

JOACHIM PEITZSCH

Öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger für
Standortserkundung und Forsteinrichtung

Aufsichtsbehörde IHK Schwaben

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte
des Landkreises Augsburg, der Stadt Augsburg und des Landkreises Landsberg am Lech

Waldwertgutachten

Flurnummer:	1431/0 mit 3,2680 ha
Gemarkung:	Ustersbach
Az.:	K 50/25
Bewertungszeitpunkt:	18.09.2025
Ermittelter Wert:	rund 123.100,- €

BANKVERBINDUNG:

Kreissparkasse Augsburg

BLZ: 720 501 01

Kto: 760 729 954

IBAN: DE65 7205 0101 0760 7299 54

BIC: BYLADEM1AUG

St-Nr: 102/257/50950

Joachim Peitzsch, Dipl.-Forstwirt, univ.

Blumenallee 40, 86343 Königsbrunn

Telefon 08231 - 340 376

Mobil 0162 - 7419657

Mail Joachim.Peitzsch@t-online.de



Inhaltsverzeichnis

Textteil	Seite
1. Vorbemerkung	2
1.1. Anlass des Gutachtens	2
1.2. Zweck des Gutachtens	2
1.3. Gutachtensstichtag	2
1.4. Ablauf des Gutachtens	2
1.5. Hilfsmittel	2
2. Grundlagen	3
2.1. Flächenverhältnisse	3
2.2. Rechtliche Belastungen	3
2.3. Lage und Geländeausformung	3
2.4. Standörtliche Grundlagen	4
2.5. Waldfunktionen	4
2.6. Erschließung	4
2.7. Vermarkung	5
2.8. Bestandsbeschreibungen	5
3. Rechnerische Durchführung	10
3.1. Bewertungsmethode	10
3.2. Einzelwertermittlung	10
3.2.1. Bestandswert	10
3.2.2. Bodenwert	11
3.2.3. Bewertungsgrunddaten	11
3.2.3.1. Holzpreise	11
3.2.3.2. Kostenansätze	11
3.2.3.3. Vorratserhebung	11
3.2.3.4. Sortierung	12
3.2.3.5. Ertragstafeln	12
4. Ergebnis der Bewertung	12
4.1. Bestandswert	12
4.2. Bodenwert	13
4.3. Gesamtwert	14

Anlagen

- I. Festlegung und Zusammenstellung der Bestandswerte
 - I.1. Ermittlung der Bestandswerte nach dem Alterswertfaktorenverfahren (Bestandswert nach den Bundesrichtlinien Forstwirtschaft)
 - I.2. Abtriebswertermittlung Fichte, Bestand 0
 - I.3. Abtriebswertermittlung Fichte, U = 70, Bon. 36
 - I.4. Abtriebswertermittlung Tanne, U = 100, Bon. 1,0
 - I.5. Abtriebswertermittlung Ahorn, U = 100, Bon. 1,0
 - I.6. Kalkulation Kulturkosten
 - I.7. Zusammenstellung der Inventurdaten
- II. Bestandskarte und Luftbildkarte im Maßstab 1 : 5.000

1. Vorbemerkung

1.1. Anlass des Gutachtens

Die Bewertung der Waldfläche erfolgt im Auftrag des Amtsgerichts Augsburg – Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) / Az.: K50/25 – im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Vorbereitung des Versteigerungstermins gemäß Beweisbeschluss vom 16.06.2025.

1.2. Zweck des Gutachtens

Das vorliegende Waldwertgutachten ermittelt den Verkehrswert der angegebenen Waldflächen **ohne** Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse (subjektive Bewertungskriterien).

1.3. Gutachtensstichtag

18.09.2025 (Termin der anberaumten Ortsbesichtigung)

1.4. Ablauf des Gutachtens

- Auftragserteilung mit Schreiben des AG Augsburg vom 26.06.2025
- Ortsbesichtigung mit Kartierung am 18.09.2025.
- Inventur am 15.10.2025.
- Schriftliche Auswertung im Anschluss.

1.5. Hilfsmittel

- BMF, BMELF: Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR 2000
- Bayer. Staatsforstverwaltung: Hilfstafeln für die Forsteinrichtung (1990 bzw. 2018)
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg: Bodenrichtwerte (Stand: 01.01.2024)
- Mantel, Wilhelm, Waldbewertung, München 1982
- W.Sagl, Bewertung von Forstbetrieben, Berlin 1995
- Rahmenvereinbarung für den Rohholzhandel in Deutschland (RVR), 2015

- Standorterkundung, Kartiergebiet Stauden - Nord, 1994
- Waldfunktionsplan für den Landkreis Augsburg
- Eigene EDV-Programme

2. Grundlagen

2.1. Flächenverhältnisse

Das Gutachtensobjekt umfasst laut Grundbuch von Ustersbach Band 25, Blatt 945, folgende Fläche:

Flurnummer	Gemeinde	Gemarkung	Fläche (in ha)
1431/0	Ustersbach	Ustersbach	3,2680

Der gemeindeeigene Waldweg Fl.-Nr. 1443/2 trennt die zu begutachtende Fl.-Nr. 1431/0 in zwei Teilflächen. Der Verlauf dieses Weges auf der Flurkarte weicht von dessen tatsächlichen Verlauf in der Natur deutlich ab. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem tatsächlich vorhandenen LKW-fahrbaren Waldweg um die Fl.-Nr. 1443/2 handelt, weswegen die Fläche des in der Bestandskarte ausgewiesen LKW-fahrbaren Waldweges dem JD-Bestand 2 zugeschlagen wird und deshalb keine eigene Hochziffer erhält.

