SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
ROSENZWEIG

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.: 801 K 13/26 **10.06.2026**

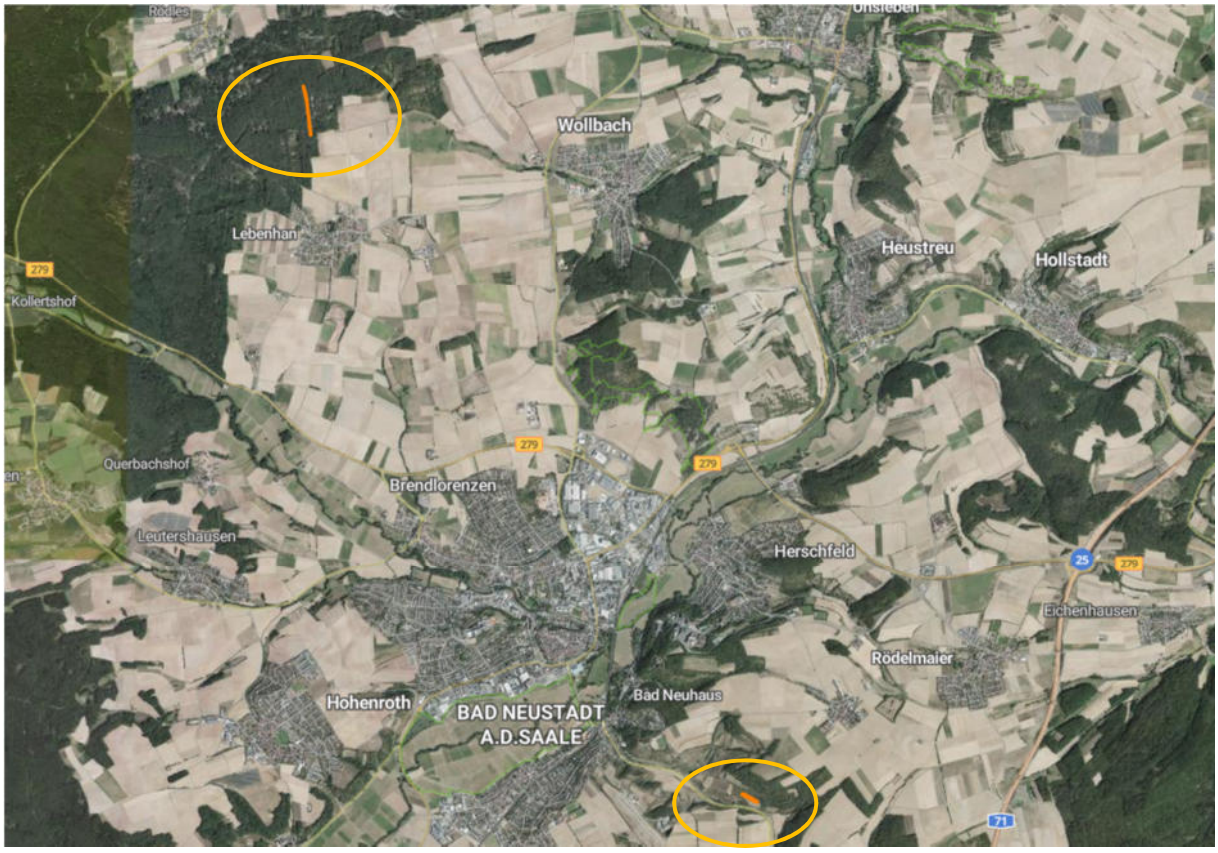


Abbildung: Bewertungsgrundstücke gelb hinterlegt *Quelle: BayernAtlas*

E x p o s é

über den Verkehrswert der forstwirtschaftlichen Grundstücken Fl.Nrn. 18012 und 18013 der Gem. Mühlbach und Fl.Nr. 3573 der Gem. Lebenhan

Das Gutachten umfasst 39 Seiten inkl. Deckblatt

1 Inhalt

1 Inhalt 2
2 Vorbemerkungen 3
3 Standortangaben 5
4 Bewertung der forstwirtschaftlichen Flächen 8
4.1 Bewertungsgrundlagen: 8
4.2 Preisfindung 9
4.3 Hilfswerte zur Lageeinschätzung: 10
4.4 Grundlagen der Forstbewertung: 11
4.5 Wertableitung 11
5 Bewertung Fl.Nr. 18012 der Gemarkung Mühlbach 20
5.1 Grundstücksangaben 20
5.2 Beschreibung 21
5.3 Nutzung 23
5.4 Bewertung 23
6 Bewertung Fl.Nr. 18013 der Gemarkung Mühlbach 26
6.1 Grundstücksangaben 26
6.2 Beschreibung 27
6.3 Nutzung 29
6.4 Bewertung 29
7 Bewertung Fl.Nr. 3573 der Gemarkung Lebenhan 32
7.1 Grundstücksangaben 32
7.2 Beschreibung 33
7.3 Nutzung 34
7.4 Bewertung 35
8 Zusammenstellung der Werte gemäß Auftrag 37
9 Abschließende Erklärung 38
10 Literaturverzeichnis 39

