

Üchtelhausen/Zell, 25.03.2024

# Gutachten W 01/2024/L

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

Fl. Nrn. 2041 (Am Eichet oder Breitenholz), 2041/12 (Breitholz), 2099 (Häuleinsholz), 3908 (Neuberg), 3910 ( Neuberg), 3949 (Neuberg), 4722 (Im Tannigholz), 6104 (Ried), 6107 (Ried), 4597 (Schättleinsberg), 4594 ( Schättleinsberg) u. 3961 (Neuberg)

Bewertungsgegenstand

Laubholzanteil zu 24 Schuh an der Körperschaftswaldung Versbach (1/9 Miteigentumsanteil )



Umfang des Gutachtens: 23 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 – 7
2.3.2 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )	Seite(n)	7
2.3.3 Gestalt u. Form	Seite(n)	7 – 9
2.3.4 Öffentlich/rechtliche Situation	Seite(n)	9 – 11
2.3.5 Entwicklungszustand	Seite(n)	11

### **3.0 Wertermittlung**

3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	11
3.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n)	11
3.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n)	11
3.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n)	12
3.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n)	12

### **4.0 Bodenwertermittlung**

4.1 Grundlage	Seite(n)	12
4.2 Beschreibung Nutzanteil	Seite(n)	12
4.3 Definition der Vergleichspreise	Seite(n)	12 – 13
4.4 Berechnung Bodenwert	Seite(n)	13

### **5.0 Verkehrswert**

5.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n)	13
5.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse	Seite(n)	13
5.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n)	13
5.4 Marktanpassung	Seite(n)	14
5.5 Ergebnis ( Verkehrswert )	Seite(n)	14

### **6.0 Anlagen**

6.1 Straßenkarte	Seite(n)	15
6.2 Luftbild	Seite(n)	16
6.3 Ortsplan	Seite(n)	17
6.4 Biotopkartierung mit Erklärung	Seite(n)	18 – 22
6.5 Literaturverzeichnis	Seite(n)	23

## Zusammenfassung

<b>Bezeichnung des Objektes</b>	Fl. Nrn. 2041 (Am Eichet oder Breitenholz), 2041/12 (Breitholz), 2099 (Häuleinsholz), 3908 (Neuberg), 3910 (Neuberg), 3949 (Neuberg), 4722 (Im Tannigholz), 6104 (Ried), 6107 (Ried), 4597 (Schättleinsberg), 4594 (Schättleinsberg) u. 3961 (Neuberg)
<b>Gemarkung</b>	97078 Würzburg-Versbach
<b>Bewertungsgegenstand</b>	1/9 Miteigentumsanteil an 24 Schuh Laubholzanteil an der Körperschaftswaldung Versbach, eingetragen in Blatt 9474
<b>Ergebnis der Wertermittlung</b>	Sh. Seite 14
<b>Verkehrswert</b>	<b>150.- € ( einhundertfünfzig Euro )</b>
<b>Mieter/Pächter</b>	-----
<b>Verwalter im Sinne der §§ 20 – 29 WEG</b>	-----
<b>Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO</b>	Keine feststellbar
<b>Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB</b>	Keine feststellbar
<b>Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG</b>	Keines feststellbar
<b>Überbauten im Sinne der §§ 912-916 BGB</b>	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](http://www.wuerzburg.de)  
[www.meinestadt.de/wuerzburg](http://www.meinestadt.de/wuerzburg)  
[www.wikipedia.org/wiki/Versbach](http://www.wikipedia.org/wiki/Versbach)