2.2. Rechtliche Belastungen

Das zu bewertende Waldgrundstück ist lastenfrei.

2.3. Lage und Geländeausformung

Die zu bewertende Waldfläche liegt inmitten des Landkreises Augsburg bzw. des Naturparkes „Augsburg Westliche Wälder“ und befindet sich in der Beckenlandschaft der sogenannten „Reischenau“. Die Waldliegenschaft liegt inmitten eines großen Waldkomplexes etwa 1,5 km nordwestlich der Ortschaft Mödishofen und ca. 2,0 km südlich der Ortschaft Häder. Das Grundstück besitzt eine langgestreckte, in Nord-Süd-Richtung verlaufende, weitgehend rechteckige, nach Süden in einen schmalen Sporn auslaufende Ausformung. Während die schmalen Seiten im Norden bzw. Süden nur eine Breite von etwa 80 m bzw. 30 m aufweisen, erstreckt sich die West- bzw. Ostgrenze auf einer Länge von ca. 450 m. Das Waldgrundstück befindet sich in ebener Lage und ist von allen Seiten mit Wald umgeben.

2.4. Standörtliche Grundlagen

Wuchsgebiet: 12 Tertiäres Hügelland
Wuchsbezirk: 12.7 Mittelschwäbisches Schotterriedel- und Hügelland
Teilwuchsbezirk: TB 12.7/1 Biburger Hügelland
Regionale natürliche Waldzusammensetzung (nach LWF, 2000):
WB 12.7/1: Buchenwälder (Luzulo-Fagetum, Galio-Fagetum, Hordelymo-Fagetum) auf unterschiedlichen Standorten;
Höhenlage: ca. 460 m ü.N.N.

Das Klima ist durch folgende Werte gekennzeichnet (Klimastation Neuburg/Kammel-Langenhaslach 2015 - 2023):

Mittlere Jahrestemperatur:	9,7°C
Durchschnittlicher jährlicher Niederschlag:	830 mm
Vorherrschende Windrichtung:	Südwest bis West

Standorte:

- StoE 103+: Grundfrischer, lehmiger Sand
- StoE 174+: Grundfeuchter, humoser, sandiger Lehm bis sandiger Ton
- StoE 804+: Grundfeuchter Schichtlehm

2.5. Waldfunktionen

Gemäß Waldfunktionsplan für den Landkreis Augsburg (Stand 2013) sind für das zu bewertende Waldgrundstück folgende Waldfunktionen ausgewiesen:

- Klimaschutz regional
- Besondere Bedeutung für das Landschaftsbild
- Besondere Bedeutung als Lebensraum
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturpark

2.6. Erschließung

Äußere Erschließung: Der Südteil des Waldgrundstücks ist von der Gemeindeverbindungsstraße Mödishofen - Häder über einen nach Westen abknickenden, abgemarkten, gemeindeeigenen LKW-fahrbaren Waldweg (Fl.-Nr. 1443/2) sehr gut zu erreichen.

Innere Erschließung: Mehrere Rückegassen bilden ein befriedigend ausgebautes Feinerschließungsnetz.

Die Erschließungssituation ist insgesamt als gut zu beurteilen, da sowohl die Anbindung an öffentliche Straßen gewährleistet, als auch die innere Erschließung durch Rückegassen weitgehend vorhanden ist.

2.7. Vermarkung

Die Grundstücksgrenzen sind i.d.R. in der Natur gut erkennbar. Die in der Flurkarte eingetragenen Grenzsteine sind nur zum Teil vorhanden.

