

B-I-5

Sachverständiger für forstliche Bewertung und Schätzung

DIPL. ING. FH
KARL-HEINZ
HELLINGER

Gutachten

zum Verkehrswert

der in der Gemarkung Niederviehbach
gelegenen Wald(teil-)grundstücke 3075 und 3088

im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Landshut,
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen,
mit Aktenzeichen 3 K 51/25

AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Landshut,
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Maximilianstraße 22
84028 Landshut

Waldbewertung
Entschädigungsgutachten
Forstliche Planung und
Betriebsausführung

D-84359 Simbach am Inn
Postfach 1132
tel.: 08572/91252
e-mail: kh.hellinger@hotmail.com

Gliederung

I. Erläuterungsbericht

1.	Auftrag und Bewertungsstichtag des Gutachtens	2
2.	Bewertungsgrundlagen	4
3.	Verwendete Literatur und Informationsquellen	5
4.	Flächenstand und Eigentumsverhältnisse	10
5.	Bewertung	13
5.0	Grundlagen zur Wertermittlung	13
5.1	Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Bodenverkehrswerte	16
5.2	Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Waldbestandswerte	23
5.2.1	Nicht hiebsreife Bestände	23
5.2.2	Hiebsreife oder annähernd hiebsreife Bestände	29
5.3	Außenaufnahmen	31
6.	Forstlicher Tatbestand	33
7.	Beschreibung der Grundstücke und der Holzbestände	35

II. Zahlenmäßige Darstellung

8.	Wert des Bodens	39
9.	Werte der aufstehenden Holzvorräte	58
10.	Sachwerte der Wald(teil-)grundstücke	66
11.	Verkehrswerte	67
11.1	Diskussion	67
11.2	Schätzung der Verkehrswerte	69
11.2.1	Sachwerte	69
11.2.2	Abtriebswerte	69
11.2.3	Verkehrswerte	70
12.	Bestätigungsvermerk	73
13.	Anlagenverzeichnis	74

I. ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Auftrag und Bewertungsstichtag des Gutachtens

Mit Beschluss vom 05.05.2025 des Amtsgerichts Landshut, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, wurde der Unterzeichner im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Aktenzeichen 3 K 51/25, beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert der im Grundbuch von Niederviehbach, Blatt 1973, des Grundbuchamtes Landau an der Isar eingetragenen Beschlagnahmeobjekte zu schätzen. Die betreffenden Grundstücke 3075 und 3088 in der Gemarkung Niederviehbach wurden am 24.07.2025 besichtigt. Dieser Tag ist somit maßgeblich für Bestand und Zustand der Grundstücke. Mit Nachricht vom 09.07.2025 wurden die Parteien hierzu geladen. Wertstichtag ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Auf die Ausführungen wie sie unter Punkt 5.3 *Außenaufnahmen des Gutachtens* gemacht werden, darf an dieser Stelle verwiesen werden. Der Unterzeichner wurde in den Verfahren 1 K 45/25, 1 K 47/25, 3 K 51/25 und 3 K 55/25 beauftragt, die Wald-(teil-)grundstücke zu bewerten und in den Verfahren 1 K 44/25, 1 K 46/25, 1 K 48/25, 3 K 49/25, 3 K 50/25, 3 K 52/25, 3 K 53/25, 3 K 54/25 und 3 K 56/25 zur Bewertung der Wald(teil-)grundstücke hin-

zugezogen¹ (AMTSGERICHT LANDSHUT, Abteilung für
Zwangsversteigerungssachen vom 05.05., 21.05. und 23.05.2025).

Erklärung des Sachverständigen:

Vom Sachverständigen kann keine Stellungnahme bezüglich der Grundgrenzen abgegeben werden. Mündliche Angaben der Beteiligten werden in die Ausarbeitung aufgenommen und deren Richtigkeit unterstellt.

Der Sachverständige hat an dem von ihm gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Daher darf der Besteller das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen und sonstigen Einzelheiten nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüberhinausgehende Weitergabe des Gutachtens an Dritte oder eine andere Verwendung durch den Besteller ist nicht gestattet.

Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und die Verbreitung des Gutachtens, auch auszugsweise oder sinngemäß, bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers. Beschreibungen der Grundstücke stellen keine vollständige Aufzählung dar. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht. Bei den Flächengrößen von berechneten (Teil-)Flächen handelt es sich um ca.-Angaben.

¹Die den Verfahren 3 K 49/25, 3 K 52/25, 3 K 53/25 und 3 K 56/25 zugeordneten Grundstücke in der Gemarkung Niederviehbach wurden besichtigt, doch lässt sich hier eine eigenständige Bewertung nicht begründen. Flurstück 2631 ist ein feldgehölzartiger, 152 m² großer Rand. Bei 3115 ist davon auszugehen, dass es sich bei der ausgewiesenen 331 m² großen Waldfläche überwiegend um den Überhang aus den umgebenden Waldgrundstücken handelt. Bei 3141 und 3143 sind 474 m² Wald und 148 m² Gehölz bzw. 139 m² Gehölz genannt, es sind dies Ränder überwiegend aus Sträuchern, auf 3141 steht zudem auf etwa 300 m² invasiver Japanischer Staudenknöterich (*Reynoutria japonica*). Grundstück 3202/2 ist ein 172 m² großer strauchreicher Streifen entlang des im Norden führenden Baches. Die den Verfahren 3 K 50/25 und 3 K 54/25 zugeordneten Grundstücke 2686, 2709 und 3196 in der Gemarkung Niederviehbach sind reine Landwirtschaftsflächen.

2. Bewertungsgrundlagen

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV – Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20. September 2023

Bundesministerium der Finanzen: Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - WaldR 2000) in der Fassung vom 12. Juli 2000

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Bekanntmachung der Anpassung der Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR 2000) vom 20. März 2019

3. Verwendete Literatur und Informationsquellen

- (1) AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG PFARRKIRCHEN, AUSSENSTELLE SIMBACH AM INN (2025): Mündliche Mitteilungen vom 23.09.2025
- (2) AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN LANDAU AN DER ISAR - PFARRKIRCHEN (2025), unter: www.aelf-lp.bayern.de
- (3) ASSENMACHER, HARRY, FOREST FINANCE (2012): Assetklasse Holz – Neuer Star am Himmel? 23. WEIHENSTEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst das Geld in den Himmel?
- (4) BAYERISCHE FORSTVERWALTUNG: Jahresberichte unter: www.forst.bayern.de
- (5) BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2026): UmweltAtlas Bayern; unter: www.umweltatlas.bayern.de
- (6) BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT (2001): Die regionale natürliche Walddzusammensetzung Bayerns, in: LWF, Berichte aus der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft, Nr. 32, November 2001, unter: www.lwf.bayern.de
- (7) BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT (2003): Klimawandel und Nachhaltigkeit aus forstlicher Sicht: LWF aktuell, Magazin der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft, 37/2003, unter: www.lwf.bayern.de
- (8) BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT (2024): Wald im Wandel, Wald und Forstwirtschaft in Bayern, Ergebnisse der vierten Bundeswaldinventur in Bayern, unter: www.lwf.bayern.de
- (9) BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (2018): Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, zusammengestellt für den Gebrauch in der Bayerischen Staatsforstverwaltung, überarbeitete Auflage 2018
- (10) BAYERISCHER VERSICHERUNGSVERBAND, VERSICHERUNGSKAMMER BAYERN, WALDVERSICHERUNG: Entschädigungstabellen
- (11) BEWER, C. (1996): „Wert der Wegefläche“, in: Wertermittlungsforum 3/1996, SVK-Verlag

- (12) BROSINGER, FRANZ UND ÖSTREICHER, SIMON (2009): Die Fichte im Wandel, in: LWF Wissen 63; Fichten im Klimawandel; Berichte der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft
- (13) BUNDESMINISTERIUM DER FINANZEN (2000): Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR 2000) in der Fassung vom 12. Juli 2000
- (14) BUNDESANSTALT FÜR IMMOBILIENAUFGABEN (2019): Bekanntmachung der Anpassung der Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 – WaldR 2000) vom 20.03.2019
- (15) COPERNICUS, Europe's eyes on Earth, Programm of the European Union, unter: www.copernicus.eu
- (16) DEUTSCHER WETTERDIENST (2025): Was wir über das Extremwetter in Deutschland wissen; Stand der Wissenschaft zu Extremwetterereignissen im Klimawandel in Deutschland, Ausgabe 2025
- (17) EISENREICH, FORSTUNTERNEHMEN (2025): Mündliche Mitteilungen vom 30.05.2025, Unternehmenssätze betreffend
- (18) DR. FISCHER PARTNERS SACHVERSTÄNDIGE GmbH (2026): Auswertung der Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen, E-Mail vom 16.02.2026
- (19) DR. FISCHER PARTNERS SACHVERSTÄNDIGE GmbH (2026): Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen der GUTACHTERAUSSCHÜSSE FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DEN LANDKREISEN DINGOLFING – LANDAU UND LANDSHUT, mit E-Mail vom 30.01. und 04.02.2026
- (20) GEBUREK, TH., HAGER, H., LEXER, M. J., MÜLLER, F., NOBILIS, F., SCHOPF, A., SCHULTZE, U., STARLINGER, F. (1997): Klimaänderung; Mögliche Einflüsse auf den Wald und waldbauliche Anpassungsstrategien; Zentrum für Umwelt- und Naturschutz, Universität für Bodenkultur, Wien, 1997
- (21) GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES DINGOLFING – LANDAU, Geschäftsstelle; Bodenrichtwertinformationssystem mit Erläuterung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 (BORIS-Bayern)
- (22) GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES LANDSHUT, Geschäftsstelle, Bodenrichtwerte, unter: www.landkreis-landshut.de

- (23) GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES LANDSHUT, Geschäftsstelle, Aufstellung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024, unter: www.bodenrichtwerte.landkreis-landshut.de
- (24) HOLZMANN, DR., MATTHIAS, KGAL GmbH & Co. KG (2012): Wald als Baustein im Portfolio institutioneller Investoren; 23. WEIHENSTEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst das Geld in den Himmel?
- (25) HUBER, E (1966): Umtriebszeit und Rationalisierung, Allgemeine Forstzeitschrift 21, 1966
- (26) IMMLER, TH., BLASCHKE, M. (2007): Forstschädlinge profitieren vom Klimawandel, in: Wälder im Klimawandel; Waldforschung aktuell, Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft
- (27) KERINNES, FORSTBETRIEB (2025): Mündliche Mitteilungen vom 02.06.2025, Unternehmersätze betreffend; unter: www.forst-kerinnes.de
- (28) KLAFFENBÖCK, JOSEF (2012): Forstimmobilienmarkt; 23. WEIHENSTEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst das Geld in den Himmel?
- (29) KREUTZER und FOERST (1978): Forstliche Wuchsgebietsgliederung Bayerns, Überarbeitung GULDER, 2001, Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft, Freising 2001
- (30) KRUSCHWITZ, LUTZ, DR. (1995): Finanzmathematik, Verlag Franz Vahlen, 2. Auflage, München 1995
- (31) LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG BREITBAND UND VERMESSUNG (LDBV) (2026): BayernAtlas; unter: www.atlas.bayern.de
- (32) LANDESBETRIEB WALD UND HOLZ NORDRHEIN – WESTFALEN, LEHR – UND VERSUCHSFORSTAMT ARNSBERGER WALD, 59821 ARNSBERG (2011): Richtlinie zur Waldbewertung in Nordrhein-Westfalen (WBR-NRW)
- (33) LANDRATSAMT DINGOLFING – LANDAU, Sachgebiet 42 Umwelt und Natur (2025): Auskunft aus dem Altlastenkataster-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem vom 20.08.2025
- (34) LANDRATSAMT LANDSHUT, Untere Naturschutzbehörde (2025): Biotope und Schutzgebiete, E-MAIL vom 23.09.2025
- (35) LEHRSTUHL FÜR FORSTLICHE WIRTSCHAFTSLEHRE (2003): unter: www.forst.tu-muenchen.de

- (36) LINDEMANN, G. (1992): Preisbildung und Marktverhalten auf dem Forstlichen Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von äußeren Einflüssen, Institut für forstliche Betriebswirtschaft und Forstwirtschaftspolitik, Wien, 1992
- (37) MANTEL, Wilhelm (1982): Waldbewertung, BLV München, 6. Auflage, München 1982
- (38) MAX PLANCK GESELLSCHAFT ZUR FÖRDERUNG DER WISSENSCHAFT e. V., www.mpgs.de
- (39) MUSTER-ANWENDUNGSHINWEIS ZUR IMMOBILIENWERT-ERMITTLUNGSVERORDNUNG (ImmoWertV – Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20. September 2023
- (40) NIEDERVIEHBACH, GEMEINDEVERWALTUNG (2025): Mitteilungen zum Flächennutzungsplan und Auskünfte zu Planung und Erschließung der Grundstücke, E-Mail vom 23.07.2025
- (41) OBERFINANZDIREKTION NÜRNBERG, FORSTREFERAT (2003): Mündliche Mitteilungen vom Juli 2003
- (42) OFFER, ARMIN (2022): Unterschiede der Verkehrswertermittlung von Waldflächen nach der Immobilienwertermittlungsverordnung und nach Waldbewertungsrichtlinien, SVK-Zeitschrift, Wertermittlungsforum, Heft 3/2022, www.svkonline.de
- (43) PETERCORD, RALF, DR. (2009): Waldschutz und Klimawandel - Wettlauf mit den Schädlingen? BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT
- (44) PRETSCH, H. und UTSCHIG, H. (2000): Wachstumstrends der Fichte in Bayern, Mitteilungen aus der Bayerischen Staatsforstverwaltung, Heft 49, München
- (45) SAGL, W. (1995): Bewertung in Forstbetrieben, Blackwell – Wissenschaftsverlag, 1995
- (46) SPEIDEL, G. (1959): Wirtschaftliche Überlegungen bei der Gestaltung der Umtriebszeit, in: Allgemeine Forst- und Jagdzeitung, 1959
- (47) TEXTOR, HARALD, DR. (2012): (In)Kompetenz bei Waldinvestitionen aus Sicht des Großprivatwaldes; 23. WEIHENSTEPHANER FORSTTAG 2012: Waldinvestments – Wächst das Geld in den Himmel?

- (48) UTSCHIG, H. (1989): Waldwachstumskundliche Untersuchungen im Zusammenhang mit Waldschäden, Auswertung der Zuwachstrendanalyseflächen des Lehrstuhls für Waldwachstumskunde für die Fichte (*Picea abies* (L.) Karst.) in Bayern; Schriftenreihe der Forstwissenschaftlichen Fakultät der Universität München und der Bayer. Forstlichen Versuchs- und Forschungsanstalt, Nr. 97, 1989
- (49) VERORDNUNG ÜBER DIE GRUNDSÄTZE FÜR DIE ERMITTLUNG DER VERKEHRSWERTE VON IMMOBILIEN UND DER FÜR DIE WERTERMITTLUNG ERFORDERLICHEN DATEN (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021
- (50) WALDBESITZERVEREINIGUNG ROSENHEIM w. V. (2025): Holzmarkt, unter: www.wbv.rosenheim.de
- (51) WALDBESITZERVEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH w. V. (2025): E-Mail vom 03.11.2025; mündliche Mitteilungen vom 05.03.2025
- (52) WALDBESITZERVEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH w. V. (2025): WBV – Aktuell 2 und 3/2025

Nachfolgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt:

- 1 GRUNDBUCH VON NIEDERVIEHBACH, AMTSGERICHT LANDAU AN DER ISAR, Blatt 1973
- 2 AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER, AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG LANDAU AN DER ISAR vom 10.04.2025

Nachfolgende Unterlagen wurden angefordert:

- 3 DIGITALES ORTHOFOTO mit Höhenschichtlinien, BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG 2025, im Maßstab 1 : 2.500

4. Flächenstand und Eigentumsverhältnisse

Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landau an der Isar vom 10.04.2025 und Grundbuch von Niederviehbach, Blatt 1973, des Amtsgerichtes Landau an der Isar, liegen zu den, auf ganzer oder auf Teilflächen als Wald genutzten Grundstücken, die in Tabelle 1 zusammengefassten Angaben vor.

