

# GERT SCHULTHEIß

durch die Regierung von Oberfranken öffentlich bestellt  
und beeidigter Sachverständiger für:

landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

Aufsichtsbehörde: IHK für Oberfranken

Mitglied im HLBS

Mitglied an den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte  
für die Landkreise Coburg, Erlangen-Höchstädt, Hof, Kronach,  
Wunsiedel sowie der Städte Bayreuth und Coburg

Kreuzgrabenweg 19, 96328 Küps - Oberlangenstadt Tel.: 09264/7473 Fax: 8717

---

## G U T A C H T E N

**über den Verkehrswert der Grundstücke**

**Flst.-Nrn.: 147/2, 147/4, 580/7 und 580/8**

**Gemarkung Memmelsdorf.**

**Grundstückseigentümer:**

**anonymisiert**

**Auftraggeber: Amtsgericht Bamberg  
Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung  
Synagogenplatz 1  
96047 Bamberg**

**Aktenzeichen: 3 K 5/26**

Betriebs- Grundstücks-, Vieh- und Inventarbewertung + Entschädigungen + Pachtwesen + Betriebsberatung

## **1. Auftrag und Unterlagen**

Mit dem Beschluss vom 21.05.2026 beauftragte das Amtsgericht Bamberg, Abt. f. Immobilienzwangsvollstreckung, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert der im Grundbuch am Amtsgerichts Bamberg von Memmelsdorf Blatt 2062 verzeichneten Grundstücke Flst. - Nrn. 147/2, 147/4, 580/7 und 580/8 Gemarkung Memmelsdorf, zu erstellen.

## **2. Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am AG Bamberg: 3 K 5/26**

-Antragstellerin-

gegen

-Antragsgegnerin-

-Antragsgegner-

Zustellungsbevollmächtigter:

## **3. Zweck der Begutachtung: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft**

## **4. Wertstichtag: 15.06.2026, Tag der Ortsbesichtigung**

## **5. Ortsbesichtigung**

Ich besichtigte die Grundstücke einschließlich der benachbarten Flurstücke am 15.06.2026, ab 14.00 Uhr

Alle Grundstücke war zugänglich.

Zur Ortsbesichtigung waren keine Beteiligte anwesend.

## **6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:**

- |                               |                                           |
|-------------------------------|-------------------------------------------|
| 1. Amtsgericht Bamberg:       | Beschluss vom 21.05.2026, AZ: 3 K 5/26    |
| 2. Amtsgericht Bamberg:       | Grundbuchauszug: Memmelsdorf Blatt: 2062  |
| 3. Vermessungsamt Bamberg:    | Lagepläne und Liegenschaftskatastrauszüge |
| 4. Marktgemeinde Memmelsdorf: | Flächennutzungs- und Bebauungspläne       |
|                               | Herstellungs- und Erschließungsbeiträge   |
| 5. Landkreis Bamberg GAA:     | Auskunft aus der Kaufpreissammlung,       |
|                               | Altlastenkataster                         |

## 6. Umliegende Forstämter und Waldbesitzervereinigungen: Rundholzmesszahlen

## 7. Verwendete Literatur

KLEIBER

Wertermittlungsrichtlinie 2012 Textsammlung:  
Sachwertrichtlinie 2012,  
Wertermittlungsrichtlinien 2012,  
Normalherstellungskosten 2010, und 2021  
Bodenrichtwertrichtlinie 2011,  
WertR 06  
11. Auflage, 2012

THEO GERADY/MÖCKEL

Praxis der Grundstücksbewertung

RÖSLER/LANGNER/SIMON

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

VOGELS

Grundstücks und Gebäudebewertung marktgerecht

KÖHNE M. Prof. Dr.

Landwirtschaftliche Taxationslehre

Landw. Beratung der  
Reg. v. Mittelfranken

Deckungsbeiträge, Variable Kosten, AKh-Bedarf  
der wichtigsten landw. Produktionsverfahren  
Ausgabe 5.-13 Ausgabe 1980 bis 2000

Mantel

Waldbewertung

Schober R.

Ertragstafeln der wichtigsten Baumarten

Prof. Hölzel/Hund

Aktualisierte Gehölzwerttabellen

Koch

Baumwertheft

BauGB

Baugesetzbuch

BAUNORMEN

Kosten von Hochbauten Flächen und Rauminhalte  
DIN 277

WERTR 2006

Tabellen und Richtlinien für die Ermittlung von  
Grundstücks- und Gebäudewerten  
Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und  
Städtebau  
Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 01.03.2006

ImmoWERTV 2010

Immobilienwertermittlungsverordnung 2010  
Bekanntmach. v. 19.05.2010, in Kraft getreten a. 01.07.2010

ImmoWERTV 2021

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, 13. Auflage  
Bekanntmach. v. Juni 2021, in Kraft getreten a. 01.01.2022

WaldR 2000

Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - vom 23.Juli 2000

LandR 19

Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 2019  
mit der Änderung vom 03 Mai.2019

PREISINDEX

Tabellen des statistischen Bundesamts Wiesbaden  
Tabellen des statistischen bayerischen Landesamts

## 8. Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuchamt:       Amtsgericht Bamberg  
Grundbuch für:       Memmelsdorf  
Blatt:                   2062

| Lft-Nr. | Flur-Nr. | Gemarkung   | Lage,                                                                                           | Wirtschaftsart | Größe/m² |
|---------|----------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|
| -----   |          |             |                                                                                                 |                |          |
| 4       | 147/2    | Memmelsdorf | Priel; Grünland                                                                                 |                | 3.742    |
| 7       | 580/7    | Memmelsdorf | Memmelsdorfer Rangen; Wald (Holzung)<br>Hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 185/2 gezogene Teilfläche- |                | 4.090    |
| 8       | 580/7    | Memmelsdorf | Memmelsdorfer Rangen; Wald (Holzung)<br>Hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 185/2 gezogene Teilfläche- |                | 4.090    |
| 9       | 147/4    | Memmelsdorf | Priel; Landwirtschaftsfläche                                                                    |                | 1.048    |

### Erste Abteilung: Eigentümer

3 zu 1c

4 zu 1b

5 zu 1a

Anstelle von 2:

6.1

6.2

In Erbengemeinschaft

### Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der  
Grundstücke Lasten und Beschränkungen

---

1/7, 8     Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke FlNr. 580 1/7 und 580 1/8 sind dem Land Bayern (Forstverwaltung) gegenüber verpflichtet den Weg Fl.Nr. 580 1/67 gemeinschaftlich mit den Eigentümern der FlNr. 580, 580, 580 1/3, 580 1/4, 580 1/5, 580 1/6 sowie FlNr. 580 1/9 bis einschließlich 580 1/66 im offenen und fahrbaren Zustande soweit zu unterhalten, als es zur Herausschaffung der Forstprodukte aus FlNr. 580 1/2, 581, 582 notwendig ist. Eingetragen im Anlegungsverfahren nach Anordnung vom 4. März 1908 am 14. März 1908 und umgeschrieben am 2. Mai 1980.