2.8. Bestandsbeschreibungen

Abb.1: Ostteil des Fichten-Verjüngungsbestandes 0 ohne Fichtennaturverjüngung

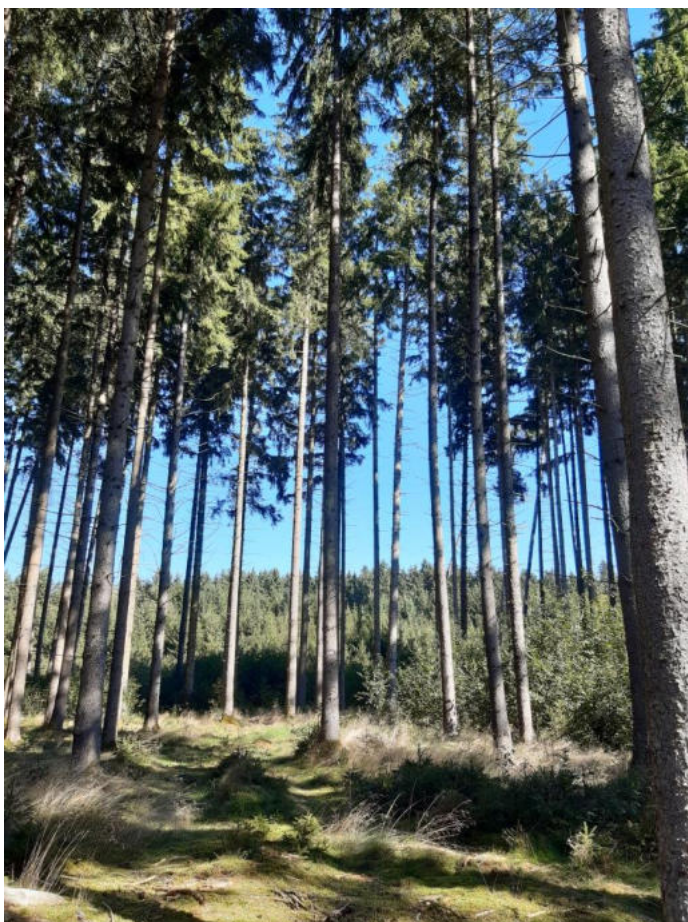


Abb.2: Westteil des Fichten-Verjüngungsbestandes 0 mit Fichtennaturverjüngung



Waldort:	<u>0</u>
Bestandsgröße:	0,9650 ha
Nutzungsart:	Verjüngungsnutzung (auf Karte: Grau)
Bestandsform:	Fichten-Bestand mit einzelnen Lärchen, Kiefern
Baumartenanteile:	100 % Fichte
Alter:	75-90/83 Jahre (Jahrringzählung bzw. aus Inventur)
Schlussgrad:	Geschlossen bis lückig
Mischung:	---
Schicht:	Einschichtig
Bestockungsgrad (Überschirmungsgrad):	0,85 (aus Inventur)
Vorausverjüngung:	Auf 40 % der Fläche aus 100 % Fichte
Bonität:	Fichte: 36,6 (aus Inventur)
Umtriebszeit:	Fichte: 70 Jahre
Einpunktierung:	---
Sonstiges:	Verlichteter, angerissener, hiebsreifer Altbestand;

Abb. 3: Westteil des Fichten-AD-Bestandes 1

Waldort:	<u>1</u>
Bestandsgröße:	0,1300 ha
Nutzungsart:	Altdurchforstung (auf Karte: Rot)
Bestandsform:	Fichten-Bestand mit einzelnen älteren Tannen
Baumartenanteile:	100 % Fichte
Alter:	40-50/45 Jahre
Schlussgrad:	Geschlossen
Mischung:	---
Schicht:	Einschichtig
Bestockungsgrad (Überschirmungsgrad):	1,0
Bonität:	Fichte: 36
Umtriebszeit:	Fichte: 70 Jahre
Einpunktierung:	---
Sonstiges:	---

Abb. 4: Ostteil des Fichten-Edellaubholz(Bergahorn, Esche)-JD-Bestandes 2



Waldort:	<u>2</u>
Bestandsgröße:	1,2330 ha
Nutzungsart:	Jungdurchforstung (auf Karte: Blau)
Bestandsform:	Fichten-Edellaubholz(Bergahorn, Esche)-Bestand mit mehreren Birken und einzelnen Schwarzerlen
Baumartenanteile:	80 % Fichte 20 % Bergahorn
Alter:	15-30/20 Jahre
Schlussgrad:	Geschlossen, auf Teilfläche unbestockt
Mischung:	Einzel bis truppweise
Schicht:	Einschichtig
Bestockungsgrad (Überschirmungsgrad):	0,9
Bonität:	Fichte: 36 Bergahorn: 1,0
Umtriebszeit:	Fichte: 70 Jahre Edellaubholz: 100 Jahre

Einpunktierung: Bestandslücken im Süden; ältere Bestandspartie im Norden;
Sonstiges: Pflegerückstände auf Teilfläche; Bergahorn von unter-durchschnittlicher Qualität;

Abb. 5: Nordteil des Tannen-Fichten-JP-Bestandes 3



Waldort: 3
Bestandsgröße: 0,9400 ha
Nutzungsart: Jungbestandspflege (auf Karte: Grün)
Bestandsform: Tannen-Fichten-Bestand mit mehreren Eichen, Birken, Weiden
Baumartenanteile: 70 % Tanne
30 % Fichte
Alter: 3-15/5 Jahre
Schlussgrad: Licht geschlossen, auf Teilfläche unbestockt
Mischung: Einzeln bis gruppenweise
Schicht: ---

Bestockungsgrad (Überschirmungsgrad):	0,5
Bonität:	Tanne: 1,0 Fichte: 36
Umtriebszeit:	Tanne: 100 Jahre Fichte: 70 Jahre
Einpunktierung:	Unbestockte Partie im Norden; ältere Partie im Süden;
Sonstiges:	Stark verlichtete, verunkrautete/verbuschte, auf großer Fläche unbestockte Kulturfläche;

3. Rechnerische Durchführung

3.1. Bewertungsmethode

Die Bewertung der Waldfläche erfolgt nach der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 (WaldR 2000).

Gemäß Ziff. 3.1, WaldR 2000, wird der Waldwert im Wege **einer Einzelwertermittlung** (auch Sachwert genannt) hergeleitet. Sie umfasst eine gesonderte Wertermittlung für den Boden und für den Waldbestand.

Auf die Ermittlung des Rentierungswertes kann im vorliegenden Fall verzichtet werden, da die Voraussetzungen nach Ziff.3.2, WaldR 2000 nicht gegeben sind (große Bewertungsobjekte).

3.2. Einzelwertermittlung

3.2.1. Bestandswert

Der Bestandswert ergibt sich aus der Summe der Werte der Einzelbestände.

Für **hiebsreife Bestände**, welche die Umtriebszeit fast erreicht, erreicht oder überschritten haben, wird als Bestandswert der **Abtriebswert** ermittelt (Bestand 0) (Ziff. 6.2 und 6.5, WaldR 2000).

