

GERT SCHULTHEIß

durch die Regierung von Oberfranken öffentlich bestellt
und beeidigter Sachverständiger für:

landwirtschaftliche Bewertung und Schätzung

Aufsichtsbehörde: IHK für Oberfranken

Mitglied im HLBS

Mitglied an den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte
für die Landkreise Coburg, Erlangen-Höchstädt, Hof, Kronach,
Wunsiedel und der kreisfreien Stadt Coburg

Kreuzgrabenweg 19, 96328 Küps - Oberlangensstadt Tel.: 09264/7473 Fax: 8717

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert der Grundstücke

Flst.-Nrn. 136, 143, 144, 147, 149, 151, 187,

313, 313/2, 404, 406, 408, 409, 410 und

412 Gemarkung Döbra.

Zwangsversteigerungssache:

Auftraggeber

**Amtsgericht Hof,
Abt. für Zwangsversteigerungssachen
Berliner Platz 1
95030 Hof
Aktenzeichen: 3 K 61/25**

1. Auftrag und Unterlagen

Mit dem Beschluss vom 03.03.2026 beauftragte das Amtsgericht Hof, Abt. für Zwangsversteigerungssachen, Berliner Platz 1, 96030 Hof, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert der im Grundbuch des Amtsgerichts Hof für Döbra Blatt 1206 verzeichneten Grundstücke Flst.-Nrn. 136, 143, 144, 147, 149, 151, 187, 313, 313/2, 404, 406, 408, 409, 410, 412, Gemarkung Döbra zu erstellen.

2. Im Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Hof: 3 K 61/25

-Antragstellerin-

Gegen

-Antragsgegnerin-

Zustellungsvertreter (§6 ZVG):

Rechtsanwalt Saalfrank Reinhard, Blüchelstraße 39, 95030 Hof

3. Zweck der Begutachtung: Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

4. Wertstichtag: 24.03.2026, Tag der Ortsbesichtigung

5. Ortsbesichtigung

Ich besichtigte das Grundstück einschließlich der benachbarten Flurstücke am 24.03.2026 ab 9.00 Uhr, alle Grundstücke waren zugänglich.

Am Ortstermin waren keine Beteiligten anwesend.

Der Antragsteller schrieb mir dass er auf Grund der räumlichen Distanz nicht kommen wird.

6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:

1. Amtsgericht Hof: Beschluss vom 03.03.2026
2. Amtsgericht Hof: Grundbuchauszug für Döbra Blatt 1206
3. Vermessungsamt Hof: Lagepläne und Liegenschaftskatasterauszüge
4. Landratsamt Hof: Auszug aus der Kaufpreissammlung,
Auskunft aus dem Altlastenkataster.
5. Stadt Schwarzenbach am Wald: Flächennutzungs- und Bebauungsplan,
Erschließungsbeiträge

7. VERWENDETE LITERATUR

ROSS BACHMANN

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden

JASTMANN

Rationelle Baubewertung

KLEIBER

Wertermittlungsrichtlinie 2012 Textsammlung:
Sachwertrichtlinie 2012,
Wertermittlungsrichtlinien 2012,
Normalherstellungskosten 2010, und 2021
Bodenrichtwertrichtlinie 2011,
WertR 06
11. Auflage, 2012

THEO GERADY/MÖCKEL

Praxis der Grundstücksbewertung

RÖSLER/LANGNER/SIMON

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

VOGELS

Grundstücks und Gebäudebewertung marktgerecht

KÖHNE M. Prof. Dr.

Landwirtschaftliche Taxationslehre

Mantel

Waldbewertung

Schober R.

Ertragstafeln der wichtigsten Baumarten

Prof. Hölzel/Hund

Aktualisierte Gehölzwerttabellen

BauGB

Baugesetzbuch

BAUNORMEN

Kosten von Hochbauten Flächen und Rauminhalte
DIN 277

WERTR 2006

Tabellen und Richtlinien für die Ermittlung von
Grundstücks- und Gebäudewerten
Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und
Städtebau
Wertermittlungsrichtlinien 2006 vom 01.03.2006

ImmoWERTV 2010

Immobilienwertermittlungsverordnung 2010
Bekanntmach. v. 19.05.2010, in Kraft getreten a. 01.07.2010

ImmoWERTV 2021

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, 13. Auflage
Bekanntmach. v. Juni 2021, in Kraft getreten a. 01.01.2022

NHK 2020

Normalherstellungskosten 2020

WaldR 2000

Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - vom 23.Juli 2000

LandR 19

Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft 2019
mit der Änderung vom 03 Mai.2019

PREISINDEX

Tabellen des statistischen Bundesamts Wiesbaden
Tabellen des statistischen bayerischen Landesamts

8. Auszug aus dem Grundbuch

Grundbuchamt: Amtsgericht Hof
Grundbuch für: Döbra
Blatt: 1206

Lft-Nr.	Flur-Nr.	Gemarkung	Lage, Wirtschaftsart	Größe m ²
---------	----------	-----------	----------------------	----------------------

4	143	Döbra	Berggüter, Ackerland	12.019
5	144	Döbra	Berggüter, Ackerland, Wald	14.280
6	147	Döbra	Berggüter; Ackerland	3.750
7	149	Döbra	Berggüter; Ackerland	3.074
8	151	Döbra	Berggüter; Ackerland, Wald	8.780
10	313	Döbra	Höhe; Wald	2.960
11	313/2	Döbra	Höhe; Wald	5.320
12	404	Döbra	Türkengrund; Wald	2.350
13	406	Döbra	Türkengrund; Wald	2.420
14	408	Döbra	Türkengrund; Wald	8.550
15	409	Döbra	Türkengrund; Wald	3.680
16	410	Döbra	Türkengrund; Wald	3.240
17	412	Döbra	Türkengrund; Wald	7.700
18	187	Döbra;	Kleinteile; Landwirtschaftsfläche	19.605
20	136	Döbra	Nähe a Döbraberg; Gebäude u. Freifläche	3.311

Abt. I: Eigentümer

2.1 ,

Anstelle von 2.2:
3.

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. der
Grundstücke Lasten und Beschränkungen

3/18 Fernmeldekabelrecht für die Telekom Deutschland GmbH Bonn, gemäß Bewilligung vom 05. Juni 1963 eingetragen am 09. Mai 1967 und umgeschrieben am 22. August 1983

Berechtigt nun Telekom Deutschland GmbH. Bonn, gemäß Bewilligung vom 18.08.2010 URNr. 6182/2010 Notar Garschina, Bonn-Bad Godesberg; (Gz.: DB-1001-44), eingetragen am 15.09.2010.

5/7 Wasserrohrleitungs- und Kabelleitungsrecht für den Zweckverband Fernwasserversorgung Oberfranken , Sitz Kronach. Gemäß Bewilligung vom 23. März 1983 eingetragen am 20. Oktober 1983.

11/ 4-8, 10 – 18, 20, Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hof 3 K 61/25) eingetragen am 27.10.2025

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Mehrere Eintragungen, hier nicht extra erwähnt.

