



Telefon: 0 91 96 / 6 02

Fax: 0 91 96 / 99 89 61

E-Mail: [info@gutachter-rosenzweig.de](mailto:info@gutachter-rosenzweig.de)

**Konrad Rosenzweig**

**ö. b. v. Sachverständiger**

- Bewertung von bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken
- Acker- und Pflanzenbau
- Aufwuchs und Aufwuchsschäden

**Störnhof 5**

**91346 Wiesenttal**

**Az.: 801 K 29/23**



die zu bewertenden Grundstücke sind rot markiert

# G u t a c h t e n

**über den Verkehrswert der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke der Gemarkungen Burghausen und Wülfershausen**

**395.513,00 €**

Das Gutachten umfasst 91 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

# 1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen .....	5
2.1	Standort .....	7
3	Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen .....	10
3.1	Bewertungsgrundlagen: .....	10
3.2	Preisfindung .....	11
3.3	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:.....	13
3.4	Grundlagen der Forstbewertung:.....	14
3.5	Wertableitung .....	14
4	Bewertung Fl.Nr. 534 der Gemarkung Burghausen .....	21
4.1	Grundstücksangaben .....	21
4.2	Beschreibung .....	22
4.3	Nutzung.....	24
4.4	Bewertung.....	25
5	Bewertung Fl.Nr. 535 der Gemarkung Burghausen .....	26
5.1	Grundstücksangaben .....	26
5.2	Beschreibung .....	27
5.3	Nutzung.....	29
5.4	Bewertung.....	30
6	Bewertung Fl.Nr. 339 der Gemarkung Wülfershausen .....	31
6.1	Grundstücksangaben .....	31
6.2	Beschreibung .....	32
6.3	Nutzung.....	34
6.4	Bewertung.....	35
7	Bewertung Fl.Nr. 543 der Gemarkung Wülfershausen .....	36
7.1	Grundstücksangaben .....	36
7.2	Beschreibung .....	37
7.3	Nutzung.....	38

7.4	Bewertung.....	39
8	Bewertung Fl.Nr. 650 der Gemarkung Wülfershausen.....	40
8.1	Grundstücksangaben.....	40
8.2	Beschreibung.....	41
8.3	Nutzung.....	42
8.4	Bewertung.....	43
9	Bewertung Fl.Nr. 1166 der Gemarkung Wülfershausen.....	44
9.1	Grundstücksangaben.....	44
9.2	Beschreibung.....	45
9.3	Nutzung.....	46
9.4	Bewertung.....	47
10	Bewertung Fl.Nr. 1191 der Gemarkung Wülfershausen.....	48
10.1	Grundstücksangaben.....	48
10.2	Beschreibung.....	49
10.3	Nutzung.....	50
10.4	Bewertung.....	51
11	Bewertung Fl.Nr. 1262 der Gemarkung Wülfershausen.....	52
11.1	Grundstücksangaben.....	52
11.2	Beschreibung.....	53
11.3	Nutzung.....	54
11.4	Bewertung.....	55
12	Bewertung Fl.Nr. 1263 der Gemarkung Wülfershausen.....	56
12.1	Grundstücksangaben.....	56
12.2	Beschreibung.....	57
12.3	Nutzung.....	58
12.4	Bewertung.....	59
13	Bewertung Fl.Nr. 1190 der Gemarkung Wülfershausen.....	60
13.1	Grundstücksangaben.....	60
13.2	Beschreibung.....	61
13.3	Nutzung.....	62

