



Herausgeber: Markt Höchberg, Erster Bürgermeister Alexander Knahn

---

1. Jahrgang

Donnerstag, den 02.07.2026

Nr. 16

---

Inhaltsübersicht:

1. Bekanntmachung über Bodenrichtwerte für Grundstücke der Gemarkung Höchberg zum Stand 01.01.2026

---



Herausgeber: Markt Höchberg, Erster Bürgermeister Alexander Knahn

## BEKANNTMACHUNG

### der Bodenrichtwerte für Grundstücke der Gemarkung Höchberg zum Stand 01.01.2026

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Würzburg ermittelte in seiner Sitzung am 21.04.2026 die neuen Bodenrichtwerte zum Stand vom 01.01.2026. Hierbei erfolgte eine flächendeckende Bodenrichtwertermittlung für das bebaute Gemeindegebiet sowie für Ackerland.

Die Bodenrichtwerte können vom 02.07.2026 bis einschließlich 03.08.2026 während den allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses (Montag bis Freitag: vormittags von 8.00 – 12.00 Uhr und donnerstagnachmittags von 15.00 – 18.00 Uhr) im

Rathaus des Marktes Höchberg  
II. Stock, Bauamt, Zimmer 23,

sowie auf der Website des Marktes Höchberg unter

<https://www.hoechberg.de/digitales-amtsblatt/>

eingesehen werden.

Auf das Recht, von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Auskunft über die Richtwerte zu verlangen, wird hingewiesen.

Die Niederlegung wird gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 der Geschäftsordnung des Marktgemeinderates bekannt gegeben. Die Bodenrichtwerte sind damit gemäß Art. 26 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 Gemeindeordnung (GO) und § 2 Nr. 3 a und c Bekanntmachungsverordnung (BekV) am 02.07.2026 amtlich bekannt gemacht.

Höchberg, 01.07.2026

Alexander Knahn  
1. Bürgermeister

Stand: 01.01.2026

# BODENRICHTWERTE

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich des Landkreises Würzburg



## 1. Allgemein

|                            |                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Herausgeber:</b>        | Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Würzburg                                                                                                                                 |
| <b>Beschluss:</b>          | <b>Die Bodenrichtwerte wurden in der Sitzung des Gutachterausschusses am 21.04.2026 gemäß § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 12 der Gutachterausschussverordnung (BayGaV) beschlossen.</b> |
| <b>Geschäftsstelle:</b>    | Landratsamt Würzburg, Zeppelinstraße 15, 97074 Würzburg                                                                                                                                                     |
| <b>Vervielfältigungen:</b> | Vervielfältigungen (analog und digital) sind ausschließlich nur für den eigenen Bedarf gestattet.                                                                                                           |

## 2. Erläuterungen zu Bodenrichtwerten für baureifes Land

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bodenrichtwertübersicht:</b> | Die Bodenrichtwertübersicht enthält für jede Landkreisgemeinde mit ihren Ortsteilen eine Bodenrichtwerttabelle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Art der Nutzung:</b>         | W = Wohnbauflächen<br>G = Gewerbliche Flächen<br>M = Mischnutzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Maß der Nutzung:</b>         | Soweit bei Bebauungsplänen <b>Grundflächenzahl</b> (GRZ), <b>Geschossflächenzahl</b> (GFZ) oder <b>Baumassenzahl</b> (BMZ) festgesetzt sind, werden sie in der Bodenrichtwerttabelle einzeln aufgeführt. Details und Abgrenzungen sind den Bebauungsplänen zu entnehmen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Erschließungsbeiträge:</b>   | Die ermittelten Richtwerte beinhalten <b>im Bebauungsplanbereich</b> die Erschließungsbeiträge für Straße, Wasser und Kanal. Soweit bekannt sind diese Beiträge, welche sich auf das Jahr des Inkrafttretens des Bebauungsplans beziehen und nicht fortgeschrieben werden, bei den jeweiligen Bebauungsplanbereichen genannt. Soweit die Höhe der Erschließungskosten nicht festgestellt werden konnte, entfällt ein entsprechender Eintrag. Die <b>Innenbereichsrichtwerte</b> (Altort und sonstiger Innenbereich) beziehen sich ebenfalls auf das erschlossene Grundstück. Alle Bodenrichtwerte beziehen sich demzufolge auf das sog. <b>erschließungsbeitragsfreie (ebf) Grundstück</b> . |
| <b>Hinweise:</b>                | Ausgangsmaterial für die Bodenrichtwertermittlung sind die Daten der Kaufpreissammlung. Für diejenigen Bodenrichtwertzonen, für die keine oder nicht genügend Vergleichspreise vorliegen, wurden Vergleichspreise aus vergleichbaren Gebieten herangezogen und an die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse des Bewertungsgebietes angepasst (qualifizierter Lagevergleich). Für Sondergebiete wurden i. d. R. keine Bodenrichtwerte gebildet.                                                                                                                                                                                                                                          |

