

**STANDORTSERKUNDUNG  
FORSTEINRICHTUNG  
WALDWERTERMITTLUNG**



Dipl.-Forstwirt Univ.

**Anton Braumandl**

Öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger  
für Waldwertermittlung –  
Aufsichtsbehörde IHK Niederbayern

Gunthersteig 2a  
94034 Passau

Telefon 0851/5 92 98  
Telefax 0851/5 92 99  
D1Funk 0171/ 2 85 74 12  
anton.braumandl@t-online.de

## **GUTACHTEN**

**im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens**

**Amtsgericht Passau – Abteilung für Zwangsversteigerungen  
Aktenzeichen: 804 K 22/24**

**im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung  
des Grundstücks FlNr. 246/3, Gmkg. Sandbach**

Ausfertigung Nr.: 1

Stichtag: 13.08.2024

## INHALTSVERZEICHNIS

	<b>Seite</b>
<b>Zusammenfassung der Ergebnisse .....</b>	<b>4</b>
<b>1 BESCHREIBENDER TEIL .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens.....	5
1.1.2 Außenaufnahme.....	5
1.1.3 Stichtag.....	5
<b>1.2 Grundlagen des Auftrags.....</b>	<b>5</b>
1.2.1 Rechtliche Grundlagen .....	5
1.2.1.1 <i>Gesetze, Verordnungen und Richtlinien</i> .....	5
1.2.1.2 <i>Berücksichtigung von Rechten und Belastungen</i> .....	6
1.2.2 Unterlagen .....	6
1.2.3 Sonstige mit dem Eigentum am Grundstück verbundene Rechte und Lasten.....	7
<b>1.3 Grundbuch und Liegenschaftskataster .....</b>	<b>7</b>
1.3.1 Grundbuchdaten (auszugsweise) .....	7
1.3.2 Liegenschaftskataster.....	7
<b>1.4 Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>8</b>
1.4.1 Lage .....	8
1.4.2 Geologie und Standort .....	8
1.4.3 Naturschutzfachliche Planungen .....	8
1.4.4 Anbindung, Erschließung und Form .....	9
1.4.5 Rechte und Belastungen .....	9
1.4.6 Bauplanungsrechtliche Situation, Entwicklungszustand.....	9
1.4.7 Bodenverunreinigungen/Altlasten .....	9
<b>1.5 Waldzustand und Waldaufnahme .....</b>	<b>9</b>
<b>2 WERTERMITTLENDER TEIL.....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Wertermittlungsverfahren .....</b>	<b>11</b>
<b>2.2 Wert der Bestockung .....</b>	<b>12</b>
2.2.1 Verwendete Software .....	12
2.2.2 Umtriebszeiten und Kulturkosten .....	12
2.2.3 Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln .....	13
2.2.4 Werbungskosten .....	13
2.2.5 Holzpreise.....	13
2.2.6 Bestockungswerte.....	14
<b>2.3 Bodenwert .....</b>	<b>15</b>

2.3.1	Vergleichspreise .....	15
2.3.2	Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren .....	16
2.3.2.1	<i>Ertragsfähigkeit</i> .....	16
2.3.2.2	<i>Geländeneigung</i> .....	16
2.3.2.3	<i>Bodenbeschaffenheit</i> .....	16
2.3.2.4	<i>Lage zum Verkehrsnetz/Anbindung</i> .....	16
2.3.2.5	<i>Erschließung</i> .....	17
2.3.2.6	<i>Form/Zuschnitt</i> .....	17
2.3.2.7	<i>Flächengröße</i> .....	17
2.3.2.8	<i>Nutzung</i> .....	17
2.3.2.9	<i>Rechte und Belastungen</i> .....	17
2.3.2.10	<i>Ortsnähe</i> .....	17
2.3.2.11	<i>Bauland/Bauerwartungsland</i> .....	17
2.3.3	Bodenwert – Ergebnis .....	17
<b>2.4</b>	<b>Verkehrswert vorläufig</b> .....	<b>18</b>
<b>2.5</b>	<b>Marktanpassung</b> .....	<b>18</b>
<b>3</b>	<b>ERKLÄRUNG VON FACHAUSDRÜCKEN</b> .....	<b>19</b>

## ANHANG

Anhang 1 -	Bestandsbeschreibungen mit Fotodokumentation
Anhang 2 -	Kluppergebnisse und Massenermittlung
Anhang 3 -	Abtriebswertberechnungen
Anhang 4 -	Bestandserwartungswertberechnungen
Anhang 5 -	Kaufpreissammlung
Anhang 6 -	Flurstücksbezogene Bodenwertermittlung
Anhang 7 -	Bestandskarte

## Zusammenfassung der Ergebnisse

Der **Verkehrswert des Waldanteiles und unkultivierten Flächenanteils** der im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Passau, **Az. 804 K 22/24** betroffenen **Grundstücks FINr. 246/3, Gemarkung Sandbach** wird zum Stichtag 13.08.2024 wie folgt begutachtet:

### **Verkehrswert Teilfläche Wald/unkultivierte Fläche im Rahmen eines Einzelausgebotes**

<b>Gemarkung</b>	<b>FINr.</b>	<b>Fläche FINr.</b>	<b>Teilfläche Wald/unkult. Fläche</b>	<b>Verkehrswert Teilfläche gesamt</b>	<b>Verkehrswert Teilfläche pro m<sup>2</sup></b>
		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>EUR</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>
Sandbach	246/3	4896	3360	11.600,00	3,45
<b>Gesamt</b>				<b>11.600,00</b>	<b>3,45</b>

## **Erklärung**

Das vorliegende Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und persönlichem Interesse am Ergebnis erstellt. Es umfasst 20 Seiten und diverse Anlagen. Das Gutachten liegt in einer Ausfertigung vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Wertgutachten Urheberschutz genießt. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Unterzeichner können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

### Datenschutz (Artikel 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung, DSGVO)

Die vom Auftraggeber (AG), bzw. einer vom AG ermächtigten dritten Person zur Verfügung gestellten personen- und grundstücksbezogenen Daten (Name, Anschrift, Kataster- und Grundbuchauszüge, Lagepläne) werden ausschließlich für die Erstellung des in Auftrag gegebenen Verkehrswertgutachtens verwendet. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nur auf Wunsch bzw. ausdrücklicher Einwilligung des Auftraggebers. Die Daten werden für keinen anderen Zweck weiterverarbeitet. Das Verkehrswertgutachten wird aus steuerlichen Gründen 10 Jahre lang digital gespeichert.

Passau, den 04.10.2024

Gefertigt:



---

**Anton Braumandl**  
Öffentlich bestellter und beeidigter Forst-  
sachverständiger für Waldwertermittlung  
Gunthersteig 2 a  
94034 Passau

## 1 Beschreibender Teil

### 1.1 Allgemeine Angaben

#### 1.1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Das Amtsgericht Passau – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen – beauftragte im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens 804 K 22/24 den Sachverständigen Herrn Felix Knödlseher mit der Verkehrswertermittlung des Grundstückes FlNr. 246/3 in der Gemarkung Sandbach. In Absprache mit dem Amtsgericht Passau beauftragte Herr Knödlseher den Forst-sachverständigen Anton Braumandl, Passau mit der Wertermittlung der nicht zur Wohnbaufläche gehörigen Flächen. Hierbei handelt es sich um eine Waldfläche sowie eine unkultivierte Fläche.

Das Gutachten dient zur Festsetzung der Grundstückswerte gemäß § 74a Abs. 5 ZVG im Zuge einer Teilungsversteigerung.

#### 1.1.2 Außenaufnahme

Die Ortsbesichtigung fand, nach schriftlicher Ladung der Parteien, am 13.08.2024 in der Zeit von 10:30 Uhr bis 11:30 Uhr statt.

#### 1.1.3 Stichtag

Als **Stichtag** wird der Tag der Außenaufnahme, nämlich der **13.08.2024**, 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 Wertermittlungsstichtag, 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 24.03.1897, zuletzt geändert am 22.12.2020
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

## 1. Beschreibender Teil

---

- 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 1.2.4).

### 1.2.2 Unterlagen

#### **Verwendete Fachliteratur**

- Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 2018: Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, Auflage 2018.
- Erweiterter Sortentarif (EST) zur Berechnung der Aufarbeitungszeiten
- 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; Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen an der Donau; erstellt am 10.05.2024
- b) 1 Flurkarte im Maßstab 1 : 1000
- c) Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Passau – Zweigstelle Vilshofen a.d. Donau - von Sandbach, Band 29, Blatt 1193, Ausdruck vom 14.03.2024



## 1.4 Grundstücksbeschreibung

Die nachfolgende Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ihre Inhalte beschränken sich im Wesentlichen auf die wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Teilfläche zum Bewertungsstichtag.

