

Üchtelhausen/Zell, 06.03.2024

Gutachten W 01/2024/H

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 Bildäcker

Gebäude/Bebauung Ackerland/Wegkapelle

Flurstück 5612



Umfang des Gutachtens: 19 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)	5 – 6
2.3.3 Gestalt u. Form	Seite(n)	6
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
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
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)	11
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 Lichtbilder (4 Stück vom 15.02.2024)	Seite(n)	17 – 18
6.6 Literaturverzeichnis	Seite(n)	19

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	Fl. Nr. 5612, Bildäcker
Gemarkung	97078 Würzburg-Versbach
Bewertungsgegenstand	Ackerland mit Wegkapelle
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 12
Verkehrswert	7.500.- €
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 5612 (Ackerland mit
Wegkapelle) in den Bildäckern, 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 13.15 Uhr be-
sichtigt

Die Besichtigung endete um ca. 13.30 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> | Bildäcker |

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> | 13 |
| - <i>Gemarkung</i> | Versbach |
| - <i>Flurstücks- Nr.</i> | 5612 |
| - <i>Wirtschaftsart u. Lage</i> | Bildäcker, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- u. Freifläche |
| - <i>Grundstücksgröße</i> | 1670 m ² |
| - <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* 13
- *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* 6
- *Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV* 13
- *Lasten u. Beschränkungen* 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* Etwa mittig zwischen den Stadtteilen Versbach und Oberdürrbach, in der Verlängerung der Oberdürrbacher Straße, ca. 338 m nordwestlich des Waldstücks „Tannigholz“
- *Höhenlage ü. NN.* Zwischen 166 m ü. NN (Alter Kranen) und 360 m ü. NN. (Frankenwarte), Höhenlage des Bewertungsgrundstücks zwischen 305 und 313 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* Vieleck (sh. Katasterplan in der Anlage)
- *Grundstücksbreite* Die mittlere Grundstücksbreite (von Westen nach Osten) beträgt ca. 8,50 m
- *Grundstückstiefe* Die mittlere Grundstückstiefe (von Norden nach Süden) beträgt ca. 197,00 m
- *Grundstückstopographie* Leicht nach Norden 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 5612 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 oder der Dürrbach) 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	Bildäcker
- Amtliche Fläche	1670 m ²
- Tatsächliche Nutzung lt. Liegenschaftskataster	1648 m² = Ackerland, allgemein 22 m² = Fläche bes. funktionaler Prägung
- Tatsächliche Nutzung	Ackerland/Wegkapelle
- Bodenklasse	754 m ² = LT6V42/42 458 m ² = L3D66/66 436 m ² = L7V36/35
- Mineralische Bodenart	754 m ² = Schwerer Lehm 458 m ² = Lehm 436 m ² = Lehm
- Zustandsstufe	754 m ² = 6 (von 7) = Zwischenstufe zwischen dem Zustand der 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 458 m ² = 3 (von 7) = Zustand der mittleren 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 436 m ² = 7 (von 7) = Zustand der geringsten Ertragsfähigkeit. 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	754 m ² = V (Verwitterungsboden) 458 m ² = D (eiszeitlicher Schwemm- bzw. Gletscherablagerungsboden = sog. Diluvialboden)
- 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

- <i>Bodenzahl</i>	754 m ² = 42 (von maximal 100) 458 m ² = 66 (von maximal 100) 436 m ² = 36 (von maximal 100)
- <i>Ackerzahl</i>	754 m ² = 42 (von maximal 100) 458 m ² = 66 (von maximal 100) 436 m ² = 35 (von maximal 100)
- <i>Ertragsmesszahl</i>	754 m ² = 317 458 m ² = 302 436 m ² = 153 } Gesamtertragsmesszahl = 772

2.3.5 Öffentlich rechtliche Situation

- <i>Naturschutzrechtliche Besonderheiten</i>	Keine
- <i>Umliegungs-, Flurbe- reinigung- u. Sa- nierungsverfahren</i>	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
- <i>Denkmalschutz</i>	Im nördlichen Bereich des Bewertungsgrundstückes befindet sich eine Wegkapelle (syn. Straßenkapelle), die als Einzeldenkmal lt. Denkmalliste eingestuft ist Das Denkmal ist in der Denkmalliste (Aktenummer D-6-63-000-723) wie folgt beschrieben: <i>Wegkapelle, kleiner Rechteckbau mit Satteldach, Putzmauerwerk mit Sandsteinsturz und Backsteinortgang, bez. 1786, Altarsockel, Sandstein, bez. 1729, darüber Sandsteinrelief 'Hl. Dreifaltigkeit, 18./19. Jh.</i>

