



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.: 61 K 76/25

19.02.2026



Abbildung: Bewertungsgrundstück gelb hinterlegt

Quelle: BayernAtlas

E x p o s é

über den Verkehrswert des forstwirtschaftlichen Grundstückes Fl.Nr. 1383 der Gemarkung Ottenhof

Das Gutachten umfasst 27 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTAL

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen	3
3	Standortangaben	5
4	Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen	8
4.1	Bewertungsgrundlagen:	8
4.2	Preisfindung	9
4.3	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:.....	11
4.4	Grundlagen der Forstbewertung:.....	12
4.5	Wertableitung	12
5	Bewertung Fl.Nr. 1383 der Gemarkung Ottenhof.....	21
5.1	Grundstücksangaben	21
5.2	Beschreibung	22
5.3	Nutzung.....	23
5.4	Bewertung.....	23
6	Abschließende Erklärung.....	26
7	Literaturverzeichnis.....	27

2 Vorbemerkungen

- Auftraggeber:** Amtsgericht Bayreuth, Friedrichstraße 18, 95444 Bayreuth
- Zweck des Gutachtens:** Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes der Gemarkung Ottenhof:
- Fl.Nr. 1383 Brand, Waldfläche zu 1,0900 ha
- Eingetragen im Grundbuch von Ottenhof des Amtsgerichts Bayreuth, Blatt 666
- Verwendete Unterlagen:** Planunterlagen
- Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Bayreuth
- 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** Markt Plech (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)
Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente, Erosionskartierung)
- Ladung zum Ortstermin** Die Ladung erfolgte am 23.01.2026 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.
- Ortsbesichtigung:** Besichtigung und Begehung des Grundstückes der Gemarkung Ottenhof am 17.02.2026 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien hat in Vertretung der Ehemann der Antragstellerin, Herr M.L., teilgenommen. Das Grundstück wurde auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.
- Wertermittlungstichtag:** 17.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 Standortangaben