## 1.0 Vorbemerkungen

### 1.1 Allgemeines

- |  |   |
|--|---|
| <p>- Auftraggeber</p>  | <p>Amtsgericht Würzburg<br/>-Abteilung für Zwangsversteigerungs- u.<br/>Zwangsverwaltungssachen-<br/>Ottostraße 5<br/>97070 Würzburg</p>  |
| <p>- Auftragserteilung</p>   | <p>Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Würzburg<br/>(Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsver-<br/>waltungssachen ) mit Schreiben vom 21.11.2023 unter<br/>dem Akten-/Geschäftszeichen 3 K 33/23 erteilt</p>   |
| <p>- Auftragsinhalt</p>  | <p>Zu bewerten ist der 1/9 Anteil an 24 Schuh Laubholz-<br/>anteil an der Körperschaftswaldung Versbach der<br/>Gemarkung 97078 Versbach ( Stadt Würzburg)</p>  |
| <p>- Zweck des Gutachtens</p>  | <p>Im Zuge der Zwangsvollstreckung (zum Zwecke der Auf-<br/>hebung der Gemeinschaft) soll der Verkehrswert des<br/>beschlagnahmen Nutzteils ermittelt werden</p>  |
| <p>- Wertermittlungsstichtag</p>   | <p><b>15.02.2024</b></p>  |
| <p>- Ortsbesichtigung/<br/>Teilnehmer</p>                                  | <p>-----</p>  |
| <p>- Zur Wertermittlung ver-<br/>wendete ( amtliche ) Unter-<br/>lagen</p> | <p>Sämtliche für die Wertermittlung benötigten ( amtlichen )<br/>Unterlagen wurden durch den Sachverständigen be-<br/>schafft bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original<br/>übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Katasterplan der Bayerischen Vermessungsverwalt-<br/>ung ( Amt für Digitalisierung, Breitband und Ver-<br/>messung in Würzburg ) im Maßstab 1 : 1000 vom<br/>26.11.2023</li><li>- Grundbuchauszug ( Würzburg für Versbach, Blatt-<br/>stelle 9474 ), amtlicher Ausdruck vom 12.10.2023<br/>(Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III )</li><li>- Grundbuchauszug ( Würzburg für Versbach, Blatt-<br/>stelle 6900 ), amtlicher Ausdruck vom 19.03.2024<br/>(Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III )</li><li>- Flächennutzungsplan der Stadt Würzburg aus dem<br/>Besitz der Stadt Würzburg</li><li>- Satzung der Stadt Würzburg über die Gestaltung und<br/>Ausstattung der unbebauten Grundstücke und über<br/>die Begrünung baulicher Anlagen vom 24.11.2021</li><li>- Flurstücks- u. Eigentüternachweis aus dem Liegen-<br/>schaftskataster</li><li>- Auszug aus dem WMS-Dienst Bitopkartierung<br/>Bayern</li></ul> |
| <p>- Weitere zur Wertermittlung<br/>verwendete Unterlagen</p>              | <p>- Richtwertauskunft aus dem Boris-Bayern der Ge-<br/>schäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt<br/>Würzburg (Stand 01.01.2022)</p>  |

- Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg
- Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
- Ortsplan ( unmaßstäblich bzw. schematisch )
  
- *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/Ortsteil* 97078 Würzburg/Versbach
- *Bezeichnung* Fl. Nrn. 2041 (Am Eicht oder Breitenholz), 2041/12 (Breitholz), 2099 (Häuleinsholz), 3908 (Neuberg), 3910 ( Neuberg), 3949 (Neuberg), 4722 (Im Tannig-holz), 6104 (Ried), 6107 (Ried), 4597 (Schättleins-berg), 4594 (Schättleinsberg) u. 3961 (Neuberg)

#### **2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:**

- *Amtsgerichtsbezirk* Würzburg
- *Grundbuchamt* Würzburg
- *Grundbuch von* Versbach
- *Blattstelle* 9474

#### **2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:**

- *Lfd. Nrn. der Grundstücke* 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 14, 15 u. 16
- *Gemarkung* Versbach
- *Flurstücks- Nr.*
  - 1 1) 2041
  - 2 2) 2041/12
  - 3 3) 2099
  - 4 4) 3908
  - 5 5) 3910
  - 6 6) 3949
  - 10 7) 4722
  - 11 8) 6104
  - 12 9) 6107
  - 14 10) 4597
  - 15 11) 4594
  - 16 12) 3961

- *Wirtschaftsart u. Lage*

1) Fl. Nr. 2041	Am Eichet oder Breitenholz, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche hierzu die zum Weg Flst. 2110 Versbach gezogene Teilfläche, hierzu die zum Weg Flst. 2042 Versbach gezogen Teilfläche
2) Fl. Nr. 2041/12	Breitholz, Waldfläche
3) Fl. Nr. 2099	Häuleinsholz, Waldfläche hierzu die zum Weg Flst. 2110 Versbach gezogene Teilfläche
4) Fl. Nr. 3908	Neuberg, Waldfläche hierzu die zum Weg Flst. 4610 Versbach gezogene Teilfläche hierzu die zum Weg Flst. 3911 Versbach gezogene Teilfläche
5) Fl. Nr. 3910	Neuberg, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche hierzu die zum Weg 4610 Versbach gezogene Teilfläche hierzu die zum Weg Flst. 3911 Versbach gezogene Teilfläche
6) Fl. Nr. 3949	Neuberg, Waldfläche
7) Fl. Nr. 4722	Im Tannigholz, Waldfläche hierzu die zum Weg Flst. 4720/2 Versbach gezogene Teilfläche, hierzu die zum Weg Flst. 5560 gezogene Teilfläche
8) Fl. Nr. 6104	Ried, Landwirtschaftsfläche
9) Fl. Nr. 6107	Ried, Waldfläche
10) Fl. Nr. 4597	Schättleinsberg, Waldfläche
11) Fl. Nr. 4594	Schättleinsberg, Waldfläche
12) Fl. Nr. 3961	Neuberg, Ödland hierzu die zum Weg Flst. 3911 Versbach gezogene Teilfläche

