Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Sachverständigenbüro Strobel und Spacke

Am Bühl 2a
95183 Feilitzsch

Telefon: 09281 43412
Telefax: 09281 43439
Internet: www.energieausweis-hof.com
Email: spacke@immobilien-verkehrswert.com

Gutachter Ulrich Spacke
Mitglied des Gutachterausschusses des Landkreis Wunsiedel i.F. und Mitglied des Landkreises Hof

Amtsgericht Hof
- Vollstreckungsgericht -
Geschäftsnummer 3 K 45 / 26

Berliner Platz
95030 Hof

Datum: 04.09.2026
Az.: 20260115

K U R Z G U T A C H T E N

Auszug aus dem Gutachten 20260115
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als
Wald genutzte Grundstück
Flurstück 925, Gemarkung Voitsumra, Stadt Bad Weißenstadt, Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 29.07.2026 ermittelt mit rd.

7.200 €.

Ausfertigung Nr. 26
Dieses Gutachten besteht aus 16 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 3 Seiten.
Das Gutachten wurde in 27 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**2**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	2
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**4**
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.1.3	Schutzgebiete und öffentlich-rechtliche Bindungen	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Privatrechtliche Situation	6
2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
3	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**7**
3.1	Grundstücksdaten	7
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	7
3.3	Bodenwertermittlung	7
3.3.1	Erläuterungen zur Herleitung des Wertansatzes über den Abtriebswert	8
3.3.2	Plausibilisierung Beispiele aus den Grundstücksmarktberichten:	10
3.4	Vergleichswertermittlung	11
3.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	11
3.4.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	11
3.4.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	11
3.5	Verkehrswert	11
3.6	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	12
4	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**12**
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	12
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	13
4.3	Verwendete fachspezifische Software	13
5	**Verzeichnis der Anlagen**	**13**

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Wald
Objektadresse:	Flurstück 925, Gemarkung Voitsumra Stadt Bad Weißenstadt, Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Voitsumra, Band 18, Blatt 724, Amtsgericht Wunsiedel

Katasterangaben:	Gemarkung Voitsumra, Flurstück 925, Fläche 4000 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Hof - Vollstreckungsgericht - Geschäftsnummer 3 K 45 / 26 Berliner Platz 95030 Hof Auftrag vom 29.07.2026 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer

Das Grundstück steht im Eigentum einer ungeteilten Erbengemeinschaft.

Antragsteller:

xxxxx

Weitere Beteiligte:

xxxxx

Für einen Teil der Beteiligten ist xxxxx, als Abwesenheitspflegerin bestellt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	29.07.2026 (gemäß Beweisbeschluss)
Qualitätsstichtag:	29.07.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	03.09.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Begehung des gesamten Flurstücks. Der Waldbestand wurde augenscheinlich nach Bestandsstruktur, Baumarten, Dimensionierung, Pflegezustand und Zugänglichkeit aufgenommen. Zur Ermittlung der Stammzahl wurde im westlichen, gut begehbaren Grundstücksbereich eine Referenzfläche von 10 m × 10 m, entsprechend 100 m², festgelegt und der darauf stockende Bestand ausgezählt. Dabei wurden die starken Altfichten und der übrige Bestand getrennt erfasst. Das Ergebnis wurde durch Inaugenscheinnahme weiterer Grundstücksbereiche auf Übertragbarkeit geprüft; die nach Osten zunehmende Bestandsdichte wurde berücksichtigt. An Referenzbäumen jeder vorkommenden Baumart wurde der Stammumfang in 1,20 m Höhe gemessen; der Brusthöhendurchmesser wurde daraus rechnerisch abgeleitet. Die Baumhöhen wurden geschätzt. Ferner wurden die Flächenanteile der Baumarten, der Anteil abgestorbenen Holzes, die Gelände- und Bodenverhältnisse, die Begehbarkeit sowie die äußere Zugänglichkeit und die Zufahrtsverhältnisse aufgenommen. Der Ortstermin wurde fotografisch dokumentiert. Nicht Gegenstand der Ortsbesichtigung waren eine Vermessung des Grundstücks, eine ertragskundliche Bestandsaufnahme mit Winkelzählprobe oder Probekreisen, eine Bohrkernentnahme zur Altersbestimmung sowie Boden- und

	Altlastenuntersuchungen.
Teilnehmer am Ortstermin:	xxxxx
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.08.2026 • Auszüge aus dem BayernAtlas: Liegenschaftskarte, Luftbild, Geländemodell und Schutzgebiete • Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse Kronach, Kulmbach und Vogtlandkreis sowie Immobilienmarktbericht Bayern 2026 • Holzpreisberichte der Waldbesitzervereinigungen Bayreuth und Kreuzberg sowie Erntekostenkennzahlen des Testbetriebsnetzes Forst der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft • Erkundigungen beim Gutachterausschuss des Landratsamtes Wunsiedel • Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Wunsiedel i.Fichtelgebirge über BORIS-Bayern, Stichtag 01.01.2026

