



**Telefon: 0 91 96 / 6 02**

**Fax:** 0 91 96 / 99 89 61

E-Mail: [info@gutachter-rosenzweig.de](mailto:info@gutachter-rosenzweig.de)

Konrad Rosenzweig

## **ö. b. v. Sachverständiger**

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

Störnhof 5

91346 Wiesenttal

Az.: 3 K 7/22

15.09.2022



# Gutachten

# **über den Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 1388 der Gemarkung Effeltrich**

44.658,00 €

Das Gutachten umfasst 25 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTHAL

## 1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen .....	3
3	Bewertungsgrundlagen.....	5
4	Standortangaben .....	6
5	Preisfindung.....	8
6	Hilfswerte zur Lageeinschätzung: .....	9
6.1	Wertableitung .....	10
6.1.1	Bodenwertableitung.....	10
6.1.2	Bestandswertableitung .....	10
7.	Bewertung Fl.Nr. 1388.....	17
7.1.	Grundstücksangaben .....	18
7.2.	Beschreibung.....	18
7.3.	Nutzung.....	20
7.4.	Bewertung .....	22
8.	Abschließende Erklärung.....	24
9.	Literaturverzeichnis.....	25

## 2 Vorbemerkungen

- Auftraggeber: Amtsgericht Bamberg, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg
- Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes des Grundstücks der Gemarkung Effeltrich:  
Fl.Nr. 1388 Poxdorfer Weg, Landwirtschaftsfläche zu 1,7680 ha  
hierzu die zum Weg Flst. 1385/2 gezogene Teilfläche  
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Forchheim von Effeltrich, Band 29 - Blatt 989
- Verwendete Unterlagen: Planunterlagen der Gemeinde Effeltrich  
Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim Amtsgericht Forchheim  
Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises  
Kaufpreissammlung für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke des Gutachterausschusses am Landratsamt  
Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft, Flächennutzungsplan  
Kauf-/Mietpreissammlung, Mietenspiegel bzw. Maklerauskünfte  
Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur  
Die Korrektheit der Angaben, soweit keine augenscheinlichen Abweichungen erkennbar, wird der Gutachtenerstellung zu Grunde gelegt.
- Auskünfte** Gemeinde (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)  
Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente, Erosionskartierung)

**Ortsbesichtigung:** Besichtigung und Begehung des Grundstücks der Gemarkung Effeltrich am 22.08.2022 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien war niemand anwesend. Das Grundstück wurde auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.

**Wertermittlungsstichtag:** 22.08.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)

### 3 Bewertungsgrundlagen

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

*„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

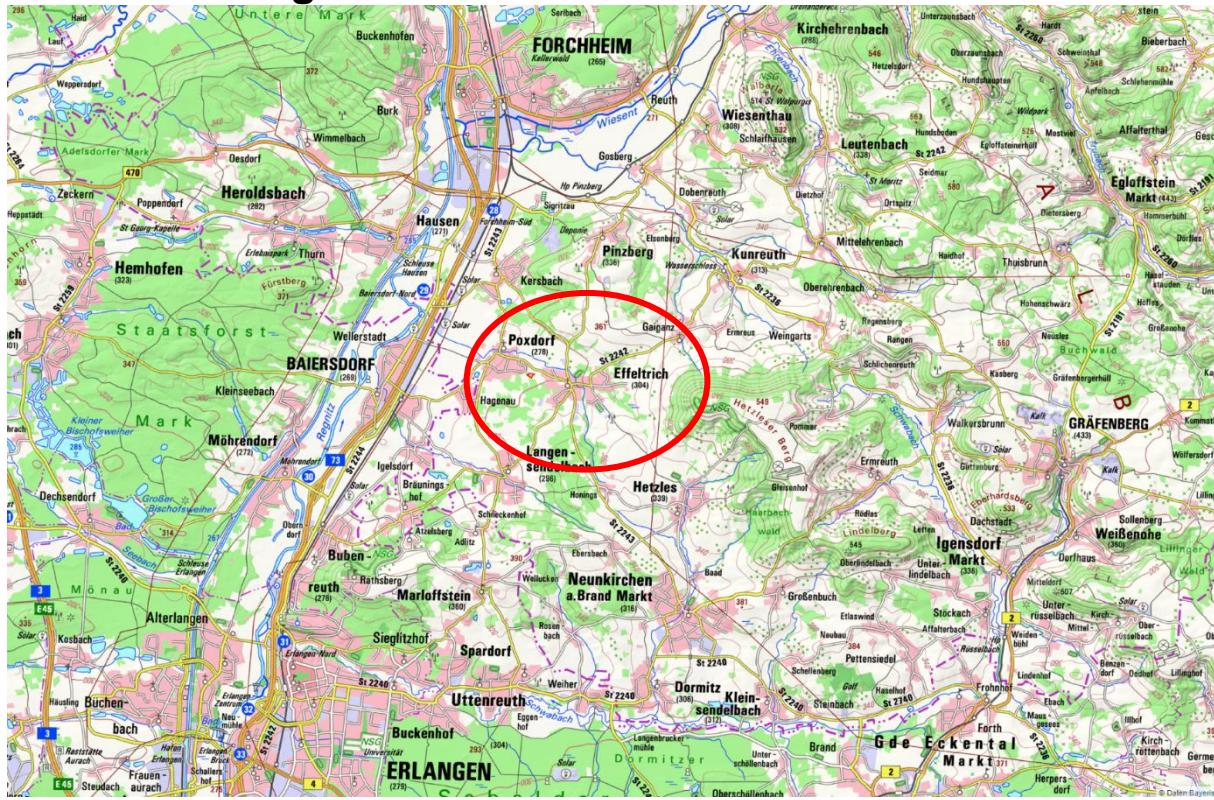
Der Boden ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Nach § 13 Abs. 1 WertV sind bei dessen Anwendung Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Falls in dem Gebiet,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

