

Telefon: 09196 / 602

Fax: 09196 / 998961

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.: 2 K 8/26

Datum: 15.07.2026



Abbildung (BayernAtlas)

Die Bewertungsgrundstücke sind orange hinterlegt.

E x p o s é

**über den Verkehrswert der land- und forstwirtschaftlichen
Grundstücke der Gemarkung Marloffstein
(Fl.Nrn. 58/74, 121/29, 32, 32/4, 58/11, 98, 33, 33/1)
und der Gemarkung Uttenreuth (Fl.Nr. 285/55)**

Das Gutachten umfasst 74 Seiten inkl. Deckblatt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO • ROSENZWEIG • STÖRNHOF 5 • 91346 WIESENTTAL

1 Inhaltsverzeichnis

2	Vorbemerkungen	4
3	Standort.....	7
4	Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen	10
4.1	Bewertungsgrundlagen:	10
4.2	Preisfindung	11
4.3	Hilfswerte zur Lageeinschätzung:.....	13
4.4	Grundlagen der Forstbewertung:.....	14
4.4.1	Bodenwertableitung.....	14
4.4.2	Bestandswertableitung	14
5	Bewertung Fl.Nr. 58/74 der Gemarkung Marloffstein	23
5.1	Grundstücksangaben	23
5.2	Beschreibung	24
5.3	Nutzung.....	25
5.4	Bewertung	26
6	Bewertung Fl.Nr. 121/29 der Gemarkung Marloffstein	27
6.1	Grundstücksangaben	27
6.2	Beschreibung	28
6.3	Nutzung.....	29
6.4	Bewertung	30
7	Bewertung Fl.Nr. 32 der Gemarkung Marloffstein	31
7.1	Grundstücksangaben	31
7.2	Beschreibung	32
7.3	Nutzung.....	35
7.4	Bewertung	37
8	Bewertung Fl.Nr. 32/4 der Gemarkung Marloffstein	41
8.1	Grundstücksangaben	41
8.2	Beschreibung	42
8.3	Nutzung.....	43

8.4	Bewertung	44
9	Bewertung Fl.Nr. 58/11 der Gemarkung Marloffstein	45
9.1	Grundstücksangaben	45
9.2	Beschreibung	46
9.3	Nutzung.....	48
9.4	Bewertung	49
10	Bewertung Fl.Nr. 98 der Gemarkung Marloffstein	50
10.1	Grundstücksangaben.....	50
10.2	Beschreibung.....	51
10.3	Nutzung	52
10.4	Bewertung	53
11	Bewertung Fl.Nr. 33 der Gemarkung Marloffstein	54
11.1	Grundstücksangaben.....	54
11.2	Beschreibung.....	55
11.3	Nutzung	58
11.4	Bewertung	59
12	Bewertung Fl.Nr. 33/1 der Gemarkung Marloffstein	63
12.1	Grundstücksangaben.....	63
12.2	Beschreibung.....	64
12.3	Nutzung	65
12.4	Bewertung	66
13	Bewertung Fl.Nr. 285/55 der Gemarkung Uttenreuth	68
13.1	Grundstücksangaben.....	68
13.2	Beschreibung.....	69
13.3	Nutzung	70
13.4	Bewertung	70
14	Zusammenstellung der Werte gemäß Auftrag.....	72
15	Abschließende Erklärung.....	73
16	Literaturverzeichnis.....	74

Vorbemerkungen

Auftraggeber: Amtsgericht Fürth, Bäumenstraße 28, 90762 Fürth

Zweck des Gutachtens: Feststellung des Verkehrswertes der Grundstücke der Gemarkungen Marloffstein und Uttenreuth, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Erlangen von Marloffstein, Blatt 879 ;
gemäß Auftrag vom 14.04.2026

Gemarkung Marloffstein

Fl.Nr. 58/74 Hauptstraße, Verkehrsfläche zu 16 m²

Fl.Nr. 121/29 Uttenreuther Str., Verkehrsfläche zu 6 m²

Fl.Nr. 32 Nähe Bergstraße, Landwirtschaftsfläche,
Waldfläche, Wasserfläche zu 21.581 m²

