



DIPL.-ING. (FH) BERND NEUKE

von der Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von
Grundstücken und Gebäuden

BANNWALDSTRASSE 20a * 75181 PFORZHEIM * TEL: 07231 – 789319

Aktenzeichen: 047-2021-08-20
Aktenzeichen Amtsgericht Calw: 1 K 26 / 21

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das als
Acker/Wiese genutzte Baulandgrundstück
in 72226 Simmersfeld, Ortsstraße (Flst. 101/1)



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
20.08.2021 ermittelt mit rd.

50.000,- €.

Dieses Gutachten ist anonymisiert und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt. Es kann in Teilbereichen unvollständig sein. Das vollständige Gutachten ist beim Amtsgericht einsehbar.

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt:	Baulandgrundstück	
Grundbuchangaben:	Flst.Nr.:	101/1
	Größe:	833 qm
	Gemarkung:	Ettmannsweiler
	Miteigentumsanteil:	Volleigentum
Grundstück:	Bauliche Nutzung:	Keine, un bebaut
	Erschließungszustand:	erschlossen
	Planungsgrundlage:	§ 34 BauGB
	Qualität:	Baureifes Land
	Besonderheiten:	Wasser- und Abwasserbeiträge fallen noch an.
Hauptgebäude:	Baujahr:	/
	Anbauten, Umbauten:	/
	Geschossigkeit:	/
	Wohnflächen:	/
	Nutzung:	/
Nebengebäude:	/	
	Baujahr:	/
	Nutzfläche:	/
	Nutzung:	/
Besonderheiten GB Abt. II:	Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft	
Objektdatei Hauptgebäude:	Gesamtnutzungsdauer:	/
	Restnutzungsdauer:	/
Kennzahlen:	Ertragswert:	/
	Sachwert:	/
	Vergleichswert:	50.000 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	10
3.1	Grundstücksdaten	10
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	10
3.3	Bodenwertermittlung.....	11
3.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	12
3.4	Vergleichswertermittlung	12
3.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	12
3.4.2	Verkehrswert	13
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	14
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	14
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	15
4.3	Verwendete fachspezifische Software.....	15

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Baulandgrundstück
Objektadresse:	Ortsstraße 72226 Simmersfeld
Grundbuchangaben:	Amtsgericht. Böblingen Gemeinde: Simmersfeld Grundbuchbezirk: Ettmannweiler Blatt-Nr. 4.569, BV Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Ettmannweiler Gebäude- und Freifläche Ortsstraße Flst.Nr. 101/1, Größe 833 qm

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Calw Vollstreckungsgericht Schillerstr. 11 75365 Calw
Beauftragung:	Aktenzeichen 1 K 26 / 21 Beschluss vom 27.05.2021 Beauftragung vom 31.05.2021
Eigentümer:	Siehe separates Anschreiben

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
--------------------------------	--

Wertermittlungstichtag: 20.08.2021

Qualitätstichtag: 20.08.2021

Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Tag der Ortsbesichtigung: 20.08.2021 von 09:30 Uhr bis 10:00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin: Siehe separates Anschreiben

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Straßenkarte und Ortsplan von Simmersfeld;
- aktueller Flurkartenauszug im ungefähren Maßstab 1:500;
- Grundbuchauszug vom 21.05.2021;
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2019;
- Mündliche Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Gemeindeverwaltung Simmersfeld;
- Mündliche Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Gemeindeverwaltung Simmersfeld;
- mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch die Gemeindeverwaltung Simmersfeld;
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 4.2 aufgeführten Fachliteratur

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Vom Sachverständigen wurden zur Gutachtenerstellung keine weiteren Sachverständigen herangezogen

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Keine

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Baden-Württemberg

Kreis: Landkreis Calw

Ort und Einwohnerzahl: Simmersfeld ist eine ca. 2.000 Einwohner zählende Gemeinde im Landkreis Calw im Nordschwarzwald. Der Luftkurort Simmersfeld liegt mitten im nördlichen Schwarzwald auf dem hügeligen Hochplateau zwischen dem oberen Enztal und dem Nagoldtal, zwischen Bad Wildbad und Freudenstadt, 1 km abseits der B 294. 75 % der Gemeindefläche sind Waldflächen, knapp 20 % werden landwirtschaftlich genutzt, der Rest ist Siedlungs- und Verkehrsfläche. Die Gemeinde grenzt im Norden an die Stadt Bad Wildbad, im Osten an Neuweiler, im Südosten an die Stadt Altensteig, im Süden an Grömbach, im Südwesten an Seewald und im Westen an Enzklosterle.

Simmersfeld besteht aus den sechs Ortsteilen Aichhalden, Beuren, Etmannsweiler, Fünfbronn, Oberweiler und Simmersfeld.



überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

Altensteig (ca. 6 km entfernt)

Bad Teinach-Zavelstein (ca. 12 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Stuttgart (ca. 60 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 294 (ca. 5 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

A 8 Anschlussstelle Pforzheim-West

(ca. 40 km entfernt)

Flughafen:

Stuttgart (ca. 65 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Grundstück befindet sich in zentraler Ortslage der Teilgemeinde Ettmannsweiler, direkt an der den Ort durchquerenden Ortsstraße
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend Wohnhäuser mit Scheunen und Nebengebäuden, Landwirtschaftsflächen nördlich und östlich angrenzend, ländliche Wohnlage
Beeinträchtigungen:	Keine erkennbaren
Topografie:	Überwiegend eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Das Grundstück hat eine Größe von 833 qm und ist rechteckig geschnitten. Es ist eben und unterteilt sich in einen Ackerbereich mit zur Straße angrenzendem Grünstreifen.
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Öffentliche Durchgangsstraße, Ortsstraße, Verkehrszone 30, zweispuriger Ausbau
Straßenausbau:	Makadambelag, Randbefestigungen, keine Gehwege
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser, Strom über Freileitung (Mast steht auf dem Grundstück) und Anschluss an öffentlichen Abwasserkanal in der Ortsstraße vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grundstück ist unbebaut
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Lfd.Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 21.05.2021.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind bekannt geworden. Dem Unterzeichner wurden handschriftliche Aufzeichnungen aus dem Jahre 1997 sowie Protokoll Nr. 119/2004 vom 09.06.2004 zur Verfügung gestellt, aus denen ein Wohnrecht hervorgeht.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine mündliche Auskunft zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses durch die Gemeindeverwaltung Simmersfeld vor. Hiernach enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Nicht zutreffend.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Gemäß mündlicher Auskunft durch die Gemeindeverwaltung Simmersfeld ist der Bereich des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß mündlicher Auskunft durch die Gemeindeverwaltung Simmersfeld ist für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit

von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Das Umfeld des Bewertungsobjekts entspricht dem Charakter eines Mischgebiets i.S.d. § 6 BauNVO. Die mögliche bauliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks stellt hierin eine übliche und wirtschaftliche Nutzung dar.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen, Schnitte sowie der Baubeschreibung durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: **Laut telefonischer Auskunft der Gemeindeverwaltung vom 11.08.2021 fallen für die zu bewertende Liegenschaft noch rd. 9.800 € an Wasser- und Abwassergebühren an.**

Anmerkung: keine

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Bei der zu bewertenden Liegenschaft Flst. 101/1 Ortsstraße handelt es sich um ein Baulandgrundstück in ländlicher Ortslage. Die Liegenschaft ist unbebaut und wird als Ackerlandfläche im Verbund mit angrenzenden Flächen genutzt. Eine Teilfläche entlang der Straße ist Wiesenfläche. Über die angrenzende Straße ist die Liegenschaft gut befahrbar.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Acker/Wiese genutzte Baulandgrundstück in 72226 Simmersfeld, Ortsstraße zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2021 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Simmersfeld	4569	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ettmannsweiler		101/1	833 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2019**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.08.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	833,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 60,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2019	20.08.2021	× 1,20	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	72,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		833,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	72,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	72,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	72,00 €/m²
Fläche	×	833,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	59.976,00 € rd. 59.976,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2021 insgesamt **59.976,00 €**.

3.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Bodenwertentwicklung zum Stichtag 2021 wird sachverständig mit rd. 20 % berücksichtigt.

3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		59.976,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	59.976,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	9.800,00 €
Vergleichswert	=	50.176,00 €
	rd.	50.200,00 €

3.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-9.800,00 €
• Wasser- und Abwassergebühren	-9.800,00 €
Summe	-9.800,00 €

3.4.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das als Acker/Wiese genutzte Baulandgrundstück in 72226 Simmersfeld, Ortsstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Simmersfeld	4569	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Ettmannsweiler		101/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2021 mit rd.

50.000,- €

in Worten: fünfzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Pforzheim, den 22.08.2021

Neuke

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Juni 2017 (BGBl. I S. 1495)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2017
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 29.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 36.0“ erstellt.



THOMAS STEINHEBER
BÜRO FÜR FORST- UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE
Ahornstr. 15, 75382 Neuhengstett, Tel. 07051-796 821
thomas.steinheber@web.de

Waldwertermittlung

für das Flurstück 320, Gemarkung Bad Wildbad – Aichelberg, Gewann Breitewald
Waldfläche 1,3410 ha (Angabe des Auftraggebers)

Eigentümer: Erbgemeinschaft [REDACTED]
Auftraggeber: Amtsgericht Calw, Schillerstraße 11, 75365 Calw
Anlass für die Bewertung: Auftrag vom 31.05.2021

1. Vorbemerkungen

Die Waldwertschätzung wurde entsprechend den Grundsätzen und Hinweisen der Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR 2000) durchgeführt. Danach errechnet sich der Verkehrswert der Waldfläche aus dem Wert des Bodens und des Waldbestandes.

Bei älteren Waldbeständen wird der **Abtriebswert** eines Bestandes ermittelt. Der Abtriebswert entspricht dem Marktpreis, der beim Verkauf des gefällten und aufgearbeiteten Holzes nach Abzug der Holzerntekosten erzielbar wäre. Dieses Verfahren wurde auf den verwertbaren Alt- und Baumholz-Anteil angewandt.

Bei jüngeren Beständen wird der **Bestandswert** nach dem Alterswertfaktorenverfahren ermittelt. Dieses Verfahren geht davon aus, dass ein bestockter Bestand mindestens dem Wert der gesicherten Kultur entspricht. Ist ein Bestand noch nicht verwertbar, so nimmt man einen mit dem Alter zunehmenden Wert an, der als Prozentsatz (Alterswertfaktor) von dem zu erwartenden Erlös der Endnutzung unter der Berücksichtigung der Kulturkosten berechnet wird. Dieses Verfahren wurde auf den Unter-/Zwischenstand und die Naturverjüngung angewandt.

Für die Berechnung der Ertragswerte wurden die durchschnittlichen Holzerlöse im Staatswald und der FVS (Forstwirtschaftliche Vereinigung Schwarzwald) für Laubholz aus den Jahren 2018 – 2020 und für Nadelholz aus den Jahren 2017-2020 zugrunde gelegt. Die Daten für die Holzernte entstammen den jährlich aktualisierten Angaben des Kuratoriums für Waldarbeit und Forsttechnik für den Einsatz von Unternehmern (Stand 2019). Die Berechnungen wurden mit Hilfe des Waldwertermittlungsprogramms **Silval 5.1.0** der Bundesvermögensverwaltung (OFD Frankfurt a.M.) erstellt.

2. Bewertungsgrundlagen und Vorgehen

Einschätzung der Bewertungsgrundlagen durch einen Begang am 11.07.2021.
Die Holzvorratsermittlung erfolgte durch eine Vollaufnahme im Alt- und Baumholz (Kluppschwelle 28cm) durch insgesamt 14 Höhenmessungen bei Fichte, Tanne und Kiefer.
Weitere Berechnungsdaten im Anhalt an die Ertragstafeln der Landesforstverwaltung Baden-Württemberg sowie. Schwierigkeitszu- und Abschläge nach dem EST-Tarif (2002).