- 3 / 4, 9 Starkstromleitungsrecht für Überlandwerk Oberfranken AG in Bamberg. Gemäß Bewilligung vom 6. und 19.7.1977 eingetragen am 4.10.1977 und umgeschrieben am 2. Mai 1980
- 5 / 4 Ferngasleitungsrecht für die Ferngas Nordbayern GmbH in Bamberg. Gemäß Bewilligung vom 30.09.1984 und 28.01.1985 eingetragen am 24.Juli 1985.
- 7 / 4 Geh- und Fahrrecht für ; gemäß Bewilligung vom 12. 07.2000 (URNr. 45/2000 Notar Dr. Dörndorfer, Ochsenfurt) und 23.08.2000 eingetragen am 09.10.2000.
- 8 / 4 Kanalleitungsrecht für Gemeinde Memmelsdorf; gemäß Bewilligung vom 05.09.2003 URNr. G 1016/03 Notar Dr. Grafenberger, Ochsenfurt, und gemäß Bewilligung vom 02.04.2004, URNr. 449/04 Notar Döbler, Monheim; eingetragen am 05.05.2004.
- 9/4,7,8,9 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bamberg, AZ.: 3 K 5/26; eingetragen am 12.03.2026.

**Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**  
Keine Eintragung.

## **9. Verkehrslage**

Memmelsdorf ist eine 8.990 Einwohner zählende Gemeinde im Landkreis Bamberg, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Memmelsdorf ist Sitz der Gemeindeverwaltung und liegt an der Staatsstraße 2173 ca. 3 km nordöstlich von Bamberg dem Sitz der Landkreisverwaltung.

Die nächste Autobahnauffahrt ist Lichteneiche zur BAB A 73 liegt ca. 3 km östlich von Memmelsdorf

Der nächste Bahnhof ist in Bamberg an der ICE-Strecke München – Berlin und der Regionalbahnstrecke Bamberg – Schweinfurt

Memmelsdorf ist an einen gut funktionierenden Linienbusverkehr und Schulbus angebunden.

Kindergarten, Grund- und Mittelschule sind in Memmelsdorf, die Realschule ist in Scheßlitz und das Gymnasium ist in Bamberg ansässig.

In der Gemeinde Memmelsdorf werden beschränkt Arbeitsplätze in Handwerk, Handel, Verwaltung und Vollzug vorgehalten.  
Ein großer Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Bamberg und Hallstadt aus.

Allgemeinarzt, Zahnarzt und Apotheke sind in der Gemeinde Memmelsdorf ansässig. Das Krankenhaus und Fachärzte sind in Bamberg und Scheßlitz ansässig.

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Memmelsdorf sehr gut möglich.

Höhenlage: Memmelsdorf liegt ca. 270 - 380 m über NN.

## **10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan**

Die Gemeinde Memmelsdorf hat für ihr ganzes Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtsgültig aufgestellt.

In diesem Flächennutzungsplan sind die hier zu bewertenden Grundstücke als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft im Außenbereich ausgewiesen

Die hier zu bewertenden Grundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

## **11. Methodik der Verkehrswertermittlung**

Der Verkehrswert ist in § 3 der Wertermittlungsverordnung und in § 194 BauGB definiert.

Danach wird er durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt der Schätzung bzw. Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

In den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft wird dazu ausgeführt, dass der Verkehrswert der Grundstücke grundsätzlich nach dem Vergleichsverfahren zu ermitteln ist. Dabei sind objekt- und zeitnahe Vergleichspreise bevorzugt heranzuziehen, auf ihre Vergleichbarkeit zu prüfen und ggf. zu korrigieren.

Preise von Vergleichsgrundstücken, die weit zurückdatieren, bilden keine geeignete Vergleichsgrundlage. Auch Höchst- und Tiefstpreise, die sich auf Grund besonderer Verhältnisse für ein Grundstück ergeben können, sind nicht zum Vergleich geeignet. Gelzer (13) zitiert auf Seite 31 ein BGH-Urteil vom 05.04.73, in dem der BGH feststellt, dass nicht angenommene Verkaufsangebote für Grundstücke zur Anhebung vorhandener Vergleichspreise keinen genügend sicheren Schluss auf den erzielbaren Preis zulassen.

Der Verkehrswert eines Grundstücks wird im wesentlichen von seiner Qualität und damit durch die derzeitige Nutzung und der möglichen Nutzungsfähigkeit beeinflusst.

## 12 Auszug aus dem ALB (Flurbuch) des Vermessungsamt Bamberg

| Flur-Nr                                                                 | Nutzung                      | Fläche<br>m <sup>2</sup> | Klasse | Wert<br>zahl | Ertrags<br>messzahl | Gesamtfläche<br>d. Flurstück<br>m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|--------|--------------|---------------------|------------------------------------------------|
| <b>Gemarkung Memmelsdorf – Gemeinde Memmelsdorf - Landkreis Bamberg</b> |                              |                          |        |              |                     |                                                |
| 147/2                                                                   | Grünland                     | 3.742                    | Lla2   | 67/64        | 2.395               | 3.742                                          |
|                                                                         | <u>Tatsächliche Nutzung:</u> |                          |        |              |                     |                                                |
|                                                                         | Grünland                     | 3.631                    |        |              |                     |                                                |
|                                                                         | Unkultivierte Fläche         | 111                      |        |              |                     |                                                |
| 147/4                                                                   | Grünland                     | 1.048                    | Lla3   | 62/61        | 630                 | 1.048                                          |
|                                                                         | <u>Tatsächliche Nutzung:</u> |                          |        |              |                     |                                                |
|                                                                         | Grünland                     | 1.048                    |        |              |                     |                                                |
| 580/7                                                                   | Forstfläche                  | 4.090                    |        |              |                     | 4.090                                          |
| 580/8                                                                   | Forstfläche                  | 4.090                    |        |              |                     | 4.090                                          |

### Zeichenerklärung

#### Bodenarten:

SI = anlehmiger Sand

S = Sand

IS = lehmiger Sand

SL = stark lehmiger Sand

sL = lehmiger Sand

L = Lehm

LT = schwerer Lehm

T = Ton

Mo = Moor

#### Klasse

Bodenzustandsstufen Ackerland: Stufe 1 bis 7 (wobei die Stufe 1 die günstigste ist)

#### Entstehungsarten:

V = Verwitterungsboden (g = Steine Geröll)

D = Diluvial (Eiszeit) –boden.

