

Dr. Fischer & Partner
Sachverständige

Dr. Roland Fischer
Dipl.-Ing.
Öffentliche Bestellungen
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
IHK Niederbayern Passau
Landwirtschaftliche Bewertung
und Schätzung,
Regierung von Niederbayern

29.11.2023 drfipa-MBI
Az.: L3118/2022

Matthias Biederbeck
Dipl.-Ing.
Öffentliche Bestellung
Landwirtschaftliche Bewertung
und Schätzung,
Regierung von Oberbayern

Dr. Kai Fischer
Dipl.-Ing., MBA, FRICS
Öffentliche Bestellung
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
IHK Oberbayern München

GUTACHTEN

in Sachen

Verkehrs-/Marktwertermittlung
gemäß § 194 BauGB

Anwesen mit Wohnhaus, Wirtschaftsgebäuden
und land- und forstwirtschaftlichen Flächen in
Maiszagl, Gemarkung Wörth, Landkreis Erding

Zweck:
Zwangsversteigerungsverfahren

Antragsteller(in)/Gläubiger(in):
siehe Beiblatt

Antragsgegner(in)/Schuldner(in):
siehe Beiblatt

Eigentümer:
siehe Beiblatt

Auftraggeber:
Amtsgericht Landshut
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Az.: 2 K 52/22

Süd

Liebherrstraße 2
80538 München
Tel. +49 (0)89 122 23 95 10
Fax +49 (0)89 122 23 95 19

Am Osterbach 15
84079 Bruckberg
Tel. +49 (0)8765 619
Fax +49 (0)8765 8457

Georg-Wiesböck-Ring 5a
83115 Neubuern
Tel. +49 (0)8035 964 70 21
Fax +49 (0)8035 964 70 22

Mitte

Pfliederweg 6
51429 Bergisch Gladbach
Tel. +49 (0)2204 42 28 13
Fax +49 (0)2204 42 28 14

Im Mittelfeld 9a
34431 Marsberg
Tel. +49 (0)2992 654 01
Fax +49 (0)2992 2373

Nord

Unter den Linden 10
10117 Berlin
Tel. +49 (0)30 403 64 14 0
Fax +49 (0)30 403 64 14 19

Online

www.drfipa.de
info@drfipa.de

Aufsichtsbehörde, IHK

Partnerschaftsgesellschaft
Sitz Bruckberg
AG Landshut, PR 31

USt-ID: DE240455652

Volksbank-Ratfisenbank
Landshut e. G.
IBAN: DE25 7439 0000 0001 5872 26
BIC: SWIFT GENODEF11H1

Kurzbeschreibung

Objekt: Anwesen mit Wohnhaus und land- und forstwirtschaftlichen Flächen in Maiszagl, Gemarkung Wörth

Größe, Nutzung:

Tatsächliche Nutzung								
Flurstück Nr	Fläche gem Nutzung (GF) m ²	Fließgewässer m ²	Weg Straße m ²	Acker A. Agr	Grünland Gr. GrA	Zwischensumme LF m ²	Wald m ²	Gesamt m ²
2291/1		1 174			726	726		1 900
2065							21 448	21 448
2065/1					1 784	1 784		1 784
2065/2							2 714	2 714
2075	7 875				2 719	2 719		10 594
2075/1			38	58	57	115	420	573
2075/2	273		76				4 582	4 931
2075/3	50							50
2291		656			28 268	28 268		29 022
		98						
2067/3			10				33	43
2067/4	190				160	160		350
2067/5							60	60
2067/6					25	25		25
2067/7							700	700
Gesamt	8.388	1.928	124	58	33.739	33 797	29 957	74.194

Lichtbilder: siehe Anlagen 7.0 bis 7.14

Lagepläne: siehe Anlagen 1 bis 2

Lage: Anwesen in Maiszagl, südlich von Wörth und nordöstlich von Ottenhofen im Landkreis Erding, entlang eines Bachlaufs (Schwillach), land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in Arrondierung bzw Hofnähe

Oberfläche: eben bis geneigt

Zuwegung: über asphaltierte Straßen, über Feld- und Waldwege

Flächennutzungsplan: Flächen für die Land- bzw. Forstwirtschaft im Außenbereich gem. § 35 BauGB

Ortsabrundungssatzung: keine

Bebauungsplan: nicht vorhanden

Erschließung: Flurst. Nr. 2075 Wasser und Strom, nicht an Kanal angeschlossen (Landkreisvorgabe: Kleinkläranlage), keine Erschließungskosten nach BauGB im planerischen Außenbereich erhoben

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: keine bzw. nicht bekannt, außer Vorkaufsrecht auf den Flächen entlang der Schwillach (gem. § 66 BNatSchG, ohne Eintrag im Grundbuch)

Verpachtung: nicht bekannt
 Gewerbebetrieb. nein bzw. nicht bekannt
 Lasten und Beschränkungen. Abt. II, lfd. Nr. 2 Starkstromleitungsrecht
 Abt. II, lfd. Nrn. 6, 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
 Die Lasten und Beschränkungen bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.
 Energieausweis liegt nicht vor
 Zubehör: bewegliche Gegenstände § 55 ZVG für das gesamte Anwesen
 kein messbarer Werteeinfluss

Die im ehem. Stall bzw. in der Scheune untergestellten Werkzeuge und Rasenmäher befinden sich lt. den Angaben nicht im Eigentum, sondern gehören X. Sie wurden nicht bewertet.

Die Pferde und Gegenstände auf Flurst. Nr. 2075/2 stehen lt. Auskunft im Eigentum des Nutzers und wurden nicht bewertet.

Verkehrs-/Marktwert

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte				
Flurst. Nr.	Größe m ²	Nutzung	Verkehrs-/Marktwert unbelastet	
			€	€/m ²
2291/1	1.900	Gewässer (Vorkaufsrecht)	7.942,00	4,18
2065	21.448	Wald	217.533,00	10,14
2065/1	1.784	Grünland (Vorkaufsrecht)	14.147,12	7,93
2065/2	2.714	Wald	17.705,00	6,52
2075	10.594	Wohnhaus*, Hoffläche, Grün-/Gehölzfläche (Vorkaufsrecht)	825.174,19	77,89
2075/1	573	Wald, Grünland, z.T. Weg	1.945,15	3,39
2075/2	4.931	Wald, Schuppenstandort	36.968,20	7,50
2075/3	50	Gehölz, Straßenrand	167,00	3,34
2291	29.022	Grünland, Gewässer (Vorkaufsrecht)	314.888,70	10,85
2067/3	43	Wald	131,00	3,05
2067/4	350	Hoffläche, Grünland	1.459,50	4,17
2067/5	60	Wald, Straßenböschung	198,00	3,30
2067/6	25	Grünland, Straßenböschung	83,50	3,34
2067/7	700	Wald	2.477,00	3,54
Gesamt	74.194		1.440.819,36	19,42
Gesamt gerundet			1.440.800,00	

* Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden, deshalb Bewertung nach dem äußeren Eindruck.

Wird das Anwesen als Einheit betrachtet, so kann dessen Verkehrswert von der Summe der Verkehrswerte bei Einzelbewertung der Grundstücke abweichen.

Bei Ausübung des Vorkaufsrechts (gem. § 66 BNatSchG, ohne Eintrag im Grundbuch) kann sich die Größe und Ausformung der betroffenen Grundstücke verschlechtern. Die verbleibenden Restflächen können deshalb, soweit sie nicht als unwirtschaftliche Restflächen im Rahmen des Vorkaufsrechts mit übernommen werden, einen geringeren Verkehrswert (€/m²) aufweisen als die Ausgangsgrundstücke. Es ist nicht auszuschließen, dass ein potenzieller Erwerber dies in seine Kaufpreisüberlegungen einfließen lässt.

Inhaltsverzeichnis

Kapitel		Seite
1	Sachverhalt und Aufgabenstellung	6
2	Lagemerkmale	12
3	Rechtliche Grundlagen	17
3.1	Grundbuch	17
3.2	Liegenschaftskataster	18
3.3	Planungs-, Bau- und Bodenrecht	20
3.3.1	Planerische Grundlagen	20
3.3.2	Baurecht	20
4	Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit	21
4.1	Grundstückszustand	21
4.2	Vorkaufsrecht gem § 66 BNatSchG	25
4.3	Weitere Grundstücksmerkmale	27
4.3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	27
4.3.2	Lasten und Beschränkungen	28
4.3.3	Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	29
4.3.4	Lage und Verkehrsanbindung	30
4.3.5	Nutzung, Ausformung, Topografie, Zuwegung	30
5	Entwicklungszustand	32
6	Verkehrs-/Marktwertermittlung	34
6.1	Bodenrichtwerte und Durchschnittswerte	34
6.2	Grundstückspreise	36
6.3	Auswertung	37
6.3.1	Baureifes Land	39
6.3.1.1	Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts	41
6.3.1.2	Basiswert baureifes Land	43
6.3.2	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	43
6.3.2.1	Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag	46
6.3.2.2	Basiswert landwirtschaftliche Flächen	49
6.4	Werteinstufung	51
6.4.1	Flurstück Nr. 2291/1	51
6.4.2	Flurstück Nr. 2065	53
6.4.3	Flurstück Nr. 2065/1	54
6.4.4	Flurstück Nr. 2065/2	55
6.4.5	Flurstück Nr. 2075	56
6.4.5.1	Bodenwertermittlung	57
6.4.5.2	Gebäudewertermittlung	63
6.4.5.3	Abbruch-/Freilegungskosten	73
6.4.5.4	Sachwert ohne besondere objektspezifischen Grundstücks- merkmale (boG)	74
6.4.5.5	Verkehrs-/Marktwert	75
6.4.6	Flurstück Nr. 2075/1	79
6.4.7	Flurstück Nr. 2075/2	80
6.4.8	Flurstück Nr. 2075/3	84
6.4.9	Flurstück Nr. 2291	85
6.4.10	Flurstück Nr. 2067/3	87
6.4.11	Flurstück Nr. 2067/4	88
6.4.12	Flurstück Nr. 2067/5	89
6.4.13	Flurstück Nr. 2067/6	90
6.4.14	Flurstück Nr. 2067/7	91
7	Ergebnis	92

- Anlage 1 Übersichtslageplan, Auszug aus der Topografischen Karte, M 1 : 100.000
- Anlage 2 Auszug aus dem Katasterkartenwerk (Flurkarte), M 1 : 2.000
- Anlagen 3.0 bis 3.1 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörth mit Legende
- Anlagen 4.0 bis 4.1 Wassersensible Bereiche und vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
- Anlagen 5.0 bis 5.2 Biotopkartierung, Landschaftsschutzgebiet, Ökoflächenkataster, Bodendenkmäler
- Anlage 6 Lageplan mit Vorschlag 2021 zum Vorkaufsrecht
- Anlagen 7.0 bis 7.14 Fotos Nr. 1 bis 30 vom Ortstermin
- Anlage 8 Verkehrswertgutachten des Forstsachverständigen vom 08.09.2023

Die Anlagen 3.0 und 3.1, 4.0 und 4.1, 5.0 bis 5.2 und 6 sind in der digitalen Ausfertigung des Gutachtens zur Veröffentlichung im Internet aus Datenschutzgründen nicht enthalten.

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Sachverhalt

Im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Vorbereitung des Versteigerungstermins soll der Verkehrs-/Marktwert des v.g. Anwesens ermittelt werden.

Auftrag

Auftrag mit Beschluss des AG Landshut vom 23.11.2022. Die Waldflächen werden auftragsgemäß vom Forstsachverständigen Karl Heinz Hellinger bewertet.

Bewertungsobjekt

Anwesen auf Flurst. Nr. 2075 der Gemarkung Wörth und land- und forstwirtschaftliche Flächen. Versteigerungsobjekte lt. Beschluss:

Flurst. Nr.	Lage	Wirtschaftsart	Größe m ²
2291/1	Einfang	Wasserfläche (Bach)	1.900
2065	Keckberg	Wald	21.448
2065/1	Bei Maiszagl	Grünland	1.784
2065/2	Bei Maiszagl	Wald	2.714
2075	Maiszagl HsNr. 2	Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Hofraum, Grünland, Wald, Park	10.594
2075/1	Bei Maiszagl	Grünland	573
2075/2	Bei Maiszagl	Grünland, Wald	4.931
2075/3	Bei Maiszagl	Grünland	50
2291	Einfang	Grünland	29.022
2067/3	Nähe Maiszagl	Waldfläche	43
2067/4	Nähe Maiszagl	Landwirtschaftsfläche	350
2067/5	Nähe Maiszagl	Waldfläche	60
2067/6	Nähe Maiszagl	Waldfläche	25
2067/7	Keckberg	Waldfläche	700

Siehe auch Kapitel 3.1, 3.2 und Anlagen 1 bis 2.

Grundbuch

AG Erding von Wörth, Band 43, Blatt 1577 (siehe Kapitel 3.1)

Eigentümer

siehe Beiblatt

Zweck

Das Gutachten wird zum Zweck der Vorbereitung des Versteigerungstermins erstellt.

Ortstermin

Am 03.02.2023 wurde eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Mit Schreiben vom 17.01.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten dazu eingeladen und das Amtsgericht über den Ortstermin benachrichtigt. Der Ortstermin für das Forstgutachten fand am 28.04.2023 statt.

Anwesend waren:

- siehe Beiblatt

Art der Wertermittlung

Laut Auftrag ist der Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB zu ermitteln.

Bewertungstichtag

Qualitätstichtag:	Zeitpunkt der Gutachtenerstellung
Bestand/Zustand:	Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 03.02.2023
Wertstichtag:	Zeitpunkt der Gutachtenerstellung

Wertermittlungsverfahren

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren gemäß §§ 24 bis 26 und § 40 ImmoWertV auf der Basis von Vergleichspreisen und/oder Bodenrichtwerten. Sollten keine geeigneten bzw. sollte keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung stehen, wird der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 40 Abs. 3 ImmoWertV ermittelt.

Grundstückswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren scheidet i.d.R. als Wertermittlungsverfahren für die Grundstückswertermittlung der bebauten Grundstücke aus, da keine hinreichend übereinstimmenden Vergleichsobjekte bzw. Vergleichspreise für vergleichbare Objekte vorliegen. Daher wird die Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren, gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV, bei ertragsorientierten Objekten (Renditeobjekten)¹ und nach dem Sachwertverfahren, gemäß §§ 35 bis 39 ImmoWertV, bei sachwertorientierten Objekten² vorgenommen.

Verkehrswert

Gemäß § 6 ImmoWertV erfolgt die Ableitung des Verkehrs-/Marktwertes nach § 194 BauGB aus dem/den Verfahrenswert(en) der/des herangezogenen Wertermittlungsverfahren(s) unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV).

¹ In erster Linie ist die Erzielung nachhaltiger Erträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Die Rentierlichkeit steht im Vordergrund (z.B. Miet- und Geschäftsgrundstücke sowie gemischt genutzte Grundstücke).

² In erster Linie ist der verkörperte Sachwert bzw. es sind in erster Linie die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend. Der Besitz i.V.m. der Eigennutzung stehen im Vordergrund (z.B. selbst genutzte Ein- oder Zweifamilienhausgrundstücke).

Methodisches Vorgehen

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Bodenrichtwerten und/oder Kaufpreisen ermittelt. Der Gebäudewert wird im Rahmen der Sachwertermittlung in Anlehnung an die ImmoWertV bestimmt, da es sich um keine Renditeobjekte handelt.

Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt bzw. beschafft:

- Auftragsschreiben und Beschluss des AG Landshut vom 23.11.2022
- Übersichtslageplan
- Auszüge aus dem Katasterkartenwerk, M 1 : 1.000 und M 1 : 2.000 vom 12.12.2022
- Grundbuch des AG Erding von Wörth, Band 43, Blatt 1577
- Flurstücks- und Eigentüternachweis aus dem Liegenschaftskataster des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding vom 01.06.2022 und 12.10.2022
- Auszüge aus dem BayernAtlas Umwelt, Naturgefahren (Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche, Biotope, Landschaftsschutzgebiet, Ökoflächenkataster, Bodendenkmäler)
- Schreiben des Landratsamts Erding – Altlasten – vom 12.12.2022
- Auskunft zur planerischen Situation der Gemeinde Wörth (Verwaltungsgemeinschaft Hörlkofen) vom 02.02.2023
- Auskunft des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos vom 19.05.2023
- Auskunft des Wasserwirtschaftsamts München vom 24.07.2023
- Auskunft des Landratsamts Erding – Wasserrecht – vom 26.07.2023
- Auskunft (telefonisch) des Landratsamts Erding – Untere Naturschutzbehörde, über Vorkaufsrecht – vom 25.07. und 02.08.2023
- Auskunft (Mail) des Landratsamts Erding – Untere Naturschutzbehörde, Vorkaufsrecht Fall 2020/21 vom 30.08.2023
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamts Erding vom 03.08.2023

Urheberrecht und ergänzende Hinweise

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Fotografien ein Urheberrecht. Das verwendete Kartenmaterial (z.B. Übersichtslagepläne, Stadtpläne, Auszüge aus dem Katasterkartenwerk, Luftbilder) ist nur für die zweckgebundene Verwendung im Rahmen dieses Gutachtens lizenziert und darf nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt und darf nur für diesen verwendet werden. Dritte Personen dürfen ohne Zustimmung des Sachverständigen das Gutachten nicht verwenden. Das Gutachten begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und die Verbreitung des Gutachtens, auch auszugsweise oder sinngemäß, bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers. Für Kopien des Auftraggebers und die Verbreitung/Veröffentlichung - auch im Internet - durch den Auftraggeber oder durch eine von ihm legitimierte Stelle im Rahmen und für die Dauer des Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungsverfahrens gilt die Genehmigung als erteilt.

Beschreibungen der Grundstücke stellen keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht.

Der Unterzeichner übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit zur Gutachtenerstellung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte³ sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Es werden altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

³ Soweit sie nicht überprüft werden konnten.

Zur Gebäudewertermittlung wurden keine Untersuchungen auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schäden an Holz, Mauerwerk, Decken und sonstigen Bauteilen vorgenommen. Rohrleitungen (z.B. Wasserleitungen) wurden nicht auf Rohrfraß bzw. Dichtigkeit überprüft.

Die Gebäude, baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen wurden nicht auf schadstoffbelastete Materialien oder unzureichende statische Bauteile untersucht. Eine Überprüfung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen wurde nicht vorgenommen. Soweit im Gutachten nicht ausdrücklich anders ausgeführt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Konkrete Feststellungen und die Berücksichtigung der Anforderungen der EnEV und auch gesonderte Feststellungen eines Spezial-Sachverständigen zur energetischen Ausstattung und zum energetischen Zustand von Bauteilen oder Gebäuden waren nicht Gegenstand des Auftrages.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung der Gebäude, baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Soweit im Gutachten nicht ausdrücklich anders ausgeführt, wird zur Wertermittlung die Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Eine Überprüfung der Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und der vorgeschriebenen Abstandsflächen⁴ wurde nicht vorgenommen.

Das Zubehör wurde nicht auf seinen Zustand oder seine Leistungs- und Funktionsfähigkeit überprüft. Soweit nicht ausdrücklich anders im Gutachten vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit vorausgesetzt. Der Standort, der Umfang, die Ausstattung und der Zustand bzw. die Qualität des Zubehörs können sich vom Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bis zum Zwangsversteigerungstermin – z.B. im Rahmen der Bewirtschaftung – verändern.

⁴ Z.B. gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO).

Die Berechnungen erfolgen zum Teil mittels eines Tabellenkalkulationsprogramms ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem Komma, sodass sich bei ausgedruckten Beträgen hinter dem Komma geringfügige Abweichungen ergeben können. Es wurden planimetrische Flächenberechnungen vorgenommen. Bei den Flächengrößen von berechneten (Teil-) Flächen handelt es sich um ca.-Angaben.

2 Lagemerkmale

Lage

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Landkreis:	Erding
Stadt/ <u>Gemeinde</u> :	Wörth (ca. 4.400 Einwohner), zwischen Erding und Markt Schwaben
Ort:	Maiszagl, südlich von Wörth, nordöstlich von Ottenhofen
Gemarkung:	Wörth
Naturraum:	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten
Agrargebiet:	4, Tertiär-Hügelland (Süd)
Flurstück(e):	siehe Kapitel 1 (Bewertungsobjekte), Anwesen und Flurstücke liegen südlich von Wörth, entlang der Schwillach (Gewässer), siehe Anlage 2

Verkehrsanbindung

Kreisstraße(n):	ED 4
Staatsstraße(n):	St 2080, St 2331
Bundesstraße(n):	B 388 München – Erding (ca. 7,5 km)
Bundesautobahn:	BAB A 94 München – Neuötting, Anschluss-Stelle Pastetten im Südosten (ca. 5 km)

Bahnanschluss:	Ottenhofen, St. Koloman (S-Bahn), ca. 5 km Hörlkofen, ca. 5 km Markt Schwaben, ca. 8 km
Flugplatz/-hafen:	Flughafen München, ca. 28 km

Schulen, Bildung

Kindergarten:	Wörth, Hörlkofen
Grundschule:	Wörth (ca. 2 km)
Mittelschule:	Wörth
Realschule:	Erding (ca. 9 km)
Gymnasium:	Erding, Dorfen
Hochschule:	München, Freising-Weihenstephan, Landshut, Rosenheim

Einkaufen, Freizeit, Kultur

Freizeiteinrichtungen, kulturelle Veranstaltungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in weiterer Umgebung gegeben. Lebensmittel des täglichen Bedarfs sind in Wörth verfügbar. Ein weitergehendes Angebot findet sich in den umliegenden Gemeinden sowie in Erding und Markt Schwaben.

Wirtschaftsstandort

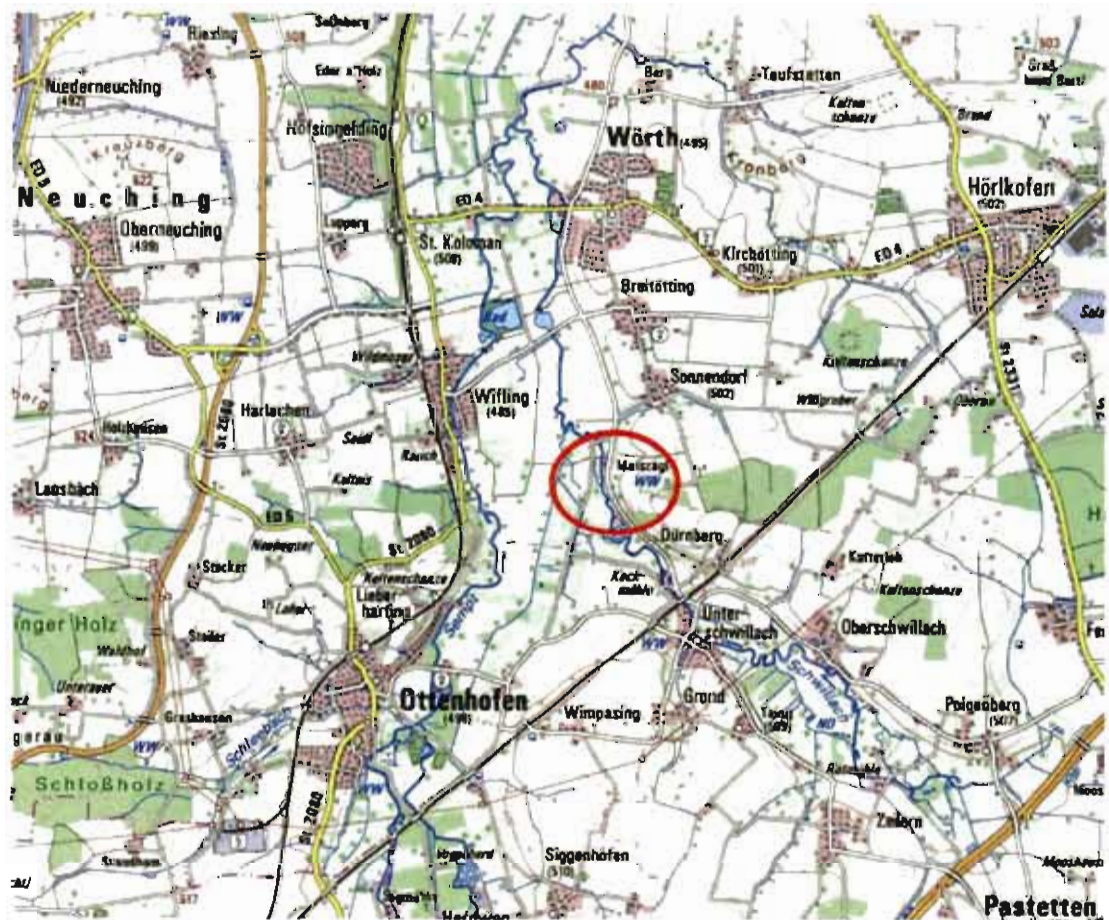
Die Gemeinde Wörth liegt im Landkreis Erding und verfügt über eine mittlere bis gute Infrastruktur. Die schnelle Anbindung an die A 94 nach München, die B 12, B 388 und die B 15 bildet einen wichtigen Standortfaktor. Die Wirtschaft ist geprägt von Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Die Arbeitslosenquote im Landkreis Erding ist mit 2,2 % (04/2023) sehr gering und liegt unter dem bayerischen Durchschnitt in Höhe von 3,3 % (Berichtsmonat 04/2023).

Im Landesentwicklungsprogramm ist die Gemeinde Wörth als Verdichtungsraum, Erding als Oberzentrum und der Markt Schwaben als Mittelzentrum dargestellt. Im Prognos Zukunftsatlas 2022⁵ belegt der Landkreis Erding Platz 106

⁵ <http://www.prognos.com/zukunftsatlas>.

von insgesamt 400 untersuchten Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland. Die Zukunftsperspektiven der Regionen werden in Anlehnung an zahlreiche Erkenntnisse aus Wissenschaft und Forschung anhand eines Zukunftsindexes bestimmt. Der Index beruht auf insgesamt 29 makro- und sozioökonomischen Indikatoren aus den Bereichen Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation, Wohlstand und soziale Lage.

Übersichtslageplan



© Bayerische Vermessungsverwaltung, 2023. Markierung durch Dr. Fischer & Partner

Demografische Entwicklung

Gemäß § 2 (2) ImmoWertV sind bei der Wertermittlung auch die demografischen Entwicklungen des Gebiets zu berücksichtigen.

Demografiedaten	Bayern	Oberbayern	Landkreis Erding	Gemeinde Wörth
		2021–2041		2019–2033
Bevölkerungsveränderung Einstufung (verbal)	5,4% zunehmend	7,7% stark zunehmend	10,2% stark zunehmend	0,4% stabil
Durchschnittsalter 2021/2019	44,1	43,2	42,7	43,7
Durchschnittsalter 2041/2033	45,4	44,3	45,0	45,7
Veränderung	2,9%	2,5%	5,4%	4,6%
Jugendquotient 2021/2019	30,7	31,0	32,2	29,0
Jugendquotient 2041/2033	33,7	33,2	34,7	36,9
Veränderung	9,8%	7,1%	7,8%	27,2%
Altenquotient 2021/2019	34,6	32,2	28,3	28,1
Altenquotient 2041/2033	45,2	40,2	43,1	50,3
Veränderung	30,6%	24,8%	52,3%	79,0%
Arbeitslosenquote Arbeitslosenquote 04/2023	3,3%		2,2%	

Im Landkreis Erding wird sich die Bevölkerung von 2021 bis 2041 um voraussichtlich ca. +10,2 % verändern (= Einstufung „stark zunehmend“)⁶. Dagegen wird im oberbayerischen Durchschnitt eine Zunahme von +7,7 % (Einstufung „stark zunehmend“) erwartet. In der Gemeinde Wörth wird eine Veränderung der Bevölkerung von 2019 bis 2033 um voraussichtlich ca. +0,4 % prognostiziert (= Einstufung „stabil“).

Der Anteil der jüngeren Bevölkerung mit einem Alter bis unter 40 Jahre und die Altersgruppe von 40 bis unter 65 Jahre wird abnehmen und der Anteil der älteren Bevölkerung über 65 Jahre zunehmen. Aus den v.g. Gründen ist ein Anstieg des Durchschnittsalters im Landkreis von ca. 42,7 Jahren (2021) auf ca. 45,0 Jahre (2041, = +5,4 %) zu erwarten. Der Jugendquotient⁷ wird voraussichtlich zunehmen und der Altenquotient⁸ ansteigen. Das Durchschnittsalter wird im Landkreis voraussichtlich stärker ansteigen als in Oberbayern und sich

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553 bzw. 555, Demographie-Spiegel Bayern bzw. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnungen, Berechnungen für Städte, Gemeinden, Landkreise, Regierungsbezirke und Bayern. Es handelt sich um Modellrechnungen (Methodik: deterministisches Komponentenmodell) und nicht um exakte Vorhersagen.

⁷ Verhältnis der unter 20-Jährigen je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen

⁸ Verhältnis der 65-Jährigen und Älteren je 100 Personen zu den 20- bis unter 65-Jährigen

ähnlich verändern wie in der Gemeinde Wörth. Es wird deutlich, dass der Landkreis Erding für die Bevölkerung attraktiv ist.

Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt

In der Gemeinde Wörth und im Landkreis Erding ist aufgrund der stabilen bzw. zunehmenden Bevölkerungsentwicklung mit einer stabilen bis guten Nachfrage nach Wohnimmobilien zu rechnen. Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft können sich die Anforderungen des Marktes an Wohnimmobilien hinsichtlich alters- und behindertengerechter Bauweise und Ausstattung ggf. ändern.

Der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt ist derzeit nicht abschließend einzuschätzen. Landwirtschaftsflächen werden zurzeit von Landwirten zur Betriebserweiterung, wie auch von der öffentlichen Hand für Infrastrukturmaßnahmen, Baulandausweisung und als Ausgleichsflächen nachgefragt. Auch durch die EZB mit ihrer Niedrigzinspolitik und durch die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise wurde der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt über Jahre beeinflusst⁹. Die dadurch bedingte Orientierung von Investoren in Sachwerte, wie Immobilien, hat auch auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt in mehreren Regionen Bayerns in den vergangenen Jahren zu höheren Preisen geführt.

Seit ca. dem dritten/vierten Quartal 2022 ist unter dem Einfluss geopolitischer Veränderungen, der gestiegenen Inflation und des höheren Zinsniveaus eine Verunsicherung an den Immobilienmärkten festzustellen. Auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt ist, wie auch in anderen Teilmärkten z.T. eine nur noch abgeschwächte Preissteigerung, z.T. eine Stagnation auf hohem Niveau und z.T. ein (leichter) Rückgang des Preisniveaus zu verzeichnen. Bei

⁹ Agrarflächen – knapp und begehrt, agrarmanager 2/2014, S. 10–13.
So teuer wie ein Haus, Wochenblatt für Landwirtschaft und Landleben, 37/2016, S. 6
Bodenpreise steigen erneut, BLW 36/2019 vom 06.09.2019, S. 52–54
Bodenpreise fahren sich fest, BLW 36/2021 vom 10.09.2021, S. 43–45.
Bodenpreise erreichen neue Rekordwerte, BLW 46/2023 vom 17.11.2023, S. 25, 26

Wohn- und Gewerbeimmobilien sind bereits z.T. auch stärkere Preisrückgänge und/oder ein Rückgang der Kauffälle pro Zeiteinheit messbar. Auch die Anzahl an Baugenehmigungen ist tendenziell zurückgegangen.

Die Wertermittlung bezieht sich auf den Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Sie basiert auf Daten aus der Vergangenheit, die – soweit erforderlich – auf den Wertstichtag angepasst werden.

3 Rechtliche Grundlagen

3.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Übersicht: Auszug aus dem Bestandsverzeichnis

Grundbuch des Amtsgerichts Erding von Wörth, Band 43, Blatt 1577				
BV Nr	Flurst Nr	Lage	Wirtschaftsart	Große m ²
5	2291/1	Einfang	Wasserfläche (Bach)	1.900
8	2065	Keckberg	Wald	21.448
	2065/1	Bei Maiszagl	Grünland	1.784
	2065/2	Bei Maiszagl	Wald	2.714
9	2075	Maiszagl HsNr. 2	Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Hofraum, Grünland, Wald, Park	10.594
	2075/1	Bei Maiszagl	Grünland	573
	2075/2	Bei Maiszagl	Grünland, Wald	4.931
	2075/3	Bei Maiszagl	Grünland	50
10	2291	Einfang	Grünland	29.022
11	2067/3	Nähe Maiszagl	Waldfläche	43
12	2067/4	Nähe Maiszagl	Landwirtschaftsfläche	350
13	2067/5	Nähe Maiszagl	Waldfläche	60
14	2067/6	Nähe Maiszagl	Waldfläche	25
15	2067/7	Keckberg	Waldfläche	700
Gesamt				<u>74.194</u>

Erste Abteilung

Eigentümer: siehe Beiblatt

Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr.	BV Nr.	Flurst. Nr.	Lasten und Beschränkungen ¹⁰
2	8	2065, 2065/1, /2	Starkstromleitungsrecht, eingetragen am 01.03.1977
6	5,8,9,10, 11,12, 13,15	alle (ohne 2067/6)	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Landshut Vollstreckungsgericht, AZ: 2 K 52/22); eingetragen am 29.08.2022
7	14	2067/6	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amts- gericht Landshut –Abt. für Zwangsversteige- rungssachen, AZ: 2 K 115/22); eingetragen am 19.10.2022

3.2 Liegenschaftskataster

Aus den Liegenschaftskatasterauszügen lassen sich die dort eingetragenen Nutzungen, die Größen sowie die Klassen¹¹ und Wertzahlen¹² der Flächen entnehmen.

¹⁰ Die Lasten und Beschränkungen sind hier nur in verkürzter Form wiedergegeben.

¹¹ Geomorphologische Eigenschaften, wie Entstehungsart und Beschaffenheit des Bodens.

¹² Verhältniszahlen: erste Zahl = Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl, zweite Zahl nach Zu- oder Abschlägen = Ackerzahl bzw. Grünlandzahl Ackerschätzungsrahmen Bodenzahlen 7 bis 100 und Ackerzahlen 1 bis 120 Bodenpunkte (BP), Grünlandschätzungsrahmen Grünlandgrundzahlen 7 bis 88 und Grünlandzahlen 1 bis 100 BP

Zusammenfassung der Daten aus dem Liegenschaftskataster														
Flur- stück Nr	Tatsächliche Nutzung							Flächen in der Bodenschätzung						
	Fläche gem Nutzung	Fließ- gewässer	Weg Straße	Acker A, AGr	Grünland Gr, GrA	Zwischen- summe LF	Wald	Gesamt m²	Acker A, AGr	Klasse Wertzahlen	Grünland Gr, GrA	Klasse Wertzahlen	Zwischen- summe	Boni- tät BP
	(GF) m²	m²	m²			m²	m²		m²		m²		m²	
2291/1		1 174			726	726		1 900			726	LIIIb2 42/38	726	38
2065							21 448	21 448						
2065/1					1 784	1 784		1 784			1 079	LIIb2 52/46		
										705	LIIIb2 42/38		1 784	43
2065/2							2 714	2 714						
2075	7 875				2 719	2 719		10 594			2 719	LIIIb2 42/38	2 719	38
2075/1			38	58	57	115	420	573			115	LIb2 66/63	115	63
2075/2	273		76				4 582	4 931						
2075/3	50							50						
2291		656			28 268	28 268					19 680	LIIIb2 42/38		
		98						29 022			8 584	MoIIb2 38/34	28 264	37
2067/3			10				33	43						
2067/4	190				160	160		350			160	LIIIb2 42/38	160	38
2067/5							60	60						
2067/6					25	25		25			25	LIIb2 52/46	25	48
2067/7							700	700						
Gesamt	8 388	1 928	124	58	33 739	33 797	29 957	74 194	0		33 793		33 793	37

Die vorherrschende Bodenart der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist Lehm (L) und z.T. Moorboden (Mo). Die Bonitäten liegen zwischen 37 und 63 BP. Der Mittelwert aller Flächen beträgt 37 BP, was bei Grünland einer leicht unterdurchschnittlichen natürlichen Ertragsfähigkeit entspricht.¹³

Die Grundstücke werden wie folgt genutzt:

Gebäude- und Freiflächen zu	8.388 m²
Fließgewässer/Wasserfläche zu	1.928 m²
Weg, Straße zu	124 m²
Acker zu	58 m²
Grünland zu	33.739 m²
Wald/Gehölz zu	29.957 m²

Die Grundstücksgrößen gemäß Liegenschaftskataster stimmen mit den Angaben im Grundbuch überein.

¹³ Durchschnittliche natürliche Ertragsfähigkeit: Acker ca. 45 bis 55 BP und Grünland ca 40 bis 50 BP

3.3 Planungs-, Bau- und Bodenrecht

3.3.1 Planerische Grundlagen

Flächennutzungsplan Gemeinde Wörth

Im vorliegenden Fall bildet laut Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Hörlikofen vom 02.02.2023 der Flächennutzungsplan (FNP) die planerische Grundlage (Anlage 3.0 bis 3.1, nicht in der Internetversion enthalten). Er wurde am 11.05.2006 genehmigt und am 20.06.2006 rechtswirksam.

Darstellung

Die Bewertungsgrundstücke sind, wie die umliegenden Bereiche als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB), z.T. mit besonderer ökologischer Funktion, dargestellt. Auch die bebauten Flächen befinden sich im planerischen Außenbereich.

Bebauungsplan (§ 30 BauGB), Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 (4) BauGB oder Außenbereichssatzung gemäß § 35 (6) BauGB

Trifft für die Bewertungsgrundstücke nicht zu.

3.3.2 Baurecht

Grundstücke im planerischen Außenbereich

Im planerischen Außenbereich besteht aus sachverständiger Sicht kein allgemeines Baurecht. Im Außenbereich gelegene Grundstücke stehen nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 35 BauGB grundsätzlich nicht zur Bebauung an. Nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen (§ 35 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) ist eine bauliche Nutzung möglich.

Im Außenbereich ist zu unterscheiden zwischen den sogenannten privilegierten Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 (1) BauGB und den sonstigen Vorhaben gemäß § 35 (2) BauGB. Im ersten Fall muss das Vorhaben z.B. einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dienen oder eine der anderen Voraussetzungen des § 35 (1) erfüllen (Privilegierung). In beiden Fällen ist eine Bebauung nach dem BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

In § 3 ImmoWertV wurde die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung nach § 35 BauGB nicht ausdrücklich erwähnt. Es würde sonst ggf. die Gefahr bestehen, dass potenziell der Außenbereich in seiner Gesamtheit als Bau-erwartungs- oder Rohbauland einzustufen wäre.

Für Grundstücke bzw. Teilflächen im planerischen Außenbereich besteht aus den v.g. Gründen kein allgemeines Baurecht, wie nach § 30 oder 34 BauGB.

4 Sonstige Eigenschaften und Beschaffenheit

4.1 Grundstückszustand

Nutzungsmöglichkeit

Nach § 11 (1) ImmoWertV ist zu prüfen, ob für die Bewertungsflächen eine anderweitige Nutzung mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten ist. Laut Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Hörlkofen vom 02.02.2023 sind für die zu bewertenden Flächen in absehbarer Zeit keine höherwertigeren planerischen Nutzungsmöglichkeiten als die vorhandenen zu erwarten.

Altlasten und Bodenverhältnisse

Gemäß § 5 Abs. 5 ImmoWertV¹⁴ sind – soweit bekannt – im Rahmen der Bodenbeschaffenheit evtl. Altlasten zu berücksichtigen. Es wurden keine Boden-

¹⁴ Siehe auch § 2 Abs. 3 Nr. 9

untersuchungen und keine Untersuchungen an baulichen und sonstigen Anlagen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Im Ortstermin ergab sich kein offensichtlicher Verdacht auf Altlasten. Laut Auskunft des Landratsamts Erding vom 12.12.2022 sind die Grundstücke nicht im Altlastenkataster eingetragen. Bei der Wertermittlung werden altlastenfreie Verhältnisse unterstellt, da zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein konkreter Verdacht bestand.

Hinweis:

Vom Unterzeichner kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass die Bewertungsfläche(n) sowie etwaig vorhandene Bausubstanz frei von Altlasten, Schadstoffen, Bodenverunreinigungen oder Ähnlichem sind. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert bei Vorhandensein von Altlasten/Schadstoffen möglicherweise zu korrigieren wäre. Um Gewissheit zu erlangen, müsste der Auftraggeber bzw. Eigentümer Untersuchungen durch Spezial-sachverständige beauftragen.

Informationen zur Eignung als Baugrund liegen nicht vor. Für die bebauten Teilflächen der Flurst. Nrn. 2075 und 2075/2 und deren nächste Umgebung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse ohne bzw. mit ortsüblichen Grundwassereinflüssen sowie ortsüblich tragfähiger Baugrund unterstellt.

Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Maiszagl und Umgebung sind i.d.R. humusreich und z.T. gley- und somit grundwasserbeeinflusst, z.T. handelt es sich um Parabraun- und Braunerden.¹⁵

Überschwemmungsgebiet bzw. wassersensibler Bereich

Gemäß „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“¹⁶ liegen die Grundstücke westlich der Ortsverbindungsstraße (Wohnhaus,

¹⁵ https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&dn=lfu_domain-boden Datenabruf vom 16.11.2023.

¹⁶ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> . Umwelt, Natur. Datenabruf vom 17.05.2023

Grünflächen-, Grünland- und Wasserflächen) im wassersensiblen Bereich.¹⁷ Die Flächen westlich der Schwillach (Flurstück Nrn. 2291, 2291/1) liegen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, siehe Anlagen 4.0 und 4.1.

Wasserschutzgebiet

Der östliche Teil der Fläche Nr. 2075/1 befindet sich in der *weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes für den Brunnen III* der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde Wörth, siehe Anlage 3.0 (Lage im FNP gekennzeichnet).

Landschafts-, Naturschutz, Biotop

Zu berücksichtigen ist, ob Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzliche Biotop befinden. Gemäß „BayernAtlas“¹⁸ sind die Eigenschaften wie folgt:

Landschaftsschutzgebiet „Sempt-Schwillachtal“:	Ja, alle Flurstücke
Naturschutzgebiet:	Nein
Biotop: ¹⁹	Ja, Flurst. Nr. 2291/1
FFH-Gebiet:	Nein
Ökoflächenkataster: ²⁰	Nein

Siehe Anlagen 5.0 und 5.1.

¹⁷ Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

¹⁸ [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/...](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/), Umwelt, Natur, Datenabruf vom 17.05.2023.

¹⁹ Außerhalb der zu bewertenden Grundstücke: Artenreiche Flachland-Mähwiese westlich der Schwillach bei Maiszagl, artenreiches Extensivgrünland. Flurst. Nr. 2291/1: Schwillach und Zuläufe zwischen Unterschwillach und Wörth mit Auwäldern und Uferbegleitvegetation, natürliche und naturnahe Fließgewässer, Auwälder.

²⁰ Das Ökoflächenkataster ist ein Verzeichnis ökologisch bedeutsamer Flächen. Darin aufgenommen werden für den Naturschutz angekaufte und gepachtete Flächen, Ausgleichs- und Ersatzflächen gemäß der naturschutzrechtlichen und der baurechtlichen Eingriffsregelung, Landschaftspflegeflächen der ländlichen Entwicklung (sonstige Flächen) und Ökokontoflächen.

Rote und gelbe Gebiete gemäß Düngeverordnung

Die Düngeverordnung (DüV) verpflichtet die Landesregierungen in § 13 a DüV,

- ▣ Gebiete mit einer hohen Stickstoffbelastung des Grundwassers (sogenannte „rote Gebiete“)
- oder einer Eutrophierung von Oberflächengewässern mit Phosphor (sogenannte „gelbe Gebiete“)

per Landesverordnung auszuweisen und für diese Gebiete zusätzliche Auflagen bei der Landbewirtschaftung und Düngung zu erlassen. Bestimmte Betriebe in wenig belasteten Gebieten können im Gegenzug Erleichterungen erhalten.²¹ Die von der bayerischen Landesregierung am 22.12.2020 beschlossene Verordnung über besondere Anforderungen an die Düngung und Erleichterung bei der Düngung (Ausführungsverordnung Düngeverordnung – AVDüV)²² ist am 01.01.2021 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf des 31.12.2024 außer Kraft.²³

Die zu bewertenden Grundstücke liegen nicht in den „roten“ und „gelben Gebieten“.

Denkmalschutz

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas²⁴ liegen auf den Flurstücken Nr. 2291 und Nr. 2065 (Wald) z.T. Bereiche von Bodendenkmälern vor, siehe Anlage 5.2. Auf den restlichen Bewertungsflächen liegen keine Bau- bzw. Bodendenkmäler vor.

Da keine anderweitigen Informationen vorliegen, wird im Rahmen der Wertermittlung von der Richtigkeit und Vollständigkeit der Online-Abfragen ausgegangen.

²¹ <https://www.lfl.bayern.de/rote-gebiete/>. Datenabruf vom 17.05.2023.

²² <https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymbi/2020/783/baymbi-2020-783.pdf>

²³ Die AVDüV vom 04.09.2018 (GVBl. S. 722, BayRS 7820-1-L) ist mit Ablauf des 31.12.2020 außer Kraft getreten.

²⁴ <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> Datenabruf vom 17.05.202. Hinweis Bei Online-Informationssystemen handelt es sich um unverbindliche Auskünfte

4.2 Vorkaufsrecht gem. § 66 BNatSchG

Die Flächen Nrn. 2075, 2291 und teilweise Nr. 2065/1 (nördlicher Bereich) grenzen direkt an die Schwillach (Gewässer 2. Ordnung) an. Flurst. Nr. 2291/1 besteht überwiegend aus Wasserfläche eines Seitenarmes der Schwillach. Auf diesen Flächen besteht lt. Auskunft des Landratsamts Erding – Untere Naturschutzbehörde ein Vorkaufsrecht gem. § 66 BNatSchG durch die öffentliche Hand, das bei einem Eigentumswechsel (Benachrichtigung der Behörde durch den Notar) ggf. ausgeübt wird. Das Vorkaufsrecht erstreckt sich nur auf die schützenswerten Teilflächen (Randstreifen entlang der Gewässer). Der Kaufpreis darf nicht höher oder geringer sein, als der im Kaufvertrag vereinbarte. Wird die Fläche durch die Ausübung des Vorkaufsrechts unwirtschaftlich, kann der Eigentümer den Erwerb der gesamten Fläche verlangen. Lt. Auskunft des Landratsamts Erding – Untere Naturschutzbehörde trifft bei Flurst. Nr. 2291 eine Unwirtschaftlichkeit das ganze Grundstück betreffend voraussichtlich zu. Die Breite des Uferrandstreifens kann nicht genau beziffert werden. Gemäß Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde sind beidseitige Schutzstreifenbreiten für Gewässer 2. Ordnung mit 10 bis 15 m auf jeder Seite des Gewässers realistisch. Ob und auf welchen Flächen ggf. ein Vorkaufsrecht eingefordert werden wird, eröffnet sich erst, sobald ein Kaufvertrag beim Notar erstellt wird.

Gescheiterter Verkauf des Anwesens im Jahr 2020:

Im Jahr 2020 war ein Verkauf des Anwesens als Einheit bereits geplant und ein Vorkaufsrecht ausgesprochen worden. Der Verkauf wurde letztendlich nicht vollzogen. Der flächenmäßige Umfang des Vorkaufsrechts der damals involvierten Behörden sah den Kauf eines Großteils der Grünland-(Schilf-) Fläche Nr. 2291 (ca. 44 %) samt Gewässerseitenarm (Flurst. Nr. 2291/1: 100 %) vor. Eine Übernahme der unwirtschaftlichen Restfläche von Nr. 2291 wäre aufgrund der Zerstückelung mit drei unregelmäßig geschnittenen Teilflächen sehr wahrscheinlich gewesen. Das Flurst. Nr. 2065/1 (Grünland und Gebüsch) wäre vollständig (100 %) zusammen mit einem Teil der südlichen Grünlandfläche von Nr. 2075 (Hofstellenfläche) durch den Freistaat Bayern erworben worden, siehe Lageplan mit Vorschlag zum Vorkaufsrecht in der

Anlage 6. Unberücksichtigt blieb damals die östliche Schwillach-Uferseite auf dem Hofstellengrundstück (Nr. 2075), die jedoch lt. Auskunft für einen anderen staatlichen Vertreter auch relevant war.

Lt. Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde hängt das Vorkaufsrecht zudem von den Entscheidungen der öffentlichen Hand (z.B. Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt, Gemeinde) und den vorhandenen Mitteln ab. Das Vorkaufsrecht bedarf keiner Eintragung in das Grundbuch (§ 66 Abs. 3 BNatSchG).

Es besteht nun die Frage: „Wie wirkt sich das Vorkaufsrecht auf den Verkehrswert eines Grundstücks aus?“

Bereits 1926 hat der RFH (Reichsfinanzhof) festgestellt, dass ein Vorkaufsrecht den Grundstückswert nicht beeinflusst.²⁵ Dagegen soll sich lt. Pohnert²⁶ in Kleiber ein Vorkaufsrecht eher werterhöhend als wertmindernd auf das belastete Grundstück auswirken, da zumindest ein Käufer vorhanden ist. Pohnert räumt jedoch auch ein, dass eine *abschreckende Wirkung* des Rechts auf Dritte nicht abzustreiten sei und deshalb auch wertmindernd sein könne.

Ob durch ein Vorkaufsrecht der Verkehrswert eines Grundstücks eine Wertminderung zur Folge hat, hängt von vielen Einflussfaktoren ab. Diese können sein:

- Grundstücksmarkt (Angebot und Nachfrage, Käufer- oder Verkäufermarkt)
- Zustand des Grundstücks
- Bonität des Berechtigten u.a.
- Grundbuchverschmutzung
- Art des Vorkaufsrechts (z.B. ob das Recht für einen, mehrere oder alle Verkaufsfälle gilt)

²⁵ Kleiber, a.a.O., 2020, Teil VIII rechte und Belastungen, S. 3231, Rn. 493.

²⁶ Pohnert/Ehrenberg/Haase/Horn: Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, 6. Aufl., Neuwied 2005, 248, vgl. im Übrigen Meiß in ZfV 1980, 82.

