

**Bewertung**  
**potentielle**  
**Stilllegungsfläche**  
**Teilfl. Stadtwald Hungen**

Stand 20. 03. 2022

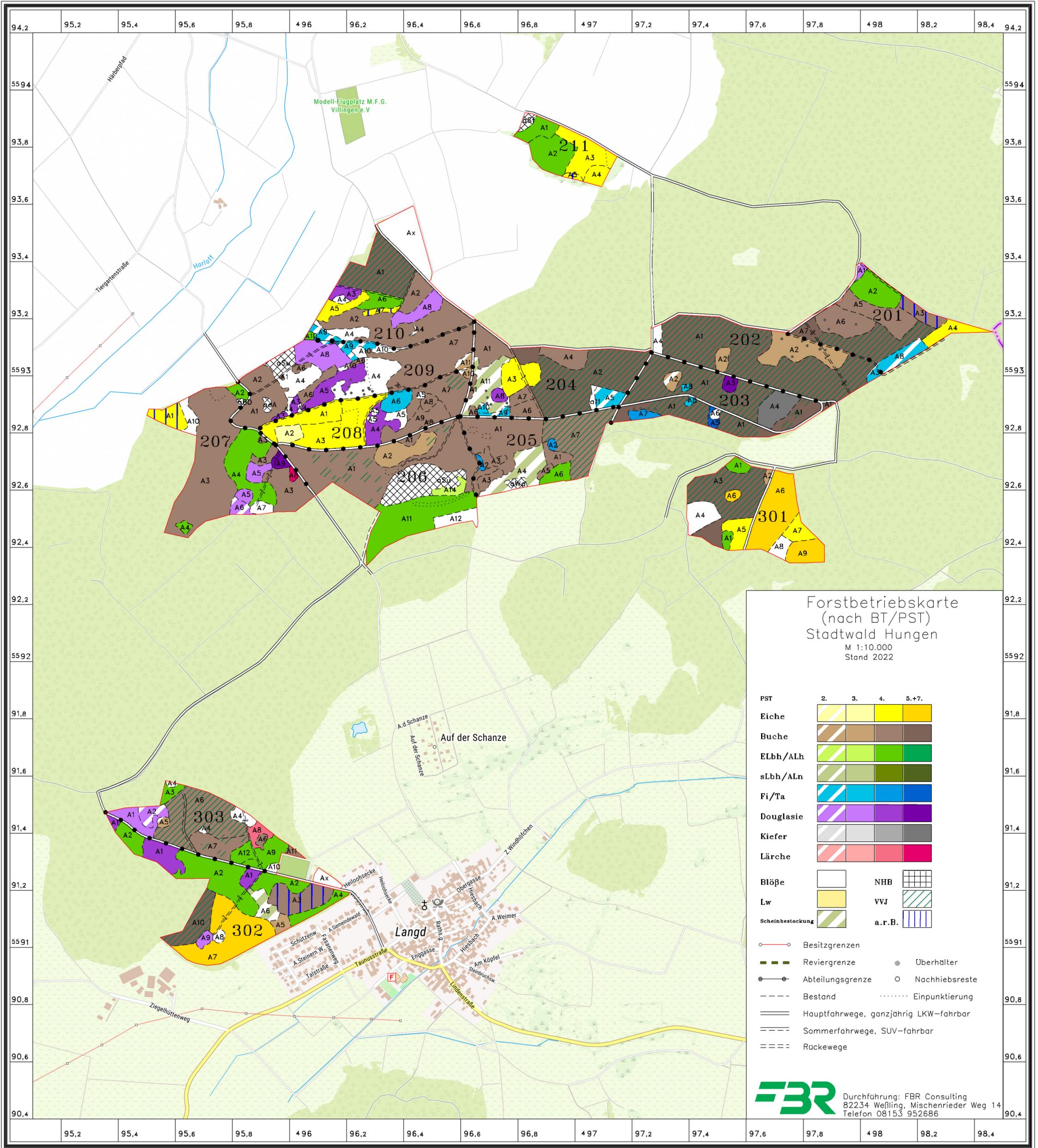


---

Consulting

**Karten:  
Forsteinrichtung 2016  
Waldzustand aktuell**



