



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

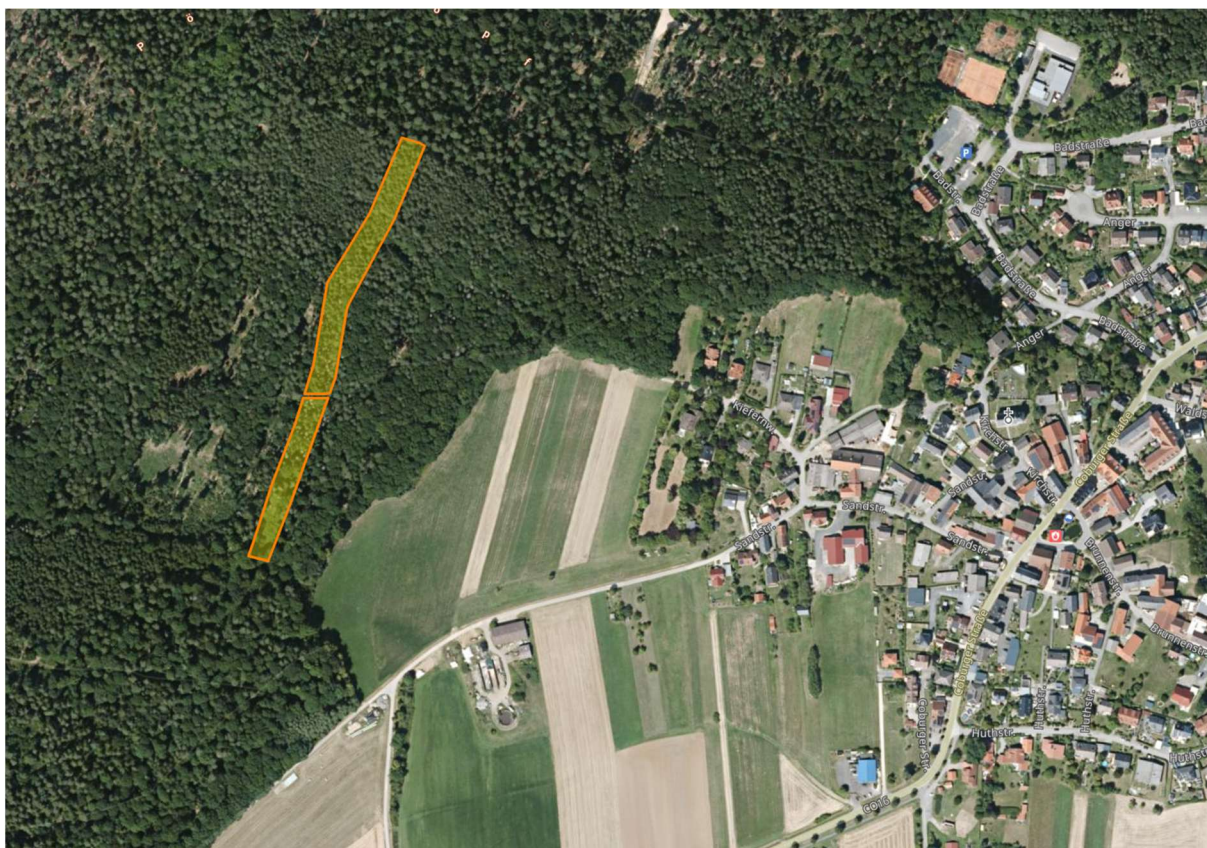
- Bewertung von bebauten und unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken
- Acker- und Pflanzenbau
- Aufwuchs und Aufwuchsschäden

Störnhof 5

91346 Wiesenttal

Az.: 3 K 21/25

28.01.2026



E x p o s é

**über den Verkehrswert des forstwirtschaftlichen
Grundstückes Fl.Nr. 265 der Gemarkung Witzmannsberg**

16.600,00 €

Das Gutachten umfasst 26 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen	3
3	Standortangaben	5
4	Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen	7
4.1	Bewertungsgrundlagen:	7
4.2	Preisfindung	8
4.3	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:.....	10
4.4	Grundlagen der Forstbewertung:.....	11
4.5	Wertableitung	11
5	Bewertung Fl.Nr. 265 der Gemarkung Witzmannsberg	20
5.1	Grundstücksangaben	20
5.2	Beschreibung	21
5.3	Nutzung.....	22
5.4	Bewertung	23
6	Abschließende Erklärung	25
7	Literaturverzeichnis	26