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk, Landkreis	Oberfranken, Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge
Gemeinde	Stadt Bad Weißenstadt. Die Stadt führt den Zusatz „Bad", seit sie am 17.12.2024 als Heilbad staatlich anerkannt wurde; in Kataster, Grundbuch und im Bodenrichtwertsystem BORIS-Bayern erscheint sie weiterhin als „Weißenstadt".
Gemeindeteil	Das Grundstück liegt in der Gemarkung Voitsumra, jedoch am südöstlichen Ortsrand des Gemeindeteils Schönlind. Beide sind seit der Gebietsreform 1978 Gemeindeteile der Stadt.
Einwohner	2.880 (Stand 31.12.2024, Bayerisches Landesamt für Statistik). Gegenüber dem Zensus 2011 mit 3.349 Einwohnern ein Rückgang um rd. 14 %. Der Vergleich überschreitet den Zensus 2022, mit dem die amtlichen Einwohnerzahlen neu festgesetzt wurden; beide Werte beruhen daher auf unterschiedlichen Zählgrundlagen. Die Richtung der Entwicklung bleibt davon unberührt. Für den Landkreis wird bis 2044 ein weiterer Rückgang um rd. 9 % vorausberechnet.
Gemeindefläche	4.223 ha, davon 1.707 ha Wald (40 %) und 1.797 ha Landwirtschaftsfläche (43 %). Wald und Landwirtschaft nehmen zusammen 83 % des Gemeindegebiets ein; Siedlungs- und Verkehrsflächen rd. 9 %.
Raumordnung	Ländlicher Raum, Untergliederung allgemeiner ländlicher Raum; der gesamte Landkreis Wunsiedel ist im Landesentwicklungsprogramm als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen. Planungsregion Oberfranken-Ost (Region 5). Kein Mittel- oder Oberzentrum.
Naturraum	Fichtelgebirge, ein Granit-Mittelgebirge mit Gipfeln über 1.000 m. Das gesamte Stadtgebiet liegt im Naturpark Fichtelgebirge. Ortsmitte rd. 630 m ü. NN.
Verkehrsanbindung	Staatsstraße 2180 durch den Ort. Anschlussstelle der A 9 bei Gefrees bzw. Münchberg und Anschlussstelle der A 93 bei Thiersheim jeweils ca. 15 km. Nächste Bundesstraße B 303. Kein Bahnanschluss; der Personenverkehr auf der Stichbahn nach Kirchenlamitz wurde 1993 eingestellt.
Entfernungen (ca., Straße)	Wunsiedel 15 km, Marktredwitz 25 km, Selb 26 km, Hof 32 km, Bayreuth 38 km.
Infrastruktur	Grundschule, zwei Kindertagesstätten, ein Hausarzt, zwei Zahnärzte, eine Apotheke, ein Lebensmittelvollsortimenter sowie Bäckereien und Metzgereien am Ort.