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

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

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 13 Abs. 2 WertV auch geeignete Richtwerte herangezogen werden. Auch hier gilt jedoch die oben zitierte Bestimmung in § 14 WertV, dass Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

## 4 Standortangaben



Das zum Ortstermin besichtigte Grundstück liegt zwischen den Ortschaften Poxdorf und Effeltrich südlich der Baiersdorfer Straße.

Die Ortschaft Effeltrich entwickelte sich aus einem landwirtschaftlich geprägten Ort zu einem Siedlungsort im südlichen Landkreis Forchheim der Metropolregion Nürnberg. Aufgrund der Nähe zu den Städten Baiersdorf und Erlangen sowie der günstigen Autobahnbindung A 9 zählt die Ortschaft Effeltrich zu den standortbegünstigten Regionen im Forchheimer Raum. Im Gemeindebereich sind verschiedene kleinere und mittlere Gewerbebetriebe ansässig. Die Infrastruktur ist geprägt von der Wirtschaftskraft der Regnitzachse zwischen Forchheim und Erlangen.

Der Flur um Effeltrich wurde bisher keiner Flurbereinigung unterzogen und zählt als kleingliedrig. Die Flächen werden zum Teil land- und forstwirtschaftlich intensiv genutzt, vereinzelt sind auch Gartenbaubetriebe, Baumschulen und Flächen mit Sonderkulturen vorhanden.

Die zu bewertende Fläche ist zwar als Landwirtschaftsfläche kartiert, zählt aber mittlerweile zu den Feldgehölzen und befindet sich lt. Flächennutzungsplan im Außenbereich.

Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann ausgeschlossen werden.

Die Nachfrage nach land- und forstwirtschaftlichen Flächen kann im Bewertungsgebiet als gut erachtet werden.

Die Bonität kann im Bereich um Effeltrich (Agrargebiet 10 Nordbayrisches Hügelland und Keuper) als sehr wechselnd und unterschiedlich bezeichnet werden. Die Zusammensetzung des Bodens ist überwiegend lehmiger Sand bis sandiger Lehm. In manchen Bereichen auch stark sandig.

Durchschnittliche Standortangaben im 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 Tnd1J
Vegetationszeit	212 Tnd1J
Lössbeteiligung	0,9

Aufgrund der Lage sowie des mäßig kühlen und mäßig feuchten Klimas kann die Ertragserwartung als durchschnittlich bezeichnet werden. Die Ertragsklasse schwankt zwischen 3,1 bei Ackerland und 2,3 bei Grünland.