Die Grundstücke befinden sich unmittelbar östlich der Ortschaft Gummering, die auf einer Terrasse liegt, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt ist, bis das Gelände im Norden steil in die Au der Isar abbricht. Die Flurstücke 3075 und 3088 liegen auf diesem, in Abschnitten schroffen Abbruch, der durchgehend mit Wald bestanden ist. Üppige Kraut- und Strauchvegetation deuten nährstoffreiche Bodenverhältnisse an, am Unterhang tritt Quellwasser aus.

Die Flächen sind Teil des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes 7439-371.05 *Leiten der Unteren Isar*² und des Landschaftsschutzgebietes LSG-00172.01 *Schutz von Landschaftsteilen in der Stadt Dingolfing, dem Markt Teisbach, sowie den Gemeinden Gottfrieding, Loiching, Mamming und Niederviehbach im Landkreis Dingolfing (LSG "Isartal")*. Die Nachbargrundstücke 3100 und 3100/1 gehören Biotopen an (7340-0240-002 *Auwald östlich des Kraftwerkes Gummering, Auwälder mit Gewässerbegleitgehölzen*; 7340-1092-001 *Feldgehölz nördlich Gummering*). Auf den zu bewertenden Flurstücken selbst befinden sich

²Gebietsdaten unter: <https://www.lfu.bayern.de/natur/natura2000/browse/info?id=7439371>.

keine Biotope. Die Grundstücke gehören keinem Naturschutzgebiet an und auch keinem Wasserschutzgebiet, es befinden sich keine Naturdenkmale und auch keine geschützten Landschaftsbestandteile darauf, sie sind nicht in das Bayerische Vertragsnaturschutzprogramm Wald und Offenland (VNP) aufgenommen, es bestehen auch keine Bewirtschaftungsauflagen nach dem Bayerischen Arten- und Biotopschutzprogramm für die Flächen. Die Grundstücke sind nicht Teil eines Bayern-Netz-Natur-Projektes und werden auch nicht im Ökoflächenkataster (ÖFK) geführt (www.atlas.bayern.de; LANDRATSAMT DINGOLFING-LANDAU, Sachgebiet 42 – Umwelt und Natur, Untere Naturschutzbehörde, E-MAIL vom 15.09.2025). Obwohl von Hangrutschungen 2012 berichtet wird (Mitteilung beim Ortstermin), finden sich in BayernAtlas und UmweltAtlas keine Gefahrenhinweise zu den Flurstücken (www.atlas.bayern.de; www.umweltatlas.bayern.de). Die Grundstücke verfügen über keine gesicherte Zuwegung. Die Grundstücke gelten als vollständig abgemarkt, doch sind die Grenzen in der Natur teilweise nur bruchstückhaft zu erkennen. Für amtlich bestätigte Grenzen wäre ein Antrag auf Grenzermittlung zu stellen (AMT FÜR DIGITALISIERUNG, BTEITBAND UND VERMESSUNG PFARRKIRCHEN, AUSSENSTELLE SIMBACH AM INN vom 23.09.2025). Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landshut, AZ: 3 K 51/25); eingetragen am 11.04.2025. Ob für die zu bewertenden Grundstücke ungeschriebene Rechte und/oder Vereinbarungen und/oder

Belastungen bestehen, ist nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen (ggf. fiktiv), dass keine weiteren Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Zu den Eigentumsverhältnissen an den genannten Grundstücken wird auf das Grundbuch von Niederviehbach, Blatt 1973 des Amtsgerichtes Landau an der Isar, verwiesen.

Tabelle 1: Flächenstand der Grundstücke

<i>Fl.Nr.</i>	<i>Gemarkung</i>	<i>Blatt</i>	<i>Fläche m²</i>	<i>Ort</i>	<i>Nutzung m²</i>	
					<i>Gewässer</i>	<i>Wald</i>
1 3075	Niederviehbach	1973	4.024	Loichinger Leiten		4.024
2 3088	Niederviehbach	1973	6.340	Loichinger Leiten	33	6.307
			10.364		33	10.331

5. Bewertung

5.0 Grundlagen zur Wertermittlung

Die Grundlagen der Wertermittlung von Grundstücken werden durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum Baugesetzbuch (BauGB) gebildet. Der § 2 Absatz 1 sagt hierzu: „Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen“. „Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist“ (§ 2 Absatz 4). „Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist“ (§ 2 Absatz 5). „Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind“ (§ 11 Absatz 1). „Sind künftige Änderungen des Grundstückszustands nicht mit hinreichender Sicherheit absehbar, ist von einer Beibehaltung des Grundstückszustands, wie er sich am Qualitätsstichtag darstellt, auszugehen. Gleichwohl kann in diesen Fällen eine auf eine Änderung des Grundstückszustands gerichtete Erwartung der Marktteilnehmer den

Wert beeinflussen (vgl. z. B. Nummer 3.(1))“ (Nummer 11.(1).1 ImmoWertA).

§ 194 BauGB definiert den Verkehrswert/Marktwert folgendermaßen:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

SAGL (1992) beschreibt den Tausch- (Verkehrs)wert eines Gutes als „Funktion (**f**) eines Komplexes von wertbestimmenden Faktoren (Einflussgrößen)“: Tausch-(Verkehrs)wert = **f** (Angebot/Nachfrage unter den Bedingungen der Einschätzung von Nützlichkeit und Seltenheit durch bestimmte Akteure)³.

Und in der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 (WaldR 2000)⁴ heißt es unter Punkt 3. Wertermittlungsverfahren ferner: „Der Waldwert ist grundsätzlich im Wege einer Einzelwertermittlung herzuleiten.“

³Zur Verdeutlichung, dass es sich bei der gesuchten Wertart um einen Marktwert handelt, hat sich die Kurzformel „Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises im nächsten fiktiv unterstellten Kauffall“ bewährt (OFFER, 2022).

⁴Während die ImmoWertV eine Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch ist, sind die WaldR 2000 eine von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erlassene Verwaltungsvorschrift. Nach BGH-Urteil vom 12.01.2001 ist die ImmoWertV grundsätzlich allgemeinverbindlich und gelten ihre Vorschriften als „anerkannte Regeln der Bewertungslehre“. Die WaldR 2000 sind grundsätzlich nur für Organe des Bundes verbindlich. In der Waldbewertung sind sie eine wichtige Orientierungshilfe, die mehrfach gerichtlich bestätigt wurden (OFFER, 2022).

Bei der Einzelwertermittlung werden gesonderte Wertermittlungen für den Boden und für den Waldbestand durchgeführt. Die Summe der für den Boden und für den Waldbestand ermittelten Einzelwerte stellt regelmäßig den Waldwert dar“ (WaldR 2000).

Das Sach-(Substanz)wertverfahren⁵ ist das Standardverfahren bei der Verkehrswertschätzung von einzelnen Beständen und von kleineren Forstbetrieben.

⁵Der Boden wird im Rahmen einer Vergleichswertmethode und der Bestand mit Hilfe eines Berechnungsverfahrens bewertet. Die Bewertung erfolgt also durch den Vergleich mit Transaktionen auf Märkten für Teile des Vermögensgutes oder der für ihre Wiederherstellung einzusetzenden Produktionsfaktoren. Dies ist mehr oder weniger äquivalent der Überlegung, wie viel für die einzelnen Bestandteile des Unternehmens auf den jeweiligen Märkten Erlöst werden könnte, was eine gedankliche Zerschlagung des Unternehmens bedeutet, weshalb auch von einem „Zerschlagungswert“ gesprochen wird (LEHRSTUHL FÜR FORSTLICHE WIRTSCHAFTSLEHRE MÜNCHEN, unter: www.forst.tu-muenchen.de).

5.1 Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Bodenverkehrswerte

1.

Die Preisstruktur von Grund und Boden wird durch die verschiedenartigen Möglichkeiten der Grundstücksnutzung bestimmt, welche sich aufgrund unterschiedlicher Bodenqualitäten sowie der örtlichen und räumlichen Lage ergeben. In § 2 Abs. 2 ImmoWertV heißt es: „Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets“.

„Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen können insbesondere zählen 1. der Entwicklungszustand, 2. die Art und das Maß der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung, 3. die tatsächliche Nutzung, 4. der beitragsrechtliche Zustand, 5. die Lagemerkmale, 6. die Ertragsverhältnisse, 7. die Grundstücksgröße, 8. der Grundstückszuschnitt, 9. die Bodenbeschaffenheit, 10. bei bebauten Grundstücken zusätzlich a) die Art der baulichen Anlagen, b) die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, c) die Größe der baulichen

Anlagen, d) die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen, einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften und ihrer Barrierefreiheit, e) der bauliche Zustand der baulichen Anlagen, f) das Alter, die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, 11. bei landwirtschaftlichen Grundstücken, Dauerkulturen und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung, 12. die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen“ (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

Forstwirtschaftliche Flächen werden nach § 3 Abs. 1 ImmoWertV der Entwicklungsstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ zugeordnet. Dies sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

In den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV – ImmoWertA ist unter Nummer 3.(1) zu § 3 ImmoWertV ausgeführt: „Zu den Flächen der Land- oder Forstwirtschaft gehören auch Brachflächen oder stillgelegte landwirtschaftliche Anbauflächen. Die Zuordnung zum Entwicklungszustand ‚Flächen der Land- oder Forstwirtschaft‘ entfällt grundsätzlich nicht dadurch, dass sich die entsprechenden Flächen insbesondere durch

- ihre besondere landschaftliche oder verkehrliche Lage,

- durch ihre Funktion oder

- durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten

auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder

Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht. Es handelt sich bei diesen Flächen, die unter den Begriffen ‚begünstigtes Agrarland‘, ‚beeinträchtigtes Agrarland‘, oder auch ‚besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft‘ bekannt sind, nicht um einen eigenen Entwicklungszustand, sondern um Einzelflächen oder Gebiete, die einen Wert aufweisen, der vom Wert für land- oder forstwirtschaftliche Flächen, die sich nicht für außerland- oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, abweicht, jedoch im Fall des begünstigten Agrarlandes noch nicht unter den Entwicklungszustand ‚Bauerwartungsland‘ eingeordnet werden können (vgl. Nummer 11.(1).1). Insbesondere bei begünstigtem Agrarland kann eine Einstufung als ‚sonstige Flächen‘ nach § 3 Absatz 5 in Frage kommen. Eine Eignung für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen kann wertbeeinflussend sein, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht. Eine besondere Funktionsgebundenheit und eine damit verbundene geringe Nachfrage können den Wert auch negativ beeinflussen“ (ImmoWertA).

2.

Nach Punkt 5.1 der WaldR 2000 ist der Waldbodenverkehrswert grundsätzlich aus Waldbodenpreisen herzuleiten, die bei Verkäufen vergleichbarer Waldflächen erzielt worden sind. Vergleichbare Waldflächen sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem Wertermittlungsobjekt soweit wie möglich

übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Funktion, Größe, Flächengestalt, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit und Ertragsfähigkeit sowie nach Art und Maß der tatsächlich zulässigen Nutzung einen Vergleich zulassen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass man Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranziehen muss. Waldbodenpreise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind, oder die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, können für die Ermittlung des Waldbodenverkehrswerts nur dann herangezogen werden, wenn diese Besonderheiten in ihrer Auswirkung auf den Preis erfasst und ausgeschaltet werden. Soweit die herangezogenen Vergleichsflächen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände von der zu bewertenden Fläche abweichen, oder soweit sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt geändert hat, ist dies durch angemessene Zu- oder Abschläge zu den Kaufpreisen zu berücksichtigen. Soweit örtlich keine oder nicht genügend viele Vergleichspreise vorhanden sind, kann auch auf vergleichbare Verkäufe in anderen Gemeinden zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich nicht ausschließen. In der Regel wird dabei auf Nachbargemeinden zurückgegriffen, vorausgesetzt, dass diese mit der Gemeinde in der sich das zu bewertende Grundstück befindet, bezüglich Landschaft, Siedlungsstruktur und dem allgemeinen Erschließungszustand vergleichbar sind (WaldR 2000).

3.

Weiter sind folgende Merkmale des Grundstücks relevant:

1. Lage zur Verkehrsinfrastruktur
2. Innere Verkehrsinfrastruktur
3. Geländebeschaffenheit hinsichtlich Einfluss auf die Forstwirtschaft
4. Äußere Form und Arrondierung
5. Nachbarschaftsverhältnisse z. B. Einschluss in Fremdbesitz oder Lage im Flächenwidmungsplan
6. Regionales Aufwand- und Ertragsniveau bzw. dessen Dynamik
7. Belastungen und Beschränkungen
8. Ertragschancen außerhalb der Holzproduktion
9. Größe des Grundstücks

4.

Da nun aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bei den Kreisverwaltungsbehörden in der Regel nur Preise für Boden und Holzbestand zu ersehen sind, ist das Vergleichswertverfahren nur eingeschränkt anwendbar. Nach der WaldR 2000 kann der Waldbodenwert hilfsweise bzw. unterstützend im Anhalt an landwirtschaftliche Bodenpreise abgeleitet werden. MANTEL (1982) unterstellt eine Wertrelation zum angrenzenden Agrarland von 1 : 3. SAGL (1995) führt als geläufige Preisrelation für mittleres Ertrags-Aufwandsniveau von Acker : Wiese : Wald ein Wertverhältnis von 3 : 2 : 1 an. Je nach Region unterschiedlich, verschieben sich die Wertverhältnisse jedoch zugunsten des Agrarlandes, insbesondere bei besseren Böden oder in Ballungsräumen. Das durchschnittliche Waldbodenpreisniveau erreicht vielfach nur eine Wertrelation Waldboden zu angrenzendem Agrarland von 1 : 4. LINDEMANN (1992)

stellt als ein Ergebnis seiner Analyse fest, dass der Waldpreis (Waldboden + Holzbestand)⁶ im Schnitt bei 50% des Preises landwirtschaftlicher Flächen oder bei 3% des Baulandpreises liegt. Der Preis für Waldboden liegt zwischen 18% und 31%, im Schnitt bei 25% des Preises landwirtschaftlicher Flächen oder bei 1% bis 2%, im Schnitt bei 1,5% des mittleren Baulandpreises.

5.

Den Wert des Bodens können auch noch weitere Umstände beeinflussen, wesentlich sind hier zwei Sachverhalte zu nennen:

1. Die freiwillige oder unfreiwillige Einräumung von Rechten, Duldungen, Grundbenutzungen durch Dritte bzw. gänzliche Grundabtretungen, wobei die Art dieser Grundbenutzungen und –abtretungen dazu geeignet ist, auf die angrenzenden Grundstücke und Anlagen wertmindernd auszustrahlen. Typische Fälle sind Straßen- und Leitungsbau. Die Belastung mit Rechten Dritter verringert die Dispositionsfreiheit jetzt und kann, auch bei heutiger vertraglicher Absicherung, zu ungünstigen Weiterungen führen.