9. Verkehrslage

Döbra ist ein ca. 365 Einwohner zählender Ortsteil der 4.491 Einwohner zählenden Stadt Schwarzenbach am Wald, im Landkreis Hof/Saale, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Döbra liegt ca. 2 km östlich an eine Kreisstraße und ca. 30 Km westlich von Hof/Saale den Sitz der Landkreisverwaltung.

Die nächste Autobahnauffahrt zur BAB A 9 ist Selbitz (15 km) und der nächste Bahnhof ist Selbitz an der Regionalbahnstrecke Hof – Bad Steben.

Döbra ist am öffentlichen Linienbus und Schulbus angeschlossen.

Kindergarten, Grund-, und Mittelschule ist in Schwarzenbach am Wald und alle weiterführenden Schulen haben ihren Sitz in Naila und Hof.

Arbeitsplätze sind in Schwarzenbach am Wald vorhanden, ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Hof, Naila und Helmbrechts und Münchberg aus.

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Döbra und Schwarzenbach am Wald gut möglich.

Höhenlage: Döbra ca. 620 - 700 über NN

10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan

Die Stadt Schwarzenbach am Wald hat für ihr ganzes Gemeindegebiet einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtskräftig aufgestellt.

In diesen Flächennutzungsplan ist:

das hier zu bewertende Grundstück Flst.-Nr. 136 Gemarkung Döbra als Wohnbauland ausgewiesen (2 x 680 m² Grundstücksfläche und 270 m² Geschoßfläche wurde 1984 bezahlt)

Alle weiteren hier zu bewertenden Grundstücke wurden als Land- und Forstwirtschaftsflächen im Außenbereich im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Die hier zu bewertenden Grundstücke sind in keinen Bebauungsplan beplant.

11. Methodik der Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist in § 3 der Wertermittlungsverordnung und in § 194 BauGB definiert.

Danach wird er durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt der Schätzung bzw. Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

In den Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft wird dazu ausgeführt, dass der Verkehrswert der Grundstücke grundsätzlich nach dem Vergleichsverfahren zu ermitteln ist. Dabei sind objekt- und zeitnahe Vergleichspreise bevorzugt heranzuziehen, auf ihre Vergleichbarkeit zu prüfen und ggf. zu korrigieren.

Preise von Vergleichsgrundstücken, die weit zurückdatieren, bilden keine geeignete Vergleichsgrundlage. Auch Höchst- und Tiefstpreise, die sich auf Grund besonderer Verhältnisse für ein Grundstück ergeben können, sind nicht zum Vergleich geeignet. Gelzer (13) zitiert auf Seite 31 ein BGH-Urteil vom 05.04.73, in dem der BGH feststellt, dass nicht angenommene Verkaufsangebote für Grundstücke zur Anhebung vorhandener Vergleichspreise keinen genügend sicheren Schluss auf den erzielbaren Preis zulassen.

Der Verkehrswert eines Grundstücks wird im wesentlichen von seiner Qualität und damit durch die derzeitige Nutzung und der möglichen Nutzungsfähigkeit beeinflusst.

12. Auszug aus d. Liegenschaftskataster am Vermessungsamt Hof

Gemarkung Döbra – Stadt Schwarzenbach/Wald - Landkreis Hof

Flur-Nr	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert zahl	Ertrags messzahl	Gesamtfläche d. Flurstück m ²
136	Ackerland <u>Tatsächliche Nutzung</u> Gehölz	3.211 3.211	sL5V	45/21	674	3.211
143	Ackerland <u>Tatsächliche Nutzung:</u> Ackerland Gehölz	12.016 11.773 246	sL5Vg	42/20	2.403	12.019
144	Ackerland Ackerland <u>Tatsächliche Nutzung:</u> Ackerland Forstfläche Gehölz Weg Unkultivierte Fläche	6.363 728 6.706 6.487 413 338 336	sL5Vg sL5Vg	42/20 42/17	1.271 124	14.280
147	Ackerland Ackerland <u>Tatsächliche Nutzung</u> Grünland	3.242 508 3.750	sL5Vg sL5Vg	42/20 42/17	648 86	3.750
149	Ackerland <u>Tatsächliche Nutzung:</u> Grünland	3.074 3.074	sL5Vg	42/17	523	3.074
151	Ackerland Ackerland <u>Tatsächliche Nutzung:</u> Forstwirtschaftsfläche Grünland Garten	3.519 404 4.801 3.923 56	sL5Vg sL5Vg	42/20 42/17	704 69	8.780
187	Ackerland Ackerland <u>Tatsächliche Nutzung:</u> Ackerland Weg Unkultivierte Fläche	17.861 1.678 19.505 66 34	sL5V sL5V	48/22 48/22	3.929 252	19.605
313	Forstwirtschaftsfläche	2.960				2.960
313/2	Forstwirtschaftsfläche	5.320				5.320

Flur-Nr	Nutzung	Fläche m ²	Klasse	Wert zahl	Ertrags messzahl	Gesamtfläche d. Flurstück m ²
404	Forstwirtschaftsfläche	1.747				2.350
	Unkultivierte Fläche	547				
	Fließgewässer	56	Gewässer III. Ordnung			
406	Forstwirtschaftsfläche	2.328				2.420
	Fließgewässer	92	Gewässer III. Ordnung			
408	Forstwirtschaftsfläche	6.075				8.550
	Unkultivierte Fläche	2.364				
	Fließgewässer	111	Gewässer III. Ordnung			
409	Forstwirtschaftsfläche	3.088				3.680
	Unkultivierte Fläche	539				
	Fließgewässer	53	Gewässer III. Ordnung			
410	Forstwirtschaftsfläche	3.175				3.240
	Fließgewässer	65	Gewässer III. Ordnung			
412	Forstwirtschaftsfläche	7.579				7.700
	Fließgewässer	121	Gewässer III. Ordnung			

Bodenarten:

S	=	Sand
Sl	=	anlehmiger Sand
IS	=	lehmiger Sand
SL	=	stark lehmiger Sand
sL	=	sandiger Lehm
L	=	Lehm
LT	=	schwerer Lehm
Mo	=	Moorboden

Klasse

Bodenzustandsstufen Ackerland: Stufe 1 bis 7 (wobei die Stufe 1 die günstigste ist)

Entstehungsarten:

V	=	Verwitterungsboden
(V)g	=	Steine Geröll
D	=	Diluvial (Eiszeit-) boden
Lö	=	Löß (Wind) boden
Al	=	Alluvial (Schwemmlandboden)
Lö	=	Löß (Wind-) boden

Bodenzustandsstufen Grünland: I = günstig, II = mittel, III = ungünstig

Klimaverhältnisse:

Jahreswärme

a = über 8 ° C, durchschnittliche

b = 7°C bis 8 °C,

c = unter 7 ° C

„
„

„
„

Wasserverhältnisse:

1 bis 5 (wobei 1 der günstigste ist)

Wertzahlen zB. 34/27

Bodenzahlen: 34/

1 bis 100 (wobei 100 der beste Boden ist)
Bodenbeschaffenheit, Klima u. Grund-
wasserverhältnis

