



Telefon: 0 91 96 / 6 02

Fax: 0 91 96 / 99 89 61

E-Mail: [info@gutachter-rosenzweig.de](mailto: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.: 62 K 67/25**

**26.02.2026**



Abbildung: Bewertungsgrundstücke gelb hinterlegt

Quelle: BayernAtlas

# E x p o s é

## über den Verkehrswert der landwirtschaftlichen Grundstücken Fl.Nrn. 69, 81, 82 und 168 der Gemarkung Regenthal

Das Gutachten umfasst 36 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

# 1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen .....	4
3	Standortangaben .....	6
4	Bewertung der landwirtschaftlichen Flächen.....	9
4.1	Bewertungsgrundlagen: .....	9
4.2	Preisfindung .....	10
4.3	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:.....	11
5	Bewertung Fl.Nr. 69 der Gemarkung Regenthal .....	12
5.1	Grundstücksangaben .....	12
5.2	Beschreibung .....	13
5.3	Nutzung.....	17
5.4	Bewertung.....	17
6	Bewertung Fl.Nr. 81 der Gemarkung Regenthal .....	19
6.1	Grundstücksangaben .....	19
6.2	Beschreibung .....	20
6.3	Nutzung.....	23
6.4	Bewertung.....	23
7	Bewertung Fl.Nr. 82 der Gemarkung Regenthal .....	25
7.1	Grundstücksangaben .....	25
7.2	Beschreibung .....	26
7.3	Nutzung.....	28
7.4	Bewertung.....	28
8	Bewertung Fl.Nr. 168 der Gemarkung Regenthal .....	30
8.1	Grundstücksangaben .....	30
8.2	Beschreibung .....	31
8.3	Nutzung.....	33
8.4	Bewertung.....	33
9	Zusammenstellung der Werte gemäß Auftrag.....	34

Inhalt 3

---

■ Abschließende Erklärung.....35

¶ Literaturverzeichnis.....36

## Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Bayreuth, Friedrichstraße 18, 95444 Bayreuth

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

Fl.Nr. 69 Leitenäcker, Ackerland, zu 0,2900 ha

hierzu die zum Weg Fl.Nr. 59 gez. Teilfläche

Fl.Nr. 81 Leitenäcker, Ackerland zu 0,4630 ha

Fl.Nr. 82 Leitenäcker, Ackerland zu 0,0820 ha

Fl.Nr. 168 Straßenäcker, Ackerland, zu 0,4040 ha

hierzu die zum Weg Fl.Nr. 169 gez. Teilfläche

Eingetragen im Grundbuch von Regenthal des Amtsgerichts Bayreuth – Zweigstelle Pegnitz, Band 15, Blatt 297

### **Verwendete Unterlagen:**

Planunterlagen

Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Bayreuth – Zweigstelle Pegnitz

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**

Gemeinde Pottenstein (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, sowie an den Prozessbevollmächtigten der Antragsteller.

**Ortsbesichtigung:**

Besichtigung und Begehung der Grundstücke der Gemarkung Regenthal am 17.02.2026 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien hat in Vertretung der Antragstellerin K.S., Herr D.F., teilgenommen. Die Grundstücke wurden auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.

