



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 19/24

Datum: 11.07.2025



Die Bewertungsgrundstücke sind gelb hinterlegt.

(Bildquelle: BayernAtlas)

Gutachten

**über den Verkehrswert der forstwirtschaftlichen Flächen
Fl.Nr. 5578 und 5875 der Gemarkung Wargolshausen**

1.671,00 €

Das Gutachten umfasst 32 Seiten inkl. Deckblatt

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen	3
2.1	Standort	5
3	Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen	8
3.1	Bewertungsgrundlagen:	8
3.2	Preisfindung	9
3.3	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:.....	11
3.4	Grundlagen der Forstbewertung:.....	12
3.5	Wertableitung	12
3.5.1	Bodenwertableitung.....	12
3.5.2	Bestandswertableitung	12
4	Bewertung Fl.Nr. 5578 der Gemarkung Wargolshausen	19
4.1	Grundstücksangaben	19
4.2	Beschreibung	20
4.3	Nutzung.....	22
4.4	Bewertung	23
5	Bewertung Fl.Nr. 5875 der Gemarkung Wargolshausen	25
5.1	Grundstücksangaben	25
5.2	Beschreibung	26
5.3	Nutzung.....	28
5.4	Bewertung	29
6	Wert der forstwirtschaftlichen Flächen	31
7	Abschließende Erklärung.....	31
8	Literaturverzeichnis.....	32

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Schweinfurt, Rüfferstraße 1, 97421 Schweinfurt

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes der Grundstücke der Gemarkung Wargolshausen, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Neustadt an der Saale von Wargolshausen, Band 57, Blatt 2748

Gemäß Auftrag vom 20.05.2025

Gemarkung Wargolshausen

Fl.Nr. 5578 Wüstung links, Waldfläche zu 1.330 m²

Fl.Nr. 5875 Wüstung rechts, Waldfläche zu 420 m²

Verwendete Unterlagen: Planunterlagen

Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale.

Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises

Kaufpreise für landwirtschaftliche 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

Gemeinde Hollstadt (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)

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

Ladung zum Ortstermin

Die Ladung erfolgte am 04.06.2025 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.

Ortsbesichtigung:

Besichtigung und Begehung der Grundstücke der Gemarkung Wargolshausen am 23.06.2025 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien war der Antragsteller sowie zwei Antragsgegner anwesend.

Die Grundstücke wurden auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.

Wertermittlungstichtag: 23.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.1 Standort