/27

1 bis 100 (Acker/Grünlandzahl mit Zu- und
Abschlägen für Geländegestaltung, Klima
und andere natürliche Ertragsbedingungen)

13. AUSZUG AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDRATSAMT HOF

Stadt Schwarzenbach am Wald - Landkreis Hof

Jahr	Ort	Größe m ²	Preis €/m ²	Bemerkung
2024	Döbra	6.920	2,36	Ackerland
2024	„	600	53,33	Mischgebiet ebf
2025	Döbra/Culmitz	31.480	2,60	Ackerland 4 Grundstücke
2025	„	1.601	2,00	Ackerland
2025	„	7.639	1,80	Ackerland

ebf = erschließungsbeitragsfrei

ebpf = erschließungsbeitragspflichtig

LN = Landwirtschaftliche Nutzfläche

OB/mB = ohne/mit Baumbestand

Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke durchschnittliche Lagewerte zum
01.01.2024 erschließungsbeitragsfrei. Herausgegeben vom Gutachterausschuss
des Landratsamt Hof. Für die Stadt Schwarzenbach/Wald (in €/m²)

Ort	Preis für Baureifes Land ebf		
	Wohnbau €/m ²	gemischte Baufläche €/m ²	Gewerbebauland €/m ²
Döbra	33,00		

Bodenrichtwert f. landwirtschaftliche Nutzflächen:

Ackerland	2,80 €/m ²
Grünland	1,30 €/m ²
Unbestockter Waldboden:	0,30 €/m ²

14. Altlastenkataster am Landratsamt Hof

Nach Auskunft durch das Landratsamt Hof sind die hier zu bewertenden Grundstücke **nicht** im Altlastenkataster als belastet vorgetragen.

15. Lage, Beschreibung und Bewertung des Grundstücks

Die Grundstücke liegen in einem Gebiet mit einer durchschnittlichen Jahreswärme von unter 5,7 – 6,9° Celsius.

Der hiebkostenfreie Baumbestandswert wird bei Position 16 ermittelt.

15.1 Das Grundstück Flur-Nr. 136 Gemarkung Döbra hat 3.211 m² Fläche, liegt im Gebiet " Nähe am Döbraberg", liegt im südwestlichen Ortsteil und ist mit der geteerten Ortsstraße entlang seiner Nordostgrenze erschlossen.

Das Grundstück ist mit Laubgehölz bewachsen (angeflogen), hat bis zu 5 % südöstliche Neigung und ist maschinell gut bearbeitbar.
Die Holzabfuhr ist ab der Grundstücksgrenze gut möglich.

1. Baumbestand:	2.400 m ² Fläche
	50 % Birke,
	30 % Ahorn,
	15 % Erle, (Weide)
	20 jährig (10 – 30),
	0,80 Bestockung
	gesund

Entlang der West- und Südgrenze wird eine 811 m² Fläche als unbewirtschaftetes Grünland vorgefunden.

Das Grundstück liegt im Wohnbauland, ist unbebaut und eine 1.360 m² große Teilfläche ist erschließungsbeitragsfrei zu bewerten und die weitere 1.851 m² große Teilfläche ist als Erschließungsbeitragspflichtig zu bewerten.

<u>Grundstücksqualität:</u>	1.360 m ²	Wohnbauland ebf,
	1.851 m ²	Rohbauland ebpf,

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 3.211 m² großen Grundstücks mit 33,00 €/m² für das 1.360 m²

Wohnbauland ebf und mit 15,00 €/m² für das erschließungs-
beitragspflichtige Rohbauland. Zuzüglich den bei Position 16 ermittelten
hiebkostenfreien Baumbestandswert.

15.2 Das Grundstück Flur-Nr. 143 Gemarkung Döbra hat 12.019 m² Fläche, liegt im Gebiet "Berggüter", liegt am westlichen Ortsrand von Döbra und ist mit der Gesteerten Ortsverbindungsstraße zum Döbraberg im Süden und einen befestigten Feldweg an seiner Nordwestecke erschlossen.

Das Grundstück wird im Süden auf 11.773 m² als Ackerland und im Osten auf 246 m² als Feldgehölz bewirtschaftet.

Die 11.773 m² Ackerfläche hat mit 42/20 bewerteten mit Steine versetzten sandigen Lehm Boden (Verwitterungsboden), bis zu 7 % östliche Neigung, wird aus Osten durch Feldgehölz beschattet und ist gemeinsam mit der Ackerfläche den nachfolgende beschriebenen Flst.-Nr. 144 maschinell sehr gut bearbeitbar.

Die 246 m² Feldgehölzfläche besteht aus Birke, Erle, Holunder- und Vogelkirsche im Alter 5 – 15 jährig und ist ohne hiebkostenfreien Baumbestandswert.

Grundstücksqualität: 11.773 m² Ackerland, im Außenbereich
246 m Feldgehölz im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen
11.773 m² großen Grundstücks mit 2,60 €/m² für das 11.773 m² Ackerland
und mit 0,30 €/m² für das 246 m² Feldgehölz (Boden) ohne einen
hiebkostenfreien Baumbestandswert.

15.3 Das Grundstück Flur-Nr. 144 Gemarkung Döbra hat 14.280 m² Fläche, liegt im Gebiet "Berggüter", nördlich des vor beschriebenen Flst.-Nr. 143 und ist mit einen befestigten Feldweg entlang seiner Ost und Nordgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird im Südosten auf 6.706 m² als Ackerland und auf 6.900 als Nadelwaldfläche und auf 674 m² als Weg und Unlandfläche genutzt.

Die 6.706 m² Ackerfläche hat mit 42/20 und 42/17 bewerteten mit Steine versetzten sandigen Lehm Boden (Verwitterungsboden), bis zu 8 % östliche Neigung, wird aus Westen durch Nadelwald beschattet und ist gemeinsam mit der Ackerfläche des vor beschriebenen Flst.-Nr. 143 maschinell sehr gut bearbeitbar.

Die 6.900 m² Nadelwald- und Gehölzfläche hat mit Steine versetzten sandigen Lehm Boden, bis zum 14 % nördliche Neigung und ist maschinell gut bearbeitbar. Der Baumbestand ist gesund, die Holzabfuhr ist ab der Grundstücksgrenze gut möglich.

Auf dem Grundstück wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand: 6.900 m² Fläche
100 % Fichte,
30 jährig (20 – 40),
0,95 Bestockung
gesund

Die 674 m² Weg und Unlandfläche ist zum Teil mit Strauchwerk ohne hiebkostenfreien Baumbestandswert bewachsen.

Grundstücksqualität: 6.706 m² Ackerland, beschattet, im Außenbereich
6.900 m² Waldfläche, bestockt,
674 m² Weg und Feldgehölz alles im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 14.280 m² großen Grundstücks mit 2,40 €/m² für das 6.706 m² Ackerland , mit 0,30 €/m² für den 6.900 m² Waldboden und den 674 m² Weg und Feldgehölzfläche, zuzüglich den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert

15.4 Das Grundstück Flur-Nr. 147 Gemarkung Döbra hat 3.750 m² Fläche, liegt im Gebiet " Berggüter", ca. 300 m westlich von Döbra und ist mit der geteerten Ortsstraße Döbra – Döbraberg entlang seiner Südgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird als Grünland bewirtschaftet, ist rechtwinklig und hat mit 42/20 und 42/17 bewerteten mit Steine versetzten sandigen Lehmboden, wird aus Nordwesten durch Nadelwald beschattet und ist maschinell gut bearbeitbar.

