



Verkehrswertgutachten

Az.: 3 K 127/23

Stichtag: 13.05.2024

3 K 127¹/23

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung der Ergebnisse

1	Beschreibender Teil.....	4
	1.1 Bewertungsanlass.....	4
	1.2 Eigentümer.....	4
	1.4. Außenaufnahmen.....	4
	1.5 Unterlagen.....	4
2	Wertermittelnder Teil.....	5
	2.1 Waldbodenwert.....	5
	2.2 Wert des aufstockenden Waldbestandes.....	7
	Verfahren zur Wertermittlung.....	7
	Wert des aufstockenden Holzes.....	8
	2.3 Zerschlagungswert des Grundstückes (gerundet).....	8
	2.4 Verkehrswert – Zusammenfassung.....	9

Anlagen

- Anlage 1 - Kartenunterlagen, Zusammenfassung der Bestandserwartungswerte
- Anlage 2 - Beschreibung der Waldbestände, Fotografien und Einzelwertermittlungen

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Az.: 3 K 80/23

Es wird folgender Verkehrswert begutachtet:

Fl-Nr.	Gemarkung	Waldfläche (ha)	Verkehrswert		Anteil Waldbestand	Anteil Boden
			€/m ²	€/Fläche*	%	%
1129/3	Münchsdorf	1,1930	2,85	34.000,00	33	67
Sa.		1,1930	2,85	34.000,00	33	67

Das vorliegende Gutachten wurde von mir unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Gefertigt am 17.05.2024



Uwe Vos
Diplomforstwirt_{univ.}



1 Beschreibender Teil

1.1 Bewertungsanlass

Im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Teilungsversteigerung (Az.: 3 K 127/23) wurde der für Waldbewertung öffentlich bestellte und vereidigte Forstachverständige Uwe Vos vom Amtsgericht Landshut beauftragt, den Verkehrswert (Boden und aufstockender Waldbestand) des nachstehenden Waldgrundstückes zu ermitteln.

FI-Nr.	Gemarkung	Landkreis	Wirtschaftsart NA.	Fläche d. NA. (ha)	Gesamtgröße (ha)
1129/3	Münchsdorf	Landshut	Wald	1,1930	
Summe				1,1930	1,1930

1.2 Eigentümer

Im Grundbuch des Amtsgerichts Landshut von Münchsdorf, Blatt 813 sind die Eigentumsverhältnisse bezüglich des o.g. Grundstückes dokumentiert. Sämtliche Informationen darüber liegen dem Auftraggeber vor.

1.3 Außenaufnahmen

Die Außenaufnahmen fanden am 13.05.2024 statt. Beiden Parteien wurde Gelegenheit gegeben an einem Ortstermin am 13.05.2024 teilzunehmen. Herr Rechtsanwalt [REDACTED] und seine Mandanten (Antragsgegner) hatten kein Interesse. Auch der Antragsteller wurde von Herrn Rechtsanwalt [REDACTED] (Rechtsanwälte [REDACTED]) informiert, ließ sich den Begang und die erhobenen Daten, am o.g. Termin, in Grundstücksnähe erläutern und verzichtete danach auf einen Begang vor Ort.

Die gültigen Kartenunterlagen wurden dem BayernAtlas-plus entnommen und via ArcGIS georeferenziert. Beim BayernAtlas-plus handelt es sich um ein Internetangebot der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Die georeferenzierte Übersichtskarte und die Detailkarten ermöglichten ein relativ schnelles Auffinden der Grundstücksgrenzen via GPS (Global Positioning System) und mit Hilfe des mobilen GIS (geografisches Informationssystem) GI Mobil RT. Alle für die Wertermittlung notwendigen Daten konnten ohne Schwierigkeiten erhoben werden. Das Kartenmaterial findet sich in den Anlagen zum vorliegenden Gutachten.

1.4 Unterlagen

- Hilfstabeln für die Forsteinrichtung (Auflage 2018)
- Sortenertragstafel Schöpfer/Dauber

- Erweiterter Sortentarif (EST) zur Ermittlung der Aufarbeitungszeiten (Handarbeit mit Motorsäge)
- Aktueller Entgelttarifvertrag für Arbeitnehmer in der Land- und Forstwirtschaft (zwischen der IG Bauen-Agrar-Umwelt und dem AGV für die Land- und Forstwirtschaft in Bayern e.V.)
- Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 (Wald R 2000) mit den Alterswertfaktoren 2019
- Kaufpreissammlung und Immobilienmarktberichte des Landratsamtes Landshut.

2 Wertermittler Teil

2.1 Waldbodenwert

Der Waldbodenverkehrswert (kurz Bodenwert) ist nach Maßgabe der Nrn. 5.2.1. und 5.2.2. der WaldR 2000 zu ermitteln. Danach müsste, auf Grundlage der Kaufpreissammlung des Landratsamtes Landshut, unter Beachtung der o.g. Richtlinien, das Verhältnis des mittleren Waldbodenpreises zum mittleren landwirtschaftlichen Bodenpreis festgestellt werden. Dies gelang nicht, da das Landratsamt bei den einzelnen Waldverkäufen keine Trennung zwischen Boden und aufstockendem Waldbestand vorgenommen hat.

Das Landratsamt hat jedoch für den Landkreis Landshut Immobilienmarktberichte erstellt und mit Hilfe der Finanzbehörden einen Bodenrichtwert für Waldböden erarbeitet. Der Bodenrichtwert (€/m²) ist der durchschnittliche altlastenfreie Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert für Waldflächen bezieht sich auf ein mit Wegen an das öffentliche Straßennetz angeschlossenes, ohne besonderen Mehraufwand bewirtschaftbares Vergleichsgrundstück (ohne Aufwuchs).

