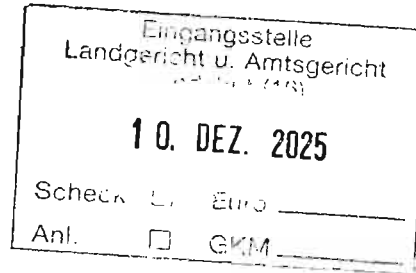




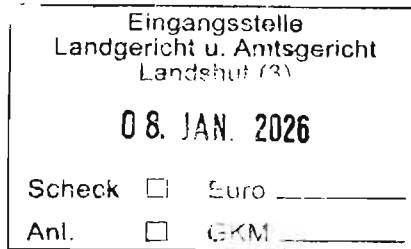
Architekt J.- P. WEBER • Allersdorf 26 • 94262 Kollnburg

Amtsgericht Landshut
- Abt. f. Zwangsversteigerungssachen -

Maximilianstrasse 22
84 028 Landshut



14.11.2025



Ihr Aktenzeichen : **1K 31/25**
Mein Aktenzeichen : 25 - 04 / 1072

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB des
unbelasteten Grundstückes

Fl.Nr. 1709 – Gemarkung Hofdorf
Klausen 1 / 84 152 Mengkofen



Der Verkehrswert ermittelt sich zum **05.06.2025**
-nach äusserem Augenschein- mit

Verkehrswert bebaute Teilfläche	:	409.000 €
Zeitwert bewegliche Gegenstände	:	0 €
Verkehrswert anteilige Waldflächen	:	38.000 €
Verkehrswert insgesamt	:	447.000 €

Dieses Gutachten umfasst 50 Seiten, einschliesslich 5 Anlagen und 6 Bildtafeln.

Das anhängende Gutachten des Sachverständigen K.-H. Hellinger vom 05.12.2025 umfasst insgesamt 71 Seiten und 36 Anlagen.

2. Fertigung



Zusammenstellung wesentlicher Daten

1	Bewertungsobjekt	Teilfläche von Fl.Nr. 1709 - Gemarkung Hofdorf: Bebaute Grundstücksteilfläche in Aussenbereichslage in der Gemeinde Mengkofen im Landkreis Dingolfing / Landau, bebaut mit/genutzt als: <ul style="list-style-type: none">• Wohngebäude Haus 1 mit insgesamt 6 Arbeiterappartements auf 2 Geschossebenen, E+D, voll unterkellert, DG voll ausgebaut, Bj. ca. 1950 (Grundbausubstanz), Massivbau, in 1980 vollständig umgebaut und modernisiert, Ausstattungsstandard 1980, Massivdecken, Sattel- und Krüppelwalmdach, Pfannendeckung• Wohngebäude Haus 2 mit 1 Wohnung, eingeschossig, Holz- und Massivbau mit Altbausubstanz aus 1952 (früheres Nebengebäude) Ausbau zum Einfamilienwohnhaus seit 2003, Satteldach, Profilblechdeckung• Wohngebäude Haus 3 mit insgesamt 4 Arbeiterappartements auf 2 Geschossebenen, E+D, voll unterkellert, DG voll ausgebaut, Bj. ca. 1990 (frühere Wagenremise), Massivbau, in 1995 zu 7 Appartements ausgebaut, ab 2003 EG zu Garage und Lagerräumen umgenutzt, Ausstattungsstandard 1995, Satteldach, Pfannendeckung• grossflächig vorhandenen Zufahrts- und Umfahrungsflächen mit Betonpflasterbelägen• Gartenlandflächen um Gebäude (Lichtung), provisorischer Holzschuppen im Nordwesten
2	Bewertungsobjekt	Teilfläche von Fl.Nr. 1709 - Gemarkung Hofdorf: Wald Zwei bewaldete Grundstücksteilflächen im Nordwesten und Südosten in der Gemeinde Mengkofen im Landkreis Dingolfing / Landau

Wertermittlungsstichtag		05.06.2025
Ortstermin/Qualitätsstichtag	bebaute Fläche	05.06.2025
Ortstermin/Qualitätsstichtag	2 Waldflächen	18.09.2025
Abschluss der Recherchen		24.11.2025



noch Zusammenstellung wesentlicher Daten:

Teilfläche von Fl.Nr. 1709 - Gemarkung Hofdorf:			5.957 m²
Nutzung Gebäude/Baujahr	Haus 1		1950/1980
	Haus 2		1952/2003
	Haus 3		1990/1995
Wohnnutzfläche - 6 App.	Haus 1	m ²	ca. 144,0
	Haus 2	m ²	ca. 75,0
Wohnfläche geschätzt	Haus 3	m ²	ca. 75,0
Wohnnutzfläche - 4 App.	Haus 3	m ²	ca. 75,0
Nutzfläche EG	Haus 3	m ²	ca. 69,0
Bruttogrundfläche	Haus 1	m ²	422,6
	Haus 2	m ²	90,9
	Haus 3	m ²	209,1
Bruttorauminhalte	Haus 1	m ³	1.140
	Haus 2	m ³	193
	Haus 3	m ³	611
Grundstücksgrösse		m ²	5.957
Bodenwert relativ, incl. anrechenbaren Erschliessungskosten		€/m ²	47,10 / 12,80
Bodenwert absolut		€	144.800
1	Baumängel + Schäden + Ausbaurückstände	€	32.000
	Zeitwert Besondere Bauteile	€	6.000
	Zeitwert Aussenanlagen	€	33.500
	Marktangepasster Sachwert	€	501.000
	Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	-121.000
	Sachwert als vorläufiger Verkehrswert	€	380.000
	Vorläufiger Ertragswert	€	535.500
	Abschlag wegen objektspezifischer Grundstücksmerkmale	€	-52.775
	Ertragswert als vorläufiger Verkehrswert	€	482.700
	aus Sach- und Ertragswert abgeleiteter Verkehrswert	€	431.000
	Abschlag wegen Bewertung nach äusserem Augenschein	€	-21.550
	Verkehrswert nach äusserem Augenschein	€	409.000
	Zeitwert der beweglichen Gegenstände	€	0

Teilfläche von Fl.Nr. 1709 - Gemarkung Hofdorf:			4.600 m²
Nutzung	Waldfläche mit 2 Teilflächen		
Grundstücksgrösse		m ²	4.600
2	Bodenwert relativ, ohne Bestockung	€/m ²	6,83
	Bodenwert Teilflächen Wald - absolut	€	31.423
	Wert des Holzbestandes	€	6.583
	aus Bodenwert+Wertdes Holzbestandes abgeleit. Verkehrswert	€	38.000

Verkehrswert zu 1 + 2 insgesamt	€	447.000
--	----------	----------------

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wesentlicher Daten	2	
Inhaltsverzeichnis	4	
1 Vorbemerkungen		Verwendete Abkürzungen:
1.1 Auftraggeber	5	Allgemein :
1.2 Gutachtenszweck	5	Fl.Nr. = Flurstücknummer
1.3 Bewertungsobjekt / Aufgliederung der Bewertungen	5	BBPL = Bebauungsplan
1.4 Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag	5	FLNPL = Flächennutzungsplan
1.5 Wertermittlungsstichtag	5	BauNVO = Baunutzverordnung
1.6 Unterlagen	6	BauGB = Baugesetzbuch
1.7 Gebäudegliederung / Nutzer	6	ebp = erschliessungsbeitragspflichtig
		ebf = erschliessungsbeitragsfrei
		z.Zt. = zur Zeit
		tlw. = teilweise
		n.A. = nach Angabe
2 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes		Zu Baubeschreibungen
Teilfläche Fl.Nr. 1709 - Gemarkung Hofdorf		Whs = Wohnhaus
2.1 Grundstücksmerkmale		KG = Kellergeschoss
2.1.1 Rechtliche Merkmale	7	EG = Erdgeschoss
2.1.2 Lagemerkmale / Grundstücksbeschreibung	10	OG = Obergeschoss
2.2 Gebäudemerkmal / Gebäudebeschreibung		DG = Dachgeschoss
2.2.1 Allgemeines	13	TH = Treppenhaus
2.2.2 Haus 1	13	HWR = Hauswirtschaftsraum
2.2.3 Haus 2	15	Flez = Hausflur
2.2.4 Haus 3	16	kW = Kilowatt
2.2.5 Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände	18	HWC = Hänge-WC
2.2.6 Besondere Bauteile	19	BW = Badewanne
2.3 Nutzungsperspektive	19	HWB = Handwaschbecken
2.4 Aussenanlagen	20	WT = Waschtisch
		EHM = Einhebelmischer
		ZGA = Zweigriffarmatur
		DFF = Dachliegefenster
		a. P. = auf Putz
		u. P. = unter Putz
		WW = Warmwasser
		KW = Kaltwasser
		WSG = Wärmeschutzverglas.
		BT = Bauteil
		Stb. = Stahlbeton
		APL = Arbeitsplatte
		WD = Wärmedämmung
		MW = Mauerwerk
		LM = Leichtmetall
		WM = Waschmaschine
		DN = Dachneigung
		Gk = Gipskarton
		TW = Trennwand
		N+F = Nut- und Feder
		GH = Geschosshöhe
		PSK = Parallel-Schiebe-Kipp - Tür
		SiGla = Sicherheitsglas
3 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes		
Teilfläche Fl.Nr. 1709 - Gemarkung Hofdorf		
3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl	21	
3.2 Bodenwert	22	
3.3 Sachwert	24	
3.4 Ertragswert	30	
3.5 Definition / Ableitung - Verkehrswert	34	
3.6 Bewegliche Gegenstände	35	
3.7 Äusserer Augenschein	36	
3.8 Verkehrswert	37	
3.9 Grundbuchrechtliche Belastungen	38	
Anlagen		
1 Auszug Landkarte / Ortsplan Mengkofen	40	
2 Lageplan M ≈1:1000	41	
3 Luftbild	42	
4 Übersicht Bebauung	43	
5 Berechnung BGF und BRI	44	
Bildtafeln	45 - 50	
Anhang Gutachten des Forstsachverständigen K.-H. Hellinger, Julbach vom 05.12.2025 Seiten 1 – 71 + 34 Anlagen		

1 Vorbemerkungen

- 1.1 **Auftraggeber/Az** : Amtsgericht Landshut
- Abt. für Zwangsversteigerungssachen -
Maximilianstr. 22, 84 028 Landshut
Az: **1K 31/25**
- 1.2 **Gutachtenzweck** : Das Gutachten wurde zur Wertfindung im Rahmen des eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahrens beauftragt.
- 1.3 **Bewertungsobjekt / Aufgliederung der Bewertung** : zu bewerten ist:
Bebautes Grundstück in Aussenbereichslage, nahe dem Kleinort Klausen, in der Gemeinde Mengkofen.
Die Bewertung wird aufgeteilt in
- den bebauten Grundstücksanteil
Gutachten J.-P. Weber, Kollnburg, und
 - den bewaldeten Grundstücksanteilen
Gutachten K.-H. Hellinger, Julbach im Anhang

Dieses Gutachten bewertet:

Teilfläche von Fl.Nr. 1709 - Gemarkung Hofdorf:

Bebaute Grundstücksteilfläche in Aussenbereichslage in der Gemeinde Mengkofen im Landkreis Dingolfing / Landau, bebaut mit/genutzt als:

- Wohngebäude **Haus 1** mit insgesamt 6 Arbeiterappartements auf 2 Geschossebenen, E+D, voll unterkellert, DG voll ausgebaut, Bj. ca. 1950 (Grundbausubstanz), Massivbau, in 1980 vollständig umgebaut und modernisiert, Ausstattungsstandard 1980, Massivdecken, Sattel- und Krüppelwalmdach, Pfannendeckung
- Wohngebäude **Haus 2** mit 1 Wohnung, eingeschossig, Holz- und Massivbau mit Altbausubstanz aus 1952 (früheres Nebengebäude) Ausbau zum Einfamilienwohnhaus seit 2003, Satteldach, Profilblechdeckung
- Wohngebäude **Haus 3** mit insgesamt 4 Arbeiterappartements auf 2 Geschossebenen, E+D, voll unterkellert, DG voll ausgebaut, Bj. ca. 1990 (frühere Wagenremise), Massivbau, in 1995 zu 7 Appartements ausgebaut, ab 2003 EG zu Garage und Lagerräumen umgenutzt, Ausstattungsstandard 1995, Satteldach, Pfannendeckung
- grossflächig vorhandenen Zufahrts- und Umfahrungsflächen mit Betonpflasterbelägen
- Gartenlandflächen um Gebäude (Lichtung), provisorischer Holzschuppen im Nordwesten

- 1.4 **Ortsbesichtigung / Qualitätsstichtag** : Die Ortsbesichtigung fand am 05.06.2025 im Beisein des Eigentümers statt. Die Gebäude und die Freiflächen konnten nur von aussen eingesehen werden.
- Der Qualitätsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung und zugleich der Wertermittlungsstichtag.
- 1.5 **Wertermittlungsstichtag** : **05.06.2025**
Ende der Recherchen: 24.11.2025 (WZV Mallersdorf)



1.6 Unterlagen

- : Mit dem Gutachtauftrag wurden folgende Unterlagen übergeben:
- Grundbuchabschrift : vom 31.03.2025
 - Auszug Liegenschaftskataster : vom 07.03.2025
- Es wurden zusätzlich folgende Unterlagen angefordert, bzw. Informationen eingeholt:
- Lageplan M 1:1000 : vom 28.04.2025
 - Auszug Liegenschaftskataster : vom 28.04.2025
 - Kaufpreisauskünfte des Gutachterausschusses
Landkreis Dingolfing - Landau : vom 06.06.2025
 - Auskünfte Gemeinde Mengkofen : vom 29.04.2025
 - Auskunft WZV Mallersdorf : vom 24.11.2025
 - Kopien Urkunden 931/2001 + 667/2003
+ 2680/2003 Notariat Dingolfing
 - Auszüge aus Eingabeplänen : aus 1979 + 1990
 - Örtliches Aufmass aussen : vom 05.06.2025

1.7 Gebäudegliederung / Nutzer

- : Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Anwesen wie folgt bebaut und genutzt:

Haus 1 : Wohngebäude mit
4 Arbeiter-Appartements im DG
2 Arbeiter-Appartements im EG

Haus 2 : Einfamilienwohnhaus – vom Eigentümer bewohnt

Haus 3 : Wohngebäude mit
Garage / Lager im EG - vom Eigentümer genutzt
4 Arbeiter-Appartements im DG

Alle 10 Arbeiterwohnappartements werden an Werkarbeiter der umliegenden Automobilhersteller- und Zulieferfirmen zeitweise vermietet.



2 Beschreibung und Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstückes Teilfläche Fl.Nr. 1709 - Gemarkung Hofdorf

2.1 Grundstücksmerkmale

2.1.1 Rechtliche Wertmerkmale

Grundbuchangaben:

Das Grundstück ist eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichtes Landau a. d. Isar von Hofdorf, Band 30, Blatt 1086.

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr	2
Gemarkung	Hofdorf
Flurst.	1709
Wirtschaftsart und Lage	Klausen 1, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche
Grösse	10.557 m ²

Erste Abteilung:

lfd. Nr. / Eigentümer

Angaben über Eigentümer entfallen Zwangsversteigerungsverfahren.

Zweite Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV

lfd. Nr.

Lasten und Beschränkungen

zu lfd. Nr. im BV

lfd. Nr.

Lasten und Beschränkungen

zu lfd. Nr. im BV

lfd. Nr.

Lasten und Beschränkungen

zu lfd. Nr. im BV

lfd. Nr.

Lasten und Beschränkungen

Dritte Abteilung:

zu lfd. Nr. im BV

Hypotheken, Grundschulden,
Rentenschulden

2

Angaben zu Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden entfallen im Zwangsvollstreckungsverfahren.

Katasterangaben:

Im Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landau a.d. Isar ist das Grundstück wie folgt definiert:

Fl.Nr.	:	1709
Gemarkung	:	Hofdorf
Lage	:	Klausen 1
Fläche	:	10.557 m ²
Tatsächliche Nutzung	:	6.139 m ² Forstwirtschaftsfläche 4.418 m ² Wohnbaufläche
Bodenschätzung	:	Flurstück nicht geschätzt
Eigentümer	:	wie Grundbuch, Abt. I

Anmerkung: Die tatsächlichen Nutzungsflächen weichen von den Katasterangaben ab.
Nach den Feststellungen der Sachverständigen sind folgende Nutzbereiche vorhanden:

5.957 m² bebaute Fläche + Gartenlandflächen

4.600 m² Waldfläche (Gutachten K.-H. Hellinger, Julbach im Anhang)

Planrechtlicher Zustand und Grundstücksqualität:**Bauleitplanung:**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Mengkofen ist der Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als Waldfläche mit bestehender Bebauung eingetragen. Die gesamte Waldfläche ist als „Schloßötz“ bezeichnet. Das Grundstück liegt demnach im unbeplanten Aussenbereich. Einbeziehungs-, Aussenbereichs- oder Ortsabrundungssatzungen liegen nicht vor.

Das Grundstück liegt damit im Aussenbereich im Sinne des § 35 BauGB¹ - Bauen im Aussenbereich -. Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück richtet sich nach der Tatsache, ob für das Gesamtanwesen eine Privilegierung im Sinne des vorgenannten Paragraphen, z.B. als land- oder forstwirtschaftlich genutztes Anwesen, vorliegt. Dies wird im Einzelfall geprüft.

Eine weitere bauliche Nutzung, ausser eventuell der privilegierten Nutzung aus der Forstwirtschaft, ist nicht gegeben.

Die bestehenden Gebäude geniessen Bestandsschutz. Sie können nur nach eingehender bauordnungsrechtlicher Prüfung durch zahlreiche Fachstellen geändert, ergänzt oder beseitigt werden.

Erschliessungszustand / -beiträge:

Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Mengkofen und des Abwasserzweckverbandes Mallersdorf wurden alle bisher angefallenen und erhobenen Erschliessungs- und Verbesserungsbeiträge nach BauGB und KAG² (Wasser und Kanal) entrichtet. Es stellt sich folgender Erschliessungszustand für das Gesamtgrundstück dar:

- Strassenerschliessung: das Grundstück wird von der Gemeindeverbindungsstrasse mit der Bezeichnung -Klausenweg- erschlossen. Erschliessungsbeiträge wurden dazu bisher nicht erhoben.
- Kanalerschliessung : das Grundstück ist an das Abwasserkanalnetz der Gemeinde Mengkofen angeschlossen. Alle Anschlussbeiträge dazu wurden entrichtet. Absolute Zahlen zu den Beiträgen konnten nicht erreicht werden.

¹ BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020

² KAG - Kommunalabgabengesetz

noch Erschliessung:

Wassererschliessung : nach der nachgereichten Angabe des Zweckverbandes zur Wasserversorgung des Kleinen und des Grossen Laabertales, Mallersdorf ist das Anwesen an das überörtliche Versorgungsnetz angeschlossen. Es können, bezogen auf die Geschossfläche 294,65 m² und auf die Grundstücksfläche von 1.847 m² als abgegolten angesehen werden.

Das Grundstück ist demnach technisch voll erschlossen und erschliessungsbeitragsfrei (ebf).

Folgende Grundstücksqualität ist festzustellen:

Bebautes Grundstück in Aussenbereichslage, in voll erschlossenem Zustand.

Baugenehmigungen:

Von der Gemeindeverwaltung Mengkofen wurden die vorliegenden Baugenehmigungsvorgänge mitgeteilt. Dies sind

- Änderung und Renovierung am best. Wohnhaus u. Andachtskapelle vom 17.10.1979
- Errichten einer Wagenremise vom 26.03.1990
- Neubau eines Ersatzbaues vom 07.12.1998 – die Baugenehmigung wurde 1998 und 2002 verlängert
- Einbau eines Heizöltanks vom 09.10.1995

Der Änderungsplan von 1979 stellt den Bauzustand beim Haus 1 dar. Ein Bauplan zur Reduzierung des ehemaligen Nebengebäudes und der Ausbau zu einem Wohnhaus zum Haus 2 liegt nicht vor. Die Wagenremise (Haus 3) wurde nach Angabe des Eigentümers im Jahr 1995 zu dem Arbeiterwohnhaus mit 7 Apartments ausgebaut. Ab 2003 wurden die 3 Apartments im EG zur Garage und einem Lagerraum rückgebaut. Die Heizung mit einem Öllagertank sind dort ebenfalls untergebracht. Zu den Änderungen in diesem Gebäudebereich liegen ebenfalls keine Baugenehmigungsunterlagen vor.

Die Bewertung unterstellt die Genehmigungsfähigkeit aller vorhandenen Gebäude.

Denkmalschutz:

Entsprechend den allgemein zugänglichen Informationen ist die direkt an das Anwesen angeschlossene Wallfahrtskapelle St. Redemptor als Einzeldenkmal in der Denkmalliste geführt (D-2.-79-127-49).

Um die Kapelle ist ein grösserer Bereich als Bodendenkmal kartiert (D-2-7240-0256).

Dieser ist beschrieben mit: *„Untertägige Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche St. Redemptor mit zugehöriger, abgegangener Klausen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen“*

Einflüsse auf das Bewertungsgrundstück können aus diesen Denkmalschutzeintragungen angenommen werden.

Altlasten:

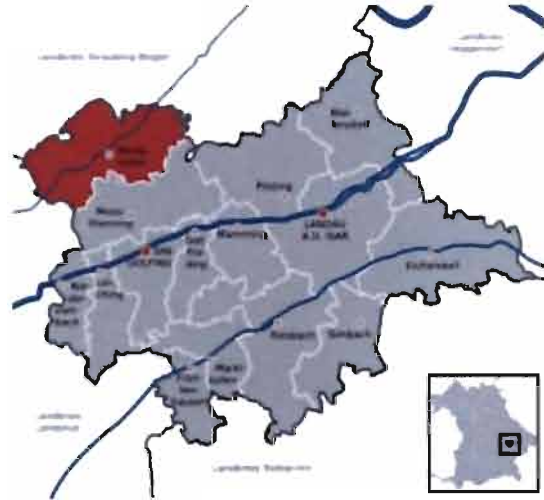
Entsprechend den allgemein zugänglichen Informationen sind keine bekannten Altlasten im Bereich des Bewertungsgrundstückes kartiert.

2.1.2 Lagemerkmale

Ort:

Die Gemeinde Mengkofen ist die nord-westlichste Gemeinde im Landkreis Dingolfing-Landau. In den Gebietsreformen von 1971 bis 1978 wurden insgesamt 9 ehemalige Kleingemeinden zusammengefasst. Mit dem Zusammenschluss sind 5 Gemarkungen im neuen Gemeindegebiet entstanden. Der Hauptort Mengkofen wird von der Aitrach durchquert. Urkundlich ist der Ort Mengkofen ab dem 13. Jahrhundert erwähnt.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich auf der ca. 1 km von Mengkofen entfernten bewaldeten Hügelkuppe (454 m ü.N.N.) mit der Bezeichnung -Klausen-. In der Waldlichtung steht die Wallfahrtskapelle „St. Redemptor“. Das Bewertungsgrundstück ist Teil der Waldkuppe.



Verkehrslage:

Der Ort Mengkofen ist mit der Staatsstrasse 2111 Dingolfing - Straubing und dem Anschluss an die Staatsstrasse St 2328 in Richtung Ergolding verkehrstechnisch überörtlich angebunden. In ca. 5 km Entfernung besteht in Dingolfing Anschluss an die Autobahn A92 Deggendorf - München. Bahnanschluss besteht in Dingolfing (ca. 7 km) zur Bahnlinie Plattling - Landshut.

Das Bewertungsgrundstück liegt direkt nordöstlich an der Gemeindeverbindungsstrasse mit der Bezeichnung -Klausenweg-. Die Strasse führt als schmaler Weg weiter in Richtung Obertunding.

Struktur:

Die Umgebung des Ortes Mengkofen ist gegendüblich nachwievor von der Landwirtschaft im Aitrachtal geprägt. In Mengkofen und den angeschlossenen Orten sind einige mittelständische und kleinere Handwerksbetriebe angesiedelt. Ein grosser wirtschaftlicher Einfluss auf die Region besteht aus der Autoindustrie im nahen Dingolfing mit den zahlreichen kleineren Zulieferbetrieben in der umliegenden Region.

In Mengkofen sind alle Infrastruktureinrichtungen vorhanden, die einen zeitgemässen Lebensstandard gewährleisten.

Gemeindedaten:

Gemeinde Mengkofen	2016	2018	2022
Einwohner	6.053	6.117	6.063
Bestand an Wohngebäuden	1.848	1.869	1.951
Wohnungsbestand insgesamt	2.407	2.442	2.581
Wohnungsbestand mit 3 oder 4 Räumen	529	545	592

Quelle : Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München



Demographischer Entwicklungszustand:

Örtliche demographische Erhebungen sind für die Gemeinde Mengkofen erst seit wenigen Jahren vorhanden. Die Bevölkerungsprognosen bis 2039 zeigen, entgegen dem allgemeinen Trend im südostbayerischen Raum, positive Vorzeichen auf. Eine mässige Überalterung ist in den nächsten Jahren zu erwarten. Die Region um Mengkofen zählt mittelfristig zu den strukturstärkeren Regionen in Südbayern. Die allgemeine Kaufkraft in der Region ist gut.

Demographische Entwicklung / Bevölkerungspotenzial - Gemeinde Mengkofen

Bevölkerung insgesamt	2019	6.035
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029	6.200
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039	6.300
Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in %		
unter 3-jährige		-19,8
3 - bis unter 6-jährige		-7,2
6 - bis unter 10-jährige		-1,0
10 - bis unter 16-jährige		7,2
16 - bis unter 19-jährige		15,6
60 - bis unter 75-jährige		24,9
75-Jährige oder Ältere		90,7
Durchschnittsalter in Jahren	2019	43,1
	2039	46,9
Jugendquotient	2019	28,4
(Anzahl 0 - 19-Jährige / 100 Pers im Alter von 20 - 64 Jahren)	2039	32,3
Altenquotient	2019	26,0
(Anzahl 65-Jährige und Ältere / 100 Pers. Alter von 20 - 64 Jahren)	2039	51,2
Gesamtquotient		
(Summe von Jugend- und Altenquotient = Anzahl Pers. im nicht	2019	54,3
erwerbsfähigen Alter / 100 Pers. im erwerbsfähigen Alter)	2039	83,4
Billetter-Mass		
(Differenz der jungen (0-15 Jahre) zur älteren (50 Jahre und älter)	2019	-0,7
Bevölkerung bezogen auf mittlere (15-50 Jahre) Bevölkerung)	2039	-0,9

Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarb.-Demographie-Spiegel für Bayern-Stand: 08/2021

Lagequalität:

Mit seiner Alleinlage in Ortsnähe stellt das Anwesen Klausen 1 ein bevorzugtes Wohngrundstück dar. Aufgrund der Grösse des Grundstückes sind auch andere Nutzungen denkbar. Eingeschränkt werden diese positiven Merkmale nur mit der umliegenden hohen Bewaldung.

Vorhandene Wertmerkmale:

Grundstückslage	<ul style="list-style-type: none">- Aussenbereichslage in Ortsnähe- grosses Grundstück mit Waldanteilen und grosser Lichtung- leicht nach Nordwesten abfallendes Gelände
Grundstücksbebauung	<ul style="list-style-type: none">- Haus 1 : Wohngebäude E + D, voll unterkellert, DG voll a ausgebaut, angebauter Freisitz- Haus 2: Wohnhaus eingeschossig mit grossem Terrassenbereich- Haus 3: Wohngebäude, E + D, nicht unterkellert, DG voll ausgebaut- grossflächige befestigte Zufahrts- und Umfahrungsflächen- Wiesenflächen um die Gebäude mit provisorischem Holzschuppen – Gartenlandfläche- Waldflächen im Nordwesten und Südosten (gesonderte Bewertung) → siehe auch Anlagen 2 + 3 !
Bebauung/Nutzung der Umgebung	<ul style="list-style-type: none">- Wallfahrtskapelle westlich von Haus 1, eng abgemarkt- Waldflächen nach Süden Osten und Norden anschliessend- grossflächige Grünland- und Ackerflächen nach Südosten anschliessend- Gemeindeverbindungsstrasse entlang Südwestgrenze verlaufend
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none">- Zufahrten und Zugang aus Südwesten vom Klausenweg- Anschluss an das gemeindliches Kanalnetz- Anschluss an das überörtliche Trinkwassernetz- Anschluss an das überörtliche Stromversorgungsnetz

Grundstücksbeschreibung:

Das zu bewertende Grundstück hat fast einen rechteckigen, in Nordwest-Südost-Richtung langgezogenen Grundrisszuschnitt. Das Urgelände fällt leicht nach Nordwesten ab. Die nordwestlichen und der südöstlichen Bereiche des Grundstückes sind bewaldet (4.600 m² Waldfläche werden separat bewertet). Der mittige Bereich des Bewertungsgrundstückes stellt eine Lichtung dar, in der die 3 Gebäude platziert sind. Das kleine Grundstück, auf dem die Wallfahrtskapelle aufsteht (Fl.Nr. 1709/1), wurde eng aus dem Bewertungsgrundstück abgemarkt.

Die Umfeldflächen um die Gebäude sind grossflächig befestigt. Im Nordwestrand der Lichtung steht ein provisorisch hergestellter Holzlagerschuppen. Soweit einsehbar ist das Grundstück nur teilweise eingezäunt.

Die max. Grundstücksabmessungen sind:

NO – SW – Richtung : ca. 71 m
NW– SO – Richtung : ca. 167 m

Grundstücksgrösse : 10.557 m² laut Liegenschaftskataster und Grundbuch
davon 4.600 m² Waldfläche

→ siehe Anlagen 2 + 3 + Bilder 1 - 17 !

2.2 Gebäudemerkmale / Gebäudebeschreibung

2.2.1 Allgemeines

Aus den erreichbaren Informationsquellen konnte abgeleitet werden, dass die frühere Bebauung mit einer Klausen mit Kapelle durch weitere Gebäude ergänzt, bzw. neubebaut wurde. Nach Angabe des jetzigen Eigentümers wurde das Haus 1 als Wohngebäude etwa im Jahr 1980 errichtet und bezogen. Der Zeitpunkt der späteren Umnutzung zu 6 Arbeiterappartements in den beiden Geschossen ist nicht bekannt. Von aussen betrachtet ist der ursprüngliche Ausstattungsstandard um 1980 ablesbar.

In einem Tauschvertrag aus dem Jahr 2003 wurde die Grundstücksfläche, auf dem die Wallfahrtskapelle steht (103 m²) abgemarkt und gegen eine andere Grundstücksfläche der Katholischen Pfarrkirchenstiftung Mengkofen eingetauscht.

2.2.2 Haus 1

Das Wohngebäude ist laut den späteren Umbauplänen zweigeschossig mit voller Unterkellerung in Massivbauweise errichtet. Das Gebäude ist mit einem Satteldach über dem querstehenden TH-Anbau und einem Krüppelwalmdach über dem grösseren Hauptgebäude überdacht. Der TH-Anbau war auch für die Erschliessung der früher geplanten Bebauung nordöstlich an die Kapelle vorgesehen, die jedoch bisher nicht ausgeführt wurde.

Im Erdgeschoss, wurde nach Angabe aus 4 Räumen zwei Arbeiterappartements ausgebaut. Diese sind vom TH-Querbaus aus zugänglich. Nach Nordosten ist eine grosse überdachte Pergolaterrasse angebaut,

Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss beherbergt nach Angabe insgesamt 4 Arbeiterappartements. An den beiden Giebelseiten sind den Appartements überdachte Kragbalkone vorangestellt. An der Nordostseite belichtet eine breite Schleppdachgaube die dahinterliegenden Räume.

Im Kellergeschoss sind Keller- und Technikräume vorhanden. Im TH-Querbau sind dazu noch Hausanschlussräume abgetrennt.

Instandhaltung:

Von aussen betrachtet, und entsprechend den erkennbar wenig bis gar nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen und aufgrund des 45 Jahre alten Ausbaustandards ist ein deutlicher Instandhaltungsrückstand anzunehmen.

Wärmeschutz:

Ein Energieausweis/-berechnung liegt für das Wohngebäude nicht vor. Die vorgefundene Bauweise lässt erkennen, dass die, auf dem vorhandenen Wärmeschutz des Gebäudes bezogenen Qualitätsmerkmale den allgemeinen Vorgaben zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes (WSCHV 77) entsprochen hat. Für eine künftige Nutzung mit üblichem Heizkomfort und zeitgemässen Energieverbrauch ist daraus ein starkes Defizit erkennbar.

Schallschutz:

Ein Schallschutzkonzept liegt nicht vor. Schallschutzbezogene Einbauten konnten von aussen nicht festgestellt werden.

Brandschutz:

Ein Brandschutzkonzept liegt nicht vor. Brandschutzanforderungen bestehen seit der Grundstücksabtrennung des Kapellengrundstückes in Bezug auf Grenzbebauungen und dem Abstandsflächenrecht. Brandschutzbezogene Ausbildungen am Gesamtgebäude orientieren sich an der jeweiligen Nutzung. Wegen der nicht möglichen Innenbesichtigung können keine Angaben zu eventuell notwendigen Anforderungen an den baulichen Brandschutz gemacht werden.

Technische Daten Haus 1:

Geschosshöhen	:	KG	:	lt. Plan ca. 2,78 m
		EG	:	lt. Plan ca. 2,83 m
		DG	:	lt. Plan ca. 2,78 m
Nutzflächen Appart.	:	ca. 144,0 m ²		
Bruttogrundfläche	:	422,60 m ² - siehe Anlage 5		
Bruttorauminhalt	:	1.140 m ³ - siehe Anlage 5		
Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre - Massivbauweise		
Restnutzungsdauer	:	35 Jahre nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Gebäudealter		

Bauteilbeschreibung Haus 1:

Es können nur die Bauteile beschrieben werden, die aus den Feststellungen vor Ort stammen, bzw. entsprechend den Schilderungen des Eigentümers nachvollzogen werden können.

Aussenwände	Massivwände, beidseits verputzt, lt. Plan d= 36,5 cm roh nach Angabe Gasbetonsteine
Innenwände	n. A. Gasbetonsteinmauerwerk verputzt, d= ca. 11,5 – 24 cm
Geschossdecken	lt. Plan Massivdecken
Geschosstreppen	lt. Plan 2 x ¼-gewendelte Massivtreppen
Dachform-/konstr.	Satteldach / Krüppelwalmdach, lt. Plan mit 30° Dachneigung / Pfettendachstühle
Dachdeckung	Flachdachpfannendeckung, vermoost
Kamin/Kaminkopf	gemauert / VMZ mit Blechhaube
Blechteile	Kupferblech
Aussenputz	mineralischer Putz, gestrichen, Sockel abgesetzt, Renovierungsanstrich anstehend
Fensterelemente	Holzfenster mit Isolierverglasung, eine Dichtungsebene, dunkel-lasiert, abgewittert
Sonnenschutz	Wandeinbaurolladenkästen mit KS-Rolläden
Türen	Haustüre als Stocktüre, aufgedoppelt, stark abgewittert und verbraucht
Heizung	n. A. Öl-Zentralheizung mit WW-Bereitung Heizöl - Aussenerdtank mit 13.000 l – nicht eingesehen

→ siehe Bilder 1 - 9 und Anlage 5 !



2.2.3 Haus 2

Nach Angabe des Eigentümers wurde das frühere Nebengebäude zum Haus 1 ab 2003 rückgebaut und als Einfamilienwohnhaus erweitert und ausgebaut. Das Gebäude konnte ebenfalls nur von aussen begutachtet werden.

Die Gebäudehülle besteht nach Angabe aus dem mit Kalksandsteinmauerwerk (d= 11,5 cm) ausgefachten alten Holztragwerk des früheren Nebengebäudes. Ein Aussenputz wurde angebracht und eine neue Dachdeckung auf der alten Sparrenlage aufgelegt. Nach Nordwesten wurde eine grosse Terrasse mit umlaufender Gartenmauer angefügt.

