



Telefon: 0 91 96 / 6 02

Fax: 0 91 96 / 99 89 61

E-Mail: [info@gutachter-rosenzweig.de](mailto: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 96/23**

**11.07.2024**



# G u t a c h t e n

**über den Verkehrswert des landwirtschaftlichen Grundstücks der Gemarkung Zeegendorf Fl.Nr 486/1**

**19.100,00 €**

Das Gutachten umfasst 29 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

# 1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen .....	3
3	Bewertungsgrundlagen.....	5
4	Standortangaben .....	6
5	Wertermittlung .....	9
5.1	Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s.....	10
6	Preisfindung.....	11
7	Hilfswerte zur Lageeinschätzung: .....	12
8	Grundlagen der Forstbewertung: .....	13
8.1	Wertableitung .....	13
9	Bewertung Fl.Nr. 486/1 der Gemarkung Zeegendorf .....	20
9.1	Grundstücksangaben .....	20
9.2	Beschreibung .....	21
9.4	Nutzung.....	24
9.5	Bewertung.....	26
10	Abschließende Erklärung.....	28
11	Literaturverzeichnis.....	29

## 2 Vorbemerkungen

- Auftraggeber: Amtsgericht Bamberg, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg
- Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes der Gemarkung Zeegendorf:
- Fl.Nr. 486/1 Nußleite, Landwirtschaftsfläche zu 7.540 m<sup>2</sup>  
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bamberg von Zeegendorf, Band 20 Blatt 1103
- Verwendete Unterlagen: Planunterlagen
- Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Bamberg
- Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises
- Kaufpreise für landwirtschaftliche 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** Gemeinde Strullendorf (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)
- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente, Erosionskartierung)

**Ladung zum Ortstermin** Die Ladung erfolgte am 24.06.2024 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.

**Ortsbesichtigung:** Besichtigung und Begehung des Grundstücks der Gemarkung Zeegendorf am 02.07.2024 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien war keiner anwesend. Das Grundstück wurde auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.