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Schweinfurt, Rüfferstraße 1, 97421 Schweinfurt

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes der Grundstücke:

Gemarkung Mühlbach:

Fl.Nr. 18012 Rothenberg, Waldfläche zu 0,1190 ha

Fl.Nr. 18013 Rothenberg, Waldfläche zu 0,1010 ha

Eingetragen im Grundbuch von Mühlbach des Amtsgerichts Bad Neustadt a.d. Saale, Blatt 1860

Gemarkung Lebenhan:

Fl.Nr. 3573 Lampertgraben, Waldfläche zu 0,1670 ha

Eingetragen im Grundbuch von Lebenhan des Amtsgerichts Bad Neustadt a.d. Saale, Blatt 1629

Verwendete Unterlagen:

Planunterlagen

Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht

Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises

Kaufpreise für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Kaufpreissammlung für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke des Gutachterausschusses am Landratsamt

Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft, Flächennutzungsplan

Kauf-/Mietpreissammlung, Mietenspiegel bzw. Maklerauskünfte

Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur

Die Korrektheit der Angaben, soweit keine augenscheinlichen Abweichungen erkennbar, wird der Gutachtenerstellung zu Grunde gelegt.

Auskünfte

Stadt Bad Neustadt an der Saale (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)

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

Ladung zum Ortstermin

Die Ladung erfolgte am 04.05.2026 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.

Ortsbesichtigung:

Besichtigung und Begehung der Grundstücke der Gemarkungen Mühlbach und Lebenhan am 12.05.2026 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien nahmen zwei Beteiligte teil. Die Grundstücke wurden auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.

Wertermittlungsstichtag:

12.05.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 Standortangaben

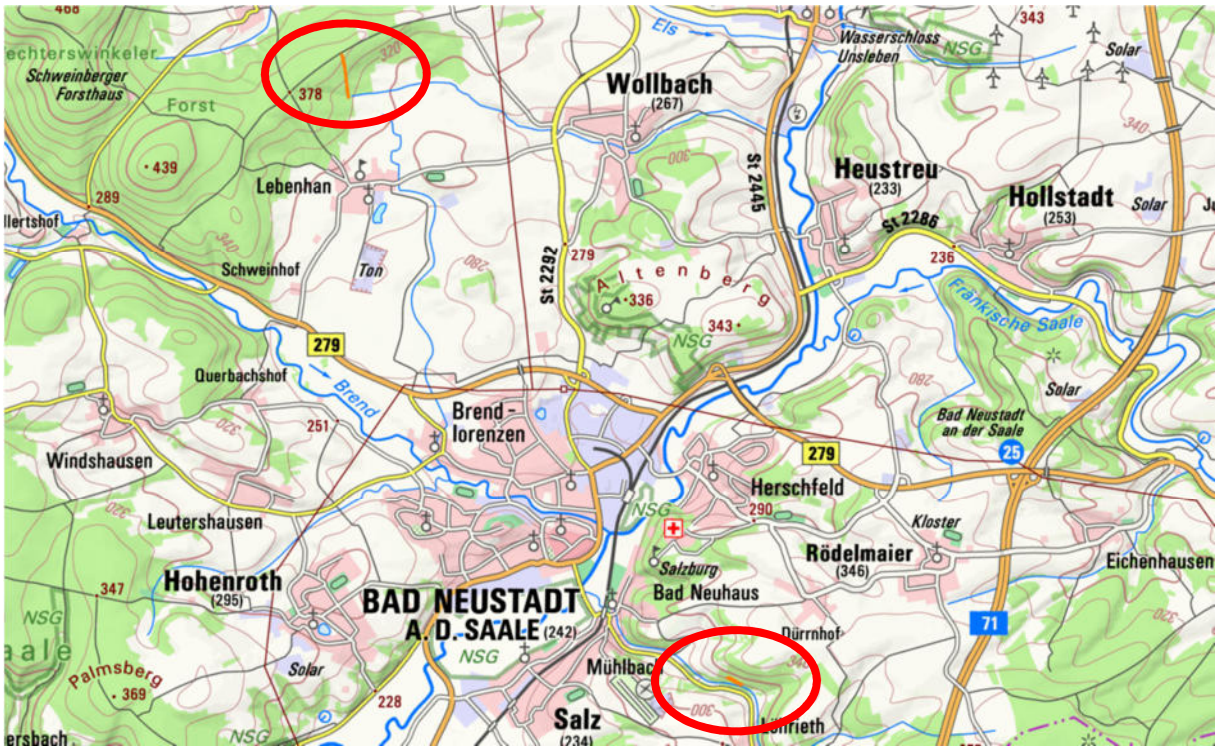


Abbildung: Standortangaben *Quelle: BayernAtlas*

Standortangaben

Die zu bewertenden Grundstücke mit den Flurnummern 18012 und 18013 in der Gemarkung Mühlbach sowie Flurnummer 3573 in der Gemarkung Lebenhan befinden sich im Umfeld der Stadt Bad Neustadt an der Saale im unterfränkischen Landkreis Rhön-Grabfeld. Die Flächen liegen im ländlich geprägten Raum am Übergang zwischen der Vorrhön und den Ausläufern der Rhön und sind naturräumlich einer Mittelgebirgslandschaft zuzuordnen.