13.4	Bewertung .....	63
14	Bewertung Fl.Nr. 828 der Gemarkung Wülfershausen .....	64
14.1	Grundstücksangaben.....	65
14.2	Beschreibung.....	65
14.3	Nutzung .....	66
14.4	Bewertung .....	67
15	Bewertung Fl.Nr. 907 der Gemarkung Wülfershausen .....	69
15.1	Grundstücksangaben.....	70
15.2	Beschreibung.....	70
15.3	Nutzung .....	71
15.4	Bewertung .....	72
16	Bewertung Fl.Nr. 1418 der Gemarkung Wülfershausen .....	74
16.1	Grundstücksangaben.....	75
16.2	Beschreibung.....	75
16.3	Nutzung .....	76
16.4	Bewertung .....	77
17	Bewertung Fl.Nr. 875 der Gemarkung Wülfershausen .....	79
17.1	Grundstücksangaben.....	80
17.2	Beschreibung.....	80
17.3	Nutzung .....	81
17.4	Bewertung .....	82
18	Bewertung Fl.Nr. 608 der Gemarkung Wülfershausen .....	84
18.1	Grundstücksangaben.....	85
18.2	Beschreibung.....	85
18.3	Nutzung .....	86
18.4	Bewertung .....	87
19	Wert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen .....	89
20	Abschließende Erklärung.....	90
21	Literaturverzeichnis.....	91

## 2 Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Schweinfurt, Rufferstraße 1, 97421 Schweinfurt

Zweck des Gutachtens: Feststellung der Verkehrswerte der Grundstücke der Gemarkungen Burghausen und Wülfershausen eingetragen in den Grundbüchern des Amtsgerichts Schweinfurt von Wülfershausen, Blatt 2279 und von Burghausen Blatt 1217

Gemarkung Burghausen:

Fl.Nr. 534 Breite Äcker, Landwirtschaftsfläche zu 24.443 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 535 Breite Äcker, Landwirtschaftsfläche zu 7.830 m<sup>2</sup>

Gemarkung Wülfershausen:

Fl.Nr. 339 Steig, Landwirtschaftsfläche zu 3.411 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 543 Seehügel, Landwirtschaftsfläche zu 23.140 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 650 Tiefenbach, Landwirtschaftsfläche zu 8.194 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 828 Rothleite, Waldfläche zu 1.890 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 907 Rothleite, Waldfläche zu 1.230 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 1166 Stöckig, Landwirtschaftsfläche zu 12.601 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 1191 Stöckig, Landwirtschaftsfläche zu 23.686 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 1262 Gepräg, Landwirtschaftsfläche zu 3.866 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 1263 Gepräg, Landwirtschaftsfläche zu 5.030 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 1418 Marlesroth, Waldfläche zu 4.020 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 875 Rothleite, Waldfläche zu 1.090 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 1190 Stöckig, Landwirtschaftsfläche zu 7.250 m<sup>2</sup>

Fl.Nr. 608 Geldersheimer Schlag, Waldfläche zu 1.360 m<sup>2</sup>

Verwendete Unterlagen: Planunterlagen

Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Schweinfurt

Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises

Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke

Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Grundstücke des Gutachterausschusses am Landratsamt

Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft, Flächennutzungsplan

Kauf-/Mietpreissammlung, Mietenspiegel bzw. Maklerauskünfte

Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur

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

**Auskünfte**

Gemeinde Wasserlosen (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)

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

**Ladung zum Ortstermin**

Die Ladung erfolgte am 09.12.2023 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.

**Ortsbesichtigung:**

Besichtigung und Begehung der Grundstücke der Gemarkungen Burghausen und Wülfershausen am 19.12.2023 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien waren beide Parteien anwesend. Die Grundstücke wurden auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.

