

AZ: 1510 K 207/23 – Amtsgericht München, Abt. für Zwangsvollstreckung in
das unbewegliche Vermögen

Auftraggeber: Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

Exposé
zu dem Verkaufsobjekt
Waldflurstück 390/9
- Gemarkung Grasbrunn -

Ergebnis:

Der Verkehrswert (Boden und Bestand) wird geschätzt auf:

Flurstück 390/9	24.629 €
Gemarkung Grasbrunn	

- Kurzbeschreibung des Verkaufsobjekts
- Wertermittlungsergebnis
- Lagepläne: 1a Übersicht 1 : 5.000 – 1b Luftbildkarte im Maßstab 1 : 1.750
- Bestandsbeschreibungen (Revierbuch, Anlage 2 GA)
- Fotodokumentation (Anlage 6 GA)

BERWIG HITZER, Freiberuflicher Forstmeister

Hauptbüro Würzburg

Rothweg 9, 97082 Würzburg

Telefon (09 31) 88 41 42 - Fax (09 31) 7 61 82

Mobil (01 71) 7 45 43 10 - Hitzer.Forsttaxation@t-online.de - www.berwig-hitzer.de

Büro München

Stahlgruberring 3, 81829 München

Tel.: (0 89) 42 02 43 08, Fax: (0 89) 42 02 43 09

1. Kurzbeschreibung des Verkaufsobjekts, Bodenverkehrswerte

Territoriale Lage, Natürlicher Standort, Holzabfuhr, Zustand

Bundesland: Bayern
Landkreis: München
Gemeinde: Grasbrunn

Laut Grundbuchauszug ist das bewertungsgegenständliche und in der Gemarkung Grasbrunn liegenden Flurstück

390/9 **0,1002 ha**

groß. Unter der Rubrik Wirtschaftsart und Lage wurde „Neukeferloh, Nähe Schwabener Weg, Waldfläche“ angegeben. Tatsächlich – vgl. Anlage 1b - wird das Grundstück jedoch nur auf 0,0275 ha forstwirtschaftlich genutzt (Teilfläche 1). Auf der 0,0247 ha großen Teilfläche 2 befinden sich überwiegend Gebüsch und – mit geringeren Anteilen – Gehölz; der darauf befindliche Bienenstand/-haus wurde nicht bewertet. Der Nordteil des Grundstücks ist eine 0,0480 ha große Grünfläche/Wiese, die laut Eigentümer privat genutzt wird.

Im Kataster des Vermessungsamtes (ALKIS-Daten) ist – für das gesamte Grundstück – als Nutzungsart „Landwirtschaft, Grünland“ angegeben.

Das zu bewertende (Wald-)Grundstück liegt südlich der Wasserburger Landstraße am Südrand des Wohngebietes Neukeferloh (Gemeindegebiet Grasbrunn). Die Zufahrt von der Wasserburger Landstraße kann über die Waldbrunner- und Stadler-Straße erfolgen; die Weglänge beträgt ca. 1.250 m (vgl. Lageplan-Übersicht unter Anlage 1a). Im Süden und Westen des Grundstücks schließt sich ein großes, zusammenhängendes Waldgebiet an.

Im Südwesten des Grundstücks befindet sich eine gezäunte Christbaumkultur, die auf einer Tiefe von ca. 25 m parallel zum Schwabener Weg verläuft. Nach Norden und Osten erstreckt sich ein offenes Wiesengebiet, welches nach ca. 60-70 m am bebauten Gelände (Wohngebiet Neukeferloh) endet. Von Südwesten kommend verlief südlich des Schwabinger Weges auf einer Tiefe von ca. 25 m eine Stromleitung, die mittlerweile abgebaut ist. Der Zustand des Grundstücks 390/9 ist dadurch insoweit noch beeinflusst, als auf der ehemaligen Stromtrassenfläche die Teilflächen 2 und 3 liegen (vgl. Anlage 1b). Im Gegensatz zu Teilfläche 3 haben sich auf Teilfläche 2 zwischenzeitlich Gebüsch und etwas Gehölz auf natürliche Weise angesamt. In diesem Gebüsch-/Gehölzbereich wurde ein Bienenhaus aufgestellt (blieb unbewertet).