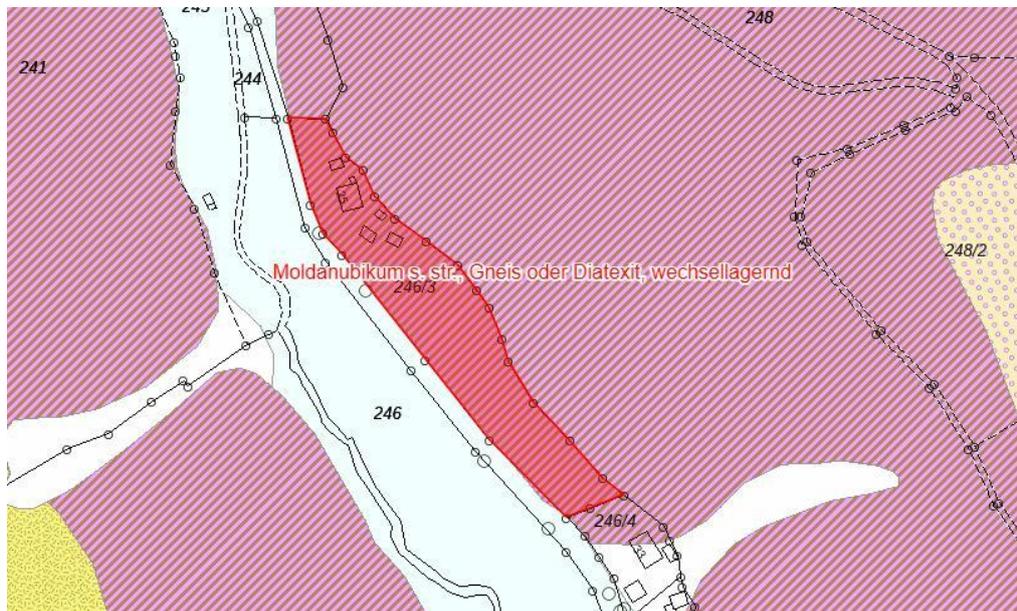
### 1.4.1 Lage

Die Lage des Flurstückes ist im Gutachten Knödlseeder beschrieben, so dass an dieser Stelle nicht näher darauf eingegangen wird.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Höhenlage von 317 bis 327 m NN in südwestexponierter, z.T. stärker geneigter Unterhangelage zum Sandbach. Die Grenzen sind i. Allg. im Gelände abgemarkt.

### 1.4.2 Geologie und Standort

Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Nach der Geologische Karte im Maßstab 1:25000 liegt das Flurstück im Bereich kristalliner Gesteinsbildungen (Gneise und Diatexite). Es ist daher je nach Gründigkeit von mäßig frischen bis frischen, sandig-grusigen, gut bis mäßig nährstoffversorgten Lehmstandorten bis lehmigen Sanden auszugehen.



**Abbildung 1:** Ausschnitt aus der Geologischen Karte im Maßstab 1:25 000 (Quelle: BayernAtlasPlus)

### 1.4.3 Naturschutzfachliche Planungen

Liegen nicht vor.

#### 1.4.4 Anbindung, Erschließung und Form

Das Flurstück liegt unmittelbar an der Kreisstraße PA 22 „Strenner Straße“. Entlang der Nordostgrenze verläuft ein unbefestigter Rückeweg. Eine systematische Feinerschließung besteht nicht.

Die Anbindung der Flächen an das öffentliche Verkehrsnetz ist gewährleistet.

Das Bewertungsobjekt weist eine rechteckige Form auf.

#### 1.4.5 Rechte und Belastungen

Auf die Ausführungen unter Ziffer 1.2.1.2 wird verwiesen.

#### 1.4.6 Bauplanungsrechtliche Situation, Entwicklungszustand

Ohne Überprüfung wird angenommen, dass die Fläche im Außenbereich liegt (§ 35 BauGB). 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.

#### 1.4.7 Bodenverunreinigungen/Altlasten

Hinweise auf Bodenverunreinigungen/Altlasten liegen nicht vor.

### **1.5 Waldzustand und Waldaufnahme**

Die verbale und zahlenmäßige Beschreibung der ausgeschiedenen Bestände zeigt der Anhang 1. Die Bestände sind auf der Bestandeskarte im Anhang 7 dargestellt. Die Waldbestände weisen Pfliegerückstände auf.

Die Altbäume (Bestand 1) entlang der Nordostgrenze wurden vollständig gekluppt, d.h. deren Brusthöhendurchmesser in 1,30 m Baumhöhe gemessen. Zusätzlich fanden stichprobenartige Höhenmessungen statt. Die Kluppergebnisse und Vorratsermittlungen nach dem Verfahren Laer/Spiecker finden sich im Anhang 2.

Für den mittelalten Laubbestand (Bestand 2) wurden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Baumartenanteile, Alter, Ertragsklasse usw. geschätzt und durch stichprobenartige Durchmesser- und Höhenmessungen verprobt. Die Vorräte sind in Erntefestmeter ohne Rinde (Efm o. R.) angegeben. Die in Kapitel 2.2.6 aufgezeigten Wertberechnungen basieren auf diesen Ergebnissen.

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

Das **Alter** wurde geschätzt.

Der **Bestockungsgrad** ergibt sich durch den Vergleich der tatsächlichen Grundfläche mit

derjenigen der verwendeten Ertragstafel oder wurde über den Überschirmungsgrad geschätzt.

Die **Bonitäten** wurden über Höhenmessungen bestimmt.

## 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. 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**.

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.

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 Wertermittlungstichtag 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.

Nach Ziffer 6.1 der WaldR2000 ist für Waldbestände des Altersklassenwaldes, welche die Umtriebszeit (U) noch nicht erreicht haben der sog. **Bestandserwartungswert** zu ermitteln.

Dieser errechnet sich nach dem **Alterswertfaktorenverfahren**, basierend auf folgender Formel von BLUME, wie folgt:

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

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
$B^{\circ}$	= 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)begegründung eines Waldbestandes.

Für hiebsreife und annähernd hiebsreife Bestände/Bäume wurde der **Abtriebswert**, d.h. der erntekostenfreie Abtriebslös, hergeleitet. Zum Ansatz kommt der jeweils höhere Wert.

Der Bestockungsfaktor ist im Gegensatz zu dem bei der Waldaufnahme festgestellten Bestockungsgrad in der Formel so anzusetzen, dass Regenerationsfähigkeit und Lichtungszuwachs angemessen berücksichtigt werden. Liegt der Bestockungsgrad über 1,0 ist der Massenüberhang (Massendifferenz tatsächlicher Vorrat abzüglich Normalvorrat) als Abtriebswert zu bewerten und dem Alterswert anteilig zuzuschlagen. Anschließend ist zu prüfen, ob der Abtriebswert höher liegt als der Alterswert zuzüglich des Abtriebswertes des Massenüberhanges. Auch hier kommt der jeweils höhere Wert zum Ansatz.

## 2.2 Wert der Bestockung

### 2.2.1 Verwendete Software

Die Wertermittlungen erfolgten mit Hilfe des Forstdatenprogramms WaldMeister 3.1 der Forstdatenverarbeitung Uwe Vos, Waldkirchen und finden sich in den Anhängen 3 und 4.

### 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 der jüngeren und mittelalten Bestände 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:

<b>Baumart</b>	<b>Umtriebszeit</b> (Jahre)	<b>Kulturkosten</b> (EUR/ha)
Eiche	160	18.900,--
Hainbuche	140	9.100,--
Linde	140	13.100,--

**Tabelle 1:** Umtriebszeiten und Kulturkosten

### 2.2.3 Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln

Als Sortenertragstafel wurde die neue 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 8 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 Wertermittlungsstichtag vorangegangener Forstwirtschaftsjahre auszugehen. Die allgemeine Entwicklungstendenz der Holzpreise und die besonderen, gegendüblichen Verhältnisse sind angemessen zu berücksichtigen.

## 2. Wertermittler Teil

Folgende Holzpreise wurden herangezogen:

Baumart	IS/IL (€/Fm)	Güte	Stärkeklasse - EURO/Fm								
			L1a	L1b	L2a	L2b	L3a	L3b	L4	L5	L6
Eiche	28,00	B	80,00	90,00	95,00	120,00	180,00	260,00	350,00	400,00	450,00
		C	60% v. B-Preis								
		D	40% v. B-Preis								
Linde	25,00	B	75,00	75,00	80,00	85,00	90,00	110,00	135,00	150,00	160,00
		C	80% v. B-Preis								
		D	50% v. B-Preis								
Hainbuche	28,00	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								

**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) sind geschätzte erntekostenfreie Bruttoerlöse.

### 2.2.6 Bestockungswerte

Die Herleitung der Abtriebs- bzw. Bestandserwartungswerte zeigen die Anhänge 3 und 4. Die nachfolgende Tabelle fasst die Bewertungsergebnisse zusammen.

