

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Dipl.-Forstwirt univ. Michael Regehr



Öffentlich bestellt und vereidigt durch die Regierung von Oberbayern
Sachgebiet: Aufstellung von Forstbetriebsgutachten und Forstwirtschaftsplänen
Aufsichtsbehörde: IHK für München und Oberbayern
Forstgutachten Wildschadensgutachten Baumgutachten

Georg-Tanner-Str. 6
83098 Brannenburg/Inn
Tel: 0 80 34/ 90 96 55
Fax: 0 80 34/ 90 96 56
Mobil: 0172-59 85 66 5
E-Mail: Michael.Regehr@t-online.de
Homepage: www.regehrforstconsulting.de

Michael Regehr, Georg – Tanner - Str. 6. 83098 Brannenburg

FORSTLICHES **SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN**

Gerichtsgutachten Aktenzeichen 4 K 20/23

Amtsgericht Traunstein (Abteilung für Vollstreckungssachen):

Auftrag vom 01.09.2023

zur Ermittlung des Verkehrswertes
der Waldbestockung inklusive eines Wertzuschlags
und des Bodenwerts:

Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Gemeinde: Grassau

Stichtag: 22. April 2024

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Landkreis Traunstein

Waldbewertung: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau (gemäß WaldR 2000)

Verkehrswert bzw. Zerschlagungswertaus Bestockungs- und Bodenwert



(1) Grundlagen

- **Aktenzeichen: Amtsgericht Traunstein:** 4 K 20/23
- **Stichtag der Bewertung:** 22. April 2024
- **Flächengröße Flurnummer 1279 gesamt:** 0,3342 ha
- **Ausgeschiedene Bestände bzw. Bewertungseinheiten:**
 - I. Aschenfeld 2 ¹ und Aschenfeld 2 ² (0,3342 ha: Waldfläche und Nichtwaldfläche gesamt),
- **Erschließung, Topographie und geographische Lage bzw. waldbauliche Struktur der Bewertungsfläche:**

Die zu bewertende Waldfläche liegt Luftlinie ca. 2,2 km nordöstlich des Zentrums von der Ortschaft Grassau, inmitten eines, von der Fläche her begrenzten, Waldgebiets, das im Osten, Süden und Westen von Grünland umgeben ist. Im Nordwesten des gesamten Waldkomplexes bildet der von Südwest nach Nordost verlaufende *Flutkanal* (*zusammenfallend mit der Nordgrenze von Flurnummer 1279/3*) eine künstlich geschaffene Grenze. Nordwestlich des Kanals befindet sich ein großflächiges Waldgebiet, das durch organische gebildete Standorte (*Filzen*) geprägt ist.

Die Waldfläche schließt nördlich an die Flurnummer 1279 an und ist von der Erschließungsqualität ungefähr entsprechend zu beurteilen. Unterschiede bestehen vor allem durch die Zerteilung der Flurnummer durch eine *kV- Leitung* nach Übersee, durch die die Waldfläche nicht homogen zu bewirtschaften ist, bzw. der Nordteil getrennt vom Südteil aufstockt. Anfallendes Rundholz muss deshalb unterhalb der Leitung nach Süden transportiert bzw. vorgerückt werden. Der Gesamtaufwand für eine Holznutzung liegt deshalb etwas höher als dies ohne Vorhandensein der *kV- Leitung* der Fall wäre.

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Die Waldfläche von *Flurnummer 1279/3* ist inmitten eines Naturschutzgebiets gelegen (*s.a. Ausdruck in Anlage 6*), das aber, unter Berücksichtigung von standortabhängigen Einschränkungen, forstlich unter Normalverhältnissen bewirtschaftet werden kann. Es handelt sich dabei vom Untergrund um Weichböden, die sich nur bei günstigen Witterungsverhältnissen d.h. bei Trockenphasen im Sommer oder bei Bodenfrost im Winter. mit geringer Last befahren lassen.

Die Erreichbarkeit der Fläche ist aufgrund eines mit geeigneten, d.h. mit leichteren Maschinen, befahrbaren Wegs, vom Südwesten her, grundsätzlich gegeben. Das Bestandsinnere ist durch einen „auf-gedeichten“, d.h. gegenüber dem Normalgeländeniveau erhöhten, Weg, soweit erschlossen, dass gefällte Bäume über diese bereits vorhandene Linie nach Süden in die Richtung befestigter Wege im Grünlandbereich vorgerückt werden können.

Die Bewertungseinheit der Waldfläche selbst wird von der Baumart Fichte im Südteil bzw. von den Baumarten Erle und Birke im Nordteil dominiert. Vom Alter her handelt es sich um einen, mit gewissen Altersschwankungen versehenen, ca. 45jährigen Bestand. Er weist aufgrund von fehlendem waldbaulichem Einsatz in der Vergangenheit Pflegemängel auf. Eine Verbesserung des aktuell vorhandenen Pflegezustands ist mit dosiert geführten Durchforstungseingriffen in Zukunft vor allem im Südteil möglich. Der Nordteil weist an der Grenze zum Kanal Bestandslücken auf (*s.a. Anlage 2: Bewertungsbestände*).

Anmerkung: Die Außenaufnahme wurde vom unterzeichnenden Forstsachverständigen des Wertgutachtens allein d.h. ohne Begleitung aufgenommen.

