

ALOIS SCHAMBECK

von der Regierung der Oberpfalz öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger für
Waldbewertung, forstliche Schadensgutachten und Einzelbaumbewertung

Büro Regensburg: Prüfeninger Str. 64A, 93049 Regensburg - Tel 0941/562768
Büro München: Schäufeleinstr. 1, 80687 München - Tel. 089/566 566

GUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes nach § 74 a Abs. 5 ZVG

des im Grundbuch des Amtsgerichtes Kelheim von Oberschambach, Blatt 522 eingetragenen Grundbesitzes

Flurstück	Lage und Wirtschaftsart	Größe
1138	Zweifel, Waldfläche	0,2124 ha

im Zwangsversteigerungsverfahren

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- betreibender Gläubiger –

gegen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- Schuldner -

Verkehrswert zum Stichtag 01.03.2025:

Flurstück	Verkehrswert	
	(je qm)	gerundet
1138	2,82 €	6.000,00 EURO

AMTSGERICHT REGENSBURG
- Vollstreckungsgericht -
Gz.: 1 K 22/24

Regensburg, den 02.04.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Auftrag und Unterlagen.....	3
1.2	Ortsbesichtigung.....	3
1.3	Wertermittlungstichtag	3
1.4	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen und allgemeine Ausschlüsse.....	3
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	4
2.1	Grundbuchstand	4
2.1.1	Eigentumsverhältnisse	4
2.1.2	Flächenstand lt. Grundbuch	4
2.1.3	Lasten, Beschränkungen (Abteilung II des Grundbuches)	4
2.2	Lage, Erreichbarkeit, Standort	4
2.3	Schutzfunktionen	4
2.4	Waldzustand	6
3	WERTERMITTLUNGSMETHODE	7
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	8
4.1	Waldbestandswert	8
4.1.1	Umtriebszeit und Kulturkosten.....	8
4.1.2	Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln.....	8
4.1.3	Werbungskosten.....	8
4.1.4	Holzpreise	8
4.1.5	Ergebnis – Bestandswerte.....	9
4.2	Waldbodenwert.....	9
4.3	Verkehrswert.....	10

Anlagen

- Anlage 1 Abtriebswertherleitungen
- Anlage 2 Bestandserwartungswerte

1 Grundlagen

1.1 Auftrag und Unterlagen

Mit Beschluss vom 15.05.2024 (**Gz. 1 K 22/24**) wurde der Unterzeichner vom Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht - mit der Erstattung eines Gutachtens zur Feststellung des Verkehrswertes nach § 74 a Abs. 5 ZVG des im Grundbuch des Amtsgerichtes Kelheim von Oberschambach, Blatt 522 vorgetragenen Grundstücks Fl.Nr. 1138, Gemarkung Oberschambach beauftragt. Zudem wurde um eine rein informelle Dokumentation der im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Belastungen gebeten.

Zur Bearbeitung des Auftrags standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Auszug aus dem Grundbuch des Amtsgerichtes Kelheim von Oberschambach, Blatt 522 – Ausdruck vom 23.04.2024;
- digitale Orthophotos (Luftbildaufnahmen).

1.2 Ortsbesichtigung

Vom Unterzeichner wurde für den 31.10.2024 eine Ortsbesichtigung anberaumt, zu der die am Rechtsstreit beteiligten Parteien ordnungsgemäß geladen wurden. Es erschien neben dem Unterzeichner niemand.

1.3 Wertermittlungsstichtag

Stichtag für die vorliegende Wertermittlung ist der **01.03.2025**.

1.4 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen und allgemeine Ausschlüsse

Feststellungen hinsichtlich des Bodens wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Bei diesem Gutachten werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Bodenverunreinigungen können nur durch ein Altlastengutachten geprüft werden. Sollten Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden, empfehle ich ein Altlastengutachten anzufertigen. Untersuchungen des Bodens auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Für das Wertermittlungsobjekt wird hinsichtlich der folgenden Wertermittlung Altlastenfreiheit unterstellt. Sofern Informationen und Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden, wird deren Richtigkeit angenommen, soweit im Gutachten hierzu keine anders lautenden Ausführungen gemacht werden. Für den Fall des Bekanntwerdens neuer, das Ergebnis der Wertermittlung beeinflussender Erkenntnisse behält sich die Sachverständige das Recht einer nochmaligen Überprüfung des Verkehrswertes gegebenenfalls unter Beiziehung eines entsprechenden Fachsachverständigen vor.

