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 20/24

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert der forstwirtschaftlichen Fläche Fl.Nr. 2337 der Gemarkung Oberstreu

5.182,00 €

Das Gutachten umfasst 27 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
4 Bewertung Fl.Nr. 2337 der Gemarkung Oberstreu 19
4.1 Grundstücksangaben 19
4.2 Beschreibung 21
4.3 Nutzung 23
4.4 Bewertung 24
5 Abschließende Erklärung 26
6 Literaturverzeichnis 27

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Schweinfurt, Rüfferstraße 1, 97421 Schweinfurt
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes Fl.Nr. 2337 der Gemarkungen Oberstreu, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Neustadt an der Saale von Oberstreu, Blatt 3892 Gemäß Auftrag vom 20.09.2024
Verwendete Unterlagen:	Planunterlagen Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Rhön-Grabfeld. Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke Kaufpreissammlung für land- und forst wirtschaftliche 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 Oberstreu (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan) Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente, Erosionskartierung)
Ladung zum Ortstermin	Die Ladung erfolgte am 04.12.2024 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.
Ortsbesichtigung:	Besichtigung und Begehung des Grundstückes der Gemarkungen Oberstreu am 12.12.2024 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien war der Antragsteller E.A. anwesend. Das Grundstück wurde auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.
Wertermittlungsstichtag:	12.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.1 Standort