- **Rundholzpreise Sortiment B/C:** (s.a.: Bestandsweise Aufstellung der Abtriebswerte bzw. der Bestandserwartungswerte):

Fichte: Stammholz 70 bis 100 Euro/ Efm bzw. IL: 5 Euro/ Efm (erntekostenfrei)
(Durchschnitt des Stichtag- Jahres und der 2 Vorjahre)

Erle: Stammholz 55 bis 95 Euro/ Efm bzw. IL: 28 Euro/ Efm (erntekostenfrei)
(Durchschnitt des Stichtag- Jahres und der 2 Vorjahre)

Birke: Stammholz 58 bis 90 Euro/ Efm bzw. IL: 28 Euro/ Efm (erntekostenfrei)
(Durchschnitt des Stichtag- Jahres und der 2 Vorjahre)

Anmerkung: Die Baumarten mit *unter 5 % des Gesamtbestands* wurden bewertungstechnisch der Baumart Fichte zugerechnet.

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

(2) Gesamtwert der Bestockung (Bestandseinzelwerte mit Zuschlag):

Bestandseinzelwert der Bestockung Bestand I.1 (s.a. Anlage 4a)

1.740,00 Euro d.s. ca. 5.207 Euro pro ha bzw. 0,52 Euro pro m² (gerundete Werte).

Zuschläge:

- Fichten- (Laubholz)- Unter- und Zwischenstand: pauschal

d.s. **200,00 Euro gesamt**

- Pauschalentschädigung kapitalisiert für Überspannung mit einer kV- Leitung nach Übersee

d.d. **80,00 Euro gesamt**

Gesamtwert Bestockung: 2.020,00 Euro

(3) Waldbodenwert:

Es wurden entsprechend dem Verhältnis von Waldbodenpreisen (Weichbodenbereich mit organischer Prägung und erschwerten Bringungsverhältnissen) zu Grünlandpreisen im Gemeindebereich Grassau (Feststellungszeitpunkt des Gutachterausschusses am Landratsamt Rosenheim: 01.01.2022): **9,00 Euro pro m²** d.h. Grassau Zone Süd s.a. Anlage 6) ein Bruchanteil in Höhe von **23 %** von **9,00 Euro** (Verhältnis Waldbodenwert zu Grünlandwert)

festgelegt. Es handelt sich um eine realistische, dem aktuellen Wertgefüge entsprechende, Grundlage für die Wertrelation von Waldbodenpreisen mit organischer Prägung zu Grünlandpreisen im Gemeindebereich Grassau (flache Lagen).

Folgende Korrekturfaktoren wurden berücksichtigt bzw. angewendet:

- **Steigerung des Grünlandpreises ca. 27,5 Monate nach dem Feststellungszeitpunkt vom 01.01.2022:** Von 9,00 Euro auf 10,00 Euro pro m².

Daraus ergeben sich: (aufgerundet auf ganze 100 Euro)

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

10,00 Euro pro m² x **23 %** = ca. 2,30 Euro = 2,30 Euro pro m² x **3.342 m²** =

ca. **7.700 Euro** d.s. ca. 23.000 Euro pro ha bzw. 2,30 Euro pro m².

(4) Gesamtwert des Waldes aus Bestockungswert und Bodenwert

(aufgerundet auf ganze 50 Euro):

9.750,00 Euro d.s. ca. 29.174 Euro pro ha bzw. **ca. 2,92 Euro pro m²**

Anmerkungen zum Vorgehen bei der Bewertung der Waldbestände bzw. der Berücksichtigung örtlicher Gegebenheiten:

- Es wurden zunächst 2 Bewertungseinheiten (*Bestand I. Aschenfeld 2¹ und I. Aschenfeld 2²*) gebildet.
- Der ausgeschiedene Bestand wurde über Ertragstafelwerte (*Baumarten: Fichte, Erle und Birke*) vom Volumen (*Vorrat gesamt*) berechnet.
- Das Gebiet der Waldfläche ist von der Oberfläche weitgehend eben, aber mit modern ausgerüsteten Holzerntemaschinen (*Harvester*) wegen des *Untergrunds nicht zum Befahren geeignet*. Demgegenüber ist eine motormanuelle Aufarbeitung von gefällten Bäumen, bzw. das Vorrücken bei günstiger Witterungslage, ohne wesentliche Einschränkungen bezüglich einer Rundholznutzung von der Bewirtschaftung her möglich (*s.a. kalkulierter Rundholz- Aufarbeitungspreis: 32,00 Euro pro Efm o. R. d.h. Erntefestmeter ohne Rinde inklusive gesetzliche Mehrwertsteuer von derzeit 19 %*).
- Die Wuchsbonitäten der vorkommenden Baumarten bzw. der Hauptbaumart Fichte, bzw. Erle und Birke repräsentieren ein gutes Niveau (*Bonität I.0 bis I.5: s.a. Anlage 2: Bewertungsbestand I. Aschenfeld 2¹*)
- Die Nachfrage nach Waldflächen auch in dieser Lage und bei der gegebenen Flächengröße von ca. 0,33 ha bzw. mit der vorhandenen Wuchsbonität ist vergleichsweise hoch.
- Höhere Preisangebote als im Bewertungsergebnis s.a. Ziffer (4) des Exposés hängen natürlich u.a. auch von subjektiven Erwägungen und Wünschen des jeweiligen Nachfragers bzw. Kaufinteressenten ab.