**Wertermittlungstichtag:** 02.07.2024 (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.

## 4 Standortangaben

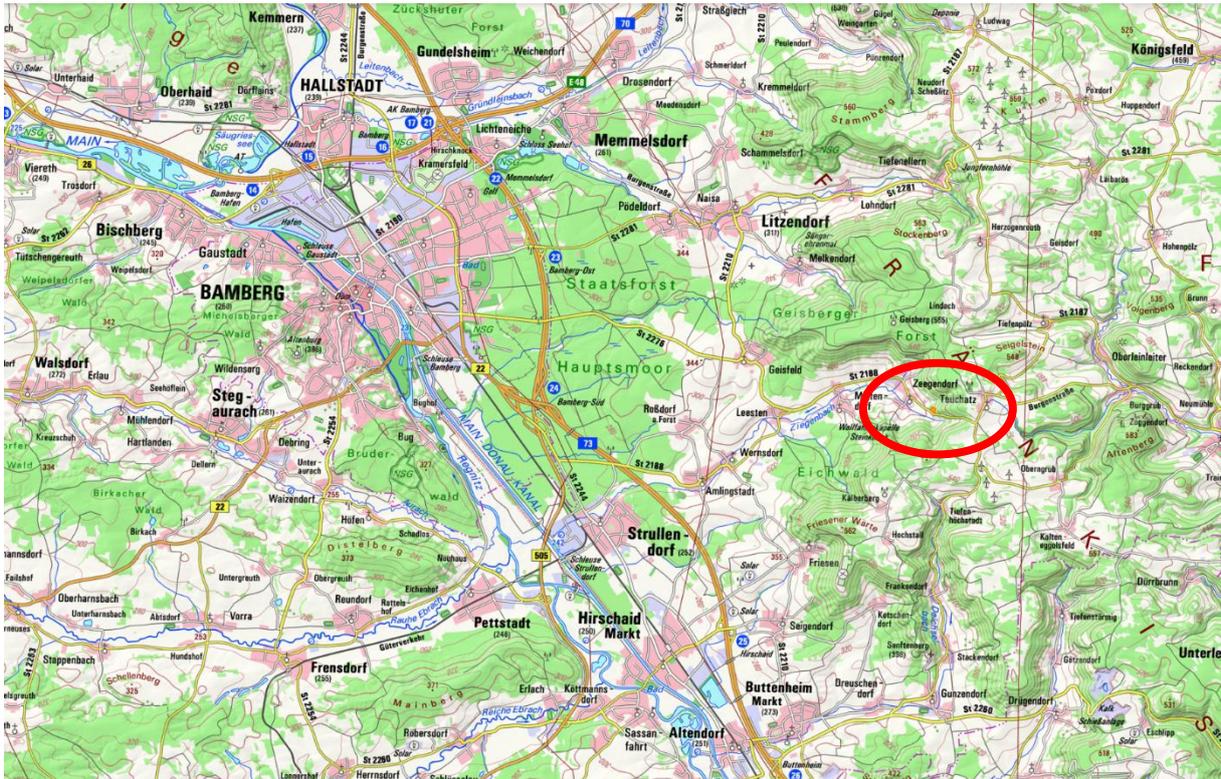


Abbildung: Standortangaben

### Ort

Zeegendorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Strullendorf im oberfränkischen Landkreis Bamberg und liegt ca. 11 km südöstlich von Bamberg. Im näheren Umfeld von Zeegendorf bzw. Strullendorf sowie in der ca. 11 km entfernten Kreisstadt Bamberg sind alle infrastrukturell notwendigen Grundversorgungseinrichtungen vorhanden. Zur vielschichtigen Infrastruktur zählen u.a. Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und eine Reihe von Freizeit- und Sporteinrichtungen. Im Bewertungsgebiet sind kleinere und mittlere Gewerbebetriebe ansässig. Insbesondere durch die fortlaufende Gewerbeansiedlung im Bereich des Main-Donau-Kanals und der Regnitzachse zwischen Bamberg und Forchheim.

### Verkehrsinfrastruktur

Zeegendorf ist über die St 2188 aus gut und schnell zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Autobahnauffahrt 26 (Bamberg-Ost) zur A 73. Die nächste Bahnanbindung liegt im ca. 8 km entfernten Strullendorf.

Die forstwirtschaftlichen Flächen der Gemarkung Zeegendorf wurden keiner Flurbereinigung unterzogen. Das zu bewertende Grundstück ist über Forstwege, Rückewege und Rückegassen erschlossen.

Die Bonität im Bewertungsgebiet kann als durchschnittlich bezeichnet werden. Der Boden besteht meist aus lehmigen Sand bis sandigem Lehm. Gut zu bewirtschaftende Flächen werden als Ackerland genutzt. Schlechtere Flächen bestehen aus Grünland oder sind bewaldet. Insbesondere hangige und steil hangige Flächen werden als Wald genutzt.

Im Bewertungsgebiet sind verschiedene Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe ansässig. Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen kann als gut, im Bereich des Pachtmarktes als gut bis sehr gut bezeichnet werden.

Die Bonität kann im zu Bewertungsgebiet (Agrargebiet 10 Nordbayerisches Hügelland und Keuper) als sehr wechselnd und unterschiedlich bezeichnet werden. Die Zusammensetzung des Bodens ist überwiegend lehmiger Sand und Lehmboden

Durchschnittliche Standortbeschreibung (Agrargebiet 10, Nordbayerisches Hügelland und Keuper)

Höhenlage	400 m
Jahresniederschläge	700 mm
Jahrestemperatur	7,6 Grad
Trockenheitsindex	4,1
Frühlingseinzug	127 Tnd1J
Beginn der Ernte	206 Tn1J
Vegetationszeit:	212 TpJ
Lössbeteiligung:	0,9

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

## 5 Wertermittlung

### **Begriffsdefinition nach § 194 BauGB**

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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

### **Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV 2021**

#### **Vergleichswertverfahren**

Bei diesem Verfahren handelt es sich um den unmittelbaren Vergleich des zu bewertenden Objekts mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt. Das Vergleichswertverfahren findet in der Regel nur dann Anwendung, wenn Objekte eine hohe Vergleichbarkeit aufweisen, wie z.B. Eigentumswohnungen und bestimmten Reihenhäuser oder unbebaute Grundstücke.

#### **Ertragswertverfahren**

Das Ergebnis dieses Verfahrens besteht darin, den Wert zu ermitteln, der sich aus der Kapitalisierung der für die Restnutzungsdauer noch zu erwartenden Erträge des zu bewertenden Objekts ergibt. Die Kapitalisierung erfolgt hierbei zum Wertermittlungstichtag. Dieses Wertermittlungsverfahren findet Anwendung, wenn die Ertragssituation des Objekts von primärer Bedeutung ist (z. B. Mietobjekte, Geschäftsobjekte etc.).

