



FORSTBÜRO OSTBAYERN

Sachverständigenbüro für Wald- und Forstwirtschaft

Beratung

Gutachten

Service

www.forstbuero-ostbayern.de

Helmut Josef Riederer Diplom-Forstwirt Univ.

Öffentlich bestellter und beeidigter

Sachverständiger für Standorterkundung (Gruppe Forstwirtschaft)

von der Regierung der Oberpfalz

Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handelskammer Regensburg

Deschermühlweg 19 93453 Neukirchen b. Hl. Blut

Tel.: 09947/1729 Fax: 09947-2550

E-mail: forstbuero_ostbayern@t-online.de

Verkehrswertermittlung

**für das Waldgrundstück Fl.Nr. 1058 der Gemarkung Waldmünchen
mit einer Gesamtgröße von 0,6680 ha,
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham für Waldmünchen, Bl. 5966**

Stand: 14.03.2025

Fl.Nr.	Bezeichnung	ha	Verkehrswert gerundet
1058	Treffenholz	0,6680	21 .000,00 €

Auftraggeber: **Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht-
Augustenstr.3, 93049 Regensburg**

Gutachterauftrag: 1 K 56/24
A./B u. a.
wg. Teilungsversteigerung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	3
1.1	Auftrag und Auftraggeber	3
1.2	Stichtag	3
1.3	Verwendete Hilfsmittel	3
2.	NATURALDATEN UND VEWERTUNGSVERFAHREN	4
2.1	Standort und Erschließung	4
2.2	Aufstockender Bestand	4
2.3	Rechte und Belastungen	5
2.4	Verfahren der Wertermittlung	5
2.5	Bodenwert	8
2.6	Bestandeswert	8
3.	VERKEHRSWERT	10
4.	ANLAGEN	11

1. Anlass

Am 20.01.2025 hat das Amtsgericht Regensburg einen Beschluss im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gefasst.

1.1 Auftrag und Auftraggeber

Das Amtsgericht Regensburg beauftragte den Unterfertigten mit Schreiben vom 22.01.2025 mit der Wertermittlung des o. a. Waldgrundstückes.

Das Waldgrundstück wurde am 25.02.2025 besichtigt und aufgenommen. Die Parteien wurden mit Schreiben vom 30.01.2025 über den Ortstermin verständigt. Zum Ortstermin am 25.02.2025 waren folgende Personen erschienen:

Für den Antragsteller: A

Für die Antragsgegnerin: B

1.2. Stichtag

Stichtag der Bewertung ist der 25.02.2025, das ist auch der Tag der Außenaufnahme.

1.3 Verwendete Hilfsmittel

Folgende Hilfsmittel wurden für die Wertermittlung verwendet:

- Hilfstabeln für die Forsteinrichtung im Bayer. Staatswald
- Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen i. d. Fassung v. 12.07.2000 (WaldR 2000) incl. der zugehörigen Alterswertfaktoren
- Standortkartierung der WBV Waldmünchen 1995
- Auswertungsprogramm BETA der Fa. Silvarith
- Durchschnittliche Holzpreise der letzten 5 Jahre in der Region

2. NATURALDATEN UND BEWERTUNGSVERFAHREN

2.1 Standort und Erschließung

Das Grundstück liegt ca. 1 km südwestlich der Stadt Waldmünchen inmitten eines größeren Waldgebietes mit der Bezeichnung „Treffenholz“. Die Waldfläche liegt einer Höhenlage um 500 m ü.NN. Der Wald ist über einen Lkw-fahrbaren Forstweg von Waldmünchen aus zu erreichen.

Die Lage des Grundstückes ist im Gelände erkennbar, der Grenzverlauf mit weiß-schwarzen Straßenpfosten gekennzeichnet. Grenzsteine sind nahezu alle auffindbar, lediglich im Süd-Teil sind Grenzsteine nicht auffindbar, der Grenzverlauf jedoch feststellbar. Das Gelände ist eben bis schwachgeneigt und somit gut bewirtschaftbar.

Bei dem Boden handelt es sich nördlich des Forstweges um einen mäßig bis stark wechselfeuchten sandigen Lehm, südlich davon um einen mäßig frischen bis frischen sandigen Lehm aus Biotitgneisverwitterung. Das Wuchspotential des Standortes liegt im oberen Bereich für die hauptsächlich in der Gegend vorkommenden Baumarten Fichte, Buche und Tanne.

2.2 Aufstockender Bestand

Auf der Fläche stocken drei unterschiedliche Bestände.

Bestand Nr. 1: (nördlich des Forstweges) 2.500 m²

30-35/32-jähriger Fichtenbestand mit einzelnen Buchen, Birken, Aspen, Vogelbeeren, Eichen und Tannen sowie vier Alt-Tannen (33-69 cm BHD) und einer Lärche (24 cm BHD). Der Bestand ist aufgrund des Dichtstandes bei einem geschätzten Bestockungsgrad von 1,3 instabil. Daher wurden Teile des Bestandes vom Schnee an- bzw. umgedrückt. Zudem ist der Boden dort wechselfeucht, was die Stabilität des Bestandes ebenfalls stark beeinträchtigt.

