

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

im Auftrag des

Amtsgerichts Passau – Abteilung für Zwangsversteigerungen
Aktenzeichen: 804 K 23/24

im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung

der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke

FINr. 1887, 2128, 2132, 2226 und 2241, Gemarkung Mauth

Stichtag: 12.11.2024

Verkehrswerte im Rahmen eines Einzelausgebotes

Gemarkung	FINr.	Fläche FINr.	Verkehrswert gerundet	Verkehrswert pro m ²
		m ²	EUR	EUR/m ²
Mauth	1887	40.264	113.700,00	2,82
	2128	52.657	249.100,00	4,73
	2132	12.438	36.400,00	2,93
	2226	5.031	12.700,00	2,52
	2241	5.095	7.600,00	1,49
Gesamt		115.485	419.500,00	3,63

Kurzbeschreibung

Lage:	Regierungsbezirk Niederbayern, Landkreis Freyung-Grafenau, Gemeinde Mauth
Lage im Gemeindegebiet:	Östlich bis südöstlich von Finsterau; Höhenlage 914 - 982 m NN
Umfeld:	Land- und forstwirtschaftlich geprägt.
Standorte:	Überwiegend aus Granitverwitterung hervorgegangen; je nach Lage und Exposition ist von mäßig frischen bis ziemlich frischen, ± lehmigen, sandig-grusigen, mäßig nährstoffversorgten Standorten auszugehen; im Allgemeinen mäßig, z.T. auch stärker geneigte Mittel- bis Unterhanglagen unterschiedlicher Exposition.
Bestockung:	Überwiegend Fichten-Tannen-Bestände mit beigemischter Buche; auf FINr. 1887, Gmkg. Mauth auch qualitativ geringwertige Laubhölzer; die Waldbestände weisen häufig starke Pflegerückstände und hohe Totholzanteile auf. Die Flurstücke 1887 und 2132, Gmkg. Mauth werden auf Teilflächen auch landwirtschaftlich genutzt (extensives Grünland).
Baurecht/Erschließung:	Lage im Außenbereich; keine Bauerwartung; die Grundstücke sind über öffentliche Straßen und Wege an das Verkehrsnetz angebunden. Eine innere Erschließung bzw. systematische Feinerschließung durch Rückegassen ist kaum vorhanden.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
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 (auszugsweise)	6
1.3.2 Liegenschaftskataster.....	6
1.4 Grundstücksbeschreibung.....	8
1.4.1 Lage	8
1.4.2 Wuchsgebiet, Klima, natürliche Waldzusammensetzung	9
1.4.3 Geologie und Standort	10
1.4.4 Naturschutzfachliche Planungen	11
1.4.5 Anbindung, Erschließung und Form	11
1.4.6 Rechte und Belastungen	12
1.4.7 Bauplanungsrechtliche Situation, Entwicklungszustand.....	12
1.4.8 Bodenverunreinigungen/Altlasten	12
1.4.9 Pacht	12
1.5 Waldzustand und Waldaufnahme	12
1.5.1 Holzqualität	13
1.5.2 Pflegezustand.....	13
2 WERTERMITTELNDER TEIL.....	14
2.1 Wertermittlungsverfahren	14
2.2 Wert der Bestockung	15
2.2.1 Verwendete Software	15
2.2.2 Umtriebszeiten und Kulturkosten	15
2.2.3 Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln	16
2.2.4 Werbungskosten	16
2.2.5 Holzpreise und Güteklassen	17
2.2.6 Bestockungswerte.....	18
2.3 Bodenwert	19

2.3.1	Vergleichspreise	19
2.3.2	Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren	21
2.3.2.1	<i>Ertragsfähigkeit</i>	21
2.3.2.2	<i>Geländeneigung</i>	23
2.3.2.3	<i>Bodenbeschaffenheit</i>	23
2.3.2.4	<i>Lage zum Verkehrsnetz/Anbindung</i>	23
2.3.2.5	<i>Erschließung</i>	23
2.3.2.6	<i>Form/Zuschnitt</i>	23
2.3.2.7	<i>Flächengröße</i>	23
2.3.2.8	<i>Beschattung</i>	24
2.3.2.9	<i>Rechte und Belastungen</i>	24
2.3.2.10	<i>Ortsnähe</i>	24
2.3.2.11	<i>Bauland/Bauerwartungsland</i>	24
2.3.3	Bodenwert – Ergebnis	24
2.4	Verkehrswert vorläufig	25
2.5	Marktanpassung	25
3	ERKLÄRUNG VON FACHAUSDRÜCKEN	26

ANHANG

Anhang 1 -	Bestandsbeschreibungen mit Fotodokumentation
Anhang 2 -	Bodenwertermittlung flurstückbezogen
Anhang 3 a-d -	Bestandeskarten

1 Beschreibender Teil

1.1 Allgemeine Angaben

1.1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auf den Beschluss vom 04.10.2024 und mit Schreiben vom 10.10.2024 beauftragte das Amtsgericht Passau – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen den Forstsachverständigen mit der Verkehrswertermittlung der im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren 804 K 23/24 stehenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke FlNr. 1887, 2128, 2132, 2226 und 2241, Gemarkung Mauth.

Das Gutachten dient zur Festsetzung der Grundstückswerte gemäß § 74a Abs. 5 ZVG im Zuge einer Teilungsversteigerung. Die Verkehrswertermittlung erfolgt auftragsgemäß getrennt für jedes Objekt.

1.1.2 Außenaufnahme

Die Ortsbesichtigung fand, nach schriftlicher Ladung der Parteien, am 12.11.2024 in der Zeit von 9:00 Uhr bis 15:00 Uhr statt.

1.1.3 Stichtag

Als **Stichtag** wird der Tag der Außenaufnahme, nämlich der **12.11.2024**, festgelegt.

1.2 Grundlagen des Auftrags

1.2.1 Rechtliche Grundlagen

1.2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Die Ermittlung der Verkehrswerte 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 24.03.1997, 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.
- Bayerischer Klimaforschungsverbund (BayFORKLIM), 1996: Klimaatlas von Bayern.
- Erweiterter Sortentarif (EST) zur Berechnung der Aufarbeitungszeiten
- Gablenz, Klaus, 1998: Verkehrswertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken. Handbuch mit Erläuterungen, Praxisbeispielen und Hinweisen für den Erbfall. 1. Auflage, Köln : Bundesanzeiger 1998
- Kröll, R., 2004: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Verlag Luchterhand, 2. Auflage.
- 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.

1. Beschreibender Teil

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- a) Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das Grundbuchblatt 1945, Grundbuchbezirk Mauth, Amtsgericht (Grundbuchamt) Freyung, incl. Flurkarten im Maßstab 1:2000; erstellt: 05.06.2024 (Blätter 16 bis 29 des Aktes)
- b) Grundbuch von Mauth, Amtsgericht Freyung, Blatt 1945; Abdruck vom 04.04.2024

Vom Auftragnehmer eingeholte Unterlagen

- a) Luftbildkarten im Maßstab 1:2.500
- b) Kaufpreisauskünfte und Bodenrichtwertauskünfte aus der Kaufpreissammlung am Landratsamt Freyung-Grafenau für die Gemarkung Mauth

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 (auszugsweise)

Grundbuch von Mauth des Amtsgerichtes Freyung, Blatt 1945, Abdruck vom 04.04.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Flurstück	Wirtschaftsart	ha	a	m ²
1	-	1887	Hausörter, Ödland, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche	4	02	64
2	-	2128	Hirschenlacken, Waldfläche	5	26	57
3	-	2132	Nähe Rothbachl, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche	1	24	38
4	-	2226	Auf den Reuten, Waldfläche		50	31
5	-	2241	Voglauer Weide, Waldfläche		50	95

1.3.2 Liegenschaftskataster

Grundbuchblatt 1945, Grundbuchbezirk Mauth, Amtsgericht Freyung (Grundbuchamt)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Mauth
Landkreis Freyung-Grafenau
Bezirk Niederbayern

