



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 34/24

21.10.2023



Die zu bewertenden Flächen sind rot hinterlegt

GUTACHTEN

über den Verkehrswert der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke der Gemarkungen Strullendorf und Hirschaid

447.444,00 €

Das Gutachten umfasst 58 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
1	Vorbemerkungen.....	3
1.1	Standort	5
2	Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen	8
2.1	Bewertungsgrundlagen:	8
2.2	Preisfindung	9
2.3	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:.....	11
2.4	Grundlagen der Forstbewertung:.....	12
2.5	Wertableitung	12
3	Wertzuteilung der Grundstücke.....	19
3.1	Bewertung der Fl.Nr. 181	19
3.2	Bewertung der Fl.Nr. 1071	24
3.3	Bewertung der Fl.Nr. 740	29
3.4	Bewertung der Fl.Nr. 2186	34
3.5	Bewertung der Fl.Nr. 184	39
3.6	Bewertung der Fl.Nr. 1546	44
4	Wert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen	56
5	Abschließende Erklärung.....	57
6	Literaturverzeichnis.....	58

1 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Bamberg, Synagogenplatz 1; 96047 Bamberg	
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswertes der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke gemäß Grundbuch von Strullendorf Band 59 Blatt 2264; eingetragen beim Amtsgericht Bamberg	
Gemarkung Strullendorf:		
	Fl.Nr. 181 Hinterm Bach, Ackerland	zu 3.861 m ²
	Fl.Nr. 184 Hinterm Bach, Waldfläche	zu 1.012 m ²
	Fl.Nr. 740 Tiergarten, Mischwald	zu 800 m ²
	Fl.Nr. 1071 Buttenheimer Weg , Ackerland	zu 7.731 m ²
	Fl.Nr. 2186 Nähe Nordring, Waldfläche	zu 10.187 m ²
Gemarkung Hirschaid:		
	Fl.Nr. 1546 Weiherwiesen, Streuwiese, Mischwald, Wasserfläche (Fischteich)	zu 28.081 m ²
Verwendete Unterlagen:	Planunterlagen	
	Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Bamberg	
	Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises	
	Kaufpreissammlung für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke des Gutachterausschusses am Landratsamt	
	Datensammlung der HLBS, LfL	
	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, Gemeinderecht), Bayernatlas- Plus
- Ortsbesichtigung:** Besichtigung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke der Gemarkungen Strullendorf und Hirschaid durch den unterzeichnenden Sachverständigen am 25.09.2023. Von den geladenen Parteien war lediglich Herr S.K. anwesend.
- Wertermittlungsstichtag:** 25.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.1 Standort

