

Verkehrswertgutachten

FI-Nr. 69, Gemarkung Klingenbrunn

(Teilfläche Wald)

Az.: 804 K 4/25

Stichtag: 25.08.2025

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung der Ergebnisse

1	Beschreibender Teil.....	4
1.1	Bewertungsanlass.....	4
1.2	Eigentümer.....	4
1.3.	Außenaufnahmen.....	4
1.4	Unterlagen.....	4
2	Wertermittelnder Teil.....	5
2.1	Waldbodenwert	5
2.2	Wert des aufstockenden Waldbestandes.....	7
	Verfahren zur Wertermittlung.....	7
	Wert des aufstockenden Holzes.....	7
2.3	Zerschlagungswert für den Waldbereich.....	7
2.4	Verkehrswert – Zusammenfassung.....	8

Anlagen

Übersichtskarte, Detailkarte

Beschreibung der Waldbestände, Fotografien und Wertermittlungen

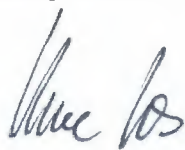
ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Es wird folgender Verkehrswert für die Teilfläche Wald begutachtet:

FI-Nr.	Gemarkung	Größe (ha)	Verkehrswert		Anteil Waldbestand %	Anteil Boden %
			€/m ²	€/Fläche*		
69	Klingenbrunn	0,9557	3,03	29.000,00	75	25
Sa.		0,9557	3,03	29.000,00	75	25

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

Gefertigt am 26.08.2025



Uwe Vos
Diplomforstwirt_{univ.}



1 Beschreibender Teil

1.1 Bewertungsanlass

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, mit dem AZ.: 804 K 4/25, wurde der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Waldbewertung Uwe Vos beauftragt, den Verkehrswert der nachstehenden Waldgrundstücksteilfläche als Nebensachverständiger zu ermitteln. Auftraggeber war der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken Dipl. Ing. (FH) Max Weber, mit Genehmigung des Amtsgerichts Passau – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen.

FI-Nr.	Gemarkung	Nutzungsart Campingplatz* (ha)	Nutzungsart Wald (ha)	Fläche (ha)
69	Klingenbrunn	0,1160	0,9557	
Gesamt			zu bewertende Tfl.	1,0717

*gem. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

1.2 Eigentümer

Im Grundbuch des Amtsgerichts Freyung von Klingenbrunn, Band 38, Blatt 1279, sind die Eigentumsverhältnisse des o.g. Grundstückes eingetragen. Sämtliche Informationen darüber liegen dem Auftraggeber vor.

1.3 Außenaufnahmen

Die Außenaufnahmen fanden am 20.08.2025 statt. Die Grenzen waren schlecht erkennbar aber via GPS ausreichend genau auffindbar. Die für die Wertschätzung notwendigen Daten konnten ohne Schwierigkeiten erhoben werden. Dies trifft v.a. auch auf die den Bodenwert beeinflussenden Faktoren wie Erschließungssituation, etc. zu. Zu dem geplanten Ortstermin, am 25.08.2025, erschien keiner der Beteiligten – dies gilt auch für die Insolvenzverwalter.

1.4 Unterlagen

- Hilfstafeln für die Forsteinrichtung (Auflage 2018), sowie die Sortenertragstafel Schöpfer/Dauber
- Erweiterter Sortentarif (EST) zur Ermittlung der Aufarbeitungszeiten
- Aktueller Lohn- und Rahmentarifvertrag für private Forstbetriebe zwischen der IG B.A.U. und dem AGV für die Land- und Forstwirtschaft in Bayern e.V.
- Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 (Wald R 2000) mit Alterswertfaktoren 2019
- Luftbildausschnitte mit der Lage der Grundstücke (Bayern Atlas plus)
- Kaufpreissammlungen des Landratsamtes Freyung-Grafenau
- Grundbuchauszug der Gemeinde Klingenbrunn und Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung

2 Wertermittelnder Teil

2.1 Waldbodenwert

Der Waldbodenverkehrswert (kurz Bodenwert) ist nach Maßgabe der Nrn. 5.2.1. und 5.2.2. der WaldR 2000 zu ermitteln. Danach müsste, auf Grundlage der Kaufpreissammlungen des Landratsamtes Freyung-Grafenau, unter Beachtung der o.g. Richtlinien, das Verhältnis des mittleren Waldbodenpreises zum mittleren landwirtschaftlichen Bodenpreis festgestellt werden. Dies gelang nicht, da zu wenige Verkehrswerte vorlagen. Außerdem hat das Landratsamt bei den Waldverkäufen keine Trennung zwischen Boden und aufstockendem Waldbestand vorgenommen.

Noch bis zum Stichtag 31.12.2014 wurde in vielen Landkreisen der Wertansatz für Waldböden in Prozent des Bodenrichtwertes für Ackerland ermittelt. Seit 2020 stellt das LRA Freyung-Grafenau nicht nur für landwirtschaftliche sondern auch für Waldböden, im Abstand von 2 Jahren, einen forstlichen Bodenrichtwert zur Verfügung. Dieser liegt für den Stichtag 01.01.2024 bei 1,00 € pro qm – für den gesamten Landkreis. Dies ist **ein erster Hinweis**.

Der Bodenrichtwert (€/m²) ist der durchschnittliche altlastenfreie Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert für Waldflächen bezieht sich auf ein mit Wegen an das öffentliche Straßennetz angeschlossenes, ohne besonderen Mehraufwand bewirtschaftbares Vergleichsgrundstück (ohne Aufwuchs). Der Bodenverkehrswert eines Waldgrundstücks kann deshalb im Einzelfall deutlich höher oder niedriger als der ermittelte Waldbodenrichtwert sein.

Abweichungen des Verkehrswertes vom landkreisweit ausgewiesenen Bodenrichtwert sind zudem bei steilen Hanglagen, Vernässungen, Flächen mit Bewirtschaftungsauflagen (z. B. aus Schutzgebietsstatus resultierend) sowie im Nahbereich von Städten, Märkten bzw. größeren Ortschaften möglich. Berücksichtigt werden muss zudem, dass die Zahl der Verkaufsereignisse in den letzten Jahren relativ gering war. Aus diesem Grund wird ein weiterer Weiser für die Ermittlung eines Waldbodenbasispreises herangezogen – möglichst geringwertige landwirtschaftliche Böden der Region. Diese könnten aus örtlicher Sicht als landwirtschaftliche Grenzertragsböden und somit gleichzeitig als potentielle Aufforstungsflächen angesehen werden. Die Verkehrswertentwicklung dieser Böden entspricht in der Tendenz ungefähr der Verkehrswertentwicklung der Waldböden. Leider gab es auch hier nur eine geringe Zahl von Verkaufsergebnissen. Deshalb wurden die angrenzenden Gemarkungen mit einbezogen. Insgesamt schwankten die realisierten und verwendbaren Verkehrswerte für Grünland, im zu bewertenden Bereich und Umgebung von 1,24 € pro qm bis 3,81 €/qm.

Betrachtet man die Verkaufsergebnisse von geringwertigen landwirtschaftlichen Flächen der Region und läßt Extremwerte unberücksichtigt, so ergibt sich ein gewichtete Mittel von 2,60 € pro qm – **ein zweiter Hinweis.**

Höherwertige landwirtschaftliche Böden und Ackerland sind als Orientierung und Maßstab für die Ermittlung von Waldbodenpreisen ungeeignet. Bei ihnen lässt sich in den letzten Jahren, bedingt durch die vermehrte Produktion von Biomasse zur Energieerzeugung, örtlich aber auch von Sonderkulturen, eine ganz eigene Entwicklung hin zu relativ schnell steigenden Verkehrswerten beobachten.

