

**WALDWERTERMITTLUNG
FORSTEINRICHTUNG
STANDORTSERKUNDUNG
NATURSCHUTZFACHLICHE GUTACHTEN
WILD- UND JAGDSCHADEN
WIRTSCHAFTSMEDIATION**

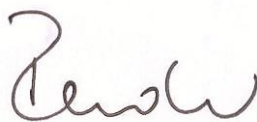
Wilfried Reuder

Öffentlich bestellter und beeidigter
Sachverständiger für Waldwertermittlung
Aufsichtsbehörde IHK Regensburg
Steuernummer 126/262/10021
Umsatzsteuer-ID 42 072 138 959

Oberer Markt 20
93343 Essing
Mob.: +49-(0)173-9146940
Email: wilfried.reuder@t-online.de

**Verkehrswertermittlung
Gemarkung Herzogau, FINr. 121 und 124
Az.: 4 K 32/25**

Stichtag 09.03.2026



Wilfried Reuder,
Öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger für Waldwertermittlung

Oberer Markt 20
93343 Essing



Verkehrswertermittlung Gemarkung Herzogau, FINr. 121 und 124

Az.: 4 K 32/25

1	Grundlagen	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Stichtag	3
1.3	Bearbeitete Flächen	3
1.4	Verwendete Programme	3
1.5	Außenaufnahmen	4
1.6	Ertragstafeln und Sortierung	4
2	Allgemeines	5
2.1	Auftrag und Unterlagen	5
2.2	Erschließung und Grenzverlauf	5
2.3	Allgemeiner Waldzustand	5
2.4	Waldfunktionen und Besonderheiten	5
3	Wertermittlung	6
3.1	Waldwert	6
3.2	Ertragswert	6
3.3	Jagdwert	6
3.4	Anmerkung	6
4	Verkehrswert der Holzbestände	7
4.2	Allgemeine Angaben zur Bestandswertberechnung	8
4.3	Weitere Berechnungsgrundlagen:	8
4.4	Aufstellung der Bestands-Einzelwerte	9
5	Verkehrswert des Bodens	10
5.1	Vergleichspreise	11
5.3	Wertfaktoren	11
5.4	Zusammenfassung und Ergebnis	13
6	Herleitung des Verkehrswerts	14
6.1	Gemarkung Herzogau, FINr. 121	14
6.2	Gemarkung Herzogau, FINr. 124	14
7	Eingetragene Belastungen	15
8	Literatur:	16
9	Anlage Luftbild mit DFK	17
10	Anlage Bildteil	18
11	Anlage Bestandswertermittlung	19
12	Anlage Abtriebswertermittlung	21

Verkehrswertermittlung Gemarkung Herzogau, FlNr. 121 und 124 Az.: 4 K 32/25

1 Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Regensburg, Beschluss vom 18.02.2026, Az.: 4 K 32/25

1.2 Stichtag

09.03.2026, Abschluss der Ortsbesichtigung

1.3 Bearbeitete Flächen

Gem.	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Fläche (ha)	Blatt
Herzogau	121	Landwirtschaft	Point	0,4009	325
Herzogau	124	Landwirtschaft	Point	0,2784	325

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Cham von Herzogau.

Die als landwirtschaftliche Flächen erfasste Flurstücke sind seit mehreren Jahrzehnten bewaldet und damit Wald nach BayWaldG.

1.4 Verwendete Programme

Die Berechnungen der Werte wurden mit dem, an die örtlichen Verhältnisse angepassten Wertermittlungsprogramm Waldmeister 4.0 durchgeführt.

Für die folgenden Ausführungen gilt:

Festmeter (**fm**) = Erntefestmeter ohne Rinde Efm o.R.

Folgende EDV-Programme wurden verwendet:

- Waldbewertungsprogramm **WALDMEISTER 4.0**
- **MS WORD**
- **MS EXCEL**
- **MS ACCESS**

1.5 Außenaufnahmen

Die Außenaufnahmen fanden am 09.03.2026 statt. Die Bestände wurden im Gelände abgegrenzt. Die Bestandsdaten (Baumartenanteile, Ertragsklassen, Alter, Bestockungsgrad, Qualitätsanteile) wurden über Relaskopaufnahmen und Schätzungen bei der Ortsbesichtigung erfasst.

