

# SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

im Auftrag des

Amtsgerichts Passau – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen  
Aktenzeichen: 803 K 25/25

im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung  
des Waldgrundstückes FINr. 810, Gmkg. Rosenau

Stichtag: 20.08.2025

## Verkehrswert im Rahmen eines Einzelausgebotes

Gemarkung	FINr.	Fläche FINr.	Verkehrswert gesamt (gerundet)	Verkehrswert pro m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup>	EUR	EUR/m <sup>2</sup>
Rosenau	810	10 970	62.400,00	5,69
	<b>Sa.</b>	<b>10 970</b>	<b>62.400,00</b>	<b>5,69</b>

### Kurzbeschreibung

- Lage: Regierungsbezirk Niederbayern, Landkreis Freyung-Grafenau, Gemeinde Rosenau.
- Lage im Gemeindegebiet: Östlich von Rosenau im Waldgebiet Vögellohe und in einer Höhenlage von 657 bis 688 m NN.
- Umfeld: Land- und forstwirtschaftlich geprägt.
- Standorte: Weit überwiegend in einem Gneisgebiet. Es ist daher je nach Lage von wuchskräftigen, meist stabilen, frischen und mäßig frisch bis frischen Lehmstandorten mit  $\pm$  Sandbeimengungen auszugehen. Lediglich die nördlichen Unterhangpartien werden von pleistozänen Fließerden eingenommen.
- Bestockung: Massenreicher, strukturierter Fichten-Tannen-Altbestand mit Fichten-Tannen-Unter- und Zwischenstand sowie altersdifferenzierte Tannen-Fichten-Naturverjüngung. Guter Pflegezustand.
- Erschließung/Bau-recht/Form: Lage im Außenbereich; ausschließlich forstliche Nutzung; keine Bauerwartung. Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Innere Erschließung nur auf Teilfläche vorhanden; keine systematische Feinerschließung. Langgestreckte, schmale Rechteckform.

## 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 .....	6
1.3.2 Liegenschaftskataster.....	6
<b>1.4 Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
1.4.1 Lage .....	7
1.4.2 Wuchsgebiet, Klima, natürliche Waldzusammensetzung .....	7
1.4.3 Geologie und Standort .....	8
1.4.4 Naturschutzfachliche Planungen .....	9
1.4.5 Anbindung, Erschließung und Form .....	9
1.4.6 Rechte und Belastungen .....	9
1.4.7 Bauplanungsrechtliche Situation, Entwicklungszustand .....	9
1.4.8 Bodenverunreinigungen/Altlasten.....	9
<b>1.5 Waldzustand und Waldaufnahme.....</b>	<b>9</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> .....	16
2.3.2.2	<i>Geländeneigung</i> .....	16
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> .....	17
2.3.2.10	<i>Ortsnähe</i> .....	17
2.3.2.11	<i>Bauland/Bauerwartungsland</i> .....	18
2.3.3	Bodenwert – Ergebnis .....	18
<b>2.4</b>	<b>Verkehrswert vorläufig</b> .....	<b>18</b>
<b>2.5</b>	<b>Marktanpassung</b> .....	<b>18</b>
<b>3</b>	<b>ERKLÄRUNG VON FACHAUSDRÜCKEN</b> .....	<b>20</b>

## ANHANG

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

## 1 Beschreibender Teil

### 1.1 Allgemeine Angaben

#### 1.1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Mit dem Beschluss vom 01.07.2025 beauftragte das Amtsgericht Passau, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen den Sachverständigen im Rahmen des Teilungsversteigerungsverfahrens **Az. 803 K 25/25** mit der Verkehrswertermittlung des **Waldgrundstückes FINr. 810, Gmkg. Rosenau**.

Das Gutachten dient zur Festsetzung des Verkehrswertes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG.

#### 1.1.2 Außenaufnahme

Die Ortsbesichtigung fand, nach schriftlicher Ladung aller Parteien, am 20.08.2025 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 13:30 Uhr statt.

