



Telefon: 09196 / 602

Fax: 09196 / 998961

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.: 2 K 1/25

Datum: 17.10.2025



Abbildung (BayernAtlas)

Die Bewertungsgrundstücke sind orange hinterlegt.

Exposé

über den Verkehrswert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen der Gemarkungen Marloffstein und Spardorf

352.200,00 €

Das Gutachten umfasst 67 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhaltsverzeichnis

2	Vorbemerkungen	4
3	Standort.....	6
4	Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen	9
4.1	Bewertungsgrundlagen:	9
4.2	Preisfindung	11
4.3	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:.....	13
4.4	Grundlagen der Forstbewertung:.....	14
4.5	Wertableitung	14
5	Bewertung Fl.Nr. 171/7 der Gemarkung Marloffstein	21
5.1	Grundstücksangaben.....	21
5.2	Beschreibung.....	22
5.3	Nutzung	24
5.4	Bewertung	26
6	Bewertung Fl.Nr. 171/8 der Gemarkung Marloffstein	28
6.1	Grundstücksangaben.....	28
6.2	Beschreibung.....	29
6.3	Nutzung	31
6.4	Bewertung	33
7	Bewertung Fl.Nr. 171/15 der Gemarkung Marloffstein	34
7.1	Grundstücksangaben.....	34
7.2	Beschreibung.....	35
7.3	Nutzung	37
7.4	Bewertung	39
8	Bewertung Fl.Nr. 170/3 der Gemarkung Marloffstein	41
8.1	Grundstücksangaben.....	41
8.2	Beschreibung.....	42
8.3	Nutzung	44
8.4	Bewertung	45

9	Bewertung Fl.Nr. 171/6 der Gemarkung Marloffstein	46
9.1	Grundstücksangaben.....	46
9.2	Beschreibung.....	47
9.3	Nutzung	49
9.4	Bewertung	50
10	Bewertung Fl.Nr. 215 der Gemarkung Spardorf.....	51
10.1	Grundstücksangaben.....	51
10.2	Beschreibung.....	52
10.3	Nutzung	54
10.4	Bewertung	56
11	Bewertung Fl.Nr. 183/6 der Gemarkung Marloffstein	58
11.1	Grundstücksangaben.....	58
11.2	Beschreibung.....	59
11.3	Nutzung	60
11.4	Bewertung	62
11.4.1	Bodenwertermittlung	62
11.4.2	Bestandswert Forst (gesunde Kultur):	63
11.4.3	Bestandswert Forst (Totholzanteil):	64
11.4.4	Zusammenstellung der Werte Fl.Nr. 183/6	64
12	Wert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen	65
13	Abschließende Erklärung.....	66
14	Literaturverzeichnis.....	67

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Fürth, Bäumenstraße 28, 90762 Fürth

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes der Grundstücke der Gemarkungen Marloffstein und Spardorf, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Erlangen von Marloffstein, Blatt 879 und 625; gemäß Auftrag vom 20.05.2025

Gemarkung Marloffstein

Fl.Nr. 171/7	Im Engelgraben	
	Landwirtschaftsfläche	zu 3.780 m ²
Fl.Nr. 171/8	Im Engelgraben	
	Landwirtschaftsfläche	zu 5.660 m ²
Fl.Nr. 171/15	Im Engelgraben	
	Landwirtschaftsfläche	zu 5.330 m ²
Fl.Nr. 170/3	Im Engelgraben	
	Landwirtschaftsfläche	zu 10.501 m ²
Fl.Nr. 171/6	Im Engelgraben	
	Landwirtschaftsfläche	zu 3.752 m ²
Fl.Nr. 183/6	Im Engelgraben	
	Waldfläche	zu 11.917 m ²

Gemarkung Spardorf

Fl.Nr. 215	Laßbach, Ödland, Waldfläche	
	Verkehrsfläche, Landwirtschafts-	
	fläche hierzu die zum Weg Flst.	
	229/2 Spardorf gez. Teilfläche	zu 27.578 m ²

Verwendete Unterlagen: Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Erlangen.

Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises

Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke

Kaufpreissammlung für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke des Gutachterausschusses am Landratsamt

Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft, Flächennutzungsplan

Luftbilder: BayernAtlas Plus, sofern nicht anders angegeben

Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur

Die Korrektheit der Angaben, soweit keine augenscheinlichen Abweichungen erkennbar, wird der Gutachtenerstellung zu Grunde gelegt.

Auskünfte

Gemeinde Marloffstein & Spardorf (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)

Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente, Erosionskartierung)

Ladung zum Ortstermin Die Ladung erfolgte am 12.09.2025 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.

Ortsbesichtigung: Besichtigung und Begehung der Grundstücke der Gemarkungen Marloffstein und Spardorf am 01.10.2025 durch den Unterzeichner.

Von den geladenen Parteien waren Frau J.M., Frau G.M., Herr K.H.P., Herr F.W. sowie die Ehefrau von Herr D.F. anwesend.

Wertermittlungstich- tag: 01.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 Standort



Abbildung BayernAtlas: Lage

(Bewertungsgebiet rot umrandet)

Ort

Die zur Bewertung anstehenden Flurstücke liegen in den Gemarkungen **Marloffstein** und **Spardorf**, mithin im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchstädt unmittelbar östlich bzw. nordöstlich der Stadt Erlangen. Beide Gemeinden gehören zur Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth und sind ländlich bis vorstädtisch geprägt, wobei die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zunehmend an Bedeutung verliert. Aufgrund der Nähe zur Stadt Erlangen bestehen enge Verflechtungen mit dem städtischen Raum; die Ortschaften, insbesondere Spardorf selbst, bilden zugleich Teilbereiche des erweiterten Siedlungsraums um die Universitätsstadt.

Demnach ist die infrastrukturelle Grundversorgung vor Ort sowie im nahen Erlangen vollständig gegeben. Dazu zählen Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote. Weiterführende Angebote bestehen in den benachbarten Städten Nürnberg und Fürth.

Wirtschaftlich sind die beiden Gemarkungen ebenfalls stark durch die Nähe zur Stadt Erlangen geprägt. Dort befinden sowohl kleine, mittelständische und global tätige Unternehmen.

Bezüglich der Bevölkerungsentwicklung verzeichnen beide Gemeinden seit den 1940er-Jahren ein starkes Wachstum, das sich ab den 1990er-Jahren weitgehend stabilisierte. In Spardorf ist jedoch in den letzten zehn Jahren erneut ein deutlicher Anstieg der Einwohnerzahl zu beobachten. Aktuell zählt die Gemeinde Marloffstein rd. 1.500 Einwohner und die Gemeinde Spardorf rd. 2.200 Einwohner.¹

Verkehrsinfrastruktur

Marloffstein und Spardorf sind insbesondere über die Staatsstraße St 2242 an das regionale Straßennetz angebunden. Diese Staatsstraße schafft auch eine direkte Verbindung in den Norden der Stadt Erlangen. Die Anschlussstellen der Autobahnen A 3 (Erlangen-Tennenlohe) sowie der A 73 (Erlangen-Nord und Möhrendorf) sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar und sorgen für einen überregionalen Anschluss. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Buslinien mit direktem Anschluss an den Erlanger Stadtverkehr sowie den Bahnhof Erlangen, mit weiterführenden Verbindungen in Richtung Nürnberg, Bamberg und weiteren überregionalen Zentren.

¹ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik – Statistik kommunal 2024, Gemeinden Marloffstein & Spardorf. URL: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2024/09572141.pdf und: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2024/09572154.pdf

Land- und forstwirtschaftliche Standortangaben

Der Flur im Bewertungsgebiet befindet sich in einer leicht welligen bis geneigten Höhenlage zwischen ca. 300 und 400 m ü. NN. Die Böden im Bereich um Marloffstein bestehen hauptsächlich aus schweren Lehmböden mit guter Wasserhaltefähigkeit, wohingegen der Bereich um Spardorf sandige Böden aufweist. Die Ackerzahlen befinden sich je nach Mikrostandort im mäßigen bis mittleren Bereich.

Die Flächen im Bewertungsgebiet sind zumeist noch kleinteilig strukturiert. Es wurde bisher noch keine Flurneuordnung durchgeführt. Neben dem Ackerbau findet auch Grünlandnutzung statt, insbesondere an ackerbaulich schlechteren Standorten. Forstwirtschaftlich genutzte Flächen befinden sich vor allem an Hanglagen, auf minderwertigen Böden oder in strukturell schwer erschließbaren Lagen.

