

# SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahren

Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Vollstreckungssachen

Aktenzeichen: 2 K 32/24

im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung

des Waldgrundstückes FlNr. 944, Gmkg. Drachselsried

Stichtag: 07.05.2025

## Verkehrswert im Rahmen eines Einzelausgebotes

FlNr.	Fläche m <sup>2</sup>	Verkehrswert	
		FlNr. gesamt (gerundet)	Verkehrswert pro m <sup>2</sup>
		EUR	EUR/m <sup>2</sup>
944	69 850	250.400,00	3,58
<b>Sa.</b>	<b>69 850</b>	<b>250.400,00</b>	<b>3,58</b>

## Kurzbeschreibung

- Lage: Regierungsbezirk Niederbayern, Landkreis Regen, Gemeinde Drachselsried.
- Lage im Gemeindegebiet: Nördlich von Unterried bei Drachselsried; Höhenlage 566 - 633 m NN
- Umfeld: Land- und forstwirtschaftlich geprägt.
- Standort: Die überwiegenden Flächen liegen in mäßig z.T. stärker geneigten, nord- bis nordwestexponierten Unter- bis Mittelhanglagen. Die südlichen Teile werden vom Kuppenbereich des Mühlberges eingenommen. Die Standorte werden je nach Lage von wuchskräftigen, i. Allg. stabilen frischen und mäßig frisch bis frischen, sandig-grusigen Lehmen bis lehmigen Sanden aus Gneis-, kleinflächig auch aus Granitverwitterung, gebildet.
- Bestockung: Nadelholzbetonte, meist bereits ältere und mittelalte Mischbestände aus Fichte und Tanne. Führende Laubholzbestände finden sich nur kleinstflächig. Laubholz, insbesondere Buche, ist meist nur einzeln bzw. truppweise beigemischt. Die Altholzbestände wurden erst kürzlich durchforstet.
- Baurecht/Erschließung: Lage im Außenbereich; keine Bauerwartung; das Grundstück ist über eine öffentliche Gemeindeverbindungsstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine innere Erschließung bzw. systematische Feinerschließung durch Rückegassen und -linien ist vorhanden.

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 BESCHREIBENDER TEIL .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens.....	4
1.1.2 Außenaufnahme.....	4
1.1.3 Stichtag .....	4
<b>1.2 Grundlagen des Auftrags.....</b>	<b>4</b>
1.2.1 Rechtliche Grundlagen .....	4
1.2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.....	4
1.2.1.2 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen .....	5
1.2.2 Unterlagen .....	5
1.2.3 Sonstige mit dem Eigentum am Grundstück verbundene Rechte und Lasten.....	6
<b>1.3 Grundbuch und Liegenschaftskataster.....</b>	<b>6</b>
1.3.1 Grundbuchdaten.....	6
1.3.2 Liegenschaftskataster.....	6
<b>1.4 Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
1.4.1 Lage .....	7
1.4.2 Wuchsgebiet, Klima, natürliche Waldzusammensetzung .....	7
1.4.3 Geologie und Standort .....	8
1.4.4 Naturschutzfachliche Planungen .....	9
1.4.5 Anbindung, Erschließung und Form .....	9
1.4.6 Rechte und Belastungen .....	11
1.4.7 Bauplanungsrechtliche Situation, Entwicklungszustand.....	11
1.4.8 Bodenverunreinigungen/Altlasten.....	11
<b>1.5 Waldzustand und Waldaufnahme .....</b>	<b>12</b>
<b>2 WERTERMITTELNDER TEIL.....</b>	<b>14</b>
<b>2.1 Wertermittlungsverfahren .....</b>	<b>14</b>
<b>2.2 Wert der Bestockung .....</b>	<b>15</b>
2.2.1 Verwendete Software .....	15
2.2.2 Umtreibszeiten und Kulturkosten .....	15
2.2.3 Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln .....	16
2.2.4 Werbungskosten .....	16
2.2.5 Holzpreise .....	17
2.2.6 Bestockungswerte .....	18

<b>2.3 Bodenwert .....</b>	<b>19</b>
2.3.1 Vergleichspreise .....	19
2.3.2 Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren .....	21
2.3.2.1 <i>Ertragsfähigkeit</i> .....	21
2.3.2.2 <i>Geländeneigung</i> .....	21
2.3.2.3 <i>Bodenbeschaffenheit</i> .....	21
2.3.2.4 <i>Lage zum Verkehrsnetz/Anbindung</i> .....	21
2.3.2.5 <i>Erschließung</i> .....	21
2.3.2.6 <i>Form/Zuschnitt</i> .....	21
2.3.2.7 <i>Flächengröße</i> .....	22
2.3.2.8 <i>Nutzung</i> .....	22
2.3.2.9 <i>Rechte und Belastungen</i> .....	22
2.3.2.10 <i>Ortsnähe</i> .....	22
2.3.2.11 <i>Bauland/Bauerwartungsland</i> .....	22
2.3.3 Bodenwert – Ergebnis .....	22
<b>2.4 Verkehrswert vorläufig.....</b>	<b>23</b>
<b>2.5 Marktanpassung.....</b>	<b>23</b>
<b>3 ERKLÄRUNG VON FACHAUSDRÜCKEN.....</b>	<b>24</b>

## ANHANG

- Anhang 1 -                         Bestandsbeschreibungen mit Fotodokumentation  
Anhang 2 -                         Bodenwertermittlung

## 1 Beschreibender Teil

### 1.1 Allgemeine Angaben

#### 1.1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit dem Beschluss vom 20.03.2025 beauftragte das Amtsgericht Deggendorf, Abteilung für Vollstreckungssachen den Sachverständigen im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens **Az. 2 K 32/24** mit der Verkehrswertermittlung des **Waldgrundstückes FlNr. 944, Gmkg. Drachselsried**.

Das Gutachten dient zur Festsetzung des Verkehrswertes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG.

#### 1.1.2 Außenaufnahme

Die Ortsbesichtigung fand, nach schriftlicher Ladung aller Parteien, am 07.05.2025 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 15:00 Uhr statt.

#### 1.1.3 Stichtag

Als **Stichtag** wird der Tag der Außenaufnahme, nämlich der **07.05.2025**, festgelegt.

### 1.2 Grundlagen des Auftrags

#### 1.2.1 Rechtliche Grundlagen

##### 1.2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im vorliegenden Gutachten unter Beachtung folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Satzungen, wobei darauf hingewiesen wird, dass jeweils der letzte Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag, herangezogen wird:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.03.1997, zuletzt geändert am 25.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 329)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- Richtlinien für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien – WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006;

- Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldfächern und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 – WaldR 2000) in der Fassung vom 20.03.2019 (BAnz. AT 28.03.2019 B2)

#### *1.2.1.2 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen*

Etwaige am Eigentum bestehende Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuchs) bleiben aufgrund zwingender verfahrensrechtlicher Gegebenheiten (vgl. §§ 52 und 74a ZVG) unberücksichtigt. § 5 Abs. 2 WertV findet folglich keine Anwendung.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs bleiben ebenfalls unberücksichtigt, da sich diese Eintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf einen Kaufpreis auswirken können.

Sofern mit dem Eigentum am Grundstück verbundene Rechte bestehen und der Unterzeichner von diesen Kenntnis erlangt, wird auf diese hingewiesen (vgl. hierzu Punkt 1.2.3).

#### 1.2.2 Unterlagen

##### *Verwendete Fachliteratur*

- Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 2018: Hilftafeln für die Forsteinrichtung, Auflage 2018.
- Bayerischer Klimaforschungsverbund (BayFORKLIM), 1996: Klimaatlas von Bayern.
- Erweiterter Sortentarif (EST) zur Berechnung der Aufarbeitungszeiten
- Kreutzer und Foerst, 1978, Überarbeitung Gulder 2001: Forstliche Wuchsgebietsgliederung Bayerns. Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft Freising, 2001.
- Mantel, W., 1982: Waldbewertung, Einführung und Anleitung, BLV-Verlagsgesellschaft, 6. Auflage.
- Offer Armin, 2009: Praktikermethoden zur Verkehrswertschätzung von Waldfächern. Forst und Holz 64, Heft 10, 2009.
- Verein für forstliche Standortserkundung e.V., 2008: Erläuterungsband zur Standorts erkundung, Waldbesitzervereinigung Regen; Kartiergebiet Langdorf, 2008.

##### *Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen*

- a) Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung; Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung – Außenstelle Zwiesel; Grundbuchblatt 1718, Grundbuchbezirk Drachselsried; erstellt am 21.02.2025

## 1. Beschreibender Teil

- b) Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Viechtach von Drachselsried, Band 44, Blatt 1718

***Vom Auftragnehmer eingeholte Unterlagen***

- a) Bodenrichtwert- und Kaufpreisauskünfte aus der Kaufpreissammlung am Landratsamt Regen für die Gemarkung Drachselsried
- b) Diverse Fachkarten aus dem BayernAtlasPlus

## 1.2.3 Sonstige mit dem Eigentum am Grundstück verbundene Rechte und Lasten

Sind nicht bekannt.

