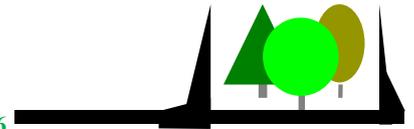

Diplom - Forstwirtin Karin Wixler

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 385 in Pfalzpaint 2 K 9/24



Bild 1: Bestand 1 im Nordwesten

Anlagen: - Lageplan

1. Allgemeines

1.1. Stichtag der Bewertung: 19.09.2024

1.2. Fläche

Landkreis	Gemarkung	Flurnummer	Fläche
Eichstätt	Pfalzpaint	385	0,1258 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. Als Rechtsbelastung für dieses Grundstück ist im Grundbuch ein Starkstromleitungsrecht für Fränkisches Überlandwerk AG 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, westlich von Pfalzpaint mit der Ortsbezeichnung „Am Waltinger Weg“ auf einer Höhe von 400 m über NN.

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

2.2. Grundstücksbeschreibung

Die Nordgrenze des langgestreckten, schmalen Grundbesitzes (7 bis 17 m breit; ca. 120 m lang) bildet ein LKW-fahrbarer Weg mit Ausfahrt auf die Staatsstraße 2230. Auf dem nordöstlichen Grundstück befindet sich eine Kapelle.



Bild 2: Kapelle auf dem benachbarten Grundstück mit Bestand 1 im Hintergrund, LKW-fahrbarer Weg (rechts) und Staatsstraße 2230 (links)

Im Süden schließt sich ein Wald/Hecken-Randstreifen zur Staatsstraße 2230 an. Nicht alle Grenzsteine konnten bei der Ortsbesichtigung gefunden werden.

Das Grundstück ist leicht nach Nordwest geneigt. Der Wald stockt auf mäßig trockenem bis mäßig frischem Kalkverwitterungslehm.

Die Nährstoffversorgung der Bäume ist gut.

Holzlagerung ist am Waldrand begrenzt möglich.

Im Zentrum durchkreuzt das Grundstück die Stromleitungstrasse und nördlich davon befindet sich eine Zisterne bzw. Brunnenanlage.

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

Am Südrand des Grundstückes ist das Flachlandbiotop naturnahe Hecken (7033-0098-014) ausgewiesen.

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.

Für die Mischbestockung aus zahlreichen Feldahornen, Birken, Weiden, einzelnen Kiefern, Eichen, Eschen, Kirschen wurde die Eichen-Ertragstafel von Jüttner (1955) als Ertragstafel verwendet und als Sonstiges Laubholz bewertet.

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

4. Bestandesdaten

4.1. Bestand 1

Geschlossene, ungleichaltrige Feldahorn-Dickung mit Birke und Weide, einzelnen Kiefern, Eichen, Eschen, Kirschen;

Alter : 10 – 35 / 15 a

Bestockungsgrad: 1

Baumartenanteile: 100 % Sonstiges Laubholz II

Fläche: 0,0911 ha

4.2. Bestand 2

Stromleitungstrasse und Zisterne bzw. Brunnenanlage

Fläche: 0,0347 ha



Bild 3: Zisterne bzw. Brunnenanlage mit Leitungstrasse 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 mittelmäßigen Bodenqualität bei ungünstiger Lage und Flächengröße und -form wird der Bodenwert auf 1,80 €/m² festgelegt.

Für die Fläche von 1258 m² ergibt sich ein vorläufiger Bodenwert von 2.264,40 €.

