

**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 Städte Bayreuth und  
Coburg

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

---

## **G U T A C H T E N**

**über den Verkehrswert des Grundstücks Flst.-Nr.**

**782 Gemarkung Wallersberg.**

**anonymisiert**

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Coburg,  
Abt. für Immobilienzwangsvollstreckung  
Ketschendorfer Straße 1  
96450 Coburg**

**Aktenzeichen: 1 K 17/25**

**1. Auftrag und Unterlagen**

Mit dem Beschluss vom 06.02.2025 beauftragte das Amtsgericht Coburg, Abt. für Immobilienzwangsvollstreckung, Ketschendorfer Straße 1, 96450 Coburg, den Unterzeichner, ein Gutachten über den Verkehrswert der Grundstücke Flst.-Nrn. 782 Gemarkung Wallersberg, eingetragen im Grundbuch am Amtsgericht Lichtenfels, für Wallersberg Blatt 604, zu erstellen.

**2. In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am AG Coburg Az.: 1 K 17/25:**

-Antragsteller -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Hornig Rechtsanwälte, Schützenstraße 24, 96047 Bamberg, Gz.: 46/25 CO12CO

gegen

1)

-Antragsgegnerin

2)

-Antragsgegnerin-

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt J a n s Wolfgang G. Hauptwachstraße 11, 96047 Bamberg

3)

-Antragsgegner

4) nicht mehr beteiligt

5)

-Antragsgegner-

6)

-Antragsgegner-

**3. Zweck der Begutachtung:**

Ermittlung des Verkehrswertes für eine Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

**4. Bewertungstichtag:**

07.04.2025 Tag der Ortsbesichtigung

## **5. Ortsbesichtigung**

Ich besichtigte die Grundstücke einschließlich der benachbarten Flurstücke am 07.04.2025, ab 9.00 Uhr.

Bei der Ortsbesichtigung waren folgende Beteiligte anwesend:

- 1.,
- 2.,
- 3.
4. der Unterzeichner,

## **6. Bei der Gutachtenerstellung wurden folgende Unterlagen verwendet:**

1. Amtsgericht Coburg: Beschluss vom 06.02.2025
2. Amtsgericht Lichtenfels: Grundbuchauszug Wallersberg Blatt 604,
3. Vermessungsamt Coburg: Lagepläne und Liegenschaftskatasterauszüge
4. Stadt Weismain: Flächennutzungs- und Bebauungspläne.
5. Landratsamt Lichtenfels: Auskunft aus der Kaufpreissammlung  
Einsicht in den Altlastenkataster
6. Umliegende Forstämter/Waldbesitzervereinigungen: Rundholzpreise.

## **7. Verwendete Literatur**

KLEIBER

Wertermittlungsrichtlinie 2012 Textsammlung:  
Sachwertrichtlinie 2012,  
Wertermittlungsrichtlinien 2012,  
Normalherstellungskosten 2010,  
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

**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 Lichtenfels  
Grundbuch von: Wallersberg  
Blatt: 604

| Lft.Nr.                                                | Flur-Nr. | Gemarkung   | Lage                                | Wirtschaftsart | Fläche /m² |
|--------------------------------------------------------|----------|-------------|-------------------------------------|----------------|------------|
| 10                                                     | 782      | Wallersberg | Herösen, Waldfläche, Verkehrsfläche |                | 11.550     |
| -hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 764 gezogene Teilfläche- |          |             |                                     |                |            |

**Erste Abt.: Eigentümer**

1.2

1.3.1

1.3.2

In Gütergemeinschaft

1.4

1.5

1.6

In Erbengemeinschaft

Anstelle von 1.1:

2

**Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen**

5/10 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der  
Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 17/25);  
eingetragen am 20.01.2025.

**Abt. III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

zu lfd.Nr , der Eintragungen im Bestandsverzeichnis: 1

keine Eintragung,

## **9. Verkehrslage**

Frankenberg ist ein 45 Einwohner großer Ortsteil der 4.848 Einwohner zählenden Stadt Weismain, im Landkreis Lichtenfels, Regierungsbezirk Oberfranken, Land Bayern, BRD.

