
Diplom - Forstwirtin Karin Wixler

Öffentlich bestellte und beeidigte Sachverständige für Forsteinrichtung

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte Neuburg-Schrobenhausen

Von Reisach Str. 11, 86643 Rennertshofen, T: 08434 / 920125, Fax: 08434 / 920126



Waldwertschätzung für das Grundstück 238 in Pfalzpaint 2 K 2/24



Bild 1: Bestand 1

Anlagen: - Lageplan

1. Allgemeines

1.1. Stichtag der Bewertung: 17.09.2024

1.2. Fläche

Landkreis	Gemarkung	Flurnummer	Fläche
Eichstätt	Pfalzpaint	238	1,3390 ha

Tab. 1: Flächenübersicht

Im Norden (Bestand 4) befindet sich ein Teil eines ehemaligen Steinbruchs. Durch Sukzession ist diese Fläche inzwischen nahezu vollständig mit Waldbäumen bestockt, so dass dieser Bereich Wald nach Art. 2 (1) des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) geworden ist. Deshalb ist das gesamte Grundstück als Entwicklungszustand gem. § 5 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) als Fläche der Forstwirtschaft einzustufen. Eine absehbare höherwertige Nutzung ist zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung der Sachverständigen nicht bekannt.

Als Grundlage für die Waldbewertung gelten die im Grundbuch angegebene Fläche.

1.3. Eigentümer und Rechtsbelastungen

Das Grundstück gehört einer Erbengemeinschaft. Im Grundbuch sind keine Rechtsbelastungen für dieses Grundstück eingetragen.

1.4. Bewertungsanlass

Für die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist die Sachverständige vom Amtsgericht Ingolstadt mit der Ermittlung des Verkehrswertes für dieses Grundstück beauftragt worden.

2. Objektbeschreibung

2.1. Allgemeines

Die Waldfläche befindet sich im Landkreis Eichstätt, südlich von Pfalzpaint mit der Ortsbezeichnung „Allmannsgrund“ auf einer Höhe von 510 m bis 530 m über NN.

Die Waldfläche gehört zum Wuchsbezirk 6.2. Südliche Frankenalb und Südlicher Oberpfälzer Jura.

2.2. Grundstücksbeschreibung

Der langgestreckte und schmale Grundbesitz (ca. 35 m breit und ca. 375 m lang) befindet sich - mit Ausnahme eines alten Steinbruchs auf dem nördlich angrenzenden Flurstück - mitten im Wald.

Weiter im Westen des Grundstückes verläuft ein Nord-Süd verlaufender LKW-fahrbarer Weg, der das Waldgebiet erschließt und nach Pfalzpaint im Norden führt. Von diesem Weg biegt ein weiterer Weg nach Osten zu dem Steinbruch auf dem Flurstück 221/1 Gemarkung Pfalzpaint ab. Ein Rückeweg verbindet den LKW-fahrbaren Weg zum Steinbruch mit dem Norden des Grundstückes und ein weiterer Rückeweg führt an der Südgrenze des Grundstückes entlang zu dem Nord-Süd verlaufenden LKW-fahrbaren Weg.



Bild 2: Rückeweg an der südlichen Grundstücksgrenze mit Bestand 2 (links)

An beiden Längsseiten des Grundstückes verlaufen Schneisen.

