

# SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

im Auftrag des

Amtsgerichts Passau – Abteilung für Zwangsversteigerungen  
Aktenzeichen: 804 K 35/22

im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung

der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke

FlNr. 1147/3, 1147/4 und 1153, Gemarkung Zenting

Stichtag: 20.01.2023

Verkehrswerte im Rahmen eines Einzelausgebotes

| Gemarkung     | FlNr.  | Fläche<br>FlNr.<br>m <sup>2</sup> | Verkehrswert<br>gesamt<br>EUR | Verkehrswert<br>pro m <sup>2</sup><br>EUR/m <sup>2</sup> | Verkehrswert<br>aufgerundet<br>EUR |
|---------------|--------|-----------------------------------|-------------------------------|--|------------------------------------|
| Zenting       | 1147/3 | 6.310                             | 10.399,00                     | 1,65   | 10.400,00                          |
|               | 1147/4 | 5.150                             | 19.699,00                     | 3,83   | 19.700,00                          |
|               | 1153   | 6.710                             | 10.034,00                     | 1,50   | 10.100,00                          |
| <b>Gesamt</b> |        | <b>18.170</b>                     | <b>40.132,00</b>              | <b>2,21</b>  | <b>40.200,00</b>                   |

## Kurzbeschreibung

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Lage:                   | Regierungsbezirk Niederbayern, Landkreis Freyung-Grafenau, Gemeinde Zenting  |
| Lage im Gemeindegebiet: | Südöstlich von Daxstein; Höhenlage 613 - 654 m NN  |
| Umfeld:                 | Land- und forstwirtschaftlich geprägt.   |
| Standort:               | Die Flurstücke 1147/3 und 1147/4, Gmkg. Zenting liegen in einer südwestexponierten, mäßig, z.T. auch stärker geneigten Mittel- bis Unterhanglage. Die Standorte werden von mäßig frischen bis frischen, sandig-grusigen Lehmen bis lehmigen Sanden aus Diatexitverwitterung gebildet. Die FlNr. 1153 befindet sich in süd- bis südostexponierter, mäßig geneigter Mittelhang- und Senkenlage im Bereich polygenetischer Talfüllungen. Im Waldteil dominieren hangfeuchte bis -nasse Standorte. |
| Bestockung:             | FlNrn. 1147/3 und 1147/4, Gmkg. Zenting: mittelalte Fichtenbestände und Laubholzbestand. FlNr. 1153, Gmkg. Zenting: durchbrochener Erlen-Laubholz-Bestand, auf Teilfläche Fichte; die Waldbestände weisen starke Pflegerückstände und hohe Totholzanteile auf. Bei den landwirtschaftlichen Teilflächen handelt es sich um ungepflegte Streuobstwiesen (Brachland).  |
| Baurecht/Erschließung:  | Lage im Außenbereich; keine Bauerwartung; die Grundstücke sind über Wege an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Geh- und Fahrtrechte liegen nicht vor. Eine innere Erschließung bzw. systematische Feinerschließung durch Rückegassen ist nicht vorhanden.  |

## INHALTSVERZEICHNIS

|   | Seite     |
|---|-----------|
| <b>1 BESCHREIBENDER TEIL .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>1.1 Allgemeine Angaben .....</b>   | <b>4</b>  |
| 1.1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens.....                                     | 4         |
| 1.1.2 Außenaufnahme.....  | 4         |
| 1.1.3 Stichtag.....   | 4         |
| <b>1.2 Grundlagen des Auftrags.....</b>   | <b>4</b>  |
| 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         |
| <b>1.3 Grundbuch und Liegenschaftskataster .....</b>                            | <b>6</b>  |
| 1.3.1 Grundbuchdaten (auszugsweise).....  | 6         |
| 1.3.2 Liegenschaftskataster.....  | 6         |
| <b>1.4 Grundstücksbeschreibung.....</b>   | <b>8</b>  |
| 1.4.1 Lage .....  | 8         |
| 1.4.2 Wuchsgebiet, Klima, natürliche Waldzusammensetzung .....                  | 8         |
| 1.4.3 Geologie und Standort .....   | 9         |
| 1.4.4 Naturschutzfachliche Planungen .....                                      | 10        |
| 1.4.5 Anbindung, Erschließung und Form .....                                    | 11        |
| 1.4.6 Rechte und Belastungen .....  | 11        |
| 1.4.7 Bauplanungsrechtliche Situation, Entwicklungszustand.....                 | 11        |
| 1.4.8 Bodenverunreinigungen/Altlasten.....                                      | 11        |
| 1.4.9 Pacht .....   | 11        |
| <b>1.5 Waldzustand und Waldaufnahme .....</b>                                   | <b>11</b> |
| 1.5.1 Holzqualität .....  | 12        |
| 1.5.2 Pflegezustand.....  | 12        |
| <b>2 WERTERMITTELNDER TEIL.....</b>   | <b>13</b> |
| <b>2.1 Wertermittlungsverfahren .....</b>                                       | <b>13</b> |
| <b>2.2 Wert der Bestockung .....</b>  | <b>14</b> |
| 2.2.1 Verwendete Software .....   | 14        |
| 2.2.2 Umtriebszeiten und Kulturkosten.....                                      | 14        |
| 2.2.3 Verwendete Ertrags tafeln und Bestandessortentafeln .....                 | 15        |
| 2.2.4 Werbungskosten .....  | 15        |
| 2.2.5 Holzpreise und Güteklassen .....  | 15        |
| 2.2.6 Bestockungswerte.....   | 16        |
| <b>2.3 Bodenwert .....</b>  | <b>17</b> |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| 2.3.1      | Vergleichspreise .....                               | 17        |
| 2.3.2      | Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren ..... | 19        |
| 2.3.2.1    | <i>Ertragsfähigkeit</i> .....                        | 19        |
| 2.3.2.2    | <i>Geländeneigung</i> .....                          | 21        |
| 2.3.2.3    | <i>Bodenbeschaffenheit</i> .....                     | 21        |
| 2.3.2.4    | <i>Lage zum Verkehrsnetz/Anbindung</i> .....         | 21        |
| 2.3.2.5    | <i>Erschließung</i> .....                            | 21        |
| 2.3.2.6    | <i>Form/Zuschnitt</i> .....                          | 21        |
| 2.3.2.7    | <i>Flächengröße</i> .....                            | 21        |
| 2.3.2.8    | <i>Rechte und Belastungen</i> .....                  | 22        |
| 2.3.2.9    | <i>Ortsnähe</i> .....                                | 22        |
| 2.3.2.10   | <i>Bauland/Bauerwartungsland</i> .....               | 22        |
| 2.3.3      | Bodenwert – Ergebnis .....                           | 22        |
| <b>2.4</b> | <b>Verkehrswert vorläufig</b> .....                  | <b>22</b> |
| <b>2.5</b> | <b>Marktanpassung</b> .....                          | <b>22</b> |
| <b>3</b>   | <b>ERKLÄRUNG VON FACHAUSDRÜCKEN</b> .....            | <b>24</b> |

## ANHANG

- Anhang 1 - Bestandsbeschreibungen mit Fotodokumentation  
Anhang 2 - Flurstücksbezogene Bodenwertermittlung

# 1 Beschreibender Teil

## 1.1 Allgemeine Angaben

### 1.1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auf den Beschluss vom 10.11.2022 und mit Schreiben vom 10.11.2022 beauftragte das Amtsgericht Passau – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen den Sachverständigen mit der Verkehrswertermittlung der im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren 804 K 35/22 stehenden Grundstücke FINr. 1147/3, 1147/4 und 1153, Gmkg. Zenting.