Für **jüngere Bestände** ergibt sich der Bestandswert nach dem **Alterswertfaktorenverfahren** (Ziff. 6.2 und 6.6, WaldR 2000) **als Erwartungswert** (Bestände 1, 2 und 3). Ist jedoch der Abtriebswert dieser Bestände größer als der Bestandswert nach dem Alterswertfaktorenverfahren, so ist als Bestandswert der Abtriebswert anzusetzen.

Für frisch gepflanzte **Forstkulturen** (nicht vorhanden) wird der Bestandswert als **Kostenwert** angesetzt.

3.2.2. Bodenwert

Gemäß Ziff. 5.1, WaldR 2000 ergibt sich der Waldbodenverkehrswert aus dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr von Waldböden, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zum jeweiligen Stichtag. Er wird grundsätzlich aus Waldbodenpreisen vergleichbarer Verkäufe von Waldflächen hergeleitet.

3.2.3. Bewertungsgrunddaten

3.2.3.1. Holzpreise

Die festgesetzten **Holzpreise** orientieren sich sowohl an den langjährigen Durchschnittspreisen, den aktuellen Preisen am Rohholzmarkt und den gegendüblichen Verhältnissen. Die Holzpreise verstehen sich für verwertbares Holz frei Waldstraße, zuzüglich 5,5 % MWSt. (siehe Anlage Ziffer I.2.-I.5.).

Hinweis zum zugrunde gelegten Fichten-Rohholzpreis:

Der in den Anlagen I.2. und I.3. angesetzte Fichten-Preis von 100,- €/fm für das Leitsortiment 2b und stärker orientiert sich am Durchschnittspreis der zurückliegenden 5 Jahre. Dieser lag bei 80,- €/fm bis 120,- €/fm.

Mit dem angesetzten Fichten-Rohholzpreis von 100,- €/fm wird sowohl die langfristige Situation, wie auch die Marktlage zum Bewertungszeitpunkt angemessen berücksichtigt.

3.2.3.2. Kostenansätze

Die **Werbungskosten** (inklusive Motorsägenkosten) wurden anhand durchschnittlicher Sätze von Holzeinschlagsunternehmen (netto, zuzüglich MWSt.) festgelegt (siehe Anlage Ziffer I.2.-I.5.).

Auch die **Kulturkosten** wurden auf Basis durchschnittlicher Kosten für Unternehmerleistungen hergeleitet und sind unter Anlage Ziffer I.6. aufgelistet.

3.2.3.3. Vorratserhebung

Da es sich bei dem Bestand **0** um einen verlichteten, in Auflösung stehenden, hiebsreifen Altbestand handelt, wurde eine Vorratsermittlung mit Hilfe eines Stichprobenverfahrens mit Probekreisen einschließlich Höhenmessungen durchge-

führt. Dabei wurden 3 Probekreise, die stets die gleiche Größe (Radius = 12,62 m, ergibt 500 m²) besaßen, angelegt.

Bei allen übrigen Beständen wurden die Baumartenanteile, Bonitäten und Bestockungsgrade vom Sachverständigen geschätzt (Bestände 1, 2 und 3). Die Bonitäten wurden mittels Höhenmessungen verifiziert. Das Alter der Bestände wurde durch Jahrringzählung bzw. durch Schätzung ermittelt. Die Bestandsmassen wurden sodann den einschlägigen Ertragstafeln entnommen.

Festmeterangaben verstehen sich als **Erntefestmeter ohne Rinde**.

3.2.3.4. Sortierung

Die Sortierung erfolgt auf der Basis der Bestandssortentafeln von W. Schöpfer / E. Dauber 1982/85 für das Nadelholz und von M. Lutze / H. Borchert 2017 für das Laubholz. Änderungen aufgrund regional üblicher Sortierungsgebräuche oder stark abweichender Qualität wurden gutachtlich vorgenommen.

3.2.3.5. Ertragstafeln

- Fichte: mittleres Ertragsniveau, Assmann/Franz 1963
- Tanne: mäßige Durchforstung, Hausser 1956;
- Ahorn: Esche, Wimmenauer/Schwappach 1919/29
(Aus: „Hilfstafeln für die Forsteinrichtung“, 1990 bzw. 2018)

4. Ergebnis der Bewertung

4.1. Bestandswert

Die u.a. Bestandswerte gehen aus folgenden Berechnungen hervor:

Abtriebswertverfahren: Bestand 0

- I.2. Abtriebswertermittlung Fichte, Bestand 0
- I.7. Zusammenstellung der Inventurdaten

Der Bestand 0 weist auf 40 % der Bestandsfläche gesicherte Fichtennaturverjüngung auf. Deren Wert bemisst sich wie folgt:

0,9650 ha x 40 % = 0,3860 ha

0,3860 ha x 8.989,50 €/ha (Kulturrkosten für 1,0 ha gepflanzte Fichte) = **3.470,- €**

Alterswertfaktorenverfahren: Bestände 1, 2 und 3

- I.3. Abtriebswertermittlung Fichte, U = 70, Bon. 36
- I.4. Abtriebswertermittlung Tanne, U = 100, Bon. 1,0
- I.5. Abtriebswertermittlung Ahorn, U = 100, Bon. 1,0
- I.6. Kalkulation Kulturkosten

$$H_a = ((A_u - c) \times f + c) \times B$$

H_a = Bestandswert für 1ha im Alter a

A_u = Abtriebswert je ha eines Waldbestandes im Alter der Umtriebszeit U

c = Kulturkosten (Eingangswert) je ha (Anlage I.6.)

