

**Gutachten zum Beschluss
vom 06.12.2022
im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft**

Aktenzeichen 2 K 98/22

gefertigt am 31.3.2023
Lorenz Freiherr Klein von Wisenberg
Waldhaus 2 OT Limbach
84152 Mengkofen

Eingangsstelle Landgericht u. Amtsgericht Landshut (5)	
05. APR. 2023	
Scheck <input type="checkbox"/>	Euro _____
Anl. <input type="checkbox"/>	GKM _____

Inhaltsverzeichnis

0. Zusammenfassung der Ergebnisse	1
1. Beschreibender Teil	2
1.1 Anlass und Zweck	2
1.2 Gegenstand der Beweiserhebung	2
1.3 Stichtag	2
1.4 Ortstermin	2
1.5 Eigentumsverhältnisse	2
2. Qualifikation des Gutachters	2
3. Grundlagen der Wertermittlung	3
3.1 Rechtliche Grundlagen	3
3.2 Unterlagen	3
3.3 Urheberrecht	4
II. Wertermittelnder Teil	4
1. Wahl und Beschreibung des Wertermittlungsverfahrens	4
1.1 Erläuterung zur Ermittlung des Bodenwertes	5
1.2 Erläuterung zur Ermittlung des Waldbestandswertes	6
2. Durchführung der Wertermittlung	6
2.1 Ertragstafeln	6
3. Allgemeine Beschreibung und Beurteilung des Bewertungsobjektes	7
3.1 Lage	7
3.1.1 Makrolage und wirtschaftliche Kennzahlen	7
3.1.2 Mikrolage	7
3.2 Größe	7
3.3 Geologie, Standortsverhältnisse und Topographie	7
3.4 Klima	7
3.5 Belastungen	7
3.6 Schutzgebiete	8
3.7 Grenzverhältnisse	8
3.8 Erschließung	8
3.9 Naherholung	8
3.10 Verkehrssicherungspflicht	8
4. Beschreibung und Beurteilung der Zustandserfassung	8
4.1 Flächenstand und Flächeneinteilung	8
4.2 Waldeinteilung und Bestandsausscheidung	9
4.3 Alter	9
4.4 Bonität	9
4.5 Baumartenanteile und Bestockungsgrade	9
4.6 Vorrat und Zuwachs	9
5. Nebennutzungen	9

Zwangsversteigerungsverfahren Az 2 K 98/22

5.1	Jagd	9
5.2	Nichtforstliche Nutzung	10
6.	Ermittlung der Bodenverkehrswerte nach Nutzungsarten	10
6.1	Waldboden	10
6.2	Nichtholzboden	11
6.3	Sonstige Flächen	11
6.4	Zusammenstellung der Bodenverkehrswerte nach Nutzungsformen	11
7.	Ermittlung des Verkehrswertes der Waldbestände	11
7.1	Beschreibung der Bestände	12
7.2	Umtriebszeiten	13
7.3	Holzmassenermittlung	13
7.4	Sortenaufgliederung und Güteklassenverteilung	13
7.5	Holzpreise	13
7.6	Holzerntekosten, Holzbringung und Lohnnebenkosten	13
7.7	Kulturkosten	14
8.	Berechnung der erntekostenfreien Abtriebswerte und Bestandwertes	14
9.	Summe der Einzelwertberechnung (Zerschlagungswert)	14
9.1	Waldeinzelwert ohne Bodenwert	14
9.2	Waldeinzelwert mit Bodenwert	15
10.	Verkehrswert	15
12.1	Zu- und Abschläge	15
12.2	Verkehrswert	15
11.	Marktwert	15
12.	Erklärung	16
13.	Anlagen	17

Zusammenfassung der Ergebnisse

Az.: 2 K 98/22

Folgende Verkehrswerte wurden für die Flurnummer 930/3 in der Gemarkung Neuhausen mit 10.215 qm begutachtet:

vorläufiger Bodenwert €/Fläche	20.430,00 €
vorläufiger Waldbestandwert €/Fläche	25.829,00 €
vorläufiger Verkehrswert €/Fläche	46.259,00 €
Zu- und Abschlag 10 %	4.625,90 €
Verkehrswert €/Fläche	41.633,10 €
Verkehrswert €/qm	4,08 €

Diskussion Marktwert

Seit Jahren herrscht eine sehr hohe Nachfrage nach Waldobjekten auf dem Immobilienmarkt. Hierbei scheinen kaufmännische Gedanken zu einer Erwerbsforstwirtschaft bei der Kaufentscheidung vielfach sekundär zu sein. Primär überwiegt der Sicherheitsgedanke, liquide Mittel langfristig in Sachwerte zu investieren.

Aufgrund dieser vorherrschenden Situation könnte ein Verkaufserlös von **4,00 – 4,50 €/qm** erzielt werden.

Darüber hinaus dürfte eventuell ein Kaufinteressent, der aus Arrondierungsgründen an bestehendes Eigentum diese Fläche zu erwerben sucht, bereit sein, einen sog. Arrondierungseffekt monetär zu honorieren.

**Gutachten zum Beschluss vom 06.12.2022
im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft Aktenzeichen 2 K 98/22**

I. Beschreibender Teil

1. Allgemeine Beschreibung

1.1 Anlass und Zweck

Der Anlass dieses Gutachtens ist der Beschluss zum Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Aktenzeichen 2 K 98/22 des Amtsgerichts Landshut.

Der Zweck dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Beschlagnahmeobjektes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins. Mit der Fertigung des vorliegenden Gutachtens wurde der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für das Sachgebiet „Wertermittlung in Forstbetrieben“ Lorenz Freiherr Klein von Wisenberg vom Amtsgericht Landshut mit Schreiben vom 06.12.2022 betraut.

1.2. Gegenstand der Verkehrswertermittlung

Der Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist die Flurnummer 960/3 der Gemarkung Neuhausen/Vilsbiburg mit 1,0251 ha, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Landshut von Neuhausen/Vilsbiburg im Blatt 430.

1.3. Stichtag

Der Stichtag des Gutachtens ist der Tag der Besichtigung der Flurnummer 960/3 der Gemarkung Neuhausen, die am 07.02.2023 durch den beauftragten Sachverständigen vollzogen wurde.

1.4. Ortstermin

Mit Schreiben vom 12.01.2023 lud der Sachverständige die Parteien zur Teilnahme für den am 07.02.2023 terminierten Besichtigungstermin ein. Eine Partei sagte per Email vom 14.01.2023 Ihre Teilnahme ab. Die andere Partei meldete sich weder schriftlich noch mündlich zu seiner Teilnahme am Besichtigungstermin. Der Ortstermin erfolgte somit alleinig durch den Sachverständigen in der Zeit zwischen 09:45-14:20 am 07.02.2023.

1.5. Eigentumsverhältnisse

Gemäß des Grundbuchauszuges vom 31.08.2022 der Gemarkung Neuhausen/Vilsbiburg Band 16 Blatt 430 besteht eine Eigentumsgemeinschaft zwischen den Parteien.

2. Qualifikation des Gutachters

Der Ersteller dieses Gutachtens wurde mit Urkunde vom 28. April 2016 durch die IHK Niederbayern als Sachverständiger für die Wertermittlung in Forstbetrieben erstmals und mit der Urkunde vom 17. September 2020 wiederholt öffentlich bestellt und vereidigt. Letztere Urkunde befindet sich in der Anlage 1.

3. Grundlagen der Wertermittlung

Die vorliegende Wertermittlung basiert auf rechtlichen Vorschriften, auf von Seiten des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Unterlagen, auf von Amtswegen erhaltenen Daten, sowie auf den während der Besichtigung gewonnenen Erkenntnissen und Erhebungen, wie auch auf den allgemeinen Wertverhältnissen des gegenwärtigen Grundstücksmarktes am Stichtag der Wertermittlung.

3.1 Rechtliche Grundlagen

3.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im vorliegenden Gutachten unter Beachtung folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Satzungen, wobei darauf hingewiesen wird, dass jeweils der letzte Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag herangezogen wird:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 2312
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 31.07.2009;
- Bewertungsgesetz (BewG) vom 01.02.1991, zuletzt geändert am 12.10.2021;
- Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) vom 28.07.1961, zuletzt geändert am 17.12.2008;
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) vom 17.07.2021;
- Sachwertrichtlinie SW-RL vom 05.9.2012;
- Vergleichswertrichtlinie VW-RL vom 20.03.2014;
- Ertragswertrichtlinie EW-RL vom 12.11.2015;
- Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 WaldR 2000) in der Fassung vom 12.06.2000 (BAnz. Nr. 168a vom 06.09.2000);
- Richtlinien für den Grundstücksverkehr in der Bayer. Staatsforstverwaltung 1985;
- Richtlinie für die Erschließung des Staatswaldes in Bayern 05.03.1982;
- Richtlinien zum ländlichen Wegebau (RLW) DWA A 904 aus dem Jahr 2005;
- Waldgesetz für Bayern (BayWaldG) in der Fassung vom 22. Juli 2005, zuletzt geändert am 22. Juli 2014;
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert am 13. Dezember 2016;

3.2 Unterlagen

Für die Erstellung des Gutachtens wurde auf diverse Fachliteratur der Land- und Forstwissenschaft zurückgegriffen und verschiedene relevante Unterlagen sowie Informationen verwendet. Diese Unterlagen und Informationen wurden entweder vom Auftraggeber Unterlagen zur Verfügung oder durch den Gutachter eingeholt.

Auf folgende Fachliteratur wurde bei der Gutachtenerstellung zurückgegriffen:

- Mantel, W., 1982 Waldbewertung, Einführung und Anleitung, 6. Auflage;
- Moog, M., Waldbewertung – Vorlesung II;
- Köhne, M. 2000 landwirtschaftliche Taxationslehre;
- Speidl, W. 1967 forstliche Betriebswirtschaftslehre;
- Sagl, W., 1995 Bewertung in Forstbetrieben;

Folgende Unterlagen wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 31.08.2022;
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.08.2022;

Folgende Unterlagen bzw. Informationen wurden vom Auftragnehmer eingeholt:

- Luftbilder des Vermessungsamtes Landshut mit Befliegungsdatum vom 20.05.2022;
- Ausschnitt aus der Standortkarte
- Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses Landkreis Landshut;
- Holzerntekostenzusammenstellung Privatwald Niederbayern 2019-2022;
- Holzpreise Region Vilsbiburg/Niederbayern 2019-2022;

3.3 Urheberrechtsschutz

Der Sachverständige behält sich an den von Ihm erbrachten Leistungen das Urheberrecht. Insofern darf der Auftraggeber die im Rahmen des Auftrags gefertigte Wertermittlung samt aller sonstigen Anlagen nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Für jede anderweitige Verwendung wird vom Sachverständigen keine Haftung übernommen. Dritten ist die Verwendung dieses Gutachtens ausdrücklich untersagt.

