



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 37/24

Datum: 11.04.2025



Gutachten

**über den Verkehrswert der forstwirtschaftlichen Flächen
der Gemarkung Willmars**

335.430,00€

Das Gutachten umfasst 134 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhalt

1	Inhalt.....	2
2	Vorbemerkungen	6
2.1	Standort	9
3	Bewertung der forstwirtschaftlichen Flächen.....	12
3.1	Bewertungsgrundlagen:	12
3.2	Preisfindung	13
3.3	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:.....	15
3.4	Grundlagen der Forstbewertung:.....	16
3.5	Wertableitung	16
4	Bewertung Fl.Nr. 907 der Gemarkung Willmars	23
4.1	Grundstücksangaben	23
4.2	Beschreibung	24
4.3	Nutzung.....	26
4.4	Bewertung	27
5	Bewertung Fl.Nr. 916 der Gemarkung Willmars	29
5.1	Grundstücksangaben	29
5.2	Beschreibung	30
5.3	Nutzung.....	32
5.4	Bewertung	33
6	Bewertung Fl.Nr. 927 der Gemarkung Willmars	35
6.1	Grundstücksangaben	35
6.2	Beschreibung	36
6.3	Nutzung.....	38
6.4	Bewertung	39
7	Bewertung Fl.Nr. 928 der Gemarkung Willmars	41
7.1	Grundstücksangaben	41
7.2	Beschreibung	42
7.3	Nutzung.....	44

7.4	Bewertung	45
8	Bewertung Fl.Nr. 946 der Gemarkung Willmars	47
8.1	Grundstücksangaben	47
8.2	Beschreibung	48
8.3	Nutzung.....	50
8.4	Bewertung	51
9	Bewertung Fl.Nr. 948 der Gemarkung Willmars	54
9.1	Grundstücksangaben	54
9.2	Beschreibung	55
9.3	Nutzung.....	57
9.4	Bewertung	59
10	Bewertung Fl.Nr. 950 der Gemarkung Willmars	62
10.1	Grundstücksangaben.....	62
10.2	Beschreibung.....	63
10.3	Nutzung	65
10.4	Bewertung	66
11	Bewertung Fl.Nr. 999 der Gemarkung Willmars	68
11.1	Grundstücksangaben.....	68
11.2	Beschreibung.....	69
11.3	Nutzung	71
11.4	Bewertung	72
12	Bewertung Fl.Nr. 1005 der Gemarkung Willmars	74
12.1	Grundstücksangaben.....	74
12.2	Beschreibung.....	75
12.3	Nutzung	77
12.4	Bewertung	78
13	Bewertung Fl.Nr. 1007 der Gemarkung Willmars	80
13.1	Grundstücksangaben.....	80
13.2	Beschreibung.....	81
13.3	Nutzung	83

13.4	Bewertung	84
14	Bewertung Fl.Nr. 1011 der Gemarkung Willmars	86
14.1	Grundstücksangaben.....	86
14.2	Beschreibung.....	87
14.3	Nutzung	89
14.4	Bewertung	90
15	Bewertung Fl.Nr. 1016 der Gemarkung Willmars	92
15.1	Grundstücksangaben.....	92
15.2	Beschreibung.....	93
15.3	Nutzung	96
15.4	Bewertung	97
16	Bewertung Fl.Nr. 1020 der Gemarkung Willmars	99
16.1	Grundstücksangaben.....	99
16.2	Beschreibung.....	100
16.3	Nutzung	103
16.4	Bewertung	104
17	Bewertung Fl.Nr. 1025 der Gemarkung Willmars	106
17.1	Grundstücksangaben.....	106
17.2	Beschreibung.....	107
17.3	Nutzung	110
17.4	Bewertung	111
18	Bewertung Fl.Nr. 1028 der Gemarkung Willmars	113
18.1	Grundstücksangaben.....	113
18.2	Beschreibung.....	114
18.3	Nutzung	116
18.4	Bewertung	117
19	Bewertung Fl.Nr. 1006 der Gemarkung Willmars	119
19.1	Grundstücksangaben.....	119
19.2	Beschreibung.....	120
19.3	Nutzung	123

19.4	Bewertung	124
20	Bewertung Fl.Nr. 1012 der Gemarkung Willmars	126
20.1	Grundstücksangaben.....	126
20.2	Beschreibung.....	127
20.3	Nutzung	129
20.4	Bewertung	130
21	Wert der forstwirtschaftlichen Flächen	132
22	Abschließende Erklärung	133
23	Literaturverzeichnis.....	134

2 Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Schweinfurt, Rüfferstraße 1, 97421 Schweinfurt

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

Gemäß Auftrag vom 14.02.2025

Gemarkung Willmars:

Fl.Nr. 907 Lappberg, Waldfläche	zu 6.386 m ²
Fl.Nr. 916 Lappberg, Waldfläche	zu 7.960 m ²
Fl.Nr. 927 Lappberg, Waldfläche	zu 13.007 m ²
Fl.Nr. 928 Lappberg, Waldfläche	zu 52.427 m ²
Fl.Nr. 946 Lappberg, Waldfläche	zu 42.547 m ²
Fl.Nr. 948 Lappberg, Waldfläche	zu 65.626 m ²
Fl.Nr. 950 Lappberg, Waldfläche	zu 1.271 m ²
Fl.Nr. 999 Altenmark, Waldfläche	zu 10.774 m ²
Fl.Nr. 1005 Altenmark, Waldfläche	zu 4.019 m ²
Fl.Nr. 1007 Altenmark, Waldfläche	zu 5.106 m ²
Fl.Nr. 1011 Altenmark, Waldfläche	zu 1.440 m ²
Fl.Nr. 1016 Altenmark, Waldfläche	zu 12.059 m ²
Fl.Nr. 1020 Altenmark, Waldfläche	zu 17.372 m ²
Fl.Nr. 1025 Altenmark, Waldfläche	zu 2.930 m ²
Fl.Nr. 1028 Altenmark, Waldfläche	zu 3.893 m ²
Fl.Nr. 1006 Altenmark, Waldfläche	zu 14.622 m ²
Fl.Nr. 1012 Altenmark, Waldfläche	zu 6.190 m ²

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 27.02.2025 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.

- Ortsbesichtigung:** Besichtigung und Begehung der Grundstücke der Gemarkung Willmars am 18.03.2025 durch den Unterzeichner. Von den geladenen Parteien war jeweils ein Vertreter der Beteiligten anwesend. Das Grundstück wurde auch anhand von Flurplan, Lageplan und Luftbild erfasst.
- Wertermittlungsstichtag:** 18.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.1 Standort

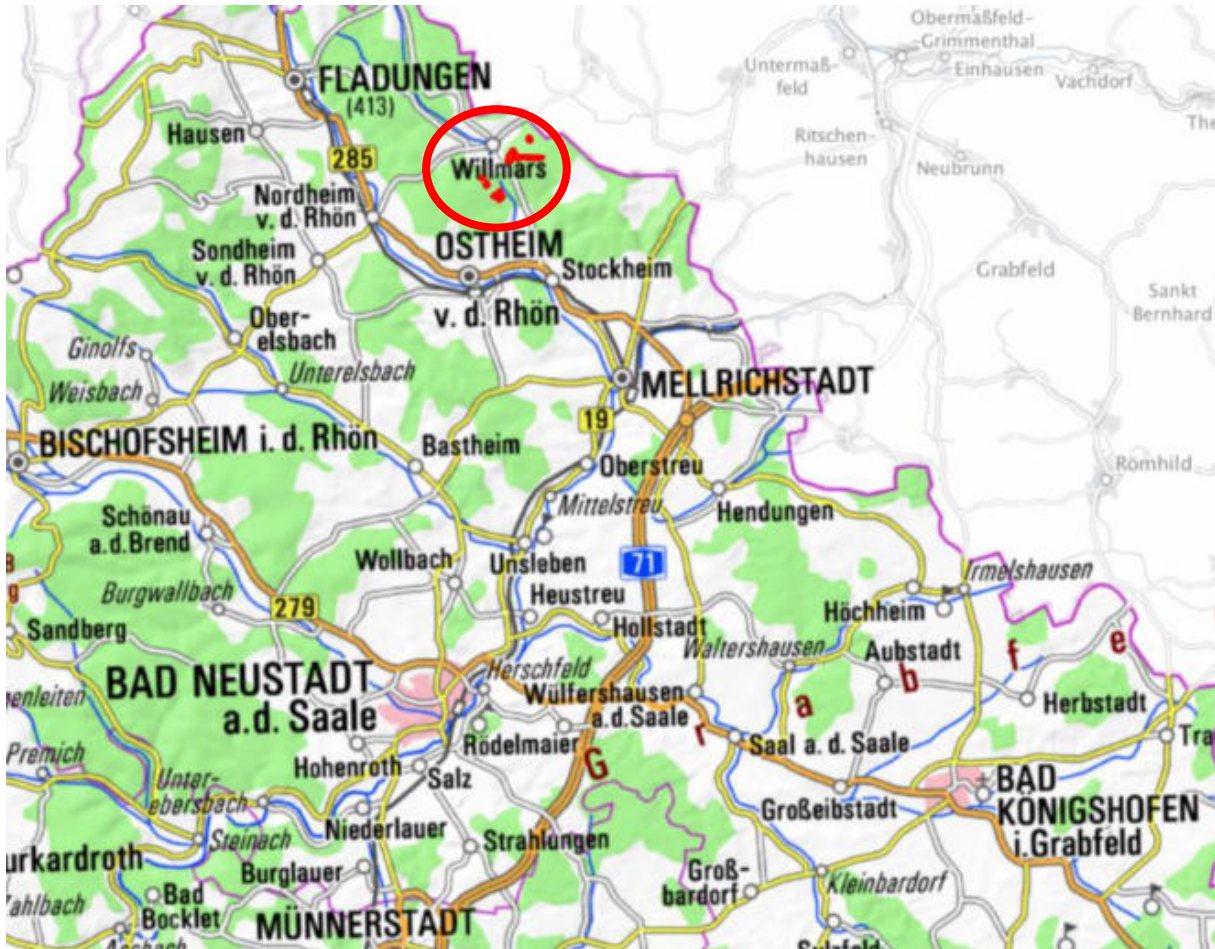


Abbildung: Lage

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 Fahrtd 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 Taktung des öffentlichen Nahverkehrs eher begrenzt ist.

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. Gleichzeitig tragen die Wälder maßgeblich zum Natur- und Umweltschutz bei, insbesondere im Kontext der Rhön als UNESCO-Biosphärenreservat. Neben der Holzproduktion erfüllen die Wälder auch wichtige Funktionen für die Biodiversität, den Klimaschutz und die Naherholung.

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.

Die zu bewertenden Flächen sind reine Forstflächen und liegen außerdem im Biosphärenreservat Rhön, im Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“ sowie im gleichnamigen Naturpark.

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 der 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 hochwertigen 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 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 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 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.

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 mit Bestand. Für die zu bewertenden Flächen wird der Grundwert des Bodens mit 0,50 € pro Quadratmeter als Forstfläche ohne Bestand als repräsentativ angesehen.

Grundwert für Forstflächen mit normalen Gegebenheiten 0,50 €/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 Fichte, Kiefer, 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 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 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 Bewertung Fl.Nr. 907 der Gemarkung Willmars



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 907

4.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale Grundbuch von Willmars, Blatt 1336

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 907

Lappberg, Waldfläche

zu 6.386 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.

