



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.: 801 K 9/24**



die zu bewertenden Grundstücke sind rot markiert

# G u t a c h t e n

**über den Verkehrswert der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke der Gemarkungen Gochsheim und Weyer**

**396.412,00 €**

Das Gutachten umfasst 63 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

# 1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen .....	4
2.1	Standort .....	6
3	Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen .....	9
3.1	Bewertungsgrundlagen: .....	9
3.2	Preisfindung .....	10
3.3	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:.....	12
3.4	Grundlagen der Forstbewertung:.....	13
3.5	Wertableitung .....	13
4	Bewertung Fl.Nr. 1431/3 der Gemarkung Gochsheim.....	20
4.1	Grundstücksangaben .....	20
4.2	Beschreibung .....	21
4.3	Nutzung.....	22
4.4	Bewertung.....	23
5	Bewertung Fl.Nr. 1431/4 der Gemarkung Gochsheim.....	25
5.1	Grundstücksangaben .....	25
5.2	Beschreibung .....	26
5.3	Nutzung.....	27
5.4	Bewertung.....	28
6	Bewertung Fl.Nr. 257 der Gemarkung Weyer .....	29
6.1	Grundstücksangaben .....	29
6.2	Beschreibung .....	30
6.3	Nutzung.....	32
6.4	Bewertung.....	33
7	Bewertung Fl.Nr. 301 der Gemarkung Weyer .....	34
7.1	Grundstücksangaben .....	34
7.2	Beschreibung .....	35
7.3	Nutzung.....	36

Inhalt	3
7.4 Bewertung.....	37
8 Bewertung Fl.Nr. 302 der Gemarkung Weyer .....	38
8.1 Grundstücksangaben .....	38
8.2 Beschreibung .....	39
8.3 Nutzung.....	40
8.4 Bewertung.....	41
9 Bewertung Fl.Nr. 789 der Gemarkung Weyer .....	42
9.1 Grundstücksangaben .....	42
9.2 Beschreibung .....	43
9.3 Nutzung.....	44
9.4 Bewertung.....	45
10 Bewertung Fl.Nr. 798 der Gemarkung Weyer .....	47
10.1 Grundstücksangaben.....	47
10.2 Beschreibung.....	48
10.3 Nutzung .....	49
10.4 Bewertung .....	50
11 Bewertung Fl.Nr. 832 der Gemarkung Weyer .....	52
11.1 Grundstücksangaben.....	52
11.2 Beschreibung.....	53
11.3 Nutzung .....	56
11.4 Bewertung Boden .....	58
11.5 Bewertung Obstbäume und Gehölz .....	59
11.6 Bewertung sonstiger Anlagen .....	59
11.7 Verkehrswert .....	60
12 Wert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen .....	61
13 Abschließende Erklärung.....	62
14 Literaturverzeichnis.....	63

## 2 Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Schweinfurt, Rufferstraße 1, 97421 Schweinfurt

Zweck des Gutachtens: Feststellung der Verkehrswerte der Grundstücke der Gemarkungen Gochsheim und Weyer eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichts Schweinfurt von Gochsheim, Blatt 6823 und von Weyer, Blatt 917

Gemarkung Gochsheim:

Fl.Nr. 1431/3 Oberholz, Waldfläche zu 2.441 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 1431/4 Oberholz, Landwirtschaftsfläche zu 2.975 m<sup>2</sup>

Gemarkung Weyer:

Fl.Nr. 257 Vierzehn Äcker, Landwirtschaftsfläche zu 19.999 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 301 Vorderer Berg, Landwirtschaftsfläche zu 2.414 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 302 Vorderer Berg, Landwirtschaftsfläche zu 32.594 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 789 Mittelfeld, Waldfläche zu 2.068 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 798 Mittelfeld, Waldfläche zu 1.275 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 832 Kirchhofacker, Landwirtschaftsfläche zu 8.051 m<sup>2</sup>

Verwendete Unterlagen: Planunterlagen

Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Schweinfurt

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 Gochsheim (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)

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

**Ladung zum Ortstermin**

Die Ladung erfolgte am 24.06.2024 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.

**Ortsbesichtigung:**

Besichtigung und Begehung der Grundstücke der Gemarkungen Gochsheim und Weyer am 02.07.2024 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien war die Antragstellerin sowie Herr M. Sch. als Vertreter der Antragsgegnerin G. Sch. anwesend. Die Grundstücke wurden auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.