⁶LINDEMANN kommt bei seinen Untersuchungen auf einen Wertanteil von 50% für den Boden und 50% für den aufstockenden Holzbestand (LINDEMANN, 1992). Das FORSTREFERAT der OBERFINANZDIREKTION NÜRNBERG unterstellt bei Waldverkäufen bis zu einem Wert von 51.129 € (100 000 DM) als „Vereinfachungslösung“ eine Aufteilung von 1/3 für Boden und 2/3 für Bestand. Bei größeren Waldflächen zeigen die Auswertungen, dass sich die Wertanteile in Richtung 37% für den Boden und 63% für den Bestand verdichten (OBERFINANZDIREKTION NÜRNBERG, FORSTREFERAT, Mündliche Mitteilung vom Juli 2003). Gemäß Bekanntgabe des Bayerischen Landesamtes für Steuern gilt bei der Veräußerung von Waldflächen bis 5 Hektar Größe als Vereinfachungsregelung eine pauschale Aufteilung des Kaufpreises von 40% für Grund und Boden und 60% für das aufstehende Holz (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STEUERN, Bekanntgabe vom 22.05.2018).

2. Die unfreiwillige oder freiwillige Einschränkung der Dispositionsfreiheit und/oder Dispositionsmöglichkeit zugunsten Dritter auf bestimmten Grundflächen unter Beibehaltung des Eigentums, wobei hier auch der Fall 1 zusätzlich eintreten kann. Zu nennen sind hier beispielsweise Bannwälder und Naturschutzgebiete.

6.

Nichtholzboden und Wege sind wie Holzboden zu bewerten. Dazu BEWER (1996): „Nutzbares Gelände ohne Wege ist Prärie, geeignet zur Jagd oder zur extensiven Herdehaltung. Jede planvolle Flächennutzung setzt Wege voraus. Wege machen den Wert der Nutzfläche möglich. Sie bilden mit den Nutzflächen eine Werteinheit wie die Räder mit dem Wagen. Die Vorstellung einer Acker-, Weidegemarkung ohne Wege ist absurd, ebenso die Vorstellung eines Baugebietes ohne Wege.“

5.2 Methodische Bewertungsgrundsätze zur Feststellung der Waldbestandswerte

5.2.1 Nicht hiebsreife Bestände

Für Waldbestände des Altersklassenwaldes, welche die Umtriebszeit erreicht oder überschritten haben, ist als Bestandeswert der Abtriebswert zu ermitteln. Für jüngere Waldbestände des Altersklassenwaldes ist der Bestandeswert nach dem Alterswertfaktorenverfahren⁷ zu ermitteln. Ist jedoch der Abtriebswert größer als der nach dem Alterswertfaktorenverfahren ermittelte Wert, so ist als Bestandeswert der Abtriebswert anzusetzen (Punkt 6.2 der WaldR 2000).

Der Bestandeswert nach dem Alterswertfaktorenverfahren ist nach der Formel $H_a = [(A_u - c) \times f + c] \times B$ zu ermitteln (siehe Punkt 6.6 der WaldR 2000).

⁷Die Herleitung der Alterswertfaktoren erfolgt über eine kontinuierliche Alterswertkurve, deren Funktionswerte den Kulturkosten als Untergrenze im Alter Null und dem erntekostenfreien Abtriebswert im Alter U entsprechen. Diese Alterswertkurve wird mit der Bestandeserwartungswertformel oder der Bestandeskostenwertformel unter Verwendung eines (näherungsweise) der internen Verzinsung entsprechenden Zinsfußes und typischer Daten für Holzpreise, Erntekosten, Lohnnebenkosten, Pflanzkosten usw. berechnet. Bei den Werten handelt es sich nicht um Sachwerte, denn dieser Begriff impliziert eine Objektivierung über Marktpreise. Tatsächlich wird kein in der Bewertungslehre bisher verwendeter Begriff den mit Alterswertfaktoren berechneten Bestandeswerten gerecht. Zweck der Einführung dieses Rechenverfahrens war zweifellos die Notwendigkeit der Ermittlung objektivierter Bestandeswerte. Die Objektivierung erfolgt hier aber nicht durch Orientierung an Marktpreisen, sondern über ein Rechenverfahren (LEHRSTUHL FÜR FORSTLICHE WIRTSCHAFTS-LEHRE MÜNCHEN, unter: www.forst.tu-muenchen.de).

Es bedeuten dabei

- Ha = Bestandeswert für 1 ha im Alter a
Au = Abtriebswert je ha eines Waldbestandes im Alter der U
U = Umtriebszeit in Jahren
c = Kulturkosten je ha (Wiederaufforstungskosten)
f = Alterswertfaktor für das Alter a – Anlage 1 Aktualisierte
Alterswertfaktoren zu den Waldwertermittlungsrichtlinien 2000
vom 28.03.2019
B = Bestockungsfaktor (= erwarteter Bestockungsgrad im Alter U)
a = Alter a (Kulturalter, ggf. wirtschaftliches Alter der Pflanzen)

Berechnung Flurstück 3075 Niederviehbach, Bestand 1, Altholz, Buche:

Buche Bon. I,0 nach WIEDEMANN, 1931, Mäßige Durchforstung, Bg 0,8
(Bestockungsgrad 0,8), U = 120 (120 Jahre Umtriebszeit), 100 (Alter 100
Jahre), 0,4024 ha (= 0,4024 ha Bestand, davon 90% Anteil der Baumart),
Vorrat 120 (Vorrat im Alter 120 Jahre nach Ertragstafel) = 492 Fm o.R.
(Erntefestmeter ohne Rinde).

Au = 11.346 €/ha
U = 120 Jahre
c = 9.000 €/ha
f = 0,90968
Bg = 0,8
F = 0,4024 ha
% = 90

$$Ha = [((11.346 - 9.000) \times 0,90968 + 9.000)] \times 90\% \times 0,8 \times 0,4024 \text{ ha}] = 3.226 \text{ €}$$

Die Umsatzsteuer wird bei der Ermittlung der Au - Werte mit eingerechnet.

Bestockungsgrad

Der Bestockungsgrad ist eine theoretisch – rechnerische Größe, die sich auf die ideell vollbestockte Fläche einer bestimmten Baumart bezieht. Der Bestockungsgrad errechnet sich über die Formel:

$\text{Bestockungsgrad (BG)} = \frac{\text{Grundfläche/Masse wirklich}}{\text{Grundfläche/Masse Ertragstafel}}$

Zur Ermittlung des Bestockungsgrades bedarf es einer (Ertragstafel-) Grundfläche als Bezugsgröße. Im Vergleich führen die Ertragstafeln zu gleichem Ergebnis bei variierenden Bestockungsgraden aufgrund unterschiedlicher Grundflächen- und Massenhaltungen. Der Bestockungsfaktor soll im Gegensatz zu dem bei der Waldaufnahme festgestellten Bestockungsgrad in der Formel so angesetzt werden, dass Regenerationsfähigkeit und Lichtungszuwachs sowie eine von der angewendeten Ertragstafel abweichende waldbauliche Zielbestockung angemessen berücksichtigt werden. Siehe 6.6.1 der WaldR 2000. Der Bestockungsgrad eines zum Zeitpunkt der Bewertung nicht voll bestockten Bestandes wird sich im Laufe der Zeit auch bei weiterhin ertragstafelmäßiger Durchforstungsentnahme ständig erhöhen (RICHTLINIEN ZUR WALDBEWERTUNG IM LANDE NORDRHEIN-WESTFALEN, WBR-NRW).

Ertragstafelmodelle

Ertragstafeln geben mittlere Bestandesentwicklungen wieder, die aus einem in der räumlichen Verteilung, in der zeitlichen Erfassung, in Altersstruktur, Provenienz und Behandlung heterogenen Versuchsfächennetz abgeleitet sind. Ertragstafeln repräsentieren also statistisch gemittelte Wachstumsbedingungen eines definierten Beobachtungs-

zeitraumes und haben deshalb für einen einzelnen Bestand nur beschränkte Gültigkeit (PRETZSCH, UTSCHIG, 2000).

In der Forstwirtschaft ging man lange Zeit von einer Konstanz der Standortbedingungen aus. In den letzten Jahrzehnten mehren sich Hinweise, dass diese Grundannahme nicht mehr gegeben ist. Das Wachstum von Waldbeständen wird in zunehmendem Maße durch Störfaktoren beeinträchtigt. In ihrem Ausmaß reichen diese Störfaktoren von lokalen oder temporären Belastungen des Waldes durch Absenkung des Grundwasserspiegels, Auftrieb von Trassen, Ausbringung von Streusalz und Immissionen aus Industrie und Landwirtschaft bis zu langfristigen Veränderungen der Kohlendioxyd- und Ozon-Konzentration und global ausgeprägten Veränderungen des Klimas. Die Störfaktoren können sich in spezifischen Reaktionsmustern, wie beispielsweise dem Pufferbereich des Bodens, der Kohlenstoff-Allokation, der Verzweigung, dem Belaubungszustand, dem Zuwachsgang oder der Zusammensetzung von Waldgesellschaften äußern und über mehrere Prozessebenen hinweg wirken (PRETZSCH, UTSCHIG, 2000). Untersuchungen zeigen, dass auch in Bayern in den letzten Jahrzehnten ein deutlicher Anstieg der CO₂-Konzentration zu beobachten ist (PRETZSCH, UTSCHIG, 2000 nach SLADKOVIC, SCHEEL, SEILER, 1994; FRICKE, WALLASCH, 1994). Für den Zeitraum von 1881 bis 2017 lag die absolute Temperaturerhöhung aus den Daten des Deutschen Wetterdienstes (DWD) flächenrepräsentativ für Bayern bei + 1,5 Grad Celsius. Wenn es wärmer wird, kann auch mehr Wasserdampf in der Atmosphäre aufgenommen werden. Aus der Zeitreihe von 1881 bis 2017 ergab sich ein zunehmender Trend von 10,3% bei der Jahressumme des Gebietsniederschlages in Bayern. Auch für ganz Deutschland steigt der Jahresniederschlag. Die Niederschläge nehmen vor allem im Winter zu, während sie im Sommer praktisch unverändert bleiben. In Bayern nahmen die Winterniederschläge in der Periode von 1881 bis 2017 bezogen auf das Mittel 1961 bis 1990 um 25% zu. Im Sommer lag die Zunahme lediglich bei 0,3%. Die Anzahl der Trockenstresstage stieg seit 1990 um rund 2 Tage. Nordbayern ist davon stärker betroffen als der Süden (www.lwf.bayern.de). 2018 war in Bayern mit 9,5 Grad Celsius im Jahresverlauf um 2 Grad wärmer als in der Referenzperiode 1961 bis 1990. 2018 lag die Lufttemperatur in Bayern bei 9,9

Grad und damit 2,4 Grad über dem langjährigen Mittel der Vergleichsperiode von 1961 bis 1990 (www.br.de)⁸. Seit den 60er Jahren wird großflächig ein Anstieg der Stickstoffeinträge in Waldökosysteme verzeichnet (PRETSCH, UTSCHIG 2000 nach REHFUSS, 1995; ULRICH, 1995; ROTHE, 1997). Mögliche Auswirkungen sind Nährstoffungleichgewichte, Empfindlichkeit gegenüber Frost oder Trockenheit, erhöhte Anfälligkeit gegenüber Schaderregern, gesteigerte Wuchsraten und ein verändertes Sukzessionsgeschehen. Regional unterschiedlich haben Bayerns Wälder im Zeitraum 1750 bis ca. 1950 Nährstoffverluste durch Streunutzung erfahren. Heute wird keine Streu mehr genutzt und können sich die einst betroffenen Wälder erholen (PRETSCH, UTSCHIG, 2000 nach REHFUSS, 1981). Untersuchungen (PRETSCH, UTSCHIG, 2000 nach KAHN, 1994) haben erbracht, dass die Zuwächse unserer Waldbestände im Durchschnitt seit mehreren Jahrzehnten mit großregionaler Ausprägung beträchtlich ansteigen. Wie lange dieser hohe Zuwachs anhält, ob er auf hohem Niveau einschwenkt oder sich noch weiter erhöht oder sich ein Rückgang einstellen wird, kann derzeit nur vermutet werden (PRETZSCH, UTSCHIG, 2000).

Von folgenden Ertragstafelmodellen wird ausgegangen:

Fichte:	Mittleres Ertragsniveau, ASSMANN – FRANZ 1963
Tanne:	HAUSSER 1956
Kiefer:	WIEDEMANN 1943
Buche, Linde:	Mäßige Durchforstung, WIEDEMANN 1931
Eiche:	Mäßige Durchforstung, JÜTTNER 1955
Esche, Ahorn:	WIMMENAUER 1919, SCHWAPPACH 1929
Schwarzerle:	Starke Durchforstung, MITSCHERLICH 1945
Birke, Aspe:	SCHWAPPACH 1929

⁸2015 war das erste Jahr, in dem die Temperatur im Schnitt um 1° C höher lag als vor der Industrialisierung (WELTORGANISATION FÜR METEOROLOGIE, WMO 2019). 2023 wurde eine globale Durchschnittstemperatur von 1,48° C über dem vorindustriellen Mittel gemessen, mit außergewöhnlichen Hitzewellen und Dürren, extremen Stürmen und katastrophalen Niederschlägen. In der zweiten Jahreshälfte lag die Temperatur mehr als 1,5° C über dem vorindustriellen Niveau, an manchen Tag überschritt sie sogar 2° C (MAX-PLANCK-GESELLSCHAFT ZUR FÖRDERUNG DER WISSENSCHAFT vom 09.01.2024, www.mpg.de). Sonntag, 21. Juli 2024 wurde vom EU-Erdbeobachtungsprogramm Copernicus mit 17,09° C als der weltweit heißeste Tag seit Beginn der Aufzeichnungen ausgerufen, der am folgenden Montag, 22. Juli 2024 schon wieder übertroffen wurde. 2024 lag 1,6° C über dem vorindustriellen Mittel. Damit ist es das wärmste Jahr seit Beginn der Messungen (COPERNICUS, Europe's eyes on Earth, unter: www.copernicus.eu). Es spricht vieles dafür, dass die Perioden außergewöhnlich hoher und langanhaltender Niederschläge in Deutschland insbesondere 2024 zu einem großen Teil auf diese globalen Verhältnisse zurückzuführen sind. Dasselbe gilt auch für die Trockenheit von Februar bis Juni 2025 (DEUTSCHER WETTERDIENST, Was wir über das Extremwetter in Deutschland wissen; Stand der Wissenschaft zu Extremwetterereignissen im Klimawandel in Deutschland, Ausgabe 2025).

Kulturkosten

Zu den Kulturkosten zählen die gegendüblichen Kosten der Wiederbegründung eines Waldbestandes: die Kosten für Schlagräumung und etwaige Bodenbearbeitung, für Pflanzenbeschaffung und Pflanzung, für etwa erforderlichen Schutz der Kultur, zur Abwendung sonstiger Risiken und für Kulturpflege (Freischneiden, Unkrautbekämpfung) bis zur Sicherung der Kultur. Zu den Kulturkosten rechnen auch die anteiligen Lohnnebenkosten und die anteilige Umsatzsteuer. Kosten, die erst nach der Sicherung der Kultur auftreten, wie z. B. Pflege, Säuberungs- und Läuterungskosten, rechnen nicht zu den Kulturkosten (Punkt 6.6.2 WaldR 2000).

5.2.2 Hiebsreife oder annähernd hiebsreife Bestände

Bei hiebsreifen oder annähernd hiebsreifen Beständen wird der aufstehende Holzvorrat ermittelt und daraus der werbungskostenfreie Ertrag (Abtriebswert⁹) errechnet.