- *Grundstücksgröße*

1) Fl. Nr. 2041	572.175 m <sup>2</sup>
2) Fl. Nr. 2041/12	42.227 m <sup>2</sup>
3) Fl. Nr. 2099	490 m <sup>2</sup>
4) Fl. Nr. 3908	162.215 m <sup>2</sup>
5) Fl. Nr. 3910	329.815 m <sup>2</sup>
6) Fl. Nr. 3949	1.308 m <sup>2</sup>
7) Fl. Nr. 4722	147.470 m <sup>2</sup>
8) Fl. Nr. 6104	2.362 m <sup>2</sup>
9) Fl. Nr. 6107	315 m <sup>2</sup>
10) Fl. Nr. 4597	550 m <sup>2</sup>
11) Fl. Nr. 4594	1.126 m <sup>2</sup>
12) Fl. Nr. 3961	960 m <sup>2</sup>

- *Mit dem Eigentum verbundene Rechte*

-----

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I ( Eigentumsverhältnisse ):

- *Lfd. Nr. der Eintragung*

1

- *Eigentümer*

Körperschaft Versbach  
Das Eigentum an vorstehenden Liegenschaften, welche die sogenannte Körperschaftswaldung Versbach bilden steht der Gesamtheit der Teilhaber (Körperschaft) zu. Den einzelnen nachaufgeführten Teilhabern kommt nur der je beigefügte Nutzanteil zu. Die Nutzanteile sind frei veräußerlich und teilbar

Die Aufsicht über die Waldungen führt die Forstbehörde. Es besteht ein aller Jahre seitens der Anteilbesitzer mit Stimmmehrheit gewählter Ausschuss, der die Geschäfte führt und die nach dem Bewirtschaftungsplan anfallenden Nutzungen nach den hergebrachten Normen verteilt. Wegen der Größenberechnung der Anteile siehe Ber. Akt. Nr. 284

- Lfd. Nr. des Nutzanteils in Abt. I 1.89.2
- Eigentumsverhältnisse 1/9 Miteigentumsanteil an einem Anteil zu 24 Schuh Anteil ( in Blatt 6900 )

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

- Lfd. Nr. der Eintragung 12
- Lfd. Nr. des betroffenen Nutzanteils in Abt. I 1.89.2
- Lasten u. Beschränkungen Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft nach dem verstorbenen ■■■■■ 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
  - 1) Fl. Nr. 2041 Im Waldgebiet Breitholz und Eichet, am Maidbronner Weg, nordöstlich von Versbach, etwa mittig zwischen der Kreisstraße WÜ8 und der Staatsstraße 2294
  - 2) Fl. Nr. 2041/12 Im Waldgebiet Breitholz, ansonsten wie vor
  - 3) Fl. Nr. 2099 Im sog. Häuleinsholz, ansonsten wie vor
  - 4) Fl. Nr. 3908 Am sog. Neuberg, westlich der Staatsstraße 2294, etwa auf Höhe der Herrnmühle
  - 5) Fl. Nr. 3910 Am sog. Neuberg, westlich der Staatsstraße 2294, etwa auf Höhe des nördlichen Ortsrandes

- |                  |   |
|------------------|---|
| 6) Fl. Nr. 3949  | Am sog. Neuberg, westlich der Staatsstraße 2294, etwa auf Höhe des nördlichen Ortsrandes          |
| 7) Fl. Nr. 4722  | Im sog. Tannigholz, zwischen den Gemeindeteilen Versbach und Oberdürrbach                         |
| 8) Fl. Nr. 6104  | Im Waldgebiet Eichet, am Maidbronner Weg, nord-östlich von Versbach, westlich der Kreisstraße WÜ8 |
| 9) Fl. Nr. 6107  | Im Waldgebiet Eichet, am Maidbronner Weg, nord-östlich von Versbach, westlich der Kreisstraße WÜ8 |
| 10) Fl. Nr. 4597 | Am sog. Schättleinsberg, unmittelbar südwestlich der Versbacher Straße bzw. der Staatsstraße 2294 |
| 11) Fl. Nr. 4594 | Am sog. Schättleinsberg, unmittelbar südwestlich der Versbacher Straße bzw. der Staatsstraße 2294 |
| 12) Fl. Nr. 3961 | Am sog. Neuberg, westlich der Staatsstraße 2294, etwa auf Höhe des nördlichen Ortsrandes          |