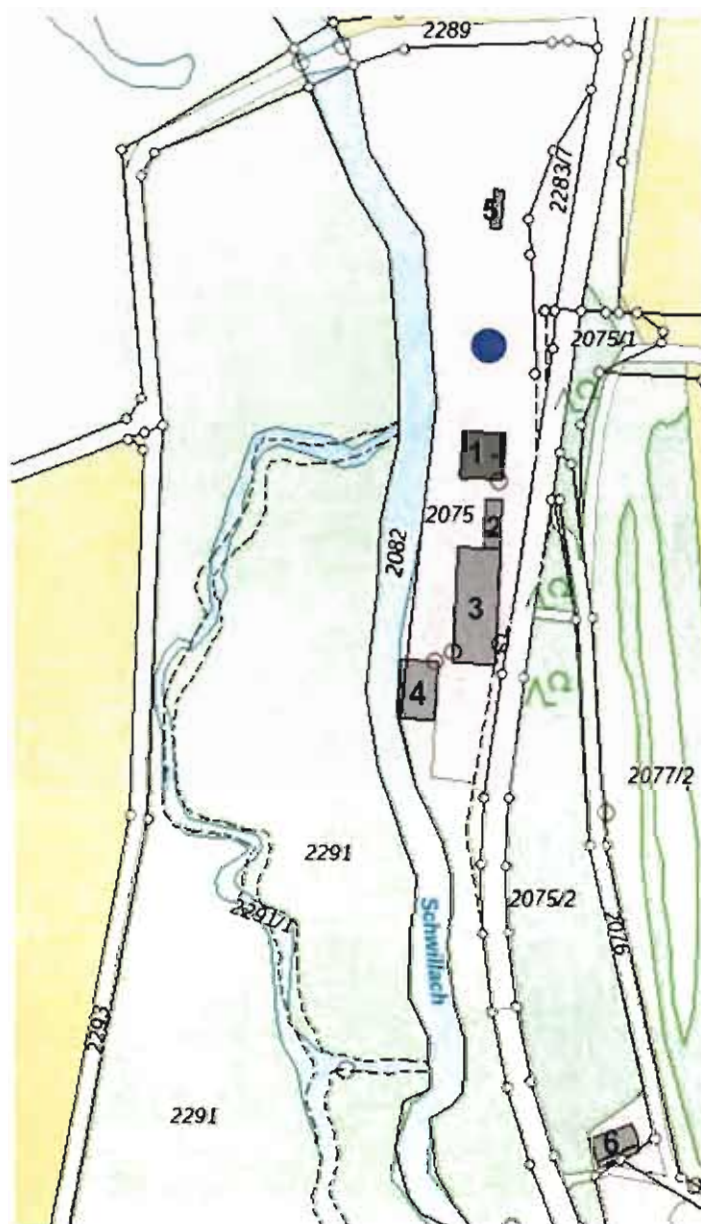
4.3 Weitere Grundstücksmerkmale

4.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Siehe auch § 5 Abs. 1 ImmoWertV.

Das Flurst. Nr. 2075 ist mit einem Wohnhaus und mehreren Wirtschaftsgebäuden bebaut. Auf Flurst. Nr. 2075/2 befindet sich im südlichen Bereich ein Schuppen (Unterstand für Maschinen und Pferde). Folgende Gebäude und bauliche Anlagen befinden sich auf den v.g. Grundstücken:



Flurst. Nr. 2075:

- 1) Wohnhaus
- 2) Anbau an Scheune (a + b)
- 3) Scheune (a + b)
- 4) Scheune (Abbruch)
- 5) Holzhütte
- Teich

Flurst. Nr. 2075/2:

- 6) Schuppen

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ²⁷ und GFZ²⁸) ist in ländlich geprägten Gebieten und Regionen mit z.T. niedrigen Bodenwerten i.d.R. nur von untergeordneter Bedeutung. Deshalb werden die Bodenrichtwerte – wie im vorliegenden Fall – häufig ohne Angaben einer GRZ und/oder GFZ festgesetzt

4.3.2 Lasten und Beschränkungen

Zu den Lasten und Beschränkungen siehe Kapitel 3.1 und §§ 46 und 47 ImmoWertV.

Es ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass auf dem gesunden Grundstücksmarkt für Flächen, die durch die Verlegung einer Leitung bzw. durch eine Dienstbarkeit belastet werden, geringere Preise bezahlt werden als für Vergleichsgrundstücke ohne diese Beeinträchtigung. Auch die Rechtsprechung²⁹ geht von diesem Grundsatz aus.

Unter der lfd. Nr. 2 der Abt. II ist ein Starkstromleitungsrecht (Flurst. Nrn. 2065, 2065/1, 2065/2) und unter den lfd. Nrn. 6 und 7 ist die Zwangsversteigerung der Flächen eingetragen. Die Eintragung der Zwangsversteigerung hat keinen messbaren Einfluss auf den Wert der Grundstücke.

Die o.g. Lasten und Beschränkungen werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

²⁷ GRZ = Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

²⁸ GFZ = Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche nach § 20 BauNVO je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) löst sich von den baurechtlichen Vorgaben und kann daher von der GFZ abweichen. Die WGFZ ist eine wertermittlungstheoretische Kennziffer, von der keine baurechtlichen Schlüsse abgeleitet werden können. Die Berechnung der WGFZ ist stets an der Berechnungsweise der für die Bewertung zugrunde liegenden Daten auszurichten.

²⁹ Siehe dazu auch BGH MDR 1960, 119, BGH RDL 1963, S. 75 u.a.

4.3.3 Erschließung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Lt. Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Hörlkofen vom 02.02.2023 wurden für die Grundstücke im planerischen Außenbereich keine Erschließungskosten nach BauGB³⁰ abgerechnet.

Das Flurst. Nr. 2075 ist an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung angeschlossen. Für die Wasserversorgung wurden folgende Herstellungsbeiträge nach KAG³¹ erhoben und bezahlt:

Herstellung Wasserversorgung	m ²		DM	€
1996 Grundstücksgröße	2.679,35	x		
Geschossfläche	1.071,74	x		
Herstellungsbeitrag Wasser gesamt			24 426,02	12.488,83
<i>Herstellungsbeiträge Wasserversorgung (Gemeinde Wörth):</i>				
1996 je Grundstücksfläche	1,92		DM/m ²	
je Geschossfläche	16,50		DM/m ²	
<i>Herstellungsbeiträge Wasserversorgung (Gemeinde Wörth)</i>				
ab 01 01 2021 je Grundstücksfläche	1,45		€/m ²	
je Geschossfläche	7,40		€/m ²	

Das bebaute Grundstück Nr. 2075 liegt außerhalb der Entwässerungsgrenzen des Abwasserzweckverbands Erdinger Moos (Auskunft vom 19.05.2023). Der OT Maiszagl liegt in der Gebietsklasse III, in der der Landkreis Erding langfristig keine zentrale Abwasserentsorgung schaffen wird, siehe Amtsblatt des Landratsamts Erding vom 18.04.2012. Die Anforderungen an die Abwasserentsorgung durch Kleinkläranlagen ist für Maiszagl mit der Klasse C (Kohlenstoffelimination) festgelegt.³² Da der Unterzeichner beim Ortstermin keine Informationen zur Abwasserbeseitigung des Anwesen Maiszagl Nr. 2 erhalten hat, wird davon ausgegangen, dass die Abwasserreinigung über eine eigene Kleinkläranlage stattfindet.

³⁰ § 127 BauGB: Straßen, Wege, Plätze, Parks und Grünanlagen sowie deren Beleuchtung und Entwässerung.

³¹ Kommunalabgabengesetz (KAG: Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (Kanal)).

³² Amtsblatt Landkreis Erding, Ausgabe 16, Seite 252 vom 18.04.2012. Bekanntmachung zum Vollzug der Wassergesetze. Veröffentlichung der Anforderungen an die Abwasserbeseitigung gem Art 70 Abs. 1 Nr 2 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG)

Die restlichen landwirtschaftlichen Flurstücke sind im beitrags- und abgabenrechtlichen Sinn nicht erschlossen. Erschließungskosten nach BauGB³³ und Herstellungsbeiträge nach KAG wurden nicht erhoben. Siehe auch § 5 Abs. 2 ImmoWertV.

4.3.4 Lage und Verkehrsanbindung

Zu den allgemeinen Lagemerkmale (Makrolage) siehe Kapitel 2.

Das zu bewertende Anwesen liegt ca. 2 km südlich von Wörth und ca. 2 km nordöstlich von Ottenhofen im Landkreis Erding. Das Anwesen auf Flurst. Nr. 2075 liegt nahe der Schwillach, einem Bachlauf, der zwischen Wohnhausgrundstück und der westlich angrenzenden Grünlandfläche Nr. 2291 von Süd nach Nord fließt. Die weiteren land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke liegen arrondiert bzw. in Hofnähe. Das Anwesen und die dazugehörenden Flächen sind umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

4.3.5 Nutzung, Ausformung, Topografie, Zuwegung

Flurst. Nr.	Beschreibung
2291/1	Einfang (Seitenarm der Schwillach), Wasserfläche (Bach), schmaler, sich auf einer Länge von ca. 340 m von Südosten nach Norden schlängelnder Bachlauf, z.T. Schilfbewuchs, z.T. Gehölzbewuchs, eben, Biotop
2065	Wald mit Bestand, unregelmäßige Ausformung, geneigt, entlang der Gemeindestraße von Wörth nach Unterschwillach, Weg-Grundstück Nr. 2067/7 durchschneidet das Grundstück im südwestlichen Teil und bildet mit Nr. 2065 eine Wirtschaftseinheit
2065/1	Grünland, z.T. Randbereich der Schwillach, z.T. Uferbegleitgehölz, längliche unregelmäßige Ausformung, eben, entlang der Straße

³³ § 127 BauGB: Straßen, Wege, Plätze, Parks und Grünanlagen sowie deren Beleuchtung und Entwässerung

Flurst. Nr.	Beschreibung
2065/2	Wald, Gehölz, längliche unregelmäßige Ausformung, geneigt, Böschung entlang der Straße
2075	Anwesen (Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude, Hoffläche), nördlicher Teilbereich mit Grün-/Gehölzfläche (ungepflegt, verwildert), südlicher Bereich: Grünlandfläche, längliche, sehr unregelmäßige Form, die sich nach Norden leicht verbreitert, eben bis leicht geneigt, entlang der gesamten westl. Grundstücksgrenze fließt die Schwillach (Bach, nicht Eigentum), parallel dazu verläuft entlang der gesamten östlichen Grundstücksgrenze die Straße (Wörth – Unterschwillach)
2075/1	Straßenböschung mit Wald (Laubgehölz), z.T. Acker/Grünland, z.T. Wegfläche, unregelmäßige nach Osten und nach Süden (spitz) auskragende Form, leicht bis stark geneigt, Lage: entlang der Straße, der östliche Bereich liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets für den Brunnen III (östlich von Maiszagl)
2075/2	Wald, Straßenböschung, Kellergebäude (an der Straße, siehe Anlage 7, Bild Nr. 19) und Schuppen und Holzlagerplatz (oben am Hang, siehe Anlage 7, Bild Nr. 21), längliche unregelmäßige Form, die nach Norden spitz zuläuft und sich im Süden verschmälert, stark geneigt bis eben
2075/3	Gehölz, z.T. Straße, kleine Dreiecksfläche entlang der Straße, eben bis gewellt
2291	Grünland, z.T. Wasserfläche (Schwillach und Seitenarm), z.T. Gehölz- und Schilfbewuchs, unregelmäßige Ausformung, eben, leicht gewellt, leicht anmoorig, z.T. Biotop, Schwillach fließt entlang der gesamten östlichen Grenze, Seitenarm der Schwillach (Flurst. Nr. 2291/1) liegt innerhalb der Fläche, Zuwegung über Schotterweg
2067/3	Gehölz (Wald), Straßenböschung, sehr kleine Fläche mit zwei spitz zulaufenden Enden, stark geneigt, entlang der Straße

Flurst. Nr.	Beschreibung
2067/4	Hoffläche, z.T. Grünland, südlich des Wirtschaftsgebäudes (Scheune), entlang der Straße, lange schmale Fläche, mit spitz zulaufenden Enden, eben
2067/5	Gehölz (Wald), Straßenböschung, sehr kleine schmale Fläche, entlang der Straße
2067/6	Straßenböschung, sehr kleine schmale Fläche, halbrunde Form, geneigt, entlang der Straße
2067/7	Wald-(Weg-)Grundstück, innerhalb des Wald-Flurst. Nr. 2065 (Wirtschaftseinheit), weitgehend unbestockt (Grenzbäume), lange schmale Form, eben bis geneigt, Zuwegung vorhanden

5 Entwicklungszustand

Die zu bewertenden Grundstücke sind unter Berücksichtigung der Lage, der rechtlichen Grundlagen einschließlich der planerischen Gegebenheiten, der sonstigen Eigenschaften und Beschaffenheit (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV) zum Qualitätsstichtag wie folgt einzustufen:³⁴

Flurst. Nr. 2075

TF 1 + 2 Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude und Hofstellenfläche

baureifes Land gemäß § 3 (4) ImmoWertV, sog. faktisches Bauland im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB), teilerschlossen (Strom, Wasser, ohne Kanal, keine Erschließungskosten nach BauGB erhoben)

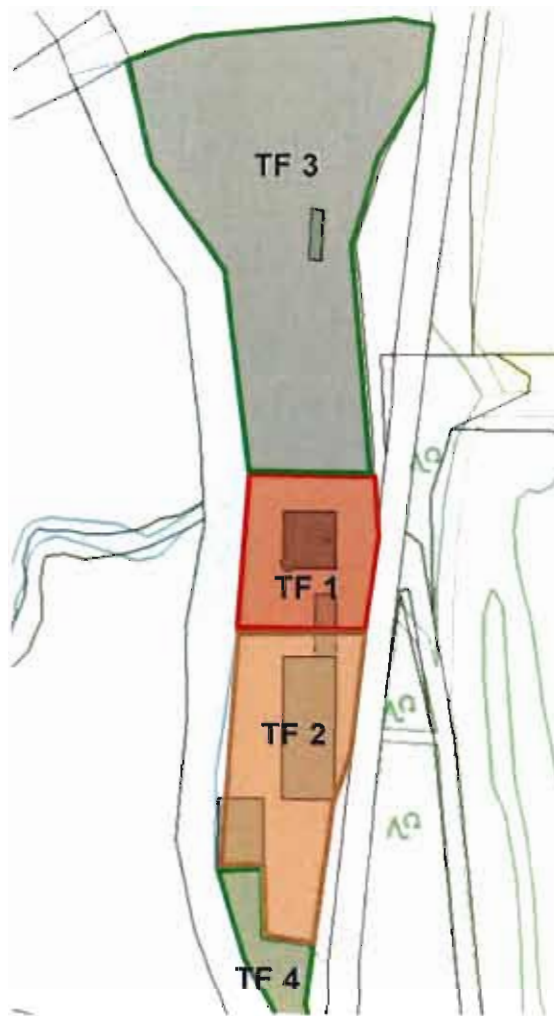
TF 3 Grünland mit Gehölzen (nördlich) + TF 4 Grünland (südlich)

Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Grünland (TF 3 mit Gehölzen), planerischer Außenbereich, TF 3 und 4 Hofanschluss

³⁴ Zu den Entwicklungsstufen siehe § 3 ImmoWertV

Restliche land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Flächen für die Land- bzw. Forstwirtschaft gemäß § 3 (1) ImmoWertV, Grünland, Wald, z.T. Böschung/Gehölz, z.T. sonstige Flächen gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV (Wasserfläche), planerischer Außenbereich



Aufteilung des Flurstücks Nr. 2075
(Flächen gemäß Liegenschaftskataster und eigene Einteilung):

TF 1:

Wohnhaus mit Umgriff

zu ca. 1.000 m²

TF 2:

Hoffläche m. Wirtschaftsgebäuden

zu ca. 2.009 m²

TF 3:

Grün-/Gehölzfläche, nördlich

zu ca. 4.866 m²

TF 4:

Grünland, südlich

zu ca. 2.719 m²

6 Verkehrs-/Marktwertermittlung

Auftragsgemäß ist der Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB zu ermitteln.

6.1 Bodenrichtwerte und Durchschnittswerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für ortsübliche Grundstücke, die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse aufweisen. Sie sind auf einen definierten Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück, vgl. § 13 ImmoWertV) bezogen. Es ist davon auszugehen, dass das Bodenrichtwertgrundstück in seiner Größe, Ausformung, Bodenbeschaffenheit, Erschließung und Nutzungsmöglichkeit den ortsüblichen Verhältnissen entspricht.

Der Gutachterausschuss (GAA) des Landkreises Erding hat zum 31.12.2020 und zum 01.01.2022 folgende Bodenrichtwerte für baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG (ebf) veröffentlicht:

Bodenrichtwert Wohnbauland Richtwertgebiet	31.12.2020 €/m ²	01.01.2022 €/m ²	Wachstums- faktor*
Wörth	800,00	900,00	1,1250
Breitötting	640,00	700,00	1,0938
Kirchötting	640,00	700,00	1,0938
Wifling	750,00	850,00	1,1333
Außenbereich: Wohnen		500,00	
Gewerbe		120,00	
Mittelwert			1,1113

* geometrisches Mittel

Der Gutachterausschuss hat aufgrund der räumlichen und strukturellen Verhältnisse im Landkreis Erding keine Bestimmungsfaktoren (z.B. Größe, Tiefe und auch keine WGFZ) für die Richtwertgrundstücke in der Gemeinde Wörth angegeben.

Zu den Bodenrichtwerten im Außenbereich gibt der Gutachterausschuss folgende Erläuterungen:³⁵

„[...]“

10. Erstmals wurden vom Gutachterausschuss Erding Bodenrichtwerte für den Außenbereich ermittelt. Die Bodenrichtwerte für „Wohnen und Gewerbe im Außenbereich“ wurden in einigen Gemeinden zweigeteilt. Dies ergibt sich im östlichen Landkreis durch die geographischen Strukturen und im westlichen Landkreis aufgrund des Großflughafens München mit den damit verbundenen Immissionen.
11. Die Bodenrichtwerte für „Wohnen im Außenbereich“ beziehen sich auf Wohngebäude, die sowohl außerhalb städtebaulicher Satzungen als auch außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen. Sie gelten sowohl für reine Wohngebäude als auch für Wohngebäude und bewohnte Gebäudeteile im Umfeld von landwirtschaftlichen Anwesen. Die diesem Wert zugrundeliegenden Flächen beinhalten neben der Gebäudegrundfläche auch den ortsüblichen Gebäudeumgriff.
12. Die Bodenrichtwerte für „gewerblich genutzte Flächen im Außenbereich“ befinden sich außerhalb von städtebaulichen Satzungen und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie gelten für gewerbliche Nutzungen und für gewerbliche Betriebsflächen eines landwirtschaftlichen Anwesens. Die diesem Wert zugrundeliegenden Flächen beinhalten neben der Gebäudegrundfläche auch den ortsüblichen Gebäudeumgriff.

„[...]“

Für landwirtschaftliche Flächen wurden vom GAA Erding aufgrund der Vielfalt der wertrelevanten Einflussfaktoren keine Bodenrichtwerte festgesetzt.³⁶ Es werden hier nur Durchschnittswerte ermittelt.

Landwirtschaftliche Durchschnittswerte	2017/2018	2018/19	2019/20	2021	Wachstums-
Gemeinde/Gemarkung	€/m ²	(12 Mon.) errechnet	(12 Mon.) €/m ²	(18 Mon.) €/m ²	faktor** jährlich
Wörth, <u>Acker</u>	10,10	13,75	17,40	21,70	1,2591
Spanne von bis	7,95-15,00		10,50-20,06	18,11-28,06	
Ottenhofen, <u>Acker</u>	8,10	11,80	15,50	22,60	1,3501
Spanne von bis	8,00-8,23		*	15,79-29,42	
Pastetten, <u>Acker</u>	13,30	18,15	23,00		
Spanne von bis	9,00-20,00		*	25,00	
Pastetten, <u>Grünland</u>	9,30				
Spanne von bis	9,01-9,64		5,36*		
Mittelwert	10,20	14,57	18,63	22,15	1,3038

*nur ein Verkaufspreis **geometrisches Mittel

³⁵ Gutachterausschuss des Landkreises Erding: Bodenrichtwerte für den Landkreis Erding zum 01.01.2022, Erläuterungen der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022.

³⁶ Gutachterausschuss des Landkreises Erding: a.a.O.

Für forstwirtschaftliche Flächen wurde für den ganzen Landkreis ein Durchschnittswert aus 15 Kauffällen von 6,50 €/m²
 veröffentlicht. Dazu erläutert der Gutachterausschuss.³⁷

„[...]“

15 Bei den forstwirtschaftlichen Durchschnittswerten sind die Art und Qualität der Bestockung nicht bekannt. Diese Durchschnittswerte sollen zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Erding beitragen.

[...]“

6.2 Grundstückspreise

Folgende Grundstückspreise konnten in Erfahrung gebracht werden:

Wohnbauland								
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe* ca. in m ²	Nutzungsart ¹	Preis €/m ²	Lage	Bemerkungen
1	Ottenhofen	06	2022	300	W	960,00	E*	BP, KP reduz wg. Lage an Straße. BRW 1 200 €
2	Pastetten	08	2022	200	W	1 352,85	B*	BRW 1 050 €/m ²
3	Wörth	03	2022	1 400	W	1 639,94	B*	GFZ 0.65, mehrere EFH geplant, mehrere Flurstücke. BRW 900 €/m ²
4	Wörth	03	2022	1 200	W	1 103,37	H*	GFZ 0.79 BRW 850 €/m ²
5	Wörth	09	2021	700	W	1 039,91	W*	GFZ 0.72. inkl. Anteil Zufahrt, BRW 800 €/m ²
6	Wörth	07	2021	800	W	650,00	H*	KP reduz BRW 750 €/m ²

* W = Bauland Wohnen * aus Datenschutzgründen gekürzt

Landwirtschaftliche Flächen									
lfd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m ²	Nutzungsart ¹	Preis €/m ²	Lage	Bemerkungen	Bonität ca.
1	Ottenhofen	07	2023	10 000	Gr	14,00	O*		37
2	Ottenhofen	07	2021	21 100	A_Gr	29,42	H*	ortsnah, z T Biotop (Gr)	54
3	Pastetten	03	2022	5 700	Gr	6,50	F*	angrenzend an Bach u. Wald	23
4	Pastetten	06	2021	22 300	A	25,00	M*	ortsnah	50
5	Wörth	04	2021	17 200	A	18,99	H*		47
6	Wörth	07	2023	9 500	Gr	26,30	N*	ortsnah	68
7	Wörth	07	2021	15 000	A	18,11	N*		53
8	Wörth	09	2021	13 800	A	28,06	M*	außerlandw. Nutzung angrenzend	54
9	Ottenhofen	08	2022	6 800	H	4,44	E*		
10	Pastetten	04	2021	10 200	H	8,00	W*		

* A = Acker Gr = Grünland H = Wald * aus Datenschutzgründen gekürzt

Für Wasserflächen konnten im gesamten Landkreis Erding keine zum Vergleich geeigneten Kaufpreise in Erfahrung gebracht werden.

³⁷ Gutachterausschuss des Landkreises Erding: a.a.O

6.3 Auswertung

Allgemeines

Nicht alle Grundstückspreise sind zum Vergleich geeignet. Zur Auswertung der vorhandenen Vergleichspreise müssen diejenigen eliminiert werden, die nicht das Niveau der Preise widerspiegeln, d.h. alle Preise, die deutlich über oder unter dem allgemeinen Preisniveau liegen, müssen vom Vergleich ausgeschlossen werden (§ 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV). Weiterhin sind Preise auszuscheiden, bei denen hinsichtlich der weiteren Grundstücksmerkmale gem. § 5 Abs. 1 ImmoWertV (Art und Maß der baulichen Nutzung) keine Vergleichbarkeit gegeben ist.

Verkäufe, die durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden, sind nicht zum Vergleich geeignet.³⁸ Das gilt auch für Tauschvorgänge, bei denen erfahrungsgemäß nicht der Quadratmeterpreis, sondern das Tauschverhältnis im Vordergrund steht, für Verkäufe im Rahmen von Zwangsversteigerungs-³⁹ oder Konkursverfahren (Insolvenz)⁴⁰ und für Spekulationsgeschäfte.

Liegt eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen vor, kann i.d.R. angenommen werden, dass alle Einzelpreise, die im Bereich der zweifachen Standardabweichung vom Mittelwert liegen, nicht durch ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden.⁴¹ Je nach Datenstruktur kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, bereits bei Kaufpreisen außerhalb des Bereichs der einfachen Standardabweichung um den Mittelwert⁴² zu prüfen, ob ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse vorliegen.

³⁸ Siehe § 9 Abs. 2, § 12 Abs. 3 ImmoWertV

³⁹ BGH-Urteil vom 19.03.1971 – V ZR 153/68, EzGuG 19 24; LG Koblenz, Urteil vom 01.10.1979 – 4 O 11/79, EzGuG 19.35 b.

⁴⁰ BayObLG, Beschluss vom 08.04.1998 – 3 Z BR 324/97, EzGuG 19.45a.

⁴¹ Vgl. sog. 2-Sigma-Regel. Kleiber: a.a.O., 2020, Teil IV, S. 1402, Rn. 129. Anmerkung. Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 95,4 % der Werte in dem Intervall Mittelwert ± 2 x Standardabweichung.

⁴² Anmerkung. Bei normalverteilten Zufallsgrößen liegen ca. 68,3 % der Werte in dem Intervall Mittelwert ± 1 x Standardabweichung.

Preise für landwirtschaftliche Flächen unter ca. 1.000 m² werden ggf. aus-
geschieden, da sich der Preis für kleine (Teil-)Flächen häufig nicht am landwirt-
schaftlichen Preisniveau, sondern vielmehr am Gesamtpreis und dem spezi-
ellen Nutzen für den Erwerber orientiert. Die Aussagekraft dieser Preise ist
daher häufig gering. Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass von der
öffentlichen Hand, z.B. bei Straßenbaumaßnahmen, häufig nur kleinere Teil-
flächen erworben werden, der Kaufpreis der Teilfläche sich, von Ausnahmen
abgesehen, i.d.R. am Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks orientiert. In die-
sen Fällen können auch Käufe von Flächen unter 1.000 m² mit herangezogen
werden.

Soweit Flächen von der öffentlichen Hand erworben wurden, sind die von der
öffentlichen Hand bezahlten Preise nach der gängigen Rechtsprechung⁴³ auch
als Vergleichspreise heranzuziehen, wenn keine Besonderheiten vorliegen.

⁴³ BGH III ZR 10/84 und BGH, Urteil vom 17.11.1988 – III ZR 210/87, WM 1989, 1036 =
AVN 1990, 248 = EzGuG 18.109. Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff: Praxis der Grund-
stücksbewertung, Loseblattsammlung, Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech,
Kap. 1.2.3 1., 3 2.2/12 und Olzog Verlag, München, 1.2 3/7 ff.

6.3.1 Baureifes Land

Lokalisierung

Vor der Auswertung der Kaufpreise werden die veräußerten Grundstücke bzw. Teilflächen beschrieben. Die veräußerten Flächen konnten mithilfe des Portals iBALIS⁴⁴ lokalisiert werden.

Ifd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
1	960,00	Bauplatz, Bebauungsplan, regelmäßige Ausformung, KP wurde reduziert wg. Lage an Straße
3	1.352,85	Bauplatz, Baugebiet, regelmäßige Form
3	1.639,94	Bauplatz, Baugebiet, mehrere Flurstücke auf denen mehrere EFH geplant sind, GFZ 0,65, Ø Größe je ca. 280 m ²
4	1.103,37	Bauplatz, Baugebiet, GFZ 0,79
5	1.039,91	Bauplatz, Baugebiet, z.T. Zufahrtsflächen (Wegerecht, Leitungsrecht), GFZ 0,72
6	650,00	Bauplatz, KP reduziert, BRW tatsächlich: 750,00 €/m ²

Ausscheiden und Anpassung der Kaufpreise

Die Verkäufe der Ifd. Nrn. 1 und 2 werden ausgeschieden, da sie in den Orten Pastetten und Ottenhofen mit höheren BRW liegen und die Kaufpreise somit nicht vergleichbar sind.⁴⁵

Der Kaufpreis unter Ifd. Nr. 3 weicht stark nach oben von den anderen Kaufpreisen ab und wird deshalb ausgeschieden.

Beim Kaufpreis Nr. 6 handelt es sich um ein Grundstück, das ohne direkte Zuwegung hinter einer bebauten Fläche liegt und im Zusammenhang mit dieser verkauft wurde. Lt. GAA wurde aus diesem Grund der Kaufpreis reduziert. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass durch den Zusammenverkauf nicht weitere preisbeeinflussende Vereinbarungen getroffen wurden. Der Kaufpreis der Nr. 6 wird daher nicht zum Vergleich herangezogen.

⁴⁴ [https://www.stmelf.bayern.de/ibalys/...](https://www.stmelf.bayern.de/ibalys/)

⁴⁵ Stand BRW 01.01 2022 für Ottenhofen. 1 200,00 €/m², für Pastetten 1 050,00 €/m²

Der Kaufpreis der lfd. Nr. 5 betrifft ein Wohnhausgrundstück mit angrenzenden Zuwegungsflächen, welche die Zufahrtsfläche für die umgebenden Wohnhausgrundstücke darstellen. Der Flächenanteil für die Zuwegungsflächen wird im Kaufpreis mit einem Zuschlag von 15 % (+155,99 €/m²) angepasst. Der angepasste Kaufpreis Nr. 5 beträgt somit 1.195,90 €/m² für ein ca. 650 m² großes Grundstück. Der Verkauf wurde im Jahr 2021 abgeschlossen, als ein BRW zu 800,00 €/m² gültig war. Der Kaufpreis liegt damit ca. 49,5 % über dem zugehörigen BRW.

Auswertung der verbliebenen Kaufpreise

Es verbleiben zwei Verkäufe unter lfd. Nrn. 4 und 5 zu 1.103,37 €/m² und 1.195,90 €/m² (angepasst).

Der Mittelwert der beiden Kaufpreise beträgt:

$$\frac{(1.103,37 + 1.195,90) \text{ €/m}^2}{2} = 1.149,64 \text{ €/m}^2$$

rd. 1.150,00 €/m²

Beide Kaufpreise liegen ca. 29,8 % bzw. 49,5 % und somit deutlich über dem jeweiligen Bodenrichtwert. Die Datengrundlage ist allerdings mit nur zwei verwertbaren Verkäufen sehr gering. Die veräußerten Flächen liegen in höherpreisigen Gebieten als das Anwesen in Maiszagl und die Kauffälle sind deshalb nicht übertragbar.

6.3.1.1 Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Kaufwerte aus der Statistik

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz zum Stichtag für die Gemeinde Wörth ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik⁴⁶ mit zur Auswertung herangezogen.

Landkreis Erding						
Kaufwerte für baureifes Land ohne Gebäude und ohne Inventar						
Jahr	Kaufwert €/m ²	Änderung zum Vorjahr		Wachstums- faktor ¹	Anzahl Verkäufe	Fläche je Verkauf m ²
		€/m ²	%			
2017	382,88	-----	-----		203	1.749
2018	263,59	-119,29	-31,16	0,6884	188	1.479
2019	241,58	-22,01	-8,35	0,9165	170	1.694
2020	218,93	-22,65	-9,38	0,9062	201	2.005
MW	276,75			0,8300	191	1.732
Zur Info 2021*	486,05	267,12	122,01	2,2201	138	1.275
MW einschl. '21	318,61			1,0614	180	1.640

* Kaufwert 2021 wurde erst im Jahr 2023 veröffentlicht

¹ Mittelwert als geometrisches Mittel

Ab 2021 neue Konzeption der Statistik, ggf. kein unmittelbarer Vergleich zu Vorjahren möglich

Die Kaufwerte aus der Statistik können nicht ohne Weiteres auf die v.g. Gemarkungen übertragen werden, da sie sich auf den gesamten Landkreis beziehen. Es können aber Preisentwicklungen abgeleitet werden, die zur Auswertung mit herangezogen werden können.

Die Kaufwerte (baureifes Land) aus der Statistik sind in den Jahren 2018 bis 2020 zwischen -8,35 % und -31,16 % gesunken. Auf der Basis des geometrischen Mittels ergibt sich ein durchschnittlicher jährlicher Rückgang der Kaufwerte (2017 bis 2020, Faktor 0,8300) von -17,00 %.

Unter Einbeziehung des Kaufwerts aus dem Jahr 2021 beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerung ca. +6,14 %.

Die Kaufwerte unterscheiden nicht nach der Nutzung (W, GE). Auch die Lage-merkmale sind nicht bekannt. Der Rückgang von 2018 bis 2020 entspricht

⁴⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: durchschnittliche Kaufwerte in €/ha für Baulandflächen in Bayern 2017 bis 2020 bzw. 2021

nicht dem allgemein steigenden Preistrend für baureifes Land in diesem Zeitraum. Für 2022 wurden noch keine Kaufwerte veröffentlicht.

Der Kaufwert des Jahres 2021, der erst im Jahr 2023 veröffentlicht wurde, zeigt hier einen Nachholeffekt. Die Aussagekraft der Kaufwerte aus der Statistik für baureifes Land ist daher sehr eingeschränkt.

Die Steigerung der BRW von 31.12.2020 bis 01.01.2022, siehe Kapitel 6.1, beträgt in den Ortsteilen Wörth, Breitötting, Kirchötting und Wifling zwischen +9,38 % und +13,33 % (Ø +11,13 %).

Unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips, des bereits hohen Ausgangspreisniveaus und der allgemeinen Marktlage ist eine Anpassung von

rd. +10,00 %

bis Ende des dritten Quartals 2022 marktgerecht.⁴⁷ Danach wird nach derzeitigem Kenntnisstand von einer Stagnation auf hohem Niveau ausgegangen.

Der Faktor zur Berücksichtigung der Preissteigerung bis zum Wertermittlungstichtag ergibt sich aus der Formel:

$$\Delta W = (1 + q)^n = \left(1 + \frac{\text{Prozentsatz}}{100}\right)^n$$

wobei ΔW den Faktor der Wertänderung und n die Anzahl der Jahre (Zeitraum Richtwert-Stand bis zum Wertstichtag) darstellt.

Zeitlich angepasster **Bodenrichtwert** an den Wertstichtag:

BRW (01.01.2022)		Ø Monate	Δ Jahre (n)	Wachstums- faktor	Δ W	angepasster Wert €/m²
	€/m²					
Wohnbauland, ebf						
Wörth, Außenbereich	500,00	9,0	0,75	1,1000	1,0741	537,05

⁴⁷ Siehe auch Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt in Kapitel 2.
https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/europace-hauspreis-index-wohnungspreise-gehen-stark-zurueck_84324_164932.html. Datenabruf vom 14.11.2023.
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/09/PD23_379_61262.html. Datenabruf vom 14.11.2023

6.3.1.2 Basiswert baureifes Land

Da keine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht, wird als Grundlage der angepasste Richtwert für baureifes Land im Außenbereich der Gemeinde Wörth herangezogen. Darin sind Erschließungskosten nach BauGB und Herstellungsbeiträge nach KAG bereits enthalten (ebf).

Als Basiswert für ein Wohnhaus mit Garage und Umgriff (Garten) ist ein **Basiswert** als durchschnittlicher Lagewert für

Wohnbauland in Maiszagl von **rd. 537,00 €/m² (ebf)**
angemessen und marktgerecht.

6.3.2 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Lokalisierung

Vor der Auswertung der Kaufpreise werden die veräußerten Grundstücke bzw. Teilflächen beschrieben. Die veräußerten Flächen konnten mithilfe des Portals iBALIS⁴⁸ lokalisiert werden.

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
1	14,00	Grünland, Weg durchschneidet die Fläche (Zuwegung), ca. 37 BP, anmoorig, nahe Ottenhofen, nahezu regelmäßige Ausformung, eben, Bach grenzt an
2	29,42	Acker, Grünland, 2 angrenzende Grundstücke, ca. 52 bis 58 BP (Ø 54), unregelmäßige Ausformung, eben, Grünland grenzt in gesamter Länge an Bach an (z.T. Biotop, z.T. Gehölz), Acker nah an Bebauung (ortsnah)
3	6,50	Grünland, ca. 23 BP, anmoorig, nahe Pastetten, rechteckige bis unregelmäßige Ausformung, eben, grenzt an Bach und z.T. an Wald, Zuwegung vorhanden
4	25,00	Acker, ca. 50 BP, z.T. anmoorig, z.T. rechteckige und z.T. nach Norden auskragende Ausformung, eben, ortsnah , Zuwegung vorhanden

⁴⁸ [https://www.stmelf.bayern.de/ibalisl/..](https://www.stmelf.bayern.de/ibalisl/)

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Beschreibung
5	18,99	Acker, ca. 47 BP, nahe Wörth, unregelmäßige Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden
6	26,30	Grünland, TF eines bebauten Grundstücks, ca. 68 BP, annähernd regelmäßige Ausformung, leicht geneigt, Zuwegung vorhanden, ortsnah
7	18,11	Acker, ca. 53 BP, nahe Wörth, regelmäßige bis spitz zulaufende Ausformung, eben, Zuwegung vorhanden
8	28,06	Acker, ca. 54 BP, trapezförmig, eben, Zuwegung vorhanden, in der Nähe einer außerlandwirtschaftlich genutzten Fläche
9	4,44	Wald mit Bestand, 2 angrenzende Flurstücke, nahe Ottenhofen, regelmäßige Ausformung, eben
10	8,00	Wald mit Bestand, nahe Pastetten, nahezu regelmäßige Ausformung, eben bis leicht geneigt

Ausscheiden von Kaufpreisen

Folgende Kaufpreise sind nicht zum Vergleich geeignet und werden deshalb ausgeschieden:

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Grund
3	6,50	Preis spiegelt nicht das ortsübliche landwirtschaftliche Niveau wider
9	4,44	Nutzung (Wald) ist nicht mit landwirtschaftlicher Nutzung vergleichbar
10	8,00	Nutzung (Wald) ist nicht mit landwirtschaftlicher Nutzung vergleichbar

Anpassung der Kaufpreise

lfd. Nr.	Preis €/m ²	Zu-/Abschlag		wegen	Wert €/m ²
		%	€/m ²		
2	29,42	-15,0	-4,41	Ortsnähe	25,75
		2,5	0,74	Grünlandanteil	
4	25,00	-10,0	-2,50	Nähe zu Bebauung	22,50
6	26,30	-20,0	-5,26	Ortsnahe, Bonitat	21,04
8	28,06	-10,0	-2,81	Nähe zu außerlandw Fläche	25,25

Auswertung der verbliebenen Kaufpreise

Siehe dazu auch § 12 Abs. 2 bis 4 und § 40 Abs. 3 ImmoWertV. Es verbleiben:

Landwirtschaftliche Flächen, z.T. angepasst									
Ifd. Nr.	Gemarkung	Mon	Jahr	Größe in m ²	Nutzungsart	Preis €/m ²	Lage	Bemerkungen	Bonität ca.
1	Ottenhofen	07	2023	10 000	Gr	14,00	O*		37
2	Ottenhofen	07	2021	21 100	A _{Gr}	25,75	H*	ortsnah z T Biotop (Gr)	54
4	Pastetten	06	2021	22 300	A	22,50	M*	ortsnah	50
5	Worth	04	2021	17 200	A	18,99	H*		47
6	Worth	07	2023	9 500	Gr	21,04	N*	ortsnah	68
7	Worth	07	2021	15 000	A	13,11	N*		53
8	Worth	09	2021	13 800	A	25,25	M*	Solar-Feld angrenzend	54
Anzahl Vergleichspreise				7		7	Sick	Ø Bonität	52
Kleinste Fläche/niedrigster Preis				9 500 m ²		14,00 €/m ²			
Größte Fläche/höchster Preis				22 300 m ²		25,75 €/m ²		MW Acker-Preise 5 St	22,12
Arithmetischer Mittelwert (MW)				15 557 m ²		20,81 €/m ²		Abw vom MW in €/m ²	1,31
Standardabweichung				4 998 m ²		4,16 €/m ²			6,30%
Variationskoeffizient				32,13 %		19,99 %		Abw vom MW A	-5,92%
Mittlerer Schwankungsbereich von				10 559 m ²		16,65 €/m ²			
bis				20 555 m ²		24,97 €/m ²		MW Grünland-Preise 2 St.	17,52
Gewogenes arithmetisches Mittel				16 009 m ²		21,41 €/m ²		Abw vom MW in €/m ²	-3,29
Median (Zentralwert)				15 000 m ²		21,04 €/m ²		Abweichung MW G von MW A	-4,60
									-20,80%

Aus 7 verbliebenen Kaufpreisen ergibt sich eine Wertspanne von 14,00 €/m² bis 25,75 €/m². Der arithmetische Mittelwert⁴⁹ beträgt 20,81 €/m² bei einer Standardabweichung⁵⁰ von 4,16 €/m² und einem Variationskoeffizienten (= relative Standardabweichung)⁵¹ von 19,99 %. Die veräußerten Flächengrößen liegen zwischen 9.500 m² und 22.300 m² (Mittelwert 15.557 m²). Sowohl der Mittelwert als auch die Standardabweichung und der Variationskoeffizient sind im vorliegenden Fall aufgrund der geringen Anzahl der Verkäufe und der breiten Streuung der Kaufpreise in ihrer Aussagekraft eingeschränkt.

⁴⁹ Summe der Merkmalswerte (hier Flächengröße bzw. Preis) dividiert durch die Anzahl der Merkmalswerte.

⁵⁰ Die Standardabweichung ist die mittlere quadratische Abweichung der Kaufpreise vom arithmetischen Mittelwert und ist im vorliegenden Fall ein Maß für die Streuung der Vergleichspreise um den Mittelwert. Die Standardabweichung besitzt die gleiche Einheit wie die Messwerte (hier m² bzw. €/m²). Sie sagt etwas über die Homogenität bzw. die Heterogenität der Daten aus.

⁵¹ Der Variationskoeffizient in Prozent ergibt sich aus der Standardabweichung dividiert durch den arithmetischen Mittelwert x 100. Er ist ein relatives Streuungsmaß und hängt nicht von der Maßeinheit der statistischen (Zufalls-)Variablen ab. Bei einem Variationskoeffizienten > 0,50 (> 50 %) wird die vorliegende Verteilung der Daten nicht ausreichend durch den Mittelwert charakterisiert. Meißner Statistik verstehen und sinnvoll nutzen, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München, 2004, S. 81, 82

Die mittlere Schwankungsbreite⁵² der Kaufpreise reicht von 16,65 €/m² bis 24,97 €/m². Das gewogene arithmetische Mittel und der Median⁵³ wurden mit 21,41 €/m² bzw. mit 21,04 €/m² ermittelt. Sie weichen nur geringfügig vom arithmetischen Mittelwert ab.

Aufgrund der geringen Anzahl der Verkäufe (2 Grünland-Verkäufe aus dem Jahr 2023 und 5 Acker-Verkäufe aus 2021) ist eine Abhängigkeit der Kaufpreise vom Kaufjahr und von der veräußerten Fläche nicht feststellbar. Die Bonität der veräußerten Flächen beträgt im Durchschnitt 52 BP.

Der Mittelwert der Ackerpreise beträgt 22,12 €/m² und weicht somit +6,30 % vom arithmetischen Mittel von 20,81 €/m² (Acker und Grünland) ab. Der Mittelwert der Grünlandpreise beträgt 17,52 €/m² und weicht –15,81 % vom arithmetischen Mittel und um –20,80 % vom Mittelwert der Ackerlandpreise ab.

6.3.2.1 Zeitliche Anpassung an den Wertstichtag

Kaufwerte aus der Statistik

Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz für die Gemarkung Wörth ermitteln zu können, wird in der folgenden Übersicht auch die Statistik⁵⁴ mit zur Auswertung herangezogen.

⁵² Unterer Wert berechnet aus Mittelwert abzüglich Standardabweichung und oberer Wert aus Mittelwert zuzüglich Standardabweichung. Für normalverteilte Zufallsgrößen gilt, dass ca. 68 % der Werte innerhalb der mittleren Schwankungsbreite liegen.

⁵³ Der Median (Zentralwert) ist die Zahl, die in der Mitte einer Zahlenreihe liegt. Das heißt, die eine Hälfte der Zahlen hat Werte, die kleiner sind als der Median, und die andere Hälfte hat Werte, die größer sind als der Median. Der Median ist ein Maß für die Lage der Werte. Durch seine „Robustheit“ gegenüber Ausreißern eignet sich der Median besonders gut als Lageparameter für nicht normalverteilte Grundgesamtheiten.

⁵⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Kaufwerte in €/ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar. Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern, Statistische Berichte, Kennziffer MI 700C, 2017 bis 2020.

Landkreis Erding									
Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar									
Jahr	Kaufwert €/m ²	Änderung zum Vorjahr		Wachs- tums- faktor ¹	Anzahl Verkaufe	Fläche je Verkauf ha	Ø Bonitat je Verkauf BP	EMZ ²	Kaufwert in €/EMZ
		€/m ²	%						
2017	12,54	---	---		39	1,57	49	4 866	25 78
2018	14,43	1 89	15,07	1 1507	55	1,58	49	4 862	29,68
2019	16,18	1 75	12 13	1 1213	28	1,06	50	4 972	32,55
2020	16,18	0,00	0 00	1 0000	34	1,41	54	5 359	30 19
MW	14,83			1,0887	39	1,41	51	5 015	29,55
Zur Info 2021*	17 31	1,13	6,98	1 0698	52	1,17	k A	k A	k A
MW einschl '21	15 33			1,0839	42	1,36	51	5 015	29 55

* Kaufwert 2021 wurde erst im Jahr 2023 veröffentlicht

¹ Mittelwert als geometrisches Mittel

² Ertragsmesszahl

³ ab 2021 neue Konzeption der Statistik, ggf. kein unmittelbarer Vergleich zu Vorjahren möglich

Die Kaufwerte aus der Statistik können nicht ohne Weiteres auf die v.g. Gemarkungen übertragen werden, da sie sich auf den gesamten Landkreis beziehen. Es können aber Preisentwicklungen abgeleitet werden, die zur Auswertung mit herangezogen werden können.

Von 2017 bis 2019 sind die Kaufwerte aus der Statistik für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Erding von 12,54 €/m² auf 16,18 €/m² kontinuierlich angestiegen. Im Jahr 2020 ist der Kaufwert auf demselben Niveau von 16,18 €/m² geblieben wie 2019. Die jährliche Steigerung betrug zwischen 0,00 % und 15,07 %. Es ist zu berücksichtigen, dass die Kaufwerte nicht nach Nutzungen (Acker oder Grünland) unterscheiden und auch die Lagemerkmale nicht bekannt sind. Der Kaufwert des Jahres 2021 wurde erst im Jahr 2023 veröffentlicht und kann aufgrund der Neukonzeption der Statistik nicht mit den Vorjahren unmittelbar verglichen werden. Für 2022 wurde noch kein Kaufwert veröffentlicht.

Auf der Basis des geometrischen Mittels ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Steigerung der Kaufwerte von 2017 bis 2020 von +8,87 %.

Zur Information:

Von 2020 auf 2021 (Kaufwert erst 2023 veröffentlicht) beträgt der Anstieg 6,98 %.

Durchschnittliche jährliche Steigerung von 2017 bis 2021 = +8,39 %

Entwicklung der landwirtschaftlichen Durchschnittswerte

Siehe Kapitel 6.1.

In der Gemeinde beträgt die durchschnittliche jährliche Steigerungsrate bei Ackerflächen von 2017/18 bis 2021 ca. 25,91 % (Faktor 1,2591) und von 2019/20 bis 2021 (18 Monate) rd. 15,87 % (Faktor 1,1587).

$$17,40 \text{ €/m}^2 \times 1,1587^{(18/12)} = 21,70 \text{ €/m}^2$$

Im gesamten Landkreis Erding liegen die landwirtschaftlichen Durchschnittswerte⁵⁵ im Zeitraum 2019/20 zwischen 10,40 €/m² und 23,00 €/m² (Ø 15,68 €/m²) und im Jahr 2021 zwischen 14,70 €/m² und 25,00 €/m² (Ø 18,72 €/m²). Die durchschnittliche jährliche Steigerungsrate (2019/20 bis 2021) liegt im Landkreis Erding über alle betrachteten Gemeinden bei ca. +12,67 %. Da es sich z.T. um Gemeinde-Mittel und z.T. um die Auswertung von Ackerflächen handelt, ist die Aussagekraft eingeschränkt.

Anpassung des landwirtschaftlichen Durchschnittswerts an den Wertstichtag

Unter Berücksichtigung des Vorsichtsprinzips, des bereits hohen Ausgangspreisniveaus und der allgemeinen Marktlage wird eine durchschnittliche jährliche Steigerung von **rd. +8,9 %** bis Ende des dritten Quartals 2022 zugrunde gelegt. Danach wird von einer Stagnation auf hohem Niveau ausgegangen.

Der landwirtschaftliche Durchschnittswert für die Gemeinde Wörth (Acker, Stand 01.01.2022) wird um 9 Monate (Ende des dritten Quartals 2022) auf den Wertstichtag hochgerechnet.

⁵⁵ Ausgewertet wurden die Gemeinde-Mittel im Lkr Erding 2021 und 2019/2020: 26 Gemeinden insgesamt. In 9 von 26 Gemeinden lagen keine auswertbaren Verkäufe im Jahr 2021 vor. Es wurden deshalb z.T. nur die Steigerungsraten vorliegender Ackerverkäufe zugrunde gelegt

Anpassung Iw. Durchschnittswerte an den Wertstichtag						
Jahr	Ø-Wert €/m ²	Ø Monate bis 3 Q '22	Δ Jahre (n)	Wachstums- faktor	Δ W	angepasster Wert €/m ²
Wörth (Jan 22) Acker	21,70	9	0,75	1,0890	1,0660	23,13
Abweichung MW vom Acker					-8,13%	-1,88
Iw. Durchschnittswert (Acker und Grünland), Gemeinde Wörth						21,25

Wird der angepasste Acker-Durchschnittswert (Wörth) mit der Abweichungsrate (Mittelwert MW vom Mittelwert Acker) von -8,13 % berücksichtigt, ergibt sich ein angepasster landwirtschaftlicher Durchschnittswert (Acker und Grünland) für die Gemeinde Wörth von 21,25 €/m².

Anpassung der Kaufpreise bis Ende drittes Quartal 2022

Die zeitlich angepassten Kaufpreise betragen:

Anpassung der Kaufpreise an den Wertstichtag						
lfd. Nr.	Preis €/m ²	Ø Monate bis 3 Q '22	Δ Jahre (n)	Wachstums- faktor	Δ W	angepasster Wert €/m ²
1	14,00	0	0,00	1,0890	1,0000	14,00
2	25,75	14	1,17	1,0890	1,1049	28,45
4	22,50	15	1,25	1,0890	1,1125	25,03
5	18,99	17	1,42	1,0890	1,1287	21,43
6	21,04	0	0,00	1,0890	1,0000	21,04
7	18,11	14	1,17	1,0890	1,1049	20,01
8	25,25	12	1,00	1,0890	1,0890	27,50
Mittelwert (MW)	20,81	10				22,49
Mittelwert Acker (MW A)			Abweichung vom Mittelwert		8,85%	24,48
			Abweichung MW vom MW A		-8,13%	
Mittelwert Grünland (MW G)			Abweichung von Acker		-28,43%	17,52
			Abweichung vom Mittelwert		-22,10%	

6.3.2.2 Basiswert landwirtschaftliche Flächen

Nach Auswertung der Bodenrichtwerte, der Kaufwerte aus der Statistik und der Kaufpreise ist ein **Basiswert** als durchschnittlicher Lagewert für **landwirtschaftliche Flächen** ohne Ortsnähe mit überwiegend mittleren Wertfaktoren⁵⁶ in Höhe von

$$(21,25 \text{ €/m}^2 + 22,49 \text{ €/m}^2) / 2 = 21,87 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 21,90 \text{ €/m}^2$$

angemessen und marktgerecht.