Instandhaltung:

Von aussen betrachtet kann eine ausreichende Instandhaltung angenommen werden.

Wärmeschutz:

Ein Energieausweis/-berechnung liegt für das Wohngebäude nicht vor. Aufgrund der nicht möglichen Bauteilbegutachtung kann keine Aussage zum bestehenden Wärmeschutz des Wohngebäudes getroffen werden. Nach den wenigen geschilderten Bauteil-ausführungen kann für eine weitere Wohnnutzung mit üblichem Heizkomfort und zeitgemässen Energieverbrauch ein ist von zusätzlichen Aufwendungen für die Ertüchtigung der Gebäudehülle und der Haustechnik ausgegangen werden.

Schallschutz:

Ein Schallschutzkonzept liegt nicht vor. Schallschutzbezogene Einbauten konnten von aussen nicht festgestellt werden.

Brandschutz:

Ein Brandschutzkonzept liegt nicht vor. Brandschutzanforderungen sind aufgrund der Gebäudegrösse und -nutzung gering einzuschätzen.

Technische Daten Haus 2:

Bruttogrundfläche	:	90,90 m ² - siehe Anlage 5
Bruttorauminhalt	:	193 m ³ - siehe Anlage 5
Gesamtnutzungsdauer	:	60 Jahre - Leichtbaubauweise
Restnutzungsdauer	:	25 Jahre nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Gebäudealter

Bauteilbeschreibung Haus 2:

Es können nur die Bauteile beschrieben werden, die aus den Feststellungen vor Ort stammen, bzw. entsprechend den Schilderungen des Eigentümers nachvollzogen werden können.

Aussenwände	n. A. mit Kalksandsteinmauerwerk ausgefachtes altes Holztragwerk, d= ca. 14 cm , beidseits verputzt, WD ?
Dachform-/konstr.	asymmetrisches Satteldach / Pfettendachstuhl n. A. alt
Dachdeckung	Profilblechdeckung auf Holzschalung, auf Altdachstuhl
Blechteile	verzinktes bzw. beschichtetes Blech
Aussenputz	mineralischer Putz, gestrichen
Fensterelemente	KS-Fenster, weiss mit Isolierverglasung
Haustüre	KS/LM – Stocktüre, weiss mit Isolierverglasung
Heizung	n. A. Beheizung aus Zentralheizung in Haus 3

→ siehe Bilder 10 - 12 und Anlage 5 !

2.2.4 Haus 3

Entsprechend dem Eingabeplan aus 1990 wurde der Neubau einer Wagenremise (Einstellhalle) geplant. Die geplante hohe Halle wurde offensichtlich mit halbflächiger Zwischendecke ausgeführt. Später wurde eine Nutzungsänderung (leider ohne Datumsangabe) beantragt, die den Einbau von 7 Appartements vorgesehen hat. Diese Umnutzung wurde ausgeführt, aber nach dem Eigentümerwechsel ab dem Jahr 2003 im Erdgeschoss wieder rückgebaut.

Derzeit bestehen die 4 Arbeiterappartements im Dachgeschoss und ein Garagenraum im EG. Ob der EG – Raum neben dem Zugang zum Gebäude und um das Treppenhaus ebenfalls rückgebaut wurde, konnte nicht festgestellt werden.

Das Wohngebäude ist in Massivbauweise errichtet und mit einem breiten Satteldach überdeckt. Nach Angabe wurde im Jahr 2002 eine Öl-Zentralheizung mit WW-Bereitung im EG eingebaut und ein 1.000 l Heizöltank aufgestellt. Die Heizung versorgt auch das Haus 2.

Instandhaltung:

Von aussen betrachtet, und entsprechend den erkennbar wenig bis gar nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen und aufgrund des 35 Jahre alten Ausbaustandards ist ein deutlicher Instandhaltungsrückstand anzunehmen.

Wärmeschutz:

Ein Energieausweis/-berechnung liegt für das zum Wohngebäude umgebaute Nebengebäude nicht vor. Aufgrund der nicht möglichen Bauteilbegutachtung kann keine Aussage zum bestehenden Wärmeschutz des Wohnbereiches getroffen werden. Nach den wenigen geschilderten Bauteilausführungen kann für eine weitere Wohnnutzung mit üblichem Heizkomfort und zeitgemässen Energieverbrauch ein ist von zusätzlichen Aufwendungen für die Ertüchtigung der Gebäudehülle und der Haustechnik ausgegangen werden.

Schallschutz:

Ein Schallschutzkonzept liegt nicht vor. Schallschutzbezogene Einbauten konnten von aussen nicht festgestellt werden.

Brandschutz:

Ein Brandschutzkonzept liegt nicht vor. Brandschutzanforderungen sind aufgrund der Gebäudegrösse und -nutzung gering einzuschätzen.

Technische Daten Haus 3:

Geschosshöhen	:	EG	:	lt. Plan ca. 2,70 m
		DG	:	lt. Plan ca. 2,65 m
Nutzflächen 4 Appart. DG:	:	ca. 75,0 m ²		
Bruttogrundfläche	:	209,05 m ²	-	siehe Anlage 5
Bruttorauminhalt	:	611 m ³	-	siehe Anlage 5
Gesamtnutzungsdauer	:	80 Jahre	-	Massivbauweise
Restnutzungsdauer	:	45 Jahre		
				nach der Einschätzung vor Ort und entsprechend dem Gebäudealter

Bauteilbeschreibung Haus 3:

Es können nur die Bauteile beschrieben werden, die aus den Feststellungen vor Ort stammen, bzw. entsprechend den Schilderungen des Eigentümers nachvollzogen werden können.

Aussenwände	Massivwände, beidseits verputzt, lt. Plan d= 36,5 cm roh nach Angabe Gasbetonsteine
Innenwände	n. A. Gasbetonsteinmauerwerk verputzt, d= ca. 11,5 – 24 cm und Leichtbauwände
Geschossdecken	lt. Plan Massiv- und Holzbalkendecken
Geschosstreppe	lt. Plan ¼-gewendelte Massivtreppe
Dachform-/konstr.	Satteldach, lt. Plan mit 25° Dachneigung / Pfettendachstuhl
Dachdeckung	Flachdachpfannendeckung
Kamin/Kaminkopf	n. A. gemauert / Edelstahlblechrohraufsatz
Blechteile	Kupferblech
Aussenputz	mineralischer Putz, gestrichen, Renovierungsanstrich anstehend
Fensterelemente	KS-Fenster, weiss mit Isolierverglasung
Türen / Tor	KS-Haustüre als Stocktüre / Blechschiebetüre
Heizung	n. A. Öl-Zentralheizung mit WW-Bereitung, Bj. 2002, 1.000 l Heizöltank im EG die ZH versorgt n. A. auch Haus 2

→ siehe Bilder 13 - 14 und Anlage 5 !

2.2.5 Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände

Als **B a u m ä n g e l** sind Mängel an Gebäuden definiert, die auf eine fehlerhafte Bauweise oder Planungsfehler zurück zu führen sind.

B a u s c h ä d e n können Folge eines Baumangels sein, durch äussere Einwirkungen verursacht worden sein, oder durch nicht ausreichende Instandhaltung entstanden sein.

A u s b a u r ü c k s t ä n d e sind Defizite im und am Gebäude, innen und aussen. Es wird angenommen, dass alle 3 Parameter, bei einer Veräusserung vom Erwerber, als vom Normalzustand negativ abweichend, beurteilt werden.

Es können nur die von aussen erkennbaren Baumängel, Schäden und Nutzungseinschränkungen den Gebäuden aufgeführt werden.

Haus 1:

- Renovierungsanstrich an allen Putz- und Holzaussenflächen wegen starker Abwitterung und Überalterung, eliminieren der Putzschäden aus früherem Wasserschaden an Südostseite, einschl. Gerüste
→ siehe Bilder 1 - 9
- ständiger Mehraufwand für Instandhaltung des Wohngebäudes mit mind. 45 Jahre altem Ausbaustandard auf bis zu 73 Jahre alter Grundbausubstanz über die üblichen Schönheitsreparaturen hinaus, bezogen auf eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren mit einem jährlichen abgezinsten Betrag von 5.000,- € bei 4% Zins

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände - Haus 1 - insgesamt	=	<u>15.000 €</u>
---	---	-----------------

Haus 3:

- Renovierungsanstrich an allen Putz- und Holzaussenflächen wegen starker Abwitterung, einschl. Gerüste - ca. 260 m²
→ siehe Bilder 12 - 14
- defekte Regenentwässerungseinrichtungen erneuern
- ständiger Mehraufwand für Instandhaltung des Wohngebäudes mit mind. 30 Jahre altem Ausbaustandard auf bis zu 35 Jahre alter Grundbausubstanz über die üblichen Schönheitsreparaturen hinaus, bezogen auf eine Restnutzungsdauer von 45 Jahren mit einem jährlichen abgezinsten Betrag von 2.000,- € bei 4% Zins

Baumängel/Schäden/Ausbaurückst.- Haus 3 - insgesamt	=	<u>17.000 €</u>
---	---	-----------------

Baumängel/Schäden/Ausbaurückstände insgesamt	=	<u>32.000 €</u>
--	---	-----------------

2.2.6 Besondere Bauteile

Als **B e s o n d e r e B a u t e i l e** werden solche angesehen, welche von der üblichen Ausstattung abweichend vorhanden sind, und in den Parametern zur Ermittlung der Herstellungskosten nicht enthalten sind. Diese Bauteile werden nur im Sachwertverfahren berücksichtigt.

Es können nur die von aussen erkennbaren Besonderen Bauteile an den 3 Gebäuden aufgeführt werden.

Haus 1:

- Giebelbalkon nach Südwesten im DG als Holzbalkon mit verziertem Holzgeländer alle Holzteile dunkel lasiert, abgewittert und überaltert
→ siehe Bilder 1 - 4
- Giebelbalkon nach Nordoste im DG als Holzbalkon mit verziertem Holzgeländer alle Holzteile dunkel lasiert, abgewittert und überaltert
→ siehe Bilder 5 - 7
- breite Schleppe Dachgaube auf Südostdachfläche mit Holzfenstern, holzbekleidete Aussenswände - Mehrwert gegenüber 3 Dachliegefenstern
→ siehe Bilder 1 + 5
- überdachter Freisitz im EG nach Nordosten mit einseitiger Kalksandstein-Sichtwand, Flachdach auf Holzstützen an 2 Aussenseiten, alle Holzteile dunkel lasiert Pflasterboden, erkennbar überaltert und abgewittert
→ siehe Bilder 5 - 7
- Vordach an Eingangszwischenbau nach Nordosten mit seitlicher Wandabstützung
→ siehe Bilder 7 + 9

Besondere Bauteile Haus 1 - insgesamt	=	<u>6.000 €</u>
---------------------------------------	---	----------------

2.3 Nutzungsperspektive

Die 3 Wohngebäude wurden durch die Besitzerwechsel jeweils umgenutzt. Ob diese bestehende Nutzung als Arbeiterwohngebäude (Haus 1 + 3) und als kleines Einfamilienwohnhaus weiterbestehen wird ist fraglich. Die Überalterung der Gebäude Haus 1 + 3 mit dem erkennbaren Instandhaltungstau und die unbekannte wärmeschutzbezogene Ausstattung des Wohnhauses 2 sprechen gegen eine gleichbleibende Weiternutzung. Aufgrund der Grundstückgröße und der Alleinlage ist eine vollständige Umnutzung des gesamten Grundstückes denkbar.

2.4 Aussenanlagen

Es wird der Zeitwert der baulichen Aussenanlagen ermittelt. Die Gesamtsumme der Zeitwerte wird im Sachwertverfahren erst nach Berücksichtigung der Alterswertminderung eingerechnet. Im Vergleichs- und Ertragswertverfahren sind die Aussenanlagen mit den Vergleichspreisen, bzw. den Mieten berücksichtigt.

Es werden, neben den baulich gestalteten Aussenanlagen, auch untergeordnete Nebengebäude, wie Schuppen, Unterstellen, Carports, Hundezwinger, etc. mit ihren Zeitwerten bei den Aussenanlagen berücksichtigt.

Teilfläche aus Fl.Nr. 1709 - Gemarkung Hofdorf:

- Zufahrts- und Hofbefestigungen südlich, östlich, nördlich und westlich von Haus 1 + Haus 3 mit Betonpflasterbelägen in verschiedenen Ausführungen mit Einfassungen und mit Einlaufrinnen und -ablaufeinrichtungen, tlw. uneben und vermoost ca. 1.000 m² belegte Pflasterfläche
→ siehe Bilder 1 - 7 + 11 - 14
- aufgeschotterte Fläche nördlich Haus 2, stark eingewachsen - ca. 220 m²
→ siehe Bilder 12 + 13
- Geländestützmauern entlang Nord- und Ostseite Haus 3 als Natursteintrockenmauern und tlw. verputzten Mauern, sichtbare Höhe ca. 80 - 100 cm, stark eingewachsen - ca. 50 lfm
→ siehe Bild 13
- Steinzeugfliesenbelag vor Eingang Haus 1 im Süden - ca. 25 m²
→ siehe Bild 2
- Terrasseneinfassung Haus 2 mit gemauerten und verputzten Brüstungswänden mit Granitplattenabdeckung, Zugangtüre, sichtbare Höhe ca. 1,00 m mit einspringenden Ecken - ca. 18 lfm
→ siehe Bilder 10 + 12
- Terrasse Haus 2 mit Steinzeugbelag - ca. 40 m²
- Schuppengebäude im Nordwesten, tlw. provisorisch hergestellt bzw. überaltert - kein Zeitwert
→ siehe Bild 15
- Bepflanzung auf der zu bewertenden Grundstücksteilfläche (ohne Waldflächen) mit Laubbäumen, Gehölzen und Randeinfassungsgrün, Wiesenfläche
- Erschliessungsanlagen des Grundstückes:
 - Kanalanschluss an gemeindliches Entsorgungsnetz
 - Anschluss an überörtliches Trinkwassernetz
 - Stromanschluss an überörtliches Versorgungsnetz - Erdleitung

Zeitwert Aussenanlagen Teilfl. Fl.Nr. 1709 Gemark. Hofdorf - gesamt = 33.500 €

Dies entspricht ca. 7,5 % des nicht marktangepassten Gebäudesachwertes.

3 Verkehrswert des unbelasteten Grundstückes Teilfläche Fl.Nr. 1709 Gemarkung Hofdorf

3.1 Wertermittlungsmethoden / Verfahrenswahl

Wertermittlungsmethoden:

In der Bundesrepublik Deutschland sind die normierten Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) in der ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung¹ geregelt. Die einzelnen Verfahren sind nach der Art der zu bewertenden Immobilie unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Bewertungsfalles, insbesondere der zur Verfügung stehende Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis bzw. den Ergebnissen des/der herangezogenen Verfahren, unter Würdigung der jeweiligen Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Abschließend sind gesondert zu berücksichtigen,

- die allgemeinen Marktverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit der Marktanpassung, und
- die besonderen objektspezifischen Merkmale der zu bewertenden Immobilie.

Folgende Wertermittlungsverfahren sind in der ImmoWertV aufgeführt:

Das **Vergleichswertverfahren** (§ 24 ImmoWertV), einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 ImmoWertV), ist geeignet, wenn Vergleichspreise und/oder Vergleichsfaktoren in ausreichender Zahl und hinreichend übereinstimmender Grundstücksmerkmale vorliegen, z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, etc.. Das Vergleichswertverfahren soll bei der Ermittlung von Verkehrswerten bebauter Grundstücke, bzw. dem Bodenwert bebauter und unbebauter Grundstücke, mit einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen die Vergleichbarkeit sicherstellen.

Das **Ertragswertverfahren** (§ 31 ImmoWertV) ist vor allem für Grundstücke geeignet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in Hinblick auf ihre Rentabilität gehandelt werden, z.B. Mietwohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien, etc.. Zur Sicherstellung der fachgerechten Ermittlung der Ertragswerte wurde das Ertragswertverfahren eingeführt. Es gibt die Ermittlung des Ertragswertes nach marktgerechten und einheitlichen Grundsätzen vor. Zudem ist die Ableitung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes darin festgelegt. Die marktüblich erzielbaren Erträge² sind fachgerecht zu ermitteln.

Für die Wertermittlung ist das **Sachwertverfahren** (§ 35 ImmoWertV) maßgeblich, wenn Eigennutzungsabsicht zu unterstellen ist, oder Mietobjekte im betroffenen Bereich nicht zur Verfügung stehen. Das Sachwertverfahren versteht sich als eine einheitliche Vorgabe zur modellkonformen Ableitung der notwendigen Daten vorgibt. Die Ableitung von Sachwertfaktoren (§ 39 ImmoWertV) ist darin ebenfalls geregelt.

Verfahrenswahl:

Direkt anwendbare Vergleichswerte zu den Boden- und dem Gebäudewerten konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Wegen seiner Eigenart als Wohngrundstück mit zusätzlich vermieteten Arbeiterappartements kann das Bewertungsobjekt zwar vorrangig als Sachwertobjekt eingestuft werden. Der derzeitige Ertragsaspekt aus der bestehenden Vermietung stellt ebenfalls ein Merkmal zur Bestimmung des Verkehrswertes dar.

Es werden deshalb beide Werte ermittelt und in der Verkehrswertableitung sachverständig gewichtet berücksichtigt.

¹ ImmoWertV 2021 – Immobilienwertermittlungsverordnung in der Fassung vom 14.07.2021

² für vergleichbare Wohn- und Nutzflächen ortsüblich erzielbare m²-Mieten, auf der Grundlage allgemein zugänglicher Informationen, wie Mietspiegel, örtliche Presse, Maklerauskünfte oder eigene Erfahrungswerte.

3.2 Bodenwert

Allgemeine Wertverhältnisse:

Bodenrichtwerte:

Das Grundstück liegt im Aussenbereich und ist als Einzelanwesen nicht als gesondertes Richtwertgebiet festgelegt. Aufgrund seiner Nähe zum Hauptort Mengkofen können die dort gültigen Richtwerte zur Ableitung des Bodenwertes herangezogen werden.

Als nächstes angrenzendes Richtwertgebiet in Mengkofen ist das Wohngebiet „An der Klausenstrasse/Dr.-Mayr-Strasse mit 130,- €/m² (zum 01.01.2024 mit Erschliessungskosten nach BauGB und KAG) bekannt.

Dieser Richtwert muss aber noch in Bezug auf seine Lage und Entfernung und die unterschiedlich zu berücksichtigenden Erschliessungskosten angepasst werden.

Vergleichspreise:

Die Gemeindeverwaltung Mengkofen teilte mit, dass keine aktuellen, vergleichbaren Verkaufsfälle für Grundstücken in Alleinlage im Aussenbereich aus eigenen Ver- oder Ankäufen bekannt sind.

Auf Anfrage beim Gutachterausschuss des Landkreises Dingolfing-Landau wurde eine Vorauswahl aus Kaufpreisen aus den Jahren 2020 bis 2024 übermittelt. Vier Kaufpreise aus 2021 und 2024 wurden auf ihre Vergleichbarkeit weiter untersucht, eigneten sich aber nicht zum direkten Vergleich.

Da der zum Vergleich herangezogene Bodenrichtwert die Erschliessungskosten für Strasse, Kanal und Wasser beinhaltet, muss der Erschliessungskostenansatz für die Strassenerschliessung raugerechnet werden. Das Bewertungsgrundstück wird von einer Gemeindeverbindungsstrasse aus erschlossen, für die keine Beiträge veranlagt werden.

Der notwendige Abschlag für die Aussenbereichslage ist vom Abstand des Bewertungsobjektes zum Ort (Richtwertzone) abhängig. Hier sind im Immobiliengeschehen Abschläge in einer Spanne von 20% bis 80% bekannt. Aufgrund des deutlichen Abstandes von ca. 1 km wird ein Abschlag von 60% als angemessen erachtet.

Objektbezogene Wertverhältnisse:

Bodenpreis Grundstückshauptfläche – bebaute Fläche:

Aufgrund der für verschiedenen vorhandenen Nutzungsbereiche sind verschiedene Teilbereiche des Bewertungsgrundstück getrennt voneinander zu untersuchen, und zwar

- die bebaute Grundstücksfläche mit den 3 Gebäuden, Haus 1 – 3 und dem Gebäudeumgriff mit den befestigten Zufahrts- und Umfahrungsflächen, die mit ca. 2.000 m² festgestellt wurden,
- den daran angrenzenden Nebenflächen, die als Gartenland zugeordnet sind, und
- die beiden Waldflächen im Nordwesten und im Südosten, die gesondert mit einer Gesamtfläche von 4.600 m² bewertet werden.

Bodenpreis Grundstückshauptfläche - bebaute Fläche

• für Ableitung des Grundstückspreises vergleichbarer Bodenrichtwert im Hauptort Mengkofen		130,00	€/m ²
• abzgl. ortsübliche Erschliessungskosten - Strasse	= -	20,00	€/m ²
Zwischensumme	=	110,00	€/m ²
• abzgl. Abschlag wegen Aussenbereichslage mit ca. 1 km Entfernung zum Ortskern: -60%	= -	66,00	€/m ²
• Bodenpreis bebaute Fläche mit Umgriff, einschl. ortsübliche Erschliessung	=	44,00	€/m ²

Bei der Bodenpreisfindung für die Grundstückshauptfläche sind die lagespezifischen Merkmale zu berücksichtigen. Dabei sind Zu- und Abschläge in einem üblichen Bewertungsrahmen zu beurteilen.

An Merkmalen sind aufgefallen:

- Grundstücksnutzung, hier: vielfältige Nutzungen möglich : bis + 20%
- Nutzung, hier: ruhige Wohnlage : bis + 10%
- Grundstücksumfeld, hier: Verschattung : bis - 5%
- Grundstücksnutzung, hier: bestehende Bebauung : bis - 5%

Daraus ermittelt sich folgender Bodenpreisansatz:

Bodenpreis Grundstückshauptfläche - bebaute Fläche mit Umgriff:

• abgeleiteter Grundpreis für bebaute Fläche mit Erschliessung	=	44,00 €/m ²
• Zuschlag für grosse Grundstücksfläche mit vielseitigen Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten	10% =	4,40 €/m ²
• Zuschlag für ruhige Wohnlage mit Eingrünung	5% =	2,20 €/m ²
• Abschlag wegen starker Verschattung aus umliegenden Hochwaldflächen	5% = -	2,20 €/m ²
• Abschlag wegen vorhandener Bebauung	3% = -	1,32 €/m ²
<hr/>		
Bodenpreis Grundstückshauptfläche - bebaute Fläche	=	47,08 €/m ²
	gerundet =	<u>47,10 €/m²</u>

Bodenpreis Grundstücksnebenfläche – Gartenland:

Die umliegenden Anschlussflächen an die bebaute Grundstückshauptfläche kann insgesamt aufgrund der vorhandenen Nutzung als Gartenland im Zusammenhang mit dem Hauptgrundstück angesehen werden. Der Bodenpreis muss von der Wertansätzen der Grundstückshauptfläche abgeleitet werden.

Bodenpreise für Gartenlandflächen werden allgemein in einer Preisspanne von 20% bis 50% des Bodenpreises, ohne Erschliessungskosten, ver- und gekauft. Wegen der Grösse dieser Teilflächen des Bewertungsgrundstückes ist von einem Prozentansatz im mittleren Prozentsegment auszugehen.

Somit ergibt sich ein aktueller Bodenpreis für das Gartenland von:

Bodenpreis Grundstücksnebenfläche - Gartenland:

• abgeleiteter Grundwert mit Erschliessung	=	44,00 €/m ²
• abzgl. ortsübliche Erschliessungskosten für Kanal und Wasser	= -	12,00 €/m ²
<hr/>		
• Grundwert ohne ortsübliche Erschliessung	=	32,00 €/m ²
<hr/>		
• daraus abgeleiteter Bodenpreis für Gartenland 40% des Bodenrichtwertes ohne Erschliessung	=	12,80 €/m ²
<hr/>		
Bodenpreis Grundstücksnebenfläche - Gartenland	=	12,80 €/m ²
	gerundet =	<u>12,80 €/m²</u>

Aus den beiden Teilbereichen kann folgender Gesamtbodenwert für die Teilfläche von 5.957 m² abgeleitet werden:

Teilfläche aus Fl.Nr. 1709 - Gemarkung Hofdorf:

Grundstückshauptfläche	2.000 m ² x	47,10 €/m ²	=	94.200 €
Grundstücksnebenfläche	3.957 m ² x	12,80 €/m ²	=	50.650 €
<hr/>				
gesamt	5.957 m ²		=	144.850 €
		gerundet	=	<u>144.800 €</u>

Anmerkung:

4.600 m² anteilige Grundstückfläche werden gesondert als Waldfläche bewertet.

3.3 Sachwert

Normalherstellungskosten - NHK 2010 ImmoWertV 2021

Die Gebäudesachwerte der 3 Gebäude Haus bis Haus 3 werden getrennt nach den vorgefundenen, bzw. zu den geschilderten und festgestellten Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten werden die Normalherstellungskosten (Anlage 4 ImmoWertV 2021) herangezogen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die bezogen auf ein Index-Basisjahr (2010), in der zutreffenden Immobilienwertverordnung veröffentlicht sind.

Die Berechnung erfolgt nach Abschnitt 3 der ImmoWertV mit seinen Anlagen zu

- Gebäudetyp
- Bauwerks – Bauteilen mit Feststellung der Standardstufe und den Wägungsanteilen
- Kostenkennwerten zu dem Gebäudetyp

In den Kostenansätzen sind die gebäudetypischen Baunebenkosten enthalten.

Beim Bewertungsgrundstück wurden folgende Gebäudetypen festgestellt:

- Haus 1: **Typ 1.01** – EFH/ZFH, E + D, voll unterkellert, DG voll ausgebaut
- Haus 2: **Typ 1.22** – EFH/ZFH, E, nicht unterkellert, DG nicht ausgebaut
- Haus 3: **Typ 1.21** – EFH/ZFH, E + D, nicht unterkellert, DG voll ausgebaut

Bruttogrundflächen - BGF - Ansatz:

Entsprechend dem Bewertungssystem mit den NHK 2010 werden die Grundflächen in Anlehnung an die DIN 277-1; 2005-02 unterschieden nach

- a.) überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- b.) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen.

Baupreisindex – BPI:

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex zum Basisjahr (2010 = 100). Es wird dazu der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes verwendet.

- BPI Mai 2025 **188,6 Wohngebäude** (2010 = 100)

Gesamtnutzungsdauer – GND / Restnutzungsdauer - RND:

In den Bewertungsrichtlinien sind folgende Lebensdauern veröffentlicht:

Gesamtnutzungsdauer eines vergleichbaren Wohngebäudes

→ vgl. Anlage 1 ImmoWertV 2021 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) für EFH/ZFH/MFH : 80 Jahre

Restnutzungsdauer von Immobilien ergibt sich üblicherweise aus der Differenz aus Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Alter. Bei Gebäuden, an denen Modernisierungsmaßnahmen oder durchgreifende Instandsetzungen durchgeführt wurden, verjüngt sich die Restnutzungsdauer aufgrund dieser Erneuerungen. Dies ist bei den Gebäuden auf dem Bewertungsobjekt nicht der Fall.

Aufgrund der geschilderten Bauweise bei Haus 2 wurde einE geringere Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angenommen.

Folgende Gesamt- und Restnutzungsdauern können angenommen werden:

- Haus 1: GND = 80 Jahre / RND = **35 Jahre**
- Haus 2: GND = 60 Jahre / RND = **25 Jahre**
- Haus 3: GND = 80 Jahre / RND = **45 Jahre**



Alterswertminderung - AWM:

Nach den Vorgaben der Berechnungen zur ImmoWertV 2021 (NHK 2010) ist die Alterswertminderung modelkonform linear (=Alter / GND) einzurechnen.

Sachwert Haus 1:

Grunddaten Sachwert Haus 1:

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 2.2.1 + 2.2.2
Ortsbesichtigung	:	05.06.2025 = Qualitätsstichtag
Wertermittlungs-Stichtag	:	05.06.2025
Tatsächliches Baujahr/Bezug	:	1980
Restnutzungsdauer RND	:	35 Jahre nach den Feststellungen vor Ort
Gesamtnutzungsdauer GND	:	80 Jahre
Tatsächliches Lebensalter LA	:	45 Jahre
Lebensalter entspr. RND (LA)	:	45 Jahre
Vollgeschosse	:	2
Dachgeschoss / Speicher	:	lt. Plan: ausgebautes DG mit Kaltdachspitzboden
Keller	:	voll unterkellert
Ausführung und Bauart	:	lt. Plan: Massivbau, Massivwände und -decken, Krüppelwalmdach und Satteldach, Holzdachstuhl, Ziegelpfannendeckung
Grundrissgestaltung	:	nicht eingesehen
Gebäudeunterhalt	:	von aussen beurteilt nicht ganz ausreichend
Bruttogrundfläche - BGF - Anl. 5	:	422,6 m ²
Gebäudetyp NHK 2010	:	Typ 1.01: EFH/ZFH freistehend E+D , voll unterkellert, DG voll ausgebaut
Standardstufen	:	2 - 3
Normalherstellungskosten 2010	:	730,0 €/m ² - von aussen eingeschätzter Kostenkennwert
Baupreisindex BPI	:	188,6 (Mai 2025 - Wohngebäude Baisjahr 2010 = 100)
Regionalfaktor	:	wird nicht berücksichtigt, da nicht vorliegend
Alterwertminderung AWM	:	56% linear

Berechnung Sachwert Haus 1:

	422,6 m ²	x	730 €/m ²	=	308.498 €
					(einschl. 17% Baunebenkosten)
Normalherstellungskosten 2010				=	308.498 €
Normalherstellungskosten für den	05.06.2025				
	308.498 €	x	188,6 / 100,0	=	581.827 €
abzüglich Wertminderung wegen Alterung - linear					
	56%	aus	581.827 €	= -	327.278 €
				=	254.549 €
Gebäude - Sachwert - Haus 1		gerundet		=	254.500 €

Sachwert Haus 2:**Grunddaten Sachwert Haus 2:**

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 2.2.1 + 2.2.3
Ortsbesichtigung	:	05.06.2025 = Qualitätsstichtag
Wertermittlungs-Stichtag	:	05.06.2025
Tatsächliches Baujahr/Bezug	:	Grundbausubstanz aus ca. 1952
Um-, Anbauten, Aufstockungen, Modernisierungen	:	ab 2003 Umbau, Erweiterung und Ausbau zum Einfamilienwohnhaus
Restnutzungsdauer RND	:	25 Jahre nach den Feststellungen vor Ort
Gesamtnutzungsdauer GND	:	60 Jahre
Tatsächliches Lebensalter LA	:	22-73 Jahre
Lebensalter entspr. RND (LA)	:	35 Jahre
Vollgeschosse	:	1
Dachgeschoss / Speicher	:	n. A. tlw. dachoffen ausgebaut + Speicherräume
Keller	:	n.A. nichtl unterkellert
Ausführung und Bauart	:	n. A. mit 11, 5 cm Kalksandsteinen vorge- blendetes altes Holzfachwerk, aussen verputzt, asymetrisches Holzfachwerk, Profilblechdeckung
Grundrissgestaltung	:	nicht eingesehen
Gebäudeunterhalt	:	von aussen beurteilt ausreichend
Bruttogrundfläche - BGF - Anl. 5	:	90,9 m ²
Gebäudetyp NHK 2010	:	Typ 1.22: EFH/ZFH freistehend E, nicht unter- kellert, DG nicht ausgebaut
Standardstufen	:	1 - 3
Normalherstellungskosten 2010	:	660 €/m ² - von aussen eingeschätzter Kosten- kennwert
Baupreisindex BPI	:	188,6 (Mai 2025 - Wohngebäude Baisjahr 2010 = 100)
Regionalfaktor	:	wird nicht berücksichtigt, da nicht vorliegend
Alterwertminderung AWM	:	58% linear

Berechnung Sachwert Haus 2:

90,9 m ²	x	660 €/m ²	=	59.994 €
			(einschl. 17% Baunebenkosten)	
Normaherstellungskosten 2010				= 59.994 €
Normalherstellungskosten für den	05.06.2025			
59.994 € x	188,6	/	100,0	= 113.149 €
abzüglich Wertminderung wegen Alterung - linear				
58%	aus	113.149 €	= -	66.003 €
				= 47.145 €
Gebäude - Sachwert - Haus 2			gerundet	= 47.100 €



Sachwert Haus 3:

Grunddaten Sachwert Haus 3:

Baubeschreibung	:	siehe Ziff. 2.2.1 + 2.2.4
Ortsbesichtigung	:	05.06.2025 = Qualitätsstichtag
Wertermittlungs-Stichtag	:	05.06.2025
Tatsächliches Baujahr/Bezug	:	Grundbausubstanz aus 1990 - Wagenremise
Um-, Anbauten, Aufstockungen, Modernisierungen	:	Annahmen: 1995 Ausbau zu 7 Arbeiterappartem. ab 2003 Umbau EG zu Garage und Lagerräumen
Restnutzungsdauer RND	:	45 Jahre nach den Feststellungen vor Ort
Gesamtnutzungsdauer GND	:	80 Jahre
Tatsächliches Lebensalter LA	:	30-35 Jahre
Lebensalter entspr. RND (LA)	:	35 Jahre
Vollgeschosse	:	2
Dachgeschoss / Speicher	:	lt. Plan: DG voll ausgebaut - 4 Appartements
Keller	:	lt. Plan: nichtl unterkellert
Ausführung und Bauart	:	n. A. Gasbeton-Mauerwerk, Massiv- und Holz- balkendecken, Satteldach, Ziegelpfannendeckung
Grundrissgestaltung	:	nicht eingesehen
Gebäudeunterhalt	:	von aussen beurteilt nicht ausreichend
Bruttogrundfläche - BGF - Anl. 5	:	209,1 m ²
Gebäudetyp NHK 2010	:	Typ 1.21: EFH/ZFH freistehend E+D, nicht unter- kellert, DG voll ausgebaut
Standardstufen	:	2 - 3
Normalherstellungskosten 2010	:	660 ¹ €/m ² - von aussen eingeschätzter Kosten- kennwert
Baupreisindex BPI	:	188,6 (Mai 2025 - Wohngebäude Baisjahr 2010 = 100)
Regionalfaktor	:	wird nicht berücksichtigt, da nicht vorliegend
Alterwertminderung AWM	:	44% linear

Berechnung Sachwert Haus 3:

	209,1 m ²	x	660 €/m ²	=	138.006 €
					(einschl. 17% Baunebenkosten)
Normalherstellungskosten 2010				=	138.006 €
Normalherstellungskosten für den	05.06.2025				
	138.006 €	x	188,6	/	100,0
abzüglich Wertminderung wegen Alterung - linear				=	260.279 €
	44%	aus	260.279 €	= -	113.872 €
				=	146.407 €
Gebäude - Sachwert - Haus 3		gerundet		=	146.400 €

¹ NHK 2010 - geschätzt: 940,- €/m² - abzgl. ca. 30% wegen Ausbau EG als Garage
NHK 2010 angepasst: ca. 660,0 €/m²

**Zusammenstellung der Sachwerte:****Teilfläche aus Fl.Nr. 1709 - Gemarkung Hofdorf:**

Haus 1	=	254.500 €
Haus 2	=	47.100 €
Haus 3	=	146.400 €
<hr/>		
Wert der baulichen Anlagen	=	448.000 €
Zeitwert der Aussenanlagen	s. Ziff. 2.4 =	33.500 €
<hr/>		
Zwischensumme	=	481.500 €
<hr/>		
Bodenwert Teilfläche Fl.Nr. 1709 - Gemark. Hofdorf	s. Ziff. 3.2 =	144.800 €
<hr/>		
Vorläufiger Sachwert	=	626.300 €

Marktanpassung des Sachwertes:

Entsprechend § 21 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der rechnerisch ermittelte Sachwert dem Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist die Einrechnung von Marktanpassungsfaktoren vorgesehen, die vom zuständigen Gutachterausschuss zu ermitteln und zu veröffentlichen sind. Für den Landkreis Dingolfing-Landau liegen derzeit keine Sachwertfaktoren vor. Somit muss nach anderen Informationsquellen oder Vergleichsgrößen gesucht werden.

