

Gutachten

zum Verkehrswert

des in der Gemarkung Hüttenkofen
gelegenen Waldgrundstücks 566

im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Landshut,
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen,
mit Aktenzeichen 1 K 46/25

AUFTRAGGEBER:

Dipl. Ing. Matthias Biederbeck
Dr. Fischer partners Sachverständige GmbH
Am Osterbach 15
84079 Bruckberg

Waldbewertung
Entschädigungsgutachten
Forstliche Planung und
Betriebsausführung

D-84359 Simbach am Inn
Postfach 1132
tel.: 08572/91252
e-mail: kh.hellinger@hotmail.com

Gliederung

I. Erläuterungsbericht

1.	Auftrag und Bewertungsstichtag des Gutachtens	2
2.	Bewertungsgrundlagen	4
3.	Verwendete Literatur und Informationsquellen	5
4.	Flächenstand und Eigentumsverhältnisse	10
5.	Bewertung	13
5.0	Grundlagen zur Wertermittlung	13
5.1	Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Bodenverkehrswerte	16
5.2	Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Waldbestandswerte	23
5.2.1	Nicht hiebsreife Bestände	23
5.2.2	Hiebsreife oder annähernd hiebsreife Bestände	29
5.3	Außenaufnahmen	31
6.	Forstlicher Tatbestand	33
7.	Beschreibung des Grundstücks und der Holzbestände	35

II. Zahlenmäßige Darstellung

8.	Wert des Bodens	36
9.	Werte der aufstehenden Holzvorräte	53
10.	Sachwert des Waldgrundstücks	60
11.	Verkehrswert	61
11.1	Diskussion	61
11.2	Schätzung des Verkehrswerts	63
11.2.1	Sachwert	63
11.2.2	Abtriebswert	63
11.2.3	Verkehrswert	64
12.	Bestätigungsvermerk	67
13.	Anlagenverzeichnis	68

I. ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Auftrag und Bewertungsstichtag des Gutachtens

Mit Beschluss vom 05.05.2025 des Amtsgerichts Landshut, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, wurde der Sachverständige Dipl.-Ing. Matthias Biederbeck, Am Osterbach 15, 84079 Bruckberg, im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Aktenzeichen 1 K 46/25, beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert des im Grundbuch von Hüttenkofen, Blatt 546, des Grundbuchamtes Landshut eingetragenen Beschlagnahmeobjektes zu schätzen. Mit Schreiben des Amtsgerichts Landshut vom 21.05.2025 wurde mitgeteilt, dass mit der Hinzuziehung des Unterfertigten zur Bewertung der Waldflächen Einverständnis besteht. Das betreffende Grundstück 566 in der Gemarkung Hüttenkofen wurde am 24.07.2025 besichtigt. Dieser Tag ist somit maßgeblich für Bestand und Zustand des Grundstücks. Mit Nachricht vom 09.07.2025 wurden die Parteien hierzu geladen. Wertstichtag ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Auf die Ausführungen wie sie unter Punkt *5.3 Außenaufnahmen des Gutachtens* gemacht werden, darf an dieser Stelle verwiesen werden. Der Unterzeichner wurde in den Verfahren 1 K 45/25, 1 K 47/25, 3 K 51/25 und 3 K 55/25 beauftragt, die Wald(teil-)grundstücke zu bewerten und in den Verfahren 1 K 44/25, 1 K 46/25, 1 K 48/25, 3 K 49/25, 3 K 50/25, 3 K 52/25, 3 K 53/25, 3 K 54/25 und 3 K 56/25 zur Bewertung der Wald(teil-)grundstücke

hinzugezogen¹ (AMTSGERICHT LANDSHUT, Abteilung für
Zwangsversteigerungssachen vom 05.05., 21.05. und 23.05.2025).

Erklärung des Sachverständigen:

*Vom Sachverständigen kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen
abgegeben werden. Mündliche Angaben der Beteiligten werden in die
Ausarbeitung aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt.*

*Der Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht.
Daher darf der Besteller das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit
allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck
verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine
darüberhinausgehende Weitergabe des Gutachtens an Dritte oder eine andere
Verwendung durch den Besteller ist nicht gestattet.*

*Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und die Verbreitung des Gutachtens, auch
auszugsweise oder sinngemäß, bedürfen der schriftlichen Genehmigung des
Verfassers. Beschreibungen der Grundstücke stellen keine vollständige
Aufzählung dar. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht.
Bei den Flächengrößen von berechneten (Teil-)Flächen handelt es sich um ca.-
Angaben.*

¹Die den Verfahren 3 K 49/25, 3 K 52/25, 3 K 53/25 und 3 K 56/25 zugeordneten Grundstücke in der Gemarkung Niederviehbach wurden besichtigt, doch lässt sich hier eine eigenständige Bewertung nicht begründen. Flurstück 2631 ist ein feldgehölzartiger, 152 m² großer Rand. Bei 3115 ist davon auszugehen, dass es sich bei der ausgewiesenen 331 m² großen Waldfläche überwiegend um den Überhang aus den umgebenden Waldgrundstücken handelt. Bei 3141 und 3143 sind 474 m² Wald und 148 m² Gehölz bzw. 139 m² Gehölz genannt, es sind dies Ränder überwiegend aus Sträuchern, auf 3141 steht zudem auf etwa 300 m² invasiver Japanischer Staudenknöterich (*Reynoutria japonica*). Grundstück 3202/2 ist ein 172 m² großer strauchreicher Streifen entlang des im Norden führenden Baches. Die den Verfahren 3 K 50/25 und 3 K 54/25 zugeordneten Grundstücke 2686, 2709 und 3196 in der Gemarkung Niederviehbach sind reine Landwirtschaftsflächen.

2. Bewertungsgrundlagen

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV – Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20. September 2023

Bundesministerium der Finanzen: Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - WaldR 2000) in der Fassung vom 12. Juli 2000

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Bekanntmachung der Anpassung der Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR 2000) vom 20. März 2019

3. Verwendete Literatur und Informationsquellen

- (1) AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG PFARRKIRCHEN, AUSSENSTELLE SIMBACH AM INN (2025): Mündliche Mitteilungen vom 23.09.2025
- (2) AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN ABENSBERG - LANDSHUT (2026), unter: www.aelf-al.bayern.de
- (3) ASSENMACHER, HARRY, FOREST FINANCE (2012): Assetklasse Holz – Neuer Star am Himmel? 23. WEIHENSTEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst das Geld in den Himmel?
- (4) BAYERISCHE FORSTVERWALTUNG: Jahresberichte unter: www.forst.bayern.de
- (5) BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2026): UmweltAtlas Bayern; unter: www.umweltatlas.bayern.de
- (6) BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT (2001): Die regionale natürliche Walddzusammensetzung Bayerns, in: LWF, Berichte aus der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft, Nr. 32, November 2001, unter: www.lwf.bayern.de
- (7) BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT (2003): Klimawandel und Nachhaltigkeit aus forstlicher Sicht: LWF aktuell, Magazin der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft, 37/2003, unter: www.lwf.bayern.de
- (8) BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT (2024): Wald im Wandel, Wald und Forstwirtschaft in Bayern, Ergebnisse der vierten Bundeswaldinventur in Bayern, unter: www.lwf.bayern.de
- (9) BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (2018): Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, zusammengestellt für den Gebrauch in der Bayerischen Staatsforstverwaltung, überarbeitete Auflage 2018
- (10) BAYERISCHER VERSICHERUNGSVERBAND, VERSICHERUNGSKAMMER BAYERN, WALDVERSICHERUNG: Entschädigungstabellen
- (11) BEWER, C. (1996): „Wert der Wegefläche“, in: Wertermittlungsforum 3/1996, SVK-Verlag

- (12) BROSINGER, FRANZ UND ÖSTREICHER, SIMON (2009): Die Fichte im Wandel, in: LWF Wissen 63; Fichten im Klimawandel; Berichte der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft
- (13) BUNDESMINISTERIUM DER FINANZEN (2000): Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR 2000) in der Fassung vom 12. Juli 2000
- (14) BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN (2019): Bekanntmachung der Anpassung der Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 – WaldR 2000) vom 20.03.2019
- (15) COPERNICUS, Europe's eyes on Earth, Programm of the European Union, unter: www.copernicus.eu
- (16) DEUTSCHER WETTERDIENST (2025): Was wir über das Extremwetter in Deutschland wissen; Stand der Wissenschaft zu Extremwetterereignissen im Klimawandel in Deutschland, Ausgabe 2025
- (17) EISENREICH, FORSTUNTERNEHMEN (2025): Mündliche Mitteilungen vom 30.05.2025, Unternehmenssätze betreffend
- (18) DR. FISCHER PARTNERS SACHVERSTÄNDIGE GmbH (2026): Auswertung der Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen, E-Mail vom 16.02.2026
- (19) DR. FISCHER PARTNERS SACHVERSTÄNDIGE GmbH (2026): Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen der GUTACHTERAUSSCHÜSSE FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DEN LANDKREISEN DINGOLFING – LANDAU UND LANDSHUT, mit E-Mail vom 30.01. und 04.02.2026
- (20) GEBUREK, TH., HAGER, H., LEXER, M. J., MÜLLER, F., NOBILIS, F., SCHOPF, A., SCHULTZE, U., STARLINGER, F. (1997): Klimaänderung; Mögliche Einflüsse auf den Wald und waldbauliche Anpassungsstrategien; Zentrum für Umwelt- und Naturschutz, Universität für Bodenkultur, Wien, 1997
- (21) GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES DINGOLFING – LANDAU, Geschäftsstelle; Bodenrichtwertinformationssystem mit Erläuterung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 (BORIS-Bayern)
- (22) GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES LANDSHUT, Geschäftsstelle, Bodenrichtwerte, unter: www.landkreis-landshut.de

- (23) GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES LANDSHUT, Geschäftsstelle, Aufstellung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024, unter: www.bodenrichtwerte.landkreis-landshut.de
- (24) HOLZMANN, DR., MATTHIAS, KGAL GmbH & Co. KG (2012): Wald als Baustein im Portfolio institutioneller Investoren; 23. WEIHENSTEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst das Geld in den Himmel?
- (25) HUBER, E (1966): Umtriebszeit und Rationalisierung, Allgemeine Forstzeitschrift 21, 1966
- (26) IMMLER, TH., BLASCHKE, M. (2007): Forstschädlinge profitieren vom Klimawandel, in: Wälder im Klimawandel; Waldforschung aktuell, Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft
- (27) KERINNES, FORSTBETRIEB (2025): Mündliche Mitteilungen vom 02.06.2025, Unternehmersätze betreffend; unter: www.forst-kerinnes.de
- (28) KLAFFENBÖCK, JOSEF (2012): Forstimmobilienmarkt; 23. WEIHENSTEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst das Geld in den Himmel?
- (29) KREUTZER und FOERST (1978): Forstliche Wuchsgebietsgliederung Bayerns, Überarbeitung GULDER, 2001, Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft, Freising 2001
- (30) KRUSCHWITZ, LUTZ, DR. (1995): Finanzmathematik, Verlag Franz Vahlen, 2. Auflage, München 1995
- (31) LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG BREITBAND UND VERMESSUNG (LDBV) (2026): BayernAtlas; unter: www.atlas.bayern.de
- (32) LANDESBETRIEB WALD UND HOLZ NORDRHEIN – WESTFALEN, LEHR – UND VERSUCHSFORSTAMT ARNSBERGER WALD, 59821 ARNSBERG (2011): Richtlinie zur Waldbewertung in Nordrhein-Westfalen (WBR-NRW)
- (33) LANDRATSAMT LANDSHUT, Abfallwirtschaft (2025): Auskunft aus dem Altlastenkataster-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem vom 15.07.2025
- (34) LANDRATSAMT LANDSHUT, Untere Naturschutzbehörde (2025): Biotop und Schutzgebiete, E-MAIL vom 23.09.2025
- (35) LEHRSTUHL FÜR FORSTLICHE WIRTSCHAFTSLEHRE (2003): unter: www.forst.tu-muenchen.de

- (36) LINDEMANN, G. (1992): Preisbildung und Marktverhalten auf dem Forstlichen Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von äußeren Einflüssen, Institut für forstliche Betriebswirtschaft und Forstwirtschaftspolitik, Wien, 1992
- (37) MANTEL, Wilhelm (1982): Waldbewertung, BLV München, 6. Auflage, München 1982
- (38) MAX PLANCK GESELLSCHAFT ZUR FÖRDERUNG DER WISSENSCHAFT e. V., www.mpgs.de
- (39) MUSTER-ANWENDUNGSHINWEIS ZUR IMMOBILIENWERT-ERMITTLUNGSVERORDNUNG (ImmoWertV – Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20. September 2023
- (40) NIEDERAICHBACH, GEMEINDEVERWALTUNG (2025): Mitteilungen zum Flächennutzungsplan und Auskünfte zu Planung und Erschließung der Grundstücke vom 10.07.2025
- (41) OBERFINANZDIREKTION NÜRNBERG, FORSTREFERAT (2003): Mündliche Mitteilungen vom Juli 2003
- (42) OFFER, ARMIN (2022): Unterschiede der Verkehrswertermittlung von Waldflächen nach der Immobilienwertermittlungsverordnung und nach Waldbewertungsrichtlinien, SVK-Zeitschrift, Wertermittlungsforum, Heft 3/2022, www.svkonline.de
- (43) PETERCORD, RALF, DR. (2009): Waldschutz und Klimawandel - Wettlauf mit den Schädlingen? BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT
- (44) PRETSCH, H. und UTSCHIG, H. (2000): Wachstumstrends der Fichte in Bayern, Mitteilungen aus der Bayerischen Staatsforstverwaltung, Heft 49, München
- (45) SAGL, W. (1995): Bewertung in Forstbetrieben, Blackwell – Wissenschaftsverlag, 1995
- (46) SPEIDEL, G. (1959): Wirtschaftliche Überlegungen bei der Gestaltung der Umtriebszeit, in: Allgemeine Forst- und Jagdzeitung, 1959
- (47) TEXTOR, HARALD, DR. (2012): (In)Kompetenz bei Waldinvestitionen aus Sicht des Großprivatwaldes; 23. WEIHENSTEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst das Geld in den Himmel?

