

Üchtelhausen/Zell, 05.03.2024

Gutachten W 01/2024/F

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 Frohngraben

Gebäude/Bebauung un bebaut (Ackerland/Weg)

Flurstück 2164



Umfang des Gutachtens: 25 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 – 5
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n)	5
2.3.1 Standort	Seite(n)	5
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
2.3.6 Entwicklungszustand	Seite(n)	8 – 9

3.0 Wertermittlung

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	9
3.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	9
3.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	9 – 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)	10
4.2 Definition der Vergleichspreise	Seite(n)	10 – 11
4.3 Berechnung Bodenwert	Seite(n)	11

5.0 Verkehrswert

5.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	11
5.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse	Seite(n)	11
5.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	11
5.4 Marktanpassung	Seite(n)	12
5.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n)	12

6.0 Anlagen

6.1 Straßenkarte	Seite(n)	13
6.2 Luftbild	Seite(n)	14
6.3 Ortsplan	Seite(n)	15
6.4 Katasterplan M 1 : 1000	Seite(n)	16
6.5 Flächennutzungsplan	Seite(n)	17 – 23
6.6 Lichtbilder (2 Stück vom 15.02.2024)	Seite(n)	24
6.7 Literaturverzeichnis	Seite(n)	25

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 2164, Frohngraben
Gemarkung	97078 Würzburg-Versbach
Bewertungsgegenstand	unbebaut (Ackerland)
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite
Verkehrswert	
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 ist das Flurstück 2164 (Ackerland) im
Frohngarben, der Gemarkung 97078 Versbach (Stadt
Würzburg) |
| - Zweck des Gutachtens | Im Zuge der Zwangsvollstreckung (zum Zwecke der Auf-
hebung der Gemeinschaft) soll der Verkehrswert des
beschlagnahmen Grundbesitzes ermittelt werden |
| - Wertermittlungsstichtag | 15.02.2024 (Datum der Ortsbegehung) |
| - Ortsbesichtigung/
Teilnehmer | Das Bewertungsobjekt wurden am Donnerstag, 15. Feb-
ruar 2024 durch den Unterzeichner ab 12.15 Uhr be-
sichtigt

Die Besichtigung endete um ca. 12.30 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 : 1 250 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. Eigentümersnachweis 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

- | | |
|------------------------------|------------------|
| - <i>Bundesland</i> | Freistaat Bayern |
| - <i>Regierungsbezirk</i> | Unterfranken |
| - <i>Stadt/Gemeinde</i> | 97078 Würzburg |
| - <i>Gemeindeteil/Straße</i> | Frohngraben |

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- | | |
|-----------------------------|----------|
| - <i>Amtsgerichtsbezirk</i> | Würzburg |
| - <i>Grundbuchamt</i> | Würzburg |
| - <i>Grundbuch von</i> | Versbach |
| - <i>Blattstelle</i> | 10660 |

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- | | |
|---|--|
| - <i>Lfd. Nr. des Grundstückes</i> | 6 |
| - <i>Gemarkung</i> | Versbach |
| - <i>Flurstücks- Nr.</i> | 2164 |
| - <i>Wirtschaftsart u. Lage</i> | Frohngraben, Landwirtschaftsfläche, Verkehrsfläche |
| - <i>Grundstücksgröße</i> | 1490 |
| - <i>Mit dem Eigentum verbundene Rechte</i> | Keine feststellbar |

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- | | |
|----------------------------------|-----------------|
| - <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i> | 1.1, 1.2 u. 1.3 |
| - <i>Eigentümer</i> | Sh. Grundbuch |

- *Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis* 6
- *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* 5 u. 6
- *Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV* 13
- *Lasten u. Beschränkungen*
 - 5 Starkstromleitungsanlagen- u. Gehrecht sowie Mastaufstellungsrecht für Überlandwerke Unterfranken AG, Würzburg; gemäß Bewilligung vom 10./24.10.1963; eingetragen am 20.11.1963 und umgeschrieben am 12.01.2023
 - 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* Am sog. Frohngraben, ca. 500 m nördlich der Estenfelder Straße bzw. in der nordöstlichen Verlängerung der Brunnenstraße, ca. 200 m nordwestlich des Maidbronner Wegs
- *Höhenlage ü. NN.* Zwischen 166 m ü. NN (Alter Kranen) und 360 m ü. NN. (Frankenwarte), Höhenlage des Bewertungsgrundstücks zwischen 240 und 247 m ü. NN.
- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken

2.3.2 Erschließungszustand (äußere Erschließung)

- *Zufahrtsmöglichkeiten* Problemlose Zufahrt über geschotterten Flurbereinigungsweg möglich (Zufahrt jedoch nur für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr freigegeben)

2.3.3 Gestalt u. Form

- *Grundstücksgestalt* Annähernd trapezförmig (sh. Katasterplan in der Anlage)
- *Grundstücksbreite* Die mittlere Grundstücksbreite (von Südosten nach Nordwesten) beträgt ca. 8,00 m
- *Grundstückstiefe* Die mittlere Grundstückstiefe (von Nordosten nach Südwesten) beträgt ca. 165,00 m

- *Grundstückstopographie* Leicht nach Südosten fallend

- *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) befindet sich das Flurstück 2164 der Gemarkung Versbach **nicht** im Altlastenkataster „ABuDIS“ (Altlasten,- Bodenschutz- und Dateninformationssystem der Stadt Würzburg) nach Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG)

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

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

Tieferegehende 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 ausgegangen (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

- *Grundwasserstand* Auf Grund der Höhenlage bzw. auf Grund der Höhenlage 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 Ortstermin nicht erkennbar

Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befinden sich die Bewertungsgrundstücke außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes

(in der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt)

2.3.4 Bonität

- Lagebezeichnung	Frohngaben
- Amtliche Fläche	1490 m ²
- Tatsächliche Nutzung lt. Liegenschaftskataster	1381 m² = Ackerland, allgemein 109 m² = Weg
- Tatsächliche Nutzung	Ackerland/Weg
- Bodenklasse	965 m ² = L4V64/63 418 m ² = LT6V36/34
- Mineralische Bodenart	965 m ² = Lehm 418 m ² = Schwerer Lehm
- Zustandsstufe	965 m ² = 4 (von 7) = Zwischenstufe zwischen dem Zustand der mittleren und der geringeren Ertragsfähigkeit. Der Zustand der mittleren Ertragsfähigkeit ist gekennzeichnet durch eine humushaltige 20 – 30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt 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 418 m ² = 6 (von 7) = Zwischenstufe zwischen dem Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit und der geringsten 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 Der Zustand der geringsten Ertragsfähigkeit ist gekennzeichnet durch eine sehr schwache Krume von 5 – 10 cm Mächtigkeit auf vollkommen biologisch totem Untergrund, der keinerlei Durchwurzelung 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	965 m ² = 64 (von maximal 100) 418 m ² = 36 (von maximal 100)
- Ackerzahl	965 m ² = 63 (von maximal 100) 418 m ² = 34 (von maximal 100)
- Ertragsmesszahl	965 m ² = 608 } 418 m ² = 142 } Gesamtertragsmesszahl = 750

2.3.5 Öffentlich rechtliche Situation

- Naturschutzrechtliche Besonderheiten	Keine
- Umlegungs-, Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren	Lt. Aussage der Stadt Würzburg ist das Bewertungsgrundstück aktuell in keines der genannten Verfahren einbezogen Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen zu rechnen
- Denkmalschutz	Das Bewertungsgrundstück selbst ist zwar von keinem Bodendenkmal tangiert, allerdings befinden sich in geringer Entfernung zum Bewertungsgrundstück mehrere Bodendenkmale Die Bodendenkmale sind in der Denkmalliste wie folgt beschrieben: Aktennummer D-6-6125-0026 (Siedlung der Linearbandkeramik) Aktennummer D-6-6125-0077 (Siedlung der Linearbandkeramik, der späten Hallstatt- und frühen Latènezeit sowie der jüngeren Latènezeit) Aktennummer D-6-6125-0076 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) Aktennummer D-6-6125-0075 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) Aktennummer D-6-6125-0025 (Siedlung der Hallstattzeit)