**- Höhenlage ü. NN.**

- |                    |                               |
|--------------------|-------------------------------|
| 1) Fl. Nr. 2041    | Zwischen 237 und 296 m ü. NN. |
| 2) Fl. Nr. 2041/12 | Zwischen 291 und 280 m u. NN. |
| 3) Fl. Nr. 2099    | Zwischen 282 und 289 m ü. NN. |
| 4) Fl. Nr. 3908    | Zwischen 275 und 295 m ü. NN. |
| 5) Fl. Nr. 3910    | Zwischen 286 und 215 m ü. NN. |
| 6) Fl. Nr. 3949    | Zwischen 254 und 257 m ü. NN. |
| 7) Fl. Nr. 4722    | Zwischen 247 und 306 m ü. NN. |
| 8) Fl. Nr. 6104    | Zwischen 242 und 245 m ü. NN. |
| 9) Fl. Nr. 6107    | Zwischen 235 und 239 m ü. NN. |
| 10) Fl. Nr. 4597   | Zwischen 210 und 247 m ü. NN. |
| 11) Fl. Nr. 4594   | Zwischen 209 und 247 m ü. NN. |
| 12) Fl. Nr. 3961   | Zwischen 242 und 249 m ü. NN. |

**- Bundesland**

Freistaat Bayern

**- Regierungsbezirk**

Unterfranken

### **2.3.2 Erschließungszustand ( äußere Erschließung )**

**- Zufahrtsmöglichkeiten**

Unterschiedlich, z.T. über befestigte Flurbereinigungswege z.T. lediglich über unbefestigte Wege möglich ( Zufahrt jeweils nur für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr freigegeben)

### **2.3.3 Gestalt u. Form**

**- Grundstücksgestalt**

- |                    |   |
|--------------------|---|
| 1) Fl. Nr. 2041    | Vieleck bzw. unregelmäßig                     |
| 2) Fl. Nr. 2041/12 | Annähernd dreieckig                           |
| 3) Fl. Nr. 2099    | Annähernd rechteckig bzw. leicht trapezförmig |
| 4) Fl. Nr. 3908    | Vieleck bzw. unregelmäßig                     |
| 5) Fl. Nr. 3910    | Vieleck bzw. unregelmäßig                     |
| 6) Fl. Nr. 3949    | Annähernd rechteckig bzw. leicht trapezförmig |
| 7) Fl. Nr. 4722    | Vieleck bzw. unregelmäßig                     |
| 8) Fl. Nr. 6104    | Annähernd dreieckig                           |
| 9) Fl. Nr. 6107    | Annähernd dreieckig                           |
| 10) Fl. Nr. 4597   | Annähernd rechteckig bzw. leicht trapezförmig |
| 11) Fl. Nr. 4594   | Annähernd rechteckig bzw. leicht trapezförmig |
| 12) Fl. Nr. 3961   | Trapezförmig                                  |



**- Grundstücksbreite**

1) Fl. Nr. 2041	ca. 420 m im Mittel ( von SW nach NO )
2) Fl. Nr. 2041/12	ca. 168 m im Mittel ( von W nach O )
3) Fl. Nr. 2099	ca. 7 m im Mittel ( von SW nach NO )
4) Fl. Nr. 3908	ca. 757 m im Mittel ( von SW nach NO )
5) Fl. Nr. 3910	ca. 884 m im Mittel ( von SO nach NW )
6) Fl. Nr. 3949	ca. 70 m im Mittel ( von O nach W )
7) Fl. Nr. 4722	ca. 220 m im Mittel ( von SW nach NO )
8) Fl. Nr. 6104	ca. 28 m im Mittel ( von NW nach SO )
9) Fl. Nr. 6107	ca. 4 m im Mittel ( von NW nach SO )
10) Fl. Nr. 4597	ca. 5 m im Mittel ( von NW nach SO )
11) Fl. Nr. 4594	ca. 11 m im Mittel ( von NW nach SO )
12) Fl. Nr. 3961	ca. 49 m im Mittel ( von NW nach SO )

**- Grundstückstiefe**

1) Fl. Nr. 2041	ca. 1200 m im Mittel ( von SO nach NW )
2) Fl. Nr. 2041/12	ca. 315 m im Mittel ( von S nach N )
3) Fl. Nr. 2099	ca. 73 m im Mittel ( von SO nach NW )
4) Fl. Nr. 3908	ca. 220 m im Mittel ( von SO nach NW )
5) Fl. Nr. 3910	ca. 398 m im Mittel ( SW nach NO )
6) Fl. Nr. 3949	ca. 20 m im Mittel ( von N nach S )
7) Fl. Nr. 4722	ca. 675 m im Mittel ( von SO nach NW )
8) Fl. Nr. 6104	ca. 90 m im Mittel ( von NO nach SW )
9) Fl. Nr. 6107	ca. 98 m im Mittel ( von NO nach SW )
10) Fl. Nr. 4597	ca. 106 m im Mittel ( von NO nach SW )
11) Fl. Nr. 4594	ca. 104 m im Mittel ( von NO nach SW )
12) Fl. Nr. 3961	ca. 20 m im Mittel ( von NO nach SW )