- (48) UTSCHIG, H. (1989): Waldwachstumskundliche Untersuchungen im Zusammenhang mit Waldschäden, Auswertung der Zuwachstrendanalyseflächen des Lehrstuhls für Waldwachstumskunde für die Fichte (*Picea abies* (L.) Karst.) in Bayern; Schriftenreihe der Forstwissenschaftlichen Fakultät der Universität München und der Bayer. Forstlichen Versuchs- und Forschungsanstalt, Nr. 97, 1989
- (49) VERORDNUNG ÜBER DIE GRUNDSÄTZE FÜR DIE ERMITTLUNG DER VERKEHRSWERTE VON IMMOBILIEN UND DER FÜR DIE WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHEN DATEN (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- (50) WALDBESITZERVEREINIGUNG ROSENHEIM w. V. (2025): Holzmarkt, unter: www.wbv.rosenheim.de
- (51) WALDBESITZERVEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH w. V. (2025): E-Mail vom 03.11.2025; mündliche Mitteilungen vom 05.03.2026
- (52) WALDBESITZERVEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH w. V. (2025): WBV – Aktuell 2 und 3/2025

Nachfolgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt:

- 1 GRUNDBUCH VON HÜTTENKOFEN, AMTSGERICHT LANDSHUT, Blatt 546
- 2 AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER, AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG LANDSHUT vom 10.04.2025

Nachfolgende Unterlagen wurden angefordert:

- 3 DIGITALES ORTHOFOTO mit Höhenschichtlinien, BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG 2025, im Maßstab 1 : 5.000

4. Flächenstand und Eigentumsverhältnisse

Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landshut vom 10.04.2025 und Grundbuch von Hüttenkofen, Blatt 546, des Amtsgerichtes Landshut, liegen zu dem, auf ganzer Fläche, als Wald genutzten Grundstück, die in Tabelle 1 zusammengefassten Angaben vor.

Flurstück 566 liegt in nächster Nähe östlich Goldern zwischen 460 und 480 Metern Seehöhe im sogenannten „Lehener Holz“ einem größeren bewaldeten Plateau, das im Westen und Südwesten auf eine Terrasse abfällt. Es führen mehrere Senken, die das Plateau nach Osten entwässern. Flurstück 566 liegt im Bereich der westlichen Geländekante. Während Nord-, Süd- und Ostseite von Wald umgeben sind, grenzt das Grundstück im Westen an Landwirtschaft, entsprechend haben die Bäume zur offenen Seite hin einen Trauf ausgebildet. Das Grundstück gehört keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet an und auch keinem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, es liegt auch in keinem Wasserschutzgebiet. Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG Biotopkartierung) auf dem Grundstück, auch keine Naturdenkmale und geschützten Landschaftsbestandteile. Das Grundstück ist nicht in das Bayerische Vertragsnaturschutzprogramm Wald und Offenland (VNP) aufgenommen, es bestehen auch keine Bewirtschaftungsauflagen nach dem Bayerischen Arten- und Biotopschutzprogramm für die Fläche. Das Grundstück ist nicht Teil eines Bayern-Netz-Natur-Projektes und

wird auch nicht im Ökoflächenkataster (ÖFK) geführt. Für das Grundstück ist damit kein Schutzstatus bekannt (www.atlas.bayern.de; www.umweltatlas.bayern.de; LANDRATSAMT LANDSHUT, Untere Naturschutzbehörde, E-Mail vom 23.09.2025). Flurstück 566 ist ein reines Waldgrundstück mit lediglich 412 m² Fläche. Es besteht Anschluss an den Gemeindeweg 564 im Westen, der im Süden in den Weg 550 mündet, dieser befindet sich ebenso in gemeindlichem Besitz. Das Grundstück gilt als gänzlich abgemarkt. Grenzsteine waren bei der Begehung nicht ersichtlich, weshalb die Grenze in der Natur teilweise nur bruchstückhaft zu erkennen war. Für amtlich bestätigte Grenzen wäre ein Antrag auf Grenzermittlung zu stellen (AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BTEITBAND UND VERMESSUNG PFARRKIRCHEN, AUSSENSTELLE SIMBACH AM INN vom 23.09.2025). Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 1 K 46/25); eingetragen am 15.04.2025. Ob für das zu bewertende Grundstück ungeschriebene Rechte und/oder Vereinbarungen und/oder Belastungen bestehen, ist nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen (ggf. fiktiv), dass keine weiteren Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Zu den Eigentumsverhältnissen an dem genannten Grundstück wird auf das Grundbuch von Hüttenkofen, Blatt 546 des Amtsgerichts Landshut, verwiesen.

Tabelle 1: Flächenstand des Grundstücks

Fl.Nr.	Gemarkung	Blatt	Fläche m²	Ort	Nutzung m²
					Wald
566	Hüttenkofen	546	412	Wehnerfeld	412

5. Bewertung

5.0 Grundlagen zur Wertermittlung

Die Grundlagen der Wertermittlung von Grundstücken werden durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum Baugesetzbuch (BauGB) gebildet. Der § 2 Absatz 1 sagt hierzu: „Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen“. „Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist“ (§ 2 Absatz 4). „Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist“ (§ 2 Absatz 5). „Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind“ (§ 11 Absatz 1). „Sind künftige Änderungen des Grundstückszustands nicht mit hinreichender Sicherheit absehbar, ist von einer Beibehaltung des Grundstückszustands, wie er sich am Qualitätsstichtag darstellt, auszugehen. Gleichwohl kann in diesen Fällen eine auf eine Änderung des Grundstückszustands gerichtete Erwartung der Marktteilnehmer den

Wert beeinflussen (vgl. z. B. Nummer 3.(1))“ (Nummer 11.(1).1 ImmoWertA).

§ 194 BauGB definiert den Verkehrswert/Marktwert folgendermaßen:

"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

SAGL (1992) beschreibt den Tausch- (Verkehrs)wert eines Gutes als „Funktion (**f**) eines Komplexes von wertbestimmenden Faktoren (Einflussgrößen)“: Tausch-(Verkehrs)wert = **f** (Angebot/Nachfrage unter den Bedingungen der Einschätzung von Nützlichkeit und Seltenheit durch bestimmte Akteure)².

Und in der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 (WaldR 2000)³ heißt es unter Punkt 3. Wertermittlungsverfahren ferner: „Der Waldwert ist grundsätzlich im Wege einer Einzelwertermittlung herzuleiten.“

²Zur Verdeutlichung, dass es sich bei der gesuchten Wertart um einen Marktwert handelt, hat sich die Kurzformel „Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises im nächsten fiktiv unterstellten Kauffall“ bewährt (OFFER, 2022).

³Während die ImmoWertV eine Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch ist, sind die WaldR 2000 eine von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erlassene Verwaltungsvorschrift. Nach BGH-Urteil vom 12.01.2001 ist die ImmoWertV grundsätzlich allgemeinverbindlich und gelten ihre Vorschriften als „anerkannte Regeln der Bewertungslehre“. Die WaldR 2000 sind grundsätzlich nur für Organe des Bundes verbindlich. In der Waldbewertung sind sie eine wichtige Orientierungshilfe, die mehrfach gerichtlich bestätigt wurden (OFFER, 2022).

Bei der Einzelwertermittlung werden gesonderte Wertermittlungen für den Boden und für den Waldbestand durchgeführt. Die Summe der für den Boden und für den Waldbestand ermittelten Einzelwerte stellt regelmäßig den Waldwert dar“ (WaldR 2000).

Das Sach-(Substanz)wertverfahren⁴ ist das Standardverfahren bei der Verkehrswertschätzung von einzelnen Beständen und von kleineren Forstbetrieben.

⁴Der Boden wird im Rahmen einer Vergleichswertmethode und der Bestand mit Hilfe eines Berechnungsverfahrens bewertet. Die Bewertung erfolgt also durch den Vergleich mit Transaktionen auf Märkten für Teile des Vermögensgutes oder der für ihre Wiederherstellung einzusetzenden Produktionsfaktoren. Dies ist mehr oder weniger äquivalent der Überlegung, wie viel für die einzelnen Bestandteile des Unternehmens auf den jeweiligen Märkten Erlöst werden könnte, was eine gedankliche Zerschlagung des Unternehmens bedeutet, weshalb auch von einem „Zerschlagungswert“ gesprochen wird (LEHRSTUHL FÜR FORSTLICHE WIRTSCHAFTSLEHRE MÜNCHEN, unter: www.forst.tu-muenchen.de).

5.1 Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Bodenverkehrswerte

1.

Die Preisstruktur von Grund und Boden wird durch die verschiedenartigen Möglichkeiten der Grundstücksnutzung bestimmt, welche sich aufgrund unterschiedlicher Bodenqualitäten sowie der örtlichen und räumlichen Lage ergeben. In § 2 Abs. 2 ImmoWertV heißt es: „Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets“.

„Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen 1. der Entwicklungszustand, 2. die Art und das Maß der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung, 3. die tatsächliche Nutzung, 4. der beitragsrechtliche Zustand, 5. die Lagemerkmale, 6. die Ertragsverhältnisse, 7. die Grundstücksgröße, 8. der Grundstückszuschnitt, 9. die Bodenbeschaffenheit, 10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich a) die Art der baulichen Anlagen, b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, c) die Größe der baulichen

Anlagen, d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen, einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, 11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken, Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung, 12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen“ (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

Forstwirtschaftliche Flächen werden nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV der Entwicklungsstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ zugeordnet. Dies sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

In den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV – ImmoWertA ist unter Nummer 3.(1) zu § 3 ImmoWertV ausgeführt: „Zu den Flächen der Land- oder Forstwirtschaft gehören auch Brachflächen oder stillgelegte landwirtschaftliche Anbauflächen. Die Zuordnung zum Entwicklungszustand ‚Flächen der Land- oder Forstwirtschaft‘ entfällt grundsätzlich nicht dadurch, dass sich die entsprechenden Flächen insbesondere durch

- ihre besondere landschaftliche oder verkehrliche Lage,
- durch ihre Funktion oder
- durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten

auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder

Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht. Es handelt sich bei diesen Flächen, die unter den Begriffen ‚begünstigtes Agrarland‘, ‚beeinträchtigtes Agrarland‘, oder auch ‚besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft‘ bekannt sind, nicht um einen eigenen Entwicklungszustand, sondern um Einzelflächen oder Gebiete, die einen Wert aufweisen, der vom Wert für land- oder forstwirtschaftliche Flächen, die sich nicht für außerland- oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, abweicht, jedoch im Fall des begünstigten Agrarlandes noch nicht unter den Entwicklungszustand ‚Bauerwartungsland‘ eingeordnet werden können (vgl. Nummer 11.(1).1). Insbesondere bei begünstigtem Agrarland kann eine Einstufung als ‚sonstige Flächen‘ nach § 3 Absatz 5 in Frage kommen. Eine Eignung für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen kann wertbeeinflussend sein, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht. Eine besondere Funktionsgebundenheit und eine damit verbundene geringe Nachfrage können den Wert auch negativ beeinflussen“ (ImmoWertA).

2.

Nach Punkt 5.1 der WaldR 2000 ist der Waldbodenverkehrswert grundsätzlich aus Waldbodenpreisen herzuleiten, die bei Verkäufen vergleichbarer Waldflächen erzielt worden sind. Vergleichbare Waldflächen sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem Wertermittlungsobjekt soweit wie möglich

übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Funktion, Größe, Flächengestalt, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit und Ertragsfähigkeit sowie nach Art und Maß der tatsächlich zulässigen Nutzung einen Vergleich zulassen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass man Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranziehen muss. Waldbodenpreise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind, oder die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, können für die Ermittlung des Waldbodenverkehrswerts nur dann herangezogen werden, wenn diese Besonderheiten in ihrer Auswirkung auf den Preis erfasst und ausgeschaltet werden. Soweit die herangezogenen Vergleichsflächen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände von der zu bewertenden Fläche abweichen, oder soweit sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt geändert hat, ist dies durch angemessene Zu- oder Abschläge zu den Kaufpreisen zu berücksichtigen. Soweit örtlich keine oder nicht genügend viele Vergleichspreise vorhanden sind, kann auch auf vergleichbare Verkäufe in anderen Gemeinden zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich nicht ausschließen. In der Regel wird dabei auf Nachbargemeinden zurückgegriffen, vorausgesetzt, dass diese mit der Gemeinde in der sich das zu bewertende Grundstück befindet, bezüglich Landschaft, Siedlungsstruktur und dem allgemeinen Erschließungszustand vergleichbar sind (WaldR 2000).

3.

Weiter sind folgende Merkmale des Grundstücks relevant:

1. Lage zur Verkehrsinfrastruktur
2. Innere Verkehrsinfrastruktur
3. Geländebeschaffenheit hinsichtlich Einfluss auf die Forstwirtschaft
4. Äußere Form und Arrondierung
5. Nachbarschaftsverhältnisse z. B. Einschluss in Fremdbesitz oder Lage im Flächenwidmungsplan
6. Regionales Aufwand- und Ertragsniveau bzw. dessen Dynamik
7. Belastungen und Beschränkungen
8. Ertragschancen außerhalb der Holzproduktion
9. Größe des Grundstücks

4.

