

Markt-Wertschätzung für das Waldflurstück

Nr. 1575, Gemarkung Billingsbach

I. Bewertungsobjekt

Das Waldflurstück ist im Eigentum der Erbengemeinschaft Kurz, Blaufelden. Im Zusammenhang mit der Klärung einer innerfamiliären Regelung wird eine Wertschätzung für das Waldflurstück benötigt, mit dessen Erstellung der Forstsachverständige Herbert Mohr, Schopfloch, beauftragt wurde.

Stichtag für die Wertschätzungen ist der 27. Juni 2016.

Das Waldflurstück (Fläche: 1,21 ha) befindet sich nördlich von Blaufelden innerhalb eines größeren Waldkomplexes. Erschlossen ist das Waldflurstück sehr günstig durch die direkte Anbindung der Nord- und Ostseite des Flurstücks an einen ausgebauten, Lkw-fahrbaren Weg.

Bestockt ist die eben gelegene Waldfläche überwiegend mit einem geschlossenen Birken-Fichten-Stangenholz, bei dem etliche Mischhölzer beigemischt sind. Ein schmaler Flächenstreifen im Westteil ist mit einem Buchen-Baumholz bestockt.

II. Bewertungsverfahren/Bewertungsgrundlagen

Als Grundlage für die Wertschätzung der Bestockung werden die Flächen nach forsteinrichtungstechnischen Gesichtspunkten gegliedert (Bestandsausscheidung). Gleichartige Waldteile werden als sog. Bestände ausgeschieden und kartenmäßig erfasst. Für jeden Bestand ist eine gesonderte Wertschätzung durchzuführen. Die Bestandesflächen sind aus der Karte herausgemessen.

Für beide Bestände kommt das gleiche Bewertungsverfahren zum Ansatz:

- Jüngere, noch nicht hiebsreife Bestockung ist nach dem Alterswertfaktorenverfahren (Waldwertermittlungsrichtlinien) einzuschätzen.

Alterswertfaktorenverfahren:

Jüngere, noch nicht hiebsreife Bestände sind nach dem Alterswertfaktorenverfahren (Waldwertermittlungsrichtlinien, WaldR 2004) einzuschätzen. Hierbei wird der Wert des Bestands mit Hilfe eines festgelegten Rechenverfahrens von einem hiebsreifen Bestand auf das jeweilige Bestandesalter zurückgerechnet. Eine Erläuterung der Berechnungsformel ist als Anlage beigeheftet.

Bewertungsgrundlagen:

Die Holzpreise orientieren sich an Durchschnittserlösen der letzten fünf Jahre:

Birke/B	175 MZ %
Fichte/B	225 MZ %
Buche/B	180 MZ %

Aufarbeitungskosten: 18,- EUR je fm Stammholz

Entrindungskosten: Maschinenentrindung mit 7,- EUR/fm

Schichtholz: Nettoerlös für Nadel-Schichtholz: 35,- EUR/fm
Nettoerlös für Laub-Schichtholz: 45,- EUR/fm

Holzvorräte: in den Vornutzungsbeständen angeschätzt nach den jeweiligen Ertragstafeln:

für Fichte	GEHRHARDT mst.Df.
für Birke	SCHWAPPACH
für Buche	WIEDEMANN m.Df.

Der Bodenwert ist gesondert einzuschätzen.

III. Einschätzung des Bodenwertes

Ausgehend von der vorhandenen Bestockung bietet der Standort allen Baumarten ein Wachstum mit einem mittleren bis guten Ertragsniveau.

Die Flächengröße und auch die Ausformung des Waldflurstücks bieten günstige Voraussetzungen für die forstwirtschaftliche Nutzung der Fläche. Der praktische Forstbetrieb wird durch die flache Geländeausformung in keiner Weise erschwert, die Fläche ist insgesamt gesehen sehr günstig zu bewirtschaften. Schäden sind im Bestand nicht vorhanden, insofern kann von einer weiteren, geordneten Waldbewirtschaftung ausgegangen werden.

Die Waldfläche ist mit der unmittelbaren Anbindung an ausgebaute Lkw-fahrbare Waldwege sehr gut an das öffentliche Wegenetz angebunden. Die innere Erschließung ist noch im Rahmen von Pflegemaßnahmen zu erstellen.

Waldflächen in dieser Größenordnung sind derzeit auf dem Immobilienmarkt aufgrund von den verschiedensten Rahmenbedingungen (Gründe liegen außerhalb des Waldes) sehr gesucht.

Unter Berücksichtigung aller Gesichtspunkte wird der Bodenwert mit rd. 1,20 EUR je Quadratmeter geschätzt. Bezogen auf die Gesamtfläche entspricht dies einem Bodenwert von **rd. 14.500,-- EUR**.