⁵⁶ Größe ca. 1,0 ha bis 2,2 ha, mittlere ortsübliche Bonität ca. 45 bis 55 BP, Ausformung regelmäßig bis leicht unregelmäßig, eben bis leichte Hangneigung, Zuwegung vorhanden.

Die individuellen Eigenschaften und wertbildenden Faktoren der zu bewertenden Grundstücke werden durch Zu-/Abschläge vom Basiswert berücksichtigt.

Erfahrungsgemäß werden für Ackerflächen in der Region höhere Preise auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt als für absolutes Grünland. Für Grünland wurde kein landwirtschaftlicher Durchschnittswert veröffentlicht. Die Abweichung der vorliegenden angepassten zwei Grünland-Kaufpreise zum Mittelwert aus sieben Verkäufen beträgt ca. -22,10 %.

$$21,90 \text{ €/m}^2 - (21,90 \text{ €/m}^2 \times 0,2210) = 17,06 \text{ €/m}^2$$

Die Abweichung der beiden Grünlandkaufpreise von den fünf Ackerlandpreisen beträgt ca. -28,43 %. Das liegt innerhalb einer üblichen Differenz zwischen Grünland- und Ackerlandpreisen von ca. -20 bis -50 %, in Einzelfällen auch darunter oder darüber. Im vorliegenden Fall ist die Datengrundlage mit nur zwei Grünlandverkäufen gering. Es wird eine Differenz von rd. -30,00 % zugrunde gelegt.

Mittelwert BRW-Acker (angepasst) und Mittelwert-Acker (angepasst):

$$(23,13 + 24,48) \text{ €/m}^2 / 2 = 23,81 \text{ €/m}^2$$

$$23,81 \text{ €/m}^2 - (23,81 \text{ €/m}^2 \times 0,3000) = \underline{16,67 \text{ €/m}^2}$$

Insgesamt ist nach Auswertung der Bodenrichtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik ein **Basiswert** für absolute **Grünlandflächen** mit überwiegend mittleren Wertfaktoren in Höhe von **rd. 16,70 €/m²** angemessen und marktgerecht.

6.4 Wertestufung

Auftragsgemäß ist nicht das Anwesen als Einheit, sondern es ist für jedes Objekt (Grundstück) ein gesonderter Wert zu bestimmen. Das gilt auch, wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt.⁵⁷ Vor der Wertestufung werden jeweils die wertbestimmenden Merkmale der Bewertungsflächen zusammengefasst.

6.4.1 Flurstück Nr. 2291/1

Gemarkung:	Wörth
Größe: ⁵⁸	1.900 m ²
Lage:	Einfang (Seitenarm der Schwillach), das Gewässer durchfließt das Flurst. Nr. 2291 westlich des Wohnhauses
Art der Nutzung:	Wasserfläche (Bach), z.T. Schilfbewuchs, z.T. Gehölzbewuchs, Biotop
Bonität:	Teilfläche Grünland 38 BP
Ausformung:	schmaler, sich auf einer Länge von ca. 340 m von Südost nach Nord schlängelnder Bachlauf
Oberfläche:	eben
Zuwegung:	vorhanden
Erschließung:	keine im beitrags- und abgabenrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine wertmindernden
Rechte, Belastungen	
Grundbuch, Abt. II:	keine, siehe Kapitel 3.1.
Sonstiges:	Vorkaufsrecht gem. § 66 BNatSchG (siehe Kapitel 4.2)

⁵⁷ Auftrag des AG Landshut vom 23.11.2022.

⁵⁸ Lt. LK bestehen ca. 726 m² des Grundstücks (2291/1) aus Grünland. Da das LK in dem umgebenden Grünland-Flurstück Nr. 2291, s. Kapitel 6.4.9, annähernd dieselbe Fläche (656 m² + 98 m²) dem Fließgewässer zuordnet, wird Flurst. Nr. 2291/1 vollständig als Gewässerfläche bewertet.

Planerische Darstellung: planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), z.T. Wasserfläche, z.T. Fläche für die Landwirtschaft, z.T. einzelne Gehölze, Fläche mit bes. ökolog. Funktion: Schwerpunkt Entwicklung von Randbereichen entlang von Gewässern, vorl. gesichertes Überschwemmungsgebiet

Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität: sonstige Flächen gemäß § 3 Abs. 5 ImmoWertV Gewässer, z.T. Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Grünland (minderwert.), Gehölz

Werteinstufung

Die Ableitung des Bodenwerts für Wasserflächen erfolgt anhand des Preisniveaus der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen. Liegen keine bzw. wenige Vergleichswerte für Wasserflächen vor, wird der Verkehrswert der Wasserfläche in der Regel mit bis zu 50 % des Verkehrswerts der Bezugsfläche bewertet⁵⁹, soweit es sich um eine intensiv genutzte Wasserfläche handelt auch mit bis zu 100 %. Nicht (wirtschaftlich) nutzbare Wasserflächen werden im Allgemeinen mit mindestens 10 % und höchstens mit dem hälftigen Bodenwert der angrenzenden Landfläche bewertet.

Das Grünland weist eine geringe Größe und ungünstige Ausformung auf und ist eigenständig wirtschaftlich nicht nutzbar. Es handelt sich um Randbereiche entlang der Wasserfläche.

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	2291/1 Wasserfläche	Wert €/m ²
Basiswert Grünland			16,70
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität 38 BP (Grünlandbereich)		0,00%	0,00
Größe, Ausformung, Nutzbarkeit		0,00%	0,00
Oberfläche		0,00%	0,00
Wertansatz Wasserfläche Seitenarm Schwillach und eigenständig nicht wirtschaftlich nutzbares Grünland, Biotop		25,00%	4,18
Vorkaufsrecht		0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			4,18

Flurst. Nr. 2291/1:

$$1\,900\text{ m}^2 \times 4,18\text{ €/m}^2 = \underline{7.942,00\text{ €}}$$

⁵⁹ Vgl. Kleiber, W.: a.a.O., 2020, Kapitel IV, § 5 ImmoWertV, Rn 437.

6.4.2 Flurstück Nr. 2065

Gemarkung:	Wörth
Größe:	21.448 m ²
Lage:	Keckberg, südöstlich von Maiszagl, entlang der Straße von Wörth nach Unterschwillach
Art der Nutzung:	Wald mit Bestand ⁶⁰ (Fichte, Eiche, Esche, Aspe, Birke u.a.), Wald-(Weg-)Grundstück Nr. 2067/7 durchschneidet das Grundstück im südwestlichen Teil
Bonität:	keine
Ausformung:	unregelmäßig
Oberfläche:	geneigt
Zuwegung:	vorhanden
Erschließung:	keine im beitrags- und abgabenrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine wertmindernden
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	siehe Kapitel 3.1. Starkstromleitungsrecht, bleibt unberücksichtigt
Planerische Darstellung:	planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), Fläche für die Forstwirtschaft, Fläche mit bes. ökolog. Funktion: Schwerpunkt flächige Entwicklung
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	Fläche für die Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Wald

Werteinstufung

Flurst. Nr. 2065: Wald

Verkehrswert gemäß GA Hellinger S. 82

21.448 m ²	<table border="1"><tr><td>10,14 €/m² Ø</td></tr></table>	10,14 €/m ² Ø	=	<u>217.533,00 €</u>
10,14 €/m ² Ø				

⁶⁰ Siehe Wald-GA des Forstsachverständigen

6.4.3 Flurstück Nr. 2065/1

Gemarkung:	Wörth
Größe:	1.784 m ²
Lage:	südlich von Maiszagl, entlang der Straße von Wörth nach Unterschwillach
Art der Nutzung:	Grünland, z.T. Randbereich der Schwillach mit Uferbegleitgehölz
Bonität:	43 BP
Ausformung:	längliche unregelmäßige Ausformung
Oberfläche:	eben, gewellt
Zuwegung:	vorhanden
Erschließung:	keine im beitrags- und abgabenrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine wertmindernden
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	siehe Kapitel 3.1. Starkstromleitungsrecht, bleibt unberücksichtigt
Sonstiges:	z.T. Vorkaufsrecht entlang der Schwillach gem. § 66 BNatSchG
Planerische Darstellung:	planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), Fläche für die Landwirtschaft, z.T. einzelne Gehölze, Fläche mit bes. ökolog. Funktion: Entwicklung des Talraums von Sempt und Schwillach, vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet und Biotop westlich außerhalb und beides evtl. im westlichen Randbereich von Flurst. Nr. 2065/1
Entwicklungs- und Grundstücks- zustand/Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Grünland, Gehölz

Werteinstufung

Die leicht unterdurchschnittliche Bonität wird mit einem Abschlag von -2,5 % einberechnet. Die längliche, unregelmäßige (ungünstige) Form i.V.m. der geringen Größe und dem Gehölzbewuchs werden mit Abschlägen vom Basiswert für Grünland berücksichtigt, da das Flurstück insgesamt eigenständig wirtschaftlich nur sehr eingeschränkt nutzbar ist.

Das Vorkaufsrecht besteht im nördlichen Bereich entlang des Schwillach-Ufers. Dort ist das Flurstück ca. 12 m breit. Bei Ausübung (z.B. Abzug eines ca. 5 m breiten und 40 m langen Uferrandstreifens) würde die Fläche um ca. 200 m² verringert (rd. -11,2 %) und in ihrer Ausformung noch schmaler werden. Eine Komplettübernahme wegen Unwirtschaftlichkeit der Restfläche ist gegeben. Der 2021 vorgeschlagene Flächenerwerb (siehe Plan Anlage 6) sah einen möglichen Erwerb der gesamten Fläche durch die öffentliche Hand vor.

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	2065/1	Wert €/m ²
Basiswert Grünland			16,70
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität	43 BP	-2.50%	-0,42
Ausformung (lang. unregelmäßig), geringe Größe. z T. Gehölz, Nutzbarkeit eingeschränkt			-8,35
Sonstiges (Vorkaufsrecht)			0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			7,93

Flurst. Nr. 2065/1:

$$1.784 \text{ m}^2 \times 7.93 \text{ €/m}^2 = \underline{14.147,12 \text{ €}}$$

6.4.4 Flurstück Nr. 2065/2

Gemarkung: Wörth
 Größe: 2.714 m²
 Lage: südlich von Maiszagl, entlang der Straße von Wörth nach Unterschwillach
 Art der Nutzung: Wald mit Bestand⁵¹ (Auwald mit Eiche, Esche, Rot-erle), Gehölz
 Bonität: keine
 Ausformung: längliche, unregelmäßige Ausformung
 Oberfläche: geneigt, Böschung entlang der Straße
 Zuwegung: vorhanden
 Erschließung: keine im beitrags- und abgabenrechtlichen Sinn
 Immissionen: keine wertmindernden

⁵¹ Siehe Wald-GA des Forstsachverständigen

Rechte, Belastungen

Grundbuch, Abt. II: siehe Kapitel 3.1.

Starkstromleitungsrecht, bleibt unberücksichtigt

Planerische

Darstellung: planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), Fläche für die Forstwirtschaft, Fläche mit bes. ökolog. Funktion: Entwicklung des Talraums von Sempt und Schwillach

Entwicklungs-
und Grundstücks-
zustand/Qualität:

Fläche für die Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Gehölz, Auwald

Werteinstufung

Flurst. Nr. 2065/2: Wald

Verkehrswert gemäß GA Hellinger S. 82

2.714 m²

6,52 €/m ² Ø

=

17.705,00 €

6.4.5 Flurstück Nr. 2075

Gemarkung: Wörth

Größe: 10.594 m²

Lage: Maiszagl Nr. 2, entlang der Straße von Wörth nach Unterschwillach, die Schwillach (Bach) fließt entlang der gesamten westlichen Grenze

Art der Nutzung: TF 1: Wohnhaus mit Umgriff zu 1.000 m²

TF 2: Hoffläche m. Wirtschaftsgebäuden zu 2.009 m²

TF 3: Grün-/Gehölzfläche (nördl.) 4.866 m²

TF 4: Grünland (südl.) zu 2.719 m²

gesamt 10.594 m²

siehe Aufteilung in Kapitel 5

Bonität: 38 BP (TF Grünland, südlich)

Ausformung: längliche, sehr unregelmäßige (ungünstige) Form, die sich nach Norden leicht verbreitert

Oberfläche: eben bis leicht geneigt

Zuwegung:	vom Weg im Norden und der Straße im Osten vorhanden
Erschließung:	teilerschlossen mit Wasser und Strom, nicht an Kanal angeschlossen (Landkreisvorgabe: Kleinkläranlage), keine Erschließungskosten nach BauGB erhoben
Immissionen:	keine wertmindernden
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	keine, siehe Kapitel 3.1.
Sonstiges:	Vorkaufsrecht entlang der Schwillach gem. § 66 BNatSchG
Planerische Darstellung:	planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft, z.T. Fläche mit bes. ökolog. Funktion: Entwicklung des Talraums von Sempt und Schwillach, z.T. vorl. gesichertes Überschwemmungsgebiet (Randbereich zur Schwillach)
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	<u>TF 1 + 2 Wohnhaus, Wirtschaftsgebäude u. Hofstelle:</u> baureifes Land gemäß § 3 (4) ImmoWertV, sog. faktisches baureifes Land im Außenbereich (§ 35 BauGB), teilerschlossen (ohne Kanal) <u>TF 3 + 4:</u> Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Grünland (TF 3 mit Gehölzen), TF 3 und TF 4 mit Hofanschluss

6.4.5.1 Bodenwertermittlung

Der Wert der Hofstelle im Außenbereich kann nur abgeleitet werden, da echte Vergleichswerte fehlen. Da es sich um eine Außenbereichsbebauung nach § 35 (1) BauGB handelt, kann im vorliegenden Fall der Richtwert für baureife Wohnbauflächen aus dem Innenbereich nicht unmittelbar angewendet werden. Ein allgemeines Baurecht besteht im planerischen Außenbereich nicht. Es handelt sich um so genanntes „faktisches Bauland“ im Außenbereich. Für bebaute Außenbereichsflächen wurde kein Richtwert veröffentlicht.

Die Hofstelle ist aufgrund der faktischen Bebauung höher als landwirtschaftlicher Grund und Boden einzustufen. Nach § 40 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV sind vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, wenn sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.⁶²

Gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV sind Abweichungen bei einzelnen Grundstücksmerkmalen⁶³ i.d.R. auf der Grundlage von Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) oder Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) zu berücksichtigen, soweit diese vorliegen. Andernfalls sind begründete Zu-/Abschläge vorzunehmen. Anpassungen sind beim Wohnhaus mit Umgriff ggf. erforderlich aufgrund

- ⇒ der Außenbereichslage mit fehlendem allgemeinen Baurecht (hier bereits im Basiswert berücksichtigt),
 - ⇒ des Lage- und
 - ⇒ Infrastrukturnachteils (hier bereits im Basiswert berücksichtigt)
- und beim Hofbereich zudem aufgrund
- ⇒ der geringwertigeren landwirtschaftlichen Nutzung im Vergleich zu Wohnbauland und – soweit zutreffend –
 - ⇒ der Übergröße.

Der Wert ist abhängig von der zugeordneten Fläche. Je größer die zugeordnete Fläche, desto niedriger der Wert je Flächeneinheit, denn erfahrungsgemäß lassen sich für kleinere Baugrundstücke auf dem Grundstücksmarkt höhere Quadratmeterpreise erzielen als für größere.⁶⁴

Um die Wertspanne für bebaute Flächen im Außenbereich besser eingrenzen zu können, erfolgt die Bodenwertableitung vom landwirtschaftlichen Preisniveau und vom Richtwert für baureifes Wohnbauland.⁶⁵

⁶² Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 668, Rn. 247

⁶³ Siehe dazu § 2 Abs. 3 und § 5 ImmoWertV.

⁶⁴ Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV Syst. Darst. Vergleichswertverfahren, S. 1466 ff., Rn. 275 ff.

⁶⁵ Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 628 bis 630, Rn. 135, S. 646, 647, Rn. 195.

TF 1: Wohnhaus mit Umgriff

Die Teilfläche 1 Wohnhaus mit Umgriff wird vom Basiswert für Wohnbauland in Maiszagl (ebf) abgeleitet. Darin sind nach den Erläuterungen des Gutachterausschusses zu den Bodenrichtwerten Erschließungskosten (EK) nach BauGB und Herstellungsbeiträge nach KAG abgerechnet. Deshalb ist der Basiswert um die ortsüblichen Kosten zu bereinigen.

Basiswert Wohnbauland Maiszagl (Außenbereich, ebf)	rd. 537,00 €/m ²
./i. ca. EK nach BauGB und Kanal (im RiW enthalten), Rundung	-77,00 €/m ²
Basiswert Wohnbauland Maiszagl (Außenbereich, ohne EK Straße, Kanal)	460,00 €/m²

Das Wohnhaus steht ungefähr mittig zwischen Straße und Schwillach. Das Vorkaufsrecht würde (bei Abzug eines ca. 5 m breiten und ca. 34 m langen Uferrandstreifens) die Fläche um ca. 170 m² verringern (rd. -17,0 % der TF 1), der Abstand des Wohnhauses zur westlichen Grenze würde noch schmaler werden.

TF 2: Hoffläche mit Wirtschaftsgebäuden

In der Regel werden Hofstellen im Außenbereich mit dem Zwei- bis Vierfachen des landwirtschaftlichen Wertes auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt gehandelt⁶⁶, in besonders guten Lagen auch bis zum ca. 5-Fachen. Ausgehend von einem Basiswert von ca. 21,90 €/m² für Ackerflächen mit überwiegend mittleren Wertfaktoren, bedeutet das eine Wertspanne von ca. 43,80 bis 87,60 €/m² (Ø 65,70 €/m²) ohne Erschließungskosten bzw. in besonders guten Lagen bis 109,50 €/m² ohne EK (Ø 76,65 €/m² ebp).

⁶⁶ Erfahrungswert aus der Bewertungspraxis Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 628, Rn. 135.

Die Hofstellenfläche mit unmittelbarem Umgriff ist mit 2.009 m² im Vergleich zum ortsüblichen Wohnbauland übergroß. Die Hofstelle ist mit landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden bebaut, sodass z.T. eine geringwertigere Nutzung vorliegt als bei baureifen Wohnbauflächen. Aufgrund der Übergröße⁶⁷ und der geringwertigeren Nutzung sind unter Berücksichtigung der §§ 5, 40 und 41 ImmoWertV⁶⁸ Anpassungen vorzunehmen.

<u>Basiswert Wohnbauland Maiszaql ohne EK</u>		<u>460,00 €/m²</u>
<u>./. Abschlag Übergröße</u>	<u>-10 %</u>	<u>-46,00 €/m²</u>
Zwischensumme		414,00 €/m ²

Wertansatz Hofstelle
mit geringwertigerer Nutzung ebp 30 %
414,00 €/m² x 30,00 % = 124,20 €/m²

Insgesamt leitet sich aus den Eckwerten für die bebaute Hofstelle von 65,70 €/m² (Ableitung vom landwirtschaftlichen Preisniveau) sowie 124,20 €/m² (Ableitung vom Basiswert für faktisches Wohnbauland) ein durchschnittlicher Wert von 94,95 €/m², also rd. **95,00 €/m²**

für **Hofbereichsflächen** in **Maiszaql** ab.

Der Richtwert zum 01.01.2022 für faktisches Gewerbebauland im Außenbereich beträgt 120,00 €/m² (ebf). Er gilt laut Gutachterausschuss für gewerbliche Nutzungen und gewerbliche Betriebsflächen eines landwirtschaftlichen Anwesens. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung der Nutzung der Hofstelle und der nur vorhandenen Teilerschließung (ohne Kanal) ein Bodenwert unterhalb des Richtwerts angemessen und marktgerecht.

⁶⁷ Kleiber: a.a.O., 2014, § 5 ImmoWertV, S. 623, Rn. 135 und IV Syst. Darst. Vergleichswertverf., S. 1388 ff., Rn. 275 ff. Kleiber: a.a.O., 2023, Teil IV § 3 ImmoWertV, S. 628, 629, Rn. 135, S. 646, 647, Rn. 195.

⁶⁸ ImmoWertV 2021.

Das Vorkaufsrecht würde die Teilfläche 2, bei Abzug eines ca. 5 m breiten und ca. 61 m langen Uferrandstreifens, um ca. 305 m² verringern (rd. –15,2 % der TF 2).

TF 3: Grünland mit Gehölzen

Der Bodenwert der nördlichen TF 3 wird vom Basiswert für Grünland abgeleitet. Für geringe Bonität wird ein Abschlag von –5 % vorgenommen. Aufgrund der geringen Größe (< 0,5 ha) i.V.m. der unregelmäßigen Ausformung und der dadurch bedingten eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit ist ein weiterer Abschlag marktgerecht. Für den Hofanschluss kommt ein Zuschlag zum Ansatz.

Die aufstehenden Gehölze⁶⁹ auf der TF 3 erbringen keinen forstwirtschaftlichen Nutzen und sind im Bodenwert enthalten. Sie erschweren einerseits die Bewirtschaftung als Grünland, andererseits hat die TF 3 dadurch im Zusammenhang mit dem Wohnhaus einen Grünflächencharakter. Es wird deshalb weder ein Zu- noch ein Abschlag vorgenommen.

Das Vorkaufsrecht würde die Fläche, bei einem beispielhaften Abzug eines ca. 5 m breiten und ca. 110 m langen Uferrandstreifens, um ca. 550 m² verringern (rd. –11,3 %).

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 2075 TF 3 Grünland mit Gehölz	Wert €/m ²
Basiswert Grünland		16,70
Zu-/Abschläge wegen		
Bonität 38 BP	-5,00%	-0,84
Größe (< 0,5 ha), Ausformung unregelm., Nutzungsmöglichkeit	-20,00%	-3,34
Hofanschluss	20,00%	3,34
Sonstiges (Vorkaufsrecht)	0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet		15,86

⁶⁹ Auf der nördlichen TF 3 Grün-/Gehölzfläche befinden sich u a ältere Fichten (mäßiger Holzwert, evtl Rotfäule und Windwurf), Eschen (Pilzbefall, zur Brennholznutzung), Roterlen und Apfelbäume (ästhetischer und ökologischer Wert).

TF 4: Grünland

Die südlich des Wohnhauses liegende TF 4 Grünland würde sich bei Abzug eines ca. 5 m breiten und ca. 190 m langen Uferrandstreifens um ca. 950 m² und rd. -34,9 % verringern. Die Fläche ist an der schmalsten Stelle nur ca. 7 m breit. Das Abtrennen eines Uferrandstreifens macht den Restbereich unwirtschaftlicher.

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 2075 TF 4 Grünland, südl.	Wert €/m ²
Basiswert Grünland		16,70
Zu-/Abschläge wegen		
Bonität 38 BP	-5,00%	-0,84
Ausformung (lang. unregelmäßig), Gehölzbew.	-40,00%	-6,68
Hofanschluss	20,00%	3,34
Sonstiges (Vorkaufsrecht)	0,00%	
Verkehrs-/Marktwert unbelastet		12,52

Bodenwert Flurst. Nr. 2075:

TF 1 Wohnhaus m. Umgriff

$$1.000 \text{ m}^2 \times 460,00 \text{ €/m}^2 = 460.000,00 \text{ €}$$

TF 2 Hoffläche m. Wirtschaftsgebäuden

$$2.009 \text{ m}^2 \times 95,00 \text{ €/m}^2 = 190.855,00 \text{ €}$$

$$3.009 \text{ m}^2 \text{ Bodenwert TF 1 + 2} \quad \boxed{216,30 \text{ €/m}^2 \text{ Ø}} \quad \underline{650.855,00 \text{ €}}$$

TF 3 Grün-/Gehölzfläche, nördl

$$4.866 \text{ m}^2 \times 15,86 \text{ €/m}^2 = 77.174,76 \text{ €}$$

TF 4 Grünland, südl.

$$2.719 \text{ m}^2 \times 12,52 \text{ €/m}^2 = 34.041,88 \text{ €}$$

$$\text{Wert der Gehölze im Bodenwert von TF 3 enthalten} = 0,00 \text{ €}$$

$$7.585 \text{ m}^2 \text{ Bodenwert TF 3 + 4 (inkl. Gehölz)} \quad \underline{111.216,64 \text{ €}}$$

$$\text{Flurst. Nr. 2075 insgesamt (TF 1 bis TF 4)} \quad 10.594 \text{ m}^2 \quad \underline{762.071,64 \text{ €}}$$

6.4.5.2 Gebäudewertermittlung

Baubeschreibungen

Es erfolgt zunächst eine Beschreibung⁷⁰ der v.g. baulichen Anlagen.

Die Besichtigung des Wohnhauses von innen wurde dem Unterzeichner beim OT nicht ermöglicht.

Der/die Eigentümer/in bzw. deren Rechtsvertreter wurde darauf aufmerksam gemacht, dass dies zu ihren Lasten gehen kann. **Gemäß Auftrag ist das Gutachten in diesem Fall nach dem äußeren Eindruck zu erstellen.**

Bauteil 1	Wohnhaus
Baujahr:	unbekannt
Bauweise:	massiv
Nutzung:	Einfamilienwohnhaus
Geschosse:	EG, OG und DG (unklar ob DG ausgebaut) kein Keller
Dach:	Satteldach
Eindeckung:	Ziegel, Biberschwanz, stark vermoost Ortgangbretter sind verwittert
Entwässerung:	Kunststoff, z.T. Zinkrinnen (entlang der Straßenseite)
Schornstein:	2, gemauert, evtl. doppelzünftig, schlechter Zustand
Außenwände:	Einfachputz, aufsteigende Feuchtigkeit
Sockel, außen:	Sockelrinne: Höhe ca. 40 cm gemauert, mit Kies gefüllt (nur Straßenseite)

⁷⁰ Die Beschreibung der Gebäude, baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen stellt keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dient der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht. Der Bewertung liegen die zum Bewertungsstichtag maßgebliche Bauweise, die Ausstattung, das Alter und der Zustand zugrunde, wie sie im Ortstermin aufgenommen wurden. Soweit einzelne Details nicht in der Beschreibung aufgeführt sind, bedeutet das nicht, dass sie in der Bewertung nicht berücksichtigt wurden.

Fenster:	Holzkastenfenster, alt, z.T. verwittert, schlechter Zustand
Verglasung:	2 x Einfachverglasung
Fensterbänke:	außen: Alu, z.T. Blech, gestrichen
Fensterläden:	Holzfensterläden, alt, verwittert, schlechter Zustand
Erker:	kleiner Erker an vorderer Ecke (siehe Fotos) Maße: Ø ca. 3,80 m an der breitesten Stelle Alufensterbretter
Dach:	Blechdach
Eingangstüren:	zwei (Vorder- und Hinterseite), Holz mit Glaseinlage
Eingangstreppe:	jeweils 2 Stufen (Granitstein bzw. Beton)
Überdachung:	Hinterseite: Holzkonstruktion mit Blecheindeckung

Erdgeschoss (z. T. einsehbar durch die Fenster)

Erkerraum:	z.T. fehlender Boden, schlechter Zustand
Wohnraum EG:	mit Gerümpel vollgestellt
WC:	Waschbecken (Wand gefliest), sonst verputzt und gestrichen, Stand-WC, Elektro-Heizlüfter (evtl. keine Heizung vorhanden)
Badezimmer:	Holztür mit Glaseinlage, Boden gefliest, Badewanne, Waschbecken, Wände gefliest, Elektro-Heizlüfter
weitere Wohnräume:	Boden gefliest, Wände: verputzt und gestrichen, Festbrennstoff-Ofen, u.a. als Küche genutzt bewohnbar
Maße (Haus außen):	ca. 13,09 m Breite x 14,08 m Länge gesamt Höhe: ca. 10,65 m Traufenhöhe: ca. 6,24 m
Zustand, Gesamteindruck:	schlechter Zustand, alt, Reparaturstau, aufsteigende Feuchtigkeit, Dach stark vermoost, Holzteile stark verwittert, wenige Räume beheizbar

Bauteil 2	Anbau an Scheune (Teil 2a + Teil 2b)
Baujahr:	unbekannt
Bauweise:	massiv
Geschosse:	EG
Dach:	Walm-Satteldach
Eindeckung:	Teil a: Ziegel, Biberschwanz, stark vermoost Teil b: Betonfalzziegel, stark vermoost
Entwässerung:	Zinkrinnen
Decken:	innen: z.T. Kappengewölbe, Putzschäden
Türen, Tore:	Röhrenspantüren, z.T. Blechtüren, mit Kunststoff beschichtet, Doppelholzflügeltor (Straßenseite)
Vorplatz (Hofseite):	Boden mit Kunststoffplatten (Holzimitation) ausgelegt, bis zum Wohnhaus: Pflastersteine
Vorplatz (Straßenseite):	Schotter
Anschlüsse:	Strom, Licht, Wasser
Heizung:	alt, defekt, z.T. Flachheizkörper Warmwasserboiler
Kamin:	doppelzünftig gemauert
Bauschäden:	aufsteigende Feuchtigkeit, Putzschäden Modergeruch, Schimmelbildung wahrscheinlich
Teil 2a:	
Nutzung:	Teil a: Waschküche, WC, Lager, Küche, Sauna
Böden:	gefließt (Waschküche), Spaltklinker (Küche), Beton (Lagerraum)
Wände:	verputzt und gestrichen
Fenster:	Holzfenster, einfach, alt, schlechter Zustand
Verglasung:	Einfach-, z.T. Doppelverglasung
Fensterbänke:	außen: Alu, z.T. Blech, gestrichen
Maße (außen):	ca. 5,07 m Breite x 9,84 m Länge Traufenhöhe: ca. 2,85 m Giebelhöhe: ca. 1,30 m

Einrichtung: Einbauküche mit Herd, Ceranfeld, Mikrowelle, Dunst-
abzugshaube, Unter- und Oberschränke
Sauna in Lagerraum (Maße ca. 1,99 m x 2,06 m)

Teil 2b:

Nutzung: Teil b: Lager, Partyraum
Böden: Fliesen, groß
Wände: Trockenbauwände
Fenster: 3 Fenster
 Verglasung: dünne Isolierverglasung
Maße (außen): ca. 5,07 m Breite x 5,27 m Länge
 Höhe wie Teil a
Einrichtung: Theke, Bar (Partyraum)
Entsorgungskosten: altes Inventar, viele Papierakten und Unterlagen sind
 zu entsorgen

Bauteil 3

Scheune (Teil 3a + Teil 3b)

Baujahr: unbekannt
Bauweise: teil-massiv, z.T. Betonsockel unter Ziegelmauerwerk
Dach: Satteldach
 Eindeckung: Ziegel, vermoost
Außenwände: EG: massiv, Ziegel: unverputzt
 Seitenwände OG: Holz, verschalt z.T. Schlitzschalung
 Giebelmauer: Ziegel: unverputzt
Fenster: Stallfenster, Glasbausteinfenster (Teil b)
 Verglasung: Einfachverglasung
Anschlüsse: Strom, Wasser
Vorplatz (Straßenseite): Gras
Bauschäden: Holzwurmbefall, aufsteigende Feuchtigkeit, Putz-
 schäden, Ausblühungen

Teil 3a:

Nutzung:	EG: Pferdeboxen, Lager (Akten), ehem. Stall OG: Scheune
Böden:	EG Beton, z.T. Klinker
Decken:	Kappengewölbe (Korrosionsrisse an Bändern im EG)
Treppe zum OG:	Holztreppe, außen, alt, verwittert
Türen, Tore:	Holztür, geteilte Holzstalltür mit Glaseinlage (Hofseite) Holz-Doppelflügeltor (Straßenseite)
Einrichtung:	Vordach zur Hofinnenseite (ca. 2,70 m breit und ca. 21,75 m lang), Betonboden unter ca. $\frac{2}{3}$ des Vordachs
Maße (außen):	ca. 12,95 m Breite x 21,75 m Länge Traufenhöhe: ca. 4,78 m Giebelhöhe: ca. 1,67 m
Entsorgungskosten:	viele Papierakten und Unterlagen sind zu entsorgen

Teil 3b:

Nutzung:	EG: Maschinenunterstand, Werkstatt, OG: Silos
Böden:	EG Beton, rau, uneben
Decken:	Holzdecken, Holzdielenboden, 4 Stützen
Türen, Tore:	Holzschiebetor (Hofseite), 2 Holztüren
Einrichtung:	2 Beton-Rundsilos, ohne Wert Silo 1: Ø innen: ca. 3,75 m, Höhe innen: 5,76 m Silo 2: Ø innen: ca. 3,79 m, Höhe innen: 5,87 m
Maße (außen):	ca. 12,90 m Breite x 13,30 m Länge Traufenhöhe: ca. 8,80 m Giebelhöhe: ca. 1,70 m

Das Zubehör (Rasenmäher, Werkzeug) im EG der Scheune gehört Herrn X, der sich die letzten Jahre um die Außenanlagen gekümmert hat.

Bauteil 4	Scheune (abbruchreif)
Baujahr:	unbekannt
Bauweise	Holzständerkonstruktion, Rundholz
Fundament:	Betonsockel mit großem Riss, stark kiesig
Dach:	Satteldach, beschädigt
Eindeckung:	Ziegel, vermoost
Außenwände:	Holz
Boden:	Lehm
Tore:	Holzschiebetor
Bauschäden:	Holzwurmbefall, baufällig
Maße (außen):	ca. 17,70 m Länge x 11,0 m Breite
	Traufenhöhe: ca. 4,79 m
	Giebelhöhe: ca. 2,64 m
Zustand:	abgängig, abbruchreif
Entsorgungskosten:	alte Schlepperreifen (2 St.) sind zu entsorgen

Bauteil 5	Holzhütte
Nutzung:	Unterstand
Bauweise:	Holzständerkonstruktion
Boden:	Waschbetonplatten, uneben
Dach:	Pulldach, schlechter Zustand
Eindeckung:	Trapezblech, z.T. Bitumenwellplatten
Außenwände:	Holz
	Vorderseite z.T. offen
Maße:	ca. 3,20 m breit x 12,23 m lang
	Ø ca. 2,95 m hoch
Zustand, Gesamteindruck:	schlechter Zustand, ohne Wertansatz

Der Schlepper „Landini“ (ohne Kennzeichen, ohne TÜV), der zum OT in der abbruchreifen Scheune abgestellt war, gehört Herrn X.

Das auf der Hoffläche TF 2 befindliche alte Wasserrad und ein alter Wohnwagen werden ohne Wert angesetzt. Ebenso werden ein kleiner Teich und eine Holzhütte auf TF 3 ohne Wert angesetzt.

Altersgeminderte Herstellungskosten

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein Objekt, für das auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in erster Linie sachwertorientierte Gesichtspunkte (Herstellungskosten, Eigennutzung i.V.m. dem Besitz des Objekts) und nicht Renditegesichtspunkte (die Erzielung von nachhaltigen Erträgen) wertbestimmend sind. Aus diesem Grund wird die Wertermittlung in Anlehnung an das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) vorgenommen.

Für die Bewertung nach dem Sachwertverfahren werden die NHK 2000 herangezogen, soweit diese eine ausreichende Datengrundlage bilden. Die NHK 2010 kommen aufgrund der streng einzuhaltenden Modellkonformität und der (noch) nicht vorliegenden Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) in diesem Fall nicht zur Anwendung.

Siehe folgende Berechnungsblätter.

Bauteil 1: Wohnhaus						
Wertstichtag	Monat	11				
	Jahr	2023				
Grunddaten		lt. DIN 277/1987				
Bauwertberechnung NHK 2000						
Gebäudeteil (bei Gebäudemix)		1	2	3	4	
Erdgeschoss	Breite(b) m	13,09	0,00	0,00	0,00	
	Länge(l) m	14,08	0,00	0,00	0,00	
	Bruttogrundfläche(BGF) m²	= b x l >	184,31	0,00	0,00	0,00
Obergeschoss	Breite(b) m	13,09	0,00	0,00	0,00	
	Länge(l) m	14,08	0,00	0,00	0,00	
	Anzahl OG (Z)	1	0	0	0	
	Bruttogrundfläche(BGF) m²	= b x l x Z	184,31	0,00	0,00	0,00
Dach	Breite(b) m	13,09	0,00	0,00	0,00	
	Länge(l) m	14,08	0,00	0,00	0,00	
	Bruttogrundfläche(BGF) m²	= b x l >	184,31	0,00	0,00	0,00
Keller	Breite(b) m	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Länge(l) m	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Bruttogrundfläche(BGF) m²	= b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00
	BGF je Gebäudeteil m²		552,93	0,00	0,00	0,00
1	Basis NHK 2000 Gebäudetyp	32	EFH (EG OG DG nicht ausgebaut nicht unterkellert)			
2	Wertstichtag Monat	1	Jahr 2023			
3	Baupreisindex (August 2023)	2 0608	Aug 23			
4	Bruttogrundfläche in m²		552,93			
5	Baujahr		unbekannt			
	fikt. Baujahr		1968			
6	Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND)		25			
7	Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)		80			
8	Alterswertminderung in % linear		68,75			
9	Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%)		16,0			
	Ausstattungsstandard		einfach bis mittel			
10	Grundflächenpreis (GFP) in €/m² 2000		537,00			
	Korrekturfaktoren Land/Kreis	1,06	Bayern			
	Ortsgröße	0,95	Worth			
	bei MFH Grundrissart	1				
	Größe	0,975				
11	korrigierter Grundflächenpreis 2000		0,9818		€/m²	
12	Grundflächenpreis z. Wertstichtag (Z11 x Z3)		1 086,52		€/m²	
13	Zwischensumme	=<= BGF x GFP 2000 >				
		(m²) x (€/m²)		291 521,28	€ =	
14	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €					
15	Erker (EG) pauschal		5 000,00 €			
16			0,00 €			
17			0,00 €			
18			0,00 €			
			= +		5 000,00	
19	Zwischensumme				=	
					296 521,28	
20	Baunebenkosten		16 % aus Z 19		+ 47 443,40	
21	Gebäudeherstellungskosten (Basis NHK 2000) 2000				€ = 343 964,68	
22	Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Z3 x Z 21)				€ = 708 842,41	
23	Technische Wertminderung					
24	- Alterswertminderung (linear)		68,75 % aus Z 22		€ = -487 329,16	
25	Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag				€ = 221 513,25	
26	Zeitwert der besonderen Einrichtungen in €					
27			€		€ = 0,00	
28	Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.				€ = 221 513,00	

Quelle: DIN 4109, 4109/1, ENR 7:2010. *Kosten in Abhängigkeit von Faktorenformalitäten NHK für besondere Bauteile und Einrichtungen (2010)

Bauteil 2: Anbau an Scheune (a + b)									
Wertstichtag		Monat: 11							
		Jahr: 2023							
Grunddaten				H DIN 277/1987					
Bauwertberechnung NHK 2000									
Gebaueteil (per Gebäudemx)		a	b						
Erdgeschoss	Breite(b) m	5,07	5,07	0,00	0,00				
	Länge(l) m	9,84	5,27	0,00	0,00				
Bruttogrundfläche(BGF) m²		< = b x l >		49,89	26,72	0,00	0,00		
		Ø Höhe m	3,50	3,50	0,00	0,00			
Bruttorauminhalt (BRI) m³		174,62	93,57	0,00	0,00				
1	Basis NHK 2000	Gebaudetyp	31 1 Kalllager						
2	Wertstichtag	Monat	11	Jahr	2023				
3	Baupreisindex (August 2023)		2,0608	Aug 23					
4	BRI in m³		268,14						
5	Baujahr		unbekannt	Alter		45	Jahre		
	fikt Baujahr		1978	fikt Alter		45	Jahre		
6	Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND)		15						
7	Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)		60						
8	Alterswertminderung in % linear		75,00						
9	Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%)		9						
Ausstattungsstandard		mittel							
10	BRI-Preis in €/m³ 2000		130,00						
Korrekturfaktoren		Land/Kreis	1,06	Bayern					
		Ortsgröße	0,95	Worth					
		bei MFH Grundrissart	1						
		Größe	1						
11	korrigierter BRI-Preis 2000		1,0070	130,91	€/m³				
12	BRI-Preis z. Wertstichtag		(Z11 x Z3)	269,78	€/m³				
13	Zwischensumme	< = BRI x BRI-Preis 2000 >		35 102,21	€ =	35 102,21			
		(m³) x (€/m³)							
14 Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €									
15	Einbauküche*, pauschal			3 000,00	€				
16	Sauna*, pauschal			4 500,00	€				
17				0,00	€				
18				0,00	€	= +	7 500,00		
19	Zwischensumme				€ =	42 602,21			
20	Baunebenkosten			9 % aus Z 19	€ =	3 834,20			
21 Gebäudeherstellungskosten (Basis NHK 2000) 2000					€ =	46 436,41			
22 Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Z3 x Z 21)					€ =	95 696,15			
23 Technische Wertminderung					€ =	- 71 772,15			
24 - Alterswertminderung (linear) 75,00 % aus Z 22					€ =	- 71 772,15			
25 Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag					€ =	23 924,04			
26 Zeitwert der besonderen Einrichtungen in €					€ =	0,00			
27					€ =	0,00			
28 Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.					€ =	23 924,00			

Bauteil 3: Scheune (a + b)						
Wertstichtag		Monat	Oktober			
		Jahr	2023			
Grunddaten		II, DIN 277/1987				
Bauwertberechnung NHK 2000						
Gebäudeteil	(bei Gebäudemix)		1	2	3	4
Erdgeschoss	Breite(b) m		12,95	12,90	0,00	0,00
	Länge(l) m		21,75	13,30	0,00	0,00
	Bruttogrundfläche(BGF) m ²	<= b x l >	281,66	171,57	0,00	0,00
Obergeschoss	Breite(b) m		0,00	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m		0,00	0,00	0,00	0,00
	Anzahl OG (Z)		0	0	0	0
	Bruttogrundfläche(BGF) m ²	= b x l x Z	0,00	0,00	0,00	0,00
Dach	Breite(b) m		0,00	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m		0,00	0,00	0,00	0,00
	Bruttogrundfläche(BGF) m ²	<= b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00
Keller	Breite(b) m		0,00	0,00	0,00	0,00
	Länge(l) m		0,00	0,00	0,00	0,00
	Bruttogrundfläche(BGF) m ²	<= b x l >	0,00	0,00	0,00	0,00
BGF je Gebäudeteil		m ²	281,66	171,57	0,00	0,00
1	Basis NHK 2000	Gebäudetyp	3342	Scheune ohne Stallteil		
2	Wertstichtag	Monat	Oktober	Jahr 2023		
3	Baupreisindex (August 2023)		20608	MJ		
4	Bruttogrundfläche in m ²		453,23			
5	Baujahr		unbekannt	Alter		Jahre
	fikt. Baujahr		1973	fikt. Alter	50	Jahre
6	übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND)		10			
7	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)		60			
8	Alterswertminderung in % linear		83,33			
9	Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%)		11,0			
	Ausstattungsstandard		mittel			
10	Grundflächenpreis (GfP) in €/m ² 2000		245,00			
	Korrekturfaktoren	Land/Kreis	1,06	Bayern		
		Ortsgröße	0,95	Worth		
		bei MFH: Grundrissart	1			
		Wohnungsgröße	1			
11	korrigerter Grundflächenpreis 2000		1,0070	246,72	€/m ²	
12	Grundflächenpreis z. Wertstichtag	(Z11 x Z3)		508,44	€/m ²	
13	Zwischensumme	<= BGF x GfP 2000 >		111 820,91	€ = 111 820,91	
14	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €					
15	Vordach (ca 2,70 m x 21,75 m) a 80 €/m ² , rd			4 700,00	€	
16				0,00	€	
17				0,00	€	
18				0,00	€	
					= + 4 700,00	
19	Zwischensumme				= 116 520,91	
20	Baunebenkosten			11 % aus Z 19	+ 12 817,30	
21	Gebäudeherstellungskosten (Basis NHK 2000) 2000				€ = 129 338,21	
22	Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Z3 x Z 21)				€ = 266 540,18	
23	Technische Wertminderung					
24	- Alterswertminderung (linear)			83,33 % aus Z 22	€ = -222 107,93	
25	Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag				€ = 44 432,25	
26	Zeitwert der besonderen Einrichtungen in €					
27				€	€ = 0,00	
28	Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.				€ =	44 432,00

BDR, FSI, IBI, VPK, BTK, BR 7:2010. *Kostenminderung an Fachinformationen NHK für besondere Bauteile und Einrichtungen (Z14)

Bauteil 4

ohne Wert

Scheune

0,00 € (→ Ansatz von Abbruchkosten)

Bauteil 5

ohne Wert

Holzütte

Ansatz:

0,00 €

6.4.5.3 Abbruch-/Freilegungskosten

Von einer Freilegung kann, außer bei Bauteil 4 (abbruchreife Scheune), nicht ausgegangen werden, da die baulichen Anlagen noch genutzt werden und somit noch eine geringe Restnutzungsdauer haben, aber vom Grundstücksmarkt nicht mehr honoriert werden. Die Scheune (Bauteil 4) ist jedoch in schlechtem Zustand, baufällig und überaltert. Eine Instandsetzung ist nicht wirtschaftlich. Unter Berücksichtigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass dieses Gebäude abgebrochen und die Fläche freigelegt wird.

Bruttorauminhalt		Bauteil 4 Scheune
Gebäudeteil: (bei Gebäudemix)		
Erdgeschoss:	Breite(b) m :	11,00
	Länge(l) m :	17,70
	Bruttogrundfläche(BGF) m ² : < = b x l >	194,70
	Traufen-Höhe (th) m:	4,79
	Bruttorauminhalt (BRI) Grundkörper m ³ : < = gf x th > in m ³	932,61
	Giebel-Höhe (gh) m:	2,64
	Bruttorauminhalt (BRI) Dachraum m ³ : < = gf x gh / 2 > in m ³	257,00
	Bruttorauminhalt (BRI) gesamt m ³ :	1 189,61

Als Freilegungskosten⁷¹ werden

für Wirtschaftsgebäude (Holzkonstruktion, einfach)

20,00 €/m²

angesetzt

Für das Ausräumen und Entsorgen wertloser bzw. unbrauchbarer Gegenstände, Müll und von alten Akten in den Gebäuden werden pauschal

5.000,00 €

angesetzt.

⁷¹ In Anlehnung an Kleiber, W.: a.a.O., 2022: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Übliche Freilegungskosten (S. 1884 ff., § 43 ImmoWertV, Rn 47 bis 50, 57 bis 61) und Bleifuß, M.Ph. (BLB Agrarberatung GmbH): „Berücksichtigung der Freilegung bei der Bewertung von landwirtschaftlichen Hofstellen“ bei HLBS-SV-Tagung, München, 2019. Die Kostensätze stellen Durchschnittswerte dar.

Es kommen folgende Abbruch- und Freilegungskosten zum Ansatz:

Freilegungskosten Bauteil 4		€
Bauteil 4 Scheune	1 189,61 m ³ x Ø 20,00 €/m ³	23.792,20
Ausräum- und Entsorgungskosten des Inventars, sonstige Freilegung		5.000,00
Gesamt		28.792,20
./ Abschlag wg. einheitlicher Freilegung		0%
Abbruch-/Freilegungskosten gesamt		28.792,20
		gerundet 28.800,00

6.4.5.4 Sachwert ohne besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)

Bei der Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwerts bleiben die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG),⁷² wie z. B. Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau, eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Architektur und Gestaltung sowie von den marktüblichen Verhältnissen abweichende Erträge oder Bewirtschaftungskosten, zunächst unberücksichtigt.⁷³ Der vorläufige Grundstückssachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ergibt sich aus der Summe von Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV), der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV).⁷⁴

⁷² Siehe § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

⁷³ Siehe § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ImmoWertV § 37 ImmoWertV

⁷⁴ Siehe § 35 ImmoWertV.

Er errechnet sich wie folgt:

Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)			Wert €
1	Wohnhaus		221 513,25
2 a+b	Anbau an Scheune		23 924,04
3 a+b	Scheune		44 432,25
4	Scheune (Abbruch)		0,00
5	Holzhatte		0,00
=	Altersgeminderte Herstellungskosten z Wertstichtag	% der HKo	289 869,54
+	Altersgeminderte Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen, sonstigen Anlagen sowie der inneren Erschließung (ortsüblich)	2.00%	5 797,39
=	Summe der altersgeminderten Herstellungswerte von Gebäuden, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie der inneren Erschließung (ortsüblich)	in % vom SW	295 666,93
		31,24%	
+	Bodenwert TF 1+2 (Wohnhaus, Wirtsch geb. 3 009 m ²)	68,76%	650 855,00
=	Sachwert TF 1+2 ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		946 521,93
		100,00%	
+	Bodenwert TF 3+4 (Grün-/Gehölz. Grünland, inkl. Gehölze) 7.585 m ²		111 216,64
=	Vorläufiger Grundstückssachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) 10 594 m ²		1 057 738,57

© Dr. Udo Hees, 2020

6.4.5.5 Verkehrs-/Marktwert

Zunächst wird aus dem vorläufigen Grundstückssachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch eine Marktanpassung gemäß § 21 (1) und (3) sowie § 39 ImmoWertV der marktangepasste vorläufige Grundstückssachwert ohne boG abgeleitet. Ausgehend vom marktangepassten Grundstückssachwert werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 6 (2) 2. und § 8 (3) ImmoWertV durch Zu-/Ab-schläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt.