Das tatsächliche Alter ist im Privatwald innerhalb der Bestände häufig unterschiedlich und entspricht z.B. auf Grund zeitweisen Dichtstandes in der Jugendphase oft nicht den vorhandenen Wuchsleistungen.

Daher wird in diesen Fällen das sogenannte wirtschaftliche Alter angesetzt und gemittelt, um den Vorgaben der Ertragstafeln an eine regelhafte Pflege und Durchforstung der Bestände gerecht zu werden.

1.6 Ertragstafeln und Sortierung

Massenermittlung: Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, 2018

Fichte	Fichte GEHRHARDT (1921, mittelstarke Durchforstung)
Tanne	Tanne HAUSSER (1956, mäßige Durchforstung)
Douglasie	Douglasie SCHOBER (1956, mäßige Durchforstung)
Kiefer	Kiefer GEHRHARDT (1921, mittelstarke Durchforstung)
Lärche	Lärche SCHOBER (1946, mäßige Durchforstung)
Buche	Buche WIEDEMANN (1931, mäßige Durchforstung)
Eiche	Eiche JÜTTNER (1955, mäßige Durchforstung)
Esche	Esche WIMMENAUER/SCHWAPPACH (1919/1929)
Bergahorn	Esche WIMMENAUER/SCHWAPPACH (1919/1929)
Schwarzerle	Schwarzerle MITSCHERLICH (1945, starke Durchforstung)
Pappel	Pappel BLUME (1949)
Sonst. Laubholz	Birke SCHWAPPACH (1903/1929)

Sortierung: modifizierte Sortentafeln SCHÖPFER/TAUBER, 1985

2 Allgemeines

2.1 Auftrag und Unterlagen

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Regensburg beauftragt, eine Verkehrswertermittlung für die unter 1.3 benannten Flurstücke zu erstellen.

Die Wertermittlung soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins herangezogen werden.

Die Wertermittlung erfolgt im Anhalt an die Waldwertermittlungsrichtlinie des Bundes (WaldR 2000, Stand 20.03.2019) getrennt nach Holzbestandswert und Waldbodenwert und nach der ImmoWertV.

2.2 Erschließung und Grenzverlauf

Die **Erschließung** durch eine ganzjährig LKW-fahrbare Ortsstraße ist im Osten der Fläche gegeben. Die mittlere Vorlieferentfernung beträgt etwa 45 m. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Ortsstraße nach Herzogau. Holzlagermöglichkeiten sind in der Waldfläche vorhanden.

Die vorhandenen **Erdwege** sind aufgrund der Verdichtungsneigung des Untergrundes nicht ganzjährig befahrbar.

Der **Grenzverlauf** ist im Gelände erkennbar und gekennzeichnet. Grenzsteine waren vereinzelt auffindbar.

2.3 Allgemeiner Waldzustand

Auf dem Flurstück stockt ein lückiger, noch weitgehend geschlossener Mischbestand mit Edellaubholz und Weichlaubhölzern. Bestand noch wüchsig. Mittlere bis teils geringere Qualität. Kein nutzbarer Unter- und Zwischenstand.

2.4 Waldfunktionen und Besonderheiten

Die Waldfunktionen haben keine Auswirkung auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Waldfläche.

3 Wertermittlung

3.1 Waldwert

Es ist der **Verkehrswert der Waldfläche (Waldwert)** zu ermitteln. Der Waldwert umfasst die Wertanteile für den Boden und für den Holzbestand und wird durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand der Waldfläche ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen gewesen wäre.

Die Wertermittlung erfolgt im Anhalt an die Waldwertermittlungsrichtlinie des Bundes (WaldR 2000) getrennt nach Holzbestandswert und Waldbodenwert.

3.2 Ertragswert

Da es sich bei der Fläche auf Grund des Flächenumfangs nicht um eine eigenständig bewirtschaftbare Waldfläche handelt, ist der nachhaltig erzielbare Ertrag (die dem Waldbesitzer zufließende Rendite) von geringer Bedeutung für den Waldwert. Der Ertragswert wird daher nicht ermittelt.

3.3 Jagdwert

Der Jagdwert ist für die bearbeitete Fläche nicht bedeutsam. Ein Wertzuschlag für die jagdliche Nutzung, der mit etwa 0,02-0,05 €/qm angesetzt werden könnte, ist in den Vergleichspreisen bereits enthalten. Ein getrennter zusätzlicher Ansatz ist bei der Ermittlung des Bodenwertes daher nicht veranlasst.