Grundstücksqualität: 3.750 m² Grünland, leicht beschattet, im Außenbereich
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 3.750 m² großen Grundstücks mit 1,50 €/m² für das 3.750 m² Grünland.

15.5 Das Grundstück Flur-Nr. 149 Gemarkung Döbra hat 3.074 m² Fläche, liegt im Gebiet " Berggüter", ca. 400 m westlich von Döbra und ist mit der geteerten Ortsstraße Döbra – Döbraberg entlang seiner Südgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird als Grünland bewirtschaftet, hat mit 42/17 bewerteten mit Steine versetzten sandigen Lehmboden, wird aus Westen durch Nadelwald beschattet und ist maschinell gut bearbeitbar.

Das Grundstück ist mit einen Wasserrohr- und einen Kabelleitungsrecht für den Zweckverband der Fernwasserversorgung Oberfranken in Abt. II des Grundbuchs belastet.

Grundstücksqualität: 3.074 m² Grünland, aus Westen beschattet, im Außenbereich
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

**Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen
3.074 m² großen Grundstücks mit 1,40 €/m² für das 3.074 m² Grünland.**

15.6 Das Grundstück Flur-Nr. 151 Gemarkung Döbra hat 8.780 m²
Fläche, liegt im Gebiet "Berggüter", ca. 250 m westlich von Döbra und ist mit
der geteerten Ortsstraße Döbra – Döbraberg entlang seiner Südgrenze
erschlossen.

Das Grundstück wird auf 3.979 m² im Süden als Grünland und auf 4.801 m² im
Norden als Nadelwald

Die 3.979 m² Grünlandfläche hat mit 42/20 und 42/17 bewerteten mit Steine
versetzten Lehm Boden, bis zu 8 % nordwestliche Neigung und ist maschinell gut
bearbeitbar. Das Grünland wird aus Osten durch Mischwald beschattet.

Die 4.801 m² Nadelwaldfläche hat sandigen Lehm Boden mit Steine versetzt. Bis
zu 9 % nördliche Neigung und ist maschinell gut bearbeitbar.
Der Baumbestand ist gesund, die Holzabfuhr ist ab der Grundstücksgrenze gut
möglich.

Auf der Waldfläche wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand: 4.801 m² Fläche
100 % Fichte,
50 jährig (40 – 60),
0,96 Bestockung
gesund

Grundstücksqualität: 3.979 m² Grünland, beschattet,
4.801 m² Waldfläche, bestockt, alles im Außenbereich
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

**Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen
8.780 m² großen Grundstücks mit 1,40 €/m² für das 3.879 m² beschattete
Grünland und mit 0,30 €/m² für den 4.801 m² Waldboden zuzüglich den
bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.**

15.7 Das Grundstück Flur-Nr. 187 Gemarkung Döbra hat 19.605 m²
Fläche, liegt im Gebiet "Kleinteile", ca. 250 m nordwestlich von Döbra und ist
mit der geteerten Ortsstraße Schwarzenbach/Wald - Döbra entlang seiner
Südgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird als Ackerland bewirtschaftet (Klee gras) hat mit 48/22 bewerteten sandigen Lehm Boden (Verwitterungsboden), bis zu 7 % nördliche Neigung, ist leicht wellig und ist maschinell gut bearbeitbar. Das Ackerland wird aus Nordosten durch Nadelwald beschattet.

Das Grundstück ist im Grundbuch Abt. II mit einem Fernmeldekabelleitungsrecht für die Deutsche Telekom belastet.

Grundstücksqualität: 19.605 m² Ackerland, aus Nordosten beschattet, im Außenbereich
In menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 19.605 m² großen Grundstücks mit 2,30 €/m² für das aus Nordosten beschattete Ackerland.

15.8 Das Grundstück Flur-Nr. 313 Gemarkung Döbra hat 2.960 m² Fläche, liegt im Gebiet " Höhe", ca. 350 m östlich von Döbra und ist mit einem zum Teil befestigten Feld- und Waldweg entlang seiner Südgrenze erschlossen.

Das Grundstück wird als Nadelwald bewirtschaftet, hat sandigen Lehm Boden, bis zu 16 % nördliche Neigung und ist maschinell gut bearbeitbar.
Die Holzabfuhr ist ab der Grundstücksgrenze gut möglich.

Auf der Waldfläche wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand: 1.300 m² Fläche im Süden
100 % Fichte,
65 jährig (60 – 70),
0,95 Bestockung
gesund

2. Baumbestand: 1.660 m² Fläche im Norden
100 % Fichte,
10 jährig (5 – 15),
0,70 Bestockung
gesund

Grundstücksqualität: 2.960 m² Waldfläche, tlws schwach bestockt, alles im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 2.960 m² großen Grundstücks mit 0,30 €/m² für den 2.960 m² Waldboden zuzüglich den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

15.9 Das Grundstück Flur-Nr. 313/2 Gemarkung Döbra hat 5.320 m² Fläche, liegt im Gebiet "Höhe", ca. 400 m östlich von Döbra, im nordöstlichen Anschluss an das vor beschriebene Flst.-Nr. 313 und ist über dieses Grundstück erschlossen.

Das Grundstück wird als Nadelwald bewirtschaftet, hat sandigen Lehm Boden, bis zu 16 % nördliche Neigung und ist maschinell gut bearbeitbar. Die Holzabfuhr ist ab der Grundstücksgrenze gut möglich.

Auf der Waldfläche wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand: 1.800 m² Fläche im Nordosten Süden
Ohne Baumbestand

2. Baumbestand: 1.000 m² Fläche im Nordwesten
100 % Fichte,
10 jährig (5 – 15),
0,75 Bestockung
gesund

3. Baumbestand: 2.520 m² Fläche zwischen 1. Und 2.
100 % Fichte,
60 jährig (50 – 70),
0,95 Bestockung
gesund

Grundstücksqualität: 5.320 m² Waldfläche, tlws schwach bestockt,
alles im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen
5.320 m² großen Grundstücks mit 0,30 €/m² für den Waldboden zuzüglich
den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

15.10 Das Grundstück Flur-Nr. 404 Gemarkung Döbra hat 2.350 m²

Fläche, liegt im Gebiet "Türkengrund", ca. 400 m südwestlich von Döbra und ist mit einem befestigten Waldweg und von da aus mit einer ungeregelten, unbefestigten Zufahrt erschlossen.

Das Grundstück wird als Nadelwald bewirtschaftet, hat mit Steine versetzten sandigen Lehm Boden, liegt in einen Taleinschnitt mit bis zu 30 % nördliche und südliche Neigung. Das Grundstück wird durch einen bis zu 1 m breiten Graben geteilt und ist sehr erschwert maschinell bearbeitbar. Die Holzabfuhr ist ab den 20 m entfernten Waldwirtschaftsweg sehr gut möglich.