#### Aufstellung der Bestands-Einzelwerte

13.08.2024

FlNr. 246/3, Gmkg. Sandbach – Teilfläche Wald

Bestand	Fläche	Baumart	Erwartungswert pro Hektar	Abtriebswert pro Hektar	Einzelwert pro Hektar	Einzelwert der Fläche
1	0,10	Eiche	18.514,09	14.871,98	18.514,09	1.923,06
		Hainbuche	3.454,01	2.816,56	3.454,01	362,67
		Linde	18.314,84	15.520,57	18.314,84	1.923,06
<b>Summe - 1</b>						<b>4.229,71</b>
2	0,14	Eiche	10.820,57	1.955,23	10.820,57	1.461,86
		Hainbuche	12.959,84	2.714,80	12.959,84	1.750,87
<b>Summe - 2</b>						<b>3.212,73</b>
<b>Endsumme</b>						<b>7.442,44</b>

**Tabelle 3:** Zusammenstellung der Bestandeseinzelwerte

## 2.3 Bodenwert

### 2.3.1 Vergleichspreise

Die nachfolgende Tabelle zeigt die eingeholten **forstwirtschaftlichen Vergleichspreise**. Nachdem für die Gemarkung Sandbach für die Jahre seit 2021 nur ein forstlicher Vergleichspreis vorliegt, wurden auch Preise aus der benachbarten Gemarkung Altenmarkt herangezogen.

Lfd.Nr.	Datum	Gemarkung	Lage	Nutzungsart	Größe in m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>
1	07.12.2021	Altenmarkt	Götzenmann	Wald	3827	2,09
2	03.12.2021	Sandbach	Reisingerholz	Wald	11110	2,04
3	20.12.2023	Altenmarkt	Sperrwiesäcker	Wald+Grünland	16090	2,92
<b>Arithmetischer Durchschnitt</b>						<b>2,35</b>

**Tabelle 4:** Vergleichspreise forstwirtschaftlicher Grundstücke in den Gemarkungen Sandbach und Altenmarkt (Quelle: Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Landratsamt Passau)

Die Preise der lfd. Nr. 1-2 lagen bereits vor. Die neu eingeholte Kaufpreissammlung ist im Anhang 5 beigelegt. Aus Datenschutzgründen wurde die Flurnummer geschwärzt.

Wie obiger Zusammenstellung zu entnehmen ist, bewegen sich die Preise für **forstwirtschaftliche Nutzflächen** in den **Gemarkungen Sandbach** und **Altenmarkt** sowie den Zeitraum 2021-2024 in einem Rahmen von 2,04 EUR/m<sup>2</sup> und 2,92 EUR/m<sup>2</sup>. Als arithmetischer Mittelwert errechnen sich **2,35 EUR/m<sup>2</sup>**. 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: 0 EUR/m<sup>2</sup>; i.D. 0 EUR/m<sup>2</sup>; Bodenanteil 1/3 = 0 EUR/m<sup>2</sup>
- b) mittleres Preisniveau: 2,04; 2,09; 2,92; EUR/m<sup>2</sup>; i.D. 2,35 EUR/m<sup>2</sup>; Bodenwertanteil 1/2 = 1,18 EUR/m<sup>2</sup>
- c) unteres Preisniveau: 0 EUR/m<sup>2</sup>; i.D. 0 EUR/m<sup>2</sup>; Bodenanteil 2/3 = 0 EUR/m<sup>2</sup>

Als Durchschnittswert errechnen sich **1,18 EUR/m<sup>2</sup>**.

Der **forstliche Bodenrichtwert** ohne Bestand, Stand 01.01.2024 wurde vom Gutachterausschuss am Landratsamt Passau für den Landkreis Passau Süd mit **1,30 EUR/m<sup>2</sup>** festgesetzt.

Der **landwirtschaftliche Bodenrichtwert** Stand 01.01.2024 beträgt für die betreffende Bodenrichtwertzone in der Gemeinde Vilshofen a. d. Donau **7,00 EUR/m<sup>2</sup>**.

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.

Die Erfahrung zeigt, dass die Ableitung des forstlichen Bodenwertes aus landwirtschaftlichen Bodenwerten (indirektes Vergleichsverfahren) mit großer Unsicherheit behaftet ist, da die forstlichen und die landwirtschaftlichen Produktionsbereiche durch eine stark divergierende Förderpolitik zunehmend entkoppelt wurden (OTTER). Erfahrungsgemäß steigen die Waldbodenwerte bei Weitem nicht in dem Maß wie landwirtschaftliche Bodenwerte.

Bei dem gegebenen Preisniveau landwirtschaftlicher Böden wird das Verhältnis landwirtschaftlicher Boden : Waldboden mit maximal 1 : 0,20 begutachtet. Aus dem landwirtschaftlichen Bodenpreis leitet sich somit ein Waldbodenpreis von **1,40 EUR/m<sup>2</sup>** ab.

Als Durchschnittswert der vorliegenden Vergleichszahlen (1,18; 1,30; 1,40) errechnen sich für Waldböden 1,29 EUR/m<sup>2</sup>. Als **stichtagbezogener durchschnittlicher Waldbodenpreis** für die **Gemarkung Sandbach** erscheinen daher **1,30 EUR/m<sup>2</sup>** 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 7 zu entnehmen.

#### 2.3.2.1 Ertragsfähigkeit

Die Ertragsfähigkeit wird als regional üblich angesehen.

#### 2.3.2.2 Geländeneigung

Die Hanglagen können als regional typisch und somit als durchschnittlich angenommen werden.

#### 2.3.2.3 Bodenbeschaffenheit

Die Böden sind gut durchwurzelbar und stabil, so dass von

#### 2.3.2.4 Lage zum Verkehrsnetz/Anbindung

Die unmittelbare Lage zum öffentlichen Verkehrsnetz ist grundsätzlich positiv zu werten. Nachteilig ist allerdings die damit verbundene Verkehrssicherungspflicht.

### 2.3.2.5 Erschließung

Die innere Erschließung ist durch den entlang der Nordostgrenze verlaufenden Rückeweges gegeben. Eine systematische Feinerschließung fehlt.

### 2.3.2.6 Form/Zuschnitt

Die Form des Grundstückes wirkt sich auf die Bewirtschaftbarkeit der Flächen aus. Die Rechteckform wird als normal bewirtschaftbar angesehen.

### 2.3.2.7 Flächengröße

Bei **Waldflächen** nimmt gewöhnlich mit zunehmender Flächengröße das Kaufinteresse ab. Aufgrund ähnlicher Größen der Vergleichsgrundstücke bleibt dieses Grundstücksmerkmal aber unberücksichtigt.

### 2.3.2.8 Nutzung

Bei der im Liegenschaftskataster als unkultivierte Fläche ausgewiesene Teilfläche handelt es sich um eine Stromleitungstrasse. Eine forstliche Nutzung erscheint grundsätzlich möglich, dennoch wird eine „normale“ Waldnutzung infolge der Höhenbeschränkung deutlich eingengt. Ein Abschlag von gutachtlich 40 % erscheint angemessen.

### 2.3.2.9 Rechte und Belastungen

Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen werden nicht berücksichtigt. Vergleiche hierzu die Ausführungen unter Punkt 1.2.1.2.

### 2.3.2.10 Ortsnähe

Die Flächen liegen 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 6.

Dieser wird mit **4.105,00 EUR bzw. 1,22 EUR/m<sup>2</sup>** ermittelt.

## 2.4 Verkehrswert vorläufig

Der Verkehrswert der Teilfläche Wald/unkultivierte Fläche des Flurstückes **246/3, Gemarkung Sandbach** wird zum Stichtag 13.08.2024 wie folgt begutachtet:

### Gemarkung Sandbach

FlNr.	Fläche FlNr.	Anteilfläche Wald/unkult.Fl.	Wert der Bestockung	Bodenpreis	Verkehrswert Anteilfläche	Verkehrswert pro m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	EUR	EUR	EUR	EUR/m <sup>2</sup>
246/3	4896	3360	7.442,00	4.105,00	11.546,00	3,44
<b>Sa.</b>	<b>4896</b>	<b>3360</b>	<b>7.442,00</b>	<b>4.105,00</b>	<b>11.546,00</b>	<b>3,44</b>
			d. h. gerundet		<b>11.600,00</b>	<b>3,45</b>

## 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 vorstehenden Wertansätzen berücksichtigt. Die Wertermittlung der aufstockenden Bestände erfolgte auf der Grundlage von bestandesweisen Schätzungen bzw. Vollkluppungen und spiegelt daher die tatsächlichen Bestockungsverhältnisse relativ genau wider.

