



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 28/24

Datum: 27.03.2025



Die Bewertungsgrundstücke sind rot hinterlegt.

Gutachten

**über den Verkehrswert der forstwirtschaftlichen Flächen
der Gemarkung Mittelstreu**

6.815,00 €

Das Gutachten umfasst 39 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTAL

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. 784 der Gemarkung Mittelstreu	19
4.1	Grundstücksangaben	19
4.2	Beschreibung	20
4.3	Nutzung.....	22
4.4	Bewertung.....	23
5	Bewertung Fl.Nr. 6450 der Gemarkung Mittelstreu	25
5.1	Grundstücksangaben	25
5.2	Beschreibung	26
5.3	Nutzung.....	28
5.4	Bewertung.....	29
6	Bewertung Fl.Nr. 6451 der Gemarkung Mittelstreu	31
6.1	Grundstücksangaben	31
6.2	Beschreibung	32
6.3	Nutzung.....	34
6.4	Bewertung.....	35
7	Wert der forstwirtschaftlichen Flächen	37
8	Abschließende Erklärung.....	38
9	Literaturverzeichnis.....	39

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Schweinfurt, Rufferstraße 1, 97421 Schweinfurt

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes der Grundstücke der Gemarkung Mittelstreu, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Neustadt an der Saale von Mittelstreu, Band 41, Blatt 2489
Gemäß Auftrag vom 20.02.2025

Fl.Nr. 784 Kreuzlich, Wald (Holzung) zu 540 m²

Fl.Nr. 6450 Kreuzlich, Wald (Holzung) zu 1.660 m²

Fl.Nr. 6451 Kreuzlich, Wald (Holzung) zu 1.000 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 Oberstreu (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)
- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente, Erosionskartierung)
- Ladung zum Ortstermin** Die Ladung erfolgte am 27.02.2025 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.
- Ortsbesichtigung:** Besichtigung und Begehung der Grundstücke der Gemarkung Mittelstreu am 18.03.2025 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien war der Antragsgegner Herr S.S. anwesend. Die Grundstücke wurden auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.
- Wertermittlungstichtag:** 18.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.1 Standort



Abbildung 1: Lagemerkmale

Ort

Die Gemarkung Mittelstreu liegt im nördlichen Bayern im Landkreis Rhön-Grabfeld und gehört zur Gemeinde Oberstreu in der Region Unterfranken. Der Bereich Mittelstreu ist über Staatsstraße St 2445 gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden und ermöglicht eine schnelle Verbindung zur nahegelegenen Stadt Mellrichstadt, die etwa 5 Kilometer entfernt liegt. Durch die Nähe zur Bundesstraße B285 im Norden, beziehungsweise der B279 im Süden und darüber zur Autobahn A71 besteht zudem eine gute überregionale Anbindung, insbesondere in Richtung Schweinfurt und in das nördliche Bundesland Thüringen.

Der Nahverkehr in der Region basiert überwiegend auf Individualverkehr mit dem Auto. In Mellrichstadt befindet sich der nächstgelegene Bahnhof mit Anschluss an den regionalen Bahnverkehr. Dennoch bleibt die individuelle Mobilität durch das eigene Fahrzeug essenziell, da die Taktung der Buslinien eher begrenzt ist.

Die Landschaft rund um Mittelstreu ist durch die hügelige Mittelgebirgslandschaft der Rhön geprägt. Landwirtschaftliche Nutzflächen, Grünland und Waldgebiete wechseln sich ab und

bieten einen typischen Charakter für die Region. In den Waldflächen dominieren Mischwälder mit Buche, Eiche und Fichte, die günstige Bedingungen für eine nachhaltige Forstwirtschaft bieten.

Die Land- und Forstwirtschaft spielen eine wichtige wirtschaftliche Rolle für Mittelstreu. Neben der Holzproduktion, die durch die gut ausgebauten Forstwege und die Nähe zu holzverarbeitenden Betrieben erleichtert wird, trägt die Region auch zum Natur- und Umweltschutz bei. Die Nähe zum UNESCO-Biosphärenreservat Rhön unterstreicht die Bedeutung nachhaltiger Bewirtschaftung und den Erhalt der natürlichen Ressourcen.

