



Telefon: 0 91 96 / 6 02

Fax: 0 91 96 / 99 89 61

E-Mail: info@gutachter-rosenzweig.de

Konrad Rosenzweig

ö. b. v. Sachverständiger

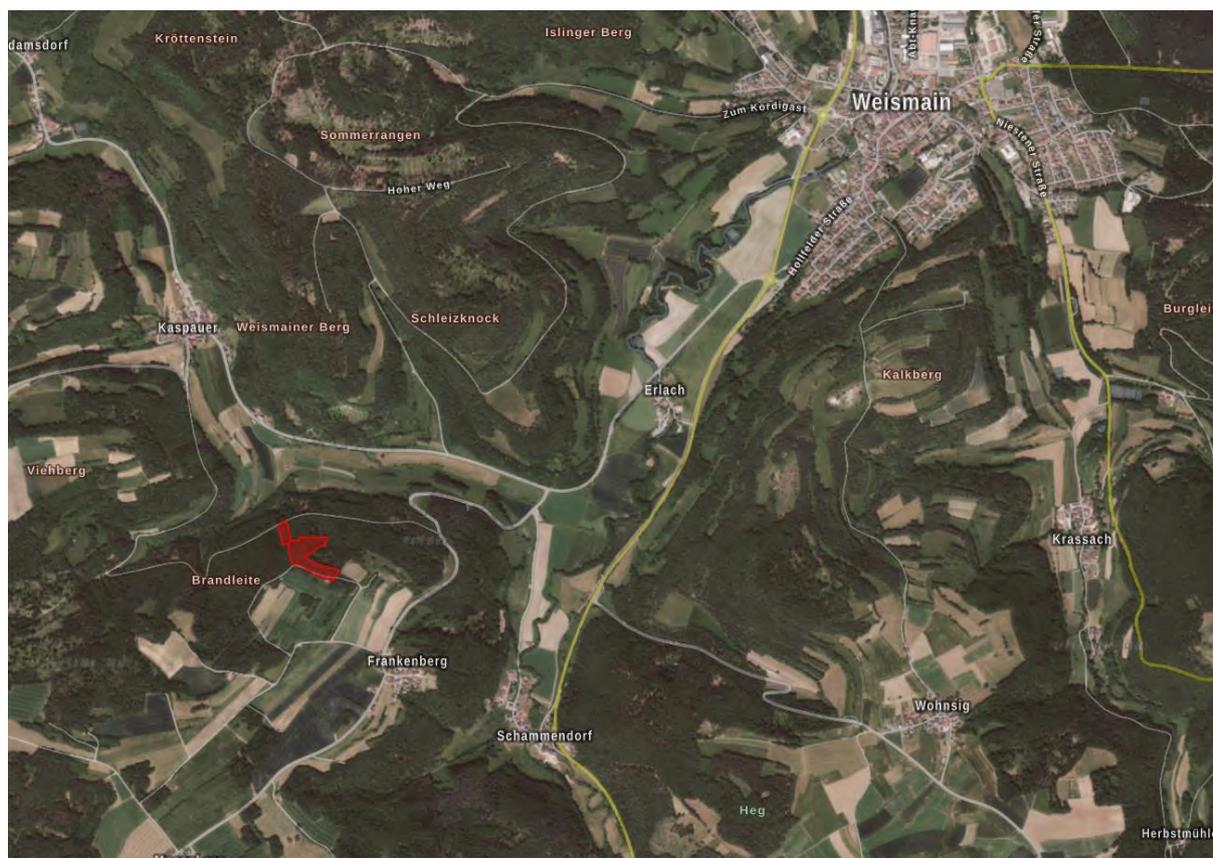
- Bewertung von bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken
- Acker- und Pflanzenbau
- Aufwuchs und Aufwuchsschäden

Störnhof 5

91346 Wiesenttal

Az.: 1 K 16/24

12.08.2024



G u t a c h t e n

über den Verkehrswert der forstwirtschaftlichen Grundstücke der Gemarkung Wallersberg Fl.Nr 771/772

29.927,00 €

Das Gutachten umfasst 19 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen	3
3	Bewertungsgrundlagen.....	5
4	Standortangaben	7
5	Preisfindung.....	9
6	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:	10
7	Forstflächen:.....	11
7.1	Bestandswertableitung	11
7.2	Bewertung der Fl.Nr. 771	18
7.2.1	Grundstücksangaben	18
7.2.2	Beschreibung	19
7.2.3	Nutzung.....	20
7.2.4	Bewertung.....	21
7.3	Bewertung der Fl.Nr. 772	23
7.3.1	Grundstücksangaben	23
7.3.2	Beschreibung	24
7.3.3	Bewertung.....	26
8	Wert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen	28
9	Abschließende Erklärung.....	29
10	Literaturverzeichnis.....	30

2 Vorbemerkungen

- Auftraggeber: Amtsgericht Coburg (Ketschendorfer Str. 1 in 96450 Coburg)
- Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes der Grundstücke der Gemarkung Wallersberg:
- Fl.Nr. 771 Herösen, Wald zu 0,3510 ha
- Fl.Nr. 772 Herösen, Laubwald zu 1,8670 ha
- Eingetragen im Grundbuch von Wallersberg des Amtsgerichts Lichtenfels, Band 12 Blatt 425
- Verwendete Unterlagen: Planunterlagen der Stadt Weismain
- Grundbuchauszüge vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Lichtenfels
- Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises
- Kaufpreise für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Grundstücke des Gutachterausschusses am Landratsamt
- Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft, Flächennutzungsplan
- Kauf-/Mietpreissammlung, Mietenspiegel bzw. Maklerauskünfte
- Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur
- Die Korrektheit der Angaben, soweit keine augenscheinlichen Abweichungen erkennbar, wird der Gutachtenerstellung zu Grunde gelegt.