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Fotodokumentation:

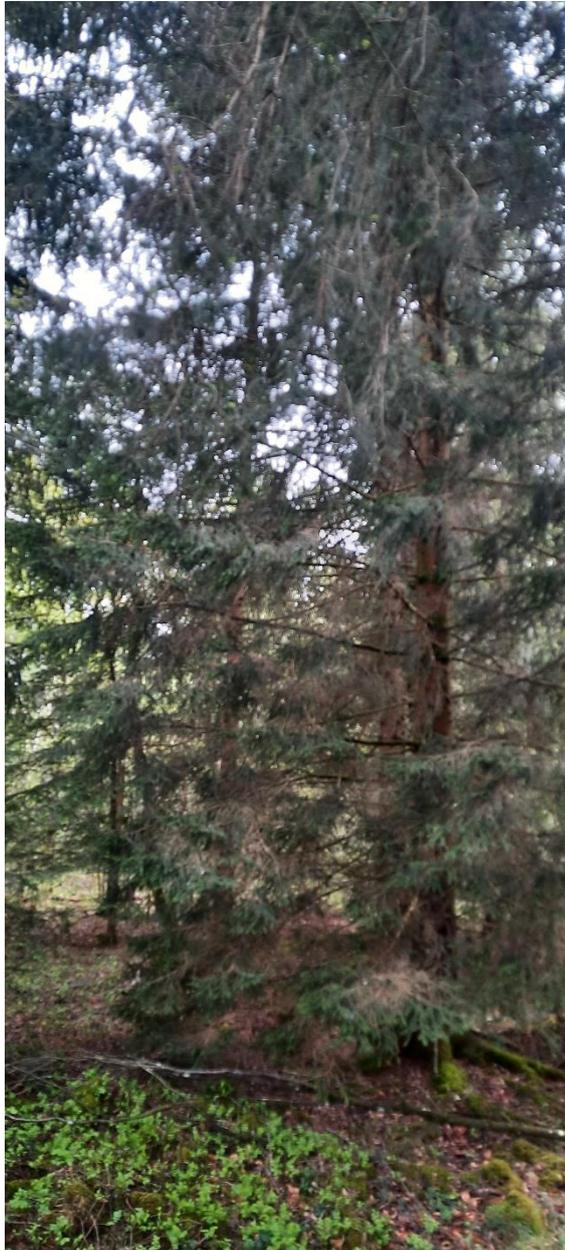


Foto Nr. 1: Bewertungseinheit I. Aschenfeld 2¹ mit v.a. Fichte und etwas Laubholz

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau



Foto Nr. 2: Bewertungseinheit I. Aschenfeld 2 ² d.h. unbestockte Fläche im Bereich der kV-Leitung nach Übersee mit starker Verwilderungstendenz (*Ansicht nach Osten*)

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

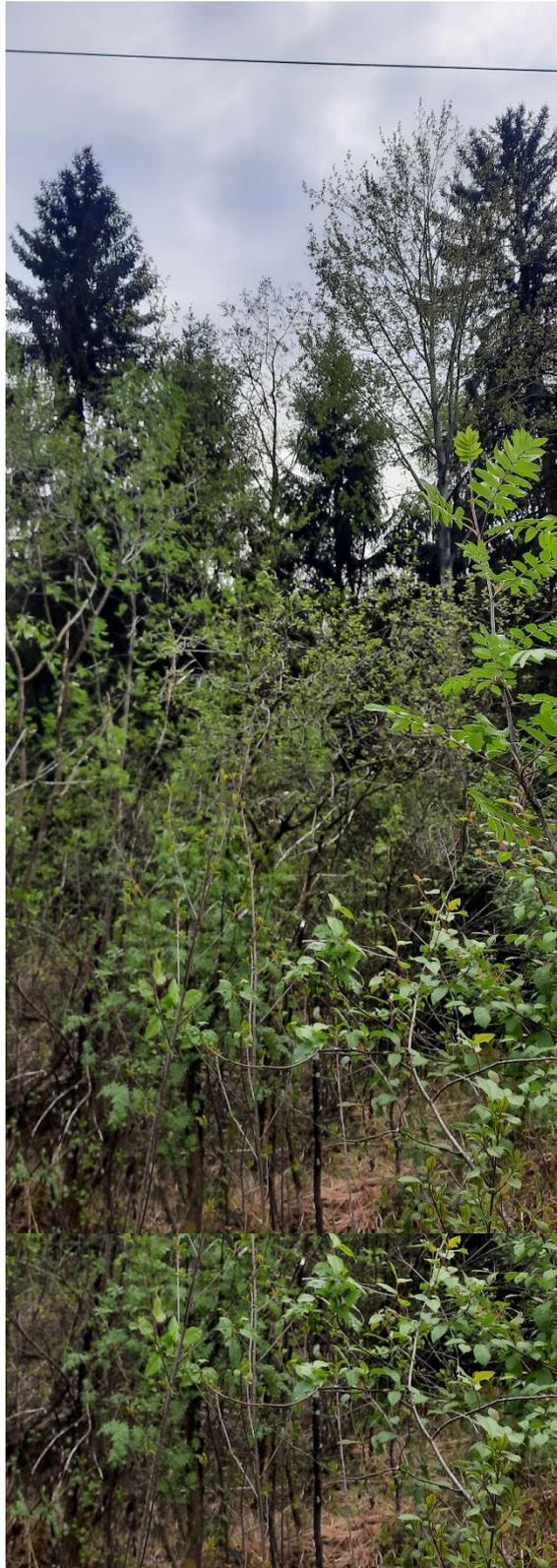


Foto Nr. 3: Bewertungseinheit I. Aschenfeld 2¹ von Norden d.h. der unbestockten Fläche aus aufgenommen. Der Bestandteil besteht v.a. aus Fichte und etwas Laubholz (*Erle*)