f = Alterswertfaktor für das Alter a

B = Bestockungsfaktor (Wertrelation zu einem vollbestockten Bestand im Alter a)

a = Alter a (ggf. wirtschaftliches Alter der Pflanzen)

Die Werte der aufstockenden Bestände betragen:

Bestand <u>0</u> :	Abtriebswert Fichte:	34.997,- €
	Fichtennaturverjüngung:	3.470,- €
	Summe:	38.467,- €
Bestand <u>1</u> :	Erwartungswert:	3.136,- €
Bestand <u>2</u> :	Erwartungswert:	16.640,- €
Bestand <u>3</u> :	Erwartungswert:	6.070,- €
Gesamt:		64.313,- €

4.2. Bodenwert

Der Waldbodenverkehrswert ist gemäß Ziff. 5.1, WaldR 2000 durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag für Waldböden zu erzielen wäre. Dies versteht sich im gewöhnlichen **Grundstücksverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse**. Die Herleitung der Waldbodenpreise hat aus Verkäufen vergleichbarer Waldflächen zu erfolgen.

Gemäß den Bodenrichtwerten/Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg (Stand 01.01.2024), bewegt sich der zu erzielende Wert für Waldboden in der **Gemarkung Ustersbach zum Bewertungsstichtag 18.09.2025** in der Größenordnung von **1,80 €/m²**.

Fl.-Nr. 1431/0:	Zu-/ Abschlag
Standort: Wuchskräftige, aber (sehr) labile Standorte	- 5 %
Erschließung: Äußere Erschließung sehr gut; Innere Erschließung befriedigend;	+/- 0 %
Wirtschaftlichkeit der waldbaulich notwendigen Maßnahmen: Aufgrund der relativ großen Flächengröße in jedem Fall gegeben	+ 5 %
Befriedigende Flächenform bzw. Arrondierung;	+/- 0 %
Lage zu Absatzmärkten: Gut;	+/- 0 %
Negativer Einfluss außerbetrieblicher Faktoren: Keine	+/- 0 %
Summe der Zu- und Abschläge:	+/- 0 %

Unter Abwägung der o.g. Kriterien wird folgender Bodenpreis/m² angesetzt:

1,80 €/m²

Dies ergibt einen Gesamtbodenwert für die zu bewertende Waldliegenschaft von:

32.680 m² x 1,80 €/m² = **58.824,- €**

4.3. Gesamtwert

Bodenwert:	58.824,- €
Bestandswerte:	64.313,- €
Gesamt:	123.137,- €
	3,77 €/m²

Gesamt: **rund 123.100,- €**

Königsbrunn, den 21.10.2025

Anlage I:	Festlegung und Zusammenstellung der Bestandswerte			
Waldort	Fläche	Alterswertfaktoren- verfahren	Abtriebswert- verfahren	Gesamt
	(ha)	(€)	(€)	(€)
Flurnummer 1431/0, Gemarkung Ustersbach:				
Bestand <u>0</u>	0,9650		38.467 €	38.467 €
Bestand <u>1</u>	0,1300	3.136 €		3.136 €
Bestand <u>2</u>	1,2330	16.640 €		16.640 €
Bestand <u>3</u>	0,9400	6.070 €		6.070 €
Bodenwert		Flächenanteil		
1,80 €	3,2680	1,00		58.824 €
Gesamt			rund	123.137 €
			€/m²:	3,77 €

