

# SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

im Auftrag des

Amtsgerichts Passau – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Aktenzeichen: 803 K 57/23

im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung  
der Waldgrundstücke FINr. 760 und 762, Gmkg. Hohenau

Stichtag: 28.05.2025

## Verkehrswerte im Rahmen eines Einzelausgebotes

Gemarkung	FINr.	Fläche FINr.	Verkehrswert aufgerundet	Verkehrswert pro m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup>	EUR	EUR/m <sup>2</sup>
Hohenau	760	6 229	11.500,00	1,85
	762	1 445	2.700,00	1,87
	<b>Sa.</b>	<b>7 674</b>	<b>14.200,00</b>	<b>1,85</b>

### Kurzbeschreibung

- Lage:** Regierungsbezirk Niederbayern, Landkreis Freyung-Grafenau, Gemeinde Hohenau
- Lage im Gemeindegebiet:** Nördlich von Kashof bei Bierhütte; Höhenlage 747 - 754 m NN
- Umfeld:** Land- und forstwirtschaftlich geprägt.
- Standorte:** Aus Granitverwitterung hervorgegangen; aufgrund exponierter Rückenlage ist von mäßig frischen bis ziemlich frischen, ± lehmigen, sandig-grusigen, mäßig nährstoffversorgten Standorten auszugehen;
- Bestockung:** Weit überwiegend jüngere, geringwertigere Weichlaubholzbestockungen aus Birke, Salweide, Weide, Aspe und Vogelbeere. Klimaxbaumarten, wie Tanne, Buche, Fichte nur untergeordnet beteiligt; meist unter- und zwischenständig; deutliche Pflegerückstände.
- Baurecht/Erschließung:** Lage im Außenbereich; keine Bauerwartung; die Grundstücke sind über eine öffentliche Gemeindeverbindungsstraße an das Verkehrsnetz angebunden. Befestigte Wege verlaufen zwischen den Bewertungsobjekten sowie an deren Nordostgrenzen. Eine innere Erschließung bzw. systematische Feinerschließung durch Rückegassen und Rückelinien liegt nicht vor.

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 BESCHREIBENDER TEIL .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens.....	4
1.1.2 Außenaufnahme.....	4
1.1.3 Stichtag.....	4
<b>1.2 Grundlagen des Auftrags.....</b>	<b>4</b>
1.2.1 Rechtliche Grundlagen .....	4
1.2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.....	4
1.2.1.2 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen .....	5
1.2.2 Unterlagen .....	5
1.2.3 Sonstige mit dem Eigentum am Grundstück verbundene Rechte und Lasten.....	6
<b>1.3 Grundbuch und Liegenschaftskataster .....</b>	<b>6</b>
1.3.1 Grundbuchdaten (auszugsweise).....	6
1.3.2 Liegenschaftskataster.....	6
<b>1.4 Grundstücksbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
1.4.1 Lage .....	7
1.4.2 Geologie und Standort .....	8
1.4.3 Naturschutzfachliche Planungen .....	9
1.4.4 Anbindung, Erschließung und Form .....	9
1.4.5 Rechte und Belastungen .....	9
1.4.6 Bauplanungsrechtliche Situation, Entwicklungszustand.....	10
1.4.7 Bodenverunreinigungen/Altlasten .....	10
<b>1.5 Waldzustand und Waldaufnahme .....</b>	<b>10</b>
<b>2 WERTERMITTLENDER TEIL.....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Wertermittlungsverfahren .....</b>	<b>11</b>
<b>2.2 Wert der Bestockung .....</b>	<b>12</b>
2.2.1 Verwendete Software .....	12
2.2.2 Umtriebszeiten und Kulturkosten .....	12
2.2.3 Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln .....	13
2.2.4 Werbungskosten .....	13
2.2.5 Holzpreise.....	13
2.2.6 Bestockungswerte.....	14
<b>2.3 Bodenwert .....</b>	<b>15</b>

2.3.1	Vergleichspreise .....	15
2.3.2	Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren .....	16
2.3.2.1	<i>Ertragsfähigkeit</i> .....	17
2.3.2.2	<i>Geländeneigung</i> .....	17
2.3.2.3	<i>Bodenbeschaffenheit</i> .....	17
2.3.2.4	<i>Lage zum Verkehrsnetz/Anbindung</i> .....	17
2.3.2.5	<i>Erschließung</i> .....	17
2.3.2.6	<i>Form/Zuschnitt</i> .....	17
2.3.2.7	<i>Flächengröße</i> .....	17
2.3.2.8	<i>Nutzung</i> .....	17
2.3.2.9	<i>Rechte und Belastungen</i> .....	18
2.3.2.10	<i>Ortsnähe</i> .....	18
2.3.2.11	<i>Bauland/Bauerwartungsland</i> .....	18
2.3.3	Bodenwert – Ergebnis .....	18
<b>2.4</b>	<b>Verkehrswert vorläufig</b> .....	<b>19</b>
<b>2.5</b>	<b>Marktanpassung</b> .....	<b>19</b>
<b>3</b>	<b>ERKLÄRUNG VON FACHAUSDRÜCKEN</b> .....	<b>20</b>

## ANHANG

- Anhang 1 - Bestandsbeschreibungen mit Fotodokumentation
- Anhang 2 - Flurstücksbezogene Bodenwertermittlung

# 1 Beschreibender Teil

## 1.1 Allgemeine Angaben

### 1.1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit dem Beschluss vom 23.04.2025 und mit dem Schreiben vom 24.04.2025 beauftragte das Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen den Sachverständigen Anton Braumandl, Passau im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens Az. 803 K 57/23 mit der Verkehrswertermittlung der Waldgrundstücke **FINr. 760 und 762** in der **Gemarkung Hohenau**.

Das Gutachten dient zur Festsetzung der Grundstückswerte gemäß § 74a Abs. 5 ZVG.

### 1.1.2 Außenaufnahme

Die Ortsbesichtigung fand, nach schriftlicher Ladung aller Parteien, am 28.05.2025 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 11:00 Uhr statt.

### 1.1.3 Stichtag

Als **Stichtag** wird der Tag der Außenaufnahme, nämlich der **28.05.2025**, festgelegt.

## 1.2 Grundlagen des Auftrags

### 1.2.1 Rechtliche Grundlagen

#### *1.2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien*

Die Ermittlung der Verkehrswerte erfolgt im vorliegenden Gutachten unter Beachtung folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Satzungen, wobei darauf hingewiesen wird, dass jeweils der letzte Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag, herangezogen wird:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.03.1997, zuletzt geändert am 24.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 329) m.W.v. 01.01.2025
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

## 1. Beschreibender Teil

---

- Richtlinien für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien – WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006
- Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Walflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 – WaldR 2000) in der Fassung vom 20.03.2019 (BAnz. AT 28.03.2019 B2)

### 1.2.1.2 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Etwaige am Eigentum bestehende Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuchs) bleiben aufgrund zwingender verfahrensrechtlicher Gegebenheiten (vgl. §§ 52 und 74a ZVG) unberücksichtigt. § 5 Abs. 2 WertV findet folglich keine Anwendung.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs bleiben ebenfalls unberücksichtigt, da sich diese Eintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf einen Kaufpreis auswirken können.