**1.3 Grundbuch und Liegenschaftskataster**

## 1.3.1 Grundbuchdaten

**Grundbuch von Drachselsried des Amtsgerichtes Viechtach, Band 44, Blatt 1718****Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		Flur- stück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>	
8	-	944	Mühlberg, Wiese, Wald	6	98	50	

## 1.3.2 Liegenschaftskataster

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Drachselsried  
 Landkreis Regen  
 Bezirk Niederbayern

**Laufende Nummer: 8****Flurstück 944, Gemarkung Drachselsried**

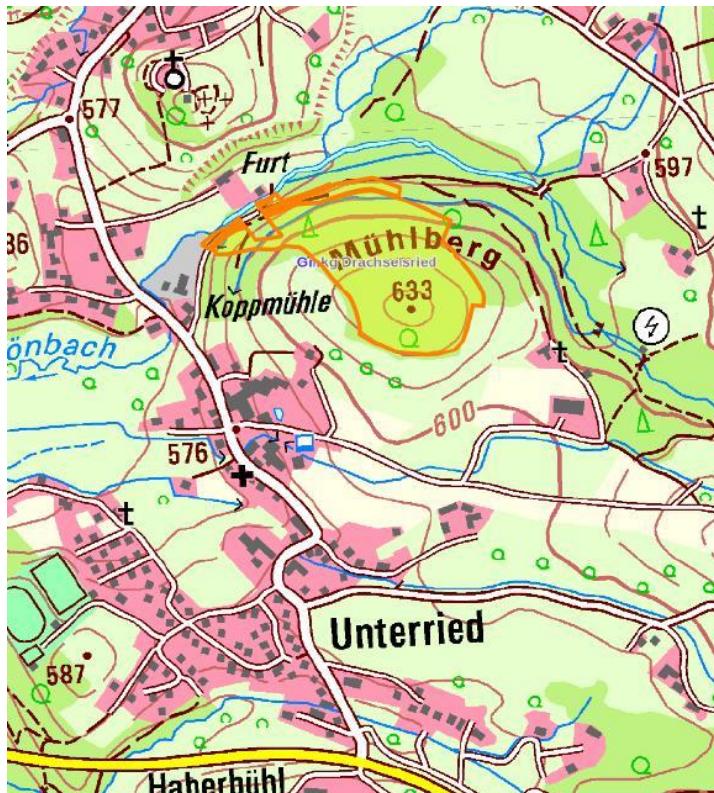
Lagebezeichnung:	Mühlberg
Fläche:	69 850 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	67 799 m <sup>2</sup> Forstwirtschaftsfläche 1 295 m <sup>2</sup> Weg 628 m <sup>2</sup> Fließgewässer 128 m <sup>2</sup> Industrie und Gewerbe
Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt

## 1.4 Grundstücksbeschreibung

Die nachfolgende Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ihr Inhalt beschränkt sich im Wesentlichen auf die wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie zum Bewertungsstichtag.

### 1.4.1 Lage

Die Lage des Bewertungsobjektes ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.



**Abbildung 1:**  
Bewertungsobjekt FlNr. 944, Gmkg.  
Drachselsried - Ausschnitt aus Topo-  
graphischer Karte, Maßstab 1 :  
10000; Hintergrundkarte: © Bayerische  
Vermessungsverwaltung 2025; Daten-  
quelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)

Das Bewertungsobjekt FlNr. 944, Gmkg. Drachselsried befindet sich nördlich von Unterried bei Drachselsried im Waldgebiet Mühlberg und in einer Höhenlage von 566 bis 633 m NN. Die überwiegenden Flächen liegen in mäßig z.T. stärker geneigten, nord- bis nordwestexponierten Unter- bis Mittelhanglagen. Die südlichen Teile werden vom Kuppenbereich des Mühlberges eingenommen. Im Nordwesten grenzt das

Flurstück an den Schönbach.

### 1.4.2 Wuchsgebiet, Klima, natürliche Waldzusammensetzung

Nach der Forstlichen Wuchsgebietsgliederung Bayerns von 1978 (Foerster und Kreutzer) und 1999 von Gulder überarbeitet liegt die Fläche im **Wuchsbezirk 11.3 „Innerer Bayerischer Wald“** mit seinem für die ostbayerischen Grenzgebirge typischen, borealen Klimatönung. Diese charakterisiert sich wie folgt:

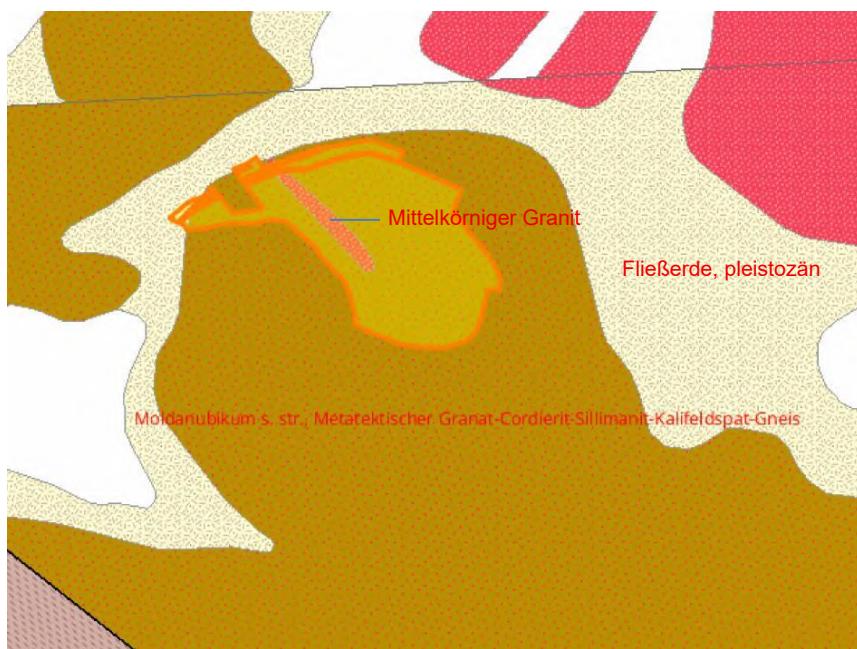
- Kühl und kalt (Dauer der Tagesmittel über 10° C < 135 Tage).
- In tieferen und mittleren Höhenlagen (bis 900 m NN) hohe Temperaturschwankungen.
- Sehr winterkalt (- 3,5 bis – 5 ° C Januartemperatur), insbesondere beim Auftreten von sog. Böhmwinden. Die Jahresdurchschnittstemperatur ist höhenzonal differenziert und liegt in den unteren Lagen bei 6 – 7° C.
- Hohe Spätfrostgefahr durch Advektiv- und Strahlungsfröste.
- Sehr niederslagsreich, schneereich, hohe Raufrost-, Schnee- und Eisbruchgefahr; je nach Höhenlage und Exposition betragen die Jahresniederschläge etwa 950 – 1300 mm.

- In den unteren Lagen fällt etwa ¼ des Jahresniederschlages als Schnee, in den höchsten Lagen etwa die Hälfte.
- Der für die Wasserbilanz nicht unwesentliche **Nebelniederschlag** ist wiederum höhenabhängig. Als Niederungsnebel tritt er in den Tal- und Beckenlagen an 60 - 80 Tagen im Jahr auf und nimmt mit zunehmender Höhenlage auf 40 – 50 Tage ab.
- Die Hauptwind- und Sturmrichtung ist aus westlichen Richtungen (Quelle: Klimaatlas von Bayern, 1996; Internet).

In der von der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft neu überarbeiteten Karte der „Regionalen natürlichen Waldzusammensetzung Bayerns – 2000“ werden für den Inneren Bayerischen Wald **submontane bis tiefsubalpine Bergmischwälder** aus **Buche-Tanne-Fichte** und in den höheren Lagen auch **Fichtenhochlagenwälder** genannt.

#### 1.4.3 Geologie und Standort

Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der nachfolgende Kartenausschnitt zeigt die geologischen Ausgangsgesteine.



