



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.: 803 K 19/25

Datum: 30.08.2025



Abbildung BayernAtlas: Bewertungsobjekt rot umrandet

Gutachten

**über den Verkehrswert der forstwirtschaftlichen Fläche
Fl.Nr. 1013 der Gemarkung Willmars**

3.006,00 €

Das Gutachten umfasst 24 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen	3
2.1	Standort	5
3	Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen	7
3.1	Bewertungsgrundlagen:	7
3.2	Preisfindung	8
3.3	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:.....	10
3.4	Grundlagen der Forstbewertung:.....	11
3.5	Wertableitung	11
3.5.1	Bodenwertableitung.....	11
3.5.2	Bestandswertableitung	11
4	Bewertung Fl.Nr. 1013 der Gemarkung Willmars	18
4.1	Grundstücksangaben	18
4.2	Beschreibung	19
4.3	Nutzung.....	21
4.4	Bewertung.....	21
4.4.1	Grundwert der Fläche ohne Bestand.....	21
4.4.2	Bestandswert Forst:	22
5	Abschließende Erklärung.....	23
6	Literaturverzeichnis.....	24

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Schweinfurt, Rufferstraße 1, 97421 Schweinfurt

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes eines Grundstücks der Gemarkung Willmars, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Neustadt an der Saale von Willmars, Blatt 1336

Gemäß Auftrag vom 10.06.2025

Gemarkung Willmars:

Fl.Nr. 1013 Altenmark, Waldfläche zu 2.687 m²

Verwendete Unterlagen: Planunterlagen

Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale.

Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises

Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke

Kaufpreissammlung für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke des Gutachterausschusses am Landratsamt

Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft, Flächennutzungsplan

Luftbilder und Geodaten: BayernAtlas Plus, Google Earth

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 Willmars (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)
- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente, Erosionskartierung)
- Ladung zum Ortstermin** Die Ladung erfolgte am 15.08.2025 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.
- Ortsbesichtigung:** Besichtigung und Begehung der Grundstücke der Gemarkung Willmars am 27.08.2025 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien war niemand anwesend.
- Das Grundstück wurde auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.
- Wertermittlungstichtag:** 27.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.1 Standort