#### **Sachwertverfahren**

Der Sachwert umfasst den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen sowie den Wert der sonstigen Anlagen. Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn der Wert der vorhandenen Bausubstanz im Vordergrund steht. Generell ist dies der Fall bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Grundstückswert ist vorrangig im Vergleich zu ermitteln. Als Vergleichsobjekte dienen hierbei andere, vergleichbare Grundstücke oder, soweit vorhanden, die Werte einer Richtwertkarte oder Richtwertliste. Diese werden gemäß § 194 BauGB nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte auf der Grundlage notariell verbrieft Verkäufe ermittelt (ImmoWertV2021). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen (ImmoWertV2021). Wurden verschiedene Verfahren verwendet, so ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen und besonders zu begründen. Die

Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens erfolgt entsprechend der Art des Gegenstandes der Wertermittlung (ImmoWertV2021), unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles. Die Entscheidung ist zu begründen.

### **Bewertungskriterien**

Der Wert einer landwirtschaftlichen Immobilie, im Besonderen bei Acker- Grünland- und Forstflächen setzt sich aus den einzelnen Kriterien Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage, Bewirtschaftungsmöglichkeit und Ertragsfähigkeit zusammen. Die unterschiedlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes können sich hierbei sowohl wertmindernd als auch werterhöhend auswirken. Die Bewertung umfasst sowohl das Grundstück und die auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen.

## **5.1 Wahl der/des Wertermittlungsverfahren/s**

### **Bodenwertermittlung**

Der Bodenwert ist grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren zur ermitteln. Hierfür sind Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte einzuholen bzw. die Bodenrichtwertkarte/Bodenrichtwertliste heranzuziehen. Vergleichspreise und Bodenrichtwerte sind auf einen, mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbaren Entwicklungszustand, zu beziehen.

Stehen derartige Vergleichspreise und Bodenrichtwerte aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, nicht zur Verfügung, soll hilfsweise auf geeignete Vergleichspreise und Bodenrichtwerte vergleichbarer Gemeinden zurückgegriffen werden. Unterschiede in den wirtschaftlichen, strukturellen und besonderen Verhältnissen sind durch marktkonforme Zu- bzw. Abschläge nach geeigneten Verfahren zu berücksichtigen und nachvollziehbar zu begründen.

### **Bodenrichtwert**

Die Bodenrichtwerte - durchschnittliche Lagewerte für bestimmte Gebiete - werden in regelmäßigen Abständen vom Gutachterausschuss des Landkreises ermittelt. Als Bodenrichtwert für Zeegendorf wurden nachfolgende Werte zum Stichtag 01.01.2024 erhoben:

Landwirtschaftsfläche:

Ackerland	4,00 €/m <sup>2</sup>
Grünland (75% vom Ackerland)	3,00 €/m <sup>2</sup>
Forstfläche ohne Bestand	0,85 €/m <sup>2</sup>

## 6 Preisfindung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine land- bzw. forstwirtschaftliche Fläche im Außenbereich. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Auskunft bzw. Einsicht in den derzeit gültigen Flächennutzungsplan 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 wurde in Anlehnung an die Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Flächen durchgeführt. Als Grundlage für die Ableitung des landwirtschaftlichen Grundstückspreisniveaus dienen die für den bewertungsrelevanten Bereich vorgefundenen Vergleichspreise sowie Aufzeichnungen des Gutachterausschusses am Landratsamt. Zur Auswertung der Kaufpreissammlung wurden die Verkaufsfälle aus den zurückliegenden Jahren herangezogen.

Verkaufspreise, die durch besondere Umstände beeinflusst und deshalb nicht als repräsentativ anzusehen sind, dürfen bei der Ableitung des allgemeinen Preisniveaus für landwirtschaftliche Flächen nicht berücksichtigt werden. Da im Bewertungsgebiet nur wenige Verkaufsfälle vorhanden sind, orientiert sich der Unterzeichner überwiegend nach den Bodenrichtwerten.

Nachfolgend werden vom Unterzeichner folgende Richtwerte für das Bewertungsgebiet erstellt, die auf der Grundlage der Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten analysiert wurden.