## 5 Preisfindung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine ehemalige Landwirtschaftsfläche, die aufgrund ihrer Nutzung zu den Flächen mit Feldgehölzen zählt und im Außenbereich von Effeltrich liegt. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Auskunft bzw. Einsicht in den derzeit gültigen Flächennutzungsplan derzeit ausgeschlossen werden.

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

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

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

### Bodenrichtwert

Die Bodenrichtwerte - durchschnittliche Lagewerte für bestimmte Gebiete - werden in regelmäßigen Abständen vom Gutachterausschuss des Landkreises ermittelt. Als Bodenrichtwert für Effeltrich wurde nachfolgender Wert erhoben:

Forstflächen ohne Bestand	1,50 €/m <sup>2</sup>
---------------------------	-----------------------

Landwirtschaftliche Nutzfläche	5,25 €/m <sup>2</sup>
--------------------------------	-----------------------

Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2022 vom Gutachterausschuss erhoben.

Aufgrund eigener Erfahrungswerte sowie der vor Ort vorgefundenen Gegebenheiten hält der Unterzeichner den Wert für repräsentativ.

## 6 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 %

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

## 6.1 Wertableitung

### 6.1.1 Bodenwertableitung

Der Unterzeichner des Gutachtens orientiert sich bei der Bodenwertableitung an den Werten des Gutachterausschusses. Für die zu bewertende Fläche wird der Grundwert des Bodens von diesen abgeleitet bzw. angepasst.

Grundwert für Forstflächen mit normalen Gegebenheiten	1,50 €/m <sup>2</sup>
---	-----------------------

Einen Zeitzuschlag hält der Unterzeichner für nicht erforderlich.

Grundwert für Landwirtschaftsflächen	5,25 €/m <sup>2</sup>
--------------------------------------	-----------------------

Einen Zeitzuschlag hält der Unterzeichner für nicht erforderlich.

### Lagewertanpassung:

Weitere Lagewertanpassungen werden bei der Bewertung berücksichtigt.

### 6.1.2 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.

Für die oben genannten Hauptbaumarten werden regionalspezifische Abtriebswerte auf der Grundlage eines mittelfristigen und durchschnittlichen Verkaufserlöses am Holzmarkt ermittelt und wie nachfolgend für die einzelnen Baumarten festgelegt.

**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 €	16.250,00 €
--	-------------

und 200 Festmeter/ha Rest- bzw. Brennholz á 40,25 €	+ 8.050,00 €
---	--------------

-----

Holzwert Buche pro ha	= 24.300,00 €
-----------------------	---------------

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 18 und 40 € 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 gegenüberlichen 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 Gesamzuwachs 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 € 50.000,00 €

und 200 Festmeter/ha Rest- bzw. Brennholz á 40,00 € + 8.000,00 €

Holzwert Eiche pro ha = 58.000,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 18 und 40 € 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 Gesamzuwachs 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 € 24.500,00 €

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

-----

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

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

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

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

#### **Kultukosten:**

Die Kultukosten 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 Kultukosten rechnen auch die anteiligen Lohnnebenkosten und die anteilige Umsatzsteuer.

Gegebenheiten:	Kultukosten 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 €	22.400,00 €
--	-------------

und 60 Festmeter/ha Restholz x 30,00 €	+ 1.800,00 €
--	--------------

-----

Holzwert Kiefer pro ha	24.200,00 €
------------------------	-------------

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

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

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

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

**Kulturkosten:**

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

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

**Bestandswert:**

Der Bestandswert wird nach dem Alterswertfaktorenverfahren mit der Formel

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

ermittelt.