**Wertermittlungsstichtag:**

02.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

## 2.1 Standort

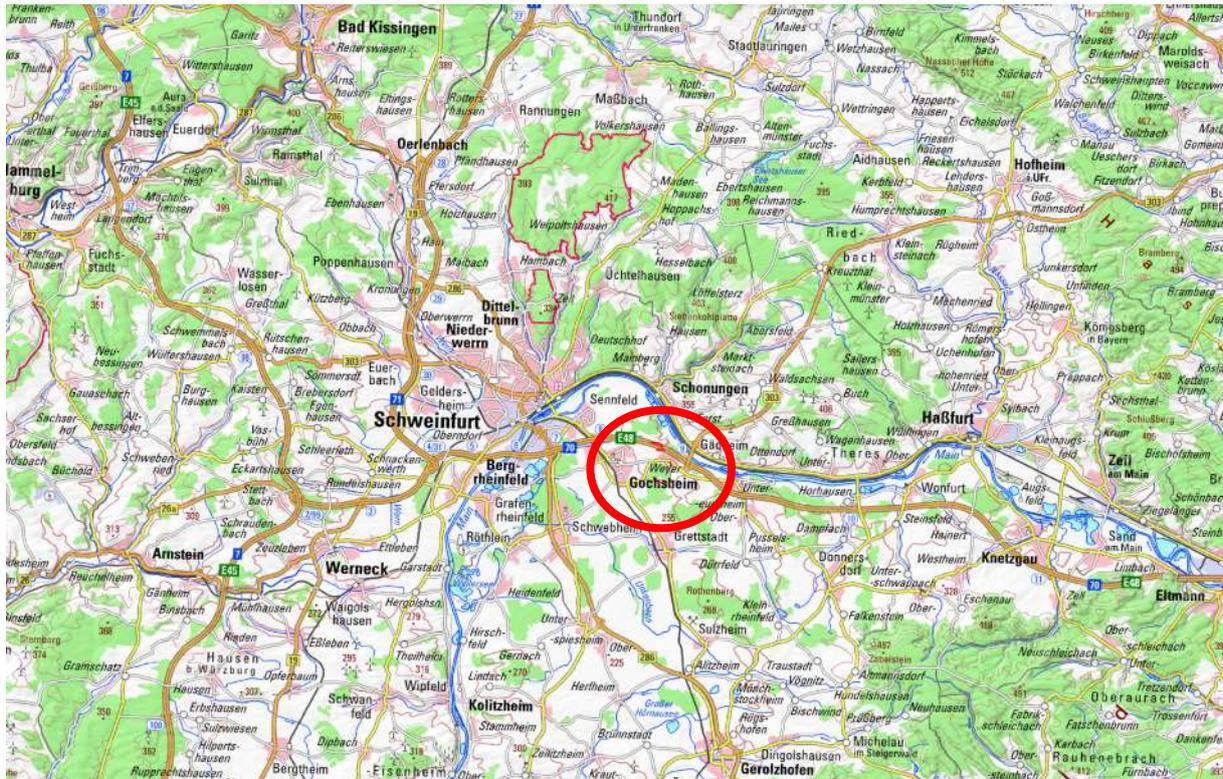


Abbildung 1: Lagemerkmale

### Ort

Die zu bewertenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke befinden sich in der Nähe der Ortschaft Weyer. Weyer ist ein Ortsteil der Gemeinde Gochsheim im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt und liegt ca. 6 km östlich von Schweinfurt. Im näheren Umfeld von Gochsheim, sowie in der ca. 6 km entfernten kreisfreien Stadt Schweinfurt, sind alle infrastrukturell notwendigen Grundversorgungseinrichtungen vorhanden. Zur vielschichtigen Infrastruktur zählen u.a. Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und eine Reihe von Freizeit- und Sporteinrichtungen. Im Bewertungsgebiet sind kleinere und mittlere im weiteren Umfeld auch größere Gewerbebetriebe (Stadt Schweinfurt) ansässig.

### Verkehrsinfrastruktur

Weyer ist über die St. 2277 aus sehr gut und schnell zu erreichen. In unmittelbarer Nähe (ca. 1 km) befindet sich die Autobahnauffahrt 9 (Schonungen) zur A 70. Die nächste Bahnanbindung liegt in der Stadt Schweinfurt.

Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen der Gemarkungen Gochsheim und Weyer wurden einer Flurbereinigung unterzogen. Die zu bewertenden Grundstücke sind über Flurwege und Feldwege erschlossen.

Die Bonität im Bewertungsgebiet kann als durchschnittlich bezeichnet werden. Der Boden besteht meist aus Lehm bis lehmigen Ton. Gut zu bewirtschaftende Flächen werden als Ackerland genutzt. Schlechtere Flächen bestehen aus Grünland oder sind bewaldet, insbesondere hangige und steil hangige Flächen werden als Wald genutzt.

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

**Durchschnittliche Standortbeschreibung Agrargebiet 11 (Fränkische Platten)**

Höhenlage	290 m
Jahresniederschläge	690 mm
Jahrestemperatur	8,1 Grad
Trockenheitsindex	2,9
Frühlingseinzug	125 Tage nach dem 1. Januar
Beginn der Ernte	205 Tage nach dem 1. Januar
Vegetationszeit:	226 Tage pro Jahr
Lössbeteiligung:	1,3

Die durchschnittliche Ertragsklasse beträgt bei Ackerstandorten 4,0 und Grünlandstandorten 2,2.