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland	bis 1,5 €/m <sup>2</sup>
b) Grünlandfläche (Dauergrünland)	1,5 – 3,5 €/m <sup>2</sup>
c) mittlere Ackerflächen, hochwertige Grünlandflächen	3,5 – 4,0 €/m <sup>2</sup>
d) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	4,0 – 4,5 €/m <sup>2</sup>
e) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterld.)	5,0 – 10,0 €/m <sup>2</sup>
f) Forstgrundfläche ohne Bestand	0,3 – 1,30 €/m <sup>2</sup>

## 7 Hilfswerte 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.

## 8 Grundlagen der Forstbewertung:

### 8.1 Wertableitung

#### 8.1.1.1 Bodenwertableitung

Der Unterzeichner des Gutachtens orientiert sich bei der Bodenwertableitung an den Werten des Gutachterausschusses für Forstfläche ohne Bestand. Für die zu bewertende Fläche wird der Grundwert des Bodens mit 0,85 € pro Quadratmeter als Forstfläche ohne Bestand als repräsentativ angesehen.

Grundwert für Forstflächen mit normalen Gegebenheiten 0,85 €/m<sup>2</sup>

#### 8.1.1.2 Bestandswertableitung

Der Bestandswert 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 Gesamtwuchs 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 Kiefer:
Steilhangfläche mit Fels	5.000,00 €
Starke Hangfläche	4.500,00 €
Ebene bis leicht hangige Fläche	4.000,00 €

### Bestandswert:

Der Bestandswert wird nach dem Alterswertfaktorenverfahren mit der Formel

$Ha = ((Au - c) \times f + c) \times B$  ermittelt.

Ha = Bestandswert für 1 ha im Alter a

Au = 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)

## 9 Bewertung Fl.Nr. 486/1 der Gemarkung Zeegendorf



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 486/1

### 9.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bamberg Grundbuch von Zeegendorf, Band 20 Blatt 1103

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 486/1                      Nußleite, Landwirtschaftsfläche                      zu 7.540 m<sup>2</sup>

Abteilung I    Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II    Lasten und Beschränkungen:

Geh- und Fahrrecht für:

- a. Den jeweiligen Eigentümer des Flst. 627/5 der Gemarkung Zeegendorf
- b. G. und B. S. , Zeegendorf

Abteilung III    Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

## 9.2 Beschreibung

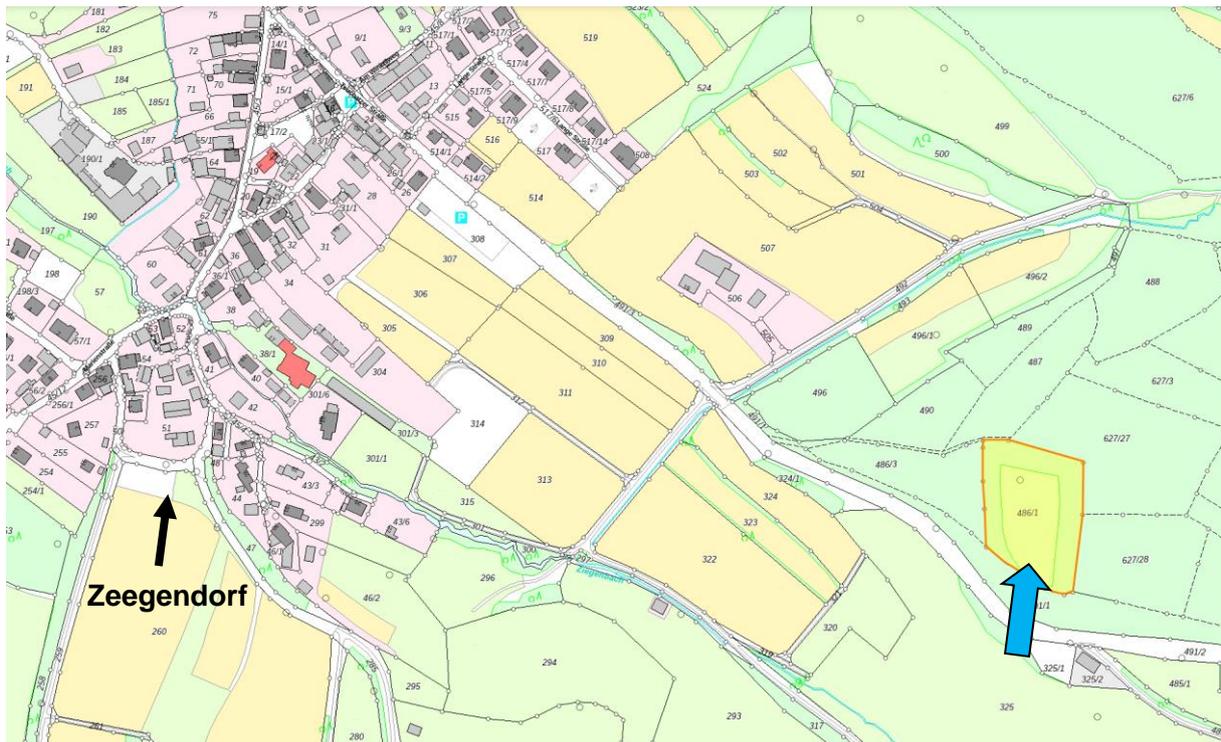


Abbildung: Lage

### Lage:

- Ca. 470 m östlich von Zeegendorf
- Bestandteil eines forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches

### Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig

### Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Forstfläche
- Westen: Forstfläche
- Osten: Forstfläche
- Norden: Forstfläche

### Neigung:

- Die Fläche ist geneigt (südwestlich)

**Erschließung/Zugänglichkeit:**

- Die Fläche grenzt im nordwestlichen Grundstücksbereich an einen Forstweg an, von welchem das Grundstück infrastrukturell erschlossen ist. Im südöstlich Bereich befindet sich eine weitere Zufahrt, welche auch aktuell genutzt wird und in eine Forstrückgasse mündet.

**Qualität des Bodens:**

- Die Qualität des Bodens ist dem Unterzeichner nicht bekannt, da hierzu im amtlichen Liegenschaftskataster keine weiteren Informationen vorzufinden sind.

**Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:****Anlagen:**

- Anlagen, Gebäude und Einrichtungen:  
Im zentralen Grundstücksbereich befinden sich mehrere Streuobstbäume, darunter zwei Nussbäume (30 jährig), sowie 3 Apfelbäume (60 bis 70 jährig)

**Grundbuchrechtliche Beschränkungen:**

- Grundbuchrechtlichen Beschränkungen:

Geh- und Fahrrecht

**Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:**

- Zwei Nutzungsbereiche (Forstfläche und Grünland)

**Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:**

- Es besteht ein Grünlandumbruchverbot
- Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes und Naturparks „Fränkische Schweiz – Frankenjura“
- Die Fläche ist teilweise ( am westlichen Rand) als Biotop (Feldgehölz, naturnah) kartiert mit der Biotop-Nr. 6132-0127-001