Da nun aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bei den Kreisverwaltungsbehörden in der Regel nur Preise für Boden und Holzbestand zu ersehen sind, ist das Vergleichswertverfahren nur eingeschränkt anwendbar. Nach der WaldR 2000 kann der Waldbodenwert hilfsweise bzw. unterstützend im Anhalt an landwirtschaftliche Bodenpreise abgeleitet werden. MANTEL (1982) unterstellt eine Wertrelation zum angrenzenden Agrarland von 1 : 3. SAGL (1995) führt als geläufige Preisrelation für mittleres Ertrags-Aufwandsniveau von Acker : Wiese : Wald ein Wertverhältnis von 3 : 2 : 1 an. Je nach Region unterschiedlich, verschieben sich die Wertverhältnisse jedoch zugunsten des Agrarlandes, insbesondere bei besseren Böden oder in Ballungsräumen. Das durchschnittliche Waldbodenpreisniveau erreicht vielfach nur eine Wertrelation Waldboden zu angrenzendem Agrarland von 1 : 4. LINDEMANN (1992)

stellt als ein Ergebnis seiner Analyse fest, dass der Waldpreis (Waldboden + Holzbestand)⁵ im Schnitt bei 50% des Preises landwirtschaftlicher Flächen oder bei 3% des Baulandpreises liegt. Der Preis für Waldboden liegt zwischen 18% und 31%, im Schnitt bei 25% des Preises landwirtschaftlicher Flächen oder bei 1% bis 2%, im Schnitt bei 1,5% des mittleren Baulandpreises.

5.

Den Wert des Bodens können auch noch weitere Umstände beeinflussen, wesentlich sind hier zwei Sachverhalte zu nennen:

1. Die freiwillige oder unfreiwillige Einräumung von Rechten, Duldungen, Grundbenutzungen durch Dritte bzw. gänzliche Grundabtretungen, wobei die Art dieser Grundbenutzungen und –abtretungen dazu geeignet ist, auf die angrenzenden Grundstücke und Anlagen wertmindernd auszustrahlen. Typische Fälle sind Straßen- und Leitungsbau. Die Belastung mit Rechten Dritter verringert die Dispositionsfreiheit jetzt und kann, auch bei heutiger vertraglicher Absicherung, zu ungünstigen Weiterungen führen.

⁵LINDEMANN kommt bei seinen Untersuchungen auf einen Wertanteil von 50% für den Boden und 50% für den aufstockenden Holzbestand (LINDEMANN, 1992). Das FORSTREFERAT der OBERFINANZDIREKTION NÜRNBERG unterstellt bei Waldverkäufen bis zu einem Wert von 51.129 € (100 000 DM) als „Vereinfachungslösung“ eine Aufteilung von 1/3 für Boden und 2/3 für Bestand. Bei größeren Waldflächen zeigen die Auswertungen, dass sich die Wertanteile in Richtung 37% für den Boden und 63% für den Bestand verdichten (OBERFINANZDIREKTION NÜRNBERG, FORSTREFERAT, Mündliche Mitteilung vom Juli 2003). Gemäß Bekanntgabe des Bayerischen Landesamtes für Steuern gilt bei der Veräußerung von Waldflächen bis 5 Hektar Größe als Vereinfachungsregelung eine pauschale Aufteilung des Kaufpreises von 40% für Grund und Boden und 60% für das aufstehende Holz (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STEUERN, Bekanntgabe vom 22.05.2018).

2. Die unfreiwillige oder freiwillige Einschränkung der Dispositionsfreiheit und/oder Dispositionsmöglichkeit zugunsten Dritter auf bestimmten Grundflächen unter Beibehaltung des Eigentums, wobei hier auch der Fall 1 zusätzlich eintreten kann. Zu nennen sind hier beispielsweise Bannwälder und Naturschutzgebiete.

6.

Nichtholzboden und Wege sind wie Holzboden zu bewerten. Dazu BEWER (1996): „Nutzbares Gelände ohne Wege ist Prärie, geeignet zur Jagd oder zur extensiven Herdehaltung. Jede planvolle Flächennutzung setzt Wege voraus. Wege machen den Wert der Nutzfläche möglich. Sie bilden mit den Nutzflächen eine Werteinheit wie die Räder mit dem Wagen. Die Vorstellung einer Acker-, Weidegemarkung ohne Wege ist absurd, ebenso die Vorstellung eines Baugebietes ohne Wege.“

5.2 Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Waldbestandswerte

5.2.1 Nicht hiebsreife Bestände

Für Waldbestände des Altersklassenwaldes, welche die Umtriebszeit erreicht oder überschritten haben, ist als Bestandeswert der Abtriebswert zu ermitteln. Für jüngere Waldbestände des Altersklassenwaldes ist der Bestandeswert nach dem Alterswertfaktorenverfahren⁶ zu ermitteln. Ist jedoch der Abtriebswert größer als der nach dem Alterswertfaktorenverfahren ermittelte Wert, so ist als Bestandeswert der Abtriebswert anzusetzen (Punkt 6.2 der WaldR 2000).

Der Bestandeswert nach dem Alterswertfaktorenverfahren ist nach der Formel $H_a = [(A_u - c) \times f + c] \times B$ zu ermitteln (siehe Punkt 6.6 der WaldR 2000).

⁶Die Herleitung der Alterswertfaktoren erfolgt über eine kontinuierliche Alterswertkurve, deren Funktionswerte den Kulturkosten als Untergrenze im Alter Null und dem erntekostenfreien Abtriebswert im Alter U entsprechen. Diese Alterswertkurve wird mit der Bestandeserwartungswertformel oder der Bestandeskostenwertformel unter Verwendung eines (näherungsweise) der internen Verzinsung entsprechenden Zinsfußes und typischer Daten für Holzpreise, Erntekosten, Lohnnebenkosten, Pflanzkosten usw. berechnet. Bei den Werten handelt es sich nicht um Sachwerte, denn dieser Begriff impliziert eine Objektivierung über Marktpreise. Tatsächlich wird kein in der Bewertungslehre bisher verwendeter Begriff den mit Alterswertfaktoren berechneten Bestandeswerten gerecht. Zweck der Einführung dieses Rechenverfahrens war zweifellos die Notwendigkeit der Ermittlung objektivierter Bestandeswerte. Die Objektivierung erfolgt hier aber nicht durch Orientierung an Marktpreisen, sondern über ein Rechenverfahren (LEHRSTUHL FÜR FORSTLICHE WIRTSCHAFTS-LEHRE MÜNCHEN, unter: www.forst.tu-muenchen.de).

Es bedeuten dabei

- Ha = Bestandeswert für 1 ha im Alter a
- Au = Abtriebswert je ha eines Waldbestandes im Alter der U
- U = Umtriebszeit in Jahren
- c = Kulturkosten je ha (Wiederaufforstungskosten)
- f = Alterswertfaktor für das Alter a – Anlage 1 Aktualisierte
Alterswertfaktoren zu den Waldwertermittlungsrichtlinien 2000
vom 28.03.2019
- B = Bestockungsfaktor (= erwarteter Bestockungsgrad im Alter U)
- a = Alter a (Kulturalter, ggf. wirtschaftliches Alter der Pflanzen)

Berechnung Flurstück 566 Hüttenkofen, Kiefer:

*Kiefer Bon. I,0 nach WIEDEMANN, 1943, Mäßige Durchforstung, Bg 0,9
(Bestockungsgrad 0,9), U = 120 (120 Jahre Umtriebszeit), 100 (Alter 100
Jahre), 0,0412 ha (= 0,0412 ha Bestand, davon 55% Anteil der Baumart),
Vorrat 120 (Vorrat im Alter 120 Jahre nach Ertragstafel) = 356 Fm o.R.
(Erntefestmeter ohne Rinde).*

*Au = 15.574 €/ha
U = 120 Jahre
c = 6.000 €/ha
f = 0,906
Bg = 0,9
F = 0,0412 ha
% = 55*

$$Ha = [((15.574 - 6.000) \times 0,906 + 6.000) \times 55\% \times 0,9 \times 0,0412 \text{ ha}]] = 299 \text{ €}$$

Die Umsatzsteuer wird bei der Ermittlung der Au - Werte mit eingerechnet.

Bestockungsgrad

Der Bestockungsgrad ist eine theoretisch – rechnerische Größe, die sich auf die ideell vollbestockte Fläche einer bestimmten Baumart bezieht. Der Bestockungsgrad errechnet sich über die Formel:

$\text{Bestockungsgrad (BG)} = \frac{\text{Grundfläche/Masse wirklich}}{\text{Grundfläche/Masse Ertragstafel}}$

Zur Ermittlung des Bestockungsgrades bedarf es einer (Ertragstafel-) Grundfläche als Bezugsgröße. Im Vergleich führen die Ertragstafeln zu gleichem Ergebnis bei variierenden Bestockungsgraden aufgrund unterschiedlicher Grundflächen- und Massenhaltungen. Der Bestockungsfaktor soll im Gegensatz zu dem bei der Waldaufnahme festgestellten Bestockungsgrad in der Formel so angesetzt werden, dass Regenerationsfähigkeit und Lichtungszuwachs sowie eine von der angewendeten Ertragstafel abweichende waldbauliche Zielbestockung angemessen berücksichtigt werden. Siehe 6.6.1 der WaldR 2000. Der Bestockungsgrad eines zum Zeitpunkt der Bewertung nicht voll bestockten Bestandes wird sich im Laufe der Zeit auch bei weiterhin ertragstafelmäßiger Durchforstungsentnahme ständig erhöhen (RICHTLINIEN ZUR WALDBEWERTUNG IM LANDE NORDRHEIN-WESTFALEN, WBR-NRW).

Ertragstafelmodelle

Ertragstafeln geben mittlere Bestandesentwicklungen wieder, die aus einem in der räumlichen Verteilung, in der zeitlichen Erfassung, in Altersstruktur, Provenienz und Behandlung heterogenen Versuchsfächennetz abgeleitet sind. Ertragstafeln repräsentieren also statistisch gemittelte Wachstumsbedingungen eines definierten Beobachtungs-

zeitraumes und haben deshalb für einen einzelnen Bestand nur beschränkte Gültigkeit (PRETZSCH, UTSCHIG, 2000).

In der Forstwirtschaft ging man lange Zeit von einer Konstanz der Standortbedingungen aus. In den letzten Jahrzehnten mehren sich Hinweise, dass diese Grundannahme nicht mehr gegeben ist. Das Wachstum von Waldbeständen wird in zunehmendem Maße durch Störfaktoren beeinträchtigt. In ihrem Ausmaß reichen diese Störfaktoren von lokalen oder temporären Belastungen des Waldes durch Absenkung des Grundwasserspiegels, Auftrieb von Trassen, Ausbringung von Streusalz und Immissionen aus Industrie und Landwirtschaft bis zu langfristigen Veränderungen der Kohlendioxyd- und Ozon-Konzentration und global ausgeprägten Veränderungen des Klimas. Die Störfaktoren können sich in spezifischen Reaktionsmustern, wie beispielsweise dem Pufferbereich des Bodens, der Kohlenstoff-Allokation, der Verzweigung, dem Belaubungszustand, dem Zuwachsgang oder der Zusammensetzung von Waldgesellschaften äußern und über mehrere Prozessebenen hinweg wirken (PRETZSCH, UTSCHIG, 2000). Untersuchungen zeigen, dass auch in Bayern in den letzten Jahrzehnten ein deutlicher Anstieg der CO₂-Konzentration zu beobachten ist (PRETZSCH, UTSCHIG, 2000 nach SLADKOVIC, SCHEEL, SEILER, 1994; FRICKE, WALLASCH, 1994). Für den Zeitraum von 1881 bis 2017 lag die absolute Temperaturerhöhung aus den Daten des Deutschen Wetterdienstes (DWD) flächenrepräsentativ für Bayern bei + 1,5 Grad Celsius. Wenn es wärmer wird, kann auch mehr Wasserdampf in der Atmosphäre aufgenommen werden. Aus der Zeitreihe von 1881 bis 2017 ergab sich ein zunehmender Trend von 10,3% bei der Jahressumme des Gebietsniederschlages in Bayern. Auch für ganz Deutschland steigt der Jahresniederschlag. Die Niederschläge nehmen vor allem im Winter zu, während sie im Sommer praktisch unverändert bleiben. In Bayern nahmen die Winterniederschläge in der Periode von 1881 bis 2017 bezogen auf das Mittel 1961 bis 1990 um 25% zu. Im Sommer lag die Zunahme lediglich bei 0,3%. Die Anzahl der Trockenstresstage stieg seit 1990 um rund 2 Tage. Nordbayern ist davon stärker betroffen als der Süden (www.lwf.bayern.de). 2018 war in Bayern mit 9,5 Grad Celsius im Jahresverlauf um 2 Grad wärmer als in der Referenzperiode 1961 bis 1990. 2018 lag die Lufttemperatur in Bayern bei 9,9

Grad und damit 2,4 Grad über dem langjährigen Mittel der Vergleichsperiode von 1961 bis 1990 (www.br.de)⁷. Seit den 60er Jahren wird großflächig ein Anstieg der Stickstoffeinträge in Waldökosysteme verzeichnet (PRETSCH, UTSCHIG 2000 nach REHFUSS, 1995; ULRICH, 1995; ROTHE, 1997). Mögliche Auswirkungen sind Nährstoffungleichgewichte, Empfindlichkeit gegenüber Frost oder Trockenheit, erhöhte Anfälligkeit gegenüber Schaderregern, gesteigerte Wuchsraten und ein verändertes Sukzessionsgeschehen. Regional unterschiedlich haben Bayerns Wälder im Zeitraum 1750 bis ca. 1950 Nährstoffverluste durch Streunutzung erfahren. Heute wird keine Streu mehr genutzt und können sich die einst betroffenen Wälder erholen (PRETSCH, UTSCHIG, 2000 nach REHFUSS, 1981). Untersuchungen (PRETSCH, UTSCHIG, 2000 nach KAHN, 1994) haben erbracht, dass die Zuwächse unserer Waldbestände im Durchschnitt seit mehreren Jahrzehnten mit großregionaler Ausprägung beträchtlich ansteigen. Wie lange dieser hohe Zuwachs anhält, ob er auf hohem Niveau einschwenkt oder sich noch weiter erhöht oder sich ein Rückgang einstellen wird, kann derzeit nur vermutet werden (PRETZSCH, UTSCHIG, 2000).