3.4 Anmerkung

Nach §7 Abs.1 und Abs.2 WertV sind zur Verkehrswertermittlung das Vergleichswert-Verfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Hierbei sind die Verfahren zu wählen, die den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, sowie den Umständen des Einzelfalls Rechnung tragen.

Im Folgenden wird daher ein Waldwert aus mehreren Wertermittlungsverfahren

- Vergleichswert für den Bodenwert
- Sachwert für die Bestands- und Abtriebswerte

über die Gewichtung verschiedener Einflussfaktoren (Anbaurisiko für verschiedene Baumarten, Standortverhältnisse, Betriebssicherheit, Altersklassenverhältnis etc.) begutachtet.

4 Verkehrswert der Holzbestände

Die vorliegende Ermittlung des Verkehrswertes der Holzbestände (Bestandswert) erfolgt nach dem **Alterswertfaktorenverfahren** auf der Grundlage der zum Stichtag gültigen Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 des Bundes, WaldR 2000 (Stand 2019), die zum Wertermittlungsstichtag zur Inanspruchnahme von Waldflächen für öffentliche Aufgaben auch in Bayern anzuwenden sind (Bekanntmachung des BayStM ELF, Nr. V 5-L 100-205).

Das Alterswertfaktorenverfahren wird üblicherweise auch bei Bewertungen im privaten und kommunalen Bereich eingesetzt, da die Anwendung eines standardisierten Verfahrens am besten geeignet erscheint, ungewöhnliche und persönliche Einflüsse auf die Bewertung zu minimieren.

4.1 Bestandsbeschreibung

Die Beschreibung und Wertermittlung erfolgt zunächst für die Fläche von 1,0000 ha.

Waldort: I.1,1 **Herzogau 121 124**
Fläche: 1,0000 ha **Massenermittlung: Ertragstafel**

BESTANDSBESCHREIBUNG:

Bestandsform: Lbh-Elf-Mischbestand
 Alter: 38 Jahre (15-95)
 Bestockungsgrad: 0,73

Baumart		An- teil %	Boni- tät	BA- Alter	UZ	Vor- rat/ha	Zu- wachs/ha	Vor- rat/fl	Zu- wachs/fl
• Lbh.	Sonstige	65,0	II,0	30	80	18,0 fm	2,3 fm	18,0 fm	2,3 fm
• frisch	Edellaub	35,0	I,5	45	120	38,1 fm	1,6 fm	38,1 fm	1,6 fm
Summe:						56,1 fm	3,9 fm	56,1 fm	3,9 fm

Grundfrischer bis quelliger Standort in einer Mulde.

Mit Bergahorn, Esche, Kirsche, Aspe, Schwarzerle. Flächig in den Lücken Hasel.

Lückig, teils licht geschlossen. Bestand überwiegend grob, jedoch noch wüchsig und gesund.

4.2 Allgemeine Angaben zur Bestandswertberechnung

Die Berechnungen der erforderlichen Bestandswerte (Abtriebswert, Bestandserwartungswert, Einzelwert) wurden zum Stichtag mit dem, an die örtlichen Verhältnisse angepassten Wertermittlungsprogramm Waldmeister 4.0 durchgeführt. Einzelne Werte werden dabei aufgerundet.

4.3 Weitere Berechnungsgrundlagen:

Die angesetzten Holzpreise wurden im Anhalt an gemittelte Preise für Waldbewertungszwecke im KJ 2026 (2021-2025, 2025 doppelt gewichtet) nach eigenen Erhebungen angesetzt. Die Holzpreis-Tendenz der letzten Monate vor dem Stichtag wurde angemessen berücksichtigt.

Die Holzpreise wurden für alle gängigen Marktsortierungen als Festpreise angesetzt. Daraus ergibt sich für die verschiedenen Baumarten eine Vielzahl von Einzelpreisen. Alle Einzelpreise für die berechneten Sortimenten sind in den Berechnungsunterlagen enthalten (siehe Anlagen).

Die vorliegenden Holzpreise enthalten 19% MwSt.

Für Holzernte wurden pauschal über alle Flächen und Altersklassen die zum Stichtag üblichen Kostenansätze für Einschlag und Rücken mit 24,00 €/fm, incl. MwSt. angesetzt.