**- Grundstückstopographie**

1) Fl. Nr. 2041	Überwiegend nach Süden fallend
2) Fl. Nr. 2041/12	Überwiegend nach Nordwesten fallend
3) Fl. Nr. 2099	Überwiegend nach Südosten fallend
4) Fl. Nr. 3908	Überwiegend nach Südosten fallend
5) Fl. Nr. 3910	Überwiegend nach Südosten fallend
6) Fl. Nr. 3949	Überwiegend nach Osten fallend
7) Fl. Nr. 4722	Überwiegend nach Osten fallend
8) Fl. Nr. 6104	Überwiegend nach Südwesten fallend
9) Fl. Nr. 6107	Überwiegend nach Südwesten fallend
10) Fl. Nr. 4597	Überwiegend nach Nordosten fallend
11) Fl. Nr. 4594	Überwiegend nach Nordosten fallend
12) Fl. Nr. 3961	Überwiegend nach Nordosten 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) befinden sich sie vor genannten Flurstücke 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 (lediglich die Flurstücke 3910, 4597 4594 ) befinden sich am Rande eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes ( bisherige Höchwässer der Pleichach -auch extreme- haben die Flurstücke jedoch nicht erreicht )

In der Regel sind die vor genannten 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 Öffentlich rechtliche Situation**

- *Naturschutzrechtliche Besonderheiten*

1) Fl. Nr. 2041

Keine

2) Fl. Nr. 2041/12

Keine

3) Fl. Nr. 2099

Keine

4) Fl. Nr. 3908

Lt. des WMS-Dienstes Biotopkartierung Bayern ist das Bewertungsgrundstück als mesophiler Laubwald (Hauptbiotoptyp zu 100 % ) mit nicht geschützten Anteilen eingestuft ( Hauptbiotop Nr. WUE-0010, Biotopteilflächen Nr. WUE-0010-001)

5) Fl. Nr. 3910

Sh. hierzu auch Auszug aus der Biotopkartierung in der Anlage (Waldgebiet bei Neuberg)  
Wie vor

- 6) Fl. Nr. 3949 Lt. des WMS-Dienstes Biotopkartierung Bayern ist das Bewertungsgrundstück als Wald auf Sonderfläche (Hauptbiototyp zu 100 %) mit nicht geschützten Anteilen eingestuft ( Hauptbiotop Nr. WUE-0012, Biotopteilflächen Nr. WUE-0012-001)  
Sh. hierzu auch Auszug aus der Bitopkartierung in der Anlage (rekultivierte Deponie nördlich Versbach)
- 7) Fl. Nr. 4722 Lt. des WMS-Dienstes Biotopkartierung Bayern ist das Bewertungsgrundstück als mesophiler Laubwald (Hauptbiototyp zu 100 %) mit nicht geschützten Anteilen eingestuft ( Hauptbiotop Nr. WUE-0064, Biotopteilflächen Nr. WUE-0064-001)  
Sh. hierzu auch Auszug aus der Bitopkartierung in der Anlage (Laubmischwaldbestand westlich Versbach)
- 8) Fl. Nr. 6104 Keine
- 9) Fl. Nr. 6107 Keine
- 10) Fl. Nr. 4597 Lt. des WMS-Dienstes Biotopkartierung Bayern ist das Bewertungsgrundstück als mesophiler Laubwald (Hauptbiototyp zu 100 % ) mit nicht geschützten Anteilen eingestuft ( Hauptbiotop Nr. WUE-0010, Biotopteilflächen Nr. WUE-0010-001)  
Sh. hierzu auch Auszug aus der Bitopkartierung in der Anlage (Waldgebiet bei Neuberg)
- 11) Fl. Nr. 4594 Wie vor
- 12) Fl. Nr. 3961 Lt. des WMS-Dienstes Biotopkartierung Bayern ist das Bewertungsgrundstück als Wald auf Sonderfläche (Hauptbiototyp zu 100 %) mit nicht geschützten Anteilen eingestuft ( Hauptbiotop Nr. WUE-0012, Biotopteilflächen Nr. WUE-0012-001)  
Sh. hierzu auch Auszug aus der Bitopkartierung in der Anlage (rekultivierte Deponie nördlich Versbach)
- *Umlegungs-, Flurber-*  
*reinigungs- u. Sa-*  
*nierungsverfahren* Lt. Aussage der Stadt Würzburg ist keines der Bewertungsgrundstücke aktuell in eines der genannten Verfahren einbezogen  
Lt. Angabe ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen zu rechnen
- *Denkmalschutz*
- 1) Fl. Nr. 2041 Lt. Denkmalliste des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist das Grundstück teilweise von einem Bodendenkmal tangierte. Das Bodendenkmal ist in der Denkmalliste als *“Grabhügel mit Bestattungen vorgeschichtlicher Zeitstellung“* beschrieben ( Aktennummer D-6-6125-0028)
- 2) Fl. Nr. 2041/12 Belange des Denkmalschutzes tangieren das Bewertungsgrundstück nicht
- 3) Fl. Nr. 2099 Wie vor
- 4) Fl. Nr. 3908 Wie vor
- 5) Fl. Nr. 3910 Wie vor
- 6) Fl. Nr. 3949 Wie vor
- 7) Fl. Nr. 4722 Wie vor

