

Gutachten

Verkehrswerte

der Wald(teil-)grundstücke
in der Gemarkung Wildenwart

im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Rosenheim,
Außenstelle Bad Aibling – Vollstreckungsgericht,
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft,
mit Aktenzeichen 803 K 3/22

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

Waldbewertung
Entschädigungsgutachten
Forstliche Planung und
Betriebsausführung

T-84359 Simbach am Inn
Postfach 1132
tel. 08572/81252
e-mail: <hellinger@bwhmail.com>

Gliederung

I. Erläuterungsbericht

1.	Auftrag und Bewertungsstichtag des Gutachtens	2
2.	Bewertungsgrundlage	4
3.	Informationsquellen und Literatur	5
4.	Flächenstand und Eigentumsverhältnisse	9
5.	Bewertung	12
5.0	Grundlagen zur Wertermittlung	12
5.1	Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Bodenverkehrswerte	14
5.2	Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Waldbestandswerte	20
5.2.1	Nicht hiebsreife Bestände	20
5.2.2	Hiebsreife oder annähernd hiebsreife Bestände	26
5.3	Außenaufnahmen	28
6.	Forstlicher Tatbestand	31
7.	Beschreibung der Grundstücke und der Holzbestände	33

II. Zahlenmäßige Darstellung

8.	Wert des Bodens	44
9.	Wert des aufstehenden Holzvorrates	56
10.	Sachwerte der Wald(eil-)grundstücke	65
11.	Verkehrswerte	66
11.1	Diskussion	66
11.2	Schätzung der Verkehrswerte	67
11.2.1	Sachwerte	67
11.2.2	Abtriebswerte	68
11.2.3	Verkehrswerte	69
12.	Bestätigungsvermerk	72
13.	Anlagenverzeichnis	73

I. ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Auftrag und Bewertungsstichtag des Gutachtens

Im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling – Vollstreckungsgericht, zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, mit Aktenzeichen 803 K 3/22, wurde das Sachverständigenbüro Dr. Roland Fischer & Partner, Georg-Wiesböck-Ring 5a, 83115 Neubeuern mit Beschluss vom 22.03.2022 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert der im Grundbuch des Amtsgerichts Rosenheim von Wildenwart, Blatt 1289 eingetragenen Beschlagnahmeobjekte zu schätzen. Mit Schreiben vom 20.06.2022 wurde der Unterfertigte vom Sachverständigenbüro Dr. Fischer & Partner beauftragt, die Wald- und Gehölzflächen bzw. -teilflächen zu bewerten (Verkehrswert einschließlich des Bodenwertes). Mit der Hinzuziehung besteht Einverständnis durch das Amtsgericht Rosenheim.

Die Grundstücke 1078, 1191, 1207, 1208/3, 1209, 1211, 1215, 1216, 1218/2 und 1222 in der Gemarkung Wildenwart wurden am 14.07.2022 besichtigt. Dieser Tag ist somit maßgeblich für Bestand und Zustand. Mit Nachricht vom 04.07.2022 wurden die Parteien hierzu geladen. Qualitäts- und Wertstichtag ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Auf die Ausführungen wie sie unter Punkt 5.3 *Außenaufnahmen* des Gutachtens gemacht werden, darf an dieser Stelle verwiesen werden.

Erklärung des Sachverständigen:

Vom Sachverständigen kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen abgegeben werden. Mündliche Angaben der Beteiligten werden in die Ausarbeitung aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt.

Der Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Daher darf der Besteller das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüberhinausgehende Weitergabe des Gutachtens an Dritte oder eine andere Verwendung durch den Besteller ist nicht gestattet.

Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und die Verbreitung des Gutachtens, auch auszugsweise oder sinngemäß, bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers. Beschreibungen der Grundstücke stellen keine vollständige Aufzählung dar. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht. Bei den Flächengrößen von berechneten (Teil-)Flächen handelt es sich um ca.-Angaben.

2. Bewertungsgrundlage

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

3. Verwendete Informationsquellen und Literatur
 - (1) AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN ROSENHEIM (2022): unter: www.aelf-ro.bayern.de
 - (2) ASSENMACHER, HARRY, FOREST FINANCE (2012): Assetklasse Holz – Neuer Star am Himmel? 23. WEIHENSTEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst das Geld in den Himmel?
 - (3) BAYERISCHE FORSTVERWALTUNG (2022): Holzmarkt in Bayern, unter: www.forst.bayern.de
 - (4) BAYERISCHE FORSTVERWALTUNG: Jahresberichte unter: www.forst.bayern.de
 - (5) BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT (2001): Die regionale natürliche Waldzusammensetzung Bayerns, in: LWF, Berichte aus der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft, Nr. 32, November 2001, unter: www.lwf.bayern.de
 - (6) BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT (2003): Klimawandel und Nachhaltigkeit aus forstlicher Sicht: LWF aktuell, Magazin der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft, 37/2003, unter: www.lwf.bayern.de
 - (7) BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT (2012): Ergebnisse der dritten Bundeswaldinventur in Bayern; unter: www.lwf.bayern.de
 - (8) BAYERISCHE STAATSFORSTEN (2018): Waldbauhandbuch; Richtlinie für die Waldbewirtschaftung im Hochgebirge unter: www.baysf.de
 - (9) BAYERISCHE STAATSFORSTEN (2019): Grundsätze für die Waldbewirtschaftung im Hochgebirge bei den Bayerischen Staatsforsten unter: www.baysf.de
 - (10) BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (2018): Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, zusammengestellt für den Gebrauch in der Bayerischen Staatsforstverwaltung, überarbeitete Auflage 2018
 - (11) BAYERISCHER VERSICHERUNGSVERBAND, VERSICHERUNGSKAMMER BAYERN, WALDVERSICHERUNG: Entschädigungstabellen

- (12) BROSINGER, FRANZ UND ÖSTREICHER, SIMON (2009): Die Fichte im Wandel; in: LWF Wissen 63; Fichten im Klimawandel; Berichte der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft
- (13) BUNDESMINISTERIUM DER FINANZEN (2000): Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR 2000) in der Fassung vom 12. Juli 2000
- (14) BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN (2019): Bekanntmachung der Anpassung der Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 – WaldR 2000) vom 20.03.2019
- (15) DEUTSCHER WETTERDIENST (2022): unter: www.dwd.de
- (16) EISENREICH, FORSTUNTERNEHMEN (2022): Mündliche Mitteilung vom 07.07.2022, Unternehmersätze 2022
- (17) DR. FISCHER & PARTNER, SACHVERSTÄNDIGE (2022): Auswertung der Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen; E-Mail vom 30.11.2022
- (18) GEBUREK, TH., HAGER, H., LEXER M. J., MÜLLER, F., NOBILIS, F., SCHOPF, A., SCHULTZE, U., STARLINGER, F. (1997): Klimaänderung; Mögliche Einflüsse auf den Wald und waldbauliche Anpassungsstrategien; Zentrum für Umwelt- und Naturschutz, Universität für Bodenkultur, Wien, 1997
- (19) GRASNITZER, FORSTUNTERNEHMEN (2022). Mündliche Mitteilungen vom 08.07.2022, Unternehmersätze 2022
- (20) GRUNDBUCHAMT ROSENHEIM (2022): Schreiben vom 31.08.2022 Fahrtrechte betreffend
- (21) GUTACHTERAUSSCHUSS GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES ROSENHEIM, LANDRATSAMT ROSENHEIM (2022): Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 18.08.2022
- (22) HOLZMANN, DR., MATTHIAS, KGAL GmbH & Co. KG (2012): Wald als Baustein im Portfolio institutioneller Investoren; 23. WEIHENSTEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst das Geld in den Himmel?
- (23) HUBER, E (1966): Umtriebszeit und Rationalisierung, Allgemeine Forstzeitschrift 21, 1966

- (24) IMMLER, TH., BLASCHKE, M. (2007): Forstschädlinge profitieren vom Klimawandel, in: Wälder im Klimawandel; Waldforschung aktuell, Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft
- (25) KLAFFENBÖCK, JOSEF (2012): Forstimmobilienmarkt; 23. WEIHENSTEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst das Geld in den Himmel?
- (26) KRUSCHWITZ, LUTZ, DR. (1995): Finanzmathematik, Verlag Franz Vahlen, 2. Auflage, München 1995
- (27) LANDESBETRIEB WALD UND HOLZ NORDRHEIN – WESTFALEN, LEHR – UND VERSUCHSFORSTAMT ARNSBERGER WALD, 59821 ARNSBERG (2011): Richtlinie zur Waldbewertung in Nordrhein-Westfalen (WBR-NRW) – Ausgabe 2021
- (28) LANDRATSAMT ROSENHEIM, Fachbereich Wasserrecht, Wasserwirtschaft (2022): Auskunft aus dem Atlastenkataster vom 05.05.2022
- (29) LEHRSTUHL FÜR FORSTLICHE WIRTSCHAFTSLEHRE (2003): unter: www.forst.tu-uenchen.de
- (30) MANTEL, Wilhelm (1982): Waldbewertung, BLV München, 6. Auflage, München 1982
- (31) PETERCORD, RALF, DR. (2009): Waldschutz und Klimawandel - Wettlauf mit den Schädlingen? BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT
- (32) PRIEN AM CHIEMSEE, MARKTGEMEINDEVERWALTUNG (2022): Mitteilungen der Bauverwaltung zum Flächennutzungsplan und Auskünfte zu den zu bewertenden Grundstücken vom 05.05.2022
- (33) SAGL, W. (1995): Bewertung in Forstbetrieben, Blackwell – Wissenschaftsverlag, 1995
- (34) SPEIDEL, G. (1959): Wirtschaftliche Überlegungen bei der Gestaltung der Umtriebszeit, in: Allgemeine Forst- und Jagdzeitung, 1959
- (35) TEXTOR, HARALD, DR. (2012): (In)Kompetenz bei Waldinvestitionen aus Sicht des Großprivatwaldes; 23. WEIHENSTEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst das Geld in den Himmel?

- (36) UTSCHIG, H. (1989): Waldwachstumskundliche Untersuchungen im Zusammenhang mit Waldschäden, Auswertung der Zuwachstrendanalyseflächen des Lehrstuhls für Waldwachstumskunde für die Fichte (*Picea abies* (L.) Karst.) in Bayern; Schriftenreihe der Forstwissenschaftlichen Fakultät der Universität München und der Bayer. Forstlichen Versuchs- und Forschungsanstalt, Nr. 97, 1989
- (37) VERORDNUNG ÜBER DIE GRUNDSÄTZE FÜR DIE ERMITTLUNG DER VERKEHRSWERTE VON GRUNDSTÜCKEN (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
- (38) WALDBESITZERVEREINIGUNG PFARRKIRCHEN – SIMBACH, w. V. (2022): Mündliche Mitteilung vom 11.07.2022 und E-Mail vom 17. Und 25.10.2022 Holzpreise betreffend
- (39) WERTERMITTLUNGSRICHTLINIE – WertR 2006

Nachfolgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt:

- 1 AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER, BESTANDESNAHWEIS MIT BODENSCHÄTZUNG, AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG ROSENHEIM vom 03.05.2022
- 2 GRUNDBUCH VON WILDENWART, AMTSGERICHT ROSENHEIM, Blatt 1289

Nachfolgende Unterlagen wurden angefordert:

- 3 DIGITALES ORTHOFOTO mit Höhenschichtlinien; LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG vom 04.07.2022 im Maßstab 1 : 5.000

4. Flächenstand und Eigentumsverhältnisse

Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim vom 03.05.2022 und Grundbuch von Wildenwart, Blatt 1289 des Amtsgerichts Rosenheim, liegen zu den, auf ganzer oder auf Teilflächen, als Wald genutzten Grundstücken, die in Tabelle 1 zusammengefassten Angaben vor.

Bei Flurstück 1078 sind im Liegenschaftskataster zwar 21 m² Wald angegeben. Da in der Natur aber kein Wald aufsteht, muss es sich hierbei um den Überhang der nördlich angrenzenden Waldgrundstücke 1079 und 1082 handeln. Das gleiche gilt auch für Flurstück 1207. Im Kataster sind für dieses Grundstück 517 m² Wald angeführt. Auf der Landwirtschaftsfläche steht kein Wald. Diese Fläche kann sich somit wohl auch nur auf den Überhang des im Norden angrenzenden Waldes 1208 beziehen. Schließlich gilt selbes auch für Flurstück 1211. Auch hier steht kein Wald auf und werden sich die 167 m² Wald auf den Überhang des im Süden angrenzenden Waldes beziehen. Flurstück 1191 hat lediglich über die angrenzenden Flurstücke 1211 und 1218/2 Anschluss zum Weg 1190 im Westen. Einen eigenen Wegeanschluss gibt es nicht. Auch bestehen keine Geh- und Fahrrechte auf den Flurstücken 1214 und 1188 zum Weg 1190 (AMTSGERICHT ROSENHEIM, GRUNDBUCHAMT vom 31.08.2022). Die Zufahrt ist damit nicht gesichert. Flurstück 1208/3 hat lediglich eine Waldfläche von 264 m². Einen direkten Wegeanschluss hat dieses Grundstück

nicht. Allerdings ist für Flurstück 1208/3 ein Fahrrecht auf Flurstück 1208 Wildenwart eingetragen (AMTSGERICHT ROSENHEIM, GRUNDBUCHAMT vom 31.08.2022). Der Wald auf Flurstück 1209 bildet den östlichen Rand des Fichtenbestandes auf Flurstück 1218/2. Über die Landwirtschaftsfläche besteht Anschluss an den Weg 1145/3 im Norden. 1215 liegt im Auenbereich der *Thalkirchner Achen*. Es besteht Anschluss an den Weg 1214/2 im Süden. Dieser Weg ist nicht LKW, aber schlepperbefahrbar. Das etwas weiter nördlich ebenfalls in der Aue der *Thalkirchner Achen* gelegene Flurstück 1216 verfügt über keinen Wegeanschluss. Es gibt zwar einen unbefestigten Zugang von Norden her, der dann bergwärts über die Flurstücke 1218, 1220, 1221 und 1227 zum Weg 1145/3 im Osten führt. Doch ist diese Verbindung weder befestigt noch in der Katasterkarte als Weg ausgewiesen. Für Flurstück 1216 besteht kein Geh- und Fahrrecht auf den Flurstücken 1218, 1220 und 1221 (AMTSGERICHT ROSENHEIM, GRUNDBUCHAMT vom 31.08.2022). 1218/2 grenzt unmittelbar an den im Norden führenden Weg 1190 an. Bei Flurstück 1222 handelt es sich um einen felgehölzartigen Waldrand von 260 m² unmittelbar nördlich des Weges 1145/3.

Auf Flurstück 1215 lastet gemäß Grundbuch von Wildenwart, II. Abteilung ein Kabelleitungsrecht samt Fahrrecht für die Isar-Amperwerke AG München gemäß Bewilligung vom 26.04.1996. Im vorliegenden Falle wird die Bewertung dieser Belastung separat dargestellt.

Ob etwaige andere ggf. auch ungeschriebene Rechte oder Vereinbarungen bestehen, ist nicht bekannt.

Lediglich die Flurstücke 1208/3 und 1222 sind abgemarkt. Letzteres Grundstück bloß im Norden und Osten, im Süden und Westen bildet der nicht abgemarkte Weg 1145/3 die Grenze. So sind die Grenzen der Grundstücke in der Natur nur bruchstückhaft zu erkennen, meistens waren keine Grenzsteine ersichtlich. Für amtlich bestätigte Grenzen wäre ein Antrag auf Grenzermittlung zu stellen (VERMESSUNGSAMT SIMBACH AM INN vom 05.12.2022).

Zu den Eigentümern der genannten Grundstücke wird auf das Grundbuch von Wildenwart, Blatt 1289 verwiesen.

Sonstige Rechte und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden. Es wird davon ausgegangen (ggf. fiktiv), dass keine weiteren Rechte oder Belastungen vorliegen.

