

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

im Auftrag des

Amtsgerichts Passau – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Aktenzeichen: 803 K 90/24

im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung
des Waldgrundstückes FlNr. 236, Gmkg. Eberhardsreuth

Stichtag: 03.12.2025

Verkehrswert im Rahmen eines Einzelausgebotes

Gemarkung	FlNr.	Fläche	Verkehrswert gesamt (gerundet)	Verkehrswert pro m ²
		m ²	EUR	EUR/m ²
Eberhardsreuth	236	10 042	30.800,00	3,07
	Sa.	10 042	30.800,00	3,07

Kurzbeschreibung

- Lage: Regierungsbezirk Niederbayern, Landkreis Freyung-Grafenau, Gemeinde Schönberg.
- Lage im Gemeindegebiet: Südöstlich von Eberhardsreuth im Waldgebiet Bauernberg und in einer Höhenlage von 433 bis 442 m NN.
- Umfeld: Land- und forstwirtschaftlich geprägt.
- Standorte: Ostexponierte Unterhangbereiche des Bauernberges sowie Senkenbereich der Ilz. Im Abschwemmbereich Fürstensteiner Granite. Es ist daher von mäßig wuchskräftigen, meist stabilen, frischen, sandig-grusigen Lehmen bzw. lehmigen Grusen auszugehen. Lediglich die östlich im Senkenbereich der Ilz gelegenen Teilflächen weisen labile Gleyböden auf.
- Bestockung: Aufgelichtete bis lückige Fichten-Altbestandsreste. Vereinzelt jüngere Partien. In Lücken aufkommende altersdifferenzierte Naturverjüngung aus Fichte und Birke. Meist stark verkrautet. Pflegerückstände.
- Erschließung/Bau-recht/Form: Lage im Außenbereich; ausschließlich forstliche Nutzung; keine Bauerwartung. Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, durch einen LKW-fahrbaren Forstweg. Innere Erschließung ist vorhanden; keine systematische Feinerschließung. Unregelmäßige Dreiecksform.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Zusammenfassung der Ergebnisse	4
1 BESCHREIBENDER TEIL	4
1.1 Allgemeine Angaben	4
1.1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens.....	4
1.1.2 Außenaufnahme.....	4
1.1.3 Stichtag	4
1.2 Grundlagen des Auftrags.....	4
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
1.3 Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
1.3.1 Grundbuchdaten.....	6
1.3.2 Liegenschaftskataster.....	6
1.4 Grundstücksbeschreibung.....	7
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	10
1.4.5 Anbindung, Erschließung, Form und Abmarkung	10
1.4.6 Rechte und Belastungen	10
1.4.7 Bauplanungsrechtliche Situation, Entwicklungszustand.....	10
1.4.8 Bodenverunreinigungen/Altlasten	10
1.5 Waldzustand und Waldaufnahme	10
2 WERTERMITTELNDER TEIL.....	12
2.1 Wertermittlungsverfahren	12
2.2 Wert der Bestockung	13
2.2.1 Verwendete Software	13
2.2.2 Umtriebszeiten und Kulturkosten.....	13
2.2.3 Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln	14
2.2.4 Werbungskosten	14
2.2.5 Holzpreise	14
2.2.6 Bestockungswerte	15
2.3 Bodenwert	16

2.3.1	Vergleichspreise	16
2.3.2	Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren	17
2.3.2.1	<i>Ertragsfähigkeit</i>	17
2.3.2.2	<i>Geländeneigung</i>	17
2.3.2.3	<i>Bodenbeschaffenheit</i>	18
2.3.2.4	<i>Lage zum Verkehrsnetz/Anbindung</i>	18
2.3.2.5	<i>Erschließung</i>	18
2.3.2.6	<i>Form/Zuschnitt</i>	18
2.3.2.7	<i>Flächengröße</i>	18
2.3.2.8	<i>Nutzung</i>	18
2.3.2.9	<i>Rechte und Belastungen</i>	18
2.3.2.10	<i>Ortsnähe</i>	18
2.3.2.11	<i>Bauland/Bauerwartungsland</i>	19
2.3.3	Bodenwert – Ergebnis	19
2.4	Verkehrswert vorläufig.....	19
2.5	Marktanpassung.....	19
3	ERKLÄRUNG VON FACHAUSDRÜCKEN.....	21

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 27.10.2025 beauftragte das Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen den Forstsachverständigen im Rahmen des Teilungsversteigerungsverfahrens **Az. 803 K 90/24** mit der Verkehrswertermittlung des **Waldgrundstückes FlNr. 236, Gmkg. Eberhardsreuth**.