**Wertermittlungsstichtag:**

19.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

## 2.1 Standort

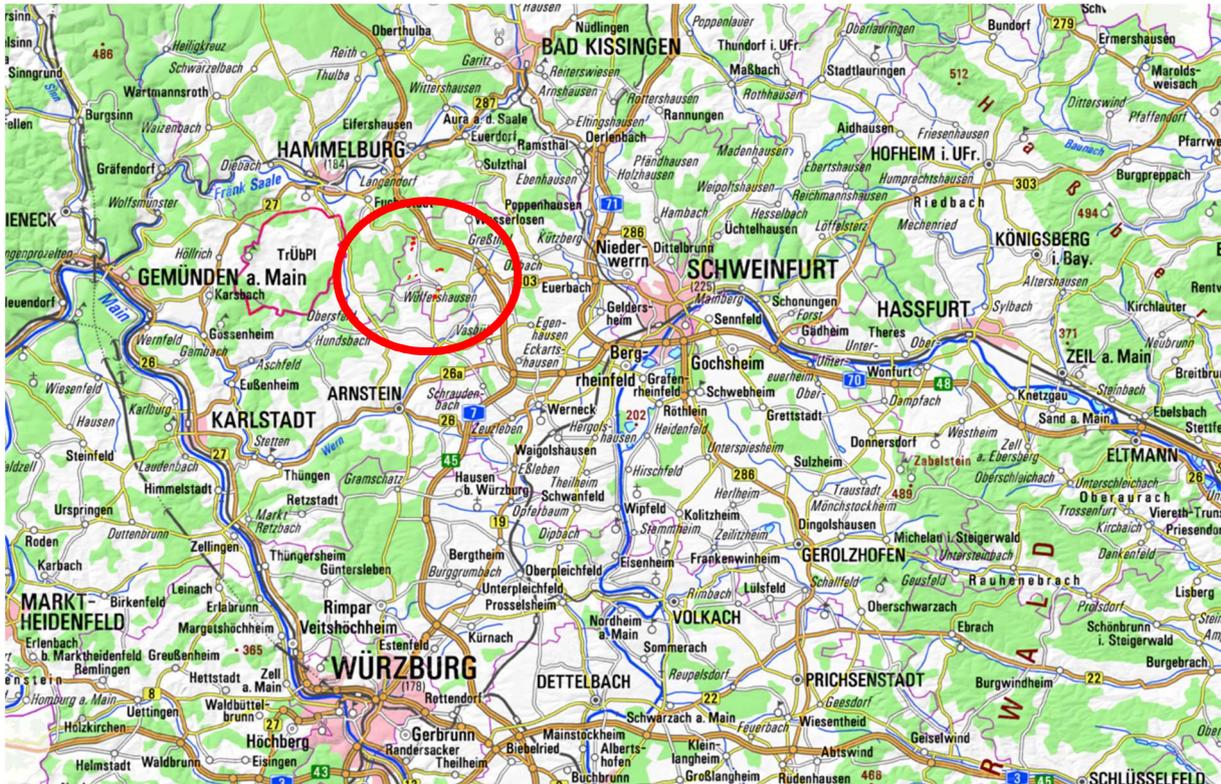


Abbildung 1: Lagemerkmale

### Ort

Wülfershausen und Burghausen sind jeweils Ortsteile der Gemeinde Wasserlosen im unterfränkischen Landkreis Schweinfurt und liegen ca. 19 km westlich von Schweinfurt. Im näheren Umfeld von Wasserlosen, sowie in der ca. 19 km entfernten kreisfreien Stadt Schweinfurt, sind alle infrastrukturell notwendigen Grundversorgungseinrichtungen vorhanden. Zur vielschichtigen Infrastruktur zählen u.a. Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und eine Reihe von Freizeit- und Sporteinrichtungen. Im Bewertungsgebiet sind kleinere und mittlere im weiteren Umfeld auch größere Gewerbebetriebe (Stadt Schweinfurt) ansässig.

### Verkehrsinfrastruktur

Wülfershausen bzw. Burghausen sind über die St 2433 aus gut und schnell zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Autobahnauffahrt 98 (Wasserlosen) zur A 7. Die nächste Bahnanbindung liegt in Schweinfurt.

Die landwirtschaftlichen Flächen der Gemarkungen Burghausen und Wülfershausen wurden einer Flurbereinigung unterzogen. Die zu bewertenden Grundstücke sind über Feldwege, Forstwege, Rückewege und Rückegassen erschlossen.

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

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

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

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

## 3 Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

### 3.1 Bewertungsgrundlagen:

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert definiert:

*„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.*

Der Boden ist in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Nach § 13 Abs. 1 ImmoWertV2021 sind bei dessen Anwendung Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Falls in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise vorliegen, können auch Vergleichsgrundstücke aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstückes ab, so ist dies nach § 14 ImmoWertV2021 durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Dies gilt auch, wenn sich die allgemeinen Wertverhältnisse geändert haben.

Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, dürfen nach § 6 ImmoWertV2021 nur dann zum Preisvergleich herangezogen werden, wenn die Auswirkungen dieser Beeinflussungen sicher erfasst werden können.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können nach § 13 Abs. 2 ImmoWertV2021 auch geeignete Richtwerte herangezogen werden. Auch hier gilt jedoch die oben zitierte Bestimmung in

§ 14 ImmoWertV2021, dass Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Bei der Ermittlung des Waldbodenverkehrswertes kann in der Regel ähnlich verfahren werden, wobei nach den Wertermittlungsrichtlinien der Wert des Waldbodens auch von landwirtschaftlichen Bodenpreisen abgeleitet werden kann. Hier beträgt in vergleichbaren Gegenden das

Verhältnis 45 bis 50 : 100. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Waldbestände wird nach der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 vom 12.06.2000 auf der Grundlage Abtriebswert im Alter der Umtriebszeit verfahren, sofern keine hochwertigeren Hölzer (Furnier- oder Edelhölzer, die gesondert aufgenommen werden müssen) vorhanden sind. Dabei wird berücksichtigt, dass der Wert des Holzes nach dem im Bewertungsjahr gültigen Marktpreis nach Abzug der Werbe- und Rückekosten bestimmt wird. Sofern es sich um gewöhnliche Waldbestände handelt, wird der Bestandwert durch den Unterzeichner des Gutachtens auch in Anlehnung an die Entschädigungstabelle des Bayerischen Versicherungsverbandes geschätzt.

### **3.2 Preisfindung**

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

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

Kommunale Planungsmaßnahmen, Erschließungen und Trassen, die die Grundstücke belasten könnten, werden – soweit sie erfassbar sind – vom Unterzeichner in der Wertermittlung berücksichtigt.

Die Preisfindung wurde in Anlehnung an die Kaufpreissammlung für land- und forstwirtschaftliche Flächen durchgeführt. Als Grundlage für die Ableitung des landwirtschaftlichen Grundstückspreisniveaus dienen die für den bewertungsrelevanten Bereich vorgefundenen Vergleichspreise sowie Auskünfte des Gutachterausschusses am Landratsamt. Verkaufspreise, die durch besondere Umstände beeinflusst und deshalb nicht als repräsentativ anzusehen sind, dürfen bei der Ableitung des allgemeinen Preisniveaus für landwirtschaftliche Flächen nicht berücksichtigt werden.

**Bodenrichtwerte der Gemarkungen Wülfershausen und Burghausen:**

Landwirtschaftsflächen	2,80 €/m <sup>2</sup>
Forstflächen ohne Bestand	0,50 €/m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche ebf. (Wülfershausen)	45,00 €/m <sup>2</sup>

Durch den Unterzeichner werden ortsspezifisch nachfolgende Richtwerte festgelegt:

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland	bis 2,00 €/m <sup>2</sup>
b) mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen	2,00 – 3,00 €/m <sup>2</sup>
c) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	3,00 – 4,00 €/m <sup>2</sup>
e) Forstgrundflächen	0,50 – 1,00 €/m <sup>2</sup>

### 3.3 Hilfwerte zur Lageeinschätzung:

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

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

### 3.4 Grundlagen der Forstbewertung:

### 3.5 Wertableitung

#### 3.5.1.1 Bodenwertableitung

Der Unterzeichner des Gutachtens orientiert sich bei der Bodenwertableitung an den Werten des Gutachterausschusses für Forstfläche ohne Bestand. Für die zu bewertende Fläche wird der Grundwert des Bodens mit 0,50 € pro Quadratmeter als Forstfläche ohne Bestand als repräsentativ angesehen. Aufgrund der zeitlichen Differenz zwischen der Ermittlung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 und dem Wertermittlungsstichtag hält der Unterzeichner einen Zeitzuschlag von 20 Prozent zum Bewertungsstichtag für gerechtfertigt.

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

Lagewertanpassung +20 Prozent = 0,60 €/m<sup>2</sup> gerundet 0,60 €/m<sup>2</sup>

#### 3.5.1.2 Bestandswertableitung

Der Bestandswert wird auf der Grundlage des Abtriebswertes im Alter der Umtriebszeit ermittelt. Folgende Umtriebszeiten (U) werden zugrunde gelegt:

Fichte 100 Jahre

Kiefer 120 Jahre

Buche 140 Jahre

Eiche 180 Jahre

#### Abtriebswert:

Abtriebswert im Alter U (Au) ist die Differenz zwischen dem Bruttoverkaufserlös für das im Alter U gefällte und aufgearbeitete Holz eines Waldbestandes und den dabei anfallenden Holzerntekosten.

