



Telefon: 0 91 96 / 6 02

Fax: 0 91 96 / 99 89 61

E-Mail: info@gutachter-rosenzweig.de

Konrad Rosenzweig

ö. b. v. Sachverständiger

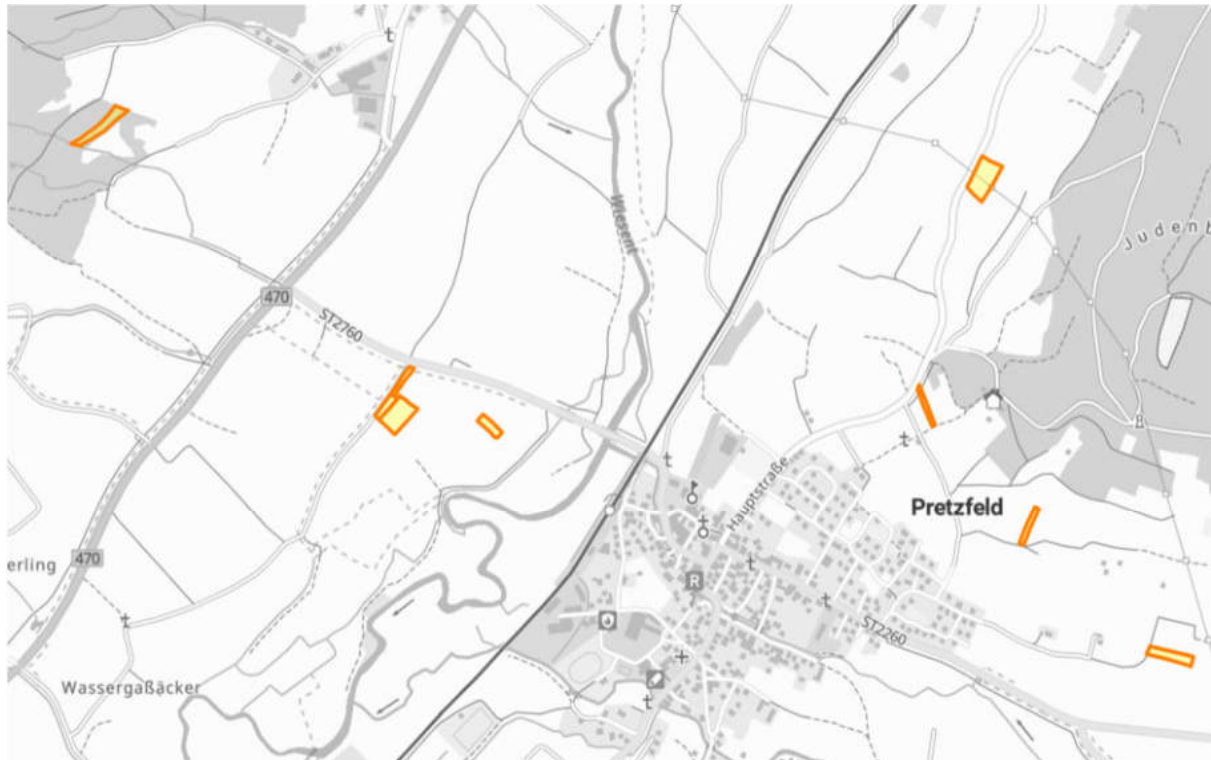
- Bewertung von bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken
- Acker- und Pflanzenbau
- Aufwuchs und Aufwuchsschäden

Störnhof 5

91346 Wiesenttal

Az.: 1 K 20/25

Datum: 15.08.2025



Die Bewertungsgrundstücke sind gelb hinterlegt.

(Bildquelle: BayernAtlas)

Exposé

über den Verkehrswert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen der Gemarkungen Pretzfeld und Rüssenbach

119.459,00 €

Das Gutachten umfasst 75 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen	4
2.1	Standort	7
3	Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen	10
3.1	Bewertungsgrundlagen:	10
3.2	Preisfindung	11
3.3	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:.....	13
3.4	Grundlagen der Forstbewertung:.....	14
3.5	Wertableitung	14
4	Bewertung Fl.Nr. 1990 der Gemarkung Pretzfeld	21
4.1	Grundstücksangaben.....	21
4.2	Beschreibung.....	22
4.3	Nutzung	25
4.4	Bewertung	26
5	Bewertung Fl.Nr. 2438 der Gemarkung Pretzfeld	28
5.1	Grundstücksangaben.....	28
5.2	Beschreibung.....	29
5.3	Nutzung	31
5.4	Bewertung	32
6	Bewertung Fl.Nr. 2438/2 der Gemarkung Pretzfeld	33
6.1	Grundstücksangaben.....	33
6.2	Beschreibung.....	34
6.3	Nutzung	37
6.4	Bewertung	38
7	Bewertung Fl.Nr. 1442 der Gemarkung Pretzfeld	39
7.1	Grundstücksangaben.....	39
7.2	Beschreibung.....	40
7.3	Nutzung	43

Inhalt	3
7.4 Bewertung	44
8 Bewertung Fl.Nr. 2428 der Gemarkung Pretzfeld	45
8.1 Grundstücksangaben.....	45
8.2 Beschreibung.....	46
8.3 Nutzung	48
8.4 Bewertung	48
9 Bewertung Fl.Nr. 1569 der Gemarkung Pretzfeld	50
9.1 Grundstücksangaben.....	50
9.2 Beschreibung.....	51
9.3 Nutzung	54
9.4 Bewertung	55
10 Bewertung Fl.Nr. 1325 der Gemarkung Pretzfeld	56
10.1 Grundstücksangaben.....	56
10.2 Beschreibung.....	57
10.3 Nutzung	59
10.4 Bewertung	60
11 Bewertung Fl.Nr. 1108 der Gemarkung Rüssenbach.....	61
11.1 Grundstücksangaben.....	61
11.2 Beschreibung.....	62
11.3 Nutzung	64
11.4 Bewertung	65
12 Bewertung Fl.Nr. 2437 der Gemarkung Pretzfeld	67
12.1 Grundstücksangaben.....	67
12.2 Beschreibung.....	68
12.3 Nutzung	71
12.4 Bewertung	72
13 Wert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen	73
14 Abschließende Erklärung.....	74
15 Literaturverzeichnis.....	75

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Bamberg, Synagogenplatz 1, 96047 Bamberg

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes der Grundstücke der Gemarkungen Pretzfeld und Rüssenbach, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Forchheim von Pretzfeld, Blatt 1414

gemäß Auftrag vom 20.05.2025

Gemarkung Pretzfeld

Fl.Nr. 1990	Die Leiten, Ackerland	zu 4.670 m ²
Fl.Nr. 2438	Die Lache, Ackerland	zu 1.090 m ²
Fl.Nr. 2438/2	Die Lache, Ackerland	zu 4.060 m ²
Fl.Nr. 1442	Börsfelder, Ackerland	zu 1.120 m ²
Fl.Nr. 2428	Die Lache, Ackerland	zu 1.230 m ²
Fl.Nr. 1569	Angerteile, Ackerland	zu 850 m ²
Fl.Nr. 1325	Hungerleiten, Ackerland	zu 2.280 m ²
Fl.Nr. 2437	Die Lache, Acker-Grünland	zu 967 m ²

Gemarkung Rüssenbach

Fl.Nr. 1108	Weingärten, Wald (Holzung)	zu 2.960 m ²
-------------	----------------------------	-------------------------

Verwendete Unterlagen: Planunterlagen

Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Forchheim.

Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises

Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke

Kaufpreissammlung für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke des Gutachterausschusses am Landratsamt

Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft, Flächennutzungsplan

Luftbilder: BayernAtlas Plus (Bayerische Vermessungsverwaltung)

Kauf-/Mietpreissammlung, Mietenspiegel bzw. Maklerauskünfte

Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur

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

Auskünfte

Gemeinde Pretzfeld & Ebermannstadt (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)

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

Ladung zum Ortstermin

Die Ladung erfolgte am 20.06.2025 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.

Ortsbesichtigung: Besichtigung und Begehung der Grundstücke der Gemarkungen Pretzfeld und Rüssenbach am 03.07.2025 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien war der Antragsgegner Herr G.J. anwesend.

Die Grundstücke wurden auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.

**Wertermittlungstich-
tag:** 03.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.1 Standort



Abbildung BayernAtlas: Lage

Ort

Die Marktgemeinde Pretzfeld liegt im oberfränkischen Landkreis Forchheim und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Ebermannstadt. Sie befindet sich rund 8 km östlich von Forchheim und etwa 2 km südlich von Ebermannstadt im Tal der Wiesent. Die Region ist landwirtschaftlich und obstbaulich geprägt, insbesondere durch den großflächigen Süßkirschenanbau, der überregional wirtschaftliche Bedeutung besitzt. Darüber hinaus ist der Tourismus ein ergänzender Wirtschaftsfaktor, was sich in der regionalen Infrastruktur widerspiegelt.

Vor Ort sowie in den umliegenden Städten Ebermannstadt und Forchheim sind alle Einrichtungen der Grundversorgung vorhanden. Dazu zählen u. a. Kindertagesstätten, Schulen, ärztliche Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Naherholungsangebote. Weiterführende Angebote befinden sich vor allem in den umliegenden regionalen Zentren Erlangen, Nürnberg, Bamberg und Bayreuth.

Verkehrsinfrastruktur

Pretzfeld ist über die Staatsstraße St 2760 mit der Bundesstraße B 470 an das regionale Straßennetz angebunden. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse befinden sich an der A 73 bei Forchheim bzw. an der A 9 bei Pegnitz. Der Bahnhof Pretzfeld liegt an der Bahnstrecke Forchheim–Ebermannstadt mit direkter Anbindung an den Regionalverkehr.

Land- und forstwirtschaftliche Standortangaben

Die zu bewertenden Flächen liegen überwiegend in der Gemarkung Pretzfeld mittig des Landkreises Forchheim. Sie befinden sich in einer für die Fränkische Schweiz typischen Mittelgebirgslage auf ca. 300 bis 400 m ü. NN. Das Gelände ist überwiegend hügelig bis leicht geneigt. Die Böden bestehen vorrangig aus sandigem Lehm bis Lehmboden mit teilweise hohen Steinanteilen. Die Ackerzahlen liegen je nach Lage und Bodenbeschaffenheit im mittleren bis besseren Bereich, insbesondere im Bereich nahe der Wiesent.

Die Flächen sind strukturell nur wenig arrondiert und wurden nur zum Teil im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren neu geordnet. Gut zugängliche Flächen werden ackerbaulich oder obstbaulich intensiv genutzt. Steilere Hanglagen sowie weniger gut erreichbare Parzellen dienen überwiegend der Grünlandnutzung oder sind bewaldet.

Im Bewertungsgebiet sind sowohl haupt- als auch nebenerwerbliche Landwirtschaftsbetriebe aktiv. Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere zur Pacht, ist anhaltend hoch.

Die Grundstücke liegen planungsrechtlich im Außenbereich. Eine höherwertige bauliche Nutzung ist derzeit nicht absehbar. Hinweise auf Altlasten oder kommunale Entwicklungsplanungen bestehen nicht.

Durchschnittliche Standortbeschreibung Agrargebiet 10 (Nordbayerisches Hügelland und Keuper)

Höhenlage	400 m
Jahresniederschläge	700 mm
Jahrestemperatur	7,6 Grad
Trockenheitsindex	4,1
Frühlingseinzug	127 Tnd1J
Beginn der Ernte	206 Tn1J
Vegetationszeit:	212 TpJ
Lössbeteiligung:	0,9

Die durchschnittliche Ertragsklasse beträgt bei Ackerstandorten 3,1 und Grünlandstandorten 2,3.

3 Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

3.1 Bewertungsgrundlagen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Preisfindung

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

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

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

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

Bodenrichtwerte der Gemarkung Pretzfeld / Rüssenbach zum 01.01.2024:**Gemarkung Pretzfeld**

Landwirtschaftliche Nutzflächen:	2,25 €/m ²
Forstflächen ohne Bestand	0,75 €/m ²
Wohnbauflächen	250,00 €/m ²

Gemarkung Rüssenbach

Forstflächen ohne Bestand	0,50 €/m ²
---------------------------	-----------------------

Durch den Unterzeichner werden ortsspezifisch nachfolgende Richtwerte festgelegt. Hierbei wird auch die Zeitspanne zwischen der Erhebung der Bodenrichtwertpreise und dem Wertermittlungsstichtag berücksichtigt (Zeitzu- oder Abschlag).

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland	bis 1,0 €/m ²
b) Grünlandfläche (Dauergrünland)	1,0 – 1,5 €/m ²
c) mittlere Ackerflächen, hochwertige Grünlandflächen	1,5 – 2,5 €/m ²
d) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	2,5 – 3,5 €/m ²
e) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterld.)	3,5 – 9,0 €/m ²
f) Forstgrundflächen (ohne Bestand)	0,5 – 1,0 €/m ²

3.3 Hilfwerte zur Lageeinschätzung:

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

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

3.4 Grundlagen der Forstbewertung:

3.5 Wertableitung

3.5.1.1 Bodenwertableitung

Der Unterzeichner des Gutachtens orientiert sich bei der Bodenwertableitung an den Werten des Gutachterausschusses für Forstfläche ohne Bestand. Für die zu bewertenden Flächen wird der Grundwert des Bodens mit 0,75 € pro Quadratmeter als Forstfläche ohne Bestand als repräsentativ angesehen.

Grundwert für Forstflächen mit normalen Gegebenheiten 0,75 €/m²

3.5.1.2 Bestandswertableitung

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

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

Abtriebswert:

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

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

Buche:

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

450 Festmeter/ha Gesamtertrag (Ableitung Holztabelle)

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

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

Holzwert Buche pro ha = 24.300,00 €

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

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

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

Kulturkosten:

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

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

Eiche:

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

450 Festmeter/ha Gesamtertrag (Ableitung Holztabelle)

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

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

Holzwert Eiche pro ha = 58.000,00 €

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

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

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

Kulturkosten:

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

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

Fichte:

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

400 Festmeter/ha Gesamtertrag im Zielalter

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

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

Holzwert Fichte pro ha 26.000,00 €

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

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

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

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

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

Kulturkosten:

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

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

Kiefer:

Ertragsleistung bei einem durchschnittlichen Gesamtzuwachs im Alter 120 von

4,9 Festmeter pro ha und Jahr:

380 Festmeter/ha Gesamtertrag im Zielalter

davon 320 Festmeter/ha Stammholz x 70,00 EUR 22.400,00 €

und 60 Festmeter/ha Restholz x 30,00 EUR + 1.800,00 €

Holzwert Kiefer pro ha 24.200,00 €

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

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

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

Gegebenheiten:	Kosten (€/ha) für Werben und Rücken:	Abtriebswert (Au/ha):
Steilhangfläche mit Fels Handeinschlag mit Seilbringung	bis 18.000	bis 6.200
Starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 13.000	bis 11.200
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 8.000	bis 16.200