4.2 Beschreibung

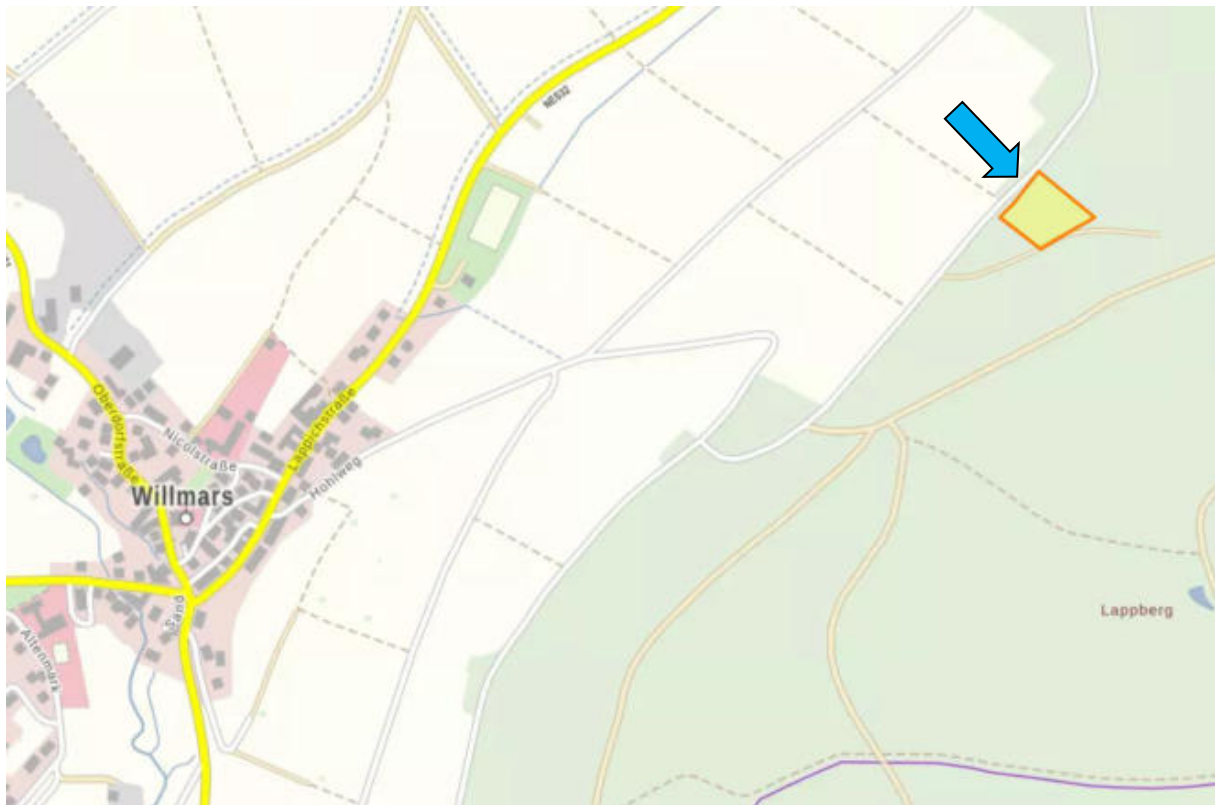


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 900 m nordöstlich von Willmars
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an den westlich gelegenen Feldweg, von dem aus sie über eine Zufahrt erschlossen und gut zugänglich ist.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

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

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- o 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. Ein Großteil der Fläche besteht aus einer ca. 15 jährigen Buchenverjüngung. Schad- und Totholz ist kaum vorhanden. Das Bestandsbild wirkt überwiegend geschlossen bzw. im Bereich der Buchenverjüngung stark bestockt.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Bestand mit Fichte, Kiefer und Buche und wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) und als Altersklassenwald nutzbar. In der Unterstufe des Altbestandes ist eine beginnende Naturverjüngung mit Buchen vorhanden.

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

Ca. 50 % Buche,	ca. 10- bis 20-jährig,	Bestockung 1,0
Ca. 30 % Kiefer,	ca. 60- bis 80-jährig,	Bestockung 0,6
Ca. 20 % Fichte,	ca. 40- bis 60-jährig,	Bestockung 0,6



Abbildung: Bereich der Buchen-Jungkultur gelb hinterlegt.

4.4 Bewertung

a) Grundwert der Flächen 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

6.386 m² x 0,50 €/m² = Flächengrundwert **3.193,00 €**

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	6.386,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	16.200,00 €	- €	16.300,00 €	18.000,00 €	- €
Kulturrkosten (c)	4.000,00 €	- €	5.000,00 €	3.500,00 €	- €
Durchschnittsalter	70	0	15	50	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,6	0	1	0,6	0
Alterswertfaktor (f)	0,716	0	0,119	0,559	0
Flächenanteil (F) in ha	0,19158	0	0,3193	0,12772	0
Flächenanteil in %	30%	0%	50%	20%	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	Sonstige
Bestandswert	1.463,89 €	- €	2.025,86 €	889,35 €	- €

Grundwert Fläche 3.193,00 €

Gesamtwert der Fläche	7.572,10 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 907 Lappberg; Waldfläche zu 6.386 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:

7.572,00 €

5 Bewertung Fl.Nr. 916 der Gemarkung Willmars



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 916

5.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale Grundbuch von Willmars, Blatt 1336

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 916

Lappberg, Waldfläche

zu 7.960 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.

5.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 900 m nordöstlich von Willmars
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- o Die Fläche ist eben bis leicht hangig.

Erschließung/Zugänglichkeit:

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

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

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

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

5.3 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 überwiegend aus einem Bestand mit Fichten und Lärchen und wäre im Bereich der Platernutzung (Einzelbaumentnahme) und als Altersklassenwald nutzbar.

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

Ca. 80 % Fichte,	ca. 60- bis 70-jährig,	Bestockung 0,7
Ca. 20 % Lärche,	ca. 60- bis 70-jährig,	Bestockung 0,7

5.4 Bewertung

a) Grundwert der Flächen 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

7.960 m² x 0,50 €/m² = Flächengrundwert **3.980,00 €**

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	7.960,00				
Baumart	Lärche	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	16.200,00 €	- €	- €	18.000,00 €	- €
Kulturkosten (c)	4.000,00 €	- €	- €	3.500,00 €	- €
Durchschnittsalter	65	0	0	65	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,7	0	0	0,7	0
Alterswertfaktor (f)	0,675	0	0	0,729	0
Flächenanteil (F) in ha	0,1592	0	0	0,6368	0
Flächenanteil in %	20%	0%	0%	80%	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	Lärche	Eiche	Buche	Fichte	Sonstige
Bestandswert	1.363,47 €	- €	- €	6.272,07 €	- €

Grundwert Fläche 3.980,00 €

Gesamtwert der Fläche	11.615,53 €
------------------------------	--------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 916 Lappberg; Waldfläche zu 7.960 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:

11.616,00 €

6 Bewertung Fl.Nr. 927 der Gemarkung Willmars



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 927

6.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale Grundbuch von Willmars, Blatt 1336

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 927	Lappberg, Waldfläche	zu 13.007 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.

6.2 Beschreibung

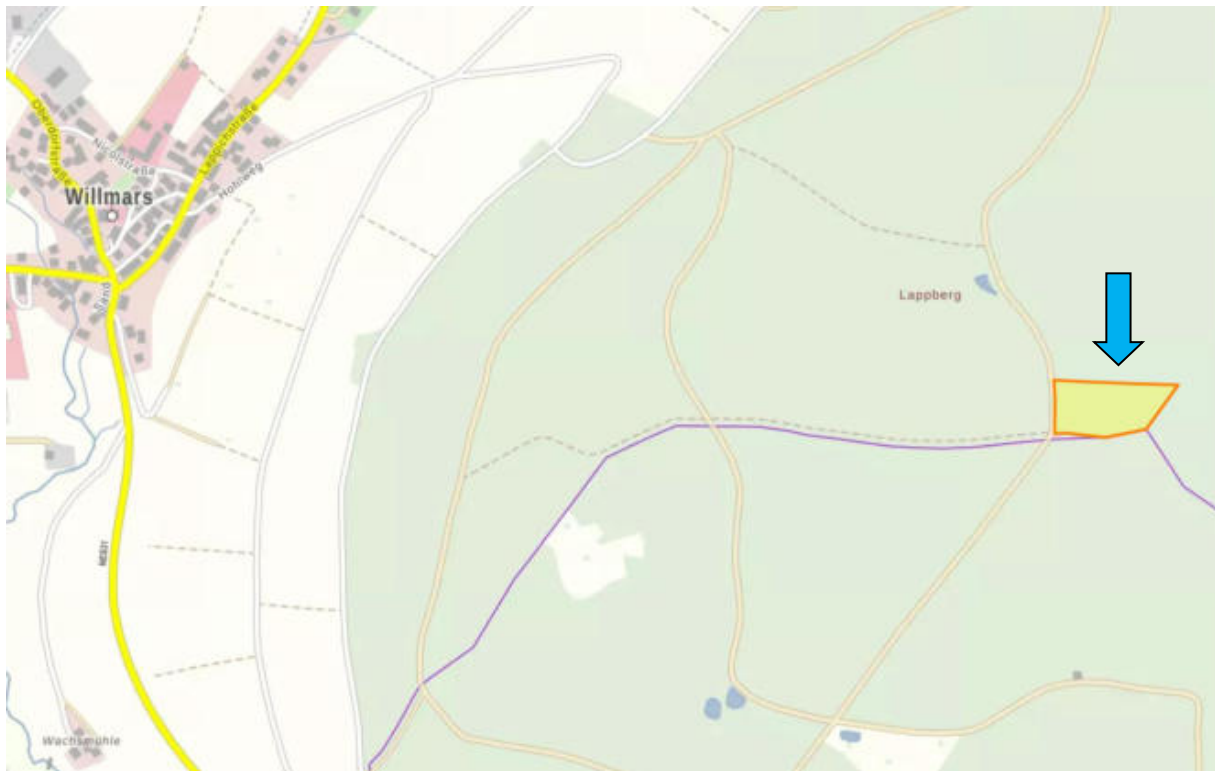


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 1,4 km östlich von Willmars
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- o Die Fläche ist eben.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche grenzt an den westlich gelegenen Forstweg, von dem 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:

- Einzäunung der Jungkulturen.

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

6.3 Nutzung

Bei der Forstfläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine jüngere Nutzung erkennbar. Der größte Teil der Fläche besteht aus einem Fichten-Reinbestand (ca. 70%) sowie Jungkultur aus Fichten, Kiefern und Buchen im östlichen Grundstücksbereich. Schad- und Totholz ist kaum vorhanden. Das Bestandsbild wirkt überwiegend geschlossen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) und als Altersklassenwald nutzbar.

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

Ca. 70 % Fichte (Altholzbestand),	ca. 40- bis 60-jährig,	Bestockung 0,8
Ca. 20 % Buche,	ca. 10 jährig,	Bestockung 1,0
Ca. 5 % Fichte (Jungbestand),	ca. 10 jährig,	Bestockung 1,0
Ca. 5 % Kiefer	ca. 10 jährig,	Bestockung 1,0

6.4 Bewertung

a) Grundwert der Flächen 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 er Unterzeichner für nicht erforderlich.

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

13.007 m² x 0,50 €/m² = Flächengrundwert **6.503,50 €**

Der Unterzeichner hält für den Zaunabbau einen pauschalen Wertabschlag von 200,00 € für gerechtfertigt.

Korrigierter Flächengrundwert: **6.303,50 €**

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	13.007,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte Altkultur	Fichte Jungkultur
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	16.200,00 €	- €	16.300,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €
Kulturkosten (c)	4.000,00 €	- €	5.000,00 €	3.500,00 €	3.500,00 €
Durchschnittsalter	10	0	10	50	10
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	1	0	1	0,8	1
Alterswertfaktor (f)	0,083	0	0,077	0,559	0,061
Flächenanteil (F) in ha	0,065035	0	0,26014	0,91049	0,065035
Flächenanteil in %	5%	0%	20%	70%	5%

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	Fichte Jungkult.
Bestandswert	325,99 €	- €	1.527,05 €	8.453,35 €	285,15 €

Grundwert Fläche 6.303,50 €

Gesamtwert der Fläche	16.895,04 €
------------------------------	--------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 927 Lappberg; Waldfläche zu 13.007 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:

16.895,00 €

7 Bewertung Fl.Nr. 928 der Gemarkung Willmars

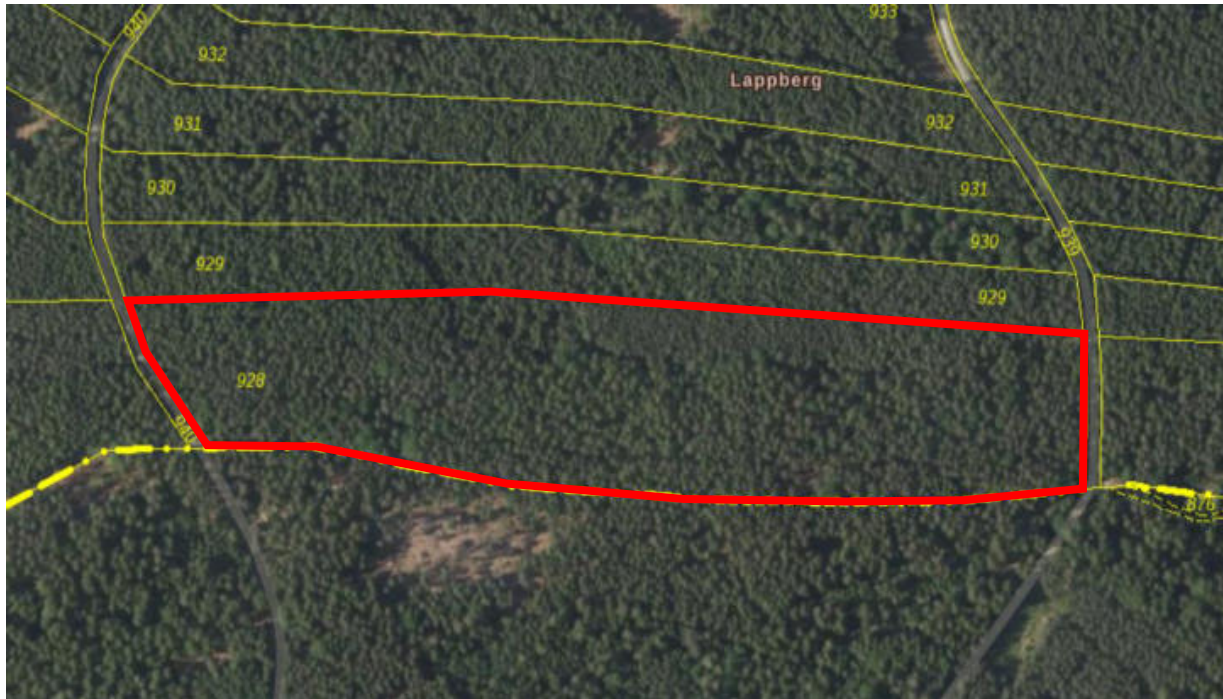


Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 928

7.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale Grundbuch von Willmars, Blatt 1336

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 928	Lappberg, Waldfläche	zu 52.427 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.