2 Objektbeschreibung

2.1 Grundbuchstand

2.1.1 Eigentumsverhältnisse

In Abteilung I des Grundbuches ist als Eigentümer vorgetragen:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

2.1.2 Flächenstand lt. Grundbuch

Flurstück	Lage und Wirtschaftsart	Größe
1138	Zweifel, Waldfläche	0,2124 ha

2.1.3 Lasten, Beschränkungen (Abteilung II des Grundbuches)

Im Grundbuch sind neben der Anordnung der Zwangsversteigerung keine Lasten und Beschränkungen vorgetragen:

2.2 Lage, Erreichbarkeit, Standort

Das langgestreckte Grundstück mit einer Breite von rd. 4 Metern und einer Länge von rd. 530 Metern liegt rd. 3,5 Kilometer westlich der Ortschaft Großmuß (Gemeinde Hausen) im Landkreis Kelheim.

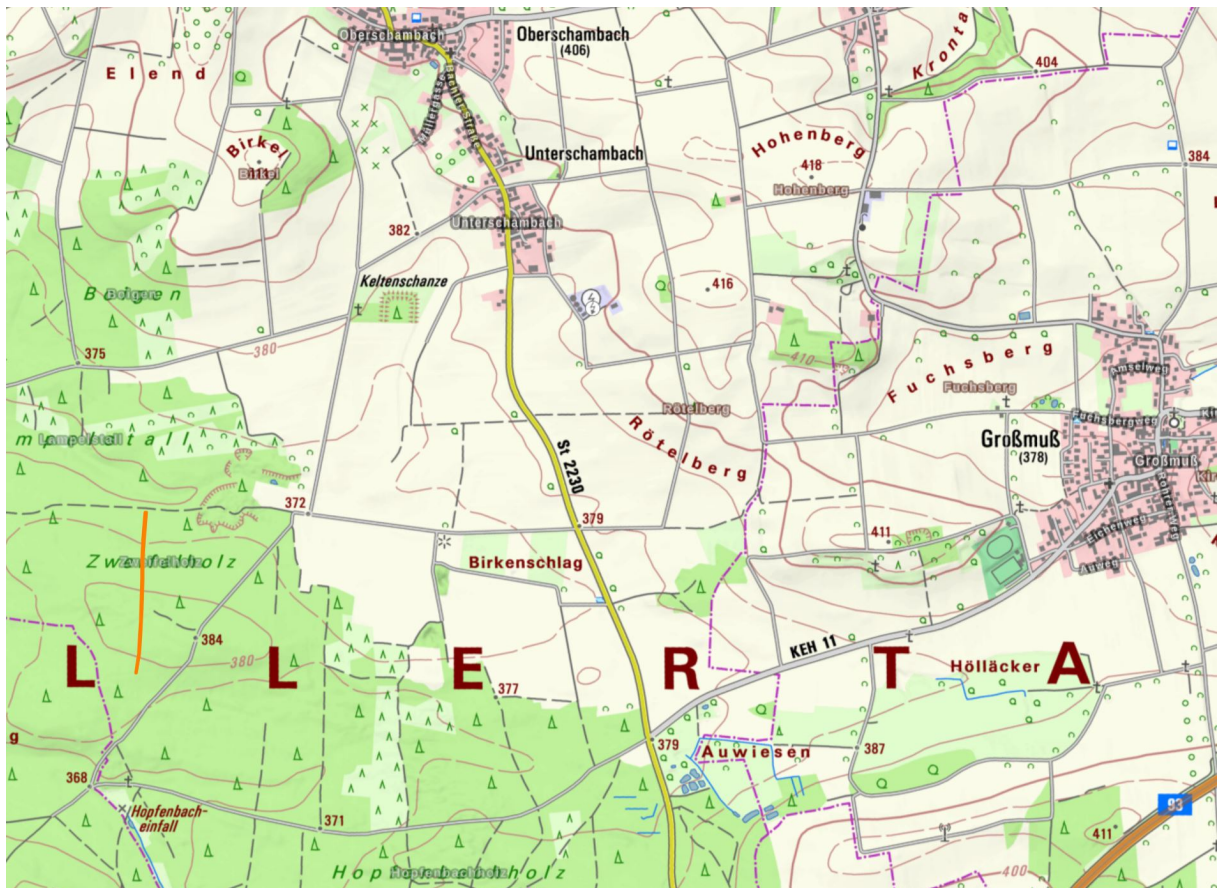
Es ist direkt über einen entlang der Nordgrenze verlaufenden, gut befestigten öffentlichen Feld und Waldweg, der gleichzeitig die nördliche Grundstücksgrenze bildet, erschlossen.

