FORSTBÜRO OSTBAYERN

Sachverständigenbüro für Wald- und Forstwirtschaft

Beratung Gutachten Service

www.forstbuero-ostbayern.de

Helmut Josef Riederer Diplom-Forstwirt Univ.

Öffentlich bestellter und beeidigter

Sachverständiger für Standorterkundung (Gruppe Forstwirtschaft)

von der Regierung der Oberpfalz

Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handelskammer Regensburg

Deschermühlweg 19 93453 Neukirchen b. Hl. Blut
Tel.:09947/1729 Fax: 09947-2550
E-mail: forstbuero_ostbayern@t-online.de

Verkehrswertermittlung

für das Waldgrundstück Fl.Nr. 998 der Gemarkung Grabitz
mit einer Gesamtgröße von 0,4570 ha,
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Cham für Grabitz, Bl. 1004

Stand: 06.09.2023

Fl.Nr.	Bezeichnung	ha	Verkehrswert gerundet
998	Am Dachsriegel	0,4570	**11.000,00 €**

Auftraggeber: Amtsgericht Regensburg – Vollstreckungsgericht-
Augustenstr.3, 93049 Regensburg

Gutachterauftrag: 4 K 27/23
A./. B
wg. Zwangsversteigerung

1. EINLEITUNG

Das Amtsgericht Regensburg beauftragte den Unterfertigten mit Schreiben vom 19.04.2023 mit der Wertermittlung des o. a. Waldgrundstückes.
Das Waldgrundstück wurde am 31.08.2023 besichtigt und am 06.09.2023 aufgenommen. Die Parteien wurden mit Schreiben vom 02.05.2023 bzw. 13.06.2023 über den Ortstermin verständigt. Zum Ortstermin am 31.08.2023 waren keine der Parteien erschienen.

2. Tatbestand

2.1 Lage

Das Grundstück liegt ca. 3,5 km westlich der Stadt Furth i. Wald, unterhalb des Dachsriegels in einer Höhenlage zwischen 680 und 730 m ü.NN. Die Waldfläche ist über eine gut ausgebaute Forststraße von der Panoramastraße aus zu erreichen. Von der Forststraße aus ist das Grundstück über einen schlepperfahrbaren, öffentlichen Weg zu erreichen. Innerhalb des Grundstückes bestehen keine Wege.
Das Waldgrundstück liegt in einem größeren, zusammenhängenden Waldgebiet mit überwiegend Kleinprivatwald.
Die Lage des Grundstückes ist im Gelände nur schwer erkennbar, Grenzsteine sind nicht auffindbar. Das Grundstück zieht sich als schmaler ca. 25 bis 30 m breiter Streifen von Süd nach Nord. Das Gelände steigt nach Norden hin mit einer Neigung zwischen 15 % und 27 % stark an und ist zudem im Süd-Teil und Nord-Teil stark blocküberlagert. Dazwischen ist das Gelände mäßig geneigt.

2.2 Boden

Bei dem Boden handelt es sich je zur Hälfte um einen mäßig frischen sandigen Lehm und um Block-Lehm-Mosaik-Böden aus Gneisverwitterung. Das Wuchspotential des Standortes liegt im unteren Bereich für die hauptsächlich in der Gegend vorkommenden Baumarten Fichte, Buche und Tanne. Die Blöcke sind hinderlich für eine rationelle Waldbewirtschaftung, insbesondere am Unterhang.

2.3 Waldbestand

Auf der Fläche stockt ein 95-150/140-jähriger Buchenbestand mit einzelnen Fichten. Die Bonität der Buche liegt bei 2,6. Der Totholzanteil liegt bei 2 %.

Ergebnis der Bestandsaufnahme:

Waldbestand: rd. 0,46 ha 140 (95-150)-j. Buchenbestand mit Fichte, Bestockungsgrad: 1,07

Baumart	Anteil(%)	Ertragsklasse	mittl. Durchmesser (cm)	mittl. Höhe (m)	Vorrat (fm)	laufd. Zuwachs (fm)
Buche	89	2,6	49	30	184	5
Fichte	11	2,6	38	30	32	0,2

Die Holzmasse wurde mit dem Spiegelrelaskop, Zählfaktor 4 an 2 Stichproben ermittelt (siehe Anlage).

