

SACHVERSTÄNDIGENGUTAUCHTEN

im Auftrag des

**Amtsgerichts Deggendorf – Abteilung für Vollstreckungssachen
Aktenzeichen: 1 K 20/23**

im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung

des Waldgrundstückes FlNr. 993, Gmkg. Seebach

Stichtag: 25.10.2023

Verkehrswert im Rahmen eines Einzelausgebotes

Gemarkung	FlNr.	Fläche FlNr.	Verkehrswert gesamt	Verkehrswert aufgerundet	Verkehrswert pro m ²
		m ²	EUR	EUR	EUR/m ²
Seebach	993	4.670	20.516,00	20.600,00	4,41
Gesamt		4.670	20.516,00	20.600,00	4,41

Kurzbeschreibung

Lage: Große Kreisstadt Deggendorf, Landkreis Deggendorf, Gemeinde Hengersberg.

Lage im Gemeindegebiet: Ca. 500m südlich von Eichberg; Höhenlage 457 - 481 m NN.

Umfeld: Land- und forstwirtschaftlich geprägt.

Standort: Mäßig geneigte, nordwest- bis nordostexponierte Mittelhanglage. Die Standorte werden von mäßig frischen bis frischen, sandig-grusigen Lehmen bis lehmigen Sanden hervorgegangen aus diatektischen Gneisen gebildet.

Bestockung: Altbestand aus Tanne, Birke, Eiche mit beigemischter Fichte und Buche; im Durchschnitt ca. 90-jährig; altersdifferenziert.

Baurecht/Erschließung: Lage im Außenbereich; keine Bauerwartung; das Grundstück ist über unbefestigte Anliegerwege an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine innere Erschließung bzw. systematische Feinerschließung durch Rückegassen ist nicht vorhanden.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 BESCHREIBENDER TEIL	4
1.1 Allgemeine Angaben	4
1.1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens.....	4
1.1.2 Außenaufnahme.....	4
1.1.3 Stichtag	4
1.2 Grundlagen des Auftrags.....	4
1.2.1 Rechtliche Grundlagen	4
1.2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.....	4
1.2.1.2 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	5
1.2.2 Unterlagen	5
1.2.3 Sonstige mit dem Eigentum am Grundstück verbundene Rechte und Lasten.....	6
1.3 Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
1.3.1 Grundbuchdaten (auszugsweise)	6
1.3.2 Liegenschaftskataster.....	6
1.4 Grundstücksbeschreibung.....	6
1.4.1 Lage	6
1.4.2 Wuchsgebiet, Klima, natürliche Waldzusammensetzung	7
1.4.3 Geologie und Standort	8
1.4.4 Naturschutzfachliche Planungen	9
1.4.5 Anbindung, Erschließung und Form	9
1.4.6 Rechte und Belastungen	9
1.4.7 Bauplanungsrechtliche Situation, Entwicklungszustand	9
1.4.8 Bodenverunreinigungen/Altlasten	9
1.5 Waldzustand und Waldaufnahme	9
1.5.1 Holzqualität	10
1.5.2 Pflegezustand.....	10
2 WERTERMITTELNDER TEIL.....	11
2.1 Wertermittlungsverfahren	11
2.2 Wert der Bestockung	12
2.2.1 Verwendete Software	12
2.2.2 Umtriebszeiten und Kultukosten.....	12
2.2.3 Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln	13
2.2.4 Werbungskosten	13
2.2.5 Holzpreise und Güteklassen	14
2.2.6 Bestockungswerte	15

2.3 Bodenwert	15
2.3.1 Vergleichspreise	15
2.3.2 Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren	16
2.3.2.1 <i>Ertragsfähigkeit</i>	16
2.3.2.2 <i>Geländeneigung</i>	17
2.3.2.3 <i>Bodenbeschaffenheit</i>	17
2.3.2.4 <i>Lage zum Verkehrsnetz/Anbindung</i>	17
2.3.2.5 <i>Erschließung</i>	17
2.3.2.6 <i>Form/Zuschnitt</i>	17
2.3.2.7 <i>Flächengröße</i>	17
2.3.2.8 <i>Rechte und Belastungen</i>	17
2.3.2.9 <i>Ortsnähe</i>	17
2.3.2.10 <i>Bauland/Bauerwartungsland</i>	17
2.3.3 Bodenwert – Ergebnis	18
2.4 Verkehrswerte	18
2.5 Marktanpassung.....	18
3 ERKLÄRUNG VON FACHAUSDRÜCKEN.....	19

ANHANG

- Anhang 1 - Bestandsbeschreibungen mit Fotodokumentation
Anhang 2 - Flurstücksbezogene Bodenwertermittlung

1 Beschreibender Teil

1.1 Allgemeine Angaben

1.1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit dem Beschluss vom 30.05.2023 und mit Schreiben vom 30.05.2023 beauftragte das Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Vollstreckungssachen - den Sachverständigen mit der Verkehrswertermittlung des im Zusammenhang mit der Teilungsversteigerung 1 K 20/23 stehenden Waldgrundstückes FlNr. 993, Gmkg. Seebach.

Das Gutachten dient zur Festsetzung des Grundstückswertes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG im Zuge einer Teilungsversteigerung.

1.1.2 Außenaufnahme

Die Ortsbesichtigung fand am 25.10.2023 in der Zeit von 14:45 Uhr bis 16:00 Uhr statt.

1.1.3 Stichtag

Als **Stichtag** wird der Tag der Außenaufnahme, nämlich der **25.10.2023**, festgelegt.

