

B-I-5

Sachverständiger für forstliche Bewertung und Schätzung

DIPL. ING. FH
KARL-HEINZ
HELLINGER

Gutachten

zum Verkehrswert

des in der Gemarkung Hüttenkofen
gelegenen Wald(teil-)grundstücks 842

im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Landshut,
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen,
mit Aktenzeichen 1 K 47/25

AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Landshut,
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

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	54
10.	Sachwert des Wald(teil-)grundstücks	61
11.	Verkehrswert	62
11.1	Diskussion	62
11.2	Schätzung des Verkehrswerts	64
11.2.1	Sachwert	64
11.2.2	Abtriebswert	64
11.2.3	Verkehrswert	66
12.	Bestätigungsvermerk	69
13.	Anlagenverzeichnis	70

I. ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Auftrag und Bewertungsstichtag des Gutachtens

Mit Beschluss vom 05.05.2025 des Amtsgerichts Landshut, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, wurde der Unterzeichner im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Aktenzeichen 1 K 47/25, beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert des im Grundbuch von Hüttenkofen, Blatt 546, des Grundbuchamtes Landshut eingetragenen Beschlagnahmeobjektes zu schätzen. Das betreffende Grundstück 842 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 Waldzusammensetzung 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, E-Mail vom 04.09.2025
- (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. E-Mail vom 22.07.2025
- (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 05.03.2025
- (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 Teilfläche, als Wald genutzten Grundstück, die in Tabelle 1 zusammengefassten Angaben vor.

Das Grundstück liegt nordwestlich der Ortschaft Goldern und südlich des Anwesens Haag im sogenannten „Griesfeld“ in etwa 450 Metern Seehöhe. Es gehört zu einem nach Norden verlaufenden Graben, dessen bewaldeten Wände steil nach Westen und Osten abfallen. Im Norden schließt dieser Graben an einen größeren Waldkomplex an, Flurstück 842 liegt am südlichen Rand dieses bewaldeten Tobels. Brombeere, Waldrebe, Schwarzdorn, Wolliger Schneeball und Roter Hartriegel zeigen sehr frische, hangwasserzügige Standortsverhältnisse an. Es steht ein Baumholz aus Esche und Bergahorn mit einzelnen Buchen, Eichen und Wildkirschen auf der Fläche, was etwa der potentiell natürlichen Waldgesellschaft entspricht. Das Grundstück ist Teil des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes 7439-371.05 *Leiten der Unteren Isar*² und gehört zum Biotop 7340-0303 *Wald mesophil und Feuchtwald südöstlich Haag*³. Das Grundstück gehört keinem Natur- oder Landschaftsgebiet an und auch keinem Wasserschutzgebiet, es befinden sich keine Naturdenkmale und auch

²Gebietsdaten unter: <https://www.lfu.bayern.de/natur/natura2000/browse/info?id=7439371>.

³Sonstiger Feuchtwald (inclusive degenerierte Moorstandorte (60%); Laubwälder mesophil (40%).

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). Zu 1.070 m² Wald gehören 34 m² Weg. Diese Wegefläche liegt im Süden des Grundstücks im Bereich des Gemeindeweges 827. An diesen Weg liegt Flurstück 842 im Osten und Süden an. Im Westen führt Gemeindeweg 862, der wie Weg 827 in den südlich führenden Weg 829 einmündet, ebenfalls zur Gemeinde Niederaichbach zugehörig.

Die Ost- und Südseite von Flurstück 842 sind abgemarkt, West- und Nordseite sind es nicht. So sind die Grenzen in der Natur teilweise nur bruchstückhaft zu erkennen. Für amtlich bestätigte Grenzen wäre ein Antrag auf Grenzermittlung zu stellen (AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BTEITBAND UND VERMESSUNG PFARRKIRCHEN, AUSSEN- STELLE SIMBACH AM INN vom 23.09.2025). Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 1 K 47/25); 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 Eigentums-
verhältnissen 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	
					<i>Weg</i>	<i>Wald</i>
842	Hüttenkofen	546	1.104	Griesfeld	34	1.070

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)⁴.

Und in der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 (WaldR 2000)⁵ heißt es unter Punkt 3. Wertermittlungsverfahren ferner: „Der Waldwert ist grundsätzlich im Wege einer Einzelwertermittlung herzuleiten.“

⁴Zur 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).