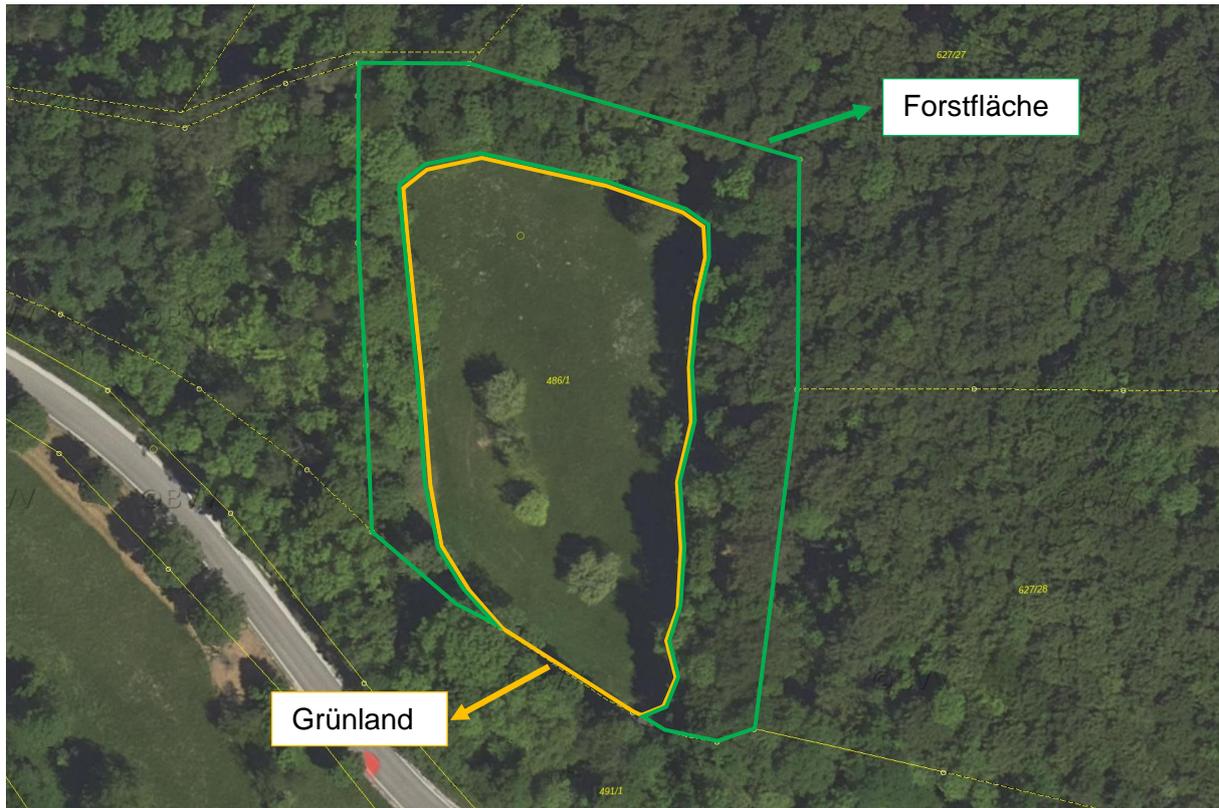


Grundstück mit eingezeichneten Biotopbereichen (rosa)

**Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:**

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftungsform (Grünland) größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

## 9.4 Nutzung



Die Fläche teilt sich in zwei Nutzungsbereiche auf. Der mittlere bzw. zentrale Bereich wird als Grünland bzw. Streuobstwiese bewirtschaftet, ca. 3.869 m<sup>2</sup>, der äußere Bereich besteht aus einer Forstfläche, ca. 3.671 m<sup>2</sup>.

Das Grünland wird augenscheinlich durch einen Landwirt genutzt. Nach Auskunft der Beteiligten besteht kein Miet- oder Pachtverhältnis. Die Fläche kann auch zukünftig überwiegend als Grünland bewirtschaftet werden.

Bei der Forstfläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine jüngere Holznutzung vorhanden. Das Bestandsbild wirkt überwiegend locker bis leicht geschlossen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Mittelwald zu bezeichnen ist, wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) und bedingt als Altersklassenwald nutzbar.

Die Forstfläche ist mit den Hauptbaumarten Buche und Eiche, sowie mit unterschiedlichen Laubbaumarten (Linde, Ahorn), bestockt.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

ca. 3.671 m<sup>2</sup> durchschnittliche Waldfläche

mit ca.:

40% Buche , Altersstr. ca. 40-120 jährig, Bestockung 0,6

30% Eiche, Altersstr. ca. 40-120 jährig, Bestockung 0,6

30% Linde, Ahorn; Altersstr. ca. 40-120 jährig, Bestockung 0,6

Die Qualität des Holzes kann in den Bereich Brenn-, Bau- und Industrieholz eingestuft werden.

Qualitative Veränderungen aufgrund äußerer Einflüsse (Schädigungen) sind nicht erkennbar.

Besondere Werthölzer (Furnierhölzer) sind nicht vorhanden.

## 9.5 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 nachfolgender Quadratmeterpreis zum Ansatz gebracht:

Grünland	3,00 €/m <sup>2</sup>
Forstfläche	0,85 €/m <sup>2</sup>

### Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung wird als nicht erforderlich erachtet.

### Grünland:

Grundfläche x Wert pro qm

3.869 m<sup>2</sup> x 3,00 €/m<sup>2</sup> = Flächengrundwert 11.607,00 €

### Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

3.671 m<sup>2</sup> x 0,85 €/m<sup>2</sup> = Flächengrundwert 3.120,35 €

Grundwert der Fläche 14.727,35 €

b) Bestandswert Forst:

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

<b>Bestandswertermittlung</b>					
Flächengröße in m <sup>2</sup>	3.671,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Sonstiges
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 €	18.500,00 €
Kulturkosten ( c )	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	5.000,00 €
Durchschnittsalter	0	80	80	0	80
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0	0,6	0,6	0	0,6
Alterswertfaktor (f)	0	0,572	0,717	0	0,717
Flächenanteil (F) in ha	0	0,11013	0,14684	0	0,11013
Flächenanteil in %	0%	30%	40%	0%	30%

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	- €	2.045,38 €	1.154,35 €	- €	969,99 €

Grundwert Fläche 14.727,35 €

<b>Gesamtwert der Fläche</b>	<b>18.897,07 €</b>
------------------------------	--------------------

Für die auf dem Grundstück befindlichen Anlagen (Obstbäume) wird nach Würdigung aller Verhältnisse ein Wert von 200,00 € geschätzt.

**Verkehrswert Fl.Nr. 486/1 Nußleite, Landwirtschaftsfläche zu 7.540 m<sup>2</sup>**

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

**19.100,00 €**

## 10 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 02.07.2024 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 11.07.2024



---

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

## 11 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