

Amtsgericht Arnstadt Eingegangen: 24. Okt. 2025fach Anlagen Heftung Euro
--

Gutachten
zur Waldwertermittlung
im Auftrag des Amtsgerichts Arnstadt

Gegenstand des Gutachtens: Waldwertermittlung des Flurstücks 351/2 der Flur 13 in der Gemarkung Langewiesen

Auftraggeber: Amtsgericht Arnstadt Az.: K 12/25

Stichtag der Wertermittlung: 01.01.2026

Gutachter: Forstassessor Andreas Leig

1. Objektbeschreibung

Das Amtsgericht Jena erteilte mir den Auftrag zur Waldwertermittlung des Flurstücks 351/2 der Flur 13 in der Gemarkung Langewiesen mit einer Fläche von 5.339 m².

Den Beteiligten wurde mit einem Schreiben vom 26.08.2025 die Gelegenheit gegeben an der Ortsbesichtigung am 30.09.2025 teilzunehmen. Anwesend war von der Erbgemeinschaft niemand. Von den derzeitigen Pächtern haben Fr. Figura, Hr. Möller, Hr. Frank, Hr. Beyler und Hr. Hirschfeld teilgenommen.

Beim Ortstermin stellte sich heraus, daß das gesamte Flurstück auf Grund des Bewuchses als Wald angesehen werden kann.

Dieser ist im westlichen Teil (Anlage 1) Bestandteil der 357fl nach forstlicher Waldeinteilung und befindet sich im Revier Gehren des Thüringer Forstamtes Gehren. Auch der östliche Teil ist mit Bäumen bewachsen. Der westliche Teil ist bewachsen mit 78 Jahre alten Erlen in einem dichten Bestand. Auf dem östlichen Teil überwiegt die Erle vor der Weide. Es kommen auch noch wenige Ahorne, Eschen, Eichen und Fichten vor. Ihre Anzahl ist so gering, das sie keinen Einfluß auf die Bewertung haben. Diese Bäume sind ca. 30 Jahre alt. Ich habe die gesamte Fläche stichprobenartig vermessen.

Die zur Wertermittlung benötigten Daten wie Alter und Stamm-Standortsgruppen wurden soweit möglich den Daten der letzten Forsteinrichtung entnommen. Am 20.10.2025 wurden vor Ort die Ertragsklassen und Anteile der Baumarten ermittelt. Die Alter der Baumarten wurden auf den Stichtag 01.01.2025 fortgeschrieben bzw. geschätzt. Die daraus gewonnenen Daten können im Einzelnen den Anlagen 3 bis 4 entnommen werden.

Die raumbezogenen forstlichen Daten für den Freistaat Thüringen wurden mit Genehmigung von THÜRINGENFORST -Anstalt öffentlichen Rechts- genutzt.

2. Grundlagen der Waldwertermittlung

Gründe für die Waldwertermittlung können sein ein Flächentausch, Eigentumswechsel, Kauf, Verkauf, Enteignung, Zwangsversteigerungen, Erbangelegenheiten sowie die Ermittlung von Schadenswerten bei Waldbrand, Wildschäden usw..

Der Verkaufswert wird durch die Gesetze des Marktes bestimmt und von dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage geregelt.

Es gibt verschiedene Verfahren zur Wertermittlung von Wäldern. Auf Grund der Verhältnisse und Vorgaben wurde das Bestandeswertverfahren (Alterswertfaktorenverfahren) ausgewählt. Mit diesem Verfahren ermittelt man das Verhältnis zwischen dem Abtriebswert im Alter U (Umtriebszeit) und dem Wert des Bestandes zum Zeitpunkt der Bewertung mit Hilfe der Alterswertfaktoren.

3. Waldwertermittlung

Der Waldwert setzt sich aus dem Waldbodenpreis und dem Wert des aufstockenden Bestandes zusammen.

3.1 Bodenpreise

Nicht nur der Wald im ganzen, sondern auch der Boden ist keine Massenware mit festen Marktpreisen. Boden ist nicht vermehrbar, so das stets nur ein beschränktes Angebot vorliegt.

