



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.: 3 K 13/25

21.01.2026



Abbildung: Bewertungsgrundstücke gelb hinterlegt

Quelle: BayernAtlas

E x p o s é

über den Verkehrswert der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken Fl.Nrn. 322, 332 der Gemarkung Herzogenreuth; Fl.Nrn. 53, 291, 397 der Gemarkung Lindach; Fl.Nrn. 579, 566 der Gemarkung Tiefenpözl

Das Gutachten umfasst 58 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen	4
3	Standortangaben	6
4	Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen	9
4.1	Bewertungsgrundlagen:	9
4.2	Preisfindung	10
4.3	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:.....	12
4.4	Grundlagen der Forstbewertung:.....	13
4.5	Wertableitung	13
5	Bewertung Fl.Nr. 322 der Gemarkung Herzogenreuth	22
5.1	Grundstücksangaben	22
5.2	Beschreibung	23
5.3	Nutzung.....	24
5.4	Bewertung	25
6	Bewertung Fl.Nr. 53 der Gemarkung Lindach	27
6.1	Grundstücksangaben	27
6.2	Beschreibung	28
6.3	Nutzung.....	30
6.4	Bewertung	30
7	Bewertung Fl.Nr. 291 der Gemarkung Lindach	32
7.1	Grundstücksangaben	32
7.2	Beschreibung	33
7.3	Nutzung.....	35
7.4	Bewertung	36
8	Bewertung Fl.Nr. 397 der Gemarkung Lindach	37
8.1	Grundstücksangaben	37
8.2	Beschreibung	38
8.3	Nutzung.....	40

Inhalt	3
8.4 Bewertung	40
9 Bewertung Fl.Nr. 579 der Gemarkung Tiefenpözl	42
9.1 Grundstücksangaben	42
9.2 Beschreibung	43
9.3 Nutzung	45
9.4 Bewertung	45
10 Bewertung Fl.Nr. 332 der Gemarkung Herzogenreuth	47
10.1 Grundstücksangaben	47
10.2 Beschreibung	48
10.3 Nutzung	50
10.4 Bewertung	50
11 Bewertung Fl.Nr. 566 der Gemarkung Tiefenpözl	52
11.1 Grundstücksangaben	52
11.2 Beschreibung	53
11.3 Nutzung	55
11.4 Bewertung	55
12 Zusammenstellung der Werte gemäß Auftrag	56
13 Abschließende Erklärung	57
14 Literaturverzeichnis	58

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Bamberg, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes der Grundstücke der Gemarkungen:

Gemarkung Herzogenreuth:

Fl.Nr. 322 Teuchatzer Bühl, Nadelwald zu 1,0958 ha

Fl.Nr. 332 Teuchatzer Bühl, Landwirtschaftsfläche
zu 1,8499 ha

Gemarkung Lindach:

Fl.Nr. 53 Buchenstaude, Waldfläche zu 0,2570 ha

Fl.Nr. 291 Hühnerlohe, Landwirtschaftsfläche
zu 0,2163 ha

Fl.Nr. 397 Melben, Waldfläche zu 0,3974 ha

Gemarkung Tiefenpözl:

Fl.Nr. 579 Schafknock, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche
zu 0,6449 ha

Fl.Nr. 566 Schafknock, Landwirtschaftsfläche
zu 1,8499 ha

Eingetragen im Grundbuch von Lindach des Amtsgerichts Bamberg, Band 6, Blatt 198

Verwendete Unterlagen:

Planunterlagen

Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Bamberg

Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises

Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke

Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Grundstücke des Gutachterausschusses am Landratsamt

Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft, Flächennutzungsplan

Kauf-/Mietpreissammlung, Mietenspiegel bzw. Maklerauskünfte

Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur

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

Auskünfte

Stadt Lindach (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)

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

Ladung zum Ortstermin

Die Ladung erfolgte am 16.12.2025 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.

Ortsbesichtigung:

Besichtigung und Begehung der Grundstücke am 07.01.2026 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien haben die Antragstellerin Frau J.M.N., sowie die Antragsgegner Herr H.N. und Herr M.F. an der Besichtigung teilgenommen. Die Grundstücke wurden auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.