Tabelle 1: Flächenstand der Grundstücke

Fl.Nr.	Gemarkung	Blatt	Fläche m ²	Ort	Nutzung m ²				
					Grünland	Weg	Gemischt	Wasser	Wald
1078	Wildenwart	1289	9.910	Flur Elperting	9.866	23			21
1191	Wildenwart	1289	5.380	Hinterfeld in der Flur Stetten					5.380
1207	Wildenwart	1289	23.100	Hinterfeld in der Flur Stetten	21.879	292	412		517
1208/3	Wildenwart	1289	3.910	Etzholz	3.664				246
1209	Wildenwart	1289	2.250	Pinswanger Holz	1.670				580
1211	Wildenwart	1289	6.650	Pinswanger Holz	6.483				167
1215	Wildenwart	1289	6.780	Pinswanger Holz				55	6.725
1216	Wildenwart	1289	6.780	Pinswanger Holz					6.780
1218/2	Wildenwart	1289	3.930	Pinswanger Holz					3.930
1222	Wildenwart	1289	8.728	Etzholz	8.298	170			260
			77.418		51.860	485	412	55	23.901

5. Bewertung

5.0 Grundlagen zur Wertermittlung

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

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

§ 194 BauGB definiert den Verkehrswert/Marktwert folgendermaßen:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

SAGL (1992) definiert den Tausch- (Verkehrs)wert eines Gutes als „Funktion (f) eines Komplexes von wertbestimmenden Faktoren (Einflussgrößen)“: Tausch-(Verkehrs)wert = f (Angebot/Nachfrage unter den Bedingungen der Einschätzung von Nützlichkeit und Seltenheit durch bestimmte Akteure).

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

„Der Waldwert ist grundsätzlich im Wege einer Einzelwertermittlung herzuleiten. Bei der Einzelwertermittlung werden gesonderte Wertermittlungen für den Boden und für den Waldbestand durchgeführt. Die Summe der für den Boden und für den Waldbestand ermittelten Einzelwerte stellt regelmäßig den Waldwert dar“ (WaldR 2000).

Das Sach-(Substanz)wertverfahren¹ ist das Standardverfahren bei der Verkehrswertschätzung von einzelnen Beständen und von kleineren Forstbetrieben.

¹ Der Boden wird im Rahmen einer Vergleichswertmethode und der Bestand mit Hilfe eines Berechnungsverfahrens bewertet. Die Bewertung erfolgt also durch den Vergleich mit Transaktionen auf Märkten für Teile des Vermögensgutes oder der für ihre Wiederherstellung einzusetzenden Produktionsfaktoren. Dies ist mehr oder weniger äquivalent der Überlegung, wie viel für die einzelnen Bestandteile des Unternehmens auf den jeweiligen Märkten Erlöst werden könnte, was eine gedankliche Zerschlagung des Unternehmens bedeutet, weshalb auch von einem „Zerschlagungswert“ gesprochen wird (LEHRSTUHL FÜR FORSTLICHE WIRTSCHAFTSLEHRE MÜNCHEN, unter: www.forst.tu-muenchen.de)

5.1 Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Bodenverkehrswerte

1.

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

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

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

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

2.

Nach Punkt 5.1 der WaldR 2000 ist der Waldbodenverkehrswert grundsätzlich aus Waldbodenpreisen herzuleiten, die bei Verkäufen vergleichbarer Waldflächen erzielt worden sind. Vergleichbare Waldflächen sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem Wertermittlungsobjekt soweit wie möglich übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Funktion, Größe, Flächengestalt, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit und Ertragsfähigkeit sowie nach Art und Maß der tatsächlich zulässigen Nutzung einen Vergleich zulassen.

Dabei muss berücksichtigt werden, dass man Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in *ausreichender* Zahl heranziehen muss.

Waldbodenpreise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind, oder die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, können für die Ermittlung des Waldbodenverkehrswerts nur dann herangezogen werden, wenn diese Besonderheiten in ihrer Auswirkung auf den Preis erfasst und ausgeschaltet werden. Soweit die herangezogenen Vergleichsflächen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände von der zu bewertenden Fläche abweichen, oder soweit sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt geändert hat, ist dies durch angemessene Zu- oder Abschläge zu den Kaufpreisen zu berücksichtigen.

Soweit örtlich keine oder nicht genügend viele Vergleichspreise vorhanden sind, kann auch auf vergleichbare Verkäufe in anderen Gemeinden zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich nicht ausschließen. In der Regel wird dabei auf Nachbargemeinden zurückgegriffen, vorausgesetzt, dass diese mit der Gemeinde in der sich das zu bewertende Grundstück befindet, bezüglich Landschaft, Siedlungsstruktur und dem allgemeinen Erschließungszustand vergleichbar sind (WaldR 2000).

3.

Weiter sind folgende Merkmale des Grundstücks relevant:

1. Lage zur Verkehrsinfrastruktur
2. Innere Verkehrsinfrastruktur
3. Geländebeschaffenheit hinsichtlich Einfluss auf die Forstwirtschaft
4. Äußere Form und Arrondierung
5. Nachbarschaftsverhältnisse z. B. Einschluss in Fremdbesitz oder Lage im Flächenwidmungsplan
6. Regionales Aufwand- und Ertragsniveau bzw. dessen Dynamik
7. Belastungen und Beschränkungen
8. Ertragschancen außerhalb der Holzproduktion
9. Größe des Grundstücks

4.

Da nun aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bei den Kreisverwaltungsbehörden in der Regel nur Preise für Boden und Holzbestand zu ersehen sind, ist das Vergleichswertverfahren nur eingeschränkt anwendbar. Nach der WaldR 2000 kann der Waldbodenwert hilfsweise bzw. unterstützend im Anhalt an

landwirtschaftliche Bodenpreise abgeleitet werden. MANTEL (1982) unterstellt eine Wertrelation zum angrenzenden Agrarland von 1 : 3. SAGL (1995) führt als geläufige Preisrelation für mittleres Ertrags-Aufwandsniveau von Acker : Wiese : Wald ein Wertverhältnis von 3 : 2 : 1 an. Je nach Region unterschiedlich, verschoben sich die Wertverhältnisse jedoch zu Gunsten des Agrarlandes, insbesondere bei besseren Böden oder in Ballungsräumen. Das durchschnittliche Waldbodenpreisniveau erreicht vielfach nur eine Wertrelation Waldboden zu angrenzendem Agrarland von 1 : 4.

LINDEMANN (1992) stellt als ein Ergebnis seiner Analyse fest, dass der Waldpreis (Waldboden + Holzbestand²) im Schnitt bei 50% des Preises landwirtschaftlicher Flächen oder bei 3% des Baulandpreises liegt. Der Preis für Waldboden liegt zwischen 18% und 31%, im Schnitt bei 25% des Preises landwirtschaftlicher Flächen oder bei 1% bis 2%, im Schnitt bei 1,5% des mittleren Baulandpreises.

5.

Den Wert des Bodens können auch noch weitere Umstände beeinflussen, wesentlich sind hier zwei Sachverhalte zu nennen:

1. Die freiwillige oder unfreiwillige Einräumung von Rechten, Duldungen, Grundbenutzungen durch Dritte bzw. gänzliche

² LINDEMANN kommt bei seinen Untersuchungen auf einen Wertanteil von 50% für den Boden und 50% für den aufstockenden Holzbestand (LINDEMANN, 1992). Das FORSTREFERAT der OBERFINANZDIREKTION NÜRNBERG unterstellt bei Waldverkäufen bis zu einem Wert von 51.129 € (100 000 DM) als „Vereinfachungslösung“ eine Aufteilung von 1/3 für Boden und 2/3 für Bestand. Bei größeren Waldflächen zeigen die Auswertungen, dass sich die Wertanteile in Richtung 37% für den Boden und 63% für den Bestand verdichten.

Grundabtretungen, wobei die Art dieser Grundbenutzungen und –
abtretungen dazu geeignet ist, auf die angrenzenden Grundstücke
und Anlagen wertmindernd auszustrahlen. Typische Fälle sind
Straßen- und Leitungsbau. Die Belastung mit Rechten Dritter
verringert die Dispositionsfreiheit jetzt und kann, auch bei heutiger
vertraglicher Absicherung, zu ungünstigen Weiterungen führen.

2. Die unfreiwillige oder freiwillige Einschränkung der
Dispositionsfreiheit und/oder Dispositionsmöglichkeit zugunsten
Dritter auf bestimmten Grundflächen unter Beibehaltung des
Eigentums, wobei hier auch der Fall 1 zusätzlich eintreten kann. Zu
nennen sind hier beispielsweise Bannwälder und
Naturschutzgebiete.

6.

Nichtholzboden und Wege sind wie Holzboden zu bewerten. Dazu
BEWER (1996): „Nutzbares Gelände ohne Wege ist Prärie, geeignet
zur Jagd oder zur extensiven Herdehaltung. Jede planvolle
Flächennutzung setzt Wege voraus. Wege machen den Wert der
Nutzfläche möglich. Sie bilden mit den Nutzflächen eine Werteinheit wie
die Räder mit dem Wagen. Die Vorstellung einer Acker-,
Weidegemarkung ohne Wege ist absurd, ebenso die Vorstellung eines
Baugebietes ohne Wege.“

5.2 Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Waldbestandswerte

5.2.1 Nicht hiebsreife Bestände

Für Waldbestände des Altersklassenwaldes, welche die Umtriebszeit erreicht oder überschritten haben, ist als Bestandeswert der Abtriebswert zu ermitteln. Für jüngere Waldbestände des Altersklassenwaldes ist der Bestandeswert nach dem Alterswertfaktorenverfahren³ zu ermitteln. Ist jedoch der Abtriebswert größer als der nach dem Alterswertfaktorenverfahren ermittelte Wert, so ist als Bestandeswert der Abtriebswert anzusetzen (Punkt 6.2 der WaldR 2000).

Der Bestandeswert nach dem Alterswertfaktorenverfahren ist nach der Formel $H_a = [(A_u - c) \times f + c] \times B$ zu ermitteln (siehe Punkt 6.6 der WaldR 2000).

³Die Herleitung der Alterswertfaktoren erfolgt über eine kontinuierliche Alterswertkurve, deren Funktionswerte den Kulturkosten als Untergrenze im Alter Null und dem erntekostenfreien Abtriebswert im Alter U entsprechen. Diese Alterswertkurve wird mit der Bestandeseerwartungswertformel oder der Bestandeskostenwertformel unter Verwendung eines (näherungsweise) der internen Verzinsung entsprechenden Zinsfußes und typischer Daten für Holzpreise, Erntekosten, Lohnnebenkosten, Pflanzkosten usw. berechnet. Bei den Werten handelt es sich nicht um Sachwerte, denn dieser Begriff impliziert eine Objektivierung über Marktpreise. Tatsächlich wird kein in der Bewertungslehre bisher verwendeter Begriff den mit Alterswertfaktoren berechneten Bestandeswerten gerecht. Zweck der Einführung dieses Rechenverfahrens war zweifellos die Notwendigkeit der Ermittlung objektivierter Bestandeswerte. Die Objektivierung erfolgt hier aber nicht durch Orientierung an Marktpreisen, sondern über ein Rechenverfahren (LEHRSTUHL FÜR FORSTLICHE WIRTSCHAFTSLEHRE MÜNCHEN, unter: www.forst.tu-muenchen.de).

Es bedeuten dabei

- Ha = Bestandeswert für 1 ha im Alter a
- Au = Abtriebswert je ha eines Waldbestandes im Alter der U
- U = Umtriebszeit in Jahren
- c = Kulturkosten je ha (Wiederaufforstungskosten)
- f = Alterswertfaktor für das Alter a – Anlage 1 der WaldR 2000
- B = Bestockungsfaktor (= erwarteter Bestockungsgrad im Alter U)
- a = Alter a (Kulturalter, ggf. wirtschaftliches Alter der Pflanzen)

Berechnung am Beispiel Flurstück 1191 Bestand 2:

*Fi Bon. OH 36 (Fichte, Bonität OH 36 nach Assmann-Franz, 1963), Bg 1,0
(Bestockungsgrad 1,0), U = 60 (60 Jahre Umtriebszeit), 45 (Alter 45 Jahre),
0,1210 ha (= 0,1210 ha Bestand davon 100% Anteil der Baumart), Vorrat 60
(Vorrat im Alter 60 nach Ertragstafel) = 439 Fm o.R. (Erntefestmeter ohne
Rinde).*

- Au = 18.515 €/ha*
- U = 60 Jahre*
- c = 3.500 €/ha*
- f = 0,822*
- Bg = 1,0*
- F = 0,1210 ha*
- % = 100*

$$Ha = [((18.515 - 3.500) \times 0,822 + 3.500) \times 1,0 \times 1,0 \times 0,1210 \text{ ha}] = 1.917 \text{ €}$$

Die Umsatzsteuer wird bei der Ermittlung der Au - Werte mit eingerechnet.

Bestockungsgrad

Der Bestockungsgrad ist eine theoretisch – rechnerische Größe, die sich auf die ideell vollbestockte Fläche einer bestimmten Baumart bezieht. Der Bestockungsgrad errechnet sich über die Formel:

$$\text{Bestockungsgrad (BG)} = \frac{\text{Grundfläche/Masse wirklich}}{\text{Grundfläche/Masse Ertragstafel}}$$

Zur Ermittlung des Bestockungsgrades bedarf es einer (Ertragstafel-) Grundfläche als Bezugsgröße. Im Vergleich führen die Ertragstafeln zu gleichem Ergebnis bei variierenden Bestockungsgraden aufgrund unterschiedlicher Grundflächen- und Massenhaltungen. Der Bestockungsfaktor soll im Gegensatz zu dem bei der Waldaufnahme festgestellten Bestockungsgrad in der Formel so angesetzt werden, dass Regenerationsfähigkeit und Lichtungszuwachs sowie eine von der angewendeten Ertragstafel abweichende waldbauliche Zielbestockung angemessen berücksichtigt worden. Siehe 6.6.1 der WaldR 2000. Der Bestockungsgrad eines zum Zeitpunkt der Bewertung nicht voll bestockten Bestandes wird sich im Laufe der Zeit auch bei weiterhin ertragstafelmäßiger Durchforstungsentnahme ständig erhöhen (RICHTLINIEN ZUR WALDBEWERTUNG IM LANDE NORDRHEIN-WESTFALEN, WBR-NRW).

Ertragstafelmodelle

Ertragstafeln geben mittlere Bestandesentwicklungen wieder, die aus einem in der räumlichen Verteilung, in der zeitlichen Erfassung, in Altersstruktur, Provenienz und Behandlung heterogenen Versuchsfächennetz abgeleitet sind. Ertragstafeln repräsentieren also statistisch gemittelte Wachstumsbedingungen eines definierten Beob-

achtungszeitraumes und haben deshalb für einen einzelnen Bestand nur beschränkte Gültigkeit (PRETZSCH, UTSCHIG, 2000).

In der Forstwirtschaft ging man lange Zeit von einer Konstanz der Standortbedingungen aus. In den letzten Jahrzehnten mehren sich Hinweise, dass diese Grundannahme nicht mehr gegeben ist.

Das Wachstum von Waldbeständen wird in zunehmendem Maße durch Störfaktoren beeinträchtigt. In ihrem Ausmaß reichen diese Störfaktoren von lokalen oder temporären Belastungen des Waldes durch Absenkung des Grundwasserspiegels, Auftrieb von Trassen, Ausbringung von Streusalz und Immissionen aus Industrie und Landwirtschaft bis zu langfristigen Veränderungen der Kohlendioxid- und Ozon-Konzentration und global ausgeprägten Veränderungen des Klimas. Die Störfaktoren können sich in spezifischen Reaktionsmustern, wie beispielsweise dem Pufferbereich des Bodens, der Kohlenstoff-Allokation, der Verzweigung, dem Belaubungszustand, dem Zuwachsgang oder der Zusammensetzung von Waldgesellschaften äußern und über mehrere Prozessebenen hinweg wirken (PRETZSCH, UTSCHIG, 2000).

Untersuchungen zeigen, dass auch in Bayern in den letzten Jahrzehnten ein deutlicher Anstieg der CO₂-Konzentration zu beobachten ist (PRETZSCH, UTSCHIG, 2000 nach SLADKOVIC, SCHEEL, SEILER, 1994; FRICKE, WALLASCH, 1994).

