

AZ: 1517 K 69/23 – Amtsgericht München, Abt. für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Auftraggeber: Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

Exposé
zu dem Verkaufsobjekt
Waldflurstück 1543
- Gemarkung Sauerlach -

Ergebnis:

Der Verkehrswert (Boden und Bestand) wird geschätzt auf:

Flurstück 1543 **67.546 €**
Gemarkung Sauerlach

- Kurzbeschreibung des Verkaufsobjekts
- Wertermittlungsergebnis
- Lagepläne: 1a Übersicht 1 : 5.000 – 1b Luftbildkarte im Maßstab 1 : 1.750
- Bestandsbeschreibungen (Revierbuch, Anlage 2 GA)
- Fotodokumentation (Anlage 8 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: Sauerlach

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

1543 1,0360 ha

groß. Unter der Rubrik Wirtschaftsart und Lage wurde „Altkirchner Weg, Waldfläche, Verkehrsfläche“ angegeben. Tatsächlich – vgl. Anlage 1b - wird das Grundstück zur Gänze forstwirtschaftlich genutzt.

Das zu bewertende (Wald-)Grundstück liegt westlich von Sauerlach und nördlich der Wolfratshausener Straße (St2070). Die Zufahrt kann über die Wolfratshausener Straße und einen befestigten, geschotterten Forstweg erfolgen; die Weglänge bis zum südöstlichen Grundstückseck beträgt ca. 250 m (vgl. Lageplan-Übersicht unter Anlage 1a). Das Grundstück ist allseits von Wald umgeben.

Auf Teilfläche 2 im Westteil des Grundstücks wurde ein Schutzhütten-Komplex errichtet, der der Bewirtschaftung des Grundstücks dient. Diese dem Forstbetrieb dienende Einrichtung wurde als Nichtholzboden klassifiziert; sie ist geringwertig und blieb deshalb unbewertet.

Das Grundstück ist eben, es ist uneingeschränkt maschinenbefahrbar. Die Holzabfuhr ist über ein Wegegrundstück gewährleistet, welches an die Wolfratshausener Straße angebunden ist. 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 südlichen 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:

- Klimaschutz regional

Der Verlauf der Außengrenze des Flurstücks 1543 ist meist recht gut erkennbar, im Norden und Osten bestehen Defizite. Nur ein Teil der Grenzsteine wurden aufgefunden.

Zustandsbeschreibung, Bestandswerte

Die Lage der ausgeschiedenen 3 Teilflächen ist Anlage 1b zu entnehmen. Eine nähere Beschreibung hierzu findet sich unter Anlage 2.

Die **Waldbestände** (Revierbuch Anlage 2; Bestand/Teilflächen 0 und 1, ListeNr. 001 und 003) bestehen zu 100% aus Fichte, teils mit einzelnen Kiefern, Buchen und Birken. Teils findet sich auch zwischenständige Buche. Die im Bestand 001 stockende Fichten-, Buchen-Vorausverjüngung wurde gesondert bewertet (ListeNr. 002, Anlage 2).

Die Schutzhütte mit Umgriff (Teilfläche 2, ListeNr. 004) wurde – wie bereits erwähnt – nicht bewertet; hier kommt nur der Bodenwert in Ansatz.

Die **Lagepläne** (Anlagen 1a und 1b) bauen auf den aktuellen Flurkarten, Orthophotos (Rasterdaten des Vermessungsamtes), topographischen Karten und eigenen GPS-Vermessungen mit Korrekturdatensignal auf.

Für die Herleitung der Abtriebswerte wurden die durchschnittlichen Holzpreise der Einschlagsperioden 2022/2023 und 2023/2024 in Ansatz gebracht (zurückliegende winterliche Einschlagsperioden). Der Holzwert wurde mit 5,5% Umsatzsteuer beaufschlagt.

Der bei Selbstwerbung zu erzielende Brennholzpreis wurde

- für Hartlaubholz mit 35,00 €/rm,
- für Nadelholz mit 25,00 €/rm angenommen.

Der gesamte Bestandswert des Forstobjekts (nur Holzbestände = Holzwert) wurde auf 33.358 € geschätzt, das sind – bei 10.260 qm – 3,25 €/qm.

Der ca. 90j. Endnutzungsbestand-0 (ListeNr. 001) wurde vollständig gekluppt. Sein Wert beträgt insgesamt 22.862,71 € das sind – bei 7.520 qm – 3,04 €/qm.