1.2 Grundlagen des Auftrags

1.2.1 Rechtliche Grundlagen

1.2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im vorliegenden Gutachten unter Beachtung folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Satzungen, wobei darauf hingewiesen wird, dass jeweils der letzte Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag, herangezogen wird:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.03.1897, zuletzt geändert am 22.12.2020
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Richtlinien für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien – WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006;

- Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Walflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 – WaldR 2000) in der Fassung vom 20.03.2019 (BAnz. AT 28.03.2019 B2)

1.2.1.2 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Etwaige am Eigentum bestehende Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuchs) bleiben aufgrund zwingender verfahrensrechtlicher Gegebenheiten (vgl. §§ 52 und 74a ZVG) unberücksichtigt. § 5 Abs. 2 WertV findet folglich keine Anwendung.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs bleiben ebenfalls unberücksichtigt, da sich diese Eintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf einen Kaufpreis auswirken können.

Sofern mit dem Eigentum am Grundstück verbundene Rechte bestehen und der Unterzeichner von diesen Kenntnis erlangt, wird auf diese hingewiesen (vgl. hierzu Punkt 1.2.4).

1.2.2 Unterlagen

Verwendete Fachliteratur

- Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 2018: Hilftafeln für die Forsteinrichtung, Auflage 2018.
- Bayerischer Klimaforschungsverbund (BayFORKLIM), 1996: Klimaatlas von Bayern.
- Erweiterter Sortentarif (EST) zur Berechnung der Aufarbeitungszeiten
- Mantel, W., 1982: Waldbewertung, Einführung und Anleitung, BLV-Verlagsgesellschaft, 6. Auflage.

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- a) Amtsgericht Deggendorf, Grundbuch von Seebach, Band 17, Blatt 619, Ausdruck vom 23.03.2023
- b) Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das Grundbuchblatt 619, Grundbuchbezirk Seebach, Amtsgericht (Grundbuchamt) Deggendorf, Stand: 01.02.2023

Vom Auftragnehmer eingeholte Unterlagen

- a) 1 Luftbildkarte im Maßstab 1:1000
- b) Kaufpreisauskünfte aus der Kaufpreissammlung am Landratsamt Deggendorf für die Gemarkung Seebach

1.2.3 Sonstige mit dem Eigentum am Grundstück verbundene Rechte und Lasten

Sind nicht bekannt.

1.3 Grundbuch und Liegenschaftskataster

1.3.1 Grundbuchdaten (auszugsweise)

Grundbuch von Seebach des Amtsgerichtes Deggendorf, Band 17, Blatt 619

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. des Grundstückes	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Flurstück	Wirtschaftsart	ha	a	m ²
22	-	993	Seebachfeld, Wald	0	46	70

1.3.2 Liegenschaftskataster

Grundbuchblatt 619, Grundbuchbezirk Seebach, Amtsgericht Deggendorf (Grundbuchamt)

Gebietszugehörigkeit:
Große Kreisstadt Deggendorf
Landkreis Deggendorf
Bezirk Niederbayern

Laufende Nummer: 22

Flurstück 993, Gemarkung Seebach

Lagebezeichnung:	Seebachfeld
Fläche:	4 670 m ²
Tatsächliche Nutzung:	4 670 m ² Wald
Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt

1.4 Grundstücksbeschreibung

Die nachfolgende Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ihr Inhalt beschränkt sich im Wesentlichen auf die wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie zum Bewertungstichtag.

1.4.1 Lage

Die Lage des Bewertungsobjektes FlNr. 993, Gmkg. Seebach ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.



Abbildung 1: Übersichtskarte Flurstück 993, Gmkg. Seebach (Quelle: BayernAtlasPlus)

Das Grundstück befindet sich in der Gemeinde Deggendorf, Gemarkung Seebach südlich von Eichberg in einer mäßig geneigten nordwest- bis nordostexponierten Mittelhanglage des Irlberges und in einer Höhenlage von 457 bis 481 m NN. Wie der Abbildung 3 zu entnehmen ist, ist nur die Ostgrenze abgemarkt. Bei den übrigen Grenzen handelt es sich um sog. nicht festgestellte Flurstücksgrenzen. Grenzsteine sind vorhanden, wurden aber nicht auf Vollständigkeit überprüft.

1.4.2 Wuchsgebiet, Klima, natürliche Waldzusammensetzung

Nach der Forstlichen Wuchsgebietsgliederung Bayerns von 1978 (Foerster und Kreutzer) und 1999 von Gulder überarbeitet liegen die Flächen im **Wuchsbezirk 11.2 „Östlicher Vorderer Bayerischer Wald“** und somit im Randbereich des südlichen Klimabezirkes „Bayerischer Wald“ mit wechselnden kontinentalen und maritimen Einflüssen.

Das Klima ist besonders in Lagen über 500 - 600 m NN rau, und weist in den Wintermonaten von Dezember bis März oft eine anhaltend geschlossene Schneedecke auf. Der Vordere Bayerische Wald liegt bei Süd- und Westanströmungen im LUV, dies bedeutet die Wolken vom flachen Donautal stauen sich an den Hängen des Bayerwaldes und führen zu Steigungsneuschlägen. Auf der anderen Seite liegt der Vordere Wald bei starken Nordost- bis Ostanströmungen des Niederschlages im LEE des über 1400 m hohen Böhmerwaldes. Bei solchen Wetterlagen liegt der Vordere Bayerische Wald auf der windabgewandten Seite, dies führt dazu, dass sich die Wolken bereits auf der tschechischen Seite des Böhmerwaldes entleeren. Im Vorderen Bayerwald stellen sich dann wärmere Föhnwinde ein, Niederschlag gibt es kaum. Da solche Ostwetterlagen deutlich seltener auftreten als westliche Höhenwinde, summieren sich die durchschnittlichen Jahresniederschlagsmengen auf 900-1200 mm im Gebiet östlich von Regensburg (Falkensteiner Vorwald) und bis zu 1500 mm bei Sankt Englmar. Die insgesamt hohen Jahresniederschläge sowie die günstige Verteilung der Niederschläge im Jahr – rund die

Hälften der Niederschlagsmenge fällt in der forstlichen Vegetationszeit (Mai bis September) – wirken sich günstig auf das Waldwachstum aus.