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

Kulturkosten:

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

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

Bestandswert:

Der Bestandswert wird nach dem Alterswertfaktorenverfahren mit der Formel

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

H_a = Bestandswert für 1 ha im Alter a

A_u = Abtriebswert je ha eines Waldbestandes im Alter der Umtriebszeit U

c = Kulturkosten je ha

f = Alterswertfaktor für das Alter a

B = Bestockungsfaktor (Wertrelation zu einem voll bestockten Bestand) im Alter a

a = Alter a (Kulturalter, ggf. wirtschaftliches Alter der Pflanzen)

4 Bewertung Fl.Nr. 1990 der Gemarkung Pretzfeld



Abbildung BayernAtlas: Luftbild Fl.Nr. 1990

4.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Forchheim Grundbuch von Pretzfeld, Blatt 1414

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1990	Die Leiten, Ackerland	zu 4.670 m ²
---------------	-----------------------	-------------------------

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

- Starkstromleitungsrecht für Energieversorgung Oberfranken AG, Bayreuth; gemäß Bewilligung vom 20.03.1990.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

4.2 Beschreibung

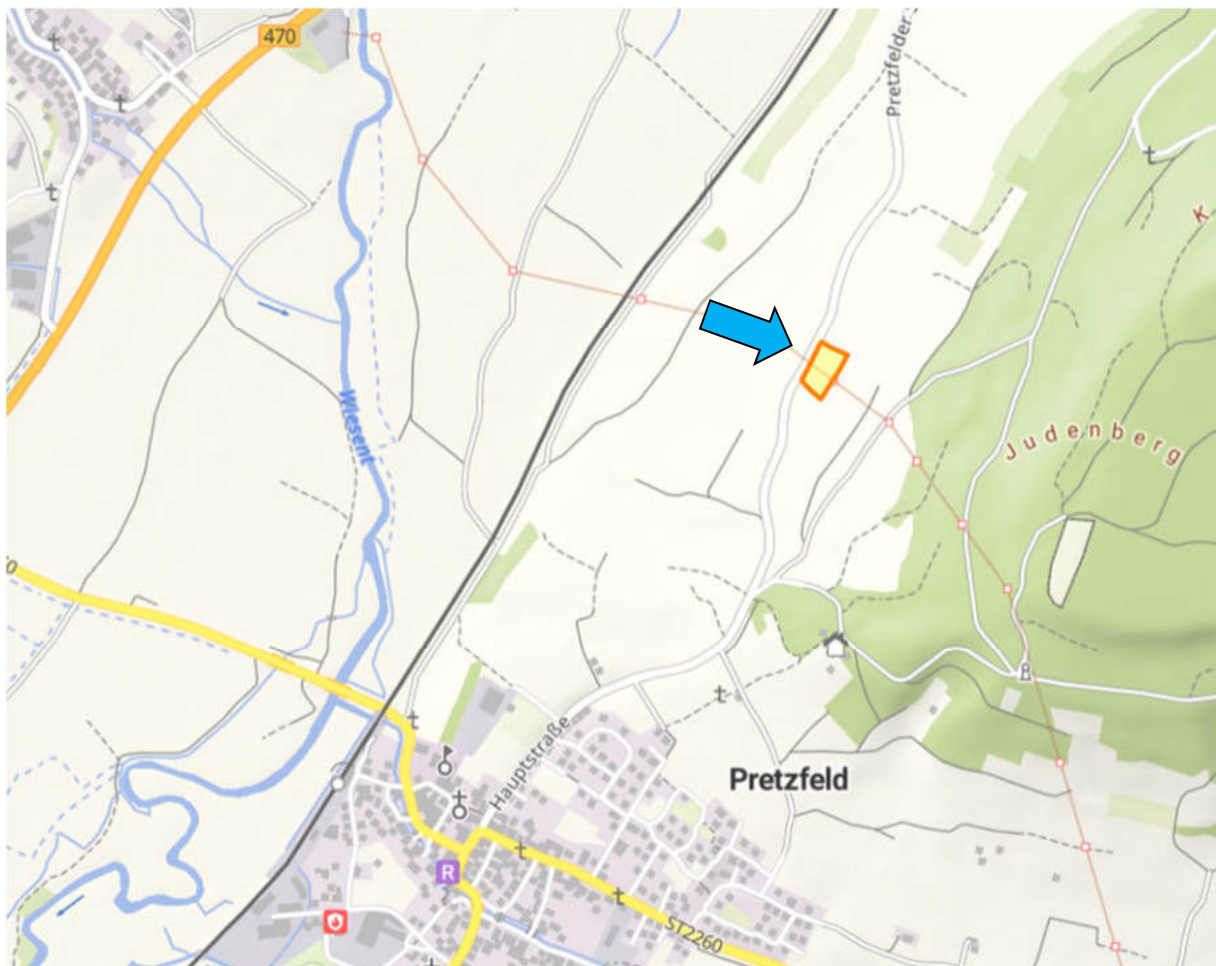


Abbildung BayernAtlas: Lage

Lage:

- Ca. 800 m nordöstlich von Pretzfeld.
- Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Obstbau) genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Obstanlage (Bewirtschaftungseinheit)
- o Westen: Staatsstraße
- o Osten: Feldgehölze, Grünland
- o Norden: Obstanlage

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche ist über die westlich gelegene Staatsstraße St 2260 mit einer Zufahrt erschlossen und gut zugänglich.

Qualität des Bodens:

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

Wertklasse: sL4V

Wertzahl: 57/54

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

- Auf dem Grundstück befinden sich keine Gebäude.
- Das Grundstück ist zum Teil eingezäunt.
- Auf dem Grundstück befindet sich eine Intensivobstanlage die in Reihenform errichtet wurde. Zum Zeitpunkt der Wertermittlung können dem Grundstück ca. 400 Birnbäume (Buschform) auf 10 Reihen und 14 Kirschbäume (Hochstamm) auf einer Reihe zugeordnet werden. Die Obstanlage befand sich zum Wertermittlungszeitpunkt im 15. Standjahr (Vollertragszeitraum).

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Starkstromleitungsrecht für Energieversorgung Oberfranken AG, Bayreuth; gemäß Bewilligung vom 20.03.1990.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Die Fläche liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

4.3 Nutzung

Zum Zeitpunkt der Besichtigung befand sich die Fläche in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Das Grundstück wird von einem Pächter im Gewanne mit benachbarten Flächen als Intensivobstanlage genutzt. Die Obstanlage besteht überwiegend aus Williams Christ-Birnen in Reihenform (Buschbäumen), ca. im 15. Standjahr. Im Südosten befindet sich eine Baumreihe mit Kirschbäumen (Hochstamm), ebenfalls ca. im 15. Standjahr mit Nachpflanzungen. Die Anlage wurde vom Pächter errichtet und kann nach sachverständiger Einschätzung noch weitere 10 Jahre wirtschaftlich genutzt werden.

Der Baumbestand ist in einem durchschnittlich gepflegten und gezogenen Zustand. Die Bäume sind überwiegend gesund. Einzelne Ausfälle wurden nachgepflanzt.



Abbildung: Ansicht von Nordosten auf die Anlage

4.4 Bewertung

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

Bodenwert

Wertansatz:

mittlere Ackerflächen (unterer Wertansatz) 1,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich.

