

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 unbebaut (verbuschtes Grün-/Ackerland) 2) Fl. Nr. 2641/2 unbebaut (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
Amtsgericht Würzburg (Grundbuchamt)		Tel: 0931 3812306
		Tel: 0931 381284

Hilfreiche Links

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

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- <i>Auftraggeber</i>	Amtsgericht Würzburg -Abteilung für Zwangsversteigerungs- u. Zwangsverwaltungssachen- Ottostraße 5 97070 Würzburg
- <i>Auftragerteilung</i>	Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Würzburg (Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen) mit Schreiben vom 21.11.2023 unter dem Akten-/Geschäftszeichen 3 K 33/23 erteilt
- <i>Auftragsinhalt</i>	Zu bewerten sind die Flurstücke 2641/1 (verbuschtes Grün- bzw. Ackerland) und 2641/2 (Ackerland), Nähe Vierwindenweg, der Gemarkung 97078 Versbach (Stadt Würzburg)
- <i>Zweck des Gutachtens</i>	Im Zuge der Zwangsvollstreckung (zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft) soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden
- <i>Wertermittlungsstichtag</i>	15.02.2024 (Datum der Ortsbegehung)
- <i>Ortsbesichtigung/ Teilnehmer</i>	Die Bewertungsobjekte wurden am Donnerstag, 15. Februar 2024 durch den Unterzeichner ab 11.15 Uhr besichtigt Die Besichtigung endete um ca. 11.30 Uhr
- <i>Zur Wertermittlung verwendete (amtliche) Unterlagen</i>	Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:
- <i>Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen</i>	<ul style="list-style-type: none">- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung in Würzburg) im Maßstab 1 : 1000 vom 26.11.2023- Grundbuchauszug (Würzburg für Versbach, Blattstelle 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 Liegenschaftskataster- Auszug aus dem WMS-Dienst Bitopkartierung Bayern- Richtwertauskunft aus dem Boris-Bayern der Geschäftsstelle 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

- <i>Grundstücksgröße</i>	
1) Fl. Nr. 2641/1	359 m ²
2) Fl. Nr. 2641/2	85 m ²

- <i>Mit dem Eigentum verbundene Rechte</i>	
1) Fl. Nr. 2641/1	Keine feststellbar
2) Fl. Nr. 2641/2	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
- <i>Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis</i>	
1) Fl. Nr. 2641/1	7
2) Fl. Nr. 2641/2	8
- <i>Eigentumsverhältnisse</i>	In Erbengemeinschaft
- <i>Grundlage der Eintragung</i>	Ohne Eigentumswechsel; eingetragen am 12.01.2023

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

- <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i>	
1) Fl. Nr. 2641/1	6
2) Fl. Nr. 2641/2	6
- <i>Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV</i>	
1) Fl. Nr. 2641/1	7
2) Fl. Nr. 2641/2	8
- <i>Lasten u. Beschränkungen</i>	
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):

- <i>Anmerkung</i>	Abteilung III des Grundbuchs 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 Ge- hälter, 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 Abzweigbereich 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 Südosten 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-, 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

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 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*

Nähe Vierwindenweg

- *Amtliche Fläche*

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

359 m²

85 m²

- Tatsächliche Nutzung lt. Liegenschaftskataster	
1) Fl. Nr. 2641/1	Grünland, allgemein
2) Fl. Nr. 2641/2	Ackerland, allgemein
- Tatsächliche Nutzung	
1) Fl. Nr. 2641/1	Verbuschtes Ackerland
2) Fl. Nr. 2641/2	Ackerland
- Bodenklasse	
1) Fl. Nr. 2641/1	L5V48/45
2) Fl. Nr. 2641/2	LT5V50/47
- Mineralische Bodenart	
1) Fl. Nr. 2641/1	Lehm
2) Fl. Nr. 2641/2	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 Grundwasserhältnissen 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	48 (von maximal 100)
2) Fl. Nr. 2641/2	50 (von maximal 100)
- Ackerzahl	
1) Fl. Nr. 2641/1	45 (von maximal 100)
2) Fl. Nr. 2641/2	47 (von maximal 100)
- Ertragsmesszahl	
1) Fl. Nr. 2641/1	162
2) Fl. Nr. 2641/2	40