3. Objektbeschreibung

.....Langgestrecktes, großes Flurstück in ebener Lage im Oberen Buntsandstein (590 m NN). Die Parzellengrenze im Westen ist durch markierte Grenzsteine gut gekennzeichnet, ferner ist die Grenze hier leicht aufgehauen. Im Osten verläuft die Grenze auf einem Steinriegel, dabei liegt die Parzelle im Südosten in Traufelage zu einer Wirtschaftswiese. Im Süden wird sie durch einen Fahrweg begrenzt,

die schmalseitige Grenze im Norden wird wiederum durch einen Trauf zu einer Wiese gebildet.

Der Standort ist mäßig frisch, sauer und leistungsfähig. Das Flurstück wird im von Wanderwegen geschnitten, welche nahe der Nordgrenze quer verlaufen und im Osten das gesamte Flurstück durchziehen. Hierdurch können bei der Holzernte Erschwernisse entstehen.

Erschließung:

.....Das Flurstück ist durch den Wanderweg im Osten sowie die querenden Fahrwege an der Südgrenze und einen weiteren querenden in der Mitte gut erschlossen.

Nutzung und aufstockender Bestand:

.....Nördlich des mittigen Querweges: Lichtes Altholz aus Tanne, Kiefer und Buche mit etwas Eiche, dazu etwas Zwischenstand aus Buche, Fichte, Tanne und etwas Naturverjüngung aus Tanne. Südlich des Querweges: Geschlossenes Baum- bis Altholz aus Tanne, Kiefer und Fichte. Fichte ist teils schwach benadelt und abgängig. Reichlich Naturverjüngung im Dickungsalter aus Tanne, Fichte, Buche.

4. Wertberechnung

A. Fichte-Baum-/Altholz

Bestandesdaten und Wertberechnung siehe Anlage Abtriebswertberechnung
Abtriebswert:

20.524 €

B. Tanne-Baum-/Altholz

Bestandesdaten und Wertberechnung siehe Anlage Abtriebswertberechnung
Abtriebswert:

8.038 €

C. Kiefer-Baum-/Altholz

Bestandesdaten und Wertberechnung siehe Anlage Abtriebswertberechnung
Abtriebswert:

1.015 €

D. Buche-Baum-/Altholz

25 Vfm, pauschal:

400 €

E. Tanne-(Fichte,Laubbäume)-Unterstand Naturverjüngung

Bestandesdaten und Wertberechnung siehe Anlage Bestandeswertberechnung
Bestandeswert:

1.960 €

F. Bodenwert Wald

Unter Berücksichtigung von Hangneigung, Erschließung, Leistungsfähigkeit und Betriebsrisiko des Standorts (siehe Kap. 2 und 3, Bewertungsgrundlagen, Objektbeschreibung) und vergleichbaren Bodenwerten im Forstbezirk scheint für die Waldfläche der unten genannte Bodenwert/qm angemessen.

Waldbodenwert:

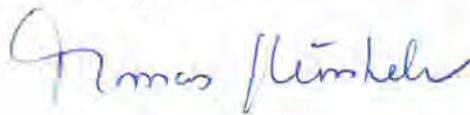
0,60 € x 13.410 qm =

8.046 €

5. Zusammenstellung der Ergebnisse

	Fläche in ha	Wert
Fichte-Baum-/Altholz	1,3410	20.524 €
Tanne-Baum-/Altholz	1,3410	8.038 €
Kiefer-Baum-/Altholz	1,3410	1.015 €
Buche-Baum-/Altholz	1,3410	400 €
Tanne-(Fichte,Laubbäume) Unterstand NVJ	1,3410	1.960 €
Bodenwert gesamt	1,3410	8.046 €
Gesamtwert		39.983 €

Der Wert des Waldbestandes mit Waldboden auf dem Flurstück 320 beträgt **39.983 €**, in Worten neununddreißigtausendneuhundertdreiundachtzig Euro.



Thomas Steinheber

(Assessor des Forstdienstes)
Neuhengstett, den 14. Juli 2021

Abtriebswertermittlung

Arbeitsgebiet:	Waldwertermittlung	Stichtag:	12. Juli 2021
Eigentümer:	Erbengem. Kalmbach/Kugler	Geschäftszeich.:	
Distrikt:		Gemeinde:	Bad Wildbad
Abt.:		Gemarkung:	Aichelberg
UAbt.:		Flur:	Breitewald
UFI.:	1	Flurstück:	320
Bestand:		Baumart:	Fichte
Fläche in ha:	1,3410	Alter:	120 (70-140)

Bemerkungen: Vollkluppung

Holzmasse:	315,20 Efm/ha	394,00 Vfm/ha
Mittlerer BHD:	46,2 cm	
Bestockungsgrad:	0,64	
Stammholz:	93 %	
Industrieholz lang:	1 %	
Schichtholz/		
Industrieholz kurz:	1 %	
X-/NV-Holz:	5 %	

verw. Ertragstafel: Fichte, Wiedemann, 1936, mäßige Df.
Ertragsklasse: dGz 12
verw. Sortentafel: Fichte

Durchschnittliche Messzahlprozent

Güte- klasse	Anteil [%]	Messzahl- prozent
A	0	
B	70	177
C	26	146
D	4	97

Preis Stammholz:	74,51 €/Efm
Preis IL-Holz:	36,08 €/Efm
Preis Schichtholz:	29,32 €/Rm

Lohnnebenkosten:	100 %
EST-Zuschlag (A):	10 %
EST-Zuschlag (B):	14 %
Sonst. Aufwendung.:	2,00 €/Efm

Bruttoerlös:	23.304,32	€/ha	(Aufschlüsselung s. Anlage 1)
Erntekosten:	7.999,68	€/ha	(Aufschlüsselung s. Anlage 2)

Abtriebswert / ha:	15.304,64	€/ha
Anteilfläche:	1,3410	ha

Abtriebswert Gesamt: 20.523,52 €

Massenberechnung über Kluppliste

Arbeitsgebiet: Waldwertermittlung
 Eigentümer: Erbgem. [REDACTED] r
 Distrikt:
 Abt.:
 UAbt.:
 UFI.: 1
 Bestand:
 Fläche (ha): 1,3410

Stichtag: 12. Juli 2021
 Geschäftszeichen:
 Gemeinde: Bad Wildbad
 Gemarkung: Aichelberg
 Flur: Breitewald
 Flurstück: 320
 Baumart: Fichte
 Alter: 120 (70-140)

Bemerkungen: Vollklupung

Ausgewertete Kluppliste:

Durchm.[cm]	Anzahl	Fläche [m ²]	Masse [Vfm]
28	17	1,047	14,9
30	9	0,636	9,1
32	21	1,689	24,4
34	15	1,362	19,8
36	22	2,239	32,7
38	23	2,608	38,3
40	13	1,634	24,1
42	20	2,771	40,8
44	20	3,041	44,7
46	13	2,16	31,6
48	14	2,533	37
50	13	2,553	37,1
52	12	2,548	36,8
54	5	1,145	16,4
56	6	1,478	21
58	6	1,585	22,3
60	7	1,979	27,4
62	5	1,51	20,7
64	1	0,322	4,4
66	2	0,684	9,2
68	1	0,363	4,8
72	1	0,407	5,3
74	1	0,43	5,6
Summen:	247	36,724	528,4

Ermittelte Baumhöhen:

Direkte Höheneingabe [m]:

Durchm.[cm] Höhe [m]

32,6

Ergebnisse:

Höhe Zentralstamm:	32,6 m
BHD Zentralstamm:	46,2 cm
Tarif:	76,10
Aufnahmefläche:	1,3410 ha
Grundfläche	36,724 m ²
G/Aufnahmefl./ha	27,386 m ² /ha
Masse:	528,40 Vfm
Masse/Aufnahmefl./ha	394,03 Vfm/ha

Anlage 1: Bruttoerlös**Durchschnittspreise Stammholz**

unentrindet / gerückt

Klasse	Anteil	MZ	MZ	Preis
LH 1a	0,0	29	159,7	46,30
LH 1b	1,0	33	174,9	57,73
LH 2a	5,0	37	181,6	67,20
LH 2b	18,0	40	190,0	76,01
LH 3a	24,0	45	169,8	76,43
LH 3b	22,0	48	159,6	76,61
LH 4	18,0	50	146,9	73,47
LH 5	4,0	52	125,7	65,35
LH 6	1,0	54	118,0	63,72
AS 1a		29	163,1	47,30
AS 1b		33	179,7	59,30
AS 2a		37	183,8	68,02
AS 2b		40	192,2	76,89
AS 3a		45	170,5	76,72
AS 3b		48	159,6	76,61
AS 4		50	147,9	73,94
AS 5		52	125,8	65,44
AS 6		54	110,2	59,49

Gesamt	93,0	46	163,6	74,51
---------------	-------------	-----------	--------------	--------------

Aufarbeitung: unentrindet

Entrindungskosten [€/Efm]:	
Preis Stammholz [€/Efm]:	74,51

Zusammenstellung der Bruttoerlöse

	Efm	Rm	€ / Efm	€	€ / ha
Stammholz	393,13	561,60	74,51	29.292,12	21.843,49
Industrieholz - lang	4,23	6,04	36,08	152,62	113,81
Schichtholz	4,23	6,04	41,89	177,09	132,06

zzgl. MwSt.	5,5%		1.629,20	1.214,91
-------------	------	--	----------	----------

Bruttoerlös			31.251,03	23.304,27
--------------------	--	--	------------------	------------------

In Berechnung eingegangene Dezimalstellen werden teilweise nicht ausgedruckt!
Bei Überprüfung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

Anlage 2: Erntekosten**EST - Grundlagen**

LNK [%]	100	Verm. IL	U	Länge S [m]	2,0
EST A [%]	10	Aufarb.IL	W	Durchm. S [cm]	19
EST B [%]	14	Durchm. IL [cm]	19	Spaltst.-Ant. S [%]	0
Sonst.Aufw.[€/Efm]	2,00			Vorlief. S [Stufe]	4
				Setzen S [Stufe]	2
Entrind.-Zustand	UE	Länge X [m]	1,0		
AS	FS	Durchm. X [cm]	46		
AS Kurz/Lang	Lang				

Aufarbeitungskosten: Langholz

Einheit	Verfahren	LH 1a	LH 1b	LH 2a	LH 2b	LH 3a	LH 3b	LH 4	LH 5	LH 6	IL	S [Rm]	X [Rm]
Efm	EST	0,00	4,23	21,14	76,09	101,45	93,00	76,09	16,91	4,23	4,23	6,04	24,16
€/Efm	EST	69,26	32,55	25,89	21,74	18,98	16,46	13,13	11,75	10,36	42,83	52,27	21,17
€	EST	0,00	137,69	547,31	1654,20	1925,52	1530,78	999,06	198,69	43,82	181,17	315,71	511,47

Aufarbeitungskosten: Abschnitte

Einheit	Verfahren	AS 1a	AS 1b	AS 2a	AS 2b	AS 3a	AS 3b	AS 4	AS 5	AS 6	Abw. [%]	Summe
Efm	EST	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		418,51
€/Efm	EST	60,76	33,54	25,00	20,85	18,09	16,14	12,81	11,43	9,80		19,22
€	EST	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		8045,42
Summe Gesamt:											8.045,42	
Summe Gesamt / ha:											5.999,57	

Rückekosten: Langholz

Einheit	Verfahren	LH 1a	LH 1b	LH 2a	LH 2b	LH 3a	LH 3b	LH 4	LH 5	LH 6	IL	S [Rm]
Efm	Nadelholz einl	0,00	4,23	21,14	76,09	101,45	93,00	76,09	16,91	4,23	4,23	6,04
€/Efm	Nadelholz einl	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	12,10	6,00
€	Nadelholz einl	0,00	27,92	139,52	502,19	669,57	613,80	502,19	111,61	27,92	51,18	36,24

