BERNHARD MAIER, Dipl.-Forstwirt (Univ.)

FORSTSACHVERSTÄNDIGER

Hausbachstrasse 36
88171 Weiler / Allgäu
Telefon 08387 - 95017
Telefax 08387 - 95018

forstbuerobernhardmaier@t-online.de

WALDBEWERTUNGSGUTACHTEN

Waldobjekt: Flurnummer 1824, Gmkg. Opfenbach 0,2616 ha

- Lage siehe Ausschnitt aus Luftbildkarte als Anlage -

Bewertungsstichtag 28. August 2024 (Ortstermin mit den Parteien)

Anlass und Zweck der Bewertung

Das vorliegende Gutachten wurde erstellt im Auftrag des Amtsgerichtes Kempten (AZ K32/23) zur Ermittlung des Verkehrswertes der angegebenen Waldfläche, welcher am Bewertungsstichtag 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

Licht geschlossener, naturnaher Laubholz (Esche,Erle,Buche)-Fichten-Bestand an sanft zur Leiblach abfallendem nordseitigem Ufereinhang.
Esche überwiegend vom Eschentriebsterben befallen und teilweise bereits abgestorben.
Fichte mit Gipfelbrüchen.
Der gesamte Waldort ist amtlich als Biotopfläche kartiert (8323-0061-002, Ufergehölz naturnaher Fließgewässer).

Bewirtschaftung, Holzbringung
Gemäß vorgelegter Kopie aus dem Kaufvertrag des Notariates Lindenberg Urk. Nr. 1452/1985 besteht ein eingeschränktes Geh- und Fahrtrecht als Grunddienstbarkeit

zulasten der Grundstücke 1822 und 1827/2 zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Flurnummer 1824, alle Gmkg. Opfenbach zur forstwirtschaftlichen Nutzung.
Siehe Anlage
Die in der zugehörigen Karte eingezeichnete Trasse (siehe Anlage) ist allerdings kein befestigter Weg, und zur Holzbringung nur bedingt geeignet.
Alternativ Holzbringung (ohne eingetragenes Fahrtrecht) über angrenzendes Grünland Flurnummer 1822 und 1821 zum befestigten LKW-fahrbaren Gemeindeweg 1813/2.
Holzlagerung auf Fremdgrund.

Bewertung

Die Bewertung erfolgt nach den Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 (WaldR 2000) des Bundesministeriums der Finanzen.
Hierbei wird der Verkehrswert über eine Einzelwertermittlung hergeleitet, welche eine gesonderte Wertermittlung für den Waldbestand und für den Boden umfasst.

WERT DES WALDBESTANDES

Als Verkehrswert wurde der nutzbare Abtriebswert ermittelt.

Der Verkehrswert der gesicherten Naturverjüngung wurde pauschal bewertet.

Die angesetzten erntekostenfreien Holzerlöse 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.

ERGEBNIS DER BEWERTUNG

WERT DES WALDBESTANDES

Abtriebswert

Fichte	**ca. 25 Efm.o.R.**	**x**	**50,00 Euro efr. Erlös**	**1.250 Euro**
Laubholz ..	**ca. 25 Efm.o.R.**	**x**	**27,00 Euro efr. Erlös**	**675 Euro**

Wert der ges. Naturverjüngung - pauschal - **300 Euro**

WERT DES WALDBESTANDES ..... **2.225 Euro**

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 insbesonders 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 ermittelte letztverfügbare Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) beträgt in der Gemeinde Opfenbach 3,30 Euro/qm, in den angrenzenden Gemeinden Hergatz, Hergensweiler und Sigmarszell ebenfalls jeweils 3,30 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 zu landwirtschaftlichen Böden (Grünland) von 15% - 50%, so ergibt sich ein örtlicher Preisrahmen für Waldböden von ca. **0,49 Euro / qm - 1,65 Euro / qm**

Innerhalb diesen Preisrahmens ergibt sich der Waldbodenpreis aus der Abwägung und Würdigung insbesonders folgender Kriterien:

- Standörtliche Verhältnisse (Topographie, Bodenqualität, Höhenlage, Flächengröße und Flächenzuschnitt)
- Bewirtschaftungsmöglichkeiten
- Erschließung

Unter Abwägung und Würdigung aller relevanten Kriterien und der derzeitigen Marktlage wird ein durchschnittlicher Bodenverkehrswert von 0,90 Euro/qm vorgeschlagen.

ZUSAMMENFASSUNG

Wert des Waldbestandes	**2.225 EURO**
Wert des Waldbodens	**2.354 EURO**
GESAMTWERT	**4.579 EURO**

Weiler, den 13.November 2024

Bernhard Maier
Forstsachverständiger

ANLAGEN

Ausschnitt aus Luftbildkarte, Maßstab 1 : 3.000

Kopie samt zugehöriger Karte aus Urk. 1452/1985 von Notariat Lindenberg bezüglich Geh- und Fahrtrecht zugunsten Flurnummer 1824, Gmkg. Opfenbach