Verkehrswertgutachten

Az.: 3 K 74/24

Eingangsstelle
Landgericht u. Amtsgericht
Landshut (5)
27. NOV. 2024
Scheck ☐ Euro _____
Anl. ☐ GKM _____

Stichtag: 13.11.2024

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung der Ergebnisse

1 Beschreibender Teil..... 4

1.1 Bewertungsanlass..... 4

1.2 Eigentümer..... 4

1.4. Außenaufnahmen..... 4

1.5 Unterlagen..... 4

2 Wertermittelnder Teil 5

2.1 Waldbodenwert..... 5

2.2 Wert der aufstockenden Waldbestände 6

Verfahren zur Wertermittlung..... 6

Wert der aufstockenden Waldbestände 7

2.3 Zerschlagungswert des Waldgrundstückes und Waldbereiche.... 7

2.4 Verkehrswert – Zusammenfassung..... 8

Anlagen

Anlagen - Karte, Beschreibung der Waldbestände, Fotos und Wertermittlungen

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Az.: 3 K 74/24

Es wird folgender Verkehrswert begutachtet:

Fl-Nr.	Gemarkung	Waldfläche	Verkehrswert		Anteil Waldbestand	Anteil Boden
		(ha)	€/m²	€/Fläche*	%	%
871	Langenbach	1,5096	3,51	53.000,00	24	76
Summe		**1,5096**	**3,51**	**53.000,00**	**24**	**76**

Das vorliegende Gutachten wurde von mir unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Gefertigt am 25.11.2024

Uwe Vos
Diplomforstwirt$_{univ.}$

Dipl.-Forstwirt Uwe Vos
Öffentl. bestellter u. beeidigter Sachverständiger für Waldbewertung
Waldkirchen

1 Beschreibender Teil

1.1 Bewertungsanlass

Die Abteilung für Zwangsversteigerungssachen des Amtsgerichts Landshut, beauftragte den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Waldbewertung Uwe Vos mit der Verkehrswertermittlung des nachstehenden Grundstückes.

Fl-Nr.	Gemarkung	Forstliche Nutzungsart (NA.)	Fläche d. NA. (ha)	Gesamtgröße (ha)
871	Langenbach	Wald	1,3017	
		Weg	0,2011	
		Steinbruch	0,0068	
Summe				**1,5096**

1.2 Eigentümer

Im Grundbuch des Amtsgerichts Freising von Langenbach, Blatt 2573 sind die Eigentumsverhältnisse bezüglich des o.g. Grundstückes dokumentiert. Sämtliche Informationen darüber liegen dem Auftraggeber vor.

1.3 Außenaufnahmen

Die Außenaufnahmen fanden am 13.11.2024 statt. Mit den Eigentümern wurde am 21.11.2024 ein gesonderter Begang organisiert, an dem die Vorgehensweise und die Aufnahmeergebnisse erläutert worden sind. Es erschienen die Herren Zeiler, Andreas Martin und Zeiler, Michael sowie Herr Zeiler, Johann Korbinian.

Die gültigen Kartenunterlagen für die Begänge wurden dem BayernAtlas-plus entnommen. Beim BayernAtlas-plus handelt es sich um ein Internetangebot der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Die hieraus erhaltene georeferenzierte Übersichtskarte und die Detailkarten ermöglichten ein relativ schnelles Auffinden der Grundstücksgrenzen via GPS (Global Positioning System) und mit Hilfe des mobilen GIS (geografisches Informationssystem) GI Mobil RT. Alle für die Wertermittlung notwendigen Daten konnten ohne Schwierigkeiten erhoben werden. Das Kartenmaterial findet sich in den Anlagen zum vorliegenden Gutachten.

1.4 Unterlagen

- Hilfstafeln für die Forsteinrichtung (Auflage 2018)
- Sortenertragstafel Schöpfer/Dauber
- Erweiterter Sortentarif (EST) zur Ermittlung der Aufarbeitungszeiten (Handarbeit mit Motorsäge)
- Zum Stichtag gültiger aktueller Entgelttarifvertrag für Arbeitnehmer in der Land- und Forstwirtschaft (zwischen der IG Bauen-Agrar-Umwelt und dem AGV für die Land- und Forstwirtschaft in Bayern e.V.)