#### 1.1.3 Stichtag

Als **Stichtag** wird der Tag der Außenaufnahme, nämlich der **20.08.2025**, 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 25.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 329)
- 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;

## 1. Beschreibender Teil

---

- 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 1.2.3).

### 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.
- Verein für forstliche Standortserkundung e.V., 2008: Erläuterungsband zur Standortserkundung, Waldbesitzervereinigung Freyung-Grafenau; Kartiergebiet Langdorf, 2008.

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

- a) Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung; Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung; Grundbuchblatt 608, Grundbuchbezirk Rosenau mit Flurkarte im Maßstab 1:2000 als DIN A3- und DIN A4-Auszug; erstellt am 08.05.2025

## 1. Beschreibender Teil

- b) Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Freyung von Rosenau, Band 20, Blatt 608; Ausdruck vom 17.03.2025

**Vom Auftragnehmer eingeholte Unterlagen**

- a) Bodenrichtwert- und Kaufpreisauskünfte aus der Kaufpreissammlung am Landratsamt Freyung-Grafenau für die Gemarkung Rosenau
- 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 Rosenau des Amtsgerichtes Freyung, Band 20, Blatt 608****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	-	810	Vögelthenfeld, Waldfläche	1	09	70

## 1.3.2 Liegenschaftskataster

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Rosenau  
Landkreis Freyung-Grafenau  
Bezirk Niederbayern

**Laufende Nummer: 1  
Flurstück 810, Gemarkung Rosenau**

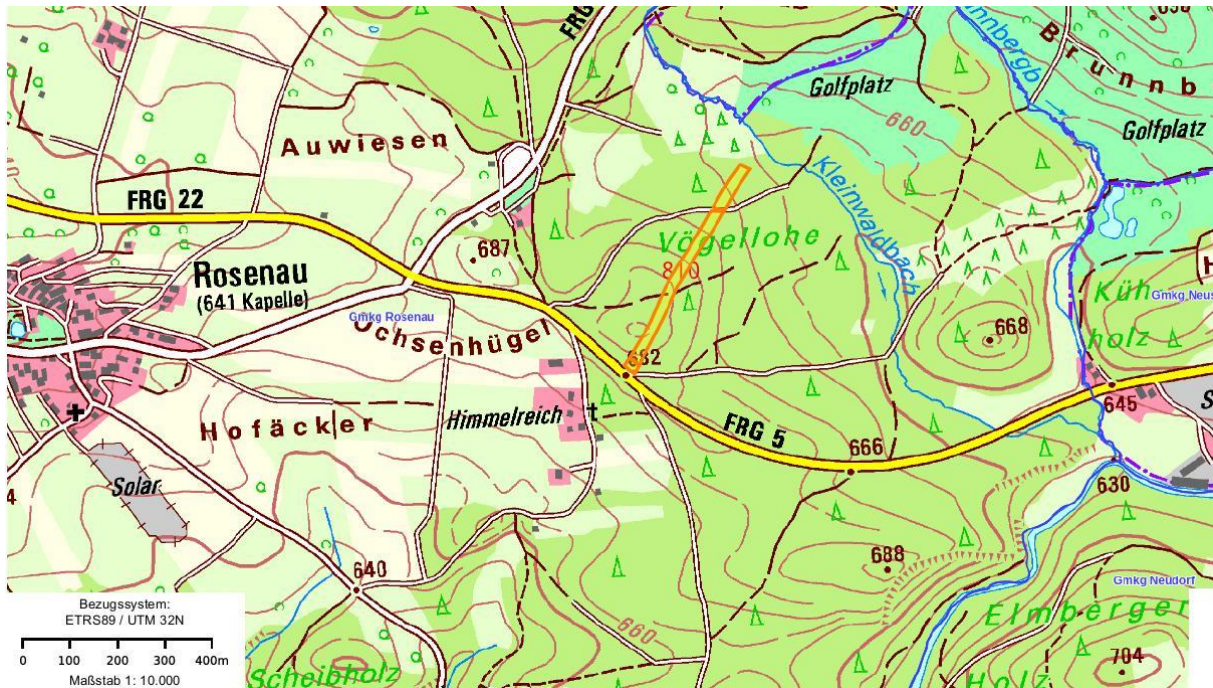
Lagebezeichnung: Vögelthenfeld  
Fläche: 10 970 m<sup>2</sup>  
Tatsächliche Nutzung: 10 970 m<sup>2</sup> Forstwirtschaftsfläche  
Bodenschätzung: Flurstück nicht geschätzt