Von folgenden Ertragstafelmodellen wird ausgegangen:

Fichte:	Mittleres Ertragsniveau, ASSMANN – FRANZ 1963
Tanne:	HAUSSER 1956
Kiefer:	WIEDEMANN 1943
Buche, Linde:	Mäßige Durchforstung, WIEDEMANN 1931
Eiche:	Mäßige Durchforstung, JÜTTNER 1955
Esche, Ahorn:	WIMMENAUER 1919, SCHWAPPACH 1929
Schwarzerle:	Starke Durchforstung, MITSCHERLICH 1945
Birke, Aspe:	SCHWAPPACH 1929

⁷2015 war das erste Jahr, in dem die Temperatur im Schnitt um 1° C höher lag als vor der Industrialisierung (WELTORGANISATION FÜR METEOROLOGIE, WMO 2019). 2023 wurde eine globale Durchschnittstemperatur von 1,48° C über dem vorindustriellen Mittel gemessen, mit außergewöhnlichen Hitzewellen und Dürren, extremen Stürmen und katastrophalen Niederschlägen. In der zweiten Jahreshälfte lag die Temperatur mehr als 1,5° C über dem vorindustriellen Niveau, an manchen Tag überschritt sie sogar 2° C (MAX-PLANCK-GESELLSCHAFT ZUR FÖRDERUNG DER WISSENSCHAFT vom 09.01.2024, www.mpg.de). Sonntag, 21. Juli 2024 wurde vom EU-Erdbeobachtungsprogramm Copernicus mit 17,09° C als der weltweit heißeste Tag seit Beginn der Aufzeichnungen ausgerufen, der am folgenden Montag, 22. Juli 2024 schon wieder übertroffen wurde. 2024 lag 1,6° C über dem vorindustriellen Mittel. Damit ist es das wärmste Jahr seit Beginn der Messungen (COPERNICUS, Europe's eyes on Earth, unter: www.copernicus.eu). Es spricht vieles dafür, dass die Perioden außergewöhnlich hoher und langanhaltender Niederschläge in Deutschland insbesondere 2024 zu einem großen Teil auf diese globalen Verhältnisse zurückzuführen sind. Dasselbe gilt auch für die Trockenheit von Februar bis Juni 2025 (DEUTSCHER WETTERDIENST, Was wir über das Extremwetter in Deutschland wissen; Stand der Wissenschaft zu Extremwetterereignissen im Klimawandel in Deutschland, Ausgabe 2025).

Kulturkosten

Zu den Kulturkosten zählen die gegendüblichen Kosten der Wiederbegründung eines Waldbestandes: die Kosten für Schlagräumung und etwaige Bodenbearbeitung, für Pflanzenbeschaffung und Pflanzung, für etwa erforderlichen Schutz der Kultur, zur Abwendung sonstiger Risiken und für Kulturpflege (Freischneiden, Unkrautbekämpfung) bis zur Sicherung der Kultur. Zu den Kulturkosten rechnen auch die anteiligen Lohnnebenkosten und die anteilige Umsatzsteuer. Kosten, die erst nach der Sicherung der Kultur auftreten, wie z. B. Pflege, Säuberungs- und Läuterungskosten, rechnen nicht zu den Kulturkosten (Punkt 6.6.2 WaldR 2000).

5.2.2 Hiebsreife oder annähernd hiebsreife Bestände

Bei hiebsreifen oder annähernd hiebsreifen Beständen wird der aufstehende Holzvorrat ermittelt und daraus der werbungskostenfreie Ertrag (Abtriebswert⁸) errechnet.

Umtriebszeiten

Die Umtriebszeit (U) bedeutet nach SPEIDEL (1967) die planmäßige Produktionsdauer einer Holzart innerhalb einer Betriebsklasse. HUBER (1966) definiert die Umtriebszeit als durchschnittliches Abtriebsalter der in einer Hochwaldbetriebsklasse vereinigten Bestände. Die Adjektive „planmäßig“ und „durchschnittlich“ machen deutlich, dass die Umtriebszeit keinen festen Wert darstellt, sondern vielmehr vom Planersteller und Betriebsleiter je nach der Zielsetzung und den Umständen im Forstbetrieb variiert werden kann. Der zeitliche Spielraum ist groß und reicht von der „maximalen physischen Umtriebszeit“ bis zur „Umtriebszeit eines maximalen erntekostenfreien Ertrages.“

In der WaldR 2000 heißt es unter Punkt 6.6.1: „Die Umtriebszeit (U) ist grundsätzlich nach dem Betriebswerk bzw. Betriebsgutachten oder nach der gegendüblichen Umtriebszeit anzusetzen.“

⁸Abtriebswerte von Waldbeständen sind der in Geld ausgedrückte Wert des mit Marktpreisen bewerteten stehenden Holzvorrates an verkaufsfähigen Sortimenten, abzüglich des für die Ernte dieser Mengen und Sorten erforderlichen Aufwands. Bei der Ermittlung von Abtriebswerten wird demnach unterstellt, dass der Holzvorrat eines Bestandes genutzt wird, allerdings wird nur so getan, als würde er verkauft. Würde der Bestand nämlich tatsächlich genutzt und verkauft, bedürfte es keiner Bestandesbewertung, weil damit Mengen, Preise, Erntekosten und erntekostenfreier Verkaufserlös bekannt würden (SAGL, 1995).

Holzpreise

Bei der Ermittlung der nachhaltigen Holzpreise ist von den in größeren Forstverwaltungen im Durchschnitt mehrerer, dem Wertermittlungstichtag vorangegangener Forstwirtschaftsjahre erzielten Holzpreisen auszugehen. Die allgemeine Entwicklungstendenz der Holzpreise und die besonderen, gegendüblichen Verhältnisse sind angemessen zu berücksichtigen (6.5.1 WaldR 2000). Dabei sind um konjunkturelle Schwankungen am Holzmarkt bereinigte Holzpreise zugrunde zu legen. Waldbestände, die nach den Regeln geordneter Wirtschaftsführung und ohne Verstoß gegen forstgesetzliche Bestimmungen sofort genutzt werden können, sind mit aktuellen Holzpreisen zu bewerten, sofern diese den mehrjährigen Durchschnitt übersteigen.

Holzerntekosten

Als Holzerntekosten sind die zum Wertermittlungstichtag in der jeweiligen Gegend üblichen Holzerntekosten anzusetzen. Hierzu gehören die Kosten des Holzeinschlags unter Berücksichtigung der besonderen Hiebs- und Arbeitsbedingungen, der Holzvermessung, der Holzbringung und die anteiligen Lohnnebenkosten. Soweit in der jeweiligen Gegend bei der Holzernte Unternehmereinsatz üblich ist, ist auch die dabei anfallende Umsatzsteuer zu den Holzerntekosten zu rechnen (6.5.2 WaldR 2000).

5.3 Außenaufnahmen

Die für eine Bewertung notwendigen Grundlagen wurden am Donnerstag, den 24.07.2025 erhoben. Zu den Anwesenden bei diesem Ortstermin wird auf das Beiblatt zum Gutachten verwiesen. Die Ausweisung der Holzbestände erfolgt mit der Unterstützung von Luftbildkarten.

Flurstück 566 liegt östlich Goldern auf einer Geländestufe am westlichen Rand des „Lehener Holzes“. Auf dem lediglich 412 m² großen Grundstück steht ein Altholz aus Kiefer und Fichte, dem einzelne Eichen beigemischt sind, dazu steht etwas Buche im Zwischenstand. Der Bestand ist nicht ganz geschlossen, sodass sich Brombeere auf dem frischen und basischen Standort ausbreitet. Das Holz wird auf 80 bis 100 Jahre geschätzt. Für die Kiefer ist der Standort zu gut, sodass sie grobe Äste angesetzt hat.

Das Alter der Bestände wurde durch Bohrspannentnahmen und Zählen der Jahrringe an Stöcken gewonnen. Der Vorrat der noch nicht hiebsreifen Hölzer wird auf Basis einer Schätzung über Alter und Höhenbonität hergeleitet. Hierzu wurden ihre Bestockungs- und Mischungsanteile geschätzt. Für die älteren Hölzer wurde der Vorrat auf Basis der Hilfstafeln für die Forsteinrichtung hergeleitet (HILFSTAFELN FÜR DIE FORSTEINRICHTUNG 2018, SEITE 194). Erhoben wurden noch Exposition und Neigung des Geländes und die Erschließungssituation. Bodenverhältnisse und Bewuchs und schließlich die Qualität des Holzes wurden angesprochen. Für das

Grundstück besteht Anschluss an den Gemeindeweg 564 im Westen.

Die Grenzen des Grundstücks waren in der Natur teilweise nur
bruchstückhaft zu erkennen. Auf die Ausführungen unter Punkt 4.

Flächenstand und Eigentumsverhältnisse wird verwiesen.

6. Forstlicher Tatbestand

6.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Gemarkung Hüttenkofen der Gemeinde Niederaichbach im Östlichen Niederbayerischen Tertiärhügelland zwischen etwa 460 und 480 Metern Seehöhe.

6.2 Klima

Die Niederschläge betragen im Jahresmittel bei 800 mm; die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8° C⁹.

6.3 Boden

Ausgangsgestein für die Bodenbildung sind tertiäre Sande und Kiese der oberen Süßwassermolasse mit verschieden mächtiger Lehmauflage. Die vorherrschenden Bodenarten auf den ebenen bis schwach geneigten Lagen, Mittel- und Unterhängen sind frische skelettarme, sandige, zum Teil schluffige oder tonige Lehme, die im Unterboden mitunter verdichtet sind. Auf exponierten Hangkanten, Kuppen und stark geneigten Ober- und Mittelhängen finden sich mäßig frische, kiesig, lehmige Sandböden; der Lehm in Beimengung oder als geringmächtige Auflage.

⁹Die nächstgelegene Waldklimastation liegt im Kranzberger Forst zwischen Kranzberg und Freising im Oberbayerischen Tertiärhügelland auf 508 m Seehöhe. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt hier bei 8,3° C mit 844 l/m² Jahresniederschlag (www.lwf.bayern.de).

6.4 Natürliche Waldzusammensetzung¹⁰

Die natürlichen Waldgesellschaften des Östlichen Niederbayerischen Tertiärhügellandes sind submontane Buchenwälder mit Stieleiche, Fichte und Tanne. Auf ärmeren Sanden und Kiesen Eichen und Kiefern.

¹⁰K. FOERST und K. KREUTZER: Regionale Waldzusammensetzung Bayerns, 1978, Überarbeitung GULDER, 2001.

7. Beschreibung des Grundstücks und der Holzbestände

<u>Flurstück Nr.</u>	: 566
Gemarkung	: Hüttenkofen
Gesamtfläche	: 412 m ²
	: Nutzungs- Teilfläche Art (m ²) Wald 00.412
Lage	: Wehnerfeld
Zuschnitt	:
Eingrenzung	: N: Fl. Nr. 565 Wald O: Fl. Nr. 745 Wald S: Fl. Nr. 567 Wald W: Fl. Nr. 563 Wald, Acker-, Grün- und Ödland, Weg
Zufahrt	: Gemeindeweg 564 im Westen
<u>Bestand Nr.</u>	: 1
Fläche	: 412 m ²
Gelände	: Steil nach Nordwesten
Boden	: Frisch bis sehr frisch mit flächiger Brombeere 55 Kiefer 90 – 110/100; Bon. I,0 45 Fichte 70 – 90/80; Bon. OH 36 Alter: BG: 0,8 – 1,0
Bestandesform	: Altholz
Erschließung	: Gemeindeweg 564 im Westen
Sonstiges	: Kiefer eher grobastig und brausch; einzelne Eichen; etwas Buche und Fichte im Unter- und Zwischenstand.

II. Zahlenmäßige Darstellung

8. Wert des Bodens

1.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederaichbach ist das zu bewertende Grundstück als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt (GEMEINDEVERWALTUNG NIEDERAICHBACH, Mitteilungen zum Flächennutzungsplan und Auskünfte zu Planung und Erschließung der Grundstücke, vom 10.07.2025). Wie die Gemeinde Niederaichbach mitteilt, liegt das Grundstück in keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, auch in keinem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, das Grundstück gehört auch keinem Wasserschutzgebiet an. Es befinden sich keine Biotope auf dem Grundstück, auch keine Naturdenkmale und geschützten Landschaftsbestandteile. Von Anträgen oder Genehmigungen für den Abbau von Kies, Ton oder dergleichen ist nichts bekannt, auch nicht von Altlasten auf dem Grundstück (GEMEINDEVERWALTUNG NIEDERAICHBACH, Mitteilungen zum Flächennutzungsplan und Auskünfte zu Planung und Erschließung der Grundstücke, vom 10.07.2025). Vom Landratsamt Landshut liegt die Auskunft vor, dass das Grundstück aktuell nicht im Altlasten-Bodenschutz- und Dateninformationssystem verzeichnet ist¹¹ (LANDRATSAMT LANDSHUT, ABFALLWIRTSCHAFT, vom 15.07.2025). Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen

¹¹Die aktuelle Auskunft spiegelt jedoch nur den momentan erfassten Datenstand von ABuDIS wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf dem Grundstück entsprechen muss (LANDRATSAMT LANDSHUT, ABFALLWIRTSCHAFT, vom 15.07.2025).

und es waren auch keine beauftragt. Beim Ortstermin ergab sich kein Verdacht auf Altlasten. Es wird von Lastenfreiheit ausgegangen, da zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein konkreter Verdacht bestand und kein Eintrag im Altlastenkataster vorhanden ist. Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück weder als Baugebiet noch als Bauerwartungsland aus, es ist auch in kein Verfahren der ländlichen Neuordnung einbezogen, sonstige relevante Tatbestände liegen auch nicht vor. Das Grundstück ist eine nicht bebaubare forstwirtschaftliche Fläche im Außenbereich. Gemäß Mitteilung der Gemeinde ist für das zu bewertende Grundstück in absehbarer Zeit keine höherwertigere planerische Nutzungsmöglichkeit als die vorliegende bekannt (GEMEINDEVERWALTUNG NIEDERAICHBACH, Mitteilungen zum Flächennutzungsplan und Auskünfte zu Planung und Erschließung der Grundstücke, vom 10.07.2025). Eine „begünstigte“ Qualität ist für dieses Grundstück somit nicht zu sehen. Chancen auf Änderung in Richtung höherwertiger Nutzung sind damit nicht absehbar (§ 11 Absatz 1 ImmoWertV). Ertragschancen außerhalb der Holzproduktion werden nicht gesehen.