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

**Buche:**

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

450 Festmeter/ha Gesamtertrag (Ableitung Holztabelle)

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

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

-----

Holzwert Buche pro ha = 24.300,00 €

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

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

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

**Kulturkosten:**

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

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

**Eiche:**

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

450 Festmeter/ha Gesamtertrag (Ableitung Holztabelle)

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

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

-----

Holzwert Eiche pro ha = 58.000,00 €

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

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

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

### Kulturkosten:

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

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

### Fichte:

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

400 Festmeter/ha Gesamtertrag im Zielalter

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

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

Holzwert Fichte pro ha 26.000,00 €

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

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

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

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

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

#### **Kulturkosten:**

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

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

**Kiefer:**

Ertragsleistung bei einem durchschnittlichen 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. 534 der Gemarkung Burghausen



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 534

### 4.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Schweinfurt Grundbuch von Burghausen, Blatt 1217

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 534                      Breite Äcker, Landwirtschaftsfläche                      zu 24.443 m<sup>2</sup>

Abteilung I    Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II    Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussende Eintragung vorhanden

Abteilung III    Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

## 4.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

### Lage:

- o Ca. 200 m nordwestlich von Burghausen
- o Bestandteil eines landwirtschaftlich genutzten Flurbereiches

### Form und Zuschnitt:

- o Nahezu dreieckig

### Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Ackerland
- o Westen: Flurweg
- o Osten: Flurweg, Ortsverbindungsstraße
- o Norden: Flurweg

### Neigung:

- o geneigt

**Erschließung/Zugänglichkeit:**

- o Die Fläche grenzt an mehrere Flurwege, von welchen aus die Fläche mit einer Zufahrt erschlossen und erreichbar ist.

**Qualität des Bodens:**

- o Der Boden besteht überwiegend aus Lehm mit einer für die Gegend überdurchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: L2Lö

Wertzahl: 88/86

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

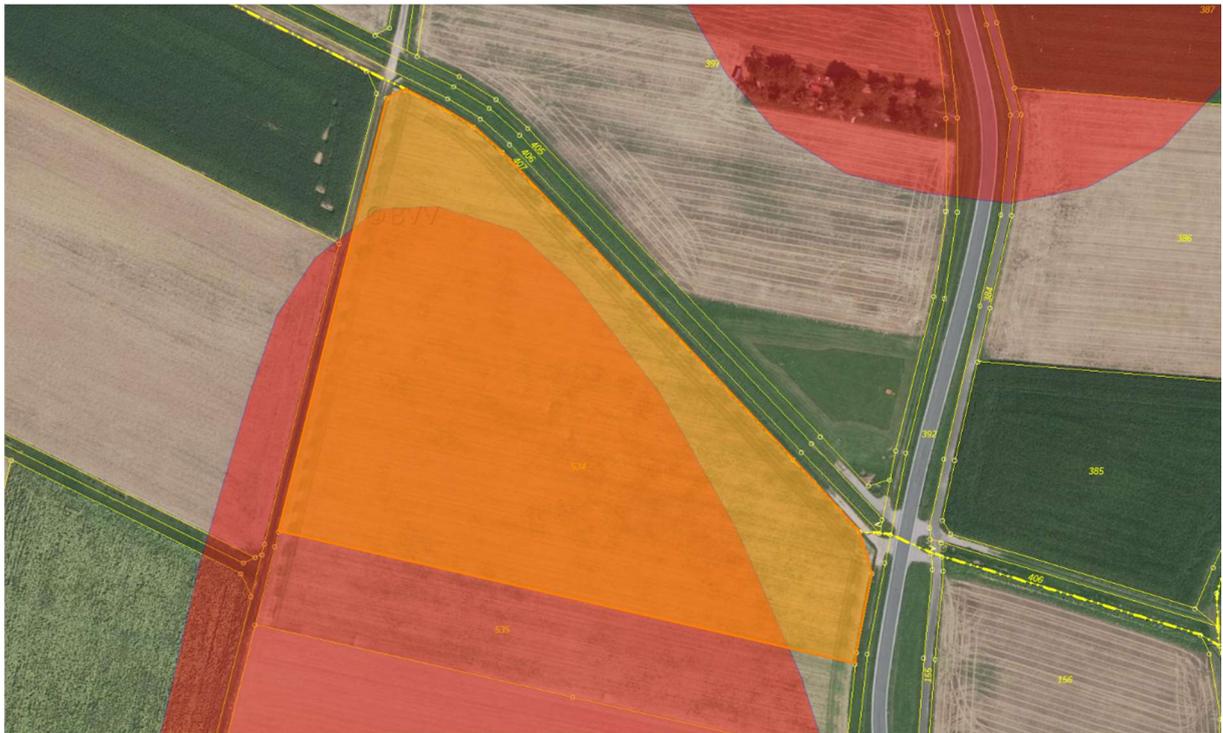
- o Anlagen, Gebäude und Einrichtungen: keine
- o grundbuchrechtlichen Beschränkungen: keine vorhanden