## 1.4 Grundstücksbeschreibung

Die nachfolgende Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ihr Inhalt beschränkt sich im Wesentlichen auf die wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie zum Bewertungsstichtag.

### 1.4.1 Lage

Die Lage des Bewertungsobjektes ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.



**Abbildung 1:**

Bewertungsobjekt FINr. 810, Gmkg. Rosenau - Ausschnitt aus Topographischer Karte, Maßstab 1 : 10000; Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025; Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)

Das Bewertungsobjekt FINr. 810, Gmkg. Rosenau befindet sich östlich von Rosenau bei Grafenau im Waldgebiet Vögellohe und in einer Höhenlage von 657 bis 688 m NN. Das Flurstück verläuft lang gestreckt in nordöstliche Richtung über eine Geländekuppe. Die Flächenteile südwestlich der Kuppe sind sanft in südliche Richtungen geneigt, während die nördlich gelegenen Teilflächen sanft nach Nordosten hin abfallen.

### 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.

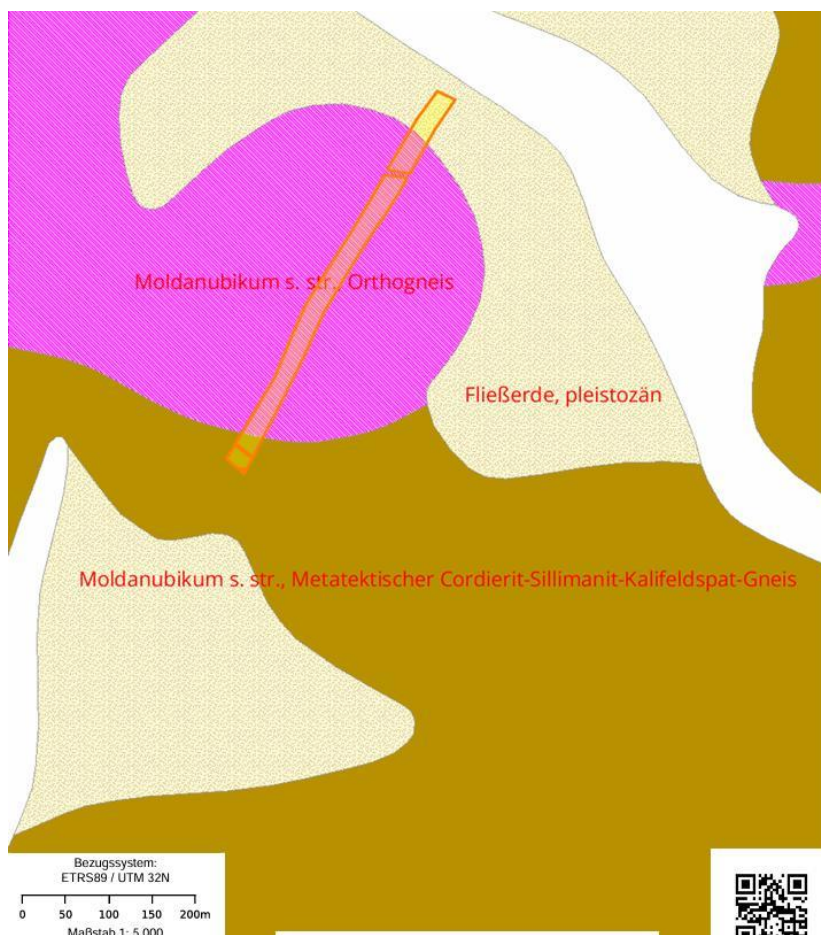
## 1. Beschreibender Teil

- Sehr winterkalt (- 3,5 bis - 5 ° C Januar-temperatur), 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. Der nachfolgende Kartenausschnitt zeigt die geologischen Ausgangsgesteine.



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus der Geologischen Karte; verkleinert aus dem Maßstab 1 : 5 000; Flurstück 810, Gmkg. Rosenau; Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025; Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)