Anlage I.2.			Abtriebswertermittlung Fichte				Bestand: 0				
Zugrundegelegter Holzpreis: Durchschnittspreis aus 5 Jahren											
Grunddaten			Sorte	Erlös (€/fm) inkl. MWSt.	Kosten (€/fm) inkl. MWSt.	Nettoerlös (€/fm) inkl. MWSt.	Aus Inv.	Anteil inkl. MWSt.	Sortenerlös (€/fm) inkl. MWSt.		
Objekt:	Fl.-Nr. 1431/0 Gmkg. Ustersbach		NV					1%	0,00		
Bestand:	0		ST1	0,00	28,56	-28,56		0%	0,00		
			ST2	0,00	27,37	-27,37		0%	0,00		
			ST3	0,00	26,18	-26,18		0%	0,00		
			ST4	0,00	26,18	-26,18		0%	0,00		
Stichtag:	18.09.2025		ST5	0,00	26,18	-26,18		0%	0,00		
Baumart:	Fichte		ST6	0,00	26,18	-26,18		0%	0,00		
Alter:	83 Jahre		FL1a	67,20	29,75	37,45		0%	0,00		
Bonität:	36,6		FL1b	79,61	28,56	51,05	1%	1%	0,48		
ET:	Assmann/Franz		FL2a	93,05	27,37	65,68	12%	11%	7,41		
d _m :	36,6 cm		FL2b	103,39	27,37	76,02	22%	21%	15,72		
"fm":	Erntefestmeter ohne Rinde		FL3a	103,39	26,18	77,21	31%	29%	22,50		
MWSt.	5,5%	19%	FL3b	103,39	26,18	77,21	20%	19%	14,52		
Sortenertragstafel			FL4	103,39	26,18	77,21	14%	13%	10,16		
NV 1%			FL5	103,39	26,18	77,21		0%	0,00		
ST			FL6	103,39	26,18	77,21		0%	0,00		
FL 94%			>FL6	103,39	26,18	77,21		0%	0,00		
IS				(€/rm)	(€/rm)	(€/rm)	100%		(€/Efm)		
BS			IS	31,65	26,18	5,47		0%	0,00		
HS 5%			BS	45,00	29,75	15,25		0%	0,00		
100%						(€/Srm)			(€/Efm)		
			HS			3,17		5%	0,40		
			100% 71,18 €/fm								
			2 % Skonto -1,42								
			Verwaltungskosten -1,00								
			68,76 €/fm								
			Masse 509,0 fm								
			Gesamt 34.997,29 €								
Erlöse				Kosten					ohne MWSt.	inkl. MWSt.	
Sorte	ohne MWSt.			inkl. MWSt.		Sortiment ST					
ST			€/fm	0,00 €/fm		Aufarbeitung und Bringung					
	Anteil				ST 3 und > ST 3				22,00	26,18 €/fm	
FL A			€/fm			ST 2				23,00	27,37 €/fm
FL B			€/fm			ST 1				24,00	28,56 €/fm
FL C ⁺		85,00	€/fm								
FL B/C	95%	100,00	€/fm			Sortiment FL					
FL D	5%	60,00	€/fm			Aufarbeitung und Bringung					
Ø-FL		98,00	€/fm	103,39	€/fm	FL 3 und > FL 3				22,00	26,18 €/fm
					FL 2				23,00	27,37 €/fm	
IS	30,00		€/rm	31,65	€/rm	FL 1b				24,00	28,56 €/fm
HS	3,00		€/Srm	3,17	€/Srm	FL 1a				25,00	29,75 €/fm
BS			€/rm	45,00	€/rm						
Folgende, marktübliche Abschläge sind berücksichtigt:					Sortiment IS						
					Aufarbeitung und Bringung				22,00	26,18 €/rm	
FL1a -35%					ST 5	0%		Sortiment BS			
FL1b -23%					ST 6	-10%		Aufarbeitung und Bringung		25,00	29,75 €/rm
FL2a -10%					ST > 6	-20%					
FL5 0%											
FL6 0%											
>FL6 0%											

Anlage I.3.		Abtriebswertermittlung Fichte, U=70						
Zugrundegelegter Holzpreis: Durchschnittspreis aus 5 Jahren								
Grunddaten		Sorte	Erlös (€/fm) inkl. MWSt.	Kosten (€/fm) inkl. MWSt.	Nettoerlös (€/fm) inkl. MWSt.	Anteil (SET)	Sortenerlös (€/fm) inkl. MWSt.	
Objekt: Fl.-Nr. 1431/0 Gmkg. Ustersbach	Bestand: 1, 2, 3	NV					0,00	
		ST1	0,00	28,56	-28,56		0,00	
Stichtag: 18.09.2025	Baumart: Fichte	ST2	0,00	27,37	-27,37		0,00	
		ST3	0,00	26,18	-26,18		0,00	
Alter: 70 Jahre	Bonität: 36	ST4	0,00	26,18	-26,18		0,00	
		ST5	0,00	26,18	-26,18		0,00	
ET: Assmann/Franz	d _m : 27,7 cm	ST6	0,00	26,18	-26,18		0,00	
		FL1a	67,20	29,75	37,45		0,00	
"fm": Erntefestmeter ohne Rinde	MWSt. 5,5% 19%	FL1b	79,61	28,56	51,05	15%	7,66	
		FL2a	93,05	27,37	65,68	34%	22,33	
		FL2b	103,39	27,37	76,02	21%	15,96	
		FL3a	103,39	26,18	77,21	9%	6,95	
		FL3b	103,39	26,18	77,21	3%	2,32	
		FL4	103,39	26,18	77,21	1%	0,77	
		FL5	103,39	26,18	77,21		0,00	
		FL6	103,39	26,18	77,21		0,00	
		>FL6	103,39	26,18	77,21		0,00	
			(€/rm)	(€/rm)	(€/rm)		(€/Efm)	
		IS	31,65	26,18	5,47	0%	0,00	[x 0,7]
		BS	45,00	26,18	18,82	10%	2,69	[x 0,7]
				(€/Srm)		(€/Efm)		
		HS			3,17	7%	0,55	[x 0,4]
				100%		59,23 €/fm		
				2 % Skonto		-1,18		
				Verwaltungskosten		-1,00		
						57,05 €/fm		
				Masse		527 fm		
				Gesamt		30.064,49 €		

Erlöse				Kosten			
Sorte	ohne MWSt.		inkl. MWSt.	ohne MWSt.		inkl. MWSt.	
ST		€/fm	0,00 €/fm	Sortiment ST			
	Anteil			Aufarbeitung und Bringung			
FL A		€/fm		ST 3 und > ST 3		22,00	26,18 €/fm
FL B		€/fm		ST 2		23,00	27,37 €/fm
FL C ⁺	0%	85,00 €/fm		ST 1		24,00	28,56 €/fm
FL B/C	95%	100,00 €/fm					
FL D	5%	60,00 €/fm		Sortiment FL			
Ø-FL		98,00 €/fm	103,39 €/fm	Aufarbeitung und Bringung			
				FL 3 und > FL 3		22,00	26,18 €/fm
				FL 2		23,00	27,37 €/fm
IS	30,00 €/rm	31,65 €/rm		FL 1b		24,00	28,56 €/fm
HS	3,00 €/Srm	3,17 €/Srm		FL 1a		25,00	29,75 €/fm
BS	€/rm	45,00 €/rm					
Folgende, marktübliche Abschläge sind berücksichtigt:				Sortiment IS			
				Aufarbeitung und Bringung		22,00	26,18 €/rm
FL1a	-35%		ST 5 0%	Sortiment BS			
FL1b	-23%		ST 6 -10%	Aufarbeitung und Bringung		22,00	26,18 €/rm
FL2a	-10%		ST > 6 -20%				
FL5	0%						
FL6	0%						
>FL6	0%						

Anlage I.4.