Bestand Nr. 2: (Mittelteil) .2300 m²

15-18/16-jähriger Fichtenbestand mit 10 % Beimischung von Tannen, Birken, Eichen, Vogelbeeren und Birken sowie 5 Alt-Tannen (25 -49 BHD). Der Bestand ist ebenfalls sehr dicht mit einem geschätzten Bestockungsgrad von 1,2.

Bestand Nr. 3: (Südteil) 1630 m²

90-110/100-jähriger Fichtenbestand mit bis 15/10-jähriger Fichten-Tannen-Vorausverjüngung auf ganzer Fläche.

Die Vorratsermittlung ergab 85 Erntefestmeter Fichte ohne Rinde bei einem mittleren Durchmesser von 35,6 cm.

Die Holzmasse wurde mit dem Spiegelrelaskop, Zählfaktor 4 an 2 Stichprobenpunkten ermittelt (siehe Anlage). Zur Bonitierung wurden die Höhen der Mittelstämme und Mitteldurchmesser gemessen.

2.3 Rechte und Belastungen

Im Grundbuch sind keine Rechte und Belastungen eingetragen.

2.4 Verfahren der Wertermittlung

Für die Wertermittlung von Grundstücken sind die Bewertungskriterien im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) enthalten. Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitraum, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des oder der Grundstücke oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nach § 8 ImmoWertV ist der Verkehrswert anhand des Vergleichs-, Sach- oder des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Er kann auch aus einer Kombination der einzelnen Verfahren hergeleitet werden. Auch bei der Anwendung des Sach- oder Ertragswertverfahrens ist der Bodenwert in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§§ 15 und 16 ImmoWertV). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln und die Wahl des Verfahrens ist zu begründen. Dabei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu beachten, d. h. es ist eine Marktanpassung vorzunehmen, auch sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Im Vergleichswertverfahren sind Kaufpreise von Grundstücken zu verwenden, die bezüglich der wertbestimmenden Merkmale mit dem zum bewertenden Objekt weitgehend übereinstimmen (§ 15 ImmoWertV). **Zur Ermittlung des Bodenwertes** können auch geeignete Richtwerte und/oder Vergleichsfaktoren anstelle von Vergleichspreisen verwendet werden (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV). Für Grundstücke mit höheren Qualitäten (Bau- und Rohland) als die der Land- und Forstwirtschaft werden solche Richtwerte von den Gutachterausschüssen an den betreffenden Landratsämtern erstellt. Richtwerte für **Waldbodenwerte** wurden vom Gutachterausschuss am LRA Cham erstmals zum 01.01.2022 festgelegt. Sie werden alle zwei Jahre neu festgesetzt.

2.5 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgte in Anhalt an die gegendüblichen Waldboden- und Grünlandpreise. Darüber hinaus gingen eigene Erfahrungswerte aufgrund mehrerer Bewertungen in dieser Gegend mit in die Bewertung ein.

Nach Auskunft des Gutachterausschusses beim Landratsamt Cham liegen folgende Bodenrichtwerte vor: Westen des Landkreises: 1,30 €/m²

In der Kaufpreissammlung der Landratsämter erfolgt bei den einzelnen Waldverkäufen keine Trennung zwischen Waldbodenwert und Wert des aufstockenden Bestandes. Der Wert des Waldgrundstückes ist in erster Linie von der Qualität und von der Menge des aufstockenden Holzvorrates abhängig. Der **Waldbodenpreis** macht bei Waldkäufen in der Regel den geringeren Wertanteil aus.

Im Raum Waldmünchen liegen keine Preise für Waldverkäufe in vergleichbarer Größe und Lage vor. Die Durchschnittspreise (Boden und Bestand) zum Vergleich landkreisweit lagen:

2021: bei 2,92 €/m², 2022 bei 3,25 €/m² und 2023 bei 3,22 €/m².

Der Bodenrichtwert hat keine bindende Wirkung. Er dient der Orientierung und wird in Folge an die Situation vor Ort angepasst. Es ist daher Aufgabe des Sachverständigen, die örtlichen Gegebenheiten entsprechend zu berücksichtigen.

Der **Waldbodenwert** bewegt sich bei den wüchsigen Gneistandorten in einer Spanne zwischen 0,50 €/m² (felsig, stark blocküberlagert, sehr trocken) und 1,30 €/m² (frisch, tiefgründig verlehmt).

Darüber hinaus wird der Bodenwert von mehreren Faktoren, insbesondere Lage, Erschließung und Standort beeinflusst. Die Standortsverhältnisse sind für die Gegend insgesamt als **durchschnittlich** anzusehen.