Als Folge der Eurokrise stieg die Nachfrage nach Waldgrundstücken ab dem Jahr 2011 zunächst stark an und führte letztlich zu einer objektiven Erhöhung der Verkehrswerte von Waldgrundstücken. Die Sturmereignisse und die Trockenperioden der vergangenen Jahre bewirkten das Gegenteil – sie verminderten die Nachfrage nach Waldgrundstücken ab 2017 wieder deutlich, die Verkehrswerte sanken entsprechend.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die aus der Landwirtschaft resultierenden Vorteile im Wald nicht nutzbar sind. Bei Waldböden ist die Bewirtschaftungsmöglichkeit, im Vergleich zu landwirtschaftlichen Böden, deutlich weniger flexibel, bedingt durch die langen Produktionszeiträume – ihre Bewirtschaftung ist außerdem mit höherem Risiko behaftet. Die hieraus resultierende Wertdifferenz beträgt für potentielle Aufforstungsflächen 0,50 € /qm bis 1,50 € pro qm und wird für die FI-Nr. 69 verkürzt auf rd. 1,00 € /m² (10.000,00 € /ha) begutachtet.

Berücksichtigt man die vorangegangenen Ausführungen so resultiert hieraus ein durchschnittlicher Basiswert für Waldböden von: $(1,00 \text{ €} + 1,60 \text{ €}) / 2 = 1,30 \text{ € /qm}$, d.h. **rd. 13.000,00 € /ha.**

Weitere wertbeeinflussende Merkmale sind Erschließung, Hangneigung, etc. Sie wirken sich im Fall des zu bewertenden Grundstückes auf den Basiswert wie folgt aus:

(+ %-Zuschlag; - %-Abschlag)

FI-Nr.	Hangneigung	LKW-fahrbare Str.	Rückeeentfernung	Feinerschließung	Blocküberrollung	Vernässung	Flächenform u. -größe	Zu-/Abschlag
69	- 5%	- 5%	± 0%	± 0%	- 20%	± 0%	- 10%	- 40%

Folgender **Waldbodenwert** wird begutachtet (gerundet):

FI-Nr.	Waldfläche (ha)	Grundpreis €/ha	Zu-/Abschlag (%)	€/ha	€/m ²	€/FI-Nr.
69	0,9557	13.000,00	- 40%	7.800,00	0,78	7.454,00
Sa.	0,9557				0,78	7.454,00

2.2 Wert des aufstockenden Waldbestandes

Verfahren zur Wertermittlung

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

Es wird darauf hingewiesen, dass auf eine Modifizierung des Alterswertfaktorverfahrens im Bereich Kulturkosten und Massenüberhang bewusst verzichtet wurde.

Die Aufgliederung der Holzvorräte in die zu erwartenden marktüblichen Stärke- und Güteklassen ist Voraussetzung für die Ermittlung der Bestandswerte. Grundlage hierfür waren die Sortenertragstafeln Schöpfer/Dauber, ergänzt durch die praktischen Erfahrungen des Sachverständigen (langjähriger Geschäftsführer einer Holzhandelsgesellschaft, im Inn- und Ausland tätig).

Die unterstellten Stammholzpreise orientieren sich an den durchschnittlich erzielbaren Holzpreisen (das jeweilige Mittel der letzten 5 Jahre) von großen bayerischen Forstbetrieben und erzielbaren Holzpreisen in der Region.

Wert des aufstockenden Holzes (Berechnungsergebnisse aus den Anlagen, gerundet)

Aufstellung der Bestandserwartungswerte FI-Nr. 69 (gerundet)						25.08.2025
Waldort	Fläche	Baumart	Alter	Erwartungswert		
				pro Hektar	der Fläche	
FI-Nr. 69	0,9557	Buche	90	15.760,00		15.062,00
Teilfläche		Fichte	90	8.032,00		7.677,00
Summe						22.739,00
Endsumme						22.739,00

2.3 Zerschlagungswert für den Waldbereich, gerundet

FI-Nr.	Größe (ha)	Bodenwert		Bestandswert		Summa	
		€/m2	€/Fläche	€/m2	€/Fläche	€/m2	rd. €/Fläche
69	0,9557	0,78	7.454,00	2,38	22.739,00	3,16	30.193,00
Sa.	0,9557	0,78	7.454,00	2,38	22.739,00	3,16	30.193,00