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 am 20.01.2023 in der Zeit von 9:30 Uhr bis 11:30 Uhr statt.

### 1.1.3 Stichtag

Als **Stichtag** wird der Tag der Außenaufnahme, nämlich der **20.01.2023**, 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 24.03.1897, 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)
- 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.

##### ***Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen***

- a) Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das Grundbuchblatt 830, Grundbuchbezirk Zenting, Amtsgericht Freyung, Stand: 17.05.2022 (Blätter 9 und 10 des Aktes)
- b) Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Freyung von Zenting, Band 27, Blatt 830, Ausdruck vom 19.05.2022

### Vom Auftragnehmer eingeholte Unterlagen

- a) 1 Luftbildkarte im Maßstab 1:2000
- b) Kaufpreisauskünfte aus der Kaufpreissammlung am Landratsamt Freyung-Grafenau für die Gemarkungen Zenting und Ranfels

#### 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 Zenting des Amtsgerichtes Freyung, Band 27, Blatt 830

#### 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 <sup>2</sup> |
| 1                        | -                                 | 1147/3  | Steinhoferwiesen, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche | 0     | 63 | 10             |
| 2                        | -                                 | 1147/4  | Steinhoferwiesen, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche | 0     | 51 | 50             |
| 6                        | 3                                 | 1153  | Hochwiesen, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche       | 0     | 67 | 10             |

#### 1.3.2 Liegenschaftskataster

Grundbuchblatt 830, Grundbuchbezirk Zenting, Amtsgericht Freyung (Grundbuchamt)

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Zenting  
Landkreis Freyung-Grafenau  
Bezirk Niederbayern

#### Laufende Nummer: 1

#### Flurstück 1147/3, Gemarkung Zenting

Lagebezeichnung: Steinhoferwiesen  
Fläche: 6 310 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 4 020 m<sup>2</sup> Unkultivierte Fläche  
2 290 m<sup>2</sup> Wald  
Bodenschätzung: 4 020 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Wasserstufe (3), Klimastufe 6,9° - 5,7° C ©, Grünlandzahl: 6

Ertragsmesszahl 241  
Ertragsmesszahl/ha: 600

**Laufende Nummer: 2**

**Flurstück 1147/4, Gemarkung Zenting**

|                      |  |
|----------------------|--|
| Lagebezeichnung:     | Steinhoferwiesen   |
| Fläche:              | 5 150 m <sup>2</sup>   |
| Tatsächliche Nutzung | 4 274 m <sup>2</sup> Wald  |
|                      | 876 m <sup>2</sup> Unkultivierte Fläche  |
| Bodenschätzung       | 876 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Wasserstufe (3), Klimastufe 6,9° - 5,7° C, Grünlandzahl 6, Ertragsmesszahl 53<br>Ertragsmesszahl/ha: 605 |

**Laufende Nummer: 6**

**Flurstück 1153, Gemarkung Zenting**

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Lagebezeichnung:      | Hochwiesen  |
| Fläche:               | 6 710 m <sup>2</sup>  |
| Tatsächliche Nutzung: | 4 008 m <sup>2</sup> Wald   |
|                       | 2 375 m <sup>2</sup> Grünland   |
|                       | 229 m <sup>2</sup> Weg  |
|                       | 98 m <sup>2</sup> Unkultivierte Fläche  |
| Bodenschätzung        | 2 480 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Wasserstufe (3), Klimastufe 6,9° - 5,7° C ©, Grünlandzahl 6, Ertragsmesszahl 149<br>Ertragsmesszahl/ha: 600 |

## 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.



**Abbildung 1:** Übersichtskarte Flurstücke 1147/3, 1147/4 und 1153, Gmkg. Zenting (Quelle: BayernAtlasPlus)

Die Grundstücke befinden sich in der Gemeinde Zenting südöstlich von Daxstein in einer Höhenlage von 613 bis 654 m NN. Die Flurstücke 1147/3 und 1147/4, Gmkg. Zenting liegen in einer südwestexponierten, mäßig, z.T. auch stärker geneigten Mittel- bis Unterhanglage. Die FlNr. 1153, Gmkg. Zenting liegt dagegen in süd- bis südostexponierter, mäßig geneigter Mittelhang- und Senkenlage. Entlang der Südgrenze fließt der Daxsteiner Bach, der z.T. auch die Südgrenze bildet. Die Grenzen sind im i. Allg. im Gelände abgemarkt.

### 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 11.2 „Östlicher Vorderer Bayerischer Wald** und somit im Randbereich des südlichen Klimabezirkes „Bayerischer Wald“ mit wechselnden kontinentalen und maritimen Einflüssen.

Das Klima ist besonders in Lagen über 500 - 600 m NN rau, und weist in den Wintermonaten von Dezember bis März oft eine anhaltend geschlossene Schneedecke auf. Der Vordere Bayerische Wald liegt bei Süd- und Westanströmungen im LUV, dies bedeutet die Wolken vom flachen Donautal stauen sich an den Hängen des Bayerwaldes und führen zu Steigungsniederschlägen. Auf der anderen Seite liegt der Vordere Wald bei starken Nordost- bis Ostanströmungen des Niederschlages im LEE des über 1400 m hohen Böhmerwaldes. Bei solchen Wetterlagen liegt der Vordere Bayerische Wald auf der windabgewandten Seite, dies führt dazu, dass sich die Wolken bereits auf der tschechischen Seite des Böhmerwaldes entleeren. Im Vorderen Bayerwald stellen sich dann wärmere Föhnwinde ein, Niederschlag gibt es kaum. Da solche Ostwetterlagen deutlich seltener auftreten, als westliche Höhenwinde, summieren sich die durchschnittlichen Jahresniederschlagsmengen auf 900-1200 mm im Gebiet östlich von Regensburg (Falkensteiner Vorwald) und bis zu 1500 mm bei Sankt Englmar. Die insgesamt hohen Jahresniederschläge sowie die günstige Verteilung der Niederschläge im Jahr – rund die Hälfte der Niederschlagsmenge fällt in der forstlichen Vegetationszeit (Mai bis September) – wirken sich günstig auf das Waldwachstum aus.