Umtriebszeiten

Die Umtriebszeit (U) bedeutet nach SPEIDEL (1967) die planmäßige Produktionsdauer einer Holzart innerhalb einer Betriebsklasse. HUBER (1966) definiert die Umtriebszeit als durchschnittliches Abtriebsalter der in einer Hochwaldbetriebsklasse vereinigten Bestände. Die Adjektive „planmäßig“ und „durchschnittlich“ machen deutlich, dass die Umtriebszeit keinen festen Wert darstellt, sondern vielmehr vom Planersteller und Betriebsleiter je nach der Zielsetzung und den Umständen im Forstbetrieb variiert werden kann. Der zeitliche Spielraum ist groß und reicht von der „maximalen physischen Umtriebszeit“ bis zur „Umtriebszeit eines maximalen erntekostenfreien Ertrages.“

In der WaldR 2000 heißt es unter Punkt 6.6.1: „Die Umtriebszeit (U) ist grundsätzlich nach dem Betriebswerk bzw. Betriebsgutachten oder nach der gegendüblichen Umtriebszeit anzusetzen.“

⁹Abtriebswerte von Waldbeständen sind der in Geld ausgedrückte Wert des mit Marktpreisen bewerteten stehenden Holzvorrates an verkaufsfähigen Sortimenten, abzüglich des für die Ernte dieser Mengen und Sorten erforderlichen Aufwands. Bei der Ermittlung von Abtriebswerten wird demnach unterstellt, dass der Holzvorrat eines Bestandes genutzt wird, allerdings wird nur so getan, als würde er verkauft. Würde der Bestand nämlich tatsächlich genutzt und verkauft, bedürfte es keiner Bestandesbewertung, weil damit Mengen, Preise, Erntekosten und erntekostenfreier Verkaufserlös bekannt würden (SAGL, 1995).

Holzpreise

Bei der Ermittlung der nachhaltigen Holzpreise ist von den in größeren Forstverwaltungen im Durchschnitt mehrerer, dem Wertermittlungstichtag vorangegangener Forstwirtschaftsjahre erzielten Holzpreisen auszugehen. Die allgemeine Entwicklungstendenz der Holzpreise und die besonderen, gegendüblichen Verhältnisse sind angemessen zu berücksichtigen (6.5.1 WaldR 2000). Dabei sind um konjunkturelle Schwankungen am Holzmarkt bereinigte Holzpreise zugrunde zu legen. Waldbestände, die nach den Regeln geordneter Wirtschaftsführung und ohne Verstoß gegen forstgesetzliche Bestimmungen sofort genutzt werden können, sind mit aktuellen Holzpreisen zu bewerten, sofern diese den mehrjährigen Durchschnitt übersteigen.

Holzerntekosten

Als Holzerntekosten sind die zum Wertermittlungstichtag in der jeweiligen Gegend üblichen Holzerntekosten anzusetzen. Hierzu gehören die Kosten des Holzeinschlags unter Berücksichtigung der besonderen Hiebs- und Arbeitsbedingungen, der Holzvermessung, der Holzbringung und die anteiligen Lohnnebenkosten. Soweit in der jeweiligen Gegend bei der Holzernte Unternehmereinsatz üblich ist, ist auch die dabei anfallende Umsatzsteuer zu den Holzerntekosten zu rechnen (6.5.2 WaldR 2000).

5.3 Außenaufnahmen

Die für eine Bewertung notwendigen Grundlagen wurden am Donnerstag, den 24.07.2025 erhoben. Zu den Anwesenden bei diesem Ortstermin wird auf das Beiblatt zum Gutachten verwiesen. Die Ausweisung der Holzbestände erfolgt mit der Unterstützung von Luftbildkarten.

Die Grundstücke liegen unmittelbar östlich der Ortschaft Gummering an einem steilen Hang zur Isar. Brennnessel und zahlreiche weitere Stickstoffzeiger deuten frische und basenreiche Standortverhältnisse an. Am Unterhang tritt Quellwasser aus. 2012 kam es zu Hangrutschungen auf den Grundstücken (Mitteilung Ortstermin). Es steht ein Altholz überwiegend aus etwa 100 Jahre alten Buchen auf, denen einzel- bis truppweise Bergahorne beigemischt sind, die auf etwa 70 Jahre im Schnitt geschätzt werden, dazu stehen auch einzelne Fichten und Tannen auf der Fläche. Da der Wald im Süden an Ackerland grenzt, haben die Bäume starke Äste und große Kronen angesetzt. 1987 kam es zu Schäden durch Eisregen (Mitteilung Ortstermin), möglicherweise wurden im Nachgang noch weitere Bäume etwa durch Sturm geschädigt, durch die angesprochenen Hangabbrüche wird es auch zu Schäden gekommen sein. Jedenfalls sind die Flächen heute nur mehr locker bestanden. Es haben sich zwar Esche, Bergahorn und Buche eingestellt, flächige Naturverjüngung aber nicht, dazu neigen die Standorte ob ihres Nährstoffreichtums wohl zu sehr zu Verunkrautung. Der Vorrat der noch nicht hiebsreifen Hölzer

wird auf Basis einer Schätzung über Alter und Höhenbonität hergeleitet. Hierzu wurden ihre Bestockungs- und Mischungsanteile geschätzt. Für die älteren Hölzer wurde der Vorrat auf Basis der Hilfstafeln für die Forsteinrichtung hergeleitet (HILFSTAFELN FÜR DIE FORSTEINRICHTUNG 2018, SEITE 194). Erhoben wurden noch Exposition und Neigung des Geländes und die Erschließungssituation. Bodenverhältnisse und Bewuchs und schließlich die Qualität des Holzes wurden angesprochen. Die Grundstücke verfügen über keine gesicherte Zuwegung. Die Grenzen der Grundstücke waren in der Natur teilweise nur bruchstückhaft zu erkennen. Auf die Ausführungen unter Punkt 4. *Flächenstand und Eigentumsverhältnisse* wird verwiesen.

6. Forstlicher Tatbestand

6.1 Lage

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Gemarkung Niederviehbach der Gemeinde Niederviehbach im Östlichen Niederbayerischen Tertiärhügelland zwischen etwa 360 und 385 Metern Seehöhe.

6.2 Klima

Die Niederschläge betragen im Jahresmittel bei 800 mm; die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8° C¹⁰.

6.3 Boden

Ausgangsgestein für die Bodenbildung sind tertiäre Sande und Kiese der oberen Süßwassermolasse mit verschieden mächtiger Lehmauflage. Die vorherrschenden Bodenarten auf den ebenen bis schwach geneigten Lagen, Mittel- und Unterhängen sind frische skelettarme, sandige, zum Teil schluffige oder tonige Lehme, die im Unterboden mitunter verdichtet sind. Auf exponierten Hangkanten, Kuppen und stark geneigten Ober- und Mittelhängen finden sich mäßig frische, kiesig, lehmige Sandböden; der Lehm in Beimengung oder als geringmächtige Auflage.

¹⁰Die nächstgelegene Waldklimastation liegt im Kranzberger Forst zwischen Kranzberg und Freising im Oberbayerischen Tertiärhügelland auf 508 m Seehöhe. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt hier bei 8,3° C mit 844 l/m² Jahresniederschlag (www.lwf.bayern.de).

6.4 Natürliche Waldzusammensetzung¹¹

Die natürlichen Waldgesellschaften des Östlichen Niederbayerischen Tertiärhügellandes sind submontane Buchenwälder mit Stieleiche, Fichte und Tanne. Auf ärmeren Sanden und Kiesen Eichen und Kiefern.

¹¹K. FOERST und K. KREUTZER: Regionale Waldzusammensetzung Bayerns, 1978, Überarbeitung GULDER, 2001.

7. Beschreibung der Grundstücke und der Holzbestände

Flurstück Nr. : 3075

Gemarkung : Niederviehbach

Gesamtfläche : 4.024 m²

	:	Nutzungs-	Teilfläche
Art			(m ²)
Wald			4.024

Lage : Loichinger Leiten

Zuschnitt :

Eingrenzung : N: Fl. Nr. 3100 Wald, Gewässer
O: Fl. Nr. 3074 Wald
S: Fl. Nr. 3077 Ackerland
W: Fl. Nr. 3088 Wald

Zufahrt : Nicht gesichert

Bestand Nr. : 1

Fläche : 4.024 m²

Gelände : Steil bis schroff nach Norden

Boden : Sehr frisch und hangwasserzünftig, Quellaustritt
am Unterhang, mit Brennnessel, Echtem und
Drüsigem Springkraut, Schachtelhalm; Hasel-
nuss, Roter Hartriegel

90 Buche 80 – 110/100; Bon. I,0
10 Bergahorn 50 – 80/70; Bon. I,0

Alter:
BG: 0,6 – 0,9

Bestandesform : Altdurchforstung/Altholz

Erschließung : Zufahrt nicht gesichert

Sonstiges : Bestand locker nach Eisregen 1987 und Hang-
rutschung 2012; Buche deshalb grobastig, nicht
zuletzt auch wegen eines erhöhten
Lichtangebots am Südrand; Bergahorn im
Zwischenstand; einzelne Tannen (Fichten);
Verjüngung von Esche, Bergahorn, Buche
(Eiche) ca. 10 – 20-jährig mit Bestockungsgrad
von ca. 0,2 – 0,3.

<u>Flurstück Nr.</u>	: 3088
Gemarkung	: Niederviehbach
Gesamtfläche	: 6.340 m ²
	: Nutzungs- Teilfläche
	Art (m ²)
	Wald 6.307
	Wasser 0.033
Lage	: Loichinger Leiten
Zuschnitt	:
Eingrenzung	: N: Fl. Nrn. 3089/13, 3100 Wald, Gewässer O: Fl. Nr. 3075 Wald S: Fl. Nrn. 3077, 3078 Ackerland W: Fl. Nr. 3087 Wald
Zufahrt	: Nicht gesichert
<u>Bestand Nr.</u>	: 2
Fläche	: 6.307 m ²
Gelände	: Steil bis schroff nach Norden
Boden	: Sehr frisch und hangwasserzügig, Quellaustritt am Unterhang, mit Brennnessel, Echtem und Drüsigem Springkraut, Schachtelhalm; Hasel- nuss, Roter Hartriegel
	90 Buche 80 – 110/100; Bon. I,0 10 Bergahorn 50 – 80/70; Bon. I,0
	Alter:
	BG: 0,6 – 0,9
Bestandesform	: Altdurchforstung/Altholz
Erschließung	: Zufahrt nicht gesichert

Sonstiges : Bestand locker nach Eisregen 1987 und Hangrutschung 2012; Buche deshalb grobastig, nicht zuletzt auch wegen eines erhöhten Lichtangebots am Südrand; Bergahorn im Zwischenstand; einzelne Tannen (Fichten); Verjüngung von Esche, Bergahorn, Buche (Eiche) ca. 10 – 20-jährig mit Bestockungsgrad von ca. 0,2 – 0,3.

II. Zahlenmäßige Darstellung

8. Wert des Bodens

1.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederviehbach sind die zu bewertenden Grundstücke als „Mischwald, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“¹² dargestellt (GEMEINDEVERWALTUNG NIEDERVIEHBACH, Mitteilungen zum Flächennutzungsplan und Auskünfte zu Planung und Erschließung der Grundstücke, E-Mail vom 23.07.2025). Wie die Gemeinde Niederviehbach mitteilt, gehören die Grundstücke zum Fauna-Flora-Habitat-Gebiet *7439-371.05 Leiten der Unteren Isar* und zum Landschaftsschutzgebiet *LSG-00172.01 Schutz von Landschaftsteilen in der Stadt Dingolfing, dem Markt Teisbach, sowie den Gemeinden Gottfrieding, Loiching, Mamming und Niederviehbach im Landkreis Dingolfing (LSG "Isartal")*. Die Nachbargrundstücke 3100 und 3100/1 gehören Biotopen an (*7340-0240-002 Auwald östlich des Kraftwerkes Gummering, Auwälder mit Gewässerbegleitgehölzen; 7340-1092-001 Feldgehölz nördlich Gummering*). Auf den zu bewertenden Grundstücken selbst befinden sich keine Biotope. Die Grundstücke gehören keinem Naturschutzgebiet an, sie liegen auch in keinem Wasserschutzgebiet. Auf den Grundstücken befinden sich keine Naturdenkmale und geschützten Landschaftsbestandteile. Von Anträgen oder

¹²Die Grundstücke liegen nicht in einem vom Regionalen Planungsverband Landshut ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (REGIERUNG VON NIEDERBAYERN, Sachgebiet 24 – Raumordnung, Landes- und Regionalplanung, E-Mail vom 17.09.2025).

Genehmigungen für den Abbau von Kies, Ton oder dergleichen ist nichts bekannt, auch nicht von Altlasten auf den Grundstücken (GEMEINDEVERWALTUNG NIEDERVIEHBACH, Mitteilungen zum Flächennutzungsplan und Auskünfte zu Planung und Erschließung der Grundstücke, E-Mail vom 23.07.2025). Vom Landratsamt Dingolfing-Landau liegt die Auskunft vor, dass die Flurstücke nicht im Altlastenkataster (ABuDIS) erfasst sind. Dem Landratsamt Dingolfing-Landau liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast auf den Flächen vor¹³ (LANDRATSAMT DINGOLFING-LANDAU, Sachgebiet 42 – Umwelt und Natur, vom 20.08.2025). Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen und es waren auch keine beauftragt. Beim Ortstermin ergab sich kein Verdacht auf Altlasten. Es wird von Lastenfreiheit ausgegangen, da zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein konkreter Verdacht bestand und kein Eintrag im Altlastenkataster vorhanden ist. Der Flächennutzungsplan weist die Grundstücke weder als Baugebiet noch als Bauerwartungsland aus, sie sind auch in kein Verfahren der ländlichen Neuordnung einbezogen, sonstige relevante Tatbestände liegen auch nicht vor. Die Grundstücke sind nicht bebaubare land- und forstwirtschaftliche Flächen im Außenbereich. Gemäß Mitteilung der

¹³Bei dem Altlastenkataster handelt es sich um ein behördeninternes, strukturiertes Flächeninformationssystem zur Erhebung von Daten über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie stofflichen schädlichen Bodenveränderungen in Bayern. Eine Auskunft aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster kann immer nur den derzeitigen Kenntnisstand der Behörde wiedergeben. Es besteht daher immer ein Restrisiko, dass ein Grundstück durch bisher nicht bekannte Altlasten oder stoffliche Bodenveränderungen belastet ist (LANDRATSAMT DINGOLFING-LANDAU, Sachgebiet 42 – Umwelt und Natur, vom 20.08.2025).

Gemeinde sind für die zu bewertenden Grundstücke in absehbarer Zeit keine höherwertigeren planerischen Nutzungsmöglichkeiten als die vorliegenden bekannt (GEMEINDEVERWALTUNG NIEDERVIEHBACH, Mitteilungen zum Flächennutzungsplan und Auskünfte zu Planung und Erschließung der Grundstücke, E-Mail vom 23.07.2025). Eine „begünstigte“ Qualität ist für diese Grundstücke somit nicht zu sehen. Chancen auf Änderung in Richtung höherwertiger Nutzung sind damit nicht absehbar (§ 11 Absatz 1 ImmoWertV). Ertragschancen außerhalb der Holzproduktion werden nicht gesehen.