Rückekosten: Abschnitte

Einheit	Verfahren	AS 1a	AS 1b	AS 2a	AS 2b	AS 3a	AS 3b	AS 4	AS 5	AS 6	Abw. [%]	Summe
Efm	Nadelholz einl	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		401,60
€/Efm	Nadelholz einl											6,68
€	Nadelholz einl	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		2682,15
Summe Gesamt:											2.682,15	
Summe Gesamt / ha:											2.000,11	

In Berechnung eingegangene Dezimalstellen werden teilweise nicht ausgedruckt!
Bei Überprüfung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

Abtriebswertermittlung

Arbeitsgebiet:	Waldwertermittlung	Stichtag:	12. Juli 2021
Eigentümer:	Erbengem. [REDACTED]	Geschäftszeich.:	
Distrikt:		Gemeinde:	Bad Wildbad
Abt.:		Gemarkung:	Aichelberg
UAbt.:		Flur:	Breitewald
UFI:	1	Flurstück:	320
Bestand:		Baumart:	Weißtanne
Fläche in ha:	1,3410	Alter:	130

Bemerkungen: Vollklappung

Holzmasse:	145,84 Efm/ha	182,30 Vfm/ha
Mittlerer BHD:	54,3 cm	
Bestockungsgrad:	0,27	
Stammholz:	96 %	
Industrieholz lang:	1 %	
Schichtholz/		
Industrieholz kurz:	1 %	
X-/NV-Holz:	2 %	

verw. Ertragstafel: Tanne, Hauser 1956, mäßige Df.
Ertragsklasse: dGz 12
verw. Sortentafel: BASISTAFEL

Durchschnittliche Messzahlprozente

Güte- klasse	Anteil [%]	Messzahl- prozent
A	0	
B	65	144
C	31	111
D	4	81

Preis Stammholz:	63,23 €/Efm
Preis IL-Holz:	38,23 €/Efm
Preis Schichtholz:	29,50 €/Rm

Lohnnebenkosten:	100 %
EST-Zuschlag (A):	10 %
EST-Zuschlag (B):	7 %
Sonst. Aufwendung.:	2,00 €/Efm

Bruttoerlös:	9.460,78	€/ha	(Aufschlüsselung s. Anlage 1)
Erntekosten:	3.466,91	€/ha	(Aufschlüsselung s. Anlage 2)

Abtriebswert / ha:	5.993,87	€/ha
Anteilfläche:	1,3410	ha

Abtriebswert Gesamt: 8.037,78 €

Massenberechnung über Kluppliste

Arbeitsgebiet: Waldwertermittlung

Eigentümer: Erbgem. [REDACTED]

Distrikt:

Abt.:

UAbt.:

UFl.: 1

Bestand:

Fläche (ha): 1,3410

Stichtag: 12. Juli 2021

Geschäftszeichen:

Gemeinde: Bad Wildbad

Gemarkung: Aichelberg

Flur: Breitewald

Flurstück: 320

Baumart: Weißtanne

Alter: 130 (70-140)

Bemerkungen: Vollklappung

Ausgewertete Kluppliste:

Durchm.[cm]	Anzahl	Fläche [m ²]	Masse [Vfm]
28	5	0,308	4,3
30	2	0,141	2
32	2	0,161	2,3
34	3	0,272	3,9
36	2	0,204	2,9
38	3	0,34	4,9
40	2	0,251	3,6
42	6	0,831	12
44	3	0,456	6,5
46	10	1,662	23,8
48	6	1,086	15,5
50	2	0,393	5,6
52	6	1,274	18
54	10	2,29	32,1
56	2	0,493	6,9
58	2	0,528	7,2
60	8	2,262	30,6
62	5	1,51	20,2
64	3	0,965	12,8
66	1	0,342	4,5
68	2	0,726	9,4
70	2	0,77	9,9
74	1	0,43	5,5
Summen:	88	17,695	244,4

Ermittelte Baumhöhen:

Direkte Höheneingabe [m]:

Durchm.[cm] | Höhe [m]

32,8

Ergebnisse:

Höhe Zentralstamm:	32,8 m
BHD Zentralstamm:	54,3 cm
Tarif:	74,35
Aufnahmefläche:	1,3410 ha
Grundfläche	17,695 m ²
G/Aufnahmefl./ha	13,195 m ² /ha
Masse:	244,40 Vfm
Masse/Aufnahmefl./ha	182,25 Vfm/ha

Anlage 1: Bruttoerlös**Durchschnittspreise Stammholz**

unentrindet / gerückt

Klasse	Anteil	MZ	MZ	Preis
LH 1a	0,0	29	144,8	41,99
LH 1b	0,0	33	157,6	52,01
LH 2a	2,0	37	163,6	60,52
LH 2b	8,0	40	169,3	67,71
LH 3a	19,0	45	149,9	67,45
LH 3b	24,0	48	137,9	66,19
LH 4	30,0	50	122,4	61,19
LH 5	10,0	52	104,2	54,16
LH 6	3,0	54	98,4	53,12
AS 1a		29	159,5	46,25
AS 1b		33	146,3	48,27
AS 2a		37	160,8	59,50
AS 2b		40	169,0	67,59
AS 3a		45	148,2	66,69
AS 3b		48	136,9	65,71
AS 4		50	120,8	60,40
AS 5		52	100,5	52,27
AS 6		54	92,7	50,05
Gesamt	96,0	0		63,23

Aufarbeitung: unentrindet

Entrindungskosten [€/Efm]:	
Preis Stammholz [€/Efm]:	63,23

Zusammenstellung der Bruttoerlöse

	Efm	Rm	€/Efm	€	€/ha
Stammholz	187,70	268,10	63,23	11.868,27	8.850,31
Industrieholz - lang	1,96	2,79	38,23	74,93	55,88
Schichtholz	1,96	2,79	42,14	82,31	61,38
zzgl. MwSt.	5,5%			661,40	493,22
Bruttoerlös				12.686,91	9.460,79

In Berechnung eingegangene Dezimalstellen werden teilweise nicht ausgedruckt!
Bei Überprüfung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

Anlage 2: Erntekosten

EST - Grundlagen

LNK [%]	100	Verm. IL	U	Länge S [m]	2,0
EST A [%]	10	Aufarb.IL	W	Durchm. S [cm]	21
EST B [%]	7	Durchm. IL [cm]	21	Spaltst.-Ant. S [%]	0
Sonst.Aufw.[€/Efm]	2,00			Vorlief. S [Stufe]	4
				Setzen S [Stufe]	2
Entrind.-Zustand	UE	Länge X [m]	1,0		
AS	FS	Durchm. X [cm]	54		
AS Kurz/Lang	Lang				

Aufarbeitungskosten: Langholz

Einheit	Verfahren	LH 1a	LH 1b	LH 2a	LH 2b	LH 3a	LH 3b	LH 4	LH 5	LH 6	IL	S [Rm]	X [Rm]
Efm	EST	0,00	0,00	3,91	15,64	37,15	46,92	58,66	19,55	5,87	1,96	2,79	5,59
€/Efm	EST	73,99	33,13	27,15	23,00	19,62	16,71	13,57	11,73	10,96	36,91	45,99	18,02
€	EST	0,00	0,00	106,16	359,72	728,88	784,03	796,02	229,32	64,34	72,34	128,31	100,73

Aufarbeitungskosten: Abschnitte

Einheit	Verfahren	AS 1a	AS 1b	AS 2a	AS 2b	AS 3a	AS 3b	AS 4	AS 5	AS 6	Abw. [%]	Summe
Efm	EST	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		195,53
€/Efm	EST	65,20	34,30	26,31	22,16	18,79	16,41	13,27	11,43	10,43		17,23
€	EST	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		3369,85
Summe Gesamt:												3.369,85
Summe Gesamt / ha:												2.512,94

Rückekosten: Langholz

Einheit	Verfahren	LH 1a	LH 1b	LH 2a	LH 2b	LH 3a	LH 3b	LH 4	LH 5	LH 6	IL	S [Rm]
Efm	Nadelholz einl	0,00	0,00	3,91	15,64	37,15	46,92	58,66	19,55	5,87	1,96	2,79
€/Efm	Nadelholz einl	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	12,10	6,00
€	Nadelholz einl	0,00	0,00	25,81	103,22	245,19	309,67	387,16	129,03	38,74	23,72	16,74

Rückekosten: Abschnitte

Einheit	Verfahren	AS 1a	AS 1b	AS 2a	AS 2b	AS 3a	AS 3b	AS 4	AS 5	AS 6	Abw. [%]	Summe
Efm	Nadelholz einl	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		191,61
€/Efm	Nadelholz einl											6,68
€	Nadelholz einl	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		1279,28
Summe Gesamt:												1.279,28
Summe Gesamt / ha:												953,97

In Berechnung eingegangene Dezimalstellen werden teilweise nicht ausgedruckt!
Bei Überprüfung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

Abtriebswertermittlung

Arbeitsgebiet:	Waldwertermittlung	Stichtag:	12. Juli 2021
Eigentümer:	Erbgem. [REDACTED]	Geschäftszeich.:	
Distrikt:		Gemeinde:	Bad Wildbad
Abt.:		Gemarkung:	Aichelberg
UAbt.:		Flur:	Breitewald
UFI.:	1	Flurstück:	320
Bestand:		Baumart:	Waldkiefer
Fläche in ha:	1,3410	Alter:	100

Bemerkungen: Vollklappung

Holzmasse:	17,52 Efm/ha	21,90 Vfm/ha
Mittlerer BHD:	43,4 cm	
Bestockungsgrad:	0,05	
Stammholz:	91 %	
Industrieholz lang:	4 %	
Schichtholz/		
Industrieholz kurz:	2 %	
X-/NV-Holz:	3 %	

verw. Ertragstafel: Kiefer, Wiedemann, 1943, mäßige Df.
Ertragsklasse: dGz 7
verw. Sortentafel: BASISTAFEL

Durchschnittliche Messzahlprozent

Güte- klasse	Anteil [%]	Messzahl- prozent
A	0	
B	0	
C	100	126
D	0	

Preis Stammholz:	64,70 €/Efm
Preis IL-Holz:	34,02 €/Efm
Preis Schichtholz:	23,70 €/Rm

Lohnnebenkosten:	100 %
EST-Zuschlag (A):	10 %
EST-Zuschlag (B):	7 %
Sonst. Aufwendung.:	2,00 €/Efm

Bruttoerlös:	1.126,94	€/ha	(Aufschlüsselung s. Anlage 1)
Erntekosten:	370,10	€/ha	(Aufschlüsselung s. Anlage 2)

Abtriebswert / ha:	756,84	€/ha
Anteilfläche:	1,3410	ha

Abtriebswert Gesamt: 1.014,92 €

Massenberechnung über Kluppliste

Arbeitsgebiet: Waldwertermittlung

Eigentümer: Erbgem. [REDACTED]

Distrikt:

Abt.:

UAbt.:

UFI.: 1

Bestand:

Fläche (ha): 1,3410

Stichtag: 12. Juli 2021

Geschäftszeichen:

Gemeinde: Bad Wildbad

Gemarkung: Aichelberg

Flur: Breitewald

Flurstück: 320

Baumart: Waldkiefer

Alter: 100

Bemerkungen: Vollkluppung

Ausgewertete Kluppliste:

Durchm.[cm]	Anzahl	Fläche [m ²]	Masse [Vfm]
30	1	0,071	0,9
32	3	0,241	3
34	2	0,182	2,3
36	2	0,204	2,6
40	2	0,251	3,2
42	1	0,139	1,8
44	1	0,152	2
50	1	0,196	2,6
52	1	0,212	2,9
60	1	0,283	3,9
62	1	0,302	4,2
Summen:	16	2,233	29,4