Frankenberg liegt ca. 4 km westlich von Weismain AN DER Kreisstraße LIF 22, Weismain liegt ca. 22 km östlich von Lichtenfels an der Kreisstraße LIF 12 und der Staatsstraße 2290 und ca. 24 km östlich der Autobahnauffahrt Lichtenfels zur BAB A 73.  
Der nächste Bahnhof ist in Burgkunstadt an der Bahnstrecke Lichtenfels – Kulmbach Neumarkt Hof bzw. Bayreuth.

Weismain und Frankenberg ist an einen Linien- und Schulbusverkehr mit mehrmalig täglichem Halt angeschlossen.

In Weismain ist ein Kindergarten, die Grund- und Mittelschule ansässig und alle weiterführenden Schulen sind in Lichtenfels bzw. Burgkunstadt ansässig.

Arbeitsplätze werden in Weismain im Industrie, Handwerk, Handel und Verwaltung vorgehalten ein Teil der Bevölkerung pendelt zur Arbeit nach Burgkunstadt und nach Lichtenfels aus.

Das Einholen für den täglichen Bedarf ist in Weismain gut möglich.

Höhenlage: Frankenberg: liegt ca. 380 - 470 m über NN

## **10. Flächennutzungs- und Bebauungsplan**

Die Stadt Weismain hat für ihr gesamtes Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und mehrere Bebauungspläne rechtskräftig aufgestellt.

Das hier zu bewertende Grundstück 782 Gemarkung Wallersberg ist im Flächennutzungsplan der Stadt Weismain als Flächen für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Das hier zu bewertende Grundstück ist nicht mit einen Bebauungsplan beplant.

## **11. Altlastenkataster**

Nach Einsicht in den Altlastenkataster am Landratsamt Lichtenfels konnte festgestellt werden, dass die hier zu bewertenden Grundstücke im Altlastenkataster nicht als belastet vorgetragen sind.

## 12. Methodik der Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert. Danach wird der Verkehrswert 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung 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. Der BGH stellt in einem Urteil vom 05.04.1973, - III ZR 74/72 fest: "dass nicht angenommene Angebote von Verkäufern einen genügend sicheren Schluss auf den erzielbaren Preis nicht zulassen".

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

## 13. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Vermessungsamt Coburg

### Stadt Weismain - Landkreis Lichtenfels

| <u>Gemarkung</u> |         |                          |        |                 |                                                |
|------------------|---------|--------------------------|--------|-----------------|------------------------------------------------|
| Flur-Nr          | Nutzung | Fläche<br>m <sup>2</sup> | Klasse | Wert-<br>zahlen | Ertrags-<br>messzahl                           |
|                  |         |                          |        |                 | Gesamtfläche<br>d. Flurstück<br>m <sup>2</sup> |

### Gemarkung Wallersberg – Stadt Weismain – Landkreis Lichtenfels

|     |                                                                    |        |  |  |        |
|-----|--------------------------------------------------------------------|--------|--|--|--------|
| 782 | Forstfläche                                                        | 11.377 |  |  | 11.550 |
|     | Weg                                                                | 173    |  |  |        |
|     | -hierzu die zum Weg Flst.-Nr. 764 Wallersberg gezogene Teilfläche- |        |  |  |        |

### Zeichenerklärung

#### Bodenarten:

S = Sand  
Sl = anlehmgiger 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) |

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

Klimaverhältnisse: a = über 8 ° C, durchschnittliche  
Jahreswärme  
b = 7°C bis 8 ° C, „ „  
c = unter 7 ° C „ „

Wasserverhältnisse: 1 bis 5 (wobei 1 das günstigste ist)

Wertzahlen zB. 34/27

Bodenzahlen: 34/ 1 bis 100 (wobei 100 der beste Boden ist)  
Bodenbeschaffenheit, Klima u. Grundwasserverhältnis  
/27 1 bis 100 (Acker/Grünlandzahl mit Zu und Abschlägen für  
Geländegestaltung, Klima u. andere natürliche Ertragsbedingungen)