Infolge des kontinentalen Einschlages kann man in einigen Sommern auch längere Dürrephasen beobachten. Im Winter erreichen warme Luftmassen aus Westen den Bayerischen Wald durch seine kontinentale Lage nur noch in abgeschwächter Form, das dazu führt, dass Tauwetterphasen deutlich schwächer ausfallen als beispielsweise in Westdeutschland. Deshalb ist der Bayerwald auch durch seinen Schneereichtum bekannt.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt im Vorderen Bayerwald je nach Höhenlage zwischen 3 °C und 7 °C. In normalen Jahren gibt es im Vorderen Bayerwald auf einer Höhenlage von 500 m ca. **100 Schneetage** und rund **25-30 Sommertage** (über 25 °C). Die Andauer der Tage mit einer Lufttemperatur von mindestens 10 °C beträgt 150-160 Tage pro Jahr.

Der für die Wasserbilanz nicht unwesentliche **Nebelniederschlag** ist wiederum höhenabhängig. Als Niederungsnebel tritt er in den Tal- und Beckenlagen an 60 - 80 Tagen im Jahr auf und nimmt mit zunehmender Höhenlage auf 40 – 50 Tage ab. Die Hauptwind- und Sturmrichtung ist aus westlichen Richtungen (Quelle: Klimaatlas von Bayern, 1996; Internet).

In der von der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft neu überarbeiteten Karte der „Regionalen natürlichen Waldzusammensetzung Bayerns – 2000“ werden für den Vorderen Bayerischen Wald **submontane Buchen-Tannen-Fichten-Wälder** genannt.

1.4.3 Geologie und Standort

Geologisch befindet sich der Raum im Bereich kristalliner Gesteinsbildungen des Bayerischen Waldes. Nach der Geologischen Karte im Maßstab 1:25000 liegt die FlNr. 993, Gmkg. Seebach volumnäßig im Bereich diatektischer Gneise. Es ist daher von gut wasser- und nährstoffversorgten, sandig-grusigen Lehmen auszugehen. Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Geologischen Karte im Maßstab 1:25 000
(Quelle: BayernAtlasPlus)

1.4.4 Naturschutzfachliche Planungen

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald. Eine ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

1.4.5 Anbindung, Erschließung und Form

Das Flurstück 993, Gmkg. Seebach grenzt mit seiner Südseite an einen von Westen her kommenden öffentlichen Waldweg und ist über diesen auch an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Ein weiterer Waldweg durchquert das Grundstück im mittleren Bereich.

Die Anbindung der Fläche an das öffentliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

Eine innere Erschließung bzw. systematische Feinerschließung fehlt.

Das Bewertungsobjekt weist eine Rechteckform auf.

1.4.6 Rechte und Belastungen

Auf die Ausführungen unter Ziffer 1.2.1.2 wird verwiesen.

1.4.7 Bauplanungsrechtliche Situation, Entwicklungszustand

Ohne Überprüfung wird angenommen, dass die Fläche im Außenbereich liegt (§ 35 BauGB). Der Entwicklungszustand ist entsprechend § 5 Abs. 1 ImmoWertV der von „Flächen der Land- bzw. Forstwirtschaft“. Eine Entwicklung hin zu einer baulichen Nutzung ist nicht zu erwarten.

1.4.8 Bodenverunreinigungen/Altlasten

Hinweise auf Bodenverunreinigungen/Altlasten liegen nicht vor.

1.5 Waldzustand und Waldaufnahme

Die verbale und zahlenmäßige Beschreibung des Bestandes zeigt der Anhang 1. Der Bestand ist auf dem nachfolgenden Kartenausschnitt (Abbildung 3) dargestellt.

Nachdem es sich um einen altersdifferenzierten Altbestand wurde eine sog. Relaskopkluppung mit Hilfe des Spiegelrelaskopes nach Bitterlich durchgeführt, d.h. innerhalb variabler Stichprobenkreise wurden die Brusthöhendurchmesser der Bäume in 1,30 m Höhe aufgenommen. Die **Vorratsermittlungen** erfolgten nach dem Verfahren Laer/Spiecker. Die Vorräte sind in Erntefestmeter ohne Rinde angegeben. Die in Kapitel 2.2.6 aufgezeigten Wertberechnungen basieren auf diesen Ergebnissen. Die Aufnahmepunkte sind ebenfalls auf der Abbildung 3 dargestellt.

Folgende bewertungsrelevante **Kenndaten** wurden bei der Beschreibung des aktuellen

Waldzustand erhoben bzw. hergeleitet:

Das **Alter** wurde angeschätzt.

Der **Bestockungsgrad** ergibt sich durch den Vergleich der tatsächlichen Grundfläche mit derjenigen der verwendeten Ertragstafel oder wurde über den Überschirmungsgrad angeschätzt.

Die **Bonitäten** wurden über Höhenmessungen hergeleitet.



Abbildung 3: Ausschnitt Luftbildkarte
(Quelle Luftbild: Geodatenonline)

Rote Ziffer = Bestandsnummer

Grüne Punkte = Stichprobenpunkte

1.5.1 Holzqualität

Die Qualität der Nadelbäume kann als durchschnittlich angesprochen werden. Qualitätsminde-
rung wirken vereinzelte ältere Gipfelbrüche bei der Tanne. Die Qualität der Laubhölzer ist
eher gering.

1.5.2 Pflegezustand

Pflegerückstände sind vorhanden.

2 Wertermittlender Teil

2.1 Wertermittlungsverfahren

Die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken, Grundstücksteilen oder Bestandteilen derselben im allgemeinen Grundstücksverkehr regelt die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.07. 2010. Nach § 7 der ImmoWertV sind zur Wertermittlung von Grundstücken nur Kaufpreise heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie **nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.**

Zur Wertermittlung von unbebauten Grundstücken kommt i.d.R. das Vergleichswertverfahren gemäß §§ 15 und 16 ImmoWertV zur Anwendung. Hierbei wird der Bodenwert aus den erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Der Grundlage bilden stichtagsbezogene Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse an den Landratsämtern.