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 sind für baureifes und bebautes Land, für Rohbauland und Bauerwartungsland abgeleitet. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind **in bebauten Gebieten** mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Bei den Bodenrichtwerten für **Bauerwartungsland (BEL)** wurde ein Mittelwert von 25 % des später zu erwartenden Bodenrichtwertes für baureifes Land, inkl. Erschließungskosten (erschließungsbeitragsfrei), zugrunde gelegt. Im Einzelfall, d. h. je nach Wartezeit, sind Werte zwischen 15 % und 55 % des späteren Wertes für baureifes Land anzusetzen.

Bei den Bodenrichtwerten für **Rohbauland** wurde ein Wert von 55 % des später zu erwartenden Bodenrichtwertes für baureifes Land, inkl. Erschließungskosten (erschließungsbeitragsfrei), zugrunde gelegt. Der Übergang von Bauerwartungsland zu Rohbauland ist i. d. R. fließend.

**Abweichungen** eines einzelnen Grundstücks **von dem Bodenrichtwertgrundstück** in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften **Auswirkungen des Denkmalschutzes** (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

In **Randbereichen verschiedener Richtwertgebiete** erscheint eine konkrete grundstücksbezogene Bodenwertuntersuchung in Einzelfällen sinnvoll. Beim „**Innenbereich (Altort)**“ handelt es sich um den beengt und verdichtet bebauten Altort einer Gemeinde, in welchem in der Regel eine gemischte Nutzung (M) vorherrscht. **Ansprüche** gegenüber den Trägern der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten, noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

### 3.

#### Legende über Richtwertgebiete

|                |                                                                                   |   |                                   |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------|
| Baureifes Land |  | W | Rechtsverbindliche Bebauungspläne |
|                |  | W | Aufgehobene Bebauungspläne        |
|                |  | G | Rechtsverbindliche Bebauungspläne |
|                |  | G | Aufgehobene Bebauungspläne        |
|                |  | M | Rechtsverbindliche Bebauungspläne |
|                |  | M | Aufgehobene Bebauungspläne        |
|                |  | M | Innenbereich (Altort)             |
|                |  | W | Sonstiger Innenbereich            |
|                |  | G | Sonstiger Innenbereich            |
|                |  | M | Sonstiger Innenbereich            |

### 4.

#### Erläuterungen zu Bodenrichtwerten für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Für **Ackerlandgrundstücke** werden nun schon zum achten Mal im Landkreis Würzburg Bodenrichtwerte festgesetzt. Voraussetzung für die Ermittlung von Bodenrichtwerten ist eine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise. Im Gegensatz zu Wohnbauflächen differieren die Ackerlandpreise je nach Lage, Bonität und Zuschnitt, oftmals sehr stark. Bei der Bildung der Bodenrichtwerte wurde das mathematische Mittel aus den Kaufpreisen des letzten Jahres errechnet. Soweit aus diesem Jahr keine ausreichende Anzahl von Verkäufen bzw. keine aussagekräftige Preise festgestellt werden konnten, wurden die bisherigen (früheren) Bodenrichtwerte zu einem Drittel mitberücksichtigt.

Um einen Überblick für das gesamte Kaufpreisspektrum zu ermöglichen, wurde neben den amtlichen Bodenrichtwerten, die Preisspanne für die jeweilige Gemeinde hilfsweise dargestellt. Zusätzlich wurde in der rechten Spalte die über 10 Jahre hinweg ermittelten, durchschnittlichen Preise für Ackerlandgrundstücke zu einer, für die jeweilige Gemeinde berechneten, mittleren Ackerzahl (A) angegeben.

