

**STANDORTSERKUNDUNG
FORSTEINRICHTUNG
WALDWERTERMITTLUNG**



Dipl.-Forstwirt Univ.

Anton Braumandl

Öffentlich bestellter und beeidigter Sachverständiger
für Waldwertermittlung –
Aufsichtsbehörde IHK Niederbayern

Gunthersteig 2a
94034 Passau

Telefon 0851/5 92 98
Telefax 0851/5 92 99
D1Funk 0171/ 2 85 74 12
anton.braumandl@t-online.de

GUTACHTEN

im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens

**Amtsgericht Deggendorf – Abteilung für Vollstreckungssachen
Aktenzeichen: 1 K 31/23**

im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung

**der Waldgrundstücke FlNr. 2474, 2479, 2483, 2513, 2520, 2524 (Teilfläche), 2529/2,
2536, 2542, 2544, 2548, 2558, 2569, 2587, 2595, 2676 (Teilfläche), 2694 und 2699,
Gemarkung Iggenbach**

Ausfertigung Nr.: 1

Stichtag: 17.10.2024

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Zusammenfassung der Ergebnisse	4
1 BESCHREIBENDER TEIL	6
1.1 Allgemeine Angaben	6
1.1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens.....	6
1.1.2 Außenaufnahme.....	6
1.1.3 Stichtag.....	7
1.2 Grundlagen des Auftrags.....	7
1.2.1 Rechtliche Grundlagen	7
1.2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.....	7
1.2.1.2 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	7
1.2.2 Unterlagen	8
1.2.3 Sonstige mit dem Eigentum am Grundstück verbundene Rechte und Lasten.....	8
1.3 Grundbuch und Liegenschaftskataster	9
1.3.1 Grundbuchdaten (auszugsweise)	9
1.3.2 Liegenschaftskataster.....	9
1.4 Grundstücksbeschreibung.....	13
1.4.1 Lage	13
1.4.2 Geologie und Standort	15
1.4.3 Naturschutzfachliche Planungen	16
1.4.4 Anbindung, Erschließung und Form	16
1.4.5 Rechte und Belastungen	17
1.4.6 Bauplanungsrechtliche Situation, Entwicklungszustand	17
1.4.7 Bodenverunreinigungen/Altlasten	17
1.5 Waldzustand und Waldaufnahme	17
2 WERTERMITTELNDER TEIL.....	19
2.1 Wertermittlungsverfahren	19
2.2 Wert der Bestockung	20
2.2.1 Verwendete Software	20
2.2.2 Umtriebszeiten und Kulturkosten.....	20
2.2.3 Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln	21
2.2.4 Werbungskosten	21
2.2.5 Holzpreise	22
2.2.6 Bestockungswerte	23

2.3	Bodenwert	27
2.3.1	Vergleichspreise	27
2.3.2	Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren	28
2.3.2.1	<i>Ertragsfähigkeit</i>	28
2.3.2.2	<i>Geländeneigung</i>	28
2.3.2.3	<i>Bodenbeschaffenheit</i>	28
2.3.2.4	<i>Lage zum Verkehrsnetz/Anbindung</i>	29
2.3.2.5	<i>Erschließung</i>	29
2.3.2.6	<i>Form/Zuschnitt</i>	29
2.3.2.7	<i>Flächengröße</i>	29
2.3.2.8	<i>Nutzung</i>	29
2.3.2.9	<i>Rechte und Belastungen</i>	29
2.3.2.10	<i>Ortsnähe</i>	29
2.3.2.11	<i>Bauland/Bauerwartungsland</i>	29
2.3.3	Bodenwert – Ergebnis	29
2.4	Verkehrswert vorläufig.....	30
2.5	Marktanpassung.....	30
3	ERKLÄRUNG VON FACHAUSDRÜCKEN	32

ANHANG

Anhang 1 -	Bestandsbeschreibungen mit Fotodokumentation
Anhang 2 -	Kluppergebnisse und Massenermittlungen
Anhang 3 -	Abtriebswertberechnungen
Anhang 4 -	Bestandserwartungswertberechnungen
Anhang 5 -	Kaufpreissammlung
Anhang 6 -	Flurstücksbezogene Bodenwertermittlung
Anhang 7a-c -	Bestandeskarten

Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Verkehrswerte der Waldgrundstücke FINr. 2474, 2479, 2483, 2513, 2520, 2524 (Teilfläche), 2529/2, 2536, 2542, 2544, 2548, 2558, 2569, 2587, 2595, 2676 (Teilfläche) und 2694, Gemarkung Iggenbach werden zum Stichtag 17.10.2024 wie folgt begutachtet:

Verkehrswerte im Rahmen eines Einzelausgebotes

Gemarkung	FINr.	Fläche FINr./TF	Verkehrswert aufgerundet	Verkehrswert pro m ²
		m ²	EUR	EUR/m ²
Iggenbach	2474	2902	11.400,00	3,93
	2479	3950	22.600,00	5,72
	2483	4670	33.900,00	7,26
	2513	3100	17.600,00	5,68
	2520	4980	23.600,00	4,74
	2524 (TF)	9106	32.300,00	3,55
	2529/2	3990	14.700,00	3,68
	2536	15570	52.800,00	3,39
	2542	4060	23.900,00	5,89
	2544	1640	6.500,00	3,96
	2548	1940	8.000,00	4,12
	2558	7468	15.200,00	2,04
	2569	2620	7.500,00	2,86
	2587	7405	24.200,00	3,27
	2595	1180	3.800,00	3,22
	2676 (TF)	187	1.700,00	9,09
	2694	3460	12.700,00	3,67
Gesamt		78228	312.400,00	3,99

Erklärung

Das vorliegende Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und persönlichem Interesse am Ergebnis erstellt. Es umfasst 33 Seiten und diverse Anlagen. Das Gutachten liegt in drei Ausfertigungen vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Wertgutachten Urheberschutz genießt. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur der Auftraggeber und der Unterzeichner können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Datenschutz (Artikel 13 und 14 Datenschutz-Grundverordnung, DSGVO)

Die vom Auftraggeber (AG), bzw. einer vom AG ermächtigten dritten Person zur Verfügung gestellten personen- und grundstücksbezogenen Daten (Name, Anschrift, Kataster- und Grundbuchauszüge, Lagepläne) werden ausschließlich für die Erstellung des in Auftrag gegebenen Verkehrswertgutachtens verwendet. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nur auf Wunsch bzw. ausdrücklicher Einwilligung des Auftraggebers. Die Daten werden für keinen anderen Zweck weiterverarbeitet. Das Verkehrswertgutachten wird aus steuerlichen Gründen 10 Jahre lang digital gespeichert.