	Weiterführende Schulen in Wunsiedel, Gefrees und Münchberg. Der Weißenstädter See ist überregionales Naherholungsgebiet; mit dem Siebenquell-Resort und dem Kurzentrum bestehen zwei größere Kur- und Wellnessbetriebe.
Forstliche Einordnung	Wuchsbezirk Fichtelgebirge nach der Bayerischen Forstverwaltung: 370 bis 1.040 m ü. NN, Jahresmitteltemperatur 7 °C, Jahresniederschlag 1.040 mm, Bewaldungsanteil 83 %. Prägende Wirtschaftsbaumart ist die Fichte, was die Anfälligkeit für Borkenkäfer, Sturm und Trockenstress erhöht.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Lage im Gemeindegebiet	Am südöstlichen Ortsrand des Weilers Schönlind, ca. 2,9 km südwestlich der Stadtmitte Bad Weißenstadt. Die namengebende Ortschaft Voitsumra liegt ca. 2,0 km nordwestlich.
Umgebende Nutzung	Das Grundstück bildet die nordwestliche Randfläche eines mehrere Quadratkilometer großen, zusammenhängenden Waldgebietes, das sich nach Südosten und Süden geschlossen fortsetzt. Nach Nordwesten schließt offene Grünlandflur mit mehreren Fischteichen an, dahinter die Bebauung von Schönlind. Es handelt sich damit nicht um eine Einzelfläche in der Feldflur, sondern um eine Waldrandlage.
Nächste Bebauung	ca. 200 m nordnordwestlich am Ortsrand Schönlind. An das Grundstück selbst grenzt keine Bebauung.
Höhenlage und Gelände	ca. 665 bis 669 m ü. NN nach dem digitalen Geländemodell der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Flacher, gleichmäßiger Unterhang am Nordwestfuß des Höhenrückens Seiglohe mit ca. 4 bis 5 % Neigung und Nordwest-Exposition. Beim Ortstermin wurde das Gelände als im Wesentlichen eben angesprochen; Hangknicke, Kuppen oder Mulden bestehen nicht.
Gewässer	Am nordöstlichen Grundstücksende verläuft ein namenloser Graben. Der Sägwiesenbach fließt in ca. 75 m Entfernung. Unmittelbar an der westlichen Grundstücksecke liegt ein kleiner Weiher, der nach der Liegenschaftskarte auf dem Nachbargrundstück liegt. Beim Ortstermin wurde die Begehbarkeit abschnittsweise durch Felspartien und Wassergräben als erschwert festgestellt.
Erschließung und Zufahrt	Auf dem Grundstück ist kein Weg vorhanden. Nächste öffentliche Straße ist die Kreisstraße WUN 1 durch Schönlind in ca. 195 m Entfernung; der nächste Feld- und Waldweg liegt ca. 35 m südwestlich auf fremdem Grund. In Richtung Schönlind ist der Zugang durch ein für eine Alpakahaltung eingezäuntes Nachbargrundstück eingeschränkt. Entlang des Grundstücks Schönlind 4 besteht ein ausgemähter Bereich mit erkennbarer Fahrspur, über den eine teilweise Zugänglichkeit gegeben ist. Die Liegenschaftskarte weist entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze eine eigene Wegparzelle aus. Diese ist tatsächlich nicht ausgebaut; ein befahrbarer Weg ist dort nicht vorhanden. Ein Recht zur Nutzung dieser Parzelle zugunsten des Bewertungsgrundstücks ist im Grundbuch nicht eingetragen. Eine gesicherte Zufahrt besteht damit weder rechtlich noch tatsächlich.
Bodenverhältnisse	Nach der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des Bayerischen Landesamts für Umwelt, Kartiereinheit 771, herrschen Pseudogley und Gley-Pseudogley aus Grussand über Granit und Gneis vor. Der staunasse, grusig-sandige Boden erklärt den beim Ortstermin trotz vorangegangener Trockenheit feuchten Waldboden und erhöht bei Fichte das Sturmwurfrisiko.
Immissionen	Gewerbliche oder verkehrsbedingte Immissionen von Bedeutung bestehen nicht.

2.1.3 Schutzgebiete und öffentlich-rechtliche Bindungen

Die nachstehenden Angaben wurden am 04.09.2026 im BayernAtlas sowie über die Fachdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt und der Bayerischen Forstverwaltung flurstücksbezogen abgefragt.

Naturpark Fichtelgebirge	Das Grundstück liegt vollständig im Naturpark Fichtelgebirge.
Landschaftsschutzgebiet	Nicht betroffen. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets Fichtelgebirge verläuft ca. 150 m südlich.
FFH- und Vogelschutzgebiet	Nicht betroffen. Die nächstgelegenen Gebiete „Schneebergmassiv mit Fichtelseemoor" und „Schneeberggebiet" beginnen ca. 700 m südlich.
Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil	Keine Ausweisung.
Wasserschutzgebiet	Nicht betroffen. Die Grenze des Trinkwasserschutzgebiets Weißenstadt verläuft ca. 530 m nördlich.
Überschwemmungsgebiet,	Keine Ausweisung.

wassersensibler Bereich

Waldfunktionsplan Keine besondere Waldfunktion ausgewiesen. Die nächste Erholungswaldfläche beginnt ca. 150 m südlich.

Amtliche Biotopkartierung Das Grundstück wird von der amtlichen Biotopkartierung Nr. 5937-0006 „Sukzessionsfläche in Schönlind" erfasst. Erhebungsdatum 29.10.1987, Hauptbiotoptyp Feuchtgebüsche mit 70 %, daneben magere Altgrasbestände und Grünlandbrache. Für 70 % der Biotopfläche ist der gesetzliche Schutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit Art. 23 BayNatSchG vermerkt. Die Kartierung ist rd. 39 Jahre alt und beschreibt einen Zustand, der sich mit dem beim Ortstermin vorgefundenen Fichten-Birken-Kiefern-Bestand nicht deckt.

Bebauungsplan Für den Bereich besteht kein Bebauungsplan.

Der Wertermittlung wird die Biotopkartierung nicht wertmindernd zugrunde gelegt. Die Erhebung stammt aus dem Jahr 1987 und beschreibt mit Feuchtgebüschen, mageren Altgrasbeständen und Grünlandbrache einen Zustand, der durch die zwischenzeitliche Bestandsentwicklung überholt ist; beim Ortstermin am 03.09.2026 wurde ein geschlossener Fichten-Birken-Kiefern-Bestand vorgefunden. Ein Landschaftsschutzgebiet, ein FFH- oder Vogelschutzgebiet sowie eine besondere Waldfunktion sind für das Grundstück nicht ausgewiesen. Eine über die allgemeinen forstrechtlichen Bindungen hinausgehende Nutzungsbeschränkung ist danach nicht festzustellen. Dem Erwerberkreis wird empfohlen, den aktuellen Schutzstatus vor größeren Eingriffen bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Wunsiedel abzuklären.

