

II. Zahlenmäßige Darstellung

8. Wert des Bodens

1.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederaichbach ist das zu bewertende Grundstück als „Wald“ dargestellt (GEMEINDEVERWALTUNG NIEDERAICHBACH, Mitteilungen zum Flächennutzungsplan und Auskünfte zu Planung und Erschließung der Grundstücke, E-Mail vom 22.07.2025). Wie die Gemeinde Niederaichbach mitteilt, liegt das Grundstück im Fauna-Flora-Habitat-Gebiet *7439-371.06 Leiten der Unteren Isar* und gehört zum Biotop *7340-0303 Wald mesophil und Feuchtwald südöstlich Haag*. Das Grundstück gehört keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet an, auch keinem Wasserschutzgebiet. Es befinden sich keine Naturdenkmale und geschützten Landschaftsbestandteile auf dem Grundstück. 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, E-Mail vom 22.07.2025). Vom Landratsamt Landshut liegt die Auskunft vor, dass das Grundstück aktuell nicht im Altlasten-Bodenschutz- und Dateninformationssystem verzeichnet ist (LANDRATSAMT LANDSHUT, ABFALLWIRTSCHAFT, E-Mail vom 01.09.2025). Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen 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, E-Mail vom 22.07.2025). 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 „Scheiblbach“ 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 Wertfaktoren¹³ 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

¹³Größe 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)¹⁴. 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

¹⁴In 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 842 ist Teil des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes 7439-371.06 *Leiten der Unteren Isar* und gehört zum Biotop 7340-0303 *Wald mesophil und Feuchtwald südöstlich Haag*. Das Grundstück gehört keinem Natur- oder Landschaftsgebiet an und auch keinem Wasserschutzgebiet, es befinden sich keine Naturdenkmale und auch keine geschützten Landschaftsbestandteile darauf, es 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 (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, ggf. ist bei Maßnahmen abzuklären, ob diese erlaubt sind oder ob sie Schutzziele zuwiderlaufen.

6.

Grundstück 842 liegt nordwestlich Goldern und südlich Haag im *Griesfeld* in etwa 450 Metern Seehöhe. Es bildet den südlichen Rand einer nach Norden verlaufenden Waldschlucht die an einen größeren Forst im Norden anschließt. Zu 1.070 m² Wald gehören 34 m² Wegefläche, sodass das Grundstück eine Fläche von insgesamt 1.104 m² aufweist. Der Standort ist basenreich und hangwasserzünftig, insofern entspricht das aufstehende Baumholz aus Esche, Bergahorn, einzelnen Buchen, Eichen und Wildkirschen auf dem wüchsigen Laubholzgrund der potentiell natürlichen Waldgesellschaft. Die geringe Fläche und die Randlage sind dabei nachteilig, weil die Bäume starke Äste ansetzen und große Kronen ausbilden, was aus Gründen des Waldschutzes erwünscht, der Qualität des Holzes indes abträglich ist. Selbst würde man Nadelholz einbringen, bliebe dieser negative Randeffect bestehen, doch passen Nadelhölzer eher nicht auf diesen basischen Standort. Die Fichte neigt auf diesem typischen Laubholzboden zu Rotfäule und ist oft von Hallimasch betroffen, einzig mit der Tanne könnte man es probieren, allerdings würde auch sie einen großen Trauf ansetzen. Da die Fläche so klein ist, fällt es nicht so sehr ins Gewicht, doch ist durch die Steilheit des Geländes mit etwas höheren Aufarbeitungskosten zu rechnen. Günstig ist der unmittelbare Anschluss an den Gemeindeweg 827. Mit den im Norden anschließenden Waldgrundstücken ist Flurstück 842 zweifellos Wald im Sinne Artikel 2 Absatz 1 BayWaldG, doch hat der Bestand eher den Charakter eines Feldgehölzes. Die im

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

Flurstück 842 ist basenreich und reichlich mit Wasser versorgt. Die aufstehende Bestockung aus Esche, Bergahorn und Buche, Eiche und Wildkirsche in Einzelmischung entspricht eigentlich genau der natürlichen Waldgesellschaft des Waldmeister-Buchenwaldes bzw. Schluchtwaldes aus Buche und Edellaubhölzern. Die Esche ist auf dem vorliegenden Standort ideal. Sie verträgt auch schwere und nasse Böden. Auch wenn die aufstehenden Eschen noch grün sind und vital¹⁵, ist die Erfahrung doch, dass man auf sie nicht mehr bauen kann. Für die rund 70 Jahre alte Esche ist deshalb vom aktuellen Abtriebswert auszugehen. Der eingemischte Bergahorn wird auf etwa 50 Jahre geschätzt, sein Umtrieb liegt bei etwa 120 Jahren, auf dem guten Standort wird von 100 Jahren ausgegangen. Wegen des drohenden Ausfalls bei der Esche sollten Unter- und Zwischenständer anderer Baumarten als Ersatz mitgedacht werden, genauso aufkommende Naturverjüngung von Bergahorn, Buche und Eiche. Dazu erscheint es