**Wertermittlungstich-
tag:**

07.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 Standortangaben

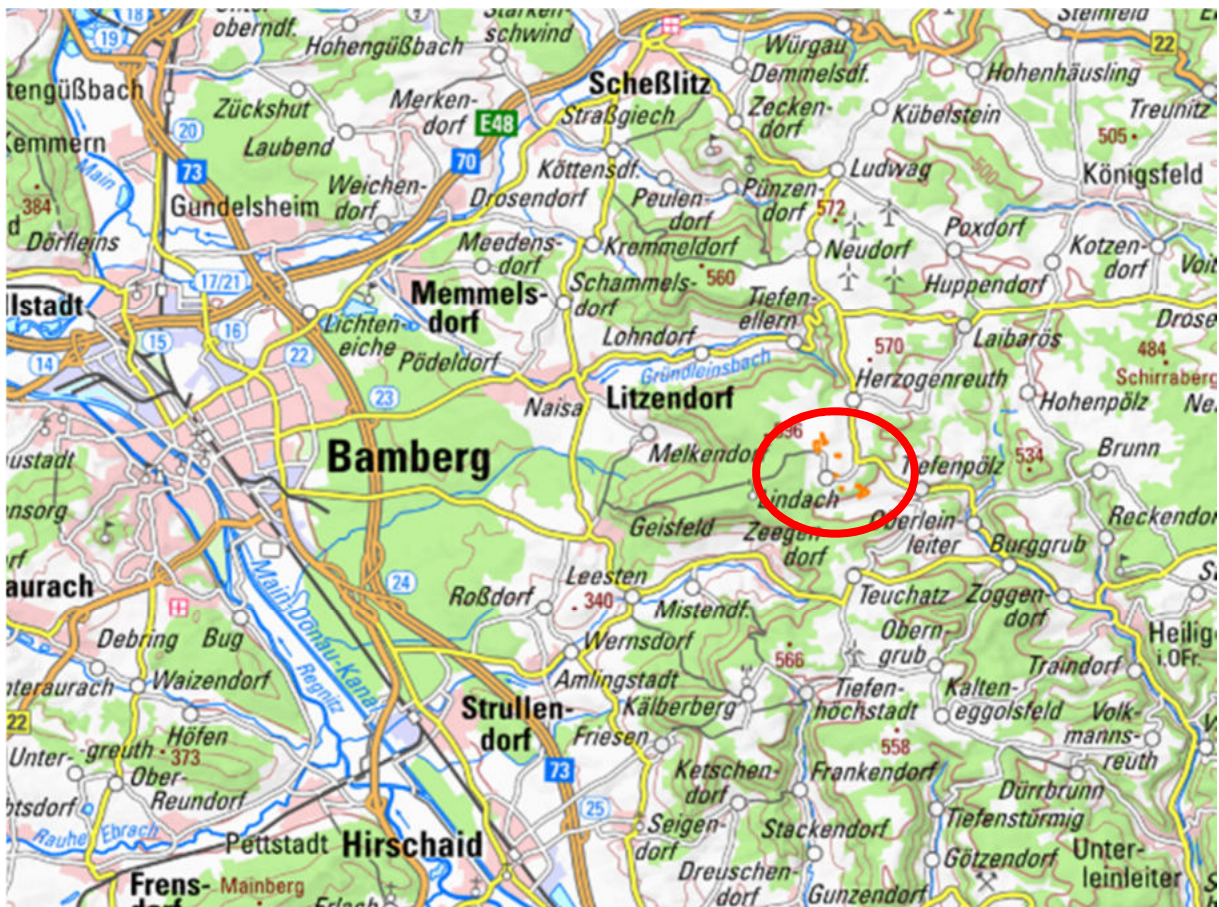


Abbildung: Standortangaben

Quelle: BayernAtlas

Die Gemarkungen Lindach, Tiefenpöhl und Herzogenreuth liegen in der Gemeinde Heiligenstadt im östlichen Teil des Landkreis Bamberg und sind dem oberfränkischen Natur- und Kulturräum zuzuordnen. Sie befinden sich rund 15 bis 20 Kilometer östlich des Stadtzentrums von Bamberg und zeichnen sich durch eine überwiegend ländlich geprägte Struktur mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung aus.

Die Gemarkungen sind über ein Netz aus Kreis- und Gemeindestraßen mit den umliegenden Ortschaften verbunden. Insbesondere bestehen Anbindungen in Richtung Hirschaid, Scheßlitz sowie in den südlichen Landkreisbereich. Über die Staatsstraße St 2188 sowie die nahegelegenen Autobahnanschlusstellen Bamberg-Ost an die A70 und Hirschaid an die A73, die jeweils innerhalb von etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar sind, ist eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Die nächstgelegenen Städte und größeren Gemeinden bieten eine umfassende Infrastruktur. Bamberg fungiert als Oberzentrum mit vielfältigen Einkaufs-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen. Ergänzend stehen in den umliegenden Mittel- und Unterzentren Versorgungs-

und Dienstleistungsangebote des täglichen Bedarfs, darunter Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung und Handwerksbetriebe, zur Verfügung.

Die zu bewertenden Flächen liegen im räumlichen Zusammenhang zwischen den Ortschaften Lindach, Tiefenpölz und Herzogenreuth und sind in eine überwiegend land- und forstwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft eingebettet. Die Flurstücke sind teils arrondiert, teils kleinstrukturiert ausgeprägt und weisen stellenweise eine eingeschränkte Erschließung auf. Hanglagen, flachgründige sowie steinige Flächen mit geringerer landwirtschaftlicher Eignung sind größtenteils bewaldet. Die landwirtschaftliche Nutzung wird durch kleinere Waldflächen, Feldgehölze, Heckenstrukturen und Saumgesellschaften ergänzt.

Absatzmärkte für landwirtschaftliche Produkte sind aufgrund der Nähe zu Bamberg, Hirschaid und Scheßlitz sowie der guten Einbindung in den regionalen Wirtschaftsraum Oberfranken grundsätzlich gegeben. Regionale Verarbeitungsbetriebe, Direktvermarktungsstrukturen und landwirtschaftliche Zusammenschlüsse eröffnen zusätzliche Vermarktungsmöglichkeiten.

Im Bewertungsgebiet sind sowohl Haupt- als auch Nebenerwerbsbetriebe ansässig. Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen ist insgesamt als verhalten einzustufen, während der Pachtmarkt als stabil bis gut beschrieben werden kann. Die zu bewertenden Flächen wurden bislang keiner Flurbereinigung unterzogen und sind Bestandteil des Naturpark Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst sowie des zugehörigen Landschaftsschutzgebietes.

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 Bestandwert 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 zwar ausgeschlossen werden, jedoch wurde für die Fläche Fl.Nr. 291 der Gemarkung Lindach aufgrund ihrer Ortslage Erschließungsbeiträge durch die Gemeinde erhoben. Das Grundstück ist Bestandteil einer Ortsabrundungssatzung.