Passau, den 08.01.2025

Gefertigt:



Anton Braumandl
Öffentlich bestellter und beeidigter Forst-
sachverständiger für Waldwertermittlung
Gunthersteig 2 a
94034 Passau

1 Beschreibender Teil

1.1 Allgemeine Angaben

1.1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit dem Beschluss vom 11.01.2024 beauftragte das Amtsgericht Deggendorf, Abteilung für Vollstreckungssachen den Sachverständigen Dipl.-Ing. Alexander Hausladen, Willmering/Cham im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens **Az. 1 K 31/23** mit der Verkehrswertermittlung der land- und forstwirtschaftlich genutzten Versteigerungsobjekte FlNr. 2402, 2424, 2425, 2427, 2460, 2465, 2474, 2479, 2483, 2501, 2513, 2520, 2524, 2529/2, 2536, 2542, 2544, 2548, 2558, 2569, 2587, 2595, 2676, 2694, 2699 und 2428, Gmk. Iggenbach.

Das Gutachten dient zur Festsetzung der Grundstückswerte gemäß § 74a Abs. 5 ZVG im Zuge einer Teilungsversteigerung.

Nachdem es sich bei einer Reihe von Flurstücken um Waldflächen handelt bzw. Teilflächen davon Waldbestände tragen, wurde in Absprache mit dem Amtsgericht Deggendorf der Forstsachverständige Anton Braumandl, Passau hinzugezogen. Konkret handelt es sich um folgende Bewertungsobjekte:

Lfd. Nr. Kataster	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Fläche FlNr. (ha)	Fläche Wald (ha)
64	Iggenbach	2474	Wald, Fließgewässer	Rötzingen Weide	0,2902	0,2871
65	Iggenbach	2479	Wald	Rötzingen Weide	0,3950	0,3950
66	Iggenbach	2483	Wald	Rötzingen Weide	0,4670	0,4670
68	Iggenbach	2513	Wald	Brechhauswald	0,3100	0,3100
69	Iggenbach	2520	Wald	Brechhauswald	0,4980	0,4980
70	Iggenbach	2524	Wald, Grünland, Weg	Brechhauswald	1,4862	0,8960
71	Iggenbach	2529/2	Wald, Weg	Steinriegel	0,3990	0,3920
72	Iggenbach	2536	Wald	Steinriegel	1,5570	1,5570
73	Iggenbach	2542	Wald, Weg	Steinriegel	0,4060	0,3886
74	Iggenbach	2544	Wald, Weg	Steinriegel	0,1640	0,1588
75	Iggenbach	2548	Wald, Weg	Steinriegel	0,1940	0,1857
76	Iggenbach	2558	Wald, Weg	Angerweide	0,7468	0,7304
77	Iggenbach	2569	Wald, Weg	Angerweide	0,2620	0,2566
78	Iggenbach	2587	Wald, Weg	Angerweide	0,7405	0,7208
79	Iggenbach	2595	Wald, Fließgewässer	Angerweide	0,1180	0,1159
80	Iggenbach	2676	Ackerland, Wald, Fließgewässer, Grün- land	Sieberdinger Feld	0,5890	0,0148
81	Iggenbach	2694	Wald, Weg	Sieberdinger Feld	0,3460	0,3405

Das vorliegende Gutachten umfasst ausschließlich die Wertermittlung der Waldflächen.

1.1.2 Außenaufnahme

Die Ortsbesichtigung fand, nach schriftlicher Ladung aller Parteien, am 17.10., 21.10. und 22.10.2024 statt.

1.1.3 Stichtag

Als **Stichtag** wird der Tag der ersten Außenaufnahme, nämlich der **17.10.2024**, festgelegt.

1.2 Grundlagen des Auftrags

1.2.1 Rechtliche Grundlagen

1.2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Die Ermittlung des Verkehrswertes 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 23.09.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.03.1997, zuletzt geändert am 22.12.2020
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- 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
- Kreutzer 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, Bestandsnachweis mit Bodenschätzung; Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landau a. d. Isar – Außenstelle Deggendorf; Grundbuchblatt 1368, Grundbuchbezirk Iggenbach; erstellt am 08.08.2023
- b) Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Deggendorf von Iggenbach, Band 40, Blatt 1368; Abdruck vom 17.09.2023

Vom Auftragnehmer eingeholte Unterlagen

- a) Kaufpreisauskünfte aus der Kaufpreissammlung am Landratsamt Deggendorf für die Gemarkung Iggenbach
- 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 Iggenbach des Amtsgerichtes Deggendorf, Band 40, Blatt 1368

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
				ha	a	m²
		Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			
64	-	2474	Rötzingen Weide, Waldfläche	0	29	02
65	-	2479	Rötzingen Weide, Waldfläche	0	39	50
66	-	2483	Rötzingen Weide, Waldfläche	0	46	70
68	-	2513	Brechhauswald, Waldfläche	0	31	00
69	-	2520	Brechhauswald, Waldfläche	0	49	80
70	-	2524	Brechhauswald, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	1	48	62
71	-	2529/2	Steinriegel, Waldfläche	0	39	90
72	-	2536	Steinriegel, Waldfläche	1	55	70
73	-	2542	Steinriegel, Waldfläche	0	40	60
74	-	2544	Steinriegel, Waldfläche	0	16	40
75	-	2548	Steinriegel, Waldfläche	0	19	40
76	-	2558	Angerweide, Waldfläche	0	74	68
77	-	2569	Angerweide, Waldfläche	0	26	20
78	-	2587	Angerweide, Waldfläche	0	74	05
79	-	2595	Angerweide, Waldfläche	0	11	80
80	-	2676	Sieberdinger Feld, Landwirtschaftsfläche	0	58	90
81	-	2694	Sieberdinger Feld, Waldfläche	0	34	60