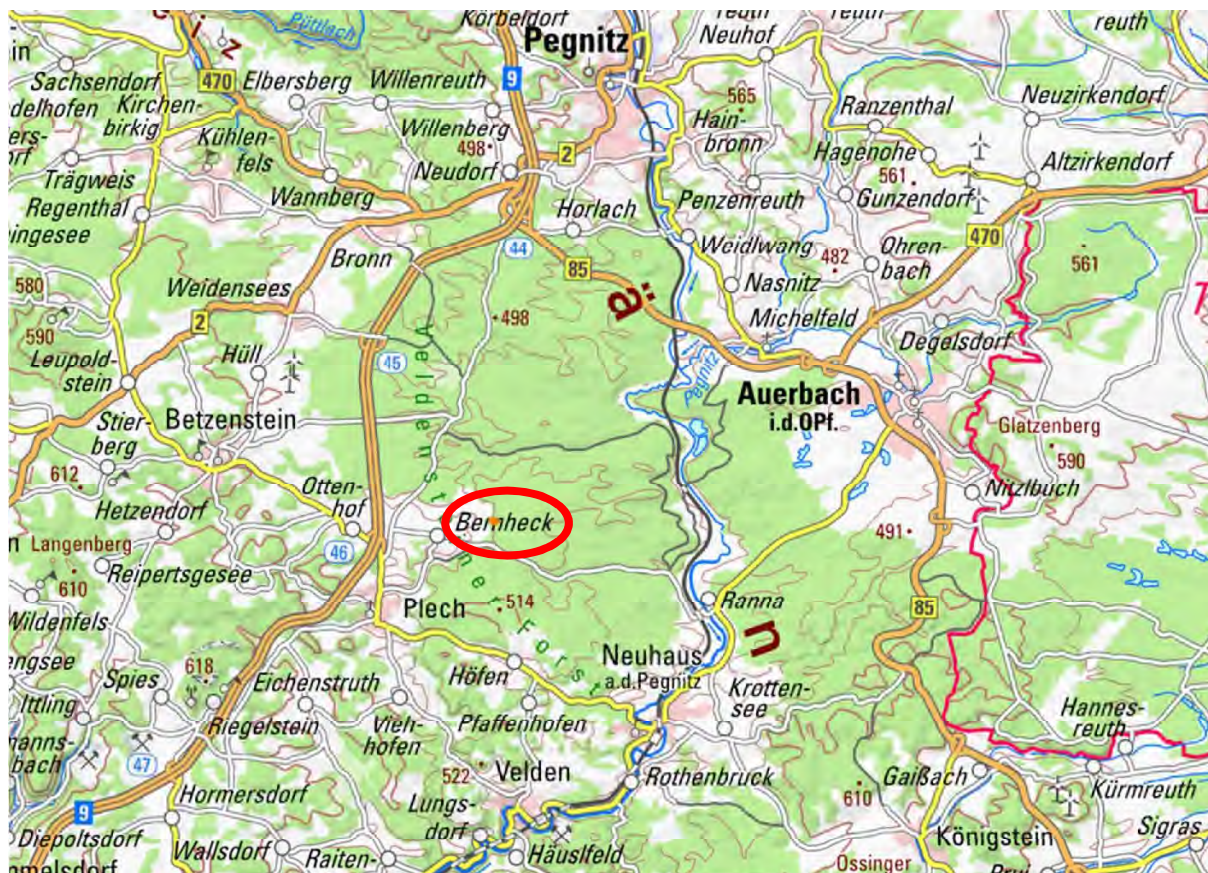


Abbildung: Standortangaben

Quelle: BayernAtlas

Ort

Ottenhof ist ein Ortsteil der Gemeinde Plech im Landkreis Bayreuth in Oberfranken, Bayern. Der Ort liegt im südöstlichen Bereich der Fränkischen Schweiz, etwa 2 km westlich des Ortsteils Bernheck und rund 2 km nördlich des Gemeindehauptortes Plech. Der Ort ist überwiegend ländlich geprägt. Die Gemeindeverwaltung von Plech befindet sich im Gemeindehauptort.

Die umgebende Landschaft ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünland sowie ausgedehnte Waldflächen der Fränkischen Alb geprägt. Bernheck ist vom Veldersteiner Forst geprägt. Das Gelände ist leicht bis mäßig hügelig und durch bewaldete Höhenzüge gegliedert. Die bauliche Struktur des Ortsteils Ottenhof und Bernheck ist vorwiegend durch Wohnnutzung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie vereinzelt landwirtschaftlichen Anwesen geprägt. Größere gewerbliche oder infrastrukturelle Einrichtungen sind innerhalb der Ortsteile nicht vorhanden. Lediglich im Bereich der Autobahnauffahrt Plech (A9) ist ein jüngeres Gewerbegebiet vorhanden.

Die infrastrukturelle Ausstattung in Ottenhof und Bernheck selbst sind eingeschränkt. Einrichtungen der Grundversorgung sowie soziale und kommunale Dienstleistungen befinden sich überwiegend im nahegelegenen Ort Plech und Betzenstein. Weiterführende Versorgungs-, Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten sind insbesondere in Pegnitz und Bayreuth erreichbar.

Verkehrsinfrastruktur

Die Ortsteile Ottenhof und Bernheck sind verkehrstechnisch über das regionale Straßennetz angebunden. Die Erschließung erfolgt über Gemeindestraßen mit Anschluss an die Staatsstraße St 2163, über die Verbindungen in Richtung Plech und Pegnitz bestehen.

Die Bundesautobahn A 9 (Berlin–Nürnberg–München) ist in kurzer Fahrzeit erreichbar. So befindet sich die Autobahnauffahrt Plech direkt bei Ottenhof und gewährleistet eine leistungsfähige überregionale Verkehrsanbindung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Pegnitz in einer Entfernung von rund 10 Kilometern. Von dort bestehen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Nürnberg, Bayreuth und Hof. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch Buslinien sichergestellt, die Ottenhof mit Bernheck, Plech und den umliegenden Orten verbinden.

Land- und Forstwirtschaft

Die zu bewertende Fläche ist eine reine Forstfläche und befindet sich im Außenbereich. Die landwirtschaftlichen Flächen im Bereich Ottenhof und Bernheck können als gut erschlossen und geordnet bezeichnet werden. Gut bewirtschaftbare Flächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Flächen mit geringerer Bonität, Feuchtfächen sowie hangige Lagen bestehen überwiegend aus Dauergrünland oder sind bewaldet. Die Gegend ist vom Veldensteiner Forst geprägt und durch die damit verbundenen wirtschaftlichen Zusammenhänge im Bereich der intensiven Forstnutzung und -vermarktung gekennzeichnet. Die Nachfrage nach land- und forstwirtschaftlichen Flächen kann als gut bezeichnet werden. Im Bewertungsgebiet sind sowohl Haupt-, als auch Nebenerwerbsbetriebe ansässig.