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 03.12.2025 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 11:45 Uhr statt.

1.1.3 Stichtag

Als **Stichtag** wird der Tag der Außenaufnahme, nämlich der **03.12.2025**, 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 Wertermittlungstichtag, 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 Walflächen 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: Hilfstafeln 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 Waldflächen. Forst und Holz 64, Heft 10, 2009.

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- a) Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung; Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung; Grundbuchblatt 449, Grundbuchbezirk Eberhardsreuth mit Flurkarte im Maßstab 1:2000 als DIN A4-Auszug; erstellt am 02.10.2025
- b) Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Freyung von Eberhardsreuth, Band 17, Blatt 449; Ausdruck vom 27.10.2025

Vom Auftragnehmer eingeholte Unterlagen

- a) Bodenrichtwert- und Kaufpreisauskünfte aus der Kaufpreissammlung am Landratsamt Freyung-Grafenau für die Gemarkung Eberhardsreuth
- 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 Eberhardsreuth des Amtsgerichtes Freyung, **Band 17, Blatt 449**

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
3	-	236	Bauernberg, Waldfläche	1	00	42

1.3.2 Liegenschaftskataster

Gebietszugehörigkeit: Markt Schönberg
Landkreis Freyung-Grafenau
Bezirk Niederbayern

Laufende Nummer 3**Flurstück 236, Gemarkung Eberhardsreuth**

Lagebezeichnung:	Bauernberg	
Fläche:	10 042 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	8 838 m ²	Forstwirtschaftsfläche
	1 204 m ²	Straßenverkehr
Bodenschätzung:	Flurstück nicht geschätzt	
Hinweis zum Flurstück:	Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz: „Ober Ilz-Nord“; Flurbereinigungsbehörde: Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern	

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.

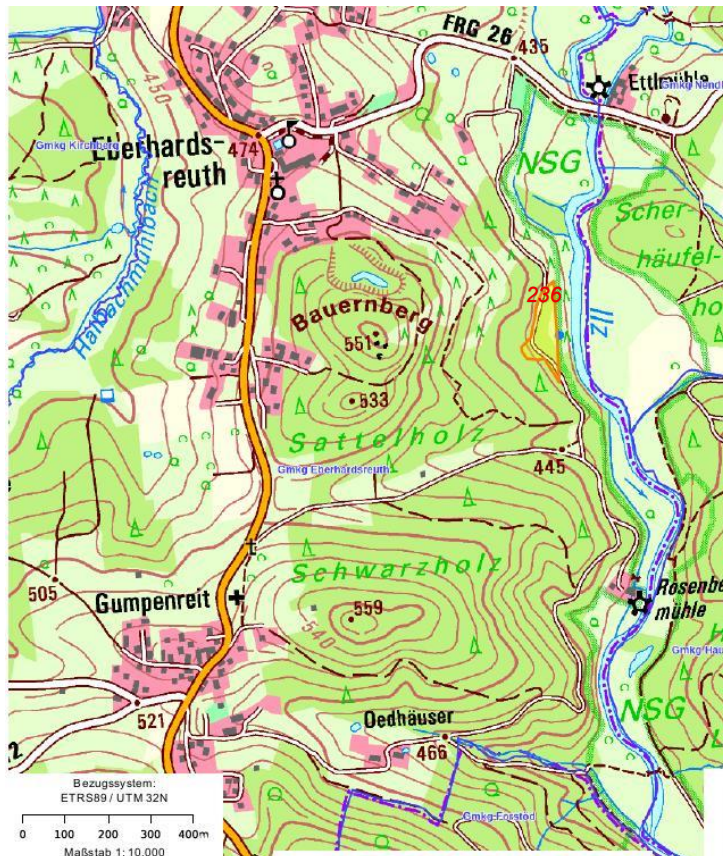


Abbildung 1:

Bewertungsobjekt FINr. 236, Gmkg. Eberhardsreuth - Ausschnitt aus topographischer Karte, Maßstab 1 : 10000 (verkleinert); Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025; Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

Das Bewertungsobjekt FINr. 236, Gmkg. Eberhardsreuth befindet sich südöstlich von Eberhardsreuth bei Schönberg im ostexponierten Unterhangbereich des „Bauernberges“. Die östlichen Flächenteile liegen bereits im Senkenbereich der Ilz. Die Höhenlage beträgt 433 bis 442 m NN.