In der Region sind sowohl Nebenerwerbs- als auch Haupterwerbsbetriebe tätig. Die Nachfrage nach Pachtflächen ist stabil, insbesondere für arrondierte, maschinell gut zu bewirtschaftende Grundstücke.

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.

4 Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

4.1 Bewertungsgrundlagen:

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) 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 Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei werden nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 Kaufpreise von Grundstücken herangezogen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (§ 25 Abs. 1).

Liegt in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, keine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise vor, können nach § 25 Abs. 2 ImmoWertV 2021 auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten oder aus früheren Zeiträumen herangezogen werden, sofern sie auf den Wertermittlungstichtag angepasst werden können.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom zu bewertenden Grundstück ab oder haben sich die allgemeinen Wertverhältnisse geändert, sind diese Unterschiede nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 durch angemessene Zu- oder Abschläge bzw. Anpassungsrechnungen zu berücksichtigen.

Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, dürfen gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV 2021 nicht verwendet werden, es sei denn, die Einflüsse können hinreichend sicher erkannt und korrigiert werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach § 26 Abs. 2 in Verbindung mit § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als Grundlage der Bodenwertermittlung herangezogen werden. Dabei sind ebenfalls Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Wertermittlung von Waldflächen

Die Wertermittlung von Waldflächen erfolgt in Anlehnung an die ImmoWertV 2021 sowie die Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 (WaldR 2000). Da die ImmoWertV keine speziellen Regelungen zur Bewertung forstwirtschaftlicher Grundstücke enthält, wird die WaldR 2000 als fachliche Grundlage herangezogen.

Der Waldbodenverkehrswert wird nach Nummer 5.1 WaldR 2000 durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse für Waldboden zu erzielen wäre. Er ist grundsätzlich aus Kaufpreisen vergleichbarer Waldflächen abzuleiten, die hinsichtlich Lage, Größe, Bodenbeschaffenheit, Ertragsfähigkeit und Nutzungsart mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Preisunterschiede infolge abweichender Merkmale oder geänderter Marktverhältnisse sind nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV 2021 durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Liegt eine ausreichende Zahl geeigneter Waldbodenpreise nicht vor, kann der Waldbodenwert nach Nummer 5.2 WaldR 2000 hilfsweise aus landwirtschaftlichen Bodenpreisen abgeleitet werden. In vergleichbaren Gegenden beträgt das Verhältnis des Waldbodenwertes zum landwirtschaftlichen Bodenwert erfahrungsgemäß etwa 45 bis 50 %.

Die Bewertung der Waldbestände erfolgt nach Nummer 6 WaldR 2000 auf Grundlage des Abtriebswertes im Alter der Umtriebszeit. Dabei wird der Wert des Holzes nach den im Bewertungsjahr gültigen Marktpreisen, abzüglich der Werbe-, Rücke- und sonstigen Erntekosten, ermittelt. Bei gewöhnlichen Beständen kann der Bestandswert in Anlehnung an Erfahrungswerte oder Entschädigungstabellen (z. B. des Bayerischen Versicherungsverbandes) geschätzt werden.

4.2 Preisfindung

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um reine land- und forstwirtschaftliche Flächen im Außenbereich. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Einsicht in den gültigen Flächennutzungsplan ausgeschlossen werden.

Die Preisfindung orientiert sich hier nach den Bodenrichtwerten und der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses am Landratsamt Erlangen-Höchstadt.

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

Als Grundlage für die Ableitung des land- und forstwirtschaftlichen Grundstückspreisniveaus dienen die für den bewertungsrelevanten Bereich vorgefundenen Bodenrichtwerte sowie Auskünfte des Gutachterausschusses am Landratsamt.

Bodenrichtwerte der Gemarkungen Marloffstein / Spardorf zum 01.01.2024:

Marloffstein

Ackerland	6,70 €/m ²
Grünland	5,10 €/m ²
Forstflächen ohne Bestand	1,70 €/m ²

Spardorf

Ackerland	5,00 €/m ²
Grünland	5,10 €/m ²
Forstflächen ohne Bestand	1,70 €/m ²

Bodenrichtwerteentwicklung

Hinsichtlich der Entwicklung der Bodenrichtwerte in den letzten sieben Jahren ist festzustellen, dass sich in beiden Gemarkungen ein weitgehend übereinstimmender Verlauf der Nutzungsarten zeigt. Das **Grünland** erreichte zum Stichtag 2022 seinen Höchstwert, fiel anschließend jedoch deutlich ab. Das **Ackerland** verzeichnete über den gesamten Zeitraum eine kontinuierliche Zunahme mit überwiegend zweistelligen Wachstumsraten, während der **Wald** zwar stärkere Schwankungen aufwies, insgesamt jedoch ein weitgehend stabiles Niveau hielt.

Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der aktuellen Entwicklungen am Bodenmarkt werden ortsspezifisch nachfolgende Richtwerte festgelegt. Hierbei wird auch die Zeitspanne zwischen der Erhebung der Bodenrichtwertpreise und dem Wertermittlungsstichtag berücksichtigt (Zeitzu- oder Abschlag).

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland	bis 2,00 €/m ²
b) Grünlandfläche (Dauergrünland)	2,0 – 4,0 €/m ²
c) mittlere Ackerflächen, hochwertige Grünlandflächen	4,0 – 6,0 €/m ²
d) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	6,0 – 8,0 €/m ²
e) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterld.)	8,0 – 15,0 €/m ²
f) Forstgrundflächen (ohne Bestand)	1,5 – 2,0 €/m ²

4.3 Hilfswerte zur Lageeinschätzung:

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

Quelle: eigene Darstellung

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

4.4 Grundlagen der Forstbewertung:

4.5 Wertableitung

4.5.1 Bodenwertableitung

Der Unterzeichner des Gutachtens orientiert sich bei der Bodenwertableitung an den Werten des Gutachterausschusses für Forstfläche ohne Bestand. Für die zu bewertenden Flächen wird der Grundwert des Bodens mit 1,75 € pro Quadratmeter als repräsentativ angesehen.

Grundwert für Forstflächen mit normalen Gegebenheiten **1,75 €/m²**

4.5.2 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 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.

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 Gesamtzuwachs 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

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 Gesamtzuwachs 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