Aktuell liegt die absolute Temperaturerhöhung aus den Daten des Deutschen Wetterdienstes (DWD) flächenrepräsentativ für Bayern für den Zeitraum von 1881 bis 2017 bei + 1,5 Grad Celsius. Wenn es wärmer wird, kann auch mehr Wasserdampf in der Atmosphäre aufgenommen werden. Aus der Zeitreihe von 1881 bis 2017 ergibt sich ein zunehmender Trend von 10,3% bei der Jahressumme des Gebietsniederschlags in Bayern. Auch für ganz Deutschland steigt der Jahresniederschlag. Die Niederschläge nehmen vor allem im Winter zu, während sie im Sommer praktisch unverändert bleiben. In Bayern nahmen die Winterniederschläge in der Periode von 1881 bis 2017 um 25% zu, bezogen auf das Mittel 1961 bis 1990. Im Sommer liegt die Zunahme lediglich bei 0,3%. Die Anzahl der Trockenstresstage stieg seit 1990 um rund 2 Tage. Nordbayern ist davon stärker betroffen als der Süden (www.lwf.bayern.de). 2019 war in Bayern mit 9,5 Grad Celsius im

Jahresverlauf um 2 Grad wärmer als in der Referenzperiode 1961 bis 1990. 2018 war das heißeste Jahr seit Beginn der Wetteraufzeichnungen. Im Jahresschnitt lag die Lufttemperatur in Bayern bei 9,9 Grad und damit 2,4 Grad über dem langjährigen Mittel der Vergleichsperiode von 1961 bis 1990 (www.br.de)⁴.

Seit den 60er Jahren wird großflächig ein Anstieg der Stickstoffeinträge in Waldökosysteme verzeichnet (PRETSCH, UTSCHIG 2000 nach REHFUSS, 1995; ULRICH, 1995; ROTHE, 1997). Mögliche Auswirkungen sind Nährstoffungleichgewichte, Empfindlichkeit gegenüber Frost oder Trockenheit, erhöhte Anfälligkeit gegenüber Schaderregern, gesteigerte Wuchsraten und ein verändertes Sukzessionsgeschehen.

Regional unterschiedlich haben Bayerns Wälder im Zeitraum 1750 bis ca. 1950 Nährstoffverluste durch Streunutzung erfahren.

Heute wird keine Streu mehr genutzt und können sich die einst betroffenen Wälder erholen (PRETSCH, UTSCHIG, 2000 nach REHFUSS, 1981).

Untersuchungen (PRETSCH, UTSCHIG, 2000 nach KAHN, 1994) haben erbracht, dass die Zuwächse unserer Waldbestände im Durchschnitt seit mehreren Jahrzehnten mit großregionaler Ausprägung beträchtlich ansteigen. Wie lange dieser hohe Zuwachs anhält, ob er auf hohem Niveau einschwenkt oder sich noch weiter erhöht oder sich ein Rückgang einstellen wird, kann derzeit nur vermutet werden (PRETZSCH, UTSCHIG, 2000).

Von folgenden Ertragstafelmodellen wird ausgegangen:

Fichte:	Mittleres Ertragsniveau Assmann-Franz, 1963
Tanne:	Mäßige Durchforstung, Hausser, 1956
Buche:	Mäßige Durchforstung, Wiedemann, 1931
Eiche:	Mäßige Durchforstung nach Jüttner, 1955
Esche/Ahorn:	Wimmenauer/Schwappach, 1919/1929

⁴ 2016 bis 2019 waren nach UN-Angaben die heißesten seit Beginn weltweiter Wetteraufzeichnungen. 2018 war das viertwärmste Jahr seit Beginn der Aufzeichnungen mit einer Durchschnittstemperatur von einem Grad Celsius über dem Schnitt des vorindustriellen Zeitalters (1850 bis 1900). Danach war das Jahr 2015 das erste Jahr, in der die Temperatur im Schnitt um 1 Grad höher lag als vor der Industrialisierung. Die 20 heißesten Jahre seit Beginn der Wetteraufzeichnungen wurden allesamt in den vergangenen 22 Jahren gemessen. Gemäß Weltorganisation für Meteorologie (WMO) tragen die erhöhten Temperaturen zu extremen Wetterereignissen wie Dürren und Überschwemmungen bei (WELTORGANISATION FÜR METEOROLOGIE, WMO, 2019).

Kulturkosten

Zu den Kulturkosten zählen die gegendüblichen Kosten der Wiederbegründung eines Waldbestandes: die Kosten für Schlagräumung und etwaige Bodenbearbeitung, für Pflanzenbeschaffung und Pflanzung, für etwa erforderlichen Schutz der Kultur, zur Abwendung sonstiger Risiken und für Kulturpflege (Freischneiden, Unkrautbekämpfung) bis zur Sicherung der Kultur. Zu den Kulturkosten rechnen auch die anteiligen Lohnnebenkosten und die anteilige Umsatzsteuer. Kosten, die erst nach der Sicherung der Kultur auftreten, wie z. B. Pflege, Säuberungs- und Läuterungskosten, rechnen nicht zu den Kulturkosten (Punkt 6.6.2 WaldR 2000).

5.2.2 Hiebsreife oder annähernd hiebsreife Bestände

Bei hiebsreifen oder annähernd hiebsreifen Beständen wird der aufstehende Holzvorrat ermittelt und daraus der werbungskostenfreie Ertrag (Abtriebswert⁵) errechnet.

Umtriebszeiten

Die Umtriebszeit (U) bedeutet nach SPEIDEL (1967) die planmäßige Produktionsdauer einer Holzart innerhalb einer Betriebsklasse. HUBER (1966) definiert die Umtriebszeit als durchschnittliches Abtriebsalter der in einer Hochwaldbetriebsklasse vereinigten Bestände. Die Adjektive „planmäßig“ und „durchschnittlich“ machen deutlich, dass die Umtriebszeit keinen festen Wert darstellt, sondern vielmehr vom Planersteller und Betriebsleiter je nach der Zielsetzung und den Umständen im Forstbetrieb variiert werden kann. Der zeitliche Spielraum ist groß und reicht von der „maximalen physischen Umtriebszeit“ bis zur „Umtriebszeit eines maximalen erntekostenfreien Ertrages.“

In der WaldR 2000 heißt es unter Punkt 6 6 1: „Die Umtriebszeit (U) ist grundsätzlich nach dem Betriebswerk bzw. Betriebsgutachten oder nach der gegendüblichen Umtriebszeit anzusetzen.“

⁵Abtriebswerte von Waldbeständen sind der in Geld ausgedrückte Wert des mit Marktpreisen bewerteten stehenden Holzvorrates an verkaufsfähigen Sortimenten abzüglich des für die Ernte dieser Mengen und Sorten erforderlichen Aufwands. Bei der Ermittlung von Abtriebswerten wird demnach unterstellt, dass der Holzvorrat eines Bestandes genutzt wird, allerdings wird nur so getan, als würde er verkauft. Würde der Bestand nämlich tatsächlich genutzt und verkauft, bedürfte es keiner Bestandesbewertung, weil damit Mengen, Preise, Erntekosten und erntekostenfreier Verkaufserlös bekannt würden (SAGL, 1995).

Holzpreise

Bei der Ermittlung der nachhaltigen Holzpreise ist von den in größeren Forstverwaltungen im Durchschnitt mehrerer, dem Wertermittlungstichtag vorangegangener Forstwirtschaftsjahre erzielten Holzpreisen auszugehen. Die allgemeine Entwicklungstendenz der Holzpreise und die besonderen, gegendüblichen Verhältnisse sind angemessen zu berücksichtigen (6.5.1 WaldR 2000). Dabei sind um konjunkturelle Schwankungen am Holzmarkt bereinigte Holzpreise zugrunde zu legen.

Waldbestände, die nach den Regeln geordneter Wirtschaftsführung und ohne Verstoß gegen forstgesetzliche Bestimmungen sofort genutzt werden können, sind mit aktuellen Holzpreisen zu bewerten, sofern diese den mehrjährigen Durchschnitt übersteigen.

Holzerntekosten

Als Holzerntekosten sind die zum Wertermittlungstichtag in der jeweiligen Gegend üblichen Holzerntekosten anzusetzen. Hierzu gehören die Kosten des Holzeinschlags unter Berücksichtigung der besonderen Hiebs- und Arbeitsbedingungen, der Holzvermessung, der Holzbringung und die anteiligen Lohnnebenkosten. Soweit in der jeweiligen Gegend bei der Holzernte Untermehmereinsatz üblich ist, ist auch die dabei anfallende Umsatzsteuer zu den Holzerntekosten zu rechnen (6.5.2 WaldR 2000).

5.3 Außenaufnahmen

Für die Erhebung der zu einer Bewertung notwendigen Grundlagen wurde für Donnerstag, den 14.07.2022 ein Ortstermin anberaumt.

Zu den Anwesenden bei diesem Ortstermin wird auf das Beiblatt I zum Gutachten verwiesen.

Die Ausweisung der Holzbestände erfolgt mit der Unterstützung einer Luftbildkarte.

Bei den Flurstücken 1078, 1207 und 1211 Wildenwart sind im Liegenschaftskataster Waldflächen aufgeführt, in der Natur steht aber kein Wald auf.

Bestand 1 von 1191 ist eine 60-jährige Jungdurchforstung der Fichte. Fläche 2 war ehemals Grünland und wurde 1976/77 mit Fichte aufgeforstet. Auf Bestand 3 von 1191 wurde die aufstehende Fichte vor rund 20 Jahren eingeschlagen, heute steht eine Dichtung aus überwiegend Fichte auf. Die Fichte ist auf dem grundwasserfeuchten Boden nicht standortgemäß. Im Bestand 1 kam es bereits zu Windwurf. Das Grundstück verfügt über keinen direkten Anschluss an den Weg 1190 im Westen. Dafür muss über die Flurstücke 1211 und 1218/2 gefahren werden.

Der Wald auf Flurstück 1208/3 ist lediglich 264 m² groß. Die Eichen, Buchen, Ahorne und Eschen gehören zum Rand des im Osten angrenzenden größeren Holzbestandes. Es besteht ein Fahrrecht über Flurstück 1208 Wildenwart zum Weg 1145/3. Auf Flurstück 1218/2 steht eine überwiegend reine Altdurchforstung aus Fichte (Bestand 8). Die

Fichte sehr wüchsig, doch nicht standortgemäß. Das zuvor aufstehende Holz wurde 1950 eingeschlagen. Es haben sich flächig Tanne und Bergahorn verjüngt. Das Grundstück hat Anschluss an den unmittelbar im Westen führenden Weg 1190. Bestand 5 von 1209 bildet im Südosten den Rand dieser Altdurchforstung. Das Grundstück grenzt im Norden an Weg 1145/3. Flurstück 1215 ist eine Aue der *Thalkirchner Achen*. Erschlossen wird es durch Weg 1214/2 der als Hohlweg bis zum Ufer führt. 1964 wurde hier Holz zum Wohnhausneubau entnommen. Es steht ein lichtgestelltes Altholz (Bestand 6) auf. Mit 80 Jahren hat die Fichte einen mittleren Brusthöhendurchmesser von etwa 50 cm erreicht. Sie ist hier nicht standortgemäß und neigt erfahrungsgemäß zu Rotfäule auf solchen Standorten. Unter dem Bestandesschim haben sich Bergahorn, Buche und Esche verjüngt.

Unmittelbar im Norden von 1215 liegt Flurstück 1216. Die aufstockende Fichte des Bestandes 7 auf dem grundwasserfeuchten Auenabschnitt ist etwas jünger. Es führt zwar ein mit Bruchsteinen und dergleichen anderem provisorisch befestigter Weg Richtung Norden, der dann als Rückweg bergwärts über die Flurstücke 1218, 1220, 1221 und 1227 zum Weg 1145/3 im Osten führt, doch ist diese Trasse in der Katasterkarte nicht als Weg dargestellt. Für Flurstück 1216 bestehen keine Geh- und Fahrrechte an den genannten Grundstücken (AMTSGERICHT ROSENHEIM, GRUNDBUCHAMT vom 31.08.2022). Die Zufahrt ist damit nicht gesichert.

Der Wald auf 1222 ist ein feldgehölzartiger 260 m² großer Waldrand in unmittelbarer Nähe von Weg 1145/3.

Das Alter der Bestände wurde durch Bohrspannentnahmen und Zählen der Jahrringe an Stöcken gewonnen. Der Vorrat der noch nicht hiebsreifen Hölzer wird auf Basis einer Schätzung über Alter und Höhenbonität hergeleitet. Hierzu wurden ihre Bestockungs- und Mischungsanteile geschätzt. Für die älteren Hölzer wurde der Vorrat auf Basis von Winkelzählproben (HILFSTAFELN FÜR DIE FORSTEINRICHTUNG, 1990, SEITE 170) ermittelt. Dazu wurden auch Stichproben erhoben und Höhenmessungen durchgeführt. Erhoben wurden noch Exposition und Neigung des Geländes und die Erschließungssituation. Bodenverhältnisse und Bewuchs und schließlich die Qualität des Holzes wurden angesprochen.

Da nur die Flurstücke 1208/3 und 1222 abgemarkt sind, waren die Grenzen der Grundstücke in der Natur nur bruchstückhaft zu erkennen, meistens waren keine Grenzsteine zu sehen. So konnte der Verlauf der Grundstücksgrenzen auch den beim Ortstermin anwesenden Personen nicht genau bekannt sein.

Auf die Ausführungen wie sie unter Punkt 1. *Auftrag und Bewertungsstichtag* des Gutachtens gemacht werden, darf an dieser Stelle verwiesen werden.

6. Forstlicher Tatbestand

6.1 Lage

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Gemarkung Wildenwart des Marktes Prien am Chiemsee des Landkreises Rosenheim im Wuchsgebiet Oberbayerische Jungmoräne und Molassevorberge zwischen rund 530 und 600 Metern Seehöhe.

6.2 Klima

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,7° C. Mit durchschnittlichen Jahresniederschlagsmengen von 1.200 mm macht sich der Einfluss der Alpen deutlich bemerkbar. Je nach Höhenlage können diese Werte zwischen 1.000 mm und 1.600 mm schwanken. Im Vergleich liegen die Jahreswerte von Temperatur und Niederschlag in Bayern im Mittel bei 8,9° C und 830 mm (www.aelf-ro.bayern.de; www.baysf.de)⁶.

6.3 Boden

Der Naturraum war von den Gletschern der letzten Eiszeit vollständig bedeckt. Im welligen Moränen-Hügelland mit kleinen Schotterflächen haben sich in Schmelzwasserrinnen Moore ausgebildet. Das Bodenmaterial besteht aus unsortiertem Lockermaterial und Gesteinen unterschiedlicher Herkunft, je nachdem aus welchem Gebiet der Alpen das Material stammt. Wo sich Lößlehm abgelagerte, bildeten sich (Para)Braunerden, fehlt eine Lößlehmdecke, oder ist sie nur von geringer Mächtigkeit, herrschen (Para)Braunauerden aus

⁶ Die nächste Waldklimastation ist Kreuth, rund 4 Km westlich Bad Wiessee. Auf 1.100 m Höhe liegt das Mittel der Lufttemperatur bei 6,6° C und der Jahresniederschlag bei 1.920 mm (www.lwf.bayern.de).

kiesführendem Lehm bis Ton vor, Pseudogleye und Gleye in den Talniederungen.

6.4 Natürliche Waldzusammensetzung⁷

Die tiefmontane Höhenstufe reicht bis etwa 800 Metern und ist dominiert vom Laubholz und hier vor allem von der Buche, mit Edellaubhölzern wie Bergahorn, Esche, Ulme, Linde und Hainbuche auf sehr frischen Böden und Schwarzerlenbruchwälder und Moore aller Ausprägungen in abflusslosen Senken.

⁷K. FOERST und K. KREUTZER: Regionale Waldzusammensetzung Bayerns, 1978, Überarbeitung GULDER, 2001

7. Beschreibung der Grundstücke und der Holzbestände

<u>Flurstück Nr.</u>	1191
Gemarkung	: Wildenwart
Gesamtfläche	: 5.380 m ²
	: Nutzungs- Teilfläche
	Art (m ²)
	Wald 5.380
Lage	: Hinterfeld in der Flur Stetten
Zuschnitt	:
Eingrenzung	: N: Fl. Nrn. 1211, 1214, Grünland, Wald O: Fl. Nrn. 1192, 1198/2 Grünland, Wald S: Fl. Nr. 1187 Wald W: Fl. Nr. 1188 Wald
Zufahrt	: Zufahrt nicht gesichert
<u>Bestand Nr.</u>	: 1
Fläche	: 3.230 m ²
Gelände	: Eben
Boden	: Frisch, grundwasserfeucht; flächig Brom- und Himbeere, Springkraut, Seegrass, Faulbaum, Schwarzer Holunder; neigt wohl zu Verdichtung
	100 Fichte; Bon. OH 36
	Alter: 60 BG: 0,6 – 1,0
Bestandesform	: Jungdurchforstung
Erschließung	: Zufahrt nicht gesichert

Sonstiges : Baumholz der Fichte; etwas Naturverjüngung
der Tanne 5 – 15 Jahre; Windwurfschäden.