Die vorgenannten Verkehrswerte der Grundstücke werden folglich in Höhe des Bewertungsergebnisses, ermittelt nach den Bestimmungen des Vergleichswertverfahrens, festgesetzt.

### 3 Erklärung von Fachausdrücken

Abtriebswert (A)	Erntekostenfreier Abtriebserlös $A_u = \text{Abtriebswert im Umtriebsalter}$
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 ( $B^\circ$ ).
Bestandserwartungswert (HE):	Summe aller noch zu erwartenden und auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Einnahmen vermindert um die diskontierten, noch zu erwartenden Erzeugungskosten.
Bestockungsgrad ( $B^\circ$ ):	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 -	Kluppergebnisse und Massenermittlung
Anhang 3 -	Abtriebswertberechnungen
Anhang 4 -	Bestandserwartungswertberechnungen
Anhang 5 -	Kaufpreissammlung
Anhang 6 -	Flurstücksbezogene Bodenwertermittlung
Anhang 7 -	Bestandskarte

## 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

**Maßnahme:** Amtsgericht Passau – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Az. 804 K 22/24

**Flächenstand:**

Gemarkung	FINr.	Lage	Flurstücksgröße nach Kataster (ha)
Sandbach	246/3	Strenner Straße 25	0,4896
<b>Summe:</b>			<b>0,4896</b>

**Zu bewertende Teilfläche:**

Wirtschaftswald i.r.B.			Holz- boden		Nichtholz- boden		Forstbetriebs- fläche		Sonstige Fläche		Gesamt- fläche	
0,2401	+	0	=	0,2401	+	0	=	0,2401	+	0,0959	=	0,3360

**Verwendete Ertragstafeln:**

Eiche	Eiche mDF Jüttner
Hainbuche	Buche mDF Wiedemann
Linde	Buche mDF Wiedemann

**Waldort:** FINr. 246/3, Gemarkung Sandbach, Bestand Nr. 1

Fläche: 0,105 ha Massenermittlung: Vollkluppung

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**Bestandsform: Linden-Eichen-Mischbestand  
Alter: 100 Jahre (80-120)  
Bestockungsgrad: 1,66

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Linde	54,0	II,5	296,8 fm	6,1 fm	31,2 fm	0,6 fm
Eiche	26,0	I,5	109,5 fm	2,3 fm	11,5 fm	0,2 fm
Hainbuche	20,0	III,5	82,5 fm	1,8 fm	8,7 fm	0,2 fm
	Summe:		488,8 fm	10,2 fm	51,3 fm	1,1 fm

Mischung: einzeln bis truppweise

Altbäume entlang der Nordostgrenze; z.T. dicht



**Waldort:** FINr. 246/3, Gemarkung Sandbach, Bestand Nr. 2

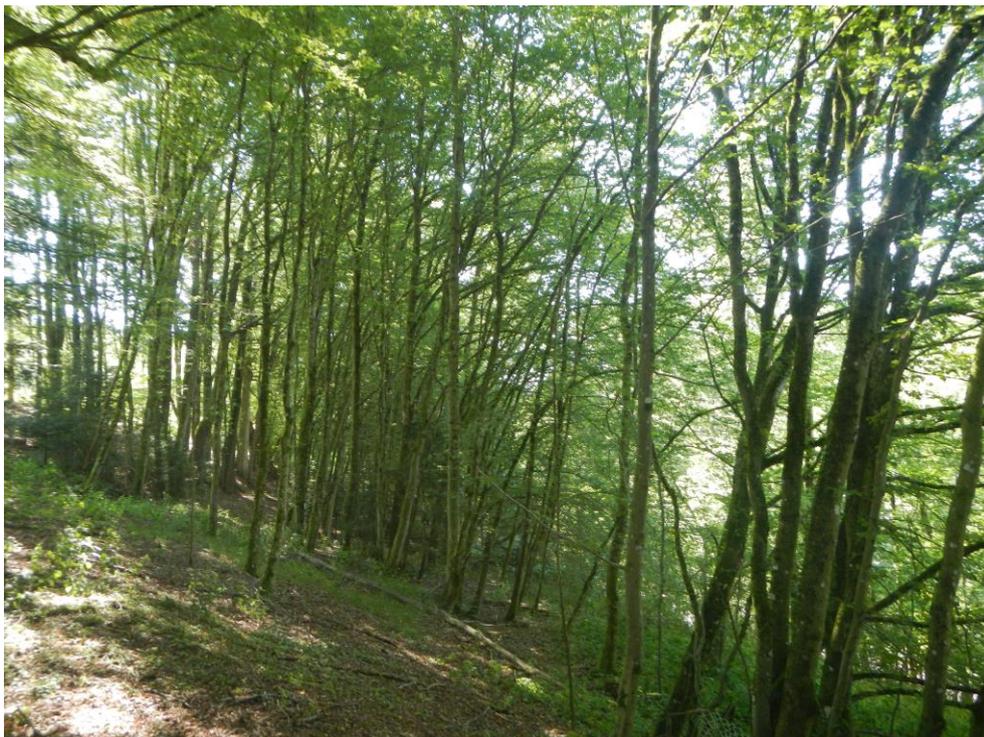
Fläche: 0,1351 ha Massenermittlung: Ertragstafel

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**Bestandsform: Hainbuchen-Eichen-Bestand  
Alter: 55 Jahre (50-60)  
Bestockungsgrad: 1,00

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Hainbuche	70,0	II,0	119,7 fm	5,9 fm	16,2 fm	0,8 fm
Eiche	30,0	I,5	43,8 fm	1,8 fm	5,9 fm	0,2 fm
	Summe:		163,5 fm	7,7 fm	22,1 fm	1,0 fm

Mischung: einzeln bis truppweise  
Schluss: geschlossen

mehrere unterständige Fichten und Linden;



**Waldort:** FINr. 246/3, Gemarkung Sandbach, Bestand Nr. 3

**Fläche:** 0,0959 ha

---

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**

Leitungstrasse; Strauchwerk; einzelne Birken/Aspen;



**ZUSAMMENFASSUNG UND ERGEBNISSE**

**Maßnahme:** Amtsgericht Passau – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -  
Az. 804 K 22/24

**Gesamtvorrat:** **74 Erntefestmeter ohne Rinde (Efm o.R.)**  
das sind rd. 308 Efm o.R. je ha

**Gesamtzuwachs:** **2 Efm o.R. im Jahr**  
das sind rd. 8,3 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	141-160	Summe
Eiche			6		12				17
Hainbuche			16		9				25
Linde					31				31
<b>Summen:</b>			<b>22</b>		<b>52</b>				<b>74</b>

## BEGRIFFSERKLÄRUNGEN

- Bestandsform:** Gibt die Baumarten-Mischung des Bestands an.
- 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 (pflagedringlich!)
- 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)
- 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**.
- Massenermittlung:** Eine Ermittlung nach **Ertragstafel** (siehe dort) bedeutet, dass die Baumarten-Bestandsdaten geschätzt wurden. **Relaskop-Zählung** bedeutet, dass diese Daten durch Messung ermittelt wurden.
- 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
- 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.
- Zuwachs** Angabe des jährlichen Zuwachs pro Hektar bzw. auf der Bestandsfläche.

## Kluppergebnisse und Massenermittlung nach Laer/Spiecker

**Bestand: FINr. 246/3, Gmkg. Sandbach – Bestand 1**

Vorratsermittlung: Vollklappung

### Baumart: Linde

BHD 14 = 1	BHD 16 = 1
BHD 18 = 1	BHD 22 = 2
BHD 24 = 1	BHD 26 = 1
BHD 28 = 2	BHD 30 = 2
BHD 32 = 3	BHD 34 = 2
BHD 38 = 1	BHD 40 = 1
BHD 42 = 3	BHD 46 = 1
BHD 48 = 2	BHD 50 = 4

Stammzahl gesamt: 28

Vorrat pro ha: 296,8 Efm o. R.

Vorrat gesamt: 31,2 Efm o. R.

Durchmesser des Mittelstamms (V/2): 42,8 cm

Höhe des Mittelstamms: 25,9 m

---

### Baumart: Eiche

BHD 36 = 1	BHD 40 = 1
BHD 44 = 1	BHD 46 = 1
BHD 54 = 1	BHD 64 = 1

Stammzahl gesamt: 6

Vorrat pro ha: 109,5 Efm o. R.