Werterhöhende bzw. –mindernde Faktoren sind gebührend zu berücksichtigen. Gegenständlich sind folgende Einflussfaktoren zu beachten:

- Ertragsfähigkeit
- Geländeneigung
- Bodenbeschaffenheit (z.B. Blocküberlagerung, Nassboden usw.) und Stabilität der Be- stockung
- Flächenform (z. B. gut bewirtschaftbar rechteckig oder quadratisch; sehr schlecht be- wirtschaftbar schmaler langer Streifen).
- Flächengröße
- Lage zum öffentlichen Verkehrsnetz (äußere Erschließung), Zufahrtsmöglichkeiten
- Erschließung (innere Erschließung)
- Entwicklung

In der gutachterlichen Praxis werden für die Bewertung von Waldflächen - insbesondere auch im Bereich des privaten Grundstücksverkehrs - die "Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - **WaldR 2000**)" herangezogen. Allerdings ist der Geltungsbereich dieser Richtlinien allein zwingend für die Beschaffung und Veräußerung von Waldgrundstücken durch den Bund vorgeschrieben. Nach Maßgabe der WaldR 2000 wird der Waldwert (Verkehrswert) durch den "**Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und nach dem Zustand der Waldflächen ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.**"

Der **Waldwert** ist grundsätzlich im Wege einer Einzelwertermittlung herzuleiten. Dabei werden gesonderte Wertermittlungen für den Boden und den Holzbestand durchgeführt. Die Summe der für den Boden und den Holzbestand ermittelten Einzelwerte stellt regelmäßig den Waldwert dar.

Nach den Vorgaben der WaldR2000 ist für hiebsreife und annähernd hiebsreife Bestände/Bäume der **Abtriebswert**, d.h. der erntekostenfreie Abtriebserlös, maßgeblich.

Nachdem sich der Bestand altersdifferenziert darstellt, wird zudem der sog. **Bestandeserwartungswert** ermittelt.

Dieser errechnet sich nach dem **Alterswertfaktorenverfahren**, basierend auf folgender Formel von BLUME, wie folgt:

$$Ha = [(A_u - c) \times f + c] \times B^o$$

Hierbei entspricht:

Ha	= Bestandserwartungswert im Alter a
A _u	= Abtriebswert eines Holzbestandes im Alter der Umtriebszeit (U)
c	= Kultukturkosten
f	= Alterswertfaktor für das Alter a
B ^o	= Bestockungsgrad
a	= Alter a (gegebenenfalls wirtschaftliches Alter der Pflanzen).

Der Abtriebswert im Alter U (A_u) ist der Bruttoverkaufserlös für das im Alter U anfallende und aufgearbeitete, erntekostenfreie Holz. Die Umtriebszeit ist grundsätzlich nach dem Betriebswerk oder, wie im vorliegenden Bewertungsfall, nach der gegendüblichen Umtriebszeit anzusetzen. Kultukturkosten im Sinne der WaldR 2000 sind die forstüblichen Kosten der (Wieder)begündung eines Waldbestandes.

Zum Ansatz kommt der jeweils höhere Wert.

2.2 Wert der Bestockung

2.2.1 Verwendete Software

Die Wertermittlungen erfolgten mit Hilfe des Forstdatenprogramms WaldMeister 3.1 der Forstdatenverarbeitung Uwe Vos, Waldkirchen.

2.2.2 Umtriebszeiten und Kultukturkosten

Die Umtriebszeit ist die Zeitspanne, in der eine Baumart unter den gegebenen klimatischen und standörtlichen Voraussetzungen erwartungsgemäß ihre Hiebsreife bzw. das gewünschte Zielsortiment bei ungestörter Entwicklung erreichen kann.

Die Kultukturkosten fließen in die Erwartungswerte der jüngeren und mittelalten Bestände mit ein. Als Kultukturkosten zählen die Kosten von der Begründung eines Bestandes bis zu seiner Sicherung, also incl. Wildschutz, Kulturpflege, Nachbesserungen etc.

Im vorliegenden Fall werden der Bewertung folgende Umtriebszeiten und Kultuskosten zu grunde gelegt:

Baumart	Umtriebszeit (Jahre)	Kultuskosten (EUR/ha)
Birke	80	4.600, --
Buche	140	15.900, --
Eiche	160	17.900, --
Fichte	100	5.500, --
Tanne	120	7.500, --

Tabelle 1: Umtriebszeiten und Kultuskosten

2.2.3 Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln

Als Sortenertragstafel wurde die neue Bestandessortentafel für Bayern 2017 herangezogen.

Für die allgemeine Bonitierung wurden folgende Ertragstafeln herangezogen:

Birke	Schwappach 1903/1929
Buche	Wiedemann 1931, mäßige Durchforstung
Eiche	Jüttner 1955, mäßige Durchforstung
Fichte	ASSMANN-FRANZ 1963
Tanne	Hausser 1956, mäßige Durchforstung

Tabelle 2: Verwendete Ertragstafeln

2.2.4 Werbungskosten

Werbungskosten beim Holzeinschlag setzen sich zusammen aus den Holzerntekosten und den Rückekosten.

Holzerntekosten: Die Holzerntekosten errechnen sich nach dem Erweiterten Sortentarif (EST) als Holzerntetarif. Es wurden 60 % Lohnnebenkosten unterstellt.

Rückekosten: Als Rückekosten werden pauschal 9 EUR je Festmeter für alle Stammholzsor timente angesetzt.

Die Beträge sind Bruttopreise i. S. d. Umsatzsteuergesetzes.

2.2.5 Holzpreise und Güteklassen

Gemäß Abschnitt 6.5.2 der WaldR 2000 ist bei der Ermittlung der Erwartungswerte vom durchschnittlichen Holzpreis mehrerer, dem Wertermittlungsstichtag vorangegangener Forstwirtschaftsjahre auszugehen. Die allgemeine Entwicklungstendenz der Holzpreise und die besonderen, gegendüblichen Verhältnisse sind angemessen zu berücksichtigen.