Fl.Nr. 32/4 Bergstraße zu 75 m²

Fl.Nr. 58/11 Schloßstraße, Verkehrsfläche zu 70 m²

Fl.Nr. 98 Der Wäschweiher, Wasserfläche zu 2.286 m²

Fl.Nr. 33 Nähe Marloffstein, Waldfläche,
Landwirtschaftsfläche zu 8.805 m²

Fl.Nr. 33/1 Uttenreuther Straße, Waldfläche, Verkehrsfläche,
Landwirtschaftsfläche zu 1.108 m²

Gemarkung Uttenreuth

Fl.Nr. 285/55 Kr ERH 7 Marloffstein-Uttenreuth,
Verkehrsfläche zu 137 m²

Verwendete Unterlagen: Grundbuchauszug vom Grundbuchamt beim zuständigen Amtsgericht Erlangen.

Bodenrichtwerte zum Wertermittlungstichtag aus der gültigen Bodenrichtwertliste des Gutachterausschusses des Landkreises

Kaufpreise für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke sowie Grundstücke der Bebauung

Kaufpreissammlung für Bauland, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke des Gutachterausschusses am Landratsamt

Lageplan (einfach), Erschließungskostenauskunft, Flächennutzungsplan

Luftbilder: BayernAtlas Plus

Einschlägige Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen und Fachliteratur

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

Auskünfte

Gemeinde Marloffstein und Uttenreuth (Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan)

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

Ladung zum Ortstermin Die Ladung erfolgte am 04.06.2026 in Schriftform an die Beteiligten des Verfahrens.

Ortsbesichtigung: Besichtigung und Begehung der Grundstücke der Gemarkungen Marloffstein und Uttenreuth am 07.07.2026 durch den Unterzeichner.

Von den geladenen Parteien waren Miteigentümer anwesend. Die Auflistung der Beteiligten wird dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt.

Wertermittlungsstichtag: 07.07.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)

Standort



Abbildung: Lage (Bewertungsgebiet rot umrandet)

Quelle: BayernAtlas

Ort

Die zur Bewertung anstehenden Grundstücke liegen in den Gemarkungen Marloffstein und Uttenreuth, im mittelfränkischen Landkreis Erlangen-Höchststadt unmittelbar östlich bzw. nord-östlich der Stadt Erlangen. Beide Gemeinden gehören zur Verwaltungsgemeinschaft Uttenreuth und sind ländlich bis vorstädtisch geprägt, wobei die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zunehmend an Bedeutung verliert. Aufgrund der Nähe zur Stadt Erlangen bestehen enge Verflechtungen mit dem städtischen Raum; die Ortschaften bilden zugleich Teilbereiche des erweiterten Siedlungsraums um die Universitätsstadt.

Demnach ist die infrastrukturelle Grundversorgung vor Ort sowie im nahen Erlangen vollständig gegeben. Dazu zählen Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote. Weiterführende Angebote bestehen in den benachbarten Städten Nürnberg und Fürth.

Wirtschaftlich sind die beiden Gemarkungen ebenfalls stark durch die Nähe zur Stadt Erlangen geprägt. Dort befinden sich sowohl kleine, mittelständische und global tätige Unternehmen.

Bezüglich der Bevölkerungsentwicklung verzeichnet die Gemeinde Marloffstein seit den 1940er-Jahren ein starkes Wachstum, das sich ab den 1990er-Jahren weitgehend stabilisierte.

Aktuell zählt die Gemeinde Marloffstein rd. 1.600 Einwohner und die Gemeinde Uttenreuth rd. 5.000 Einwohner.¹

Verkehrsinfrastruktur

Marloffstein und Uttenreuth sind insbesondere über die Staatsstraße St 2242 und 2240 an das regionale Straßennetz angebunden. Diese Staatsstraßen schaffen auch eine direkte Verbindung in den Norden der Stadt Erlangen. Die Anschlussstellen der Autobahnen A 3 (Erlangen-Tennenlohe) sowie der A 73 (Erlangen-Nord und Möhrendorf) sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar und sorgen für einen überregionalen Anschluss. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über Buslinien mit direktem Anschluss an den Erlanger Stadtverkehr sowie den Bahnhof Erlangen, mit weiterführenden Verbindungen in Richtung Nürnberg, Bamberg und weiteren überregionalen Zentren.