- Waldwertermittlungsrichtlinien von 2000 (Wald R 2000) mit den Alterswertfaktoren von 2019
- Kaufpreissammlung des Landratsamtes Freising mit Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten

2 Wertermittelnder Teil

2.1 Waldbodenwert

Der Waldbodenverkehrswert (kurz Bodenwert) ist nach Maßgabe der Nrn. 5.2.1. und 5.2.2. der WaldR 2000 zu ermitteln. Danach müsste, auf Grundlage der Kaufpreissammlung des Landratsamtes Freising, unter Beachtung der o.g. Richtlinien, das Verhältnis des mittleren Waldbodenpreises zum mittleren landwirtschaftlichen Bodenpreis festgestellt werden. Dies gelang nicht, da das Landratsamt bei den einzelnen Waldverkäufen keine Trennung zwischen Boden und aufstockendem Waldbestand vorgenommen hat. Desweiteren konnten aus den vorliegenden Kaufpreisen keine genauen Wertunterschiede zwischen Grün- und Ackerland abgeleitet werden (vgl. Erläuterungen Bodenrichtwerte 2024). Da z.B. Ackerböden jedoch in den letzten Jahren eine gänzlich andere Preisentwicklung hatten, als Waldböden oder Unland, musste wegen der geringen Vergleichsdatenmenge ein anderer Weg zur Ermittlung eines verwendbaren Basispreises für Waldböden beschritten werden.

Hierzu gehört auch die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Forstflächen durch die Landratsämter, in einem zweijährigen Rhythmus – **letzter Stichtag war der 01.01.2024**. Der Bodenrichtwert (€/m²) ist der durchschnittliche altlastenfreie Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältisse vorliegen.

Der Bodenrichtwert für Waldflächen bezieht sich auf ein mit Wegen an das öffentliche Straßennetz angeschlossenes, ohne besonderen Mehraufwand bewirtschaftbares Vergleichsgrundstück (ohne Aufwuchs). Der Bodenverkehrswert eines Waldgrundstücks kann deshalb im Einzelfall deutlich höher oder niedriger als der ermittelte Waldbodenrichtwert sein. Der Bodenrichtwert hat somit keine bindende Wirkung. Er dient der Orientierung und wird in der Folge an die Situation vor Ort angepasst. Abweichungen des Verkehrswertes vom landkreisweit ausgewiesenen Bodenrichtwert sind zum Beispiel bei steilen Hanglagen, Flächen mit Bewirtschaftungsauflagen (z. B. aus Schutzgebietsstatus resultierend) sowie im Nahbereich von Städten, Märkten bzw. größeren Ortschaften möglich.

Im Gegensatz zu anderen Landratsämtern konnte das Landratsamt Freising, wie auch der angrenzende Landkreis Erding, aufgrund der zu geringen Datenbasis, keine Bodenrichtwerte für Waldböden erarbeiten. Auf Basis der vorliegenden Daten und unter Berücksichtigung von Werten aus vergleichbaren Gebieten sowie weiterer als geeignet eingeschätzter Verfahren, wird vom Landratsamt Freising ein Anhaltswert für das gesamte Landkreisgebiet von 2,30 €/m² angegeben – **ein erster Hinweis**.

Das Landratsamt (LRA) Landshut hat z.B. für den nahegelegenen Landkreis Landshut (rd. 15 km Luftlinie vom zu bewertenden Grundstück entfernt) einen Immobilienmarktbericht erstellt und u.a. mit Hilfe der Finanzbehörden einen Bodenrichtwert für Waldböden erarbeitet. Der angegebene Richtwert für Forstböden, ohne aufstehendes Holz, beträgt **1,80 € /qm** (Stichtag 01.01.2024) – **ein zweiter Hinweis**.

Wegen der geringen Entfernung des zu bewertenden Waldgrundstückes zum Landkreis Landshut resultiert für den Sachverständigen aus beiden Hinweisen im Folgenden ein durchschnittlicher Basiswert für Waldböden von: (2,30 € + 1,80 €) / 2 = **2,05 € /qm, d.h. rd. 20.500,00 € /ha.**

Weitere wertbeeinflussende Merkmale sind Blocküberrollung, Hangneigung, etc. Sie wirken sich, bei dem zu bewertenden Waldgrundstück, auf den örtlichen Basiswert für Waldböden wie folgt aus:

(+ %-Zuschlag; - %-Abschlag)

Fl-Nr.	Hang-neigung	LKW-fahrbare Str,	Rückeent-fernung	Feiner-schließung	Blocküber-rollung	Vernässung, oder Gräben	Flächenform u. –größe*	Zu-/Abschlag
871	± 0%	+ 20%	+ 10%	± 0%	± 0%	± 0%	± 0%	+ 30%

Folgender **Waldbodenwert** wird für das **altlastenfreie Grundstück** begutachtet (gerundet):

Fl-Nr.	Gemarkung	Waldfläche (ha)	Grundpreis €/ha	Zu-/Abschlag (%)	€/ha	€/m²	€/Fl-Nr.
871	Langenbach	1,5096	20.500,00	+ 30%	26.650,00	2,67	40.306,00
Sa.		**1,5096***				**2,67**	**40.306,00**

*Die Flächen für Weg und Steinbruch können nur forstlich genutzt werden und wurden deshalb in die Bewertung als Waldbodens mit einbezogen.