<u>Flurstück Nr.</u>	: 1191
Gemarkung	: Wildenwart
Gesamtfläche	: 5.380 m ²
	: Nutzungs- Teilfläche
	Art (m ²)
	Wald 5.380
Lage	: Hinterfeld in der Flur Stetten
Zuschnitt	: Zufahrt nicht gesichert
Eingrenzung	: N: Fl. Nrn. 1211, 1214, Grünland, Wald O: Fl. Nm. 1192, 1198/2 Grünland, Wald S: Fl. Nr. 1187 Wald W: Fl. Nr. 1188 Wald
Zufahrt	: Zufahrt nicht gesichert
<u>Bestand Nr.</u>	: 2
Fläche	: 1.210 m ²
Gelände	: Eben
Boden	: Frisch, grundwasserfeucht; etwas zur Verdichtung neigend
	100 Fichte; Bon. OH 36
	Alter: 45
	BG: 1,0
Bestandesform	: Stangenort/Jungdurchforstung
Erschließung	: Zufahrt nicht gesichert
Sonstiges	: Erstaufforstung aus 1976/1977.

<u>Flurstück Nr.</u>	: 1191
Gemarkung	: Wildenwart
Gesamtfläche	: 5.380 m ²
	: Nutzungs- Teilfläche
	Art (m ²)
	Wald 5.380
Lage	: Hinterfeld in der Flur Stetten
Zuschnitt	:
Eingrenzung	: N: Fl. Nrn. 1211, 1214, Grünland, Wald O: Fl. Nrn. 1192, 1198/2 Grünland, Wald S: Fl. Nr. 1187 Wald W: Fl. Nr. 1188 Wald
Zufahrt	: Zufahrt nicht gesichert
<u>Bestand Nr.</u>	: 3
Fläche	: 940 m ²
Gelände	: Eben bis mäßig nach Norden geneigt
Boden	: Frisch bis sehr frisch
	80 Fichte; Bon. OH 36 20 Bergahorn, Bon. I,0
	Alter: 20 BG: 1,0
Bestandesform	: Dickung
Erschließung	: Zufahrt nicht gesichert
Sonstiges	: Das vormalig aufstehende Fichtenholz wurde vor 20 Jahren abgenutzt.

<u>Flurstück Nr.</u>	: 1208/3
Gemarkung	: Wildenwart
Gesamtfläche	: 3.910 m ²
	: Nutzungs- Teilfläche
	Art (m ²)
	Grünland 3.664
	Wald 0.264
Lage	: Etzholz
Zuschnitt	:
Eingrenzung	: N: Fl. Nr. 1226 Grünland O: Fl. Nm. 1092, 1208/2 Wald S: Fl. Nr. 1208 Wald W: Fl. Nr. 1208 Wald, Grünland
Zufahrt	: Fahrtrecht auf Flurstück 1208 zum Weg 1145/3
<u>Bestand Nr.</u>	: 4
Fläche	: 246 m ²
Gelände	: Eben
Boden	: Frisch bis sehr frisch
	50 Eiche; Bon. I,0 10 Bergahorn; Bon. I,0 20 Buche; Bon. I,0 20 Esche; Bon. I,0
	Alter: 80 – 120 BG: 1,0
Bestandesform	: Waldrand
Erschließung	: Fahrtrecht auf Flurstück 1208 zum Weg 1145/3
Sonstiges	: Laubholzsaum mit ausladenden Kronen; Tanne und etwas Buche/Hainbuche im Zwischenstand.

<u>Flurstück Nr.</u>	: 1209
Gemarkung	: Wildenwart
Gesamtfläche	: 2.250 m ²
	: Nutzungs- Teilfläche
	Art (m ²)
	Grünland 1.670
	Wald 0.580
Lage	: Pinswanger Holz
Zuschnitt	:
Eingrenzung	: N: Fl. Nm. 1218/2, Weg 1145/3 O: Fl. Nr. 1210 Grünland S: Fl. Nr. 1211 Grünland W: Fl. Nr. 1218/2 Wald
Zufahrt	: Weg 1145/3 im Norden
<u>Bestand Nr.</u>	: 5
Fläche	: 580 m ²
Gelände	: Eben
Boden	: Frisch bis sehr frisch; grundwasserfeucht
	100 Fichte; Bon. OH 36
	Alter: 70
	BG: 0,8 – 1,2
Bestandesform	: Altdurchforstung
Erschließung	: Weg 1145/3 im Norden
Sonstiges	: Einzelne Eichen, Bergahorne und Eschen; flächige Verjüngung von Tanne und Bergahorn, etwa 10 – 20-jährig, BG 0,8 – 1,2; Fichte wohl zu Rotfäule neigend; das zuvor aufstehende Holz wurde 1950 eingeschlagen.

<u>Flurstück Nr.</u>	: 1215
Gemarkung	: Wildenwart
Gesamtfläche	: 6.780 m ²
	: Nutzungs- Teilfläche
	Art (m ²)
	Wald 6.725
	Ache 0.055
Lage	: Pinswanger Holz
Zuschnitt	:
Eingrenzung	: N: Fl. Nrn. Thalkirchner Achen, 1216, 1021 Wald O: Fl. Nm. 1213, 1214 Wald S: Fl. Nm. 1213, 1214, 1387 Wald W: Fl. Nr. Thalkirchner Achen, 1021 Wald
Zufahrt	: Weg 1214/2 im Süden
<u>Bestand Nr.</u>	: 6
Fläche	: 6.725 m ²
Gelände	: Stark geneigt nach Nordwesten, in Flußebene auslaufend
Boden	: Frisch bis sehr frisch, grundwasserfeucht, hangwasserzügig; mit Brennnessel, Himbeere, Pestwurz, Hexenkraut, Bingel-, Springkraut, Seegras, Gemeine Heckenkirsche, Seidelbast
	100 Fichte; Bon. OH 36
	Alter: 70 – 90(100)/80
	BG: 0,71
Bestandesform	: Altholz
Erschließung	: Weg 1214/2 im Süden

Sonstiges

- : Einzelne Tannen, Bergahorne und Eschen mit Buche und Bergahorn im Zwischenstand, etwa 10 bis 20 Jahre, BG 0,3 – 0,5; Bauholzentnahme zum Wohnhausneubau 1964; Fichte wohl zu Rotfäule neigend.

<u>Flurstück Nr.</u>	: 1216
Gemarkung	: Wildenwart
Gesamtfläche	: 6.780 m ²
	: Nutzungs- Teilfläche
	Art (m ²)
	Wald 6.780
Lage	: Pinswanger Holz
Zuschnitt	:
Eingrenzung	: N: Fl. Nm. 1217, 1237 Grünland, Wald O: Fl. Nr. 1218 Wald S: Fl. Nr. Thalkirchner Achen, 1218 Wald W: Fl. Nr. Thalkirchner Achen, 1021 Wald
Zufahrt	: Zufahrt nicht gesichert
<u>Bestand Nr.</u>	: 7
Fläche	: 6.780 m ²
Gelände	: Flußebene
Boden	: Frisch, grundwasserfeucht mit Immergrün, Brombeere, Tollkirsche, Wasserdost
	100 Fichte; Bon. OH 36
	Alter: 70 – 85/75 BG: 0,7 – 1,2/1,0
Bestandesform	: Altdurchforstung
Erschließung	: Zufahrt nicht gesichert
Sonstiges	: Einzelne Bergahorne; flächige Verjüngung des Ahorn, etwa 10 – 15-jährig, BG 0,4 – 0,6; Schneebruchschäden; Fichte neigt zu Rotfäule; die Fläche wurde einmal als Streuwiese genutzt.

<u>Flurstück Nr.</u>	: 1218/2
Gemarkung	: Wildenwart
Gesamtfläche	: 3.930 m ²
	: Nutzungs- Teilfläche
	Art (m ²)
	Wald 3.930
Lage	: Pinswanger Holz
Zuschnitt	:
Eingrenzung	: N: Fl. Nm. 1190 Weg, 1218 Wald O: Fl. Nrn. 1209, 1210 Wald, Grünland S: Fl. Nrn. 1211 Grünland, 1214 Wald W: Fl. Nrn. 1190 Weg, 1218 Wald
Zufahrt	: Weg 1190 im Norden
<u>Bestand Nr.</u>	: 8
Fläche	: 3.930 m ²
Gelände	: Eben
Boden	: Frisch bis sehr frisch; grundwasserfeucht mit Brennnessel, Efeu, Schwarzer Holunder
	100 Fichte; Bon. OH 36
	Alter: 70
	BG: 0,8 – 1,2
Bestandesform	: Altdurchforstung
Erschließung	: Weg 1190 im Norden
Sonstiges	: Einzelne Eichen, Bergahorne und Eschen; flächige Verjüngung von Tanne und Bergahorn, etwa 10 – 20-jährig, BG 0,8 – 1,2; Fichte wohl zu Rotfäule neigend; das zuvor aufstehende Holz wurde 1950 eingeschlagen.

<u>Flurstück Nr.</u>	: 1222
Gemarkung	: Wildenwart
Gesamtfläche	: 8.728 m ²
	: Nutzungs- Teilfläche
	Art (m ²)
	Grünland 8.298
	Wald 0.260
	Weg 0.170
Lage	: Etzholz
Zuschnitt	:
Eingrenzung	: N: Fl. Nr. 1208 Wald, Landwirtschaftsfläche O: Fl. Nr. 1208 Wald, Landwirtschaftsfläche S: Fl. Nrn. 1145/3 Weg, 1218 Wald W: Fl. Nrn. 1145/3 Weg, 1221, 1222/2 Wald
Zufahrt	: Weg 1145/3 im Süden
<u>Bestand Nr.</u>	: 9
Fläche	: 260 m ²
Gelände	: Eben
Boden	: Frisch bis sehr frisch mit Brennessel 100 Bergahorn; Bon. 1,0 Alter: 60 – 70 BG: 1,0
Bestandesform	: Feldgehölzartiger Waldrand
Erschließung	: Weg 1145/3 im Süden
Sonstiges	: Einzelne Eschen; Laubholzsaum mit ausladenden Kronen; Tanne im Zwischenstand.

II. Zahlenmäßige Darstellung

8. Wert des Bodens

1.

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Prien am Chiemsee sind für die zu bewertenden Grundstücke folgende Bodennutzungen vorgetragen (MARKTGEMEINDE PRIEN AM CHIEMSEE vom 05.05.2022):

Flurstücke 1191, 1215, 1216 und 1218/2 sind Waldflächen, bei den Grundstücken 1208/3, 1209 und 1222 ist als Nutzung Flächen für die Landwirtschaft vorgetragen. Auf den Flurstücken 1215 und 1216 befinden sich jeweils Biotope mit der Kennzeichnung 8139 – 0050. Hierbei handelt es sich um den *meist geschlossenen Gehölzsaum entlang der Thalkirchner Achen* und um *Bach-Erlen-Eschenwald-Bestände von Kohstatt bis Thalkirchen*. Die Flurstücke 1215 und 1216 liegen im Landschaftsschutzgebiet 00147.01 *Thalkirchner Achen und ihrer Umgebung*.

Wie die Gemeinde weiter mitteilt, sind die Grundstücke nicht Teil von FFH-Gebieten und gehören keinem Wasser- oder Naturschutzgebiet an. Es bestehen keine Anträge oder Genehmigungen für den Abbau von Kies, Ton oder dergleichen. Gemäß Mitteilung des Landratsamtes Rosenheim, Wasserrecht, Wasserwirtschaft sind die genannten Grundstücke nicht im Alllastenkataster eingetragen (LANDRATSAMT ROSENHEIM vom 05.05.2022).

Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Beim Ortstermin ergab sich kein Verdacht auf Altlasten. Es wird von Lastenfreiheit ausgegangen, da zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein konkreter Verdacht bestand und kein Eintrag im Altlastenkataster vorhanden ist.

Der Flächennutzungsplan weist die Grundstücke weder als Baugebiet noch als Bauerwartungsland aus, sie sind auch in kein Verfahren der ländlichen Neuordnung einbezogen. Sonstige relevante Tatbestände liegen auch nicht vor. Die Grundstücke sind nicht bebaubare land- und forstwirtschaftliche Flächen im Außenbereich (MARKTGEMEINDE PRIEN AM CHIEMSEE vom 05.05.2022). Gemäß Schreiben der Marktgemeinde Prien am Chiemsee sind für die zu bewertenden Grundstücke in absehbarer Zeit keine höherwertigeren planerischen Nutzungsmöglichkeiten als die vorliegenden zu erwarten. Eine „begünstigte“ Qualität ist für diese Grundstücke damit nicht zu sehen. Chancen auf Änderung in Richtung höherwertiger Nutzung sind damit nicht absehbar (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV). Ertragschancen außerhalb der Holzproduktion werden nicht gesehen.

2.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Rosenheim beim Landratsamt Rosenheim hat für die Gemarkung Wildenwart zu den Stichtagen 31.12.2020 und 01.01.2022 einen Bodenrichtwert von 11,00 € je m² für landwirtschaftliche Grundstücke bekanntgegeben.

Basis dafür waren die in der Kaufpreissammlung erfassten Grundstücksverkäufe aus den Jahren 2019 bis 2020 und aus 2021.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte blieben die Kaufpreise für Einheimischenbauland und Verkäufe, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, etwa Verwandtschaftsverkäufe, außer Betracht. Die Datengrundlage der in der Kaufpreissammlung eingegangenen Kaufverträge für forstwirtschaftliche Flächen ist nicht ausreichend, um gemeindeweise Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen zu ermitteln. Darum wurde ein *Orientierungswert* für den gesamten Landkreis ausgewiesen. Für Forstflächen wird dieser zum 01.01.2022 mit 3,00 bis 5,50 €/m² ohne Bestockung angegeben (GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES ROSENHEIM, Bodenrichtwerte zum 01.01.2022).

3.

Vom Büro Dr. Fischer & Partner wurde die Kaufpreissammlung am Landratsamt Rosenheim für die Gemarkungen Bernau am Chiemsee, Frasdorf, Hittenkirchen, Hohenaschau, Niederaschau, Söllhuben, Umrathausen und Wildenwart der Gemeinden Aschau im Chiemgau, Bernau am Chiemsee, Frasdorf, Prien am Chiemsee und Riedering ausgewertet. Vom Gutachterausschuss wurden 18 Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke in den Jahren 2020 bis 2022 mitgeteilt.

Die Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung enthalten neben dem Bodenwert auch den Wert des forstlichen Aufwuchses. Es handelt sich somit nicht um den Boden-, sondern um den Waldwert. Aus der Kaufpreissammlung geht damit i. d. R. nicht hervor, wie sich die erlösten Kaufpreise auf Boden und Bestand aufteilen. Dazu müssten die Holzbestände auf den betreffenden Waldgrundstücken bewertet und die Bodenwerte aus der Differenz abgeleitet werden.

9 Vorgänge betreffen den Verkauf von Wald (ANLAGE 5). Vorgang 1 vom 23.12.2021 in der Gemarkung Bernau am Chiemsee umfasst 8.027 m² zu 3,22 €/m². Wie bemerkt wird handelt es sich dabei um 66% Grünland, 32% Wald, 1% Weg und 1% Unland. Für einen Vergleich kann dieser Vorgang somit nicht herangezogen werden. Auch beim Vorgang 2 vom 09.09.2021 in der gleichen Gemarkung mit 51.545 m² zu 5,63 €/m² wird angeführt, dass es sich dabei um 68% Bergwald und 30% Grünland handelt, außerdem besteht ein Wasserleitungsrecht. Für einen Vergleich scheidet somit auch dieser Vorgang aus. Vorgang 11 vom 01.10.2021 in Hittenkirchen über 3.650 m² zu 10,27 € je m² eignet sich ebenso wenig für einen Vergleich, weil zur verkauften Fläche Grünland gehört. Verkauf 12 vom 14.04.2021 mit 796 m² liegt in der Gemarkung Hohenaschau. Hier wurden 1,50 €/m² Erlöst. Es ist dies ein steiler Bergwald, mit einem Wegeanteil von 15%, der mit einem Geh- und Fahrrecht belastet ist. Das Interesse an Grundstücken, die mit einem Geh- und Fahrrecht belastet sind, ist geringer, weil auf die Belange des begünstigten Grundstückes eingegangen werden muss.