¹⁵Seit 2008 breitet sich das Eschentriebsterben flächendeckend aus und bringt vor allem Junghölzer innerhalb weniger Jahre zum Absterben. Auch Althölzer sind massiv betroffen. Hier verläuft die Krankheit eher chronisch. Die Eschen werden geschwächt und sind damit anfälliger für Schädlinge (BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT, PRAXISHILFE Klima – Boden – Baumartenwahl, 2019).

sinnvoll Buchen, Eichen und Wildkirschen möglichst lange als Samenbäume zu halten. Vorstellbar ist auch, etwa Hainbuche und Tanne einzel- bis truppweise auf lichtere Stellen voranzubauen. Birke, Aspe, Eberesche ect. sollten im Klimawandel mitgedacht werden, besonders an den Waldrändern, auch Roterle auf feuchten Stellen. Die Umtriebszeiten nachfolgend:

Tabelle 5: Umtriebszeiten

Baumart	Umtriebszeit in Jahren
Esche	<i>von Ausfall durch Triebsterben ist auszugehen</i>
Bergahorn	100

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 Nadel sägerundholz war lebhaft, die Sägewerke waren voll aufnahmefähig, so legten die Preise nicht zuletzt wegen des anhaltend regen Exports noch einmal zu (WALDBESITZER VEREINIGUNG 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 (WALDBESITZER VEREINIGUNG 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 Bäume sind wegen der Randlage weitausladend bekrönt, sodass überwiegend nur schlechte Qualitäten heranwachsen. Die Bestandesfläche ist für hochwertiges Stammholz einfach zu klein, wenn man bedenkt, dass Laubbäume durchgehend beschattet bleiben müssen, um langes und astfreies Holz auszubilden. Für den Bergahorn wird bestenfalls mit 10% bis 20% Güte B im Alter der Umtriebszeit gerechnet, ansonsten fällt nur minderwertiges Holz der Güte C und schlechter an.

Kulturrkosten/Wiederaufforstungskosten

Die unterstellten Kulturrkosten 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: Kulturrkosten

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

Die aufstehende Bestockung stammt vermutlich vollends aus Naturverjüngung. Da mit dem Ausfall der Esche zu rechnen ist, sollten Unter- und Zwischenstände anderer Baumarten und deren Naturverjüngung mitgedacht werden, genauso etwa Birke, Aspe, Eberesche insbesondere an den Rändern. Einzelne Buchen, Eichen oder Wildkirschen sollten so lange wie möglich als Samenbäume genutzt werden. Bei entsprechender Sorgfalt lässt

sich das Holz weitgehend natürlich verjüngen, auch wenn die Esche vorzeitig ausfällt. Lücken sind nötigenfalls etwa mit Hainbuche, Linde oder Eiche, Wildkirsche, an den Rändern auch mit Walnuss abzudecken. 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			
Flst. Nr.	Be stand Nr. Fläche	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
842	1 0,1070	Es65	0,70	1,0	272	18,15	370	Wegen Eschentriebsterben nur Abtriebswert	8.288	0,644	100	1,0	240	370
	1 0,1070	BAh50	0,30	1,0							6.000	1,0	240	240
Summe:		0,1070					370						240	610
Gesamt:		0,1070					370						240	610

Der Sachwert des Wald(teil-)grundstücks zum Qualitätsstichtag 24.07.2025 ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Sachwert des Wald(teil-)grundstücks zum Qualitätsstichtag 24.07.2025							
Flur- stück	Fläche m²	Boden		Bestand		Gesamt	
		€	€/m²	€	€/m²	€	€/m²
842	1.040	1.487	1,43	610	0,59	2.097	2,02
Weg	34	75	2,21			75	2,21
Sa.	1.074	1.562	1,45	610	0,57	2.172	2,02
Sa.	1.040	1.487	1,43	610	0,59	2.097	2,02
Weg	34	75	2,21			75	2,21
Gesamt	1.074	1.562	1,45	610	0,57	2.172	2,02
Wert des Bodens						1.562	1,45
Sachwert des Holzbestandes						610	0,57
Gesamtsachwert						2.172	2,02

11. Verkehrswert

11.1 Diskussion

Flurstück 842 ist eine basenreiche und hangwasserzügige Schlucht, insofern entspricht die Bestockung aus Esche, Bergahorn, Buche, Eiche und Wildkirsche der natürlichen Waldgesellschaft des Waldmeister-Buchenwaldes bzw. des Schluchtwaldes. Die Esche passt ideal auf den Standort, doch ist ihr Totalverlust zu befürchten, weshalb auf Unter- und Zwischenständer und Naturverjüngung anderer Baumarten zu setzen ist. Dazu erscheint es sinnvoll Buchen, Eichen und Wildkirschen möglichst lange als Samenbäume zu halten. Vorstellbar ist auch, etwa Hainbuche und Tanne einzel- bis truppweise auf lichterem Stellen voranzubauen. Die Fichte neigt auf diesem typischen Laubholzboden zu Rotfäule und ist oft von Hallimasch betroffen. 2025 war ein Jahr ohne größere Kalamitäten. Die Nachfrage nach Nadel sägerundholz 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).