Die Umgebung der Bewertungsgrundstücke ist überwiegend durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. Charakteristisch für die Region sind strukturreiche Landschaften mit einem kleinräumigen Wechsel von Waldflächen, Grünland und Ackerflächen. Die Waldanteile sind dabei regional von besonderer Bedeutung und prägen das Landschaftsbild maßgeblich. Eine industrielle Nutzung ist im näheren Umfeld nicht vorhanden. Gewerbliche Strukturen konzentrieren sich vorwiegend im Bereich der Stadt Bad Neustadt an der Saale sowie in angrenzenden Siedlungsschwerpunkten.

Die Siedlungsstruktur im Umfeld der Grundstücke ist dörflich geprägt und besteht überwiegend aus kleineren Ortschaften, Einzelgehöften sowie landwirtschaftlichen Hofstellen. Eine verdichtete oder städtische Bebauung liegt im unmittelbaren Umfeld nicht vor. Insgesamt handelt es

sich um eine locker besiedelte Region mit hohem Anteil an Freiflächen und naturnahen Strukturen.

Die infrastrukturelle Ausstattung ist für den ländlichen Raum als ausreichend zu bewerten. Einrichtungen der Grundversorgung sowie Dienstleistungen befinden sich insbesondere in der Stadt Bad Neustadt an der Saale. Dort sind auch weiterführende Einrichtungen wie Schulen, medizinische Versorgung, Behörden sowie umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Insgesamt ist der Standort der Grundstücke einer naturnahen, forstwirtschaftlich geprägte Region mit funktionaler Anbindung an das Mittelzentrum Bad Neustadt an der Saale zuzuordnen.

Verkehrsinfrastruktur

Die verkehrstechnische Erschließung der Waldgrundstücke erfolgt über das örtliche Wegenetz, bestehend aus Forst- und Wirtschaftswegen, die eine Bewirtschaftung der Flächen grundsätzlich ermöglichen. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über Gemeindeverbindungsstraßen der umliegenden Ortschaften.

Die Stadt Bad Neustadt an der Saale ist über das regionale Straßennetz gut erreichbar und stellt den zentralen Verkehrsknotenpunkt der Region dar. Von dort bestehen Anbindungen an überregionale Verkehrsachsen, insbesondere in Richtung Schweinfurt, Fulda und Meiningen.

Der öffentliche Personennahverkehr wird durch regionale Busverbindungen sichergestellt, die die umliegenden Ortsteile mit Bad Neustadt an der Saale verbinden. Dort bestehen Anschlussmöglichkeiten an den regionalen Bahnverkehr.

Insgesamt ist die Verkehrsanbindung unter Berücksichtigung der forstwirtschaftlichen Nutzung und der ländlichen Lage als ausreichend bis gut zu bewerten, wenn gleich die Flächen in der Gemarkung Mühlbach als nur eingeschränkt zugänglich erachtet werden müssen.

Land- und forstwirtschaftliche Einordnung

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Außenbereich und werden teilweise forstwirtschaftlich genutzt. Sie sind Bestandteil zusammenhängender bzw. arrondierter Waldflächen innerhalb einer typisch mittelgebirgigen Kulturlandschaft.

Die Waldbestände entsprechen den regional üblichen Standortverhältnissen und bestehen überwiegend aus Mischbeständen mit Anteilen von Nadel- und Laubholz. In der Region dominieren insbesondere Fichten-, Kiefern- sowie Buchenbestände, ergänzt durch weitere standortgerechte Baumarten. Die Flächen dienen vorrangig der Holzproduktion, übernehmen jedoch gleichzeitig wichtige Funktionen im Bereich des Natur- und Landschaftsschutzes sowie für den Wasserhaushalt und das Lokalklima.

Die forstwirtschaftliche Nutzung erfolgt in der Region überwiegend durch private Eigentümer sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe. Kleinere Waldflächen werden häufig im Nebenerwerb bewirtschaftet. Die Bewirtschaftung ist in der Regel langfristig ausgerichtet und orientiert sich an nachhaltigen Grundsätzen unter Berücksichtigung ökologischer und wirtschaftlicher Aspekte.

Die Struktur der Waldflächen ist durch eine klein- bis mittelparzellierte Eigentumsverteilung geprägt. Waldgrundstücke stellen für viele Eigentümer eine langfristige Kapitalanlage sowie eine Ergänzung zur landwirtschaftlichen Nutzung dar.