1.3.2 Liegenschaftskataster

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Iggenbach
Landkreis Deggendorf
Bezirk Niederbayern

Laufende Nummer: 64

Flurstück 2474, Gemarkung Iggenbach

Lagebezeichnung: Rötzingen Weide
 Fläche: 2 902 m²
 Tatsächliche Nutzung: 2 871 m² Wald
 31 m² Fließgewässer
 Bodenschätzung: Flurstück nicht geschätzt
 Klassifizierung: Gewässer III. Ordnung

Laufende Nummer: 65
Flurstück 2479, Gemarkung Iggenbach

Lagebezeichnung:	Rötzingen Weide	
Fläche:	3 950 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	3 950 m ²	Wald
Bodenschätzung:		Flurstück nicht geschätzt

Laufende Nummer: 66
Flurstück 2483, Gemarkung Iggenbach

Lagebezeichnung:	Rötzingen Weide	
Fläche:	4 670 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	4 670 m ²	Wald
Bodenschätzung:		Flurstück nicht geschätzt

Laufende Nummer: 68
Flurstück 2513, Gemarkung Iggenbach

Lagebezeichnung:	Brechhauswald	
Fläche:	3 100 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	3 100 m ²	Wald
Bodenschätzung:		Flurstück nicht geschätzt

Laufende Nummer: 69
Flurstück 2520, Gemarkung Iggenbach

Lagebezeichnung:	Brechhauswald	
Fläche:	4 980 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	4 980 m ²	Wald
Bodenschätzung:		Flurstück nicht geschätzt

Laufende Nummer: 70
Flurstück 2524, Gemarkung Iggenbach

Lagebezeichnung:	Brechhauswald	
Fläche:	14 862 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	8 960 m ²	Wald
	5 756 m ²	Grünland
	146 m ²	Weg
Bodenschätzung:		Wald nicht geschätzt

Laufende Nummer: 71
Flurstück 2529/2, Gemarkung Iggenbach

Lagebezeichnung:	Steinriegel	
Fläche:	3 990 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	3 920 m ²	Wald
	70 m ²	Weg
Bodenschätzung:		Flurstück nicht geschätzt

Laufende Nummer: 72
Flurstück 2536, Gemarkung Iggenbach

Lagebezeichnung:	Steinriegel	
Fläche:	15 570 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	15 570 m ²	Wald
Bodenschätzung:		Flurstück nicht geschätzt

Laufende Nummer: 73
Flurstück 2542, Gemarkung Iggenbach

Lagebezeichnung:	Steinriegel	
Fläche:	4 060 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	3 886 m ²	Wald
	174 m ²	Weg
Bodenschätzung:		Flurstück nicht geschätzt

Laufende Nummer: 74
Flurstück 2544, Gemarkung Iggenbach

Lagebezeichnung:	Steinriegel	
Fläche:	1 640 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	1 588 m ²	Wald
	52 m ²	Weg
Bodenschätzung:		Flurstück nicht geschätzt

Laufende Nummer: 75
Flurstück 2548, Gemarkung Iggenbach

Lagebezeichnung:	Steinriegel	
Fläche:	1 940 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	1 857 m ²	Wald
	83 m ²	Weg
Bodenschätzung:		Flurstück nicht geschätzt

Laufende Nummer: 76
Flurstück 2558, Gemarkung Iggenbach

Lagebezeichnung:	Angerweide	
Fläche:	7 468 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	7 304 m ²	Wald
	164 m ²	Weg
Bodenschätzung:		Flurstück nicht geschätzt

Laufende Nummer: 77
Flurstück 2569, Gemarkung Iggenbach

Lagebezeichnung:	Angerweide	
Fläche:	2 620 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	2 566 m ²	Wald
	54 m ²	Weg
Bodenschätzung:		Flurstück nicht geschätzt

Laufende Nummer: 78
Flurstück 2587, Gemarkung Iggenbach

Lagebezeichnung:	Angerweide	
Fläche:	7 405 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	7 208 m ²	Wald
	197 m ²	Weg
Bodenschätzung:		Flurstück nicht geschätzt

Laufende Nummer: 79
Flurstück 2595, Gemarkung Iggenbach

Lagebezeichnung:	Angerweide	
Fläche:	1 180 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	1 159 m ²	Wald
	21 m ²	Weg
Bodenschätzung:		Flurstück nicht geschätzt

Laufende Nummer: 80
Flurstück 2676, Gemarkung Iggersbach

Lagebezeichnung:	Sieberdinger Feld	
Fläche:	5 890 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	5 676 m ²	Ackerland
	148 m ²	Wald
	39 m ²	Fließgewässer
	27 m ²	Grünland
Bodenschätzung:		Waldteil nicht geschätzt
Klassifizierung:		Gewässer III. Ordnung

Laufende Nummer: 81
Flurstück 2694, Gemarkung Iggersbach

Lagebezeichnung:	Sieberdinger Feld	
Fläche:	3 460 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	3 405 m ²	Wald
	55 m ²	Weg
Bodenschätzung:		Flurstück nicht geschätzt

1.4 Grundstücksbeschreibungen

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.

**Abbildung 1:**

Bewertungsobjekte FlNr. 2474, 2479, 2483, 2513, 2520, 2524 (Teilfläche), 2529/2, 2536, 2542, 2544, 2548, 2558, 2569, 2587, 2595, 2676 (Teilfläche) und 2694, Gmkg. Iggenbach (Quelle: BayernAtlasPlus)

Die Bewertungsobjekte befinden sich westlich und nordwestlich bis nordöstlich von Sieberding in Höhenlagen von 352 bis 477 m NN.