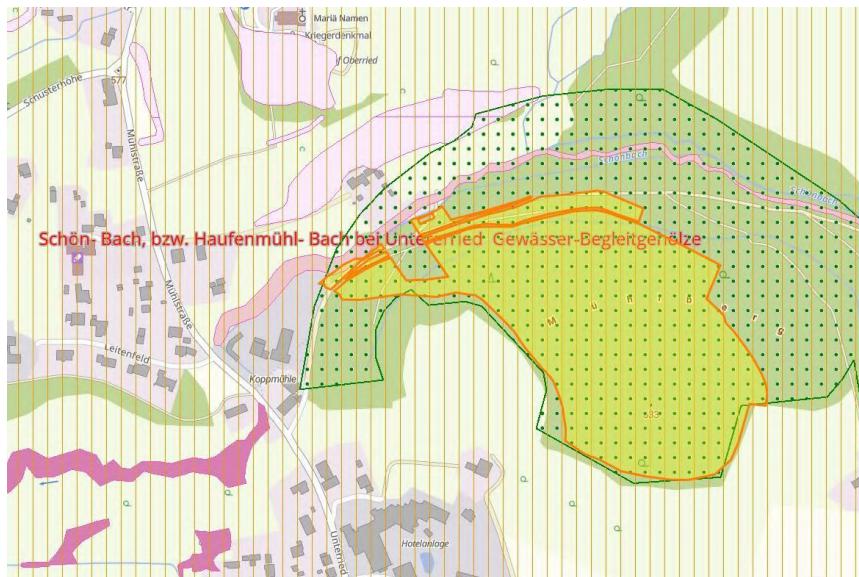
**Abbildung 2:** Ausschnitt aus der Geologischen Karte; verkleinert aus dem Maßstab 1 : 25 000; Flurstück 944, Gmkg. Drachselsried; Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025; Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)

Wie der nebenstehenden Abbildung zu entnehmen ist, liegt das Bewertungsobjekt weit überwiegend in einem Gneisgebiet. Es ist daher je nach Lage von

wuchskräftigen, meist stabilen, frischen und mäßig frisch bis frischen Lehmstandorten mit ± Sandbeimengungen auszugehen. Lediglich im Nordwesten durchzieht die Fläche ein Granitband aus mittelkörnigem Granit. Hier sind nährstoffärmere, lehmige Sand-/Grusstandorte zu erwarten. Sandig-lehmige, oft lagenweise steinige Fließerden nehmen ausschließlich die bachtnahen Bereiche im Nordwesten ein.

#### 1.4.4 Naturschutzfachliche Planungen

Vom Landesamt für Umwelt Bayern (LfU) im Rahmen der Biotoptkartierung Bayern Flachland ausgeschiedene Biotope finden sich ausschließlich im Nordwesten. Hier liegen die bachbegleitenden Gehölze im Biotop „Schön-Bach, bzw. Haufenmühl-Bach bei Unterried“. Die Biotoptkartierung ist eine Dokumentation und Information zu naturschutzfachlich wertvollen Flächen in Bayern. Sie ist keine Ausweisung von Schutzgebieten. Eine ordnungs- und sachgemäße land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen wird hierdurch nicht eingeschränkt.



**Abbildung 3:** Biotoptkartierung Bayern Flachland; gepunktet = Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald; vertikal gestreift = Naturpark Bayerischer Wald; Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025; Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)

Das Bewertungsobjekt liegt vollumfänglich im Naturpark und Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Eine ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung wird auch hierdurch nicht beeinträchtigt.

#### 1.4.5 Anbindung, Erschließung und Form

Das Flurstück ist von Südwesten her, ausgehend von der Mühlstraße bei der Koppmühle, über einen befestigten Weg erreichbar. Dieser verläuft zunächst über das Flurstück 939, Gmkg. Drachselsried und nach 40 m in etwa identisch mit dem Wegegrundstück FlNr. 946, Gmkg. Drachselsried. Im Westen des Bewertungsobjektes zweigt hiervon der talseitig verlaufende und befestigte Weg FlNr. 949, Gmkg. Drachselsried ab. Dieser verläuft schließlich in östliche Richtung und mündet über die FlNr. 1165, Gmkg. Drachselsried im Osten in die Schönbacher Straße. Laut telefonischer Auskunft der Gemeinde Drachselsried vom 02.06.2025 ist die gesamte Wegelänge, ausgehend von der Mühlstraße im Westen bis zum Anschluss an der Schönbacher Straße im Straßenbestandsakt der Gemeinde Drachselsried als gewidmete Gemeindeforbindungsstraße geführt und somit für den öffentlichen Verkehr nutzbar. Die Widmung umfasst demnach auch den bei der Koppmühle auf der FlNr. 939, Gmkg. Drachselsried verlaufenden Straßenabschnitt.

Ab der oben beschriebenen Abzweigung der FlNr. 949, Gmkg. Drachselsried von der FlNr. 946, Gmkg. Drachselsried handelt es sich bei diesem Teilabschnitt der FlNr. 946, Gmkg.

Drachselsried lt. Auskunft der Gemeinde Drachselsried um einen öffentlichen Feld- und Waldweg geführt. Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen die Anbindungssituation.



**Abbildung 4:** westliche Zufahrt zum Bewertungsobjekt FlNr. 944, Gmkg. Drachselsried; Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025; Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)



**Abbildung 5:** östliche Zufahrt zum Bewertungsobjekt FlNr. 944, Gmkg. Drachselsried; Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025; Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)



**Abbildung 6:** Gemeindeverbindungsstraße zwischen Koppmühle und Schönbacher Straße; Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025; Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)

Das Bewertungsobjekt ist durch Rückewege erschlossen und weist auf großer Fläche auch eine systematische Feinerschließung auf.

Das Flurstück weist eine unregelmäßige Form auf, ist aber infolge der Flächengröße gut zu bewirtschaften

#### 1.4.6 Rechte und Belastungen

Auf die Ausführungen unter Ziffer 1.2.1.2 wird verwiesen.

#### 1.4.7 Bauplanungsrechtliche Situation, Entwicklungszustand

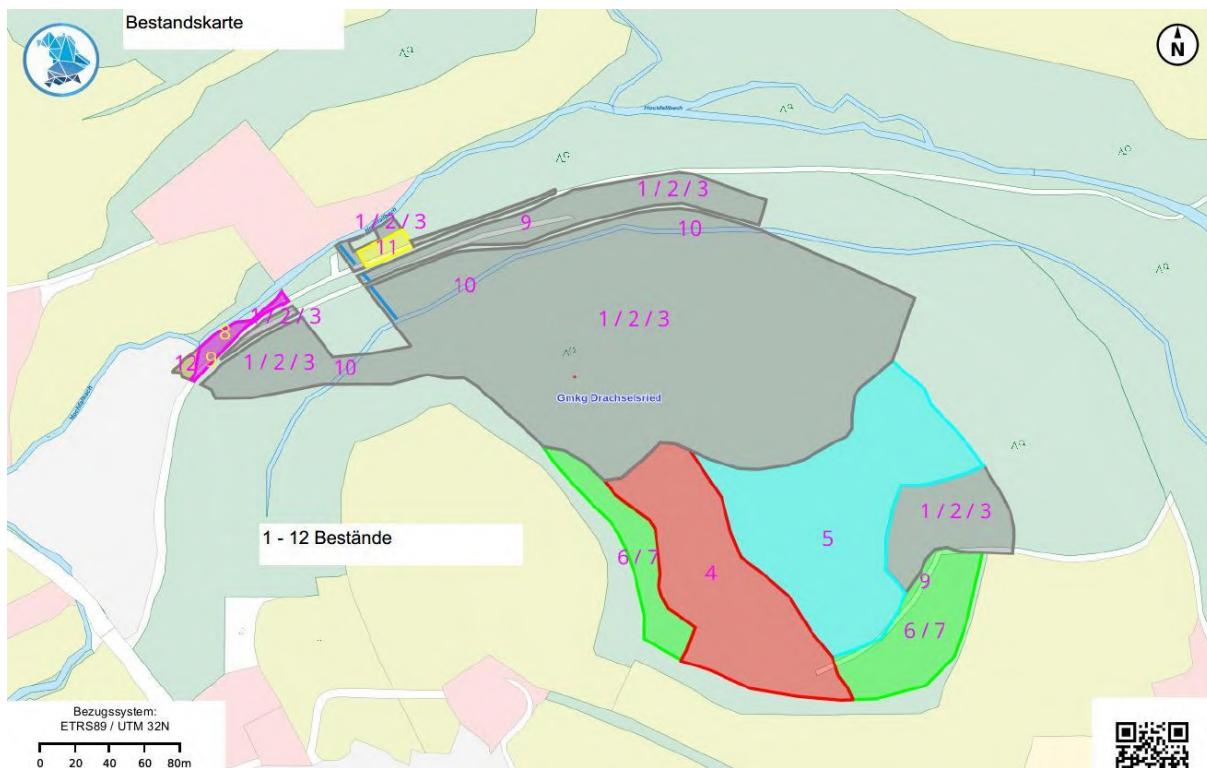
Die Fläche befindet sich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Der Entwicklungszustand ist entsprechend § 5 Abs. 1 ImmoWertV der von „Flächen der Land- bzw. Forstwirtschaft“. Eine Entwicklung hin zu einer baulichen Nutzung ist nicht zu erwarten.

#### 1.4.8 Bodenverunreinigungen/Altlasten

Hinweise auf Bodenverunreinigungen/Altlasten liegen nicht vor, so dass auf eine Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Regen verzichtet wurde. Lediglich im Westen lagern entlang des Weges Erd-/Schotteraufschüttungen (vgl. Bestandeskarte und Anhang 1, Bestand 8).

## 1.5 Waldzustand und Waldaufnahme

Die verbale und zahlenmäßige Beschreibung der ausgeschiedenen Bestände zeigt der Anhang 1. Die Bestände sind laufend nummeriert und auf der nachfolgenden Bestandeskarte dargestellt.