Ermittelte Baumhöhen:

Direkte Höheneingabe [m]:

Durchm.[cm] **Höhe [m]**

28,9

Ergebnisse:

Höhe Zentralstamm:	28,9 m
BHD Zentralstamm:	43,4 cm
Tarif:	65,80
Aufnahmefläche:	1,3410 ha
Grundfläche	2,233 m ²
G/Aufnahmefl./ha	1,665 m ² /ha
Masse:	29,40 Vfm
Masse/Aufnahmefl./ha	21,92 Vfm/ha

Anlage 1: Bruttoerlös**Durchschnittspreise Stammholz**

unentrindet / gerückt

Klasse	Anteil	MZ	MZ	Preis
LH 1a	0,0	25	174,8	43,69
LH 1b	0,0	28	179,4	50,23
LH 2a	5,0	34	165,8	56,38
LH 2b	22,0	40	160,8	64,31
LH 3a	32,0	47	138,8	65,22
LH 3b	20,0	55	119,2	65,57
LH 4	11,0	65	101,9	66,21
LH 5	1,0	75	85,4	64,07
LH 6	0,0	85	74,9	63,66
AS 1a		25	222,2	55,56
AS 1b		28	175,4	49,11
AS 2a		34	164,7	56,00
AS 2b		40	160,9	64,36
AS 3a		47	138,0	64,86
AS 3b		55	118,8	65,35
AS 4		65	100,9	65,58
AS 5		75	83,9	62,89
AS 6		85	78,1	66,42

Gesamt	91,0	0		64,70
---------------	-------------	----------	--	--------------

Aufarbeitung: unentrindet

Entrindungskosten [€/Efm]:	
Preis Stammholz [€/Efm]:	64,70

Zusammenstellung der Bruttoerlöse

	Efm	Rm	€ / Efm	€	€ / ha
Stammholz	21,40	30,60	64,70	1.384,58	1.032,50
Industrieholz - lang	0,94	1,34	34,02	31,98	23,85
Schichtholz	0,47	0,67	33,86	15,88	11,84

zzgl. MwSt.	5,5%		78,78	58,75
-------------	------	--	-------	-------

Bruttoerlös			1.511,22	1.126,94
--------------------	--	--	-----------------	-----------------

In Berechnung eingegangene Dezimalstellen werden teilweise nicht ausgedruckt!
Bei Überprüfung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

Anlage 2: Erntekosten**EST - Grundlagen**

LNK [%]	100	Verm. IL	U	Länge S [m]	2,0
EST A [%]	10	Aufarb.IL	W	Durchm. S [cm]	20
EST B [%]	7	Durchm. IL [cm]	20	Spaltst.-Ant. S [%]	0
Sonst.Aufw.[€/Efm]	2,00			Vorlief. S [Stufe]	4
				Setzen S [Stufe]	2
Entrind.-Zustand	MR	Länge X [m]	1,0		
AS	FS	Durchm. X [cm]	43		
AS Kurz/Lang	Lang				

Aufarbeitungskosten: Langholz

Einheit	Verfahren	LH 1a	LH 1b	LH 2a	LH 2b	LH 3a	LH 3b	LH 4	LH 5	LH 6	IL	S [Rm]	X [Rm]
Efm	EST	0,00	0,00	1,18	5,17	7,53	4,70	2,59	0,24	0,00	0,94	0,67	0,34
€/Efm	EST	52,59	24,37	19,92	15,48	13,10	11,26	9,12	8,05	7,52	26,01	41,30	20,09
€	EST	0,00	0,00	23,51	80,03	98,64	52,92	23,62	1,93	0,00	24,45	27,67	6,83

Aufarbeitungskosten: Abschnitte

Einheit	Verfahren	AS 1a	AS 1b	AS 2a	AS 2b	AS 3a	AS 3b	AS 4	AS 5	AS 6	Abw. [%]	Summe
Efm	EST	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		23,06
€/Efm	EST	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		14,73
€	EST	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		339,61
Summe Gesamt:												339,61
Summe Gesamt / ha:												253,25

Rückekosten: Langholz

Einheit	Verfahren	LH 1a	LH 1b	LH 2a	LH 2b	LH 3a	LH 3b	LH 4	LH 5	LH 6	IL	S [Rm]
Efm	Nadelholz einl	0,00	0,00	1,18	5,17	7,53	4,70	2,59	0,24	0,00	0,94	0,67
€/Efm	Nadelholz einl	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	12,10	6,00
€	Nadelholz einl	0,00	0,00	7,79	34,12	49,70	31,02	17,09	1,58	0,00	11,37	4,02

Rückekosten: Abschnitte

Einheit	Verfahren	AS 1a	AS 1b	AS 2a	AS 2b	AS 3a	AS 3b	AS 4	AS 5	AS 6	Abw. [%]	Summe
Efm	Nadelholz einl	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		22,82
€/Efm	Nadelholz einl											6,87
€	Nadelholz einl	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		156,70
Summe Gesamt:												156,70
Summe Gesamt / ha:												116,85

In Berechnung eingegangene Dezimalstellen werden teilweise nicht ausgedruckt!
Bei Überprüfung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

Bestandeswertermittlung

Arbeitsgebiet:	Waldwertermittlung	Stichtag:	12. Juli 2021
Eigentümer:	Erbengem [REDACTED] r	Geschäftszeichen:	
Distrikt:		Gemeinde:	Bad Wildbad
Abt.:		Gemarkung:	Aichelberg
UAbt.:		Flur:	Breitewald
UFI:	1	Flurstück:	320
Bestand:		Baumart:	Weißtanne (Fichte, Laubbäume) Unterstand, Naturverjüngung
Fläche in ha:	1,3410	Alter:	18

Ertragstafel:	Tanne, Hauser 1956, mäßige Df.		
Sortentafel:	BASISTAFEL		
Ertragsklasse:	dGz 12		
Umtriebszeit:	140 Jahre		
Holzmasse (U):	624,32 Efm/ha	780,40 Vfm/ha	
Mittl. BHD (U):	50,6 cm		

Stammholz:	96 %
Industrieholz lang:	1 %
Schichtholz/	
Industrieholz kurz:	1 %
X-/NV-Holz:	2 %

Durchschnittliche Messzahlprozente

Güte- klasse	Anteil [%]	Messzahl- prozent
A	0	
B	65	144
C	31	111
D	4	81

Preis Stammholz:	64,03 €/Efm
Preis IL-Holz:	38,23 €/Efm
Preis Schichtholz:	29,50 €/Rm

Lohnnebenkosten:	100 %
EST-Zuschlag (A):	0 %
EST-Zuschlag (B):	7 %

Bruttoerlös:	41.015,47	€/ha	
Erntekosten:	14.533,65	€/ha	
AU-Wert: (Au)	26.481,82	€/ha	
Bestockungsfaktor:	0,60		
Kulturkosten: (c)	-	€/ha	
Alterswertfaktor: (f)	0,092		
Bestandeswert: (B)	1.461,80	€/ha	$B = ((Au - c) * f + c) * B^o$
Anteilfläche:	1,3410	ha	

Bestandeswert: 1.960,27 € Bestandeswertberechnung erfolgt nach Blume



THOMAS STEINHEBER
BÜRO FÜR FORST- UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE
Ahornstr. 15, 75382 Neuhengstett, Tel. 07051-796 821
thomas.steinheber@web.de

Waldwertermittlung

für das Flurstück 338, Gemarkung Bad Wildbad, Gewann Breitewald
Waldfläche 6,3035 ha (Angabe des Auftraggebers)

Eigentümer: Erbengemeinschaft [REDACTED]
Auftraggeber: Amtsgericht Calw, Schillerstraße 11, 75365 Calw
Anlass für die Bewertung: Auftrag vom 31.05.2021

1. Vorbemerkungen

Die Waldwertschätzung wurde entsprechend den Grundsätzen und Hinweisen der Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR 2000) durchgeführt. Danach errechnet sich der Verkehrswert der Waldfläche aus dem Wert des Bodens und des Waldbestandes.

Bei älteren Waldbeständen wird der **Abtriebswert** eines Bestandes ermittelt. Der Abtriebswert entspricht dem Marktpreis, der beim Verkauf des gefällten und aufgearbeiteten Holzes nach Abzug der Holzerntekosten erzielbar wäre. Dieses Verfahren wurde auf den verwertbaren Alt- und Baumholz-Anteil angewandt.

Bei jüngeren Beständen wird der **Bestandswert** nach dem Alterswertfaktorenverfahren ermittelt. Dieses Verfahren geht davon aus, dass ein bestockter Bestand mindestens dem Wert der gesicherten Kultur entspricht. Ist ein Bestand noch nicht verwertbar, so nimmt man einen mit dem Alter zunehmenden Wert an, der als Prozentsatz (Alterswertfaktor) von dem zu erwartenden Erlös der Endnutzung unter der Berücksichtigung der Kulturkosten berechnet wird. Dieses Verfahren wurde auf den Unter-/Zwischenstand und die Naturverjüngung angewandt.

Für die Berechnung der Ertragswerte wurden die durchschnittlichen Holzerlöse im Staatswald und der FVS (Forstwirtschaftliche Vereinigung Schwarzwald) für Laubholz aus den Jahren 2018 – 2020 und für Nadelholz aus den Jahren 2017-2020 zugrunde gelegt. Die Daten für die Holzernte entstammen den jährlich aktualisierten Angaben des Kuratoriums für Waldarbeit und Forsttechnik für den Einsatz von Unternehmern (Stand 2019). Die Berechnungen wurden mit Hilfe des Waldwertermittlungsprogramms **Silval 5.1.0** der Bundesvermögensverwaltung (OFD Frankfurt a.M.) erstellt.

2. Bewertungsgrundlagen und Vorgehen

Einschätzung der Bewertungsgrundlagen durch einen Begang am 30. 07. und am 02.08.2021.
Die Holzvorratsermittlung erfolgte im Baum- und Altholz (Kluppschwelle 28cm) durch eine Repräsentativaufnahme (60 Probekreise; 6-Baum-Stichprobe) und durch je 6 Höhenmessungen bei Tanne, Fichte, Buche. Kiefer wurde wegen Geringfügigkeit der Tanne zugeschlagen. Der Zwischen- und Unterstand wurde pauschal geschätzt. Weitere Berechnungsdaten im Anhalt an die Ertragstabellen der Landesforstverwaltung Baden-Württemberg sowie Schwierigkeitszu- und Abschläge nach dem EST-Tarif (2002).

3. Objektbeschreibung

Das sehr große Flurstück liegt in ebener, von West nach Ost streichender Längserstreckung. Die Südgrenze liegt mittig auf einem völlig gerade verlaufenden, nicht ausgemerkten Fahrweg (die Hälfte des Fahrweges gehört dabei zum Flurstück), die Westgrenze liegt parallel angrenzend zu einem

weiteren Fahrweg im öffentlichen Wald. Die Nord- und Ostgrenze ist durch Grenzsteine und alte Pflöckmarkierungen gut ausgemerkt, teils ist diese Grenze leicht aufgehauen, teils aber auch verwachsen. Der Eckpunkt im Südosten wurde durch GPS-Messung hergeleitet. Lage im Mittleren Buntsandstein (830 m NN). Der Standort ist frisch bis stellenweise mäßig feucht, sauer und durchschnittlich leistungsfähig.

Erschließung:

Das Flurstück wird durch die oben genannten Fahrwege gesäumt, die sich für Polterung und Holzabfuhr sehr gut eignen. Vom südlichen Fahrweg aus reichen in regelmäßigen Abständen mehrere Rückewege in den Bestand, diese sind teils an Rückewege an der Nordgrenze angebunden. Die Erschließung ist gut ausreichend.