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

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 Gemarkungen Herzogenreuth, Lindach und Tiefenpözl zum Stichtag 01.01.2024:

Ackerland	2,30 €/m ²
Grünland	1,73 €/m ²
Forstflächen ohne Bestand	0,40 €/m ²
Bauland (ebf)	45,00 €/m ²

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

Durch den Unterzeichner werden ortsspezifisch nachfolgende Richtwerte zum Bewertungsstichtag festgelegt:

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland	bis 1,00 €/m ²
b) mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen	1,00 – 2,00 €/m ²
c) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	2,00 – 3,00 €/m ²
d) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterland)	3,00 – 6,00 €/m ²
e) Forstgrundflächen	0,20 – 0,80 €/m ²

4.3 Hilfwerte 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 0,45 € pro Quadratmeter als Forstfläche ohne Bestand als repräsentativ angesehen.

Grundwert für Forstflächen mit normalen Gegebenheiten 0,40 €/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 Eiche und Buche bestockt. Durch den Unterzeichner werden nachfolgende Werte pro ha 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 Gesamtwuchs im Alter 180 wird vom Unterzeichner aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit 2,5 Festmeter pro ha und Jahr eingestuft. Für das im Zielalter erreichbare Ertragsniveau werden nachfolgende Werte berechnet bzw. eingeschätzt:

450 Festmeter/ha Gesamtertrag (Ableitung Holztabelle)

davon 250 Festmeter/ha Stammholz á 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 Gesamtwuchs 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

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

H_a = Bestandswert für 1 ha im Alter a

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

c = Kulturkosten je ha

f = Alterswertfaktor für das Alter a

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

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

5 Bewertung Fl.Nr. 322 der Gemarkung Herzogenreuth



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 322

Quelle: BayernAtlas

5.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bamberg Grundbuch von Lindach, Band 6, Blatt 198

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 322 Gem. Herzogenreuth, Teuchatzer Bühl, Nadelwald zu 1,0958 ha

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

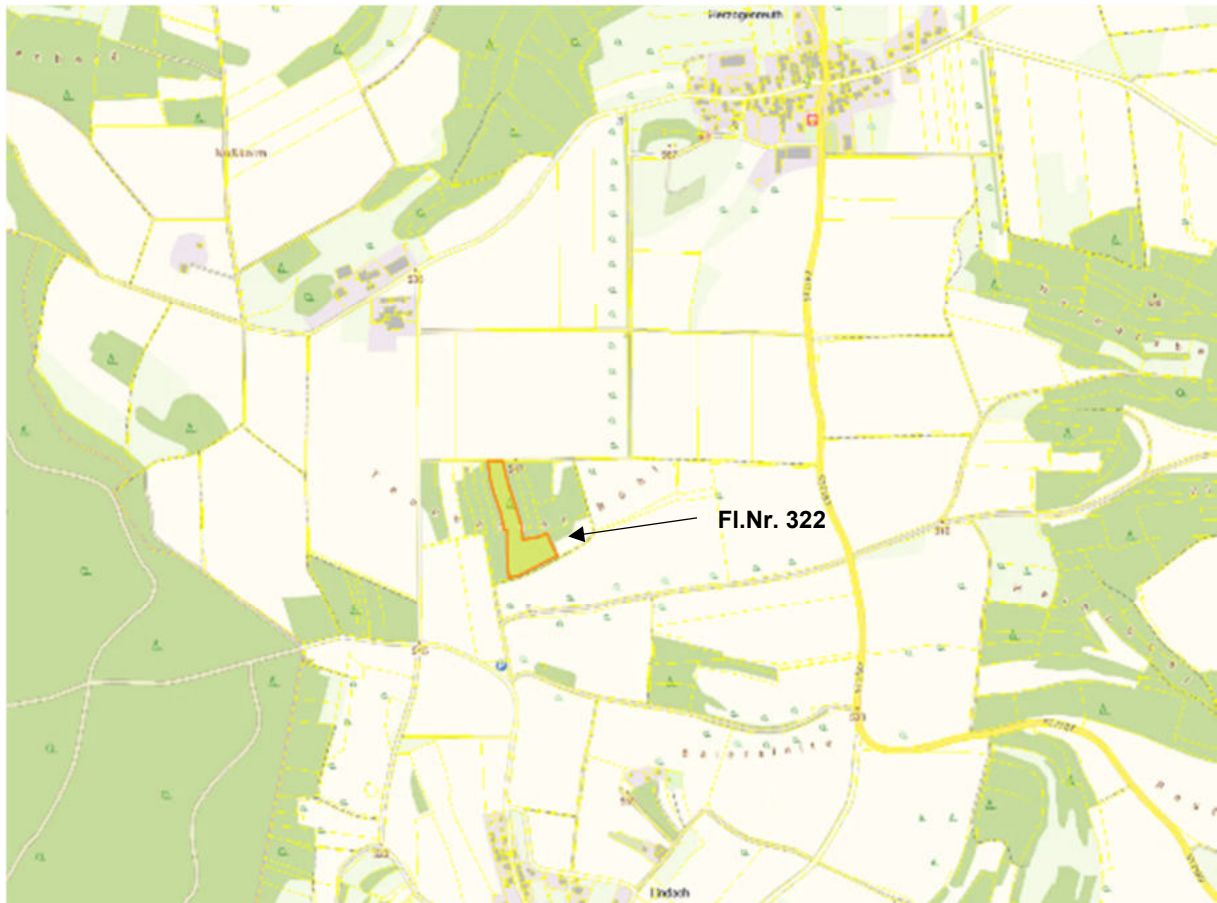


Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

Lage:

- Ca. 950 m südwestlich von Herzogenreuth, zwischen den Ortschaften Herzogenreuth und Lindach.
- Bestandteil eines überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- Nahezu L-förmig.