Ein Geh- und Fahrtrecht für den LKW-fahrbaren Weg, über den der angrenzende Steinbruch erreichbar ist, findet sich im Grundbuch nicht. Tatsächlich besteht jedoch, nach Aussage der Anwesenden, ein Vertrag mit dem Betreiber des Kieswerkes in dem die Nutzung und der Unterhalt der Straße durch den Kieswerkbetreiber geregelt sind – incl. Beseitigung von vorübergehenden Ablagerungen (vgl. Anlagen).

2.2 Wert der aufstockenden Waldbestände

Verfahren zur Wertermittlung

Der Nr. 6.2. der WaldR 2000 folgend ist der Wert der aufstockenden Waldbestände nach dem **Alterswertfaktorverfahren** berechnet worden. Ist ein Waldbestand hiebsreif, dann hat er einen relativ hohen Wert. Das Bestandswert- oder Alterswertfaktorverfahren verwendet diesen „Wert zur Hiebsreife“ und rechnet ihn zurück auf den Bewertungszeitpunkt. Dieser Vorgang ist mit einer Diskontierung vergleichbar. Die entsprechenden Berechnungen finden sich in den Anlagen, zusammen mit den Bestandsbeschreibungen.

Die Aufgliederung der Holzvorräte in die zu erwartenden marktüblichen Stärke- und Güteklassen ist Voraussetzung für die Ermittlung der Bestandswerte. Grundlage hierfür waren die Sortenertragstafeln Schöpfer/Dauber, ergänzt durch die praktischen Erfahrungen des Sachverständigen (langjähriger Geschäftsführer einer Holzhandelsgesellschaft, im Inn- und Ausland tätig). Die unterstellten Stammholzpreise orientieren sich an den durchschnittlich erzielbaren Holzpreisen (Mittel der letzten 5 Jahre) von großen bayerischen Forstbetrieben und erzielbaren Holzpreisen in der Region, zum Stichtag.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die Bewertungsergebnisse für jeden Waldort (Bestand). Die detailierten Wertherleitungen für die jeweiligen Hauptbaumarten befinden sich, für jeden der ausgewiesenen Bestände in den Anlagen. Die Lage der Bestände ist der beigefügten Karte der Anlagen zu entnehmen.

Wert der aufstockenden Waldbestände (vgl. Anlagen – nach dem Komma gerundet)

Waldort	Fläche	Baumart	Alter	Erwartungswert pro Hektar	Erwartungswert der Fläche
Fl-Nr. 871 – B1	0,1500	Lärche	60	16.445,00	2.467,00
Summe					**2.467,00**
Fl-Nr. 871 – B2	1,1517	Sonstige Lbb.	30	1.128,00	1.299,00
		Edellaubbäume	20	2.050,00	2.361,00
		Eiche	150	2.872,00	3.308,00
		Eiche	30	2.012,00	2.317,00
		Lärche	40	945,00	1.088,00
Summe					**10.373,00**
Endsumme					**12.840,00**

Wertherleitungen vgl. Anlagen.

2.3 Zerschlagungswert des Waldgrundstückes und Waldbereiche (gerundet)

Fl-Nr.	Größe	Bodenwert		Bestandswert		Summa	
	(ha)	€/m2	€/Fläche	€/m2	€/Fläche	€/m2	rd. €/Fläche
871	1,5096	2,67	40.306,00	0,85	12.840,00	3,52	53.146,00
Summen	**1,5096**	**2,67**	**40.306,00**	**0,85**	**12.840,00**	**3,52**	**53.146,00**

2.4 Verkehrswert – Zusammenfassung

Durch die geringe Größe des Waldgrundstückes erübrigt sich eine Gewichtung mit dem Waldrentierungswert. Für die Preisbildung sind jedoch eine Reihe weiterer Gesichtspunkte zusätzlich ausschlaggebend:

- Klarheit der Grenze
- **Pflegezustand des Waldes**
- Eventuell gesetzliche Beschränkungen für die Forstwirtschaft (Schutzwaldbestimmungen, etc.)
- Entwicklungstendenzen in der Forstwirtschaft (Angebot und Nachfrage - Lage am Kapitalmarkt)
- **Gesundheitszustand des Waldes**
- **vorhandene werterhöhende Verjüngung sowie ein Unter- und Zwischenstand (U/Z)**
- **Bewirtschaftungserschwernisse (z.B. Verkehrssicherungspflicht, Verkrautung, usw.)**
- Subjektive Gesichtspunkte (Besitzfreude, Vermögensanlage, Betriebsfestigung landwirtschaftlicher oder holzverarbeitender Betriebe, Besitzabrundung) sind nicht Teil der Verkehrswertermittlung, die nur objektive Wertkriterien berücksichtigen kann.