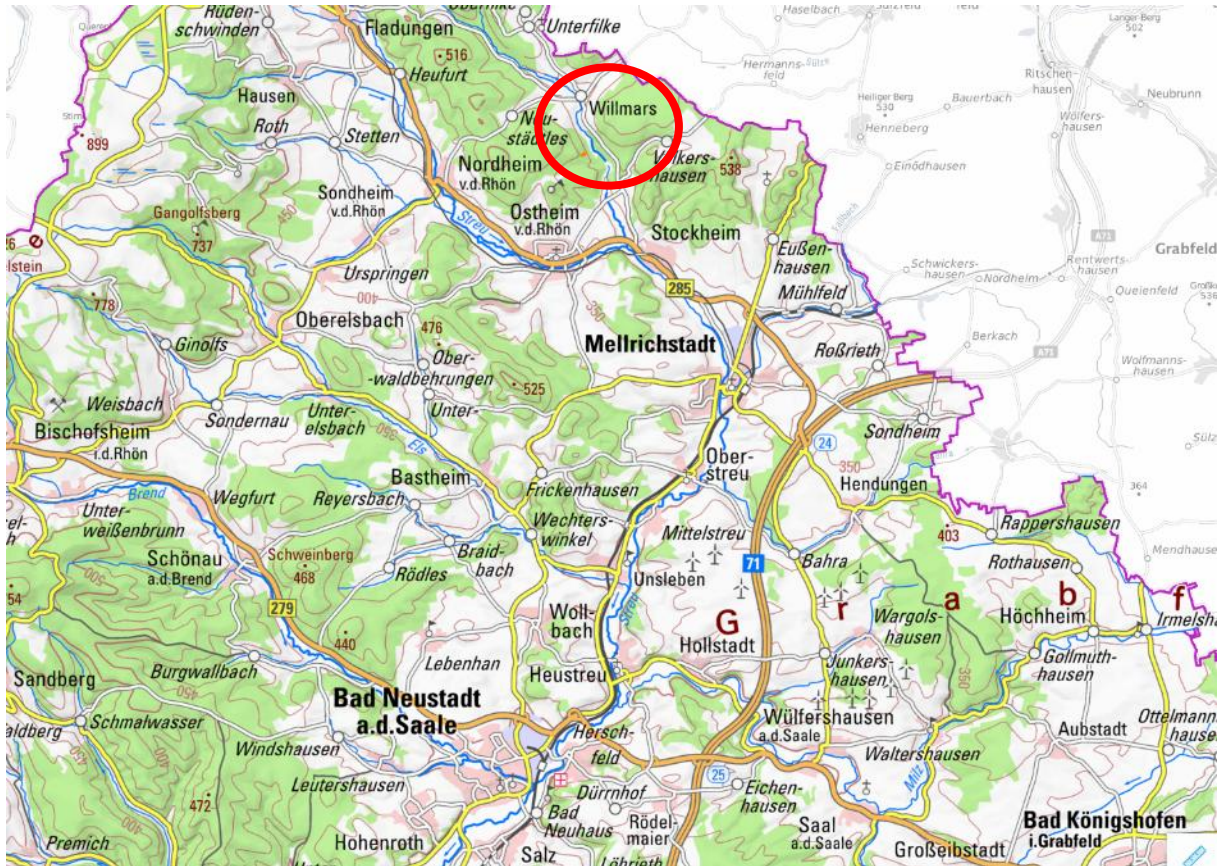


Abbildung BayernAtlas: Lage

Ort

Die Gemarkung Willmars liegt im nördlichen Teil Bayerns im Landkreis Rhön-Grabfeld und gehört zur Region Unterfranken. Sie ist über Kreisstraßen mit der Bundesstraße B285 gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Gemeinden sowie zur nächstgelegenen Stadt Mellrichstadt, die etwa 11 Fahrtr Minuten entfernt liegt. Die nahegelegene Autobahn A71 bietet zudem eine effiziente Anbindung an überregionale Zentren, wie Bad Bad Neustadt a.d. Saale, Schweinfurt oder Suhl im nördlich angrenzenden Bundesland Thüringen.

Der Nahverkehr in der Region basiert überwiegend auf Individualverkehr mit dem Auto. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Mellrichstadt und bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr sowie Verbindungen zu überregionalen Zielen. Darüber hinaus existiert ein Busnetz mit Haltestellen in den umliegenden Orten, insbesondere in Urspringen und Fladungen, das eine Anbindung an die nächstgelegenen Städte und Gemeinden ermöglicht. Trotz dieser Angebote bleibt die Mobilität in der Region stark vom eigenen Fahrzeug abhängig, da die Takung des öffentlichen Nahverkehrs eher begrenzt ist.

Die ländlich geprägte Ortschaft Willmars verfügt über grundlegende Versorgungsmöglichkeiten, darunter Einrichtungen für das gemeinschaftliche Leben. Weiterführende Dienstleistungen, mittlere und größere Gewerbebetriebe sowie Bildungs- und Gesundheitsangebote sind in den nahegelegenen Städten Mellrichstadt, Meiningen und Bad Neustadt an der Saale verfügbar, die in kurzer Zeit erreichbar sind.

Forstwirtschaftliche Lagebeschreibung

Die Landschaft der Gemarkung Willmars ist geprägt von der typischen Mittelgebirgsstruktur der Rhön mit einer abwechslungsreichen Mischung aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, Grünland und weitläufigen Waldgebieten. Die Waldflächen in der Umgebung bestehen hauptsächlich aus Mischwäldern mit einem hohen Anteil an Buche, Kiefer, Eiche und Fichte. Die Böden zeichnen sich durch eine gute Wasserspeicherkapazität aus, was ein stabiles Baumwachstum begünstigt. Das gemäßigte Klima und die Höhenlage bieten insgesamt günstige Bedingungen für die Forstwirtschaft und fördern eine nachhaltige Bewirtschaftung standortgerechter Baumarten. Die Forstwirtschaft nimmt in der Region eine bedeutende wirtschaftliche und ökologische Rolle ein. Die Nähe zu regionalen Holzverarbeitenden Betrieben sowie gut erschlossene Forstwege erleichtern die Vermarktung von Rundholz und anderen Forstprodukten.