II. Wertermittler Teil

1. Wahl und Beschreibung des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß § 194 Baugesetzbuch wird bei der Grundstücksbewertung ein Grundstücksverkauf unterstellt. Dabei erfolgt die Wertfindung auf der Grundlage normierter Bewertungsverfahren. Diese sind:

- das Sachwertverfahren §§ 21-25 WertV
- das Ertragswertverfahren §§ 15-19 WertV
- das Vergleichswertverfahren §§ 13 und 14 WertV

Welches Verfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen wird, richtet sich im Wesentlichen nach den Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes, der Situation auf dem jeweiligen Grundstücksmarktes, dem in gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden belastbaren Daten. Die Ermittlung des Verkehrswertes als Waldwert (Waldboden und aufstockender Waldbestand) erfolgt in der gutachterlichen Praxis anhand der Richtlinien der Immobilienwertverordnung (ImmowertV 2021) und in Anlehnung die Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 – WaldR2000). Wobei letztere Verordnung eine Verordnung für den Bund darstellt und keine bindende Anwendung bei der Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten und bebauten Grundstücken nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie von landwirtschaftlichen Grundstücken im privaten Bereich hat. Nach diesen Richtlinien wird der Waldwert durch den Preis bestimmt, der am Stichtag der Ermittlung im gewöhnlichen Grundstücksverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und nach dem Zustand der Waldflächen ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse bei der Veräußerung zu erzielen wäre. Grundsätzlich ist der Waldwert in Form der Einzelwertermittlung sog. Zerschlagungswert herzuleiten. Dieser Wert setzt sich aus Boden- und Bestandswert zusammen. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im Vergleichswertverfahren auf Basis von Vergleichswerten für Waldboden bzw. durch eine Ableitung von landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten (Grünland). Der Bestandswert basiert auf der Summe der für jeden Einzelbestand errechneten Werte. Die Summe

des Boden- und des Bestandswerts ergibt dann den sogenannten Zerschlagungswert bzw. Sachwert oder Substanzwert. In Fällen, in denen die Einzelwertermittlung (Zerschlagungswert nach der WaldR 2000) offensichtlich über den zu erzielenden Verkehrswert liegt, ist eine sogenannte „Gesamtwermittlung“ durchzuführen. Bei der Gesamtwermittlung sollen die tatsächlichen vorliegenden Gegebenheiten des Waldgrundstücksmarktes in die Verkehrswertschätzung einfließen. Bei größeren Waldflächen > 50 ha liegt die Summe der Einzelbestandswerte regelmäßig und teilweise erheblich über den zu erzielenden Verkehrswert. Somit ist bei der Wertermittlung nach den einschlägigen Richtlinien der Rentierungswert bzw. Ertragswert angemessen zu berücksichtigen. Da das zu bewertende Flurstück mit 1,02 ha weit unter 50 ha liegt, kommt das Ertragswertverfahren nicht zur Anwendung. Alleinig das Ergebnis des Zerschlagungswertes ist maßgeblich. Weiterhin sind wertbeeinflussende objektspezifische Faktoren wie Jagdverhältnisse, Nebennutzungen sowie besondere Herausstellungsmerkmale aber auch Risiken angemessen durch Zu- und Abschläge zu würdigen. Spekulative Werterhöhungen dürfen nicht in die Wertermittlung einfließen. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stellt sich bei Bewertungen von forstwirtschaftlichen Grundstücken im Einzelnen wegen der geringen Vergleichbarkeit der gegebenen objektspezifischen Eigenarten der Bestände z.B. Baumartenverteilung, Altersklassenzusammensetzung, Bestockungsgrad, Ertragskassen und Schädigungen etc. als bedingt zielführend dar.

1.1 Erläuterungen zur Ermittlung des Bodenwertes

Unter dem Bodenverkehrswert ist entsprechend den rechtlichen Grundlagen der Preis zu verstehen, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse für Waldböden (d.h. reine Waldböden in Form von Kahlflächen) und landwirtschaftliche genutzte Böden zu erzielen wäre. Dieser ist grundsätzlich aus Bodenpreisen herzuleiten, die bei Verkäufen vergleichbarer Flächen erzielt worden sind. Somit sollen die Lage, die Flächenausformung, die Standortbeschaffenheit und die Leistungsfähigkeit, sowie die Erschließung vergleichbar sein. Der Gutachter kann objektiv mit Zu- und Abschlägen den Bodenwert den vorliegenden Verhältnissen anpassen. Werterhöhende Faktoren können z.B. optimale innere Erschließung, ungewöhnlich gute Anbindung an das öffentliche Straßensystem, Vorrangflächen zur Gewinnung von Bodensstoffen und Eigenjagdflächen sein. An wertmindernden Argumenten sind eine ungünstige Arrondierungssituation, ungenügende Erschließung, ungünstige Topographie und labile Böden zu nennen. Jedoch gelingt eine Ermittlung des Verkehrswertes in Form einer vergleichbaren Ermittlung in der forstlichen Bewertungspraxis selten, da hier in der Regel keine Statistik für reine Waldbodenpreise zur Verfügung steht. Daher wird die jeweilige aktuelle Kaufpreissammlung, die Kaufpreise der zurückliegenden Jahre abbildet, des Gutachterausschusses der Landrats- oder Kreisämter herangezogen. Auch diese Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse weisen in der Regel keine Angaben über die anteiligen Werte für Waldboden und Waldbestand aus.

Gemäß dem BFH Urteil vom 16.06.1971 ist allerdings eine getrennte Bewertung zwischen Boden und Bestand zu führen. Wirtschaftlich betrachtet sind der Boden und der Bestand eines Waldgrundstückes nicht selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter, sondern als ein einheitliches und nicht aufteilbares Gut zu sehen (Prof. Moog/Graf von Finckenstein). Zudem ermangeln die verfügbaren Kaufpreissammlungen oft an einer zu geringen Zahl an Verkaufsfällen mit vergleichbaren Eigenschaften (Lage, Größe, Vorratsstruktur oder Baumartenverteilung), um eine objektive Bodenbewertung vornehmen zu können. Daher findet eine Einschätzung des Waldbodenpreises unter gutachterlichen Abschlägen in Anlehnung den landwirtschaftlichen Bodenpreisen der Region statt. Für Nichtholzbodenflächen und nicht bestockte Waldflächen sog. Kahlflächen wird als Waldwert der reine Waldbodenwert zugrunde gelegt. Für die Bewertung der

Nichtwaldbodenflächen wird die jeweilige Nutzungsform berücksichtigt. Für besondere Gegebenheiten der Nichtwaldbodenflächen können gutachtlich Zu- und Abschläge festgelegt werden. Für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünlandflächen) stehen in der Regel aussagekräftige Preisstatistiken zur Verfügung. Diese Statistiken spiegeln die jeweilige Situation am Grundstücksmarkt eines Landkreises auf Grundlage einer weit höheren Anzahl an betrachteten Grundstücksgeschäften wieder. Daher können diese Werte in der Regel für eine objektive Einschätzung des regionalen Grundstücksmarktes herangezogen werden.

1.2 Erläuterungen zur Ermittlung des Waldbestandswertes

In dem vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um einzelnes Waldgrundstück mit einer Gesamtgröße von 1,0251 ha. Den Ausführungen unter Punkt I „Wahl des Wertermittlungsverfahren“ folgend sieht der Gutachter alleinig die Ermittlung des Zerschlagungswertes bzw. Sachwertes für den vorläufigen Verkehrswert als zielführend an. Im Zuge der Sachwertmethode werden alle für die Ertragsfähigkeit relevanten Daten bestandsweise erhoben und für hiebsreife oder nahezu hiebsreife Bestände werden die Bestandswerte nach dem Abtriebswert (Abtriebswertmethode nach Blume) mit den Alterswertfaktoren 2000 als erntekostenfreier Erlös des aufstockenden Holzes bestimmt. Für alle nicht hiebsreifen Bestände werden die Bestandserwartungswerte nach dem Altersklassenfaktorenverfahren, basierend auf der Formel von BLUME hergeleitet. Im Zweifelsfall müssen Abtriebswert und Bestandserwartungswert miteinander verglichen werden, wobei dann der höhere Wert für die Berechnung in Ansatz zu bringen ist. Die Summe der Waldbestandseinzelwerte ergibt dann den Waldbestandswert.

2. Durchführung der Wertermittlung

Im Zuge eines Waldbegangs wurden vom Gutachter die relevanten Bestandsdaten wie Baumartenanteile, Alter, Bonität, Bestockungsgrad, Naturverjüngungsanteil, biotische- und abiotische Schäden, innere und äußere Erschließung sowie in Form einer ertragskundlichen Stichprobenaufnahme der Kreisflächenmittelstamm ermittelt wie auch die Holzsortimente geschätzt. Weiterhin wurden die jeweiligen Bestandsflächengrößen ermittelt.

Die Aufnahme der notwendigen waldertragskundlichen Daten erfolgte gemäß den amtlichen Forsteinrichtungsrichtlinien für die Bayerische Staatsforstverwaltung.

2.1 Ertragstafeln

Für die Berechnung des Waldeinzelwertes wurden folgende Ertragstafeln herangezogen:

Fichte	Gerhardt, mäßige Durchforstung Z- 30
Tanne	Hausser, mäßige Durchforstung 1956
Lärche	Schober, mäßige Durchforstung 1946 Z-30
Weide	Wiedemann, mäßige Durchforstung 1931 Z-30
Nuss	Wiedemann, mäßige Durchforstung 1931 Z-30
Birke	Schwappach 1903/1929 F
Erle	Mitscherlich, starke Durchforstung 1945 F
Esche	Wimmenauer/Schwappach 1919/1929 F
Buche	Wiedemann, mäßige Durchforstung 1931 Z-30
Eiche	Jüttner, mäßige Durchforstung 1955 Z-30
Linde	Buche-Wiedemann mäßige Durchforstung 1931
Roteiche	Bauer 1955
Ahorn	Esche Wimmenauer/Schwappach 1919/29
Pappel	Rätzel F

3. Allgemeine Beschreibung und Beurteilung des Bewertungsobjektes

Die allgemeine Beschreibung und Beurteilung umfasst die Punkte Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse, Geologie, Standortsverhältnisse und Topographie, Klima, Grenzverhältnisse, Belastungen, Schutzgebiete, Erschließung, Naherholung und Gebäude.

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage und wirtschaftliche Kennzahlen

Die land- und forstwirtschaftlichen Flächen liegen in der Gemeinde Aham im niederbayerischen Landkreis Landshut des Freistaates Bayern. Die wirtschaftlichen Kennzahlen Einwohner, BIP/Einwohner und Arbeitslosenquote sind für die Verkehrswertermittlung des Bewertungsobjektes irrelevant.

3.1.2 Mikrolage

Die GPS Koordinaten der zu bewertenden forstwirtschaftliche (48°31'06'' N 12°28'24'' O).

Das Umfeld wird von land- und forstwirtschaftlichen Nutzung geprägt.

In der Anlage 2 stellt ein Übersichtsluftbild mit Befliegungsdatum 20.05.2022 die Mikrolage dar.

3.2 Größe

Das Bewertungsobjekt umfasst eine Gesamtfläche von 1,0251 ha forstwirtschaftlich genutzte Fläche.

3.3 Geologie, Standortsverhältnisse und Topographie

Die Waldflächen befindet sich im Wuchsgebiet 12. „Tertiäres Hügelland“ mit Wuchsbezirk 12.9. „Niederbayerisches Tertiärhügelland“ und dem Teilwuchsbezirk „östliches Niederbayerisches Tertiärhügelland“. Gemäß der Standortskarte, deren relevanter Auszug sich in der Anlage 3 befindet, werden unterschiedliche Standorte ausgewiesen:

Standorte	geschätzter Anteil	Beschreibung
102	15	Mäßig trockene-frische, kiesig lehmige Sande
181	10	Mäßig trockene lehmige Sande in Hanglage
273	70	Mäßig frische-frische sandig kiesige Lehme im Unterboden verdichtet
283	5	Mäßig frische-frische Lehme in Hanglage

Nähere Informationen zum Standort können aus der Standortskarte entnommen werden.

Die Topographie der Bewertungsobjekte reicht von eben bis sehr stark geneigt (0% - 29%).

3.4 Klima

Das Klima in der Region ist kontinental geprägt. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 7,5 – 8,0 °Celsius, die mittlere Temperatur in der Vegetationszeit (Mai bis September) rangiert um die 13,5 ° Celsius. Der Jahresniederschlag beträgt 700 – 800 mm im jährlichen Durchschnitt. Die Hauptwindrichtung liegt im Westen bis Südwesten zuweilen auch im Nordwesten.