## 3 Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

### 3.1 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 hochwertigeren 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.

### **3.2 Preisfindung**

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

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

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 Gemarkungen Gochsheim und Weyer zum 01.01.2024:**

Landwirtschaftsflächen:

Ackerland	4,10 €/m <sup>2</sup>
Grünland	1,45 €/m <sup>2</sup>
Forstflächen ohne Bestand	0,50 €/m <sup>2</sup>

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Erhebungsstichtag 01.01.2024

Einen Zeitzu- oder Abschlag hält der Unterzeichner für nicht erforderlich.

Durch den Unterzeichner werden ortsspezifisch nachfolgende Richtwerte festgelegt:

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland	bis 1,00 €/m <sup>2</sup>
b) mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen	1,00 – 2,00 €/m <sup>2</sup>
c) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	2,00 – 6,00 €/m <sup>2</sup>
e) besonders Ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit Gartenland, Hinterland	6,00 – 10,00 €/m <sup>2</sup>
f) Forstgrundflächen	0,30 – 0,80 €/m <sup>2</sup>

### 3.3 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.

### 3.4 Grundlagen der Forstbewertung:

### 3.5 Wertableitung

#### 3.5.1.1 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 0,50 € pro Quadratmeter als Forstfläche ohne Bestand als repräsentativ angesehen.

Grundwert für Forstflächen mit normalen Gegebenheiten 0,50 €/m<sup>2</sup>

#### 3.5.1.2 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 Gesamtwuchs 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 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 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

$Ha = ((Au - c) \times f + c) \times B$  ermittelt.

Ha = Bestandswert für 1 ha im Alter a

Au = 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)

## 4 Bewertung Fl.Nr. 1431/3 der Gemarkung Gochsheim



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 1431/3

### 4.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Schweinfurt Grundbuch von Gochsheim, Blatt 6823

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1431/3                      Oberholz, Waldfläche    zu 2.441 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.

## 4.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

### Lage:

- o Ca. 1,15 km südwestlich von Weyer und ca. 1,65 km südöstlich von Gochsheim
- o Bestandteil eines gemischt genutzten Flurbereiches (Ackerland, Forstfläche und Grünland)

### Form und Zuschnitt:

- o Unregelmäßig geformt (abgewinkelt)

### Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Forstfläche
- o Westen: Grünland, Flurweg
- o Osten: Forstfläche
- o Norden: Feldweg

### Neigung:

- o Die Fläche ist eben

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt sowohl im Norden als auch im Westen an einen Flur- bzw. Feldweg, von welchen aus die Fläche mit einer Zufahrt erschlossen und erreichbar ist.

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

- o Anlagen, Gebäude und Einrichtungen: keine
- o grundbuchrechtlichen Beschränkungen: keine

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

- o Gewöhnliche Forstfläche mit einer normalen Bewirtschaftungsmöglichkeit

**Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:**

- o Das Grundstück ist Bestandteil eines landschaftlichen Freiheitsgebietes

**Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:**

- o Auf der Fläche können aufgrund der Topographie sowie der Nutzung als Forstfläche größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

### 4.3 Nutzung

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

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Bestand mit Eiche, Buche und verschiedenen Buntlaubholzarten und wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) und 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. 40 % Eiche, ca. 60- bis 140-jährig, Bestockung 0,4

Ca. 30 % Buche, ca. 60- bis 100-jährig, Bestockung 0,5

Ca. 30 % Buntlaubholz, ca. 60- bis 80-jährig, Bestockung 0,5

## 4.4 Bewertung

### a) Grundwert der Flächen 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: 0,50 €/m<sup>2</sup>

### Lagewertanpassung:

Eine Lagewertanpassung wird als nicht erforderlich erachtet

### Forstflächen:

Grundfläche x Wert pro qm

2.441 m<sup>2</sup> x 0,50 €/m<sup>2</sup> = Flächengrundwert 1.220,50 €

b) Bestandswert Forst:

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

<b>Bestandswernermittlung</b>					
Flächengröße in m <sup>2</sup>	2.441,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	16.200,00 €	50.000,00 €	16.300,00 €	18.000,00 €	16.300,00 €
Kulturkosten ( c )	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	5.000,00 €
Durchschnittsalter	0	100	80	0	70
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0	0,4	0,5	0	0,5
Alterswertfaktor (f)	0	0,694	0,717	0	0,644
Flächenanteil (F) in ha	0	0,09764	0,07323	0	0,07323
Flächenanteil in %	0%	40%	30%	0%	30%

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	- €	1.420,97 €	479,73 €	- €	449,53 €

Grundwert Fläche 1.220,50 €

<b>Gesamtwert der Fläche</b>	<b>3.570,74 €</b>
------------------------------	-------------------

**Verkehrswert Fl.Nr. 1431/3 Oberholz; Waldfläche zu 2.441 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 Bestandswert zum Bewertungsstichtag auf rund

**3.571,00 €**