Die Holzernte wird derzeit aus Gründen der Wirtschaftlichkeit meist über Unternehmerein-satz mit Harvestern durchgeführt. Dieser Satz von 24,00 €/fm wurde gutachtlich für die vorliegenden Verhältnisse (Bestandsstruktur, Befahrbarkeit, Geländeoberfläche) festgelegt.

Dieser pauschalisierte Satz ist als ein gemittelter Wert für den Einsatz von Harvestern und der möglicherweise alters- und standortsbedingt notwendigen motormanueller Ernte von Einzelbäumen anzusehen.

4.4 Aufstellung der Bestands-Einzelwerte

Die Grundlagen, Berechnungen, Ergebnisse und Zusammenfassung der Bestandswertermittlung sind für alle Bestände und baumartenweise in den Anlagen aufgeführt.

Die Bestands- und Abtriebswerte (Anlage 3 und 4) wurden für jeweils **1,0000 ha Bestandsfläche** ermittelt und anschließend für die Bestandsflächen berechnet.

Aus dem Abgleich der Bestandserwartungs- und Abtriebswerte ergibt sich der anzusetzende Bestandswert für die Flächen in der letzten Spalte.

Gemarkung Herzogau, FINr. 121 und 124

Waldort	Fläche	Baumart	Erwartungswert pro Hektar	Abtriebswert pro Hektar	Einzelwert pro Hektar	Einzelwert der Fläche
I.1,1	1,0000	Sonstige Lbh.	1791,81	472,50	1791,81	1791,81
		Edellaub frisch	3184,96	1203,45	3184,96	3184,96
Summe						4976,77

Daraus ergeben sich für die einzelnen Flurstücke mit Wald folgende gerundete Teilwerte:

Gemarkung	Flurstück	Bestand	Anteilfläche (ha)	Bestandswert/Fl.
Herzogau	121	I.1,1	0,4009	1.995,00 €

Gemarkung	Flurstück	Bestand	Anteilfläche (ha)	Bestandswert/Fl.
Herzogau	124	I.1,1	0,2784	1.386,00 €

5 Verkehrswert des Bodens

Beide Flächen sind gleichwertig und werden daher zusammen bewertet.

Der Waldbodenverkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse bei einer Veräußerung am Stichtag zu erzielen wäre. Der Boden ist jedoch keine Ware mit festen Marktpreisen. Er ist nicht vermehrbar, so dass stets nur ein beschränktes Angebot vorliegt. Es bilden sich daher keine üblichen Konkurrenzpreise aus. Kein Boden gleicht dem anderen. Natürliche und wirtschaftliche Unterschiede sind daher Anlass für erhebliche Wertschwankungen. Es bietet sich an, den Bodenwert anhand eines modifizierten Vergleichswertes zu ermitteln. Dies bedeutet, dass vergleichbare, zeit- und ortsnahe Preise für land- und forstwirtschaftlich genutzte Böden an die tatsächlichen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes angeglichen werden.

Besonders zu berücksichtigen sind bei einem forstlichen Bodenwert folgende wertbeeinflussenden Eigenschaften:

- standörtliche Voraussetzungen
- aktuelle Baumartenverteilung und Ertragsfähigkeit
- Stabilität der vorhandenen Bestockung
- Erschließung und Befahrbarkeit
- Bevölkerungsdichte und Nähe zu Ballungsräumen
- Objektgröße

Diese Wertfaktoren werden nachfolgend in einem Bewertungsschema gutachtlich bewertet, um als Ergebnis einen durchschnittlichen Faktor zur Quantifizierung der wertbeeinflussenden Faktoren zu erhalten. Die Bewertungen können sich im Einzelfall überlagern.

Dabei wird entsprechend folgender Bewertungsskala vorgegangen:

Bewertung der Eigenschaften	Faktor
Ungenügend	0,25
Mangelhaft	0,50
Ausreichend	0,75
Befriedigend	1,00
Gut	1,25
Sehr gut	1,50
Vorzüglich	2,00

Diese Bewertung unterstellt, dass eine Einstufung der wertbeeinflussenden Faktoren mit „befriedigend“ keinen wertverändernden Einfluss auf den forstlichen Bodenwert hat. Zwischenwerte sind im Einzelfall möglich.

