

Üchtelhausen/Zell, 04.03.2024

Gutachten W 01/2024/D

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes 3 K 33/23

Qualitätsstichtag	15.02.2024 (Datum der Ortsbegehung)
--------------------------	--

Stadt/Gemeinde/Ortsteil 97078 Würzburg-Versbach

Flurstück/Straße
1) Fl. Nr. 2641/1 : Nähe Vierwindenweg
2) Fl. Nr. 2641/2 : Nähe Vierwindenweg

Gebäude/Bebauung
1) Fl. Nr. 2641/1 : unbebaut (verbuschtes Grün-/Ackerland)
2) Fl. Nr. 2641/2 : unbebaut (Ackerland)



Umfang des Gutachtens: 30 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines	Seite(n)	3 – 4
-----------------	----------	-------

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n)	4
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n)	4 – 6
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	6
2.3.1 Standort	Seite(n)	6
2.3.2 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n)	6
2.3.3 Gestalt u. Form	Seite(n)	6 – 7
2.3.4 Bonität	Seite(n)	7 – 8
2.3.5 Öffentlich/rechtliche Situation	Seite(n)	8 – 9
2.3.6 Entwicklungszustand	Seite(n)	9

3.0 Wertermittlung

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	10
3.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	10
3.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	10
3.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	10
3.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	10

4.0 Bodenwertermittlung

4.1 Grundlage	Seite(n)	11
4.2 Definition der Vergleichspreise	Seite(n)	11
4.3 Berechnung Bodenwert	Seite(n)	11 – 12

5.0 Verkehrswert

5.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	12
5.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse	Seite(n)	12
5.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	12
5.4 Marktanpassung	Seite(n)	12
5.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n)	13

6.0 Anlagen

6.1 Straßenkarte	Seite(n)	14
6.2 Luftbild	Seite(n)	15
6.3 Ortsplan	Seite(n)	16
6.4 Katasterplan M 1 : 1000	Seite(n)	17
6.5 Flächennutzungsplan	Seite(n)	18 – 24
6.6 Biotopkartierung mit Erklärung	Seite(n)	25 – 27
6.7 Lichtbilder (4 Stück vom 15.02.2024)	Seite(n)	28 – 29
6.8 Literaturverzeichnis	Seite(n)	30

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	1) Fl. Nr. 2641/1, Nähe Vierwindenweg 2) Fl. Nr. 2641/2, Nähe Vierwindenweg
Gemarkung	97078 Würzburg-Versbach
Bewertungsgegenstand	1) Fl. Nr. 2641/1 unbepflanzt (verbuschtes Grün-/Ackerland) 2) Fl. Nr. 2641/2 unbepflanzt (Ackerland)
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 13
Verkehrswert	1) Fl. Nr. 2641/1 : 1.500.- € 2) Fl. Nr. 2641/2 : 400.- €
Mieter/Pächter	Nicht feststellbar
Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG	-----
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	Keine feststellbar
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB	Keine feststellbar
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Stadt Würzburg (Bauverwaltung)	Herr Kulicke	Tel: 0931 372246
Stadt Würzburg (Bauleitplanung)	Herr Stephan	Tel: 0931 372293
Stadt Würzburg (Bauaufsicht)	Herr Bräuder	Tel: 0931 3720
Stadt Würzburg (Stadtplanung)		Tel: 0931 373488
Stadt Würzburg (Gutachterausschuss)	Herr Maier	Tel: 0931 373309
Stadt Würzburg (Altlastenkataster)	Frau Engel	Tel: 0931 372464
Vermessungsamt Würzburg		Tel: 0931 39060
Amtsgericht Würzburg (Vollstreckungsgericht)		Tel: 0931 3812305
		Tel: 0931 3812306
Amtsgericht Würzburg (Grundbuchamt)		Tel: 0931 381284

Hilfreiche Links

www.wuerzburg.de
www.meinestadt.de/wuerzburg
www.wikipedia.org/wiki/Versbach

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- | | |
|---|---|
| - Auftraggeber | Amtsgericht Würzburg
-Abteilung für Zwangsversteigerungs- u.
Zwangsverwaltungssachen-
Ottostraße 5
97070 Würzburg |
| - Auftragserteilung | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Würzburg
(Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsver-
waltungssachen) mit Schreiben vom 21.11.2023 unter
dem Akten-/Geschäftszeichen 3 K 33/23 erteilt |
| - Auftragsinhalt | Zu bewerten sind die Flurstücke 2641/1 (verbuschtes
Grün- bzw. Ackerland) und 2641/2 (Ackerland), Nähe
Vierwindenweg, der Gemarkung 97078 Versbach (Stadt
Würzburg) |
| - Zweck des Gutachtens | Im Zuge der Zwangsvollstreckung (zum Zwecke der Auf-
hebung der Gemeinschaft) soll der Verkehrswert des
beschlagnehten Grundbesitzes ermittelt werden |
| - Wertermittlungsstichtag | 15.02.2024 (Datum der Ortsbegehung) |
| - Ortsbesichtigung/
Teilnehmer | Die Bewertungsobjekte wurden am Donnerstag, 15.
Februar 2024 durch den Unterzeichner ab 11.15 Uhr be-
sichtigt

Die Besichtigung endete um ca. 11.30 Uhr |
| - Zur Wertermittlung ver-
wendete (amtliche) Unter-
lagen | Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen)
Unterlagen wurden durch den Sachverständigen be-
schafft bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original
übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen: <ul style="list-style-type: none">- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwalt-
ung (Amt für Digitalisierung, Breitband und Ver-
messung in Würzburg) im Maßstab 1 : 1000 vom
26.11.2023- Grundbuchauszug (Würzburg für Versbach, Blatt-
stelle 10660), amtlicher Ausdruck vom 16.10.2023
(Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)- Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg aus dem
Besitz der Stadt Würzburg- Satzung der Stadt Würzburg über die Gestaltung und
Ausstattung der unbebauten Grundstücke und über
die Begrünung baulicher Anlagen vom 24.11.2021- Flurstücks- u. Eigentümernachweis aus dem Liegen-
schaftskataster- Auszug aus dem WMS-Dienst Bitopkartierung
Bayern |
| - Weitere zur Wertermittlung
verwendete Unterlagen | - Richtwertauskunft aus dem Boris-Bayern der Ge-
schäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt
Würzburg (Stand 01.01.2022) |

- Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg
- Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
- Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Würzburg vom 04.12.2023

- *Weitere Recherchen*
- Stadt Würzburg (Kasse, Bauakte, Altlastenkataster, Bebauungsplan Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw.)
- Vermessungsamt Würzburg
- Grundbuchamt (Grundakte)

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Stadt/Gemeinde* 97078 Würzburg
- *Gemeindeteil/Straße*
- 1) Fl. Nr. 2641/1 Nähe Vierwindenweg
- 2) Fl. Nr. 2641/2 Nähe Vierwindenweg

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- *Amtsgerichtsbezirk* Würzburg
- *Grundbuchamt* Würzburg
- *Grundbuch von* Versbach
- *Blattstelle* 10660

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- *Lfd. Nr. des Grundstückes*
- 1) Fl. Nr. 2641/1 7
- 2) Fl. Nr. 2641/2 8