Das Grundstück ist eben, es ist uneingeschränkt maschinenbefahrbar (Wiese und Wald). Die Holzabfuhr ist gewährleistet. Weiteres ist dem Lageplan (Anlage 1) zu entnehmen.

Die Waldböden sind aufgrund der üblicherweise relativ hohen Niederschläge gut wasserversorgt, sie sind sehr wüchsig. Das Bewertungsobjekt ist Teil der Münchner Schotterebene. Das Wasserhaltevermögen ist deshalb eingeschränkt, längere Trockenperioden wirken sich deshalb frühzeitig negativ auf das Waldwachstum aus – insbesondere auf das der Fichte.

Die Waldfunktionskarte weist für den Wald des Bewertungsobjekts folgende Funktionen aus:

- Erholungswald der Stufe 1
- Klimaschutz lokal
- Lebensraum usw.

Angemerkt sei in diesem Zusammenhang, dass die Abgrenzungen der Waldfunktionen wohl auf älteren Karten im Maßstab 1 zu 25.000 stattgefunden haben. Bei einer flurstücks- oder gar nutzungsartenscharfen Abgrenzung – wie im vorliegenden Fall – bestehen deshalb erhebliche Schwierigkeiten. Die vorstehenden Angaben zu den Waldfunktionen können deshalb nur als Hinweis auf mögliche Einschränkungen verstanden werden.

Ähnlich verhält es sich mit der Abgrenzung des Bannwaldes. Die vom Landratsamt München übermittelte amtliche Karte (analoge Kopie) der Bannwaldabgrenzung im Maßstab 1 : 5.000 ließ zunächst vermuten, dass das Flurstück 309/9 auch nicht in Teilen Bestandteil des Bannwaldgebiets ist. Nach Rücksprache mit der zuständigen Stelle des Landratsamtes München, die die amtliche Bannwald-Karte verwaltet und fortführt, wird auch dort davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Flurstück 390/9 auch nicht mit Teilen im Bannwaldgebiet liegt.

Der Verlauf der Außengrenze des Flurstücks 390/9 ist recht gut erkennbar. Die im Wald liegenden Grenzsteine wurden aufgefunden.

Zustandsbeschreibung

Die Lage der ausgeschiedenen Teilflächen ist Anlage 1b zu entnehmen.

Die **Teilflächen** sind im Revierbuch (Anlage 2) beschrieben. Der **Waldbestand** Teilfläche 1, (auf Lageplan 1b in weißer Schrift, blau unterlegt) besteht zu 30% aus Fichte (+1 Vorwuchs), 30% Bergahorn (Kirsche) und zu 40% Eiche (+2 Vorwüchse).

Die Bestockung der als Teilfläche 2 (247 qm) ausgeschiedene Gebüsch-/Gehölzfläche wird als wertlos angesehen.

Bei Teilfläche 3 handelt es sich um eine Wiese, die landwirtschaftlich genutzt werden könnte. Die Teilflächen 2 und 3 werden als Sonstige Flächen klassifiziert, sie dienen nicht der Forstwirtschaft.

Der Bestandserwartungswert (nur Holzbestand = Holzwert) beträgt 277,45 €, das sind – bei 275 qm - 1,01 €/qm.

Bodenverkehrswerte

Die aus land- und forstwirtschaftlichen Bodenvergleichspreisen (landwirtschaftliche Bodenrichtwerte [BRW], dem Orientierungswert für Waldböden [BRW-ähnlich], Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung) hergeleiteten Bodenpreise können als durchschnittlich erzielbare Preise angesehen werden.

