Elke Sedlacek
Gutachterin für Grundstücks- + Immobilienbewertung (IHK)

Friedrich-Ebert-Str. 3
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/92091 . Fax-0931-96946 . e-mail: IB-Sedlacek@t-online.de

Ing.-Büro Sedlacek, 97209 Veitshöchheim

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht-
Ottostr.5

97070 Würzburg

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
der Waldfläche Fl.St. 16222, Lödeberg
in der Gemarkung **Waldbüttelbrunn**



Flst. 16222	**“Lödeberg”**	4.300 m²	➔ **8.600,00 €**

3K 85/25 **23.04.2026**

Dieses Gutachten enthält **9 Seiten.**
Es wurden 66 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Geschäftszeichen 3K 85/25

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten

1.1 Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht- Ottostr.5 97070 Würzburg
1.2 Eigentümer	siehe Auflistung Seite 3-5
1.3 Antragsteller	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx als Vertreter der Beteiligten 1)-10) siehe Auflistung Seite 3
1.4 Auftragsinhalt	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
1.5 Wertermittlungs-grundlagen	**BauGB** – Baugesetzbuch, **BauNVO** - Baunutzungsverordnung **ImmoWertV –** Immobilienwertermittlungsverordnung **WertRV** – Wertermittlungsrichtlinien **Sprengnetter, Dr. Hans Otto:** Handbücher zur Ermittlung Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen Band I bis XII **Sprengnetter, Forstdirektor + SV Armin Offer:** Bewertung Waldflächen **Sprengnetter, Prof. Dr. Müller:** Bewertung land-+ forst-wirtschaftlicher Flächen im Außenbereich
1.6 Bewertungsobjekt	Flst. 16222, Waldfläche, „Lödeberg“
1.7 Ortstermin und Qualitätsstichtag	17.04.2026
1.8 Teilnehmer am Ortstermin:	xxxxxxxxxxxxxxx mit Ehefrau xxxxxxxxxxxxxx Gutachterin: Frau Elke Sedlacek

Bei folgenden Ansprechpartnern wurden Auskünfte zum Objekt eingeholt:

Gemeinde Waldbüttelbrunn, Bauamt, Herr Ostwald
- Informationen zu lfd. Verfahren, Altlasten, etc.

Landratsamt Würzburg, Gutachterausschuss, Frau Pohl/Herr Scheer
- Bodenwerte, bzw. Vergleichswerte

Revierförster Wolfgang Fricker, 97297 Waldbüttelbrunn
- Informationen zum Waldstück

	Liste der Eigentümer		
Nr.	**Antragsteller**		
1	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
2	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
3	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
4	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	
5	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
6	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
7	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
8	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	
9	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
10	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
Prozessbevollmächtigter zu 1)-10):		RA Wolfgang Lutz, Alte Poststr.22, 97297 Waldbüttelbrunn	
Nr.	**Antragsgegner**		
1	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
2	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
3	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
4	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
5	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
6	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
7	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx** *vertreten durch* *RAin Andrea Nees*	xxxxxxxxxx *Holzweg 2*	xxxxxxxxxxxxxxxxx *97297 Waldbüttelbrunn*
8	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
9	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx** *vertreten durch* *RAin Tanja Ott-Böcklein*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx *Nordring 72, 91154 Roth*	
10	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
11	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
12	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
13	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	
14	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
15	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
16	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx	
17	**xxxxxx xxxxxxxxxxx** *vertreten durch* *xxxxxxxxxxxxxxxxxx* *xxxxxxxxxxxxxxxxxx*	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxx *xxxxxxx xxxxxxxxxxxxx* *xxxxxxx xxxxxxxxxxxxx*	
18	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
19	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
20	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
21	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx

22	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
23	xxxxxxx xxxxxxxxxxx *als Nachlasspflegerin für Joseph Seubert*	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
24	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
25	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
26	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
27	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
28	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
29	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
30	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
31	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
32	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
33	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
34	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
35	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
36	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
37	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
38	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
39	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
40	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
41	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
42	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
43	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
44	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
45	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
46	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
47	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
48	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	
49	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
50	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
51	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx** *vertreten durch xxxxxxxx xxxxxxx*	xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx *xxxxxxxxxxxxxxxxxx*
52	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
53	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
54	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
55	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
56	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
57	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
58	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
59	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
60	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx

61	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
62	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
63	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
64	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
65	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
66	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx
67	**xxxxxxx xxxxxxxxxxx**	xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxx

2. Grundstücks- und Bodenbeschreibung

2.1 Vorbemerkung zur Grundbesitzbeschreibung

Grundlage für die Grundbesitzbeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die Angaben der Beteiligten, die vorliegenden Unterlagen, die Auskünfte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Würzburg sowie der Gemeinde Waldbüttelbrunn.