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Coburg, Ketschendorfer Str. 1, 96450 Coburg
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes der Gemarkung Witzmannsberg: Fl.Nr. 265 Rosenkiefer, Waldfläche, hierzu die zum Weg Fl.Nr. 266 Witzmannsberg gezogene Teilfläche zu 0,9000 ha Eingetragen im Grundbuch von Witzmannsberg des Amtsgerichts Coburg, Band 18, Blatt 586
Verwendete Unterlagen:	Planunterlagen Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Coburg Bodenrichtwert zum Wertermittlungstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Grundstücke des Gutachterausschusses am Landratsamt Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft, Flächennutzungsplan 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 Ahorn (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan) Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (Bewirtschaftungsverhältnisse, Landschaftselemente, Erosionskartierung)
Ladung zum Ortstermin	Die Ladung erfolgte am 05.01.2026 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.
Ortsbesichtigung:	Besichtigung und Begehung des Grundstückes der Gemarkung Witzmannsberg am 27.01.2026 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien ist Herr M.H. als Vertreter der Antragstellerin Frau S.W.A.H. zu dem Termin erschienen. Die Grundstücke wurden auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild, sowie zur Orientierung mit GPS erfasst.
Wertermittlungstichtag:	27.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

3 Standortangaben

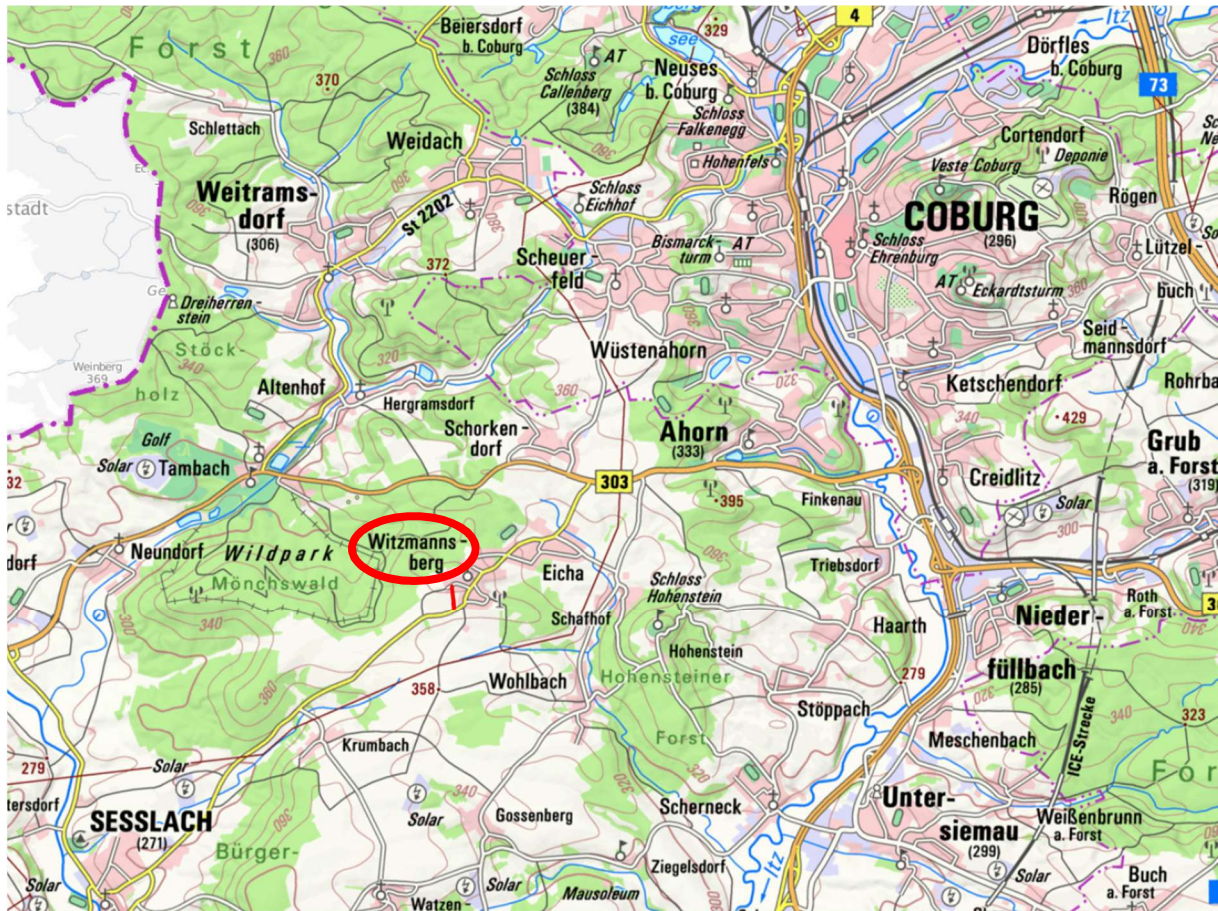


Abbildung: Standortangaben

Witzmannsberg ist ein Ortsteil der Gemeinde Ahorn im oberfränkischen Landkreis Coburg in Bayern. Gelegen auf einem Höhenrücken etwa fünf Kilometer südwestlich von Coburg, zeichnet sich der Ort durch eine ländlich geprägte Siedlungsstruktur aus. Der historische Ortskern wird durch landwirtschaftliche Anwesen und Wohnhäuser bestimmt, während in den letzten Jahrzehnten neue Siedlungsgebiete entstanden sind. Im Nordosten ist Witzmannsberg baulich mit dem Nachbarort Eicha zusammengewachsen.