Der Verkehrs-/Marktwert ergibt sich wie folgt:

Verkehrs-/Marktwert	Wert €
Vorläufiger Grundstückssachwert der TF 1+2 ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	946 521,93
→ Markt Anpassungsfaktor	0,900
	84 652,19 €
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert TF 1+2 ohne boG	851 869,74 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)	
· Baumängel Bauschaden Reparaturstau und ggf. wirtschaftliche Überalterung (marktangepasst)	
1 Wohnhaus (hoher Instandhaltungsrückstau, z.T. aufsteig. Feuchtigkeit, Fenster alt innen z.T. Rohbau im EG, in absehbarer Zeit energetisch sanierungsbedürftig bezugl. Fenster Dämmung, Heizung) keine Innenbesichtigung möglich	221 513,25 € x 0,40 = 88 605,30 €
2 (a+b) Anbau an Scheune, Zustand altersgemäß aufst. Feucht eingeschränkte wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit	23 924,04 € x 0,30 = 7 177,21 €
3 (a-b) Scheune, Zustand altersgemäß aufst. Feucht eingeschränkte wirtschaftl. Nutzungsmöglichkeit	44 432,25 € x 0,30 = 13 329,68 €
· Sonstige Objektspezif. Grundstücksmerkmale oder Wertverbesserungen gemäß § 8 (2) und (3) ImmoWertV	
· Abbruch-/Freilegungskosten gesamt (Scheune und Anbau inkl. Ausraum- u. Entsorgungskosten)	28 800,00 €
Summe boG	-137 912,19
= Verkehrs-/Marktwert der Teilflächen 1 + 2 inkl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	3 009 m ² €/m ² 237,27
	713 957,55
+ Bodenwert der Teilflächen 3 + 4 (Grünland mit Gehölz)	111 216,64
= Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks gesamt	825 174,19
Verkehrs-/Marktwert gesamt gerundet	825.000,00

• D:\Fischer & Blumbe: 22135

Anpassung an die Marktlage und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Der vorläufige Grundstückssachwert entspricht i.d.R. nicht dem Verkehrs-/Marktwert. Nach § 6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der herangezogenen Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Dabei ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebend (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV). Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ergibt sich aus der Angebots- und Nachfragesituation.

Diese wird beeinflusst durch die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt, die wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets. Auf der Nachfrageseite ist von Bedeutung, welche Marktteilnehmer als Käufergruppe für das zu bewertende Objekt infrage kommt und ob es sich um ein marktgängiges Objekt handelt oder nicht. Die Angebotsseite wird durch die Anzahl und die Eigenschaften vergleichbarer Objekte in der Region beeinflusst. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind auszuschließen (§ 9 Abs. 2 ImmoWertV).

Das nach einem bestimmten Wertermittlungsverfahren (hier Sachwertverfahren) errechnete Ergebnis ist zunächst in einem Zwischenschritt durch eine Marktanpassung (Sachwertfaktor) zum marktangepassten vorläufigen Grundstückssachwert zu korrigieren.⁷⁵ Dieser enthält besondere Bauteile und bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sowie die innere Erschließung, ist aber noch unbeeinflusst von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG).

Generell muss jedoch davon ausgegangen werden, dass am Grundstücksmarkt nicht die Summe aller Einzelwerte (der Sachwert) erzielt werden kann, da die individuelle Gestaltung des Grundstückes und der Gebäude auf den bisherigen Eigentümer abgestimmt ist und diese i.d.R. nicht (vollständig) mit den Vorstellungen eines potenziellen Erwerbers übereinstimmen. Auch die Vermarktungsdauer ist zu berücksichtigen, die i.d.R. nur durch eine marktgerechte Anpassung des Sachwertes auf ein angemessenes Maß verkürzt werden kann.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Anwesen mit einem älteren Wohnhaus und mehreren Wirtschaftsgebäuden (Anbau und ehem. Stall, Scheune), dessen Gebäude wirtschaftlich eingeschränkt nutzbar sind. Die Gebäude weisen einen Instandhaltungstau auf und das Wohnhaus ist nach dem äußeren Eindruck (es konnte nicht von innen besichtigt werden) auf absehbare Zeit energetisch sanierungsbedürftig. Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur bedingt gegeben. Insgesamt handelt es sich um ein Anwesen, dessen Marktgängigkeit unter Berücksichtigung der Ablegenheit und der zurückhaltenden Nachfrage am Wertstichtag als noch mittel bezeichnet werden kann.

Vom Gutachterausschuss wurden keine Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) veröffentlicht. Die Marktanpassung ist in der vorgenommenen Höhe angemessen und marktgerecht.

⁷⁵ Siehe § 6 Abs. 2, § 21 Abs. 1 und 3, § 35 Abs. 3 i V m § 8, § 39 ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Ausgehend vom marktangepassten vorläufigen Grundstückssachwert sind die jeweiligen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 (3) ImmoWertV (Baumängel, Bauschäden, Reparaturstau einschließlich einer evtl. energetischen Sanierung und sonstige wertbestimmende Grundstücksmerkmale wie z.B. wirtschaftliche Überalterung, Architektur und Gestaltung) durch Zu- bzw. Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.⁷⁶

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind Baumängel und Bauschäden nur insoweit zu berücksichtigen, als sie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Der im Rahmen der boG geschätzte Ansatz für den Reparatur- und Instandhaltungsstau sowie dessen Herleitung müssen nicht den tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten entsprechen.⁷⁷ Der gewählte Ansatz spiegelt wider, wie der Markt den Reparatur- und Instandhaltungsstau im Rahmen der Kaufpreisfindung berücksichtigt. Dabei ist entscheidend, ob es sich um einen Schaden handelt, der ggf. nicht oder nicht unmittelbar behoben werden muss. Eine Beurteilung der tatsächlichen Schadenshöhe war nicht beauftragt und liegt auch nicht im Fachgebiet des Sachverständigen. Hierzu wäre ein entsprechender Fachgutachter hinzuzuziehen.

Der Reparatur- und Instandhaltungsstau wurde marktüblich eingeschätzt und gilt, sofern keine Ansprüche gegenüber Dritten zur Behebung des Reparatur- und Instandhaltungsstaus bestehen, die im Rahmen eines Verkaufs an den Käufer abgetreten werden würden.

⁷⁶ Siehe § 8 Abs. 3 und § 35 Abs. 4 ImmoWertV.

⁷⁷ Vgl. hierzu auch: BGH, Urt. vom 24.01.1963 – III ZR 149/61. BGHZ 39, 40

6.4.6 Flurstück Nr. 2075/1

Gemarkung:	Wörth
Größe:	573 m ²
Lage:	bei Maiszagl, entlang der Straße von Wörth nach Unterschwillach, der östliche Bereich liegt <u>in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes</u> für den Brunnen III (östlich von Maiszagl)
Art der Nutzung, lt. LK:	Straßenböschung mit Laubgehölz ⁷⁸ ca. 420 m ² z.T. Wegfläche ca. 38 m ² <u>z.T. Grünland/Acker</u> ca. 115 m ² gesamt 573 m ²
Bonität:	63 BP (im Bereich des Grünlands)
Ausformung:	unregelmäßig, nach Osten und nach Süden (spitz) auskragende Form
Oberfläche:	leicht bis stark geneigt
Zuwegung:	vorhanden
Erschließung:	keine im beitrags- und abgabenrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine wertmindernden
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	keine, siehe Kapitel 3.1.
Planerische Darstellung:	planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft, z.T. weitere Schutzzone Wasserschutzgebiet, Fläche mit bes. ökolog. Funktion: Schwerpunkt flächige Entwicklung, z.T. Wasserschutzgebiet (Zone III)
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Gehölz, Grünland, Weg

⁷⁸ Bestand mit Aspe, Roterle u.a. siehe Wald-GA des Forstsachverständigen.

Werteinstufung

Die Wertableitung für die Grünland-Kleinstfläche erfolgt auf Grundlage des Basiswerts für Grünland. Aufgrund der Lage (Böschungsrand), Ausformung und der geringen Größe ist die Fläche nicht wirtschaftlich nutzbar (Ansatz 30 %). Die Böschungsfläche (lt. LK: Gehölz, Wald) und Wegfläche wurden durch den Forstsachverständigen ermittelt.

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 2075/1 kl. Bereich Grünland	Wert €/m ²
Basiswert Grünland		16,70
Zu-/Abschläge wegen		
Bonität 63 BP (Bereich Grünland)	0,00%	0,00
Größe (< 115 m ²). Ausformung (unregelmäßig).		
Nutzbarkeit (nicht wirtschaftlich nutzbar)	-70,00%	-11,69
Zuwegung	0,00%	0,00
Sonstiges (Wasserschutzgebiet)	0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet		5,01

Flurst. Nr. 2075/1: kl. Bereich Grünland		
115 m ²	x 5,01 €/m ²	= 576,15 €
Gehölzfläche/Wald (inkl. Wegfläche zu 38 m²)		
Verkehrswert gemäß GA Hellinger S. 82		
458 m ²	x 2,99 €/m ² Ø	= 1 369,00 €
573 m ² Bodenwert gesamt		<u>1 945,15 €</u>

6.4.7 Flurstück Nr. 2075/2

Gemarkung:	Wörth	
Größe:	4.931 m ²	
Lage:	bei Maiszagl, entlang der Straße von Wörth nach Unterschwillach	
Art der Nutzung, lt. LK:	Wald, Gehölz, Straßenböschung ⁷⁹	ca. 4.582 m ²
	Wegfläche	ca. 76 m ²
	<u>TF Schuppenstandort</u>	ca. 273 m ²
	Gesamt	4.931 m ²

⁷⁹ Bestand mit Eiche, Esche, Roterle, Aspe/Birke, Kirsche u a siehe Wald-GA des Forstsachverständigen

Auf der Gehölzfläche bzw. Straßenböschung befindet sich ein Kellergebäude (entlang der Straße, siehe Anlage 6: Bild Nr. 19, ohne Wertansatz), Der Schuppenstandort und ein kleiner Holzlagerplatz (siehe Bild Nr. 21) liegen oben am Hang. Die unmittelbar südlich angrenzende Fläche (Auslauf für Pferde, Hühner und Gänse) gehört nicht zu den Bewertungsgrundstücken.

Bonität:	keine Schätzung
Ausformung:	längliche, unregelmäßige Form, die nach Norden spitz zuläuft und nach Süden schmaler wird
Oberfläche:	stark geneigt bis eben
Zuwegung:	vorhanden
Erschließung:	keine im beitrags- und abgabenrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine wertmindernden
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	keine, siehe Kapitel 3.1.
Planerische Darstellung:	planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft, Fläche mit bes. ökolog. Funktion: Schwerpunkt flächige Entwicklung
Entwicklungs- und Grundstücks- zustand/Qualität:	Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Wald, Gehölz, Schuppenstandort

Werteinstufung

Der Wert der Waldfläche mit Bestand und Wegfläche wurde durch den Forst-sachverständigen ermittelt. Die Bewertung der Fläche, auf der der Schuppen steht, erfolgt auf der Grundlage des Basiswerts für Grünland.

Flurst. Nr. 2075/2: TF Standort Schuppen

273 m ²	x	16,70 €/m ²	x	125,00%	=	5 698,88 €	
Wald (inkl. Wegfläche zu 76 m²)							
Verkehrswert gemäß GA Hellinger S. 82							
4.658 m ²		4,51 €/m ² Ø			=	21.030,00 €	
<hr/>							
4 931 m ² Bodenwert gesamt						=	<u>26.728,88 €</u>

Bauteil 6

Schuppen (auf Flurst. Nr. 2075/2)

Anmerkung:	Der Schuppen konnte z.T. nicht von innen besichtigt werden. Die Bewertung erfolgt insoweit nach dem äußeren Eindruck.
Nutzung:	Unterstand für Pferde (2 Boxen), Schlepper, Werkstatt usw.
Bauweise:	Holzständerkonstruktion
Außenwände:	Holzstulpverschalung, Vorderseite z.T. offen
Dach:	Satteldach, PV-Module auf dem Dach (Strom)
Eindeckung:	Falzziegel
Entwässerung:	Zinkrinnen
Boden:	Betonboden und Betonplatten, uneben
Decken:	Holzzwischendecke mit Holzdielen
Maße:	ca. 6,47 m breit x 13,74 m lang, Vordach ca. 2,78 m breit (über gesamte Länge)
Zustand, Gesamteindruck:	mittlerer Zustand Nutzung durch Herrn Y aus Wörth. Der Unterzeichner geht davon aus, dass der Schuppenausbau (Pferdeunterstand, Gatter, kl. PV-Anlage auf dem Dach), der Auslauf, die Tiere und das untergebrachte Inventar nicht zum zu bewertenden Eigentum gehören.

Bauteil 6: Schuppen auf Flurst. Nr. 2075/2									
Wertstichtag		Monat		11					
		Jahr		2023					
Grunddaten.					lt. DIN 277/1987				
Bauwertberechnung NHK 2000									
Gebaudeteil (bei Gebäudemix)									
Erdgeschoss		Breite(b) m		a	b				
		Länge(l) m		6,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Bruttogrundfläche(BGF) m²		13,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Ø Höhe m		88,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Bruttorauminhalt (BRI) m³		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Basis NHK 2000	Gebaudetyp	33 4 2	Scheunen ohne Stallteil					
2	Wertstichtag	Monat	11	Jahr		2023			
3	Baupreisindex (August 2023)		2.0608	Aug 23					
4	BGF in m²			88,90					
5	Baujahr			unbekannt		Alter		Jahre	
	fikt. Baujahr			1978		fikt. Alter		45 Jahre	
6	Übliche Restnutzungsdauer in Jahren (RND)			15					
7	Übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (GND)			60					
8	Alterswertminderung in % linear			75,00					
9	Baunebenkosten gemäß Gebäudetyp (%)			11					
	Ausstattungsstandard			einfach bis mittel					
10	BRI-Preis in €/m³ 2000			225,00					
	Korrekturfaktoren	Land/Kreis	1,06	Bayern					
		Ortsgröße	0,95	Wörth					
	bei MFH	Grundrissart	1						
		Größe	1,2						
11	korrigierter BRI-Preis 2000			1,2084	271,89	€/m³			
12	BRI-Preis z. Wertstichtag			(Z11 x Z3)	560,31	€/m³			
13	Zwischensumme			< = BRI x BRI-Preis 2000 >		(m³) x (€/m³)		24 171,02	€ =
14	Besonders zu berechnende Bauteile und Betriebseinrichtungen in €								
15	Einfache Einbauten zwei Pferdeboxen					1 200,00 €			
16						0,00 €			
17						0,00 €			
18						0,00 €		= +	1 200,00
19	Zwischensumme							=	25 371,02
20	Baunebenkosten					11 % aus Z 19		+	2 790,81
21	Gebäudeherstellungskosten (Basis NHK 2000) 2000							€ =	28.161,83
22	Gebäudeherstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Z3 x Z 21)							€ =	58 035,90
23	Technische Wertminderung								
24	- Alterswertminderung (linear)			75,00 % aus Z 22				€ =	-43 526,93
25	Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten zum Wertstichtag							€ =	14.508,97
26	Zeitwert der besonderen Einrichtungen in €								
27								€ =	0,00
28	Altersgeminderte Herstellungskosten gesamt zum Wertstichtag ger.							€ =	14.509,00

Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)			Wert €
Schuppen auf Flurst. Nr. 2075/2			14 509,00
=	Altersgeminderte Herstellungskosten z. Wertstichtag	% der HKo	14 509,00
+	Altersgeminderte Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen, sonstigen Anlagen sowie der inneren Erschließung (ortsüblich)	5,00%	725,45
=	Summe der altersgeminderten Herstellungswerte von Gebäuden, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie der inneren Erschließung (ortsüblich)	in % vom SW 72,78%	15.234,45
+	Bodenwert TF Standort Schuppen	273 m ² 27,22%	5 698,88
=	Sachwert TF ohne besondere objektspezif. Grundstücksmerkmale (boG)	76,68 €/m ² 100,00%	20 933,33
+	Bodenwert TF Wald	4 658 m ²	21 030,00
=	Vorläufiger Grundstückssachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	4 931 m ²	41 963,33

© Dr. Fischer & Partner 7/2010

Verkehrs-/Marktwert			Wert €
Vorläufiger Grundstückssachwert der TF Schuppen ohne bes. objektspezif. Grundstücksmerkmale (boG)			20 933,33
⇒	Marktanpassungsfaktor	0,90	-2 093,33 €
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert TF Schuppen ohne boG			18 840,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)			
- Baumangel, Bauschaden, Reparaturstau und ggf. wirtschaftliche Überalterung (marktangepasst)			
	Schuppen, altersgemäßer Zustand	14 509,00 € x 0,10 =	-1 450,90 €
- Sonstige objektspezif. Grundstücksmerkmale oder Wertverbesserungen gemäß § 8 (2) und (3) ImmoWertV			
	wirtschaftlich nur eingeschränkt nutzbar (inkl. Ausraum- u. Entsorgungskosten)	14 509,00 € x 0,10 =	-1 450,90 €
			0,00 €
Summe boG			-2 901,80
=	Verkehrs-/Marktwert der TF Schuppen inkl. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		15 938,20
+	Bodenwert der TF Wald		21 030,00
=	Verkehrs-/Marktwert des Grundstücks gesamt		36 968,20
	Verkehrs-/Marktwert gesamt gerundet		37 000,00

© Dr. Fischer & Partner 7/2010

6.4.8 Flurstück Nr. 2075/3

Gemarkung:	Wörth
Größe:	50 m ²
Lage:	bei Maiszagl, nördlich des Wohnhauses, entlang der Straße von Wörth nach Unterschwillach
Art der Nutzung:	Gehölz, z.T. Straße
Bonität:	keine Schätzung
Ausformung:	kleine Dreiecksfläche
Oberfläche:	eben bis gewellt
Zuwegung:	vorhanden

Erschließung: keine im beitrags- und abgabenrechtlichen Sinn
 Immissionen: keine wertmindernden
 Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II: keine, siehe Kapitel 3.1.
 Planerische Darstellung: planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB). Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft, Fläche mit bes. ökolog. Funktion: Entwicklung des Talraums von Sempt und Schwillach
 Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität: Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Grünland/Gehölz, z.T. Weg

Werteinstufung

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	2075/3	Wert €/m ²
Basiswert Grünland			16,70
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität	keine Schätzung BP	0,00%	0,00
Größe (ca. 50 m ²), Ausformung (dreieckig).			
Nutzbarkeit	(allein nicht wirtschaftlich nutzbar)	-80,00%	-13,36
Zuwegung		0,00%	0,00
Sonstiges		0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			3,34

Flurst. Nr. 2075/3:

$$50 \text{ m}^2 \times 3,34 \text{ €/m}^2 = \underline{167,00 \text{ €}}$$

6.4.9 Flurstück Nr. 2291

Gemarkung: Wörth
 Größe: 29.022 m²
 Lage: Einfang, westlich von Maiszagl (Anwesen)
 Art der Nutzung: Grünland, z.T. Wasserfläche (Schwillach und Seitenarm), z.T. Schilfbewuchs, z.T. bachbegleitender Gehölzsaum, z.T. Biotop, Seitenarm der Schwillach (Flurst. Nr. 2291/1) durchfließt das Grundstück, die Schwillach fließt entlang der gesamten östlichen Grenze

Bonität:	37 BP, leicht anmoorig
Ausformung:	unregelmäßig, Grünland ungünstig, da von Schwillach bzw. Seitenarm durchzogen
Oberfläche:	eben, leicht gewellt
Zuwegung:	über Schotterweg vorhanden
Erschließung:	keine im beitrags- und abgabenrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine wertmindernden
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	keine, siehe Kapitel 3.1.
Sonstiges:	Vorkaufsrecht gem. § 66 BNatSchG
Planerische Darstellung:	planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), Fläche für die Landwirtschaft, z.T. einzelne Gehölze, z.T. Wasserfläche, z.T. Fläche mit bes. ökolog. Funktion: Schwerpunkt Entwicklung von Randbereichen entlang von Gewässern, z.T. vorl. gesichertes Überschwemmungsgebiet
Entwicklungs- und Grundstücks- zustand/Qualität:	Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Grünland (z.T. minderwertig), einzelne Gehölze, z.T. Wasserfläche

Werteinstufung

Die Nutzung der Fläche ist stark vom Seitenarm der Schwillach (Flurst. Nr. 2291/1, Biotop) beeinflusst, der die Fläche durchfließt. Es werden Abschläge für Bonität und eingeschränkte Nutzbarkeit einberechnet.

Das ausgeübte Vorkaufsrecht würde die Fläche in mindestens drei Restflächen zersplittern und stark verkleinern. Der 2021 vorgeschlagene Flächen-erwerb hätte eine Verkleinerung um ca. 16.775 m² bedeutet (rd. 58 % der Gesamtfläche).⁸⁰ Eine Komplettübernahme wegen Unwirtschaftlichkeit der Restflächen ist gerechtfertigt.

⁸⁰ Eigene planimetrische Messungen anhand des Lageplans des 2021 vorgeschlagenen Erwerbs der Behörde mit iBALIS

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr. 2291	Wert €/m ²
Basiswert Grünland		16,70
Zu-/Abschläge wegen		
Bonität 37 BP	-5,00%	-0,84
Nutzbarkeit eingeschränkt (z.T. Gehölz, Schilf, z.T. Wasserfläche, Ü-Gebiet), Ausform. ungünst.	-30,00%	-5,01
Sonstiges (Vorkaufsrecht)	0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet		10,85

Der aufstehende Holzbestand, der aus Stockausschlag von Roterle, Zitterpappel, Weide und Weichhölzern besteht, bleibt ohne Wertansatz.

Flurst. Nr. 2291:

$$29.022 \text{ m}^2 \times 10,85 \text{ €/m}^2 = \underline{314.888,70 \text{ €}}$$

6.4.10 Flurstück Nr. 2067/3

Gemarkung: Wörth
 Größe: 43 m²
 Lage: bei Maiszagl, entlang der Straße von Wörth nach Unterschwillach
 Art der Nutzung: Gehölz (Wald: Esche, Roterle)⁸¹, Straßenböschung
 Bonität: keine Schätzung
 Ausformung: sehr kleine Fläche mit zwei spitz zulaufenden Enden, unwirtschaftlich
 Oberfläche: stark geneigt
 Zuwegung: vorhanden
 Erschließung: keine im beitrags- und abgabenrechtlichen Sinn
 Immissionen: keine wertmindernden
 Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II: keine, siehe Kapitel 3.1.
 Planerische Darstellung: planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft, Fläche mit bes. ökolog. Funktion: Schwerpunkt flächige Entwicklung

⁸¹ Siehe Wald-GA des Forstsachverständigen.

Entwicklungs-
und Grundstücks-
zustand/Qualität:

Fläche für die Land- bzw. Forstwirtschaft gemäß § 3
Abs. 1 ImmoWertV, Gehölz, Weg

Werteinstufung

Gehölzfläche/Wald (inkl. Wegfläche zu 10 m²)

Verkehrswert gemäß GA Hellinger S. 82

43 m² x 3,05 €/m² = 131,00 €

6.4.11 Flurstück Nr. 2067/4

Gemarkung: Wörth

Größe: 350 m²

Lage: bei Maiszagl, entlang der Straße von Wörth nach
Unterschwillach südlich des Wirtschaftsgebäudes
(Scheune), Hofanschluss

Art der Nutzung: Hoffläche, z.T. Grünland, eigenständig nicht wirt-
schaftlich nutzbar

Bonität: 38 BP

Ausformung: lange schmale Fläche, mit spitz zulaufenden Enden

Oberfläche: eben

Zuwegung: vorhanden

Erschließung: keine im beitrags- und abgabenrechtlichen Sinn

Immissionen: keine wertmindernden

Rechte, Belastungen

Grundbuch, Abt. II: keine, siehe Kapitel 3.1.

Planerische

Darstellung: planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), Fläche für
die Landwirtschaft, Fläche mit bes. ökolog. Funktion:
Entwicklung des Talraums von Sempt und Schwillach

Entwicklungs-
und Grundstücks-
zustand/Qualität:

Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1
ImmoWertV, Grünland, z.T. sonstige Fläche gemäß
Absatz 5

Werteinstufung

Die lange und nach Süden spitz zulaufende Fläche liegt z.T. im Hofstellenbereich und z.T. im Bereich des Grünlands (siehe Flächenaufteilung in Kapitel 5). Da die Wertermittlung auftragsgemäß für jedes Grundstück separat erfolgt, ist eine Wirtschaftseinheit mit der Hofstelle nicht zu berücksichtigen. Das Flurstück ist eigenständig nicht wirtschaftlich nutzbar.

Verkehrs-/Marktwert	Flurst. Nr.	2067/4	Wert €/m ²
Basiswert Grünland			16,70
Zu-/Abschläge wegen			
Bonität 38 BP		-5,00%	-0,84
Größe, Ausformung, Nutzbarkeit		-70,00%	-11,69
Oberfläche		0,00%	0,00
Zuwegung		0,00%	0,00
Sonstiges		0,00%	0,00
Verkehrs-/Marktwert unbelastet			4,17

Flurst. Nr. 2067/4: Hoffläche, Grünland

$$350 \text{ m}^2 \times 4,17 \text{ €/m}^2 = \underline{1.459,50 \text{ €}}$$

6.4.12 Flurstück Nr. 2067/5

Gemarkung: Wörth
 Größe: 60 m²
 Lage: bei Maiszagl, entlang der Straße von Wörth nach Unterschwillach
 Art der Nutzung: Gehölz (Wald: Esche, Eiche)⁸², Straßenböschung
 Bonität: keine Schätzung
 Ausformung: sehr kleine schmale Fläche, entlang der Straße
 Oberfläche: eben bzw. geneigt
 Zuwegung: vorhanden
 Erschließung: keine im beitrags- und abgabenrechtlichen Sinn
 Immissionen: keine wertmindernden
 Rechte, Belastungen
 Grundbuch, Abt. II: keine, siehe Kapitel 3.1.

⁸² Siehe Wald-GA des Forstsachverständigen

Planerische
Darstellung: planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), Fläche für
die Forstwirtschaft, Fläche mit bes. ökolog. Funktion:
Schwerpunkt flächige Entwicklung

Entwicklungs-
und Grundstücks-
zustand/Qualität: Fläche für die Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1
ImmoWertV, Gehölz

Werteinstufung

Flurst. Nr. 2067/5: Gehölzfläche/Wald, Straßenböschung

Verkehrswert gemäß GA Hellinger S 82

$$60 \text{ m}^2 \times 3,30 \text{ €/m}^2 = \underline{198,00 \text{ €}}$$

6.4.13 Flurstück Nr. 2067/6

Gemarkung: Wörth

Größe: 25 m²

Lage: bei Maiszagl, entlang der Straße von Wörth nach
Unterschwillach

Art der Nutzung: Grünland, Straßenböschung

Bonität: 48 BP

Ausformung: sehr kleine schmale Fläche, halbrunde Form

Oberfläche: geneigt

Zuwegung: vorhanden

Erschließung: keine im beitrags- und abgabenrechtlichen Sinn

Immissionen: keine wertmindernden

Rechte, Belastungen
Grundbuch, Abt. II: keine, siehe Kapitel 3.1.

Planerische
Darstellung: planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), Fläche für
die Landwirtschaft, Fläche mit bes. ökolog. Funktion:
Entwicklung des Talraums von Sempt und Schwillach

Entwicklungs-
und Grundstücks-
zustand/Qualität: Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1
ImmoWertV, Grünland/Gehölz

Werteinstufung

Die Werteinstufung erfolgt ausgehend vom Basiswert für Grünland zu 16,70 €/m². Aufgrund der geringen Größe und der Lage (Straßenböschung) ist die Fläche nicht eigenständig wirtschaftlich nutzbar (Wertansatz 20 %).

Flurst. Nr. 2067/6: Grünland, Straßenböschung

$$25 \text{ m}^2 \times 16,70 \text{ €/m}^2 \times 20,00\% = \underline{83,50 \text{ €}}$$

6.4.14 Flurstück Nr. 2067/7

Gemarkung:	Wörth
Größe:	700 m ²
Lage:	bei Maiszagl, entlang der Straße von Wörth nach Unterschwillach
Art der Nutzung:	Wald (Grenzbaumbestand) ⁸³ , ehem. Waldweg-Grundstück innerhalb der Flurst. Nr. 2065
Bonität:	keine Schätzung
Ausformung:	lange schmale Form
Oberfläche:	eben bis geneigt
Zuwegung:	vorhanden
Erschließung:	keine im beitrags- und abgabenrechtlichen Sinn
Immissionen:	keine wertmindernden
Rechte, Belastungen Grundbuch, Abt. II:	keine, siehe Kapitel 3.1.
Planerische Darstellung:	planerischer Außenbereich (§ 35 BauGB), Fläche für die Forstwirtschaft, Fläche mit bes. ökolog. Funktion: Schwerpunkt flächige Entwicklung
Entwicklungs- und Grundstückszustand/Qualität:	Fläche für die Forstwirtschaft gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV, Wald

⁸³ Siehe Wald-GA des Forstsachverständigen

Werteinstufung

Flurst. Nr. 2067/7: Wald-Weg-Grundstück (Grenzbäume)

Verkehrswert gemäß GA Hellinger S. 82

$$700 \text{ m}^2 \times 3,54 \text{ €/m}^2 = \underline{2.477,00 \text{ €}}$$

7 Ergebnis

Aufgrund der gutachterlichen Ermittlungen beträgt der Verkehrs-/Marktwert der Versteigerungsobjekte:

Zusammenstellung der Verkehrs-/Marktwerte				
Flurst. Nr.	Größe m ²	Nutzung	Verkehrs-/Marktwert unbelastet	
			€	€/m ²
2291/1	1.900	Gewässer (Vorkaufsrecht)	7.942,00	4,18
2065	21.448	Wald	217.533,00	10,14
2065/1	1.784	Grünland (Vorkaufsrecht)	14.147,12	7,93
2065/2	2.714	Wald	17.705,00	6,52
2075	10.594	Wohnhaus*, Hofffläche, Grün-/Gehölzfläche (Vorkaufsrecht)	825.174,19	77,89
2075/1	573	Wald, Grünland, z.T. Weg	1.945,15	3,39
2075/2	4.931	Wald, Schuppenstandort	36.968,20	7,50
2075/3	50	Gehölz, Straßenrand	167,00	3,34
2291	29.022	Grünland, Gewässer (Vorkaufsrecht)	314.888,70	10,85
2067/3	43	Wald	131,00	3,05
2067/4	350	Hofffläche, Grünland	1.459,50	4,17
2067/5	60	Wald, Straßenböschung	198,00	3,30
2067/6	25	Grünland, Straßenböschung	83,50	3,34
2067/7	700	Wald	2.477,00	3,54
Gesamt	74.194		1.440.819,36	19,42
Gesamt gerundet			1.440.800,00	

* Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden, deshalb Bewertung nach dem äußeren Eindruck

Wird das Anwesen als Einheit betrachtet, so kann dessen Verkehrswert von der Summe der Verkehrswerte bei Einzelbewertung der Grundstücke abweichen.

Bei Ausübung des Vorkaufsrechts (gem. § 66 BNatSchG, ohne Eintrag im Grundbuch) kann sich die Größe und Ausformung der betroffenen Grundstücke verschlechtern. Die verbleibenden Restflächen können deshalb, soweit sie nicht als unwirtschaftliche Restflächen im Rahmen des Vorkaufsrechts mit

übernommen werden, einen geringeren Verkehrswert (€/m²) aufweisen als die Ausgangsgrundstücke. Es ist nicht auszuschließen, dass ein potenzieller Erwerber dies in seine Kaufpreisüberlegungen einfließen lässt.

Beantwortung der im Auftrag genannten Fragen:

- a) Verkehrs- und Geschäftslage: keine
- b) baulicher Zustand, anstehende Reparaturen: Aufgrund des Alters und des Zustands der vorhandenen Gebäude sind zahlreiche Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich. Beim Wohnhaus ist eine energetische Sanierung in absehbarer Zeit erforderlich.
- c) Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen: keine bekannt, außer: Vorkaufsrecht auf den Flurstück Nrn. 2291/1, 2065/1, 2075 und 2291.
- d) Verdacht auf Hausschwamm: Die Besichtigung des Wohnhauses von innen wurde dem Unterzeichner beim OT nicht ermöglicht. Augenscheinlich besteht kein Verdacht auf Hausschwamm. Ein Befall kann aufgrund des Alters der Gebäude jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
- e) Verdacht auf ökologische Altlasten: Es bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster. Im Ortstermin ergab sich ebenfalls kein Verdacht auf Altlasten.
- f) Kaminkehrer: siehe Beiblatt
- g) Verwalter/Hausmeister: X (siehe Beiblatt) kümmerte sich die letzten Jahre um das Anwesen und die Außenanlagen. Nutzung des Schuppens auf Flurst. Nr. 2075/2 als Unterstand für Maschinen und Tiere: durch Y aus Wörth (siehe Beiblatt).
- h) Vorhandene Mieter oder Pächter (Name, Vorname): nicht bekannt
- i) Vorhandener Gewerbebetrieb (Art und Inhaber): Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war kein Gewerbebetrieb auf dem Grundstück vorhanden.
- j) Vorhandene Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang): kein messbarer Werteeinfluss bzw. pauschal für das gesamte Anwesen geschätzt 300,00 €. Die im ehem. Stall bzw. Scheune untergestellten Werkzeuge und Rasenmäher befinden sich lt. den Angaben nicht im Eigentum, sondern gehören X.
- k) Energieausweis bzw. Energiepass: nicht vorhanden

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck erstellt und begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen.

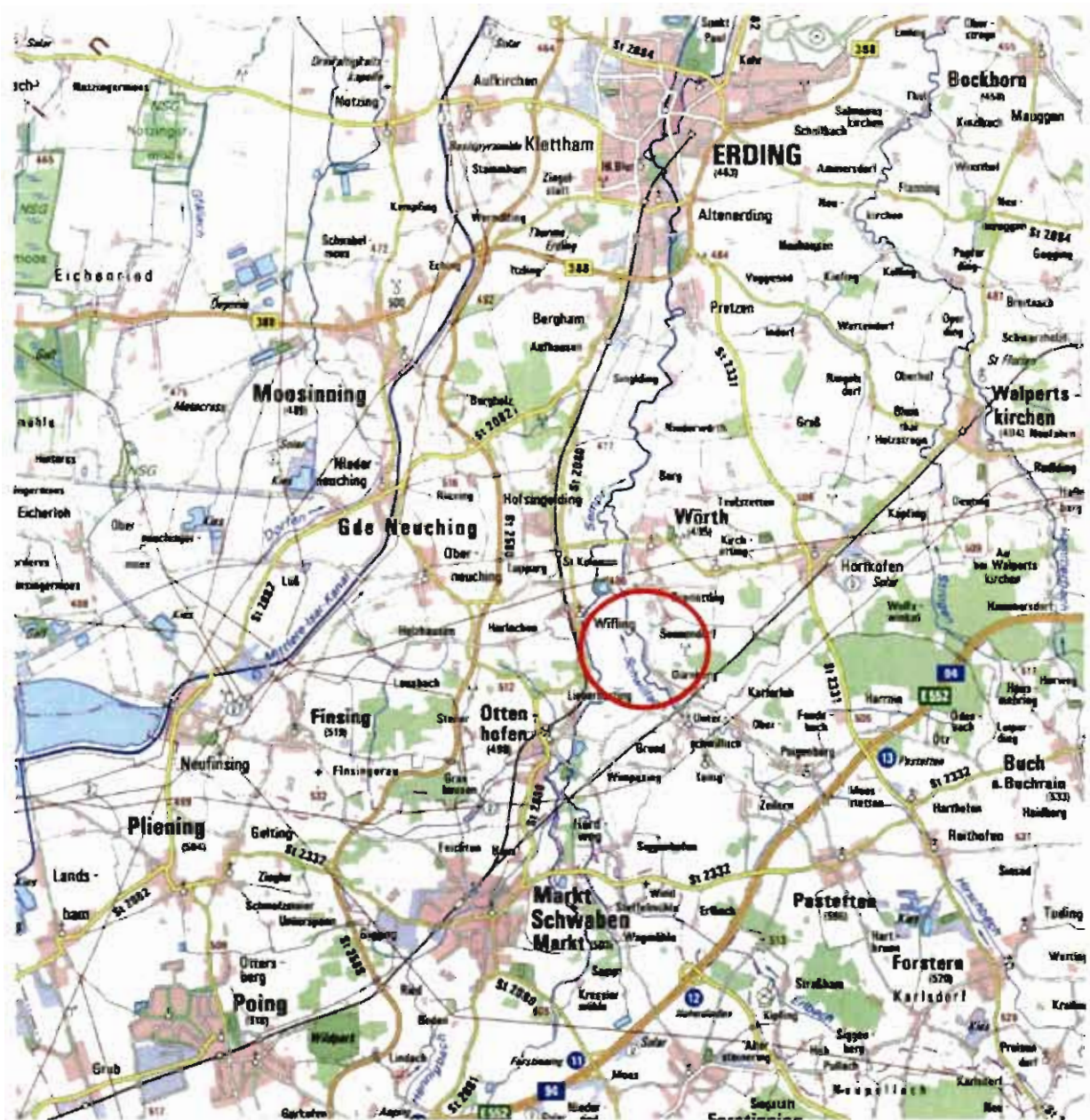
Aufgestellt:

84079 Bruckberg, den 29.11.2023



Matthias Biederbeck, Dipl.-Ing.,
Partner





© Bayerische Vermessungsverwaltung, 2023, Markierung durch Dr. Fischer & Partner



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Erding

Dorfener Straße 15
85435 Erding

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte 1. 2000

Erstellt am 12.12.2022

Flurstück 2065
Gemarkung Wörth

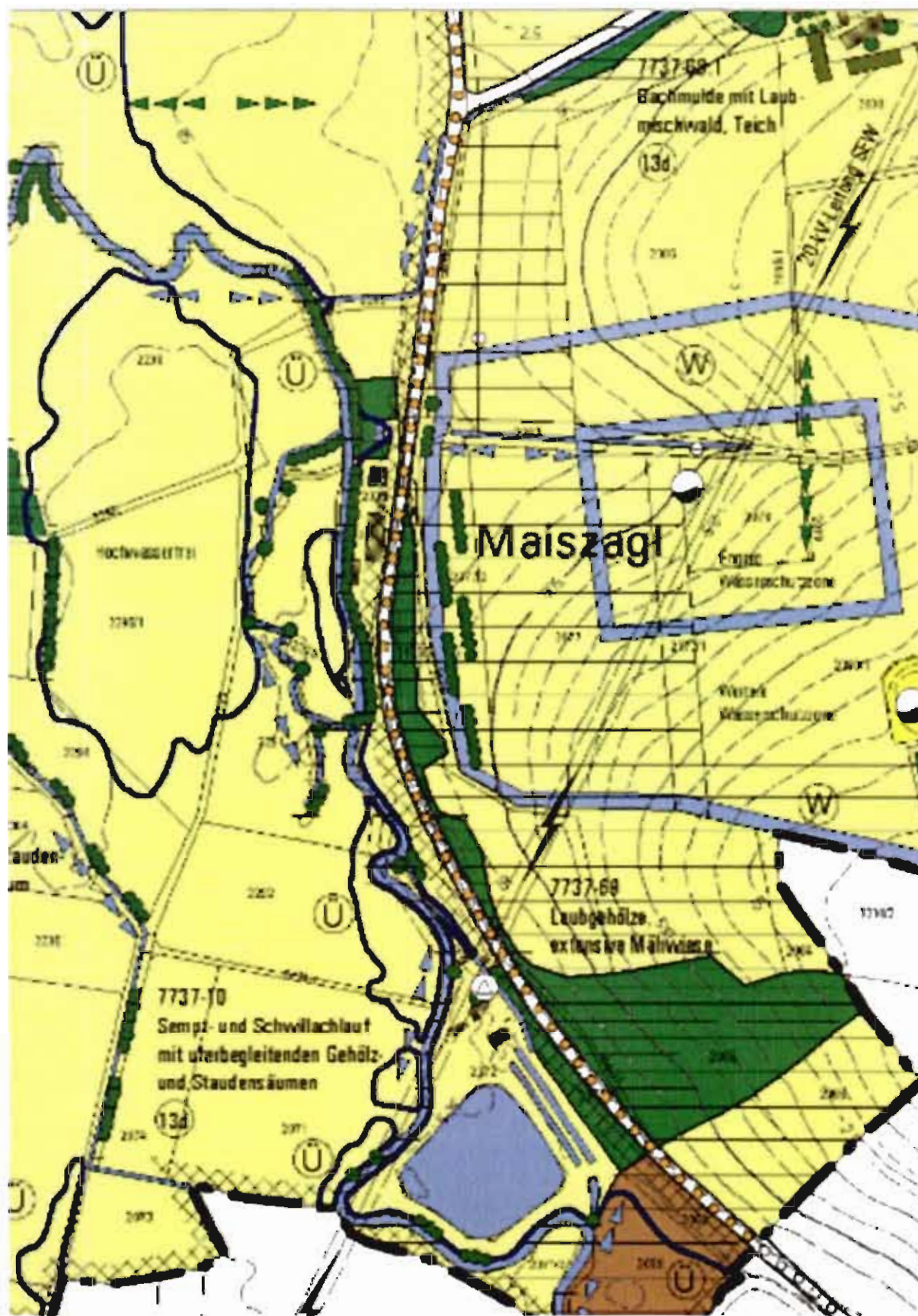
Gemeinde Wörth
Landkreis Erding
Bezirk Oberbayern



Maßstab 1:2000

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Medienaufnahme nur bedingt geeignet.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan Gemeinde Wörth



Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Gemeinde Wörth, Flächennutzungsplan inkl. 1. Änderung i.d.F.v. 18.12.2006

Auszüge aus der Legende

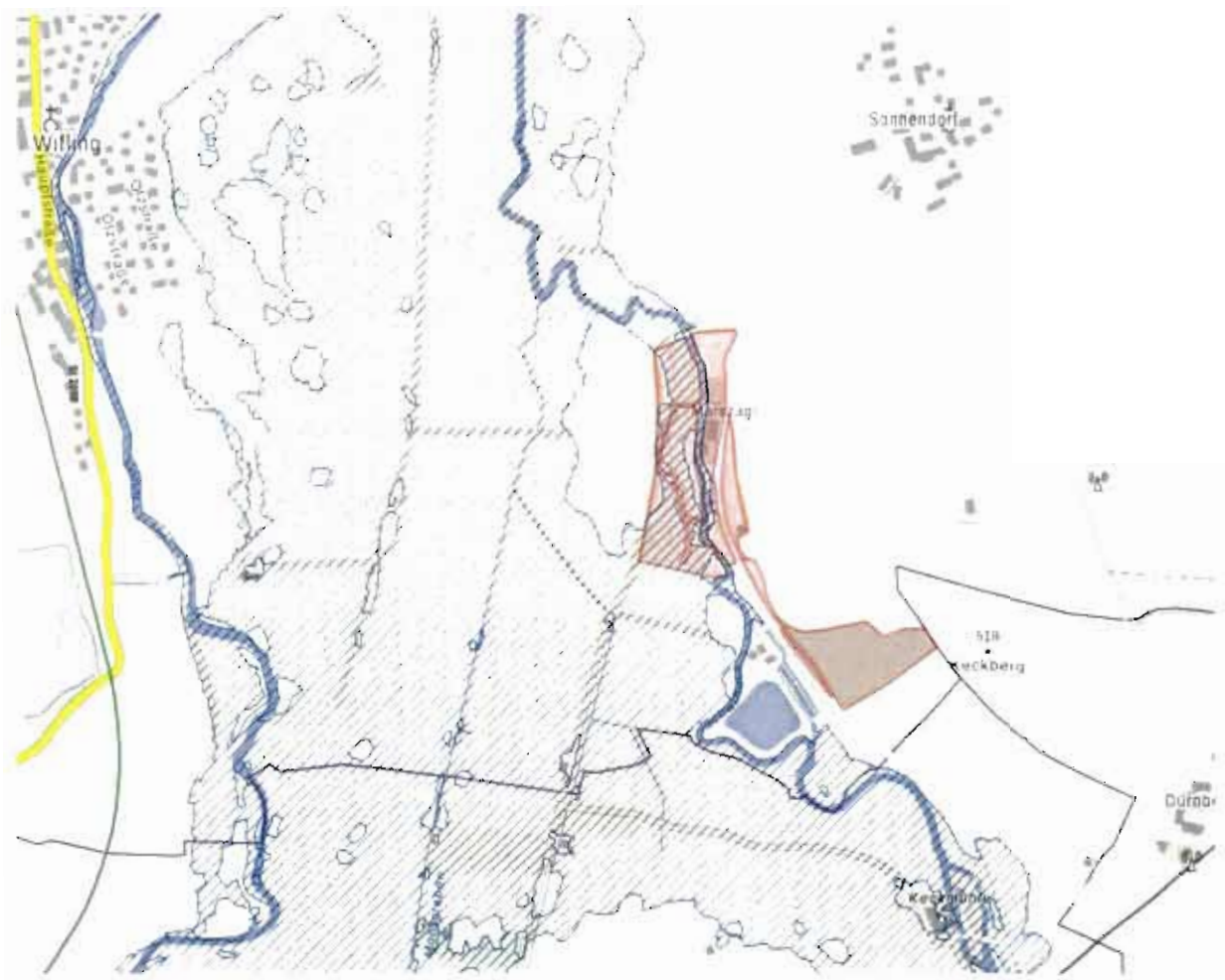
	Wohnbaufläche		Obstwiese
	Dorfgebiet	Flächen mit besonderer ökologischer Funktion	
	Mischgebiet		Schwerpunkt Schutz
	Gewerbegebiet		Biotop mit Nummerierung gemäß Bayerischer Biotopkartierung
	Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung		Schwerpunkt flächige Entwicklung
	Baufläche für den Gemeinbedarf		Schwerpunkt Entwicklung von Randbereichen - in der Feldflur entlang von Gewässern
	Verwaltung		Entwicklung des Talraums von Sempt und Schwillach
	Schule		Landschaftsschutzgebiet festgesetzt
	Kirche		Naturdenkmal festgesetzt
	Kulturelle Einrichtung		Bodendenkmal
	Soziale Einrichtung		Baudenkmal
	Sportliche Einrichtung		Wasserschutzgebiet festgesetzt
	Feuerwehr		Überschwemmungsgebiet
	Überörtliche Hauptverkehrsstraße vorh.		Lärmschutzmaßnahme
	Überörtliche Hauptverkehrsstraße gepl.		Wasserfläche
	Wichtige örtliche Straße vorhanden		Sukzessions-/Pflegefläche
	Wichtige örtliche Straße geplant		Wald
	Wichtige Fuß- und Radwegverbindung		Fläche für die Landwirtschaft
	Fläche für Bahnanlagen		
	Bahn- / S-Bahn-Haltepunkt		
	Fläche für Versorgungsanlage		
	Elektrizität		
	Umspannstation		
	Wasser		
	Abwasser		
	Abfall		
	Mobilfunkstandort		
	Hochspannungsfreileitung vorhanden		
	Schutzstreifen		
	Hauptwasserleitung vorhanden		
	Hauptwasserleitung geplant		
	Hauptabwasserleitung vorhanden		
	Grünfläche		
	Sportplatz		
	Spielplatz		
	Bolzplatz		
	Badeplatz		
	Friedhof		
	Gehölze vorhanden		

Wassersensible Bereiche



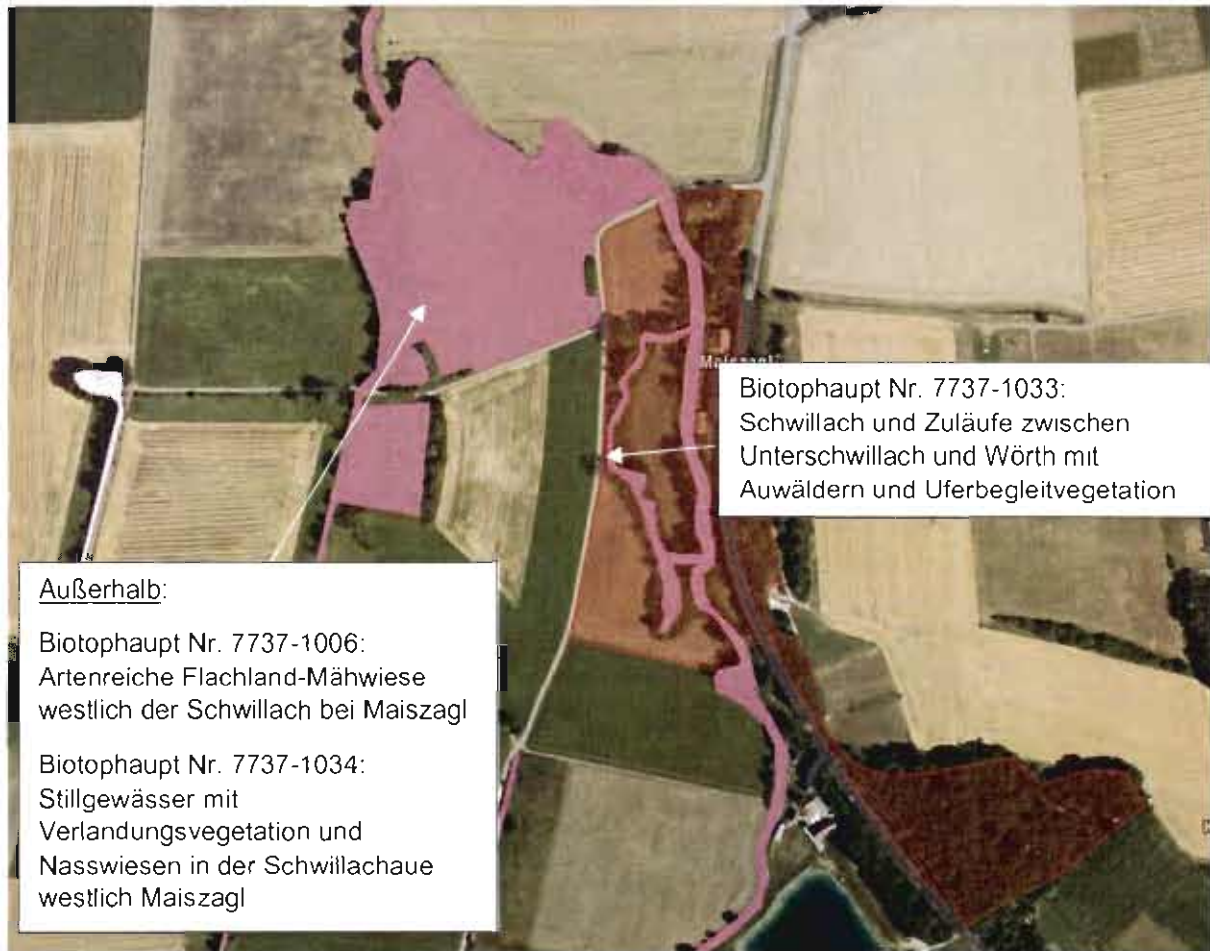
© Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung

Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete



© Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung

Biotopkartierung Bayern (Flachland)



© Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung

Landschaftsschutzgebiet und Ökoflächenkataster



© Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung

Legende:



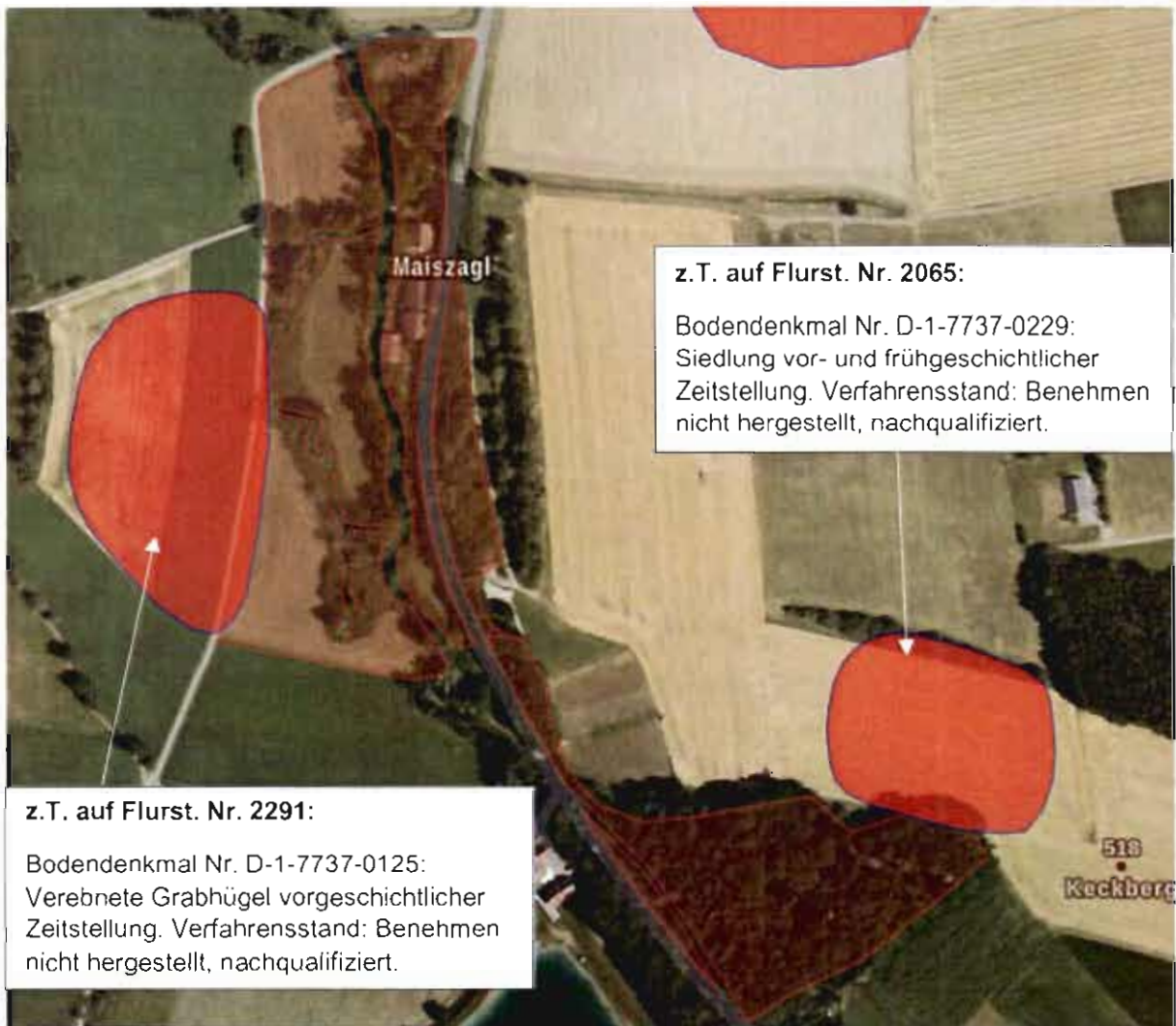
Landschaftsschutzgebiet „Sempt- und Schwillachtal“

Ökoflächenkataster (Ökokonto) – außerhalb –

Ökoflächenkataster (Ankauf) – außerhalb –

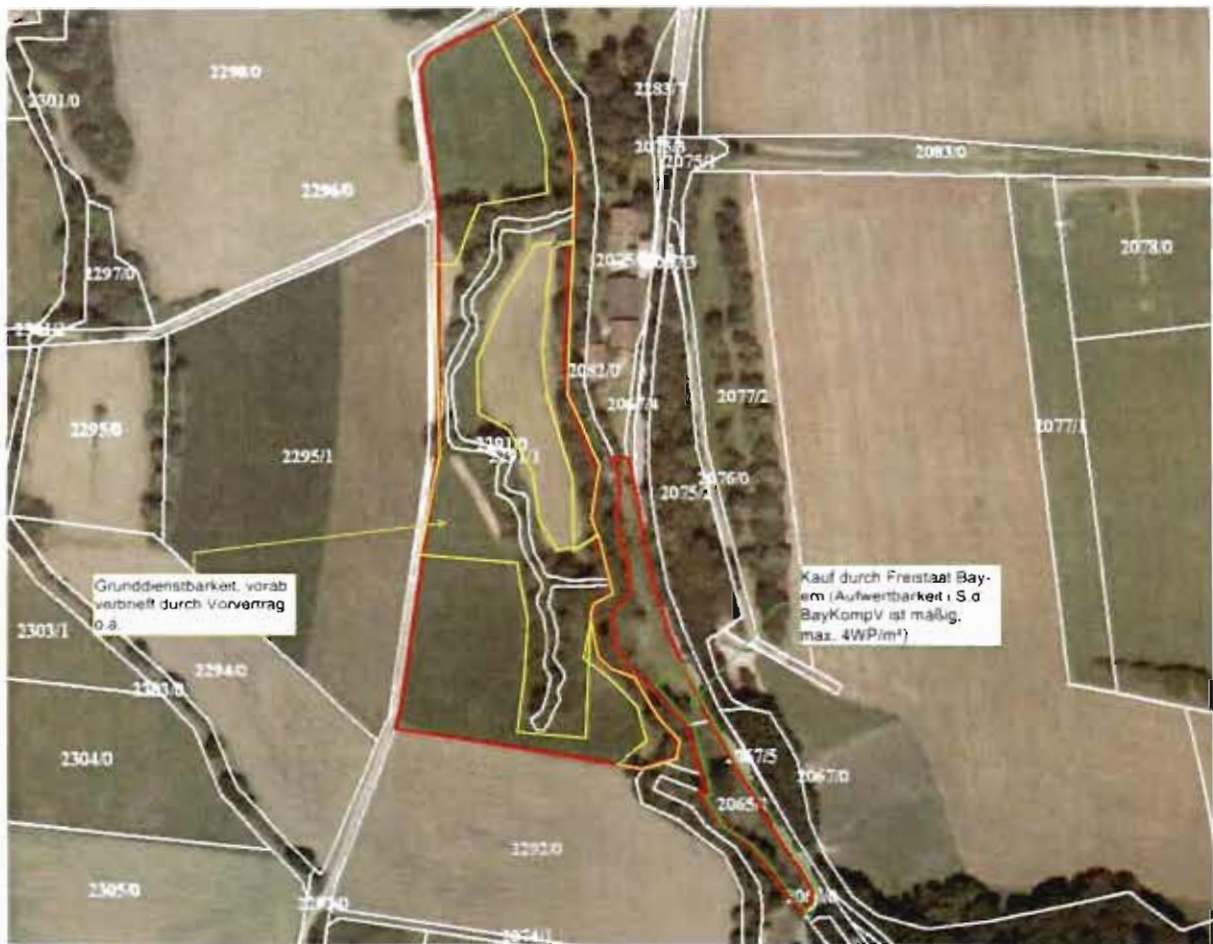
Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz) – außerhalb –

Bodendenkmäler



© Daten: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung

Lageplan mit Vorschlag 2021 zum Vorkaufsrecht



© Bayerische Vermessungsverwaltung, Markierung gelb und grün: möglicher Vorschlag 2021 zum Vorkaufsrecht;
 Quelle: Landratsamt Erding



Bild Nr. 1

Flurst. Nr. 2291/1,
Gemarkung Wörth

Gewässerfläche
des Nebenarms
der *Schwillach*

Umgebung:
Flurst. Nr. 2291,
Schilf, Grünland



Bild Nr. 2

Flurst. Nr. 2291/1,
Gemarkung Wörth

Gewässerfläche
des Nebenarms
der *Schwillach*

Umgebung:
Flurst. Nr. 2291,
Schilf, Grünland



Bild Nr. 3

Flurst. Nr. 2291/1,
Gemarkung Wörth

Gewässerfläche
des Nebenarms
der *Schwillach*

Umgebung:
Flurst. Nr. 2291,
Schilf, Grünland



Bild Nr. 4

Flurst. Nrn. 2065
und 2067/7

Wald



Bild Nr. 5

Flurst. Nr. 2065/1

Grünland,
z.T. Randbereich
der Schwillach,
z.T. Gehölz

fotografiert
von Süden
nach Norden



Bild Nr. 6

Flurst. Nr. 2065/2,

Böschungfläche,
Wald/Gehölz

fotografiert
von Norden
nach Süden



Bild Nr. 7

Flurst. Nr. 2075,
Gemarkung Wörth

Wohnhaus



Bild Nr. 8

Flurst. Nr. 2075,
nordöstlicher
Bereich

Gehölz, Grünland,
z.T. Fremdflurstück
(Grünland)



Bild Nr. 9

Flurst. Nr. 2075,
nördlicher Bereich
(parkähnliche
Gartenfläche)

Gehölz, Hütte



Bild Nr. 10

Flurst. Nr. 2075,
nördlicher Bereich
(parkähnliche
Gartenfläche)

Gehölz, Einfahrt
von Norden



Bild Nr. 11

Flurst. Nr. 2075,
Anbau an die
Scheune



Bild Nr. 12

Flurst. Nr. 2075

Scheune:

- vorderer Teil mit Vordach (a)
- hinterer höherer Teil (b)

fotografiert von der Hofffläche aus



Bild Nr. 13

Flurst. Nr. 2075

Scheune:

- vorderer Teil mit Vordach (a)
- hinterer höherer Teil (b)

fotografiert von der Straße aus



Bild Nr. 14

Flurst. Nr. 2075

Hofflächenbereich
(altes Wasserrad)
angrenzend an
die Schwillach



Bild Nr. 15

Flurst. Nr. 2075

weitere Scheune
(abbruchreif)

fotografiert
von Süd nach
Nordwest



Bild Nr. 16

Flurst. Nr. 2075/1,
westlicher Bereich
an der Straße

Böschung, Gehölz



Bild Nr. 17

Flurst. Nr. 2075/1,
östlicher Bereich

Grünland



Bild Nr. 18

Flurst. Nrn. 2075/2
und 2067/3

Böschung, Wald
neben der Straße

fotografiert von
Nord nach Süd



Bild Nr. 19

Flurst. Nr. 2075/2

Keller in der
Böschung,
Gehölze entlang
der Straße



Bild Nr. 20

Flurst. Nr. 2075/2

Gehölz



Bild Nr. 21

Schuppen auf
Flurst. Nr. 2075/2

Auslauf und
Gelände vor dem
Schuppen liegen
außerhalb der
Bewertungsfläche

im Hintergrund:
Gehölz



Bild Nr. 22

Flurst. Nr. 2075/3

kleine Dreiecks-
fläche zwischen
Straße und
Feldweg (Fremd-
flurstück, nicht
im Eigentum)



Bild Nr. 23

Flurst. Nr. 2291,
nördlicher Teil

Grünland,
z.T. Gehölze
entlang der
Schwillach

fotografiert
von Norden
nach Süden



Bild Nr. 24

Flurst. Nr. 2291,
nördlicher Teil

Grünland

fotografiert
von Norden
nach Südwesten



Bild Nr. 25

Flurst. Nr. 2291,
südlicher Teil

Grünland,
z.T. Gehölze
entlang der
Schwillach

fotografiert
von Süden
nach Norden



Bild Nr. 26

Flurst. Nr. 2291,
mittlerer und
südlicher Teil

Schilf, Gehölze
entlang der
Wasserfläche
(Flurst. Nr. 2291/1)



Bild Nr. 27

Flurst. Nrn. 2075/2,
2065 und 2067/5

Böschung,
Gehölz entlang
der Straße



Bild Nr. 28

Flurst. Nr. 2067/6

Böschung entlang
der Straße



Bild Nr. 29

Flurst. Nrn. 2065
und 2067/7

Böschung, Gehölz,
Wald entlang der
Straße
übergehend in
Wald

fotografiert
von Norden
nach Südosten



Bild Nr. 30

Flurst. Nrn. 2065,
2067/5, 2067/7

Böschung, Gehölz,
Wald entlang der
Straße
übergehend in
Wald

fotografiert
von Süd
nach Nord

Anhang

Gutachten

zu den Verkehrswerten

der in der Gemarkung Wörth
gelegenen Wald(teil-)grundstücke

im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Landshut,
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen,
mit Aktenzeichen 2 K 52/22

AUFTRAGGEBER:
Dr. Fischer & Partner
SACHVERSTÄNDIGE
Am Osterbach 15
Gündelkofen
84079 Bruckberg

Gliederung

I. Erläuterungsbericht

1.	Auftrag und Bewertungsstichtag des Gutachtens	2
2.	Bewertungsgrundlage	4
3.	Informationsquellen und Literatur	5
4.	Flächenstand und Eigentumsverhältnisse	9
5.	Bewertung	14
5.0	Grundlagen zur Wertermittlung	14
5.1	Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Bodenverkehrswerte	16
5.2	Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Waldbestandswerte	22
5.2.1	Nicht hiebsreife Bestände	22
5.2.2	Hiebsreife oder annähernd hiebsreife Bestände	28
5.3	Außenaufnahmen	30
6.	Forstlicher Tatbestand	33
7.	Beschreibung der Grundstücke und der Holzbestände	35

II. Zahlenmäßige Darstellung

8.	Wert des Bodens	52
9.	Werte der aufstehenden Holzvorräte	65
10.	Sachwerte der Wald(teil-)grundstücke	74
11.	Verkehrswerte	75
11.1	Diskussion	75
11.2	Schätzung der Verkehrswerte	78
11.2.1	Sachwerte	78
11.2.2	Abtriebswerte	78
11.2.3	Verkehrswerte	80
12.	Bestätigungsvermerk	84
13.	Anlagenverzeichnis	85

I. ERLÄUTERUNGSBERICHT

1 Auftrag und Bewertungsstichtag des Gutachtens

Im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Landshut, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen mit Aktenzeichen 2 K 52/22 wurde das Sachverständigenbüro Dr. Roland Fischer & Partner, Am Osterbach 15, 84079 Bruckberg, beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert der im Grundbuch des Amtsgerichts Erding von Wörth, Band 43, Blatt 1577 eingetragenen Beschlagnahmeobjekte zu schätzen. Mit Schreiben vom 13.12.2022 wurde der Unterfertigte vom Sachverständigenbüro Dr. Fischer & Partner beauftragt, die Wald- und Gehölzflächen bzw. -teilflächen zu bewerten (Verkehrswert einschließlich des Bodenwertes). Mit Schreiben vom 30.11.2022 erfolgte Mitteilung des Amtsgerichts Landshut, dass mit der Hinzuziehung des Unterfertigten zur Bewertung der Waldgrundstücke Einverständnis besteht.

Die betreffenden Grundstücke wurden am 28.04.2023 besichtigt. Dieser Tag ist somit maßgeblich für Bestand und Zustand. Mit Nachricht vom 04.04.2023 wurden die Parteien hierzu geladen.

Qualitäts- und 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.

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 Bewertunggrundlage

Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von
Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungs-
richtlinien 2000 - WaldR 2000).

2 Verwendete Informationsquellen und Literatur

- (1) AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG ERDING (2023): Verwaltungsgemeinschaft Hörkofen, E-Mail vom 08.08.2023
- (2) AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG PFARRKIRCHEN, AUSSENSTELLE SIMBACH AM INN (2023): Mündliche Mitteilungen vom 31.05., 31.07. und 10.08.2023
- (3) AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN EBERSBERG-ERDING (2023), unter: www.aelf-ee.bayern.de
- (4) ASSENMACHER, HARRY, FOREST FINANCE (2012): Assetklasse Holz – Neuer Star am Himmel? 23. WEIHEN-STEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst das Geld in den Himmel?
- (5) BAYERISCHE FORSTVERWALTUNG (2023): Holzmarkt in Bayern, unter: www.forst.bayern.de
- (6) BAYERISCHE FORSTVERWALTUNG: Jahresberichte unter: www.forst.bayern.de
- (7) 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
- (8) 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
- (9) BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT (2012): Ergebnisse der dritten Bundeswaldinventur in Bayern, unter: www.lwf.bayern.de
- (10) BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (2018): Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, zusammengestellt für den Gebrauch in der Bayerischen Staatsforstverwaltung, überarbeitete Auflage 2018
- (11) BAYERISCHER VERSICHERUNGSVERBAND, VERSICHERUNGSKAMMER BAYERN, WALDVERSICHERUNG: Entschädigungstabellen
- (12) BEWER, C. (1996): „Wert der Wegefläche“, in: Wertermittlungsforum 3/1996, SVK-Verlag

- (13) 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
- (14) 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
- (15) 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
- (16) EISENREICH, FORSTUNTERNEHMEN (2023): Mündliche Mitteilung vom 08.03.2023, Unternehmenssätze betreffend
- (17) DR. FISCHER & PARTNER, SACHVERSTÄNDIGE (2023): Auswertung der Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen, E-Mail vom 01.09.2023
- (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 AM LANDRATSAMT ERDING (2023): Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 03.08.2023
- (20) GUTACHTERAUSSCHUSS AM LANDRATSAMT ERDING (2023): Landwirtschaftliche Durchschnittswerte des Landkreises Erding von 2021 in €/m²
- (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) KLAFFENBÖCK, JOSEF (2012): Forstimmobilienmarkt; 23. WEIHENSTEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst das Geld in den Himmel?

- (25) KREUTZER und FOERST (1978): Forstliche Wuchsgebietsgliederung Bayerns, Überarbeitung GULDER, 2001, Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft, Freising 2001
- (26) KRUSCHWITZ, LUTZ, DR. (1995): Finanzmathematik, Verlag Franz Vahlen, 2. Auflage, München 1995
- (27) LANDESBETRIEB WALD UND HOLZ NORDRHEIN – WESTFALEN, LEHR – UND VERSUCHSFORSTAMT ARNSBERGER WALD, 59821 ARNSBERG (2011): Richtlinie zur Waldbewertung in Nordrhein-Westfalen (WBR-NRW) – Ausgabe 2022
- (28) LANDRATSAMT ERDING, BODENSCHUTZ, IMMISSIONSCHUTZ, ABFALLRECHT (2022): Altlastenkataster betreffend, E-Mail vom 12.12.2022
- (29) LANDRATSAMT ERDING, SACHGEBIET 42-1 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (2023): Biotope und Schutzgebiete, Telefonische Mitteilungen vom 20.07.2023
- (30) LANDRATSAMT ERDING, FACHKUNDIGE STELLE FÜR WASSERWIRTSCHAFT, SACHGEBIET 42-2 WASSERRECHT (2023): Verordnung über das Wasserschutzgebiet Wörth vom 03.02.1988, E-Mail vom 20.07.2023
- (31) LEHRSTUHL FÜR FORSTLICHE WIRTSCHAFTSLEHRE (2003): unter: www.forst.tu-muenchen.de
- (32) LINDEMANN, G. (1992): Preisbildung und Marktverhalten auf dem Forstlichen Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von äußeren Einflüssen, Institut für forstliche Betriebswirtschaft und Forstwirtschaftspolitik, Wien, 1992
- (33) MANTEL, Wilhelm (1982): Waldbewertung, BLV München, 6. Auflage, München 1982
- (34) OBERFINANZDIREKTION NÜRNBERG, FORSTREFERAT (2003): Mündliche Mitteilungen vom Juli 2003
- (35) PETERCORD, RALF, DR. (2009): Waldschutz und Klimawandel - Wettlauf mit den Schädlingen? BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT
- (36) PRETSCH, H. und UTSCHIG, H. (2000): Wachstumstrends der Fichte in Bayern, Mitteilungen aus der Bayerischen Staatsforstverwaltung, Heft 49, München
- (37) SAGL, W. (1995): Bewertung in Forstbetrieben, Blackwell – Wissenschaftsverlag, 1995

- (38) SPEIDEL, G. (1959): Wirtschaftliche Überlegungen bei der Gestaltung der Umtriebszeit, in: Allgemeine Forst- und Jagdzeitung, 1959
- (39) TEXTOR, HARALD, DR. (2012): (In)Kompetenz bei Waldinvestitionen aus Sicht des Großprivatwaldes; 23. WEIHENSTEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst das Geld in den Himmel?
- (40) UTSCHIG, H. (1989): Waldwachstumskundliche Untersuchungen im Zusammenhang mit Waldschäden, Auswertung der Zuwachstrendanalyseflächen des Lehrstuhls für Waldwachstumskunde 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
- (41) VERORDNUNG ÜBER DIE GRUNDSÄTZE FÜR DIE ERMITTLUNG DER VERKEHRSWERTE VON GRUNDSTÜCKEN (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
- (42) WALDBESITZERVEREINIGUNG ROSENHEIM w. V. (2023): Holzmarkt, unter: www.wbv.rosenheim.de
- (43) WALDBESITZERVEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH w. V. (2023): Holzpreise betreffend, E-Mail vom 18.05.2023 und mündliche Mitteilungen vom 19.06.2023
- (44) WALDBESITZERVEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH w. V. (2022, 2023): WBV Aktuell, Ausgaben 2/2022 und 1/2023
- (45) WERTERMITTLUNGSRICHTLINIE – WertR 2006
- (46) WÖRTH, GEMEINDEVERWALTUNG; VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HÖRLKOFEN (2023): Mitteilungen der Bauverwaltung zum Flächennutzungsplan und Auskünfte zu Planung und Erschließung der Grundstücke vom 02.02.2023

Nachfolgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt:

- 1 GRUNDBUCH VON WÖRTH, AMTSGERICHT ERDING, Band 43, Blatt 1577
- 2 AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER, AMT FÜR DIGITALISIERUNG; BREITBAND UND VERMESSUNG ERDING vom 12.10.2022

Nachfolgende Unterlagen wurden angefordert:

- 3 DIGITALES ORTHOFOTO mit Höhenschichtlinien; BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG 2023, LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG vom 28.03.2023 im Maßstab 1 : 2.500

4. Flächenstand und Eigentumsverhältnisse

Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erding vom 12.10.2022 und Grundbuch von Wörth, Band 43, Blatt 1577 des Amtsgerichts Erding, liegen zu den, auf ganzer oder auf Teilflächen, als Wald genutzten Grundstücken, die in Tabelle 1 zusammengefassten Angaben vor.

Die Grundstücke liegen unmittelbar östlich und südöstlich des Anwesens Maiszagl im Bereich der Gemeindestraße 2067. Etwas weiter westlich fließt die Schwillach. Flurstück 2065 stößt im Westen unmittelbar an die Gemeindestraße 2067. Im Bereich dieser Gemeindestraße quert Flurstück 2067/7 von Nordwest nach Südost. Bei diesem Grundstück handelt es sich um eine Wegetrasse, die weitgehend unbestockt ist, ihr Lichtraum wurde von den Bäumen auf 2065 eingenommen, es ist von einzelnen Grenzbäumen auszugehen. Flurstück 2067/7 ermöglicht ausgehend von der Gemeindestraße 2067 die Zufahrt zu Flurstück 2065 und bildet damit eine Wirtschaftseinheit mit diesem Grundstück. Im vorliegenden Bewertungskontext sind die Grundstücke jedoch separat zu betrachten. Flurstück 2065 schließt im Nordwesten direkt an die Gemeindestraße 2067 an. Die Strecke zwischen der nordöstlichen Grenze von 2067/7 und der Grenze von 2065 zu 2077 im Nordosten liegt bei etwa rund 5 Metern, sodass hier eine Abfuhr des Holzes auf die Gemeindestraße 2067 und ggf. auch Lagerung im Bereich dieser Straße möglich sein sollte. Es ist davon auszugehen, dass sich sowohl eine schlepperfahrbare Trasse als auch

ein Lagerplatz ohne größeren Aufwand herstellen lassen. Für Flurstück 2065 kann somit von einem gesicherten Zugang ausgegangen werden. Flurstück 2065/2 liegt unmittelbar an der Gemeindestraße 2067. Flurstück 2067/3 ist eine Kleinstfläche von lediglich 43 m², davon sind 33 m² Wald und 10 m² Weg. Das Grundstück liegt im Böschungsbereich der Gemeindestraße und grenzt im Norden und Osten an den gemeindlichen Wirtschaftsweg 2076. Auch bei 2067/5 handelt es sich um eine Kleinfläche von lediglich 60 m² im Bereich der Gemeindestraße 2067. Im Osten grenzt es an 2065 und im Norden an 2075/2. Gemäß Auskunft resultieren diese Grundstücke aus der Vermessung der Gemeindestraße 2067 (AMT FÜR DIGITALISIERUNG; BTEITBAND UND VERMESSUNG PFARRKIRCHEN, AUSSENSTELLE SIMBACH AM INN vom 31.05.2023). 2067/7 durchschneidet Grundstück 2065 und hat unmittelbar Anschluss an die Gemeindestraße 2067. Obwohl eine unbefestigte schlepperfahrbare Wegetrasse, gilt das Grundstück als Wald im Sinne des Artikel 2 Absatz 1 Bayerisches Waldgesetz¹. Flurstück 2075/1 liegt unmittelbar im Bereich der Gemeindestraße 2067. Diese Straße schneidet das Grundstück von Nord nach Süd und bildet die westliche Grenze. Im Süden schließt das Grundstück an Weg 2076, im Osten grenzt es an den Waldsaum auf 2077/2 und an Flächen für die Landwirtschaft. Gemäß Liegenschaftskataster entfallen 420 m² auf Wald, 58 m² auf Acker, 57 m² auf Grünland und 38 m² auf Weg.

¹ Es gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherheitsstreifen, Waldblößen und Waldlichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze, sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen als Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes.

Flurstück 2075/2 liegt in der Fortsetzung von 2075/1. Das Grundstück grenzt im Westen an die Gemeindestraße 2067, Weg 2076 bildet die Grenze im Osten, sodann folgen der Waldsaum auf 2077/2 sowie Flächen für die Landwirtschaft. Alle Grundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet *Sempt- und Schwillachtal – LSG 00397.01* (LANDRATSAMT ERDING, SACHGEBIET 42-1 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, Telefonische Mitteilungen vom 20.07.2023). Flurstück 2075/1 liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes für den Brunnen II in der Gemarkung Wörth² (LANDRATSAMT ERDING FACHKUNDIGE STELLE FÜR WASSERWIRTSCHAFT SACHGEBIET 42-2 WASSERRECHT, Verordnung über das Wasserschutzgebiet Wörth vom 03.02.1988, E-Mail vom 20.07.2023). *Schwillach und Zuläufe zwischen Unterschwillach und Wörth mit Auwäldern und Uferbegleitvegetation* sind als Biotop kartiert³. Flurstück 2065/2 ist zwar Auwald, liegt aber nicht in diesem Biotop. Die Grenzen von 2065 und 2065/2 gelten als vollständig abgemarkt. Die Westseite von Flurstück 2067/3 ist nicht abgemarkt, im Osten bildet der abgemarkte Weg 2076 die Grenze. Flurstück 2067/5 ist im Osten nicht abgemarkt, im Westen bildet die abgemarkte Gemeindestraße 2067 die Grenze. Flurstück 2067/7 ist

² Verordnung des Landratsamtes Erding vom 03.02.1988. Das Schutzgebiet umfasst den Fassungsbereich des Brunnens, eine engere Schutzzone und die weitere Schutzzone. Die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln ist in der weiteren Schutzzone eingeschränkt bzw. verboten. Veränderungen und Aufschlüsse der Erdoberfläche sind verboten. Ausgenommen sind u. a. die übliche land- und forstwirtschaftliche Bodenbearbeitung.

³ Biotopteilflächennummer: 7737-1033-001, Hauptbiotoptyp: Natürliche und naturnahe Fließgewässer

nicht abgemarkt. Flurstück 2075/1 ist im Osten teilweise nicht abgemarkt, im Westen bildet die abgemarkte Gemeindestraße 2067 die Grenze. 2075/2 ist zu 2065 im Süden nicht abgemarkt, im Westen bildet die Gemeindestraße die Grenze, im Osten Weg 2076. Zu Flurstück 2067/3 im Norden ist das Grundstück nicht abgemarkt. 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 31.07.2023). Im Grundbuch von Wörth, Band 43, Blatt 1577 bestehen in der Zweiten Abteilung folgende Eintragungen:

Lastend auf Flurstück 2065: Starkstromleitungsrecht gemäß Flurbereinigung Wörth, eingetragen am 01.03.1977 und umgeschrieben am 02.12.1982.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, Vollstreckungsgericht, AZ: 2 K 52/22); eingetragen am 29.08.2022. Lasten und Beschränkungen sind in der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen (DR. FISCHER & PARTNER, E-Mail vom 18.07.2023). Ob etwaige andere ggf. auch 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 Eigentümern der genannten Grundstücke wird auf das Grundbuch von Wörth, Band 43, Blatt 1577 des Amtsgerichts Erding verwiesen.

Der Flächenstand der Grundstücke ist in der nachfolgenden Tabelle
zusammengefasst:

Tabelle 1: Flächenstand der Grundstücke

Fl.Nr.	Gemarkung	Band	Blatt	Fläche m ²	Ort	Nutzung m ²				
						Acker	Grünland	Weg	Gemischt	Wald
2065	Wörth	43	1577	21.448	Keckberg					21.448
2065/2	Wörth	43	1577	2.714	Nähe Maiszagl					2.714
2067/3	Wörth	43	1577	43	Nähe Maiszagl			10		33
2067/5	Wörth	43	1577	60	Nähe Maiszagl					60
2067/7	Wörth	43	1577	700	Keckberg					700
2075/1	Wörth	43	1577	573	Nähe Maiszagl	58	57	38		420
2075/2	Wörth	43	1577	4.931	Nähe Maiszagl			76	273	4.582
				30.469		58	57	124	273	29.957

5. Bewertung

5.0 Grundlagen zur Wertermittlung

Die Grundlagen der Wertermittlung von Grundstücken werden durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum Baugesetzbuch (BauGB) gebildet. Der § 2 sagt hierzu:

„Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag (§ 3) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 4) zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 4 Absatz 3 Nummer 1) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind...“

§ 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) 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).

Und in der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 (WaldR 2000) heißt es unter Punkt 3. Wertermittlungsverfahren ferner:

„Der Waldwert ist grundsätzlich im Wege einer Einzelwertermittlung herzuleiten. 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)wertverfahren⁴ ist das Standardverfahren bei der Verkehrswertschätzung von einzelnen Beständen und von kleineren Forstbetrieben.

⁴ Der 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.lw-muenchen.de).

5.1 Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Bodenverkehrswerte

1.

Die Preisstruktur des Grund und Bodens wird durch die verschiedenartigen Möglichkeiten der Grundstücksnutzung bestimmt, welche sich aufgrund unterschiedlicher Bodenqualitäten sowie der örtlichen und räumlichen Lage ergeben. In § 4 Abs. 2 ImmoWertV heißt es: „Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks. Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand (§ 5), die Art und das Maß der baulichen Nutzung (§ 6 Absatz 1), die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen (§ 6 Absatz 2), der abgabenrechtliche Zustand (§ 6 Absatz 3), die Lagemerkmale (§ 6 Absatz 4) und die weiteren Merkmale (§ 6 Absatz 5 und 6).“ In der Wertermittlungsrichtlinie – WertR 2006 werden unter 2.2.1.1 land- und forstwirtschaftliche Flächen unterschieden in:

1. „den reinen land- oder forstwirtschaftlichen Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden; sie werden auch als *reines Agrarland* bezeichnet, dem der Begriff *innerlandwirtschaftlicher Verkehrswert* zugeordnet wird und

2. den besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die dadurch geprägt sind, dass sie über ihre land- und forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommen, aber nicht die Qualität von Bauerwartungsland oder Rohbauland aufweisen. Die besondere Eignung der Flächen kann sich aus der Nähe zu städtebaulich genutzten oder zur städtebaulichen Nutzung anstehenden Flächen oder aus der besonderen Anziehungskraft der Umgebung, insbesondere in einer landschaftlich schönen Gegend mit guten Verkehrsanbindungen, ergeben. Darüber hinaus hängt die Eignung des Grundstücks zu einer anderweitigen Nutzung auch von der besonderen Beschaffenheit des Grundstücks, wie Geländeform oder Besonnung, ab. Der Wert derartiger Flächen kann daher über dem Wert von ausschließlich land- oder forstwirtschaftlichen Flächen (reine Agrarlandflächen) liegen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Nachfrage hinsichtlich solcher Flächen und solcher Nutzungen besteht. Diese Flächen werden auch als *begünstigtes Agrarland* bezeichnet, dem der Begriff *außerlandwirtschaftlicher Verkehrswert* zugeordnet wird.

Es kommt demnach nicht auf die ausgeübte Nutzung an, sondern auf die nach allgemeiner Verkehrsanschauung und planungsrechtlicher Festsetzung mögliche Nutzung..." (WertR 2006).

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 Ertragsaufwandsniveau 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 + Holzbestand⁵) 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:

⁵ LINDEMANN 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).

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.
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 Alterswertfaktorenverfahren⁶ 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).

⁶Die 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 objektivierter 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 der WaldR 2000
- B = Bestockungsfaktor (= erwarteter Bestockungsgrad im Alter U)
- a = Alter a (Kulturalter, ggf. wirtschaftliches Alter der Pflanzen)

Berechnung Flurstück 2065 Wörth, Bestand 2. Zwischenstand der Fichte:

*Fichte Bon. OH 36 nach ASSMANN – FRANZ, 1963, Bg 0,14
(Bestockungsgrad 0,14), U = 70 (70 Jahre Umtriebszeit), 60 (Alter 60 Jahre),
1,6593 ha (= 1,6593 ha Bestand davon 47,86% Anteil der Baumart), Vorrat 70
(Vorrat im Alter 70 nach Ertragstafel) = 527 Fm o.R. (Erntefestmeter ohne
Rinde)*

*Au = 21.032 €/ha
U = 70 Jahre
c = 3.500 €/ha
f = 0,90668
Bg = 0,14
F = 1,6593 ha
% = 47,86*

Ha = [((21.032 – 3.500) x 0,90668 + 3.500) x 47,86% x 0,14 x 1,6593 ha]] = 2.156 €

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 Kohlendioxid- 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): Aktuell liegt die absolute Temperaturerhöhung aus den Daten des Deutschen Wetterdienstes (DWD) flächenrepräsentativ für Bayern für den Zeitraum von 1881 bis 2017 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 ergibt 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 um 25% zu, bezogen auf das Mittel 1961 bis 1990. Im Sommer liegt 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). 2019 war in Bayern mit 9,5 Grad Celsius im Jahresverlauf um 2 Grad wärmer als in der Referenzperiode 1961 bis 1990. 2018 war das heißeste Jahr seit Beginn der

Wetteraufzeichnungen. Im Jahresschnitt 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)⁷.

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:

Fichte: Mittleres Ertragsniveau, ASSMANN – FRANZ 1963
Eiche: Mäßige Durchforstung, JÜTTNER 1955
Esche: WIMMENAUER 1919, SCHWAPPACH 1929
Roterle: Starke Durchforstung, MITSCHERLICH 1945
Birke/Aspe: SCHWAPPACH 1929

⁷ 2016 bis 2019 waren nach UN-Angaben die heißesten seit Beginn weltweiter Wetteraufzeichnungen. 2018 war das viertwärmste Jahr seit Beginn der Aufzeichnungen mit einer Durchschnittstemperatur von einem Grad Celsius über dem Schnitt des vorindustriellen Zeitalters (1850 bis 1900). Danach war das Jahr 2015 das erste Jahr, in der die Temperatur im Schnitt um 1 Grad höher lag als vor der Industrialisierung. Die 20 heißesten Jahre seit Beginn der Wetteraufzeichnungen wurden allesamt in den vergangenen 22 Jahren gemessen. Gemäß Weltorganisation für Meteorologie (WMO) tragen die erhöhten Temperaturen zu extremen Wetterereignissen wie Dürren und Überschwemmungen bei (WELTORGANISATION FÜR METEOROLOGIE, WMO, 2019). Der Juli 2023 ist mit einer globalen Durchschnittstemperatur von 17 Grad Celsius wohl der wärmste Monat seit Beginn der Wetteraufzeichnung. Der bisher wärmste Juli wurde 2019 mit 1,3 Grad über dem vorindustriellen Zeitraum von 1850 bis 1900 gemessen. Das Jahr 2023 hat noch alle Chancen, das wärmste dann auch ziemlich wahrscheinlich seit etwa 120.000 Jahren zu werden (DR. HAUSTEIN, KARSTEN, Juli mit Abstand wärmster Monat seit Wetteraufzeichnung, vom 28.07.2023, unter www.uni-leipzig.de).

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 (Abtriebswert⁸) 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.“

⁸Abtriebswerte 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

Für die Erhebung der zu einer Bewertung notwendigen Grundlagen wurde für Freitag, den 28.04.2023 ein Ortstermin anberaumt. Zu den Anwesenden bei diesem Ortstermin wird auf das Beiblatt I zum Gutachten verwiesen. Die Ausweisung der Holzbestände erfolgt mit Unterstützung einer Luftbildkarte.

Flurstück 2065 gehört mit seinem östlichen Teil zu einem Plateau einer Anhöhe („Keckberg“), die sanft nach Westen und Nordwesten in das Tal der Schwillach abfällt, wo auch die Gemeindestraße 2067 führt. Auf dem tiefgründigen, wasserzügigen und sehr frischen Standort steht ein Altholz aus Fichte und Eiche mit einzel- bis truppweise eingemischten Eschen, Kirschen, Aspen und Birken. Bestand 1 von 2065 wurde durch Stürme früherer Jahre etwas lichter gestellt, sodass das Holz parkartig erscheint. Es fehlt ein Nebenbestand aus Schatthölzern, Buchen und Hainbuchen, die die Eichen ummanteln, so sind diese tief bekrönt und brausch. Die älteren Teile der Eiche werden auf rund 140 Jahre geschätzt. Die Bäume haben beträchtliche Stärken erreicht. Die eingemischte Fichte ist mit rund 120 Jahren und einem mittleren Durchmesser von 60 cm überreif, Flaschenhalsansätze und faule Stöcke lassen auf Rotfäule schließen. Im Bestand 2 von 2065 stehen noch stärkere Exemplare mit Brusthöhendurchmesser bis 90 cm. Es handelt sich hier wohl um ältere vorwüchsige Verjüngungsteile die man übernommen hat. Der Hauptbestand der Fichte wird auf knapp 100 Jahre geschätzt. Auch im Bestand 2 fehlen Schatthölzer, sodass die

Eichen grob beastet sind. Die einzeln bis truppweise eingemischten Eschen sind noch grün und vital⁹. Im nördlichen Teil von 2065 stockt ein etwa 70 Jahre altes Holz aus Esche, Eiche und Roterle (Bestand 3) auf einem verbackenen, eher mäßig frischen bis mäßig trockenen Kiesabbruch. Überstellt ist dieses Holz mit mächtigen rund 120 bis 150 Jahre alten Eichen und Eschen. Auch hier ist die eingemischte Esche noch grün und vital. Zahlreiches Totholz auf 2065 deutet darauf hin, dass hier schon lange kein Holz mehr genutzt wurde. Flurstück 2065/2 liegt im Tal der Schwillach an der Gemeindestraße 2067. Auf dem grundwasserfeuchten Auenstandort steht ein etwa 100-jähriges Altholz aus Eiche dem einzel- bis truppweise Eschen und Roterlen beigemischt sind (Bestand 4). Außer einzelnen Traubenkirschen fehlt auch hier ein Zwischenstand aus Schatthölzern. 2067/3 liegt im Böschungsbereich der Gemeindestraße 2067 und grenzt im Norden und Osten an den gemeindlichen Wirtschaftsweg 2076. Auf der Fläche steht ein Stangenort aus Esche und Roterle (Bestand 5). 2067/5 liegt im Bereich der Gemeindestraße 2067. Im Osten grenzt es an 2065 und im Norden an 2075/2. Auf der 60 m² großen Fläche steht ein Holz aus Esche und Eiche (Bestand 6), das dem auf Bestand 3 von 2065 ähnlich ist. Flurstück 2067/7 ist eine Wegetrasse, die weitgehend unbestockt ist, ihr Lichtraum wurde von den Bäumen auf Bestand 2 von 2065

⁹Seit 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).

eingenommen. Für eine Fichte und drei Eichen wird davon ausgegangen, dass sie Grenzbäume sind. Für einen Grenzbaum genügt es, wenn lediglich ein Wurzelanlauf in das Nachbargrundstück reicht. Flurstück 2067/7 ist nicht vermessen. Grenzsteine wurden keine gefunden. Flurstück 2075/1 liegt unmittelbar im Bereich der Gemeindestraße 2067 und ist mit Aspe und Roterle bestockt (Bestand 8). Flurstück 2075/2 liegt in der Fortsetzung von 2075/1. Auf dem nach Westen exponierten Grundstück steht eine Jungdurchforstung aus Eiche, Esche, Roterle, Aspe und Kirsche (Bestand 9). An den eingemischten Eschen zeigen sich bereits erste Ausfallerscheinungen. 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. Für die älteren Hölzer wurde der Vorrat auf Basis der Hilfstafeln für die Forsteinrichtung hergeleitet (HILFSTAFELN FÜR DIE FORSTEINRICHTUNG 2018, SEITE 194). Die Althölzer 1, 2 und 3 von 2065 wurden vollgekluppt. Erhoben wurden noch Exposition und Neigung des Geländes und die Erschließungssituation. Bodenverhältnisse und Bewuchs und schließlich die Qualität des Holzes wurden angesprochen. Die Grenzen der Grundstücke waren 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

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Gemarkung Wörth der Gemeinde Wörth zwischen etwa 485 und 518 Metern Seehöhe.

6.2 Klima

Die Niederschläge betragen im Jahresmittel bei 800 mm, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8° C.

6.3 Boden

Die Grundstücke liegen im Übergang des Tertiären Hügellandes (Wuchsgebiet 12) zur Schwäbisch – Bayerischen Schotterplatten- und Altmoränenlandschaft (Wuchsgebiet 13). Flurstück 2065 liegt im Tertiär. Ausgangsgestein sind hier Sande und Kiese der oberen Süßwassermolasse mit verschieden mächtiger Lehmauflage. 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. Der Unterhang von 2065 im Bereich der Gemeindestraße (Bestand 2), sodann der nördliche Teil von 2065 (Bestand 3) und die Flurstücke 2067/3, 2067/5, 2067/7, 2075/1 und 2075/2 liegen im Bereich rißeiszeitlichen Moränenmaterials. Flurstück 2065/2 liegt auf pleistozänen bis holozänen Bach- bzw. Flussablagerungen.

6.4 Natürliche Waldzusammensetzung¹⁰

Die natürlichen Waldgesellschaften sind submontane Buchenwälder mit Stieleiche, Fichte und Tanne. Auf ärmeren Sanden und Kiesen Eichen und Kiefern und Edellaubhölzer auf den besonders frischen und nährstoffreichen Abschnitten.

¹⁰K KREUTZER und K. FOERST Regionale Waldzusammensetzung Bayerns, 1978,
Überarbeitung GULDER, 2001

7. Beschreibung der Grundstücke und der Holzbestände

<u>Flurstück Nr.</u>	: 2065
Gemarkung	: Wörth
Gesamtfläche	: 21.448 m ²
	: Nutzungs- Teilfläche
	Art (m ²)
	Wald 21.448
Lage	: Keckberg
Zuschnitt	:
Eingrenzung	: N: Fl. Nrn. 2064, 2077, 3208/2 Landwirtschaft O: Fl. Nrn. 3208/2, 3208 Landwirtschaft S: Fl. Nr. 2066 Wald W: Fl. Nr. 2067 Gemeindestraße
Zufahrt	: Gemeindestraße 2067 im Westen
<u>Bestand Nr.</u>	: 1
Fläche	: 3.055 m ²
Gelände	: Eben bis mäßig geneigt nach Westen
Boden	Frisch bis sehr frisch mit Sauerklee, Buschwindröschen, Scharbocks-, Springkraut, Giersch, Brennnessel, Him-, Brombeere, Gefleckte Taubnessel, Schwarzer Holunder, Ha- selnuss, Weißdorn
	04 Fichte 110 – 130/120; Bon. OH 36/40 38 Eiche 120 – 150/140; Bon. I,0 49 Eiche 120 – 140/130; Bon. I,0 06 Esche (Kirsche) 70 – 100/80; Bon. I,0 04 Birke 80; Bon. I,0
	Alter: BG: 1,96
Bestandesform	: Altholz

- Erschließung : Gemeinestraße 2067 im Westen
- Sonstiges : Bestand durch Stürme früherer Jahre
lichtgestellt; einzelne Hainbuchen und Trauben-
kirschen im Nebenbestand; die Starkeiche
dennoch aufgrund fehlender Schatthölzer tief
bekront, Fichte in Einzelmischung, deutlich zur
Rotfäule neigend; die einzel- bis truppweise
eingemischte Esche noch grün und vital,
einzelne Aspen; der Bestand hute-, parkartig mit
viel Totholz; ungepflegt.

Flurstück Nr. : 2065

Gemarkung : Wörth

Gesamtfläche : 21.448 m²

: Nutzungs- Teilfläche
Art (m²)
Wald 21.448

Lage : Keckberg

Zuschnitt :

Eingrenzung : N: Fl. Nrn. 2064, 2077, 3208/2 Landwirtschaft
O: Fl. Nrn. 3208/2, 3208 Landwirtschaft
S: Fl. Nr. 2066 Wald
W: Fl. Nr. 2067 Gemeindestraße

Zufahrt : Gemeindestraße 2067 im Westen

Bestand Nr. : 2

Fläche : 16.593 m²

Gelände : Stark geneigt nach Westen

Boden : Frisch bis sehr frisch; hangwasserzügig mit
Sauerklee, Buschwindröschen, Scharbocks-
und Springkraut, Giersch, Brennnessel, Him-
und Brombeere, Salomonsiegel, Gefleckte
Taubnessel, Schwarzer Holunder, Gemeine
Heckenkirsche, Haselmuss, Traubenkirsche

01 Fichte 110 – 130/120; Bon. OH 36/40
10 Fichte 80 – 100(120)/95; Bon. OH 36/40
17 Eiche 120 – 150/140; Bon. I,0
58 Eiche 90 – 130(140)/120; Bon. I,0
01 Esche 120; Bon. I,0
07 Esche 70 – 120/100; Bon. I,0
05 Aspe 50 – 80/70; Bon. I,0
01 Birke 80; Bon. I,0

Alter:
BG: 1,76

- Bestandesform : Altholz
- Erschließung : Gemeindestraße 2067 im Westen
- Sonstiges : Geschlossenes Altholz; Eiche tief bekrönt, es fehlt ein Nebenbestand aus Schatthölzern wie Buche und Hainbuche, die die Eiche ummanteln; die Fichte wüchsig, Flaschenhalsansätze und ausgefaulte Stöcke deuten auf Rotfäule hin; für sie ist von Hiebsreife auszugehen; die einzel- bis truppweise eingemischte Esche noch grün und vital; Fichte, Eiche, Esche und Kirsche im Zwischenstand mit Bestockungsgrad von 0,14; etwa 40 – 70-jährig; ungepflegt mit viel Totholz.

<u>Flurstück Nr.</u>	2065
Gemarkung	Wörth
Gesamtfläche	21.448 m ²
	Nutzungs- Teilfläche Art (m ²) Wald 21.448
Lage	Keckberg
Zuschnitt	
Eingrenzung	: N: Fl. Nrn. 2064, 2077, 3208/2 Landwirtschaft O: Fl. Nrn. 3208/2, 3208 Landwirtschaft S: Fl. Nr. 2066 Wald W: Fl. Nr. 2067 Gemeindestraße
Zufahrt	: Gemeindestraße 2067 im Westen
<u>Bestand Nr.</u>	: 3
Fläche	: 1.800 m ²
Gelände	: Steiler Abbruch nach Westen
Boden	: Frisch bis sehr frisch mit Sauerklee, Buschwindröschen, Scharbocks-, Springkraut, Giersch, Brennnessel, Him-, Brombeere, Gefleckte Taubnessel, Schwarzer Holunder, Ha- selnuss, Weißdorn, Traubenkirsche; mäßig frisch bis mäßig trocken auf verbackenen Kiesabschnitten 91 Eiche 120 – 150/140; Bon. I,0 09 Esche 120; Bon. I,0 Alter: BG: 1,19
Bestandesform	: Altholz
Erschließung	: Gemeindestraße 2067 im Westen

Sonstiges

Eiche und Esche überhaltartig in einem etwa 50 – 70-jährigen Baumholz aus 60% Esche, 30% Eiche und 10% Roterle mit etwa 0,5 – 0,8 Bestockungsgrad; die einzel- bis truppweise eingemischte Esche noch grün und vital; das Starkholz tief bekront.

<u>Flurstück Nr.</u>	. 2065/2
Gemarkung	Wörth
Gesamtfläche	2.714 m ²
	: Nutzungs- Teilfläche
	Art (m ²)
	Wald 2.714
Lage	: Nähe Maiszagl
Zuschnitt	:
Eingrenzung	N: Fl. Nr. 2067 Straße O: Fl. Nr. 2067 Straße S: Fl. Nrn. 2068, 2069 Landwirtschaft. W: Fl. Nr. 2072 Gemischt
Zufahrt	: Gemeindestraße 2067 im Osten
<u>Bestand Nr.</u>	: 4
Fläche	. 2.714 m ²
Gelände	. Eben
Boden	: Frisch bis sehr frisch; grundwasserfeucht; mit Sauerklee, Buschwindröschen, Scharbocks-, Springkraut, Giersch, Brennessel, Him-, Brombeere, Gefleckte Taubnessel, Schwarzer Holunder, Haselnuss, Traubenkirsche
	80 Eiche 80 – 100(120)/100; Bon. I,0 10 Esche 70 – 90/80; Bon. I,0 10 Roterle 60 – 80/70; Bon. I,0
	Alter: BG: 1,0 – 1,8/1,5
Bestandesform	. Altholz
Erschließung	Gemeindestraße 2067 im Osten

Sonstiges : Geschlossenes Altholz mit etwas
Traubenkirsche im Nebenbestand; wegen der
Randlage tief betrauft; Esche noch grün und
vital.