Ha = Bestandswert für 1 ha im Alter a

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

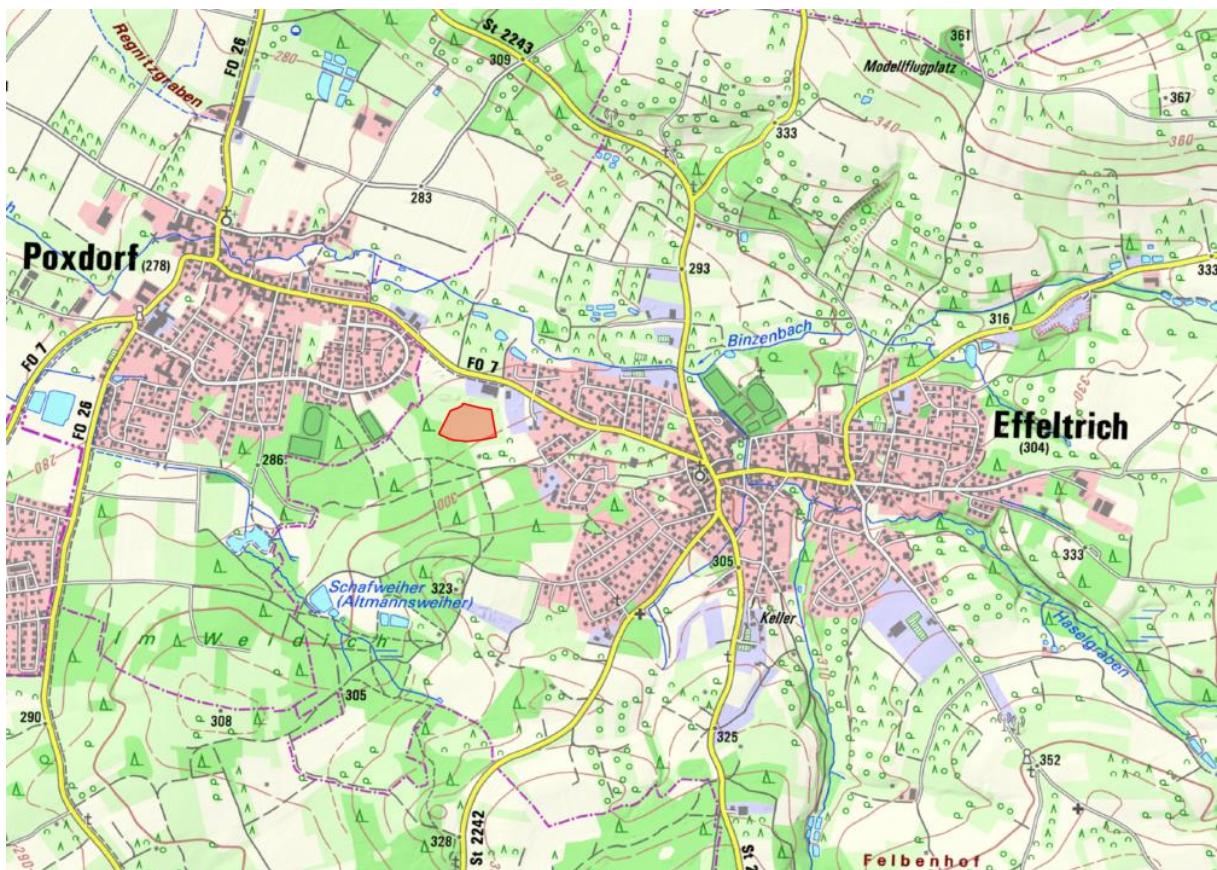
c = Kulturkosten je ha

f = Alterswertfaktor für das Alter a

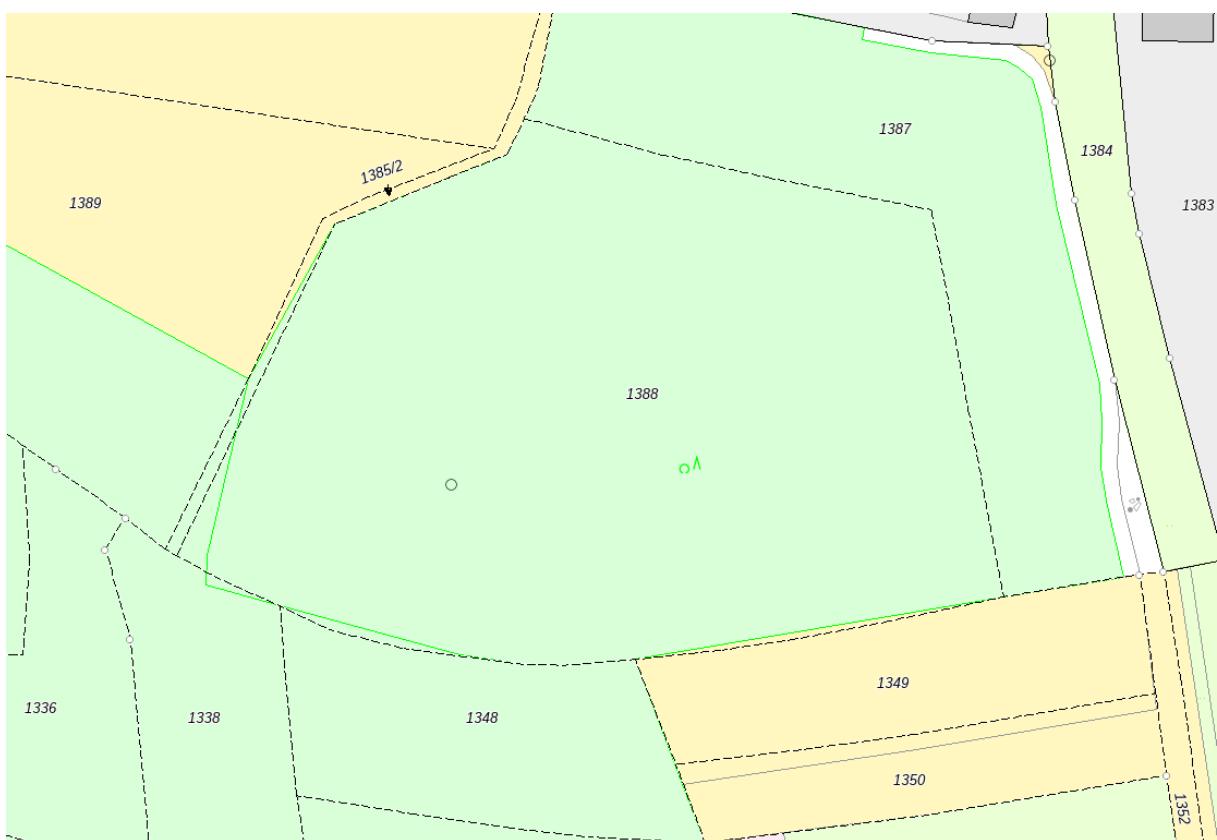
B = Bestockungsfaktor (Wertrelation zu einem voll bestockten Bestand) im Alter a

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

## **7. Bewertung Fl.Nr. 1388**



**zu bewertendes Grundstück ist rot hinterlegt**



## 7.1. Grundstücksangaben

Fl.Nr. 1388 Poxdorfer Weg, Landwirtschaftsfläche

zu 17680 m<sup>2</sup>

hierzu die zum Weg Flst. 1385/2 gezogene Teilfläche

eingetragen im Grundbuch des Amtsgericht Forchheim für Effeltrich Band 29 - Blatt 989

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

Lage:

- ca. 300 m nordwestlich von Effeltrich zwischen Effeltrich und Poxdorf
- Bestandteil eines gemischt genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- nahezu trapezförmig, leicht abgewinkelt

Benachbarte Grundstücke:

- Norden: Baumschulfläche
- Osten: ehemalige Baumschulfläche
- Süden: Forstfläche
- Westen: Forstfläche

Neigung:

- Eben bis leicht geneigt