Wie der nebenstehenden Abbildung zu entnehmen ist, liegt das Bewertungsobjekt weit überwiegend in einem Gneisgebiet. Es ist daher je nach Lage von wuchskräftigen, meist stabilen, frischen und mäßig frisch bis frischen Lehmstandorten mit ± Sandbeimengungen auszugehen. Lediglich die nördlichen Unterhangpartien werden von pleistozänen Fließ-

erden eingenommen. Die Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25000 gibt für diesen Bereich vorherrschend Pseudogleye als Standort an. Verdichtungen im Unterboden können hierbei zu labilen Bestandesverhältnissen führen.

#### 1.4.4 Naturschutzfachliche Planungen

Das Bewertungsobjekt liegt vollumfänglich im Naturpark und Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Eine ordnungs- und sachgemäße Waldbewirtschaftung wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

#### 1.4.5 Anbindung, Erschließung und Form

Das Flurstück grenzt im Süden unmittelbar an einen öffentlichen, befestigten Forstweg. Dieser mündet in die Kreisstraße FRG 5. Ein von Südwesten her kommender und ebenfalls in die Kreisstraße FRG 5 mündender, öffentlicher Forstweg durchschneidet das Flurstück im nördlichen Bereich (vgl. hierzu die nachfolgende Bestandeskarte, Abbildung 3 auf Seite 10).

Das Bewertungsobjekt ist nur auf Teilflächen durch Rückewege erschlossen. Eine systematische Feinerschließung liegt nicht vor.

Das Flurstück weist mit einer Länge von ca. 490 m und Breiten von 20 – 25 m eine langgestreckte, relativ schmale Rechteckform 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 sich die Fläche im Außenbereich (§ 35 BauGB) befindet. 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