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 11.2 „Östlicher Vorderer Bayerischer Wald“**.

Im Vorderen Bayerischen Wald herrscht mitteleuropäisches Kontinentalklima. Das Klima ist besonders in Lagen über 500-600 m rau, das bedeutet in den Wintermonaten von Dezember bis März oft eine anhaltend geschlossene Schneedecke. In Hochlagen über 800 m fällt oft bereits im Oktober der erste Schnee und der Frühling hält oft erst Mitte April Einzug! Der Vordere Bayerische Wald liegt bei Süd- und Westanströmungen im LUV, dies bedeutet die Wolken vom flachen Donautal stauen sich an den Hängen des Bayerwaldes und führen zu lang starken Steigungs-niederschlägen. Dies führt dazu, dass im Bayerwald innerhalb eines Jahres häufig doppelt so viel Niederschlag fällt als im Gäuboden bei Straubing. Auf der anderen Seite liegt der Vordere Wald bei starken Nordost- bis Ostanströmungen des Niederschlages im LEE des über 1400

m hohen Böhmerwaldes. Bei solchen Wetterlagen liegt der Vordere Bayerische Wald auf der windabgewandten Seite, was dazu führt, dass sich die Wolken bereits auf der tschechischen Seite des Böhmerwaldes entleeren. Im Vorderen Bayerwald stellen sich dann wärmere Föhnwinde ein, Niederschlag gibt es kaum. Da solche Ostwetterlagen deutlich seltener auftreten, als westliche Höhenwinde, summieren sich die durchschnittlichen Jahresniederschlagsmengen auf 900-1200 mm im Gebiet östlich von Regensburg (Falkensteiner Vorwald) und bis zu 1500 mm bei Sankt Englmar wobei die Menge stark höhenabhängig ist. Bei der gegebenen Höhenlage von 300 – 500 m NN ist mit etwa 800-900 mm durchschnittlichen Jahresniederschlag zu rechnen.

In den Sommermonaten können sich bei günstigen Anströmungen über den Hängen des Vorderen Bayerischen Waldes heftige Wärmegewitter entladen, welche sich häufig an Ort und Stelle ausregnen und zu sehr hohen Niederschlagsmengen innerhalb kürzester Zeit führen. Da der Bayerische Wald bereits deutlich kontinentaler liegt, als z.B. der Schwarzwald in Südwestdeutschland, kann man in einigen Sommern auch längere Dürrephasen beobachten. Im Winter erreichen warme Luftmassen aus Westen den Bayerischen Wald durch seine kontinentale Lage nur noch in abgeschwächter Form, das führt dazu, dass Tauwetterphasen deutlich schwächer ausfallen als beispielsweise in Westdeutschland. Deshalb ist der Bayerwald auch durch sein Schneereichtum bekannt, da mildere Luftmassen das östliche Bayern von weitem nicht so stark treffen, als z.B. im Schwarzwald in Südwestdeutschland.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt im Vorderen Bayerwald je nach Höhenlage zwischen 2 °C und 8 °C. In Höhenlagen von 300-500 m ist von einer **Jahrestemperatur** von 8 °C, ca. 80 **Schneetagen** und rund 25-30 **Sommertagen** (über 25 °C) auszugehen. 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 Vegetationsperiode (=Andauer der Lufttemperatur > 5 °C) beträgt ca. 220-230 Tage. Die Spätfrostgefahr ist durch Advektiv- und Strahlungsfröste hoch (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 Östlichen Vorderen Bayerischen Wald **Buchen-Tannen-Fichten-Wälder** ausgewiesen.

1.4.3 Geologie und Standort

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

1. Beschreibender Teil



Abbildung 2: Ausschnitt aus der geologischen Karte; verkleinert aus dem Maßstab 1 : 5 000; Flurstück 236, Gmkg. Eberhardsreuth; Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025; Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

Wie obiger Abbildung zu entnehmen ist, liegt das Bewertungsobjekt weit überwiegend im Bereich pleistozäner bis holozäner Abschwemmmassen. Diese sind durch eiszeitliche Prozesse (Solifluktion, Hangschutt) und spätere holozäne Umlagerungen geprägt¹⁾.