Nach Abwägung der o.g. weiteren Gesichtspunkte wird folgender Verkehrswert begutachtet:

Fl-Nr.	Gemarkung	Waldfläche	Verkehrswert		Anteil Waldbestand	Anteil Boden
		(ha)	€/m²	€/Fläche*	%	%
871	Langenbach	1,5096	3,51	53.000,00	24	76
Summe		**1,5096**	**3,51**	**53.000,00**	**24**	**76**

Das vorliegende Gutachten wurde von mir unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Gefertigt am 25.11.2024

Uwe Vos
Diplomforstwirt$_{univ.}$

Dipl.-Forstwirt Uwe Vos
Öffentl. bestellter u. beeidigter Sachverständiger für Waldbewertung
Waldkirchen

Anlagen

Fl-Nr. 871, mit den Beständen 1 und 2

Ein Überblick, mit dem Lärchenteil (Bestand Nr. 1) im Hintergrund

Waldort	Fläche	Baumart	Alter	Erwartungswert pro Hektar	Erwartungswert der Fläche
Fl-Nr. 871 – B1	0,1500	Lärche	60	16.445,14	2.466,77
Summe					**2.466,77**
Fl-Nr. 871 – B2	1,1517	Sonstige Lbb.	30	1.127,50	1.298,54
		Edellaubbäume	20	2.050,21	2.361,23
		Eiche	150	2.872,33	3.308,06
		Eiche	30	2.011,69	2.316,86
		Lärche	40	944,54	1.087,83
Summe					**10.372,52**
Endsumme					**12.839,29**

Waldort: **Fl-Nr. 871, Gmkg. Langenbach - Best. 1**

Fläche: 0,1500 ha

BESTANDSBESCHREIBUNG:

Bestandsform: Lae-Mischbestand mit Kir, Ei, sLbb-U/Z
Alter: 60 Jahre (50-70)
Bestockungsgrad: 0,90

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Lärche	100,0	I,5	215,3 fm	5,3 fm	32,3 fm	0,8 fm
Summe:			**215,3 fm**	**5,3 fm**	**32,3 fm**	**0,8 fm**

Mischung: einzeln
Schluss: licht geschlossen bis geschlossen mit einzelnen Lücken
Qualität: Lae schlecht

Mit einzelnen Kiefern und Kirschen - der vorhandene Unter- und Zwischenstand (U/Z) ist leicht werterhöhend.

Der Bestand ist nicht Teil des ansonsten vertikal intensiv gestuften, ungleichaltrigen Waldrandbereiches und wird daher gesondert bewertet.

Lärchen mit schlechter Qualität

Waldort: Fl-Nr. 871 – B1 **Fläche: 0,1500 ha** **Baumart: Lärche** **Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.**

Ausgangsdaten	Gesamtmasse:		327,59 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	20 %	65,52 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		262,07 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	5 %	13,10 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Messzahl(€)	Wertanteil(€)
L2a	13,10	5,26	34	1,79
L2b	41,93	16,84	40	6,74
L3a	65,52	26,32	47	12,37
L3b	73,38	29,47	55	16,21
L4a	26,21	10,53	65	6,84
L4b	23,59	9,48	65	6,16
L5	5,24	2,10	75	1,58
Summa	**248,97**	**100,00**		**51,69**
				(Durchschnittliche Messzahl / Efm)

	%-Anteil	MZ%	MZ%-Anteil	
Wertholz	0	420	0,00	
Güteklasse B	30	240	72,00	
Güteklasse C	70	190	133,00	
Güteklasse D	0	120	0,00	
Summa	**100**		**205,00 * 51,69**	**105,96 €**
USt. 5,5 %				5,83 €
Bruttoertrag				111,79 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0.29
L2a	5,26	36,00	1,89	0,55
L2b	16,84	30,00	5,05	1,46
L3a	26,32	26,00	6,84	1,98
L3b	29,47	23,00	6,78	1,97
L4a	10,53	19,00	2,00	0,58
L4b	9,48	19,00	1,80	0,52
L5	2,10	16,00	0,34	0,10
Arbeitslohn/Efm				**7,16 €**
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)		0,0 %		0,00 €
Lohnnebenkosten		30,0 %		2,15 €
Motorsägen-Geld		15,0 %		1,07 €
Erntekosten				**10,38 €**
Rückekosten				9,00 €
Entrindung				0,00 €
Werbungskosten				**19,38 €**

ABTRIEBSWERT

Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm	**92,41 €**
Stammholz	23007,32 €
Schichtholz (geschätzt)	2620,80 €
Abtriebswert pro ha	25628,12 €
Abtriebswert der Fläche	3844,22 €

Baumartenanteil: 100%	Ertragsklasse: I,5	Alter: 60 Jahre	Bestockungsgrad: 0,90
Umtriebszeit: 140 Jahre	Kulturkosten: 6100,00 €	Alterswertfaktor: 0,544	

Bestandswert pro Hektar:	**16445,14 €**
Bestandswert der Fläche:	**2466,77 €**

Waldort: **Fl-Nr. 871, Gmkg. Langenbach - Best. 2**

Fläche: 1,1517 ha

BESTANDSBESCHREIBUNG:

Bestandsform: sLbb-Edlb-Ei-Mischbestand mit Edlb, sLbb, Ei-U/Z
Alter: 60 Jahre (8-150)
Bestockungsgrad: 0,70

Baumart	Anteil %	Bonität	BA-Alter	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Sonstige Lbb.	35,0	I,5	30	11,5 fm	1,4 fm	13,3 fm	1,6 fm
Edellaubbäume	20,0	I,5	20	2,5 fm	0,8 fm	2,9 fm	0,9 fm
Eiche	20,0	III,0	150	35,0 fm	0,4 fm	40,3 fm	0,5 fm
Eiche	15,0	II,5	30	2,2 fm	0,3 fm	2,5 fm	0,4 fm
Lärche	10,0	II,0	40	10,2 fm	0,4 fm	11,8 fm	0,5 fm
Summe:				**61,4 fm**	**3,3 fm**	**70,8 fm**	**3,9 fm**

Haubarkeitsertrag pro Hektar: 78,4 fm

Mischung: einzeln, truppweise
Schluss: stufig geschlossen - lückig
Qualität: Ei schlecht, Ei mittel, Lae mittel

Mit Beteiligung von Weide, Birke, Aspe (zählen zu sonst. Laubb.), Kirsche, Bergahorn, Esche, Walnuss, Schwarznuss (zählen zu den Edellaubbäumen) und einzelnen Kiefern. Der Mischbestand ist ungleichaltrig und vertikal intensiv gestuft - ein idealer Waldrandcharakter.

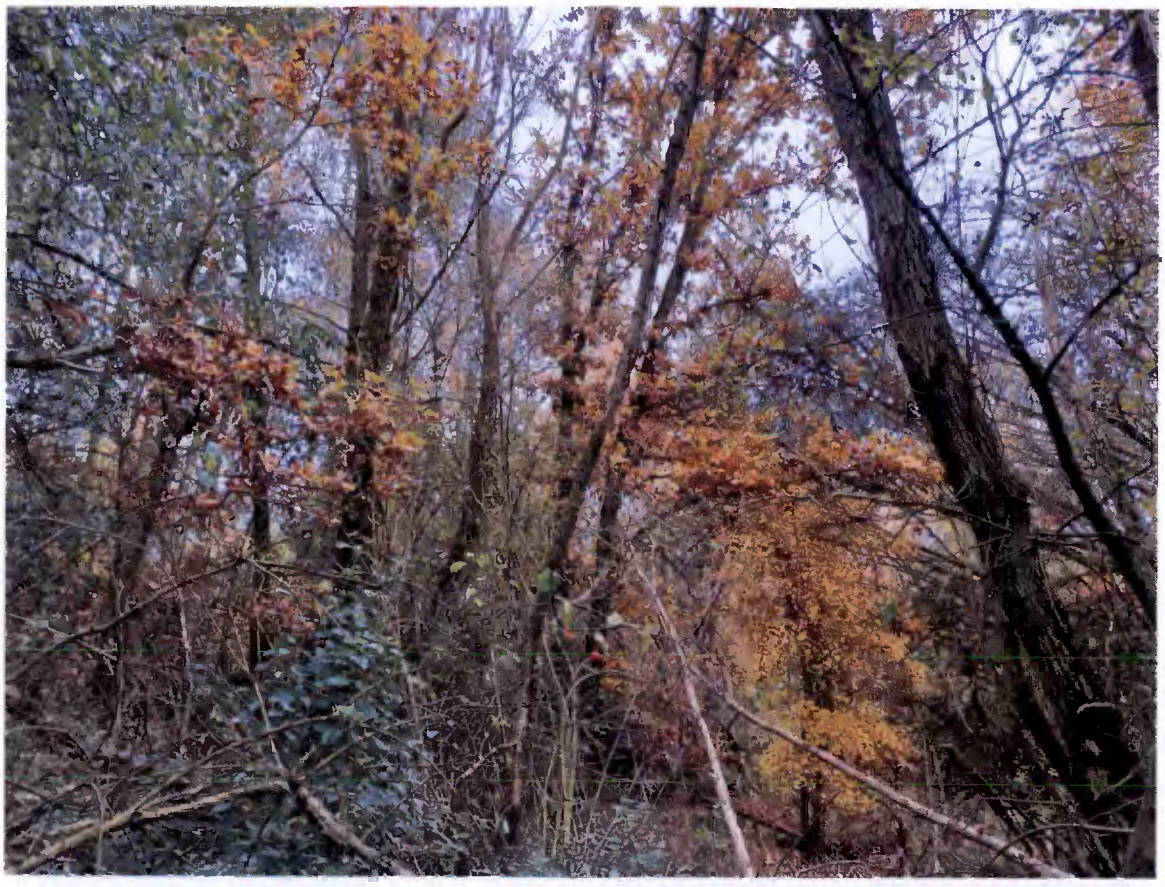
Er weist größere Fehlstellen auf, die v.a. mit Sträuchern bestockt sind. Hierzu gehören z.B. Schneeball, eingriffliger Weißdorn, roter Hartriegel, Hirschholunder. Deshalb wurde der Bestockungsgrad insgesamt auf 0,7 gesenkt.