2.3.6 Entwicklungszustand

- <i>Stand der Bauleit- planung</i>	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
- <i>Darstellung im Flächen- nutzungsplan</i>	Keine (Außenbereich)
- <i>Grundstücksqualität (§ 5 ImmoWertV)</i>	Gemäß § 5 Abs. 1 ImmoWertV ist das 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. nachprüfbar 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:

Fl. Nr. 5612 (BRW-Zone 160004 u. 160005)

Vergleichswert je m ² (bei Ackerzahl 52)	:	5,00 €/m ²
Bodenwert je m ² (bei Ackerzahl 42)	: (5,00 : 52 x 42) =	4,04 €/m ²
Bodenwert je m ² (bei Ackerzahl 66)	: (5,00 : 52 x 66) =	6,35 €/m ²
Bodenwert je m ² (bei Ackerzahl 35)	: (5,00 : 52 x 35) =	3,37 €/m ²
Bodenwert Fläche bes. funktionaler Prägung (BRW-Zone 16005)		1,50 €/m ²

Abschnitt	Ackerzahl	Bodenwert/m ²	x	Abschnittsfläche (m ²)	=	Bodenwert Abschnittsfläche
1	42	4,04 €		754 m ²		3 046,16 €
2	66	6,35 €		458 m ²		2 908,30 €
3	35	3,37 €		436 m ²		1 469,32 €
4	-----	1,50 €		22 m ²		33,00 €
Gesamtbodenwert Fl. Nr. 5612						7 456,78 €
Bodenwert gerundet						7 500,00 €

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. 5612 (Ackerland mit Wegkapelle)	:	7 500.- €
---	----------	------------------