Vorrat gesamt: 11,5 Efm o. R.

Durchmesser des Mittelstamms (V/2): 47,6 cm

Höhe des Mittelstamms: 24,9 m

---

**Baumart: Hainbuche**

BHD 14 = 2	BHD 18 = 1
BHD 22 = 2	BHD 24 = 1
BHD 26 = 1	BHD 28 = 3
BHD 34 = 1	BHD 36 = 2
BHD 40 = 1	BHD 44 = 1

Stammzahl gesamt: 15

Vorrat pro ha: 82,5 Efm o. R.

Vorrat gesamt: 8,7 Efm o. R.

Durchmesser des Mittelstamms (V/2): 35,3 cm

Höhe des Mittelstamms: 22,1 m

---

# Abtriebswertberechnung

ANHANG 3  
Stand: 13.08.2024

Waldort: FINr. 246/3, Gmkg. Sandbach – Bestand 1  
Abtriebswert Linde

Fläche: 0,105 ha

Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.

Ausgangsdaten	Gesamtmasse:		296,81 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	36%	106,85 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		189,96 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	10%	19,00 Efm.o.R. / ha

## ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Festpreis(€)	Wertanteil (€)
L 1a	2,38	1,39	70	0,97
L 1b	5,68	3,33	70	2,33
L 2a	16,84	9,85	80	7,88
L 2b	23,73	13,88	85	11,80
L 3a	39,51	23,11	90	20,80
L 3b	33,08	19,35	110	21,28
L 4a	49,74	29,09	135	39,28

<b>Summa</b>	<b>170,96</b>	<b>100,00</b>		<b>104,34</b> (Durchschnittlicher Festpreis / Efm)
	%-Anteil	FP-%	FP%-Anteil	

Wertholz	0	0	0,00	
Güteklasse B	20	100	20,00	
Güteklasse C	80	80	64,00	
Güteklasse D	0	50	0,00	

<b>Summa</b>	<b>100</b>		<b>84,00 * 104,34</b>	<b>87,64 €</b>
USt. 5,5 %				4,82 €
<b>Bruttoertrag</b>				<b>92,47 €</b>

## AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0,25
L 1a	1,39	68,00	0,95	0,23
L 1b	3,33	37,00	1,23	0,30
L 2a	9,85	32,00	3,15	0,78
L 2b	13,88	27,00	3,75	0,93
L 3a	23,11	23,00	5,32	1,31
L 3b	19,35	21,00	4,06	1,00
L 4a	29,09	18,00	5,24	1,29

<b>Arbeitslohn/Efm</b>		<b>5,85 €</b>
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)	10,0%	0,59 €
Lohnnebenkosten	60,0%	3,86 €
Motorsägen-Geld	15,0%	0,88 €
<b>Erntekosten</b>		<b>11,18 €</b>
Rückekosten		8,00 €
Entrindung		0,00 €
<b>Werbungskosten</b>		<b>19,18 €</b>

## ABTRIEBSWERT

**Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm** **73,28 €**

Stammholz	12528,73 €
Schichtholz (geschätzt)	2991,84 €
Abtriebswert pro ha	15520,57 €
<b>Abtriebswert der Fläche</b>	<b>1629,66 €</b>

# Abtriebswertberechnung

ANHANG 3  
Stand: 13.08.2024

Waldort: FINr. 246/3, Gmkg. Sandbach – Bestand 1  
Abtriebswert Eiche

Fläche: 0,105 ha

Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.

Ausgangsdaten	Gesamtmasse:		109,54 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	24%	26,29 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		83,25 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	13%	10,82 Efm.o.R. / ha

## ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Festpreis(€)	Wertanteil (€)
L 2b	6,32	8,72	120	10,46
L 3a	8,00	11,04	180	19,88
L 3b	20,71	28,60	260	74,35
L 4a	15,34	21,18	350	74,12
L 5	22,06	30,46	400	121,86

**Summa** **72,43** **100,00** **300,67**  
(Durchschnittlicher Festpreis / Efm)

	%-Anteil	FP-%	FP%-Anteil	
Wertholz	0	0	0,00	
Güteklasse B	20	100	20,00	
Güteklasse C	80	60	48,00	
Güteklasse D	0	40	0,00	

**Summa** **100** **68,00 \* 300,67** **204,45 €**  
USt. 5,5 % 11,24 €  
Bruttoertrag 215,70 €

## AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0,25
L 2b	8,72	38,00	3,31	0,82
L 3a	11,04	32,00	3,53	0,87
L 3b	28,60	28,00	8,01	1,98
L 4a	21,18	25,00	5,29	1,31
L 5	30,46	21,00	6,40	1,58

**Arbeitslohn/Efm** **6,56 €**  
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt) 10,0% 0,66 €  
Lohnnebenkosten 60,0% 4,33 €  
Motorsägen-Geld 15,0% 0,98 €  
**Erntekosten** **12,53 €**  
Rückekosten 8,00 €  
Entrindung 0,00 €  
**Werbungskosten** **20,53 €**

## ABTRIEBSWERT

**Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm** **195,17 €**

Stammholz 14135,87 €  
Schichtholz (geschätzt) 736,11 €  
Abtriebswert pro ha 14871,98 €  
**Abtriebswert der Fläche** **1561,56 €**

# Abtriebswertberechnung

ANHANG 3

Stand: 13.08.2024

Waldort: FINr. 246/3, Gmkg. Sandbach – Bestand 1  
Abtriebswert Hainbuche

Fläche: 0,105 ha

Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.

Ausgangsdaten	Gesamtmasse:		82,53 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	57%	47,04 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		35,49 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	11%	3,90 Efm.o.R. / ha

## ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Festpreis(€)	Wertanteil (€)
L 1a	1,27	4,01	70	2,81
L 1b	3,32	10,51	70	7,36
L 2a	7,24	22,93	80	18,34
L 2b	9,90	31,34	85	26,64
L 3a	4,40	13,93	90	12,54
L 3b	5,46	17,28	110	19,01

**Summa** **31,58** **100,00** **86,69**  
(Durchschnittlicher Festpreis / Efm)

	%-Anteil	FP-%	FP%-Anteil	
Wertholz	0	0	0,00	
Güteklasse B	10	100	10,00	
Güteklasse C	90	80	72,00	
Güteklasse D	0	50	0,00	

**Summa** **100** **82,00 \* 86,69** **71,09 €**  
USt. 5,5 % **3,91 €**  
Bruttoertrag **75,00 €**

## AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0,25
L 1a	4,01	82,00	3,29	0,81
L 1b	10,51	58,00	6,10	1,51
L 2a	22,93	47,00	10,78	2,66
L 2b	31,34	38,00	11,91	2,94
L 3a	13,93	32,00	4,46	1,10
L 3b	17,28	28,00	4,84	1,20

**Arbeitslohn/Efm** **10,22 €**  
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt) 1,02 €  
Lohnnebenkosten 6,75 €  
Motorsägen-Geld 1,53 €  
**Erntekosten** **19,52 €**  
Rückekosten 8,00 €  
Entrindung 0,00 €  
**Werbungskosten** **27,52 €**

## ABTRIEBSWERT

**Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm** **47,47 €**  
Stammholz 1499,40 €  
Schichtholz (geschätzt) 1317,16 €  
Abtriebswert pro ha 2816,56 €  
**Abtriebswert der Fläche** **295,74 €**

# Abtriebswertberechnung

ANHANG 3  
Stand: 13.08.2024

Waldort: FINr. 246/3, Gmkg. Sandbach – Bestand 2  
Abtriebswert Hainbuche - Vorrat

Fläche: 0,1351 ha

Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.

Ausgangsdaten	Gesamtmasse:		119,70 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	81%	96,96 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		22,74 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	100%	22,74 Efm.o.R. / ha

## ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Festpreis(€)	Wertanteil (€)
--------------	-----------------	----------	--------------	----------------

## ABTRIEBSWERT

Stammholz			0,00 €
Schichtholz (geschätzt)			2714,80 €
Abtriebswert pro ha			2714,80 €
<b>Abtriebswert der Fläche</b>			<b>366,77 €</b>

# Abtriebswertberechnung

ANHANG 3  
Stand: 13.08.2024

Waldort: FINr. 246/3, Gmkg. Sandbach – Bestand 2  
Abtriebswert Eiche

Fläche: 0,1351 ha

Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.