1. Beschreibender Teil

Laufende Nummer: 1**Flurstück 1887, Gemarkung Mauth**

Lagebezeichnung:	Hausörter	
Fläche:		40 264 m ²
Tatsächliche Nutzung:		31 081 m ² Grünland
		5 546 m ² Unkultivierte Fläche
		3 419 m ² Forstwirtschaftsfläche
		218 m ² Gehölz
Bodenschätzung:		19 756 m ² Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Klimastufe 5,6° C und darunter (d), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 24, Grünland- zahl 20 Ertragsmesszahl 3951
		8 009 m ² Grünland (Gr), Moor auf lehmigen Sand (Mo/IS); Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden (-), Klimastufe 5,6° C und darunter (d), Wasser- stufe (3), Grünlandzahl 8, Ertrags- messzahl 641
		5 850 m ² Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Klimastufe 5,6° C und darunter (d), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 24, Grünland- zahl 14, Ertragsmesszahl 819
		3 220 m ² Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Klimastufe 5,6° C und darunter (d), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 23, Grünland- zahl 18, Ertragsmesszahl 580
		Gesamtertragsmesszahl 5991
		Ertragsmesszahl/ha: 1626

Laufende Nummer: 2**Flurstück 2128, Gemarkung Mauth**

Lagebezeichnung:	Hirschenlacken	
Fläche:		52 657 m ²
Tatsächliche Nutzung:		52 657 m ² Forstwirtschaftsfläche
Bodenschätzung:		Flurstück nicht geschätzt

Laufende Nummer: 3 **Flurstück 2132, Gemarkung Mauth**

Lagebezeichnung:	Nähe Rothbachl	
Fläche:	12 438 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	9 694 m ²	Forstwirtschaftsfläche
	2 744 m ²	Grünland
Bodenschätzung	1 906 m ²	Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Klimastufe 5,6° C und darunter (d), Wasserstufe (3), Grünlandzahl 5, Ertragsmesszahl 95 Gesamtertragsmesszahl 95 Ertragsmesszahl/ha: 498

Laufende Nummer: 4

Flurstück 2226, Gemarkung Mauth

Lagebezeichnung:	Auf den Reuten	
Fläche:	5 031 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	5 031 m ²	Forstwirtschaftsfläche
Bodenschätzung:		Flurstück nicht geschätzt

Laufende Nummer: 5

Flurstück 2241, Gemarkung Mauth

Lagebezeichnung:	Voglauer Weide	
Fläche:	5 095 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	5 095 m ²	Forstwirtschaftsfläche
Bodenschätzung:		Flurstück nicht geschätzt

1.4 Grundstücksbeschreibung

Die nachfolgenden Grundstücksbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ihre Inhalte beschränken sich im Wesentlichen auf die wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilien zum Bewertungsstichtag.

1.4.1 Lage

Die Lage der Bewertungsobjekte ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

1. Beschreibender Teil

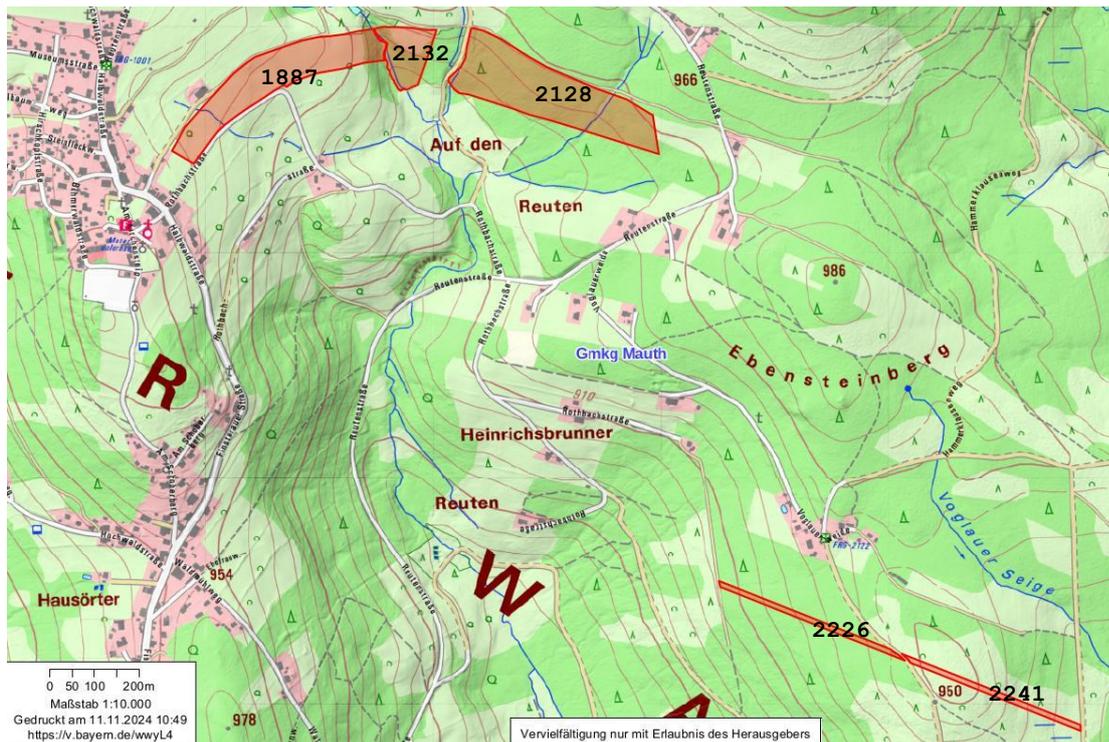


Abbildung 1: Übersichtskarte Flurstücke 1887, 2128, 2132, 2226 und 2241, Gemarkung Mauth (Quelle: BayernAtlasPlus)

Die Grundstücke befinden sich im Gemeindegebiet Mauth. Die Bewertungsobjekte FlNr. 1887, 2128 und 2132, Gmkg. Mauth liegen östlich von Finsterau. Die Waldgrundstücke FlNr. 2226 und 2241, Gmkg. Mauth finden sich südlich der Voglauer Weide. Die Höhenlage reicht von 914 bis 982 m NN. Exposition und Hanglage stellen sich bei den Versteigerungsobjekten je nach topographischer Lage unterschiedlich dar. Die Flächen der FlNr. 1887, Gmkg. Mauth liegen überwiegend in südostexponierter, mäßig geneigter Mittelhanglage. Lediglich im Osten fällt das Grundstück steil zum Rothbach hin ab. Südwestexponierte, z.T. stärker geneigte Mittel- bis Unterhanglagen überwiegen bei der FlNr. 2132, Gmkg. Mauth. Das Objekt FlNr. 2128, Gmkg. weist dagegen südwestexponierte, mäßig geneigte Mittelhanglagen auf. Die langgestreckten Flurstücke 2226 und 2241, Gmkg. Mauth verlaufen über eine Bergkuppe südlich des Ebensteinberges. Das Flurstück 2226, Gmkg. Mauth befindet sich in westexponierter, schwach bis mäßig geneigter Ober- bis Mittelhanglage. Die FlNr. 2241, Gmkg. Mauth fällt dagegen nach Südosten ab, bei mäßigen Hangneigungen. Die Grenzen sind im i. Allg. im Gelände abgemerkt.