Wirtschaftlich ist die Ortschaft vorwiegend durch die Landwirtschaft sowie durch kleinere Handwerks- und Nebenbetriebe geprägt. Mittlere und größere Gewerbebetriebe befinden sich unweit von Witzmannsberg in Coburg und Lichtenfels.

Witzmannsberg ist über die Kreisstraße CO16 an die umliegenden Orte Eicha und Seßlach angebunden. Die Bundesstraße B303, eine wichtige Ost-West-Verbindung in der Region, ist über die nahegelegenen Ortschaften erreichbar. Die nächste Autobahnauffahrt (10 – Ebersdorf B. Coburg) auf die A73 ist in etwa 11 Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine überregionale Verbindung, insbesondere nach Suhl oder Bamberg.

Der öffentliche Personennahverkehr in der Region wird durch Buslinien des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) sichergestellt, die regelmäßige Verbindungen in die Stadt Coburg und umliegende Gemeinden bieten. Für den Individualverkehr stehen im Ort ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

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.

4 Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

4.1 Bewertungsgrundlagen:

Die Grundlagen für die Wertermittlung von Grundstücken sind im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) enthalten. In § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) 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 Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei werden nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 Kaufpreise von Grundstücken herangezogen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (§ 25 Abs. 1).

Liegt in dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, keine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise vor, können nach § 25 Abs. 2 ImmoWertV 2021 auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten oder aus früheren Zeiträumen herangezogen werden, sofern sie auf den Wertermittlungstichtag angepasst werden können.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom zu bewertenden Grundstück ab oder haben sich die allgemeinen Wertverhältnisse geändert, sind diese Unterschiede nach § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021 durch angemessene Zu- oder Abschläge bzw. Anpassungsrechnungen zu berücksichtigen.