Die Versteigerungsobjekte FlNr. 2569, 2587, 2595, 2676 und 2694, Gmkg. Iggenbach befinden sich im Bereich eines von Nordost nach Südwest streichenden Höhenrückens in südöstlich bis nordwestlich, z.T. mäßig bis stark geneigten Ober- bis Unterhanglagen. Insbesondere die Flurstücke 2558 und 2569, Gmkg. Iggenbach sind in den Mittel- bis Unterhanglagen stark geneigt. Die nordwestlich von Sieberding gelegenen Objekte FlNr. 2520, 2524, 2529/2, 2536, 2542, 2544, 2548, 2529/2 und 2558, Gmkg. Iggenbach liegen in den nördlichen bis westlichen Einhängen eines von Sieberding in nordwestliche Richtung verlaufenden Höhenrückens. In den unteren Einhängen zur Kleinen Ohe sind diese zudem stark geneigt. Mäßige Hangneigungen weisen dagegen die nordöstlich von Sieberding gelegenen Bewertungsobjekte FlNr. 2474, 2479, 2483 und 2513, Gmkg. Iggenbach. Die FlNr. 2513, 2479 und 2483, Gmkg. Iggenbach liegen in nord- bis nordwestexponierten Ober- bis Mittelhanglagen. Die FlNr. 2474, Gmkg. Iggenbach befindet sich im Unterhang- und Dobelbereich der Rötzingen Seige.

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 11.2 „Östlicher Vorderer Bayerischer Wald“** und somit im Randbereich des südlichen Klimabezirkes „Bayerischer Wald“ mit wechselnden kontinentalen und maritimen Einflüssen.

Das Klima ist besonders in Lagen über 500 - 600 m NN rau, und weist in den Wintermonaten von Dezember bis März oft eine anhaltend geschlossene Schneedecke auf. Der Vordere Bayerische Wald liegt bei Süd- und Westanströmungen im LUV, dies bedeutet die Wolken vom flachen Donautal stauen sich an den Hängen des Bayerwaldes und führen zu Steigungsniederschlägen. Auf der anderen Seite liegt der Vordere Wald bei starken Nordost- bis Ostanströmungen des Niederschlages im LEE des über 1400 m hohen Böhmerwaldes. Bei solchen Wetterlagen liegt der Vordere Bayerische Wald auf der windabgewandten Seite, dies führt dazu, dass sich die Wolken bereits auf der tschechischen Seite des Böhmerwaldes entleeren. Im Vorderen Bayerwald stellen sich dann wärmere Föhnwinde ein, Niederschlag gibt es kaum. Da solche Ostwetterlagen deutlich seltener auftreten, als westliche Höhenwinde, summieren sich die durchschnittlichen Jahresniederschlagsmengen auf 900-1200 mm im Gebiet östlich von Regensburg (Falkensteiner Vorwald) und bis zu 1500 mm bei Sankt Englmar. Die insgesamt hohen Jahresniederschläge sowie die günstige Verteilung der Niederschläge im Jahr – rund die Hälfte der Niederschlagsmenge fällt in der forstlichen Vegetationszeit (Mai bis September) – wirken sich günstig auf das Waldwachstum aus.

Infolge des kontinentalen Einschlages kann man in einigen Sommern auch längere Dürrephasen beobachten. Im Winter erreichen warme Luftmassen aus Westen den Bayerischen Wald durch seine kontinentale Lage nur noch in abgeschwächter Form, das dazu führt, dass Tauwetterphasen deutlich schwächer ausfallen als beispielsweise in Westdeutschland. Deshalb ist der Bayerwald auch durch seinen Schneereichtum bekannt.

Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt im Vorderen Bayerwald je nach Höhenlage zwischen 3 °C und 7 °C. In normalen Jahren gibt es im Vorderen Bayerwald auf einer Höhenlage von 500 m ca. **100 Schneetage** und rund **25-30 Sommertage** (über 25 °C). Die Andauer der Tage mit einer Lufttemperatur von mindestens 10 °C beträgt 150-160 Tage pro Jahr.

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 Vorderen Bayerischen Wald submontane **Buchen-Tannen-Fichten-Wälder** genannt.

1.4.3 Geologie und Standort

Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der nachfolgende Kartenausschnitt zeigt die geologische Ausgangssituation.



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Geologischen Karte im Maßstab 1 : 25 000; Bewertungsobjekte, Gmkg. Iggenbach (Quelle: BayernAtlasPlus)

Wie der Abbildung 2 zu entnehmen ist, sind die Standorte weit überwiegend aus Perlgnisverwitterung hervorgegangen. Hieraus entwickelten sich je nach Topographie mäßig bis gut wasserversorgte, i. Allg. tiefgründige, gut nährstoffversorgte und gut durchwurzelbare, ± sandig-grusige Lehme.

Die in Bachtälchen gelegenen Flächenteile befinden sich im Bereich polygenetischer Talfüllungen. Es handelt sich um wasserbeeinflusste Lehm- bis Sandstandorte. Fluvial abgelagerte Sande und Kiese bilden die Uferbereiche der an der Kleinen Ohe gelegenen Flurstücke. Bei den labilen Standorten ist die Baumartenwahl eingeschränkt.

1.4.4 Naturschutzfachliche Planungen

Alle Bewertungsobjekte liegen im Naturpark und Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Eine ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung wird auch hierdurch nicht beeinträchtigt.

Vom Landesamt für Umwelt Bayern (LfU) im Rahmen der Biotopkartierung Bayern Flachland ausgeschiedene Biotope liegen nicht vor.

1.4.5 Anbindung, Erschließung und Form

Wie den Bestandskarten in den Anhängen 7a – c zu entnehmen ist, liegen die Bewertungsobjekte mit Ausnahme der Flurstücke FlNr. 2520 und 2595, Gmkg. Iggenbach an öffentlichen, meist auch befestigten Feld- und Waldwegen und sind somit an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Das Flurstück 2595, Gmkg. Iggenbach ist über das Bewertungsobjekt FlNr. 2676, Gmkg. Iggenbach erreichbar. Für die Zufahrt des Grundstückes FlNr. 2520, Gmkg. Iggenbach über die FlNr. 2521, Gmkg. Iggenbach liegt laut Auskunft des Grundbuchamtes am

Amtsgericht Deggendorf keine dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht vor.

Eine innere Erschließung in Form durchquerender Rückewege besteht bei den meisten Objekten. Eine systematische Feinerschließung liegt bei keinem der zu bewertenden Grundstücken bzw. Teilflächen vor.

Die Flurstücke weisen weit überwiegend 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

Laut Auskunft des Landratsamtes Deggendorf sind die Grundstücke nicht im Altlastenkataster des Landkreises Deggendorf eingetragen. Hinweise auf Bodenverunreinigungen/Altlasten liegen nicht vor.

