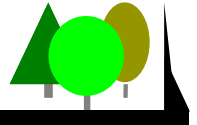

Diplom - Forstwirtin Karin Wixler

Öffentlich bestellte und beeidigte Sachverständige für Forsteinrichtung

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte Neuburg-Schrobenhausen

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



Waldwertschätzung für das Grundstück 316 in Pfalzpaint 2 K 6/24



Bild 1: Bestand 1 mit Rückegasse im Vordergrund an der Grundstücksgrenze im Norden

Anlagen: - Lageplan

1. Allgemeines

1.1. Stichtag der Bewertung: 02.07.2025

1.2. Fläche

Landkreis	Gemarkung	Flurnummer	Fläche
Eichstätt	Pfalzpaint	316	0,3289 ha

Tab. 1: Flächenübersicht

Als Entwicklungszustand gem. § 5 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist dieses Grundstück als Fläche der Forstwirtschaft einzustufen. Eine absehbare höherwertige Nutzung ist zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung der Sachverständigen nicht bekannt.

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

1.3. Eigentümer und Rechtsbelastungen

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

1.4. Bewertungsanlass

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

2. Objektbeschreibung

2.1. Allgemeines

Die Waldfläche befindet sich im Landkreis Eichstätt, südlich von Pfalzpaint mit der Ortsbezeichnung „Hoybuck“ auf einer Höhe von 440 m bis 460 m über NN.

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

2.2. Grundstücksbeschreibung

Im Westen des quadratischen Grundbesitzes schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Alle anderen drei Seiten sind von Wald umgeben. Im Süden verläuft ein steiler LKW-fahrbarer Weg mit Anschluss an weitere LKW-fahrbare Wege in der Flur und mit Ausfahrt auf die Staatsstraße 2230.



Bild 2: Steiler Weg (Fremdgrund) an der Südgrenze
(links Bestand 1, im Hintergrund Bestand 2 und rechts Fremdgrund)

Die Grenzsteine am ausgesteinten Weg im Süden sind neu. Leider fehlt der Grenzstein im Südosten des zu bewertenden Grundstückes und im Bestand 2 liegt ein Grenzstein lose herum. Deshalb ist die Grenze dort nur ungefähr ermittelbar. Eine Neuvermessung dieser Grenze ist sinnvoll, da genau dort ein Weg in das benachbarte Grundstück führt. Nahezu alle restlichen Grenzsteine konnten bei der Ortsbesichtigung gefunden werden.

Das Grundstück ist stark nach Westen geneigt. Der Wald stockt kleinflächig am Oberhang auf mäßig trockenem und am Unterhang auf einem mäßig frischem Kalkverwitterungslehm.

Die Nährstoffversorgung der Bäume ist gut.

Holzlagerung ist am Waldrand begrenzt möglich.

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

3. Bewertungsgrundlagen

3.1. Allgemeines

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

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

Folgende Ertragstafeln wurden für die Berechnung verwendet:

Baumart	Umtriebszeit	Ertragstafel
Fichte	100 Jahre	Assmann/Franz 1963
Lärche	140 Jahre	Schober 1946

Tab. 2: Ertragstafeln und Umtriebszeiten

4. Bestandesdaten

4.1. Bestand 1

Gedrängtes Fichten Stangenholz mit Lärche, mehrere Kiefern und einzelner Buche, lockere Waldrandbestockung im Westen mit Esche, Kiefer und Fichten-Naturverjüngung;

Alter : 5 – 30 / 20 a

Bestockungsgrad: 1

Baumartenanteile: 90 % Fichte 32 10 % Lärche I.5

Fläche: 0,2555 ha



Bild 3: Lichte Waldrandbestockung im Westen mit Wiese (rechts; Fremdgrund)

4.2. Bestand 2

Licht geschlossenes Fichten Altholz mit einzelner Buche im Zwischenstand

Alter : 80 – 110 / 100 a

Bestockungsgrad: 0,8

Baumartenanteile: 100 % Fichte 32

Fläche: 0,0734 ha



Bild 4: Bestand 2 im Vordergrund und Bestand 1 im Hintergrund und Fremdgrund (rechts im Hintergrund)

5. Bewertungsteil

5.1. Berechnung des Bodenwertes

Für den Landkreis Eichstätt wurde zum 01.01.2024 ein Waldbodenrichtwert von 1,5 bis 2,5 Euro pro m² festgelegt.

Aufgrund der gut erschlossenen und ortsnahen Lage wird der Bodenwert auf 2,50 €/m² festgelegt.

Für die Fläche von 3289 m² ergibt sich ein vorläufiger Bodenwert von 8.222,50 €.