Abbildung 3: Ausschnitt aus der Bodenkarte; verkleinert aus dem Maßstab 1 : 10 000; Flurstück 236, Gmkg. Eberhardsreuth; Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025; Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

Wie obige Bodenkarte zeigt, haben sich hieraus in den Unterhangbereichen sandig-grusige, relativ wuchskräftige Braunerden entwickelt. Der Grundwassereinfluss durch die Ilz beschränkt sich auf die östlichen, im unmittelbaren Senkenbereich gelegenen Flächenteile. Hier entwickelten sich Gleyböden.

¹⁾ Homers Heimat: Der Bayerische Wald im Klimawandel; www.homersheimat.de/res/pdf/Klimaentwicklung

1.4.4 Naturschutzfachliche Planungen

Das Bewertungsobjekt liegt vollumfänglich im Naturpark und Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Eine ordnungs- und sachgemäße Waldbewirtschaftung wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

1.4.5 Anbindung, Erschließung, Form und Abmarkung

Das Grundstück wird entlang der Westgrenze von einem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden LKW-fahrbaren Forstweg durchschnitten. Dieser wurde im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens „Obere Ilz-Nord“ errichtet. Dieser Weg mündet im Norden in die Kreisstraße FRG 26 und im Süden in den Anliegerweg „Rosenbergersäge“.

Das Bewertungsobjekt ist auf Teilfläche durch Rückewege erschlossen. Diese sind aktuell stark verwachsen. Eine systematische Feinerschließung liegt nicht vor.

Das Flurstück weist eine unregelmäßige Dreiecksform auf und ist im Gelände durch Grenzsteine abgemarkt.

1.4.6 Rechte und Belastungen

Auf die Ausführungen unter Ziffer 1.2.1.2 wird verwiesen.

1.4.7 Bauplanungsrechtliche Situation, Entwicklungszustand

Ohne Überprüfung wird angenommen, dass sich die Fläche im Außenbereich (§ 35 BauGB) befindet. 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 Freyung-Grafenau verzichtet wurde. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

1.5 Waldzustand und Waldaufnahme

Die verbale und zahlenmäßige Beschreibung der ausgeschiedenen Bestände zeigt die nachfolgende Bestandeskarte. Die Fläche weist im Wesentlichen Fichten-Altbestandsreste auf (Bestand 1). Daneben findet sich truppweise altersdifferenzierte und gestufte Fichten-Birken-Naturverjüngung. Diese Bestockung wurde als Bestand 2 ausgewiesen. Die Bestände sind mit Faulbaum und Brombeere stark verkrautet.

Zur Vorratsermittlung wurde alle Bäume ab einen Brusthöhendurchmesser mit Rinde von 10 cm gekloppt, d.h. deren Stammdurchmesser in 1,30 m Baumhöhe mit Hilfe einer Baumkluppe

1. Beschreibender Teil

gemessen. Bereits abgestorbene Käferbäume wurden nicht mehr erfasst. 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.