2.3.6 Entwicklungszustand

- Stand der Bauleitplanung	Das Bewertungsobjekt 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 Bewertungs-
grundstücke in die Entwicklungsstufe der reinen
Fläche der Land- u. Forstwirtschaft einzustufen.
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft sind Flächen,
die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder bau-
reifes 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 Bauleit-
planung und der sonstigen städtebaulichen Entwick-
lung des Gebietes, eine bauliche Nutzung (verglei-
che § 1 ImmoWertV) **aufgrund konkreter Tatsach-
en mit hinreichender Sicherheit in absehbarer
Zeit erwarten lassen**

Die Vorschrift fordert für die Qualifizierung eines
Grundstückes als Bauerwartungsland objektive u.
nachprüfbar Kriterien. Auf eine „spekulative“ Ver-
kehrsauffassung soll es ausdrücklich nicht ankom-
men

***Insgesamt ergeben sich keinerlei konkrete Tat-
sachen die mit hinreichender Sicherheit eine Um-
legung u. Erschließung -in absehbarer Zeit- er-
warten 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 be-
wertenden 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 Gebäu-
lichkeiten (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 Ver-
gleichspreisen 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:

Fl. Nr. 2164 (BRW-Zone 160004 u. 160005)

Vergleichswert je m ² (bei Ackerzahl 52)	:	5,00 €/m ²
Bodenwert je m ² (bei Ackerzahl 63)	: (5,00 : 52 x 63) =	6,06 €/m ²
Bodenwert je m ² (bei Ackerzahl 34)	: (5,00 : 52 x 34) =	3,27 €/m ²
Bodenwert Weg (BRW-Zone 160005)		1,50 €/m ²

Abschnitt	Ackerzahl	Bodenwert/m ²	x	Abschnittsfläche (m ²)	=	Bodenwert Abschnittsfläche
1	63	6,06 €		965 m ²		5 847,90 €
2	34	3,27 €		418 m ²		1 366,86 €
3	-----	1,50 €		109 m ²		163,50 €
Gesamtbodenwert Fl. Nr. 2164						7 378,26 €
Bodenwert gerundet						7 400,00 €

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 Fl. Nr. 2164 (Ackerland)	:	7 400.- €
--	----------	------------------

5.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das auf den Seiten 10 bis 11 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 9 bis 10 Pkt. 3.1.2 bzw. Pkt. 4.1 ausreichend dargelegt

5.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle entspricht der rechnerische Vergleichswert 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, Fl. Nr. 2164 **7 400.- €***

