



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 61/25

25.02.2026



Abbildung: Bewertungsgrundstück gelb hinterlegt

Quelle: BayernAtlas

E x p o s é

über den Verkehrswert des forstwirtschaftlichen Grundstückes Fl.Nr. 4057 der Gemarkung Frickenhausen

Das Gutachten umfasst 28 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen	3
3	Standortangaben	5
4	Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen	8
4.1	Bewertungsgrundlagen:	8
4.2	Preisfindung	9
4.3	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:.....	11
4.4	Grundlagen der Forstbewertung:.....	12
4.5	Wertableitung	12
5	Bewertung Fl.Nr. 4057 der Gemarkung Frickenhausen	21
5.1	Grundstücksangaben	21
5.2	Beschreibung	22
5.3	Nutzung.....	23
5.4	Bewertung	24
6	Abschließende Erklärung	26
7	Literaturverzeichnis.....	27
8	Anlage (Bilddokumentation).....	28

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Schweinfurt, Rüfferstraße 1, 97421 Schweinfurt
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes der Gemarkung Frickenhausen: Fl.Nr. 4057 Birkach, Waldfläche, Ödland zu 0,3940 ha Eingetragen im Grundbuch von Frickenhausen des Amtsgerichts Bad Neustadt a.d. Saale, Blatt 1218
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 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 Melrichstadt (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)

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

Ladung zum Ortstermin Die Ladung erfolgte am 23.01.2026 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.

Ortsbesichtigung: Besichtigung und Begehung des Grundstückes der Gemarkung Frickenhausen am 24.02.2026 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien waren beteiligte und Vertreter anwesend. Das Grundstück wurde auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.

Wertermittlungstichtag: 24.02.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 Standortangaben



Abbildung: Standortangaben

Quelle: BayernAtlas

Ort

Die Flurnummer 4057 befindet sich in der Gemarkung Frickenhausen der Gemeinde Mellrichstadt im Landkreis Rhön-Grabfeld (Unterfranken, Bayern). Der Standort liegt naturräumlich im Bereich der südlichen Rhön bzw. deren Vorland und ist durch eine überwiegend ländlich geprägte Kulturlandschaft mit einem Wechsel aus Ackerflächen, Grünland, Waldparzellen, sowie kleinstrukturierten Landschaftselementen gekennzeichnet.

Die Region weist eine klar landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich dominierte Nutzung auf. Gewerbliche oder industrielle Strukturen sind lediglich in den größeren umliegenden Orten in geringem Umfang vorhanden und prägen das Landschaftsbild nicht wesentlich.

Die Siedlungsstruktur ist ländlich geprägt. Frickenhausen stellt einen kleinen Ort mit aufgelockerter Bebauung, überwiegend bestehend aus landwirtschaftlichen Hofstellen, Einfamilienhäusern und Nebengebäuden, dar. Eine geschlossene oder städtisch verdichtete Bebauung liegt nicht vor. Lediglich im Bereich von Mellrichstadt befinden sich größere Siedlungsstrukturen, sowie mittlere Gewerbebetriebe.

Die Infrastruktur ist als typisch für den ländlichen Raum zu bewerten. Grundlegende Versorgungs-, Bildungs- und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich überwiegend im nahegelegenen

Mittelzentrum Mellrichstadt. Dort sind Einzelhandel, medizinische Versorgung, Schulen sowie weitere öffentliche Einrichtungen vorhanden.

Insgesamt ist die Lage als ruhige, periphere Agrarlandschaft mit geringer Siedlungsdichte und begrenzter lokaler Infrastruktur einzuordnen.

Verkehrsinfrastruktur

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über das örtliche Gemeindestraßennetz mit Anschluss an die umliegenden Ortschaften sowie an das übergeordnete Straßennetz im Raum Mellrichstadt.

Frickenhausen ist über die Staatsstraße 2292 von Mellrichstadt, sowie über die nahegelegene Autobahn A71 (Anschlussstellen im regionalen Umfeld) an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Dadurch bestehen Verbindungen in Richtung Schweinfurt, Meiningen und Erfurt.