5.1 Vergleichspreise

Die Preise für forstlich genutzte Flächen in vergleichbaren Waldgebieten in den Räumen Cham, Deggendorf, Regensburg, Kelheim und Amberg betrugen laut Kaufpreissammlung und eigenen Erhebungen im Zeitraum 2021 bis 2025 für 67 Verkäufe (0,08 bis 11,7 ha) zwischen 1,23 €/m² und 8,56 €/m², wobei diese Preise immer für Boden und Bestand bezahlt wurden. Der flächenbezogen gemittelte Kaufpreis für diese Verkäufe beträgt 3,76 €/m². Der Wertanteil des aufstockenden Bestands bei Waldgrundstücken mit einer Bestockung von mittlerer Qualität liegt üblicherweise bei etwa 45% bezogen auf den Gesamtwert. Bezogen auf den Durchschnittswert der Gesamtkaufpreise, ergäbe sich ein mittlerer Waldbodenwert von 1,69 €/m².

5.2 Basiswert

Alle Hauptbaumarten sind bei mittlerer Wuchsleistung auf den von grusigen Lehmen beeinflussten frischen bis grundfrischen Braunerden noch wüchsig und stabil. Im tieferen Unterboden finden sich weitere lehmige und frische Schichten mit unterschiedlichen Skelettanteilen. Zum Stichtag ist der Bestand noch wenig durch Schadfaktoren gefährdet.

Der Basiswert wird für die bearbeiteten Flächen daher gutachtlich mit **1,70 €/m²** festgelegt.

Durch den Abgleich des Basiswerts mit den nachfolgend erhobenen **Wertfaktoren** lässt sich die Ermittlung eines an die örtlichen Verhältnisse angepassten Waldbodenwerts zusätzlich konkretisieren.

5.3 Wertfaktoren

Standörtliche Voraussetzungen:

Der grundfrische, örtlich quellige Waldstandort ist aufgrund der geologischen und klimatischen Ausgangssituation für die geeigneten Baumarten von mittlerer Leistungsfähigkeit bei noch geringer Gefährdung für die Hauptbaumarten.

Zone	Bezeichnung	Wertfaktor
1	Forstliche Nutzung	1,00

Aktuelle Baumartenverteilung und Ertragsfähigkeit:

Der Zustand und die Qualität des aufstockenden Waldbestandes sind nicht mehr als zufriedenstellend zu beurteilen. Die vorhandene Bestockung lässt aufgrund des Pflegezustands einen geminderten Ertrag erwarten.

Zone	Bezeichnung	Wertfaktor
1	Forstliche Nutzung	0,75

Stabilität der vorhandenen Bestockung:

Die Stabilität der vorhandenen Edellaubhölzer ist auf der gesamten Fläche durch das Substrat und die standörtlichen Bedingungen schon etwas eingeschränkt. Bei einer annähernd standortsgemäßen Bestockung sind diese Flächen stabil und leistungsfähig.

Zone	Bezeichnung	Wertfaktor
1	Forstliche Nutzung	1,00

Erschließung und Befahrbarkeit:

Die Erschließung durch ganzjährig LKW-fahrbare Waldstraßen ist im Osten am Flurstück 121 gegeben. Teilweise müssen noch Holzlagermöglichkeiten geschaffen werden. Mittlere Vorlieferentfernung gering. Die vorhandenen Erdwege sind nicht ganzjährig befahrbar.

Zone	Bezeichnung	Wertfaktor
1	Forstliche Nutzung	1,00

Bevölkerungsdichte und Nähe zu Baugebieten:

Die Lage direkt am Südrand der Bebauung und die mögliche Entwicklung der Flächen zeigen Anhaltspunkte für eine mögliche höherwertige Nutzung. Die Flächen sind derzeit noch Teil eines größeren Waldkomplexes und in ihrem Bestand durch gesetzliche Vorgaben geschützt. Ein außergewöhnlicher Siedlungsdruck auf die Waldflächen erscheint auf Grund der Lage am Rand der Wohnbebauung jedoch als möglich.

Die mögliche Bauerwartung wird hier nicht bewertet.

Zone	Bezeichnung	Wertfaktor
1	Forstliche Nutzung	1,75

Objektgröße:

Die zu bearbeitenden Flächen sind mit 0,4 bzw. 0,3 ha im Bereich der örtlich üblichen Verkaufsgrößen. Sie sind für viele Kaufinteressenten interessant. Der Kreis der möglichen Kaufinteressenten ist nicht beschränkt.

