



STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratende Ingenieure - Sachverständige

ERGÄNZUNG zum Gutachten

über den **Verkehrswert (Marktwert)** i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
eines forstwirtschaftlich genutzten Grundstücks,
gelegen in 03226 Vetschau OT Laasow, Gemarkung Wüstenhain



Auftraggeber:

Amtsgericht Senftenberg
Steindamm 8 in 01968 Senftenberg
Az: 42 K 25/24

Auftragnehmer:

STAHN + THOMAS PartG mbB
Beratender Ingenieur Dipl.-Ing. Mathias Stahn
Calauer Str. 27 in 15926 Luckau
Tel. 03544 – 13515 Fax 03544 – 13516
email: svb-luckau@stahn-thomas.de

Zubehör gem. § 97 BGB:

Wurde nicht vorgefunden.

Verkehrswert:

18.650,00 €

Ausfertigung Nr.

5 von 5

Die Ergänzung zum Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen
(10 Seiten) erstellt. Ein Exemplar davon verbleibt in der Handakte
des Sachverständigen.

1 **Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis.....	2
2	Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen.....	3
3	Ergänzende Stellungnahme zum Verkehrswertgutachten vom 30.07.2025.....	4
4	Anlass/Grund der ergänzenden Stellungnahme.....	5
5	Sachstand zum Tag der neuen Ortsbesichtigung.....	5
6	Ermittlung der Mehr- bzw. Minderwerte.....	7
6.1	Verkehrswert unter Berücksichtigung der entnommenen Holzmenge.....	8
6.2	Wert des Holzpolzers.....	8
7	Haftungsausschluss.....	9
8	Rechtsgrundlage, verwendete Literatur.....	10

2 Erläuterungen der im Verkehrswertgutachten verwendeten Abkürzungen

bzw.	beziehungsweise
tlw.	teilweise
ggfs.	gegebenenfalls
sh.	siehe
lfd.	laufend(e)
BGF	Bruttogeschossfläche
m ²	Quadratmeter
ha	Hektar
p.a.	per anno (pro Jahr)
k.A.	keine Angabe
d.h.	das heißt
i.d.R.	in der Regel
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
EFH	Einfamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
inkl.	inklusive
u.a.	unter anderem
WF	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus
BRW	Bodenrichtwert
€	Euro
BauGB	Baugesetzbuch
rd.	rund
i.s.d.	im Sinne des
vgl.	vergleich(e)
i.F.	im Falle
KAG	Kommunales Abgabengesetz
ca.	circa
KG	Kellergeschoss
EG	Erdgeschoss
OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss
Nr.	Nummer

3 **Ergänzende Stellungnahme zum Verkehrswertgutachten vom 30.07.2025**

Objektart:	Waldfläche
Grundstücksadresse:	Gemarkung Wüstenhain 03226 Vetschau OT Laasow
Kataster:	Gemarkung: Wüstenhain Grundstücksgröße: 30.381 m ²
Grund der Ergänzung:	Verändernde Maßnahmen am Bewertungsgrundstück nach dem Stichtag zur Erstellung des Verkehrswertgutachten Vom 30.07.2025
Ortstermin:	19.11.2025

Diese gutachterliche Stellungnahme zum Stichtag 19.11.2025 berücksichtigt veränderte, wertbeeinflussende Umstände, die eine Abweichung zum Verkehrswertgutachten vom 30.07.2025 nach sich ziehen.

4 Anlass/Grund der ergänzenden Stellungnahme

Nach Erstellung des Verkehrswertgutachtens vom 30.07.2025 erfolgte auf einem Teil des Bewertungsgrundstücks (Waldfläche) eine Durchforstungsmaßnahme, bei der Teile des Holzvorrates entnommen wurden.

Da der Wert von Waldflächen wesentlich von der Qualität und Menge des aufstockenden Holzes abhängig ist, wurde seitens des Amtsgerichts Senftenberg um Feststellung gebeten, ob sich dadurch der Verkehrswert verändert hat.

5 Sachstand zum Tag des Ortstermins

Vor Ort wurde festgestellt, dass nur ein Teil der Waldfläche durchforstet wurde. Obwohl in der gesamten Waldfläche die zu entnehmenden Bäume für die Entnahme und die geplante Rückegasse markiert waren, wurden die Arbeiten offensichtlich eingestellt. Die Lage der durchforsteten Fläche ist im folgenden Luftbild zu entnehmen:



Abb.: Lage der Durchforstungsfläche

Die durchforstete Fläche beträgt ca. 2.700 m².



Abb.: Durchforsteter Teil der Waldfläche mit neu angelegter Rückegasse.

In unmittelbarer Nachbarschaft ist ein Holzpolter aufgeschichtet. Die unmittelbare Lage des Polters, die Holzmenge und die Holzsortimente lassen darauf schließen, dass es sich um die im Rahmen der Durchforstung entnommenen Holzmengen handelt. Im vorliegenden Fall wurde Industrieholz gelagert. Industrieholz ist Rohholz, das in der Regel mechanisch oder chemisch aufgeschlossen wird und für eine stoffliche Verwendung insbesondere in der Holzwerkstoffindustrie bzw. in der Papier- und Zellstoffindustrie, vorgesehen ist.