Al = Alluvial (Schwemmland) –boden

Vg = Trümmer- oder Gesteinsboden

Bodenzustandsstufen Grünland: I = günstig, II = mittel, III = ungünstig

#### Klimaverhältnisse:

a = über 8 ° C, durchschnittliche Jahreswärme

b = 7°C bis 8 °C, „ „

c = unter 7 ° C „ „

#### Wasserverhältnisse:

1 bis 5 (wobei 1 der günstigste ist)

#### Wertzahlen

Bodenzahlen: 34/

1 bis 100 (wobei 100 der beste Boden ist)

Bodenbeschaffenheit, Klima und Grundwasserverhältnis

/27

1 bis 100 (Acker/Grünlandzahl mit Zu und Abschlägen für Geländegestaltung, Klima und andere natürliche Ertragsbedingungen)

### 13. AUSZUG AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDKREIS BAMBERG

#### MARKTGEMEINDE MEMMELSDORF - LANDKREIS BAMBERG

| Jahr | Gemarkung   | Größe<br>m <sup>2</sup> | Preis<br>€/m <sup>2</sup> | Bemerkung   |
|------|-------------|-------------------------|---------------------------|-------------|
| 2022 | Drosendorf  | 11.405                  | 3,50                      | Ackerland   |
| 2023 | „           | 4.100                   | 2,03                      | Grünland    |
| 1998 | Memmeldorf  | 683                     | 217,09                    | Bauland ebf |
| 2016 | „           | 9.623                   | 1,20                      | Grünland    |
| 2018 | „           | 2.873                   | 1,04                      | Grünland    |
| 2025 | „           | 24.200                  | 2,20                      | Ackerland   |
| 2022 | Merkendorf  | 12.180                  | 2,50                      | Ackerland   |
| 2023 | Merkendorf  | 15.697                  | 2,70                      | Ackerland   |
| 2024 | „           |                         |                           |             |
| 2023 | Weichendorf | 2.770                   | 2,17                      | Grünland    |
| 2025 | „           | 5.450                   | 2,70                      | Grünland    |
| 2025 | „           | 9.920                   | 2,75                      | Ackerland   |

Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland jeweils zum 01.01.2026 vom Gutachterausschuss am Landratsamt Bamberg herausgegeben für die Gemeinde Memmeldorf:

| Gebietsart | Wohnbau-<br>land €/m <sup>2</sup> | LN<br>€/m <sup>2</sup> |
|------------|-----------------------------------|------------------------|
| Memmeldorf | 310                               | 3,00                   |

Gesamt Memmeldorf: Waldboden ohne Baumbestand: 1,10 €/m<sup>2</sup>

Für gemischte Bauflächen wurde kein Bodenrichtwert ausgewiesen, da für statistische Auswertungen nicht ausreichend verwertbare Kauffälle zur Verfügung standen, die können pauschal mit 75 % des Wertes für Wohnbauflächen angesetzt werden.

Für Grünland wurden keine Bodenrichtwerte ausgewiesen, da für statistische Auswertungen nicht ausreichend verwertbare Kauffälle zur Verfügung standen. Diese können pauschal mit 75 % des Wertes für Ackerland angesetzt werden.

### 14. Altlastenkataster

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Bamberg konnte der Unterzeichner feststellen, dass die hier zu bewertenden Grundstücke Flst. Nrn. 147/2, 147/4, 580/7 und 580/8 Gemarkung Memmeldorf im Altlastenkataster nicht als belastet vorgetragen sind.

## **15. Lage, Beschreibung und Bewertung des Grundstückes**

Das hier zu bewertende Grundstück liegt in einem Gebiet mit einer durchschnittlichen Jahreswärme von über 8° Celsius.

Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird bei Position 16 ermittelt.

### **15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 147/2 Gemarkung Memmelsdorf hat 3.742 m<sup>2</sup> Fläche, die Bezeichnung „Priel“, liegt ca. 200 m westlich von Memmelsdorf, im östlichen Anschluss an die Autobahn BAB A 70 und ist mit einem geschotterten Feldweg entlang seiner Südostgrenze erschlossen.**

Das Grundstück wird als Grünland bewirtschaftet, hat mit 67/64 bewerteten Leimboden, liegt nahezu eben und ist maschinell gut bearbeitbar. Das Grundstück wird durch Laubgehölz entlang der Autobahn aus Nordwesten beschattet. An der Ostgrenze steht eine Hecke auf 111 m<sup>2</sup>

Das Grundstück ist in Abt. II des Grundbuchs mit einem Stromleitungsrecht belastet.

Das Grundstück ist in Abt. II des Grundbuchs mit einem Ferngas- und Kabelleitungsrecht belastet.

Das Grundstück ist in Abt. II des Grundbuchs mit einem Geh- und Fahrrecht für die Mannesmann Arcor AG & Co, Frankfurt/Main belastet.

Das Grundstück ist in Abt. II des Grundbuchs mit einem Kanalleitungsrecht für die Gemeinde Memmelsdorf belastet.

|                                    |                      |                                                                                                                                    |
|------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Grundstücksqualität:</u></b> | 3.631 m <sup>2</sup> | gutes Grünland,                                                                                                                    |
|                                    | 111 m <sup>2</sup>   | unkultivierte Fläche, alles im Außenbereich.<br>In menschlich absehbarer Zeit ohne<br>außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung. |

**Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 3.742 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit 2,25 €/m<sup>2</sup> für die 3.631 m<sup>2</sup> gute Grünlandfläche und mit 0,30 €/m<sup>2</sup> für die 111 m<sup>2</sup> unkultivierte Fläche.**

### **15.2 Das Grundstück Flur-Nr. 147/4 Gemarkung Memmelsdorf hat 1.048 m<sup>2</sup> Fläche, die Bezeichnung „Priel“, liegt ca. 160 m westlich von Memmelsdorf, ca. 100 m östlich der Autobahn BAB A 70 und ist mit einem geschotterten Feldweg entlang seiner Nordwestgrenze erschlossen.**

Das Grundstück wird als Grünland bewirtschaftet, hat mit 62/61 bewerteten Leimboden, liegt nahezu eben, hat die Form eines stumpfen Dreiecks und ist auf Grund seiner dreieckigen Form erschwert maschinell bearbeitbar. Das Grundstück wird durch Laubgehölz entlang seiner Nordwestgrenze beschattet.