Sofern mit dem Eigentum am Grundstück verbundene Rechte bestehen und der Unterzeichner von diesen Kenntnis erlangt, wird auf diese hingewiesen (vgl. hierzu Punkt 1.2.4).

### 1.2.2 Unterlagen

#### ***Verwendete Fachliteratur***

- Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 2018: Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, Auflage 2018.
- Bayerischer Klimaforschungsverbund (BayFORKLIM), 1996: Klimaatlas von Bayern.
- Erweiterter Sortentarif (EST) zur Berechnung der Aufarbeitungszeiten
- Kreuzer und Foerst, 1978, Überarbeitung Gulder 2001: Forstliche Wuchsgebietsgliederung Bayerns. Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft Freising, 2001.
- Mantel, W., 1982: Waldbewertung, Einführung und Anleitung, BLV-Verlagsgesellschaft, 6. Auflage.
- Offer Armin, 2009: Praktikermethoden zur Verkehrswertschätzung von Waldflächen. Forst und Holz 64, Heft 10, 2009.

#### ***Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen***

- a) Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung; Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung mit Flurkarte im Maßstab 1:2000; erstellt am 03.04.2025

## 1. Beschreibender Teil

- b) Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Passau von Hohenau, Band 22, Blatt 758, Abdruck vom 23.04.2024

**Vom Auftragnehmer eingeholte Unterlagen**

- a) Kaufpreisauskünfte aus der Kaufpreissammlung am Landratsamt Freyung für die Gemarkungen Hohenau, Schönbrunn a. Lusen und Wasching
- b) Diverse Fachkarten aus dem BayernAtlasPlus

## 1.2.3 Sonstige mit dem Eigentum am Grundstück verbundene Rechte und Lasten

Sind nicht bekannt.

**1.3 Grundbuch und Liegenschaftskataster**

## 1.3.1 Grundbuchdaten

Grundbuch von Hohenau des Amtsgerichtes Passau, Band 22, Blatt 758

**Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
1	-	760	Reithen, Landwirtschaftsfläche, Unland	-	62	29
2	-	762	Oberhüttenwald, Waldfläche	-	14	45

## 1.3.2 Liegenschaftskataster

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Hohenau  
Landkreis Freyung-Grafenau  
Bezirk Niederbayern

**Flurstück 760, Gemarkung Hohenau**

Lagebezeichnung: Reithen

Fläche: 6 229 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 6 229 m<sup>2</sup> Forstwirtschaftsfläche

Bodenschätzung: Flurstück nicht geschätzt

## Flurstück 762, Gemarkung Hohenau

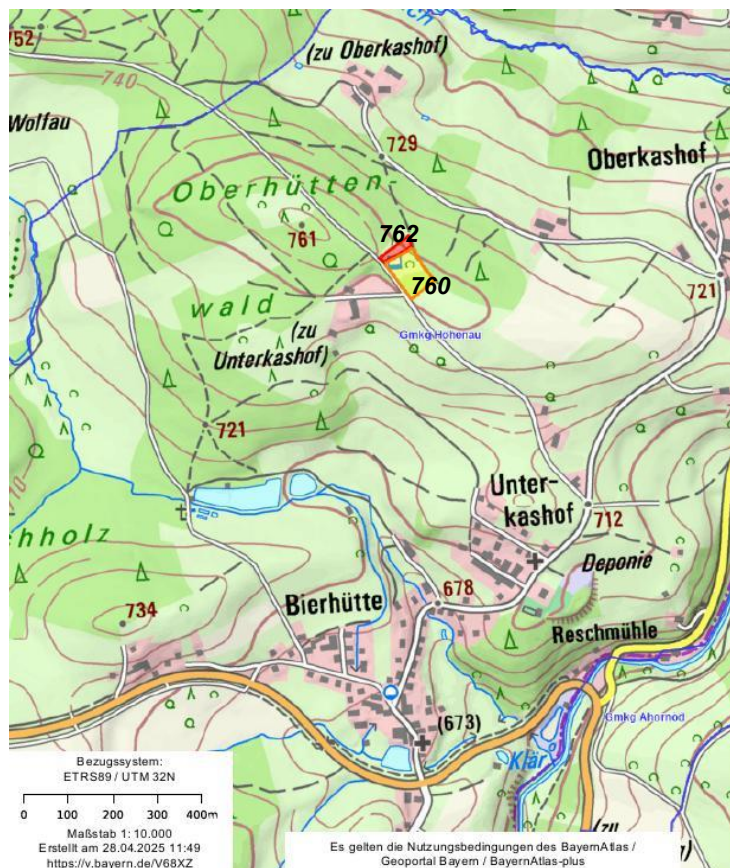
Lagebezeichnung:	Oberhüttenwald	
Fläche:		1 445 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:		1 445 m <sup>2</sup> Forstwirtschaftsfläche
Bodenschätzung:		Flurstück nicht geschätzt

### 1.4 Grundstücksbeschreibung

Die nachfolgenden Grundstücksbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ihre Inhalte beschränken sich im Wesentlichen auf die wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilien zum Bewertungsstichtag.

#### 1.4.1 Lage

Die Lage der Bewertungsobjekte ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, mit Darstellung durch den Anwender

#### Abbildung 1:

Bewertungsobjekte FINrn. 760 und 762, Gmkg. Hohenau - Ausschnitt aus Topographischer Karte, Maßstab 1 : 10000 (verkleinert); Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025; Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)

Die Bewertungsobjekte befinden sich nördlich von Unterkashof bei Bierhütte und in einer Höhenlage von 747 bis 754 m NN sowie auf einem von Nordwest nach Südost streichenden Höhenrücken. Grenzsteine finden sich nicht durchgängig.

#### 1.4.2 Wuchsgebiet, Klima, natürliche Waldzusammensetzung

Nach der Forstlichen Wuchsgebietsgliederung Bayerns von 1978 (Foerster und Kreutzer) und 1999 von Gulder überarbeitet liegt die Fläche im **Wuchsbezirk 11.3 „Innerer Bayerischer Wald** mit seinem für die ostbayerischen Grenzgebirge typischen, borealen Klimatönung.