**Wertermittlungstich-  
tag:**

17.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

## Standortangaben

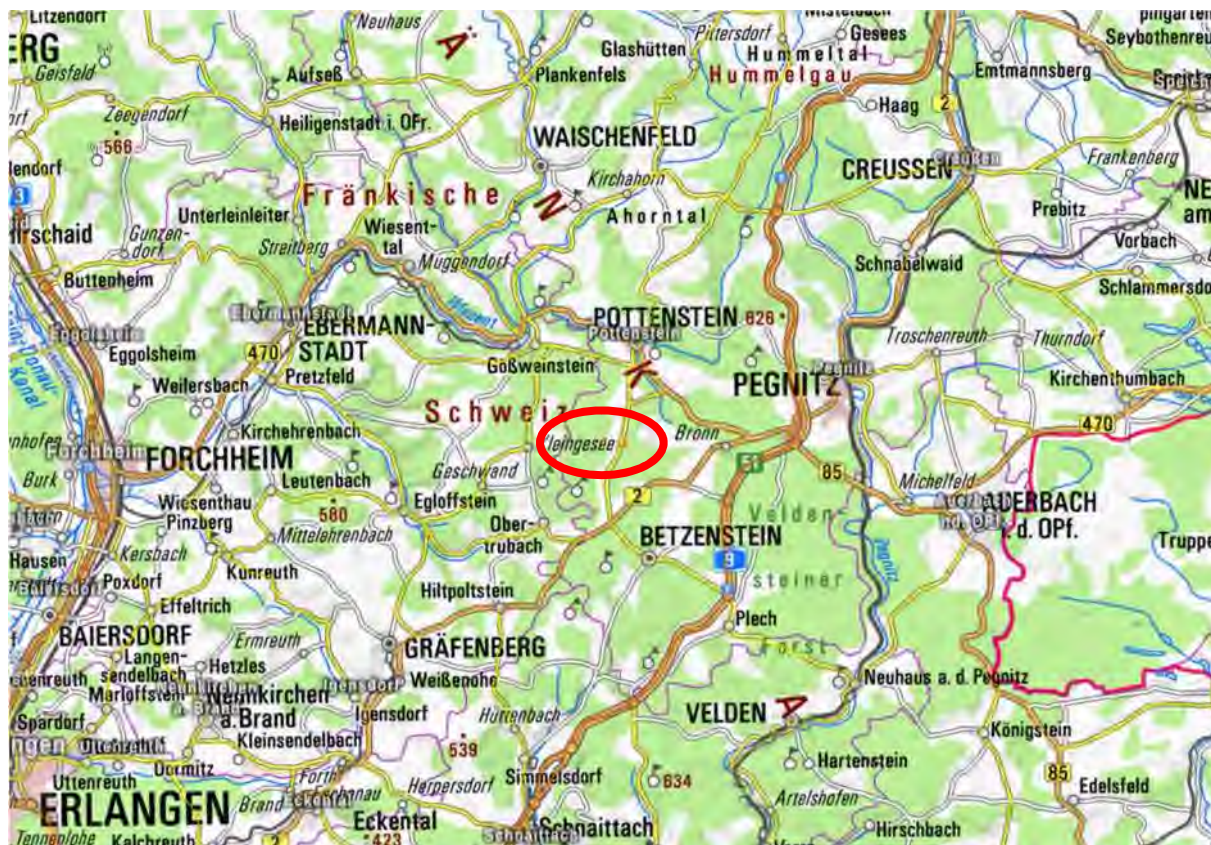


Abbildung: Standortangaben

Quelle: BayernAtlas

### Ort

Regenthal ist ein Ortsteil der Gemeinde Pottenstein im Landkreis Bayreuth in Oberfranken, Bayern. Der Ort liegt im südwestlichen Bereich des Landkreises Bayreuth innerhalb der Fränkischen Schweiz, etwa 5 km südlich des Stadtkerns von Pottenstein. Regenthal weist eine geringe Einwohnerzahl auf und ist überwiegend ländlich geprägt.

Die umgebende Landschaft ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünland sowie ausgedehnte Waldflächen geprägt. Das Gelände ist leicht bis mäßig hügelig und durch bewaldete Höhenzüge gegliedert. Die bauliche Struktur des Ortsteils ist vorwiegend durch Wohnnutzung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie vereinzelt landwirtschaftlichen Anwesen strukturiert. Größere gewerbliche oder infrastrukturelle Einrichtungen sind innerhalb des Ortsteils nicht vorhanden.

Die infrastrukturelle Ausstattung in Regenthal selbst ist eingeschränkt. Einrichtungen der Grundversorgung sowie soziale und kommunale Dienstleistungen befinden sich überwiegend in der Stadt Pottenstein. Weiterführende Versorgungs-, Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten sind dort sowie in Pegnitz und Bayreuth erreichbar.

---

### **Verkehrsinfrastruktur**

Der Ortsteil Regenthal ist verkehrstechnisch über das regionale Straßennetz angebunden. Die Erschließung erfolgt über Gemeindestraßen mit Anschluss an die Staatsstraße St 2163, über die Verbindungen in Richtung Pottenstein, Pegnitz und Bayreuth bestehen.

Die Bundesstraße B 470 ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und stellt eine überörtliche Verbindung innerhalb der Fränkischen Schweiz her. Zudem ist die Autobahn A 9 (Berlin–Nürnberg–München) in angemessener Fahrzeit erreichbar, wodurch eine überregionale Verkehrsanbindung gegeben ist.