Neben der Fachliteratur können auch Vergleichsfaktoren aus Befragungen von örtlich tätigen Immobilienmaklern für Wohngrundstücke im kleineren Orten und Märkten in der weitergefassten Region abgeleitet werden. Die Faktoren für diese Gebäudeart weisen regelmässig sehr individuelle Merkmale auf. Aufgrund der der verschiedenen ausgestatteten Wohngebäude ist ein einheitlicher Anpassungsfaktor nicht gegeben. Aus dem Immobiliengeschehen sind Faktoren in einer Spanne von 0,70 – 0,90 bekannt.

vorläufiger Sachwert ohne Marktanpassung	=	626.300 €
• Anpassung an die zum Wertermittlungsstichtag zutreffende Marktakzeptanz in Bezug auf den o.a. Sachwertfaktor nach Maklerauskünften, eigener Marktkenntnis, etc. für EFH/ZFH - frei geschätzter Sachwertfaktor	=	0,80
<hr/>		
vorläufiger, marktangepasster Sachwert	=	501.040 €
	gerundet =	501.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG:

Neben der o.a. Marktanpassung sind alle besonderen objektspezifischen Merkmale festzustellen, zu bewerten und einzurechnen. Dazu zählen üblicherweise Baumängel, Schäden und Ausbaurückstände, aber auch die Zeitwerte von besonderen Bauteilen. Eine wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittliche Erhaltungszustände, zu erwartende erheblich von den marktüblichen erzielbaren Erträgen abweichende Erträge, etc. können ebenfalls besondere objektspezifische Merkmale darstellen.

Die Marktanpassung berücksichtigt die Gängigkeit der Immobilie auf den derzeitigen Grundstücksmarkt, jedoch nicht die besonderen Merkmale des Objektes. Die Marktkaufpreiszu- oder -abschläge, die ein fiktiver Käufer seiner Kaufpreisvorstellung einrechnen wird, werden von den tatsächlichen Merkmalen des Bewertungsobjektes beeinflusst. Diese Merkmale werden nachfolgend aufgelistet und als Zu-(+) / Abschläge (-) bewertet.

Beim Bewertungsobjekt sind daher folgende boG feststellbar:

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

Vorläufiger marktangepasster Sachwert - gerundet = 501.000 €

• abzgl. Baumängel, Schäden Ausbaurückstände	siehe Ziff. 2.2.5	= -	32.000 €
• zzgl. Zeitwert der Besonderen Bauteile	siehe Ziff. 2.2.6	=	6.000 €
Zwischensumme		=	475.000 €

• vor Ort festgestellte objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- schwer gängige Immobilie - mit Sachwertfaktor berücksichtigt (+/-)
- Nutzungsnachteil: fehlende Garagen, Carport, o.ä. (-)
- Abschlag wegen vermuteter Altbau-Grundbausubstanz bei Haus 1 + 2 mit grossem Mängel- und Kostenrisiko (-)
- Nutzungsdefizit: nur teilweise barrierefreier Zugänge vorhanden (-)
- deutlich negatives Qualitätsmerkmal wegen nicht aktuellem Wärmeschutzstandard der drei beheizten Gebäude, z.B. hoher Wärmbrückenanteil, überalterte, undichte Fenster, durchlaufende Deckenplatten, unzureichende Dämmung gegen Erdreich, fehlende anteilige Deckung des Energiebedarfes mit erneuerbare Energien, etc., in Bezug auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben nach dem GEG (früher ENEV) - (-)

daraus abgeleiteter Abschlag: 475.000 € x 20% = - 95.000 €

= 380.000 €

marktangepasster Sachwert mit berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet

= 380.000 €

Beim Bewertungsobjekt überwiegen die negativen Merkmale deutlich.

3.4 Ertragswert

Für die vorhandene Nutzung mit den derzeit 7 Arbeiterappartements mit insgesamt 23 Betten in Haus 1 und Haus 3 und für die Nutzung des Einfamilienwohnhauses in Haus 2 auf dem zu bewertenden Grundstück wird der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage des Rohertrages und des Bodenwertes ermittelt. Es werden die normierten Ertragswertverfahren unterschieden nach

- dem Allgemeinen Ertragswertverfahren,
- dem vereinfachten Ertragswertverfahren, und
- dem periodischen Ertragswertverfahren

Bei Wohnimmobilien und auch bei gemischt genutzten Objekten wird üblicherweise das Allgemeine Ertragswertverfahren angewandt. Aus der Summe des aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag, der vorab um den Verzinsungsbeitrag des Bodenwertes (Bodenwertverzinsung) vermindert wurde, und dem Bodenwert ergibt sich demnach der vorläufige Ertragswert.

Die Summe der monatlich ortsüblich erzielbaren Monatskaltmieten ergibt den Rohertrag. Der Reinertrag ergibt sich aus der Differenz Rohertrag (§18 ImmoWertV) – anteilige Bewirtschaftungskosten.

Reinertrag Arbeiterappartements:

Nach Angabe des Eigentümers werden die um- und eingebauten Wohnappartements im Haus 1 und im Haus 3 seit etwa 1995 als solche vermietet. Die Jahresauslastung aus der Vermietung liegt zwischen 60% und 80%. Die tatsächlichen Mietansätze wurden nicht genannt.

Nach einer Telefonrecherche bei Vermietern von Arbeiterwohnungen im Raum Mengkofen sind Warmmietansätze in

- Neubauten mit 12,- bis 24,- €/Tag und Bett, und in
- Altbauwohnungen mit 7,- bis 9,- €/Tag und Bett

vereinbart.

Der Vermieteraufwand für die Vorhaltung, Instandhaltung, Heizung und Wasser wurde bei Neubauten mit 25% - 40% angegeben. Bei Altbauten differiert der Ansatz von 30% bis 50%, je nach Gebäudealter und -zustand. Die Stromkosten übernehmen fast ausnahmslos die Mieter selbst.

Daraus kann folgender Reinertrag aus der Vermietung der 7 Arbeiterappartements abgeleitet werden:

Grunddaten Ertragswert aus Vermietung:

Haus 1: 6 Appartements mit 16 Betten

Haus 2: 4 Appartements mit 7 Betten

Gesamtanzahl der Betten	=	23
Gesamtnutzungsdauer	=	80 Jahre
Restnutzungsdauer	=	30 Jahre
Liegenschaftszinssatz	=	5,0 %
Barwertfaktor (Vervielfältiger)	=	15,37
Mittlerer Mietpreis pro Bett und Tag - Warmmiete	=	8,00 €/Tag
Anzahl Belegungstage - Ø 70% jährliche Auslastung	=	255 Tage

Berechnung Ertragswert aus Vermietung:

Jahresrohertrag	255 Tage	x	23 Betten x 8,- €/Bett/Tag	=	46.920 €
• abzgl. Vermietungs- und Nebenkostenanteil	40%	aus	46.920,00 €	= -	18.768 €
Jährlicher Reinertrag der vermieteten Arbeiterappartements				=	28.152 €

Reinertrag Wohnung in Haus 2:

Bestandsmieten / Ortsübliche Mieten:

Daten zu Mieterträgen aus dem Objekt liegen nicht vor, da das gesamte Wohnhaus vom Eigentümer genutzt wird.

Mietspiegel oder sonstige örtliche Erhebungen zu Mietpreisen sind nicht bekannt. In ländlichen Gebieten wird die Höhe des Mietzinses überwiegend bezogen auf die Monatskaltmiete festgelegt. Diese ist bei Wohnungen mit unterschiedlichen Grössen in der Region in folgenden Preisspannen einzustufen:

- | | |
|--|-------------------------|
| • Wohnungen mit 50 - 75 m ² Wohnfläche | 250,- bis 450,- €/Monat |
| • Wohnungen mit 75 - 100 m ² Wohnfläche | 350,- bis 650,- €/Monat |
| • Wohnungen mit 100 - 125 m ² Wohnfläche | 450,- bis 600,- €/Monat |
| • Wohnungen mit 125 - 150 m ² Wohnfläche | 550,- bis 850,- €/Monat |
| • Wohnungen mit mehr als 150 m ² Wohnfläche | 800,- und mehr €/Monat |

Für die Wohnung in dem Einfamilienwohnhaus mit einer, aus den Aussenmassen abgeleiteten Wohnfläche von ca. 75 m² mit grosser Terrasse, ist ein monatlicher Kaltmietensatz von 450,- bis 550,- € denkbar.

Eine Mietpreisbindung nach dem WoBindG besteht nicht.

Verwaltungs-, Bewirtschaftungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten:

Die Bewirtschaftungskosten (§19 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung zur zulässigen Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die Bewirtschaftungskosten, die berücksichtigt werden können, umfassen

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis, und
- die nicht umlagefähigen Betriebskosten.

Eine Ableitung von absoluten Kostenansätzen aus vorhandenen Daten ist nicht möglich. Die anteiligen Bewirtschaftungskosten werden nach den fiktiv angenommenen Nutzungen im Gebäude untersucht.

Wohngebäude werden entsprechend der ImmoWertV und Anlehnung an die Beleihungswertverordnung und dem Bewertungsgesetz absolute und prozentuale Ansätze für die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) dargestellt. Diese Ansätze sind zwar mit den Ansätzen im Wohnmietmarkt am besten vergleichbar, müssen aber auch mit dem örtlichen Mietmarktgegebenheiten abgeglichen werden. Daraus ergibt sich aktuell für die Wohnung in Haus 2 ein Ansatz von ca. 23% aus der Jahresrohmieta.

Liegenschaftszinssatz

Die Feststellung des zutreffenden Liegenschaftszinssatzes für das Wohnanwesen ist anhand von, vom zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen Liegenschaftszinssätzen vorzunehmen. Da dieser im Landkreis Dingolfing-Landau nicht vorliegt, ist die Fachliteratur heranzuziehen.

- | | | |
|--|---|-------------|
| • EFH /ZFH-Grundstücke in nicht ländlichen Gemeinden | : | 1,5 - 2,0 % |
| • Mietwohngrundstücke in nicht ländlichen Gemeinden | : | 3,5 - 5,0 % |

Wegen des zum Wertermittlungsstichtag eher hohen wirtschaftlichen Risikos bei der Vermietung wird ein zutreffender Liegenschaftszinssatz von **5,0 %** eingerechnet.

Restnutzungsdauer

Die Restlebensdauer des Gesamtanwesens wird analog dem Sachwert der Häuser 1 – 3 bei Vermietung gemittelt mit 30 Jahren angenommen.

Berechnung Gesamtertragswert:

Einheit	Fläche	Miete	Rohertrag		Bewirtsch.Kosten		Reinertrag	
	m ²	€/m ²	€/Monat	€/jährlich	%	€/jährlich	jährlich.	
Whg - Haus 3	75,0	6,50	488	5.850	-23%	-1.342 =	4.508 €	
Jahresrohertrag aus Vermietung von 6 Arbeiterappartements							=	28.152 €
insgesamt							=	32.660 €
abzüglich Bodenertragsanteil der anteiligen Grundstücksfläche								
2.000 ¹ m ² x		77,70 €/m ²	=	144.800 €	x	5,0%	= - 7.240 €	
Gebäudereinertrag							=	25.420 €
kapitalisiert mit		- Zinssatz		5,0%				
		- Restnutzungsdauer		30 Jahre bei Vermietung				
		- Barwertfaktor		15,37		=	390.702 €	
Gebäudeertragswert							=	390.702 €
Bodenwert Teilfläche Fl.Nr. 1709 - Gemarkung Hofdorf					s. Ziff. 3.2		=	144.800 €
							=	535.502 €
Vorläufiger Ertragswert				gerundet		=	535.500 €	

Marktanpassung des Ertragswertes:

Entsprechend den Vorgaben des § 14 der ImmoWertV ist der rechnerisch ermittelte Ertragswert üblicherweise nicht dem Grundstücksmarkt anzupassen. Es liegen deshalb auch keine Marktanpassungsfaktoren des zuständigen Gutachterausschusses vor.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Zusätzlich zu der vorweg genommenen Marktanpassung sind alle besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale festzustellen, zu bewerten und einzurechnen. Neben Baumängeln, Schäden und Ausbaurückständen können auch abweichende Gebäudemerkmale den Ertragswert beeinflussen.

Die Eigenart des Bewertungsobjektes erfordert jedoch, analog zur Sachwertberechnung, die Untersuchung der in Ziff. 3.4 festgestellten Merkmale, die vom Immobilienmarkt als preisbeeinflussend eingeschätzt werden können.

¹ = Grundstückshauptfläche



Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale:

vorläufiger Ertragswert = 535.500 €

Marktanpassungskriterien:

- Nutzungsnachteil: fehlende Garagen, Carport, o.ä. (+/-)
- Abschlag wegen vermuteter Altbau- Grundbausubstanz bei Haus 1 + 2 mit grossem Mängel- und Kostenrisiko (+/-)
- Nutzungsdefizit: nur teilweise barrierefreier Zugänge vorhanden (+/-)
- deutlich negatives Qualitätsmerkmal wegen nicht aktuellem Wärmeschutzstandard der drei beheizten Gebäude, z.B. hoher Wärmbrückenanteil, überalterte, undichte Fenster, durchlaufende Deckenplatten, unzureichende Dämmung gegen Erdreich, fehlende anteilige Deckung des Energiebedarfes mit erneuerbare Energien, etc., in Bezug auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben nach dem GEG (früher ENEV) - (-)

daraus abgeleiteter Abschlag zur Marktanpassung

535.500 x 5% = - 26.775 €

Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert = 508.725 €

gerundet = 508.700 €

• abzgl. Baumängel und Schäden siehe Ziff. 2.2.5 = - 32.000 €

• zzgl. Besondere Bauteile siehe Ziff. 2.2.6 = 6.000 €

aus Ertragswert abgeleiteter = 482.700 €

vorläufiger Verkehrswert gerundet = 482.700 €

3.5 Definition / Ableitung - Verkehrswert

Definition:

Entsprechend der vorgegebenen Gesetzgebung und der aktuellen Rechtsprechungspraxis bestehen für den Wert eines Grundstückes übereinstimmende Begriffsbestimmungen. Im BauGB - § 194 ist der Grundstückswert als *Verkehrswert* folgendermaßen definiert:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Diese Definition wird als "Legaldefinition" bezeichnet. Der ermittelte Verkehrswert bildet im Zwangsvollstreckungsverfahren die Basis zur Bestimmung des Mindestgebotes und ist daher keine Preisprognose. In § 74a Abs. 5 ZVG¹ wird auf den „Grundstückswert“ Bezug genommen, der dem Verkehrswert gleichgesetzt wird. Da Rechte und Belastungen im Zwangsversteigerungsverfahren ausserhalb dieser Verkehrswertermittlung ermittelt werden ist der nachfolgend festgestellte Verkehrswert als „unbelasteter Verkehrswert“ anzusehen.

Demnach ist der Wert eines Grundstückes, oder der Teil eines Grundstückes, auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr und damit auf das aktuelle Marktgeschehen abgestimmt zu ermitteln.

Die beiden durchgeführten Rechenverfahren zeigen eine mässige Differenz (21%) zwischen ihren Ergebnissen auf:

Vorläufiger Verkehrswert aus Sachwert	s.Ziff. 3.3	=	380.000 €
Vorläufiger Verkehrswert aus Ertragswert	s.Ziff. 3.4	=	482.700 €

Ableitung:

Der Sachwert stellt den Substanzwert des Grundstückes mit den aufstehenden 3 Gebäuden und dem Zeitwert des baulich gestalteten Aussenanlagen dar.

Der aus den gegendüblichen Mietpreisansätzen für die Vermietung der Arbeiterappartements und der Wohnung in Haus 2 ermittelte Ertragswert spiegelt auf der Grundlage des wirtschaftlich erzielbaren Gesamtertrages die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücksteilfläche (ohne Wald) wider.

Der Ertragswert stellt demnach ein Ertragsrisiko dar, welches ein fiktiver Käufer eingeht und entsprechend beurteilt. Zur Wertbestimmung dieses Risikos ist abzuwägen zu welchem Prozentsatz er dieses Risiko aus der Differenz zwischen Sach- und Ertragswert eingeht. Beim Bewertungsobjekt ist eine ausgeglichene Akzeptanz dieses Risikos, anzunehmen. Dies ist damit begründet, dass neben der gegebenen Eigennutzung ein wirtschaftlicher Ertrag aus der Nutzung vorliegt.

¹ ZVG – Zwangsversteigerungsgesetz in der Fassung vom 20.05.1998, zuletzt geändert am 29.07.2009.



Daraus kann folgender Verkehrswert abgeleitet werden:

Akzeptanzstufen		Wertung der Akzeptanz	
ohne Akzeptanz	0%		
geringe Akzeptanz	25%		
ausgeglichene Akzeptanz	50%		50%
hohe Akzeptanz	75%		
vollständige Akzeptanz	100%		
		Gewichtung	= 50%
Marktangepasster Verkehrswert aus Sachwert		siehe Ziff. 3.3	= 380.000 €
Marktangepasster Verkehrswert aus Ertragswert		siehe Ziff. 3.4	= 482.700 €
Differenz Sachwert zu Ertragswert		ca. 21%	= 102.700 €
Akzeptanz des Risikos aus der Differenz von Sachwert zu Ertragswert = angepasster Verkehrswert aus Sachwert			
380.000 + (102.700 x 50%)			= 431.350 €
Daraus abgeleiteter Verkehrswert		gerundet	= 431.000 €

3.6 Bewegliche Gegenstände

Auftragsgemäss sind im Zwangsvollstreckungsverfahren Zubehörstücke und Bestandteile, die von der Beschlagnahme erfasst sind und den üblichen Umfang überschreiten, gesondert zu bewerten. Vom Gutachtenverfasser werden deshalb nur solche Grundstücksbestandteile und Zubehörteile aufgelistet, die anlässlich der Ortseinsicht als solche eindeutig erkannt, bzw. angegeben wurden.

Vor Ort wurden, von aussen betrachtet; keine beweglichen Gegenstände festgestellt.



3.7 Äusserer Augenschein

Die 3 Gebäude Haus 1 – 3 konnten nur von aussen betrachtet und begutachtet werden. Dieser Umstand birgt ein Bewertungsrisiko.

Die prozentuale Berücksichtigung dieses Umstandes ist von der örtlichen Situation beim Ortstermin und den bestehenden Merkmalen des Bewertungsgegenstandes abhängig. In der Bewertungspraxis sind Abschläge in einer Spanne von 0% - 25% bekannt.

Beim Bewertungsobjekt besteht ein geringes Bewertungsrisiko, da das Grundstück und die 3 Gebäude von aussen gut einsehbar waren.

Verkehrswert der Grundstücksteilfläche	=	431.000 €
abzüglich Abschlag wegen teilweiser Bewertung nach äusserem Augenschein		
431.000 €	x	5%
	=	-21.550 €
<hr/>		
Verkehrswert - nach äusserem Augenschein -	=	409.450 €
	gerundet	= <u>409.000 €</u>



3.8 Verkehrswert

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des u.a. unbelasteten Grundstückes für den 05.06.2025 mit:

Teilfläche aus Fl.Nr. 1709 - Gemarkung Hofdorf:	
Klausen 1 / 84152 Mengkofen - nach äusserem Augenschein-	
i.W. : vierhundertneun Tausend EURO	= 409.000 €
Der Verkehrswert setzt sich, nach Berücksichtigung der Marktanpassung und der Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften, zusammen aus:	
Bodenwert	= 144.800 €
Gebäudewert	= 264.200 €
Verkehrswert	= 409.000 €
Zeitwert der beweglichen Gegenstände	= 0 €

Verkehrswert insgesamt:

Verkehrswert Teilfläche von 5.957 m² bebaute Fläche mit Gartenlandanteil - Gebäude nach äusserem Augenschein (Gutachten J.- P. Weber, Kollnburg) = **409.000 €**

Verkehrswert Teilfläche von 4.600 m² Waldfläche in 2 Teilflächen (Gutachten K.-H. Hellinger, Julbach vom 05.12.2025 im Anhang) = **38.000 €**

Verkehrswert insgesamt = **447.000 €**

Allersdorf, 14.11.2025



3.9 Grundbuchrechtliche Gegebenheiten

Auftragsgemäss soll untersucht werden, welchen Einfluss drei Einträge in Abt. II des Grundbuches von Grundstücksbelastungen auf den ermittelten Verkehrswert haben können.

Abt. II Nr. 5: Parkplatzrecht

Im Tauschvertrag vom 07.03.2003 des Notariates Dingolfing (URNr. 667 P/2003) wurde die Abmarkung einer kleinen Fläche mit und um die Kapelle St. Redemptor aus dem Bewertungsgrundstück, Fl.Nr. 1709 Gemarkung Hofdorf vereinbart. Die kleine Grundstücksfläche (jetzt Fl.Nr. 1709/1) wurde mit einem Flächentausch mit einem anderen Grundstück in der Gemarkung Mengkofen ausgeglichen. Eigentümer der Tauschfläche ist die Katholische Kirchenstiftung Mengkofen.

In der Messungsanerkennung vom 19.11.2003 des gleichen Notars (URNr. 2680 P/2003) wurde die getauschte Fläche aus der Fl.Nr. 1709 Gemarkung Hofdorf mit 103 m² festgestellt.

In Ziff. X. Einräumung von Dienstbarkeiten ist festgelegt, unter

- a.) Der Eigentümer der Fl.Nr. 1709 räumt der Kath. Pfarrkirchenstiftung Mengkofen das unentgeltliche Recht ein, auf dem Grundstück Fl.Nr. 1709 eine Parkplatzfläche von 12 / 5 m anzulegen, dauerhaft zu belassen, zu erhalten und zu unterhalten, sowie als solche zu nutzen.

Die Parkplatzfläche ist nordwestlich an die Kapelle anschliessend als geschotterte Fläche vorhanden. Das Zufahrtstor zur dahinterliegenden Gartenfläche des Bewertungsgrundstückes weist darauf hin, dass diese Parkfläche als Gartenzufahrt vom Eigentümer der Fl.Nr. 1709 genutzt wird. Die Parkplatzfläche kann auch von ihm genutzt werden.

Somit reduziert sich der Werteeinfluss des Rechtes, ohne rechtliche Würdigung, um die Hälfte. Die genannten Skizzen wurden leider vom Grundbuchamt nicht übermittelt.

Da die betroffene Grundstücksfläche zur Hauptgrundstücksfläche zählt, ergibt sich folgender Rechenansatz:

$$12 \text{ m} \times 5 \text{ m} = 60 \text{ m}^2 \times 47,10 \text{ €/m}^2 = 2.826,- \text{ €} \times \frac{1}{2}\text{-Anteil} = 1.413,- \text{ €}$$

—> **eingeschätzter Werteeinfluss - gerundet: -1.400,- €**

Abt. II Nr. 6: Gerüstaufstellungs- und Betretungsrecht

Im o.a. Tauschvertrag vom 07.03.2003 wurde zudem in Ziff. X. vereinbart:

- b.) Der Eigentümer der Fl.Nr. 1709 räumt der Kath. Pfarrkirchenstiftung Mengkofen das unentgeltliche Recht ein, bei Vornahme von Reparaturen beiderseits an der Kapelle Gerüste aufzustellen und das Grundstück zu betreten, wobei jedoch nach Beendigung der Reparaturarbeiten jeweils der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen ist.

Da Reparaturarbeiten bekannterweise nur selten und zeitlich eingeschränkt stattfinden, ist kein Werteeinfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes anzunehmen.

—> **eingeschätzter Werteeinfluss: 0 €**

Abt. II Nr. 7: Betretungsrecht

Im o.a. Tauschvertrag vom 07.03.2003 wurde in Ziff. X. zudem vereinbart:

- b.) Dem Eigentümer der Fl.Nr. 1709 wird das Recht eingeräumt, den Dachraum zur Kapelle über das Restgrundstück Fl.Nr. 1709, gegebenenfalls auch über angrenzende Gebäude, zu betreten. Gemeint ist wahrscheinlich der Zugang zum Dachraum aus dem geplanten Anbau an die Kapelle, der jedoch bis dto. nicht verwirklicht ist.

—> **eingeschätzter Werteeinfluss: 0 €**

Hinweise:

Lasten und Beschränkungen:

Die übrigen, in Abt. II und III des Grundbuches eingetragenen Lasten und Beschränkungen, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (hier: Anordnung Zwangsversteigerung, Grundschulden, Zwangssicherungshypotheken) wurden auftragsgemäss nicht näher untersucht. Etwaige Einflüsse aus diesen Belastungen zum Verkehrswert sind daher im o.a. Wert nicht enthalten.

Rundungen:

Die aufgezeigten Berechnungen entstammen EDV - unterstützten Rechengängen. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit werden Zahlen auf- und abgerundet. Es können daher Abweichungen bei den Rechenergebnissen aus diesen Rundungen auftreten, die jedoch keinen Einfluss auf die ermittelten Werte haben.

Umsatzsteuer:

In allen Berechnungsansätzen zur Verkehrswertfindung ist die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten. Da die künftigen Nutzer / Käufer, und damit dessen Möglichkeit zum Vorsteuerabzug, nicht bekannt sind, wird die Umsatzsteuer nicht gesondert ausgewiesen.

Untersuchungen:

Wärme-, schall- und brandschutztechnische Qualitäten und Anforderungen, sowie Boden- und Baugrunduntersuchungen, wurden nicht geprüft bzw. durchgeführt. Dies gilt ebenso für naturschutzrechtliche Belange und möglichen Schädlingsbefall, in Bezug auf das Grundstück und seiner Bebauung. Mögliche Auswirkungen aus vorgenannten Kriterien sind im Verkehrswert deshalb nicht berücksichtigt.

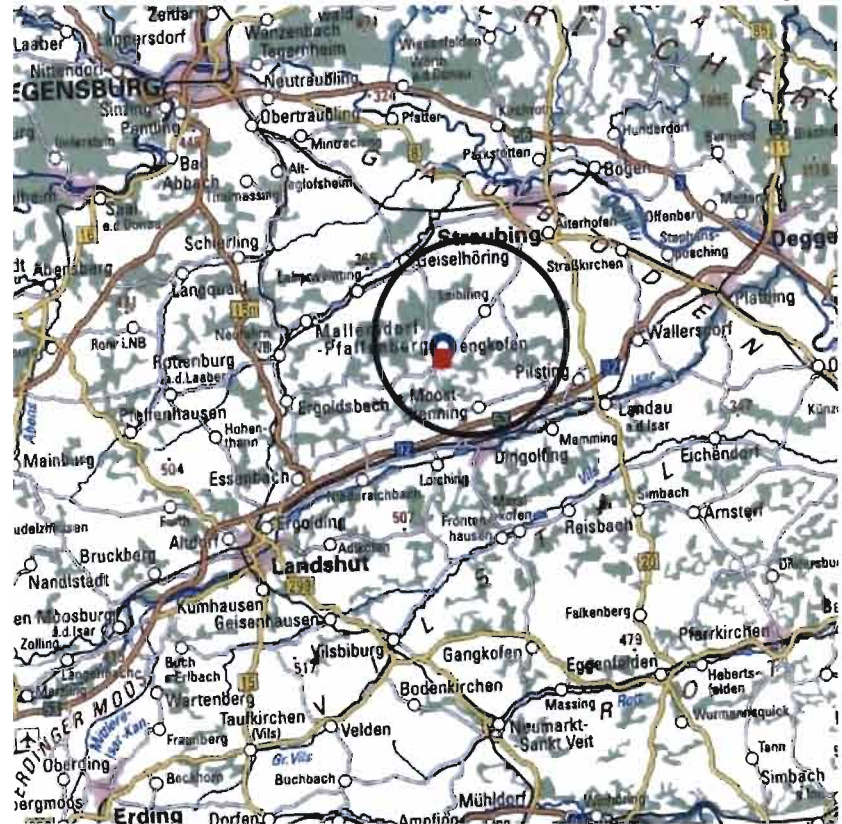
Urheberrecht:

Das Gutachten ist nur für den Bestimmungszweck **–Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren–** und nur zur Verwendung durch den Auftraggeber bestimmt. Die Weitergabe und zweckfremde Nutzung sind aus urheberrechtlichen Gründen nicht gestattet. Eine Dritthaftung wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Anlage 1

Auszug Strassenkarte

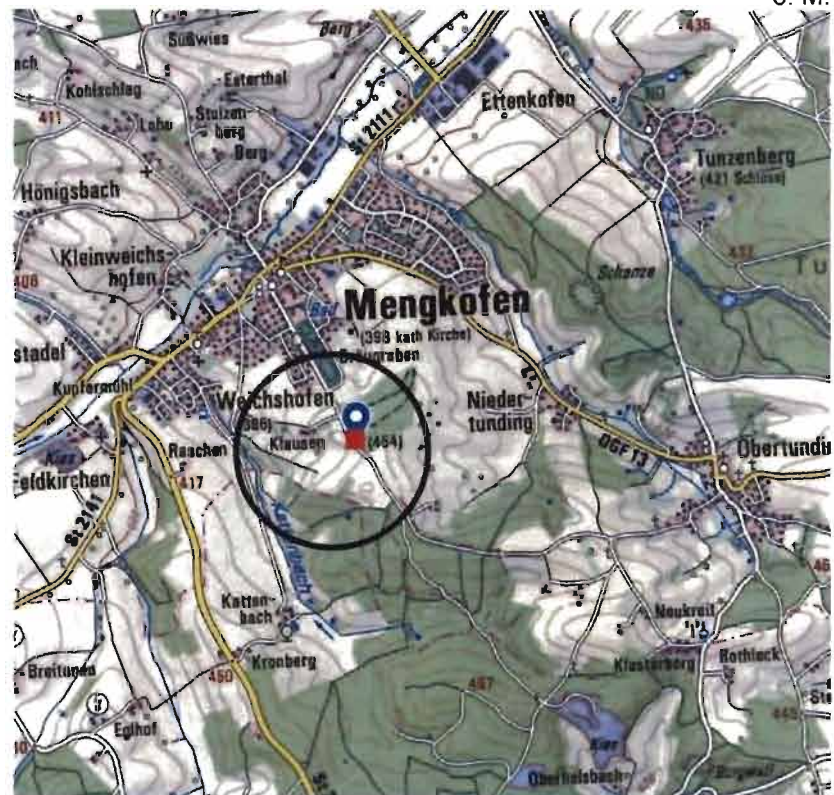
o. M.



© bayernviewer

Auszug Ortsplan Mengkofen

o. M.



© bayernviewer

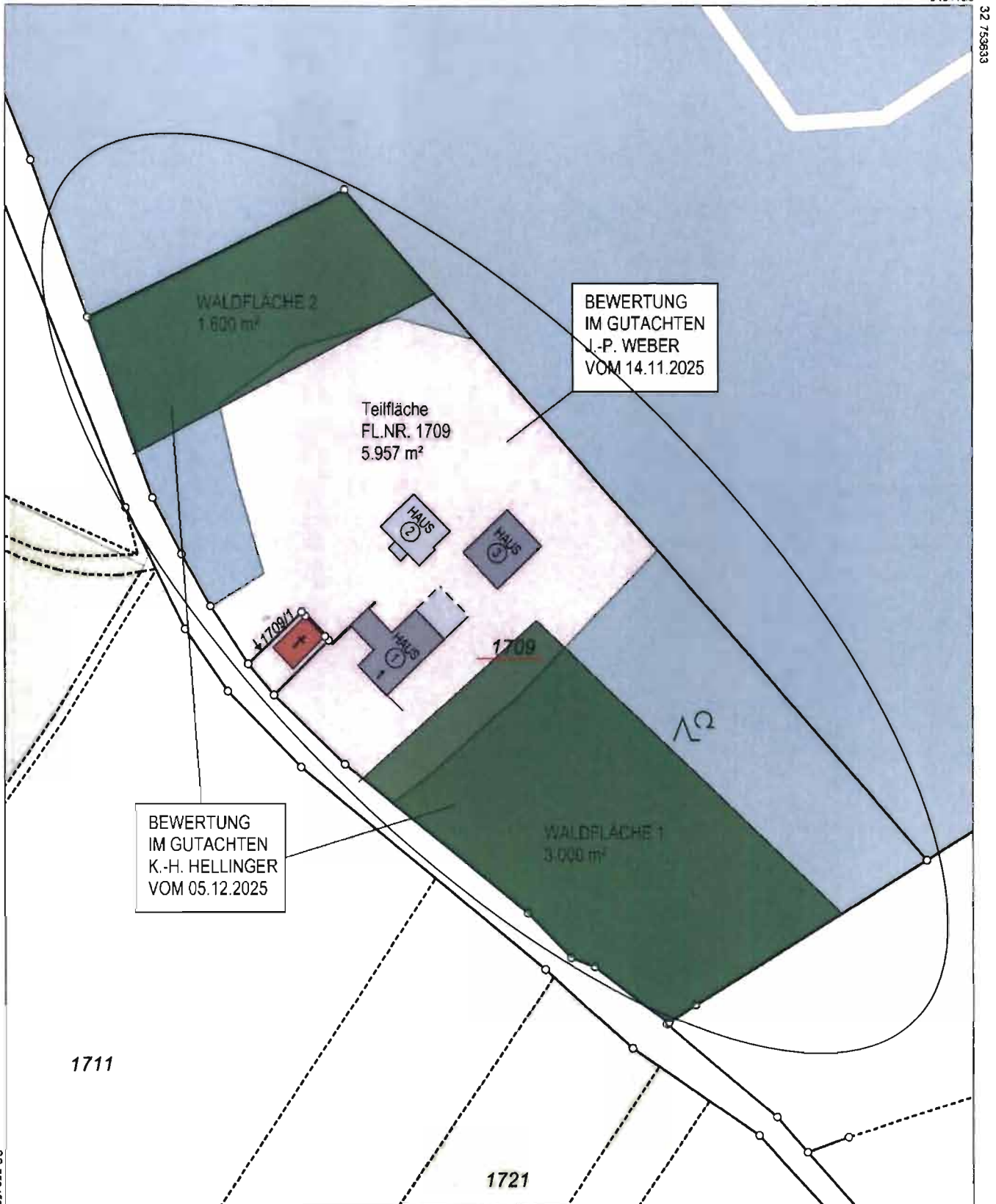


Anlage 2
Lageplan M ≈1:1000
ergänzt

Erstellt am 28.04.2025

Flurstück: 1709
Gemarkung: Hofdorf

Gemeinde: Mengkofen
Landkreis: Dingolfing-Landau
Bezirk: Niederbayern



Anlage 3

Luftbildaufnahme
ohne
Masstab



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 10 20 30 40m

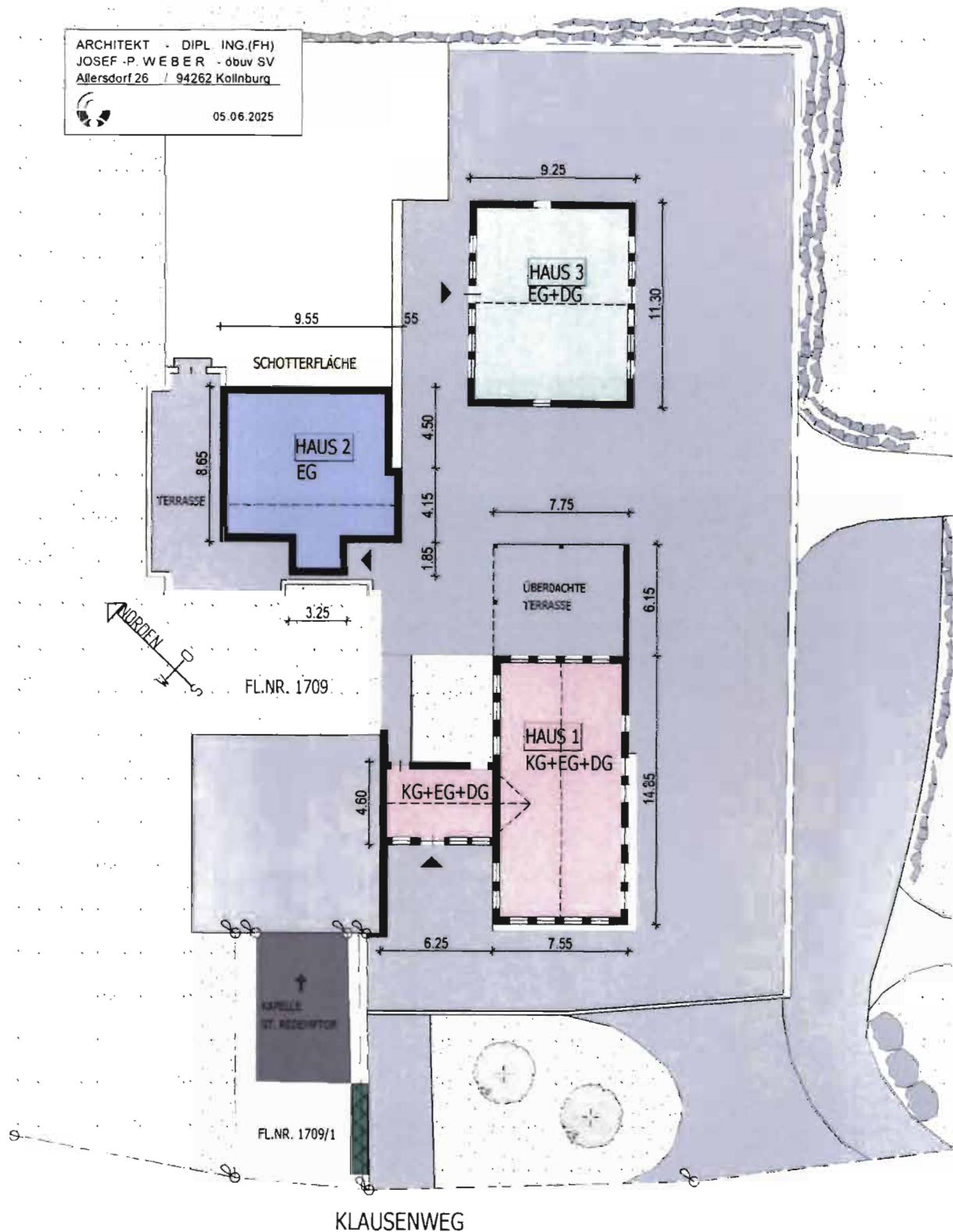
Maßstab 1: 1.000

Erstellt am 25.04.2025 10:59

<https://n.bayern.de/zcnYx>

Anlage 4

Übersicht Bebauung
o. M.