Der Bodenverkehrswert eines Waldgrundstücks kann deshalb im Einzelfall deutlich höher oder niedriger als der ermittelte Waldbodenrichtwert sein. Der Bodenrichtwert hat somit keine bindende Wirkung. Er dient der Orientierung und wird in der Folge an die Situation vor Ort angepasst. Der Sachbearbeiter des Landratsamtes Landshut gibt in einem Telefonat einen Richtwert für Forstböden, ohne aufstehendes Holz, von **1,80 € /qm** an (Stichtag 01.01.2024) – **ein erster Hinweis**.

Abweichungen des Verkehrswertes vom landkreisweit ausgewiesenen Bodenrichtwert sind somit z.B. bei steilen Hanglagen, Flächen mit Bewirtschaftungsauflagen (z. B. aus Schutzgebietsstatus resultierend) sowie im Nahbereich von Städten, Märkten bzw. größeren Ortschaften möglich.

Noch bis zum Stichtag 31.12.2014 betrug der Wertansatz für Waldböden offiziell rd. 20% des Bodenrichtwertes für Ackerland. Heute sind höherwertige landwirtschaftliche Böden und Ackerland als Orientierung und Maßstab für die Ermittlung von Waldbodenpreisen weniger geeignet. Bei ihnen lässt sich in den letzten Jahren, bedingt durch die vermehrte Produktion von Biomasse zur Energieerzeugung, örtlich aber auch von Sonderkulturen, eine ganz eigene Entwicklung hin zu relativ schnell steigenden Verkehrswerten beobachten. Diese Entwicklung gilt für Waldböden nicht. Deshalb ist der o.g. Wertansatz für Waldböden heute ungeeignet.

Nach Auskunft des Landesamtes für Steuern beträgt der Anteil des Waldbodens am Verkaufspreis von Waldgrundstücken durchschnittlich 45%. Im Jahr 2023 und bis heute schwankten die Kaufpreise bei 63 Verkaufsverträgen von 1,05 € bis 9,73 € pro qm. Mittelwert und Median führen zu 5,12 € pro qm. Bei Anwendung der „45%-Regel“ ergäbe sich ein Orientierungswert von **rd. 2,30 € /qm – ein zweiter Hinweis.**

Eine weitere Möglichkeit wäre die Orientierung an möglichst geringwertigen landwirtschaftlichen Böden der Region, als Vergleichsmaßstab und Basisbezug. Diese könnten aus örtlicher Sicht als landwirtschaftliche Grenzertragsböden und somit gleichzeitig als potentielle Aufforstungsflächen angesehen werden. Die Verkehrswertentwicklung dieser Böden entspricht in der Tendenz ungefähr der Verkehrswertentwicklung der Waldböden.

Betrachtet man die Verkaufsergebnisse der gesamten Region, für Grünland (Grundstücksmarktbericht 2023), so variieren diese von 4,85 € /qm bis 11,15 € /qm. Die Vermutung liegt nahe, dass es sich bei dem Verkaufsergebnis von **4,85 € /qm** eher um einen schlechteren Standort gehandelt haben dürfte.

Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass die aus der Landwirtschaft resultierenden Vorteile, auch bei geringwertigen Böden, im Wald nicht nutzbar sind. Bei Waldböden ist die Bewirtschaftungsmöglichkeit, im Vergleich zu landwirtschaftlichen Böden, deutlich weniger flexibel, bedingt durch die langen Produktionszeiträume – ihre Bewirtschaftung ist außerdem mit höherem Risiko behaftet.

Die hieraus resultierende Wertdifferenz beträgt für potentielle Aufforstungsflächen 1,50 € /qm bis 3,00 € pro qm und wird im vorliegenden Fall verkürzt auf rd. 2,20 € /m² (22.000,00 € /ha) begutachtet. Somit würde sich für Waldböden ein relativ hoher Betrag von 2,65 € /qm ergeben – **ein dritter Hinweis.**

Als Folge der Eurokrise stieg die Nachfrage nach Waldgrundstücken ab dem Jahr 2011 zunächst stark an und führte letztlich zu einer objektiven Erhöhung der Verkehrswerte von Waldgrundstücken. Die Kalamitätsschäden und die Trockenperioden der vergangenen Jahre bewirk-

ten das Gegenteil – sie verminderten die Nachfrage nach Waldgrundstücken ab 2017 wieder deutlich, die Verkehrswerte sanken entsprechend. Aus diesem Grund wird der zu Beginn genannte Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Wälder doppelt gewertet und im Weiteren folgender Basiswert für Waldböden für das Jahr 2024 unterstellt:

$(1,80 \text{ €} * 2 + 2,30 \text{ €} + 2,65 \text{ €}) / 4 = 2,14 \text{ €} / \text{qm}$, d.h. **rd. 2,10 € /qm (21.000,00 € /ha)**.