2.2.1 Flurstück 16222 „Lödeberg“, Waldfläche

<u>Wegbeschreibung:</u> Das Flurstück erreicht man von Waldbüttelbrunn aus über die Staatsstraße St 2312, Abfahrt am Augraben zur Kläranlage und von dort aus auf einem Waldweg bis zum Flst.16222.	
Art der Nutzung	Waldfläche
Grundstückslage/Topographie:	von West nach Ost um ca. 11,0m ansteigend;
Gestalt und Form: mittlere Länge: c a. 205,00m Grundstücksgröße: 4 300 m² Bemerkung: länglich, unregelmäßig	

Erschließung:	Das Waldgrundstück ist zwar über einen Weg (von der Kläranlage kommend) erreichbar, dieser ist aber nicht abgemarkt und führt z.T. über fremde Grundstücke. Damit weist das Flurstück keine belastbare Erschließung auf.
Beschreibung des Bestandes	Das Bewertungsgrundstück ist mit Buchen und Eichen, vereinzelt mit Nadelbäumen bewachsen. Der Baumbestand ist ca. 100 Jahre alt. Bedingt durch die zurückliegenden Trockenjahre in Folge sind zahlreiche Schäden in den Baumkronen erkennbar, bzw. bereits einzelne Bäume abgestorben.

2.2.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

a) Privatrechtliche Situation

lfd.Nr.(GB)	**Gemarkung**	**Flurstück**	**Lage + Wirtschaftsart**	**Hektar**	**Blatt**
1	AG Wü, Gemarkung Waldbüttelbrunn	16222	Lödeberg, Waldfläche	0,4300	6379

Grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen: *)	In Abteilung II des Grundbuches von Würzburg, Gemarkung Waldbüttelbrunn, **Blatt 6379** bestehen folgende Eintragungen:
Abt.II/1	„Die **Zwangsversteigerung** zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Würzburg, AZ: 3K 85/25); eingetragen am 29.11.2025.“

*) *Schuldverhältnisse die in Abt.III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden bei Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.*

b) Öffentlich-rechtliche Situation

Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren;	Nach Auskunft der Gemeinde Waldbüttelbrunn sind im Bereich der betroffenen Flurstücke keine besonderen Verfahren anhängig.	
Fl.St. 16222	Das Flurstück liegt im unbeplanten Außenbereich	
Entwicklungszustand:	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV)	
Anmerkung:		Fl.St. 16222 liegt außerhalb des FFH-Gebiets (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet, hier: Laubwälder um Würzburg)

2.2.3 Bodenbelastungen

Es ergaben sich während der Ortsbesichtigung und bei den Recherchen bei der Gemeinde Waldbüttelbrunn **keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen** (Kontaminationen).
Es wird demzufolge im Gutachten von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen.

2.2.4 Nutzungs- und Vermietungssituation

Von Seiten der Eigentümergemeinschaft wurden keine Angaben zu evtl. vorhandenen Pachtverhältnissen gemacht. Die Anzahl der Eigentümer hat sich durch Aufsplitterung im Rahmen der Erbfolgen so stark ver-größert, dass die Abstimmung von Art und Umfang der für den Einzelnen möglichen Nutzung völlig ungeklärt und damit unbestimmt ist.

3.0 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Als Vergleichsgrundstücke sind solche geeignet, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (Lage, Nutzbarkeit, Beschaffenheit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichende Übereinstimmungen aufweisen.

Der Gutachterausschuss gibt für den Bereich des Bewertungsgrundstücks im Bayern Atlas einen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Grundstücke von € 0,55/m² vor. Dieser bezieht sich auf den forstlichen Bodenwert ohne Aufwuchs.