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 gewährleistet, die Regenthal mit Pottenstein und den umliegenden Ortsteilen verbinden.

### **Land- und Forstwirtschaft**

Die zu bewertenden Flächen sind reine Landwirtschaftsflächen und befinden sich im Außenbereich. Die landwirtschaftlichen Flächen im Bereich Regenthal wurden bisher keiner Flurneueordnung unterzogen und sind nur teilweise mit Flurwegen erschlossen.

Gut bewirtschaftbare Flächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Flächen mit geringerer Bonität, Feuchtflächen sowie hangige Lagen bestehen überwiegend aus Dauergrünland oder sind bewaldet. Die Gegend um Regenthal ist landwirtschaftlich kleinstrukturiert.

Insgesamt ist die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen als stabil bis mäßig ausgeprägt einzustufen. Gute Bonitäten und arrondierte Lagen sind gefragt, während schwächere, steile oder schlecht erreichbare Flächen eine geringere Marktattraktivität aufweisen.

Das Gebiet liegt im Naturpark Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst.

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.

## ■ Bewertung der landwirtschaftlichen 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.

## 4.2 Preisfindung

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um eine reine landwirtschaftlichen 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.

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 Regenthal zum Stichtag 01.01.2024:**

Landwirtschaftsflächen	2,00 €/m <sup>2</sup>
------------------------	-----------------------

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss, zum Stichtag 01.01.2024, aus den Kaufpreisen 2022 und 2023 ermittelt.

### **Bodenrichtwerteentwicklung**

Hinsichtlich der Entwicklung der Bodenrichtwerte in den letzten sieben Jahren ist festzustellen, dass sich ein weitgehend übereinstimmender Verlauf der Nutzungsarten zeigt. Das Grünland erreichte zum Stichtag 2022 seinen Höchstwert, fiel anschließend jedoch deutlich ab. Das Ackerland verzeichnete über den gesamten Zeitraum eine kontinuierliche Zunahme mit überwiegend zweistelligen Wachstumsraten, während der Wald zwar stärkere Schwankungen aufwies, insgesamt jedoch ein weitgehend stabiles Niveau hielt.

Vor diesem Hintergrund und in Anbetracht der aktuellen Entwicklungen am Bodenmarkt werden ortsspezifisch nachfolgende Richtwerte festgelegt. Hierbei wird auch die Zeitspanne zwischen der Erhebung der Bodenrichtwertpreise und dem Wertermittlungsstichtag berücksichtigt (Zeitzu- oder Abschlag).

Durch den Unterzeichner werden ortsspezifisch nachfolgende Richtwerte zum Bewertungsstichtag festgelegt:

- |   |     |                              |
|---|-----|------------------------------|
| a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland   | bis | 1,50 €/m <sup>2</sup>        |
| b) mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen   |     | 1,50 – 2,00 €/m <sup>2</sup> |
| c) gut bewirtschaftbare Ackerflächen  |     | 2,00 – 2,50 €/m <sup>2</sup> |
| d) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterland) |     | 2,50 – 4,00 €/m <sup>2</sup> |

### 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 landwirtschaftlichen Flächen beeinflussen. Diese können als Zu- oder Abschläge von Bodenrichtwerten sowie Bodendurchschnittspreisen herangezogen werden.

## ■ Bewertung Fl.Nr. 69 der Gemarkung Regenthal



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 69

Quelle: BayernAtlas

### 5.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bayreuth – Zweigstelle Pegnitz, Grundbuch von Regenthal, Band 15, Blatt 297

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 69                      Leitenäcker, Ackerland                      zu 2.900 m<sup>2</sup>

hierzu die zum Weg Fl.Nr. 59 gez. Teilfläche

Abteilung I    Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II    Lasten und Beschränkungen:

Stromleitungsrecht für die Energieversorgung Oberfranken AG in Bayreuth.

Abteilung III    Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

## 5.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

### Lage:

- Ca 580 m östlich von Regenthal
- Bestandteil eines gemischt genutzten Flurbereiches.

### Form und Zuschnitt:

- Bodenförmig, schmal und langezogen.

### Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Wald, Grünland
- Westen: Gebüschfläche, Grünland, Wald, Ödland
- Osten: Grünland
- Norden: Flurweg, Gebüsch

### Neigung:

- Die Fläche ist nahezu eben.

