



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 83/24

11.02.2025



G u t a c h t e n

**über den Verkehrswert der land- und forstwirtschaftlichen
Grundstücke der Gemarkung Kötter**

52.742,00 €

Das Gutachten umfasst 51 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. 965 der Gemarkung Köttel	20
5.1	Grundstücksangaben	20
5.2	Beschreibung	21
5.3	Nutzung.....	24
5.4	Bewertung	25
6	Bewertung Fl.Nr. 967 der Gemarkung Köttel	26
6.1	Grundstücksangaben	26
6.2	Beschreibung	27
6.3	Nutzung.....	30
6.4	Bewertung	30
7	Bewertung Fl.Nr. 968 der Gemarkung Köttel	31
7.1	Grundstücksangaben	31
7.2	Beschreibung	32
7.3	Nutzung.....	35
7.4	Bewertung	35
8	Bewertung Fl.Nr. 970 der Gemarkung Köttel	36
8.1	Grundstücksangaben	36
8.2	Beschreibung	37
8.3	Nutzung.....	41

8.4	Bewertung	42
9	Bewertung Fl.Nr. 982 der Gemarkung Köttel	44
9.1	Grundstücksangaben	44
9.2	Beschreibung	45
9.3	Nutzung.....	48
9.4	Bewertung	48
10	Wert der Land- und Forstwirtschaftsflächen.....	49
11	Abschließende Erklärung.....	50
12	Literaturverzeichnis.....	51

2 Vorbemerkungen

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

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

Fl.Nr. 965 Köttelgraben, Landwirtschaftsfläche zu 0,3100 ha

Fl.Nr. 967 Köttelgraben, Waldfläche,
Landwirtschaftsfläche
hierzu die zum Weg Flst. 955 Köttel
gezogene Teilfläche zu 0,4160 ha

Fl.Nr. 968 Köttelgraben, Landwirtschaftsfläche zu 0,3710 ha

Fl.Nr. 970 Köttelgraben, Waldfläche, Verkehrsfläche,
Landwirtschaftsfläche hierzu
die zum Weg Flst. 955 Köttel
gezogene Teilfläche zu 1,7000 ha

Fl.Nr. 982 Köttelgraben, Verkehrsfläche,
Landwirtschaftsfläche hierzu die
Zum Weg Flst. 955 Köttel gezogene
Teilfläche zu 0,9200 ha

Eingetragen im Grundbuch von Köttel des Amtsgerichts Lichtenfels, Blatt 496

Verwendete Unterlagen: Planunterlagen

Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Lichtenfels

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 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. Das Grundstück wurde 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. 2 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 wurden keiner Flurbereinigung unterzogen und alle Flächen 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 reine landwirtschaftliche 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. 965 der Gemarkung Köttel



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 965

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. 965	Köttelgraben, Landwirtschaftsfläche	zu 3.100 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