Das Grundstück ist in Abt. II des Grundbuchs mit einem Starkstromleitungsrecht belastet.

**Grundstücksqualität:** 1.048 m<sup>2</sup>      dreieckiges Grünland, im Außenbereich.  
In menschlich absehbarer Zeit ohne  
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

**Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen  
1.048 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit 2,00 €/m<sup>2</sup> für die 1.048 m<sup>2</sup> dreieckige  
Grünlandfläche.**

- 15.3 Das Grundstück Flur-Nr. 580/7 Gemarkung Memmelsdorf** hat 4.090 m<sup>2</sup> Fläche, hierzu die 104 m<sup>2</sup> große zum Weg Flst.-Nr. 185/2 gezogene Teilfläche. Das Grundstück hat die Bezeichnung „Memmelsdorfer Rangen“, liegt im östlichen Anschluss an das Memmelsdorfer Wohnbaugebiet „Waldstraße“ und ist mit einen geschotterten Feldweg und unbefestigten Feld- und Waldweg erschlossen.

Das Grundstück wird als Mischwald bewirtschaftet, hat sandigen Lehmboden, bis zu 10 % nördliche Neigung, die Oberfläche ist wellig, Die Waldboden ist maschinell gut bearbeitbar, der Baumbestand ist zumeist gesund. Die Holzabfuhr ist ab der Grundstücksgrenze möglich.  
Auf der Waldfläche wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand:                      4.090 m<sup>2</sup> Fläche  
87 % Eiche, 80 jährig (60 – 100),  
5 % Buche, 100 jährig (60 – 140),  
8 % Fichte, 40 jährig (30 – 50),  
0,95 Bestockung,  
Gesund.

**Grundstücksqualität:** 4.090 m<sup>2</sup>      Waldfläche, bestockt, im Außenbereich.  
In menschlich absehbarer Zeit ohne  
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

**Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen  
4.090 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit 1,10 €/m<sup>2</sup> für den 4.090 m<sup>2</sup> Waldboden  
und die 104 m<sup>2</sup> zum Weg Flst.-Nr. 185/2 gezogene Teilfläche, zuzüglich  
den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.**

- 15.4 Das Grundstück Flur-Nr. 580/8 Gemarkung Memmelsdorf** hat 4.090 m<sup>2</sup> Fläche, hierzu die 98 m<sup>2</sup> große zum Weg Flst.-Nr. 185/2 gezogene Teilfläche. Das Grundstück hat die Bezeichnung „Memmelsdorfer Rangen“, liegt im östlichen Anschluss an das Memmelsdorfer Wohnbaugebiet „Waldstraße“ und ist mit einen geschotterten Feldweg und unbefestigten Feld- und Waldweg erschlossen.

Das Grundstück wird als Mischwald bewirtschaftet, hat sandigen Lehmboden, bis zu 10 % nördliche Neigung, die Oberfläche ist wellig, Die Waldboden ist maschinell gut bearbeitbar, der Baumbestand ist zumeist gesund. Die Holzabfuhr ist ab der Grundstücksgrenze möglich.

Auf der Waldfläche wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand: 4.090 m<sup>2</sup> Fläche  
81 % Eiche, 120 jährig (100 – 140),  
9 % Esche, 90 jährig (80 – 140), (Buche, Hainbuche),  
7 % Fichte, 40 jährig (30 – 50),  
3 % Kiefer, 40 jährig (30 – 50),  
0,89 Bestockung,  
Gesund.

Grundstücksqualität: 4.090 m<sup>2</sup> Waldfläche, bestockt, im Außenbereich.  
In menschlich absehbarer Zeit ohne  
außerlandwirtschaftlicher Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen  
4.090 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit 1,10 €/m<sup>2</sup> für den 4.090 m<sup>2</sup> Waldboden,  
und die 98 m<sup>2</sup> zum Weg Flst.-Nr. 185/2 gezogene Teilfläche, zuzüglich den  
bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

## **16. Ermittlung des hiebkostenfreien Baumbestandswertes 2026**

Ermittlung der Bestandswerte der Waldflächen gem. WaldR 2000,  
vom 12. Juli 2000, auf der Grundlage der im Folgenden berechneten Abtriebswerte im  
Alter der Umtriebszeiten (Au ).

Der Waldbodenverkehrswert wurde gesondert berechnet.

und wurden von den umliegenden Forstämtern, durch Umfrage, und durch Auskunft  
durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte an der kreisfreien Stadt bzw.  
am Landratsamt des Landkreises, ermittelt.

### **Bewertungsunterlagen für den Bestandswert**

Der Baumbestandswert wird Hiebkostenfrei berechnet!

Waldwertermittlungsrichtlinien - WaldR 2000, vom 12. Juli 2000

Baumsorten unter 2 % werden den anderen, vorhandenen rechnerisch zugerechnet!

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| <u>Ertragstafeln:</u> Fichte, Kiefer, Buche, Lärche | - Wiedemann m. Df.     |
| Eiche, Esche, Ahorn                                 | - Jüttner m. Df.       |
| Erle                                                | - Mitscherlich st. Df. |
| Birke, Pappel                                       | - Schwappach           |

|                            |                |             |
|----------------------------|----------------|-------------|
| <u>Umtriebszeiten (U):</u> | Fichte, Lärche | - 100 Jahre |
|----------------------------|----------------|-------------|

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Kiefer               | - 120 Jahre |
| Eiche                | - 160 Jahre |
| Buche                | - 140 Jahre |
| Hainbuche, Feldahorn | - 140 Jahre |
| Esche, Ahorn         | - 100 Jahre |

**Sortierung:** nach der Sortenertragstafel Mitscherlich,  
Wiedemann und Jüttner

**Werbungskosten:** nach der EST - Geldtafel 2026

**Geldfaktor:** 17,56 ct/Min

**Lohnnebenkosten:** 70 % ( einschl. EMS - Kosten )

**Aufarbeitung:**

- |                                            |                                      |
|--------------------------------------------|--------------------------------------|
| - Fichte, Lärche                           | nach Geldsätzen Entrindung i.S.      |
| - Kiefer                                   | nach Geldsätzen Entrindet i.S./ a.S. |
| - Eiche, Ahorn, Erle, Esche, Buche, Birke, | nach Geldsätzen unentrindet          |
| - Zuschläge für Hiebmerkmale pauschal 10%  |                                      |