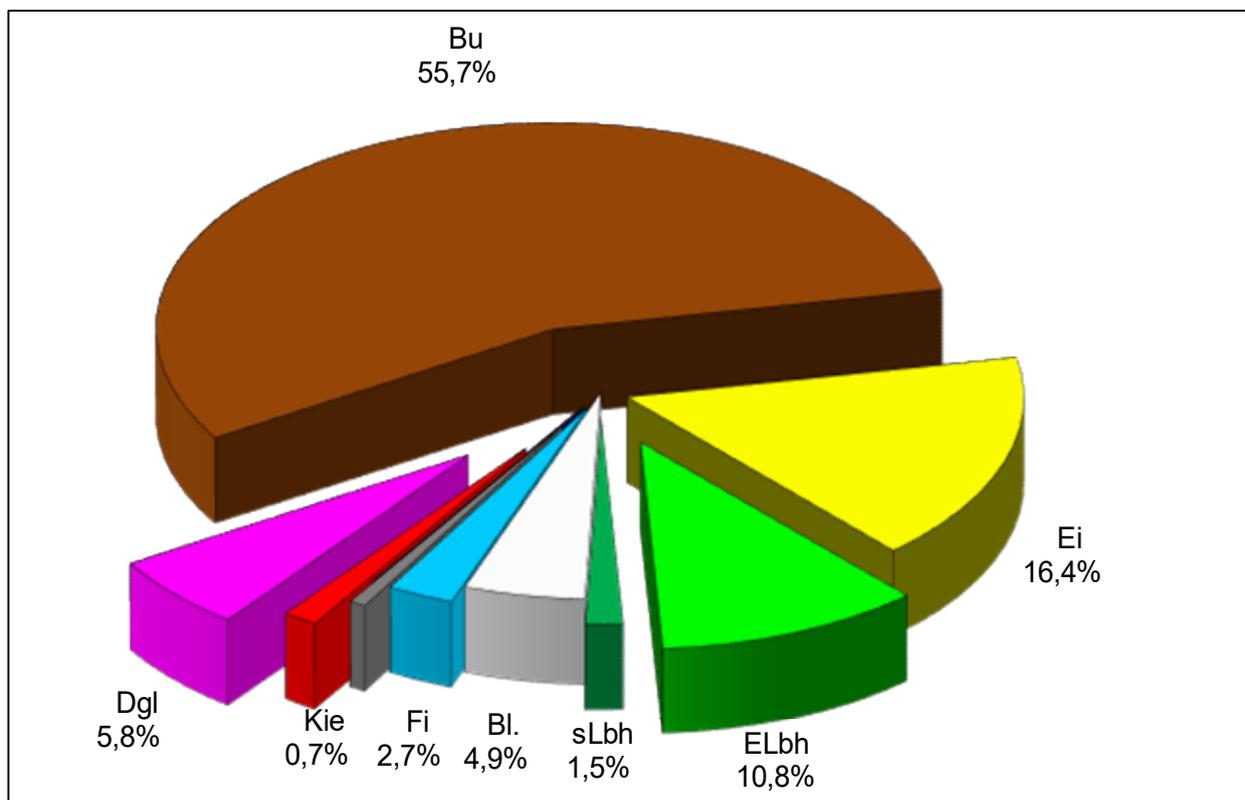


## Grundlagen:

## Baumartenverteilung:

	Fi	Kie	Ta	ELä	Dgl	Bu	Ei	ELbh	sLbh	Bl.	Summe
Fläche	4,6	1,1		2,4	9,9	93,8	27,6	18,2	2,6	8,3	168,4
Anteil %		0,7		1,4	5,8	55,7	16,4	10,8	1,5	4,9	100,0