Mittelstreu selbst ist ein ländlich geprägter Ort mit einer guten Grundversorgung. Einrichtungen für das gemeinschaftliche Leben sind vorhanden, während weiterführende Dienstleistungen, größere Gewerbebetriebe sowie Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen in Mellrichstadt und Bad Neustadt zu finden sind, die in kurzer Zeit erreichbar sind.

Die bewertenden Flächen liegen außerdem im Biosphärenreservat Rhön, im Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ sowie im gleichnamigen Naturpark.

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 Mittelstreu zum 01.01.2024:

Landwirtschaftsflächen:

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

Aufgrund der Bodenrichtwerteerhebung im Forstbereich mit Bestand werden nach sachverständigen Ermessen der Bodenrichtwert ohne Bestand mit 0,50 €/m² für repräsentativ erachtet.

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

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland	bis 0,80 €/m ²
b) Grünlandfläche (Dauergrünland)	0,8 – 1,0 €/m ²
c) mittlere Ackerflächen, hochwertige Grünlandflächen	1,0 – 1,4 €/m ²
d) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	1,4 – 2,5 €/m ²
e) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterld.)	2,5 – 5,0 €/m ²
f) Forstgrundflächen (ohne Bestand)	0,3 – 0,8 €/m ²

3.3 Hilfwerte zur Lageeinschätzung:

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

Vorstehende Tabelle zeigt verschiedene Auswirkungen, die die Preise von landwirtschaftlichen Flächen beeinflussen. Diese können als Zu- oder Abschläge von Bodenrichtwerten sowie Bodendurchschnittspreisen herangezogen werden.

3.4 Grundlagen der Forstbewertung:

3.5 Wertableitung

3.5.1.1 Bodenwertableitung

Der Unterzeichner des Gutachtens orientiert sich bei der Bodenwertableitung an den Werten des Gutachterausschusses für Forstfläche 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 Holzernstekosten.

Die zu bewertenden Grundstücke sind überwiegend mit den Hauptbaumarten Eiche und Buche bestockt. Durch den Unterzeichner werden nachfolgende Werte pro ha berücksichtigt.

Buche:

Die Ertragsleistung bei einem durchschnittlichen Gesamtwuchs im Alter 140 wird vom Unterzeichner aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit 3,2 Festmeter pro ha und Jahr eingestuft. Für das im Zielalter erreichbare Ertragsniveau werden nachfolgende Werte berechnet bzw. eingeschätzt:

450 Festmeter/ha Gesamtertrag (Ableitung Holztabelle)

davon 250 Festmeter/ha Stammholz á 65,00 EUR 16.250,00 €

und 200 Festmeter/ha Rest- bzw. Brennholz á 40,25 EUR + 8.050,00 €

Holzwert Buche pro ha = 24.300,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 18 und 40 EUR je Festmeter je nach Gegebenheiten und Fläche veranschlagt. Basis ist das Rücken bis 1 km zur Forststraße und möglicher Lkw-Verladung mit Kran.

Die nachfolgende Tabelle wurde durch den Unterzeichner auf Grundlage der unterschiedlichen Gegebenheiten im Bewertungsgebiet erstellt und dient zur Ableitung des Abtriebswertes:

Gegebenheiten:	Kosten (€/ha) für Werben u. Rücken:	Abtriebswert (Au/ha):
Steilhangfläche mit Fels Handeinschlag mit Seilbringung	bis 18.000	bis 6.300
Hangfläche bis starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 13.000	bis 11.300
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 8.000	bis 16.300

Kulturkosten:

Die Kulturkosten sind die gegenüblichen Kosten der Wiederbegründung eines Waldbestandes. Dazu sind zu rechnen: Die Kosten für Schlagräumung und eventuelle Bodenbearbeitung, für Pflanzenbeschaffung und Pflanzung, für etwa erforderliche Schutzmaßnahmen der Kultur (Einzel- oder Flächenschutz), zur Abwendung sonstiger Risiken für die Kultur (Freischneiden, chemische Unkrautbekämpfung) bis zur Sicherung der Kultur. Zu den Kulturkosten rechnen auch die anteiligen Lohnnebenkosten und die anteilige Umsatzsteuer.