7.2 Beschreibung

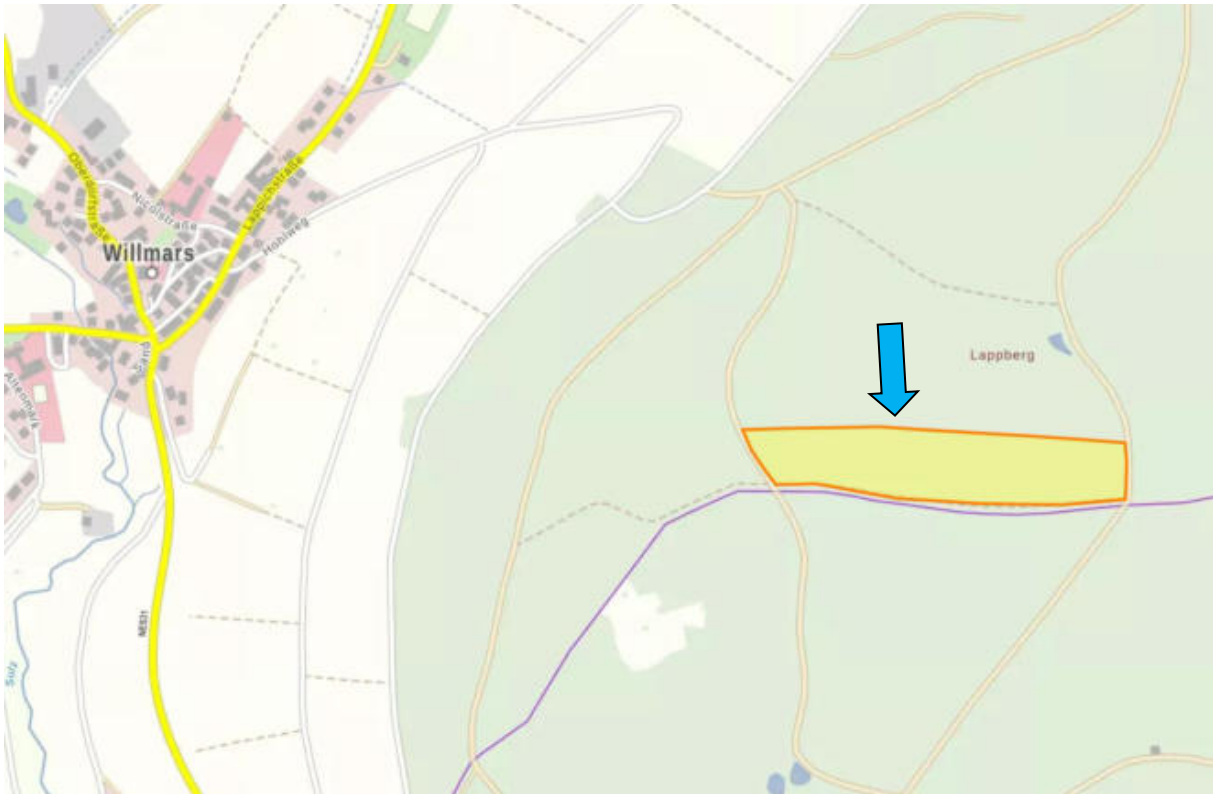


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 800 m östlich von Willmars
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig, langgezogen

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- o Die Fläche ist eben.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche grenzt an die westlich und östlich gelegenen Forstwege, von welchen aus sie über Zufahrten 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:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

7.3 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 überwiegend aus einem Bestand mit Fichten und Kiefern und wäre im Bereich der Platernutzung (Einzelbaumentnahme) und als Altersklassenwald nutzbar.

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

Ca. 70 % Kiefer,	ca. 40- bis 60-jährig,	Bestockung 0,7
Ca. 30 % Fichte,	ca. 30- bis 60-jährig,	Bestockung 0,7

Bei der Bestandseinschätzung der Fichte ist ein nördlich gelegener, jüngerer Bereich, mit berücksichtigt.



Abbildung: Jungkulturbereich gelb hinterlegt

7.4 Bewertung

a) Grundwert der Flächen 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:

Zuschlag aufgrund sehr guter Bewirtschaftungsmöglichkeit

> 5 ha + 0,05 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung **0,55 €/m²**

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

52.427 m² x 0,55 €/m² = Flächengrundwert **28.834,85 €**

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	52.427,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Sonstige
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	16.200,00 €	- €	- €	18.000,00 €	- €
Kulturkosten (c)	4.000,00 €	- €	- €	3.500,00 €	- €
Durchschnittsalter	50	0	0	45	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,7	0	0	0,7	0
Alterswertfaktor (f)	0,529	0	0	0,494	0
Flächenanteil (F) in ha	3,66989	0	0	1,57281	0
Flächenanteil in %	70%	0%	0%	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	Sonstige
Bestandswert	26.855,01 €	- €	- €	11.739,61 €	- €

Grundwert Fläche 28.834,85 €

Gesamtwert der Fläche	67.429,47 €
------------------------------	--------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 928 Lappberg; Waldfläche zu 52.427 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:

67.429,00 €

8 Bewertung Fl.Nr. 946 der Gemarkung Willmars



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 946

8.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale Grundbuch von Willmars, Blatt 1336

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 946	Lappberg, Waldfläche	zu 42.547 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.

8.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 550 m östlich von Willmars
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Unregelmäßig

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- Die Fläche ist eben bis leicht hangig.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche grenzt an die westlich und östlich gelegenen Forstwege, von welchen aus sie über Zufahrten 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:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

8.3 Nutzung

Bei der Forstfläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung eine jüngere Nutzung erkennbar, so wurde der Großteil des Fichtenbestandes (östlicher Bereich) aufgrund von Schäden gerodet. Schad- und Totholz ist noch geringfügig vorhanden. Das Bestandsbild wirkt zum Teil offen, insbesondere im östlichen Bereich.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Bestand mit Restfichten, Buchen und Eichen, vereinzelt Kiefern, Lärchen und verschiedenen Buntlaubholzarten in der Unterstufe. Der Wald wäre im Bereich der Platernutzung (Einzelbaumentnahme) und als Altersklassenwald nutzbar.

Die Qualität des Holzes kann in den Bereich Brenn-, Bau- und Industrieholz eingestuft werden. Qualitative Veränderungen aufgrund äußerer Einflüsse (Schädigungen) waren in der Vergangenheit vorhanden (Käferholz). Besondere Werthölzer (Furnierhölzer) sind nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bestandseinschätzung (**westlicher Bereich** ca. 50% der Fläche):

Ca. 20 % Fichte,	ca. 40- bis 60-jährig,	Bestockung 0,7
Ca. 40 % Buche,	ca. 20- bis 60-jährig,	Bestockung 0,6
Ca. 40 % Eiche,	ca. 40- bis 80-jährig,	Bestockung 0,4

Zusammenfassende Bestandseinschätzung (**östlicher Bereich** ca. 50% der Fläche):

Ca. 50 % Lärche,	ca. 40- bis 60-jährig,	Bestockung 0,1
Ca. 50 % Kiefer,	ca. 40- bis 60-jährig,	Bestockung 0,1



Abbildung: Bereichseinteilung rot abgegrenzt

8.4 Bewertung

a) Grundwert der Flächen 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:

Zuschlag aufgrund guter Bewirtschaftungsmöglichkeit

> 4 ha + 0,05 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung **0,55 €/m²**

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

42.547 m² x 0,55 €/m² = Flächengrundwert **23.400,85 €**

b) Bestandswert Forst westlicher Bereich:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	21.273,00				
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 €	- €
Kulturrkosten (c)	- €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	- €
Durchschnittsalter	0	60	40	50	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0	0,4	0,6	0,7	0
Alterswertfaktor (f)	0	0,424	0	0,559	0
Flächenanteil (F) in ha	0	0,85092	0,85092	0,42546	0
Flächenanteil in %	0%	40%	40%	20%	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	Sonstige
Bestandswert	- €	8.294,09 €	2.552,76 €	3.456,37 €	- €

Grundw. Fl. ant. 11.700,15 €

Teilwert der Fläche	26.003,37 €
----------------------------	--------------------

b II) Bestandswert Forst östlicher Bereich:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	21.274,00				
Baumart	Kiefer	Lärche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	16.200,00 €	18.000,00 €	- €	- €	- €
Kulturrkosten (c)	4.000,00 €	4.000,00 €	- €	- €	- €
Durchschnittsalter	50	50	0	0	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,1	0,1	0	0	0
Alterswertfaktor (f)	0,529	0,529	0	0	0
Flächenanteil (F) in ha	1,0637	1,0637	0	0	0
Flächenanteil in %	50%	50%	0%	0%	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	Lärche	Buche	Fichte	Sonstige
Bestandswert	1.111,97 €	1.213,26 €	- €	- €	- €

Grundw. Fl. ant. 11.700,70 €

Teilwert der Fläche	14.025,93 €
----------------------------	--------------------

Gesamtwert der Fläche: 26.003,37 € (Westen) + 14.025,93 € (Osten) = **40.029,30 €**

Verkehrswert Fl.Nr. 946 Lappberg; Waldfläche zu 42.547 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:

40.029,00 €

9 Bewertung Fl.Nr. 948 der Gemarkung Willmars



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 948

9.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale Grundbuch von Willmars, Blatt 1336

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 948

Lappberg, Waldfläche

zu 65.626 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

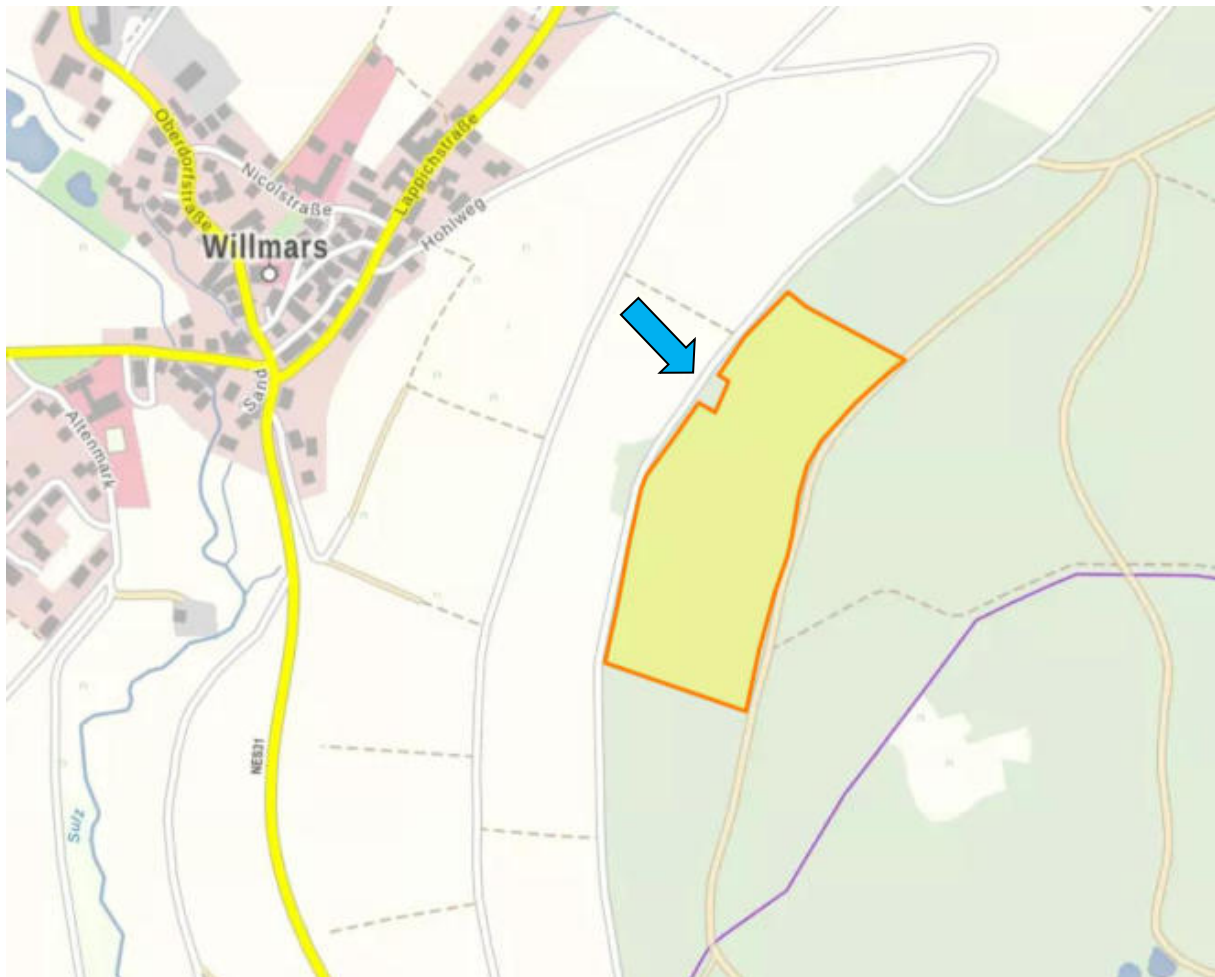


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 400 m östlich von Willmars
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig, langgezogen

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht hangig

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an den westlich gelegenen Flurweg und östlich gelegenen Forstweg, von welchen aus sie über Zufahrten erschlossen und gut zugänglich ist.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

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

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

9.3 Nutzung

Bei der Forstfläche waren zum Zeitpunkt der Besichtigung verschiedene Nutzungen erkennbar. Vereinzelt ist Schad- und Totholz vorhanden. Das Bestandsbild wirkt überwiegend locker bis leicht offen, in manchen Bereichen geschlossen, insbesondere im nördlichen Bereich.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Bestand mit Fichte, Kiefer, Buche und Eiche und wäre im Bereich der Platernutzung (Einzelbaumentnahme) und bedingt als Altersklassenwald nutzbar. Im Bestand sind verschiedene Nutzungsbereiche und Flächen der jüngeren Rodung (Kahlflächen) vorhanden.