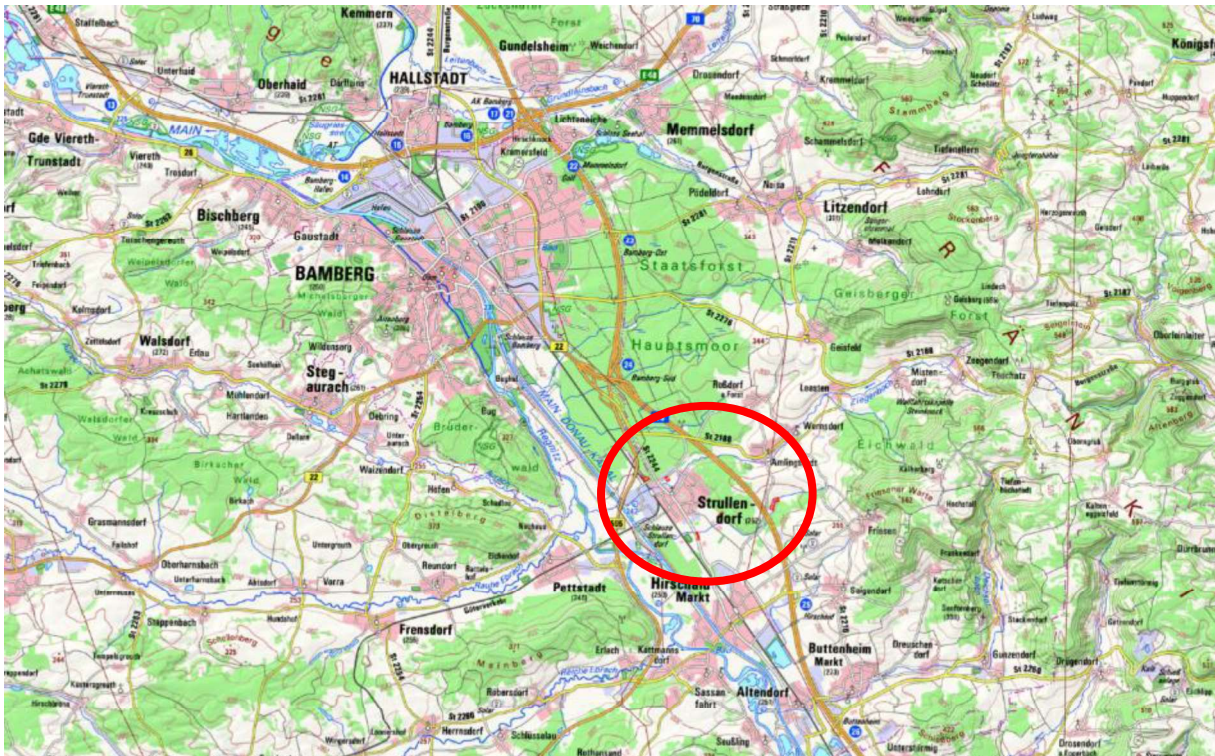


Abbildung 1 Lagemerkmale

Die zum Ortstermin besichtigten Grundstücke liegen in den Gemarkungen Strullendorf und Hirschaid. Wobei sich die Fläche der Gemarkung Hirschaid im näheren Umfeld zu den restlichen Grundstücken der Gemarkung Strullendorf befindet.

Die mittelfränkische Gemeinde Strullendorf gehört zum Landkreis Bamberg. Im näheren Umfeld sind alle infrastrukturell notwendigen Grundversorgungseinrichtungen vorhanden, insbesondere im Stadtzentrum von Bamberg bzw. Hirschaid (Schulen, Ärzte, Banken sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs).

Im Umfeld von Strullendorf sind kleinere, mittlere und auch größere Gewerbebetriebe ansässig.

Verkehrsinfrastruktur

Die Gemeinde Strullendorf ist zum einen über die Autobahn A 73 zum anderen über die Bundesstraße 505 verkehrstechnisch sehr gut erschlossen. Ebenso ist eine öffentliche Verkehrsanbindung über den eigenen Bahnhof in Strullendorf gewährleistet.

Die zu bewertenden landwirtschaftlichen Flächen der Gemarkungen Strullendorf und Hirschaid wurden einer Flurbereinigung unterzogen, wohingegen die forstwirtschaftliche Fläche Fl.Nr. 740 keiner Flurbereinigung unterzogen wurde. Die zu bewertenden Grundstücke sind über Feldwege, Flurwege, Forstwege, Rückewege und Rückegassen erschlossen.

Die Bonität im Bewertungsgebiet kann als mittel bis gut bezeichnet werden. Der Boden besteht meist aus lehmigen Sand bis sandigem Lehm. Gut zu bewirtschaftende Flächen werden als Ackerland genutzt. Schlechtere Flächen bestehen aus Grünland oder sind bewaldet. Insbesondere hangige und steil hangige Flächen werden als Wald genutzt.

Im Bewertungsgebiet sind verschiedene Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe ansässig. Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen kann als gut, im Bereich des Pachtmarktes als gut bis sehr gut bezeichnet werden.

Durchschnittliche Standortbeschreibung Agrargebiet 10 (Nordbay. Hügelland und Keuper)

Höhenlage	400 m
Jahresniederschläge	700 mm
Jahrestemperatur	7,6 Grad
Trockenheitsindex	4,1
Frühlingseinzug	127 Tage nach dem 1. Januar
Beginn der Ernte	206 Tage nach dem 1. Januar
Vegetationszeit:	212 Tage pro Jahr
Lössbeteiligung:	0,9

Die durchschnittliche Ertragsklasse beträgt bei Ackerstandorten 3,1 und Grünlandstandorten 2,3.

