SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
ROSENZWEIG

Telefon: 0 91 96 / 6 02
Fax: 0 91 96 / 99 89 61
E-Mail: info@gutachter-rosenzweig.de

Konrad Rosenzweig
ö. b. v. Sachverständiger
- Bewertung von bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken
- Acker- und Pflanzenbau
- Aufwuchs und Aufwuchsschäden

Störnhof 5
91346 Wiesenttal

Az.: 2 K 72/25 **03.02.2026**

Abbildung: Bewertungsgrundstück gelb hinterlegt *Quelle: BayernAtlas*

E x p o s é

über den Verkehrswert des forstwirtschaftlichen Grundstückes Fl.Nr. 1727 der Gemarkung Höchstadt

11.400,00 €

Das Gutachten umfasst 28 Seiten inkl. Deckblatt

1 Inhalt

1 Inhalt 2
2 Vorbemerkungen 3
3 Standortangaben 5
4 Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen 7
4.1 Bewertungsgrundlagen: 7
4.2 Preisfindung 8
4.3 Hilfswerte zur Lageeinschätzung: 10
4.4 Grundlagen der Forstbewertung: 11
4.5 Wertableitung 11
5 Bewertung Fl.Nr. 1727 der Gemarkung Höchstadt 20
5.1 Grundstücksangaben 20
5.2 Beschreibung 21
5.3 Nutzung 22
5.4 Bewertung 23
6 Abschließende Erklärung 25
7 Literaturverzeichnis 26
8 Anlage 27

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Fürth, Bäumenstraße 28, 90762 Fürth
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes der Gemarkung Höchstadt: Fl.Nr. 1727 Bauernholz, Nadelwald zu 0,4370 ha Eingetragen im Grundbuch von Höchstadt a.d. Aisch des Amtsgerichts Erlangen, Band 108, Blatt 4148
Verwendete Unterlagen:	Planunterlagen Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Erlangen 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	Stadt Höchstadt a.d. Aisch (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)

	Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente, Erosionskartierung)
Ladung zum Ortstermin	Die Ladung erfolgte am 07.01.2026 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.
Ortsbesichtigung:	Besichtigung und Begehung des Grundstückes der Gemarkung Höchstadt am 03.02.2026 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien hat der Antragsteller W.J.B. an der Besichtigung teilgenommen. Die Grundstücke wurden auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.
Wertermittlungsstichtag:	03.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 Standortangaben

Abbildung: Standortangaben *Quelle: BayernAtlas*

Die Gemarkung Höchstadt a. d. Aisch liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt in Mittelfranken. Die Stadt Höchstadt befindet sich im Aischtal und stellt ein bedeutendes lokales Mittelzentrum der Region dar. Die verkehrliche Anbindung ist als gut einzustufen. Über die Bundesautobahn A3 mit der Anschlussstelle Höchstadt-Nord bzw. Höchstadt-Ost ist eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg, Würzburg und Frankfurt gegeben. Ergänzend sorgen Bundes- und Kreisstraßen für eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften sowie der Städte Erlangen, Forchheim und Neustadt a. d. Aisch.

Höchstadt a. d. Aisch verfügt über eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie weiteren Dienstleistungsangeboten des täglichen Bedarfs. Als regionaler Versorgungsstandort kommt der Stadt eine zentrale Bedeutung für das Umland zu.

Die Flurnummer 1727 liegt innerhalb des Waldgebietes „Bauernholz“ in der Gemarkung Höchstadt a. d. Aisch. Das Gebiet ist überwiegend forstwirtschaftlich geprägt und weist eine zusammenhängende Waldstruktur auf. Die Flächen sind abseits der Siedlungsbereiche gelegen und nur eingeschränkt erschlossen; die Erreichbarkeit erfolgt in der Regel über Forst- und Waldwege. Die Böden der Region bestehen vorwiegend aus lehmigen bis sandig-lehmigen Substraten mit überwiegend mittlerer Bodenqualität. Gut geeignete Standorte werden als

Ackerland genutzt, während ertragsschwächere oder feuchtere Bereiche teilweise als Dauergrünland ausgewiesen sind.

Hanglagen sowie Flächen mit eingeschränkter Bodengüte oder höherem Skelettanteil sind vereinzelt bewaldet oder mit Gehölzstrukturen versehen. Die Kulturlandschaft ist durch Hecken, Feldgehölze und kleinere Waldflächen gegliedert, was sich positiv auf Mikroklima und ökologische Vielfalt auswirkt.