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

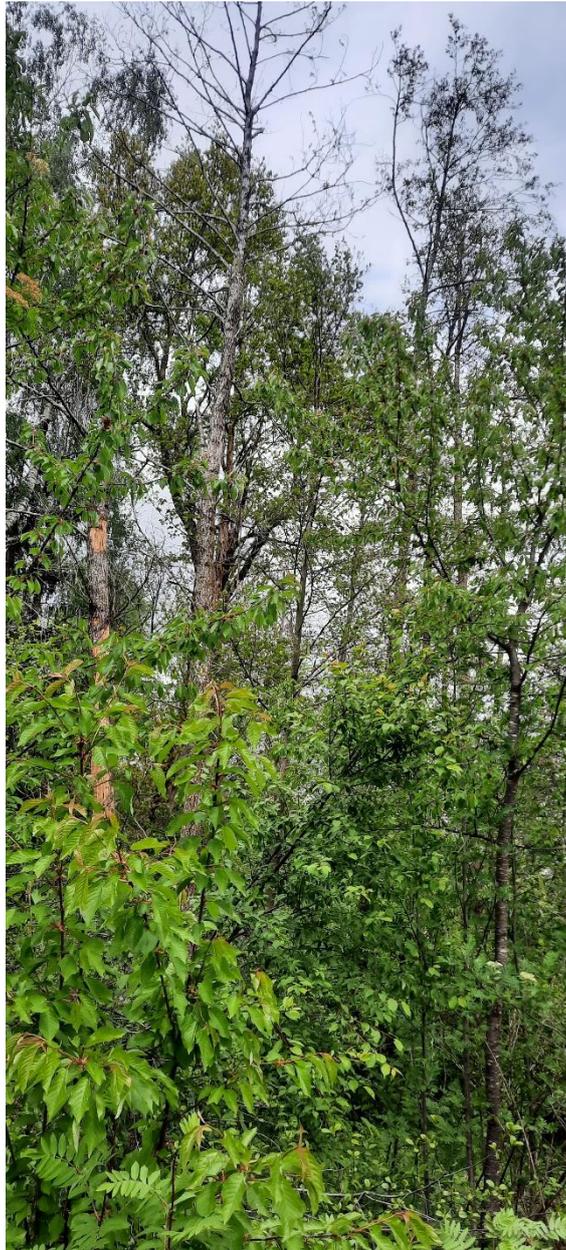


Foto Nr. 4: Bewertungseinheit I. Aschenfeld 2¹ Nordteil entlang des Flutkanals aus v.a. Laubholz (*Erle u.a.*) und mit Blößen an der Flurnummerngrenze nach Norden.

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Brannenburg, 06.05.2024

Gez.: Michael Regehr

Dipl.-Forstwirt univ. Michael Regehr

Öffentlich bestellt und vereidigt durch die Regierung von Oberbayern

Sachgebiet: Aufstellung von Forstbetriebsgutachten und Forstwirtschaftsplänen

Aufsichtsbehörde: IHK für München und Oberbayern

Georg-Tanner-Str. 6

83098 Brannenburg/Inn

Tel: 0 80 34/ 90 96 55

Fax: 0 80 34/ 90 96 56

Mobil: 0172-59 85 66 5

E-Mail: Michael.Regehr@t-online.de

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Anlage 1

Systematische Bestandsgliederung

Anlage 2

Bewertungsbestand

(Bestandsblatt Distrikt I. Aschenfeld 2)

mit der Betriebsflächenaufstellung

Anlage 3 a

Altersklassenübersicht nach Baumarten

Anlage 3 b

Altersklassenübersicht nach Bestandsformen

Anlage 3 c

Aufgliederung der Vorräte nach Baumarten und Altersklassen

Anlage 3 d

Aufgliederung der Vorräte nach Baumarten und Stärkeklassen

Anlage 3 e

Aufgliederung der Zuwächse nach Baumarten und Altersklassen

Anlage 3 f

Hiebssatz für einen Zeitraum von 10 Jahren

Anlage 4 a

Summarische Aufstellung der

Bestandseinzelwerte (Bestockungswert gesamt)

bzw.

der Abtriebswerte und der Bestandserwartungswerte

Anlage 4 b

Bestandsweise Aufstellung der Abtriebswerte

Anlage 4 c

Bestandsweise Aufstellung der Bestandserwartungswerte

Anlage 5

Bestandskarte (manuelle Fertigung) nach Bewertungseinheiten:

Distrikte I. Aschenfeld 2

Luftbilddarstellung der bewerteten Waldfläche

Anlage 6

Lageplan Naturschutzgebiet Markt Grassau

Anlage 7

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund im Gemeindegebiet Grassau

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Anlage 1

Systematische Bestandsgliederung

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Systematische Bestandsgliederung				<i>Anlage 1</i>	22.04.2024
Distrikt	Abteilung	Unterabteilung	Waldort	Fläche (ha)	
I I,1					0,1800
			I,2		0,1542
		I.,			0,3342
Abteilung: I.					0,3342
Distrikt: I					0,3342
Gesamtfläche					0,3342

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Anlage 2

Bewertungsbestände

(Bestandsblatt Distrikt I. Aschenfeld 2¹ und Aschenfeld 2 I.²)

mit der Betriebsflächenaufstellung

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Flächengliederung	<i>Anlage 2</i>	22.04.2024
--------------------------	-----------------	------------

Gesamtfläche:	0,33
Holzboden:	0,18
Nichtholzboden:	0,15
Forstbetriebsfläche:	0,33
Wirtschaftswald i.r.B.:	0,18
Wirtschaftswald a.r.B.:	0,00
Sonstige Fläche:	0,00

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Bewertungseinheit <i>Anlage 2</i>	Stand: 22.04.2024
--	-------------------

Waldort:	I,1	Aschenfeld 2
Fläche:	0,18 ha (<i>Anlage 2</i>)	Massenermittlung: Ertragstafel

BESTANDSBESCHREIBUNG:

Bestandsform: Fi-Er-Bi-Bestand
Alter: 45 Jahre (35-55)
Bestockungsgrad: 0,80

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	50,0	I,5	103,0 fm	5,9 fm	18,5 fm	1,1 fm
Erle	30,0	I,0	47,5 fm	1,7 fm	8,6 fm	0,3 fm
Birke	20,0	I,0	18,7 fm	1,0 fm	3,4 fm	0,2 fm
Summe:			169,2 fm	8,6 fm	30,5 fm	1,5 fm