Flurstück Nr. : 2067/3

Gemarkung : Wörth

Gesamtfläche : 43 m²

: Nutzungs- Teilfläche
Art (m²)
Wald 33
Weg 10

Lage : Nähe Maiszagl

Zuschnitt :

Eingrenzung : N: Fl. Nrn. 2067 Gemeindestraße, 2075/1 Wald
O: Fl. Nrn. Weg 2076, 2077/2 Wald
S: Fl. Nr. 2075/2 Wald
W: Fl. Nr. 2075/2 Wald

Zufahrt : Weg 2076 im Osten

Bestand Nr. : 5

Fläche : 33 m²

Gelände : Stark geneigt bis steil nach Westen

Boden : Sehr frisch; hangwasserzünftig; mit
Buschwindröschen, Scharbocks-, Springkraut,
Giersch, Brennnessel, Him-, Brombeere,
Gefleckte Taubnessel, Traubenkirsche

50 Esche; Bon. I,0
50 Roterle; Bon. I,0

Alter: 25 – 45/35
BG: 1,0

Bestandesform : Dickung/Stangenort

Erschließung : Weg 2076 im Osten

Sonstiges

· Im Böschungsbereich der Gemeindestraße; die
Esche zeigt noch keine Ausfallerscheinungen.

Flurstück Nr. : 2067/5

Gemarkung : Wörth

Gesamtfläche : 60 m²

Nutzungs- Art	Teilfläche (m ²)
Wald	60

Lage : Nähe Maiszagl

Zuschnitt

Eingrenzung : N: Fl. Nr. 2065 Wald
O: Fl. Nr. 2065 Wald
S: Fl. Nr. 2067 Gemeindestraße
W: Fl. Nr. 2067 Gemeindestraße

Zufahrt : Gemeindestraße 2067 im Westen

Bestand Nr. : 6

Fläche : 60 m²

Gelände : Eben und steil im Bereich des Abbruches nach
Westen

Boden : Frisch bis sehr frisch

60 Esche; Bon. I,0
40 Eiche; Bon. I,0

Alter: 50 – 70
BG: 1,0

Bestandesform : Baumholz

Erschließung : Gemeindestraße 2067 im Westen

Sonstiges

Im Böschungsbereich der Gemeindestraße; die
Esche zeigt noch keine Ausfallerscheinungen.

Flurstück Nr. : 2067/7

Gemarkung : Wörth

Gesamtfläche : 700 m²

Nutzungs- Teilfläche
Art (m²)
Wald 700

Lage : Keckberg

Zuschnitt :

Eingrenzung : N: Fl. Nr. 2065 Wald
O: Fl. Nr. 2065 Wald
S: Fl. Nrn. 2067 Gemeindestraße, 2065 Wald
W: Fl. Nr. 2065 Wald

Zufahrt : Gemeindestraße 2067 im Westen

Bestand Nr. : 7

Fläche : 700 m²

Gelände : Eben bis mäßig geneigt nach Westen

Boden : Frisch bis sehr frisch mit Buschwindröschen,
Giersch, Brennnessel, Himbeere, Gefleckte
Taubnessel, etwas Traubenkirsche

Alter:
BG:

Bestandesform :

Erschließung : Gemeindestraße 2067 im Nordwesten und Süd-
osten

Sonstiges : Weg, der von der Gemeindestraße 2067 die
Zufahrt zu Flurstück 2065 ermöglicht; die Trasse
selbst ist weitgehend unbestockt, der Lichtraum
wurde von den Bäumen auf 2065 eingenommen;
es ist von einzelnen Grenzbäumen auszugehen.

<u>Flurstück Nr.</u>	2075/1
Gemarkung	Wörth
Gesamtfläche	573 m ²
	Nutzungs- Teilfläche
	Art (m ²)
	Wald 420
	Weg 038
	Acker 058
	Grünland 057
Lage	Nähe Maiszagl
Zuschnitt	.
Eingrenzung	N: Fl. Nrn. 2085 Landwirtschaft, 2084 Weg O: Fl. Nrn. 2077/2 Grünland, Gehölzsaum, 2083 Landwirtschaft S: Fl. Nrn. 2077/2 Grünland, Gehölzsaum, 2076 Weg W: Fl. Nr. Gemeindestraße 2067
Zufahrt	Gemeindestraße 2067 im Westen
<u>Bestand Nr.</u>	: 8
Fläche	420 m ²
Gelände	Stark geneigt und steil in Straßengraben abfallend
Boden	Frisch bis sehr frisch 70 Aspe; Bon. I,0 30 Roterle; Bon. I,0 Alter: 25 – 45/35 BG: 1,0
Bestandesform	: Stangenort
Erschließung	· Gemeindestraße 2067 im Westen

Sonstiges

Weichlaubholz im Böschungsbereich der
Gemeindestraße.

<u>Flurstück Nr.</u>	2075/2
Gemarkung	Wörth
Gesamtfläche	4 931 m ²
	Nutzungs- Teilfläche
	Art (m ²)
	Wald 4.582
	Weg 0.076
	Gemischt 0.273
Lage	Nähe Maiszagl
Zuschnitt	
Eingrenzung	N: Fl. Nrn. 2067/3, 2075/1 Wald, Gemeinde- straße 2067 O Fl. Nrn. Weg 2076, 2077/2 Grünland, Gehölzsaum S: Fl. Nrn. 2065 Wald, 2077 Landwirtschaft W: Fl. Nr. Gemeindestraße 2067
Zufahrt	Weg 2076 im Osten
<u>Bestand Nr.</u>	: 9
Fläche	4.582 m ²
Gelände	: Stark geneigt bis steil nach Westen
Boden	: Frisch bis sehr frisch, hangwasserzügig; mit Buschwindröschen, Scharbocks-, Springkraut, Giersch, Brennnessel, Himbeere, Gefleckte Taubnessel, Haselnuss, Weißdorn
	35 Eiche 50 – 80/70, Bon. I,0 35 Esche 40 – 70/60; Bon. I,0 20 Roterle 25 – 50/40; Bon. I,0 05 Aspe/Birke 25 – 45/35; Bon. I,0 05 Kirsche 25 – 45/35; Bon. I,0
	Alter: BG: 1,0

Bestandesform	Jungdurchforstung
Erschließung	: Weg 2076 im Osten
Sonstiges	: Feldgehölzartig im Bereich der Gemeindestraße 2067; einzelne Lärchen, etwas Traubenkirsche im Nebenbestand; Ausfallerscheinungen bei der Esche.

II. Zahlenmäßige Darstellung

8. Wert des Bodens

1.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörth sind die zu bewertenden Grundstücke als *forstwirtschaftliche Flächen* vorgetragen (GEMEINDE WÖRTH; VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HÖRLKOFEN vom 02.02.2023). Alle Grundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet *Sempt- und Schwillachtal – LSG 00397.01* (LANDRATSAMT ERDING, SACHGEBIET 42-1 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, Telefonische Mitteilungen vom 20.07.2023). Flurstück 2075/1 liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes für den Brunnen II in der Gemarkung Wörth (LANDRATSAMT ERDING FACHKUNDIGE STELLE FÜR WASSERWIRTSCHAFT SACHGEBIET 42-2 WASSERRECHT, Verordnung über das Wasserschutzgebiet Wörth vom 03.02.1988, E-Mail vom 20.07.2023). Die Grundstücke sind nicht Teil von FFH-Gebieten und gehören keinem Naturschutzgebiet an. Von Anträgen oder Genehmigungen für den Abbau von Kies, Ton oder dergleichen ist nichts bekannt. Gemäß Mitteilung des Landratsamtes Erding sind die zu bewertenden Grundstücke nicht im Altlastenkataster eingetragen (LANDRATSAMT ERDING, BODENSCHUTZ, IMMISSIONSSCHUTZ, ABFALLRECHTE, E-Mail vom 12.12.2022). Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Beim Ortstermin 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.

Der Flächennutzungsplan weist die Grundstücke weder als Baugebiet noch als Bauerwartungsland aus, sie sind auch in kein Verfahren der ländlichen Neuordnung einbezogen, sonstige relevante Tatbestände liegen auch nicht vor. Die Grundstücke sind nicht bebaubare land- und forstwirtschaftliche Flächen im Außenbereich. Gemäß Mitteilung der Gemeinde sind für die zu bewertenden Grundstücke in absehbarer Zeit keine höherwertigeren planerischen Nutzungsmöglichkeiten als die vorliegenden bekannt (GEMEINDE WÖRTH; VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HÖRLKOFEN vom 02.02.2023). Eine „begünstigte“ Qualität ist für diese Grundstücke somit nicht zu sehen. Chancen auf Änderung in Richtung höherwertiger Nutzung sind damit nicht absehbar (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV). Ertragschancen außerhalb der Holzproduktion werden nicht gesehen.

2.

Der Gutachterausschuss am Landratsamt Erding hat für die Gemarkung Wörth einen Durchschnittswert¹¹ von 21,70 € je m² für Ackerland für 2021 bekanntgegeben (GUTACHTERAUSSCHUSS AM LANDRATSAMT ERDING, Landwirtschaftliche Durchschnittswerte des Landkreises Erding von 2021 in €/m²). Die Datengrundlage der in der Kaufpreissammlung eingegangenen Kaufverträge für

¹¹Die landwirtschaftlichen Durchschnittswerte stellen keine Richtwerte dar (GUTACHTERAUSSCHUSS AM LANDRATSAMT ERDING, Landwirtschaftliche Durchschnittswerte des Landkreises Erding von 2021 in €/m²).

forstwirtschaftliche Flächen ist nicht ausreichend um gemarkungsweise Durchschnittswerte für forstwirtschaftliche Flächen zu ermitteln. Darum wurde ein *Mittel* für den gesamten Landkreis ausgewiesen. Zugrunde hierzu liegen 15 Verkaufsfälle (GUTACHTERAUSSCHUSS AM LANDRATSAMT ERDING, Landwirtschaftliche Durchschnittswerte des Landkreises Erding von 2021 in €/m²). Das Landkreis-Mittel zum 01.01.2022 liegt bei 6.50 € je m² Wald¹².

3.

Vom Büro Dr. Fischer & Partner wurde die Kaufpreissammlung am Landratsamt Erding für die Gemarkungen Ottenhofen, Pastetten und Wörth der gleichnamigen Gemeinden ausgewertet. Vom Gutachterausschuss wurden 10 Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke im Zeitraum April 2021 bis Juli 2023 mitgeteilt (GUTACHTERAUSSCHUSS AM LANDRATSAMT ERDING, Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 03.08.2023).

Die Kaufpreise 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

¹² Die tatsächliche Bestockung der Waldgrundstücke ist nicht berücksichtigt bzw. nicht bekannt (GUTACHTERAUSSCHUSS AM LANDRATSAMT ERDING, Landwirtschaftliche Durchschnittswerte des Landkreises Erding von 2021 in €/m²). Der Wert bezieht sich somit auf den Boden einschließlich Holzbestand (GUTACHTERAUSSCHUSS AM LANDRATSAMT ERDING, Telefonische Mitteilung vom 14.08.2023)

und die Bodenwerte aus der Differenz abgeleitet werden. Zwei Fälle betreffen Wald. Vorgang 2 vom 18.08.2022 in der Gemarkung Ottenhofen umfasst 6.761 m² zu 4,44 €/m². Vorgang 6 vom 26.04.2021 mit 10.226 m² in der Gemarkung Pastetten erlöste 8,00 € je m².

Tabelle 2: Auskunft aus der Kaufpreissammlung (GUTACHTERAUSSCHUSS AM LANDRATSAMT ERDING, Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 03.08.2023)

	Gemarkung	Gemeinde	Datum	Größe m ²	Preis €/m ²	Ackerland		Grünland		Landwirtschaft		Wald	
						m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²	m ²	€/m ²
1	Ottenhofen	Ottenhofen	10.07.23	9.976	14,00			9.976					
2	Ottenhofen	Ottenhofen	18.08.22	6.761	4,44							6.761	
3	Ottenhofen	Ottenhofen	07.07.21	21.072	29,42	21.072							
4	Pastetten	Pastetten	09.03.22	5.740	8,50			5.740					
5	Pastetten	Pastetten	09.06.21	22.250	25,00	22.250							
6	Pastetten	Pastetten	26.04.21	10.226	8,00							10.226	
7	Wörth	Wörth	07.07.23	9.506	26,30				9.506				
8	Wörth	Wörth	21.09.21	13.790	28,06	13.790							
9	Wörth	Wörth	15.07.21	15.000	18,11	15.000							
10	Wörth	Wörth	27.04.21	17.170	18,99	17.170							
				131.491		89.282		15.716		9.506		16.987	6,58
				100%		68%		12%		7%		13%	

Aus der Kaufpreissammlung geht gewöhnlich nicht hervor, ob die verkauften Holzflächen günstig liegen, ob es sich um wüchsige oder schlechte Lagen handelt. Auch scheint nicht auf, ob die Flurstücke 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 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:

Vorgang 2 betrifft zwei Waldgrundstücke westlich Ottenhofen und nördlich Finsingerau. Die Grundstücke sind voll bestockt, verfügen jeweils aber über keine Zuwegung. Dies gilt auch für Vorgang 6. Dieses Grundstück liegt nordöstlich Erlbach, unmittelbar nordwestlich der Autobahn A 94. Das Grundstück ist voll bestockt, eine Zuwegung ist auch hier nicht auszumachen (AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG PFARRKIRCHEN, AUSSENSTELLE SIMBACH AM INN vom 10.08.2023). Diese zwei Verkaufsfälle umfassen eine Fläche von 16.987 m² zu 6,58 € je m² im Schnitt für Grund und Boden mit Holzbestand. Um einen realistischen und marktgerechten Wertansatz ermitteln zu können, sind die erzielten Verkaufspreise an den Wertstichtag anzupassen¹³. Die angepassten Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen aus der Kaufpreissammlung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

¹³ Für eine zeitliche Anpassung der Kaufpreise werden die Kaufwerte in €/ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar, Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern, Statistische Berichte, Kennziffer MI 700 der Jahre 2017 bis 2020 herangezogen (www.statistik.bayern.de). Einen statistischen Bericht zu Kaufwerten forstwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern gibt es nicht. Auf die Ausführungen von Dr. Fischer & Partner wird Bezug genommen. Die Anpassung erfolgt mit der Formel $(1,0890)^{\frac{\text{Monate zum Wertstichtag}}{12}}$ = Anpassungsfaktor.

Tabelle 3: Mittelwert der Waldverkäufe (Boden mit Holzbestand) im Zeitraum April 2021 bis Juli 2023 (LANDRATSAMT ERDING vom 03.08.2023) nach zeitlicher Anpassung

Anpassung der Kaufpreise Waldboden mit Holzbestand						
Lfd. Nr.	Datum	Kaufpreis €/m ²	Fläche m ²	Monate	Anpassungsfaktor	angepasster Kaufpreis €/m ²
2	18.8.22	4,44	6.761	1	1,0071	4,47
6	26.4.21	8,00	10.226	17	1,1287	9,03
arithmetischer Mittelwert						6,75
gewichteter Mittelwert						7,22
Median						6,75

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 rund 2,41 €/m² aus 7,22 €/m² x 1/3, bei einem Verhältnis von 1 : 1 nach LINDEMANN, 1992 ein solcher von 3,61 € je m². Wegen der geringen Anzahl von Vergleichspreisen ist die Aussagekraft dieser Kenngröße allerdings eingeschränkt und lässt sich eine Herleitung des Bodenwertes damit nicht rechtfertigen.

In der Ausarbeitung von Dr. Fischer & Partner wurde ein Basiswert für absolute Grünlandflächen mit überwiegend mittleren Wertfaktoren in Höhe von rund 16,70 €/m² als angemessen und marktgerecht ermittelt. Auf die Ausführungen des Gutachtens Dr. Fischer & Partner wird Bezug genommen.

4.

Für einen Vergleich mit angrenzendem Agrarland zieht man für Waldboden nicht unbedingt hochwertige Landwirtschaftsflächen¹⁴ heran, sondern geht naturgemäß von landwirtschaftlichen

¹⁴ Der Basiswert als durchschnittlicher Lagewert für landwirtschaftliche Flächen ohne Ortsnähe mit überwiegend mittleren Wertfaktoren wurde hier mit rund 21,90 €/m² als angemessen und marktgerecht ermittelt. Auf die Ausführungen von Dr. Fischer & Partner wird Bezug genommen.

Grenzertragsböden aus. Vergleichspreise dazu liegen aber nicht vor. Der Basiswert für absolute Grünlandflächen mit überwiegend mittleren Wertfaktoren wurde mit 16,70 € je m² ermittelt. Ausgehend von diesem Wert ergibt sich bei einem Verhältnis von 1 : 3 aus 16,70 €/m² eine Näherung für den Waldboden von 5,57 €/m² und bei 1 : 4 eine solche von 4,18 €/m².

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)¹⁵. 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

¹⁵In 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.

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 und schwache Waldstandorte, Feuchtfelder, 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. Die sich immer mehr abzeichnende Klimaerwärmung stellen Planbarkeit und Nachhaltigkeit im Wald zunehmend in Frage. Die Näherungswerte für den Waldboden sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Tabelle 4: Zusammenfassung der Näherungswerte für den Waldboden

	Vernhältnis	€/m ²
Wald		
Boden <i>ohne</i> Bestockung		-
Boden <i>mit</i> Bestockung	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	2,41
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	3,61
Grünland	1 : 3	5,57
	1 : 4	4,18
Landwirtschaftsfläche	1 : 4	5,48
Durchschnittswert Landkreis		
Forstflächen <i>mit</i> Bestockung		6,50
an den Wertstichtag angepasst		6,93
	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	2,31
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	3,47

Basiswert Waldboden: 4,20 €/m²

5.

Alle Grundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet *Sempt- und Schwillachtal* – LSG 00397.01. Flurstück 2075/1 gehört zur weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebietes für den Brunnen II in der Gemarkung Wörth. Die Holzbestände 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. Es ist davon auszugehen, dass die ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Nutzung uneingeschränkt ausgeübt werden kann.

6.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen unmittelbar östlich und südöstlich von Maiszagl im Bereich der Gemeindestraße 2067 zwischen rund 485 und 518 Metern Seehöhe. Flurstück 2065 liegt mit seinem östlichen Teil (Bestand 1) auf dem Plateau des „Keckbergs“, einer Anhöhe, die nach Westen und Nordwesten in das Tal der Schwillach abfällt, wo auch die Gemeindestraße 2067 führt. Die Standortverhältnisse auf 2065 sind tiefgründig und frisch, sodass von besten Wuchsverhältnissen auszugehen ist. So haben die Bäume der aufstehenden Althölzer beträchtliche Stärken erreicht. Die älteren Eichenteile in den Beständen 1, 2 und 3 haben mit etwa 120 bis 150 Jahren Brusthöhendurchmesser bei 90 cm im Mittel und darüber

hinaus. Auch die etwas jüngeren Eichen haben mit rund 120 bis 130 Jahren Durchmesser von 155 bis 180 Jahre alten Hölzern erreicht. Für die Eiche sind die Standorte heute eigentlich zu gut. Möglicherweise resultieren ihre hohen Anteile aus einer intensiven Streunutzung in der Vergangenheit, wodurch es zu einer Begünstigung der weniger anspruchsvollen Eiche kam¹⁶. Auch die eingemischten Fichten haben beträchtliche Stammstärken. In Bestand 2 sind die etwa 110 bis 130 Jahre alten Fichten bis zu 90 cm stark. Sie sind überreif, neigt die Fichte auf diesen typischen Laubstandorten doch zu Rotfäule, wie Flaschenhalsansätze und ausgefaulte Stöcke dokumentieren. Auch der Hauptbestand der Fichte ist mit knapp 100 Jahren und einem mittleren Durchmesser von 48 cm hiebsreif. 2065 schließt im Westen an die Gemeindestraße 2067. Im Bereich dieser Straße quert Flurstück 2067/7 von Nordwest nach Südost und ermöglicht als weitgehend nicht bestockte Wegetrasse ausgehend von der Gemeindestraße die Zufahrt zu 2065. Im vorliegenden Bewertungskontext sind die Grundstücke allerdings separat zu betrachten und nicht als Wirtschaftseinheit. Bestand 3 von 2065 erreicht im Nordwesten direkt Anschluss an die Gemeindestraße 2067. Der Abstand zu den Nachbargrundstücken sollte eine Rücke- bzw. Abfuhrasse zur Gemeindestraße hier mit einer Lagerung des Holzes im Bereich dieser Straße ermöglichen, sodass für

¹⁶ Mit der Freigabe der Jagd 1848 kam es zu einer drastischen Absenkung der Schalenwildbestände, örtlich bis an den Rand der Ausrottung. Die Begründung des Waldbestandes fällt davon ausgehend wohl in eine Zeit mit niedrigen Wildbeständen, was das Aufkommen von Mischhölzern begünstigte.

Flurstück 2065 von einer gesicherten Zufahrt auszugehen ist. 2065/2 liegt im Tal der Schwillach an der Gemeindestraße 2067 auf eiszeitlichen Flussablagerungen. Auf dem grundwasserfeuchten Auenstandort ist die Eiche mit Esche und Roterle standortgemäß. Für Nadelholz ist der Standort weniger geeignet, ggf. kann man es mit der Tanne probieren. Wegen der Lage unmittelbar an der Gemeindestraße ist mit zusätzlichem Aufwand bei der Holznutzung und für Kontrollen zu rechnen. Flurstück 2067/3 liegt im Böschungsbereich der Gemeindestraße 2067. Das lediglich 43 m² große Grundstück mit 33 m² Wald und 10 m² Weg grenzt im Norden und Osten an den gemeindlichen Wirtschaftsweg 2076. Auf dem frischen und hangwasserzügigen Standort steht ein an und für sich standortgemäßes Laubholz aus Esche und Roterle. Das Grundstück resultiert aus der Vermessung der Gemeindestraße 2067. Dem Grundstück ist im vorliegenden Bewertungskontext für sich alleine betrachtet wegen der Größe eine Wirtschaftlichkeit schwer zuzusprechen, erst recht, weil die Gemeindestraße 2067 immer mehr in den Fallbereich der aufstehenden Bäume gerät und auf den Eigentümer diesbezüglich eine Verkehrssicherungspflicht zukommt. Da die Fläche so klein ist, wird jeder einzelne Stamm unweigerlich auf die angrenzenden Grundstücke wachsen und damit zum Grenzbaum. Das gleiche gilt auch für Flurstück 2067/5, das auch nur 60 m² groß ist. Auch dieses Grundstück liegt im Böschungsbereich der Gemeindestraße. Für 2067/5 gilt ebenso das bereits weiter oben Gesagte. Nicht viel anders verhält es sich mit

Flurstück 2075/1. Zu diesem Grundstück gehören 420 m² Wald, 58 m² Acker, 57 m² Grünland und 38 m² Weg. Die Gemeindestraße 2067 schneidet das Grundstück von Nord nach Süd. Im Süden schließt es an den Weg 2076, im Osten grenzt es an den Waldsaum auf 2077/2. Mit einer Waldfläche von 420 m² und der Gemeindestraße 2067 im Fallbereich der aufstehenden Aspen und Roterlen erscheint eine Wirtschaftlichkeit auch hier eher fraglich¹⁷. Flurstück 2075/2 liegt in der Fortsetzung. Im Osten bildet Weg 2076 die Grenze. Das Grundstück ist immerhin 4.931 m² groß, davon entfallen 4.582 m² auf Wald, 273 m² sind gemischte Nutzung und 76 m² Weg, es grenzt im Westen eine ganze Länge an die Gemeindestraße 2067, sodass auch hier mit einem zusätzlichen Aufwand bei der Nutzung und für Kontrolle zu rechnen ist. Der feldgehölzartige Bestand aus Eiche, Esche, Roterle und Wildkirsche findet auf dem frischen und nährstoffreichen Standort beste Wuchsbedingungen. Flurstück 2067/7 ist eine Wegetrasse, die ausgehend von der Gemeindestraße 2067 die Zufahrt zu Flurstück 2065 ermöglicht. Die Trasse ist weitgehend kahl, ihr Lichtraum wurde von den Bäumen des Bestandes 2 auf 2065 eingenommen. Da es sich dabei um ein eigenes Grundstück handelt, kann es vorliegend nicht in seiner arteigenen Bestimmung als Zufahrt zu Flurstück 2065 zu diesem zugehörig betrachtet werden. Mit seiner Form und Gestalt ist Flurstück 2067/7 für sich alleine betrachtet zur Holzerzeugung damit freilich

¹⁷ Möglicherweise ließe sich solches Geringstland eleganter zur Gewinnung von Christbäumen und Schmuckreisig nutzen, wofür ggf. ein Antrag auf Rodungserlaubnis gemäß Artikel 9 Absatz 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) zu stellen wäre.

schlecht geeignet. Auch hier ist davon auszugehen, dass jeder einzelne Stamm unweigerlich Flurstück 2065 erreichen und zum Grenzbaum wird. Dazu ist auch hier mit einem höheren Aufwand bei der Nutzung und für Kontrolle zu rechnen.

Was die Wegefläche von 2067/3 angeht, sind die zu Abschlägen führenden Aspekte bei der Waldfläche hier nicht einschlägig. Zwar handelt es sich mit 10 m² auch hier um eine Kleinstfläche, doch lässt sich die zur Waldfläche gehörende Verkehrsfläche so deuten, dass mit ihr als Teil eines Weges die Erschließung des Grundstücks gewährleistet ist, deshalb wird für sie der Basiswert als gerechtfertigt erachtet. Gleiches gilt für die Wegefläche von 2075/1. Auch hier sind die Kriterien die zu Abschlägen bei der Waldfläche führen, nicht relevant und ist mit der anteiligen Wegefläche gewährleistet, dass das Grundstück über eine Erschließung verfügt. Der Wert des Bodens ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 5: Wert des Bodens

Flurstück	Bestand	Fläche m ²	Basiswert			Zu- und Abschläge in %					Bodenwert €/m ²	Bodenwert €	Bodenwert €/m ²		
			€/m ²	Größe/Rand	Mehraufwand für Arbeiten entlang öffentlicher Straßen	Steilheit	Überschwemmungs- bereich/Vermassung	Bonität	Erschließung	Verkehrssicherungspflicht					
2065	1	3.055	4,20	-3%		10%					1,17	4,91	15.012	4,91	
	2	16.593	4,20	10%	-3%	7%					-5%	1,19	5,00	82.932	5,00
	3	1.800	4,20	-5%	-5%	-5%					-5%	0,85	3,57	6.426	3,57
Sa.		21.448												104.370	4,87
2065/2	4	2.714	4,20	-10%		-7%	10%		-5%	5%	-5%	0,88	3,70	10.031	3,70
2067/3	5	33	4,20	-45%		-5%				10%	-5%	0,55	2,31	78	2,31
Weg		10	4,20								1,00	4,20	42	4,20	
Sa.		43												118	2,75
2067/5	6	60	4,20	-45%		-5%				10%	-5%	0,55	2,31	139	2,31
2067/7	7	700	4,20	-43%		-7%	5%			10%	-5%	0,60	2,52	1.764	2,52
2075/1	8	420	4,20	-35%		-5%	-3%			10%	-5%	0,62	2,60	1.094	2,60
Weg		38	4,20								1,00	4,20	160	4,20	
Sa.		458												1.253	2,74
2075/2	9	4.582	4,20	-10%		-7%	-3%			10%	-5%	0,85	3,57	16.358	3,57
Weg		76	4,20								1,00	4,20	319,20	4,20	
Sa.		4.658												16.677	3,58
Wald		29.957												133.831	4,47
Weg		124												521	4,20
Gesamt		30.081												134.352	4,47

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

Die älteren Fichtenteile in den Beständen 1 und 2 von 2065 sind mit rund 120 Jahren überreif. Die in Bestand 2 einzeln bis gruppenweise eingemischte Fichte hat mit knapp 100 Jahren und einem mittleren Brusthöhendurchmesser von 48 cm ihre Hiebsreife erreicht. Auf dem frischen und lehmreichen Laubstandort wächst die Fichte hervorragend und erreicht Bonitäten von OH 36/40 nach ASSMANN – FRANZ, 1963. Allerdings ist auch hier von Rotfäule auszugehen. Die älteren Eichenteile in den Beständen 1, 2 und 3 von 2065 werden auf etwa 120 bis 150 Jahre geschätzt, ihre Brusthöhendurchmesser liegen im Mittel bei etwa 90 cm und darüber hinaus. Auch die etwas jüngeren Eichen haben mit etwa 120 bis 130 Jahren mit 64 cm in Bestand 1 und 54 cm in Bestand 2 Mitteldurchmesser von 155 bis 180 Jahre alten Hölzern erreicht (Ertragsklasse I,0 nach JÜTTNER, 1955, Mäßige Durchforstung).

In den Beständen 2 und 3 stehen überhaltartige Eschen mit Brusthöhendurchmesser von 80 cm und darüber hinaus. In den Hauptbeständen 1 und 2 von 2065 hat die Esche schlagbare Durchmesser von 42 cm und 55 cm. Die Esche passt ideal auf die

frischen, wasserzügigen Standorte. Schade, dass diese wertvolle Mischbaumart keine Zukunft mehr hat. Sie sollte umgehend genutzt werden, bevor sie abstirbt. Im Bestand 9 von 2075/2 gibt es bereits erste Anzeichen dafür. Auch der Nebenbestand in Bestand 2 hat leider keine Zukunft mehr. Die Althölzer 1, 2 und 3 sind damit hiebsreif und es sollte ihre Nutzung angedacht werden. Insbesondere ist die Fichte bereits rotfaul und es besteht die Gefahr des Verlustes durch Borkenkäfer oder Sturmwurf. Es wäre allerdings schade, die Bestände kahl abzuholzen, vielmehr sollte die Verjüngung der wärmeliebenden Eiche im Klimawandel für die nächste Generation angestrebt werden. Dazu ist man auf die Samenbäume der Eiche angewiesen. Eine Herangehensweise könnte sein, die hiebsreife Fichte Zug um Zug auszuziehen und damit Licht auf den Boden zu bringen, damit die Eicheln keimen und aufwachsen können. Da Schatthölzer fehlen, braucht es Fingerspitzengefühl dafür, damit der Boden mit zu viel Licht nicht verwildert und die Eichen nicht übermäßig Wasserreißer bilden, kein einfaches Unterfangen. Andererseits läuft die Eiche gut auf und wächst rasch im Schutz des Altholzschirmes in die Höhe. Zum Schutz vor Wildverbiss empfiehlt sich die Zäunung, was auch die Einbringung von Schatthölzern – Buche, Hainbuche und Linde – in die Verjüngung der Eiche ermöglicht. Fehlstellen können mit Wildkirsche, Bergahorn, Douglasie, Lärche und Tanne (Fichte) ergänzt werden, um einige passende Baumarten zu nennen. Unter- und Zwischenstand von Fichte, Eiche und Kirsche kann in die nächste Waldgeneration übernommen werden.

Für die rund 60 Jahre alte Fichte im Zwischenstand wird von einer Umtriebszeit von 70 Jahren ausgegangen. Zwar steht sie hier auf einem frischen, gut wasserversorgten Standort, dennoch zeichnet sich ab, dass die Fichte in tieferen Lagen besonders vom Klimawandel betroffen ist und die Käfergefahr hier zunehmen wird, falls erforderlich ist sie früher zu nutzen und sind die Fichten als Mischung auf Zeit zu betrachten¹⁸. Die Fichte wäre auf den vorliegenden Standorten lediglich mit kleinen Anteilen beteiligt. Es stünde überwiegend Buche auf mit Edellaubhölzern auf den besonders frischen Abschnitten. Selbst für die Eiche sind die Standorte zu gut. Ihr hoher Anteil könnte aus einer intensiven Streunutzung in der Vergangenheit resultieren, es handelt sich um keine typischen Eichenstandorte. Für die noch nicht hiebsreife Eiche in den Beständen 3 von 2065, 4 von 2065/2, 6 von 2067/5 und 9 von 2075/2 wird von einer Umtriebszeit von 120 Jahren ausgegangen. Die Roterle in 4 von 2065/2, 5 von 2067/3, 8 von 2075/1 und 9 von 2075/2 ist mit 90 Jahren hiebsreif. Birke und Aspe sind mit 80 Jahren schlagreif, ähnlich die Wildkirsche. Für die Esche in den Pflegebeständen besteht leider keine Perspektive mehr und ist vom aktuellen Abtriebswert auszugehen. Diese Pflegehölzer dürften noch so

¹⁸ Für die Fichte ist die Prognose im Klimawandel risikobehaftet. Große Flächen mit derzeit geringem Anbaurisiko werden in Zukunft mit sehr hohem Risiko bewertet. Die in der Zukunft sehr hohen Temperaturen in der Vegetationsperiode und die milden Winter sind maßgeblich für die Erhöhung des Anbaurisikos. Im Klimawandel steigt das Risiko vor allem dort, wo die Fichte am warm-trockenen Verbreitungsrand angebaut wurde (Tieflagen) und dort, wo sie nicht in der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation vertreten ist. Bei hohem bis sehr hohem Risiko wird empfohlen, die Fichte als Mischbaumart in geringen bzw. in sehr geringen Anteilen zu beteiligen (BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT, PRAXISHILFE Klima – Boden – Baumartenwahl, 2019). Das Anbaurisiko der Fichte in Höhenlagen von 350 bis 500 Metern wird als sehr hoch und von 500 bis 700 Metern als hoch eingeschätzt (www.stmelf.bayern.de).

plastisch sein, dass die entstehenden Lücken von den anderen Baumarten eingenommen werden können. Größere Fehlstellen sind ggf. zu ergänzen oder zum Voranbau zu nutzen. Die Umtriebszeiten in der Übersicht:

Tabelle 6: Umtriebszeiten

Baumart	Umtriebszeit in Jahren
Fichte Altholz	80 – 100
Fichte Zwischenstand	70
Eiche	120
Birke, Aspe	80
Wildkirsche	80
Roterle	90

Holzpreise

Ausgehend von der Corona-Pandemie 2020 und enormen Mengen Schadholzes durch Stürme und Borkenkäfer brach der Preis für frische Fichte Leitsortiment B/C 2 b auf historisch niedrige 45 € je Festmeter ein. Durch das Überangebot wurde über drei Jahre kaum mehr frische Fichte geschlagen. Als sich der Markt Ende 2020 wieder zu erholen begann, konnte die Nachfrage nach Rohholz sämtlicher Sortimente in Folge nur mehr verzögert bedient werden, was 2021 zu enormen Preissteigerungen führte und im II. Quartal 2022 Höchstpreise von 122 € je Festmeter für das Leitsortiment bescherte. Mit den Folgen von Inflation, Energiekrise und den gestörten Lieferketten gaben die Preise im Juli 2022 auf 107 € je Festmeter nach (WALDBESITZERVEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH vom 11.07.2022). Im September fiel dieser auf 102 €. Mit der Winter-Einschlagssaison führen die Sägewerke aufgrund einer möglichen Rezession auf Sicht und

schlossen mit September nur mehr Monatsverträge ab (WALDBESITZERVEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH, WBV Aktuell 2/2022). Die Nachfrage gestaltete sich entgegen den Befürchtungen lebhaft, was ein Anziehen des Holzpreises auf 112 € je Festmeter Leitsortiment zur Folge hatte. Im Mai 2023 brach dieser wieder auf 105 € ein. Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich im II. und III. Quartal 2023 eingetrübt. Das steigende Zinsniveau, gestiegene Rohstoffkosten, unsichere Verfügbarkeit bei vielen Rohstoffen, sowie die hohen Energiepreise machen sich im Bausektor negativ bemerkbar. Die Auftragslage am Schnittholzmarkt ist schlecht. Die Nachfrage nach Nadelschnittholz im Inland und in den wichtigen Exportmärkten ist zögerlich, größere Mengen können oft nur über Preisnachlässe realisiert werden (www.wbv-rosenheim.de)¹⁹.

Die zum Stichtag gegendüblich, durchschnittlich erzielten Preise als Mittel der letzten fünf Jahre – also von 2019 bis 2023 – liegen bei etwa 92 €/Fm für das Leitsortiment, was etwa dem Schnitt der letzten 10 Jahre von 91 €/Fm entspricht und nimmt man die letzten 19 Jahre zum Vergleich, waren dies 87 €/Fm. Für den noch nicht hiebsreifen Zwischenstand der Fichte im Bestand 2 von 2065 wird von diesem langjährigen Mittel ausgegangen. Laubholz wird erst wieder in der

¹⁹ Im Juli 2023 kam es zu Sturmschäden im Alpenraum, besonders getroffen wurden Tirol, Kärnten, die Steiermark, Slowenien, Südtirol und das Savetal in Kroatien. Die Schadholzmenge wird auf insgesamt 3,3 Millionen Festmeter geschätzt. Hinzu kommen erhebliche Mengen Käferholz vor allem aus dem Süden Österreichs, dem Norden Bayerns sowie aus Tschechien. Der Holzmarkt im Jahr 2023 wird also wieder zunehmend von Schadholz beeinflusst. Mit einem Aussetzen des Frischholzeinschlags hofft man hier einen Preisverfall abwenden zu können (www.forstpraxis.de).

kommenden Wintersaison 2023/2024 geschlagen. Für Eiche wurden im letzten Winter zwischen 120 € und 350 € für B Stärke 3 a bis 6 bezahlt, was über dem Niveau der Jahre 2019 bis 2023 von 119 € bis 316 € je Festmeter liegt. Esche erlöste zwischen 75 € und 145 € für B 3 a bis 6. Für die hiebsreife Birke wurden zwischen 60 € und 90 € bezahlt, für Roterle 75 € bis 80 € für Güte B/C 3 a bis 6, für Aspe pauschal 48 €.

Der Energie- und Industrieholzmarkt ist nach wie vor gut. D-Holz-Qualitäten und Industrieholz der Eiche gehen mit Preisen bei 80 € in die thermische Verwertung. Für Esche, Birke und Roterle werden 60 € bezahlt. Der Papierholzpreis ist eingebrochen. Im November lag er noch bei 43 € je Raummeter für Fichte, gegenwärtig sind 33 € je Raummeter zuzüglich Mehrwertsteuer zu haben (WALDBESITZER VEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH vom 18.05.2023). Die Holzpreise können im Detail den Berechnungen der werbungskostenfreien Erlöse der Anlagen 4 entnommen werden.

Sorten- und Güteklassen

Für die älteren Teile der Fichte in 1 von 2065 wird von 75% B, 10% C und 15% D ausgegangen. Der höhere D-Holzanteil ist dem Umstand geschuldet, dass die Fichte ob ihres Alters und der basischen Bodenverhältnisse deutlich zu Rotfäule neigt. Noch mehr gilt dies für die älteren Fichten im Bestand 2 mit Durchmesser von 78 cm im Mittel. Hier wird mit 72% B, 14% C und 14% D gerechnet. Für den Hauptbestand der Fichte im Bestand 2 wird mit 75% B, 12% C und 13% D kalkuliert. Für die zwischenständige Fichte hier wird mit 60% B, 20%

C und 20% D bei Erreichen der Umtriebszeit von 70 Jahren gerechnet. Die Eiche ist äußerst wüchsig und insbesondere ihre älteren Teile haben mächtige Kronen ausgebildet, im Bestand 1 stehen sie fast als Solitäre hutartig im Weitverband, im Bestand 2 stocken die stärksten Exemplare überwiegend an der südlichen Grundstücksgrenze zu 2066 und konnten auch hier mächtige Kronen ausbilden. Dazu kommt, dass ein Zwischenstand aus Schatthölzern fehlt und sie damit ungehindert Äste bis tief herab ausbilden konnten. So wird die Eiche auf 30% B, 35% C und 35% D eingeschätzt. Für die hiebsreife Esche wird von 30% B und 70% C ausgegangen, das gleiche gilt für Roterle bei Erreichen ihrer Hiebsreife von 90 Jahren und für Wildkirsche im Alter von 80 Jahren. Birke und Aspe werden auf 50% B und 50% C taxiert.

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 7: Kulturkosten

Baumart	zum 28.04.2023 €/ha
Fichte	3.500
Eiche	9.000
Kirsche	4.500
Roterle	2.500
Birke	2.500
Aspe	2.500

Obwohl die Eichen im Altholz 1 bereits etwas weiter aufstehen, hat sich keine Naturverjüngung eingestellt. Der wüchsige Boden neigt sehr zu Verwilderung, so wird er hier von einer fast geschlossenen Springkrautflur bedeckt. Das Altholz auf 2 von 2065 steht zu dicht, als dass sich der Bestand verjüngen könnte. Für eine flächige Verjüngung ist das Holz achtsam aufzulichten. Es ist davon auszugehen, dass die aufstockenden Hölzer überwiegend aus Naturverjüngung stammen. 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 zwischen 23 bis 25 € je Fest- und Raummeter für Nadel- und 25 bis 28 € für Laubholz einschließlich Rücken, zuzüglich Mehrwertsteuer. Im steilen Gelände liegen die Sätze bei 35 € für Nadel- und 38 € für Laubholz (FORSTUNTERNEHMEN EISENREICH vom 08.03.2023). Die Holzerntekosten sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Die nachfolgenden Werte der aufstehenden Holzvorräte gehen von erntekostenfreien Erlösen zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer aus.

Tabelle 8: Kosten in der Holzernte

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

Tabelle 9: Werte der aufstehenden Holzvorräte

Tabelle: Berechnung des zum Qualitätstichtag 28.04.2023				Abtriebswertes				Alterswertes					Bestandeswert		
Fist. Nr.	Bestand Nr.	Fläche	Baumarten	Anteil d. Baumart	Bonität	Fm/ha o.R.	€/Fm wk-frei	Abtr.wert	Au-Wert	Alt.W.faktor	U	Kulturkosten		Bg	Ha-Wert
2066	1	0,3055	Fi120	0,0355	OH36/40	869	68,70	1.269		1,000			1,96		1.269
2066	1	0,3055	Ei140	0,3774	1,0	331	117,00	8.752		1,000			1,96		8.752
2066	1	0,3055	Ei130	0,4852	1,0	318	97,43	9.001		1,000			1,96		9.001
2066	1	0,3055	Es80	0,0586	1,0	310	30,53	332					1,96		332
2066	1	0,3055	Birk80	0,0433	1,0	172	33,24	148		1,000			1,96		148
2066	2	1,6593	Fi120	0,0134	OH36/40	869	67,88	2.302		1,000			1,76		2.302
2066	2	1,6593	Fi95	0,1007	OH36/40	769	64,36	14.556		1,000			1,76		14.556
2066	2	1,6593	Ei140	0,1688	1,0	331	119,58	19.512		1,000			1,76		19.512
2066	2	1,6593	Ei120	0,5802	1,0	304	82,46	42.475		1,000			1,76		42.475
2066	2	1,6593	Es120	0,0070	1,0	369	54,55	411		1,000			1,76		411
2066	2	1,6593	Es100	0,0700	1,0	344	41,66	2.930					1,76		2.930
2066	2	1,6593	Asp70	0,0465	1,0	165	21,13	473		1,000			1,76		473
2066	2	1,6593	Bl80	0,0134	1,0	172	26,56	179		1,000			1,76		179
2066	2	1,6593	Fi60	0,4786	OH 36	439	45,57	2.224	21.032	0,907	70	3.500	0,14	2.156	2.224
2066	2	1,6593	Ei60	0,2844	1,0	Zwischenstand			22.568	0,636	120	9.000	0,14	1.165	1.165
2066	2	1,6593	Es50	0,1439	1,0	217	25,81	187					0,14		187
2066	2	1,6593	Kir50	0,0931	1,0	Zwischenstand			5.468	0,764	80	4.500	0,14	113	113
2066	2		Fi120		OH36/40	5,36	68,10	183	Grenzbäume mit der Hälfte des Wertes						183
2066	2		Ei130		1,0	11,26	97,43	549	Grenzbäume mit der Hälfte des Wertes						549
2066	3	0,1800	Ei140	0,9133	1,0	331	104,82	6.787		1,000			1,19		6.787
2066	3	0,1800	Es120	0,0867	1,0	369	47,12	323		1,000			1,19		323
2066	3	0,1800	Es60	0,6000	1,0	257	20,78	404					1,19		404
2066	3	0,1800	Ei60	0,3000	1,0	Zwischenstand			21.012	0,636	120	9.000	0,70	629	629
2066	3	0,1800	Eri50	0,1000	1,0	Zwischenstand			7.880	0,701	90	2.500	0,70	79	79
Summe:		2,1448						112.995						4.142	114.981
2066-2	4	0,2714	Ei100	0,80	1,0	276	71,78	6.452	22.566	0,907	120	9.000	1,50	6.939	6.939
2066-2	4	0,2714	Es80	0,10	1,0	310	30,53	385					1,50		385
2066-2	4	0,2714	Eri70	0,10	1,0	243	32,32	320	9.445	0,876	90	2.500	1,50	349	349
Summe:		0,2714						7.157						7.288	7.674
2067-3	5	0,0033	Es35	0,50	1,0	131	20,56	4					1,00		4
2067-3	5	0,0033	Eri35	0,50	1,0				7.880	0,509	90	2.500	1,00	9	9
Summe:		0,0033						4						9	13
2067-5	6	0,0060	Es60	0,60	1,0	257	20,78	19					1,00		19
2067-5	6	0,0060	Ei60	0,40	1,0				21.012	0,636	120	9.000	1,00	40	40
Summe:		0,0060						19						40	59
2067-7	7	0,0700	Fi120		OH36/40	5,36	68,10	183	Grenzbäume mit der Hälfte des Wertes						183
2067-7	7	0,0700	Ei130		1,0	11,26	97,43	549	Grenzbäume mit der Hälfte des Wertes						549
Summe:		0,0700						731							731
2075-1	8	0,0420	Asp35	0,70	1,0				689	0,434	80	2.500	1,00	50	50
2075-1	8	0,0420	Eri35	0,30	1,0				7.880	0,509	90	2.500	1,00	66	66
Summe:		0,0420												116	116
2075-2	9	0,4582	Ei70	0,35	1,0				21.012	0,721	120	9.000	1,00	2.832	2.832
2075-2	9	0,4582	Es60	0,35	1,0	257	20,78	856					1,00		856
2075-2	9	0,4582	Eri40	0,20	1,0				7.880	0,580	90	2.500	1,00	515	515
2075-2	9	0,4582	Asp35	0,05	1,0				689	0,434	80	2.500	1,00	39	39
2075-2	9	0,4582	Kir35	0,05	1,0				5.027	0,572	80	4.500	1,00	110	110
Summe:		0,4582						856						3.497	4.353
Gesamt:		2,9957						121.763						15.092	127.928

vorwüchsige (ältere) Bestandesteile
Zwischenstand

10. Sachwerte der Wald(teil-)grundstücke

Die Sachwerte der Wald(teil-)grundstücke zum Qualitätsstichtag
28.04.2023 sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Tabelle 10: Sachwerte der Wald(teil-)grundstücke zum Qualitätsstichtag

Sachwerte der Wald(teil-)grundstücke zum Qualitätsstichtag 28.04.2023							
Flur- stück	Fläche m ²	Boden		Bestand		Gesamt	
		€	€/m ²	€	€/m ²	€	€/m ²
2065	21.448	104.370	4,87	114.250	5,33	218.620	10,19
				731	0,03	731	0,03
				<i>Grenzbäume mit der Hälfte des Wertes</i>			
Sa.	21.448	104.370	4,87	114.981	5,36	219.351	10,23
2065/2	2.714	10.031	3,70	7.674	2,83	17.705	6,52
2067/3	33	76	2,31	13	0,39	89	2,70
Weg	10	42	4,20			42	4,20
Sa.	43	118	2,75	13	0,30	131	3,05
2067/5	60	139	2,31	59	0,98	198	3,29
2067/7	700	1.764	2,52	731	1,04	2.495	3,56
				<i>Grenzbäume mit der Hälfte des Wertes</i>			
2075/1	420	1.094	2,60	116	0,28	1.210	2,88
Weg	38	160	4,20			160	4,20
Sa.	458	1.253	2,74	116	0,25	1.369	2,99
2075/2	4.582	16.358	3,57	4.353	0,95	20.711	4,52
Weg	76	319	4,20			319	4,20
Sa.	4.658	16.677	3,58	4.353	0,93	21.030	4,51
Sa.	29.957	133.831	4,47	127.927	4,27	261.758	8,74
Wege	124	521	4,20			521	4,20
Gesamt	30.081	134.352	4,47	127.927	4,25	262.279	8,72
Wert des Bodens						134.352	4,47
Sachwert des Holzbestandes						127.927	4,25
Gesamtsachenwert						262.279	8,72

11. Verkehrswerte

11.1 Diskussion

Flurstück 2065 liegt mit seinem östlichen Teil auf dem Plateau des „Keckbergs“, der in das Tal der Schwillach abfällt, wo auch die Gemeindestraße 2067 führt. Die aufstehenden Althölzer aus führender Eiche mit Fichte, Esche, Kirsche, Birke und Aspe stehen auf tiefgründigen, wasserzügigen und sehr frischen Lehmstandorten.

Die älteren Eichenteile sind zwischen 120 und 150 Jahre alt. Die Bäume sind überaus stark und ausladend, weil Schatthölzer fehlen und Teile durch Stürme früherer Jahre lichter gestellt wurden. So haben einzelne Exemplare Bursthöhendurchmesser von bis zu 1,50 Metern erreicht. Auch die jüngeren Eichen haben mit 120 bis 130 Jahren Durchmesser von 150 bis 180 Jahre alten Hölzern. Die 110 bis 130 Jahre alten Fichten sind mit Durchmessern von bis zu 90 cm überreif und wohl rotfaul. Auch die knapp 100 Jahre alten Fichten des Hauptbestandes sind erntereif. Auf der gut zwei Hektar großen Fläche stehen somit bei 1.300 Festmeter schlagbaren Holzes auf. Dieses kahl abzuholzen wäre bedauerlich, vielmehr sollte die Eiche für die nächste Generation gesichert werden. Flurstück 2065/2 liegt im Tal der Schwillach. Auf dem grundwasserfeuchten Auenstandort steht ein standortsgemäßes Eichenholz mit Esche und Roterle. Die Grundstücke 2067/3 und 2067/5 liegen im Böschungsbereich der Gemeindestraße 2067 und sind so klein, dass sie für sich betrachtet kaum wirtschaftlich sind. Das gilt auch für Flurstück 2067/7, das eigentlich eine Wegetrasse ist und aufgrund

seines Zuschnitts für sich betrachtet zur Holzerzeugung wenig geeignet ist. Nicht viel anders verhält es sich mit Flurstück 2075/1. Mit lediglich 420 m² Waldfläche liegt die Gemeindestraße, die das Grundstück im Westen schneidet, im Fallbereich der aufstehenden Bäume. Zwar ist Flurstück 2075/2 mit 4.931 m² größer, dennoch ist für das zur Gemeindestraße hängige Grundstück von einem zusätzlichen Aufwand bei Einschlag und für Kontrolle auszugehen.