**Rückkosten:** 7,00 €/fm ( incl, Mwst)

**Holzpreise (entrindet, gerückt):**

nach mehrjährigen durchschnittlichen Verkaufserlösen im Bereich der umliegenden Forstämter

|           |         |          |
|-----------|---------|----------|
| Fichte    | H, HL B | 420 % MZ |
|           | HL C    | 370 % MZ |
| Kiefer    | LB      | 370 % MZ |
|           | LC      | 310 % MZ |
| Eiche     | LB      | 410 % MZ |
|           | LC      | 220 % MZ |
| Buche     | LB      | 430 % MZ |
|           | LC      | 370 % MZ |
| Hainbuche | LB      | 340 % MZ |
|           | LC      | 130 % MZ |

|       |    |          |
|-------|----|----------|
| Esche | LB | 400 % MZ |
|       | LC | 230 % MZ |

**Schichtholznettoerlöse:**

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Fichte, Kiefer, Lärche (Nadelhölzer) | - 10,-- €/rm |
| Eiche                                | - 30,-- €/rm |
| Sonstige Laubhölzer                  | - 20,-- €/rm |

**Umsatzsteuer: 5 %**

|                                                                          |                |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b><u>Kulturrkosten:</u></b> Fichte, Tanne, Douglasie, Lärche, Hainbuche | - 3.000,--€/ha |
| Kiefer, Buche,                                                           | - 3.500,--€/ha |
| Erle, Pappel, Birke, Feldahorn                                           | - 3.000,--€/ha |
| Eiche, Ulme, Esche, Ahorn, Linde                                         | - 6.500,--€/ha |

## Abtriebswert (Berechnung in €/Efm – erntekostenbelastet) 2026

| 1         | 2                                    | 3      | 4      | 5            | 6                                 | 7        | 8          | 9                       | 10                  | 11            | 12             |
|-----------|--------------------------------------|--------|--------|--------------|-----------------------------------|----------|------------|-------------------------|---------------------|---------------|----------------|
|           |                                      |        |        |              | MZ-Steigerungs-%<br>für Stammholz |          |            | QZ, erntekostenbelastet |                     |               |                |
| Hoa       | Alter                                | Bonitä | dm(cm) | V<br>(EfmqR) | GKI %                             | Zuschlag | %<br>ME    | Sorten-<br>%            | Grundpreis<br>€/Efm | %-MZ<br>(100) | €/Efm          |
|           |                                      |        |        |              |                                   |          | 6x7        |                         |                     |               | 9x10x11        |
| Fichte    | 100                                  | I, 0   | 37,6   | 611          | 420                               |          |            | 85% H                   | 22,31               | 420           | 79,65          |
|           | -8% nicht<br>aufgearbeitetes<br>Holz |        |        | <u>-49</u>   | 370                               |          |            | 15 %<br>HLC             | 17,76               | 370           | 9,86           |
|           |                                      |        |        | 562          |                                   |          |            |                         |                     |               |                |
|           |                                      |        |        |              |                                   |          |            |                         |                     | +5%<br>MWSt   | 89,51<br>93,99 |
|           | 100                                  | II,0   | 32,7   | 502          | 420                               |          |            | 85% H                   | 21,54               | 420           | 76,90          |
|           | -8% nicht<br>aufgearbeitetes<br>Holz |        |        | <u>-40</u>   | 370                               |          |            | 15 %<br>HLC             | 17,48               | 370           | 9,70           |
|           |                                      |        |        | 462          |                                   |          |            |                         |                     |               |                |
|           |                                      |        |        |              |                                   |          |            |                         |                     | +5%<br>MWSt   | 86,60<br>90,93 |
| Kiefer    | 120                                  | I,0    | 35,2   | 395          | 60% L B                           | 400      | 240        | L                       | 22,80               | 380           | 86,64          |
|           | -8% nicht<br>aufgearbeitetes<br>Holz |        |        | <u>-32</u>   | 40% L C                           | 350      | <u>140</u> |                         |                     |               |                |
|           |                                      |        |        | 353          |                                   |          | 380        |                         |                     |               |                |
|           |                                      |        |        |              |                                   |          |            |                         |                     | +5%<br>MWSt   | 91,10          |
| Eiche     | 160                                  | II,5   | 50,8   | 307          | 50% L B                           | 410      | 205        | L                       | 74,03               | 315           | 233,19         |
|           | Sth                                  | 50%    | =      | 154          | 50% L C                           | 220      | <u>110</u> |                         |                     |               |                |
|           | Brh                                  | 50%    | =      | 153          | = 219 rm                          |          | 315        |                         |                     |               |                |
|           |                                      |        |        |              |                                   |          |            |                         |                     | +5%<br>MWSt   | 244,85         |
| Buche     | 140                                  | II,0   | 44,7   | 464          | 60% L B                           | 430      | 258        | L                       | 25,52               | 406           | 103,61         |
|           | Sth                                  | 50%    | =      | 232          | 40% L C                           | 370      | <u>148</u> |                         |                     |               |                |
|           | Brh                                  | 50%    | =      | 232          | = 325 rm                          |          | 406        |                         |                     |               |                |
|           |                                      |        |        |              |                                   |          |            |                         |                     | +5%<br>MWSt   | 108,79         |
| Hainbuche | 160                                  | II,0   | 44,7   | 374          | 50% L B                           | 320      | 160        | L                       | 30,85               | 215           | 66,33          |
|           | Sth                                  | 50%    | =      | 187          | 50% L C                           | 110      | <u>55</u>  |                         |                     |               |                |
|           | Brh                                  | 50%    | =      | 187          | = 264 rm                          |          | 215        |                         |                     |               |                |
|           |                                      |        |        |              |                                   |          |            |                         |                     | +5%<br>MWSt   | 69,65          |
| Esche     | 140                                  | II,0   | 44,7   | 464          | 60% L B                           | 400      | 240        | L                       | 41,15               | 332           | 136,62         |
|           | Sth                                  | 50%    | =      | 232          | 40% L C                           | 230      | <u>92</u>  |                         |                     |               |                |
|           | Brh                                  | 50%    | =      | 232          | = 225 rm                          |          | 332        |                         |                     |               |                |
|           |                                      |        |        |              |                                   |          |            |                         |                     | +5%<br>MWSt   | 143,45         |