5.2. Berechnung der Bestandeswerte

Als Abtriebswertberechnung im Alter von 100 Jahren berechnet sich für eine Masse von 231 Efm pro Hektar und einem Brennholz-Preis von 35,00 € pro fm ein Wert von 8.085,00 €/ha. Als Bestandeswert nach dem Alterswertfaktorenverfahren¹ ergibt sich für die Fläche von 0,0911 ha:

Bestand	Fläche	Art	Baumart	Abtriebswert/ha	Kulturkosten	Bestockungsfaktor	Alter	Alterswertfaktor	Wert
1	0,0911	Dickung	SLBH	8.085,00 €	5.000 €	1	15 (21)	0,172	503,84 €
2	0,0347	Stromleitung, Brunnen	Fichte						- €
Summe	0,1258								503,84 €

Tab. 2: Berechnung des aktuellen Bestandeswertes

Der Bestand 1 hat einen Wert von 503,84 € bzw. 0,55 €/ha. Die Stromleitungstrasse und der Brunnen haben keine Bestockung.

5.3. Marktanpassungsfaktor

Die Waldbodenrichtwerte im Landkreis Eichstätt wurden erst zum Stichtag 01.01.2024 neu festgesetzt. Deshalb wird kein Marktanpassungsfaktor festgelegt.

Daraus ergibt sich nachfolgender marktangepasster Sachwert für das Grundstück:

Flurstück Gem. Pfalzpaint	385	€/m ²
Größe	0,1258 ha	
Bodenrichtwert	2.264,40 €	1,80 €
Bestandeswert	503,84 €	0,40 €
Vorläufiger Sachwert	2.768,24 €	2,20 €
Marktanpassungsfaktor	0%	
Marktangepasster Sachwert	2.768,24 €	2,20 €

Tab. 3: 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 385 Gem. Pfalzpaint	
Abmarkung	-	
Größe	0,1258 ha	
Größenbewertung	-	
Form	-	
Lage im Landkreis	+	
Erschließung	+++	
Rechtsbelastungen	Stromleitung	
Sonstiges	Zisterne bzw. Brunnenanlage	
Gelände	leicht nach Nordwest geneigt	
Boden	flache Deckschicht aus Schluff über skelettführendem/kiesigem Lehm bis Ton	
Wasserhaushalt	+	
Nährstoffhaushalt	+	
Ortsnähe	+++	
Kalk im Oberboden	ja	
Auwald	nein	
Naturpark	ja	
Landschaftsschutzgebiet	ja	
Bannwald	nein	
Schutzwald nach Art. 10 BayWaldG	nein	
Bodenschutzwald	nein	
Erholungswald	nein	
Flora-Fauna-Habitat- Gebiet	nein	
Vogelschutzgebiet (SPA)	nein	
Biotop Flachland	Waldrand im Süden	
Wasserschutzgebiet	nein	
Naturschutzgebiet	nein	
Lokaler Klimaschutzwald	nein	
Landschaftsbild	nein	
Überschwemmungsgebiet	nein	
wassersensibler Bereich	nein	
Marktangepasster Sachwert	2.768,24 €	2,20 €/m ²
Zu-/Abschläge	1%	
Vorläufiger Verkehrswert	2.795,92 €	2,22 €/m²

Tab. 4: 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, ortsnahes Grundstück bei ungünstiger Grundstücksform und -größe im Osten ein Zuschlag von 1 % gewährt.

Dies führt zu einem vorläufigen Verkehrswert von 2.795,92 € bzw. 2,22 €/m².

5.5. Vergleichswerte

Der ermittelte vorläufige Verkehrswert von 2,22 €/m² liegt erheblich unter dem Durchschnitt der Waldverkaufspreise im Landkreis von 4,80 €/m². Dieser Durchschnittspreis spiegelt nicht die erhebliche Preisspanne von 0,50 bis 18 €/m² für Waldverkäufe im Landkreis Eichstätt wider. Die hohen Verkaufspreise werden im Großraum Ingolstadt erreicht. Aufgrund der für die Waldbewirtschaftung unterdurchschnittlichen 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 2.800 € gutachtlich festgesetzt:

Flurstück Gem. Pfalzpaint	385
Größe	0,1258 ha
Verkehrswert	2.800 €
Verkehrswert/m²	2,23 €/m²

Tab. 5: Verkehrswert