Weitere wertbeeinflussende Merkmale sind Blocküberrollung, Hangneigung, etc. Sie wirken sich, bei dem zu bewertenden Waldgrundstück, auf den örtlichen Basiswert für Waldböden wie folgt aus:

(+ %-Zuschlag; - %-Abschlag)

FI-Nr.	Hangneigung	LKW-fahrbare Str.	Rückeeentfernung	Feinerschließung	Blocküberrollung	Vernässung, oder Gräben	Flächenform u. -größe*
1129/3	± 0%	- 5%	± 0%	± 0%	± 0%	± 0%	± 0%

FI-Nr.	Zwischenlagerung auf Fremdgrund	Zu-/Abschlag
1129/3	- 5%	- 10%

Folgender **Waldbodenwert** wird begutachtet (gerundet):

FI-Nr.	Gemarkung	Waldfläche (ha)	Grundpreis €/ha	Zu-/Abschlag (%)	€/ha	€/m ²	€/FI-Nr.
1129/3	Münchsdorf	1,1930	21.000,00	- 10%	18.900,00	1,89	22.548,00
Sa.		1,1930					22.548,00

2.2 Wert des aufstockenden Waldbestandes

Verfahren zur Wertermittlung

Der Nr. 6.2. der WaldR 2000 folgend ist der Wert der noch vorhandenen Waldbäume nach dem **Alterswertfaktorverfahren** berechnet worden. Ist ein Waldbestand hiebsreif, dann hat er einen relativ hohen Wert. Das Bestandswert- oder Alterswertfaktorverfahren verwendet diesen „Wert zur Hiebsreife“ und rechnet ihn zurück auf den Bewertungszeitpunkt. Dieser Vorgang ist mit einer Diskontierung vergleichbar. Die entsprechenden Berechnungen finden sich in den Anlagen, zusammen mit den Bestandsbeschreibungen.

Die Aufgliederung der Holzvorräte in die zu erwartenden marktüblichen Stärke- und Güteklassen ist Voraussetzung für die Ermittlung der Bestandswerte. Grundlage hierfür waren die Sortenertragstafeln Schöpfer/Dauber, ergänzt durch die praktischen Erfahrungen des Sachverständigen (langjähriger Geschäftsführer einer Holzhandels-gesellschaft, im Inn- und Ausland tätig).

Die unterstellten Stammholzpreise orientieren sich an den durchschnittlich erzielbaren Holzpreisen (Mittel der letzten 5 Jahre) von großen bayerischen Forstbetrieben und erzielbaren Holzpreisen in der Region, für den gleichen Zeitraum.

In der nachfolgenden Tabelle findet sich das Bewertungsergebnis für die aufstockenden Waldbestände. Die Lage des Waldgrundstückes und der einzelnen Bestände sind den beigefügten Karten der Anlagen zu entnehmen.

Wert des aufstockenden Holzes (Berechnungsergebnisse aus den Anlagen, gerundet)

Aufstellung der Bestandserwartungswerte – FI-Nr. 1129/3 13.05.2024

Waldort	Fläche	Baumart	Alter	Erwartungswert	
				pro Hektar	der Fläche
Bestand 1	0,3320	Fichte	50	20.429,00	6.782,00
Summe					6.782,00
Bestand 2	0,5980	Birke	25	3.509,00	2.099,00
		Fichte	15	2.263,00	1.353,00
Summe					3.452,00
Bestand 3	0,2630	Fichte	8	2.697,00	709,00
		Birke	8	477,00	126,00
Summe					835,00
Endsumme					11.069,00

Wertherleitung vgl. Anlagen.

2.3 Zerschlagungswert des Grundstückes (gerundet)

FI-Nr.	Größe (ha)	Bodenwert		Bestandswert		Summa	
		€/m2	€/Fläche	€/m2	€/Fläche	€/m2	rd. €/Fläche
1129/3	1,1930	1,89	22.548,00	0,93	11.069,00	2,82	33.617,00
Summen	1,1930	1,89	22.548,00	0,93	11.069,00	2,82	33.617,00

2.4 Verkehrswert – Zusammenfassung

Durch die geringe Größe des Gesamtobjektes erübrigt sich eine Gewichtung mit dem Waldrentierungswert. Für die Preisbildung sind jedoch eine Reihe weiterer Gesichtspunkte zusätzlich ausschlaggebend:

- Klarheit der Grenze
- Pflegezustand des Waldes
- Eventuell gesetzliche Beschränkungen für die Forstwirtschaft (Schutzwaldbestimmungen, etc.)
- Schutzgebiete (z.B. FFH, SPA, Wasserschutz)
- Entwicklungstendenzen in der Forstwirtschaft (Angebot und Nachfrage - Lage am Kapitalmarkt)
- Gesundheitszustand des Waldes
- vorhandener werterhöhender Unter- und Zwischenstand (U/Z), Althölzer
- Bewirtschaftungerschwernisse (z.B. Verkräutung, usw.)
- Subjektive Gesichtspunkte (Besitzfreude, Vermögensanlage, Betriebsfestigung landwirtschaftlicher oder holzverarbeitender Betriebe, Besitzabrundung) sind nicht Teil der Verkehrswertermittlung, die nur objektive Wertkriterien berücksichtigen kann.

Nach Abwägung der o.g. weiteren Gesichtspunkte wird folgender Verkehrswert begutachtet:

Fl-Nr.	Gemarkung	Waldfläche (ha)	Verkehrswert		Anteil Waldbestand %	Anteil Boden %
			€/m ²	€/Fläche*		
1129/3	Münchsdorf	1,1930	2,85	34.000,00	33	67
Sa.		1,1930	2,85	34.000,00	33	67

Das vorliegende Gutachten wurde von mir unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Gefertigt am 17.05.2024