3.5 Belastungen

Die Abteilung II des entsprechenden Grundbuches weist außer der Eintragung der Zwangsversteigerung keine Belastungen auf.

3.6 Schutzgebiete

Gemäß dem Kartenportal des Bundesamtes für Naturschutz und dem Informationsportal Bayern liegen zum Stichtag für die zu bewertende Fläche keine naturschutz- und wasserschutzrechtlichen Schutzkategorien vor.

3.7 Grenzverhältnisse

Die Eigentumsgrenzen sind im Gelände durch den Waldbestandswechsel zu den Nachbargrundstücken teilweise zu erkennen. Der Gutachter orientierte sich an GPS Signale und Luftbild. Während des Waldbegangs konnten keine Grenzmarkierungen mittels Grenzsteine oder sonstige Stäbe oder Markierungen erkannt werden.

3.8 Erschließung

Die Erschließung der Waldgrundstücke wird gutachterlich als mäßig beurteilt. Begründet wird diese Beurteilung mit der Tatsache, dass aufgrund der teilweise sehr steilen Topographie die innere Anbindung nur über einen Rückeweg, der am Mittelhang das Grundstück quert und zwangsweise über Fremdgrundstücke führt, gegeben ist. Demzufolge existiert keine Möglichkeit für die Holzlagerung von Stammholz auf dem Grundstück und auch keine Möglichkeit des Abtransportes des Holzes durch LKW von diesem Grundstück. Eine direkte Anbindung an das öffentliche Straßennetz liegt nicht vor. Somit ist der Bewirtschafter immer auf Fremdgrundstücke für den Transport und die Lagerung von Hölzern angewiesen.

3.9 Naherholung

Die Gegend ist kein touristisches Naherholungsgebiet, so dass abgesehen von örtlichen Spaziergängern und Pilzesuchern keine Beeinträchtigungen durch Naherholung zu erwarten ist. Durch die teilweise steile Topographie ist kaum ein Publikumsverkehr zu erwarten.

3.10 Verkehrssicherungspflicht

Dadurch dass das Grundstück teilweise die Gemeindeverbindungsstraße Aham – Wimm tangiert, liegt grundsätzlich eine gesetzliche Verkehrssicherungspflicht zur Beseitigung von Gefahrenquellen entlang der vorgenannten Gemeindeverbindungsstraße im üblichen Maße vor.

3.10 Gebäude und sonstige Bauwerke

Die zu bewertende Grundstücksfläche weist keine Gebäude oder sonstige Bauwerke auf.

4. Beschreibung und Beurteilung der Zustandserfassung

Die Zustandserfassung umfasst die übergeordneten Punkte der Wertermittlung Flächenstand und Flächeneinteilung, Waldeinteilung und Bestandsausscheidung, Bestandsalter, Baumartenanteile und Bestockungsgrade, Bonitierung und Vorräte.

4.1 Flächenstand

Die Gesamtfläche der zu bewertenden Flurnummern mit 1,0251 ha teilt sich wie folgt auf:

Holzboden	1,0251 ha
Nichtholzboden	---- ha
Sonstige Flächen	---- ha
Gesamtfläche	1,0251 ha

4.2 Waldeinteilung und Bestandsausscheidung

Aufgrund der geringen Größe des Bewertungsobjektes wird keine Waldeinteilung vollzogen.

Die Bestandseinteilung erfolgte durch ein Ausscheiden nach Nutzungsarten des Waldes der jeweiligen Flurnummern. Die ausgeschiedenen Bestände werden in diesem Gutachten farblich dargestellt.

Endnutzung EN	Grau
Jungwuchspflege JP	Grün

In der Anlage 4 befindet sich die Forstbetriebskarte mit der jeweiligen Bestandsausscheidung für das Bewertungsobjekt.

4.3 Alter des Bestandes

Das Alter des Bestandes wurde mittels Jahrringzählung an relativ frischen Stöcken erhoben und bei unterschiedlichen Ergebnissen der Alterzählungen werden diese arithmetisch gemittelt. Aufgrund der Überstärke der Bäume mit Stockmaß von > 60 cm konnte der Zuwachsbohrer nicht eingesetzt werden. Der Altersrahmen beträgt zwischen 70-160 Jahren, im Durchschnitt 118 Jahre.

4.4 Bonitierung

Die Bonitierung eines Waldbestandes erfolgt durch eine stichprobenweise Messung der Bestandsmittelhöhe der Baumarten. Die Bonitätsziffern leiten sich aus den verwendeten Ertragstafeln ab oder wurden gutachterlich geschätzt.

4.5 Baumartenanteile und Bestockungsgrade

Die Baumartenanteile und Bestockungsgrade eines Waldbestandes ergeben sich in der vorliegenden Bewertung durch die stichprobenartige Messung und Ermittlung des Kreisflächenmittelstammes je Baumart. Insgesamt wurden auf einer Bestandsflächengröße von 1 ha 6 Messpunkte durchgeführt.

4.6 Vorrat und Zuwachs

Der Vorrat und Zuwachs wurde anhand der einschlägigen Ertragstafeln über die Eingangsgrößen Alter, Höhe, Bonität und Bestockungsgrad ermittelt.

Der Waldbestand weist einen Vorrat von 361 Efm und einen Zuwachs von 5,0 Efm auf.

Die Ergebnisse der ertragskundlichen Auswertung befinden sich als Revierbuch in der Anlage 5.

5. Nebennutzungen

In diesem Abschnitt werden die Punkte Jagd und nicht forstliche Nutzung beschrieben.

5.1 Jagd

Da das Bewertungsobjekt mit seiner Gesamtflächengröße weit unter der gesetzlichen Mindestgröße von 81,755 ha für eine Eigenjagd gem. Art. 8 Bayerischen Jagdgesetz (BayJG) liegt, zählt diese Fläche gesetzlich zu einem Gemeinschaftsjagdrevier nach Art. 10 BayJG. Ein Gemeinschaftsjagdrevier wird von einer Jagdgenossenschaft durch Verpachtung des Jagdrechtes an einen Jagdausübungsberechtigten bewirtschaftet.

Da das Jagdrecht als ein mit dem Boden fest verbundenes Recht ist und in der Regel im Bodenpreis bereits enthalten ist, wird für die Berechnung des Sachwertes (Zerschlagungswertes) der Jagdpachtzins nicht berücksichtigt.

5.2 Nichtforstliche Nutzung

Eine nicht forstliche Nutzung liegt nicht vor.

6. Ermittlung der Bodenverkehrswerte nach Nutzungsarten

Wie bereits unter Punkt 1.1 Erläuterung zur Ermittlung der Bodenverkehrswerte erwähnt, liegen nach Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut nur Bodenwerte für Forstflächen mit Bestockung bzw. Aufwuchs vor. Der Grundstücksmarktbericht 2021 für den Landkreis Landshut führt unter Abschnitt 5.3 Grünland und 5.4. Forst mit Bestockung amtlich belastbare Bodenrichtwerte aus.

6.1 Waldboden

Der Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses des Landkreises Landshut zeigt auf Seite 38 im Abschnitt 5.4. Forst mit Bestockung die Entwicklung der hergeleiteten Werte für Waldboden mit Bestockung bzw. Aufwuchs oder aufstehendes Holz für die Jahre 2012-2021.

Gemäß den Richtlinien der Bewertungskonventionen werden für die Wertermittlung die zurückliegenden 3 Jahre herangezogen. D.h. 2020-2022. Der Quadratmeterpreis mit Aufwuchs bewegt sich in den Jahren 2022/2021 in einer Spanne von 4,45 € - 4,70 € bei einer mittleren Grundstücksgröße von 1,10 ha. Die Auskunft aus der aktuellen Kaufpreissammlung 2022 ergab 4 relevante Verkaufsfälle in einem Preisrahmen vom 4.50 €/qm - 6,53 €/qm in einem Größenrahmen von 0,3851 qm - 4,3640 qm für Waldflächen mit Bestockung. Der Mittelwert für das Jahr 2022 beträgt 5,39 €/qm. Insofern errechnet sich ein Mittelwert für die Jahre 2020-2022 von 4,85 €/qm Waldboden.

Die relevante Tabelle des Grundstücksmarktberichtes 2012-2021 sowie der Auszug aus der Kaufpreissammlung 2022 befinden sich in der Anlage 6 a und b.

Da kein eigener Wert für Waldboden amtlich ausgewiesen wurde, obliegt es dem Gutachter einen Waldbodenwert herzuleiten. Ein anerkanntes Verfahren hierzu ist die prozentuale Aufteilung in Boden- und Bestandwert nach der Vereinfachungsregelung bei Waldflächen bis 5 Hektar des bayerischen Landesamtes für Steuern mit Aktenzeichen S 2232.1.1-2/3 St32 vom 14.10.2014.

Hier wird eine pauschale Aufteilung des Kaufpreises von 40 % für Grund und Boden und von 60 % für aufstehendes Holz angesetzt.

Wird ein Mittelwert für die Jahre 2020-2022 von 4,85 €/qm für den unterstellt und davon 40 % als Bodenwert angesetzt, so errechnet sich ein Wert von 1,94 €/qm.

An dieser Stelle wird daraufhin gewiesen, dass sich dieses Verhältnis durch die erhöhte Nachfrage nach Grund und Boden in den zurückliegenden Jahren nicht mehr den gegenwärtigen Markt abbildet. Weiter berücksichtigt dieser landesweite Bodenwert nicht die jeweiligen objektspezifischen Merkmale wie z.B. die Bodenfruchtbarkeit, die Topographie, die Exposition und die äußere und innere Erschließen der Bewertungsobjekte.

In der forstlichen Bewertungspraxis ist es üblich, wenn kein belastbarer reiner Waldbodenpreis zur Verfügung steht oder nur wenige Werte zur Verprobung vorliegen, den Wert über landwirtschaftliche Grundstücke (Grünland) als Anhaltwert für forstliche Bodenpreise herangezogen. In vergleichbarer Gegend ist das Verhältnis des mittleren Waldbodenpreises zum mittleren landwirtschaftlichen Bodenpreis festzustellen und in einem Prozentsatz auszudrücken. Der prozentuale Rahmen bewegt sich erfahrungsgemäß zwischen 20 % - 40 % des Grünlandpreises. Dadurch dass die zu bewertende Waldfläche eine Hanglage mit teilweise sehr steilen aber kurzen Abschnitten aufweist und nur mäßig erschlossen ist sowie einen Standort von mäßig frischen-frischen sandig kiesigen Lehmen besitzt, wird gutachterlich ein Prozentsatz von 25 % unterstellt. Der Quadratmeterpreis Grünland auf Seite 34 Grünland 5.3 des Grundstücksmarktberichtes 2021 bewegt sich in dem Jahreszeitraum 2020/2021 als Mittelwert

Zwangsversteigerungsverfahren Az 2 K 98/22

von 8,05 €/qm in einer Spanne von 7,00 € - 9,10 € bei einer mittleren Grundstücksgröße von 0,72 ha.

$$8,05 \text{ €/qm} \times 25 \% = 2,01 \text{ €/qm}$$

Die Auskunft aus der aktuellen Kaufpreissammlung 2022 ergab 3 relevante Verkaufsfälle in einem Preisrahmen vom 5,40 €/qm - 9,39 €/qm in einem Größenrahmen von 1,0565 qm - 1,4414 qm für Waldflächen mit Bestockung. Der Mittelwert beträgt 7,59 €/qm.

Der Mittelwert zwischen den Jahren 2020 - 2022 beträgt 7,82 €/qm Grünland.