Auf der Waldfläche wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand: 1.803 m² Fläche mit 56 m² Graben
100 % Fichte,
50 jährig (40 – 60),
0,95 Bestockung

gesund

2. Teilfläche: 547 m² unkultivierte Fläche (ohne Baumbestand)

Grundstücksqualität: 1.803 m² minderwertige Waldfläche, bestockt,
547 m² unkultivierte Fläche,
alles im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen
2.350 m² großen Grundstücks mit 0,25 €/m² für den Waldboden und mit
0,20 €/m² für die 547 m² unkultivierte Fläche zuzüglich den bei Position
16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

15.11 Das Grundstück Flur-Nr. 406 Gemarkung Döbra hat 2.420 m²
Fläche, liegt im Gebiet " Türkengrund", ca. 450 m südwestlich von Döbra und ist
mit einen befestigten Waldweg und von da aus mit einer unregelmäßig,
unbefestigten Zufahrt erschlossen.

Das Grundstück wird als Nadelwald bewirtschaftet, hat mit Steine versetzten
sandigen Lehm Boden, liegt in einen Taleinschnitt mit bis zu 30 % nördliche und
südliche Neigung. Das Grundstück wird durch einen bis zu 1 m breiten Graben
geteilt und ist sehr erschwert maschinell bearbeitbar.
Die Holzabfuhr ist ab den 20 m entfernten Waldwirtschaftsweg sehr gut möglich.

Auf der Waldfläche wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand: 2.420 m² Fläche mit 92 m² Graben
100 % Fichte,
40 jährig (30 – 50),
0,94 Bestockung
gesund

Grundstücksqualität: 2.420 m² minderwertige Waldfläche, bestockt,
alles im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen
2.420 m² großen Grundstücks mit 0,25 €/m² für den Waldboden
einschließlich der 92 m² Grabenfläche zuzüglich den bei Position 16
ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

15.12 Das Grundstück Flur-Nr. 408 Gemarkung Döbra hat 8.550 m²
Fläche, liegt im Gebiet " Türkengrund", ca. 550 m südwestlich von Döbra und ist
mit einen befestigten Waldweg und von da aus 10 m mit einer unregelmäßig,
unbefestigten Zufahrt erschlossen.

Das Grundstück wird auf 6.186 m² als Nadelwald mit 111 m² Grabenfläche bewirtschaftet, hat mit Steine versetzten sandigen Lehm Boden, liegt in einen Taleinschnitt mit bis zu 32 % nördliche und südliche Neigung. Das Grundstück wird durch einen bis zu 1 m breiten Graben geteilt und ist sehr erschwert maschinell bearbeitbar. Das Grundstück ist auf 2.364 m² unkultiviert. Die Holzabfuhr ist ab den 20 m entfernten Waldwirtschaftsweg sehr gut möglich.

Auf der Waldfläche wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand: 6.186 m² Fläche mit 111 m² Graben
100 % Fichte,
40 jährig (20 – 60),
0,91 Bestockung
gesund

2. Teilfläche: 2.364 m² unkultivierte Fläche (ohne Baumbestand)

Grundstücksqualität: 6.186 m² minderwertige Waldfläche einschließlich 111 m² Grabenfläche, bestockt,
2.364 m² unkultivierte, unbestockte Fläche,
alles im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit ohne
außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 8.550 m² großen Grundstücks mit 0,25 €/m² für den 6.186 m² Waldboden einschließlich der 111 m² Grabenfläche und mit 0,20 €/m² für die 2.364 m² unkultivierte Fläche zuzüglich den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

15.13 Das Grundstück Flur-Nr. 409 Gemarkung Döbra hat 3.680 m² Fläche, liegt im Gebiet " Türkengrund", ca. 650 m südwestlich von Döbra und ist mit einen befestigten Waldweg und von da aus mit einer unregelmäßigen, unbefestigten Zufahrt erschlossen.

Das Grundstück wird auf 3.088 m² als Nadelwald mit 53 m² Grabenfläche bewirtschaftet, hat mit Steine versetzten sandigen Lehm Boden, liegt in einen Taleinschnitt mit bis zu 30 % nördliche und südliche Neigung. Das Grundstück wird durch einen bis zu 1 m breiten Graben geteilt und ist sehr erschwert maschinell bearbeitbar. Das Grundstück ist auf 539 m² unkultiviert. Die Holzabfuhr ist ab der Grundstücksgrenze über einen Waldwirtschaftsweg sehr gut möglich.

Auf der Waldfläche wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand: 3.141 m² Fläche mit 53 m² Graben
100 % Fichte,
40 jährig (30 – 50),
0,92 Bestockung
gesund

2. Teilfläche: 539 m² unkultivierte Fläche (ohne Baumbestand)

Grundstücksqualität: 3.141 m² minderwertige Waldfläche einschließlich 53 m²
 539 m² Grabenfläche, bestockt,
 unkultivierte, unbestockte Fläche,
 alles im Außenbereich.
 In menschlich absehbarer Zeit ohne
 außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 3.680 m² großen Grundstücks mit 0,25 €/m² für den 3.141 m² Waldboden einschließlich der 53 m² Grabenfläche und mit 0,20 €/m² für die 539 m² unkultivierte Fläche zuzüglich den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

15.14 Das Grundstück Flur-Nr. 410 Gemarkung Döbra hat 3.240 m² Fläche, liegt im Gebiet " Türkengrund", ca. 700 m südwestlich von Döbra und ist mit einen befestigten Waldweg und von da aus mit einer ungeregelten, unbefestigten Zufahrt erschlossen.

Das Grundstück wird auf 3.240 m² als Nadelwald einschließlich 65 m² Grabenfläche bewirtschaftet, hat mit Steine versetzten sandigen Lehm Boden, liegt in einen Taleinschnitt mit bis zu 25 % nördliche und südliche Neigung. Das Grundstück wird durch einen bis zu 1 m breiten Graben geteilt und ist sehr erschwert maschinell bearbeitbar.. Die Holzabfuhr ist ab der Grundstücksgrenze über einen Waldwirtschaftsweg sehr gut möglich.

Auf der Waldfläche wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand: **3.240 m² Fläche mit 65 m² Graben**
100 % Fichte,
35 jährig (10 – 60),
0,93 Bestockung
gesund

Grundstücksqualität: 3.240 m² minderwertige Waldfläche einschließlich 65 m² Grabenfläche, bestockt, alles im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 3.240 m² großen Grundstücks mit 0,25 €/m² für den 3.240 m² Waldboden einschließlich der 65 m² Grabenfläche, zuzüglich den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

15.15 Das Grundstück Flur-Nr. 412 Gemarkung Döbra hat 7.700 m² Fläche, liegt im Gebiet "Türkengrund", ca. 750 m südwestlich von Döbra und ist mit einem befestigten Waldweg und von da aus mit einer unregelmäßigen, unbefestigten Zufahrt erschlossen.