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

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

5 Bewertung Fl.Nr. 171/7 der Gemarkung Marloffstein

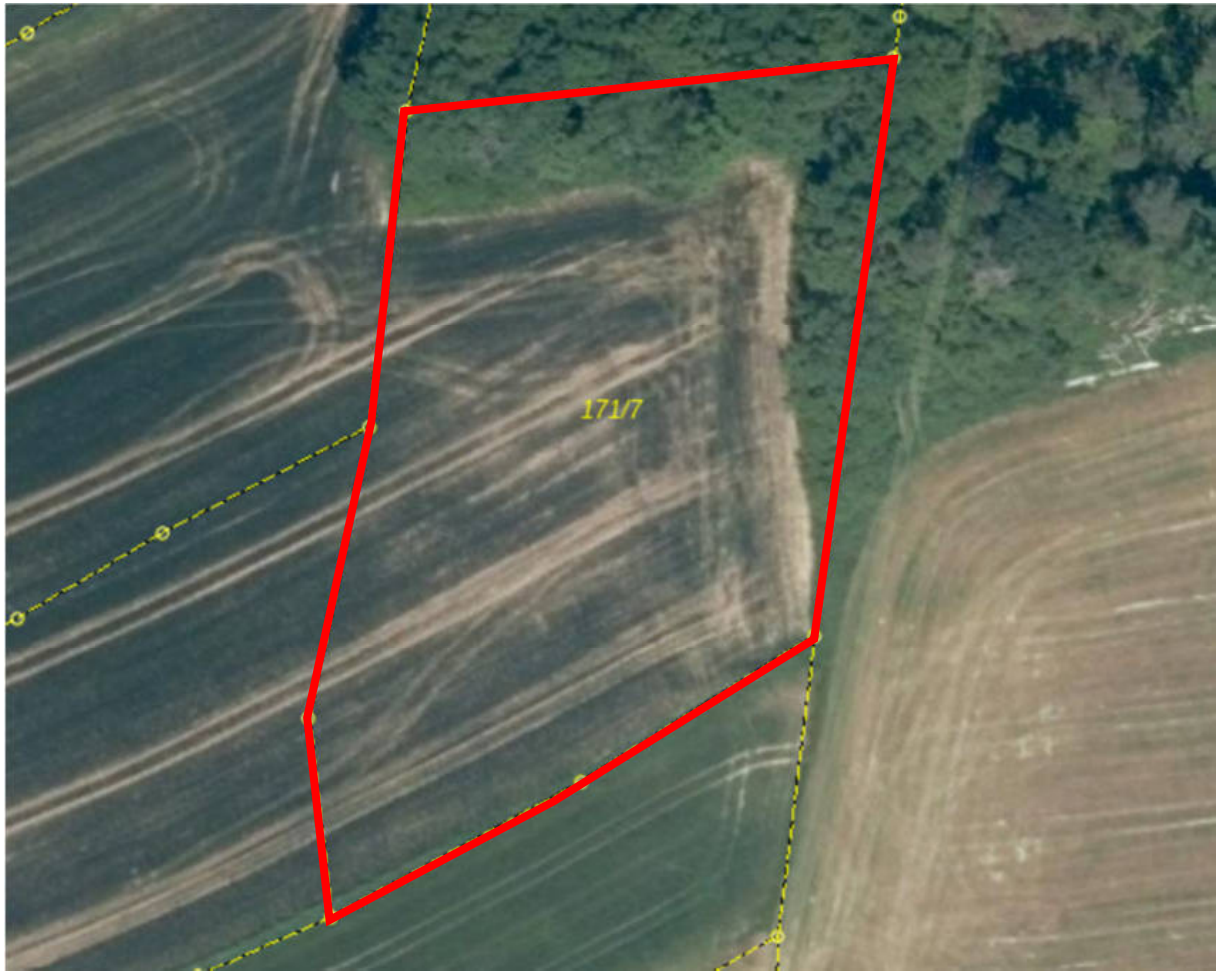


Abbildung BayernAtlas: Luftbild Fl.Nr. 171/7

5.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Erlangen Grundbuch von Marloffstein, Blatt 879

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 171/7 Im Engelgraben, Landwirtschaftsfläche zu 3.780 m²

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.

5.2 Beschreibung

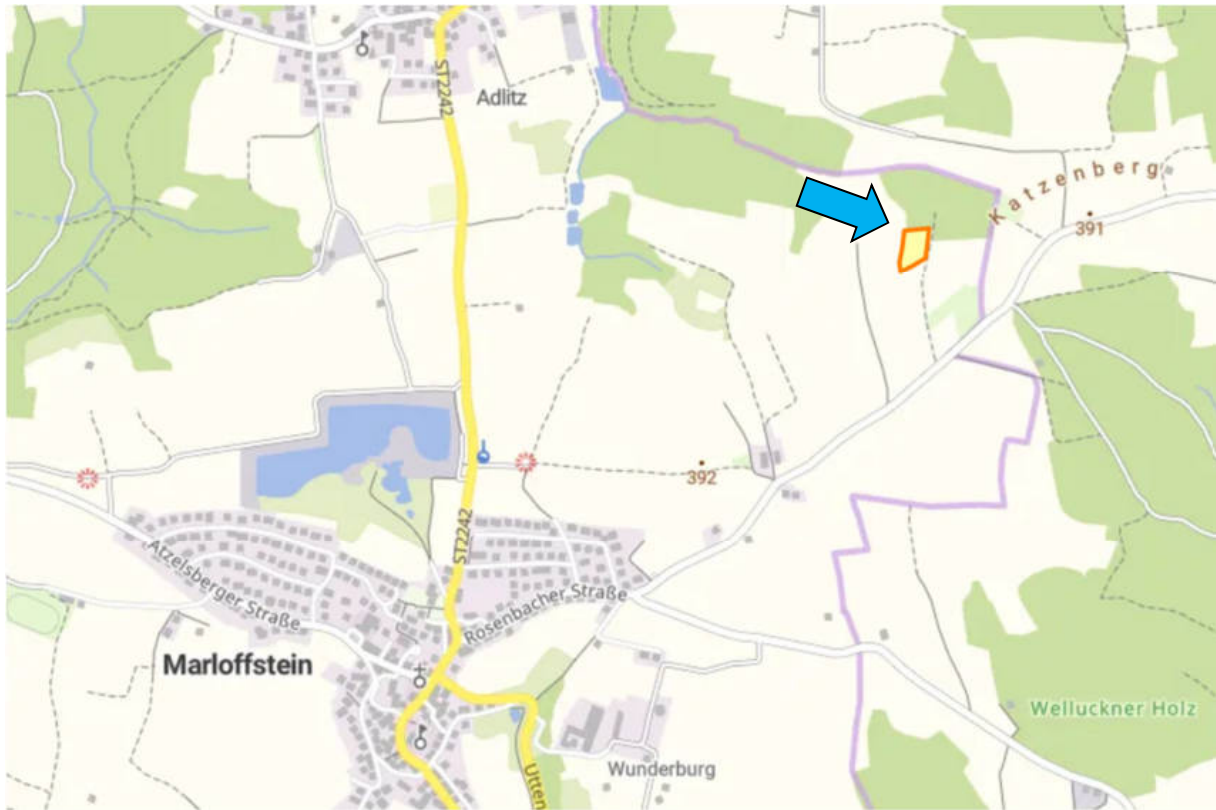


Abbildung BayernAtlas: Lage

Lage:

- o Ca. 800 m nordöstlich von Marloffstein.
- o Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Wald) genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Ackerland
- o Westen: Ackerland (Besitz- und Bewirtschaftungseinheit)
- o Osten: Wald, Grünland
- o Norden: Wald

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche ist nicht direkt über einen vermessenen Flur- oder Feldweg erschlossen. Die Fläche ist jedoch über die westlichen Besitz- und Bewirtschaftungseinheiten Fl.Nrn. 171/6 und 171/8 über einen nicht vermessenen Feldweg indirekt zugänglich.

Qualität des Bodens:

- o Der Boden besteht überwiegend aus schwerem Lehm mit einer für die Gegend durchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: LT6V

Wertzahl: 37/36

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

- o Auf dem Grundstück befinden sich keine Gebäude oder bauliche Einrichtungen.
- o Baum- und Strauchbewuchs bzw. Waldsaum an der nördlichen und östlichen Grundstücksseite (rd. 700 m², vgl. Abschnitt 5.3).

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- o Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o Wenige Quadratmeter im Bereich des Waldsaumanteils im Norden sind durch das Flachlandbiotop „Feldgehölze am Engelgraben“ kartiert, welches in das Grundstück ragt. Aufgrund der geringen Kartierungsgröße auf dem Grundstück ist dies jedoch vernachlässigbar bei der Bewertung.

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- o Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur (Bodenzusammensetzung, Relief usw.) größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

5.3 Nutzung

Hinsichtlich der Nutzung der Fläche bedarf es einer Unterteilung in zwei Nutzungsbereiche: Der überwiegende Teil der Fläche wird zu rd. 2.980 m² als Ackerland mit den westlich angrenzenden Besitzeinheiten im Gewanne bewirtschaftet (vgl. Abb. grüner Bereich), wobei sich im Norden und Osten auf den verbleibenden 800 m² Baum- und Strauchbewuchs (Waldsaum mit Schlehenhecke) befindet (vgl. Abb. roter Bereich).

Die Fläche Fl.Nr. 171/7 sowie die westlich angrenzenden Besitzeinheiten sind auf Grundlage eines schriftlichen Pachtvertrages an einen örtlichen Landwirt verpachtet.



Abbildung BayernAtlas: Einteilung der Nutzungsbereiche



Abbildung: Ansicht von Südwesten am Tag des OT

5.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als Ackerland mit Waldsaumanteil wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung und auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Wertansatz Ackerland (2.980 m²)

Mittlere Ackerflächen

(oberer Ansatz)

6,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Keine direkte Wegerschließung (5%)

./.

<u>0,30 €/m²</u>

Wert nach Lagewertanpassung

5,70 €/m²

Wertansatz Waldsaumbereich (800 m²)

Forstgrundflächen (mittlerer Ansatz)

1,75 €/m²

Lagewertanpassung:

Der Unterzeichner hält eine weitere Lagewertanpassung für nicht erforderlich.