Entsprechend der Wuchskraft des Bodens wurde daher folgender durchschnittlicher Bodenpreis unterstellt:

N-Teil wechselfeucht:	0,70 €/m ² x 2.500 m ² =	1.750,00 €
Mittel- u. Südteil:	1,20 €/m ² x 3.930 m ² =	4.716,00 €
Forstweg:	5,00 €/m ² x 250 m ² =	1.250,00 €
Gesamter Waldbodenpreis:		7.716,00 €
d.s. rd. 1,20 €/m²		

2.6 Bestandeswert

Als Holzpreise wurden die durchschnittlichen Preise der letzten 5 Jahre für die Gegend unterstellt. Diese sind für die dort anfallenden durchschnittlichen Sortimente bei

Fichte	B/C bei 2b und stärker	98 €/fm
	Brennholz	39 €/fm

Die fm-Angabe bedeutet Festmeter ohne Rinde. Bei den Werbungskosten wurden durchschnittlich 22 €/fm Stammholz und 25 €/fm Industrie- bzw. Brennholz unterstellt. Für die jeweiligen Baumarten wurden die erntekostenfreien Erlöse im Durchschnitt aller anfallenden Sortimente angeschätzt und entsprechend mit den ermittelten Festmetern (fm), hier Erntefestmetern, multipliziert. Aufgrund der mittleren gemessenen Durchmesser wurde ein durchschnittlicher Nettoerlös unterstellt.

Für die jüngeren Bestände wurde der Bestandserwartungswert, für den Altbestand der Abtriebswert berechnet. Es ergeben sich folgende Bestandeswerte:

Bestand Nr. 1: (nördlich des Forstweges) 2500 m²

30-35/32-jähriger Fichtenbestand mit einzelnen Buchen, Birken, Aspen, Vogelbeeren, Eichen und Tannen sowie vier Alt-Tannen und einer Lärche

Wert/ha: 13.666,00 € x 0,2500 ha = 3.417,00 €

Alt-Tannen: 33, 42, 52 und 69 BHD:

5 Erntefestmeter x 65 €/fm (erntekostenfrei) = 325,00 €

Gesamter Bestandeswert: 3.742,00 €

Bestand Nr. 2: (Mittelteil) 2300 m²

15-18/16-jähriger Fichtenbestand mit 10 % Beimischung von Tannen, Birken, Eichen, Vogelbeeren und Birken sowie 5 Alt-Tannen.

Wert/ha: 6.989,00 € x 0,2300 ha = 1.607,00 €

Alt-Tannen: 25,33,36,41 und 49 BHD:

4 Erntefestmeter x 65 €/fm (erntekostenfrei) = 260,00 €

Gesamter Bestandeswert: 1.867,00 €

Bestand Nr. 3: (Südteil) 1630 m²

90-110/100-jähriger Fichtenbestand mit bis 15/10-jähriger Fichten-Tannen-Vorausverjüngung auf ganzer Fläche.

Die Vorratsermittlung ergab 85 Erntefestmeter Fichte ohne Rinde bei einem mittleren Durchmesser von 35,6 cm.

85 fm Fichte davon 80 % Stammholz, d.s. 68 fm und 20 % Industrieholz/Brennholz, d.s. 17 Festmeter.

Fichten-Stammholz:	68 fm x 65 €/fm (Ø erntekostenfreier Erlös) =	4.420,00 €
Fichten-Restholz:	17 fm x 13 €/fm (Ø erntekostenfreier Erlös) =	<u>221,00 €</u>
Gesamt:		4.641,00 €

Vorausverjüngung Fichte, Tanne, 10-j. 6000.-€/ha x Teilfläche 0,15 ha = 900,00 €

Gesamter Bestandeswert: **5.541,00 €**

zzgl. 5,5 % MwSt. 304,76 €
Brutto **5.845,76 €**

3. VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert setzt sich aus dem Bodenwert und den Bestandeswerten zusammen.

Bodenwert:	7.716,00 €
Bestandeswerte:	
Bestand Nr.1	3.742,00 €
Bestand Nr.2	1.867,00 €
Bestand Nr.3	5.845,76 €
Sa.	19.170,76 €
Zuschläge: 10% wegen guter Erschließung	1.917,08 €
<u>Verkehrswert:</u>	<u>21.087,84 €</u>
<u>Verkehrswert gerundet:</u>	<u>21.000,00 €</u>
d.s. 3.14 €/m²	

Somit ergibt sich ein endgültiger Verkehrswert von rd. 21.000,00 €

Neukirchen b.Hl.Blut, den 14.03.2025

Helmut Josef Riederer

- Übersichtskarte M 1 : 25.000
- Lageplan M 1:2500
- Ergebnis der Stichproben und Berechnungen