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

- o gewöhnliches Ackerland

**Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:**

- o bildet zusammen mit der Fl.Nr. 535 eine Bewirtschaftungseinheit
- o Die Fläche liegt im eutrophierten Gebiet (Gelbes-Gebiet)
- o Die Fläche ist zum größten Teil als Bodendenkmal (D-6-5925-0047) kartiert



rot kartierter Bereich mit Bodendenkmalkartierung

**Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:**

- Auf der Fläche können aufgrund der Topographie größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

### **4.3 Nutzung**

Die Fläche wird, zum Zeitpunkt der Besichtigung, durch einen Pächter, auf der Grundlage eines schriftlichen Pachtvertrages bis 2026, als Ackerland genutzt und kann als auch zukünftig als Ackerland genutzt werden.

#### 4.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als Grünland wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Wertansatz hochwertiges Ackerland 3,00 €/m<sup>2</sup>

Lagewertanpassung:

Zuschlag aufgrund der Bonität + 0,50 €/m<sup>2</sup>

Grundstückswert:

Fl.Nr. 534:

24.443 m<sup>2</sup> x 3,50 €/m<sup>2</sup> = 85.550,50 €

Grundstückswert: 85.550,50 €

**Verkehrswert Fl.Nr. 534 Breite Äcker, Landwirtschaftsfläche zu 24.443 m<sup>2</sup>**

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

**85.551,00 €**

## 5 Bewertung Fl.Nr. 535 der Gemarkung Burghausen



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 535

### 5.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Schweinfurt Grundbuch von Burghausen, Blatt 1217

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 535                      Breite Äcker, Landwirtschaftsfläche                      zu 7.830 m<sup>2</sup>

Abteilung I    Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II    Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussende Eintragung vorhanden