Bodenwert gesamt:

Fl.Nr. 171/7:

$2.980 \text{ m}^2 \times 5,70 \text{ €/m}^2 + 800 \text{ m}^2 \times 1,75 \text{ €/m}^2 =$

18.386,00 €

Bestandswert Waldsaumbereich

Für den Baumbestand im Bereich des Waldsaums wird kein gesonderter Wertansatz vorgenommen, da die zu erwartenden Holzerlöse die anfallenden Werbe- und Rückekosten lediglich decken. Der Bestand besteht überwiegend aus einer Schlehenhecke und ist somit als minderwertiges Gehölz einzustufen.

Verkehrswert Fl.Nr. 171/7 Im Engelgraben, Landwirtschaftsfläche zu 3.780 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis, zum Bewertungsstichtag auf rund

18.400,00 €

6 Bewertung Fl.Nr. 171/8 der Gemarkung Marloffstein



Abbildung BayernAtlas: Luftbild Fl.Nr. 171/8

6.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Erlangen Grundbuch von Marloffstein, Blatt 879

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 171/8	Im Engelgraben, Landwirtschaftsfläche	zu 5.660 m ²
----------------	---------------------------------------	-------------------------

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.

6.2 Beschreibung

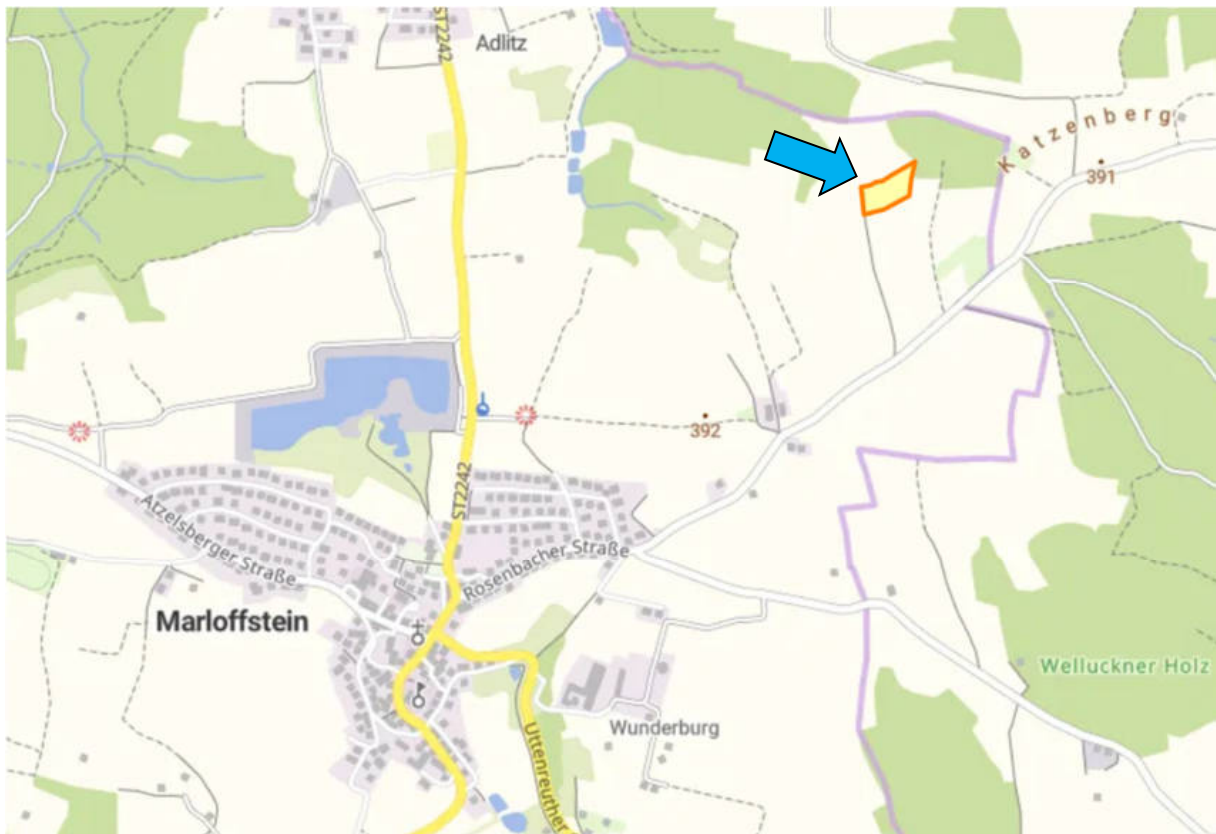


Abbildung BayernAtlas: Lage

Lage:

- o Ca. 750 m nordöstlich von Marloffstein.
- o Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Wald) genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Ackerland (Besitz- und Bewirtschaftungseinheit)
- o Westen: Ackerland bzw. Gehsteigsweg
- o Osten: Wald, Ackerland (Besitz- und Bewirtschaftungseinheit)
- o Norden: Ackerland

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an den südwestlich gelegenen, nicht vermessenen Feldweg, von dem aus sie über eine Zufahrt erschlossen und gut zugänglich ist.

Qualität des Bodens:

- o Der Boden besteht überwiegend aus schwerem Lehm mit einer für die Gegend durchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: LT6V

Wertzahl: 37/36

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

- o Auf dem Grundstück befinden sich keine Gebäude oder bauliche Einrichtungen.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- o Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o Im Bereich des unwesentlich großen Waldsaumanteils im Osten des Grundstücks ragt das Flachlandbiotop „Feldgehölze am Engelgraben“ geringfügig in das Grundstück.



Abbildung BayernAtlas: Verlauf der Biotopkartierung auf Fl.Nr. 171/8

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur (Bodenzusammensetzung, Relief usw.) größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

6.3 Nutzung

Zum Zeitpunkt der Besichtigung befand sich die Fläche in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Sie wird von einem örtlichen Pächter im Verbund mit benachbarten Grundstücken als Ackerland genutzt. Auch künftig ist eine uneingeschränkte Nutzung als Ackerland möglich.

Im östlichen Bereich befindet sich ein Waldsaum auf dem Grundstück, dessen Größe aber vernachlässigbar ist und somit keine Nutzungsbereiche gebildet werden.



Abbildung: Ansicht von Westen am Tag des OT

6.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als Ackerland wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung und auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Wertansatz Ackerland

Gut bewirtschaftbare Ackerflächen
(mittlerer Ansatz)

7,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund Verschattung

und Waldsaumbereich mit kleiner Biotopkartierung (ca. 3 %)

./.

0,20 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung

6,80 €/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 171/8:

5.660 m² x 6,80 €/m² =

38.488,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 171/8 Im Engelgraben, Landwirtschaftsfläche zu 5.660 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis, zum Bewertungsstichtag auf rund

38.500,00 €

7 Bewertung Fl.Nr. 171/15 der Gemarkung Marloffstein



Abbildung BayernAtlas: Luftbild Fl.Nr. 171/15

7.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Erlangen Grundbuch von Marloffstein, Blatt 879

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 171/15 Im Engelgraben, Landwirtschaftsfläche zu 5.330 m²