Absatzmärkte für landwirtschaftliche Produkte sind aufgrund der Nähe zu den Städten Erlangen, Forchheim und Neustadt a. d. Aisch sowie durch regionale Verarbeitungs- und Vermarktungsstrukturen gut gegeben. In der Gemarkung sind sowohl Haupt- als auch Nebenerwerbsbetriebe ansässig. Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen ist insgesamt als gut einzustufen, der Pachtmarkt als stabil bis sehr gut zu bewerten ist. Die Nachfrage nach forstwirtschaftlichen Flächen kann ebenfalls als gut eingestuft werden.

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 Wertermittlungsstichtag 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 eine reine land- und forstwirtschaftlichen 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 zuständigen Landratsamt.

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 land- und forstwirtschaftliche Flächen durchgeführt. Als Grundlage für die Ableitung des landwirtschaftlichen Grundstückspreisniveaus dienen die für den bewertungsrelevanten Bereich vorgefundenen Vergleichspreise sowie Auskünfte des Gutachterausschusses am Landratsamt. 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.

Bodenrichtwerte der Gemarkung Höchstadt a.d. Aisch zum Stichtag 01.01.2024:

Ackerland	5,50 €/m²
Grünland	4,20 €/m²
Forstflächen ohne Bestand	1,20 €/m²

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss, zum Stichtag 01.01.2024, aus den Kaufpreisen 2022 und 2023 ermittelt. Aufgrund der guten Nachfrage im Bewertungsgebiet, hält der Unterzeichner eine Zeitanpassung für erforderlich.

Als Orientierungshilfe liegen auch für Landwirtschaftsflächen Kaufwerte beim bayerischen Landesamt für Statistik vor. Diese stiegen im Zeitraum der letzten zehn Berichtsjahre um rund + 7 % p.a. und im Zeitraum der letzten fünf Berichtsjahre um rd. + 16 % p.a. Hieraus leitet der Unterzeichner einen lagespezifischen Zeitzuschlag bei Landwirtschaftsflächen von + 13 % ab.

Der zeitlich angepasste Ausgangswert für Forstflächen bemisst sich demzufolge auf:

1,20 €/m² x $1{,}13^2$ = 1,53 €/m², **gerundet 1,50 €/m²**

4.3 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.

4.4 Grundlagen der Forstbewertung:

4.5 Wertableitung

4.5.1.1 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 1,50 € pro Quadratmeter als Forstfläche ohne Bestand als repräsentativ angesehen.

Grundwert für Forstflächen mit normalen Gegebenheiten 1,50 €/m²

4.5.1.2 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 Kiefer, vereinzelt Buche, Eiche bestockt. Durch den Unterzeichner werden nachfolgende Werte pro ha berücksichtigt. Für Edellaubhölzer (Buntlaubholz), wie Kirsche, Ahorn, Esche, Elsbeere usw., wird nach Sachverständiger-Einschätzung der Wert in Anlehnung an Buche mit Abtriebswertzuschlag berücksichtigt.

Buche:

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

450 Festmeter/ha Gesamtertrag (Ableitung Holztabelle)

davon 250 Festmeter/ha Stammholz á 75,00 EUR	18.750,00 €
und 200 Festmeter/ha Rest- bzw. Brennholz á 45,00 EUR	+ 9.000,00 €

Holzwert Buche pro ha	= 27.750,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 20 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 9.750
Hangfläche bis starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 13.500	bis 14.250
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 9.000	bis 18.750

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 300,00 EUR	75.000,00 €
und 200 Festmeter/ha Rest- bzw. Brennholz á 45,00 EUR	+ 9.000,00 €

Holzwert Eiche pro ha	= 84.000,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 20 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 66.000
Hangfläche bis starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 14.000	bis 70.000
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 9.000	bis 75.000

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:

550 Festmeter/ha Gesamtertrag im Zielalter	
davon 450 Festmeter/ha Stammholz x 80,00 EUR	36.000,00 €
und 100 Festmeter/ha Restholz x 40,00 EUR	+ 4.000,00 €

Holzwert Fichte pro ha	40.000,00 €

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 25.000	bis 15.000
Starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 18.000	bis 22.000
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 11.000	bis 29.000

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 Gesamtzuwachs im Alter 120 von

4,5 Festmeter pro ha und Jahr:

540 Festmeter/ha Gesamtertrag im Zielalter	
davon 340 Festmeter/ha Stammholz x 75,00 EUR	25.500,00 €
und 200 Festmeter/ha Restholz x 40,00 EUR	+ 8.000,00 €