Folgende Holzpreise wurden herangezogen:

Baumart	IS/IL (€/Fm)	Güte	Stärkeklasse - EURO/Fm										
			L1a		(€/Fm)		L1a		(€/Fm)		L1a		
Fichte	20,00	B	75,00	Fichte	20,00	B	75,00	Fichte	20,00	B	75,00		
		C	90%										
		D	60%										
Tanne	20,00	B	70,00	Tanne	20,00	B	70,00	Tanne	20,00	B	70,00		
		C	90%										
		D	60%										
Birke	25,00	B	60,00	Birke	25,00	B	60,00	Birke	25,00	B	60,00		
		C	85%										
		D	50%										
Eiche	25,00	B	75,00	Eiche	25,00	B	75,00	Eiche	25,00	B	75,00		
		C	60%										
		D	40%										
Buche	25,00	B	75,00	Buche	25,00	B	75,00	Buche	25,00	B	75,00		
		C	75%										
		D	50%										

Tabelle 3: Holzpreise

Alle o. a. Preise beziehen sich auf das Festmaß „Festmeter ohne Rinde“ und sind Nettopreise i.S.d. Umsatzsteuergesetzes. Dem Erlös wird die Mehrwertsteuer in Höhe von 5,5 % hinzugerechnet.

Die Preisangaben für IS (Industrieholz) sind geschätzte erntekostenfreie Bruttoerlöse.

2.2.6 Bestockungswerte

Die nachfolgende Tabelle fasst die Bewertungsergebnisse zusammen.

Gemarkung Seebach

Aufstellung der Bestands-Einzelwerte

25.10.2023

FlNr. 993, Gmkg. Seebach

Bestand	Fläche	Baumart	Erwartungswert	Abtriebswert	Einzelwert	
			pro Hektar	pro Hektar	pro Hektar	der Fläche
1	0,4670	Birke	1.834,79	2.209,90	2.209,90	1.032,02
		Buche	924,15	607,61	924,15	431,58
		Eiche	13.063,84	5.822,55	13.063,84	6.100,81
		Fichte	564,43	769,32	769,32	359,27
		Tanne	15.390,14	15.963,26	15.963,26	7.454,84
Summe						15.378,52

Tabelle 4: Zusammenstellung der Bestandseinzelwerte

2.3 Bodenwert

2.3.1 Vergleichspreise

Die nachfolgende Tabelle zeigt die vom Gutachterausschuss am Landratsamt Deggendorf eingeholten, aktuellen forstwirtschaftlichen Vergleichspreise.

Lfd.Nr.	Datum	Gemarkung	Lage	Nutzungsart	Größe in m ²	EUR/m ²
1	02.07.2021	Seebach/Deg	Kleineichberg	Wald	24950	2,00
2	30.08.2021	Seebach/Deg	Schlottberg	Wald	21599	0,60
3	18.08.2022	Seebach/Deg	Flur Bucha	Wald	12773	3,07
4	24.02.2022	Seebach/Deg	Unterfeld	Wald	21570	1,50
Arithmetischer Durchschnitt Wald Seebach/Deggendorf						1,79
5	14.06.2022	Seebach/Heng.	Unteres Feld	Wald	30665	2,28
Arithmetischer Durchschnitt Wald Seebach/Hengersberg						2,28
Arithmetischer Durchschnitt Wald Seebach gesamt						1,89

Tabelle 5: Vergleichspreise Waldgrundstücke in der Gemarkung Seebach (Quelle: Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Landratsamt Deggendorf)

Die eingeholte Kaufpreissammlung ist im Anhang 6 beigefügt. Aus Datenschutzgründen wurden die Flurnummern geschwärzt.

Wie der Kaufpreissammlung zu entnehmen ist, bewegen sich die Preise für **Forstflächen** in der **Gemarkung Seebach** in einem Rahmen von 0,60 EUR/m² und 3,07 EUR/m². Als arithmetischer Mittelwert errechnen sich **1,89 EUR/m²**.

Nachdem in diesen Preisen auch die aufstockenden Bestände enthalten sind, sind sie für die Wertermittlung zunächst nur als Anhalt zu verstehen. Erfahrungsgemäß liegt der Bestockungswertanteil bei Waldgrundstücken mit höherwertigem Aufwuchs (z. B. hiebsreife Bestände) bei ca. 2/3 bezogen auf den Gesamtwert. Für die mittleren Preislagen wird unterstellt, dass Boden

und Bestand je etwa zur Hälfte an der Preisbildung beteiligt sind. Im unteren Rahmen dürfte es sich um eher minderwertigen bzw. noch jüngeren Aufwuchs handeln, der nur mehr mit etwa 1/3 am Gesamtwert beteiligt ist.

Auf der Grundlage dieser Überlegungen leiten sich folgende Waldbodenwerte ab:

- a) oberes Preisniveau: 3,07 EUR/m²; i.D. 3,07 EUR/m²; Bodenanteil 1/3 = 1,02 EUR/m²
- b) mittleres Preisniveau: 2,28; 2,00 EUR/m²; i.D. 2,14 EUR/m²; Bodenwertanteil ½ = 1,07 EUR/m²
- c) unteres Preisniveau: 0,60; 1,50 EUR/m²; i.D. 1,05 EUR/m²; Bodenanteil 2/3 = 0,70 EUR/m²

Als Durchschnittswert errechnen sich **0,93 EUR/m²**.

Der errechnete Durchschnittswert erscheint aber im Hinblick auf forstliche Bodenrichtwerte benachbarter Landkreise z.B. Passau-Nord 1,10 EUR/m²; Freyung-Grafenau 1,00 EUR/m²; Landkreis Regen 1,50 EUR/m² als zu niedrig.

Ein forstlicher Bodenrichtwert ohne Bestand wird vom Gutachterausschuss am Landratsamt Deggendorf nicht festgesetzt. Aktuelle landwirtschaftliche Bodenrichtwerte werden für den Bereich Seebach mit 4,00 EUR/m² für Grünlandflächen und 6,00 EUR/m² für Ackerböden angegeben.