Es wurden Auskünfte bzw. Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung (KPS) für die Gemarkung Waldbütttelbrunn angefragt:

Wald in der Gemarkung Waldbüttelbrunn	Auskunft KPS 2024 bis 2026; 5 Verkäufe, Spanne: € 1,50 bis € 3,29/m²

Die Preise für Waldgrundstücke sind abhängig von Lage, Zuschnitt und Bestandsqualität.

4.0 Verkehrswert

Erläuterung der wertbestimmenden Faktoren

Der Verkehrswert wird gemäß §194 BauGB durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.
Der BGH bezeichnet den Verkehrswert als den reichlich bemessenen, objektiven Wert, den das Grundstück nach all seinen Eigenschaften, Beziehungen und Verhältnissen betrachtet, für jeden hat, als Preis , der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Gutes zu erzielen wäre.
Ein solcher Verkehrswert ist durch Vergleich aus den Preisen, die für gleichartige oder ähnliche Grundstücke bezahlt werden, herzuleiten.
Der Verkehrswert eines Grundstücks wird in der Hauptsache von seiner Qualität bestimmt und diese wiederum nicht nur durch die derzeitige Nutzung, sondern auch durch die zum Zeitpunkt der Bewertung erkennbare mögliche Nutzungsfähigkeit beeinflusst.
Umstände, die zum Zeitpunkt der Bewertung schon vorhanden waren und ohnehin zu einer Verschlechterung der Sache geführt hätten, müssen entsprechend berücksichtigt werden.

Wertbeeinflussende Überlegungen:

Positiv	**Negativ**
Lage im weiteren Umfeld eines Ortes	keine bzw. stark eingeschränkte Erschließung; Waldfläche seit langem ungenutzt und ungepflegt; Totholz; abgestorbene und umgestürzte Bäume Trockenschäden und Schädlingsbefall erkennbar
Die Tatsache dass der Bestand über lange Zeit ungenutzt war kann auch vorteilhaft sein. Ein Erwerber könnte - rechtlich zulässig aber forstlich nur eingeschränkt zweckmäßig – erst mal bis zu 30% des aufstockenden Holzes nutzen und damit den Kaufpreis z.T. refinanzieren. Empfehlenswert wäre eine allgemeine Auflockerung des Bestandes mit Förderung von guten Zukunftsbäumen.	

Verkehrswert Flurstück 16222 „Lödeberg“, Waldfläche



Fl.St. 16222 (0,4300 ha)

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Lage „ Lödeberg“ zwischen Waldbüttelbrunn und Waldbrunn.
Das Grundstück ist von der Kläranlage Ahlbachgruppe kommend über nicht offiziellen Waldweg anfahrbar.

Ein 100-110-jähriges Buchen-Eichenbaumholz mit Kiefer und Hainbuche, geschlossen bis gedrängt, mittlere Wuchsleistung, mittlere bis geringe Holzqualität, hoher Anteil liegenden und stehenden Totholzes

Waldstandort: Gelände mäßig geneigt;
Oberer Muschelkalk-Steingehalt 50-70%; Boden flach bis mittelgründig, vergleichsweise geringe Wasserspeicher-kapazität, Stufe mäßig frisch, nährstoffreich,

Der Verkehrswert wird hier mit **€ 2,00/m²** als angemessen eingeschätzt.

Flurnummer	Bezeichnung	Fläche	Verkehrswert
Fl.St. 16222	**“Lödeberg”**	4 300 m²	x € 2,00 = € 8.600,00

Der **Verkehrswert** des Waldgrundstücks **Fl.St. 16222 „Lödeberg“ in der Gemarkung Waldbüttelbrunn** wird zum Qualitätsstichtag 17.04.2026 eingeschätzt mit

€ 8.600,00

5. Schlussbemerkung

Das vorstehende Gutachten wurde mit Sorgfalt erstellt. Dennoch sind die Beschreibungen beispielhaft zu sehen.
Ein Interessent möge sich selbst - vor Festlegung seines Gebotes - anhand der Lageangaben vor Ort ein Bild machen.

Das Gutachten wurde von mir nur zum Zwecke der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungs-verfahren erstellt. Eine anderweitige Verwendung ist ohne meine Einwilligung nicht gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung des Gutachtens im Internet nicht für kommer-zielle Zwecke gestattet ist.

Veitshöchheim, den 23.04.2026

Elke Sedlacek
Sachverständige für Immobilien- und Grundstücksbewertung (IHK)

Lagepläne



Übersicht



Flst-Grenzen