Kaufpreise, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, dürfen gemäß § 9 Abs. 2 ImmoWertV 2021 nicht verwendet werden, es sei denn, die Einflüsse können hinreichend sicher erkannt und korrigiert werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach § 26 Abs. 2 in Verbindung mit § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert als Grundlage der Bodenwertermittlung herangezogen werden. Dabei sind ebenfalls Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Wertermittlung von Waldflächen

Die Wertermittlung von Waldflächen erfolgt in Anlehnung an die ImmoWertV 2021 sowie die Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 (WaldR 2000). Da die ImmoWertV keine speziellen Regelungen zur Bewertung forstwirtschaftlicher Grundstücke enthält, wird die WaldR 2000 als fachliche Grundlage herangezogen.

Der Waldbodenverkehrswert wird nach Nummer 5.1 WaldR 2000 durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse für Waldboden zu erzielen wäre. Er ist grundsätzlich aus Kaufpreisen vergleichbarer Waldflächen abzuleiten, die hinsichtlich Lage, Größe, Bodenbeschaffenheit, Ertragsfähigkeit und Nutzungsart mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Preisunterschiede infolge abweichender Merkmale oder geänderter Marktverhältnisse sind nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV 2021 durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Liegt eine ausreichende Zahl geeigneter Waldbodenpreise nicht vor, kann der Waldbodenwert nach Nummer 5.2 WaldR 2000 hilfsweise aus landwirtschaftlichen Bodenpreisen abgeleitet werden. In vergleichbaren Gegenden beträgt das Verhältnis des Waldbodenwertes zum landwirtschaftlichen Bodenwert erfahrungsgemäß etwa 45 bis 50 %.

Die Bewertung der Waldbestände erfolgt nach Nummer 6 WaldR 2000 auf Grundlage des Abtriebswertes im Alter der Umtriebszeit. Dabei wird der Wert des Holzes nach den im Bewertungsjahr gültigen Marktpreisen, abzüglich der Werbe-, Rücke- und sonstigen Erntekosten, ermittelt. Bei gewöhnlichen Beständen kann der Bestandswert in Anlehnung an Erfahrungswerte oder Entschädigungstabellen (z. B. des Bayerischen Versicherungsverbandes) geschätzt werden.

4.2 Preisfindung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine reine 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 Lichtenfels.

Kommunale Planungsmaßnahmen, Erschließungen und Trassen, die das Grundstück 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 Witzmannsberg zum Stichtag 01.01.2024:

Ackerland	2,60 €/m ²
Grünland	1,70 €/m ²
Forstflächen ohne Bestand	0,50 €/m ²

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss, zum Stichtag 01.01.2024, aus den Kaufpreisen 2022 und 2023 ermittelt. Aufgrund der verhaltenen Nachfrage und der geringen Verkaufsfälle im Bewertungsgebiet, hält der Unterzeichner eine größere Zeitanpassung für nicht erforderlich.

Durch den Unterzeichner werden ortsspezifisch nachfolgende Richtwerte zum Bewertungsstichtag festgelegt:

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland	bis 1,00 €/m ²
b) mittlere Ackerflächen, Grünlandflächen	1,00 – 2,00 €/m ²
c) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	2,00 – 3,00 €/m ²
d) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (privilegiertes Agrarland, Gartenland, Hinterland)	3,00 – 6,00 €/m ²
e) Forstgrundflächen	0,30 – 1,00 €/m ²

4.3 Hilfswerte 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.

4.4 Grundlagen der Forstbewertung:

4.5 Wertableitung

4.5.1.1 Bodenwertableitung

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

Grundwert für Forstflächen mit durchschnittlichen Gegebenheiten 0,50 €/m²

4.5.1.2 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.

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 75,00 EUR	18.750,00 €
und 200 Festmeter/ha Rest- bzw. Brennholz á 45,00 EUR	+ 9.000,00 €

Holzwert Buche pro ha	= 27.750,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 20 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 9.750
Hangfläche bis starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 13.500	bis 14.250
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 9.000	bis 18.750

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 Gesamtzuwachs 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 300,00 EUR 75.000,00 €

und 200 Festmeter/ha Rest- bzw. Brennholz á 45,00 EUR + 9.000,00 €

Holzwert Eiche pro ha = 84.000,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 20 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 66.000
Hangfläche bis starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 14.000	bis 70.000
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 9.000	bis 75.000