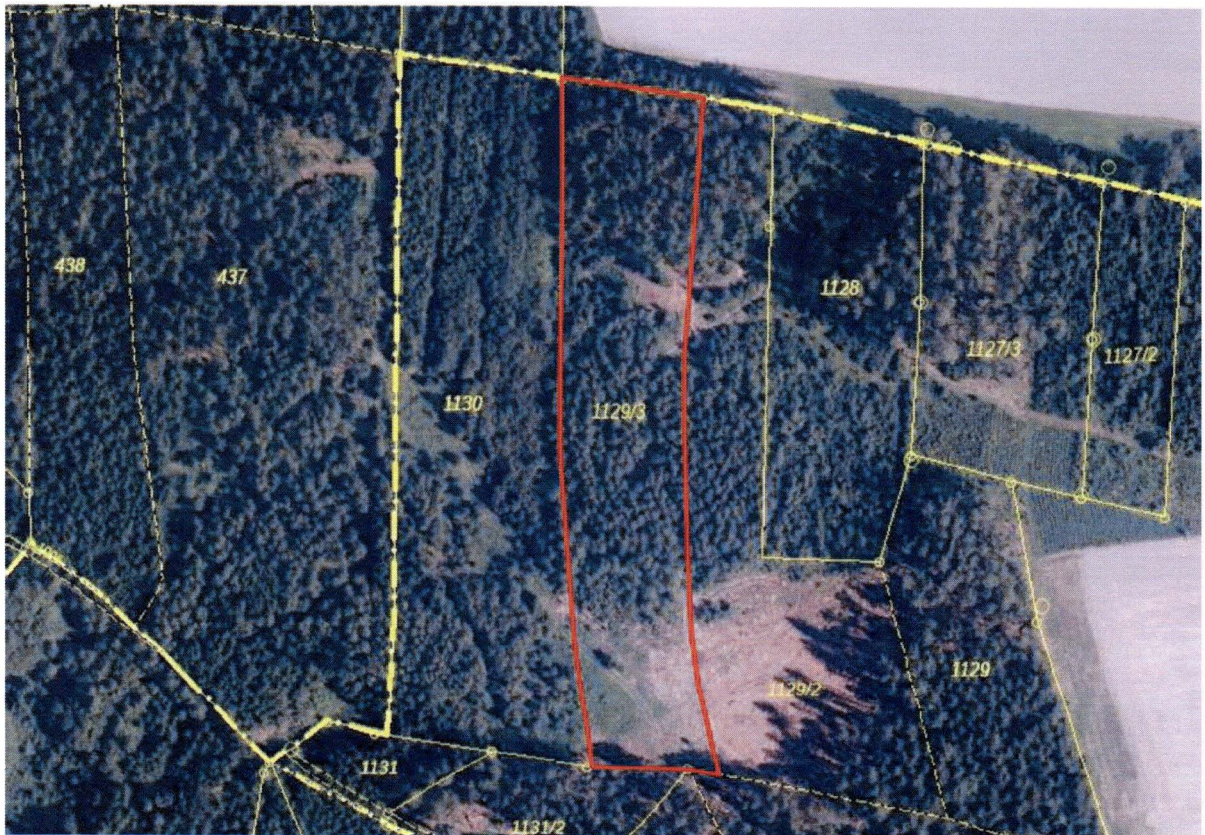
Uwe Vos
Diplomforstwirt_{univ.}



Anlagen

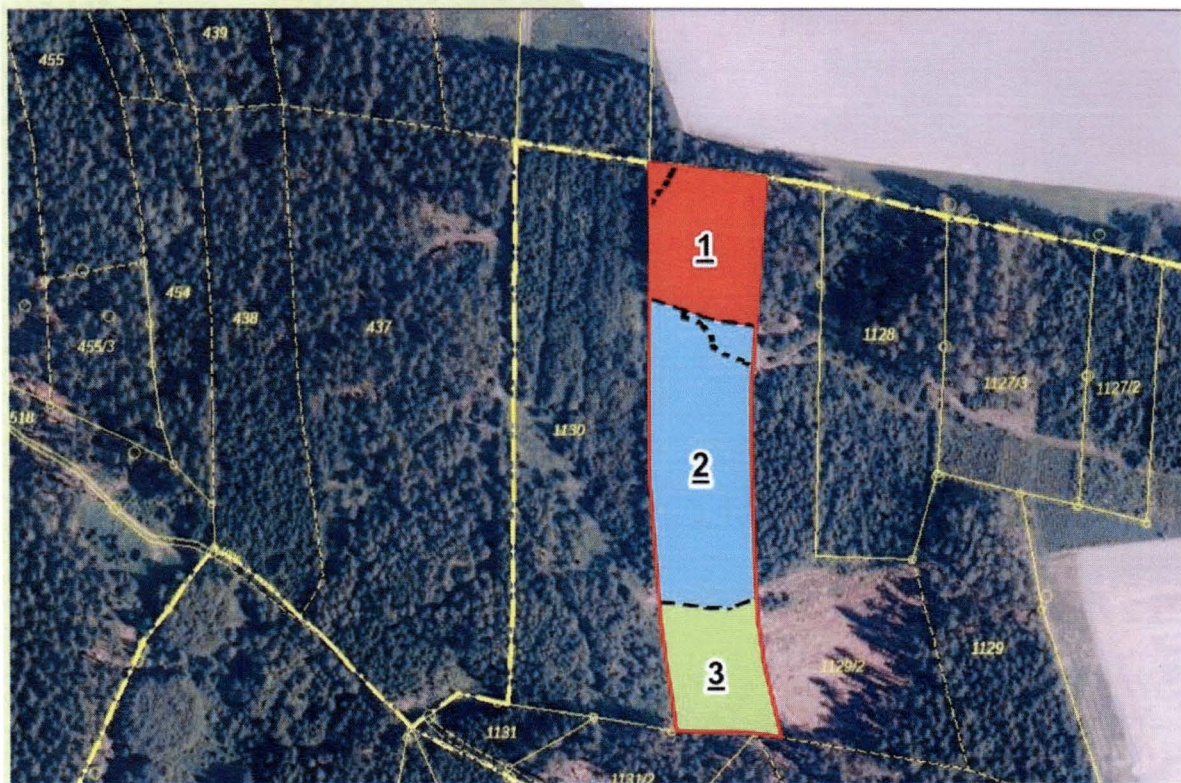
Anlage 1

Kartenunterlagen, zusammenfassende Aufstellung der Bestandserwartungswerte



Anlage 1

Kartenunterlagen, zusammenfassende Aufstellung der Bestandserwartungswerte



Die Zahlen geben die gesondert bewerteten Bestände an.