Für **Grünlandgrundstücke** wurden zum vierten Mal Bodenrichtwerte gebildet. Insgesamt betrachtet konnte festgestellt werden, dass die Preise für Grünland im Allgemeinen, wie auch im Landkreis Würzburg, in der Regel bei ca. 50 % bis 60 % der Werte für Ackerland liegen. Aus diesem Grunde wurde für jede Gemeinde, ausgehend vom Bodenrichtwert für Ackerland, ein Bodenrichtwert für Grünland ermittelt.

Für **Forstflächen** wurde ebenfalls zum vierten Mal ein Bodenrichtwert für den Gesamtlandkreis gebildet. Dieser bezieht sich auf Grund und Boden (**Waldbodenwertanteil**) und ausdrücklich nicht auf das aufstehende Holz. Hierfür wurden die durchschnittlichen Gesamtpreise für Forstflächen (Grund und Boden inkl. aufstehendes Holz) ermittelt und in Anlehnung an die Vereinfachungsregelung zur Kaufpreisaufteilung bei Veräußerung von Forstflächen des Bayerischen Landesamtes für Steuern (BayLfSt) ein Waldbodenwertanteil in Höhe von rund 35 % des Gesamtpreises berechnet.

## 5.

### Erläuterungen zu sonstigen Grundstücken

Voraussetzung für die Ermittlung von Bodenrichtwerten für **sonstige Flächen** ist eine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 9 ImmoWertV). Für besondere Bauflächen (wie z. B. großflächiger Einzelhandel, Freizeitanlagen, Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen), für Sonderkulturen im landwirtschaftlichen Bereich (z. B. Weinbauflächen, Teichflächen) sowie für Biotop- oder Ödlandflächen, wurde kein auswertbarer Grundstücksmarkt festgestellt und somit hierfür auch keine Bodenrichtwerte ermittelt.

# Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Landkreis Würzburg Stand 01.01.2026

**Bitte Erläuterungen beachten!**

| Gemeinde mit<br>zugehörigen<br>Ortsteilen | Ortsteile                                                                 | Bodenrichtwert<br>Ackerland |    | Preisspanne Ackerland (€/m²) | Bodenrichtwert<br>Grünland |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----|------------------------------|----------------------------|
|                                           |                                                                           | €/m²                        | A  | 01.01.2024 - 31.12.2025      | €/m²                       |
| Altertheim                                | Oberaltertheim, Unter-<br>altertheim, Steinbach                           | 3,50                        | 53 | 0,70 - 5,10                  | 1,90                       |
| Aub                                       | Burgerroth, Baldersheim                                                   | 3,20                        | 70 | 1,50 - 6,50                  | 1,80                       |
| Bergtheim                                 | Dipbach, Opferbaum                                                        | 6,50                        | 68 | 3,00 - 10,20                 | 3,60                       |
| Bieberehren                               | Buch, Klingen                                                             | 2,40                        | 53 | 1,50 - 5,50                  | 1,30                       |
| Bütthard                                  | Gaurettersheim, Oesfeld<br>Gützingen, Höttingen,<br>Tiefenthal            | 3,60                        | 73 | 2,00 - 6,20                  | 2,00                       |
| Eibelstadt                                |                                                                           | 2,30                        | 54 | 1,60 - 3,80                  | 1,30                       |
| Eisenheim                                 | Obereisenheim<br>Untereisenheim                                           | 3,90                        | 64 | 1,80 - 7,00                  | 2,20                       |
| Eisingen                                  |                                                                           | 2,40                        | 59 | 1,00 - 4,00                  | 1,30                       |
| Erlabrunn                                 |                                                                           | 2,10                        | 45 | 1,00 - 3,80                  | 1,20                       |
| Estenfeld                                 | Mühlhausen                                                                | 7,30                        | 54 | 3,40 - 10,50                 | 4,00                       |
| Frickenhausen                             |                                                                           | 3,70                        | 52 | 2,00 - 6,10                  | 2,00                       |
| Gaukönigshofen                            | Acholshausen, Eichel-<br>see, Rittershausen,<br>Wolkshausen               | 6,80                        | 73 | 2,50 - 9,50                  | 3,70                       |
| Gelchsheim                                | Oellingen, Osthausen                                                      | 4,70                        | 70 | 3,00 - 6,00                  | 2,60                       |
| Gerbrunn                                  |                                                                           | 2,80                        | 54 | 2,00 - 4,00                  | 1,50                       |
| Geroldshausen                             | Moos                                                                      | 4,20                        | 56 | 2,00 - 7,00                  | 2,30                       |
| Giebelstadt                               | Allersheim, Eßfeld,<br>Euerhausen,<br>Herchsheim, Ingolstadt,<br>Sulzdorf | 8,20                        | 73 | 4,00 - 10,30                 | 4,50                       |
| Greußenheim                               |                                                                           | 3,60                        | 59 | 2,00 - 6,00                  | 2,00                       |
| Güntersleben                              |                                                                           | 3,50                        | 45 | 1,30 - 5,60                  | 1,90                       |
| Hausen                                    | Erbshausen, Rieden,<br>Sulzwiesen                                         | 6,40                        | 68 | 2,00 - 10,00                 | 3,50                       |
| Helmstadt                                 | Holzkirchhausen                                                           | 3,40                        | 57 | 1,60 - 4,80                  | 1,90                       |