1.5 Waldzustand und Waldaufnahme

Die verbale und zahlenmäßige Beschreibung der ausgeschiedenen Bestände sowie eine Fotodokumentation zeigt der Anhang 1. Die Bestände sind laufend nummeriert und auf den Bestandskarten in den Anhängen 7a-c dargestellt.

Ein Waldort/Bestand ist wie folgt definiert:

1. Zahl ist die Flurnummer
2. Zahl ist die Bestandsnummer (1-43)

In Altbeständen vorkommende Naturverjüngungen bzw. Unter- und Zwischenstände wurden als eigene Bestände ausgewiesen, d.h. bei der Ermittlung des Bestockungswerte wurden derartige Bestände flächenmäßig doppelt erfasst.

Zur Vorratsermittlung fanden i. Allg. sog. Relaskopkluppungen mit Hilfe des Spiegelrelaskopes nach Bitterlich statt. Hierbei wurden innerhalb variabler Probekreise die Brusthöhendurchmesser der betroffenen Bäume, d.h. der Stammdurchmesser in 1,30 m Baumhöhe gemessen. Daneben erfolgten Relaskopzählungen, d.h. es wurde die Anzahl der Probebäume, getrennt nach Baumarten, erfasst. Der mittlere Durchmesser wurde über Kluppungen angeschätzt. Zusätzlich fanden stichprobenartige Höhenmessungen statt. Die Kluppergebnisse, Massen- und Grundflächenberechnungen finden sich im Anhang 2. Kleinere Flächen bzw. Altbestandsreste wurden auch vollständig gekluppt.

Die Vorräte sind in Erntefestmeter ohne Rinde (Efm o. R.) angegeben. Die in Kapitel 2.2.6 aufgezeigten Wertberechnungen basieren auf diesen Ergebnissen.

Bei jüngeren und mittelalten Beständen wurden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten geschätzt.

Folgende bewertungsrelevante **Kenndaten** wurden bei der Beschreibung des aktuellen Waldzustandes erhoben bzw. hergeleitet:

Das **Alter** wurde angeschätzt.

Der **Bestockungsgrad** ergibt sich durch den Vergleich der tatsächlichen Grundfläche mit derjenigen der verwendeten Ertragstafel.

Die **Bonitäten** wurden über Höhenmessungen bestimmt.

2 Wertermittlernder 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 Wertermittlungsstichtag 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 hiebsreifen bzw. annähernd hiebsreifen Bestände wurden im Anhalt an Ziffer 6.1 der WaldR2000 zunächst die **Abtriebswerte**, d. h. deren erntekostenfreien Abtriebserlöse ermittelt.

Für die jüngeren und mittelalten Bestände wurden die **Bestandserwartungswerte** nach dem sog. **Alterswertfaktorenverfahren**, basierend auf folgender Formel von BLUME, hergeleitet:

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

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°	= 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)be-
gründung eines Waldbestandes.

Zu Vergleichszwecken wurden auch bei den Altbeständen die baumartenbezogenen Erwartungswerte berechnet. Zum Ansatz kommt der jeweils höhere Wert.

Der Bestockungsfaktor ist im Gegensatz zu dem bei der Waldaufnahme festgestellten Bestockungsgrad in der Formel so anzusetzen, dass Regenerationsfähigkeit und Lichtungszuwachs angemessen berücksichtigt werden. Liegt der Bestockungsgrad über 1,0 ist der Massenüberhang (Massendifferenz tatsächlicher Vorrat abzüglich Normalvorrat) als Abtriebswert zu bewerten und dem Alterswert für den Bestockungsgrad 1,0 anteilig zuzuschlagen. Anschließend ist zu prüfen, ob der Abtriebswert höher liegt als der Wert des Alterswertes zuzüglich des Abtriebswertes des Massenüberhanges.

2.2 Wert der Bestockung

2.2.1 Verwendete Software

Die Wertermittlungen erfolgten mit Hilfe des Forstdatenprogramms WaldMeister 3.1 der Forstdatenverarbeitung Uwe Vos, Waldkirchen und finden sich in den Anhängen 3 und 4.

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 wurden der Bewertung folgende Umtriebszeiten und Kulturkosten zugrunde gelegt:

Baumart	Umtriebszeit (Jahre)	Kulturkosten (EUR/ha)
Aspe	80	4.100,--
Bergahorn	120	9.000,--
Birke	80	4.800,--
Buche	140	16.400,--
Eiche	160	18.900,--
Fichte	100	5.600, --
Hainbuche	140	9.100,--
Kiefer	140	8.000,--
Lärche	140	5.100,--
Linde	140	13.100,--
Erle	80	5.900,--
Sonstige Laubbäume	80	4.800,--
Strobe	120	8.000,--
Tanne	120	7.600,--

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. Erschwerte Aufarbeitungsbedingung infolge steiler Hanglagen wurden über

erhöhte Zuschläge berücksichtigt. Es wurden 60 % Lohnnebenkosten unterstellt.

Rückekosten: Je nach Bringungsverhältnis wurden Rückekosten zwischen 8 und 12 EUR/fm 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
Aspe/Birke/sonstige Laubbäume	28,00	B	60,00	65,00	70,00	80,00	85,00	85,00	95,00	95,00	95,00
		C	80% v. B-Preis								
		D	50% v. B-Preis								
Bergahorn	28,00	B	70,00	75,00	85,00	105,00	130,00	150,00	240,00	350,00	440,00
		C	60% v. B-Preis								
		D	40% v. B-Preis								
Buche/Hainbuche	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								
Eiche	28,00	B	80,00	90,00	95,00	120,00	180,00	260,00	350,00	400,00	450,00
		C	60% v. B-Preis								
		D	40% v. B-Preis								
Erle	25,00	B	55,00	60,00	65,00	70,00	85,00	100,00	120,00	150,00	150,00
		C	80% v. B-Preis								
		D	50% v. B-Preis								
Fichte	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								
Kiefer/Strobe	18,00	B	60,00	70,00	80,00	90,00	95,00	100,00	100,00	110,00	120,00
		C	70% v. B-Preis								
		D	60% v. B-Preis								