1.4.2 Wuchsgebiet, Klima, natürliche Waldzusammensetzung

Nach der Forstlichen Wuchsgebietsgliederung Bayerns von 1978 (Foerster und Kreutzer) und 1999 von Gulder überarbeitet liegen die Flächen im **Wuchsbezirk 11.3 „Innerer Bayerischer Wald“** mit der für die ostbayerischen Grenzgebirge typischem borealen Klimatönung, die wie folgt charakterisiert ist:

- kühl und kalt (Dauer der Zeit mit Tagesmitteln über 10°C < 135 Tage; die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt in den Hang- und Berglagen 4 - 6° C)
- in tieferen bis mittleren Höhenlagen (bis 900 m ü. NN) hohe Temperaturschwankungen
- sehr winterkalt
- hohe Spätfrostgefahr durch Advektiv- und Strahlungsfröste

1. Beschreibender Teil

- sehr niederschlagsreich (Jahresniederschläge je nach Höhenlage und Exposition 950 – 1300 mm), schneereich (der Schneeeanteil m Gesamtniederschlag beträgt etwa 25 % in den unteren Lagen und steigt bis auf 40 % in den höheren Lagen), hohe Raufrost-, Schnee- und Eisbruchgefahr

Infolge des kontinentalen Einschlages 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 dazu führt, dass Tauwetterphasen deutlich schwächer ausfallen als beispielsweise in Westdeutschland. Deshalb ist der Bayerwald auch durch seinen Schneereichtum bekannt.

Der für die Wasserbilanz nicht unwesentliche **Nebelniederschlag** ist wiederum höhenabhängig. Als Niederungsnebel tritt er in den Tal- und Beckenlagen an 20 - 40 Tagen im Jahr auf und nimmt mit zunehmenden Höhenlagen als Bergnebel bis auf 150 Tage zu. Die Hauptwind- und Sturmrichtung ist aus westlichen Richtungen. Daneben treten, v. a. im Winter, kühl-trockene Nord-Ost-Winde, die sog. „Böhmwinde“ auf. (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 Inneren Bayerischen Wald submontane bis tiefsubalpine **Buchen-Tannen-Fichten-Wälder und Fichten-Hochlagenwälder** genannt.

1.4.3 Geologie und Standort

Geologisch befindet sich der Raum im Bereich kristalliner Gesteinsbildungen des Bayerischen Waldes. Wie der nachfolgenden Geologischen Karte im Maßstab 1:25000 zu entnehmen ist, liegen die überwiegenden Flächenteile im Bereich grobkörniger Granitverwitterungen (Finsterauer Pluton).



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Geologischen Karte im Maßstab 1:25 000 (Quelle: BayernAtlasPlus)

1. Beschreibender Teil

Schwach verfestigte, pleistozäne Fließerdien bilden häufig das Ausgangssubstrat für die Flurstücke 1887 und 2128, Gmkg. Mauth. Es ist daher je nach Lage und Exposition von mäßig frischen bis ziemlich frischen, ± lehmigen, sandig-grusigen, mäßig nährstoffversorgten Standorten auszugehen. Polygenetische Talfüllungen aus Sand bis Lehm finden sich in den Bachtälchen. Diese sind überwiegend als feuchte bis -nasse Standorte ausgebildet. Quellige Hangstandorte sind auch auf der FlNr. 1887, Gmkg. Mauth vertreten. Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

1.4.4 Naturschutzfachliche Planungen

Im Rahmen der vom Landesamt für Umwelt (LfU) durchgeführten Biotopkartierung Bayern (Flachland) sind für die Flurstücke 1887 und 2132, Gmkg. Mauth nachfolgende Biotope ausgewiesen:



Abbildung 3: Biotopkartierung Flachland auf FlNrn. 1887 und 2132, Gmkg. Mauth (Quelle: BayernAtlasPlus)

Die Biotopkartierung ist eine Dokumentation und Information zu naturschutzfachlich wertvollen Flächen in Bayern. Sie ist keine Ausweisung von Schutzgebieten. Eine ordnungs- und sachgemäße Bewirtschaftung der Flächen wird hierdurch nicht eingeschränkt.

Daneben liegen die Bewertungsobjekte vollumfänglich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und Naturparkes Bayerischer Wald.

1.4.5 Anbindung, Erschließung und Form

Sämtliche Bewertungsobjekte sind über ausgebaute öffentliche Wege bzw. Forstwege erreichbar bzw. grenzen unmittelbar an diese Verkehrseinrichtungen. Die Anbindung der Flächen an das öffentliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

Dagegen fehlt eine innere Erschließung über Rückewege bzw. systematischen Feinerschließung weitestgehend.

Die Bewertungsobjekte weisen allgemein unregelmäßige rechteckige Formen auf. Aufgrund der sehr schmalen Ausbildung der Flurstücke 2226 und 2241, Gmkg. Mauth ist hier die Bewirtschaftung erschwert.

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 die Flächen im Außenbereich liegen (§ 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.

1.4.8 Bodenverunreinigungen/Altlasten

Hinweise auf Bodenverunreinigungen/Altlasten liegen nicht vor.

1.4.9 Pacht

Die Pacht als Ertragsfaktor wird in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

1.5 Waldzustand und Waldaufnahme

Die verbale und zahlenmäßige Beschreibung der Bestände sowie eine Fotodokumentation zeigt der Anhang 1. Die Bestände sind laufend nummeriert und auf den Bestandskarten in den Anhängen 3 a -d dargestellt.

Ein Waldort/Bestand ist wie folgt definiert:

1. Zahl ist die Flurnummer
2. Zahl ist die Bestandsnummer (1-19)

In Altbeständen vorkommende Naturverjüngungen bzw. Unter- und Zwischenstände wurden als eigene Bestände ausgewiesen, d.h. bei der Ermittlung des Bestockungswerte wurden derartige Bestände flächenmäßig doppelt erfasst.

Für eine genauere Vorratsermittlung wurde in dem Altbestand auf FlNr. 2128, Gmkg. Mauth eine sog. Relaskopkluppung mit Hilfe des Spiegelrelaskopes nach Bitterlich durchgeführt, d. h. innerhalb variabler Stichprobenkreise wurden die Brusthöhendurchmesser der betroffenen Bäume (= Stammdurchmesser mit Rinde in 1,30 m Stammhöhe) gemessen. Zudem fanden stichprobenweise Höhenmessungen statt. Die Altbestandsreste auf der FlNr. 2226, Gmkg. Mauth wurden dagegen über eine Relaskop-Zählung erfasst. Hierbei werden die in die Stichprobe fallenden Bäumen baumartenbezogen gezählt und der mittlere Durchmesser über Kluppungen angeschätzt. Die **Kluppergebnisse** und **Vorratsermittlungen** nach dem Verfahren Laer/Spiecker sowie die **Grundflächenberechnungen** finden sich im Anhang 2. Die Vorräte sind in Erntefestmeter ohne Rinde (Efm o. R.) angegeben.

In den jüngeren und mittelalten Beständen wurden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Baumartenanteile, Alter, Ertragsklasse usw. geschätzt und durch stichprobenartige

Durchmesser- und Höhenmessungen verprobt. Die in Kapitel 2.2.6 aufgezeigten Wertberechnungen basieren u. a. 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 hergeleitet.

1.5.1 Holzqualität

Sehr geringe Holzqualitäten weisen die Gehölzbestände Nr. 2 – 4 auf FlNr. 1887, Gmkg. Mauth auf. In den übrigen Waldbeständen kann die Qualität als durchschnittlich und regional üblich angesprochen werden.

1.5.2 Pflegezustand

Wie oben erwähnt, weisen die Bestände allgemein Pflegerückstände und häufig hohe Anteile an liegendem und stehendem Totholz auf.

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. Der 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.

Für hiebsreife und annähernd hiebsreife Bestände/Bäume wurde entsprechend der Vorgaben der WaldR2000 der **Abtriebswert**, d.h. der erntekostenfreie Abtriebserlös, hergeleitet.

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

Zu Vergleichszwecken wurden auch für hiebsreife, altersdifferenzierte Bestände die Abtriebswerte berechnet. Zum Ansatz kommt der baumartenbezogene 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 für den Bestockungsgrad 1,0 anteilig zuzuschlagen. Anschließend ist zu prüfen, ob der Abtriebswert höher liegt als der Wert des Alterswertes zuzüglich des Abtriebswertes des Massenüberhanges.

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.

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.