8) Fl. Nr. 6104	Wie vor
9) Fl. Nr. 6107	Wie vor
10) Fl. Nr. 4597	Wie vor
11) Fl. Nr. 4594	Wie vor
12) Fl. Nr. 3961	Wie vor

### **2.3.5 Entwicklungszustand**

- <i>Stand der Bauleitplanung</i>	Die Bewertungsgrundstücke 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 Flächennutzungsplan</i>	Keine ( Außenbereich )
- <i>Grundstücksqualität ( § 5 ImmoWertV )</i>	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

## **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 Zusammenfassung/Beschreibung Nutzanteil**

Bei dem Nutzanteil zu 24 handelt es sich um ein Brennholzrecht aus der Körperschaftswaldung Versbach. Die Menge des Holzes ( welches von den Rechtsinhabern selbst geschlagen werden muss) variiert jährlich, sodass zur genauen Menge (z.B. in Raummeter, Ster. o.ä. ) keine Aussage getroffen werden kann. Nach Recherchen in historischen Tabellen beträgt ein bayerischer Schuh (Fuß) ca. 29,2 cm

### **4.3 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 )

#### **4.4 Berechnung Bodenwert**

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Würzburg ( Stand 01.01.2022 ) nennt für die Richtwertzone 160007 ( betrifft den Bereich der Körperschaftswaldung Versbach ) einen Richtwert von 55.- € je Schuh Laubholzanteil in der Körperschaftswaldung

Der 1/9 Miteigentumsanteils am Laubholzanteil zu 24 Schuh kann demnach wie folgt berechnet werden:  $24 \text{ Schuh} \times 55.- \text{ €/Schuh} \times 1/9 = 146,67 \text{ €/rd. } \mathbf{150.- €}$

#### **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**

<b>Wert des 1/9 Miteigentumsanteils am Laubholzanteil zu 24 Schuh ( in der Körperschaftswaldung Versbach)</b>	<b>: 150.- €</b>
---	------------------

##### **5.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Das auf den Seiten 12 - 13 unter Pkt. 4.1 bis 4.4 durchgeführte Vergleichswertverfahren nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV stellt die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes dar

Die Gründe hierfür sind auf den Seiten 11 bis 12 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 des: 1/9 Miteigentumsanteils am Laubholzanteil zu 24 Schuh der Körperschaftswaldung Versbach ( bestehend aus den Flurstücken 2041, 2041/2, 2099, 3908, 3910, 3949, 4722, 6104, 6107, 4597, 4594 u. 3961 )** **150.- €**