Mischung: einzeln bis truppweise
Schluss: geschlossen mit Lücken
Qualität: Fi mittel, Er mittel, Bi mittel

Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau:

Mischbestand aus v.a. Fichte im Südteil und Laubholz (*Erle und Birke*) mit lückigem Bereich an der Nordgrenze entlang Flutkanal, in der Bewertungskarte ein punktiert, mit Laubholz- Unter- und Zwischenstand, Lage in einem Naturschutzgebiet, Erreichbarkeit der Fläche nur von Süden über das Feld bzw. über einen aufgedeichten Weg über Flurnummer 1279, Bringung aufgrund von Weichboden und auch wegen der KV- Leitung nach Übersee etwas eingeschränkt bzw. nur mit geringer Last pro Fuhre bzw. im Nordteil nur über Anseilung der gefällten Bäume möglich, *Aufarbeitungskosten: 32,00 Euro pro Festmeter.*

MASSNAHMEN:

Nutzungsart: Altdurchforstung, 1,0 x
- pflegedringlich auf 0,2 ha

	Massenansatz/ha	Massenansatz/Fläche
1. ZA	30,0 fm	5 fm

Pflegefläche: 0,2 ha

Vorsichtige Kronenpflege mit Förderung besser geformten Laubholzes.

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Waldort: I,2

Aschenfeld 2

Fläche: 0,1542 ha (*Anlage 2*)

BESTANDSBESCHREIBUNG:

Nichtholzboden

Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau:

KV- Leitung nach Übersee mit Verwilderungstendenz im Bodenbereich,
ein punktiert in der Bewertungskarte: Streifen mit älterer Naturverjüngung aus
Laubholz und Fichte, die wegen der Sicherung der KV- Leitung zurückgenommen
werden muss.

Kapitalisierte Entschädigung des Grundeigentümers: pauschal 80,00 Euro

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Anlage 3 a

Altersklassenübersicht nach Baumarten

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Alterklassenübersicht nach Baumarten *Anlage 3a*

Stand: 22.04.2024

Fläche			Fläche nach Altersklassen									Fl.-
Baumart	in %	in ha	holz-leer	I. Akl.	II. Akl.	III. Akl.	IV. Akl.	V. Akl.	VI. Akl.	VII. Akl.	VIII. Akl.	durchschn. alter
Birke	20%	0,0				0,0						45
Ertragsklasse	1.0					1.0						
Bestockungsgrad	0,80					0,80						
Erle	30%	0,1				0,1						45
Ertragsklasse	1.0					1.0						
Bestockungsgrad	0,80					0,80						
Fichte	50%	0,1				0,1						45
Ertragsklasse	1.5					1.5						
Bestockungsgrad	0,80					0,80						

Sa.: 100% =	0,2	0,0			0,2							45
wirkliche Akl.-Ausstattung		0,0%			100,0 %							
normale Akl.-Ausstattung			22,2%	22,2%	22,2%	22,2%	11,1%					
in ha			0,04	0,04	0,04	0,04	0,02					
Abweichung in ha	0,0		-0,04	-0,04	0,14	-0,04	-0,02					
Bestockungsgrad					0,80							0,80
Flächendurchschnittsalter					45							45

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Anlage 3 b

Altersklassenübersicht nach Bestandsformen

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Bestandsform	Altersklasse	Umtriebszeit
--------------	--------------	--------------

Alterklassenübersicht nach Bestandsformen *Anlage 3b* Stand: 22.04.2024

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Summa	
Führende Fi			0,2 100%						0,2ha 100%	100
Summe ha:			0,2						0,2	100
Summe %:			100,0%						100%	

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Anlage 3 c

Aufgliederung der Vorräte nach Baumarten und Altersklassen

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Aufgliederung der Vorräte nach Baumarten und Altersklassen *Anlage 3c*

Stand: 22.04.2024

Summa: 31

Baumart	Altersklasse								Summe
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
BI			3						3
ER			9						9
FI			19						19
Summe:			31						31

Nachhiebsreste: 0,0 Efm

Überhälter: 0,0 Efm

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Anlage 3 d

Aufgliederung der Vorräte nach Baumarten und Stärkeklassen

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Abtriebswertermittlung Vorräte: <i>Anlage 3d</i>		<i>22.04.2024</i>			
Verwertbares Stammholz nach Baumarten und Stärkeklassen					
Baumart	Stärkeklasse	Verwertbares Stammholz (fm)		Schichtholz (fm)	X-Holz (fm)
Fichte	L 1a	0,9	27,8%		
Fichte	L 1b	1,5	44,4%		
Fichte	L 2a	0,7	22,2%		
Fichte	L 2b	0,2	5,6%		
Summe:		3,3	100,0%	13,0	1,3
Birke	L 2a	0,1	50,0%		
Birke	L 2b	0,0	25,0%		
Birke	L 3a	0,0	25,0%		
Summe:		0,1	100,0%	2,9	0,1
Erle	L 2a	0,3	33,3%		
Erle	L 2b	0,3	33,3%		
Erle	L 3a	0,2	16,7%		
Erle	L 3b	0,1	8,3%		
Erle	L 4a	0,1	8,3%		
Summe:		1,0	100,0%	6,8	0,4
Gesamtsumme:		4,5		22,7	1,8

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Anlage 3 e

Aufgliederung der Zuwächse nach Baumarten und Altersklassen

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Aufgliederung der Zuwächse nach Baumarten und Altersklassen Anlage 3e

Stand: 22.04.2024

Summa: 1,5

Baumart	Altersklasse								Summe
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
BI									
ER									
FI				1					1
Summe:				2					2