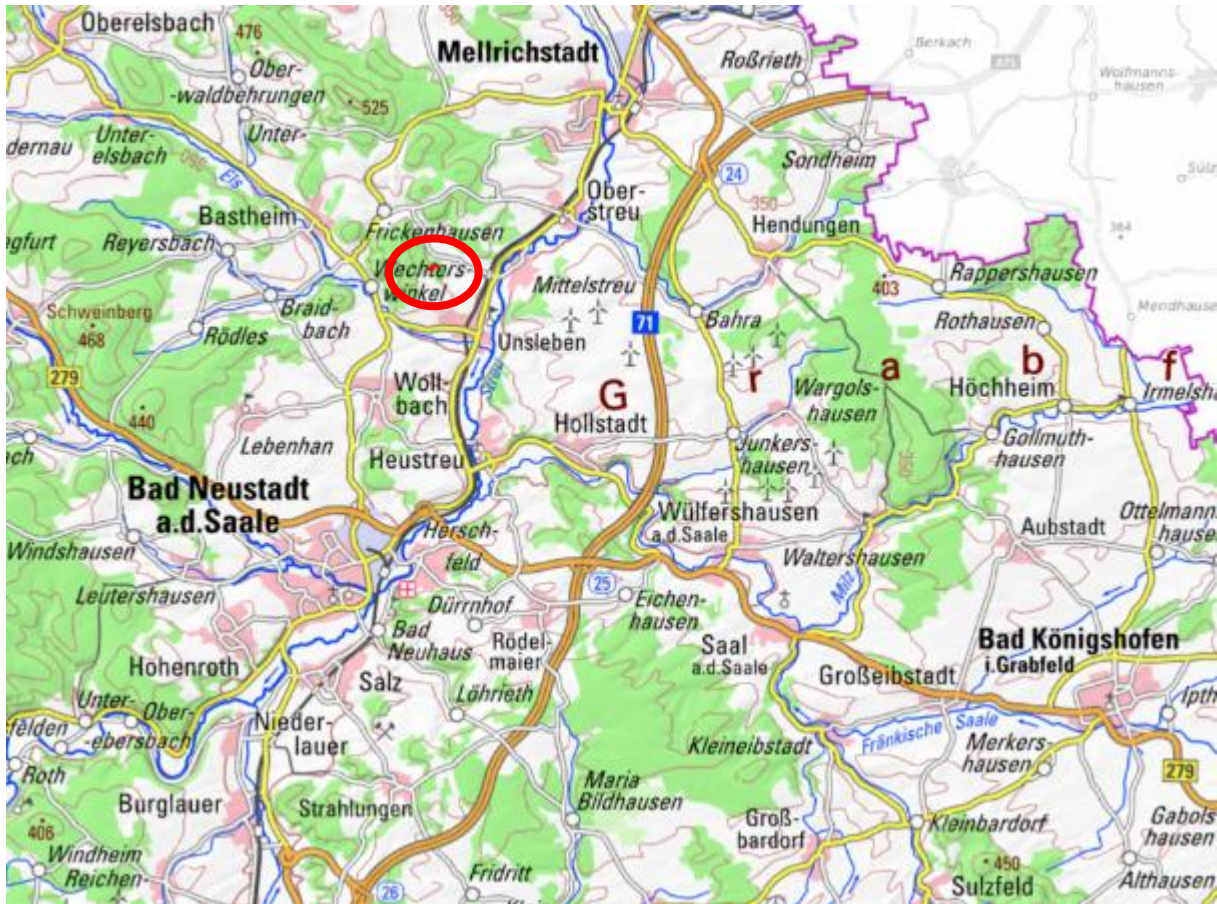


Abbildung: Lagemerkmale

(Bildquelle: BayernAtlas)

Ort

Die Gemarkung Wargolshausen liegt im östlichen Teil des Landkreises Rhön-Grabfeld in Unterfranken und ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Hollstadt. Der Ort befindet sich im Streutal, etwa 10 Kilometer Luftlinie nordöstlich von Bad Neustadt an der Saale. Die Siedlungsstruktur ist ländlich geprägt und besteht aus einem kompakten Ortskern mit überwiegend landwirtschaftlichen Anwesen sowie einigen Wohngebäuden. In den letzten Jahrzehnten wurden kleinere Neubaugebiete am Ortsrand erschlossen.

Die wirtschaftliche Struktur in Wargolshausen ist durch die kleinteilige Landwirtschaft und Nebenerwerbsbetriebe geprägt. Größere Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind im Ort nicht vorhanden. Viele Erwerbstätige pendeln in die nahegelegenen Städte Bad Neustadt an der Saale, Mellrichstadt oder Bad Königshofen, wo mittlere und größere Arbeitgeber ansässig sind. Die Nahversorgung und arbeitsplatzbezogene Infrastruktur wird weitgehend über den Hauptort Hollstadt sowie das Mittelzentrum Bad Neustadt abgedeckt.

Verkehrstechnisch ist Wargolshausen vorwiegend über die Kreisstraße NES 5 an das regionale Straßennetz angebunden. Die Bundesstraße B279, eine wichtige Ost-West-Verbindung in der Region, ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die nächstgelegene Autobahnananschlussstelle befindet sich an der A71 (AS Bad Neustadt/Saale) und ist in unter zehn Fahrminuten erreichbar. Diese ermöglicht eine schnelle überregionale Verbindung in Richtung Schweinfurt, Suhl und weiter nach Erfurt.

Der öffentliche Personennahverkehr ist in das Liniennetz des Landkreises Rhön-Grabfeld eingebunden. Über eine Buslinie bestehen regelmäßige Verbindungen nach Bad Königshofen sowie in die umliegenden Gemeinden. Für den Individualverkehr stehen im Ort ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

Landschaftliche und forstwirtschaftliche Charakteristik

Das Gelände in der Umgebung von Wargolshausen überwiegend leicht hügelig, wie es typisch für die Region östlich des Mittelgebirges Rhön ist. Die Nutzung ist gemischt und umfasst landwirtschaftliche Flächen, vorwiegend intensiv genutztes Ackerland sowie Waldflächen. Gut bewirtschaftbare Flächen werden als Ackerland genutzt. Minderwertigere Flächen bestehen überwiegend aus Dauergrünland. Hangflächen und Flächen mit schlechter Bodengüte, felsige und steinige Flächen, sind meist bewaldet.