Land- und forstwirtschaftliche Standortangaben

Der Flur im Bewertungsgebiet befindet sich in einer leicht welligen bis geneigten Höhenlage zwischen ca. 300 und 400 m ü. NN. Die Böden im Bereich um Marloffstein bestehen hauptsächlich aus schweren Lehmböden mit guter Wasserhaltefähigkeit, wohingegen der Bereich um Uttenreuth sandige Böden aufweist. Die Ackerzahlen befinden sich je nach Mikrostandort im mäßigen bis mittleren Bereich.

Die Flächen im Bewertungsgebiet sind zumeist noch kleinteilig strukturiert. Es wurde bisher noch keine Flurneuordnung durchgeführt. Neben dem Ackerbau findet auch Grünlandnutzung statt, insbesondere an ackerbaulich schlechteren Standorten. Forstwirtschaftlich genutzte Flächen befinden sich vor allem an Hanglagen, auf minderwertigen Böden oder in strukturell schwer erschließbaren Lagen.

In der Region sind sowohl Nebenerwerbs- als auch Haupterwerbsbetriebe tätig. Die Nachfrage nach Pachtflächen ist stabil, insbesondere für arrondierte, maschinell gut zu bewirtschaftende Grundstücke.

¹ Quelle: Gemeinde Marloffstein & Uttenreuth (Homepage)

**Durchschnittliche Standortbeschreibung Agrargebiet 10
(Nordbayerisches Hügelland und Keuper)**

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

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

Bewertung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen

4.1 Bewertungsgrundlagen:

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

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

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei werden nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 Kaufpreise von Grundstücken herangezogen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (§ 25 Abs. 1).

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

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

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

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

4.2 Preisfindung

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um Flächen im Ortsbereich von Marloffstein sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen im Außenbereich. Eine höherwertige Nutzung als Bau- oder Erschließungsland kann nach Einsicht in den gültigen Flächennutzungsplan derzeit ausgeschlossen werden. Aufgrund der direkten Ortsrandlage sieht der Unterzeichner eine Preisanpassung auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen baulichen Entwicklungsmöglichkeit für erforderlich.

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

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, sowie Flächen der Bebauung durchgeführt. Als Grundlage für die Ableitung des landwirtschaftlichen Grundstückspreisniveaus dienen die für den bewertungsrelevanten Bereich vorgefundenen Vergleichspreise sowie Auskünfte des Gutachterausschusses am Landratsamt. Verkaufspreise, die durch besondere Umstände beeinflusst und deshalb nicht als repräsentativ anzusehen sind, dürfen bei der Ableitung des allgemeinen Preisniveaus für landwirtschaftliche Flächen nicht berücksichtigt werden.

Bodenrichtwerte der Gemarkung Marloffstein zum Stichtag 01.01.2026:

Ackerland	6,20 €/m ²
Grünland	5,20 €/m ²
Forstflächen ohne Bestand	1,55 €/m ²
Baureifes Land	680,00 €/m ²

Bodenrichtwerte der Gemarkung Uttenreuth zum Stichtag 01.01.2026:

Ackerland	6,25 €/m ²
Grünland	5,20 €/m ²
Forstflächen ohne Bestand	1,55 €/m ²

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss, zum Stichtag 01.01.2026, aus den Kaufpreisen 2024 und 2025 ermittelt. Aufgrund der zeitlichen Differenz hält der Unterzeichner eine Preisanpassung für nicht erforderlich.