5.2. Berechnung der Bestandeswerte

Als Bestandeswert nach dem Alterswertfaktorenverfahren¹ ergibt sich:

Bestand	Fläche	Art	Baumart	Abtriebswert/ha	Kulturkosten	Bestockungsfaktor	Alter	Alterswertfaktor	Wert
1	0,2300	Stangenholz	Fichte	34.889,58 €	5.000 €	1	20	0,159	2.242,57 €
1	0,0256	Stangenholz	Lärche	12.905,62 €	10.000 €	1	20 (23)	0,216	271,54 €
2	0,0734	Altholz	Fichte						720,46 €
Summe	0,3289								3.234,57 €

Tab. 3: Berechnung der aktuellen Bestandeswerte

Als Wert der Bestockung berechnet sich ein Betrag von 3.234,57 € bzw. 0,98 €/m².

5.3. Marktanpassungsfaktor

Die Waldbodenrichtwerte im Landkreis Eichstätt wurden zum Stichtag 01.01.2024 neu festgesetzt. Durchschnittlich sind die Verkehrswerte für Waldgrundstücke im Landkreis Eichstätt in den vergangenen 10 Jahren jährlich um annähernd 5 % gestiegen. Deshalb wird für das Jahr 2025 Zuschlag von 5 % als Marktanpassungsfaktor gewährt.

Daraus ergibt sich nachfolgender marktangepasster Sachwert für das Grundstück:

Flurstück Gem. Pfalzpaint	316	€/m ²
Größe	0,3289 ha	
Bodenrichtwert	8.222,50 €	2,50 €
Bestandeswert	3.234,57 €	0,98 €
Vorläufiger Sachwert	11.457,07 €	3,48 €
Marktanpassungsfaktor	5%	
Marktangepasster Sachwert	12.029,92 €	3,66 €

Tab. 4: Berechnung des marktangepassten Sachwertes für das Grundstück

¹ $H = ((A_u - c) \times f + c) \times B$;

H: Bestandeswert; A_u: Abtriebswert im Alter der Umtriebszeit; c: Kulturkosten; f: Alterswertfaktor;

B: Bestockungsfaktor;

5.4. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Merkmale	Flurstück 316 Gem. Pfalzpaint	
Abmarkung	+++	
Größe	0,3289 ha	
Größenbewertung	++	
Form	+++	
Lage im Landkreis	+	
Erschließung	+++	
Rechtsbelastungen	keine	
Gelände	stark geneigter Westhang	
Boden	am Unterhang mäßig frischer, am Oberhang mäßig trockener Kalkverwitterungslehm	
Wasserhaushalt	+	
Nährstoffhaushalt	+	
Ortsnähe	++	
Kalk im Oberboden	ja	
Auwald	nein	
Naturpark	ja	
Landschaftsschutzgebiet	ja	
Bannwald	nein	
Schutzwald nach Art. 10 BayWaldG	nein	
Bodenschutzwald	nein	
Erholungswald	nein	
Flora-Fauna-Habitat- Gebiet	nein	
Vogelschutzgebiet (SPA)	nein	
Wasserschutzgebiet	nein	
Naturschutzgebiet	nein	
Lokaler Klimaschutzwald	nein	
Landschaftsbild	nein	
Überschwemmungsgebiet	nein	
wassersensibler Bereich	nein	
Marktangepasster Sachwert	12.029,92 €	3,66 €/m ²
Zu-/Abschläge	6%	
Vorläufiger Verkehrswert	12.751,72 €	3,88 €/m²

Tab. 5: Übersicht über die besonderen, objektbezogenen Grundstücksmerkmale

Diese Grundstücksmerkmale gehen mit Ausnahme der bei der Festlegung des Waldbodenpreises bereits berücksichtigten Faktoren mit Zu- oder Abschlagsfaktoren auf den marktangepassten Sachwert in die Bewertung ein. Insgesamt wird für dieses gut erschlossene, ortsnahe, kompakte Grundstück ein Zuschlag von 6 % gewährt.

Dies führt zu einem vorläufigen Verkehrswert von 12.751,72 € bzw. 3,88 €/m².

5.5. Vergleichswerte

Der ermittelte vorläufige Verkehrswert von 3,88 €/m² liegt im Rahmen der Waldverkaufspreise von 1 - 5,50 €/m² in der Region um Walting der letzten Jahre und entspricht somit einer durchschnittlichen Waldfläche.

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

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

6. Verkehrswert für das Grundstück

Für das Grundstück wird ein Verkehrswert auf rund 12.750 € gutachtlich festgesetzt:

Flurstück Gem. Pfalzpaint	316
Größe	0,3289 ha
Verkehrswert	12.750 €
Verkehrswert/m²	3,88 €/m²

Tab. 5: Verkehrswert

Gefertigt, rechnerisch richtig und festgestellt:

Rennertshofen, den 23.7.2025

Lageplan für das Grundstück 316 Gem. Pfalzpaint

0 20 40 60 80 100 Meter



Grundstücksgrenzen 1 2 Rückweg Schneise Weg

Digitale Kartenbearbeitung durch Diplom Forstwirtin Karin Wixler