Preise für **Waldflächen** liegen erfahrungsgemäß in einem Rahmen von etwa 20 – 40 % zum landwirtschaftlichen Bodenrichtwert. Wird der untere Rahmen als relativer Preis zu Ackerböden und der obere Rahmen in Relation zu Grünlandflächen angenommen, ergibt sich für Waldböden ein Preisrahmen von 1,20 – 1,60 EUR/m², im Durchschnitt 1,40 EUR/m². Dieser Wert erscheint wiederum im Verhältnis zu den Vergleichspreisen überhöht.

Auf der Grundlage des zur Verfügung stehenden Vergleichszahlen erscheint daher für die Gemarkung Seebach ein **durchschnittlicher Waldbodenpreis** in Höhe von **1,10 EUR/m²** als angemessen.

Der Durchschnittspreis ist schließlich auf die wertbestimmenden Faktoren der Bewertungsobjekte, insbesondere auch in Relation zu den Vergleichsgrundstücken, anzupassen (vgl. Ziffer 2.2.2).

2.3.2 Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren

Wertbestimmende Grundstücksmerkmale sind die Ertragsleistung, Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Erschließung, Flächenform, Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit, Beschattung, Hofnähe, Flächengröße, Rechte und Belastungen und die Lagequalität.

Die wertbestimmenden Faktoren werden durch gutachtliche, prozentuale Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt und sind dem Anhang 2 zu entnehmen.

2.3.2.1 Ertragsfähigkeit

Es wird eine regional übliche Ertragsleistung des Bestandes unterstellt.

2.3.2.2 *Geländeneigung*

Die nur schwach geneigte Hanglage stellt sich für die Waldbewirtschaftung günstig dar, wird aber auch als regional typisch angenommen.

2.3.2.3 *Bodenbeschaffenheit*

Wie Ziffer 1.4.3 beschrieben, ist von gut wasser- und nährstoffversorgten, gut durchwurzelbaren und somit stabile Böden auszugehen.

2.3.2.4 *Lage zum Verkehrsnetz/Anbindung*

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gewährleistet. Eine LKW-fahrbare Zufahrt fehlt.

2.3.2.5 *Erschließung*

Eine innere Erschließung inform von Rückewegen bzw. eine systematische Feinerschließung sind nicht vorhanden.

2.3.2.6 *Form/Zuschnitt*

Die Form eines Grundstückes wirkt sich ebenfalls auf die Bewirtschaftbarkeit der Flächen aus. Die Rechteckform wird als günstig zu bewirtschaften angesehen.

2.3.2.7 *Flächengröße*

Bei Waldflächen nimmt gewöhnlich mit zunehmender Flächengröße das Kaufinteresse ab. Die im Verhältnis zu den Vergleichsflächen geringe Flächengröße ist daher vorteilhaft zu beurteilen.

2.3.2.8 *Rechte und Belastungen*

Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen werden nicht berücksichtigt. Vergleiche hierzu die Ausführungen unter Punkt 1.2.1.2.

2.3.2.9 *Ortsnähe*

Die Flächen liegen im Außenbereich (§ 35 BauGB).

2.3.2.10 *Bauland/Bauerwartungsland*

Eine höherwertige Entwicklung ist nicht zu erwarten.

2.3.3 Bodenwert – Ergebnis

Die Herleitung der objektbezogenen Bodenwerte zeigt der Anhang 2.

2.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert des Waldgrundstückes **FlNr. 993, Gemarkung Seebach** wird zum Stichtag 25.10.2023 wie folgt begutachtet:

Gemarkung Seebach

FlNr. Fläche FlNr.	Fläche Anteilfläche Wald	Wert der Bestockung EUR	Bodenpreis EUR	Verkehrswert gesamt EUR	Verkehrswert pro m ² EUR/m ²
	m ²	m ²	EUR	EUR	EUR/m ²
993	4670	4670	15.379,00	5.137,00	20.516,00
Sa.	4670	4670	15.379,00	5.137,00	20.516,00
		aufgerundet		20.600,00	4,41

2.5 Marktanpassung

Sowohl die Bestimmungen der WertV als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung des Berechnungsergebnisses hinsichtlich der zum Bewertungsstichtag vorherrschenden Marktlage in Bezug auf vergleichbare Immobilien. Dies bedeutet, es ist ggf. eine Anpassung des Bewertungsergebnisses vorzunehmen.

Bei der vorliegenden Bewertung wird der Bodenwert aus aktuellen Vergleichswerten abgeleitet. In den Vergleichswerten, die auf tatsächlich realisierten Grundstücksverkäufen beruhen, sind in der Regel Wertbeeinflussungen durch konjunkturelle Gegebenheiten erfasst. Diesbezüglich wird daher keine Notwendigkeit für Zu- bzw. Abschläge gesehen. Grundstücksspezifische Besonderheiten sind bereits in vorstehenden Wertansätzen berücksichtigt. Die Wertermittlung der aufstockenden Bestände erfolgte auf der Grundlage einer Stichprobenaufnahme und spiegelt daher die tatsächlichen Bestockungsverhältnisse relativ genau wider.

Der vorgenannte Verkehrswert wird daher in Höhe des Bewertungsergebnisses, ermittelt nach den Bestimmungen des Vergleichswertverfahrens, festgesetzt.

Der über dem oben aufgezeigten Preisrahmen liegende Verkehrswert ist insbesondere in der Vorratsleistung sowie Wertigkeit des aufstockenden Altbestandes begründet.