Das Gebiet liegt im Naturpark Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst. Die zu bewertende Fläche zusätzlich im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet.

Durchschnittliche Standortbeschreibung (Agrargebiet 9, Jura)

Höhenlage	480 m
Jahresniederschläge	790 mm
Jahrestemperatur	7,2 Grad
Trockenheitsindex	4,7
Frühlingseinzug	129 Tnd1J
Beginn der Ernte	209 Tn1J
Vegetationszeit:	205 TpJ
Lössbeteiligung:	1,3

Die durchschnittliche Ertragsklasse beträgt bei Ackerstandorten 3,1 und Grünlandstandorten 2,4.

4 Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

4.1 Bewertungsgrundlagen:

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei werden nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 Kaufpreise von Grundstücken herangezogen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (§ 25 Abs. 1).

Liegt in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, keine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise vor, können nach § 25 Abs. 2 ImmoWertV 2021 auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten oder aus früheren Zeiträumen herangezogen werden, sofern sie auf den Wertermittlungsstichtag angepasst werden können.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom zu bewertenden Grundstück ab oder haben sich die allgemeinen Wertverhältnisse geändert, sind diese Unterschiede nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 durch angemessene Zu- oder Abschläge bzw. Anpassungsrechnungen zu berücksichtigen.

Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, dürfen gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV 2021 nicht verwendet werden, es sei denn, die Einflüsse können hinreichend sicher erkannt und korrigiert werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach § 26 Abs. 2 in Verbindung mit § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als Grundlage der Bodenwertermittlung herangezogen werden. Dabei sind ebenfalls Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Wertermittlung von Waldflächen

Die Wertermittlung von Waldflächen erfolgt in Anlehnung an die ImmoWertV 2021 sowie die Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 (WaldR 2000). Da die ImmoWertV keine speziellen Regelungen zur Bewertung forstwirtschaftlicher Grundstücke enthält, wird die WaldR 2000 als fachliche Grundlage herangezogen.

Der Waldbodenverkehrswert wird nach Nummer 5.1 WaldR 2000 durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse für Waldboden zu erzielen wäre. Er ist grundsätzlich aus Kaufpreisen vergleichbarer Waldflächen abzuleiten, die hinsichtlich Lage, Größe, Bodenbeschaffenheit, Ertragsfähigkeit und Nutzungsart mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Preisunterschiede infolge abweichender Merkmale oder geänderter Marktverhältnisse sind nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV 2021 durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Liegt eine ausreichende Zahl geeigneter Waldbodenpreise nicht vor, kann der Waldbodenwert nach Nummer 5.2 WaldR 2000 hilfsweise aus landwirtschaftlichen Bodenpreisen abgeleitet werden. In vergleichbaren Gegenden beträgt das Verhältnis des Waldbodenwertes zum landwirtschaftlichen Bodenwert erfahrungsgemäß etwa 45 bis 50 %.

Die Bewertung der Waldbestände erfolgt nach Nummer 6 WaldR 2000 auf Grundlage des Abtriebswertes im Alter der Umtriebszeit. Dabei wird der Wert des Holzes nach den im Bewertungsjahr gültigen Marktpreisen, abzüglich der Werbe-, Rücke- und sonstigen Erntekosten, ermittelt. Bei gewöhnlichen Beständen kann der Bestandwert in Anlehnung an Erfahrungswerte oder Entschädigungstabellen (z. B. des Bayerischen Versicherungsverbandes) geschätzt werden.

4.2 Preisfindung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine reine forstwirtschaftliche Fläche 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.

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 Ottenhof zum Stichtag 01.01.2024:

Ackerland	2,00 €/m ²
-----------	-----------------------

Bei den Forstflächen wird vom Gutachterausschuss kein eigener Wert festgelegt. Hier wird in Anlehnung an den Bodenrichtwert für Ackerland der Wert mit 30 von 100 abgeleitet.

Forstflächen ohne Bestand	0,60 €/m ²
---------------------------	-----------------------

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

Zeitzuschlag Forstflächen

Als Orientierungshilfe liegen für Landwirtschaftsflächen Kaufwerte beim bayerischen Landesamt für Statistik vor. Diese stiegen im Zeitraum der letzten zehn Berichtsjahre um rd. + 7 % p.a. und im Zeitraum der letzten fünf Berichtsjahre um rd. + 16 % p.a. Hieraus leitet der Unterzeichner einen lagespezifischen Zeitzuschlag bei Landwirtschaftsflächen von + 13 % ab.