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Anlage 3 f

Hiebssatz für einen Zeitraum von 10 Jahren

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Hiebsatzvoranschlag für die kommenden 10 Jahre	Anlage 3f	Stand: 22.04.2024
---	------------------	-------------------

Endnutzung	ha	fm
-------------------	-----------	-----------

Sonstige Endnutzung

1.	Langfristige Behandlung	0,0	0,0
2.	Plenternutzung	0,0	0,0
3.	Überhälter	0,0	
4.	Nachhiebsreste	0,0	

Summe Endnutzung	0,0	
-------------------------	------------	--

Vornutzung

Art	ha	davon Hiebsruhe (ha) Pflegef./Jahr (ha)	fm	fm/ha	fm/Jahr	Umlauf	Pflegef./Jahr (ha)	fm
AD	0,18	0,00	5	28	1	1,0	0,18	0,02
Sa. VN	0,18	0,00	5		1		0,18	0,02

Endnutzung	rund	0 fm/Jahr	0 %
------------	------	-----------	-----

Vornutzung	rund	1 fm/Jahr	100 %
------------	------	-----------	-------

Summa	rund	1 fm/Jahr	100 % (5,6 fm pro ha und Jahr)
--------------	-------------	------------------	---------------------------------------

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Anlage 4 a

Summarische Aufstellung der

Bestandseinzelwerte (Bestockungswert gesamt)

bzw.

der Abtriebswerte und der Bestandserwartungswerte

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Aufstellung der Bestands-Einzelwerte							<i>Anlage 4a</i>	22.04.2024
Waldort	Fläche	Baumart	Erwartungswert pro Hektar	Abtriebswert pro Hektar	Einzelwert pro Hektar		der Fläche	
I,1	0,18	Birke	627,59	472,96	627,59		112,97	
I,1	0,18	Erle	1.357,15	1.227,89	1.357,15		244,29	
I,1	0,18	Fichte	7.648,65	1.328,90	7.648,65		1.376,76	
Summe							1.734,01	
Endsumme							1.734,01	

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Abtriebswertermittlung Vorräte <i>Anlage 4a</i> 22.04.2024						
Waldort	Fläche	Baumart	Alter	Abtriebswert		
				pro Hektar	der Fläche	
I,1	0,18	Birke	45	472,96	85,13	
I,1	0,18	Erle	45	1.227,89	221,02	
I,1	0,18	Fichte	45	1.328,90	239,20	
Summe					545,36	
Endsumme					545,36	

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Aufstellung der Bestandserwartungswerte		<i>Anlage 4a</i>		22.04.2024	
Waldort	Fläche	Baumart	Alter	Erwartungswert pro Hektar	Erwartungswert der Fläche
I,1	0,18	Birke	45	627,59	112,97
I,1	0,18	Erle	45	1.357,15	244,29
I,1	0,18	Fichte	45	7.648,65	1.376,76
Summe					1.734,01
Endsumme					1.734,01

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Anlage 4 b

Bestandsweise Aufstellung der Abtriebswerte

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Bestandsweise Aufstellung der Abtriebswerte *Anlage 4b* Stand: 22.04.2024

Waldort: I,1 Fläche: 0,18 ha Ernteverfahren: Motormanuell
Abtriebswert Erle - Vorrat

Ausgangsdaten	Gesamtmasse:		47,52 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	80%	38,02 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		9,50 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	40%	3,80 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Festpreis(€)	Wertanteil (€)
L 2a	1,90	33,33	55	18,33
L 2b	1,90	33,33	55	18,33
L 3a	0,95	16,67	55	9,17
L 3b	0,48	8,33	65	5,42
L 4a	0,48	8,33	75	6,25
Summa	5,70	100,00		57,50
				(Durchschnittlicher Festpreis / Efm)
	%-Anteil	FP-%	FP%-Anteil	
Wertholz	0	0	0,00	
Gütekategorie B	50	100	50,00	
Gütekategorie C	50	100	50,00	
Gütekategorie D	0	0	0,00	
Summa	100		100,00 * 57,50	57,50 €
USt. 5,5 %				3,16 €
Bruttoertrag				60,66 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Festpreis/Efm	Festpreis * %-Anteil
L 2a	33,33	32,00	10,67
L 2b	33,33	32,00	10,67
L 3a	16,67	32,00	5,33
L 3b	8,33	32,00	2,67
L 4a	8,33	32,00	2,67
Arbeitslohn/Efm			32,00 €
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)		0,0%	0,00 €
Lohnnebenkosten		0,0%	0,00 €
Motorsägen-Geld		0,0%	0,00 €
Erntekosten			32,00 €
Rückekosten			0,00 €
Entrindung			0,00 €
Werbungskosten			32,00 €

ABTRIEBSWERT

Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm	28,66 €
Stammholz	163,45 €
Schichtholz (geschätzt)	1064,45 €
Abtriebswert pro ha	1227,89 €
Abtriebswert der Fläche	221,02 €

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Anlage 4 c

Bestandsweise Aufstellung der Bestandserwartungswerte

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Bestandserwartungswerte *Anlage 4c*

Stand: 22.04.2024

Waldort: I,1	Fläche: 0,18 ha	Baumart: Fichte	Ernteverfahren: Motormanuell
Ausgangsdaten	Gesamtmasse:		255,64 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	2%	5,11 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		250,52 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	3%	7,52 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Festpreis(€)	Wertanteil (€)
L 1b	5,12	2,11	82	1,73
L 2a	40,93	16,84	92	15,49
L 2b	79,30	32,63	100	32,63
L 3a	63,95	26,32	100	26,32
L 3b	33,25	13,68	100	13,68
L 4a	10,23	4,21	100	4,21
L 4b	7,67	3,16	100	3,16
L 5	2,56	1,05	100	1,05