Im vorliegenden Fall werden der Bewertung folgende Umtriebszeiten und Kulturkosten zugrunde gelegt:

Baumart	Umtriebszeit (Jahre)	Kulturkosten (EUR/ha)
Bergahorn/Esche	120	9.000, --
Birke/sonst. Laubholz	80	4.800, --
Buche	140	16.400,--
Erle	80	5.900, --
Fichte	100	5.600, --
Tanne	120	7.600,--

Tabelle 1: Umtriebszeiten und Kulturkosten

2.2.3 Verwendete Ertragstabellen und Bestandessortentafeln

Als Sortenertragstafel wurde die neue Bestandessortentafel für Bayern 2017 herangezogen.

Für die allgemeine Bonitierung wurden folgende Ertragstabellen herangezogen:

Bergahorn/Esche	Esche, Wimmenauer/Schwappach 1919/1929
Birke/sonst. Laubholz	Schwappach 1929
Buche	Gehrhardt 1908, mäßige Durchforstung
Erle	Schwarzerle Mitscherlich 1945, starke Durchforstung
Fichte	ASSMANN-FRANZ 1963
Tanne	Hausser 1956, mäßige Durchforstung

Tabelle 2: Verwendete Ertragstabellen

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 je nach Bringungsschwierigkeit und Mitteldurchmesser 8 - 10 EUR je Festmeter für alle Stammholzsortimente angesetzt.

Die Beträge sind Bruttobeträge i. S. d. Umsatzsteuergesetzes.

2. Wertermittler Teil

2.2.5 Holzpreise und Güteklassen

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.

Folgende Holzpreise wurden herangezogen:

Baumart	IS/IL (€/Fm)	Güte	Stärkeklasse - EURO/Fm								
			L1a	L1b	L2a	L2b	L3a	L3b	L4	L5	L6
Bergahorn	28,00	B	70,00	75,00	85,00	105,00	130,00	150,00	240,00	350,00	440,00
		C	60% v. B-Preis								
		D	40% v. B-Preis								
Birke/sonstige Laubbäume	28,00	B	60,00	65,00	70,00	80,00	85,00	85,00	95,00	95,00	95,00
		C	80% v. B-Preis								
		D	50% v. B-Preis								
Buche	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								
Erle	25,00	B	55,00	60,00	65,00	70,00	85,00	100,00	120,00	150,00	150,00
		C	80% v. B-Preis								
		D	50% v. B-Preis								
Esche	28,00	B	65,00	70,00	80,00	90,00	100,00	115,00	150,00	180,00	220,00
		C	70% v. B-Preis								
		D	40% v. B-Preis								
Fichte	18,00	B	70,00	80,00	90,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
		C	86% v. B-Preis								
		D	60% v. B-Preis								
Tanne	18,00	B	65,00	75,00	85,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00
		C	86% v. B-Preis								
		D	60% v. B-Preis								

Tabelle 3: 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 nachfolgende Tabelle fasst die ermittelten Einzelwerte zusammen.

Gemarkung Mauth**Aufstellung der Bestands-Einzelwerte**

12.11.2024

Waldort FINr.-Bestand	Fläche	Baumart	Erwartungswert pro Hektar	Abtriebswert pro Hektar	Einzelwert pro Hektar der Fläche	
1887-2	0,55	Bergahorn	2.353,48	224,00	2.353,48	1.305,24
		Erle	610,52	226,20	610,52	338,59
		Esche	447,88	44,80	447,88	248,39
		Sonstige Lbb.	430,63	106,40	430,63	238,83
Summe - 2						2.131,05
1887-3	0,03	Buche	17.039,88	5.049,36	17.039,88	511,20
Summe - 3						511,20
1887-4	0,14	Bergahorn	5.460,22	2.487,45	5.460,22	761,70
		Sonstige Lbb.	559,06	418,86	559,06	77,99
Summe- 4						839,69
1887-5	0,06	Fichte	13.901,90	3.532,10	13.901,90	834,11
Summe - 5						834,11
1887-6	0,13	Buche	10.369,66	5.611,52	10.369,66	1.391,61
		Fichte	25.838,49	26.199,59	26.199,59	3.515,99
Summe - 6						4.907,59
Summe 1887						9.223,64
2132-8	0,19	Buche	10.369,66	9.168,67	10.369,66	1.970,23
		Fichte	21.763,01	20.596,82	21.763,01	4.134,97
Summe - 8						6.105,21
2132-9	0,70	Fichte	27.150,63	20.077,12	27.150,63	18.907,70
Summe - 9						18.907,70
Summe 2132						25.012,91
2128-11	0,49	Fichte	31.262,59	22.439,06	31.262,59	15.162,36
Summe - 11						15.162,36
2128-12	0,59	Fichte	24.731,18	20.610,13	24.731,18	14.517,21
Summe - 12						14.517,21
2128-13	0,31	Birke	770,34	0,00	770,34	236,50
		Fichte	8.971,89	0,00	8.971,89	2.754,37
Summe - 13						2.990,87
2128-14	3,89	Buche	7.456,12	9.198,30	9.198,30	35.751,05
		Fichte	17.802,51	22.907,56	22.907,56	89.034,83
		Tanne	6.453,15	7.184,99	7.184,99	27.925,91
Summe - 14						152.711,79

2. Wertermittler Teil

Waldort FlNr.-Bestand	Fläche	Baumart	Erwartungswert pro Hektar	Abtriebswert pro Hektar	Einzelwert pro Hektar	Einzelwert der Fläche
2128-15	3,89	Buche	1.323,82	0,00	1.323,82	5.145,27
		Fichte	2.400,66	0,00	2.400,66	9.330,66
		Tanne	1.137,72	0,00	1.137,72	4.421,97
Summe - 15						18.897,90
Summe 2128						204.280,13
2226-16	0,16	Fichte	27.027,36	34.371,68	34.371,68	5.396,35
Summe - 16						5.396,35
2241-17	0,16	Fichte	5.125,98	0,00	5.125,98	804,78
Summe - 17						804,78
2226 - 18	0,35	Birke	869,04	0,00	869,04	300,77
		Fichte	5.272,44	0,00	5.272,44	1.824,79
Summe - 18						2.125,56
Summe 2226						8.326,69
2241 - 19	0,51	Birke	1.234,83	0,00	1.234,83	629,15
		Fichte	5.096,49	0,00	5.096,49	2.596,66
Summe - 19						3.225,81
Summe 2241						3.225,81
Endsumme						250.069,18

Tabelle 4: Zusammenstellung der Bestandeseinzelwerte

Mehrere Bestände sind durch Pflegerückstände und große Mengen an liegendem und stehendem Totholz geprägt. Die nachzuholenden Pflegeeingriffe werden aber als kostendeckend betrachtet, sodass keine Abschläge veranlasst sind.

2.3 Bodenwert

2.3.1 Vergleichspreise

Die nachfolgende Tabelle zeigt die eingeholten, aktuellen land- und forstwirtschaftlichen Vergleichspreise.

Lfd.Nr.	Datum	Gemarkung	Lage	Nutzungsart	Größe in m ²	EUR/m ²	Fläche BS m ² *	EMZ/ha
1	16.06.2023	Mauth	Rothbachl	Grünland	4242	2,00		400
2	29.08.2023	Mauth	Gemeindeörter, Hausörter	Grünland	17280	1,85		1200
3	29.08.2023	Mauth	Hausfelder	Grünland	27545	1,63		600
4	20.10.2023	Mauth	Hirschenlacken	Grünland	7215	1,00		1200
5	21.11.2023	Mauth	Hausörter	Grünland	20900	2,78		1300
Arithmetischer Durchschnitt landwftl. Flächen						1,85		
6	24.04.2024	Mauth	Voglauer Weide	Wald	3362	1,00		
7	07.08.2024	Mauth	Gemeindeörter	Wald	18247	2,19		
8	13.09.2024	Mauth	Hausörter	Wald	2320	2,16		
9	27.11.2023	Mauth	Zwerchsweg	Wald	2198	4,55		
Arithmetischer Durchschnitt Wald						2,48		

Tabelle 5: Vergleichspreise land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke in der Gemarkung Mauth (Quelle: Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Landratsamt Freyung-Grafenau)

*) Fläche Bodenschätzung

Abkürzungen:

EMZ = Ertragsmesszahl

BS = Bodenschätzung

Wie der Tabelle 5 zu entnehmen ist, bewegen sich die Preise für **landwirtschaftliche Nutzflächen** in der **Gemarkungen Mauth** in einem Rahmen von 1,00 EUR/m² und 2,78 EUR/m². Als arithmetischer Mittelwert errechnen sich **1,85 EUR/m²**.