Der Bestandserwartungswert (Vornutzung, nur Holzbestand) beträgt 10.495,18 €, das sind – bei 6.120 qm – 1,71 €/qm. Die im Endnutzungsbestand-0 stockende Vorausverjüngung ist in den 6.120 qm enthalten.

Bodenverkehrswerte

Der aus land- und forstwirtschaftlichen Bodenvergleichspreisen (landwirtschaftliche Bodenrichtwerte [BRW], dem Orientierungswert für Waldböden [BRW-ähnlich], Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung) hergeleitete Bodenpreis kann als durchschnittlich erzielbarer Preis angesehen werden.

Mithin wird für das Flurstück 1543, Gemarkung Sauerlach, folgender Bodenverkehrswert begutachtet:

Waldboden 10.360 qm x 3,30 €/qm = 34.188,00 €

2. Wertermittlungsergebnis

Wald-Zerschlagungswert für Flurstück 1543 am 04.07.2024:

Zif-fer	Teilwert	Einzelwert	<u>Gerundet</u> Gesamtwert	pro qm
2.1	Waldbodenwert (1,0360 ha)	34.188,00 €	34.188,00 €	3,30 €/qm
3.2.2	Bestandswert (1,0260 ha)	33.357,89 €	33.358,00 €	3,25 €/qm
Wald-Zerschlagungswert in EURO			67.546,00 €	6,52 €/qm

**Der Verkehrswert (Waldboden, Nichtholzboden und Holzbestand)
dieses Forstwirtschaftsobjekts wird zum Stichtag 04.07.2024 auf**

67.546 €

geschätzt (bei 10.360 qm sind das 6,52 €/qm).

gefertigt:

Würzburg, den 08.10.2024



Berwig Hitzer

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

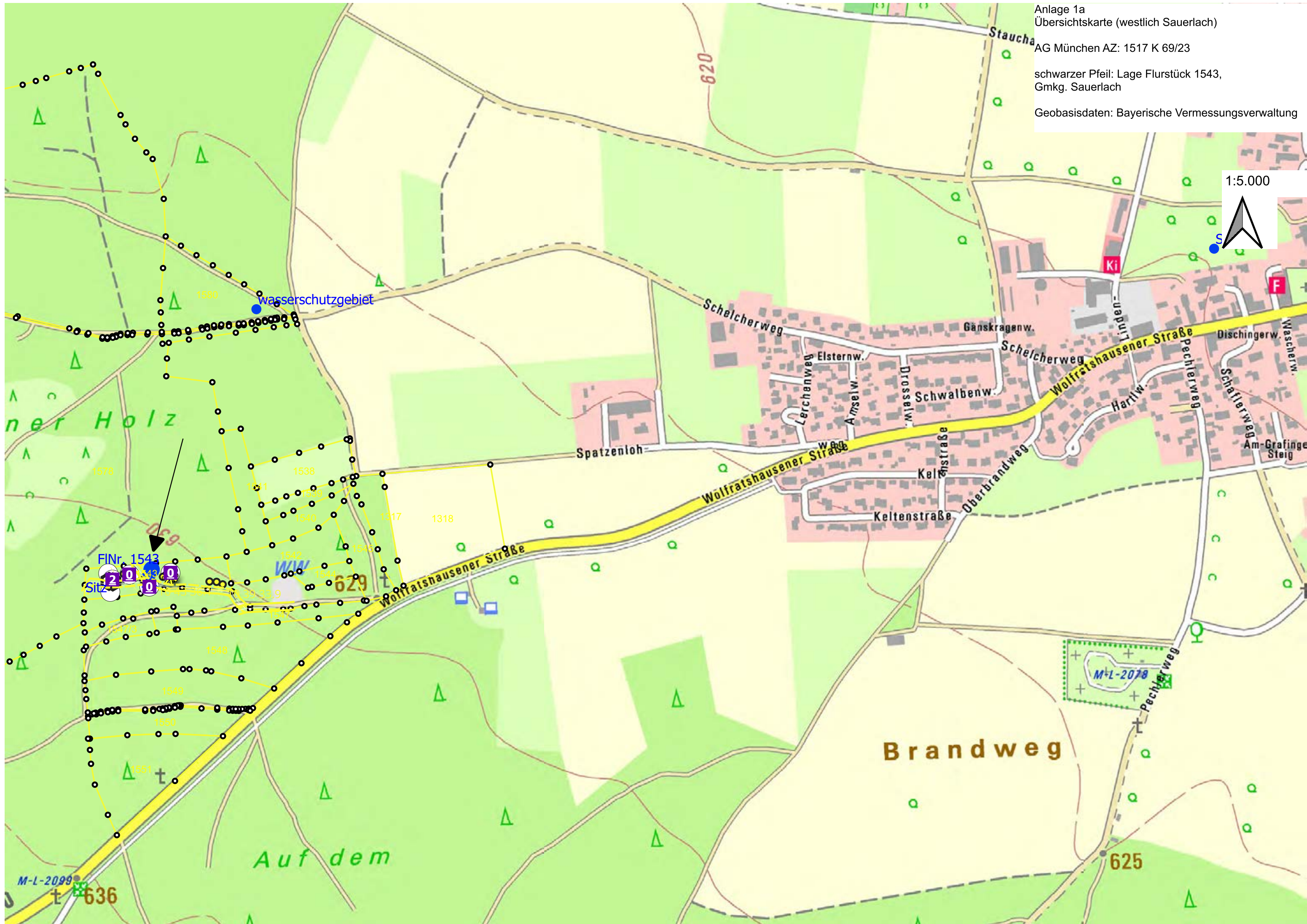
Anlage 1a
Übersichtskarte (westlich Sauerlach)