**Abbildung 7:** Bestandeskarte; Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025; Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)

Nebenständige Bäume bzw. vorhandene Naturverjüngungen innerhalb des Bestandes 1 wurden als eigene Bestände ausgewiesen, so dass dieser Bestand die laufenden Nummer 1 - 3 aufweist. Ebenso wurden die Alteichen innerhalb des Bestandes 6 als Bestand mit der Nummer 7 ausgewiesen.

Zur Vorratsermittlung fand innerhalb des Bestandes 1 eine sog. Relaskopkluppung mit Hilfe des Spiegelrelaskopes nach Bitterlich statt. Hierbei wurden innerhalb variabler Probekreise die Brusthöhendurchmesser der betroffenen Bäume, d.h. der Stammdurchmesser in 1,30 m Baumhöhe gemessen. Im Bestand 4 wurde eine Relaskopzählung durchgeführt. Hierbei wird die Anzahl der Probebäume, getrennt nach Baumarten, erfasst. Der mittlere Durchmesser wurde über Kluppungen angeschätzt. Die Alteichen innerhalb des Bestandes 6 sowie die Laubgehölze des Bestandes 8 wurden vollständig gekluppt. Zusätzlich fanden stichprobenartige Höhenmessungen statt.

Die Vorräte sind in Erntefestmeter ohne Rinde (Efm o. R.) angegeben. Die in Kapitel 2.2.6 aufgezeigten Wertberechnungen basieren auf diesen Ergebnissen.

Für die mittelalten und jüngeren Bestände bzw. Verjüngungen wurden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten geschätzt.

Folgende bewertungsrelevante **Kenndaten** wurden bei der Beschreibung des aktuellen

Waldzustandes erhoben bzw. hergeleitet:

- Das **Alter** wurde angeschätzt, bzw. durch Jahrringzählungen an frischeren Stöcken abgesichert.
- Der **Bestockungsgrad** ergibt sich durch den Vergleich der tatsächlichen Grundfläche mit derjenigen der verwendeten Ertragstafel.
- Die **Bonitäten** wurden über Höhenmessungen bestimmt.

Die Holzqualität der Nadelhölzer ist durchschnittlich. Beigemischte Laubhölzer weisen eher geringe Qualitäten auf. Der Pflegezustand der Althölzer ist gut. Rückstände finden sich ausschließlich in jüngeren Beständen.

## 2 Wertermittelnder Teil

### 2.1 Wertermittlungsverfahren

Die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken, Grundstücksteilen oder Bestandteilen derselben im allgemeinen Grundstücksverkehr regelt die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.07. 2010, aktualisiert am 14.07.2021.

Zur Wertermittlung von unbebauten Grundstücken kommt i.d.R. das Vergleichswertverfahren gemäß §§ 15 und 16 ImmoWertV zur Anwendung. Hierbei wird der Bodenwert aus den erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Grundlage bilden stichtagsbezogene Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse an den Landratsämtern. Nach § 7 der ImmoWertV sind zur Wertermittlung von Grundstücken nur Kaufpreise heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie **nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden**.

Werterhöhende bzw. -mindernde Faktoren sind gebührend zu berücksichtigen. Gegenständlich sind folgende Einflussfaktoren zu beachten:

- Ertragsfähigkeit
- Geländeneigung
- Bodenbeschaffenheit (z. B. Blocküberlagerung, Nassboden usw.) und Stabilität der Bestockung
- Flächenform (z. B. gut bewirtschaftbar rechteckig oder quadratisch; sehr schlecht bewirtschaftbar schmaler langer Streifen).
- Flächengröße
- Lage zum öffentlichen Verkehrsnetz (äußere Erschließung), Zufahrtsmöglichkeiten
- Erschließung (innere Erschließung)
- Entwicklung

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**)" herangezogen. Allerdings ist der Geltungsbereich dieser Richtlinien **allein zwingend für die Beschaffung und Veräußerung von Waldgrundstücken durch den Bund** vorgeschrieben. Nach Maßgabe der WaldR 2000 wird der Waldwert (Verkehrswert) durch den "**Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und nach dem Zustand der Waldflächen ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.**"

Der **Waldwert** ist grundsätzlich im Wege einer Einzelwertermittlung herzuleiten. Dabei werden gesonderte Wertermittlungen für den Boden und den Holzbestand durchgeführt. Die Summe der für den Boden und den Holzbestand ermittelten Einzelwerte stellt regelmäßig den Waldwert dar.

Für die überwiegend hiebsreifen bzw. annähernd hiebsreifen Bestände wurden im Anhalt an Ziffer 6.1 der WaldR2000 zunächst die **Abtriebswerte**, d. h. deren erntekostenfreien Abtriebs-erlöse ermittelt.

Zu Vergleichszwecken wurden auch die **Bestandserwartungswerte** der Bestände nach dem sog. **Alterswertfaktorenverfahren**, basierend auf folgender Formel von BLUME, hergeleitet:

$$Ha = [(A_u - c) \times f + c] \times B^o$$

Hierbei entspricht:

Ha	=	Bestandserwartungswert im Alter a
A <sub>u</sub>	=	Abtriebswert eines Holzbestandes im Alter der Umtriebszeit (U)
c	=	Kultukturkosten
f	=	Alterswertfaktor für das Alter a
B <sup>o</sup>	=	Bestockungsgrad
a	=	Alter a (gegebenenfalls wirtschaftliches Alter der Pflanzen).

Der Abtriebswert im Alter U ( $A_u$ ) ist der Bruttoverkaufserlös für das im Alter U anfallende und aufgearbeitete, erntekostenfreie Holz. Die Umtriebszeit ist grundsätzlich nach dem Betriebswerk oder, wie im vorliegenden Bewertungsfall, nach der gegendüblichen Umtriebszeit anzusetzen. Kultukturkosten im Sinne der WaldR 2000 sind die forstüblichen Kosten der (Wieder)begründung eines Waldbestandes.

Zum Ansatz kommt der jeweils höhere Wert.

Für jüngere und mittelalte Bestände werden ausschließlich die Bestandserwartungswerte angesetzt.

Der Bestockungsfaktor ist im Gegensatz zu dem bei der Waldaufnahme festgestellten Bestockungsgrad in der Formel so anzusetzen, dass Regenerationsfähigkeit und Lichtungszuwachs angemessen berücksichtigt werden. Liegt der Bestockungsgrad über 1,0 ist der Massenüberhang (Massendifferenz tatsächlicher Vorrat abzüglich Normalvorrat) als Abtriebswert zu bewerten und dem Alterswert für den Bestockungsgrad 1,0 anteilig zuzuschlagen. Anschließend ist zu prüfen, ob der Abtriebswert höher liegt als der Wert des Alterswertes zuzüglich des Abtriebswertes des Massenüberhangs.

## 2.2 Wert der Bestockung

### 2.2.1 Verwendete Software

Die Wertermittlungen erfolgten mit Hilfe des Forstdatenprogramms WaldMeister 3.1 der Forstdatenverarbeitung Uwe Vos, Waldkirchen.

### 2.2.2 Umtriebszeiten und Kultukturkosten

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 mit ein. Als Kulturkosten zählen die Kosten von der Begründung eines Bestandes bis zu seiner Sicherung, also incl. Wildschutz, Kulturpflege, Nachbesserungen etc. Es wurden forstübliche Kulturkosten unterstellt.

Im vorliegenden Fall werden der Bewertung folgende Umtriebszeiten und Kulturkosten zugrunde gelegt:

Baumart	Umtriebszeit (Jahre)	Kulturkosten (EUR/ha)
Birke	80	5.000,--
Buche	140	16.300,--
Douglasie	120	8.000,--
Eiche	160	19.900,--
Fichte	100	5.400,--
Kiefer	140	8.700,--
Schwarzerle	80	6.000,--
Sonstige Laubbäume	80	5.000,--
Strobe	120	8.700,--
Tanne	120	8.000,--

**Tabelle 1:** Umtriebszeiten und Kulturkosten

### 2.2.3 Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln

Als Sortenertragstafel wurde die neue Bestandessortentafel für Bayern 2017 herangezogen.

Die angewendeten Ertragstafeln sind dem Anhang 1 zu entnehmen.

### 2.2.4 Werbungskosten

Werbungskosten beim Holzeinschlag setzen sich zusammen aus den Holzerntekosten und den Rückekosten.

**Holzerntekosten:** Die Holzerntekosten errechnen sich nach dem Erweiterten Sortentarif (EST) als Holzerntetarif. Es wurden 60 % Lohnnebenkosten unterstellt.

**Rückekosten:** Als Rückekosten werden pauschal 9 EUR je Festmeter für alle Stammholzsoritmente angesetzt.

Die Beträge sind Bruttopreise i. S. d. Umsatzsteuergesetzes.