-
- Auskünfte** Stadt (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)
Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten
(Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente,
Erosionskartierung)
- Ladung zum Ortstermin** Die Ladung erfolgte am 15.07.2024 in Schriftform an die
Beteiligten des Verfahrens sowie deren Vertreter.
- Ortsbesichtigung:** Besichtigung und Begehung der Grundstücke der Gemarkung
Wallersberg im Landkreis Lichtenfels am 27.07.2024 durch den
Unterzeichner. Die Grundstücke wurden auch anhand von
Flurplänen, Lageplänen und Luftbildern erfasst.
- Von den geladenen Parteien waren beim Ortstermin anwesend:
- Ehemann von M.R. – J.R., sowie dessen Vater E.D.
 - für den Beteiligten A.S., dessen Tochter J.S.
- Wertermittlungstichtag:** 27.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 Bewertungsgrundlagen

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung 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“.

Der Boden ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Nach § 13 Abs. 1 ImmoWertV2021 sind bei dessen Anwendung Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Falls in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise vorliegen, können auch Vergleichsgrundstücke aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes ab, so ist dies nach § 14 ImmoWertV2021 durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse geändert haben.

Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, dürfen nach § 6 ImmoWertV2021 nur dann zum Preisvergleich herangezogen werden, wenn die Auswirkungen dieser Beeinflussungen sicher erfasst werden können.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 13 Abs. 2 ImmoWertV2021 auch geeignete Richtwerte herangezogen werden. Auch hier gilt jedoch die oben zitierte Bestimmung in

§ 14 ImmoWertV2021, dass Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Bei der Ermittlung des Waldbodenverkehrswertes kann in der Regel ähnlich verfahren werden, wobei nach den Wertermittlungsrichtlinien der Wert des Waldbodens auch von landwirtschaftlichen Bodenpreisen abgeleitet werden kann. Hier beträgt in vergleichbaren Gegenden das Verhältnis 45 bis 50 : 100. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Waldbestände wird nach der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 vom 12.06.2000 auf der

Grundlage Abtriebswert im Alter der Umtriebszeit verfahren, sofern keine hochwertigen Hölzer (Furnier- oder Edelhölzer, die gesondert aufgenommen werden müssen) vorhanden sind. Dabei wird berücksichtigt, dass der Wert des Holzes nach dem im Bewertungsjahr gültigen Marktpreis nach Abzug der Werbe- und Rückekosten bestimmt wird. Sofern es sich um gewöhnliche Waldbestände handelt, wird der Bestandwert durch den Unterzeichner des Gutachtens auch in Anlehnung an die Entschädigungstabelle des Bayerischen Versicherungsverbandes geschätzt.