Die Nachfrage nach Waldflächen ist auch in dieser Region grundsätzlich vorhanden. Neben ortsansässigen Betrieben treten zunehmend auch private Investoren als Käufer auf. Gründe hierfür sind insbesondere:
• langfristige Vermögensanlage und Inflationsschutz
• Nutzung zur Eigenversorgung mit Brenn- und Nutzholz
• Arrondierung bestehender Waldflächen
• steigende Bedeutung von Waldflächen im Kontext von Klima- und Naturschutz

Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit sowie der langfristigen Nutzungsperspektive besteht insgesamt eine stabile Nachfrage nach forstwirtschaftlichen Flächen. Waldgrundstücke werden daher auch in dieser Region als nachhaltige und vergleichsweise wertstabile Vermögenswerte angesehen.

<u>Durchschnittliche Standortbeschreibung (Agrargebiet 11, Fränkische Platten)</u>

Höhenlage	290 m
Jahresniederschläge	690 mm
Jahrestemperatur	8,1 Grad
Trockenheitsindex	2,9
Frühlingseinzug	125 Tnd1J
Beginn der Ernte	205 Tn1J
Vegetationszeit:	226 TpJ
Lössbeteiligung:	1,3

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

4 Bewertung der 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.

4.2 Preisfindung

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um 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.

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 Mühlbach zum Stichtag 01.01.2026:

Forstflächen ohne Bestand	0,40 €/m²

Bodenrichtwerte der Gemarkung Lebenhan zum Stichtag 01.01.2026:

Forstflächen ohne Bestand	0,40 €/m²

4.3 Hilfswerte 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. Bei Forstflächen dient die Tabelle ebenfalls als Anhaltspunkt.

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 in Verbindung mit Preisanpassungen. Für die zu bewertenden Flächen wird der Grundwert des Bodens mit 0,40 € pro Quadratmeter für Forstflächen ohne Bestand als repräsentativ angesehen.

Grundwert für Forstflächen mit normalen Gegebenheiten	0,40 €/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 Fichte, Kiefer und Eiche 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 Gesamtzuwachs im Alter 180 wird vom Unterzeichner aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit 2,5 Festmeter pro ha und Jahr eingestuft. Für das im Zielalter erreichbare Ertragsniveau werden nachfolgende Werte berechnet bzw. eingeschätzt:

450 Festmeter/ha Gesamtertrag (Ableitung Holztabelle)

davon 250 Festmeter/ha Stammholz á 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 Gesamtzuwachs 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

Ha = ((Au – c) x f + c) x 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)

5 Bewertung Fl.Nr. 18012 der Gemarkung Mühlbach



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 18012 *Quelle: BayernAtlas*

5.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale, Grundbuch von Mühlbach, Blatt 1860

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 18012 Rothenberg, Waldfläche zu 0,1190 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