## 2.2.5 Holzpreise

Gemäß Abschnitt 6.5.2 der WaldR 2000 ist bei der Ermittlung der Erwartungswerte vom durchschnittlichen Holzpreis mehrerer, dem Wertermittlungsstichtag vorangegangener Forstwirtschaftsjahre auszugehen. Die allgemeine Entwicklungstendenz der Holzpreise und die besonderen, gegendüblichen Verhältnisse sind angemessen zu berücksichtigen. Aufgrund des bereits seit längerem ± stabil bestehende Holzmarkt werden die Preise auch für die Abtriebswertermittlungen unterstellt.

Folgende Holzpreise wurden herangezogen:

Baumart	IS/IL (€/Fm)	Güte	Stärkeklasse - EURO/Fm								
			L1a	L1b	L2a	L2b	L3a	L3b	L4	L5	L6
<b>Birke/sonstige Laubbäume</b>	28,00	<b>B</b>	60,00	65,00	70,00	80,00	85,00	85,00	95,00	95,00	95,00
		<b>C</b>	80% v. B-Preis								
		<b>D</b>	50% v. B-Preis								
<b>Buche</b>	28,00	<b>B</b>	70,00	70,00	80,00	85,00	90,00	110,00	135,00	150,00	160,00
		<b>C</b>	80% v. B-Preis								
		<b>D</b>	50% v. B-Preis								
<b>Eiche</b>	28,00	<b>B</b>	80,00	90,00	95,00	120,00	180,00	260,00	350,00	400,00	450,00
		<b>C</b>	60% v. B-Preis								
		<b>D</b>	40% v. B-Preis								
<b>Douglasie</b>	18,00	<b>B</b>	60,00	80,00	90,00	110,00	120,00	130,00	140,00	150,00	180,00
		<b>C</b>	90% v. B-Preis								
		<b>D</b>	60% v. B-Preis								
<b>Fichte</b>	18,00	<b>B</b>	75,00	85,00	95,00	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00
		<b>C</b>	86% v. B-Preis								
		<b>D</b>	60% v. B-Preis								
<b>Kiefer</b>	18,00	<b>B</b>	60,00	70,00	80,00	90,00	95,00	100,00	100,00	110,00	120,00
		<b>C</b>	70% v. B-Preis								
		<b>D</b>	60% v. B-Preis								
<b>Schwarzerle</b>	25,00	<b>B</b>	55,00	60,00	65,00	70,00	90,00	95,00	100,00	100,00	100,00
		<b>C</b>	80% v. B-Preis								
		<b>D</b>	50% v. B-Preis								

Baumart	IS/IL (€/Fm)	Güte	Stärkeklasse - EURO/Fm								
			L1a	L1b	L2a	L2b	L3a	L3b	L4	L5	L6
Strobe	18,00	B	60,00	70,00	80,00	90,00	95,00	100,00	100,00	100,00	100,00
		C	70% v. B-Preis								
		D	60% v. B-Preis								
Tanne	18,00	B	70,00	80,00	90,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
		C	86% v. B-Preis								
		D	60% v. B-Preis								

**Tabelle 2:** Holzpreise

Alle o. a. Preise beziehen sich auf das Festmaß „Festmeter ohne Rinde“ und sind Nettopreise i.S.d. Umsatzsteuergesetzes. Dem Erlös wird die Mehrwertsteuer in Höhe von 5,5 % hinzugerechnet.

Die Preisangaben für IS (Industrieholz) sind geschätzte erntekostenfreie Bruttoerlöse.

## 2.2.6 Bestockungswerte

Die nachfolgende Tabelle fasst die Bewertungsergebnisse zusammen.

### Aufstellung der Bestands-Einzelwerte

07.05.2025

FlNr. 944, Gemarkung Drachselsried

Bestand	Fläche	Baumart	Erwartungswert	Abtriebswert	Einzelwert	
			pro Hektar	pro Hektar	pro Hektar	der Fläche
1	4,11	Buche	1.693,73	2.148,01	2.148,01	8.837,78
		Eiche	1.533,11	1.069,18	1.533,11	6.307,82
		Fichte	11.886,15	12.754,03	12.754,03	52.475,16
		Kiefer	1.713,74	1.773,32	1.773,32	7.296,15
		Tanne	3.181,33	3.054,75	3.181,33	13.089,26
<b>Summe</b>					<b>88.006,17</b>	
2	4,11	Fichte	1.154,72	---	1.154,72	4.751,00
		Tanne	152,15	---	152,15	626,00
<b>Summe</b>					<b>5.377,00</b>	
3	4,11	Buche	126,53	---	126,53	520,61
		Fichte	675,26	---	675,26	2.778,31
		Tanne	329,23	---	329,23	1.354,57
<b>Summe</b>					<b>4.653,49</b>	

Bestand	Fläche	Baumart	Erwartungswert	Abtriebswert	Einzelwert	der Fläche	
			pro Hektar	pro Hektar	pro Hektar		
4	0,84	Buche	4.095,58	3.334,80	4.095,58	3.460,36	
		Eiche	3.217,99	1.055,58	3.217,99	2.718,88	
		Fichte	15.000,18	11.674,60	15.000,18	12.673,66	
		Kiefer	510,60	447,10	510,60	431,41	
		Strobe	1.481,44	1.308,97	1.481,44	1.251,67	
		Tanne	2.316,67	1.935,65	2.316,67	1.957,36	
<b>Summe</b>						<b>22.493,33</b>	
5	1,19	Birke	510,87	---	510,87	610,13	
		Fichte	11.496,96	---	11.496,96	13.730,83	
<b>Summe</b>						<b>14.340,96</b>	
6	0,56	Douglasie	2.819,40	---	2.819,40	1.584,22	
		Eiche	2.152,87	---	2.152,87	1.209,70	
		Fichte	3.685,72	---	3.685,72	2.071,00	
		Sonstige Lbb.	1.218,41	---	1.218,41	684,62	
<b>Summe</b>						<b>5.549,55</b>	
7	0,56	Eiche	7.589,95	4.474,54	7.589,95	4.264,79	
		Kiefer	163,37	184,95	184,95	103,92	
<b>Summe</b>						<b>4.368,72</b>	
8	0,03	Bergahorn	8.552,55	8.788,19	8.788,19	287,37	
		Erle	23.489,43	22.778,53	23.489,43	768,10	
<b>Summe</b>						<b>1.055,47</b>	
<b>Endsumme</b>						<b>145.844,69</b>	

**Tabelle 3:** Zusammenstellung der Bestandeseinzelwerte

## 2.3 Bodenwert

### 2.3.1 Vergleichspreise

Die nachfolgende Tabelle zeigt die eingeholten **forstwirtschaftlichen Vergleichspreise**.

Lfd.Nr.	Datum	Gemarkung	Lage	Nutzungsart	Größe in m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>
1	30.01.2023	Drachselsried	Schobereck Forst	Wald	54.520	4,00
2	27.03.2024	Drachselsried	Unterberg	Wald	9.156	2,46
3	03.05.2022	Drachselsried	Im Kühbach (Zukauf)	Wald	517	5,00
4	05.04.2023	Drachselsried	Birkenberg, Sillberg, Schöne AU	Wald	109.781	3,56
<b>Arithmetischer Durschnitt</b>						<b>3,76</b>

**Tabelle 4:** Vergleichspreise forstwirtschaftlicher Grundstücke in der Gemarkung Drachselsried  
 (Quelle: Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Landratsamt Regen)

Wie obiger Zusammenstellung zu entnehmen ist, bewegen sich die Preise für **forstwirtschaftliche Nutzflächen** in der **Gemarkung Drachselsried** sowie den Zeitraum **2022-2024** in einem Rahmen von 2,46 EUR/m<sup>2</sup> und 5,00 EUR/m<sup>2</sup>. Als arithmetischer Mittelwert errechnen sich **3,76 EUR/m<sup>2</sup>**. Nachdem in diesen Preisen auch die aufstockenden Bestände enthalten sind, sind sie für die Wertermittlung zunächst nur als Anhalt zu verstehen. Laut mündlicher Auskunft des

Gutachterausschusses am Landratsamt Regen wird auch der Verkaufsfall trotz sehr geringer Fläche als repräsentativ angesehen und zur Bodenrichtwertfindung herangezogen.

Erfahrungsgemäß liegt der Bestockungswertanteil bei Waldgrundstücken mit höherwertigem Aufwuchs (z. B. hiebsreife Bestände) bei ca. 2/3 bezogen auf den Gesamtwert. Für die mittleren Preislagen wird unterstellt, dass Boden und Bestand je etwa zur Hälfte an der Preisbildung beteiligt sind. Im unteren Rahmen dürfte es sich um eher minderwertigen bzw. noch jüngeren Aufwuchs handeln, der nur mehr mit etwa 1/3 am Gesamtwert beteiligt ist.