2.3.5 Öffentlich rechtliche Situation

- Naturschutzrechtliche Besonderheiten	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
1) Fl. Nr. 2641/1	

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

Sh. hierzu auch Auszug aus der Biotopkartierung in der Anlage

2) Fl. Nr. 2641/2

- Umlegungs-, Flurbe-reinigungs- u. Sanierungsverfahren

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 Gebräuchlichkeiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der sonstigen Umstände im Einzelfall

Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück u. der aufstehenden Gebäudelichkeiten (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 scheitert 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)

$$\begin{array}{lcl} \text{Vergleichswert je m}^2 \text{ (bei Ackerzahl 52)} & : & 5,00 \text{ €/m}^2 \\ \text{Bodenwert je m}^2 \text{ (bei Ackerzahl 47)} & : (5,00 : 52 \times 47) = & 4,52 \text{ €/m}^2 \end{array}$$

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 Bodenwert gerundet						384,20 € 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 Seiten 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 dargelegt

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

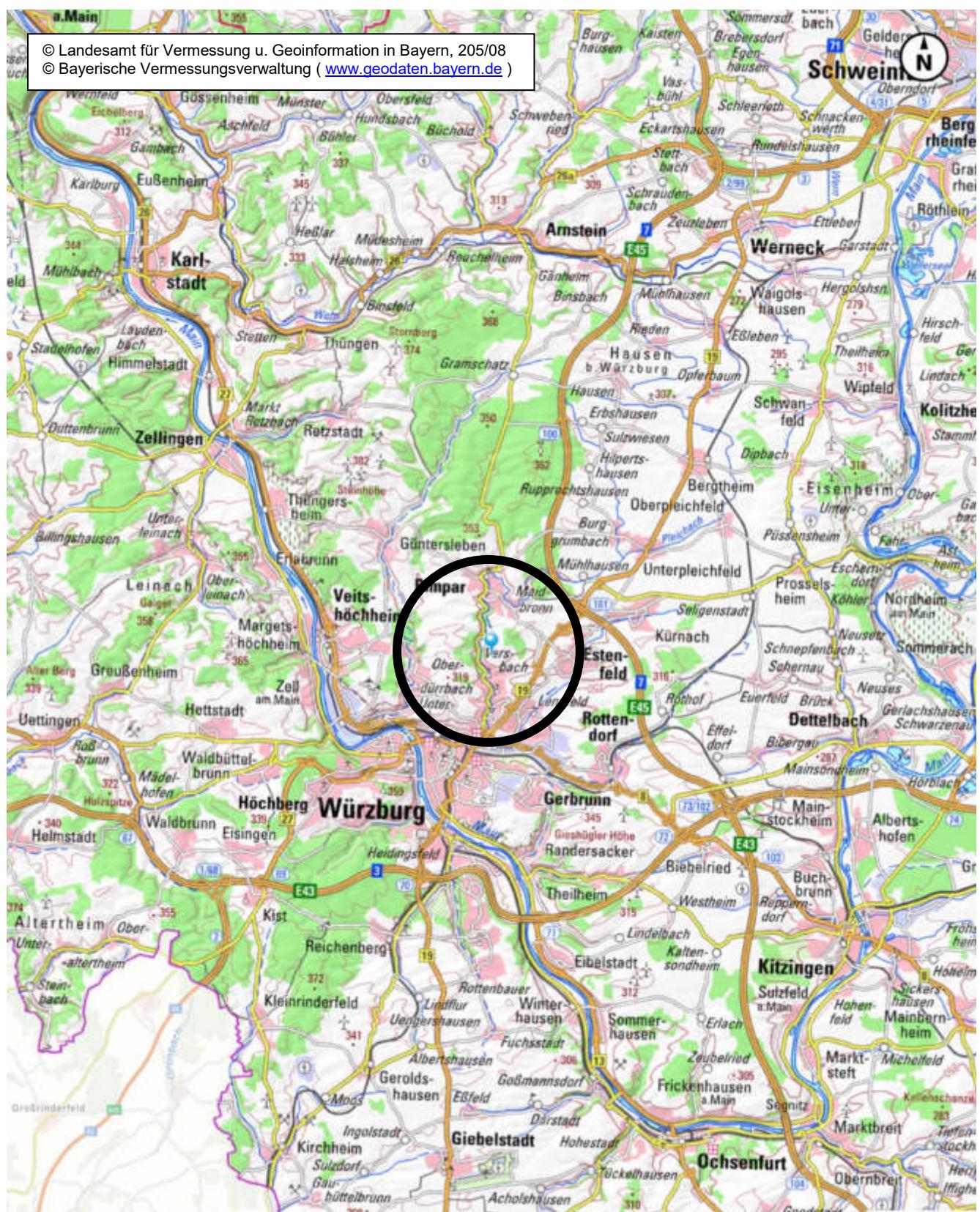
Üchtelhausen/Zell, 04.03.2024



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

6.0 Anlagen

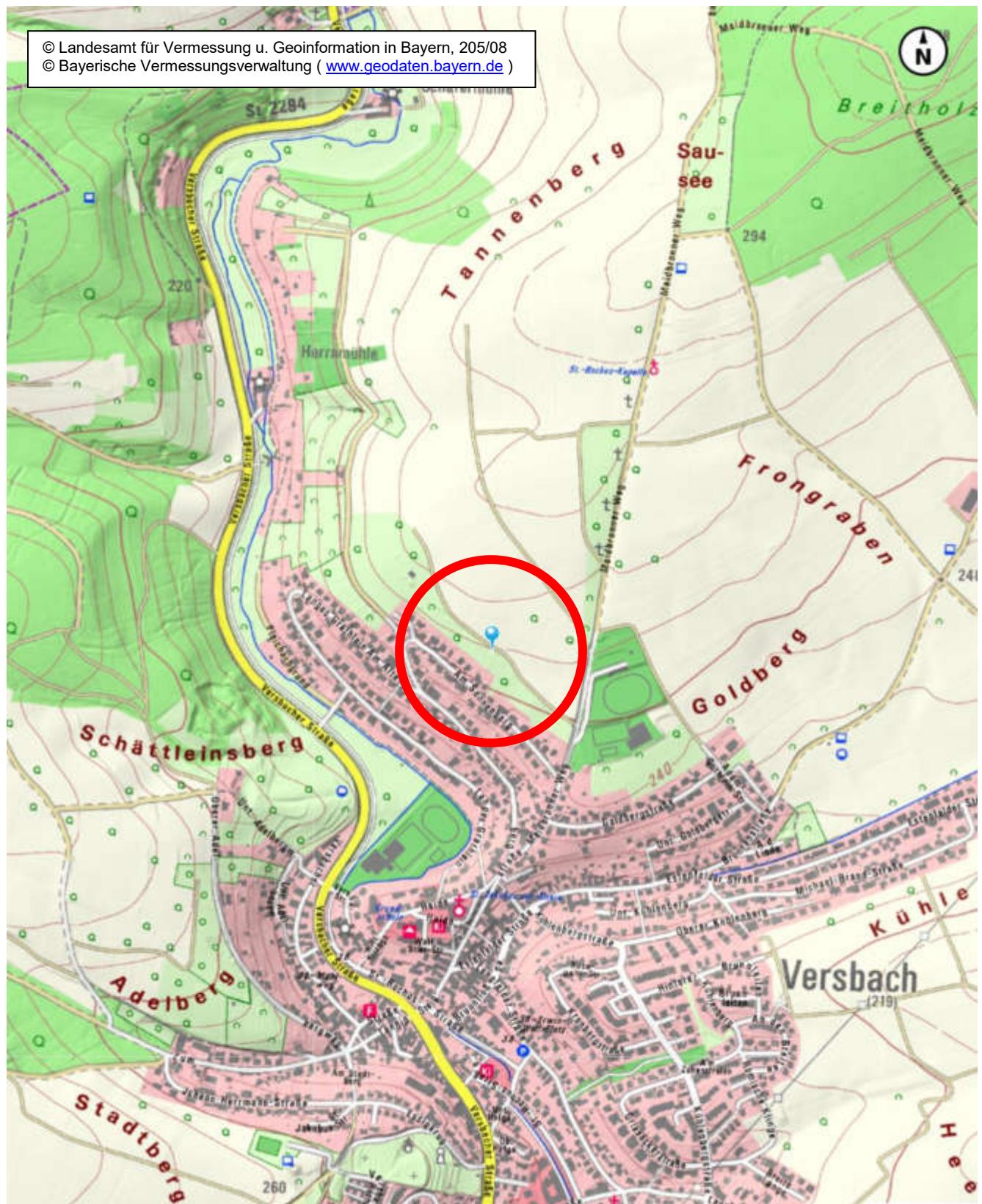