*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, 25.03.2024



---

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

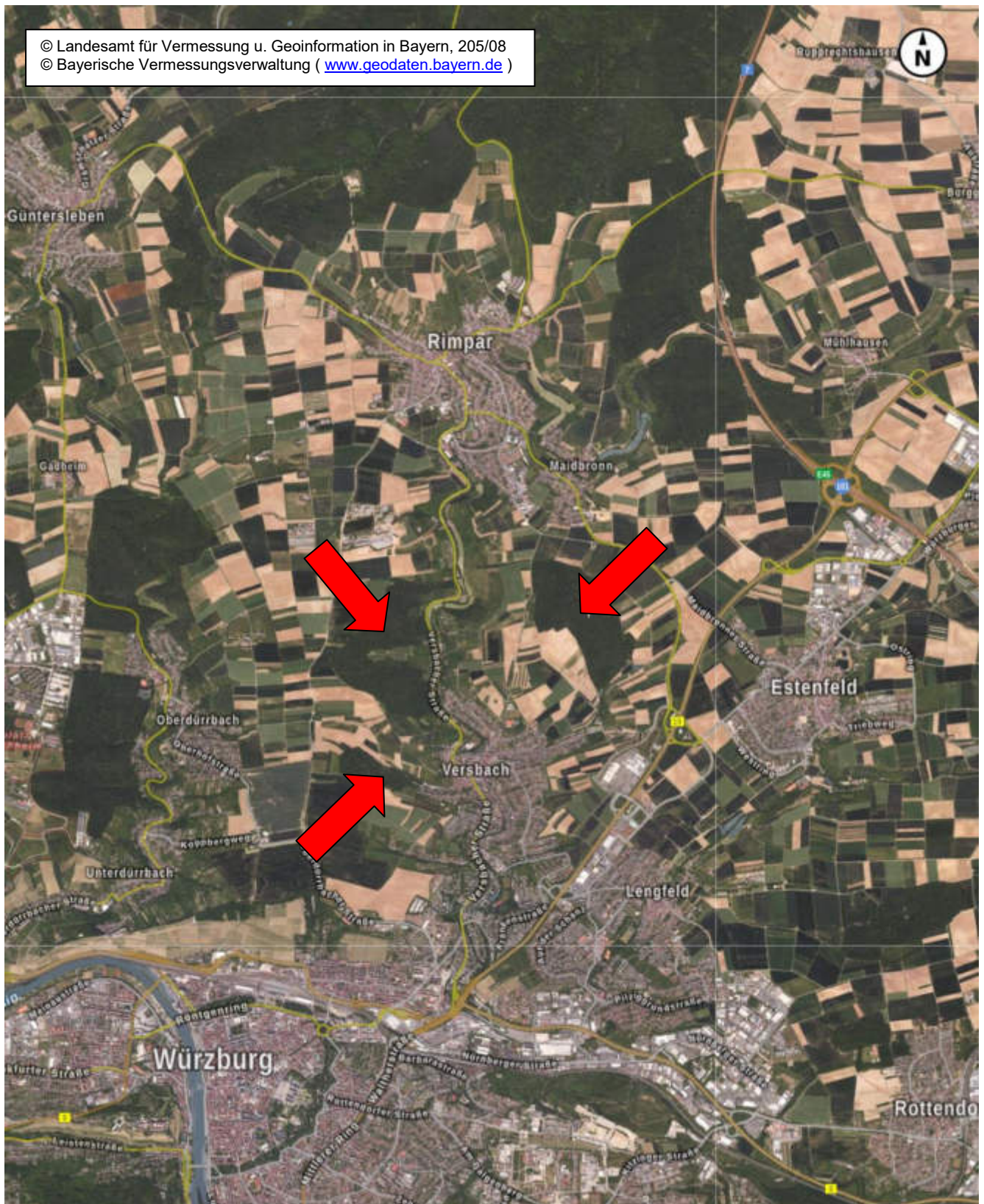
## 6.0 Anlagen

### 6.1 Straßenkarte

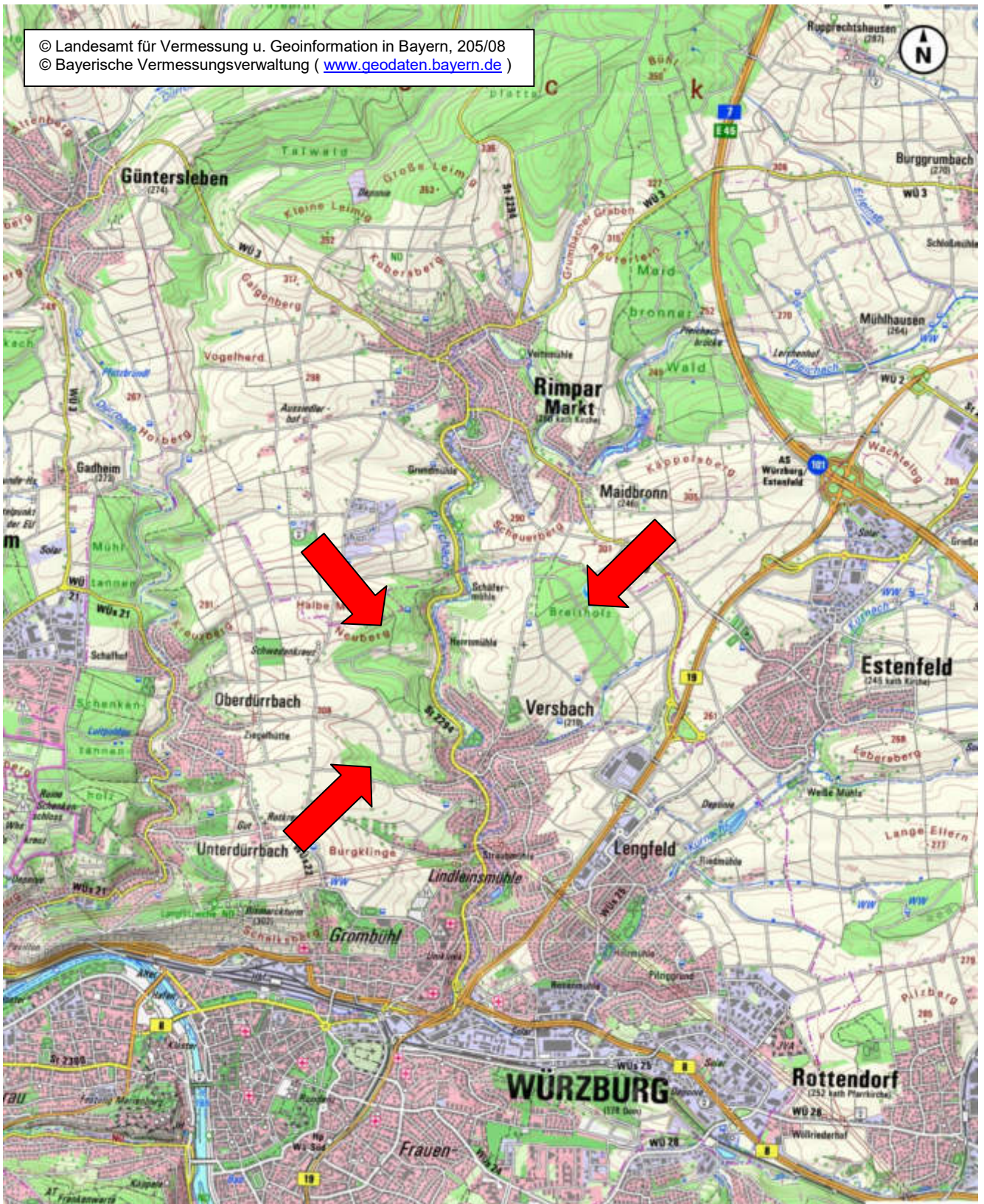




## 6.2 Luftbild



### 6.3 Ortsplan



## 6.4 Biotopkartierung mit Erklärung

### Biotopkartierung (Stadt) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	WUE-0010
Biotopteilflächen Nr.	WUE-0010-001
Überschrift	Waldgebiet bei Neuberg
Hauptbiototyp	Laubwälder, mesophil (100 %)
Weitere Biototypen	
Teilflächengenaue Zuordnung Biototypen	Nein
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	0
Schutz Par.39 Art.16	Nein
Erhebungsdatum	07.07.1983
Schutzkategorie Par.30 Art.23	D
Schutzkategorie Streuobst Par.30 Art.23	
Erläuterungen zu den Angaben	<a href="https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/liesmich_bk_wms.pdf">https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/liesmich_bk_wms.pdf</a>
Weitere Informationen zum Biotop im UmweltAtlas Bayern	<a href="https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm">https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm</a>

### Biotopkartierung (Stadt) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	WUE-0012
Biotopteilflächen Nr.	WUE-0012-001
Überschrift	Rekultivierte Deponie nördlich Versbach
Hauptbiototyp	Wald auf Sonderfläche (100 %)
Weitere Biototypen	
Teilflächengenaue Zuordnung Biototypen	Nein
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	0
Schutz Par.39 Art.16	Nein
Erhebungsdatum	19.07.1983
Schutzkategorie Par.30 Art.23	D
Schutzkategorie Streuobst Par.30 Art.23	