Abtriebswertermittlung Tanne, U=100

Zugrundegelegter Holzpreis: **Durchschnittspreis aus 5 Jahren**

Grunddaten		Sorte	Erlös (€/fm) inkl. MWSt.	Kosten (€/fm) inkl. MWSt.	Nettoerlös (€/fm) inkl. MWSt.	Anteil (SET)	Sortenerlös (€/fm) inkl. MWSt.		
Objekt:	Fl.-Nr. 1431/0 Gmkg. Ustersbach	NV					0,00		
		ST1	92,84	28,56	64,28		0,00		
Bestand:	3	ST2	92,84	27,37	65,47		0,00		
		ST3	92,84	26,18	66,66		0,00		
		ST4	92,84	26,18	66,66		0,00		
Stichtag:	18.09.2025	ST5	92,84	26,18	66,66		0,00		
Baumart:	Tanne	ST6	83,56	26,18	57,38		0,00		
Alter:	100 Jahre	FL1a	67,75	29,75	38,00		0,00		
Bonität:	1,0	FL1b	80,26	28,56	51,70	2%	1,03		
ET:	Hausser 1956	FL2a	93,81	27,37	66,44	16%	10,63		
d _m :	38,4 cm	FL2b	104,23	27,37	76,86	31%	23,83		
"fm":	Erntefestmeter ohne Rinde	FL3a	104,23	26,18	78,05	25%	19,51		
MWSt.	5,5% 19%	FL3b	104,23	26,18	78,05	13%	10,15		
		FL4	104,23	26,18	78,05	7%	5,46		
		FL5	104,23	26,18	78,05	1%	0,78		
		FL6	104,23	26,18	78,05		0,00		
		>FL6	104,23	26,18	78,05		0,00		
			(€/rm)	(€/rm)	(€/rm)		(€/Efm)		
		IS	31,65	26,18	5,47		0,00	[x 0,7]	
		BS	45,00	26,18	18,82		0,00	[x 0,7]	
					(€/Srm)		(€/Efm)		
		HS			3,17	5%	0,40	[x 0,4]	
						100%	71,79 €/fm		
						2 % Skonto	-1,44		
						Verwaltungskosten	-1,00		
							69,36 €/fm		
						Masse	584 fm		
						Gesamt	40.504,46 €		

Erlöse				Kosten		ohne MWSt.	inkl. MWSt.
Sorte	ohne MWSt.		inkl. MWSt.	Sortiment ST			
ST	88,00 €/fm		92,84 €/fm	Aufarbeitung und Bringung			
	Anteil			H 3 und > H3		22,00	26,18 €/fm
FL A		€/fm		H 2		23,00	27,37 €/fm
FL B		€/fm		H 1		24,00	28,56 €/fm
FL C ⁺		€/fm					
FL B/C	97%	100,00 €/fm		Sortiment FL			
FL D	3%	60,00 €/fm		Aufarbeitung und Bringung			
Ø-FL		98,80 €/fm	104,23 €/fm	HL 3 und >HL3		22,00	26,18 €/fm
				HL 2		23,00	27,37 €/fm
IS		30,00 €/rm	31,65 €/rm	HL 1b		24,00	28,56 €/fm
HS		3,00 €/Srm	3,17 €/Srm	HL 1a		25,00	29,75 €/fm
BS		€/rm	45,00 €/rm				
Folgende, marktübliche Abschläge sind berücksichtigt:				Sortiment IS			
				Aufarbeitung und Bringung		22,00	26,18 €/rm
FL1a	-35%		ST 5 0%	Sortiment BS			
FL1b	-23%		ST 6 -10%	Aufarbeitung und Bringung		22,00	26,18 €/rm
FL2a	-10%		ST > 6 -20%				
FL5	0%						
FL6	0%						
>FL6	0%						

Anlage I.5.		Abtriebswertermittlung Ahorn, U=100					
Zugrundegelegter Holzpreis: Durchschnittspreis aus 5 Jahren							
Grunddaten		Sorte	Erlös (€/fm) inkl. MWSt.	Kosten (€/fm) inkl. MWSt.	Nettoerlös (€/fm) inkl. MWSt.	Anteil (SET)	Sortenerlös (€/fm) inkl. MWSt.
Objekt:	Fl.-Nr. 1431/0 Gmkg. Ustersbach	NVD				2%	
Bestand:	2	FL1a		28,56		0%	
		FL1b		27,37		0%	
Stichtag:	18.09.2025	FL2a	70,69	26,18	44,51	0%	0,00
Baumart:	Ahorn	FL2b	103,39	26,18	77,21	18%	13,90
Alter:	100 Jahre	FL3a	130,82	24,99	105,83	17%	17,99
Bonität:	1,0	FL3b	151,92	24,99	126,93	8%	10,15
ET:	Wimmenauer/Schwap.	FL4	175,13	24,99	150,14	2%	3,00
d _m :	35,5	FL5	208,89	24,99	183,90	0%	0,00
"fm":	Erntefestmeter ohne Rinde	FL6	229,99	24,99	205,00	0%	0,00
		>FL6	229,99	24,99	205,00	0%	0,00
MWSt.	5,5% 19%	IL	63,30	26,18	37,12	36%	13,36
			(€/rm)	(€/rm)	(€/rm)		(€/fm)
		BS	60,00	33,32	26,68	9%	3,43
					(€/Srm)		(€/fm)
		HS			3,17	8%	0,63
		100%					62,47 €/fm
		2 % Skonto					-1,25
		Verwaltungskosten					-1,00
							60,22 €/fm
		Masse					344 fm
		Gesamt					20.716,76 €