Auf der Grundlage dieser Überlegungen leiten sich folgende Waldbodenwerte ab:

- a) oberes Preisniveau: 4,00; 5,00 EUR/m<sup>2</sup>; i.D. 4,50 EUR/m<sup>2</sup>; Bodenwertanteil 1/3 = 1,50 EUR/m<sup>2</sup>
- b) mittleres Preisniveau: 2,46; 3,56 EUR/m<sup>2</sup>; i.D. 3,01 EUR/m<sup>2</sup>; Bodenwertanteil ½ = 1,51 EUR/m<sup>2</sup>
- c) unteres Preisniveau: -- EUR/m<sup>2</sup>; i.D. --- EUR/m<sup>2</sup>; Bodenanteil 2/3 = --- EUR/m<sup>2</sup>

Als Durchschnittswert aus a) und b) errechnen sich **1,51 EUR/m<sup>2</sup>**. Dieser Wert liegt somit in Höhe des aktuellen forstlichen Bodenrichtwertes, Stand 01.01.2024 für den Landkreis Regen von 1,50 EUR/m<sup>2</sup>.

Der **landwirtschaftliche Bodenrichtwert**, Stand 01.01.2024 beträgt lt. Auskunft des Gutachterausschusses am Landratsamt Regen für die Gemarkung Drachselsried **4,00 EUR/m<sup>2</sup>**.

Der Bodenrichtwert (§196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert versteht sich als Orientierungswert und ist nicht mit dem Verkehrswert eines Grundstücks gleich zu setzen.

Erfahrungsgemäß liegt das Verhältnis landwirtschaftlicher zu forstwirtschaftlichen Böden bei 1 : 0,2 bis 0,40.

Die Erfahrung zeigt aber auch, dass die Ableitung des forstlichen Bodenwertes aus landwirtschaftlichen Bodenwerten (indirektes Vergleichswertverfahren) mit großer Unsicherheit behaftet ist, da die forstlichen und die landwirtschaftlichen Produktionsbereiche durch eine stark divergierende Förderpolitik zunehmend entkoppelt wurden (OFFER). Erfahrungsgemäß steigen die Waldbodenwerte bei Weitem nicht in dem Maß wie landwirtschaftliche Bodenwerte.

Bei dem gegebenen, relativ niedrigen Preisniveau landwirtschaftlicher Böden wird das Verhältnis landwirtschaftlicher Boden : Waldboden mit 1 : 0,35-0,40 begutachtet. Aus dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert leitet sich somit ebenfalls ein Waldbodenpreis von **1,50 EUR/m<sup>2</sup>** ab.

Auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Vergleichszahlen erscheint für die **Gemarkung Drachselsried** ein stichtagbezogener **durchschnittlicher Waldbodenpreis** in Höhe von **1,50 EUR/m<sup>2</sup>** als angemessen.

Der aufgezeigte Durchschnittspreis ist schließlich auf die wertbestimmenden Faktoren des Bewertungsobjektes, insbesondere auch in Relation zu den Vergleichsgrundstücken, anzupassen (vgl. Ziffer 2.2.2).

### 2.3.2 Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren

Wertbestimmende Grundstücksmerkmale sind die Ertragsleistung, Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Erschließung, Flächenform, Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit, Be- schattung, Hofnähe, Flächengröße, Rechte und Belastungen\*) und die Lagequalität.

\*) vgl. Aussagen in Ziffer 1.2.1.2

Die wertbestimmenden Faktoren werden durch gutachtliche, prozentuale Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt und sind dem Anhang 2 zu entnehmen.

#### 2.3.2.1 *Ertragsfähigkeit*

Die Ertragsfähigkeit wird als regional üblich angesehen.

#### 2.3.2.2 *Geländeneigung*

Die Hanglagen können als regional typisch und somit als durchschnittlich angenommen werden.

#### 2.3.2.3 *Bodenbeschaffenheit*

Die Böden sind gut durchwurzelbar, so dass allgemein von stabilen Verhältnissen auszugehen ist.

#### 2.3.2.4 *Lage zum Verkehrsnetz/Anbindung*

Wie in Ziffer 1.4.5 beschrieben, ist das Grundstück über eine Gemeindeverbindungsstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und somit der Anschluss gewährleistet. Die relative Nähe an das öffentliche Verkehrsnetz wird positiv beurteilt.

#### 2.3.2.5 *Erschließung*

Das Bewertungsobjekt ist über Rückwege erschlossen und weist auf großer Fläche auch eine systematische Feinerschließung auf. Die Erschließung wird daher positiv bewertet.

#### 2.3.2.6 *Form/Zuschnitt*

Die Form eines Grundstückes wirkt sich auf die Bewirtschaftbarkeit der Fläche aus. Die Grundstücksform ist unregelmäßig, wird aber aufgrund der Flächengröße als gut bewirtschaftbar angesehen.

### 2.3.2.7 Flächengröße

Bei **Waldflächen** nimmt gewöhnlich mit zunehmender Flächengröße das Kaufinteresse ab. Bei den Vergleichsgrundstücken ist zwar kein eindeutiger Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Flächengröße erkennbar, dennoch erscheint bei der Größe des Bewertungsobjektes von annähernd 7 ha ein Abschlag von gutachtlich 10 % Abschlag angemessen.

### 2.3.2.8 Nutzung

Das Flurstück wird weit überwiegend forstlich genutzt. Lediglich im nördlichen Bereich verläuft im Mittelhang ein Wassergraben. Im Nordwesten des Flurstückes stürzt dieser zum Hochfallbach in Kaskaden ab (vgl. hierzu Anhang 1). Für die relativ kleine Fließgewässerfläche wird gutachtlich ein Bodenwert in Höhe von 1 EUR/m<sup>2</sup> angenommen. Im Nordwesten wird aktuell eine kleine Fläche als Holzlagerplatz für den Betrieb Koppmühle genutzt (Bestand auf Bestandskarte Seite 12). Im Versteigerungsfalle wird unterstellt, dass diese Fläche ebenfalls als Holzlagerplatz genutzt werden kann. Die Preisfindung orientiert sich daher am Waldbodenpreis.

### 2.3.2.9 Rechte und Belastungen

Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen sind vorhanden, werden aber nicht berücksichtigt. Vergleiche hierzu die Ausführungen unter Punkt 1.2.1.2.

### 2.3.2.10 Ortsnähe

Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB).

### 2.3.2.11 Bauland/Bauerwartungsland

Eine höherwertige Entwicklung ist nicht zu erwarten.

## 2.3.3 Bodenwert – Ergebnis

Die Herleitung des objektbezogenen **Bodenwertes** zeigt der Anhang 2.

Als **Gesamtwert** ergeben sich **104.461,00 EUR bzw. 1,49 EUR/m<sup>2</sup>**.

## 2.4 Verkehrswert vorläufig

Der Verkehrswert des **Bewertungsobjektes FlNr. 944, Gemarkung Drachselsried** wird zum Stichtag 07.05.2025 wie folgt begutachtet:

### Gemarkung Drachselsried

FlNr. FlNr.	Fläche Bestockung	Wert der Bestockung	Anteil Bestockung	Bodenpreis EUR	Anteil Boden	Verkehrswert gesamt EUR	Verkehrswert pro m <sup>2</sup> EUR/m <sup>2</sup>
944	69850	145.845,00	58	104.461,00	42	250.306,00	3,58
Sa.	<b>69850</b>	<b>145.845,00</b>	58	<b>104.461,00</b>	42	<b>250.306,00</b>	<b>3,58</b>
		d. h. gerundet				<b>250.400,00</b>	<b>3,58</b>

\*) Der EUR/m<sup>2</sup>-Wert ist auf zwei Dezimalstellen gerundet dargestellt. Bei einer Multiplikation des gerundeten Wertes mit der Grundstücksfläche kann es daher zu einer Abweichung des Verkehrswertes kommen. Maßgeblich ist der absolute Verkehrswert.

## 2.5 Marktanpassung

Sowohl die Bestimmungen der WertV als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung des Berechnungsergebnisses hinsichtlich der zum Bewertungsstichtag vorherrschenden Marktlage in Bezug auf vergleichbare Immobilien. Dies bedeutet, es ist ggf. eine Anpassung des Bewertungsergebnisses vorzunehmen.

Bei der vorliegenden Bewertung wird der Bodenwert aus aktuellen Vergleichswerten abgeleitet. In den Vergleichswerten, die auf tatsächlich realisierten Grundstücksverkäufen beruhen, sind in der Regel Wertbeeinflussungen durch konjunkturelle Gegebenheiten erfasst. Diesbezüglich wird daher keine Notwendigkeit für Zu- bzw. Abschläge gesehen. Grundstücksspezifische Besonderheiten sind bereits in den vorstehenden Wertansätzen berücksichtigt. Die Wertermittlungen der aufstockenden Bestände erfolgte auf der Grundlage von Stichprobenaufnahmen bzw. bestandesindividuellen Schätzungen und spiegeln daher die tatsächlichen Bestockungsverhältnisse relativ genau wider.

Der vorgenannte Verkehrswert wird daher in Höhe des Bewertungsergebnisses, ermittelt nach den Bestimmungen des Vergleichs- und Sachwertverfahrens, festgesetzt.

Der festgesetzte Verkehrswert bewegt sich innerhalb des oben aufgezeigten Vergleichspreisrahmens.