Erläuterungen zu den Angaben	<a href="https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/liesmich_bk_wms.pdf">https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/liesmich_bk_wms.pdf</a>
Weitere Informationen zum Biotop im UmweltAtlas Bayern	<a href="https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm">https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm</a>

### Biotopkartierung (Stadt) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	WUE-0064
Biotopteilflächen Nr.	WUE-0064-001
Überschrift	Laubmischwaldbestand westlich Versbach
Hauptbiototyp	Laubwälder, mesophil (100 %)
Weitere Biototypen	
Teilflächengenaue Zuordnung Biototypen	Nein
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	0
Schutz Par.39 Art.16	Nein
Erhebungsdatum	06.07.1983
Schutzkategorie Par.30 Art.23	D
Schutzkategorie Streuobst Par.30 Art.23	
Erläuterungen zu den Angaben	<a href="https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/liesmich_bk_wms.pdf">https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/liesmich_bk_wms.pdf</a>
Weitere Informationen zum Biotop im UmweltAtlas Bayern	<a href="https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm">https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm</a>



Biotopkartierung Bayern

## WMS-Dienst

### 1 Featureinfo

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

WMS-Dienst

---

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

## 2 Weiterführende Informationen

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

Bearbeitung  
LfU, Referat 51  
Stand:  
Januar 2023

## 6.5 Literaturverzeichnis

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