| Gemeinde mit<br>zugehörigen<br>Ortsteilen | Ortsteile                                                                                                         | Bodenrichtwert<br>Ackerland |    | Preisspanne Ackerland (€/m²) | Bodenrichtwert<br>Grünland |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----|------------------------------|----------------------------|
|                                           |                                                                                                                   | €/m²                        | A  | 01.01.2024 - 31.12.2025      | €/m²                       |
| Hettstadt                                 |                                                                                                                   | 3,50                        | 59 | 1,00 - 5,70                  | 1,90                       |
| Höchberg                                  |                                                                                                                   | 5,20                        | 46 | 1,50 - 8,90                  | 2,90                       |
| Holzkirchen                               | Wüstenzell                                                                                                        | 2,40                        | 54 | 1,00 - 4,10                  | 1,30                       |
| Kirchheim                                 | Gaubüttelbrunn                                                                                                    | 3,60                        | 56 | 1,00 - 6,50                  | 2,00                       |
| Kist                                      |                                                                                                                   | 2,00                        | 46 | 1,00 - 3,40                  | 1,10                       |
| Kleinrinderfeld                           |                                                                                                                   | 3,30                        | 56 | 1,00 - 5,00                  | 1,80                       |
| Kürnach                                   |                                                                                                                   | 5,60                        | 54 | 4,00 - 8,00                  | 3,10                       |
| Leinach                                   | Oberleinach,<br>Unterleinach                                                                                      | 3,30                        | 50 | 1,60 - 4,60 €                | 1,80                       |
| Margetshöchheim                           |                                                                                                                   | 3,00                        | 46 | 1,50 - 4,00                  | 1,70                       |
| Neubrunn                                  | Böttigheim                                                                                                        | 1,60                        | 50 | 0,70 - 2,80                  | 0,90                       |
| Oberpleichfeld                            |                                                                                                                   | 6,90                        | 64 | 2,50 - 10,00                 | 3,80                       |
| Ochsenfurt                                | Darstadt, Erlach, Goß-<br>mannsdorf, Hohestadt,<br>Hopferstadt, Kleinoch-<br>senfurt, Tüchelhausen,<br>Zeubelried | 6,10                        | 52 | 2,00 - 9,50                  | 3,40                       |
| Prosselsheim                              | Püssensheim,<br>Seligenstadt                                                                                      | 3,20                        | 64 | 1,00 - 5,00                  | 1,80                       |
| Randersacker                              | Lindelbach                                                                                                        | 2,90                        | 54 | 1,50 - 6,00                  | 1,60                       |
| Reichenberg                               | Albertshausen, Lindflur,<br>Fuchsstadt, Uengers-<br>hausen                                                        | 6,90                        | 56 | 2,00 - 9,00                  | 3,80                       |
| Remlingen                                 |                                                                                                                   | 3,20                        | 54 | 1,50 - 5,00                  | 1,80                       |
| Riedenheim                                | Stalldorf, Oberhausen,<br>Lenzenbrunn                                                                             | 6,00                        | 70 | 3,00 - 8,00                  | 3,30                       |
| Rimpar                                    | Gramschatz,<br>Maidbronn                                                                                          | 5,60                        | 45 | 2,50 - 12,80                 | 3,10                       |
| Röttingen                                 | Aufstetten, Strüth                                                                                                | 3,00                        | 53 | 1,00 - 4,30                  | 1,70                       |
| Rottendorf                                |                                                                                                                   | 7,00                        | 54 | 2,70 - 10,00                 | 3,90                       |
| Sommerhausen                              |                                                                                                                   | 2,90                        | 52 | 1,70 - 4,00                  | 1,60                       |
| Sonderhofen                               | Bolzhausen,<br>Sächsenheim                                                                                        | 7,40                        | 70 | 2,00 - 12,50                 | 4,10                       |
| Tauberrettersheim                         |                                                                                                                   | 1,50                        | 53 | 0,70 - 2,20                  | 0,80                       |
| Theilheim                                 |                                                                                                                   | 2,90                        | 54 | 1,00 - 5,00                  | 1,60                       |

