

BERNHARD MAIER, Dipl.-Forstwirt (Univ.)

FORSTSACHVERSTÄNDIGER

Hausbachstrasse 36

88171 Weiler / Allgäu

Telefon 08387 - 95017

Telefax 08387 - 95018

forstbuerobernhardmaier@t-online.de

Gemeinsame Eingangsstelle
der Justizbehörden in Kempten (Allgäu)

Eing 07. JUNI 2023 V 2

Anl.: Abdr.:
Bd. Akten KM: EURO

WALDBEWERTUNGSGUTACHTEN

Waldobjekt: Flurnummer 694, Gmkg. Maierhöfen 1,9526 ha
Lagebezeichnung "Vorholzer Moos"

- Lage siehe Ausschnitt aus Luftbildkarte als Anlage -

Bewertungstichtag 16. Februar 2023

Anlass und Zweck der Bewertung

Das vorliegende Gutachten wurde erstellt im Auftrag des Amtsgerichtes Kempten (K 28/22) zur Ermittlung des Verkehrswertes der angegebenen Waldfläche, welcher am Bewertungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und nach dem Zustand der Waldflächen ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Waldbeschreibung

Überwiegend ebener bis leicht nach Südwesten geneigter, von Wald umgebener anmooriger Waldstandort mit mehreren Entwässerungsgräben.

Der vor allem im Westteil von Windwurf und Borkenkäferbefall betroffene Waldort gliedert sich wie folgt:

Auf ca. 1,1 ha (ideell vollbestockter Teilfläche) ungleichaltriger Fichtenbestand (mit einzelnen Tannen) und einem durchschnittlichen wirtschaftlichem Alter von 75 Jahren.

Auf ca. 1,2 ha (ideell vollbestockter Teilfläche) Naturverjüngung unter Schirm, bzw. Jungbestand in den Lücken aus ca. 85% Fichte und 15% Tanne mit einzelnen Douglasien, Bergahorn, Vogelbeere.

Tanne (Douglasie) zum Teil mit Wildverbiß und Fegeschäden.

Eine kleine Fläche im Osten ist biotopkartiert (Biotop 8326-0027-001 Vorholzer Moos).

Für Forstwirtschaft schwierige Standorts- und Bringungsverhältnisse (Entwässerungsgräben als Bewirtschaftungshindernis, Holzbringung über nur teilweise befestigte Rückewege (Fremdgrund) zu LKW-fahrbarem Weg mit Holzlagerung auf Fremdgrund.

Bewegliche Gegenstände (Bestandteile und Zubehör)

Am Südwestrand des Grundstückes lagern Fichtenstämme aus den notwendigen Kalamitätsnutzungen (Borkenkäfer).

Teilweise mit Plane abgedeckt, teilweise jedoch bereits einsetzender Holzabbau.

Überwiegend noch als Brennholz verwertbar.

Im Holzlager sind nach Auskunft des Bewirtschafters auch Stämme des benachbarten Grundstückes enthalten, auf das Bewertungsgrundstück entfallen ca. 50 Raummeter (Ster) noch aufzuarbeitendes Fichtenbrennholz.

Rechtsbelastungen

Ein im Grundbuch in Abteilung II Nr. 4 eingetragenes Leibgeding ist aufgrund des Todes der Berechtigten erloschen.

Bewertung

Die Bewertung erfolgt nach den Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 (WaldR 2000) des Bundesministeriums der Finanzen.

Hierbei wird gemäß Ziffer 3.1 WaldR2000 der Verkehrswert über eine Einzelwertermittlung hergeleitet, welche eine gesonderte Wertermittlung für den Waldbestand und für den Waldboden umfasst.

Der Wert des lagernden Brennholzes wurde (unter Berücksichtigung der Qualität) zum Selbstwerberpreis bewertet.

Bewertungsgrundlagen

Als Verkehrswert des Fichtenbestandes wurde der Erwartungswert gemäß WaldR 2000 nach dem Alterswertfaktorenverfahren ermittelt (siehe Anlage).

Es wurden hierbei die im Bundesanzeiger am 29.03.2019 veröffentlichten aktualisierten Alterswertfaktoren verwendet.

Holzpreise und Sortierung

Die angesetzten erntekostenfreien Holzerlöse (im Alter der Umtriebszeit) sind ein gutachtlicher Mittelwert aus den regional erzielbaren Durchschnittspreisen der letzten drei Jahre abzüglich den örtlich und betrieblich üblichen Kosten der Holzaufarbeitung und des Holzrückens (Unternehmerlohn).

Verwendete Ertragstafeln

Fichte Assmann-Franz

Kulturkosten

Fichte 3.500 Euro/ha

ERGEBNIS DER BEWERTUNG

WERT DES WALDBESTANDES

Erwartungswert Fichtenbestand (siehe Anlage)	37.132 Euro
Naturverjüngung / Jungbestand 1,2 ha x 4.000 €	4.800 Euro
Wert des lagernden Brennholzes 50 rm x 30,00 €	1.500 Euro

WERT DES WALDBESTANDES

43.432 Euro

einschließlich im Wald lagerndem Holz

WERT DES WALDBODENS

Der Waldbodenverkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der am Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Herleitung hat grundsätzlich aus Verkäufen vergleichbarer Waldflächen zu erfolgen.