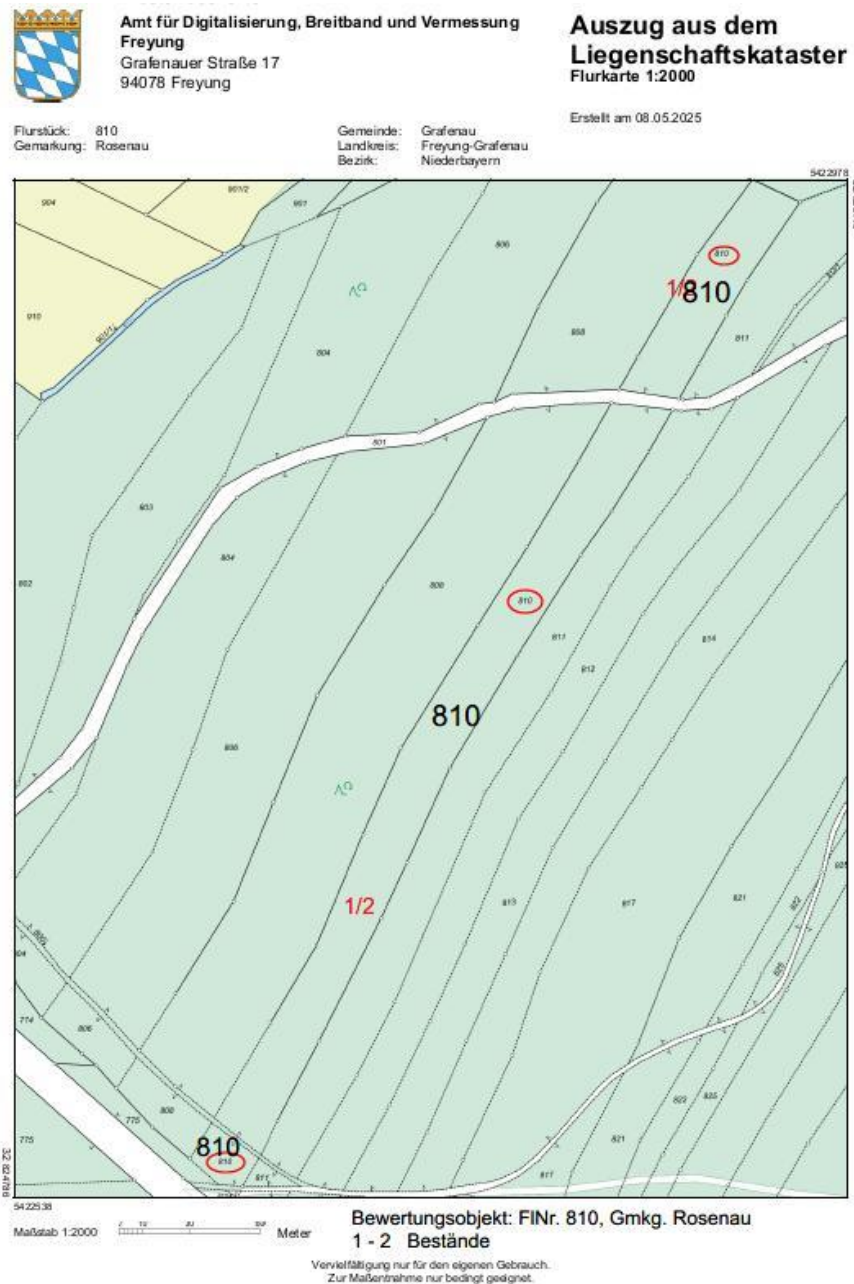
Hinweise auf Bodenverunreinigungen/Altlasten liegen nicht vor, so dass auf eine Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landratsamtes Freyung-Grafenau verzichtet wurde.

### **1.5 *Waldzustand und Waldaufnahme***

Die verbale und zahlenmäßige Beschreibung der ausgeschiedenen Bestände zeigt der Anhang 1. Die Fläche weist einen massenreichen und strukturierten Altbestand mit führender Fichte auf (Bestand 1). Daneben hat sich bereits großflächig eine altersdifferenzierte und gestufte Tannen-Fichten-Naturverjüngung sowie ein Unter- und Zwischenstand eingestellt. Diese Bestockungen wurden als Bestand 2 ausgewiesen.

## 1. Beschreibender Teil

Die Bestände bzw. das Flurstück sind auf der nachfolgenden Bestandeskarte dargestellt:



**Abbildung 3:** Bestandeskarte – Waldgrundstück FINr. 810, Gmkg. Rosenau (Quelle: verkleinert aus Flurkarte im Maßstab 1 : 2000).

Zur Vorratsermittlung wurden die herrschenden und mitherrschenden Bäume ab einen Brusthöhendurchmesser mit Rinde von 18 cm vollständig gekloppt, d.h. deren Stammdurchmesser in 1,30 m Baumhöhe mit Hilfe einer Baumkluppe gemessen. Zusätzlich fanden stichprobenartige Höhenmessungen statt.

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

Für die mittelalten und jüngeren Bestockungsteile 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.

Die Holzqualität der Nadelhölzer ist durchschnittlich. Beigemischte Laubhölzer weisen eher geringe Qualitäten auf. Der Pflegezustand ist gut.