Die öffentliche Verkehrsinfrastruktur ist für den ländlichen Raum durchschnittlich ausgeprägt. Busverbindungen bestehen zwischen den Ortsteilen und Mellrichstadt. Zudem verfügt Mellrichstadt über einen Bahnanschluss an die Strecke Schweinfurt–Meiningen.

Land- und Forstwirtschaftliche Einordnung

Die Flurnummer 4057 liegt nach ihrer Nutzungsart (Wald / Ödland) und ihrer Lage im Außenbereich. Eine unmittelbare Ortslage oder bauliche Entwicklungsfunktion ist nicht gegeben. Die Fläche dient forstwirtschaftlichen Zwecken.

Die Region Rhön-Grabfeld ist durch eine weiterhin stabile land- und forstwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen ist regional vorhanden, insbesondere durch ortsansässige Betriebe zur Arrondierung bestehender Bewirtschaftungseinheiten. Gleichzeitig ist das Angebot an Flächen begrenzt, sodass eine tendenziell stabile bis leicht steigende Nachfrage nach Nutzflächen besteht.

Im Bereich der Forstflächen ist die Nachfrage differenziert, jedoch grundsätzlich vorhanden, insbesondere bei arrondierungsgeeigneten Waldparzellen im Eigentum von Land- und Forstwirten sowie von Kapitalanlegern mit langfristiger Orientierung.

Insgesamt ist die Fläche als typische Außenbereichs-Forstfläche ohne Entwicklungsdruck für alternative Nutzungen einzuordnen. Ihr Wert und ihre Marktfähigkeit orientieren sich primär an forstwirtschaftlichen Erträgen, Arrondierungseffekten sowie an der regionalen Flächennachfrage im land- und forstwirtschaftlichen Bereich.

Durchschnittliche Standortbeschreibung (Agrargebiet 11, Fränkische Platten)

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

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

4 Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

4.1 Bewertungsgrundlagen:

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

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

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei werden nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 Kaufpreise von Grundstücken herangezogen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (§ 25 Abs. 1).

Liegt in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, keine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise vor, können nach § 25 Abs. 2 ImmoWertV 2021 auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten oder aus früheren Zeiträumen herangezogen werden, sofern sie auf den Wertermittlungstichtag angepasst werden können.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom zu bewertenden Grundstück ab oder haben sich die allgemeinen Wertverhältnisse geändert, sind diese Unterschiede nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 durch angemessene Zu- oder Abschläge bzw. Anpassungsrechnungen zu berücksichtigen.

Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, dürfen gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV 2021 nicht verwendet werden, es sei denn, die Einflüsse können hinreichend sicher erkannt und korrigiert werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach § 26 Abs. 2 in Verbindung mit § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als Grundlage der Bodenwertermittlung herangezogen werden. Dabei sind ebenfalls Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Wertermittlung von Waldflächen

Die Wertermittlung von Waldflächen erfolgt in Anlehnung an die ImmoWertV 2021 sowie die Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 (WaldR 2000). Da die ImmoWertV keine speziellen Regelungen zur Bewertung forstwirtschaftlicher Grundstücke enthält, wird die WaldR 2000 als fachliche Grundlage herangezogen.

Der Waldbodenverkehrswert wird nach Nummer 5.1 WaldR 2000 durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse für Waldboden zu erzielen wäre. Er ist grundsätzlich aus Kaufpreisen vergleichbarer Waldflächen abzuleiten, die hinsichtlich Lage, Größe, Bodenbeschaffenheit, Ertragsfähigkeit und Nutzungsart mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Preisunterschiede infolge abweichender Merkmale oder geänderter Marktverhältnisse sind nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV 2021 durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Liegt eine ausreichende Zahl geeigneter Waldbodenpreise nicht vor, kann der Waldbodenwert nach Nummer 5.2 WaldR 2000 hilfsweise aus landwirtschaftlichen Bodenpreisen abgeleitet werden. In vergleichbaren Gegenden beträgt das Verhältnis des Waldbodenwertes zum landwirtschaftlichen Bodenwert erfahrungsgemäß etwa 45 bis 50 %.