### 3 Erklärung von Fachausdrücken

Abtriebswert (A)	Erntekostenfreier Abtriebserlös $A_u = \text{Abtriebswert im Umtriebsalter}$
Alterswertfaktor (f):	Drückt den Bestandewert in Verhältniszahlen zum Abtriebswert aus.
Alterswertfaktorenverfahren:	Formel: $HE = ((A_u - c) \times f + c) \times B^\circ$ d.h. das Alterswertfaktorenverfahren berechnet mit Hilfe von Alterswertfaktoren den Bestandewert im Verhältnis zu seinem Abtriebswert im Umtriebsalter unter Berücksichtigung der Kulturnkosten (c) und des Bestockungsgrades ( $B^\circ$ ).
Bestandserwartungswert (HE):	Summe aller noch zu erwartenden und auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Einnahmen vermindert um die diskontierten, noch zu erwartenden Erzeugungskosten.
Bestockungsgrad ( $B^\circ$ ):	Der Bestockungsgrad ist das errechnete oder geschätzte Verhältnis der tatsächlichen →Derbholzmasse oder Grundfläche je ha zur entsprechenden Ertragstafelangabe.
Derbholz:	Oberirdische Holzmasse über 7 cm Durchmesser mit Rinde.
Ertragsklasse:	Relativer Maßstab für die Leistung eines Bestandes. Die Ertragsklasse wird mittels einer Ertragstafel für die fragliche Baumart über Bestandeshöhe und Bestandesalter ermittelt (= Bonität).

## **ANHANG**

- Anhang 1 - Bestandsbeschreibungen mit Fotodokumentation  
Anhang 2 - Bodenwertermittlung

### **Abkürzungen**

BHD	Brusthöhendurchmesser
cm	Zentimeter
Efm o. R.	Erntefestmeter ohne Rinde
EST	Erweiterter Sortentarif (Holzernttarif)
FP	Festpreis
ha	Hektar
M	Meter
MZ	Messzahl
MZ-%	Messzahlprozent
Vorrat/ha	Vorrat pro ha
Vorrat/fl	Vorrat der Fläche
Zuwachs/ha	Zuwachs pro ha
Zuwachs/fl	Zuwachs der Fläche

**Maßnahme:** Amtsgericht Deggendorf, Abteilung für Vollstreckungssachen  
Zwangsversteigerungsverfahren Az. 2 K 32/24,

**Flächenstand:**

Gemarkung	FINr.	Lage	Flurstücksgröße nach Kataster (ha)
Drachselsried	944	Mühlberg	6,9850
<b>Summe:</b>			<b>6,9850</b>

Wirtschaftswald i.r.B. a.r.B.	Holz- boden	Nichtholz- boden	Forstbetriebs- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche
6,7482	+ 0	= 6,7482	+ 0,1740 = 6,9222	+ 0,0628 = 6,9850	

**Verwendete Ertragstafeln:**

Bergahorn	Esche Wimmenauer/Schwapp.
Birke	Birke Schwappach
Buche	Buche mDF Gehrhardt
Douglasie	Douglasie mDF Schober
Eiche	Eiche mDF Jüttner
Erle	Schwarzerle Mitscherlich
Fichte	Fichte Assmann/Franz
Kiefer	Kiefer mstDF Gehrhardt
Sonstige Lbb.	Birke Schwappach
Strobe	Fichte Assmann/Franz
Tanne	Tanne mDF Hausser

**Waldort:** **FINr. 944, Gemarkung Drachselsried, Bestand Nr. 1**

Fläche: 4,1144 ha Massenermittlung: Relaskop-Kluppung

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**

Bestandsform: Fichten-Kiefern-Mischbestand mit örtlich Fichten-Tannen-U/Z

Alter: 115 Jahre (90-130)

Bestockungsgrad: 0,60

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	48,0	XXXIV,0	197,8 fm	2,0 fm	813,8 fm	8,2 fm
Kiefer	19,0	II,5	33,3 fm	0,2 fm	137,0 fm	0,8 fm
Buche	14,0	III,0	31,5 fm	0,3 fm	129,6 fm	1,2 fm
Tanne	13,0	I,5	46,7 fm	0,7 fm	192,1 fm	2,9 fm
Eiche	6,0	II,0	9,9 fm	0,2 fm	40,7 fm	0,8 fm
Summe:			319,2 fm	3,4 fm	1313,3 fm	14,0 fm

Mischung: einzeln

Schluss: licht geschlossen bis geschlossen mit einzelnen Lücken

einzelne Douglasien, Lärchen, Bergahorn; altersdifferenziert; mehrere jüngere Fichtentrupps; truppweise aufkommende Naturverjüngung; systematische Feinerschließung vorhanden; erst kürzlich durchforstet;



**Waldort:** **FINr. 944, Gemarkung Drachselsried, Bestand Nr. 2**

Fläche: 4,1144 ha

Massenermittlung: Ertragstafel

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**

Bestandsform: Fichten-Tannen-Bestand

Alter: 15 Jahre (1-25)

Bestockungsgrad: 0,15

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	90,0	XXXII,0	5,7 fm	0,6 fm	23,5 fm	2,5 fm
Tanne	10,0	II,0	0,4 fm	0,1 fm	1,6 fm	0,4 fm
Summe:			6,1 fm	0,7 fm	25,1 fm	2,9 fm

Mischung: einzeln

Schluss: truppweise, räumig

Unter- und Zwischenstand; Fichtentrupps; einzelne Buchen im Bestand 1;



**Waldort:** **FINr. 944, Gemarkung Drachselsried, Bestand Nr. 3**

Fläche: 4,1144 ha

Massenermittlung: Ertragstafel

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**

Bestandsform: Fichten-Tannen-Mischbestand

Alter: 6 Jahre (4-12)

Bestockungsgrad: 0,15

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	70,0	XXXII,0	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm
Tanne	25,0	II,0	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm
Buche	5,0	II,0	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm
Summe:			0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm

Mischung: einzeln

Schluss: truppweise

örtlich aufkommende Naturverjüngung im Bestand 1;



**Waldort:** **FINr. 944, Gemarkung Drachselsried, Bestand Nr. 4**

Fläche: 0,8449 ha Massenermittlung: Relaskop-Zählung

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**

Bestandsform: Fichten-Buchen-Mischbestand

Alter: 65 Jahre (55-75)

Bestockungsgrad: 0,73

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	50,0	XXXVIII,0	195,5 fm	5,9 fm	165,2 fm	5,0 fm
Buche	21,0	I,5	57,2 fm	1,3 fm	48,3 fm	1,1 fm
Eiche	11,0	I,0	16,6 fm	0,5 fm	14,0 fm	0,4 fm
Tanne	9,0	I,0	30,1 fm	1,0 fm	25,4 fm	0,8 fm
Strobe	5,0	XL,0	21,7 fm	0,6 fm	18,3 fm	0,5 fm
Kiefer	4,0	I,0	8,2 fm	0,2 fm	6,9 fm	0,2 fm
Summe:			329,3 fm	9,5 fm	278,2 fm	8,0 fm

Mischung: einzeln bis truppweise

Schluss: geschlossen bis licht geschlossen mit einzelnen Lücken



**Waldort:** **FINr. 944, Gemarkung Drachselsried, Bestand Nr. 5**

Fläche: 1,1943 ha

Massenermittlung: Ertragstafel

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**

Bestandsform: Fichten-Birken-Bestand

Alter: 30 Jahre (15-40)

Bestockungsgrad: 0,90

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	90,0	XXXII,0	68,9 fm	7,8 fm	82,3 fm	9,3 fm
Birke	10,0	I,0	5,0 fm	0,6 fm	6,0 fm	0,7 fm
Summe:			73,9 fm	8,4 fm	88,3 fm	10,0 fm

Mischung: einzeln

Schluss: geschlossen bis gedrängt mit einzelnen Lücken

vereinzelt ältere Fichten, Tannen; einzelne Buchen; altersdifferenziert; nach Osten jünger werdend; gestuft;



**Waldort:** **FINr. 944, Gemarkung Drachselsried, Bestand Nr. 6**

Fläche: 0,5619 ha

Massenermittlung: Ertragstafel

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**

Bestandsform: Fichten-Douglasien-Mischbestand

Alter: 20 Jahre (10-30)

Bestockungsgrad: 0,90

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	40,0	XXXII,0	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm
Douglasie	25,0	I,5	19,1 fm	3,8 fm	10,7 fm	2,1 fm
Sonstige Lbb.	25,0	I,0	8,4 fm	0,9 fm	4,7 fm	0,5 fm
Eiche	10,0	I,5	1,4 fm	0,4 fm	0,8 fm	0,2 fm
	Summe:		28,9 fm	5,1 fm	16,2 fm	2,9 fm

Mischung: einzeln bis truppweise

Schluss: gedrängt bis lückig

gestuft; altersdifferenziert; mehrere Alteichen; sonstige Laubhölzer = Birke, Vogelbeere;



**Waldort:** **FINr. 944, Gemarkung Drachselsried, Bestand Nr. 7**

Fläche: 0,5619 ha Massenermittlung: Vollkluppung

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**

Bestandsform: Eichen-Kiefern-Bestand

Alter: 90 Jahre (70-130)