- *Gemarkung*
- 1) Fl. Nr. 2641/1 Versbach
- 2) Fl. Nr. 2641/2 Versbach

- *Flurstücks- Nr.*
- 1) Fl. Nr. 2641/1 2641/1
- 2) Fl. Nr. 2641/2 2641/2

- *Wirtschaftsart u. Lage*
- 1) Fl. Nr. 2641/1 Nähe Vierwindenweg, Landwirtschaftsfläche
- 2) Fl. Nr. 2641/2 Nähe Vierwindenweg, Landwirtschaftsfläche

- *Grundstücksgröße*
 - 1) Fl. Nr. 2641/1 359 m²
 - 2) Fl. Nr. 2641/2 85 m²

- *Mit dem Eigentum verbundene Rechte*
 - 1) Fl. Nr. 2641/1 Keine feststellbar
 - 2) Fl. Nr. 2641/2 Keine feststellbar

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- *Lfd. Nr. der Eintragung* 1.1, 1.2 u. 1.3

- *Eigentümer* Sh. Grundbuch

- *Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis*
 - 1) Fl. Nr. 2641/1 7
 - 2) Fl. Nr. 2641/2 8

- *Eigentumsverhältnisse* In Erbengemeinschaft

- *Grundlage der Eintragung* Ohne Eigentumswechsel; eingetragen am 12.01.2023

2.2.4 Relevante Eintragungen Abteilung II (Lasten u. Beschränkungen):

- *Lfd. Nr. der Eintragung*
 - 1) Fl. Nr. 2641/1 6
 - 2) Fl. Nr. 2641/2 6

- *Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV*
 - 1) Fl. Nr. 2641/1 7
 - 2) Fl. Nr. 2641/2 8

- *Lasten u. Beschränkungen*
 - 1) Fl. Nr. 2641/1 6 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 33/23); eingetragen am 12.10.2023

 - 2) Fl. Nr. 2641/2 6 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 33/23); eingetragen am 12.10.2023

2.2.5 Relevante Eintragungen Abteilung III (Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden):

- *Anmerkung* Abteilung III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt

Die Wertermittlung geht davon aus, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht, oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden

Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I – III (Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Gehälter, kommunale Beiträge usw.) unberücksichtigt

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort

- *Allgemeine Lage* Im nordöstlichen Ortsbereich von Versbach, unmittelbar am Vierwindenweg, bzw. nördlich der Straße „Am Sonnenberg“ bzw. ca. 200 m nordwestlich des Maidbronner Wegs bzw. der Franz-Glückert-Sportanlage
- *Höhenlage ü. NN.* Zwischen 166 m ü. NN (Alter Kranen) und 360 m ü. NN. (Frankenwarte), Höhenlage der Bewertungsgrundstücke zwischen 254 und 260 m ü. NN. (Flurstück 2641/1) bzw. zwischen 260 und 261 m ü. NN. (Flurstück 2641/2)
- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken

2.3.2 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- *Zufahrtsmöglichkeiten* Rel. problemlose Zufahrt zunächst über asphaltierten Maidbronner Weg, dann über rel. einfach befestigten (Mineralbeton mit mittiger Grasnarbe) Vierwindenweg (stellenweise bzw. im Abzweigungsbereich rel. beengt und steil ansteigend) möglich (Zufahrt jedoch nur für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr freigegeben)

2.3.3 Gestalt u. Form

- *Grundstücksgestalt*
 - 1) Fl. Nr. 2641/1 Annähernd rechteckig (sh. Katasterplan in der Anlage)
 - 2) Fl. Nr. 2641/2 Trapezförmig (sh. Katasterplan in der Anlage)
- *Grundstücksbreite*
 - 1) Fl. Nr. 2641/1 Die mittlere Grundstücksbreite (von Nordwesten nach Südosten) beträgt ca. 9,00 m
 - 2) Fl. Nr. 2641/2 Die mittlere Grundstücksbreite (von Nordwesten nach Südosten) beträgt ca. 13,00 m
- *Grundstückstiefe*
 - 1) Fl. Nr. 2641/1 Die mittlere Grundstückstiefe (von Südwesten nach Nordosten) beträgt ca. 38,50 m
 - 2) Fl. Nr. 2641/2 Die mittlere Grundstückstiefe (von Südwesten nach Nordosten) beträgt ca. 7,00 m
- *Grundstückstopographie*
 - 1) Fl. Nr. 2641/1 Nach Süden bzw. Südwesten fallend (Höhenunterschied von Norden nach Süden ca. 6,00 m)

2) Fl. Nr. 2641/2

Annähernd ebenes Gelände bzw. minimal nach Süd-
osten fallen (Höhenunterschied unter einem Meter)

- *Altlasten*

Das Altlastenkataster der Stadt Würzburg wurde
durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde
schriftliche Auskunft eingeholt

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Würzburg vom
04.12.2023 (FB Umwelt- und Klimaschutz, vertr.
durch Frau Engel) befinden sich die Flurstücke
2641/1, und 2641/2 der Gemarkung Versbach **nicht**
im Altlastenkataster „ABuDIS“ (Altlasten,- Boden-
schutz- und Dateninformationssystem der Stadt
Würzburg) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutz-
gesetzes (BayBodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen
oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

Eine Altlastenfreiheit kann hierdurch zwar nicht ga-
rantiert werden, augenscheinlich bestehen jedoch
keine boden-, luft- sowie gewässerverunreinigenden
Altlasten

Tiefergehende Untersuchungen - bspw. in Form einer
erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung
historischer Karten u.ä.- erfolgten ausdrücklich nicht

Bei der Bewertung wird von völlig ungestörten und
kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen ausge-
gangen (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

- *Grundwasserstand*

Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Hö-
henlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich
die Pleichach) sind negative Grundwassereinflüsse
nicht zu befürchten bzw. ist davon auszugehen, dass
das Grundwasser in unbedenklicher Tiefe ansteht

Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortster-
min nicht erkennbar

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas
der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des
Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befinden sich
die Bewertungsgrundstücke außerhalb eines fest-
gesetzten Überschwemmungsgebietes (in der Regel
sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen
gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereig-
nissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr -die überall
besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht
berücksichtigt)

2.3.4 Bonität

- *Lagebezeichnung*

Nähe Vierwindenweg

- *Amtliche Fläche*

1) Fl. Nr. 2641/1

359 m²

2) Fl. Nr. 2641/2

85 m²

- Tatsächliche Nutzung lt. Liegenschaftskataster

- 1) Fl. Nr. 2641/1
- 2) Fl. Nr. 2641/2

**Grünland, allgemein
Ackerland, allgemein**

- Tatsächliche Nutzung

- 1) Fl. Nr. 2641/1
- 2) Fl. Nr. 2641/2

**Verbuschtes Ackerland
Ackerland**

- Bodenklasse

- 1) Fl. Nr. 2641/1
- 2) Fl. Nr. 2641/2

L5V48/45
LT5V50/47

- Mineralische Bodenart

- 1) Fl. Nr. 2641/1
- 2) Fl. Nr. 2641/2

Lehm
Schwerer Lehm

- Zustandsstufe

5 (von 7) = Zustand der geringen Ertragsfähigkeit. Der Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit ist gekennzeichnet durch eine nur 10 bis 20 cm mächtige Krume, die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund absetzt, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt

- Entstehung

V (Verwitterungsboden)

- Wertzahlen Ackerland

Für das Ackerland können im Liegenschaftskataster zwei Wertzahlen entnommen werden. Die Bodenzahl bringt die durch die Verschiedenheit der Bodenbeschaffenheit im Zusammenhang mit den Grundwasserverhältnissen bedingten Ertragsunterschiede zum Ausdruck, die Ackerzahl hingegen berücksichtigt außerdem noch die Ertragsunterschiede, die auf das Klima, die Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückführbar sind

- Bodenzahl

- 1) Fl. Nr. 2641/1
- 2) Fl. Nr. 2641/2

48 (von maximal 100)
50 (von maximal 100)

- Ackerzahl

- 1) Fl. Nr. 2641/1
- 2) Fl. Nr. 2641/2

45 (von maximal 100)
47 (von maximal 100)

- Ertragsmesszahl

- 1) Fl. Nr. 2641/1
- 2) Fl. Nr. 2641/2

162
40

2.3.5 Öffentlich rechtliche Situation

- Naturschutzrechtliche Besonderheiten

- 1) Fl. Nr. 2641/1

Lt. des WMS-Dienstes Biotopkartierung Bayern ist das Bewertungsgrundstück als Streuobstbestand (Hauptbiotoptyp zu 95 %) und naturnahe Hecke (weiterer Biotoptyp zu 5 %) mit jeweils möglicherweise geschützten Anteilen eingestuft

(Hauptbiotop Nr. WUE-1064, Biotopteilflächen Nr. WUE-1064-004)

Sh. hierzu auch Auszug aus der Bitopkartierung in der Anlage

2) Fl. Nr. 2641/2

- *Umlegungs-, Flurbe-
reinigung- u. Sa-
nierungsverfahren*

Lt. Aussage der Stadt Würzburg sind die Bewertungsgrundstücke aktuell in keines der genannten Verfahren einbezogen

Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen zu rechnen

2.3.6 Entwicklungszustand

- *Stand der Bauleit-
planung*

Die Bewertungsobjekte befindet sich im Außenbereich, d.h. es handelt sich weder um einen beplanten Innenbereich im Sinne des § 30 BauGB noch um einen unbeplanten (im Zusammenhang bebauten) Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB

- *Darstellung im Flächen-
nutzungsplan*

Keine (Außenbereich)

- *Grundstücksqualität
(§ 5 ImmoWertV)*

Gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV sind die Bewertungsgrundstücke in die Entwicklungsstufe der reinen Fläche der Land- u. Forstwirtschaft einzustufen. Flächen der Land- u. Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, nur land- u. forstwirtschaftlich nutzbar sind

Bauerwartungsland sind nach § 5 Abs. 2 ImmoWertV Flächen, die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 6 ImmoWertV), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes, eine bauliche Nutzung (vergleiche § 1 ImmoWertV) **aufgrund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit in absehbarer Zeit erwarten lassen**. Die Vorschrift fordert für die Qualifizierung eines Grundstückes als Bauerwartungsland objektive u. nachprüfbare Kriterien. Auf eine „spekulative“ Verkehrsauffassung soll es ausdrücklich nicht ankommen

Insgesamt ergeben sich keinerlei konkrete Tatsachen die mit hinreichender Sicherheit eine Umlegung u. Erschließung -in absehbarer Zeit- erwarten lassen

3.0 Wertermittlung

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

3.1.1 Vorüberlegungen

Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objektes unter der Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der sonstigen Umstände im Einzelfall

Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück u. der aufstehenden Gebäulichkeiten (sh. auch Kleiber/ Simon/Weyers, 4. Auflage, 2002, Seite 914, Abb. 3)

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheidet dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte. In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden

Soll der Verkehrswert aus mehreren der genannten Verfahren abgeleitet werden, ist dies gesondert zu begründen

3.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn der Wert des zu bewertenden Objektes aus ausreichenden mittelbaren bzw. unmittelbaren Vergleichspreisen abgeleitet werden kann

Grundsätzlich ist dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen u. eventuell bei standardisierten Wohngebäuden (z.B. Reihenhäusern) anzuwenden

Unter dem „mittelbaren Vergleich“ sind hier vor allem die ermittelten Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zu verstehen. Der „unmittelbare Vergleich“ beschreibt hingegen die Wertableitung aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter, zeitnaher Verkaufspreise

3.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17- 20 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn dem Eigentümer, Nutzer bzw. künftigem Erwerber das Bewertungsobjekt in erster Linie zur Ertragserzielung dient

Grundsätzlich müssen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen bzw. die erzielbare Verzinsung des eingesetzten Kapitals im Vordergrund stehen

Anwendung findet dieses Verfahren in erster Linie bei Mietwohnhäusern, gewerblich/industriell genutzten, gemischt genutzten Grundstücken sowie Garagengrundstücken u. Hotels

3.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung bei der Preisbemessung nach Substanzwerten, d.h. das Objekt wird am Markt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt, ohne dass wirtschaftliche Überlegungen, bzw. die Absicht einer gewinnabwerfenden Kapitalanlage Erwerbskriterien darstellen (Eigennutz vorrangig)

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Einfamilienwohnhäusern Anwendung

Eventuell erscheint es sinnvoll die mögliche Fremdnutzung durch eine Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren (§ 17 ImmoWertV) rechnerisch zu überprüfen

4.0 Bodenwertermittlung

4.1 Grundlage

Grundlage zur Ermittlung des Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 15 Abs. 1, ImmoWertV, d.h. es handelt sich um den „mittelbaren Vergleich“

Da keine ausreichenden Vergleichskaufpreise für gleichartige bzw. unmittelbar vergleichbare Grundstücke vorliegen, ist es erforderlich, auf geeignete Bodenrichtwerte im Sinne des § 16 ImmoWertV zurückzugreifen

Grundsätzlich ist diese Methode jedoch nur sinnvoll anwendbar, wenn die genannten Richtwerte geeignet sind, d.h. wenn sie den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage u. Entwicklungszustand gegliedert u. nach Bonität hinreichend bestimmt sind

4.2 Definition der Vergleichspreise

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg (Stand 01.01.2022) nennt für landwirtschaftlich genutzte Flächen folgende Richtwerte:

- BRW-Zone 160001: Landwirtschaftliche Flächen (**19,50 €** für baulich nicht nutzbare Grundstücke mit Garten-/Wochenendhausnutzung)
- BRW-Zone 160003: Landwirtschaftliche Flächen (**6,00 €** für baulich nicht nutzbare Grünflächen, Wiesen, Baum-/Obstland)
- BRW-Zone 160004: Landwirtschaftliche Flächen (**5,00 €** für baulich nicht nutzbare Ackerlandflächen bei einer Ackerzahl von 52)
- BRW-Zone 160005: Sonstige landwirtschaftliche Flächen (**1,50 €** für baulich nicht nutzbares Unland, Ödland und Biotope ohne landwirtschaftlichen Nutzwert)
- BRW-Zone 160006: Flächen der Land- u. Forstwirtschaft (**1,50 €** für baulich nicht nutzbare Waldflächen mit üblich aufstehendem Mischwald)
- BRW-Zone 160007: Forstwirtschaftliche Flächen (**55,00 €** je Schuh Laubholzanteil in der Körperschaftswaldung)