Der zeitlich angepasste Ausgangswert für Forstflächen, Landwirtschaftsflächen bemisst sich demzufolge auf:

$$0,60 \text{ €/m}^2 \times 1,13^2 = 0,77 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet } \mathbf{0,80 \text{ €/m}^2}$$

4.3 Hilfwerte zur Lageeinschätzung:

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

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

4.4 Grundlagen der Forstbewertung:

4.5 Wertableitung

4.5.1.1 Bodenwertableitung

Der Unterzeichner des Gutachtens orientiert sich bei der Bodenwertableitung an den Werten des Gutachterausschusses für Forstfläche ohne Bestand. Für die zu bewertenden Flächen wird der Grundwert des Bodens mit 0,80 € pro Quadratmeter als Forstfläche ohne Bestand als repräsentativ angesehen.

Grundwert für Forstflächen mit normalen Gegebenheiten 0,80 €/m²

4.5.1.2 Bestandswertableitung

Der Bestandswert wird auf der Grundlage des Abtriebswertes im Alter der Umtriebszeit ermittelt. Folgende Umtriebszeiten (U) werden zugrunde gelegt:

Fichte	100 Jahre
Kiefer	120 Jahre
Buche	140 Jahre
Eiche	180 Jahre

Abtriebswert:

Abtriebswert im Alter U (Au) ist die Differenz zwischen dem Bruttoverkaufserlös für das im Alter U gefällte und aufgearbeitete Holz eines Waldbestandes und den dabei anfallenden Holzerntekosten.

Die zu bewertenden Grundstücke sind überwiegend mit den Hauptbaumarten Eiche und Buche bestockt. Durch den Unterzeichner werden nachfolgende Werte pro ha berücksichtigt.

Buche:

Die Ertragsleistung bei einem durchschnittlichen Gesamtzuwachs im Alter 140 wird vom Unterzeichner aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit 3,2 Festmeter pro ha und Jahr eingestuft. Für das im Zielalter erreichbare Ertragsniveau werden nachfolgende Werte berechnet bzw. eingeschätzt:

450 Festmeter/ha Gesamtertrag (Ableitung Holztabelle)	
davon 250 Festmeter/ha Stammholz á 75,00 EUR	18.750,00 €
und 200 Festmeter/ha Rest- bzw. Brennholz á 45,00 EUR	+ 9.000,00 €

Holzwert Buche pro ha	= 27.750,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 20 und 40 EUR je Festmeter je nach Gegebenheiten und Fläche veranschlagt. Basis ist das Rücken bis 1 km zur Forststraße und möglicher Lkw-Verladung mit Kran.

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

Gegebenheiten:	Kosten (€/ha) für Werben u. Rücken:	Abtriebswert (Au/ha):
Steilhangfläche mit Fels Handeinschlag mit Seilbringung	bis 18.000	bis 9.750
Hangfläche bis starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 13.500	bis 14.250
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 9.000	bis 18.750

Kulturkosten:

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

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

Eiche:

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

450 Festmeter/ha Gesamtertrag (Ableitung Holztabelle)	
davon 250 Festmeter/ha Stammholz á 300,00 EUR	75.000,00 €
und 200 Festmeter/ha Rest- bzw. Brennholz á 45,00 EUR	+ 9.000,00 €

Holzwert Eiche pro ha	= 84.000,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 20 und 40 EUR je Festmeter je nach Gegebenheiten und Fläche veranschlagt. Basis ist das Rücken bis 1 km zur Forststraße und möglicher Lkw-Verladung mit Kran.

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

Gegebenheiten:	Kosten (€/ha) für Werben u. Rücken:	Abtriebswert (Au/ha):
Steilhangfläche mit Fels Handeinschlag mit Seilbringung	bis 18.000	bis 66.000
Hangfläche bis starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 14.000	bis 70.000
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 9.000	bis 75.000

Kulturkosten:

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

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

Fichte:

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

550 Festmeter/ha Gesamtertrag im Zielalter	
davon 450 Festmeter/ha Stammholz x 80,00 EUR	36.000,00 €
und 100 Festmeter/ha Restholz x 40,00 EUR	+ 4.000,00 €

Holzwert Fichte pro ha	40.000,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 20 und 45 EUR je Festmeter je nach Gegebenheiten und Fläche veranschlagt. Basis ist das Rücken bis 1 km zur Forststraße und möglicher Lkw-Verladung mit Kran.