Gegebenheiten:	Kulturk. Buche:
Steilhangfläche mit Fels	7.000,00 €
Hangfläche bis starke Hangfl.	6.000,00 €
Ebene bis leicht hangige Fläche	5.000,00 €

Eiche:

Die Ertragsleistung bei einem durchschnittlichen Gesamtwuchs im Alter 180 wird vom Unterzeichner aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit 2,5 Festmeter pro ha und Jahr eingestuft. Für das im Zielalter erreichbare Ertragsniveau werden nachfolgende Werte berechnet bzw. eingeschätzt:

450 Festmeter/ha Gesamtertrag (Ableitung Holztabelle)

davon 250 Festmeter/ha Stammholz á 200,00 EUR 50.000,00 €

und 200 Festmeter/ha Rest- bzw. Brennholz á 40,00 EUR + 8.000,00 €

Holzwert Eiche pro ha = 58.000,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 18 und 40 EUR je Festmeter je nach Gegebenheiten und Fläche veranschlagt. Basis ist das Rücken bis 1 km zur Forststraße und möglicher Lkw-Verladung mit Kran.

Die nachfolgende Tabelle wurde durch den Unterzeichner auf Grundlage der unterschiedlichen Gegebenheiten im Bewertungsgebiet erstellt und dient zur Ableitung des Abtriebswertes:

Gegebenheiten:	Kosten (€/ha) für Werben u. Rücken:	Abtriebswert (Au/ha):
Steilhangfläche mit Fels Handeinschlag mit Seilbringung	bis 18.000	bis 40.000
Hangfläche bis starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 13.000	bis 45.000
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 8.000	bis 50.000

Kulturkosten:

Die Kulturkosten sind die gegenüblichen Kosten der Wiederbegründung eines Waldbestandes. Dazu sind zu rechnen: Die Kosten für Schlagräumung und eventuelle Bodenbearbeitung, für Pflanzenbeschaffung und Pflanzung, für etwa erforderliche Schutzmaßnahmen der Kultur (Einzel- oder Flächenschutz), zur Abwendung sonstiger Risiken für die Kultur (Freischneiden, chemische Unkrautbekämpfung) bis zur Sicherung der Kultur. Zu den Kulturkosten rechnen auch die anteiligen Lohnnebenkosten und die anteilige Umsatzsteuer.

Gegebenheiten:	Kulturk. Eiche:
Steilhangfläche mit Fels	7.500,00 €
Hangfläche bis starke Hangfl.	6.500,00 €
Ebene bis leicht hangige Fläche	5.500,00 €

Fichte:

Ertragsleistung bei einem durchschnittlichen Gesamtzuwachs im Zielalter 100 von
5,5 Festmeter pro ha und Jahr:

400 Festmeter/ha Gesamtertrag im Zielalter

davon 350 Festmeter/ha Stammholz x 70,00 EUR 24.500,00 €

und 50 Festmeter/ha Restholz x 30,00 EUR + 1.500,00 €

Holzwert Fichte pro ha 26.000,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 20 und 45 EUR je Festmeter je nach Gegebenheiten und Fläche veranschlagt. Basis ist das Rücken bis

1 km zur Forststraße und möglicher Lkw-Verladung mit Kran.

Die nachfolgende Tabelle wurde durch den Unterzeichner auf Grundlage der unterschiedlichen Gegebenheiten im Bewertungsgebiet erstellt und dient zur Ableitung des Abtriebswertes:

Gegebenheiten:	Kosten (€/ha) für Werben und Rücken:	Abtriebswert (Au/ha):
Steilhangfläche mit Fels Handeinschlag mit Seilbringung	bis 18.000	bis 8.000
Starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 13.000	bis 13.000
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 8.000	bis 18.000

Die Abtriebswerte dienen zur Orientierung und werden durch den Unterzeichner für die jeweiligen Grundstücke angepasst. Dabei muss die Ertragsleistung auch im Hinblick auf den wechselnden Untergrund berücksichtigt werden.

