

ALOIS SCHAMBECK

von der Regierung der Oberpfalz öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger für
Waldbewertung, forstliche Schadensgutachten und Einzelbaumbewertung

Büro Regensburg: Prüfeninger Str. 64A, 93049 Regensburg - Tel 0941/562768

Büro München: Schäufeleinstr. 1, 80687 München - Tel. 089/566 566

GUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes nach § 74 a Abs. 5 ZVG

des im Grundbuch des Amtsgerichtes Regensburg von 05.08.2024, Blatt 641
eingetragenen Grundbesitzes

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
597	Waldfläche	1,6424 ha

im Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

- 1) xxxxxxxxxxxx
- Antragsstellerin -
- 2) xxxxxxxxxxxx
- Antragsstellerin -

gegen

xxxxxxxxxxxx
- Antragsstellerin -

ua

Verkehrswert zum Stichtag 05.12.2024:

Flurstück	Verkehrswert	
	(je qm)	(ges.)
597	2,97 €	48.756 €

AMTSGERICHT REGENSBURG
- Vollstreckungsgericht -
Gz.: 1 K 128/23

Regensburg, den 10.01.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Auftrag und Unterlagen.....	3
1.2	Ortsbesichtigung.....	3
1.3	Wertermittlungstichtag	3
2	OBJEKTBESCHREIBUNG	4
2.1	Grundbuchstand	4
2.1.1	Eigentumsverhältnisse	4
2.1.2	Flächenstand lt. Grundbuch	5
2.1.3	Lasten, Beschränkungen (Abteilung II des Grundbuches)	5
2.2	Lage, Erreichbarkeit, Standort	5
2.3	Schutzfunktionen	7
2.4	Bestandesbeschreibung	7
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG.....	9
4.1	Waldbestandswert	9
4.1.1	Umtriebszeit und Kulturkosten.....	9
4.1.2	Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln.....	9
4.1.3	Werbungskosten.....	9
4.1.4	Holzpreise	9
4.1.5	Ergebnis – Bestandswerte.....	10
4.2	Waldbodenwert.....	10
4.3	Verkehrswert.....	11

Anlagen

- Anlage 1 Abtriebswertherleitungen
- Anlage 2 Bestandserwartungswerte

1 Grundlagen

1.1 Auftrag und Unterlagen

Mit Beschluss vom 30.08.2024 (**Gz. 1 K 128/23**) wurde der Unterzeichner vom Amtsgericht Regensburg - Vollstreckungsgericht - mit der Erstattung eines Gutachtens zur Feststellung des Verkehrswertes nach § 74 a Abs. 5 ZVG des im Grundbuch des Amtsgerichtes Regensburg Band 10 Blatt 641 vorgetragenen Grundstücks Fl.Nr. 597, Gemarkung Thonlohe beauftragt. Zudem wurde um eine rein informelle Dokumentation der im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Belastungen gebeten.

Zur Bearbeitung des Auftrags standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Auszug aus dem Grundbuch des Amtsgerichtes Regensburg von 1999, Band 10 Blatt 641 – Ausdruck vom 05.08.2024;
- digitale Orthophotos (Luftbildaufnahmen).

1.2 Ortsbesichtigung

Vom Unterzeichner wurde für den 05.12.2024 eine Ortsbesichtigung anberaumt, zu der die am Rechtsstreit beteiligten Parteien ordnungsgemäß geladen wurden.

Neben dem Unterzeichner erschienen:

- xxxxxxxxxxxx;
- xxxxxxxxxxxx;
- Herr Christian Winter (Mitarbeiter des Sachverständigen).

1.3 Wertermittlungstichtag

Stichtag für die vorliegende Wertermittlung ist mit dem Datum der Ortsbesichtigung der **05.12.2024**.

2 Objektbeschreibung

2.1 Grundbuchstand

2.1.1 Eigentumsverhältnisse

In Abteilung I des Grundbuches sind als Eigentümer vorgetragen:

- 1.1. xxxxxxxx
- 1.2. xxxxxxxx
- 1.3. xxxxxxxx
 - In mehrfacher Erbengemeinschaft -
xxxxxxx
- 2.1. xxxxxxxx
xxxxxxx
- 2.2. xxxxxxxx
 - In Erbengemeinschaft -
- 3.1. xxxxxxxx
- 3.2. xxxxxxxx
- 3.3. xxxxxxxx
- 3.4. xxxxxxxx
- 3.5. xxxxxxxx
- 3.6. xxxxxxxx
- 3.7. xxxxxxxx
- 3.8. xxxxxxxx
- 3.9. xxxxxxxx
- 3.10. xxxxxxxx
- 3.11. xxxxxxxx
 - In Erbengemeinschaft –
- 4.1. xxxxxxxx
 - Zu ½ Anteil -
- 4.2. xxxxxxxx
- 4.3. xxxxxxxx
 - in Gütergemeinschaft -
 - Zu ½ Anteil -
- 5.1. xxxxxxxx
 - Zu ½ Anteil -
- 5.2. xxxxxxxx
- 5.3. xxxxxxxx
 - in Gütergemeinschaft -
 - Zu ½ Anteil -
- 6.1. xxxxxxxx
- 6.2. xxxxxxxx
 - in Erbengemeinschaft -

2.1.2 Flächenstand lt. Grundbuch

Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
597	Waldfläche	1,6424 ha

2.1.3 Lasten, Beschränkungen (Abteilung II des Grundbuches)

Im Grundbuch sind neben der Anordnung der Zwangsversteigerung keine Lasten und Beschränkungen vorgetragen.

2.2 Lage, Erreichbarkeit, Standort

Das rechteckförmige, langgestreckte Grundstück liegt rd. 1,6 Kilometer süd-östlich der Ortschaft Thonlohe (Stadt Hemau) im Landkreis Regensburg.

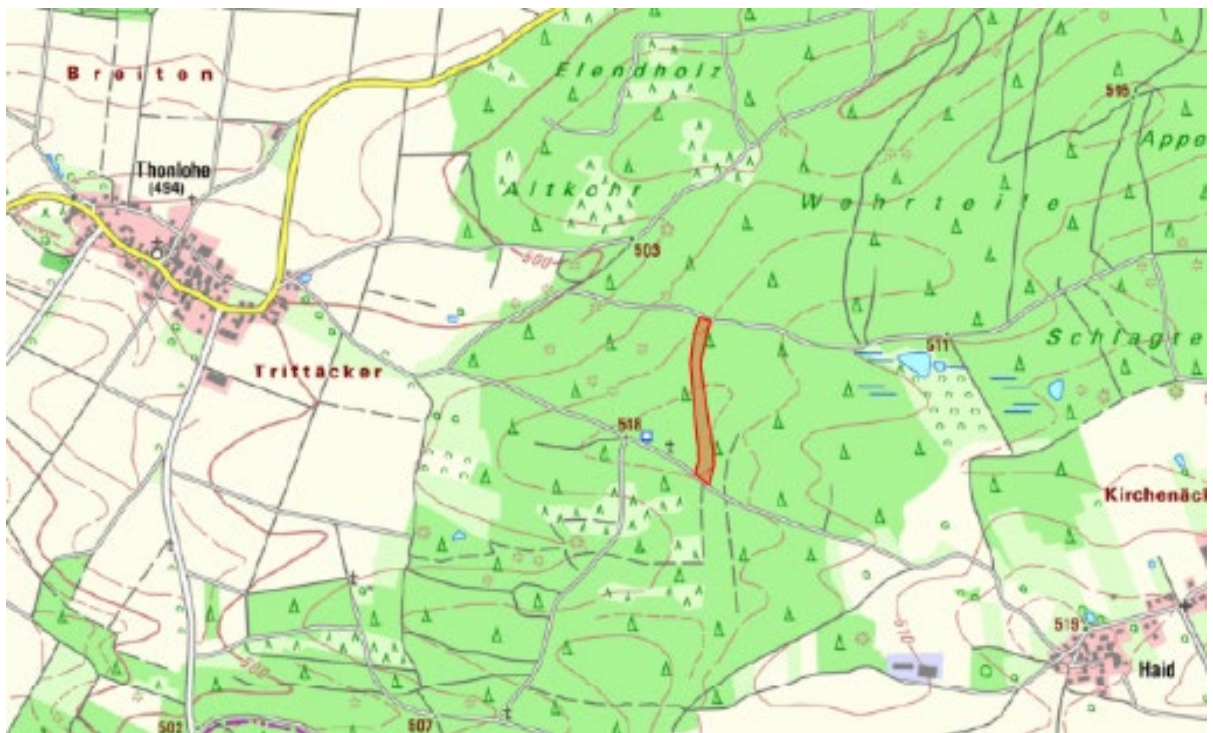


Abbildung 1 Auszug aus der topographischen Karte (das bewertungsrelevante Flurstück 597 ist rot umrandet)

Das Grundstück ist sowohl im Norden, als auch im Süden über gut befestigte öffentliche Feld- und Waldwege erschlossen. Diese bilden im Norden und Süden jeweils die Grundstücksgrenze. Im Osten und Westen bildet jeweils eine Rückegasse eine gut sichtbare Grenze. Die Grenzmarkierungen sind teilweise durch verpflockte Metallstangen und Grenzsteine sichtbar.



Abbildung 2 Orthophoto mit Flurkarte und Flurstück 597 (rot umrandet)

Das Gelände ist flach. Den Standort bilden wuchskräftige, nährstoffreiche, schluffige Lehme. Zeitweise tritt Staunässe auf.



Abbildung 3 Nördliche Grundstücksgrenze mit Forstweg Blickrichtung Westen

2.3 Schutzfunktionen

Das Grundstück ist mit keinen, die Waldbewirtschaftung beeinträchtigenden bzw. den Verkehrswert mindernden Auflagen belegt.

2.4 Bestandesbeschreibung

Fläche	1,6424 ha		Massenermittlung	Ertragstafeln
Bestandsform	Kie-Fi-Bestand			
Alter	120 Jahre	(110-130)		
Bestockungsgrad	0,60			
Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Vorrat/Fläche
Kiefer	95,0	II,0	192,6	316,4 Efm
Fichte	5,0	OH32	18,6	30,6 Efm
Summe:				347 Efm

Auf ca. 30% der Fläche wächst ein Unter- und Zwischenstand aus 100% Fichte. Das wirtschaftliche Alter liegt im Mittel bei 35 Jahren.



Abbildung 4 Kiefern-Fichtenbestand mit U/Z aus Fichte mit Rückegasse als sichtbare Grenze im Osten (Blickrichtung Norden)

3 Wertermittlungsmethode

Die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken, Grundstücksteilen oder Bestandteilen derselben im allgemeinen Grundstücksverkehr regelt die „Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV 2010**)“. Nach § 7 ImmoWertV sind zur Wertermittlung und zur Ableitung erforderlicher Daten nur Kaufpreise heranzuziehen, die **nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind**.

In der gutachterlichen Praxis werden für die Bewertung von Waldflächen - insbesondere auch im Bereich des privaten Grundstücksverkehrs - die "Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - **WaldR 2000**)" zugrunde gelegt.

Der Waldwert ist demnach grundsätzlich im Wege einer Einzelwertermittlung herzu-leiten. Dabei werden gesonderte Wertermittlungen für den Boden und den Holzbe-stand durchgeführt. Die Summe der für den Boden und den Holzbestand ermittelten Einzelwerte stellt regelmäßig den Waldwert dar. Demzufolge werden einzelne Be-stände ausgeschieden, die sich in Alter, Aufbau und Baumartenzusammensetzung voneinander unterscheiden. Für hiebsreife oder nahezu hiebsreife Bestände, werden die Bestandeswerte nach dem Abtriebswert (= erntekostenfreie Erlös des auf-stockenden Holzes) bestimmt.

Für alle nicht hiebsreifen Bestände werden die Bestandeswerte nach dem Alters-wertfaktorenverfahren, basierend auf folgender Formel von BLUME hergeleitet:

$$Ha = [(A_u - c) \times f + c] \times Bf,$$

wobei:

Ha	=	Bestandeswert im Alter a
A _u	=	Abtriebswert eines Holzbestandes im Alter der Umtriebszeit U
c	=	Kulturkosten
f	=	Alterswertfaktor (Awf 2019) für das Alter a
Bf	=	Bestockungsfaktor
a	=	Alter a (gegebenenfalls wirtschaftliches Alter der Pflanzen).

Der Waldbodenwert wird regelmäßig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Nach den Waldwertermittlungsrichtlinien ist der Waldbodenverkehrswert durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhält-nisse für Waldboden zu erzielen wäre. Da die Zahl von Waldverkäufen im Bewer-tungsgebiet relativ gering und somit kaum aussagefähig ist, werden auch landwirt-schaftliche Bodenrichtwerte für die Waldbodenwertfindung herangezogen.

Der Waldbodenwert wird regelmäßig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Nach den Waldwertermittlungsrichtlinien ist der Waldbodenverkehrswert durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhält-nisse für Waldboden zu erzielen wäre. Da die Zahl von Waldverkäufen im Bewer-tungsgebiet relativ gering und somit kaum aussagefähig ist und nicht zuletzt wegen der relativ geringen Flächengröße des hier zu bewertenden Objektes, wird der aktuelle landwirtschaftliche Bodenrichtwerte für die Bodenwertfindung herangezogen.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Waldbestandswert

Die Bestandswertrechnungen wurden Mithilfe des EDV-Programms Microsoft Excel LTSC 2024 durchgeführt.

4.1.1 Umtriebszeit und Kulturkosten

Die Umtriebszeit ist die Zeitspanne, in der eine Baumart unter den gegebenen klimatischen und standörtlichen Voraussetzungen erwartungsgemäß ihre Hiebsreife bzw. das gewünschte Zielsortiment bei ungestörter Entwicklung erreichen kann. Die Kulturkosten fließen in die Erwartungswerte der Jungbestände mit ein. Als Kulturkosten zählen die Kosten von der Begründung eines Bestandes bis zu seiner Sicherung, also incl. Wildschutz, Nachbesserungen etc.

Baumart	Umtriebszeit (Jahre)	Kulturkosten (€/ha)
Fichte	100	3.600,00
Kiefer	120	5.700,00

Die Kulturkosten wurden auf Basis der Pflanzenpreise der Baumschule Sailer (Herbst 2022 / Frühjahr 2023) hergeleitet.

4.1.2 Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln

Als Sortenertragstafel wurde die Tafel Lutze/Borchert 2017 zugrunde gelegt. Für die allgemeine Bonitierung wurden folgende Ertragstafeln herangezogen:

Fichte	Fichte ASSMANN-FRANZ (1963, mittleres Ertragsniveau)
Kiefer	Kiefer GEHRHARDT (1921, m.-starke Durchforstung)

4.1.3 Werbungskosten

Werbungskosten beim Holzeinschlag setzen sich zusammen aus den Holzerntekosten und den Rückekosten. Für die Ernte und Bringung des Holzes ist ein Unternehmereinsatz vorgesehen.

Für die Stammholzsortimente wird ein Preis von 20,00 € pro Festmeter angenommen. Der Betrag ist ein Nettobetrag i. S. d. Umsatzsteuergesetzes.

4.1.4 Holzpreise

Als Basis für die Herleitung der Waldbestandswerte werden folgende Durchschnittspreise des aktuellen Jahres, sowie vergangener Jahre zugrunde gelegt, wobei aktuell erzielbare Erlöse stärker gewichtet sind. Alle Preise beziehen sich auf „Festmeter ohne Rinde“ und sind Nettopreise i.S.d. Umsatzsteuergesetzes.

Baumart	IS/BH (€/Fm)	Güte	Stärkeklasse - EURO/Fm								
			L1a	L1b	L2a	L2b	L3a	L3b	L4	L5	L6
Fichte	30,00	B/C	70,00	90,00	105,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	125,00
		D	70% v. B-Preis								
			49,00	63,00	74,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00	88,00
Kiefer	30,00	B	60,00	70,00	85,00	95,00	100,00	100,00	100,00	120,00	130,00
		C	90% v. B-Preis								
			54,00	63,00	77,00	86,00	90,00	90,00	90,00	108,00	117,00

Die Preisangaben für IS (Industrieholz) sind erntekostenfreie Erlöse.

4.1.5 Ergebnis – Bestandswerte

Die einzelbestandsweisen Wertherleitungen sind als Anlagen 1 und 2 beigelegt.

Abtriebswert (Altholz)	17.086,65€
Erwartungswert (Unter- u. Zwischenstand)	8.676,32€
Summe	25.762,97 €

4.2 Waldbodenwert

Nach den Waldwertermittlungsrichtlinien (**WaldR 2000**) ist der Waldbodenverkehrs- wert durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhält- nisse für Waldboden zu erzielen wäre. Regelmäßig werden dabei die Waldboden- werte über das Vergleichswertverfahren ermittelt.

Laut Auskunft des Gutachterausschusses am Landratsamt Regensburg zu den aktuellen Bodenrichtwerten (Stand 01.01.2024), wurden im Gemeindebereich von Hemau 14 Waldverkäufe getätigt. Die Kaufpreise lagen dabei über alle Verkäufe bei **1,20 €/qm**.

Bezieht man nun die im Immobilienbericht 2023 angegebene Preissteigerung für Waldflächen von 5% mit ein, liegt der Preis bei **1,26 €/qm**.

Auf Grund der guten Erschließungssituation des Grundstücks wird gutachterlich ein Zuschlag von 20% des Preises gewährt. Die ungünstige Flächenausformung (langes Rechteck) führt zu einem Abschlag von 10%, da sich diese negativ auf die Bewirtschaftung auswirkt. Im Ergebnis ergibt dies einen **Zuschlag von 10%**.

Grundstück Fl.Nr.	Fläche (qm)	Basispreis (€/qm)	Zu-/Abschlag (%)	Bodenwert	
				(€/qm)	(ges.)
597	16.424	1,26 €	10%	1,40 €	22.993,60 €

4.3 Verkehrswert

Grundstück Fl.Nr.	Fläche (qm)	Bestandswert (ges.)	Bodenwert (ges.)	Verkehrswert ger.	
				(je qm)	(gerundet)
597	16.424	25.76300 €	22.993,00 €	2,97 €	48.756 €

Weitere Marktanpassungen nach § 8 Abs. 2 ImmoWertV sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Der Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 597 der Gemarkung Thonlohe wird zum Stichtag 05.12.2024 mit insgesamt rund

48.700,00 €

festgestellt.

Regensburg, den 10.01.2025

ANLAGEN

- Anlage 1 Abtriebswertherleitungen
- Anlage 2 Bestandserwartungswert

Abtriebswert Fichte		Fläche	1,6424 ha
Ausgangsdaten	Gesamtmasse		621 Efm. o.R. /ha
	Baumartenanteil	5%	31,05
	Bestockungsgrad	60%	18,63
	Schichtholzanteil	8%	1,49
	Masse Stammholz		17,14
	Unverwertbar	11%	1,89

Erträge

Erträge			Festpreis	
Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	(€)	Wertanteil (€)
L1b	0,46	3%	90,00 €	2,70 €
L2a	1,98	13%	105,00 €	13,65 €
L2b	3,51	23%	120,00 €	27,60 €
L3a	3,66	24%	120,00 €	28,80 €
L3b	1,98	13%	120,00 €	15,60 €
L4	0,76	5%	120,00 €	6,00 €
Summa	15,25			94,35 €

Aufwendungen

Erntekosten	14,00 €
Rückekosten	6,00 €
Werbungskosten	20,00 €

Abtriebswert	74,35 €
Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm	

Stammholz	1.134,15 €
Schichtholz	44,71 €

Abtriebswert pro ha	1.178,87 €
Abtriebswert d. Fläche	1.936,17 €

Anlage 2

Bestandeserwartungswert

Bestandeserwartungswert Fichte	Fläche (ha)	1,6424
Ausgangsdaten	Gesamtmasse	570 Efm. o.R. /ha
	Baumartenanteil	100% 570,00
	Bestockungsgrad	100% 570,00
	Schichtholzanteil	12% 68,40
	Masse Stammholz	501,60
	Unverwertbar	12% 60,19

Erträge

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Festpreis (€)	Wertanteil (€)
L1b	0,00	11%	90,00 €	9,90 €
L2a	0,00	24%	105,00 €	25,20 €
L2b	0,00	25%	120,00 €	30,00 €
L3a	0,00	12%	120,00 €	14,40 €
L3b	0,00	3%	120,00 €	3,60 €
L4	0,00	1%	120,00 €	1,20 €
Summa	441,41			84,30 €

Aufwendungen

Erntekosten	14,00 €
Rückekosten	6,00 €
Werbungskosten	20,00 €

Abtriebswert 64,30 €
 Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm

Stammholz 28.382,53 €
 Schichtholz 2.052,00 €

Abtriebswert pro ha 30.434,53 €
 Abtriebswert pro Fläche 49.985,68 €

Baumartenanteil 100% Oberhöhenbonität 32
 Umtriebszeit 100 Jahre Bestockungsgrad 40%
 Alterswertfaktor 0,358 Kulturkosten 3.600,00 €

Bestandeswert pro ha 5.282,71 €
Bestandeswert d. Fläche 8.676,32 €