Die Vergleichspreise liegen somit deutlich unter dem vom Gutachterausschuss am Landratsamt Freyung-Grafenau festgesetzten **landwirtschaftlichen Bodenrichtwert**, Stand 01.01.2024 in Höhe von **2,80 EUR/m²**. Eine Unterscheidung in Acker- bzw. Grünland erfolgt nicht. Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstückmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, den Bodenverhältnissen sowie der Straßen- und Wegeanbindung weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert versteht sich als Orientierungswert und ist allerdings nicht mit dem Verkehrswert eines Grundstückes gleich zu setzen. Flurstücksbezogene Grundstücksmerkmale sind gebührend zu berücksichtigen.

Angemerkt wird, dass es sich bei den eingeholten Vergleichsgrundstücken um relativ ertragschwache Hutungsflächen handelt. Die gegenüber dem aktuellen Bodenrichtwert niedrigeren Werte der Vergleichsgrundstücke erscheinen somit plausibel.

Bodenpreise für **Waldflächen** liegen erfahrungsgemäß in einem Rahmen von 20 – 45 % zum landwirtschaftlichen Bodenrichtwert. Die Erfahrung zeigt aber auch, 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 (OFFER). Erfahrungsgemäß steigen die Waldbodenwerte bei Weitem nicht in dem Maß wie landwirtschaftliche Bodenwerte.

Der durchschnittliche Waldbodenpreis dürfte sich demnach in einem Rahmen von 0,56 EUR/m² - 1,26 EUR/m² bewegen. Als Mittelwert errechnen sich **0,91 EUR/m²**.

Wie der Tabelle 5 zu entnehmen ist, liegen aktuelle **forstliche Vergleichspreise** in einem Rahmen von 1,00 EUR/m² und 4,55 EUR/m², i.D. 2,48 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: 4,55 EUR/m²; i.D. 4,55 EUR/m²; Bodenanteil 1/3 = 1,52 EUR/m²
- b) mittleres Preisniveau: 2,16; 2,19 EUR/m²; i.D. 2,18 EUR/m²; Bodenwertanteil 1/2 = 1,09 EUR/m²
- c) unteres Preisniveau: 1,00 EUR/m²; i.D. 1,00 EUR/m²; Bodenanteil 2/3 = 0,67 EUR/m²

Als Durchschnittswert errechnen sich **1,09 EUR/m²**.

Der **forstliche Bodenrichtwert** ohne Bestand, Stand 01.01.2014 wurde vom Gutachterausschuss am Landratsamt Freyung-Grafenau für das gesamte Landkreisgebiet mit **1,00 EUR/m²** festgesetzt.

Die aus Vergleichspreisen abgeleiteten durchschnittlichen forstlichen Bodenwerte bewegen sich somit in einem Rahmen von ca. 0,91 EUR/m² - 1,09 EUR/m². Der vom Gutachterausschuss am Landratsamt Freyung-Grafenau festgesetzte Waldbodenrichtwert, Stand 01.01.2024 in Höhe von **1,00 EUR/m²** erscheint daher auch für die **Gemarkung Mauth** als durchschnittlicher Waldbodenwert angemessen.

Die aufgezeigten Durchschnittspreise sind schließlich auf die wertbestimmenden Faktoren der Bewertungsobjekte, 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.

2.3.2.1 Ertragsfähigkeit

Der Ertrag landwirtschaftlicher Grundstücke wird in Wertzahlen dargestellt. Mit diesen Wertzahlen werden Art und Güte des Bodens definiert. Dabei stellen die Wertzahlen entsprechende Verhältniszahlen dar und bringen Unterschiede im Reinertrag zum Ausdruck, der bei gemeinüblicher und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielt werden kann. Diese Wertzahlen sind im Liegenschaftskataster angegeben. Für Ackerland werden zwei Wertzahlen (Bodenzahl und Ackerzahl) festgestellt und für Grünland die Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl. Die Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl (= 1. Zahl) bringt hierbei die durch die Verschiedenheit der Bodenbeschaffenheit im Zusammenhang mit den Grundwasserverhältnissen bedingten Ertragsunterschieden zum Ausdruck. Die Ackerzahl/Grünlandzahl (= 2. Zahl) berücksichtigt außerdem die Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung, Besonnung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind (GABLENZ).

Diese im Rahmen der Bodenschätzung von der Finanzverwaltung erhobenen Wertzahlen können aber aus verschiedenen Gründen nicht unmittelbar für die Wertermittlung verwendet werden. Gründe sind u. a.:

2. Wertermittler Teil

- wirtschaftliche und technische Entwicklungen die zu Veränderungen der in den Wertzahlen zum Ausdruck gebrachten Ertragsfähigkeit führen;
- Unterschiede beim Verhältnis des Wertes zwischen leichten, mittleren und schweren Böden;
- veränderte Verhältnisse im Wert zwischen Ackerland und Grünland durch Änderungen bei der Fruchtfolge und Fruchtarten (z.B. Maisanbau auf früher reinen Grünlandstandorten);
- veränderte Bodenwasserverhältnisse durch Veränderung der Vorflutverhältnisse bei Dauergrünland.

Diese Einflüsse überlagern vor allem die Bodenzahlen bzw. Grünlandgrundzahlen. Diese Wertzahlen werden daher bei der Wertfindung außer Acht gelassen (= 1. Stelle).

Anders verhält es sich bei den natürlichen Ertragsbedingungen, wie Klima, Geländegestaltung, Besonnung usw. Diese lassen sich nicht beeinflussen und werden, wie vorstehend ausgeführt, in der Ackerzahl bzw. Grünlandzahl (= 2. Zahl) ausgedrückt.

Ausdruck für die Ertragsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Grundstückes ist auch die sog. **Ertragsmesszahl (EMZ)**, eine Größe aus dem Verfahren zur Einheitswertermittlung. Auch diese Zahl ist im Liegenschaftskataster dargestellt. Sie wird durch Multiplikation der Grundstücksfläche (in Ar) mit der Acker- bzw. Grünlandzahl der Bodenschätzung errechnet:

$$\text{Ertragsmesszahl (EMZ)} = \text{Fläche in m}^2 \times \frac{\text{Acker- oder Grünlandzahl}}{100}$$

Im Folgenden soll die **EMZ der Bewertungsobjekte** (landwirtschaftliche Teilflächen) ins Verhältnis zu den **durchschnittlichen Ertragsmesszahlen**

- der **Gemarkung Mauth** als Mittelwert aus 80 aus der Bodenschätzungskarte (Quelle: BayernAtlasPlus) abgegriffenen Wertzahlen. Die **durchschnittliche EMZ** wurde mit **1520** ermittelt. Als Bezugswert dient der landwirtschaftliche Bodenrichtwert in Höhe von 2,80 EUR/m²
- der eingeholten **Vergleichsgrundstücke**,

gebracht und hieraus der durchschnittliche Bodenpreis abgeleitet werden.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Ergebnisse zusammen. Die sich hieraus ergebenden Mittelwerte bilden schließlich die Ausgangsbasis für die weitere Bodenwertfindung.

Gemarkung	FlNr.	NA	BW nach EMZ_BRW	BW nach VG	Mittelwert
Mauth	1887	GL	3,00	3,28	3,14
Mauth	2132	GL	0,92	1,00	0,96

Tabelle 6: Herleitung des durchschnittlichen, objektbezogenen und EMZ-angepassten Bodenwertes

Abkürzungen:BW = **B**odenwertBRW = **B**odenrichtwert (angepasst)VG = **V**ergleichsgrundstückEMZ = **E**rtragsmesszahl

Für die Waldflächen werden regional durchschnittliche mittlere bis gute Ertragsleistungen angenommen.