Kulturkosten:

Die Kulturkosten sind die gegenüblichen Kosten der Wiederbegründung eines Waldbestandes. Dazu sind zu rechnen: Die Kosten für Schlagräumung und eventuelle Bodenbearbeitung, für Pflanzenbeschaffung und Pflanzung, für etwa erforderliche Schutzmaßnahmen der Kultur (Einzel- oder Flächenschutz), zur Abwendung sonstiger Risiken für die Kultur (Freischneiden, chemische Unkrautbekämpfung) bis zur Sicherung der Kultur. Zu den Kulturkosten rechnen auch die anteiligen Lohnnebenkosten und die anteilige Umsatzsteuer.

Gegebenheiten:	Kulturkosten Fichte:
Steilhangfläche mit Fels	4.500,00 €
Starke Hangfläche	4.000,00 €
Ebene bis leicht hangige Fläche	3.500,00 €

Kiefer:

Ertragsleistung bei einem durchschnittlichen Gesamtwuchs 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. 784 der Gemarkung Mittelstreu



Abbildung 2: Luftbild Fl.Nr. 784

4.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale Grundbuch von Mittelstreu, Band 41, Blatt 2489

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 784 Kreuzlich, Wald (Holzung) zu 540 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

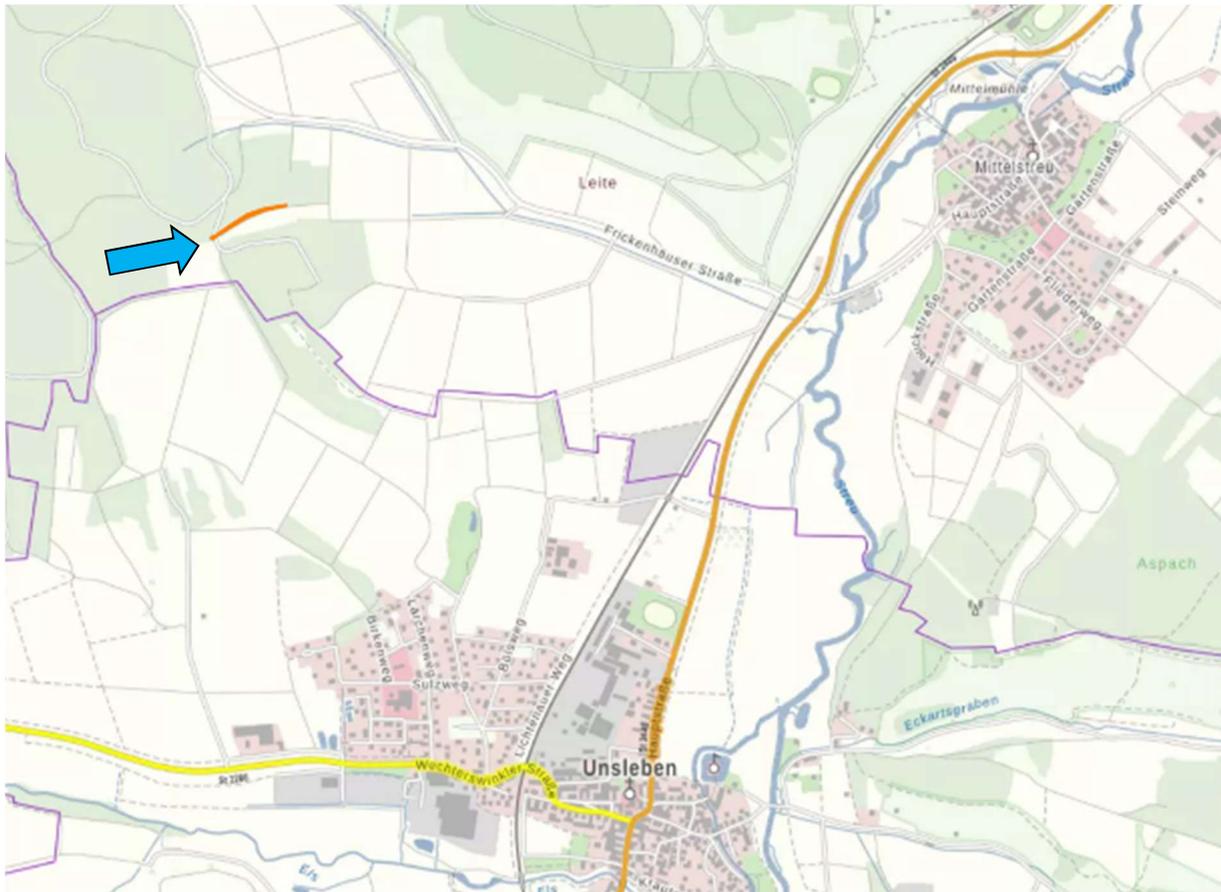


Abbildung 3: Lage

Lage:

- o Ca. 1,7 km westlich von Mittelstreu
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig, extrem schmal und langgezogen

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Forstweg, Grünland
- o Westen: Wald
- o Osten: Wegfläche, Wald
- o Norden: Wald (Besitzeinheit)

Neigung:

- Die Fläche ist leicht geneigt

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche grenzt an den südlich gelegenen Forstweg und wird im Westen von einem weiteren Forstweg durchschnitten, von diesen aus ist sie über Zufahrten erschlossen und gut zugänglich.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

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