Das Grundstück ist auf allen Seiten von Wald umgeben. Grenzsteine wurden vereinzelt vorgefunden. Der exakte Grenzverlauf ist jedoch in der Natur sehr gut erkennbar.

Das Gelände ist weitgehend eben. Den Standort bilden eher nasse, rohhumusreiche und mittel mit Nährstoffen versorgte, sandige lehmige Böden.

2.3 Schutzfunktionen

Das Grundstück mit keinen die Waldbewirtschaftung beeinträchtigenden bzw. den Verkehrswert mindernden Auflagen belegt.



Auszug aus der topographischen Karte (das bewertungsrelevante Grundstück ist rot umrandet)



Orthophoto mit Flurkarte im Maßstab 1 : 5.000

2.4 Waldzustand

Waldort: I.2,1

Fl.Nr. 1138, Oberschambach

Fläche: 0,21 ha

Massenermittlung: Ertragstafel

BESTANDSBESCHREIBUNG:

Bestandsform: Fi-Bestand
Alter: 35 Jahre (35-60)
Bestockungsgrad: 1,00

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Vorrat/fl
Fichte	100,0	XXXII,0	127,0 fm	26,7 fm
Summe:			127,0 fm	26,7 fm



Foto 1: Blick vom öffentlichen Weg von Norden nach Süden;

3 Wertermittlungsmethode

Die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken, Grundstücksteilen oder Bestandteilen derselben im allgemeinen Grundstücksverkehr regelt die „Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV 2010**)“. Nach § 7 ImmoWertV sind zur Wertermittlung und zur Ableitung erforderlicher Daten nur Kaufpreise heranzuziehen, die **nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind**.

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**)" zugrunde gelegt.

Der Waldwert ist demnach grundsätzlich im Wege einer Einzelwertermittlung herzu-leiten. Dabei werden gesonderte Wertermittlungen für den Boden und den Holzbe-stand durchgeführt. Die Summe der für den Boden und den Holzbestand ermittelten Einzelwerte stellt regelmäßig den Waldwert dar. Demzufolge werden einzelne Be-stände ausgeschieden, die sich in Alter, Aufbau und Baumartenzusammensetzung voneinander unterscheiden. Für hiebsreife oder nahezu hiebsreife Bestände, werden die Bestandeswerte nach dem Abtriebswert (= erntekostenfreie Erlös des auf-stockenden Holzes) bestimmt.

Für alle nicht hiebsreifen Bestände werden die Bestandeswerte nach dem Alters-wertfaktorenverfahren, basierend auf folgender Formel von BLUME hergeleitet:

$$Ha = [(A_u - c) \times f + c] \times Bf,$$

wobei:

Ha	= Bestandeswert im Alter a
A _u	= Abtriebswert eines Holzbestandes im Alter der Umtriebszeit U
c	= Kulturkosten
f	= Alterswertfaktor (Awf 2019) für das Alter a
Bf	= Bestockungsfaktor
a	= Alter a (gegebenenfalls wirtschaftliches Alter der Pflanzen).

Der Waldbodenwert wird regelmäßig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Nach den Waldwertermittlungsrichtlinien ist der Waldbodenverkehrswert durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Grundstücksver-kehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse für Waldboden zu erzielen wäre. Da die Zahl von Waldverkäufen im Bewertungsgebiet relativ gering und somit kaum aussagefähig ist, wird der zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigung aktuelle Bodenrichtwert für die Bodenwertfindung herangezogen.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Waldbestandswert

Die Bestandswertrechnungen wurden Mithilfe des EDV-Programms WALDMEISTER 3.1 durchgeführt.

4.1.1 Umtriebszeit und Kulturkosten

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 Kulturkosten fließen in die Erwartungswerte der Jungbestände mit ein. Als Kulturkosten zählen die Kosten von der Begründung eines Bestandes bis zu seiner Sicherung, also incl. Wildschutz, Nachbesserungen etc. .