Passau, den 30.11.2023

Gefertigt:

.....
Forstsachverständiger

3 Erklärung von Fachausdrücken

Abtriebswert (A)	Erntekostenfreier Abtriebserlös $Au = \text{Abtriebswert im Umtriebsalter}$
Alterswertfaktor (f):	Drückt den Bestandewert in Verhältniszahlen zum Abtriebswert aus.
Alterswertfaktorenverfahren:	Formel: $HE = ((Au - c) \times f + c) \times B^\circ$ d.h. das Alterswertfaktorenverfahren berechnet mit Hilfe von Alterswertfaktoren den Bestandewert im Verhältnis zu seinem Abtriebswert im Umtriebsalter unter Berücksichtigung der Kulturnkosten (c) und des Bestockungsgrades (B°).
Bestandserwartungswert (HE):	Summe aller noch zu erwartenden und auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Einnahmen vermindert um die diskontierten, noch zu erwartenden Erzeugungskosten.
Bestockungsgrad (B°):	Der Bestockungsgrad ist das errechnete oder geschätzte Verhältnis der tatsächlichen →Derbholzmasse oder Grundfläche je ha zur entsprechenden Ertragstafelangabe.
Derbholz:	Oberirdische Holzmasse über 7 cm Durchmesser mit Rinde.
Ertragsklasse:	Relativer Maßstab für die Leistung eines Bestandes. Die Ertragsklasse wird mittels einer Ertragstafel für die fragliche Baumart über Bestandeshöhe und Bestandesalter ermittelt (= Bonität).

ANHANG

- Anhang 1 - Bestandsbeschreibungen mit Fotodokumentation
Anhang 2 - Flurstücksbezogene Bodenwertermittlung

Verfahren: Amtsgericht Deggendorf, Az.: 1 K 20/23

Flächenstand:

Gemarkung	FINr.	Lage	Flurstücksgröße nach Kataster (ha)
Seebach	993	Seebachfeld	0,4670
Summe:			0,4670

Wirtschaftswald i.r.B.	a.r.B.	Holz- boden	Nichtholz- boden	Forstbetriebs- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche
0,467	+ 0	= 0,467	+ 0	= 0,467	+ 0	= 0,467

Verwendete Ertragstafeln:

Birke	Birke Schwappach
Buche	Buche mDF Wiedemann
Eiche	Eiche mDF Jüttner
Fichte	Fichte Assmann/Franz
Tanne	Tanne mDF Hausser

Waldort: **FINr. 993, Gemarkung Seebach, Bestand Nr. 1**

Fläche: 0,467 ha Massenermittlung: Relaskop-Kluppung

BESTANDSBESCHREIBUNG:

Bestandsform: Birken-Tannen-Eichen-Mischbestand

Alter: 90 Jahre (80-110) - altersdifferenziert

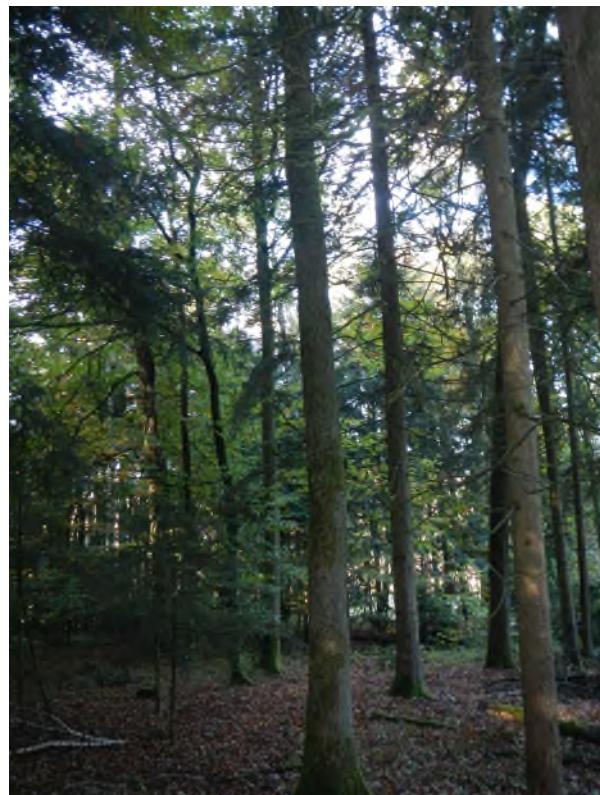
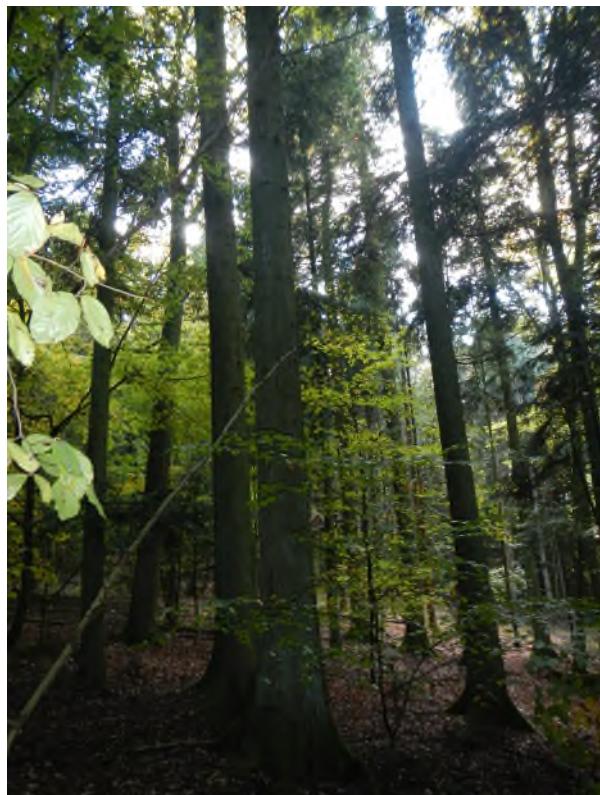
Bestockungsgrad: 1,27

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Birke	36,0	II,0	56,0 fm	1,1 fm	26,2 fm	0,5 fm
Tanne	33,0	I,5	203,0 fm	5,4 fm	94,8 fm	2,5 fm
Eiche	27,0	I,5	81,8 fm	1,8 fm	38,2 fm	0,8 fm
Buche	3,0	I,5	11,7 fm	0,3 fm	5,5 fm	0,1 fm
Fichte	1,0	XXXIV,0	9,2 fm	0,1 fm	4,3 fm	0,0 fm
Summe:			361,7 fm	8,7 fm	168,9 fm	4,1 fm