### Baumartenanteile GA Hungen (ha)

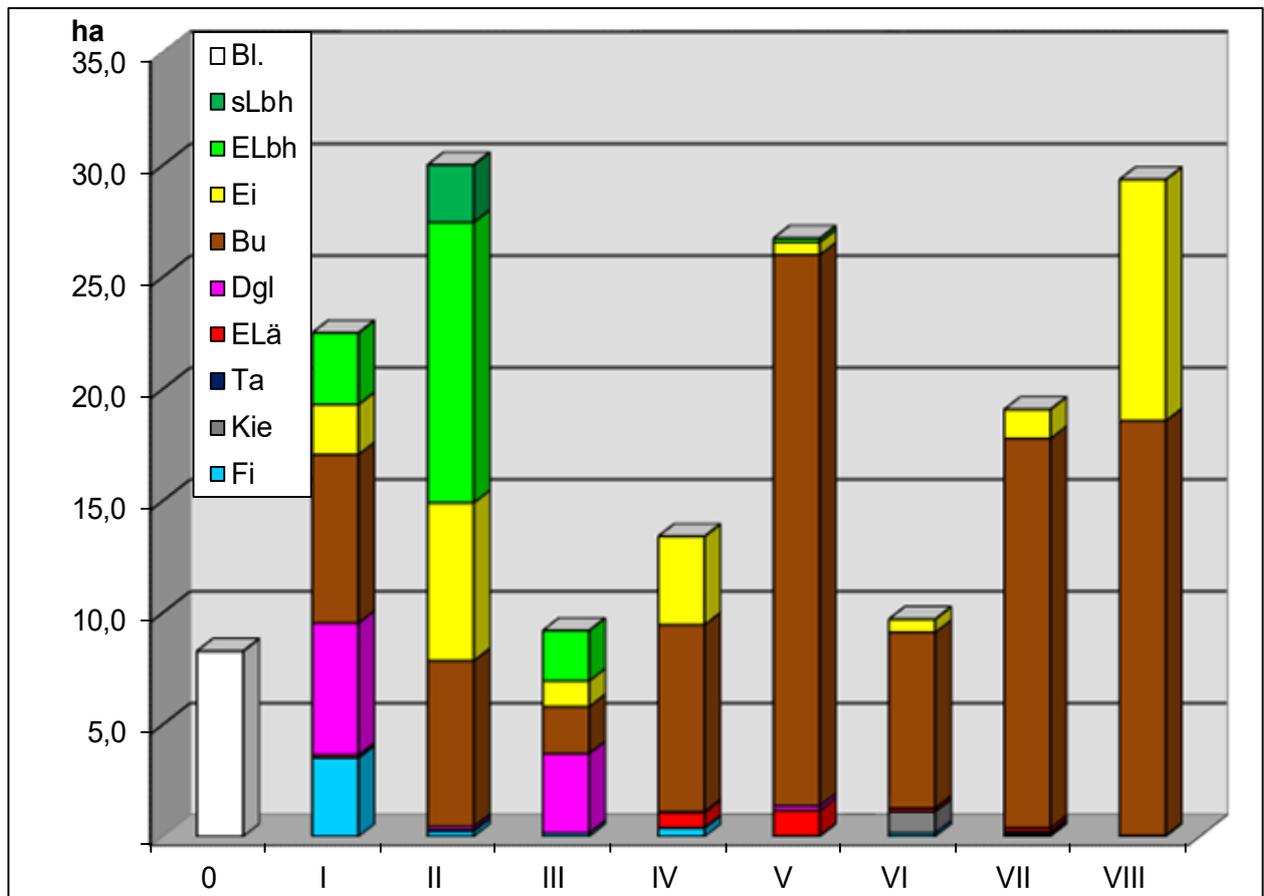


### Baumartenanteile GA Hungen (ha)

## Baumarten- und Altersklassenverteilung:

AKL	0	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	Sum	%
Fi		3,5	0,3	0,2	0,4	0,0	0,2	0,1		7,0	
Kie					0,0	0,0	1,0	0,1		1,1	0,7
Ta											
ELä		0,1	0,0		0,7	1,1	0,2	0,2	0,1	2,4	1,4
Dgl		5,9	0,2	3,6	0,0	0,2				13,3	7,9
Bu		7,5	7,4	2,1	8,4	24,6	7,9	17,4	18,5	93,8	55,7
Ei		2,2	7,1	1,2	4,0	0,6	0,6	1,3	10,8	29,1	17,3
ELbh		3,2	12,5	2,3		0,2				18,7	11,1
sLbh			2,6							3,0	1,8
Bl.	8,3									8,3	4,9
<b>Sum</b>	<b>8,3</b>	<b>22,5</b>	<b>30,0</b>	<b>9,2</b>	<b>13,4</b>	<b>26,8</b>	<b>9,7</b>	<b>19,1</b>	<b>29,4</b>	<b>168,4</b>	<b>100,8</b>