Bodenwert:

Fl.Nr. 1990:

4.670 m² x 1,50 €/m² = 7.005,00 €

Anlagenwert:

Ca. 500 Williams Christ-Birne in Reihenform

15. Standjahr; Buschform pauschal je 150,00 € 75.000,00 €

14 Kirschbäume als Hochstamm pauschal je 200,00 € 2.800,00 €

Gesamtwert der Fläche: 84.805,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 1990 Die Leiten, Ackerland zu 4.670 m²

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

84.805,00 €

5.2 Beschreibung

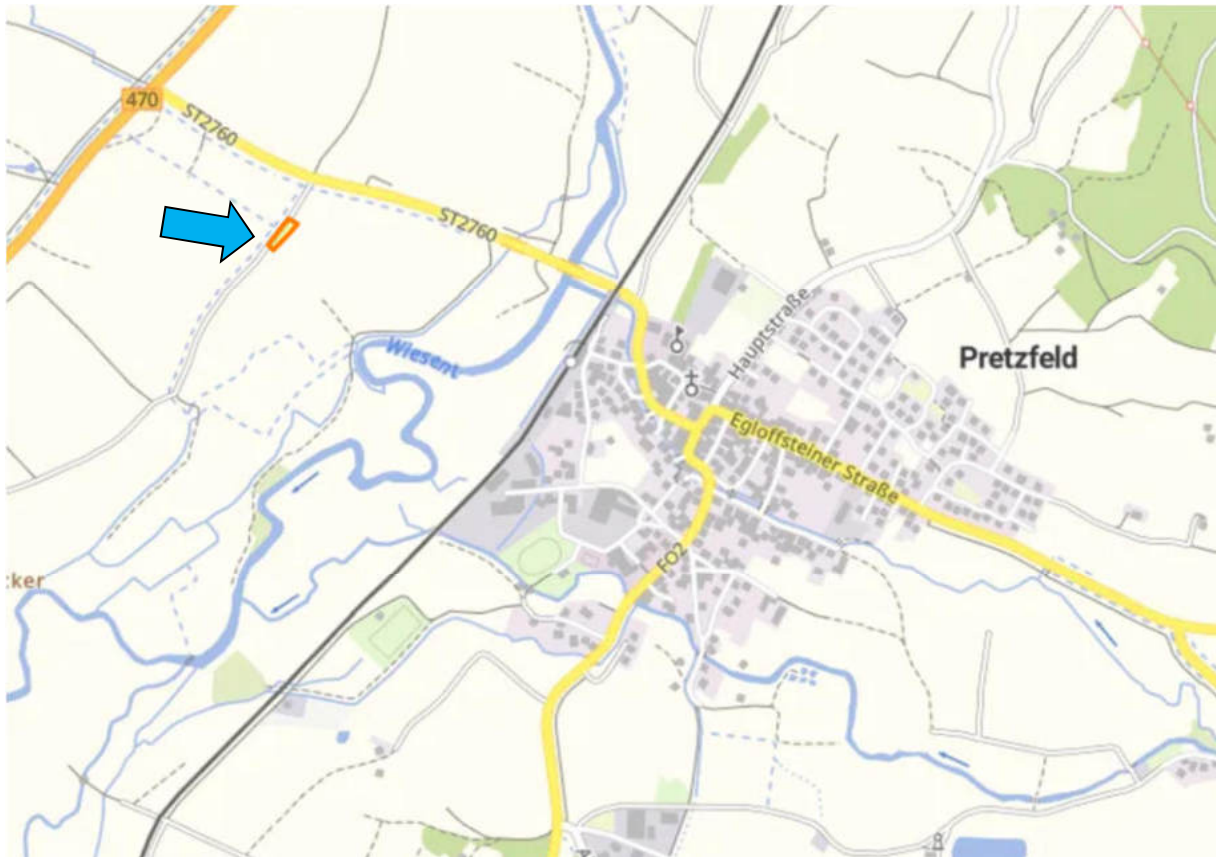


Abbildung BayernAtlas: Lage

Lage:

- o Ca. 700 m westlich von Pretzfeld.
- o Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland usw.) genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Ackerland
- o Westen: Flurweg
- o Osten: Ackerland (Besitzeinheit)
- o Norden: Flurweg, Ackerland (Besitzeinheit)

Neigung:

- o Die Fläche ist nahezu eben.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche ist über den nordwestlich gelegenen Flurweg mit einer Zufahrt erschlossen und gut zugänglich.

Qualität des Bodens:

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

Wertklasse: L2AI

Wertzahl: 81/73

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

- o Auf dem Grundstück befinden sich keine Gebäude oder bauliche Einrichtungen.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- o Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ sowie im gleichnamigen Naturpark.

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- o Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

5.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird von einem Pächter als Ackerland im Gewanne mit benachbarten Grundstücken genutzt und kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen weiter als Ackerland bewirtschaftet werden.



Abbildung: Ansicht von Norden

5.4 Bewertung

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

Wertansatz:

gut bewirtschaftbare Ackerflächen (oberer Wertansatz) 3,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund geringer Grundstücksgröße ./ 0,20 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung: = 3,30 €/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 2438:

1.090 m² x 3,30 €/m² = **3.597,00 €**

Verkehrswert Fl.Nr. 2438 Die Lache, Ackerland zu 1.090 m²

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

3.597,00 €

6 Bewertung Fl.Nr. 2438/2 der Gemarkung Pretzfeld



Abbildung BayernAtlas: Luftbild Fl.Nr. 2438/2

6.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Forchheim Grundbuch von Pretzfeld, Blatt 1414

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 2438/2 Die Lache, Ackerland zu 4.060 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

6.2 Beschreibung



Abbildung BayernAtlas: Lage

Lage:

- o Ca. 600 m westlich von Pretzfeld.
- o Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland usw.) genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Ackerland
- o Westen: Ackerland (Besitzeinheit)
- o Osten: Ackerland
- o Norden: Ackerland

Neigung:

- o Die Fläche ist nahezu eben.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt nicht direkt an einen Feld- oder Flurweg, ist aber über die westlich gelegene Besitzeinheit Fl.Nr. 2438 indirekt mit einem Flurweg erschlossen und zugänglich.

Qualität des Bodens:

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

Wertklasse: L2AI

Wertzahl: 81/73

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

Anlagen:

- Auf dem Grundstück befinden sich keine Gebäude oder bauliche Einrichtungen.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ sowie im gleichnamigen Naturpark.

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

6.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird von einem Pächter als Ackerland im Gewanne mit benachbarten Grundstücken genutzt und kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen weiter als Ackerland bewirtschaftet werden.



Abbildung: Ansicht von Norden

6.4 Bewertung

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

Wertansatz:

gut bewirtschaftbare Ackerflächen (oberer Wertansatz) 3,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich.