2.3.2.2 *Geländeneigung*

Die Geländegestaltung ist, wie oben ausgeführt, bei den landwirtschaftlichen Teilflächen in den Ertragsmesszahlen bzw. Grünlandzahlen berücksichtigt. Bei den Waldflächen können, mit Ausnahme der östlichen Teilflächen auf FlNr. 1887, Gmkg. Mauth, die Hanglagen als regional typisch und somit als durchschnittlich angenommen werden.

2.3.2.3 *Bodenbeschaffenheit*

Die Bodenbeschaffenheit kommt bei den landwirtschaftlichen Teilflächen ebenfalls in den Ertragsmesszahlen zum Ausdruck. Für die Waldflächen werden grundsätzlich stabile, weitgehend durchschnittliche Bodenverhältnisse angenommen. Lediglich die wasserbeeinflussten Standorte auf der FlNr. 1887, Gemarkung Mauth schränken im Hinblick auf die Durchwurzelbarkeit die Baumartenauswahl ein.

2.3.2.4 *Lage zum Verkehrsnetz/Anbindung*

Wie in Ziffer 1.4.5 beschrieben, stellt sich die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bei allen Bewertungsobjekten günstig dar. Allerdings sind die Anbindungsverhältnisse auch bei den Vergleichsgrundstücken ähnlich, so dass diesbezüglich keine Zu-/Abschläge berücksichtigt werden.

2.3.2.5 *Erschließung*

Innere Erschließungseinrichtungen (Rückewege, -gassen) sind bei keinem der Waldobjekte vorhanden.

2.3.2.6 *Form/Zuschnitt*

Die Form der Grundstücke wirkt sich ebenfalls auf die Bewirtschaftbarkeit der Flächen aus. Die überwiegenden Rechteckformen werden als normal bis günstig bewirtschaftbar angesehen. Wie oben beschrieben, sind die schmalen Flächenformen der FlNrn. 2226 und 2241, Gmkg. Mauth negativ zu beurteilen.

2.3.2.7 *Flächengröße*

Bei **landwirtschaftlichen Grundstücken** werden in der Regel für Grundstücke mit einer Fläche von über einem Hektar wegen der damit verbundenen günstigeren maschinellen Bewirtschaftbarkeit höhere Kaufpreise pro m² erzielt als für kleinere Grundstücke. Bei **Waldflächen** nimmt gewöhnlich mit zunehmender Flächengröße das Kaufinteresse ab. Aufgrund ähnlicher Größen der Vergleichsgrundstücke bleibt dieses Grundstücksmerkmal aber i. Allg.

unberücksichtigt. Eine Ausnahme bildet die flächenmäßig deutlich über dem Vergleichsrahmen liegende FlNr. 2128, Gmkg. Mauth.

2.3.2.8 *Beschattung*

Die negativen Auswirkungen durch eine Beschattung sind bereits in den Ertragsmesszahlen berücksichtigt.

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 der objektbezogenen Bodenwerte zeigt der Anhang 2.

2.4 Verkehrswert vorläufig

Die Verkehrswerte der Grundstücke **FINr. 1887, 2128, 2132, 2226 und 2241, Gemarkung Mauth** werden zum Stichtag 12.11.2024 wie folgt begutachtet:

Gemarkung Mauth

FINr.	Fläche FINr.	Wert der Bestockung	Anteil Bestockung	Bodenpreis	Anteil Boden	Verkehrswert gesamt	Verkehrswert pro m ²
	m ²	EUR	%	EUR	%	EUR	EUR/m ²
1887	40264	9.223,64	8	104.386,00	92	113.609,64	2,82
2128	52657	204.280,13	82	44.758,00	18	249.038,13	4,73
2132	12438	25.012,91	69	11.359,00	31	36.371,91	2,92
2226	5031	8.326,69	66	4.276,00	34	12.602,69	2,51
2226	5095	3.225,81	43	4.331,00	57	7.556,81	1,48
Sa.	115485	250.069,18	60	169.110,00	40	419.179,18	3,63
			d. h. gerundet			419.200,00	3,63

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. Stichprobenaufnahmen 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.

Die Verkehrswerte liegen i. Allg. innerhalb des oben aufgezeigten Vergleichspreisrahmens. Der relativ hohe Wert für das Flurstück 2128, Gmkg. Mauth ist in den hohen Altholzvorräten begründet.

Passau, den 18.01.2025

Gefertigt:



Forstsachverständiger

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°).
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 - Flurstücksbezogene Bodenwertermittlung
Anhang 3 a-d - Bestandekarten

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

Zwangsversteigerungsverfahren: Amtsgericht Passau - Az. 804 K 23/24

Flächenstand:

Gemarkung	FINr.	Lage	Flurstücksgröße nach Kataster (ha)
Mauth	1887	Hausörter	4,0264
	2128	Hirschenlacken	5,2657
	2132	Nähe Rothbachl	1,2438
	2226	Auf den Reuten	0,5031
	2241	Voglauer Weide	0,5095
Summe:			11,5485

Wirtschaftswald i.r.B.	Wirtschaftswald a.r.B.	Holz- boden	Nichtholz- boden	Forstbetriebs- fläche	Sonstige Fläche	Gesamt- fläche
8,1660	0	8,1660	0	8,1660	3,3825	11,5485

Verwendete Ertragstafeln:

Bergahorn	Esche Wimmenauer/Schwapp.
Birke	Birke Schwappach
Buche	Buche mDF Gehrhardt
Erle	Schwarzerle Mitscherlich
Esche	Esche Wimmenauer/Schwapp.
Fichte	Fichte Assmann/Franz
Sonstige Lbb.	Birke Schwappach
Tanne	Tanne mDF Hausser

Waldort: FINr. 1887, Gemarkung Mauth, Bestand Nr. 1

Fläche: 3,1081 ha

BESTANDBESCHREIBUNG:

extensives Grünland;



Waldort: FINr. 1887, Gemarkung Mauth, Bestand Nr. 2

Fläche: 0,5546 ha Massenermittlung: Ertragstafel

BESTANDBESCHREIBUNG:Bestandsform: Bergahorn-Erlen-Mischbestand
Alter: 30 Jahre (15-50)
Bestockungsgrad: 0,50

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Bergahorn	50,0	II,0	8,0 fm	1,4 fm	4,4 fm	0,8 fm
Erle	20,0	II,0	10,4 fm	0,7 fm	5,8 fm	0,4 fm
Sonstige Lbb.	20,0	II,0	3,8 fm	0,5 fm	2,1 fm	0,3 fm
Esche	10,0	II,0	1,6 fm	0,3 fm	0,9 fm	0,2 fm
	Summe:		23,8 fm	2,9 fm	13,2 fm	1,6 fm

Mischung: einzeln bis truppweise
Schluss: licht geschlossen bis räumig

Feuchtböden; quellig; unkultivierte Fläche; geringwertig;



Waldort: FINr. 1887, Gemarkung Mauth, Bestand Nr. 3

Fläche: 0,03 ha Massenermittlung: Ertragstafel

BESTANDSBESCHREIBUNG:Bestandsform: Buchen-Bestand
Alter: 50 Jahre (30-60)
Bestockungsgrad: 1,00

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Buche	100,0	II,5	165,0 fm	8,8 fm	4,9 fm	0,3 fm
	Summe:		165,0 fm	8,8 fm	5,0 fm	0,3 fm

Schluss: geschlossen bis gedrängt

einzelne Erlen; Stockaustrieb bei Buche; geringwertig; hohe Brennholzanteile;



Waldort: FINr. 1887, Gemarkung Mauth, Bestand Nr. 4

Fläche: 0,1395 ha Massenermittlung: Ertragstafel

BESTANDSBESCHREIBUNG:

Bestandsform: Bergahorn-Laubholz-Bestand

Alter: 50 Jahre (20-70)