Die Bewertung der Waldbestände erfolgt nach Nummer 6 WaldR 2000 auf Grundlage des Abtriebswertes im Alter der Umtriebszeit. Dabei wird der Wert des Holzes nach den im Bewertungsjahr gültigen Marktpreisen, abzüglich der Werbe-, Rücke- und sonstigen Erntekosten, ermittelt. Bei gewöhnlichen Beständen kann der Bestandswert in Anlehnung an Erfahrungswerte oder Entschädigungstabellen (z. B. des Bayerischen Versicherungsverbandes) geschätzt werden.

4.2 Preisfindung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine reine 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 zuständigen Landratsamt.

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

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

Bodenrichtwerte der Gemarkung Frickenhausen zum Stichtag 01.01.2024:

Ackerland	2,10 €/m ²
Grünland	1,00 €/m ²
Forstfläche incl. Bestand	0,90 €/m ²

Bei den Forstflächen wird vom Gutachterausschuss ein pauschaler Wertansatz inklusive Bestand ausgewiesen. Eigene Erfahrungen und Marktanalysen lassen gerade im Forstbereich starke Schwankungen erkennen. Aufgrund der geringen Verkaufsfälle im Bewertungsgebiet hält der Unterzeichner eine Ableitung nach Nummer 5.2 WaldR 2000 für erforderlich. Hier wird in Anlehnung an den Bodenrichtwert für Ackerland der Wert von 45 bis 50 % von 100 für den Waldboden ohne Bestand abgeleitet.

Forstflächen ohne Bestand	1,00 €/m ²
---------------------------	-----------------------

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss, zum Stichtag 01.01.2024, aus den Kaufpreisen 2022 und 2023 ermittelt. Aufgrund der Nachfrage und der geringen Verkaufsfälle im Bewertungsgebiet, hält der Unterzeichner eine Zeitanpassung für erforderlich.

Zeitzuschlag Forstflächen

Als Orientierungshilfe liegen für Landwirtschaftsflächen Kaufwerte beim bayerischen Landesamt für Statistik vor. Diese stiegen im Zeitraum der letzten zehn Berichtsjahre um rd. + 7 % p.a. und im Zeitraum der letzten fünf Berichtsjahre um rd. + 16 % p.a. Hieraus leitet der Unterzeichner einen lagespezifischen Zeitzuschlag bei Landwirtschaftsflächen von + 13 % ab.

Der zeitlich angepasste Ausgangswert für Forstflächen, Landwirtschaftsflächen bemisst sich demzufolge auf:

$$1,00 \text{ €/m}^2 \times 1,13^2 = 1,28 \text{ €/m}^2, \text{ gerundet } 1,30 \text{ €/m}^2$$

4.3 Hilfswerte zur Lageeinschätzung:

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

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

4.4 Grundlagen der Forstbewertung:

4.5 Wertableitung

4.5.1.1 Bodenwertableitung

Der Unterzeichner des Gutachtens orientiert sich bei der Bodenwertableitung an den Werten des Gutachterausschusses für Forstfläche ohne Bestand. Für die zu bewertenden Flächen wird der Grundwert des Bodens mit 1,00 € pro Quadratmeter als Forstfläche ohne Bestand als repräsentativ angesehen.

Grundwert für Forstflächen mit normalen Gegebenheiten 1,00 €/m²

4.5.1.2 Bestandswertableitung

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

Fichte	100 Jahre
Kiefer	120 Jahre
Buche	140 Jahre
Eiche	180 Jahre

Abtriebswert:

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

Die zu bewertenden Grundstücke sind überwiegend mit den Hauptbaumarten 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 75,00 EUR	18.750,00 €
und 200 Festmeter/ha Rest- bzw. Brennholz á 45,00 EUR	+ 9.000,00 €

Holzwert Buche pro ha	= 27.750,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 20 und 40 EUR je Festmeter je nach Gegebenheiten und Fläche veranschlagt. Basis ist das Rücken bis 1 km zur Forststraße und möglicher Lkw-Verladung mit Kran.