Folgende Altersstufenbereiche ergeben sich beispielhaft für die jüngeren Bestandsteile:
Eiche: 10 - 50 /30
Edellaubbäume: 5 - 40 /20
Sonstige Laubbäume: 10 - 40 /30

Die nachfolgenden Fotos sollen Aussehen und Zustand des Bestandes 2 dokumentieren.

Zum Beispiel das Aussehen und die Qualität der Alteichen, mit dem jüngeren Unter- und Zwischenstand

Die jüngeren, stufigen Bestandsbereiche östlich der Forststraße



Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den Bereich westlich der Forststraße. Hier besteht Verkehrssicherungspflicht.

Baumbeispiele: Eiche, Kirsche

Waldort: Fl-Nr. 871 – B2 **Fläche: 1,1517 ha** **Baumart: Sonstige Lbb.** **Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.**

Ausgangsdaten	Gesamtmasse:		36,02 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	50 %	18,01 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		18,01 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	18 %	3,24 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Messzahl(€)	Wertanteil(€)
L2a	2,38	16,11	40	6,44
L2b	4,76	32,23	60	19,34
L3a	3,81	25,80	70	18,06
L3b	1,91	12,93	80	10,34
L4a	0,95	6,43	90	5,79
L4b	0,48	3,25	90	2,93
L5	0,48	3,25	110	3,58
Summa	**14,77**	**100,00**		**66,48**
				(Durchschnittliche Messzahl / Efm)

	%-Anteil	MZ%	MZ%-Anteil	
Wertholz	0	120	0,00	
Güteklasse B	40	100	40,00	
Güteklasse C	60	90	54,00	
Güteklasse D	0	80	0,00	
Summa	**100**		**94,00 * 66,48**	**62,49 €**
USt. 5,5 %				3,44 €
Bruttoertrag				65,93 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0.29
L2a	16,11	32,00	5,16	1,50
L2b	32,23	27,00	8,70	2,52
L3a	25,80	23,00	5,93	1,72
L3b	12,93	21,00	2,72	0,79
L4a	6,43	18,00	1,16	0,34
L4b	3,25	18,00	0,59	0,17
L5	3,25	15,00	0,49	0,14
Arbeitslohn/Efm				**7,18 €**
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)		0,0 %		0,00 €
Lohnnebenkosten		30,0 %		2,15 €
Motorsägen-Geld		15,0 %		1,08 €
Erntekosten				**10,41 €**
Rückekosten				9,00 €
Entrindung				0,00 €
Werbungskosten				**19,41 €**

ABTRIEBSWERT

Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm	**46,52 €**
Stammholz	687,10 €
Schichtholz (geschätzt)	720,30 €
Abtriebswert pro ha	1407,40 €
Abtriebswert der Fläche	1620,90 €

Baumartenanteil: 35%	Ertragsklasse: I,5	Alter: 30 Jahre	Bestockungsgrad: 0,70
Umtriebszeit: 80 Jahre	Kulturkosten: 3500,00 €	Alterswertfaktor: 0,491	

Bestandswert pro Hektar:	**1127,50 €**
Bestandswert der Fläche:	**1298,54 €**

Waldort: Fl-Nr. 871 – B2 **Fläche: 1,1517 ha** **Baumart: Edellaubbäume** **Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.**

Ausgangsdaten	Gesamtmasse:		45,50 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	40 %	18,20 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		27,30 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	17 %	4,64 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Messzahl(€)	Wertanteil(€)
L1b	0,38	1,68	40	0,67
L2a	3,40	15,00	60	9,00
L2b	6,80	30,01	80	24,01
L3a	4,53	19,99	95	18,99
L3b	3,40	15,00	110	16,50
L4a	1,51	6,66	130	8,66
L4b	1,13	4,99	130	6,49
L5	1,13	4,99	160	7,98
L6	0,38	1,68	190	3,19
Summa	**22,66**	**100,00**		**95,49**
				(Durchschnittliche Messzahl / Efm)

	%-Anteil	MZ%	MZ%-Anteil	
Wertholz	0	120	0,00	
Güteklasse B	50	100	50,00	
Güteklasse C	50	80	40,00	
Güteklasse D	0	70	0,00	
Summa	**100**		**90,00 * 95,49**	**85,94 €**
USt. 5,5 %				4,73 €
Bruttoertrag				90,67 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0.29
L1b	1,68	37,00	0,62	0,18
L2a	15,00	32,00	4,80	1,39
L2b	30,01	27,00	8,10	2,35
L3a	19,99	23,00	4,60	1,33
L3b	15,00	21,00	3,15	0,91
L4a	6,66	18,00	1,20	0,35
L4b	4,99	18,00	0,90	0,26
L5	4,99	15,00	0,75	0,22
L6	1,68	14,00	0,24	0,07
Arbeitslohn/Efm				**7,06 €**
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)		0,0 %		0,00 €
Lohnnebenkosten		30,0 %		2,12 €
Motorsägen-Geld		15,0 %		1,06 €
Erntekosten				**10,24 €**
Rückekosten				9,00 €
Entrindung				0,00 €
Werbungskosten				**19,24 €**