Böden sind unterschiedlich (Ertragskraft, Hanglage, Verkehrslage, Erschließung) und werden deshalb unterschiedlich bewertet.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises-Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg weist mit Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert für Ackerflächen von 0,80 €/m² in der Gemarkung Langewiesen aus.

Laut Waldbewertungsrichtlinie (WBR 2006) des Freistaates Thüringen werden drei Bodenbewertungsverfahren vorgeschlagen:

1. Bodenwertermittlung gemäß Vergleichspreisen
2. Bodenwertermittlung gemäß der Standortkartierung anhand der Stamm-Standortsgruppen
3. Bodenwertermittlung gemäß Baumartenvorschlägen

Das dritte Verfahren orientiert sich an Kaufwerten, von landwirtschaftlichen Grenzertragsböden mit Ackerwertzahlen von um die 20, die hier nicht vorliegen. Deshalb kommt dieses Verfahren nicht in Frage. Auch Vergleichspreise liegen nicht vor. Deshalb berechne ich den Bodenwert anhand der Stamm-Standortsgruppen (Anlage 2).

Daraus ergibt sich ein Bodenwert von **3.247 €**.

3.2 Wert des aufstockenden Bestandes

Zur Ermittlung der Alterswertfaktoren wurde die Umtriebszeit von 80 Jahren für die Erle festgelegt. Da es nur Alterswertfaktoren für Buche, Eiche, Fichte und Kiefer gibt, müssen alle anderen Baumarten einer dieser Baumarten zugeordnet werden. Deshalb wurde hier, wie vorgeschrieben der Alterswertfaktor der Buche angewendet.

Auf Grundlage der ermittelten Werte wurden der Abtriebswert und der Bestandeserwartungswert errechnet (Anlagen 3-4).

Der Bestandeserwartungswert für das Flurstück beträgt **3.859 €**.