Baumartenanteile nach Altersklassen GA Hungen (ha)



Baumartenanteile nach Altersklassen GA Hungen (ha)

## Flächenaufteilung:

Nichtholzboden (NHB) und Holzboden	Nichtholzboden-Fläche [ha]	Holzboden-Fläche [ha]	Gesamte-Fläche [ha]
Holzboden		168,42	168,42
Sukzessionsfläche	3,01		3,01
ehemaliges Abbauland	0,13		0,13
Kleingewässer	0,23		0,23
Betriebs- und Dienstgebäude	0,05		0,05
Wege (Schneisen, Gräben)	4,15		4,09
sonstige Flächen	0,23		0,23
<b>Summe</b>	<b>7,80</b>	<b>168,42</b>	<b>176,1558</b>

## Baumartenanteile und Vorrat:

BAGR	Fläche [ha]	[%]	Alter Ø	Bon Ø	BG Ø	Höhe	Ø d [cm]	Vorrat Vfm/ha	Vorrat Gesamt [Vfm]	Vorrat Efm/ha	Vorrat Gesamt [Efm]	Zuwachs Efm/ha
EI	27.62	17.2	95	0.7	0.95	24.7	32.4	263	7274	202	5578	204.8
BU	93.84	58.6	103	1.3	0.81	27.9	30.1	348	32676	282	26467	510.0
ELH	18.18	11.4	30	0.4	0.92	13.1	9.0	75	1371	61	1111	217.9
BI	2.57	1.6	29	0.6	0.68	23.0	24.5	145	373	117	302	118.7
FI	4.56	2.8	23	0.3	0.92	9.7	8.9	117	534	95	431	100.2
KI	1.12	0.7	117	0.6	0.45	32.3	41.1	219	245	177	198	21.9
ELA	2.38	1.5	85	0.7	0.89	32.6	37.7	419	998	339	808	94.1
DGL	9.85	6.1	27	0.7	0.88	16.9	16.8	205	2019	162	1595	164.3
<b>Sum*</b>	<b>160.13</b>	<b>100%</b>	<b>85</b>		<b>0.85</b>	<b>24.5</b>	<b>26.8</b>	<b>284</b>	<b>45490</b>	<b>228</b>	<b>36491</b>	<b>1431.9</b>

\* Bei den Baumartenanteilen sind unbestockte Flächen ( 8,3 ha) nicht berücksichtigt.