Durchschnittliche Standortbeschreibung Agrargebiet 12 (Spessart und Rhön)

Höhenlage	385 m
Jahresniederschläge	860 mm
Jahrestemperatur	7,4 Grad
Trockenheitsindex	6,0
Frühlingseinzug	129 Tage nach dem 1. Januar
Beginn der Ernte	213 Tage nach dem 1. Januar
Vegetationszeit:	210 Tage pro Jahr
Lössbeteiligung:	1,2

Die durchschnittliche Ertragsklasse beträgt bei Ackerstandorten 3,5 und Grünlandstandorten 1,9.

3 Bewertung von 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 dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine reine forstwirtschaftliche Fläche im Außenbereich. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Einsicht in den gültigen Flächennutzungsplan ausgeschlossen werden.

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

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 forstwirtschaftlichen 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 land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen nicht berücksichtigt werden.

Bodenrichtwerte der Gemarkung Willmars zum 01.01.2024:

Landwirtschaftsflächen:

Ackerland	1,20 €/m ²
Grünland	0,80 €/m ²
Forstflächen mit Bestand	0,80 €/m ²

Aufgrund der Bodenrichtwerteerhebung im Forstbereich mit Bestand, wird nach sachverständigem Ermessen der **Bodenrichtwert ohne Bestand** mit **0,50 €/m²** als repräsentativ erachtet.

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 0,50 €/m ²
b) Grünlandfläche (Dauergrünland)	0,5 – 1,0 €/m ²
c) mittlere Ackerflächen, hochwertige Grünlandflächen	1,0 – 1,5 €/m ²
d) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	1,5 – 2,5 €/m ²
e) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterld.)	2,5 – 5,0 €/m ²
f) Forstgrundflächen (ohne Bestand)	0,3 – 0,7 €/m ²

3.3 Hilfwerte zur Lageeinschätzung:

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

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

3.4 Grundlagen der Forstbewertung:

3.5 Wertableitung

3.5.1 Bodenwertableitung

Der Unterzeichner des Gutachtens orientiert sich bei der Bodenwertableitung an den Werten des Gutachterausschusses für Forstflächen mit Bestand. Für die zu bewertende Fläche wird der Grundwert des Bodens mit 0,50 € pro Quadratmeter als Forstfläche ohne Bestand als repräsentativ angesehen.

Grundwert für Forstfläche mit normalen Gegebenheiten 0,50 €/m²

3.5.2 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.

Das zu bewertende Grundstück ist überwiegend mit den Hauptbaumarten Fichte, Kiefer und Lärche bestockt. Durch den Unterzeichner werden nachfolgende Werte pro ha berücksichtigt.

Buche:

Die Ertragsleistung bei einem durchschnittlichen Gesamtwuchs 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 Gesamtzuwachs 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)