Bestockungsgrad: 0,70

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Bergahorn	80,0	II,0	74,5 fm	2,9 fm	10,4 fm	0,4 fm
Sonstige Lbb.	20,0	II,0	13,4 fm	0,6 fm	1,9 fm	0,1 fm
	Summe:		87,9 fm	3,5 fm	12,3 fm	0,5 fm

Mischung: einzeln

Schluss: licht geschlossen bis geschlossen mit einzelnen Lücken

Grenzbestockung; altersdifferenziert; geringwertig; z.T. nur Einzelbäume; einzelne Fichten



Waldort: FINr. 1887, Gemarkung Mauth, Bestand Nr. 6

Fläche: 0,1342 ha Massenermittlung: Ertragstafel

BESTANDSBESCHREIBUNG:Bestandsform: Fichten-Buchen-Bestand
Alter: 80 Jahre (70-90)
Bestockungsgrad: 0,90

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	60,0	XL,0	397,4 fm	8,0 fm	53,3 fm	1,1 fm
Buche	40,0	I,5	169,2 fm	2,3 fm	22,7 fm	0,3 fm
	Summe:		566,6 fm	10,3 fm	76,0 fm	1,4 fm

Mischung: einzeln bis truppweise
Schluss: licht geschlossen bis geschlossen mit einzelnen Lücken

einzelne Bergahorn; Randbäume; Steilhang; viel Totholz;



Waldort: FINr. 2132, Gemarkung Mauth, Bestand Nr. 7

Fläche: 0,2744 ha

BESTANDBESCHREIBUNG:

extensives Grünland;



Waldort: FINr. 2132, Gemarkung Mauth, Bestand Nr. 8

Fläche: 0,19 ha Massenermittlung: Ertragstafel

BESTANDSBESCHREIBUNG:Bestandsform: Fichten-Buchen-Bestand
Alter: 90 Jahre (70-100)
Bestockungsgrad: 0,90

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	60,0	XXXVI,0	359,1 fm	5,9 fm	68,2 fm	1,1 fm
Buche	40,0	I,5	169,2 fm	2,3 fm	32,1 fm	0,4 fm
	Summe:		528,3 fm	8,2 fm	100,4 fm	1,6 fm

Mischung: einzeln bis truppweise
Schluss: licht geschlossen bis geschlossen mit einzelnen Lücken

Waldort: FINr. 2132, Gemarkung Mauth, Bestand Nr. 9

Fläche: 0,6964 ha Massenermittlung: Ertragstafel

BESTANDBESCHREIBUNG:Bestandsform: Fichten-Bestand
Alter: 55 Jahre (50-60)
Bestockungsgrad: 1,00

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	100,0	XXXVI,0	390,0 fm	15,9 fm	271,6 fm	11,1 fm
	Summe:		390,0 fm	15,9 fm	271,6 fm	11,1 fm

Schluss: licht geschlossen bis geschlossen mit einzelnen Lücken,
gedrängt

Erstaufforstung; einzelne Birken, Buchen;



Waldort: FINr. 2132, Gemarkung Mauth, Bestand Nr. 10

Fläche: 0,083 ha

BESTANDBESCHREIBUNG:

ehemalige Leitungstrasse; nahezu unbestockt;



Waldort: FINr. 2128, Gemarkung Mauth, Bestand Nr. 11

Fläche: 0,485 ha Massenermittlung: Ertragstafel

BESTANDBESCHREIBUNG:Bestandsform: Fichten-Bestand
Alter: 60 Jahre (55-65)
Bestockungsgrad: 1,00

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	100,0	XXXVI,0	439,0 fm	15,3 fm	212,9 fm	7,4 fm
	Summe:		439,0 fm	15,3 fm	212,9 fm	7,4 fm

Schluss: geschlossen bis gedrängt

Erstaufforstung; viel Totholz; gedrängt; Pfegerückstände;



Waldort: FINr. 2128, Gemarkung Mauth, Bestand Nr. 12

Fläche: 0,587 ha Massenermittlung: Ertragstafel

BESTANDSBESCHREIBUNG:Bestandsform: Fichten-Bestand
Alter: 70 Jahre (55-80)
Bestockungsgrad: 0,70

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	100,0	XXXVI,0	368,9 fm	9,1 fm	216,5 fm	5,3 fm
	Summe:		368,9 fm	9,1 fm	216,5 fm	5,3 fm

Schluss: licht geschlossen bis geschlossen mit einzelnen Lücken

Waldort: FINr. 2128, Gemarkung Mauth, Bestand Nr. 14

Fläche: 3,8867 ha Massenermittlung: Relaskop-Kluppung

BESTANDBESCHREIBUNG:

Bestandsform: Fichten-Buchen-Mischbestand mit Tanne

Alter: 120 Jahre (100-140)

Bestockungsgrad: 0,95

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	55,0	XXXII,0	327,6 fm	3,2 fm	1273,3 fm	12,4 fm
Buche	25,0	I,5	118,9 fm	1,2 fm	462,1 fm	4,7 fm
Tanne	20,0	II,0	105,5 fm	1,7 fm	410,0 fm	6,6 fm
	Summe:		552,0 fm	6,1 fm	2145,5 fm	23,7 fm

Mischung: einzeln bis truppweise

Schluss: licht geschlossen bis geschlossen mit einzelnen Lücken



Waldort: FINr. 2128, Gemarkung Mauth, Bestand Nr. 15

Fläche: 3,8867 ha Massenermittlung: Ertragstafel

BESTANDBESCHREIBUNG:

Bestandsform: Fichten-Tannen-Buchen-Naturverjüngung

Alter: 10 Jahre (5-20)

Bestockungsgrad: 0,50

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	60,0	XXXVI,0	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm
Tanne	25,0	1,5	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm
Buche	15,0	1,5	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 räumig

örtlich aufkommende Naturverjüngung;



Waldort: FINr. 2226, Gemarkung Mauth, Bestand Nr. 16

Fläche: 0,157 ha Massenermittlung: Relaskop-Zählung

BESTANDBESCHREIBUNG:Bestandsform: Fichten-Bestand
Alter: 110 Jahre (100-120)
Bestockungsgrad: 1,15

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	100,0	XXVIII,0	541,6 fm	6,3 fm	85,0 fm	1,0 fm
	Summe:		541,6 fm	6,3 fm	85,0 fm	1,0 fm

Schluss: gedrängt bis lückig

Altbestandsreste;



Waldort: FINr. 2226, Gemarkung Mauth, Bestand Nr. 17

Fläche: 0,157 ha Massenermittlung: Ertragstafel

BESTANDBESCHREIBUNG:Bestandsform: Fichten-Bestand
Alter: 10 Jahre (5-15)
Bestockungsgrad: 0,70

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	100,0	XXXII,0	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

Schluss: gedrängt bis lückig

Naturverjüngung in Bestand 16; mehrere Buchen; altersdifferenziert; gestuft;



Waldort: FINr. 2226, Gemarkung Mauth, Bestand Nr. 18

Fläche: 0,3461 ha Massenermittlung: Ertragstafel

BESTANDSBESCHREIBUNG:Bestandsform: Fichten-Birken-Bestand
Alter: 10 Jahre (5-15)
Bestockungsgrad: 0,90

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	80,0	XXXII,0	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm
Birke	20,0	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 gruppenweise
Schluss: licht geschlossen bis geschlossen mit einzelnen Lücken

Pflegerückstände; Birke vorwüchsig; wirkt z.T. verdämmend;



Waldort: FINr. 2241, Gemarkung Mauth, Bestand Nr. 19

Fläche: 0,5095 ha Massenermittlung: Ertragstafel

BESTANDBESCHREIBUNG:Bestandsform: Fichten-Birken-Bestand
Alter: 15 Jahre (5-25)
Bestockungsgrad: 0,85

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	70,0	XXXII,0	25,3 fm	2,9 fm	12,9 fm	1,5 fm
Birke	30,0	I,5	6,0 fm	0,7 fm	3,1 fm	0,4 fm
	Summe:		31,3 fm	3,6 fm	15,9 fm	1,8 fm

Mischung: einzeln bis gruppenweise
Schluss: geschlossen bis gedrängt; z.T. Lücken

zahlreiche Vogelbeeren; altersdifferenziert; gestuft; Birke vorwüchsig; wirkt verdämmend; Pfliegerückstände; nach Osten älter werdend;



ZUSAMMENFASSUNG UND ERGEBNISSE**Zwangsversteigerungsverfahren:** Amtsgericht Passau - Az. 804 K 23/24**Gesamtvorrat:** **3167 Erntefestmeter ohne Rinde (Efm o.R.)**
das sind rd. 392 Efm o.R. je ha**Gesamtzuwachs:** **58 Efm o.R. im Jahr**
das sind rd. 7,2 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
Bergahorn		4	10					15
Birke	4							4
Buche			5		55	462		522
Erle		6						6
Esche		1						1
Fichte	20	5	484	270	68	1358		2205
Sonstige Lbb.		2	2					4
Tanne						410		410
Summen:	24	18	501	270	123	2230		3167

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 (pflagedringlich!)
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. **Relaskop-Kluppung bzw. -Zählung** bedeuten, 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.