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- Die Fläche ist eben.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über den südlich und nördlich gelegenen Flurweg 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 Nadel- und Laubholzmischbestand mit Kiefern, Buchen, Fichten und weiteren Buntlaubhölzern. Die Forstfläche 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 im Bereich der Fichte (Käferholz) vorhanden. Besondere Werthölzer (Furnierhölzer) sind nicht im Bestand.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung Waldfläche:

- Ca. 20 % Fichte, ca. 50- bis 60-jährig, Bestockung 0,7
- Ca. 30 % Kiefer, ca. 40- bis 70-jährig, Bestockung 0,6
- Ca. 40 % Buche, ca. 80- bis 140-jährig, Bestockung 0,3
- Ca. 10 % Buntlaub, ca. 60- bis 80-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: 0,40 €/m²

Lagerwertanpassung:

Zuschlag wegen günstiger Bewirtschaftungsmöglichkeit + 0,10 €/m²

Wert nach Lagerwertanpassung: 0,50 €/m²

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

10.958 m² x 0,50 €/m² = Flächengrundwert 5.479,00 €

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	10.958,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	22.500,00 €	75.000,00 €	18.750,00 €	29.000,00 €	18.750,00 €
Kulturkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	5.000,00 €
Durchschnittsalter	55		110	55	70
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,6	0	0,3	0,7	0,5
Alterswertfaktor (f)	0,581	0	0,881	0,619	0,644
Flächenanteil (F) in ha	0,32874	0	0,43832	0,21916	0,10958
Flächenanteil in %	30%	0%	40%	20%	10%

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	Buntlaubholz
Bestandswert	2.909,05 €	- €	2.250,39 €	2.958,47 €	759,12 €

Grundwert Fläche 5.479,00 €

Gesamtwert der Fläche	14.356,03 €
------------------------------	--------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 322 Gem. Herzogenreuth, Teuchatzer Bühl,

Nadelwald zu 10.958 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

14.360,00 €

6 Bewertung Fl.Nr. 53 der Gemarkung Lindach



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 53

Quelle: BayernAtlas

6.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bamberg Grundbuch von Lindach, Band 6, Blatt 198

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 53 Gemarkung Lindach, Buchenstaude, Waldfläche zu 0,2570 ha

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

6.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

Lage:

- Ca. 330 m südöstlich von Lindach.
- Bestandteil eines überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- Nahezu rechteckig.

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Wald, Gebüschfläche
- Westen: Wald
- Osten: Wald, Gebüschfläche
- Norden: Feldweg, Ackerland

Neigung:

- Die Fläche ist geneigt bis hügelig.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über den nördlich gelegenen Feldweg mit einer Zufahrt erschlossen.

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

- Keine Anlagen

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Biotopkartierung



Abbildung: Biotop

Quelle: BayernAtlas

Im südlichen Bereich des Grundstückes ist ein Biotop kartiert.

Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	6132-0074
Biotopteilflächen Nr.	6132-0074-061
Überschrift	Heckengebiet südöstlich Lindach
Hauptbiototyp	Hecken, naturnah (95 %)
Weitere Biototypen	Feldgehölz, naturnah (5 %)

6.3 Nutzung

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht aus einem Kiefernwald mit einem hohen Anteil von Schwarzkiefern und geringfügig Laubholz. 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 nicht vorhanden. Besondere Werthölzer (Furnierhölzer) sind nicht vorhanden.

6.4 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: 0,40 €/m²

Lagerwertanpassung:

Zuschlag wegen günstiger Bewirtschaftungsmöglichkeit + 0,10 €/m²

Abschlag wegen Biotopkartierung - 0,05 €/m²

Wert nach Lagerwertanpassung: 0,45 €/m²

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

2.570m² x 0,45 €/m² = Flächengrundwert 1.156,50 €

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	2.570,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	22.500,00 €	75.000,00 €	18.750,00 €	29.000,00 €	18.750,00 €
Kulturrkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	5.000,00 €
Durchschnittsalter	70	0	0	0	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,5	0	0	0	0
Alterswertfaktor (f)	0,716	0	0	0	0
Flächenanteil (F) in ha	0,257	0	0	0	0
Flächenanteil in %	100%	0%	0%	0%	0%

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

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

Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Bestandswert	2.216,11 €	- €	- €	- €	- €

Grundwert Fläche 1.156,50 €

Gesamtwert der Fläche	3.372,61 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 53 Gem. Lindach, Buchenstaude, Waldfläche
zu 2.570 m²

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

3.370,00 €

7 Bewertung Fl.Nr. 291 der Gemarkung Lindach



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 291

Quelle: BayernAtlas

7.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bamberg Grundbuch von Lindach, Band 6, Blatt 198

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 291 Gemarkung Lindach, Hühnerlohe, Landwirtschaftsfläche zu 2.163 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

7.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

Lage:

- An der nordöstlichen Ortsgrenze von Lindach.
- Bestandteil eines Gebietes, das für die Bebauung vorgesehen ist (Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Heiligenstadt).

Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig.

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Bebautes Grundstück
- Westen: Ortstraße
- Osten: Grünland
- Norden: Baugrundstück

Neigung:

- Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist direkt über die westlich angrenzende Ortstraße erschlossen.
- Für die Fläche wurde aufgrund ihrer möglichen Bebauung ein Erschließungsbeitrag erhoben; für die Entwässerung ein Herstellungsbeitrag, sowie für die Wasserversorgung ein Beitrag gemäß Auskunft der Gemeinde.

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

- Keine Anlagen

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Das Grundstück ist Bestandteil einer Einbeziehungssatzung zur Ortsabrundung der Gemeinde Heiligenstadt. Die Fläche kann als Bauerwartungsland eingestuft werden.

Qualität des Bodens:

Der Boden wird durch den Unterzeichner als für die Region unterdurchschnittlich eingestuft. Es handelt sich überwiegend um tonigen Lehm bis Ton mit hoher Feinerde- und Tonfraktion. Die Bodenbewertung entspricht der Bodenschätzung **LT6Vg 33/25**.