3. Wertermittlung

Der Verkehrswert ergibt sich aus dem Boden- und Bestandeswert.

Als Holzpreise wurden die durchschnittlichen Preise der letzten 5 Jahre für die Gegend unterstellt. Diese sind für die dort anfallenden durchschnittlichen Sortimente bei

Buche:	B/C bei 2a	70 €/fm
	3a und stärker	85 €/fm
	Brennholz	60 €/fm
Fichte		
	B/C bei 2b und stärker	98 €/fm
	Brennholz	43 €/fm

Die fm-Angabe bedeutet Festmeter ohne Rinde. Bei den Werbungskosten wurden aufgrund der schwierigen Bringungsverhältnisse durchschnittlich 28 €/fm Stammholz und 30 €/fm Industrie- bzw. Brennholz unterstellt.

3.1 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgte in Anhalt an die gegendüblichen Waldboden- und Grünlandpreise. Darüber hinaus gingen eigene Erfahrungswerte aufgrund mehrerer Bewertungen in dieser Gegend mit in die Bewertung ein. Entsprechend der Wuchskraft des Bodens wurde folgender durchschnittlicher Bodenpreis unterstellt:

0,60 €/m² x 4.570 m² = 2.742,00 €

3.2 Bestandeswert

Für die jeweiligen Baumarten wurden die erntekostenfreien Erlöse im Durchschnitt aller anfallenden Sortimente angeschätzt und entsprechend mit den ermittelten Festmetern (fm), hier Erntefestmetern, multipliziert. Aufgrund der mittleren gemessenen Durchmesser wurde ein durchschnittlicher Nettoerlös unterstellt. Von den anfallenden Sortimenten sind bei

Buche 40 % Stammholz, d.s. 74 fm und 60 % Industrieholz/Brennholz, d.s. 110 Festmeter (fm).

Fichte 80 % Stammholz, d.s. 26 fm und 20 % Industrieholz/Brennholz, d.s. 6 Festmeter.

Buche-Stammholz:	74 fm	x 55 €/fm (Ø erntekostenfreier Erlös) =	4.070,00 €
Brennholz u.s.:	110 fm	x 30 €/fm (Ø erntekostenfreier Erlös) =	3.300,00 €
Gesamt:			7.370,00 €
Fichte-Stammholz:	26 fm	x 65 €/fm (Ø erntekostenfreier Erlös) =	1.690,00 €
Fi-Restholz:	6 fm	x 13 €/fm (Ø erntekostenfreier Erlös) =	78,00 €
Gesamt:			1.768,00 €
Bestandeswert gesamt:			9.138,00 €
zzgl. 5,5 % MwSt.			502,59 €
Brutto			**9.640,59 €**

3.3 Im Grundbuch eingetragene Belastungen

In Abteilung II des Grundbuches ist ein Versteigerungsvermerk für das Grundstück eingetragen.

4. VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert setzt sich aus dem Bodenwert und den Bestandeswert zusammen.

Bodenwert:	2.742,00 €
Bestandeswert:	9.640,59 €
Sa.	**12.382,59 €**
Abschläge: 10%: Mangelnde Abmarkung.	– 1.238,26 €
Verkehrswert:	11,144,33 €
Verkehrswert gerundet:	**11.000,00 €**

d.s. 2.41 €/m²

Die mangelnde Bestandeserschließung wurde bei den erhöhten Werbungskosten (Fällung und Rückung) berücksichtigt.

Somit ergibt sich ein endgültiger Verkehrswert von rd. 11.000,00 €

Neukirchen b.Hl.Blut, den 27. September 2023

öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger
Helmut Josef Riederer
Diplom-Forstwirt
Deschermühlweg 19
93453 Neukirchen b. Hl. Bl.
Tel. 0 99 47 / 17 29
Fax 0 99 47 / 25 50

Helmut Josef Riederer