2.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dingolfing – Landau, Geschäftsstelle, hat für die Gemarkung Niederviehbach einen Bodenrichtwert von 15,00 €/m² für Ackerland, 7,50 €/m² für Grünland und 1,50 €/m² für Waldflächen zum 01.01.2024 bekanntgegeben. Die gleichen Werte wurden auch für

Loiching mitgeteilt. Laut Erläuterungen des Gutachterausschusses haben Bodenrichtwerte keine bindende Wirkung und sind altlastenfrei ausgewiesen. Waldflächen sind Flächen, die nach Art. 2 BayWaldG als Wald definiert sind. Die Bodenrichtwerte für Waldflächen beziehen sich auf ein mit Wegen an das öffentliche Straßennetz angeschlossenes, ohne besonderen Mehraufwand bewirtschaftbares Vergleichsgrundstück (ohne Aufwuchs). Der Bodenverkehrswert eines Waldgrundstücks kann deshalb im Einzelfall deutlich höher oder niedriger als der ermittelte Waldbodenrichtwert sein. Abweichungen des Verkehrswertes vom ausgewiesenen Waldbodenrichtwert sind zudem bei steilen Hanglagen, Flächen mit Bewirtschaftungsauflagen (z. B. aus Schutzgebietsstatus resultierend) sowie im Nahbereich von Städten, Märkten bzw. größeren Ortschaften möglich. Die Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland und Wald sind in allen Gemeinden des Landkreises Dingolfing – Landau, mit Ausnahme des Marktes Wallersdorf, gemeindeweise ausgewiesen. Die Gemeindegrenze ist somit die Zonengrenze dieser Richtwerte (GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES DINGOLFING – LANDAU, Geschäftsstelle; Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS-Bayern). Der Bodenrichtwert für Ackerland beträgt im Gemeindegebiet Niederaichbach zum 01.01.2024 20 €/m² (GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES LANDSHUT, Geschäftsstelle, Bodenrichtwerte, unter: www.landkreis-landshut.de

). Für den Landkreis Landshut werden die Bodenrichtwerte für Grünland auf die Hälfte des jeweils ermittelten Richtwertes für Ackerland festgelegt; für forstwirtschaftliche Flächen (Bodenwert ohne Aufwuchs) beträgt der Richtwert landkreisweit zum Stichtag 01.01.2024 1,80 €/m² (GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES LANDSHUT, Geschäftsstelle, Aufstellung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024, unter: www.bodenrichtwerte.landkreis-landshut.de). Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 liegen noch nicht vor.

3.

Im Zeitraum 2024 bis zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung wurden in den Gemarkungen Adlkofen, Dietelskirchen, Hüttenkofen, Jenkofen, Jesendorf, Loiching, Oberaichbach, Rimbach und Weigendorf 17 Waldgrundstücke verkauft. Angefragt waren die Gemeinden Adlkofen, Kröning, Loiching, Moosthenning, Niederaichbach, Niederviehbach und Wörth an der Isar (GUTACHTERAUSSCHÜSSE FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DEN LANDKREISEN DINGOLFING – LANDAU UND LANDSHUT; Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen, DR. FISCHER PARTNERS SACHVERSTÄNDIGE GmbH, mit E-Mail vom 30.01 und 04.02.2026). Bei Vorgang 9 in der Gemarkung Jenkofen mit 1.823 m² zu 10,97 €/m² handelt es sich um eine Mischnutzung aus Grünland und Gehölz, weshalb dieser Verkaufsfall nicht zur Auswertung herangezogen werden kann.

Tabelle 2: Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (GUTACHTERAUSSCHÜSSE FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DEN LANDKREISEN DINGOLFING – LANDAU UND LANDSHUT; Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen, DR. FISCHER PARTNERS SACHVERSTÄNDIGE GmbH, mit E-Mail vom 30.01. und 04.02.2026)

Lfd Nr.	Gemarkung	Gemeinde	Datum	Fläche m²	Preis €/m²	Wald m² €/m²	Bemerkungen
1	Adlkofen	Adlkofen	13.03.25	5.381	2,46	5.381	
2	Adlkofen	Adlkofen	11.02.25	60.220	5,06	60.220	
3	Adlkofen	Adlkofen	09.01.25	66.170	6,70	66.170	
4	Adlkofen	Adlkofen	18.11.24	12.980	4,62	12.980	
5	Adlkofen	Adlkofen	12.11.24	14.574	5,80	14.574	
6	Dietelskirchen	Kröning	08.08.24	10.470	4,30	10.470	
7	Dietelskirchen	Kröning	07.08.24	2.620	6,00	2.620	
8	Hüttenkofen	Niederaichbach	12.02.25	11.070	3,88	11.070	
9	Jenkofen	Adlkofen	18.04.24	1.823	10,97		Grünland, Gehölz
10	Jesendorf	Kröning	22.05.24	5.510	4,54	5.510	
11	Loiching	Loiching	13.06.25	1.603	3,00	1.603	
12	Loiching	Loiching	30.01.25	13.373	1,87	13.373	
13	Oberaichbach	Niederaichbach	20.10.25	3.070	5,54	3.070	
14	Oberaichbach	Niederaichbach	22.04.24	6.658	5,41	6.658	Bodenwert 1,09 €/m²
15	Rimbach	Moosthenning	15.04.24	2.350	5,96	2.350	
16	Weigendorf	Loiching	30.01.25	4.389	3,42	4.389	Kaufpreis für Grund und Boden: 5.000,00 EUR, Aufwuchs: 10.000 EUR
17	Weigendorf	Loiching	03.12.24	1.716	3,15	1.716	
				211.107		211.107	
Arithmetischer Mittelwert						4,49	
Gewichteter Mittelwert						5,21	
Median						4,58	

Aus der Kaufpreissammlung geht gewöhnlich nicht hervor, ob die verkauften Holzflächen gut oder ungünstig liegen, auch nicht, ob es sich dabei um wüchsige oder schlechte Lagen handelt. Auch scheint nicht auf, ob die Grundstücke eine Zuwegung besitzen, oder ob diese fehlt und ggf. über Fremdgrund gefahren werden muss. Das Interesse an Grundstücken ohne Wegeanschluss ist aber geringer, weil man bei der Bringung des Holzes auf das nachbarschaftliche Einverständnis angewiesen ist, für die Benützung fremder Wege muss zudem mit Kosten gerechnet werden. Solche Grundstücke haben damit grundsätzlich einen geringeren Wert als Grundstücke mit Zuwegung. Da im Einzelfall schwer zu klären ist, ob ein Grundstück über eine Zuwegung verfügt, oder ob begünstigte Geh- und/oder Fahrrechte bestehen, dazu zählen ggf. auch ungeschriebene Gewohnheitsrechte,

lässt sich naturgemäß nicht einwandfrei ausschließen, dass in die Näherungswerte Preise aus der Kaufpreissammlung für Grundstücke mit und ohne Zuwegung eingehen. Aus BayernAtlas und UmweltAtlasBayern konnten zu den betreffenden Grundstücken nachfolgende Einzelheiten erhoben werden (www.atlas.bayern.de; www.umweltatlas.bayern.de): Vorgang 1 beinhaltet zwei Grundstücke östlich Adlkofen im „Riedenberg“, einer bewaldeten Höhe, die im Westen und Norden in das Tal des „Pfarrwiesgrabens“ abfällt. Es handelt sich um zwei Randhölzer entlang besagten Grabens in etwa 445 und 460 Metern Seehöhe. Die Grundstücke sind voll bestockt. Von Norden führt zwar eine Zuwegung, allerdings ist nicht zu erkennen, ob diese auch die Grundstücke über das Gerinne des „Pfarrwiesgrabens“ erreicht. Vorgang 2 ist ein Waldstück im „Fliegenholz“, ein kleinerer Forst, der allseits umgeben ist von Landwirtschaft, unmittelbar südwestlich Adlkofen gelegen. Das Grundstück liegt zwischen 470 und knapp 490 Metern Seehöhe und verfügt über eine Zuwegung. Etwa die Hälfte der Fläche liegt kahl, auf Abschnitten könnte Verjüngung bzw. Jungwuchs aufstehen. Im Osten stößt das Grundstück an Landwirtschaft. Vorgang 3 liegt im „Rennfeld“ unmittelbar im Süden von Adlkofen zwischen 460 und 480 Metern Seehöhe. Im Norden führt der „Pfarrwiesgraben“. Das Grundstück ist voll bestockt und besitzt eine Zuwegung. Unweit westlich davon liegt Verkaufsfall 4 im „Himmelreichtal“ zwischen 470 und 480 Metern Seehöhe. Das Grundstück ist nach Westen exponiert und fällt in den „Pfarrwiesgraben“

ab. Im Osten grenzt es an Landwirtschaft. Es ist vollständig bestockt und hat Wegeanschluss. Verkauf 5 liegt im bereits genannten „Fliegenholz“ auf 490 Metern Seehöhe. Das Grundstück ist voll bestockt und hat Wegeanschluss. Im Norden und Westen grenzt es an Landwirtschaft. Verkaufsfall 6 liegt nordwestlich Dietelskirchen und südöstlich Wimm zum „Kirmbach“ zwischen 450 und 465 Metern Seehöhe. Das Grundstück ist voll bestockt und verfügt über eine Zuwegung. Verkaufsfall 7 liegt westlich Paring am nördlichen Rand eines Holzes am „Paringer Bach“ in etwa 475 Metern Seehöhe. Im Norden und Osten grenzt das Grundstück an Landwirtschaft. Auf etwa 40% der Fläche ist der Holzbestand abgenutzt, möglicherweise hat sich hier Verjüngung eingestellt bzw. steht Jungwuchs auf. Das Grundstück hat Wegeanschluss. Verkaufsfall 8 befindet sich östlich Goldern in der „Rachelsau“ im Bereich des „Schwalbengrabens“ in rund 430 Metern Seehöhe. Im Süden grenzt das Grundstück an Offenland. Es ist voll bestockt, doch ist eine Zuwegung nicht auszumachen. Verkauf 10 liegt östlich Jesendorf im Tal des „Paradiesbaches“ in etwa 470 Metern Seehöhe. Das Grundstück ist voll bestockt und verfügt über eine Zuwegung. Verkauf 11 findet sich südwestlich Kronwieden in der „Loichinger Au“ in 360 Metern Seehöhe. Im Norden führt der „Längenmühlbach“, das Grundstück ist voll bestockt und verfügt über einen Wegeanschluss. Vorgang 12 bezieht sich auf zwei Waldgrundstücke. Sie liegen unmittelbar östlich von Loiching in einem bewaldeten Terrassenabfall zwischen 390 und 425 Metern Seehöhe.

Die Grundstücke sind voll bestockt und haben Wegeanschluss. Im Südosten grenzt Ackerland an. Verkaufsfall 13 befindet sich unmittelbar östlich der Ortschaft Ruhmannsdorf am westlichen Abfall des „Gänskragen“, einem nördlichen Ausläufer des „Kröninger Forstes“ zwischen 425 und 460 Metern Seehöhe. Im Westen führt der „Aichbach“. Das Grundstück ist voll bestockt. Eine direkte Zuwegung ist nicht auszumachen. Verkaufsfall 14 liegt am östlichen Rand des „Fuchsgrabens“, unweit der Ortschaft Impenbach. Das Grundstück fällt von 475 bis 450 Metern steil in eine nach Westen führende Schlucht ab. Es ist vollends bestockt, eine direkte Zuwegung gibt es nicht. Verkauf 15 liegt unmittelbar östlich der Ortschaft Neukreith, südöstlich Otten- ding. Der Holzgrund gehört zum großen „Dornwanger Holz“ an der Staatsstraße 2141. Das kleine Grundstück liegt auf 450 Metern Seehöhe und ist voll bestockt. Im Süden führt ein Weg, hier grenzt Ackerland an. Zum Kaufvorgang 16 gehören zwei Grundstücke. Sie liegen unweit Oberspechtrain im „Aubrunner Holz“ auf 490 Metern Seehöhe. Sie sind voll bestockt und besitzen im Süden eine Zuwegung. Die rechteckigen Grundstücke grenzen hier mit ihrer schmalen Seite an Landwirtschaft. Auch der letzte Verkaufsvorgang 17 erstreckt sich über zwei Grundstücke. Eines davon liegt unmittelbar in Oberweigendorf. Da es direkt am „Scheibl bach“ liegt, ist hier von Auwald auszugehen. Es liegt in 410 Metern Seehöhe. Für das Grundstück besteht Wegeanschluss. Das zweite Grundstück findet sich nicht weit davon entfernt südlich Buchmoos und östlich Stelzenberg im „Brandholz“ auf

455 Metern Seehöhe. Das Grundstück ist vollständig bestockt und hat im Nordosten Wegeanschluss. Das Rechteck grenzt hier mit seiner schmalen Seite an Ackerland.