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Forstfläche ist sehr schmal zugeschnitten; eine Bewirtschaftung setzt die Zugänglichkeit zu den Nachbargrundstücken voraus.

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Die Waldfläche ist eine Randfläche mit erhöhtem Astaufkommen im Bestand.

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

4.3 Nutzung

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

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Bestand mit Eiche (Randfortbereich) und wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) und bedingt als Altersklassenwald nutzbar. In der Unterstufe des Bestandes ist vereinzelt eine Naturverjüngung mit Buche und Eiche vorhanden.

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:

100 % Eiche, ca. 60- bis 160-jährig, Bestockung 1,0



Ansicht von Osten in den Bestand

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:

Eine weitere Lagewertanpassung wird für nicht erforderlich erachtet.

Wert nach Lagewertanpassung 0,50 €/m²

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

540 m² x 0,50 €/m² = Flächengrundwert **270,00 €**

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswernermittlung					
Flächengröße in m ²	540,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	- €	50.000,00 €	- €	- €	- €
Kulturkosten (c)	- €	5.500,00 €	- €	- €	- €
Durchschnittsalter	0	110	0	0	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0	1	0	0	0
Alterswertfaktor (f)	0	0,746	0	0	0
Flächenanteil (F) in ha	0	0,054	0	0	0
Flächenanteil in %	0%	100%	0%	0%	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	- €	2.089,64 €	- €	- €	- €

Grundwert Fläche 270,00 €

Gesamtwert der Fläche	2.359,64 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 784 Kreuzlich; Wald zu 540 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:

2.360,00 €

5.2 Beschreibung

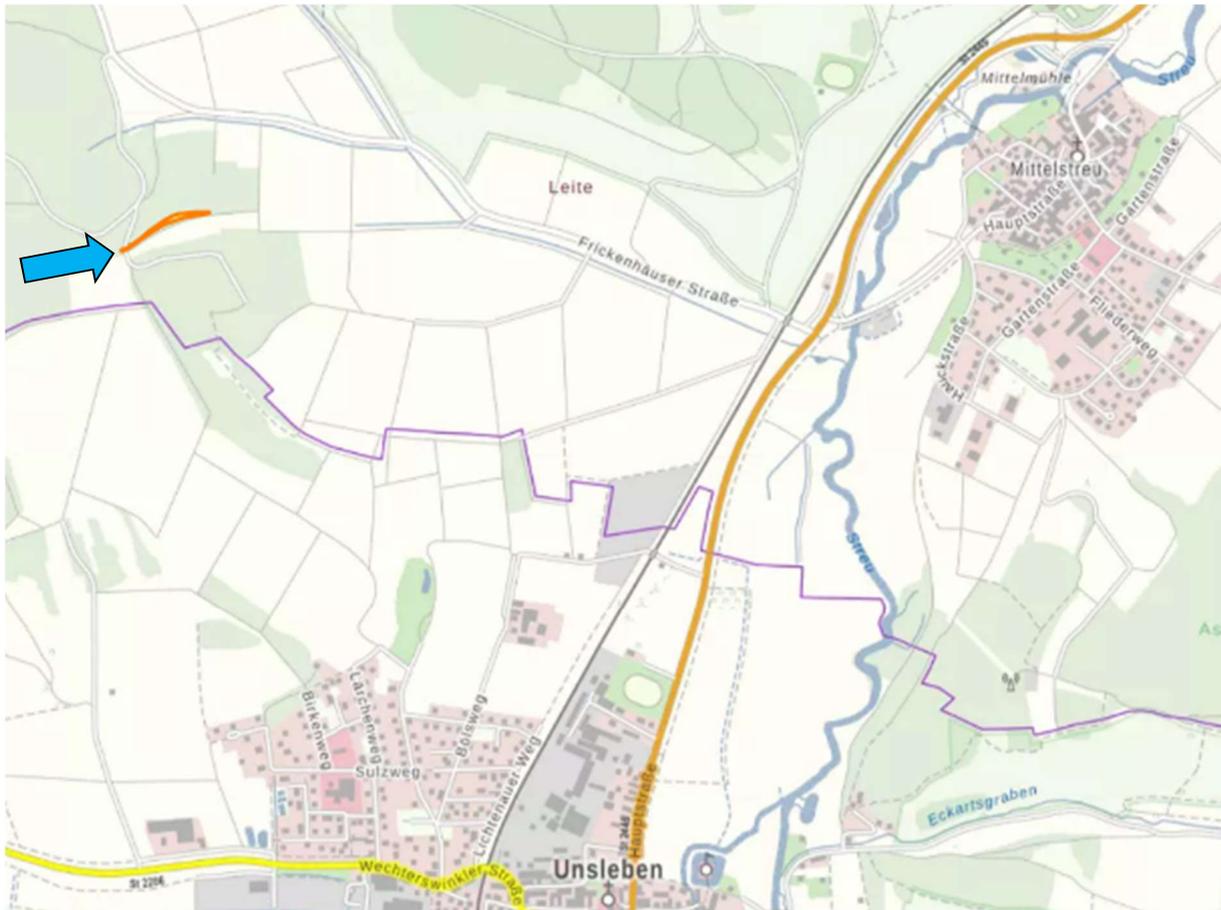


Abbildung 5: Lage

Lage:

- o Ca. 1,7 km westlich von Mittelstreu
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig, extrem schmal an den Enden und langgezogen

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Wald (Besitzeinheit)
- o Westen: Wald
- o Osten: Wald
- o Norden: Wald (Besitzeinheit)

Neigung:

- Die Fläche ist leicht geneigt

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche wird im Westen von einem Forstweg durchschnitten, von dem aus sie über eine Zufahrt erschlossen und gut zugänglich ist. Ebenso kann die Fläche östlich angefahren werden.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

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

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Forstfläche ist sehr schmal zugeschnitten. Eine Bewirtschaftung ist nur in der Absprache mit benachbarten Grundstückseigentümern möglich und ist derzeit aufgrund der Besitzeinheit südlich und nördlich gegeben.

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 den Forstflächen war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine Nutzung erkennbar. Vereinzelt ist Schad- und Totholz vorhanden (Fichte und Kiefer). Das Bestandsbild wirkt überwiegend geschlossen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Bestand mit Kiefer, Fichte und Eiche und wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) und bedingt als Altersklassenwald nutzbar. In der Unterstufe des Bestandes ist vereinzelt eine Naturverjüngung mit Buche und Eiche vorhanden.