Anlage 5

Ermittlung der Bruttogrundflächen – BGF und der Bruttorauminhalte - BRI
gemäss DIN 277 ; in einem, für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeitsgrad.

Bruttogrundflächen - BGF:

Haus 1:		(m x m)		
KG		6,25 x 4,60	=	28,75 m ²
		7,55 x 14,85	=	112,12 m ²
		<hr/>		
		BGF - Haus 1 -KG - gesamt	=	140,87 m ²
EG	wie KG		=	140,87 m ²
DG	wie KG		=	140,87 m ²
		<hr/>		
		BGF - Haus 1 - insgesamt	=	422,60 m²
Haus 2:				
EG		9,55 x 8,65	=	82,61 m ²
		0,55 x 4,15	=	2,28 m ²
		3,25 x 1,85	=	6,01 m ²
		<hr/>		
		BGF - Haus 2 - insgesamt	=	90,90 m²
Unterstellen:				
EG		9,25 x 11,30	=	104,53 m ²
OG	wie EG		=	104,53 m ²
		<hr/>		
		BGF - Haus 3 - insgesamt	=	209,05 m²

Bruttorauminhalte - BRI:

Haus 1:		(m ² x m)		
KG		140,87 x 2,78	=	392 m ³
EG		140,87 x 2,83	=	399 m ³
DG		28,75 x 3,20 x (1,20 / 2)	=	55 m ³
		112,12 x 1,80 x (2,92 / 2)	=	295 m ³
		<hr/>		
		Bruttorauminhalt Haus 1 - insgesamt	=	1.140 m³
Haus 2:				
EG		84,89 x 2,60 x (1,70 / 2)	=	188 m ³
		6,01 x 2,30 x (0,80 / 2)	=	6 m ³
		<hr/>		
		Bruttorauminhalt Haus 2 - insgesamt	=	193 m³
Haus 3:				
EG		104,53 x 2,70	=	282 m ³
DG		104,53 x 2,10 x (3,00 / 2)	=	329 m ³
		<hr/>		
		Bruttorauminhalt Haus 3 - insgesamt	=	611 m³

- Alle Masze entstammen der digitalen Flurkarte und den Massangaben in den Eingabeplänen aus 1979 + 1990 !
- Masze siehe auch Übersicht in der Anlage 4 !



Bildokumentation vom 05.06.2025: Bilder 1 - 17

Bildtafel

Bild 1: Haus 1
Ansicht Anwesen
von Süden



Bild 2: Haus 1
Ansicht Zwischenbau
von Südwesten



Bild 3: Haus 1
Ansicht Anwesen
von Westen





Bild 4: Haus 1
Ansicht Zwischenbau
von Südwesten



Bild 5: Haus 1
Ansicht Anwesen
von Osten



Bild 6: Haus 1
Ansicht Freisitz
von Nordosten



Bild 7: Haus 1
Ansicht Anwesen
von Nordosten



Bild 8: Haus 1
Ansicht Bauplatz
von Nordwesten



Bild 9: Haus 1
Ansicht Anwesen und
Bauplatz von Norden

Bildtafel

Bild 10: Haus 2
Ansicht Wohnhaus
von Westen



Bild 11: Haus 2
Ansicht Wohnhaus
von Südosten



Bild 12: Haus 2
Ansicht Wohnhaus
von Nordosten





Bild 13: Haus 3
Ansicht Anwesen
von Norden



Bild 14: Haus 3
Ansicht Anwesen
von Osten



Bild 15:
Ansicht Schuppen
von Südosten

Bildtafel

Bild 16:
Ansicht Waldfläche
Südosten von Nord-
westen



Bild 17:
Ansicht Waldfläche
von Südosten



Gutachten

zum Verkehrswert

des in der Gemarkung Hofdorf
gelegenen Waldteilgrundstücks 1709

im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Landshut,
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen,
mit Aktenzeichen 1 K 31/25

AUFTRAGGEBER:
Amtsgericht Landshut,
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Gliederung

I. Erläuterungsbericht

1.	Auftrag und Bewertungsstichtag des Gutachtens	2
2.	Bewertungsgrundlagen	4
3.	Verwendete Literatur und Informationsquellen	5
4.	Flächenstand und Eigentumsverhältnisse	10
5.	Bewertung	14
5.0	Grundlagen zur Wertermittlung	14
5.1	Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Bodenverkehrswerte	17
5.2	Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Waldbestandswerte	24
5.2.1	Nicht hiebsreife Bestände	24
5.2.2	Hiebsreife oder annähernd hiebsreife Bestände	30
5.3	Außenaufnahmen	32
6.	Forstlicher Tatbestand	34
7.	Beschreibung des Grundstücks und der Holzbestände	36

II. Zahlenmäßige Darstellung

8.	Wert des Bodens	40
9.	Werte der aufstehenden Holzvorräte	55
10.	Sachwert des Waldteilgrundstücks	63
11.	Verkehrswert	64
11.1	Diskussion	64
11.2	Schätzung des Verkehrswerts	66
11.2.1	Sachwert	66
11.2.2	Abtriebswert	66
11.2.3	Verkehrswert	67
12.	Bestätigungsvermerk	70
13.	Anlagenverzeichnis	71

I. ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Auftrag und Bewertungsstichtag des Gutachtens

Mit Beschluss vom 16.07.2025 des Amtsgerichts Landshut, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, wurde der Unterzeichner im Zwangsversteigerungsverfahren, Aktenzeichen 1 K 31/25, beauftragt, in Ergänzung des Schätzauftrags an den Sachverständigen Dipl.-Ing. (Fh) Josef Peter Weber, Allersdorf 26, 94262 Kollnburg vom 16.04.2025, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert der auf dem Grundstück 1709 Gemarkung Hofdorf befindlichen Bäume¹ zu schätzen. Das betreffende Grundstück wurde am 18.09.2025 besichtigt. Dieser Tag ist somit maßgeblich für Bestand und Zustand des Grundstücks. Mit Nachricht vom 04.09.2025 wurden die Parteien hierzu geladen. Wertstichtag ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Auf die Ausführungen wie sie unter Punkt 5.3 *Außenaufnahmen des Gutachtens* gemacht werden, darf an dieser Stelle verwiesen werden.

¹Auf Nachfrage vom 23.07.2025 erfolgte Mitteilung des Amtsgerichts Landshut mit 29.07.2025, „dass es sich bei den Bäumen auf dem Grundstück wohl um Waldfläche handelt. Daher wird gebeten, diese – wenn möglich – als solche zu bewerten“ (AMTSGERICHT LANDSHUT, ABTEILUNG FÜR ZWANGSVERSTEIGERUNGSSACHEN vom 29.07.2025).

Erklärung des Sachverständigen:

Vom Sachverständigen kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen abgegeben werden. Mündliche Angaben der Beteiligten werden in die Ausarbeitung aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt.

Der Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Daher darf der Besteller das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüberhinausgehende Weitergabe des Gutachtens an Dritte oder eine andere Verwendung durch den Besteller ist nicht gestattet.

Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und die Verbreitung des Gutachtens, auch auszugsweise oder sinngemäß, bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers. Beschreibungen der Grundstücke stellen keine vollständige Aufzählung dar. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht. Bei den Flächengrößen von berechneten (Teil-)Flächen handelt es sich um ca.-Angaben.

2. Bewertungsgrundlagen

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV – Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20. September 2023

Bundesministerium der Finanzen: Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - WaldR 2000) in der Fassung vom 12. Juli 2000

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Bekanntmachung der Anpassung der Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR 2000) vom 20. März 2019

3. Verwendete Literatur und Informationsquellen

- (1) AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG PFARRKIRCHEN, AUSSENSTELLE SIMBACH AM INN (2025): Mündliche Mitteilungen vom 22.10.2025
- (2) AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN LANDAU AN DER ISAR - PFARRKIRCHEN (2025), unter: www.aelf-lp.bayern.de
- (3) ASSENMACHER, HARRY, FOREST FINANCE (2012): Assetklasse Holz – Neuer Star am Himmel? 23. WEIHENSTEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst das Geld in den Himmel?
- (4) BAYERISCHE FORSTVERWALTUNG: Jahresberichte unter: www.forst.bayern.de
- (5) BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2025): UmweltAtlas Bayern; unter: www.umweltatlas.bayern.de
- (6) BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT (2001): Die regionale natürliche Waldzusammensetzung Bayerns, in: LWF, Berichte aus der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft, Nr. 32, November 2001, unter: www.lwf.bayern.de
- (7) BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT (2003): Klimawandel und Nachhaltigkeit aus forstlicher Sicht: LWF aktuell, Magazin der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft, 37/2003, unter: www.lwf.bayern.de
- (8) BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT (2024): Wald im Wandel, Wald und Forstwirtschaft in Bayern, Ergebnisse der vierten Bundeswaldinventur in Bayern, unter: www.lwf.bayern.de
- (9) BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (2018): Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, zusammengestellt für den Gebrauch in der Bayerischen Staatsforstverwaltung, überarbeitete Auflage 2018
- (10) BAYERISCHER VERSICHERUNGSVERBAND, VERSICHERUNGSKAMMER BAYERN, WALDVERSICHERUNG: Entschädigungstabellen
- (11) BEWER, C. (1996): „Wert der Wegefläche“, in: Wertermittlungsforum 3/1996, SVK-Verlag

- (12) BROSINGER, FRANZ UND ÖSTREICHER, SIMON (2009): Die Fichte im Wandel, in: LWF Wissen 63; Fichten im Klimawandel; Berichte der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft
- (13) BUNDESMINISTERIUM DER FINANZEN (2000): Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR 2000) in der Fassung vom 12. Juli 2000
- (14) BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN (2019): Bekanntmachung der Anpassung der Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 – WaldR 2000) vom 20.03.2019
- (15) COPERNICUS, Europe's eyes on Earth, Programm of the European Union, unter: www.copernicus.eu
- (16) DEUTSCHER WITTERDIENST (2025): Was wir über das Extremwetter in Deutschland wissen; Stand der Wissenschaft zu Extremwetterereignissen im Klimawandel in Deutschland, Ausgabe 2025
- (17) EISENREICH, FORSTUNTERNEHMEN (2025): Mündliche Mitteilungen vom 30.05.2025, Unternehmenssätze betreffend
- (18) GEBUREK, TH., HAGER, H., LEXER M. J., MÜLLER, F., NOBILIS, F., SCHOPF, A., SCHULTZE, U., STARLINGER, F. (1997): Klimaänderung; Mögliche Einflüsse auf den Wald und waldbauliche Anpassungsstrategien; Zentrum für Umwelt- und Naturschutz, Universität für Bodenkultur, Wien, 1997
- (19) GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES DINGOLFING – LANDAU, Geschäftsstelle, Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS-Bayern) vom 21.10.2025
- (20) GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES DINGOLFING – LANDAU, Geschäftsstelle, Auskunft aus der Kaufpreissammlung, E-Mail vom 24.11.2025
- (21) HOLZMANN, DR., MATTHIAS, KGAL GmbH & Co. KG (2012): Wald als Baustein im Portfolio institutioneller Investoren; 23. WEIHENSTEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst das Geld in den Himmel?
- (22) HUBER, E (1966): Umtriebszeit und Rationalisierung, Allgemeine Forstzeitschrift 21, 1966

- (23) IMMLER, TH., BLASCHKE, M. (2007): Forstschädlinge profitieren vom Klimawandel, in: Wälder im Klimawandel; Waldforschung aktuell, Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft
- (24) KERINNES, FORSTBETRIEB (2025): Mündliche Mitteilungen vom 02.06.2025, Unternehmenssätze betreffend; unter: www.forst-kerinnes.de
- (25) KLAFFENBÖCK, JOSEF (2012): Forstimmobilienmarkt; 23. WEIHENSTEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst das Geld in den Himmel?
- (26) KREUTZER und FOERST (1978): Forstliche Wuchsgebietsgliederung Bayerns, Überarbeitung GULDER, 2001, Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft, Freising 2001
- (27) KRUSCHWITZ, LUTZ, DR. (1995): Finanzmathematik, Verlag Franz Vahlen, 2. Auflage, München 1995
- (28) LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG BREITBAND UND VERMESSUNG (LDBV) (2025): BayernAtlas; unter: www.atlas.bayern.de
- (29) LANDESBETRIEB WALD UND HOLZ NORDRHEIN – WESTFALEN, LEHR – UND VERSUCHSFORSTAMT ARNSBERGER WALD, 59821 ARNSBERG (2011): Richtlinie zur Waldbewertung in Nordrhein-Westfalen (WBR-NRW)
- (30) LANDRATSAMT DINGOLFING – LANDAU, Sachgebiet 42 – Umwelt und Natur (2025): Auskunft aus dem Altlastenkataster (ABUDIS) vom 21.10.2025
- (31) LANDRATSAMT DINGOLFING – LANDAU, SACHGEBIET 42 Umwelt und Natur, Untere Naturschutzbehörde (2025): Biotope und Schutzgebiete, E-MAIL vom 15.10.2025.
- (32) LEHRSTUHL FÜR FORSTLICHE WIRTSCHAFTSLEHRE (2003): unter: www.forst.tu-muenchen.de
- (33) LINDEMANN, G. (1992): Preisbildung und Marktverhalten auf dem Forstlichen Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von äußeren Einflüssen, Institut für forstliche Betriebswirtschaft und Forstwirtschaftspolitik, Wien, 1992
- (34) MANTEL, Wilhelm (1982): Waldbewertung, BLV München, 6. Auflage, München 1982
- (35) MAX PLANCK GESELLSCHAFT ZUR FÖRDERUNG DER WISSENSCHAFT e. V., www.mpgs.de

- (36) MENGKOFEN, GEMEINDEVERWALTUNG, BAUAMT (2025):
Mitteilungen zum Flächennutzungsplan und Auskünfte zu
Planung und Erschließung des Grundstücks, E-Mail vom 01.10.
und 15.10.2025
- (37) MUSTER-ANWENDUNGSHINWEIS ZUR IMMOBILIENWERT-
ERMITTLUNGSVERORDNUNG (ImmoWertV –
Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20. September 2023
- (38) OBERFINANZDIREKTION NÜRNBERG, FORSTREFERAT
(2003): Mündliche Mitteilungen vom Juli 2003
- (39) OFFER, ARMIN (2022): Unterschiede der
Verkehrswertermittlung von Waldflächen nach der Immobilien-
wertermittlungsverordnung und nach Waldbewertungsrichtlinien,
SVK-Zeitschrift, Wertermittlungsforum, Heft 3/2022,
www.svkonline.de
- (40) PETERCORD, RALF, DR. (2009): Waldschutz und Klima-
wandel - Wettlauf mit den Schädlingen? BAYERISCHE
LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT
- (41) PRETSCH, H. und UTSCHIG, H. (2000): Wachstumstrends der
Fichte in Bayern, Mitteilungen aus der Bayerischen
Staatsforstverwaltung, Heft 49, München
- (42) SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD, Kreisverband
Rems-Murr e.V., unter: www.sdw-rems-murr.de
- (43) SAGL, W. (1995): Bewertung in Forstbetrieben, Blackwell –
Wissenschaftsverlag, 1995
- (44) SPEIDEL, G. (1959): Wirtschaftliche Überlegungen bei der Ge-
staltung der Umtriebszeit, in: Allgemeine Forst- und Jagd-
zeitung, 1959
- (45) TEXTOR, HARALD, DR. (2012): (In)Kompetenz bei Wald-
investitionen aus Sicht des Großprivatwaldes; 23. WEIHEN-
STEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst
das Geld in den Himmel?
- (46) UTSCHIG, H. (1989): Waldwachstumskundliche Untersuch-
ungen im Zusammenhang mit Waldschäden, Auswertung der
Zuwachstrendanalyseflächen des Lehrstuhls für Waldwach-
stumskunde für die Fichte (*Picea abies* (L.) Karst.) in Bayern;
Schriftenreihe der Forstwissenschaftlichen Fakultät der
Universität München und der Bayer. Forstlichen Versuchs- und
Forschungsanstalt, Nr. 97, 1989

- (47) VERORDNUNG ÜBER DIE GRUNDSÄTZE FÜR DIE ERMITTLUNG DER VERKEHRSWERTE VON IMMOBILIEN UND DER FÜR DIE WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHEN DATEN (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- (48) WALDBESITZERVEREINIGUNG ROSENHEIM w. V. (2025): Holzmarkt, unter: www.wbv.rosenheim.de
- (49) WALDBESITZERVEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH w. V. (2025): E-Mail vom 03.11.2025
- (50) WALDBESITZERVEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH w. V. (2025): WBV – Aktuell 2/2025

Nachfolgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt:

- 1 GRUNDBUCH VON HOFDORF, AMTSGERICHT LANDAU AN DER ISAR, Band 30, Blatt 1086
- 2 AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER, AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG LANDAU AN DER ISAR vom 07.03.2025

Nachfolgende Unterlagen wurden angefordert:

- 3 DIGITALES ORTHOFOTO mit Höhenschichtlinien, BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG 2025, im Maßstab 1 : 1.000

4. Flächenstand und Eigentumsverhältnisse

Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landau an der Isar vom 07.03.2025 und Grundbuch von Hofdorf, Band 30, Blatt 1086, des Amtsgerichts Landau an der Isar, liegen zu dem, auf Teilfläche, als Wald genutzten Grundstück, die in Tabelle 1 zusammengefassten Angaben vor. Das Grundstück liegt südlich Mengkofen in etwa 450 Metern Seehöhe in ebener Lage im Südwesten des sogenannten „Schloßetz“², einem Holzdistrikt, der allseits umgeben ist von Landwirtschaftsflächen. Im Süden befindet sich ein größeres Waldgebiet, das „Bittenberger Holz“. Vielleicht war das „Schloßetz“ einst Teil dieses großen „Bittenberger Holzes“ im Süden. Flurstück 1709 ist 10.557 m² groß. Zu 4.418 m² Wohnbaufläche sind 6.139 m² Forstwirtschaftsfläche genannt. Dabei handelt es sich um zwei Waldflächen im Südosten und Nordwesten der bebauten Fläche. Das Aufmaß ergab für den Südosten eine Fläche von 3.000 m² und für den Nordwesten eine solche von 1.600 m². Abweichend von Liegenschaftskataster und Grundbuch ergibt sich damit eine Differenz von 1.539 m². Diese Fläche wurde als Gartenfläche identifiziert, mit Rasen auf dem lediglich ein Zierhorn, ein Nussbaum, zwei Eiben, drei Birken, ein Haselnussstrauch und eine Buche stehen. Von einer geschlossenen Waldfläche ist hier nicht auszugehen. Im Südosten steht ein Altholz aus führender Eiche mit Roteiche, Linde, Buche, Ulme und

²In der Uraufnahme „Die Schlos Etz“ (www.atlas.bayern.de).

Esche mit Feldahorn im Zwischenstand auf dem frischen, tiefgründigen Standort. Im Bereich der Hofeinfahrt stehen zwei Rosskastanien. Im Nordwesten ist die Bestockung ähnlich, nur etwas jünger. Es stünde wohl ein Waldmeisterbuchenwald mit Edellaubhölzern wie Esche, Ulme, Linde und Hainbuche auf den besonders frischen und nährstoffreichen Abschnitten, Eiche wäre eher auf den etwas flacheren und trockeneren Bereichen zu finden. Es handelt sich um einen reinen Laubstandort, am ehesten wäre noch die Tanne mit beteiligt. Insofern kommt die Mischung der potentiell natürlichen Waldgesellschaft recht nahe, die Eiche hätte wahrscheinlich einen geringeren Anteil, die Buche dafür einen höheren. Liegenschaftskataster und Grundbuch gehen von Wald bzw. Forstwirtschaftsfläche aus. Der Flächennutzungsplan weist als Nutzung „Wohnbaufläche umgeben von Mischwald“ für das Grundstück aus (GEMEINDEVERWALTUNG MENGKOFEN, Mitteilungen zum Flächennutzungsplan und Auskünfte zu Planung und Erschließung des Grundstücks, E-Mail vom 01.10.2025). Es wird von Wald im Sinne des Artikel 2 BayWaldG³ ausgegangen.

³(1) Wald (Forst) im Sinne dieses Gesetzes ist jede mit Waldbäumen bestockte oder nach den Vorschriften dieses Gesetzes wiederaufzuforstende Fläche. 4) ¹In Feld und Flur gelegene Christbaum- und Schmuckreisigkulturen, Kurzumtriebskulturen, Baumschulen und Flächen, die mit Baumgruppen, Baumreihen oder Hecken bestockt sind, sowie mit Waldbäumen bestockte Flächen in Friedhöfen sind nicht Wald im Sinne dieses Gesetzes. ²Dies gilt auch für im bebauten Gebiet gelegene, kleinere Flächen, die mit Waldbäumen bestockt sind (BAYERISCHES WALDGESETZ, in der Fassung vom 22.07.2005). Im Unterschied zum Park, bei dem die Bäume eher gartengestalterischen Aspekten dienen, dient der Wald als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und erfüllt wichtige Nutz-, Schutz- und Erholungsaufgaben (SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD e. V, unter: www.sdw.de). Für die Beurteilung maßgeblich ist, ob die Forstpflanzen den Charakter ihrer Fläche entscheidend prägen. In der Rechtsprechung wurde daher beispielsweise durchgewachsenen Weihnachtsbaum-Kulturen, ehemalige Baumschulen und verwilderten Parkanlagen die Waldeigenschaft im Sinne des Waldgesetzes zugesprochen (WALDHILFE, unter: www.waldhilfe.de).

Das Grundstück gehört keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet an und auch keinem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, es liegt auch in keinem Wasserschutzgebiet. Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG Biotopkartierung) darauf, auch keine Naturdenkmale und geschützten Landschaftsbestandteile. Das Grundstück ist nicht in das Bayerische Vertragsnaturschutzprogramm Wald und Offenland (VNP) aufgenommen, es bestehen auch keine Bewirtschaftungsauflagen nach dem Bayerischen Arten- und Biotopschutzprogramm für die Fläche. Das Grundstück ist nicht Teil eines Bayern-Netz-Natur-Projektes und wird auch nicht im Ökoflächenkataster (ÖFK) geführt. Es ist damit kein Schutzstatus bekannt (www.atlas.bayern.de; www.umweltatlas.bayern.de; LANDRATSAMT DINOLFING – LANDAU, Sachgebiet 42, Umwelt und Natur, Untere Naturschutzbehörde, E-Mail vom 15.10.2025). Für das Grundstück besteht Zugang über den Klausenweg 1683/2 Hofdorf der Gemeinde Mengkofen im Westen und über die Zufahrt zur Wohnbaufläche. Flurstück 1709 gilt als vollständig abgemarkt. Bei der zu bewertenden Teilfläche im Nordwesten waren sowohl an der Ostseite als auch an der Nordseite keine Marksteine zu finden. Hier ist das Grundstück auch nicht eingefriedet, ansonsten ist es eingeeht⁴. Nach Auskunft sind die Punkte berechnet, da 1709 und das nördlich gelegene 1749 einmal

⁴Der Umstand, dass die Fläche zu großen Teilen eingefriedet ist, hat Einfluss auf das Betretungsrecht nach Art. 27 BayNatSchG, nicht aber auf die Waldeigenschaft im Sinne Art. 2 BayWaldG.

zusammengehörten, wurden möglicherweise keine Marksteine gesetzt (AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BTEITBAND UND VERMESSUNG PFARRKIRCHEN, AUSSENSTELLE SIMBACH AM INN vom 22.10.2025). So sind die Grenzen in der Natur teilweise nur bruchstückhaft zu erkennen. Für amtlich bestätigte Grenzen wäre ein Antrag auf Grenzermittlung zu stellen (AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BTEITBAND UND VERMESSUNG PFARRKIRCHEN, AUSSENSTELLE SIMBACH AM INN vom 22.10.2025). Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 1 K 31/25); eingetragen am 31.03.2025. Ob für das zu bewertende Grundstück ungeschriebene Rechte und/oder Vereinbarungen und/oder Belastungen bestehen, ist nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen (ggf. fiktiv), dass keine weiteren Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Zu den Eigentumsverhältnissen an dem genannten Grundstück wird auf das Grundbuch von Hofdorf, Band 30, Blatt 1086 des Amtsgerichts Landau an der Isar verwiesen.

Tabelle 1: Flächenstand des Grundstücks gemäß Liegenschaftskataster vom 07.03.2025 und Grundbuch von Hofdorf des Amtsgerichts Landau an der Isar

<i>Fl.Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Band</i>	<i>Blatt</i>	<i>Fläche</i> <i>m²</i>	<i>Ort</i>	<i>Nutzung</i> <i>m²</i>	
						<i>Wohnbaufläche</i>	<i>Forstwirtschaftsfläche</i>
1 1709	Hofdorf	30	1086	10.557	Klausen 1	4.418	6.139

5. Bewertung

5.0 Grundlagen zur Wertermittlung

Die Grundlagen der Wertermittlung von Grundstücken werden durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum Baugesetzbuch (BauGB) gebildet. Der § 2 Absatz 1 sagt hierzu: „Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen“. „Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist“ (§ 2 Absatz 4). „Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist“ (§ 2 Absatz 5). „Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind“ (§ 11 Absatz 1). „Sind künftige Änderungen des Grundstückszustands nicht mit hinreichender Sicherheit absehbar, ist von einer Beibehaltung des Grundstückszustands, wie er sich am Qualitätsstichtag darstellt, auszugehen. Gleichwohl kann in diesen Fällen eine auf eine Änderung des Grundstückszustands gerichtete Erwartung der Marktteilnehmer den

Wert beeinflussen (vgl. z. B. Nummer 3.(1))“ (Nummer 11.(1).1 ImmoWertA).

§ 194 BauGB definiert den Verkehrswert/Marktwert folgendermaßen:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

SAGL (1992) beschreibt den Tausch- (Verkehrs)wert eines Gutes als „Funktion (**f**) eines Komplexes von wertbestimmenden Faktoren (Einflussgrößen)“: Tausch-(Verkehrs)wert = **f** (Angebot/Nachfrage unter den Bedingungen der Einschätzung von Nützlichkeit und Seltenheit durch bestimmte Akteure)⁵.

Und in der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 (WaldR 2000)⁶ heißt es unter Punkt 3. Wertermittlungsverfahren ferner: „Der Waldwert ist grundsätzlich im Wege einer Einzelwertermittlung herzuleiten.“

⁵Zur Verdeutlichung, dass es sich bei der gesuchten Wertart um einen Marktwert handelt, hat sich die Kurzformel „Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises im nächsten fiktiv unterstellten Kauffall“ bewährt (OFFER, 2022).

⁶Während die ImmoWertV eine Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch ist, sind die WaldR 2000 eine von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erlassene Verwaltungsvorschrift. Nach BGH-Urteil vom 12.01.2001 ist die ImmoWertV grundsätzlich allgemeinverbindlich und gelten ihre Vorschriften als „anerkannte Regeln der Bewertungslehre“. Die WaldR 2000 sind grundsätzlich nur für Organe des Bundes verbindlich. In der Waldbewertung sind sie eine wichtige Orientierungshilfe, die mehrfach gerichtlich bestätigt wurden (OFFER, 2022).

Bei der Einzelwertermittlung werden gesonderte Wertermittlungen für den Boden und für den Waldbestand durchgeführt. Die Summe der für den Boden und für den Waldbestand ermittelten Einzelwerte stellt regelmäßig den Waldwert dar“ (WaldR 2000).

Das Sach-(Substanz)wertverfahren⁷ ist das Standardverfahren bei der Verkehrswertschätzung von einzelnen Beständen und von kleineren Forstbetrieben.

⁷Der Boden wird im Rahmen einer Vergleichswertmethode und der Bestand mit Hilfe eines Berechnungsverfahrens bewertet. Die Bewertung erfolgt also durch den Vergleich mit Transaktionen auf Märkten für Teile des Vermögensgutes oder der für ihre Wiederherstellung einzusetzenden Produktionsfaktoren. Dies ist mehr oder weniger äquivalent der Überlegung, wie viel für die einzelnen Bestandteile des Unternehmens auf den jeweiligen Märkten Erlöst werden könnte, was eine gedankliche Zerschlagung des Unternehmens bedeutet, weshalb auch von einem „Zerschlagungswert“ gesprochen wird (LEHRSTUHL FÜR FORSTLICHE WIRTSCHAFTSLEHRE MÜNCHEN, unter: www.forst.tu-muenchen.de).

5.1 Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Bodenverkehrswerte

1.

Die Preisstruktur von Grund und Boden wird durch die verschiedenartigen Möglichkeiten der Grundstücksnutzung bestimmt, welche sich aufgrund unterschiedlicher Bodenqualitäten sowie der örtlichen und räumlichen Lage ergeben. In § 2 Abs. 2 ImmoWertV heißt es: „Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets“.

„Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen 1. der Entwicklungszustand, 2. die Art und das Maß der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung, 3. die tatsächliche Nutzung, 4. der beitragsrechtliche Zustand, 5. die Lagemerkmale, 6. die Ertragsverhältnisse, 7. die Grundstücksgröße, 8. der Grundstückszuschnitt, 9. die Bodenbeschaffenheit, 10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich a) die Art der baulichen Anlagen, b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, c) die Größe der baulichen

Anlagen, d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen, einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, 11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken, Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung, 12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen“ (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

Forstwirtschaftliche Flächen werden nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV der Entwicklungsstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ zugeordnet. Dies sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

In den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV – ImmoWertA ist unter Nummer 3.(1) zu § 3 ImmoWertV ausgeführt: „Zu den Flächen der Land- oder Forstwirtschaft gehören auch Brachflächen oder stillgelegte landwirtschaftliche Anbauflächen. Die Zuordnung zum Entwicklungszustand ‚Flächen der Land- oder Forstwirtschaft‘ entfällt grundsätzlich nicht dadurch, dass sich die entsprechenden Flächen insbesondere durch

- ihre besondere landschaftliche oder verkehrliche Lage,

- durch ihre Funktion oder

- durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten

auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder

Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht. Es handelt sich bei diesen Flächen, die unter den Begriffen ‚begünstigtes Agrarland‘, ‚beeinträchtigt Agrarland‘, oder auch ‚besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft‘ bekannt sind, nicht um einen eigenen Entwicklungszustand, sondern um Einzelflächen oder Gebiete, die einen Wert aufweisen, der vom Wert für land- oder forstwirtschaftliche Flächen, die sich nicht für außerland- oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, abweicht, jedoch im Fall des begünstigten Agrarlandes noch nicht unter den Entwicklungszustand ‚Bauerwartungsland‘ eingeordnet werden können (vgl. Nummer 11.(1).1). Insbesondere bei begünstigtem Agrarland kann eine Einstufung als ‚sonstige Flächen‘ nach § 3 Absatz 5 in Frage kommen. Eine Eignung für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen kann wertbeeinflussend sein, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht. Eine besondere Funktionsgebundenheit und eine damit verbundene geringe Nachfrage können den Wert auch negativ beeinflussen“ (ImmoWertA).

2.

Nach Punkt 5.1 der WaldR 2000 ist der Waldbodenverkehrswert grundsätzlich aus Waldbodenpreisen herzuleiten, die bei Verkäufen vergleichbarer Waldflächen erzielt worden sind. Vergleichbare Waldflächen sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem Wertermittlungsobjekt soweit wie möglich

übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Funktion, Größe, Flächengestalt, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit und Ertragsfähigkeit sowie nach Art und Maß der tatsächlich zulässigen Nutzung einen Vergleich zulassen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass man Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranziehen muss. Waldbodenpreise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind, oder die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, können für die Ermittlung des Waldbodenverkehrswerts nur dann herangezogen werden, wenn diese Besonderheiten in ihrer Auswirkung auf den Preis erfasst und ausgeschaltet werden. Soweit die herangezogenen Vergleichsflächen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände von der zu bewertenden Fläche abweichen, oder soweit sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt geändert hat, ist dies durch angemessene Zu- oder Abschläge zu den Kaufpreisen zu berücksichtigen. Soweit örtlich keine oder nicht genügend viele Vergleichspreise vorhanden sind, kann auch auf vergleichbare Verkäufe in anderen Gemeinden zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich nicht ausschließen. In der Regel wird dabei auf Nachbargemeinden zurückgegriffen, vorausgesetzt, dass diese mit der Gemeinde in der sich das zu bewertende Grundstück befindet, bezüglich Landschaft, Siedlungsstruktur und dem allgemeinen Erschließungszustand vergleichbar sind (WaldR 2000).

3.

Weiter sind folgende Merkmale des Grundstücks relevant:

1. Lage zur Verkehrsinfrastruktur
2. Innere Verkehrsinfrastruktur
3. Geländebeschaffenheit hinsichtlich Einfluss auf die Forstwirtschaft
4. Äußere Form und Arrondierung
5. Nachbarschaftsverhältnisse z. B. Einschluss in Fremdbesitz oder Lage im Flächenwidmungsplan
6. Regionales Aufwand- und Ertragsniveau bzw. dessen Dynamik
7. Belastungen und Beschränkungen
8. Ertragschancen außerhalb der Holzproduktion
9. Größe des Grundstücks

4.