AG München AZ: 1517 K 69/23

schwarzer Pfeil: Lage Flurstück 1543,
Gmkg. Sauerlach

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

1:5.000



Wasserschutzgebiet

FINr. 1543

Sitz

Brandweg

Auf dem

M+L-2078

M-L-2099

636

625

620

629

1580

1578

1538

1318

1548

1549

1550

1551

1541

1539

1540

1542

1544

1545

1546

1547

1548

1549

1550

1551

1552

1553

1554

1555

1556

1557

1558

1559

1560

1561

1562

1563

1564

1565

1566

1567

1568

1569

1570

1571

1572

1573

1574

1575

1576

1577

1578

1579

1580

1581

1582

1583

1584

1585

1586

1587

1588

1589

1590

1591

1592

1593

1594

1595

1596

1597

1598

1599

1600

1601

1602

1603

1604

1605

1606

1607

1608

1609

1610

1611

1612

1613

1614

1615

1616

1617

1618

1619

1620

1621

1622

1623

1624

1625

1626

1627

1628

1629

1630

1631

1632

1633

1634

1635

1636

1637

1638

1639

1640

1641

1642

1643

1644

1645

1646

1647

1648

1649

1650

1651

1652

1653

1654

1655

1656

1657

1658

1659

1660

1661

1662

1663

1664

1665

1666

1667

1668

1669

1670

1671

1672

1673

1674

1675

1676

1677

1678

1679

1680

1681

1682

1683

1684

1685

1686

1687

1688

1689

1690

1691

1692

1693

1694

1695

1696

1697

1698

1699

1700

1701

1702

1703

1704

1705

1706

1707

1708

1709

1710

1711

1712

1713

1714

1715

1716

1717

1718

1719

1720

1721

1722

1723

1724

1725

1726

1727

1728

1729

1730

1731

1732

1733

1734

1735

1736

1737

1738

1739

1740

1741

1742

1743

1744

1745

1746

1747

1748

1749

1750

1751

1752

1753

1754

1755

1756

1757

1758

1759

1760

1761

1762

1763

1764

1765

1766

1767

1768

1769

1770

1771

1772

1773

1774

1775

1776

1777

1778

1779

1780

1781

1782

1783

1784

1785

1786

1787

1788

1789

1790

1791

1792

1793

1794

1795

1796

1797

1798

1799

1800

1801

1802

1803

1804

1805

1806

1807

1808

1809

1810

1811

1812

1813

1814

1815

1816

1817

1818

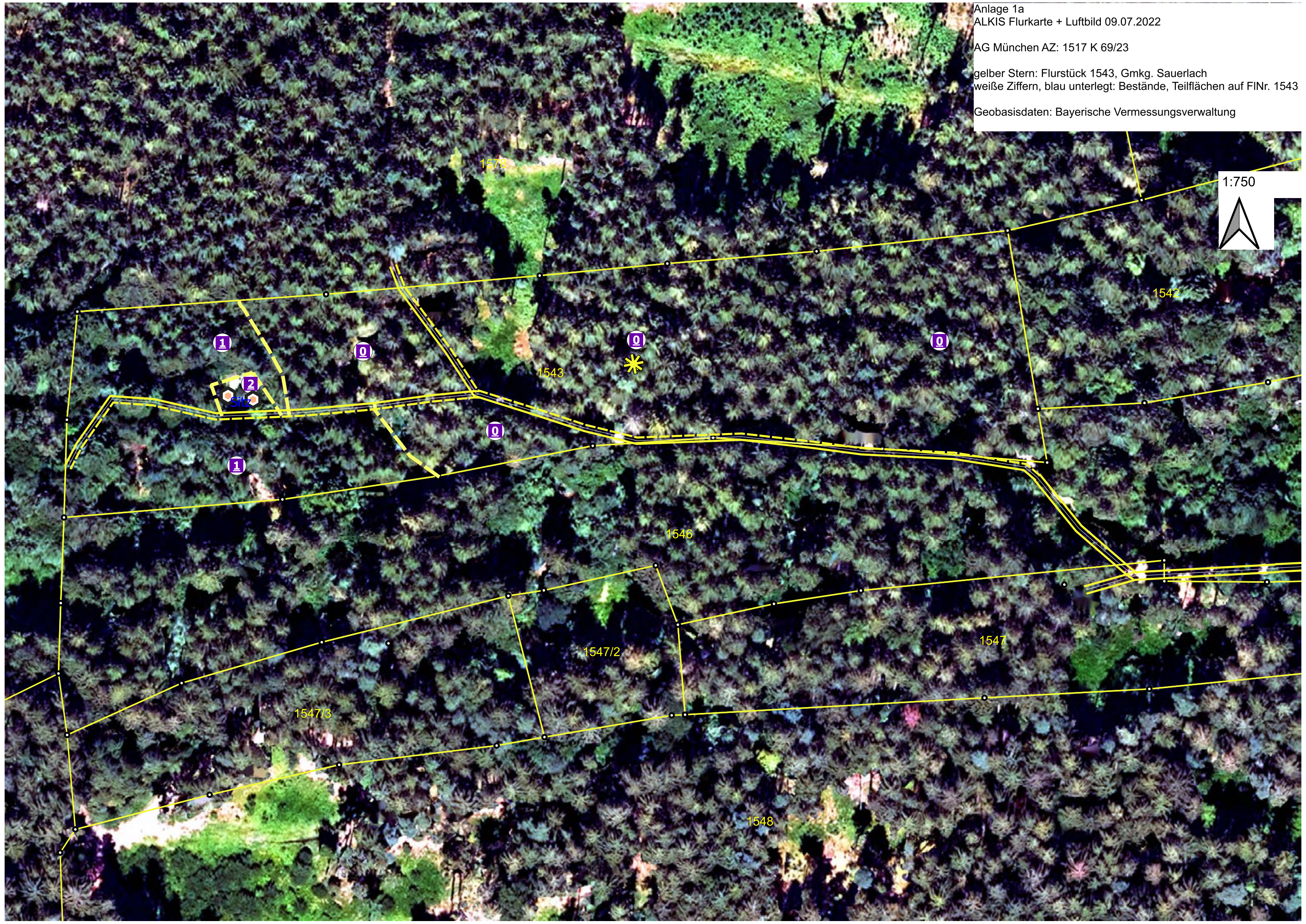
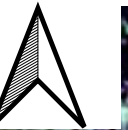
1819