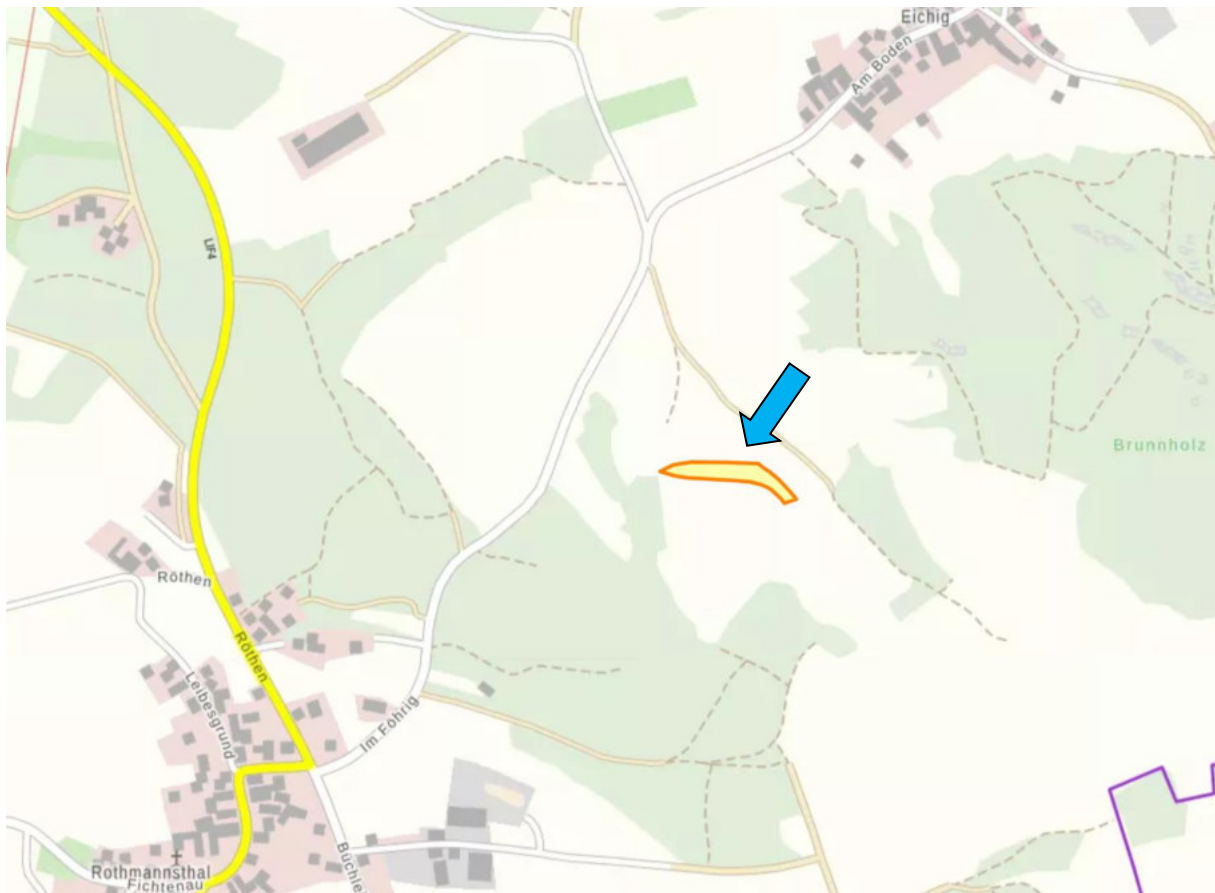


Abbildung: Lage

Lage:

- Zwischen Eichig und Rothmannsthal
- Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Wald) genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Unregelmäßig, länglich

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- Die Fläche ist leicht hügelig

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über keine Zufahrt erschlossen und nur über benachbarte Flächen zugänglich. Da die Fläche mit der südlich gelegenen Fl.Nr. 967 eine Besitzeinheit bildet, ist die zu bewertende Fläche hierüber indirekt an einen Feldweg angeschlossen und anfahrbar.

Qualität des Bodens:

- Der Boden besteht überwiegend aus Lehm Boden mit einer für die Gegend durchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse:	LIIb3	LIIb3
Wertzahl:	48/48	54/54



Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

Anlagen:

- Baum- und Strauchbewuchs an der westlichen Grundstücksgrenze.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- keine direkte Zufahrt

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

5.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird vom Eigentümer überwiegend als Grünland, im Gewanne mit benachbarten Grundstücken, genutzt. Die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als Grünland bewirtschaftet werden. Der auf dem Grundstück vorhandene Feldgehölzbereich (westlich) befindet sich in einem unbenutzten und unbewirtschafteten Zustand.

5.4 Bewertung

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

Wertansatz

Mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen 1,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund mangelnder Erschließung

Und ungünstiger Bewirtschaftungsform ./ 0,30 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung: = 1,20 €/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 965:

3.100 m² x 1,20 €/m² = 3.720,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 965 Köttelgraben, Landwirtschaftsfläche zu 3.100 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

3.720,00 €

6 Bewertung Fl.Nr. 967 der Gemarkung Köttel



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 967

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. 967	Köttelgraben, Landwirtschaftsfläche	
	hierzu die zum Weg Flst. 955 Köttel	
	gezogene Teilfläche	zu 4.160 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