## 14. AUSZUG AUS DER KAUFPREISSAMMLUNG DES LANDRATSAMT LICHTENFELS

### STADT WEISMAIN - LANDKREIS LICHTENFELS

| Jahr | Gemarkung       | Größe<br>m <sup>2</sup> | Preis<br>€/m <sup>2</sup> | Bemerkung                  |
|------|-----------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 2024 | Fesselsdorf     | 85.207                  | 2,28                      | Ackerland                  |
| 2024 | Kleinziegenfeld | 19.663                  | 1,50                      | Ackerland                  |
| 2018 | Motschiedel     | 3.576                   | 0,42                      | Wald mB                    |
| 2018 | „               | 4.315                   | 2,32                      | Wald mB f. Straße + 234,40 |
| 2017 | „               | 3.710                   | 3,00                      | Ackerland 51               |
| 2018 | „               | 8.930                   | 1,29                      | Ackerland 46               |
| 2018 | „               | 7.574                   | 1,00                      | Ackerland 45               |
| 2018 | „               | 20.000                  | 0,80                      | Ackerland 45               |
| 2025 | Weismain        | 1.733                   | 4,00                      | Ackerland am Ort           |
| 2025 | „               | 2.663                   | 3,00                      | Ackerland am Ort           |
| 2018 | Wallersberg     | 2.516                   | 1,50                      | LN                         |
| 2018 | „               | 1.740                   | 0,80                      | Grünland                   |
| 2018 | „               | 8.735                   | 1,72                      | Grünland und Wald mB       |
| 2019 | „               | 6.496                   | 0,62                      | Grünland und Wald mB       |
| 2019 | „               | 8.760                   | 0,67                      | LN und Wald mB             |

|       |   |                                |
|-------|---|--------------------------------|
| ebf   | = | erschließungsbeitragsfrei      |
| ebpf  | = | erschließungsbeitragspflichtig |
| LN    | = | landwirtschaftliche Nutzfläche |
| mB/oB | = | mit/ohne Baumbestand           |

**Bodenrichtwerte für unbebaute Grundstücke im Ortszentrum zum 01.01.2024**  
**Herausgegeben vom Gutachterausschuss des Landratsamt Lichtenfels**  
**Für die Stadt Weismain (in €/m<sup>2</sup>)**

|                                                              |                   |                             |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| <b><u>Richtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen:</u></b> | <b>Ackerland:</b> | <b>2,00 €/m<sup>2</sup></b> |
|                                                              | <b>Grünland:</b>  | <b>1,30 €/m<sup>2</sup></b> |

**Wald ohne Baumbestand: 0,45**

## **15. Lage, Beschreibung und Bewertung der Grundstücke**

**Die Jahresdurchschnittstemperatur beläuft sich auf unter 7° - 7,9° Celsius**

**15.1. Das Grundstück Flur.-Nr. 782 Gemarkung Wallersberg ist 11.550 m<sup>2</sup> groß, hierzu die 204 m<sup>2</sup> große zum Weg Flst.-Nr. 764 Gemarkung Wallersberg gezogene Teilfläche. Das Grundstück hat die Bezeichnung „Herösen“, liegt ca. 450 m nordwestlich von Frankenberg und ist mit einen geschotterten Waldweg (Anliegerweg) im Nordviertel quer durch das Grundstück erschlossen.**

**Das Grundstück wird auf 11.377 m<sup>2</sup> als Mischwald und auf 173 m<sup>2</sup> mit einen unbefestigten Privatweg vom Anliegerweg nach Süden genutzt.**

**Die 11.377 m<sup>2</sup> Waldfläche hat bis zu 38 % nördliche Neigung, und ist im Süden maschinell sehr erschwert bearbeitbar (Seilwindenbetrieb) und im Norden maschinell gut bearbeitbar. Die Holzabfuhr ist ab dem Anliegerweg gut möglich. Auf dem Grundstück steht vereinzelt Todholz (Fichte, Kiefer).**