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 dargestellt

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. 5612 7 500.- €*

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, 06.03.2024

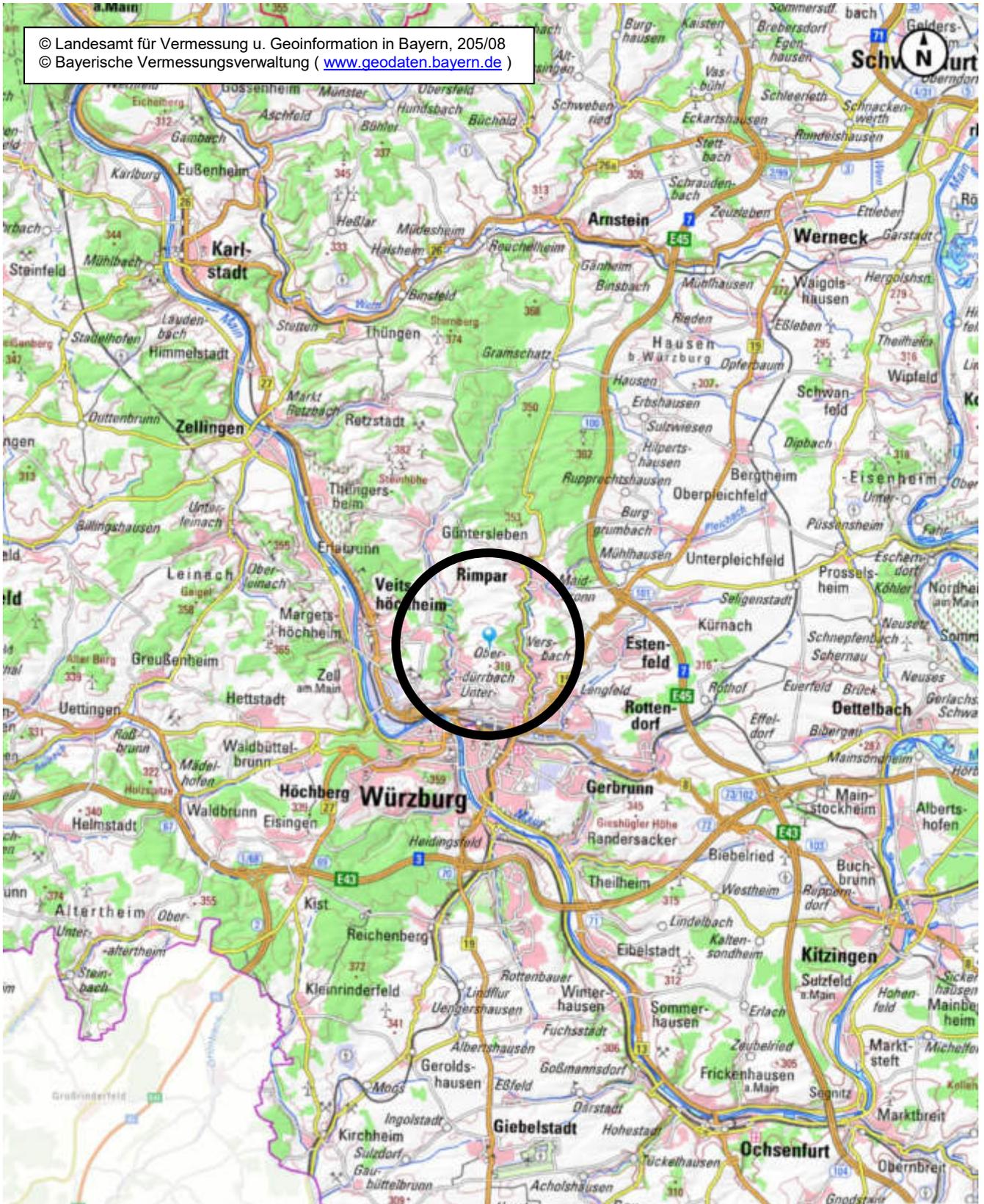


Florian Muck – Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke,
Mieten u. Pachten

***) inklusive Wert der Wegkapelle (kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr für derartige Gebäude feststellbar)**