Da nun aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bei den Kreisverwaltungsbehörden in der Regel nur Preise für Boden und Holzbestand zu ersehen sind, ist das Vergleichswertverfahren nur eingeschränkt anwendbar. Nach der WaldR 2000 kann der Waldbodenwert hilfsweise bzw. unterstützend im Anhalt an landwirtschaftliche Bodenpreise abgeleitet werden. MANTEL (1982) unterstellt eine Wertrelation zum angrenzenden Agrarland von 1 : 3. SAGL (1995) führt als geläufige Preisrelation für mittleres Ertrags-Aufwandsniveau von Acker : Wiese : Wald ein Wertverhältnis von 3 : 2 : 1 an. Je nach Region unterschiedlich, verschieben sich die Wertverhältnisse jedoch zugunsten des Agrarlandes, insbesondere bei besseren Böden oder in Ballungsräumen. Das durchschnittliche Waldbodenpreisniveau erreicht vielfach nur eine Wertrelation Waldboden zu angrenzendem Agrarland von 1 : 4. LINDEMANN (1992)

stellt als ein Ergebnis seiner Analyse fest, dass der Waldpreis (Waldboden + Holzbestand)⁸ im Schnitt bei 50% des Preises landwirtschaftlicher Flächen oder bei 3% des Baulandpreises liegt. Der Preis für Waldboden liegt zwischen 18% und 31%, im Schnitt bei 25% des Preises landwirtschaftlicher Flächen oder bei 1% bis 2%, im Schnitt bei 1,5% des mittleren Baulandpreises.

5.

Den Wert des Bodens können auch noch weitere Umstände beeinflussen, wesentlich sind hier zwei Sachverhalte zu nennen:

1. Die freiwillige oder unfreiwillige Einräumung von Rechten, Duldungen, Grundbenutzungen durch Dritte bzw. gänzliche Grundabtretungen, wobei die Art dieser Grundbenutzungen und –abtretungen dazu geeignet ist, auf die angrenzenden Grundstücke und Anlagen wertmindernd auszustrahlen. Typische Fälle sind Straßen- und Leitungsbau. Die Belastung mit Rechten Dritter verringert die Dispositionsfreiheit jetzt und kann, auch bei heutiger vertraglicher Absicherung, zu ungünstigen Weiterungen führen.

⁸LINDEMANN kommt bei seinen Untersuchungen auf einen Wertanteil von 50% für den Boden und 50% für den aufstockenden Holzbestand (LINDEMANN, 1992). Das FORSTREFERAT der OBERFINANZDIREKTION NÜRNBERG unterstellt bei Waldverkäufen bis zu einem Wert von 51.129 € (100 000 DM) als „Vereinfachungslösung“ eine Aufteilung von 1/3 für Boden und 2/3 für Bestand. Bei größeren Waldflächen zeigen die Auswertungen, dass sich die Wertanteile in Richtung 37% für den Boden und 63% für den Bestand verdichten (OBERFINANZDIREKTION NÜRNBERG, FORSTREFERAT, Mündliche Mitteilung vom Juli 2003). Gemäß Bekanntgabe des Bayerischen Landesamtes für Steuern gilt bei der Veräußerung von Waldflächen bis 5 Hektar Größe als Vereinfachungsregelung eine pauschale Aufteilung des Kaufpreises von 40% für Grund und Boden und 60% für das aufstehende Holz (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STEUERN, Bekanntgabe vom 22.05.2018).

2. Die unfreiwillige oder freiwillige Einschränkung der Dispositionsfreiheit und/oder Dispositionsmöglichkeit zugunsten Dritter auf bestimmten Grundflächen unter Beibehaltung des Eigentums, wobei hier auch der Fall 1 zusätzlich eintreten kann. Zu nennen sind hier beispielsweise Bannwälder und Naturschutzgebiete.

6.

Nichtholzboden und Wege sind wie Holzboden zu bewerten. Dazu BEWER (1996): „Nutzbares Gelände ohne Wege ist Prärie, geeignet zur Jagd oder zur extensiven Herdehaltung. Jede planvolle Flächennutzung setzt Wege voraus. Wege machen den Wert der Nutzfläche möglich. Sie bilden mit den Nutzflächen eine Werteinheit wie die Räder mit dem Wagen. Die Vorstellung einer Acker-, Weidegemarkung ohne Wege ist absurd, ebenso die Vorstellung eines Baugebietes ohne Wege.“

5.2 Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Waldbestandswerte

5.2.1 Nicht hiebsreife Bestände

Für Waldbestände des Altersklassenwaldes, welche die Umtriebszeit erreicht oder überschritten haben, ist als Bestandeswert der Abtriebswert zu ermitteln. Für jüngere Waldbestände des Altersklassenwaldes ist der Bestandeswert nach dem Alterswertfaktorenverfahren⁹ zu ermitteln. Ist jedoch der Abtriebswert größer als der nach dem Alterswertfaktorenverfahren ermittelte Wert, so ist als Bestandeswert der Abtriebswert anzusetzen (Punkt 6.2 der WaldR 2000).

Der Bestandeswert nach dem Alterswertfaktorenverfahren ist nach der Formel $H_a = [(A_u - c) \times f + c] \times B$ zu ermitteln (siehe Punkt 6.6 der WaldR 2000).

⁹Die Herleitung der Alterswertfaktoren erfolgt über eine kontinuierliche Alterswertkurve, deren Funktionswerte den Kulturkosten als Untergrenze im Alter Null und dem erntekostenfreien Abtriebswert im Alter U entsprechen. Diese Alterswertkurve wird mit der Bestandserwartungswertformel oder der Bestandeskostenwertformel unter Verwendung eines (näherungsweise) der internen Verzinsung entsprechenden Zinsfußes und typischer Daten für Holzpreise, Erntekosten, Lohnnebenkosten, Pflanzkosten usw. berechnet. Bei den Werten handelt es sich nicht um Sachwerte, denn dieser Begriff impliziert eine Objektivierung über Marktpreise. Tatsächlich wird kein in der Bewertungslehre bisher verwendeter Begriff den mit Alterswertfaktoren berechneten Bestandeswerten gerecht. Zweck der Einführung dieses Rechenverfahrens war zweifellos die Notwendigkeit der Ermittlung objektiverer Bestandeswerte. Die Objektivierung erfolgt hier aber nicht durch Orientierung an Marktpreisen, sondern über ein Rechenverfahren (LEHRSTUHL FÜR FORSTLICHE WIRTSCHAFTSLEHRE MÜNCHEN, unter: www.forst.tu-muenchen.de).

Es bedeuten dabei

- Ha = Bestandeswert für 1 ha im Alter a
- Au = Abtriebswert je ha eines Waldbestandes im Alter der U
- U = Umtriebszeit in Jahren
- c = Kulturkosten je ha (Wiederaufforstungskosten)
- f = Alterswertfaktor für das Alter a – Anlage 1 Aktualisierte
Alterswertfaktoren zu den Waldwertermittlungsrichtlinien 2000
vom 28.03.2019
- B = Bestockungsfaktor (= erwarteter Bestockungsgrad im Alter U)
- a = Alter a (Kulturalter, ggf. wirtschaftliches Alter der Pflanzen)

Berechnung Flurstück 1709 Hofdorf, Bestand 1, Altholz, Linde (Buche):

Linde (Buche) Bon. I,0 nach WIEDEMANN, 1931, Mäßige Durchforstung, Bg
0,92 (Bestockungsgrad 0,92), U = 120 (120 Jahre Umtriebszeit), 100 (Alter
100 Jahre), 0,30 ha (= 0,30 ha Bestand, davon 21,32% Anteil der Baumart),
Vorrat 120 (Vorrat im Alter 120 Jahre nach Ertragstafel) = 492 Fm o.R.
(Erntefestmeter ohne Rinde).

Au = 17.511 €/ha
U = 120 Jahre
c = 6.000 €/ha
f = 0,90968
Bg = 0,92
F = 0,30 ha
% = 21,32

$$Ha = [((17.511 - 6.000) \times 0,90968 + 6.000)] \times 21,32\% \times 0,92 \times 0,30 \text{ ha}] = 969 \text{ €}$$

Die Umsatzsteuer wird bei der Ermittlung der Au - Werte mit eingerechnet.

Bestockungsgrad

Der Bestockungsgrad ist eine theoretisch – rechnerische Größe, die sich auf die ideell vollbestockte Fläche einer bestimmten Baumart bezieht. Der Bestockungsgrad errechnet sich über die Formel:

$$\text{Bestockungsgrad (BG)} = \frac{\text{Grundfläche/Masse wirklich}}{\text{Grundfläche/Masse Ertragstafel}}$$

Zur Ermittlung des Bestockungsgrades bedarf es einer (Ertragstafel-) Grundfläche als Bezugsgröße. Im Vergleich führen die Ertragstafeln zu gleichem Ergebnis bei variierenden Bestockungsgraden aufgrund unterschiedlicher Grundflächen- und Massenhaltungen. Der Bestockungsfaktor soll im Gegensatz zu dem bei der Waldaufnahme festgestellten Bestockungsgrad in der Formel so angesetzt werden, dass Regenerationsfähigkeit und Lichtungszuwachs sowie eine von der angewendeten Ertragstafel abweichende waldbauliche Zielbestockung angemessen berücksichtigt werden. Siehe 6.6.1 der WaldR 2000. Der Bestockungsgrad eines zum Zeitpunkt der Bewertung nicht voll bestockten Bestandes wird sich im Laufe der Zeit auch bei weiterhin ertragstafelmäßiger Durchforstungsentnahme ständig erhöhen (RICHTLINIEN ZUR WALDBEWERTUNG IM LANDE NORDRHEIN-WESTFALEN, WBR-NRW).

Ertragstafelmodelle

Ertragstafeln geben mittlere Bestandesentwicklungen wieder, die aus einem in der räumlichen Verteilung, in der zeitlichen Erfassung, in Altersstruktur, Provenienz und Behandlung heterogenen Versuchsfächennetz abgeleitet sind. Ertragstafeln repräsentieren also statistisch gemittelte Wachstumsbedingungen eines definierten Beobachtungs-

zeitraumes und haben deshalb für einen einzelnen Bestand nur beschränkte Gültigkeit (PRETZSCH, UTSCHIG, 2000).

In der Forstwirtschaft ging man lange Zeit von einer Konstanz der Standortbedingungen aus. In den letzten Jahrzehnten mehren sich Hinweise, dass diese Grundannahme nicht mehr gegeben ist. Das Wachstum von Waldbeständen wird in zunehmendem Maße durch Störfaktoren beeinträchtigt. In ihrem Ausmaß reichen diese Störfaktoren von lokalen oder temporären Belastungen des Waldes durch Absenkung des Grundwasserspiegels, Auftrieb von Trassen, Ausbringung von Streusalz und Immissionen aus Industrie und Landwirtschaft bis zu langfristigen Veränderungen der Kohlendioxyd- und Ozon-Konzentration und global ausgeprägten Veränderungen des Klimas. Die Störfaktoren können sich in spezifischen Reaktionsmustern, wie beispielsweise dem Pufferbereich des Bodens, der Kohlenstoff-Allokation, der Verzweigung, dem Belaubungszustand, dem Zuwachsgang oder der Zusammensetzung von Waldgesellschaften äußern und über mehrere Prozessebenen hinweg wirken (PRETZSCH, UTSCHIG, 2000). Untersuchungen zeigen, dass auch in Bayern in den letzten Jahrzehnten ein deutlicher Anstieg der CO₂-Konzentration zu beobachten ist (PRETZSCH, UTSCHIG, 2000 nach SLADKOVIC, SCHEEL, SEILER, 1994; FRICKE, WALLASCH, 1994). Für den Zeitraum von 1881 bis 2017 lag die absolute Temperaturerhöhung aus den Daten des Deutschen Wetterdienstes (DWD) flächenrepräsentativ für Bayern bei + 1,5 Grad Celsius. Wenn es wärmer wird, kann auch mehr Wasserdampf in der Atmosphäre aufgenommen werden. Aus der Zeitreihe von 1881 bis 2017 ergab sich ein zunehmender Trend von 10,3% bei der Jahressumme des Gebietsniederschlages in Bayern. Auch für ganz Deutschland steigt der Jahresniederschlag. Die Niederschläge nehmen vor allem im Winter zu, während sie im Sommer praktisch unverändert bleiben. In Bayern nahmen die Winterniederschläge in der Periode von 1881 bis 2017 bezogen auf das Mittel 1961 bis 1990 um 25% zu. Im Sommer lag die Zunahme lediglich bei 0,3%. Die Anzahl der Trockenstresstage stieg seit 1990 um rund 2 Tage. Nordbayern ist davon stärker betroffen als der Süden (www.lwf.bayern.de). 2018 war in Bayern mit 9,5 Grad Celsius im Jahresverlauf um 2 Grad wärmer als in der Referenzperiode 1961 bis 1990. 2018 lag die Lufttemperatur in Bayern bei 9,9

Grad und damit 2,4 Grad über dem langjährigen Mittel der Vergleichsperiode von 1961 bis 1990 (www.br.de)¹⁰. Seit den 60er Jahren wird großflächig ein Anstieg der Stickstoffeinträge in Waldökosysteme verzeichnet (PRETSCH, UTSCHIG 2000 nach REHFUSS, 1995; ULRICH, 1995; ROTHE, 1997). Mögliche Auswirkungen sind Nährstoffungleichgewichte, Empfindlichkeit gegenüber Frost oder Trockenheit, erhöhte Anfälligkeit gegenüber Schaderregern, gesteigerte Wuchsraten und ein verändertes Sukzessionsgeschehen. Regional unterschiedlich haben Bayerns Wälder im Zeitraum 1750 bis ca. 1950 Nährstoffverluste durch Streunutzung erfahren. Heute wird keine Streu mehr genutzt und können sich die einst betroffenen Wälder erholen (PRETSCH, UTSCHIG, 2000 nach REHFUSS, 1981). Untersuchungen (PRETSCH, UTSCHIG, 2000 nach KAHN, 1994) haben erbracht, dass die Zuwächse unserer Waldbestände im Durchschnitt seit mehreren Jahrzehnten mit großregionaler Ausprägung beträchtlich ansteigen. Wie lange dieser hohe Zuwachs anhält, ob er auf hohem Niveau einschwenkt oder sich noch weiter erhöht oder sich ein Rückgang einstellen wird, kann derzeit nur vermutet werden (PRETZSCH, UTSCHIG, 2000).

Von folgenden Ertragstafelmodellen wird ausgegangen:

Buche, Linde:	Mäßige Durchforstung, WIEDEMANN 1931
Eiche:	Mäßige Durchforstung, JÜTTNER 1955
Esche, Ahorn:	WIMMENAUER 1919, SCHWAPPACH 1929
Roteiche:	BAUER 1955

¹⁰2015 war das erste Jahr, in dem die Temperatur im Schnitt um 1 Grad höher lag als vor der Industrialisierung (WELTORGANISATION FÜR METEOROLOGIE, WMO 2019). 2023 wurde eine globale Durchschnittstemperatur von 1,48 Grad über dem vorindustriellen Mittel (1850 bis 1900) gemessen, mit außergewöhnlichen Hitzewellen und Dürren, extremen Stürmen und katastrophalen Niederschlägen. In der zweiten Jahreshälfte lag die Temperatur mehr als 1,5 Grad über dem vorindustriellen Niveau, an manchen Tag überschritt sie sogar 2 Grad (MAX-PLANCK-GESELLSCHAFT ZUR FÖRDERUNG DER WISSENSCHAFT vom 09.01.2024, unter: www.mpg.de). Sonntag, 21. Juli 2024 wurde vom EU-Erdbeobachtungsprogramm Copernicus mit 17,09 Grad Celsius als der weltweit heißeste Tag seit Beginn der Aufzeichnungen ausgerufen, der am darauffolgenden Montag, 22. Juli 2024 schon wieder übertroffen wurde. 2024 lag 1,6 Grad über dem vorindustriellen Mittel. Damit ist es das wärmste Jahr seit Beginn der Messungen (COPERNICUS, Europe's eyes on Earth, unter: www.copernicus.eu). Es spricht vieles dafür, dass die Perioden außergewöhnlich hoher und langanhaltender Niederschläge in Deutschland insbesondere 2024 zu einem großen Teil auf diese globalen Verhältnisse zurückzuführen sind. Dasselbe gilt auch für die Trockenheit von Februar bis Juni 2025 (DEUTSCHER WITTERDIENST, Was wir über das Extremwetter in Deutschland wissen; Stand der Wissenschaft zu Extremwetterereignissen im Klimawandel in Deutschland, Ausgabe 2025).

Kulturkosten

Zu den Kulturkosten zählen die gegendüblichen Kosten der Wiederbegründung eines Waldbestandes: die Kosten für Schlagräumung und etwaige Bodenbearbeitung, für Pflanzenbeschaffung und Pflanzung, für etwa erforderlichen Schutz der Kultur, zur Abwendung sonstiger Risiken und für Kulturpflege (Freischneiden, Unkrautbekämpfung) bis zur Sicherung der Kultur. Zu den Kulturkosten rechnen auch die anteiligen Lohnnebenkosten und die anteilige Umsatzsteuer. Kosten, die erst nach der Sicherung der Kultur auftreten, wie z. B. Pflege, Säuberungs- und Läuterungskosten, rechnen nicht zu den Kulturkosten (Punkt 6.6.2 WaldR 2000).

5.2.2 Hiebsreife oder annähernd hiebsreife Bestände

Bei hiebsreifen oder annähernd hiebsreifen Beständen wird der aufstehende Holzvorrat ermittelt und daraus der werbungskostenfreie Ertrag (Abtriebswert¹¹) errechnet.

Umtriebszeiten

Die Umtriebszeit (U) bedeutet nach SPEIDEL (1967) die planmäßige Produktionsdauer einer Holzart innerhalb einer Betriebsklasse. HUBER (1966) definiert die Umtriebszeit als durchschnittliches Abtriebsalter der in einer Hochwaldbetriebsklasse vereinigten Bestände. Die Adjektive „planmäßig“ und „durchschnittlich“ machen deutlich, dass die Umtriebszeit keinen festen Wert darstellt, sondern vielmehr vom Planersteller und Betriebsleiter je nach der Zielsetzung und den Umständen im Forstbetrieb variiert werden kann. Der zeitliche Spielraum ist groß und reicht von der „maximalen physischen Umtriebszeit“ bis zur „Umtriebszeit eines maximalen erntekostenfreien Ertrages.“

In der WaldR 2000 heißt es unter Punkt 6.6.1: „Die Umtriebszeit (U) ist grundsätzlich nach dem Betriebswerk bzw. Betriebsgutachten oder nach der gegendüblichen Umtriebszeit anzusetzen.“

¹¹ Abtriebswerte von Waldbeständen sind der in Geld ausgedrückte Wert des mit Marktpreisen bewerteten stehenden Holzvorrates an verkaufsfähigen Sortimenten, abzüglich des für die Ernte dieser Mengen und Sorten erforderlichen Aufwands. Bei der Ermittlung von Abtriebswerten wird demnach unterstellt, dass der Holzvorrat eines Bestandes genutzt wird, allerdings wird nur so getan, als würde er verkauft. Würde der Bestand nämlich tatsächlich genutzt und verkauft, bedürfte es keiner Bestandesbewertung, weil damit Mengen, Preise, Erntekosten und erntekostenfreier Verkaufserlös bekannt würden (SAGL, 1995).

Holzpreise

Bei der Ermittlung der nachhaltigen Holzpreise ist von den in größeren Forstverwaltungen im Durchschnitt mehrerer, dem Wertermittlungstichtag vorangegangener Forstwirtschaftsjahre erzielten Holzpreisen auszugehen. Die allgemeine Entwicklungstendenz der Holzpreise und die besonderen, gegendüblichen Verhältnisse sind angemessen zu berücksichtigen (6.5.1 WaldR 2000). Dabei sind um konjunkturelle Schwankungen am Holzmarkt bereinigte Holzpreise zugrunde zu legen. Waldbestände, die nach den Regeln geordneter Wirtschaftsführung und ohne Verstoß gegen forstgesetzliche Bestimmungen sofort genutzt werden können, sind mit aktuellen Holzpreisen zu bewerten, sofern diese den mehrjährigen Durchschnitt übersteigen.

Holzerntekosten

Als Holzerntekosten sind die zum Wertermittlungstichtag in der jeweiligen Gegend üblichen Holzerntekosten anzusetzen. Hierzu gehören die Kosten des Holzeinschlags unter Berücksichtigung der besonderen Hiebs- und Arbeitsbedingungen, der Holzvermessung, der Holzbringung und die anteiligen Lohnnebenkosten. Soweit in der jeweiligen Gegend bei der Holzernte Unternehmereinsatz üblich ist, ist auch die dabei anfallende Umsatzsteuer zu den Holzerntekosten zu rechnen (6.5.2 WaldR 2000).

5.3 Außenaufnahmen

Die für eine Bewertung notwendigen Grundlagen wurden am Donnerstag, den 18.09.2025 erhoben. Zu den Anwesenden bei diesem Ortstermin wird auf das Beiblatt zum Gutachten verwiesen. Die Ausweisung der Holzbestände erfolgt mit der Unterstützung einer Luftbildkarte.

Flurstück 1709 liegt südlich Mengkofen in 450 Metern Seehöhe in ebener Lage im Südwesten des sogenannten „Schloßetz“, einem Holz, das allseits umgeben ist von Landwirtschaftsflächen. Das Grundstück ist 10.557 m² groß. Zu 4.418 m² Wohnbaufläche gehören 6.139 m² Forstwirtschaftsfläche. Dabei handelt es sich um zwei Waldflächen im Südosten und Nordwesten der bebauten Fläche. Das Aufmaß ergab für den Südosten eine Fläche von 3.000 m² und für den Nordwesten eine solche von 1.600 m². Abweichend von Liegenschaftskataster und Grundbuch ergibt sich damit eine Differenz von 1.539 m² für die von Gartenland auszugehen ist, mit einem Zierhorn, einem Nussbaum, zwei Eiben, drei Birken, einem Haselnussstrauch und einer Buche auf der Fläche. Von einer geschlossenen Waldfläche ist hier nicht auszugehen. Im Südosten steht ein Altholz aus führender Eiche mit Roteiche, Linde, Buche, Ulme und Esche mit Feldahorn im Zwischenstand und zwei Rosskastanien im Bereich der Hofeinfahrt. Im Nordwesten ist die Bestockung vergleichbar, nur etwas jünger. Die eingemischte Esche ist noch grün und vital.

Das Alter der Bestände wurde durch Bohrspannentnahmen und Zählen der Jahrringe an Stöcken gewonnen. Der Vorrat der noch nicht hiebsreifen Hölzer wird auf Basis einer Schätzung über Alter und Höhenbonität hergeleitet. Hierzu wurden ihre Bestockungs- und Mischungsanteile geschätzt. Die Bäume der Bestände wurden einzeln gekluppt. Erhoben wurden noch Exposition und Neigung des Geländes und die Erschließungssituation. Bodenverhältnisse und Bewuchs und schließlich die Qualität des Holzes wurden angesprochen. Für das Grundstück besteht Anschluss an den gemeindlichen Klausenweg 1683/2 Hofdorf im Westen und über die Zufahrt zur Wohnbaufläche.

Bei der Teilfläche im Nordwesten waren sowohl an der Ostseite als auch an der Nordseite keine Marksteine zu finden. Hier ist das Grundstück auch nicht eingefriedet, ansonsten ist es eingehegt. So sind die Grenzen in der Natur teilweise nur bruchstückhaft zu erkennen. Auf die Ausführungen unter Punkt 4. *Flächenstand und Eigentumsverhältnisse* wird verwiesen.

6. Forstlicher Tatbestand

6.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Gemarkung Hofdorf der
Gemeinde Mengkofen im Östlichen Niederbayerischen
Tertiärhügelland in etwa 450 Metern Seehöhe.

6.2 Klima

Die Niederschläge betragen im Jahresmittel bei 800 mm; die
Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8° C¹².

6.3 Boden

Ausgangsgestein für die Bodenbildung sind tertiäre Sande und Kiese
der oberen Süßwassermolasse mit verschieden mächtiger Lehm-
auflage. Die vorherrschenden Bodenarten auf den ebenen bis schwach
geneigten Lagen, Mittel- und Unterhängen sind frische skelettarme,
sandige, zum Teil schluffige oder tonige Lehme, die im Unterboden
mitunter verdichtet sind. Auf exponierten Hangkanten, Kuppen und
stark geneigten Ober- und Mittelhängen finden sich mäßig frische,
kiesig, lehmige Sandböden; der Lehm in Beimengung oder als
geringmächtige Auflage.

¹²Die nächstgelegene Waldklimastation liegt im Kranzberger Forst zwischen Kranzberg und
Freising im Oberbayerischen Tertiärhügelland auf 508 m Seehöhe. Das Jahresmittel der
Lufttemperatur liegt hier bei 8,3° C mit 844 l/m² Jahresniederschlag (www.lwf.bayern.de).

6.4 Natürliche Waldzusammensetzung¹³

Die natürlichen Waldgesellschaften des Östlichen Niederbayerischen Tertiärhügellandes sind submontane Buchenwälder mit Stieleiche, Fichte und Tanne. Auf ärmeren Sanden und Kiesen Eichen und Kiefern.

¹³K. FOERST und K. KREUTZER: Regionale Waldzusammensetzung Bayerns, 1978, Überarbeitung GULDER, 2001

7. Beschreibung des Grundstücks und der Holzbestände

<u>Flurstück Nr.</u>	:	1709
Gemarkung	:	Hofdorf
Gesamtfläche	:	10.557 m ²
	:	Nutzungs- Teilfläche
	:	Art (m ²)
	:	Wohnbau- fläche 4.418
	:	Forstwirt- schafts- fläche 6.139
Lage	:	Klausen 1
Zuschnitt	:	
Eingrenzung	:	N: Fl. Nr. 1749 Wald O: Fl. Nr. 1749 Wald S: Fl. Nr. 1744 Landwirtschaftsfläche W: Fl. Nr. 1683/2 Klausenweg Mengkofen
Zufahrt	:	Klausenweg Mengkofen im Westen; über Zufahrt zur Wohnbaufläche
<u>Bestand Nr.</u>	:	1
Fläche	:	3.000 m ²
Gelände	:	Eben
Boden	:	Frisch bis sehr frisch mit Brombeere, Brennnessel, Kleines Immergrün, Gemeine Heckenkirsche, Pfaffenhütchen
		22 Eiche 110 – 140/130; Bon. I,0 31 Roteiche 80 – 100(120)/100; Bon. I,0 21 Linde (Buche) 80 – 120/100; Bon. I,0 07 Ulme 70 – 90/80; Bon. I,0 03 Esche 100; Bon. I,0 09 Feldahorn 70 – 90/80; Bon. I,0 06 Rosskastanie 100; Bon. I,0
		Alter: BG: 0,92

- Bestandesform : Altholz
- Erschließung : Klausenweg Mengkofen im Westen; über
Zufahrt zur Wohnbaufläche
- Sonstiges : Eiche und Roteiche vorherrschend; Linde meist
am westlichen Bestandesrand, dazu wie Buche
und Feldahorn im Zwischenstand; Kastanie im
Bereich der Hofeinfahrt; flächige Verjüngung der
Esche; im Süden auf rund 400 m² Robinie ca. 20
– 40/30; das ältere Holz insgesamt überwiegend
mit großen Kronen und üppigen Ästen bis tief
herunter; Esche noch grün und vital.

Flurstück Nr. : 1709

Gemarkung : Hofdorf

Gesamtfläche : 10.557 m²

: Nutzungs- Teilfläche
Art (m²)
Wohnbau-
fläche 4.418
Forstwirt-
schafts-
fläche 6.139

Lage : Klausen 1

Zuschnitt :

Eingrenzung : N: Fl. Nr. 1749 Wald
O: Fl. Nr. 1749 Wald
S: Fl. Nr. 1744 Landwirtschaftsfläche
W: Fl. Nr. 1683/2 Klausenweg Mengkofen

Zufahrt : Klausenweg Mengkofen im Westen; über
Zufahrt zur Wohnbaufläche

Bestand Nr. : 2

Fläche : 1.600 m²

Gelände : Eben

Boden : Frisch bis sehr frisch mit Brombeere,
Brennnessel, Kleines Immergrün, Gemeine
Heckenkirsche

29 Eiche 90 – 120(130)/110; Bon. I,0
03 Roteiche 70; Bon. I,0
11 Linde 60 – 80(100)/80; Bon. I,0
10 Buche 70 – 90/80; Bon. I,0
34 Esche 80 -110/100; Bon. I,0
13 Bergahorn 60 – 80(100)/80; Bon. I,0

Alter:
BG: 0,98

Bestandesform : Altdurchforstung/Altholz

- Erschließung : Klausenweg Mengkofen im Westen; über
Zufahrt zur Wohnbaufläche
- Sonstiges : Bestand weitgehend geschlossen mit einzelnen
Tannen im Unterstand und Verjüngung der
Esche; Eiche und Linde überwiegend am
westlichen Waldrand, mit großen Kronen und
üppigen Ästen bis tief herunter; Esche noch grün
und vital.

II. Zahlenmäßige Darstellung

8. Wert des Bodens

1.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mengkofen ist das zu bewertende Grundstück als „Wohnbaufläche umgeben von Mischwald“ dargestellt (GEMEINDEVERWALTUNG MENGKOFEN, Mitteilungen zum Flächennutzungsplan und Auskünfte zu Planung und Erschließung des Grundstücks, E-Mail vom 01.10.2025). Wie die Gemeinde weiter mitteilt, liegt das Grundstück in keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, auch in keinem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, das Grundstück gehört auch keinem Wasserschutzgebiet an. Es befinden sich keine Biotop auf dem Grundstück, auch keine Naturdenkmale und geschützten Landschaftsbestandteile. Von Anträgen oder Genehmigungen für den Abbau von Kies, Ton oder dergleichen ist nichts bekannt, auch nicht von Altlasten auf dem Grundstück (GEMEINDEVERWALTUNG MENGKOFEN, Mitteilungen zum Flächennutzungsplan und Auskünfte zu Planung und Erschließung des Grundstücks, vom 01.10.2025). Vom Landratsamt Dingolfing - Landau liegt die Auskunft vor, dass auf dem Grundstück keine Anträge oder Genehmigungen für den Abbau von Kies- oder Ton bekannt sind und dass das Grundstück aktuell nicht im Altlasten-Bodenschutz- und Dateninformationssystem verzeichnet ist. Dem Landratsamt Dingolfing – Landau liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte

für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast auf der Fläche vor¹⁴
(LANDRATSAMT DINGOLFING – LANDAU, Sachgebiet 42 – Umwelt
und Natur vom 21.10.2025). Es wurden keine Bodenuntersuchungen
vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Beim Ortstermin
wurde an jedem einzelnen Baum der Brusthöhendurchmesser
gemessen, dabei ergab sich kein Verdacht auf Altlasten. Es wird von
Lastenfreiheit ausgegangen, da zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung
kein konkreter Verdacht bestand und kein Eintrag im Altlastenkataster
vorhanden ist. Wie das Bauamt der Gemeinde Mengkofen mitteilt, „liegt
das betreffende Waldgrundstück im Außenbereich gemäß § 35 BauGB
und ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als
Landwirtschaftsfläche dargestellt. Aus planerischer Sicht dient diese
Darstellung der langfristigen Sicherung land- und forstwirtschaftlicher
Nutzung. Eine Umwidmung in Bauland oder eine entsprechende
Planung ist nach aktuellem Stand nicht absehbar. Die Nähe zur
bestehenden Wohnbebauung sowie eine etwaige Einzäunung des
Grundstücks haben keinen Einfluss auf die derzeitige
planungsrechtliche Einstufung oder eine mögliche
Entwicklungsperspektive im Sinne einer baulichen Nutzung“
(GEMEINDE MENGFOKEN, Bauamt, E-Mail vom 15.10.2025).

¹⁴Bei dem Altlastenkataster handelt es sich um ein behördeninternes, strukturiertes
Flächeninformationssystem zur Erhebung von Daten über Altlasten, Altlastenverdachts-
flächen sowie stofflichen schädlichen Bodenverunreinigungen in Bayern. Eine Auskunft aus
dem Bodenschutz- und Altlastenkataster kann immer nur den derzeitigen Kenntnisstand der
Behörde wiedergeben. Es besteht daher immer ein Restrisiko, dass ein Grundstück durch
bisher nicht bekannte Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet ist
(LANDRATSAMT DINGOLFING – LANDAU, Sachgebiet 42 – Umwelt und Natur vom
21.10.2025).

Sind künftige Änderungen des Grundstückszustands nicht mit hinreichender Sicherheit absehbar, ist von einer Beibehaltung des Grundstückszustands, wie er sich am Qualitätsstichtag darstellt auszugehen (11.(1).1 ImmoWertA zu § 11 Absatz 1 ImmoWertV). Auf die Ausführungen 3.(1) der ImmoWertA zu § 3 Absatz ImmoWertV „Entwicklungszustand; sonstige Flächen“ wird Bezug genommen.

2.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dingolfing – Landau, Geschäftsstelle, hat für die Gemarkung Hofdorf einen Bodenrichtwert von 13,00 €/m² für Ackerland, 6,50 €/m² für Grünland und 1,50 €/m² für Waldflächen zum 01.01.2024 bekanntgegeben. Laut Erläuterungen des Gutachterausschusses haben Bodenrichtwerte keine bindende Wirkung und sind altlastenfrei ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte für Waldflächen beziehen sich auf ein mit Wegen an das öffentliche Straßennetz angeschlossenes, ohne besonderen Mehraufwand bewirtschaftbares Vergleichsgrundstück (ohne Aufwuchs). Der Bodenverkehrswert eines Waldgrundstücks kann deshalb im Einzelfall deutlich höher oder niedriger als der ermittelte Waldbodenrichtwert sein. Abweichungen des Verkehrswertes vom ausgewiesenen Waldbodenrichtwert sind zudem bei steilen Hanglagen, Flächen mit Bewirtschaftungsauflagen (z. B. aus Schutzgebietsstatus resultierend) sowie im Nahbereich von Städten, Märkten bzw. größeren Ortschaften möglich. Die Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland und Wald sind in allen Gemeinden des Landkreises Dingolfing – Landau,

mit Ausnahme des Marktes Wallersdorf, gemeindeweise ausgewiesen.

Die Gemeindegrenze ist somit die Zonengrenze dieser Richtwerte
(GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM
BEREICH DES LANDKREISES DINGOLFING – LANDAU,
Geschäftsstelle; Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS-Bayern)
vom 21.10.2025).

3.

Vom Gutachterausschuss am Landratsamt Dingolfing - Landau wurden
sieben Verkäufe forstwirtschaftlicher Grundstücke im Zeitraum
September 2023 bis November 2025 in den Gemarkungen Hofdorf,
Hüttenkofen, Martinsbuch und Mühlhausen der Gemeinde Mengkofen
mitgeteilt (GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE
IM BEREICH DES LANDKREISES DINGOLFING – LANDAU,
Geschäftsstelle, Auskunft aus der Kaufpreissammlung, E-Mail vom
24.11.2025). Die Kaufpreise von Waldflächen aus der
Kaufpreissammlung enthalten in der Regel neben dem Bodenwert auch
den Wert des forstlichen Aufwuchses. Es handelt sich somit nicht um
den Boden-, sondern um den Waldwert. Aus der Kaufpreissammlung
geht meistens nicht hervor, wie sich die erlösten Kaufpreise auf
Boden und Bestand aufteilen. Dazu müssten die Holzbestände auf den
betreffenden Waldgrundstücken bewertet und die Bodenwerte aus der
Differenz abgeleitet werden. Die Vorgänge 1, 2 und 3 vom 09.09.2024
und 06.03.2025 in der Gemarkung Hofdorf mit 26.585 m², 4.837 m² und
20.220 m² erlösten 8,40 €/m² bzw. 5,00 €/m². Vorgang 4 vom

07.01.2024 in Hüttenkofen umfasst 15.722 m² zu 4,13 €/m². Vorgang 5 vom 18.09.2023 liegt in Martinsbuch mit 3.499 m² zu 3,50 €/m². Und schließlich fallen zwei Vorgänge in die Gemarkung Mühlhausen, der Vorgang 6 am 15.04.2024 mit 11.520 m² zu 5,00 €/m² und zuletzt Vorgang 7 am 12.12.2024 mit 9.040 m² zu einem Preis von 4,42 €/m².