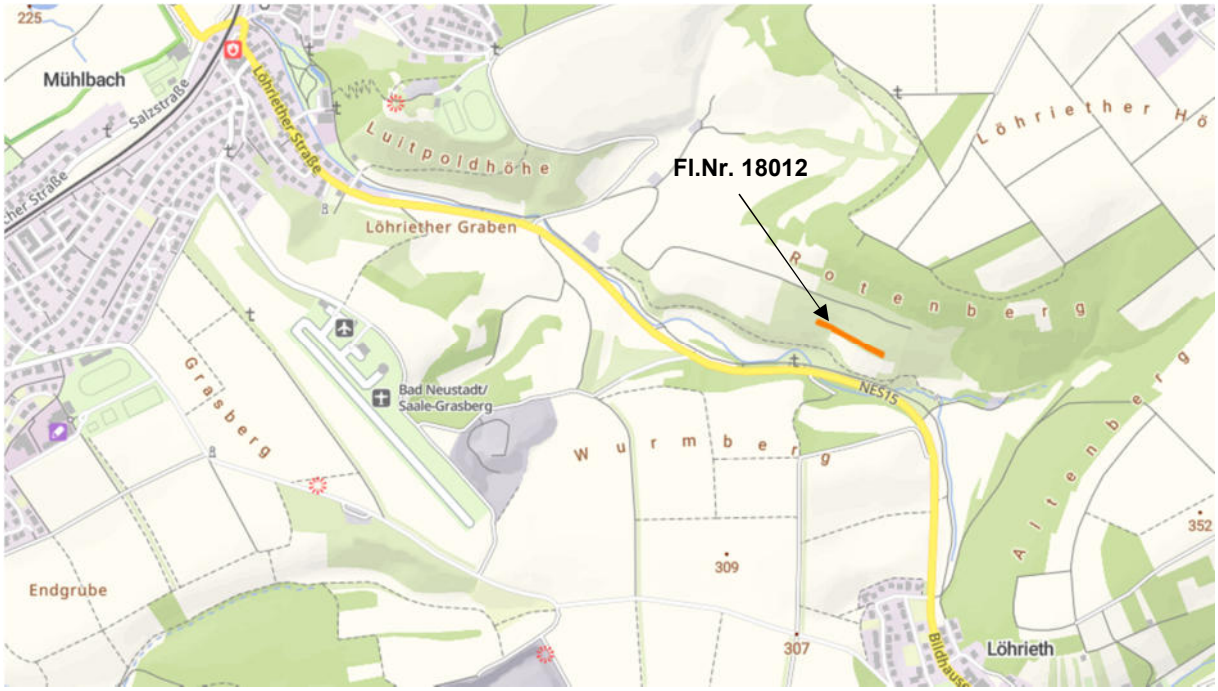


Abbildung: Lage *Quelle: BayernAtlas*

Lage:

- Das Grundstück befindet sich ca. 2 km östlich von Mühlbach und ca. 560 m nördlich von Löhried.
- Bestandteil eines gemischt genutzten Bereiches.

Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig, leicht unregelmäßig, länglich, schmal.

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Gebüsch- und Waldfläche
- Westen: Gebüsch- und Waldfläche
- Osten: Gebüsch- und Waldfläche
- Norden: Gebüsch- und Waldfläche (Besitzeinheit)

Neigung:

- Die Fläche ist geneigt, terrassiert.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist nicht direkt mit einem Weg erschlossen und muss über benachbarte Grundstücke angefahren werden.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

Anlagen:

- Keine Anlagen.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Keine direkte Wegerschließung.

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Das Grundstück ist auf der gesamten Fläche als Biotop kartiert und befindet sich im FFH-Gebiet.:

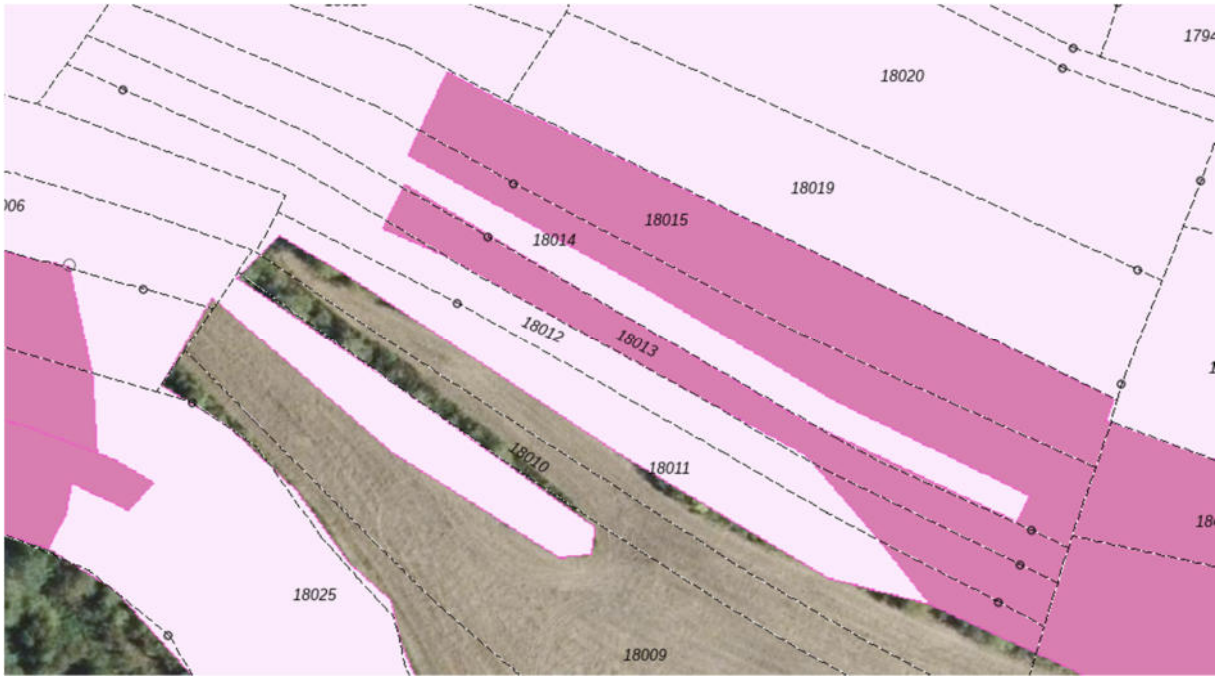


Abbildung: Biotopkartierung *Quelle: BayernAtlas*

Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	5627-1144
Biotopteilflächen Nr.	5627-1144-004
Überschrift	Der Rotenberg nördlich Löhrieth
Hauptbiotoptyp	Mesophiles Gebüsche, naturnah (77 %)
Weitere Biotoptypen	Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (20 %); Hecken, naturnah (3 %)

Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	5627-1144
Biotopteilflächen Nr.	5627-1144-007
Überschrift	Der Rotenberg nördlich Löhrieth
Hauptbiotoptyp	Magerrasen, basenreich / 6210 (100 %)