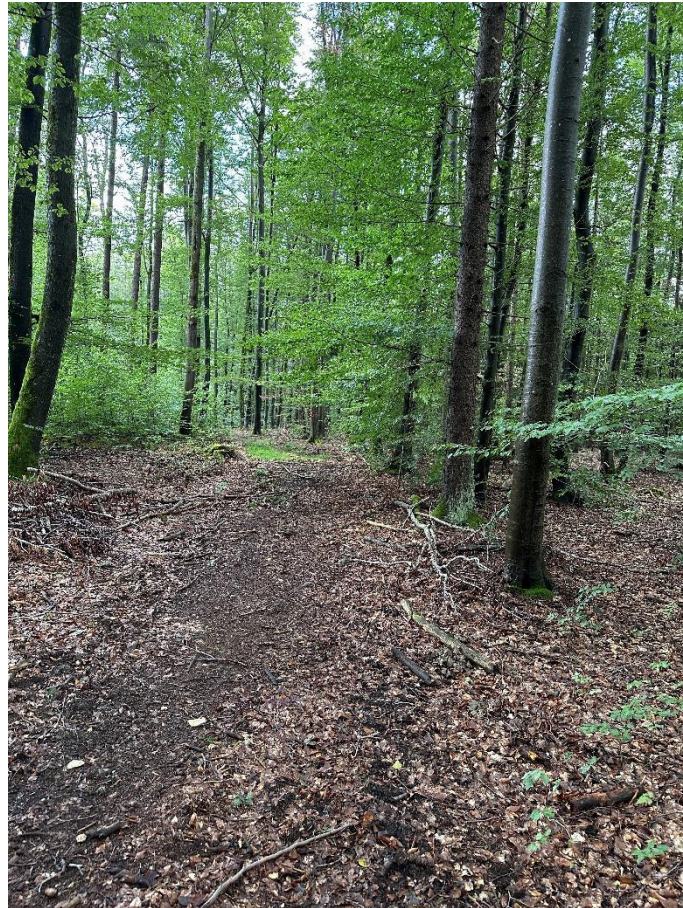


Bild 3: Schneise an der westlichen Grundstücksgrenze

Nahezu alle Grenzsteine konnten bei der Ortsbesichtigung gefunden werden.

Das Grundstück ist schwach nach Südosten geneigt. Der Wald stockt im Norden auf einem mäßig trockenem und im Süden auf einem mäßig frischem Kalkverwitterungslehm.

Die Nährstoffversorgung der Bäume ist gut.

Holzlagerung ist begrenzt möglich.

Der Wald befindet sich im Naturpark Altmühltal und im entsprechenden Landschaftsschutzgebiet.

3. Bewertungsgrundlagen

3.1. Allgemeines

Die Bewertung erfolgt gemäß § 194 Baugesetzbuch, der Immobilienwertermittlungsverordnung und im Anhalt an die Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 (WaldR 2000).

Zunächst ist der Bodenwert und dann der Wert der aufstockenden Bestände zu schätzen. Die Bewertung erfolgt erntekostenfrei.

Baumarten mit einem Anteil unter 10 % wurden i. d. R. anderen Baumarten zugerechnet und nicht einzeln bewertet.

Folgende Ertragstafeln wurden für die Berechnung verwendet:

Baumart	Umtriebszeit	Ertragstafel
Fichte	100 Jahre	Assmann/Franz 1963
Lärche	140 Jahre	Schober 1946
Kiefer	140 Jahre	Wiedemann 1943
Buche	140 Jahre	Wiedemann 1931
Sonstiges Laubholz	80 Jahre	Jüttner 1955

Tab. 2: Ertragstafeln und Umtriebszeiten

In den beiden Beständen 1 und 2 wurden Stichproben-Aufnahmen mit dem Relaskop durchgeführt und im Anhang ist die Vorratsberechnung für diese beiden Bestände aufgeführt.

Bei der Mischlaubholz-Abtriebswertbestimmung wurde auf eine Stammholzaufarbeitung aufgrund der geringen, anfallenden Masse und der Unwirtschaftlichkeit verzichtet.

4. Bestandesdaten

4.1. Bestand 1

Lückiges Buchen-Baumholz mit Fichte

Z. stehendes und liegendes Totholz, abgestorbene Fichten (Käfer, Sturm), e. tote abgebrochene Buche

Alter : 55 - 85 / 75 a

Bestockungsgrad: 0,9

Baumartenanteile: 81 % Buche II.0 19 % Fichte 32

Fläche: 0,9741 ha



Bild 4: Bestand 1

4.2. Bestand 2

Licht geschlossenes Buchen Altholz mit Fichte

Z. stehendes und liegendes Totholz, abgestorbene Fichten (Käfer, Sturm), e. tote abgebrochene Buche

Vorausverjüngung auf 60 % der Fläche mit 100 % Buche, einzelne Fichte, 5 - 15 / 10 a