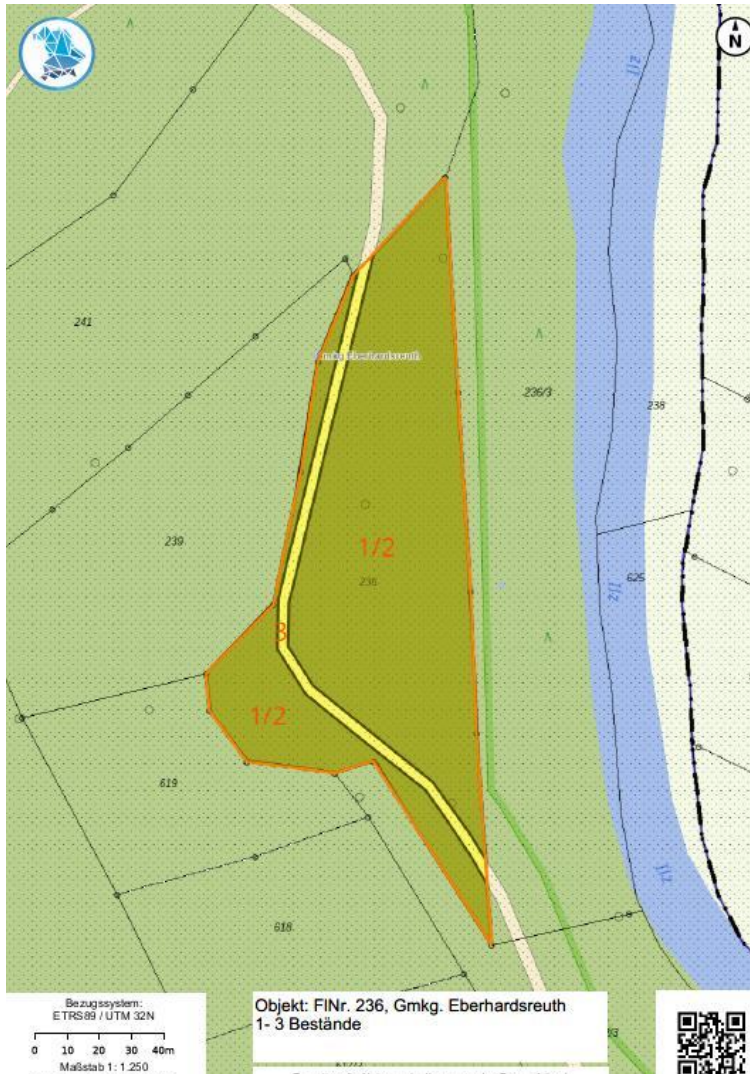


Abbildung 4:

Bestandekarte

verkleinert aus dem Maßstab 1 : 1250; Flurstück 236, Gmkg. Eberhardsreuth; Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025; Datenquelle: Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de

Für die jüngeren Bestockungsteile wurden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten geschätzt.

Folgende bewertungsrelevante **Kenndaten** wurden bei der Beschreibung des aktuellen Waldzustandes erhoben bzw. hergeleitet:

- Das durchschnittliche **Alter** wurde angeschätzt.
- 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. Es liegen deutliche Pflegerückstände vor.

2 Wertermittler 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 worden sind**.

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 Wertermittlungsstichtag 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 gekluppten Bäume wurden im Anhalt an Ziffer 6.1 der WaldR2000 zunächst die **Abtriebswerte**, d. h. deren erntekostenfreien Abtriebserlöse ermittelt.

Nachdem sich der Bestand relativ altersdifferenziert darstellt, wurden auch die **Bestandserwartungswerte** der Bäume nach dem sog. **Alterswertfaktorenverfahren**, basierend auf folgender Formel von BLUME, hergeleitet:

$$H_a = [(A_u - c) \times f + c] \times B^\circ$$

Hierbei entspricht:

H_a	= Bestandserwartungswert im Alter a
A_u	= Abtriebswert eines Holzbestandes im Alter der Umtriebszeit (U)
c	= Kulturkosten
f	= Alterswertfaktor für das Alter a
B°	= 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. Kulturkosten im Sinne der WaldR 2000 sind die forstüblichen Kosten der (Wieder)begründung eines Waldbestandes.

Zum Ansatz kommt der jeweils höhere Wert.

Für die aufkommende Naturverjüngung werden ausschließlich die baumartenbezogenen Bestandserwartungswerte angesetzt.

2.2 Wert der Bestockung

2.2.1 Verwendete Software

Die Wertermittlungen erfolgten mit Hilfe des Forstdatenprogramms WaldMeister 3.0 der Forstdatenverarbeitung Uwe Vos, Waldkirchen.

2.2.2 Umtriebszeiten und Kulturkosten

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)
Buche	140	16.300,--
Birke	80	5.000,--
Fichte	100	5.400,--
Kiefer	140	8.700,--

Tabelle 1: Umtriebszeiten und Kulturkosten

2.2.3 Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln

Als Sortenertragstafel wurde die 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 Stammholzsortimente angesetzt.