## 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 hiebsreifen bzw. annähernd hiebsreifen Bäume wurden im Anhalt an Ziffer 6.1 der WaldR2000 zunächst die **Abtriebswerte**, d. h. deren erntekostenfreien Abtriebserlöse ermittelt. Nachdem sich der Bestand relativ altersdifferenziert darstellt, wurden auch die **Bestandserwartungswerte** der Bäume nach dem sog. **Alterswertfaktorenverfahren**, basierend auf folgender Formel von BLUME, hergeleitet:

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

Hierbei entspricht:

Ha	= Bestandserwartungswert im Alter a
A <sub>u</sub>	= Abtriebswert eines Holzbestandes im Alter der Umtriebszeit (U)
c	= Kulturkosten
f	= Alterswertfaktor für das Alter a
B <sup>°</sup>	= Bestockungsgrad
a	= Alter a (gegebenenfalls wirtschaftliches Alter der Pflanzen).

Der Abtriebswert im Alter U (A<sub>u</sub>) 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)begegründung eines Waldbestandes.

Zum Ansatz kommt der jeweils höhere Wert.

Für den jüngeren Unter- und Zwischenstand sowie die Naturverjüngung werden ausschließlich die Bestandserwartungswerte angesetzt.

## 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 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</b> (Jahre)	<b>Kulturkosten</b> (EUR/ha)
Buche	140	16.300,--
Fichte	100	5.400,--
Kiefer	140	8.700,--
Tanne	120	8.000,--

**Tabelle 1:** Umtriebszeiten und Kulturkosten

### 2.2.3 Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln

Als Sortenertragstafel wurde die 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 60 % Lohnnebenkosten unterstellt.

**Rückekosten:** Als Rückekosten werden pauschal 9 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. Aufgrund des bereits seit längerem ± stabil bestehenden Holzmarkt werden die Preise auch für die Abtriebswertermittlungen unterstellt.

## 2. Wertermittler Teil

Folgende Holzpreise wurden herangezogen:

Baumart	IS/IL (€/Fm)	Güte	Stärkeklasse - EURO/Fm								
			L1a	L1b	L2a	L2b	L3a	L3b	L4	L5	L6
Buche	30,00	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	20,00	B	80,00	90,00	100,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00
		C	86% v. B-Preis								
		D	60% v. B-Preis								
Kiefer	20,00	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								
Tanne	20,00	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								

**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/Brennholz) sind geschätzte erntekostenfreie Bruttoer-löse.

### 2.2.6 Bestockungswerte

Die nachfolgende Tabelle fasst die Bewertungsergebnisse zusammen.

#### Aufstellung der Bestands-Einzelwerte

20.08.2025

#### FlNr. 810, Gemarkung Rosenau

Bestand	Fläche	Baumart	Erwartungswert pro Hektar	Abtriebswert pro Hektar	Einzelwert pro Hektar	Einzelwert der Fläche
1	1,10	Buche	314,27	186,69	314,27	344,75
		Fichte	27.979,54	29.826,38	29.826,38	32.719,54
		Kiefer	3.065,05	3.190,76	3.190,76	3.500,27
		Tanne	3.594,88	2.978,19	3.594,88	3.943,58
<b>Summe</b>						<b>40.508,14</b>
2	1,10	Fichte	2.253,93	0,00	2.253,93	2.472,57
		Tanne	6.083,58	0,00	6.083,58	6.673,69
<b>Summe</b>						<b>9.146,26</b>
<b>Endsumme</b>						<b>49.654,40</b>