Im II. Quartal 2022 kam es zu einem Rekordpreis von 122 €/Fm für Fichte Leitsortiment Stärke 2 b Güte B/C. Wegen Inflation, Energiekrise und gestörter Lieferketten brach dieser auf 107 € und im September 2022 dann auf 102 € ein. Entgegen den Befürchtungen gestaltete sich die Nachfrage in den Wintermonaten 2022/2023 lebhaft und zog der Holzpreis auf 112 € an, im Mai 2023 brach er dann wieder auf 105 € ein. Die Stimmung in der deutschen Wirtschaft hat sich im II. und III. Quartal 2023 eingetrübt. Davon betroffen ist auch die Baubranche. Für die hiebsreife Fichte wird vom aktuellen Preis ausgegangen, ihr Zwischenstand in 2065 wird mit dem Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2023 bewertet, dieser liegt bei 92 €/Fm für das Leitsortiment. Für Eiche wurden im letzten Winter zwischen 120 und 350 € für Güte B bezahlt, was über dem Niveau der Jahre 2019 bis 2023 von 119 € bis 316 €/Fm liegt. Esche erlöste zwischen 75 € und 145 € für B, Klasse 3 a bis 6, Birke zwischen 60 € und 80 €, Roterle 75 € bis 80 € für Güte B/C und Aspe pauschal 48 €. D-Holz und Industrieholz der Eiche gingen mit

Preisen bei 80 € in die thermische Verwertung, Esche, Birke und Roterle mit 60 €. Papierholz kostet derzeit 33 € je Raummeter.

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 der Verkehrswerte

11.2.1 Sachwerte

Die Sachwerte der Wald(teil-)grundstücke sind in Tabelle 10 dargestellt.

11.2.2 Abtriebswerte

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 121.762 € (4,06 €/m²) kommt der Abtriebswert ohne Boden auf 95% des Bestandes-(Sach)wertes von 127.927 € (4,27 €/m²). Davon entfallen 93% auf Flurstück 2065, dies sind 112.995 € (5,27 €/m²). Vergleicht man diesen Wert mit dem Bestandeswert von 114.981 € (5,36 €/m²), so erreicht der Abtriebswert auf 2065 98% des Bestandeswertes. Die Differenz von lediglich 1.986 € betrifft den Zwischenstand aus Fichte, Eiche, Esche und Kirsche, der ja noch nicht hiebsreif ist. 6% des Abtriebswertes entfallen auf Flurstück 2065/2, dies sind 7.157 € (2,64 €/m²), rund 1% verteilen sich auf die restlichen Grundstücke, dies sind 1.610 €. Mit dem Boden ermitteln sich 256.114 € (8,51 €/m²). Die Abtriebswerte der Wald(teil-)grundstücke zum Qualitätsstichtag 28.04.2023 sind der nachfolgenden Tabelle 11 zu entnehmen.

Tabelle 11: Abtriebswerte der Wald(teil-)grundstücke zum Qualitätsstichtag

Abtriebswerte der Wald(teil-)grundstücke zum Qualitätsstichtag 28.04.2023							
Flur- stück	Fläche m ²	Boden		Bestand		Gesamt	
		€	€/m ²	€	€/m ²	€	€/m ²
2065	21.448	104.370	4,87	112.264	5,23	216.634	10,10
				731	0,03	731	0,03
				<i>Grenzbäume mit der Hälfte des Wertes</i>			
Sa.	21.448	104.370	4,87	112.995	5,27	217.365	10,13
2065/2	2.714	10.031	3,70	7.157	2,64	17.188	6,33
2067/3	33	76	2,31	4	0,12	80	2,43
Weg	10	42	4,20			42	4,20
Sa.	43	118	2,75	4	0,09	122	2,84
2067/5	60	139	2,31	19	0,32	158	2,63
2067/7	700	1.764	2,52	731	1,04	2.495	3,56
				<i>Grenzbäume mit der Hälfte des Wertes</i>			
2075/1	420	1.094	2,60			1.094	2,60
Weg	38	160	4,20			160	4,20
Sa.	458	1.253	2,74			1.253	2,74
2075/2	4.582	16.358	3,57	856	0,19	17.214	3,76
Weg	76	319	4,20			319	4,20
Sa.	4.658	16.677	3,58	856	0,18	17.533	3,76
Sa.	29.957	133.831	4,47	121.762	4,06	255.593	8,53
Wege	124	521	4,20			521	4,20
Gesamt	30.081	134.352	4,47	121.762	4,05	256.114	8,51
Wert des Bodens						134.352	4,47
Abtriebswert der Holzbestände						121.762	4,05
Abtriebswert der Holzbestände mit Boden						256.114	8,51

11.2.3 Verkehrswerte

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 ist aufgrund eingetrübter Stimmung in der deutschen Wirtschaft im Moment rückläufig. In den Beständen 2065 wurde seit langen Jahren kein Holz mehr genutzt, so hat sich auf dem wüchsigen Standort ein beträchtlicher Vorrat angesammelt. Das Gelände ist wenig steil, weshalb günstige Aufarbeitungsbedingungen vorliegen. Die Flurstücke 2067/3, 2067/5 2067/7 und 2075/1 werden aufgrund Größe, Lage und Zuschnitt jeweils für sich betrachtet als wenig wirtschaftlich zur Holzproduktion gesehen.

Alle Grundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet *Sempt- und Schwillachtal*, 2075/1 in der weiteren Zone des Wasserschutzgebietes Wörth. Die Ausübung der ordnungsgemäßen forstlichen Nutzung sollte auf allen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein, ggf. ist bei Maßnahmen abzuklären, ob diese erlaubt sind oder ob sie den Zielen des Landschaftsschutzgebietes zuwiderlaufen.

Die sich immer mehr abzeichnende Klimaerwärmung stellen Planbarkeit und Nachhaltigkeit im Wald zunehmend infrage. Bei der hiebsreifen Fichte ist man so flexibel, gute Marktbedingungen abzuwarten. Dennoch kommt ein zehnprozentiger Abschlag zur Berücksichtigung. Damit soll der rückläufigen Preisentwicklung hier und der Unsicherheit beim Ausmaß ihrer Rotfäule Rechnung getragen werden. Unter Berücksichtigung der angesprochenen wertrelevanten Merkmale und Gegebenheiten werden die Verkehrswerte für die in der Gemarkung Wörth gelegenen Wald(teil-)grundstücke zum Qualitätsstichtag 28.04.2023 wie nachfolgend geschätzt:

Tabelle 12: Verkehrswerte der Wald(teil-)grundstücke zum Qualitätsstichtag

Verkehrswerte der Wald(teil-)grundstücke zum Qualitätsstichtag 28.04.2023							
Flur- stück	Fläche m ²	Boden		Bestand		Gesamt	
		€	€/m ²	€	€/m ²	€	€/m ²
2065	21.448	104.370	4,87	112.450	5,24	216.820	10,11
				713	0,03	713	0,03
				<i>Grenzbäume mit der Hälfte des Wertes</i>			
Sa.	21.448	104.370	4,87	113.163	5,28	217.533	10,14
2065/2	2.714	10.031	3,70	7.674	2,83	17.705	6,52
2067/3	33	76	2,31	13	0,39	89	2,70
<i>Weg</i>	<i>10</i>	<i>42</i>	<i>4,20</i>			<i>42</i>	<i>4,20</i>
Sa.	43	118	2,75	13	0,30	131	3,05
2067/5	60	139	2,31	59	0,98	198	3,29
2067/7	700	1.764	2,52	713	1,02	2.477	3,54
				<i>Grenzbäume mit der Hälfte des Wertes</i>			
2075/1	420	1.094	2,60	116	0,28	1.210	2,88
<i>Weg</i>	<i>38</i>	<i>160</i>	<i>4,20</i>			<i>160</i>	<i>4,20</i>
Sa.	458	1.253	2,74	116	0,25	1.369	2,99
2075/2	4.582	16.358	3,57	4.353	0,95	20.711	4,52
<i>Weg</i>	<i>76</i>	<i>319</i>	<i>4,20</i>			<i>319</i>	<i>4,20</i>
Sa.	4.658	16.677	3,58	4.353	0,93	21.030	4,51
Sa.	29.957	133.831	4,47	126.091	4,21	259.922	8,68
<i>Wege</i>	<i>124</i>	<i>521</i>	<i>4,20</i>			<i>521</i>	<i>4,20</i>
Gesamt	30.081	134.352	4,47	126.091	4,19	260.443	8,66
Wert des Bodens						134.352	4,47
Wert des Holzbestandes						126.091	4,19
Geschätzter Verkehrswert						260.443	8,66

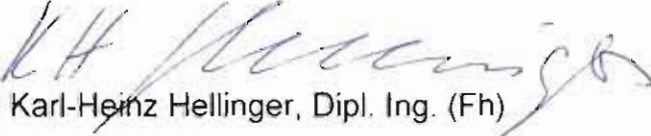
Tabelle 13: Schätzung der Verkehrswerte der Wald(teil-)grundstücke zum
Qualitätsstichtag 28.04.2023

Schätzung der Verkehrswerte der Wald(teil-)grundstücke zum Qualitätsstichtag 28.04.2023																	
Flur Nr.	Fläche m²	Bodenwerte		Waldbestandswerte/Gesamtwerte in €													
		€/m²	€	Bestandeswerte	m²	Gesamtsachenwerte	m²	in %	Marktanpassg. geschätzt vom Bestandeswert	Verkehrswerte geschätzt	m²	Abtriebswerte	m²	in %	Markt- anpassg. vom Abtriebswert	Abtriebswerte mit Boden	m²
2065	21 448	4,87	104 370	114.250	5,33	218 620	10,19	-2%	-1.800	216.820	10,11	112 264	5,23			216 634	10,10
				731	0,03	731	0,03	-2%	-18	713	0,03	731	0,03			731	0,03
<i>Grenzbäume mit der Hälfte des Wertes</i>																	
Sa.	21 448	4,87	104 370	114 981	5,36	219.351	10,23			217.533	10,14	112.995	5,27			217.365	10,13
2065-2	2 714	3,70	10 031	7.674	2,83	17.705	6,52			17.705	6,52	7.157	2,64			17.188	6,33
2067-3	33	2,31	76	13	0,39	89	2,70			89	2,70	4	0,12			80	2,43
Weg	10	4,20	42			42	4,20			42	4,20					42	4,20
Sa.	43	2,75	118	13	0,30	131	3,05			131	3,05	4	0,09			122	2,84
2067-5	60	2,31	139	59	0,98	198	3,29			198	3,29	19	0,32			158	2,63
2067-7	700	2,52	1.764	731	1,04	2 495	3,56	-2%	-18	2.477	3,54	731	1,04			2.495	3,56
<i>Grenzbäume mit der Hälfte des Wertes</i>																	
2075-1	420	2,60	1.094	116	0,28	1.210	2,88			1.210	2,88					1.094	2,60
Weg	38	4,20	160			160	4,20			160	4,20					160	4,20
Sa.	458	2,74	1.253	116	0,25	1 369	2,99			1.369	2,99					1.253	2,74
2075-2	4 582	3,57	16 358	4 353	0,95	20 711	4,52			20.711	4,52	856	0,19			17.214	3,76
Weg	76	4,20	319			319	4,20			319	4,20					319	4,20
Sa.	4.658	3,58	16.677	4.353	0,93	21 030	4,51			21.030	4,51	856	0,18			17.533	3,76
Sa.	29 957	4,47	133 831	127.927	4,27	261.758	8,74			259.922	8,68	121 762	4,06			255 593	8,53
Wege	124	4,20	521			521	4,20			521	4,20					521	4,20
Gesamt	30 081	4,47	134.352	127.927	4,25	262 279	8,72	-1%	-1 836	260 443	8,66	121.762	4,05			256 114	8,51
Abtriebswert 95% des Sachwerts											4,05		121.762				
Wert des Bodens											4,47		134.352				
Sachwert der Holzbestände											4,25		127.927				
Gesamtsachenwert											8,72		262.279				
Abtriebswert mit Bodenwert											8,51		256.114				
Wertebereich											8,51 - 8,72						
geschätzter Verkehrswert											8,66		260.443				

12. Bestätigungsvermerk

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

Julbach, den 08.09.2023



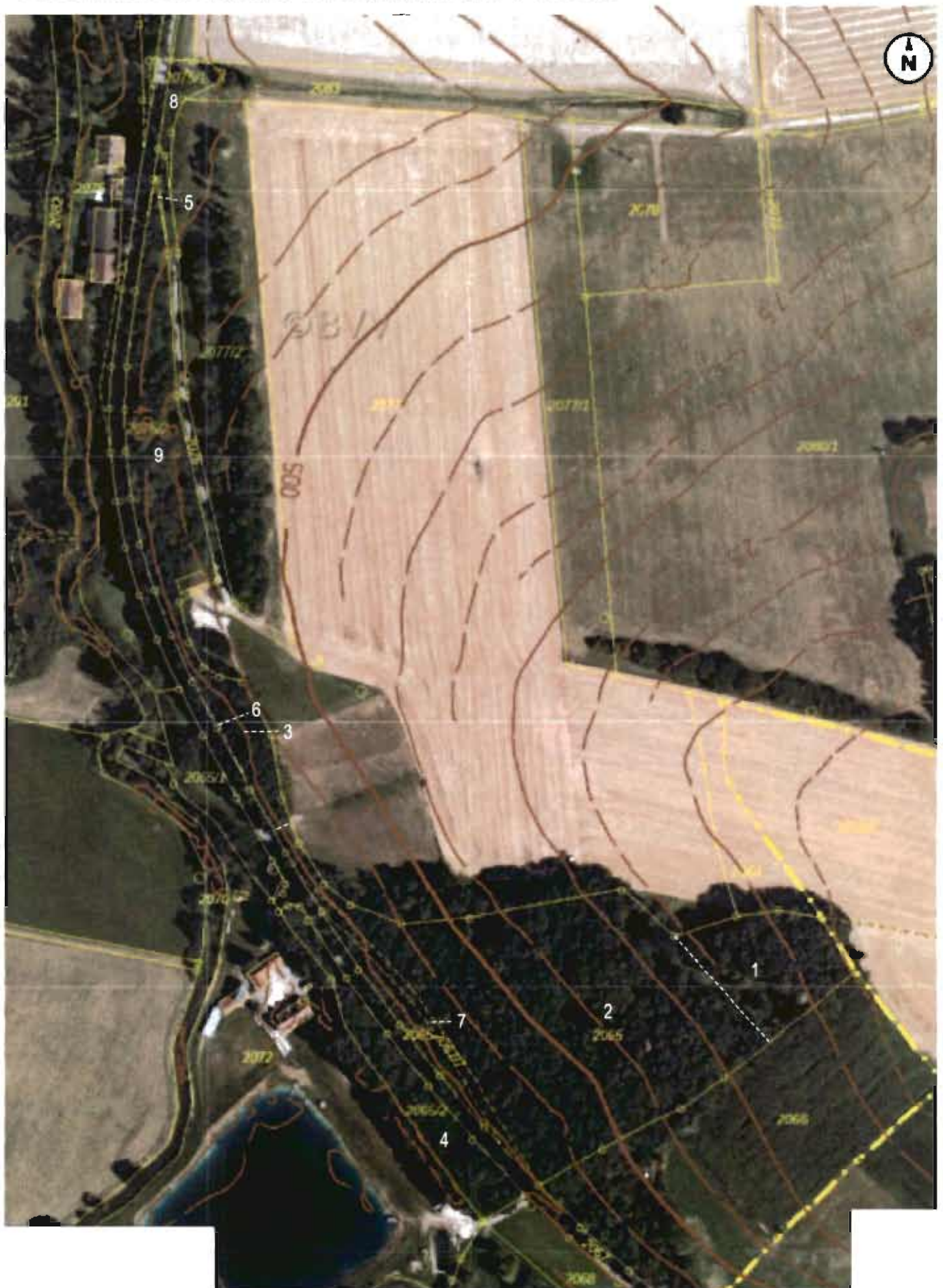
Karl-Heinz Hellinger, Dipl. Ing. (Fh)

Forstsachverständiger

13. Anlagenverzeichnis

- 1 Bestandskarte im Maßstab ca. 1 : 2.500
- 2 Massenberechnung
- 3 Umrechnung von Massen- in Flächenanteile
- 4 Werbungskostenfreie Erlöse

BESTANDESKARTE im Maßstab ca. 1 : 2.500



Massenberechnung Fichte

Flurnummer: 2065 Wörth, Bestand 1

Vollkluppung: Hauptbestand

BHD	Stück	Kreisfläche	vielf. Kreisflä.	Sa	Reihe 100	Reihe	Efm
10		0,00785	0	0	0,06	0,85	0,0000
12		0,01131	0	0	0,12	0,85	0,0000
14		0,01539	0	0	0,19	0,85	0,0000
16		0,02010	0	0	0,26	0,85	0,0000
18		0,02540	0	0	0,35	0,85	0,0000
20		0,03140	0	0	0,45	0,85	0,0000
22		0,03800	0	0	0,55	0,85	0,0000
24		0,04520	0	0	0,67	0,85	0,0000
26		0,05310	0	0	0,80	0,85	0,0000
28		0,06160	0	0	0,93	0,85	0,0000
30		0,07070	0	0	1,08	0,85	0,0000
32		0,08040	0	0	1,24	0,85	0,0000
34		0,09080	0	0	1,41	0,85	0,0000
36	1	0,10180	0,1018	0,1018	1,59	0,85	1,3515
38		0,11340	0	0,1018	1,77	0,85	0,0000
40		0,12570	0	0,1018	1,97	0,85	0,0000
42		0,13850	0	0,1018	2,18	0,85	0,0000
44	1	0,15210	0,1521	0,2539	2,38	0,85	2,0230
46		0,16620	0	0,2539	2,59	0,85	0,0000
48		0,18100	0	0,2539	2,82	0,85	0,0000
50		0,19630	0	0,2539	3,05	0,85	0,0000
52		0,21240	0	0,2539	3,27	0,85	0,0000
54		0,22900	0	0,2539	3,5	0,85	0,0000
56		0,24630	0	0,2539	3,73	0,85	0,0000
58		0,26420	0	0,2539	3,95	0,85	0,0000
60		0,28270	0	0,2539	4,18	0,85	0,0000
62		0,30190	0	0,2539	4,41	0,85	0,0000
64		0,32169	0	0,2539	4,63	0,85	0,0000
66	2	0,34211	0,68422	0,93812	4,88	0,85	8,2960
68		0,36316	0	0,93812	5,14	0,85	0,0000
70		0,38485	0	0,93812	5,39	0,85	0,0000
72		0,40715	0	0,93812	5,67	0,85	0,0000
74		0,43008	0	0,93812	5,94	0,85	0,0000
76		0,45364	0	0,93812	6,22	0,85	0,0000
78		0,47783	0	0,93812	6,51	0,85	0,0000
80		0,50265	0	0,93812	6,80	0,85	0,0000
82	1	0,52800	0,528	1,46612	7,97	0,85	6,7745
	5		1,46612	1,46612			18,45

1/2 = 0,73306 66 cm = 0,93812
 44 cm = 0,2539 22 cm = 0,68422
 hm ca. 38 m
 Alter (80) 110 - 130/120
 Bon OH36/40
 dz 60,41 cm
 dm 61,20 cm

18,45

Massenberechnung nach $d^{2,3} \times h \times 0,4$

Vollkluppung: Flurnummer 2065 Wörth, Bestand 1

BA	n	BHD cm	g	g x n	$\frac{g \times n}{n}$	h m	d m cm	Tarif	Vfm	Vfm x n	Efm
Eiche	1	82	0,52800	0,5280							
	1	84	0,55400	0,5540							
	1	86	0,58100	0,5810							
	1	88	0,60800	0,6080							
	1	94	0,69400	0,6940							
	1	102	0,81700	0,8170							
	1	106	0,88200	0,8820							
	1	110	0,95000	0,9500							
Ges.	8			5,6140	0,702	33	94,60		11,81	94,50	74,66

Massenberechnung Eiche

Flurnummer: 2065 Wörth, Bestand 1

Vollkluppung: Hauptbestand

BHD	Stück	Kreisfläche	vielf. Kreisflä.	Sa	Reihe 100	Reihe	Efm
10		0,00785	0	0,00000	0,06	0,83	0,00000
12		0,01131	0	0,00000	0,11	0,83	0,00000
14		0,01539	0	0,00000	0,16	0,83	0,00000
16		0,02010	0	0,00000	0,22	0,83	0,00000
18		0,02540	0	0,00000	0,3	0,83	0,00000
20		0,03140	0	0,00000	0,39	0,83	0,00000
22		0,03800	0	0,00000	0,49	0,83	0,00000
24		0,04520	0	0,00000	0,6	0,83	0,00000
26		0,05310	0	0,00000	0,73	0,83	0,00000
28		0,06160	0	0,00000	0,85	0,83	0,00000
30		0,07070	0	0,00000	1,02	0,83	0,00000
32		0,08040	0	0,00000	1,18	0,83	0,00000
34		0,09080	0	0,00000	1,36	0,83	0,00000
36		0,10180	0	0,00000	1,55	0,83	0,00000
38	2	0,11340	0,2268	0,22680	1,74	0,83	2,88840
40		0,12570	0	0,22680	1,95	0,83	0,00000
42		0,13850	0	0,22680	2,17	0,83	0,00000
44	1	0,15210	0,1521	0,37890	2,4	0,83	1,99200
46		0,16620	0	0,37890	2,64	0,83	0,00000
48	1	0,18100	0,181	0,55990	2,9	0,83	2,40700
50		0,19630	0	0,55990	3,17	0,83	0,00000
52	1	0,21240	0,2124	0,77230	3,45	0,83	2,86350
54		0,22900	0	0,77230	3,75	0,83	0,00000
56	1	0,24630	0,2463	1,01860	4,05	0,83	3,36150
58		0,26420	0	1,01860	4,36	0,83	0,00000
60		0,28270	0	1,01860	4,69	0,83	0,00000
62		0,30190	0	1,01860	5,03	0,83	0,00000
64	1	0,32169	0,32169	1,34029	5,39	0,83	4,47370
66	1	0,34211	0,34211	1,68240	5,75	0,83	4,77250
68	2	0,36316	0,72632	2,40872	6,13	0,83	10,17580
70	3	0,38485	1,15455	3,56327	6,52	0,83	16,23480
72	3	0,40715	1,22145	4,78472	6,92	0,83	17,23080
74	1	0,43008	0,43008	5,21480	7,34	0,83	6,09220
76	2	0,45364	0,90728	6,12208	7,77	0,83	12,89820
78	1	0,47783	0,47783	6,59991	8,21	0,83	6,81430
80		0,50265	0	6,59991	8,67	0,83	0,00000
82		0,5281	0	6,59991	9,14	0,83	0,00000
84		0,55418	0	6,59991	9,63	0,83	0,00000
	20		6,59991	6,59991			92,2047

1/2 = 3,299955 70 cm = 3,56327
 68 cm = 2,40872 2 cm = 1,15455
 hm ca. 33 m
 Alter 120 - 140/130
 Bon I,0 Hausser, 1956
 dz 70,54 cm
 dm 64,80 cm

92,20

Massenberechnung Esche (Kirsche)

Flurnummer: 2065 Wörth, Bestand 1

Vollkluppung: Hauptbestand

BHD	Stück	Kreisfläche	vielf. Kreisflä.	Sa	Reihe 100	Reihe	Efm
10		0,00785	0	0,00000	0,06	0,69	0,00000
12		0,01131	0	0,00000	0,11	0,69	0,00000
14		0,01539	0	0,00000	0,17	0,69	0,00000
16		0,02010	0	0,00000	0,23	0,69	0,00000
18		0,02540	0	0,00000	0,31	0,69	0,00000
20		0,03140	0	0,00000	0,4	0,69	0,00000
22		0,03800	0	0,00000	0,5	0,69	0,00000
24		0,04520	0	0,00000	0,62	0,69	0,00000
26		0,05310	0	0,00000	0,74	0,69	0,00000
28		0,06160	0	0,00000	0,88	0,69	0,00000
30		0,07070	0	0,00000	1,04	0,69	0,00000
32		0,08040	0	0,00000	1,21	0,69	0,00000
34		0,09080	0	0,00000	1,39	0,69	0,00000
36		0,10180	0	0,00000	1,59	0,69	0,00000
38	2	0,11340	0,2268	0,22680	1,79	0,69	2,47020
40	2	0,12570	0,2514	0,47820	2,00	0,69	2,76000
42		0,13850	0	0,47820	2,22	0,69	0,00000
44	1	0,15210	0,1521	0,63030	2,46	0,69	1,69740
46	1	0,16620	0,1662	0,79650	2,71	0,69	1,86990
48	1	0,18100	0,181	0,97750	2,97	0,69	2,04930
50		0,19630	0	0,97750	3,25	0,69	0,00000
52		0,21240	0	0,97750	3,54	0,69	0,00000
54		0,22900	0	0,97750	3,84	0,69	0,00000
56		0,24630	0	0,97750	4,16	0,69	0,00000
58		0,26420	0	0,97750	4,48	0,69	0,00000
60		0,28270	0	0,97750	4,81	0,69	0,00000
62		0,30190	0	0,97750	5,16	0,69	0,00000
64		0,32169	0	0,97750	5,52	0,69	0,00000
66		0,34211	0	0,97750	5,90	0,69	0,00000
68		0,36316	0	0,97750	6,28	0,69	0,00000
70		0,38485	0	0,97750	6,68	0,69	0,00000
72		0,40715	0	0,97750	7,10	0,69	0,00000
74		0,43008	0	0,97750	7,52	0,69	0,00000
76		0,45364	0	0,97750	7,96	0,69	0,00000
78		0,47783	0	0,97750	8,42	0,69	0,00000
80		0,50300	0	0,97750	9,38	0,69	0,00000
	7		0,9775	0,97750			10,8468

1/2 = 0,48875 44 cm = 0,63030
 40 cm = 0,47820 4 cm = 0,1521
 hm ca. 28 cm
 Alter 70 - 100/80
 Bon I,0 Hausser, 1956
 dz 41,27 cm
 dm 42,20 cm

10,85

Massenberechnung nach $d^2 \cdot 1,3 \times h \times 0,4$

Vollkluppung: Flurnummer 2065 Wörth, Bestand 1

BA	n	BHD cm	g	g x n	$\frac{g \times n}{n}$	h m	d m cm	Tarif	Vfm	Vfm x n	Efm
Birke	1	70	0,38500	0,3850							
Ges.	1			0,3850	0,385	28	70,00		5,49	5,49	4,45

Massenberechnung nach $d^{2,3} \times h \times 0,4 - 10\%$

Vollkluppung: Flurnummer 2065 Wörth, Bestand 2

BA	n	BHD cm	g	g x n	$\frac{g \times n}{n}$	h m	d m cm	Tarif	Vfm	Vfm x n	Efm
Fichte	1	72	0,40700	0,4070							
	1	74	0,43000	0,4300							
	1	76	0,45400	0,4540							
	1	78	0,47800	0,4780							
	1	90	0,63600	0,6360							
Ges.	5			2,4050	0,481	38	78,20		8,37	41,85	33,90

Massenberechnung Fichte

Flurnummer: 2065 Wörth, Bestand 2

Vollkluppung: Hauptbestand

BHD	Stück	Kreisfläche	vielf. Kreisflä.	Sa	Reihe 100	Reihe	Efm
10		0,00785	0	0	0,06	0,84	0,0000
12		0,01131	0	0	0,12	0,84	0,0000
14		0,01539	0	0	0,19	0,84	0,0000
16		0,02010	0	0	0,26	0,84	0,0000
18		0,02540	0	0	0,35	0,84	0,0000
20		0,03140	0	0	0,45	0,84	0,0000
22		0,03800	0	0	0,55	0,84	0,0000
24		0,04520	0	0	0,67	0,84	0,0000
26		0,05310	0	0	0,80	0,84	0,0000
28		0,06160	0	0	0,93	0,84	0,0000
30		0,07070	0	0	1,08	0,84	0,0000
32		0,08040	0	0	1,24	0,84	0,0000
34		0,09080	0	0	1,41	0,84	0,0000
36	14	0,10180	1,4252	1,4252	1,59	0,84	18,6984
38	9	0,11340	1,0206	2,4458	1,77	0,84	13,3812
40	9	0,12570	1,1313	3,5771	1,97	0,84	14,8932
42	14	0,13850	1,939	5,5161	2,18	0,84	25,6368
44	4	0,15210	0,6084	6,1245	2,38	0,84	7,9968
46	5	0,16620	0,831	6,9555	2,59	0,84	10,8780
48	3	0,18100	0,543	7,4985	2,82	0,84	7,1064
50	4	0,19630	0,7852	8,2837	3,05	0,84	10,2480
52	5	0,21240	1,062	9,3457	3,27	0,84	13,7340
54	2	0,22900	0,458	9,8037	3,5	0,84	5,8800
56	6	0,24630	1,4778	11,2815	3,73	0,84	18,7992
58	7	0,26420	1,8494	13,1309	3,95	0,84	23,2260
60	7	0,28270	1,9789	15,1098	4,18	0,84	24,5784
62	3	0,30190	0,9057	16,0155	4,41	0,84	11,1132
64	5	0,32169	1,60845	17,62395	4,63	0,84	19,4460
66		0,34211	0	17,62395	4,88	0,84	0,0000
68		0,36316	0	17,62395	5,14	0,84	0,0000
70		0,38485	0	17,62395	5,39	0,84	0,0000
72		0,40715	0	17,62395	5,67	0,84	0,0000
74		0,43008	0	17,62395	5,94	0,84	0,0000
76		0,45364	0	17,62395	6,22	0,84	0,0000
78		0,47783	0	17,62395	6,51	0,84	0,0000
80		0,50265	0	17,62395	6,80	0,84	0,0000
88		0,60821	0	17,62395	7,97	0,84	0,0000
	97		17,62395	17,62395			225,62

1/2 = 8,811975 52 cm = 9,3457
 50 cm = 8,2837 2 cm = 1,062
 hm ca. 37 m
 Alter 80 - 100 (120)/95
 Bon OH36/40
 dz 51,99 cm
 dm 48,07 cm

225,62

Massenberechnung Fichte

Flurnummer: 2065 Wörth, Bestand 2

Vollkluppung: Nebenbestand

BHD	Stück	Kreisfläche	vielf. Kreisflä.	Sa	Reihe 100	Reihe	Efm
10		0,00785	0	0	0,06	0,65	0,0000
12		0,01131	0	0	0,12	0,65	0,0000
14		0,01539	0	0	0,19	0,65	0,0000
16	2	0,02010	0,0402	0,0402	0,26	0,65	0,3380
18	5	0,02540	0,127	0,1672	0,35	0,65	1,1375
20	7	0,03140	0,2198	0,387	0,45	0,65	2,0475
22	3	0,03800	0,114	0,501	0,55	0,65	1,0725
24	15	0,04520	0,678	1,179	0,67	0,65	6,5325
26	5	0,05310	0,2655	1,4445	0,80	0,65	2,6000
28	11	0,06160	0,6776	2,1221	0,93	0,65	6,6495
30	13	0,07070	0,9191	3,0412	1,08	0,65	9,1260
32	12	0,08040	0,9648	4,006	1,24	0,65	9,6720
34	11	0,09080	0,9988	5,0048	1,41	0,65	10,0815
36		0,10180	0	5,0048	1,59	0,65	0,0000
38		0,11340	0	5,0048	1,77	0,65	0,0000
40		0,12570	0	5,0048	1,97	0,65	0,0000
42		0,13850	0	5,0048	2,18	0,65	0,0000
44		0,15210	0	5,0048	2,38	0,65	0,0000
46		0,16620	0	5,0048	2,59	0,65	0,0000
48		0,18100	0	5,0048	2,82	0,65	0,0000
50		0,19630	0	5,0048	3,05	0,65	0,0000
52		0,21240	0	5,0048	3,27	0,65	0,0000
54		0,22900	0	5,0048	3,5	0,65	0,0000
56		0,24630	0	5,0048	3,73	0,65	0,0000
58		0,26420	0	5,0048	3,95	0,65	0,0000
60		0,28270	0	5,0048	4,18	0,65	0,0000
62		0,30190	0	5,0048	4,41	0,65	0,0000
64		0,32169	0	5,0048	4,63	0,65	0,0000
66		0,34211	0	5,0048	4,88	0,65	0,0000
68		0,36316	0	5,0048	5,14	0,65	0,0000
70		0,38485	0	5,0048	5,39	0,65	0,0000
72		0,40715	0	5,0048	5,67	0,65	0,0000
74		0,43008	0	5,0048	5,94	0,65	0,0000
76		0,45364	0	5,0048	6,22	0,65	0,0000
78		0,47783	0	5,0048	6,51	0,65	0,0000
80		0,50265	0	5,0048	6,80	0,65	0,0000
82		0,50265	0	5,0048	7,10	0,65	0,0000
84		0,50265	0	5,0048	7,39	0,65	0,0000
86		0,50265	0	5,0048	7,68	0,65	0,0000
88		0,50265	0	5,0048	7,97	0,65	0,0000
90		0,50265	0	5,0048	8,26	0,65	0,0000
	84		5,0048	5,00480			49,26

1/2 = 2,5024 30 cm = 3,0412
 28 cm = 2,1221 2 cm = 0,9191
 hm ca. 25 m
 Alter 40 - 70/60
 Bon OH 36
 dz 29,83 cm
 dm 27,60 cm

49,26

Massenberechnung nach $d^{2,3} \times h \times 0,4 - 10\%$

Vollkluppung: Flurnummer 2065 Wörth, Bestand 2 - Grenzbäume

BA	n	BHD cm	g	g x n	$\frac{g \times n}{n}$	h m	d m cm	Tarif	Vfm	Vfm x n	Efm
Fichte	1	70	0,38500	0,3850							
Ges.	1			0,3850	0,385	37,5	70,00		6,62	6,62	5,36

Massenberechnung nach $d^2 \cdot 1,3 \times h \times 0,4$

Vollkluppung: Flurnummer 2065 Wörth, Bestand 2

BA	n	BHD cm	g	g x n	$\frac{g \times n}{n}$	h m	d m cm	Tarif	Vfm	Vfm x n	Efm
Eiche	1	82	0,52800	0,5280							
	3	88	0,60800	1,8240							
	3	90	0,63600	1,9080							
	4	94	0,69400	2,7760							
	1	100	0,78500	0,7850							
	2	102	0,81700	1,6340							
	1	116	1,05700	1,0570							
	1	150	1,76700	1,7670							
Ges.	16			12,2790	0,767	33	98,80		12,89	206,16	162,87

Massenberechnung Eiche

Flurnummer: 2065 Wörth, Bestand 2

Vollkluppung: Hauptbestand

BHD	Stück	Kreisfläche	vielf. Kreisflä.	Sa	Reihe 100	Reihe	Efm
10		0,00785	0	0,00000	0,06	0,75	0,00000
12		0,01131	0	0,00000	0,11	0,75	0,00000
14		0,01539	0	0,00000	0,16	0,75	0,00000
16		0,02010	0	0,00000	0,22	0,75	0,00000
18		0,02540	0	0,00000	0,3	0,75	0,00000
20		0,03140	0	0,00000	0,39	0,75	0,00000
22		0,03800	0	0,00000	0,49	0,75	0,00000
24		0,04520	0	0,00000	0,6	0,75	0,00000
26		0,05310	0	0,00000	0,73	0,75	0,00000
28		0,06160	0	0,00000	0,85	0,75	0,00000
30		0,07070	0	0,00000	1,02	0,75	0,00000
32		0,08040	0	0,00000	1,18	0,75	0,00000
34		0,09080	0	0,00000	1,36	0,75	0,00000
36	8	0,10180	0,8144	0,81440	1,55	0,75	9,30000
38	5	0,11340	0,567	1,38140	1,74	0,75	6,52500
40	12	0,12570	1,5084	2,88980	1,95	0,75	17,55000
42	11	0,13850	1,5235	4,41330	2,17	0,75	17,90250
44	14	0,15210	2,1294	6,54270	2,4	0,75	25,20000
46	14	0,16620	2,3268	8,86950	2,64	0,75	27,72000
48	14	0,18100	2,534	11,40350	2,9	0,75	30,45000
50	11	0,19630	2,1593	13,56280	3,17	0,75	26,15250
52	13	0,21240	2,7612	16,32400	3,45	0,75	33,63750
54	10	0,22900	2,29	18,61400	3,75	0,75	28,12500
56	4	0,24630	0,9852	19,59920	4,05	0,75	12,15000
58	6	0,26420	1,5852	21,18440	4,36	0,75	19,62000
60	7	0,28270	1,9789	23,16330	4,69	0,75	24,62250
62	18	0,30190	5,4342	28,59750	5,03	0,75	67,90500
64	9	0,32169	2,89521	31,49271	5,39	0,75	36,38250
66	9	0,34211	3,07899	34,57170	5,75	0,75	38,81250
68	5	0,36316	1,8158	36,38750	6,13	0,75	22,98750
70	2	0,38485	0,7697	37,15720	6,52	0,75	9,78000
72	1	0,40715	0,40715	37,56435	6,92	0,75	5,19000
74	3	0,43008	1,29024	38,85459	7,34	0,75	16,51500
76		0,45364	0	38,85459	7,77	0,75	0,00000
78	4	0,47783	1,91132	40,76591	8,21	0,75	24,63000
80	2	0,50265	1,0053	41,77121	8,67	0,75	13,00500
82		0,5281	0	41,77121	9,14	0,75	0,00000
84		0,55418	0	41,77121	9,63	0,75	0,00000
	182		41,77121	41,77121			514,1625

1/2 = 20,885605 58 cm = 21,18440
 56 cm = 19,59920 2 cm = 1,5852
 hm ca. 29 m
 Alter 90 - 130 (140)/120
 Bon I,0 Hausser, 1956
 dz 58,62 cm
 dm 54,05 cm

514,16

Massenberechnung Eiche

Flurnummer: 2065 Wörth, Bestand 2

Vollkluppung: Nebenbestand

BHD	Stück	Kreisfläche	vielf. Kreisflä.	Sa	Reihe 100	Reihe	Efm
10		0,00785	0	0,00000	0,06	0,62	0,00000
12		0,01131	0	0,00000	0,11	0,62	0,00000
14		0,01539	0	0,00000	0,16	0,62	0,00000
16		0,02010	0	0,00000	0,22	0,62	0,00000
18		0,02540	0	0,00000	0,3	0,62	0,00000
20		0,03140	0	0,00000	0,39	0,62	0,00000
22		0,03800	0	0,00000	0,49	0,62	0,00000
24		0,04520	0	0,00000	0,6	0,62	0,00000
26		0,05310	0	0,00000	0,73	0,62	0,00000
28	2	0,06160	0,1232	0,12320	0,85	0,62	1,05400
30	5	0,07070	0,3535	0,47670	1,02	0,62	3,16200
32	4	0,08040	0,3216	0,79830	1,18	0,62	2,92640
34	6	0,09080	0,5448	1,34310	1,36	0,62	5,05920
36		0,10180	0	1,34310	1,55	0,62	0,00000
38		0,11340	0	1,34310	1,74	0,62	0,00000
40		0,12570	0	1,34310	1,95	0,62	0,00000
42		0,13850	0	1,34310	2,17	0,62	0,00000
44		0,15210	0	1,34310	2,4	0,62	0,00000
46		0,16620	0	1,34310	2,64	0,62	0,00000
48		0,18100	0	1,34310	2,9	0,62	0,00000
50		0,19630	0	1,34310	3,17	0,62	0,00000
52		0,21240	0	1,34310	3,45	0,62	0,00000
54		0,22900	0	1,34310	3,75	0,62	0,00000
56		0,24630	0	1,34310	4,05	0,62	0,00000
58		0,26420	0	1,34310	4,36	0,62	0,00000
60		0,28270	0	1,34310	4,69	0,62	0,00000
62		0,30190	0	1,34310	5,03	0,62	0,00000
64		0,32169	0	1,34310	5,39	0,62	0,00000
66		0,34211	0	1,34310	5,75	0,62	0,00000
68		0,36316	0	1,34310	6,13	0,62	0,00000
70		0,38485	0	1,34310	6,52	0,62	0,00000
72		0,40715	0	1,34310	6,92	0,62	0,00000
74		0,43008	0	1,34310	7,34	0,62	0,00000
76		0,45364	0	1,34310	7,77	0,62	0,00000
78		0,47783	0	1,34310	8,21	0,62	0,00000
80		0,50265	0	1,34310	8,67	0,62	0,00000
82		0,5281	0	1,34310	9,14	0,62	0,00000
84		0,55418	0	1,34310	9,63	0,62	0,00000
	17		1,3431	1,34310			12,2016

1/2 = 0,67155 32 cm = 0,79830
 30 cm = 0,47670 2 cm = 0,3216
 hm ca. 22 m
 Alter 40 - 70/60
 Bon 1,0 Hausser, 1956
 dz 32,21 cm
 dm 31,80 cm

12,20

Massenberechnung nach $d^{2,3} \times h \times 0,4$

Vollkluppung: Flurnummer 2065 Wörth, Bestand 2 - Grenzbäume

BA	n	BHD cm	g	g x n	$\frac{g \times n}{n}$	h m	d m cm	Tarif	Vfm	Vfm x n	Efm
Eiche	1	42	0,13900	0,1390							
	1	64	0,32200	0,3220							
	1	80	0,50300	0,5030							
Ges.	3			0,9640	0,321	29	64,00		4,75	14,25	11,26

Massenberechnung nach $d^{2,3} \times h \times 0,4$

Vollkluppung: Flurnummer 2065 Wörth, Bestand 2

BA	n	BHD cm	g	g x n	$\frac{g \times n}{n}$	h m	d m cm	Tarif	Vfm	Vfm x n	Efm
Esche	1	84	0,55400	0,5540							
Ges.	1			0,5540	0,554	33	84,00		9,31	9,31	7,54

Massenberechnung Esche

Flurnummer: 2065 Wörth, Bestand 2

Vollkluppung: Hauptbestand

BHD	Stück	Kreisfläche	vielf. Kreisflä.	Sa	Reihe 100	Reihe	Efm
10		0,00785	0	0,00000	0,06	0,70	0,00000
12		0,01131	0	0,00000	0,11	0,70	0,00000
14		0,01539	0	0,00000	0,17	0,70	0,00000
16		0,02010	0	0,00000	0,23	0,70	0,00000
18		0,02540	0	0,00000	0,31	0,70	0,00000
20		0,03140	0	0,00000	0,4	0,70	0,00000
22		0,03800	0	0,00000	0,5	0,70	0,00000
24		0,04520	0	0,00000	0,62	0,70	0,00000
26		0,05310	0	0,00000	0,74	0,70	0,00000
28		0,06160	0	0,00000	0,88	0,70	0,00000
30		0,07070	0	0,00000	1,04	0,70	0,00000
32		0,08040	0	0,00000	1,21	0,70	0,00000
34		0,09080	0	0,00000	1,39	0,70	0,00000
36		0,10180	0	0,00000	1,59	0,70	0,00000
38	2	0,11340	0,2268	0,22680	1,79	0,70	2,50600
40	1	0,12570	0,1257	0,35250	2,00	0,70	1,40000
42	3	0,13850	0,4155	0,76800	2,22	0,70	4,66200
44	1	0,15210	0,1521	0,92010	2,46	0,70	1,72200
46	1	0,16620	0,1662	1,08630	2,71	0,70	1,89700
48	1	0,18100	0,181	1,26730	2,97	0,70	2,07900
50	2	0,19630	0,3926	1,65990	3,25	0,70	4,55000
52	1	0,21240	0,2124	1,87230	3,54	0,70	2,47800
54		0,22900	0	1,87230	3,84	0,70	0,00000
56		0,24630	0	1,87230	4,16	0,70	0,00000
58	1	0,26420	0,2642	2,13650	4,48	0,70	3,13600
60	3	0,28270	0,8481	2,98460	4,81	0,70	10,10100
62	3	0,30190	0,9057	3,89030	5,16	0,70	10,83600
64	1	0,32169	0,32169	4,21199	5,52	0,70	3,86400
66	1	0,34211	0,34211	4,55410	5,90	0,70	4,13000
68		0,36316	0	4,55410	6,28	0,70	0,00000
70		0,38485	0	4,55410	6,68	0,70	0,00000
72	1	0,40715	0,40715	4,96125	7,10	0,70	4,97000
74	1	0,43008	0,43008	5,39133	7,52	0,70	5,26400
76		0,45364	0	5,39133	7,96	0,70	0,00000
78		0,47783	0	5,39133	8,42	0,70	0,00000
80	1	0,50300	0,503	5,89433	9,38	0,70	6,56600
	24		5,89433	5,89433			70,1610

1/2 = 2,947165 60 cm = 2,98460
 58 cm = 2,13650 2 cm = 0,8481
 hm ca. 30 m
Alter 70 - 120/100
Bon I,0 Hausser, 1956
dz 60,91 cm
dm 55,92 cm

70,16

Massenberechnung Esche

Flurnummer: 2065 Wörth, Bestand 2

Vollkluppung: Nebenbestand

BHD	Stück	Kreisfläche	vielf. Kreisflä.	Sa	Reihe 100	Reihe	Efm
10		0,00785	0	0,00000	0,06	0,57	0,00000
12		0,01131	0	0,00000	0,11	0,57	0,00000
14		0,01539	0	0,00000	0,17	0,57	0,00000
16		0,02010	0	0,00000	0,23	0,57	0,00000
18		0,02540	0	0,00000	0,31	0,57	0,00000
20		0,03140	0	0,00000	0,4	0,57	0,00000
22	1	0,03800	0,038	0,03800	0,5	0,57	0,28500
24	1	0,04520	0,0452	0,08320	0,62	0,57	0,35340
26	2	0,05310	0,1062	0,18940	0,74	0,57	0,84360
28	1	0,06160	0,0616	0,25100	0,88	0,57	0,50160
30	4	0,07070	0,2828	0,53380	1,04	0,57	2,37120
32	2	0,08040	0,1608	0,69460	1,21	0,57	1,37940
34	2	0,09080	0,1816	0,87620	1,39	0,57	1,58460
36		0,10180	0	0,87620	1,59	0,57	0,00000
38		0,11340	0	0,87620	1,79	0,57	0,00000
40		0,12570	0	0,87620	2,00	0,57	0,00000
42		0,13850	0	0,87620	2,22	0,57	0,00000
44		0,15210	0	0,87620	2,46	0,57	0,00000
46		0,16620	0	0,87620	2,71	0,57	0,00000
48		0,18100	0	0,87620	2,97	0,57	0,00000
50		0,19630	0	0,87620	3,25	0,57	0,00000
52		0,21240	0	0,87620	3,54	0,57	0,00000
54		0,22900	0	0,87620	3,84	0,57	0,00000
56		0,24630	0	0,87620	4,16	0,57	0,00000
58		0,26420	0	0,87620	4,48	0,57	0,00000
60		0,28270	0	0,87620	4,81	0,57	0,00000
62		0,30190	0	0,87620	5,16	0,57	0,00000
64		0,32169	0	0,87620	5,52	0,57	0,00000
66		0,34211	0	0,87620	5,90	0,57	0,00000
68		0,36316	0	0,87620	6,28	0,57	0,00000
70		0,38485	0	0,87620	6,68	0,57	0,00000
72		0,40715	0	0,87620	7,10	0,57	0,00000
74		0,43008	0	0,87620	7,52	0,57	0,00000
76		0,45364	0	0,87620	7,96	0,57	0,00000
78		0,47783	0	0,87620	8,42	0,57	0,00000
80		0,50300	0	0,87620	9,38	0,57	0,00000
	13		0,8762	0,87620			7,3188

1/2 = 0,4381 30 cm = 0,53380
 28 cm = 0,25100 2 cm = 0,2828
 hm ca. 22 m
 Alter 40 - 70/50
 Bon 1,0 Hausser, 1956
 dz 30,32 cm
 dm 29,20 cm

7,32

Massenberechnung Aspe

Flurnummer: 2065 Wörth, Bestand 2

Vollkluppung: Hauptbestand

BHD	Stück	Kreisfläche	vielf. Kreisflä.	Sa	Reihe 100	Reihe	Efm
10		0,00785	0	0,00000	0,06	0,57	0,00000
12		0,01131	0	0,00000	0,11	0,57	0,00000
14		0,01539	0	0,00000	0,17	0,57	0,00000
16		0,02010	0	0,00000	0,23	0,57	0,00000
18		0,02540	0	0,00000	0,31	0,57	0,00000
20		0,03140	0	0,00000	0,4	0,57	0,00000
22		0,03800	0	0,00000	0,5	0,57	0,00000
24	1	0,04520	0,0452	0,04520	0,62	0,57	0,35340
26		0,05310	0	0,04520	0,74	0,57	0,00000
28		0,06160	0	0,04520	0,88	0,57	0,00000
30		0,07070	0	0,04520	1,04	0,57	0,00000
32		0,08040	0	0,04520	1,21	0,57	0,00000
34		0,09080	0	0,04520	1,39	0,57	0,00000
36	1	0,10180	0,1018	0,14700	1,59	0,57	0,90630
38	1	0,11340	0,1134	0,26040	1,79	0,57	1,02030
40		0,12570	0	0,26040	2,00	0,57	0,00000
42		0,13850	0	0,26040	2,22	0,57	0,00000
44		0,15210	0	0,26040	2,46	0,57	0,00000
46	3	0,16620	0,4986	0,75900	2,71	0,57	4,63410
48		0,18100	0	0,75900	2,97	0,57	0,00000
50	1	0,19630	0,1963	0,95530	3,25	0,57	1,85250
52	1	0,21240	0,2124	1,16770	3,54	0,57	2,01780
54		0,22900	0	1,16770	3,84	0,57	0,00000
56		0,24630	0	1,16770	4,16	0,57	0,00000
58	1	0,26420	0,2642	1,43190	4,48	0,57	2,55360
60		0,28270	0	1,43190	4,81	0,57	0,00000
62	2	0,30190	0,6038	2,03570	5,16	0,57	5,88240
64	1	0,32169	0,32169	2,35739	5,52	0,57	3,14640
66		0,34211	0	2,35739	5,90	0,57	0,00000
68		0,36316	0	2,35739	6,28	0,57	0,00000
70		0,38485	0	2,35739	6,68	0,57	0,00000
72		0,40715	0	2,35739	7,10	0,57	0,00000
74		0,43008	0	2,35739	7,52	0,57	0,00000
76		0,45364	0	2,35739	7,96	0,57	0,00000
78		0,47783	0	2,35739	8,42	0,57	0,00000
80		0,50300	0	2,35739	9,38	0,57	0,00000
	12		2,35739	2,35739			22,3668

1/2 = 1,178695 58 cm = 1,43190
 52 cm = 1,16770 6 cm = 0,2642
 hm ca. 24 m
 Alter 50 - 80/70
 Bon I,0 Hausser, 1956
 dz 53,25 cm
 dm 50,04 cm

22,37

Tarife zur Massenberechnung nach K. Krenn

über Kreisflächenmittelstamm $d = G:N$

Vollkluppung: Flurnummer 2065 Wörth, Bestand 2

BA	n	BHD cm	g	g x n	h m	d m cm	Tarif	Vfm	Vfm x n	Efm
Birke	1	44	0,15200	0,15200						
	4	46	0,16600	0,66400						
Ges.	5			0,81600	25,0	45,62	M	1,664	8,320	6,74