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, 05.03.2024

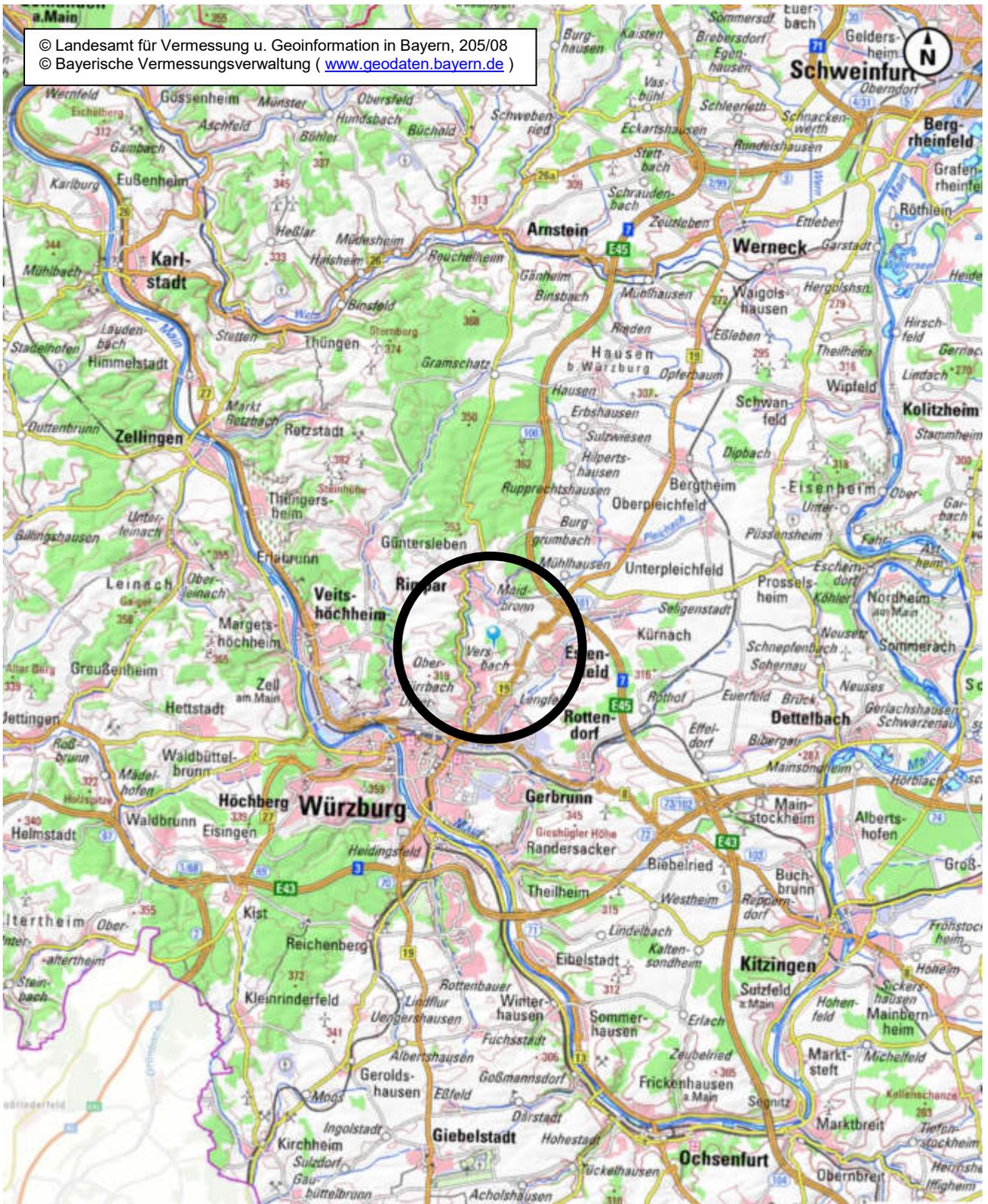


Florian Muck – Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke,
Mieten u. Pachten