4 Standortangaben

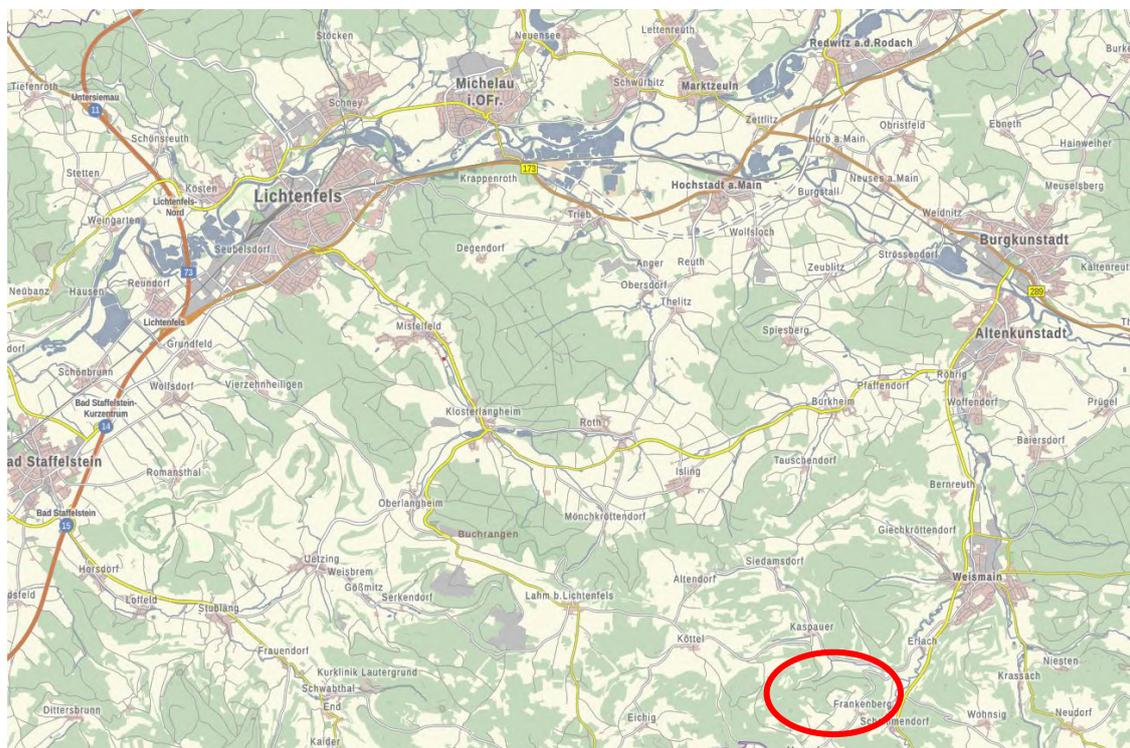


Abbildung 1: Standortangaben

Die zum Ortstermin besichtigten Grundstücke liegen in der Gemarkung Wallersberg. Wallersberg liegt südöstlich von Lichtenfels im Stadtbereich von Weismain des Landkreises Lichtenfels, im Bereich der Fränkischen-Schweiz.

Die Infrastruktur im Bewertungsgebiet ist ländlich geprägt und stützt sich überwiegend auf die Stadt Weismain. Im näheren Umfeld sind alle infrastrukturellen Einrichtungen, die die Grundversorgung der Bevölkerung sicherstellen, vorhanden.

Der Flur um Wallersberg/Frankenbergr wird überwiegend land- und forstwirtschaftlich intensiv genutzt, offene Flächen vor Allem im Bereich der Acker- und Grünlandwirtschaft. In den Tallagen befinden sich meist Acker- und Grünlandflächen, an den Hängen und auf den hügeligen Flächen befinden sich Waldungen.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen um Wallersberg und Frankenberg sind kleinstrukturiert und befinden sich in einem laufenden Flurbereinigungsverfahren. Das Verfahren betrifft die rein landwirtschaftlichen Flächen, zurzeit werden die Grundstücke bereits nach der neuen Besitzeinweisung bewirtschaftet. Die zu bewertenden forstwirtschaftlichen Flächen sind aufgrund von Wegebaumaßnahmen abgerundet worden. Die Fläche Fl.Nr. 772 befindet sich im laufenden Flurbereinigungsverfahren, das noch nicht rechtsgültig abgeschlossen ist.

Die zu bewertenden Flächen sind Forstwirtschaftsflächen und befinden sich laut Flächennutzungsplan im Außenbereich. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann derzeit ausgeschlossen werden.

Die Nachfrage nach land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen im Bewertungsgebiet kann nach gutachterlicher Einschätzung als gut bezeichnet werden. Die Vermarktung landwirtschaftlicher Flächen orientiert sich überwiegend am Angebotsmarkt.

Die Bonität kann im zu bewertenden Gebiet (Agrargebiet 10 Nordbayrisches Hügelland und Keuper) als sehr wechselnd und unterschiedlich bezeichnet werden. Die Zusammensetzung des Bodens ist überwiegend Lehm und Tonboden.

Durchschnittliche Standortbeschreibung (Agrargebiet 9, Jura)

Höhenlage	480 m
Jahresniederschläge	790 mm
Jahrestemperatur	7,2 Grad
Trockenheitsindex	4,7
Frühlingseinzug	129 Tnd1J
Beginn der Ernte	209 Tn1J
Vegetationszeit:	205 TpJ
Lössbeteiligung:	1,3

Die durchschnittliche Ertragsklasse beträgt bei Ackerstandorten 3,1 und Grünlandstandorten 2,4.

5 Preisfindung

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um reine Forstflächen im Außenbereich. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Auskunft bzw. Einsicht in den derzeit gültigen Flächennutzungsplan derzeit ausgeschlossen werden.

Kommunale Planungsmaßnahmen, Erschließungen und Trassen, die die Grundstücke belasten könnten, werden – soweit sie erfassbar sind – vom Unterzeichner in der Wertermittlung berücksichtigt.

Die Preisfindung orientiert sich hier nach den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses des Landkreises Lichtenfels.

Nach ausgiebigen Recherchen und Auswertung der Kaufpreissammlung, Stand 2024, werden unter Berücksichtigung der geringen Verkaufsfälle auch die Bodenrichtwerte als Bewertungsgrundlage herangezogen.

Dabei stützt sich der Unterzeichner sowohl auf den Bodenrichtwert, wie auch auf Kaufpreise im Bewertungsgebiet unter Einbezug von Kauffällen aus ähnlichen Gebieten und Erfahrungswerten.

Bodenrichtwerte:

Bodenrichtwert für Landwirtschaftsfläche 2,00 €/m²

Bodenrichtwert für Forstgrundfläche 0,45 €/m²

Nachfolgend werden vom Unterzeichner folgende Richtwerte für das Bewertungsgebiet erstellt:

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland bis 1,00 €/m²

b) mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen 1,00 – 2,00 €/m²

c) gut bewirtschaftbare Ackerflächen 2,00 – 3,00 €/m²

d) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterld.) 3,00 – 8,00 €/m²

e) Forstgrundfläche 0,35 – 0,55 €/m²

6 Hilfwerte zur Lageeinschätzung:

Merkmale		Auswirkungen prozentualer Zu- oder Abschlag
Form	regelmäßig	0 %
	Unregelmäßig	- 8 %
Geländeneigung	0 %	0 %
	5 %	- 9 %
	10 %	- 13 %
	15 %	- 16 %
Ackerzahl-Differenz zum Richtwertgrundstück	20 kleiner	○ 20 %
	10 kleiner	○ 10 %
	0	0 %
	10 größer	+ 9 %
	20 größer	+ 18 %
Flächen	0,25 ha	- 14 %
	0,50 ha	- 7 %
	1,00 ha	0 %
	3,00 ha	+ 8 %
	5,00 ha	+ 12 %
	7,00 ha	+ 15 %
Entfernung zum Ort	bis 1 km	+ 10 %
	1 – 2 km	○ 5 %
	Über 2 km	○ 10 %
Erschließung	Normal ausgebauter Weg	0 %
	Schlechter Zustand	bis - 25 %

Vorstehende Tabelle zeigt verschiedene Auswirkungen, die die Preise von landwirtschaftlichen Flächen beeinflussen. Diese können als Zu- oder Abschläge von Bodenrichtwerten sowie Bodendurchschnittspreisen herangezogen werden.