Abteilung III    Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

## 5.2 Beschreibung

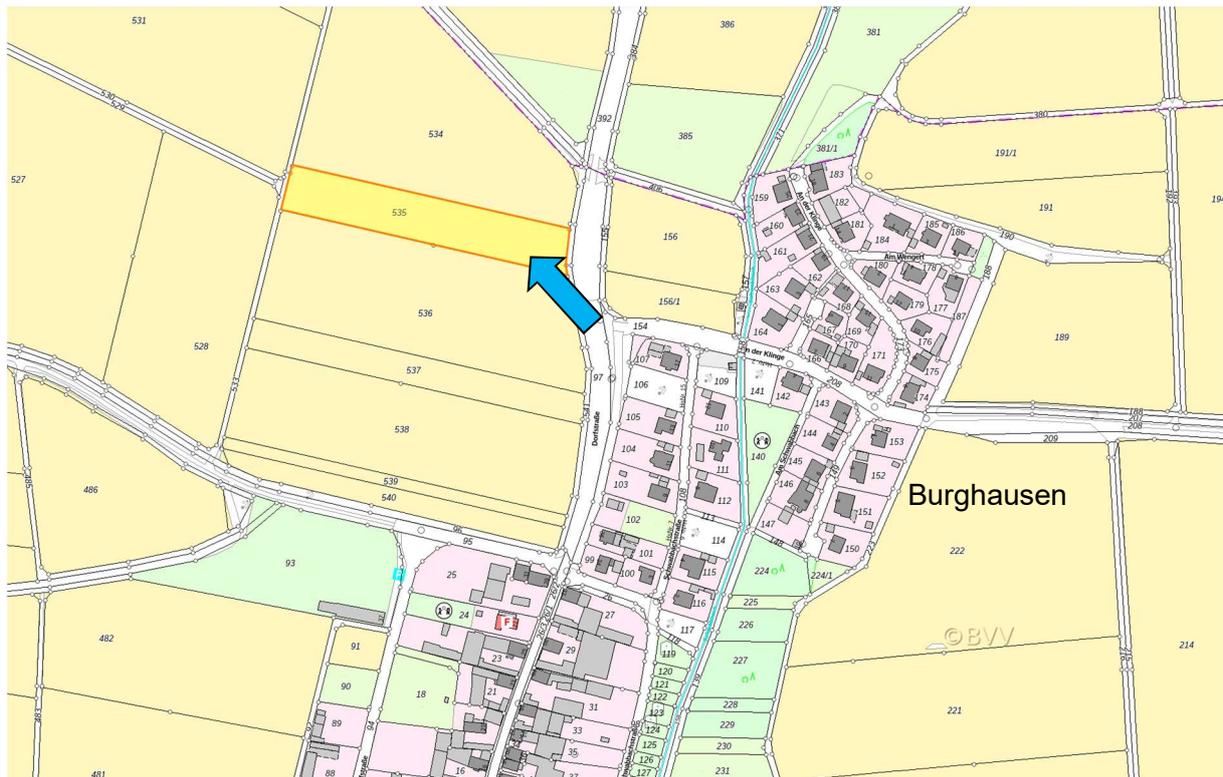


Abbildung: Lage

### Lage:

- o Ca. 180 m nordwestlich von Burghausen
- o Bestandteil eines landwirtschaftlich genutzten Flurbereiches

### Form und Zuschnitt:

- o Nahezu rechteckig

### Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Ackerland
- o Westen: Flurweg
- o Osten: Flurweg, Ortsverbindungsstraße
- o Norden: Ackerland

### Neigung:

- o geneigt

**Erschließung/Zugänglichkeit:**

- o Die Fläche grenzt westlich und östlich an Flurwege, von welchen aus die Fläche mit einer Zufahrt erschlossen und erreichbar ist.

**Qualität des Bodens:**

- o Der Boden besteht überwiegend aus Lehm mit einer für die Gegend überdurchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: L2Lö

Wertzahl: 88/86

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

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

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

- o gewöhnliches Ackerland

**Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:**

- o bildet zusammen mit der Fl.Nr. 534 eine Bewirtschaftungseinheit
- o Die Fläche liegt im eutrophierten Gebiet (Gelbes-Gebiet)
- o Die Fläche ist zum größten Teil als Bodendenkmal (D-6-5925-0047) kartiert



rot kartierter Bereich mit Bodendenkmalkartierung

**Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:**

- Auf der Fläche können aufgrund der Topographie größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

**5.3 Nutzung**

Die Fläche wird, zum Zeitpunkt der Besichtigung, durch einen Pächter, auf der Grundlage eines schriftlichen Pachtvertrages bis 2026, als Ackerland genutzt und kann als auch zukünftig als Ackerland genutzt werden.

## 5.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als Grünland wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Wertansatz hochwertige Ackerfläche 3,00 €/m<sup>2</sup>

Lagewertanpassung:

Zuschlag aufgrund der Bonität + 0,50 €/m<sup>2</sup>

Grundstückswert:

Fl.Nr. 535:

7.830 m<sup>2</sup> x 3,50 €/m<sup>2</sup> = 27.405,00 €

Grundstückswert: 27.405,00 €

**Verkehrswert Fl.Nr. 535 Breite Äcker, Landwirtschaftsfläche zu 7.830 m<sup>2</sup>**

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

**27.405,00 €**