Die Kaufpreise von Waldflächen aus der Kaufpreissammlung enthalten in der Regel neben dem Bodenwert auch den Wert des forstlichen Aufwuchses. Es handelt sich somit nicht um den Boden-, sondern um den Waldwert. Aus der Kaufpreissammlung geht meistens nicht hervor, wie sich die erlösten Kaufpreise auf Boden und Bestand aufteilen. Dazu müssten die Holzbestände auf den betreffenden Waldgrundstücken bewertet und die Bodenwerte aus der Differenz abgeleitet werden. Die Vorgänge 14 und 16 in den Gemarkungen Oberaichbach und Weigendorf sind hier eine Ausnahme, indem die Kaufpreise für Grund und Boden von den Gutachterausschüssen angegeben werden. Beim Vorgang 14 vom 22.04.2024 mit 6.658 m² zu 5,41 €/m² sind 1,09 €/m² für den Boden genannt. Beim Verkauf 16 mit 4.389 m² zu 3,42 €/m² gibt der Gutachterausschuss den Kaufpreis für Grund und Boden mit 5.000 € und den des Aufwuchses mit 10.000 € an (GUTACHTERAUSSCHÜSSE FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DEN LANDKREISEN DINGOLFING – LANDAU UND LANDSHUT; Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen, DR. FISCHER PARTNERS SACHVERSTÄNDIGE GmbH, mit E-Mail vom 30.01 und 04.02.2026). Aus 5.000 € : 4.389 m² leitet sich ein Bodenwert von 1,14 €/m² ab . Eine statistisch abgesicherte Aussage ist mit diesen zwei Werten allerdings nicht zu treffen.

In der Gesamtschau umfassen die verbliebenen 14 Vorgänge eine Fläche von 211.107 m² zu einem gewichteten arithmetischen Mittelwert von 5,21 €/m² für Grund und Boden einschließlich Holzbestand. Für einen realistischen und marktgerechten Wertansatz sind die erzielten Verkaufspreise an den Wertstichtag anzupassen. Um einen realistischen Wertansatz für die Gemarkungen Hüttenkofen und Nieder- und Oberviehbach in den Gemeinden Niederaichbach und Niederviehbach ermitteln zu können, werden die Kaufpreise in €/ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar, Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern, Statistische Berichte, Kennziffer M I 7 j, verschiedene Jahre, mit herangezogen (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG, www.statistik.bayern.de). Einen statistischen Bericht zu Kaufwerten forstwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern gibt es nicht. Unter Berücksichtigung der Veränderung der Bodenrichtwerte und Kaufwerte, des bereits hohen Ausgangspreisniveaus und der allgemeinen Marktlage wird in den Ausführungen von Dr. Fischer partners Sachverständige GmbH keine zeitliche Anpassung an den Wertstichtag vorgenommen (DR. FISCHER PARTNERS SACHVERSTÄNDIGE GmbH, E-Mail vom 16.02.2026). Weshalb eine Anpassung der Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen aus der Kaufpreissammlung damit an dieser Stelle entfällt. Die Verkaufsfälle 2 und 3 vom 11.02. und 09.01.2025 heben sich mit 60.220 m² und 66.170 m² deutlich von den übrigen Verkaufsvorgängen

ab. In Summe machen diese zwei Verkaufsfälle 126.390 m² aus, das sind annähernd 60% der verkauften Waldfläche, lässt man die Vorgänge 14 und 16 außer Betracht, für die der Bodenpreis bekannt ist. Daraus ermitteln sich 5,92 €/m² und eine durchschnittliche Fläche von 63.195 m². Auf die übrigen 12 Grundstücke entfallen 84.717 m² mit 7.060 m² im Schnitt. Für sie wurden 4,16 €/m² bezahlt. Erfahrungsgemäß erlösen kleinere Flächen im Verhältnis einen höheren Preis, weil sich dieser häufig an einem speziellen Nutzen für den Erwerber orientiert. Dabei können etwa eine bessere Arrondierung des Waldbesitzes, Abrundung eines Jagdrevieres oder eine günstigere Erreichbarkeit und Erschließung eine Rolle zur Preisfindung spielen. Andererseits wird der Markt für größere Grundstücke kleiner, weil für solche Objekte ein höheres Investment zu tätigen ist, was einen niedrigeren Quadratmeterpreis zur Folge haben kann. Auf Vorgang 3 trifft dies nicht zu. Obwohl das Grundstück deutlich größer ist als die übrigen Vergleichsgrundstücke, lag der Preis dafür mit 6,70 €/m² erkennbar über den Erlösen aller anderen Grundstücke. Beim Vorgang 2 liegt der Erlös von 5,06 €/m² etwa auf dem Niveau der anderen Grundstücke, allerdings ist es nur zur Hälfte bestockt, auf der zweiten Hälfte wird zumindest auf Abschnitten Verjüngung vermutet. Unterstellt man für den durchschnittlich erzielten Preis aus dem Segment der Verkäufe 1 bis 17 ohne 2, 3, 9, 14 und 16 eine Aufteilung von 1/3 zu 2/3 für Boden und Bestand, so ermittelt sich daraus ein Näherungswert für den Waldboden von 1,39 €/m², bei einem Verhältnis

von 1 : 1 nach LINDEMANN, 1992 ein solcher von 2,08 €/m² und bei einer Aufteilung von 40% : 60% gemäß Bekanntgabe des Bayerischen Landesamtes für Steuern von 2018 bestimmt sich schließlich ein Näherungswert von 1,66 €/m². Bezieht man die Verkaufsfälle 2 und 3 mit ein, ergeben sich Näherungswerte von 1,74 €/m² bzw. 2,61 €/m² und 2,08 €/m². 8,88% des verkauften Waldes erlösten zwischen 1,87 €/m² und 2,46 €/m², im Mittel 2,05 €/m², für 6,81% wurden 3,00 €/m² bis 3,88 €/m² bezahlt, mit 3,69 €/m² im Mittel, 42,24% erlösten zwischen 4,30 €/m² und 5,06 €/m², im Schnitt 4,87 €/m² und schließlich wurden für 42,06% zwischen 5,54 €/m² und 6,70 €/m² bezahlt und damit 6,47 €/m² im Durchschnitt. Geht man vom gleichen Maßstab für Boden und Bestand aus, ermitteln sich Näherungswerte von 0,68 €/m² bzw. 1,03 €/m² und 0,82 €/m² für 8,88% der verkauften Flächen, 1,23 €/m², 1,85 €/m² und 1,48 €/m² für 6,81% der Waldfläche, 1,62 €/m², 2,44 €/m² und 1,95 €/m² für 42,24% und schließlich 2,16 €/m², 3,24 €/m² und 2,59 €/m² für 42,06% der verkauften Waldgrundstücke.

4.

Für einen Vergleich mit angrenzendem Agrarland zieht man für Waldboden nicht unbedingt hochwertige Landwirtschaftsflächen heran, sondern geht naturgemäß von landwirtschaftlichen Grenzertragsböden aus. Vergleichspreise dazu liegen aber nicht vor. In der Ausarbeitung von Dr. Fischer partners Sachverständige GmbH wurde nach Auswertung der Bodenrichtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik sowie der Marktlage am Wertstichtag ein Basiswert

auf Grundlage der vorliegenden angepassten Kauffälle, als durchschnittlicher Lagewert für Ackerflächen ohne Ortsnähe mit überwiegend mittleren Wertfaktoren¹² in Höhe von rund 17,10 €/m² als angemessen und marktgerecht ermittelt. Nach Auswertung der Bodenrichtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik wurde für absolute Grünlandflächen mit überwiegend mittleren Wertfaktoren ein Basiswert in Höhe von rund 8,55 €/m² als angemessen und marktgerecht ermittelt. Auf die Ausführungen von Dr. Fischer partners Sachverständige GmbH wird Bezug genommen (DR. FISCHER PARTNERS SACHVERSTÄNDIGE GmbH, E-Mail vom 16.02.2026). Ausgehend vom Basiswert für Grünlandflächen ergibt sich eine hilfsweise und unterstützende Näherung für den Waldboden gemäß WaldR 2000 von 2,85 €/m² bei einem Wertverhältnis von 1 : 3 und bei 1 : 4 eine solche von 2,14 €/m². Eine Näherung mit den gleichen Wertmaßstäben ausgehend von Ackerland würde zu nicht angemessenen Werten führen. Hier wäre wohl von einem anderen Maßstab auszugehen.

Abschließend ist zum Waldgrundstücksmarkt zu sagen, dass die Preise ab 2013 deutlich angezogen haben. Ausgehend von Finanz-, Wirtschafts- und Eurokrise flüchten sich Investoren aufgrund des „billigen“ Geldes in Sachwerte und entdecken Wald in zunehmendem Maße als Geldanlage (HOLZMANN, 2012). Trotz hohen Kapitalbedarfs

¹²Größe ca. 1,0 bis 5,0 ha, mittlere ortsübliche Bonität ca. 51 bis 67 BP, Ausformung regelmäßig bis leicht unregelmäßig, eben bis leicht geneigt, Zuwegung vorhanden.

bei geringer Verzinsung (in Deutschland zwischen 2 – 5%) wird Wald als wertbeständiges Portfolio betrachtet, als eine „greifbare“ Sachwertanlage mit überschaubarem Risiko, liegt dieses doch nur auf dem Holzbestand aber nicht auf dem Boden (TEXTOR, 2012). Dazu hofft man von künftigen Landpreissteigerungen partizipieren zu können (HOLZMANN, 2012)¹³. Wald wird als relativ stabiler Sachwert gesehen, mit der Option, ihn bei schlechten Holzpreisen einfach stehen zu lassen, nach dem Motto: Wald wird „mehr“, auch wenn er nur „rumsteht“ (ASSENMACHER, 2012). Wie zu erheben war, besteht eine große Nachfrage nach Grundstücken in der Landwirtschaft. Die Nachfrage danach ist größer als das Angebot. Boden ist knapp. Mittlerweile haben die Preise in der Landwirtschaft ein Niveau erreicht, das sich Landwirte bald nicht mehr leisten können. Mit Boden wird spekuliert und er ist immer mehr Wertanlage für Besitzer, die mit der Landwirtschaft nichts zu tun haben. Waldboden ist zwar nicht so begehrt als landwirtschaftlicher Nutzgrund, dennoch wurden selbst für schlechte und schwache Waldstandorte, Feuchtflächen, Moore, Filze und Geringstland vielfach Preise erzielt, die weit über dem wirtschaftlichen Ertragswert solcher Flächen liegen. 2018 war eines der heißesten Jahre seit Beginn der Wetteraufzeichnungen. Im Jahresschnitt lag die Lufttemperatur in Bayern bei 9,9 Grad und damit 2,4 Grad über dem

¹³In der Tat schrumpft die Waldfläche weltweit jährlich um 7,3 Millionen Hektar von rund 4 Milliarden Hektar bei steigender Nachfrage nach Holz, weil diese mit der Bevölkerungszunahme korreliert (ASSENMACHER, 2012). Schon wird ein Holzzeitalter ausgerufen. Mit dem prognostizierten Ende fossiler Energieträger und der Abnahme alternativer Rohstoffe wird Holz für die nächsten Jahrhunderte wieder eine enorme Bedeutung vorausgesagt.

langjährigen Mittel von 1961 bis 1990. Das Trockenjahr 2018 zog massive Käferschäden nach sich, mit einem enormen Schadholzaufkommen. Der 21. Juli 2024 wurde als der weltweit heißeste Tag seit Beginn der Wetteraufzeichnungen ausgerufen. Die sich immer mehr abzeichnende Klimaerwärmung stellen Planbarkeit und Nachhaltigkeit im Wald zunehmend in Frage. Die Näherungswerte für den Waldboden sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Tabelle 3: Zusammenfassung der Näherungswerte für den Waldboden

	Verhältnis	€/m²
Wald		
Boden <i>ohne</i> Bestockung (Kaufpreissammlung)		
Verkaufsfall 14 Oberaichbach		1,09
Verkaufsfall 16 Weigendorf		1,14
Boden <i>mit</i> Bestockung		
Segment - Verkaufsfälle 1 - 17 ohne 2, 3, 9, 14, 16		
	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	1,39
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	2,08
	Näherung 40% Boden, 60% Bestand (Landesamt für Steuern, 2018)	1,66
Alle Verkaufsfälle 1 - 17 ohne 9, 14 und 16	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	1,74
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	2,61
	Näherung 40% Boden, 60% Bestand (Landesamt für Steuern, 2018)	2,08
8,88% der verkauften Flächen	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	0,68
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	1,03
	Näherung 40% Boden, 60% Bestand (Landesamt für Steuern, 2018)	0,82
6,81% der verkauften Flächen	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	1,23
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	1,85
	Näherung 40% Boden, 60% Bestand (Landesamt für Steuern, 2018)	1,48
42,24% der verkauften Flächen	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	1,62
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	2,44
	Näherung 40% Boden, 60% Bestand (Landesamt für Steuern, 2018)	1,95
42,06% der verkauften Flächen	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	2,16
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	3,24
	Näherung 40% Boden, 60% Bestand (Landesamt für Steuern, 2018)	2,59
Grünlandflächen	1 : 3	2,85
	1 : 4	2,14
Bodenrichtwerte		
Forstflächen <i>ohne</i> Bestockung		
Landkreis Landshut		1,80
Gemeinde Niederviehbach		1,50

Basiswert Waldboden: 2,20 €/m²

5.