2.4 Verkehrswert - Zusammenfassung

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

- Klarheit der Grenze
- Pflegezustand des Waldes
- Eventuell gesetzliche Beschränkungen für die Bewirtschaftung der Fläche
- Entwicklungstendenzen beim Grundstücksverkehr (Angebot und Nachfrage - Lage am Kapitalmarkt)
- Gesundheitszustand des Waldes
- vorhandene Verjüngung, vorhandener Unter- und Zwischenstand (U/Z)
- Bewirtschaftungerschwernisse (z.B. Verkehrssicherungspflicht, Verkrautung, usw.)
- Subjektive Gesichtspunkte (Besitzfreude, Vermögensanlage, Betriebsfestigung landwirtschaftlicher oder holzverarbeitender Betriebe, Besitzabrundung) sind nicht Teil der Verkehrswertermittlung, die nur objektive Wertkriterien berücksichtigen kann.

Es wird folgender Verkehrswert wird für die Teilfläche Wald der FI-Nr. 69 begutachtet:

FI-Nr.	Gemarkung	Größe (ha)	Verkehrswert		Anteil Waldbestand	Anteil Boden
			€/m ²	€/Fläche*	%	%
69	Klingenbrunn	0,9557	3,03	29.000,00	75	25
Sa.		0,9557	3,03	29.000,00	75	25