## Abtriebswert (Berechnung in €/ha - hiebkostenfrei bei Bestockung 1,00) 2026

| 13                          | 14               | 15                 | 16                          | 17                               | 18                                    | 19                           | 20               | 21                                        | 22                       |
|-----------------------------|------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------|-------------------------------------------|--------------------------|
| Werbungskosten              |                  |                    |                             |                                  |                                       |                              |                  |                                           |                          |
| Sortierung                  | Geldsatz<br>€/fm | Mittenring<br>€/fm | LNK<br>Faktor               | Rückekosten<br>masch. E.<br>€/fm | Gesamt<br>€/fm<br>11x14x16            | QZ<br>netto<br>€/fm<br>12-18 | V<br>Efm<br>o.R. | A uw<br>€/ha<br>19x20                     | A uw<br>Gerundet<br>€/ha |
| <b>Fichte I,0</b>           |                  |                    |                             |                                  |                                       |                              |                  |                                           |                          |
| 85 % H<br>15 % HL<br>e.i.S. | 8,94<br>11,23    | -                  | 1,70<br><u>1,10</u><br>1,87 | RK 7,00                          | 14,21<br>3,15<br><u>7,00</u><br>24,36 | 69,63<br>10,00               | 542<br>75        | 37.739,46<br>750,00<br>38.489,46          | 38.500                   |
| <b>Fichte II,0</b>          |                  |                    |                             |                                  |                                       |                              |                  |                                           |                          |
| 85 % H<br>15 % HL<br>e.i.S. | 10,93<br>12,58   | -                  | 1,87                        | RK 7,00                          | 17,37<br>3,53<br><u>6,00</u><br>27,90 | 63,03<br>10,00               | 452<br>100       | 28.489,56<br><u>1.000,00</u><br>29.489,56 | 29.500,--                |
| <b>Kiefer I,0</b>           |                  |                    |                             |                                  |                                       |                              |                  |                                           |                          |
| L<br>e.i.S./a.S.            | 10,32            | -                  | 1,87                        | RK 7,00                          | 19,30<br><u>7,00</u><br>26,30         | 64,80<br>10,00               | 353<br>90        | 22.874,40<br><u>900,00</u><br>23.774,40   | 23.500,--                |
| <b>Eiche II,5</b>           |                  |                    |                             |                                  |                                       |                              |                  |                                           |                          |
| L<br>ue                     | 3,35             | 0,51               | 1,87                        | RK 6,00                          | 7,21<br><u>6,00</u><br>13,21          | 231,70<br>30,00              | 154<br>219       | 35.681,80<br>6.570,00<br>42.251,80        | 42.500,--                |
| <b>Buche II,0</b>           |                  |                    |                             |                                  |                                       |                              |                  |                                           |                          |
| L<br>ue                     | 2,63             | 0,53               | 1,87                        | RK 6,00                          | 5,91<br><u>6,00</u><br>11,91          | 96,88<br>20,00               | 232<br>325       | 22.476,16<br><u>6.500,00</u><br>28.976,19 | 29.000,--                |
| <b>Hainbuche</b>            |                  |                    |                             |                                  |                                       |                              |                  |                                           |                          |
| L<br>Ue                     | 3,31             | 0,53               | 1,87                        | RK 6,00                          | 7,18<br><u>6,00</u><br>13,18          | 56,47<br>20,00               | 187<br>264       | 10.559,89<br><u>5.280,00</u><br>15.839,89 | 16.000,--                |
| <b>Esche II,0</b>           |                  |                    |                             |                                  |                                       |                              |                  |                                           |                          |
| L<br>ue                     | 2,73             | 0,52               | 1,87                        | RK 6,00                          | 6,08<br><u>6,00</u><br>12,08          | 131,37<br>20,00              | 232<br>325       | 30.477,84<br><u>6.500,00</u><br>36.977,84 | 37.000,--                |

| Hiebkostenfreie Baumbestandswerte nach den WaldR2000 |         |         |                                            |         |        |         |            |              |                                           |                           | Stichtag: 15.06.2026   |                                          |
|------------------------------------------------------|---------|---------|--------------------------------------------|---------|--------|---------|------------|--------------|-------------------------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------------------------|
| Lfd Nr                                               | Flur Nr | Fläche  | Alter                                      | Holzart | Anteil | Bonitat | Bestockung | Antriebswert | Kosten für<br>geschorene<br>Kultur<br>(c) | Alterswert-<br>faktor (f) | Benützungsfaktor 1/10w | Bestandswert                             |
| 1                                                    | 2       | ha<br>3 | Jahre<br>4                                 | 5       | %<br>6 | 7       | 8          | Euro/ha<br>9 | Euro/ha<br>10                             | 11                        | 12                     | Euro<br>13<br>(10-10x11x12+10)<br>x308ab |
| I.                                                   | 580/7   | 0,4090  | Gemarkung Memmelsdorf                      |         |        |         |            |              |                                           |                           |                        |                                          |
| 1. Bestand                                           |         | 0,4090  | 120                                        | Eiche   | 87%    | II,0    | 0,95       | 42.500,00    | 8500,00                                   | 0,755                     | 1,000                  | 11.385,14                                |
|                                                      |         |         | 40                                         | Fichte  | 8%     | II,0    | 0,95       | 29.500,00    | 3000,00                                   | 0,356                     | 1,000                  | 386,50                                   |
|                                                      |         |         | 100                                        | Buche   | 5%     | II,0    | 0,95       | 29.000,00    | 3500,00                                   | 0,790                     | 1,000                  | 463,33                                   |
| gesamt                                               |         | 0,4090  | gesamter hiebkostenfreier Baumbestandswert |         |        |         |            |              |                                           |                           |                        |                                          |
|                                                      |         |         | 12.234,96                                  |         |        |         |            |              |                                           |                           |                        |                                          |
| II.                                                  | 580/8   | 0,4090  | Gemarkung Memmelsdorf                      |         |        |         |            |              |                                           |                           |                        |                                          |
| 1. Bestand                                           |         | 0,4090  | 120                                        | Eiche   | 81%    | III,0   | 0,89       | 42.500,00    | 6500,00                                   | 0,755                     | 1,000                  | 9.930,48                                 |
|                                                      |         |         | 80                                         | Esche   | 9%     | III,0   | 0,89       | 37.000,00    | 6500,00                                   | 0,858                     | 1,000                  | 1.070,27                                 |
|                                                      |         |         | 40                                         | Fichte  | 7%     | III,0   | 0,89       | 29.500,00    | 3000,00                                   | 0,356                     | 1,000                  | 316,83                                   |
|                                                      |         |         | 40                                         | Kiefer  | 3%     | II,0    | 0,89       | 23.500,00    | 3600,00                                   | 0,322                     | 1,000                  | 108,55                                   |
| gesamt                                               |         | 0,4090  | gesamter hiebkostenfreier Baumbestandswert |         |        |         |            |              |                                           |                           |                        |                                          |
|                                                      |         |         | 11.426,12                                  |         |        |         |            |              |                                           |                           |                        |                                          |