Folgende Bodenwerte wurden begutachtet:

Landwirtschaftsfläche 390/9 zu	727 qm	=	22.537,00 €
Waldfläche 390/9 zu	275 qm	=	1.815,00 €
Gesamt	1.002 qm	=	24.352,00 €

2. Wertermittlungsergebnis

Wald-Zerschlagungswert für Flurstück 390/9 am 06.06.2024:

Ziffer	Teilwert	Einzelwert	Gerundet Gesamtwert	pro qm
2.1	Waldbodenwert (0,0275 ha)	1.815,00 €	1.815,00 €	6,60 €/qm
3.2.2	Bestandswert (0,0275 ha)	277,45 €	277,00 €	1,01 €/qm
Wald-Zerschlagungswert in EURO			2.092,00 €	7,61 €/qm

Zum vorgenannten Wald-Zerschlagungswert, kommt der Bodenwert für die Landwirtschaftsfläche hinzu (22.537 € für 727 qm).

Der Verkehrswert (Landwirtschaftsfläche, Waldboden und Holzbestand) dieses Land- und Forstwirtschaftsobjekts wird zum Stichtag 06.06.2024 auf

24.629 €

geschätzt (bei 1.002 qm sind das 24,58 €/qm).

gefertigt:

Würzburg, den 04.10.2024



Berwig Hitzer

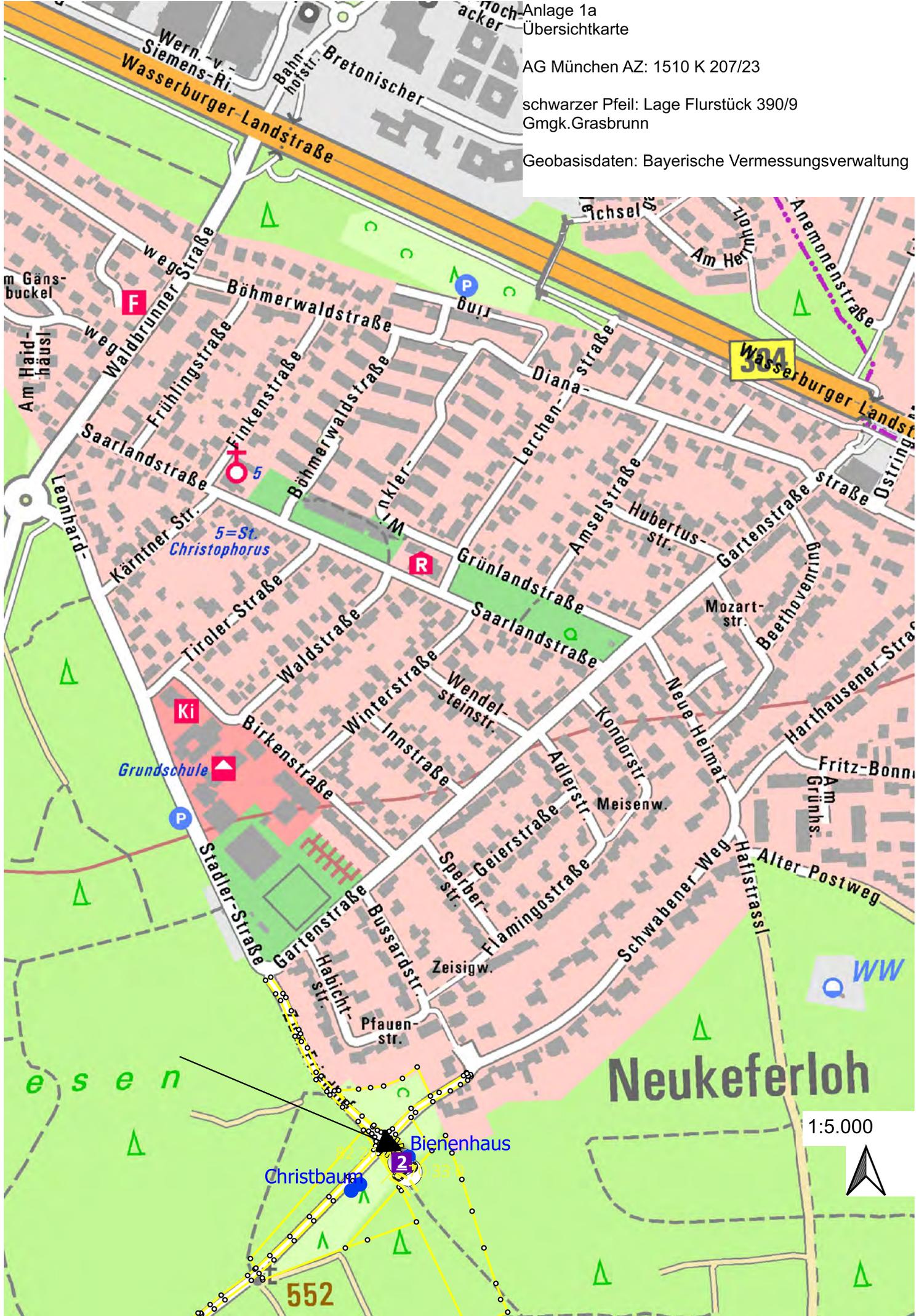
Von der Regierung von Unterfranken in Würzburg
öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger
für Waldbewertung und Waldschadensbewertung