Die Bodenschätzung LT6Vg 33/25 beschreibt einen schweren, tonreichen Ackerboden (toniger Lehm bis Ton) mit ungünstigem Wasserhaushalt. Aufgrund der hohen Tonanteile weist der Boden zwar eine gute Nährstoffspeicherfähigkeit auf, jedoch ist die landwirtschaftliche Nutzung durch eingeschränkte Durchlüftung, verzögerte Erwärmbarkeit sowie erhöhte Bearbeitungserschwerernisse deutlich beeinträchtigt.

Die Ertragsfähigkeit ist insgesamt als niedrig bis mäßig einzustufen und liegt unter dem regionalen Durchschnitt.



Abbildung: Bodenqualität

Quelle: BayernAtlas

7.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird von einem Landwirt als Ackerland (Stilllegung) genutzt und kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen solches bewirtschaftet werden. Die Grundlage der Bewirtschaftung beruht auf einem schriftlichen Pachtvertrag, der bereits abgelaufen ist.

Des Weiteren kann das Grundstück aufgrund einer Einbeziehungssatzung als künftiges Bauland in Betracht gezogen werden.

7.4 Bewertung

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

Wertansatz

Bodenrichtwert Wohnbaufläche (ebf)	45,00 €/m ²
Lagewertanpassung:	
Abschlag aufgrund der Teilerschließung	-10,00 €/m ²
Abschlag aufgrund von Bauerwartungsland	<u>-10,00 €/m²</u>
(Bebauung noch nicht gesichert)	
Wert nach Lagewertanpassung:	25,00 €/m ²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 291:

$$2.163 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ €/m}^2 = 54.075,00 \text{ €}$$

Verkehrswert Fl.Nr. 291 Gemarkung Lindach, Hühnerlöhe.

Landwirtschaftsfläche zu 2.163 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

54.100,00 €

8 Bewertung Fl.Nr. 397 der Gemarkung Lindach



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 397

Quelle: BayernAtlas

8.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bamberg Grundbuch von Lindach, Band 6, Blatt 198

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 397 Gemarkung Lindach, Melben, Waldfläche zu 0,3974 ha

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

8.2 Beschreibung

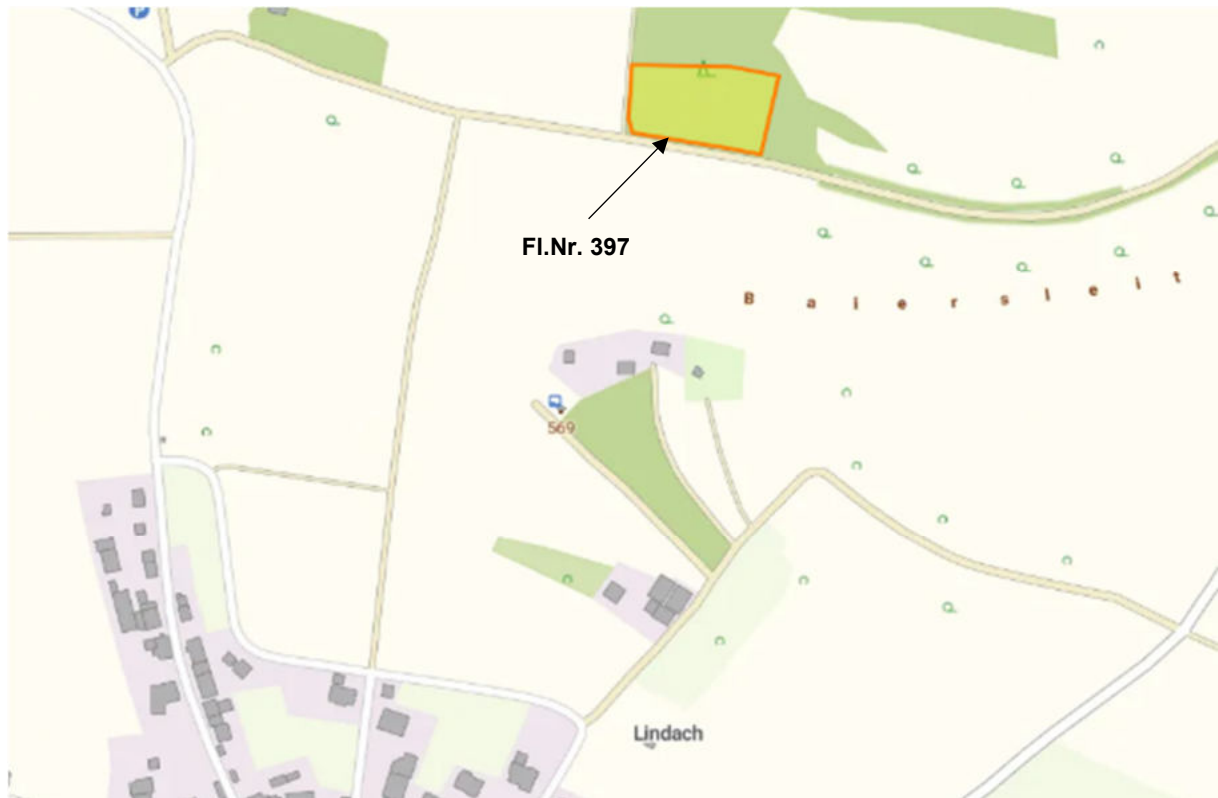


Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

Lage:

- Ca. 450 m nördlich von Lindach
- Bestandteil eines überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu rechteckig.