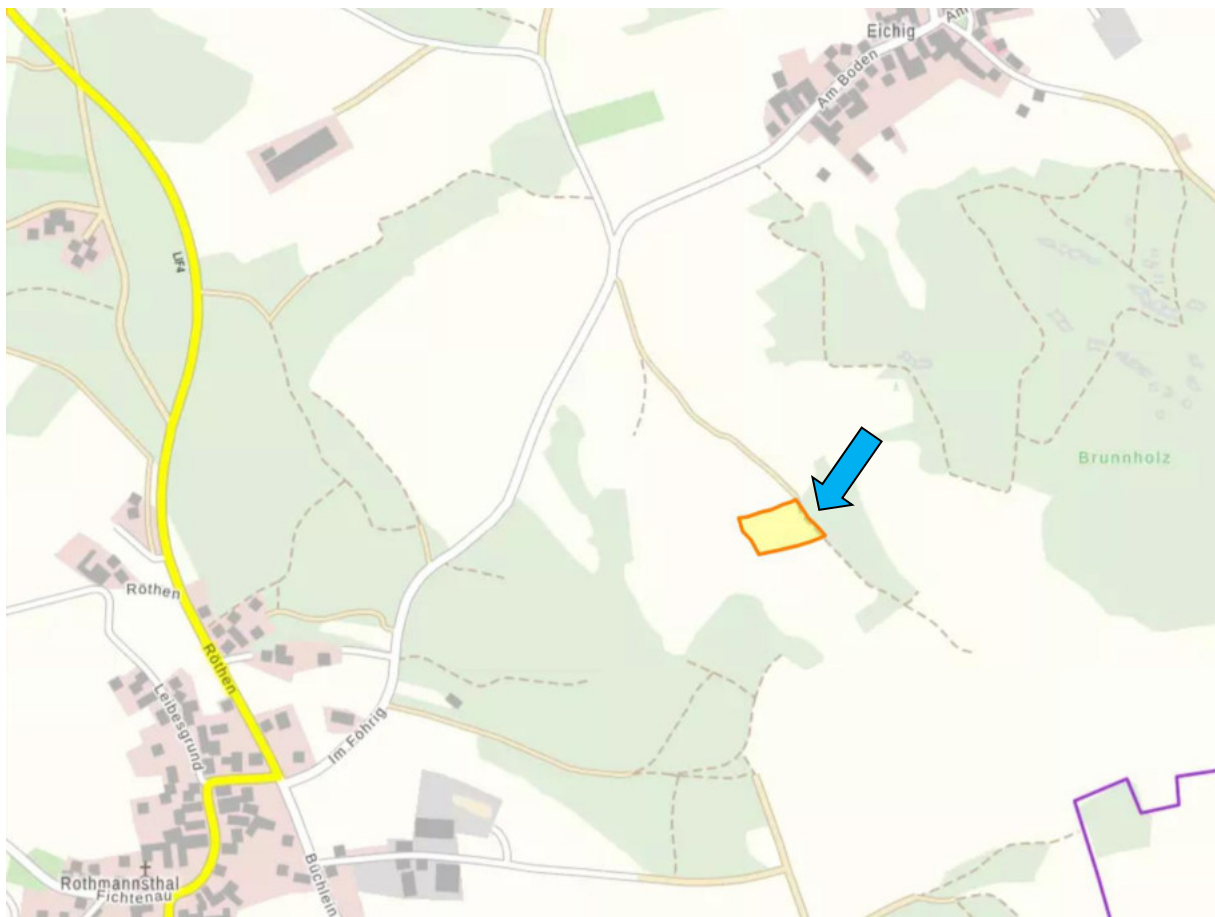


Abbildung: Lage

Lage:

- Zwischen Eichig und Rothmannsthal
- Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Wald) genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu rechteckig

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Ackerland
- Westen: Ackerland (Besitz- und Bewirtschaftungseinheit)
- Osten: Feldweg, Wald
- Norden: Grünland, Feldweg

Neigung:

- Die Fläche ist eben

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über den nordöstlichen Feldweg mit einer Zufahrt erschlossen und gut zugänglich.

Qualität des Bodens:

- Der Boden besteht überwiegend aus Lehm Boden mit einer für die Gegend durchschnittlichen Wertzahl.
- Wertklasse: L5V L5V
- Wertzahl: 54/42 54/38



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 überwiegend ausgeschlossen werden. Im Erosionskataster befindet sich kein Eintrag.

6.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird vom Eigentümer als Ackerland mit der westlich gelegenen Besitzeinheit Fl.Nr. 968 bewirtschaftet und kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als Ackerland bewirtschaftet werden.

6.4 Bewertung

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

Wertansatz

Mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen	1,50 €/m ²
--	-----------------------

Lagewertanpassung:

Der Unterzeichner hält eine weitere Lagewertanpassung für nicht erforderlich.

Grundstückswert:

Fl.Nr. 967:

4.160 m ² x 1,50 €/m ² =	6.240,00 €
--	------------

Verkehrswert Fl.Nr. 967 Köttelgraben, Landwirtschaftsfläche zu 4.160 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

6.240,00 €

7 Bewertung Fl.Nr. 968 der Gemarkung Köttel



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 968

7.1 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. 968	Köttelgraben, Landwirtschaftsfläche	zu 3.710 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.