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Das Grundstück ist mit dem westlich gelegenen Flurweg erschlossen, der auch Bestandteil des Grundstücks ist, und über diesen gut zu erreichen.

Anlagen (Zäunungen, Masten, etc.):

- Zäunungen und Masten oder sonstige Anlagen sind nicht vorhanden.
- Auf dem Grundstück liegen verschiedene Gegenstände der früheren Nutzung als Baumschulfläche (Folien, Verpackungen, Zaunreste, Pfähle usw.).

Erosionsgefährdungen und vegetative Beschränkungen:

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

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Die Fläche, die ursprünglich als Baumschulfläche genutzt wurde, ist als Forstfläche zu bezeichnen, da die auf dem Grundstück vorhandenen Bäume dem Forst zugeordnet werden müssen; einzelne Solitärbäume oder Bäume, die im Bereich der Baumschule genutzt werden können, sind nicht mehr erkennbar bzw. können wirtschaftlich nicht mehr am Markt platziert werden.  
Ebenso ist eine Rodung als nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll zu erachten, so dass die Fläche auch aufgrund ihrer Bodengüte wirtschaftlich landwirtschaftlich nicht mehr nutzbar ist.
- Die Fläche liegt zwischen den Ortschaften Poxdorf und Effeltrich und kann als ortsnahe Grundstück bezeichnet werden.