3.3 Wert des gesamten Objektes

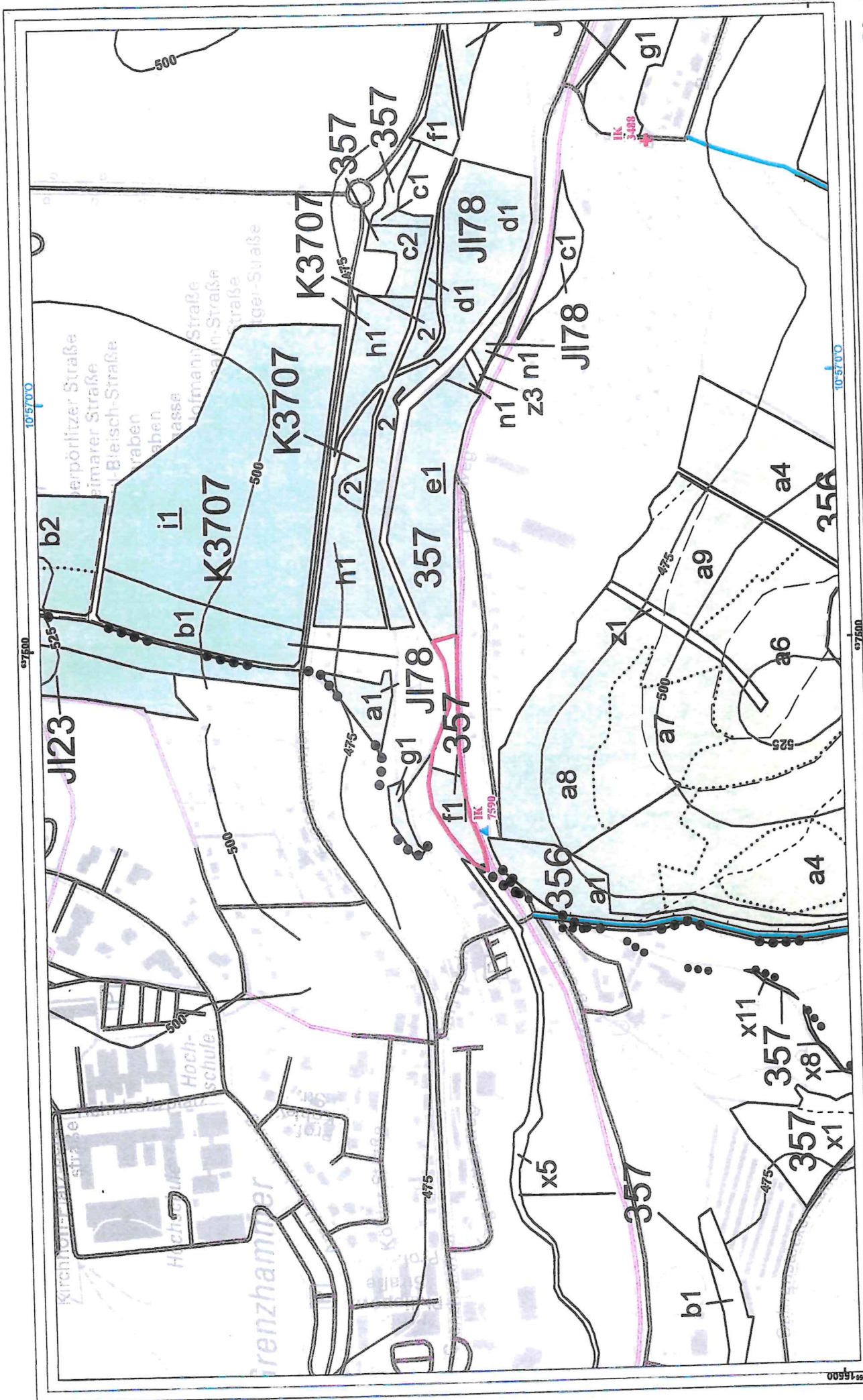
Aus dem Bodenwert von 3.247 € und dem Wert des aufstockenden Bestandes des Flurstücks mit 3.859 € ergibt sich ein Gesamtwert für die bewertete Fläche mit 5.339 m² von **7.106 €**.

Krautheim, den 21.10.2025


Forstassessor
Andreas Leig

Anlagen

- 1 Revierübersichtskarte Thüringenforst
- 2 Waldbodenbewertung
- 3 Abtriebswert
- 4 Bestandeserwartungswert



THURINGENFORST

Herausgeber: ThüringenForst - Anstalt öffentlichen Rechts
 Forstliches Forschungs- und Kompetenzzentrum Gotha
 Jägerstraße 1, 99867 Gotha, Tel. 03621-225-0

Copyright / Datenquellen:
 Geobasisdaten: Thüringen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation,
 Geobasisdaten - Hexagon - HERE (p) Hexagon
 Die Nutzung von Daten Dritter erfolgt auf Grundlage bestehender Nutzungsvereinbarungen.
 Alle Angaben und Darstellungen erfolgen ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Fehlerfreiheit.
 Diese Karte ist rechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers zulässig.

Gemarkung Langewiesen, Flur 13, FIST. 351/2

Anlage 2

Bodenbewertung der Waldfläche des Flurstücks 351/2 der Flur 13 in der
Gemarkung Langewiesen

Fläche: 0,5339 ha

Bodenrichtwert Acker: Gemarkung Langewiesen 0,80 €/m²

(lt. BORIS- TH v. 01.01.2024)

aus den Standortseinheiten: Um, R2

ergibt sich die Standortsbewertungsstufe: 6

Der Bodenrichtwert für Acker mit 0,80 €/m² entspricht der Preisniveaustufe b

Daraus ergibt sich ein Bodenwert von 0,61 €/m²

rechnerischer Waldbodenwert 3.257 €



Abtriebswert im Umtriebsalter: Roterle 80 Jahre

Land : Thüringen
 MwSt-Satz : 5 %
 Lohnnebenkosten : 60 %
 Baumart : Roterle
 Höhe / Massenreihe : 29 m
 Kreisflächenzentralstamm Ø : 37 cm
 Vorrat : 336 Efm/ha
 Stammholzanteil : 52 %
 Ertragsklasse : 1,5
 Umtriebszeit : 80 Jahre
 Bestockungsgrad : 1,0
 Ertragsstapel : Roterle / Lockow 1994
 erw. Sortenartf / Aufarbeitung : EST-O 2005, gültig ab 01.07.2005 mit LTW-Ost Nr. 8 vom 14.03.2003