Zusammenfassung der Bestandserwartungswerte

Waldort	Fläche	Baumart	Alter	Erwartungswert pro Hektar	Erwartungswert der Fläche
Bestand 1	0,3320	Fichte	50	20.428,87	6.782,38
Summe					6.782,38
Bestand 2	0,5980	Birke	25	3.509,33	2.098,58
		Fichte	15	2.263,23	1.353,41
Summe					3.451,99
Bestand 3	0,2630	Fichte	8	2.697,20	709,36
		Birke	8	477,38	125,55
Summe					834,91
Endsumme					11.069,28

Anlage 2 - Einzelergebnisse

Beschreibung der Waldbestände mit Fotografien und
Einzelwertermittlungen nach Baumarten

Waldort: FI-Nr. 1129/3, Gmkg. Münchsdorf – Bestand 1

Fläche: 0,3320 ha

BESTANDSBESCHREIBUNG:

Bestandsform: Fi-Bestand mit Fi-U/Z

Alter: 50 Jahre (45-60)

Bestockungsgrad: 1,00

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	100,0	1,5	306,9 fm	14,8 fm	101,9 fm	4,9 fm
Summe:			306,9 fm	14,8 fm	101,9 fm	4,9 fm

Schluss: licht geschlossen bis geschlossen mit einzelnen Lücken

Mit einzelnen älteren Lärchen (werterhöhend); das ehemals vorhandene Starkholz wurde entnommen.

Die vorhandene Fichte weist einzelne ältere Wipfelbrüche und Stammverletzungen auf und ist vereinzelt angeschoben.

Die örtlich vorhandene und auflaufende Verjüngung aus v.a. Fichte ist werterhöhend. Einpunktiert im Nordwesten eine kleinere jüngere Laubbaumecke mit Beteiligung von Bergahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Birke und Fichte.



Mit einzelnen älteren Lärchen (links im Bild)



Mit älteren Wipfelbrüchen, vereinzelt angeschoben (Pfeile)



Eine kleinere jüngere Laubbaumecke im NW



Beispiel eines Baumstocks der ehemals vorhandenen stärkeren Bäume



Örtlich ist Naturverjüngung vorhanden

Waldort: Bestand 1 Fläche: 0,3320 ha Baumart: Fichte Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.

Ausgangsdaten Gesamtmasse: 638,99 Efm.o.R. / ha
 Schichtholzanteil: 10 % 63,90 Efm.o.R. / ha
 Masse Stammholz: 575,09 Efm.o.R. / ha
 Unverwertbar: 3 % 17,25 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Messzahl(€)	Wertanteil(€)
L1b	11,74	2,10	33	0,69
L2a	93,95	16,84	37	6,23
L2b	182,03	32,63	40	13,05
L3a	146,80	26,32	45	11,84
L3b	76,34	13,69	48	6,57
L4a	23,49	4,21	50	2,11
L4b	17,62	3,16	50	1,58
L5	5,87	1,05	52	0,55
Summa	557,84	100,00		42,62

(Durchschnittliche Messzahl / Efm)

	%-Anteil	MZ%	MZ%-Anteil	
Wertholz	0	280	0,00	
Güteklasse B	80	190	152,00	
Güteklasse C	15	160	24,00	
Güteklasse D	5	120	6,00	
Summa	100		182,00 * 42,62	77,57 €
USt. 5,5 %				4,27 €
Bruttoertrag				81,84 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0,29
L1b	2,10	47,00	0,99	0,29
L2a	16,84	36,00	6,06	1,76
L2b	32,63	30,00	9,79	2,84
L3a	26,32	26,00	6,84	1,98
L3b	13,69	23,00	3,15	0,91
L4a	4,21	19,00	0,80	0,23
L4b	3,16	19,00	0,60	0,17
L5	1,05	16,00	0,17	0,05

Arbeitslohn/Efm 8,23 €

Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt) 0,0 % 0,00 €

Lohnnebenkosten 30,0 % 2,47 €

Motorsägen-Geld 15,0 % 1,23 €

Erntekosten 11,93 €

Rückekosten 15,00 €

Entrindung 0,00 €

Werbungskosten 26,93 €**ABTRIEBSWERT****Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm 54,91 €**

Stammholz 30630,99 €

Schichtholz (geschätzt) 2364,30 €

Abtriebswert pro ha 32995,29 €

Abtriebswert der Fläche 10954,44 €

Baumartenanteil: 100% Ertragsklasse: I,5 Alter: 50 Jahre Bestockungsgrad: 1,00

Umtriebszeit: 100 Jahre Kulturkosten: 4500,00 € Alterswertfaktor: 0,559

Bestandswert pro Hektar: 20428,87 €**Bestandswert der Fläche: 6782,38 €**

Waldort: FI-Nr. 1129/3, Gmrk. Münchsdorf – Bestand 2

Fläche: 0,5980 ha

BESTANDSBESCHREIBUNG:

Bestandsform: Bi-Fi-Mischbestand

Alter: 20 Jahre (10-35)

Bestockungsgrad: 1,00

Baumart	Anteil %	Bonität	BA-Alter	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Birke	70,0	I,0	25	32,6 fm	3,7 fm	19,5 fm	2,2 fm
Fichte	30,0	I,5	15	5,9 fm	2,2 fm	3,5 fm	1,3 fm
Summe:				38,5 fm	5,9 fm	23,0 fm	3,5 fm

Mischung: einzeln, truppweise

Schluss: geschlossen - gedrängt

Mit Beteiligung von Lärche und einzelnen Eichen; Fichte v.a. in den Randbereichen etwas älter - Birke im Vorwuchs; einpunktirt im Norden eine kleine Lücke.