2 Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

2.1 Bewertungsgrundlagen:

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert 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 ImmoWertV2021 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 ImmoWertV2021 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 ImmoWertV2021 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 ImmoWertV2021 auch geeignete Richtwerte herangezogen werden. Auch hier gilt jedoch die oben zitierte Bestimmung in

§ 14 ImmoWertV2021, dass Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Bei der Ermittlung des Waldbodenverkehrswertes kann in der Regel ähnlich verfahren werden, wobei nach den Wertermittlungsrichtlinien der Wert des Waldbodens auch von landwirtschaftlichen Bodenpreisen abgeleitet werden kann. Hier beträgt in vergleichbaren Gegenden das Verhältnis 45 bis 50 : 100. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Waldbestände wird nach

der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 vom 12.06.2000 auf der Grundlage Abtriebswert im Alter der Umtriebszeit verfahren, sofern keine hochwertigen Hölzer (Furnier- oder Edelhölzer, die gesondert aufgenommen werden müssen) vorhanden sind. Dabei wird berücksichtigt, dass der Wert des Holzes nach dem im Bewertungsjahr gültigen Marktpreis nach Abzug der Werbe- und Rückekosten bestimmt wird. Sofern es sich um gewöhnliche Waldbestände handelt, wird der Bestandwert durch den Unterzeichner des Gutachtens auch in Anlehnung an die Entschädigungstabelle des Bayerischen Versicherungsverbandes geschätzt.

2.2 Preisfindung

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich reine Land- und Forstwirtschaftsflächen im Außenbereich. Lediglich die Flurnummer 181 liegt gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Strullendorf in einem Gebiet, dass als Wohnbaufläche kartiert ist. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Einsicht in den gültigen Flächennutzungsplan bei den übrigen Flächen ausgeschlossen werden.

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:

Gemarkung Strullendorf:

Ackerland	3,10 €/m ²
Grünland (75% vom Ackerland)	2,30 €/m ²
Forstflächen ohne Bestand	0,85 €/m ²
Wohnbaufläche ebf.	240,00 €/m ²

Gemarkung Hirschaid:

Ackerland	3,60 €/m ²
Grünland (75% vom Ackerland)	2,70 €/m ²
Forstflächen ohne Bestand	0,90 €/m ²

Die Erhebung der Bodenrichtwerte bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022. Einen Zeitzuschlag aufgrund des Wertermittlungsstichtages (Ortstermin) hält der Unterzeichner für erforderlich, da eigene Datenerhebungen ergeben haben, dass sich in der Zeitspanne wesentliche Wertsteigerungen ergeben haben. Insbesondere im nahen Umfeld um Hirschaid, Strullendorf und Eggolsheim.

Durch den Unterzeichner werden ortsspezifisch nachfolgende Richtwerte festgelegt:

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland	bis 2,00 €/m ²
b) mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen	2,00 – 3,50 €/m ²
c) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	3,50 – 4,50 €/m ²
d) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterld.)	4,50 – 8,00 €/m ²
e) Flächen der Wohnbebauung	240,00 ebf. €/m ²

2.3 Hilfswerte zur Lageeinschätzung:

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

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

2.4 Grundlagen der Forstbewertung:

2.5 Wertableitung

2.5.1.1 *Bodenwertableitung*

Der Unterzeichner des Gutachtens orientiert sich bei der Bodenwertableitung an den Werten des Gutachterausschusses für Forstfläche ohne Bestand. Für die zu bewertende Fläche wird der Grundwert des Bodens mit 0,85 € pro Quadratmeter als Forstfläche ohne Bestand als repräsentativ angesehen. Aufgrund der besonderen Lage in unmittelbarer Nähe zu Strullendorf hält der Unterzeichner einen Zuschlag von 10 Prozent für gerechtfertigt. Ebenso wurden die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 erhoben. Aus statistischen Gesichtspunkten hält der Unterzeichner einen Zeitzuschlag von 10 Prozent zum Bewertungsstichtag für gerechtfertigt.

Grundwert für Forstflächen mit normalen Gegebenheiten	0,85 €/m ²
---	-----------------------

Lagewertanpassung + 20 Prozent	rund 1,00 €/m ²
--------------------------------	----------------------------

2.5.1.2 *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 65,00 EUR 16.250,00 €

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

Holzwert Buche pro ha = 24.300,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 18 und 40 EUR je Festmeter je nach Gegebenheiten und Fläche veranschlagt. Basis ist das Rücken bis 1 km zur Forststraße und möglicher Lkw-Verladung mit Kran.