Ausgangsdaten	Gesamtmasse:		43,80 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	54%	23,65 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		20,15 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	17%	3,43 Efm.o.R. / ha

## ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Festpreis(€)	Wertanteil (€)
L 1b	1,99	11,90	90	10,71
L 2a	4,78	28,57	95	27,14
L 2b	5,18	30,95	120	37,14
L 3a	2,39	14,29	180	25,71
L 3b	1,19	7,14	260	18,57
L 4a	0,40	2,38	350	8,33
L 4b	0,40	2,38	350	8,33
L 5	0,40	2,38	400	9,52

**Summa** **16,72** **100,00** **145,48**  
(Durchschnittlicher Festpreis / Efm)

	%-Anteil	FP-%	FP%-Anteil
Wertholz	0	0	0,00
Güteklasse B	20	100	20,00
Güteklasse C	80	60	48,00
Güteklasse D	0	40	0,00

**Summa** **100** **68,00 \* 145,48** **98,92 €**  
USt. 5,5 % 5,44 €  
Bruttoertrag 104,36 €

## AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0,25
L 1b	11,90	58,00	6,90	1,71
L 2a	28,57	47,00	13,43	3,32
L 2b	30,95	38,00	11,76	2,91
L 3a	14,29	32,00	4,57	1,13
L 3b	7,14	28,00	2,00	0,49
L 4a	2,38	25,00	0,60	0,15
L 4b	2,38	25,00	0,60	0,15
L 5	2,38	21,00	0,50	0,12

**Arbeitslohn/Efm** **9,97 €**  
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt) 1,00 €  
Lohnnebenkosten 60,0% 6,58 €  
Motorsägen-Geld 15,0% 1,50 €  
**Erntekosten** **19,05 €**  
Rückekosten 8,00 €  
Entrindung 0,00 €  
**Werbungskosten** **27,05 €**

## ABTRIEBSWERT

**Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm** **77,32 €**  
Stammholz 1292,97 €  
Schichtholz (geschätzt) 662,26 €  
Abtriebswert pro ha 1955,23 €  
**Abtriebswert der Fläche** **264,15 €**

# Bestandserwartungswertermittlung

ANHANG 4  
Stand: 13.08.2024

Waldort: FINr. 246/3, Gmkg. Sandbach – Bestand 1  
Baumart: Linde

Fläche: 0,105 ha

Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.

Ausgangsdaten	Gesamtmasse:		376,14 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	37%	139,17 Efm.o.R. / ha
	Masse Stammholz:		236,97 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	10%	23,70 Efm.o.R. / ha

## ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Festpreis(€)	Wertanteil (€)
L 2a	3,61	1,69	80	1,36
L 2b	25,30	11,86	85	10,08
L 3a	43,38	20,34	90	18,31
L 3b	50,61	23,73	110	26,10
L 4a	32,53	15,25	135	20,59
L 4b	32,53	15,25	135	20,59
L 5	21,69	10,17	150	15,25
L 6	3,61	1,69	160	2,71

**Summa** **213,27** **100,00** **115,00**  
(Durchschnittlicher Festpreis / Efm)

	%-Anteil	FP-%	FP%-Anteil
Wertholz	0	0	0,00
Güteklasse B	20	100	20,00
Güteklasse C	80	80	64,00
Güteklasse D	0	50	0,00

**Summa** **100** **84,00 \* 115,00** **96,60 €**  
USt. 5,5 % 5,31 €  
Bruttoertrag 101,91 €

## AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0,25
L 2a	1,69	32,00	0,54	0,13
L 2b	11,86	27,00	3,20	0,79
L 3a	20,34	23,00	4,68	1,16
L 3b	23,73	21,00	4,98	1,23
L 4a	15,25	18,00	2,75	0,68
L 4b	15,25	18,00	2,75	0,68
L 5	10,17	15,00	1,53	0,38
L 6	1,69	14,00	0,24	0,06

**Arbeitslohn/Efm** **5,11 €**  
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt) 10,0% 0,51 €  
Lohnnebenkosten 60,0% 3,37 €  
Motorsägen-Geld 15,0% 0,77 €  
**Erntekosten** **9,75 €**  
Rückekosten 8,00 €  
Entrindung 0,00 €  
**Werbungskosten** **17,75 €**

## ABTRIEBSWERT

**Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm** **84,16 €**

Stammholz 17949,48 €  
Schichtholz (geschätzt) 3896,85 €  
Abtriebswert pro ha 21846,33 €  
Abtriebswert der Fläche 2293,87 €

Baumartenanteil: 54% Ertragsklasse: 2,5 Alter: 100 Jahre Bestockungsgrad: 1,66  
Umtriebszeit: 140 Jahre Kulturkosten: 13100,00 € Alterswertfaktor: 0,833

**Bestandswert pro Hektar:** **20159,05 €**  
**Bestandswert der Fläche:** **2116,70 €**

## Anpassung Bestockungsfaktor

Wert der Bestockung	bezogen auf B°		Bestockungsfaktor	Alterswert/ha	Alterswert/ha	Alterswert Fläche
	1,0					
Erwartungswert /ha	20.159,05 €	12.144,01 €	1	12.144,01	18.314,84	1.923,06
Abtriebswert/ha	15.520,57 €	9.349,74 €	0,66	6.170,83		
Bestockungsgrad	1,66				Fläche ha	0,105

<b>Waldort: FINr. 246/3, Gmkg. Sandbach – Bestand 1</b>	<b>Fläche: 0,105 ha</b>	<b>Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.</b>
<b>Baumart: Eiche</b>		
Ausgangsdaten	Gesamtmasse:	143,20 Efm.o.R. / ha
	Schichtholzanteil:	19%
	Masse Stammholz:	116,00 Efm.o.R. / ha
	Unverwertbar:	14%
		16,24 Efm.o.R. / ha

**ERTRÄGE**

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Festpreis(€)	Wertanteil (€)
L 2b	1,39	1,39	120	1,67
L 3a	4,16	4,17	180	7,50
L 3b	11,08	11,11	260	28,89
L 4a	15,24	15,28	350	53,47
L 4b	16,63	16,67	350	58,33
L 5	30,48	30,56	400	122,22
L 6	20,78	20,83	450	93,75
<b>Summa</b>	<b>99,76</b>	<b>100,00</b>		<b>365,83</b>
				(Durchschnittlicher Festpreis / Efm)
	%-Anteil	FP-%	FP%-Anteil	
Wertholz	0	0	0,00	
Güteklasse B	20	100	20,00	
Güteklasse C	80	60	48,00	
Güteklasse D	0	40	0,00	
<b>Summa</b>	<b>100</b>		<b>68,00 * 365,83</b>	<b>248,77 €</b>
USt. 5,5 %				13,68 €
Bruttoertrag				262,45 €

**AUFWENDUNGEN**

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0,25
L 2b	1,39	38,00	0,53	0,13
L 3a	4,17	32,00	1,33	0,33
L 3b	11,11	28,00	3,11	0,77
L 4a	15,28	25,00	3,82	0,94
L 4b	16,67	25,00	4,17	1,03
L 5	30,56	21,00	6,42	1,59
L 6	20,83	20,00	4,17	1,03
<b>Arbeitslohn/Efm</b>				<b>5,82 €</b>
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)		10,0%		0,58 €
Lohnnebenkosten		60,0%		3,84 €
Motorsägen-Geld		15,0%		0,87 €
<b>Erntekosten</b>				<b>11,11 €</b>
Rückekosten				8,00 €
Entrindung				0,00 €
<b>Werbungskosten</b>				<b>19,11 €</b>

**ABTRIEBSWERT**

<b>Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm</b>	<b>243,34 €</b>
Stammholz	24274,56 €
Schichtholz (geschätzt)	761,85 €
Abtriebswert pro ha	25036,41 €
Abtriebswert der Fläche	2628,82 €

Baumartenanteil: 26%	Ertragsklasse: 1,5	Alter: 100 Jahre	Bestockungsgrad: 1,66
Umtriebszeit: 160 Jahre	Kulturkosten: 18900,00 €	Alterswertfaktor:	0,756

<b>Bestandswert pro Hektar:</b>	<b>20917,89 €</b>
<b>Bestandswert der Fläche:</b>	<b>2196,38 €</b>

**Anpassung Bestockungsfaktor**

Wert der Bestockung	bezogen auf B°		Bestockungsfaktor	Alterswert/ha	Alterswert/ha	Alterswert gesamt
	1,0					
Erwartungswert /ha	20.917,89 €	12.601,14 €	1	12.601,14	18.514,09	1.943,98
Abtriebswert/ha	14.871,98 €	8.959,02 €	0,66	5.912,96		
Bestockungsgrad	1,66			Fläche ha		0,105

Waldort: FINr. 246/3, Gmkg. Sandbach – Bestand 1

Fläche: 0,105 ha

Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.