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:

550 Festmeter/ha Gesamtertrag im Zielalter

davon 450 Festmeter/ha Stammholz x 80,00 EUR 36.000,00 €

und 100 Festmeter/ha Restholz x 40,00 EUR + 4.000,00 €

Holzwert Fichte pro ha 40.000,00 €

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 25.000	bis 15.000
Starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 18.000	bis 22.000
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 11.000	bis 29.000

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

4,5 Festmeter pro ha und Jahr:

540 Festmeter/ha Gesamtertrag im Zielalter

davon 340 Festmeter/ha Stammholz x 75,00 EUR 25.500,00 €

und 200 Festmeter/ha Restholz x 40,00 EUR + 8.000,00 €

Holzwert Kiefer pro ha 33.500,00 €

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 24.500	bis 9.000
Starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 17.500	bis 16.000
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 11.000	bis 22.500

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

$Ha = ((Au - c) \times f + c) \times B$ ermittelt.

Ha = Bestandswert für 1 ha im Alter a

Au = 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)

5 Bewertung Fl.Nr. 265 der Gemarkung Witzmannsberg

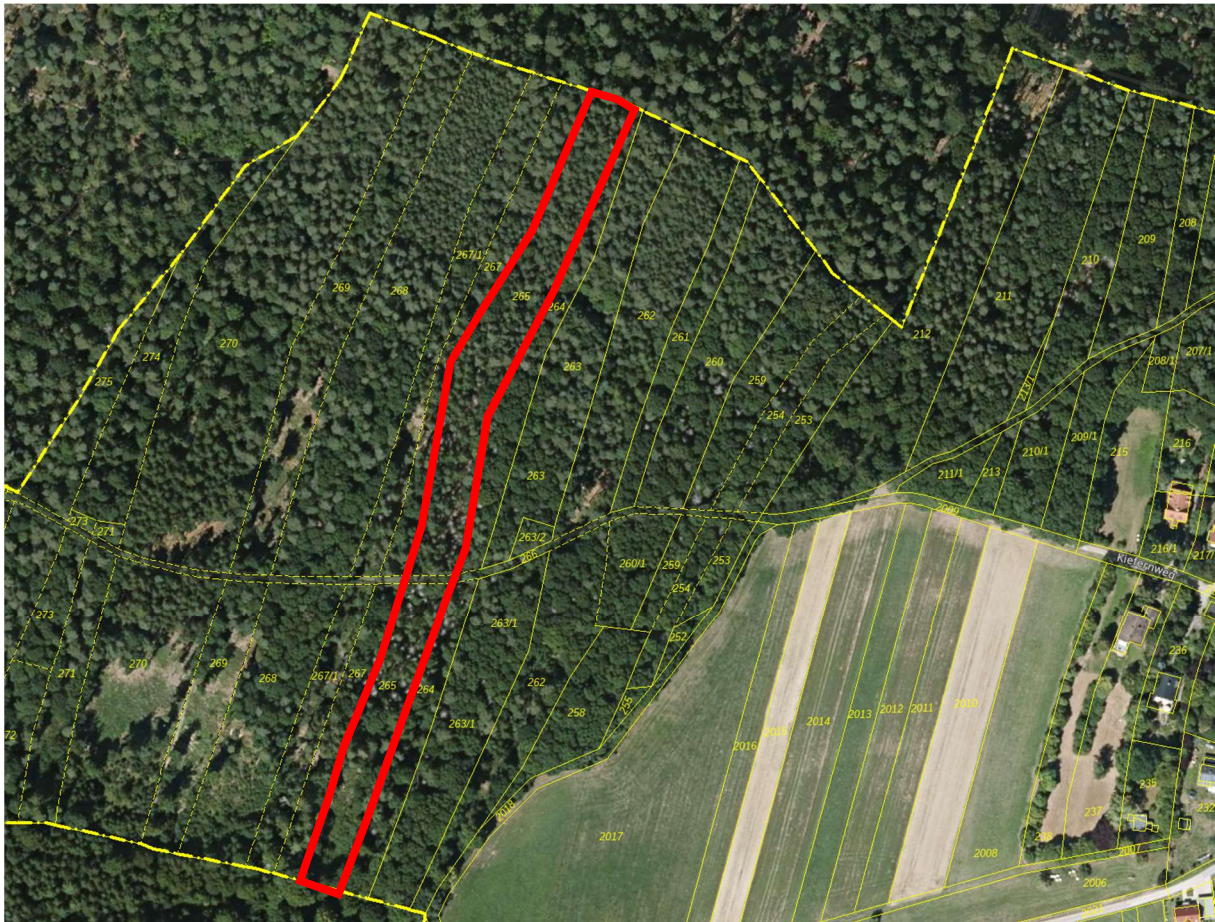


Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 265

Quelle: BayernAtlas

5.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Coburg Grundbuch von Witzmannsberg, Band 18, Blatt 586

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 265	Rosenkiefer, Waldfläche, hierzu die zum Weg Fl.Nr. 266 Witzmannsberg
	gezogene Teilfläche
	zu 0,9000 ha

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.

5.2 Beschreibung

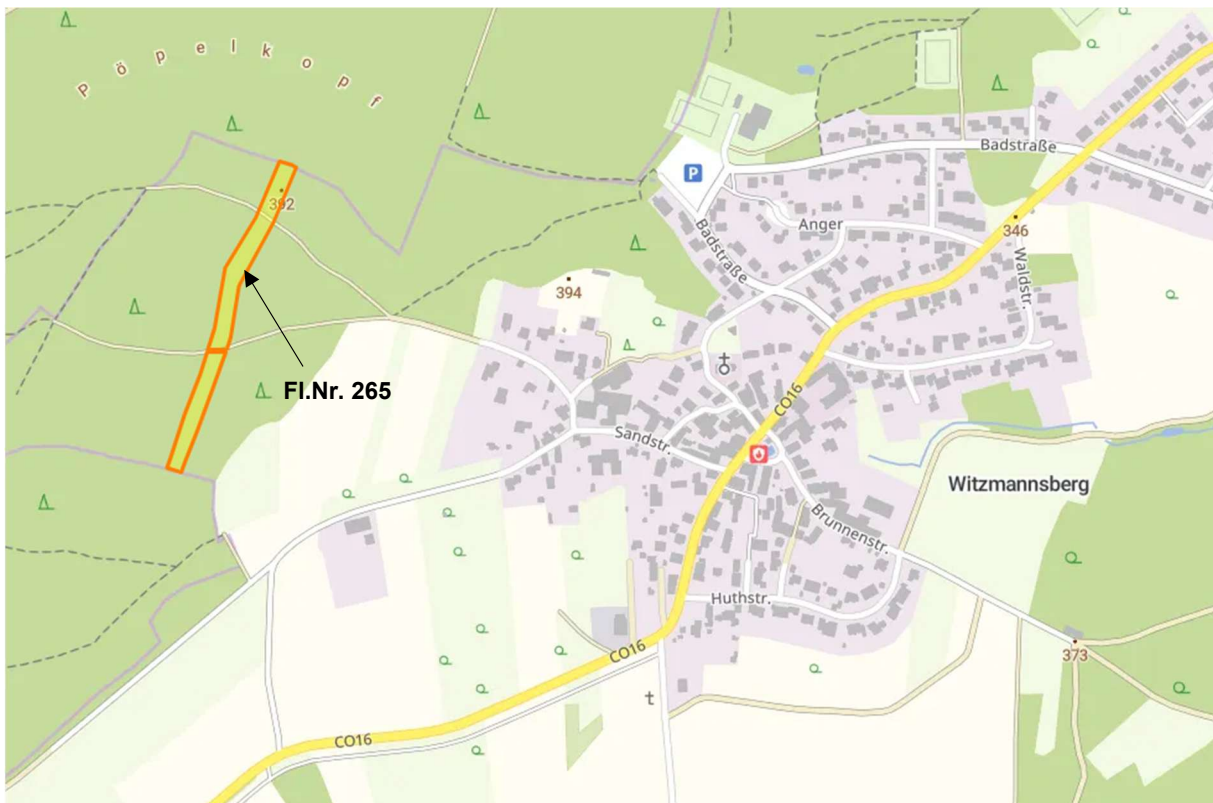


Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

Lage:

- Ca. 700 m westlich von Witzmannsberg
- Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches

Form und Zuschnitt:

- Länglich, schmal.