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

Gegebenheiten:	Kosten (€/ha) für Werben und Rücken:	Abtriebswert (Au/ha):
Steilhangfläche mit Fels Handeinschlag mit Seilbringung	bis 25.000	bis 15.000
Starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 18.000	bis 22.000
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 11.000	bis 29.000

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

Kulturkosten:

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

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

Kiefer:

Ertragsleistung bei einem durchschnittlichen Gesamtwuchs im Alter 120 von
4,5 Festmeter pro ha und Jahr:

540 Festmeter/ha Gesamtertrag im Zielalter	
davon 340 Festmeter/ha Stammholz x 75,00 EUR	25.500,00 €
und 200 Festmeter/ha Restholz x 40,00 EUR	+ 8.000,00 €

Holzwert Kiefer pro ha	33.500,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 20 und 45 EUR je Festmeter je nach Gegebenheiten und Fläche veranschlagt. Basis ist das Rücken bis 1 km zur Forststraße und möglicher Lkw-Verladung mit Kran.

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

Gegebenheiten:	Kosten (€/ha) für Werben und Rücken:	Abtriebswert (Au/ha):
Steilhangfläche mit Fels Handeinschlag mit Seilbringung	bis 24.500	bis 9.000
Starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 17.500	bis 16.000
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 11.000	bis 22.500

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

Kulturkosten:

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

Gegebenheiten:	Kulturkosten Kiefer:
Steilhangfläche mit Fels	5.000,00 €
Starke Hangfläche	4.500,00 €
Ebene bis leicht hangige Fläche	4.000,00 €

Bestandswert:

Der Bestandswert wird nach dem Alterswertfaktorenverfahren mit der Formel

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

H_a = Bestandswert für 1 ha im Alter a

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

c = Kulturkosten je ha

f = Alterswertfaktor für das Alter a

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

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

5 Bewertung Fl.Nr. 1383 der Gemarkung Ottenhof



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 1383

Quelle: BayernAtlas

5.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bayreuth Grundbuch von Ottenhof, Blatt 666

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1383	Brand, Waldfläche	zu 1,0900 ha
---------------	-------------------	--------------