Erlöse (ohne MWSt.)					Kosten		ohne MWSt.	inkl. MWSt.
	A	B	C	D	Sortiment FL			
FL 2a		100	45	€/fm	Aufarbeitung und Bringung			
FL 2b		140	70	€/fm	FL 3 und >FL3		21,00	24,99 €/fm
FL 3a	220	175	90	€/fm	FL 2		22,00	26,18 €/fm
FL 3b	270	210	100	€/fm	FL 1b		23,00	27,37 €/fm
FL 4	350	250	110	€/fm	FL 1a		24,00	28,56 €/fm
FL 5	420	330	110	€/fm				
FL 6	500	380	110	€/fm	Sortiment IL			
FL >6	500	380	110	€/fm	Aufarbeitung und Bringung		22,00	26,18 €/fm
Anteil	0%	40%	60%					
				Faktor in fm	Sortiment BS			
IL	60,00	€/fm		0,7	Aufarbeitung und Bringung		28,00	33,32 €/rm
BS	60,00	€/rm (+MWSt.)		0,7				
HS	3,00	€/Srm		0,4				

Pflanze [Baumart]	Alter [Jahre]	Höhe [cm]	Stk/ha	Kosten Pflanze [€]	Pflanzung [€]	Kultur/ha [€/ha]	Nachbes serung [%]	Kultur/ha [€/ha]	Zaunschutz [€/ha]	Einzelschutz [€/ha]	Kulturpflege [€/ha]	Gesamt [€/ha]
Laubholzkultur												
ELbh	1/1	50 - 80	3.300	1,00	1,15	7.095,00		7.095,00	6.200,00		1.000,00	14.295,00
Nadelholzkultur												
Fichte	2/2	40 - 70	3.300	0,65	1,00	5.445,00	10%	5.989,50	--		3.000,00	8.989,50
Tanne	2/2	20 - 40	2.000	1,20	1,00	4.400,00	20%	5.280,00	6.200,00		2.000,00	13.480,00

Kalkulation Pflanzenkosten: Katalogpreis minus 25 %, plus MWSt..
Kalkulation Pflanzkosten: Satz aus Unternehmerleistung, inkl. MWSt..

Kalkulation Zaunschutz			Kalkulation Wuchsh.: Je Stück	
Neubau inkl. Material	11,50 €	€/lfm.	Material	3,00 €
Zaunkontrolle auf 8 Jahre	2,00 €	€/lfm.	Montage je Stck.	1,00 €
Abbau und Entsorgung	2,00 €	€/lfm.	Abbau	0,10 €
	<u>15,50 €</u>	€/lfm.		<u>4,10 €</u>

Kalkulation Kulturpflege
Zugrundegelegter Kostensatz aus Unternehmerleistung: 1000,00 €/ha
Umlauffrequenz: Vorausverjüngung: 4 x auf 50 % der Fläche
Fichte: 3 x auf 100 % der Fläche

Anlage I.7.	Zusammenstellung der Inventurdaten
--------------------	------------------------------------

Waldobjekt: Privatwald Fl.-Nr 1431/0 Gmkg. Ustersb
 Bestand: (0) - Fl.-Nr. 1431/0 Gmkg. Ustersbach

I.7. Zusammenstellung der Inventurdaten

Baumart: Fi

BHD [cm]	Stammzahl	Grundflaeche [m²]	Summe Grundfläche [m²]	Massenreihe 100	MR 100 x Stammzahl [fm]	x MR 71	Sorte (L) [%]	
18	0	0,00	0,00	0,35	0,00	0,00	1a	0%
22	3	0,11	0,11	0,55	1,65	1,17	1b	1%
26	9	0,48	0,59	0,80	7,20	5,08	2a	12%
30	11	0,78	1,37	1,08	11,88	8,39		
34	13	1,18	2,55	1,41	18,33	12,94	2b	22%
38	14	1,59	4,14	1,77	24,78	17,50		
42	9	1,25	5,38	2,18	19,62	13,85	3a	31%
46	5	0,83	6,22	2,59	12,95	9,14	3b	20%
50	3	0,59	6,80	3,05	9,15	6,46		
54	2	0,46	7,26	3,50	7,00	4,94		
58	0	0,00	7,26	3,95	0,00	0,00	4	14%
70	0	0,00	7,26	5,39	0,00	0,00	5	0%
90	0	0,00	7,26	8,26	0,00	0,00	6	0%
	69		7,26		112,56	79,48		

Erntefestmeter ohne Rinde [fm]: 508,65

d_o [cm]: 52,70 h_o [m]: 33,67

d_m [cm]: 36,61 h_m [m]: 29,00

d_z [cm]: 38,72 h_z [m]: 29,17

Anlage II.

Bestandskarte und Luftbildkarte im M. 1 : 5.000