Holzwert Kiefer pro ha	33.500,00 €

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 24.500	bis 9.000
Starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 17.500	bis 16.000
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 11.000	bis 22.500

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) x f + c) x 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)

5 Bewertung Fl.Nr. 1727 der Gemarkung Höchstadt

Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 1727 *Quelle: BayernAtlas*

5.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Erlangen Grundbuch von Höchstadt a.d. Aisch, Band 108, Blatt 4148

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1727	Bauernholz, Nadelwald	zu 4.370 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

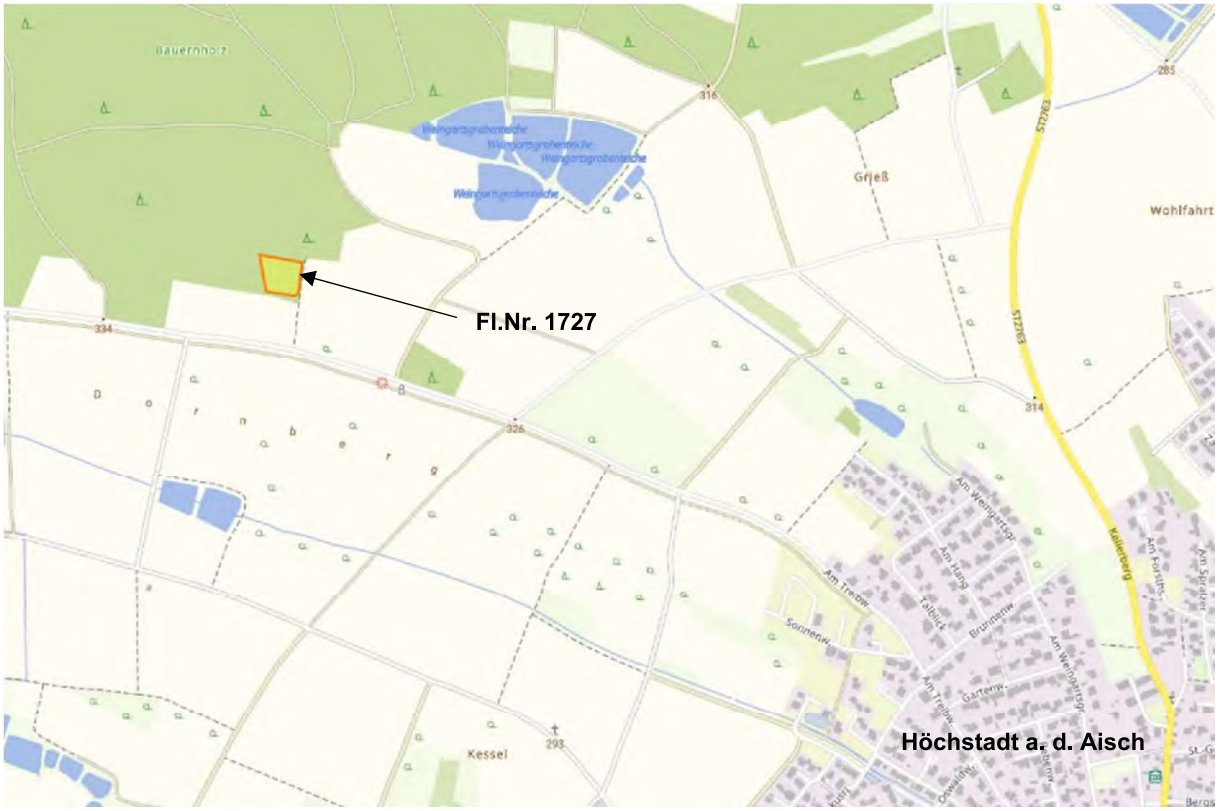

Abbildung: Lage *Quelle: BayernAtlas*

Lage:

- Ca. 1,2 km nordwestlich von Höchstadt a. d. Aisch, am Rand des Waldgebietes Bauernholz.
- Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich geprägten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig.

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Flurweg
- Westen: Wald
- Osten: Flurweg
- Norden: Wald

Neigung:

- Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über den Feldweg im Süden und Osten erschlossen und gut zugänglich.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

Anlagen:

- Keine Anlagen

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Keine

5.3 Nutzung

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht aus einem Kiefernwald mit vereinzelt Eichen, Buchen, Kirschen und Laubholzunterwuchs. Die Fläche wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) oder als Altersklassenwald nutzbar.

Die Qualität des Holzes kann in den Bereich Brenn-, Bau- und Industrieholz eingestuft werden. Qualitative Veränderungen aufgrund äußerer Einflüsse (Schädigungen) sind vorhanden. So sind einige Kiefern abgestorben oder durch Sturm geworfen, bzw. beschädigt. Besondere Werthölzer (Furnierhölzer) sind nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung Waldfläche:
80 % Kiefer, ca. 60- bis 140-jährig, Bestockung 0,5
10 % Buche, ca. 40- bis 60-jährig, Bestockung 0,45
5 % Eiche, ca. 30- bis 80-jährig, Bestockung 0,6
5 % Buntlaubholz, ca. 40- bis 60-jährig, Bestockung 0,5

5.4 Bewertung

a) Grundwert der Fläche ohne Bestand

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

Forstfläche, Forstbrachfläche ohne Bestand:		1,50 €/m²
Lagewertanpassung:		
Zuschlag wegen günstiger Bewirtschaftungsmöglichkeit	+	0,10 €/m²
Wert nach Lagerwertanpassung:		1,60 €/m²

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

4.370 m² x 1,60 €/m² = Flächengrundwert 6.992,00 €

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswertermittlung	
Flächengröße in m^2	4.370,00

Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaub
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedinungen	22.500,00 €	75.000,00 €	18.750,00 €	29.000,00 €	20.000,00 €
Kulturkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	5.000,00 €
Durchschnittsalter	100	55	50	0	50
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,5	0,6	0,45	0	0,5
Alterswertfaktor (f)	0,906	0,384	0,466	0	0,466
Flächenanteil (F) in ha	0,3496	0,02185	0,0437	0	0,02185
Flächenanteil in %	80%	5%	10%	0%	5%

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

(((Au - c) x f + c) x B) x F = Bestandswert pro ha

Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Forstfreifläche
Bestandswert	3.629,02 €	421,98 €	224,33 €	- €	130,99 €

Grundwert Fläche 6.992,00 €

Gesamtwert der Fläche	**11.398,33 €**

Verkehrswert Fl.Nr. 1727 Bauernholz, Nadelwald, zu 4.370 m²

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

11.400,00 €

6 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 03.02.2026 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 03.02.2026

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

7 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.

Gerardy, Praxis der Grundstücksbewertung, München 1980.

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage, Reguvis Verlag, Köln 2023.

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

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

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

Bau- und Fachplanungsrecht, Wertermittlungsrecht, ImmoWertV2021, Steuerliches Bewertungsrecht, Wohnungs- und Mietrechtsgesetze, Vermögensrecht, WaldR 2000.

8 Anlage

Anlage Abb. 1: Ansicht auf den südlichen Waldbereich

Anlage Abb. 2: Ansicht auf den mittleren Waldbereich

Anlage Abb. 3: Ansicht auf den nördlichen Waldbereich

Zu

Prüfvermerk

Die unten aufgeführten Dokumente sind elektronisch eingegangen. Die technische Prüfung der elektronischen Dokumente am 04.02.2026, 10:46:25 hat folgendes Ergebnis erbracht:

Angaben zur Nachricht:

Sicherer Übermittlungsweg aus dem Postfach- und Versanddienst eines OZG-Nutzerkontos.

Eingangszeitpunkt:	04.02.2026, 10:46:10
Absender:	KONRAD MARTIN ROSENZWEIG
Nutzer-ID des Absenders:	DE.Justiz.68b7b4b3-ae22-421e-9712-48cc1c463faa.1ec5
Aktenzeichen des Absenders:	Rosenzweig
Empfänger:	Amtsgericht Fürth
Aktenzeichen des Empfängers:	2 K 72/25
Nachrichtenkennzeichen:	jus_by_177019836666862d0e7c0-5c55-49bf-81aa-6eb62a2d916b

Angaben zu den Dokumenten:

Dateiname	Format	Informationen zu(r) qualifizierten elektronischen Signatur(en)				
		Qualifiziert signiert nach ERVB?	durch	Berufsbezogenes Attribut	am	Prüfergebnis
Beiblatt_Gutachten_AG_FÜ_2_K_72_25.pdf	pdf	nein				
Expose_AG_FÜ_Höchstadt_2_K_72_25.pdf	pdf	nein				
Gutachten_AG_Fürth_Höchstadt_2_K_72_25.pdf	pdf	nein				
Rechnung_AG_FÜ_2_K_72_25.pdf	pdf	nein				
xjustiz_nachricht.xml	xml	nein				