2.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Dingolfing – Landau, Geschäftsstelle, hat für die Gemarkung Niederviehbach einen Bodenrichtwert von 15,00 €/m² für Ackerland, 7,50 €/m² für Grünland und 1,50 €/m² für Waldflächen zum 01.01.2024 bekanntgegeben. Die gleichen Werte wurden auch für Loiching mitgeteilt. Laut Erläuterungen des Gutachterausschusses haben Bodenrichtwerte keine bindende Wirkung und sind altlastenfrei ausgewiesen. Waldflächen sind Flächen, die nach Art. 2 BayWaldG als Wald definiert sind. Die Bodenrichtwerte für Waldflächen beziehen sich auf ein mit Wegen an das öffentliche Straßennetz angeschlossenes, ohne besonderen Mehraufwand bewirtschaftbares Vergleichsgrundstück (ohne Aufwuchs). Der Bodenverkehrswert eines Waldgrundstücks kann deshalb im Einzelfall deutlich höher oder niedriger als der ermittelte Waldbodenrichtwert sein. Abweichungen des Verkehrswertes

vom ausgewiesenen Waldbodenrichtwert sind zudem bei steilen Hanglagen, Flächen mit Bewirtschaftungsauflagen (z. B. aus Schutzgebietsstatus resultierend) sowie im Nahbereich von Städten, Märkten bzw. größeren Ortschaften möglich. Die Bodenrichtwerte für Ackerland, Grünland und Wald sind in allen Gemeinden des Landkreises Dingolfing – Landau, mit Ausnahme des Marktes Wallersdorf, gemeindeweise ausgewiesen. Die Gemeindegrenze ist somit die Zonengrenze dieser Richtwerte (GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES DINGOLFING – LANDAU, Geschäftsstelle; Bodenrichtwert-informationssystem (BORIS-Bayern). Der Bodenrichtwert für Ackerland beträgt im Gemeindegebiet Niederaichbach zum 01.01.2024 20 €/m² (GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES LANDSHUT, Geschäftsstelle, Bodenrichtwerte, unter: www.landkreis-landshut.de). Für den Landkreis Landshut werden die Bodenrichtwerte für Grünland auf die Hälfte des jeweils ermittelten Richtwertes für Ackerland festgelegt; für forstwirtschaftliche Flächen (Bodenwert ohne Aufwuchs) beträgt der Richtwert landkreisweit zum Stichtag 01.01.2024 1,80 €/m² (GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DES LANDKREISES LANDSHUT, Geschäftsstelle, Aufstellung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024, unter: www.bodenrichtwerte.landkreis-landshut.de). Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 liegen noch nicht vor.

3.

Im Zeitraum 2024 bis zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung wurden in den Gemarkungen Adlkofen, Dietelskirchen, Hüttenkofen, Jenkofen, Jesendorf, Loiching, Oberaichbach, Rimbach und Weigendorf 17 Waldgrundstücke verkauft. Angefragt waren die Gemeinden Adlkofen, Kröning, Loiching, Moosthenning, Niederaichbach, Niederviehbach und Wörth an der Isar (GUTACHTERAUSSCHÜSSE FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DEN LANDKREISEN DINGOLFING – LANDAU UND LANDSHUT; Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen, DR. FISCHER PARTNERS SACHVERSTÄNDIGE GmbH, mit E-Mail vom 30.01 und 04.02.2026). Bei Vorgang 9 in der Gemarkung Jenkofen mit 1.823 m² zu 10,97 €/m² handelt es sich um eine Mischnutzung aus Grünland und Gehölz, weshalb dieser Verkaufsfall nicht zur Auswertung herangezogen werden kann.

Tabelle 2: Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke
(GUTACHTERAUSSCHÜSSE FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DEN
LANDKREISEN DINGOLFING – LANDAU UND LANDSHUT; Auskünfte aus den
Kaufpreissammlungen, DR. FISCHER PARTNERS SACHVERSTÄNDIGE GmbH, mit
E-Mail vom 30.01. und 04.02.2026)

Lfd Nr.	Gemarkung	Gemeinde	Datum	Fläche m²	Preis €/m²	Wald m² €/m²	Bemerkungen
1	Adlkofen	Adlkofen	13.03.25	5.381	2,46	5.381	
2	Adlkofen	Adlkofen	11.02.25	60.220	5,06	60.220	
3	Adlkofen	Adlkofen	09.01.25	66.170	6,70	66.170	
4	Adlkofen	Adlkofen	18.11.24	12.980	4,62	12.980	
5	Adlkofen	Adlkofen	12.11.24	14.574	5,80	14.574	
6	Dietelskirchen	Kröning	08.08.24	10.470	4,30	10.470	
7	Dietelskirchen	Kröning	07.08.24	2.620	6,00	2.620	
8	Hüttenkofen	Niederaichbach	12.02.25	11.070	3,88	11.070	
9	Jenkofen	Adlkofen	18.04.24	1.823	10,97		Grünland, Gehölz
10	Jesendorf	Kröning	22.05.24	5.510	4,54	5.510	
11	Loiching	Loiching	13.06.25	1.603	3,00	1.603	
12	Loiching	Loiching	30.01.25	13.373	1,87	13.373	
13	Oberaichbach	Niederaichbach	20.10.25	3.070	5,54	3.070	
14	Oberaichbach	Niederaichbach	22.04.24	6.658	5,41	6.658	Bodenwert 1,09 €/m²
15	Rimbach	Moosthenning	15.04.24	2.350	5,96	2.350	
16	Weigendorf	Loiching	30.01.25	4.389	3,42	4.389	Kaufpreis für Grund und Boden: 5.000,00 EUR, Aufwuchs: 10.000 EUR
17	Weigendorf	Loiching	03.12.24	1.716	3,15	1.716	
				211.107		211.107	
Arithmetischer Mittelwert						4,49	
Gewichteter Mittelwert						5,21	
Median						4,58	

Aus der Kaufpreissammlung geht gewöhnlich nicht hervor, ob die verkauften Holzflächen gut oder ungünstig liegen, auch nicht, ob es sich dabei um wüchsige oder schlechte Lagen handelt. Auch scheint nicht auf, ob die Grundstücke eine Zuwegung besitzen, oder ob diese fehlt und ggf. über Fremdgrund gefahren werden muss. Das Interesse an Grundstücken ohne Wegeanschluss ist aber geringer, weil man bei der Bringung des Holzes auf das nachbarschaftliche Einverständnis angewiesen ist, für die Benützung fremder Wege muss zudem mit Kosten gerechnet werden. Solche Grundstücke haben damit grundsätzlich einen geringeren Wert als Grundstücke mit Zuwegung. Da im Einzelfall schwer zu klären ist, ob ein Grundstück über eine Zuwegung verfügt, oder ob begünstigte Geh- und/oder Fahrrechte bestehen, dazu zählen ggf. auch ungeschriebene Gewohnheitsrechte,

lässt sich naturgemäß nicht einwandfrei ausschließen, dass in die Näherungswerte Preise aus der Kaufpreissammlung für Grundstücke mit und ohne Zuwegung eingehen. Aus BayernAtlas und UmweltAtlasBayern konnten zu den betreffenden Grundstücken nachfolgende Einzelheiten erhoben werden (www.atlas.bayern.de; www.umweltatlas.bayern.de): Vorgang 1 beinhaltet zwei Grundstücke östlich Adlkofen im „Riedenberg“, einer bewaldeten Höhe, die im Westen und Norden in das Tal des „Pfarrwiesgrabens“ abfällt. Es handelt sich um zwei Randhölzer entlang besagten Grabens in etwa 445 und 460 Metern Seehöhe. Die Grundstücke sind voll bestockt. Von Norden führt zwar eine Zuwegung, allerdings ist nicht zu erkennen, ob diese auch die Grundstücke über das Gerinne des „Pfarrwiesgrabens“ erreicht. Vorgang 2 ist ein Waldstück im „Fliegenholz“, ein kleinerer Forst, der allseits umgeben ist von Landwirtschaft, unmittelbar südwestlich Adlkofen gelegen. Das Grundstück liegt zwischen 470 und knapp 490 Metern Seehöhe und verfügt über eine Zuwegung. Etwa die Hälfte der Fläche liegt kahl, auf Abschnitten könnte Verjüngung bzw. Jungwuchs aufstehen. Im Osten stößt das Grundstück an Landwirtschaft. Vorgang 3 liegt im „Rennfeld“ unmittelbar im Süden von Adlkofen zwischen 460 und 480 Metern Seehöhe. Im Norden führt der „Pfarrwiesgraben“. Das Grundstück ist voll bestockt und besitzt eine Zuwegung. Unweit westlich davon liegt Verkaufsfall 4 im „Himmelreichtal“ zwischen 470 und 480 Metern Seehöhe. Das Grundstück ist nach Westen exponiert und fällt in den „Pfarrwiesgraben“

ab. Im Osten grenzt es an Landwirtschaft. Es ist vollständig bestockt und hat Wegeanschluss. Verkauf 5 liegt im bereits genannten „Fliegenholz“ auf 490 Metern Seehöhe. Das Grundstück ist voll bestockt und hat Wegeanschluss. Im Norden und Westen grenzt es an Landwirtschaft. Verkaufsfall 6 liegt nordwestlich Dietelskirchen und südöstlich Wimm zum „Kirmbach“ zwischen 450 und 465 Metern Seehöhe. Das Grundstück ist voll bestockt und verfügt über eine Zuwegung. Verkaufsfall 7 liegt westlich Paring am nördlichen Rand eines Holzes am „Paringer Bach“ in etwa 475 Metern Seehöhe. Im Norden und Osten grenzt das Grundstück an Landwirtschaft. Auf etwa 40% der Fläche ist der Holzbestand abgenutzt, möglicherweise hat sich hier Verjüngung eingestellt bzw. steht Jungwuchs auf. Das Grundstück hat Wegeanschluss. Verkaufsfall 8 befindet sich östlich Goldern in der „Rachelsau“ im Bereich des „Schwalbengrabens“ in rund 430 Metern Seehöhe. Im Süden grenzt das Grundstück an Offenland. Es ist voll bestockt, doch ist eine Zuwegung nicht auszumachen. Verkauf 10 liegt östlich Jesendorf im Tal des „Paradiesbaches“ in etwa 470 Metern Seehöhe. Das Grundstück ist voll bestockt und verfügt über eine Zuwegung. Verkauf 11 findet sich südwestlich Kronwieden in der „Loichinger Au“ in 360 Metern Seehöhe. Im Norden führt der „Längenmühlbach“, das Grundstück ist voll bestockt und verfügt über einen Wegeanschluss. Vorgang 12 bezieht sich auf zwei Waldgrundstücke. Sie liegen unmittelbar östlich von Loiching in einem bewaldeten Terrassenabfall zwischen 390 und 425 Metern Seehöhe.

Die Grundstücke sind voll bestockt und haben Wegeanschluss. Im Südosten grenzt Ackerland an. Verkaufsfall 13 befindet sich unmittelbar östlich der Ortschaft Ruhmannsdorf am westlichen Abfall des „Gänskragen“, einem nördlichen Ausläufer des „Kröninger Forstes“ zwischen 425 und 460 Metern Seehöhe. Im Westen führt der „Aichbach“. Das Grundstück ist voll bestockt. Eine direkte Zuwegung ist nicht auszumachen. Verkaufsfall 14 liegt am östlichen Rand des „Fuchsgrabens“, unweit der Ortschaft Impenbach. Das Grundstück fällt von 475 bis 450 Metern steil in eine nach Westen führende Schlucht ab. Es ist vollends bestockt, eine direkte Zuwegung gibt es nicht. Verkauf 15 liegt unmittelbar östlich der Ortschaft Neukreith, südöstlich Otten- ding. Der Holzgrund gehört zum großen „Dornwanger Holz“ an der Staatsstraße 2141. Das kleine Grundstück liegt auf 450 Metern Seehöhe und ist voll bestockt. Im Süden führt ein Weg, hier grenzt Ackerland an. Zum Kaufvorgang 16 gehören zwei Grundstücke. Sie liegen unweit Oberspechtrain im „Aubrunner Holz“ auf 490 Metern Seehöhe. Sie sind voll bestockt und besitzen im Süden eine Zuwegung. Die rechteckigen Grundstücke grenzen hier mit ihrer schmalen Seite an Landwirtschaft. Auch der letzte Verkaufsvorgang 17 erstreckt sich über zwei Grundstücke. Eines davon liegt unmittelbar in Oberweigendorf. Da es direkt am „Scheiblbach“ liegt, ist hier von Auwald auszugehen. Es liegt in 410 Metern Seehöhe. Für das Grundstück besteht Wegeanschluss. Das zweite Grundstück findet sich nicht weit davon entfernt südlich Buchmoos und östlich Stelzenberg im „Brandholz“ auf

455 Metern Seehöhe. Das Grundstück ist vollständig bestockt und hat im Nordosten Wegeanschluss. Das Rechteck grenzt hier mit seiner schmalen Seite an Ackerland.

Die Kaufpreise von Waldflächen aus der Kaufpreissammlung enthalten in der Regel neben dem Bodenwert auch den Wert des forstlichen Aufwuchses. Es handelt sich somit nicht um den Boden-, sondern um den Waldwert. Aus der Kaufpreissammlung geht meistens nicht hervor, wie sich die erlösten Kaufpreise auf Boden und Bestand aufteilen. Dazu müssten die Holzbestände auf den betreffenden Waldgrundstücken bewertet und die Bodenwerte aus der Differenz abgeleitet werden. Die Vorgänge 14 und 16 in den Gemarkungen Oberaichbach und Weigendorf sind hier eine Ausnahme, indem die Kaufpreise für Grund und Boden von den Gutachterausschüssen angegeben werden. Beim Vorgang 14 vom 22.04.2024 mit 6.658 m² zu 5,41 €/m² sind 1,09 €/m² für den Boden genannt. Beim Verkauf 16 mit 4.389 m² zu 3,42 €/m² gibt der Gutachterausschuss den Kaufpreis für Grund und Boden mit 5.000 € und den des Aufwuchses mit 10.000 € an (GUTACHTERAUSSCHÜSSE FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DEN LANDKREISEN DINGOLFING – LANDAU UND LANDSHUT; Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen, DR. FISCHER PARTNERS SACHVERSTÄNDIGE GmbH, mit E-Mail vom 30.01 und 04.02.2026). Aus 5.000 € : 4.389 m² leitet sich ein Bodenwert von 1,14 €/m² ab . Eine statistisch abgesicherte Aussage ist mit diesen zwei Werten allerdings nicht zu treffen.