Abb.: Holzpolter mit Industrieholz

6 Ermittlung der Mehr- bzw. Minderwerte

Aus Sicht der Wertermittlung **reduziert** sich bei sachgerechter Durchführung der Durchforstungsmaßnahme, wie er hier erfolgte, der Wert des Waldes um die entnommene Holzmenge. Der Wert des entnommenen Holzes bemisst sich an dem erntekostenfreien Holzerlös (Stockpreis).

Zunächst war es also notwendig, die entnommene Holzmenge zu bestimmen. Dazu wurde das Holzpolter im Sektionsraumverfahren vermessen. Das Polter wird dabei in einzelne Polterabschnitte eingeteilt und danach die Menge dieser Abschnitte addiert.



Abb.: Sektionsraumvermessung des Polters

Tab.: Bestimmung der Holzmenge des Polters nach Sektionsräumen

Sektionsraum	Breite, m	Höhe, m	Länge, m	Raumvolumen, Rm
1	2	0,90	2,40	5,30
2	2	1,60	2,40	6,00
3	2	2,20	2,40	6,60
4	2	2,20	2,40	6,60
5	2	2,10	2,40	6,50
6	2	2,00	2,40	6,40
7	2	1,20	2,40	5,60
8	1	0,50	2,40	3,90
Summe				46,90

In der Praxis des Rohholzhandels wird von dem ermittelten Raumvolumen ein sogenanntes Rüttelmaß von 6% abgezogen. Daraus ergibt sich eine Handelsmenge von ca. 44 Raummeter. Der Raummeter mit Rinde beinhaltet neben der reinen Holzsubstanz auch Rinde und Hohlräume.

Bei einem unterstellten Preis von 17 €/Rm ergibt sich ein Wert von 748 E = **rd. 750 €**

6.1 Verkehrswert unter Berücksichtigung der entnommenen Holzmenge

Verkehrswert

Um diesen Wert von 750,00 € würde sich der Verkehrswert im Gutachten vom 30.07.2025 in Höhe von rd. 19.400,00 € reduzieren, wenn dieser Holzpolter das entnommene Holz aus dem Bewertungsgrundstück darstellt.

19.400,00 € abzgl. 750,00 € = **rd. 18.650,00 €**

6.2 Wert des Holzpolters

Der Wert des Holzpolters setzt sich aus dem erntekostenfreien Holzerlös (Wertminderungsbetrag der Waldfläche) und den Kosten für die Holzernte zusammen. Die Holzernte umfasst das Fällen der Bäume, ihre Entastung, die Aufbereitung und Rückung bis zum Abfuhrweg. Die Kosten der Holzernte werden mit 10 €/Rm angesetzt.

Der Wert des Polters berechnet sich demnach wie folgt:

Wert des Holzpolters

Um diesen Wert von 750,00 € würde sich der Verkehrswert im Gutachten vom 30.07.2025 in Höhe von rd. 19.400,00 € reduzieren, wenn dieser Holzpolter das entnommene Holz aus dem Bewertungsgrundstück darstellt.

Holzpolter = 750,00 € + 440,00 € (44 Raummeter x 10,00 €/Rm) = 1.190,00 € = **rd. 1.200,00 €**

Für verdeckte Mängel und unrichtige Angaben Dritter zum Grundstück wird keine Haftung übernommen. Das Gutachten bezieht sich auf die Wertverhältnisse des Stichtages und der durch den Sachverständigen eingeholten Erkundigungen. Bei Änderungen dieser, ist der Verkehrswert gegebenenfalls neu zu berechnen. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck und den Auftraggeber bestimmt. Weiterverwendung, auch auszugsweise oder in Teilen, bedürfen der Zustimmung des Sachverständigen (Urheberrechtsschutz).

Luckau, den 19.12.2025

Beratender Ingenieur - Dipl.-Ing. Mathias Stahn

7 Haftungsausschluss

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

Verwendungszweck:

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Urheberrecht:

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Haftung gegenüber Dritten:

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 20. Dezember 2023

ImmoWertV:

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der Wertermittlung erforderlicher Daten vom 14. Juli 2021 in Kraft getreten am 01.01.2022

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, ursprüngliche Fassung vom 26. Juni 1962

WertR 2006:

Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken, vom 01. März 2006 hier ggfs. noch für zurückliegende Stichtage oder in Bezug auf noch gültige Beispiele aus den Anlagen 12-22 der WertR relevant

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch i.d.F. vom 01. Januar 2020 (Artikel 4 d. G. vom 21.12. 2019, letzte Änderung vom 07. April 2025)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung vom 01.01.2021

Bischoff – „Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland“, Olzog Verlag München, 2009

Kröll/Hausmann/Rolf – „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“, Werner Verlag, 5. überarbeitete Auflage 2015

Simon, Reinhold, Simon – „Wertermittlung von Grundstücken“, Luchterhand Verlag, 2006

Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2020

Fischer, Lorenz (Hrsg.), Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, Bundesanzeiger-Verlag, 2. Auflage 2013

Köhne, M. – Landwirtschaftliche Taxationslehre, Ulmer Verlag 2007, 3. Auflage

Ertragstabeln Kiefer, Lemcke, Knapp, Dittmar 1975

Waldwertermittlungsrichtlinie des Bundes (WaldR 2000) und des Landes Brandenburg (WBR Bbg 2014)

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.