Baumart	IS/IL (€/Fm)	Güte	Stärkeklasse - EURO/Fm								
			L1a	L1b	L2a	L2b	L3a	L3b	L4	L5	L6
Lärche	18,00	B	60,00	80,00	90,00	110,00	125,00	140,00	160,00	230,00	280,00
		C	80% v. B-Preis								
		D	60% v. B-Preis								
Tanne	18,00	B	65,00	75,00	85,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00
		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

17.10.2024

Gemarkung Iggenbach

Waldort FINr.-Bestand	Fläche	Baumart	Erwartungswert pro Hektar	Abtriebswert pro Hektar	Einzelwert pro Hektar	der Fläche
2474-1	0,29	Erle	1.674,43	1.455,22	1.674,43	480,73
		Fichte	25.404,38	19.217,29	25.404,38	7.293,60
Summe - 2474						7.774,33
2479-3	0,16	Buche	3.664,96	5.300,33	5.300,33	832,15
		Eiche	9.844,55	11.731,44	11.731,44	1.841,84
		Fichte	4.724,74	6.435,95	6.435,95	1.010,44
		Tanne	23.758,82	28.393,54	28.393,54	4.457,79
Summe - 3						8.142,22
2479-4	0,16	Fichte	5.926,88	0,00	5.926,88	930,52
Summe - 4						930,52
2479-5	0,24	Fichte	28.375,69	25.128,48	28.375,69	6.753,41
Summe - 5						6.753,41
2479-6	0,24	Buche	3.125,39	3.281,21	3.281,21	780,93
		Kiefer	433,79	443,72	443,72	105,60
		Tanne	3.131,53	2.976,69	3.131,53	745,30
Summe - 6						1.631,84
Summe - 2479						17.457,99

2. Wertermittlender Teil

Waldort FINr.-Bestand	Fläche	Baumart	Erwartungswert pro Hektar	Abtriebswert pro Hektar	Einzelwert pro Hektar	der Fläche
2483-7	0,47	Buche	8.761,93	10.682,35	10.682,35	4.988,66
		Fichte	18.313,37	22.629,10	22.629,10	10.567,79
		Lärche	5.967,34	7.150,03	7.150,03	3.339,06
		Tanne	12.919,30	13.860,54	13.860,54	6.472,87
Summe - 7						25.368,38
2483-8	0,47	Buche	3.666,63	---	3.666,63	1.712,32
		Fichte	970,25	---	970,25	453,11
		Tanne	665,16	---	665,16	310,63
Summe - 8						2.476,05
Summe 2483						27.844,43
2513-9	0,31	Buche	15.953,31	17.261,50	17.261,50	5.351,07
		Eiche	1.379,96	2.204,38	2.204,38	683,36
		Fichte	9.523,95	11.810,58	11.810,58	3.661,28
		Tanne	7.586,17	7.695,87	7.695,87	2.385,72
Summe - 9						12.081,42
2513-10	0,31	Buche	2.604,25	---	2.604,25	807,32
Summe -10						807,32
Summe – 2513						13.608,74
2520-11	0,50	Buche	11.104,13	8.396,03	11.970,72	5.961,42
		Fichte	5.051,23	5.110,49	5.110,49	2.545,03
		Kiefer	2.814,62	2.663,46	2.814,62	1.401,68
		Tanne	12.976,78	12.021,43	12.976,78	6.462,44
Summe - 11						16.370,57
2520-12	0,50	Buche	3.650,25	---	3.650,25	1.817,82
Summe - 12						1.817,82
Summe – 2520						18.188,39
2524-13	0,90	Buche	6.198,57	7.640,70	7.640,70	6.846,07
		Eiche	3.474,16	1.336,66	3.474,16	3.112,85
		Erle	453,08	348,44	453,08	405,96
		Fichte	2.893,84	3.003,18	3.003,18	2.690,85
		Hainbuche	493,69	405,06	493,69	442,34
		Kiefer	4.605,27	4.455,43	4.605,27	4.126,32
		Strobe	1.853,69	2.066,97	2.066,97	1.852,01
Summe - 13						19.476,41
2524-14	0,90	Buche	1.827,73	0,00	1.827,73	1.637,65
Summe - 14						1.637,65
2524-15	0,90	Bergahorn	1.492,89	0,00	1.492,89	1.337,63
Summe - 15						1.337,63
Summe - 2524						22.451,69

2. Wertermittelter Teil

Waldort FINr.-Bestand	Fläche	Baumart	Erwartungswert pro Hektar	Abtriebswert pro Hektar	Einzelwert pro Hektar	der Fläche
2529/2-17	0,39	Birke	337,93	341,33	341,33	133,80
		Buche	11.399,79	10.029,51	11.399,79	4.468,72
		Eiche	2.057,43	2.157,78	2.157,78	845,85
		Fichte	709,30	924,63	924,63	362,45
		Hainbuche	4.062,32	3.007,50	4.062,32	1.592,43
		Kiefer	512,39	597,13	597,13	234,07
		Tanne	2.601,98	2.128,01	2.601,98	1.019,98
Summe - 17						8.657,30
2529/2-18	0,39	Buche	3.468,65	0,00	3.468,65	1.359,71
Summe - 18						1.359,71
Summe – 2529/2						10.017,01
2536-20	1,56	Buche	13.468,57	11.548,95	13.468,57	20.970,57
		Eiche	1.172,61	284,67	1.172,61	1.825,76
		Fichte	1.254,47	1.700,01	1.700,01	2.646,92
		Kiefer	1.282,34	1.449,37	1.449,37	2.256,67
		Tanne	5.290,46	4.540,99	5.290,46	8.237,25
Summe - 2536						35.937,17
2542-21	0,39	Buche	16.466,86	16.034,92	16.466,86	6.399,02
		Fichte	1.592,27	1.979,76	1.979,76	769,34
		Lärche	7.770,79	7.605,36	7.770,79	3.019,73
		Tanne	5.532,81	5.241,22	5.532,81	2.150,05
Summe - 21						12.338,14
2542-22	0,39	Buche	17.581,75	0,00	17.581,75	6.832,27
Summe - 22						6.832,27
Summe - 2542						19.170,41
2544-24	0,16	Birke	613,02	699,42	699,42	111,07
		Buche	5.455,81	8.020,08	8.020,08	1.273,59
		Fichte	10.618,31	13.825,69	13.825,69	2.195,52
		Tanne	2.997,91	3.803,31	3.803,31	603,97
Summe - 24						4.184,14
2544-25	0,16	Fichte	3.417,44	0,00	3.417,44	542,69
Summe - 25						542,69
Summe - 2544						4.726,83
2548-27	0,14	Buche	1.792,61	1.801,71	1.801,71	249,00
		Fichte	23.204,26	22.216,65	23.204,26	3.206,83
		Tanne	5.438,57	4.881,62	5.438,57	751,61
Summe - 27						4.207,44
2548-28	0,14	Buche	2.855,47	0,00	2.855,47	394,63
		Fichte	341,74	0,00	341,74	47,23
Summe - 28						441,85