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

a) geringwertige Flächen, Ödland, Brachland	bis 2,00 €/m ²
b) Grünlandfläche (Dauergrünland)	2,0 – 4,0 €/m ²
c) mittlere Ackerflächen, hochwertige Grünlandflächen	4,0 – 6,0 €/m ²
d) gut bewirtschaftbare Ackerflächen	6,0 – 8,0 €/m ²
e) besonders ortsnahe Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit (Gartenland, Hinterland, Weiherfläche)	8,0 – 15,0 €/m ²
f) Flächen mit besonderer Nutzungsmöglichkeit, Angliederungsflächen, Ortsabrundungsfläche, privilegiertes Agrarland	15,0 – 50,0 €/m ²
g) Forstgrundflächen (ohne Bestand)	1,5 – 2,0 €/m ²

4.3 Hilfswerte zur Lageeinschätzung:

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

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

4.4 Grundlagen der Forstbewertung:

4.4.1 Bodenwertableitung

Der Unterzeichner des Gutachtens orientiert sich bei der Bodenwertableitung an den Werten des Gutachterausschusses. Für die zu bewertenden Flächen wird der Grundwert des Bodens mit 1,55 € pro Quadratmeter für Forstflächen ohne Bestand als repräsentativ angesehen.

Grundwert für Forstflächen mit normalen Gegebenheiten 1,55 €/m²

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

Holzwert Buche pro ha	= 27.750,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 20 und 40 EUR je Festmeter je nach Gegebenheiten und Fläche veranschlagt. Basis ist das Rücken bis 1 km zur Forststraße und möglicher Lkw-Verladung mit Kran.

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

Gegebenheiten:	Kosten (€/ha) für Werben u. Rücken:	Abtriebswert (Au/ha):
Steilhangfläche mit Fels Handeinschlag mit Seilbringung	bis 18.000	bis 9.750
Hangfläche bis starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 13.500	bis 14.250
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 9.000	bis 18.750

Kulturkosten:

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

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

Eiche:

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

450 Festmeter/ha Gesamtertrag (Ableitung Holztabelle)

davon 250 Festmeter/ha Stammholz á 300,00 EUR 75.000,00 €

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

Holzwert Eiche pro ha = 84.000,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 20 und 40 EUR je Festmeter je nach Gegebenheiten und Fläche veranschlagt. Basis ist das Rücken bis 1 km zur Forststraße und möglicher Lkw-Verladung mit Kran.

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

Gegebenheiten:	Kosten (€/ha) für Werben u. Rücken:	Abtriebswert (Au/ha):
Steilhangfläche mit Fels Handeinschlag mit Seilbringung	bis 18.000	bis 66.000
Hangfläche bis starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 14.000	bis 70.000
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 9.000	bis 75.000

Kulturkosten:

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

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

Fichte:

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

550 Festmeter/ha Gesamtertrag im Zielalter

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

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

Holzwert Fichte pro ha 40.000,00 €

Die Werbe- und Rückekosten werden durch den Unterzeichner zwischen 20 und 45 EUR je Festmeter je nach Gegebenheiten und Fläche veranschlagt. Basis ist das Rücken bis 1 km zur Forststraße und möglicher Lkw-Verladung mit Kran.

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

Gegebenheiten:	Kosten (€/ha) für Werben und Rücken:	Abtriebswert (Au/ha):
Steilhangfläche mit Fels Handeinschlag mit Seilbringung	bis 25.000	bis 15.000
Starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 18.000	bis 22.000
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 11.000	bis 29.000

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

Kulturkosten:

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

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

Kiefer:

Ertragsleistung bei einem durchschnittlichen Gesamtzuwachs im Alter 120 von

4,5 Festmeter pro ha und Jahr:

540 Festmeter/ha Gesamtertrag im Zielalter

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

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

Holzwert Kiefer pro ha 33.500,00 €

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

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

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

Gegebenheiten:	Kosten (€/ha) für Werben und Rücken:	Abtriebswert (Au/ha):
Steilhangfläche mit Fels Handeinschlag mit Seilbringung	bis 24.500	bis 9.000
Starke Hangfläche Handeinschlag mit Seilwinde Teilmechanisierung möglich	bis 17.500	bis 16.000
Ebene bis leicht hangige Fläche Vollmechanisierung möglich	bis 11.000	bis 22.500

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

Kulturkosten:

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

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

Bestandswert:

Der Bestandswert wird nach dem Alterswertfaktorenverfahren mit der Formel

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

Bewertung Fl.Nr. 58/74 der Gemarkung Marloffstein

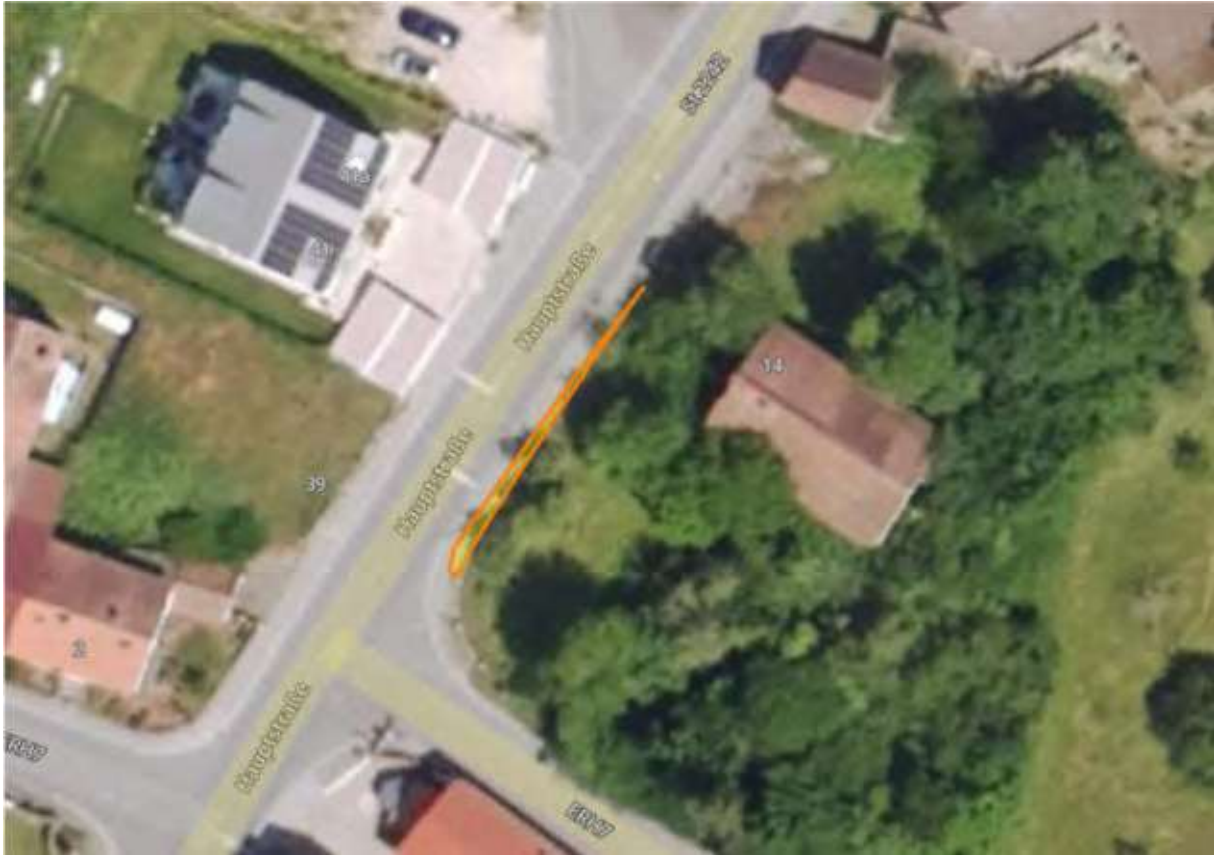


Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 58/74

Quelle: BayernAtlas

5.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Erlangen Grundbuch von Marloffstein, Blatt 879

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 58/74 Hauptstraße, Verkehrsfläche zu 0,0016 ha