6.1 Straßenkarte



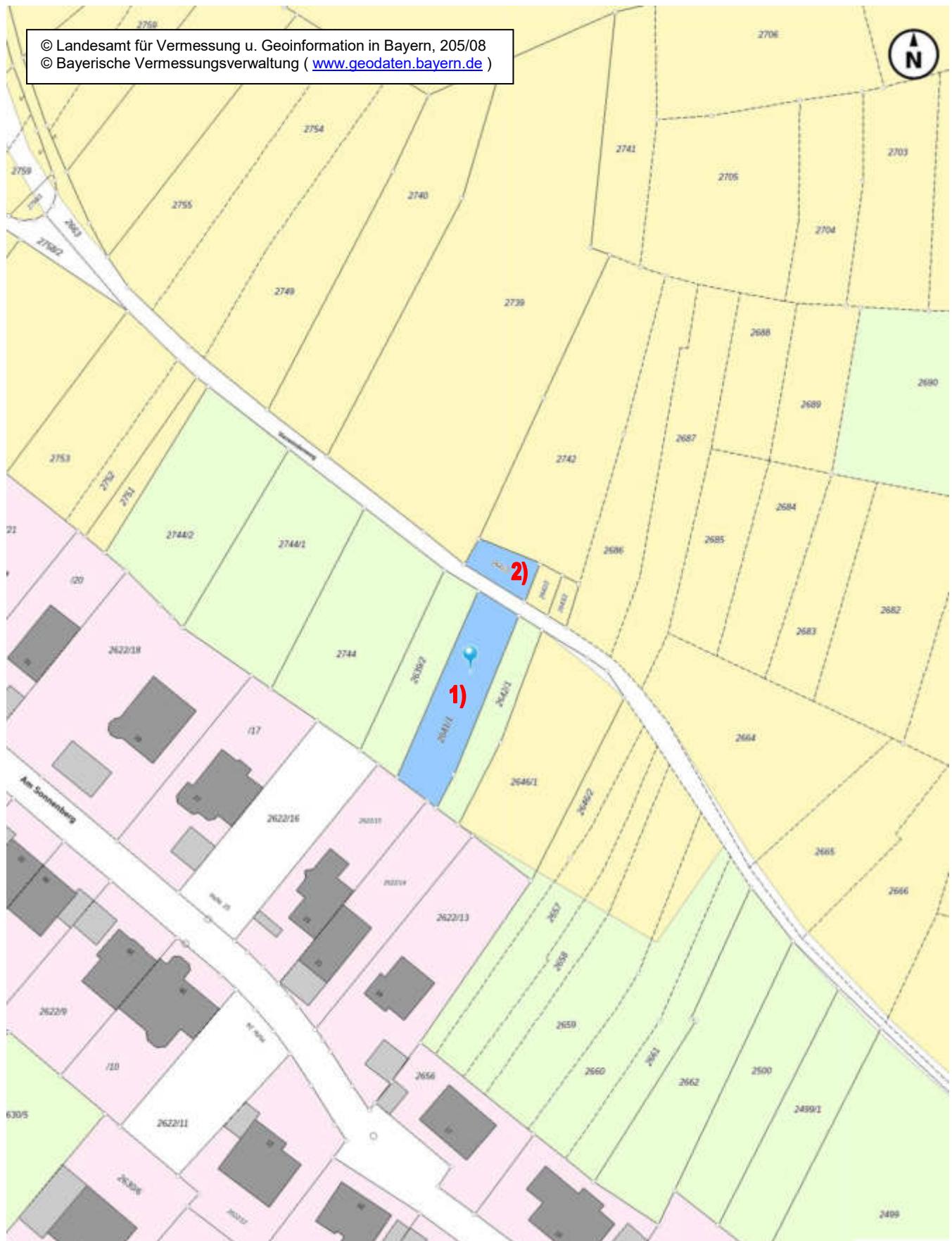
6.2 Luftbild



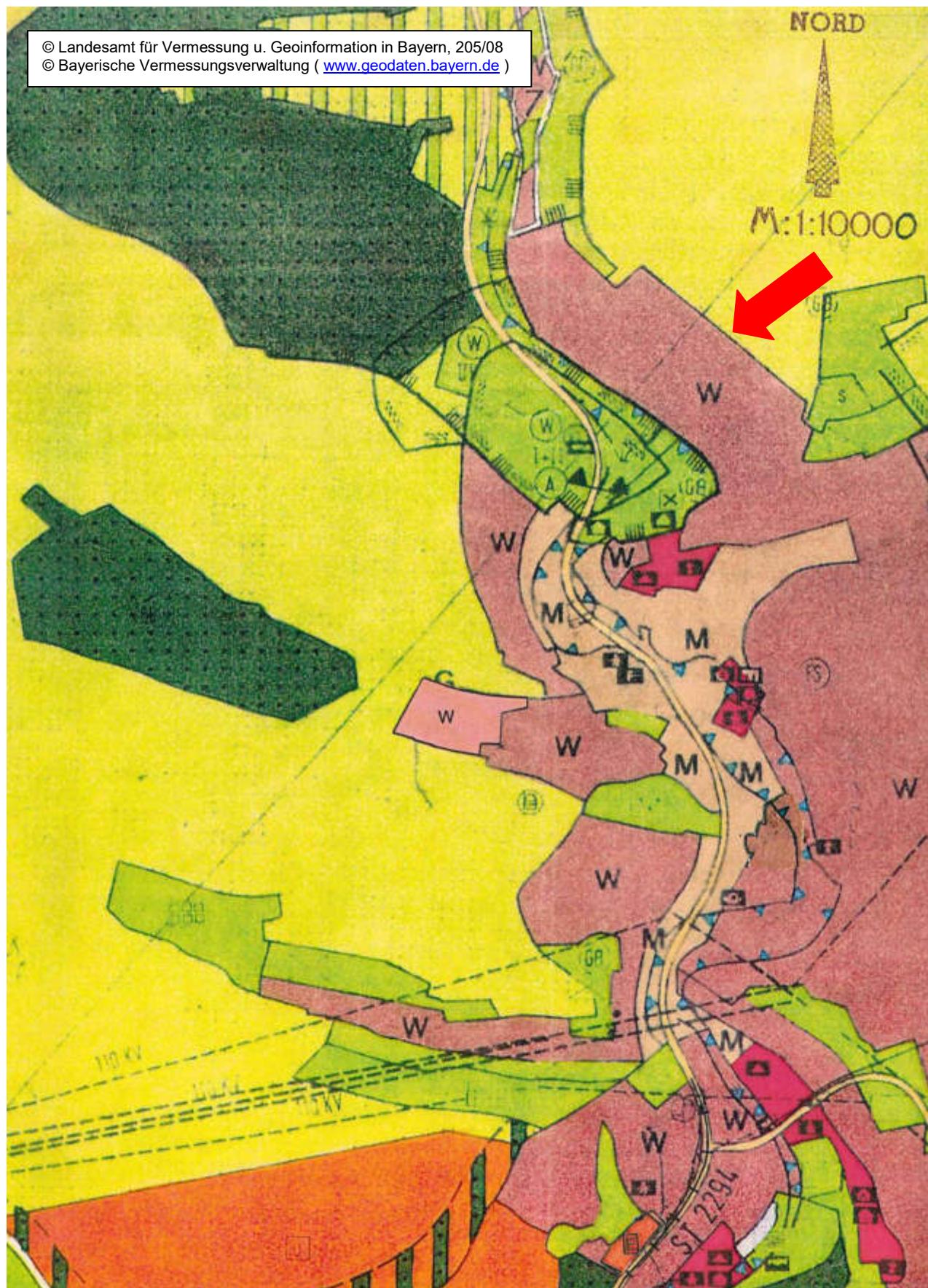
6.3 Ortsplan



6.4 Lageplan (M 1 : 1000)



6.5 Flächennutzungsplan



**Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg vom 01.04.1987**

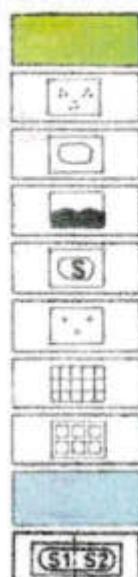
Datum Wirksamkeit: 01.04.1987 (Veröffentlichung Nr. 76)
(Fassung FNP: 22.09.1982 / 17.07.1985)
Feststellungsbeschluss durch Stadtrat: 17.07.1985