4.3 Berechnung Bodenwert

Mit Hilfe der vor genannten Ausgangswerte u. Bezugnahme auf die tatsächlichen Acker-/Grünlandzahlen usw. (lineare Abhängigkeit unterstellt) kann nun der Bodenwert ermittelt werden:

1) Fl. Nr. 2641/1 (Mittelwert BRW-Zone 160003 u. 160005)

Abschnitt	Ackerzahl	Bodenwert/m ²	x	Abschnittsfläche (m ²)	=	Bodenwert Abschnittsfläche
1	-----	3,75 €		359 m ²		1 346,00 €
Gesamtbodenwert 1) Fl. Nr. 2641/1						1 346,00 €
Bodenwert gerundet						1 500,00 €

2) Fl. Nr. 2641/1 (BRW-Zone 160004)

Vergleichswert je m² (bei Ackerzahl 52) : 5,00 €/m²
 Bodenwert je m² (bei Ackerzahl 47) : (5,00 : 52 x 47) = 4,52 €/m²

Abschnitt	Ackerzahl	Bodenwert/m ²	x	Abschnittsfläche (m ²)	=	Bodenwert Abschnittsfläche
1	47	4,52 €		85 m ²		384,20 €
Gesamtbodenwert 2) Fl. Nr. 2641/2						384,20 €
Bodenwert gerundet						400,00 €

5.0 Verkehrswert

5.1 Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich wie folgt definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre

Gemeint ist der Handel auf einem freien Markt, auf dem weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen u. alleine objektive Maßstäbe preisbestimmend sind

5.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Vergleichswert 1) Fl. Nr. 2641/1 (verbuschtes Grün-/Ackerland)	:	1 500.- €
Vergleichswert 2) Fl. Nr. 2641/2 (Ackerland)	:	400.- €

5.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seite 11 bis 12 unter Pkt. 4.1 bis 4.3 durchgeführte Vergleichswertverfahren nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV stellt die Grundlage für die Ermittlung der Verkehrswerte dar

Die Gründe hierfür sind auf den Seiten 10 bis 11 Pkt. 3.1.2 bzw. Pkt. 4.1 ausreichend dargestellt

5.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle entsprechen die rechnerischen Vergleichswerte auch gleichzeitig dem Verkehrswert, d.h. eine weitergehende Marktanpassung ist nicht erforderlich

5.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (15.02.2024) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Versbach, 1) Fl. Nr. 2641/1	1 500.- €
2) Fl. Nr. 2641/2	400.- €

Ich versichere mein Gutachten unparteiisch u. nach bestem Wissen u. Gewissen erstattet zu haben, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis

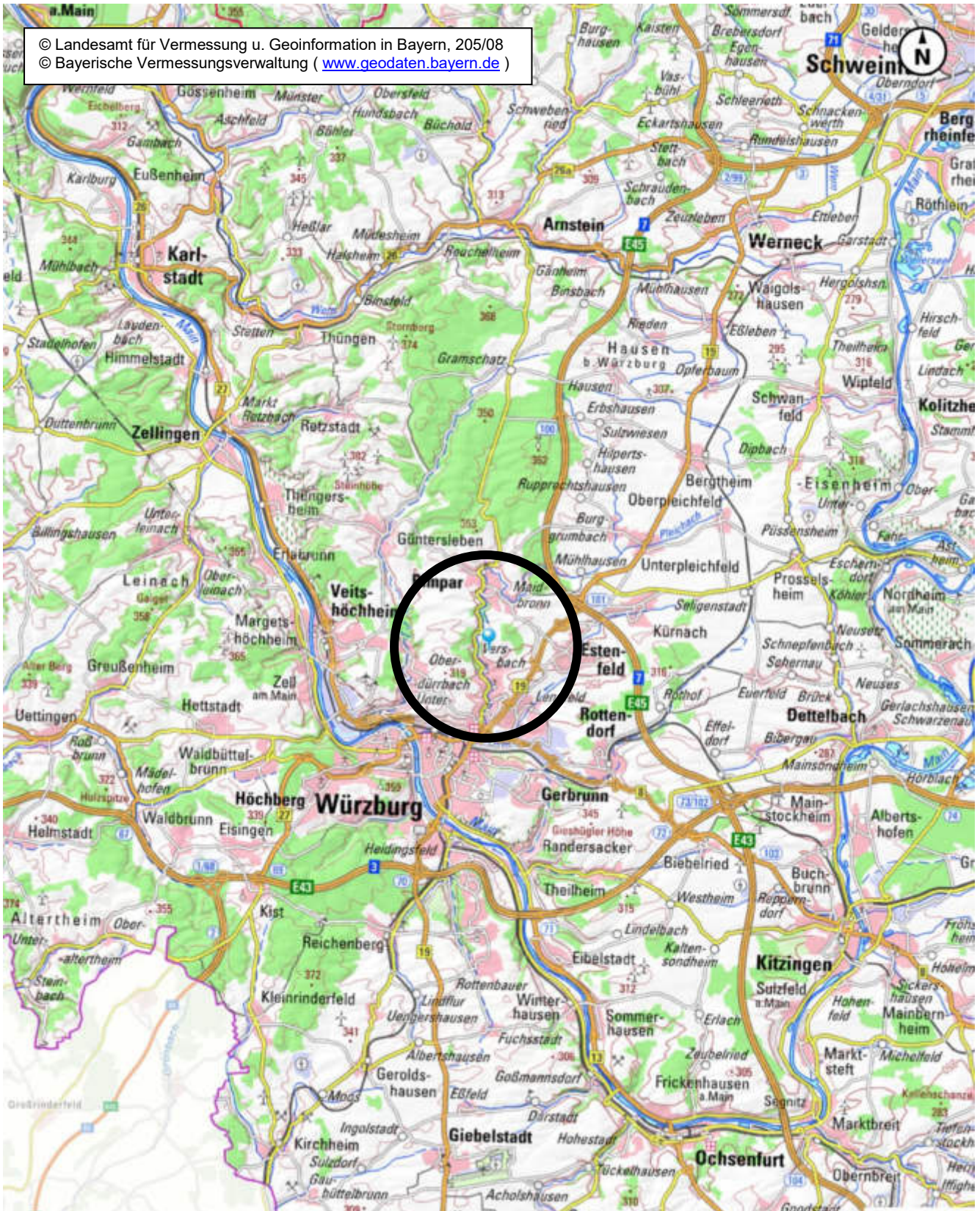
Üchtelhausen/Zell, 04.03.2024



Florian Muck – Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke,
Mieten u. Pachten