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.

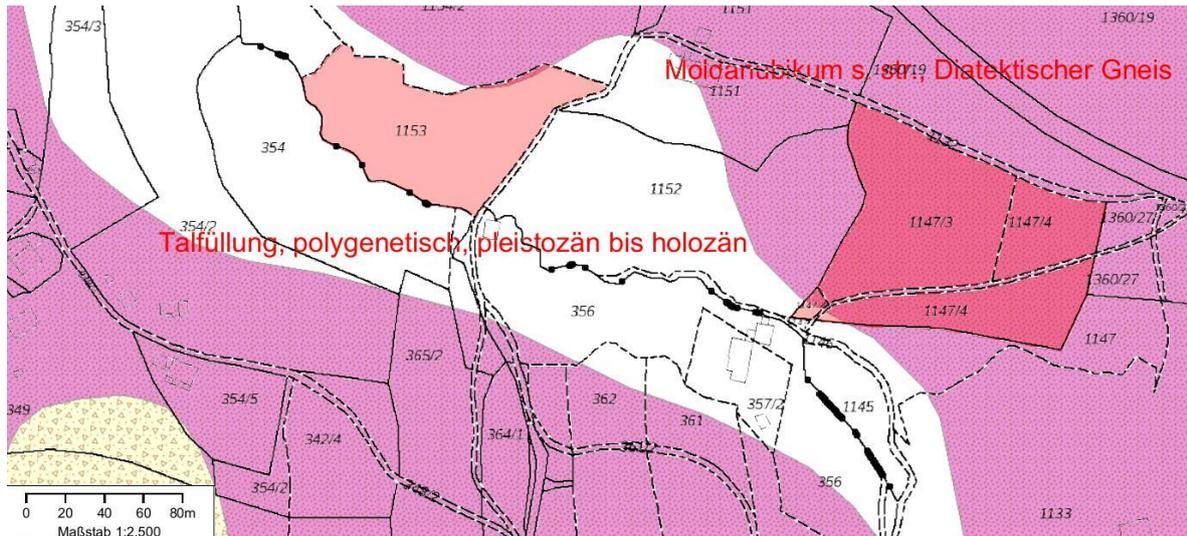
Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt im Vorderen Bayerwald je nach Höhenlage zwischen 3 °C und 7 °C. In normalen Jahren gibt es im Vorderen Bayerwald auf einer Höhenlage von 500 m ca. **100 Schneetage** und rund **25-30 Sommertage** (über 25 °C). Die Andauer der Tage mit einer Lufttemperatur von mindestens 10 °C beträgt 150-160 Tage pro Jahr.

Der für die Wasserbilanz nicht unwesentliche **Nebelniederschlag** ist wiederum höhenabhängig. Als Niederungsnebel tritt er in den Tal- und Beckenlagen an 60 - 80 Tagen im Jahr auf und nimmt mit zunehmender Höhenlage auf 40 – 50 Tage ab. Die Hauptwind- und Sturmrichtung ist aus westlichen Richtungen (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 Vorderen Bayerischen Wald **submontane Buchen-Tannen-Fichten-Wälder** genannt.

### 1.4.3 Geologie und Standort

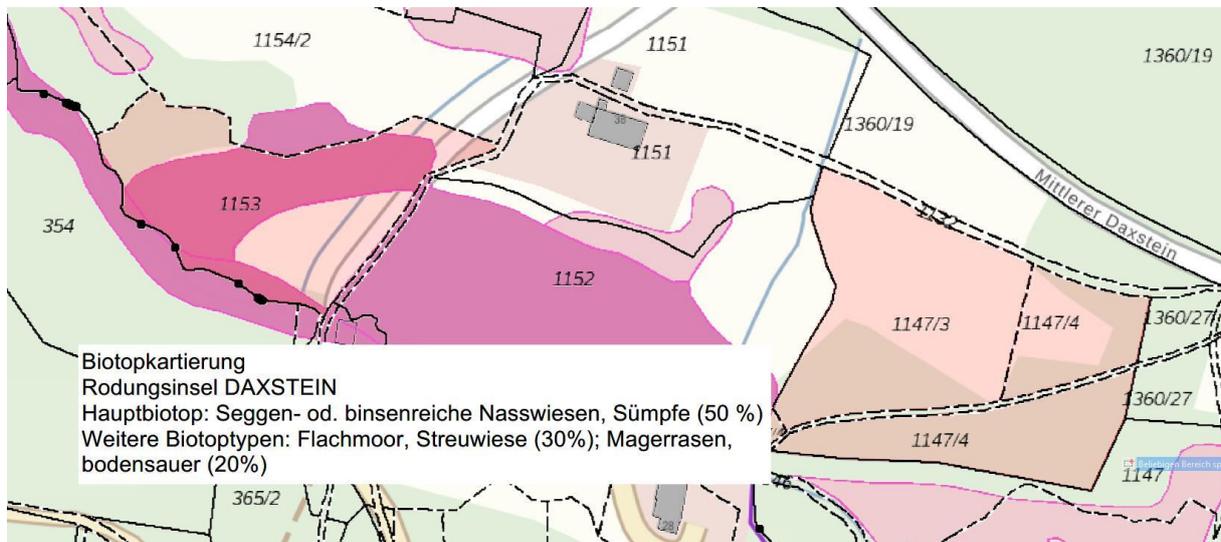
Geologisch befindet sich der Raum im Bereich kristalliner Gesteinsbildungen des Bayerischen Waldes. Die Geologische Karte im Maßstab 1:25000 weist für die FlNr. 1153, Gmkg. Zenting polygenetische Talfüllungen auf. Diese sind überwiegend als hangfeuchte bis -nasse Standorte ausgebildet. Die Flurstücke 1147/3 und 1147/4, Gmkg. Zenting liegen dagegen nahezu vollumfänglich im Bereich diatektischer Gneise. Es ist daher von mäßig frischen bis frischen, sandig-grusigen, gut bis mäßig nährstoffversorgten Lehmstandorten bis lehmigen Sanden auszugehen. Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.



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

#### 1.4.4 Naturschutzfachliche Planungen

Im Rahmen der vom Landesamt für Umwelt (LfU) durchgeführten Biotopkartierung Bayern (Flachland) sind für das Flurstück 1153, Gmkg. Zenting folgendes Biotop ausgewiesen:



**Abbildung 3:** Biotopkartierung Flachland auf FlNr. 1153, Gmkg. Zenting (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 innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und Naturparkes Bayerischer Wald.