## **17. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes**

**Grundstücksfläche m<sup>2</sup> x Verkehrswert €/m<sup>2</sup> + Baumbestandswert € ist der Grundstücksverkehrswert**

### **17.1 Grundstück Flur-Nr. 147/2 Gemarkung Memmelsdorf zu 3.742 m<sup>2</sup>**

Gutes Grünland: 3.631 m<sup>2</sup> x 2,25 €/m<sup>2</sup> = 8.169,75 €  
unkultivierte Fläche: 111 m<sup>2</sup> x 0,30 €/m<sup>2</sup> = 33,30 €  
Gesamt 8.203,05 €

**Verkehrswert abgerundet: 8.200,00 €**

-----

### **17.2 Grundstück Flur-Nr. 147/4 Gemarkung Memmelsdorf zu 1.048 m<sup>2</sup>**

Dreieckiges Grünland: 1.048 m<sup>2</sup> x 2,00 €/m<sup>2</sup> = 2,096,00 €

**Verkehrswert aufgerundet: 2.100,00 €**

-----

### **17.3 Grundstück Flur-Nr. 580/7 Gemarkung Memmelsdorf zu 4.090 m<sup>2</sup>**

Waldboden: 4.090 m<sup>2</sup> x 1,10 €/m<sup>2</sup> = 4.499,00 €  
Zum Weg Flst.-Nr. 185/2 gezogene Teilfläche: 104 m<sup>2</sup> x 1,10 €/m<sup>2</sup> = 114,40 €  
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert: 12.234,96 €  
Gesamt 16.848,36 €

**Verkehrswert angerundet: 16.800,00 €**

-----

### **17.4 Grundstück Flur-Nr. 580/8 Gemarkung Memmelsdorf zu 4.090 m<sup>2</sup>**

Waldboden: 4.090 m<sup>2</sup> x 1,10 €/m<sup>2</sup> = 4.499,00 €  
Zum Weg Flst.-Nr. 185/2 gezogene Teilfläche: 98 m<sup>2</sup> x 1,10 €/m<sup>2</sup> = 107,80 €  
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert: 11.426,12 €  
Gesamt 16.032,92 €

**Verkehrswert abgerundet: 16.000,00 €**

-----

18. Gesamtverkehrswert: 43.100,00 Euro

19. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

Die hier zu bewertenden landw. Grundstücke Flst.-Nrn. 147/2 und 147/4 Gemarkung Memmelsdorf sind laut der Miteigentümerin nicht verpachtet.

Die hier zu bewertenden Waldgrundstücke Flst.-Nrn. 580/7 und 580/8 Gemarkung Memmelsdorf sind laut der Miteigentümerin selbst bewirtschaftet.

20. Zusammenfassung

Der Verkehrswert der hier zu bewertenden Grundstücke

Flst.- Nrn. 147/2, 147/4, 580/7 und 580/8 Gemarkung

Memmelsdorf beläuft sich gerundet auf 43.100,00 Euro

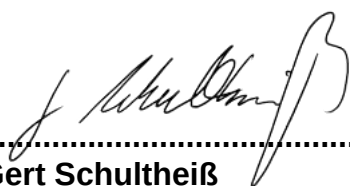
in Worte: dreiundvierzigtausendeinhundert Euro

=====

21. Beglaubigung

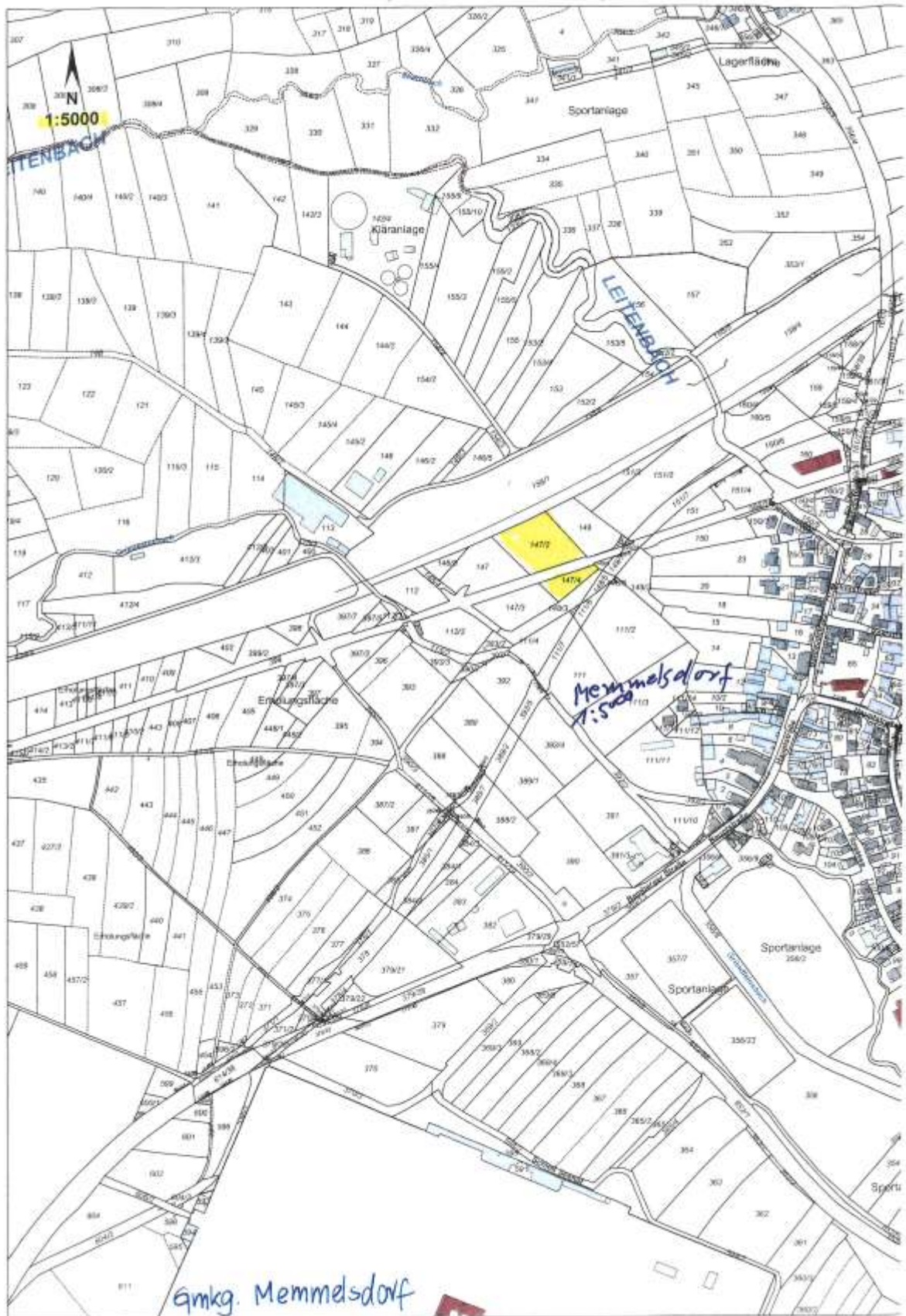
Das vorliegende Gutachten wurde vom Unterzeichner auf Grund der  
angeführten Unterlagen nach besten Wissen und Gewissen erstellt.