Tabelle 2: Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES DINGOLFING – LANDAU, Geschäftsstelle, Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 24.11.2025)

Lfd. Nr.	Gemarkung	Gemeinde	Datum	Fläche m ²	Preis €/m ²	Wald m ²	€/m ²
1	Hofdorf	Mengkofen	09.09.24	26.585	8,40	26.585	
2	Hofdorf	Mengkofen	09.09.24	4.837	8,40	4.837	
3	Hofdorf	Mengkofen	06.03.25	20.220	5,00	20.220	
4	Hüttenkofen	Mengkofen	07.01.24	15.722	4,13	15.722	
5	Martinsbuch	Mengkofen	18.09.23	3.499	3,50	3.499	
6	Mühlhausen	Mengkofen	15.04.24	11.520	5,00	11.520	
7	Mühlhausen	Mengkofen	12.12.24	9.040	4,42	9.040	
				91.423		91.423	
Arithmetischer Mittelwert							5,55
Gewichteter Mittelwert							5,90
Median							5,00

Aus der Kaufpreissammlung geht gewöhnlich nicht hervor, ob die verkauften Holzflächen gut oder ungünstig liegen, auch nicht, ob es sich dabei um wüchsige oder schlechte Lagen handelt. Auch scheint nicht auf, ob die Grundstücke eine Zuwegung besitzen, oder ob diese fehlt und ggf. über Fremdgrund gefahren werden muss. Das Interesse an Grundstücken ohne Wegeanschluss ist aber geringer, weil man bei der Bringung des Holzes auf das nachbarschaftliche Einverständnis angewiesen ist, für die Benützung fremder Wege muss zudem mit Kosten gerechnet werden. Solche Grundstücke haben damit grundsätzlich einen geringeren Wert als Grundstücke mit Zuwegung.

Da im Einzelfall schwer zu klären ist, ob ein Grundstück über eine Zuwegung verfügt, oder ob begünstigte Geh- und/oder Fahrtrechte bestehen, dazu zählen ggf. auch ungeschriebene Gewohnheitsrechte, lässt sich naturgemäß nicht einwandfrei ausschließen, dass in die Näherungswerte Preise aus der Kaufpreissammlung für Grundstücke mit und ohne Zuwegung eingehen.

Aus dem BayernAtlas (www.atlas.bayern.de) und unter Rücksprache mit dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Pfarrkirchen, Außenstelle Simbach am Inn, konnten zu den betreffenden Grundstücken nachfolgende Einzelheiten erhoben werden (AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG PFARRKIRCHEN, AUSSENSTELLE SIMBACH AM INN vom 22.10.2025): Die Vorgänge 1 und 2 liegen nordwestlich Mengkofen, östlich der Ortschaft Auholz und westlich der Staatsstraße 2111 im sogenannten „Auholz“, eines kleineren Holzes das dem „Limbacher Forst“ im Osten in etwa 410 bis 430 Metern Seehöhe vorgelagert ist. Im Süden der Grundstücke führt eine Schlucht, wohl ein Bachlauf. Alle zwei Grundstücke sind voll bestockt und verfügen über eine Zuwegung. Vorgang 2 ist ein schmaler Waldgrund, der lediglich im Westen an Wald anschließt, ansonsten ist er umgeben von Landwirtschaftsflächen. Verkaufsfall 3 liegt nordwestlich Hofdorf und nördlich der Staatsstraße 2328 im „Jungholz“, das zu einem großen zusammenhängenden Waldkomplex zwischen Mengkofen und Geiselhöring gehört. Das Grundstück liegt zwischen rund 430 und 440 Metern Seehöhe am

südlichen Rand besagten Holzes. Es verfügt über eine Zuwegung und ist voll bestockt. Auch Vorgang 4 in der Gemarkung Hüttenkofen bezieht sich auf ein Grundstück, östlich Puchhausen im „Gemeindeholz“, einem größeren Walddistrikt nördlich der Kreisstraße DGF 18 zwischen rund 390 und 415 Metern Seehöhe gelegen. Auch dieses Grundstück ist ausreichend erschlossen, auf Teilflächen dürfte eine Kultur aufstehen, oder handelt es sich um ein Jungholz. Verkaufsfall 5 liegt nächst der römisch-katholischen Pfarrkirche St. Martin in Martinsbuch, unmittelbar im Bereich der Geiselhöringer Straße in etwa 410 Metern Seehöhe. Das Grundstück ist voll bestockt und gut erschlossen. Schließlich liegen die Vorgänge 6 und 7 in der Gemarkung Mühlhausen, Verkaufsfall 6 im „Vogelsangholz“, nördlich Ottending zwischen etwa 450 und 460 Metern Seehöhe und Verkaufsfall 7 in der „Flur Pramersbuch“ unmittelbar südlich der Ortschaft Pramersbuch am westlichen Rand des „Weinbergs“, einer kleinen Höhe zwischen 435 und 458 Metern dem großen „Probsteiholz“ zugehörig. Alle zwei Grundstücke sind voll bestockt und besitzen eine Zuwegung.

Die sieben Verkaufsvorgänge umfassen eine Fläche von insgesamt 91.423 m² zu 5,90 €/m² im Schnitt für Grund und Boden mit aufstehendem Holzbestand. Für einen realistischen und marktgerechten Wertansatz sind die erzielten Verkaufspreise an den Wertstichtag anzupassen. Dazu werden die Kaufpreise in €/ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar, Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in

Bayern, Statistische Berichte, Kennziffer M I 7 j, verschiedene Jahre, mit herangezogen (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG, www.statistik.bayern.de). Einen statistischen Bericht zu Kaufwerten forstwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern gibt es nicht. Da Vergleichspreise landwirtschaftlicher Flächen nicht herangezogen wurden und nicht vorliegen, lässt sich eine Anpassung der erlösten Preise für Wald an den Wertstichtag im Anhalt an veräußerte Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung an dieser Stelle nicht ermöglichen. Es ist auch davon auszugehen, dass es im Zeitraum 18.09.2023 und 06.03.2025 zu keinen relevanten Preissteigerungen bei Wald gekommen ist.

Unterstellt man für den durchschnittlich erzielten Preis für Wald eine Aufteilung von 1/3 zu 2/3 für Boden und Bestand, so ermittelt sich ein Näherungswert für den Waldboden von 1,97 €/m² aus 5,90 €/m² x 1/3, bei einem Verhältnis von 1 : 1 nach LINDEMANN, 1992 ein solcher von 2,95 €/m² und bei einer Aufteilung von 40% : 60% gemäß Bekanntgabe des Bayerischen Landesamtes für Steuern vom 22.05.2018 bestimmt sich schließlich ein Näherungswert in Höhe von 2,36 €/m². 30,91% der verkauften Fläche erlösten zwischen 3,50 €/m² und 4,42 €/m², im Mittel 4,14 €/m², für 34,72% wurden 5,00 € und schließlich für 34,37% der verkauften Waldfläche 8,40 €/m² bezahlt. Geht man vom gleichen Maßstab für Boden und Bestand aus, ermitteln sich Näherungswerte für den Waldboden von 1,38 €/m² bzw. 2,07 €/m² und 1,66 €/m² für 30,91% der verkauften Fläche, 1,67 €/m² bzw. 2,50 €/m² und 2,00 €/m² für

34,72% der verkauften Flächen und schließlich 2,80 €/m² bzw. 4,20 €
je m² und 3,36 €/m² für 34,37% der verkauften Fläche.

4.

Da die zu bewertende Waldfläche mit den sieben Verkaufsfällen zu
Wald mit 91.423 m² statistisch in ausreichendem Maße repräsentiert ist
und Vergleichspreise landwirtschaftlicher Flächen nicht herangezogen
wurden und nicht vorliegen, wird von einer hilfswisen und
unterstützenden Näherung für den Waldboden im Anhalt an
landwirtschaftliche Bodenpreise gemäß WaldR 2000 verzichtet. Für
einen Vergleich mit angrenzendem Agrarland zieht man für Waldboden
nicht unbedingt hochwertige Landwirtschaftsflächen heran, sondern
geht naturgemäß von landwirtschaftlichen Grenzertragsböden aus.
Vergleichspreise dazu liegen meist nicht vor. Im Landkreis Dingolfing –
Landau werden insgesamt 54.742 Hektar landwirtschaftlich
bewirtschaftet, 49.804 Hektar entfallen dabei auf Acker- und 4.759
Hektar auf Grünland¹⁵ (AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT
UND FORSTEN LANDAU AN DER ISRAR – PFARRKIRCHEN, unter:
www.aelf-lp.bayern.de). Damit liegt der Anteil des Grünlandes bei
lediglich rund 8,7%.

¹⁵Möglicherweise liegt hier ein Additions- oder sachlicher Fehler seitens des Amtes für
Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landau an der Isar-Pfarrkirchen vor, denn die Summe
aus 49.804 Hektar für Ackerland und 4.759 Hektar für Grünland beträgt 54.563 Hektar.

Abschließend ist zum Waldgrundstücksmarkt zu sagen, dass die Preise ab 2013 deutlich angezogen haben. Ausgehend von Finanz-, Wirtschafts- und Eurokrise flüchten sich Investoren aufgrund des „billigen“ Geldes in Sachwerte und entdecken Wald in zunehmendem Maße als Geldanlage (HOLZMANN, 2012). Trotz hohen Kapitalbedarfs bei geringer Verzinsung (in Deutschland zwischen 2 – 5%) wird Wald als wertbeständiges Portfolio betrachtet, als eine „greifbare“ Sachwertanlage mit überschaubarem Risiko, liegt dieses doch nur auf dem Holzbestand aber nicht auf dem Boden (TEXTOR, 2012). Dazu hofft man von künftigen Landpreissteigerungen partizipieren zu können (HOLZMANN, 2012)¹⁶. Wald wird als relativ stabiler Sachwert gesehen, mit der Option, ihn bei schlechten Holzpreisen einfach stehen zu lassen, nach dem Motto: Wald wird „mehr“, auch wenn er nur „rumsteht“ (ASSENMACHER, 2012). Wie zu erheben war, besteht eine große Nachfrage nach Grundstücken in der Landwirtschaft. Die Nachfrage danach ist größer als das Angebot. Boden ist knapp. Mittlerweile haben die Preise in der Landwirtschaft ein Niveau erreicht, das sich Landwirte bald nicht mehr leisten können. Mit Boden wird spekuliert und er ist immer mehr Wertanlage für Besitzer, die mit der Landwirtschaft nichts zu tun haben. Waldboden ist zwar nicht so begehrt als landwirtschaftlicher Nutzgrund, dennoch wurden selbst für schlechte

¹⁶In der Tat schrumpft die Waldfläche weltweit jährlich um 7,3 Millionen Hektar von rund 4 Milliarden Hektar bei steigender Nachfrage nach Holz, weil diese mit der Bevölkerungszunahme korreliert (ASSENMACHER, 2012). Schon wird ein Holzzeitalter ausgerufen. Mit dem prognostizierten Ende fossiler Energieträger und der Abnahme alternativer Rohstoffe wird Holz für die nächsten Jahrhunderte wieder eine enorme Bedeutung vorausgesagt.

und schwache Waldstandorte, Feuchtflächen, Moore, Filze und Geringstland vielfach Preise erzielt, die weit über dem wirtschaftlichen Ertragswert solcher Flächen liegen. 2018 war eines der heißesten Jahre seit Beginn der Wetteraufzeichnungen. Im Jahresschnitt lag die Lufttemperatur in Bayern bei 9,9 Grad und damit 2,4 Grad über dem langjährigen Mittel von 1961 bis 1990. Das Trockenjahr 2018 zog massive Käferschäden nach sich, mit einem enormen Schadholzaufkommen. Der 21. Juli 2024 wurde als der weltweit heißeste Tag seit Beginn der Wetteraufzeichnungen ausgerufen. Die sich immer mehr abzeichnende Klimaerwärmung stellen Planbarkeit und Nachhaltigkeit im Wald zunehmend in Frage. Die Näherungswerte für den Waldboden sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Tabelle 3: Zusammenfassung der Näherungswerte für den Waldboden

Wald	Verhältnis	€/m ²
Boden <i>ohne</i> Bestockung		-
Boden <i>mit</i> Bestockung	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	1,97
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	2,95
	Näherung 40% Boden, 60% Bestand (Landesamt für Steuern, 2018)	2,36
30,91% der verkauften Fläche	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	1,38
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	2,07
	Näherung 40% Boden, 60% Bestand (Landesamt für Steuern, 2018)	1,66
34,72% der verkauften Fläche	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	1,67
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	2,50
	Näherung 40% Boden, 60% Bestand (Landesamt für Steuern, 2018)	2,00
34,37% der verkauften Fläche	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	2,80
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	4,20
	Näherung 40% Boden, 60% Bestand (Landesamt für Steuern, 2018)	3,36
Grünland	1 3	-
	1 4	-
Ackerland	1 3	-
	1 4	-
Richtwerte für die Gemarkung Hofdorf		
Ackerland		13,00
Grünland		6,50
Wald ohne Aufwuchs		1,50

Basiswert Waldboden: 2,30 €/m²

5.

Flurstück 1709 gehört keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet an und auch keinem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, es liegt auch in keinem Wasserschutzgebiet. Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG Biotopkartierung) auf dem Grundstück, auch keine Naturdenkmale und geschützten Landschaftsbestandteile. Das Grundstück ist nicht in das Bayerische Vertragsnaturschutzprogramm Wald und Offenland (VNP) aufgenommen, es bestehen auch keine Bewirtschaftungsauflagen nach dem Bayerischen Arten- und Biotopschutzprogramm für die Fläche. Das Grundstück ist nicht Teil eines Bayern-Netz-Natur-Projektes und wird auch nicht im Ökoflächenkataster (ÖFK) geführt. Für das Grundstück ist damit kein Schutzstatus bekannt (www.atlas.bayern.de; www.umweltatlas.bayern.de; LANDRATSAMT DINOLFING – LANDAU, Sachgebiet 42, Umwelt und Natur, Untere Naturschutzbehörde, E-Mail vom 15.10.2025). Die Waldbestände haben eine Bedeutung für das Landschaftsbild, sind Lebensraum und von Belang für Erholung und Bodenschutz, sie erfüllen Immissions-, Lärm- und Sichtschutz, auch wirken sie sich positiv auf das örtliche Kleinklima aus. Ansonsten wird davon ausgegangen (ggf. fiktiv), dass keine weiteren Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Die Ausübung der ordnungsgemäßen forstlichen Nutzung sollte uneingeschränkt möglich sein.

6.

Das Grundstück liegt südlich Mengkofen im Südwesten des „Schloß-etz“, einem Holz, allseits umgeben von Landwirtschaftsflächen in 450 Metern Seehöhe. Im Kataster sind 4.418 m² Wohnbau- und 6.139 m² Forstwirtschaftsfläche angeführt. Dabei handelt es sich um zwei Waldstücke im Südosten und Nordwesten der bebauten Fläche mit 3.000 m² im Südosten und 1.600 m² im Nordwesten. Der Waldstandort 1709 ist basenreich und frisch. Es steht ein naturnahes Altholz aus führender Eiche mit Roteiche, Linde, Buche, Ulme, Esche und einzelnen Kastanien auf mit Feldahorn im Zwischenstand, ähnlich der Bestand im Nordwesten, nur etwas jünger. Das Grundstück hat Anschluss an den Klausenweg 1683/2 Hofdorf der Gemeinde Mengkofen. 1726 wurde zur Wallfahrtskirche St. Redemptor eine Klausen gebaut. Auf diesem historischen Bau gründen die heutigen Wohngebäude inmitten des Waldes (ORTSTERMIN vom 18.09.2025). Zu den Wohlfahrtswirkungen von Wald gehört seine Erholungsfunktion. Er ist ein Ort der Ruhe und ermöglicht Entspannung und körperliche Regeneration. Vogelgezwitscher und das Rauschen der Blätter wirken beruhigend. Kurwälder entfalten eine gesundheitsfördernde Wirkung und werden gezielt für medizinisch-therapeutische Zwecke genutzt und gestaltet¹⁷ (SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD,

¹⁷Es ist nachgewiesen, dass „Waldbaden“ das Immunsystem stärkt, die Herz-Kreislauf-Funktion verbessert, die Kennwerte für Angst, Depression und Wut vermindert und das Risiko für psychosoziale Stress-Krankheiten reduziert. Saubere Luft und das wohltuende Klima des Waldes fördern das allgemeine Wohlbefinden (SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD, Kreisverband Rems-Murr e.V., unter: www.sdw-remm-murr.de).

Kreisverband Rems-Murr e.V., unter: www.sdw-rem-s-murr.de). Eine Bewertung der Forstwirtschaftsflächen, die bloß die Nutzfunktion in den Blick nimmt, würde hier zu kurz greifen. Die Wohngebäude sind von Wald umgeben, er liegt im wahrsten Sinne des Wortes vor der Haustüre. Von einer gewissen Schattenwirkung ist auszugehen, doch ist die Seite nach Westen hin offen und sind die Bäume im Herbst ohne Laub. Dafür entschädigt der Wald, indem er vor intensiver Sonneneinstrahlung im Sommer schützt, mit bunten Farben im Herbst und dem Grünen und Blühen im Frühling und mit seiner Flora und Fauna. Auf die Nutzfunktion bezogen, ist von guten Wuchsverhältnissen auszugehen, die ebene Lage erleichtert alle Betriebsmaßnahmen, die Hölzer sind gut zugänglich, Wegezeiten entfallen ganz, nachteilig ist, dass die Bestandesfläche für hochwertiges Stammholz etwas klein ist und die Bäume wegen der Randlage stark bekront sind. Im Bereich der Gemeindestraße im Westen sind die Bäume im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht regelmäßig auf ihre Gesundheit und Standsicherheit zu überprüfen. Der Wald verleiht der Wohnbaufläche einen seltenen, kostbaren ästhetischen und zuträglichen Aspekt. Auch wenn eine Umwidmung in Bauland oder eine entsprechende Planung nicht absehbar ist (GEMEINDE MENGKOFEN, Bauamt, E-Mail vom 15.10.2025), ist dem zu bewertenden Wald ein anderer Wert einzuräumen, als Wald in sonst ortstypischer Lage (3.(1) der ImmoWertA zu § 3 Absatz ImmoWertV „Entwicklungszustand; sonstige Flächen“; ImmoWertA zu § 8 ImmoWertV „Berücksichtigung

9. Werte der aufstehenden Holzvorräte

Eine Bewertung findet getrennt nach Boden und Holz statt. Auf die Ausführungen unter Punkt 1. *Auftrag und Bewertungsstichtag* wird verwiesen. Der Holzbestand wird auf den folgenden Seiten bewertet.

Umtriebszeiten

Der Waldstandort 1709 ist basenreich und frisch. Die aufstehende Bestockung aus führender Eiche mit Roteiche, Linde, Buche, Ulme, Esche, Berg- und Feldahorn und einzelnen Kastanien ist der natürlichen Waldgesellschaft des Waldmeister-Buchenwaldes aus Buche und Edellaubhölzern nicht unähnlich, die Eiche hätte wahrscheinlich einen geringeren Anteil, die Buche dafür einen höheren. Es handelt sich um einen reinen Laubstandort, am ehesten wäre noch die Tanne beteiligt. Die Esche ist standortsgemäß, doch kann auf sie, auch wenn die Bäume noch grün und vital¹⁸ sind, leider nicht mehr gezählt werden. So ist für die rund 100 Jahre alte Esche vom aktuellen Abtriebswert auszugehen. Die überwiegend am westlichen Rand aufstehende Eiche wird in Bestand 1 im Südosten auf etwa 130 Jahre geschätzt und ist mit rund 70 cm Brusthöhendurchmesser hiebsreif. Im Bestand 2 im Nordwesten ist sie mit etwa 110 Jahren etwas jünger und mit 53 cm entsprechend schwächer. Die Roteiche ist etwa 100 Jahre alt und hat

¹⁸Seit 2008 breitet sich das Eschentriebsterben flächendeckend aus und bringt vor allem Junghölzer innerhalb weniger Jahre zum Absterben. Auch Althölzer sind massiv betroffen. Hier verläuft die Krankheit eher chronisch. Die Eschen werden geschwächt und sind damit anfälliger für Schädlinge (BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT, PRAXISHILFE Klima – Boden – Baumartenwahl, 2019).

mit rund 60 cm Brusthöhendurchmesser ihre Hiebsreife erreicht. Das würde auch für die Rosskastanie gelten, die auf etwa 100 Jahre geschätzt wird bei einem mittleren Durchmesser von 65 cm. Im Norden ist der Wald noch etwas jünger und schwächer, hier ist von einer Altdurchforstung zu sprechen. Die Eiche sollte noch eine Zeit gehalten werden. Das gilt auch für Linde, Buche und Bergahorn, ihre Anteile werden auf etwa 80 Jahre geschätzt und brauchen noch etwas zu ihrer Schlagreife, etwa 20 bis 30 Jahre. Überhaupt wäre anzustreben, das hiebsreife Holz nicht einfach kahl abzuschlagen. Indem nur einzelne stärkere hiebsreife Bäume entnommen werden, erhalten die noch schwächeren Teile Licht und können in stärkere Dimensionen wachsen, dazu stellt sich Naturverjüngung ein und bekommt bereits aufgelaufene Verjüngung Licht. Schlägt man die starken Eichen nicht sofort alle ein, bleiben Samenbäume auf der Fläche und kann sich die Eiche natürlich verjüngen. Sie ist gesucht und auf diesem Standort als Tiefwurzler willkommen. Nutzt man das Holz solcherart, muss man nichts pflanzen, sondern verjüngt sich der Wald einfach von selbst. Auf Stellen, wo sich keine Verjüngung einstellen mag, kann man andere Baumarten einbringen, etwa wäre auf lichterem Abschnitt an Lärche zu denken, oder eben auch an Tanne, einzelweil vielleicht auch Fichte, ggf. Wildkirsche und Walnuss. Auf dem Standort ist vieles möglich. Birke, Aspe, Eberesche und weitere ähnliche Baumarten sollten im Klimawandel mitgedacht werden, besonders an den Waldrändern. Zwar verjüngt sich die Esche flächig, leider hat es derzeit aber wenig Sinn,

sie zu übernehmen. Es ist besser auf sie nicht einzugehen und die
anderen Baumarten vorzuziehen. Die Umtriebszeiten nachfolgend:

Tabelle 5: Umtriebszeiten

Baumart	Umtriebszeit in Jahren
Eiche	120 - 130
Roteiche	100
Buche	120
Linde	120
Bergahorn/Ulme	100
Feldahorn	80 - 100
Roskastanie	100
Esche	<i>von Ausfall durch Triebsterben auszugehen</i>

Holzpreise

Die kalamitätsbedingten hohen Einschläge der letzten Jahre haben zu Einschlagskürzungen geführt. Die Borkenkäferentwicklung ließ in großen Teilen Bayerns Schlimmes befürchten, doch blieb der Anfall von Käferholz aufgrund des nassen Julis überschaubar. Aufgrund der geringen Schadholzmengen, der zunehmend fehlenden Fichtenaltbestände und des regen Exports kommt es bereits zu Klagen über Holzknappheit. Fichten/Tannen-Fixlängen sind gefragt und werden mit 126,50 €/Fm für das Leitsortiment bezahlt (WALDBEISTZERVEREINIGUNG ROSENHEIM w. V. unter: www.wbv-rosenheim.de). Laubholz ist ein Saisonprodukt. Es darf nur außerhalb der Saftzeit von Spätherbst bis zum ausgehenden Winter geschlagen werden. Eiche ist gesucht, allerdings lassen sich schlechtere Qualitäten nicht mehr so gut verkaufen. Es sind zwischen 120 € und 300 € für B Stärke 3 a bis 6 zu bekommen, was etwa dem Niveau der Jahre 2021 bis 2025 von 120 € bis 321 € für den Festmeter entspricht. Für Roteiche wird etwa die Hälfte gezahlt. Die Nachfrage nach Buche stagniert, sie erlöst zwischen 60 und 105 € für B, was sich etwa mit dem Schnitt der Jahre 2021 bis 2025 deckt. Bei Bergahorn sind nur gute und starke Qualitäten gefragt. Das gilt auch für die Esche. Feldahorn, Roskastanie und Robinie sind Nischenhölzer. Die Nachfrage nach Rest-, Industrie- und Energieholz stagniert. Hier macht sich die Schließung der Papierfabrik Plattling bemerkbar, dazu haben auch einige kleinere Papierwerke die Produktion eingestellt. Für D-Holz-

Qualitäten und Industrieholz werden von der Spanplattenindustrie bei 77 € je Tonne absolut trocken (t-atro)¹⁹ bezahlt (WALDBESITZERVEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH, E-Mail vom 03.11.2025). Die Holzpreise sind im Detail den Berechnungen der werbungskostenfreien Erlöse der Anlagen 4 zu entnehmen.

Sorten- und Güteklassen

Die Bäume sind wegen der Randlage weitausladend bekrönt, sodass überwiegend nur von mäßigen Qualitäten auszugehen ist. Die Bestandesfläche ist für hochwertiges Stammholz einfach zu klein, wenn man bedenkt, dass Laubbäume durchgehend beschattet bleiben müssen, um langes und astfreies Holz auszubilden. Für die hiebsreife Eiche wird mit 30% B, 35% C und 35% D gerechnet, das gilt auch für Linde und Buche bei Erreichen ihrer Hiebsreife. Bei Bergahorn und Ulme wird mit 30% B und 70% C gerechnet, das gilt auch für die Roteiche.

¹⁹Maßeinheit für die Masse einer Tonne absolut trockenen Holzes.

Kulturkosten/Wiederaufforstungskosten

Die unterstellten Kulturkosten wurden den Entschädigungstabellen des Bayerischen Versicherungsverbandes und den Richtlinien zur Waldbewertung des Landes Nordrhein-Westfalen entlehnt und werden auf den Stichtag bezogen wie folgt geschätzt:

Tabelle 6: Kulturkosten

Baumart	zum 18.09.2025 €/ha
Eiche	10.000
Roteiche	6.000
Buche	9.000
Linde	6.000
Ulme, Bergahorn, Kastanie, Robinie	6.000

Die aufstehende Bestockung stammt vermutlich überwiegend aus Naturverjüngung. Nutzt man die hiebseife Eiche und Roteiche einzeln und hält genügend Samenbäume auf der Fläche, erneuert sich der Wald ganz natürlich. Schwächere Teile können nachreifen und taugliche Verjüngung kommt zu Licht. Die Verjüngung der Esche ist zu ignorieren, Eiche, Linde, Bergahorn und Buche ist zu fördern, Fehlstellen durch den Ausfall bzw. Nutzung der Esche können etwa mit Tanne, ggf. Wildkirsche, Nussholz, auf lichterem Partien auch mit Lärche abgedeckt werden. Birke, Aspe, Eberesche und dergleichen sollten im Klimawandel insbesondere an den Rändern mitgedacht werden. Es spricht nichts dagegen aufgekommene Robinie zu übernehmen, da sie Wurzelbrut treibt, sollte man darauf achten, dass sie nicht Überhandnimmt. Bei entsprechender Sorgfalt lässt sich das Holz weitgehend natürlich verjüngen, auch wenn die Esche ausfallen wird. Bei Naturverjüngung ist vielleicht mit einem Mehraufwand bei Einschlag und Bringung zu rechnen und unter Umständen muss eine überdichte Naturverjüngung auf den Abstand der Kunstverjüngung gepflegt werden. Dennoch sind Kulturen aus Naturverjüngung kostengünstiger als solche aus Kunstverjüngung. Die Kalkulation der Kulturkosten ist als Schätzung zu betrachten.

Holzerntekosten

Der Unternehmersatz für mechanische Aufarbeitung beträgt je nach Lage, Zufahrt und Grundstück 20 € bis 25 € je Fest- und Raummeter für Nadel- und 23 € bis 28 € für Laubholz einschließlich Rücken, zuzüglich Mehrwertsteuer. Im steilen Gelände ist von 30 € bis 35 € für Nadel- und 33 € bis 38 € für Laubholz auszugehen (FORSTUNTERNEHMEN EISENREICH vom 30.05.2025; FORSTUNTERNEHMEN KERINNES vom 02.06.2025). Die Holzerntekosten sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Die nachfolgenden Werte der aufstehenden Holzvorräte gehen von erntekostenfreien Erlösen zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer aus.

Tabelle 7: Kosten in der Holzernte

	Holzerntekosten einschließlich Rücken		
	Nadelholz	Laubholz	
	€/Fm/Rm		
einfache Verhältnisse	20,00 - 25,00	23,00 - 28,00	Prozessoraufarbeitung
steiles Gelände	30,00 - 35,00	33,00 - 38,00	Prozessoraufarbeitung

Tabelle 8: Werte der aufstehenden Holzvorräte

Berechnung des					Abtriebswertes			Alterswertes					Bestandeswert	
der Waldbestandswerte zum Qualitätsstichtag 18.09.2025					Fm(ha)	€/Fm	Abtr.	Au-	Alt.W.	U	Kultur-	Bg		Ha-Wert
Flst. Nr.	Bestand Nr.	Fläche	Baumarten	Anteil d. Baumart	Boni-tät	o.R.	wk - frei	wert	Wert	faktor		kosten		
1709	1	0,3000	Ei130	0,2241	1,0	318	84,27	1.657		1,000			0,92	1.657
	1	0,3000	Roteiche100	0,3137	1,0	349	35,62	1.076		1,000			0,92	1.076
	1	0,3000	Linde(Buche)100	0,2132	1,0	437	22,95	590	17.511	0,910	120	6.000	0,92	969
	1	0,3000	Ul80	0,0674	1,0	239	21,29	95	7.225	0,890	100	6.000	0,92	132
	1	0,3000	Es100	0,0259	1,0	344	30,21	74	wegen Eschentriebsterben nur Abtriebswert			0,92	74	
	1	0,3000	FeldAh80	0,0909	1,0	172	20,69	89		1,000			0,92	89
	1	0,3000	Kastanie100	0,0647	1,0	437	28,05	219		1,000			0,92	219
	1	0,3000	Robinie30	1,0000	1,0	Verjüngung unter Schirm			3.146	0,491	80	5.000	0,13	163
	2	0,1600	Ei110	0,2870	1,0	291	63,19	828	22.659	0,955	120	10.000	0,98	994
	2	0,1600	Roteiche70	0,0317	1,0	255	20,61	26	12.301	0,818	100	6.000	0,98	55
	2	0,1600	Linde80	0,1065	1,0	366	18,93	116	16.686	0,798	120	6.000	0,98	243
	2	0,1600	Bu80	0,1037	1,0	366	19,01	113	17.081	0,798	120	9.000	0,98	251
	2	0,1600	Es100	0,3398	1,0	344	24,64	452	wegen Eschentriebsterben nur Abtriebswert			0,98	452	
	2	0,1600	BAh80	0,1313	1,0	310	21,10	135	9.523	0,890	100	6.000	0,98	188
	Summe:		0,4600						5.470					2.996

vorwüchsige (ältere) Bestandesteile
Zwischenstand

10. Sachwert des Waldteilgrundstücks

Der Sachwert des Waldteilgrundstücks zum Qualitätsstichtag
18.09.2025 ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Tabelle 9: Sachwert des Waldteilgrundstücks zum Qualitätsstichtag 18.09.2025

Sachwert des Waldteilgrundstücks zum Qualitätsstichtag 18.09.2025							
Flur- stück	Fläche m ²	Boden		Bestand		Gesamt	
		€	€/m ²	€	€/m ²	€	€/m ²
1709	4.600	31.423	6,83	6.563	1,43	37.986	8,26
Gesamt	4.600	31.423	6,83	6.563	1,43	37.986	8,26
Wert des Bodens						31.423	6,83
Sachwert des aufstehenden Holzbestandes						6.563	1,43
Gesamtsachwert						37.986	8,26

11. Verkehrswert

11.1 Diskussion

Der Waldstandort 1709 ist basenreich und frisch. Die aufstehende Bestockung aus führender Eiche mit Roteiche, Linde, Buche, Ulme, Esche, Berg- und Feldahorn und einzelnen Kastanien kommt der potentiell natürlichen Waldgesellschaft recht nahe. Es handelt sich um einen reinen Laubstandort, am ehesten wäre noch die Tanne beteiligt. Die Esche wäre standortsgemäß, doch ist ihr Ausfall zu befürchten. Der Bestand im Südosten hat seine Hiebsreife im Wesentlichen erreicht. Im Nordwesten ist das Holz noch etwas jünger und braucht noch etwa 20 bis 30 Jahre bis zu seiner Schlagreife. Eine Bewertung der Forstwirtschaftsflächen, die bloß die Nutzfunktion in den Blick nimmt, würde hier zu kurz greifen. Die Wohngebäude sind vom dazugehörenden Wald umgeben, er liegt im wahrsten Sinne des Wortes vor der Haustüre. Auf die Nutzfunktion bezogen, ist von guten Wuchsverhältnissen auszugehen, die ebene Lage erleichtert alle Betriebsmaßnahmen, die Hölzer sind gut zugänglich, Wegezeiten entfallen ganz, nachteilig ist, dass die Bestandesfläche für hochwertiges Stammholz etwas klein ist und die Bäume wegen der Randlage stark bekront sind. Im Bereich der Gemeindestraße im Westen sind die Bäume im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht regelmäßig zu überprüfen. Der Wald verleiht der Wohnbaufläche einen seltenen, kostbaren ästhetischen und zuträglichen Aspekt. Auch wenn eine Umwidmung in Bauland oder eine entsprechende Planung nicht

absehbar ist, ist dem zu bewertenden Wald ein anderer Wert einzuräumen, als Wald in sonst ortstypischer Lage.

Wegen kalamitätsbedingter Einschlagskürzungen in den letzten Jahren, geringen Schadholzmengen und eines regen Exports kommt es bereits zu Klagen über Holzknappheit. Fichten/Tannen-Fixlängen sind gefragt und werden mit 126,50 €/Fm für das Leitsortiment bezahlt. Laubholz ist ein Saisonprodukt und darf nur außerhalb der Saftzeit geschlagen werden. Die Nachfrage nach Eiche ist gut, schlechtere Qualitäten haben nachgegeben. Es sind zwischen 120 € und 300 € für B Stärke 3 a bis 6 zu bekommen. Für Roteiche wird etwa die Hälfte gezahlt. Die Nachfrage nach Buche stagniert, sie erlöst zwischen 60 € und 105 € für B. Bei Bergahorn sind nur gute und starke Qualitäten gefragt. Das gilt auch für Esche. Feldahorn, Rosskastanie und Robinie sind Nischenhölzer. Die Nachfrage nach Rest-, Industrie- und Energieholz stockt. Für D-Holz-Qualitäten und Industrieholz sind bei 77 € je Tonne absolut trocken zu bekommen.

SAGL, 1992 definiert den Tausch-(Verkehrs)wert eines Gutes als „Funktion (**f**) eines Komplexes von wertbestimmenden Faktoren (Einflussgrößen)“:

Tausch-(Verkehrs)wert = **f** (Angebot/Nachfrage unter den Bedingungen der Einschätzung von Nützlichkeit und Seltenheit durch bestimmte Akteure).

11.2. Schätzung des Verkehrswerts

11.2.1 Sachwert

Der Sachwert des Waldteilgrundstücks ist in Tabelle 9 dargestellt.

11.2.2 Abtriebswert

Der Abtriebswert ist derjenige Wert, der durch Einschlag und Verkauf zu Erlösen ist. Obwohl er in aller Regel meist nur eine theoretische Annahme bleibt – der Realisierung stehen oftmals waldgesetzliche Bestimmungen und waldbauliche Planungen entgegen – ist die Auseinandersetzung mit ihm insofern nützlich, weil er de facto den untersten Wert zum Verkehrswert absteckt. Mit 5.470 € (1,19 €/m²) kommt der Abtriebswert ohne Boden auf 83% des Bestandes-(Sach)wertes von 6.563 € (1,43 €/m²). Für den Bestand im Südosten ist von Hiebsreife auszugehen, im Nordwesten steht eine Altdurchforstung. Mit dem Boden errechnen sich 36.893 € (8,02 €/m²).