7.2 Beschreibung

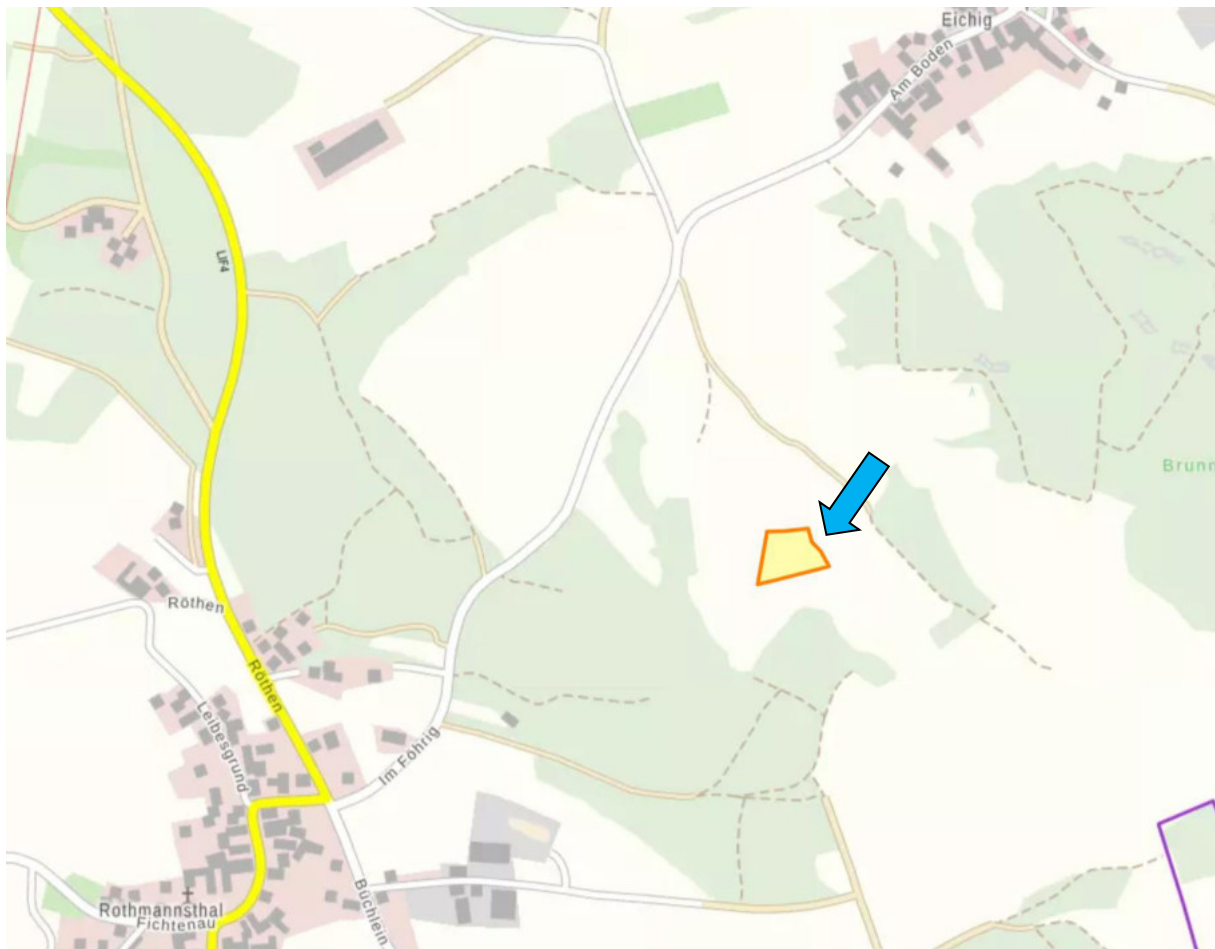


Abbildung: Lage

Lage:

- Zwischen Eichig und Rothmannsthal
- Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Wald) genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Ackerland
- Westen: Grünland
- Osten: Ackerland (Besitz- und Bewirtschaftungseinheit)
- Norden: Grünland

Neigung:

- Die Fläche ist eben.

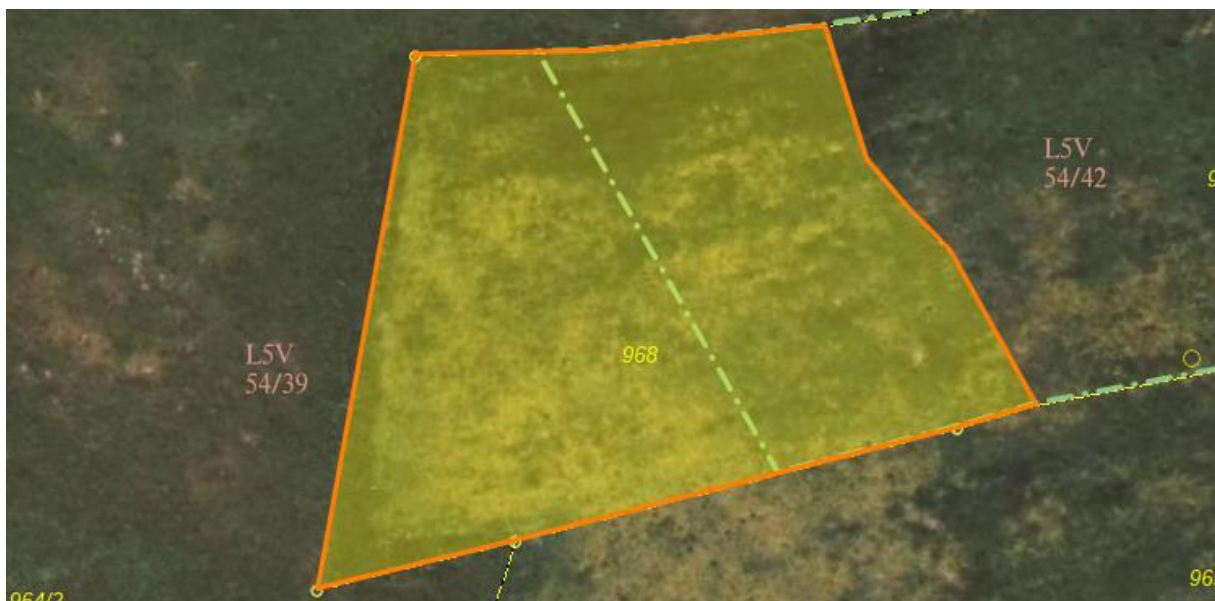
Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über keine Zufahrt erschlossen und nur über benachbarte Flächen zugänglich. Da die Fläche mit der östlich gelegenen Fl.Nr. 967 eine Besitz- und Bewirtschaftungseinheit bildet, ist die zu bewertende Fläche hierüber indirekt an einen Feldweg angeschlossen und anfahrbar.