Waldort: Bestand 2 Fläche: 0,5980 ha Baumart: Birke Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.

Ausgangsdaten Gesamtmasse: 120,39 Efm.o.R. / ha
 Schichtholzanteil: 40 % 48,16 Efm.o.R. / ha
 Masse Stammholz: 72,23 Efm.o.R. / ha
 Unverwertbar: 15 % 10,84 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Messzahl(€)	Wertanteil(€)
L2a	5,99	9,76	40	3,90
L2b	16,47	26,83	60	16,10
L3a	16,47	26,83	70	18,78
L3b	10,48	17,07	80	13,66
L4a	4,49	7,31	90	6,58
L4b	4,49	7,31	90	6,58
L5	3,00	4,89	110	5,38
Summa	61,39	100,00		70,98
				(Durchschnittliche Messzahl / Efm)
	%-Anteil	MZ%	MZ%-Anteil	
Wertholz	0	120	0,00	
Güteklasse B	50	100	50,00	
Güteklasse C	50	90	45,00	
Güteklasse D	0	80	0,00	
Summa	100		95,00 * 70,98	67,43 €
USt. 5,5 %				3,71 €
Bruttoertrag				71,14 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0,29
L2a	9,76	32,00	3,12	0,90
L2b	26,83	27,00	7,24	2,10
L3a	26,83	23,00	6,17	1,79
L3b	17,07	21,00	3,58	1,04
L4a	7,31	18,00	1,32	0,38
L4b	7,31	18,00	1,32	0,38
L5	4,89	15,00	0,73	0,21
Arbeitslohn/Efm				6,80 €
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)		0,0 %		0,00 €
Lohnnebenkosten		30,0 %		2,04 €
Motorsägen-Geld		15,0 %		1,02 €
Erntekosten				9,86 €
Rückekosten				15,00 €
Entrindung				0,00 €
Werbungskosten				24,86 €

ABTRIEBSWERT

Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm **46,28 €**

Stammholz 2841,13 €
 Schichtholz (geschätzt) 1926,40 €
 Abtriebswert pro ha 4767,53 €
 Abtriebswert der Fläche 2850,98 €

Baumartenanteil: 70% Ertragsklasse: I,0 Alter: 25 Jahre Bestockungsgrad: 1,00
 Umtriebszeit: 80 Jahre Kulturkosten: 3800,00 € Alterswertfaktor: 0,403

Bestandswert pro Hektar: **3509,33 €**
Bestandswert der Fläche: **2098,58 €**

Waldort: Bestand 2 Fläche: 0,5980 ha Baumart: Fichte Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.

Ausgangsdaten Gesamtmasse: 191,70 Efm.o.R. / ha
 Schichtholzanteil: 10 % 19,17 Efm.o.R. / ha
 Masse Stammholz: 172,53 Efm.o.R. / ha
 Unverwertbar: 3 % 5,18 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Messzahl(€)	Wertanteil(€)
L1b	3,52	2,10	33	0,69
L2a	28,19	16,85	37	6,23
L2b	54,61	32,63	40	13,05
L3a	44,04	26,32	45	11,84
L3b	22,90	13,68	48	6,57
L4a	7,05	4,21	50	2,11
L4b	5,28	3,16	50	1,58
L5	1,76	1,05	52	0,55
Summa	167,35	100,00		42,62
				(Durchschnittliche Messzahl / Efm)
	%-Anteil	MZ%	MZ%-Anteil	
Wertholz	0	280	0,00	
Güteklasse B	80	190	152,00	
Güteklasse C	20	160	32,00	
Güteklasse D	0	120	0,00	
Summa	100		184,00 * 42,62	78,42 €
USt. 5,5 %				4,31 €
Bruttoertrag				82,73 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0,29
L1b	2,10	47,00	0,99	0,29
L2a	16,85	36,00	6,07	1,76
L2b	32,63	30,00	9,79	2,84
L3a	26,32	26,00	6,84	1,98
L3b	13,68	23,00	3,15	0,91
L4a	4,21	19,00	0,80	0,23
L4b	3,16	19,00	0,60	0,17
L5	1,05	16,00	0,17	0,05
Arbeitslohn/Efm				8,23 €
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)		0,0 %		0,00 €
Lohnnebenkosten		30,0 %		2,47 €
Motorsägen-Geld		15,0 %		1,23 €
Erntekosten				11,93 €
Rückekosten				15,00 €
Entrindung				0,00 €
Werbungskosten				26,93 €

ABTRIEBSWERT

Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm **55,80 €**

Stammholz 9338,13 €
 Schichtholz (geschätzt) 709,29 €
 Abtriebswert pro ha 10047,42 €
 Abtriebswert der Fläche 6008,36 €

Baumartenanteil: 30% Ertragsklasse: I,5 Alter: 15 Jahre Bestockungsgrad: 1,00
 Umtriebszeit: 100 Jahre Kulturkosten: 4500,00 € Alterswertfaktor: 0,105