In der Gesamtschau umfassen die verbliebenen 14 Vorgänge eine Fläche von 211.107 m² zu einem gewichteten arithmetischen Mittelwert von 5,21 €/m² für Grund und Boden einschließlich Holzbestand. Für einen realistischen und marktgerechten Wertansatz sind die erzielten Verkaufspreise an den Wertstichtag anzupassen. Um einen realistischen Wertansatz für die Gemarkungen Hüttenkofen und Nieder- und Oberviehbach in den Gemeinden Niederaichbach und Niederviehbach ermitteln zu können, werden die Kaufpreise in €/ha für veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und ohne Inventar, Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern, Statistische Berichte, Kennziffer M I 7 j, verschiedene Jahre, mit herangezogen (BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK UND DATENVERARBEITUNG, www.statistik.bayern.de). Einen statistischen Bericht zu Kaufwerten forstwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern gibt es nicht. Unter Berücksichtigung der Veränderung der Bodenrichtwerte und Kaufwerte, des bereits hohen Ausgangspreisniveaus und der allgemeinen Marktlage wird in den Ausführungen von Dr. Fischer partners Sachverständige GmbH keine zeitliche Anpassung an den Wertstichtag vorgenommen (DR. FISCHER PARTNERS SACHVERSTÄNDIGE GmbH, E-Mail vom 16.02.2026). Weshalb eine Anpassung der Kaufpreise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen aus der Kaufpreissammlung damit an dieser Stelle entfällt. Die Verkaufsfälle 2 und 3 vom 11.02. und 09.01.2025 heben sich mit 60.220 m² und 66.170 m² deutlich von den übrigen Verkaufsvorgängen

ab. In Summe machen diese zwei Verkaufsfälle 126.390 m² aus, das sind annähernd 60% der verkauften Waldfläche, lässt man die Vorgänge 14 und 16 außer Betracht, für die der Bodenpreis bekannt ist. Daraus ermitteln sich 5,92 €/m² und eine durchschnittliche Fläche von 63.195 m². Auf die übrigen 12 Grundstücke entfallen 84.717 m² mit 7.060 m² im Schnitt. Für sie wurden 4,16 €/m² bezahlt. Erfahrungsgemäß erlösen kleinere Flächen im Verhältnis einen höheren Preis, weil sich dieser häufig an einem speziellen Nutzen für den Erwerber orientiert. Dabei können etwa eine bessere Arrondierung des Waldbesitzes, Abrundung eines Jagdrevieres oder eine günstigere Erreichbarkeit und Erschließung eine Rolle zur Preisfindung spielen. Andererseits wird der Markt für größere Grundstücke kleiner, weil für solche Objekte ein höheres Investment zu tätigen ist, was einen niedrigeren Quadratmeterpreis zur Folge haben kann. Auf Vorgang 3 trifft dies nicht zu. Obwohl das Grundstück deutlich größer ist als die übrigen Vergleichsgrundstücke, lag der Preis dafür mit 6,70 €/m² erkennbar über den Erlösen aller anderen Grundstücke. Beim Vorgang 2 liegt der Erlös von 5,06 €/m² etwa auf dem Niveau der anderen Grundstücke, allerdings ist es nur zur Hälfte bestockt, auf der zweiten Hälfte wird zumindest auf Abschnitten Verjüngung vermutet. Unterstellt man für den durchschnittlich erzielten Preis aus dem Segment der Verkäufe 1 bis 17 ohne 2, 3, 9, 14 und 16 eine Aufteilung von 1/3 zu 2/3 für Boden und Bestand, so ermittelt sich daraus ein Näherungswert für den Waldboden von 1,39 €/m², bei einem Verhältnis

von 1 : 1 nach LINDEMANN, 1992 ein solcher von 2,08 €/m² und bei einer Aufteilung von 40% : 60% gemäß Bekanntgabe des Bayerischen Landesamtes für Steuern von 2018 bestimmt sich schließlich ein Näherungswert von 1,66 €/m². Bezieht man die Verkaufsfälle 2 und 3 mit ein, ergeben sich Näherungswerte von 1,74 €/m² bzw. 2,61 €/m² und 2,08 €/m². 8,88% des verkauften Waldes erlösten zwischen 1,87 €/m² und 2,46 €/m², im Mittel 2,05 €/m², für 6,81% wurden 3,00 €/m² bis 3,88 €/m² bezahlt, mit 3,69 €/m² im Mittel, 42,24% erlösten zwischen 4,30 €/m² und 5,06 €/m², im Schnitt 4,87 €/m² und schließlich wurden für 42,06% zwischen 5,54 €/m² und 6,70 €/m² bezahlt und damit 6,47 €/m² im Durchschnitt. Geht man vom gleichen Maßstab für Boden und Bestand aus, ermitteln sich Näherungswerte von 0,68 €/m² bzw. 1,03 €/m² und 0,82 €/m² für 8,88% der verkauften Flächen, 1,23 €/m², 1,85 €/m² und 1,48 €/m² für 6,81% der Waldfläche, 1,62 €/m², 2,44 €/m² und 1,95 €/m² für 42,24% und schließlich 2,16 €/m², 3,24 €/m² und 2,59 €/m² für 42,06% der verkauften Waldgrundstücke.

4.

Für einen Vergleich mit angrenzendem Agrarland zieht man für Waldboden nicht unbedingt hochwertige Landwirtschaftsflächen heran, sondern geht naturgemäß von landwirtschaftlichen Grenzertragsböden aus. Vergleichspreise dazu liegen aber nicht vor. In der Ausarbeitung von Dr. Fischer partners Sachverständige GmbH wurde nach Auswertung der Bodenrichtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik sowie der Marktlage am Wertstichtag ein Basiswert

auf Grundlage der vorliegenden angepassten Kauffälle, als durchschnittlicher Lagewert für Ackerflächen ohne Ortsnähe mit überwiegend mittleren Wertfaktoren¹⁴ in Höhe von rund 17,10 €/m² als angemessen und marktgerecht ermittelt. Nach Auswertung der Bodenrichtwerte, der Kaufpreise und der Kaufwerte aus der Statistik wurde für absolute Grünlandflächen mit überwiegend mittleren Wertfaktoren ein Basiswert in Höhe von rund 8,55 €/m² als angemessen und marktgerecht ermittelt. Auf die Ausführungen von Dr. Fischer partners Sachverständige GmbH wird Bezug genommen (DR. FISCHER PARTNERS SACHVERSTÄNDIGE GmbH, E-Mail vom 16.02.2026). Ausgehend vom Basiswert für Grünlandflächen ergibt sich eine hilfsweise und unterstützende Näherung für den Waldboden gemäß WaldR 2000 von 2,85 €/m² bei einem Wertverhältnis von 1 : 3 und bei 1 : 4 eine solche von 2,14 €/m². Eine Näherung mit den gleichen Wertmaßstäben ausgehend von Ackerland würde zu nicht angemessenen Werten führen. Hier wäre wohl von einem anderen Maßstab auszugehen.

Abschließend ist zum Waldgrundstücksmarkt zu sagen, dass die Preise ab 2013 deutlich angezogen haben. Ausgehend von Finanz-, Wirtschafts- und Eurokrise flüchten sich Investoren aufgrund des „billigen“ Geldes in Sachwerte und entdecken Wald in zunehmendem Maße als Geldanlage (HOLZMANN, 2012). Trotz hohen Kapitalbedarfs

¹⁴Größe ca. 1,0 bis 5,0 ha, mittlere ortsübliche Bonität ca. 51 bis 67 BP, Ausformung regelmäßig bis leicht unregelmäßig, eben bis leicht geneigt, Zuwegung vorhanden.

bei geringer Verzinsung (in Deutschland zwischen 2 – 5%) wird Wald als wertbeständiges Portfolio betrachtet, als eine „greifbare“ Sachwertanlage mit überschaubarem Risiko, liegt dieses doch nur auf dem Holzbestand aber nicht auf dem Boden (TEXTOR, 2012). Dazu hofft man von künftigen Landpreissteigerungen partizipieren zu können (HOLZMANN, 2012)¹⁵. Wald wird als relativ stabiler Sachwert gesehen, mit der Option, ihn bei schlechten Holzpreisen einfach stehen zu lassen, nach dem Motto: Wald wird „mehr“, auch wenn er nur „rumsteht“ (ASSENMACHER, 2012). Wie zu erheben war, besteht eine große Nachfrage nach Grundstücken in der Landwirtschaft. Die Nachfrage danach ist größer als das Angebot. Boden ist knapp. Mittlerweile haben die Preise in der Landwirtschaft ein Niveau erreicht, das sich Landwirte bald nicht mehr leisten können. Mit Boden wird spekuliert und er ist immer mehr Wertanlage für Besitzer, die mit der Landwirtschaft nichts zu tun haben. Waldboden ist zwar nicht so begehrt als landwirtschaftlicher Nutzgrund, dennoch wurden selbst für schlechte und schwache Waldstandorte, Feuchtflächen, Moore, Filze und Geringstland vielfach Preise erzielt, die weit über dem wirtschaftlichen Ertragswert solcher Flächen liegen. 2018 war eines der heißesten Jahre seit Beginn der Wetteraufzeichnungen. Im Jahresschnitt lag die Lufttemperatur in Bayern bei 9,9 Grad und damit 2,4 Grad über dem

¹⁵In der Tat schrumpft die Waldfläche weltweit jährlich um 7,3 Millionen Hektar von rund 4 Milliarden Hektar bei steigender Nachfrage nach Holz, weil diese mit der Bevölkerungszunahme korreliert (ASSENMACHER, 2012). Schon wird ein Holzzeitalter ausgerufen. Mit dem prognostizierten Ende fossiler Energieträger und der Abnahme alternativer Rohstoffe wird Holz für die nächsten Jahrhunderte wieder eine enorme Bedeutung vorausgesagt.

langjährigen Mittel von 1961 bis 1990. Das Trockenjahr 2018 zog massive Käferschäden nach sich, mit einem enormen Schadholzaufkommen. Der 21. Juli 2024 wurde als der weltweit heißeste Tag seit Beginn der Wetteraufzeichnungen ausgerufen. Die sich immer mehr abzeichnende Klimaerwärmung stellen Planbarkeit und Nachhaltigkeit im Wald zunehmend in Frage. Die Näherungswerte für den Waldboden sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Tabelle 3: Zusammenfassung der Näherungswerte für den Waldboden

	Verhältnis	€/m²
Wald		
Boden <i>ohne</i> Bestockung (Kaufpreissammlung)		
Verkaufsfall 14 Oberaichbach		1,09
Verkaufsfall 16 Weigendorf		1,14
Boden <i>mit</i> Bestockung		
Segment - Verkaufsfälle 1 - 17 ohne 2, 3, 9, 14, 16		
	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	1,39
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	2,08
	Näherung 40% Boden, 60% Bestand (Landesamt für Steuern, 2018)	1,66
Alle Verkaufsfälle 1 - 17 ohne 9, 14 und 16	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	1,74
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	2,61
	Näherung 40% Boden, 60% Bestand (Landesamt für Steuern, 2018)	2,08
8,88% der verkauften Flächen	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	0,68
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	1,03
	Näherung 40% Boden, 60% Bestand (Landesamt für Steuern, 2018)	0,82
6,81% der verkauften Flächen	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	1,23
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	1,85
	Näherung 40% Boden, 60% Bestand (Landesamt für Steuern, 2018)	1,48
42,24% der verkauften Flächen	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	1,62
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	2,44
	Näherung 40% Boden, 60% Bestand (Landesamt für Steuern, 2018)	1,95
42,06% der verkauften Flächen	Näherung 1/3 Boden, 2/3 Bestand	2,16
	Näherung 1/2 Boden, 1/2 Bestand (Lindemann, 1992)	3,24
	Näherung 40% Boden, 60% Bestand (Landesamt für Steuern, 2018)	2,59
Grünlandflächen	1 : 3	2,85
	1 : 4	2,14
Bodenrichtwerte		
Forstflächen <i>ohne</i> Bestockung		
Landkreis Landshut		1,80
Gemeinde Niederviehbach		1,50

Basiswert Waldboden: 2,20 €/m²

5.

Die Flurstücke 3075 und 3088 sind Teil des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes *7439-371.06 Leiten der Unteren Isar*¹⁶ und des Landschaftsschutzgebietes *LSG-00172.01 Schutz von Landschaftsteilen in der Stadt Dingolfing, dem Markt Teisbach, sowie den Gemeinden Gottfrieding, Loiching, Mamming und Niederviehbach im Landkreis Dingolfing (LSG "Isartal")*. Die Nachbargrundstücke 3100 und 3100/1 gehören Biotopen an (*7340-0240-002 Auwald östlich des Kraftwerkes Gummering, Auwälder mit Gewässerbegleitgehölzen; 7340-1092-001 Feldgehölz nördlich Gummering*). Auf den zu bewertenden Flurstücken selbst befinden sich keine Biotope (www.atlas.bayern.de). Die Grundstücke gehören keinem Naturschutzgebiet an und liegen auch in keinem Wasserschutzgebiet. Auf den Grundstücken befinden sich keine Naturdenkmale, auch keine geschützten Landschaftsbestandteile (www.atlas.bayern.de; LANDRATSAMT DINGOLFING-LANDAU, Sachgebiet 42 – Umwelt und Natur, Untere Naturschutzbehörde, E-MAIL vom 15.09.2025). Die Grundstücke sind nicht in das Bayerische Vertragsnaturschutzprogramm Wald und Offenland (VNP) aufgenommen, es bestehen auch keine Bewirtschaftungsauflagen nach dem Bayerischen Arten- und Biotopschutzprogramm für die Flächen. Die Grundstücke sind nicht Teil eines Bayern-Netz-Natur-Projektes und werden auch nicht im Ökoflächenkataster (ÖFK) geführt (www.atlas.bayern.de;

¹⁶Gebietsdaten unter: <https://www.lfu.bayern.de/natur/natura2000/browse/info?id=7439371>.

www.umweltatlas.bayern.de; LANDRATSAMT DINGOLFING-

LANDAU, Sachgebiet 42 – Umwelt und Natur, Untere Naturschutzbehörde, E-MAIL vom 15.09.29025). Die Waldbestände haben eine Bedeutung für das Landschaftsbild, sind Lebensraum und von Belang für Erholung und Bodenschutz, sie erfüllen Immissions-, Lärm- und Sichtschutz, auch wirken sie sich positiv auf das örtliche Kleinklima aus. Ansonsten wird davon ausgegangen (ggf. fiktiv), dass keine weiteren Rechte und/oder Belastungen vorliegen. Die Ausübung der ordnungsgemäßen forstlichen Nutzung sollte auf beiden Grundstücken uneingeschränkt möglich sein, ggf. ist bei Maßnahmen abzuklären, ob sie Schutzzielen zuwiderlaufen.

6.

Die Grundstücke liegen nächst Gummering an einem steilen Hang zur Isar zwischen rund 360 und 385 Metern Seehöhe. Flurstück 3075 ist ein reines Waldgrundstück von 4.024 m². Flurstück 3088 ist 6.340 m² groß, zu 6.307 m² Wald gehören 33 m² Fließgewässer. Das aufstehende Buchenaltholz mit Bergahorn, einzelnen Eichen und Tannen ist standortsgemäß und entspricht etwa der potentiell natürlichen Waldgesellschaft. Die Wachstumsleistung der Standorte ist hervorragend, die Steilheit des Geländes indes von Nachteil. Am Unterhang tritt Quellwasser aus, 2012 kam es zu Hangrutschungen auf den Grundstücken, weshalb Vorsicht geboten ist. Es ist auf Dauerbestockung mit Tiefwurzlern, überwiegend aus Laubbäumen, abzustellen. Flachwurzelnende Baumarten wie Fichte verbieten sich,

lediglich einzeln, als Mischung auf Zeit und zur Vornutzung. Die tiefwurzelnde Tanne eignet sich besser. Flächige Buchenverjüngung kann im oberen Hangbereich etwa weitständig mit Lärche überstellt werden. Ein produktiver Laubstandort. Die Grundstücke verfügen über keine gesicherte Zuwegung. Die Wasserfläche wird auf 25% der angrenzenden Landfläche taxiert. Der Wert des Bodens ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 4: Wert des Bodens

Flur- stück	Be- stand	Fläche m²	Basis -		Zu- und Abschläge in %					Faktor	Boden-		
			wert €/m²	Größe/ Rand	Steil- heit	Austretendes Quell- wasser/Rutschgefahr	Quell- Bonität	Erschließ- ung	wert €/m²		€	€/m²	
3075	1	4.024	2,20	-5%	-10%	-5%	10%	-25%	0,65	1,43	5.754	1,43	
Summe		4.024	2,20				10%				5.754	1,43	
3088	2	6.307	2,20	-5%	-10%	-5%	10%	-25%	0,65	1,43	9.019	1,43	
Wasser		33	2,20						0,25	0,55	18	0,55	
Summe		6.340									9.037	1,43	
Wald		10.331									14.773	1,43	
Wasser		33									18	0,55	
Gesamt		10.364									14.791	1,43	

9. Werte der aufstehenden Holzvorräte

Eine Bewertung findet getrennt nach Boden und Holz statt. Auf die Ausführungen unter Punkt *1. Auftrag und Bewertungsstichtag* wird verwiesen. Der Holzbestand wird auf den folgenden Seiten bewertet.