4.2 Beschreibung

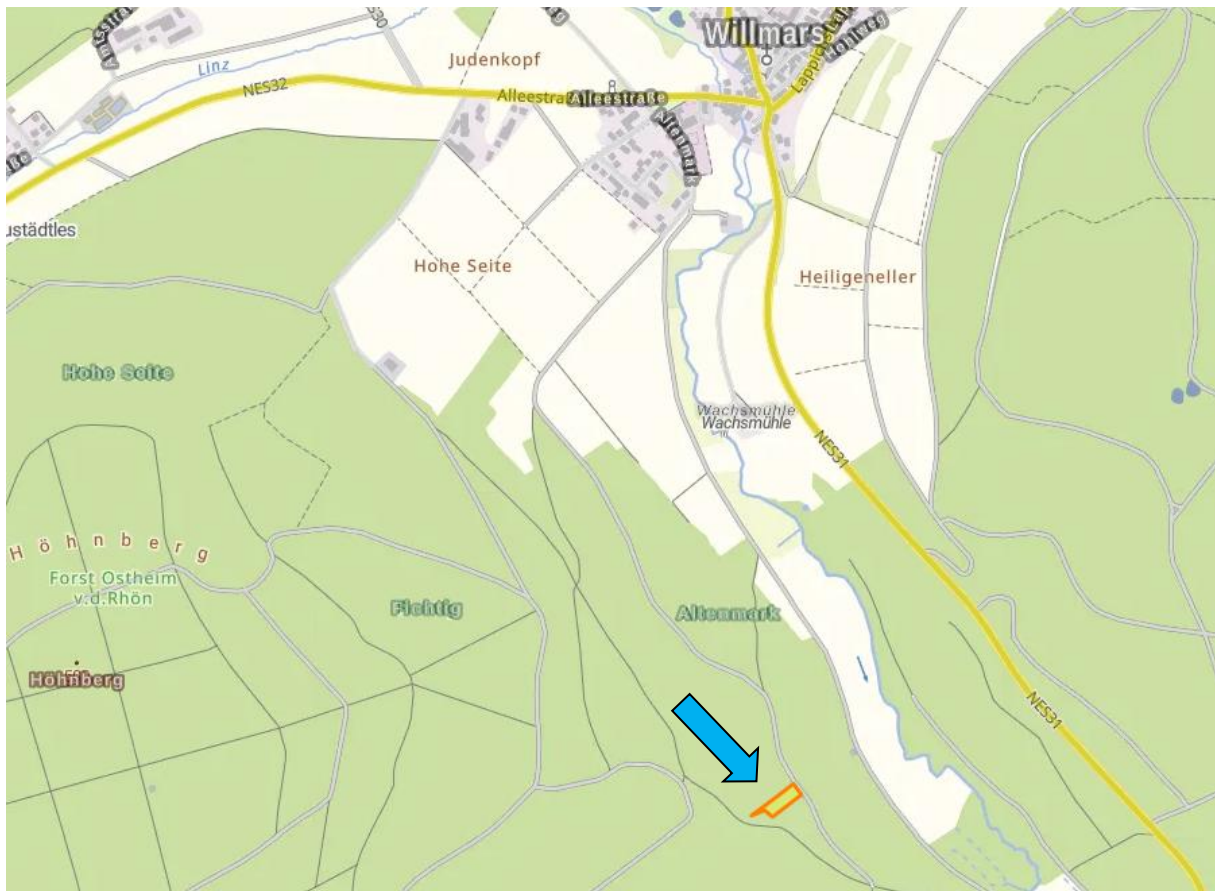


Abbildung BayernAtlas: Lage

Lage:

- o Ca. 1,5 km südlich von Willmars
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig mit einer spitzen Ausbuchtung im Südwesten.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Wald (Besitzeinheit)
- o Westen: Wald
- o Osten: Forstweg, Wald (Besitzeinheit)
- o Norden: Wald

Neigung:

- Die Fläche ist leicht hangig bis hangig.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche grenzt an den östlich gelegenen Forstweg, von welchem aus sie über eine Zufahrt erschlossen und gut zugänglich ist.

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 liegt im Biosphärenreservat Rhön
- Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet und gleichnamigen Naturpark „Bayerische Rhön“

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

4.3 Nutzung

Bei der Forstfläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine jüngere Nutzung erkennbar. Schad- und Totholz ist kaum vorhanden. Das Bestandsbild wirkt überwiegend geschlossen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht weitestgehend aus einem Mischbestand mit Fichten, Kiefern und Lärchen, und wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) und als Altersklassenwald nutzbar.

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

Ca. 70 % Fichte,	ca. 40- bis 60-jährig,	Bestockung 0,6
Ca. 20 % Kiefer,	ca. 40- bis 60-jährig,	Bestockung 0,6
Ca. 10 % Lärche,	ca. 40- bis 60-jährig,	Bestockung 0,6

4.4 Bewertung

4.4.1 Grundwert der Fläche ohne Bestand

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

Forstfläche, Forstbrachfläche ohne Bestand: 0,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Eine weitere Lagewertanpassung hält der Unterzeichner für nicht erforderlich.

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

2.687 m² x 0,50 €/m² = Flächengrundwert **1.343,50 €**

4.4.2 Bestandwert Forst:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	2.687,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Lärche
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	16.200,00 €	- €	- €	18.000,00 €	18.000,00 €
Kulturkosten (c)	4.000,00 €	- €	- €	3.500,00 €	4.000,00 €
Durchschnittsalter	50	0	0	50	50
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,6	0	0	0,6	0,6
Alterswertfaktor (f)	0,529	0	0	0,559	0,529
Flächenanteil (F) in ha	0,02687	0	0	0,18809	0,02687
Flächenanteil in %	10%	0%	0%	70%	10%

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

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

Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Lärche
Bestandwert	168,54 €	- €	- €	1.309,73 €	183,89 €

Grundwert Fläche 1.343,50 €

Gesamtwert der Fläche	3.005,65 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 1013, Gemarkung Willmars, Waldfläche zu 2.687 m²

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

3.006,00 €

5 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 27.08.2025 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 30.08.2025



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

6 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