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

5.2 Beschreibung

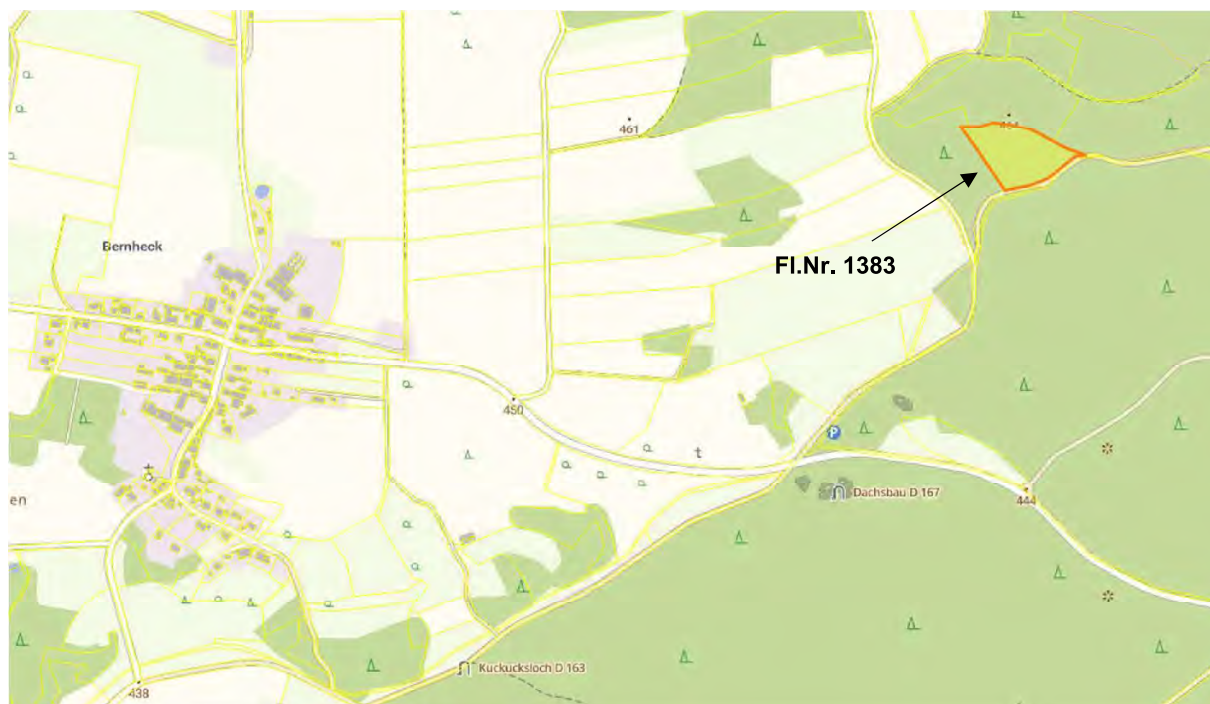


Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

Lage:

- Ca. 1,3 km nordöstlich von Bernheck
- Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches (Veldensteiner Forst).

Form und Zuschnitt:

- Nahezu dreieckig geformt.

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Forstweg
- Westen: Wald
- Osten: Wald
- Norden: Wald

Neigung:

- Die Fläche ist geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über den südlich gelegenen Forstweg gut zugänglich. Die Abfuhr von Holz kann direkt vom Grundstück erfolgen.

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

- Keine Anlagen

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Gute Wegerschließung und Bewirtschaftungsmöglichkeit.

5.3 Nutzung

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht aus einem Fichten- und Kiefernbestand und wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) oder als Altersklassenwald nutzbar.

Die Qualität des Holzes kann in den Bereich Bau-, Brenn- und Industrieholz eingestuft werden. Qualitative Veränderungen aufgrund äußerer Einflüsse (Schädigungen) sind nicht vorhanden. Besondere Werthölzer (Furnierhölzer) sind nicht vorhanden. Vereinzelt befindet sich auf der Forstfläche eine Naturverjüngung mit Fichte und geringfügig Buche.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung Waldfläche:

Ca. 50 % Fichte, ca. 70- bis 100-jährig, Bestockung 0,7

Ca. 50 % Kiefer, ca. 70- bis 100-jährig, Bestockung 0,7

5.4 Bewertung**a) Grundwert der Fläche ohne Bestand**

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit sowie in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertes nachfolgender Quadratmeterpreis zum Ansatz gebracht:

Forstfläche, Forstbrachfläche ohne Bestand: 0,80 €/m²

Lagerwertanpassung:

Eine Lagerwertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich.

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

10.900 m² x 0,80 €/m² = Flächengrundwert 8.720,00 €

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	10.900,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	22.500,00 €	75.000,00 €	18.750,00 €	29.000,00 €	18.750,00 €
Kulturkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	5.000,00 €
Durchschnittsalter	85	0	0	85	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,7	0	0	0,7	0
Alterswertfaktor (f)	0,82	0	0	0,901	0
Flächenanteil (F) in ha	0,545	0	0	0,545	0
Flächenanteil in %	50%	0%	0%	50%	0%

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

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

Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Bestandswert	7.313,36 €	- €	- €	10.100,40 €	- €

Grundwert Fläche 8.720,00 €

Gesamtwert der Fläche	26.133,76 €
------------------------------	--------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 1383 Brand, Waldfläche**zu 10.900 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

26.150,00 €

6 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 17.02.2026 von mir persönlich besichtigt. Das vorstehende Gutachten wurde von mir frei von jeglicher Beeinflussung erstellt. Alle Angaben und Aussagen im Gutachten sind neutral und objektiv dargestellt. Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurden ebenso wie die Durchschnittssätze aus einschlägiger Literatur, Preistabellen und Angeboten zugrunde gelegt. Die Richtigkeit der für die Erstellung des Gutachtens zugrunde gelegten Unterlagen und Angaben von Dritten sowie Beteiligten wird vorausgesetzt.

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

Störnhof, den 19.02.2026



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

7 Literaturverzeichnis

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

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

Gerardy, Praxis der Grundstücksbewertung, München 1980.

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage, Reguvis Verlag, Köln 2023.

Klocke, Der Sachverständige und seine Auftraggeber, 3. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1995.

Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre, Ulmer Verlag, 4. Auflage, Göttingen 2007.

Sowie die einschlägigen Normen, Richtlinien, Gesetze und Verordnungen, (u.a.)

Bau- und Fachplanungsrecht, Wertermittlungsrecht, ImmoWertV2021, Steuerliches Bewertungsrecht, Wohnungs- und Mietrechtsgesetze, Vermögensrecht, WaldR 2000.