Umtriebszeiten

Bei den Grundstücken handelt es sich um basenreiche und frische Standorte auf einem steilen Hang zur Isar. Die aufstehenden rund 100 Jahre alten Buchen sind standortsgemäß. Vorherrschend stünde Buche mit Edellaub wie Bergahorn, Esche, Bergulme, Linde, Hainbuche, Stieleiche ggf. mit Tanne und wenig Fichte auf. Insofern ist auch der eingemischte Bergahorn standortsgemäß. Der Bestand hat seine Hiebsreife noch nicht ganz erreicht. Die Umtriebszeit der Buche liegt bei etwa 140 Jahren, wegen des nährstoffreichen Bodens ist die Hiebsreife wohl früher zu erreichen, ausgegangen wird von etwa 120 Jahren. Da es in der Vergangenheit zu Rutschungen gekommen ist, verbietet sich eine flächige Abnutzung und ist auf Dauerbestockung abzustellen, indem das Altholz durch Schirmstellung natürlich verjüngt wird. Es hat sich bereits Naturverjüngung eingestellt, die übernommen werden kann. Das gilt auch für Bäume aus dem Zwischenstand. Die Esche würde gut auf die vorliegenden Standorte passen. Auch wenn die einzeln und truppweise in der Verjüngung stehenden Eschen noch grün

und vital¹⁷ sind, ist die Erfahrung doch, dass man auf sie nicht mehr bauen kann. Wo Naturverjüngung ausbleibt, etwa weil sich auf lichterem Partien verdämmende Schlagflora ausbreitet, sollte mit passenden Baumarten vorangebaut und auf Fehlstellen ergänzt werden, etwa mit Hainbuche, Tanne und Eiche, Wildkirsche und einzelnen Lärchen auf lichterem Abschnitten. Mit den gleichen Baumarten lassen sich flächige Buchenverjüngung überstellen. Einzelne eingemischte Eichen sollten zu ihrer Verjüngung möglichst lange gehalten werden, das gilt auch für einzelne Tannen. Fichte als Mischung auf Zeit und zur Vornutzung ist denkbar, dann aber nur einzeln oder in kleinen Gruppen, sodass Nutzungen oder Ausfälle von der umgebenden Bestockung geschlossen werden. Der Umtrieb beim Bergahorn liegt bei 120 Jahren, ausgegangen wird von 100 Jahren. Die Umtriebszeiten nachfolgend:

Tabelle 5: Umtriebszeiten

Baumart	Umtriebszeit in Jahren
Buche	120
Bergahorn	100
Eiche	120

¹⁷Seit 2008 breitet sich das Eschentriebsterben flächendeckend aus und bringt vor allem Junghölzer innerhalb weniger Jahre zum Absterben. Auch Althölzer sind massiv betroffen. Hier verläuft die Krankheit eher chronisch. Die Eschen werden geschwächt und sind damit anfälliger für Schädlinge (BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT, PRAXISHILFE Klima – Boden – Baumartenwahl, 2019).

Holzpreise

2025 war ein „normales“ Waldjahr. Der Borkenkäfer ließ Schlimmes befürchten, doch blieb der Anfall von Schadholz wegen des nassen Julis überschaubar. Die Nachfrage nach Nadel sägerundholz war lebhaft, die Sägewerke waren voll aufnahmefähig, so legten die Preise nicht zuletzt wegen des anhaltend regen Exports noch einmal zu (WALDBESITZER VEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH w. V., WBV-Aktuell 2 und 3/2025). In den Wintermonaten waren 126,50 €/Fm für Fichte Leitsortiment B/C 2 b zu bekommen, aktuell sind es 132 €/Fm. Neue Preisverhandlungen sind für Anfang Mai zu erwarten (WALDBESITZER VEREINIGUNG PFARRKIRCHEN-SIMBACH, E-Mail vom 03.11.2025; mündliche Mitteilungen vom 05.03.2026). Doch reagiert der Rundholzmarkt sensibel und unerwartete Schadholzmengen können zu plötzlichen Preisänderungen führen (WALDBEISTZER VEREINIGUNG ROSENHEIM w. V. unter: www.wbv-rosenheim.de). Die zum Stichtag gegendüblich, durchschnittlich erzielten Preise als Mittel der letzten fünf Jahre – also von 2021 bis 2025 – liegen bei etwa 110 €/Fm für das Leitsortiment, was deutlich über dem Schnitt der letzten 10 Jahre von 99 €/Fm liegt und nimmt man die letzten 20 Jahre, waren es 95 €/Fm. Kiefern-Fixlängen der Güte B erlösten 120 €/Fm ab 3 a und stärker, Güte C bei 100 €/Fm. Das Mittel 2021 bis 2025 liegt hier bei 108 € und 80 €. Laubholz ist ein Saisonprodukt und darf nur außerhalb der Saftzeit geschlagen werden. Die Nachfrage nach Eiche war gut, schlechtere Qualitäten lassen sich nicht mehr so gut verkaufen.

Für die Eiche wurden in der zurückliegenden Saison zwischen 120 € und 300 € für B Stärke 3 a bis 6 bezahlt, was etwa dem Niveau 2021 bis 2025 von 120 € bis 321 € für den Festmeter entspricht. Die Nachfrage nach Buche stagniert, mit 60 € bis 105 € für B, was etwa beim Niveau 2021 bis 2025 liegt. Roterle und Birke wurden verhalten nachgefragt. Bei Bergahorn waren nur gute und starke Qualitäten gefragt. Dies gilt auch für Esche. Der Einschlag beim Laubholz ist abgeschlossen. Für die kommende Saison ist von vergleichbaren Preisen auszugehen. Wegen Bläuegefahr darf Kiefer ebenfalls nur im Winter geschlagen werden. Auch hier wird der Preis fortgeschrieben. Schwierig war die Situation bei Rest-, Industrie- und Energieholz. Die Nachfrage danach stagnierte. Hier macht sich die Schließung der Papierfabrik Plattling bemerkbar, dazu haben auch einige kleinere Werke ihre Produktion eingestellt. Für D-Holz-Qualitäten und Industrieholz wurden von der Spanplattenindustrie bei 77 € je Tonne absolut trocken (t-atro)¹⁸ bezahlt. Seit Ausbruch des Krieges in Nahost am 28.02.2026 zieht der Preis für dieses Segment an. Da die weitere Entwicklung schwer abzusehen ist, erfolgt hier eine defensive Quantifizierung mit dem langjährigen Mittel, das bei etwa 90 € bis 100 €/Tonne liegt (WALDBESITZERVEREINIGUNG PFARRKIRCHEN - SIMBACH, E-Mail vom 03.11.2025; mündliche Mitteilungen vom 05.03.2026). Die Holzpreise sind im Detail den Berechnungen der werbungskostenfreien Erlöse der Anlagen 2 zu entnehmen.

¹⁸Maßeinheit für die Masse einer Tonne absolut trockenen Holzes.

Sorten- und Güteklassen

Die aufstehenden Buchen bekommen vom offenen Rand im Süden viel Licht und haben dementsprechend starke Äste angesetzt und große Kronen ausgebildet. Dazu wurde der Bestand durch Kalamitäten durchbrochen. Überhaupt ist die Bestandesfläche für hochwertiges Stammholz wohl etwas zu klein, müssen die Buchen doch durchgehend beschattet bleiben, um langes und astfreies Holz auszubilden. Es wird mit 30% B, 35% C und 35% D im Alter der Hiebsreife kalkuliert. Beim schlagreifen Bergahorn wird mit 30% B und 70% C gerechnet.

Kulturkosten/Wiederaufforstungskosten

Die unterstellten Kulturkosten wurden den Entschädigungstabellen des Bayerischen Versicherungsverbandes und den Richtlinien zur Waldbewertung des Landes Nordrhein-Westfalen entlehnt und werden auf den Stichtag bezogen wie folgt geschätzt:

Tabelle 6: Kulturkosten

Baumart	zum 24.07.2025 €/ha
Fichte	4.500
Tanne	6.000
Buche	9.000
Eiche	10.000
Bergahorn	6.000
Roterle, Wildkirsche	6.000
Birke, Aspe, Vogelkirsche	4.000

Es ist davon auszugehen, dass das aufstehende Altholz überwiegend aus Naturverjüngung stammt. Da es in der Vergangenheit zu Hangrutschungen gekommen ist, ist auf Dauerbestockung abzustellen. Bei achtsamer Vorgehensweise lässt sich der Bestand auf natürlichem Wege verjüngen. Entnahmen einzelner Buchen bewirken eine Lichtzufuhr bei Zwischenstand und aufgelaufener Naturverjüngung und fördern das Keimen der Baumsamen. Da der nährstoffreiche Boden zur Verwilderung neigt, darf nicht zu viel

freigestellt werden. Nachdem die Schatthölzer Buche und ggf. Tanne verjüngt sind, wachsen mit zunehmender Auflichtung die Baumarten auf, die mehr Licht brauchen, etwa Bergahorn, Wildkirsche und Eiche. Fehlstellen können zum Voranbau genutzt werden, etwa mit Hainbuche und Tanne, diese eignen sich auch um lückige Verjüngung zu ergänzen. Buchengrundbestand kann mit Eiche, Wildkirsche ggf. auch mit Lärche und Douglasie überstellt werden. Einzelne Eichen sollten als Samenbäume möglichst lange gehalten werden. Birke, Aspe, Eberesche ect. sollten im Klimawandel mitgedacht werden, besonders an den Waldrändern, auf flachgründigeren Partien ggf. Kiefer und Roterle auf nassem Quellgrund. Sollte sich Fichte einstellen, kann sie als Mischung auf Zeit übernommen werden. Solch kleinteiliges Vorgehen gewährleistet den steilen Hang vor Abtrag zu schützen. Esche wäre standortsgemäß, doch hat eine Übernahme ihrer Naturverjüngung wegen des Ausfallrisikos wenig Sinn. Bei Pflegen ist auf sie keine Rücksicht zu nehmen und sind passende Alternativen zu begünstigen. Bei Naturverjüngung ist vielleicht mit einem Mehraufwand bei Einschlag und Bringung zu rechnen und unter Umständen muss eine überdichte Naturverjüngung auf den Abstand der Kunstverjüngung gepflegt werden. Dennoch sind Kulturen aus Naturverjüngung kostengünstiger als solche aus Kunstverjüngung. Die Kalkulation der Kulturkosten ist als Schätzung zu betrachten.

Holzerntekosten

Der Unternehmersatz für mechanische Aufarbeitung beträgt je nach Lage, Zufahrt und Grundstück 20 € bis 25 € je Fest- und Raummeter für Nadel- und 23 € bis 28 € für Laubholz einschließlich Rücken, zuzüglich Mehrwertsteuer. Im steilen Gelände ist von 30 € bis 35 € für Nadel- und 33 € bis 38 € für Laubholz auszugehen (FORSTUNTERNEHMEN EISENREICH vom 30.05.2025; FORSTUNTERNEHMEN KERINNES vom 02.06.2025). Die Holzerntekosten sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Die nachfolgenden Werte der aufstehenden Holzvorräte gehen von erntekostenfreien Erlösen zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer aus.

Tabelle 7: Kosten in der Holzernte

	Holzerntekosten einschließlich Rücken	
	Nadelholz	Laubholz
	€/Fm/Rm	
einfache Verhältnisse	20,00 - 25,00	23,00 - 28,00 Prozessoraufarbeitung
steiles Gelände	30,00 - 35,00	33,00 - 38,00 Prozessoraufarbeitung

Tabelle 8: Werte der aufstehenden Holzvorräte

Berechnung des Bestandeswertes						Abtriebswertes				Alterswertes				
der Waldbestandswerte zum Qualitätsstichtag 24.07.2025						Abtriebswertes				Alterswertes				
Flst. Nr.	Bestand Nr.	Fläche	Baumarten	Anteil d. Baumart	Bonität	Fm/ha o.R.	€/Fm wk - frei	Abtr. wert	Au-Wert	Alt.W. faktor	U	Kulturkosten	Bg	Ha-Wert Bestandes wert
3075	1	0,4024	Bu100	0,90	I,0	437	19,05	2.412	11.346	0,910	120	9.000	0,8	3.226
	1	0,4024	BAh70	0,10	I,0				6.944	0,823	100	6.000	0,8	218
	1	0,4024	BAh15	0,40	I,0	Naturverjüngung unter Schirm			6.944	0,172	100	6.000	0,3	298
	1	0,4024	Es15	0,40		Naturverjüngung unter Schirm			von Totalaussfall ist auszugehen, die freiwerdende Fläche verteilt sich im Rahmen der Pflege auf die verbleibenden Baumarten					
	1	0,4024	Bu15	0,40	I,0	Naturverjüngung unter Schirm			11.346	0,141	120	9.000	0,3	451
	1	0,4024	Ei10	0,20	I,0	Naturverjüngung unter Schirm			16.156	0,087	120	10.000	0,3	254
Summe:								2.412						4.446
3075	1	0,6307	Bu100	0,90	I,0	437	19,05	3.780	11.346	0,910	120	9.000	0,8	5.056
	1	0,6307	BAh70	0,10	I,0				6.944	0,823	100	6.000	0,8	342
	1	0,6307	BAh15	0,40	I,0	Naturverjüngung unter Schirm			6.944	0,172	100	6.000	0,3	466
	1	0,6307	Es15	0,40		Naturverjüngung unter Schirm			von Totalaussfall ist auszugehen, die freiwerdende Fläche verteilt sich im Rahmen der Pflege auf die verbleibenden Baumarten					
	1	0,6307	Bu15	0,40	I,0	Naturverjüngung unter Schirm			11.346	0,141	120	9.000	0,3	706
	1	0,6307	Ei10	0,20	I,0	Naturverjüngung unter Schirm			16.156	0,087	120	10.000	0,3	399
Summe:								3.780						6.969
Gesamt:								6.192						11.416

Sachwerte der Wald(teil-)grundstücke zum Qualitätsstichtag 24.07.2025							
Flur- stück	Fläche m²	Boden €	€/m²	Bestand €	€/m²	Gesamt €	€/m²
3075	4.024	5.754	1,43	4.446	1,10	10.200	2,53
Sa.	4.024	5.754	1,43	4.446	1,10	10.200	2,53
3088	6.307	9.019	1,43	6.969	1,10	15.988	2,53
Wasser	33	18	0,55			18	0,55
Sa.	6.340	9.037	1,43	6.969	1,10	16.006	2,52
Sa.	10.331	14.773	1,43	11.415	1,10	26.188	2,53
Wasser	33	18	0,55			18	0,55
Gesamt	10.364	14.791	1,43	11.415	1,10	26.206	2,53
Wert des Bodens						14.791	1,43
Sachwert des Holzbestandes						11.415	1,10
Gesamtsachwert						26.206	2,53

11. Verkehrswerte

11.1 Diskussion

Die Grundstücke sind basenreiche Standorte an einem steilen Hang zur Isar. Die aufstehenden rund 100 Jahre alten Buchen sind standortsgemäß, aber noch nicht hiebsreif. Da es in der Vergangenheit zu Rutschungen kam, verbietet sich eine flächige Abnutzung und ist auf Dauerbestockung abzustellen, indem das Altholz durch Schirmstellung über einen längeren Zeitraum natürlich verjüngt wird. Es hat sich bereits Verjüngung eingestellt, die übernommen werden kann. Das gilt auch für Bäume aus dem Zwischenstand. Die Esche würde gut passen, doch fällt sie aus und ist nicht mehr mit ihr zu rechnen. Wo Naturverjüngung ausbleibt, sollte mit passenden Baumarten vorangebaut und auf Fehlstellen ergänzt werden, etwa mit Hainbuche, Tanne und Eiche, Wildkirsche und einzelnen Lärchen auf lichterem Abschnitten. Mit den gleichen Baumarten lassen sich flächige Buchenverjüngung überstellen. Einzelne eingemischte Eichen sollten zu ihrer Verjüngung möglichst lange gehalten werden, das gilt auch für einzelne Tannen. Flachwurzler wie Fichte verbieten sich, lediglich einzeln, als Mischung auf Zeit und zur Vornutzung. Die tiefwurzeln Tanne eignet sich besser. Die Wuchsleistung der Standorte ist hervorragend, die Steilheit des Geländes von Nachteil. Die Hölzer bekommen vom offenen Rand im Süden viel Licht, entsprechend haben die Bäume große Kronen ausgebildet, für hochwertiges Stammholz ist die Fläche zu klein, dafür muss das Holz durchgehend beschattet bleiben. Die Grundstücke

verfügen über keine gesicherte Zuwegung. 2025 war ein Jahr ohne größere Kalamitäten. Die Nachfrage nach Nadelsägerundholz war groß. Für Fichte Leitsortiment B/C 2 b werden aktuell 132 €/Fm bezahlt, das langjährige Mittel liegt bei 110 €. Kiefern-Fixlängen erlösten in der abgelaufenen Saison 120 €/Fm für B ab 3 a und 100 € für C. Das langjährige Mittel liegt bei 108 € und 80 €. Laubholz darf wie Kiefer nur außerhalb der Saftzeit geschlagen werden. Bessere Eiche Stärke 3 a bis 6 erlöste zwischen 120 € und 300 €, was etwa beim langjährigen Mittel liegt. Die Nachfrage nach Buche stagniert mit Preisen von 60 € bis 105 € für B, was etwas beim Niveau 2021 bis 2025 liegt. Roterle und Birke wurden verhalten nachgefragt. Bei Bergahorn und Esche waren nur bessere Qualitäten gefragt. Für die kommende Wintersaison wird von vergleichbaren Preisen ausgegangen. Auch der Kiefernpreis wird fortgeschrieben. D-Holz-Qualitäten und Industrieholz bewegten sich bei 77 €/Tonne. Mit dem Krieg in Nahost zieht der Preis an.