Wird der Verkehrswert für Waldboden von dem ermittelten durchschnittlichen Bodenrichtwert Grünlandbodenpreis als Basismittelwert mit 7,82 €/qm abgeleitet, so ergibt sich folgende Rechnung:

$$7,82 \text{ €/qm} \times 25 \% = 2,35 \text{ €/qm}$$

Zusammenstellung der ermittelten Waldbodenwerte:

Herleitungsart	€/qm
Prozentuale Aufteilung des Kaufpreises Forst	1,95
Herleitung aus dem Marktbericht Grünland 2021	2,01
Herleitung aus der Kaufpreissammlung Grünland 2020-2022	1,96

Unter Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Faktoren wie der vorliegenden inneren Erschließung, der Topographie und Exposition sowie der Bodenfruchtbarkeit wird nach gutachterlichem Ermessen der Verkehrswert für den zum Verkauf stehenden Waldboden auf

2,00 €/qm festgesetzt.

6.2 Nichtholzboden

Für die Nichtholzbodenflächen (NHB) wird als Wert der Waldbodenverkehrswert zugrunde gelegt. Unbestockte Flächen (Blößen) sind temporäre unbestockte Waldholzböden und zählen nicht zum Nichtholzboden. Der Nichtholzboden (NHB) teilt sich grundsätzlich in Wegeflächen und Lagerplätze auf, wenn ihre Breite einschließlich der Gräben 5 m übersteigt. Rückewege und Rückegassen zählen zum Waldbestand. Die Bewertungsobjekte besitzen keine Nichtholzbodenflächen.

6.3 Sonstige Flächen

Für die Bewertung der Nichtwaldbodenflächen sog. sonstige Flächen (SF) ist die derzeitige Nutzung wertbestimmend. Gutachterlich können auch hier Zu – und Abschläge für besondere Gegebenheiten festgelegt werden. Sonstige Flächen wie z.B. Steinbruch oder Kiesgrube etc. in der zu bewertenden Waldfläche liegen nicht vor.

6.4 Zusammenstellung der Bodenverkehrswerte nach Nutzungsformen

Da keine weiteren Nutzungsformen vorliegen, bezieht sich der Bodenverkehrswert nur auf die Waldbodenfläche von

$$10.215 \text{ qm} \times 2,00 \text{ €/qm} = 20.430,00 \text{ €}$$

7. Ermittlung des Verkehrswertes der Waldbestände

In den WaldR 2000 fokussiert den Substanzwertgedanken. Die Bewertung des aufstockenden Holzes erfolgt in Abhängigkeit der Hiebsreife durch die Abtriebswertmethode bei hiebsreifen oder annähernd hiebsreifen Beständen oder durch das Bestandserwartungswertverfahren bei jüngeren Beständen. Allerdings hätte die Realisierung dieses Wertes grundsätzlich die Folge,

dass sämtliche über 40 Jahre alten Bestände kahlgeschlagen werden müssten, was an anderer Stelle der gleichen Richtlinie formulierten Grundzüge forstlicher Wirtschaft und den einschlägigen waldgesetzlichen Bestimmungen eindeutig widerspricht. SAGL (1995) führt zu der Anwendung des Sachwertverfahrens aus, „dass die Implikation einer völligen Abräumung hiebsreifer bzw. annähernd hiebsreifer Bestände alle Verfahren einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft verkenne“. Andererseits erlaubt die Altersklassenstruktur der hiebsreifen und annähernd hiebsreifen Bestände durchaus eine zeitnahe Realisierung bedeutender Vorräte. Demzufolge erscheint die Einbeziehung der Mindestwerte als gerechtfertigt. SAGL (1995) sieht den von der Richtlinie zu ermittelnden Sachwert (Boden- und Bestandswert, Zerschlagungswert) auch als eine „Friktion der Waldbewertung“. Auf diese Weise wird der Zerschlagungswert (Sachwert) von Waldflächen < 50 ha hergeleitet.

7.1 Beschreibung der Bestände

Der Gutachter wies nach vorliegender Nutzungsart 2 Bestände für das zu bewertende Waldgrundstück aus. Hierbei handelt es sich um einen Endnutzungsbestand und einer Jungwuchspflege.

a) Endnutzungsbestand:

Nadel-Laubholzbestand aus Kiefer, Fichte, Tanne, Lärche und Eiche, Birke, Hainbuche mit Esche und einem Unter- und Zwischenstand aus mehreren Hainbuchen und Kirschen.

Größe:	0,94 ha
Alter:	70-160/118
Schlußgrad:	gedrängt
Bestockungsgrad:	1,0
Vorausverjüngung:	vereinzelte VVJ aus Fi und Ta
Pflegezustand:	Der Pflegezustand wurde über Jahrzehnte vernachlässigt. Es liegen mehrere Abgangserscheinungen bei den Baumarten Kiefer und Birke durch Dichtstand und bei Fichte durch Borkenkäferbefall vor. Im mittleren Bereich des Flurstückes liegt eine mit Brombeere verwilderte Blöße, die im westlichen Teil vereinzelt Naturverjüngung aus Birke und Fichte aufweist.
Qualität:	Die Qualität wird als durchschnittlich angesprochen.
Schäden:	Es existieren vereinzelte Abgangserscheinungen und Borkenkäferbefall.
Sonstiges:	Während des Waldbeganges wurden einige frische Stöcke identifiziert, die auf eine zeitnahe Holznutzung hinweisen.

b) Jungwuchspflege

Laub-Nadelholzkultur aus Birke und Tanne mit Überhalt aus Lärche

Größe:	0,94 ha
Alter:	9-10/9
Schlußgrad:	tw. flächig unbestockt
Bestockungsgrad:	0,1
Pflegezustand:	Die vorhandene Bestockung befindet sich im nordwestlichen Teil des Flurstückes und ist aus Naturverjüngung entstanden. Eine dringende Läuterung wird empfohlen. Die restliche unbestockte Fläche sollte mit standortgerechten Baumarten wiederaufgeforstet werden.
Sonstiges:	Vereinzelt existieren Birkenstöcke jüngerer Datums, die auf eine Nutzung hinweisen.

In der Anlage 5 befindet sich das Revierbuch aus dem die einzelne Bestandsbeschreibung hervorgeht.

7.2 Umtriebszeiten

Folgende Umtriebszeiten je Baumart (von Pflanzung bis Endnutzung) werden gutachterlich gewählt:

Ahorn	120 Jahre	Hainbuche	80 Jahre
Birke	80 Jahre	Kiefer	120 Jahre
Buche	140 Jahre	Linde	120 Jahre
Eiche	160 Jahre	Lärche	120 Jahre
Esche	120 Jahre	Weide	60 Jahre
Fichte/Tanne	100 Jahre	Roteiche	100 Jahre
Erle	80 Jahre	Robinie	100 Jahre

7.3 Holzmassenermittlung

Die älteren und hiebsreifen bzw. annähernd hiebsreifen Bestände werden in der Regel stichprobenartig vom Gutachter über die Messung des Kreisflächenmittelstammes in Durchmesser und Höhe nach dem anerkannten Verfahren nach von Laer/Spieker ermittelt. Eventuelle Holzmassen von sog. Nachhiebsresten oder Überhälter werden gutachterlich geschätzt. Das Volumen der Vornutzungsbestände ermittelte der Gutachter über einschlägige Ertragstabeln, die unter Punkt 2.1 dieses Gutachtens aufgelistet sind. Die Massen für die Herleitung der Abtriebswerte Alter U wurden den einschlägigen Ertragstabeln entnommen.

7.4 Sortenaufgliederung und Güteklassenverteilung

Die Sortengliederung erfolgte anhand der Sortenertragstabeln von W. Schöpfer, E. Dauber.

Die Güteklassenverteilung ergab sich durch gutachterliche Schätzung der Güteklassenanteile je Baumart vor Ort. Die notwendigen Mittendurchmesser (BHD's) wurden mit einem Umfangmaßband ermittelt. Diese Mittendurchmesser dienen als Eingangsgröße für die Sortierung (Stärkeklassenverteilung) der ermittelten Holzvorräte. Der Umrechnungsfaktor Raummeter zu Festmeter ist gem. Rundholzsortiervorschrift mit 0,65 anzusetzen. Für die Güteklassenverteilung wurden gutachterliche Erfahrungswerte aus Holzverkäufen privater Forstbetriebe im Raum Landshut herangezogen.

7.5 Holzpreise

Gemäß WaldR2000 soll bei Waldbewertungen ein Holzpreisniveau unterstellt werden, welches über einen 3-jährigen Zeitraum ermittelt wurde. Im vorliegenden Gutachten wurden Holzpreise herangezogen, die in privaten Forstbetrieben im Raum Vilsbiburg/Niederbayern im Zeitraum von 2020 bis 2022 erzielt wurden. Eine Zusammenfassung befindet sich in der Anlage 7 Holzpreise und Sortenaufteilung.

7.6 Erntekosten, Holzbringung und Lohnnebenkosten

Für die Holzerntekosten (Einschlag und Rückung) wurden Festpreise für normale Verhältnisse über alle anfallenden Sortimenten (Anlage 8) unterstellt. Dies entspricht der mittlerweile gängigen Praxis, Holzernte und Holzbringung an Forstunternehmen zu vergeben. Lohnnebenkosten sind in den Holzernte- und Holzbringungskosten enthalten. Zusätzlich wurden je Festmeter 2,00 € zzgl. MWSt als administrative Kosten angesetzt. Den Holzernte- und Holzbringungskosten ist die gesetzliche Mehrwertsteuer (MWSt.) von derzeit 19 % hinzuzurechnen, auch wenn diese beim

Verkauf am Stock (Selbstwerbung) nicht direkt vom Forstbetrieb getragen wird. Diese Vorgehensweise wird von den Finanzverwaltungen bei Waldwertermittlungen üblicherweise gefordert. Grundsätzlich wird von einem pauschalierenden Forstbetrieb ausgegangen. Dieser erhält den vereinbarten Holzpreis frei Waldstraße, aufgliedert nach Sortimenten, zuzüglich 5,5 % MWSt (Bruttoertrag).

7.7 Kulturkosten

Bei den Wiederbegründungskosten in € hat der Gutachter die im Privatwald üblichen Sach- und Personalkosten angesetzt. Eine Aufstellung dieser Kosten findet sich in der Anlage 9. Je nach Notwendigkeit von Wildschutzmaßnahmen (Einzel oder Flächenschutz) werden noch kulturspezifisch Wildschutzkosten in Form von Kosten für den Zaunbau, für die jährliche Kontrolle in einem Zeitrahmen von 5-10 Jahren Standzeit und für den Zaunabbau hinzugerechnet.

8. Berechnung der erntekostenfreien Abtriebswerte und Bestandswerte

Für alle ausgeschiedenen Bestände wurde jeweils der Bestandserwartungswert und der Abtriebswert im Alter A berechnet. Hierbei wird der Wert zur Hiebsreife verwendet und auf den Bewertungszeitpunkt zurückgerechnet bzw. diskontiert. Gemäß der WaldR 2000 werden Bestandserwartungswert und Abtriebswert miteinander verglichen, wobei der höhere Wert in Ansatz zu bringen ist. In den Einzelberechnungen der Baumarten ist dieser als Bestandswert bezeichnet. Die Bestandserwartungswerte wurden nach dem Altersklassenfaktorenverfahren, basierend auf Formel von BLUME hergeleitet:

$$Ha[(A_u - C) \times f + c] \times B^\circ$$

Wobei

- Ha = Bestandswert im Alter a
- A_u = Abtriebswert eines Holzbestandes im Alter der Umtriebszeit U
- c = Kulturkosten
- f = Alterswertfaktor für das Alter a
- B[°] = Bestockungsgrad
- a = Alter a

Der Abtriebswert im Alter U (A_u) ist der Bruttoverkaufserlös für das im Alter U anfallende und aufgearbeitete Holz eines Waldbestandes abzüglich der anfallenden Erntekosten. Die Umtriebszeiten nach der in der Region üblichen Umtriebszeiten der Baumarten. Kulturkosten im Sinne der WaldR 2000 sind die in der Region üblichen Aufwendungen für die Wiederbegründung eines Waldbestandes.