Rinden- bzw. Brandschäden bei Buche

Alter : 100 - 140 / 120 a

Bestockungsgrad: 1

Baumartenanteile: 86 % Buche II.5 14 % Fichte 32

Fläche: 0,2107 ha



Bild 5: Rinden- bzw. Brandschäden an Buche im Bestand 2

4.3. Bestand 3

Geschlossenes Stangenholz aus Weide, Fichte, Buche, Kiefer, Birke, Aspe

Alter : 15 – 30 / 20 a

Bestockungsgrad: 1

Baumartenanteile: 50 % Fichte 28 30 % Kiefer II.5 10 % Sonstiges Laubholz III.0

Fläche: 0,0454 ha

4.4. Bestand 4

Ehemaliger Steinbruch mit durch Sukzession entstandener Dickung aus Weide, Fichte, Kiefer, Buche,;

Steiler Abfall zur Grube;

Abfallablagerungen in der Grube;

Alter : 5 – 20 / 15 a

Bestockungsgrad: 0,8

Baumartenanteile: 30 % Fichte 28 10 % Kiefer II.5 60 % Sonstiges Laubholz III.0

Fläche: 0,1088 ha

5. Bewertungsteil

5.1. Berechnung des Bodenwertes

Für den Landkreis Eichstätt wurde zum 01.01.2024 ein Waldbodenrichtwert von 1,5 bis 2,5 Euro pro m² festgelegt.
Aufgrund der gut erschlossenen Lage bei optimaler Flächengröße wird der Bodenwert auf 2,50 €/m² festgelegt.
Für die Fläche von 13390 m² ergibt sich ein vorläufiger Bodenwert von 33.475,00 €.

5.2. Berechnung der Bestandeswerte

Die Berechnung der weiteren Abtriebswerte sind im Anhang aufgeführt.
Als Bestandeswerte nach dem Alterswertfaktorenverfahren¹ ergeben sich:

Bestand	Fläche	Art	Baumart	Abtriebswert/ha	Kulturkosten	Bestockungsfaktor	Alter	Alterswertfaktor	Wert
1	0,1851	Baumholz	Fichte	26.830,15 €	5.000 €	0,9	75	0,822	3.821,87 €
1	0,7890	Baumholz	Buche	28.123,97 €	15.000 €	0,9	75	0,682	17.007,74 €
2	0,1812	Altholz	Buche						4.606,75 €
2	0,0295	Altholz	Fichte						643,99 €
2	0,1264	Vorausverjüngung	Buche	28.123,97 €	15.000 €	1	10	0,077	2.024,05 €
3	0,0227	Stangenholz	Fichte	19.851,47 €	5.000 €	1	20	0,159	167,10 €
3	0,0136	Stangenholz	Kiefer	9.314,45 €	5.000 €	1	20 (17)	0,151	76,97 €
3	0,0091	Stangenholz	SLBH	5.215,00 €	5.000 €	1	20 (35)	0,312	46,01 €
4	0,0326	Dickung	Fichte	19.851,47 €	5.000 €	0,8	15	0,105	171,28 €
4	0,0109	Dickung	Kiefer	9.314,45 €	5.000 €	0,8	15 (13)	0,111	47,69 €
4	0,0653	Dickung	SLBH	5.215,00 €	5.000 €	0,8	15 (26)	0,159	262,91 €
Summe	1,3390								28.876,36 €

Tab. 3: Berechnung der aktuellen Bestandeswerte

Als Bestandeswert berechnet sich ein Betrag von 28.876,36 € bzw. 2,16 €/m².