Die Wälder bestehen meist aus heimischen Mischbeständen mit einem nennenswerten Anteil an Buche, Eiche und Fichte, ergänzt durch Kiefer und weitere standortgerechte Laubbaumarten. Die Böden sind überwiegend kalkhaltig, gut durchlüftet und bieten bei ausreichender Wasserversorgung günstige Bedingungen für waldbauliche Nutzung.

Das Klima ist gemäßigt-kontinental mit ausreichender Niederschlagsverteilung über das Jahr, was eine nachhaltige forstwirtschaftliche Nutzung begünstigt. Die forstliche Erschließung ist in weiten Teilen gegeben. Das bestehende Wegenetz ist in Teilen ausgebaut und erlaubt eine maschinelle Holzernte sowie den Abtransport von Rundholz, sofern die Topographie dies zulässt. Die Nähe zu regionalen Holz verarbeitenden Betrieben ermöglicht eine ökonomisch sinnvolle Verwertung des anfallenden Holzes.

Im Bewertungsgebiet sind verschiedene Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe ansässig. Die Nachfrage nach land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen kann im Bewertungsgebiet als 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 hochwertigen 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 reine 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 Rhön-Grabfeld.

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 Wargolshausen zum 01.01.2024:

Landwirtschaftsflächen:

Ackerland	2,30 €/m ²
Grünland	0,90 €/m ²
Forstflächen mit Bestand	1,00 €/m ²

Im Zuge der Bodenrichtwertermittlung für bestockte Forstflächen wird der Bodenwert ohne Aufwuchs gemäß sachverständigem Ermessen pauschal mit 0,50 €/m² bewertet.

Durch den Unterzeichner werden ortsspezifisch nachfolgende Richtwerte festgelegt. Hierbei wird auch die Zeitspanne zwischen der Erhebung der Bodenrichtwertpreise und dem Wertermittlungstichtag berücksichtigt (Zeitzu- oder Abschlag).

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland	bis 0,80 €/m ²
b) Grünlandfläche (Dauergrünland)	0,8 – 1,5 €/m ²
c) mittlere Ackerflächen, hochwertige Grünlandflächen	1,5 – 2,5 €/m ²
d) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	2,5 – 3,0 €/m ²
e) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterld.)	3,0 – 5,0 €/m ²
f) Forstgrundflächen (ohne Bestand)	0,3 – 0,7 €/m ²

3.3 Hilfswerte zur Lageeinschätzung:

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

Der Unterzeichner des Gutachtens orientiert sich bei der Bodenwertableitung an den Werten des Gutachterausschusses für Forstfläche mit Bestand. Für die zu bewertenden Flächen 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 €/m²

3.5.2 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 und Kiefer 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 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 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 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

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

H_a = Bestandswert für 1 ha im Alter a

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

c = Kulturkosten je ha

f = Alterswertfaktor für das Alter a

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

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

4 Bewertung Fl.Nr. 5578 der Gemarkung Wargolshausen



Abbildung BayernAtlas: Luftbild Fl.Nr. 5578

4.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale Grundbuch von Wargolshausen, Band 57, Blatt 2748

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 5578 Wüstung links, Waldfläche zu 1.330 m²