Baumart	Umtriebszeit (Jahre)	Kulturkosten (EURO/ha)
Fichte	100	4.400,00
Kiefer	120	9.200,00

Die Kulturkosten wurden auf Basis der Pflanzenpreise der Baumschule Sailer (Herbst 2024 / Frühjahr 2025) hergeleitet.

4.1.2 Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln

Als Sortenertragstafel wurde die Tafel Schöpfer/Dauber 1982/85 zugrunde gelegt. Für die allgemeine Bonitierung wurden folgende Ertragstafeln herangezogen:

Fichte	Fichte ASSMANN-FRANZ (1963, mittleres Ertragsniveau)
Kiefer	Kiefer GEHRHARDT (1921, m.-starke Durchforstung)

4.1.3 Werbungskosten

Werbungskosten beim Holzeinschlag setzen sich zusammen aus den Holzerntekosten und den Rückekosten. Für die Ernte und Bringung des Holzes ist ein Unternehmereinsatz vorgesehen.

Für die Stammholzsortimente wurden pauschal 24,00 EURO je Festmeter veranschlagt. Der Betrag ist ein Nettobetrag i. S. d. Umsatzsteuergesetzes.

4.1.4 Holzpreise

Als Basis für die Herleitung der Waldbestandswerte werden folgende Durchschnittspreise des aktuellen Jahres, sowie vergangener Jahre zugrunde gelegt, wobei aktuell erzielbare Erlöse stärker gewichtet sind. Alle Preise beziehen sich auf „Festmeter ohne Rinde“ und sind Nettopreise i.S.d. Umsatzsteuergesetzes.

Baumart	IS/IL (€/Fm)	Güte	Stärkeklasse - EURO/Fm								
			L1a	L1b	L2a	L2b	L3a	L3b	L4	L5	L6
Fichte	20,00	B	54,00	67,00	77,00	89,00	89,00	90,00	91,00	91,00	93,00
		C	91% v. B-Preis								
		D	70% v. B-Preis								
Kiefer	21,00	B	46,00	54,00	63,00	72,00	73,00	76,00	84,00	93,00	103,00
		C	95% v. B-Preis								

Die Preisangaben für IS (Industrieholz) sind erntekostenfreie Erlöse.

4.1.5 Ergebnis – Bestandswerte

Die einzelbestandsweisen Wertherleitungen sind als Anlagen 1 und 2 beigelegt.

Waldort	Fläche ha	Baumart	Erwartungswert je ha	Abtriebswert je ha	Einzelwert		Summe
					je ha	der Fläche	
I.2,1	0,21	Fichte	16.491,13 €	2.984,28 €	16.491,13 €	3.463,14 €	3.463,14 €
Gesamt							3.463,14 €

4.2 Waldbodenwert

Nach den Waldwertermittlungsrichtlinien (**WaldR 2000**) ist der Waldbodenverkehrs- wert durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhält- nisse für Waldboden zu erzielen wäre. Regelmäßig werden dabei die Waldboden- werte über das Vergleichswertverfahren ermittelt.

Mangels Verfügbarkeit geeigneter Vergleichspreise wird im vorliegenden Fall für die Waldfläche und den nicht landwirtschaftlich nutzbaren Magerrasen im südlichen Grundstücksteil der aktuell gültige Bodenrichtwert (BRW) für forstwirtschaftliche Flächen für die Bodenbewertung herangezogen. Laut Auskunft des Gutachterausschusses am Landratsamt Kelheim beträgt der BRW zum Stichtag 01.01.2024 für Waldflächen im bewertungsrelevanten Gebiet **1,50 €/qm**.

Im Einzelfall sind je nach Grundstücksqualität Zu- bzw. Abschläge vorzunehmen. Die Grundstücksform (sehr schmal und sehr langgezogen) rechtfertigt einen Abschlag in Höhe von 20% des oben hergeleiteten Durchschnittswertes.

Somit ergibt sich folgender Bodenwert:

Grundstück Fl.Nr.	Fläche (qm)	Basispreis (€/qm)	Zu- /Abschlag (%)	Bodenwert	
				(€/qm)	(ges.)
1138	2.124	1,50 €	-20%	1,20 €	2.548,80 €

4.3 Verkehrswert

Grundstück Fl.Nr.	Fläche (qm)	Bestandswert (ges.)	Bodenwert (ges.)	Verkehrswert	
				(je qm)	(gesamt rd.)
1138	2.124	3.463,14 €	2.548,80 €	2,82 €	6.000,00 €

Weitere Marktanpassungen nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Der Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 1138 der Gemarkung Oberschambach wird zum Stichtag 01.03.2025 mit insgesamt rund

6.000,00 €

festgestellt.