Bestockungsgrad: 0,18

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Eiche	95,0	1,0	45,2 fm	1,0 fm	25,4 fm	0,6 fm
Kiefer	5,0	1,5	3,1 fm	0,0 fm	1,7 fm	0,0 fm
Summe:			48,3 fm	1,0 fm	27,1 fm	0,6 fm

Randbäume; Altbäume in Bestand Nr. 6



**Waldort:** **FINr. 944, Gemarkung Drachselsried, Bestand Nr. 8**

Fläche: 0,0327 ha Massenermittlung: Vollkluppung

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**

Bestandsform: Erlen-Bergahorn-Bestand

Alter: 90 Jahre (70-100)

Bestockungsgrad: 3,11

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Erle	77,0	I,0	585,6 fm	13,8 fm	19,1 fm	0,5 fm
Bergahorn	23,0	II,0	171,9 fm	1,6 fm	5,6 fm	0,1 fm
Summe:			757,5 fm	15,4 fm	24,8 fm	0,5 fm

Mischung: einzeln

Schluss: gedrängt

einzelne Esche; Bachrandbestockung; am Wegrand Schotter-/Erdaufschüttungen



**Waldort:** **FINr. 944, Gemarkung Drachselsried, Bestand Nr. 9**

Fläche: 0,1295 ha

---

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**

Forstwege; im Norden Verlauf z.T. identisch mit FINr. 949, Gmkg. Drachselsried = gewidmete Gemeindeverbindungsstraße (im Bild links) und FINr. 946, Gmkg. Drachselsried = öffentlicher Waldweg (im Bild rechts);



**Waldort:** **FINr. 944, Gemarkung Drachselsried, Bestand Nr. 10**

Fläche: 0,0628 ha

---

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**

Fließgewässer;



**Waldort:** **FINr. 944, Gemarkung Drachselsried, Bestand Nr. 11**

**Fläche:** 0,0317 ha

---

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**

Holzlagerplatz;



**Waldort:** **FINr. 944, Gemarkung Drachselsried, Bestand Nr. 12**

**Fläche:** 0,0128 ha

---

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**

Betriebsgelände; Holzlagerplatz;



**ZUSAMMENFASSUNG UND ERGEBNISSE**

**Maßnahme:** Amtsgericht Deggendorf, Abteilung für Vollstreckungssachen  
Zwangsversteigerungsverfahren Az. 2 K 32/24,

**Gesamtvorrat:** **1775 Erntefestmeter ohne Rinde (Efm o.R.)**  
das sind rd. 263 Efm o.R. je ha Holzboden

**Gesamtzuwachs:** **39 Efm o.R. im Jahr**  
das sind rd. 5,8 Efm o.R. je ha Holzboden und Jahr

**Verteilung der Vorräte auf Baumarten und Altersklassen (in Efm o.R.)**

Baumart	0-20	21-40	41-60	61-80	81-100	101-120	121-140	141-160	Summe
Bergahorn					6				6
Birke		6							6
Buche				48		130			178
Douglasie	11								11
Eiche	1			14	25	41			81
Erle				19					19
Fichte	24	82		165		814			1085
Kiefer				7	2	137			146
Sonstige Lbb.	5								5
Strobe				18					18
Tanne	2			26		192			219
<b>Summen:</b>	<b>43</b>	<b>88</b>		<b>297</b>	<b>33</b>	<b>1314</b>			<b>1775</b>

## BEGRIFFSERKLÄRUNGEN

1. **Bestandsform:** Gibt die Baumarten-Mischung des Bestands an.
2. **Bestockungsgrad:** Ein Maß für die Wuchsdichte eines Bestandes. z.B.:  
 0,70 = aufgelichteter und unterbestockter Bestand (kaum Hiebsmaßnahmen nötig)  
 1,00 = normal dicht bestockter Bestand (normale Durchforstung)  
 1,20 = zu dicht stehender Bestand (pflegedringlich!)
3. **Bonitäten** (bzw. Ertragsklassen): beschreiben die Wuchsleistung einer Baumart auf einer Fläche. Sie werden in römischen Zahlen angegeben. Bei Fichte stehen hohe Werte für hohe Wuchsleistungen:  
 XXVIII (28) = schlechte Bonität (niedriger Vorrat und Zuwachs)  
 XXXII (32) = mittlere Bonität (mittlerer Vorrat und Zuwachs)  
 XXXVI (36) und höher = überdurchschnittlich gute Bonität (hoher Vorrat und Zuwachs)  
 Bei allen anderen Baumarten stehen die niedrigeren Werte für hohe Wuchsleistungen:  
 3,0 und höher = schlechte Bonität (niedriger Vorrat und Zuwachs)  
 2,0 = mittlere Bonität (mittlerer Vorrat und Zuwachs)  
 1,0 = überdurchschnittlich gute Bonität (hoher Vorrat und Zuwachs)
4. **Ertragstafeln** sind Tabellen mit denen Vorräte und Zuwächse von Waldbäumen und Beständen angeschätzt werden. Diese Tabellen enthalten Erfahrungswerte, die nach der Wuchsleistung der Baumarten (siehe **Bonitäten**) und ihrem Alter untergliedert sind.  
**Leitsortiment:** das Sortiment einer Maßnahme mit dem größten Anteil, d.h. es fallen meist auch stärkere und schwächere Sortimente mit an. Siehe auch **Sortimente**.
5. **Massenermittlung:** Eine Ermittlung nach **Ertragstafel** (siehe dort) bedeutet, dass die Baumarten-Bestandsdaten angeschätzt wurden. **Relaskop-Kluppung** bzw. -**Zählung** und **Vollkluppung** bedeuten, dass diese Daten durch Messung ermittelt wurden.
6. **Nutzungsarten:**
7. **Sortimente:** Einteilung zu verkaufenden Holzes nach Verwertungsart, Länge, Durchmesserbereichen und Qualität. Die Abkürzungen bedeuten:
 

Sortiment	Stärkeklassen	Mittendurchmesser ohne Rinde	
BH	Brennholz	L1a	10 bis 14 cm
IS Papier	Papierholz	L1b	15 bis 19 cm
Abs.	Abschnitte	L2a	20 bis 24 cm
St.holz lg.	Stammholz lang	L2b	25 bis 29 cm
		L3a	30 bis 34 cm
		L3b	35 bis 39 cm
		L4+	ab 40 cm
8. **Waldort** (bzw. Bestand): Kleinste einzeln bewirtschaftete Einheit eines Waldes. Gekennzeichnet durch Eigentümer, Gemarkung und Bestandsnummer des Waldortes. Die gleiche Bestandsnummer finden Sie auf der beiliegenden Karte wieder.
9. **Zuwachs** Angabe des jährlichen Zuwachs pro Hektar bzw. auf der Bestandsfläche.

## Bodenwertermittlung

Bewertungsobjekt Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Deggendorf - Az. 2 K 32/24

	Zu-/Absch.	Gmkg. Drachselsried FINr. <b>944</b>
Nutzungsart		W/NHB
Anteilfläche (m <sup>2</sup> )		628
<b>Neigung</b>		
<b>Boden/Block/Fels/Nassboden/Wechselfeuchtigkeit</b>		
<b>Lage zum Verkehrsnetz</b>		5
<b>Anbindung, fehlende Geh- und Fahrtrechte</b>		
<b>Ertrag</b>		5
<b>Erschließung</b>		
<b>Form/Zuschnitt</b>		
<b>Beschattung/Durchwurzelung</b>		
<b>Hofnähe</b>		
<b>Rechte und Belastungen</b>		
<b>Flächengröße</b>		-10
<b>Ortsnähe (begünstigtes Agrarland)</b>		
<b>Lagequalität, geringwertige Erschl.</b>		
<b>Zu-/Abschlag (%)</b>	0	0
Durchschnittspreis (EUR)	1,50	1,00
<b>Zu-/Abschlag (EUR)</b>	0,00	0,00
<b>Bodenpreis Teilstück (EUR pro m<sup>2</sup>)</b>	1,50	1,00
<b>Bodenpreis Teilstück (EUR)</b>	103833	628
<b>Bodenpreis FINr. (EUR)</b>	<b>103833</b>	<b>628</b>
<b>Bodenpreis FINr. pro m<sup>2</sup> (EUR/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1,49</b>	
<b>Bodenpreis Objekt</b>	<b>104461</b>	
<b>Fläche FINr. (m<sup>2</sup>)</b>		69850
<b>Gesamtfläche (m<sup>2</sup>)</b>		<b>69850</b>
Wald (m <sup>2</sup> )		67482
Nichtholzboden (Holzlagerplätze, Wege) (m <sup>2</sup> )		1740
Fließgewässer (m <sup>2</sup> )		628
	<b>Summe</b>	<b>69850</b>

### Abkürzungen:

W	Wald
NHB	Nichtholzboden (Wege, Holzlagerplätze)
Gew	Fließgewässer