2.2 Gestalt und Form

Grundstücksgröße insgesamt 4.000 m²

Zuschnitt Langgestrecktes Rechteck von ca. 100 m Länge und ca. 40 m Breite; die Längsachse verläuft von Südwesten nach Nordosten. Die Form ist regelmäßig, für die forstwirtschaftliche Nutzung wegen der geringen Breite aber ungünstig: Bei 40 m Breite ist ein erheblicher Teil der Fläche Randbereich mit entsprechend geringerer Bestandsqualität.

Nachbargrundstücke Nordwestlich grenzt Grünland an, südöstlich setzt sich der Wald fort, nordöstlich verläuft der Graben.

2.3 Privatrechtliche Situation

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
In Abteilung II des Grundbuchs ist allein der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen im Sinne des § 46 ImmoWertV, insbesondere Geh- und Fahrtrechte zugunsten des Bewertungsgrundstücks, bestehen nicht. Eine gesicherte Zufahrt ist damit weder dinglich gesichert noch tatsächlich vorhanden; dieser Umstand ist in den Wertermittlungsansätzen berücksichtigt.

2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität) Fläche der Land- oder Forstwirtschaft nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV. Das Grundstück wird im Liegenschaftskataster als Wald mit dem Zustand Forstwirtschaftsfläche geführt; der Gutachterausschuss weist es in der Bodenrichtwertzone 916604 mit dem Entwicklungszustand LF und der Nutzungsart F (forstwirtschaftliche Fläche) aus.

Planungsrechtliche Einordnung Außenbereich nach § 35 BauGB. Ein Bebauungsplan besteht nicht; das Grundstück liegt außerhalb jedes im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Beitragssituation Für forstwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen fallen Erschließungs- und Anschlussbeiträge nicht an. Das Grundstück ist nicht an das öffentliche Wege- und Versorgungsnetz angeschlossen.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.
Die Ortsbesichtigung mit Aufnahme des Waldbestandes am 03.09.2026, der Grundbuchauszug vom 17.08.2026 und die flurstücksbezogene Abfrage der Schutzgebiete vom 04.09.2026 liegen nach dem Wertermittlungsstichtag 29.07.2026. Zwischen dem Wertermittlungsstichtag und der Bestandsaufnahme ist keine wertrelevante Änderung des Grundstückszustands eingetreten: Beim Ortstermin wurden weder frische Hiebsmaßnahmen oder Rückegassen noch Windbruch, Dürreschäden oder neu entstandene Bestandslücken festgestellt. Die aufgenommenen Verhältnisse werden deshalb dem Qualitätsstichtag zugrunde gelegt.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Wald genutzte Grundstück Flurstück 925, Gemarkung Voitsumra, Stadt Bad Weißenstadt, Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Voitsumra	724		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Voitsumra		925	4.000 m²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

3.3 Bodenwertermittlung

Vergleichbare Grundstückspreise konnten für die Bodenwertermittlung nicht ermittelt werden.

Für den Bewertungsbereich Wald hat der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte ermittelt.

Der Bodenrichtwert land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke enthält wie andere Bodenrichtwerte gemäß § 14 Abs. 4 ImmoWertV keinen Wertanteil für den Aufwuchs.

Für unbestockte Waldflächen wird ein Wert von 0,40 €/m² angegeben. Hierbei handelt es sich rein um den Waldboden. Der Wert des aufstehenden Holzes wird deshalb nachfolgend gesondert über eine Abtriebswertberechnung ermittelt und dem Waldbodenwert hinzugerechnet. Der in der nachstehenden Tabelle ausgewiesene Ansatz von 1,80 €/m² ist die Summe aus beiden Bestandteilen und damit kein reiner Bodenwert; er wird als objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 ImmoWertV geführt.

Ermittlung des Bodenwerts		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)		1,80 €/m²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	**=**	**1,80 €/m²**
Fläche (m²)	×	4.000,00 m²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	**=**	**7.200,00 €**
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	**=** **rd.**	**7.200,00 €** **7.200,00 €**

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2026 insgesamt **7.200,00 €.**

3.3.1 Erläuterungen zur Herleitung des Wertansatzes über den Abtriebswert

Der angesetzte Wert von 1,80 €/m² wurde nicht pauschal geschätzt, sondern über eine Abtriebswertberechnung hergeleitet und anschließend an den Marktdaten der Gutachterausschüsse überprüft. Die Berechnung wird nachstehend offengelegt.