Die betreffende Fläche ist nur 796 m² groß, erfahrungsgemäß erlösen kleinere Flächen im Verhältnis einen höheren Preis, weil sich dieser häufig an einem speziellen Nutzen für den Erwerber orientiert. Vielleicht handelt es sich hier um eine Kahlfäche ohne Bestockung. Für einen Vergleich scheidet auch dieser Vorgang aus. Bei den Verkäufen 13 und 14 vom 23.11.2020 wurden einzelne Flurstücke in der Gemarkung Niederaschau im Chiemgau verkauft. Vorgang 13 ist 4.623 m² groß und erzielte 11,03 €/m². Da dieser Wert erkennbar nach oben abweicht, wird er für einen Vergleich nicht herangezogen. Möglicherweise spielten für die Preisfindung hier besondere Umstände eine Rolle, etwa eine bessere Arrondierung des Waldbesitzes, Abrundung eines Jagdrevieres, günstigere Erreichbarkeit und Erschließung, ggf. eine Möglichkeit auf Änderung in Richtung höherwertiger Nutzung, um nur einige zu nennen. Das gleiche gilt auch für den Vorgang 14. Für eine Fläche von 8.797 m² wurden 12,16 €/m² bezahlt. Damit lässt sich auch mit diesem Vorgang kein Vergleich führen.

Schließlich eignen sich auch die Vorgänge 15 vom 04.10.2021 in Söllhuben mit 1.700 m² zu 13,00 € je m² und 16 vom 11.06.2021 in Umrathausen mit 10.341 m² zu 1,74 €/m² nicht zum Vergleich, weil es sich bei 15 um eine Baumschulfläche handelt und beim Verkauf 16 Grünland mit verkauft wurde. Obwohl die Erhebung auf 8 Gemarkungen ausgeweitet wurde⁸, betrifft lediglich Vorgang 7 vom 23.12.2021 in der

⁸ Der Auszug aus der Kaufpreissammlung ist tagesaktuell und beinhaltet die bis zum Tag der Mitteilung erfassten Kaufverträge und ermittelten Daten. Bei späteren Anfragen können sich aufgrund von Ergänzungen ggf. Abweichungen ergeben (LANDRATSAMT ROSENHEIM, GUTACHTERAUSSCHUSS vom 18.08.2022).

Gemarkung Frasdorf den Verkauf von Grund mit ausschließlich forstwirtschaftlicher Nutzung mit 14.584 m² zu 5,49 €/m², an den Wertstichtag angepasst⁹ sind dies 5,79 € je m². Eine Herleitung des Bodenwertes der zu bewertenden Waldgrundstücke lässt sich damit nicht rechtfertigen.

In der Ausarbeitung von Dr. Fischer & Partner wurde ein Basiswert als durchschnittlicher Lagewert für absolute Grünlandflächen in der Gemarkung Wildenwart ohne Ortsnähe und mit überwiegend mittleren¹⁰ Wertfaktoren von rund 11,70 € je m² zum Wertstichtag als angemessen und marktgerecht ermittelt. Auf die Ausführungen des Gutachtens Dr. Fischer & Partner wird Bezug genommen.

Tabelle 2: Mittelwert der Waldverkäufe (*Boden mit Holzbestand*) im Zeitraum 2020 bis 2022 (LANDRATSAMT ROSENHEIM vom 18.08.2022) nach zeitlicher Anpassung

Lfd. Nr.	Kaufpreis €/m ²	Fläche m ²	Monate	Anpassungsfaktor	angepasster Kaufpreis €/m ²
7	5,49	14.584	23	1,054	5,79
		14.584			5,79

Unterstellt man für den durchschnittlich erzielten Preis für Wald eine Aufteilung von 1/3 zu 2/3 für Boden und Bestand, so ermittelt sich ein Näherungswert für den Waldboden von rund 1,93 €/m² aus 5,79 €/m² x 1/3; bei einem Verhältnis von 1 : 1 nach LINDEMANN, 1992 ein solcher von 2,90 € je m².

⁹ Auf die Ausarbeitung von Dr. Fischer & Partner wird Bezug genommen. Für eine zeitliche Anpassung der Kaufpreise wurden die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke ohne Gebäude und ohne Inventar, Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke im Landkreis Rosenheim, Statistische Berichte, Kennziffer M I 7, Jahre 2016 – 2020 herangezogen. Einen statistischen Bericht zu Kaufwerten forstwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern gibt es nicht.

¹⁰ Bonität ca. 40 bis 52 BP, Größe ca. 0,2 bis 4,5 ha, Ausformung leicht unregelmäßig, Oberfläche eben bis leicht gewellt und bis leicht geneigt, Zuwegung vorhanden.

Da nur ein Vergleichspreis vorliegt, kann damit keine Aussage getroffen werden.

4.

Für einen Vergleich mit angrenzendem Agrarland zieht man für Waldboden nicht unbedingt hochwertige Landwirtschaftsflächen heran, sondern geht naturgemäß von landwirtschaftlichen Grenzertragsböden aus. Vergleichspreise dazu liegen aber nicht vor. Der Basiswert für Grünland ohne Ortsnähe und mit überwiegend mittleren Wertfaktoren wurde mit 11,70 € je m² ermittelt. Ausgehend von diesem Wert ergibt sich bei einem Verhältnis 1 : 3 aus 11,70 €/m² eine Näherung für den Waldboden von 3,90 €/m² und bei 1 : 4 eine solche von 2,93 €/m².

Abschließend ist zum Waldgrundstücksmarkt zu sagen, dass die Preise ab 2013 deutlich angezogen haben. Ausgehend von Finanz-, Wirtschafts- und Eurokrise flüchten sich Investoren aufgrund des „billigen“ Geldes in Sachwerte und entdecken Wald in zunehmendem Maße als Geldanlage (HOLZMANN, 2012). Trotz hohen Kapitalbedarfs bei geringer Verzinsung (in Deutschland zwischen 2 – 5%) wird Wald als wertbeständiges Portfolio betrachtet, als eine „greifbare“ Sachwertanlage mit überschaubarem Risiko, liegt dieses doch nur auf dem Holzbestand aber nicht auf dem Boden (TEXTOR, 2012).

Dazu hofft man von künftigen Landpreissteigerungen partizipieren zu

können (HOLZMANN, 2012)¹¹. Wald wird als relativ stabiler Sachwert gesehen, mit der Option, ihn bei schlechten Holzpreisen einfach stehen zu lassen, nach dem Motto: Wald wird „mehr“, auch wenn er nur „rumsteht“ (ASSENMACHER, 2012). Wie zu erheben war, besteht eine große Nachfrage nach Grundstücken in der Landwirtschaft. Die Nachfrage nach Grundstücken in der Landwirtschaft ist größer als das Angebot. Boden ist knapp. Mittlerweile haben die Preise in der Landwirtschaft ein Niveau erreicht, das sich Landwirte bald nicht mehr leisten können. Mit Boden wird spekuliert und er ist immer mehr Wertanlage für Besitzer, die mit der Landwirtschaft nichts zu tun haben. Waldboden ist zwar nicht so begehrt als landwirtschaftlicher Nutzgrund, dennoch wurden selbst für schlechte und schwache Waldstandorte, Feuchtflächen, Moore, Filze und Geringstland vielfach Preise erzielt, die weit über dem wirtschaftlichen Ertragswert solcher Flächen liegen. Der Gutachterausschuss nennt für Flächen dieser Art zwischen 1,00 € bis 5,00 € je m².

2018 war eines der heißesten Jahre seit Beginn der Wetteraufzeichnungen. Im Jahresschnitt lag die Lufttemperatur in Bayern bei 9,9 Grad und damit 2,4 Grad über dem langjährigen Mittel von 1961 bis 1990. Das Trockenjahr 2018 zog massive Käferschäden nach sich, mit einem massiven Schadholzaufkommen.

¹¹In der Tat schrumpft die Waldfläche weltweit jährlich um 7,3 Millionen Hektar von rund 4 Milliarden Hektar bei steigender Nachfrage nach Holz, weil diese mit der Bevölkerungszunahme korreliert (ASSENMACHER, 2012). Schon wird ein Holzzeitalter ausgerufen. Mit dem prognostizierten Ende fossiler Energieträger und der Abnahme alternativer Rohstoffe wird Holz für die nächsten Jahrhunderte wieder eine enorme Bedeutung vorausgesagt.

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

Tabelle 3: Zusammenfassung der Näherungswerte für den Waldboden

	Verhältnis	€/m ²
<i>Wald</i>		
<i>Boden ohne Bestockung</i>		
<i>Boden mit Bestockung</i>	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	1,93
	Näherung 1/4 Boden, 3/4 Bestand (Lindemann 1992)	2,90
Grünland	1 : 3	3,90
	1 : 4	2,93
Richtwerte		
Forstflächen ohne Bestockung		3,00 – 5,50/4,25

Basiswert für Wald der tiefmontanen Stufe: $3,90 \text{ €/m}^2 + 4,25 \text{ €/m}^2 / 2 = 4,08 \text{ €/m}^2$ gerundet $4,10 \text{ €/m}^2$

5.

Die Flurstücke 1215 und 1216 gehören zum Landschaftsschutzgebiet *Thalkirchner Achen und Umgebung*. Der *geschlossene Gehölzsaum* und der *Bach-Erlen-Eschenwaldbestand* auf diesen Grundstücken sind gesetzlich geschützte Biotope. Die Wälder haben eine Bedeutung für das Landschaftsbild, sind Lebensraum und bedeutend für Erholung und Bodenschutz. Die Wälder erfüllen Immissions-, Lärm- und Sichtschutz, auch wirken sie sich positiv auf das örtliche Kleinklima aus. Ansonsten wird davon ausgegangen (ggf. fiktiv), dass keine weiteren Rechte oder Belastungen vorliegen.

6.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen nördlich und westlich von Stetten zwischen etwa 530 und 600 Metern.

Flurstück 1191 ist ein reines Waldgrundstück von 5.380 m². Auf dem grundwasserfeuchten Standort stehen überwiegend einförmige Hölzer der Fichte (Bestände 1, 2 und 3). Brom- und Himbeere und Schwarzer Holunder zeigen nährstoffreiche Verhältnisse an. Die Fichte ist nicht standortgemäß, von Natur aus stünde hier Laub, etwa Eiche, Hainbuche, Esche, Linde, Roterle, um die wichtigsten zu nennen. Das Grundstück hat keinen direkten Anschluss an Weg 1190 im Westen. Hierzu muss über die Grundstücke 1211 und 1218/2 gefahren werden, mit denen Flurstück 1191 eine natürliche Wirtschaftseinheit bildet. Doch kann im vorliegenden Bewertungskontext nicht von einer Wirtschaftseinheit ausgegangen werden, sondern sind die Grundstücke als einzelne Einheiten zu betrachten. Da auch keine begünstigten Fahrtrechte bestehen, muss davon ausgegangen werden, dass die Zuwegung für Flurstück 1191 damit nicht gesichert ist.

Der Wald auf Flurstück 1208/3 ist lediglich 264 m² groß, 3.664 m² sind Grünland. Er gehört zum Rand eines größeren Holzbestandes im Osten. Für Flurstück 1208/3 ist ein Fahrtrecht auf Flurstück 1208 zum Weg 1145/3 eingetragen. Bei kleineren Flächen, wie der hier vorliegenden, ist von einem hohen Anteil an Randbäumen auszugehen. Zum Grundstück 1209 gehören neben 1.670 m² Grünland, 580 m² Wald. Dabei handelt es sich um den östlichen Rand des Fichtenholzes

auf Flurstück 1218/2. Das Grundstück hat Anschluss an den Weg 1145/3 im Norden. Flurstück 1215 liegt im Auenbereich der *Thalkirchner Achen*. Die aufstehende etwa 80 Jahre alte Fichte ist sehr wüchsig, allerdings nicht standortgemäß. Von Natur aus stünden Eschen, Roterlen, Eichen, Ahorne mit Linden und Hainbuchen auf der 6.725 m² großen Fläche. Das Grundstück wird von Weg 1214/2 erschlossen, der hier als Hohlweg endet. Auf Flurstück 1215 lastet ein Kabelleitungsrecht samt Fahrrecht. Zum Grundstück gehören 55 m² der *Thalkirchner Achen*. Diese Fläche wird mit einem Wertansatz von 10% vom Basiswert Landwirtschaft bewertet.

Auch Flurstück 1216 liegt in unmittelbarer Nähe der *Thalkirchner Achen*. Auch hier steht ein wüchsiger, nicht standortgemäßer Fichtenbestand auf. Das Grundstück hat keine gesicherte Zufahrt.

Flurstück 1218/2 ist ein reines Waldgrundstück mit 3.930 m². Auch hier steht auf dem eigentlich typischen Laubholzstandort ein sehr wüchsiges Fichtenholz auf. Tannen- und Bergahornverjüngung weisen auf tiefgründige und frische Wuchsverhältnisse hin. Das Grundstück hat unmittelbar Anschluss an Weg 1190 im Westen. Von Flurstück 1222 entfallen neben 8.298 m² Grünland lediglich 260 m² auf Wald. Es ist dies ein feldgehölzartiger Waldrand unmittelbar östlich des Weges 1145/3.

Insgesamt handelt es sich um wüchsige Standorte in weitgehend ebenen Lagen.

Tabelle 4: Wert des Bodens

Flur- stück	Be- stand	Fläche m ²	Basis -		Zu- und Abschlüge in %			Faktor Boden-		Boden-			
			wert €/m ²	Größe/ Rand	Steil- heit	Überschwemmungs- bereich	Bonität	Erschließ- ung	wert €/m ²	wert €	€/m ²		
1191	1	3.230	4,10		10%		10%	-25%	0,95	3,90	12.581	3,90	
	2	1.210	4,10	-5%	10%		10%	-25%	0,90	3,69	4.465	3,69	
	3	940	4,10	-5%	10%		10%	-25%	0,90	3,69	3.469	3,69	
		5.380									20.514	3,81	
1208/3	4	246	4,10	-20%	10%		10%		1,00	4,10	1.009	4,10	
1209	5	580	4,10	-20%	10%		10%		1,00	4,10	2.378	4,10	
1215	6	6.725	4,10		5%		-10%	10%	1,05	4,31	28.951	4,31	
		55										64	1,17
		6.780									29.015	4,28	
1216	7	6.780	4,10		5%		-10%	10%	0,80	3,28	22.238	3,28	
1218/2	8	3.930	4,10		10%			10%	1,20	4,92	19.336	4,92	
1222	9	260	4,10	-20%	10%			10%	1,00	4,10	1.066	4,10	
Summe		23.901									95.492	4,00	
Wasser		55									64	1,17	
Gesamt		23.956									95.556	3,99	

9. Wert des aufstehenden Holzvorrates

Eine Bewertung findet getrennt nach Boden und Holz statt. Auf die Ausführungen unter Punkt 1. *Auftrag und Bewertungsstichtag* wird verwiesen. Der Holzbestand wird auf den folgenden Seiten bewertet.

Umtriebszeiten

Die aufstehenden Fichtenhölzer sind zwar sehr wüchsig (Oberhöhenbonität von 36 nach ASSMANN – FRANZ, 1963), aber nicht standortgemäß. Auf den vorliegenden Standorten stünde durchgehend Laubholz, auf sehr frischen, etwas zur Verdichtung neigenden Böden durchaus mit Tanne, insgesamt mit nur wenig Fichte. Wegen der hohen Niederschläge wird sich eine prognostizierte Trockenheit im Klimawandel auf den vorliegenden Standorten nicht ganz so dramatisch auswirken. Dennoch zeichnet sich ab, dass auch hier die Käfergefahr zunehmen wird. Das betrifft im Besonderen einförmige, reine Hölzer der Fichte mit Expositionen nach Süden und Südwesten, noch mehr auf sonnseitigen und flachgründigen Standorten, wo es zu verschärftem Trockenstress kommen kann. Auf schweren Lehmen und Tonen besteht die Gefahr von Stumwurf (Bestand 1 von 1191) und in tieferen Lagen, dass die Fichten von Nassschnee gebrochen werden (Bestand 7 von 1216). Die hohe Verjüngungsfreudigkeit von Tanne und Bergahorn zeigen an, dass es sich hier um Laubholzstandorte handelt. Auf solchen Böden neigt die Fichte zu Rotfäule und Chlorose. Auf 6 von 1215 hat die Fichte mit

einem Brusthöhendurchmesser bei 50 cm ihre Hiebsreife mit etwa 80 Jahren erreicht. Auch im Bestand 7 von 1216 ist ihre Nutzung anzudenken, will man sie nicht aufs Spiel setzen, vom Käfer befallen, vom Sturm geworfen, oder durch Fäule entwertet zu werden. Auch auf 5 von 1209 und 8 von 1218/2 hat sie eine Stärke erreicht, die eine Nutzung nahelegen. Im Unterstand wartet bereits eine flächige Naturverjüngung aus Tanne und Bergahorn. Um ihr Wuchspotential¹² auszunutzen, wird für die 60-jährige Fichte in Bestand 1 von 1191 eine Umtriebszeit von 70 Jahren anvisiert. Für die jüngeren Hölzer in 2 und 3 von 1191 wird von 60 Jahren ausgegangen, falls erforderlich, ist sie früher zu nutzen, ggf. ist sie als Vormutzung zu betrachten und erreichen nur einzelne Bäume die anvisierte Umtriebszeit¹³.