Tabelle 10: Abtriebswert des Waldteilgrundstücks zum Qualitätsstichtag 18.09.2025

Abtriebswert des Waldteilgrundstücks zum Qualitätsstichtag 18.09.2025							
Flur- stück	Fläche m ²	Boden		Bestand		Gesamt	
		€	€/m ²	€	€/m ²	€	€/m ²
1709	4.600	31.423	6,83	5.470	1,19	36.893	8,02
Gesamt	4.600	31.423	6,83	5.470	1,19	36.893	8,02
Wert des Bodens						31.423	6,83
Abtriebswert des aufstehenden Holzbestandes						5.470	1,19
Abtriebswert mit Wert des Bodens						36.893	8,02

11.2.3 Verkehrswert

Der Sachwert richtet sich nach den Kosten einer Wiederherstellung (Wiederbeschaffungswert) aus und nicht nach dem Verkaufswert am (freien) Markt (Markt-/Verkehrswert). Je weiter von der Hiebsreife entfernt, umso mehr zeichnet das Alterswertfaktorenverfahren eine erst in späterer Zukunft zu erwartende Massen- und Wertleistung voraus. Die Bestandeswerte nach dem Alterswertfaktorenverfahren sind mit einem unbekanntem Risiko behaftet. Zur Findung eines *marktgerechten* Verkehrswertes ist dieses Risiko zu schätzen und als Abschlag bzw. Anpassung in die Bewertung mit einzubeziehen. Die Anpassung ist umso höher, je jünger und minderwertiger die Bestockung etwa und je höher das Risiko des Verlustes durch Sturm, Borkenkäfer, Fäule, falsche Herkunft oder ähnlichem einzuschätzen ist. Die Nachfrage nach Waldgrundstücken war in den letzten Jahren hoch. Ob sich die massiven (Käfer)Schäden der letzten Jahre auf den Waldgrundstücksmarkt auswirken werden, lässt sich im Moment nicht absehen. Der Holzmarkt hat wegen der zurückliegenden Einschlagskürzungen und des regen Exports angezogen. Fichte notiert auf sehr hohem Niveau. Doch reagiert der Markt volatil. Beim Laubholz ist hochwertige Ware gesucht. Für den Waldstandort 1709 ist von wüchsigen Verhältnissen auszugehen, die ebene Lage erleichtert alle Betriebsmaßnahmen, die naturnahen Laubhölzer sind gut erschlossen, für hochwertige Qualitäten ist die Fläche allerdings zu klein, wegen der Randlage sind die Bäume stark bekrönt, im Bereich der

Gemeindestraße sind sie im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht regelmäßig auf Standfestigkeit zu überprüfen. Der Wald verleiht der Wohnbaufläche einen kostbaren ästhetischen und zuträglichen Aspekt. Für das Grundstück ist kein naturschutzrechtlicher Schutzstatus bekannt. Die Ausübung der ordnungsgemäßen forstlichen Nutzung sollte uneingeschränkt möglich sein.

Die sich immer mehr abzeichnende Klimaerwärmung stellen Planbarkeit und Nachhaltigkeit im Wald zunehmend infrage. Unter Berücksichtigung der angesprochenen wertrelevanten Merkmale und Gegebenheiten wird der Verkehrswert für das in der Gemarkung Hofdorf gelegene Waldteilgrundstück zum Qualitätsstichtag 18.09.2025 wie nachfolgend geschätzt:

Tabelle 11: Verkehrswert des Waldteilgrundstücks zum Qualitätsstichtag 18.09.2025

Verkehrswert des Waldteilgrundstücks zum Qualitätsstichtag 18.09.2025							
Flur- stück	Fläche m ²	Boden		Bestand		Gesamt	
		€	€/m ²	€	€/m ²	€	€/m ²
1709	4.600	31.423	6,83	6.563	1,43	37.986	8,26
Gesamt	4.600	31.423	6,83	6.563	1,43	37.986	8,26
Wert des Bodens						31.423	6,83
Wert des Holzbestandes						6.563	1,43
Geschätzter Verkehrswert						37.986	8,26

Tabelle 12: Schätzung des Verkehrswerts des Waldteilgrundstücks zum
 Qualitätsstichtag 18.09.2025

Schätzung des Verkehrswertes des Waldteilgrundstücks zum Qualitätsstichtag 18.09.2025																	
Flur Nr.	Fläche m ²	Bodenwerte		Waldbestandswerte/Gesamtwerte in €													
		€/m ²	€	Bestandes- werte	m ²	Gesamt- sachwerte	m ²	in %	Marktanpassg. geschätzt vom Bestandeswert	Verkehrs- werte geschätzt	m ²	Abtriebs- werte	m ²	in %	Markt- anpassg. vom Abtriebswert	Abtriebs- werte mit Boden	m ²
1709	4.600	6,83	31.423	6.563	1,43	37.986	8,26			37.986	8,26	5.470	1,19			36.893	8,02
Gesamt	4.600	6,83	31.423	6.563	1,43	37.986	8,26			37.986	8,26	5.470	1,19			36.893	8,02
	Abtriebswert	83% des Sachwerts									1,19					5.470	
	Wert des Bodens										6,83					31.423	
	Sachwert des Holzbestandes										1,43					6.563	
	Gesamtsachwert										8,26					37.986	
	Abtriebswert mit Bodenwert										8,02					36.893	
	Wertebereich										8,02	bis	8,26				
	geschätzter Verkehrswert										8,26					37.986	

12. Bestätigungsvermerk

Der Unterzeichner bestätigt, das vorliegende Gutachten nach bestem
Wissen und Gewissen und in neutraler Haltung angefertigt zu haben.

Julbach, den 05.12.2025

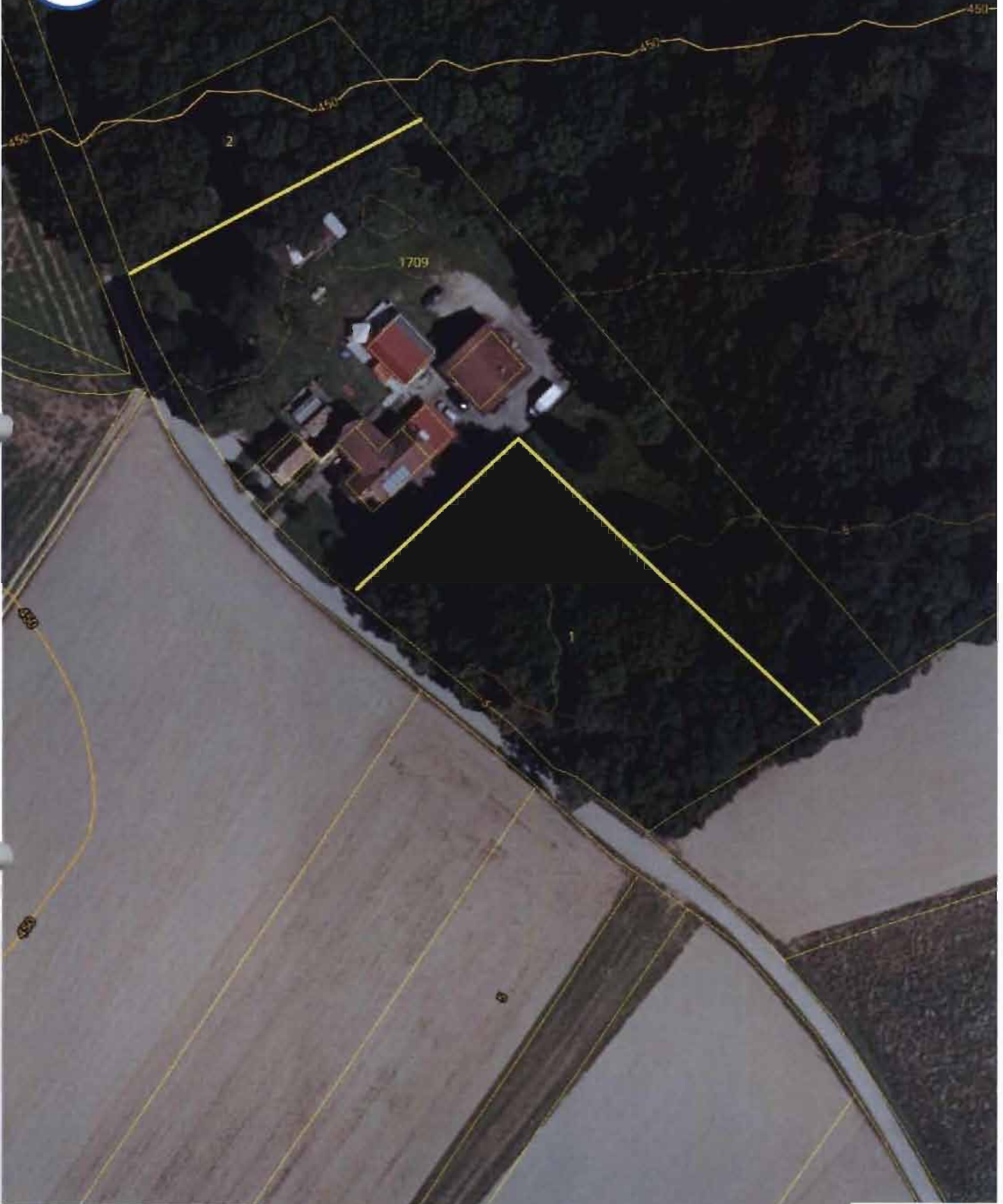


Karl-Heinz Hellinger, Dipl. Ing. (FH)

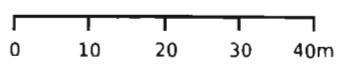
Forstsachverständiger

13. Anlagenverzeichnis

- 1 Bestandeskarten im Maßstab ca. 1 : 1.000
- 2 Massenberechnung
- 3 Umrechnung von Massen- in Flächenanteile
- 4 Werbungskostenfreie Erlöse



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N



Maßstab 1: 1.000

Erstellt am 17.11.2025 10:49
<https://v.bayern.de/BqRM2>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas /
Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus



Massenberechnung Linde (Buche)

Flurnummer: 1709 Hofdorf, Bestand 1

Vollkluppung: Altholz

BHD	Stück	Kreisfläche	vielf. Kreisflä.	Sa	Reihe 100	Reihe	Efm
10		0,00785	0	0,00000	0,07	0,70	0,00000
12		0,01131	0	0,00000	0,10	0,70	0,00000
14		0,01539	0	0,00000	0,16	0,70	0,00000
16		0,02010	0	0,00000	0,23	0,70	0,00000
18		0,02540	0	0,00000	0,30	0,70	0,00000
20		0,03140	0	0,00000	0,40	0,70	0,00000
22		0,03800	0	0,00000	0,50	0,70	0,00000
24		0,04520	0	0,00000	0,62	0,70	0,00000
26	1	0,05310	0,0531	0,05310	0,76	0,70	0,53200
28		0,06160	0	0,05310	0,91	0,70	0,00000
30		0,07070	0	0,05310	1,07	0,70	0,00000
32	1	0,08040	0,0804	0,13350	1,25	0,70	0,87500
34	2	0,09080	0,1816	0,31510	1,45	0,70	2,03000
36		0,10180	0	0,31510	1,66	0,70	0,00000
38	1	0,11340	0,1134	0,42850	1,88	0,70	1,31600
40		0,12570	0	0,42850	2,12	0,70	0,00000
42		0,13850	0	0,42850	2,36	0,70	0,00000
44	1	0,15210	0,1521	0,58060	2,62	0,70	1,83400
46		0,16620	0	0,58060	2,90	0,70	0,00000
48		0,18100	0	0,58060	3,20	0,70	0,00000
50		0,19630	0	0,58060	3,50	0,70	0,00000
52	1	0,21240	0,2124	0,79300	3,82	0,70	2,67400
54	1	0,22900	0,229	1,02200	4,14	0,70	2,89800
56	2	0,24630	0,4926	1,51460	4,48	0,70	6,27200
58		0,26420	0	1,51460	4,82	0,70	0,00000
60	2	0,28270	0,5654	2,08000	5,18	0,70	7,25200
62		0,30190	0	2,08000	5,56	0,70	0,00000
64		0,32169	0	2,08000	5,93	0,70	0,00000
66		0,34211	0	2,08000	6,33	0,70	0,00000
68		0,36316	0	2,08000	6,73	0,70	0,00000
70		0,38485	0	2,08000	7,15	0,70	0,00000
72		0,40715	0	2,08000	7,57	0,70	0,00000
74		0,43008	0	2,08000	7,99	0,70	0,00000
76		0,45364	0	2,08000	8,43	0,70	0,00000
78		0,47783	0	2,08000	8,88	0,70	0,00000
80		0,50265	0	2,08000	9,35	0,70	0,00000
82		0,528	0	2,08000	9,82	0,70	0,00000
84		0,554	0	2,08000	10,30	0,70	0,00000
86		0,554	0	2,08000	10,79	0,70	0,00000
88		0,608	0	2,08000	11,30	0,70	0,00000
90		0,817	0	2,08000	11,83	0,70	0,00000
	12		2,08	2,08000			25,6830

1/2 = 1,04 56 cm = 1,51460
 54 cm = 1,02200 2 cm = 0,4926
hm **ca. 29 m**
Alter **80 - 120/100**
Bon **I,0**
dz **55,07 cm**
dm **46,93 cm**

Wiedemann, 1931

25,68

Massenberechnung Eiche

Flurnummer: 1709 Hofdorf, Bestand 1

Vollkluppung: Altholz

BHD	Stück	Kreisfläche	vielf. Kreisflä.	Sa	Reihe 100	Reihe	Efm
10		0,00785	0	0,00000	0,06	0,76	0,00000
12		0,01131	0	0,00000	0,11	0,76	0,00000
14		0,01539	0	0,00000	0,16	0,76	0,00000
16		0,02010	0	0,00000	0,22	0,76	0,00000
18		0,02540	0	0,00000	0,30	0,76	0,00000
20		0,03140	0	0,00000	0,39	0,76	0,00000
22		0,03800	0	0,00000	0,49	0,76	0,00000
24		0,04520	0	0,00000	0,60	0,76	0,00000
26		0,05310	0	0,00000	0,73	0,76	0,00000
28		0,06160	0	0,00000	0,85	0,76	0,00000
30		0,07070	0	0,00000	1,02	0,76	0,00000
32		0,08040	0	0,00000	1,18	0,76	0,00000
34		0,09080	0	0,00000	1,36	0,76	0,00000
36		0,10180	0	0,00000	1,55	0,76	0,00000
38		0,11340	0	0,00000	1,74	0,76	0,00000
40		0,12570	0	0,00000	1,95	0,76	0,00000
42		0,13850	0	0,00000	2,17	0,76	0,00000
44		0,15210	0	0,00000	2,40	0,76	0,00000
46		0,16620	0	0,00000	2,64	0,76	0,00000
48		0,18100	0	0,00000	2,90	0,76	0,00000
50		0,19630	0	0,00000	3,17	0,76	0,00000
52		0,21240	0	0,00000	3,45	0,76	0,00000
54	1	0,22900	0,229	0,22900	3,75	0,76	2,85000
56		0,24630	0	0,22900	4,05	0,76	0,00000
58		0,26420	0	0,22900	4,36	0,76	0,00000
60	1	0,28270	0,2827	0,51170	4,69	0,76	3,56440
62		0,30190	0	0,51170	5,03	0,76	0,00000
64		0,32169	0	0,51170	5,39	0,76	0,00000
66		0,34211	0	0,51170	5,75	0,76	0,00000
68		0,36316	0	0,51170	6,13	0,76	0,00000
70		0,38485	0	0,51170	6,52	0,76	0,00000
72		0,40715	0	0,51170	6,92	0,76	0,00000
74		0,43008	0	0,51170	7,34	0,76	0,00000
76	1	0,45364	0,45364	0,96534	7,77	0,76	5,90520
78		0,47783	0	0,96534	8,21	0,76	0,00000
80		0,50265	0	0,96534	8,67	0,76	0,00000
82		0,5281	0	0,96534	9,14	0,76	0,00000
84	1	0,55418	0,55418	1,51952	9,63	0,76	7,31880
	4		1,51952	1,51952			19,6384

1/2 = 0,75976 76 cm = 0,96534
 60 cm = 0,51170 16 cm = 0,45364
hm **ca. 30 m**
Alter **110 - 140/130**
Bon **I,0** Jüttner, 1955
dz **69,75 cm**
dm **69,60 cm**

19,64

Massenberechnung Roteiche

Flurnummer: 1709 Hofdorf, Bestand 1

Vollkluppung: Altholz

BHD	Stück	Kreisfläche	vielf. Kreisflä.	Sa	Reihe 100	Reihe	Efm
10		0,00785	0	0,00000	0,06	0,76	0,00000
12		0,01131	0	0,00000	0,11	0,76	0,00000
14		0,01539	0	0,00000	0,16	0,76	0,00000
16		0,02010	0	0,00000	0,22	0,76	0,00000
18		0,02540	0	0,00000	0,30	0,76	0,00000
20		0,03140	0	0,00000	0,39	0,76	0,00000
22		0,03800	0	0,00000	0,49	0,76	0,00000
24		0,04520	0	0,00000	0,60	0,76	0,00000
26		0,05310	0	0,00000	0,73	0,76	0,00000
28		0,06160	0	0,00000	0,85	0,76	0,00000
30		0,07070	0	0,00000	1,02	0,76	0,00000
32		0,08040	0	0,00000	1,18	0,76	0,00000
34	2	0,09080	0,1816	0,18160	1,36	0,76	2,06720
36		0,10180	0	0,18160	1,55	0,76	0,00000
38		0,11340	0	0,18160	1,74	0,76	0,00000
40		0,12570	0	0,18160	1,95	0,76	0,00000
42	1	0,13850	0,1385	0,32010	2,17	0,76	1,64920
44		0,15210	0	0,32010	2,40	0,76	0,00000
46	1	0,16620	0,1662	0,48630	2,64	0,76	2,00640
48		0,18100	0	0,48630	2,90	0,76	0,00000
50		0,19630	0	0,48630	3,17	0,76	0,00000
52		0,21240	0	0,48630	3,45	0,76	0,00000
54		0,22900	0	0,48630	3,75	0,76	0,00000
56		0,24630	0	0,48630	4,05	0,76	0,00000
58		0,26420	0	0,48630	4,36	0,76	0,00000
60	2	0,28270	0,5654	1,05170	4,69	0,76	7,12880
62		0,30190	0	1,05170	5,03	0,76	0,00000
64	1	0,32169	0,32169	1,37339	5,39	0,76	4,09640
66		0,34211	0	1,37339	5,75	0,76	0,00000
68		0,36316	0	1,37339	6,13	0,76	0,00000
70		0,38485	0	1,37339	6,52	0,76	0,00000
72		0,40715	0	1,37339	6,92	0,76	0,00000
74		0,43008	0	1,37339	7,34	0,76	0,00000
76	1	0,45364	0,45364	1,82703	7,77	0,76	5,90520
78		0,47783	0	1,82703	8,21	0,76	0,00000
80		0,50265	0	1,82703	8,67	0,76	0,00000
82		0,5281	0	1,82703	9,14	0,76	0,00000
84	1	0,55418	0,55418	2,38121	9,63	0,76	7,31880
	9		2,38121	2,38121			30,1720

1/2 = 1,190605 64 cm = 1,37339
 60 cm = 1,05170 4 cm = 0,32169
hm **ca. 30 m**
Alter **80 - 100 (120)/100**
Bon **I,0** Jüttner, 1955
dz **62,73 cm**
dm **58,06 cm**

30,17

Massenberechnung Flatterulme

Flurnummer: 1709 Hofdorf, Bestand 1

Vollkluppung: Altholz

BHD	Stück	Kreisfläche	vielf. Kreisflä.	Sa	Reihe 100	Reihe	Efm
10		0,00785	0	0,00000	0,06	0,73	0,00000
12		0,01131	0	0,00000	0,11	0,73	0,00000
14		0,01539	0	0,00000	0,16	0,73	0,00000
16		0,02010	0	0,00000	0,22	0,73	0,00000
18		0,02540	0	0,00000	0,30	0,73	0,00000
20		0,03140	0	0,00000	0,39	0,73	0,00000
22		0,03800	0	0,00000	0,49	0,73	0,00000
24		0,04520	0	0,00000	0,60	0,73	0,00000
26		0,05310	0	0,00000	0,73	0,73	0,00000
28	2	0,06160	0,1232	0,12320	0,85	0,73	1,24100
30		0,07070	0	0,12320	1,02	0,73	0,00000
32		0,08040	0	0,12320	1,18	0,73	0,00000
34		0,09080	0	0,12320	1,36	0,73	0,00000
36		0,10180	0	0,12320	1,55	0,73	0,00000
38	1	0,11340	0,1134	0,23660	1,74	0,73	1,27020
40		0,12570	0	0,23660	1,95	0,73	0,00000
42		0,13850	0	0,23660	2,17	0,73	0,00000
44		0,15210	0	0,23660	2,40	0,73	0,00000
46	1	0,16620	0,1662	0,40280	2,64	0,73	1,92720
48		0,18100	0	0,40280	2,90	0,73	0,00000
50		0,19630	0	0,40280	3,17	0,73	0,00000
52		0,21240	0	0,40280	3,45	0,73	0,00000
54		0,22900	0	0,40280	3,75	0,73	0,00000
56		0,24630	0	0,40280	4,05	0,73	0,00000
58		0,26420	0	0,40280	4,36	0,73	0,00000
60		0,28270	0	0,40280	4,69	0,73	0,00000
62		0,30190	0	0,40280	5,03	0,73	0,00000
64		0,32169	0	0,40280	5,39	0,73	0,00000
66		0,34211	0	0,40280	5,75	0,73	0,00000
68		0,36316	0	0,40280	6,13	0,73	0,00000
70		0,38485	0	0,40280	6,52	0,73	0,00000
72		0,40715	0	0,40280	6,92	0,73	0,00000
74		0,43008	0	0,40280	7,34	0,73	0,00000
76		0,45364	0	0,40280	7,77	0,73	0,00000
78		0,47783	0	0,40280	8,21	0,73	0,00000
80		0,50265	0	0,40280	8,67	0,73	0,00000
82		0,5281	0	0,40280	9,14	0,73	0,00000
84		0,55418	0	0,40280	9,63	0,73	0,00000
	4		0,4028	0,40280			4,4384

1/2 = 0,2014 38 cm = 0,23660
 28 cm = 0,12320 10 cm = 0,1134
 hm ca. 27 m
 Alter 70 - 90/80
 Bon I,0 Jüttner, 1955
 dz 35,90 cm
 dm 35,74 cm

4,44

Massenberechnung Feldahorn

Flurnummer: 1709 Hofdorf, Bestand 1

Vollkluppung: Altholz

BHD	Stück	Kreisfläche	vielf. Kreisflä.	Sa	Reihe 100	Reihe	Efm
10		0,00785	0	0,00000	0,06	0,52	0,00000
12		0,01131	0	0,00000	0,11	0,52	0,00000
14		0,01539	0	0,00000	0,17	0,52	0,00000
16		0,02010	0	0,00000	0,23	0,52	0,00000
18		0,02540	0	0,00000	0,31	0,52	0,00000
20		0,03140	0	0,00000	0,40	0,52	0,00000
22		0,03800	0	0,00000	0,50	0,52	0,00000
24		0,04520	0	0,00000	0,62	0,52	0,00000
26		0,05310	0	0,00000	0,74	0,52	0,00000
28		0,06160	0	0,00000	0,88	0,52	0,00000
30		0,07070	0	0,00000	1,04	0,52	0,00000
32		0,08040	0	0,00000	1,21	0,52	0,00000
34		0,09080	0	0,00000	1,39	0,52	0,00000
36		0,10180	0	0,00000	1,59	0,52	0,00000
38	2	0,11340	0,2268	0,22680	1,79	0,52	1,86160
40	1	0,12570	0,1257	0,35250	2,00	0,52	1,04000
42		0,13850	0	0,35250	2,22	0,52	0,00000
44		0,15210	0	0,35250	2,46	0,52	0,00000
46	1	0,16620	0,1662	0,51870	2,71	0,52	1,40920
48		0,18100	0	0,51870	2,97	0,52	0,00000
50		0,19630	0	0,51870	3,25	0,52	0,00000
52		0,21240	0	0,51870	3,54	0,52	0,00000
54		0,22900	0	0,51870	3,84	0,52	0,00000
56		0,24630	0	0,51870	4,16	0,52	0,00000
58		0,26420	0	0,51870	4,48	0,52	0,00000
60		0,28270	0	0,51870	4,81	0,52	0,00000
62		0,30190	0	0,51870	5,16	0,52	0,00000
64		0,32169	0	0,51870	5,52	0,52	0,00000
66		0,34211	0	0,51870	5,90	0,52	0,00000
68		0,36316	0	0,51870	6,28	0,52	0,00000
70		0,38485	0	0,51870	6,68	0,52	0,00000
72		0,40715	0	0,51870	7,10	0,52	0,00000
74		0,43008	0	0,51870	7,52	0,52	0,00000
76		0,45364	0	0,51870	7,96	0,52	0,00000
78		0,47783	0	0,51870	8,42	0,52	0,00000
80		0,50300	0	0,51870	9,38	0,52	0,00000
	4		0,5187	0,51870			4,3108

1/2 =	0,25935	40 cm = 0,35250
38 cm =	0,22680	2 cm = 0,1257
hm	ca. 25 m	
Alter	70 - 90/80	
Bon	I,0	Schwappach, 1929
dz	39,52 cm	
dm	40,57 cm	

4,31

Tarife zur Massenberechnung nach K. Krenn

über Kreisflächenmittelstamm $d = G:N$

Vollkluppung: Flurnummer 1709 Hofdorf, Bestand 1

BA	n	BHD cm	g	g x n	h m	d m cm	Tarif	Vfm	Vfm x n	Efm
Kastanie	1	62	0,30200	0,30200						
	1	68	0,36300	0,36300						
Ges.	2			0,66500	26,0	65,00	M	4,929	9,858	7,79

Massenberechnung Buche

Flurnummer: 1709 Hofdorf, Bestand 2

Vollkluppung: Altdurchforstung/Altholz

BHD	Stück	Kreisfläche	vielf. Kreisflä.	Sa	Reihe 100	Reihe	Efm
10		0,00785	0	0,00000	0,07	0,71	0,00000
12		0,01131	0	0,00000	0,10	0,71	0,00000
14		0,01539	0	0,00000	0,16	0,71	0,00000
16		0,02010	0	0,00000	0,23	0,71	0,00000
18		0,02540	0	0,00000	0,30	0,71	0,00000
20		0,03140	0	0,00000	0,40	0,71	0,00000
22		0,03800	0	0,00000	0,50	0,71	0,00000
24		0,04520	0	0,00000	0,62	0,71	0,00000
26		0,05310	0	0,00000	0,76	0,71	0,00000
28		0,06160	0	0,00000	0,91	0,71	0,00000
30		0,07070	0	0,00000	1,07	0,71	0,00000
32	1	0,08040	0,0804	0,08040	1,25	0,71	0,88750
34	2	0,09080	0,1816	0,26200	1,45	0,71	2,05900
36		0,10180	0	0,26200	1,66	0,71	0,00000
38	1	0,11340	0,1134	0,37540	1,88	0,71	1,33480
40		0,12570	0	0,37540	2,12	0,71	0,00000
42	1	0,13850	0,1385	0,51390	2,36	0,71	1,67560
44		0,15210	0	0,51390	2,62	0,71	0,00000
46		0,16620	0	0,51390	2,90	0,71	0,00000
48		0,18100	0	0,51390	3,20	0,71	0,00000
50		0,19630	0	0,51390	3,50	0,71	0,00000
52		0,21240	0	0,51390	3,82	0,71	0,00000
54		0,22900	0	0,51390	4,14	0,71	0,00000
56		0,24630	0	0,51390	4,48	0,71	0,00000
58		0,26420	0	0,51390	4,82	0,71	0,00000
60		0,28270	0	0,51390	5,18	0,71	0,00000
62		0,30190	0	0,51390	5,56	0,71	0,00000
64		0,32169	0	0,51390	5,93	0,71	0,00000
66		0,34211	0	0,51390	6,33	0,71	0,00000
68		0,36316	0	0,51390	6,73	0,71	0,00000
70		0,38485	0	0,51390	7,15	0,71	0,00000
72		0,40715	0	0,51390	7,57	0,71	0,00000
74		0,43008	0	0,51390	7,99	0,71	0,00000
76		0,45364	0	0,51390	8,43	0,71	0,00000
78		0,47783	0	0,51390	8,88	0,71	0,00000
80		0,50265	0	0,51390	9,35	0,71	0,00000
82		0,528	0	0,51390	9,82	0,71	0,00000
84		0,554	0	0,51390	10,30	0,71	0,00000
86		0,554	0	0,51390	10,79	0,71	0,00000
88		0,608	0	0,51390	11,30	0,71	0,00000
90		0,817	0	0,51390	11,83	0,71	0,00000
	5		0,5139	0,51390			5,9569

	1/2 = 0,25695	34 cm = 0,26200
	32 cm = 0,08040	2 cm = 0,1816
hm	ca. 27 m	
Alter	70 - 90	
Bon	1,0	Wiedemann, 1931
dz	34,94 cm	
dm	36,16 cm	

5,96

Massenberechnung Linde

Flurnummer: 1709 Hofdorf, Bestand 2

Vollkluppung: Altdurchforstung/Altholz

BHD	Stück	Kreisfläche	vielf. Kreisflä.	Sa	Reihe 100	Reihe	Efm
10		0,00785	0	0,00000	0,07	0,74	0,00000
12		0,01131	0	0,00000	0,10	0,74	0,00000
14		0,01539	0	0,00000	0,16	0,74	0,00000
16		0,02010	0	0,00000	0,23	0,74	0,00000
18		0,02540	0	0,00000	0,30	0,74	0,00000
20		0,03140	0	0,00000	0,40	0,74	0,00000
22		0,03800	0	0,00000	0,50	0,74	0,00000
24		0,04520	0	0,00000	0,62	0,74	0,00000
26		0,05310	0	0,00000	0,76	0,74	0,00000
28	1	0,06160	0,0616	0,06160	0,91	0,74	0,67340
30	3	0,07070	0,2121	0,27370	1,07	0,74	2,37540
32	1	0,08040	0,0804	0,35410	1,25	0,74	0,92500
34		0,09080	0	0,35410	1,45	0,74	0,00000
36		0,10180	0	0,35410	1,66	0,74	0,00000
38		0,11340	0	0,35410	1,88	0,74	0,00000
40		0,12570	0	0,35410	2,12	0,74	0,00000
42		0,13850	0	0,35410	2,36	0,74	0,00000
44		0,15210	0	0,35410	2,62	0,74	0,00000
46	1	0,16620	0,1662	0,52030	2,90	0,74	2,14600
48		0,18100	0	0,52030	3,20	0,74	0,00000
50		0,19630	0	0,52030	3,50	0,74	0,00000
52		0,21240	0	0,52030	3,82	0,74	0,00000
54		0,22900	0	0,52030	4,14	0,74	0,00000
56		0,24630	0	0,52030	4,48	0,74	0,00000
58		0,26420	0	0,52030	4,82	0,74	0,00000
60		0,28270	0	0,52030	5,18	0,74	0,00000
62		0,30190	0	0,52030	5,56	0,74	0,00000
64		0,32169	0	0,52030	5,93	0,74	0,00000
66		0,34211	0	0,52030	6,33	0,74	0,00000
68		0,36316	0	0,52030	6,73	0,74	0,00000
70		0,38485	0	0,52030	7,15	0,74	0,00000
72		0,40715	0	0,52030	7,57	0,74	0,00000
74		0,43008	0	0,52030	7,99	0,74	0,00000
76		0,45364	0	0,52030	8,43	0,74	0,00000
78		0,47783	0	0,52030	8,88	0,74	0,00000
80		0,50265	0	0,52030	9,35	0,74	0,00000
82		0,528	0	0,52030	9,82	0,74	0,00000
84		0,554	0	0,52030	10,30	0,74	0,00000
86		0,554	0	0,52030	10,79	0,74	0,00000
88		0,608	0	0,52030	11,30	0,74	0,00000
90		0,817	0	0,52030	11,83	0,74	0,00000
	6		0,5203	0,52030			6,1198

1/2 = 0,26015 30 cm = 0,27370
 28 cm = 0,06160 2 cm = 0,2121
 hm ca. 27 m
 Alter 60 - 80(100)
 Bon 1,0 Wiedemann, 1931
 dz 30,87 cm
 dm 33,04 cm

6,12

Massenberechnung Eiche

Flurnummer: 1709 Hofdorf, Bestand 2

Vollkluppung: Altdurchforstung/Altholz

BHD	Stück	Kreisfläche	vielf. Kreisflä.	Sa	Reihe 100	Reihe	Efm
10		0,00785	0	0,00000	0,06	0,73	0,00000
12		0,01131	0	0,00000	0,11	0,73	0,00000
14		0,01539	0	0,00000	0,16	0,73	0,00000
16		0,02010	0	0,00000	0,22	0,73	0,00000
18		0,02540	0	0,00000	0,30	0,73	0,00000
20		0,03140	0	0,00000	0,39	0,73	0,00000
22		0,03800	0	0,00000	0,49	0,73	0,00000
24		0,04520	0	0,00000	0,60	0,73	0,00000
26		0,05310	0	0,00000	0,73	0,73	0,00000
28		0,06160	0	0,00000	0,85	0,73	0,00000
30		0,07070	0	0,00000	1,02	0,73	0,00000
32		0,08040	0	0,00000	1,18	0,73	0,00000
34		0,09080	0	0,00000	1,36	0,73	0,00000
36	1	0,10180	0,1018	0,10180	1,55	0,73	1,13150
38		0,11340	0	0,10180	1,74	0,73	0,00000
40	1	0,12570	0,1257	0,22750	1,95	0,73	1,42350
42		0,13850	0	0,22750	2,17	0,73	0,00000
44		0,15210	0	0,22750	2,40	0,73	0,00000
46	1	0,16620	0,1662	0,39370	2,64	0,73	1,92720
48		0,18100	0	0,39370	2,90	0,73	0,00000
50		0,19630	0	0,39370	3,17	0,73	0,00000
52		0,21240	0	0,39370	3,45	0,73	0,00000
54		0,22900	0	0,39370	3,75	0,73	0,00000
56	1	0,24630	0,2463	0,64000	4,05	0,73	2,95650
58		0,26420	0	0,64000	4,36	0,73	0,00000
60		0,28270	0	0,64000	4,69	0,73	0,00000
62		0,30190	0	0,64000	5,03	0,73	0,00000
64		0,32169	0	0,64000	5,39	0,73	0,00000
66		0,34211	0	0,64000	5,75	0,73	0,00000
68		0,36316	0	0,64000	6,13	0,73	0,00000
70		0,38485	0	0,64000	6,52	0,73	0,00000
72		0,40715	0	0,64000	6,92	0,73	0,00000
74		0,43008	0	0,64000	7,34	0,73	0,00000
76	1	0,45364	0,45364	1,09364	7,77	0,73	5,67210
78		0,47783	0	1,09364	8,21	0,73	0,00000
80		0,50265	0	1,09364	8,67	0,73	0,00000
82		0,5281	0	1,09364	9,14	0,73	0,00000
84		0,55418	0	1,09364	9,63	0,73	0,00000
	5		1,09364	1,09364			13,1108

1/2 = 0,54682 56 cm = 0,64000
 46 cm = 0,39370 10 cm = 0,2463
 hm ca. 28 m
 Alter 90 - 120(130)/110
 Bon I,0 Jüttner, 1955
 dz 53,22 cm
 dm 52,77 cm