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 Beschreibung

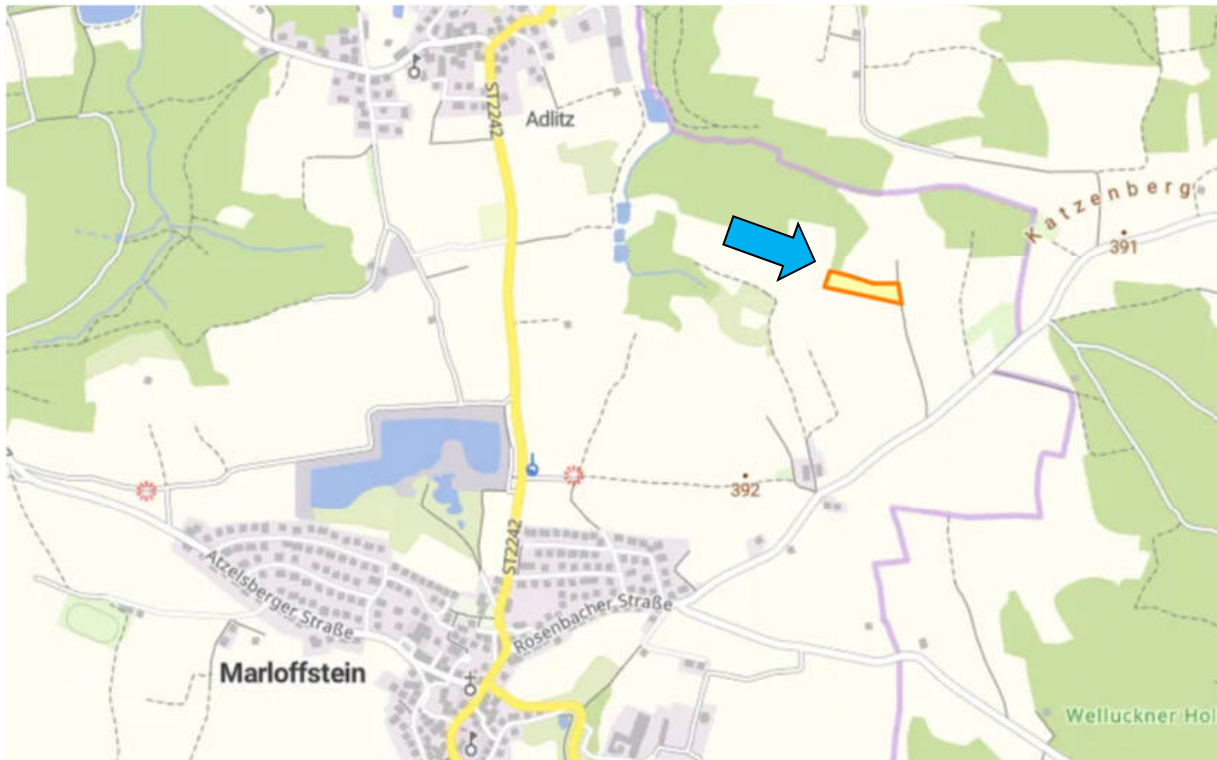


Abbildung BayernAtlas: Lage

Lage:

- o Ca. 650 m nordöstlich von Marloffstein.
- o Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Wald) genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Ackerland
- o Westen: Feldgehölzstreifen
- o Osten: Ackerland
- o Norden: Ackerland

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche wird im Osten von einem nicht vermessenen Feldweg durchschnitten, von dem aus sie über eine Zufahrt erschlossen und gut zugänglich ist.

Qualität des Bodens:

- o Der Boden besteht überwiegend aus schwerem Lehm mit einer für die Gegend durchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: LT6V

Wertzahl: 37/36

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

- o Auf dem Grundstück befinden sich keine Gebäude oder bauliche Einrichtungen.
- o Feldgehölzstreifen (Schlehenhecke) im Westen des Grundstücks (rd. 800 m²)

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- o Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o Im Bereich des westlich gelegenen Feldgehölzstreifens kartiert das Flachlandbiotop „Hecken im Engelgraben“ auf rd. 500 m² der Grundstücksfläche.



Abbildung BayernAtlas: Biotopkartierung auf Fl.Nr. 171/15

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur (Bodenzusammensetzung, Relief usw.) größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

7.3 Nutzung

Bei der Fläche bedarf es einer Unterteilung in Nutzungsbereiche: So stellt ein westlicher Kleinteil des Flurstücks auf rd. 800 m² einen Feldgehölzstreifen dar (vgl. Abb. roter Bereich) und der östliche Teil wird auf rd. 4.380 m² als Ackerland genutzt (vgl. Abb. grüner Bereich), während die verbleibenden 150 m² der Fläche einen Erschließungsweg darstellen (vgl. Abb. gelber Bereich). Das Grundstück ist derzeit an einen örtlichen Landwirt verpachtet und wird von diesem größtenteils bewirtschaftet.

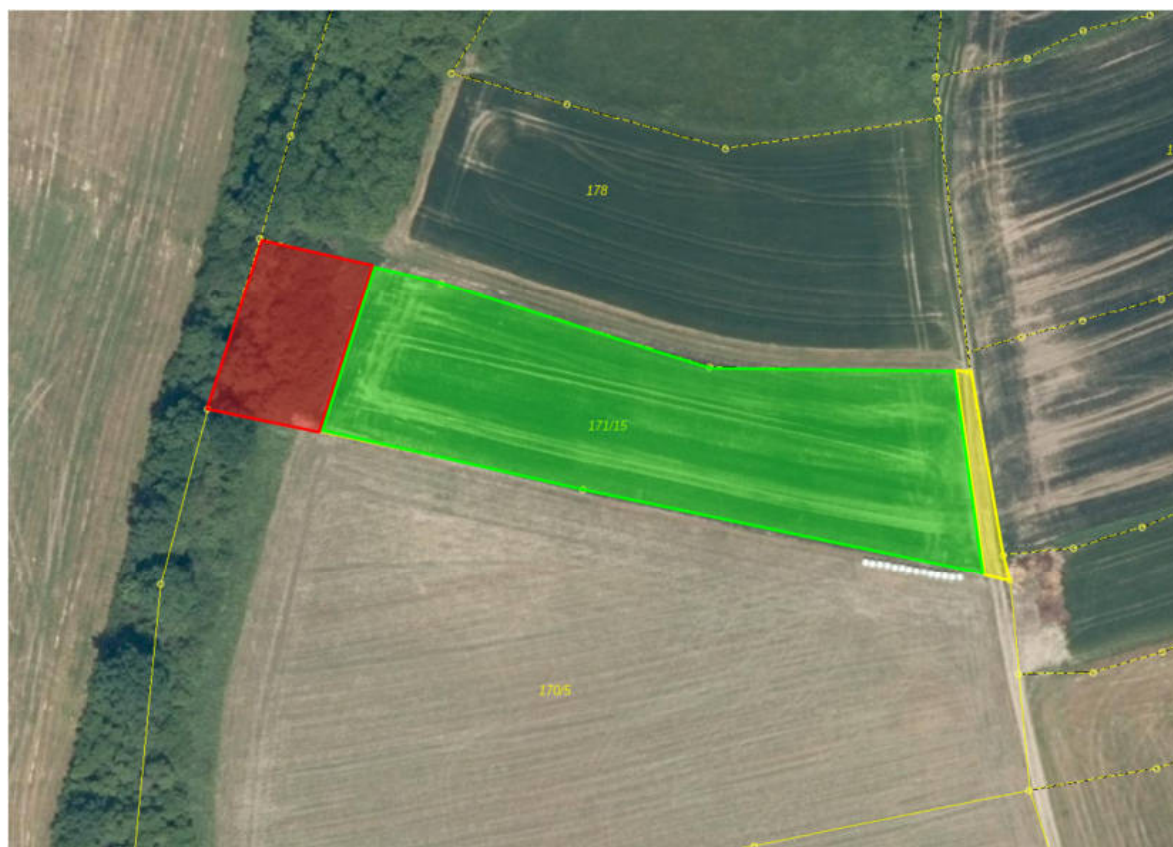


Abbildung (BayernAtlas): Einteilung der Nutzungsbereiche



Abbildung: Ansicht auf die Fläche von Osten am Tag des OT

7.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als Ackerland mit Feldgehölzanteil und Wegfläche wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung und auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Wertansatz Ackerland (4.380 m²)

Gut bewirtschaftbare Ackerflächen
(mittlerer Ansatz)

7,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Der Unterzeichner hält eine weitere Lagewertanpassung für nicht erforderlich.

Wertansatz Waldsaumbereich (800 m²)

Forstgrundfläche (mittlerer Ansatz)

1,75 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund Biotopkartierung (ca. 25 %)

./.

0,44 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung

1,31 €/m²

Wertansatz Feldweg (150 m²)

Geringwertige Fläche, Ödland, Brachland
(mittlerer Ansatz)

1,00 €/m²

Bodenwert gesamt:

Fl.Nr. 171/15:

$4.380 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2 + 800 \text{ m}^2 \times 1,31 \text{ €/m}^2 + 150 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2 =$ **31.858,00 €**

Baumbestandswert des Feldgehölzes:

Für den Baumbestand im Bereich des Feldgehölzes wird kein gesonderter Wertansatz vorgenommen, da die zu erwartenden Holzerlöse die anfallenden Werbe- und Rückekosten lediglich decken. Der Bestand besteht überwiegend aus einer Schlehenhecke und ist somit als minderwertiges Gehölz einzustufen.