**Zuletzt geändert mit Ifd.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

ÖFFENTLICHES GRÜN

SPORTPLÄTZE

FREIBÄDER

SONDERSPORTANLAGEN

FRIEDHOF

DAUERKLEINGARTEN

GARTENHAUSGEBIETE

WASSERFLÄCHEN

SONDERSPORTANLAGEN: GOLFPLATZ / SCHIESSANLAGE

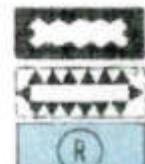


PRIVATE GRÜN

ZELTPLATZ

FESTPLATZ

VORRANGFLÄCHEN FÜR
NATURNAHE BEREICHE



ABGRABUNGEN

AUFFÜLLUNGEN

RÜCKHALTEBECKEN

LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT



LANDWIRTSCHAFT

ERWERBSGÄRTNEREI

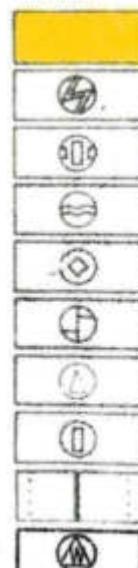
STADTGÄRTNEREI

WEINBAU

FORSTWIRTSCHAFT

AUSSIEDLERHOF

VER- UND ENTSORGUNG



FLÄCHENDARSTELLUNG

KRAFTWERK

GASWERK

WASSERWERK

UMSPANNWERK

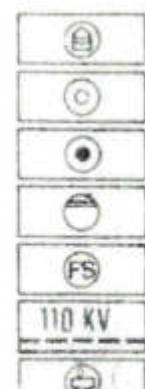
PUMPWERK

MÜLLBESEITIGUNG

FERNHEIZWERK

RICHTFUNKTRASSEN DER POST/ENERGIE VERSORGUNG UNTERNEHMEN

WERTSTOFFSORTIERANLAGE



WASSERBEHÄLTER

BRUNNEN

QUELLEN

KLARANLAGE

FUNKSENDER

HOCHSPANNUNGSFREILEIT.

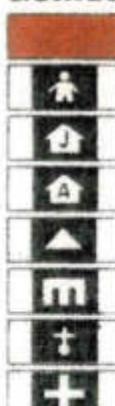
ÖFF. NAHVERKEHR/DEPOT

BAUFLÄCHEN



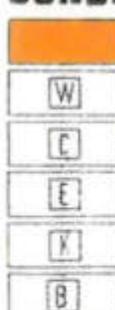
WOHNBAUFLÄCHEN WOHNBAUFLÄCHEN MIT BES. BERÜCKSICHTIGUNG
DES LANDSCHAFTS- U. NATURSCHUTZES
GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN
BAUFLÄCHEN FÜR BESONDRE BÄULICHE ANLAGEN, DIE
PRIVATWIRTSCHAFTLICHEN ZWECKEN DIENEN

GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN



VERWALTUNG
BETRIEBSHOF
FEUERWEHR
ZIVILSCHUTZ
POST
SPORTHALLEN
HALLENBÄDER

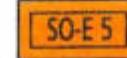
SONDERBAUFLÄCHEN



STUDENTISCHES WOHNEN
UNIVERSITÄT
FACHHOCHSCHULE/HOCHSCHULE
JUSTIZVOLLZUGSANSTALT
HAFEN
KLINISCHE EINRICHTUNG

SONDERGEBIETE

- SO-E1 SONDERGEBIET - "GROSSFLÄCHIGER BAU- UND GARTENMARKT MIT WEITEREM NICHT GROSSFLÄCHIGEM EINZELHANDEL UND KLEINERER GASTRONOMIE"
- SO-E2 SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDELSGROSS- PROJEKTE / VERSANDHANDEL UND REST- POSTENVERKAUF.
VERKAUFSFLÄCHE BIS MAX. 1.400 m²
- SO-E3 SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDELS- GROSSPROJEKT / BAU-, HEIMWERKER- UND GARTENMARKT
VERKAUFSFLÄCHE BIS MAX. 10.000 m²
- SO-E4 SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDELS- GROSSPROJEKT / ELEKTROFACHMARKT
MIT EINER VERKAUFSFLÄCHE BIS 2.000 m²



SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDELS- GROSSPROJEKT / KERN SORTIMENT MÖBEL
MAX. VERKAUFSFLÄCHE NOBERGRENZE FÜR :
- GESAMTVORHABEN 41.500 r
- MÖBELSPEZIFISCHE INNENSTADT- RELEVANTE RANDSORTIMENTE 6.200 r
- INNENSTADTRELEVANTES RAND- SORTIMENT (LEBENSMITTEL) 200 r
- INNENSTADTRELEVANTES RAND- SORTIMENT (SPIELWAREN) 200 r

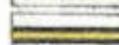


Sondergebiet für angewandte Energieforschung
§11 Abs. 2 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN



AUTOBAHNEN



ÜBERORTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRÄSSEN



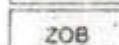
SONSTIGE WICHTIGE STRASSENZÜGE



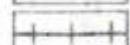
BAHANANLAGEN



TUNNEL, BRÜCKE



ZENTRALER OMNIBUSBAHNHOF



STRASSENBAHNGLEISE



LUFTVERKEHRSLANDEPLATZ



PARKPLÄTZE, -BAUTEN



ORTSDURCHFAHRTSGRENZEN



BUNDESWASSERSTRASSE MAIN

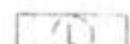
SCHUTZZONEN



NATURSCHUTZGEBIET



LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET



VORSCHLAG



WASSERSCHUTZGEBIET MIT SCHUTZZONEN

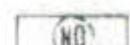
I- III



ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET



NATURDENKMAL



VORSCHLAG



GESCHÜTZTER GRÜNBESTAND



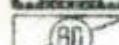
VORSCHLAG



UMGRENZUNG V. FLÄCHEN F. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG
V. NATUR U. LANDSCHAFT GEM. BAUBG § 9 (1) NR. 20



SANIERUNGSGEBIETE



BODENDENKMÄLE



SCHRAFFUR ZWEIER NUTZUNGSGARTEN:

SCHMÄLERE STREIFEN: ZUKÜNFTIGE NUTZUNG

ZELTLÄCHEN ABFOLGE ZWEIER NUTZUNGEN



BAUBESCHRÄNKUNGEN SIND ZU BEACHTEN BEI:

-STRASSEN AUSSENHALB DER ORTSDURCHFAHRTEN

-BUNDES AUTOBAHNEN - HOCHWASSERABFLUSSTREIFEN

-HOCHSPANNUNGSFREILEITUNGEN - RICHTFUNKTRÄSSEN



FLÄCHEN, FÜR DIE EIN AUSSCHLUSS VON DER

GENEHMIGUNG BEANTRAGT WIRD NO. 1 - 9

ORplan/Stadtplanungsamt

ORIGINALMASSTAB 1: 10 000



0 100



500



1000



1700 M

ZEICHENERKLÄRUNG – ERGÄNZUNG:

	Grenze des Geltungsbereiches		SO1	Sonderbaufläche 1- Nahversorgung max. 5000 m ² Verkaufsfläche
	Straßenverkehrsfläche		SO2	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
				kulturelle Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
	öffentliches Grün			Kampfmittelverdachtsflächen
	Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen			Telekommunikation
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft			Sonderbaufläche Universitätserweiterung
	Gemarkungsgrenze bereits aufgehoben durch Umgemarkung			
	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"



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
Biotothaupt Nr.	7034-0096	Biotothauptnummer: „TK25Nr.“ – „Ifd. Nr. in TK25“
Biotopeilflächen Nr.	7034-0096-001	Biotopeilflächennummer: „TK25Nr.“ – „Ifd. Nr. in TK25“ – „Teilflächennummer“
Überschrift	Heckenkomplex nördlich von Hausham	Überschrift des Biotopkomplexes
Hauptbiotoptyp	Offene Hoch- und Übergangs-moore (40%)	Biotoptyp mit dem höchsten Flächenanteil (inkl. Flächenanteil im Biotop)
Weitere Biotoptypen	Moorwälder (30%); Großseg-genriede außerhalb der Ver-landungszone (20%); Land-röhricht (5%); Feuchte und nasse Hochstauden-fluren, 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

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-Fachinformationsystem Naturschutz (FIN-Web)
Schutzkategorie Par.30	A	Angabe, ob die Biotoptfläche 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	Kompendium 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