Das Grundstück wird auf 7.700 m² als Mischwald einschließlich 121 m² Grabenfläche bewirtschaftet, hat mit Steine versetzten sandigen Lehm Boden, liegt in einen Taleinschnitt mit bis zu 24 % nördliche und südliche Neigung. Das Grundstück wird durch einen bis zu 1 m breiten Graben geteilt und ist erschwert maschinell bearbeitbar..

Die Holzabfuhr ist ab der Grundstücksgrenze über einen Waldwirtschaftsweg sehr gut möglich.

Auf der Waldfläche wurde folgender Baumbestand vorgefunden:

1. Baumbestand: 7.700 m² Fläche mit 121 m² Grabenfläche,
8 % Fichte,
77 % Birke,
15 % Erle
20 jährig (10 – 30),
0,86 Bestockung
gesund

Grundstücksqualität: 7.700 m² minderwertige Waldfläche einschließlich 121 m² Grabenfläche, bestockt, alles im Außenbereich.
In menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung.

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des vor beschriebenen 7.700 m² großen Grundstücks mit 0,25 €/m² für den 7.700 m² Waldboden einschließlich der 121 m² Grabenfläche, zuzüglich den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

16. Ermittlung des hiebkostenfreien Baumbestandswertes 2026

Ermittlung der Bestandswerte der Waldflächen gem. WaldR 2000, vom 12. Juli 2000, auf der Grundlage der im Folgenden berechneten Abtriebswerte im Alter der Umtriebszeiten (Au).

Der Waldbodenverkehrswert wurde gesondert berechnet.

und wurden von den umliegenden Forstämtern, durch Umfrage, und durch Auskunft durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte an der kreisfreien Stadt bzw. am Landratsamt des Landkreises, ermittelt.

Bewertungsunterlagen für den Bestandswert

Der Baumbestandswert wird Hiebkostenfrei berechnet!

Waldwertermittlungsrichtlinien - WaldR 2000, vom 12. Juli 2000

Baumsorten unter 2 % werden den anderen, vorhandenen rechnerisch zugerechnet!

Ertragstafeln: Fichte, Kiefer, Buche, Lärche - Wiedemann m. Df.

Eiche, Esche, Ahorn	- Jüttner m. Df.
Erle	- Mitscherlich st. Df.
Birke, Pappel	- Schwappach

<u>Umtriebszeiten (U):</u>	Fichte, Lärche	- 100 Jahre
	Kiefer	- 120 Jahre
	Esche, Ahorn	- 100 Jahre
	Birke	- 80 Jahre
	Erle	- 60 Jahre

Sortierung: nach der Sortenertragstafel Mitscherlich,
Wiedemann und Jüttner

Werbungskosten: nach der EST - Geldtafel 2026

Geldfaktor: 17,56 ct/Min

Lohnnebenkosten: 70 % (einschl. EMS - Kosten)

Aufarbeitung:

- Fichte, Lärche nach Geldsätzen Entrindung i.S.
- Kiefer nach Geldsätzen Entrindet i.S./ a.S.
- Eiche, Ahorn, Erle, Esche, Buche, Birke, Pappel, nach Geldsätzen unentrindet
- Zuschläge für Hiebmerkmale pauschal 10%

Rückkosten: 6,00 €/fm (incl, Mwst)

Holzpreise (entrindet, gerückt):

nach mehrjährigen durchschnittlichen Verkaufserlösen im Bereich der umliegenden Forstämter

Fichte	H, HL B	420 % MZ
	HL C	370 % MZ
Ahorn	LB	430 % MZ
	LC	320 % MZ
Kirsche	LB	410 % MZ
	LC	240 % MZ
Birke	LB	290 % MZ
	LC	200 % MZ
Erle	LB	300 % MZ
	LC	190 % MZ

Schichtholznettoerlöse:

Fichte, Kiefer, Lärche (Nadelhölzer)	- 10,-- €/rm
Eiche	- 30,-- €/rm
Sonstige Laubhölzer	- 20,-- €/rm

Umsatzsteuer: 5 %

Kulturrkosten: Fichte, Tanne, Douglasie, Lärche, Hainbuche	- 3.000,--€/ha
Kiefer, Buche,	- 3.500,--€/ha
Erle, Pappel, Birke, Feldahorn	- 3.000,--€/ha
Eiche, Ulme, Esche, Ahorn, Linde	- 6.500,--€/ha

Abtriebswert (Berechnung in €/Efm – erntekostenbelastet) 2026

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
					MZ-Steigerungs-% für Stammholz			QZ, erntekostenbelastet			
Hoa	Alter	Bonität	dm(cm)	V (EfmqR)	GKI %	Zuschlag	% ME	Sorten- %	Grundpreis €/Efm	%-MZ (100)	€/Efm
							6x7				9x10x11
Fichte	100	I, 0	37,6	611	420			85% H	22,31	420	79,65
	-8% nicht aufgearbeitetes Holz			-49 562	370			15 % HLC	17,76	370	9,86
										+5% MWSt	89,51 93,99
Fichte	100	II,0	32,7	502	420			85% H	21,54	420	76,90
	-8% nicht aufgearbeitetes Holz			-40 462	370			15 % HLC	17,48	370	9,70
										+5% MWSt	86,60 90,93
Ahorn	100	II,0	50,0	400	60% L B 40% L C	430 320	258 128 386	L	41,42	386	159,88
	Sth Brh	50% 50%	= =	160 240	= 336 rm						
										+5% MWSt	167,87
Kirsche	140	II,0	44,7	464	60% L B 40% L C	410 240	246 96 342	L	41,15	342	140,73
	Sth Brh	50% 50%	= =	232 232	= 325 rm						
										+5% MWSt	147,77
Erle	90	I,5	38,4	232	60% L B 40% L C	300 190	180 76 256	L	47,55	256	121,73
	Sth Brh	50% 50%	= =	116 116	= 166 rm						
										+5% MWSt	127,82
Birke	80	I,0	32,0	212	60% L B 40% L C	290 200	174 80 254	L	33,74	254	85,70
	Sth Brh	40% 60%	= =	85 127	= 181 rm						
										+5% MWSt	89,99

Abtriebswert (Berechnung in €/ha - hiebkostenfrei bei Bestockung 1,00) 2026

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Werbungskosten									
Sortierung	Geldsatz €/fm	Mittenring €/fm	LNK Faktor	Rückekosten masch. E. €/fm	Gesamt €/fm 11x14x16	QZ netto €/fm 12-18	V Efm o.R.	A uw €/ha 19x20	A uw Gerundet €/ha
Fichte I,0									
85 % H 15 % HL e.i.S.	8,94 11,23	-	1,70 <u>1,10</u> 1,87	RK 7,00	14,21 3,15 <u>7,00</u> 24,36	69,63 10,00	542 75	37.739,46 750,00 38.489,46	38.500
Fichte II,0									
85 % H 15 % HL e.i.S.	10,93 12,58	-	1,87	RK 7,00	17,37 3,53 <u>6,00</u> 27,90	63,03 10,00	452 100	28.489,56 <u>1.000,00</u> 29.489,56	29.500,--
Ahorn									
L ue	2,86	0,57	1,87	RK 6,00	6,41 <u>6,00</u> 12,41	155,46 20,00	160 336	24.873,60 <u>6.720,00</u> 31.593,60	31.500,--
Kirsche									
L Ue	2,73	0,52	1,87	RK 6,00	6,08 <u>6,00</u> 12,08	135,69 20,00	232 325	31.480,08 6.500,00 37.980,08	38.000,--
Erle									
L Ue	3,23	0,26	1,87	RK 6,00	6,53 <u>6,00</u> 12,53	115,29 20,00	116 116	13.373,64 <u>2.320,00</u> 15.693,64	15.500,--
Birke									
L Ue	3,56	0,31	1,87	RK 6,00	7,24 <u>6,00</u> 13,24	76,75 20,00	85 181	6.523,75 <u>3.620,00</u> 10.143,75	10.000,--