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung (**Jungdickung** ca. 12.000 m²):

Ca. 25 % Lärche,	ca. 20- bis 30-jährig,	Bestockung 1,0
Ca. 30 % Buche,	ca. 20- bis 30-jährig,	Bestockung 1,0
Ca. 25 % Eiche,	ca. 20- bis 30-jährig,	Bestockung 1,0
Ca. 20 % Fichte,	ca. 20- bis 30-jährig,	Bestockung 0,8

Zusammenfassende Bestandseinschätzung (**Altholzbereich** ca. 44.626 m²):

Ca. 20 % Kiefer,	ca. 50- bis 80-jährig,	Bestockung 0,7
Ca. 30 % Buche,	ca. 40- bis 80-jährig,	Bestockung 0,6
Ca. 30 % Eiche,	ca. 40- bis 80-jährig,	Bestockung 0,6
Ca. 20 % Fichte,	ca. 50- bis 80-jährig,	Bestockung 0,7

Zusammenfassende Bestandseinschätzung (**Kahlflächenbereich** ca. 9.000 m²):

Kein Bestand



Abbildung: versch. Nutzungsbereiche

9.4 Bewertung

a) Grundwert der Flächen 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:

Zuschlag aufgrund guter Bewirtschaftungsmöglichkeit

> 6 ha und Ortsnähe + 0,10 €/m²

Wert nach Lagewertanpassung **0,60 €/m²**

Forstfläche:

Grundfläche x Wert pro qm

65.626 m² x 0,60 €/m² = Flächengrundwert **39.375,60 €**

b) Bestandswert Forst Jungdickung:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	12.000,00				
Baumart	Lärche	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	18.000,00 €	50.000,00 €	16.300,00 €	18.000,00 €	- €
Kulturrkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	- €
Durchschnittsalter	25	25	25	25	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	1	1	1	0,8	0
Alterswertfaktor (f)	0,238	0,152	0,211	0,221	0
Flächenanteil (F) in ha	0,3	0,3	0,36	0,24	0
Flächenanteil in %	25%	25%	30%	20%	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	Lärche	Eiche	Buche	Fichte	Sonstige
Bestandswert	2.199,60 €	3.679,20 €	2.658,35 €	1.287,26 €	- €

Grundw. Fl. ant. 7.200,00 €

Teilwert der Fläche	17.024,41 €
----------------------------	--------------------

b II) Bestandswert Forst Altholzbereich:

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

Bestandswernermittlung					
Flächengröße in m ²	44.626,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	16.200,00 €	50.000,00 €	16.300,00 €	18.000,00 €	- €
Kulturrkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	- €
Durchschnittsalter	65	60	60	65	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,7	0,6	0,6	0,7	0
Alterswertfaktor (f)	0,675	0,424	0,561	0,729	0
Flächenanteil (F) in ha	0,89252	1,33878	1,33878	0,89252	0
Flächenanteil in %	20%	30%	30%	20%	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	Sonstige
Bestandswert	7.643,99 €	19.574,03 €	9.108,50 €	8.790,74 €	- €

Grundw. Fl. ant. 26.775,60 €

Teilwert der Fläche	71.892,86 €
----------------------------	--------------------

Gesamtwert der Fläche:

$$17.024,41 \text{ € (Jungd.)} + 71.892,86 \text{ € (Altholz)} + 9.000 \text{ m}^2 \times 0,60 \text{ €/m}^2 \text{ (Kahlfl.)} = \mathbf{94.317,27 \text{ €}}$$

Verkehrswert Fl.Nr. 948 Lappberg; Waldfläche zu 65.626 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:

94.317,00 €

10 Bewertung Fl.Nr. 950 der Gemarkung Willmars



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 950

10.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale Grundbuch von Willmars, Blatt 1336

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 950

Lappberg, Waldfläche

zu 1.271 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.

10.2 Beschreibung



Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 400 m östlich von Willmars
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht hangig

Erschließung/Zugänglichkeit:

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

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

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

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

10.3 Nutzung

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

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

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

Ca. 50 % Eiche,	ca. 60- bis 70-jährig,	Bestockung 0,5
Ca. 50 % Kiefer,	ca. 60- bis 70-jährig,	Bestockung 0,5

10.4 Bewertung

a) Grundwert der Flächen 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

1.271 m² x 0,50 €/m² = Flächengrundwert **635,50 €**

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswernermittlung					
Flächengröße in m ²	1.271,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Sonstige
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	16.200,00 €	50.000,00 €	- €	- €	- €
Kulturrkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	- €	- €	- €
Durchschnittsalter	65	65	0	0	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,5	0,5	0	0	0
Alterswertfaktor (f)	0,675	0,463	0	0	0
Flächenanteil (F) in ha	0,06355	0,06355	0	0	0
Flächenanteil in %	50%	50%	0%	0%	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	Sonstige
Bestandswert	388,77 €	829,44 €	- €	- €	- €

Grundwert Fläche 635,50 €

Gesamtwert der Fläche	1.853,71 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 950 Lappberg; Waldfläche zu 1.271 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:

1.854,00 €

11 Bewertung Fl.Nr. 999 der Gemarkung Willmars



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 999

11.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale Grundbuch von Willmars, Blatt 1336

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 999

Altenmark, Waldfläche

zu 10.774 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

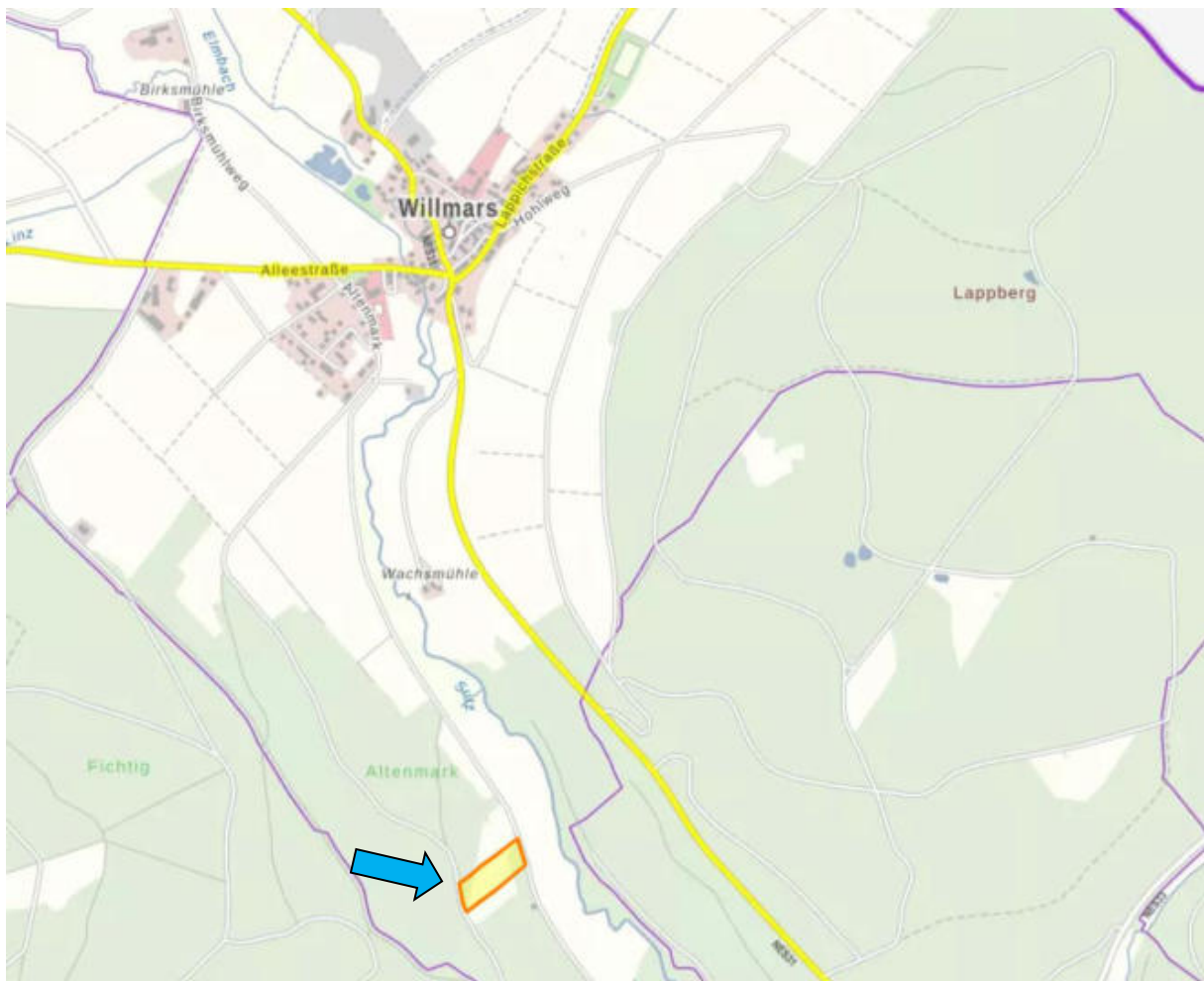


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 1,3 km südlich von Willmars
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu rautenförmig

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht hangig

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an den westlich gelegenen Forstweg und östlich gelegenen Flurweg, von welchen aus sie über Zufahrten erschlossen und gut zugänglich ist.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

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

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

11.3 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 zu circa der Hälfte aus einer Jungkultur mit Buche und Eiche. Die andere Hälfte der Fläche besteht aus einem Altbestand mit Fichte und Eiche.

Der Wald wäre im Bereich der Platernutzung (Einzelbaumentnahme) und als Altersklassenwald nutzbar.

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

Ca. 25 % Eiche (Altbestand),	ca. 40- bis 60-jährig,	Bestockung 0,6
Ca. 25 % Fichte (Altbestand),	ca. 30- bis 40-jährig,	Bestockung 0,6
Ca. 25 % Buche (Jungbestand),	ca. 20- bis 30-jährig,	Bestockung 0,8
Ca. 25 % Eiche (Jungbestand),	ca. 20- bis 30-jährig,	Bestockung 0,8



Abbildung: Bereich der Buchen- und Eichen- Jungkultur gelb hinterlegt

11.4 Bewertung

a) Grundwert der Flächen 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

10.774 m² x 0,50 €/m² = Flächengrundwert **5.387,00 €**

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	10.774,00				
Baumart	Eiche (alt)	Eiche (jung)	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	45.000,00 €	45.000,00 €	16.300,00 €	18.000,00 €	- €
Kulturrkosten (c)	6.500,00 €	6.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	- €
Durchschnittsalter	50	25	25	35	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,6	0,8	0,8	0,6	0
Alterswertfaktor (f)	0,352	0,152	0,211	0,358	0
Flächenanteil (F) in ha	0,26935	0,26935	0,26935	0,26935	0
Flächenanteil in %	25%	25%	25%	25%	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	Eiche (alt)	Eiche (jung)	Buche	Fichte	Sonstige
Bestandswert	3.240,60 €	2.661,61 €	1.591,17 €	1.404,55 €	- €

Grundwert Fläche 5.387,00 €

Gesamtwert der Fläche	14.284,93 €
------------------------------	--------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 999 Altenmark; Waldfläche zu 10.774 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:

14.285,00 €

12 Bewertung Fl.Nr. 1005 der Gemarkung Willmars



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 1005

12.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale Grundbuch von Willmars, Blatt 1336

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1005

Altenmark, Waldfläche

zu 4.019 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.