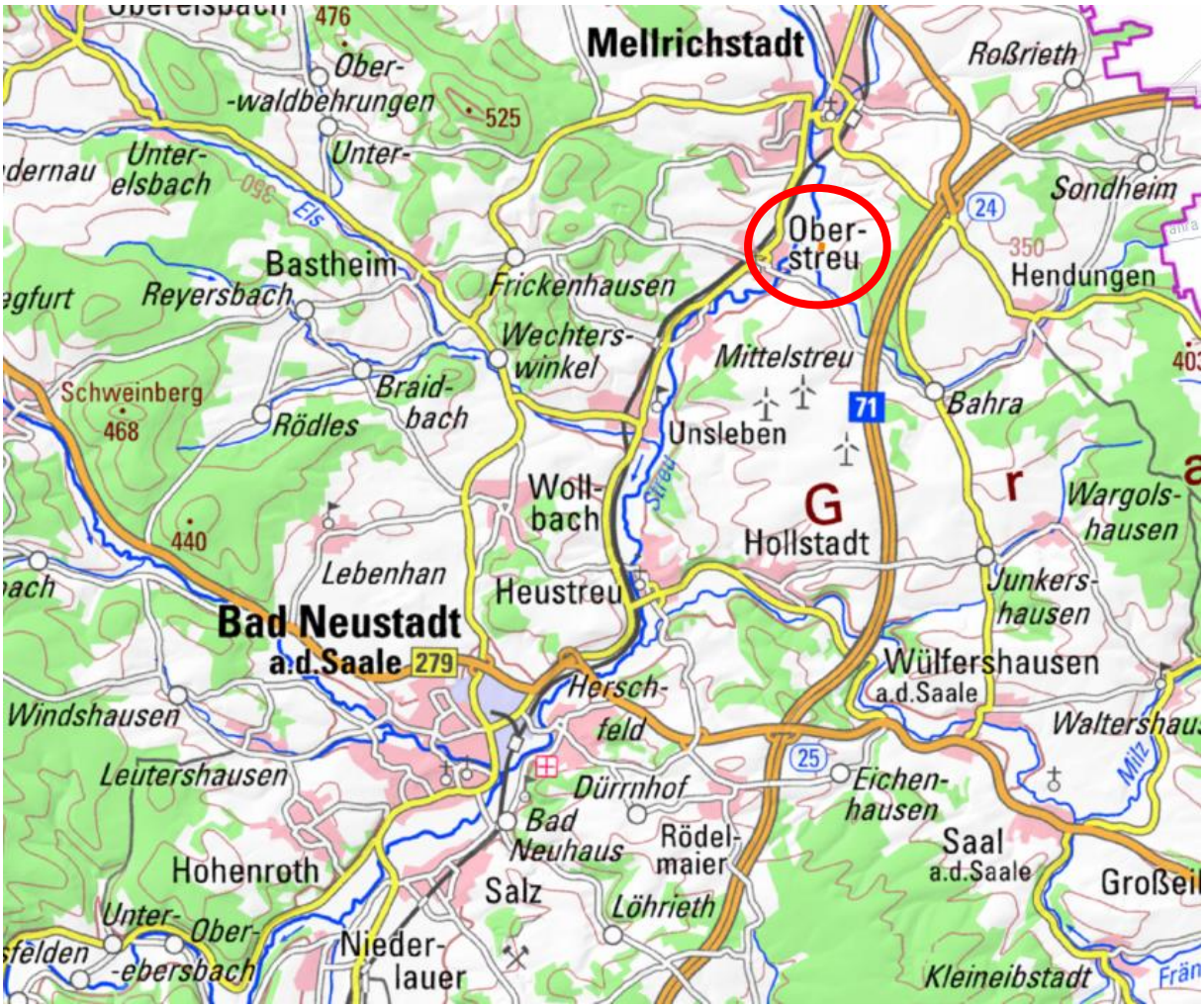

Abbildung 1: Lagemerkmale

Ort

Die Gemarkung Oberstreu liegt im nördlichen Teil Bayerns im Landkreis Rhön-Grabfeld und gehört zur Region Unterfranken. Sie ist verkehrstechnisch günstig über die Staatsstraße St2445 erschlossen, die eine Verbindung zu den umliegenden Gemeinden und zur Kreisstadt Bad Neustadt an der Saale bietet. Die nahegelegene Autobahn A71 gewährleistet zudem eine gute Anbindung an überregionale Zentren.

Die Region ist durch die typische Mittelgebirgslandschaft der Rhön geprägt, die eine Mischung aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und ausgedehnten Waldgebieten umfasst. Die Forstflächen in der Umgebung von Oberstreu bestehen überwiegend aus Mischwäldern, wobei Buche, Eiche und Fichte dominieren. Die Böden sind meist tiefgründig und weisen gute Wasserhaltekapazitäten auf, was ein gesundes Baumwachstum begünstigt.

Die Höhenlage und das gemäßigte Klima schaffen günstige Bedingungen für die Forstwirtschaft, insbesondere für die nachhaltige Bewirtschaftung und den Anbau standortgerechter Baumarten.

Die Forstwirtschaft spielt in der Region eine wichtige Rolle, sowohl in ökonomischer als auch in ökologischer Hinsicht. Die Nähe zu regionalen Holz verarbeitenden Betrieben und Absatzmärkten erleichtert die Vermarktung von Rundholz und anderen forstwirtschaftlichen Produkten. Gleichzeitig haben die Wälder eine hohe Bedeutung für den Natur- und Umweltschutz, insbesondere in der Rhön, die als UNESCO-Biosphärenreservat anerkannt ist. Die Erholungsfunktion der Wälder sowie ihr Beitrag zur Biodiversität und Klimaregulierung unterstreichen ihre multifunktionale Nutzung. Die waldreichen Gebiete sind zudem über gut ausgebaute Forstwege erschlossen, was eine effiziente Bewirtschaftung ermöglicht.

Oberstreu bietet grundlegende Dienstleistungen wie einen Dorfladen sowie Gemeinschaftseinrichtungen, die für die Nahversorgung und das soziale Leben wichtig sind. Weiterführende Versorgungs- und Bildungseinrichtungen befinden sich in den nahegelegenen Städten Mellrichstadt, die in wenigen Minuten erreichbar ist, und Bad Neustadt an der Saale.

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 Bestandswert durch den Unterzeichner des Gutachtens auch in Anlehnung an die Entschädigungstabelle des Bayerischen Versicherungsverbandes geschätzt.

3.2 Preisfindung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine forstwirtschaftliche Fläche im Außenbereich. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Einsicht in den gültigen Flächennutzungsplan ausgeschlossen werden.

Die Preisfindung orientiert sich hier nach den Bodenrichtwerten und der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses am Landratsamt 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 Oberstreu zum 01.01.2024:

Landwirtschaftsflächen:

Ackerland	1,90 €/m²
Grünland	1,00 €/m²
Forstflächen mit Bestand	1,00 €/m²

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 0,50 €/m²
b) mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen	0,50 – 1,50 €/m²
c) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	1,50 – 2,50 €/m²
e) besonders Ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit Gartenland, Hinterland	2,50 – 8,00 €/m²
f) Forstgrundflächen	0,30 – 0,80 €/m²

3.3 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.