Grundstückswert:

Fl.Nr. 2438/2:

4.060 m² x 3,50 €/m² = **14.210,00 €**

Verkehrswert Fl.Nr. 2438/2 Die Lache, Ackerland zu 4.060 m²

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

14.210,00 €

7 Bewertung Fl.Nr. 1442 der Gemarkung Pretzfeld



Abbildung BayernAtlas: Luftbild Fl.Nr. 1442

7.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Forchheim Grundbuch von Pretzfeld, Blatt 1414

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1442

Börsfelder, Ackerland

zu 1.120 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

7.2 Beschreibung

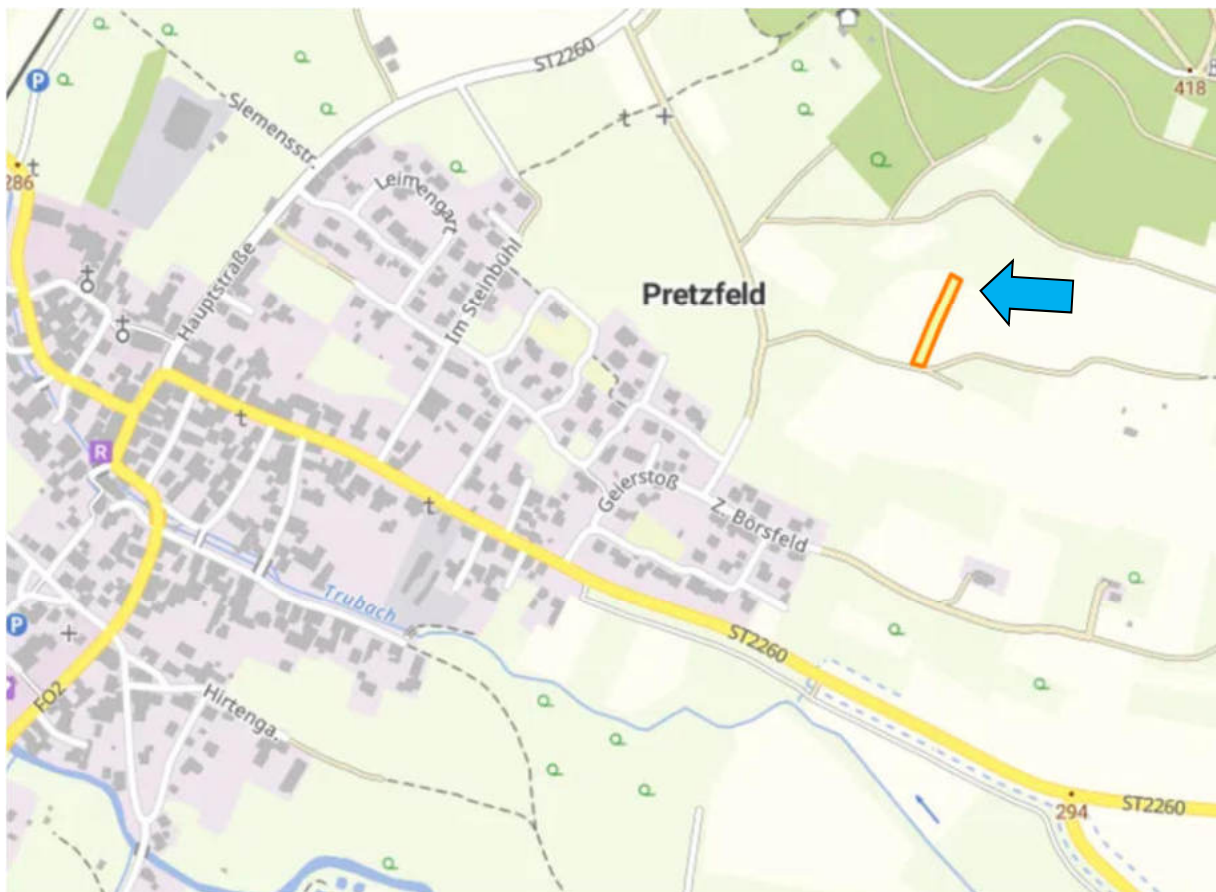


Abbildung BayernAtlas: Lage

Lage:

- o Ca. 250 m nordöstlich von Pretzfeld.
- o Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Obstbau) genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Flurweg
- o Westen: Streuobstwiese
- o Osten: Grünland
- o Norden: Streuobstwiese

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an den südlich gelegenen Flurweg, von dem aus sie mit einer Zufahrt erschlossen und gut zugänglich ist.

Qualität des Bodens:

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

Wertklasse: sL4V

Wertzahl: 57/55

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

Anlagen:

- Auf dem Grundstück befinden sich keine Gebäude oder bauliche Einrichtungen.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Die Fläche liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

7.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem einfach genutzten Zustand. Die Grünfläche, die nicht vermietet oder verpachtet ist, wird als Grünbrache vom Eigentümer bewirtschaftet bzw. einmal jährlich gemulcht und offen gehalten (extensives Grünland).



Abbildung: Ansicht von Süden

7.4 Bewertung

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

Wertansatz:

Grünlandflächen (oberer Wertansatz) 1,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich.

Grundstückswert:

Fl.Nr. 1442:

1.120 m² x 1,50 €/m² = **1.680,00 €**

Verkehrswert Fl.Nr. 1442 Börsfelder, Ackerland zu 1.120 m²

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

1.680,00 €

8.2 Beschreibung

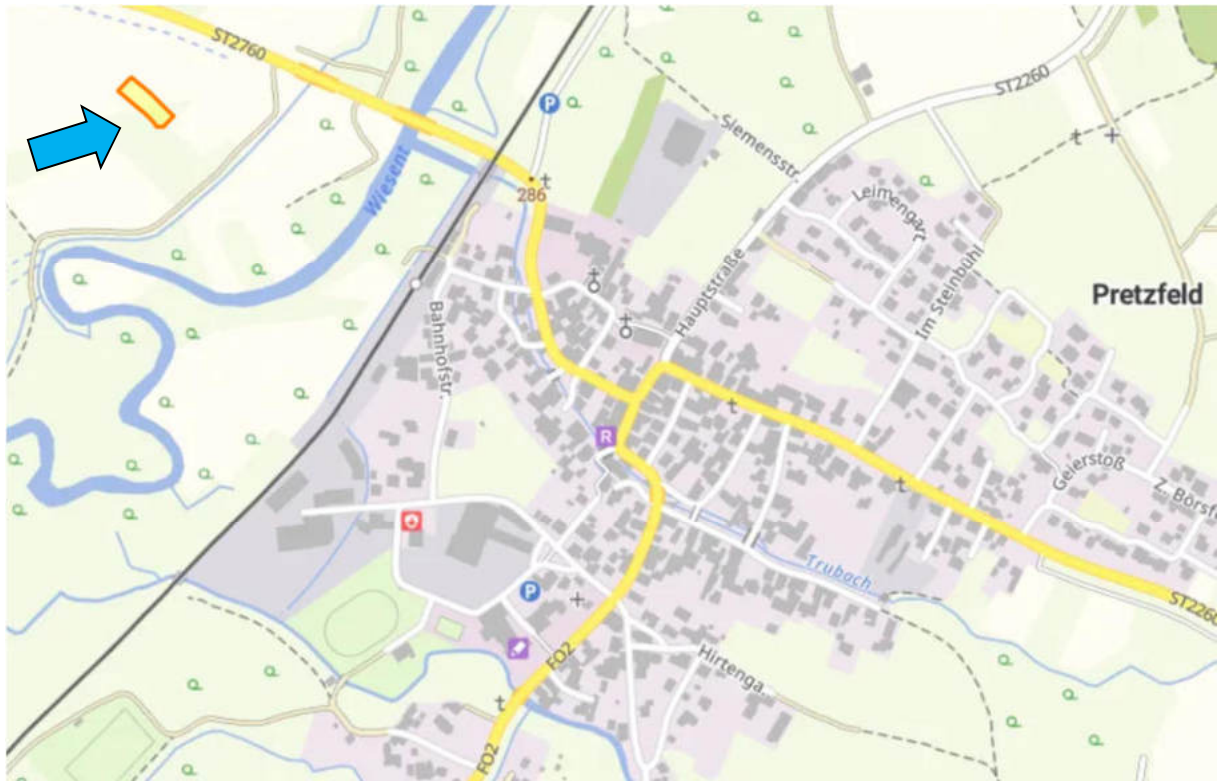


Abbildung BayernAtlas: Lage

Lage:

- o Ca. 350 m westlich von Pretzfeld.
- o Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland usw.) genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu rechteckig.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Grünland
- o Westen: Ackerland
- o Osten: Ackerland
- o Norden: Ackerland

Neigung:

- o Die Fläche ist eben.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt nicht direkt an einen Feld- oder Flurweg und ist nur über benachbarte Flächen anfahr- und bewirtschaftbar.