#### 1.4.5 Anbindung, Erschließung und Form

Die Flurstücke 1147/3 und 1147/4, Gmkg. Zenting grenzen im Norden an einen abgemarkten unbefestigten Weg und werden von Ost nach Südwest von einem ebenfalls abgemarkten unbefestigten Weg durchzogen. Diese Wege münden in den Mittleren Daxstein. Bei der FlNr. 1153, Gmkg. Zenting verläuft entlang der Ostgrenze ein befestigter Weg. Dieser mündet im Norden auch in den Mittleren Daxstein.

Die Anbindung der Flächen an das öffentliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet. Laut schriftlicher Mitteilung des Amtsgerichts Freyung vom 13.02.2023 liegen allerdings keine dinglich gesicherten Geh- und Fahrtrechte zugunsten der Bewertungsobjekte vor.

Eine innere Erschließung bzw. systematische Feinerschließung fehlt.

Die Bewertungsobjekte weisen unregelmäßige rechteckige Formen auf.

#### 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 zeigt der Anhang 1. Die Bestände sind auf dem nachfolgenden Kartenausschnitt (Abbildung 4) dargestellt. Die Waldbestände sind durch starke Pfliegerückstände und hohe Anteile an liegendem und stehendem Totholz geprägt.

In den jüngeren und mittelalten Beständen der FlNr. 1147/3 und 1147/4/2, Gemarkung Zenting wurden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Baumartenanteile, Alter, Ertragsklasse usw. geschätzt und durch stichprobenartige Durchmesser- und Höhenmessungen verprobt. Im altersdifferenzierten Mischbestand auf der FlNr. 1153, Gemarkung Zenting wurden die Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser  $\geq 26$  cm mit Rinde gekluppt, d. h. deren Durchmesser in 1,30 m Höhe aufgenommen. Die **Kluppergebnisse** und **Vorratsermittlungen**



## 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.

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)begründung eines Waldbestandes.

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

## 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:

| <b>Baumart</b>  | <b>Umtriebszeit</b><br>(Jahre) | <b>Kulturkosten</b><br>(EUR/ha) |
|-----------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Fichte          | 100                            | 6.300, --                       |
| Erle            | 80                             | 6.000, --                       |
| Bergahorn/Esche | 120                            | 8.700, --                       |
| Birke           | 80                             | 5.300, --                       |

**Tabelle 1:** Umtriebszeiten und Kulturkosten

### 2.2.3 Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln

Als Sortenertragstafel wurde die neue Bestandessortentafel für Bayern 2017 herangezogen.

Für die allgemeine Bonitierung wurden folgende Ertragstafeln herangezogen:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Bergahorn/Esche | Esche, Wimmenauer/Schwappach 1919/1929              |
| Birke           | Schwappach 1929                                     |
| Erle            | Schwarzerle Mitscherlich, starke Durchforstung 1945 |
| Fichte          | ASSMANN-FRANZ 1963                                  |

**Tabelle 2:** Verwendete Ertragstafeln

### 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.

### 2.2.5 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<br>(€/Fm) | Güte | Stärkeklasse - EURO/Fm |       |       |        |        |        |        |        |        |
|-----------|-----------------|------|------------------------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|           |                 |      | L1a                    | L1b   | L2a   | L2b    | L3a    | L3b    | L4     | L5     | L6     |
| 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         |       |       |        |        |        |        |        |        |
| Bergahorn | 25,00           | B    | 55,00                  | 65,00 | 75,00 | 80,00  | 100,00 | 125,00 | 220,00 | 300,00 | 350,00 |
|           |                 | C    | 45% v. B-Preis         |       |       |        |        |        |        |        |        |
|           |                 | D    | 30% v. B-Preis         |       |       |        |        |        |        |        |        |
| Birke     | 25,00           | B    | 55,00                  | 60,00 | 65,00 | 70,00  | 75,00  | 80,00  | 90,00  | 100,00 | 110,00 |
|           |                 | C    | 70% v. B-Preis         |       |       |        |        |        |        |        |        |
|           |                 | D    | 50% v. B-Preis         |       |       |        |        |        |        |        |        |
| Erle      | 25,00           | B    | 55,00                  | 60,00 | 65,00 | 70,00  | 75,00  | 80,00  | 90,00  | 100,00 | 110,00 |
|           |                 | C    | 60% v. B-Preis         |       |       |        |        |        |        |        |        |
|           |                 | D    | 40% v. B-Preis         |       |       |        |        |        |        |        |        |
| Esche     | 25,00           | B    | 55,00                  | 60,00 | 70,00 | 75,00  | 85,00  | 95,00  | 115,00 | 130,00 | 160,00 |
|           |                 | C    | 75% v. B-Preis         |       |       |        |        |        |        |        |        |
|           |                 | D    | 30% 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 Herleitung der Abtriebs- bzw. Bestandserwartungswerte zeigen die Anhänge 3 und 4. Die nachfolgende Tabelle fasst die Bewertungsergebnisse zusammen.

## Gemarkung Zenting

### Aufstellung der Bestands-Einzelwerte

20.01.2023

| Waldort   | Fläche | Baumart   | Erwartungswert<br>pro Hektar | Abtriebswert<br>pro Hektar | Einzelwert<br>pro Hektar | Einzelwert<br>der Fläche |
|---|--------|-----------|------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| FINr. 1147/3 - 1  | 0,1380 | Birke     | 2.012,11                     | 1.580,30                   | 2.012,11                 | 277,67                   |
| Summe   |        |           |                              |                            |                          | 277,67                   |
| FINr. 1147/3 - 2  | 0,0910 | Fichte    | 35.048,19                    | 21.830,19                  | 35.048,19                | 3.189,39                 |
| Summe   |        |           |                              |                            |                          | 3.189,39                 |
| Summe 1147/3  | 0,2290 |           |                              |                            |                          | 3.467,06                 |
| Abzgl. nicht gedeckte Aufarbeitungskosten Pflegerückstände (1.500 EUR/ha x 0,229 ha)  |        |           |                              |                            |                          | 343,50                   |
| <b>Summe 1147/3</b>   |        |           |                              |                            |                          | <b>3.123,56</b>          |
| FINr. 1147/4 - 1  | 0,4274 | Fichte    | 35.048,19                    | 21.830,19                  | 35.048,19                | 14.979,60                |
| Summe 1147/4  |        |           |                              |                            |                          | 14.979,60                |
| Abzgl. nicht gedeckte Aufarbeitungskosten Pflegerückstände (1.500 EUR/ha x 0,4274 ha) |        |           |                              |                            |                          | 641,10                   |
| <b>Summe 1147/4</b>   |        |           |                              |                            |                          | <b>14.338,50</b>         |
| FINr. 1153 - 1  | 0,4008 | Ahorn     | 654,85                       | 260,50                     | 654,85                   | 262,46                   |
|   |        | Erle      | 574,30                       | 465,43                     | 574,30                   | 230,18                   |
|   |        | Esche     | 783,85                       | 866,46                     | 866,46                   | 347,28                   |
|   |        | Fichte    | 5.445,17                     | 4.198,46                   | 5.445,17                 | 2.182,42                 |
| Summe   |        |           |                              |                            |                          | 3.022,34                 |
| FINr. 1153 - 1  | 0,4008 | Bergahorn | 247,64                       | 46,17                      | 247,64                   | 99,25                    |
|   |        | Erle      | 1.071,45                     | 619,21                     | 1.071,45                 | 429,44                   |
|   |        | Fichte    | 780,13                       | 161,28                     | 780,13                   | 312,68                   |
| Summe   |        |           |                              |                            |                          | 841,37                   |
| Summe 1153  | 0,4008 |           |                              |                            |                          | 3.863,71                 |
| Abzgl. nicht gedeckte Aufarbeitungskosten Pflegerückstände (1.500 EUR/ha x 0,4008 ha) |        |           |                              |                            |                          | - 601,20                 |
| <b>Summe 1153</b>   |        |           |                              |                            |                          | <b>3.262,51</b>          |
| <b>Endsumme</b>   |        |           |                              |                            |                          | <b>20.724,57</b>         |