Die Beträge sind Bruttobeträge 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 Wertermittlungstichtag vorangegangener Forstwirtschaftsjahre auszugehen. Die allgemeine Entwicklungstendenz der Holzpreise und die besonderen, gegendüblichen Verhältnisse sind angemessen zu berücksichtigen. Aufgrund des bereits seit längerem ± stabil bestehenden Holzmarkts 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
Buche	30,00	B	70,00	70,00	80,00	85,00	90,00	110,00	135,00	150,00	160,00
		C	80% v. B-Preis								
		D	50% v. B-Preis								
Birke	30,00	B	60,00	65,00	70,00	80,00	85,00	85,00	95,00	110,00	110,00
		C	80% v. B-Preis								
		D	50% v. B-Preis								
Fichte	20,00	B	85,00	95,00	105,00	115,00	115,00	115,00	115,00	115,00	115,00
		C	86% v. B-Preis								
		D	60% v. B-Preis								
Kiefer	20,00	B	60,00	70,00	80,00	90,00	95,00	100,00	100,00	110,00	120,00
		C	70% 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 % hinzuge-rechnet.

Die Preisangaben für IS (Industrieholz/Brennholz) sind geschätzte erntekostenfreie Bruttoer-löse.

2.2.6 Bestockungswerte

Die nachfolgende Tabelle fasst die Bewertungsergebnisse zusammen.

Aufstellung der Bestands-Einzelwerte

03.12.2025

FlNr. 236, Gemarkung Eberhardsreuth

Bestand	Fläche	Baumart	Erwartungswert pro Hektar	Abtriebswert pro Hektar	Einzelwert pro Hektar	Einzelwert der Fläche
1	0,88	Buche	439,60	226,90	439,60	388,52
		Fichte	17.355,53	16.740,13	17.355,53	15.338,81
		Kiefer	200,97	216,46	216,46	191,30
Summe						15.918,64
2	0,88	Birke	225,90	---	225,90	199,65
		Fichte	871,14	---	871,14	769,92
Summe						969,57
Endsumme						16.888,21

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 ²	EUR/m ²
1	19.07.2023	Eberhardsreuth	Kühlberg	Wald	2960	2,87
2	27.07.2023	Eberhardsreuth	Haibacher Holz	Wald	8040	4,35
3	11.03.2024	Eberhardsreuth	Hermholz	Wald	63710	2,35
4	24.04.2025	Eberhardsreuth	Schwarzholz	Wald	26159	2,70
Arithmetischer Durchschnitt						3,07

Tabelle 4: Vergleichspreise forstwirtschaftlicher Grundstücke in der Gemarkung Eberhardsreuth (Quelle: Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Landratsamt Freyung-Grafenau)

Wie obiger Zusammenstellung zu entnehmen ist, bewegen sich die Preise für **forstwirtschaftliche Nutzflächen** in der **Gemarkung Eberhardsreuth** sowie den Zeitraum **2023-2025** in einem Rahmen von 2,35 EUR/m² und 4,35 EUR/m². Als arithmetischer **Mittelwert** errechnen sich **3,07 EUR/m²**. Nachdem in diesen Preisen auch die aufstockenden Bestände enthalten sind, sind sie für die Wertermittlung zunächst nur als Anhalt zu verstehen.

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: 4,35 EUR/m²; i.D. 4,35 EUR/m²; Bodenwertanteil 1/3 = 1,45 EUR/m²
- b) mittleres Preisniveau: 2,35 EUR/m²; Bodenwertanteil lt. Kaufvertrag = 1,41 EUR/m²
- b) mittleres Preisniveau: 2,70; 2,87 EUR/m²; i.D. 2,79 EUR/m²; Bodenwertanteil 1/2 = 1,40 EUR/m²
- c) unteres Preisniveau: --- EUR/m²; i.D. --- EUR/m²; Bodenanteil 2/3 = --- EUR/m²

Als Durchschnittswert aus a) und b) errechnen sich 1,42 EUR/m². Dieser Wert liegt somit deutlich über dem, für den gesamten Landkreis Freyung-Grafenau festgestellten, aktuellen **forstlichen Bodenrichtwert**, Stand 01.01.2024 in Höhe von **1,00 EUR/m²**.

Eine Luftbildauswertung der Vergleichsgrundstücke zeigt auch, dass die meisten Flächen ± geschlossene, oft auch ältere Waldbestände tragen.

Der **landwirtschaftliche Bodenrichtwert**, Stand 01.01.2024 beträgt lt. Auskunft des Gutachterausschusses am Landratsamt Freyung-Grafenau für die Gemarkung Eberhardsreuth **3,10 EUR/m²**.