Bestandswert pro Hektar: **2263,23 €**
Bestandswert der Fläche: **1353,41 €**

Waldort: FI-Nr. 1129/3, Gmrk. Münchsdorf – Bestand 3

Fläche: 0,2630 ha

BESTANDSBESCHREIBUNG:

Bestandsform: Fi-Bi-Mischbestand
 Alter: 8 Jahre (3-15)
 Bestockungsgrad: 0,60

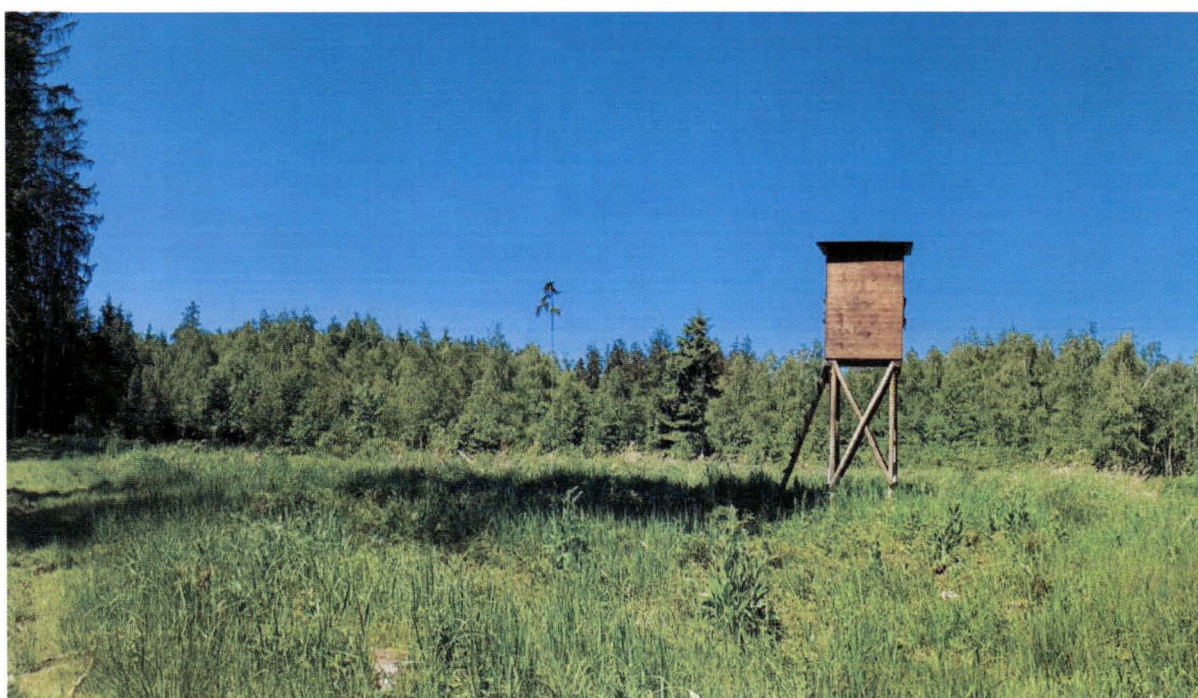
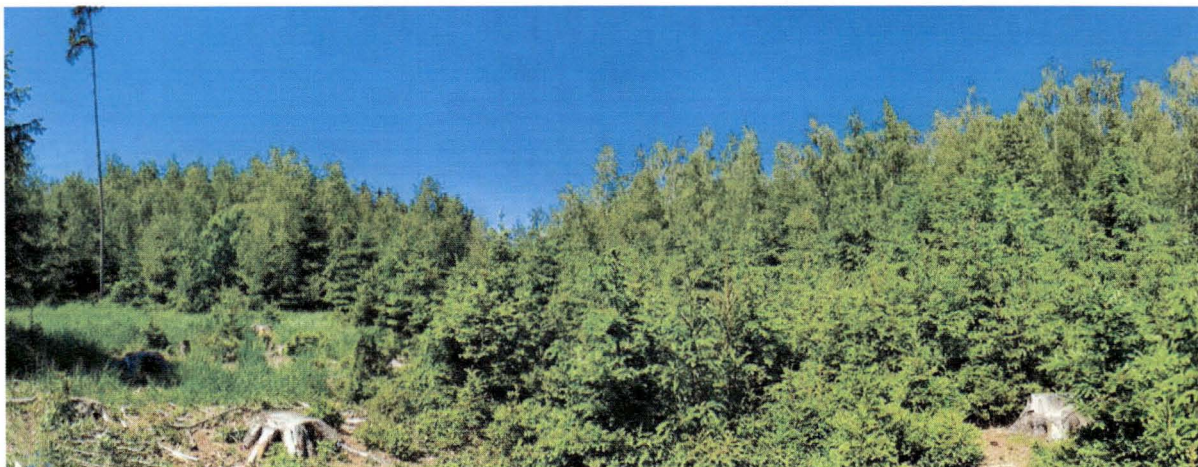
Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	80,0	11,0	0,0 fm	1,5 fm	0,0 fm	0,4 fm
Birke	20,0	1,5	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm
Summe:			0,0 fm	1,5 fm	0,0 fm	0,4 fm

Mischung: einzeln
 Schluss: zum Teil geschlossen

Mit einzelnen älteren Vorwüchsen; v.a. im Süden mit stärker vergraster Teilfläche; angesprochen wurde das wirtschaftliche Alter;

Bei dem Grundstück handelt es sich um einen leicht nach Norden geneigten Hang. Die Erschließung erfolgt über Rückegassen und Rückewege. Eingeschlagenes Stammholz muss auf Fremdgrund gelagert werden, damit es von einem LKW abtransportiert werden kann.