**Tabelle 4:** Zusammenstellung der Bestandeseinzelwerte

Zu berücksichtigen ist, dass die Bestände durch hohe Pflegerückstände und große Mengen an liegendem und stehendem Totholz geprägt sind. Die nachzuholenden Pflegeeingriffe sind nicht kostendeckend. Diese nicht gedeckten Aufarbeitungskosten werden pauschal mit 1500 EUR/ha wertmindernd angenommen.

## 2.3 Bodenwert

### 2.3.1 Vergleichspreise

Die nachfolgende Tabelle zeigt die vom Gutachterausschuss am Landratsamt Freyung-Grabenau eingeholten, aktuellen land- und forstwirtschaftlichen Vergleichspreise. Nachdem für die Gemarkung Zenting nur sehr wenige Kauffälle vorliegen, wurden auch Preise aus der benachbarten Gemarkung Ranfels herangezogen.

| Lfd.Nr.  | Datum      | Gemarkung | Lage           | Nutzungsart      | Größe in m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> | Fläche BS m <sup>2</sup> *) | EMZ/ha |
|--|------------|-----------|----------------|------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------------|--------|
| 1  | 01.07.2020 | Ranfels   | Gruselberg     | Grünland         | 8080                    | 1,73               | 7900                        | 3440   |
| 2  | 06.03.2020 | Ranfels   | Haberöd        | Grünland         | 4920                    | 1,50               | 4665                        | 1800   |
| 3  | 15.07.2022 | Ranfels   | Langeck        | Grünland         | 6880                    | 1,87               | 6834                        | 3000   |
| 4  | 25.05.2021 | Zenting   | Nähe Gerading  | Grünland + Forst | 16942                   | 1,48               | 9084                        | 2390   |
| <b>Arithmetischer Durchschnitt landwftl. Flächen</b> |            |           |                |                  |                         | <b>1,65</b>        |                             |        |
| 5  | 15.07.2022 | Ranfels   | Hochbuchet     | Wald + GL        | 27062                   | 3,33               | 2063                        | 600    |
| 6  | 15.07.2022 | Ranfels   | Langeck        | Wald + GL        | 2520                    | 1,87               | 1091                        | 1035   |
| 7  | 19.06.2020 | Zenting   | Steinhoferholz | Wald             | 8480                    | 2,36               |                             |        |
| 8  | 16.03.2022 | Zenting   | Flur Daxstein  | Wald             | 1000                    | 2,50               |                             |        |
| <b>Arithmetischer Durchschnitt Wald</b>              |            |           |                |                  |                         | <b>2,52</b>        |                             |        |

**Tabelle 5:** Vergleichspreise land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke in den Gemarkungen Ranfels und Zenting (Quelle: Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Landratsamt Freyung-Grafenau)

\*) Fläche Bodenschätzung

**Abkürzungen:**

EMZ = Ertragsmesszahl

BS = Bodenschätzung

Wie der Kaufpreissammlung zu entnehmen ist, bewegen sich die aktuellen Preise für **landwirtschaftliche Nutzflächen** in den **Gemarkungen Zenting** und **Ranfels** in einem Rahmen von 1,48 EUR/m<sup>2</sup> und 1,87 EUR/m<sup>2</sup>. Als arithmetischer Mittelwert errechnen sich **1,65 EUR/m<sup>2</sup>**.

Die Vergleichspreise liegen somit deutlich unter dem vom Gutachterausschuss am Landratsamt Freyung-Grafenau festgesetzten landwirtschaftlichen **Bodenrichtwert**, Stand 31.12.2021 in Höhe von **2,10 EUR/m<sup>2</sup>**. 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 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 Flächen handelt. Die gegenüber dem Bodenrichtwert niedrigeren Werte der Vergleichsgrundstücke erscheinen somit plausibel.

Preise für **Waldflächen** liegen i. Allg. in einem Rahmen von 20 – 45 % zum landwirtschaftlichen Bodenrichtwert. Der durchschnittliche Waldbodenpreis bewegt demnach in einem Rahmen von 0,42 EUR/m<sup>2</sup> - 0,95 EUR/m<sup>2</sup>. Als Mittelwert errechnen sich **0,69 EUR/m<sup>2</sup>**.

**Forstliche Vergleichspreise** liegen in einem Rahmen von 1,87 EUR/m<sup>2</sup> und 3,33 EUR/m<sup>2</sup>, i.D. 2,52 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: 3,33 EUR/m<sup>2</sup>; i.D. 3,33 EUR/m<sup>2</sup>; Bodenanteil 1/3 = 1,11 EUR/m<sup>2</sup>
- b) mittleres Preisniveau: 2,36; 2,50 EUR/m<sup>2</sup>; i.D. 2,43 EUR/m<sup>2</sup>; Bodenwertanteil 1/2 = 1,22 EUR/m<sup>2</sup>
- c) unteres Preisniveau: 1,87 EUR/m<sup>2</sup>; i.D. 1,87 EUR/m<sup>2</sup>; Bodenanteil 2/3 = 1,25 EUR/m<sup>2</sup>

Als Durchschnittswert errechnen sich **1,19 EUR/m<sup>2</sup>**.

Der **forstliche Bodenrichtwert ohne Bestand**, Stand 31.12.2021 wurde vom Gutachterausschuss am Landratsamt Freyung-Grafenau für das gesamte Landkreisgebiet mit 1,00 EUR/m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Bodenwerte bewegen sich somit in einem Rahmen von ca. 0,70 EUR/m<sup>2</sup> - 1,25 EUR/m<sup>2</sup>. Der vom Gutachterausschuss am Landratsamt Freyung-Grafenau festgesetzte landkreisweite Waldbodenrichtwert in Höhe von **1,00 EUR/m<sup>2</sup>** erscheint auch für die Gemarkung Zenting 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 und sind dem Anhang 2 zu entnehmen.