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

Gefertigt am 26.08.2025



Uwe Vos
Diplomforstwirtschaft_{univ.}



Anlagen

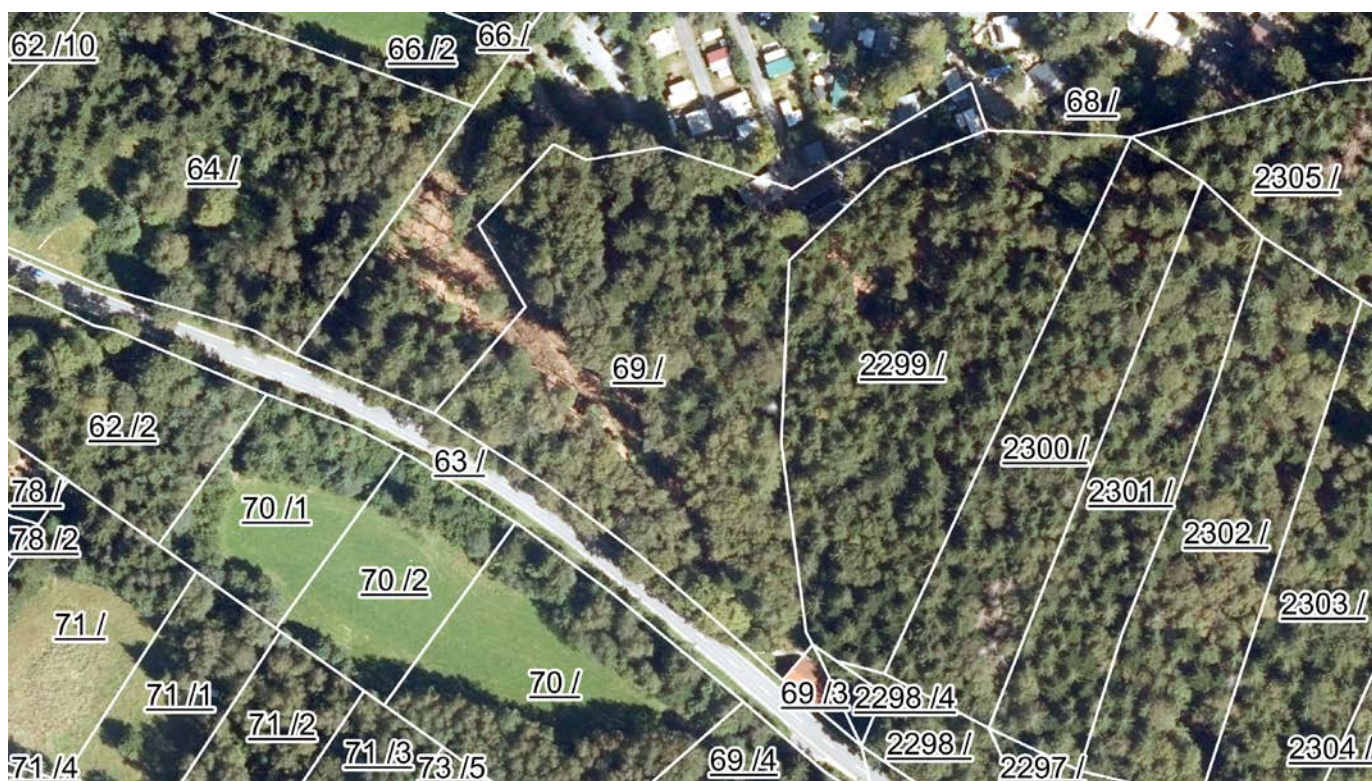
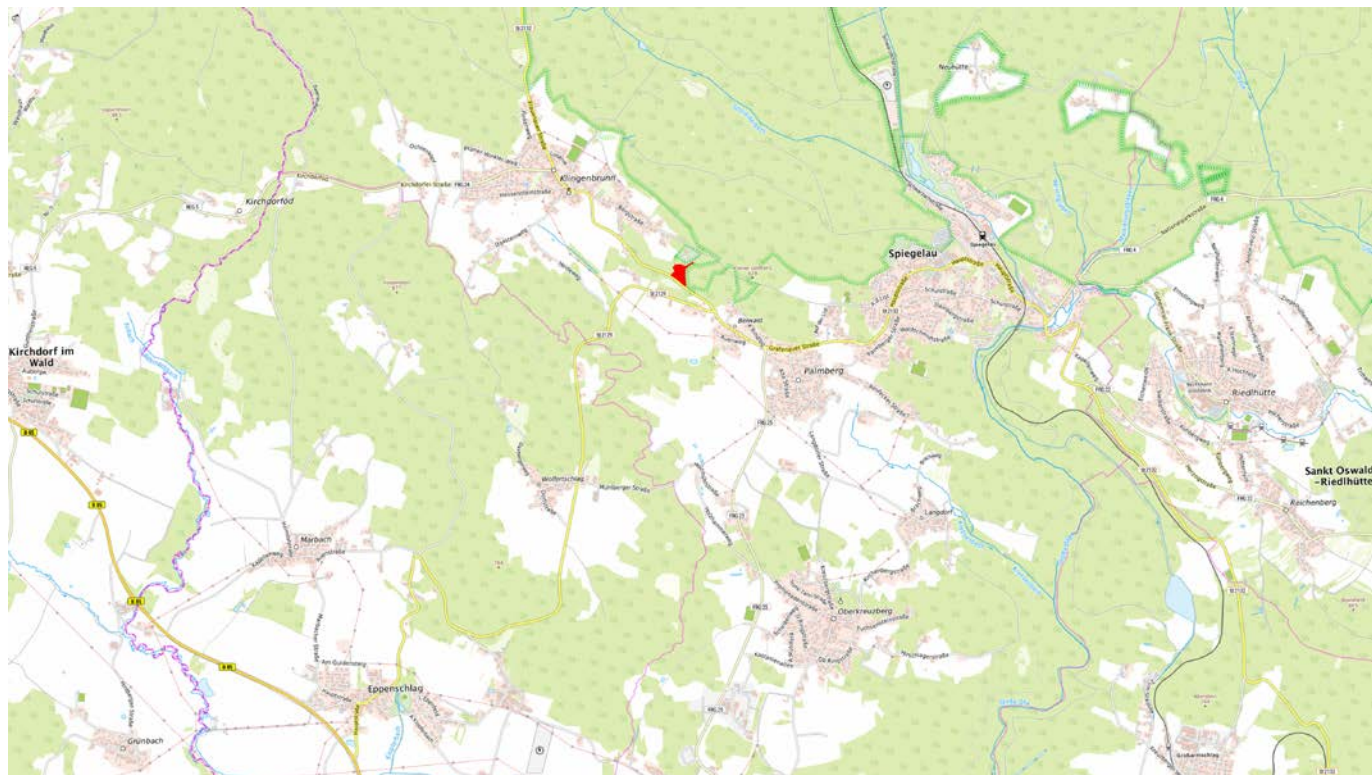
Übersichtskarte,