Nutzung und aufstockender Bestand:

Geschlossenes bis lockeres Fichten-Baumholz mit etwas Tanne und vereinzelt Kiefer im Westdrittel, dabei nach Osten jünger / schwächer werdend. Dichter Unterstand aus Tannen- und Fichten-Naturverjüngung im Dickungsalter, im Osten auch fehlend. Mittig und im Osten: Lichtes bis räumiges, stufiges Altholz aus Tanne mit etwas Fichte und Buche, selten Kiefer, ferner Tannen-Zwischenstand im schwachen Baumholzalter, dazu teils dichter, zum Teil spindeliger und unbrauchbarer Unterstand aus Tanne mit Fichte. Ehemaliger Plenterwald. An der Nordgrenze im Übergang der beiden oben genannten Bestandesteile liegt eine kleine Fläche von ca. 0,12 ha, auf der der Hauptbestand fehlt, hier Stangenholz und Dickung v.a. aus Fichte.

Fichte ist teils schwach benadelt, teils wohl auch gering rotfaul. Tanne und Fichte in guter Qualität, Kiefer in mäßiger Qualität, Buche in Brennholzqualität. Etwas stehendes Totholz (Tanne). Dichte Heidelbeer-Strauchschicht und Moose.

4. Wertberechnung

A. Fichte-Baum-/Altholz

Bestandesdaten und Wertberechnung siehe Anlage Abtriebswertberechnung

Abtriebswert: 23.469 €

B. Tanne-(Kiefer)-Baum-/Altholz

Bestandesdaten und Wertberechnung siehe Anlage Abtriebswertberechnung

Abtriebswert: 58.645 €

C. Buche-Baum-/Altholz

Bestandesdaten und Wertberechnung siehe Anlage Abtriebswertberechnung

Abtriebswert: 1.741 €

D. Tanne-(Fichte)-Zwischenstand Naturverjüngung

Bestandesdaten und Wertberechnung siehe Anlage Bestandeswertberechnung

Bestandeswert: 10.218 €

E. Tanne-(Fichte)-Unterstand Naturverjüngung

Bestandesdaten und Wertberechnung siehe Anlage Bestandeswertberechnung

Bestandeswert: 5.715 €

F. Bodenwert Wald

Unter Berücksichtigung von Hangneigung, Erschließung, Leistungsfähigkeit und Betriebsrisiko des Standorts (siehe Kap. 2 und 3, Bewertungsgrundlagen, Objektbeschreibung) und vergleichbaren Bodenwerten im Forstbezirk scheint für die Waldfläche der unten genannte Bodenwert/qm angemessen.

Waldbodenwert: 0,60 € x 63.035 qm = 37.821 €

5. Zusammenstellung der Ergebnisse

	Fläche in ha	Wert
Fichte-Baum-/Altholz	6,0147	23.469 €
Tanne-(Kiefer)-Baum-/Altholz	6,0147	58.645 €
Buche-Baum-/Altholz	6,0147	1.741 €
Tanne-(Fichte)-Zwischenstand	6,0147	10.218 €
Tanne-(Fichte)-Unterstand	6,1347	5.715 €
Bodenwert gesamt	6,3035	37.821 €
Gesamtwert		137.609 €

Der Wert des Waldbestandes mit Waldboden auf dem Flurstück 338 beträgt **137.609 €**, in Worten einhundertsevenunddreißigtausendsechshundertundneun Euro.

Thomas Steinheber

(Assessor des Forstdienstes)
Neuhengstett, den 6. August 2021



Abtriebswertermittlung

Arbeitsgebiet:	Waldwertermittlung	Stichtag:	30. Juli 2021
Eigentümer:	Erbengem. [REDACTED]	Geschäftszeich.:	
Distrikt:		Gemeinde:	Bad Wildbad
Abt.:		Gemarkung:	Bad Wildbad
UAbt.:		Flur:	Breitewald
UFI.:	1	Flurstück:	338
Bestand:		Baumart:	Fichte
Fläche in ha:	6,0147 (gesamt: 6,3035)	Alter:	110 (70-140)

Bemerkungen: Probekreise auf 2,0387 ha

Holzmasse:	75,68 Efm/ha	94,60 Vfm/ha
Mittlerer BHD:	51,8 cm	
Bestockungsgrad:	1,00	
Stammholz:	94 %	
Industrieholz lang:	1 %	
Schichtholz/		
Industrieholz kurz:	1 %	
X-/NV-Holz:	4 %	

verw. Ertragstafel: Eigene Naturaleingaben
Ertragsklasse: dGz 11,5
verw. Sortentafel: Fichte

Durchschnittliche Messzahlprozent

Güte- klasse	Anteil [%]	Messzahl- prozent
A	0	
B	75	176
C	22	146
D	3	97

Preis Stammholz: 75,09 €/Efm
Preis IL-Holz: 36,08 €/Efm
Preis Schichtholz: 29,32 €/Rm

Lohnnebenkosten: 100 %
EST-Zuschlag (A): 15 %
EST-Zuschlag (B): 7 %
Sonst. Aufwendung.: 2,00 €/Efm

Bruttoerlös: 5.698,00 €/ha (Aufschlüsselung s. Anlage 1)
Erntekosten: 1.796,03 €/ha (Aufschlüsselung s. Anlage 2)

Abtriebswert / ha: 3.901,96 €/ha
Anteilfläche: 6,0147 ha

Abtriebswert Gesamt: 23.469,14 €

Massenberechnung über Kluppliste

Arbeitsgebiet: Waldwertermittlung
Eigentümer: Erbgem. XXXXXXXXXX
Distrikt:
Abt.:
UAbt.:
UFI.: 1
Bestand:
Fläche (ha): 2,0387 (gesamt: 6,3035)

Stichtag: 30. Juli 2021
Geschäftszeichen:
Gemeinde: Bad Wildbad
Gemarkung: Bad Wildbad
Flur: Breitewald
Flurstück: 338
Baumart: Fichte
Alter: 110 (70-140)

Bemerkungen: Probekreise

Ausgewertete Kluppliste:

Durchm.[cm]	Anzahl	Fläche [m ²]	Masse [Vfm]
28	2	0,123	1,5
30	4	0,283	3,5
32	5	0,402	5
34	6	0,545	6,8
36	4	0,407	5,1
38	11	1,248	15,8
40	6	0,754	9,6
42	11	1,524	19,3
44	1	0,152	1,9
46	4	0,665	8,4
48	1	0,181	2,3
50	4	0,785	9,8
52	9	1,911	23,7
54	9	2,061	25,4
56	3	0,739	9
58	5	1,321	15,9
60	3	0,848	10,1
62	1	0,302	3,6
64	1	0,322	3,7
66	2	0,684	7,9
72	1	0,407	4,6
Summen:	93	15,664	192,9

Ermittelte Baumhöhen:

Direkte Höheneingabe [m]:

Durchm.[cm] Höhe [m]

29,1

Ergebnisse:

Höhe Zentralstamm:	29,1 m
BHD Zentralstamm:	51,8 cm
Tarif:	65,39
Aufnahmefläche:	2,0387 ha
Grundfläche	15,664 m ²
G/Aufnahmefl./ha	7,683 m ² /ha
Masse:	192,90 Vfm
Masse/Aufnahmefl./ha	94,62 Vfm/ha

Anlage 1: Bruttoerlös**Durchschnittspreise Stammholz**

unentrindet / gerückt

Klasse	Anteil	MZ	MZ	Preis
LH 1a	0,0	29	161,2	46,74
LH 1b	0,0	33	177,3	58,50
LH 2a	3,0	37	183,9	68,03
LH 2b	10,0	40	192,3	76,92
LH 3a	22,0	45	171,8	77,31
LH 3b	24,0	48	161,5	77,51
LH 4	25,0	50	149,0	74,48
LH 5	8,0	52	127,9	66,49
LH 6	2,0	54	120,3	64,98
AS 1a		29	164,6	47,73
AS 1b		33	181,3	59,83
AS 2a		37	185,4	68,59
AS 2b		40	194,0	77,59
AS 3a		45	172,1	77,43
AS 3b		48	161,1	77,35
AS 4		50	149,5	74,76
AS 5		52	128,0	66,55
AS 6		54	113,2	61,12

Gesamt	94,0	47	159,4	75,09
---------------	-------------	-----------	--------------	--------------

Aufarbeitung: unentrindet

Entrindungskosten [€/Efm]:	
Preis Stammholz [€/Efm]:	75,09

Zusammenstellung der Bruttoerlöse

	Efm	Rm	€/Efm	€	€/ha
Stammholz	427,89	611,30	75,09	32.130,26	5.341,96
Industrieholz - lang	4,55	6,50	36,08	164,16	27,29
Schichtholz	4,55	6,50	41,89	190,58	31,69

zzgl. MwSt.	5,5 %			1.786,68	297,05
-------------	-------	--	--	----------	--------

Bruttoerlös				34.271,68	5.697,99
--------------------	--	--	--	------------------	-----------------

In Berechnung eingegangene Dezimalstellen werden teilweise nicht ausgedruckt!
Bei Überprüfung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

Anlage 2: Erntekosten**EST - Grundlagen**

LNK [%]	100	Verm. IL	U	Länge S [m]	2,0
EST A [%]	15	Aufarb.IL	W	Durchm. S [cm]	20
EST B [%]	7	Durchm. IL [cm]	20	Spaltst.-Ant. S [%]	0
Sonst.Aufw.[€/Efm]	2,00			Vorlif. S [Stufe]	4
				Setzen S [Stufe]	2
Entrind.-Zustand	UE	Länge X [m]	1,0		
AS	FS	Durchm. X [cm]	52		
AS Kurz/Lang	Lang				

Aufarbeitungskosten: Langholz

Einheit	Verfahren	LH 1a	LH 1b	LH 2a	LH 2b	LH 3a	LH 3b	LH 4	LH 5	LH 6	IL	S [Rm]	X [Rm]
Efm	EST	0,00	0,00	13,66	45,52	100,14	109,25	113,80	36,42	9,10	4,55	6,50	13,01
€/Efm	EST	68,18	32,06	25,50	21,42	18,70	16,23	12,95	11,59	10,23	40,56	49,83	18,70
€	EST	0,00	0,00	348,33	975,04	1872,62	1773,13	1473,71	422,11	93,09	184,55	323,90	243,29

Aufarbeitungskosten: Abschnitte

Einheit	Verfahren	AS 1a	AS 1b	AS 2a	AS 2b	AS 3a	AS 3b	AS 4	AS 5	AS 6	Abw. [%]	Summe
Efm	EST	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		446,10
€/Efm	EST	59,81	33,03	24,63	20,55	17,83	15,91	12,63	11,27	9,67		17,28
€	EST	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		7709,75
Summe Gesamt:											7.709,75	
Summe Gesamt / ha:											1.281,82	

Rückekosten: Langholz

Einheit	Verfahren	LH 1a	LH 1b	LH 2a	LH 2b	LH 3a	LH 3b	LH 4	LH 5	LH 6	IL	S [Rm]
Efm	Nadelholz mitl	0,00	0,00	13,66	45,52	100,14	109,25	113,80	36,42	9,10	4,55	6,50
€/Efm	Nadelholz mitl	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	12,60	6,20
€	Nadelholz mitl	0,00	0,00	95,62	318,64	700,98	764,75	796,60	254,94	63,70	57,33	40,30

Rückekosten: Abschnitte

Einheit	Verfahren	AS 1a	AS 1b	AS 2a	AS 2b	AS 3a	AS 3b	AS 4	AS 5	AS 6	Abw. [%]	Summe
Efm	Nadelholz mitl	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		436,99
€/Efm	Nadelholz mitl											7,08
€	Nadelholz mitl	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		3092,86
Summe Gesamt:											3.092,86	
Summe Gesamt / ha:											514,22	