#### 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.:

- 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:

|  |
|--|
| Acker- oder Grünlandzahl   |
| Ertragsmesszahl (EMZ) = Fläche in m <sup>2</sup> x $\frac{\quad}{100}$ |

Die Tabelle 1 auf Seite 15 zeigt allerdings auch, dass die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke nicht mit den jeweiligen Ertragsmesszahlen korrelieren müssen.

Die durchschnittliche Ertragsmesszahl pro ha wurde für die Gemarkung Zenting mit 2670 ermittelt. Hierzu wurden aus der im BayernAtlasPlus aufrufbaren Bodenschätzungskarte 36 regelmäßig über das Gemarkungsgebiet verteilte Grünlandzahlen abgegriffen und der arithmetische Mittelwert gebildet. Wird als Bezugsbasis der Bodenrichtwert von 2,10 EUR/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt, ergäben sich für die landwirtschaftlichen Teilflächen der Bewertungsobjekte bei den gegebenen Ertragsmesszahlen pro ha von 600 ein Bodenpreis von 0,47 EUR/m<sup>2</sup>. Dieser erscheint jedoch im Hinblick auf die oben aufgezeigten Preisrahmen der Vergleichsgrundstücke deutlich zu gering und wird nach Ansicht des Unterzeichners dem allgemeinen Preisniveau nicht gerecht.

Nach Gablenz ist Brachland als land- bzw. forstwirtschaftlich nutzbare Fläche, die momentan nicht genutzt wird definiert. Solche Flächen sind grundsätzlich wie vergleichbare genutzte Flächen zu bewerten unter Berücksichtigung etwaiger Rekultivierungskosten. Aufgrund dieser

Überlegungen soll sich der Ausgangspreis für die landwirtschaftlichen Teilflächen der Bewertungsobjekte am unteren Wertrahmen der oben dargestellten Vergleichspreise orientieren. Ein Wert von 1,50 EUR/m<sup>2</sup> erscheint angemessen. Die nicht gedeckten Aufarbeitungskosten für die Beseitigung der weitreichenden Pflegerückstände wird mit 2000 EUR/ha bzw. 0,20 EUR/m<sup>2</sup> angenommen. Als Ausgangsbasis für die weitere Bodenwertfindung ergeben sich somit **1,30 EUR/m<sup>2</sup>**.

#### 2.3.2.2 *Geländeneigung*

Die Geländegestaltung ist, wie oben ausgeführt, bei den landwirtschaftlichen Teilflächen in den Ertragsmesszahlen bzw. Acker-/Grünlandzahlen berücksichtigt. Bei den Waldflächen können 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. Bei den Waldflächen werden für die Flurstücke 1147/3 und 1147/4 grundsätzlich stabile, durchschnittliche Bodenverhältnisse angenommen. Lediglich die wasserbeeinflussten Standorte auf der FlNr. 1153, Gemarkung Zenting schränken im Hinblick auf die Durchwurzelbarkeit die Baumartenauswahl ein.

#### 2.3.2.4 *Lage zum Verkehrsnetz/Anbindung*

Wie oben beschrieben, bewirken die kurzen Zufahrten zum öffentlichen Verkehrsnetz günstige Anbindungsverhältnisse.

#### 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 bewirtschaftbar angesehen.

#### 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 m<sup>2</sup> erzielt als für kleinere Grundstücke. Bei **Waldflächen** nimmt gewöhnlich mit zunehmender Flächengröße das Kaufinteresse ab. Aufgrund ähnlicher Größen der Vergleichsgrundstücke bleibt dieses Grundstücksmerkmal unberücksichtigt.

### 2.3.2.8 Rechte und Belastungen

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

### 2.3.2.9 Ortsnähe

Die Flächen liegen im Außenbereich (§ 35 BauGB).

### 2.3.2.10 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 Verkehrswerte

Die Verkehrswerte der Grundstücke **FINr. 1147/3, 1147/4 und 1153, Gemarkung Zenting** werden zum Stichtag 20.01.2023 wie folgt begutachtet:

### Gemarkung Zenting

| FINr.      | Fläche<br>FINr. | Anteilfläche<br>Wald | Anteilfläche<br>GL/unk.Fl./<br>Weg | Wert der<br>Bestockung | Bodenpreis       | Verkehrswert<br>gesamt | Verkehrswert<br>pro m <sup>2</sup> |
|------------|-----------------|----------------------|------------------------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------------------------|
|            | m <sup>2</sup>  | m <sup>2</sup>       | m <sup>2</sup>                     | EUR                    | EUR              | EUR                    | EUR/m <sup>2</sup>                 |
| 1147/3     | 6310            | 2290                 | 4020                               | 3.124,00               | 7.275,00         | 10.399,00              | 1,65                               |
| 1147/4     | 5150            | 4274                 | 876                                | 14.339,00              | 5.360,00         | 19.699,00              | 3,83                               |
| 1153       | 6710            | 4008                 | 2702                               | 3.263,00               | 6.771,00         | 10.034,00              | 1,50                               |
| <b>Sa.</b> | <b>18170</b>    | <b>10572</b>         | <b>7598</b>                        | <b>20.726,00</b>       | <b>19.406,00</b> | <b>40.132,00</b>       | 2,21                               |
|            |                 |                      |                                    | d. h. gerundet         |                  | <b>40.200,00</b>       | <b>2,21</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.

Passau, den 27.02.2023

Gefertigt:

.....  
Forstsachverständiger

### 3 Erklärung von Fachausdrücken

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Abtriebswert (A)               | Erntekostenfreier Abtriebserlös<br>$A_u = \text{Abtriebswert im Umtriebsalter}$  |
| Alterswertfaktor (f):          | Drückt den Bestandeswert in Verhältniszahlen zum Abtriebswert aus.   |
| Alterswertfaktorenverfahren:   | Formel: $HE = ((A_u - c) \times f + c) \times B^\circ$<br>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 - Flurstücksbezogene Bodenwertermittlung

**Maßnahme:** Zwangsversteigerungsverfahren AG Passau – Az. 804 K 35/22

**Flächenstand:**

| Gemarkung     | FINr.  | Lage             | Flurstücksgröße nach Kataster (ha) |
|---------------|--------|------------------|------------------------------------|
| Zenting       | 1147/3 | Steinhoferwiesen | 0,6310                             |
|               | 1147/4 | Steinhoferwiesen | 0,5150                             |
|               | 1153   | Hochwiesen       | 0,6710                             |
| <b>Summe:</b> |        |                  | <b>1,8170</b>                      |

| Wirtschaftswald<br>i.r.B.      a.r.B. |   | Holz-<br>boden | Nichtholz-<br>boden | Forstbetriebs-<br>fläche | Sonstige<br>Fläche | Gesamt-<br>fläche |   |        |   |        |   |        |
|---------------------------------------|---|----------------|---------------------|--------------------------|--------------------|-------------------|---|--------|---|--------|---|--------|
| 1,0572                                | + | 0              | =                   | 1,0572                   | +                  | 0,0229            | = | 1,0801 | + | 0,7369 | = | 1,8170 |