### Erschließung/Zugänglichkeit:

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

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

- Keine Anlagen

**Grundbuchrechtliche Beschränkungen:**

- Stromleitungsrecht - das Recht besteht aus einer Überspannung durch eine Mittelspannungsleitung im nördlichen Grundstücksbereich. Die Überspannung hat eine Länge von ca. 60 m und wird von Unterzeichner mit einem Beeinträchtigungstreifen von 6 m Breite berücksichtigt. Die beeinträchtigte Fläche wird mit 360 m<sup>2</sup> angesetzt.
- Wegteilfläche im Norden mit Fl.Nr. 59.

**Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:**

- Im Süden wird die Vegetation durch Schattenwurf, sowie eines Gewohnheitsweges beeinträchtigt.
- Die Fläche wurde ab dem Zeitpunkt 2015 fortlaufend als Grünland bewirtschaftet, so dass das Grundstück als Dauergrünland eingestuft werden muss (Grünlandumbruchverbot). Die Fläche kann auch weiter als Grünland bewirtschaftet werden.

**Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:**

- o Auf dem Grundstück liegt ein Biotop (Nr. 6234-0115-005, Hecken und Gebüsche) mit einer Größe von ca. 134 m<sup>2</sup>.



Abbildung: Biotopkartierung

Quelle: BayernAtlas

**Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)**

Biotophaupt Nr.	6234-0115
Biotopteilflächen Nr.	6234-0115-005
Überschrift	Hecken und Gebüsche um Regenthal
Hauptbiotoptyp	Hecken, naturnah (85 %)
Weitere Biotoptypen	Mesophiles Gebüsche, naturnah (15 %)

**Qualität des Bodens:**

Der Boden wird durch den Unterzeichner als für die Region durchschnittlich eingestuft. Es handelt sich überwiegend um lehmige Böden mit mittlerem Tonanteil und ausgeprägter Feinerdefraktion. Die Bodenbewertung entspricht den Bodenschätzungen **L4V 58/36** und **L4V 58/50**.



### 5.3 Nutzung

Das Grundstück war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem einfachen bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird von einem Miteigentümer größtenteils als Grünland bewirtschaftet. Die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als solches bewirtschaftet werden, jedoch ist bei der Nutzung die Biotopkartierung, sowie das Grünlandumbruchverbot zu berücksichtigen.

Beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurden in Bezug auf die Bewirtschaftung keine Förderungen beantragt.

### 5.4 Bewertung

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

#### Wertansatz Landwirtschaftsfläche :

mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen: 2,00 €/m<sup>2</sup>

#### Lagerwertanpassung:

Abschlag wegen Biotopkartierung, Waldschatten  
und Wegteilflächen - 0,20 €/m<sup>2</sup>

Abschlag aufgrund des Grundstückszuschnittes  
und der Bewirtschaftungsform - 0,20 €/m<sup>2</sup>

Abschlag wegen beschränkter Bewirtschaftungsmöglichkeit  
(Grünlandnutzung) - 0,20 €/m<sup>2</sup>

Wert nach Lagerwertanpassung 1,40 €/m<sup>2</sup>

2.900 m<sup>2</sup> x 1,40 €/m<sup>2</sup> = 4.060,00 €

**Verkehrswert Fl.Nr. 69 Leitenäcker, zu 2.900 m<sup>2</sup>**

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

**4.100,00 €**



## 6.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

### Lage:

- An ca 400 m südöstlich von Regenthal.
- Bestandteil eines gemischt genutzten Flurbereiches.

### Form und Zuschnitt:

- Nahezu L-förmig

### Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Gebüschfläche, Grünland, Feldweg
- Westen: Brachfläche, Grünland (Besitz- und Bewirtschaftungseinheit)
- Osten: Grünland, Gebüsch
- Norden: Brachfläche, Wald, Grünland (Besitz- und Bewirtschaftungseinheit)

### Neigung:

- Die Fläche ist hangig.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist nicht direkt mit einem Flurweg erschlossen, kann jedoch über den nördlich und südlich gelegenen Gewohnheitsweg angefahren werden.

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

**Anlagen:**

- Auf dem Grundstück befand sich im nördlichen Bereich ein Schuppen, von dem noch Fundamentreste vorhanden sind.