ABTRIEBSWERT

Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm	**71,43 €**
Stammholz	1618,60 €
Schichtholz (geschätzt)	910,00 €
Abtriebswert pro ha	2528,60 €
Abtriebswert der Fläche	2912,19 €

Baumartenanteil: 20%	Ertragsklasse: I,5	Alter: 20 Jahre	Bestockungsgrad: 0,70
Umtriebszeit: 120 Jahre	Kulturkosten: 7800,00 €	Alterswertfaktor: 0,667	

Bestandswert pro Hektar:	**2050,21 €**
Bestandswert der Fläche:	**2361,23 €**

Bestandserwartungswerte

Stand: 13.11.2024

Waldort: Fl-Nr. 871 – B2 **Fläche: 1,1517 ha** **Baumart: Eiche** **Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.**

Ausgangsdaten	Gesamtmasse:		37,65 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	80 %	30,13 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		7,53 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	20 %	1,51 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Messzahl(€)	Wertanteil(€)
L2b	0,08	1,33	60	0,80
L3a	0,25	4,15	80	3,32
L3b	0,67	11,13	100	11,13
L4a	0,92	15,28	145	22,16
L4b	1,00	16,61	145	24,08
L5	1,84	30,57	180	55,03
L6	1,26	20,93	200	41,86
Summa	**6,02**	**100,00**		**158,38**
				(Durchschnittliche Messzahl / Efm)

	%-Anteil	MZ%	MZ%-Anteil		
Wertholz	0	320	0,00		
Güteklasse B	0	230	0,00		
Güteklasse C	100	140	140,00		
Güteklasse D	0	100	0,00		
Summa	**100**		**140,00 * 158,38**		**221,73 €**
USt. 5,5 %					12,20 €
Bruttoertrag					233,93 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0.29
L2b	1,33	38,00	0,51	0,15
L3a	4,15	32,00	1,33	0,39
L3b	11,13	28,00	3,12	0,90
L4a	15,28	25,00	3,82	1,11
L4b	16,61	25,00	4,15	1,20
L5	30,57	21,00	6,42	1,86
L6	20,93	20,00	4,19	1,22
Arbeitslohn/Efm				**6,83 €**
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)		0,0 %		0,00 €
Lohnnebenkosten		30,0 %		2,05 €
Motorsägen-Geld		15,0 %		1,02 €
Erntekosten				**9,90 €**
Rückekosten				9,00 €
Entrindung				0,00 €
Werbungskosten				**18,90 €**

ABTRIEBSWERT

Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm	**215,03 €**
Stammholz	1294,48 €
Schichtholz (geschätzt)	1657,04 €
Abtriebswert pro ha	2951,52 €
Abtriebswert der Fläche	3399,27 €

Baumartenanteil: 20%	Ertragsklasse: III,0	Alter: 150 Jahre	Bestockungsgrad: 0,70
Umtriebszeit: 180 Jahre	Kulturkosten: 15000,00 €	Alterswertfaktor: 0,907	

Bestandswert pro Hektar:	**2872,33 €**
Bestandswert der Fläche:	**3308,06 €**

Bestandserwartungswerte

Stand: 13.11.2024

Waldort: Fl-Nr. 871 – B2 **Fläche: 1,1517 ha** **Baumart: Eiche** **Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.**

Ausgangsdaten	Gesamtmasse:		31,07 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	50 %	15,54 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		15,53 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	16 %	2,49 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Messzahl(€)	Wertanteil(€)
L2b	0,37	2,84	60	1,70
L3a	1,12	8,59	80	6,87
L3b	2,24	17,18	100	17,18
L4a	2,42	18,56	145	26,91
L4b	2,42	18,56	145	26,91
L5	2,98	22,85	180	41,13
L6	1,49	11,42	200	22,84
Summa	**13,04**	**100,00**		**143,54**
				(Durchschnittliche Messzahl / Efm)

	%-Anteil	MZ%	MZ%-Anteil		
Wertholz	0	320	0,00		
Güteklasse B	30	230	69,00		
Güteklasse C	70	140	98,00		
Güteklasse D	0	100	0,00		
Summa	**100**		**167,00 * 143,54**		**239,71 €**
USt. 5,5 %					13,18 €
Bruttoertrag					252,89 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0.29
L2b	2,84	38,00	1,08	0,31
L3a	8,59	32,00	2,75	0,80
L3b	17,18	28,00	4,81	1,39
L4a	18,56	25,00	4,64	1,35
L4b	18,56	25,00	4,64	1,35
L5	22,85	21,00	4,80	1,39
L6	11,42	20,00	2,28	0,66
Arbeitslohn/Efm				**7,25 €**
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)		0,0 %		0,00 €
Lohnnebenkosten		30,0 %		2,18 €
Motorsägen-Geld		15,0 %		1,09 €
Erntekosten				**10,52 €**
Rückekosten				9,00 €
Entrindung				0,00 €
Werbungskosten				**19,52 €**