**Auf den Grundstück wurde folgender Baumbestand vorgefunden:**

|                        |                                                                |
|------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>1. Baumbestand:</b> | <b>600 m<sup>2</sup> Fläche</b>                                |
|                        | <b>100 % Fichte,</b>                                           |
|                        | <b>30 jährig (25 – 35),</b>                                    |
|                        | <b>1,00 Bestockung,</b>                                        |
|                        | <b>gesund</b>                                                  |
| <b>Waldfläche:</b>     | <b>10.77 m<sup>2</sup> Fläche</b>                              |
|                        | <b>80 % Buche,</b>                                             |
|                        | <b>20 % Eiche, (Kiefer, Fichte),</b>                           |
|                        | <b>70 jährig (30 – 110),</b>                                   |
|                        | <b>0,90 Bestockung, vereinzelt Todholz (Fichte und Kiefer)</b> |

**Vom Anliegerweg nach Süden verläuft durch die Waldfläche auf 173 m<sup>2</sup> ein unbefestigter Privatweg.**



Grundstücksqualität: 11.550 m<sup>2</sup> Waldfläche und Weg, bestockt, im Außenbereich.  
In menschlich absehbarer Zeit ohne außerlandwirtschaftliche Nutzungserwartung

Der Unterzeichner bewertet den Verkehrswert des hier zu bewertenden 11.550 m<sup>2</sup> großen Grundstücks mit 0,45 €/m<sup>2</sup> €/m<sup>2</sup> für die 11.377 m<sup>2</sup> unbestockte Waldfläche (Boden), die 173 m<sup>2</sup> Wegfläche und die 204 m<sup>2</sup> große zum Anliegerweg Flst.-Nr. 764 gezogene Teilfläche, zuzüglich den bei Position 16 ermittelten hiebkostenfreien Baumbestandswert.

## **16. Ermittlung des hiebkostenfreien Baumbestandswertes 2025**

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!

|                                                            |                        |
|------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b><u>Ertragstafeln:</u></b> Fichte, Kiefer, Buche, Lärche | - Wiedemann m. Df.     |
| Eiche, Esche, Ahorn                                        | - Jüttner m. Df.       |
| Erle                                                       | - Mitscherlich st. Df. |
| Birke, Pappel                                              | - Schwappach           |

|                                   |                |             |
|-----------------------------------|----------------|-------------|
| <b><u>Umtriebszeiten (U):</u></b> | Fichte, Lärche | - 100 Jahre |
|                                   | Kiefer         | - 120 Jahre |
|                                   | Eiche          | - 160 Jahre |
|                                   | Buche          | - 140 Jahre |

Hainbuche, Feldahorn - 140 Jahre

Esche, Ahorn - 100 Jahre

Birke - 80 Jahre

**Sortierung:** nach der Sortenertragstafel Mitscherlich,  
Wiedemann und Jüttner

**Werbungskosten:** nach der EST - Geldtafel 2025

**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 |

|        |    |          |
|--------|----|----------|
| Kiefer | LB | 370 % MZ |
|        | LC | 310 % MZ |

|       |    |          |
|-------|----|----------|
| Eiche | LB | 410 % MZ |
|       | LC | 220 % MZ |

|       |    |          |
|-------|----|----------|
| Buche | LB | 430 % MZ |
|       | LC | 370 % MZ |

**Schichtholznettoerlöse:**

Fichte, Kiefer, Lärche (Nadelhölzer) - 10,-- €/rm

Eiche - 30,-- €/rm

Sonstige Laubhölzer - 20,-- €/rm

**Umsatzsteuer:** 5 %

|                                                                   |                |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Kulturrkosten:</b> 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) 2025