Diese charakterisiert sich wie folgt:

- Kühl und kalt (Dauer der Tagesmittel über 10° C < 135 Tage).
- In tieferen und mittleren Höhenlagen (bis 900 m NN) hohe Temperaturschwankungen.
- Sehr winterkalt (- 3,5 bis - 5 ° C Januartemperatur), insbesondere beim Auftreten von sog. Böhmwinden. Die Jahresdurchschnittstemperatur ist höhenzonal differenziert und liegt in den unteren Lagen bei 6 – 7° C.
- Hohe Spätfrostgefahr durch Advektiv- und Strahlungsfröste.
- Sehr niederschlagsreich, schneereich, hohe Raufrost-, Schnee- und Eisbruchgefahr; je nach Höhenlage und Exposition betragen die Jahresniederschläge etwa 950 – 1300 mm.
- In den unteren Lagen fällt etwa ¼ des Jahresniederschlags als Schnee, in den höchsten Lagen etwa die Hälfte.
- Der für die Wasserbilanz nicht unwesentliche **Nebelniederschlag** ist wiederum höhenabhängig. Als Niederungsnebel tritt er in den Tal- und Beckenlagen an 60 - 80 Tagen im Jahr auf und nimmt mit zunehmender Höhenlage auf 40 – 50 Tage ab.
- Die Hauptwind- und Sturmrichtung ist aus westlichen Richtungen (Quelle: Klimaatlas von Bayern, 1996; Internet).

In der von der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft neu überarbeiteten Karte der „Regionalen natürlichen Waldzusammensetzung Bayerns – 2000“ werden für den Inneren Bayerischen Wald **submontane bis tiefsubalpine Bergmischwälder** aus **Buche-Tanne-Fichte** und in den höheren Lagen auch **Fichtenhochlagenwälder** genannt.

#### 1.4.3 Geologie und Standort

Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Nach der Geologischen Karte im Maßstab 1:25.000 liegt das Flurstück im Bereich kristalliner Gesteinsbildungen (Haidel-Pluton, Granit mittelkörnig).



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus der Geologischen Karte im Maßstab 1 : 25 000 - Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025; Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)

Wie die Abbildung 2 zeigt, liegen die Bewertungsobjekte vollumfänglich innerhalb eines Granitgebietes. Im Zusammenhang mit der topographischen Rückenlage ist daher je nach Gründigkeit von mäßig frischen bis frischen, sandig-grusigen, eher mäßig nährstoffversorgten aber gut durchwurzelbaren stark sandigen Lehmstandorten bis hin zu lehmigen Sanden auszugehen.

#### 1.4.4 Naturschutzfachliche Planungen

Die Bewertungsobjekte liegen im Naturpark und Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Eine ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Biotopkartierungen durch das Landesamt für Umwelt Bayern liegen nicht vor.

#### 1.4.5 Anbindung, Erschließung und Form

Die Bewertungsobjekte liegen unmittelbar an einer von Unterkashof nach Kirchl verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße und sind somit sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Des Weiteren verlaufen befestigte Wege zwischen den Flurstücken sowie entlang der Nordostgrenzen. Eine innere Erschließung über Rückewege sowie eine systematische Feinerschließung liegen nicht vor.

Die Bewertungsobjekte weisen Rechteckformen auf.

#### 1.4.6 Rechte und Belastungen

Auf die Ausführungen unter Ziffer 1.2.1.2 wird verwiesen.

### 1.4.7 Bauplanungsrechtliche Situation, Entwicklungszustand

Ohne Überprüfung wird angenommen, dass die Flächen im Außenbereich liegen (§ 35 BauGB). Der Entwicklungszustand ist entsprechend § 5 Abs. 1 ImmoWertV der von „Flächen der Land- bzw. Forstwirtschaft“. Eine Entwicklung hin zu einer baulichen Nutzung ist nicht zu erwarten.

### 1.4.8 Bodenverunreinigungen/Altlasten

Hinweise auf Bodenverunreinigungen/Altlasten liegen nicht vor, so dass auf eine Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Freyung-Grafenau verzichtet wurde.

## 1.5 *Waldzustand und Waldaufnahme*

Die verbale und zahlenmäßige Beschreibung der ausgeschiedenen Bestände sowie eine Fotodokumentation zeigen der Anhang 1. Die Bestände sind auf der nachfolgenden Bestandeskarte dargestellt:



**Abbildung 3:** Bestandeskarte – Waldgrundstücke FINr. 760 und 762, Gmkg. Hohenau - Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025; Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)

1 – 3 = Bestände

Nachdem es sich ausschließlich um jüngere Bestände handelt, wurden die für die Wertermittlung erforderlichen Bestandesdaten, wie Alter, Baumartenanteile, Bestockungsgrade, Bonitäten usw. geschätzt.

Eine historische Luftbildauswertung ergab, dass der Bestand 2 auf FINr. 760, Gmkg. Hohenau in den Jahren 2014/2015 aufgeforstet wurde.

Allgemein handelt es sich um eher geringwertigere Weichlaubholzbestockungen aus Birke, Aspe, Weide, Salweide und Vogelbeere mit deutlichen Pflögerückständen. Klimaxbaumarten, wie Tanne, Buche, Eiche, Fichte finden sich nur untergeordnet und i. Allg. unter- bzw. zwischenständig.

## 2 Wertermittler Teil

### 2.1 Wertermittlungsverfahren

Die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken, Grundstücksteilen oder Bestandteilen derselben im allgemeinen Grundstücksverkehr regelt die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.07. 2010, aktualisiert am 14.07.2021.

Zur Wertermittlung von unbebauten Grundstücken kommt i.d.R. das Vergleichswertverfahren gemäß §§ 15 und 16 ImmoWertV zur Anwendung. Hierbei wird der Bodenwert aus den erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Grundlage bilden stichtagsbezogene Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse an den Landratsämtern. Nach § 7 der ImmoWertV sind zur Wertermittlung von Grundstücken nur Kaufpreise heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie **nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind**.

Werterhöhende bzw. –mindernde Faktoren sind gebührend zu berücksichtigen. Gegenständlich sind folgende Einflussfaktoren zu beachten:

- Ertragsfähigkeit
- Geländeneigung
- Bodenbeschaffenheit (z. B. Blocküberlagerung, Nassboden usw.) und Stabilität der Bestockung
- Flächenform (z. B. gut bewirtschaftbar rechteckig oder quadratisch; sehr schlecht bewirtschaftbar schmaler langer Streifen).
- Flächengröße
- Lage zum öffentlichen Verkehrsnetz (äußere Erschließung), Zufahrtsmöglichkeiten
- Erschließung (innere Erschließung)
- Entwicklung

In der gutachterlichen Praxis werden für die Bewertung von Waldflächen - insbesondere auch im Bereich des privaten Grundstücksverkehrs - die "Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - **WaldR 2000**)" herangezogen. Allerdings ist der Geltungsbereich dieser Richtlinien **allein zwingend für die Beschaffung und Veräußerung von Waldgrundstücken durch den Bund** vorgeschrieben. Nach Maßgabe der WaldR 2000 wird der Waldwert (Verkehrswert) durch den **"Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und nach dem Zustand der Waldflächen ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen wäre."**

Der **Waldwert** ist grundsätzlich im Wege einer Einzelwertermittlung herzuleiten. Dabei werden gesonderte Wertermittlungen für den Boden und den Holzbestand durchgeführt. Die Summe der für den Boden und den Holzbestand ermittelten Einzelwerte stellt regelmäßig den Waldwert dar.