Summa	243,01	100,00	98,27
			(Durchschnittlicher Festpreis / Efm)

	%-Anteil	FP-%	FP%-Anteil
Wertholz	0	0	0,00
Güteklasse B	80	100	80,00
Güteklasse C	10	100	10,00
Güteklasse D	10	75	7,50

Summa	100	97,50 * 98,27	95,82 €
USt. 5,5 %			5,27 €
Bruttoertrag			101,09 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Festpreis/Efm	Festpreis * %-Anteil
L 1b	2,11	32,00	0,67
L 2a	16,84	32,00	5,39
L 2b	32,63	32,00	10,44
L 3a	26,32	32,00	8,42
L 3b	13,68	32,00	4,38
L 4a	4,21	32,00	1,35
L 4b	3,16	32,00	1,01
L 5	1,05	32,00	0,34

Arbeitslohn/Efm	32,00 €
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)	0,0%
Lohnnebenkosten	0,0%
Motorsägen-Geld	0,0%
Erntekosten	32,00 €
Rückekosten	0,00 €
Entrindung	0,00 €
Werbungskosten	32,00 €

ABTRIEBSWERT

Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm	69,09 €
Stammholz	16788,61 €
Schichtholz (geschätzt)	25,56 €
Abtriebswert pro ha	16814,17 €
Abtriebswert der Fläche	3026,55 €

Baumartenanteil: 50%	Ertragsklasse: 1,5	Alter: 45 Jahre	Bestockungsgrad: 0,80
Umtriebszeit: 100 Jahre	Kulturkosten: 3000,00 €	Alterswertfaktor:	0,413

Bestandswert pro Hektar:	7648,65 €
Bestandswert der Fläche:	1376,76 €

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Bestandserwartungswerte *Anlage 4c*

Stand: 22.04.2024

Waldort: I,1	Fläche: 0,18 ha	Baumart: Erle	Ernteverfahren: Motormanuell
Ausgangsdaten	Gesamtmasse:		60,85 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	41%	24,95 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		35,90 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	12%	4,31 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Festpreis(€)	Wertanteil (€)
L 2a	1,22	3,85	55	2,12
L 2b	5,47	17,31	55	9,52
L 3a	8,51	26,92	55	14,81
L 3b	7,29	23,08	65	15,00
L 4a	3,65	11,54	75	8,65
L 4b	3,04	9,62	75	7,21
L 5	1,82	5,77	85	4,90
L 6	0,61	1,92	95	1,83

Summa	31,59	100,00	64,04
			(Durchschnittlicher Festpreis / Efm)

	%-Anteil	FP-%	FP%-Anteil	
Wertholz	0	0	0,00	
Güteklasse B	50	100	50,00	
Güteklasse C	50	100	50,00	
Güteklasse D	0	0	0,00	

Summa	100	100,00 * 64,04	64,04 €
USt. 5,5 %			3,52 €
Bruttoertrag			67,56 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Festpreis/Efm	Festpreis * %-Anteil
L 2a	3,85	32,00	1,23
L 2b	17,31	32,00	5,54
L 3a	26,92	32,00	8,62
L 3b	23,08	32,00	7,38
L 4a	11,54	32,00	3,69
L 4b	9,62	32,00	3,08
L 5	5,77	32,00	1,85
L 6	1,92	32,00	0,62

Arbeitslohn/Efm		32,00 €
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)	0,0%	0,00 €
Lohnnebenkosten	0,0%	0,00 €
Motorsägen-Geld	0,0%	0,00 €
Erntekosten		32,00 €
Rückekosten		0,00 €
Entrindung		0,00 €
Werbungskosten		32,00 €

ABTRIEBSWERT

Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm	35,56 €
Stammholz	1123,43 €
Schichtholz (geschätzt)	698,53 €
Abtriebswert pro ha	1821,95 €
Abtriebswert der Fläche	327,95 €

Baumartenanteil: 30%	Ertragsklasse: 1,0	Alter: 45 Jahre	Bestockungsgrad: 0,80
Umtriebszeit: 80 Jahre	Kulturkosten: 2300,00 €	Alterswertfaktor:	0,634

Bestandswert pro Hektar:	1357,15 €
Bestandswert der Fläche:	244,29 €

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Bestandserwartungswerte *Anlage 4c*

Stand: 22.04.2024

Waldort: I,1	Fläche: 0,18 ha	Baumart: Birke	Ernteverfahren: Motormanuell
Ausgangsdaten	Gesamtmasse:		27,48 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	52%	14,29 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		13,19 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	15%	1,98 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Festpreis(€)	Wertanteil (€)
L 2a	1,09	9,76	58	5,66
L 2b	3,01	26,83	58	15,56
L 3a	3,01	26,83	58	15,56
L 3b	1,91	17,07	58	9,90
L 4a	0,82	7,32	74	5,41
L 4b	0,82	7,32	82	6,00
L 5	0,55	4,88	85	4,15

Summa	11,21	100,00	62,24
--------------	--------------	---------------	--------------

(Durchschnittlicher Festpreis / Efm)

	%-Anteil	FP-%	FP%-Anteil
Wertholz	0	0	0,00
Güteklasse B	50	100	50,00
Güteklasse C	50	100	50,00
Güteklasse D	0	0	0,00

Summa	100	100,00 * 62,24	62,24 €
USt. 5,5 %			3,42 €
Bruttoertrag			65,67 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Festpreis/Efm	Festpreis * %-Anteil
L 2a	9,76	32,00	3,12
L 2b	26,83	32,00	8,59
L 3a	26,83	32,00	8,59
L 3b	17,07	32,00	5,46
L 4a	7,32	32,00	2,34
L 4b	7,32	32,00	2,34
L 5	4,88	32,00	1,56