Aufgenommener Bestand

Das Grundstück trägt einen ungleichaltrigen Mischbestand aus Fichte, Birke und Kiefer, daneben einzelne Ahorne und in Teilbereichen Weißtannen. Nach dem Bild des Bestandes beim Ortstermin, bezogen auf Kronenschirm und Bestandesfläche, nimmt die Fichte rund die Hälfte ein, die Birke rund 30 %, die Kiefer rund 10 %; die verbleibenden 10 % entfallen auf Ahorn, Weißtanne und den Randbewuchs aus Espe und Eberesche. Die Stückzahlen der Referenzfläche weichen von diesen Flächenanteilen ab: Nach Stämmen entfallen ohne Jungwuchs gut die Hälfte auf Fichte, rund 40 % auf Birke und nur rund 3 % auf Kiefer. Der Unterschied erklärt sich aus den Dimensionen: Die Birke ist zahlreich, aber schwach dimensioniert, die Kiefern sind wenige, aber starke Bäume mit entsprechend großem Kronenraum.

Für die Holzmasse sind die Stückzahlen und Dimensionen der Referenzfläche maßgeblich, nicht die Flächenanteile. Die Baumarten sind einzelstammweise über das gesamte Flurstück gemischt; die Hochrechnung der Referenzfläche auf 4.000 m² ist deshalb für alle Baumarten zutreffend. Der Fichtenanteil gliedert sich in einzelne starke Altfichten, die über die Fläche verteilt stehen, einen 20 bis 25 Jahre alten mittelalten Teil und Jungwuchs. Der Jungwuchs stellt nach Stückzahl mehr als die Hälfte der Fichten, nimmt wegen seiner geringen Dimension aber nur rund ein Drittel der Fichtenfläche ein.

Der Bestand ist ungepflegt und überaltert, eine regelmäßige Durchforstung ist nicht erkennbar. Dürre- oder Windbruchschäden wurden nicht festgestellt, die Kronen sind nicht ersichtlich dürr, größere Bestandslücken fehlen. Abgestorbenes Holz ist in geringem Umfang vorhanden, der Anteil liegt unter 10 % der Fläche. Das Gelände ist im Wesentlichen eben, die Begehbarkeit abschnittsweise durch Felspartien und Wassergräben erschwert. Ein eigener Weg ist nicht vorhanden.

Die Stammstärken wurden als Umfang in 1,20 m Höhe aufgenommen; der Brusthöhendurchmesser ergibt sich daraus durch Teilung durch die Kreiszahl π. Bei rund 100 m² Bezugsfläche wurden 15 bis 20 Bäume gezählt, darunter ein bis zwei starke Altfichten.

Kategorie	Umfang [cm]	BHD [cm]	Höhe [m]	Stück
Fichte Altbestand	90 – 200	35,0	28	60
Fichte mittel, schwächer	30 – 50	12,7	12	80
Fichte mittel, stärker	50 – 70	19,1	16	81
Kiefer	80 – 120	31,8	27,5	12
Birke	30 – 60	14,3	15	164
Fichte Jungwuchs	10 – 15	4,0	9	267
Summe				**664**

Der Mittelstamm der Altfichten wurde mit einem BHD von 35 cm angesetzt und nicht mit der Mitte der aufgenommenen Spanne. Nur einzelne Bäume erreichen 200 cm Umfang; mit dem Mittelwert der Spanne ergäbe sich eine Bestandesgrundfläche über dem biologisch möglichen Maximum. Der Jungwuchs bleibt außer Ansatz, weil er mit rund 4 cm BHD unter der Derbholzgrenze von 7 cm liegt.

Holzmasse nach Denzin

Die Formel nach Denzin schätzt den Derbholzgehalt eines Baumes aus dem Brusthöhendurchmesser: Volumen in Festmetern gleich BHD in Zentimetern zum Quadrat geteilt durch 1.000. Diese Grundform gilt für eine baumartenabhängige Normalhöhe. Je Meter Höhenabweichung wird das Ergebnis bei Nadelholz um 4 %, bei Laubholz um 3 % erhöht oder vermindert. Die Normalhöhe beträgt bei Fichte 19 m zuzüglich des zweifachen BHD in Dezimetern, bei Kiefer 28 m abzüglich des dreifachen BHD in Dezimetern; für Birke wird ersatzweise der Laubholzansatz von 25 m verwendet.

Für die Altfichte mit 35 cm BHD beträgt die Normalhöhe 19 + 2 × 3,5 = 26,0 m. Der Baum ist 28 m hoch, also 2 m höher; der Zuschlag beträgt 8 %. Das Volumen ergibt sich zu 35² ÷ 1.000 = 1,225 fm, erhöht um 8 % auf 1,32 fm.

Kategorie	BHD [cm]	Normalhöhe [m]	Höhe [m]	fm je Baum	Masse [fm]
Fichte Altbestand	35,0	26,0	28	1,32	79,4
Fichte mittel, schwächer	12,7	21,5	12	0,10	8,0
Fichte mittel, stärker	19,1	22,8	16	0,27	21,5
Kiefer	31,8	18,5	27,5	1,38	16,5
Birke	14,3	25,0	15	0,14	23,5
Fichte Jungwuchs	4,0	–	9	0,00	0,0
Summe					**148,8**

Die Stammzahlen wurden auf drei Wegen kontrolliert: Die Stammzahl je 100 m² beträgt 16,6 gegenüber 15 bis 20 nach der Zählung vor Ort, die Bestandesgrundfläche 32,6 m²/ha gegenüber einem Maximum von rund 40 m²/ha, der Holzvorrat 372 fm/ha gegenüber üblichen 300 bis 500 fm/ha. Alle drei Größen liegen im plausiblen Bereich.