7 Forstflächen:

7.1 Bestandswertableitung

Der Bestandwert wird auf der Grundlage des Abtriebswertes im Alter der Umtriebszeit ermittelt. Folgende Umtriebszeiten (U) werden zugrunde gelegt:

Fichte 100 Jahre

Kiefer 120 Jahre

Buche 140 Jahre

Eiche 180 Jahre

Abtriebswert:

Abtriebswert im Alter U (Au) ist die Differenz zwischen dem Bruttoverkaufserlös für das im Alter U gefällte und aufgearbeitete Holz eines Waldbestandes und den dabei anfallenden Holzerntekosten.

Die zu bewertenden Grundstücke sind überwiegend mit den Hauptbaumarten Eiche und Buche bestockt. Durch den Unterzeichner werden nachfolgende Werte pro ha berücksichtigt.

Buche:

Die Ertragsleistung bei einem durchschnittlichen Gesamtzuwachs im Alter 140 wird vom Unterzeichner aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit 3,2 Festmeter pro ha und Jahr eingestuft. Für das im Zielalter erreichbare Ertragsniveau werden nachfolgende Werte berechnet bzw. eingeschätzt:

450 Festmeter/ha Gesamtertrag (Ableitung Holztabelle)	
davon 250 Festmeter/ha Stammholz á 65,00 EUR	16.250,00 €
und 200 Festmeter/ha Rest- bzw. Brennholz á 40,25 EUR	+ 8.050,00 €

Holzwert Buche pro ha	= 24.300,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 18 und 40 EUR je Festmeter je nach Gegebenheiten und Fläche veranschlagt. Basis ist das Rücken bis

1 km zur Forststraße und möglicher Lkw-Verladung mit Kran.

Die nachfolgende Tabelle wurde durch den Unterzeichner auf Grundlage der unterschiedlichen Gegebenheiten im Bewertungsgebiet erstellt und dient zur Ableitung des Abtriebswertes:

Gegebenheiten:	Kosten (€/ha) für Werben u. Rücken:	Abtriebswert (Au/ha):
Steilhangfläche mit Fels Handeinschlag mit Seilbringung	bis 18.000	bis 6.300
Hangfläche bis starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 13.000	bis 11.300
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 8.000	bis 16.300

Kulturkosten:

Die Kulturkosten sind die gegenüblichen Kosten der Wiederbegründung eines Waldbestandes. Dazu sind zu rechnen: Die Kosten für Schlagräumung und eventuelle Bodenbearbeitung, für Pflanzenbeschaffung und Pflanzung, für etwa erforderliche Schutzmaßnahmen der Kultur (Einzel- oder Flächenschutz), zur Abwendung sonstiger Risiken für die Kultur (Freischneiden, chemische Unkrautbekämpfung) bis zur Sicherung der Kultur. Zu den Kulturkosten rechnen auch die anteiligen Lohnnebenkosten und die anteilige Umsatzsteuer.

Gegebenheiten:	Kulturk. Buche:
Steilhangfläche mit Fels	7.000,00 €
Hangfläche bis starke Hangfl.	6.000,00 €
Ebene bis leicht hangige Fläche	5.000,00 €

Eiche:

Die Ertragsleistung bei einem durchschnittlichen Gesamtwuchs im Alter 180 wird vom Unterzeichner aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit 2,5 Festmeter pro ha und Jahr eingestuft. Für das im Zielalter erreichbare Ertragsniveau werden nachfolgende Werte berechnet bzw. eingeschätzt:

450 Festmeter/ha Gesamtertrag (Ableitung Holztabelle)

davon 250 Festmeter/ha Stammholz á 200,00 EUR	50.000,00 €
und 200 Festmeter/ha Rest- bzw. Brennholz á 40,00 EUR	+ 8.000,00 €

Holzwert Eiche pro ha	= 58.000,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 18 und 40 EUR je Festmeter je nach Gegebenheiten und Fläche veranschlagt. Basis ist das Rücken bis 1 km zur Forststraße und möglicher Lkw-Verladung mit Kran.