SAGL, 1992 definiert den Tausch-(Verkehrs)wert eines Gutes als „Funktion (**f**) eines Komplexes von wertbestimmenden Faktoren (Einflussgrößen)“:

Tausch-(Verkehrs)wert = **f** (Angebot/Nachfrage unter den Bedingungen der Einschätzung von Nützlichkeit und Seltenheit durch bestimmte Akteure).

Abtriebswerte der Wald(teil-)grundstücke zum Qualitätsstichtag 24.07.2025							
Flur- stück	Fläche m²	Boden		Bestand		Gesamt	
		€	€/m²	€	€/m²	€	€/m²
3075	4.024	5.754	1,43	2.412	0,60	8.166	2,03
Sa.	4.024	5.754	1,43	2.412	0,60	8.166	2,03
3088	6.307	9.019	1,43	3.780	0,60	12.799	2,03
Wasser	33	18	0,55			18	0,55
Sa.	6.340	9.037	1,43	3.780	0,60	12.817	2,02
Sa.	10.331	14.773	1,43	6.192	0,60	20.965	2,03
Wasser	33	18	0,55			18	0,55
Gesamt	10.364	14.791	1,43	6.192	0,60	20.983	2,02
Wert des Bodens						14.791	1,43
Abtriebswert des Holzbestandes						6.192	0,60
Abtriebswert mit Wert des Bodens						20.983	2,02

11.2.3 Verkehrswerte

Der Sachwert richtet sich nach den Kosten einer Wiederherstellung (Wiederbeschaffungswert) aus und nicht nach dem Verkaufswert am (freien) Markt (Markt-/Verkehrswert). Je weiter von der Hiebsreife entfernt, umso mehr zeichnet das Alterswertfaktorenverfahren eine erst in späterer Zukunft zu erwartende Massen- und Wertleistung voraus. Die Bestandeswerte nach dem Alterswertfaktorenverfahren sind mit einem unbekannten Risiko behaftet. Zur Findung eines *marktgerechten* Verkehrswertes ist dieses Risiko zu schätzen und als Abschlag bzw. Anpassung in die Bewertung mit einzubeziehen. Die Anpassung ist umso höher, je jünger und minderwertiger die Bestockung etwa und je höher das Risiko des Verlustes durch Sturm, Borkenkäfer, Fäule, falsche Herkunft oder ähnlichem einzuschätzen ist. Die Nachfrage nach Waldgrundstücken war in den letzten Jahren hoch. Ob sich die massiven (Käfer)Schäden der letzten Jahre auf den Waldgrundstücksmarkt auswirken werden, lässt sich im Moment nicht absehen. Der Holzmarkt hat wegen regen Exports und überschaubaren Schadholzmengen angezogen. Die Flurstücke 3075 und 3088 liegen auf einem steilen Hang zur Isar. Die aufstehenden Buchen sind naturnah. Für hochwertiges Holz sind die Flächen aber zu klein. Dazu bekommen die Bäume vom offenen Rand im Süden viel Licht und haben große Kronen ausgebildet. Die Standorte sind rutschgefährdet, entsprechend sorgsam ist zu verfahren. Flachwurzler verbieten sich, ebenso flächige Abnutzungen. Wegen der Steilheit ist mit höheren

Aufarbeitungskosten zu rechnen. Die Grundstücke verfügen über keine gesicherte Zuwegung. Die Grundstücke sind Teil des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes *Leiten der Unteren Isar* und liegen im Landschaftsschutzgebiet *Isartal*. Die Ausübung der ordnungsgemäßen forstlichen Nutzung sollte auf beiden Grundstücken uneingeschränkt möglich sein, ggf. ist bei Maßnahmen abzuklären, ob diese erlaubt sind oder ob sie Schutzziele zuwiderlaufen. Die sich immer mehr abzeichnende Klimaerwärmung stellen Planbarkeit und Nachhaltigkeit im Wald zunehmend infrage. Unter Berücksichtigung der angesprochenen wertrelevanten Merkmale und Gegebenheiten werden die Verkehrswerte für die in der Gemarkung Niederviehbach gelegenen Wald(teil-)grundstücke zum Qualitätsstichtag 24.07.2025 wie nachfolgend geschätzt:

Tabelle 11: Verkehrswerte der Wald(teil-)grundstücke zum Qualitätsstichtag 24.07.2025

Verkehrswerte der Wald(teil-)grundstücke zum Qualitätsstichtag 24.07.2025							
Flur- stück	Fläche m²	Boden €	€/m²	Bestand €	€/m²	Gesamt €	€/m²
3075	4.024	5.754	1,43	4.446	1,10	10.200	2,53
Sa.	4.024	5.754	1,43	4.446	1,10	10.200	2,53
3088	6.307	9.019	1,43	6.969	1,10	15.988	2,53
Wasser	33	18	0,55			18	0,55
Sa.	6.340	9.037	1,43	6.969	1,10	16.006	2,52
Sa.	10.331	14.773	1,43	11.415	1,10	26.188	2,53
Wasser	33	18	0,55			18	0,55
Gesamt	10.364	14.791	1,43	11.415	1,10	26.206	2,53
Wert des Bodens						14.791	1,43
Wert der Holzbestände						11.415	1,10
Geschätzter Verkehrswert						26.206	2,53

Tabelle 12: Schätzung der Verkehrswerte der Wald(teil-)grundstücke zum
Qualitätsstichtag 25.07.2025

Schätzung des Verkehrswertes der Wald(teil-)grundstücke zum Qualitätsstichtag 24.07.2025																		
Flur Nr.	Fläche m²	Bodenwerte		Waldbestandswerte/Gesamtwerte in €										Abtriebs- werte mit Boden	m²			
		€/m²	€	Bestandes- werte	m²	Gesamt- sachwerte	m²	in %	Markt- geschätzt vom Bestandeswert	Verkehrs- werte geschätzt	m²	Abtriebs- werte	m²			in %	Markt- anpassg. vom Abtriebswert	
3075	4.024	1,43	5.754	4.446	1,10	10.200	2,53			10.200	2,53	2.412	0,60			8.166	2,03	
3088	6.307	1,43	9.019	6.969	1,10	15.988	2,53			15.988	2,53	3.780	0,60			12.799	2,03	
Wasser	33	0,55	18			18	0,55									18	0,55	
Sa.	6.340	1,43	9.037	6.969	1,10	16.006	2,52			16.006	2,52	3.780	0,60			12.817	2,02	
Sa.	10.331	1,43	14.773	11.415	1,10	26.188	2,53			15.988	1,55	6.192	0,60			20.965	2,03	
Wasser	33	0,55	18			18	0,55			18	0,55					18	0,55	
Gesamt	10.364	1,43	14.791	11.415	1,10	26.206	2,53			16.006	1,54	6.192	0,60			20.983	2,02	
Abtriebswert		54% des Sachwerts															6.192	
Wert des Bodens																	14.791	
Sachwert des Holzbestandes																	11.415	
Gesamtsachwert																	26.206	
Abtriebswert mit Bodenwert																	20.983	
Wertebereich																	2,02 bis 2,53	
geschätzter Verkehrswert																	26.206	

12. Bestätigungsvermerk

Der Unterzeichner bestätigt, das vorliegende Gutachten nach bestem
Wissen und Gewissen und in neutraler Haltung angefertigt zu haben.

Julbach, den 23.03.2026



Karl-Heinz Hellinger, Dipl. Ing. (FH)

Forstsachverständiger

13. Anlagenverzeichnis

- 1 Bestandskarte im Maßstab ca. 1 : 1.250
- 2 Werbungskostenfreie Erlöse



Bezugssystem:
ETRS89 / UTM 32N

0 10 20 30 40m

Maßstab 1: 1.250

Erstellt am 16.02.2026 12:34
<https://v.bayern.de/yFry9>

Es gelten die Nutzungsbedingungen des BayernAtlas / Geoportal Bayern / BayernAtlas-plus



AuWert Buche

Qualitätsstichtag: 24.07.2025

3075 Bestand 1 Altholz**100** Vorrat Efm o. R.**437** l,0

steil bis schroff

BHD 40 cm**Holzerlös**

			B	C	D		
			25%	40%	35%	Mittel	Erlös
			2021 - 2025				
Sorten	%	Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
1 b	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
2a	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
2b	12%	52,44	55,00	55,00	55,00	55,00	2.884,20
3a	19%	83,03	68,00	62,00	55,00	61,05	5.068,98
3b	13%	56,81	72,00	62,00	55,00	62,05	3.525,06
4	7%	30,59	93,00	66,00	55,00	68,90	2.107,65
5	0%	0,00	103,00	68,00	55,00	72,20	0,00
6	0%	0,00	109,00	69,00	55,00	74,10	0,00
	51%	222,87					13.585,89
IL/IS	39%	170,43				55,00	9.373,65
NVD	10%	43,70	Hack SRM	Fm = 2,4 SRM		10,00	1048,80
	100%	437,00					24.008,34

MWSt. 5,5%

1.320,46

Werbungskostenbelasteter Erlös

25.328,80

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung

35,00 Fm/Rm

13.765,50

Rücken/Hackschnitzel

5,00 SRM

524,40

Mehrwertsteuer

19%

2.715,08

17.004,98

Werbungskostenfreier Erlös**8.323,82**

19,05

AuWert Buche

Qualitätsstichtag: 24.07.2025

3075 Bestand 1 Altholz**120** Vorrat Efm o. R.**492** I,0

steil bis schroff

BHD 50 cm**Holzerlös**

			B	C	D		
			30%	35%	35%	Mittel	Erlös
			2021 - 2025				
Sorten	%	Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
1 b	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
2a	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
2b	2%	9,84	55,00	55,00	55,00	55,00	541,20
3a	8%	39,36	68,00	62,00	55,00	61,35	2.414,74
3b	18%	88,56	72,00	62,00	55,00	62,55	5.539,43
4	27%	132,84	93,00	66,00	55,00	70,25	9.332,01
5	4%	19,68	103,00	68,00	55,00	73,95	1.455,34
6	0%	0,00	109,00	69,00	55,00	76,10	0,00
	59%	290,28					19.282,71
IL/IS	33%	162,36				55,00	8.929,80
NVD	8%	39,36	Hack SRM	Fm = 2,4 SRM		10,00	944,64
	100%	492,00					29.157,15

MWSt. 5,5%

1.603,64

Werbungskostenbelasteter Erlös

30.760,79

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung	35,00 Fm/Rm	15.842,40
Rücken/Hackschnitzel	5,00 SRM	472,32
Mehrwertsteuer	19%	3.099,80
		19.414,52

Werbungskostenfreier Erlös**11.346,28**

23,06

AuWert Eiche

Qualitätsstichtag: 24.07.2025

3075 Bestand 1 Naturverjüngung**120** Vorrat Efm o. R.**304** l,0

steil bis schroff

BHD 50 cm**Holzerlös**

	B	C	D		
	25%	40%	35%	Mittel	Erlös
	2021 - 2025				

Sorten	%	Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
1 b	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
2a	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
2b	3%	9,12	100,00	80,00	55,00	76,25	695,40
3a	12%	36,48	120,00	100,00	55,00	89,25	3.255,84
3b	24%	72,96	160,00	120,00	55,00	107,25	7.824,96
4	23%	69,92	220,00	130,00	55,00	126,25	8.827,40
5	2%	6,08	276,00	140,00	55,00	144,25	877,04
6	0%	0,00	321,00	152,00	55,00	160,30	0,00
	64%	194,56					21.480,64
IL/IS	24%	72,96				55,00	4.012,80
NVD	12%	36,48	Hack SRM	Fm = 2,4 SRM		10,00	875,52
	100%	304,00					26.368,96

MWSt. 5,5%

1.450,29

Werbungskostenbelasteter Erlös

27.819,25

Werbungskosten

Prozessoraufarbeitung	35,00 Fm/Rm	9.363,20
Rücken/Hackschnitzel	5,00 SRM	437,76
Mehrwertsteuer	19%	1.862,18
		11.663,14

Werbungskostenfreier Erlös**16.156,11**

53,15

AuWert Bergahorn

Qualitätsstichtag: 24.07.2025

3075 Bestand 1 Altholz**100** Vorrat Efm o. R.**344** l,0

steil bis schroff

BHD 43 cm**Holzerlös**

			B	C	D		
			30%	70%	0%	Mittel	Erlös
			2021 - 2025				
Sorten	%	Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€/Efm	€
L 1 a	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
1 b	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
2a	0%	0,00	55,00	55,00	55,00	55,00	0,00
2b	7%	24,08	55,00	55,00	55,00	55,00	1.324,40
3a	17%	58,48	66,00	55,00	55,00	58,30	3.409,38
3b	16%	55,04	85,00	55,00	55,00	64,00	3.522,56
4	13%	44,72	104,00	55,00	55,00	69,70	3.116,98
5	1%	3,44	124,00	55,00	55,00	75,70	260,41
6	0%	0,00	143,00	55,00	55,00	81,40	0,00
	54%	185,76					11.633,74
IL/IS	36%	123,84				55,00	6.811,20
NVD	10%	34,40	Hack SRM	Fm = 2,4 SRM		10,00	825,60
	100%	344,00					19.270,54

MWSt. 5,5%

1.059,88

Werbungskostenbelasteter Erlös

20.330,42

Prozessoraufarbeitung

35,00 Fm/Rm

10.836,00

Rücken/Hackschnitzel

5,00

SRM

412,80

Mehrwertsteuer

19%

2.137,27

13.386,07

Werbungskostenfreier Erlös**6.944,34**

20,19