Massenberechnung Kirsche

Flurnummer: 2065 Wörth, Bestand 2

Vollkluppung: Nebenbestand

BHD	Stück	Kreisfläche	vielf. Kreisflä.	Sa	Reihe 100	Reihe	Efm
10		0,00785	0	0,00000	0,06	0,56	0,00000
12		0,01131	0	0,00000	0,11	0,56	0,00000
14		0,01539	0	0,00000	0,17	0,56	0,00000
16	1	0,02010	0,0201	0,02010	0,23	0,56	0,12880
18	3	0,02540	0,0762	0,09630	0,31	0,56	0,52080
20	3	0,03140	0,0942	0,19050	0,4	0,56	0,67200
22		0,03800	0	0,19050	0,5	0,56	0,00000
24	3	0,04520	0,1356	0,32610	0,62	0,56	1,04160
26		0,05310	0	0,32610	0,74	0,56	0,00000
28	1	0,06160	0,0616	0,38770	0,88	0,56	0,49280
30		0,07070	0	0,38770	1,04	0,56	0,00000
32		0,08040	0	0,38770	1,21	0,56	0,00000
34		0,09080	0	0,38770	1,39	0,56	0,00000
36		0,10180	0	0,38770	1,59	0,56	0,00000
38		0,11340	0	0,38770	1,79	0,56	0,00000
40		0,12570	0	0,38770	2,00	0,56	0,00000
42		0,13850	0	0,38770	2,22	0,56	0,00000
44		0,15210	0	0,38770	2,46	0,56	0,00000
46		0,16620	0	0,38770	2,71	0,56	0,00000
48		0,18100	0	0,38770	2,97	0,56	0,00000
50		0,19630	0	0,38770	3,25	0,56	0,00000
52		0,21240	0	0,38770	3,54	0,56	0,00000
54		0,22900	0	0,38770	3,84	0,56	0,00000
56		0,24630	0	0,38770	4,16	0,56	0,00000
58		0,26420	0	0,38770	4,48	0,56	0,00000
60		0,28270	0	0,38770	4,81	0,56	0,00000
62		0,30190	0	0,38770	5,16	0,56	0,00000
64		0,32169	0	0,38770	5,52	0,56	0,00000
66		0,34211	0	0,38770	5,90	0,56	0,00000
68		0,36316	0	0,38770	6,28	0,56	0,00000
70		0,38485	0	0,38770	6,68	0,56	0,00000
72		0,40715	0	0,38770	7,10	0,56	0,00000
74		0,43008	0	0,38770	7,52	0,56	0,00000
76		0,45364	0	0,38770	7,96	0,56	0,00000
78		0,47783	0	0,38770	8,42	0,56	0,00000
80		0,50300	0	0,38770	9,38	0,56	0,00000
	11		0,3877	0,38770			2,8560

1/2 =	0,19385	24 cm = 0,32610
20 cm =	0,19050	4 cm = 0,1356
hm	ca. 20 m	
Alter	40 - 60/50	
Bon	1,0	Hausser, 1956
dz	21,10 cm	
dm	21,20 cm	

2,86

Massenberechnung nach $d^{2,3} \times h \times 0,4$

Vollkluppung: Flurnummer 2065 Wörth, Bestand 3

BA	n	BHD cm	g	g x n	$\frac{g \times n}{n}$	h m	d m cm	Tarif	Vfm	Vfm x n	Efm
Eiche	8	88	0,68000	5,4400							
Ges.	8			5,4400	0,680	33	88,00		10,22	81,78	64,60

Massenberechnung nach $d^2 \cdot 1,3 \times h \times 0,4$

Vollkluppung: Flurnummer 2065 Wörth, Bestand 3

BA	n	BHD cm	g	g x n	$\frac{g \times n}{n}$	h m	d m cm	Tarif	Vfm	Vfm x n	Efm
Esche	1	80	0,50300	0,5030							
Ges.	1			0,5030	0,503	33	80,00		8,45	8,45	6,84

Umrechnung von Massen- in Flächenanteile nach der Methode von Laer

Vollkluppung: Altholz Flurnummer 2065 Wörth

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 <i>Sp.6</i> <i>Sp.7</i>	Holzarten- anteile	BG * <i>Sa.Sp 8</i> <i>Sp.1</i>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 0,3055	<i>Fichte</i>	<i>110 - 130/120</i>		<i>OH 36/40</i>	<i>18,45</i>	<i>869</i>	<i>0,0212</i>	<i>3,55%</i>	
	<i>Eiche</i>	<i>120 - 150/140</i>		<i>1,0</i>	<i>74,66</i>	<i>331</i>	<i>0,2256</i>	<i>37,74%</i>	
	<i>Eiche</i>	<i>120 - 140/130</i>		<i>1,0</i>	<i>92,20</i>	<i>318</i>	<i>0,2899</i>	<i>48,52%</i>	
	<i>Esche/Kirsche</i>	<i>70 - 100/80</i>		<i>1,0</i>	<i>10,85</i>	<i>310</i>	<i>0,0350</i>	<i>5,86%</i>	
	<i>Birke</i>	<i>80</i>		<i>1,0</i>	<i>4,45</i>	<i>172</i>	<i>0,0259</i>	<i>4,33%</i>	
0,3055					200,61		0,5976	100%	1,96

vorwüchsige (ältere) Bestandesteile

Umrechnung von Massen- in Flächenanteile nach der Methode von Laer

Vollkluppung: Altholz Flurnummer 2065 Wörth

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 1,6593	<i>Fichte</i>	<i>110 - 130/120</i>		<i>OH 36/40</i>	<i>33,90</i>	<i>869</i>	<i>0,0390</i>	<i>1,34%</i>	
	Fichte	80 - 100(120)/95		OH 36/40	225,62	769	0,2934	10,07%	
	<i>Eiche</i>	<i>120 - 150/140</i>		<i>1,0</i>	<i>162,87</i>	<i>331</i>	<i>0,4921</i>	<i>16,88%</i>	
	Eiche	90 - 130(140)/120		1,0	514,16	304	1,6913	58,02%	
	<i>Esche</i>	<i>120</i>		<i>1,0</i>	<i>7,54</i>	<i>369</i>	<i>0,0204</i>	<i>0,70%</i>	
	Esche	70 - 120/100		1,0	70,16	344	0,2040	7,00%	
	Aspe	50 - 80/70		1,0	22,37	165	0,1356	4,65%	
	Birke	80		1,0	6,74	172	0,0392	1,34%	
1,6593					1043,36		2,9149	100%	1,76

vorwüchsige (ältere) Bestandesteile

Umrechnung von Massen- in Flächenanteile nach der Methode von Laer

Vollkluppung: Altholz Flurnummer 2065 Wörth

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> <u>Sp.7</u>	Holzarten- anteile	BG * <u>Sa.Sp 8</u> <u>Sp.1</u>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2 1,6593	<i>Fichte</i>	40 - 70/60		OH 36	49,26	439	0,1122	47,86%	
	<i>Eiche</i>	40 - 70/60		1,0	12,20	183	0,0667	28,44%	
	<i>Esche</i>	40 - 70/50		1,0	7,32	217	0,0337	14,39%	
	<i>Kirsche</i>	40 - 60/50		1,0	2,86	131	0,0218	9,31%	
1,6593					71,64		0,2344	100%	0,14

Umrechnung von Massen- in Flächenanteile nach der Methode von Laer

Vollkluppung: Altholz Flurnummer 2065 Wörth

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> <u>Sp.7</u>	Holzarten- anteile	BG * <u>Sa.Sp 8</u> <u>Sp.1</u>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3 0,1800	<i>Eiche</i>	<i>120 - 150/140</i>		<i>1,0</i>	<i>64,60</i>	<i>331</i>	<i>0,1952</i>	<i>91,33%</i>	
	<i>Esche</i>	<i>120</i>		<i>1,0</i>	<i>6,84</i>	<i>369</i>	<i>0,0185</i>	<i>8,67%</i>	
0,1800					71,44		0,2137	100%	1,19

vorwüchsige (ältere) Bestandesteile

AuWert Fichte

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 1 ältere Teile

120 Vorrat Efm o. R.

869 OH

36/40

eben bis mäßig

BHD 61 cm

geneigt

Holzerlös

Sorten	%	Efm	B 75% €/Efm	C 10% €/Efm	D 15% €/Efm	Mittel €/Efm	Erlös €
L 1 a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00		0,00
1 b	1%	8,69	85,00	85,00	52,00	80,05	695,63
2a	3%	26,07	95,00	95,00	62,00	90,05	2.347,60
2b	5%	43,45	105,00	105,00	72,00	100,05	4.347,17
3a	10%	86,90	105,00	105,00	72,00	100,05	8.694,35
3b	19%	165,11	105,00	105,00	72,00	100,05	16.519,26
4	39%	338,91	105,00	105,00	72,00	100,05	33.907,95
5	13%	112,97	105,00	105,00	72,00	100,05	11.302,65
6	1%	8,69	62,00	62,00	62,00	62,00	538,78
	91%	790,79					78.353,39
IL/IS	4%	34,76				33,00	1.638,69
NVD	5%	43,45				33,00	2.048,36
	100%	869,00					82.040,43

MWSt. 5,5%

4.512,22

Werbungskostenbelasteter Erlös

86.552,65

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung

25,00

22.562,96

Mehrwertsteuer

19%

4.286,96

26.849,93

Werbungskostenfreier Erlös

59.702,72

68,70

AuWert Fichte

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 2 ältere Teile

120 Vorrat Efm o. R.

869 OH

36/40

stark geneigt

BHD 78 cm

Holzerlös

Sorten	%	Efm	B 72%	C 14%	D 14%	Mittel	Erlös
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00		0,00
1 b	0%	0,00	85,00	85,00	52,00	80,38	0,00
2a	0%	0,00	95,00	95,00	62,00	90,38	0,00
2b	0%	0,00	105,00	105,00	72,00	100,38	0,00
3a	13%	112,97	105,00	105,00	72,00	100,38	11.339,93
3b	21%	182,49	105,00	105,00	72,00	100,38	18.318,35
4	41%	356,29	105,00	105,00	72,00	100,38	35.764,39
5	9%	78,21	105,00	105,00	72,00	100,38	7.850,72
6	9%	78,21	62,00	62,00	62,00	62,00	4.849,02
	93%	808,17					78.122,40
IL/IS	3%	26,07				33,00	1.229,01
NVD	4%	34,76				33,00	1.638,69
	100%	869,00					80.990,10

MWSt. 5,5%

4.454,46

Werbungskostenbelasteter Erlös

85.444,56

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung

25,00

22.376,75

Mehrwertsteuer

19%

4.251,58

26.628,33

Werbungskostenfreier Erlös

58.816,23

67,68

AuWert Fichte

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 2 Hauptbestand

95 Vorrat Efm o. R. 769 OH 36/40 stark geneigt

BHD 48 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös	
			75%	12%	13%			€/Efm
							aktueller Abtriebswert	€
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm		
L 1 a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00		0,00	
1 b	2%	15,38	85,00	85,00	52,00	80,71	1.241,32	
2a	6%	46,14	95,00	95,00	62,00	90,71	4.185,36	
2b	13%	99,97	105,00	105,00	72,00	100,71	10.067,98	
3a	23%	176,87	105,00	105,00	72,00	100,71	17.812,58	
3b	23%	176,87	105,00	105,00	72,00	100,71	17.812,58	
4	16%	123,04	105,00	105,00	72,00	100,71	12.391,36	
5	1%	7,69	105,00	105,00	72,00	100,71	774,46	
6	0%	0,00	62,00	62,00	62,00	62,00	0,00	
	84%	645,96					64.285,63	
IL/IS	7%	53,83				33,00	2.537,70	
NVD	9%	69,21				33,00	3.262,76	
	100%	769,00					70.086,09	

MWSt.	5,5%	3.854,73
--------------	-------------	-----------------

<u>Werbungskostenbelasteter Erlös</u>	73.940,82
--	------------------

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung	25,00	20.543,29
Mehrwertsteuer	19%	3.903,22
		24.446,51

<u>Werbungskostenfreier Erlös</u>	<u>49.494,31</u>
--	-------------------------

64,36

AuWert Fichte

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 2 Nebenbestand

60 Vorrat Efm o. R.

439 OH

36 stark geneigt

BHD 27 cm**Holzerlös**

			B	C	D	Mittel	Erlös	
			55%	25%	20%			
			aktueller Abtriebswert					
Sorten	%	Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€	
L 1 a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00		0,00	
1 b	26%	114,14	85,00	85,00	52,00	78,40	8.948,58	
2a	28%	122,92	95,00	95,00	62,00	88,40	10.866,13	
2b	13%	57,07	105,00	105,00	72,00	98,40	5.615,69	
3a	3%	13,17	105,00	105,00	72,00	98,40	1.295,93	
3b	0%	0,00	105,00	105,00	72,00	98,40	0,00	
4	0%	0,00	105,00	105,00	72,00	98,40	0,00	
5	0%	0,00	105,00	105,00	72,00	98,40	0,00	
6	0%	0,00	62,00	62,00	62,00	62,00	0,00	
	70%	307,30					26.726,32	
IL/IS	16%	70,24				33,00	3.311,31	
NVD	14%	61,46				33,00	2.897,40	
	100%	439,00					32.935,03	
	MWSt.	5,5%					1.811,43	
	Werbungskostenbelasteter Erlös						34.746,46	
	Werbungskosten							
	Prozessoraufarbeitung			25,00			12.386,07	
	Mehrwertsteuer			19%			2.353,35	
							14.739,43	
	Werbungskostenfreier Erlös						20.007,04	
							45,57	

AuWert Fichte

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 2 Nebenbestand

70 Vorrat Efm o. R.

527 OH

36 stark geneigt

BHD 32 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			60%	20%	20%		
2019 bis 2023							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	44,00	42,00	41,00		0,00
1 b	14%	73,78	69,00	67,00	42,00	63,20	4.662,90
2a	26%	137,02	82,00	80,00	51,00	75,40	10.331,31
2b	22%	115,94	92,00	90,00	58,00	84,80	9.831,71
3a	10%	52,70	92,00	90,00	58,00	84,80	4.468,96
3b	2%	10,54	92,00	90,00	58,00	84,80	893,79
4	0%	0,00	92,00	90,00	58,00	84,80	0,00
5	0%	0,00	84,00	84,00	58,00	78,80	0,00
6	0%	0,00	84,00	84,00	58,00	78,80	0,00
	74%	389,98					30.188,67
IL/IS	13%	68,51				32,00	3.131,89
NVD	13%	68,51				32,00	3.131,89
	100%	527,00					36.452,44
	MWSt.	5,5%					2.004,88
	Werbungskostenbelasteter Erlös						38.457,32
	Werbungskosten						
	Prozessoraufarbeitung			25,00			14.643,07
	Mehrwertsteuer			19%			2.782,18
							17.425,26
	Werbungskostenfreier Erlös						21.032,07
							39,91

AuWert Fichte

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 2 Grenzbäume

120 Vorrat Efm o. R. **869** OH 36/40 eben bis mäßig

BHD 70 cm geneigt

Holzerlös

Sorten	%	Efm	B 73% €/Efm	C 14% €/Efm	D 13% €/Efm	Mittel €/Efm	Erlös €
L 1 a	0%	0,00	50,00	50,00	50,00		0,00
1 b	0%	0,00	85,00	85,00	52,00	80,71	0,00
2a	0%	0,00	95,00	95,00	62,00	90,71	0,00
2b	0%	0,00	105,00	105,00	72,00	100,71	0,00
3a	14%	121,66	105,00	105,00	72,00	100,71	12.252,38
3b	20%	173,80	105,00	105,00	72,00	100,71	17.503,40
4	42%	364,98	105,00	105,00	72,00	100,71	36.757,14
5	9%	78,21	105,00	105,00	72,00	100,71	7.876,53
6	7%	60,83	62,00	62,00	62,00	62,00	3.771,46
	92%	799,48					78.160,90
IL/IS	3%	26,07				33,00	1.229,01
NVD	5%	43,45				33,00	2.048,36
	100%	869,00					81.438,27

MWSt. 5,5% 4.479,11

Werbungskostenbelasteter Erlös 85.917,38

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung 25,00 22.469,86

Mehrwertsteuer 19% 4.269,27

26.739,13

Werbungskostenfreier Erlös

59.178,25

68,10

AuWert Eiche

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 1 ältere Teile**140** Vorrat Efm o. R.**331** I,0**BHD** 94 cm

eben bis mäßig

Holzerlös

geneigt

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	35%	35%		
aktueller Abtriebswert							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	80,00	80,00	80,00	80,00	0,00
1 b	0%	0,00	80,00	80,00	80,00	80,00	0,00
2a	0%	0,00	80,00	80,00	80,00	80,00	0,00
2b	0%	0,00	100,00	80,00	80,00	86,00	0,00
3a	0%	0,00	120,00	100,00	80,00	99,00	0,00
3b	0%	0,00	160,00	120,00	80,00	118,00	0,00
4	26%	86,06	220,00	130,00	80,00	139,50	12.005,37
5	44%	145,64	300,00	140,00	80,00	167,00	24.321,88
6	10%	33,10	350,00	160,00	80,00	189,00	6.255,90
	80%	264,80					42.583,15
IL/IS	10%	33,10				80,00	2.648,00
NVD	10%	33,10 Hack SRM		Fm = 2,3 SRM		15,00	1141,95
	100%	331,00					46.373,10

MWSt. 5,5%

2.550,52

Werbungskostenbelasteter Erlös

48.923,62

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung

28,00 Fm/Rm

8.341,20

Rücken/Hackschnitzel

3,00 SRM

228,39

Mehrwertsteuer

19%

1.628,22

10.197,81

Werbungskostenfreier Erlös**38.725,81**

117,00

AuWert Eiche

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 1 Hauptbestand**130** Vorrat Efm o. R. **318** I,0**BHD** 64 cmeben bis mäßig
geneigt**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B 30%	C 35%	D 35%	Mittel	Erlös
			aktueller Abtriebswert				€
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	
L 1 a	0%	0,00	80,00	80,00	80,00	80,00	0,00
1 b	0%	0,00	80,00	80,00	80,00	80,00	0,00
2a	0%	0,00	80,00	80,00	80,00	80,00	0,00
2b	0%	0,00	100,00	80,00	80,00	86,00	0,00
3a	0%	0,00	120,00	100,00	80,00	99,00	0,00
3b	4%	12,72	160,00	120,00	80,00	118,00	1.500,96
4	38%	120,84	220,00	130,00	80,00	139,50	16.857,18
5	24%	76,32	300,00	140,00	80,00	167,00	12.745,44
6	2%	6,36	350,00	160,00	80,00	189,00	1.202,04
	68%	216,24					32.305,62
IL/IS	17%	54,06				80,00	4.324,80
NVD	15%	47,70	Hack SRM	Fm = 2,3 SRM		15,00	1645,65
	100%	318,00					38.276,07

MWSt. 5,5% 2.105,18**Werbungskostenbelasteter Erlös** 40.381,25**Werbungskosten**

Prozessoraufarbeitung	28,00 Fm/Rm	7.568,40
Rücken/Hackschnitzel	3,00 SRM	329,13
Mehrwertsteuer	19%	1.500,53
		9.398,06

Werbungskostenfreier Erlös **30.983,19**

97,43

AuWert Eiche

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 2 ältere Teile**140** Vorrat Efm o. R.**331** I,0**BHD** 98 cm

starkt geneigt

Holzerlös

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	35%	35%		
aktueller Abtriebswert							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	
L 1 a	0%	0,00	80,00	80,00	80,00	80,00	0,00
1 b	0%	0,00	80,00	80,00	80,00	80,00	0,00
2a	0%	0,00	80,00	80,00	80,00	80,00	0,00
2b	0%	0,00	100,00	80,00	80,00	86,00	0,00
3a	0%	0,00	120,00	100,00	80,00	99,00	0,00
3b	0%	0,00	160,00	120,00	80,00	118,00	0,00
4	25%	82,75	220,00	130,00	80,00	139,50	11.543,63
5	46%	152,26	300,00	140,00	80,00	167,00	25.427,42
6	11%	36,41	350,00	160,00	80,00	189,00	6.881,49
	82%	271,42					43.852,54
IL/IS	9%	29,79				80,00	2.383,20
NVD	9%	29,79 Hack SRM		Fm = 2,3 SRM		15,00	1027,76
	100%	331,00					47.263,49

MWSt. 5,5%

2.599,49

Werbungskostenbelasteter Erlös

49.862,98

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung

28,00 Fm/Rm

8.433,88

Rücken/Hackschnitzel

3,00 SRM

205,55

Mehrwertsteuer

19%

1.641,49

10.280,92

Werbungskostenfreier Erlös**39.582,06**

119,58

AuWert Eiche

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 2 Hauptbestand**120** Vorrat Efm o. R. **304** l,0**BHD** 54 cm stark geneigt**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	35%	35%		
aktueller Abtriebswert							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	
L 1 a	0%	0,00	80,00	80,00	80,00	80,00	0,00
1 b	0%	0,00	80,00	80,00	80,00	80,00	0,00
2a	0%	0,00	80,00	80,00	80,00	80,00	0,00
2b	1%	3,04	100,00	80,00	80,00	86,00	261,44
3a	6%	18,24	120,00	100,00	80,00	99,00	1.805,76
3b	20%	60,80	160,00	120,00	80,00	118,00	7.174,40
4	33%	100,32	220,00	130,00	80,00	139,50	13.994,64
5	5%	15,20	300,00	140,00	80,00	167,00	2.538,40
6	0%	0,00	350,00	160,00	80,00	189,00	0,00
	65%	197,60					25.774,64
IL/IS	21%	63,84				80,00	5.107,20
NVD	14%	42,56 Hack SRM		Fm = 2,3 SRM		15,00	1468,32
	100%	304,00					32.350,16

MWSt. 5,5% 1.779,26**Werbungskostenbelasteter Erlös** 34.129,42**Werbungskosten**

Prozessoraufarbeitung 28,00 Fm/Rm 7.320,32

Rücken/Hackschnitzel 3,00 SRM 293,66

Mehrwertsteuer 19% 1.446,66

9.060,64

Werbungskostenfreier Erlös **25.068,78**

82,46

AuWert Eiche

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 2 Nebenbestand**120** Vorrat Efm o. R.**304** I,0**BHD** 54 cm

stark geneigt

Holzerlös

Sorten	%	Efm	2019 bis 2023				Erlös €
			B 30%	C 35%	D 35%	Mittel	
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	
L 1 a	0%	0,00	67,00	67,00	67,00	67,00	0,00
1 b	0%	0,00	67,00	67,00	67,00	67,00	0,00
2a	0%	0,00	67,00	67,00	67,00	67,00	0,00
2b	1%	3,04	104,00	82,00	67,00	83,35	253,38
3a	6%	18,24	119,00	96,00	67,00	92,75	1.691,76
3b	20%	60,80	157,00	116,00	67,00	111,15	6.757,92
4	33%	100,32	217,00	127,00	67,00	133,00	13.342,56
5	5%	15,20	279,00	142,00	67,00	156,85	2.384,12
6	0%	0,00	316,00	156,00	67,00	172,85	0,00
	65%	197,60					24.429,74
IL/IS	21%	63,84				67,00	4.277,28
NVD	14%	42,56 Hack SRM		Fm = 2,3 SRM		13,00	1272,54
	100%	304,00					29.979,57

MWSt. 5,5%

1.648,88

Werbungskostenbelasteter Erlös

31.628,44

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung	28,00 Fm/Rm	7.320,32
Rücken/Hackschnitzel	3,00 SRM	293,66
Mehrwertsteuer	19%	1.446,66
		9.060,64

Werbungskostenfreier Erlös**22.567,80**

74,24

AuWert Eiche

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 3 ältere Teile**140** Vorrat Efm o. R. **331** l,0**BHD** 88 cmstark geneigt
bis steil**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	aktueller Abtriebswert				Erlös
			B 30%	C 35%	D 35%	Mittel	
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	80,00	80,00	80,00	80,00	0,00
1 b	0%	0,00	80,00	80,00	80,00	80,00	0,00
2a	0%	0,00	80,00	80,00	80,00	80,00	0,00
2b	0%	0,00	100,00	80,00	80,00	86,00	0,00
3a	0%	0,00	120,00	100,00	80,00	99,00	0,00
3b	13%	43,03	160,00	120,00	80,00	118,00	5.077,54
4	21%	69,51	220,00	130,00	80,00	139,50	9.696,65
5	37%	122,47	300,00	140,00	80,00	167,00	20.452,49
6	8%	26,48	350,00	160,00	80,00	189,00	5.004,72
	79%	261,49					40.231,40
IL/IS	10%	33,10				80,00	2.648,00
NVD	11%	36,41	Hack SRM	Fm = 2,3 SRM		15,00	1256,15
	100%	331,00					44.135,54

MWSt. 5,5%

2.427,45

Werbungskostenbelasteter Erlös

46.562,99

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung 33,00 Fm/Rm 9.721,47

Rücken/Hackschnitzel 3,00 SRM 251,23

Mehrwertsteuer 19% 1.894,81

11.867,51

Werbungskostenfreier Erlös**34.695,48**

104,82

AuWert Eiche

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 3 Baumholz**120** Vorrat Efm o. R.**304** I,0**BHD** 54 cmstark geneigt
bis steil**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	2019 bis 2023				Erlös
			B 30%	C 35%	D 35%	Mittel	
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	67,00	67,00	67,00	67,00	0,00
1 b	0%	0,00	67,00	67,00	67,00	67,00	0,00
2a	0%	0,00	67,00	67,00	67,00	67,00	0,00
2b	1%	3,04	104,00	82,00	67,00	83,35	253,38
3a	6%	18,24	119,00	96,00	67,00	92,75	1.691,76
3b	20%	60,80	157,00	116,00	67,00	111,15	6.757,92
4	33%	100,32	217,00	127,00	67,00	133,00	13.342,56
5	5%	15,20	279,00	142,00	67,00	156,85	2.384,12
6	0%	0,00	316,00	156,00	67,00	172,85	0,00
	65%	197,60					24.429,74
IL/IS	21%	63,84				67,00	4.277,28
NVD	14%	42,56 Hack SRM		Fm = 2,3 SRM		13,00	1272,54
	100%	304,00					29.979,57

MWSt. 5,5%

1.648,88

Werbungskostenbelasteter Erlös

31.628,44

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung 33,00 Fm/Rm 8.627,52

Rücken/Hackschnitzel 3,00 SRM 293,66

Mehrwertsteuer 19% 1.695,02

10.616,21

Werbungskostenfreier Erlös**21.012,24**

69,12

AuWert Eiche

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065-2 Bestand 4**100** Vorrat Efm o. R.**276** I,0

eben

BHD 47 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	35%	35%		
aktueller Abtriebswert							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	80,00	80,00	80,00	80,00	0,00
1 b	0%	0,00	80,00	80,00	80,00	80,00	0,00
2a	0%	0,00	80,00	80,00	80,00	80,00	0,00
2b	5%	13,80	100,00	80,00	80,00	86,00	1.186,80
3a	19%	52,44	120,00	100,00	80,00	99,00	5.191,56
3b	23%	63,48	160,00	120,00	80,00	118,00	7.490,64
4	15%	41,40	220,00	130,00	80,00	139,50	5.775,30
5	1%	2,76	300,00	140,00	80,00	167,00	460,92
6	0%	0,00	350,00	160,00	80,00	189,00	0,00
	63%	173,88					20.105,22
IL/IS	24%	66,24				80,00	5.299,20
NVD	13%	35,88	Hack SRM	Fm = 2,3 SRM		15,00	1.237,86
	100%	276,00					26.642,28

MWSt. 5,5%

1.465,33

Werbungskostenbelasteter Erlös

28.107,61

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung

28,00 Fm/Rm

6.723,36

Rücken/Hackschnitzel

3,00 SRM

247,57

Mehrwertsteuer

19%

1.324,48

8.295,41

Werbungskostenfreier Erlös**19.812,20**

71,78

AuWert Eiche

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2075-2 Bestand 9**120** Vorrat Efm o. R.**304** I,0

Stark geneigt

BHD 54 cm

bis steil

Holzerlös

Sorten	%	Efm	2019 bis 2023				Erlös €
			B 30%	C 35%	D 35%	Mittel €/Efm	
L 1 a	0%	0,00	67,00	67,00	67,00	67,00	0,00
1 b	0%	0,00	67,00	67,00	67,00	67,00	0,00
2a	0%	0,00	67,00	67,00	67,00	67,00	0,00
2b	1%	3,04	104,00	82,00	67,00	83,35	253,38
3a	6%	18,24	119,00	96,00	67,00	92,75	1.691,76
3b	20%	60,80	157,00	116,00	67,00	111,15	6.757,92
4	33%	100,32	217,00	127,00	67,00	133,00	13.342,56
5	5%	15,20	279,00	142,00	67,00	156,85	2.384,12
6	0%	0,00	316,00	156,00	67,00	172,85	0,00
	65%	197,60					24.429,74
IL/IS	21%	63,84				67,00	4.277,28
NVD	14%	42,56	Hack SRM	Fm = 2,3 SRM		13,00	1272,54
	100%	304,00					29.979,57

MWSt. 5,5%

1.648,88

Werbungskostenbelasteter Erlös

31.628,44

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung 33,00 Fm/Rm 8.627,52

Rücken/Hackschnitzel 3,00 SRM 293,66

Mehrwertsteuer 19% 1.695,02

10.616,21

Werbungskostenfreier Erlös**21.012,24**

69,12

AuWert Esche

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 1**80** Vorrat Efm o. R.**310** l,0

eben bis mäßig

BHD 42 cm

geneigt

Holzerlös

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	70%	0%		
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	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	10%	31,00	60,00	60,00	60,00	60,00	1.860,00
3a	19%	58,90	75,00	60,00	60,00	64,50	3.799,05
3b	15%	46,50	85,00	60,00	60,00	67,50	3.138,75
4	10%	31,00	100,00	80,00	60,00	86,00	2.666,00
5	0%	0,00	140,00	80,00	60,00	98,00	0,00
6	0%	0,00	145,00	80,00	60,00	99,50	0,00
	54%	167,40					11.463,80
IL/IS	36%	111,60				60,00	6.696,00
NVD	10%	31,00	Hack SR [†] Fm = 2,3 SRM			12,00	855,60
	100%	310,00					19.015,40

MWSt. 5,5% 1.045,85**Werbungskostenbelasteter Erlös** 20.061,25

Prozessoraufarbeitung 28,00 Fm/Rm 7.812,00

Rücken/Hackschnitzel 3,00 SRM 213,90

Mehrwertsteuer 19% 1.524,92

9.550,82

Werbungskostenfreier Erlös **9.464,58**

30,53

AuWert Esche

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 2 ältere Teile**120** Vorrat Efm o. R.**369** I,0

stark geneigt

BHD 84 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	aktueller Abtriebswert				Erlös
			B 30%	C 70%	D 0%	Mittel	
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	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	0%	0,00	75,00	60,00	60,00	64,50	0,00
3b	0%	0,00	85,00	60,00	60,00	67,50	0,00
4	17%	62,73	100,00	80,00	60,00	86,00	5.394,78
5	45%	166,05	140,00	80,00	60,00	98,00	16.272,90
6	17%	62,73	145,00	80,00	60,00	99,50	6.241,64
	79%	291,51					27.909,32
IL/IS	16%	59,04				60,00	3.542,40
NVD	5%	18,45	Hack SRM Fm = 2,3 SRM			12,00	509,22
	100%	369,00					31.960,94

MWSt. 5,5% 1.757,85**Werbungskostenbelasteter Erlös** 33.718,79

Prozessoraufarbeitung 28,00 Fm/Rm 9.815,40

Rücken/Hackschnitzel 3,00 SRM 127,31

Mehrwertsteuer 19% 1.889,11

11.831,82

Werbungskostenfreier Erlös **20.129,12**

54,55

AuWert Esche

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 2 Hauptbestand**100** Vorrat Efm o. R.**344** I,0

stark geneigt

BHD 56 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	70%	0%		
aktueller Abtriebswert							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	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	2%	6,88	75,00	60,00	60,00	64,50	443,76
3b	11%	37,84	85,00	60,00	60,00	67,50	2.554,20
4	40%	137,60	100,00	80,00	60,00	86,00	11.833,60
5	11%	37,84	140,00	80,00	60,00	98,00	3.708,32
6	0%	0,00	145,00	80,00	60,00	99,50	0,00
	64%	220,16					18.539,88
IL/IS	29%	99,76				60,00	5.985,60
NVD	7%	24,08	Hack SRM Fm = 2,3 SRM			12,00	664,61
	100%	344,00					25.190,09

MWSt. 5,5% 1.385,45**Werbungskostenbelasteter Erlös** 26.575,54

Prozessoraufarbeitung 28,00 Fm/Rm 8.957,76

Rücken/Hackschnitzel 3,00 SRM 166,15

Mehrwertsteuer 19% 1.733,54

10.857,46

Werbungskostenfreier Erlös **14.332,63**

41,66

AuWert Esche

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 2 Nebenbestand**50** Vorrat Efm o. R. **217** l,0

stark geneigt

BHD 29 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B €/Efm	C €/Efm	D €/Efm	aktueller Abtriebswert		Erlös €
						Mittel €/Efm		
L 1 a	0%	0,00	60,00	60,00	60,00			0,00
1 b	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
2a	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
2b	15%	32,55	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	1.953,00
3a	7%	15,19	75,00	60,00	60,00	60,00	60,00	911,40
3b	1%	2,17	85,00	60,00	60,00	60,00	60,00	130,20
4	0%	0,00	100,00	80,00	60,00	80,00	80,00	0,00
5	0%	0,00	140,00	80,00	60,00	80,00	80,00	0,00
6	0%	0,00	145,00	80,00	60,00	80,00	80,00	0,00
	23%	49,91						2.994,60
IL/IS	65%	141,05				60,00		8.463,00
NVD	12%	26,04	Hack SRM Fm = 2,3 SRM			12,00		718,70
	100%	217,00						12.176,30

MWSt. 5,5% 669,70**Werbungskostenbelasteter Erlös** 12.846,00

Prozessoraufarbeitung 28,00 Fm/Rm 5.346,88

Rücken/Hackschnitzel 3,00 SRM 179,68

Mehrwertsteuer 19% 1.050,05

6.576,60

Werbungskostenfreier Erlös **5.599,70**

25,81

AuWert Esche

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 3 ältere Teile**120** Vorrat Efm o. R. **369** l,0

stark geneigt

BHD 80 cm

bis steil

Holzerlös

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	70%	0%		
aktueller Abtriebswert							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	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	0%	0,00	75,00	60,00	60,00	64,50	0,00
3b	4%	14,76	85,00	60,00	60,00	67,50	996,30
4	18%	66,42	100,00	80,00	60,00	86,00	5.712,12
5	41%	151,29	140,00	80,00	60,00	98,00	14.826,42
6	15%	55,35	145,00	80,00	60,00	99,50	5.507,33
	78%	287,82					27.042,17
IL/IS	15%	55,35				60,00	3.321,00
NVD	7%	25,83	Hack SRM Fm = 2,3 SRM			12,00	712,91
	100%	369,00					31.076,07

MWSt. 5,5% 1.709,18**Werbungskostenbelasteter Erlös** 32.785,26

Prozessoraufarbeitung 33,00 Fm/Rm 11.324,61

Rücken/Hackschnitzel 3,00 SRM 178,23

Mehrwertsteuer 19% 2.185,54

13.688,38

Werbungskostenfreier Erlös **17.387,70**

47,12

AuWert Esche

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 3 Baumholz**60** Vorrat Efm o. R. **257** l,0stark geneigt bis
steil**BHD** 33 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B €/Efm	C €/Efm	D €/Efm	Mittel €/Efm	Erlös €
L 1 a	0%	0,00	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	18%	46,26	60,00	60,00	60,00	60,00	2.775,60
3a	13%	33,41	75,00	60,00	60,00	60,00	2.004,60
3b	4%	10,28	85,00	60,00	60,00	60,00	616,80
4	1%	2,57	100,00	80,00	60,00	80,00	205,60
5	0%	0,00	140,00	80,00	60,00	80,00	0,00
6	0%	0,00	145,00	80,00	60,00	80,00	0,00
	36%	92,52					5.602,60
IL/IS	53%	136,21				60,00	8.172,60
NVD	11%	28,27	Hack SRM Fm = 2,3 SRM			12,00	780,25
	100%	257,00					14.555,45

MWSt. 5,5% 800,55**Werbungskostenbelasteter Erlös** 15.356,00

Prozessoraufarbeitung 33,00 Fm/Rm 7.548,09

Rücken/Hackschnitzel 3,00 SRM 195,06

Mehrwertsteuer 19% 1.471,20

9.214,35

Werbungskostenfreier Erlös **5.341,10**

20,78

AuWert Esche

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2067/3 Bestand 5**35** Vorrat Efm o. R.**131** l,0stark geneigt bis
steil**BHD** 25 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	aktueller Abtriebswert				Erlös €
			B €/Efm	C €/Efm	D €/Efm	Mittel €/Efm	
L 1 a	0%	0,00	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	8%	10,48	60,00	60,00	60,00	60,00	628,80
3a	3%	3,93	75,00	60,00	60,00	60,00	235,80
3b	0%	0,00	85,00	60,00	60,00	60,00	0,00
4	0%	0,00	100,00	80,00	60,00	80,00	0,00
5	0%	0,00	140,00	80,00	60,00	80,00	0,00
6	0%	0,00	145,00	80,00	60,00	80,00	0,00
	11%	14,41					864,60
IL/IS	76%	99,56				60,00	5.973,60
NVD	13%	17,03	Hack SRM Fm = 2,3 SRM			12,00	470,03
	100%	131,00					7.308,23

MWSt. 5,5% 401,95**Werbungskostenbelasteter Erlös** 7.710,18

Prozessoraufarbeitung 33,00 Fm/Rm 3.761,01

Rücken/Hackschnitzel 3,00 SRM 117,51

Mehrwertsteuer 19% 736,92

4.615,44

Werbungskostenfreier Erlös **2.692,79**

20,56

AuWert Esche

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2067/5 Bestand 6**60** Vorrat Efm o. R.**257** l,0

stark geneigt bis

BHD 35 cm

steil

Holzerlös

Sorten	%	Efm	aktueller Abtriebswert				Erlös €
			B €/Efm	C €/Efm	D €/Efm	Mittel €/Efm	
L 1 a	0%	0,00	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	18%	46,26	60,00	60,00	60,00	60,00	2.775,60
3a	16%	41,12	75,00	60,00	60,00	60,00	2.467,20
3b	7%	17,99	85,00	60,00	60,00	60,00	1.079,40
4	1%	2,57	100,00	80,00	60,00	80,00	205,60
5	0%	0,00	140,00	80,00	60,00	80,00	0,00
6	0%	0,00	145,00	80,00	60,00	80,00	0,00
	42%	107,94					6.527,80
IL/IS	47%	120,79				60,00	7.247,40
NVD	11%	28,27	Hack SR↑ Fm = 2,3 SRM			12,00	780,25
	100%	257,00					14.555,45

MWSt. 5,5% 800,55**Werbungskostenbelasteter Erlös** 15.356,00

Prozessoraufarbeitung 33,00 Fm/Rm 7.548,09

Rücken/Hackschnitzel 3,00 SRM 195,06

Mehrwertsteuer 19% 1.471,20

9.214,35

Werbungskostenfreier Erlös **5.341,10**

20,78

AuWert Birke

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 1

80 Vorrat Efm o. R. **172** l,0 eben bis mäßig
BHD 70 cm geneigt

Holzerlös

Sorten	%	Efm	aktueller Abtriebswert				Erlös
			B 50%	C 50%	D 0%	Mittel €/Efm	
L 1 a	0%	0,00	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	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
3b	2%	3,44	60,00	60,00	60,00	60,00	206,40
4	15%	25,80	70,00	60,00	60,00	65,00	1.677,00
5	43%	73,96	80,00	60,00	60,00	70,00	5.177,20
6	14%	24,08	90,00	60,00	60,00	75,00	1.806,00
	74%	127,28					8.866,60
IL/IS	21%	36,12				60,00	2.167,20
NVD	5%	8,60	Hack SRM Fm = 2,3 SRM			10,00	197,80
	100%	172,00					11.231,60

MWSt. 5,5% 617,74

Werbungskostenbelasteter Erlös 11.849,34

Prozessoraufarbeitung 28,00 Fm/Rm 4.575,20

Rücken/Hackschnitzel 3,00 SRM 59,34

Mehrwertsteuer 19% 880,56

5.515,10

Werbungskostenfreier Erlös **5.716,50**

33,24

AuWert Birke

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 2**80** Vorrat Efm o. R.**172** l,0

stark geneigt

BHD 45 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			50%	50%	0%		
aktueller Abtriebswert							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	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	5%	8,60	60,00	60,00	60,00	60,00	516,00
3a	15%	25,80	60,00	60,00	60,00	60,00	1.548,00
3b	17%	29,24	60,00	60,00	60,00	60,00	1.754,40
4	17%	29,24	70,00	60,00	60,00	65,00	1.900,60
5	1%	1,72	80,00	60,00	60,00	70,00	120,40
6	0%	0,00	90,00	60,00	60,00	75,00	0,00
	55%	94,60					5.839,40
IL/IS	36%	61,92				60,00	3.715,20
NVD	9%	15,48	Hack SR↑ Fm = 2,3 SRM			10,00	356,04
	100%	172,00					9.910,64

MWSt. 5,5%

545,09

Werbungskostenbelasteter Erlös

10.455,73

Prozessoraufarbeitung

28,00 Fm/Rm

4.382,56

Rücken/Hackschnitzel

3,00 SRM

106,81

Mehrwertsteuer

19%

852,98

5.342,35

Werbungskostenfreier Erlös**4.568,29**

26,56

AuWert Aspe

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 2**70** Vorrat Efm o. R.**165** l,0

stark geneigt

BHD 50 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	aktueller Abtriebswert				Erlös
			B 50%	C 50%	D 0%	Mittel €/Efm	
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	55,00	0,00
2a	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
2b	2%	3,30	55,00	55,00	55,00	55,00	181,50
3a	8%	13,20	55,00	55,00	55,00	55,00	726,00
3b	18%	29,70	55,00	55,00	55,00	55,00	1.633,50
4	27%	44,55	55,00	55,00	55,00	55,00	2.450,25
5	4%	6,60	55,00	55,00	55,00	55,00	363,00
6	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
	59%	97,35					5.354,25
IL/IS	33%	54,45				55,00	2.994,75
NVD	8%	13,20	Hack SRM Fm = 2,3 SRM			10,00	303,60
	100%	165,00					8.652,60

MWSt. 5,5% 475,89**Werbungskostenbelasteter Erlös** 9.128,49

Prozessoraufarbeitung 28,00 Fm/Rm 4.250,40

Rücken/Hackschnitzel 3,00 SRM 91,08

Mehrwertsteuer 19% 824,88

5.166,36

Werbungskostenfreier Erlös **3.486,24**

21,13

AuWert Aspe

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2075-1 Bestand 8**80** Vorrat Efm o. R.**172** l,0

stark geneigt

BHD 50 cm

bis steil

Holzerlös

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			50%	50%	0%		
							langfristiges Mittel
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	48,00	48,00	48,00		0,00
1 b	0%	0,00	48,00	48,00	48,00	48,00	0,00
2a	0%	0,00	48,00	48,00	48,00	48,00	0,00
2b	2%	3,44	48,00	48,00	48,00	48,00	165,12
3a	8%	13,76	48,00	48,00	48,00	48,00	660,48
3b	18%	30,96	48,00	48,00	48,00	48,00	1.486,08
4	27%	46,44	48,00	48,00	48,00	48,00	2.229,12
5	4%	6,88	48,00	48,00	48,00	48,00	330,24
6	0%	0,00	48,00	48,00	48,00	48,00	0,00
	59%	101,48					4.871,04
IL/IS	33%	56,76				35,00	1.986,60
NVD	8%	13,76	Hack SRM Fm = 2,3 SRM			5,00	158,24
	100%	172,00					7.015,88

MWSt. 5,5% 385,87**Werbungskostenbelasteter Erlös** 7.401,75

Prozessoraufarbeitung 33,00 Fm/Rm 5.221,92

Rücken/Hackschnitzel 3,00 SRM 94,94

Mehrwertsteuer 19% 1.010,20

6.327,07

Werbungskostenfreier Erlös **688,81**

4,00

AuWert Erle

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065-2 Bestand 4**70** Vorrat Efm o. R.**243** I,0

eben

BHD 37 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	70%	0%		
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	60,00	60,00	60,00		0,00
1 b	0%	0,00	60,00	60,00	60,00		0,00
2a	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
2b	17%	41,31	70,00	70,00	60,00	70,00	2.891,70
3a	18%	43,74	75,00	75,00	60,00	75,00	3.280,50
3b	9%	21,87	80,00	80,00	60,00	80,00	1.749,60
4	3%	7,29	80,00	80,00	60,00	80,00	583,20
5	0%	0,00	80,00	80,00	60,00	80,00	0,00
6	0%	0,00	80,00	80,00	60,00	80,00	0,00
	47%	114,21					8.505,00
IL/IS	43%	104,49				60,00	6.269,40
NVD	10%	24,30	Hack SRM Fm = 2,3 SRM			9,00	503,01
	100%	243,00					15.277,41

MWSt. 5,5%

840,26

Werbungskostenbelasteter Erlös

16.117,67

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung	28,00	6.804,00
Rücken/Hackschnitzel	3,00 SRM	167,67
Mehrwertsteuer	19%	1.292,76
		<u>8.264,43</u>

Werbungskostenfreier Erlös**7.853,24**

32,32

AuWert Erle

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065-2 Bestand 4**90** Vorrat Efm o. R. **263** l,0 eben**BHD** 45 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	70%	0%		
langfristige Mittel							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	60,00	60,00	60,00		0,00
1 b	0%	0,00	60,00	60,00	60,00		0,00
2a	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
2b	5%	13,15	70,00	70,00	60,00	70,00	920,50
3a	15%	39,45	75,00	75,00	60,00	75,00	2.958,75
3b	17%	44,71	80,00	80,00	60,00	80,00	3.576,80
4	17%	44,71	80,00	80,00	60,00	80,00	3.576,80
5	1%	2,63	80,00	80,00	60,00	80,00	210,40
6	0%	0,00	80,00	80,00	60,00	80,00	0,00
	55%	144,65					11.243,25
IL/IS	36%	94,68				60,00	5.680,80
NVD	9%	23,67	Hack SRM Fm = 2,3 SRM			9,00	489,97
	100%	263,00					17.414,02

MWSt. 5,5% 957,77**Werbungskostenbelasteter Erlös** 18.371,79**Werbungskosten**

Prozessoraufarbeitung	28,00		7.364,00
Rücken/Hackschnitzel	3,00	SRM	163,32
Mehrwertsteuer	19%		1.399,16
			<u>8.926,48</u>

Werbungskostenfreier Erlös **9.445,31**

35,91

AuWert Erle

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2067-3 Bestand 5

90 Vorrat Efm o. R. **263** l,0 stark geneigt
BHD 45 cm bis steil

Holzerlös

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	70%	0%		
langfristiges Mittel							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	60,00	60,00	60,00		0,00
1 b	0%	0,00	60,00	60,00	60,00		0,00
2a	0%	0,00	60,00	60,00	60,00	60,00	0,00
2b	5%	13,15	70,00	70,00	60,00	70,00	920,50
3a	15%	39,45	75,00	75,00	60,00	75,00	2.958,75
3b	17%	44,71	80,00	80,00	60,00	80,00	3.576,80
4	17%	44,71	80,00	80,00	60,00	80,00	3.576,80
5	1%	2,63	80,00	80,00	60,00	80,00	210,40
6	0%	0,00	80,00	80,00	60,00	80,00	0,00
	55%	144,65					11.243,25
IL/IS	36%	94,68				60,00	5.680,80
NVD	9%	23,67	Hack SRM Fm = 2,3 SRM			9,00	489,97
	100%	263,00					17.414,02

MWSt. 5,5% 957,77

Werbungskostenbelasteter Erlös 18.371,79

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung	33,00	8.679,00
Rücken/Hackschnitzel	3,00 SRM	163,32
Mehrwertsteuer	19%	1.649,01
		<u>10.491,33</u>

Werbungskostenfreier Erlös **7.880,46**
29,96

AuWert Kirsche

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2065 Bestand 2 - Nebenbestand**80** Vorrat Efm o. R.**172** l,0

stark geneigt

BHD 38 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	70%	0%		
langfristiges Mittel							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	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	16%	27,52	60,00	60,00	60,00	60,00	1.651,20
3a	19%	32,68	75,00	60,00	60,00	64,50	2.107,86
3b	10%	17,20	90,00	60,00	60,00	69,00	1.186,80
4	4%	6,88	105,00	70,00	60,00	80,50	553,84
5	0%	0,00	130,00	80,00	60,00	95,00	0,00
6	0%	0,00	165,00	90,00	60,00	112,50	0,00
	49%	84,28					5.499,70
IL/IS	41%	70,52				60,00	4.231,20
NVD	10%	17,20	Hack SRM	Fm = 2,3 SRM		12,00	474,72
	100%	172,00					10.205,62

MWSt. 5,5%

561,31

Werbungskostenbelasteter Erlös

10.766,93

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung

28,00 Fm/Rm

4.334,40

Rücken/Hackschnitzel

3,00 SRM

118,68

Mehrwertsteuer

19%

846,09

5.299,17

Werbungskostenfreier Erlös**5.467,76**

31,79

AuWert Kirsche

Qualitätsstichtag: 28.04.2023

2075-2 Bestand 9

80 Vorrat Efm o. R.

172 I,0

stark geneigt

BHD 43 cm

bis steil

Holzerlös

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			30%	70%	0%		
langfristiges Mittel							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	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	7%	12,04	60,00	60,00	60,00	60,00	722,40
3a	17%	29,24	75,00	60,00	60,00	64,50	1.885,98
3b	16%	27,52	90,00	60,00	60,00	69,00	1.898,88
4	13%	22,36	105,00	70,00	60,00	80,50	1.799,98
5	1%	1,72	130,00	80,00	60,00	95,00	163,40
6	0%	0,00	165,00	90,00	60,00	112,50	0,00
	54%	92,88					6.470,64
IL/IS	36%	61,92				60,00	3.715,20
NVD	10%	17,20	Hack SRM	Fm = 2,3 SRM		12,00	474,72
	100%	172,00					10.660,56

MWSt. 5,5%

586,33

Werbungskostenbelasteter Erlös

11.246,89

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung

33,00 Fm/Rm

5.108,40

Rücken/Hackschnitzel

3,00 SRM

118,68

Mehrwertsteuer

19%

993,15

6.220,23

Werbungskostenfreier Erlös**5.026,67**

29,22