Abbildung: Fundamentreste, Bauschutt, Steine

Quelle: Foto Rosenzweig

**Grundbuchrechtliche Beschränkungen:**

- o Geh- und Fahrrecht zugunsten von Fl.Nr. 76. Hier verläuft über den westlichen Grundstücksbereich ein Gewohnheitsweg. Die Länge entspricht ca. 72 m, die Beeinträchtigung wird mit einer Breite von 3 m berücksichtigt, sodass eine beeinträchtigte Fläche von 216 m<sup>2</sup> vom Unterzeichner berücksichtigt wird.

**Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:**

- o Brachfläche mit Strauchbewuchs in nördlichen Grundstücksbereich (stark hangig)

**Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:**

- o Im Süden wird die Vegetation durch Schattenwurf, sowie eines Gewohnheitsweges beeinträchtigt.
- o Die Fläche wurde ab dem Zeitpunkt 2015 fortlaufend als Grünland bewirtschaftet, so dass das Grundstück als Dauergrünland eingestuft werden muss (Grünlandumbruchverbot). Die Fläche kann auch weiter als Grünland bewirtschaftet werden.

**Qualität des Bodens:**

Der Boden wird durch den Unterzeichner als für die Region durchschnittlich eingestuft. Es handelt sich überwiegend um schwere, tonige bis tonig-lehmige Böden mit hohem Feinerde- und Tonanteil. Die Bodenbewertung entspricht den Bodenschätzungen **LT6V 36/22** und **L4V 56/41**.

Die Bodenschätzung **LT6V 36/22** beschreibt einen schweren, tonreichen Ackerboden (toniger Lehm bis Ton) in ungünstiger Zustandsstufe. Aufgrund der hohen Tonanteile weist der Boden eine gute Nährstoffspeicherfähigkeit auf, der Wasserhaushalt ist jedoch als ungünstig zu bewerten. Die landwirtschaftliche Nutzung ist durch eingeschränkte Durchlüftung, verzögerte Erwärmbarkeit sowie erhöhte Bearbeitungserschwernisse beeinträchtigt.

Die Bodenschätzung **L4V 56/41** kennzeichnet einen lehmigen Ackerboden in mittlerer Zustandsstufe mit insgesamt ausgeglicheneren Standortverhältnissen. Der Boden verfügt über eine ausreichende Wasser- und Nährstoffhaltefähigkeit sowie eine im Vergleich günstigere Durchlüftung und Bearbeitbarkeit.

Die Ertragsfähigkeit ist insgesamt als mäßig einzustufen.



Abbildung: Bodenqualität

Quelle: BayernAtlas

### 6.3 Nutzung

Das Grundstück war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem einfachen teilbewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird von einem Miteigentümer größtenteils als Grünland bewirtschaftet. Die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als solches bewirtschaftet werden. Jedoch ist im nordwestlichen Bereich die Bewirtschaftung durch die Hanglage, sowie Ablagerungen und Gebüsch eingeschränkt. Ebenso ist das Grünlandumbruchverbot zu berücksichtigen.

Beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurden in Bezug auf die Bewirtschaftung keine Förderungen beantragt.

### 6.4 Bewertung

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

#### Wertansatz Landwirtschaftsfläche :

mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen:

2,00 €/m<sup>2</sup>

Lagerwertanpassung:

Abschlag wegen Brachfläche und unnutzbaren Grundstücksbereich	- 0,25 €/m <sup>2</sup>
Abschlag aufgrund des Grundstückzuschnittes und der Bewirtschaftungsform	- 0,20 €/m <sup>2</sup>
Abschlag wegen beschränkter Bewirtschaftungsmöglichkeit (Grünlandnutzung)	- 0,20 €/m <sup>2</sup>
Wert nach Lagerwertanpassung	1,35 €/m <sup>2</sup>
4.630 m <sup>2</sup> x 1,35 €/m <sup>2</sup> =	6.250,50 €

**Verkehrswert Fl.Nr. 81 Leitenäcker, Ackerland zu 4.630 m<sup>2</sup>**

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

**6.250,00 €**

## 7 Bewertung Fl.Nr. 82 der Gemarkung Regenthal



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 82

Quelle: BayernAtlas

### 7.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bayreuth – Zweigstelle Pegnitz, Grundbuch von Regenthal, Band 15, Blatt 297

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 82                      Leitenäcker, Ackerland                      zu 820 m<sup>2</sup>