9. Summe der Einzelwertberechnung (Zerschlagungswert)

In diesem Abschnitt wird der Waldeinzelwert ohne Bodenwert und der Waldeinzelwert mit Bodenwert gesamt und je Flurnummer (Anlage 10) dargestellt.

9.1 Waldeinzelwert ohne Bodenwert

Die einzelnen Bestandswerte ohne Bodenwert werden wie folgt für die Flurnummer 930/3 dargestellt:

Bestand	Fläche qm	Bestandsfläche in €
1	0,94	25.562,00
2	0,08	267,00
Summe	1,02	25.829,00

Die Summe der Bestandswerte ergibt den Waldeinzelnwert ohne Bodenwert als Teilzerschlagungswert:

Waldwert € 25.829,00

9.2 Waldeinzelnwert mit Bodenwert

Die Summe der Teilzerschlagungswerte Waldbodenwert Pkt. 6.5 und Waldwert Pkt. 9.1 der zu bewertenden Flurnummer ergibt folgendes Ergebnis:

Zerschlagungswert (Sachwert) € 46.259,00

10. Verkehrswert

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert folgendermaßen definiert:

Der Verkehrswert 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 ... ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

10.1 Zu- und Abschläge

Der errechnete vorläufige Verkehrswert als Zerschlagungs- oder Einzelwert basiert auf reinen kaufmännischen Überlegungen und beinhaltet nicht sog. weiche objektspezifische Faktoren z.B. Erreichbarkeit über äußere Erschließung, Strukturiertheit und Mischungsgrad der Bestände im Hinblick auf den Klimawandel aber auch erhöhtes biotische oder abiotisches Risiko, Müllbeseitigung etc. Diese weichen objektspezifischen Faktoren können über Zu- und Abschläge gutachterlich gewürdigt werden.

Gutachterlich werden Abschläge für Borkenkäferbefall und Abgangerscheinungen auf den vorläufigen Verkehrswert gewährt. Die mäßige Erschließung wurde bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt.

Abschlag	Prozent
Borkenkäferbefall und Abgangerscheinungen	5 %
mäßige Erschließung	5 %

10.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert der jeweiligen Flurnummer errechnet sich wie folgt:

vorläufiger Verkehrswert	46.259,00 €
abzüglich 10 % Abschlag	4.625,90 €
Summe Verkehrswert	41.633,10 €

Der ermittelte Verkehrswert wurde ausschließlich nach ökonomischen Gesichtspunkten hergeleitet und spiegelt nicht den derzeitigen Käufermarkt für Forstimmobilien bzw. die gezahlten Preise für Waldgrundstücke wider.

11. Marktwert

Seit Jahren herrscht eine sehr hohe Nachfrage nach Waldobjekten auf dem Immobilienmarkt. Hierbei scheinen kaufmännische Gedanken zu einer Erwerbsforstwirtschaft bei der Kaufentscheidung vielfach sekundär zu sein. Primär überwiegt der Sicherheitsgedanke, liquide Mittel langfristig in Sachwerte zu investieren.

Aufgrund dieser vorherrschenden Situation könnte ein Verkaufserlös von **4,00 – 4,50 €/qm** erzielt werden.

Darüber hinaus dürfte eventuell ein Kaufinteressent, der aus Arrondierungsgründen an bestehendes Eigentum diese Fläche zu erwerben sucht, bereit sein, einen sog. Arrondierungseffekt monetär zu honorieren.

12. Erklärung

Das vorliegende Gutachten zum Beweissicherungsbeschluss vom 06.12.2022 wurde vom Unterzeichnenden nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jedweder Beeinflussung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Das Gutachten umfasst 17 Seiten und beinhaltet 10 Anlagen. Weiterhin wird das Gutachten in 3 facher Ausfertigung mit allen Anlagen eingereicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten Urheberschutz genießt. Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Unterzeichner können aus dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Mengkofen, den 31.03.2023

Gefertigt:


Lorenz Freiherr Klein von Wisenberg


13. Anlagen



Bestellungsurkunde

Dipl.-Forstwirt (Univ.)
Lorenz Freiherr Klein von Wisenberg
geb. am 26.09.1965 in Passau
wohnhaft: Waldhaus 2, 84152 Mengkofen

ist gemäß § 36 GewO in Verbindung mit Artikel 7 des Gesetzes zur Ergänzung
und Ausführung des Gesetzes zur vorläufigen Regelung des Rechts der Industrie-
und Handelskammern (AGIHKG) vom 25. März 1958 (BayRS 701-1-W)

als Sachverständiger für.

Wertermittlung in Forstbetrieben

am 28.04.2016 öffentlich bestellt und vereidigt worden.
Die Bestellung ist befristet bis zum 17.04.2026.

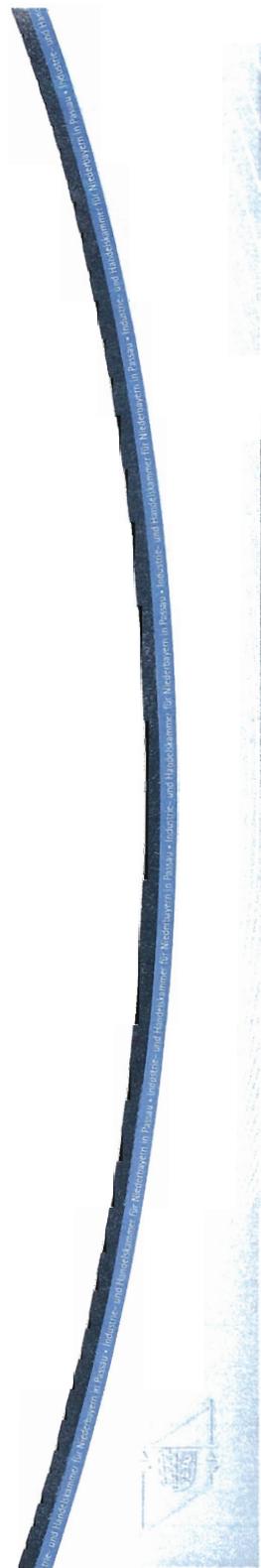
Industrie- und Handelskammer
für Niederbayern in Passau
Passau, 17. September 2020