Qualität des Bodens:

- Der Boden besteht überwiegend aus Lehm Boden mit einer für die Gegend durchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse:	L5V	L5V
Wertzahl:	54/39	54/42



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 direkte Zufahrt

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 Eintrag.

7.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird vom Eigentümer als Ackerland mit der östlich gelegenen Besitzeinheit Fl.Nr. 967 bewirtschaftet und kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als Ackerland bewirtschaftet werden.

7.4 Bewertung

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

Wertansatz

Mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen 1,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund mangelnder Erschließung ./ 0,10 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung: = 1,40 €/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 968:

3.710 m² x 1,40 €/m² = 5.194,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 968 Köttelgraben, Landwirtschaftsfläche zu 3.710 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

5.194,00 €

8 Bewertung Fl.Nr. 970 der Gemarkung Köttel



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 970

8.1 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. 970 Köttelgraben, Waldfläche, Verkehrsfläche
Landwirtschaftsfläche hierzu die zum Weg

Flst. 955 Köttel gezogene Teilfläche zu 17.000 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.

8.2 Beschreibung

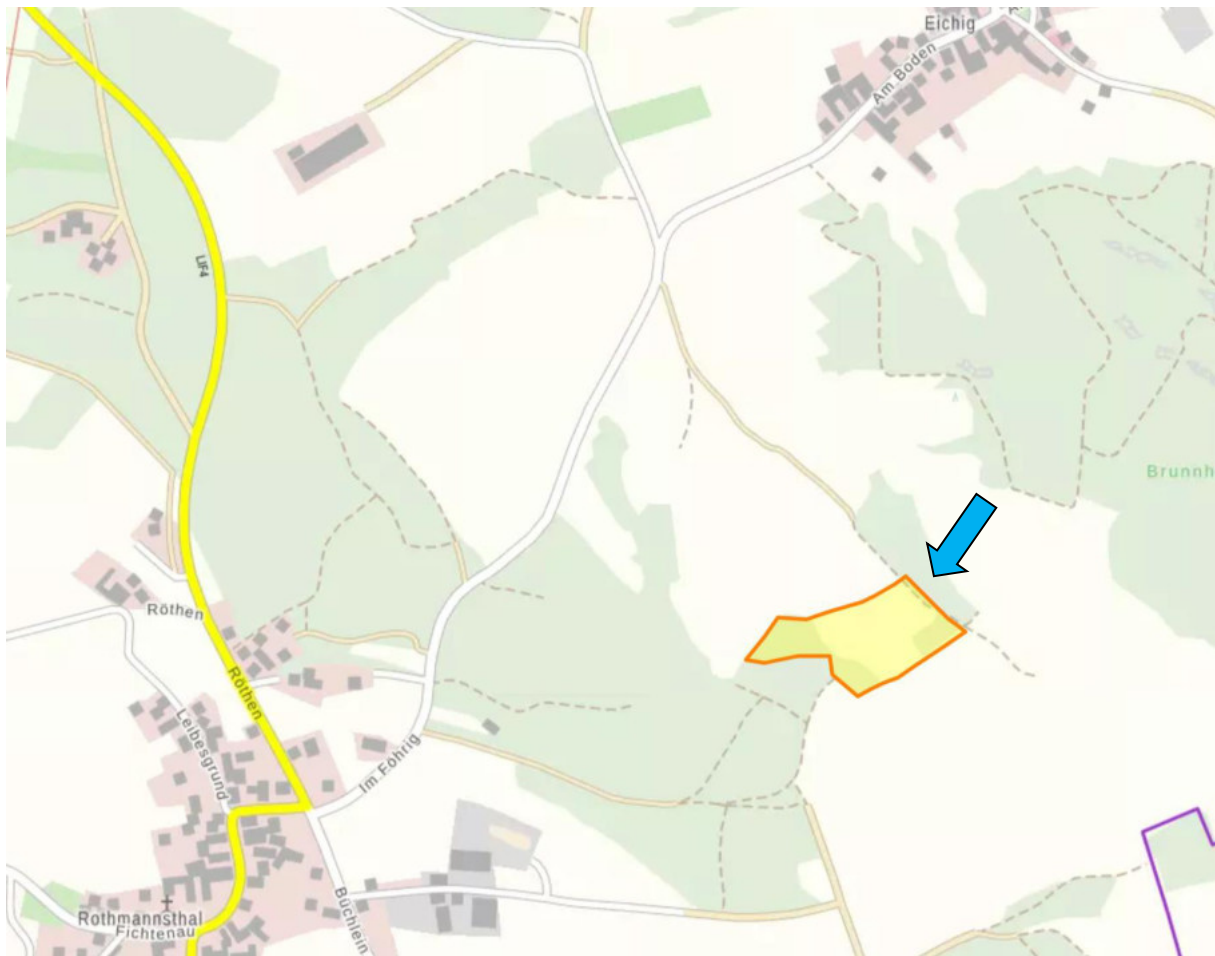


Abbildung: Lage

Lage:

- Zwischen Eichig und Rothmannsthal
- Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Wald) genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- unregelmäßig

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Grünland, Wald, Ackerland (Besitz- und Bewirtschaftungseinheit)
- Westen: Grünland, Wald
- Osten: Feldweg, Wald
- Norden: Ackerland

Neigung:

- Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über den östlich gelegenen Feldweg mit einer Zufahrt erschlossen und gut zugänglich.

Qualität des Bodens:

- Der Boden besteht im Bereich des Ackerlands überwiegend aus Lehmboden bis tonigen Lehmboden mit einer für die Gegend durchschnittlichen bis leicht unterdurchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse:	L5V	L5V	LT5V	L5V	LT6Vg
Wertzahl:	54/32	48/31	44/33	54/35	29/20



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:

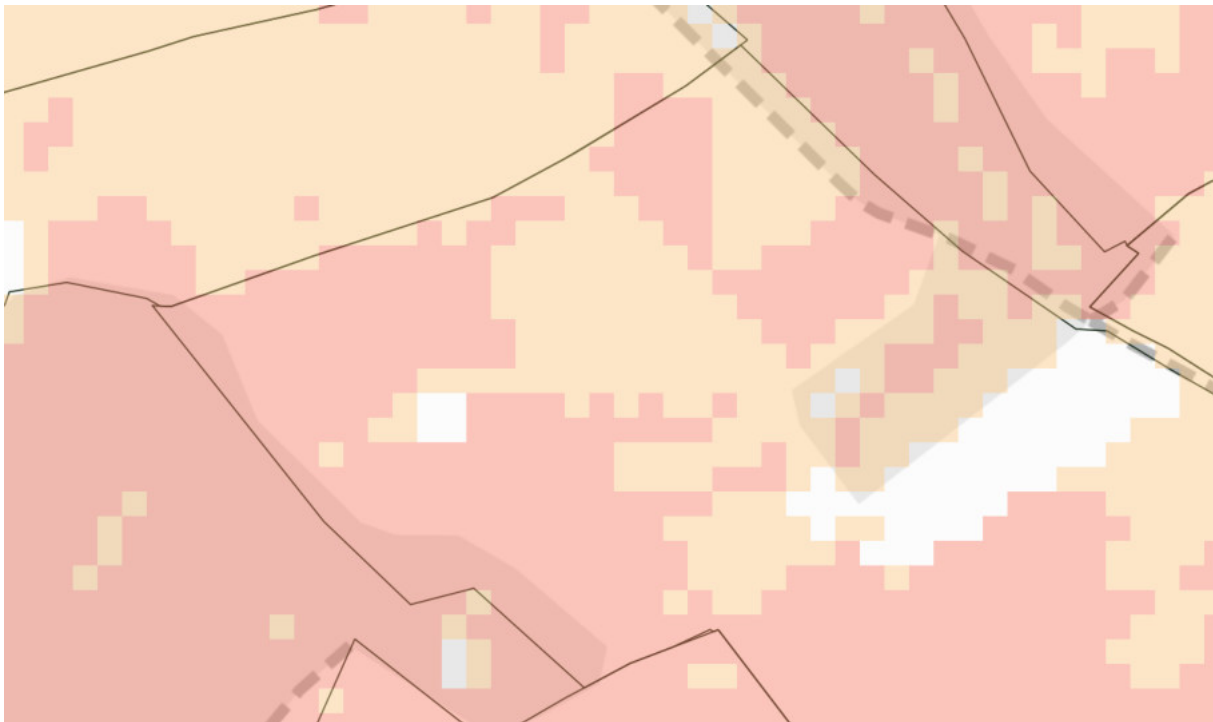
- Der östliche Waldbereich ist als Biotop kartiert („Hecken und Feldgehölze südlich Eichig“), ca. 2.400 m²



Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

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



8.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung überwiegend in bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche unterteilt sich hierbei in verschiedene Nutzungsformen: ca. 9.250 m² Ackerland (grün hinterlegt) und ca. 7.750 m² Wald (rot hinterlegt). Die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als Ackerland und Wald, unter Beachtung der rechtlichen Beschränkungen als Biotopfläche im östlichen Teil, bewirtschaftet werden.

Bei den Forstflächen war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine Nutzung erkennbar. Vereinzelt ist Schad- und Totholz vorhanden. Das Bestandsbild wirkt überwiegend locker bis geschlossen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Mittelwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Bestand mit Eiche und Buche und wäre im Bereich der Platernutzung (Einzelbaumentnahme) als auch bedingt als Altersklassenwald nutzbar.