Baumart: Hainbuche

Ausgangsdaten

Gesamtmasse:

103,92 Efm.o.R. / ha

Schichtholzanteil:

58%

60,28 Efm.o.R. / ha

Masse Stammholz:

43,65 Efm.o.R. / ha

Unverwertbar:

11%

4,80 Efm.o.R. / ha

**ERTRÄGE**

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Festpreis(€)	Wertanteil (€)
L 2a	5,11	13,16	80	10,53
L 2b	11,24	28,95	85	24,61
L 3a	10,22	26,32	90	23,68
L 3b	6,13	15,79	110	17,37
L 4a	3,07	7,89	135	10,66
L 4b	2,04	5,26	135	7,11
L 5	1,02	2,63	150	3,95

**Summa** **38,85** **100,00** **97,89**  
(Durchschnittlicher Festpreis / Efm)

	%-Anteil	FP-%	FP%-Anteil	
Wertholz	0	0	0,00	
Güteklasse B	10	100	10,00	
Güteklasse C	90	80	72,00	
Güteklasse D	0	50	0,00	

**Summa** **100** **82,00 \* 97,89** **80,27 €**  
USt. 5,5 % **4,42 €**  
Bruttoertrag **84,69 €**

**AUFWENDUNGEN**

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0,25
L 2a	13,16	47,00	6,18	1,53
L 2b	28,95	38,00	11,00	2,72
L 3a	26,32	32,00	8,42	2,08
L 3b	15,79	28,00	4,42	1,09
L 4a	7,89	25,00	1,97	0,49
L 4b	5,26	25,00	1,32	0,33
L 5	2,63	21,00	0,55	0,14

**Arbeitslohn/Efm** **8,37 €**  
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt) 10,0% 0,84 €  
Lohnnebenkosten 60,0% 5,52 €  
Motorsägen-Geld 15,0% 1,26 €  
**Erntekosten** **15,98 €**  
Rückekosten 8,00 €  
Entrindung 0,00 €  
**Werbungskosten** **23,98 €**

**ABTRIEBSWERT**

**Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm** **60,70 €**

Stammholz 2358,13 €  
Schichtholz (geschätzt) 1687,70 €  
Abtriebswert pro ha 4045,83 €  
Abtriebswert der Fläche 424,81 €

Baumartenanteil: 20% Ertragsklasse: 3,5 Alter: 100 Jahre Bestockungsgrad: 1,66  
Umtriebszeit: 140 Jahre Kulturkosten: 9100,00 € Alterswertfaktor: 0,833

**Bestandswert pro Hektar:** **3874,72 €**  
**Bestandswert der Fläche:** **406,85 €**

**Anpassung Bestockungsfaktor**

Wert der Bestockung	bezogen auf B°		Bestockungsfaktor	Alterswert/ha	Alterswert/ha	Alterswert gesamt
	1,0					
Erwartungswert /ha	3.874,72 €	2.334,17 €	1	2.334,17	3.454,01	362,67
Abtriebswert/ha	2.816,56 €	1.696,72 €	0,66	1.119,84		
Bestockungsgrad	1,66			Fläche ha		0,105

**Bestandserwartungswertermittlung**

ANHANG 4

Stand: 13.08.2024

Waldort: FINr. 246/3, Gmkg. Sandbach – Bestand 2

Fläche: 0,1351 ha

Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.

Baumart: Hainbuche

Ausgangsdaten

Gesamtmasse:

325,12 Efm.o.R. / ha

Schichtholzanteil:

36%

117,04 Efm.o.R. / ha

Masse Stammholz:

208,08 Efm.o.R. / ha

Unverwertbar:

9%

18,73 Efm.o.R. / ha

**ERTRÄGE**

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Festpreis(€)	Wertanteil (€)
L 2a	2,96	1,56	80	1,25
L 2b	11,83	6,25	85	5,31
L 3a	32,54	17,19	90	15,47
L 3b	41,42	21,87	110	24,06
L 4a	32,54	17,19	135	23,20
L 4b	32,54	17,19	135	23,20
L 5	26,63	14,06	150	21,09
L 6	8,88	4,69	160	7,50

**Summa** **189,35** **100,00** **121,09**  
(Durchschnittlicher Festpreis / Efm)

	%-Anteil	FP-%	FP%-Anteil
Wertholz	0	0	0,00
Güteklasse B	10	100	10,00
Güteklasse C	90	80	72,00
Güteklasse D	0	50	0,00

**Summa** **100** **82,00 \* 121,09** **99,30 €**  
USt. 5,5 % 5,46 €  
Bruttoertrag 104,76 €

**AUFWENDUNGEN**

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0,25
L 2a	1,56	47,00	0,73	0,18
L 2b	6,25	38,00	2,37	0,59
L 3a	17,19	32,00	5,50	1,36
L 3b	21,87	28,00	6,12	1,51
L 4a	17,19	25,00	4,30	1,06
L 4b	17,19	25,00	4,30	1,06
L 5	14,06	21,00	2,95	0,73
L 6	4,69	20,00	0,94	0,23

**Arbeitslohn/Efm** **6,73 €**  
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt) 10,0% 0,67 €  
Lohnnebenkosten 60,0% 4,44 €  
Motorsägen-Geld 15,0% 1,01 €  
**Erntekosten** **12,85 €**  
Rückekosten 8,00 €  
Entrindung 0,00 €  
**Werbungskosten** **20,85 €**

**ABTRIEBSWERT**

**Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm** **83,91 €**

Stammholz 15888,62 €  
Schichtholz (geschätzt) 3277,19 €  
Abtriebswert pro ha 19165,81 €  
Abtriebswert der Fläche 2589,30 €

Baumartenanteil: 70% Ertragsklasse: 2,0 Alter: 55 Jahre Bestockungsgrad: 1,00  
Umtriebszeit: 140 Jahre Kulturkosten: 9100,00 € Alterswertfaktor: 0,515

**Bestandswert pro Hektar:** **12959,84 €**  
**Bestandswert der Fläche:** **1750,87 €**

# Bestandserwartungswertermittlung

ANHANG 4  
Stand: 13.08.2024

Waldort: FINr. 246/3, Gmkg. Sandbach – Bestand 2  
Baumart: Eiche

Fläche: 0,1351 ha

Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.

Ausgangsdaten

Gesamtmasse:  
Schichtholzanteil: 19%  
Masse Stammholz:  
Unverwertbar: 14%

99,54 Efm.o.R. / ha  
18,91 Efm.o.R. / ha  
80,63 Efm.o.R. / ha  
11,29 Efm.o.R. / ha

## ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Festpreis(€)	Wertanteil (€)
L 2b	0,96	1,39	120	1,67
L 3a	2,89	4,17	180	7,50
L 3b	7,70	11,11	260	28,89
L 4a	10,59	15,28	350	53,47
L 4b	11,56	16,67	350	58,33
L 5	21,19	30,56	400	122,22
L 6	14,45	20,83	450	93,75

**Summa** **69,34** **100,00** **365,83**  
(Durchschnittlicher Festpreis / Efm)

	%-Anteil	FP-%	FP%-Anteil	
Wertholz	0	0	0,00	
Güteklasse B	20	100	20,00	
Güteklasse C	80	60	48,00	
Güteklasse D	0	40	0,00	

**Summa** **100** **68,00 \* 365,83** **248,77 €**  
USt. 5,5 % 13,68 €  
Bruttoertrag 262,45 €

## AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0,25
L 2b	1,39	38,00	0,53	0,13
L 3a	4,17	32,00	1,33	0,33
L 3b	11,11	28,00	3,11	0,77
L 4a	15,28	25,00	3,82	0,94
L 4b	16,67	25,00	4,17	1,03
L 5	30,56	21,00	6,42	1,59
L 6	20,83	20,00	4,17	1,03

**Arbeitslohn/Efm** **5,82 €**  
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt) 10,0% 0,58 €  
Lohnnebenkosten 60,0% 3,84 €  
Motorsägen-Geld 15,0% 0,87 €  
**Erntekosten** **11,11 €**  
Rückekosten 8,00 €  
Entrindung 0,00 €  
**Werbungskosten** **19,11 €**

## ABTRIEBSWERT

**Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm** **243,34 €**

Stammholz 16872,96 €  
Schichtholz (geschätzt) 529,55 €  
Abtriebswert pro ha 17402,51 €  
Abtriebswert der Fläche 2351,08 €

Baumartenanteil: 30% Ertragsklasse: 1,5 Alter: 55 Jahre Bestockungsgrad: 1,00  
Umtriebszeit: 160 Jahre Kulturkosten: 18900,00 € Alterswertfaktor: 0,439