Die nachfolgende Tabelle wurde durch den Unterzeichner auf Grundlage der unterschiedlichen Gegebenheiten im Bewertungsgebiet erstellt und dient zur Ableitung des Abtriebswertes:

Gegebenheiten:	Kosten (€/ha) für Werben u. Rücken:	Abtriebswert (Au/ha):
Steilhangfläche mit Fels Handeinschlag mit Seilbringung	bis 18.000	bis 40.000
Hangfläche bis starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 13.000	bis 45.000
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 8.000	bis 50.000

Kulturkosten:

Die Kulturkosten sind die gegenüblichen Kosten der Wiederbegründung eines Waldbestandes. Dazu sind zu rechnen: Die Kosten für Schlagräumung und eventuelle Bodenbearbeitung, für Pflanzenbeschaffung und Pflanzung, für etwa erforderliche Schutzmaßnahmen der Kultur (Einzel- oder Flächenschutz), zur Abwendung sonstiger Risiken für die Kultur (Freischneiden, chemische Unkrautbekämpfung) bis zur Sicherung der Kultur. Zu den Kulturkosten rechnen auch die anteiligen Lohnnebenkosten und die anteilige Umsatzsteuer.

Gegebenheiten:	Kulturk. Eiche:
Steilhangfläche mit Fels	7.500,00 €
Hangfläche bis starke Hangfl.	6.500,00 €
Ebene bis leicht hangige Fläche	5.500,00 €

Fichte:

Ertragsleistung bei einem durchschnittlichen Gesamtzuwachs im Zielalter 100 von 5,5 Festmeter pro ha und Jahr:

400 Festmeter/ha Gesamtertrag im Zielalter

davon 350 Festmeter/ha Stammholz x 70,00 EUR 24.500,00 €

und 50 Festmeter/ha Restholz x 30,00 EUR + 1.500,00 €

Holzwert Fichte pro ha 26.000,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 20 und 45 EUR je Festmeter je nach Gegebenheiten und Fläche veranschlagt. Basis ist das Rücken bis

1 km zur Forststraße und möglicher Lkw-Verladung mit Kran.

Die nachfolgende Tabelle wurde durch den Unterzeichner auf Grundlage der unterschiedlichen Gegebenheiten im Bewertungsgebiet erstellt und dient zur Ableitung des Abtriebswertes:

Gegebenheiten:	Kosten (€/ha) für Werben und Rücken:	Abtriebswert (Au/ha):
Steilhangfläche mit Fels Handeinschlag mit Seilbringung	bis 18.000	bis 8.000
Starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 13.000	bis 13.000
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 8.000	bis 18.000

Die Abtriebswerte dienen zur Orientierung und werden durch den Unterzeichner für die jeweiligen Grundstücke angepasst. Dabei muss die Ertragsleistung auch im Hinblick auf den wechselnden Untergrund berücksichtigt werden.

Kulturkosten:

Die Kulturkosten sind die gegenüblichen Kosten der Wiederbegründung eines Waldbestandes. Dazu sind zu rechnen: Die Kosten für Schlagräumung und eventuelle Bodenbearbeitung, für Pflanzenbeschaffung und Pflanzung, für etwa erforderliche Schutzmaßnahmen der Kultur (Einzel- oder Flächenschutz), zur Abwendung sonstiger Risiken für die Kultur (Freischneiden, chemische Unkrautbekämpfung) bis zur Sicherung der Kultur. Zu den Kulturkosten rechnen auch die anteiligen Lohnnebenkosten und die anteilige Umsatzsteuer.

Gegebenheiten:	Kulturkosten Fichte:
Steilhangfläche mit Fels	4.500,00 €
Starke Hangfläche	4.000,00 €
Ebene bis leicht hangige Fläche	3.500,00 €

Kiefer:

Ertragsleistung bei einem durchschnittlichen Gesamtwuchs im Alter 120 von
4,9 Festmeter pro ha und Jahr:

380 Festmeter/ha Gesamtertrag im Zielalter	
davon 320 Festmeter/ha Stammholz x 70,00 EUR	22.400,00 €
und 60 Festmeter/ha Restholz x 30,00 EUR	+ 1.800,00 €

Holzwert Kiefer pro ha	24.200,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 20 und 45 EUR je Festmeter je nach Gegebenheiten und Fläche veranschlagt. Basis ist das Rücken bis 1 km zur Forststraße und möglicher Lkw-Verladung mit Kran.

Die nachfolgende Tabelle wurde durch den Unterzeichner auf Grundlage der unterschiedlichen Gegebenheiten im Bewertungsgebiet erstellt und dient zur Ableitung des Abtriebswertes:

Gegebenheiten:	Kosten (€/ha) für Werben und Rücken:	Abtriebswert (Au/ha):
Steilhangfläche mit Fels Handeinschlag mit Seilbringung	bis 18.000	bis 6.200
Starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 13.000	bis 11.200
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 8.000	bis 16.200

Die Abtriebswerte dienen zur Orientierung und werden durch den Unterzeichner für die jeweiligen Grundstücke angepasst. Dabei muss die Ertragsleistung auch im Hinblick auf den wechselnden Untergrund berücksichtigt werden.

Kulturkosten:

Die Kulturkosten sind die gegenüblichen Kosten der Wiederbegründung eines Waldbestandes. Dazu sind zu rechnen: Die Kosten für Schlagräumung und eventuelle Bodenbearbeitung, für Pflanzenbeschaffung und Pflanzung, für etwa erforderliche Schutzmaßnahmen der Kultur (Einzel- oder Flächenschutz), zur Abwendung sonstiger Risiken für die Kultur (Freischneiden, chemische Unkrautbekämpfung) bis zur Sicherung der Kultur. Zu den Kulturkosten rechnen auch die anteiligen Lohnnebenkosten und die anteilige Umsatzsteuer.