| 1             | 2                                    | 3       | 4      | 5                 | 6                                 | 7        | 8                 | 9                       | 10                  | 11            | 12             |
|---------------|--------------------------------------|---------|--------|-------------------|-----------------------------------|----------|-------------------|-------------------------|---------------------|---------------|----------------|
|               |                                      |         |        |                   | MZ-Steigerungs-%<br>für Stammholz |          |                   | QZ, erntekostenbelastet |                     |               |                |
| Hoa           | Alter                                | Bonität | dm(cm) | V<br>(EfmqR)      | GKI %                             | Zuschlag | %<br>ME           | Sorten-<br>%            | Grundpreis<br>€/Efm | %-MZ<br>(100) | €/Efm          |
|               |                                      |         |        |                   |                                   |          | 6x7               |                         |                     |               | 9x10x11        |
| <b>Fichte</b> | 100                                  | I, 0    | 37,6   | 611               | 420                               |          |                   | 85% H                   | 22,31               | 420           | 79,65          |
|               | -8% nicht<br>aufgearbeitetes<br>Holz |         |        | <u>-49</u><br>562 | 370                               |          |                   | 15 %<br>HLC             | 17,76               | 370           | 9,86           |
|               |                                      |         |        |                   |                                   |          |                   |                         |                     | +5%<br>MWSt   | 89,51<br>93,99 |
|               | 100                                  | II,0    | 32,7   | 502               | 420                               |          |                   | 85% H                   | 21,54               | 420           | 76,90          |
|               | -8% nicht<br>aufgearbeitetes<br>Holz |         |        | <u>-40</u><br>462 | 370                               |          |                   | 15 %<br>HLC             | 17,48               | 370           | 9,70           |
|               |                                      |         |        |                   |                                   |          |                   |                         |                     | +5%<br>MWSt   | 86,60<br>90,93 |
| <b>Kiefer</b> | 120                                  | I,0     | 35,2   | 395               | 60% L B                           | 400      | 240               | L                       | 22,80               | 380           | 86,64          |
|               | -8% nicht<br>aufgearbeitetes<br>Holz |         |        | <u>-32</u><br>353 | 40% L C                           | 350      | <u>140</u><br>380 |                         |                     |               |                |
|               |                                      |         |        |                   |                                   |          |                   |                         |                     | +5%<br>MWSt   | 91,10          |
|               | 120                                  | I,5     | 36,5   | 357               | 60% L B                           | 400      | 380               | L                       | 21,43               | 380           | 81,43          |
|               | -8% nicht<br>aufgearbeitetes<br>Holz |         |        | <u>-29</u><br>328 | 40% L C                           | 350      |                   |                         |                     |               |                |
|               |                                      |         |        |                   |                                   |          |                   |                         |                     | +5%<br>MWSt   | 85,50          |
| <b>Eiche</b>  | 160                                  | II,5    | 50,8   | 307               | 50% L B                           | 410      | 205               | L                       | 74,03               | 315           | 233,19         |
|               | Sth                                  | 50%     | =      | 154               | 50% L C                           | 220      | <u>110</u><br>315 |                         |                     |               |                |
|               | Brh                                  | 50%     | =      | 153               | = 219 rm                          |          |                   |                         |                     | +5%<br>MWSt   | 244,85         |
| <b>Eiche</b>  | 160                                  | II,0    | 46,0   | 282               | 40% L B                           | 410      | 164               | L                       | 66,36               | 296           | 196,43         |
|               | Sth                                  | 50%     | =      | 141               | 60% L C                           | 220      | <u>132</u><br>296 |                         |                     |               |                |
|               | Brh                                  | 50%     | =      | 141               | = 166 rm                          |          |                   |                         |                     | +5%<br>MWSt   | 206,25         |
| <b>Buche</b>  | 140                                  | II,0    | 44,7   | 464               | 60% L B                           | 430      | 258               | L                       | 25,52               | 406           | 103,61         |
|               | Sth                                  | 50%     | =      | 232               | 40% L C                           | 370      | <u>148</u><br>406 |                         |                     |               |                |
|               | Brh                                  | 50%     | =      | 232               | = 325 rm                          |          |                   |                         |                     | +5%<br>MWSt   | 108,79         |