Für die vorliegenden, erst jüngeren Waldbestände ist nach Ziffer 6.2 der WaldR2000 der Bestandeswert nach dem Alterswertfaktorverfahren zu ermitteln.

Das **Alterswertfaktorverfahren** basiert auf folgender Formel von BLUME:

$$H_a = [(A_u - c) \times f + c] \times B^\circ$$

Hierbei entspricht:

$H_a$	= Bestandserwartungswert im Alter $a$
$A_u$	= Abtriebswert eines Holzbestandes im Alter der Umtriebszeit ( $U$ )
$c$	= Kulturkosten
$f$	= Alterswertfaktor für das Alter $a$
$B^\circ$	= Bestockungsgrad
$a$	= Alter $a$ (gegebenenfalls wirtschaftliches Alter der Pflanzen).

Der Abtriebswert im Alter  $U$  ( $A_u$ ) ist der Bruttoverkaufserlös für das im Alter  $U$  anfallende und aufgearbeitete, erntekostenfreie Holz. Die Umtriebszeit ist grundsätzlich nach dem Betriebswerk oder, wie im vorliegenden Bewertungsfall, nach der gegendüblichen Umtriebszeit anzusetzen. Kulturkosten im Sinne der WaldR 2000 sind die forstüblichen Kosten der (Wieder)begründung eines Waldbestandes.

## 2.2 Wert der Bestockung

### 2.2.1 Verwendete Software

Die Wertermittlungen erfolgten mit Hilfe des Forstdatenprogramms WaldMeister 3.0 der Forstdatenverarbeitung Uwe Vos, Waldkirchen.

### 2.2.2 Umtriebszeiten und Kulturkosten

Die Umtriebszeit ist die Zeitspanne, in der eine Baumart unter den gegebenen klimatischen und standörtlichen Voraussetzungen erwartungsgemäß ihre Hiebsreife bzw. das gewünschte Zielsortiment bei ungestörter Entwicklung erreichen kann.

Die Kulturkosten fließen in die Erwartungswerte der jüngeren und mittelalten Bestände mit ein. Als Kulturkosten zählen die Kosten von der Begründung eines Bestandes bis zu seiner Sicherung, also incl. Wildschutz, Kulturpflege, Nachbesserungen etc. Es wurden forstübliche Kulturkosten unterstellt.

Im vorliegenden Fall werden der Bewertung folgende Umtriebszeiten und Kulturkosten zugrunde gelegt:

<b>Baumart</b>	<b>Umtriebszeit (Jahre)</b>	<b>Kulturkosten (EUR/ha)</b>
Buche	140	16.300,--
Sonstige Laubbäume	80	5.000,--
Fichte	100	5.400, --
Tanne	120	8.000,--

**Tabelle 1:** Umtriebszeiten und Kulturkosten

### 2.2.3 Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln

Als Sortenertragstafel wurde die neue Bestandessortentafel für Bayern 2017 herangezogen.

Die angewendeten Ertragstafeln sind dem Anhang 1 zu entnehmen.

### 2.2.4 Werbungskosten

Werbungskosten beim Holzeinschlag setzen sich zusammen aus den Holzerntekosten und den Rückekosten.

**Holzerntekosten:** Die Holzerntekosten errechnen sich nach dem Erweiterten Sortentarif (EST) als Holzerntetarif. Es wurden 100 % Lohnnebenkosten unterstellt.

**Rückekosten:** Als Rückekosten werden pauschal 8 EUR je Festmeter für alle Stammholzsortimente angesetzt.

Die Beträge sind Bruttobeträge i. S. d. Umsatzsteuergesetzes.

### 2.2.5 Holzpreise

Gemäß Abschnitt 6.5.2 der WaldR 2000 ist bei der Ermittlung der Erwartungswerte vom durchschnittlichen Holzpreis mehrerer, dem Wertermittlungsstichtag vorangegangener Forstwirtschaftsjahre auszugehen. Die allgemeine Entwicklungstendenz der Holzpreise und die besonderen, gegendüblichen Verhältnisse sind angemessen zu berücksichtigen.

Folgende Holzpreise wurden herangezogen:

Baumart	IS/IL (€/Fm)	Güte	Stärkeklasse - EURO/Fm								
			L1a	L1b	L2a	L2b	L3a	L3b	L4	L5	L6
Sonstige Laubhölzer	28,00	B	60,00	65,00	70,00	80,00	85,00	85,00	90,00	110,00	110,00
		C	80% v. B-Preis								
		D	50% v. B-Preis								
Buche	28,00	B	70,00	70,00	80,00	85,00	90,00	110,00	135,00	150,00	160,00
		C	80% v. B-Preis								
		D	50% v. B-Preis								
Fichte	18,00	B	75,00	85,00	95,00	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00
		C	86% v. B-Preis								
		D	60% v. B-Preis								
Tanne	18,00	B	70,00	80,00	90,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
		C	86% v. B-Preis								
		D	60% v. B-Preis								

**Tabelle 2:** Holzpreise

Alle o. a. Preise beziehen sich auf das Festmaß „Festmeter ohne Rinde“ und sind Nettopreise i.S.d. Umsatzsteuergesetzes. Dem Erlös wird die Mehrwertsteuer in Höhe von 5,5 % hinzuge-rechnet.

Die Preisangaben für IS (Industrieholz) sind geschätzte erntekostenfreie Bruttoerlöse.

## 2.2.6 Bestockungswerte

Die nachfolgende Tabelle fasst die Bewertungsergebnisse zusammen.

