

Legende zur Bodenrichtwertkarte der kreisfreien Stadt Würzburg

Stichtag 31.12.2020

I. Allgemeine Erläuterungen

1. Gemäß § 193 Abs. 5 i. V. m. § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Würzburg, in seiner Sitzung am 26.04.2021, die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung vom 30.09.2014 (GVBI Nr. 17/2014, S. 411) zum Stichtag 31.12.2020 ermittelt und beschlossen.
2. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
3. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
4. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.
 - a) Bei Wohngebieten mit individueller Wohnnutzung (Ein-/Zweifamilienhäuser) gilt der angegebene Richtwert nur bis zu einer maximalen Größe der Baugrundstücke von **700 m²**. Bei größeren Grundstücken ist in der Regel eine Anpassung des Richtwertes vorzunehmen. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für die typischen Villengebiete Würzburgs.
 - b) Wertminderungen sind insbesondere bei Grundstücken zu berücksichtigen, welche durch ihre direkte Lage an Bahnlinien oder stark frequentierten Ein- und Ausfallstraßen belastet sind. Hier können aufgrund der Lärmemission Abschläge zw. 10 % und 30 % marktgerecht sein.
 - c) In den Ortskernen der Stadtteile Unterdürnbach, Oberdürnbach, sowie den Stadtbezirken Versbach, Lengfeld und Rottenbauer können, bei einer möglichen geschäftlichen Nutzung (Läden/Büros), teilweise erheblich höhere Werte als der angegebene Richtwert maßgebend sein.
 - d) Bei einzelnen gewerblichen Flächen-/ Sondergebieten sind bei einer möglichen Einzelhandelsnutzung, je nach Lage, Bodenwerte über dem gewerblichen Richtwert möglich.
 - e) Bei den Richtwerten, westlich und östlich der Randersackerer Straße, können bei einzelnen Grundstücken aufwendige Gründungsmaßnahmen erforderlich sein.
 - f) In dem Gebiet (17012) im Steinbachtal (FGA), sind die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke gesondert zu betrachten. Der hier angegebene Richtwert gilt nur für Grundstücke mit Garten-/ Wochenendnutzung (Voraussetzung: Garten- / Wochenendhaus vorhanden!).
 - g) Grundstücke in der Innenstadt oder in Heidingsfeld können in mehreren Richtwertzonen liegen. Hier sollte geprüft werden, ob für weitere Teilflächen abweichende Richtwerte berücksichtigt werden müssen.
5. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen.
6. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
7. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs-, den Landwirtschaftsbehörden oder dem Gutachterausschuss bzw. dessen Geschäftsstelle können weder aus der Festsetzung der Höhe der Bodenrichtwerte, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch, aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bestimmt sich, unabhängig von der Richtwertauskunft, nach den §§ 29 ff. BauGB sowie den Vorschriften der BayBO.
8. Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Die ermittelten Richtwerte für baureifes Land beinhalten die Erschließungskosten gemäß § 128 BauGB und die Kanalherstellungskosten (ausgenommen Rohbauland - R). In den schon länger erschlossenen Gebieten betragen die Erschließungskosten durchschnittlich 15 bis 40 €/m². Bei den neueren Baugebieten sind diese mittlerweile stark gestiegen und können im Einzelfall bei den jeweiligen Erschließungsträgern erfragt werden. In teilererschlossenen Richtwertgebieten können die jeweils angefallenen und enthaltenen Kosten nicht genau beziffert werden.
9. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (**WGFZ**) wird grundsätzlich wie die bauplanungsrechtliche GFZ berechnet. Zusätzlich werden allerdings Flächen, die zur Wohnnutzung grundsätzlich geeignet sind und damit wertrelevant sein können, mit eingerechnet. Bei der Ermittlung der WGFZ werden die Flächen in Dachgeschossen, welche ausgebaut sind oder ausbaubar wären, pauschal mit dem Faktor 0,75 der Gebäudegrundfläche angenommen und einberechnet. In den Hanglagen Würzburgs werden Flächen in Untergeschossen häufig als Wohnflächen genutzt. Diese möglichen Flächen wurden bei der

Ermittlung der WGFZ nicht berücksichtigt und sind ggf. zusätzlich einzubeziehen.