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

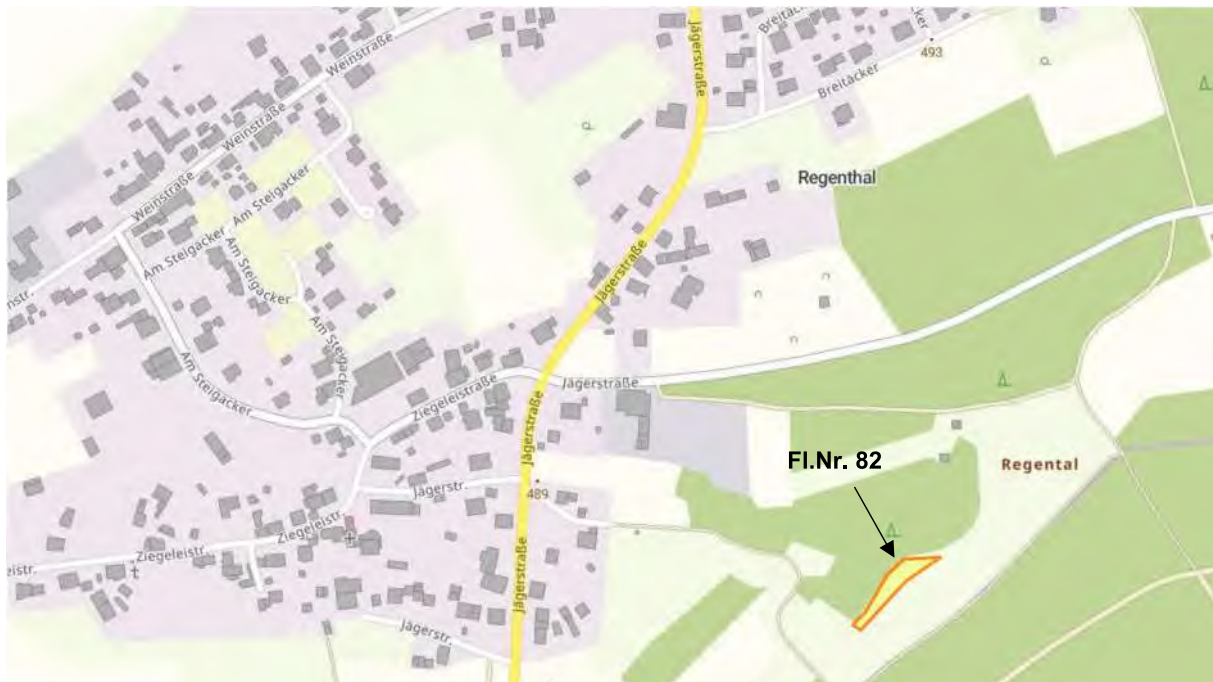


Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

### Lage:

- Ca. 450 m südöstlich von Regenthal
- Bestandteil eines gemischt genutzten Flurbereiches

### Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig, länglich

### Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Grünland (Besitz- und Bewirtschaftungseinheit)
- Westen: Wald
- Osten: Grünland, Brachfläche, Forstfläche
- Norden: Wald

### Neigung:

- Die Fläche ist geneigt.

### Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist nicht direkt über einen Flurweg erschlossen. Die Zugänglichkeit erfolgt über die benachbarte Grundstücke (Fl.Nr. 81 – Besitzeinheit).

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

- Keine Anlagen

**Grundbuchrechtliche Beschränkungen:**

- Keine

**Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:**

- Die Fläche wurde ab dem Zeitpunkt 2015 fortlaufend als Grünland bewirtschaftet, so dass das Grundstück als Dauergrünland eingestuft werden muss (Grünlandumbruchverbot). Die Fläche kann auch weiter als Grünland bewirtschaftet werden.

**Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:**

- Kleiner Grundstückszuschnitt.

**Qualität des Bodens:**

Der Boden wird durch den Unterzeichner als für die Region unterdurchschnittlich eingestuft. Es handelt sich überwiegend um schwere, tonige bis tonig-lehmige Böden mit hohem Feinerde- und Tonanteil. Die Bodenbewertung entspricht den Bodenschätzungen **LT6V 36/28** und **LT6V 36/22**.

Die Bodenschätzung **LT6V 36/28** beschreibt einen schweren, tonreichen Ackerboden (toniger Lehm bis Ton) in mäßiger Zustandsstufe. Aufgrund der hohen Tonanteile verfügt der Boden über eine gute Nährstoffspeicherfähigkeit, der Wasserhaushalt ist jedoch als eingeschränkt zu bewerten. Die landwirtschaftliche Nutzung ist durch eine reduzierte Durchlüftung, eine verzögerte Erwärmbarkeit sowie erhöhte Bearbeitungserschwernisse beeinträchtigt.