Qualität des Bodens:

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

Wertklasse: L2AI

Wertzahl: 81/66

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

- o Auf dem Grundstück befinden sich keine Gebäude oder bauliche Einrichtungen.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- o Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ sowie im gleichnamigen Naturpark.

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- o Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

8.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird von einem Pächter als Ackerland genutzt und kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als solches bewirtschaftet werden.



Abbildung: Ansicht von Osten

8.4 Bewertung

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

Wertansatz:

gut bewirtschaftbare Ackerflächen (oberer Wertansatz)		3,50 €/m ²
---	--	-----------------------

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund geringer Grundstücksgröße	./.	0,10 €/m ²
---	-----	-----------------------

Abschlag aufgrund mangelnder Wegerschließung	./.	0,20 €/m ²
--	-----	-----------------------

<u>Wert nach Lagewertanpassung:</u>	=	3,20 €/m ²
-------------------------------------	---	-----------------------

Grundstückswert:

Fl.Nr. 2428:

1.230 m ² x 3,20 €/m ² =	3.936,00 €
--	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 2428 Die Lache, Ackerland zu 1.230 m²

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

3.936,00 €

9 Bewertung Fl.Nr. 1569 der Gemarkung Pretzfeld



Abbildung BayernAtlas: Luftbild Fl.Nr. 1569

9.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Forchheim Grundbuch von Pretzfeld, Blatt 1414

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1569

Angerteile, Ackerland

zu 850 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

9.2 Beschreibung

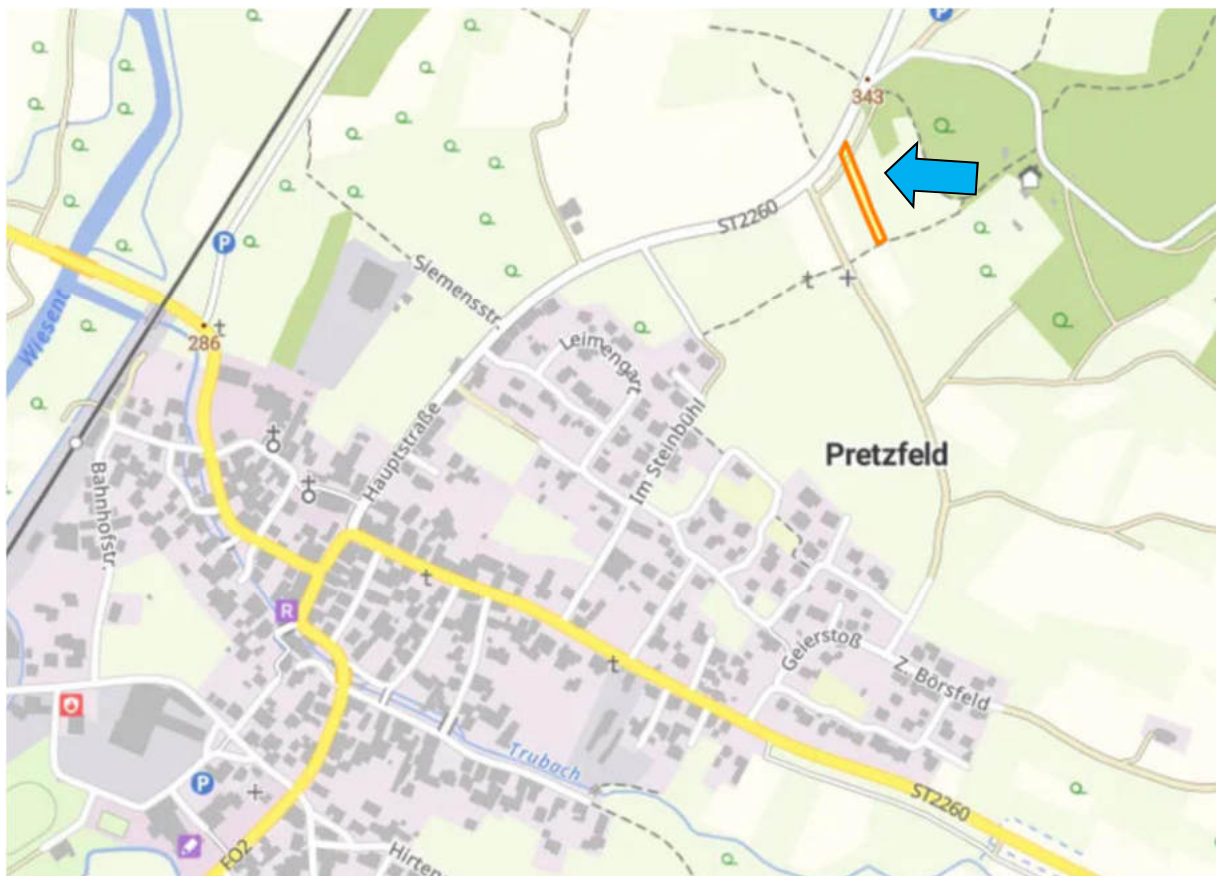


Abbildung BayernAtlas: Lage

Lage:

- o Ca. 300 m nordöstlich von Pretzfeld.
- o Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Obstbau) genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig; langgezogen.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Feldweg
- o Westen: Streuobstwiese
- o Osten: Streuobstwiese
- o Norden: Flurweg

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an den südlich gelegenen Feldweg und nördlich gelegenen Flurweg, von welchen aus sie mit Zufahrten erschlossen und gut zugänglich ist.

Qualität des Bodens:

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

Wertklasse: sL4V

Wertzahl: 57/55

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

Anlagen:

- Auf dem Grundstück befinden sich keine Gebäude oder bauliche Einrichtungen.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Die Fläche liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

9.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem ungenutzten und sich selbst überlassenen Zustand. Die Streuobstwiese ist nicht vermietet oder verpachtet. Zum Zeitpunkt der Besichtigung befanden sich noch vier ältere Obstbäume (Kirschen) sowie beginnender Strauch- und Wildbaumbewuchs auf dem Grundstück.



Abbildung: Ansicht von Nordwesten

9.4 Bewertung

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

Wertansatz

Grünlandflächen (unterer Wertansatz) 1,00 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich.

Grundstückswert:

Fl.Nr. 1569:

850 m² x 1,00 €/m² = **850,00 €**

Verkehrswert Fl.Nr. 1569 Angerteile, Ackerland zu 850 m²

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

850,00 €

10.2 Beschreibung



Abbildung BayernAtlas: Lage

Lage:

- o Ca. 450 m östlich von Pretzfeld.
- o Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, Obstbau) genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Feldgehölzstreifen, Grünland
- o Westen: Flurweg
- o Osten: Obstplantage
- o Norden: Grünland

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an den westlich gelegenen Flurweg, von dem aus sie mit einer Zufahrt erschlossen und gut zugänglich ist.

Qualität des Bodens:

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

Wertklasse: AL3D

Wertzahl: 67/64

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

- o Auf dem Grundstück befinden sich keine Gebäude oder bauliche Einrichtungen.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- o Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o Die Fläche liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- o Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

10.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird von einem Pächter als Grünland genutzt und kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen als solches bewirtschaftet werden.