5.3 Nutzung

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Mittelwald zu bezeichnen ist, besteht zu ca. 30% der Fläche aus einem Kiefernbestand, der Rest der Fläche ist Strauchbewuchs (Wacholder, Schlehen und Pionierpflanzen). Die Fläche, die zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem ungenutzten und unbewirtschafteten Zustand war, entwickelte sich von einer ursprünglichen Landwirtschaftsfläche zu einer Forstfläche ohne kulturellem Zutun. Die Fläche wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) als Forstfläche nutzbar, jedoch müssen hier die Grundsätze der Biotop und FFH-Kartierung berücksichtigt werden. Eine Rodung, bzw. Umnutzung als Ackerland sieht der Unterzeichner für nicht möglich.

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung der Waldfläche unter zur Hilfenahme der Luftbildauswertung:
Ca. 30 % Kiefer, ca. 10- bis 40-jährig, Bestockung 0,3
Ca. 70 % Strauchbewuchs (Wacholder, Schlehen, Pioniergehölze)

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:	0,40 €/m²
Lagewertanpassung:	
Abschlag wegen schmalen Grundstückzuschnittes	- 0,05 €/m²
Abschlag wegen Biotopkartierung	- 0,05 €/m²
Abschlag wegen fehlender Wegerschließung	- 0,05 €/m²
Wert nach Lagewertanpassung	0,25 €/m²

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

1.190 m² x 0,25 €/m² = Flächengrundwert 297,50 €

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m^2	1.190,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedinungen	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	25	0	0	0	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,3	0	0	0	0
Alterswertfaktor (f)	0,238	0	0	0	0
Flächenanteil (F) in ha	0,0357	0	0	0	0
Flächenanteil in %	30%	0%	0%	0%	0%

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

(((Au - c) x f + c) x B) x F = Bestandswert pro ha

Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Bestandswert	90,00 €	- €	- €	- €	- €

Grundwert Fläche 279,50 €

Gesamtwert der Fläche	**369,50 €**

Verkehrswert Fl.Nr. 18012 Gemarkung Mühlbach,

Rothenberg, Waldfläche zu 1.190 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

370,00 €

6 Bewertung Fl.Nr. 18013 der Gemarkung Mühlbach



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 18013 *Quelle: BayernAtlas*

6.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale, Grundbuch von Mühlbach, Blatt 1860

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 18013 Rothenberg, Waldfläche zu 0,1010 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.

6.2 Beschreibung

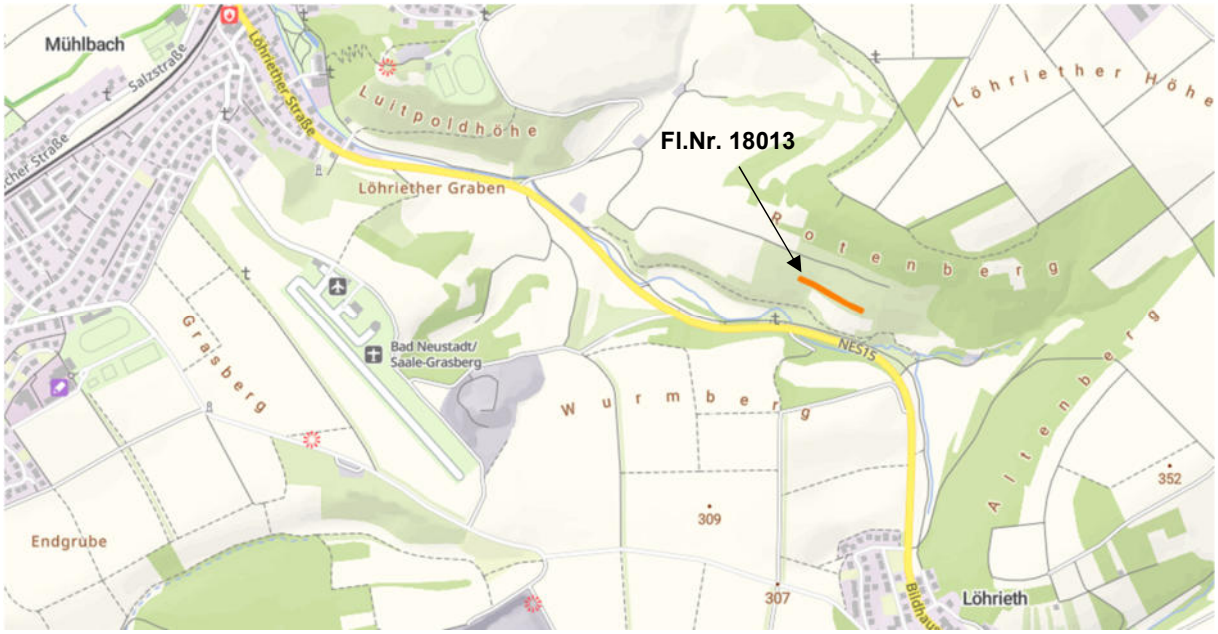


Abbildung: Lage *Quelle: BayernAtlas*

Lage:

- Das Grundstück befindet sich ca. 2 km östlich von Mühlbach und ca 600 m nördlich von Löhried.
- Bestandteil eines gemischt genutzten Bereiches.

Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig, länglich, schmal.

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Gebüsch- und Waldfläche (Besitzeinheit)
- Westen: Gebüsch- und Waldfläche
- Osten: Gebüsch- und Waldfläche
- Norden: Gebüsch- und Waldfläche

Neigung:

- Die Fläche ist geneigt, terrassiert.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist nicht direkt mit einem Weg erschlossen und muss über benachbarte Grundstücke angefahren werden.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

Anlagen:

- Keine Anlagen.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Keine direkte Wegerschließung.

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Das Grundstück ist auf der gesamten Fläche als Biotop kartiert und befindet sich im FFH-Gebiet.:

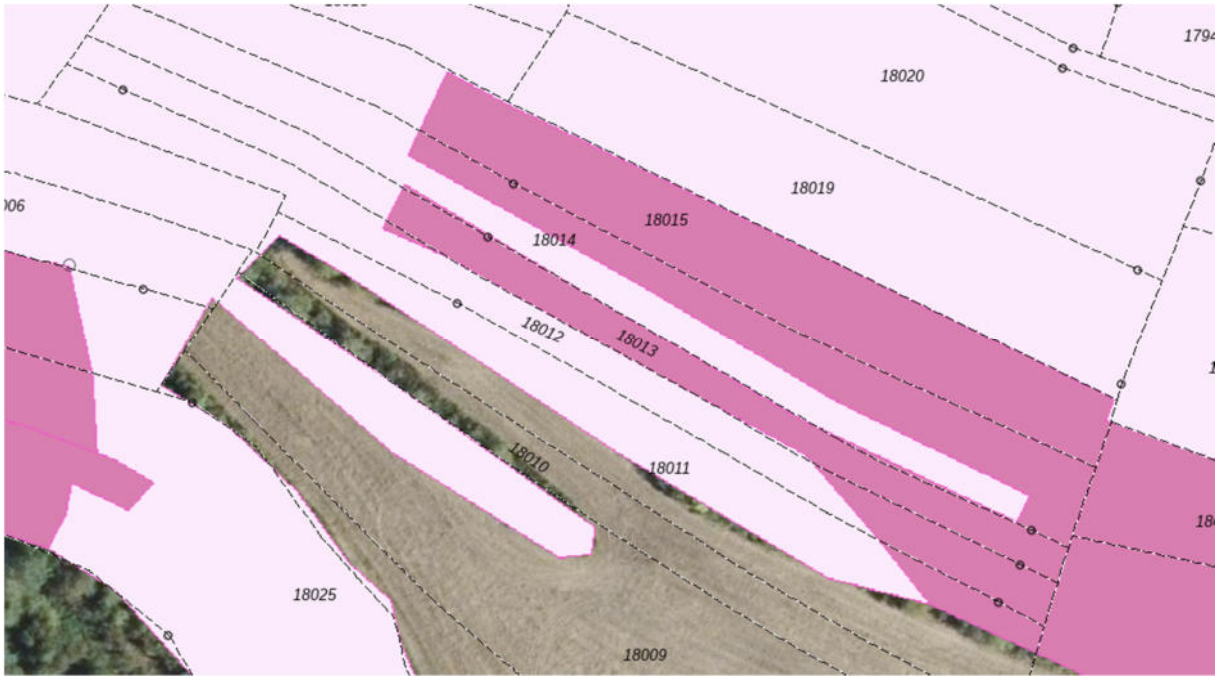


Abbildung: Biotopkartierung *Quelle: BayernAtlas*

Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	5627-1144
Biotopteilflächen Nr.	5627-1144-004
Überschrift	Der Rotenberg nördlich Löhrieth
Hauptbiotoptyp	Mesophiles Gebüsche, naturnah (77 %)
Weitere Biotoptypen	Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache (20 %); Hecken, naturnah (3 %)

Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	5627-1144
Biotopteilflächen Nr.	5627-1144-007
Überschrift	Der Rotenberg nördlich Löhrieth
Hauptbiotoptyp	Magerrasen, basenreich / 6210 (100 %)

6.3 Nutzung

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Mittelwald zu bezeichnen ist, besteht zu ca. 30% der Fläche aus einem Kiefernbestand, der Rest der Fläche ist Strauchbewuchs (Wacholder, Schlehen und Pionierpflanzen). Die Fläche, die zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem ungenutzten und unbewirtschafteten Zustand war, entwickelte sich von einer ursprünglichen Landwirtschaftsfläche zu einer Forstfläche ohne kulturellem Zutun. Die Fläche wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) als Forstfläche nutzbar, jedoch müssen hier die Grundsätze der Biotop und FFH-Kartierung berücksichtigt werden. Eine Rodung, bzw. Umnutzung als Ackerland sieht der Unterzeichner für nicht möglich.