In Berechnung eingegangene Dezimalstellen werden teilweise nicht ausgedruckt!
Bei Überprüfung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

Abtriebswertermittlung

Arbeitsgebiet:	Waldwertermittlung	Stichtag:	30. Juli 2021
Eigentümer:	Erbengem. [REDACTED]	Geschäftszeich.:	
Distrikt:		Gemeinde:	Bad Wildbad
Abt.:		Gemarkung:	Bad Wildbad
UAbt.:		Flur:	Breitewald
UFI.:	1	Flurstück:	338
Bestand:		Baumart:	Weißtanne
Fläche in ha:	6,0147	Alter:	120 (90-140)

Bemerkungen: Probekreise

Holzmasse:	242,00 Efm/ha	302,50 Vfm/ha
Mittlerer BHD:	52,8 cm	
Bestockungsgrad:	1,00	
Stammholz:	96 %	
Industrieholz lang:	1 %	
Schichtholz/		
Industrieholz kurz:	1 %	
X-/NV-Holz:	2 %	

verw. Ertragstafel: Eigene Naturaleingaben
Ertragsklasse: dGz 11,5
verw. Sortentafel: BASISTAFEL

Durchschnittliche Messzahlprozent

Güte- klasse	Anteil [%]	Messzahl- prozent
A	0	
B	67	144
C	29	111
D	4	81

Preis Stammholz: 63,86 €/Efm
Preis IL-Holz: 38,23 €/Efm
Preis Schichtholz: 29,50 €/Rm

Lohnnebenkosten: 100 %
EST-Zuschlag (A): 15 %
EST-Zuschlag (B): 7 %
Sonst. Aufwendung.: 2,00 €/Efm

Bruttoerlös: 15.856,75 €/ha (Aufschlüsselung s. Anlage 1)
Erntekosten: 6.106,40 €/ha (Aufschlüsselung s. Anlage 2)

Abtriebswert / ha: 9.750,35 €/ha
Anteilfläche: 6,0147 ha

Abtriebswert Gesamt: 58.645,45 €

Massenberechnung über Kluppliste

Arbeitsgebiet:	Waldwertermittlung	Stichtag:	30. Juli 2021
Eigentümer:	Erbengem. [REDACTED]	Geschäftszeichen:	
Distrikt:		Gemeinde:	Bad Wildbad
Abt.:		Gemarkung:	Bad Wildbad
UAbt.:		Flur:	Breitewald
UFl.:	1	Flurstück:	338
Bestand:		Baumart:	Weißtanne (Kiefer)
Fläche (ha):	2,0387	Alter:	120 (90-140)

Bemerkungen: Probekreise

Ausgewertete Kluppliste:

Durchm.[cm]	Anzahl	Fläche [m ²]	Masse [Vfm]
30	9	0,636	8,1
32	18	1,448	18,7
34	11	0,999	12,9
36	10	1,018	13,3
38	21	2,382	31,2
40	21	2,639	34,7
42	17	2,355	30,9
44	15	2,281	29,9
46	14	2,327	30,4
48	15	2,714	35,4
50	13	2,553	33,1
52	16	3,398	43,8
54	12	2,748	35,1
56	9	2,217	28,1
58	12	3,171	39,7
60	9	2,545	31,4
62	6	1,811	22,1
64	7	2,252	27,2
66	5	1,711	20,4
68	5	1,816	21,4
70	4	1,539	18,1
72	4	1,629	19
74	2	0,86	9,9
76	1	0,454	5,2
78	2	0,956	10,9
80	1	0,503	5,7
Summen:	259	48,962	616,6

Ermittelte Baumhöhen: **Direkte Höheneingabe [m]:** 30,1

Ergebnisse:

Höhe Zentralstamm:	30,1 m
BHD Zentralstamm:	52,8 cm
Tarif:	67,84
Aufnahmefläche:	2,0387 ha
Grundfläche	48,962 m ²
G/Aufnahmefl./ha	24,016 m ² /ha
Masse:	616,60 Vfm
Masse/Aufnahmefl./ha	302,45 Vfm/ha

Anlage 1: Bruttoerlös**Durchschnittspreise Stammholz**

unentrindet / gerückt

Klasse	Anteil	MZ	MZ	Preis
LH 1a	0,0	29	144,9	42,03
LH 1b	0,0	33	158,2	52,19
LH 2a	3,0	37	164,2	60,75
LH 2b	9,0	40	170,0	68,00
LH 3a	21,0	45	150,5	67,74
LH 3b	24,0	48	138,5	66,50
LH 4	28,0	50	123,0	61,49
LH 5	9,0	52	104,6	54,41
LH 6	2,0	54	98,8	53,35
AS 1a		29	160,0	46,39
AS 1b		33	147,0	48,52
AS 2a		37	161,4	59,72
AS 2b		40	169,7	67,86
AS 3a		45	148,8	66,98
AS 3b		48	137,5	65,99
AS 4		50	121,3	60,66
AS 5		52	101,0	52,53
AS 6		54	93,2	50,33

Gesamt	96,0	0		63,86
---------------	-------------	----------	--	--------------

Aufarbeitung: unentrindet

Entrindungskosten [€/Efm]:	
Preis Stammholz [€/Efm]:	63,86

Zusammenstellung der Bruttoerlöse

	Efm	Rm	€ / Efm	€	€ / ha
Stammholz	1397,30	1996,10	63,86	89.231,58	14.835,58
Industrieholz - lang	14,56	20,79	38,23	556,63	92,54
Schichtholz	14,56	20,79	42,14	613,31	101,97

zzgl. MwSt.	5,5%		4.972,08	826,66
--------------------	------	--	----------	--------

Bruttoerlös			95.373,60	15.856,75
--------------------	--	--	------------------	------------------

In Berechnung eingegangene Dezimalstellen werden teilweise nicht ausgedruckt!
Bei Überprüfung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

Anlage 2: Erntekosten**EST - Grundlagen**

LNK [%]	100	Verm. IL	U	Länge S [m]	2,0
EST A [%]	15	Aufarb.IL	W	Durchm. S [cm]	21
EST B [%]	7	Durchm. IL [cm]	21	Spaltst.-Ant. S [%]	0
Sonst.Aufw.[€/Efm]	2,00			VorlieF. S [Stufe]	4
				Setzen S [Stufe]	2
Entrind.-Zustand	UE	Länge X [m]	1,0		
AS	FS	Durchm. X [cm]	53		
AS Kurz/Lang	Lang				

Aufarbeitungskosten: Langholz

Einheit	Verfahren	LH 1a	LH 1b	LH 2a	LH 2b	LH 3a	LH 3b	LH 4	LH 5	LH 6	IL	S [Rm]	X [Rm]
Efm	EST	0,00	0,00	43,67	131,00	305,66	349,32	407,55	131,00	29,11	14,56	20,79	41,59
€/Efm	EST	77,07	34,46	28,22	23,90	20,38	17,34	14,06	12,15	11,34	38,40	47,91	18,70
€	EST	0,00	0,00	1232,37	3130,90	6229,35	6057,21	5730,15	1591,65	330,11	559,10	996,05	777,73

Aufarbeitungskosten: Abschnitte

Einheit	Verfahren	AS 1a	AS 1b	AS 2a	AS 2b	AS 3a	AS 3b	AS 4	AS 5	AS 6	Abw. [%]	Summe
Efm	EST	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		1455,54
€/Efm	EST	67,90	35,68	27,35	23,02	19,50	17,03	13,75	11,83	10,79		18,30
€	EST	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		26634,62
Summe Gesamt:												26.634,62
Summe Gesamt / ha:												4.428,25

Rückekosten: Langholz

Einheit	Verfahren	LH 1a	LH 1b	LH 2a	LH 2b	LH 3a	LH 3b	LH 4	LH 5	LH 6	IL	S [Rm]
Efm	Nadelholz mitl	0,00	0,00	43,67	131,00	305,66	349,32	407,55	131,00	29,11	14,56	20,79
€/Efm	Nadelholz mitl	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	12,60	6,20
€	Nadelholz mitl	0,00	0,00	305,69	917,00	2139,62	2445,24	2852,85	917,00	203,77	183,46	128,90

Rückekosten: Abschnitte

Einheit	Verfahren	AS 1a	AS 1b	AS 2a	AS 2b	AS 3a	AS 3b	AS 4	AS 5	AS 6	Abw. [%]	Summe
Efm	Nadelholz mitl	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		1426,42
€/Efm	Nadelholz mitl											7,08
€	Nadelholz mitl	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		10093,52
Summe Gesamt:												10.093,52
Summe Gesamt / ha:												1.678,14

In Berechnung eingegangene Dezimalstellen werden teilweise nicht ausgedruckt!
Bei Überprüfung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

Abtriebswertermittlung

Arbeitsgebiet:	Waldwertermittlung	Stichtag:	30. Juli 2021
Eigentümer:	Erbengem. [REDACTED]	Geschäftszeich.:	
Distrikt:		Gemeinde:	Bad Wildbad
Abt.:		Gemarkung:	Bad Wildbad
UAbt.:		Flur:	Breitewald
UFI.:	1	Flurstück:	338
Bestand:		Baumart:	Buche
Fläche in ha:	6,0147	Alter:	90 (70-120)

Bemerkungen: Probekreise auf 2,0387

Holzmasse:	12,08 Efm/ha	15,10 Vfm/ha
Mittlerer BHD:	51,6 cm	
Bestockungsgrad:	1,00	
Stammholz:	0 %	
Industrieholz lang:	62 %	
Schichtholz/		
Industrieholz kurz:	31 %	
X-/NV-Holz:	7 %	

verw. Ertragstafel: Eigene Naturaleingaben
Ertragsklasse: dGz 6,5
verw. Sortentafel: Buche

Durchschnittliche Messzahlprozent

Güte- klasse	Anteil [%]	Messzahl- prozent
A	0	
B	0	
C	0	
D	100	121

Preis Stammholz: 62,55 €/Efm
Preis IL-Holz: 47,00 €/Efm
Preis Schichtholz: 63,99 €/Rm

Lohnnebenkosten: 100 %
EST-Zuschlag (A): 15 %
EST-Zuschlag (B): 14 %
Sonst. Aufwendung.: 2,00 €/Efm

Bruttoerlös: 732,44 €/ha (Aufschlüsselung s. Anlage 1)
Erntekosten: 443,04 €/ha (Aufschlüsselung s. Anlage 2)

Abtriebswert / ha: 289,41 €/ha
Anteilfläche: 6,0147 ha

Abtriebswert Gesamt: 1.740,70 €

Massenberechnung über Kluppliste

Arbeitsgebiet: Waldwertermittlung
Eigentümer: Erbgem. XXXXXXXXXX
Distrikt:
Abt.:
UAbt.:
UFI.: 1
Bestand:
Fläche (ha): 2,0387 (gesamt: 6,3035)

Stichtag: 30. Juli 2021
Geschäftszeichen:
Gemeinde: Bad Wildbad
Gemarkung: Bad Wildbad
Flur: Breitewald
Flurstück: 338
Baumart: Buche
Alter: 90 (70-120)

Bemerkungen: Probekreise

Ausgewertete Kluppliste:

Durchm.[cm]	Anzahl	Fläche [m ²]	Masse [Vfm]
30	1	0,071	0,8
36	2	0,204	2,5
42	2	0,277	3,6
44	2	0,304	4
46	1	0,166	2,2
52	2	0,425	5,9
54	1	0,229	3,2
62	2	0,604	8,6
Summen:	13	2,28	30,8

Ermittelte Baumhöhen:

Direkte Höheneingabe [m]:

Durchm.[cm] | Höhe [m]