Verkehrswert Fl.Nr. 171/15 Im Engelgraben, Landwirtschaftsfläche zu 5.330 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis, zum Bewertungsstichtag auf rund

31.900,00 €

8 Bewertung Fl.Nr. 170/3 der Gemarkung Marloffstein



Abbildung BayernAtlas: Luftbild Fl.Nr. 170/3

8.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Erlangen Grundbuch von Marloffstein, Blatt 879

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 170/3 Im Engelgraben, Landwirtschaftsfläche zu 10.501 m²

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.

8.2 Beschreibung



Abbildung BayernAtlas: Lage

Lage:

- o Ca. 450 m nordöstlich von Marloffstein.
- o Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Wald) genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: „Ebersbacher Straße“
- o Westen: Grünland
- o Osten: Grünland
- o Norden: Grünland

Neigung:

- o Die Fläche ist eben bis leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an die südlich gelegene Ebersbacher Straße, von der aus sie über eine Zufahrt erschlossen und gut zugänglich ist.

Qualität des Bodens:

- o Der Boden besteht überwiegend aus Ton mit einer für die Gegend unterdurchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: T6V

Wertzahl: 33/31

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

- o Auf dem Grundstück befinden sich keine Gebäude oder bauliche Einrichtungen.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- o Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- o Auf der Fläche können insbesondere aufgrund der Bewirtschaftung größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

8.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird auf der Grundlage eines Pachtvertrags als Grünland bzw. Weidefläche von einem örtlichen Landwirt genutzt und kann auch zukünftig als solches bewirtschaftet werden.



Abbildung: Ansicht von Süden

8.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als Grünland wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung und auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Wertansatz Grünland

mittlere Ackerflächen, hochwertige Grünlandflächen

(mittlerer Ansatz)

5,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund unterdurchschnittlicher Bodengüte (ca. 5 %) ./.

0,25 €/m²

Zuschlag aufgrund günstiger Lage sowie guter

Bewirtschaftbarkeit aufgrund Größe und Zuschnitt (15 %)

+ 0,75 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung:

= 5,50 €/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 170/3:

10.501 m² x 5,50 €/m² =

57.755,50 €

Verkehrswert Fl.Nr. 170/3 Im Engelgraben, Landwirtschaftsfläche zu 10.501 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis, zum Bewertungsstichtag auf rund

57.800,00 €

9 Bewertung Fl.Nr. 171/6 der Gemarkung Marloffstein



Abbildung BayernAtlas: Luftbild Fl.Nr. 171/6

9.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Erlangen Grundbuch von Marloffstein, Blatt 879

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 171/6	Im Engelgraben, Landwirtschaftsfläche	zu 3.752 m ²
----------------	---------------------------------------	-------------------------

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.

9.2 Beschreibung

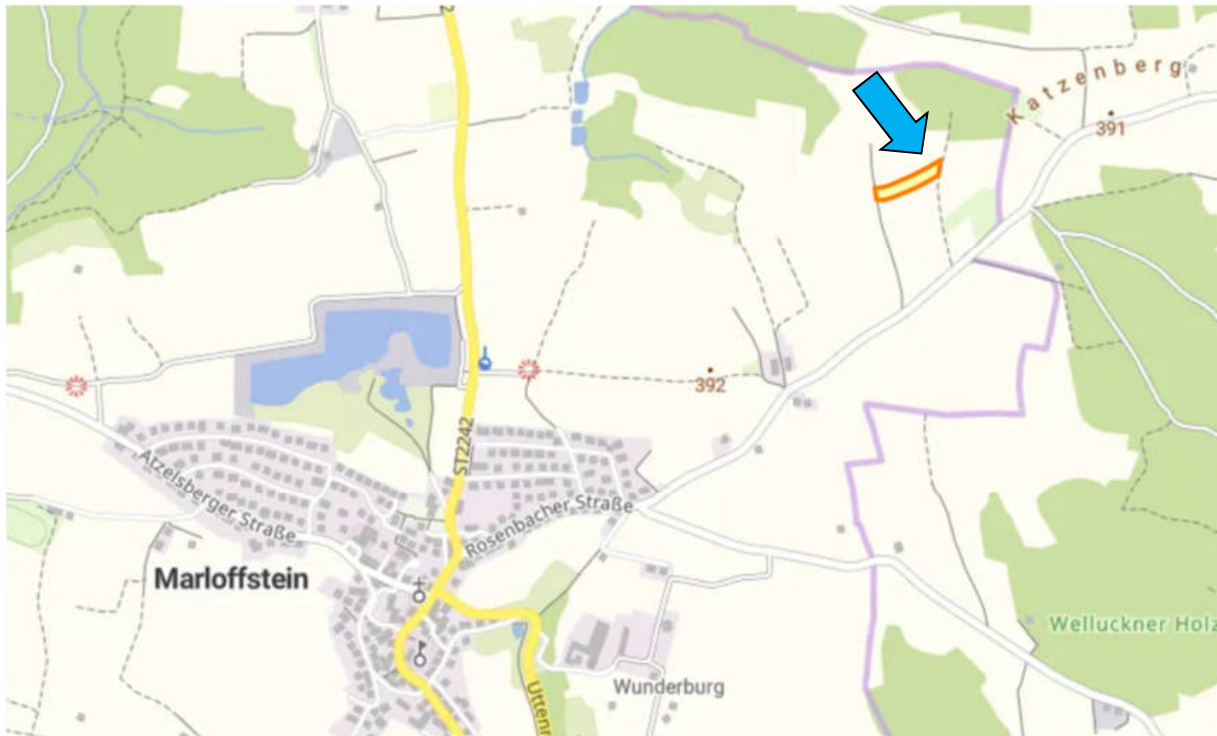


Abbildung BayernAtlas: Lage

Lage:

- o Ca. 750 m nordöstlich von Marloffstein.
- o Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Wald) genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Grünland
- o Westen: Ackerland bzw. Wohnheitsweg
- o Osten: Ackerland (Besitz- und Bewirtschaftungseinheit)
- o Norden: Ackerland (Besitz- und Bewirtschaftungseinheit)

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an den westlich gelegenen, nicht vermessenen Feldweg, von dem aus sie über eine Zufahrt erschlossen und gut zugänglich ist.

Qualität des Bodens:

- o Der Boden besteht überwiegend aus schwerem Lehm mit einer für die Gegend durchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: LT6V

Wertzahl: 37/36

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

- o Auf dem Grundstück befinden sich keine Gebäude oder bauliche Einrichtungen.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- o Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- o Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur (Bodenzusammensetzung, Relief usw.) Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

9.3 Nutzung

Zum Zeitpunkt der Besichtigung befand sich die Fläche in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Sie wird von einem Pächter im Verbund mit benachbarten Grundstücken als Ackerland genutzt. Auch künftig ist eine uneingeschränkte Nutzung als Ackerland möglich.



Abbildung: Ansicht von Südosten am Tag des OT

9.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als Ackerland wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung und auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Gut bewirtschaftbare Ackerflächen
(mittlerer Ansatz)

7,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich

Grundstückswert:

Fl.Nr. 171/6:

3.752 m² x 7,00 €/m² =

26.264,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 171/6 Im Engelgraben, Landwirtschaftsfläche zu 3.752 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis, zum Bewertungsstichtag auf rund

26.300,00 €

10 Bewertung Fl.Nr. 215 der Gemarkung Spardorf



Abbildung BayernAtlas: Luftbild Fl.Nr. 215

10.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Erlangen Grundbuch von Marloffstein, Blatt 879

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 215	Laßbach, Ödland, Waldfläche	
	Verkehrsfläche, Landwirtschafts-	
	fläche hierzu die zum Weg Flst.	
	229/2 Spardorf gez. Teilfläche	zu 27.578 m ²

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.