## Abtriebswert (Berechnung in €/ha - hiebkostenfrei bei Bestockung 1,00) 2025

| 13                          | 14               | 15                 | 16                          | 17                               | 18                                    | 19                           | 20               | 21                                        | 22                       |
|-----------------------------|------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------|-------------------------------------------|--------------------------|
| Werbungskosten              |                  |                    |                             |                                  |                                       |                              |                  |                                           |                          |
| Sortierung                  | Geldsatz<br>€/fm | Mittenring<br>€/fm | LNK<br>Faktor               | Rückekosten<br>masch. E.<br>€/fm | Gesamt<br>€/fm<br>11x14x16            | QZ<br>netto<br>€/fm<br>12-18 | V<br>Efm<br>o.R. | A uw<br>€/ha<br>19x20                     | A uw<br>Gerundet<br>€/ha |
| <b>Fichte I,0</b>           |                  |                    |                             |                                  |                                       |                              |                  |                                           |                          |
| 85 % H<br>15 % HL<br>e.i.S. | 8,94<br>11,23    | -                  | 1,70<br><u>1,10</u><br>1,87 | RK 7,00                          | 14,21<br>3,15<br><u>7,00</u><br>24,36 | 69,63<br>10,00               | 542<br>75        | 37.739,46<br>750,00<br>38.489,46          | 38.500                   |
| <b>Fichte II,0</b>          |                  |                    |                             |                                  |                                       |                              |                  |                                           |                          |
| 85 % H<br>15 % HL<br>e.i.S. | 10,93<br>12,58   | -                  | 1,87                        | RK 7,00                          | 17,37<br>3,53<br><u>6,00</u><br>27,90 | 63,03<br>10,00               | 452<br>100       | 28.489,56<br><u>1.000,00</u><br>29.489,56 | 29.500,--                |
| <b>Kiefer I,0</b>           |                  |                    |                             |                                  |                                       |                              |                  |                                           |                          |
| L<br>e.i.S./a.S.            | 10,32            | -                  | 1,87                        | RK 7,00                          | 19,30<br><u>7,00</u><br>26,30         | 64,80<br>10,00               | 353<br>90        | 22.874,40<br><u>900,00</u><br>23.774,40   | 23.500,--                |
| <b>Kiefer I,5</b>           |                  |                    |                             |                                  |                                       |                              |                  |                                           |                          |
| L<br>e.i.S./a.S.            | 11,09            | -                  | 1,87                        | RK 7,00                          | 20,74<br><u>7,00</u><br>27,74         | 57,76<br>10,00               | 328<br>90        | 18.945,28<br><u>900,00</u><br>19.845,28   | 20.000,--                |
| <b>Eiche II,5</b>           |                  |                    |                             |                                  |                                       |                              |                  |                                           |                          |
| L<br>ue                     | 3,35             | 0,51               | 1,87                        | RK 6,00                          | 7,21<br><u>6,00</u><br>13,21          | 231,70<br>30,00              | 154<br>219       | 35.681,80<br><u>6.570,00</u><br>42.251,80 | 42.500,--                |
| <b>Eiche II,0</b>           |                  |                    |                             |                                  |                                       |                              |                  |                                           |                          |
| L<br>ue                     | 3,35             | 0,56               | 1,87                        | RK 6,00                          | 7,31<br><u>6,00</u><br>13,31          | 192,94<br>30,00              | 141<br>200       | 27.204,94<br><u>6.000,00</u><br>33.204,94 | 33.000,--                |
| <b>Buche II,0</b>           |                  |                    |                             |                                  |                                       |                              |                  |                                           |                          |
| L<br>ue                     | 2,63             | 0,53               | 1,87                        | RK 6,00                          | 5,91<br><u>6,00</u><br>11,91          | 96,88<br>20,00               | 232<br>325       | 22.476,16<br><u>6.500,00</u><br>28.976,19 | 29.000,--                |