Regensburg, den 02.04.2025

ANLAGEN

- Anlage 1 Abtriebswertherleitungen
- Anlage 2 Bestandserwartungswerte

Waldort: I.2,1

Fläche: 0,21 ha

Ernteverfahren: Harvester 24€

Abtriebswert Fichte - Vorrat

Ausgangsdaten	Gesamtmasse:		127,00 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	89%	113,03 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		13,97 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	91%	12,71 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Festpreis(€)	Wertanteil (€)
L 1a	1,26	100,00	59	59,00
Summa	1,26	100,00		59,00
	%-Anteil	FP-%	FP%-Anteil	(Durchschnittlicher Festpreis / Efm)
Wertholz	0	0	0,00	
Gütekategorie B	75	100	75,00	
Gütekategorie C	20	91	18,20	
Gütekategorie D	5	70	3,50	
Summa	100		96,70 * 59,00	57,05 €
USt. 5,5 %				3,14 €
Bruttoertrag				60,19 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Festpreis/Efm	Festpreis * %-Anteil
L 1a	100,00	17,00	17,00
Arbeitslohn/Efm			17,00 €
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)		0,0%	0,00 €
Lohnnebenkosten		0,0%	0,00 €
Motorsägen-Geld		0,0%	0,00 €
Erntekosten			17,00 €
Rückkosten			7,00 €
Entrindung			0,00 €
Werbungskosten			24,00 €

ABTRIEBSWERT

Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm	36,19 €
Stammholz	45,50 €
Schichtholz (geschätzt)	2938,78 €
Abtriebswert pro ha	2984,28 €
Abtriebswert der Fläche	626,70 €

Waldort: I.2,1

Fläche: 0,21 ha

Baumart: Fichte

Ernteverfahren: Harvester 24€

Ausgangsdaten

Gesamtmasse:

570,00 Efm.o.R. / ha

Schichtholzanteil:

3%

17,10 Efm.o.R. / ha

Masse Stammholz:

552,90 Efm.o.R. / ha

Unverwertbar:

5%

27,65 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Festpreis(€)	Wertanteil (€)
L 1b	22,84	4,35	74	3,22
L 2a	131,31	25,00	85	21,25
L 2b	171,28	32,61	98	31,96
L 3a	114,19	21,74	98	21,30
L 3b	51,38	9,78	99	9,68
L 4a	17,13	3,26	100	3,26
L 4b	11,42	2,17	100	2,17
L 5	5,71	1,09	100	1,09

Summa**525,26****100,00****93,93**

(Durchschnittlicher Festpreis / Efm)

	%-Anteil	FP-%	FP%-Anteil	
Wertholz	0	0	0,00	
Güteklasse B	75	100	75,00	
Güteklasse C	20	91	18,20	
Güteklasse D	5	70	3,50	

Summa**100****96,70 * 93,93****90,83 €**

USt. 5,5 %

5,00 €

Bruttoertrag

95,83 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Festpreis/Efm	Festpreis * %-Anteil
L 1b	4,35	17,00	0,74
L 2a	25,00	17,00	4,25
L 2b	32,61	17,00	5,54
L 3a	21,74	17,00	3,70
L 3b	9,78	17,00	1,66
L 4a	3,26	17,00	0,55
L 4b	2,17	17,00	0,37
L 5	1,09	17,00	0,18

Arbeitslohn/Efm**17,00 €**

Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)

0,0%

0,00 €

Lohnnebenkosten

0,0%

0,00 €

Motorsägen-Geld

0,0%

0,00 €

Erntekosten**17,00 €**

Rückekosten

7,00 €

Entrindung

0,00 €

Werbungskosten**24,00 €****ABTRIEBSWERT****Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm****71,83 €**

Stammholz

37729,52 €

Schichtholz (geschätzt)

444,60 €

Abtriebswert pro ha

38174,12 €

Abtriebswert der Fläche

8016,56 €

Baumartenanteil: 100%

Ertragsklasse: 32,0

Alter: 35 Jahre

Bestockungsgrad: 1,00

Umtriebszeit: 100 Jahre

Kulturkosten: 4400,00 €

Alterswertfaktor:

0,358

Bestandswert pro Hektar:**16491,13 €****Bestandswert der Fläche:****3463,14 €**