



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 78/24

03.02.2025



G u t a c h t e n

**über den Verkehrswert der land- und forstwirtschaftlichen
Grundstücke Fl.Nr. 808 und 809 der Gemarkung Köttel**

27.813,00 €

Das Gutachten umfasst 36 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen	3
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. 808 der Gemarkung Köttel	20
5.1	Grundstücksangaben	20
5.2	Beschreibung	21
5.3	Nutzung.....	25
5.4	Bewertung	26
6	Bewertung Fl.Nr. 809 der Gemarkung Köttel	28
6.1	Grundstücksangaben	28
6.2	Beschreibung	29
6.3	Nutzung.....	32
6.4	Bewertung	33
7	Wert der Landwirtschaftsflächen.....	35
8	Abschließende Erklärung.....	35
9	Literaturverzeichnis.....	36

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg, Ketschendorfer Str. 1, 96450 Coburg

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes der Grundstücke der Gemarkung Köttel:

Fl.Nr. 808 Weismainer Weg, Waldfläche,
Landwirtschaftsfläche hierzu
die zum Weg Flst. 762 Köttel
gezogene Teilfläche zu 1,1720 ha

Fl.Nr. 809 Weismainer Weg, Waldfläche,
Verkehrsfläche hierzu
die zum Weg Flst. 836 Köttel
gezogene Teilfläche zu 0,6650 ha

Eingetragen im Grundbuch von Köttel des Amtsgerichts Lichtenfels, Blatt 496

Verwendete Unterlagen: Planunterlagen

Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Lichtenfels

Bodenrichtwert zum Wertermittlungstichtag 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 Lichtenfels (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)

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

Ladung zum Ortstermin Die Ladung erfolgte am 11.01.2025 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.

Ortsbesichtigung: Besichtigung und Begehung der Grundstücke der Gemarkung Köttel am 28.01.2025 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien war der Schuldner L.R.W. sowie der Geschäftsführer der Bio Aufzucht Lohmann Süd anwesend. Die Grundstücke wurden auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.

Wertermittlungsstichtag: 28.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 Standortangaben



Abbildung: Standortangaben

Die Gemarkung Köttel liegt im Landkreis Lichtenfels, Oberfranken. Sie liegt etwa zehn Kilometer südöstlich des Lichtenfelser Stadtzentrums und ist verkehrstechnisch gut angebunden. Über die Kreisstraße LIF 22, die Köttel mit den umliegenden Ortschaften Lahm und Weismain verbindet, sowie die Kreisstraße LIF 4, die eine schnelle Verbindung nach Wattendorf und weiteren südlichen Zielen ermöglicht, ist eine gute Erreichbarkeit gegeben. Die Autobahnauffahrt 19 Roßdorf am Berg auf die A70 und die Autobahnauffahrt 15 Bad Staffelstein auf die A73, beide jeweils etwa 15 Minuten Fahrzeit von Köttel entfernt, gewährleisten zudem eine Anbindung an überregionale Verkehrsnetze.

Die nächstgelegenen Städte bieten eine umfassende Infrastruktur: Lichtenfels selbst ist ein regionales Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und Bildungsangeboten wie Schulen und Kindergärten. Darüber hinaus stehen vor allem in den schnell erreichbaren Ort Weismain weitere Versorgungs- und Dienstleistungsangebote des täglichen Bedarfs zur Verfügung.

Die zu bewertenden Flächen liegen im Bereich der Ortschaft Eichig, ca. 1,5 km südlich der Ortschaft Köttel.

Die landwirtschaftlich geprägte Gemarkung um Eichig zeichnet sich durch teilweise mangelnd erschlossene und überwiegend kleinstrukturierte Flächen aus. Die Böden der Region bestehen überwiegend aus tonigen Lehm und Lehmboden. Gut bewirtschaftbare Flächen werden als Ackerland genutzt. Schlechtere Flächen bestehen überwiegend aus Dauergrünland.

Hangflächen und Flächen mit schlechter Bodengüte, felsig und steinige Flächen sind meist bewaldet.