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Flurweg
- Westen: Feldweg
- Osten: Gebüsch, Grünland
- Norden: Wald

Neigung:

- Die Fläche ist leicht hangig.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über die südlich und westlich gelegenen Flurweg 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:

- Biotopkartierung



Abbildung: Biotop

Quelle: BayernAtlas

Im südlichen Bereich des Grundstückes ist ein Biotop kartiert.

Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	6132-0071
Biotopteilflächen Nr.	6132-0071-010
Überschrift	Heckensystem nordöstlich Limbach
Hauptbiotoptyp	Hecken, naturnah (90 %)
Weitere Biotoptypen	Mesophiles Gebüsche, naturnah (10 %)

8.3 Nutzung

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Mittelwald zu bezeichnen ist, besteht aus einem Kiefernwald mit Buntlaubholz aus Feldahorn und Eschen und wäre im Bereich der Pleternutzung (Einzelbaumentnahme) oder als Altersklassenwald nutzbar. Südlich befindet sich ein Gebüschstreifen, der als Biotop kartiert ist.

Die Qualität des Holzes kann in den Bereich Brenn-, Bau- und Industrieholz eingestuft werden. Qualitative Veränderungen aufgrund äußerer Einflüsse (Schädigungen) sind im Kiefernbestand stark vorhanden (ca 20% der Kiefern sind abgestorben). Besondere Werthölzer (Furnierhölzer) sind nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung Waldfläche:

Ca. 65 % Kiefer, ca. 50- bis 120-jährig, Bestockung 0,4

Ca. 35 % Buntlaub, ca. 30- bis 70-jährig, Bestockung 0,4

8.4 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: 0,40 €/m²

Lagerwertanpassung:

Zuschlag wegen günstiger Bewirtschaftungsmöglichkeit + 0,10 €/m²

Abschlag wegen Biotopkartierung - 0,05 €/m²

Wert nach Lagerwertanpassung: 0,45 €/m²

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

3.974 m² x 0,45 €/m² = Flächengrundwert 1.788,30 €

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	3.974,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	20.250,00 €	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	85	0	0	0	50
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,4	0	0	0	0,4
Alterswertfaktor (f)	0,82	0	0	0	0,466
Flächenanteil (F) in ha	0,25831	0	0	0	0,13909
Flächenanteil in %	65%	0%	0%	0%	35%

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	Buntlaubholz
Bestandswert	1.790,09 €	- €	- €	- €	667,08 €

Grundwert Fläche 1.788,30 €

Gesamtwert der Fläche	4.245,46 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 397 Gem. Lindach, Melben, Waldfläche zu 3.974 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

4.250,00 €

9 Bewertung Fl.Nr. 579 der Gemarkung Tiefenpözl



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 579

Quelle: BayernAtlas

9.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bamberg Grundbuch von Lindach, Band 6, Blatt 198

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 579 Gemarkung Tiefenpözl, Schafknoack, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche
zu 0,3974 ha

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Wasserleitungsrecht zugunsten des Marktes Heiligenstadt, eingetragen am 24.07.2001

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

9.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

Lage:

- Ca. 600 m südöstlich von Lindach
- Bestandteil eines überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- L-förmig gebogen.

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- Die Fläche ist hangig.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über den nördlich gelegenen Flurweg zugänglich.

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

- Keine Anlagen

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Wasserleitungsrecht. Das Recht verläuft an der nördlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Flurweges.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Biotopkartierung



Abbildung: Biotop

Quelle: BayernAtlas

Im nordwestlichen Bereich des Grundstückes ist ein Biotop kartiert.

Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	6132-0074
Biotopteilflächen Nr.	6132-0074-077
Überschrift	Heckengebiet südöstlich Lindach
Hauptbiotoptyp	Hecken, naturnah (95 %)
Weitere Biotoptypen	Feldgehölz, naturnah (5 %)

9.3 Nutzung

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht aus einem Kiefern-, Fichten- und Buchenwald und 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 im Bereich der Fichte (Käferholz) vorhanden. Besondere Werthölzer (Furnierhölzer) sind nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung Waldfläche:

Ca. 60 % Fichte, ca. 40- bis 70-jährig, Bestockung 0,5

Ca. 35 % Kiefer, ca. 60- bis 80-jährig, Bestockung 0,5

Ca. 5 % Buche, ca. 30- bis 120-jährig, Bestockung 0,6

9.4 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: 0,40 €/m²

Lagerwertanpassung:

Abschlag wegen Biotopkartierung - 0,05 €/m²

Wert nach Lagerwertanpassung: 0,35 €/m²

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

6.449 m² x 0,35 €/m² = Flächengrundwert 2.257,15 €

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	6.449,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	22.500,00 €	75.000,00 €	18.750,00 €	29.000,00 €	18.750,00 €
Kulturkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	5.000,00 €
Durchschnittsalter	70	0	75	55	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,5	0	0,6	0,5	0
Alterswertfaktor (f)	0,716	0	0,682	0,619	0
Flächenanteil (F) in ha	0,225715	0	0,032245	0,38694	0
Flächenanteil in %	35%	0%	5%	60%	0%

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

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

Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Bestandswert	1.946,34 €	- €	278,16 €	3.730,97 €	- €

Grundwert Fläche 2.257,15 €

Gesamtwert der Fläche	8.212,62 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 579 Gem. Tiefenpözl, Schafknock,

Landwirtschaftsfläche, Waldfläche zu 6.449 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

8.210,00 €

10 Bewertung Fl.Nr. 332 der Gemarkung Herzogenreuth



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 332

Quelle: BayernAtlas

10.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bamberg Grundbuch von Lindach, Band 6, Blatt 198

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 332 Gemarkung Herzogenreuth, Teuchatzer Bühl, Landwirtschaftsfläche
zu 18.499 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.