12.2 Beschreibung

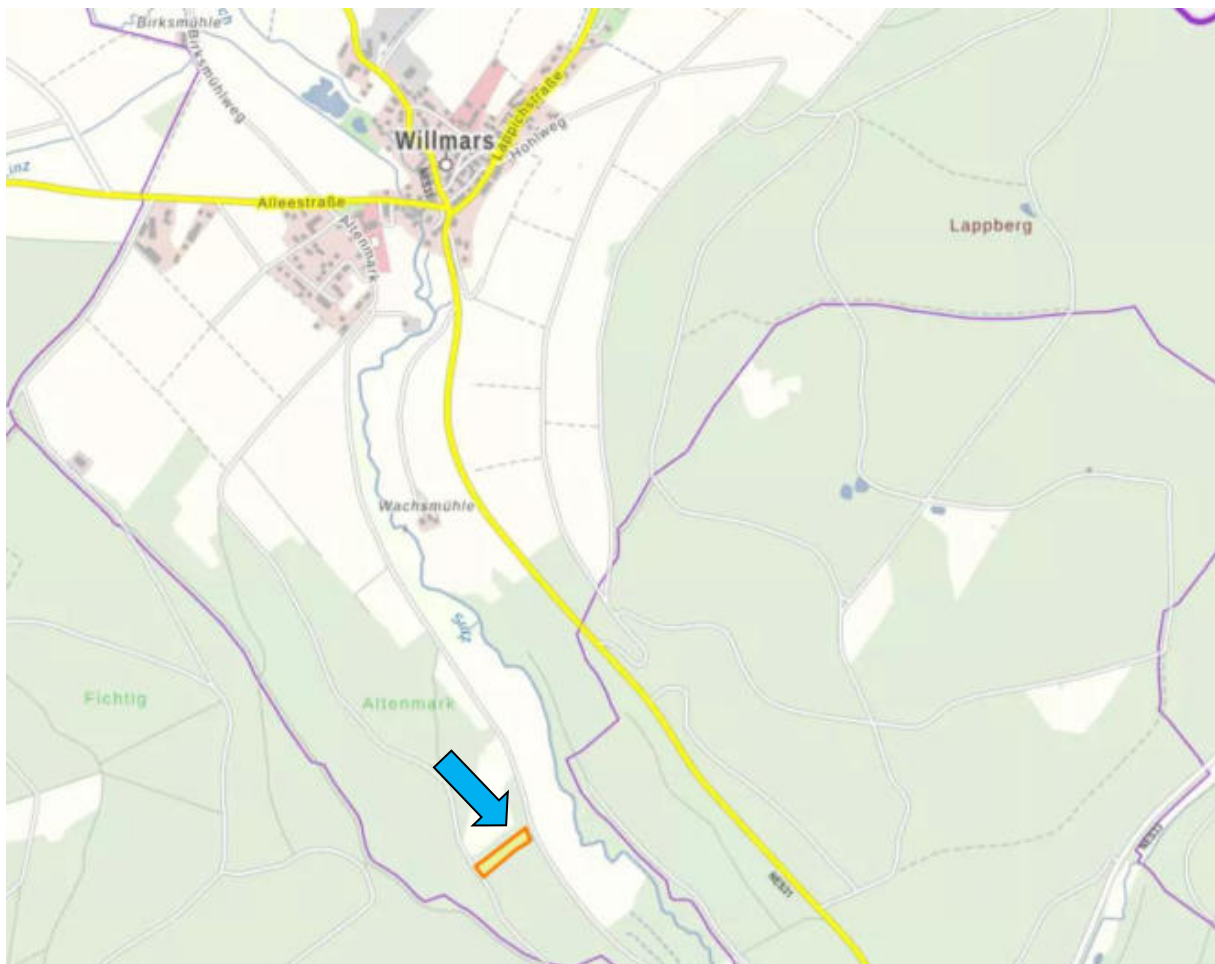


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 1,4 km südlich von Willmars
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht hangig.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an den südwestlich gelegenen Forstweg und östlich gelegenen Flurweg, von welchen aus sie über Zufahrten erschlossen und gut zugänglich ist.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

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

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

12.3 Nutzung

Bei der Forstfläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine jüngere Nutzung erkennbar. Vereinzelt ist Schad- und Totholz ist noch geringfügig vorhanden, jedoch wurde die Fläche bereits zu circa der Hälfte aufgrund von Kalamitäten gerodet. Das Bestandsbild wirkt überwiegend locker bis leicht offen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Restbestand mit Lärchen und wäre im Bereich der Platernutzung (Einzelbaumentnahme) und als Altersklassenwald nutzbar.

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

Ca. 100 % Lärche, ca. 70- bis 90-jährig, Bestockung 0,3

12.4 Bewertung

a) Grundwert der Flächen 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

4.019 m² x 0,50 €/m² = Flächengrundwert **2.009,50 €**

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	4.019,00				
Baumart	Lärche	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	18.000,00 €	- €	- €	- €	- €
Kulturrkosten (c)	4.000,00 €	- €	- €	- €	- €
Durchschnittsalter	80	0	0	0	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,3	0	0	0	0
Alterswertfaktor (f)	0,788	0	0	0	0
Flächenanteil (F) in ha	0,4019	0	0	0	0
Flächenanteil in %	100%	0%	0%	0%	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	Lärche	Eiche	Buche	Fichte	Sonstige
Bestandswert	1.812,41 €	- €	- €	- €	- €

Grundwert Fläche 2.009,50 €

Gesamtwert der Fläche	3.821,91 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 1005 Altenmark; Waldfläche zu 4.019 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:

3.822,00 €

13 Bewertung Fl.Nr. 1007 der Gemarkung Willmars



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 1007

13.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale Grundbuch von Willmars, Blatt 1336

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1007

Altenmark, Waldfläche

zu 5.106 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.

13.2 Beschreibung

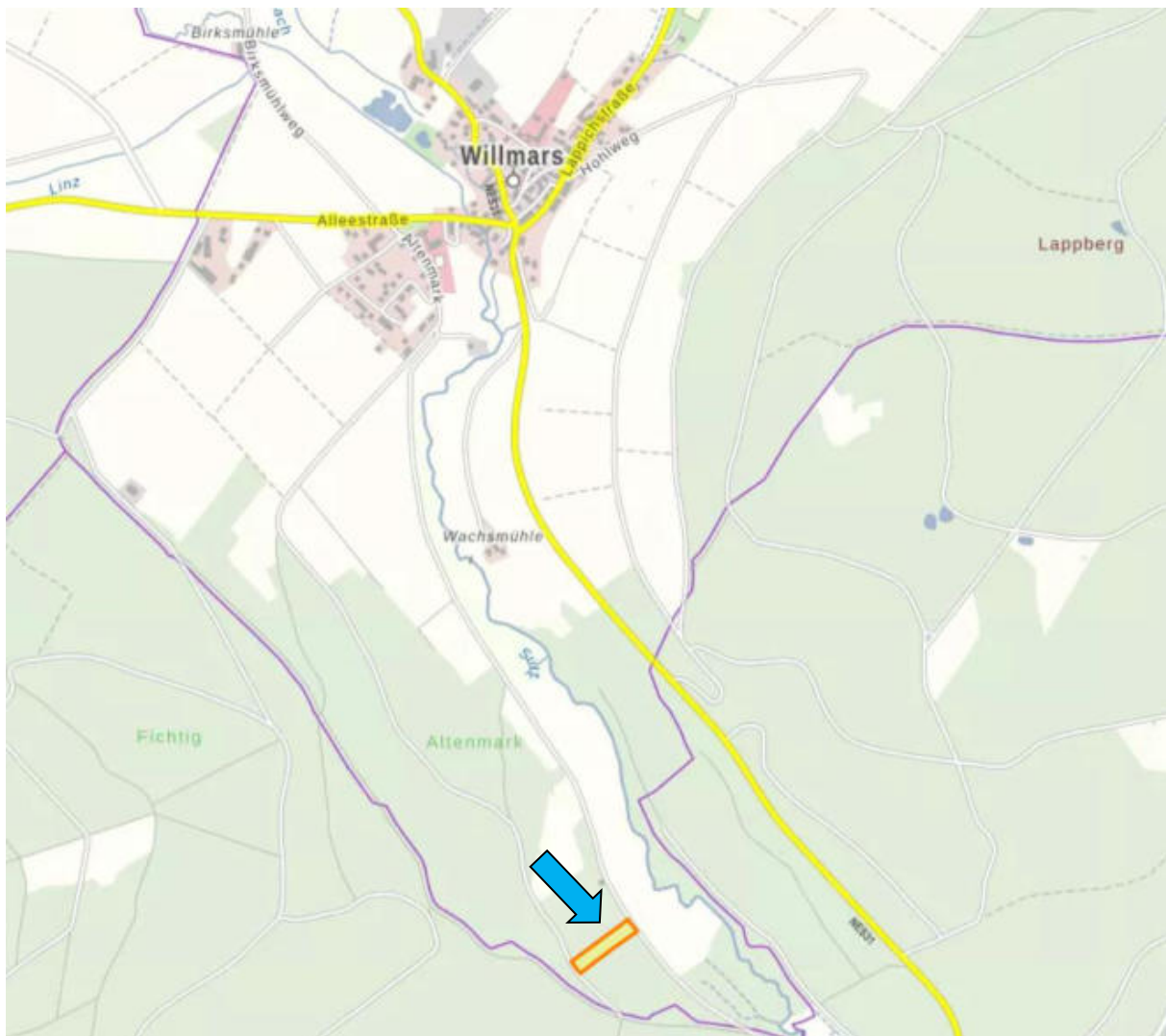


Abbildung: Lage

Lage:

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

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu rechteckig, langgezogen

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht hangig.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an den westlich gelegenen Forstweg und östlich gelegenen Flurweg, von welchen aus sie über Zufahrten erschlossen und gut zugänglich ist.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

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

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

13.3 Nutzung

Bei der Forstfläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine jüngere Nutzung erkennbar. Schad- und Totholz ist kaum noch vorhanden. Das Bestandsbild wirkt aufgrund einer Durchforstung locker bis leicht offen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Bestand mit Eiche und Fichte und wäre im Bereich der Platernutzung (Einzelbaumentnahme) und als Altersklassenwald nutzbar.

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

Ca. 50 % Eiche,	ca. 60- bis 70-jährig,	Bestockung 0,4
Ca. 50 % Fichte,	ca. 60- bis 70-jährig,	Bestockung 0,4

13.4 Bewertung

a) Grundwert der Flächen 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

5.106 m² x 0,50 €/m² = Flächengrundwert **2.553,00 €**

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	5.106,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	- €	50.000,00 €	- €	18.000,00 €	- €
Kulturrkosten (c)	- €	5.500,00 €	- €	3.500,00 €	- €
Durchschnittsalter	0	65	0	65	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0	0,4	0	0,4	0
Alterswertfaktor (f)	0	0,463	0	0,729	0
Flächenanteil (F) in ha	0	0,2553	0	0,2553	0
Flächenanteil in %	0%	50%	0%	50%	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	Sonstige
Bestandswert	- €	2.665,69 €	- €	1.436,88 €	- €

Grundwert Fläche 2.553,00 €

Gesamtwert der Fläche	6.655,57 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 1007 Altenmark; Waldfläche zu 5.106 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:

6.656,00 €

14 Bewertung Fl.Nr. 1011 der Gemarkung Willmars



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 1011

14.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale Grundbuch von Willmars, Blatt 1336

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1011	Altenmark, Waldfläche	zu 1.440 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.

14.2 Beschreibung

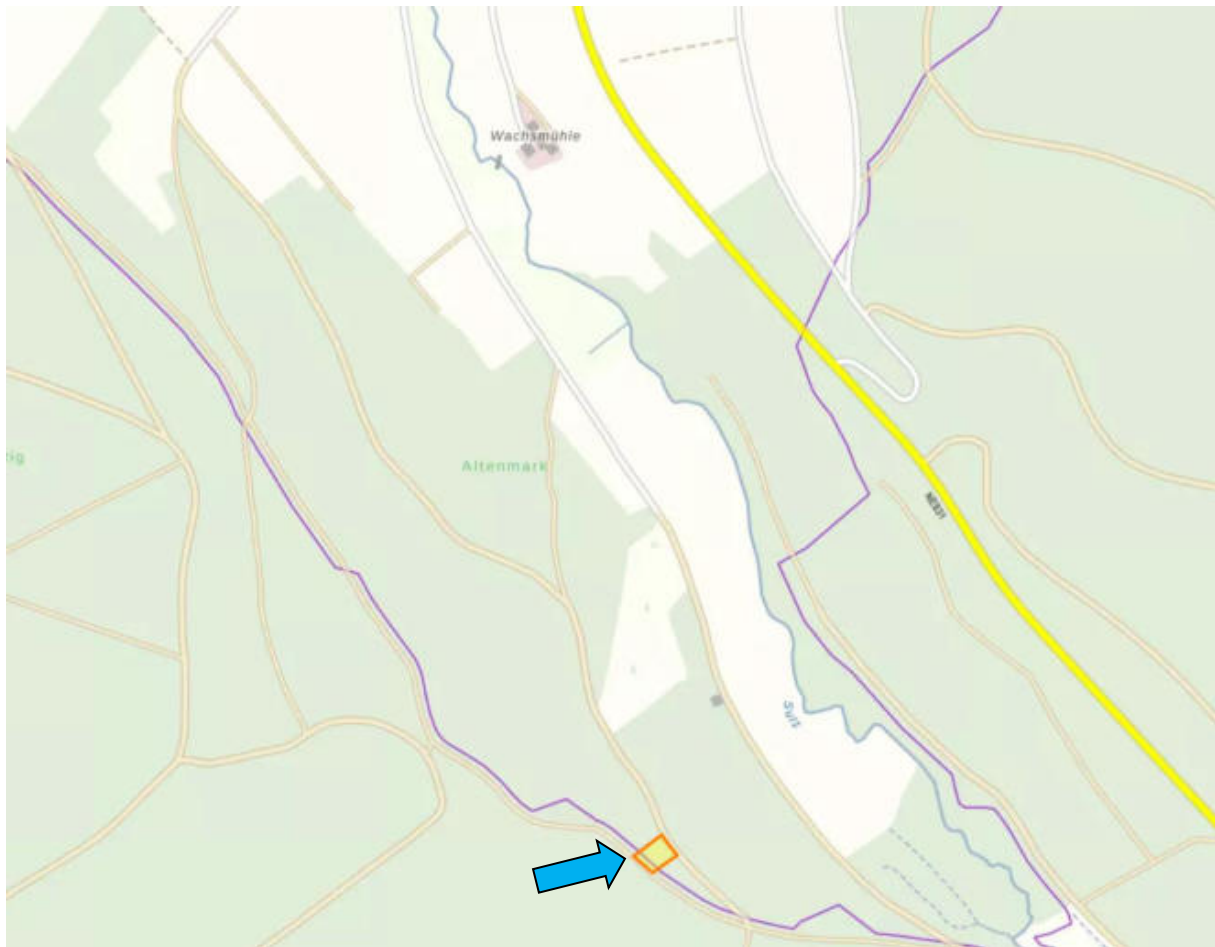


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 1,6 km südlich von Willmars
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- Die Fläche ist leicht hangig.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche grenzt an den nordöstlich gelegenen Forstweg, von dem 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:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

14.3 Nutzung

Bei der Forstfläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine jüngere Nutzung erkennbar. Schad- und Totholz kaum noch vorhanden. Das Bestandsbild wirkt aufgrund einer früheren Durchforstung überwiegend locker bis leicht offen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Fichtenbestand und wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) und als Altersklassenwald nutzbar.