***) ohne Berücksichtigung der Belastung in Abt. II/5**

6.0 Anlagen

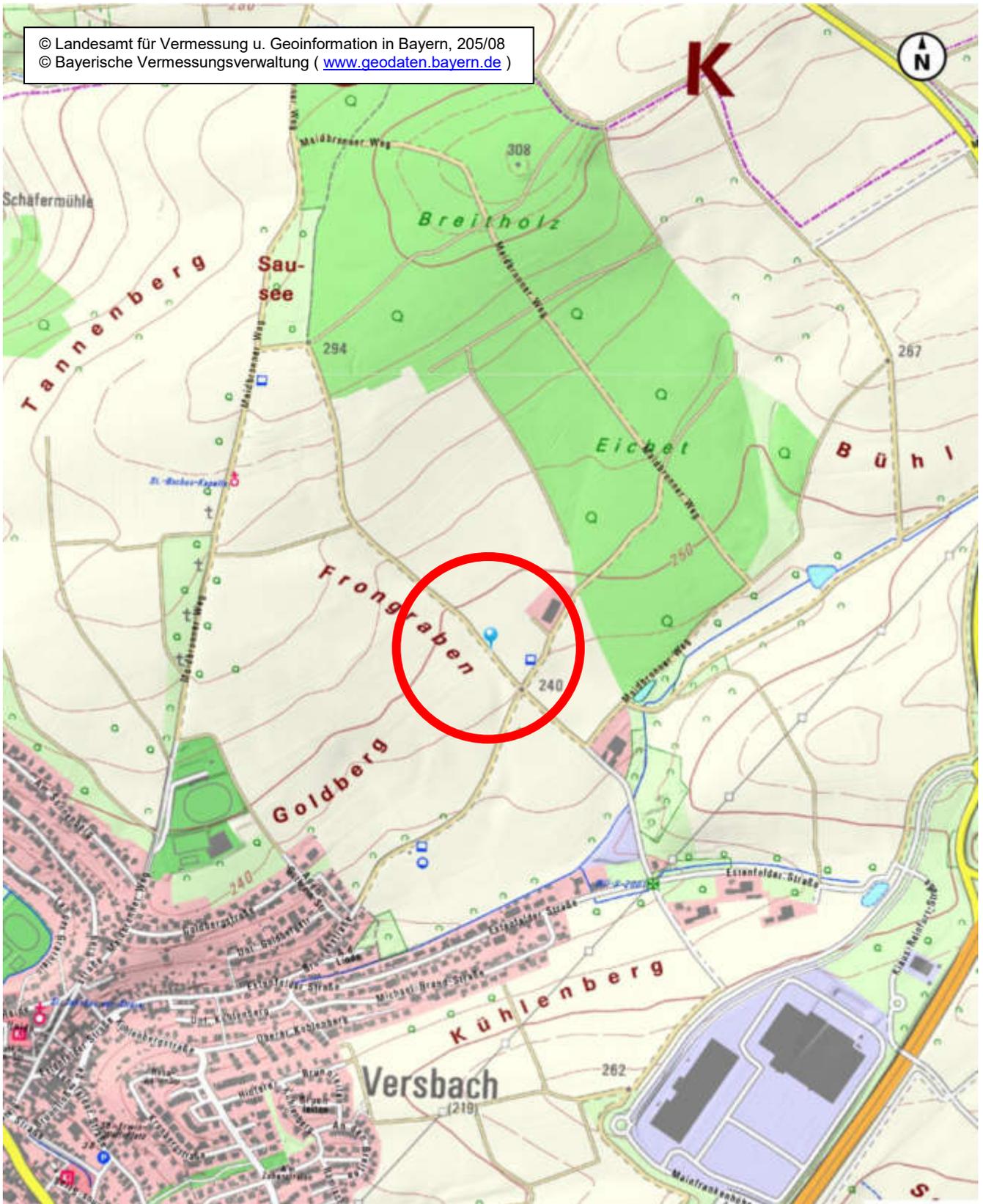
6.1 Straßenkarte



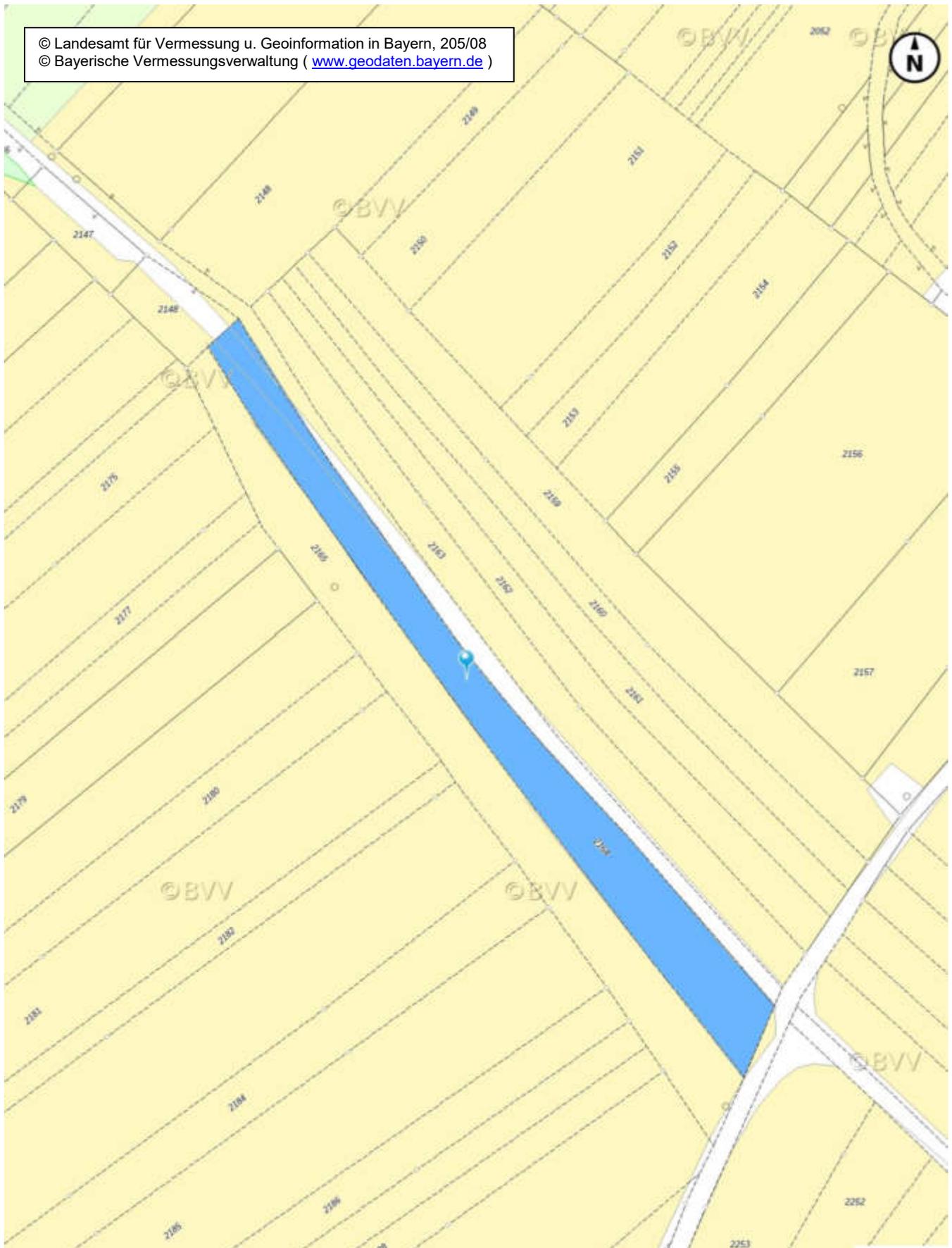
6.2 Luftbild



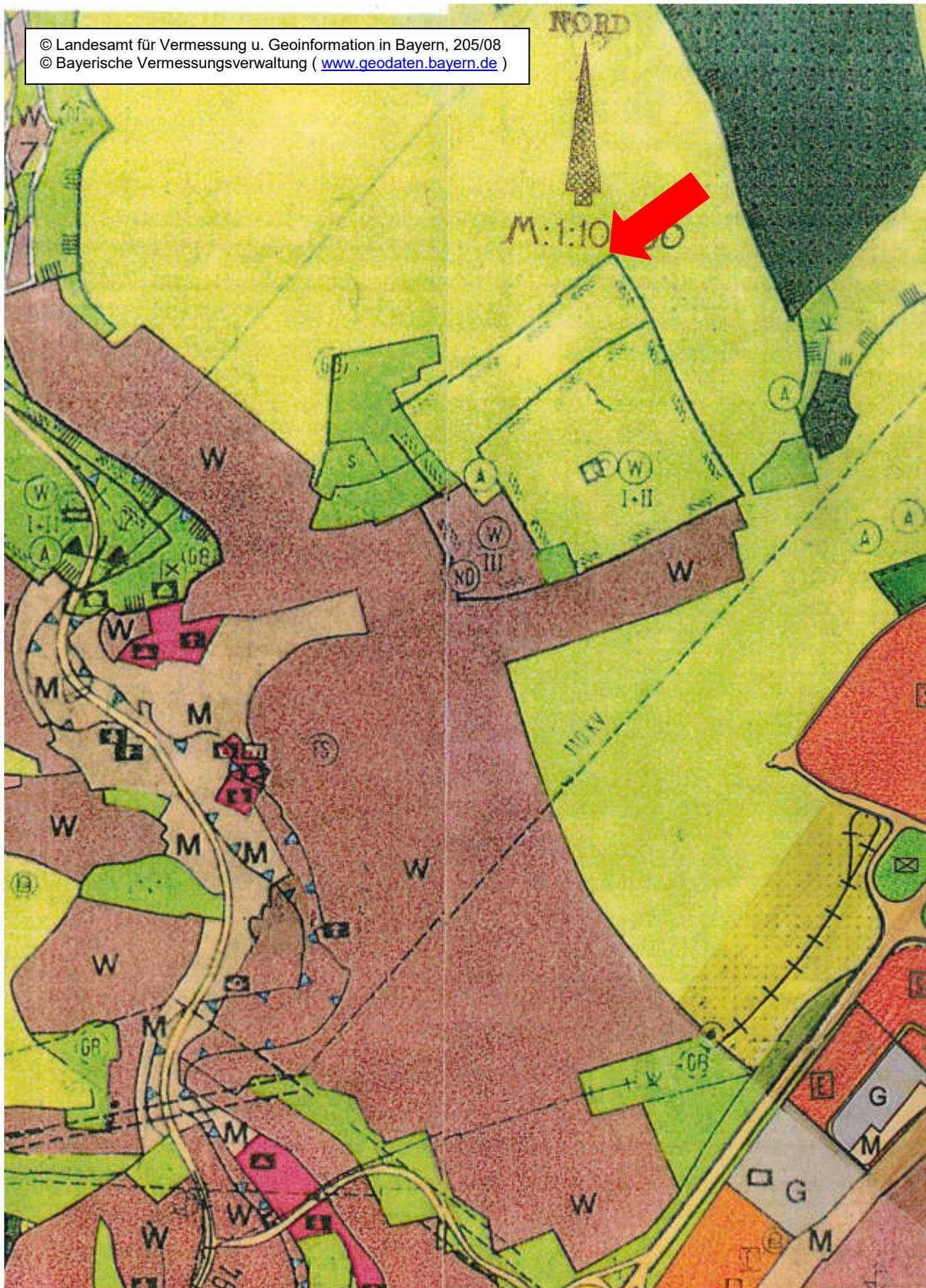
6.3 Ortsplan



6.4 Lageplan (M 1 : 1000)



6.5 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg vom 01.04.1987

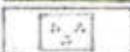
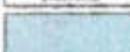
Datum Wirksamkeit: 01.04.1987 (Veröffentlichung Nr. 76)
(Fassung FNP: 22.09.1982 / 17.07.1985)
Feststellungsbeschluss durch Stadtrat: 17.07.1985

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)

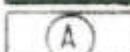
Letzte Anpassung gem. § 13a BauGB i. d. Berechtigung
zu Bebauungsplan **Nr. 13.43** Wohnen am Schloss
Rechtsverbindlich mit Veröffentlichung in **MP/VB am 28.12.2021 Nr.300**

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		

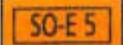
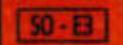
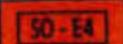
GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

	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 -HOCHWASSERABFLUSSTREIFEN
-HOCHSPANNUNGSFREILEITUNGEN -RICHTFUNKTRASSEN

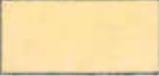
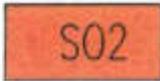
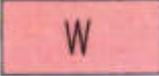
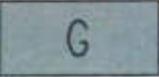
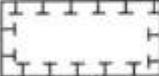
FLÄCHEN, FÜR DIE EIN AUSSCHLUSS VON DER GENEHMIGUNG BEANTRAGT WIRD NO. ① - ⑨

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 Lichtbilder (vom 15.02.2024)



Blick auf Flurstück 2164: von Südosten nach Nordwesten



Blick auf Zufahrt: von Nordwesten nach Südosten

6.7 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