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 im oberen Rahmenbereich mit 1 : 0,40 begutachtet. Aus dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert leitet sich somit ein Waldbodenpreis in Höhe von 1,25 EUR/m² ab.

Die Vergleichszahlen zeigen somit, dass das Waldbodenpreisniveau in der Gemarkung Eberhardsreuth über dem landkreisweiten forstlichen Bodenrichtwert anzusetzen ist. Auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Vergleichszahlen erscheint für die **Gemarkung Eberhardsreuth** ein **stichtagbezogener durchschnittlicher Waldbodenpreis** in Höhe von **1,30 EUR/m²** 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, Beschattung, Hofnähe, Flächengröße, Rechte und Belastungen und die Lagequalität.

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 ± ebene Lage des Bewertungsobjektes erscheint im regionalen Vergleich günstig und wird daher positiv bewertet.

2.3.2.3 Bodenbeschaffenheit

Die Böden sind in den höheren Bereich gut durchwurzelbar, so dass allgemein von stabilen Verhältnissen auszugehen ist. Einschränkungen im Hinblick auf die Stabilität sind in den feuchten Senkenbereichen anzunehmen. Eine Bodenvernässung wurde beim Begang nicht festgestellt.

2.3.2.4 Lage zum Verkehrsnetz/Anbindung

Wie in Ziffer 1.4.5 beschrieben, ist das Grundstück über eine ausgebaute LKW-fahrbare Forststraße erschlossen und über diese an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Nachdem aber auch die Vergleichsgrundstück ähnliche Anbindungsverhältnisse aufweisen, wird dieses Merkmal neutral beurteilt.

2.3.2.5 Erschließung

Eine innere Erschließung durch Rückewege ist vorhanden, wenngleich derzeit ziemlich verwachsen

2.3.2.6 Form/Zuschnitt

Die Form eines Grundstückes wirkt sich auf die Bewirtschaftbarkeit der Fläche aus. Das Grundstücksform weist eine unregelmäßige Dreiecksform auf. Eine Einschränkung der Bewirtschaftung wird nicht gesehen.

2.3.2.7 Flächengröße

Bei **Waldflächen** nimmt gewöhnlich mit zunehmender Flächengröße das Kaufinteresse ab. Bei den Vergleichsgrundstücken ist kein eindeutiger Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Flächengröße erkennbar. Dieses Flurstücksmerkmal bleibt daher unberücksichtigt.

2.3.2.8 Nutzung

Das Flurstück wird ausschließlich forstlich genutzt.

2.3.2.9 Rechte und Belastungen

Grunddienstbarkeiten liegen in Abteilung 2 des Grundbuches vor. Bezüglich der Rechte und Belastungen wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.2.1.2 verwiesen.

2.3.2.10 Ortsnähe

Das Grundstück 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 **13.830,00 EUR bzw. 1,38 EUR/m²**.

2.4 Verkehrswert vorläufig

Der Verkehrswert des **Bewertungsobjektes FlNr. 236, Gemarkung Eberhardsreuth** wird zum Stichtag 03.12.2025 wie folgt begutachtet:

Gemarkung Eberhardsreuth

FlNr.	Fläche	Wert der	Anteil	Bodenpreis	Anteil	Verkehrswert	Verkehrswert
FlNr.	m²	Bestockung	Bestockung		Boden	gesamt	pro m²
		EUR	%	EUR	%	EUR	EUR/m²
236	10042	16.888,00	55	13.830,00	45	30.718,00	3,06
Sa.	10042	16.888,00	55	13.830,00	45	30.718,00	3,06
d. h. gerundet						30.800,00	3,07

**) Der EUR/m²-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 einer Vollkluppung und bestandesindividuellen Schätzungen und spiegeln daher die tatsächlichen Bestockungsverhältnisse sehr genau wider.