2. Wertermittelter Teil

Waldort FINr.-Bestand	Fläche	Baumart	Erwartungswert pro Hektar	Abtriebswert pro Hektar	Einzelwert pro Hektar	der Fläche
2548-29	0,05	Fichte	22.203,85	7.008,93	22.203,85	1.054,68
Summe - 29						1.054,68
Summe - 2548						5.703,97
2558-31	0,73	Birke	106,69	115,48	115,48	84,34
		Buche	3.504,81	2.753,42	3.504,81	2.559,91
		Eiche	2.125,72	1.354,96	2.125,72	1.552,63
		Fichte	224,03	406,91	406,91	297,21
		Hainbuche	395,54	323,92	395,54	288,90
		Kiefer	1.263,52	1.285,66	1.285,66	939,04
		Linde	267,21	268,87	268,87	196,38
		Tanne	1.935,03	2.314,80	2.314,80	1.690,73
Summe - 2558						7.609,14
2569-33	0,26	Buche	1.960,91	1.090,28	1.960,91	503,17
		Fichte	4.559,23	4.000,24	4.559,23	1.169,90
		Strobe	8.394,25	7.351,28	8.394,25	2.153,97
		Tanne	3.886,38	2.926,41	3.886,38	997,24
Summe - 33						4.824,28
2569-34	0,26	Tanne	406,32	0,00	406,32	104,26
Summe - 34						104,26
Summe - 2569						4.928,54
2587-36	0,72	Buche	7.013,02	5.601,41	7.013,02	5.054,98
		Fichte	10.788,04	11.730,53	11.730,53	8.455,36
		Strobe	2.208,98	2.167,08	2.208,98	1.592,23
Summe - 2587						15.102,58
2595-38	0,12	Aspe	425,32	374,75	425,32	49,29
		Eiche	811,46	83,42	811,46	94,05
		Erle	283,33	166,70	283,33	32,84
		Fichte	17.872,56	13.812,30	17.872,56	2.071,43
		Hainbuche	4.393,82	1.671,65	4.393,82	509,24
Summe -2595						2.756,85
2676-40	0,01	Aspe	9.694,29	9.751,85	9.751,85	144,33
		Erle	7.952,94	7.377,19	7.952,94	117,70
		Fichte	79.288,97	77.056,92	79.288,97	1.173,48
Summe - 2676						1.435,51
2694-42	0,34	Erle	2.586,66	1.588,44	2.586,66	880,76
		Fichte	16.555,69	13.248,34	16.555,69	5.637,21
		Hainbuche	5.144,34	3.547,49	5.144,34	1.751,65
Summe - 2694						8.269,62
Endsumme						222.983,20

Tabelle 3: Zusammenstellung der Bestandeseinzelwerte

2.3 Bodenwert

2.3.1 Vergleichspreise

Die nachfolgende Tabelle zeigt die eingeholten **forstwirtschaftlichen Vergleichspreise**.

Lfd.Nr.	Datum	Gemarkung	Lage	Nutzungsart	Größe in m ²	EUR/m ²
1	29.01.2024	Iggensbach	Ohwiesen	Wald	8094	3,20
2	02.02.2023	Iggensbach	Steinhügel	Wald	13519	5,18
3	21.02.2022	Iggensbach	Unterfeld	Wald	5576	3,23
4	29.03.2023	Iggensbach	Schöllnacher Holz	Wald	3963	1,01
5	29.03.2023	Iggensbach	Gunzinger Holz	Wald	28380	1,23
6	22.04.2022	Iggensbach	Baumgartenholz	Wald	8154	2,33
Arithmetischer Durchschnitt						2,70

Tabelle 4: Vergleichspreise forstwirtschaftlicher Grundstücke in der Gemarkung Iggensbach (Quelle: Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Landratsamt Deggendorf)

Die eingeholte Kaufpreissammlung für die Gemarkung Iggensbach ist im Anhang 5 beigelegt. Aus Datenschutzgründen wurden die Flurnummern geschwärzt.

Wie obiger Zusammenstellung zu entnehmen ist, bewegen sich die Preise für **forstwirtschaftliche Nutzflächen** in der **Gemarkung Iggensbach** sowie den Zeitraum **2022-2024** in einem Rahmen von **1,01 EUR/m²** und **5,18 EUR/m²**. Als arithmetischer Mittelwert errechnen sich **2,70 EUR/m²**. 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: 5,18 EUR/m²; i.D. 5,18 EUR/m²; Bodenwertanteil 1/3 = 1,73 EUR/m²
- b) mittleres Preisniveau: 3,20; 3,23; 2,33 EUR/m²; i.D. 2,92 EUR/m²; Bodenwertanteil 1/2 = 1,46 EUR/m²
- c) unteres Preisniveau: 1,01; 1,23 EUR/m²; i.D. 1,12 EUR/m²; Bodenanteil 2/3 = 0,75 EUR/m²

Als arithmetischer Durchschnittswert errechnen sich **1,31 EUR/m²**.

Der **landwirtschaftliche Bodenrichtwert**, Stand 01.01.2024 beträgt lt. Auskunft des Gutachterausschusses am Landratsamt Deggendorf für die Bodenrichtwertzone Iggensbach **5,50 EUR/m²**. 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 Preisniveau landwirtschaftlicher Böden wird das Verhältnis landwirtschaftlicher Boden : Waldboden mit 1 : 0,25 begutachtet. Aus dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert leitet sich somit ein Waldbodenpreis von **1,38 EUR/m²** ab.