Anlage 1a
Übersichtskarte

AG München AZ: 1510 K 207/23

schwarzer Pfeil: Lage Flurstück 390/9
Gmgk.Grasbrunn

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

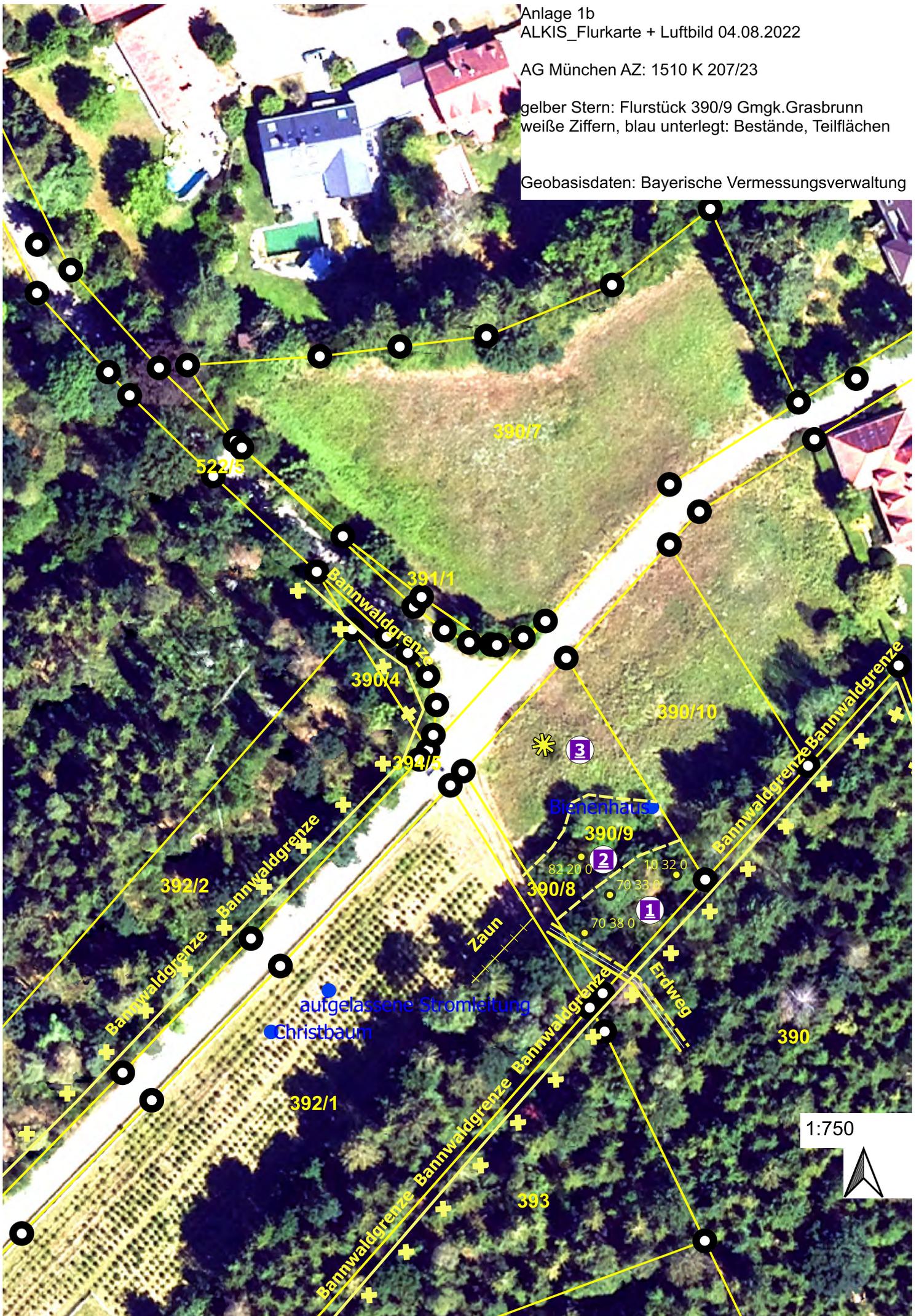


Anlage 1b
ALKIS_Flurkarte + Luftbild 04.08.2022

AG München AZ: 1510 K 207/23

gelber Stern: Flurstück 390/9 Gmgk.Grasbrunn
weiße Ziffern, blau unterlegt: Bestände, Teilflächen

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung



"KALK" in Spalte 16 bedeute: 0 = Bestandserwart.wert nach Fläche und Abtriebswert; 1 = nur Abtriebswert; 2 = Bestandserwartungswert nach Fläche; 3 = Bestandserwart.wert nach Stammzahl; 4 = Bestandserwart.wert nach Vorrat																												
Liste	Be-	Waldort	Fläche	T	Alter	B a u m a r t					Masse	Ekl	Höhe	BG	Kalk	Ken-	Sta.	Güte	Güte	Güte	Güte	Zuschläge		Wald-	Werbung-	LNK	Kultur-	Bemerkungen
						Y	Kürze	Key	ET	ET												Um-	Anteil					
Nr.	sitz-	Bestand	ha	p	Jahre	7	8	9	10	11	%		m			%	%	%	%	%	%	%	°	€/fm	%	€/ha	29	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