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

Gegebenheiten:	Kosten (€/ha) für Werben u. Rücken:	Abtriebswert (Au/ha):
Steilhangfläche mit Fels Handeinschlag mit Seilbringung	bis 18.000	bis 6.300
Hangfläche bis starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 13.000	bis 11.300
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 8.000	bis 16.300

Kulturkosten:

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

Gegebenheiten:	Kulturk. Buche:
Steilhangfläche mit Fels	7.000,00 €
Hangfläche bis starke Hangfl.	6.000,00 €
Ebene bis leicht hangige Fläche	5.000,00 €

Eiche:

Die Ertragsleistung bei einem durchschnittlichen Gesamtzuwachs im Alter 180 wird vom Unterzeichner aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit 2,5 Festmeter pro ha und Jahr eingestuft. Für das im Zielalter erreichbare Ertragsniveau werden nachfolgende Werte berechnet bzw. eingeschätzt:

450 Festmeter/ha Gesamtertrag (Ableitung Holztabelle)

davon 250 Festmeter/ha Stammholz á 200,00 EUR 50.000,00 €

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

Holzwert Eiche pro ha = 58.000,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 18 und 40 EUR je Festmeter je nach Gegebenheiten und Fläche veranschlagt. Basis ist das Rücken bis 1 km zur Forststraße und möglicher Lkw-Verladung mit Kran.

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

Gegebenheiten:	Kosten (€/ha) für Werben u. Rücken:	Abtriebswert (Au/ha):
Steilhangfläche mit Fels Handeinschlag mit Seilbringung	bis 18.000	bis 40.000
Hangfläche bis starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 13.000	bis 45.000
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 8.000	bis 50.000

Kulturkosten:

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

Gegebenheiten:	Kulturk. Eiche:
Steilhangfläche mit Fels	7.500,00 €
Hangfläche bis starke Hangfl.	6.500,00 €
Ebene bis leicht hangige Fläche	5.500,00 €

Fichte:

Ertragsleistung bei einem durchschnittlichen Gesamtzuwachs im Zielalter 100 von
5,5 Festmeter pro ha und Jahr:

400 Festmeter/ha Gesamtertrag im Zielalter

davon 350 Festmeter/ha Stammholz x 70,00 EUR 24.500,00 €

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

Holzwert Fichte pro ha 26.000,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 20 und 45 EUR je Festmeter je nach Gegebenheiten und Fläche veranschlagt. Basis ist das Rücken bis

1 km zur Forststraße und möglicher Lkw-Verladung mit Kran.

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

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

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

Kulturkosten:

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

Gegebenheiten:	Kulturkosten Fichte:
Steilhangfläche mit Fels	4.500,00 €
Starke Hangfläche	4.000,00 €
Ebene bis leicht hangige Fläche	3.500,00 €

Kiefer:

Ertragsleistung bei einem durchschnittlichen Gesamtzuwachs im Alter 120 von

4,9 Festmeter pro ha und Jahr:

380 Festmeter/ha Gesamtertrag im Zielalter

davon 320 Festmeter/ha Stammholz x 70,00 EUR 22.400,00 €

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

Holzwert Kiefer pro ha 24.200,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 20 und 45 EUR je Festmeter je nach Gegebenheiten und Fläche veranschlagt. Basis ist das Rücken bis

1 km zur Forststraße und möglicher Lkw-Verladung mit Kran.