| Hiebkostenfreie Baumbestandswerte nach den WaldR2000 |         |        |                       |         |        |      |            |              |                                  |                        |                         | Stichtag: 07.04.2025             |  |           |
|------------------------------------------------------|---------|--------|-----------------------|---------|--------|------|------------|--------------|----------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------------|--|-----------|
| Lfd Nr                                               | Flur Nr | Fläche | Alter                 | Holzart | Anteil | IL   | Bestockung | Abtriebswert | Kosten für gesicherte Kultur (c) | Einheitswertfaktor (f) | Benutzungsfaktor 1/fluw | Bestandswert                     |  |           |
| 1                                                    | 2       | ha     | Jahre                 |         | %      |      |            | Euro/ha      | Euro/ha                          |                        |                         | Euro                             |  |           |
|                                                      |         | 3      | 4                     | 5       | 6      | 7    | 8          | 9            | 10                               | 11                     | 12                      | 13<br>(9+10*(11+12+10)<br>0,0000 |  |           |
| 1.                                                   | 782     | 1,1550 | Gemarkung Wallersberg |         |        |      |            |              |                                  |                        |                         |                                  |  |           |
|                                                      |         |        | hiebkostenfrei        |         |        |      |            |              |                                  |                        |                         |                                  |  |           |
| 1. Bestand                                           |         | 0,0600 | 30                    | Fichte  | 100%   | II,0 | 1,00       | 29.500       | 3000,00                          | 0,249                  | 1,000                   | 575,91                           |  |           |
| 2. Bestand                                           |         | 1,0777 | 70                    | Eiche   | 20%    | II,5 | 0,90       | 37.750       | 6500,00                          | 0,429                  | 1,000                   | 3.861,53                         |  |           |
|                                                      |         |        | 70                    | Buche   | 80%    | II,0 | 0,90       | 29.000       | 3500,00                          | 0,558                  | 1,000                   | 13.756,71                        |  |           |
| 3. Weg                                               |         | 0,0173 | Weg ohne Baumbestand  |         |        |      |            |              |                                  |                        |                         |                                  |  |           |
| Gesamt                                               |         | 1,1550 |                       |         |        |      |            |              |                                  |                        |                         |                                  |  | 18.194,15 |

## 17. Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks

Grundstücksfläche m<sup>2</sup> x Bodenwert €/m<sup>2</sup> + hiebkostenfreier Baumbestandswert =  
Grundstückverkehrswert

### 17.1.1 Grundstück Flst.-Nr. 782 Gemarkung Wallersberg; zu 11.550 m<sup>2</sup>

|                                             |                                                 |                    |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------|
| Waldboden:                                  | 11.377 m <sup>2</sup> x 0,45 €/m <sup>2</sup> = | 5.119,65 €         |
| Weg ohne Baumbestand:                       | 173 m <sup>2</sup> x 0,45 €/m <sup>2</sup> =    | 77,85 €            |
| + zum Weg Flst.-Nr. 764 gezogen Teilfläche: | 204 m <sup>2</sup> x 0,45 €/m <sup>2</sup> =    | 91,80 €            |
| + hiebkostenfreier Baumbestandswert:        |                                                 | <u>18.194,15 €</u> |
| Gesamt Verkehrswert                         |                                                 | 23.483,45 €        |

gerundet: 23.500,-- €

18. Gesamtverkehrswert: 23.500,00 €

## 19. Grundstücksbewirtschafter:

19.1. Das vor beschriebenen Grundstück Flst.-Nr. 782 Gemarkung Wallersberg bewirtschaften die Eigentümer selbst.

## 20. Zusammenfassung

Der Verkehrswert der hier zu bewertenden Grundstücke

Flst- Nrn. 782 Gemarkung Wallersberg beläuft sich gerundet auf

23.500,00 €.

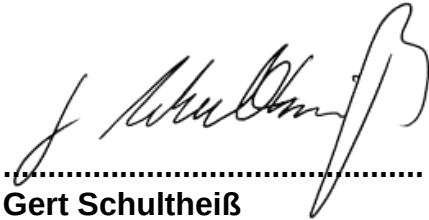
in Worte: dreiundzwanzigtausendfünfhundert Euro