11.2. Schätzung des Verkehrswerts

11.2.1 Sachwert

Der Sachwerte des Wald(teil-)grundstücks ist in Tabelle 9 dargestellt.

11.2.2 Abtriebswert

Der Abtriebswert ist derjenige Wert, der durch Einschlag und Verkauf zu Erlösen ist. Obwohl er in aller Regel meist nur eine theoretische Annahme bleibt – der Realisierung stehen oftmals waldgesetzliche Bestimmungen und waldbauliche Planungen entgegen – ist die Auseinandersetzung mit ihm insofern nützlich, weil er de facto den untersten Wert zum Verkehrswert absteckt. Mit 370 € (0,34 €/m²) liegt der Abtriebswert ohne Boden bei 61% des Bestandes-(Sach)-wertes von 610 € (0,57 €/m²). Es handelt sich hier lediglich um den vermuteten Wert für den zu erwartenden Abgang der Esche. Ansonsten steht kein schlagbares Holz auf. Mit dem Boden errechnen sich 1.932 € (1,80 €/m²). Der Abtriebswert zum Qualitätsstichtag 24.07.2025 ist der nachfolgenden Tabelle 10 zu entnehmen.

Abtriebswert des Wald(teil-)grundstücks zum Qualitätsstichtag 24.07.2025							
Flur- stück	Fläche m²	Boden		Bestand		Gesamt	
		€	€/m²	€	€/m²	€	€/m²
842	1.040	1.487	1,43	370	0,36	1.857	1,79
Weg	34	75	2,21			75	2,21
Sa.	1.074	1.562	1,45	370	0,34	1.932	1,80
Sa.	1.040	1.487	1,43	370	0,36	1.857	1,79
Weg	34	75	2,21			75	2,21
Gesamt	1.074	1.562	1,45	370	0,34	1.932	1,80
Wert des Bodens						1.562	1,45
Abtriebswert des Holzbestandes						370	0,34
Abtriebswert mit Wert des Bodens						1.932	1,80

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 842 ist eine basenreiche Schlucht. Die Bestockung ist naturnah, doch ist mit dem Ausfall der Esche zu rechnen. Die geringe Fläche und die Randlage sind nachteilig, ebenso die Steilheit des Grundes. Günstig ist der unmittelbare Wegeanschluss im Süden. Flurstück 842 ist Teil des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes *Leiten der*

Tabelle 11: Verkehrswert des Wald(teil-)grundstücks zum Qualitätsstichtag 24.07.2025

Verkehrswert des Wald(teil-)grundstücks zum Qualitätsstichtag 24.07.2025							
Flur- stück	Fläche m²	Boden		Bestand		Gesamt	
		€	€/m²	€	€/m²	€	€/m²
842	1.040	1.487	1,43	610	0,59	2.097	2,02
Weg	34	75	2,21			75	2,21
Sa.	1.074	1.562	1,45	610	0,57	2.172	2,02
Sa.	1.040	1.487	1,43	610	0,59	2.097	2,02
Weg	34	75	2,21			75	2,21
Gesamt	1.074	1.562	1,45	610	0,57	2.172	2,02
Wert des Bodens						1.562	1,45
Wert des Holzbestandes						610	0,57
Geschätzter Verkehrswert						2.172	2,02

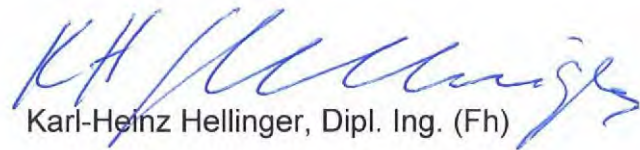
Tabelle 12: Schätzung des Verkehrswertes des Wald(teil-)grundstückes zum
Qualitätsstichtag 25.07.2025

Schätzung des Verkehrswertes des Wald(teil-)grundstücks zum Qualitätsstichtag 24.07.2025																							
Flur Nr.	Fläche m²	Bodenwerte		Waldbestandswerte/Gesamtwerte in €																			
		€/m²	€	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					
842	1.040	1,43	1.487	610	0,59	2.097	2,02			2.097	2,02	370	0,36				1.857	1,79					
Weg	34	2,21	75			75	2,21			75	2,21						75	2,21					
Sa.	1.074	1,45	1.562	610	0,57	2.172	2,02			2.172	2,02	370	0,34				1.932	1,80					
Sa.	1.040	1,43	1.487	610	0,59	2.097	2,02			2.097	2,02	370	0,36				1.857	1,79					
Weg	34	2,21	75			75	2,21			75	2,21						75	2,21					
Gesamt	1.074	1,45	1.562	610	0,57	2.172	2,02			2.172	2,02	370	0,34				1.932	1,80					
Abtriebswert		61% des Sachwerts																					
Wert des Bodens		1,45																					
Sachwert des Holzbestandes		0,57																					
Gesamtsachwert		2,02																					
Abtriebswert mit Bodenwert		1,80																					
Wertebereich		1,80 bis 2,02																					
geschätzter Verkehrswert		2,02																					
		2,172																					

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