

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 FI.Nr. 53 der Gemarkung Traidersdorf
mit einer Gesamtgröße von 1,3900 ha,
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham für Traidersdorf, Bl. 399

Stand: 19.08.2024

FI.Nr.	Bezeichnung	ha	Verkehrswert gerundet
53	Im Bergl	1,3900	41.000,00 €

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

Gutachterauftrag: 1 K 59/23
x / . y
wg. Teilungsversteigerung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass	3
1.1	Auftrag und Auftraggeber	3
1.2	Stichtag	3
1.3	Verwendete Hilfsmittel	3
2.	NATURALDATEN UND BEWERTUNGSVERFAHREN	4
2.1	Standort und Erschließung	4
2.2	Aufstockender Bestand	4
2.3	Rechte und Belastungen	4
2.4	Verfahren der Wertermittlung	5
2.5	Bodenwert	6
2.6	Bestandeswert	7
3.	VERKEHRSWERT	8
4.	ANHANG	9

1. Anlass

Am 18.07.2024 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 19.07.2024 mit der Wertermittlung des o. a. Waldgrundstückes.

Das Waldgrundstück wurde am 19.08.2024 besichtigt und aufgenommen. Die Parteien wurden mit Schreiben vom 31.07.2024 über den Ortstermin verständigt. Zum Ortstermin am 19.08.2024 waren folgende Personen erschienen:

Für die Antragstellerin: x

Für die Antragsgegnerin: y.

1.2. Stichtag

Stichtag der Bewertung ist der 19.08.2024, 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
- 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. 300 m nördlich der Ortschaft Traidersdorf, in einer Höhenlage zwischen 550 und 565 m ü.NN. Die Waldfläche ist über einen ausgebauten Schlepperweg vom Ende der Ortschaft aus zu erreichen. Innerhalb des Grundstückes bestehen keine Wege. Das Waldgrundstück liegt in einem größeren, zusammenhängenden Waldgebiet mit überwiegend Kleinprivatwald.

Die Lage des Grundstückes ist im Gelände deutlich erkennbar, Grenzsteine sind nahezu alle auffindbar. Das Gelände steigt nach Norden hin zunächst zwischen 7 % und 15 % an und wird dann im felsigen und stark blocküberlagerten Hang steiler.

Bei dem Boden handelt es sich im südlichen Bereich um einen mäßig frischen sandigen Lehm aus Gneisverwitterung, der dann hangaufwärts in einen stark blocküberlagerten Boden bzw. Fels-Lehm-Mosaikboden übergeht. Das Wuchspotential des Standortes liegt im unteren bis mittleren Bereich für die hauptsächlich in der Gegend vorkommenden Baumarten Fichte, Kiefer, Tanne und Buche. Die Blöcke sind hinderlich für eine rationelle Waldbewirtschaftung, insbesondere am Oberhang.

2.2 Aufstockender Bestand

Auf der Fläche stockt ein 90-125/110-jähriger mit Fichten-Kiefernbestand mit Tanne, im Unter- und Zwischenstand sind mehrere Fichten und einzelne Birken und Buchen. Der Bestockungsgrad liegt bei 0,75, die Bonität der Fichte bei II,0, die der Kiefer bei I,3.

Die Holzmasse wurde mit dem Spiegelrelaskop, Zählerfaktor 4 an 7 Stichprobenpunkten ermittelt (siehe Anlage). Zur Bonitierung wurden die Höhen der Mittelstämme und Mitteldurchmesser für jede Baumart gemessen.

2.3 Rechte und Belastungen

In Abteilung II des Grundbuches ist ein Versteigerungsvermerk für das Grundstück 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: Osten des Landkreises: 0,80 €/m²

Nach Auskunft des Gutachterausschusses beim Landratsamt Regen liegen folgende Bodenrichtwerte vor: Gesamter Landkreis: 1,50 €/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.

Vergleiche von Waldverkäufen:

Raum Viechtach Granitstandorte: 2018/19 Werte liegen bei wenigen Verkäufen zwischen 1,50 €/m² und 2,11 €/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.

Die festgesetzten Bodenrichtwerte der Landratsämter Cham und Regen sind nicht fundiert hergeleitet. Bei der Festsetzung der Werte waren lt. Sachbearbeiter des Landratsamtes keine Forstsachverständigen beteiligt. Diese Werte entsprechen aus gutachterlicher Sicht nicht der Realität für diesen Naturraum. Die Werte sind daher nur bedingt geeignet zur Herleitung des Bodenpreises.

Der **Waldbodenwert** bewegt sich bei den wuchsschwachen Gneisstandorten in einer Spanne zwischen 0,40 €/m² (felsig, stark blocküberlagert, trocken) und 1,00 €/m² (frisch, tiefgründig verlehmt).

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

Entsprechend der Wuchskraft des Bodens wurde folgender durchschnittlicher Bodenpreis unterstellt:

$$0,60 \text{ €/m}^2 \times 13.900 \text{ m}^2 = 8.340,00 \text{ €}$$

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(Tanne) B/C bei 2b und stärker	98 €/fm
Brennholz	39 €/fm
Kiefer(Strobe): B/C bei 2a	70 €/fm
3a und stärker	85 €/fm
Brennholz	39 €/fm

Die fm-Angabe bedeutet Festmeter ohne Rinde. Bei den Werbungskosten wurden aufgrund der z.T. schwierigen Bringungsverhältnisse durchschnittlich 24 €/fm Stammholz und 26 €/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.

Die Vorratsaufnahme ergab folgendes Ergebnis:

544 fm Fichte/Tanne davon 80 % Stammholz, d.s. 435 fm und 20 % Industrieholz/Brennholz, d.s. 109 Festmeter.

41 fm Kiefer/Strobe 40 % Stammholz, d.s. 16 fm und 60 % Industrieholz/Brennholz, d.s. 25 Festmeter (fm).

Fichten-Stammholz:	435 fm	x 65 €/fm (Ø erntekostenfreier Erlös) =	28.275,00 €
Fi-Restholz:	109 fm	x 13 €/fm (Ø erntekostenfreier Erlös) =	<u>1.417,00 €</u>
Gesamt:			29.692,00 €
Kiefern-Stammholz:	16 fm	x 55 €/fm (Ø erntekostenfreier Erlös) =	880,00 €
Kie-Restholz:	25 fm	x 13 €/fm (Ø erntekostenfreier Erlös) =	<u>325,00 €</u>
Gesamt:			1.205,00 €
Bestandeswert gesamt:			30.897,00 €
zzgl. 5,5 % MwSt.			1.699,34 €
Brutto			32.596,34 €

3. VERKEHRSWERT

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

Bodenwert:	8.340,00 €
Bestandeswert:	32.596,34 €
Sa.	40.936,34 €
Zu- und Abschläge: keine	
Verkehrswert:	40.936,34 €
<u>Verkehrswert gerundet:</u>	41.000,00 €

d.s. 2.95 €/m²

Die mangelnde Bestandeserschließung wurde bei den erhöhten Werbungskosten (Fällung und Rückung) berücksichtigt.

Somit ergibt sich ein endgültiger Verkehrswert von rd. 41.000,00 €

Neukirchen b.Hl.Blut, den 02.09.2024

Helmut Josef Riederer

- Lageplan M 1:2500
- Ergebnis der Stichproben