| Gemeinde mit<br>zugehörigen<br>Ortsteilen | Ortsteile                                            | Bodenrichtwert<br>Ackerland |    | Preisspanne Ackerland (€/m²) | Bodenrichtwert<br>Grünland |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------|----|------------------------------|----------------------------|
|                                           |                                                      | €/m²                        | A  | 01.01.2024 - 31.12.2025      | €/m²                       |
| Thüngersheim                              |                                                      | 2,30                        | 45 | 1,00 - 4,30                  | 1,30                       |
| Uettingen                                 |                                                      | 2,80                        | 57 | 1,00 - 4,40                  | 1,50                       |
| Unterpleichfeld                           | Burggrumbach,<br>Hilpertshausen,<br>Rupprechtshausen | 7,20                        | 68 | 2,50 - 10,50                 | 4,00                       |
| Veitshöchheim                             | Gadheim                                              | 3,70                        | 46 | 1,70 - 6,00                  | 2,00                       |
| Waldbrunn                                 |                                                      | 2,20                        | 59 | 1,00 - 3,00                  | 1,20                       |
| Waldbüttelbrunn                           | Roßbrunn, Mädelhofen                                 | 4,20                        | 59 | 1,00 - 5,80                  | 2,30                       |
| Winterhausen                              |                                                      | 2,80                        | 52 | 1,00 - 5,20                  | 1,50                       |
| Zell a. M.                                |                                                      | 3,90                        | 46 | 2,00 - 5,00                  | 2,20                       |

**Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte  
Flächen im Landkreis Würzburg  
Stand: 01.01.2026**

**Bitte Erläuterungen beachten!**

| Gemeinde mit<br>zugehörigen<br>Ortsteilen | Ortsteile | Bodenrichtwert Forst            |
|-------------------------------------------|-----------|---------------------------------|
|                                           |           | €/m²                            |
| gesamter<br>Landkreis                     |           | 0,55 €<br>= Waldbodenwertanteil |

**Umrechnungskoeffizient für das Verhältnis der Grundstücksgröße zum  
Bodenrichtwertfaktor (Bodenpreis/Bodenrichtwert) bei Ackerland  
Stand: 01.01.2026**

| Grundstücksgröße      | Umrechnungskoeffizient |             |      | Anzahl der<br>Kauffälle |
|-----------------------|------------------------|-------------|------|-------------------------|
|                       | von                    | Mittel      | bis  |                         |
| bis 5.000 m²          | 0,44                   | <b>1,02</b> | 2,29 | 92                      |
| 5.000 m² - 10.000 m²  | 0,33                   | <b>1,00</b> | 2,14 | 56                      |
| 10.000 m² - 20.000 m² | 0,36                   | <b>1,09</b> | 2,14 | 57                      |
| über 20.000 m²        | 0,46                   | <b>1,26</b> | 2,85 | 49                      |