Zone	Bezeichnung	Wertfaktor
1	Forstliche Nutzung	1,25

5.4 Zusammenfassung und Ergebnis

Aus den gemittelten Wertfaktoren ergibt sich über den begutachteten Basiswert der Bodenwert.

Zone	Bezeichnung	gemittelter Wertfaktor
1	Forstliche Nutzung	1,125

Zone	Bezeichnung	Mittlerer Wertfaktor	Basiswert (€/m ²)	Bodenwert (€/m ²)
1	Forstliche Nutzung	1,125	1,70	1,91

Mit diesem Wert für die Waldfläche werden gutachtlich auch Funktionsflächen, wie Wege oder Holzlagerplätze angesetzt.

Damit errechnet sich für die bearbeiteten Flächen der nachfolgende gerundete Waldbodenverkehrswert.

	Gemarkung	Flurnummer	Waldfläche ha	Bodenwert (€) (Fläche x Bodenwert)
	Herzogau	121	0,4009	7.657,00

	Gemarkung	Flurnummer	Waldfläche ha	Bodenwert (€) (Fläche x Bodenwert)
	Herzogau	124	0,2784	5.317,00

Ein höherer Siedlungsdruck auf die Waldflächen erscheint auf Grund der Lage als möglich. Die mögliche Bauerwartung wird hier nicht bewertet.

6 Herleitung des Verkehrswerts

Der Verkehrswert wird im Wald über die Summe der Einzelwerte für Boden und Bestand (Bestandserwartungswert) ermittelt.

6.1 Gemarkung Herzogau, FINr. 121

Bestandserwartungswert (siehe unter 4.4)	1.995,00 €
Bodenwert (siehe unter 5.4)	7.657,00 €
Waldverkehrswert	9.652,00 €

Aus der Summe der Einzelwerte ergibt sich für das bearbeitete Flurstück mit der Fläche von 0,4009 ha ein Waldverkehrswert von 9.652,00 €. Dies entspricht **2,41 €/m²**

6.2 Gemarkung Herzogau, FINr. 124

Bestandserwartungswert (siehe unter 4.4)	1.386,00 €
Bodenwert (siehe unter 5.4)	5.317,00 €
Waldverkehrswert	6.703,00 €

Aus der Summe der Einzelwerte ergibt sich für das bearbeitete Flurstück mit der Fläche von 0,2784 ha ein Waldverkehrswert von 6.703,00 €. Dies entspricht **2,41 €/m²**

Der hier ermittelte vergleichsweise geringe Verkehrswert erscheint im Hinblick auf den Standort und wenig werthaltigen Zustand des lückigen Bestands als angemessen.

Ein höherer Siedlungsdruck auf die Waldflächen erscheint auf Grund der Lage als möglich. Die mögliche Bauerwartung wird hier nicht bewertet.

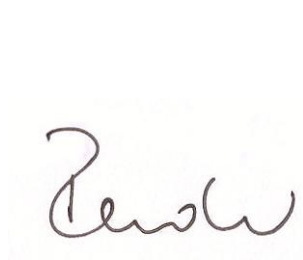
Der ermittelte Verkehrswert ist am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse bei einer Veräußerung als Verkaufspreis zu erzielen.

Das vorliegende Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen auf der Grundlage des Gutachtensauftrages erstattet.

7 Eingetragene Belastungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Cham, Herzogau, Blatt 325 ist für die Flurstücke die Anordnung der Zwangsversteigerung eingetragen. Eine Beeinflussung des Verkehrswerts durch diese Eintragungen ist nicht anzunehmen.