Hiebkostenfreie Baumbestandswerte nach den WaldR2000													Stichtag: 24.03.2026	
Lfd Nr	Flur Nr	Fläche	Alter	Holzart	Anteil	Bontität	Bestockung	Abtriebswert	Kosten gesicherte Kultur (c)	Einheitswertfaktor (f)	Berichtungsfaktor 1/10w	Bestandswert		
1	2	ha	Jahre	5	%	7	8	9	10	11	12	Euro		
I. 136 TF 0,2400 Gemarkung Döbra														
1. Bestand		0,2400	20	Birke	55%	11,0	0,80	10.000,00	3000,00	0,242	1,000	495,69		
			20	Ahorn	30%	11,0	0,80	31.500,00	6500,00	0,196	1,000	599,04		
			20	Wildkirsche	15%	11,0	0,80	38.000,00	6500,00	0,234	1,000	399,48		
gesamt		0,2400	gesamter hiebkostenfreier Baumbestandswert									1.494,21		
II. 144 TF 0,6900 Gemarkung Döbra														
1. Bestand		0,6900	30	Fichte	100%	11,0	0,95	29.500,00	3000,00	0,249	1,000	6.291,82		
gesamt		0,6900	gesamter hiebkostenfreier Baumbestandswert									6.291,82		
III. 151 TF 0,4801 Gemarkung Döbra														
1. Bestand		0,4801	50	Fichte	100%	11,0	0,95	29.500,00	3000,00	0,471	1,000	7.135,36		
gesamt		0,4801	gesamter hiebkostenfreier Baumbestandswert									7.135,36		
IV. 313 0,2960 Gemarkung Döbra														
1. Bestand		0,1300	65	Fichte	100%	11,0	0,95	29.500,00	3000,00	0,652	1,000	2.504,33		
2. Bestand		0,1660	10	Fichte	100%	11,0	0,70	29.500,00	3000,00	0,070	1,000	564,15		
gesamt		0,2960	gesamter hiebkostenfreier Baumbestandswert									3.068,48		
V. 313/2 0,5320 Gemarkung Döbra														
1. Bestand		0,1800	ohne Baumbestand									0,00		
1. Bestand		0,1000	10	Fichte	100%	11,0	0,75	29.500,00	3000,00	0,070	1,000	364,13		
2. Bestand		0,2520	60	Fichte	100%	11,0	0,95	29.500,00	3000,00	0,591	1,000	4.467,56		
gesamt		0,5320	gesamter hiebkostenfreier Baumbestandswert									4.467,56		

Hiebkostenfreie Baumbestandswerte nach den WaldR2000												Stichtag: 24.03.2026	
Lfd Nr	Flur Nr	Fläche	Alter	Holzart	Anteil	Bonität	Bestockung	Abtriebswert	Kosten für gesicherte Kultur (c)	Alterswertfaktor (f)	Benutzungs-faktor 1/1000	Bestandswert	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Euro	
		ha	Jahre		%			Euro/ha	Euro/ha			$\frac{((f-10) \times 1 \times (2 \times 10))}{1000000}$	
VI. 404 TF 0,1803 Gemarkung Dobra													
1. Bestand		0,1803	50	Fichte	100%	II,0	0,95	29.500,00	3000,00	0,471	1,000	2.651,75	
gesamt		0,1803						gesamter hiebkostenfreier Baumbestandswert				2.651,75	
VII. 406 0,2420 Gemarkung Dobra													
1. Bestand		0,2420	40	Fichte	100%	II,0	0,94	29.500,00	3000,00	0,356	1,000	2.828,49	
gesamt		0,2420						gesamter hiebkostenfreier Baumbestandswert				2.828,49	
VIII. 408 0,8550 Gemarkung Dobra													
1. Bestand		0,6186	40	Fichte	100%	II,0	0,91	29.500,00	3000,00	0,356	1,000	6.999,42	
2. Bestand		0,2364		ohne Baumbestand								0,00	
gesamt		0,8550						gesamter hiebkostenfreier Baumbestandswert				6.999,42	
IX. 409 0,3680 Gemarkung Dobra													
1. Bestand		0,3141	40	Fichte	100%	II,0	0,92	29.500,00	3000,00	0,356	1,000	3.593,08	
2. Bestand		0,0539		ohne Baumbestand								0,00	
gesamt		0,3680						gesamter hiebkostenfreier Baumbestandswert				3.593,08	
X. 410 0,3240 Gemarkung Dobra													
1. Bestand		0,3240	35	Fichte	100%	II,0	0,93	29.500,00	3000,00	0,301	1,000	3.307,44	
gesamt		0,3240						gesamter hiebkostenfreier Baumbestandswert				3.307,44	

Hiebkostenfreie Baumbestandswerte nach den WaldR2000												Stichtag: 24.03.2026	
Lfd Nr	Flur Nr	Fläche	Alter	Holzart	Anteil	Bornität	Bestockung	Abtriebswert	Kosten für gesicherte Kultur (c)	Alterswertfaktor (f)	Reichthumsfaktor 1/fluw	Bestandswert	
1	2	ha 3	Jahre 4	5	% 6	7	8	Euro/ha 9	Euro/ha 10	11	12	Euro 13 (9+10x11x12+10) x3x6x8	
XL	412	0,7700	Gemarkung Dobra										
1. Bestand			20	Birke	77%	11,0	0,86	10.000,00	3000,00	0,242	1,000	2.393,44	
		0,7700	20	Fichte	8%	11,0	0,86	29.500,00	3000,00	0,153	1,000	373,72	
			20	Eiche	15%	11,0	0,86	15.500,00	3000,00	0,278	1,000	643,16	
gesamt		0,7700	gesamter hiebkostenfreier Baumbestandswert										3.410,32

17. Ermittlung des Grundstücksverkehrswertes

Grundstücksgröße m² x Verkehrswert €/m² + hiebkostenfreier Baubestandswert + Sachwerte = Grundstücksverkehrswert