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

Gegebenheiten:	Kosten (€/ha) für Werben u. Rücken:	Abtriebswert (Au/ha):
Steilhangfläche mit Fels Handeinschlag mit Seilbringung	bis 18.000	bis 9.750
Hangfläche bis starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 13.500	bis 14.250
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 9.000	bis 18.750

Kulturkosten:

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

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

Eiche:

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

450 Festmeter/ha Gesamtertrag (Ableitung Holztabelle)

davon 250 Festmeter/ha Stammholz á 300,00 EUR 75.000,00 €

und 200 Festmeter/ha Rest- bzw. Brennholz á 45,00 EUR + 9.000,00 €

Holzwert Eiche pro ha = 84.000,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 20 und 40 EUR je Festmeter je nach Gegebenheiten und Fläche veranschlagt. Basis ist das Rücken bis 1 km zur Forststraße und möglicher Lkw-Verladung mit Kran.

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

Gegebenheiten:	Kosten (€/ha) für Werben u. Rücken:	Abtriebswert (Au/ha):
Steilhangfläche mit Fels Handeinschlag mit Seilbringung	bis 18.000	bis 66.000
Hangfläche bis starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 14.000	bis 70.000
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 9.000	bis 75.000

Kulturkosten:

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

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

Fichte:

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

550 Festmeter/ha Gesamtertrag im Zielalter

davon 450 Festmeter/ha Stammholz x 80,00 EUR 36.000,00 €

und 100 Festmeter/ha Restholz x 40,00 EUR + 4.000,00 €

Holzwert Fichte pro ha 40.000,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 20 und 45 EUR je Festmeter je nach Gegebenheiten und Fläche veranschlagt. Basis ist das Rücken bis 1 km zur Forststraße und möglicher Lkw-Verladung mit Kran.

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

Gegebenheiten:	Kosten (€/ha) für Werben und Rücken:	Abtriebswert (Au/ha):
Steilhangfläche mit Fels Handeinschlag mit Seilbringung	bis 25.000	bis 15.000
Starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 18.000	bis 22.000
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 11.000	bis 29.000

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

Kulturkosten:

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

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

Kiefer:

Ertragsleistung bei einem durchschnittlichen Gesamtzuwachs im Alter 120 von

4,5 Festmeter pro ha und Jahr:

540 Festmeter/ha Gesamtertrag im Zielalter

davon 340 Festmeter/ha Stammholz x 75,00 EUR 25.500,00 €

und 200 Festmeter/ha Restholz x 40,00 EUR + 8.000,00 €

Holzwert Kiefer pro ha 33.500,00 €

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

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

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

Gegebenheiten:	Kosten (€/ha) für Werben und Rücken:	Abtriebswert (Au/ha):
Steilhangfläche mit Fels Handeinschlag mit Seilbringung	bis 24.500	bis 9.000
Starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 17.500	bis 16.000
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 11.000	bis 22.500

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

Kulturkosten:

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

Gegebenheiten:	Kulturkosten Kiefer:
Steilhangfläche mit Fels	5.000,00 €
Starke Hangfläche	4.500,00 €
Ebene bis leicht hangige Fläche	4.000,00 €

Bestandswert:

Der Bestandswert wird nach dem Alterswertfaktorenverfahren mit der Formel

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

5.2 Beschreibung

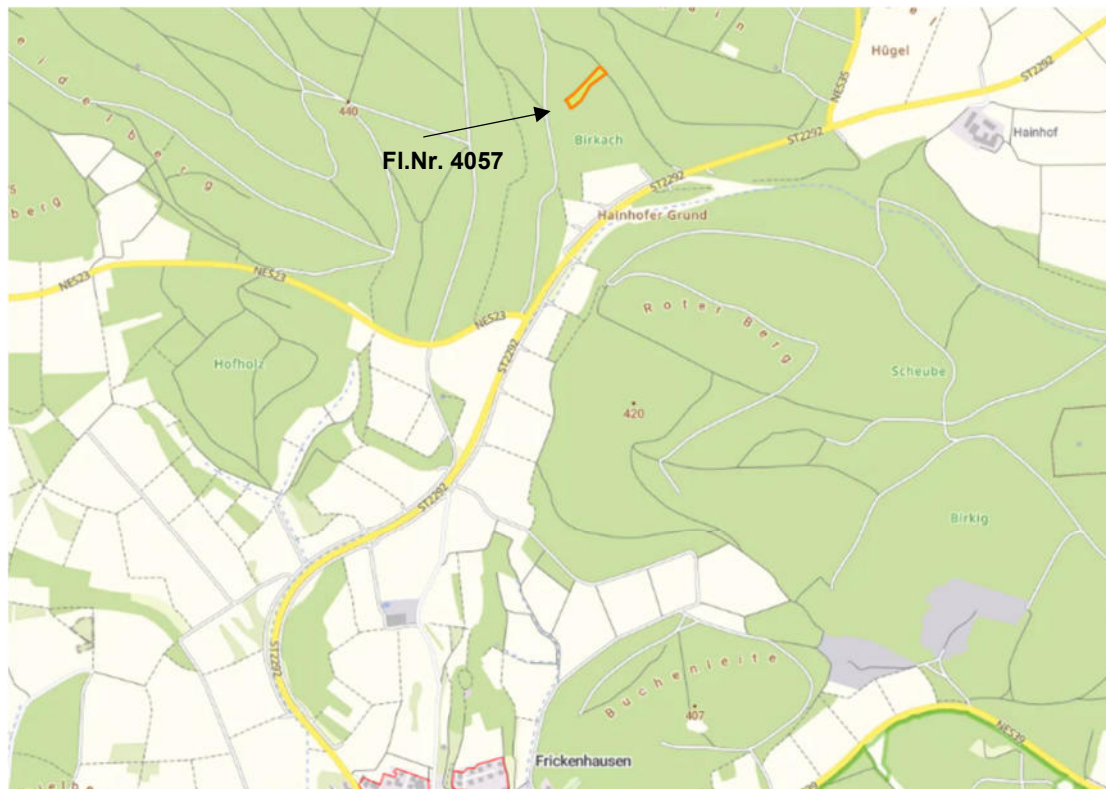


Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

Lage:

- Ca. 2,2 km nördlich von Frickenhausen
- Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Nahezu trapezförmig, leicht abgewinkelt, langgezogen.

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Forstfläche
- Westen: Forstfläche
- Osten: Forstweg, Forstfläche
- Norden: Forstfläche

Neigung:

- Die Fläche ist eben, von Osten nach Westen ansteigend bis leicht hangig.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist nicht direkt über einem Weg erschlossen, jedoch besteht an der östlichen Grundstücksgrenze ein Forstweg, der als Gewohnheitsweg auszulegen ist. Der Weg ist gut ausgebaut und mit allen üblichen Forstmaschinen befahrbar. Der Weg, der von der Staatstraße 2292 in den Forstbereich Birkach führt, verläuft überwiegend über Privatgrund und dient allen Anliegern.

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

- Keine Anlagen

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Kein ausgewiesener Weg

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Keine

5.3 Nutzung

Die Forstfläche ist aus forstwirtschaftlicher Sicht der Nutzungsform Hochwald zuzuordnen und stellt derzeit eine Waldfläche mit einsetzender Naturverjüngung dar, die vereinzelt noch offene, unbestockte Bereiche aufweist und im Gegensatz zur einer typischen Jungaufforstung einen Strauchbewuchs beinhaltet. Die Rodungsfläche wurde keiner Wiederaufforstung unterzogen. Die derzeitige Bestockung besteht ausschließlich aus Naturverjüngung mit vereinzelt älteren Eichen. Zudem ist ein ausgeprägter Strauchbewuchs, insbesondere durch Hasel, festzustellen.

Insgesamt befindet sich die Fläche in einem frühen Sukzessionsstadium mit ungleichmäßiger Bestandstruktur und eingeschränkter waldbaulicher Ordnung. Eine zukünftige Entwicklung zu einem stabilen und leistungsfähigen Waldbestand ist bei entsprechender waldbaulicher Pflege und Selektion grundsätzlich möglich.