Gegebenheiten:	Kulturkosten Fichte:
Steilhangfläche mit Fels	5.000,00 e
Starke Hangfläche	4.500,00 €
Ebene bis leicht hangige Fläche	4.000,00 €

Bestandswert:

Der Bestandswert wird nach dem Alterswertfaktorenverfahren mit der Formel

$H_a = ((A_u - c) \times f + c) \times B$ ermittelt.

H_a = Bestandswert für 1 ha im Alter a

A_u = Abtriebswert je ha eines Waldbestandes im Alter der Umtriebszeit U

c = Kulturkosten je ha

f = Alterswertfaktor für das Alter a

B = Bestockungsfaktor (Wertrelation zu einem voll bestockten Bestand) im Alter a

a = Alter a (Kulturalter, ggf. wirtschaftliches Alter der Pflanzen)

7.2 Bewertung der Fl.Nr. 771



Abbildung 2: Luftbild Fl.Nr. 771

7.2.1 Grundstücksangaben

Fl.Nr. 771 Herösen Wald zu 3.510 m²

hierzu die zum Weg Flst. 764 gez. Teilfläche (Best. Nr. 111)

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Lichtenfels für Wallersberg, Band 12, Blatt 425

Abteilung I Eigentümer:

lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden

7.2.2 Beschreibung



Abbildung 3: Lage

- Ca. 700 m nordwestlich von Frankenberg
- Bestandteil eines forstwirtschaftlich genutzten Bereiches (größeres zusammenhängendes Forstgebiet)

Form und Zuschnitt:

- trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

- Norden: Forstweg, Wald
- Osten: Wald
- Süden: Wald
- Westen: Wald

Neigung:

- hangig bis steil. Im südwestlichen Bereich felsig

Erschließung/Zugänglichkeit:

- das Grundstück ist mit einer Zufahrt über einen Forstweg erschlossen und ist über diesen gut erreichbar und bewirtschaftbar.

Anlagen (Zäunungen, Masten, etc.):

- Zäunungen und Masten oder sonstige Anlagen sind nicht vorhanden.

Erosionsgefährdungen und vegetative Beschränkungen:

- im Bereich der normalen Forstnutzung können Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Felsenbereich der die Bewirtschaftung einschränkt.
- Die Fläche befindet sich im FFH- und SPA-Gebiet.
- Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und Naturpark Fränkische-Schweiz/ Veldensteiner Forst.

7.2.3 Nutzung

Bei der Forstfläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine jüngere Nutzung erkennbar. Vereinzelt ist Schad- und Totholz geringfügig vorhanden. Das Bestandsbild wirkt geschlossen.

Ein Miet- oder Pachtverhältnis besteht nicht.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Mittelwald zu bezeichnen ist, besteht größtenteils aus einem Buchenbestand mit einem geringen Anteil an Kiefern mit durchschnittlicher Bestockung.

Der Wald ist mit den Hauptbaumarten Buche und Kiefer bestockt. Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

- ca. 3.510 m² Waldfläche
- 95% Buche, Altersstr. ca. 40-80 jährig, im Durchschnitt 60 Jahre, Bestockung 0,7
- 5 % Kiefer, Altersstr. ca. 60-100 jährig, im Durchschnitt 80 Jahre, Bestockung 0,7

Die Qualität des Holzes kann in den Bereich Bau-, Möbel- und Brennholz eingestuft werden. Qualitative Veränderungen aufgrund äußerer Einflüsse (Schädigungen) sind nicht erkennbar. Besondere Werthölzer (Furnierhölzer) sind nicht vorhanden.

7.2.4 Bewertung

a) Grundwert der Fläche ohne Bestand

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit sowie in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertes nachfolgende Quadratmeterpreise zum Ansatz gebracht:

Forstfläche, Forstbrachfläche: 0,45 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag wegen felsigen Bereich ./. 0,05 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung = 0,40 €/m²

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

3.510 m² x 0,40 €/m² = Flächengrundwert 1.404,00 €

b) Bestandswert:

Für den Bestandswert legt der Unterzeichner unter Berücksichtigung der Ertragsleistung nachfolgende Werte fest:

Bestandswernermittlung					
Flächengröße in m ²	3.510,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Sonstige
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	16.200,00 €	50.000,00 €	16.300,00 €	18.000,00 €	16.300,00 €
Kulturkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	5.000,00 €
Durchschnittsalter	80	0	60	0	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,7	0	0,7	0	0
Alterswertfaktor (f)	0,788	0	0,561	0	0
Flächenanteil (F) in ha	0,01755	0	0,33345	0	0
Flächenanteil in %	5%	0%	95%	0%	0%

Für den Wert des Baumbestandes wird der Wert nach folgender Berechnung erstellt

$$(((Au - c) \times f + c) \times B) \times F = \text{Bestandswert pro ha}$$

Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Sonstige
Bestandswert	167,24 €	- €	2.646,76 €	- €	- €

Grundwert Fläche 1.404,00 €

Gesamtwert der Fläche	4.218,01 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 771 Herösen, Wald zu 3.510 m²

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert, abgeleitet aus Grund- und Bestandswert zum Bewertungsstichtag auf rund

4.218,00 €

(i. W.: viertausendzweihundertachtzehn Euro)

7.3 Bewertung der Fl.Nr. 772



Abbildung 4: Luftbild Fl.Nr.772

7.3.1 Grundstücksangaben

Fl.Nr. 772 Herösen Wald zu 18.670 m²

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Lichtenfels für Wallersberg, Band 12, Blatt 425