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

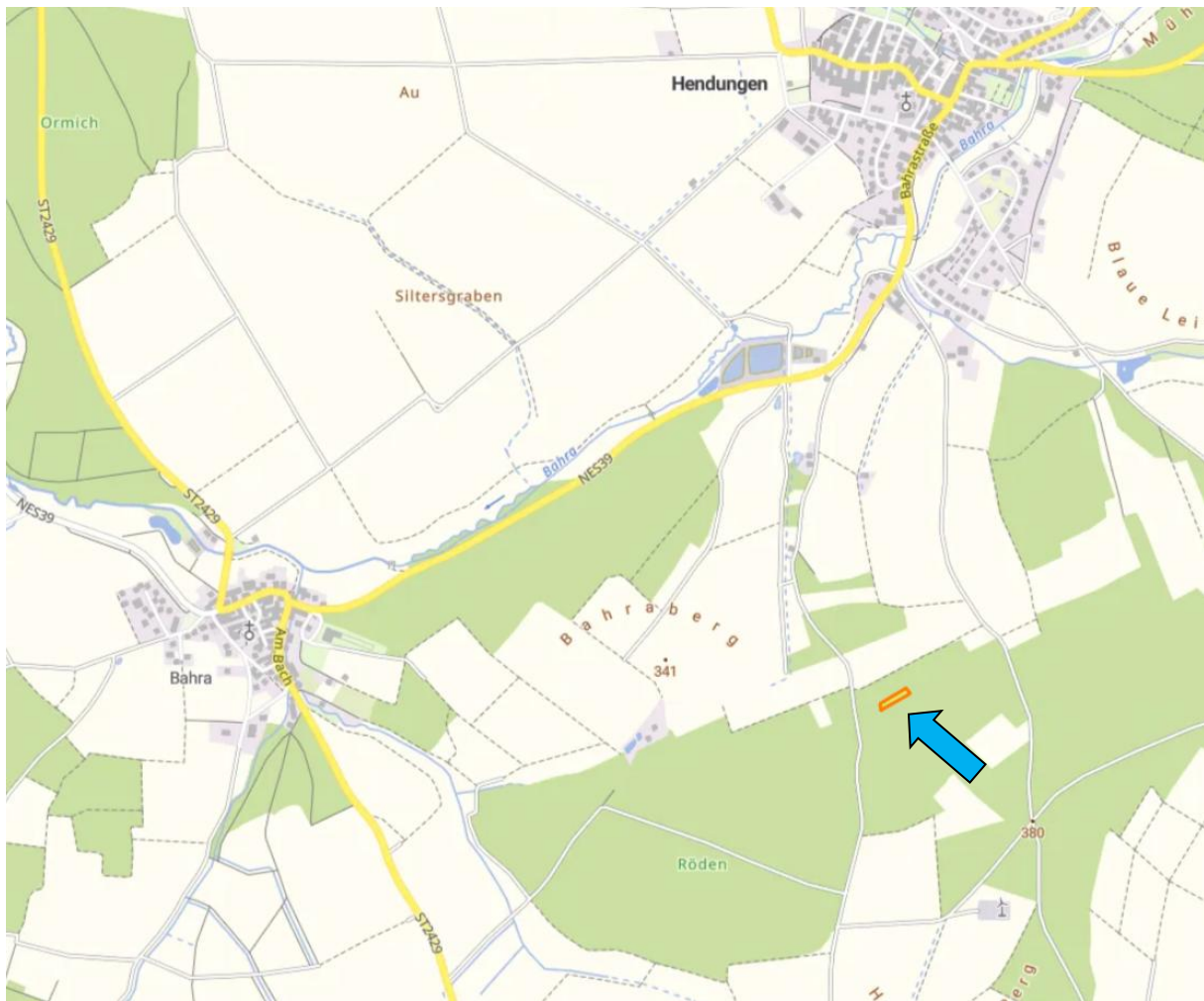


Abbildung BayernAtlas: Lage

Lage:

- o Ca. 1 km südlich von Hendungen; ca. 2 km nördlich von Wargolshausen
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Wald
- o Westen: Wald
- o Osten: Wald
- o Norden: Wald

Neigung:

- Die Fläche ist nahezu eben.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche grenzt nicht direkt an einen Flur- oder Forstweg und ist nur über benachbarte Flächen anfahr- und bewirtschaftbar. Im Rahmen der Besichtigung war auch keine Rückegasse erkennbar.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

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

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- keine gesicherte Zufahrt.

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

4.3 Nutzung

Bei der Forstfläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine Nutzung erkennbar. Schad- und Totholz ist im Bereich der Fichtenkultur vorhanden. Das Bestandsbild wirkt dennoch überwiegend geschlossen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Bestand mit Fichten und Kiefern und wäre im Bereich der Platernutzung (Einzelbaumentnahme) und als Altersklassenwald nutzbar.