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung der Waldfläche unter zur Hilfenahme der Luftbildauswertung:
Ca. 30 % Kiefer, ca. 10- bis 40-jährig, Bestockung 0,3
Ca. 70 % Strauchbewuchs (Wacholder, Schlehen, Pioniergehölze)

6.4 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:	0,40 €/m²
Lagewertanpassung:	
Abschlag wegen schmalen Grundstückzuschnittes	- 0,05 €/m²
Abschlag wegen Biotopkartierung	- 0,05 €/m²
Abschlag wegen fehlender Wegerschließung	- 0,05 €/m²
Wert nach Lagewertanpassung	0,25 €/m²

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

1.010 m² x 0,25 €/m² = Flächengrundwert 252,50 €

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m^2	1.010,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedinungen	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	25	0	0	0	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,3	0	0	0	0
Alterswertfaktor (f)	0,238	0	0	0	0
Flächenanteil (F) in ha	0,0303	0	0	0	0
Flächenanteil in %	30%	0%	0%	0%	0%

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

(((Au - c) x f + c) x B) x F = Bestandswert pro ha

Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Bestandswert	76,38 €	- €	- €	- €	- €

Grundwert Fläche 252,50 €

Gesamtwert der Fläche	**328,88 €**

Verkehrswert Fl.Nr. 18013 Gemarkung Mühlbach,

Rothenberg, Waldfläche zu 1.010 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

330,00 €

7 Bewertung Fl.Nr. 3573 der Gemarkung Lebenhan



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 3573 *Quelle: BayernAtlas*

7.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale, Grundbuch von Lebenhan, Blatt 1629

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 3573	Lampertsgraben, Waldfläche	zu 0,1670 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.

7.2 Beschreibung



Abbildung: Lage *Quelle: BayernAtlas*

Lage:

- Das Grundstück befindet sich ca. 1 km nördlich von Lebenhan
- Bestandteil eines zusammenhängenden forstwirtschaftlichen Gebietes.

Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig, sehr schmal und langgezogen.

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Waldfläche
- Westen: Waldfläche
- Osten: Waldfläche
- Norden: „Hohe Straße“, Waldfläche

Neigung:

- Die Fläche ist leicht hangig.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist nördlich über die Hohe Straße erschlossen und kann über diese eingeschränkt angefahren werden (Rückeweg im Waldsaum).

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

Anlagen:

- Keine Anlagen.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Keine direkte Wegerschließung
- Sehr schmaler Grundstückszuschnitt
- Eingeschränkte Bewirtschaftungsmöglichkeit

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Biosphärenreservat Rhön UNESCO.

7.3 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 im Fichtenbestand vorhanden (ca. 50% des Fichtenbestandes ist Käferholz). Besondere Werthölzer (Furnierhölzer) sind nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung Waldfläche:
Ca. 20 % Fichte, ca. 60- bis 80-jährig, Bestockung 0,5
Ca. 80 % Kiefer, ca. 40- bis 90-jährig, Bestockung 0,6

7.4 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:	0,40 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag wegen schmalen Grundstückzuschnittes	
und eigeschränkter Bewirtschaftbarkeit	- 0,10 €/m²
Wert nach Lagewertanpassung	0,30 €/m²

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm	
1.670 m² x 0,30 €/m² = Flächengrundwert	501,00 €

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m^2	1.670,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Fichte Käfer
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedinungen	22.500,00 €	75.000,00 €	18.750,00 €	29.000,00 €	14.500,00 €
Kulturkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	5.000,00 €
Durchschnittsalter	65	0	0	70	70
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,6	0	0	0,5	0,5
Alterswertfaktor (f)	0,675	0	0	0,777	0,777
Flächenanteil (F) in ha	0,1336	0	0	0,0167	0,0167
Flächenanteil in %	80%	0%	0%	10%	10%

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

(((Au - c) x f + c) x B) x F = Bestandswert pro ha

Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Bestandswert	1.321,64 €	- €	- €	194,67 €	103,39 €

Grundwert Fläche 501,00 €

Gesamtwert der Fläche	**2.120,69 €**

Verkehrswert Fl.Nr. 3573 Gemarkung Lebenhan,

Lampertsgraben, Waldfläche zu 1.670 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

2.120,00 €

8 Zusammenstellung der Werte gemäß Auftrag

Gemarkung	Flurnummer	Beschrieb	Größe in ha	Wert
Mühlbach	18012	Rothenberg	0,1190	370,00 €
Mühlbach	18013	Rothenberg	0,1010	330,00 €
Lebenhan	3573	Lampertsgraben	0,1670	2.120,00 €
Gesamt gerundet			**0,3870**	**2.820,00**

9 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 12.05.2026 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 10.06.2026



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

10 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.