## **Waldverkäufe im Landkreis:**

**Kauffälle 2018 – 2019:**

**€ 1,03 / qm**

**Kauffälle 2020:**

**€ 0,93 / qm**

**(mit Nutzung von Kalamitätsholz auf Teilfläche)**

## Holzpreise:

Holzpreisstatistik HessenForst 2019 - 2021 + 2021								
Sorte	Stärke- klasse	Fichte	Lärche	Douglasie	Buche	Eiche*	Edellaubh.	Birke
		2019 - 21	2019 - 21	2019 - 21	2019 - 21	2019 - 21	2019 - 21	2019 - 21
B	1a	36,00 €	42,65 €	64,25 €		54,00 €		
	1b	45,32 €	64,30 €	76,94 €	57,52 €	56,22 €	65,00 €	
	2a	54,91 €	74,94 €	87,17 €	57,78 €	59,40 €	65,00 €	
	2b	62,72 €	85,71 €	96,75 €	58,87 €	64,87 €	66,53 €	
	3a	68,05 €	87,22 €	97,38 €	61,35 €	139,21 €	79,68 €	
	3b	68,51 €	87,61 €	98,09 €	67,32 €	184,55 €	90,41 €	
	4	71,25 €	91,56 €	99,72 €	89,73 €	339,63 €	124,16 €	
	5	71,29 €	128,80 €	99,85 €	105,77 €	485,01 €	263,82 €	
	6	69,83 €	190,36 €	108,50 €	109,57 €	573,71 €	315,00 €	
C	1a	34,96 €	47,51 €	65,76 €				
	1b	43,27 €	63,32 €	87,00 €		54,67 €		
	2a	54,00 €	68,41 €	95,02 €	56,00 €	58,02 €		
	2b	62,00 €	73,05 €	98,04 €	56,90 €	66,94 €	61,57 €	
	3a	57,42 €	75,35 €	97,99 €	58,50 €	106,42 €	64,46 €	
	3b	57,34 €	78,44 €	92,69 €	63,31 €	121,09 €	69,14 €	
	4	55,13 €	78,60 €	81,03 €	71,38 €	165,66 €	82,12 €	
	5	54,59 €	78,72 €	80,26 €	74,24 €	196,83 €	94,36 €	
	6	54,00 €	100,00 €	79,99 €	75,97 €	215,00 €	104,00 €	
D*	3a	40,64 €	42,84 €	44,78 €	55,24 €	65,36 €	50,00 €	
Papierholz (IL)		46,38 €	35,12 €	33,32 €	46,73 €	30,14 €	42,28 €	
Brennholz Efm								28,11 €

## Auszug Gutachen Wertzusammenstellung:

### 8.3.2 Ermittlung der Bestands- und Waldeinzelwerte

Die mittels Abtriebswert und Alterswertfaktorenverfahren (BLUME-Formel) je nach Bewertungsposition und Alter ermittelten Bestandswerte sind in der Anlage A „Berechnung Waldeinzelwerte“ dokumentiert. Die Berechnung der einzelnen Positionen - einschließlich der bewertungsrelevanten Eingangsdaten - befinden sich in den Anlagen E 1491 bis 11515.

Soweit bei den Bestandswerten Alterswertfaktoren berücksichtigt wurden, fanden die aktuellen Alterswertfaktoren - veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 28. März 2019<sup>9</sup> - Verwendung.

#### I.1

I.2 Die folgenden Waldeinzelwerte ergeben sich aus der Addition der ermittelten Bestands- und den Bodenwerten:

Holzboden / Nichtholzboden	Fläche ha	Bodenwert		Wert Bestockung*	Summe Substanzwerte
		qm	ges		
Fichte, Tanne	7,02	0,45 €	31.590 €	35.608 €	67.198 €
Douglasie	13,31	0,45 €	59.895 €	167.047 €	226.942 €
Kiefer	0,00	0,45 €	0 €	0 €	0 €
Lärche (Kiefer)	3,49	0,45 €	15.705 €	62.603 €	78.308 €
Buche	93,84	0,45 €	422.280 €	1.702.177 €	2.124.457 €
Eiche	29,07	0,45 €	130.797 €	833.823 €	964.620 €
Edellaubholz	18,72	0,45 €	84.240 €	127.742 €	211.982 €
sonst. Laubholz	2,96	0,45 €	13.298 €	2.577 €	15.874 €
unbestockt	0,00	0,45 €	0 €		0 €
<b>Holzboden / Nichtholzboden</b>	<b>168,40</b>		<b>757.805 €</b>		<b>3.689.380 €</b>
Nichtholzboden	7,76	0,45 €	34.898 €		34.898 €
<b>Summe</b>	<b>176,16</b>		<b>792.702 €</b>	<b>2.931.576 €</b>	<b>3.724.278 €</b>

\* siehe Anlage A

<sup>9</sup> BAnz AT 28.03.2019 B2

### **8.3.3 Ermittlung Ertragswert**

Auf Grund der unausgeglichene Altersklassenverteilung erfolgt die Berechnung in Form eines Periodenplanes (siehe Anlage B: Berechnung Waldertragswert).

Zur Ermittlung des Ertragswertes wurden wegen der durchschnittlichen Durchmesserentwicklung die üblichen Umtriebszeiten beibehalten, abweichend davon wurden für die Eiche 160 Jahre berücksichtigt.

Der Ertragswertwertberechnung liegt ein langfristiger Nutzungssatz von ca. 1.060 Efm zugrunde. Dieser liegt unter dem Ertragstafelzuwachs. Der tatsächliche Zuwachs kann erst nach der ersten Wiederholungsinventur berechnet werden.