6.0 Anlagen

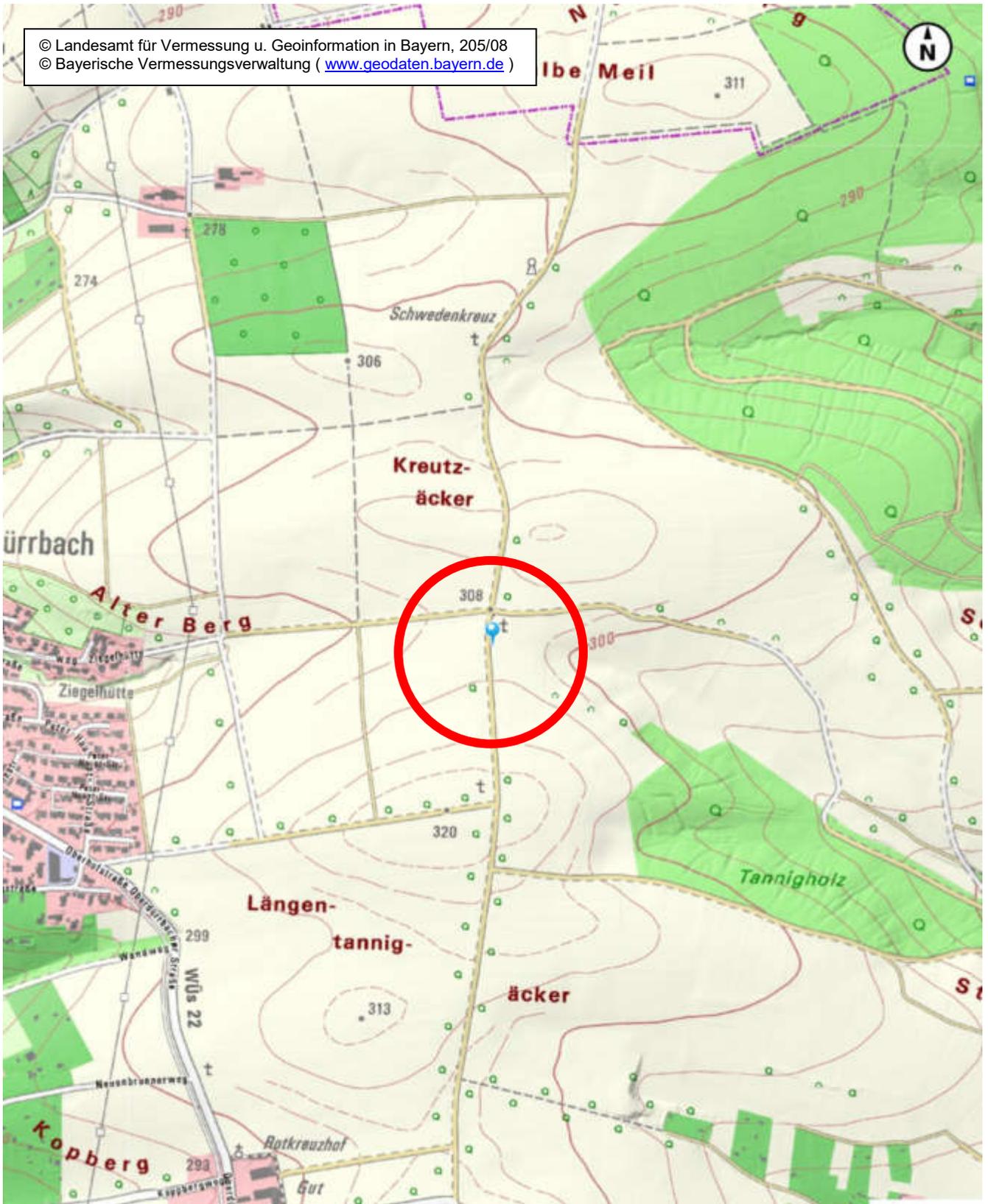
6.1 Straßenkarte



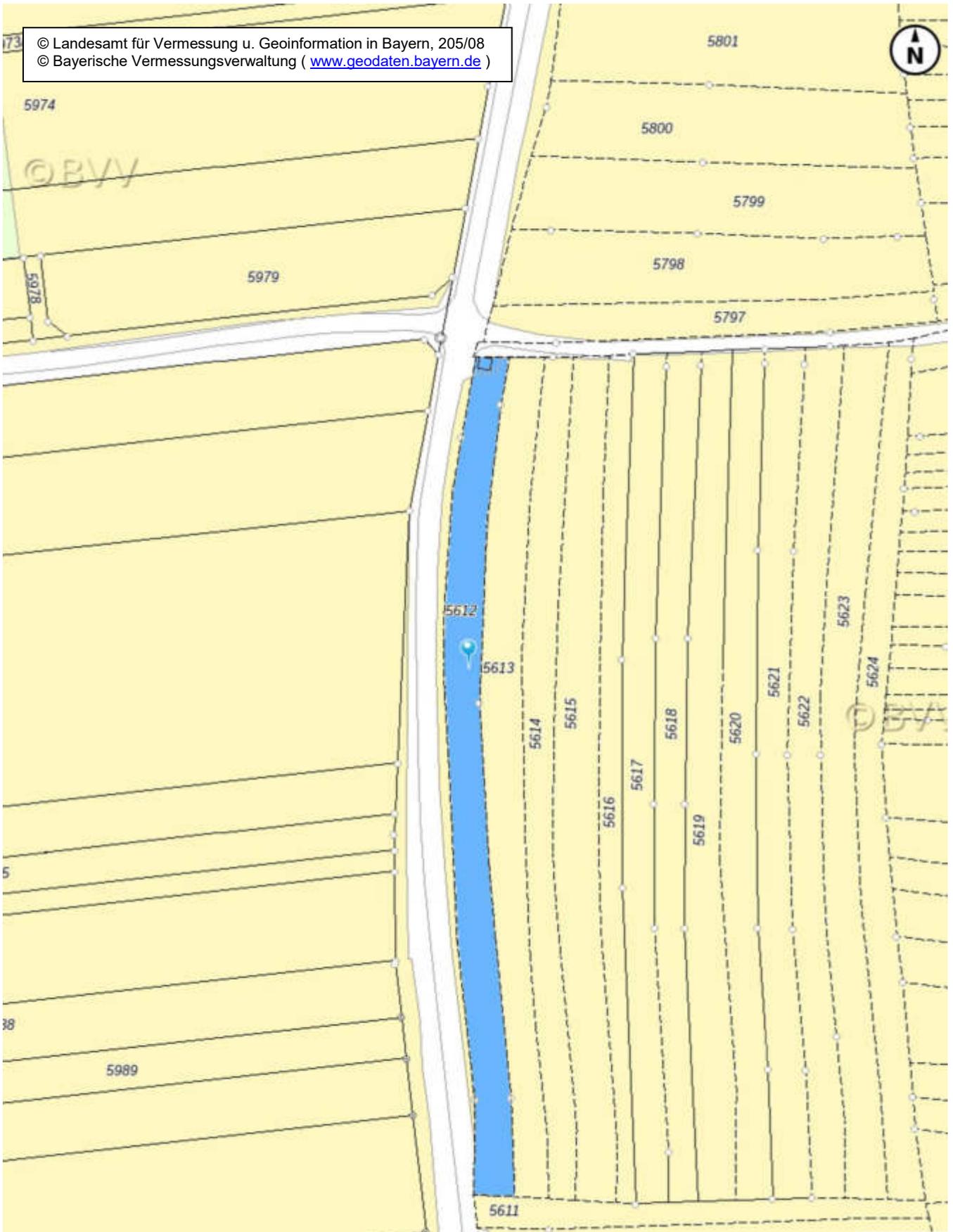
6.2 Luftbild



6.3 Ortsplan



6.4 Lageplan (M 1 : 1250)



6.5 Lichtbilder (vom 15.02.2024)



Blick auf Flurstück 5612 (mit Kapelle): von Norden nach Süden



Blick auf Flurstück 5612: von Norden nach Süden



6.6 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