Essing, den 03.04.2026



.....
Wilfried Reuder, Dipl. Forstwirt
öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger für Waldwertermittlung

8 Literatur:

- Baugesetzbuch (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997.
- DIEDERICH, V. (1945): Forstliche Betriebswirtschaftslehre, 2. Band: Waldwert-schätzung. Berlin.
- HEUER, B. (2005): Verkehrswert von Forstbetrieben, AFZ/Der Wald, Heft 11, S. 592–593.
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010, BGBl. I S. 639
- KLEIBER, W. (2006): Wertermittlungsrichtlinien – Textsammlung, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 9. Auflage.
- KÖHNE, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, Eugen Ulmer KG, Stuttgart
- MANTEL, W. (1982): Waldbewertung. 6.Auflage, BLV Verlagsgesellschaft, Mün-chen-Basel-Wien.
- MOOG, M. (1994): Überlegungen zum Verkehrswert von Waldflächen und zur An-wendung des Vergleichsverfahrens in der Waldbewertung, Forstarchiv, S. 272–279.
- OFFER, A. (2009): Von Waldwerten zum Verkehrswert, Wertermittlungsforum, S. 62-69
- SAGL, W. (1995): Bewertung in Forstbetrieben, Parey's Studentexte 80, Blackwell Wissenschaftsverlag, Berlin – Wien.
- WaldR 2000: Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen.
- WertV 98: Wertermittlungsverordnung in der Fassung vom 18.08.1997, BGBl. I S. 2081.
- Hilfstafeln für die Forsteinrichtung 2018 (Bayer. Staatsforstverwaltung)
- Schöpfer/Dauber, Sortentafeln 82/85

9 Anlage Luftbild mit DFK



Luftbild mit DFK, Gem. Herzogau FINr. 121 und 124

10 Anlage Bildteil



09.03.2026: Edellaubholz mit Weichlaubholz, mäßige Qualität



09.03.2026: Älteres Edellaubholz mit Weichlaubholz, mäßige Qualität. Hasel.

11 Anlage Bestandswertermittlung

Waldort: I.1,1

 Fläche: 1,0000 ha Baumart: Sonstige Lbb.
 Ernteverfahren: Harvester

Ausgangsdaten	Gesamtmasse:		57,42 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	67 %	38,47 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		18,96 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	24 %	4,55 Efm.o.R. / ha

• E R T R Ä G E

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Festpreis(€)	Wertanteil(€)
L2a	3,46	24,01	55	13,21
L2b	5,76	39,97	60	23,98
L3a	2,88	19,99	70	13,99
L3b	1,15	7,98	75	5,99
L4a	0,58	4,03	80	3,22
L4b	0,58	4,02	80	3,22
Summa	14,41	100,00		63,61
(Durchschnittliche Messzahl / Efm)				
	%-Anteil	FP%	FP%-Anteil	
Wertholz	0	120	0,00	
Güteklasse B	40	100	40,00	
Güteklasse C	30	80	24,00	
Güteklasse D	30	70	21,00	
Summa	100		85,00 * 63,61	54,07 €
USt. 19,0 %				10,27 €
Bruttoertrag				64,34 €

• A U F W E N D U N G E N

Stärkeklasse	%-Anteil	Festpreis/Efm	Festpreis * %-Anteil
L2a	24,01	24,00	5,76
L2b	39,97	24,00	9,59
L3a	19,99	24,00	4,80
L3b	7,98	24,00	1,92
L4a	4,03	24,00	0,97
L4b	4,02	24,00	0,96
Arbeitslohn/Efm			24,00 €
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)		0,0 %	0,00 €
Lohnnebenkosten		0,0 %	0,00 €
Motorsägen-Geld		0,0 %	0,00 €
Erntekosten			24,00 €
Rückekosten			0,00 €
Entrindung			0,00 €
Werbungskosten			24,00 €

• A B T R I E B S W E R T

 Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm **40,34 €**

Stammholz	581,30 €
Schichtholz (geschätzt)	1346,37 €
Abtriebswert pro ha	1927,67 €
Abtriebswert der Fläche	1927,67 €

Baumartenanteil: 65%	Ertragsklasse: II,0	Alter: 30 Jahre	Bestockungsgrad: 0,73
Umtriebszeit: 80 Jahre	Kulturkosten: 3500,00 €	Alterswertfaktor: 0,491	

 Bestandswert pro Hektar: **1791,81 €**
 Bestandswert der Fläche: **1791,81 €**

Waldort: I.1,1 Fläche: 1,0000 ha Baumart: Edellaub frisch
Ernteverfahren: Harvester

Ausgangsdaten	Gesamtmasse:		83,03 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	28 %	23,25 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		59,78 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	17 %	10,16 Efm.o.R. / ha