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

Ca. 90 % Buche,	ca. 60- bis 120-jährig,	Bestockung 0,6
Ca. 10 % Eiche,	ca. 60- bis 120-jährig,	Bestockung 0,6



8.4 Bewertung

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

Wertansatz Ackerland:

Mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen 1,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund Erosionsgefahren ./ 0,05 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung: = 1,45 €/m²

Wertansatz der beiden Waldteile ohne Bestand:

Forstgrundflächen 0,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund Biotopkartierung im östlichen Kleinteil ./ 0,05 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung: = 0,45 €/m²

Bodenwert:

Fl.Nr. 970:

9.250 m² x 1,45 €/m² = 13.412,50 €

7.750 m² x 0,45 €/m² = 3.487,50 €

Bodenwert gesamt: = 16.900,00 €

Bestandswert Forst:

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

Bestandswernermittlung					
Flächengröße in m ²	7.750,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	- €	50.000,00 €	16.300,00 €	- €	- €
Kulturrkosten (c)	- €	5.500,00 €	5.000,00 €	- €	- €
Durchschnittsalter	0	90	90	0	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0	0,6	0,6	0	0
Alterswertfaktor (f)	0	0,636	0,779	0	0
Flächenanteil (F) in ha	0	0,0775	0,6975	0	0
Flächenanteil in %	0%	10%	90%	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	Sonstige
Bestandswert	- €	1.571,79 €	5.776,43 €	- €	- €

Grundwert Fläche 16.900,00 €

Gesamtwert der Fläche	24.248,22 €
------------------------------	--------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 970 Köttelgraben, Waldfläche zu 17.000 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

24.248,00 €

9 Bewertung Fl.Nr. 982 der Gemarkung Köttel



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 982

9.1 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. 982	Köttelgraben, Verkehrsfläche	
	Landwirtschaftsfläche hierzu die zum Weg	
	Flst. 955 Köttel gezogene Teilfläche	zu 9.200 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.