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

Ca. 100 % Fichte, ca. 60- bis 80-jährig, Bestockung 0,3

14.4 Bewertung

a) Grundwert der Flächen 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

1.440 m² x 0,50 €/m² = Flächengrundwert **720,00 €**

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	1.440,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	- €	- €	- €	18.000,00 €	- €
Kulturrkosten (c)	- €	- €	- €	3.500,00 €	- €
Durchschnittsalter	0	0	0	70	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0	0	0	0,3	0
Alterswertfaktor (f)	0	0	0	0,777	0
Flächenanteil (F) in ha	0	0	0	0,144	0
Flächenanteil in %	0%	0%	0%	100%	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	Sonstige
Bestandswert	- €	- €	- €	637,91 €	- €

Grundwert Fläche 720,00 €

Gesamtwert der Fläche	1.357,91 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 1011 Altenmark; Waldfläche zu 1.440 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:

1.358,00 €

15 Bewertung Fl.Nr. 1016 der Gemarkung Willmars



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 1016

15.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale Grundbuch von Willmars, Blatt 1336

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1016	Altenmark, Waldfläche	zu 12.059 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.

15.2 Beschreibung

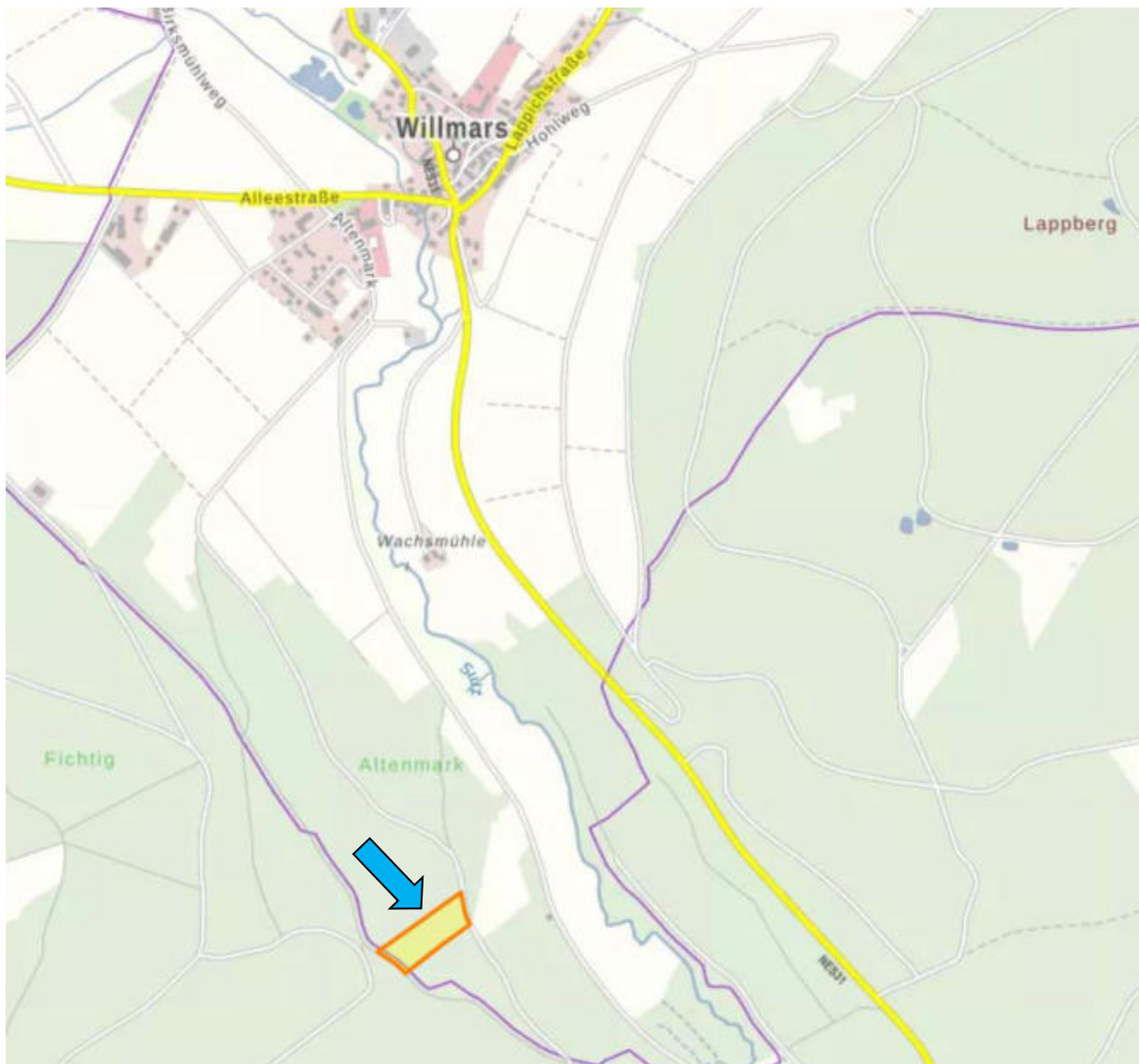


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 1,4 km südlich von Willmars
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht hangig bis hangig.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an den östlich gelegenen Forstweg, von dem 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:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

15.3 Nutzung

Bei der Forstfläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung eine jüngere Nutzung erkennbar. So wurde im Südwesten der Fläche ca. 30% des Bestandes gerodet. Schad- und Totholz ist kaum noch vorhanden. Das Bestandsbild wirkt im Südwesten locker bis leicht offen und zum Nordosten hin geschlossen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Bestand mit Fichte, Lärche und Eiche und wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) und als Altersklassenwald nutzbar.

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung (**Nordöstlicher Bereich**, ca. 8.440 m²):

Ca. 50 % Lärche,	ca. 40- bis 60-jährig,	Bestockung 0,9
Ca. 40 % Fichte,	ca. 40- bis 60-jährig,	Bestockung 0,9
Ca. 10 % Eiche,	ca. 70- bis 80-jährig,	Bestockung 0,3

Zusammenfassende Bestandseinschätzung (**Kahlflächenbereich**, ca. 3.619 m²):

Kein Bestand

15.4 Bewertung

a) Grundwert der Flächen 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

12.059 m² x 0,50 €/m² = Flächengrundwert **6.029,50 €**

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	8.440,00				
Baumart	Lärche	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	18.000,00 €	50.000,00 €	- €	18.000,00 €	- €
Kulturrkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	- €	3.500,00 €	- €
Durchschnittsalter	50	75	0	50	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,9	0,3	0	0,9	0
Alterswertfaktor (f)	0,529	0,537	0	0,559	0
Flächenanteil (F) in ha	0,422	0,0844	0	0,3376	0
Flächenanteil in %	50%	10%	0%	40%	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	Lärche	Eiche	Buche	Fichte	Sonstige
Bestandswert	4.332,00 €	744,32 €	- €	3.526,22 €	- €

Grundwert Fläche 6.029,50 €

Gesamtwert der Fläche	14.632,03 €
------------------------------	--------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 1016 Altenmark; Waldfläche zu 12.059 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:

14.632,00 €

16 Bewertung Fl.Nr. 1020 der Gemarkung Willmars



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 1020

16.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale Grundbuch von Willmars, Blatt 1336

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1020

Altenmark, Waldfläche

zu 17.372 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.

16.2 Beschreibung

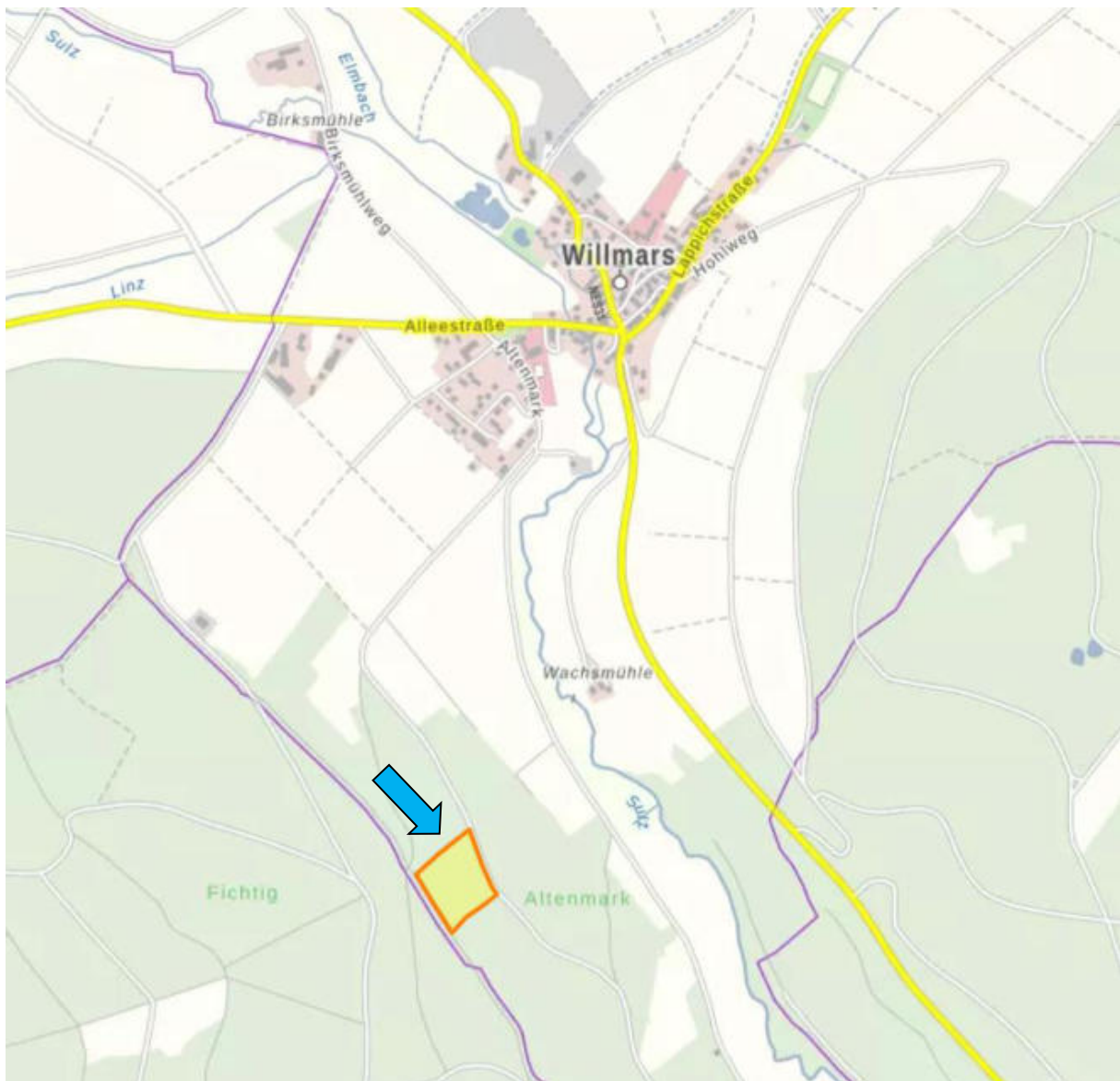


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 800 m südlich von Willmars
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht hangig

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an die westlich und östlich gelegenen Forstwege, von welchen 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:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

16.3 Nutzung

Bei der Forstfläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine jüngere Nutzung erkennbar. Vereinzelt ist Schad- und Totholz vorhanden. Das Bestandsbild wirkt überwiegend locker bis leicht offen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Bestand mit Fichte, Eiche, Buche und Lärche und wäre im Bereich der Platernutzung (Einzelbaumentnahme) und als Altersklassenwald nutzbar. In der Unterstufe des Bestandes ist vereinzelt Laubholz-Unterwuchs vorhanden.