Erlös

Verkaufsfähig ist weniger als der Vorrat am stehenden Baum: Beim Fällen entsteht Bruch, fäulebefallene Abschnitte werden ausgeschieden, hinzu kommen Ausschuss und Erntereste. Bei üblichen Verlusten von 10 bis 20 % und einem Bestand ohne festgestellte Schäden wird eine Verwertungsquote von 85 % angesetzt.

Die Holzpreise entstammen den Preisblättern der regionalen Waldbesitzervereinigungen. Für die Altfichten wird ein Mischsatz von 115 €/Fm angesetzt, der je zur Hälfte auf der Notierung für BC-Qualität von 125 €/Fm und für Käfer- und D-Qualität von 105 €/Fm beruht; ein überalterter, ungepflegter Bestand liefert erfahrungsgemäß nicht durchgängig BC-Ware.

Sortiment	€/Fm	Quelle
Fichte, Mischsatz BC und D	115	WBV Bayreuth, Preisblatt gültig bis 30.09.2026
Fichte Industrie-/Faserholz	30	WBV Bayreuth, Preisblatt gültig bis 30.09.2026
Kiefer Stammholz BC 2b+	92	WBV Bayreuth, Preisblatt gültig bis 30.09.2026
Laubholz schwach	70	WBV Kreuzberg, 3. Quartal 2026

Die Erntekosten beruhen auf dem Testbetriebsnetz Forst der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft, das für den bayerischen Privatwald in Betrieben unter 500 Hektar für das Jahr 2024 einen Wert von 34,10 €/Fm ausweist. Da das Flurstück keinen eigenen Weg hat und das Holz über eine längere Strecke zur Fahrspur an der Grenze gerückt werden muss, wird dieser Wert um 30 % auf 45 €/Fm erhöht. Ein zusätzlicher Kleinstflächenzuschlag unterbleibt, weil der Ausgangswert bereits die kleinste Größenklasse abbildet.

Sortiment	Vorrat [fm]	davon 85 %	€/Fm	netto €/Fm	Wert [€]
Fichte Altbestand	79,4	67,5	115	70	4.725
Fichte mittel, schwächer	8,0	6,8	30	–15	0
Fichte mittel, stärker	21,5	18,3	30	–15	0
Kiefer	16,5	14,0	92	47	658
Birke	23,5	20,0	70	25	500
Bestandswert					**5.880**

Die mittelalten Fichten werden mit null angesetzt. Ihre Ernte wäre am Wertermittlungsstichtag teurer als der erzielbare Erlös; ein negativer Ansatz kommt nicht in Betracht, da keine Erntepflicht besteht. Ein über den Abtriebswert hinausgehender Erwartungswert wird nicht angesetzt, weil der Bestand einen deutlichen Pflege- und Durchforstungsrückstand aufweist, die Fläche mit 0,4 Hektar keinen rationellen Hiebssatz zulässt und der für das Grundstück insgesamt angesetzte Wert von 1,80 €/m² bereits an der Obergrenze dessen liegt, was

der örtliche Markt für eine derart eingeschränkt nutzbare Waldfläche zahlt. Ein zusätzlicher Wertanteil für den mittelalten Bestand würde diesen Rahmen überschreiten. Ahorn, Weißtanne und der Randbewuchs bleiben mangels aufgenommener Dimensionen ohne eigenen Ansatz.

Wert des unbestockten Waldbodens

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Wunsiedel i. Fichtelgebirge hat für unbestockten Waldboden zum Stichtag 01.01.2026 einen Bodenrichtwert von 0,40 €/m² beschlossen; der Wert gilt landkreisweit einheitlich, die zugehörige Kaufpreisspanne wird mit 0,20 bis 5,46 €/m² angegeben. Drei Merkmale des Bewertungsobjekts weichen vom Richtwertgrundstück ab und werden nach § 8 ImmoWertV berücksichtigt.

Merkmal	Faktor	Begründung
Äußere Zugänglichkeit	0,92	Zugang nur über fremden Grund, teilweise durch Einzäunung eingeschränkt
Flächengröße 4.000 m²	0,94	unter der Normgröße von 1 ha
Totholz unter 10 %	0,95	Räumungsaufwand vor der Bewirtschaftung
Geländeneigung	1,000	Gelände im Wesentlichen eben

Daraus errechnet sich: 0,40 €/m² × 0,92 × 0,94 × 0,95 = 0,33 €/m². Bei 4.000 m² ergibt das 1.320 €.