**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 <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>
1	24.01.2024	Rosenau	Höll, Holzfeld, Winkelau	Wald	7028	1,99
2	03.02.2025	Rosenau	Klosterfeld	Wald	2450	2,86
3	17.02.2025	Rosenau	Winkelau	Wald	3868	3,30
4	28.08.2024	Rosenau	Höll	Wald	10110	3,46
5	08.04.2024	Rosenau	Steinfeld	Wald	4102	3,10
6	11.12.2024	Rosenau	Klosterfeld	Wald	8690	4,00
<b>Arithmetischer Durchschnitt</b>						<b>3,12</b>

**Tabelle 4:** Vergleichspreise forstwirtschaftlicher Grundstücke in der Gemarkung Rosenau (Quelle: Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Landratsamt Freyung-Grafenau)

Wie obiger Zusammenstellung zu entnehmen ist, bewegen sich die Preise für **forstwirtschaftliche Nutzflächen** in der **Gemarkung Rosenau** sowie den Zeitraum **2024-2025** in einem Rahmen von 1,99 EUR/m<sup>2</sup> und 4,00 EUR/m<sup>2</sup>. Als arithmetischer **Mittelwert** errechnen sich **3,12 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: 4,00 EUR/m<sup>2</sup>; i.D. 4,00 EUR/m<sup>2</sup>; Bodenwertanteil 1/3 = 1,33 EUR/m<sup>2</sup>
- b) mittleres Preisniveau: 2,86; 3,30; 3,46; 3,10 EUR/m<sup>2</sup>; i.D. 3,18 EUR/m<sup>2</sup>; Bodenwertanteil 1/2 = 1,59 EUR/m<sup>2</sup>
- c) unteres Preisniveau: 1,99 EUR/m<sup>2</sup>; i.D. 1,99 EUR/m<sup>2</sup>; Bodenanteil 2/3 = 1,33 EUR/m<sup>2</sup>

Als Durchschnittswert aus a) und b) errechnen sich 1,42 EUR/m<sup>2</sup>. Dieser Wert liegt somit deutlich über dem, für den gesamten Landkreis Freyung-Grafenau festgestellten, aktuellen **forstlichen Bodenrichtwert**, Stand 01.01.2024 in Höhe von **1,00 EUR/m<sup>2</sup>**.

Eine Luftbildauswertung der Vergleichsgrundstücke zeigt auch, dass die Flächen durchwegs ± geschlossene, meist auch ältere Waldbestände tragen. Es ist somit zu unterstellen, dass der Wertanteil für die Bestockung deutlich höher ausfällt als in obiger Herleitung angenommen. Es wird daher gutachtlich für den oben errechneten Durchschnittswert ein durchschnittlicher Bodenwertanteil in Höhe von 35 % unterstellt, so dass sich ein forstlicher Bodenwert von 1,09 EUR/m<sup>2</sup> errechnet.

Der **landwirtschaftliche Bodenrichtwert**, Stand 01.01.2024 beträgt lt. Auskunft des Gutachterausschusses am Landratsamt Freyung-Grafenau für die Gemarkung Rosenau **3,10 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 0,40.

Die Erfahrung zeigt aber auch, dass die Ableitung des forstlichen Bodenwertes aus landwirtschaftlichen Bodenwerten (indirektes Vergleichswertverfahren) mit großer Unsicherheit behaftet ist, da die forstlichen und die landwirtschaftlichen Produktionsbereiche durch eine stark divergierende Förderpolitik zunehmend entkoppelt wurden (OFFER). 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 ebenfalls ein Waldbodenpreis in Höhe von 1,09 EUR/m<sup>2</sup> ab.

Auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Vergleichszahlen erscheint für die **Gemarkung Rosenau** ein **stichtagbezogener durchschnittlicher Waldbodenpreis** in Höhe von **1,10 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 wird als regional üblich angesehen.

#### 2.3.2.2 Geländeneigung

Die Hanglagen können als regional typisch und somit als durchschnittlich angenommen werden. Auch die Vergleichsflächenweisen weisen laut topographischer Karte ähnliche Hangneigungen auf.