### Aufstellung der Bestands-Einzelwerte

28.05.2025

FINrn. 760 und 762, Gmkg. Hohenau

Waldort FINr.-Bestand	Fläche	Baumart	Erwartungswert pro Hektar	Abtriebswert pro Hektar	Einzelwert pro Hektar	Einzelwert der Fläche
760 - 1	0,32	Buche	903,75	0,00	903,75	289,83
		Fichte	849,28	0,00	849,28	272,37
		Sonstige Lbb.	4.478,84	0,00	4.478,84	1.436,36
<b>Summe - 1</b>						<b>1.998,56</b>
760 - 2	0,26	Sonstige Lbb.	5.186,29	0,00	5.186,29	1.365,03
<b>Summe - 2</b>						<b>1.365,03</b>
760 - 3	0,04	Fichte	3.112,38	0,00	3.112,38	121,38
		Sonstige Lbb.	2.542,22	0,00	2.542,22	99,15
<b>Summe - 3</b>						<b>220,53</b>
<b>Summe - 760</b>						<b>3.584,12</b>

## 2. Wertermittler Teil

Waldort FINr.-Bestand	Fläche	Baumart	Erwartungswert pro Hektar	Abtriebswert pro Hektar	Einzelwert pro Hektar	Einzelwert der Fläche
762 - 1	0,14	Sonstige Lbb.	3.444,36	0,00	3.444,36	497,71
		Tanne	2.431,10	460,22	2.431,10	351,29
<b>Summe - 1</b>						<b>849,00</b>
<b>Summe – 762</b>						<b>849,00</b>
<b>Endsumme</b>						<b>4.433,12</b>

**Tabelle 3:** Zusammenstellung der Bestandeseinzelwerte**2.3 Bodenwert**

## 2.3.1 Vergleichspreise

Die nachfolgende Tabelle zeigt die eingeholten **forstwirtschaftlichen Vergleichspreise**. Nachdem für die Gemarkung Hohenau für die Jahre seit 2023 nur zwei Vergleichspreise vorliegen, wurden auch Preise aus den benachbarten Gemarkungen Schönbrunn a. Lusen und Wasching herangezogen.

Lfd.Nr.	Datum	Gemarkung	Lage	Nutzungsart	Größe in m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>
1	19.03.2025	Hohenau	Obere Holzäcker	Wald	5219	2,08
2	20.11.2023	Hohenau	In der Weide	Wald	7138	1,96
3	21.10.2024	Schönbrunn a. Lusen	In der Au	Wald	4725	2,96
4	23.11.2023	Schönbrunn a. Lusen	Langholz	Wald	17659	3,96
5	22.01.2024	Wasching	Am Ruck	Wald	13490	4,82
6	14.06.2024	Wasching	Weiherrreithen	Wald	15621	2,56
7	04.03.2024	Wasching	Kühäcker usw.	Wald	11210	1,96
<b>Arithmetischer Durchschnitt</b>						<b>2,90</b>

**Tabelle 4:** Vergleichspreise forstwirtschaftlicher Grundstücke in den Gemarkungen Hohenau, Schönbrunn a. Lusen und Wasching (Quelle: Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Landratsamt Freyung-Grafenau)

Wie obiger Zusammenstellung zu entnehmen ist, bewegen sich die Preise für **forstwirtschaftliche Nutzflächen** in den **Gemarkungen Hohenau, Schönbrunn a. Lusen und Wasching** sowie dem Zeitraum **2023-2025** in einem Rahmen von 1,96 EUR/m<sup>2</sup> und 4,82 EUR/m<sup>2</sup>. Als arithmetischer Mittelwert errechnen sich **2,90 EUR/m<sup>2</sup>**. Nachdem in diesen Preisen auch die aufstockenden Bestände enthalten sind, sind sie für die Wertermittlung zunächst nur als Anhalt zu verstehen.

Erfahrungsgemäß liegt der Bestockungswertanteil bei Waldgrundstücken mit höherwertigem Aufwuchs (z. B. hiebsreife Bestände) bei ca. 2/3 bezogen auf den Gesamtwert. Für die mittleren Preislagen wird unterstellt, dass Boden und Bestand je etwa zur Hälfte an der Preisbildung beteiligt sind. Im unteren Rahmen dürfte es sich um eher minderwertigen bzw. noch jüngeren Aufwuchs handeln, der nur mehr mit etwa 1/3 am Gesamtwert beteiligt ist.

Auf der Grundlage dieser Überlegungen leiten sich folgende Waldbodenwerte ab:

- a) oberes Preisniveau: 4,82; 3,96 EUR/m<sup>2</sup>; i.D. 4,39 EUR/m<sup>2</sup>; Bodenwertanteil 1/3 = 1,46 EUR/m<sup>2</sup>
- b) mittleres Preisniveau: 2,96; 2,56 EUR/m<sup>2</sup>; i.D. 2,75 EUR/m<sup>2</sup>; Bodenwertanteil 1/2 = 1,38 EUR/m<sup>2</sup>
- c) unteres Preisniveau: 1,96; 1,96; 2,08 EUR/m<sup>2</sup>; i.D. 2,00 EUR/m<sup>2</sup>; Bodenanteil 2/3 = 1,33 EUR/m<sup>2</sup>

Als Durchschnittswert errechnen sich **1,39 EUR/m<sup>2</sup>**.

Der **landwirtschaftliche Bodenrichtwert**, Stand 01.01.2024 beträgt lt. Auskunft des Gutachterausschusses am Landratsamt Freyung-Grafenau für die Bodenrichtwertzone Hohenau **3,20 EUR/m<sup>2</sup>**.

Der Bodenrichtwert (§196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert versteht sich als Orientierungswert und ist nicht mit dem Verkehrswert eines Grundstücks gleich zu setzen.

Erfahrungsgemäß liegt das Verhältnis landwirtschaftlicher zu forstwirtschaftlichen Böden bei 1 : 0,2 bis 0,35.

Die Erfahrung zeigt aber auch, dass die Ableitung des forstlichen Bodenwertes aus landwirtschaftlichen Bodenwerten (indirektes Vergleichsverfahren) mit großer Unsicherheit behaftet ist, da die forstlichen und die landwirtschaftlichen Produktionsbereiche durch eine stark divergierende Förderpolitik zunehmend entkoppelt wurden (OTTER). Erfahrungsgemäß steigen die Waldbodenwerte bei Weitem nicht in dem Maß wie landwirtschaftliche Bodenwerte.

Bei dem gegebenen, relativ niedrigen Preisniveau landwirtschaftlicher Böden wird das Verhältnis landwirtschaftlicher Boden : Waldboden mit 1 : 0,35 begutachtet. Aus dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert leitet sich somit ein Waldbodenpreis in Höhe von **1,12 EUR/m<sup>2</sup>** ab.

Der **forstliche Bodenrichtwert** ohne Bestockung wird vom Landratsamt Freyung-Grafenau zum Stand 01.01.2024 mit **1,00 EUR/m<sup>2</sup>** für den gesamten Landkreis Freyung-Grafenau angegeben.

Wie obige Ausführungen zeigen, deuten die zur Verfügung stehenden Vergleichspreise für die Gemarkung Hohenau auf einen über dem allgemeinen forstlichen Bodenrichtwert liegenden Waldbodenwert hin.

Auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Vergleichszahlen erscheint daher für die **Gemarkung Hohenau** ein stichtagbezogener **durchschnittlicher Waldbodenpreis** in Höhe von **1,20 EUR/m<sup>2</sup>** als angemessen.

Der aufgezeigte Durchschnittspreis ist schließlich auf die wertbestimmenden Faktoren des Bewertungsobjektes, insbesondere auch in Relation zu den Vergleichsgrundstücken, anzupassen (vgl. Ziffer 2.2.2).

### 2.3.2 Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren

Wertbestimmende Grundstücksmerkmale sind die Ertragsleistung, Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Erschließung, Flächenform, Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit, Beschattung, Hofnähe, Flächengröße, Rechte und Belastungen und die Lagequalität.

Die wertbestimmenden Faktoren werden durch gutachtliche, prozentuale Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt und sind dem Anhang 2 zu entnehmen.

#### *2.3.2.1 Ertragsfähigkeit*

Die Ertragsfähigkeit erscheint aufgrund der exponierten Geländelage unterdurchschnittlich.

#### *2.3.2.2 Geländeneigung*

Die Flächen befinden sich in nahezu ebenen bzw. nur schwach geneigten Lagen so dass dieses Merkmal regional als positiv zu beurteilen ist.

#### *2.3.2.3 Bodenbeschaffenheit*

Die Böden sind gut durchwurzelbar, so dass von stabilen Verhältnissen auszugehen ist. Dieses Merkmal wird aber als regional üblich angesehen.

#### *2.3.2.4 Lage zum Verkehrsnetz/Anbindung*

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist günstig.

#### *2.3.2.5 Erschließung*

Eine innere Erschließung fehlt.

#### *2.3.2.6 Form/Zuschnitt*

Die Form des Grundstückes wirkt sich auf die Bewirtschaftbarkeit der Flächen aus. Die Rechteckformen werden als gut bewirtschaftbar angesehen.

#### *2.3.2.7 Flächengröße*

Bei **Waldflächen** nimmt gewöhnlich mit zunehmender Flächengröße das Kaufinteresse ab. Nachdem bei den zur Verfügung stehenden Vergleichspreisen kein eindeutiger Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Flächengröße erkennbar ist und die Vergleichsflächen z.T. ähnliche Größen aufweisen bleibt dieses Grundstücksmerkmal aber unberücksichtigt.

#### *2.3.2.8 Nutzung*

Ausschließlich forstliche Nutzung.

### 2.3.2.9 Rechte und Belastungen

Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen werden nicht berücksichtigt. Vergleiche hierzu die Ausführungen unter Punkt 1.2.1.2.

### 2.3.2.10 Ortsnähe

Die Flächen liegen im Außenbereich (§ 35 BauGB).

### 2.3.2.11 Bauland/Bauerwartungsland

Eine höherwertige Entwicklung ist nicht zu erwarten.

## 2.3.3 Bodenwert – Ergebnis

Die Herleitung der objektbezogenen **Bodenwerte** zeigt der Anhang 2.

Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

### Gemarkung Hohenau

FlNr.	Fläche	Bodenpreis gesamt	Bodenpreis pro m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>	EUR	EUR/m <sup>2</sup>
762	6229	7.849,00	1,26
760	1445	1.821,00	1,26
<b>Summe</b>	<b>7674</b>	<b>9.670,00</b>	<b>1,26</b>

**Tabelle 4:** Bodenwerte

## 2.4 Verkehrswert vorläufig

Die Verkehrswerte der Waldgrundstücke FINr. 760 und 762, Gemarkung Hohenau werden zum Stichtag 28.05.2025 wie folgt begutachtet:

### Gemarkung Hohenau

FINr.	Fläche FINr.	Wert der Bestockung	Anteil	Bodenpreis	Anteil	Verkehrswert	Verkehrswert pro m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>	EUR	%	EUR	%	EUR	EUR/m <sup>2</sup>
760	6 229	3.584,00	31	7.849,00	69	11.433,00	1,84
762	1 445	849,00	32	1.821,00	68	2.670,00	1,85
<b>Sa.</b>	<b>7 674</b>	<b>4.433,00</b>	<b>31</b>	<b>9.670,00</b>	<b>69</b>	<b>14.103,00</b>	1,84
				d. h. aufgerundet		<b>14.200,00</b>	<b>1,85</b>

*\*) Die EUR/m<sup>2</sup>-Werte sind auf zwei Dezimalstellen gerundet dargestellt. Bei einer Multiplikation der gerundeten Werte mit der Grundstücksfläche kann es daher zu einer Abweichung des Verkehrswertes kommen. Maßgeblich ist der absolute Verkehrswert.*

## 2.5 Marktanpassung

Sowohl die Bestimmungen der WertV als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung des Berechnungsergebnisses hinsichtlich der zum Bewertungsstichtag vorherrschenden Marktlage in Bezug auf vergleichbare Immobilien. Dies bedeutet, es ist ggf. eine Anpassung des Bewertungsergebnisses vorzunehmen.

Bei der vorliegenden Bewertung wird der Bodenwert aus aktuellen Vergleichswerten abgeleitet. In den Vergleichswerten, die auf tatsächlich realisierten Grundstücksverkäufen beruhen, sind in der Regel Wertbeeinflussungen durch konjunkturelle Gegebenheiten erfasst. Diesbezüglich wird daher keine Notwendigkeit für Zu- bzw. Abschläge gesehen. Grundstücksspezifische Besonderheiten sind bereits in vorstehenden Wertansätzen berücksichtigt. Die Wertermittlungen der aufstockenden Bestände erfolgte auf der Grundlage von bestandesbezogenen Schätzungen und spiegeln die tatsächlichen Bestockungsverhältnisse relativ genau wider.

Die vorgenannten Verkehrswerte der Grundstücke werden daher in Höhe der Bewertungsergebnisse, ermittelt nach den Bestimmungen des Vergleichs- und Sachwertverfahrens, festgesetzt.

Die festgesetzten Verkehrswerte bewegen sich geringfügig unterhalb des oben aufgezeigten Vergleichspreisrahmens. Die Gründe liegen vor allem in den überwiegend aufstockenden, eher geringwertigen noch jüngeren Weichlaubholzbestockungen.