**Umrechnungskoeffizient für das Verhältnis der Ackerzahl zum  
Bodenrichtwertfaktor (Bodenpreis/Bodenrichtwert) bei Ackerland  
Stand: 01.01.2026**

| Ackerzahl | Umrechnungskoeffizient |             |      | Anzahl der<br>Kauffälle |
|-----------|------------------------|-------------|------|-------------------------|
|           | von                    | Mittel      | bis  |                         |
| bis 40    | 0,33                   | <b>0,92</b> | 1,72 | 34                      |
| 41 - 50   | 0,43                   | <b>0,96</b> | 2,14 | 43                      |
| 51 - 60   | 0,56                   | <b>1,01</b> | 1,90 | 40                      |
| 61 - 70   | 0,46                   | <b>1,12</b> | 2,41 | 62                      |
| über 70   | 0,48                   | <b>1,24</b> | 2,85 | 66                      |

| Landkreis Würzburg |                                                           | Bodenrichtwerte (BRW) für Grundstücke<br>(€ je m² Grundstücksfläche) |                               |         |        |     |                     |         |        |         |  | Stand: 01.01.2026 |  |
|--------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------|--------|-----|---------------------|---------|--------|---------|--|-------------------|--|
| <u>Höchberg</u>    |                                                           | Baureifes Land                                                       |                               |         |        |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
|                    |                                                           | Wohnbauflächen                                                       |                               |         |        |     | Gewerbliche Flächen |         |        |         |  | Mischnutzung      |  |
| Nr.                | Rechtsverbindliche Bebauungspläne                         | GRZ                                                                  | GFZ                           | BRW (€) | EK (€) | GRZ | GFZ                 | BRW (€) | EK (€) | BRW (€) |  |                   |  |
| 1                  | Am Kreuz                                                  | 0,4                                                                  | 0,5                           | 570     | 12     |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 2                  | Am Malbaum                                                | 0,4                                                                  | 0,7                           | 570     | 20     |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 3                  | Am Pfad                                                   | 0,4                                                                  | 0,5                           | 570     | 13     |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 4                  | Am Trieb                                                  | 0,4                                                                  | 0,7                           | 570     | 25     |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 5                  | Am Ziegelbaum                                             | 0,4                                                                  | 0,4 / 0,6                     | 570     | 23     |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 6                  | An der Matzenhecke                                        |                                                                      | 0,4                           | 570     | 20     |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 7                  | Bayernstraße Mitte                                        | 0,4                                                                  | 0,5 / 0,6 / 0,7 <sup>1)</sup> | 570     | 20     |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 8                  | Forstäcker                                                | 0,3 / 0,4                                                            | 0,4 - 1,2                     | 570     |        |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 9                  | Frankenwarte Nord                                         |                                                                      |                               | 570     | 20     |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 10                 | Frankenwarte Süd                                          |                                                                      |                               | 570     | 15     |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 11                 | Frankenwarte West                                         | 0,4                                                                  | 0,4                           | 570     | 30     |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 12                 | Gänsweide                                                 |                                                                      |                               | 570     | 15     |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 13                 | Herrenweg                                                 |                                                                      |                               | 570     | 5      |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 14                 | Hessental                                                 |                                                                      |                               | 570     | 20     |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 15                 | Hexenbruch                                                | 0,4                                                                  | 0,8 / 1,0                     | 570     |        |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 16                 | Karrenwinkel                                              | 0,4                                                                  | 0,5 / 0,8                     | 570     |        |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 17                 | Mehle I                                                   | 0,4                                                                  | 0,4 / 0,6                     | 570     | 25     |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 18                 | Roter Rain                                                | 0,3 / 0,4                                                            | 0,3 / 0,4 / 0,6 / 0,7         | 570     | 25     |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 19                 | Seeweg                                                    | 0,4                                                                  | 0,4 / 0,5 / 0,6 / 1,0         | 570     | 15     |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 20                 | Südlich des Seeweges                                      | 0,4                                                                  | 0,8 / 1,0                     | 570     |        |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 21                 | Südlich der Bayernstraße                                  | 0,4                                                                  | 0,5 / 0,6                     | 570     | 8      |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 22                 | Würzburger Straße                                         |                                                                      |                               | 570     |        |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 23                 | Gewerbegebiet Süd                                         |                                                                      |                               |         |        | 0,8 | 0,8 / 2,0           | 75      | 15     | 400     |  |                   |  |
| 25                 | Mehle II                                                  |                                                                      |                               | 570     | 40     |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 26                 | Greinbergweg                                              |                                                                      |                               | 570     |        |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 28                 | Kiesäcker                                                 |                                                                      |                               | 570     | 25     |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 29                 | Mehle II (ehemals: familiengerechtes Wohnen)              |                                                                      |                               | 570     | 40     |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 30                 | Erweiterung Gewerbegebiet Heidelberger Straße             | 0,8                                                                  | 0,6                           |         |        |     |                     | ---     |        |         |  |                   |  |
| 31                 | Steinweg                                                  | 0,4                                                                  | ---                           | 450     |        |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 32                 | Nahversorgung - Hexenbruch                                |                                                                      |                               |         |        | 0,8 | 1,6                 | ---     |        |         |  |                   |  |
| 33                 | Winterleitenweg / Alte Steige / Rübezahlweg <sup>3)</sup> |                                                                      |                               | 450     |        |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 34                 | Würzburger Straße – 2. Abschnitt <sup>3)</sup>            |                                                                      |                               | 450     |        |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
|                    | <b>Aufgehobene Bebauungspläne</b>                         |                                                                      |                               | BRW (€) |        |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
| 27                 | Scheckertswiese                                           |                                                                      |                               | 570     |        |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
|                    | <b>Innenbereich (Altort)</b>                              |                                                                      |                               | BRW (€) |        |     |                     | BRW (€) |        | BRW (€) |  |                   |  |
|                    | <sup>1)</sup>                                             |                                                                      |                               |         |        |     |                     |         |        | 270     |  |                   |  |
|                    | Sanierungsgebiet (SAN) <sup>1), 2)</sup>                  |                                                                      |                               |         |        |     |                     |         |        | 270 (A) |  |                   |  |
|                    | <b>Sonstiger Innenbereich</b>                             |                                                                      |                               |         |        |     |                     |         |        |         |  |                   |  |
|                    |                                                           |                                                                      |                               | 450     |        |     |                     | 60      |        | 315     |  |                   |  |