• E R T R Ä G E

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Festpreis(€)	Wertanteil(€)
L1b	0,83	1,67	60	1,00
L2a	7,44	15,00	65	9,75
L2b	14,89	30,01	75	22,51
L3a	9,92	19,99	80	15,99
L3b	7,44	14,99	100	14,99
L4a	3,31	6,67	125	8,34
L4b	2,48	5,00	125	6,25
L5	2,48	5,00	155	7,75
L6	0,83	1,67	180	3,01
Summa	49,62	100,00		89,59

(Durchschnittliche Messzahl / Efm)

	%-Anteil	FP%	FP%-Anteil	
Wertholz	0	130	0,00	
Güteklasse B	60	100	60,00	
Güteklasse C	30	80	24,00	
Güteklasse D	10	60	6,00	
Summa	100		90,00 * 89,59	80,63 €
USt. 19,0 %				15,32 €
Bruttoertrag				95,95 €

• A U F W E N D U N G E N

Stärkeklasse	%-Anteil	Festpreis/Efm	Festpreis * %-Anteil
L1b	1,67	24,00	0,40
L2a	15,00	24,00	3,60
L2b	30,01	24,00	7,20
L3a	19,99	24,00	4,80
L3b	14,99	24,00	3,60
L4a	6,67	24,00	1,60
L4b	5,00	24,00	1,20
L5	5,00	24,00	1,20
L6	1,67	24,00	0,40
Arbeitslohn/Efm			24,00 €
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)		0,0 %	0,00 €
Lohnnebenkosten		0,0 %	0,00 €
Motorsägen-Geld		0,0 %	0,00 €
Erntekosten			24,00 €
Rückekosten			0,00 €
Entrindung			0,00 €
Werbungskosten			24,00 €

• A B T R I E B S W E R T

Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm 71,95 €

Stammholz	3570,16 €
Schichtholz (geschätzt)	930,02 €
Abtriebswert pro ha	4500,18 €
Abtriebswert der Fläche	4500,18 €

Baumartenanteil: 35%	Ertragsklasse: I,5	Alter: 45 Jahre	Bestockungsgrad: 0,73
Umtriebszeit: 120 Jahre	Kulturkosten: 7500,00 €	Alterswertfaktor: 0,491	

Bestandswert pro Hektar: 3184,96 €
Bestandswert der Fläche: 3184,96 €

12 Anlage Abtriebswertermittlung

Waldort: I.1,1

Fläche: 1,0000 ha

Ernteverfahren: Harvester

Abtriebswert Sonstige Lbh. - Vorrat

Ausgangsdaten	Gesamtmasse:		31,50 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	75 %	13,50 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		18,00 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	100 %	18,00 Efm.o.R. / ha

Stammholz	0,00 €
Schichtholz (geschätzt)	472,50 €
Abtriebswert pro ha	472,50 €
Abtriebswert der Fläche	472,50 €

Waldort: I.1,1

Fläche: 1,0000 ha

Ernteverfahren: Harvester

Abtriebswert Edellaub frisch - Vorrat

Ausgangsdaten	Gesamtmasse:		38,10 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	74 %	28,19 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		9,90 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	81 %	8,02 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Festpreis(€)	Wertanteil(€)
L1a	0,75	39,89	60	23,93
L1b	1,13	60,11	60	36,07
Summa	1,88	100,00		60,00
(Durchschnittliche Messzahl / Efm)				
	%-Anteil	FP%	FP%-Anteil	
Wertholz	0	130	0,00	
Güteklasse B	60	100	60,00	
Güteklasse C	30	80	24,00	
Güteklasse D	10	60	6,00	
Summa	100		90,00 * 60,00	54,00 €
USt. 19,0 %				10,26 €
Bruttoertrag				64,26 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Festpreis/Efm	Festpreis * %-Anteil
L1a	39,89	24,00	9,57
L1b	60,11	24,00	14,43
Arbeitslohn/Efm			24,00 €
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)		0,0 %	0,00 €
Lohnnebenkosten		0,0 %	0,00 €
Motorsägen-Geld		0,0 %	0,00 €
Erntekosten			24,00 €
Rückekosten			0,00 €
Entrindung			0,00 €
Werbungskosten			24,00 €

ABTRIEBSWERT

- **Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm**
40,26 €

Stammholz	75,69 €
Schichtholz (geschätzt)	1127,76 €
Abtriebswert pro ha	1203,45 €
Abtriebswert der Fläche	1203,45 €