Absatzmärkte für landwirtschaftliche Produkte sind aufgrund der Nähe zu Burgkunstadt, Kulmbach und Lichtenfels gegeben. Insbesondere im Bereich des oberen Maintales. Regionale Verarbeitungsbetriebe und Genossenschaften bieten zusätzliche Vermarktungsmöglichkeiten. Die Kulturlandschaft wird durch kleinere Waldflächen, Hecken und Feldgehölze ergänzt, die das Mikroklima positiv beeinflussen und eine hohe ökologische Vielfalt unterstützen.

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

Die zu bewertenden Flächen wurde keiner Flurbereinigung unterzogen und sind Bestandteil des Naturparks Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst sowie des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes mit der ID: [LSG-00556.01](#)

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 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.

4.2 Preisfindung

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um rein land- und forstwirtschaftliche Flächen im Außenbereich. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Einsicht in den gültigen Flächennutzungsplan ausgeschlossen werden.

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

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

Die Preisfindung wurde in Anlehnung an die Kaufpreissammlung für land- und forstwirtschaftliche Flächen durchgeführt. Als Grundlage für die Ableitung des landwirtschaftlichen Grundstückspreisniveaus dienen die für den bewertungsrelevanten Bereich vorgefundenen Vergleichspreise sowie Auskünfte des Gutachterausschusses am Landratsamt. Verkaufspreise, die durch besondere Umstände beeinflusst und deshalb nicht als repräsentativ anzusehen sind, dürfen bei der Ableitung des allgemeinen Preisniveaus für landwirtschaftliche Flächen nicht berücksichtigt werden.

Bodenrichtwerte der Gemarkung Köttel zum Stichtag 01.01.2024:

Ackerland	1,50 €/m ²
Grünland	1,00 €/m ²
Forstflächen ohne Bestand	0,45 €/m ²
Bauland	35,00 €/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 – 1,50 €/m ²
c) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	1,50 – 2,00 €/m ²
d) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterland)	2,00 – 5,00 €/m ²
e) Forstgrundflächen	0,30 – 1,00 €/m ²

4.3 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.

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 bewertende Fläche wird der Grundwert des Bodens mit 0,45 € pro Quadratmeter als Forstfläche ohne Bestand als repräsentativ angesehen.

Grundwert für Forstflächen mit normalen Gegebenheiten

0,45 €/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 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)