26,7

Ergebnisse:

Höhe Zentralstamm:	26,7 m
BHD Zentralstamm:	51,6 cm
Tarif:	65,10
Aufnahmefläche:	2,0387 ha
Grundfläche	2,280 m ²
G/Aufnahmefl./ha	1,118 m ² /ha
Masse:	30,80 Vfm
Masse/Aufnahmefl./ha	15,11 Vfm/ha

Anlage 1: Bruttoerlös**Durchschnittspreise Stammholz**

unentrindet / gerückt

Klasse	Anteil	MZ	MZ	Preis
LH 1a		25	0,0	0,00
LH 1b		26	0,0	0,00
LH 2a		28	232,1	65,00
LH 2b		32	203,1	65,00
LH 3a		37	162,2	60,00
LH 3b		43	139,5	60,00
LH 4		50	130,0	65,00
LH 5		60	108,3	65,00
LH 6		70	92,9	65,00
AS 1a		25	0,0	0,00
AS 1b		26	0,0	0,00
AS 2a		28	0,0	0,00
AS 2b		32	0,0	0,00
AS 3a		37	0,0	0,00
AS 3b		43	0,0	0,00
AS 4		50	0,0	0,00
AS 5		60	0,0	0,00
AS 6		70	0,0	0,00

Gesamt	0,0	44	142,7	62,55
---------------	------------	-----------	--------------	--------------

Aufarbeitung: unentrindet

Entrindungskosten [€/Efm]:	
Preis Stammholz [€/Efm]:	62,55

Zusammenstellung der Bruttoerlöse

	Efm	Rm	€ / Efm	€	€ / ha
Stammholz	0,00	0,00	62,55	-	-
Industrieholz - lang	45,04	64,34	47,00	2.116,88	351,95
Schichtholz	22,52	32,17	91,42	2.058,56	342,25

zzgl. MwSt.	5,5%		229,65	38,18
--------------------	------	--	--------	-------

Bruttoerlös			4.405,09	732,39
--------------------	--	--	-----------------	---------------

In Berechnung eingegangene Dezimalstellen werden teilweise nicht ausgedruckt!
Bei Überprüfung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

Anlage 2: Erntekosten**EST - Grundlagen**

LNK [%]	100	Verm. IL	U	Länge S [m]	2,0
EST A [%]	15	Aufarb.IL	W	Durchm. S [cm]	24
EST B [%]	14	Durchm. IL [cm]	24	Spaltst.-Ant. S [%]	31
Sonst.Aufw.[€/Efm]	2,00			Vorlif. S [Stufe]	4
				Setzen S [Stufe]	2
Entrind.-Zustand	MR	Länge X [m]	1,0		
AS	FS	Durchm. X [cm]	52		
AS Kurz/Lang	Lang				

Aufarbeitungskosten: Langholz

Einheit	Verfahren	LH 1a	LH 1b	LH 2a	LH 2b	LH 3a	LH 3b	LH 4	LH 5	LH 6	IL	S [Rm]	X [Rm]
Efm	EST	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45,04	32,17	1,04
€/Efm	EST	47,53	26,66	23,20	19,73	17,12	15,68	13,91	11,88	11,29	15,53	36,58	20,69
€	EST	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	699,47	1176,78	21,52

Aufarbeitungskosten: Abschnitte

Einheit	Verfahren	AS 1a	AS 1b	AS 2a	AS 2b	AS 3a	AS 3b	AS 4	AS 5	AS 6	Abw. [%]	Summe
Efm	EST	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		68,29
€/Efm	EST	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		27,79
€	EST	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		1897,77
Summe Gesamt:											1.897,77	
Summe Gesamt / ha:											315,52	

Rückekosten: Langholz

Einheit	Verfahren	LH 1a	LH 1b	LH 2a	LH 2b	LH 3a	LH 3b	LH 4	LH 5	LH 6	IL	S [Rm]
Efm	Nadelholz mitl	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45,04	32,17
€/Efm	Nadelholz mitl	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	12,60	6,20
€	Nadelholz mitl	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	567,50	199,45

Rückekosten: Abschnitte

Einheit	Verfahren	AS 1a	AS 1b	AS 2a	AS 2b	AS 3a	AS 3b	AS 4	AS 5	AS 6	Abw. [%]	Summe
Efm	Nadelholz mitl	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		67,56
€/Efm	Nadelholz mitl											11,35
€	Nadelholz mitl	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		766,96
Summe Gesamt:											766,96	
Summe Gesamt / ha:											127,51	

In Berechnung eingegangene Dezimalstellen werden teilweise nicht ausgedruckt!
Bei Überprüfung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

Bestandeswertermittlung

Arbeitsgebiet:	Waldwertermittlung	Stichtag:	30. Juli 2021
Eigentümer:	Erbengem. [REDACTED]	Geschäftszeichen:	
Distrikt:		Gemeinde:	Bad Wildbad
Abt.:		Gemarkung:	Bad Wildbad
UAbt.:		Flur:	Breitewald
UFI.:	1	Flurstück:	338
Bestand:		Baumart:	Tanne (Fi), Zwischenstand
Fläche in ha:	6,0147 (gesamt: 6,3035)	Alter:	55 (40-65)

Ertragstafel:	Tanne, Hauser 1956, mäßige Df.		
Sortentafel:	BASISTAFEL		
Ertragsklasse:	dGz 11,5		
Umtriebszeit:	140 Jahre		
Holzmasse (U):	609,52 Efm/ha		761,90 Vfm/ha
Mittl. BHD (U):	49,2 cm		

Stammholz:	96 %
Industrieholz lang:	1 %
Schichtholz/	
Industrieholz kurz:	1 %
X-/NV-Holz:	2 %

Durchschnittliche Messzahlprozent

Güte- klasse	Anteil [%]	Messzahl- prozent
A	0	
B	67	144
C	29	111
D	4	81

Preis Stammholz:	64,65 €/Efm
Preis IL-Holz:	38,23 €/Efm
Preis Schichtholz:	29,50 €/Rm

Lohnnebenkosten:	100 %
EST-Zuschlag (A):	15 %
EST-Zuschlag (B):	7 %

Bruttoerlös:	40.426,71	€/ha	
Erntekosten:	16.018,04	€/ha	
AU-Wert: (Au)	24.408,67	€/ha	
Bestockungsfaktor:	0,20		
Kulturkosten: (c)	-	€/ha	
Alterswertfaktor: (f)	0,348		
Bestandeswert: (B)	1.698,84	€/ha	$B = ((Au - c) * f + c) * B^*$
Anteilfläche:	6,0147	ha	

Bestandeswert:	<u>10.218,01</u>	€	Bestandeswertberechnung erfolgt nach Blume
-----------------------	------------------	---	--

Bestandeswertermittlung

Arbeitsgebiet:	Waldwertermittlung	Stichtag:	30. Juli 2021
Eigentümer:	Erbengem. [REDACTED]	Geschäftszeichen:	
Distrikt:		Gemeinde:	Bad Wildbad
Abt.:		Gemarkung:	Bad Wildbad
UAbt.:		Flur:	Breitewald
UFI.:	1	Flurstück:	338
Bestand:		Baumart:	Tanne (Fi), Unterstand NVJ
Fläche in ha:	6,1347 (gesamt: 6,3035)	Alter:	15 (7-25)

Ertragstafel:	Tanne, Hauser 1956, mäßige Df.		
Sortentafel:	BASISTAFEL		
Ertragsklasse:	dGz 11,5		
Umtriebszeit:	140 Jahre		
Holzmasse (U):	609,52 Efm/ha	761,90 Vfm/ha	
Mittl. BHD (U):	49,2 cm		

Stammholz:	96 %
Industrieholz lang:	1 %
Schichtholz/	
Industrieholz kurz:	1 %
X-/NV-Holz:	2 %

Durchschnittliche Messzahlprozent

Güte- klasse	Anteil [%]	Messzahl- prozent
A	0	
B	67	144
C	29	111
D	4	81

Preis Stammholz:	64,65 €/Efm
Preis IL-Holz:	38,23 €/Efm
Preis Schichtholz:	29,50 €/Rm

Lohnnebenkosten:	100 %
EST-Zuschlag (A):	10 %
EST-Zuschlag (B):	7 %

Bruttoerlös:	40.426,43	€/ha	
Erntekosten:	15.584,06	€/ha	
AU-Wert: (Au)	24.842,37	€/ha	
Bestockungsfaktor:	0,50		
Kulturkosten: (c)	-	€/ha	
Alterswertfaktor: (f)	0,075		
Bestandeswert: (B)	931,59	€/ha	$B = ((Au - c) * f + c) * B^o$
Anteilfläche:	6,1347	ha	

Bestandeswert: 5.715,03 € Bestandeswertberechnung erfolgt nach Blume



Waldwertermittlung

für das Flurstück 339/4, Gemarkung Bad Wildbad, Gewinn Breitewald
Waldfläche 1,3294 ha (Angabe des Auftraggebers)

Eigentümer: Erbgemeinschaft [REDACTED]
Auftraggeber: Amtsgericht Calw, Schillerstraße 11, 75365 Calw
Anlass für die Bewertung: Auftrag vom 31.05.2021

1. Vorbemerkungen

Die Waldwertschätzung wurde entsprechend den Grundsätzen und Hinweisen der Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR 2000) durchgeführt. Danach errechnet sich der Verkehrswert der Waldfläche aus dem Wert des Bodens und des Waldbestandes.

Bei älteren Waldbeständen wird der **Abtriebswert** eines Bestandes ermittelt. Der Abtriebswert entspricht dem Marktpreis, der beim Verkauf des gefällten und aufgearbeiteten Holzes nach Abzug der Holzerntekosten erzielbar wäre. Dieses Verfahren wurde auf den verwertbaren Alt- und Baumholz-Anteil angewandt.

Bei jüngeren Beständen wird der **Bestandswert** nach dem Alterswertfaktorenverfahren ermittelt. Dieses Verfahren geht davon aus, dass ein bestockter Bestand mindestens dem Wert der gesicherten Kultur entspricht. Ist ein Bestand noch nicht verwertbar, so nimmt man einen mit dem Alter zunehmenden Wert an, der als Prozentsatz (Alterswertfaktor) von dem zu erwartenden Erlös der Endnutzung unter der Berücksichtigung der Kulturkosten berechnet wird. Dieses Verfahren wurde auf die Naturverjüngung angewandt.

Für die Berechnung der Ertragswerte wurden die durchschnittlichen Holzerlöse im Staatswald und der FVS (Forstwirtschaftliche Vereinigung Schwarzwald) für Laubholz aus den Jahren 2018 – 2020 und für Nadelholz aus den Jahren 2017-2020 zugrunde gelegt. Die Daten für die Holzernte entstammen den jährlich aktualisierten Angaben des Kuratoriums für Waldarbeit und Forsttechnik für den Einsatz von Unternehmern (Stand 2019). Die Berechnungen wurden mit Hilfe des Waldwertermittlungsprogramms **Silval 5.1.0** der Bundesvermögensverwaltung (OFD Frankfurt a.M.) erstellt.

2. Bewertungsgrundlagen und Vorgehen

Einschätzung der Bewertungsgrundlagen durch einen Begang am 30.07.2021.

Die Holzvorratsermittlung im weitgehend homogenen Bestand erfolgte durch Übernahme der Ertragstafelwerte. Altersbestimmung durch Jahrringauszählung bei liegenden Stämmen. 5 Höhenmessungen bei Fichte. Der Zwischen- und Unterstand wurde pauschal geschätzt. Weitere Berechnungsdaten im Anhalt an die Ertragstafeln der Landesforstverwaltung Baden-Württemberg sowie Schwierigkeitszu- und Abschläge nach dem EST-Tarif (2002).