Die Qualität des Holzes kann in den Bereichen Brenn-, Bau- und Industrieholz eingestuft werden. Qualitative Veränderungen aufgrund äußerer Einflüsse (Schädigungen) sowie besondere Werthölzer (Furnierhölzer) sind nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

30 % Fichte,	ca. 40- bis 70-jährig,	Bestockung 0,5
70 % Kiefer,	ca. 60- bis 90-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 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund fehlender Erschließung ./ 0,05 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung 0,45 €/m²

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

1.330 m² x 0,45 €/m² = Flächengrundwert **598,50 €**

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswernermittlung					
Flächengröße in m ²	1.330,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	16.200,00 €	- €	- €	18.000,00 €	- €
Kulturrkosten (c)	4.000,00 €	- €	- €	3.500,00 €	- €
Durchschnittsalter	0	0	0	0	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,5	0	0	0,5	0
Alterswertfaktor (f)	0,753	0	0	0,619	0
Flächenanteil (F) in ha	0,0931	0	0	0,0399	0
Flächenanteil in %	70%	0%	0%	30%	0%

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

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

Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Sonstige
Bestandswert	613,84 €	- €	- €	248,89 €	- €

Grundwert Fläche 598,50 €

Gesamtwert der Fläche	1.461,22 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 5589 Wüstung links; Waldfläche zu 1.330 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:

1.461,00 €

5 Bewertung Fl.Nr. 5875 der Gemarkung Wargolshausen



Abbildung BayernAtlas: Luftbild Fl.Nr. 5875

5.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale Grundbuch von Wargolshausen, Band 57, Blatt 2748

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 5875	Wüstung rechts, Waldfläche	zu 420 m ²
---------------	----------------------------	-----------------------