ABTRIEBSWERT

Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm	**233,37 €**
Stammholz	3043,14 €
Schichtholz (geschätzt)	854,70 €
Abtriebswert pro ha	3897,84 €
Abtriebswert der Fläche	4489,14 €

Baumartenanteil: 15%	Ertragsklasse: II,5	Alter: 30 Jahre	Bestockungsgrad: 0,70
Umtriebszeit: 180 Jahre	Kulturkosten: 15000,00 €	Alterswertfaktor: 0,188	

Bestandswert pro Hektar:	**2011,69 €**
Bestandswert der Fläche:	**2316,86 €**

Bestandserwartungswerte

Stand: 13.11.2024

Waldort: Fl-Nr. 871 – B2 **Fläche: 1,1517 ha** **Baumart: Lärche** **Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.**

Ausgangsdaten	Gesamtmasse:		22,13 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	10 %	2,21 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		19,92 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	2 %	0,40 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Messzahl(€)	Wertanteil(€)
L1b	0,21	1,08	28	0,30
L2a	1,44	7,38	34	2,51
L2b	4,31	22,08	40	8,83
L3a	5,96	30,53	47	14,35
L3b	4,72	24,18	55	13,30
L4a	1,44	7,38	65	4,80
L4b	1,23	6,30	65	4,10
L5	0,21	1,07	75	0,80
Summa	**19,52**	**100,00**		**48,99**
				(Durchschnittliche Messzahl / Efm)

	%-Anteil	MZ%	MZ%-Anteil	
Wertholz	0	420	0,00	
Güteklasse B	60	240	144,00	
Güteklasse C	40	190	76,00	
Güteklasse D	0	120	0,00	
Summa	**100**		**220,00 * 48,99**	**107,78 €**
USt. 5,5 %				5,93 €
Bruttoertrag				113,71 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0.29
L1b	1,08	47,00	0,51	0,15
L2a	7,38	36,00	2,66	0,77
L2b	22,08	30,00	6,62	1,92
L3a	30,53	26,00	7,94	2,30
L3b	24,18	23,00	5,56	1,61
L4a	7,38	19,00	1,40	0,41
L4b	6,30	19,00	1,20	0,35
L5	1,07	16,00	0,17	0,05
Arbeitslohn/Efm				**7,56 €**
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)		0,0 %		0,00 €
Lohnnebenkosten		30,0 %		2,27 €
Motorsägen-Geld		15,0 %		1,13 €
Erntekosten				**10,96 €**
Rückekosten				9,00 €
Entrindung				0,00 €
Werbungskosten				**19,96 €**

ABTRIEBSWERT

Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm	**93,75 €**
Stammholz	1830,00 €
Schichtholz (geschätzt)	88,48 €
Abtriebswert pro ha	1918,48 €
Abtriebswert der Fläche	2209,51 €

Baumartenanteil: 10%	Ertragsklasse: II,0	Alter: 40 Jahre	Bestockungsgrad: 0,70
Umtriebszeit: 140 Jahre	Kulturkosten: 6100,00 €	Alterswertfaktor: 0,347	

Bestandswert pro Hektar:	**944,54 €**
Bestandswert der Fläche:	**1087,83 €**

Waldort: **Fl-Nr. 871, Gmkg. Langenbach - Best. 3**

Fläche: 0,2079 ha

BESTANDSBESCHREIBUNG:

Nichtholzboden

Schwerlastfahrbare Forststraße (rd. 254 lfm mit einer Fläche von 0,2011 ha) sowie eine Teilfläche von 0,0068 ha die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising als Tagebau, Grube, Steinbruch ausgewiesen worden sind.

Da diese Flächen, bezogen auf die Fl-Nr. 871, Gmkg. Langenbach, v.a. der Waldbewirtschaftung dienen, werden sie zur Ermittlung des Waldbodenpreises mit herangezogen, vgl. schriftliche Ausführungen und dem Waldboden zugerechnet.

Ein Ausschnitt der LKW-fahrbaren Forststraße, die gleichzeitig Zufahrtsstraße zum Steinbruch ist, mit dem im NO angrenzenden Waldbestand.

Die schadhafte Hütte für Bienen wurde nicht in die Bewertung einbezogen.

Die auf der kleinen braunen Fläche (vgl. Karte) vorhandenen Ablagerungen (mit z.T. Asphalt), werden, nach Aussage der Anwesenden, vom Betreiber des Steinbruchs baldigst beseitigt.