### 2.3.2.3 Bodenbeschaffenheit

Die Böden sind gut durchwurzelbar, so dass allgemein von stabilen Verhältnissen auszugehen ist.

### 2.3.2.4 Lage zum Verkehrsnetz/Anbindung

Wie in Ziffer 1.4.5 beschrieben, liegt das Grundstück nahe der Kreisstraße FRG 5 und ist über zwei befestigte Forstwege an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die relative Nähe an das öffentliche Verkehrsnetz wird daher positiv beurteilt.

### 2.3.2.5 Erschließung

Die oft fehlende innere Erschließung und Feinerschließung werden dagegen negativ gewertet.

### 2.3.2.6 Form/Zuschnitt

Die Form eines Grundstückes wirkt sich auf die Bewirtschaftbarkeit der Fläche aus. Das Grundstückform weist eine relativ schmale und langgestreckte Rechteckform auf, so dass die Waldbewirtschaftung, insbesondere im Hinblick auf die Fällungsarbeiten, erschwert ist. Andererseits weisen die Vergleichsflächen ähnliche Formen auf, so dass zu unterstellen ist, dass dieses Merkmal in den Vergleichspreisen bereits berücksichtigt ist. Es werden aus diesem Grund keine Abschläge vergeben.

### 2.3.2.7 Flächengröße

Bei **Waldflächen** nimmt gewöhnlich mit zunehmender Flächengröße das Kaufinteresse ab. Bei den Vergleichsgrundstücken ist kein eindeutiger Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Flächengröße erkennbar. Aufgrund ähnlicher Flächengrößen bleibt auch dieses Merkmal unberücksichtigt.

### 2.3.2.8 Nutzung

Das Flurstück wird ausschließlich forstlich genutzt.

### 2.3.2.9 Rechte und Belastungen

Das Grundstück ist lastenfrei im Grundbuch vorgetragen.

### 2.3.2.10 Ortsnähe

Das Grundstück liegt 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 2.

Als **Gesamtwert** ergeben sich **12.725,00 EUR bzw. 1,16 EUR/m<sup>2</sup>**.

## 2.4 Verkehrswert vorläufig

Der Verkehrswert des **Bewertungsobjektes FINr. 810, Gemarkung Rosenau** wird zum Stichtag 20.08.2025 wie folgt begutachtet:

### Gemarkung Rosenau

FINr.	Fläche FINr.	Wert der Bestockung EUR	Anteil Bestockung %	Bodenpreis EUR	Anteil Boden %	Verkehrswert gesamt EUR	Verkehrswert pro m <sup>2</sup> EUR/m <sup>2</sup>
810	10970	49.654,00	80	12.725,20	20	62.379,20	5,69
<b>Sa.</b>	<b>10970</b>	<b>49.654,00</b>	80	<b>12.725,20</b>	20	<b>62.379,20</b>	<b>5,69</b>
d. h. gerundet						<b>62.400,00</b>	<b>5,69</b>

*\*) Der EUR/m<sup>2</sup>-Wert ist auf zwei Dezimalstellen gerundet dargestellt. Bei einer Multiplikation des gerundeten Wertes 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 den vorstehenden Wertansätzen berücksichtigt. Die Wertermittlungen der aufstockenden Bestände erfolgte auf der Grundlage einer Vollkluppung und bestandesindividuellen Schätzungen und spiegeln daher die tatsächlichen Bestockungsverhältnisse sehr genau wider.

Der vorgenannte Verkehrswert wird aus den genannten Gründen in Höhe des Bewertungsergebnisses, ermittelt nach den Bestimmungen des Vergleichs- und Sachwertverfahrens, festgesetzt.

Der festgesetzte Verkehrswert bewegt sich deutlich über dem aufgezeigten Vergleichspreisrahmen. Ursächlich hierfür ist der hohe Wertanteil des aufstockenden, massenreichen Fichten-Tannen-Altbestandes.

### 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 - 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