⁵Während 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)wertverfahren⁶ ist das Standardverfahren bei der Verkehrswertschätzung von einzelnen Beständen und von kleineren Forstbetrieben.

⁶Der 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)⁷ 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.

⁷LINDEMANN 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 Alterswertfaktorenverfahren⁸ 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).

⁸Die 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 Bestandserwartungswertformel 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 WIRTSCHAFTSLEHRE 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 842 Hüttenkofen, Bergahorn:

*Bergahorn Bon. 1,0 nach Esche, WIMMENAUER, 1919, SCHWAPPACH,
1929, Bg 1,0 (Bestockungsgrad 1,0), U = 100 (100 Jahre Umtriebszeit), 50
(Alter 50 Jahre), 0,1070 ha (= 0,1070 ha Bestand, davon 30% Anteil der
Baumart), Vorrat 100 (Vorrat im Alter 100 Jahre nach Ertragstafel) =
344 Fm o.R. (Erntefestmeter ohne Rinde).*

*Au = 8.288 €/ha
U = 100 Jahre
c = 6.000 €/ha
f = 0,644
Bg = 1,0
F = 0,1070 ha
% = 30*

Ha = $[(8.288 - 6.000) \times 0,644 + 6.000] \times 30\% \times 1,0 \times 0,1070 \text{ ha}) = 240 \text{ €}$

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)⁹. 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

⁹2015 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 (Abtriebswert¹⁰) 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.“

¹⁰Abtriebswerte 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.

Das Grundstück liegt nordwestlich der Ortschaft Goldern und südlich des Anwesens Haag im sogenannten „Griesfeld“ in etwa 450 Metern Seehöhe. Es gehört zu einem nach Norden verlaufenden Graben, dessen bewaldeten Wände steil nach Westen und Osten abfallen. Im Norden schließt dieser Graben an einen größeren Waldkomplex an, Flurstück 842 liegt am südlichen Rand dieser bewaldeten Schlucht. Brombeere, Waldrebe, Schwarzdorn, Wolliger Schneeball und Roter Hartriegel zeigen einen basenreichen und hangwasserzügigen Standort an. Es steht ein Baumholz aus Esche und Bergahorn mit einzelnen Buchen, Eichen und Wildkirschen auf. Der Bestand wird auf 50 bis 70 Jahre geschätzt. Die Esche ist noch grün und vital.

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 gemeindlichen Weg 827 im Süden. 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 in etwa 450 Metern Seehöhe.

6.2 Klima

Die Niederschläge betragen im Jahresmittel bei 800 mm; die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8° C¹¹.

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.

¹¹Die 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 Waldzusammensetzung¹²

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

¹²K. FOERST und K. KREUTZER: Regionale Waldzusammensetzung Bayerns, 1978, Überarbeitung GULDER, 2001.

7. Beschreibung des Grundstücks und der Holzbestände

<u>Flurstück Nr.</u>	: 842
Gemarkung	: Hüttenkofen
Gesamtfläche	: 1.104 m ²
	: Nutzungs- Teilfläche
	Art (m ²)
	Wald 01.070
	Weg 00.034
Lage	: Griesfeld
Zuschnitt	:
Eingrenzung	: N: Fl. Nr. 841 Wald O: Fl. Nr. 835 Landwirtschaftsfläche S: Fl. Nrn. 835 Landwirtschaftsfläche, 827 Weg W: Fl. Nrn. 843 Wald, 862 Weg
Zufahrt	: Gemeindeweg 827
<u>Bestand Nr.</u>	:
Fläche	: 1.070 m ²
Gelände	: Steile Schlucht
Boden	: Frisch bis sehr frisch, hangwasserzügig mit Brombeere, Waldrebe, Schwarzdorn, Wolligem Schneeball und Rotem Hartriegel
	70 Esche 60 – 80/65; Bon. I,0 30 Bergahorn 40 – 60/50; Bon. I,0
	Alter: BG: 1,0
Bestandesform	: Baumholz
Erschließung	: Gemeindeweg 827
Sonstiges	: Einzelne Buchen, Eichen und Wildkirschen; Esche noch grün und vital.