5.3. Marktanpassungsfaktor

Die Waldbodenrichtwerte im Landkreis Eichstätt wurden erst zum Stichtag 01.01.2024 neu festgesetzt.
Deshalb wird kein Marktanpassungsfaktor festgelegt.
Daraus ergibt sich nachfolgender marktangepasster Sachwert für das Grundstück:

Flurstück Gem. Pfalzpaint	238	€/m ²
Größe	1,3390 ha	
Bodenrichtwert	33.475,00 €	2,50 €
Bestandeswert	28.876,36 €	2,16 €
Vorläufiger Sachwert	62.351,36 €	4,66 €
Marktanpassungsfaktor	0%	
Marktangepasster Sachwert	62.351,36 €	4,66 €

Tab. 4: Berechnung des marktangepassten Sachwertes für das Grundstück

¹ $H = ((A_u - c) \times f + c) \times B$;
H: Bestandeswert; A_u: Abtriebswert im Alter der Umtriebszeit; c: Kulturkosten; f: Alterswertfaktor;
B: Bestockungsfaktor;

5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In der Objektbeschreibung und in der u.a. Tabelle sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale aufgeführt.

Merkmale	Flurstück 238 Gem. Pfalzpaint	
Abmarkung	+	
Größe	1,3390 ha	
Größenbewertung	+++	
Form	+	
Lage im Landkreis	+	
Erschließung	++	
Rechtsbelastungen	keine	
Sonstiges	Abfall im Steinbruch (Mauersteine, Plastik, Metall); Bestand 4	
Gelände	schwach nach Südost geneigt; bis auf den Steinbruchbereich im Norden (Bestand 4)	
Boden	Großteils im Süden mäßig frischer, im Norden mäßig trockener Kalkverwitterungslehm	
Wasserhaushalt	+	
Nährstoffhaushalt	+	
Ortsnähe	+	
Kalk im Oberboden	ja	
Auwald	nein	
Naturpark	ja	
Landschaftsschutzgebiet	ja	
Bannwald	nein	
Schutzwald nach Art. 10 BayWaldG	nein	
Bodenschutzwald	nein	
Erholungswald	nein	
Flora-Fauna-Habitat- Gebiet	nein	
Vogelschutzgebiet (SPA)	nein	
Biotop Flachland	kleinflächig im Norden, Steinbruchbereich (Bestand 4)	
Wasserschutzgebiet	nein	
Naturschutzgebiet	nein	
Lokaler Klimaschutzwald	nein	
Landschaftsbild	nein	
Überschwemmungsgebiet	nein	
wassersensibler Bereich	nein	
Marktangepasster Sachwert	62.351,36 €	4,66 €/m ²
Zu-/Abschläge	4%	
Vorläufiger Verkehrswert	64.845,42 €	4,84 €/m²

Tab. 5: Übersicht über die besonderen, objektbezogenen Grundstücksmerkmale

Diese Grundstücksmerkmale gehen mit Ausnahme der bei der Festlegung des Waldbodenpreises bereits berücksichtigten Faktoren mit Zu- oder Abschlagsfaktoren auf den marktangepassten Sachwert in die Bewertung ein. Insgesamt wird für dieses gut erschlossene, ortsnahe Grundstück ein Zuschlag von 4 % gewährt.

Dies führt zu einem vorläufigen Verkehrswert von 64.845,42 € bzw. 4,84 €/m².

5.5. Vergleichswerte

Der ermittelte vorläufige Verkehrswert von 4,84 €/m² liegt genau an dem Durchschnitt der Waldverkaufspreise im Landkreis von 4,80 €/m². Dieser Durchschnittspreis spiegelt nicht die erhebliche Preisspanne von 0,50 bis 18 €/m² für Waldverkäufe im Landkreis Eichstätt wider. Die hohen Verkaufspreise werden im Großraum Ingolstadt erreicht.

Aufgrund der für die Waldbewirtschaftung sehr guten Grundstückseigenschaften erscheint der ermittelte, vorläufige Verkehrswert angemessen.

Aus diesem Grunde erfolgt keine weitere Anpassung gemäß § 8 Abs. 1 Satz 3 der ImmoWertV.

6. Verkehrswert für das Grundstück

Für das Grundstück wird ein Verkehrswert auf rund 64.850 € gutachtlich festgesetzt:

Flurstück Gem. Pfalzpaint	238
Größe	1,3390 ha
Verkehrswert	64.850 €
Verkehrswert/m²	4,84 €/m²

Tab. 5: Verkehrswert