Die Bodenschätzung **LT6V 36/22** kennzeichnet ebenfalls einen schweren, tonreichen Ackerboden, jedoch in einer ungünstigeren Zustandsstufe. Die Einschränkungen hinsichtlich Wasserhaushalt, Durchlüftung und Befahrbarkeit sind hier stärker ausgeprägt, was sich negativ auf die Bewirtschaftbarkeit und das Ertragspotenzial auswirkt.

Die Ertragsfähigkeit ist insgesamt als niedrig bis mäßig einzustufen und liegt unter dem regionalen Durchschnitt.



Abbildung: Bodenqualität

Quelle: BayernAtlas

### 7.3 Nutzung

Das Grundstück war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem einfachen bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird von einem Miteigentümer als Grünland bewirtschaftet. Die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als solches bewirtschaftet werden, jedoch ist bei der Nutzung das Grünlandumbruchverbot zu berücksichtigen.

Beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurden in Bezug auf die Bewirtschaftung keine Förderungen beantragt.

### 7.4 Bewertung

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

#### Wertansatz Landwirtschaftsfläche :

mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen: 2,00 €/m<sup>2</sup>

Lagerwertanpassung:

Abschlag aufgrund des Grundstückszuschnittes (kleine Größe) und der Bewirtschaftungsform, sowie Bonität	- 0,50 €/m <sup>2</sup>
Abschlag wegen beschränkter Bewirtschaftungsmöglichkeit (Grünlandnutzung)	- 0,20 €/m <sup>2</sup>
Wert nach Lagerwertanpassung	1,30 €/m <sup>2</sup>
820 m <sup>2</sup> x 1,30 €/m <sup>2</sup> =	1.066,00 €

**Verkehrswert Fl.Nr. 82 Leitenäcker, Ackerland zu 820 m<sup>2</sup>**

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

**1.100,00 €**

## U Bewertung Fl.Nr. 168 der Gemarkung Regenthal



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 168

Quelle: BayernAtlas

### 8.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bayreuth – Zweigstelle Pegnitz, Grundbuch von Regenthal, Band 15, Blatt 297

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 168	Straßenäcker, Ackerland, hierzu die zum Weg Fl.Nr. 169 gez. Teilfläche	zu 4.040 m <sup>2</sup>
--------------	---	-------------------------