Die Qualität des Holzes befindet sich in einem Stadium, bei dem unter normalen Entwicklungen von Brau-, Brenn- und Industrieholz ausgegangen wird. Qualitative Veränderungen auf-

grund äußerer Einflüsse (Schädigungen) sind nicht vorhanden. Besondere Werthölzer (Furnierhölzer) sind ebenfalls nicht vorhanden. Laubhölzer, die dem Edellaubholz oder sonstigen Laubhölzern zuzuordnen sind, werden vom Unterzeichner als Buntlaubholz in Anlehnung an Buche bewertet.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung Waldfläche:

Ca. 20 % Buche, ca. 10- bis 20-jährig, Bestockung 0,3

Ca. 10 % Fichte, ca. 5- bis 15-jährig, Bestockung 0,7

Ca. 20 % Eiche, ca. 10- bis 20-jährig, Bestockung 0,3

Ca. 50% Buntlaub, ca. 5- bis 15-jährig, Bestockung 0,4

5.4 Bewertung

a) Grundwert der Fläche ohne Bestand

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit sowie in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung wird auf der Grundlage des Bodenrichtwertes nachfolgender Quadratmeterpreis zum Ansatz gebracht:

Forstfläche, Forstbrachfläche ohne Bestand:	1,00 €/m ²
---	-----------------------

Lagewertanpassung:

Abschlag wegen kleinem Flächenzuschnitt	./ 10%	- 0,10 €/m ²
Abschlag wegen Entfernung zum Ort	./ 5%	- 0,05 €/m ²
Abschlag wegen nicht gesicherten Wegerschließung	<u>./ 10%</u>	<u>- 0,05 €/m²</u>
Wert nach Lagewertanpassung		0,80 €/m ²

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

3.940 m ² x 0,80 €/m ² = Flächengrundwert	3.152,00 €
---	------------

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	3.940,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	22.500,00 €	75.000,00 €	18.750,00 €	29.000,00 €	25.000,00 €
Kulturrkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	5.000,00 €
Durchschnittsalter	0	15	15	10	10
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0	0,3	0,3	0,7	0,4
Alterswertfaktor (f)	0	0,087	0,119	0,061	0,077
Flächenanteil (F) in ha	0	0,0788	0,0788	0,0394	0,197
Flächenanteil in %	0%	20%	20%	10%	50%

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	Buntlaubholz
Bestandswert	- €	272,96 €	156,88 €	139,43 €	515,35 €

Grundwert Fläche 3.152,00 €

Gesamtwert der Fläche	4.236,62 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 4057 Birkach, Waldfläche, Ödland

zu 3.940 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

4.240,00 €

6 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 24.02.2026 von mir persönlich besichtigt. Das vorstehende Gutachten wurde von mir frei von jeglicher Beeinflussung erstellt. Alle Angaben und Aussagen im Gutachten sind neutral und objektiv dargestellt. Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurden ebenso wie die Durchschnittssätze aus einschlägiger Literatur, Preistabellen und Angeboten zugrunde gelegt. Die Richtigkeit der für die Erstellung des Gutachtens zugrunde gelegten Unterlagen und Angaben von Dritten sowie Beteiligten wird vorausgesetzt.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweiserbrachten, kann das Vorhandensein wertbeeinflussender und schädigender Bodenverhältnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Störnhof, den 25.02.2026



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

7 Literaturverzeichnis

Bienert/Wagner (Hrsg.), Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, Springer Gabler Verlag, Wiesbaden 2018.

Fischer/Biederbeck (Hrsg.), Bewertung im ländlichen Raum, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2019.

Gerardy, Praxis der Grundstücksbewertung, München 1980.

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage, Reguvis Verlag, Köln 2023.

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

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

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

Bau- und Fachplanungsrecht, Wertermittlungsrecht, ImmoWertV2021, Steuerliches Bewertungsrecht, Wohnungs- und Mietrechtsgesetze, Vermögensrecht, WaldR 2000.

8 Anlage (Bilddokumentation)



Die links gezeigten Bildaufnahmen wurden auf der Fl.Nr. 4057 Gemarkung Frickenhausen, im Bestand aufgenommen. Sie zeigen die Naturverjüngung, Freiflächen und Strauchbewuchs.