**Bestandswert pro Hektar:** **10820,57 €**  
**Bestandswert der Fläche:** **1461,86 €**

# Auskunft aus der Kaufpreissammlung - unbebaut

## Gemarkung

RegNr / Datum	Lage	Bodenpreis [€ / m <sup>2</sup> ]	Flächenumsatz [m <sup>2</sup> ]	Erschließung	Bodenpreis angepasst	GFZ-Bpl	GRZ-Bpl	GFZ
Verkäufer	Ortsteil	Preisbestimmende Nutzungsart	BRW [€ / m <sup>2</sup> ]	Erschließungskosten	KAG	- BRW	- Größe	Geschoss-Bpl
Erwerber	Flurstück	Nutzungsart	BRW-Zone			- GFZ	- Erschließung	

## Altenmarkt

	1843/2023	Sperrwiesäcker	2,92	16.090,00
	20.12.2023		F	1,20
PN		■	Grünland u. Gehölz	27500477
PJ				

### Rechte:

**Bemerkung:** teils Forst, teils Grünland

### Sonstige Rechte:

<b>Gesamt:</b>	1	<b>Bodenpreis Min [€/m<sup>2</sup>]:</b>	2,92	<b>Max [€/m<sup>2</sup>]:</b>	2,92	<b>Mittel [€/m<sup>2</sup>]:</b>	2,92	<b>Summe [€/m<sup>2</sup>]:</b>	2,92
----------------	---	--	------	-------------------------------	------	----------------------------------	------	---------------------------------	------

### Suchkriterien:

**Jahrgang:** 2022 - 2024

**Bodenpreis:** -

Die im Auszug angegebenen Daten wurden tlw. direkt aus den Übergabeverträgen entnommen, tlw. von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter Heranziehung weiterer Datenquellen (z.B. Anfragen) bestimmt. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der Inhalte der Kaufpreissammlung übernommen. Insbesondere für eventuelle Schäden durch die Nutzung der bereitgestellten Informationen wird keinerlei Haftung übernommen.

Ausgefertigt:

Mittwoch, 2. Oktober 2024

## Bewertungsobjekt FINr. 246/3, Gmkg. Sandbach - Teilfläche

Zu-/Absch.	Gmkg. Sandbach FINr.	
	246/3	
<b>Nutzungsart</b>	W	unkult. Fl.
<b>Fläche gesamt (m<sup>2</sup>)</b>	2401	959
<b>Durchschnittl. Bodenpreis</b>	1,30	1,30
<b>Neigung</b>		
<b>Boden/Fels/Nassboden</b>		
<b>Lage zum Verkehrsnetz, Anbindung</b>	5	5
<b>Ertrag</b>		
<b>Erschließung</b>		
<b>Form/Zuschnitt</b>		
<b>Nutzung</b>		-40
<b>Flächengröße</b>		
<b>Beschattung/Durchwurzelung</b>		
<b>Hofnähe</b>		
<b>Rechte und Belastungen</b>		
<b>Ortsnähe (begünstigtes Agrarland)</b>		
<b>Lagequalität, geringwertige Erschl.</b>		
Zu-/Abschlag (%)	5	-35
Durchschnittspreis (EUR)	1,30	1,30
Zu-/Abschlag (EUR)	0,07	-0,46
<b>Bodenpreis Teilfläche (EUR pro m<sup>2</sup>)</b>	1,37	0,85
<b>Bodenpreis Teilfläche (EUR)</b>	3289	815
<b>Bodenpreis FINr. (TFI.) (EUR)</b>	<b>4105</b>	
<b>Bodenpreis FINr. pro m<sup>2</sup> (EUR/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1,22</b>	
<b>Bodenpreis gesamt</b>	<b>4105</b>	
<b>Fläche FINr./Anteilfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3360</b>	
<b>Gesamtfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>3360</b>	<b>4.104,52 EUR</b> 1,22 EUR/m <sup>2</sup>
Wald (m <sup>2</sup> )	2401	3.289,37 EUR
Unkultivierte Fläche (m <sup>2</sup> )	959	815,15 EUR
<b>Summe</b>	<b>3360</b>	<b>4.104,52 EUR</b>

### Abkürzungen:

W Wald  
Unkult. Fl. unkultivierte Fläche



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Vilshofen an der Donau

Kapuzinerstraße 11  
94474 Vilshofen

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 10.05.2024

Flurstück: 246/3  
Gemarkung: Sandbach

Gemeinde: Stadt Vilshofen an der Donau  
Landkreis: Passau  
Bezirk: Niederbayern

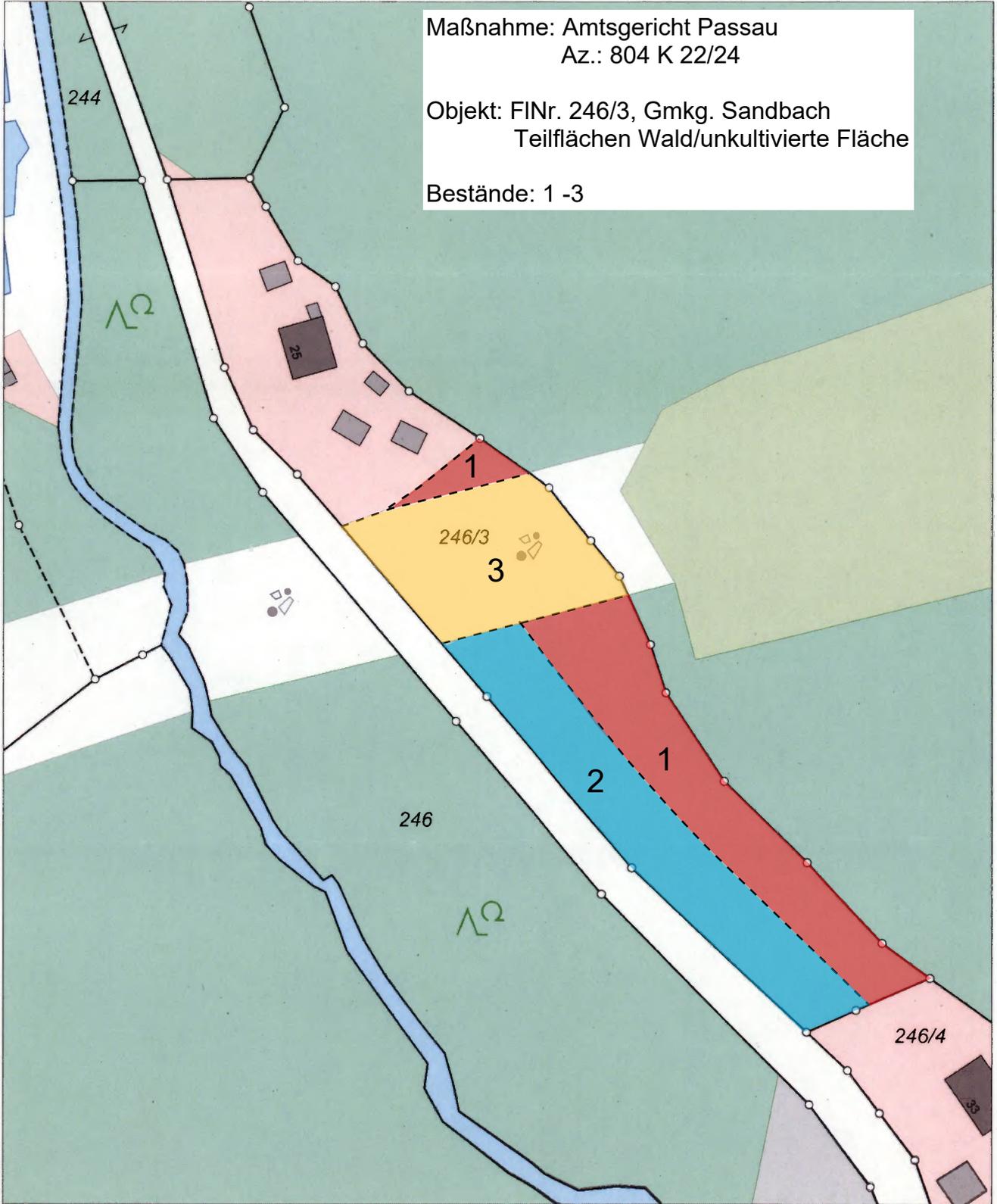
5392114

3281563

Maßnahme: Amtsgericht Passau  
Az.: 804 K 22/24

Objekt: FINr. 246/3, Gmkg. Sandbach  
Teilflächen Wald/unkultivierte Fläche

Bestände: 1 -3



32814983

5391894

Maßstab 1:1000



Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.