5 Bewertung Fl.Nr. 808 der Gemarkung Köttel

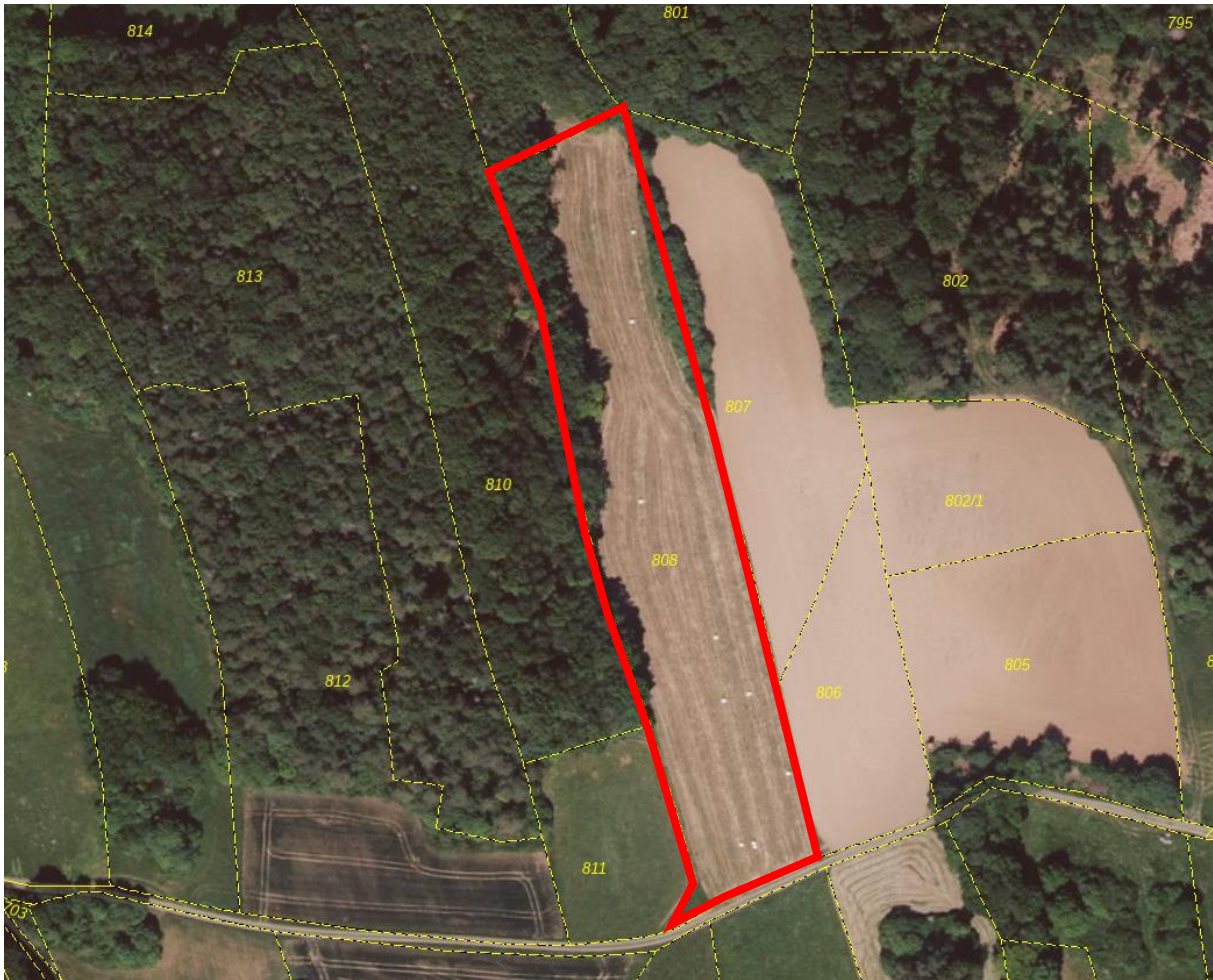


Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 808

5.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Lichtenfels Grundbuch von Köttel, Blatt 496

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 808	Weismainer Weg, Waldfläche,	
	Landwirtschaftsfläche hierzu die	
	zum Weg Flst. 762 Köttel	
	gezogene Teilfläche	zu 11.720 m ²