9.2 Beschreibung

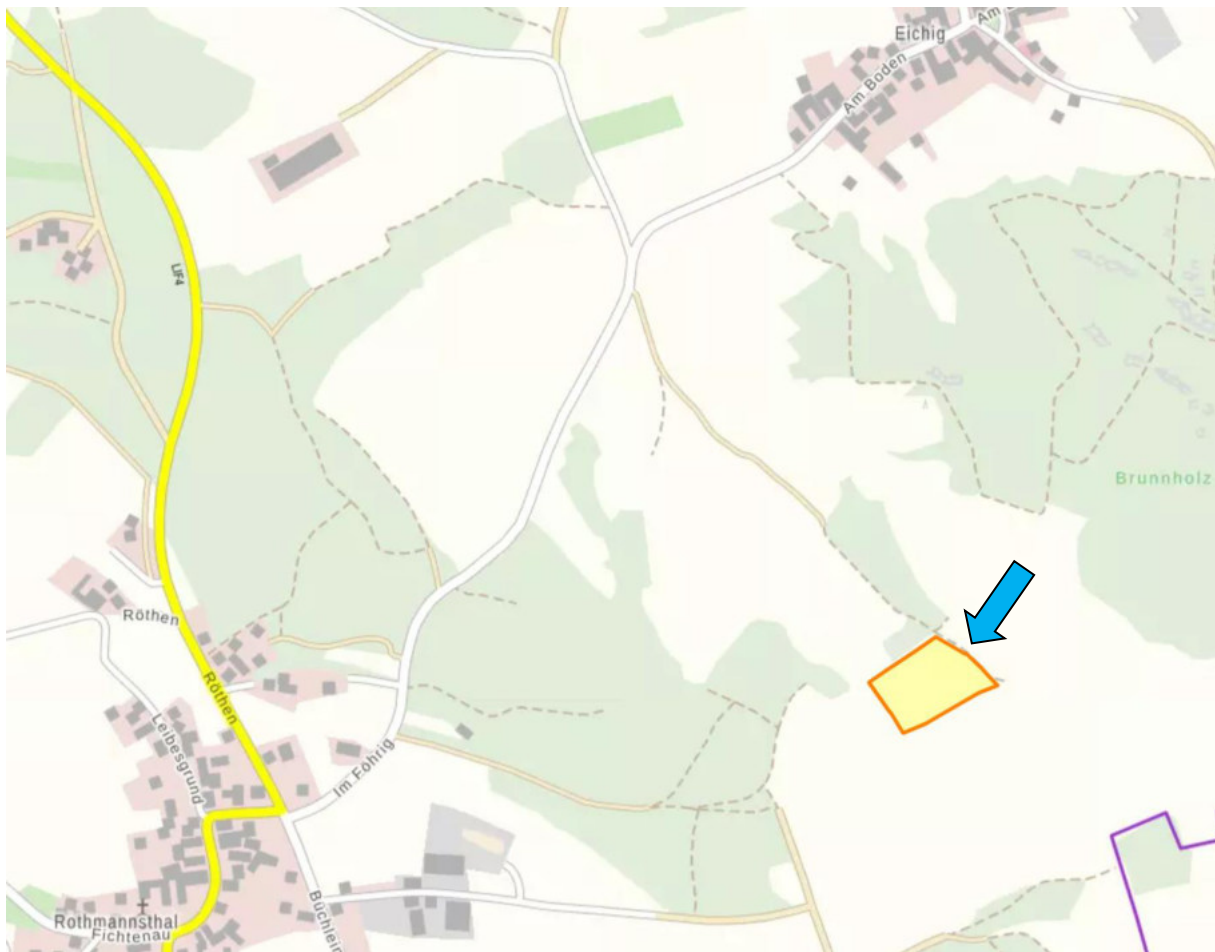


Abbildung: Lage

Lage:

- Zwischen Eichig und Rothmannsthal
- Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Wald) genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu rechteckig

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Ackerland
- Westen: Ackerland
- Osten: Feldweg, Grünland
- Norden: Ackerland, Wald (Besitz- und Bewirtschaftungseinheit)

Neigung:

- Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über den nordöstlich gelegenen Feldweg mit einer Zufahrt erschlossen und gut zugänglich.

Qualität des Bodens:

- Der Boden besteht überwiegend aus Lehm Boden bis tonigen Lehm Boden mit einer für die Gegend durchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse:	LT6Vg	L5V	L4V
Wertzahl:	29/20	54/42	59/47



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

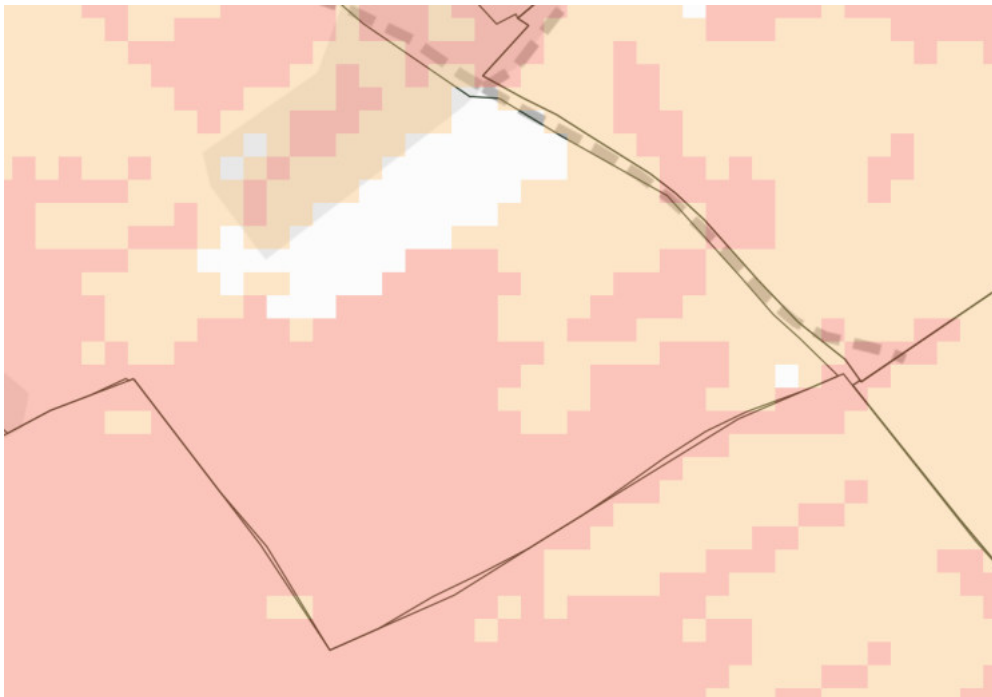
Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen überwiegend 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)



9.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird vom Eigentümer als Ackerland bewirtschaftet. Die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als Ackerland bewirtschaftet werden.

9.4 Bewertung

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

Wertansatz

Mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen 1,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund Erosionsgefahren ./ 0,05 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung: = 1,45 €/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 965:

9.200 m² x 1,45 €/m² = 13.340,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 982 Kötterlgraben, Verkehrsfläche zu 9.200 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

13.340,00 €

10 Wert der Land- und Forstwirtschaftsflächen

Landkreis	Gemarkung	Flurnummer	Beschrieb	Größe in ha	Wert
Lichtenfels	Köttel	965	Köttelgraben	0,3100	3.720,00 €
Lichtenfels	Köttel	967	Köttelgraben	0,4160	6.240,00 €
Lichtenfels	Köttel	968	Köttelgraben	0,3710	5.194,00 €
Lichtenfels	Köttel	970	Köttelgraben	1,7000	24.248,00 €
Lichtenfels	Köttel	982	Köttelgraben	0,9200	13.340,00 €
Gesamt				3,7170	52.742,00 €

11 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 11.02.2025



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

12 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