6.0 Anlagen

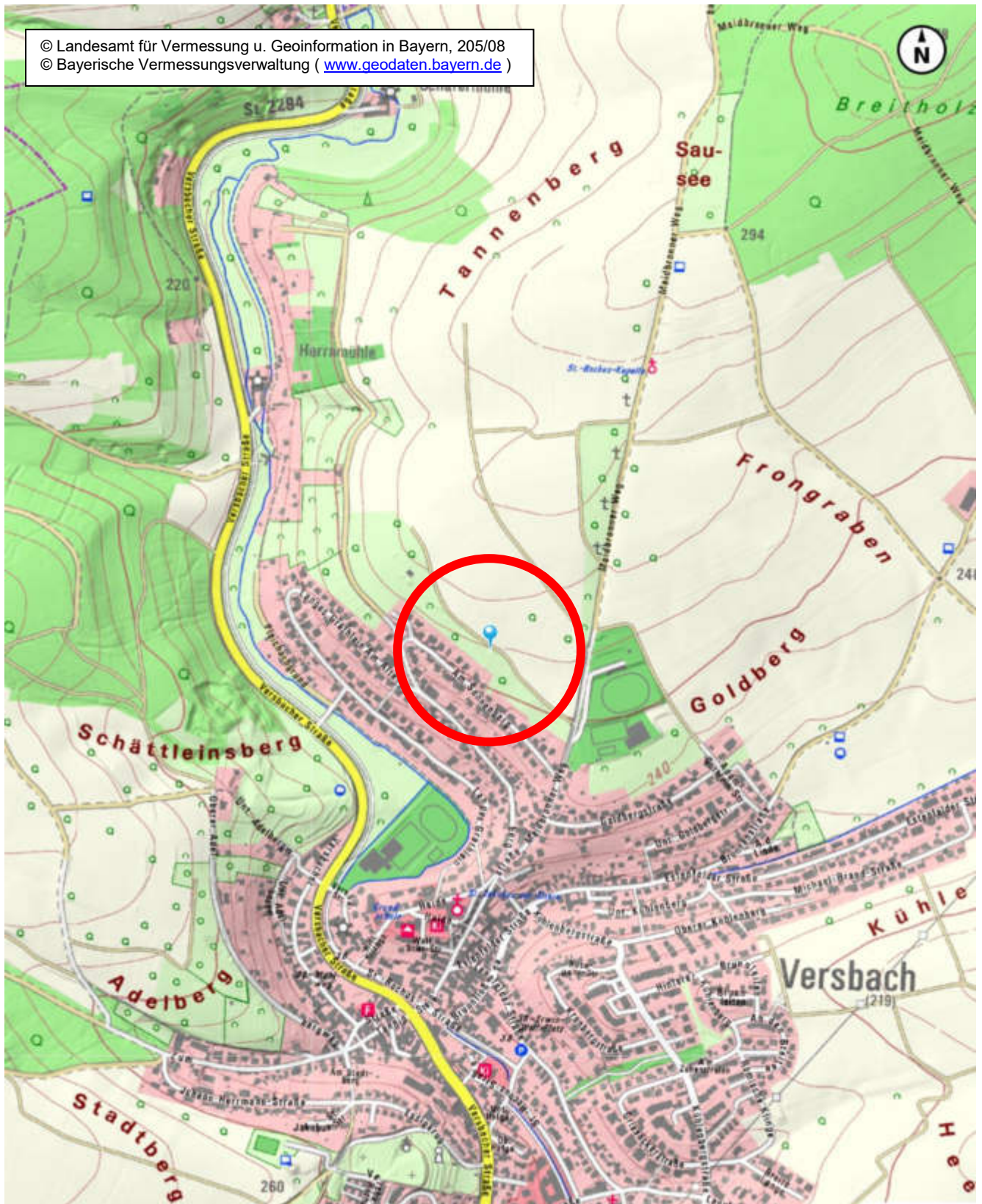
6.1 Straßenkarte



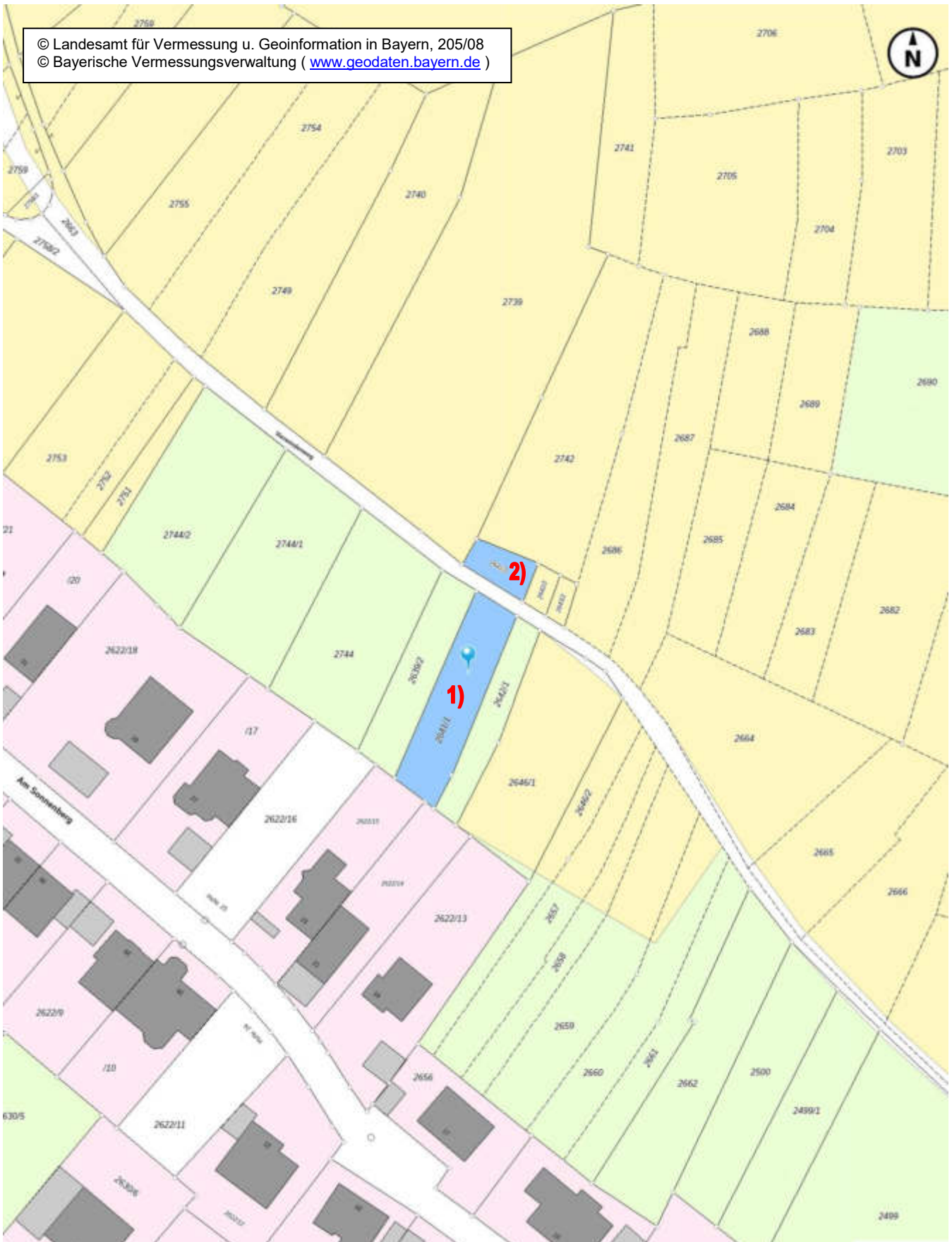
6.2 Luftbild



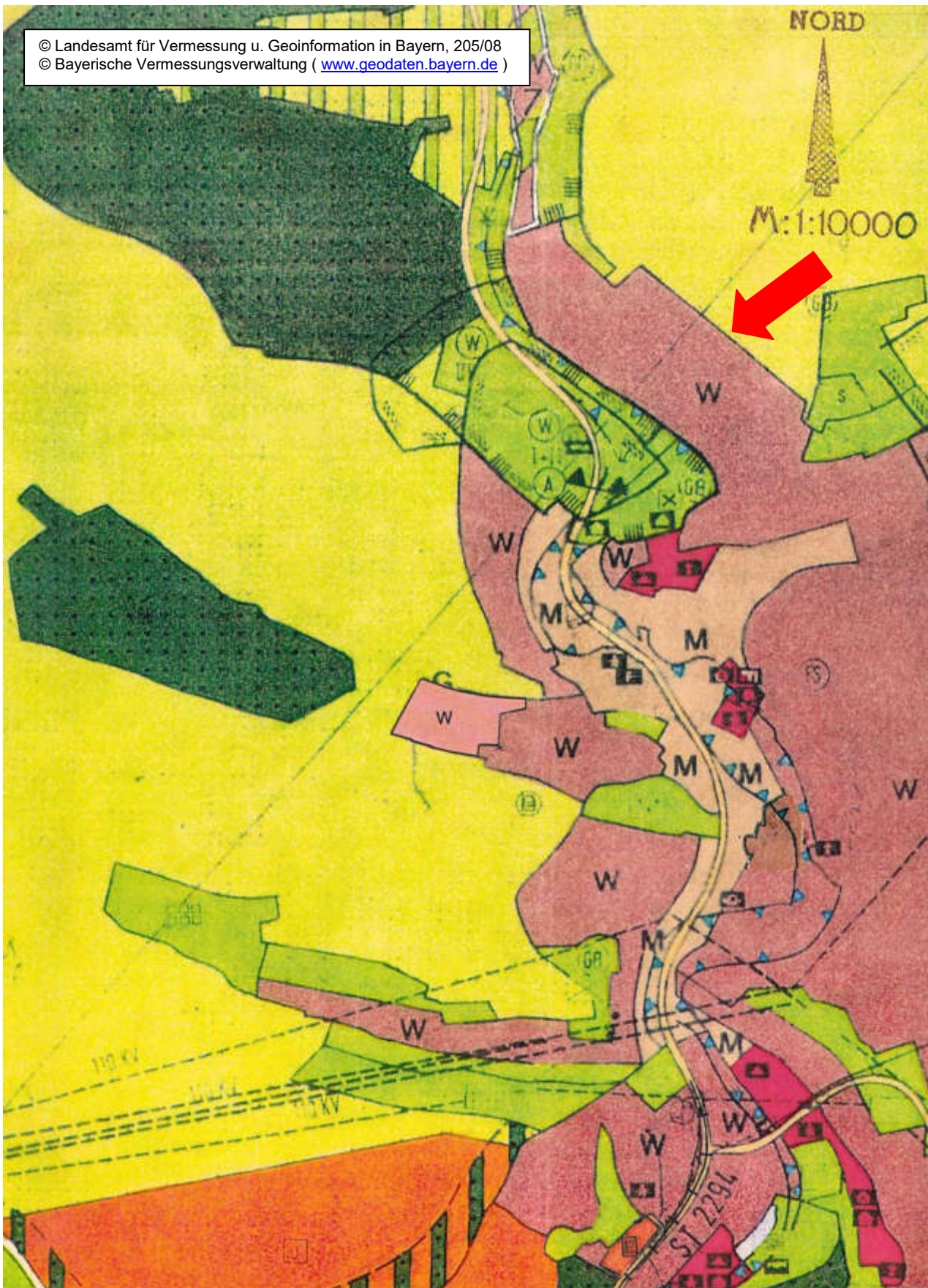
6.3 Ortsplan



6.4 Lageplan (M 1 : 1000)



6.5 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg vom 01.04.1987

Datum Wirksamkeit: 01.04.1987 (Veröffentlichung Nr. 76)
(Fassung FNP: 22.09.1982 / 17.07.1985)
Feststellungsbeschluss durch Stadtrat: 17.07.1985

Zuletzt geändert mit lfd.Nr.98B, wirksam mit VÖ am 24.03.2023 MP/VB Nr. 70
(zu B-Plan Nr.12.22B Wohn-und Mischgebiet Lengfeld Nord)

Letzte Anpassung gem. § 13a BauGB i. d. Berechtigung
zu Bebauungsplan **Nr. 13.43** Wohnen am Schloss
Rechtsverbindlich mit Veröffentlichung in **MP/VB am 28.12.2021 Nr.300**

Würzburg, 30.03.2023
FA II / Bauleitplanung

GRÜNFLÄCHEN

	FLÄCHENDARSTELLUNG		PRIVATES GRÜN
	ÖFFENTLICHES GRÜN		ZELTPLATZ
	SPORTPLÄTZE		FESTPLATZ
	FREIBÄDER		VORRANGFLÄCHEN FÜR NATurnaHE BEREICHE
	SONDERSPORTANLAGEN		ABGRABUNGEN