10.2 Beschreibung

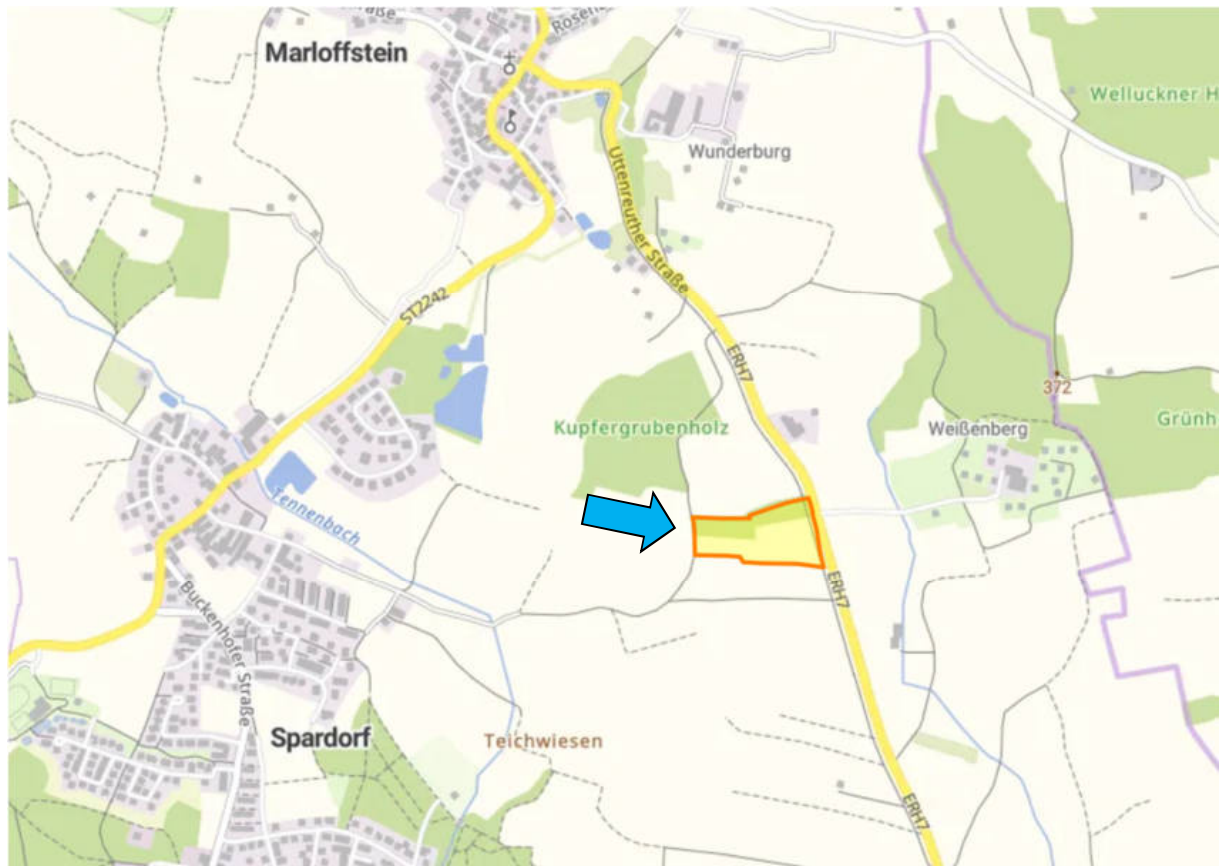


Abbildung BayernAtlas: Lage

Lage:

- o Ca. 800 m nordöstlich von Spardorf; ca. 800 m südlich von Marloffstein
- o Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Wald) genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig, unregelmäßig.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Ackerland
- o Westen: Flurweg
- o Osten: Kreisstraße (ERH 7)
- o Norden: Ackerland

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an den westlich gelegenen Flurweg sowie an die östlich gelegene Kreisstraße ERH 7, von denen aus sie über Zufahrten erschlossen und gut zugänglich ist.

Qualität des Bodens:

- o Der Boden besteht überwiegend aus sandigem Lehm mit einer für die Gegend überdurchschnittlichen Wertzahl. Zum Südwesten hin nimmt die Bonität leicht ab.

Wertklasse:	sL5V	SL4V	(im Südwesten)
Wertzahl:	47/47	44/44	

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

- o Auf dem Grundstück befinden sich keine Gebäude oder bauliche Einrichtungen.
- o Feldgehölze (rd. 9.700 m²) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- o Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o Auf dem Grundstück befindet sich eine Wegteifläche von Flst. 229/2

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o Biotopkartierung des westlichen Feldgehölzbereichs: „Obstgarten an der Kirschleite“ (ca. ½ der Waldfläche im Norden kartiert)



Abbildung BayernAtlas: Biotopkartierung auf Fl.Nr. 215

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur (Bodenzusammensetzung, Relief usw.) Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

10.3 Nutzung

Die Fläche teilt sich in zwei Nutzungsbereiche auf: So wird der überwiegende Teil der Fläche auf rd. 17.878 m² als Ackerland bewirtschaftet (vgl. Abb. grüner Bereich), wobei sich im Norden auf den verbleibenden 9.700 m² ein Feldgehölze befindet, das sich in einem ungenutzten und sich selbst überlassenen Zustand befindet (vgl. Abb. roter Bereich).

Die Fläche Fl.Nr. 215 wird auf der Grundlage eines Pachtvertrages von einem örtlichen Landwirt genutzt.



Abbildung BayernAtlas: Nutzung der Fläche Fl.Nr. 215



Abbildung: Ansicht auf die Fläche von Südosten am Tag des OT

10.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als Ackerland mit Waldanteil werden in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung und auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgende Quadratmeterpreise für den Boden abgeleitet:

Wertansatz Ackerland (17.878 m²)

gut bewirtschaftbare Ackerflächen

(oberer Ansatz)

8,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund unregelmäßiger Grundstücksform (5 %) ./.

0,40 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung

7,60 €/m²

Wertansatz Waldsaumbereich (9.700 m²)

Forstgrundflächen (mittlerer Ansatz)

1,75 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund Biotopkartierung (ca. 25 %) ./.

0,44 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung

1,31 €/m²

Bodenwert gesamt:

Fl.Nr. 215:

$$17.878 \text{ m}^2 \times 7,60 \text{ €/m}^2 + 9.700 \text{ m}^2 \times 1,31 \text{ €/m}^2 = \mathbf{148.579,80 \text{ €}}$$

Baumbestandswert des Feldgehölzes:

Für den Baumbestand im Bereich des Feldgehölzes wird kein gesonderter Wertansatz vorgenommen, da die zu erwartenden Holzerlöse die anfallenden Werbe- und Rückekosten lediglich decken. Der Bestand besteht überwiegend aus minderwertigem Heckengehölze mit Brennholzbereichen aus Weiden, Haselnuss, Wildzwetschgen und jungen Eichenbüschen.

Verkehrswert Fl.Nr. 215, Laßbach, Landwirtschaftsfläche zu 27.578 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis, zum Bewertungsstichtag auf rund

148.600,00 €

11 Bewertung Fl.Nr. 183/6 der Gemarkung Marloffstein



Abbildung BayernAtlas: Luftbild Fl.Nr. 183/6

11.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Erlangen Grundbuch von Marloffstein, Blatt 625

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 183/6 Im Engelgraben, Waldfläche zu 11.917 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

- Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer der Flst. 183 und 183/5 gemäß Bewilligung vom 21. Juli 1960 [...]