Rückekosten Stammholz: 17,00 €/fm
 Rückekosten IL: 20,00 €/fm
 Entrindungskosten im Wald : entfällt
 Zu-/Abschläge für erschwerte Arbeitsbedingungen : 10 %

Anlage : 3
 Listennummer : 0
 Bestell-Nr. : Amtsgericht Arnstadt
 Aktenzeichen : 8-2025
 Stichtag : 01.01.2026
 Gemarkung : Langewiesen
 Flur / Flurstück : 13 / 351/2
 Teilfläche/Forstort : 0
 betroffene Fläche : 0

Stammholz und sonstige Sortimente		
Klasse	Stammholz vorrat ¹	sonstige Sortimente ¹
L 0	52 %	48 %
L 1 a		
L 1 b		
L 2 a	6,73	4,82
L 2 b	30,28	21,71
L 3 a	47,11	33,77
L 3 b	40,38	28,95
L 4	37,01	26,54
L 5	10,09	7,24
L 6	3,36	2,41
gesamt:	174,97	125,43

Verteilung der Holzgüten:	
Güte A:	0%
Güte B:	40%
Güte C:	30%
(CGW) Güte D:	30%

Kontrollpreise	
Holzart:	Erl
Stichtag:	01.01.2026
Qualität:	LULAS 2b
Sorte A:	73,50 €
Sorte B:	70,00 €
Sorte C:	63,00 €
Sorte D:	56,00 €

Verteilung sonstige Sortimente	
IL - Anteil:	90,85
IS - Anteil:	47,11
X und NV - Anteil:	23,55

Preisberechnung: "Sonstige Sortimente"					
Sorte	IL	Preis	IS	IS 3	Preis
	Efm o.R.	€	Efm o.R.	(F: 0,7) Rm m.R.	€
Sa.	90,85	3.126,23 €	47,109	67,298	2.381,00 €
IL:		3.126,23 €			0,00 €
IS:		2.381,00 €			0,00 €
gesamt:		5.507,23 €			5.507,23 €

Stammholz: Güteverteilung						
Klasse	Stammholz	Güte A	Güte B	Güte C	CGW (D)	Anteil am Stammholz
	Efm o.R.	Efm o.R.	40% Efm o.R.	30% Efm o.R.	30% Efm o.R.	%
L 0						
L 1 a						
L 1 b						
L 2 a	6,73		2,69	2,02	2,02	2,99
L 2 b	30,28		12,11	9,09	9,09	13,44
L 3 a	47,11		18,84	14,13	14,13	20,91
L 3 b	40,38		16,15	12,11	12,11	17,92
L 4	37,01		14,81	11,10	11,10	16,43
L 5	10,09		4,04	3,03	3,03	4,48
L 6	3,36		1,35	1,01	1,01	1,49
gesamt:	174,97		69,99	52,49	52,49	78%

336 Efm o.R. Roterle entsprechen gerundet: 437 Vfm m.R.

Sonstige Sortimente: Erntekosten					
Sorte	Menge	Geldsatz	MS-Kosten	Summen	Anteil
		LTW	LTW	(incl. Zuschlag)	
IL	90,85 Efm o.R.	415,20 €	94,49 €	509,69 €	43%
IS	67,30 Rm m.R.	317,65 €	75,37 €	393,02 €	33%
X	23,55 Efm o.R.	225,89 €	47,11 €	273,00 €	23%
Zw.E.:		958,74 €	216,97 €	1.175,71 €	100%
Zuschlag:	10%	95,87 €	21,70 €	117,57 € (=10%)	
gesamt:		1.054,61 €	238,67 €	1.293,28 €	