3. Objektbeschreibung

Das rechteckige Flurstück liegt in ebener, von West nach Ost streichender Längserstreckung. Die Nordgrenze liegt mittig auf einem völlig gerade verlaufenden, nicht ausgemerkten Fahrweg (die Hälfte des Fahrweges gehört dabei zum Flurstück), die Südgrenze und Ostgrenze ist durch

Grenzsteine und Pflockmarkierungen gut ausgemarkt, teils sind diese Grenzen leicht aufgehauen. Die Westgrenze ist stark zugewachsen und nur schwer erkennbar. Die Eckpunkte am Fahrweg wurden durch GPS-Messung hergeleitet. Lage im Mittleren Buntsandstein (830 m NN). Der Standort ist frisch, sauer und durchschnittlich leistungsfähig.

Erschließung:

Die Haupteerschließung erfolgt durch den Fahrweg an der Nordgrenze, von diesem aus streichen zwei Rückewege in den Bestand. Polterung und Holzabfuhr sind am Fahrweg gut möglich. Die Erschließung ist ausreichend.

Nutzung und aufstockender Bestand:

Geschlossenes Fichten-Baumholz mit etwas Tanne und vereinzelt Kiefer. Dichter Unterstand aus Tannen- und Fichten-Naturverjüngung im Dickungsalter. Kleine Bestandeslücke im Nordosten. Aktuelles Käferloch im Westen. Fichte ist teils schwach benadelt, teils wohl auch gering rotfaul. Tanne und Fichte in guter Qualität, Kiefer in mäßiger Qualität. Heidelbeer-Strauchschicht und Moose.

4. Wertberechnung

A. Fichte-(Tanne,Kiefer)-Baum-/Altholz

Bestandesdaten und Wertberechnung siehe Anlage Abtriebswertberechnung
Abtriebswert:

24.442 €

B. Tanne-(Fichte)-Unterstand Naturverjüngung

Bestandesdaten und Wertberechnung siehe Anlage Bestandeswertberechnung
Bestandeswert:

1.275 €

C. Bodenwert Wald

Unter Berücksichtigung von Hangneigung, Erschließung, Leistungsfähigkeit und Betriebsrisiko des Standorts (siehe Kap. 2 und 3, Bewertungsgrundlagen, Objektbeschreibung) und vergleichbaren Bodenwerten im Forstbezirk scheint für die Waldfläche der unten genannte Bodenwert/qm angemessen.

Waldbodenwert:

0,65 € x 13.294 qm =

8.641 €

5. Zusammenstellung der Ergebnisse

	Fläche in ha	Wert
Fichte-Baum-/Altholz	1,2929	24.442 €
Tanne-(Fichte)-Unterstand Naturverjüngung	1,2919	1.275 €
Bodenwert gesamt	1,3294	8.641 €
Gesamtwert		34.358 €

Der Wert des Waldbestandes mit Waldboden auf dem Flurstück 339/4 beträgt **34.358 €**, in Worten vierunddreißigtausenddreihundertachtundfünfzig Euro.

Thomas Steinheber

(Assessor des Forstdienstes)
Neuhengstett, den 5. August 2021



Abtriebswertermittlung

Arbeitsgebiet:	Waldwertermittlung	Stichtag:	15. Juli 2021
Eigentümer:	Erbgem. [REDACTED]	Geschäftszeich.:	
Distrikt:		Gemeinde:	Bad Wildbad
Abt.:		Gemarkung:	Bad Wildbad
UAbt.:		Flur:	Breitewald
UFI.:	1	Flurstück:	339/4
Bestand:		Baumart:	Fichte (Tanne, Kiefer)
Fläche in ha:	1,2919 (gesamt: 1,3294)	Alter:	85

Holzmasse:	481,20 Efm/ha	601,50 Vfm/ha
Mittlerer BHD:	31,3 cm	
Bestockungsgrad:	0,90	
Stammholz:	89 %	
Industrieholz lang:	5 %	
Schichtholz/		
Industrieholz kurz:	1 %	
X-/NV-Holz:	5 %	

verw. Ertragstafel: Fichte, Wiedemann, 1936, mäßige Df.
Ertragsklasse: dGz 11,5
verw. Sortentafel: BASISTAFEL

Durchschnittliche Messzahlprozent

Güte- klasse	Anteil [%]	Messzahl- prozent
A	0	237
B	75	177
C	22	146
D	3	97

Preis Stammholz:	71,93 €/Efm
Preis IL-Holz:	36,08 €/Efm
Preis Schichtholz:	29,32 €/Rm

Lohnnebenkosten:	100 %
EST-Zuschlag (A):	10 %
EST-Zuschlag (B):	7 %
Sonst. Aufwendung.:	2,00 €/Efm

Bruttoerlös:	33.629,25	€/ha	(Aufschlüsselung s. Anlage 1)
Erntekosten:	14.709,51	€/ha	(Aufschlüsselung s. Anlage 2)

Abtriebswert / ha:	18.919,75	€/ha
Anteilfläche:	1,2919	ha

Abtriebswert Gesamt: 24.442,42 €

Anlage 1: Bruttoerlös**Durchschnittspreise Stammholz**

unentrindet / gerückt

Klasse	Anteil	MZ	MZ	Preis
LH 1a	0,0	29	161,4	46,81
LH 1b	10,0	33	177,6	58,62
LH 2a	31,0	37	184,2	68,16
LH 2b	28,0	40	192,7	77,06
LH 3a	13,0	45	172,1	77,45
LH 3b	5,0	48	161,8	77,65
LH 4	2,0	50	149,3	74,66
LH 5	0,0	52	128,8	66,99
LH 6	0,0	54	122,0	65,85
AS 1a		29	164,8	47,79
AS 1b		33	181,6	59,92
AS 2a		37	185,6	68,67
AS 2b		40	194,2	77,69
AS 3a		45	172,3	77,54
AS 3b		48	161,4	77,47
AS 4		50	149,8	74,90
AS 5		52	129,3	67,22
AS 6		54	115,4	62,29

Gesamt	89,0	0		71,93
---------------	-------------	----------	--	--------------

Aufarbeitung: unentrindet

Entrindungskosten [€/Efm]:	
Preis Stammholz [€/Efm]:	71,93

Zusammenstellung der Bruttoerlöse

	Efm	Rm	€ / Efm	€	€ / ha
Stammholz	553,30	790,40	71,93	39.798,87	30.806,46
Industrieholz - lang	31,08	44,41	36,08	1.121,37	868,00
Schichtholz	6,22	8,88	41,89	260,36	201,53

zzgl. MwSt.	5,5 %		2.264,93	1.753,18
--------------------	-------	--	----------	----------

Bruttoerlös			43.445,53	33.629,18
--------------------	--	--	------------------	------------------

In Berechnung eingegangene Dezimalstellen werden teilweise nicht ausgedruckt!
Bei Überprüfung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

Anlage 2: Erntekosten

EST - Grundlagen

LNK [%]	100	Verm. IL	U	Länge S [m]	2,0
EST A [%]	10	Aufarb.IL	W	Durchm. S [cm]	16
EST B [%]	7	Durchm. IL [cm]	16	Spaltst.-Ant. S [%]	0
Sonst.Aufw.[€/Efm]	2,00			Vorlif. S [Stufe]	4
				Setzen S [Stufe]	2
Entrind.-Zustand	UE	Länge X [m]	1,0		
AS	FS	Durchm. X [cm]	31		
AS Kurz/Lang	Lang				

Aufarbeitungskosten: Langholz

Einheit	Verfahren	LH 1a	LH 1b	LH 2a	LH 2b	LH 3a	LH 3b	LH 4	LH 5	LH 6	IL	S [Rm]	X [Rm]
Efm	EST	0,00	62,17	192,72	174,07	80,82	31,08	12,43	0,00	0,00	31,08	8,88	26,64
€/Efm	EST	65,47	30,82	24,54	20,63	18,02	15,64	12,50	11,20	9,89	46,74	59,73	22,70
€	EST	0,00	1916,08	4729,35	3591,06	1456,38	486,09	155,38	0,00	0,00	1452,68	530,40	604,73

Aufarbeitungskosten: Abschnitte

Einheit	Verfahren	AS 1a	AS 1b	AS 2a	AS 2b	AS 3a	AS 3b	AS 4	AS 5	AS 6	Abw. [%]	Summe
Efm	EST	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		609,23
€/Efm	EST	57,44	31,76	23,70	19,79	17,18	15,34	12,20	10,89	9,36		24,49
€	EST	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		14922,14
Summe Gesamt:											14.922,14	
Summe Gesamt / ha:											11.550,54	

Rückekosten: Langholz

Einheit	Verfahren	LH 1a	LH 1b	LH 2a	LH 2b	LH 3a	LH 3b	LH 4	LH 5	LH 6	IL	S [Rm]
Efm	Nadelholz einl	0,00	62,17	192,72	174,07	80,82	31,08	12,43	0,00	0,00	31,08	8,88
€/Efm	Nadelholz einl	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	6,60	12,10	6,00
€	Nadelholz einl	0,00	410,32	1271,95	1148,86	533,41	205,13	82,04	0,00	0,00	376,07	53,28

Rückekosten: Abschnitte

Einheit	Verfahren	AS 1a	AS 1b	AS 2a	AS 2b	AS 3a	AS 3b	AS 4	AS 5	AS 6	Abw. [%]	Summe
Efm	Nadelholz einl	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		590,59
€/Efm	Nadelholz einl											6,91
€	Nadelholz einl	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		4081,06
Summe Gesamt:											4.081,06	
Summe Gesamt / ha:											3.158,96	

In Berechnung eingegangene Dezimalstellen werden teilweise nicht ausgedruckt!
Bei Überprüfung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

Bestandeswertermittlung

Arbeitsgebiet:	Waldwertermittlung	Stichtag:	15. Juli 2021
Eigentümer:	Erbengem. [REDACTED]	Geschäftszeichen:	
Distrikt:		Gemeinde:	Bad Wildbad
Abt.:		Gemarkung:	Bad Wildbach
UAbt.:		Flur:	Breitewald
UFI.:	1	Flurstück:	339/4
Bestand:		Baumart:	Tanne (Fi), Unterstand, NVJ
Fläche in ha:	1,2919 (gesamt: 1,3294)	Alter:	12 (7-18)

Ertragstafel:	Tanne, Hauser 1956, mäßige Df.		
Sortentafel:	BASISTAFEL		
Ertragsklasse:	dGz 11,5		
Umtriebszeit:	140 Jahre		
Holzmasse (U):	609,52 Efm/ha		761,90 Vfm/ha
Mittl. BHD (U):	49,2 cm		

Stammholz:	96 %
Industrieholz lang:	1 %
Schichtholz/ Industrieholz kurz:	1 %
X-/NV-Holz:	2 %

Durchschnittliche Messzahlprozent

Güte- klasse	Anteil [%]	Messzahl- prozent
A	0	
B	65	144
C	31	111
D	4	81

Preis Stammholz:	64,31 €/Efm
Preis IL-Holz:	38,23 €/Efm
Preis Schichtholz:	29,50 €/Rm

Lohnnebenkosten:	100 %
EST-Zuschlag (A):	0 %
EST-Zuschlag (B):	7 %

Bruttoerlös:	40.216,62	€/ha	
Erntekosten:	14.480,94	€/ha	
AU-Wert: (Au)	25.735,68	€/ha	
Bestockungsfaktor:	0,65		
Kulturkosten: (c)	-	€/ha	
Alterswertfaktor: (f)	0,059		
Bestandeswert: (B)	986,96	€/ha	$B = ((Au - c) * f + c) * B^o$
Anteilfläche:	1,2919	ha	

Bestandeswert:	<u>1.275,05</u>	€	Bestandeswertberechnung erfolgt nach Blume
-----------------------	-----------------	---	--