	FRIEDHOFE		AUFFÜLLUNGEN
	DAUERKLEINGARTEN		RÜCKHALTEBECKEN
	GARTENHAUSGEBIETE		
	WASSERFLÄCHEN		
	SONDERSPORTANLAGEN: GOLFPPLATZ / SCHIESSANLAGE		

LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

	LANDWIRTSCHAFT
	ERWERBSGÄRTNEREI
	STADTGÄRTNEREI
	WEINBAU
	FORSTWIRTSCHAFT
	AUSSIEDLERHOF

VER- UND ENTSORGUNG

	FLÄCHENDARSTELLUNG		WASSERBEHALTER
	KRAFTWERK		BRUNNEN
	GASWERK		QUELLEN
	WASSERWERK		KLARANLAGE
	UMSPANNWERK		FUNKSENDER
	PUMPWERK		HOCHSPANNUNGSFREILEIT.
	MÜLLBESEITIGUNG		ÖFF. NAHVERKEHR/DEPOT
	FERNHEIZWERK		
	RICHTFUNKTRASSEN DER POST/ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN		
	WERTSTOFFSORTIERANLAGE		

BAUFLÄCHEN

	WOHNBAUFLÄCHEN		WOHNBAUFLÄCHEN MIT BES. BERÜCKSICHTIGUNG DES LANDSCHAFTS- U. NATURSCHUTZES
	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN		
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN		
	BAUFLÄCHEN FÜR BESONDERE BAULICHE ANLAGEN, DIE PRIVATWIRTSCHAFTLICHEN ZWECKEN DIENEN		

GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

	FLACHENDARSTELLUNG		VERWALTUNG
	KINDEREINRICHTUNGEN		BETRIEBSHOF
	JUGENDEINRICHTUNGEN		FEUERWEHR
	ALTENEINRICHTUNGEN		ZIVILSCHUTZ
	BILDUNGSEINRICHTUNGEN		POST
	KULTURELLE EINRICHTUNGEN		SPORTHALLEN
	KIRCHEN, KLOSTER		HALLENBÄDER
	KRANKENHÄUSER		

SONDERBAUFLÄCHEN

	FLACHENDARSTELLUNG		STUDENTISCHES WOHNEN
	WOCHENENDHÄUSER		UNIVERSITÄT
	CAMPING		FACHHOCHSCHULE/HOCHSCHULE
	EINZELHANDELSGROSSPROJEKTE		JUSTIZVOLLZUGSANSTALT
	KONGRESSE, VERANSTALTUNGEN		HAFEN
	BEHINDERTENZENTREN		KLINISCHE EINRICHTUNG

SONDERGEBIETE

	SONDERGEBIET - "GROSSFLÄCHIGER BAU- UND GARTENMARKT MIT WEITEREM NICHT GROSSFLÄCHIGEM EINZELHANDEL UND KLEINERER GASTRONOMIE"		SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDELS- GROSSPROJEKT / KERNSORTIMENT MÖBEL MAX. VERKAUFSFLÄCHENBEREICH FÜR : - GESAMTVORHABEN 41.500 r - MÖBELSPEZIFISCHE INNENSTADT- RELEVANTE RANDBEREICHE 6.200 r - INNENSTADTRELEVANTES RANDB- SORTIMENT (LEBENSMITTEL) 200 r - INNENSTADTRELEVANTES RANDB- SORTIMENT (SPIELWAREN) 200 r
	SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDELSGROSS- PROJEKTE/VERSANDHANDEL UND REST- POSTENVERKAUF. VERKAUFSFLÄCHE BIS MAX. 1.400 m ²		Sondergebiet für angewandte Energieforschung §11 Abs. 2 BauNVO
	SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDELS- GROSSPROJEKT / BAU-, HEIMWERKER- UND GARTENMARKT VERKAUFSFLÄCHE BIS MAX. 10.000 m ²		
	SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDELS- GROSSPROJEKT / ELEKTROFACHMARKT MIT EINER VERKAUFSFLÄCHE BIS 2.000 m ²		

VERKEHRSLACHEN

	AUTOBAHNEN		
	ÜBERÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSTRASSEN		
	SONSTIGE WICHTIGE STRASSENZÜGE		
	BAHNANLAGEN		TUNNEL, BRÜCKE
	ZENTRALER OMNIBUSBAHNHOF		STRASSENBAHNLEISE
	LUFTVERKEHRSLANDEPLATZ		
	PARKPLÄTZE, -BAUTEN		
	ORTSDURCHFARTSGRENZEN		
	BUNDESWASSERSTRASSE MAIN		

SCHUTZZONEN

	NATURSCHUTZGEBIET		
	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET		VORSCHLAG
	WASSERSCHUTZGEBIET MIT SCHUTZZONEN I-III		
	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET		
	NATURDENKMAL		VORSCHLAG
	GESCHÜTZTER GRÜNBESTAND		VORSCHLAG
	UMGRENZUNG V. FLÄCHEN F. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG V. NATUR U. LANDSCHAFT GEM. BAUGB § 9 (1) NR. 20		
	SANIERUNGSGEBIETE		
	BODENDENKMALE		

SCHRAFFUR ZWEIER NUTZUNGSARTEN:
SCHMÄLERE STREIFEN: ZUKÜNFTIGE NUTZUNG
ZELTLICHE ABFOLGE ZWEIER NUTZUNGEN

BAUBESCHRÄNKUNGEN SIND ZU BEACHTEN BEI:
-STRASSEN-AUSSERHALB DER ORTSDURCHFARTEN
-BUNDESAUTOBAHNEN -HOCHWASSERABFLUSSSTREIFEN
-HOCHSPANNUNGSFREILEITUNGEN -RICHTFUNKTRASSEN



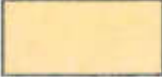



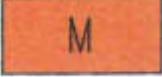



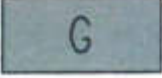









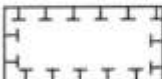





FLÄCHEN, FÜR DIE EIN AUSSCHLUSS VON DER GENEHMIGUNG BEANTRAGT WIRD NO. ① - ⑨

ORplan/Stadtplanungsamt

ORIGINALMASSTAB 1:10 000



ZEICHENERKLÄRUNG – ERGÄNZUNG:

	Grenze des Geltungsbereiches		Sonderbaufläche 1- Nahversorgung max. 5000 m² Verkaufsfläche
	Straßenverkehrsfläche		Sonderbaufläche 2- Veranstaltung, Gastronomie, Beherbergung
	Wohnbauflächen		Gemeinbedarfsflächen
	Gemischte Bauflächen		Kindereinrichtungen
	zentraler Versorgungsbereich		Jugendeinrichtungen
	Gewerbliche Bauflächen		Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Straßenbahntrasse		sportliche Einrichtungen
	Grünflächen		sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
	öffentliches Grün		kulturelle Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
	Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen		Kampfmittelverdachtsflächen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		Telekommunikation
	Gemarkungsgrenze bereits aufgehoben durch Umgemarkung		Sonderbaufläche Universitätserweiterung
	Richtfunktrasse Mobilfunk (nachrichtliche Darstellung)		
	Sonderbauflächen Veranstaltungshalle (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)		



Hochwasserlinie HQ100 / Überschwemmungsgebiet Main 1998
(Hochwasser ohne Vorwarnzeit)



Wasserschutzgebiet "Bahnhofsquellen - Zone A"
(Verbot wassergefährdender Stoffe)

Textlicher Hinweis zur 95. FNP Änderung (SO Multifunktionsarena) und 105. FNP Änderung (GE Quellenbachquartier)

Kampfmittelbelastungen

Das Untersuchungsgebiet liegt im Umgriff des Hauptbahnhofs Würzburg, einem historisch stark durch Kriegseinwirkungen beanspruchten Bereich. Nach aktuellem Kenntnisstand liegt für den Untersuchungsbereich keine Kampfmittelfreiheit vor. Es ist daher dort mit einer potentiellen Kampfmittelbelastung trotz bereits durchgeführter Rückbaumaßnahmen weiterhin zu rechnen.

Eine Sicherstellung der Kampfmittelfreiheit für den kompletten Baubereich hat durch Freimessen über geophysikalische Messmethoden und Bergung von Störkörpern zu erfolgen. Im Bereich des Spezialtiefbaus muss in der Regel durch Vorbohren und geophysikalischen Messungen im Bohrloch eine Kampfmittelfreiheit bestätigt werden. Die erforderliche Tiefe der kampfmitteltechnischen Bohrungen muss durch die Fachfirma nach SprengG unter Berücksichtigung der örtlichen Geologie festgelegt werden. Diese Arbeiten müssen aufgrund der gesetzlichen Vorgaben durch eine Fachfirma nach SprengG mit entsprechend ausgebildetem Fachpersonal ausgeführt werden.