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

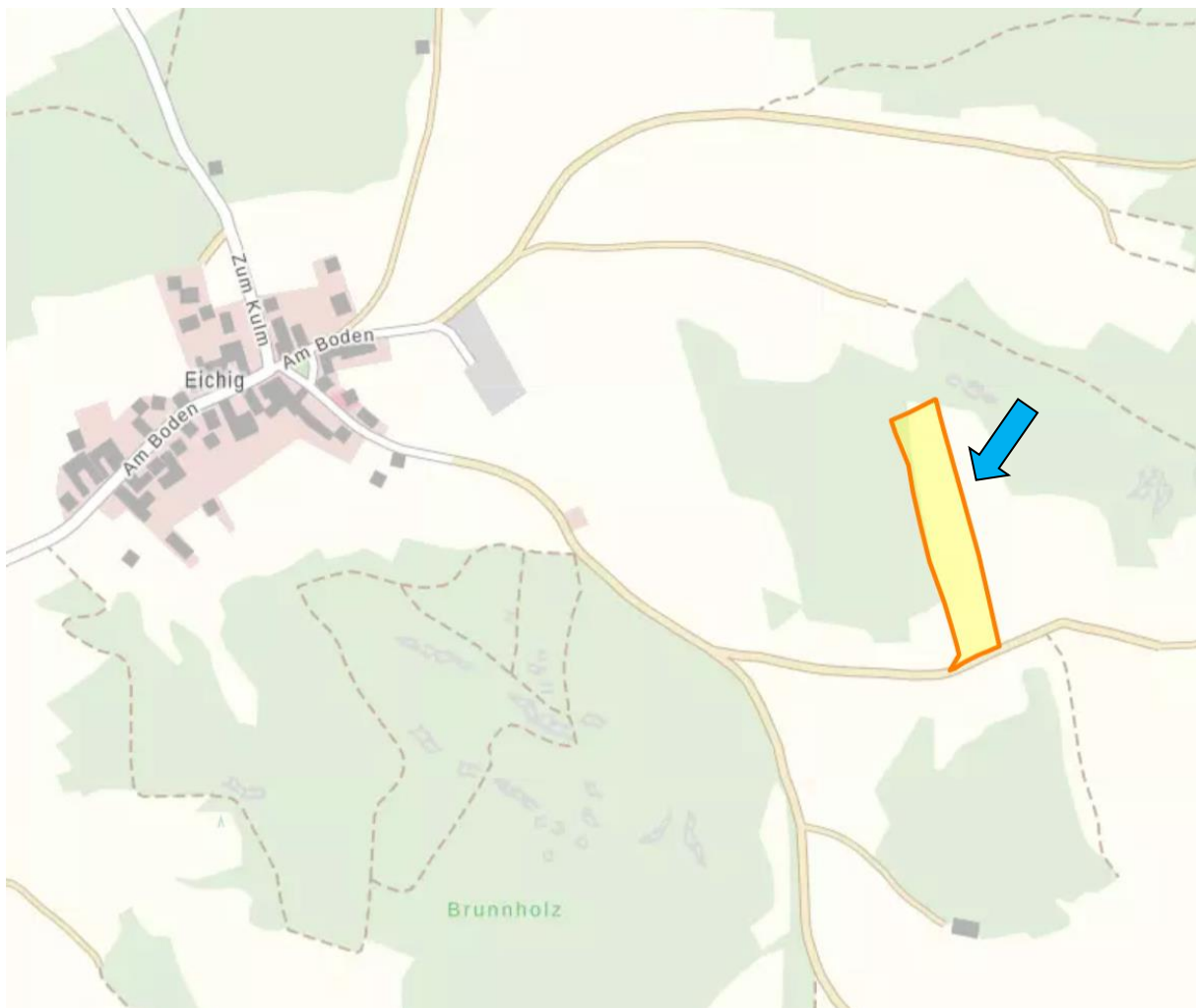


Abbildung: Lage

Lage:

- Ca. 600 m östlich von Eichig
- Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Wald) genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu rechteckig, langgezogen

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Flurweg, Grünland
- Westen: Wald, Grünland
- Osten: Waldsaum, Ackerland
- Norden: Wald (Besitzeinheit)

Neigung:

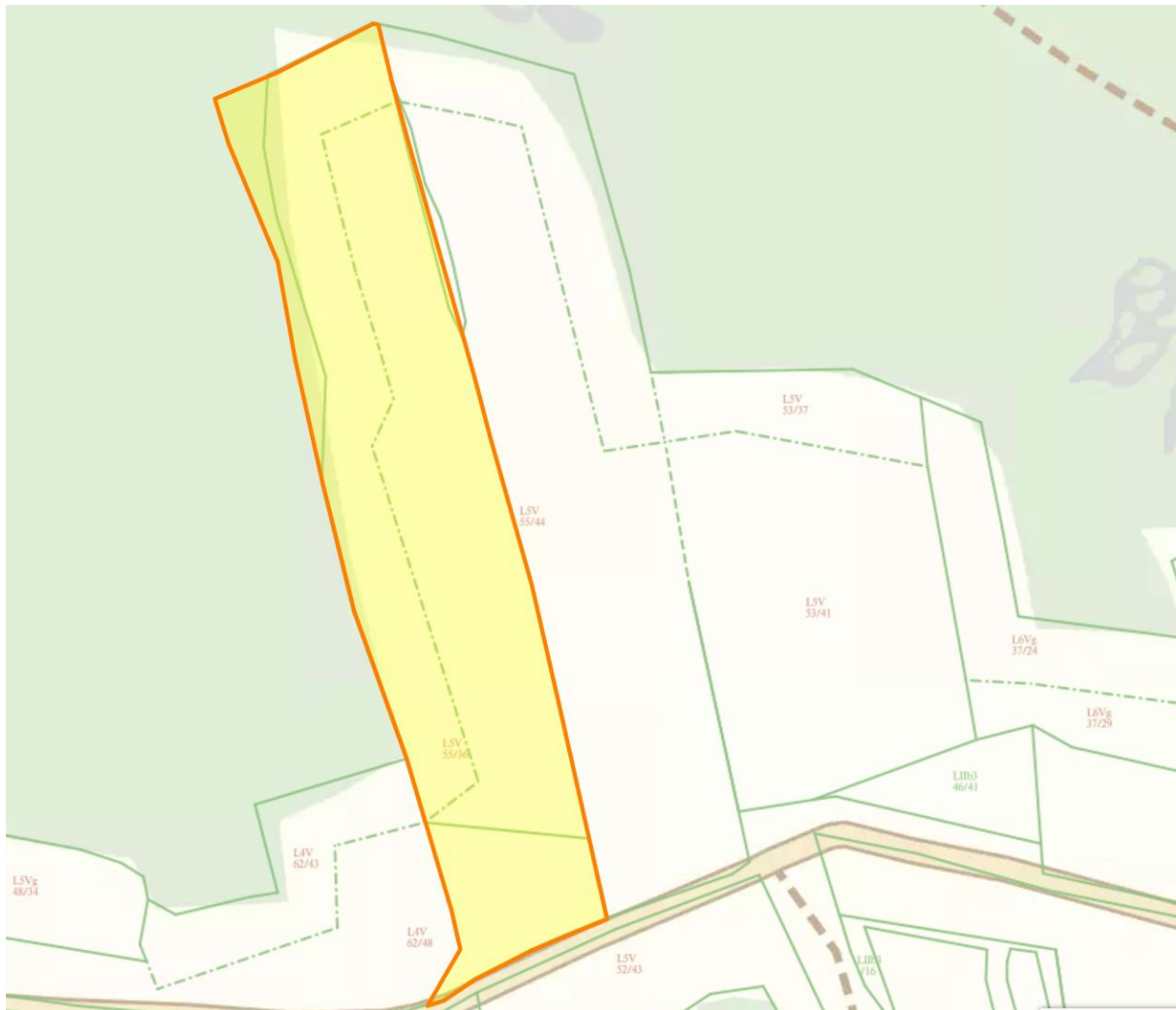
- Die Fläche ist geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über den südlich gelegenen Flurweg mit einer Zufahrt erschlossen und gut zugänglich.

Qualität des Bodens:

- Der Boden besteht überwiegend aus Lehm Boden mit einer für die Gegend durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Wertzahl.
- Wertklasse: L5V L5V L4V
- Wertzahl: 55/44 55/36 62/48



Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

Anlagen:

- Auf dem Grundstück befinden sich keine Gebäude oder bauliche Einrichtungen.
- Im Westen befindet sich ein Waldsaumanteil und am östlichen Rand ein Feldgehölzstreifen.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden. Im Erosionskataster befindet sich kein wertrelevanter Eintrag.

5.3 Nutzung

Die vom Eigentümer selbst genutzte Fläche teilte sich zum Tag der Besichtigung in verschiedene Nutzungsformen auf. So wurde ein Großteil der Fläche (rot hinterlegt, ca. 10.000 m²) als Ackerland bewirtschaftet. Der westlich angrenzende Waldanteil (grün hinterlegt, ca. 1.720 m²) befand sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem ungenutzten und unbewirtschafteten Zustand, und ist größtenteils mit Laubholz bestockt.



5.4 Bewertung

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

Ackerland:

Wertansatz

Gut bewirtschaftbare Ackerflächen	1,60 €/m ²
-----------------------------------	-----------------------

Lagewertanpassung:

Der Unterzeichner hält eine weitere Lagewertanpassung für nicht erforderlich.

Forstfläche:

Wertansatz

Forstgrundflächen	0,60 €/m ²
-------------------	-----------------------

Lagewertanpassung:

Der Unterzeichner hält eine weitere Lagewertanpassung für nicht erforderlich.