Es ist erfreulich, dass die Tanne natürlich aufkommt (Bestände 1 von 1191, 4 von 1208/3, 5 von 1209, 8 von 1218/2 und 9 von 1222), sie ist standortsgemäß und passt gut auf diese eher sehr frischen und schweren Standorte. Wegen ihrer Pfahlwurzel steht sie tiefgründiger und wird weniger von Sturm geworfen, außerdem ist die Käfergefahr

¹² Aufgrund der hohen Niederschläge erzielt die Fichte 12 bis 18 Festmeter Zuwachs im Jahr (AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN ROSENHEIM, unter: www.aelf-ro.bayern.de).

¹³ Für die Fichte ist die Prognose im Klimawandel risikobehaftet. Große Flächen mit derzeit geringem Anbaurisiko werden in Zukunft mit sehr hohem Risiko bewertet. Die in der Zukunft sehr hohen Temperaturen in der Vegetationsperiode und die milden Winter sind maßgeblich für die Erhöhung des Anbaurisikos. Im Klimawandel steigt das Risiko vor allem dort, wo die Fichte am warm-trockenen Verbreitungsrand angebaut wurde (Tief lagen) und dort, wo sie nicht in der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation vertreten ist. Bei hohem bis sehr hohem Risiko wird empfohlen, die Fichte als Mischbaumart in geringen bzw. in sehr geringen Anteilen zu beteiligen (BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT, PRAXISHILFE Klima – Boden – Baumartenwahl, 2019). Das Anbaurisiko der Fichte in Höhenlagen von 350 bis 500 Metern wird als sehr hoch und von 500 bis 700 Metern als hoch eingeschätzt (www.stmelf.bayern.de).

bei ihr deutlich geringer. Ausgegangen wird von einer Umtriebszeit von 120 Jahren. Bergahorn passt auf die frischen Standorte und ist mit 120 Jahren hiebsreif. Eigentlich würde man die Esche genauso lange stehen lassen, doch hat sie leider keine Zukunft mehr, weil sie wegen Pilzbefall ausfällt¹⁴. Aus diesem Grunde ist für die Esche in 4 von 1208/3 vom aktuellen Abtriebswert auszugehen. Eiche und Buche erreichen im Rand 4 von 1208/3 wohl mit 120 bzw. 130 Jahren ihre Hiebsreife. Die Umtriebszeiten in der Übersicht:

Tabelle 5: Umtriebszeiten

Baumart	Umtriebszeit in Jahren
Fichte – Althölzer	80
Fichte – Altdurchforstungen	70
Fichte – Jungdurchforstungen	60
Fichte – Dickungen	60
Tanne	120
Eiche	120
Buche	130
Bergahorn	120
Esche	120

¹⁴ Seit 2008 breitet sich das Eschentriebsterben flächendeckend aus und bringt vor allem Junghölzer innerhalb weniger Jahre zum Absterben. Auch Althölzer sind massiv betroffen. Hier verläuft die Krankheit eher chronisch. Die Eschen werden geschwächt und sind damit anfälliger für Schädlinge (BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT, PRAXISHILFE Klima – Boden – Baumartenwahl, 2019).

Holzpreise

Die Corona-Pandemie 2020 hatte zu einem massiven Einbruch der Konjunktur geführt. Eine Reihe von Stürmen verursachten deutschlandweit große Mengen an Schadholz. Dazu kamen ausgehend von 2018 enorme Mengen an Käferholz. So lag der Preis für frische Fichte Güte B/C 2 b bei historisch niedrigen 45 € je Festmeter.

Durch das Überangebot an Kalamitätsholz wurde über drei Jahre hinweg kaum mehr frisches Fichtenholz geschlagen.

Seit Ende 2020 die Preise von Quartal zu Quartal immer mehr anzogen, wurde auch wieder frisches Holz gemacht. Die Nachfrage nach Rohholz sämtlicher Sortimente konnte in Folge mitunter nur mehr verzögert bedient werden, was 2021 zu enormen Preissteigerungen führte und im II. Quartal 2022 Höchstpreise bescherte. Für Fichte Leitsortiment B/C 2 b erzielte die Waldbesitzervereinigung Pfarrkirchen-Simbach 122 € je Festmeter, unentrindet, gerückt, frei Waldstraße. Damit wurden die Rekordpreise aus dem III. Quartal 2021 noch einmal übertroffen (WALDBESITZERVEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH vom 11.07.2022).

Nun haben die Folgen von Inflation, Energiekrise und den gestörten Lieferketten den Bau erreicht. Noch sind die Auftragsbücher der Baufirmen gut gefüllt. Doch sollte sich dieser Trend fortsetzen und die Zurückhaltung zunehmen, wird dies schon bald zu einer tiefen Delle in der Baukonjunktur führen (HOLZZENTRALBLATT vom 18.07.2022).

Im Juli haben die Erlöse bei der Fichte nachgegeben.

Die Waldbesitzervereinigung Pfarrkirchen-Simbach erlöst im Juli für Fichte B/C 2 b 107 € je Festmeter frei Waldstraße (WALDBESITZER-VEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH vom 11.07.2022). Im September fiel dieser Preis auf 102 €.

Nun beginnt die Winter-Einschlagssaison. Die Sägewerke fahren aufgrund einer möglichen Rezession derzeit auf Sicht und schließen seit September nur mehr Monatsverträge ab. Preisgarantien darüber hinaus sind nicht zu haben (WALDBESITZERVEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH, WBV Aktuell 2/2022).

Für die hiebsreife Fichte wird von den aktuellen Preisen ausgegangen. Die zum Stichtag gegendüblich, durchschnittlich erzielten Preise als Mittel der letzten fünf Jahre – also von 2018 bis 2022 – liegen bei etwa 88 € je Festmeter für Leitsortiment B/C 2 b, was etwa dem Schnitt der letzten 10 Jahre mit 90 €/Festmeter entspricht und nimmt man die letzten 18 Jahre zum Vergleich, waren dies 86 € je Festmeter.

Für die nicht hiebsreifen Hölzer der Fichte wird vom langjährigen Mittel 2018 bis 2022 ausgegangen.

Beim Laubholz ist die Nachfrage nach hochwertigem Buchenstammholz gut. Für Buche werden aktuell zwischen 80 und 120 € für Güte B 3 a bis 6 bezahlt, was über dem Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2022 von 75 bis 99 € je Festmeter liegt. Ähnlich verhält es sich bei der Eiche, für die zwischen 120 € und 350 € für B 3 a bis 6 bezahlt werden, was über dem Niveau der Jahre 2018 bis 2022 von 119 € bis 300 € je Festmeter liegt.

Für frische Esche werden 80 € je Festmeter Stärke 3 a bis 125 € für Stärke 6 der Güte B bezahlt. Bergahorn erzielt zwischen 80 € für 3 a bis 165 € Stärke 6 und Güte B.

Der Energie- und Industrieholzmarkt boomt. D-Holz-Qualitäten und Industrieholz der Buche gehen mit Preisen bei 80 € je Festmeter in die thermische Verwertung. Ähnlich verhält es sich auch bei Eiche, Esche und Bergahorn. Für Fichten-Industrieholz kurz werden derzeit 43 € je Raummeter zuzüglich Mehrwertsteuer Erlöst.

Die Holzpreise können im Detail den Berechnungen der werbungskostenfreien Erlöse der Anlagen 4 entnommen werden.

Sorten- und Güteklassen

Bei der hiebsreifen Fichte 6 von 1215 ist mit Rotfäule zu rechnen, weshalb von 76% B, 12% C und 12% D ausgegangen wird. Ähnlich für die Fichte in 7 von 1216 mit 75% B, 13% C und 12% D und 5 von 1209 und 8 von 1218/2 mit 74% B, 13% C und 13% D. Für die jüngeren Fichten auf 1191 wird von 68% B, 17% C und 15% D bzw. 70% B, 15% C und 15% D bei Erreichen der Umtriebszeit von 60 bzw. 70 Jahren ausgegangen. Bei Tanne wird mit 80% B, 10% C und 10% D im Alter 120 Jahren gerechnet. Der hiebsreife Bergahorn wird mit 35% B, 35% C und 30% D bewertet. Ähnliches gilt für die Buche im Bestand 4 von 1208/3, wegen der Randlage ist für die Eiche nur von 30% B auszugehen, 35% entfallen jeweils auf C und D.

Kulturkosten/Wiederaufforstungskosten

Die unterstellten Kulturkosten wurden den Entschädigungstabellen des Bayerischen Versicherungsverbandes und den Richtlinien zur Waldbewertung des Landes Nordrhein-Westfalen entlehnt und werden auf den Stichtag bezogen wie folgt geschätzt:

Tabelle 6: Kulturkosten

Baumart	zum 14.07.2022 €/ha
Fichte	3.500
Tanne	4.500
Eiche	9.000
Buche	7.000
Bergahorn	4.500
Esche	4.500

Tanne und Bergahorn verjüngen sich erfreulicherweise natürlich unter Schirm (1 von 1191, 4 von 1208/3, 5 von 1209, 6 von 1215, 7 von 1216, 8 von 1218/2, 9 von 1222). Es ist davon auszugehen, dass die aufstockenden Bestände vermutlich zumindest auf Teilflächen aus Naturverjüngung stammen. Bei Naturverjüngung ist vielleicht mit einem Mehraufwand bei Einschlag und Bringung zu rechnen und unter Umständen muss eine überdichte Naturverjüngung auf den Abstand der Kunstverjüngung gepflegt werden. Dennoch sind Kulturen aus Naturverjüngung kostengünstiger als solche aus Kunstverjüngung. Die Kalkulation der Kulturkosten ist als Schätzung zu betrachten.

Holzerntekosten

Der Unternehmersatz für mechanische Aufarbeitung beträgt je nach Lage, Zufahrt und Grundstück zwischen 23 bis 25 € je Fest- und Raummeter für Nadel- und 25 bis 28 € für Laubholz einschließlich Rücken, zuzüglich Mehrwertsteuer. Im steilen Gelände liegen die Sätze bei 35 € für Nadel- und 38 € für Laubholz (FORSTUNTERNEHMEN EISENREICH vom 07.07.2022; FORSTUNTERNEHMEN GRASNITZER vom 08.07.2022).

Die Holzerntekosten sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Die Erlöse sind erntekostenfrei zuzüglich Mehrwertsteuer.

Tabelle 7: Kosten in der Holzernte

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

Berechnung des der Waldbestandeswerte zum Qualitätsstichtag 14.07.2022										Abtriebswertes				Alterswertes			
Fst. Nr.	Bestand Nr. Fläche	Baumarten	Anteil d. Baumart	Boni-tät	Fm/ha	€/Fm wk - frei	Abtr. wert	Au-Wert	Alt.W. faktor	U	Kultur-kosten	Bg	Ha-Wert	Bestandes wert			
1191	1 0,3230	Fi60	1,00	OH36	439	58,69	6.658	23.520	0,907	70	3.500	0,8	5.595	6.658			
	1 0,3230	Ta10	1,00	1,0	Naturverjüngung unter Schirm			35.245	0,049	120	4.500	0,3	583	583			
	2 0,1210	Fi45	1,00	OH36				18.515	0,822	60	3.500	1,0	1.917	1.917			
	3 0,0940	Fi20	0,80	OH36				18.515	0,335	60	3.500	1,0	641	641			
	3 0,0940	BAh20	0,20	1,0				14.719	0,194	120	4.500	1,0	122	122			
Summe:	0,5380						6.658						8.858	9.921			
1208-3	4 0,0246	Ei100	0,50	1,0				25.401	0,907	120	9.000	1,0	294	294			
	4 0,0246	Ah90	0,10	1,0				14.719	0,857	120	4.500	1,0	33	33			
	4 0,0246	Bu90	0,20	1,0				21.325	0,817	130	7.000	1,0	92	92			
	4 0,0246	Es90	0,20	1,0	329	52,54	85	Wegen Eschentriebsterben nur Abtriebswert				1,0	85	85			
	4 0,0246	Ta20	1,00	1,0	Naturverjüngung unter Schirm			35.245	0,122	120	4.500	0,3	61	61			
Summe:	0,0246						85						479	564			
1209	5 0,0580	Fi70	1,00	OH36	527	65,05	1.988		1,000	70		1,0		1.988			
	5 0,0580	Ta15	0,60	1,0	Naturverjüngung unter Schirm			35.245	0,082	120	4.500	1,0	244	244			
	5 0,0580	BAh10	0,40	1,0	Naturverjüngung unter Schirm			14.719	0,090	120	4.500	1,0	126	126			
Summe:	0,0580						1.988						370	2.358			
1215	6 0,6725	Fi80	1,00	OH36	603	65,56	18.876		1,000	80		0,71		18.876			
	6 0,6725	Bu15	0,50	1,0	Naturverjüngung unter Schirm			20.180	0,128	130	7.000	0,7	2.046	2.046			
	6 0,6725	BAh15	0,50	1,0	Naturverjüngung unter Schirm			13.929	0,141	120	4.500	0,7	1.371	1.371			
Summe:	0,6725						18.876						3.417	22.293			
1216	7 0,6780	Fi75	1,00	OH36	567	64,62	24.842		1,000	75		1,0		24.842			
	7 0,6780	BAh12	1,00	1,0	Naturverjüngung unter Schirm			14.324	0,110	120	4.500	0,8	3.027	3.027			
Summe:	0,6780						24.842						3.027	27.869			
1218-2	8 0,3930	Fi70	1,00	OH36	527	65,05	13.473		1,000	70		1,0		13.473			
	8 0,3930	Ta15	0,60	1,0	Naturverjüngung unter Schirm			35.245	0,082	120	4.500	1,0	1.652	1.652			
	8 0,3930	BAh10	0,40	1,0	Naturverjüngung unter Schirm			14.719	0,090	120	4.500	1,0	853	853			
Summe:	0,3930						13.473						2.505	15.977			
1222	9 0,0260	BAh65	1,00	1,0				14.719	0,688	120	4.500	1,0	300	300			
	9 0,0260	Ta20	1,00	1,0	Naturverjüngung unter Schirm			35.245	0,122	120	4.500	0,3	64	64			
Summe:	0,0260												364	364			
Gesamt:	2,3901						65.921						19.019	79.345			

10. Sachwerte der Wald(teil-)grundstücke

Die Sachwerte der Wald(teil-)grundstücke sind in der nachfolgenden

Tabelle 9 zusammengefasst:

Tabelle 9: Sachwerte der Wald(teil-)grundstücke zum Qualitätsstichtag
14.07.2022

Sachwerte der Wald(teil-)grundstücke zum Qualitätsstichtag 14.07.2022							
Flur- stück	Fläche m ²	Boden		Bestand		Gesamt	
		€	€/m ²	€	€/m ²	€	€/m ²
1191	5.380	20.514	3,81	9.921	1,84	30.435	5,66
1208-3	246	1.009	4,10	564	2,29	1.573	6,39
1209	580	2.378	4,10	2.358	4,07	4.736	8,17
1215	6.725	28.951	4,30	22.293	3,31	51.244	7,62
Wasser	55	64	1,17			64	1,17
Sa.	6.780	29.015	4,28	22.293	3,29	51.308	7,57
1216	6.780	22.238	3,28	27.869	4,11	50.107	7,39
1218-2	3.930	19.336	4,92	15.977	4,07	35.313	8,99
1222	260	1.066	4,10	364	1,40	1.430	5,50
Sa.	23.901	95.492	4,00	79.346	3,32	174.838	7,32
Wasser	55	64	1,17			64	1,17
Gesamt	23.956	95.556	3,99	79.346	3,31	174.902	7,30
Wert des Bodens						95.556	3,99
Sachwert des Holzbestandes						79.346	3,31
Gesamtsachenwert						174.902	7,30

11. Verkehrswerte

11.1 Diskussion

Auf den sehr frischen, etwas zur Verdichtung neigenden, ebenen Standorte stehen Fichtenhölzer auf, die zwar sehr wüchsig, aber nicht standortgemäß sind. Die Fichte erreicht mit 70 bis 80 Jahren ansehnliche Stammstärken. Um nicht aufs Spiel zu setzen, vom Käfer befallen, vom Sturm geworfen, oder durch Fäule entwertet zu werden, sollte ihre Endnutzung angedacht werden, besonders, weil bereits flächige Verjüngung aus Tanne und Bergahorn warten. Mit etwas Sorgfalt sollte es gelingen, das schlagbare Holz so abzunutzen, dass die standortgemäße Verjüngung in die nächste Waldgeneration übernommen werden kann.