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 mit 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 €/m²

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 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

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)

4 Bewertung Fl.Nr. 2337 der Gemarkung Oberstreu

Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 2337

4.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale Grundbuch von Oberstreu, Blatt 3892

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 2337	Grafenberg, Waldfläche	zu 4.020 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Geh- und Fahrtrecht an dem Grundstück Fl.Nr. 2335, eingetragen im Grundbuch von Oberstreu Blatt 3897, Abt. II Nr. 9

Geh- und Fahrtrecht an dem Grundstück Fl.Nr. 2338, eingetragen im Grundbuch von Oberstreu Blatt 3712, Abt. II Nr. 1

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Erhard Albrecht, gemäß Bewilligung vom 21.12.2000.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

4.2 Beschreibung

Abbildung: Lage

Lage:

- Ca. 700 m nordöstlich von Oberstreu und ca. 2 km südlich von Mellrichstadt
- Bestandteil eines gemischt genutzten Flurbereiches (Ackerland, Forstfläche und Grünland)

Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Forstfläche, Feldweg, Ackerland
- Westen: Forstfläche
- Osten: Feldweg, Ackerland
- Norden: Forstfläche

Neigung:

- Die Fläche ist hangig bis steil, zum Osten hin aufsteigend.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche grenzt im Südosten an einen Feldweg, von welchen aus die Fläche mit einer Zufahrt erschlossen und erreichbar ist. Ebenso besteht eine Zufahrt, bzw. Zugänglichkeit über den westlich gelegenen Flurweg und dem Geh- und Fahrtrecht über Flurstück 2335 und 2338 (gemäß Grundbucheintrag).

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

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

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Forstfläche ist hangig mit eingeschränkten Bewirtschaftungsmöglichkeiten

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Nutzung als Forstfläche größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden. Sofern die Fläche gerodet wird, können aufgrund der Hangstruktur Erosionen grundsätzlich nicht 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 Mittelwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Bestand mit Eiche, Buche und verschiedenen Buntlaubholzarten, wie Esche, Ahorn, usw. und wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) und bedingt als Altersklassenwald nutzbar. In der Unterstufe des Bestandes ist vereinzelt eine Naturverjüngung mit Esche und Ahorn vorhanden. Ebenso ist der offene Bereich vereinzelt mit Haselnusssträuchern bestockt.

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. 40- bis 140-jährig,	Bestockung 0,4
Ca. 20 % Buche,	ca. 40- bis 120-jährig,	Bestockung 0,4
Ca. 40 % Buntlaubholz,	ca. 20- bis 100-jährig,	Bestockung 0,4

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 eingeschränkter Bewirtschaftungsmöglichkeit im Hangbereich	./. 0,10 €/m²
Wert nach Lagewertanpassung	0,40 €/m²

Forstflächen:

Grundfläche x Wert pro qm

4.020 m² x 0,40 €/m² = Flächengrundwert **1.608,00 €**

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswertermittlung	
Flächengröße in m^2	4.020,00

Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedinungen	- €	45.000,00 €	11.300,00 €	- €	30.000,00 €
Kulturkosten (c)	- €	6.500,00 €	6.000,00 €	- €	6.500,00 €
Durchschnittsalter	0	90	80	0	60
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0	0,4	0,4	0	0,4
Alterswertfaktor (f)	0	0,636	0,717	0	0,561
Flächenanteil (F) in ha	0	0,1608	0,0804	0	0,1608
Flächenanteil in %	0%	40%	20%	0%	40%

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	Sonstige
Bestandswert	- €	1.993,02 €	315,17 €	- €	1.266,04 €

Grundwert Fläche 1.608,00 €

Gesamtwert der Fläche	**5.182,23 €**

Verkehrswert Fl.Nr. 2337 Grafenberg; Waldfläche zu 4.020 m^2

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:

5.182,00 €

5 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 12.12.2024 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 13.12.2024

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

6 Literaturverzeichnis

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

Kleiber, WertR 76/96, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2000.

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.

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

Steuerliches Bewertungsrecht

Wohnungs- und Mietrechtsgesetze

Vermögensrecht