Nutzungsart	Fläche ha	Jagd-pacht Einnahmen	Ertragswert Jagd	Ertragswert Bestockung kapitalisiert mit 2 %	Summe Ertragswerte
Holzboden	168,40	32,00 €	269.442 €	1.291.290 €	1.560.732 €
Nichtholzboden	7,76	32,00 €	12.408 €	0 €	12.408 €
<b>Summe</b>	<b>176,16</b>			<b>1.291.290 €</b>	<b>1.573.140 €</b>

## **9. Verkehrswert nach WaldR 2000**

Die Bewertung der Fläche erfolgt nach der WaldR 2000 unter Berücksichtigung der aktualisierten Alterswertfaktoren.

Zur Berechnung des Verkehrswertes der zu bewertenden Flächen nach WaldR 2000 werden das Sachwertverfahren (Waldeinzelwerte, Substanzwerte) und der Ertragswert als wertbestimmende Größe herangezogen.

Die für Forstbetriebe  $\geq 200$  ha übliche Gewichtung der beiden Werte lag früher bei 50 bis 70 % Sachwert und 30 bis 50 % Ertragswert. Bedingt durch die hohe Nachfrage nach großen Waldflächen hat sich dieses Verhältnis zugunsten der Sachwerte verschoben.

Der unter Punkt 3.2 der Wald R2000 aufgeführte Satz: „Großen Wertermittlungsobjekten wird in der Regel am Grundstücksmarkt nur ein beschränktes Ankaufinteresse entgegengebracht“ ist derzeit nicht mehr gültig.

Mittelgroße Waldflächen wurden in den letzten Jahren eher zum Sachwert bzw. zu einem darüber liegenden Preis verkauft.

Als angemessener Wert nach WaldR 2000 wird ein Wertanteil von 80 % Substanzwert und 20 % Ertragswert vom Gutachter angesehen.

Nutzungsart	Fläche ha	Ertragswert ges.	Anteil %	Substanzwert ges.	Anteil %	Verkehrswert Wald nach WaldR 2000 je qm	
Holzboden und NHB	176,16	1.573.140 €	0,20	3.724.278 €	0,80	3.294.050 €	1,87 €
<b>Summe</b>				<b>3.724.278 €</b>		<b>3.294.050 €</b>	<b>1,87 €</b>

Der Verkehrswert der zu bewertenden Flächen nach WaldR 2000 beträgt:

**€ 3,294 Mio**  
**bzw. 1,87 € / qm**

## **10. Marktwert nach § 194 Baugesetzbuch**

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ..... zu erzielen wäre.

Dem Gutachter stehen die Kaufpreise zweier Kauffälle in vergleichbarer Größe in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. in der näheren Umgebung zur Verfügung. Ein Kauffall (€ 3,20 / qm) weist eine vergleichbare bzw. wertmäßig eine etwas geringere Bestockung (junge und mittelalte Buche) auf, der zweite Kauffall (€3,50 / qm) wird von mittelalter zum Teil abgängiger Fichte dominiert.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse können ausgeschlossen werden. Bei beiden Kauffällen entsprechen die aktuellen Bodenrichtwerte den in diesem Gutachten berücksichtigten Werten.

Der nach WaldR 2000 ermittelte Verkehrswert entspricht nicht den am Markt tatsächlich erzielten Preisen. Dies entspricht auch den Erfahrungen des Gutachters aus früheren Bewertungen.

Nach § 14 (1) ImmoWertV sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Marktanpassungsfaktoren (und Liegenschaftszinssätzen) erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Auf Grundlage der tats. Kauffälle sieht der Gutachter einen Marktanpassungsfaktor von mindestens 35 % als gerechtfertigt an.

Der Marktwert nach § 194 Baugesetzbuch beträgt danach mindestens:

**3.294 Mio x 1,35 = 4.447 Mio  
bzw. 2,52 € / qm**

Weßling, den 20.03.2022

Reißig Robert

Von der IHK München öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
Für das Fachgebiet: Wertermittlung in Forstbetrieben