Flurstück 566 gehört keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet an und auch keinem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, es liegt auch in keinem Wasserschutzgebiet. Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG Biotopkartierung) auf dem Grundstück, auch keine Naturdenkmale und geschützten Landschaftsbestandteile. Das Grundstück ist nicht in das Bayerische Vertragsnaturschutzprogramm Wald und Offenland (VNP) aufgenommen, es bestehen auch keine Bewirtschaftungsauflagen nach dem Bayerischen Arten- und Biotopschutzprogramm für die Fläche. Das Grundstück ist nicht Teil eines Bayern-Netz-Natur-Projektes und wird auch nicht im Ökoflächenkataster (ÖFK) geführt. Für das Grundstück ist damit kein Schutzstatus bekannt (www.atlas.bayern.de; www.umweltatlas.bayern.de; LANDRATSAMT LANDSHUT, Untere Naturschutzbehörde, E-Mail vom 23.09.2025). Der Waldbestand hat eine Bedeutung für das Landschaftsbild, ist Lebensraum und von Belang für Erholung und Bodenschutz, er erfüllt Immissions-, Lärm- und Sichtschutz, auch wirkt er sich positiv auf das örtliche Kleinklima aus. Ansonsten wird davon ausgegangen (ggf. fiktiv), dass keine weiteren Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Die Ausübung der ordnungsgemäßen forstlichen Nutzung sollte uneingeschränkt möglich sein.

6.

Flurstück 566 liegt östlich Goldern zwischen 460 und 480 Metern Seehöhe im „Lehener Holz“ einem größeren bewaldeten Plateau, das im Westen und Südwesten auf eine Terrasse abfällt. Es führen mehrere Senken, die das Plateau nach Osten entwässern. Flurstück 566 liegt im Bereich der westlichen Geländekante. Auf dem reinen Waldgrundstück von 412 m² steht ein Altholz aus etwa gleich großen Anteilen Fichte und Kiefer, dem einzelne Eichen beigemischt sind. Mit der Westausrichtung ist der Standort frisch, doch ist von einem hohen Kiesanteil auf dem Hang auszugehen, weshalb die Wasserversorgung für die Fichte als prekär einzuschätzen ist. Für die Kiefer wiederum ist der Boden zu gut, weshalb ihr Holz nicht besonders schön ist. Nach Westen grenzt das Grundstück an Landwirtschaft, entsprechend haben die Bäume hier einen Trauf ausgebildet, waldbaulich unentbehrlich, für die Qualität des Holzes indes abträglich. Es stünde ein Hainsimsen-Buchenwald mit Eiche und Hainbuche darauf. Man könnte hier gut mit Lärche zur Buche und Eiche arbeiten, auch kann man ein geringes Maß Kiefer auf flachen Abschnitten beteiligen. Indes ist die geringe Größe von Nachteil. Günstig ist der unmittelbare Anschluss an Weg 564 im Westen. Der Wert des Bodens ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 4: Wert des Bodens

[illegible]

9. Werte der aufstehenden Holzvorräte

Eine Bewertung findet getrennt nach Boden und Holz statt. Auf die Ausführungen unter Punkt 1. *Auftrag und Bewertungsstichtag* wird verwiesen. Der Holzbestand wird auf den folgenden Seiten bewertet.

Umtriebszeiten

Mit der Exposition nach Westen ist der Standort von Flurstück 566 recht gut mit Wasser versorgt, die Hanglage wiederum lässt einen höheren Skelettanteil im Boden vermuten und damit eine etwas verminderte Wasserhaltekraft, flächige Brombeere wiederum zeigt Basenreichtum an. Es stünde überwiegend Buche auf dem Standort, auf flacheren Abschnitten mit Eiche und Hainbuche, ggf. mit nur einzelnen Kiefern auf sehr schlechten Abschnitten. Die Kiefer ist im Durchschnitt etwa 100 Jahre alt, ihre Umtriebszeit liegt bei etwa 120 Jahren. Es ist davon auszugehen, dass sie noch 20 Jahre zu halten ist. Die Fichte ist hier nicht standortsgemäß. Sie ist auf hohe Wasserhaltekraft angewiesen. Gerade auf Grenzstandorten werden sich die Bedingungen im Klimawandel noch weiter Richtung Trockenheit verschieben und damit wird auch die Käfergefahr zunehmen. Auf solchen Laubböden neigt die Fichte erfahrungsgemäß zu Rotfäule. Die Fichtenteile werden auf etwa 80 Jahre geschätzt. Damit hat die Fichte eigentlich ihre Hiebsreife erreicht. Normalerweise liegt ihre Umtriebszeit bei 100 Jahren, doch ist sie, wie bereits angedeutet, in tieferen Lagen besonders vom

Klimawandel betroffen¹⁴, sie noch etwa 5 bis 10 Jahre halten zu können, wäre ein Gewinn. Ansonsten ist die Verjüngung des Bestandes einzuplanen. Dazu bietet sich die Einbringung von Buche und Hainbuche an, ggf. auch Bergahorn. Einzelne Eichen im Bestand können als Samenbäume genutzt werden und sollten dazu möglichst lange stehen bleiben. Lückige Teile können mit Lärche und Wildkirsche abgedeckt werden. Es spricht nichts dagegen, aufkommende Fichtenverjüngung zu übernehmen und sie als Vornutzung und Mischung auf Zeit zu betrachten¹⁵. Sinnvoll erscheint es dazu, sie einzel- bis truppweise im Mischbestand auszuformen, dann entstehen keine größeren Kahlf lächen bei ihrer Entnahme und können Lücken rasch von Mischhölzern geschlossen werden. Die Umtriebszeiten nachfolgend:

Tabelle 5: Umtriebszeiten

Baumart	Umtriebszeit in Jahren
Kiefer Altholz	120
Fichte Altholz	80 – (100)
Fichte Naturverjüngung Vornutzung	40 - 50

¹⁴Für die Fichte ist die Prognose im Klimawandel risikobehaftet. Große Flächen mit derzeit geringem Anbaurisiko werden in Zukunft mit sehr hohem Risiko bewertet. Die in der Zukunft sehr hohen Temperaturen in der Vegetationsperiode und die milden Winter sind maßgeblich für die Erhöhung des Anbaurisikos. Im Klimawandel steigt das Risiko vor allem dort, wo die Fichte am warm-trockenen Verbreitungsrand angebaut wurde (Tieflagen) und dort, wo sie nicht in der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation vertreten ist. Bei hohem bis sehr hohem Risiko wird empfohlen, die Fichte als Mischbaumart in geringen bzw. in sehr geringen Anteilen zu beteiligen (BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT, PRAXISHILFE Klima – Boden – Baumartenwahl, 2019). Das Anbaurisiko der Fichte in Höhenlagen von 350 bis 500 Metern wird als sehr hoch und von 500 bis 700 Metern als hoch eingeschätzt (www.stmelf.bayern.de).

¹⁵Der Zuwachs der Fichte liegt im Tertiären Hügelland bei etwa 16 Festmeter je Hektar und Jahr (BUNDESWALDINVENTUR IN BAYERN).

Holzpreise

2025 war ein „normales“ Waldjahr. Der Borkenkäfer ließ Schlimmes befürchten, doch blieb der Anfall von Schadholz wegen des nassen Julis überschaubar. Die Nachfrage nach Nadelsägerundholz war lebhaft, die Sägewerke waren voll aufnahmefähig, so legten die Preise nicht zuletzt wegen des anhaltend regen Exports noch einmal zu (WALDBESITZERVEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH w. V., WBV-Aktuell 2 und 3/2025). In den Wintermonaten waren 126,50 €/Fm für Fichte Leitsortiment B/C 2 b zu bekommen, aktuell sind es 132 €/Fm. Neue Preisverhandlungen sind für Anfang Mai zu erwarten (WALDBESITZERVEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH, E-Mail vom 03.11.2025; mündliche Mitteilungen vom 05.03.2026). Doch reagiert der Rundholzmarkt sensibel und unerwartete Schadholzmengen können zu plötzlichen Preisänderungen führen (WALDBEISTZER-VEREINIGUNG ROSENHEIM w. V. unter: www.wbv-rosenheim.de). Die zum Stichtag gegendüblich, durchschnittlich erzielten Preise als Mittel der letzten fünf Jahre – also von 2021 bis 2025 – liegen bei etwa 110 €/Fm für das Leitsortiment, was deutlich über dem Schnitt der letzten 10 Jahre von 99 €/Fm liegt und nimmt man die letzten 20 Jahre, waren es 95 €/Fm. Kiefern-Fixlängen der Güte B erlösten 120 €/Fm ab 3 a und stärker, Güte C bei 100 €/Fm. Das Mittel 2021 bis 2025 liegt hier bei 108 € und 80 €. Laubholz ist ein Saisonprodukt und darf nur außerhalb der Saftzeit geschlagen werden. Die Nachfrage nach Eiche war gut, schlechtere Qualitäten lassen sich nicht mehr so gut verkaufen.

Für die Eiche wurden in der zurückliegenden Saison zwischen 120 € und 300 € für B Stärke 3 a bis 6 bezahlt, was etwa dem Niveau 2021 bis 2025 von 120 € bis 321 € für den Festmeter entspricht. Die Nachfrage nach Buche stagniert, mit 60 € bis 105 € für B, was etwa beim Niveau 2021 bis 2025 liegt. Roterle und Birke wurden verhalten nachgefragt. Bei Bergahorn waren nur gute und starke Qualitäten gefragt. Dies gilt auch für Esche. Der Einschlag beim Laubholz ist abgeschlossen. Für die kommende Saison ist von vergleichbaren Preisen auszugehen. Wegen Bläuegefahr darf Kiefer ebenfalls nur im Winter geschlagen werden. Auch hier wird der Preis fortgeschrieben. Schwierig war die Situation bei Rest-, Industrie- und Energieholz. Die Nachfrage danach stagnierte. Hier macht sich die Schließung der Papierfabrik Plattling bemerkbar, dazu haben auch einige kleinere Werke ihre Produktion eingestellt. Für D-Holz-Qualitäten und Industrieholz wurden von der Spanplattenindustrie bei 77 € je Tonne absolut trocken (t-atro)¹⁶ bezahlt. Seit Ausbruch des Krieges in Nahost am 28.02.2026 zieht der Preis für dieses Segment an. Da die weitere Entwicklung schwer abzusehen ist, erfolgt hier eine defensive Quantifizierung mit dem langjährigen Mittel, das bei etwa 90 € bis 100 €/Tonne liegt (WALDBESITZERVEREINIGUNG PFARRKIRCHEN - SIMBACH, E-Mail vom 03.11.2025; mündliche Mitteilungen vom 05.03.2026). Die Holzpreise sind im Detail den Berechnungen der werbungskostenfreien Erlöse der Anlagen 2 zu entnehmen.

¹⁶Maßeinheit für die Masse einer Tonne absolut trockenen Holzes.

Sorten- und Güteklassen

Die Kiefer ist auf dem nährstoffreichen Standort grobastig und weitausladend. Ausgegangen wird von 30% B, 40% C und 30% D im Alter der Umtriebszeit 120 Jahre. Für die etwa 80 Jahre alte hiebsreife Fichte wird mit 75% B, 12% C und 13% D gerechnet.

Kulturkosten/Wiederaufforstungskosten

Die unterstellten Kulturkosten wurden den Entschädigungstabellen des Bayerischen Versicherungsverbandes und den Richtlinien zur Waldbewertung des Landes Nordrhein-Westfalen entlehnt und werden auf den Stichtag bezogen wie folgt geschätzt:

Tabelle 6: Kulturkosten

Baumart	zum 24.07.2025 €/ha
Fichte	4.500
Tanne	6.000
Kiefer	6.000
Buche	9.000
Eiche	10.000
Bergahorn	6.000
Roterle, Wildkirsche	6.000
Birke, Aspe, Vogelkirsche	4.000

Für die nichtstandortgemäße Fichte ist von Hiebsreife auszugehen. Mit ihrem Auszug werden die Lichtverhältnisse für einen Voranbau standortgemäßer Baumarten wie Buche, Hainbuche und Eiche vorbereitet. Die Kiefer verbleibt noch eine geraume Zeit auf der Fläche und bildet einen schützenden Schirm unter der die nächste Generation aufwachsen kann. Später wird man sie vorsichtig ausziehen, ggf. einzelne gute Exemplare in die nächste Generation übernehmen. Das vorangebaute Laubholz kann mit Lärche, Douglasie und Wildkirsche überstellt werden. Birke, Aspe, Eberesche ect. sollten im Klimawandel mitgedacht werden, besonders an den Waldrändern, auf flachgründigeren Partien kann Kiefer gerne übernommen werden. Sollte sich Fichte einstellen, ist sie als Mischung auf Zeit zu behandeln. Bei

*entsprechender Sorgfalt lässt sich das Holz wohl weitgehend natürlich
verjüngen. Dazu sollten die einzeln eingemischten Eichen möglichst lange als
Samenbäume gehalten werden. Bei Naturverjüngung ist vielleicht mit einem
Mehraufwand bei Einschlag und Bringung zu rechnen und unter Umständen
muss eine überdichte Naturverjüngung auf den Abstand der Kunstverjüngung
gepflegt werden. Dennoch sind Kulturen aus Naturverjüngung
kostengünstiger als solche aus Kunstverjüngung. Die Kalkulation der
Kulturkosten ist als Schätzung zu betrachten.*

Holzerntekosten

Der Unternehmersatz für mechanische Aufarbeitung beträgt je nach
Lage, Zufahrt und Grundstück 20 € bis 25 € je Fest- und Raummeter für
Nadel- und 23 € bis 28 € für Laubholz einschließlich Rücken, zuzüglich
Mehrwertsteuer. Im steilen Gelände ist von 30 € bis 35 € für Nadel- und
33 € bis 38 € für Laubholz auszugehen (FORSTUNTERNEHMEN
EISENREICH vom 30.05.2025; FORSTUNTERNEHMEN KERINNES
vom 02.06.2025). Die Holzerntekosten sind in der folgenden Tabelle
zusammengefasst. Die nachfolgenden Werte der aufstehenden
Holzvorräte gehen von erntekostenfreien Erlösen zuzüglich der
gesetzlichen Mehrwertsteuer aus.