Preisberechnung: "Stammholz"					
Sorte	Güte A	Güte B	Güte C	Güte D	gesamt
	€	€	€	€	€
L 0					
L 1 a					
L 1 b					
L 2 a		161,52	125,18	60,57	347,27
L 2 b		847,98	572,36	508,76	1.929,10
L 3 a		1.413,23	989,31	565,32	2.967,86
L 3 b		1.372,92	884,32	484,56	2.741,80
L 4		1.332,54	777,28	444,16	2.553,98
L 5		403,80	211,96	121,12	736,88
L 6		161,52	80,72	40,36	282,60
gesamt:		5.693,51	3.641,13	2.224,85	11.559,49

Stammholz: Erntekosten						
Klasse	Menge	Geldsatz	MS-Kosten	Ernter-Kosten	Aufarbeitung	Vollemter
		LTW	LTW	AfL	Σ	Σ
	fm	€/fm	€/fm	€/fm	€	€
L 0						
L 1 a						
L 1 b						
L 2 a	6,73	4,41	0,75	0,00	29,68	5,05
L 2 b	30,28	3,65	0,58	0,00	110,54	17,56
L 3 a	47,11	3,20	0,50	0,00	150,75	23,55
L 3 b	40,38	2,89	0,42	0,00	116,69	16,96
L 4	37,01	2,59	0,42	0,00	95,87	15,55
L 5	10,09	2,13	0,33	0,00	21,50	3,33
L 6	3,36	1,98	0,33	0,00	6,66	1,11
gesamt:					531,69 €	83,11 €
Zuschlag:					10 %	10 %
gesamt:					584,86 €	91,42 €

Werbungskosten:	
Stammholz Arbeitskosten:	584,86 €
sonst. Sortimente Arbeitskosten:	1.054,62 €
Vorfahren - Setzen/Ablegen:	391,35 €
Arbeitskosten gesamt:	2.030,83 €
Stammholz MS-Kosten:	91,42 €
sonst. Sort. MS-Kosten:	238,67 €
MS-Kosten gesamt:	330,09 €

60% Erntekosten:	2.360,92 €
Werkzeuggeld:	entfällt
Lohnnebenkosten ⁷⁾ :	1.218,50 €
Maschinelle Aufarbeitung:	entfällt
Rückekosten:	4.791,54 €
Entrindung:	entfällt
gesamt:	8.370,96 €

Rückekosten:	
Stammholz	17,00 €
IL	20,00 €
Menge:	174,97
Preis:	17,00 €
Sa.	2.974,49 €
gesamt:	4.791,54 €

Entrindung im Wald:	
Stammholz:	174,97 Efm o.R.
Preis:	entfällt €/fm
gesamt:	entfällt €

Stammholz:	11.559,49 €
sonstige Sortimente:	5.507,23 €
Zw.-Summe:	17.066,72 €
zzgl. 5 % MwSt:	853,34 €
Holzwert:	17.920,06 €

Ahtriebswert = Holzwert - Werbunkosten

abzüglich: 17.920,06 € - 8.370,96 €

Abtriebswert (gerundet) je ha : 9.549 €

entspricht : **0,95 €/m²**

1): (Bestandsortentafeln 1982/85 nach Schöpfer/Dauber)

2): Aufarbeitung : Quelle (Geldtafeln zum EST-O) www.kwf-online.de

3): Umrechnungszahlen: Raummaß - Festmaß (Anhang zur Anl. zu § 1 HKIVO)
 1 Kubikmeter im Raummaß mit Rinde = 0,7 Kubikmeter im Festmaß ohne Rinde

4): X-Holz verbleibt am Hiebsort.

5): Lohnarbeitsvertrag für Waldarbeiter (LTW-O)

6): Quelle: AfL Niedersachsen e.V. / Ausgabe 2004/2005 / Seite 53

7): Motorsägenkosten (MS) nicht Bestandteil der Lohnnebenkosten