Arbeitslohn/Efm		32,00 €
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)	0,0%	0,00 €
Lohnnebenkosten	0,0%	0,00 €
Motorsägen-Geld	0,0%	0,00 €
Erntekosten		32,00 €
Rückekosten		0,00 €
Entrindung		0,00 €
Werbungskosten		32,00 €

ABTRIEBSWERT

Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm **33,67 €**

Stammholz	377,41 €
Schichtholz (geschätzt)	400,04 €
Abtriebswert pro ha	777,45 €
Abtriebswert der Fläche	139,94 €

Baumartenanteil: 20%	Ertragsklasse: 1,0	Alter: 45 Jahre	Bestockungsgrad: 0,80
Umtriebszeit: 80 Jahre	Kulturkosten: 2300,00 €	Alterswertfaktor:	0,634

Bestandswert pro Hektar:	627,59 €
Bestandswert der Fläche:	112,97 €

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Anlage 5

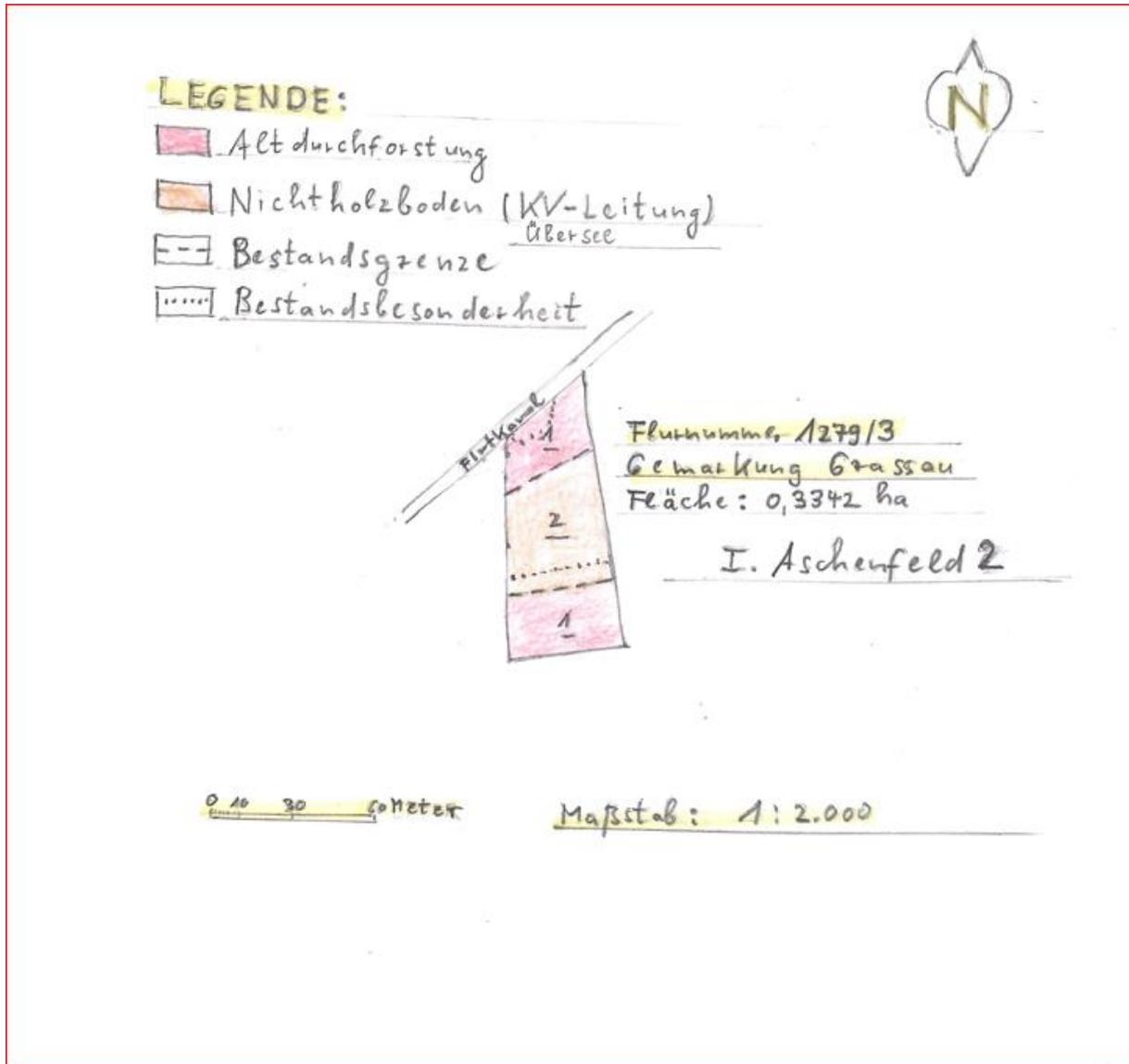
Bestandskarte (manuelle Fertigung) nach Bewertungseinheiten:

Distrikt I. Aschenfeld 2¹ und Aschenfeld 2²

bzw. Luftbilddarstellung der bewerteten Waldflächen

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau



Anlage 5: Bestandskarte nach Bewertungseinheiten

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau



Anlage 5: Luftbilddarstellung der bewerteten Waldflächen

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Anlage 6

Lageplan Naturschutzgebiet Markt Grassau

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau



Anlage 6: Lageplan Naturschutzgebiet Markt Grassau

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau

Anlage 7

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund im
Gemeindegebiet Grassau

Exposé

Gutachterliche Bewertung der Fläche: Flurnummer 1279/3 Gemarkung Grassau



Anlage 7: Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund im Gemeindegebiet Grassau