Als Mittelwert der zur Verfügung stehenden Vergleichszahlen errechnen sich 1,35 EUR/m².

Für die **Gemarkung Iggenbach** erscheint ein stichtagbezogener **durchschnittlicher Waldbodenpreis** in Höhe von **1,35 EUR/m²** 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).

Für die flächenmäßig sehr gering vorkommenden Fließgewässer wird gutachtlich 1,00 EUR/m² unterstellt.

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 6 zu entnehmen.

2.3.2.1 Ertragsfähigkeit

Die Ertragsfähigkeit wird grundsätzlich als regional üblich angesehen.

2.3.2.2 Geländeneigung

Eine Reihe von Flurstücken weisen z.T. starke Hangneigungen auf. Auf die Ausführungen in Ziffer 1.4.1 wird verwiesen. Die Bewirtschaftung ist hierdurch erheblich erschwert.

2.3.2.3 Bodenbeschaffenheit

Die Böden sind gut durchwurzelbar, so dass allgemein von stabilen Verhältnissen auszugehen ist. Erschwert ist die Bewirtschaftung allenfalls auf den Feucht- und Nassböden auf den Flurstücken 2474, 2524, 2595 und 2676, Gmkg. Iggenbach. Zudem ist hier die Baumartenwahl eingeschränkt.

2.3.2.4 Lage zum Verkehrsnetz/Anbindung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist mit Ausnahme der Flurnrn. 2520 und 2595, Gmkg. Iggenbach gegeben. Auf die Ausführungen in Ziffer 1.4.5 verwiesen.

2.3.2.5 Erschließung

Die innere Erschließung ist über durchquerende Rückewege meist vorhanden. Eine systematische Feinerschließung fehlt bei allen Waldbeständen.

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. Nachteile ergeben sich allenfalls bei sehr schmalen Flächen, z. B. Flurnrn. 2524, 2544, 2569, 2595 und 2676, Gmkg. Iggenbach.

2.3.2.7 Flächengröße

Bei **Waldflächen** nimmt gewöhnlich mit zunehmender Flächengröße das Kaufinteresse ab. Aufgrund ähnlicher Größen der Vergleichsgrundstücke bleibt dieses Grundstücksmerkmal aber unberücksichtigt.

2.3.2.8 Nutzung

Mit Ausnahme der Flurstücke 2524 und 2676, Gmkg. Iggenbach werden alle Flurstücke ausschließlich forstlich genutzt.

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 des objektbezogenen **Bodenwertes** zeigt der Anhang 6.

Als **Gesamtwert** ergeben sich **88.558,00 EUR** bzw. **1,13 EUR/m²**.

2.4 Verkehrswert vorläufig

Die Verkehrswerte der Bewertungsobjekte FlNr. 2474, 2479, 2483, 2513, 2520, 2524 (Teilfläche), 2529/2, 2536, 2542, 2544, 2548, 2558, 2569, 2587, 2595, 2676 (Teilfläche) und 2694, Gemarkung Iggenbach werden zum Stichtag 17.10.2024 wie folgt begutachtet:

Gemarkung Iggenbach

FlNr.	Fläche FlNr./TF	Wert der Bestockung	Anteil Bestockung	Bodenpreis	Anteil Boden	Verkehrswert gesamt	Verkehrswert pro m²
	m²	EUR	%	EUR	%	EUR	EUR/m²
2474	2902	7.774,33	69	3.533,62	31	11.307,95	3,90
2479	3950	17.457,99	78	5.056,00	22	22.513,99	5,70
2483	4670	27.844,43	82	5.977,60	18	33.822,03	7,24
2513	3100	13.608,74	77	3.968,00	23	17.576,74	5,67
2520	4980	18.188,39	77	5.378,40	23	23.566,79	4,73
2524 (TF)	9106	22.451,69	70	9.834,48	30	32.286,17	3,55
2529/2	3990	10.017,01	69	4.588,50	31	14.605,51	3,66
2536	15570	35.937,17	68	16.815,60	32	52.752,77	3,39
2542	4060	19.170,41	80	4.669,00	20	23.839,41	5,87
2544	1640	4.726,83	73	1.771,20	27	6.498,03	3,96
2548	1940	5.703,97	72	2.231,00	28	7.934,97	4,09
2558	7468	7.609,14	50	7.542,68	50	15.151,82	2,03
2569	2620	4.928,54	66	2.489,00	34	7.417,54	2,83
2587	7405	15.102,58	63	9.034,10	37	24.136,68	3,26
2595	1180	2.756,85	73	1.040,92	27	3.797,77	3,22
2676 (TF)	187	1.435,51	88	198,84	12	1.634,35	8,74
2694	3460	8.269,62	65	4.428,80	35	12.698,42	3,67
Sa.	78228	222.983,20	72	88.557,74	28	311.540,94	3,98

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 Wertermittlung der aufstockenden Bestände erfolgte auf der Grundlage von Stichprobenaufnahmen und spiegelt daher die tatsächlichen Bestockungsverhältnisse relativ genau wider.

Der vorgenannte Verkehrswert des Grundstückes wird daher in Höhe des Bewertungsergebnisses, ermittelt nach den Bestimmungen des Vergleichs- und Sachwertverfahrens, festgesetzt.

Die festgesetzten Verkehrswerte bewegen sich i. Allg. innerhalb des oben aufgezeigten Vergleichspreisrahmens. Die verhältnismäßig hohen Verkehrswerte der Flurstücke 2483 und 2676 (Teilfläche), Gemarkung Iggenbach sind in den hohen Holzvorräten auf relativ geringer Flächengröße begründet.

3 Erklärung von Fachausdrücken

Abtriebswert (A)	Erntekostenfreier Abtriebserlös A_u = 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°).
Bestandserwartungswert (HE):	Summe aller noch zu erwartenden und auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Einnahmen vermindert um die diskontierten, noch zu erwartenden Erzeugungskosten.
Bestockungsgrad (B°):	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 -	Kluppergebnisse und Massenermittlung
Anhang 3 -	Abtriebswertberechnungen
Anhang 4 -	Bestandserwartungswertberechnungen
Anhang 5 -	Kaufpreissammlung
Anhang 6 -	Flurstücksbezogene Bodenwertermittlung
Anhang 7a-c -	Bestandeskarten

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