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

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

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

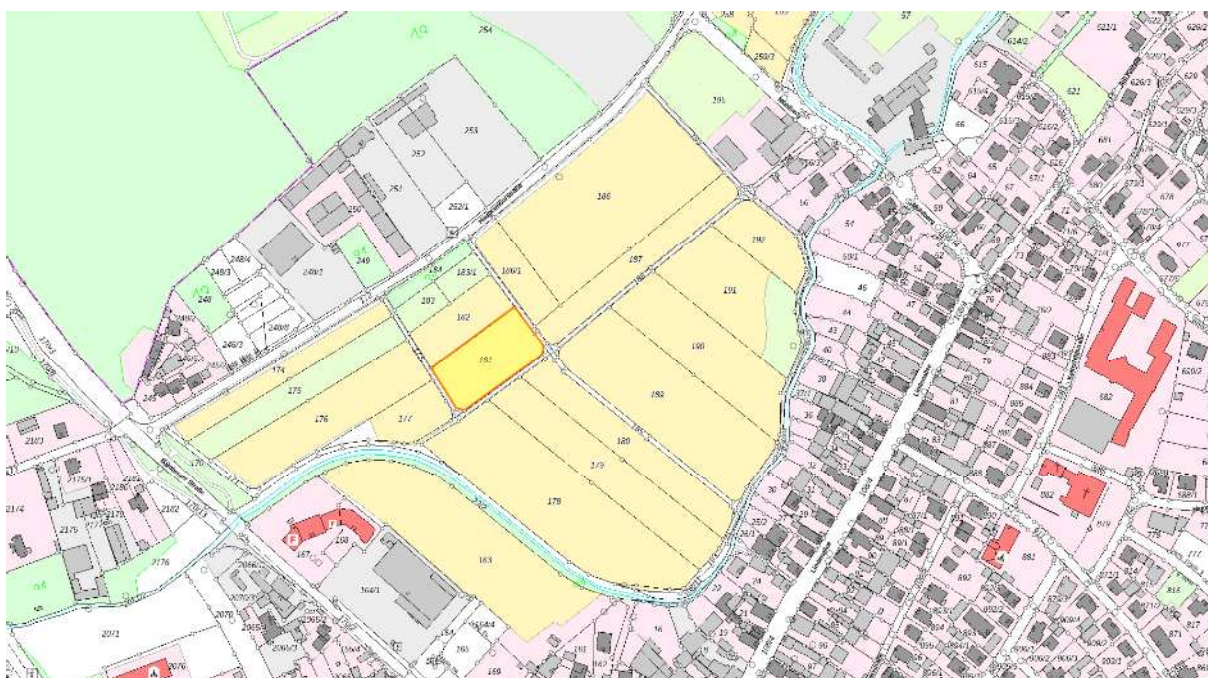
f = Alterswertfaktor für das Alter a

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

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

3 Wertzuteilung der Grundstücke

3.1 Bewertung der Fl.Nr. 181



3.1.1.1 Grundstücksangaben

Fl.Nr. 181 Hinterm Bach, Ackerland

zu 3.861 m²

eingetragen beim Amtsgericht Bamberg, Grundbuch von Strullendorf, Blatt 2264

Abteilung I Eigentümer:

lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Die Bewertung bezieht sich auf ein lastenfreies Grundstück.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

3.1.1.2 Beschreibung**Lage:**

- Ca. 300 m nordwestlich von Strullendorf
- Bestandteil eines überwiegend als Ackerland genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu rechteckig

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- Die Fläche ist eben.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Das Grundstück ist über die benachbarten Flurwege erschlossen und gut zugänglich

Qualität des Bodens:

- Der Boden wird durch den Unterzeichner als gut bis sehr gut eingestuft. Die Fläche besteht überwiegend aus sandigem Lehm; die Bodenbewertung entspricht sL4Al 60/60.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- Anlagen, Gebäude und Einrichtungen usw. sind nicht vorhanden.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- gewöhnliches Ackerland

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- das Grundstück liegt gemäß Flächennutzungsplan in einem geplanten Wohnbaugebiet, Erschließungseinrichtungen sind nicht vorhanden

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- auf den Flächen können aufgrund der Bewirtschaftungsform größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden; im Erosionskataster befindet sich kein Eintrag.

3.1.1.3 Nutzung



Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird durch einen Landwirt als Ackerland genutzt. Ein schriftliches Pachtverhältnis besteht gemäß Auskunft des Antragstellers nicht. Die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als Ackerland bewirtschaftet werden. Aufgrund der Lage und der Kartierung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Strullendorf, als Wohnbaufläche, ist in absehbarer Zeit eine Erschließung als Wohnbauland möglich.



Abbildung 2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Strullendorf

3.1.1.4 **Bewertung**

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

Wertansatz: Wohnbaufläche ebf. 240,00 €/m²

Abschlag wegen fehlender Erschließung ./. 60,00 €/m²

Abschlag aufgrund fehlender Aufplanung bzw.

Fehlenden Bebauungsplan (Rohbauland) ./. 45,00 €/m²

Risikoabschlag, Zeitabschlag ./. 45,00 €/m²

Bereinigter Wert 90,00 €/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 181:

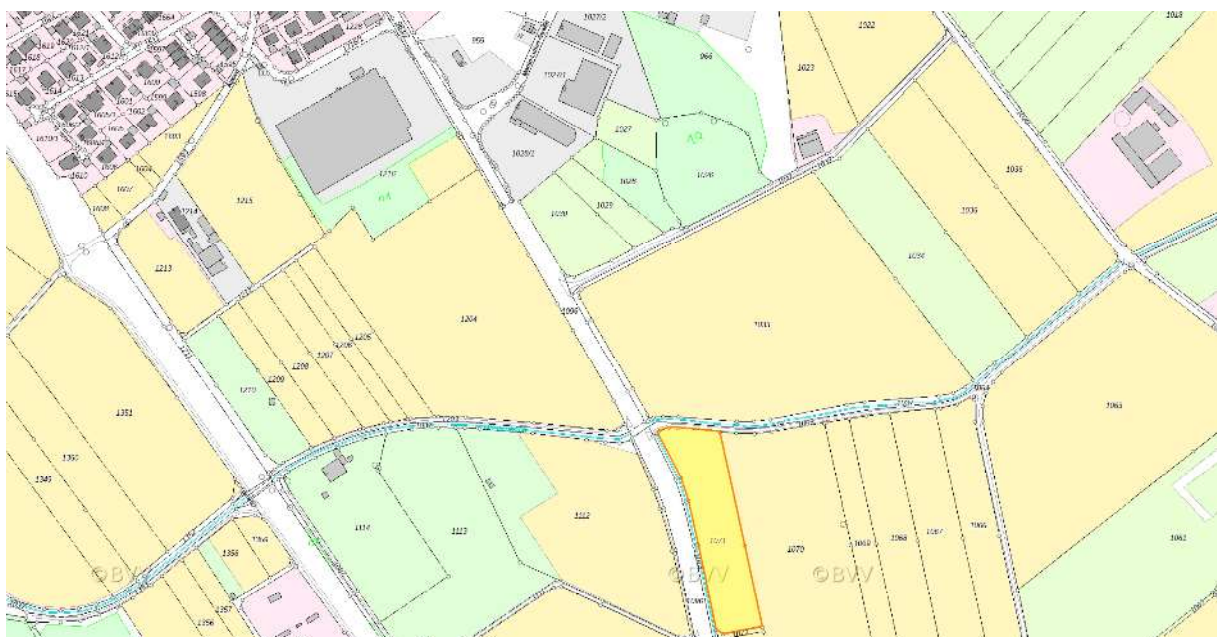
3.861 m² x 90,00 €/m² = 347.490,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 181 Hinterm Bach, Ackerland zu 3.861 m²

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

347.490,00 €

3.2 Bewertung der Fl.Nr. 1071



3.2.1.1 Grundstücksangaben

Fl.Nr. 1071 Buttenheimer Weg, Ackerland

zu 7.731 m²

eingetragen beim Amtsgericht Bamberg, Grundbuch von Strullendorf, Blatt 2264

Abteilung I Eigentümer:

lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Die Bewertung bezieht sich auf ein lastenfreies Grundstück.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

3.2.1.2 Beschreibung**Lage:**

- Ca. 500 m südöstlich von Strullendorf
- Bestandteil eines überwiegend als Ackerland genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu rechteckig mit einer angegliederten Spitze im nordöstlich Grundstücksbereich

Benachbarte Grundstücke:

- Norden: Feldweg
- Osten: Ackerland
- Süden: Ackerland
- Westen: Graben, St 2244

Neigung:

- Die Fläche ist eben.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Das Grundstück ist über eine nördlich angrenzenden Feldweg, von der Staatsstraße 2244 aus Strullendorf kommend, infrastrukturell erschlossen und sehr gut zugänglich

Qualität des Bodens:

Der Boden wird durch den Unterzeichner als gut eingestuft. Die Fläche besteht überwiegend aus sandigem Lehm; die Bodenbewertung entspricht SL5AI 46/46.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- Anlagen, Gebäude und Einrichtungen usw. sind nicht vorhanden.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- gewöhnliches Ackerland

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Die Fläche ist Bestandteil eines Trinkwasserschutzgebietes (Gebietsname: StW Bamberg FB Stadtwald, Hirschaider Büsche)

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- auf den Flächen können aufgrund der Bewirtschaftungsform größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden; im Erosionskataster befindet sich kein Eintrag.

3.2.1.3 *Nutzung*



Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird durch einen Landwirt, als Bewirtschaftungseinheit mit den Fl.Nr. 1070, 1072 und 1073, als Ackerland genutzt. Es besteht ein mündliches Pachtverhältnis. Die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als Ackerland bewirtschaftet werden.

3.2.1.4 **Bewertung**

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

mittlerer Wertansatz: Ackerland 3,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Zuschlag wegen Ortsnähe zu Strullendorf + 0,50 €/m²

Lagewertangepasster Flächengrundwert 4,00 €/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 1071:

7.731 m² x 4,00 €/m² = 30.924,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 1071 Buttenheimer Weg, Ackerland zu 7.731 m²

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

30.924,00 €