Die Anpassung der genannten WGFZ aus der Bodenrichtwertkarte an die tatsächliche WGFZ des Wertermittlungsobjekts erfolgt mit Umrechnungsfaktoren. Wegen einer zu geringen Anzahl an auswertbaren Grundstücksverkäufen können für Würzburg keine eigenen Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nutzt daher bei eigenen Berechnungen in Ausnahmefällen die früheren Angaben der WertR 2006, Anl. 11 bzw. VW-RL, Anl. 1, 2. Diese stimmen im Grundsatz auch mit den vom Bewertungsinstitut Sprengnetter veröffentlichten Daten überein und sind unter sachverständiger Würdigung im Einzelfall nutzbar. Bei großen WGFZ-Unterschieden ist eine Umrechnung grundsätzlich problematisch. Stark differierende WGFZ werden am Markt, je nach Umfeld, unterschiedlich betrachtet. Die Anwendung der Umrechnungstabellen sollte deshalb immer mit einer individuellen Würdigung des Marktgeschehens einhergehen.

II. Darstellung der Bodenrichtwerte im Stadtgebiet Würzburg

Entwicklungszustand / Art der baulichen Nutzung:

- B** = baureifes Land
- R** = Rohbauland (ohne Erschließungskosten)
- LF** = Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- SF** = sonstige Flächen
- W** = Wohnbaufläche
- M** = gemischte Baufläche
- MD** = Ortskern
- G** = gewerbliche Baufläche
- S** = Sonderbaufläche





Erläuterung der einzelnen Richtwertgebiete:

	Richtwertgebiet mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnnutzung
	Richtwertgebiet mit gemischter Wohnnutzung
	Richtwertgebiet mit überwiegend individueller Wohnnutzung
	Richtwertgebiet mit überwiegend gewerblicher Nutzung
	Richtwertgebiet Geschäftslage
	Sanierungsgebiet (ohne Richtwertangabe)
	Richtwertgebiet mit überwiegender Garten- bzw. Wochenendnutzung

Erläuterung der Richtwerte für die nicht baulich nutzbaren Flächen:

FGA	Freizeitgartenfläche (mit aufstehendem Wochenend- / Gartenhaus)
WG	Weingarten (incl. Aufwuchs, Drahtanlage u. Pflanzrecht)
GR	Grünland (Wiesen, Baumbestand, Obstland – ohne jegliche Bebauung)
A	Acker (Landwirtschaftliche Flächen mit Angabe der Bodenwertzahl)
UN	Unland (Ödland, tlw. Biotop ohne landwirtschaftlichen Nutzwert)
F	Forstwirtschaftliche Fläche (mit üblichem aufstehendem Mischwald) Gem. Versbach zusätzl. Angabe des Wertes der Körperschaftswaldung.

III. Darstellung der Bodenrichtwerte im Innenstadtgebiet Würzburg

	Richtwertgebiet mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnnutzung
	Richtwertgebiet mit überwiegend gewerblicher Nutzung
	Richtwertgebiet Geschäftslage
	Sanierungsgebiet

Art der baulichen Nutzung:

- W** = Wohnbaufläche
- WA** = allgemeine Wohngebiete
- WB** = besondere Wohngebiete
- M** = gemischte Baufläche
- MI** = Mischgebiete
- MK** = Kerngebiete

Bemerkung zu den Richtwerten der Geschäftslagen:

Bei den Geschäftslagen im Innenstadtbereich wurden Zonen, die ab der Gebäudekante zur Geschäftsstraße beginnen, in bestimmten Tiefen gebildet. Folgende Zonentiefen werden den aufgeführten Richtwertgebieten zugeordnet:

15 m - Zone: Dominikanerplatz, Schönbornstraße, Kürschnerhof und Domstraße

12 m - Zone: Kaiserstraße, Obere Juliuspromenade, Eichhornstraße-West, Schmalzmarkt/Schustergasse, Beim Grafeneckart

10 m - Zone: Alle restlichen Geschäftslagen

IV. Urheberrecht

Die Bodenrichtwerte sind lt. Urheberrechtsgesetz (UrhG) und Gesetz über den unlauteren Wettbewerb (UWG) geschützt. Die Erstellung von Auszügen aus der Bodenrichtwertkarte, bzw. der Vertrieb und die Weitergabe von Bodenrichtwerten sind dem Gutachterausschuss vorbehalten.

Vervielfältigungen sind ausschließlich für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist ausdrücklich nicht erlaubt.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Würzburg
- Geschäftsstelle -



Frank Heppner
Vorsitzender