Mischung: einzeln

Schluss: licht geschlossen bis gedrängt

Einzelne Aspen; bei Tanne vereinzelt alte Gipfelbrüche; auf Teilfläche Fichten-Tannen-Buchen-Unterstand;



ZUSAMMENFASSUNG UND ERGEBNISSE

Verfahren: Amtsgericht Deggendorf, Az.: 1 K 20/23

Gesamtvorrat: **169 Erntefestmeter ohne Rinde (Efm o.R.)**
das sind rd. 362 Efm o.R. je ha

Gesamtzuwachs: **4 Efm o.R. im Jahr**
das sind rd. 8,8 Efm o.R. je ha und Jahr

Verteilung der Vorräte auf Baumarten und Altersklassen (in Efm o.R.)

Baumart	0-20	21-40	41-60	61-80	81-100	101-120	121-140	Summe
Birke				26				26
Buche					6			6
Eiche					38			38
Fichte					4			4
Tanne					95			95
Summen:				26	143			169

BEGRIFFSERKLÄRUNGEN

1. **Bestandsform:** Gibt die Baumarten-Mischung des Bestands an.
2. **Bestockungsgrad:** Ein Maß für die Wuchsdichte eines Bestandes. z.B.:
 - 0,70 = aufgelichteter und unterbestockter Bestand (kaum Hiebsmaßnahmen nötig)
 - 1,00 = normal dicht bestockter Bestand (normale Durchforstung)
 - 1,20 = zu dicht stehender Bestand (pflegedringlich!)
3. **Bonitäten** (bzw. Ertragsklassen): beschreiben die Wuchsleistung einer Baumart auf einer Fläche. Sie werden in römischen Zahlen angegeben. Bei Fichte stehen hohe Werte für hohe Wuchsleistungen:

XXVIII (28)	=	schlechte Bonität (niedriger Vorrat und Zuwachs)
XXXII (32)	=	mittlere Bonität (mittlerer Vorrat und Zuwachs)
XXXVI (36) und höher	=	überdurchschnittlich gute Bonität (hoher Vorrat und Zuwachs)

Bei allen anderen Baumarten stehen die niedrigeren Werte für hohe Wuchsleistungen:

3,0 und höher	=	schlechte Bonität (niedriger Vorrat und Zuwachs)
2,0	=	mittlere Bonität (mittlerer Vorrat und Zuwachs)
1,0	=	überdurchschnittlich gute Bonität (hoher Vorrat und Zuwachs)
4. **Ertragstafeln** sind Tabellen mit denen Vorräte und Zuwächse von Waldbäumen und Beständen angeschätzt werden. Diese Tabellen enthalten Erfahrungswerte, die nach der Wuchsleistung der Baumarten (siehe **Bonitäten**) und ihrem Alter untergliedert sind.

Leitsortiment: das Sortiment einer Maßnahme mit dem größten Anteil, d.h. es fallen meist auch stärkere und schwächere Sortimente mit an. Siehe auch **Sortimente**.

5. **Massenermittlung:** Eine Ermittlung nach **Ertragstafel** (siehe dort) bedeutet, dass die Baumarten-Bestandsdaten angeschätzt wurden. **Relaskop-Kluppung** bedeutet, dass diese Daten durch Messung ermittelt wurden.
6. **Sortimente:** Einteilung zu verkaufenden Holzes nach Verwertungsart, Länge, Durchmesserbereichen und Qualität. Die Abkürzungen bedeuten:

Sortiment	Stärkeklassen	Mittendurchmesser ohne Rinde	
BH	Brennholz	L1a	10 bis 14 cm
IS Papier	Papierholz	L1b	15 bis 19 cm
Abs.	Abschnitte	L2a	20 bis 24 cm
St.holz lg.	Stammholz lang	L2b	25 bis 29 cm
		L3a	30 bis 34 cm
		L3b	35 bis 39 cm
		L4+	ab 40 cm

7. **Waldort** (bzw. Bestand): Kleinste einzeln bewirtschaftete Einheit eines Waldes. Gekennzeichnet durch Eigentümer, Gemarkung und Bestandsnummer des Waldortes. Die gleiche Bestandsnummer finden Sie auf der beiliegenden Karte wieder.
8. **Zuwachs** Angabe des jährlichen Zuwachs pro Hektar bzw. auf der Bestandsfläche.

Bewertungsobjekt FINr. 993, Gmkg. Seebach

Stichtag: 25.10.2023

Gmkg. Seebach		
Zu-/Absch.	FINr. 993	
Nutzungsart	W	
Anteilfläche (m ²)	4670	
Neigung		
Boden/Block/Fels/Nassboden		
Anbindung, Lage zum Verkehrsnetz	-5	
Ertrag, derzeitige Nutzung		
Erschließung	-5	
Form/Zuschnitt	5	
Flächengröße	5	
Beschattung/Durchwurzelung		
Hofnähe		
Rechte und Belastungen		
Ortsnähe (begünstigtes Agrarland)		
Lagequalität, geringwertige Erschl.		
Zu-/Abschlag (%)	0	
Durchschnittspreis (EUR)	1,10	
Zu-/Abschlag (EUR)	0,00	
Bodenpreis Teilfläche (EUR pro m²)	1,10	
Bodenpreis Teilfläche (EUR)	5137	
Bodenpreis FINr. (EUR)	5137	
Bodenpreis FINr. pro m² (EUR/m²)	1,10	
Bodenpreis gesamt	5137	
Fläche FINr. (m²)	4670	
Gesamtfläche (m²)	4670	4670 m²
Wald (m ²)	4670	5.137,00 EUR
Summe	4670	5.137,00 EUR

Abkürzungen:

W Wald