BRW = Bodenrichtwert für das **erschließungsbeitragsfreie** Grundstück

EK = Erschließungskosten, welche sich auf das Jahr des Inkrafttretens des Bebauungsplans beziehen und nicht fortgeschrieben werden

- 1) Die **unmittelbar an die Hauptstraße angrenzenden Grundstücke**, im Bereich von der Einmündung der Hauptstraße in die B 8/B 27 bis zur Einmündung der Martin-Wilhelm-Straße, weisen gegenüber den anderen Grundstücken im Altort eine **gute Geschäftslage** auf. Aus diesem Grund ist ein sachverständig angesetzter Zuschlag zum Bodenrichtwert durchaus vertretbar.
- 2) Der Bodenrichtwert für den Bereich des **förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes (SAN)** bezieht sich auf den sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinflussten Zustand (Anfangswert = A) der Grundstücke.
- 3) Der Bodenrichtwert entspricht dem des „sonstigen Innenbereichs“, da sich der Bebauungsplan aus diesem entwickelt hat.

Der Bebauungsplan „Büro- und Geschäftshaus Winterleitenweg 1“ wurde nicht ins Verzeichnis aufgenommen, da dieser nur ein Grundstück überplant.

|  | Rohbauland            |                            | Bauerwartungsland     |
|--|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
|  | Wohnbauflächen<br>(€) | Gewerbl. Bauflächen<br>(€) | Wohnbauflächen<br>(€) |
|  | 285                   | 40                         | 130                   |

## HERAUSGABER UND AUSKUNFT

Herausgegeben im Jahr 2026

### GEBÜHR:

80,00 € digital (PDF)



## GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

für Grundstückswerte im Bereich  
des Landkreises Würzburg

Zeppelinstraße 15, 97074 Würzburg

Telefon: 0931 8003-5418

0931 8003-5419

0931 8003-5420

E-Mail: [gutachterausschuss@lra-wue.bayern.de](mailto:gutachterausschuss@lra-wue.bayern.de)

[www.landkreis-wuerzburg.de/gutachterausschuss](http://www.landkreis-wuerzburg.de/gutachterausschuss)