10.2 Beschreibung

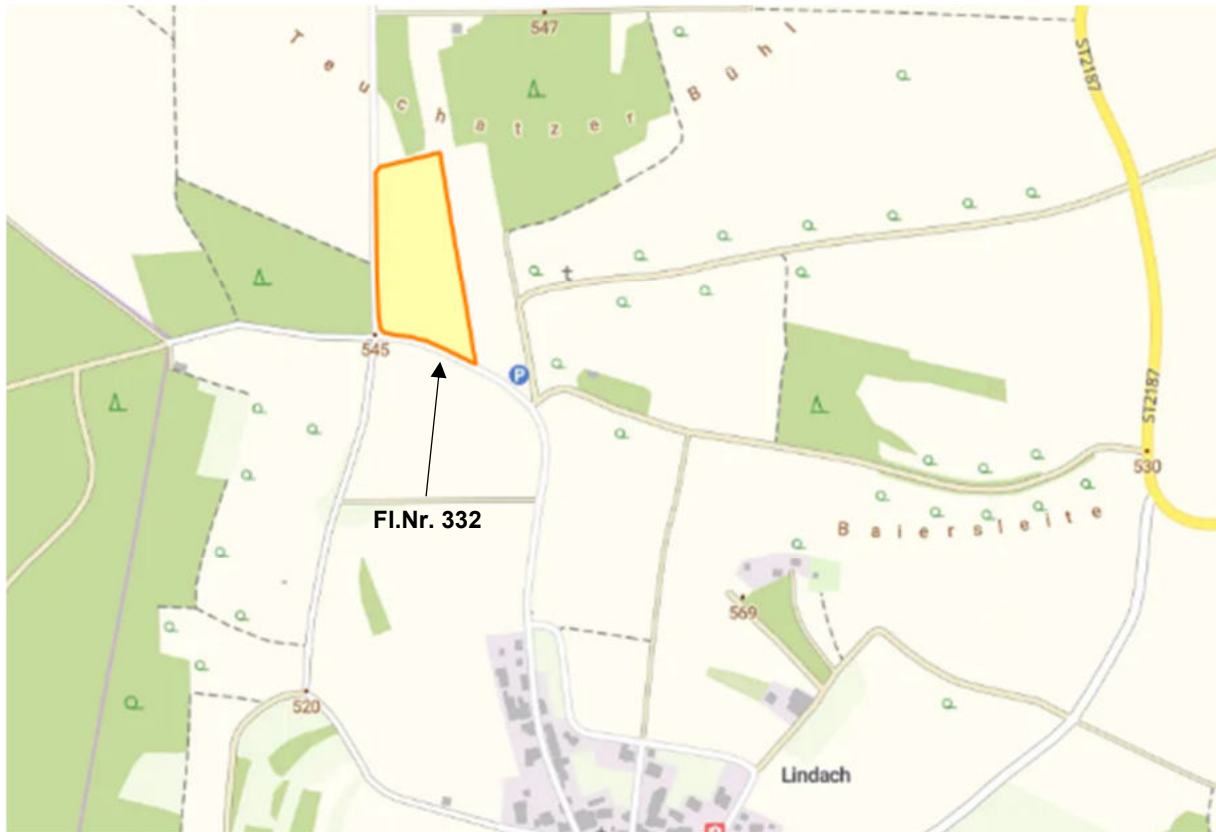


Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

Lage:

- Ca. 550 m nordlich von Lindach
- Bestandteil eines überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Flurweg
- Westen: Flurweg
- Osten: Ackerland
- Norden: Feldweg

Neigung:

- Die Fläche ist eben.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist von den südlich, westlich und nördlich gelegenen Flurwegen 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

Qualität des Bodens:

Der Boden wird durch den Unterzeichner als für die Gegend durchschnittlich eingestuft und besteht aus drei verschiedenen Bodenqualitäten:

Wertklasse:	L4V	L6Vg
Wertzahl:	59/46	38/29

Die Bodenschätzung **L4V 59/46** kennzeichnet einen lehmigen Ackerboden mit günstigen physikalischen Eigenschaften und insgesamt guter Bodenqualität. Aufgrund der ausgewogenen Korngrößenzusammensetzung sowie eines ausreichenden Wasser- und Nährstoffhaltevermögens ist die natürliche Ertragsfähigkeit als gut einzustufen. Der Boden weist eine gute Bearbeitbarkeit auf und bietet günstige Voraussetzungen für einen nachhaltigen ackerbaulichen Ertrag.

Die Bodenschätzung **L6Vg 38/29** beschreibt einen sandig-lehmigen bis lehmigen Ackerboden mit überwiegend mittlerer Bodenqualität. Die Bodeneigenschaften lassen auf eine ordentliche Durchwurzelbarkeit und eine zufriedenstellende Wasserversorgung schließen, wobei standörtliche Einschränkungen nicht ausgeschlossen sind. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist insgesamt als mäßig einzustufen, bei angepasster Bewirtschaftung jedoch stabil nutzbar.



Abbildung: Bodenqualität

Quelle: BayernAtlas

10.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird von einem Landwirt als Ackerland genutzt und kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen solches bewirtschaftet werden. Die Nutzung beruht auf einem schriftlichen Pachtvertrag, der bereits abgelaufen ist.

10.4 Bewertung

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

Mittlerer Wertansatz gut bewirtschaftbare Ackerflächen: 2,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Nicht erforderlich

18.499 m² x 2,50 €/m² = 46.247,50 €

Verkehrswert Fl.Nr. 332 Gem. Herzogenreuth, Teuchatzer Bühl,

Landwirtschaftsfläche zu 18.499 m²

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

46.250,00 €

11 Bewertung Fl.Nr. 566 der Gemarkung Tiefenpözl



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 566

Quelle: BayernAtlas

11.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bamberg Grundbuch von Lindach, Band 6, Blatt 198

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 566 Gemarkung Tiefenpözl, Schafknock, Landwirtschaftsfläche
zu 17.297 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.