IV. Wertschätzung der Bestockung

Die eben gelegene Waldfläche ist mit zwei unterschiedlichen Beständen bestockt: der größte Teil der Fläche ist mit einem im Schnitt ca. 30jährigen Stangenholzbestand bestockt. Entlang der Westgrenze ist ein ca. 15 m breiter Streifen mit einem Baumholz bestockt. Dieser Bestand ist gesondert einzuschätzen.

a) Baumholzbestand

Bestandesdaten für die Wertschätzung des Bestands nach dem Alterswertfaktorenverfahren:

Alter	Baumartenanteile	Ertragsklasse	Bestockungsgrad
90 - 100	100 Bu (Ei)	II.0	0,90
95			

Bestandesfläche: 0,09 ha

$$\begin{aligned} \text{BUCHE} \quad H_{95} &= [(17.800,-\text{EUR} - 6.500,-\text{EUR}) \times 0,696 \\ &\quad + 6.500,-\text{EUR}] \times 0,90 \times 0,090 \text{ ha} = 1.164,-\text{EUR} \end{aligned}$$

b) Stangenholzbestand

Die Bestandesdaten für den Stangenholzbestand sind wie folgt eingeschätzt:

Alter	Baumartenanteile	Ertragsklasse	Bestockungsgrad
26 - 34	75 Bir (Asp/SLbh)	I.0	1,0
.....	5 Bu (BAh/Ei)	II.0	
30	20 Fi	II.0	

Bestandesfläche: 1,12 ha

$$\begin{aligned} \text{BIRKE} \quad H_{30} &= [(12.500,-\text{EUR} - 2.000,-\text{EUR}) \times 0,400 \\ &\quad + 2.000,-\text{EUR}] \times 0,840 \text{ ha} = 5.208,-\text{EUR} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{BUCHE} \quad H_{30} &= [(17.800,-\text{EUR} - 6.500,-\text{EUR}) \times 0,154 \\ &\quad + 6.500,-\text{EUR}] \times 0,056 \text{ ha} = 461,-\text{EUR} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{FICHTE} \quad H_{30} &= [(25.800,-\text{EUR} - 4.500,-\text{EUR}) \times 0,215 \\ &\quad + 4.500,-\text{EUR}] \times 0,224 \text{ ha} = 2.034,-\text{EUR} \end{aligned}$$

Gesamtwert Stangenholz 7.703,- EUR

Der Gesamtwert der Bestockung auf FlstNr. 1575

rd. 8.900,-- EUR

V. Gesamtschätzwert für FlstNr. 1575 Gemarkung Billingsbach

Bodenwert	14.500,-- EUR
Bestockung	8.900,-- EUR
<hr/>	
Gesamtschätzwert	<u>23.400,-- EUR</u>

VI. Marktwert (= Verkehrswert) des Waldflurstücks aufgrund der derzeitigen Immobilienmarktlage

Der oben errechnete Schätzwert für das Waldflurstück orientiert sich an derzeitigen Kostensätzen. Bei einem eventuellen Verkauf des Flurstücks ist aber die derzeit günstige Situation auf dem Waldimmobilienmarkt zu berücksichtigen.

Aufgrund der aktuell sehr hohen Nachfrage nach Wäldern dieser Größenordnung sind bei einem tatsächlichen Verkauf in aller Regel deutlich höhere Verkaufspreise zu Erlösen als der Schätzwert darstellt.

Aufgrund der derzeitigen Marktsituation wären Zuschläge in Höhe von 30 bis 50 % des oben errechneten Schätzbetrags Erlösbar.

Vorgeschlagen wird daher, den Schätzbetrag um ca. 40 % zu erhöhen. Der aktuell Erlösbare Wert des Waldflurstücks wird demnach mit **rd. 32.700,-- EUR** eingeschätzt.

Gefertigt: Schopfloch, den 27. Juni 2016



Herbert Mohr, Dipl. Forstwirt

Anlage: Berechnungsformel nach Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR 2004)

$$H a = [(A u - c) \times f + c] \times B G \times \text{Flächenanteil}$$

$H a$ = Bestandswert für 1 ha im Alter a

$A u$ = Abtriebswert je ha eines Waldbestandes im Alter der Umtriebszeit U

c = Kulturkosten je ha

f = Alterswertfaktor für das Alter a

$B G$ = Bestockungsgrad (Faktor zu einem vollbestockten Bestand)

a = Alter des Bestandes

Abtriebswert im Alter U ($A u$ -Wert) ist die Differenz zwischen dem Bruttoverkaufserlös für das im Alter U gefällte und aufgearbeitete Holz eines Waldbestandes und den dabei anfallenden Holzerntekosten

Kulturkosten sind die gegendüblichen Kosten der Wiederbegründung eines Waldbestandes

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 1000

Erstellt am 13.06.2016

Gemeinde:

Kreis:

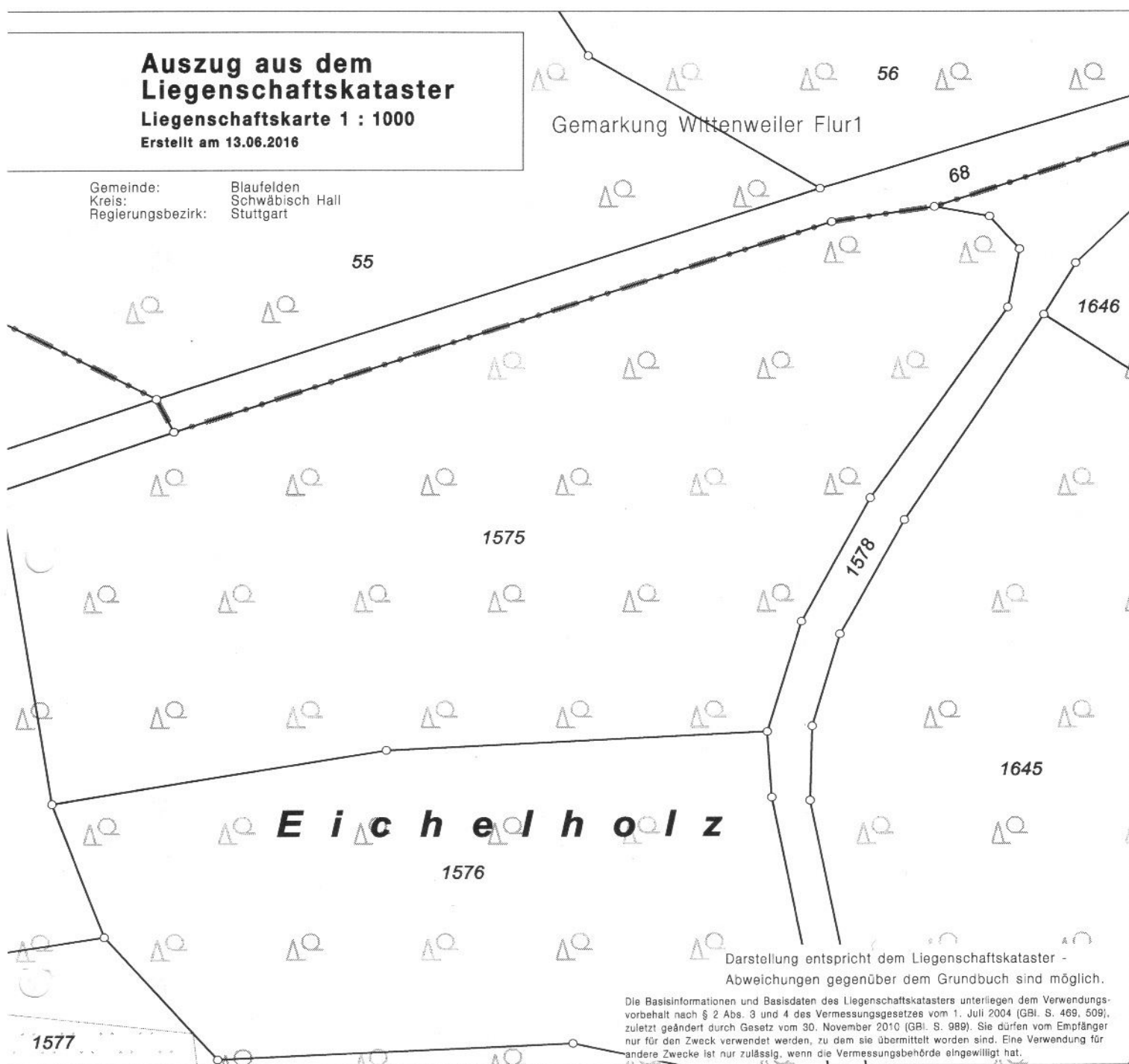
Regierungsbezirk:

Blaufelden

Schwäbisch Hall

Stuttgart

Gemarkung Wittenweiler Flur1



Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster -
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 989). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.



NOTARIAT BLAUFELDEN

Notariat Blaufelden, Kleistweg 21/1, 74572 Blaufelden

Herrn
Friedrich Kurz
Birkenweg 2
74572 Blaufelden

Unser Zeichen **Referat I GRG 352 / 2016**
(Bitte bei Antwort angeben)

Ausdruck aus dem Grundbuch Nr. 1.120

Amtsgerichtsbezirk: Langenburg
Grundbuchamt: Blaufelden
Grundbuchbezirk: Billingsbach
Datum des Abrufs: 10.06.2016

Hinweis: Im Grundbuch rot dargestellte Texte, Unterstreichungen oder
Durchkreuzungen sind in diesem Ausdruck schwarz wiedergegeben.

Anschrift: Kleistweg 21/1, 74572 Blaufelden

Telefon: 07953/334 Fax: 07953/8090

Bankverbindung:

Volksbank Hohenlohe eG (BIC GENODES1VIL), IBAN DE40 6209 1800 0230 0400 04

Sparkasse Schwäbisch Hall-Crailsheim (BIC SOLADES1SHA), IBAN DE71 6225 0030 0001 4024 32

Amtsgerichtsbezirk Langenburg

Grundbuchamt Blaufelden

**Grundbuch
von
Billingsbach
Nr. 1120**

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind u.U. schwarz sichtbar. Freigegeben am 15.03.2011.

Knorr

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd.Nr. der Grd.st. im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Rosa Kurz, geb. Bleher; Blaufelden	1	Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am 15.03.2011. <div style="text-align: right;">Knorr</div>

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	2	3

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd.Nr. der bel. Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4