In Zukunft wird sich die Käfergefahr in Folge des sich abzeichnenden Klimawandels wohl verschärfen. Für die jüngeren Hölzer der Fichte wird deshalb von einer Umtriebszeit bei 60 bis 70 Jahren ausgegangen, falls erforderlich, sind sie früher zu nutzen, ggf. ist die Fichte als Bestockung auf Zeit zu betrachten, als Übergangsstadium hin zu einer natürlicheren Bestockung und als Vorwald, der empfindlicheren Baumarten das Aufwachsen ermöglichen kann. Naturnahe Laubholzteile sollten zur Naturverjüngung genutzt werden, am Besten man belässt sie als Samenbäume im Überhalt.

Im II. Quartal 2022 kam es zu einem Rekordpreis von 122 €/Fm für Fichte Leitsortiment Stärke 2 b Güte B/C. Wegen Inflation, Energiekrise und gestörter Lieferketten brach dieser auf 107 € und dann auf 102 €

ein. Für die hiebsreife Fichte wird vom aktuellen Preis ausgegangen. Die Jungdurchforstungen der Fichte werden mit dem Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2022 bewertet, dieser liegt bei 88 €/Fm für das Leitsortiment. Für die hiebsreife Buche sind aktuell zwischen 80 € bis 120 € für Güte B zu haben. Das langjährige Mittel 2018 bis 2022 liegt zwischen 75 € bis 99 €/Fm. Der Energie- und Industrieholzmarkt boomt. Für Fichten-Industrieholz kurz werden derzeit 43 € je Raummeter zuzüglich Mehrwertsteuer erlöst.

SAGL, 1992 definiert den Tausch-(Verkehrswert) eines Gutes als „Funktion (**f**) eines Komplexes von wertbestimmenden Faktoren (Einflussgrößen)“:

Tausch-(Verkehrswert) = f (Angebot/Nachfrage unter den Bedingungen der Einschätzung von Nützlichkeit und Seltenheit durch bestimmte Akteure).

11.2. Schätzung der Verkehrswerte

11.2.1 Sachwerte

Die Sachwerte der Wald(teil-)grundstücke wurden in Tabelle 9 zusammengefasst.

11.2.2 Abtriebswerte

Der Abtriebswert ist derjenige Wert, der durch Einschlag und Verkauf zu Erlösen ist. Obwohl er in aller Regel meist nur eine theoretische Annahme bleibt – der Realisierung stehen oftmals walddesetzliche Bestimmungen und waldbauliche Planungen entgegen – ist die Auseinandersetzung mit ihm insofern nützlich, weil er de facto den untersten Wert zum Verkehrswert absteckt. Mit 65.922 € (2,75 € je m²) kommt der Abtriebswert ohne Boden auf 83% des Bestandeswertes von 79.346 € (3,31 € je m²) heran, mit dem Wert des Bodens sind dies 161.478 € (6,74 €/m²).

Tabelle 10: Abtriebswerte der Wald(teil-)grundstücke zum Qualitätsstichtag 14.07.2022

Abtriebswerte der Wald(teil-)grundstücke zum Qualitätsstichtag 14.07.2022							
Flurstück	Fläche m ²	Boden		Bestand		Gesamt	
		€	€/m ²	€	€/m ²	€	€/m ²
1191	5.380	20.514	3,81	6.658	1,24	27.172	5,05
1208-3	246	1.009	4,10	85	0,35	1.094	4,45
1209	580	2.378	4,10	1.988	3,43	4.366	7,53
1215	6.725	28.951	4,30	18.876	2,81	47.827	7,11
Wasser	55	64	1,17			64	1,17
Sa.	6.780	29.015	4,28	18.876	2,78	47.891	7,06
1216	6.780	22.238	3,28	24.842	3,66	47.080	6,94
1218-2	3.930	19.336	4,92	13.473	3,43	32.809	8,35
1222	260	1.066	4,10		0,00	1.066	4,10
Sa.	23.901	95.492	4,00	65.922	2,76	161.414	6,75
Wasser	55	64	1,17			64	1,17
Gesamt	23.956	95.556	3,99	65.922	2,75	161.478	6,74
Wert des Bodens						95.556	3,99
Abtriebswert der Holzbestände						65.922	2,75
Abtriebswert der Holzbestände mit Boden						161.478	6,74

11.2.3 Verkehrswerte

Der Sachwert richtet sich nach den Kosten einer Wiederherstellung (Wiederbeschaffungswert) aus und nicht nach dem Verkaufswert am (freien) Markt (Markt/Verkehrswert). Je weiter von der Hiebsreife entfernt, umso mehr zeichnet das Alterswertfaktorenverfahren eine erst in späterer Zukunft zu erwartende Massen- und Wertleistung voraus.

Die Bestandeswerte nach dem Alterswertfaktorenverfahren sind mit einem unbekanntem Risiko behaftet. Zur Findung eines *marktgerechten* Verkehrswertes ist dieses Risiko zu schätzen und als Abschlag/Anpassung in die Bewertung mit einzubeziehen. Die Anpassung ist umso höher, je jünger und minderwertiger die Bestockung etwa und je höher das Risiko des Verlustes durch Sturm, Borkenkäfer, Fäule, falsche Herkunft oder ähnlichem einzuschätzen ist. Die Nachfrage nach Waldgrundstücken war in den letzten Jahren hoch. Ob sich die massiven (Käfer)Schäden der letzten Jahre auf den Waldgrundstücksmarkt auswirken werden, lässt sich im Moment nicht absehen. Der Holzmarkt jedenfalls befindet sich auf einem hohen Niveau.

Die Fichtenhölzer sind nicht standortgemäß aber auf den vorliegenden guten Standorten sehr wüchsig. In den aufgelichteten Hölzern hat sich standortgemäße Naturverjüngung eingestellt. Der Abtriebswert der hiebsreifen oder annähernd hiebsreifen Hölzer erreicht rund 83% des Wertes der Holzbestände. Die Standorte sind kräftig und liegen weitgehend eben. Die sich immer mehr abzeichnende Klimaerwärmung stellen Planbarkeit und Nachhaltigkeit im Wald zunehmend infrage.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen wertrelevanten Merkmale und Gegebenheiten werden die Verkehrswerte für die in der Gemarkung Wildenwart gelegenen Wald(teil-)grundstücke wie folgend geschätzt:

Tabelle 11 Verkehrswerte der Wald(teil-)grundstücke zum Qualitätsstichtag
14.07.2022

Verkehrswerte der Wald(teil-)grundstücke zum Qualitätsstichtag 14.07.2022							
Flur- Stück	Fläche m ²	Boden		Bestand		Gesamt	
		€	€/m ²	€	€/m ²	€	€/m ²
1191	5.380	20.514	3,81	9.921	1,84	30.435	5,66
1208-3	246	1.009	4,10	564	2,29	1.573	6,39
1209	580	2.378	4,10	2.358	4,07	4.736	8,17
1215	6.725	28.951	4,30	22.293	3,31	51.244	7,62
Wasser	55	64	1,17			64	1,17
Sa.	6.780	29.015	4,28	22.293	3,29	51.308	7,57
1216	6.780	22.238	3,28	27.869	4,11	50.107	7,39
1218-2	3.930	19.336	4,92	15.977	4,07	35.313	8,99
1222	260	1.066	4,10	364	1,40	1.430	5,50
Sa.	23.901	95.492	4,00	79.346	3,32	174.838	7,32
Wasser	55	64	1,17			64	1,17
Gesamt	23.956	95.556	3,99	79.346	3,31	174.902	7,30
Wert des Bodens						95.556	3,99
Wert des Holzbestandes						79.346	3,31
Geschätzter Verkehrswert						174.902	7,30

12. Bestätigungsvermerk

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

Julbach, den 19.12.2022

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

Forstsachverständiger

13. Anlagenverzeichnis

- 1 Bestandeskarten im Maßstab ca. 1 : 5.000
- 2 Massenberechnungsblatt
- 3 Umrechnung von Massen- in Flächenanteile
- 4 Werbungskostenfreie Erlöse
- 5 Auswertung Kaufpreissammlung

BESTANDESKARTE im Maßstab ca. 1 : 5.000



BESTANDESKARTE im Maßstab ca. 1 : 5.000



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

Schätzung Vorrat: Bestand 6 Flurnummer 1215 Gemarkung Wildenwart

BA	n	BHD cm	g	h m	d m cm	Tarif	Vfm	n	Vfm x n	Efm
Fi	1	55	0,238000	37,5	55,00		4,08	87	354,96	287,52
Ges.	1				55,00					287,52

Umrechnung von Massen- in Flächenanteile nach der Methode von Laer

Altholz Bestand 6, Flurnummer 1215 Gemarkung Wildenwart

Fläche <i>ha</i>	Holzart	Alter <i>Jahre</i>	9 <i>qm</i>	EK	Masse <i>Efm</i>	Masse ET/ha <i>Efm</i>	ideelle Flächen vollbestockt <i>Sp.6</i> <i>Sp.7</i>	Holzarten- anteile	BG * <u>Sa.Sp 8</u> <i>Sp.1</i>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
6									
0,6725	Fichte	70 - 90/80		OH 36	287,52	603	0,4768	100%	
0,6725					287,52		0,4768	100%	0,71

AuWert Fichte

Qualitätsstichtag: 14.07.2022

1191 Bestand 1**60** Vorrat Efm o. R.**439** OH

36 eben

BHD 34 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			68%	17%	15%		
			aktueller Abtriebswert				
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	
L 1 a	0%	0,00	42,00	42,00	42,00		0,00
1 b	11%	48,29	82,00	82,00	52,00	77,50	3.742,48
2a	24%	105,36	92,00	92,00	62,00	87,50	9.219,00
2b	25%	109,75	102,00	102,00	72,00	97,50	10.700,63
3a	12%	52,68	102,00	102,00	72,00	97,50	5.136,30
3b	3%	13,17	102,00	102,00	72,00	97,50	1.284,08
4	1%	4,39	102,00	102,00	72,00	97,50	428,03
5	0%	0,00	102,00	102,00	72,00	97,50	0,00
6	0%	0,00	102,00	102,00	72,00	97,50	0,00
	76%	333,64					30.510,50
IL/IS	12%	52,68				43,00	3.236,06
NVD	12%	52,68				43,00	3.236,06
	100%	439,00					36.982,61

MWSt. 5,5%

2.034,04

Werbungskostenbelasteter Erlös

39.016,66

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung

23,00

11.135,55

Mehrwertsteuer

19%

2.115,75

13.251,30

Werbungskostenfreier Erlös**25.765,36**

58,69

AuWert Fichte

Qualitätsstichtag: 14.07.2022

1191 Bestand 2**60** Vorrat Efm o. R.**439** OH

36 eben

BHD 35 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			68%	17%	15%		
			langfristiges Mittel				
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	45,00	41,00	41,00		0,00
1 b	9%	39,51	64,00	60,00	37,00	59,27	2.341,76
2a	22%	96,58	77,00	73,00	47,00	71,82	6.936,38
2b	26%	114,14	87,00	83,00	52,00	81,07	9.253,33
3a	14%	61,46	87,00	83,00	52,00	81,07	4.982,56
3b	4%	17,56	87,00	83,00	52,00	81,07	1.423,59
4	1%	4,39	87,00	83,00	52,00	81,07	355,90
5	0%	0,00	79,00	77,00	52,00	74,61	0,00
6	0%	0,00	79,00	77,00	52,00	74,61	0,00
	76%	333,64					25.293,51
IL/IS	12%	52,68				32,00	2.408,23
NVD	12%	52,68				32,00	2.408,23
	100%	439,00					30.109,97

MWSt. 5,5%

1.656,05

Werbungskostenbelasteter Erlös

31.766,02

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung

23,00

11.135,55

Mehrwertsteuer

19%

2.115,75

13.251,30

Werbungskostenfreier Erlös**18.514,71**

42,17

AuWert Fichte

Qualitätsstichtag: 14.07.2022

1191 Bestand 1**70** Vorrat Efm o. R.**527** OH

36 eben

BHD 38 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			70%	15%	15%		
			langfristiges Mittel				
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	45,00	41,00	41,00		0,00
1 b	5%	26,35	64,00	60,00	37,00	59,35	1.563,87
2a	17%	89,59	77,00	73,00	47,00	71,90	6.441,52
2b	27%	142,29	87,00	83,00	52,00	81,15	11.546,83
3a	19%	100,13	87,00	83,00	52,00	81,15	8.125,55
3b	8%	42,16	87,00	83,00	52,00	81,15	3.421,28
4	2%	10,54	87,00	83,00	52,00	81,15	855,32
5	0%	0,00	79,00	77,00	52,00	74,65	0,00
6	0%	0,00	79,00	77,00	52,00	74,65	0,00
	78%	411,06					31.954,38
IL/IS	10%	52,70				32,00	2.409,14
NVD	12%	63,24				32,00	2.890,97
	100%	527,00					37.254,50
	MWSt.	5,5%					2.049,00
	Werbungskostenbelasteter Erlös						39.303,49
	Werbungskosten						
	Prozessoraufarbeitung			23,00			13.263,84
	Mehrwertsteuer			19%			2.520,13
							15.783,97
	Werbungskostenfreier Erlös						23.519,53
							44,63

AuWert Fichte

Qualitätsstichtag: 14.07.2022

1209 Bestand 5

70 Vorrat Efm o. R.

527 OH

36 eben

BHD 42 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			74%	13%	13%		
aktueller Abtriebswert							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	42,00	42,00	42,00		0,00
1 b	3%	15,81	82,00	82,00	52,00	78,10	1.234,76
2a	13%	68,51	92,00	92,00	62,00	88,10	6.035,73
2b	21%	110,67	102,00	102,00	72,00	98,10	10.856,73
3a	25%	131,75	102,00	102,00	72,00	98,10	12.924,68
3b	14%	73,78	102,00	102,00	72,00	98,10	7.237,82
4	6%	31,62	102,00	102,00	72,00	98,10	3.101,92
5	0%	0,00	102,00	102,00	72,00	98,10	0,00
6	0%	0,00	102,00	102,00	72,00	98,10	0,00
	82%	432,14					41.391,63
IL/IS	8%	42,16				43,00	2.589,83
NVD	10%	52,70				43,00	3.237,29
	100%	527,00					47.218,75
	MWSt.	5,5%					2.597,03
	Werbungskostenbelasteter Erlös						49.815,78
	Werbungskosten						
	Prozessoraufarbeitung			23,00			13.056,05
	Mehrwertsteuer			19%			2.480,65
							15.536,70
	Werbungskostenfreier Erlös						34.279,08
							65,05

AuWert Fichte

Qualitätsstichtag: 14.07.2022

1215 Bestand 6, Altholz**80** Vorrat Efm o. R.**603** OH36 stark geneigt -
eben**BHD** 50 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			76%	12%	12%		
aktueller Abtriebswert							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	42,00	42,00	42,00		0,00
1 b	1%	6,03	82,00	82,00	52,00	78,40	472,75
2a	5%	30,15	92,00	92,00	62,00	88,40	2.665,26
2b	11%	66,33	102,00	102,00	72,00	98,40	6.526,87
3a	22%	132,66	102,00	102,00	72,00	98,40	13.053,74
3b	23%	138,69	102,00	102,00	72,00	98,40	13.647,10
4	21%	126,63	102,00	102,00	72,00	98,40	12.460,39
5	2%	12,06	102,00	102,00	72,00	98,40	1.186,70
6	0%	0,00	102,00	102,00	72,00	98,40	0,00
	85%	512,55					50.012,82
IL/IS	6%	36,18				43,00	2.222,49
NVD	9%	54,27				43,00	3.333,73
	100%	603,00					55.569,03
	MWSt.	5,5%					3.056,30
	Werbungskostenbelasteter Erlös						58.625,33
	Werbungskosten						
	Prozessoraufarbeitung			25,00			16.044,11
	Mehrwertsteuer			19%			3.048,38
							19.092,49
	Werbungskostenfreier Erlös						39.532,84
							65,56