### 7.3. Nutzung



Bei der Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine jüngere Nutzung erkennbar. Das ursprünglich als Baumschulfläche genutzte Grundstück wurde seit längerer Zeit nicht mehr als solches bewirtschaftet, so dass die Fläche als Feldgehölz zu bezeichnen ist. Das Grundstück besteht im südlichen Bereich aus einer Forstfläche, im nördlichen und östlichen Bereich aus lockerer Forstbestockung mit Brachflächen. Das Bestandsbild wirkt in Teilbereichen überwiegend geschlossen; ansonsten aufgelockert und zum Teil offen.

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

Der Wald besteht aus einer Eichenreinkultur im nordwestlichen Bereich und aus einer Buchenreinkultur im südlichen Bereich; im nordöstlichen und östlichen Bereich aus einem Laub-Mischbestand mit offenen Bereichen sowie Birken und sonstigen Hölzern (überwiegend Laubhölzer).

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

ca. 17680 m<sup>2</sup> ehemalige Baumschulfläche, Feldgehölze, Brache

mit:

ca. 10% Eiche, Altersstr. ca. 15-20-jährig, im Durchschnitt 18 Jahre, Bestockung 1,0

ca. 30% Buche, Altersstr. ca. 20-25-jährig, im Durchschnitt 28 Jahre, Bestockung 1,0

ca. 50% sonstiges Laubholz, ca. 20-40-jährig, im Durchschnitt 30 Jahre, Bestockung 0,6

ca. 10 % Brachfläche

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

## 7.4. Bewertung

### a) Grundwert der Fläche ohne Bestand

Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Landwirtschaftsfläche mit unterdurchschnittlicher Bodengüte (SI 16V 20/19 und sL 5V 25/25) mit sehr hohem Sandanteil.

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

Forstfläche, Forstbrachfläche: 1,50 €/m<sup>2</sup>

### Lagewertanpassung:

Zuschlag wegen Ortsnähe 0,50 €/m<sup>2</sup>

-----  
Wert nach Lagewertanpassung 2,00 €/m<sup>2</sup>

### Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

17680 m<sup>2</sup> x 2,00 €/m<sup>2</sup> = Flächengrundwert 35.360,00 €

b) Bestandswert:

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

<b>Bestandswertermittlung</b>					
Flächengröße in m <sup>2</sup>	17.680,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Sonstige
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	16.200,00 €	50.000,00 €	16.300,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €
Kulturkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	4.000,00 €
Durchschnittsalter	0	18	28	0	30
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0	1	1	0	0,6
Alterswertfaktor (f)	0	0,097	0,199	0	0,215
Flächenanteil (F) in ha	0	0,1768	0,5304	0	0,884
Flächenanteil in %	0%	10%	30%	0%	50%

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

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

Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Sonstige
Bestandswert	- €	1.735,56 €	3.844,71 €	- €	3.718,10 €

Grundwert Fläche 35.360,00 €

Gesamtwert der Fläche	44.658,37 €
-----------------------	-------------

**Verkehrswert Fl.Nr. 1388 Poxdorfer Weg, Landwirtschaftsfläche zu 17680 m<sup>2</sup>**

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

**44.658,00 €**

(i. W.: vierundvierzigtausendsechshundertachtundfünfzig Euro)

## 8. Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 22.08.2022 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 Hinweise erbrachten, kann das Vorhandensein wertbeeinflussender und schädigender Bodenverhältnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Störnhof, den 15.09.2022



The image shows a handwritten signature in blue ink followed by a circular official stamp. The stamp has a double-line border and contains the following text:  
Von der Regierung von Oberfranken  
LM  
Konrad Rosenzweig  
Bewertung von bebauten und unbebauten landw. Grundstücken  
öffentl. best. u. vereid. Sachverständiger

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

## 9. Literaturverzeichnis

**Gottschalk**, Immobilienbewertung, München 1999.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Sprengnatter**, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar, 16. Ergänzung, Sinzig 2003.

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

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

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

Bau- und Fachplanungsrecht

Wertermittlungsrecht

Steuerliches Bewertungsrecht

Wohnungs- und Mietrechtsgesetze

Vermögensrecht