Nicht mehr aktuelle Hochwasserlinie

1. Art der baulichen Nutzung



Sonderbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO),
Zweckbestimmung "Einzelhandel"

1. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches

6.6 Biotopkartierung mit Erklärung

Biotopkartierung (Stadt) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	WUE-1064
Biotopteilflächen Nr.	WUE-1064-004
Überschrift	Hecken und Streuobstgärten im Siedlungsbereich in Versbach-Nord
Hauptbiototyp	Streuobstbestand (95 %)
Weitere Biototypen	Hecken, naturnah (5 %)
Teilflächengenaue Zuordnung Biototypen	Ja
Anteil Schutz Par.30 Art.23	0
Anteil Schutz Streuobst Par.30 Art.23	0
Anteil Schutz Par.30 Art.23 (gesamt)	0
Anteil potentieller Schutz Par.30 Art.23	95
Schutz Par.39 Art.16	Ja
Erhebungsdatum	29.08.2000
Schutzkategorie Par.30 Art.23	C
Schutzkategorie Streuobst Par.30 Art.23	SB
Erläuterungen zu den Angaben	https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/ liesmich_bk_wms.pdf
Weitere Informationen zum Biotop im UmweltAtlas Bayern	https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/ kartendienste/umweltatlas/index.htm



Biotopkartierung Bayern

WMS-Dienst

1 Featureinfo

Titel des Attribut-Feldes	Beispiel	Beschreibung des Feldinhaltes
Biotophaupt Nr.	7034-0096	Biotop-Hauptnummer: „TK25Nr.“ – „Jfd. Nr. in TK25“
Biototeilflächen Nr.	7034-0096-001	Biotop-Teilflächennummer: „TK25Nr.“ – „Jfd. Nr. in TK25“ – „Teilflächennummer“
Überschrift	Heckenkomplex nördlich von Hausham	Überschrift des Biotopkomplexes
Hauptbiotoptyp	Offene Hoch- und Übergangsmoore (40%)	Biotoptyp mit dem höchsten Flächenanteil (inkl. Flächenanteil im Biotop)
Weitere Biotoptypen	Moorwälder (30%); Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone (20%); Landröhricht (5%); Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis montan (5%)	weitere Biotoptypen (inkl. deren Flächenanteile)
Teilflächengenaue Zuordnung Biotoptypen	ja	Angabe, ob sich die Anteile der Biotoptypen auf die jeweilige Biotop-Teilfläche oder auf das Gesamtbiotop (mit mehreren Teilflächen) bezieht (ja/nein)
Anteil Schutz Par.30 Art.23	60	geschätzter Prozentanteil der Fläche mit Schutz nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG
Anteil Schutz Streuobst Par.30 Art.23	10	geschätzter Prozentanteil der Streuobstbestände mit Schutz nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG
Anteil Schutz Par.30 Art.23 (gesamt)	70	geschätzter Prozentanteil der Fläche inklusive Streuobstbestände mit Schutz nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG

WMS-Dienst

Titel des Attribut-Feldes	Beispiel	Beschreibung des Feldinhaltes
Anteil potentieller Schutz Par.30 Art.23	5	geschätzter Prozentanteil der möglicherweise nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützten Bereiche; aufgrund von methodischen Änderungen seit dem Kartierzeitpunkt ist eine eindeutige Aussage nicht möglich
Schutz Par.39 Art.16	ja	Hinweis, ob geschützte Flächenanteile nach § 39 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG vorhanden sind (ja/nein)
Erhebungsdatum	31.05.1988	Datum der Erfassung im Gelände
Erläuterungen zu den Angaben	https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/liesmich_bk_wms.pdf	Link zu diesem Dokument
Weitere Informationen zum Biotop im FIN Web	https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web	Link zu weiterführenden Informationen zum Biotop über das Online-Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
Schutzkategorie Par.30	A	Angabe, ob die Biotopfläche nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützte Anteile enthält (Streuobstbestände werden gesondert bewertet; siehe „Schutzkategorie Streuobst“): A, B: mit geschützten Anteilen C: möglicherweise mit geschützten Anteilen D: ohne geschützte Anteile
Schutzkategorie Streuobst	SA	Angabe, ob das Streuobst nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützte Anteile enthält: SA: mit geschützten Anteilen SB: möglicherweise mit geschützten Anteilen SC: ohne geschützte Anteile

2 Weiterführende Informationen

- [Informationen zu den Daten und verfügbaren Formaten](#)
- [Internetseite Biotopkartierung](#)
- Kontakt zu den fachlichen Ansprechpartnern am Bayerischen Landesamt für Umwelt
 - Telefon: 0821 9071-5525
 - E-Mail: biotopkartierung@lfu.bayern.de

Impressum:

Herausgeber:
Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)
Bürgermeister-Ulrich-Straße 160
86179 Augsburg
Telefon: 0821 9071-0
E-Mail: poststelle@lfu.bayern.de
Internet: www.lfu.bayern.de

Bearbeitung
LfU, Referat 51
Stand:
Januar 2023

6.7 Lichtbilder (vom 15.02.2024)





6.8 Literaturverzeichnis

Kleiber/Simon/Weyers	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2002)
Kleiber/Simon	ImmoWertV 2010
Kleiber	WertR 06 (9. Auflage 2006)
Dieterich/Kleiber	Ermittlung von Grundstückswerten (2. Auflage 2002)
Simon/Kleiber	Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten (7. Auflage 1996)
BMVBW	Normalherstellungskosten 2000 (NHK- 2000) vom 01.12.2001
Ralf Kröll	Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken (1. Auflage 2001)
Jürgen Simon/Wilfried Reinhold	Wertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2001)
Bayerlein	Praxishandbuch Sachverständigenrecht (3. Auflage 2003)
Grundstücksrecht (GrdsRt)	mit BGB, BeurkG, WohnEigentumsG, BauGB, FlurbereinigungsG, GrundbuchO u. ZVG (3. Auflage 2002)
BauGB	mit BauNVO, PlanzV, WertV u. Richtlinien u. Raumordnungsgesetz (35. Auflage 2003)
BGB	mit BeurkundungsG, BGB- Informationspflichten-VO, ProdukthaftungsG, UnterlassungsklagenG, WohnungseigentumsG, ErbbauVO, Gewalt - schutzG (54. Auflage 2003)
MietR	mit BGB- Mietrecht (alt/neu), NeubauMV, II BV, WoBindG, WoFG, Wirtschaftsstrafrecht, WEG, WoVermittG (37. Auflage 2003)
Booberg	Kompodium für Makler, Verwalter, Sachverständige u. Bauträger (10. Auflage 2003)
Blümle/Francke	VWA Band I, Volkswirtschaftslehre (2. Auflage 1999)
Hauser/Kammerer/Lüdeke	VWA Band II, methodische u. quantitative Grundlagen der Volks- u. Betriebswirtschaftslehre (1. Auflage 1995)
Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg	Studienunterlagen zum Kontaktstudiengang Sachverständigenwesen