Benachbarte Grundstücke:

- Süden: Wald
- Westen: Wald
- Osten: Wald
- Norden: Wald

Neigung:

- Die Fläche ist eben bis hügelig.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche ist über den Forstweg Fl.Nr. 266, der zum Teil Bestandteil des Grundstückes ist, und über den nördlich des Grundstücks liegenden Altweg (nicht vermessen) erschlossen und gut zugänglich.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

Anlagen:

- Keine Anlagen

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Durchschneidender Forstweg Fl.Nr. 266

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Forstweg im nördlichen Bereich.

5.3 Nutzung

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht aus einem Mischbestand mit Kiefern, Fichten und vor allem im südlichen Bereich auch aus Buchen und Eichen. Der Wald wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) oder als Altersklassenwald nutzbar.

Die Qualität des Holzes kann in den Bereich Brenn-, Bau- und Industrieholz eingestuft werden. Qualitative Veränderungen aufgrund äußerer Einflüsse (Schädigungen) sind im Fichtenbereich vorhanden (ca. 50% des Fichtenbestandes sind geschädigt). Besondere Werthölzer (Furnierhölzer) sind nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung Waldfläche:

Ca. 30 % Fichte, ca. 40- bis 60-jährig, Bestockung 0,7

Ca. 50 % Kiefer, ca. 60- bis 100-jährig, Bestockung 0,65

Ca. 10 % Buche, ca. 40- bis 100-jährig, Bestockung 0,6

Ca. 10 % Eiche, ca. 40- bis 100-jährig, Bestockung 0,6

5.4 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:

Forstfläche, Forstbrachfläche ohne Bestand:		0,50 €/m ²
Zuschlag wegen günstiger Bewirtschaftungsmöglichkeit (mit zwei Forstwegen gut erschlossen)	+	0,10 €/m ²
Zuschlag aufgrund der Ortsnähe	+	0,05 €/m ²
Wert nach Lagerwertanpassung:		0,65 €/m ²

Grundfläche x Wert pro qm

9.000 m² x 0,65 €/m² = Flächengrundwert 5.850,00 €

b) Bestandswert Forst:

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

Aufgrund des Totholzanteils bei der Fichte wurde dies in Bestockungsgrad mit dem Faktor 20 berücksichtigt.

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	9.000,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaub
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	22.500,00 €	75.000,00 €	18.750,00 €	29.000,00 €	18.750,00 €
Kulturrkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	5.000,00 €
Durchschnittsalter	80	70	70	50	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,65	0,6	0,6	0,5	0
Alterswertfaktor (f)	0,788	0,5	0,644	0,559	0
Flächenanteil (F) in ha	0,45	0,09	0,09	0,27	0
Flächenanteil in %	50%	10%	10%	30%	0%

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	Buntlaub
Bestandswert	5.434,07 €	2.173,50 €	748,17 €	2.396,86 €	- €

Grundwert Fläche 5.850,00 €

Gesamtwert der Fläche	16.602,59 €
------------------------------	--------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 265 Rosenkiefer, Waldfläche, hierzu die zum Weg Fl.Nr. 266

Witzmannsberg gezogene Teilfläche zu 9.000 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

16.600,00 €

6 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 27.01.2026 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 28.01.2026



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

7 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.

Gerardy, Praxis der Grundstücksbewertung, München 1980.

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage, Reguvis Verlag, Köln 2023.

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

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

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

Bau- und Fachplanungsrecht, Wertermittlungsrecht, ImmoWertV2021, Steuerliches Bewertungsrecht, Wohnungs- und Mietrechtsgesetze, Vermögensrecht, WaldR 2000.