Ergebnis der Herleitung

Wertbestandteil	Betrag
Bestandswert des aufstehenden Holzes	**5.880 €**
Wert des unbestockten Waldbodens	**1.320 €**
Summe	**7.200 €**
Ergebnis je m² bei 4.000 m²	**1,80 €/m²**

Der in der Bodenwertermittlung angesetzte Wert von 1,80 €/m² ist damit rechnerisch belegt. Er wird nachfolgend an den Marktdaten der Gutachterausschüsse überprüft.

3.3.2 Plausibilisierung Beispiele aus den Grundstücksmarktberichten:

Würdigung der Marktdaten

Die vorstehenden Auswertungen der Gutachterausschüsse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Quelle	€/m²	Bezug
Immobilienmarktbericht Bayern 2026	2,50	Mittelwert Forstflächen Lkr. Wunsiedel 2025
Immobilienmarktbericht Bayern 2026	1,60	Mittelwert Forstflächen Lkr. Hof 2025
GA Lkr. Kulmbach, Marktbericht 2026	1,37	Mittelwert Forstflächen mit Bestockung 2025
GA Lkr. Kronach, Marktbericht 2026	0,97	Mittelwert Forstflächen mit Bestockung 2025
GA Vogtlandkreis	0,91	Ø Kaufpreis Wald mit Bestand 2024
GA Vogtlandkreis	0,97	Nadelwald ab 81 Jahre, Mittelwert 2023/24, Spanne 0,33 – 2,25
GA Lkr. Wunsiedel i.Fichtelgeb.	0,20 – 5,46	Kaufpreisspanne Waldflächen, Stichtag 01.01.2026

Der Mittelwert von 2,50 €/m² für den Landkreis Wunsiedel bildet ganz überwiegend uneingeschränkt wirtschaftlich nutzbare Waldflächen ab. Beim Bewertungsgrundstück ist die wirtschaftliche Nutzbarkeit dagegen eingeschränkt: Das Flurstück hat keinen eigenen Weg, der Zugang führt teilweise über fremden Grund, die Fläche von 0,4 Hektar lässt keinen rationellen Hiebssatz zu, und der Bestand weist einen deutlichen Pflege- und Durchforstungsrückstand auf. Ein Abschlag gegenüber dem Kreismittelwert ist deshalb geboten.

Die Mittelwerte der übrigen ausgewerteten Ausschüsse liegen zwischen 0,91 und 1,37 €/m². Diese Gebiete sind mit dem Landkreis Wunsiedel strukturell vergleichbar – Mittelgebirgslage im Fichtelgebirge, Frankenwald und Vogtland, überwiegender Fichtenbestand, ländlich-periphere Lage –, weisen jedoch durchweg niedrigere Bodenrichtwerte für unbestockte Forstflächen auf. Für den Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge liegen für bestockte Waldflächen keine für die Wertermittlung geeigneten Auswertungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV vor. Die Werteinflüsse werden deshalb nach § 9 Abs. 3 Satz 2 ImmoWertV sachverständig geschätzt; Grundlage der Schätzung sind die vorstehend dokumentierten Auswertungen strukturell vergleichbarer Gutachterausschüsse.

Der angesetzte Wert von 1,80 €/m² liegt oberhalb der Mittelwerte der Nachbarkreise und rund 28 % unterhalb des Kreismittelwerts für Wunsiedel. Er ist zugleich durch die vorstehende Abtriebswertberechnung rechnerisch unterlegt. Der Wertansatz ist danach marktgerecht.

3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**7.200,00 €**
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	**+**	**0,00 €**
vorläufiger Vergleichswert	**=**	**7.200,00 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	**–**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	**=**	**7.200,00 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	**–**	**0,00 €**
Vergleichswert	**=**	**7.200,00 €**
	rd.	**7.200,00 €**

3.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Der Wertansatz von 1,80 €/m² wurde vorstehend an den Auswertungen der Gutachterausschüsse überprüft und als marktgerecht beurteilt. Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sind damit bereits im vorläufigen Vergleichswert berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nicht erforderlich; sie wird mit 0,00 € angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV liegen nicht vor. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sind in Abteilung II des Grundbuchs nicht eingetragen; Bodenverunreinigungen, Bodenschätze oder besondere Ertragsverhältnisse wurden nicht festgestellt. Die eingeschränkte Zugänglichkeit und der Pflegerückstand des Bestandes sind bereits in den Wertermittlungsansätzen erfasst und werden deshalb nicht zusätzlich berücksichtigt. Der Ansatz beträgt 0,00 €.

3.4.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

3.4.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

3.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **7.200,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das als Wald genutzte Grundstück Flurstück 925, Gemarkung Voitsumra, Stadt Bad Weißenstadt, Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Voitsumra	724	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Voitsumra		925

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.07.2026 mit rd.

7.200 €

in Worten: siebentausendzweihundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Feilitzsch, den 04. September 2026

3.6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Erläuterungen siehe Komplettgutachten

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 08.06.2026) erstellt.