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

5.2 Beschreibung

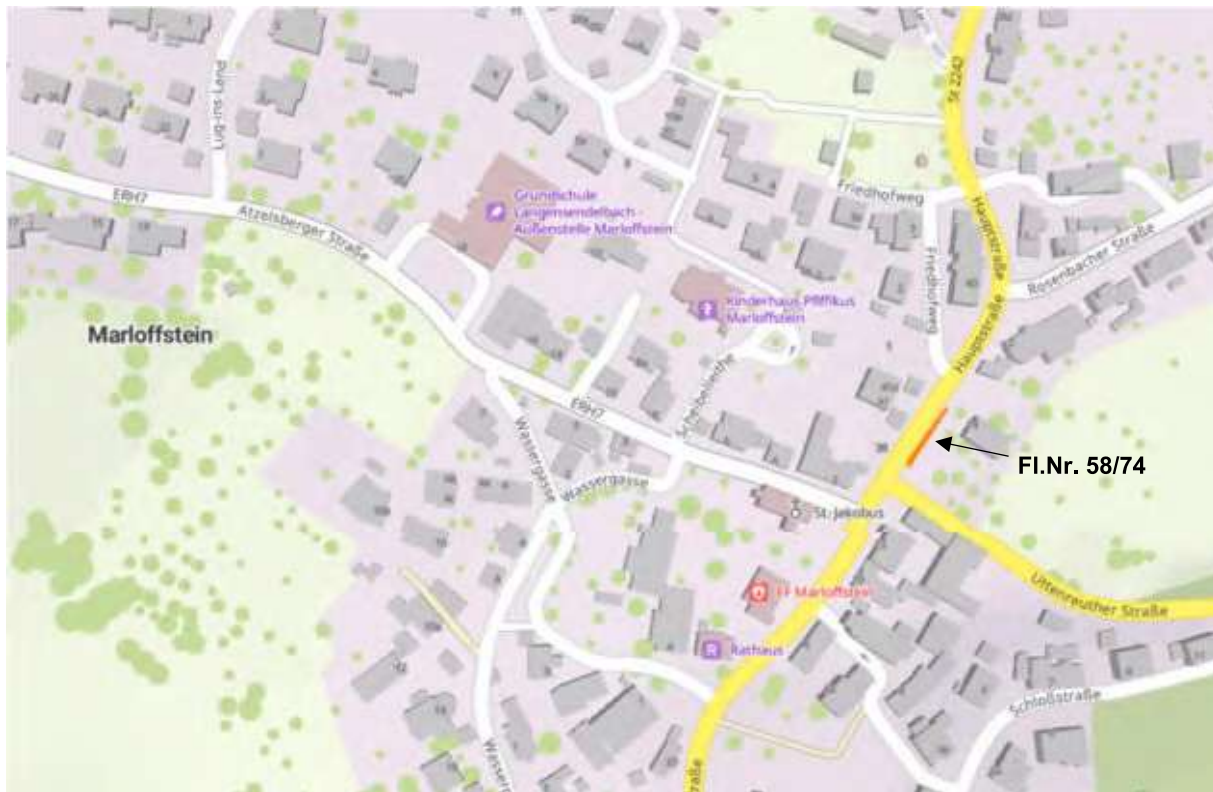


Abbildung: Lage

Quelle: BayernAtlas

Lage:

- o Am Rand der Hauptstraße, nahe der Kreuzung mit der Uttenreuther Straße.
- o Grundstück befindet sich im Zentrum von Marloffstein.

Form und Zuschnitt:

- o Das Grundstück ist nahezu dreieckig, länglich und sehr schmal geformt.

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Straßenbegleitfläche, zum Teil Besitzeinheit (mit Fl.Nr. 121/29)
- o Westen: Straße
- o Osten: bebautes Grundstück
- o Norden: Straße

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht geneigt.

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche ist als Straßenbegleitfläche, Gehsteig ausgebaut.

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

- Auf dem Grundstück befindet sich eine Verkehrsampel.

Grundbuchrechtliche Beschränkungen:

- Keine.

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- Das Grundstück kann aufgrund seiner Größe und Lage nicht bebaut werden. Auch eine Angliederung an die bestehende Bebauung ist nicht möglich.

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Ortsinnenlage.
- Bereits durch die Gemeinde als Gehsteig ausgebaut.



Abbildung: Bewertungsgrundstück (rot markiert)

Foto: Rosenzweig

5.3 Nutzung

Das Grundstück verläuft parallel zur Hauptstraße und wird im Grundbuch als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Fläche stellt nicht die eigentliche Fahrbahn dar, sondern einen straßenbegleitenden Nebenbereich der Verkehrsanlage, der als Gehsteig ausgebaut und genutzt wird. Der Ausbau erfolgte durch die Gemeinde Marloffstein im Einvernehmen mit dem früheren Eigentümer. Ein Miet- oder Pachtverhältnis besteht nicht.