### 3 Erklärung von Fachausdrücken

Abtriebswert (A)	Erntekostenfreier Abtriebserlös $A_u = \text{Abtriebswert im Umtriebsalter}$
Alterswertfaktor (f):	Drückt den Bestandeswert in Verhältniszahlen zum Abtriebswert aus.
Alterswertfaktorenverfahren:	Formel: $HE = ((A_u - c) \times f + c) \times B^\circ$ d.h. das Alterswertfaktorenverfahren berechnet mit Hilfe von Alterswertfaktoren den Bestandeswert im Verhältnis zu seinem Abtriebswert im Umtriebsalter unter Berücksichtigung der Kulturkosten (c) und des Bestockungsgrades ( $B^\circ$ ).
Bestandserwartungswert (HE):	Summe aller noch zu erwartenden und auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Einnahmen vermindert um die diskontierten, noch zu erwartenden Erzeugungskosten.
Bestockungsgrad ( $B^\circ$ ):	Der Bestockungsgrad ist das errechnete oder geschätzte Verhältnis der tatsächlichen →Derbholzmasse oder Grundfläche je ha zur entsprechenden Ertragstafelangabe.
Derbholz:	Oberirdische Holzmasse über 7 cm Durchmesser mit Rinde.
Ertragsklasse:	Relativer Maßstab für die Leistung eines Bestandes. Die Ertragsklasse wird mittels einer Ertragstafel für die fragliche Baumart über Bestandeshöhe und Bestandesalter ermittelt (= Bonität).

## ANHANG

- Anhang 1 - Bestandsbeschreibungen mit Fotodokumentation  
Anhang 2 - Flurstücksbezogene Bodenwertermittlung

### Abkürzungen

BHD	Brusthöhendurchmesser
cm	Zentimeter
Efm o. R.	Erntefestmeter ohne Rinde
EST	Erweiterter Sortentarif (Holzerntetarif)
FP	Festpreis
ha	Hektar
M	Meter
MZ	Messzahl
MZ-%	Messzahlprozent
Vorrat/ha	Vorrat pro ha
Vorrat/fl	Vorrat der Fläche
Zuwachs/ha	Zuwachs pro ha
Zuwachs/fl	Zuwachs der Fläche

**Maßnahme:** Amtsgericht Passau – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen –  
Az. 803 K 57/23

**Flächenstand:**

Gemarkung	FINr.	Lage	Flurstücksgröße nach Kataster (ha)
Hohenau	760	Reithen	0,6229
	762	Oberhüttenwald	0,1445
<b>Summe:</b>			<b>0,7674</b>

Wirtschaftswald i.r.B.			Holz- boden		Nichtholz- boden		Forstbetriebs- fläche		Sonstige Fläche		Gesamt- fläche	
0,7674	+	0	=	0,7674	+	0	=	0,7674	+	0	=	0,7674

**Verwendete Ertragstafeln:**

Buche	Buche mDF Gehrhardt
Fichte	Fichte Assmann/Franz
Sonstige Lbb.	Birke Schwappach
Tanne	Tanne mDF Hausser

**Waldort:** FINr. 760, Gemarkung Hohenau, Bestand Nr. 1

Fläche: 0,3207 ha Massenermittlung: Ertragstafel

### BESTANDSBESCHREIBUNG:

Bestandsform: Sonstige Laubbäume-Fichten-Mischbestand

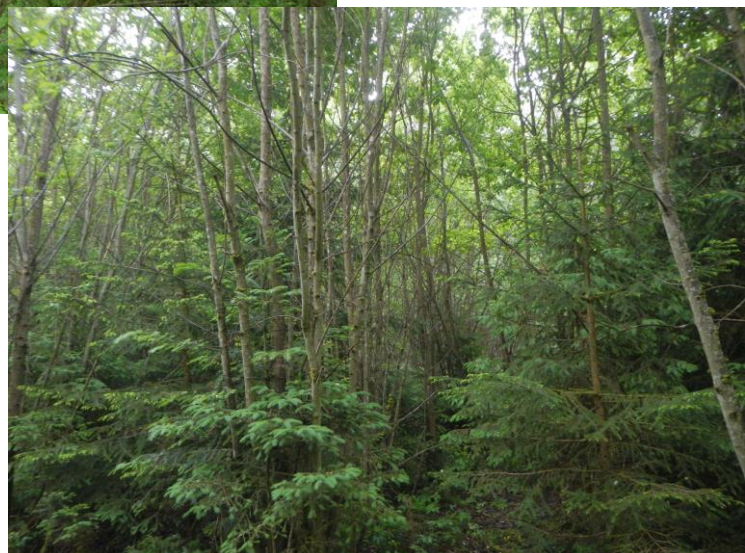
Alter: 15 Jahre (10-20)

Bestockungsgrad: 1,00

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Sonstige Lbb.	85,0	I,0	23,8 fm	2,7 fm	7,6 fm	0,9 fm
Fichte	10,0	XXXII,0	4,3 fm	0,5 fm	1,4 fm	0,2 fm
Buche	5,0	I,5	0,8 fm	0,3 fm	0,3 fm	0,1 fm
Summe:			28,9 fm	3,5 fm	9,3 fm	1,1 fm

Mischung: einzeln bis gruppenweise  
Schluss: geschlossen bis gedrängt

Sonstige Laubhölzer = Birke, Aspe, Salweide, Vogelbeere; Fichte i. Allg. als Unter- und Zwischenstand beteiligt; Pflögerückstände; altersdifferenziert;



**Waldort:** FINr. 760, Gemarkung Hohenau, Bestand Nr. 2

Fläche: 0,2632 ha Massenermittlung: Ertragstafel

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**Bestandsform: Sonstige Laubbäume  
Alter: 10 Jahre (5-15)  
Bestockungsgrad: 1,00

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Sonstige Lbb.	100,0	1,0	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm
	Summe:		0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm

Mischung: einzeln bis gruppenweise  
Schluss: gedrängt

Sonstige Laubhölzer = Birke, Weide, Aspe, Vogelbeere; einzelne Buchen, Eichen, insbesondere in den Randbereichen; Fichte ausschließlich unterständig; ehemals landwirtschaftliche Fläche (Aufforstung lt. Luftbilddauswertung ca. 2014/2015);



**Waldort:** FINr. 760, Gemarkung Hohenau, Bestand Nr. 3

Fläche: 0,039 ha Massenermittlung: Ertragstafel

**BESTANDSBESCHREIBUNG:**

Bestandsform: Sonstige Laubhölzer-Fichten-Bestand

Alter: 5 Jahre (0-10)

Bestockungsgrad: 1,00

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Sonstige Lbb.	50,0	I,0	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm
Fichte	50,0	XXXII,0	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm
	Summe:		0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm	0,0 fm

Mischung: einzeln bis truppweise

Schluss: geschlossen

Randstreifen;



Waldort: FINr. 762, Gemarkung Hohenau, Bestand Nr. 1

Fläche: 0,1445 ha Massenermittlung: Ertragstafel

### BESTANDSBESCHREIBUNG:

Bestandsform: Sonstige Laubhölzer-Tannen-Bestand

Alter: 20 Jahre (15-35)