AuWert Fichte

Qualitätsstichtag: 14.07.2022

1216 Bestand 7, Atlholz**75** Vorrat Efm o. R.**567** OH

36 eben

BHD 47 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			75%	13%	12%		
			aktueller Abtriebswert				€
		€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm		
L 1 a	0%	0,00	42,00	42,00	42,00		0,00
1 b	2%	11,34	82,00	82,00	52,00	78,40	889,06
2a	7%	39,69	92,00	92,00	62,00	88,40	3.508,60
2b	16%	90,72	102,00	102,00	72,00	98,40	8.926,85
3a	23%	130,41	102,00	102,00	72,00	98,40	12.832,34
3b	21%	119,07	102,00	102,00	72,00	98,40	11.716,49
4	14%	79,38	102,00	102,00	72,00	98,40	7.810,99
5	1%	5,67	102,00	102,00	72,00	98,40	557,93
6	0%	0,00	102,00	102,00	72,00	98,40	0,00
	84%	476,28					46.242,25
IL/IS	7%	39,69				43,00	2.438,10
NVD	9%	51,03				43,00	3.134,70
	100%	567,00					51.815,05
	MWSt.	5,5%					2.849,83
	Werbungskostenbelasteter Erlös						54.664,88
	Werbungskosten						
	Prozessoraufarbeitung			25,00			15.147,00
	Mehrwertsteuer			19%			2.877,93
							18.024,93
	Werbungskostenfreier Erlös						36.639,95
							64,62

AuWert Tanne

Qualitätsstichtag: 14.07.2022

1218-2 Naturverjüngung**120** Vorrat Efm o. R. **646** i,0 eben**BHD** 50 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			80%	10%	10%		
langfristiges Mittel							€
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	
L 1 a	0%	0,00	45,00	41,00	41,00		0,00
1 b	1%	6,46	64,00	60,00	37,00	60,90	393,41
2a	9%	58,14	77,00	73,00	47,00	73,60	4.279,10
2b	11%	71,06	87,00	83,00	52,00	83,10	5.905,09
3a	26%	167,96	87,00	83,00	52,00	83,10	13.957,48
3b	28%	180,88	87,00	83,00	52,00	83,10	15.031,13
4	16%	103,36	87,00	83,00	52,00	83,10	8.589,22
5	0%	0,00	79,00	77,00	52,00	76,10	0,00
6	0%	0,00	79,00	77,00	52,00	76,10	0,00
	91%	587,86					48.155,42
IL/IS	3%	19,38				32,00	885,94
NVD	6%	38,76				32,00	1.771,89
	100%	646,00					50.813,25
	MWSt.	5,5%					2.794,73
	Werbungskostenbelasteter Erlös						53.607,98
	Werbungskosten						
	Prozessoraufarbeitung			23,00			15.431,09
	Mehrwertsteuer			19%			2.931,91
							18.363,00
	Werbungskostenfreier Erlös						35.244,98
							54,56

AuWert Buche

Qualitätsstichtag: 14.07.2022

1208/3 Bestand 4**130** Vorrat Efm o. R.**517** l,0

eben

BHD 55 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			35%	35%	30%		
2018 bis 2022							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	63,00	63,00	63,00	63,00	0,00
1 b	0%	0,00	63,00	63,00	63,00	63,00	0,00
2a	0%	0,00	63,00	63,00	63,00	63,00	0,00
2b	0%	0,00	63,00	63,00	63,00	63,00	0,00
3a	3%	15,51	68,00	63,00	63,00	64,75	1.004,27
3b	12%	62,04	75,00	63,00	63,00	67,20	4.169,09
4	39%	201,63	86,00	67,00	63,00	72,45	14.608,09
5	9%	46,53	93,00	68,00	63,00	75,25	3.501,38
6	0%	0,00	99,00	69,00	63,00	77,70	0,00
	63%	325,71					23.282,84
IL/IS	30%	155,10				63,00	9.771,30
NVD	7%	36,19	Hack SRM	Fm = 2,3 SRM		12,00	998,84
	100%	517,00					34.052,98
	MWSt.	5,5%					1.872,91
	Werbungskostenbelasteter Erlös						35.925,89
	Werbungskosten						
	Prozessoraufarbeitung			25,00 Fm/Rm			12.020,25
	Rücken/Hackschnitzel			3,00 SRM			249,71
	Mehrwertsteuer			19%			2.331,29
							14.601,25
	Werbungskostenfreier Erlös						21.324,64
							41,25

AuWert Buche

Qualitätsstichtag: 14.07.2022

1215 Bestand 6 Naturverjüngung**130** Vorrat Efm o. R. **517** l,0 eben**BHD** 55 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			35%	35%	30%		
2018 bis 2022							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	63,00	63,00	63,00	63,00	0,00
1 b	0%	0,00	63,00	63,00	63,00	63,00	0,00
2a	0%	0,00	63,00	63,00	63,00	63,00	0,00
2b	0%	0,00	63,00	63,00	63,00	63,00	0,00
3a	3%	15,51	68,00	63,00	63,00	64,75	1.004,27
3b	12%	62,04	75,00	63,00	63,00	67,20	4.169,09
4	39%	201,63	86,00	67,00	63,00	72,45	14.608,09
5	9%	46,53	93,00	68,00	63,00	75,25	3.501,38
6	0%	0,00	99,00	69,00	63,00	77,70	0,00
	63%	325,71					23.282,84
IL/IS	30%	155,10				63,00	9.771,30
NVD	7%	36,19	Hack SRM	Fm = 2,3 SRM		12,00	998,84
	100%	517,00					34.052,98
	MWSt.	5,5%					1.872,91
	Werbungskostenbelasteter Erlös						35.925,89
	Werbungskosten						
				27,00	Fm/Rm		12.981,87
				3,00	SRM		249,71
				19%			2.514,00
							15.745,58
	Werbungskostenfreier Erlös						20.180,31
							39,03

AuWert Eiche

Qualitätsstichtag: 14.07.2022

1208/3 Bestand 4**130** Vorrat Efm o. R.**318** l,0

eben

BHD 57 cm**Holzerlös**

B	C	D	Mittel	Erlös
30%	35%	35%		
2018 bis 2022				

Sorten	%	Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	63,00	63,00	63,00	63,00	0,00
1 b	0%	0,00	63,00	63,00	63,00	63,00	0,00
2a	0%	0,00	63,00	63,00	63,00	63,00	0,00
2b	0%	0,00	106,00	84,00	63,00	83,25	0,00
3a	2%	6,36	119,00	95,00	63,00	91,00	578,76
3b	15%	47,70	157,00	115,00	63,00	109,40	5.218,38
4	40%	127,20	217,00	127,00	63,00	131,60	16.739,52
5	9%	28,62	269,00	142,00	63,00	152,45	4.363,12
6	0%	0,00	300,00	154,00	63,00	165,95	0,00
	66%	209,88					26.899,78
IL/IS	20%	63,60				63,00	4.006,80
NVD	14%	44,52 Hack SRM		Fm = 2,3 SRM		12,00	1228,75
	100%	318,00					32.135,33

MWSt. 5,5%

1.767,44

Werbungskostenbelasteter Erlös

33.902,77

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung	25,00 Fm/Rm	6.837,00
Rücken/Hackschnitzel	3,00 SRM	307,19
Mehrwertsteuer	19%	1.357,40
		8.501,58

Werbungskostenfreier Erlös**25.401,19**

79,88

AuWert Bergahorn

Qualitätsstichtag: 14.07.2022

1191 Bestand 1, Naturverjüngung**120** Vorrat Efm o. R. **369** l,0 eben**BHD** 44 cm**Holzerlös**

		B	C	D	Mittel	Erlös	
		35%	35%	30%			
2018 - 2022							
Sorten	%	Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	63,00	63,00	63,00	63,00	0,00
1 b	0%	0,00	63,00	63,00	63,00	63,00	0,00
2a	0%	0,00	63,00	63,00	63,00	63,00	0,00
2b	6%	22,14	63,00	63,00	63,00	63,00	1.394,82
3a	15%	55,35	75,00	63,00	63,00	67,20	3.719,52
3b	17%	62,73	80,00	63,00	63,00	68,95	4.325,23
4	15%	55,35	105,00	70,00	63,00	80,15	4.436,30
5	1%	3,69	130,00	80,00	63,00	92,40	340,96
6	0%	0,00	165,00	90,00	63,00	108,15	0,00
	54%	199,26					14.216,83
IL/IS	36%	132,84				63,00	8.368,92
NVD	10%	36,90 Hack SRM		Fm = 2,3 SRM		12,00	1018,44
	100%	369,00					23.604,19
	MWSt.	5,5%					1.298,23
	Werbungskostenbelasteter Erlös						24.902,42
	Werbungskosten						
	Prozessoraufarbeitung			25,00 Fm/Rm			8.302,50
	Rücken/Hackschnitzel			3,00 SRM			254,61
	Mehrwertsteuer			19%			1.625,85
							10.182,96
	Werbungskostenfreier Erlös						14.719,46
							39,89

AuWert Bergahorn

Qualitätsstichtag: 14.07.2022

1215 Bestand 6, Naturverjüngung**120** Vorrat Efm o. R.**369** l,0

stark geneigt -

BHD 44 cm

eben

Holzerlös

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			35%	35%	30%		
2018 - 2022							
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	63,00	63,00	63,00	63,00	0,00
1 b	0%	0,00	63,00	63,00	63,00	63,00	0,00
2a	0%	0,00	63,00	63,00	63,00	63,00	0,00
2b	6%	22,14	63,00	63,00	63,00	63,00	1.394,82
3a	15%	55,35	75,00	63,00	63,00	67,20	3.719,52
3b	17%	62,73	80,00	63,00	63,00	68,95	4.325,23
4	15%	55,35	105,00	70,00	63,00	80,15	4.436,30
5	1%	3,69	130,00	80,00	63,00	92,40	340,96
6	0%	0,00	165,00	90,00	63,00	108,15	0,00
	54%	199,26					14.216,83
IL/IS	36%	132,84				63,00	8.368,92
NVD	10%	36,90	Hack SRM	Fm = 2,3 SRM		12,00	1018,44
	100%	369,00					23.604,19

MWSt. 5,5%

1.298,23

Werbungskostenbelasteter Erlös

24.902,42

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung

27,00 Fm/Rm

8.966,70

Rücken/Hackschnitzel

3,00 SRM

254,61

Mehrwertsteuer

19%

1.752,05

10.973,36

Werbungskostenfreier Erlös**13.929,06**

37,75

AuWert Bergahorn

Qualitätsstichtag: 14.07.2022

1216 Bestand 7, Naturverjüngung**120** Vorrat Efm o. R. **369** l,0 eben**BHD** 44 cm**Holzerlös**

Sorten	%	Efm	B 35% €/Efm	C 35% €/Efm	D 30% aktuell €/Efm	Mittel €/Efm	Erlös €
L 1 a	0%	0,00	63,00	63,00	63,00	63,00	0,00
1 b	0%	0,00	63,00	63,00	63,00	63,00	0,00
2a	0%	0,00	63,00	63,00	63,00	63,00	0,00
2b	6%	22,14	63,00	63,00	63,00	63,00	1.394,82
3a	15%	55,35	75,00	63,00	63,00	67,20	3.719,52
3b	17%	62,73	80,00	63,00	63,00	68,95	4.325,23
4	15%	55,35	105,00	70,00	63,00	80,15	4.436,30
5	1%	3,69	130,00	80,00	63,00	92,40	340,96
6	0%	0,00	165,00	90,00	63,00	108,15	0,00
	54%	199,26					14.216,83
IL/IS	36%	132,84				63,00	8.368,92
NVD	10%	36,90	Hack SRM	Fm = 2,3 SRM		12,00	1018,44
	100%	369,00					23.604,19
	MWSt.	5,5%					1.298,23
	Werbungskostenbelasteter Erlös						24.902,42
	Werbungskosten						
	Prozessoraufarbeitung		26,00	Fm/Rm			8.634,60
	Rücken/Hackschnitzel		3,00	SRM			254,61
	Mehrwertsteuer		19%				1.688,95
							10.578,16
	Werbungskostenfreier Erlös						14.324,26
							38,82

AuWert Esche

Qualitätsstichtag: 14.07.2022

1208/3 Bestand 4**90** Vorrat Efm o. R.**329** l,0

eben

40 cm

Holzerlös

Sorten	%	Efm	B	C	D	Mittel	Erlös
			25%	45%	30%		
			aktuell				
			€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	80,00	80,00	80,00	80,00	0,00
1 b	0%	0,00	80,00	80,00	80,00	80,00	0,00
2a	0%	0,00	80,00	80,00	80,00	80,00	0,00
2b	12%	39,48	80,00	80,00	80,00	80,00	3.158,40
3a	19%	62,51	80,00	80,00	80,00	80,00	5.000,80
3b	13%	42,77	85,00	80,00	80,00	81,25	3.475,06
4	7%	23,03	100,00	80,00	80,00	85,00	1.957,55
5	0%	0,00	120,00	80,00	80,00	90,00	0,00
6	0%	0,00	125,00	80,00	80,00	91,25	0,00
	51%	167,79					13.591,81
IL/IS	39%	128,31				80,00	10.264,80
NVD	10%	32,90 Hack SRM		Fm = 2,3 SRM		15,00	1135,05
	100%	329,00					24.991,66

MWSt. 5,5%

1.374,54

Werbungskostenbelasteter Erlös

26.366,20

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung	25,00 Fm/Rm	7.402,50
Rücken/Hackschnitzel	3,00 SRM	227,01
Mehrwertsteuer	19%	1.449,61
		9.079,12

Werbungskostenfreier Erlös**17.287,09**

52,54

	Gemarkung	Gemeinde	Datum	Größe m ²	Preis €/m ²	Grünland m ² €/m ²	Flächen mit Wald m ² €/m ²	Wald m ² €/m ²	Erläuterungen
1	Bernau am Chiemsee	Bernau am Chiemsee	23.12.21	8.027	3,22		8.027		Gemischte Nutzung Wald, Grünland, Hochmoor
2	Bernau am Chiemsee	Bernau am Chiemsee	09.09.21	51.545	5,63		51.545		Gemischte Nutzung Wald, Grünland, Wasserleitungsrecht
3	Bernau am Chiemsee	Bernau am Chiemsee	26.08.21	2.104	11,88	2.104			
4	Bernau am Chiemsee	Bernau am Chiemsee	18.08.21	16.440	3,28	16.440			
5	Bernau am Chiemsee	Bernau am Chiemsee	12.08.21	44.654	14,56	44.654			
6	Bernau am Chiemsee	Bernau am Chiemsee	15.07.20	10.000	11,00	10.000			
7	Frasdorf	Frasdorf	23.12.21	14.584	5,49			14.584	Steller Hangwald entlang Staatsstraße
8	Frasdorf	Frasdorf	23.03.21	3.011	4,00	3.011			
9	Frasdorf	Frasdorf	23.03.21	1.584	3,00	1.584			
10	Hilttenkirchen	Bernau am Chiemsee	03.12.21	4.486	6,68	4.486			
11	Hilttenkirchen	Bernau am Chiemsee	01.10.21	3.650	10,27		3.650		
12	Hohenaschau	Aschau im Chiemgau	14.04.21	796	1,50			796	Gemischte Nutzung Wald Grünland Bergwald, Wegerecht
13	Niederaschau	Aschau im Chiemgau	23.11.20	4.623	11,03			4.623	
14	Niederaschau	Aschau im Chiemgau	23.11.20	8.797	12,16			8.797	
15	Söllhuben	Riedering	04.10.21	1.700	13,00			1.700	Baumschule
16	Umrathshausen	Aschau im Chiemgau	11.06.21	10.341	1,74				
17	Wildenwart	Frasdorf	07.10.21	6.340	11,04	6.340			Gemischte Nutzung Wald, Grünland
18	Wildenwart	Prien am Chiemsee	07.07.21	1.730	11,00	1.730			
				194.412		90.349	73.563	14.584	
								5,49	