13,11

Massenberechnung Bergahorn

Flurnummer: 1709 Hofdorf, Bestand 2

Vollkluppung: Altdurchforstung/Altholz

BHD	Stück	Kreisfläche	vielf. Kreisflä.	Sa	Reihe 100	Reihe	Efm
10		0,00785	0	0,00000	0,06	0,71	0,00000
12		0,01131	0	0,00000	0,11	0,71	0,00000
14		0,01539	0	0,00000	0,17	0,71	0,00000
16		0,02010	0	0,00000	0,23	0,71	0,00000
18		0,02540	0	0,00000	0,31	0,71	0,00000
20		0,03140	0	0,00000	0,4	0,71	0,00000
22		0,03800	0	0,00000	0,5	0,71	0,00000
24		0,04520	0	0,00000	0,62	0,71	0,00000
26		0,05310	0	0,00000	0,74	0,71	0,00000
28		0,06160	0	0,00000	0,88	0,71	0,00000
30		0,07070	0	0,00000	1,04	0,71	0,00000
32		0,08040	0	0,00000	1,21	0,71	0,00000
34	2	0,09080	0,1816	0,18160	1,39	0,71	1,97380
36		0,10180	0	0,18160	1,59	0,71	0,00000
38		0,11340	0	0,18160	1,79	0,71	0,00000
40	2	0,12570	0,2514	0,43300	2,00	0,71	2,84000
42	1	0,13850	0,1385	0,57150	2,22	0,71	1,57620
44		0,15210	0	0,57150	2,46	0,71	0,00000
46		0,16620	0	0,57150	2,71	0,71	0,00000
48		0,18100	0	0,57150	2,97	0,71	0,00000
50		0,19630	0	0,57150	3,25	0,71	0,00000
52		0,21240	0	0,57150	3,54	0,71	0,00000
54		0,22900	0	0,57150	3,84	0,71	0,00000
56		0,24630	0	0,57150	4,16	0,71	0,00000
58		0,26420	0	0,57150	4,48	0,71	0,00000
60		0,28270	0	0,57150	4,81	0,71	0,00000
62		0,30190	0	0,57150	5,16	0,71	0,00000
64		0,32169	0	0,57150	5,52	0,71	0,00000
66		0,34211	0	0,57150	5,90	0,71	0,00000
68		0,36316	0	0,57150	6,28	0,71	0,00000
70		0,38485	0	0,57150	6,68	0,71	0,00000
72		0,40715	0	0,57150	7,10	0,71	0,00000
74		0,43008	0	0,57150	7,52	0,71	0,00000
76		0,45364	0	0,57150	7,96	0,71	0,00000
78		0,47783	0	0,57150	8,42	0,71	0,00000
80		0,50300	0	0,57150	9,38	0,71	0,00000
	5		0,5715	0,57150			6,3900

1/2 = 0,28575 40 cm = 0,4330
 34 cm = 0,18160 6 cm = 0,2514
 hm ca. 28 m
 Alter 60 - 80 (100)/80
 Bon I,0 Wimmenauer 1919,
 dz 37,49 cm Schwappach 1929
 dm 38,13 cm

6,39

Massenberechnung Esche

Flurnummer: 1709 Hofdorf, Bestand 2

Vollkluppung: Altdurchforstung/Altholz

BHD	Stück	Kreisfläche	vielf. Kreisflä.	Sa	Reihe 100	Reihe	Efm
10		0,00785	0	0,00000	0,06	0,72	0,00000
12		0,01131	0	0,00000	0,11	0,72	0,00000
14		0,01539	0	0,00000	0,17	0,72	0,00000
16		0,02010	0	0,00000	0,23	0,72	0,00000
18		0,02540	0	0,00000	0,31	0,72	0,00000
20		0,03140	0	0,00000	0,4	0,72	0,00000
22		0,03800	0	0,00000	0,5	0,72	0,00000
24		0,04520	0	0,00000	0,62	0,72	0,00000
26		0,05310	0	0,00000	0,74	0,72	0,00000
28		0,06160	0	0,00000	0,88	0,72	0,00000
30		0,07070	0	0,00000	1,04	0,72	0,00000
32		0,08040	0	0,00000	1,21	0,72	0,00000
34	1	0,09080	0,0908	0,09080	1,39	0,72	1,00080
36	2	0,10180	0,2036	0,29440	1,59	0,72	2,28960
38	1	0,11340	0,1134	0,40780	1,79	0,72	1,28880
40	2	0,12570	0,2514	0,65920	2,00	0,72	2,88000
42	3	0,13850	0,4155	1,07470	2,22	0,72	4,79520
44	2	0,15210	0,3042	1,37890	2,46	0,72	3,54240
46		0,16620	0	1,37890	2,71	0,72	0,00000
48		0,18100	0	1,37890	2,97	0,72	0,00000
50		0,19630	0	1,37890	3,25	0,72	0,00000
52	1	0,21240	0,2124	1,59130	3,54	0,72	2,54880
54		0,22900	0	1,59130	3,84	0,72	0,00000
56		0,24630	0	1,59130	4,16	0,72	0,00000
58		0,26420	0	1,59130	4,48	0,72	0,00000
60		0,28270	0	1,59130	4,81	0,72	0,00000
62		0,30190	0	1,59130	5,16	0,72	0,00000
64		0,32169	0	1,59130	5,52	0,72	0,00000
66		0,34211	0	1,59130	5,90	0,72	0,00000
68		0,36316	0	1,59130	6,28	0,72	0,00000
70		0,38485	0	1,59130	6,68	0,72	0,00000
72		0,40715	0	1,59130	7,10	0,72	0,00000
74		0,43008	0	1,59130	7,52	0,72	0,00000
76		0,45364	0	1,59130	7,96	0,72	0,00000
78		0,47783	0	1,59130	8,42	0,72	0,00000
80		0,50300	0	1,59130	9,38	0,72	0,00000
	12		1,5913	1,59130			18,3456

1/2 = 0,79565 42 cm = 1,07470
 40 cm = 0,65920 2 cm = 0,4155
 hm ca. 29 m
 Alter 80 - 110/100
 Bon I,0 Hausser, 1956
 dz 41,66 cm
 dm 41,12 cm

18,35

Umrechnung von Massen- in Flächenanteile nach der Methode von Laer

Vollkluppung: Bestand 1 Flurnummer 1709 Hofdorf

Fläche <i>ha</i>	Holzart	Alter <i>Jahre</i>	g <i>qm</i>	EK	Masse <i>Efm</i>	Masse ET/ha <i>Efm</i>	ideelle Flächen vollbestockt <u>Sp.6</u> Sp.7	Holzarten- anteile	BG * <u>Sa.Sp 8</u> Sp.1
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 0,3000	Eiche	110 - 140/130		1,0	19,64	318	0,0618	22,41%	
	Roteiche	80 - 100 (120)/100		1,0	30,17	349	0,0864	31,37%	
	Linde (Buche)	80 - 120/100		1,0	25,68	437	0,0588	21,32%	
	Ulme	70 - 90/80		1,0	4,44	239	0,0186	6,74%	
	Esche	100		1,0	2,46	344	0,0072	2,59%	
	Feldahorn	70 - 90/80		1,0	4,31	172	0,0251	9,09%	
	Roßkastanie	100		1,0	7,79	437	0,0178	6,47%	
0,3000					94,49		0,2756	100%	0,92

Umrechnung von Massen- in Flächenanteile nach der Methode von Laer

Vollkluppung: Bestand 2 Flurnummer 1709 Hofdorf

Fläche <i>ha</i>	Holzart	Alter <i>Jahre</i>	g <i>qm</i>	EK	Masse <i>Efm</i>	Masse ET/ha <i>Efm</i>	ideelle Flächen vollbestockt <u>Sp.6</u> Sp.7	Holzarten- anteile	BG * <u>Sa.Sp 8</u> Sp.1
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2 0,1600	Eiche	90 - 120(130)/110		1,0	13,11	291	0,0451	28,70%	
	Roteiche	70		1,0	1,27	255	0,0050	3,17%	
	Linde	60 - 80(100)/80		1,0	6,12	366	0,0167	10,65%	
	Buche	70 - 90/80		1,0	5,96	366	0,0163	10,37%	
	Esche	80 - 110/100		1,0	18,35	344	0,0533	33,98%	
	Bergahorn	60 - 80(100)/80		1,0	6,39	310	0,0206	13,13%	
0,1600					51,20		0,1570	100%	0,98

AuWert Linde

Qualitätsstichtag: 18.09.2025

1709 Bestand 1 Altholz**100** Vorrat Efm o. R.**437** I,0

eben

BHD 46 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	35%	35%		
aktueller Abtriebswert							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	
L 1 a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
1 b	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2b	4%	17,48	50,00	50,00	50,00	50,00	874,00
3a	14%	61,18	60,00	50,00	50,00	53,00	3.242,54
3b	18%	78,66	65,00	50,00	50,00	54,50	4.286,97
4	19%	83,03	85,00	55,00	50,00	62,25	5.168,62
5	1%	4,37	100,00	60,00	50,00	68,50	299,35
6	0%	0,00	105,00	60,00	50,00	70,00	0,00
	56%	244,72					13.871,47
IL/IS	35%	152,95				50,00	7.647,50
NVD	9%	39,33	Hack SRM	Fm = 2,3 SRM		10,00	904,59
	100%	437,00					22.423,56

MWSt. 5,5%

1.233,30

Werbungskostenbelasteter Erlös

23.656,86

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung 28,00 Fm/Rm 11.134,76

Rücken/Hackschnitzel 3,50 SRM 316,61

Mehrwertsteuer 19% 2.175,76

13.627,13

Werbungskostenfreier Erlös**10.029,73**

22,95

AuWert Buche

Qualitätsstichtag: 18.09.2025

1709 Bestand 2 Altdurchforstung/Altholz**80** Vorrat Efm o. R.**366** l,0

eben

BHD 36 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			0%	50%	50%		
aktueller Abtriebswert							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	
L 1 a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
1 b	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2b	18%	65,88	50,00	50,00	50,00	50,00	3.294,00
3a	17%	62,22	60,00	50,00	50,00	50,00	3.111,00
3b	8%	29,28	65,00	50,00	50,00	50,00	1.464,00
4	2%	7,32	85,00	55,00	50,00	52,50	384,30
5	0%	0,00	100,00	60,00	50,00	55,00	0,00
6	0%	0,00	105,00	60,00	50,00	55,00	0,00
	45%	164,70					8.253,30
IL/IS	45%	164,70				50,00	8.235,00
NVD	10%	36,60	Hack SRM	Fm = 2,3 SRM		10,00	841,80
	100%	366,00					17.330,10

MWSt. 5,5%

953,16

Werbungskostenbelasteter Erlös

18.283,26

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung

28,00 Fm/Rm

9.223,20

Rücken/Hackschnitzel

3,50 SRM

294,63

Mehrwertsteuer

19%

1.808,39

11.326,22

Werbungskostenfreier Erlös**6.957,04**

19,01

AuWert Linde

Qualitätsstichtag: 18.09.2025

1709 Bestand 2 Altdurchforstung/Altholz**80** Vorrat Efm o. R.**366** l,0

eben

BHD 33 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			0%	50%	50%		
aktueller Abtriebswert							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	
L 1 a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
1 b	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2b	18%	65,88	50,00	50,00	50,00	50,00	3.294,00
3a	13%	47,58	60,00	50,00	50,00	50,00	2.379,00
3b	4%	14,64	65,00	50,00	50,00	50,00	732,00
4	1%	3,66	85,00	55,00	50,00	52,50	192,15
5	0%	0,00	100,00	60,00	50,00	55,00	0,00
6	0%	0,00	105,00	60,00	50,00	55,00	0,00
	36%	131,76					6.597,15
IL/IS	53%	193,98				50,00	9.699,00
NVD	11%	40,26	Hack SRM	Fm = 2,3 SRM		10,00	925,98
	100%	366,00					17.222,13

MWSt. 5,5%

947,22

Werbungskostenbelasteter Erlös

18.169,35

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung

28,00 Fm/Rm

9.120,72

Rücken/Hackschnitzel

3,50 SRM

324,09

Mehrwertsteuer

19%

1.794,51

11.239,33

Werbungskostenfreier Erlös**6.930,02**

18,93

AuWert Eiche

Qualitätsstichtag: 18.09.2025

1709 Bestand 1 Altholz**130** Vorrat Efm o. R.**318** l,0

eben

BHD 70 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	aktueller Abtriebswert				Erlös
			B 30%	C 35%	D 35%	Mittel	
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
1 b	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2b	0%	0,00	100,00	80,00	50,00	75,50	0,00
3a	0%	0,00	120,00	100,00	50,00	88,50	0,00
3b	1%	3,18	160,00	120,00	50,00	107,50	341,85
4	23%	73,14	220,00	130,00	50,00	129,00	9.435,06
5	39%	124,02	250,00	140,00	50,00	141,50	17.548,83
6	7%	22,26	300,00	150,00	50,00	160,00	3.561,60
	70%	222,60					30.887,34
IL/IS	15%	47,70				50,00	2.385,00
NVD	15%	47,70 Hack SRM		Fm = 2,3 SRM		10,00	1097,10
	100%	318,00					34.369,44

MWSt. 5,5%

1.890,32

Werbungskostenbelasteter Erlös

36.259,76

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung

28,00 Fm/Rm

7.568,40

Rücken/Hackschnitzel

3,50 SRM

383,99

Mehrwertsteuer

19%

1.510,95

9.463,34

Werbungskostenfreier Erlös**26.796,42**

84,27

AuWert Roteiche

Qualitätsstichtag: 18.09.2025

1709 Bestand 1 Altholz**100** Vorrat Efm o. R.**349** l,0

eben

BHD 58 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			35%	35%	30%		
aktueller Abtriebswert							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
1 b	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2b	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
3a	2%	6,98	60,00	50,00	50,00	53,50	373,43
3b	13%	45,37	80,00	60,00	50,00	64,00	2.903,68
4	41%	143,09	110,00	65,00	50,00	76,25	10.910,61
5	10%	34,90	125,00	70,00	50,00	83,25	2.905,43
6	0%	0,00	150,00	75,00	50,00	93,75	0,00
	66%	230,34					17.093,15
IL/IS	20%	69,80				50,00	3.490,00
NVD	14%	48,86	Hack SRM	Fm = 2,3 SRM		10,00	1123,78
	100%	349,00					21.706,93
	MWSt.	5,5%					1.193,88
	<u>Werbungskostenbelasteter Erlös</u>						22.900,81
	<u>Werbungskosten</u>						
	Prozessoraufarbeitung			28,00 Fm/Rm			8.403,92
	Rücken/Hackschnitzel			3,50 SRM			393,32
	Mehrwertsteuer			19%			1.671,48
							10.468,72
	<u>Werbungskostenfreier Erlös</u>						<u>12.432,09</u>
							35,62

AuWert Eiche

Qualitätsstichtag: 18.09.2025

1709 Bestand 2 Altdurchforstung/Altholz**110** Vorrat Efm o. R.**291** l,0

eben

BHD 52 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	35%	35%		
aktueller Abtriebswert							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
1 b	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2b	2%	5,82	100,00	80,00	50,00	75,50	439,41
3a	9%	26,19	120,00	100,00	50,00	88,50	2.317,82
3b	23%	66,93	160,00	120,00	50,00	107,50	7.194,98
4	28%	81,48	220,00	130,00	50,00	129,00	10.510,92
5	3%	8,73	250,00	140,00	50,00	141,50	1.235,30
6	0%	0,00	300,00	150,00	50,00	160,00	0,00
	65%	189,15					21.698,42
IL/IS	22%	64,02				50,00	3.201,00
NVD	13%	37,83	Hack SRM	Fm = 2,3 SRM		10,00	870,09
	100%	291,00					25.769,51

MWSt. 5,5%

1.417,32

Werbungskostenbelasteter Erlös

27.186,83

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung

28,00 Fm/Rm

7.088,76

Rücken/Hackschnitzel

3,50 SRM

304,53

Mehrwertsteuer

19%

1.404,73

8.798,02

Werbungskostenfreier Erlös**18.388,81**

63,19

AuWert Roteiche

Qualitätsstichtag: 18.09.2025

1709 Bestand 2 Altdurchforstung/Altholz**70** Vorrat Efm o. R.**255** I,0

eben

BHD 38 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			20%	40%	40%		
aktueller Abtriebswert							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
1 b	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2a	4%	10,20	50,00	50,00	50,00	50,00	510,00
2b	25%	63,75	50,00	50,00	50,00	50,00	3.187,50
3a	22%	56,10	60,00	50,00	50,00	52,00	2.917,20
3b	9%	22,95	80,00	60,00	50,00	60,00	1.377,00
4	2%	5,10	110,00	65,00	50,00	68,00	346,80
5	0%	0,00	125,00	70,00	50,00	73,00	0,00
6	0%	0,00	150,00	75,00	50,00	80,00	0,00
	62%	158,10					8.338,50
IL/IS	25%	63,75				50,00	3.187,50
NVD	13%	33,15	Hack SRM	Fm = 2,3 SRM		10,00	762,45
	100%	255,00					12.288,45
	MWSt.	5,5%					675,86
	<u>Werbungskostenbelasteter Erlös</u>						12.964,31
	<u>Werbungskosten</u>						
	Prozessoraufarbeitung			28,00	Fm/Rm		6.211,80
	Rücken/Hackschnitzel			3,50	SRM		266,86
	Mehrwertsteuer			19%			1.230,94
							7.709,60
	<u>Werbungskostenfreier Erlös</u>						<u>5.254,71</u>
							20,61

AuWert Esche

Qualitätsstichtag: 18.09.2025

1709 Bestand 1 Altholz**100** Vorrat Efm o. R.**344** l,0

eben

BHD 50 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	70%	0%		
aktueller Abtriebswert							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00		0,00
1 b	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2b	2%	6,88	50,00	50,00	50,00	50,00	344,00
3a	8%	27,52	70,00	50,00	50,00	56,00	1.541,12
3b	18%	61,92	90,00	50,00	50,00	62,00	3.839,04
4	27%	92,88	110,00	60,00	50,00	75,00	6.966,00
5	4%	13,76	120,00	60,00	50,00	78,00	1.073,28
6	0%	0,00	125,00	60,00	50,00	79,50	0,00
	59%	202,96					13.763,44
IL/IS	33%	113,52				50,00	5.676,00
NVD	8%	27,52	Hack SRM Fm = 2,3 SRM			10,00	632,96
	100%	344,00					20.072,40

MWSt. 5,5% 1.103,98**Werbungskostenbelasteter Erlös** 21.176,38

Prozessoraufarbeitung 25,00 Fm/Rm 7.912,00

Rücken/Hackschnitzel 3,50 SRM 221,54

Mehrwertsteuer 19% 1.545,37

9.678,91

Werbungskostenfreier Erlös **10.393,49**

30,21

AuWert Flatterulme

Qualitätsstichtag: 18.09.2025

1709 Bestand 1 Altholz**80** Vorrat Efm o. R. **239** l,0 eben**BHD** 35 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	aktueller Abtriebswert				Erlös
			B 20%	C 80%	D 0%	Mittel	
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00		0,00
1 b	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2b	18%	43,02	50,00	50,00	50,00	50,00	2.151,00
3a	16%	38,24	80,00	50,00	50,00	56,00	2.141,44
3b	7%	16,73	95,00	50,00	50,00	59,00	987,07
4	1%	2,39	110,00	60,00	50,00	70,00	167,30
5	0%	0,00	120,00	60,00	50,00	72,00	0,00
6	0%	0,00	125,00	60,00	50,00	73,00	0,00
	42%	100,38					5.446,81
IL/IS	47%	112,33				50,00	5.616,50
NVD	11%	26,29	Hack SRM Fm = 2,3 SRM			10,00	604,67
	100%	239,00					11.667,98
	MWSt.	5,5%					641,74
	Werbungskostenbelasteter Erlös						12.309,72
	Prozessoraufarbeitung			25,00 Fm/Rm			5.317,75
	Rücken/Hackschnitzel			3,50 SRM			211,63
	Mehrwertsteuer			19%			1.050,58
							6.579,97
	Werbungskostenfreier Erlös						5.088,01
							21,29

AuWert Feldahorn

Qualitätsstichtag: 18.09.2025

1709 Bestand 1 Altholz**80** Vorrat Efm o. R.**172** l,0

eben

BHD 40 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			20%	80%	0%		
			aktueller Abtriebswert				
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00		0,00
1 b	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2b	12%	20,64	65,00	50,00	50,00	53,00	1.093,92
3a	19%	32,68	70,00	50,00	50,00	54,00	1.764,72
3b	13%	22,36	75,00	50,00	50,00	55,00	1.229,80
4	7%	12,04	80,00	50,00	50,00	56,00	674,24
5	0%	0,00	90,00	50,00	50,00	58,00	0,00
6	0%	0,00	100,00	50,00	50,00	60,00	0,00
	51%	87,72					4.762,68
IL/IS	39%	67,08				50,00	3.354,00
NVD	10%	17,20	Hack SRM	Fm = 2,3 SRM		10,00	395,60
	100%	172,00					8.512,28
	MWSt.	5,5%					468,18
	<u>Werbungskostenbelasteter Erlös</u>						8.980,46
	Prozessoraufarbeitung		26,00	Fm/Rm			4.024,80
	Rücken/Hackschnitzel		3,50	SRM			138,46
	Mehrwertsteuer		19%				791,02
							4.954,28
	<u>Werbungskostenfreier Erlös</u>						3.558,00
							20,69

AuWert Bergahorn

Qualitätsstichtag: 18.09.2025

1709 Bestand 2 Altdurchforstung/Altholz**80** Vorrat Efm o. R. **310** l,0 eben**BHD** 38 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	aktueller Abtriebswert				Erlös
			B 20%	C 80%	D 0%	Mittel €/Efm	
L 1 a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00		0,00
1 b	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2b	16%	49,60	50,00	50,00	50,00	50,00	2.480,00
3a	19%	58,90	65,00	50,00	50,00	53,00	3.121,70
3b	10%	31,00	80,00	50,00	50,00	56,00	1.736,00
4	4%	12,40	95,00	50,00	50,00	59,00	731,60
5	0%	0,00	110,00	50,00	50,00	62,00	0,00
6	0%	0,00	120,00	50,00	50,00	64,00	0,00
	49%	151,90					8.069,30
IL/IS	41%	127,10				50,00	6.355,00
NVD	10%	31,00	Hack SRM Fm = 2,3 SRM			10,00	713,00
	100%	310,00					15.137,30
	MWSt.	5,5%					832,55
	<u>Werbungskostenbelasteter Erlös</u>						15.969,85
	Prozessoraufarbeitung		25,00	Fm/Rm			6.975,00
	Rücken/Hackschnitzel		3,50	SRM			249,55
	Mehrwertsteuer		19%				1.372,66
							8.597,21
	<u>Werbungskostenfreier Erlös</u>						6.540,09
							21,10

AuWert Esche

Qualitätsstichtag: 18.09.2025

1709 Bestand 2 Altdurchforstung/Altholz**100** Vorrat Efm o. R.**344** l,0

eben

BHD 41 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	70%	0%		
aktueller Abtriebswert							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00		0,00
1 b	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2b	11%	37,84	50,00	50,00	50,00	50,00	1.892,00
3a	19%	65,36	70,00	50,00	50,00	56,00	3.660,16
3b	14%	48,16	90,00	50,00	50,00	62,00	2.985,92
4	9%	30,96	110,00	60,00	50,00	75,00	2.322,00
5	0%	0,00	120,00	60,00	50,00	78,00	0,00
6	0%	0,00	125,00	60,00	50,00	79,50	0,00
	53%	182,32					10.860,08
IL/IS	37%	127,28				50,00	6.364,00
NVD	10%	34,40	Hack SRM Fm = 2,3 SRM			10,00	791,20
	100%	344,00					18.015,28

MWSt. 5,5% 990,84**Werbungskostenbelasteter Erlös** 19.006,12

Prozessoraufarbeitung 25,00 Fm/Rm 7.740,00

Rücken/Hackschnitzel 3,50 SRM 276,92

Mehrwertsteuer 19% 1.523,21

9.540,13

Werbungskostenfreier Erlös **8.475,15**

24,64

AuWert Kastanie

Qualitätsstichtag: 18.09.2025

1709 Bestand 1 Altholz**100** Vorrat Efm o. R.**437** I,0

eben

BHD 65 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	35%	35%		
			aktueller Abtriebswert				
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
1 b	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2b	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
3a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
3b	3%	13,11	65,00	50,00	50,00	54,50	714,50
4	29%	126,73	85,00	50,00	50,00	60,50	7.667,17
5	34%	148,58	95,00	50,00	50,00	63,50	9.434,83
6	5%	21,85	95,00	50,00	50,00	63,50	1.387,48
	71%	310,27					19.203,97
IL/IS	23%	100,51				50,00	5.025,50
NVD	6%	26,22	Hack SRM	Fm = 2,3 SRM		10,00	603,06
	100%	437,00					24.832,53

MWSt. 5,5%

1.365,79

Werbungskostenbelasteter Erlös

26.198,31

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung
Rücken/Hackschnitzel
Mehrwertsteuer

28,00 Fm/Rm
3,50 SRM
19%

11.501,84
211,07
2.225,45
13.938,36

Werbungskostenfreier Erlös**12.259,95**

28,05

AuWert Linde

Qualitätsstichtag: 18.09.2025

1709 Bestand 1 Altholz**120** Vorrat Efm o. R.**492** l,0

eben

BHD 54 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	35%	35%		
2021 - 2025							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
1 b	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
2a	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
2b	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
3a	5%	24,60	68,00	62,00	60,00	63,10	1.552,26
3b	14%	68,88	72,00	62,00	60,00	64,30	4.428,98
4	36%	177,12	93,00	66,00	60,00	72,00	12.752,64
5	8%	39,36	103,00	68,00	60,00	75,70	2.979,55
6	0%	0,00	109,00	69,00	60,00	77,85	0,00
	63%	309,96					21.713,44
IL/IS	30%	147,60				60,00	8.856,00
NVD	7%	34,44	Hack SRM	Fm = 2,3 SRM		10,00	792,12
	100%	492,00					31.361,56

MWSt. 5,5%

1.724,89

Werbungskostenbelasteter Erlös

33.086,44

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung 28,00 Fm/Rm 12.811,68

Rücken/Hackschnitzel 3,50 SRM 277,24

Mehrwertsteuer 19% 2.486,90

15.575,82

Werbungskostenfreier Erlös**17.510,62**

35,59

AuWert Buche

Qualitätsstichtag: 18.09.2025

1709 Bestand 2 Altdurchforstung/Altholz**120** Vorrat Efm o. R.**492** l,0

eben

BHD 52 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	35%	35%		
2021 - 2025							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
1 b	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
2a	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
2b	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
3a	7%	34,44	68,00	62,00	60,00	63,10	2.173,16
3b	16%	78,72	72,00	62,00	60,00	64,30	5.061,70
4	33%	162,36	93,00	66,00	60,00	72,00	11.689,92
5	5%	24,60	103,00	68,00	60,00	75,70	1.862,22
6	0%	0,00	109,00	69,00	60,00	77,85	0,00
	61%	300,12					20.787,00
IL/IS	31%	152,52				60,00	9.151,20
NVD	8%	39,36	Hack SRM	Fm = 2,3 SRM		10,00	905,28
	100%	492,00					30.843,48

MWSt. 5,5%

1.696,39

Werbungskostenbelasteter Erlös

32.539,87

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung

28,00 Fm/Rm

12.673,92

Rücken/Hackschnitzel

3,50 SRM

316,85

Mehrwertsteuer

19%

2.468,25

15.459,01

Werbungskostenfreier Erlös**17.080,86**

34,72

AuWert Linde

Qualitätsstichtag: 18.09.2025

1709 Bestand 2 Altdurchforstung/Altholz**120** Vorrat Efm o. R. **492** I,0 eben**BHD** 50 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	35%	35%		
2021 - 2025							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
1 b	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
2a	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
2b	2%	9,84	60,00	60,00	60,00	60,00	590,40
3a	8%	39,36	68,00	62,00	60,00	63,10	2.483,62
3b	18%	88,56	72,00	62,00	60,00	64,30	5.694,41
4	27%	132,84	93,00	66,00	60,00	72,00	9.564,48
5	4%	19,68	103,00	68,00	60,00	75,70	1.489,78
6	0%	0,00	109,00	69,00	60,00	77,85	0,00
	59%	290,28					19.822,68
IL/IS	33%	162,36				60,00	9.741,60
NVD	8%	39,36 Hack SRM		Fm = 2,3 SRM		10,00	905,28
	100%	492,00					30.469,56

MWSt. 5,5% 1.675,83**Werbungskostenbelasteter Erlös** 32.145,39**Werbungskosten**

Prozessoraufarbeitung 28,00 Fm/Rm 12.673,92

Rücken/Hackschnitzel 3,50 SRM 316,85

Mehrwertsteuer 19% 2.468,25

15.459,01

Werbungskostenfreier Erlös **16.686,37**

33,92

AuWert Eiche

Qualitätsstichtag: 18.09.2025

1709 Bestand 2 Altdurchforstung/Altholz**120** Vorrat Efm o. R.**304** I,0

eben

BHD 56 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	35%	35%		
2021 - 2025							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
1 b	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
2a	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
2b	0%	0,00	100,00	80,00	60,00	79,00	0,00
3a	3%	9,12	120,00	100,00	60,00	92,00	839,04
3b	17%	51,68	160,00	120,00	60,00	111,00	5.736,48
4	39%	118,56	220,00	130,00	60,00	132,50	15.709,20
5	7%	21,28	276,00	140,00	60,00	152,80	3.251,58
6	0%	0,00	321,00	152,00	60,00	170,50	0,00
	66%	200,64					25.536,30
IL/IS	20%	60,80				60,00	3.648,00
NVD	13%	39,52 Hack SRM		Fm = 2,3 SRM		10,00	908,96
	99%	300,96					30.093,26
	MWSt.	5,5%					1.655,13
	<u>Werbungskostenbelasteter Erlös</u>						31.748,39
	<u>Werbungskosten</u>						
	Prozessoraufarbeitung			28,00 Fm/Rm			7.320,32
	Rücken/Hackschnitzel			3,50 SRM			318,14
	Mehrwertsteuer			19%			1.451,31
							9.089,76
	<u>Werbungskostenfreier Erlös</u>						<u>22.658,63</u>
							74,53

AuWert Roteiche

Qualitätsstichtag: 18.09.2025

1709 Bestand 2 Altdurchforstung/Altholz**100** Vorrat Efm o. R.**349** I,0

eben

BHD 52 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	35%	35%		
2021 - 2025							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
1 b	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
2a	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
2b	2%	6,98	60,00	60,00	60,00	60,00	418,80
3a	9%	31,41	60,00	60,00	60,00	60,00	1.884,60
3b	23%	80,27	80,00	60,00	60,00	66,00	5.297,82
4	28%	97,72	110,00	65,00	60,00	76,75	7.500,01
5	3%	10,47	138,00	70,00	60,00	86,90	909,84
6	0%	0,00	161,00	76,00	60,00	95,90	0,00
	65%	226,85					16.011,07
IL/IS	22%	76,78				60,00	4.606,80
NVD	13%	45,37	Hack SRM	Fm = 2,3 SRM		10,00	1043,51
	100%	349,00					21.661,38
	MWSt.	5,5%					1.191,38
	<u>Werbungskostenbelasteter Erlös</u>						22.852,76
	<u>Werbungskosten</u>						
	Prozessoraufarbeitung			28,00 Fm/Rm			8.501,64
	Rücken/Hackschnitzel			3,50 SRM			365,23
	Mehrwertsteuer			19%			1.684,71
							10.551,57
	<u>Werbungskostenfreier Erlös</u>						<u>12.301,19</u>
							35,25

AuWert Flatterulme

Qualitätsstichtag: 18.09.2025

1709 Bestand 1 Altholz**100** Vorrat Efm o. R.**276** l,0

eben

BHD 44 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	70%	0%		
2021 - 2025							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00		0,00
1 b	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2a	1%	2,76	50,00	50,00	50,00	50,00	138,00
2b	10%	27,60	50,00	50,00	50,00	50,00	1.380,00
3a	23%	63,48	80,00	50,00	50,00	59,00	3.745,32
3b	19%	52,44	95,00	50,00	50,00	63,50	3.329,94
4	9%	24,84	110,00	60,00	50,00	75,00	1.863,00
5	0%	0,00	120,00	60,00	50,00	78,00	0,00
6	0%	0,00	125,00	60,00	50,00	79,50	0,00
	62%	171,12					10.456,26
IL/IS	24%	66,24				50,00	3.312,00
NVD	14%	38,64	Hack SRM Fm = 2,3 SRM			10,00	888,72
	100%	276,00					14.656,98

MWSt. 5,5% 806,13**Werbungskostenbelasteter Erlös** 15.463,11

Prozessoraufarbeitung 25,00 Fm/Rm 5.934,00

Rücken/Hackschnitzel 3,50 SRM 311,05

Mehrwertsteuer 19% 1.186,56

7.431,61

Werbungskostenfreier Erlös **7.225,37**

26,18

AuWert Robinie

Qualitätsstichtag: 18.09.2025

1709 Bestand 1 Altholz**80** Vorrat Efm o. R.**172** l,0

eben

BHD 45 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	2021 - 2025				Erlös €
			B 30%	C 70%	D 0%	Mittel €/Efm	
L 1 a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00		0,00
1 b	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00
2b	5%	8,60	50,00	50,00	50,00	50,00	430,00
3a	15%	25,80	50,00	50,00	50,00	50,00	1.290,00
3b	17%	29,24	60,00	50,00	50,00	53,00	1.549,72
4	17%	29,24	75,00	50,00	50,00	57,50	1.681,30
5	1%	1,72	90,00	50,00	50,00	62,00	106,64
6	0%	0,00	95,00	50,00	50,00	63,50	0,00
	55%	94,60					5.057,66
IL/IS	36%	61,92				50,00	3.096,00
NVD	9%	15,48	Hack SR↑ Fm = 2,3 SRM			10,00	356,04
	100%	172,00					8.509,70

MWSt.	5,5%		468,03
--------------	-------------	--	--------

Werbungskostenbelasteter Erlös 8.977,73

Prozessoraufarbeitung	28,00 Fm/Rm	4.382,56
-----------------------	-------------	----------

Rücken/Hackschnitzel	3,50 SRM	124,61
----------------------	----------	--------

Mehrwertsteuer	19%	856,36
----------------	-----	--------

5.363,54

Werbungskostenfreier Erlös **3.146,16**

18,29

AuWert Bergahorn

Qualitätsstichtag: 18.09.2025

1709 Bestand 2 Altdurchforstung/Altholz**100** Vorrat Efm o. R. **344** I,0 eben**BHD** 43 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	2021 - 2025			Mittel €/Efm	Erlös €
			B 30%	C 70%	D 0%		
L 1 a	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	0,00	
1 b	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	0,00	
2a	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	0,00	
2b	7%	24,08	55,00	55,00	55,00	1.324,40	
3a	17%	58,48	64,00	55,00	55,00	3.374,30	
3b	16%	55,04	81,00	55,00	55,00	3.456,51	
4	13%	44,72	99,00	55,00	55,00	3.049,90	
5	1%	3,44	119,00	55,00	55,00	255,25	
6	0%	0,00	137,00	55,00	55,00	0,00	
	54%	185,76				11.460,36	
IL/IS	36%	123,84			55,00	6.811,20	
NVD	10%	34,40	Hack SRIFm = 2,3 SRM			10,00	791,20
	100%	344,00				19.062,76	
	MWSt.	5,5%				1.048,45	
	<u>Werbungskostenbelasteter Erlös</u>					20.111,21	
	Prozessoraufarbeitung		25,00	Fm/Rm		7.740,00	
	Rücken/Hackschnitzel		3,50	SRM		276,92	
	Mehrwertsteuer		19%			1.523,21	
						9.540,13	
	<u>Werbungskostenfreier Erlös</u>					<u>9.522,63</u>	
						27,68	