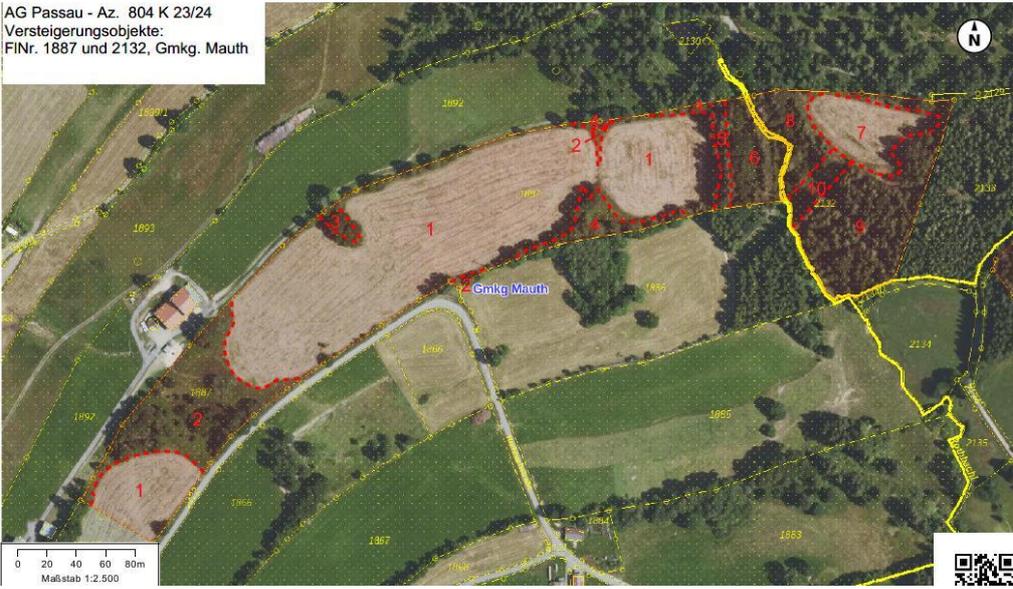
Bewertungsobjekte FINrn. 1997, 2128, 2132, 2226 und 2241, Gmkg. Mauth
 Stichtag: 14.11.2024

Zu-/Absch.	Gmkg. Mauth							
	FINr.			2128	2132		2226	2241
	GL	W/unk.Fl.	W/Geh	W	GL	W	W	W
Nutzungsart	GL	W/unk.Fl.	W/Geh	W	GL	W	W	W
Anteilfläche (m²)	31081	5546	3637	52657	2744	9694	5031	5095
WZ-angepasster Bodenpreis	3,14	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00
Neigung			-10					
Boden/Block/Fels/Nassboden		-15				-5		
Anbindung, Lage zum Verkehrsnetz								
Ertrag, derzeitige Nutzung		-5						
Erschließung		-10	-10	-5		-5	-5	-5
Form/Zuschnitt							-10	-10
Flächengröße				-10				
Beschattung/Durchwurzelung								
Hofnähe								
Rechte und Belastungen								
Ortsnähe (begünstigtes Agrarland)								
Lagequalität, geringwertige Erschl.								
Zu-/Abschlag (%)	0	-30	-20	-15	0	-10	-15	-15
Durchschnittspreis (EUR)	3,14	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00
Zu-/Abschlag (EUR)	0,00	-0,30	-0,20	-0,15	0,00	-0,10	-0,15	-0,15
Bodenpreis Teilfläche (EUR pro m²)	3,14	0,70	0,80	0,85	0,96	0,90	0,85	0,85
Bodenpreis Teilfläche (EUR)	97594	3882	2910	44758	2634	8725	4276	4331
Bodenpreis FINr. (EUR)	104386			44758	11359		4276	4331
Bodenpreis FINr. pro m² (EUR/m²)	2,59			0,85	0,91		0,85	0,85
Bodenpreis gesamt	169110							
Fläche FINr. (m²)	40264		52657	12438		5031	5095	
Gesamtfläche (m²)							115485 m²	
Grünland (m²)	33825						100.228,58	EUR
Wald/Unkultivierte Fläche (m²)	5546						3.882,20	EUR
Wald (m²)	76114						64.999,75	EUR
Summe	115485						169.110,53	EUR

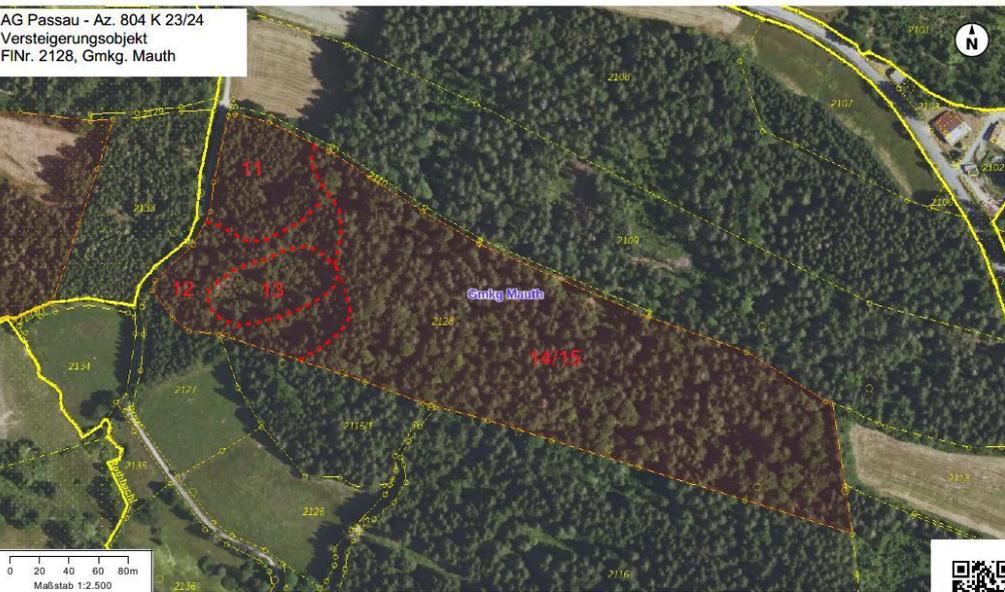
Abkürzungen:

- GL Grünland
- Geh Gehölz
- Unk. Fl. unkultivierte Fläche
- W Wald

AG Passau - Az. 804 K 23/24
Versteigerungsobjekte:
FINr. 1887 und 2132, Gmkg. Mauth



AG Passau - Az. 804 K 23/24
Versteigerungsobjekt
FINr. 2128, Gmkg. Mauth



AG Passau - Az. 804 K 23/24
Versteigerungsobjekt
FINr. 2226, Gmkg. Mauth



AG Passau - Az. 804 K 23/24
Versteigerungsobjekt
FINr. 2241, Gmkg. Mauth