Vergleichbare Waldflächen sollen insbesondere nach Lage, Funktion, Größe, Flächengestalt, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit und Ertragsfähigkeit, sowie nach Art und Maß der tatsächlich oder rechtlich zulässigen Nutzung soweit wie möglich übereinstimmen.

Hier ergeben sich zwei grundsätzliche Schwierigkeiten bei der Bewertung des Waldbodens:

1. Es stehen keine, bzw. nur sehr wenige einigermaßen vergleichbare Waldverkäufe zur Verfügung.
2. In den verfügbaren Kaufpreissammlungen ist der Wert des Waldbodens und des Waldbestandes grundsätzlich nicht getrennt.

Daher muß der Waldbodenwert im Anhalt an landwirtschaftliche Bodenpreise hergeleitet werden. (Ziffer 5.2, WaldR 2000).

Der vom Landratsamt Lindau letztverfügbare ermittelte Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) beträgt in der Gemeinde Maierhöfen 3,20 Euro/qm.

In den unmittelbar angrenzenden Kommunen Grünenbach und Gestratz beträgt der Bodenrichtwert jeweils 3,10 Euro/qm.

Bei diesem Wert wird laut Gutachterausschuss von "guten landwirtschaftlichen Flächen ausgegangen, mit geringer Hanglage, guten Bewirtschaftungsmöglichkeiten und gutem Flächenzuschnitt."

Unterstellt man ein Preisverhältnis von Waldböden (einschließlich Grenzstandorte) zu landwirtschaftlichen Böden (Grünland) von 15% - 40%, so ergibt sich ein örtlicher Preisrahmen für Waldböden von ca. **0,47 Euro / qm - 1,28 Euro / qm**

Nicht bewirtschaftbare Flächen können unter diesem Preisrahmen liegen.
Innerhalb diesen Preisrahmens ergibt sich der Waldbodenpreis aus der Abwägung und Würdigung insbesondere folgender Kriterien:

- Standörtliche Verhältnisse (Topographie, Bodenqualität, Flächengröße und Flächenzuschnitt)
- Bewirtschaftungsmöglichkeiten, evt. Einschränkungen.
- Erschließung (LKW-fahrbare Wege, schlepperfahrbare Rückewege)

Unter Abwägung und Würdigung aller relevanten Kriterien und der derzeitigen Marktlage wird ein durchschnittlicher Waldbodenverkehrswert von 0,75 Euro/qm vorgeschlagen.

ZUSAMMENFASSUNG

Wert des Waldbestandes	43.432 EURO
Wert des Waldbodens	14.645 EURO
<u>GESAMTWERT</u>	<u>58.077 EURO</u>

Weiler, den 31. MAI 2023


Bernhard Maier
Forstsachverständiger

ANLAGEN

Ausschnitt aus Luftbildkarte, Maßstab 1 : 3.000
Berechnung Erwartungswert Fichtenbestand



- Flurnummer 694, Maierhöfen
- Verjüngungsfläche
- biotopkartierte Fläche



1:3.000

Erwartungswert nach WaldR 2000

Waldort: Teilfläche von Flurnummer 694, Gmkg. Maierhöfen

Datum: 04.2023

Auf ca. 1,1 ha (ideell vollbestockter Teilfläche) ungleichaltriger Fichtenbestand mit einem durchschnittlichen wirtschaftlichem Alter von 75 Jahren.

1,1 ha ideell vollbestockte Bestandesfläche

Fichte 100 % Bonität 34 Assmann-Franz

Alter: 55-90 / 75 Jahre

Eingangsdaten in Formel:

Umtriebszeit (U) : Fichte 90 Jahre

Abtriebserlös/ha im Alter U

(Vorrat nach Ertragstafeln; Efr. Erlös als gutachtlicher Mittelwert der letzten 3 Jahre unter Berücksichtigung der bei zielgerechter Pflege zu erwartenden Qualität).

Fichte 597 Efm. o.R. x 63 Euro efr. Erlös 37.611 Euro

Kulturrkosten/ha Fichte 3.500 Euro/ha

Bestockungsgrad 1 anzunehmender Bestockungsgrad (BG) im Alter U
auf ideeller Teilfläche

Berechnung nach WaldR 2000

Fichte Alterswertfaktor 0,887
 37.611 - 3.500 x 0,89 + 3.500
 33.756,46 Euro/ha x 1,1 ha Fläche 37.132,1 Euro
 x Bestockungsgrad 1 (anzunehmender BG im Alter U)

ERWARTUNGSWERT DES BESTANDES 37.132,1 Euro

Erwartungswert / ha Bestandesfläche 33.756,46 Euro