Abbildung: Ansicht von Westen

10.4 Bewertung

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

Wertansatz:

Grünlandflächen (oberer Wertansatz) 1,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich.

Grundstückswert:

Fl.Nr. 1325:

2.280 m² x 1,50 €/m² = **3.420,00 €**

Verkehrswert Fl.Nr. 1325 Hungerleiten, Ackerland zu 2.280 m²

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

3.420,00 €

11 Bewertung Fl.Nr. 1108 der Gemarkung Rüssenbach



Abbildung BayernAtlas: Luftbild Fl.Nr. 1108

11.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Forchheim Grundbuch von Pretzfeld, Blatt 1414

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1108 Weingärten, Wald (Holzung) zu 2.960 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

11.2 Beschreibung

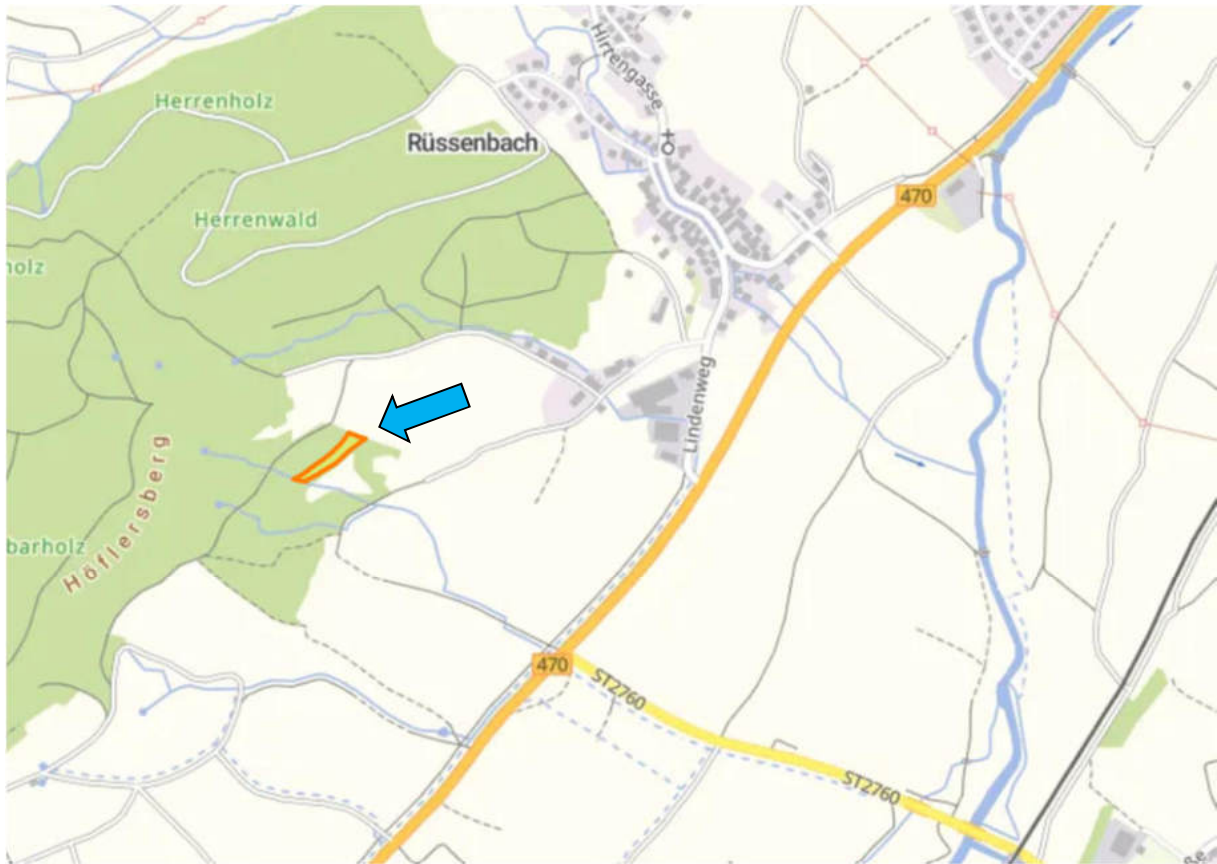


Abbildung BayernAtlas: Lage

Lage:

- o Ca. 700 m südwestlich von Rüssenbach; ca. 1,5 km nordwestlich von Pretzfeld.
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig; langgezogen.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Wald
- o Westen: Wald
- o Osten: Wald
- o Norden: Wald, Grünland

Neigung:

- Die Fläche ist geneigt

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche grenzt nicht direkt an einen Forst- oder Flurweg an und ist nur über benachbarte Flächen bzw. Gewohnheitswege und Rückegassen anfahr- und bewirtschaftbar.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

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

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Die Fläche ist Bestandteil im FFH-Gebiet „Wiesent-Tal mit Seitentälern“.
- Die Fläche ist Bestandteil des Vogelschutzgebiets „Felsen- und Hangwälder in der Fränkischen Schweiz“.
- Die Fläche ist Bestandteil im Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ sowie im gleichnamigen Naturpark.

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Nutzung als Forstfläche größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

11.3 Nutzung

Bei der Forstfläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung eine jüngere Nutzung erkennbar. So wurden vom Eigentümer Durchforstungsmaßnahmen durchgeführt und dadurch Schad- und Totholz beseitigt. Das Bestandsbild wirkt überwiegend geschlossen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Mittelwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Bestand mit Buchen, Eichen und Ahorn und wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) und als Altersklassenwald nutzbar.

Die Qualität des Holzes kann in die Bereiche Brenn-, Bau- und Industrieholz eingestuft werden. Qualitative Veränderungen aufgrund äußerer Einflüsse (Schädigungen) sowie besondere Werthölzer (Furnierhölzer) sind nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

40 % Buche,	ca. 40- bis 60-jährig,	Bestockung 0,5
40 % Eiche,	ca. 40- bis 80-jährig,	Bestockung 0,4
20 % Buntlaubholz,	ca. 60- bis 70-jährig,	Bestockung 0,5

11.4 Bewertung

a) Grundwert der Fläche ohne Bestand

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

Wertansatz

Forstfläche, Forstbrachfläche ohne Bestand: 0,75 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund Schutzgebiets- Kartierungen ./. 0,10 €/m²

Abschlag aufgrund fehlender Wegerschließung ./. 0,10 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung = 0,55 €/m²

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

2.960 m² x 0,65 €/m² = Flächengrundwert **1.628,00 €**

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswernermittlung					
Flächengröße in m ²	2.960,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	- €	50.000,00 €	16.300,00 €	- €	18.000,00 €
Kulturkosten (c)	- €	5.500,00 €	5.000,00 €	- €	5.000,00 €
Durchschnittsalter	0	60	50	0	65
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0	0,4	0,5	0	0,5
Alterswertfaktor (f)	0	0,424	0,466	0	0,604
Flächenanteil (F) in ha	0	0,1184	0,1184	0	0,0592
Flächenanteil in %	0%	40%	40%	0%	20%

Für den Wert des Baumbestandes wird der Wert nach folgender Berechnung erstellt

$$(((Au - c) \times f + c) \times B) \times F = \text{Bestandswert pro ha}$$

Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Bestandswert	- €	1.154,07 €	607,74 €	- €	380,42 €

Grundwert Fläche 1.628,00 €

Gesamtwert der Fläche	3.770,22 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 1108 Weingärten; Wald zu 2.960 m²