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

Ca. 10 % Fichte,	ca. 60- bis 120-jährig,	Bestockung 0,2
Ca. 20 % Lärche,	ca. 60- bis 80-jährig,	Bestockung 0,5
Ca. 50 % Buche,	ca. 60- bis 120-jährig,	Bestockung 0,5
Ca. 20 % Eiche,	ca. 60- bis 120-jährig,	Bestockung 0,2

16.4 Bewertung

a) Grundwert der Flächen 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

17.372 m² x 0,50 €/m² = Flächengrundwert **8.686,00 €**

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswernermittlung					
Flächengröße in m ²	17.372,00				
Baumart	Lärche	Eiche	Buche	Fichte	Sonstige
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	18.000,00 €	50.000,00 €	16.300,00 €	18.000,00 €	- €
Kulturrkosten (c)	4.000,00 €	5.500,00 €	5.000,00 €	3.500,00 €	- €
Durchschnittsalter	70	90	90	90	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0,5	0,2	0,5	0,2	0
Alterswertfaktor (f)	0,716	0,636	0,779	0,937	0
Flächenanteil (F) in ha	0,34744	0,34744	0,8686	0,17372	0
Flächenanteil in %	20%	20%	50%	10%	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	Lärche	Eiche	Buche	Fichte	Sonstige
Bestandswert	2.436,25 €	2.348,83 €	5.994,51 €	593,65 €	- €

Grundwert Fläche 8.686,00 €

Gesamtwert der Fläche	20.059,25 €
------------------------------	--------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 1020 Altenmark; Waldfläche zu 17.372 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:

20.059,00 €

17 Bewertung Fl.Nr. 1025 der Gemarkung Willmars



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 1025

17.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale Grundbuch von Willmars, Blatt 1336

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1025	Altenmark, Waldfläche	zu 2.930 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.

17.2 Beschreibung

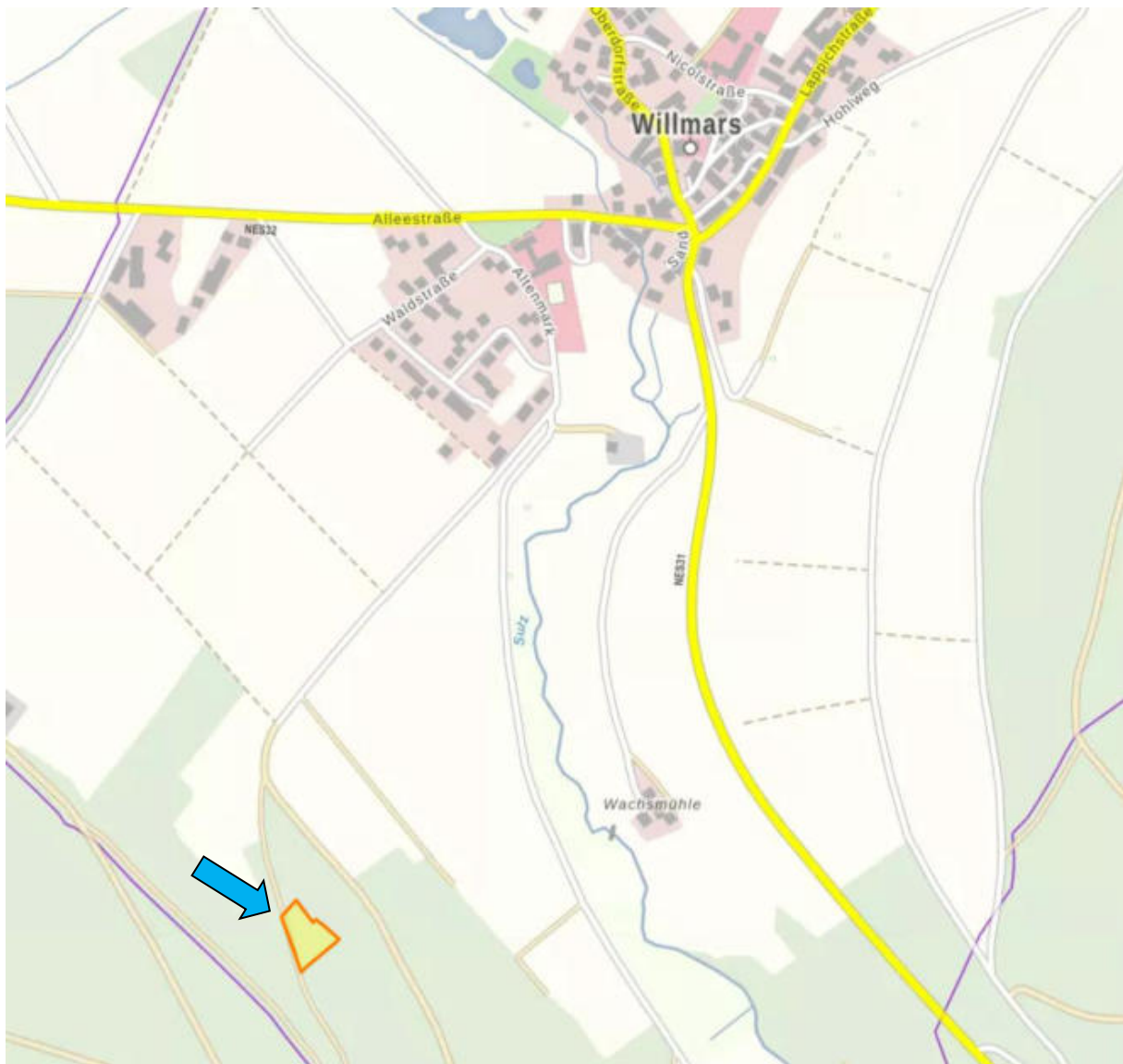


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 700 m südwestlich von Willmars
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht hangig

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an den westlich gelegenen Forstweg, von dem 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:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

17.3 Nutzung

Bei der Forstfläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine jüngere Nutzung erkennbar. Schad- und Totholz ist kaum vorhanden. Das Bestandsbild wirkt aufgrund einer Durchforstung überwiegend locker bis offen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht überwiegend aus einem Buchenbestand und wäre im Bereich der Plenternutzung (Einzelbaumentnahme) und als Altersklassenwald nutzbar. In der Unterstufe des Bestandes ist Laubholzunterwuchs vorhanden.

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

Ca. 100 % Buche, ca. 60- bis 70-jährig, Bestockung 0,3

17.4 Bewertung

a) Grundwert der Flächen 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

2.930 m² x 0,50 €/m² = Flächengrundwert **1.465,00 €**

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswernermittlung					
Flächengröße in m ²	2.930,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	- €	- €	16.300,00 €	- €	- €
Kulturrkosten (c)	- €	- €	5.000,00 €	- €	- €
Durchschnittsalter	0	0	65	0	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0	0	0,3	0	0
Alterswertfaktor (f)	0	0	0,604	0	0
Flächenanteil (F) in ha	0	0	0,293	0	0
Flächenanteil in %	0%	0%	100%	0%	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	Sonstige
Bestandswert	- €	- €	1.039,44 €	- €	- €

Grundwert Fläche 1.465,00 €

Gesamtwert der Fläche	2.504,44 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 1025 Altenmark; Waldfläche zu 2.930 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:

2.504,00 €

18 Bewertung Fl.Nr. 1028 der Gemarkung Willmars



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 1028

18.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale Grundbuch von Willmars, Blatt 1336

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1028

Altenmark, Waldfläche

zu 3.893 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.

18.2 Beschreibung

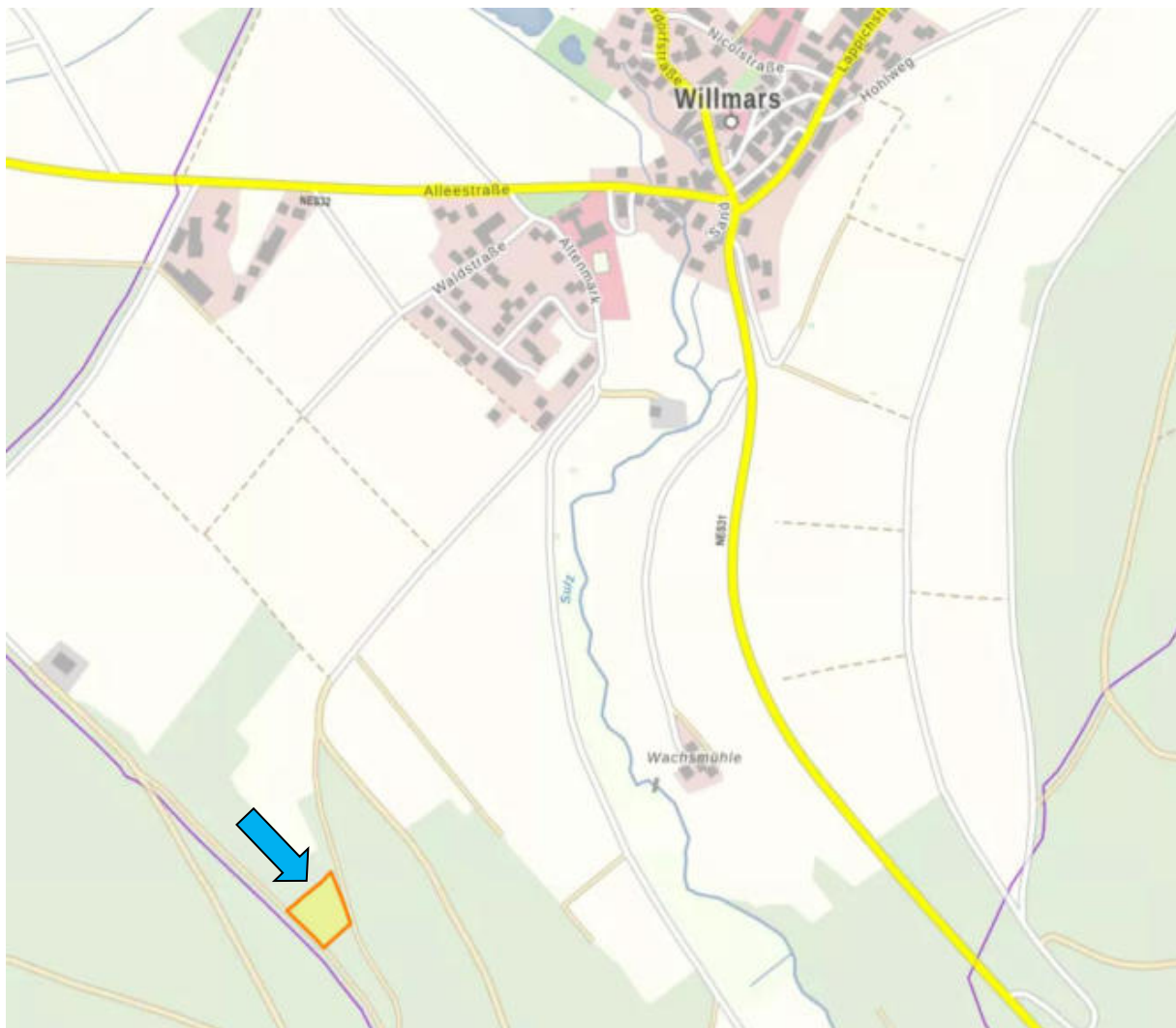


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 700 m südwestlich von Willmars
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht hangig.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an die südwestlich und östlich gelegenen Forstwege, von welchen aus sie über Zufahrten erschlossen und gut zugänglich ist.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

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

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

18.3 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 überwiegend aus einem Bestand mit Buchen und Fichten und wäre im Bereich der Platernutzung (Einzelbaumentnahme) und als Altersklassenwald nutzbar.

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

Ca. 90 % Fichte,	ca. 60- bis 70-jährig,	Bestockung 0,6
Ca. 10 % Buche,	ca. 60- bis 80-jährig,	Bestockung 0,6

18.4 Bewertung

a) Grundwert der Flächen 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

3.893 m² x 0,50 €/m² = Flächengrundwert **1.946,50 €**

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswertermittlung					
Flächengröße in m ²	3.893,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	- €	- €	16.300,00 €	18.000,00 €	- €
Kulturrkosten (c)	- €	- €	5.000,00 €	3.500,00 €	- €
Durchschnittsalter	0	0	70	65	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0	0	0,6	0,6	0
Alterswertfaktor (f)	0	0	0,644	0,729	0
Flächenanteil (F) in ha	0	0	0,03893	0,35037	0
Flächenanteil in %	0%	0%	10%	90%	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	Sonstige
Bestandswert	- €	- €	286,77 €	2.957,93 €	- €

Grundwert Fläche 1.946,50 €

Gesamtwert der Fläche	5.191,20 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 1028 Altenmark; Waldfläche zu 3.893 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:

5.192,00 €

19 Bewertung Fl.Nr. 1006 der Gemarkung Willmars



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 1006

19.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale Grundbuch von Willmars, Blatt 1336

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1006

Altenmark, Waldfläche

zu 14.622 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.