Das Gutachten wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen persönlich erstellt und fachlich verantwortet. KI-gestützte Anwendungen wurden – soweit eingesetzt – ausschließlich unterstützend zur sprachlichen Überarbeitung, Strukturierung und Plausibilitätskontrolle verwendet. Die Ermittlung der wertrelevanten Tatsachen, die Auswahl der Bewertungsansätze, die Berechnungen sowie die gutachterlichen Schlussfolgerungen erfolgten eigenständig durch den Sachverständigen. Eine eigenständige gutachterliche Bewertung durch eine KI fand nicht statt.

5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte in Komplettgutachten

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

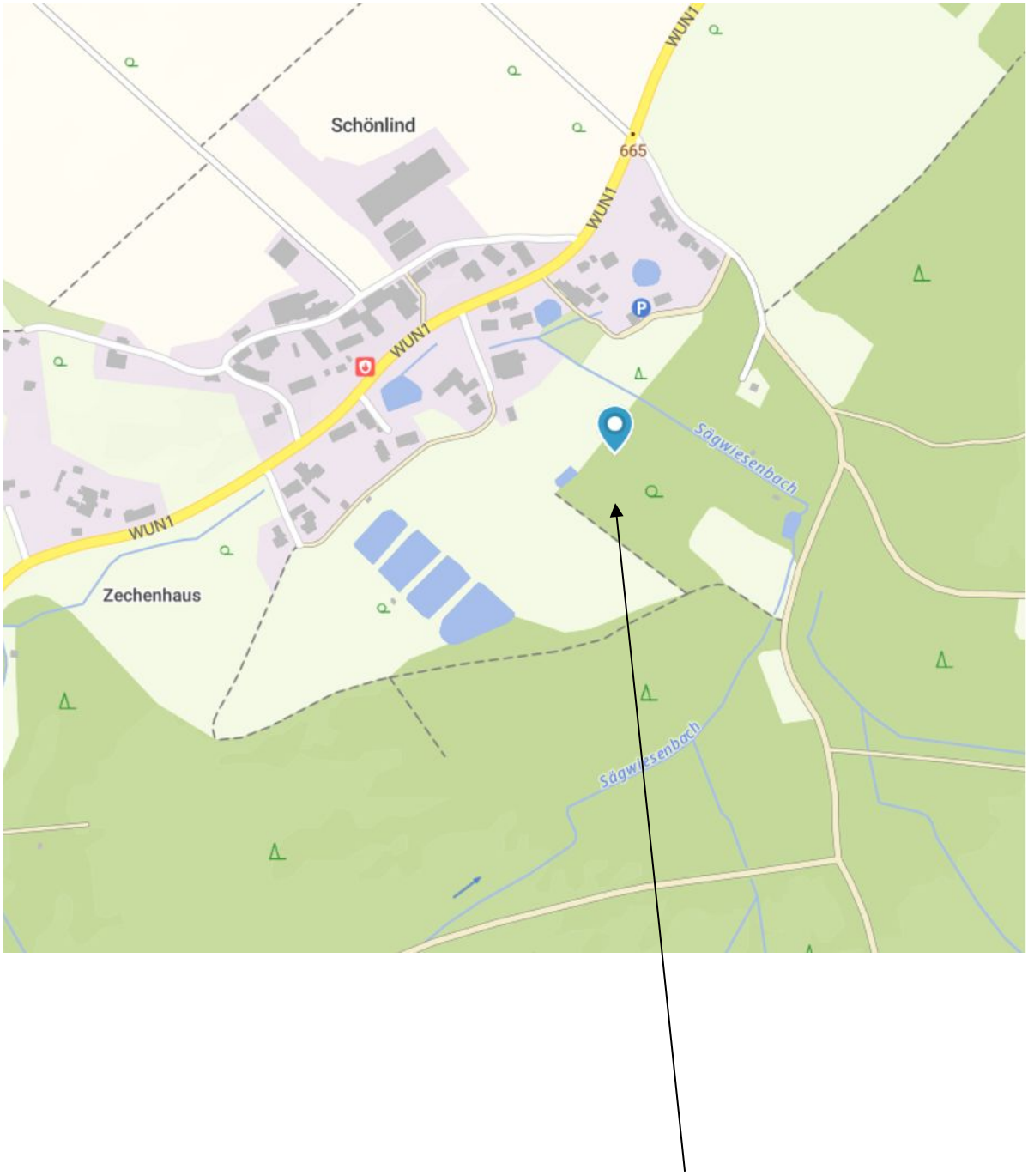
Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 4: Luftbildaufnahme in Komplettgutachten

Anlage 5: Fotos Auszug aus dem Komplettgutachten

Anlage 2: **Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab ca. 1 : 23.000**

Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; Abruf am 03.09.2026



Bewertungsobjekt: Flst. 925

Anlage 3 **Auszug aus der Liegenschaftskarte**
Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie; Abruf am 03.09.2026

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Bewertungsobjekt: Flst 925

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Westliche Grundstücksgrenze



Bild 2: Südwestliche Grundstücksgrenze