Präsident



Hauptgeschäftsführer



Anlage 2

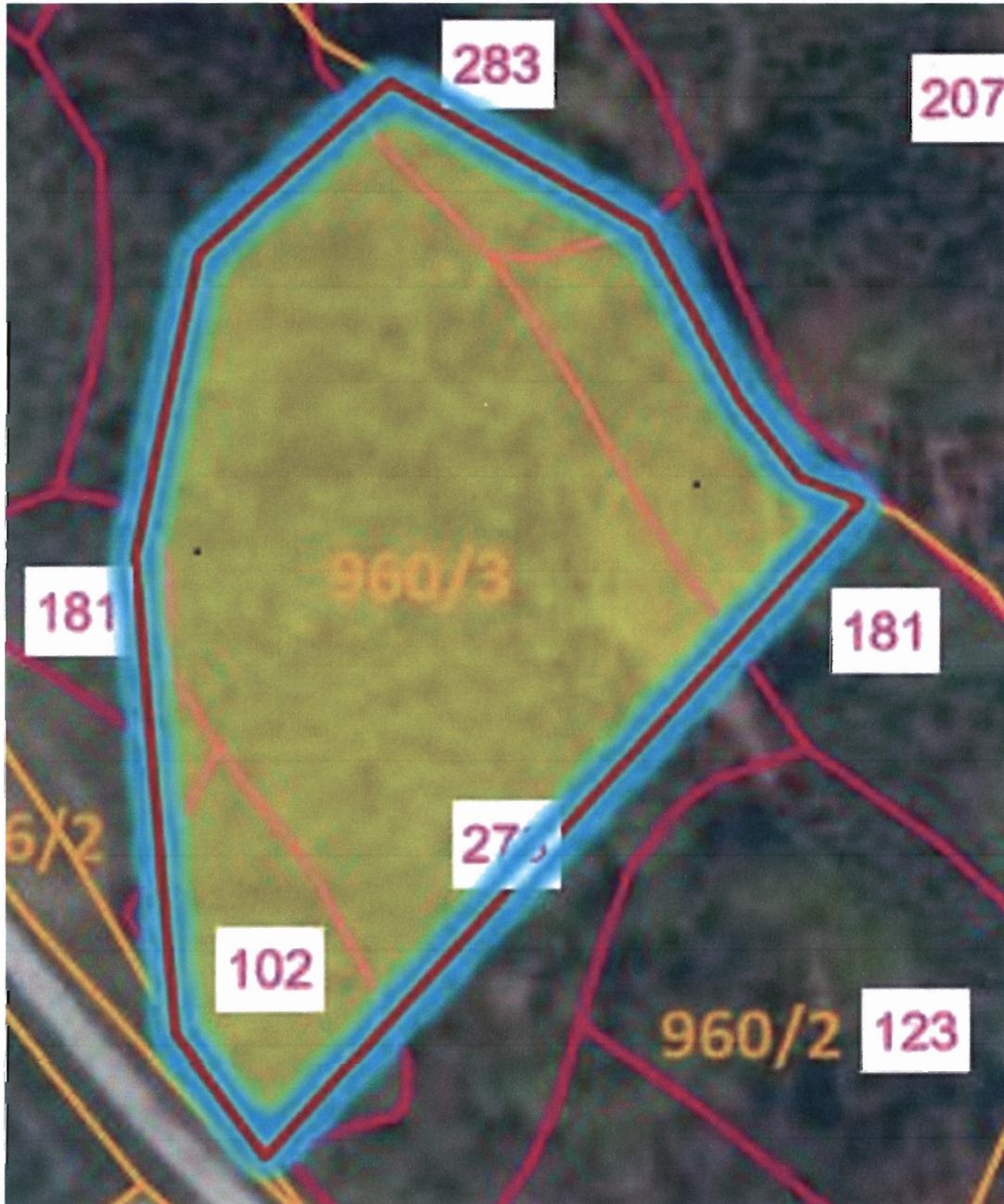


1:5.000

960/3



Standortskarte



756400

756500

756600

Anlage 4

5379900

5379900

5379800

5379800

5379700

5379700

5379600

5379600

756400

756500

756600

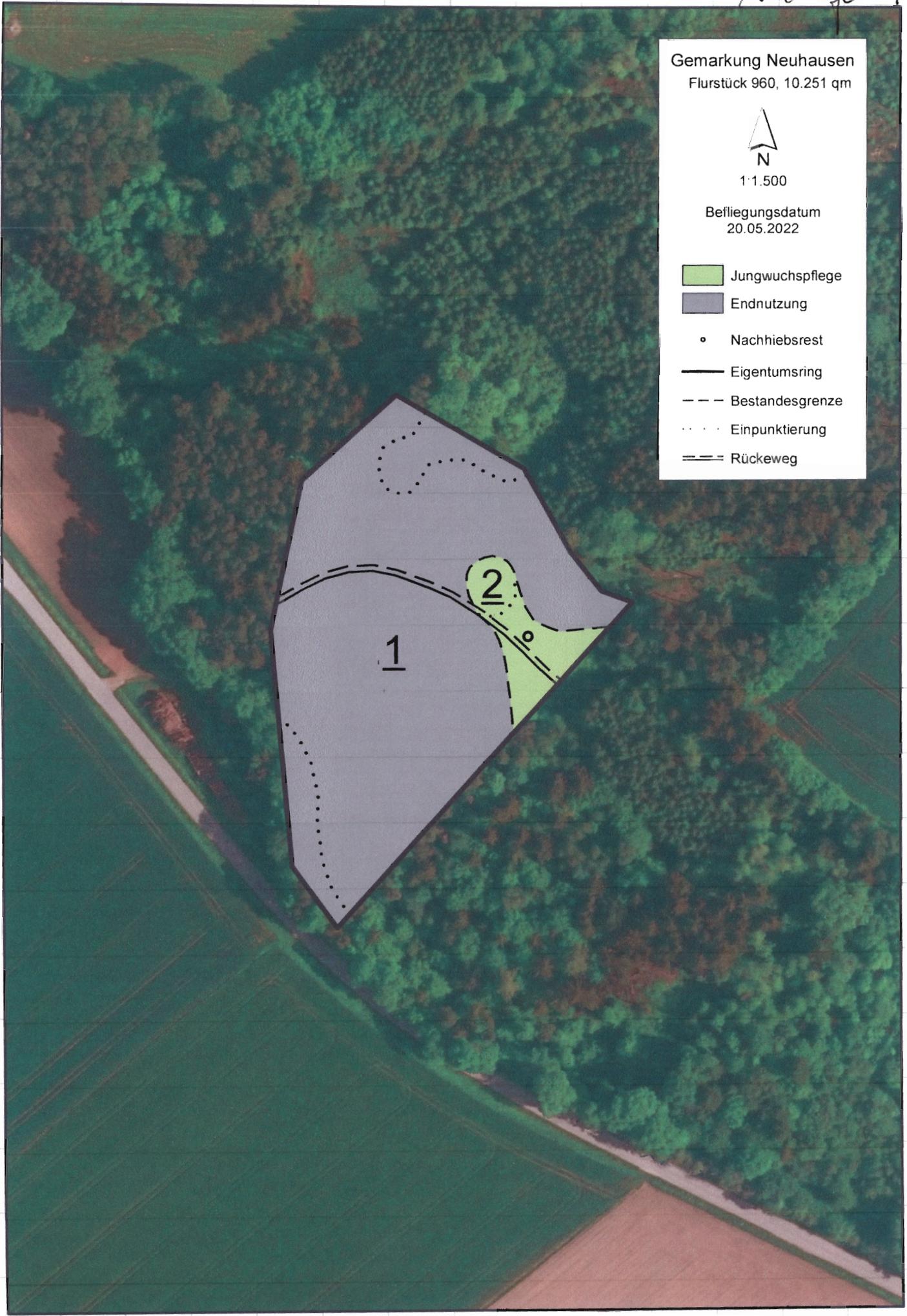
Gemarkung Neuhausen
Flurstück 960, 10.251 qm



1:1.500

Befliegungsdatum
20.05.2022

- Jungwuchspflege
- Endnutzung
- Nachhiebsrest
- Eigentumsring
- Bestandesgrenze
- Einpunktierung
- Rückweg



Anlage F

Mittelfristige Forstbetriebsplanung

REVIERBUCH

Forstbetrieb: WB Neuhausen

Stichtag: 07.02.2023

verw. Ertragstafeln:

Fi	Fichte	Fi Gehrhardt Z30
Kie	Kiefer	Kie Gehrhardt Z30
Ta	Tanne	Ta Hauss.Z30
ELä	E.-Lärche	ELä Schober Z30
HBu	Hainbuche	Bu Wiedemann m.D. Z30
Es	Esche	Es Wimmenauer (F)
Ei	Eiche	Ei Jüttner Z30
Bi	Birke	Bi Schwap. (F)

Abkürzungen:

VZ = Verjüngungsziel
ÜH = Überhälter
NHR = Nachhiebsrest
BZ = Bestockungsziel

HE = Haubarkeitsertrag
VVJ = Vorausverjüngung
U/Z= Unter-/Zwischenstand

Revier:	1	WB Neuhausen
Bestand:	1 -1 - 1-a-1	Abt.: 1 Neuhausen Dist.: 1 Neuhausen
Fläche (ha):	0,94	Betriebsklasse: 1 aklw. Hochwald HB

Bestandesbeschreibung

Exposition: Nordwest Gel.-Neigung: stark geneigt (18-36%)

Nutzungsart: Verjüngungsnutzung
 Bestandesform: Kie-Ei-Fi
 Alter: 118 (70- 160)

Schluss: gedrängt
 Schicht: einschichtig
 Mischung: einzeln bis gruppenweise

vereinzelt VJ aus Fi und Ta
 einzelne Kir, HBU, BAH und Bi im U/Z
 zahlreiche abgängige Kie

(fm = Efm D.o.R.)

B.-Grad:	1,00	Vorrat (fm/ha):	381	LZ (fm/ha):	5,3	HE 1(fm/ha): 407			
Baumart	Alter	Schicht (0=HS)	Anteil (%)	BA-Fläche (ha)	Bonität	Vorrat (fm)	fd. Zuwachs (fm)	m.BHD/D (cm)	VN/ha 1.ZA(fm)
Gesamt (nur HS)	118		100%	0,94		358	5,0		
Kie	120		51%	0,48	1,3	186	2,2	45	
Ei	140		17%	0,16	2,1	45	0,8	51	
Fi	120		16%	0,15	2,0	97	1,4	44	
Bi	80		7%	0,07	2,4	7	0,1	32	
HBu	60		4%	0,04	3,4	5	0,3	24	
Es	120		2%	0,02	1,8	6	0,0	41	
ELä	120		2%	0,02	1,6	6	0,1	44	
Ta	120		1%	0,01	1,5	6	0,1	46	

Maßnahmen:

Soll-Verj.-Fläche 1. ZA.: 100%, 0,9 ha Nutz.1.ZA: 383 fm
 Kie 100% 197 fm
 Ei 100% 49 fm
 Fi 100% 104 fm
 Bi 100% 7 fm
 HBu 100% 7 fm
 Es 100% 6 fm
 ELä 100% 7 fm
 Ta 100% 6 fm

Entnahme/Pflege 2.ZA: auf 0,9 ha 1,0 Durchg.

VJ.-Ziel, VJ, Pfl.-VZ:	VJ-Fläche:	0,09 ha	10% d. B.-FL.	Baumart	VJ.-Z.%	VJ-%	Pfl.-VZ 1 %	Pfl.-VZ 2 %	Saat-VZ%
				Dgl	55%				
				SAh	30%				
				Fi	10%	5%			
				Ta	5%	5%			
				Pflanz- u. Saatfläche im ZA:					

Bestockungsziel: Dgl-Lbh-Fi

Standort: Wuchsgebiet: 12. Tertiäres Hügelland
 Wuchsbezirk: 12.9/1 Niederbay.Tertiärhügelland TB Westl. Niederbayer. Tertiärhügelland

Revier:	1	WB Neuhausen	
Bestand:	1 -1 - 1-a-2	Abt.: 1 Neuhausen	Dist.: 1 Neuhausen
Fläche (ha):	0,08	Betriebsklasse: 1 akfw. Hochwald HB	

Bestandesbeschreibung

Exposition: Nordwest Gel.-Neigung: eben (0-3%)

Nutzungsart: Jungbestandspflege
 Bestandesform: Lbh-Ta
 Alter: 9 (9- 10)

Schluss: lückig
 Schicht: einschichtig
 Mischung: einzeln

teilweise bestockt mit vorwüchsiger Bi und Ta
 im NW Bi-Ta-Bereich e.p.

(fm = Efm D₁₀R.)

B.-Grad:	0,10	Vorrat (fm/ha):		LZ (fm/ha):					
Baumart	Alter	Schicht (0=HS)	Anteil (%)	BA-Fläche (ha)	Bonität	Vorrat (fm)	lfd. Zuwachs (fm)	m.BHD/D (cm)	VN/ha 1.ZA(fm)
Gesamt (nur HS)	9		100%	0,08					
Bi	9		90%	0,07	1,0			2	
Ta	10		10%	0,01	1,0			2	
ELä	120	ÜH			2,5	3	0,0	36	

Maßnahmen:

Entnahme/Pflege 1.ZA: auf 0,1 ha 1,0 Durchg.
 Entnahme/Pflege 2.ZA: auf 0,1 ha 1,0 Durchg.

Lücken mit Dgl decken
 vorwüchsige Bi entnehmen

Standort: Wuchsgebiet: 12. Tertiäres Hügelland
 Wuchsbezirk: 12.9/1 Niederbay.Tertiärhügelland TB Westl. Niederbayer. Tertiärhügelland

Grundstücksmarkt Tabellen 2021

Forst (ab 1.000 m ²)						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m ²]			Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne		Median		Mittelwert
2012	35	0,70	- 5,75	3,00	3,10	1,34
2013	40	0,80	- 8,10	4,00	3,80	1,64
2014	35	1,30	- 9,40	4,00	4,40	1,44
2015	46	1,15	- 7,60	4,50	4,50	1,22
2016	62	1,00	- 7,80	4,35	4,45	1,60
2017	73	1,75	- 8,20	4,90	4,90	1,48
2018	49	1,40	- 8,00	4,45	4,75	2,16
2019	38	1,80	- 7,50	4,25	4,45	2,36
2020	30	2,05	- 8,45	4,80	4,70	1,34
2021	46	2,10	- 9,80	4,70	4,70	1,10
Veränderung zu 2020 in %	+ 53,3	+ 2,4	+ 16,0	- 2,1	0,0	- 17,7

Tabelle 14: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Forst ab 1.000 m²

Grünland (ab 1.000 m ²)						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m ²]			Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne		Median		Mittelwert
2012	15	1,00	- 6,50	3,90	3,85	0,81
2013	18	1,65	- 5,25	3,50	3,45	0,75
2014	10	2,50	- 8,45	4,50	4,80	0,64
2015	10	2,00	- 5,50	4,20	4,15	0,42
2016	17	1,80	- 11,00	5,50	5,80	0,76
2017	15	1,15	- 12,00	5,25	5,80	0,71
2018	15	3,05	- 12,05	6,00	7,00	0,93
2019	8	2,85	- 10,00	6,30	6,10	0,85
2020	8	5,00	- 8,10	7,75	7,00	0,54
2021	8	4,00	- 15,00	10,00	9,10	0,72
Veränderung zu 2020 in %	0,0	- 20,0	+ 85,2	+ 29,0	+ 30,0	+ 33,3

Tabelle 12: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Grünland ab 1.000 m²

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

- Unbebaut Landwirtschaft -

Gemarkung	Lage	Bodenpreis [m ²]	Flst.-Größe [m ²]	Ackerzahl	Bodenzahl	Grünlandgrundzahl	Grünlandzahl	Ertragsmesszahl
-----------	------	------------------------------	-------------------------------	-----------	-----------	-------------------	--------------	-----------------

RegNr / Datum	Ortsteil Flurstück	Preisbestimmende Nutzungsart	BRW BRW-Zone					
Lichtenhaag								
 1246/2022	Gemeindeholz	6,03	38561 m ²					
31.10.2022		F						
	981/0							
				Rechte:				
Bemerkung: [redacted] ca. 40% nicht bewaldet				Sonstige Rechte:				

 1278/2022	Asang	6,53	43640 m ²					
11.11.2022		F						
	1040/0							
				Rechte:				
Bemerkung: [redacted]				Sonstige Rechte:				

 718/2022	Bergfeld	4,5	17370 m ²					
27.05.2022		F						
	790/0							
				Rechte:				
Bemerkung: [redacted]				Sonstige Rechte:				

Kaufpreis
6 b

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

- Unbebaut Landwirtschaft -

Gemarkung	Lage	Bodenpreis [m²]	Flst.-Größe [m²]	Ackerzahl	Bodenzahl	Grünlandgrundzahl	Grünlandzahl	Ertragsmesszahl
RegNr / Datum	Ortsteil Flurstück	Preisbestimmende Nutzungsart	BRW BRW-Zone					

 719/2022 Maierhoffeld 4,5 7385 m²
 27.05.2022 . F -
 606/2

Rechte:

Bemerkung: [REDACTED]

Sonstige Rechte:

Schalkham

 999/2022 Höllgrabenholz 3,24 109596 m²
 24.08.2022 F
 37/0, 52/0

Rechte:

Bemerkung: [REDACTED] Bodenwert 1,30 €/m2

Sonstige Rechte:

Gesamt:	5	Bodenpreis Min:	3,24 €	Max:	6,53 €	Mittel:	4,96 €	Summe:	24,80 €
----------------	---	------------------------	--------	-------------	--------	----------------	--------	---------------	---------

Suchkriterien:

Jahrgang:

Bodenpreis:

Die im Auszug angegebenen Daten wurden tw. direkt aus den Übergabeverträgen entnommen, tw. von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter Heranziehung weiterer Datenquellen (z.B. Anfragen) bestimmt. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der Inhalte der Kaufpreissammlung übernommen. Insbesondere für eventuelle Schäden durch die Nutzung der bereitgestellten Informationen wird keinerlei Haftung übernommen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

- Unbebaut Landwirtschaft -

Gemarkung	Lage	Bodenpreis [m ²]	Flst.-Größe [m ²]	Ackerzahl	Bodenzahl	Grünlandgrundzahl	Grünlandzahl	Ertragsmesszahl
-----------	------	------------------------------	-------------------------------	-----------	-----------	-------------------	--------------	-----------------

RegNr / Datum	Ortsteil Flurstück	Preisbestimmende Nutzungsart	BRW BRW-Zone
---------------	-----------------------	---------------------------------	-----------------

Aich

	676/2022	Bina	<u>8,5</u>	10565 m ²
23.05.2022	.		LG	8,00 €
	116/0			

Rechte:

Bemerkung: [REDACTED]

Sonstige Rechte:

Bruckbergerau

	105/2022	Samerspoint	<u>9,39</u>	11180 m ²
26.01.2022	.		LG	7,50 €
	847/0			

Rechte:

Bemerkung: [REDACTED]

Sonstige Rechte:

Furth

	957/2022	Edlmannsberger Feld	<u>7</u>	35769 m ²
01.08.2022	.		LG	7,50 €
	773/0			

Rechte:

Bemerkung: [REDACTED]

Sonstige Rechte:

Kröning

Auskunft aus der Kaufpreissammlung

- Unbebaut Landwirtschaft -

Gemarkung	Lage	Bodenpreis [m²]	Flst.-Größe [m²]	Ackerzahl	Bodenzahl	Grünlandgrundzahl	Grünlandzahl	Ertragsmesszahl
RegNr / Datum	Ortsteil Flurstück	Preisbestimmende Nutzungsart	BRW BRW-Zone					

 458/2022	Götzberg	5,44	14414 m²					6949
22.02.2022	986/0	LG	7,00 €					

Rechte:

Bemerkung: [REDACTED]

Sonstige Rechte:

Gesamt:	4	Bodenpreis Min:	5,44 €	Max:	9,39 €	Mittel:	7,58 €	Summe:	30,33 €
----------------	---	------------------------	--------	-------------	--------	----------------	--------	---------------	---------

Suchkriterien:

Jahrgang:

Bodenpreis:

Die im Auszug angegebenen Daten wurden tw. direkt aus den Übergabeverträgen entnommen, tw. von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter Heranziehung weiterer Datenquellen (z.B. Anfragen) bestimmt. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der Inhalte der Kaufpreissammlung übernommen. Insbesondere für eventuelle Schäden durch die Nutzung der bereitgestellten Informationen wird keinerlei Haftung übernommen.

WALDBEWERTUNG

Holzpreise WB Neuhausen 07.02.2023

Fi 10-2023-1 Fi Neuhausen Qualitätsstufe: 0

Güteklasse	A		B		C		D		mittl. Preis je Sorte €/fm
	Sorten	LA (€/fm)	Sorten-Ant. GKI.	LB (€/fm)	Sorten-Ant. GKI.	LC (€/fm)	Sorten-Ant. GKI.	LD (€/fm)	
L1a	0,00	0,00%	85,00	70,0%	85,00	20,0%	35,00	10,0%	80,00
L1b	0,00	0,00%	95,00	70,0%	95,00	20,0%	45,00	10,0%	90,00
L2a	0,00	0,00%	105,00	70,0%	105,00	20,0%	55,00	10,0%	100,00
L2b	0,00	0,00%	115,00	70,0%	115,00	20,0%	65,00	10,0%	110,00
L3a	0,00	0,00%	115,00	70,0%	115,00	20,0%	65,00	10,0%	110,00
L3b	0,00	0,00%	115,00	70,0%	115,00	20,0%	65,00	10,0%	110,00
L4	0,00	0,00%	115,00	70,0%	115,00	20,0%	65,00	10,0%	110,00
L5	0,00	0,00%	115,00	70,0%	115,00	20,0%	65,00	10,0%	110,00
L6	0,00	0,00%	115,00	70,0%	115,00	20,0%	65,00	10,0%	110,00

IL	66,15 €/fm	66,15 €/fm
IS	43,00 €/fm	66,15 €/fm
S (NV + X)	38,00 €/fm	58,46 €/fm
Hackschnitzel:	0,00 €/srm	0,00 €/fm

Kie 20-2023-1 Kie Neuhausen Qualitätsstufe: 0

Güteklasse	A		B		C		D		mittl. Preis je Sorte €/fm
	Sorten	LA (€/fm)	Sorten-Ant. GKI.	LB (€/fm)	Sorten-Ant. GKI.	LC (€/fm)	Sorten-Ant. GKI.	LD (€/fm)	
L1a	0,00	0,00%	55,00	60,0%	55,00	30,0%	50,00	10,0%	54,50
L1b	0,00	0,00%	65,00	60,0%	65,00	30,0%	55,00	10,0%	64,00
L2a	0,00	0,00%	75,00	60,0%	75,00	30,0%	55,00	10,0%	73,00
L2b	0,00	0,00%	85,00	60,0%	85,00	30,0%	60,00	10,0%	82,50
L3a	0,00	0,00%	85,00	60,0%	85,00	30,0%	60,00	10,0%	82,50
L3b	0,00	0,00%	85,00	60,0%	85,00	30,0%	65,00	10,0%	83,00
L4	0,00	0,00%	85,00	60,0%	85,00	30,0%	65,00	10,0%	83,00
L5	0,00	0,00%	85,00	60,0%	85,00	30,0%	65,00	10,0%	83,00
L6	0,00	0,00%	85,00	60,0%	85,00	30,0%	65,00	10,0%	83,00

IL	40,00 €/fm	40,00 €/fm
IS	26,00 €/fm	40,00 €/fm
S (NV + X)	20,00 €/fm	30,77 €/fm
Hackschnitzel:	1,50 €/srm	3,75 €/fm

Netto

Ta 30-2023-1 Ta Neuhausen Qualitätsstufe: 0

Güteklasse	A		B		C		D		mittl. Preis je Sorte €/fm
	Sorten	LA (€/fm)	Sorten-Ant. GKI.	LB (€/fm)	Sorten-Ant. GKI.	LC (€/fm)	Sorten-Ant. GKI.	LD (€/fm)	
L1a	0,00	0,00%	75,00	70,0%	75,00	20,0%	35,00	10,0%	71,00
L1b	0,00	0,00%	85,00	70,0%	85,00	20,0%	45,00	10,0%	81,00
L2a	0,00	0,00%	95,00	70,0%	95,00	20,0%	55,00	10,0%	91,00
L2b	0,00	0,00%	105,00	70,0%	105,00	20,0%	65,00	10,0%	101,00
L3a	0,00	0,00%	105,00	70,0%	105,00	20,0%	65,00	10,0%	101,00
L3b	0,00	0,00%	105,00	70,0%	105,00	20,0%	65,00	10,0%	101,00
L4	0,00	0,00%	105,00	70,0%	105,00	20,0%	65,00	10,0%	101,00
L5	0,00	0,00%	105,00	70,0%	105,00	20,0%	65,00	10,0%	101,00
L6	0,00	0,00%	105,00	70,0%	105,00	20,0%	65,00	10,0%	101,00

IL	66,15 €/fm	66,15 €/fm
IS	38,00 €/fm	58,46 €/fm
S (NV + X)	38,00 €/fm	58,46 €/fm
Hackschnitzel:	1,50 €/srm	3,75 €/fm

Netto

ELä 40-2023-1 Lä Neuhausen Qualitätsstufe: 0

Güteklasse	A		B		C		D		mittl. Preis je Sorte €/fm
	Sorten	LA (€/fm)	Sorten-Ant. GKI.	LB (€/fm)	Sorten-Ant. GKI.	LC (€/fm)	Sorten-Ant. GKI.	LD (€/fm)	
L1a	0,00	0,00%	70,00	60,0%	60,00	30,0%	60,00	10,0%	66,00
L1b	0,00	0,00%	90,00	60,0%	70,00	30,0%	60,00	10,0%	81,00
L2a	0,00	0,00%	110,00	60,0%	90,00	30,0%	60,00	10,0%	99,00
L2b	0,00	0,00%	120,00	60,0%	100,00	30,0%	65,00	10,0%	108,50
L3a	0,00	0,00%	130,00	60,0%	110,00	30,0%	65,00	10,0%	117,50
L3b	0,00	0,00%	130,00	60,0%	110,00	30,0%	65,00	10,0%	117,50
L4	0,00	0,00%	130,00	60,0%	110,00	30,0%	65,00	10,0%	117,50
L5	0,00	0,00%	130,00	60,0%	110,00	30,0%	65,00	10,0%	117,50
L6	0,00	0,00%	130,00	60,0%	110,00	30,0%	65,00	10,0%	117,50

IL	40,00 €/fm	40,00 €/fm
IS	25,00 €/fm	38,46 €/fm
S (NV + X)	25,00 €/fm	38,46 €/fm
Hackschnitzel:	0,00 €/srm	0,00 €/fm

Netto

Holzpreise WB Neuhausen 07.02.2023

HBU 61-2023-1 HBU Neuhausen Qualitätsstufe: 0

Güteklasse	A		B		C		D		mittl. Preis je Sorte €/fm
	Sorten	LA (€/fm)	Sorten-Ant. Gkl.	LB (€/fm)	Sorten-Ant. Gkl.	LC (€/fm)	Sorten-Ant. Gkl.	LD (€/fm)	
L1a	0,00	0,0%	55,00	0,0%	55,00	90,0%	55,00	10,0%	55,00
L1b	0,00	0,0%	55,00	0,0%	55,00	90,0%	55,00	10,0%	55,00
L2a	0,00	0,0%	55,00	0,0%	55,00	90,0%	55,00	10,0%	55,00
L2b	0,00	0,0%	55,00	0,0%	55,00	90,0%	55,00	10,0%	55,00
L3a	0,00	0,0%	55,00	0,0%	55,00	90,0%	55,00	10,0%	55,00
L3b	0,00	0,0%	55,00	0,0%	55,00	90,0%	55,00	10,0%	55,00
L4	0,00	0,0%	55,00	0,0%	55,00	90,0%	55,00	10,0%	55,00
L5	0,00	0,0%	55,00	0,0%	55,00	90,0%	55,00	10,0%	55,00
L6	0,00	0,0%	55,00	0,0%	55,00	90,0%	55,00	10,0%	55,00

IL	55,00 €/fm	55,00 €/fm
IS	35,00 €/fm	53,85 €/fm
S (NV + X)	35,00 €/fm	53,85 €/fm
Hackschnitzel:	0,00 €/srm	0,00 €/fm