19.2 Beschreibung

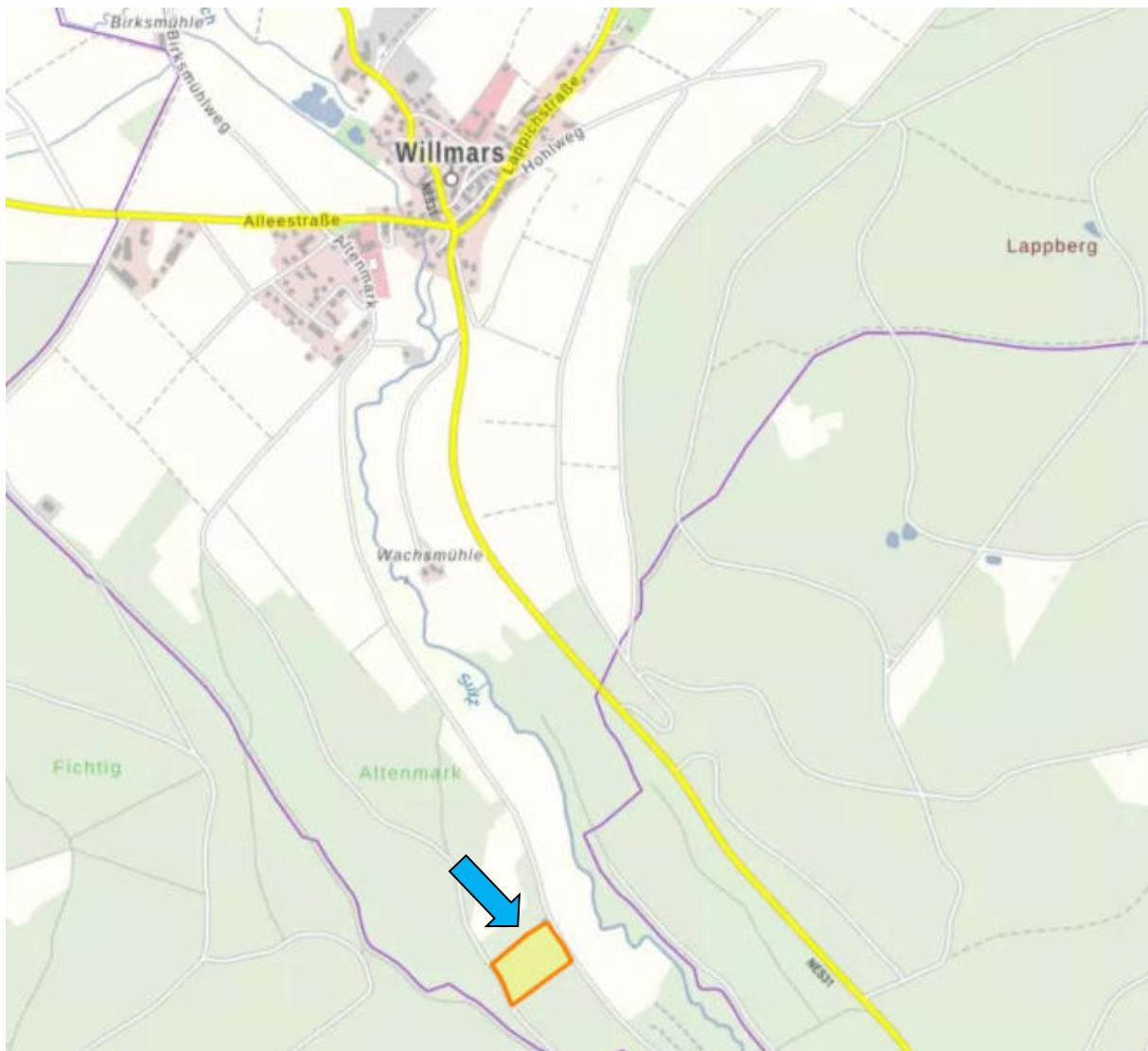


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 1,4 km südlich von Willmars
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht hangig.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an den westlich gelegenen Forstweg und östlich gelegenen Flurweg, von welchen aus sie über Zufahrten 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:

- keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

19.3 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 reinen Fichtenbestand und wäre im Bereich der Platernutzung (Einzelbaumentnahme) und als Altersklassenwald nutzbar.

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

Ca. 100 % Fichte, ca. 40- bis 60-jährig, Bestockung 0,8

19.4 Bewertung

a) Grundwert der Flächen 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

14.622 m² x 0,50 €/m² = Flächengrundwert **7.311,00 €**

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswernermittlung					
Flächengröße in m ²	14.622,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	- €	- €	- €	18.000,00 €	- €
Kulturrkosten (c)	- €	- €	- €	3.500,00 €	- €
Durchschnittsalter	0	0	0	50	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0	0	0	0,8	0
Alterswertfaktor (f)	0	0	0	0,559	0
Flächenanteil (F) in ha	0	0	0	1,4622	0
Flächenanteil in %	0%	0%	0%	100%	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	Sonstige
Bestandswert	- €	- €	- €	13.575,65 €	- €

Grundwert Fläche 7.311,00 €

Gesamtwert der Fläche	20.886,65 €
------------------------------	--------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 1006 Altenmark; Waldfläche zu 14.622 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:

20.887,00 €

20 Bewertung Fl.Nr. 1012 der Gemarkung Willmars



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 1012

20.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Bad Neustadt a.d. Saale Grundbuch von Willmars, Blatt 1336

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 1012 Altenmark, Waldfläche zu 6.190 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.

20.2 Beschreibung

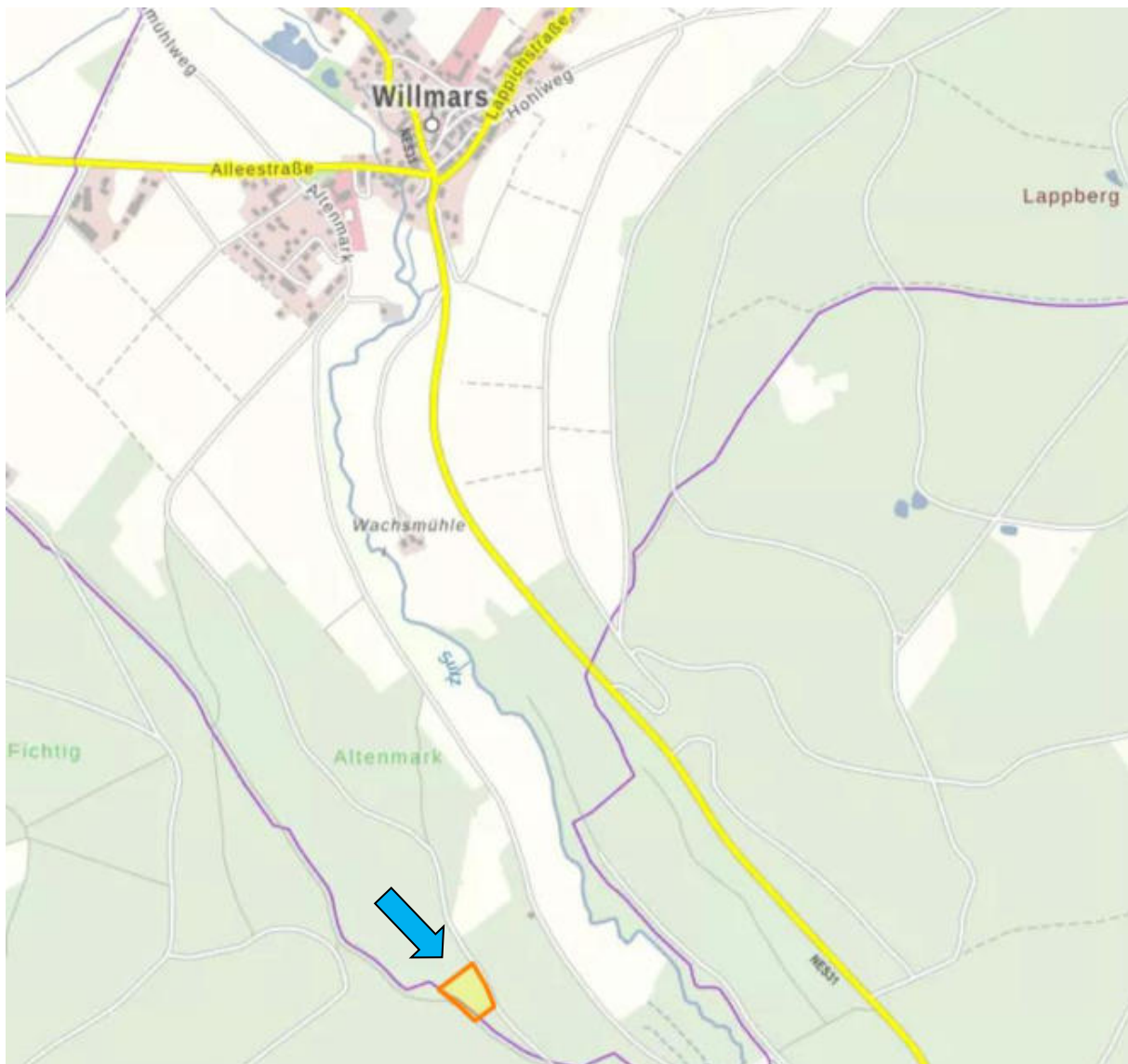


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 1,4 km südlich von Willmars
- o Bestandteil eines überwiegend forstwirtschaftlich genutzten Flurbereiches.

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

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

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht hangig bis hangig.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an die westlich und östlich gelegenen Forstwege, von welchen aus sie über Zufahrten erschlossen und gut zugänglich ist.

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

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

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o keine

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o keine

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

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

20.3 Nutzung

Bei der Forstfläche war zum Zeitpunkt der Besichtigung keine jüngere Nutzung erkennbar. Schad- und Totholz ist kaum vorhanden. Das Bestandsbild wirkt aufgrund einer früheren Durchforstung leicht offen.

Die Forstfläche, die aus forstwirtschaftlicher Sicht als Hochwald zu bezeichnen ist, besteht weitestgehend aus einem reinen Fichtenbestand und wäre im Bereich der Platernutzung (Einzelbaumentnahme) und als Altersklassenwald nutzbar.

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

Zusammenfassende Bestandseinschätzung:

Ca. 100 % Fichte, ca. 30- bis 40-jährig, Bestockung 0,6

20.4 Bewertung

a) Grundwert der Flächen 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

6.190 m² x 0,50 €/m² = Flächengrundwert **3.095,00 €**

b) Bestandswert Forst:

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

Bestandswernermittlung					
Flächengröße in m ²	6.190,00				
Baumart	Kiefer	Eiche	Buche	Fichte	Buntlaubholz
Ertragsklasse	II	II	II	II	II
Abtriebswert (Au) unter Berücksichtigung der örtlichen Bedingungen	- €	- €	- €	18.000,00 €	- €
Kulturrkosten (c)	- €	- €	- €	3.500,00 €	- €
Durchschnittsalter	0	0	0	35	0
Bestockungsgrad (Walddichte (B))	0	0	0	0,6	0
Alterswertfaktor (f)	0	0	0	0,358	0
Flächenanteil (F) in ha	0	0	0	0,619	0
Flächenanteil in %	0%	0%	0%	100%	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	Sonstige
Bestandswert	- €	- €	- €	3.227,84 €	- €

Grundwert Fläche 3.095,00 €

Gesamtwert der Fläche	6.322,84 €
------------------------------	-------------------

Verkehrswert Fl.Nr. 1012 Altenmark; Waldfläche zu 6.190 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:

6.323,00 €

21 Wert der forstwirtschaftlichen Flächen

Landkreis	Gemarkung	Flurnummer	Beschrieb	Größe in ha	Wert
Rhön-Grabfeld	Willmars	907	Lappberg	0,6386	7.572,00 €
Rhön-Grabfeld	Willmars	916	Lappberg	0,7960	11.616,00 €
Rhön-Grabfeld	Willmars	927	Lappberg	1,3007	16.895,00 €
Rhön-Grabfeld	Willmars	928	Lappberg	5,2427	67.429,00 €
Rhön-Grabfeld	Willmars	946	Lappberg	4,2547	40.029,00 €
Rhön-Grabfeld	Willmars	948	Lappberg	6,5626	94.317,00 €
Rhön-Grabfeld	Willmars	950	Lappberg	0,1271	1.854,00 €
Rhön-Grabfeld	Willmars	999	Altenmark	1,0774	14.285,00 €
Rhön-Grabfeld	Willmars	1005	Altenmark	0,4019	3.822,00 €
Rhön-Grabfeld	Willmars	1007	Altenmark	0,5106	6.656,00 €
Rhön-Grabfeld	Willmars	1011	Altenmark	0,1440	1.358,00 €
Rhön-Grabfeld	Willmars	1016	Altenmark	1,2059	14.632,00 €
Rhön-Grabfeld	Willmars	1020	Altenmark	1,7372	20.059,00 €
Rhön-Grabfeld	Willmars	1025	Altenmark	0,2930	2.504,00 €
Rhön-Grabfeld	Willmars	1028	Altenmark	0,3893	5.192,00 €
Rhön-Grabfeld	Willmars	1006	Altenmark	1,4622	20.887,00 €
Rhön-Grabfeld	Willmars	1012	Altenmark	0,6190	6.323,00 €
Gesamt				26,7629	335.430,00 €

22 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 18.03.2025 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 11.04.2025



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

23 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