**Verwendete Ertragstafeln:**

|           |                           |
|-----------|---------------------------|
| Bergahorn | Esche Wimmenauer/Schwapp. |
| Birke     | Birke Schwappach          |
| Erle      | Schwarzerle Mitscherlich  |
| Esche     | Esche Wimmenauer/Schwapp. |
| Fichte    | Fichte Assmann/Franz      |

**Waldort:** FINr. 1147/3, Gemarkung Zenting, Bestand Nr. 1

Fläche: 0,138 ha Massenermittlung: Ertragstafel

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**Bestandsform: Birken-Bestand  
Alter: 60 Jahre (50-70)  
Bestockungsgrad: 0,40

| Baumart | Anteil % | Bonität | Vorrat/ha | Zuwachs/ha | Vorrat/fl | Zuwachs/fl |
|---------|----------|---------|-----------|------------|-----------|------------|
| Birke   | 100,0    | 1,0     | 60,8 fm   | 1,8 fm     | 8,4 fm    | 0,2 fm     |
|         | Summe:   |         | 60,8 fm   | 1,8 fm     | 8,4 fm    | 0,2 fm     |

Schluss: licht geschlossen bis lückig

Durchbrochen; einzelne Eichen, Buchen; mehrere Aspen; viel liegendes Totholz;



**Waldort:** FINr. 1147/3, Gemarkung Zenting, Bestand Nr. 2

Fläche: 0,091 ha Massenermittlung: Ertragstafel

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**Bestandsform: Fichten-Bestand  
Alter: 50 Jahre (45-55)  
Bestockungsgrad: 1,00

| Baumart | Anteil % | Bonität | Vorrat/ha | Zuwachs/ha | Vorrat/fl | Zuwachs/fl |
|---------|----------|---------|-----------|------------|-----------|------------|
| Fichte  | 100,0    | XL,0    | 416,0 fm  | 19,6 fm    | 37,9 fm   | 1,8 fm     |
|         | Summe:   |         | 416,0 fm  | 19,6 fm    | 37,9 fm   | 1,8 fm     |

Schluss: geschlossen bis gedrängt

Pflegerückstände; viel liegendes Totholz;



**Waldort:** FINr. 1147/3, Gemarkung Zenting, Bestand Nr. 3

**Fläche:** 0,402 ha

---

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**

sonstige Fläche

Streuobstwiese; vorhandene Obstbäume häufig abgestorben bzw. absterbend; keine Pflegemaßnahmen erkennbar;



**Waldort:** FINr. 1147/4, Gemarkung Zenting, Bestand Nr. 1

Fläche: 0,4274 ha Massenermittlung: Ertragstafel

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**Bestandsform: Fichten-Bestand  
Alter: 50 Jahre (45-55)  
Bestockungsgrad: 1,00

| Baumart | Anteil % | Bonität | Vorrat/ha | Zuwachs/ha | Vorrat/fl | Zuwachs/fl |
|---------|----------|---------|-----------|------------|-----------|------------|
| Fichte  | 100,0    | XL,0    | 416,0 fm  | 19,6 fm    | 177,8 fm  | 8,4 fm     |
|         | Summe:   |         | 416,0 fm  | 19,6 fm    | 177,8 fm  | 8,4 fm     |

Schluss: geschlossen bis gedrängt

einzelne Douglasien, mehrere Birken; im Westen mehrere Schwarzerlen; starke Pflegerückstände; viel Totholz;



**Waldort:** FINr. 1147/4, Gemarkung Zenting, Bestand Nr. 2

**Fläche:** 0,0876 ha

---

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**

sonstige Fläche

Streuobstwiese; vorhandene Obstbäume häufig zusammengebrochen, abgestorben bzw. absterbend; keine Pflegeschnittmaßnahmen erkennbar;



**Waldort:** FINr. 1153, Gemarkung Zenting, Bestand Nr. 1

Fläche: 0,4008 ha Massenermittlung: Vollkluppung

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**

Bestandsform: Fichten-Erlen-Mischbestand

Alter: 60 Jahre (50-70)

Bestockungsgrad: 0,37

| Baumart | Anteil % | Bonität | Vorrat/ha | Zuwachs/ha | Vorrat/fl | Zuwachs/fl |
|---------|----------|---------|-----------|------------|-----------|------------|
| Fichte  | 50,0     | XXXIV,0 | 72,3 fm   | 2,6 fm     | 29,0 fm   | 1,0 fm     |
| Erle    | 22,0     | I,0     | 19,1 fm   | 0,5 fm     | 7,7 fm    | 0,2 fm     |
| Esche   | 16,0     | I,0     | 15,6 fm   | 0,3 fm     | 6,3 fm    | 0,1 fm     |
| Ahorn   | 12,0     | I,0     | 11,1 fm   | 0,2 fm     | 4,4 fm    | 0,1 fm     |
|         | Summe:   |         | 118,1 fm  | 3,6 fm     | 47,3 fm   | 1,4 fm     |

Mischung: einzeln bis truppweise

Schluss: geschlossen bis licht geschlossen, lückig

ältere Bäume mit BHD > 26 cm; starke Pflegerückstände; bei Erle häufig Stockausschläge; infolge hoher Totholzanteile; Fläche insbes. im Westen nur schwer zugänglich; einpunktiert im Nordwesten: zusammengebrochener Fichtenteil mit vielen alten Borkenkäferbäumen;





**Waldort:** FINr. 1153, Gemarkung Zenting, zu Bestand Nr. 1

Fläche: 0,4008 ha Massenermittlung: Ertragstafel

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**Bestandsform: Erlen-Fichten-Mischbestand  
Alter: 35 Jahre (25-45)  
Bestockungsgrad: 0,25

| Baumart   | Anteil % | Bonität | Vorrat/ha | Zuwachs/ha | Vorrat/fl | Zuwachs/fl |
|-----------|----------|---------|-----------|------------|-----------|------------|
| Erle      | 70,0     | I,5     | 25,6 fm   | 1,3 fm     | 10,3 fm   | 0,5 fm     |
| Fichte    | 20,0     | XXXII,0 | 6,4 fm    | 0,6 fm     | 2,6 fm    | 0,2 fm     |
| Bergahorn | 10,0     | I,5     | 2,3 fm    | 0,2 fm     | 0,9 fm    | 0,1 fm     |
|           | Summe:   |         | 34,3 fm   | 2,1 fm     | 13,7 fm   | 0,8 fm     |