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. 20 % Eiche,	ca. 70- bis 100-jährig,	Bestockung 0,6
Ca. 70 % Kiefer,	ca. 70- bis 100-jährig,	Bestockung 0,7
Ca. 10 % Fichte,	ca. 70- bis 100-jährig,	Bestockung 0,6



Ansicht von Westen in den Bestand

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

1.660 m² x 0,50 €/m² = Flächengrundwert **830,00 €**

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswernermittlung					
Flächengröße in m ²	1.660,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	16.200,00 €	50.000,00 €	- €	18.000,00 €	- €
Kulturkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	- €	3.500,00 €	- €
Durchschnittsalter	85	85	0	85	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,7	0,6	0	0,6	0
Alterswertfaktor (f)	0,82	0,605	0	0,901	0
Flächenanteil (F) in ha	0,1162	0,0332	0	0,0166	0
Flächenanteil in %	70%	20%	0%	10%	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	1.139,09 €	645,86 €	- €	164,98 €	- €

Grundwert Fläche 830,00 €

Gesamtwert der Fläche	2.779,92 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 6450 Kreuzlich; Wald zu 1.660 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:

2.780,00 €

6 Bewertung Fl.Nr. 6451 der Gemarkung Mittelstreu



Abbildung 6: Luftbild Fl.Nr. 6451

6.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale Grundbuch von Mittelstreu, Band 41, Blatt 2489

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 6451 Kreuzlich, Wald (Holzung) zu 1.000 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.

6.2 Beschreibung



Abbildung 7: Lage

Lage:

- o Ca. 1,7 km westlich von Mittelstreu
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig, extrem schmal und langgezogen

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Wald (Besitzeinheit)
- o Westen: Wald
- o Osten: Wald
- o Norden: Wald

Neigung:

- Die Fläche ist leicht geneigt

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche wird im Westen von einem Forstweg durchschnitten, von dem aus sie über eine Zufahrt erschlossen und gut zugänglich ist. Ebenso kann sie über der östlichen Grundstücksgrenze angefahren werden.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

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

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Forstfläche ist leicht geneigt. Aufgrund ihres schmalen Grundstückszuschnittes überwiegend nur in Verbindung mit benachbarten Flächen bewirtschaftbar (derzeit besteht eine Besitzeinheit mit den südlich gelegenen Grundstücken).

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

6.3 Nutzung

Bei den Forstflächen war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine Nutzung erkennbar. Vereinzelt ist Schad- und Totholz vorhanden (Fichte und Kiefer). Das Bestandsbild wirkt überwiegend geschlossen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Bestand mit Kiefer, Fichte und Eiche und wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) und bedingt als Altersklassenwald nutzbar. In der Unterstufe des Bestandes ist vereinzelt eine Naturverjüngung mit Buche und Eiche vorhanden.

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. 20 % Eiche,	ca. 70- bis 100-jährig,	Bestockung 0,6
Ca. 70 % Kiefer,	ca. 70- bis 100-jährig,	Bestockung 0,7
Ca. 10 % Fichte,	ca. 70- bis 100-jährig,	Bestockung 0,6



Ansicht im Bestand

6.4 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

1.000 m² x 0,50 €/m² = Flächengrundwert **500,00 €**

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswernermittlung					
Flächengröße in m ²	1.000,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	16.200,00 €	50.000,00 €	- €	18.000,00 €	- €
Kulturkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	- €	3.500,00 €	- €
Durchschnittsalter	85	85	0	85	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,7	0,6	0	0,6	0
Alterswertfaktor (f)	0,82	0,605	0	0,901	0
Flächenanteil (F) in ha	0,07	0,02	0	0,01	0
Flächenanteil in %	70%	20%	0%	10%	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	686,20 €	389,07 €	- €	99,39 €	- €

Grundwert Fläche 500,00 €

Gesamtwert der Fläche	1.674,65 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 6451 Kreuzlich; Wald zu 1.000 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:

1.675,00 €

8 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 18.03.2025 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 27.03.2025



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

9 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