11.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

Lage:

- Ca. 760 m südöstlich von Lindach
- Bestandteil eines überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig.

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Feldholzstreifen, Grünland, Biotop
- Westen: Flurweg
- Osten: Feldholzstreifen, Grünland, Biotop
- Norden: Flurweg

Neigung:

- Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist von dem Flurweg in Westen und Norden 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

Qualität des Bodens:

Der Boden wird durch den Unterzeichner als für die Gegend mäßig eingestuft.

Die Bodenschätzung **L6Vg 31/23** kennzeichnet einen sandig-lehmigen bis lehmigen Ackerboden mit mittlerer Bodenqualität. Die Bodeneigenschaften weisen auf eine ausreichende Durchwurzelbarkeit sowie ein durchschnittliches Wasser- und Nährstoffhaltevermögen hin. Standortbedingte Einschränkungen können insbesondere in Trockenperioden auftreten. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist insgesamt als mäßig einzustufen; bei sachgerechter Bewirtschaftung ist jedoch eine stabile ackerbauliche Nutzung möglich.

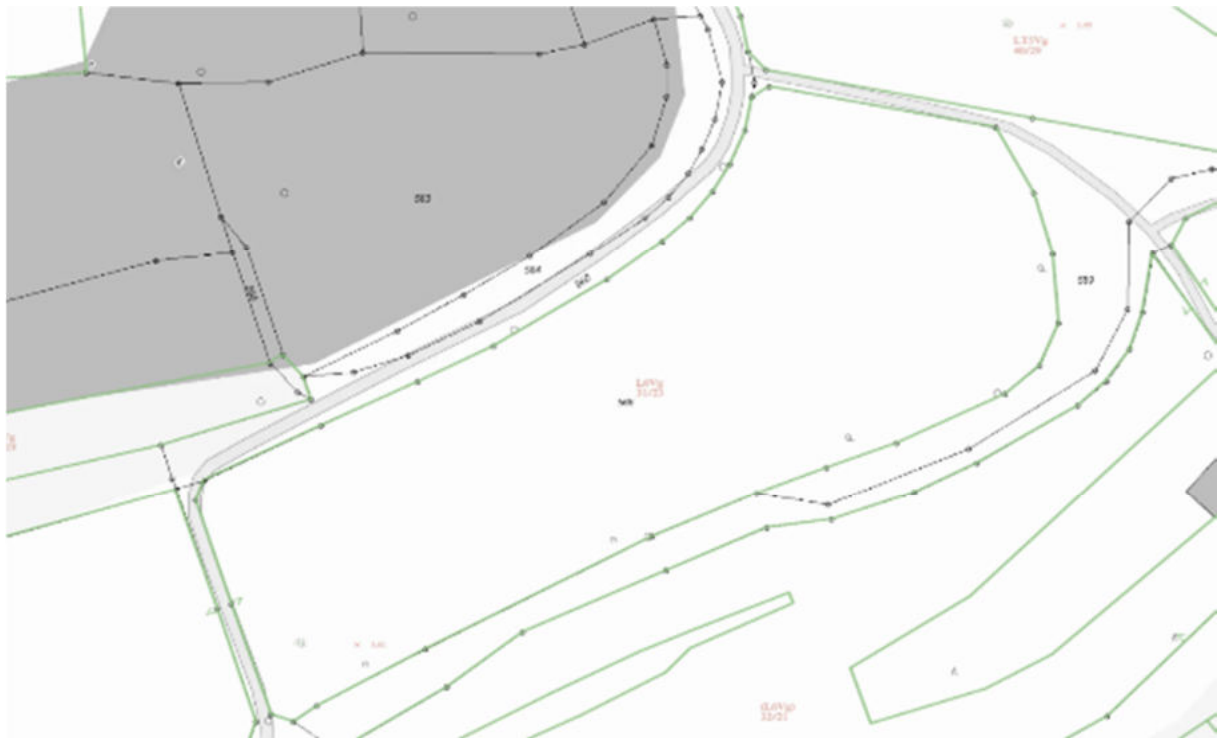


Abbildung: Bodenqualität

Quelle: BayernAtlas

11.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird von einem Landwirt als Ackerland genutzt und kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen solches bewirtschaftet werden. Die Nutzung beruht auf einem schriftlichen Pachtvertrag, der bereits abgelaufen ist.

11.4 Bewertung

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

Mittlere Ackerflächen, Grünflächen: 2,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Nicht erforderlich

17.297 m² x 2,00 €/m² = 34.594,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 566, Gem Tiefenpözl, Schafknock,

Landwirtschaftsfläche zu 17.297 m²

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

34.600,00 €

12 Zusammenstellung der Werte gemäß Auftrag

Gemarkung	Flurnummer	Beschrieb	Größe in ha	Wert
Herzogenreuth	322	Teuchatzer Bühl	1,0958	14.360,00 €
Lindach	53	Buchenstaude	0,2570	3.370,00 €
Lindach	291	Hühnerlohe	0,2163	54.100,00 €
Lindach	397	Melben	0,3974	4.250,00 €
Tiefenpözl	579	Schafknock	0,6449	8.210,00 €
Herzogenreuth	332	Teuchatzer Bühl	1,8499	46.250,00 €
Tiefenpözl	566	Schafknock	1,7297	34.600,00 €
Gesamt gerundet			6,1910	165.140,00 €

13 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 07.01.2026 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 21.01.2026



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

14 Literaturverzeichnis

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

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

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.