Grundstückswert ohne Bestand:

Fl.Nr. 808:

10.000 m ² x 1,60 €/m ² =	16.000,00 €
---	-------------

1.720 m ² x 0,60 €/m ² =	1.032,00 €
--	------------

Grundstückswert gesamt ohne Bestand:	17.032,00 €
--------------------------------------	-------------

Für den Laubholzbestand auf der Forstfläche hält der Unterzeichner eine Pauschale von 800,00 € für gerechtfertigt.

Verkehrswert Fl.Nr. 808 Weismainer Weg, Waldfläche zu 11.720 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

17.832,00 €

6 Bewertung Fl.Nr. 809 der Gemarkung Köttel



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 809

6.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Lichtenfels Grundbuch von Köttel, Blatt 496

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 809	Weismainer Weg, Waldfläche,	
	Verkehrsfläche hierzu die	
	zum Weg Flst. 836 Köttel	
	gezogene Teilfläche	zu 6.650 m ²

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

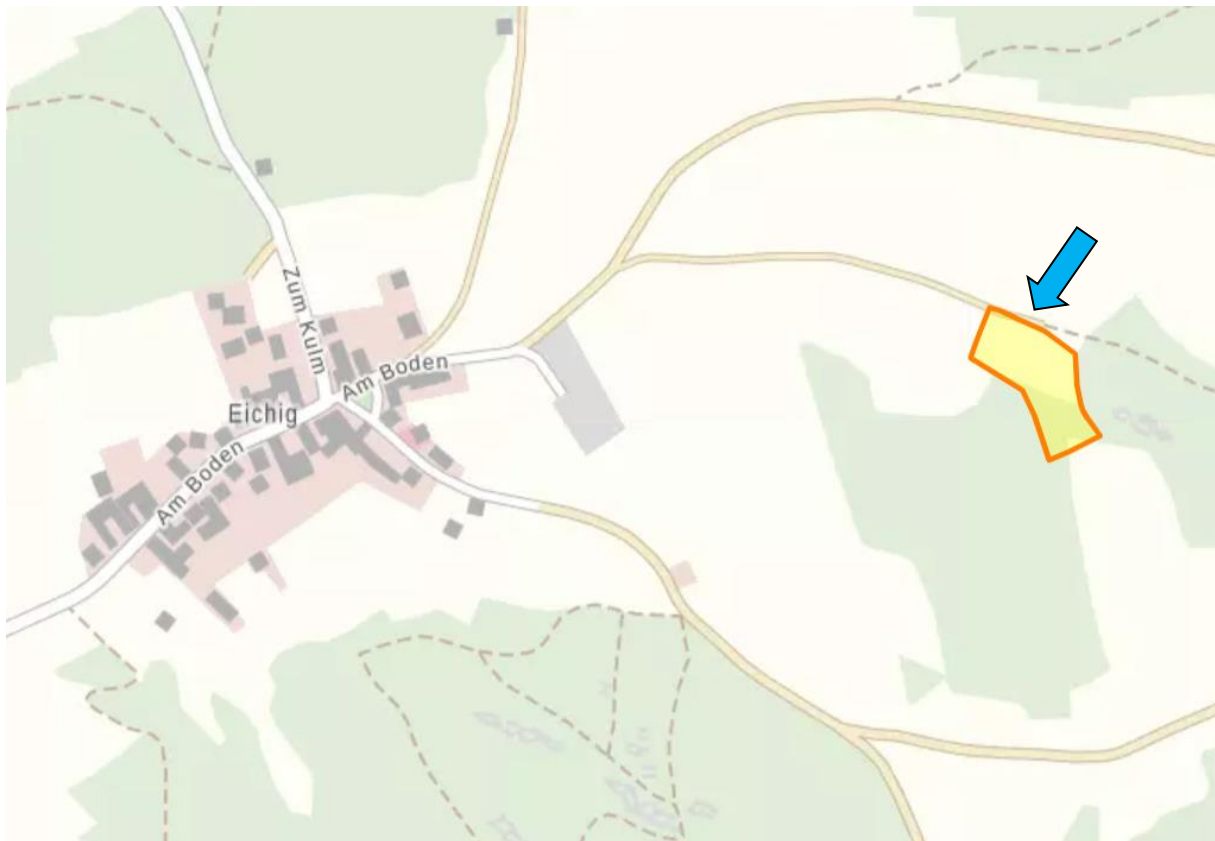


Abbildung: Lage

Lage:

- Ca. 500 m östlich von Eichig
- Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Wald) genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Unregelmäßig, leicht abgewinkelt

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Wald, Grünland (Besitzeinheit)
- Westen: Ackerland
- Osten: Wald
- Norden: Flurweg, Waldsaum

Neigung:

- Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über den nördlich gelegenen Flurweg mit einer Zufahrt erschlossen und gut zugänglich.

Qualität des Bodens:

- Der Boden besteht im Bereich des Ackerlands überwiegend aus Lehm Boden mit einer für die Gegend durchschnittlichen bis unterdurchschnittlichen Wertzahl.
- Wertklasse: L5V L5V
- Wertzahl: 48/38 48/31



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

- Auf dem Grundstück befinden sich keine Anlagen, Gebäude oder bauliche Einrichtungen.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- keine

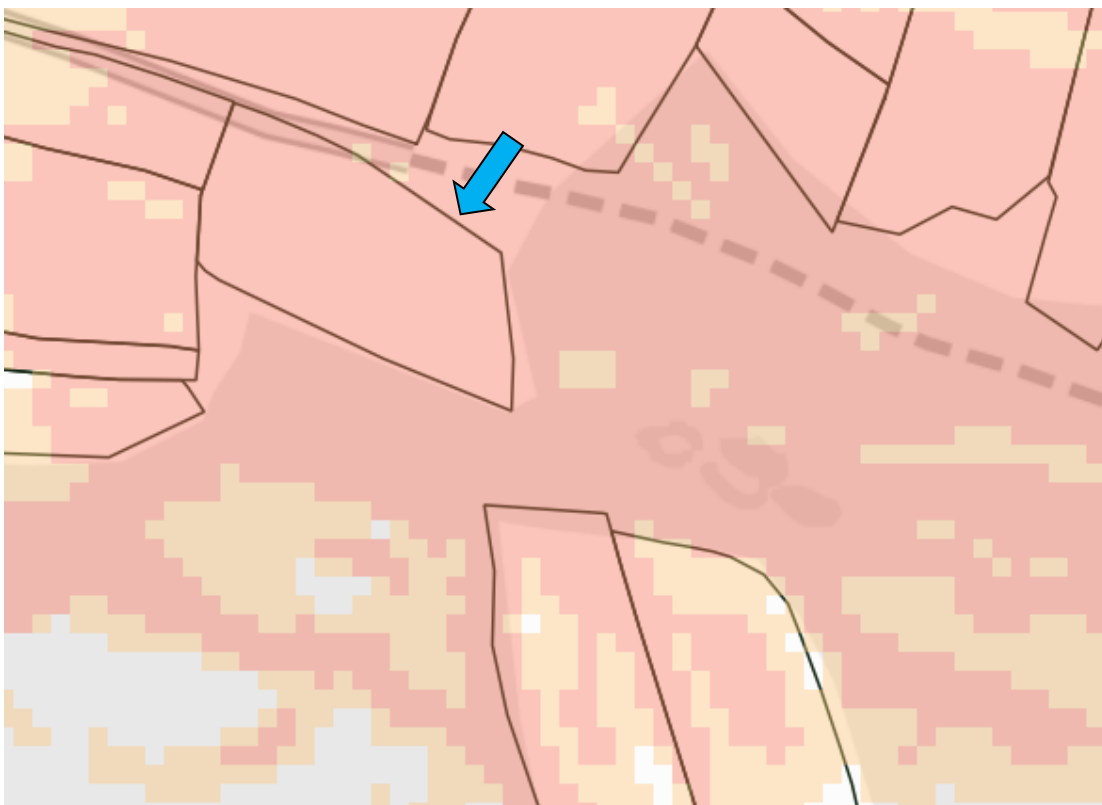
Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen nicht ausgeschlossen werden. Im Erosionskataster befindet sich folgender Eintrag:

K-Wasser 1	Erosionsgefahr	Erosionswert 15 bis < 27,5	(gelb hinterlegt)
K-Wasser 2	hohe Erosionsgefahr	Erosionswert $\geq 27,5$	(rot hinterlegt)



6.3 Nutzung

Die vom Eigentümer selbst genutzte Fläche teilte sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in zwei verschiedene Nutzungsbereiche auf. So wird der nördliche Teil der Fläche zu ca. 3.400 m² als Ackerland (rot hinterlegt) genutzt und der südliche Teil zu ca. 3.250 m² als Forstfläche (grün hinterlegt).

Bei der Forstfläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine Nutzung erkennbar. Das Bestandsbild wirkt überwiegend geschlossen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht aus einem 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 Fichtenbestand vereinzelt vorhanden. Besondere Werthölzer (Furnierhölzer) sind nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung Waldfläche:

Ca. 40 % Fichte, ca. 60- bis 80-jährig, Bestockung 0,6

Ca. 60 % Buche, ca. 80- bis 150-jährig, Bestockung 0,6



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:

Ackerland:

Wertansatz

Gut bewirtschaftbare Ackerflächen	1,60 €/m ²
-----------------------------------	-----------------------

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund Erosionsgefahren	0,10 €/m ²
------------------------------------	-----------------------

Wert nach Lagewertanpassung:	1,50 €/m ²
------------------------------	-----------------------

Forstfläche:

Wertansatz

Forstgrundflächen	0,60 €/m ²
-------------------	-----------------------

Lagewertanpassung:

Der Unterzeichner hält eine weitere Lagewertanpassung für nicht erforderlich.

Grundstückswert ohne Bestand:

Fl.Nr. 809:

3.400 m ² x 1,50 €/m ² =	5.100,00 €
--	------------

3.250 m ² x 0,60 €/m ² =	1.950,00 €
--	------------

Grundstückswert gesamt ohne Bestand:	7.050,00 €
--------------------------------------	------------

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswernermittlung					
Flächengröße in m ²	3.250,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Sonstige
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	- €	- €	16.300,00 €	18.000,00 €	- €
Kulturrkosten (c)	- €	- €	5.000,00 €	3.500,00 €	- €
Durchschnittsalter	0	0	115	70	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0	0	0,6	0,6	0
Alterswertfaktor (f)	0	0	0,903	0,777	0
Flächenanteil (F) in ha	0	0	0,195	0,13	0
Flächenanteil in %	0%	0%	60%	40%	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	Sonstige
Bestandswert	- €	- €	1.778,86 €	1.151,79 €	- €

Grundwert Fläche 7.050,00 €

Gesamtwert der Fläche	9.980,64 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 809 Weismainer Weg, Waldfläche zu 6.650 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

9.981,00 €

7 Wert der Landwirtschaftsflächen

Landkreis	Gemarkung	Flurnummer	Beschrieb	Größe in ha	Wert
Lichtenfels	Köttel	808	Weismainer Weg	1,1720	17.832,00 €
Lichtenfels	Köttel	809	Weismainer Weg	0,6650	9.981,00 €
Gesamt				1,8370	27.813,00 €

8 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 28.01.2025 von mir persönlich besichtigt. Das vorstehende Gutachten wurde von mir frei von jeglicher Beeinflussung erstellt. Alle Angaben und Aussagen im Gutachten sind neutral und objektiv dargestellt. Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurden ebenso wie die Durchschnittssätze aus einschlägiger Literatur, Preistabellen und Angeboten zugrunde gelegt. Die Richtigkeit der für die Erstellung des Gutachtens zugrunde gelegten Unterlagen und Angaben von Dritten sowie Beteiligten wird vorausgesetzt.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweiserbrachten, kann das Vorhandensein wertbeeinflussender und schädigender Bodenverhältnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Störnhof, den 03.02.2025




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.

Sprengnetter, 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