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätze ich den Verkehrswert, abgeleitet aus Grund- und Bestandswert, zum Bewertungsstichtag auf rund:

3.770,00 €

12 Bewertung Fl.Nr. 2437 der Gemarkung Pretzfeld



Abbildung BayernAtlas: Luftbild Fl.Nr. 2437

12.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Forchheim Grundbuch von Pretzfeld, Blatt 1414

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 2437	Die Lache, Acker-Grünland	zu 967 m ²
---------------	---------------------------	-----------------------

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

12.2 Beschreibung

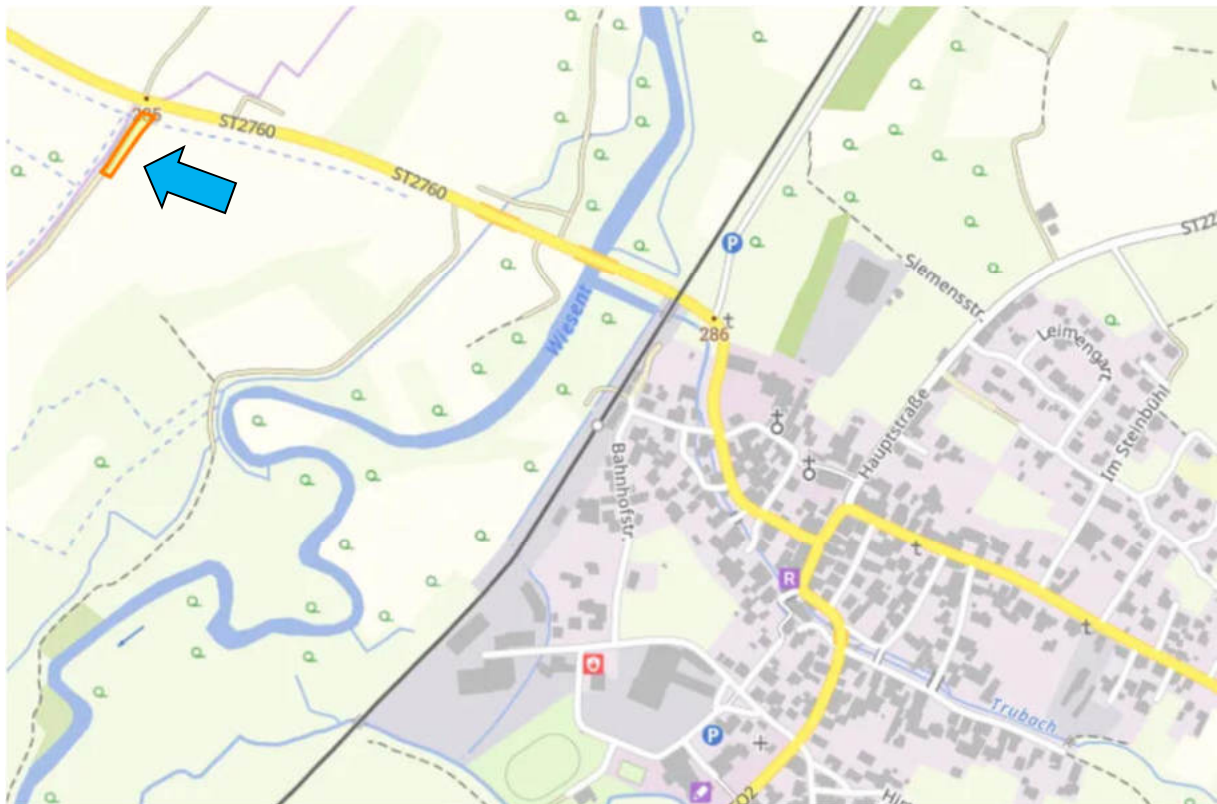


Abbildung BayernAtlas: Lage

Lage:

- o Ca. 600 m nordwestlich von Pretzfeld.
- o Bestandteil eines gemischt (Grünland, Ackerland, usw.) genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Ackerland (Besitzeinheit)
- o Westen: Flurweg
- o Osten: Ackerland
- o Norden: Feldgehölzstreifen, Staatsstraße

Neigung:

- o Die Fläche ist eben.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an den westlich gelegenen Flurweg, von dem aus sie mit einer Zufahrt erschlossen und gut zugänglich ist.

Qualität des Bodens:

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

Wertklasse: L2A1

Wertzahl: 81/73

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

Anlagen:

- Auf dem Grundstück befinden sich keine Gebäude oder bauliche Einrichtungen.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Die Fläche liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“ sowie im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet.

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Bewirtschaftung und der Struktur Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

12.3 Nutzung

Die Fläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem bewirtschafteten und genutzten Zustand. Die Fläche wird von einem Pächter als Ackerland im Gewanne mit benachbarten Grundstücken genutzt und kann auch zukünftig ohne größere Einschränkungen weiter als Ackerland bewirtschaftet werden.



Abbildung: Ansicht von Nordwesten

12.4 Bewertung

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

Wertansatz:

gut bewirtschaftbare Ackerflächen (oberer Wertansatz) 3,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund geringer Grundstücksgröße ./ 0,20 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung: = 3,30 €/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 2437:

967 m² x 3,30 €/m² = **3.191,10 €**

Verkehrswert Fl.Nr. 2437 Die Lache, Acker-Grünland zu 967 m²

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

3.191,00 €

13 Wert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Landkreis	Gemarkung	Flurnummer	Beschrieb	Größe in ha	Wert
Forchheim	Pretzfeld	1990	Die Leiten	0,4670	84.805,00 €
Forchheim	Pretzfeld	2483	Die Lache	0,1900	3.597,00 €
Forchheim	Pretzfeld	2483/2	Die Lache	0,4060	14.210,00 €
Forchheim	Pretzfeld	1442	Börsfelder	0,1120	1.680,00 €
Forchheim	Pretzfeld	2428	Die Lache	0,1230	3.936,00 €
Forchheim	Pretzfeld	1569	Angerteile	0,0850	850,00 €
Forchheim	Pretzfeld	1325	Hungerleiten	0,2280	3.420,00 €
Forchheim	Rüssenbach	1108	Weingärten	0,2960	3.770,00 €
Forchheim	Pretzfeld	2437	Die Leiche	0,0967	3.191,00 €
Gesamt				2,0037	119.459,00 €

14 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 03.07.2025 von mir persönlich besichtigt. Das vorstehende Gutachten wurde von mir frei von jeglicher Beeinflussung erstellt. Alle Angaben und Aussagen im Gutachten sind neutral und objektiv dargestellt. Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurden ebenso wie die Durchschnittssätze aus einschlägiger Literatur, Preistabellen und Angeboten zugrunde gelegt. Die Richtigkeit der für die Erstellung des Gutachtens zugrunde gelegten Unterlagen und Angaben von Dritten sowie Beteiligten wird vorausgesetzt.

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

Störnhof, den 15.08.2025



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

15 Literaturverzeichnis

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

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

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

Kleiber, WertR 02, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2003.

Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2002.

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

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

Rath/Rath, Wertermittlungspraxis, Werner-Verlag GmbH, 3. Auflage, Düsseldorf 1995.

Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Simon/Kleiber/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied/Kriftel/Berlin 1996.

Simon/Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied/Kriftel 2001.

Sommer/Piehler (Hrsg.), Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Freiburg im Breisgau 2002.

Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar, 16. Ergänzung, Sinzig 2003.

Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1996.

Zimmermann/Heller, Verkehrswert von Grundstücken, 2. Auflage, Verlag Franz Vahlen GmbH, München 1999.

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

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