Mischung: einzeln bis truppweise  
Schluss: licht geschlossen bis lückig; truppweise dichter

starke Pflegerückstände; viel Totholz; bei Erle häufig Stockausschlag;



**Waldort:** FINr. 1153, Gemarkung Zenting, Bestand Nr. 2

Fläche: 0,2473 ha

---

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**

sonstige Fläche

Streuobstwiese; Bäume häufig abgebrochen, abgestorben bzw. absterbend; keine Pflegemaßnahmen erkennbar; Brachland; im Nordosten (östlich Weg) kleine Grünlandfläche;



**Waldort:** FINr. 1153, Gemarkung Zenting, Bestand Nr. 3

**Fläche:** 0,0229 ha

---

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**

Nichtholzboden

Weg;



**ZUSAMMENFASSUNG UND ERGEBNISSE**

**Maßnahme:** Zwangsversteigerungsverfahren AG Passau – Az. 804 K 35/22

**Gesamtvorrat:** **285 Erntefestmeter ohne Rinde (Efm o.R.)**  
das sind rd. 270 Efm o.R. je ha

**Gesamtzuwachs:** **13 Efm o.R. im Jahr**  
das sind rd. 12,3 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 | Summe      |
|----------------|------|-----------|------------|-------|--------|---------|------------|
| Ahorn          |      |           | 4          |       |        |         | 4          |
| Bergahorn      |      | 1         |            |       |        |         | 1          |
| Birke          |      |           | 8          |       |        |         | 8          |
| Erle           |      | 10        | 8          |       |        |         | 18         |
| Esche          |      |           | 6          |       |        |         | 6          |
| Fichte         |      | 2         | 245        |       |        |         | 247        |
| <b>Summen:</b> |      | <b>13</b> | <b>272</b> |       |        |         | <b>285</b> |

## 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. **Vollklappung** bedeutet, dass diese Daten durch Messung ermittelt wurden.
6. **Sortimente:** Einteilung zu verkaufenden Holzes nach Verwertungsart, Länge, Durchmesserbereichen und Qualität. Die Abkürzungen bedeuten:

| Sortiment   |                | Stärkeklassen | Mittendurchmesser ohne Rinde |
|-------------|----------------|---------------|------------------------------|
| BH          | Brennholz      | L1a           | 10 bis 14 cm                 |
| IS Papier   | Papierholz     | L1b           | 15 bis 19 cm                 |
| Abs.        | Abschnitte     | L2a           | 20 bis 24 cm                 |
| St.holz lg. | Stammholz lang | L2b           | 25 bis 29 cm                 |
|             |                | L3a           | 30 bis 34 cm                 |
|             |                | L3b           | 35 bis 39 cm                 |
|             |                | L4+           | ab 40 cm                     |
7. **Waldort** (bzw. Bestand): Kleinste einzeln bewirtschaftete Einheit eines Waldes. Gekennzeichnet durch Eigentümer, Gemarkung und Bestandsnummer des Waldortes. Die gleiche Bestandsnummer finden Sie auf der beiliegenden Karte wieder.
8. **Zuwachs** Angabe des jährlichen Zuwachs pro Hektar bzw. auf der Bestandsfläche.

Bewertungsobjekte FINrn. 1147/3, 1147/4 und 1153, Gmkg. Zenting  
 Stichtag: 20.02.2023

| Zu-/Absch.                                 | Gmkg. Zenting |            |                      |            |             |            |      |
|--|---------------|------------|----------------------|------------|-------------|------------|------|
|  | FINrn. 1147/3 |            | 1147/4               |            | 1153        |            |      |
| Nutzungsart                                | W             | GL/unk.Fl. | W                    | GL/unk.Fl. | W           | GL/unk.Fl. | Weg  |
| Anteilfläche (m²)                          | 2290          | 4020       | 4274                 | 876        | 4008        | 2473       | 229  |
| WZ-angepasster Bodenpreis                  | 1,00          | 1,30       | 1,00                 | 1,30       | 1,00        | 1,30       | 1,30 |
| <b>Neigung</b>                             |               |            |                      |            |             |            |      |
| <b>Boden/Block/Fels/Nassboden</b>          |               |            |                      |            | -10         |            |      |
| <b>Anbindung, Lage zum Verkehrsnetz</b>    | 5             | 5          | 5                    | 5          | 5           | 5          |      |
| <b>Ertrag, derzeitige Nutzung</b>          |               | -10        |                      | -10        |             | -10        |      |
| <b>Erschließung</b>                        | -5            |            | -5                   |            | -10         |            |      |
| <b>Form/Zuschnitt</b>                      |               |            |                      |            |             |            |      |
| <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 (%)                           | 0             | -5         | 0                    | -5         | -15         | -5         | 0    |
| Durchschnittspreis (EUR)                   | 1,00          | 1,30       | 1,00                 | 1,30       | 1,00        | 1,30       | 1,30 |
| Zu-/Abschlag (EUR)                         | 0,00          | -0,07      | 0,00                 | -0,07      | -0,15       | -0,07      | 0,00 |
| <b>Bodenpreis Teilfläche (EUR pro m²)</b>  | 1,00          | 1,24       | 1,00                 | 1,24       | 0,85        | 1,24       | 1,30 |
| <b>Bodenpreis Teilfläche (EUR)</b>         | 2290          | 4985       | 4274                 | 1086       | 3407        | 3067       | 298  |
| <b>Bodenpreis FINr. (EUR)</b>              | <b>7275</b>   |            | <b>5360</b>          |            | <b>6771</b> |            |      |
| <b>Bodenpreis FINr. pro m² (EUR/m²)</b>    | <b>1,15</b>   |            | <b>1,04</b>          |            | <b>1,01</b> |            |      |
| <b>Bodenpreis gesamt</b>                   | <b>19406</b>  |            |                      |            |             |            |      |
| <b>Fläche FINr. (m²)</b>                   | 6310          |            | 5150                 |            | 6710        |            |      |
| <b>Gesamtfläche (m²)</b>                   | <b>18170</b>  |            | <b>18170 m²</b>      |            |             |            |      |
| Wald (m²)                                  | 10572         |            | 9.971,00 EUR         |            |             |            |      |
| Grünland/unkultivierte Fläche (m²)         | 7369          |            | 9.138,00 EUR         |            |             |            |      |
| Weg  | 229           |            | 298,00 EUR           |            |             |            |      |
| <b>Summe</b>                               | <b>18170</b>  |            | <b>19.407,00 EUR</b> |            |             |            |      |

**Abkürzungen:**

W Wald  
 GL Grünland  
 Unk. Fl. unkultivierte Fläche