Netto

Es 63-2023-1 Es Neuhausen Qualitätsstufe: 0

Güteklasse	A		B		C		D		mittl. Preis je Sorte €/fm
	Sorten	LA (€/fm)	Sorten-Ant. Gkl.	LB (€/fm)	Sorten-Ant. Gkl.	LC (€/fm)	Sorten-Ant. Gkl.	LD (€/fm)	
L1a	0,00	0,0%	55,00	30,0%	45,00	60,0%	45,00	10,0%	48,00
L1b	0,00	0,0%	55,00	30,0%	45,00	60,0%	45,00	10,0%	48,00
L2a	0,00	0,0%	60,00	30,0%	45,00	60,0%	45,00	10,0%	49,50
L2b	0,00	0,0%	70,00	30,0%	60,00	60,0%	45,00	10,0%	61,50
L3a	0,00	0,0%	80,00	30,0%	70,00	60,0%	45,00	10,0%	70,50
L3b	0,00	0,0%	90,00	30,0%	80,00	60,0%	45,00	10,0%	79,50
L4	0,00	0,0%	120,00	30,0%	90,00	60,0%	45,00	10,0%	94,50
L5	0,00	0,0%	120,00	30,0%	90,00	60,0%	45,00	10,0%	94,50
L6	0,00	0,0%	150,00	30,0%	100,00	60,0%	45,00	10,0%	109,50

IL	55,00 €/fm	55,00 €/fm
IS	38,00 €/fm	58,46 €/fm
S (NV + X)	26,00 €/fm	40,00 €/fm
Hackschnitzel:	0,00 €/srm	0,00 €/fm

Netto

Ei 70-2023-1 Ei Neuhausen Qualitätsstufe: 0

Güteklasse	A		B		C		D		mittl. Preis je Sorte €/fm
	Sorten	LA (€/fm)	Sorten-Ant. Gkl.	LB (€/fm)	Sorten-Ant. Gkl.	LC (€/fm)	Sorten-Ant. Gkl.	LD (€/fm)	
L1a	0,00	0,0%	65,00	30,0%	55,00	40,0%	55,00	30,0%	58,00
L1b	0,00	0,0%	75,00	30,0%	65,00	40,0%	55,00	30,0%	65,00
L2a	0,00	0,0%	100,00	30,0%	80,00	40,0%	55,00	30,0%	78,50
L2b	0,00	0,0%	120,00	30,0%	100,00	40,0%	55,00	30,0%	92,50
L3a	0,00	0,0%	150,00	30,0%	120,00	40,0%	55,00	30,0%	109,50
L3b	0,00	0,0%	200,00	30,0%	140,00	40,0%	55,00	30,0%	132,50
L4	0,00	0,0%	350,00	30,0%	180,00	40,0%	55,00	30,0%	193,50
L5	0,00	0,0%	380,00	30,0%	190,00	40,0%	55,00	30,0%	206,50
L6	0,00	0,0%	450,00	30,0%	200,00	40,0%	55,00	30,0%	231,50

IL	55,00 €/fm	55,00 €/fm
IS	35,00 €/fm	53,85 €/fm
S (NV + X)	35,00 €/fm	53,85 €/fm
Hackschnitzel:	0,00 €/srm	0,00 €/fm

Netto

Bi 75-2023-1 Bi Neuhausen Qualitätsstufe: 0

Güteklasse	A		B		C		D		mittl. Preis je Sorte €/fm
	Sorten	LA (€/fm)	Sorten-Ant. Gkl.	LB (€/fm)	Sorten-Ant. Gkl.	LC (€/fm)	Sorten-Ant. Gkl.	LD (€/fm)	
L1a	0,00	0,0%	40,00	30,0%	40,00	60,0%	40,00	10,0%	40,00
L1b	0,00	0,0%	40,00	30,0%	40,00	60,0%	40,00	10,0%	40,00
L2a	0,00	0,0%	45,00	30,0%	45,00	60,0%	40,00	10,0%	44,50
L2b	0,00	0,0%	45,00	30,0%	45,00	60,0%	40,00	10,0%	44,50
L3a	0,00	0,0%	80,00	30,0%	55,00	60,0%	40,00	10,0%	61,00
L3b	0,00	0,0%	80,00	30,0%	55,00	60,0%	40,00	10,0%	61,00
L4	0,00	0,0%	80,00	30,0%	55,00	60,0%	40,00	10,0%	61,00
L5	0,00	0,0%	80,00	30,0%	55,00	60,0%	40,00	10,0%	61,00
L6	0,00	0,0%	80,00	30,0%	55,00	60,0%	40,00	10,0%	61,00

IL	45,00 €/fm	45,00 €/fm
IS	30,00 €/fm	46,15 €/fm
S (NV + X)	30,00 €/fm	46,15 €/fm
Hackschnitzel:	0,00 €/srm	0,00 €/fm

Netto

WALDBEWERTUNG

29.03.2023
Seite 1 von 2

Einstellung der Berechnungsgrundlagen:

WB Neuhausen	07.02.2023
--------------	------------

Kosten für Aufarbeitung und Rücken durch Unternehmer:

BAG-Nr.	Gruppe	Aufarbeitung	Holzrücken
		Kostenansätze nach	Kostenansätze nach
1	Fi-Gruppe	1-2023-01 WB Neuhausen	1-2023-01 WB Neuhausen
2	Kie-Gruppe	1-2023-01 WB Neuhausen	1-2023-01 WB Neuhausen
6	Bu-Gruppe	1-2023-01 WB Neuhausen	1-2023-01 WB Neuhausen
7	Ei-Gruppe	1-2023-01 WB Neuhausen	1-2023-01 WB Neuhausen

Sonst. HE-Kosten (€/fm):	2,00 €/fm	Lohnnebenkosten (%):	
Alterswertfaktoren 2000		MwSt.:	5,5%
Sortentafeln Schöpfer/Dauber 1985 FVA Frbg.		USt.:	19,0%

Kosten für die Reinertragskalkulation:

BAGr-Nr.	Gruppe	J-Pflege (€/ha u. J.)	Forstschutz (€/ha u. J.)	Wegunterhalt (€/ha u. J.)	Verwaltung (€/ha u. J.)	sonst. B.-Kosten (€/ha u. J.)
1	Fi-Gruppe	12,00	9,00	10,00	100,00	5,00
2	Kie-Gruppe	6,00	5,00	10,00	100,00	5,00
6	Bu-Gruppe	10,00	6,00	10,00	100,00	5,00
7	Ei-Gruppe	10,00	6,00	10,00	100,00	5,00

Kapitalisierungsfaktor f. RE:	25
-------------------------------	----

Einstellungen für die Vorbelegung der betriebl. RE-Kalkulation (10 Jahre)

BAGr.-Nr.	Gruppe	Jungbest.Pflege Kosten €/ha	Jungbest.Pflege bis Alter	VN bis Alter U-x (Jahre)	Einreichungsquoten bei Bestandsflächen (EQV%)				EQV% NHR/ÜH		EQV%	
					>= 1,0 ha		unter 1,0 ha		NHR	ÜH	BG <	0,65
1	Fi-Gruppe	600	20	20	35	50	100	50	10	50		
2	Kie-Gruppe	400	20	20	35	50	100	50	10	50		
6	Bu-Gruppe	700	30	20	30	50	100	50	10	50		
7	Ei-Gruppe	800	30	20	30	50	100	50	10	50		

Anlage 9

WALDBEWERTUNG

29.03.2023
Seite 2 von 2

Einstellung der Berechnungsgrundlagen:

WB Neuhausen	07.02.2023
--------------	------------

BA-Code	BAText	BA-Gruppe (1,2,6,7) (AWF)	Rinden-/Ernte Verlust (Red-F.)	Umtriebs- zeit	Best.-Grad für Vorrat (AU)	Kulturkosten (€/ha)	Ertragstafel	Holzpreise	Holzpreis- Gruppe
10	Fi	1	0,81	100	1,00	3.300	Fi Gehrhardt Z30	10-2023-1 Fi Neuhausen	1
20	Kie	2	0,79	140	1,00	4.500	Kie Gehrhardt Z30	20-2023-1 Kie Neuhausen	2
30	Ta	1	0,81	100	1,00	5.500	Ta Hauss.Z30	30-2023-1 Ta Neuhausen	1
40	ELä	4	0,72	140	1,00	4.500	ELä Schober Z30	40-2023-1 Lä Neuhausen	4
61	HBu	6	0,85	80	1,00	5.800	Bu Wiedemann m.D. Z30	61-2023-1 HBu Neuhausen	6
63	Es	6	0,81	100	1,00	7.300	Es Wimmenauer	63-2023-1 Es Neuhausen	9
70	Ei	7	0,79	160	1,00	15.500	Ei Jüttner Z30	70-2023-1 Ei Neuhausen	7
75	Bi	6	0,81	80	1,00	3.500	Bi Schwap.	75-2023-1 Bi Neuhausen	8

WALDBEWERTUNG

Projekt: WB Neuhausen

Stichtag: 07.02.2023

Bew.-Datei:

Konfiguration: WB Neuhausen

fm = Efm D.o.R. Sortimentefn Schöpfer/Dauber 1985 FVA Frbg. Alterswertfaktoren 2000

Bestand	BA-Code 10 Fi, 20 Kie 60 Bu, 70 Ei	Baumart	BAGr	Alter (BA)	Schicht 0 Haupt, 1 NHR 2 UH3, UZ, 4, VVJ	UM	Qualitätsstufe 0 1-2-3	BA-Fläche (ha)		hm	Bonitat	BHD cm	Vorrat (NHR/UH/UZ) fm	BG	Kulturkosten €/ha	S.-Grad Aufarb. 0-1-2	Bestandeswert		Abtriebswert im Alter A		Bodenwert €/qm	Bodenwert €	Waldwert €	Bestands- fläche ha	Hiabsunreife €
								übersch. Flä. (ha)	0,0000 ha								€	€	€	€					
								1,0200 ha	m								cm	€/ha	€	€/ha					
	Gesamt:							1,0200 ha									25,323	25,829	24,575	25,067	0,00	0	25,829	1,0200	762
1-1-1-a-1	25	Kie	2	120	0	140	0	0,4794	29,9	1,3	45		1,00	4.500	0	20,430	9,794	20,430	9,794			0	9,794	0,4794	
1-1-1-a-1	70	Ei	7	140	0	160	0	0,1598	26,4	2,1	51		1,00	15.500	0	38,110	6,090	34,521	55,16				6,090	0,1598	574
1-1-1-a-1	10	Fi	1	120	0	120	0	0,1504	31,5	2,0	44		1,00	3.300	0	53,174	7,997	53,174	7,997				7,997	0,1504	
1-1-1-a-1	75	Bi	6	80	0	80	0	0,0658	18,9	2,4	32		1,00	3.500	0	3,500	230	2,377	156				230	0,0658	74
1-1-1-a-1	61	HBu	6	80	0	80	0	0,0376	13,9	3,4	24		1,00	5.800	0	6,007	226	3,826	144				226	0,0376	82
1-1-1-a-1	63	Es	6	120	0	120	0	0,0188	27,1	1,8	41		1,00	7.300	0	13,548	255	13,548	255				255	0,0188	
1-1-1-a-1	40	ELä	4	120	0	140	0	0,0188	33,1	1,6	44		1,00	4.500	0	29,641	557	29,641	557				557	0,0188	
1-1-1-a-1	30	Ta	1	120	0	120	0	0,0094	31,4	1,5	46		1,00	5.500	0	43,925	413	43,925	413				413	0,0094	
1-1-1-a-2	75	Bi	6	9	0	80	0	0,0720	4,8	1,0	2		0,10	3.500	0	355	26						26	0,0720	26
1-1-1-a-2	30	Ta	1	10	0	100	0	0,0080	0,0	1,0	2		0,10	5.500	0	704	6						6	0,0080	6
1-1-1-a-2	40	ELä	4	120	2	140	0		26,9	2,5	36		1,00	4.500	0		235						235		

Anlage 10