Waldort: Bestand 3 Fläche: 0,2630 ha Baumart: Fichte Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.

Ausgangsdaten Gesamtmasse: 277,45 Efm.o.R. / ha
 Schichtholzanteil: 10 % 27,74 Efm.o.R. / ha
 Masse Stammholz: 249,70 Efm.o.R. / ha
 Unverwertbar: 5 % 12,48 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Messzahl(€)	Wertanteil(€)
L1b	10,31	4,35	33	1,44
L2a	59,30	25,00	37	9,25
L2b	77,35	32,61	40	13,04
L3a	51,57	21,74	45	9,78
L3b	23,21	9,78	48	4,69
L4a	7,74	3,26	50	1,63
L4b	5,16	2,17	50	1,09
L5	2,58	1,09	52	0,57
Summa	237,22	100,00		41,49

(Durchschnittliche Messzahl / Efm)

	%-Anteil	MZ%	MZ%-Anteil	
Wertholz	0	280	0,00	
Güteklasse B	80	190	152,00	
Güteklasse C	20	160	32,00	
Güteklasse D	0	120	0,00	
Summa	100		184,00 * 41,49	76,34 €
USt. 5,5 %				4,20 €
Bruttoertrag				80,54 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0,29
L1b	4,35	47,00	2,04	0,59
L2a	25,00	36,00	9,00	2,61
L2b	32,61	30,00	9,78	2,84
L3a	21,74	26,00	5,65	1,64
L3b	9,78	23,00	2,25	0,65
L4a	3,26	19,00	0,62	0,18
L4b	2,17	19,00	0,41	0,12
L5	1,09	16,00	0,17	0,05

Arbeitslohn/Efm		8,68 €
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)	0,0 %	0,00 €
Lohnnebenkosten	30,0 %	2,60 €
Motorsägen-Geld	15,0 %	1,30 €
Erntekosten		12,58 €
Rückekosten		15,00 €
Entrindung		0,00 €
Werbungskosten		27,58 €

ABTRIEBSWERT

Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm **52,96 €**

Stammholz 12563,17 €
 Schichtholz (geschätzt) 1026,53 €
 Abtriebswert pro ha 13589,70 €
 Abtriebswert der Fläche 3574,09 €

Baumartenanteil: 80% Ertragsklasse: II,0 Alter: 8 Jahre Bestockungsgrad: 0,60
 Umtriebszeit: 100 Jahre Kulturkosten: 4500,00 € Alterswertfaktor: 0,047

Bestandswert pro Hektar: **2697,20 €**
Bestandswert der Fläche: **709,36 €**

Waldort: Bestand 3 Fläche: 0,2630 ha Baumart: Birke Ernteverfahren: EST-Stammh.unentr.

Ausgangsdaten Gesamtmasse: 17,64 Efm.o.R. / ha
 Schichtholzanteil: 50 % 8,82 Efm.o.R. / ha
 Masse Stammholz: 8,82 Efm.o.R. / ha
 Unverwertbar: 18 % 1,59 Efm.o.R. / ha

ERTRÄGE

Stärkeklasse	Anteil (Efm/ha)	%-Anteil	Messzahl(€)	Wertanteil(€)
L2a	1,17	16,18	40	6,47
L2b	2,33	32,23	60	19,34
L3a	1,87	25,87	70	18,11
L3b	0,93	12,86	80	10,29
L4a	0,47	6,50	90	5,85
L4b	0,23	3,18	90	2,86
L5	0,23	3,18	110	3,50
Summa	7,23	100,00		66,42
				(Durchschnittliche Messzahl / Efm)
	%-Anteil	MZ%	MZ%-Anteil	
Wertholz	0	120	0,00	
Güteklasse B	50	100	50,00	
Güteklasse C	50	90	45,00	
Güteklasse D	0	80	0,00	
Summa	100		95,00 * 66,42	63,10 €
USt. 5,5 %				3,47 €
Bruttoertrag				66,57 €

AUFWENDUNGEN

Stärkeklasse	%-Anteil	Arbeitszeit/Efm	Minuten * %-Anteil	Zeit-Anteil * 0,29
L2a	16,18	32,00	5,18	1,50
L2b	32,23	27,00	8,70	2,52
L3a	25,87	23,00	5,95	1,73
L3b	12,86	21,00	2,70	0,78
L4a	6,50	18,00	1,17	0,34
L4b	3,18	18,00	0,57	0,17
L5	3,18	15,00	0,48	0,14
Arbeitslohn/Efm				7,18 €
Zu- bzw. Abschlag (EST-bedingt)		0,0 %		0,00 €
Lohnnebenkosten		30,0 %		2,15 €
Motorsägen-Geld		15,0 %		1,08 €
Erntekosten				10,41 €
Rückekosten				15,00 €
Entrindung				0,00 €
Werbungskosten				25,41 €

ABTRIEBSWERT

Nettoertrag (Bruttoertrag - Werbungskosten) pro Efm **41,16 €**

Stammholz 297,59 €
 Schichtholz (geschätzt) 352,80 €
 Abtriebswert pro ha 650,39 €
 Abtriebswert der Fläche 171,05 €

Baumartenanteil: 20% Ertragsklasse: 1,5 Alter: 8 Jahre Bestockungsgrad: 0,60
 Umtriebszeit: 80 Jahre Kulturkosten: 3800,00 € Alterswertfaktor: 0,110

Bestandswert pro Hektar: **477,38 €**
Bestandswert der Fläche: **125,55 €**