17.1. Grundstück Flur-Nr. 136 Gemarkung Döbra; zu 3.211 m²

Wohnbauland ebf:	1.360 m ² x 33,00 €/m ² =	44.880,00 €
Rohbauland ebpf	1.851 m ² x 15,00 €/m ² =	27.765,00 €
+ hiebkostenfreier Baubestandswert:		<u>1.494,21 €</u>
Verkehrswert gesamt:		74.139,21 €

abgerundet: 74.000,00 Euro

17.2. Grundstück Flur-Nr. 143 Gemarkung Döbra; zu 12.019 m²

Ackerland:	11.773 m ² x 2,60 €/m ² =	30.609,80 €
Feldgehölz:	246 m ² x 0,30 €/m ² =	73,80 €
+ hiebkostenfreier Baubestandswert:		<u>0,00 €</u>
Verkehrswert gesamt:		30.683,60 €

gerundet: 31.000,00 Euro

17.3. Grundstück Flur-Nr. 144 Gemarkung Döbra; zu 14.280 m²

Ackerland:	6.706 m ² x 2,40 €/m ² =	16.094,40 €
Waldboden:	6.900 m ² x 0,30 €/m ² =	2.070,00 €
Weg und Unland:	674 m ² x 0,30 €/m ² =	202,20 €
+ hiebkostenfreier Baubestandswert:		<u>6.291,82 €</u>
Verkehrswert gesamt:		24.658,42 €

gerundet: 25.000,00 Euro

17.4. Grundstück Flur-Nr. 147 Gemarkung Döbra; zu 3.750 m²

Grünland:	3.750 m ² x 1,50 €/m ² =	5.625,00 €
-----------	--	------------

gerundet: 5.600,00 Euro

17.5. Grundstück Flur-Nr. 149 Gemarkung Döbra; zu 3.074 m²

Grünland:	$3.074 \text{ m}^2 \times 1,40 \text{ €/m}^2 =$	4.303,60 €
-----------	---	------------

gerundet: 4.300,00 Euro

17.6. Grundstück Flur-Nr. 151 Gemarkung Döbra; zu 8.780 m²

Grünland:	$3.979 \text{ m}^2 \times 1,40 \text{ €/m}^2 =$	5.570,60 €
Waldboden:	$4.801 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ €/m}^2 =$	1.440,30 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		<u>7.135,36 €</u>
Verkehrswert gesamt:		14.146,26 €

gerundet: 14.100,00 Euro

17.7. Grundstück Flur-Nr. 187 Gemarkung Döbra; zu 19.605 m²

Ackerland:	$19.605 \text{ m}^2 \times 2,30 \text{ €/m}^2 =$	45.091,50 €
------------	--	-------------

gerundet: 45.100,00 Euro

17.8. Grundstück Flur-Nr. 313 Gemarkung Döbra; zu 2.960 m²

Waldboden:	$2.960 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ €/m}^2 =$	888,00 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		<u>3.068,48 €</u>
Verkehrswert gesamt:		3.956,48 €

gerundet: 4.000,00 Euro

17.9. Grundstück Flur-Nr. 313/2 Gemarkung Döbra; zu 5.320 m²

Waldboden:	$5.230 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ €/m}^2 =$	1.596,00 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		<u>4.467,56 €</u>
Verkehrswert gesamt:		6.063,56 €

gerundet: 6.100,00 Euro

17.10. Grundstück Flur-Nr. 404 Gemarkung Döbra; zu 2.350 m²

Waldboden:	1.803 m ² x 0,25 €/m ² =	450,75 €
Unkultivierte Fläche:	547 m ² x 0,20 €/m ² =	109,40 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		<u>2.651,75 €</u>
Verkehrswert gesamt:		3.211,90 €

gerundet: 3.200,00 Euro

17.11. Grundstück Flur-Nr. 406 Gemarkung Döbra; zu 2.420 m²

Waldboden:	2.420 m ² x 0,25 €/m ² =	605,00 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		<u>2.828,49 €</u>
Verkehrswert gesamt:		3.433,49 €

gerundet: 3.400,00 Euro

17.12. Grundstück Flur-Nr. 408 Gemarkung Döbra; zu 8.550 m²

Waldboden:	6.186 m ² x 0,25 €/m ² =	1.546,50 €
Unkultivierte Fläche:	2.364 m ² x 0,20 €/m ² =	472,80 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		<u>6.999,42 €</u>
Verkehrswert gesamt:		9.018,72 €

gerundet: 9.000,00 Euro

17.13. Grundstück Flur-Nr. 409 Gemarkung Döbra; zu 3.680 m²

Waldboden:	3.141 m ² x 0,25 €/m ² =	785,25 €
Unkultivierte Fläche:	539 m ² x 0,20 €/m ² =	107,80 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		<u>3.593,08 €</u>
Verkehrswert gesamt:		4.486,13 €

gerundet: 4.500,00 Euro

17.14. Grundstück Flur-Nr. 410 Gemarkung Döbra; zu 3.240 m²

Waldboden:	3.240 m ² x 0,25 €/m ² =	810,00 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		<u>3.307,44 €</u>
Verkehrswert gesamt:		4.117,44 €

gerundet: 4.100,00 Euro

17.15. Grundstück Flur-Nr. 412 Gemarkung Döbra; zu 7.700 m²

Waldboden:	7.700 m ² x 0,25 €/m ² =	1.925,00 €
+ hiebkostenfreier Baumbestandswert:		<u>3.410,32 €</u>
Verkehrswert gesamt:		5.335,32 €

gerundet: 5.300,00 Euro

18. Gesamtverkehrswert: 238.700,00 €

Gerundet: 238.000,00 €

19. Grundstücksbewirtschafter und Pächter

19.1 Die Waldgrundstücke und Grundstücksteile

Flst.-Nrn.: 163, 144 (7.574 m²), 151 (4801 m²),
werden selbst bewirtschaftet bzw. sind unbewirtschaftet.

19.2 Die landwirtschaftlichen Grundstücke und Grundstücksteile

Flst.-Nrn. 143, 144 (6.706 m²), 147, 149, 151 (4.857 m²), 187,
sind zur Bewirtschaftung verpachtet:

Pächter:

Pachtvertrag: ausgelaufener schriftlich Pachtvertrag jetzt mündlich
Pachtzeit: 01.01.1996 – 31.12.2008 von da ab mit jährlicher Kündigung
Pachtgeld: 486,00 €/Jahr

20. Zusammenfassung

Der Verkehrswert der hier zu bewertenden Grundstücke Flst.-

Nrn.: 136, 143, 144, 147, 149, 151, 187, 313, 313/2, 404, 406, 408,

409, 410 und 412 Gemarkung Döbra beläuft sich gerundet auf

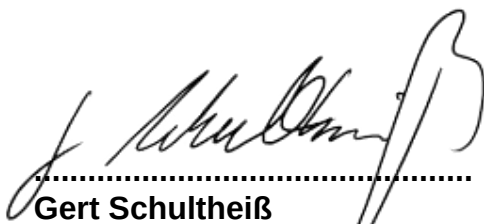
238.000,00 Euro.

in Worte: zweihundertachtunddreißigtausend Euro

21. Beglaubigung

Das vorliegende Gutachten wurde vom Unterzeichner auf Grund der
angeführten Unterlagen nach besten Wissen und Gewissen erstellt.

Oberlangenstadt, 15.04.2026



Gert Schultheiß

Öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger

