

Amtsgericht Deggendorf
Amannstraße 17
94469 Deggendorf

Aktenzeichen: 2 K 30/24

Gemeinde Kirchdorf, Gemarkungen Kirchdorf und Schlag

Regen, 10.04.2025

W A L D W E R T E R M I T T L U N G

Bewertungsstichtag: 27.03.2025

1. Einführung

Das vorliegende Gutachten wurde durch das Amtsgericht Deggendorf, vertreten durch den Rechtspfleger Brunner an den Sachverständigen vergeben. Für das betroffene landwirtschaftliche Grundstück wurde der vereidigte Sachverständige Alex Hausladen in Abstimmung mit dem Amtsgericht beigezogen.

Das Amtsgericht - Abteilung für Vollstreckungssachen - beauftragte den vereidigten Sachverständigen mit Beschluss vom 30. November 2024 mit der Verkehrswertermittlung im Versteigerungsverfahren Geschäftsnummer 2 K 30/24 mit der Bewertung des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes.

Bewertet werden auftragsgemäß die forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke und Teilflächen in den Gemarkungen Kirchdorf und Schlag. Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke werden extra bewertet.

Am 13. Februar 2024 wurden die zu bewertenden Grundstücke aufgesucht. Es war keiner der Beteiligten anwesend. Auf Grund der Bestockungsverhältnisse wurden umfangreiche Aufnahmen notwendig, die wegen der Witterungsverhältnisse nur nach und nach erledigt werden konnten.

Außenaufnahmen und Arbeitsunterlagen

Vom Auftraggeber wurden Karten im Maßstab 1 : 1500 zur Verfügung gestellt. Außerdem wurden die Flächengrößen durch Kopien des Katasterauszugs nachgewiesen. Die Grundstücke konnten mit Hilfe des Bayernatlas identifiziert werden.

Stichtag der Bewertung 27. März 2025
(Tag der letzten Außenaufnahme).

2. Bewertungsfläche und Eigentum

Auftragsgemäß erfolgt eine Wertermittlung für folgende forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke:

Gemarkung Schlag:	FlNr. 241	0,5280 ha
	FlNr. 234/19	6,1470 ha
Gemarkung Kirchdorf	FlNr. 1503	0,0650 ha
	FlNr. 1505	0,0610 ha
	FlNr. 1497/8	2,2660 ha
Gesamtfläche		9,0670 ha

2.1 Grundbucheintragungen

Wasserbezugs- und Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks (Band 10 ls.) Schlag Band 10 Blatt 285 BVNr. 4 (FlstNr. 307). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. September 1963 eingetragen am 10. Oktober 1963 und umgeschrieben am 23. Mai 1985.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Deggendorf, AZ: 2 K 30/24); eingetragen am 19. 09. 2024.

3. Beschreibender Teil

3.1 Bestandesbeschreibungen

Im Rahmen der Außenarbeiten wurden auf den zu bewertenden Flurstücken Waldflächen unterschiedlicher Bestockungsverhältnisse und Alters ausgewiesen. Grenzsteine und Grenzmarkierungen sind überwiegend gut vorhanden.

Flurnummer 241 Gemarkung Schlag
Gesamtgröße: 0,5280 ha,

Bestand 1: 0,5280 ha

Geschlossenes Fichten - Laubholz (Erle, Birke, Espe) - Baumholz. einzeln gemischt; im Nordwesten lichter und teilweise vernässt;

Bestandesbewertung: Abtriebswert nach Vollkluppung
 Baumart: Fichte 79 %, Bonität 1,0,
 Erle 21 %, Bonität 1,4,
 Alter: 70 bis 90/ 85 -jährig
 Bestockungsgrad: 1,00

Flurnummer 234/19 Gemarkung Schlag
Gesamtgröße: 6,1470 ha

Bestand 0: 5,2000 ha

Licht geschlossenes Fichten - Tannen - Buchen - Altholz mit einzelnen Kiefern; meist zweischichtig; mit Forststraße im Westen und Norden sehr gut erschlossen; einzelne Rückegassen im Grundstück; Bestand mit teilweise plenterartiger Struktur mit Tanne und Buche im Unter- und Mittelstand; am Unterhang und im Norden und z. T. felsig; Altholz mit sehr viel Verjüngungsansätzen;

Bestandesbewertung: Abtriebswert nach Vollkluppung
 Baumart: Fichte 55 %, Bonität 1,0,
 Tanne 31 %, Bonität 1,0,
 Buche 14 %, Bonität 1,7
 Alter: bis 130/ 110 -jährig
 Bestockungsgrad: 0,71
Bestand 1: 0,1000 ha

Unbestockte Teilfläche am Unterhang nach wahrscheinlich Kalamität;

Bestand 2: 0,6180 ha

Flächen von zwei Waldwiesen am Unterhang und im Mittelteil neben der Forststraße;

Bestand 90: 0,2290 ha

Nichtholzboden, Forststraße

Flurnummern 1497/2, 1503 und 1505 Gemarkung Kirchdorf
Gesamtgröße: 2,3920 ha

Bestand 1: 1,9000 ha

Geschlossenes Fichten - Tannen - Buchen - Altholz mit einzelnen Kiefern; meist einschichtig; im Süden am Unterhang teilweise älter und stärker entwickelt; mit Rückegassen im Westen und im Südosten erschlossen;

Bestandesbewertung: Abtriebswert nach Vollklappung
 Baumart: Fichte 46 %, Bonität 1,0,
 Tanne 21 %, Bonität 1,0
 Buche 33 %, Bonität 1,7
 Alter: bis 120/ 105 -jährig
 Bestockungsgrad: 1,0

Bestand 1: 0,2800 ha

Geschlossener bis dichter Buchen - Fichten (Tannen) - Jungwuchs mit einzelnen Altbäumen; einschichtig; truppweise gemischt; wenig erschlossen; Buche fast rein; dringender Pflegebestand;

Bestandesbewertung: Bestandeswert nach Schätzung
 Baumart: Fichte 30 %, Bonität 1,5,
 Buche (Erle) 70 %, Bonität 2,0
 Alter: bis 20/ 15 -jährig
 Bestockungsgrad: 1,0

Bestand 2: 0,2120 ha

Unbestockte Teilfläche am Mittelhang nach wahrscheinlich Kalamität;

3.2 Lage und Standortverhältnisse

Die zu bewertenden Waldgrundstücke befinden sich in der Gemeinde Kirchdorf im Landkreis Regen. Die Grundstücke in den Gemarkungen Kirchdorf und Schlag befinden sich überwiegend nordwestlich der Ortschaft Kirchdorf. Die Grundstücke liegen in einer Höhe von ca. 670 m über NN bis 870 m über NN.

Wie beim Waldbegang festgestellt werden konnte, erlauben die Standortverhältnisse eine im Durchschnitt sehr gute Wuchsleistung der regionalen Hauptbaumarten Fichte, Tanne und Buche. Sie wurde, wie den Bestandesbeschreibungen zu entnehmen ist, mit einer Bonität von im Mittel 1,0 bei der Fichte, 1,0 bei der Tanne und 1,7 bei der Buche festgestellt.

4. Bewertender Teil

4.1 Grundlagen und Methoden der Bewertung

Bestandeswertermittlung

Die Grundlage der Bewertung bilden die Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 (WaldR 2000) vom 12. 07. 2000. Die hiernach anzuwendenden Bewertungsverfahren liefern die für die Bewertungsmaßgeblichen Kosten- und Ertragsdaten.

Gemäß vorstehend genannten Richtlinien ist für hiebsreife und annähernd hiebsreife Bestände der erntekostenfreie Abtriebswert der aufstockenden Holzmasse zu berechnen. Aus diesem Grund wurde eine Vollkluppung der Altbestände auf den Flurnrn. 241, 234/19 und der Gemarkung Schlag und auf der Flurnr. 1497/8, 1503 und 1505 als notwendig erachtet und zusammen mit den Hilfskräften durchgeführt.

Erntekostenfreier Abtriebswert

Die Ermittlung des Abtriebswertes der Bestände 0 erfolgt nach dem in der Literatur beschriebenen Verfahren (Holzmesslehre von W. Bitterlich). Die Masse wird, nachdem eine Vollkluppung vorgenommen wurde, aus der Kluppliste für jede Baumart ermittelt. Auf dieser Grundlage wird die Abtriebswertermittlung durchgeführt.

Die Grundlage der Berechnung bildet die Holzmasse, die für jede Baumart berechnet wurde. Die Gliederung in Langholz, Abschnitte und Industrieholz wird nach Sortentafeln durchgeführt, die sich an der Kluppliste orientiert. Die Ansprache der Holzgüte (Gütekategorie B, C und D) wird bei der Außenaufnahme durchgeführt. Die Holzpreise je Handelsklasse orientieren sich an den Holzerlösen, die zurzeit auf dem Holzmarkt zu erzielen sind. Es wurden jeweils Preise nach Stärkeklassen eingegeben, z. B. 85,00 € für Stärkeklasse 1 b bis 105,00 € für Stärkeklasse 2 b + für die Baumart Fichte und differenziert nach Güte B, C und D. Dieses Verfahren wird für alle Baumarten angewendet. Die Preise je Stärkeklasse, gewichtet mit den jeweiligen Güteklassenprozenten sind aus den Anlagen bei der ersten Berechnung für Fichte, Tanne und Buche zu ersehen. Dem Gesamterlös wird die Mehrwertsteuer in Höhe von 5,5 % hinzugerechnet. Diese Methode wird auch für die anderen Baumarten gemacht.

Für die Tanne erfolgt ein Abzug von 5,00 € je Efm über alle Stärkeklassen.

Die vorhandene Buche hat nur teilweise gute Stammqualität und wird deshalb hauptsächlich als Buchen- Industrieholz lang mit einem Preis von 70,00 €/Efm berechnet.

Die Bemessung der Holzpreise ergibt sich aus Holzpreismitteilungen und Informationen der Waldbesitzervereinigung Regen. Darüber hinaus wird die Holzmarktsituation berücksichtigt. Die derzeitige Holzmarktsituation ist geprägt

von stabil hohen Preisen, die derzeit noch über den angesetzten Preisen liegen.

Bewertung nicht hiebsreifer Bestände nach dem Alterswertfaktorenverfahren (Bestandeserwartungswert)

Gemäß eingangs genannter Richtlinien, ist für die Bewertung jüngerer Bestände das Alterswertfaktorenverfahren anzuwenden. Es wird hierbei ein erntekostenfreier Abtriebserlös für die vorkommenden Baumarten im Alter der baumartenindividuellen Umtriebszeit errechnet, und unter Berücksichtigung durchschnittlicher Kulturkosten mit Hilfe von Alterswertfaktoren auf das tatsächliche Bestandesalter bezogen.

Die Grundlage dieser Berechnung bildet die Holzmasse, die für das jeweilige Alter **aus der Ertragstafel** ermittelt wird. Entsprechend der sich aus Sortenertragstafeln abzuleitenden Zielsorten, erfolgt die Sortierung nach Handelsklassen, wobei die Gliederung in Langholz, Abschnitte sowie Industrieholz, ebenso wie die Holzgüte (Gütekategorie B, C und D) entsprechend der beim Begang durchgeführten Qualitätsansprache erfolgt. Die Holzpreise je Handelsklasse orientieren sich an den Holzerlösen, die auf dem Holzmarkt längerfristig zu erzielen sind. Die Preise bewegen sich zwischen 65,00 € je Efm für Holz der Güte D und 100 € je Efm für Holz der Güte B ab einem Durchmesser von 25 cm ohne Rinde. Dem Gesamterlös wird die Mehrwertsteuer in Höhe von 5,5 % hinzugerechnet. Die Bewertung erfolgt also genau so wie in einem Altbestand, mit dem Unterschied, dass keine genaue Vorratsaufnahme gemacht wurde.

Für die Bewertung wurden folgende Ertragstafeln verwendet:

Fichte	Gerhardt (1921)
Tanne	Hauser (1956)
Buche	Wiedemann (1931)

Für die Berechnungen wurde das Waldwertermittlungsprogramm der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben herangezogen (Silval 5.1.0).

4.2 Bestandeswerte zum Bewertungsstichtag

Für die im beschreibenden Teil dargestellten Einzelbestände ergeben sich folgende Bestandeswerte:

Flurnummer 241 Gem. Schlag, 0,5280 ha

Bestand 0: 0,5280 ha

Abtriebserlös Bestand 0:	Fichte	0,4171 ha	20.145,31 €
Erle (Birke, Espe) Brennholzpreis Weichholz			
Erntekostenfrei für ca. 19 Efm (= 25 Ster)			
Erlös 60,00 €/Ster - 40,00 € Erntekosten			
20,00 €/Ster x 25 Ster			500,00 €

Gesamtwert FlNr. 241	0,5280 ha	<u>20.645,31 €</u>
-----------------------------	------------------	---------------------------

Flurnummer 234/19 Gem. Schlag, 6,1470 ha**Bestand 0: 5,2000 ha**

Abtriebswert Bestand 0:	Fichte	2,8600 ha	115.878,14 €
	Tanne	1,6120 ha	48.568,82 €
	Buche	0,7280 ha	13.765,86 €

Bestand 1: 0,1000 ha unbestockt	0,00 €
--	---------------

Gesamtwert FlNr. 234/19	5,2000 ha	<u>178.212,82 €</u>
--------------------------------	------------------	----------------------------

Flurnummer 1497/8, 1503, 1505 Gem. Kirchdorf, 2,3920 ha Wald**Bestand 0: 1,9000 ha**

Abtriebswert Bestand 1:	Fichte	0,8740 ha	51.464,89 €
	Tanne	0,3990 ha	17.165,69 €
	Buche	0,6270 ha	16.042,28 €

Gesamtwert Bestand 0	1,9000 ha	84.672,86 €
-----------------------------	------------------	--------------------

Bestand 1: 0,2800 ha

Bestandeswert Bestand 1:	Buche	0,1960 ha	3.509,99 €
	Fichte	0,0840 ha	855,98 €

Gesamtwert Bestand 1	0,2800 ha	4.365,97 €
-----------------------------	------------------	-------------------

Bestand 2: 0,2120 ha unbestockt	0,00 €
--	---------------

Gesamtwert FlNr. 1497/8 ff	2,3920 ha	<u>89.038,83 €</u>
-----------------------------------	------------------	---------------------------

Der Gesamtwert der Waldbestockung auf den zu bewertenden Grundstücken in den Gemarkungen Kirchdorf und Schlag beträgt demnach 287.896,96 €.

Bewertung des Waldbodens

Neben einer allgemeinen Grundstücksmarktsituation wird der Wert von Waldböden wesentlich durch flurstücksindividuelle Merkmale bestimmt, wie z. B.:

- Lage zum öffentlichen Verkehrsnetz
- Bewirtschaftbarkeit
- Ertragskraft u. a.

Für die Bewertung des Waldbodens wurde eine Auskunft vom Gutachterausschuss des Landratsamts Regen erbeten. Von dem wird ein allgemeiner Durchschnittspreis für die Gemeinde Kirchdorf von 1,50 € je qm angegeben.

Den Auskünften zufolge wird ein allgemeiner, durchschnittlicher Waldbodenpreis festgesetzt.

Er beträgt für die Gemeinde Kirchdorf:

1,00 bis 1,50 € / im Mittel 1,30 € pro qm

4.3. Bodenwerte

Wie bereits erwähnt wird ein allgemeiner Waldbodenpreis in € pro Quadratmeter (€/qm) für die Gemeinde festgesetzt.

Für die Gemeinde Kirchdorf wird ein allgemeiner Durchschnittspreis von **1,30 € pro qm** angenommen. Zusätzlich wird eine Bewertung von Flurstücksmerkmalen gemacht, die sich werterhöhend oder wertmindernd auswirken.

Gemeinde Kirchdorf: Durchschnittspreis 1,50 €/qm

Flurnr. 241:

Zuschlag für gute Erschließung (+ 0,05 €/qm)
Der Bodenpreis beträgt demnach 1,35 € pro qm.

FlNr. 241 5280 qm x 1,30 €/qm = 7.128,00 €

Flurnr. 234/19:

Zuschlag für gute Erschließung (+ 0,05 €/qm)
Abschlag für teilweise schwierige Bewirtschaftung wegen
teilweise felsigem Gelände (- 0,05 €/qm)
Der Bodenpreis beträgt demnach 1,30 € pro qm.

FlNr. 234/19 Waldfläche	53000 qm x 1,30 €/qm =	68.900,00 €
Wiese und Forststraße	8470 qm x 1,30 €/qm =	11.011,00 €
Gesamtwert		<u>79.911,00 €</u>

Flurnr. 1497/8, 1503, 1505:

Abschlag für ungünstige Erschließung (- 0,05 €/qm)
Der Bodenpreis beträgt demnach 1,25 € pro qm.

FlNr. 1497/8 ff 23920 qm x 1,25 €/qm = 29.900,00 €

Summe der Bodenwerte insgesamt 116.939,00 €.

5. Zusammenfassende Wertdarstellung

Nach den Ausführungen der vorigen Kapitel und den der Bewertung zugrunde zu legenden Bewertungsprinzipien ergibt sich folgender Gesamtwert für die zu bewertenden Grundstücke:

Gemarkung Schlag

FlNr. 241	0,5280 ha	
Bestandeswert:		20.645,31 €
Bodenwert:		7.128,00 €
Gesamtwert:		<u>27.773,31 €</u>

FlNr. 234/19	6,1470 ha	
Bestandeswert:		178.212,82 €
Bodenwert:		79.911,00 €
Gesamtwert:		<u>258.123,82 €</u>

Gemarkung Kirchdorf

FlNr. 1497/8, 1503, 1505 2,3920 ha

Bestandeswert: 89.038,83 €

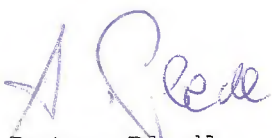
Bodenwert: 29.900,00 €

Gesamtwert: 118.938,83 €

Der Gesamtwert der zu bewertenden Waldgrundstücke in der Gemeinde Kirchdorf, Gemarkungen Kirchdorf und Schlag errechnet sich mit ca. 404.835,96 €, also rund 405.000,00 €.

Gefertigt:

94209 Regen, 10. April 2025



Anton Pledl
Vereid. Forstsachverständiger

A N L A G E N

1. Wertberechnungen für die einzelnen Grundstücke und Baumarten

- **FlNr. 241/4 Gemarkung Schlag**

- Abtriebswert Fichte Bonität 1,0, Alter 85, im Bestand 0
- Kluppliste Laubholz Bonität 2,2, Alter 70, im Bestand 0

- **FlNr. 234/19 Gemarkung Schlag**

- Abtriebswert Fichte Bonität 1,0, Alter 110, im Bestand 0
- Abtriebswert Tanne Bonität 1,0, Alter 110, im Bestand 0
- Abtriebswert Buche Bonität 1,7, Alter 110, im Bestand 0
jeweils mit Kluppliste und Anlagen

- **FlNr. 1497/8, 1503 und 1505 Gemarkung Kirchdorf**

- Abtriebswert Fichte Bonität 1,0, Alter 105, im Bestand 0
- Abtriebswert Tanne Bonität 1,0, Alter 105, im Bestand 0
- Abtriebswert Buche Bonität 1,7, Alter 105, im Bestand 0
- Bestandeswert Fichte Bonität 1,5, Alter 15, im Bestand 1
- Bestandeswert Buche Bonität 2,0, Alter 15, im Bestand 1