=====

## 21. Beglaubigung

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

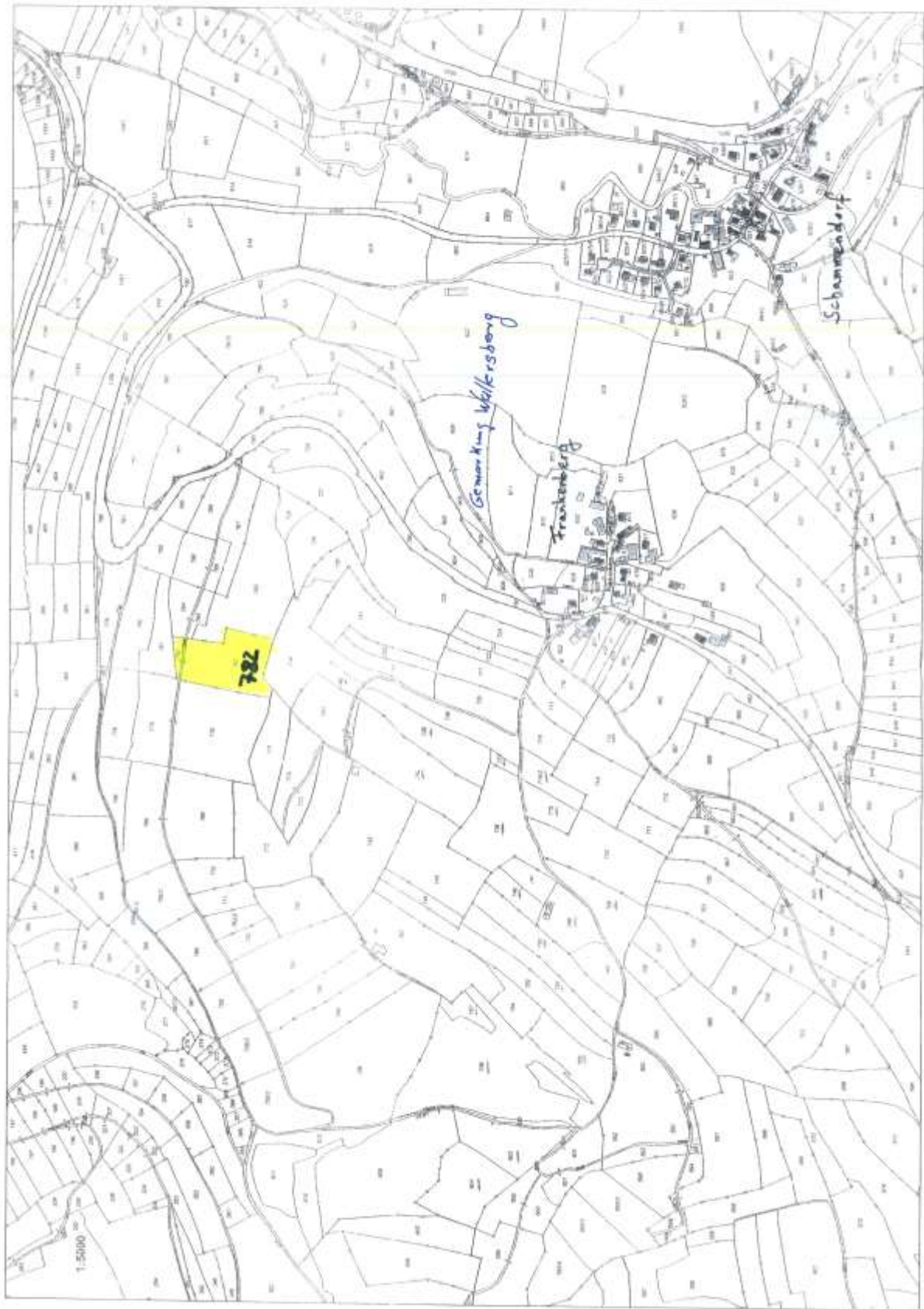
Oberlangenstadt, 02.05.2025



**Gert Schultheiß**

öffentlich bestellt und beeidigter Sachverständiger









**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Coburg**  
Wettiner Anlage 1  
96450 Coburg

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurkarte 1:2000  
mit Digitalem Orthophoto  
Erstellt am 10.02.2025

Flurstück: 782  
Gemarkung: Wallersberg

Gemeinde: Weismain  
Landkreis: Lichtenfels  
Bezirk: Oberfranken



5548331

Maßstab 1:2000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.  
Aufnahmedatum Luftbild: 04.05.2023



↑ ↓ 782

Gemarkung Wallersberg