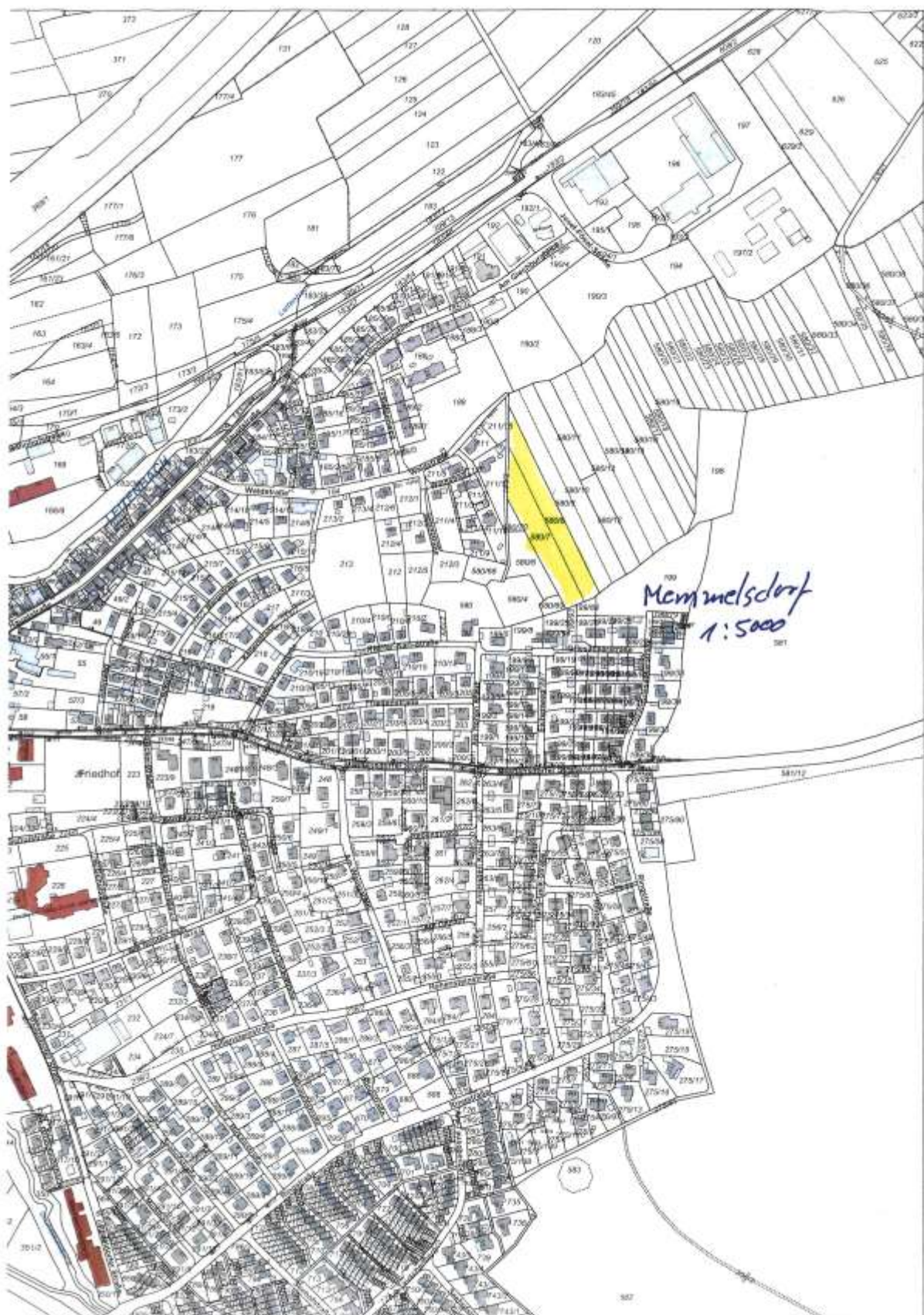
Oberlangenstadt, 22.06.2026

  
.....  
Gert Schultheiß



Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger f. landw. Bewertung und Schätzung







Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Bamberg  
Schränke 3  
96049 Bamberg

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurkarte 1:2000  
mit Digitalem Orthophoto  
Erstellt am 03.06.2025

Flurkarte: 1472  
Gemarkung: Memmelsdorf

Gemarkung: Memmelsdorf  
Landkreis: Bamberg  
Bezirk: Oberfranken



Maßstab 1:2000  
0 10 20 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Meldeaufnahme nur bedingt geeignet.  
Aufnahmezeitpunkt: 10.06.2025



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Bamberg  
Schränke 3  
96049 Bamberg

Auszug aus dem  
**Liegenschaftskataster**  
Flurkarte 1:2000  
mit Digitalem Orthophoto  
Erstellt am 03.05.2025

Flurstück: 590/7  
Gemarkung: Memmelsdorf

Gemeinde: Memmelsdorf  
Landkreis: Bamberg  
Bezirk: Oberfranken



Maßstab 1:2000 0 10 20 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet.  
Auchmedatun Luftbild 10.05.2025



Memmelsdorf Fig 58072 ↑ F1st 58018 ↓



F1st 14712 ↓ F1st 14714 ↓ Gemeinlich