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

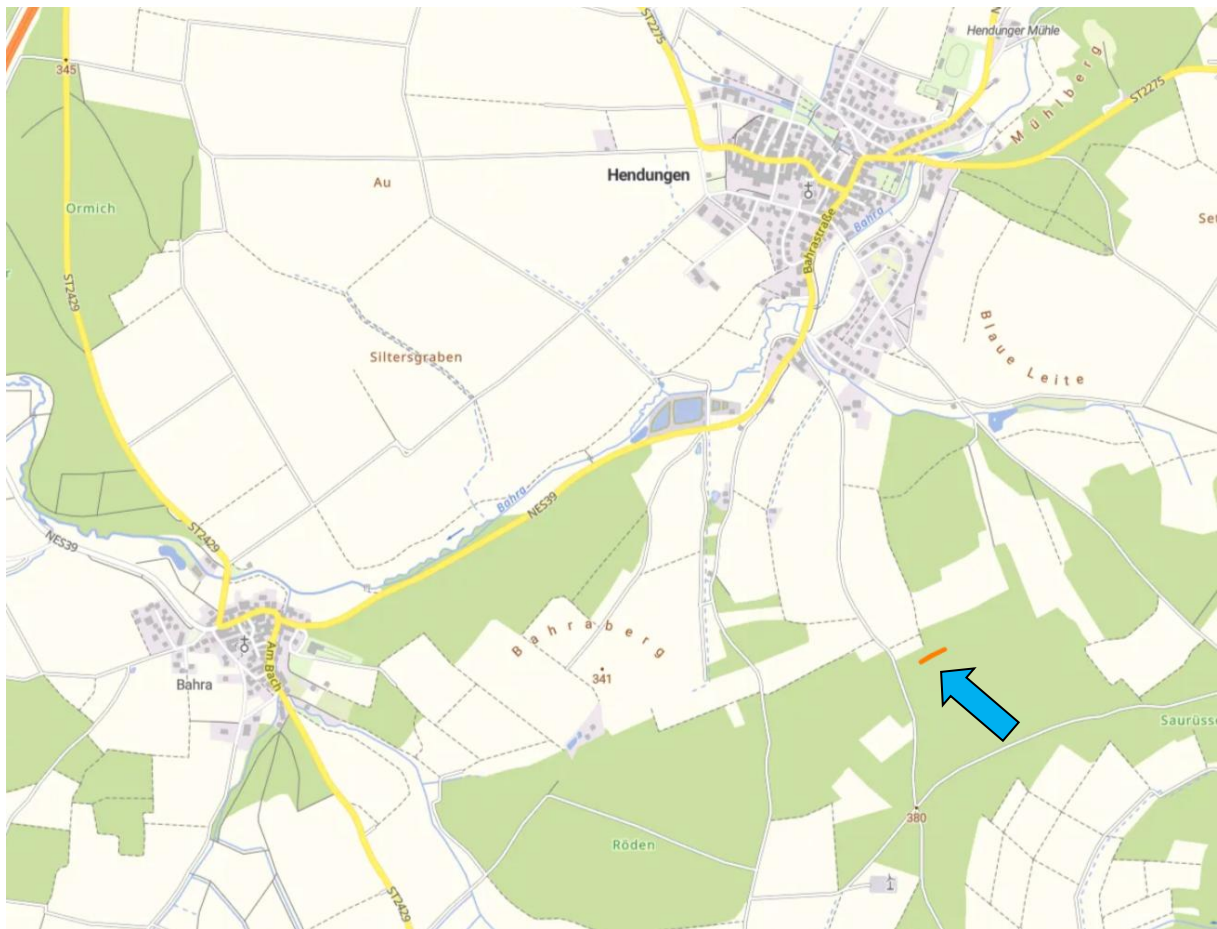


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 1 km südlich von Hendungen; ca. 2 km nördlich von Wargolshausen
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu rechteckig, langgezogen und schmal

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Wald
- o Westen: Wald
- o Osten: Wald
- o Norden: Wald

Neigung:

- Die Fläche ist nahezu eben. Im westlichen Grundstücksteil befindet sich ein Graben, welcher jedoch überfahrbar ist.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche grenzt nicht direkt an einen Flur- oder Forstweg, ist jedoch über eine angrenzende Rückegasse anfahr- und bewirtschaftbar.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

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

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

5.3 Nutzung

Bei der Forstfläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine jüngere Nutzung erkennbar. Der östliche Bestand wurde vor längerer Zeit gerodet. Schad- und Totholz ist im westlichen Bereich vorhanden; der dortige Restbestand aus Fichte ist durch den Borkenkäfer nahezu komplett geschädigt. Das Bestandsbild wirkt offen, beziehungsweise stellt sich der größte Teil der Fläche als Forstfreifläche dar.

Die Fläche, die forstwirtschaftlich stellenweise noch als Hochwald eingestuft werden kann, besteht überwiegend aus einem Restbestand mit Fichte, welcher aufgrund eines Schädlingsbefalles komplett als Totholz eingestuft wird. In der Unterstufe des Bestandes ist ein starker Strauchbewuchs vorhanden, ebenso auf der östlich der Rückegasse gelegenen Hauptfläche.

Die Holzqualität lässt keine Einstufung in die üblichen Nutzungskategorien Brenn-, Bau- oder Industrieholz zu. Eine eingeschränkte energetische Verwertung, z. B. als Hackschnitzel oder Brennholz, wäre noch möglich.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

Ca. 10 Fichten; Schad- und Totholz

5.4 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 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung wird für nicht erforderlich erachtet.

Wert nach Lagewertanpassung 0,50 €/m²

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

420 m² x 0,50 €/m² = Flächengrundwert **210,00 €**

b) Bestandswert Forst:

Aufgrund der geringen Flächengröße und der begrenzten Holzmenge ist eine wirtschaftliche Nutzung des vorhandenen Schad- und Totholzes nicht darstellbar. Der potenzielle Erlös aus einem Verkauf als Brenn- oder Energieholz würde die anfallenden Werbe- und Rückekosten nicht decken und liegt faktisch bei null.

Aus diesem Grund hält der Unterzeichner den Ansatz eines Bestandswerts für die Fläche Fl.Nr. 5875 als nicht mehr gegeben.

Verkehrswert Fl.Nr. 5875 Wüstung rechts; Waldfläche zu 420 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:

210,00 €

6 Wert der forstwirtschaftlichen Flächen

Landkreis	Gemarkung	Flurnummer	Beschrieb	Größe in ha	Wert
Rhön-Grabfeld	Wargolshausen	5578	Wüstung links	0,1330	1.461,00 €
Rhön-Grabfeld	Wargolshausen	5875	Wüstung rechts	0,0420	210,00 €
Gesamt				0,1750	1.671,00 €

7 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 23.06.2025 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 11.07.2025




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

8 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.

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

Kleiber, WertR 02, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2003.

Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2002.

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

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

Rath/Rath, Wertermittlungspraxis, Werner-Verlag GmbH, 3. Auflage, Düsseldorf 1995.

Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Simon/Kleiber/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied/Kriftel/Berlin 1996.

Simon/Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied/Kriftel 2001.

Sommer/Piehler (Hrsg.), Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Freiburg im Breisgau 2002.

Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar, 16. Ergänzung, Sinzig 2003.

Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1996.

Zimmermann/Heller, Verkehrswert von Grundstücken, 2. Auflage, Verlag Franz Vahlen GmbH, München 1999.

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

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