1820

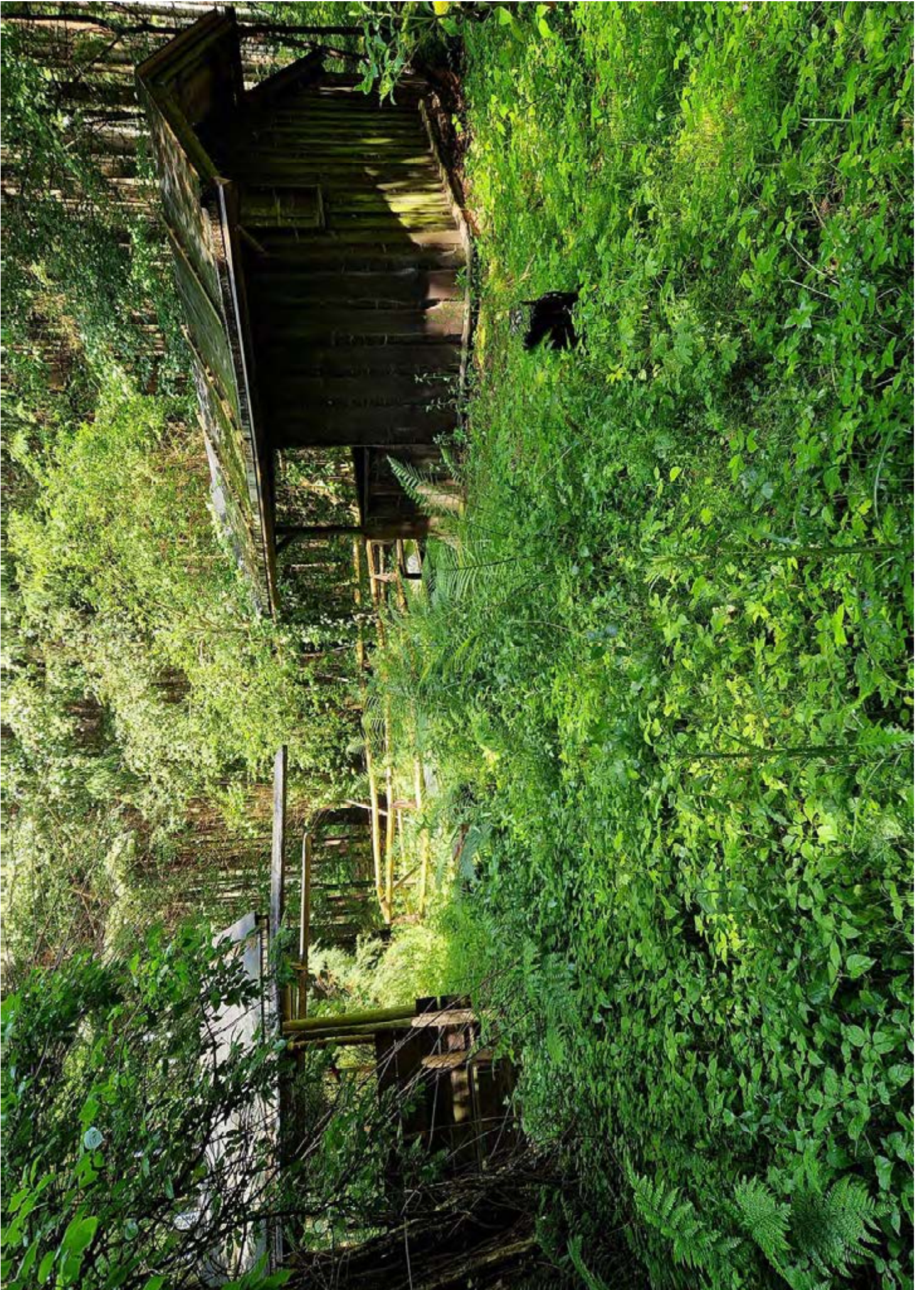
1821

1822

1:750



"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						%	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		1543-0	0,7520	1	90	Fi	10	10	5	80	100%	38,0		0,65	1		92%		80%	5%	15%						3.500	Fi grobformig, 80-100j.; inkl. 3 Kie
002		1543-0	0,3380	3	8	Fi	10	10	5	80	45%	38,0		1,00	2	1	92%		90%	10%							3.500	Vorausverjüngung
					12	Bu	60	60	2	120	55%	1,0		1,00	2	2	64%		40%	60%							6.000	Vorausverjüngung
003		1543-1	0,2740	1	55	Fi	10	10	5	80	100%	38,0		0,85	2	1	92%		90%	10%								Fi 50-60j.;
004		1543-2	0,0100	8																								Schutzhütten mit Umgriff
Flächensummen:																												
bestockter Holzboden (HB)			1,0260	1																								
unbestockter Holzboden (u)			0,0000	2																								
Vorausverjüngung (VVJ)			0,3380	3	auf ideeller Teilfläche																							
Unter-/Zwisch.schicht (U/Z)			0,0000	4	auf ideeller Teilfläche																							
Überhälter (ÜH)			0,0000	5	ohne Fläche																							
Nachhiebsrest (NHR)			0,0000	6	ohne Fläche																							
Nichtholzboden (NHB)			0,0100	8																								
Sonstige Flächen (SF)			0,0000	9																								
Gesamtfläche			1,0360																									







**Südgrenze -
Blickrichtung
von Osten
nach Westen**