Karte mit Fl-Nr. 69, Gmkg. Klingenbrunn

Beschreibung des Waldbestandes mit Fotos

Wertermittlung des aufstockenden Waldes

Übersichtskarte und Detailkarte – Fl-Nr. 69, Gemarkung Klingenbrunn



Waldort: FI-Nr. 69, Gmkg. Klingenbrunn

Fläche: 0,9557 ha

BESTANDSBESCHREIBUNG:

Bestandsform: Bu-Fi-Mischbestand mit Fi, Bu, Ta-U/Z

Alter: 90 Jahre (70-120)

Bestockungsgrad: 0,90

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Buche	70,0	I,5	277,8 fm	4,5 fm	265,5 fm	4,3 fm
Fichte	30,0	I,5	160,6 fm	2,3 fm	153,5 fm	2,2 fm
Summe:			438,4 fm	6,8 fm	419,0 fm	6,5 fm

Mischung: einzeln - gruppenweise

Schluss: stufig geschlossen - gedrängt, mit einzelnen Lücken

Mit Beteiligung von Tanne und einzelnen Lärchen, Birken und Vogelbeeren in der Verjüngung; der vorhandene Unter- und Zwischenstand (U/Z), sowie die kleinflächig vorhandenen Verjüngungsansätze sind werterhöhend. Die Fichte örtlich vom Borkenkäfer befallenen Fichten, sowie einzelne angeschobene oder vom Wind geworfene Stämme, sind nicht entfernt worden.

Insgesamt handelt es sich um einen steilen bis sehr steilen SW-Hang, der am Unterhang an die ST 2132 angrenzt - hier besteht Verkehrssicherungspflicht. Der Hang ist durch einen Rückweg im unteren Hangdrittel erschlossen, der die ansonsten schwierige Holzerntesituation erleichtert (vgl. Karten).

Am Oberhang findet aus standörtlicher Sicht ein Block-Lehm-Mosaikboden mit anstehendem Fels in Steilhanglage. Ansonsten besteht der Standort aus tiefgründigem mehr oder weniger lehmigem Sand.











Bestandserwartungswerte

Stand: 25.08.2025

Waldort: FI-Nr. 69**Fläche: 0,9557 ha****Baumart: Buche****Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.**

Ausgangsdaten

Gesamtmasse:		333,25 Efm.o.R. / ha
Schichtholzanteil:	40 %	133,31 Efm.o.R. / ha
Masse Stammholz:		199,95 Efm.o.R. / ha
Unverwertbar:	10 %	20,00 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Messzahl(€)	Wertanteil(€)
L2a	2,86	1,59	28	0,45
L2b	14,28	7,94	32	2,54
L3a	31,42	17,46	37	6,46
L3b	39,99	22,22	43	9,55
L4a	31,42	17,46	50	8,73
L4b	31,42	17,46	50	8,73
L5	22,85	12,70	60	7,62
L6	5,71	3,17	70	2,22
Summa	179,95	100,00		46,30
(Durchschnittliche Messzahl / Efm)				
	%-Anteil	MZ%	MZ%-Anteil	
Wertholz	0	230	0,00	
Güteklasse B	40	210	84,00	
Güteklasse C	60	170	102,00	
Güteklasse D	0	160	0,00	
Summa	100		186,00 * 46,30	86,12 €
USt. 5,5 %				4,74 €
Bruttoertrag				90,86 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0.29
L2a	1,59	32,00	0,51	0,15
L2b	7,94	27,00	2,14	0,62
L3a	17,46	23,00	4,02	1,17
L3b	22,22	21,00	4,67	1,35
L4a	17,46	18,00	3,14	0,91
L4b	17,46	18,00	3,14	0,91
L5	12,70	15,00	1,91	0,55
L6	3,17	14,00	0,44	0,13
Arbeitslohn/Efm				5,79 €
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)		0,0 %		0,00 €
Lohnnebenkosten		30,0 %		1,74 €
Motorsägen-Geld		15,0 %		0,87 €
Erntekosten				8,40 €
Rückekosten				18,00 €
Entrindung				0,00 €
Werbungskosten				26,40 €

ABTRIEBSWERT**Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm****64,46 €**

Stammholz	11599,58 €
Schichtholz (geschätzt)	6665,40 €
Abtriebswert pro ha	18264,98 €
Abtriebswert der Fläche	17455,84 €

Baumartenanteil: 70%	Ertragsklasse: I,5	Alter: 90 Jahre	Bestockungsgrad: 0,90
Umtriebszeit: 140 Jahre	Kulturkosten: 11000,00 €	Alterswertfaktor: 0,779	

Bestandswert pro Hektar:**15759,95 €****Bestandswert der Fläche:****15061,78 €**

Bestandserwartungswerte

Stand: 25.08.2025

Waldort: FI-Nr. 69**Fläche: 0,9557 ha****Baumart: Fichte****Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.**

Ausgangsdaten

Gesamtmasse:

172,54 Efm.o.R. / ha

Schichtholzanteil:

10 %

17,25 Efm.o.R. / ha

Masse Stammholz:

155,29 Efm.o.R. / ha

Unverwertbar:

3 %

4,66 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Messzahl(€)	Wertanteil(€)
L1b	3,17	2,10	33	0,69
L2a	25,37	16,84	37	6,23
L2b	49,15	32,63	40	13,05
L3a	39,64	26,32	45	11,84
L3b	20,61	13,68	48	6,57
L4a	6,34	4,21	50	2,11
L4b	4,76	3,16	50	1,58
L5	1,59	1,06	52	0,55
Summa	150,63	100,00		42,62
				(Durchschnittliche Messzahl / Efm)
	%-Anteil	MZ%	MZ%-Anteil	
Wertholz	0	280	0,00	
Güteklasse B	75	190	142,50	
Güteklasse C	25	160	40,00	
Güteklasse D	0	120	0,00	
Summa	100		182,50 * 42,62	77,78 €
USt. 5,5 %				4,28 €
Bruttoertrag				82,06 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0.29
L1b	2,10	47,00	0,99	0,29
L2a	16,84	36,00	6,06	1,76
L2b	32,63	30,00	9,79	2,84
L3a	26,32	26,00	6,84	1,98
L3b	13,68	23,00	3,15	0,91
L4a	4,21	19,00	0,80	0,23
L4b	3,16	19,00	0,60	0,17
L5	1,06	16,00	0,17	0,05
Arbeitslohn/Efm				8,23 €
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)		0,0 %		0,00 €
Lohnnebenkosten		30,0 %		2,47 €
Motorsägen-Geld		15,0 %		1,23 €
Erntekosten				11,93 €
Rückekosten				18,00 €
Entrindung				0,00 €
Werbungskosten				29,93 €

ABTRIEBSWERT**Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm****52,13 €**

Stammholz

7852,34 €

Schichtholz (geschätzt)

638,36 €

Abtriebswert pro ha

8490,70 €

Abtriebswert der Fläche

8114,56 €

Baumartenanteil: 30%

Ertragsklasse: I,5

Alter: 90 Jahre

Bestockungsgrad: 0,90

Umtriebszeit: 100 Jahre

Kulturkosten: 4500,00 €

Alterswertfaktor: 0,937

Bestandswert pro Hektar:**8032,33 €****Bestandswert der Fläche:****7676,50 €**

Waldort	Fläche	Baumart	Alter	Erwartungswert pro Hektar	Erwartungswert der Fläche
FI-Nr. 69	0,9557	Buche	90	15.759,95	15.061,78
Teilfläche		Fichte	90	8.032,33	7.676,50
Summe					22.738,28
Endsumme					22.738,28