Abteilung I Eigentümer:

lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden

7.3.2 Beschreibung

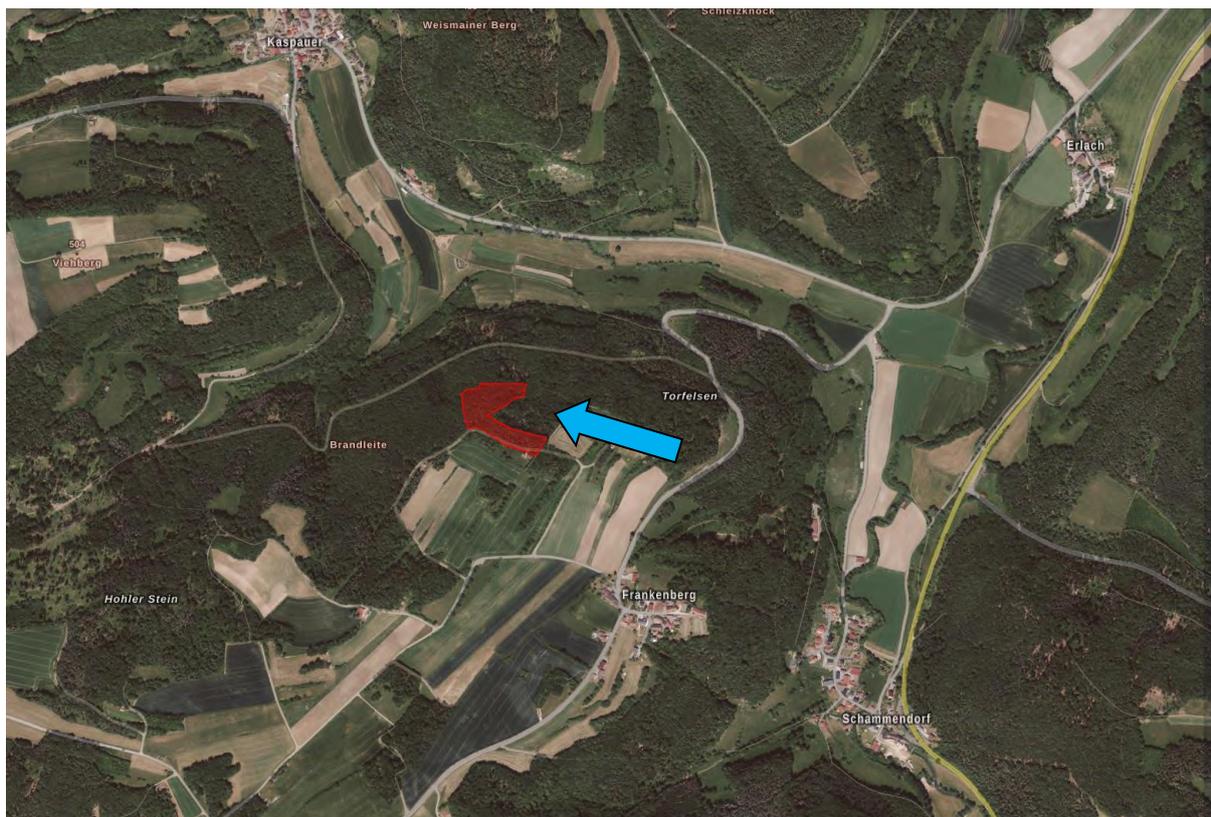


Abbildung 5: Lage

- Ca. 400 m nordwestlich von Frankenberg
- Bestandteil eines forstwirtschaftlich genutzten Bereiches

Form und Zuschnitt:

- L-förmig

Benachbarte Grundstücke:

- Norden: Wald
- Osten: Flurweg, Wald
- Süden: Flurweg, Wald und Grünland
- Westen: Wald

Neigung:

- eben, leicht hangig

Erschließung/Zugänglichkeit:

- das Grundstück ist mit einer Zufahrt über den benachbarten Flurweg erschlossen und ist über diesen gut erreichbar. Des Weiteren wurde im mittleren Bereich des Grundstückes ein Forstweg eingemessen (Im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens).

Anlagen (Zäunungen, Masten, etc.):

- Zäunungen und Masten oder sonstige Anlagen sind nicht vorhanden.

Erosionsgefährdungen und vegetative Beschränkungen:

- im Bereich der normalen Forstnutzung können Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

Wertrelevante sonstige Einschränkungen:

- Die Fläche ist Bestandteil eines laufenden Flurbereinigungsverfahrens.



Abbildung 6: Fl.Nr. 772 Hier sind die Grenzen des Abfindungsgrundstückes aufgrund des Flurbereinigungsverfahrens ersichtlich. Der alte Besitzstand ist blau hinterlegt.

Die Fläche wird im laufenden Flurbereinigungsverfahren in drei Einzelgrundstücke aufgeteilt.

Geplante Flächen: Fl.Nr. 772 Forstfläche	10.873 m ²
Fl.Nr. 772/1 Forstweg	212 m ²
Fl.Nr. 772/2 Forstfläche	6.831 m ²

Die neue Besitzeinweisung hat bereits stattgefunden und die Grenzen sind abgemarkt. Das Verfahren ist noch nicht rechtsgültig abgeschlossen, da die Widerspruchsfrist noch nicht abgelaufen ist. Der Erwerber der Grundstücke tritt in das laufende Flurbereinigungsverfahren ein.