001		1	0,0275	1	15	Ei	70	70	0	160	40%	1,0		1,00	2	1			40%	60%							8.000	+ 2 Vorwüchse (BHD33 + 38 cm)
					15	BAh	64	63	0	100	30%	0,5		1,00	2	2			40%	60%							4.000	+zahl. Kirsche
					15	Fi	10	10	5	80	30%	36,0		1,00	2	3			90%	10%							3.500	+ 1 Vorwuchs
002		2	0,0247	9																								Gebüsch, Gehölz ca. 40% (SWei, Bi, Kir); überwiegend Stockausschlag; Bienenhaus
003		3	0,0480	9																								Wiese (Landwirtschaft)
Flächensummen:																												
bestockter Holzboden (HB)			0,0275	1																								
unbestockter Holzboden (u)			0,0000	2																								
Vorausverjüngung (VVJ)			0,0000	3	auf ideeller Teilfläche																							
Unter-/Zwischenschicht (U/Z)			0,0000	4	auf ideeller Teilfläche																							
Überhälter (ÜH)			0,0000	5	ohne Fläche																							
Nachhiebsrest (NHR)			0,0000	6	ohne Fläche																							
Nichtholzboden (NHB)			0,0000	8																								
Sonstige Flächen (SF)			0,0727	9																								
Gesamtfläche			0,1002																									



