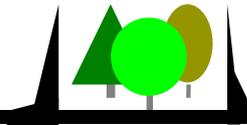

Diplom - Forstwirtin Karin Wixler

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 392 in Pfalzpaint 2 K 10/24



Bild 1: Bestand 1 im Süden

Anlagen: - Lageplan

1. Allgemeines

1.1. Stichtag der Bewertung: 19.09.2024

1.2. Fläche

Landkreis	Gemarkung	Flurnummer	Fläche
Eichstätt	Pfalzpaint	392	0,4645 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 Südgrenze des langgestreckten Grundbesitzes (max. 40 m breit; ca. 150 m lang) bildet ein LKW-fahrbarer Weg mit Ausfahrt auf die Staatsstraße 2230. Im Westen und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Norden Wald an.



Bild 2: Waldrand im Osten

Nicht alle Grenzsteine konnten bei der Ortsbesichtigung gefunden werden.

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

Die Nährstoffversorgung der Bäume ist gut.

Holzlagerung ist am Waldrand begrenzt möglich. Im Westen durchkreuzt das Grundstück die Stromleitungstrasse.

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

Im Nordwesten 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 ungleichaltrige Mischbestockung (sonstiges Laubholz) aus zahlreichen Feldahornen, Birken, Weiden, Aspen, einzelnen Linden, Eschen, Kirschen wurde die Eichen-Ertragstafel von Jüttner (1955) als Ertragstafel verwendet. Für den Kiefern-Anteil wurde die Ertragstafel von Wiedemann 1943 angewandt.

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

4. Bestandesdaten

4.1. Bestand 1

Lückiger, ungleichaltriger Bestand aus Feldahorn, Birke, Aspe, Weide mit Kiefer, einzelne Eiche, Esche, Fichte, Kirsche, Linde; stellenweise Strauchbestockung;

Alter : 10 – 50 / 15 a

Bestockungsgrad: 0,8

Baumartenanteile: 80 % Sonstiges Laubholz (SLBH) II.0 20 % Kiefer II.5

Fläche: 0,4297 ha



Bild 3: Bestandessituation im Westen

4.2. Bestand 2

Stromleitungstrasse

Fläche: 0,0348 ha

5. Bewertungsteil

5.1. Berechnung des Bodenwertes

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

Aufgrund der gut erschlossenen und ortsnahen Lage wird der Bodenwert auf 2,50 €/m² festgelegt. Für die Fläche von 4645 m² ergibt sich ein vorläufiger Bodenwert von 11.612,50 €.

5.2. Berechnung der Bestandeswerte

Als Abtriebswertberechnung des Laubholz-Anteils 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 8085,00 €/ha.

Die Berechnung des Abtriebswertes für die Kiefer ist im Anhang aufgeführt.

Als Bestandeswert nach dem Alterswertfaktorenverfahren¹ ergibt sich für die Fläche von 0,4297 ha:

Bestand	Fläche	Art	Baumart	Abtriebswert/ha	Kulturkosten	Bestockungsfaktor	Alter	Alterswertfaktor	Wert
1	0,3438	Dickung	SLBH	8.085,00 €	5.000 €	0,8	15 (21)	0,172	1.520,94 €
1	0,0859	Dickung	Kiefer	8.883,76 €	5.000 €	0,8	15 (13)	0,111	373,40 €
2	0,0348	Stromleitungstrasse	Fichte						- €
Summe	0,4297								1.894,34 €

Tab. 2: Berechnung des aktuellen Bestandeswertes

Der Bestand 1 hat einen Wert von 1.894,34 € bzw. 0,41 €/m². Die Stromleitungstrasse ist unbestockt.

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	392	€/m ²
Größe	0,4645 ha	
Bodenrichtwert	11.612,50 €	2,50 €
Bestandeswert	1.894,34 €	0,41 €
Vorläufiger Sachwert	13.506,84 €	2,91 €
Marktanpassungsfaktor	0%	
Marktangepasster Sachwert	13.506,84 €	2,91 €

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 392 Gem. Pfalzpaint	
Abmarkung	-	
Größe	0,4645 ha	
Größenbewertung	+	
Form	++	
Lage im Landkreis	+	
Erschließung	+++	
Rechtsbelastungen	Stromleitungstrasse	
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 Nordwesten	
Wasserschutzgebiet	nein	
Naturschutzgebiet	nein	
Lokaler Klimaschutzwald	nein	
Landschaftsbild	nein	
Überschwemmungsgebiet	nein	
wassersensibler Bereich	nein	
Marktangepasster Sachwert	13.506,84 €	2,91 €/m ²
Zu-/Abschläge	5%	
Vorläufiger Verkehrswert	14.182,18 €	3,05 €/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 ein Zuschlag von 5 % gewährt.

Dies führt zu einem vorläufigen Verkehrswert von 14.182,18 € bzw. 3,05 €/m².

5.5. Vergleichswerte

Der ermittelte vorläufige Verkehrswert von 3,05 €/m² liegt 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 unterdurchschnittlichen Waldbestockung bei sehr guten Grundstückseigenschaften erscheint der ermittelte, vorläufige Verkehrswert angemessen.

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

6. Verkehrswert für das Grundstück

Für das Grundstück wird ein Verkehrswert auf rund 14.200 € gutachtlich festgesetzt:

Flurstück Gem. Pfalzpaint	392
Größe	0,4645 ha
Verkehrswert	14.200 €
Verkehrswert/m²	3,06 €/m²

Tab. 5: Verkehrswert