- Die Fläche befindet sich nördlich im FFH- und im SPA-Gebiet.
- Die Fläche ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes und Naturparks Fränkische-Schweiz/ Veldensteiner Forst.

Bei der Forstfläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine jüngere Nutzung erkennbar. Vereinzelt ist Schad- und Totholz vorhanden. Das Bestandsbild wirkt überwiegend geschlossen.

Ein Miet- oder Pachtverhältnis besteht nicht.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht durchschnittlich bestockt ist, weist einen normalen guten Buchenbestand auf.

Der Wald ist mit den Hauptbaumarten Buche und Kiefer bestockt. Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

- ca. 18.670m² Waldfläche (alter Besitzstand)
- 90% Buche, Altersstr. ca. 60-120 jährig, im Durchschnitt 90 Jahre, Bestockung 0,6
- 10% Kiefer, Altersstr. ca 60-100 jährig, im Durchschnitt 80 Jahre, Bestockung 0,6

Die Qualität des Holzes kann in den Bereich Möbel- und Brennholz eingestuft werden. Qualitative Veränderungen aufgrund äußerer Einflüsse (Schädigungen) sind nicht erkennbar. Besondere Werthölzer (Furnierhölzer) sind nicht vorhanden.

7.3.3 Bewertung

a) Grundwert der Fläche ohne Bestand

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit sowie in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertes nachfolgende Quadratmeterpreise zum Ansatz gebracht:

Forstfläche, Forstbrachfläche:		0,45 €/m ²
<u>Lagewertanpassung:</u>		
Zuschlag aufgrund günstiger Bewirtschaftungsmöglichkeit	+	0,10 €/m ²
Wertansatz nach Lagewertanpassung	=	0,55 €/m ²

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

$$18.670 \text{ m}^2 \times 0,55 \text{ €/m}^2 = \text{Flächengrundwert} \quad 10.268,50 \text{ €}$$

b) Bestandswert:

Für den Bestandswert legt der Unterzeichner unter Berücksichtigung der Ertragsleistung nachfolgende Werte fest:

Bestandswartermittlung					
Flächengröße in m ²	18.670,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Sonstige
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	16.200,00 €	50.000,00 €	16.300,00 €	18.000,00 €	16.300,00 €
Kulturkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	5.000,00 €
Durchschnittsalter	80	0	90	0	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,6	0	0,6	0	0
Alterswertfaktor (f)	0,788	0	0,779	0	0
Flächenanteil (F) in ha	0,1867	0	1,6803	0	0
Flächenanteil in %	10%	0%	90%	0%	0%

Für den Wert des Baumbestandes wird der Wert nach folgender Berechnung erstellt

$$(((Au - c) \times f + c) \times B) \times F = \text{Bestandswert pro ha}$$

Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Sonstige
Bestandswert	1.525,00 €	- €	13.915,61 €	- €	- €

Grundwert Fläche 10.268,50 €

Gesamtwert der Fläche	25.709,10 €
------------------------------	--------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 772 Herösen, Wald zu 18.670 m²

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert, abgeleitet aus Grund- und Bestandswert zum Bewertungsstichtag auf rund

25.709,00 €

(i. W.: fünfundzwanzigtausendsiebenhundertneun Euro)

8 Wert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Fl.Nr.	Flurname	Größe in ha	Wert gerundet in €
771	Herösen, Wald	0,3510	4.218,00 €
772	Herösen, Wald	1,8670	25.709,00 €
Summe		2,2180	29.927,00 €

9 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 27.07.2024 von mir persönlich besichtigt. Das vorstehende Gutachten wurde von mir frei von jeglicher Beeinflussung erstellt. Alle Angaben und Aussagen im Gutachten sind neutral und objektiv dargestellt. Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurden ebenso wie die Durchschnittssätze aus einschlägiger Literatur, Preistabellen und Angeboten zugrunde gelegt. Die Richtigkeit der für die Erstellung des Gutachtens zugrunde gelegten Unterlagen und Angaben von Dritten sowie Beteiligten wird vorausgesetzt.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweiserbrachten, kann das Vorhandensein wertbeeinflussender und schädigender Bodenverhältnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Störnhof, den 12.08.2024



Konrad Rosenzweig, öffentl. best. u. vereid. Sachverständiger

10 Literaturverzeichnis

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

Kleiber, WertR 76/96, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2000.

Kleiber, WertR 02, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2003.

Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2002.

Klocke, Der Sachverständige und seine Auftraggeber, 3. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1995.

Rath/Rath, Wertermittlungspraxis, Werner-Verlag GmbH, 3. Auflage, Düsseldorf 1995.

Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Simon/Kleiber/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied/Kriftel/Berlin 1996.

Simon/Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied/Kriftel 2001.

Sommer/Piehler (Hrsg.), Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Freiburg im Breisgau 2002.

Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar, 16. Ergänzung, Sinzig 2003.

Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1996.

Zimmermann/Heller, Verkehrswert von Grundstücken, 2. Auflage, Verlag Franz Vahlen GmbH, München 1999.

Sowie die einschlägigen Normen, Richtlinien, Gesetze und Verordnungen, (u.a.)

Bau- und Fachplanungsrecht

Wertermittlungsrecht

Steuerliches Bewertungsrecht

Wohnungs- und Mietrechtsgesetze

Vermögensrecht