Tabelle 7: Kosten in der Holzernte

	Holzerntekosten einschließlich Rücken	
	Nadelholz	Laubholz
	€/Fm/Rm	
einfache Verhältnisse	20,00 - 25,00	23,00 - 28,00
steiles Gelände	30,00 - 35,00	33,00 - 38,00

Prozessoraufarbeitung
Prozessoraufarbeitung

Tabelle 8: Werte der aufstehenden Holzvorräte

Berechnung des der Waldbestandswerte zum Qualitätsstichtag 24.07.2025						Abtriebswertes					Alterswertes				
Fst. Nr.	Be stand	Baum- arten	Anteil d. Baumart	Boni- tät	Fm/ha	o.R.	€/Fm wk - frei	Abtr. wert	Au- Wert	Alt.W. faktor	U	Kultur- kosten	Bg	Ha-Wert	Bestandes wert
566	1	0,0412 Kie100	0,55	1,0	339	603	50,08	346	15.574	0,906	120	6.000	0,9	299	346
	1	0,0412 Fie80	0,45	OH36	603	69,44	69,44	699		1,000			0,9		699
Summe:		0,0412						1.045						299	1.045
Gesamt:		0,0412						1.045						299	1.045

Sachwert des Waldgrundstücks zum Qualitätsstichtag 24.07.2025							
Flur- stück	Fläche m²	Boden		Bestand		Gesamt	
		€	€/m²	€	€/m²	€	€/m²
566	412	680	1,65	1.045	2,54	1.725	4,19
Gesamt	412	680	1,65	1.045	2,54	1.725	4,19
Wert des Bodens						680	1,65
Sachwert des Holzbestandes						1.045	2,54
Gesamtsachwert						1.725	4,19

11. Verkehrswert

11.1 Diskussion

Mit der Ausrichtung nach Westen ist Flurstück 566 recht gut mit Wasser versorgt, die Hanglage aber lässt einen höheren Kiesanteil vermuten und damit eine verminderte Wasserhaltekraft, flächige Brombeere wiederum deutet auf Basenreichtum hin. Es stünde ein Hainsimsen-Buchenwald auf. Der hohe Wasserbedarf der Fichte ist hier nicht durchgehend gewährleistet. Die Fichte ist hier nicht sicher, weshalb mit standortstauglicheren Baumarten umzubauen ist. Für die Kiefer ist der Standort zu gut, darum befriedigt ihre Qualität nicht. Lärche, Douglasie und Eiche passen besser. 2025 war ein Jahr ohne größere Kalamitäten. Die Nachfrage nach Nadelsägerundholz war groß. Für Fichte Leitsortiment B/C 2 b werden aktuell 132 €/Fm bezahlt, das langjährige Mittel liegt bei 110 €. Kiefern-Fixlängen erlösten in der abgelaufenen Saison 120 €/Fm für B ab 3 a und 100 € für C. Das langjährige Mittel liegt bei 108 € und 80 €. Laubholz darf wie Kiefer nur außerhalb der Saftzeit geschlagen werden. Bessere Eiche Stärke 3 a bis 6 erlöste zwischen 120 € und 300 €, was etwa beim langjährigen Mittel liegt. Die Nachfrage nach Buche stagniert mit Preisen von 60 € bis 105 € für B, was etwas beim Niveau 2021 bis 2025 liegt. Roterle und Birke wurden verhalten nachgefragt. Bei Bergahorn und Esche waren nur bessere Qualitäten gefragt. Für die kommende Wintersaison wird von vergleichbaren Preisen ausgegangen. Auch der Kiefernpreis wird

fortgeschrieben. D-Holz-Qualitäten und Industrieholz bewegten sich bei
77 €/Tonne. Mit dem Krieg in Nahost zieht der Preis an.

SAGL, 1992 definiert den Tausch-(Verkehrs)wert eines Gutes als
„Funktion (**f**) eines Komplexes von wertbestimmenden Faktoren
(Einflussgrößen)“:

Tausch-(Verkehrs)wert = **f** (Angebot/Nachfrage unter den
Bedingungen der Einschätzung von Nützlichkeit und Seltenheit durch
bestimmte Akteure).

Abtriebswert des Waldgrundstücks zum Qualitätsstichtag 24.07.2025							
Flur- stück	Fläche m²	Boden		Bestand		Gesamt	
		€	€/m²	€	€/m²	€	€/m²
566	412	680	1,65	1.045	2,54	1.725	4,19
Gesamt	412	680	1,65	1.045	2,54	1.725	4,19
Wert des Bodens						680	1,65
Abtriebswert des Holzbestandes						1.045	2,54
Abtriebswert mit Wert des Bodens						1.725	4,19

11.2.3 Verkehrswert

Der Sachwert richtet sich nach den Kosten einer Wiederherstellung (Wiederbeschaffungswert) aus und nicht nach dem Verkaufswert am (freien) Markt (Markt-/Verkehrswert). Je weiter von der Hiebsreife entfernt, umso mehr zeichnet das Alterswertfaktorenverfahren eine erst in späterer Zukunft zu erwartende Massen- und Wertleistung voraus. Die Bestandeswerte nach dem Alterswertfaktorenverfahren sind mit einem unbekannten Risiko behaftet. Zur Findung eines *marktgerechten* Verkehrswertes ist dieses Risiko zu schätzen und als Abschlag bzw. Anpassung in die Bewertung mit einzubeziehen. Die Anpassung ist umso höher, je jünger und minderwertiger die Bestockung etwa und je höher das Risiko des Verlustes durch Sturm, Borkenkäfer, Fäule, falsche Herkunft oder ähnlichem einzuschätzen ist. Die Nachfrage nach Waldgrundstücken war in den letzten Jahren hoch. Ob sich die massiven (Käfer)Schäden der letzten Jahre auf den Waldgrundstücksmarkt auswirken werden, lässt sich im Moment nicht absehen. Der Holzmarkt hat wegen regen Exports und überschaubaren Schadholzmengen angezogen. Fichte notiert auf hohem Niveau. Doch bleibt der Markt volatil. Beim Laubholz ist hochwertige Ware gesucht. Flurstück 566 ist als Westhang gut mit Wasser versorgt. Die Hanglage lässt einen höheren Kiesanteil vermuten, weshalb der hohe Wasserbedarf der Fichte hier nicht nachhaltig gewährleistet ist. Für die Kiefer ist der Standort zu gut. Lärche und Douglasie zu Buche und Eiche passen besser. Geringe Größe und Randlage sind ungünstig. Das

Tabelle 11: Verkehrswert des Waldgrundstücks zum Qualitätsstichtag 24.07.2025

Verkehrswert des Waldgrundstücks zum Qualitätsstichtag 24.07.2025							
Flur- stück	Fläche m²	Boden		Bestand		Gesamt	
		€	€/m²	€	€/m²	€	€/m²
566	412	680	1,65	1.045	2,54	1.725	4,19
Gesamt	412	680	1,65	1.045	2,54	1.725	4,19
Wert des Bodens						680	1,65
Wert des Holzbestandes						1.045	2,54
Geschätzter Verkehrswert						1.725	4,19

Qualitätsstichtag 24.07.2025

Schätzung des Verkehrswertes des Waldgrundstücks zum Qualitätsstichtag 24.07.2025																	
Flur Nr.	Fläche m²	Bodenwerte €/m²	Bodenwerte €	Waldbestandswerte/Gesamtwerte in €													
				Bestandes- werte	m²	Gesamt- sachwerte	m²	in %	Marktanpassg. geschätzt vom Bestandeswert	Verkehrs- werte geschätzt	m²	Abtriebs- werte	m²	in %	Markt- anpassg. vom Abtriebswert	Abtriebs- werte mit Boden	m²
566	412	1,65	680	1,045	2,54	1,725	4,19			1,725	4,19	1,045	2,54			1,725	4,19
Gesamt	412	1,65	680	1,045	2,54	1,725	4,19			1,725	4,19	1,045	2,54			1,725	4,19
Abtriebswert 100% des Sachwerts				2,54											1,045		
Wert des Bodens				1,65											680		
Sachwert des Holzbestandes				2,54											1,045		
Gesamtsachwert				4,19											1,725		
Abtriebswert mit Bodenwert				4,19											1,725		
Wertebereich				4,19 bis 4,19													
geschätzter Verkehrswert				4,19											1,725		

12. Bestätigungsvermerk

Der Unterzeichner bestätigt, das vorliegende Gutachten nach bestem
Wissen und Gewissen und in neutraler Haltung angefertigt zu haben.

Julbach, den 23.03.2026



Karl-Heinz Hellinger, Dipl. Ing. (Fh)

Forstsachverständiger

13. Anlagenverzeichnis

- 1 Bestandeskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
- 2 Werbungskostenfreie Erlöse



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 10 20 30 40m

Maßstab 1: 1.000

Erstellt am 03.02.2026 16:42
<https://v.bayern.de/mKBhB>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus



AuWert Fichte

Qualitätsstichtag: 24.07.2025

566 Bestand 1 Altdurchforstung/Altholz**80** Vorrat Efm o. R.**603** OH

36 steil

BHD 31 cm**Holzerlös**

			B	C	D		
			73%	15%	12%	Mittel	Erlös
			aktueller Abtriebswert				
Sorten	%	Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	47,00	47,00	35,00	45,56	0,00
1 b	17%	102,51	112,00	112,00	92,00	109,60	11.235,10
2a	27%	162,81	122,00	122,00	102,00	119,60	19.472,08
2b	19%	114,57	132,00	132,00	112,00	129,60	14.848,27
3a	8%	48,24	132,00	132,00	112,00	129,60	6.251,90
3b	2%	12,06	132,00	132,00	112,00	129,60	1.562,98
4	0%	0,00	132,00	132,00	112,00	129,60	0,00
5	0%	0,00	132,00	132,00	112,00	129,60	0,00
6	0%	0,00	132,00	132,00	112,00	129,60	0,00
	73%	440,19					53.370,32
IL/IS	14%	84,42				43,00	3.630,06
NVD	13%	78,39	Hack SRM	Fm = 2,4 SRM		8,00	1.505,09
	100%	603,00					58.505,47

MWSt. 5,5%

3.217,80

Werbungskostenbelasteter Erlös

61.723,27

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung

30,00

15.738,30

Rücken/Hackschnitzel

5,00

SRM

940,68

Mehrwertsteuer

19%

3.169,01

19.847,99

Werbungskostenfreier Erlös**41.875,29**

69,44

AuWert Kiefer

Bewertungsstichtag: 24.07.2025

566 Altdurchforstung/Altholz**100** Vorrat Efm o. R.**339**

I,0

steil

BHD 42 cm**Holzerlös**

			B	C	D		
			15%	45%	40%	Mittel	Erlös
			aktueller Abtriebswert				
Sorten	%	Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00				0,00	0,00
1 b	0%	0,00	76,50	76,50	51,00	66,30	0,00
2a	14%	47,46	86,50	86,50	61,00	76,30	3.621,20
2b	33%	111,87	110,00	97,00	72,00	88,95	9.950,84
3a	27%	91,53	120,00	98,00	72,00	90,90	8.320,08
3b	8%	27,12	120,00	100,00	72,00	91,80	2.489,62
4	1%	3,39	120,00	100,00	72,00	91,80	311,20
5	0%	0,00	120,00	100,00	72,00	91,80	0,00
6	0%	0,00	120,00	100,00	72,00	91,80	0,00
	83%	281,37					24.692,93
IL/IS	8%	27,12				43,00	1.665,94
NVD	9%	30,51	Hack SRM	Fm = 2,4 SRM		8,00	585,79
	100%	339,00					26.944,66

MWSt. 5,5%

1.481,96

Werbungskostenbelasteter Erlös

28.426,62

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung	30,00		9.254,70
Rücken/Hackschnitzel	5,00	SRM	366,12
Mehrwertsteuer	19%		1.827,96
			11.448,78

Werbungskostenfreier Erlös**16.977,85**

50,08

AuWert Kiefer

Bewertungsstichtag: 24.07.2025

566 Bestand Altdurchforstung/Altholz**120** Vorrat Efm o. R. **356** I,0 stark geneigt**BHD** 48 cm**Holzerlös**

			B	C	D		
			30%	40%	30%	Mittel	Erlös
			2021 - 2025				
Sorten	%	Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00				0,00	0,00
1 b	0%	0,00	57,00	57,00	45,00	53,40	0,00
2a	3%	10,68	67,00	67,00	50,00	61,90	661,09
2b	19%	67,64	98,00	77,00	56,00	77,00	5.208,28
3a	32%	113,92	106,00	80,00	56,00	80,60	9.181,95
3b	24%	85,44	108,00	80,00	56,00	81,20	6.937,73
4	9%	32,04	108,00	80,00	56,00	81,20	2.601,65
5	0%	0,00	108,00	80,00	56,00	81,20	0,00
6	0%	0,00	108,00	80,00	56,00	81,20	0,00
	87%	309,72					24.590,70
IL/IS	5%	17,80				43,00	1.093,43
NVD	8%	28,48	Hack SRM	Fm = 2,4 SRM		8,00	546,82
	100%	356,00					26.230,94

MWSt. 5,5%

1.442,70

Werbungskostenbelasteter Erlös

27.673,65

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung	30,00		9.825,60
Rücken/Hackschnitzel	5,00	SRM	341,76
Mehrwertsteuer	19%		1.931,80
			12.099,16

Werbungskostenfreier Erlös**15.574,49**

43,75