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

11.2 Beschreibung

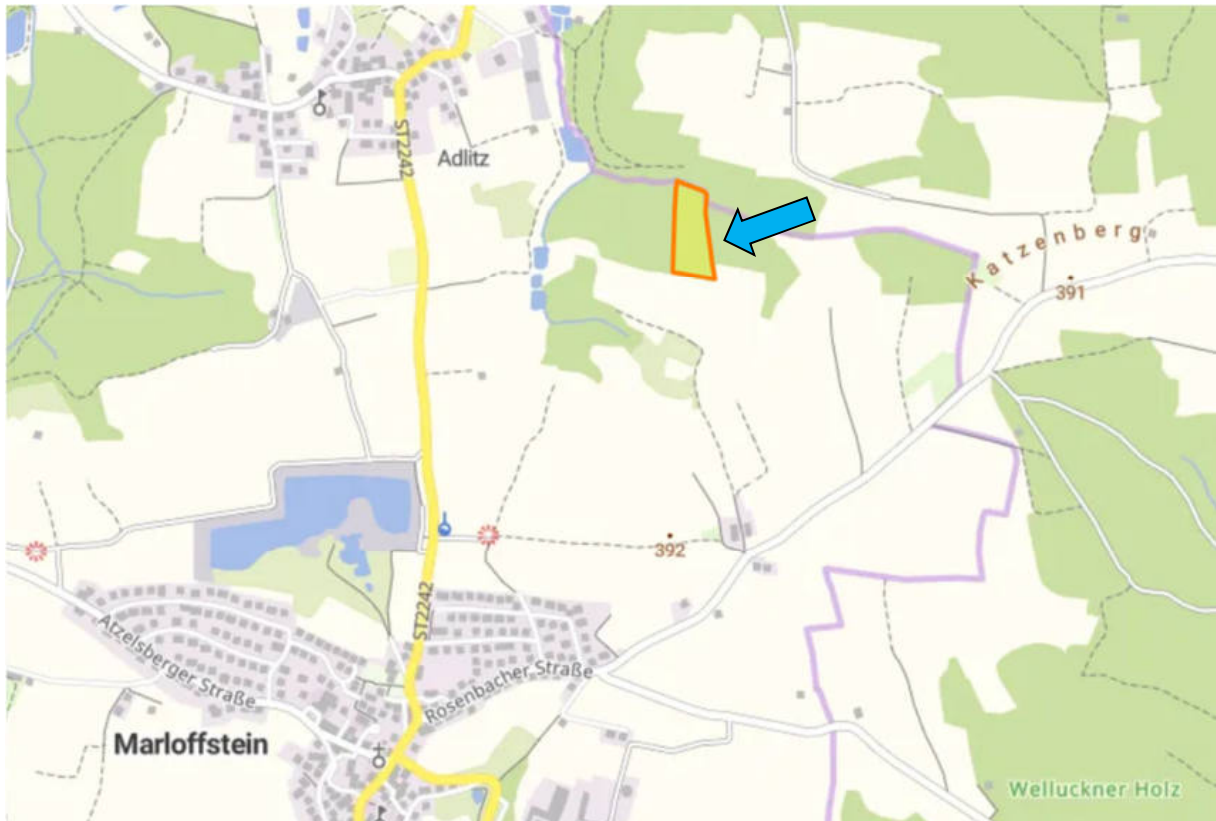


Abbildung BayernAtlas: Lage

Lage:

- o Ca. 800 m nordöstlich von Marloffstein; ca. 450 m südöstlich von Adlitz.
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Ackerland
- o Westen: Wald
- o Osten: Wald
- o Norden: Wald

Neigung:

- o Die Fläche ist geneigt bis leicht hangig (durchschnittl. ca. 15 % Neigung)

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche grenzt nicht direkt an einen Forst- oder Feldweg an und ist nur über benachbarte Flächen bzw. Rückegassen anfahr- und bewirtschaftbar.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- Anlagen, Gebäude und Einrichtungen: keine
- grundbuchrechtlichen Beschränkungen: Geh- und Fahrrecht, s.o.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Die Fläche grenzt nicht direkt an einen Forst- oder Feldweg an und ist demnach nur über benachbarte Flächen anfahr- und bewirtschaftbar. -> nicht erschlossen.

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Nutzung als Forstfläche größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

11.3 Nutzung

Bei der Forstfläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine jüngere Nutzung erkennbar. Schad- und Totholz ist insbesondere im Bereich der Fichten- und Kiefernkultur vorhanden. Das Bestandsbild wirkt dennoch weitestgehend geschlossen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Bestand mit Fichten, Kiefern, Buchen und Eichen und wäre im Bereich der Platernutzung (Einzelbaumentnahme) und bedingt als Altersklassenwald nutzbar.

Die Qualität des Holzes kann in die Bereiche Brenn-, Bau- und Industrieholz eingestuft werden. Qualitative Veränderungen aufgrund äußerer Einflüsse (Schädigungen) sind nur im Bereich der Fichten vorhanden (Käferkalamitäten). Besondere Werthölzer (Furnierhölzer) sind nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

20 % Fichte,	ca. 80- bis 140-jährig,	Bestockung 0,4
25 % Kiefer,	ca. 60- bis 120-jährig,	Bestockung 0,6
35 % Buche,	ca. 40- bis 160-jährig,	Bestockung 0,6
20 % Eiche,	ca. 40- bis 160-jährig,	Bestockung 0,8

Beim Anteil der Fichten werden rund 70 % (ca. 1.668 m²) als Totholz eingestuft und gesondert berücksichtigt. Gleiches gilt für den Kiefernbestand, bei dem etwa 20 % (ca. 596 m²) als Totholz anzusetzen sind. Insgesamt entfallen damit ca. 2.264 m² auf Totholz, während rund 9.653 m² mit gesundem Bestand bestockt sind.



Abbildung: Ansicht in den Bestand



Abbildung: Ansicht in den Bestand

11.4 Bewertung

11.4.1 Bodenwertermittlung

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

Forstfläche, Forstbrachfläche ohne Bestand:	1,75 €/m ²
---	-----------------------

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund fehlender Erschließung (10 %)	./.	<u>0,18 €/m²</u>
---	-----	-----------------------------

<u>Wert nach Lagewertanpassung</u>	1,57 €/m ²
------------------------------------	-----------------------

Bodenwert:

Grundfläche x Wert pro qm

11.917 m ² x 1,57 €/m ² = Flächengrundwert	18.709,69 €
--	--------------------

11.4.2 Bestandswert Forst (gesunde Kultur):

Für den Bestandswert der gesunden Bäume (rd. 9.653 m²) legt der Unterzeichner unter Berücksichtigung der Ertragsleistung nachfolgende Werte fest:²

Bestandswernermittlung					
Flächengröße in m ²	9.653,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
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 €	- €
Kulturrkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	- €
Durchschnittsalter	90	100	100	110	
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,6	0,8	0,6	0,4	
Alterswertfaktor (f)	0,85	0,694	0,833	1	
Flächenanteil (F) in ha	0,241325	0,19306	0,337855	0,19306	
Flächenanteil in %	25%	20%	35%	20%	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	2.080,70 €	5.619,28 €	2.921,68 €	1.390,03 €	- €

Bestandswert gesamt	12.011,70 €
----------------------------	--------------------

² Die Alterswertfaktoren entnimmt der Unterzeichner aus der Anlage 1 der Bekanntmachung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 20.03.2019; „Aktualisierte Alterswertfaktoren zu den Waldermittlungsrichtlinien 2000“

11.4.3 Bestandwert Forst (Totholzanteil):

Die Flächenbereiche mit Totholzbestand umfassen, wie bereits erwähnt, rd. 2.264 m². Das dort befindliche Holz lässt sich lediglich als minderwertiges Brennholz einstufen. Unter Berücksichtigung der Werbe- und Rückekosten sowie der Wiederanpflanzung der Fläche hält der Unterzeichner für diesen Flächenbereich keinen Wertansatz für gerechtfertigt.

11.4.4 Zusammenstellung der Werte Fl.Nr. 183/6

Position	Wert
Bodenwert	18.710,00 €
Bestandwert (gesund)	12.012,00 €
Bestandwert (Totholz)	<i>Kein Wert</i>
Summe	30.722,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 183/6 Im Engelgraben; Waldfläche zu 11.917 m²

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

30.700,00 €

12 Wert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Landkreis	Gemarkung	Flurnummer	Beschrieb	Größe in ha	Wert
Erlg. Höchst.	Marloffstein	171/7	Im Engelgraben	0,3780	18.400,00 €
Erlg. Höchst.	Marloffstein	171/8	Im Engelgraben	0,5660	38.500,00 €
Erlg. Höchst.	Marloffstein	171/15	Im Engelgraben	0,5330	31.900,00 €
Erlg. Höchst.	Marloffstein	170/3	Im Engelgraben	1,0501	57.800,00 €
Erlg. Höchst.	Marloffstein	171/6	Im Engelgraben	0,3752	26.300,00 €
Erlg. Höchst.	Spardorf	215	Laßbach	2,7578	148.600,00 €
Erlg. Höchst.	Marloffstein	183/6	Im Engelgraben	1,1917	30.700,00 €
Gesamt				6,8518	352.200,00 €

13 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 01.10.2025 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.

Bewertungen, die nicht dem durch die öffentliche Bestellung abgedeckten Sachgebiet des Sachverständigen zuzuordnen sind, erfolgen gemäß Auftrag als freie sachverständige Leistungen außerhalb der öffentlichen Bestellung.

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

Störnhof, den 17.10.2025



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

14 Literaturverzeichnis

Bienert/Wagner (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, Springer Gabler Verlag, Wiesbaden 2018

Fischer/Biederbeck (Hrsg.), Bewertung im ländlichen Raum, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2019.

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

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.

Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, Ulmer Verlag, 4. Auflage, Göttingen 2007.

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, ImmoWertV2021, Steuerliches Bewertungsrecht, Wohnungs- und Mietrechtsgesetze, Vermögensrecht.