

Reinhard Hofmann B.A.

Dipl. Sachverständiger (DIA)



Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und Pachten

90530 Wendelstein, Ostring 7
Tel. 09129-90280 oder 285618
FAX 09129-5866 oder 28565
e-Mail: sv_hofmann@t-online.de

Gutachten 202518
9. Dezember 2025

KURZEXPOSE ZUM GUTACHTEN
über den
Bodenwert **Verkehrswert**
im Teilungsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Nürnberg 9 K 131/25
für
Forstwirtschaftsfläche in 91166 Georgensgmünd
Flst. 2063 der Gemarkung Wallesau



Wegverlauf im Süden

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag

15. Oktober 2025

35.000 €

Bewertungsobjekt	Forstwirtschaftsfläche im Gemeindegebiet Georgensgmünd, Nähe Wernsbach, Gemarkung Wallesau Flst. 2063 Lage: Heimat Wald 9.540 m ²
Planungsrecht	Die Bewertungsfläche liegt <u>nicht</u> im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sondern im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan von Georgensgmünd ist das Flst. 2063 der Gemarkung Wallesau als Fläche für Forstwirtschaft/Wald dargestellt. Im Regionalplan (Bayernatlas) weist die Bewertungsfläche den Eintrag als Landschaftsschutz- und Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung aus. Bei der Bewertungsfläche gibt es keine Hinweise auf Bodendenkmäler.
Ver- und Entsorgungsleitungen	keine Leitungen oder Schutzstreifen in der Natur und im Grundbuch feststellbar
Erschließungskosten	Die Forstwirtschaftsfläche ist nicht beitragspflichtig.
Gebietskörperschaften	Bundesland Landkreis Regierungsbezirk Gemeinde Bayern Roth Mittelfranken Georgensgmünd
Entwicklungsprognose	Eine Bauerwartung liegt bei der Bewertungsfläche nicht vor. Auch eine Nutzung als Verkehrsfläche o. ä. ist nicht zu erwarten. Es besteht somit keine besondere Lagegunst.
Mikrolage	Die Bewertungsfläche befindet sich östlich der Ausfahrt der B 2 a (Weißenburg-Roth-Schwabach-Nürnberg) zwischen dem Georgensgmünder Ortsteil Wernsbach und dem Rother Ortsteil Wallesau. Beide Dörfer liegen an der Kreisstraße RH 7, von der ein Forstweg etwa 300 m nach der Brücke über die B 2 a nach Süden abzweigt.
Art der umgebenden Nutzung	im Norden, Osten und Westen Wald, im Süden Grünland
Grundstücksform	leicht gekrümmtes Rechteck, mittlere Maße ca. 390 m Länge x 25 m Breite, schmaler und dadurch ungünstiger Zuschnitt, siehe Lageplan
Topographische Lage	eben bis leicht wellig, nach Süden ab ca. 1/3 der Grundstückstiefe leicht abfallend, Höhenlage im Mittel ca. 407 m über NN
Erschließung	Weg im Norden, Frontlänge ca. 20 m; der Weg im Süden durchschneidet das Bewertungsgrundstück in einem steilen Winkel, Wegfront hier ca. 50 m
Bestockung	Kiefernwald, Baumhöhen im nördlichen Bereich ca. 20 m, Stammumfang ca. 60 cm bis 100 cm; im mittleren bis südlichem Bereich höher aufstehende Bäume bis ca. 30 m, Umfang hier bis 130 cm, durchschnittliche lageübliche Bestockung, keine Strauchschicht, Krautschicht stark bewachsen
Schädlingsbefall	visuell keine Feststellungen
Pachtvertrag	keine Feststellungen
Lagekategorie und -wertung	lageübliche Qualität und Bestockung, gut erschlossen
Grenzverhältnisse	Nach dem Katasterplan, der Situation in der Natur und dem Grundbuchstand liegen keine Hinweise auf ungeklärte Grenzverhältnisse vor.

Großraumkarte



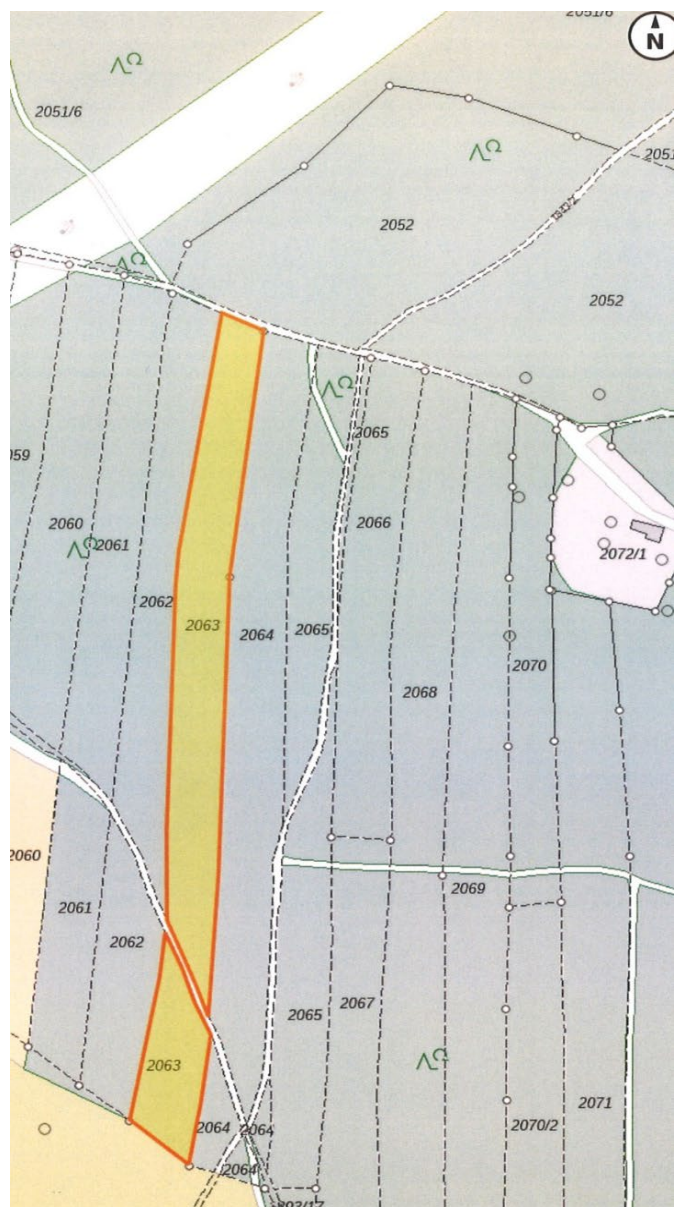
Ortsplanausschnitt mit Einzeichnung der Großlage



Fotoserie



amtl. Lageplan, unmaßstäblich verkleinert aus M 1:2500



© Daten: Bayernatlas/Bayerische Vermessungsverwaltung