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

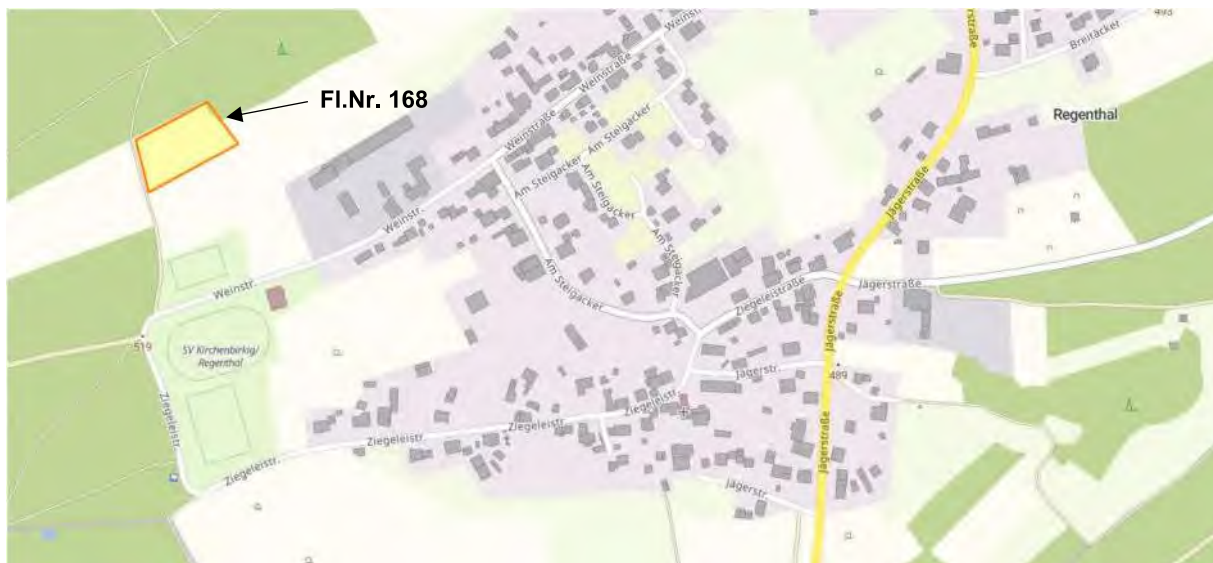


Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

### Lage:

- Ca. 70 m von östlichen Ortsrand von Regenthal
- Bestandteil eines gemischt genutzten Flurbereiches

### Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig

### Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Ackerland
- Westen: Flurweg, Ackerland
- Osten: Flurweg, Ackerland, Wald
- Norden: Grünland, Gebüsch

### Neigung:

- Die Fläche ist leicht geneigt bis leicht hangig.

### Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über den Flurweg im Westen erschlossen.

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

- Keine Anlagen

**Grundbuchrechtliche Beschränkungen:**

- Keine

**Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:**

- Die Fläche wurde ab dem Zeitpunkt 2015 fortlaufend als Grünland bewirtschaftet, so dass das Grundstück als Dauergrünland eingestuft werden muss (Grünlandumbruchverbot). Die Fläche kann auch weiter als Grünland bewirtschaftet werden.

**Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:**

- Wegteilfläche und Gebüschstreifen im Osten.

**Qualität des Bodens:**

Der Boden wird durch den Unterzeichner als für die Region leicht unterdurchschnittlich bis durchschnittlich eingestuft. Es handelt sich überwiegend um lehmige Böden mit mittlerem Tonanteil und ausgeprägter Feinerdefraktion. Die Bodenbewertung entspricht der Bodenschätzung **L6V 41/34**. Die Bodenschätzung **L6V 41/34** beschreibt einen lehmigen Ackerboden in mäßiger Zustandsstufe. Der Wasserhaushalt ist insgesamt als eingeschränkt bis ausgeglichen zu bewerten. Aufgrund der lehmigen Bodenart verfügt der Boden über eine ausreichende Nährstoff- und Wasserhaltefähigkeit, gleichzeitig bestehen jedoch Einschränkungen hinsichtlich Durchlüftung und Erwärmbarkeit. Die Bearbeitbarkeit ist als durchschnittlich einzustufen.

Die Ertragsfähigkeit ist insgesamt als mäßig zu bewerten und liegt im unteren bis mittleren Bereich des regionalen Durchschnitts.



Abbildung: Bodenqualität

Quelle: BayernAtlas

### 8.3 Nutzung

Das Grundstück war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem einfachen bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird von einem Miteigentümer als Grünland bewirtschaftet. Die Fläche kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als solches bewirtschaftet werden, jedoch ist bei der Nutzung das Grünlandumbruchverbot zu berücksichtigen.

Beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurden in Bezug auf die Bewirtschaftung keine Förderungen beantragt.

### 8.4 Bewertung

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

#### Wertansatz Landwirtschaftsfläche :

mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen: 2,00 €/m<sup>2</sup>

#### Lagerwertanpassung:

Abschlag wegen beschränkter Bewirtschaftungsmöglichkeit

(Grünlandnutzung) - 0,20 €/m<sup>2</sup>

Wert nach Lagerwertanpassung 1,80 €/m<sup>2</sup>

4.040 m<sup>2</sup> x 1,80 €/m<sup>2</sup> = 7.272,00 €

#### **Verkehrswert Fl.Nr. 168 Straßenäcker, hierzu der zum Weg Fl.Nr. 169 gez. Teilfläche Ackerland zu 4.040 m<sup>2</sup>**

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

**7.300,00 €**

**Zusammenstellung der Werte gemäß Auftrag**

Gemarkung	Flurnummer	Beschrieb	Größe in ha	Wert
Regenthal	69	Leitenäcker	0,2900	4.100,00 €
Regenthal	81	Leitenäcker	0,4630	6.250,00 €
Regenthal	82	Leitenäcker	0,0820	1.100,00 €
Regenthal	168	Straßenäcker	0,4040	7.300,00 €
<b>Gesamt gerundet</b>			<b>1,2390</b>	<b>18.750,00 €</b>

## 10 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 26.02.2026



---

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

## 11 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.