Der vorgenannte Verkehrswert wird aus den genannten Gründen 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 = Abtriebswert im Umtriebsalter
Alterswertfaktor (f):	Drückt den Bestandeswert 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 Bestandeswert im Verhältnis zu seinem Abtriebswert im Umtriebsalter unter Berücksichtigung der Kulturkosten (c) und des Bestockungsgrades (B°).
Bestandserwartungswert (HE):	Summe aller noch zu erwartenden und auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Einnahmen vermindert um die diskontierten, noch zu erwartenden Erzeugungskosten.
Bestockungsgrad (B°):	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 (Holzerntetarif)
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

Waldort: FINr. 236, Gemarkung Eberhardsreuth, Bestand Nr. 1

Fläche: 0,8838 ha Massenermittlung: Vollkluppung

BESTANDSBESCHREIBUNG:

Bestandsform: Fichten-Buchen-Mischbestand

Alter: 75 Jahre (50-100)

Bestockungsgrad: 0,42

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	93,0	XXXVI,0	222,7 fm	5,1 fm	196,8 fm	4,5 fm
Buche	4,0	I,5	4,9 fm	0,2 fm	4,3 fm	0,2 fm
Kiefer	3,0	I,0	4,1 fm	0,1 fm	3,6 fm	0,1 fm
Summe:			231,7 fm	5,4 fm	204,8 fm	4,8 fm

Mischung: einzeln

Schluss: licht geschlossen bis geschlossen mit einzelnen Lücken

sich auflösende Fichtenaltbestandsreste; kleinflächig jüngere Teile; z.T. größere Lücken, verkrautet; vereinzelt abgestorbene Käferfichten;



Waldort: FINr. 236, Gemarkung Eberhardsreuth, Bestand Nr. 2

Fläche: 0,8838 ha Massenermittlung: Ertragstafel

BESTANDSBESCHREIBUNG:

Bestandsform: Fichten-Birken-Naturverjüngung

Alter: 10 Jahre (5-15)

Bestockungsgrad: 0,15

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	70,0	XXXVI,0	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm
Birke	30,0	I,5	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 bis truppweise

Schluss: gedrängt bis lückig

truppweise aufwachsende Naturverjüngung; altersdifferenziert; in größeren Lücken birkenreich; stark verkrautet mit Faulbaum und Brombeere;



Waldort: **FINr. 236, Gemarkung Eberhardsreuth, Bestand Nr. 3**

Fläche: 0,1204 ha

BESTANDSBESCHREIBUNG:

LKW-fahrbarer Forstweg;



ZUSAMMENFASSUNG UND ERGEBNISSE

Maßnahme: Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen –
Az. 803 K 90/24

Gesamtvorrat: **205 Erntefestmeter ohne Rinde (Efm o.R.)**
das sind rd. 232 Efm o.R. je ha

Gesamtzuwachs: **5 Efm o.R. im Jahr**
das sind rd. 5,7 Efm o.R. je ha 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	Summe
Buche				4				4
Fichte				197				197
Kiefer				4				4
Summen:				205				205

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 geschätzt 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 geschätzt wurden. **Vollkluppung** bedeutet, dass diese Daten durch Messung ermittelt wurden.
6. **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
7. **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.
8. **Zuwachs** Angabe des jährlichen Zuwachs pro Hektar bzw. auf der Bestandsfläche.

Flurstücksbezogene Bodenwertermittlung

ANHANG 2

Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Passau - Az. 803 K 90/24

Gmkg. Eberhardsreuth		
Zu-/Absch.	FINr. 236	
Nutzungsart	W	Weg
Anteilfläche (m²)	8838	1204
Neigung	10	10
Boden/Block/Fels/Nassboden/Wechselfeuchtigkeit	-5	
Lage zum Verkehrsnetz, Anbindung		
Ertrag		
Erschließung		
Form/Zuschnitt		
Beschattung/Durchwurzelung		
Hofnähe		
Rechte und Belastungen		
Flächengröße		
Ortsnähe (begünstigtes Agrarland)		
Lagequalität, geringwertige Erschl.		
Zu-/Abschlag (%)	5	10
Durchschnittspreis (EUR)	1,30	1,30
Zu-/Abschlag (EUR)	0,07	0,13
Bodenpreis Teilfläche (EUR pro m²)	1,37	1,43
Bodenpreis Teilfläche (EUR)	12108	1722
Bodenpreis FINr. (EUR)	13830	
Bodenpreis FINr. pro m² (EUR/m²)	1,38	
Bodenpreis Objekt (EUR)	13830	
Fläche FINr. (m²)	10042	
Gesamtfläche (m²)	10042	
Wald (m²)	8838	
Weg (m²)	1204	
Summe	10042	

Abkürzungen:

W

Wald