Bestockungsgrad: 0,80

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Sonstige Lbb.	80,0	1,0	23,9 fm	2,7 fm	3,5 fm	0,4 fm
Tanne	20,0	1,5	11,9 fm	0,1 fm	1,7 fm	0,0 fm
	Summe:		35,8 fm	2,8 fm	5,2 fm	0,4 fm

Mischung: einzeln bis truppweise

Schluss: geschlossen bis lückig

Sonstige Laubhölzer = Birke, Salweide, Vogelbeere; Birke z.T. gebogen (Schneedruck); Tanne z.T. älter; einzelne unterständige Fichten; altersdifferenziert;



**ZUSAMMENFASSUNG UND ERGEBNISSE**

**Maßnahme:** Amtsgericht Passau – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -  
Az. 803 K 57/23

**Gesamtvorrat:** **14 Erntefestmeter ohne Rinde (Efm o.R.)**  
das sind rd. 19 Efm o.R. je ha

**Gesamtzuwachs:** **2 Efm o.R. im Jahr**  
das sind rd. 2,0 Efm o.R. je ha und Jahr

**Verteilung der Vorräte auf Baumarten und Altersklassen (in Efm o.R.)**

<b>Baumart</b>	<b>0-20</b>	<b>21-40</b>	<b>41-60</b>	<b>61-80</b>	<b>81-100</b>	<b>Summe</b>
Buche						
Fichte	1					1
Sonstige Lbb.	11					11
Tanne		2				2
<b>Summen:</b>	<b>12</b>	<b>2</b>				<b>14</b>

## BEGRIFFSERKLÄRUNGEN

1. **Bestandsform:** Gibt die Baumarten-Mischung des Bestands an.
2. **Bestockungsgrad:** Ein Maß für die Wuchsdichte eines Bestandes. z.B.:  
0,70 = aufgelichteter und unterbestockter Bestand (kaum Hiebsmaßnahmen nötig)  
1,00 = normal dicht bestockter Bestand (normale Durchforstung)  
1,20 = zu dicht stehender Bestand (pflagedringlich!)
3. **Bonitäten** (bzw. Ertragsklassen): beschreiben die Wuchsleistung einer Baumart auf einer Fläche. Sie werden in römischen Zahlen angegeben. Bei Fichte stehen hohe Werte für hohe Wuchsleistungen:  
XXVIII (28) = schlechte Bonität (niedriger Vorrat und Zuwachs)  
XXXII (32) = mittlere Bonität (mittlerer Vorrat und Zuwachs)  
XXXVI (36) und höher = überdurchschnittlich gute Bonität (hoher Vorrat und Zuwachs)

Bei allen anderen Baumarten stehen die niedrigeren Werte für hohe Wuchsleistungen:

- 3,0 und höher = schlechte Bonität (niedriger Vorrat und Zuwachs)  
2,0 = mittlere Bonität (mittlerer Vorrat und Zuwachs)  
1,0 = überdurchschnittlich gute Bonität (hoher Vorrat und Zuwachs)

4. **Ertragstafeln** sind Tabellen mit denen Vorräte und Zuwächse von Waldbäumen und Beständen angeschätzt werden. Diese Tabellen enthalten Erfahrungswerte, die nach der Wuchsleistung der Baumarten (siehe **Bonitäten**) und ihrem Alter untergliedert sind.

**Leitsortiment:** das Sortiment einer Maßnahme mit dem größten Anteil, d.h. es fallen meist auch stärkere und schwächere Sortimente mit an. Siehe auch **Sortimente**.

5. **Massenermittlung:** Eine Ermittlung nach **Ertragstafel** (siehe dort) bedeutet, dass die Baumarten-Bestandsdaten angeschätzt wurden.
6. **Sortimente:** Einteilung zu verkaufenden Holzes nach Verwertungsart, Länge, Durchmesserbereichen und Qualität. Die Abkürzungen bedeuten:

Sortiment		Stärkeklassen	Mittendurchmesser ohne Rinde
BH	Brennholz	L1a	10 bis 14 cm
IS Papier	Papierholz	L1b	15 bis 19 cm
Abs.	Abschnitte	L2a	20 bis 24 cm
St.holz lg.	Stammholz lang	L2b	25 bis 29 cm
		L3a	30 bis 34 cm
		L3b	35 bis 39 cm
		L4+	ab 40 cm

7. **Waldort** (bzw. Bestand): Kleinste einzeln bewirtschaftete Einheit eines Waldes. Gekennzeichnet durch Eigentümer, Gemarkung und Bestandsnummer des Waldortes. Die gleiche Bestandsnummer finden Sie auf der beiliegenden Bestandekarte wieder.
8. **Zuwachs** Angabe des jährlichen Zuwachs pro Hektar bzw. auf der Bestandsfläche.

# Flurstücksbezogene Bodenwertermittlung

ANHANG 2

Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Passau - Az. 803 K 57/23

	Gmkg. Hohenau	
	FINr. 760	FINr. 762
	Zu-/Absch.	
Nutzungsart	W	W
Anteilfläche (m <sup>2</sup> )	6229	1445
<b>Neigung</b>	5	5
<b>Boden/Block/Fels/Nassboden/Wechselfeuchtigkeit</b>		
<b>Lage zum Verkehrsnetz, Anbindung</b>	10	10
<b>Ertrag</b>	-5	-5
<b>Erschließung</b>	-5	-5
<b>Form/Zuschnitt</b>		
<b>Beschattung/Durchwurzelung</b>		
<b>Hofnähe</b>		
<b>Rechte und Belastungen</b>		
<b>Flächengröße</b>		
<b>Ortsnähe (begünstigtes Agrarland)</b>		
<b>Lagequalität, geringwertige Erschl.</b>		
Zu-/Abschlag (%)	5	5
<b>Durchschnittspreis (EUR)</b>	<b>1,20</b>	<b>1,20</b>
Zu-/Abschlag (EUR)	0,06	0,06
<b>Bodenpreis Teilfläche (EUR pro m<sup>2</sup>)</b>	<b>1,26</b>	<b>1,26</b>
<b>Bodenpreis Teilfläche (EUR)</b>	<b>7849</b>	<b>1821</b>
<b>Bodenpreis FINr. (EUR)</b>	<b>7849</b>	<b>1821</b>
<b>Bodenpreis FINr. pro m<sup>2</sup> (EUR/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1,26</b>	<b>1,26</b>
<b>Bodenpreis Objekt</b>	<b>7849</b>	<b>1821</b>
<b>Fläche FINr. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>6229</b>	<b>1445</b>
<b>Gesamtfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>7674</b>	
Wald (m <sup>2</sup> )	7674	
<b>Summe</b>	<b>7674</b>	

## Abkürzungen:

W

Wald