

Waldwertgutachten

über den Verkehrswert von Waldflächen (nach § 194 BauGB)

Erstellt durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Geschäftsbereich 4 - Forstwirtschaft

Eigentümer: Wiefelstede, Gemeinde

1. Allgemeine Angaben

1.1 GRUNDEIGENTÜMER

Wiefelstede, Gemeinde
Kirchstraße 1
26215 Wiefelstede

1.2 ANLASS UND AUFTRAG

Verkehrswertermittlung von Waldflächen im Eigentum der Gemeinde Wiefelstede.

§ 194 BauGB definiert den Verkehrswert wie folgt:

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

Auftragserteilung an den Geschäftsbereich 4 – Forstwirtschaft der Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit Schreiben vom 11.09.2019.

1.3 ÖRTLICHKEIT UND FLÄCHE

Gemeinde Wiefelstede, Gemarkung Wiefelstede

Flur	Flurstück	Forstbetriebsfläche (ha)
35	178/1	4,0000
35	178/3	2,3066

Damit unterliegen der Bewertung **6,3066 ha** Forstbetriebsfläche. Die Lage der Flächen ist den Karten in Anlage A zu entnehmen.

1.4 BEWERTUNGSGEGENSTÄNDE

Wert des Waldbesitzes als Summe der Einzelbewertung von Bestand und Boden.

1.5 BEARBEITUNG UND STICHTAG

Waldaufnahme durch Privat-Forstoberrat Bernhard Plaggenborg vor Ort am 12.09.2019.

Als Sachverständiger für die Auswertung der Aufnahmeergebnisse und Gutachtenerstellung wurde der Unterzeichner tätig.

Stichtag für die Bestandesdaten, die Bewertungsgrundlagen und die Wertberechnung:
01.09.2019.

2. Grundlagen der Bewertung

2.1 AUFNAHMEVERFAHREN

Ermittlung der Bestandesdaten nach den Grundsätzen der Forsteinrichtung im Bereich der LWK Niedersachsen.

Die ermittelten und der Bewertung zugrundeliegenden Bestandesdaten nach Baumart, Alter, Anteilsfläche, Leistungsklasse, Wertklasse sowie Bestockungsgrad sind in den EDV-Ergebnisausdrucken der Anlage B und C aufgeführt.

2.2 BEWERTUNGSVERFAHREN (WALDBESTÄNDE)

Bewertung nach den Vorgaben und Richtlinien für die Waldbewertung im Lande Niedersachsen (Waldbewertungsrichtlinien - WBR 2014).

Ermittlung der Bestandeseinzelwerte als Bestandeswert nach BLUME mittels Alterswertfaktorverfahren (Bestände mit Hiebsunreife) bzw. als Abtriebswert nach dem erntekostenfreien Erlös (Bestandesteile mit Hiebsreife) bei Berechnung über EDV (Anlage C).

2.3 AUSGANGSWERTE DER BESTANDESBEWERTUNG

Holzpreise, Erntekosten und Kulturkosten unter Einbeziehung der Ergänzungs- und Pflegekosten bis zur Sicherung der Kultur nach Landesdurchschnittswerten zum Bewertungsstichtag.

2.4 FESTSTELLUNG DES BODENWERTES

In Anbetracht der Tatsache, dass sich der forstliche Bodenwert nur wenig am Marktverhalten des allgemeinen Grundstücksverkehrs orientiert, basiert die Wertfindung durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen auf aktuellen Bodenrichtwerten für Waldflächen der Region. In Abhängigkeit von der Ertragskraft des Waldstandortes werden Zu- und Abschläge berechnet.

Auf dieser Grundlage wird der forstliche Bodenwert im vorliegenden Fall auf 0,65 €/m² gutachtlich festgestellt.

3. Ergebnisse der Bewertung

3.1 BESTANDESWERT

Der Bestandeswert der aufstockenden Bestände beträgt als Summe der Einzelwerte gemäß EDV-Ergebnisausdrucken der Anlage C, Seite 3,

101.063 €

3.2 BODENWERT

Auf der Grundlage der Ausführungen unter 2.4 beträgt der Wert des Waldbodens für die Eigentumsfläche von 6,3066 ha

40.993 €

3.3 GESAMTWERT

Der Gesamtwert der Waldfläche als Summe der Einzelwerte von Bestand (3.1) und Boden (3.2) wird gutachtlich festgestellt auf

142.056 €

Das sind, bezogen auf die Gesamtfläche von 6,3066 ha, je m² rd. 2,25 €.

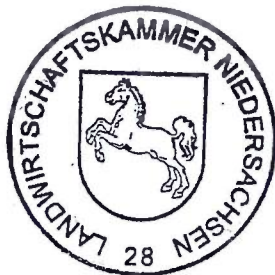
Hannover, 23.09.2019

Landwirtschaftskammer Niedersachsen
Geschäftsbereich 4 - Forstwirtschaft

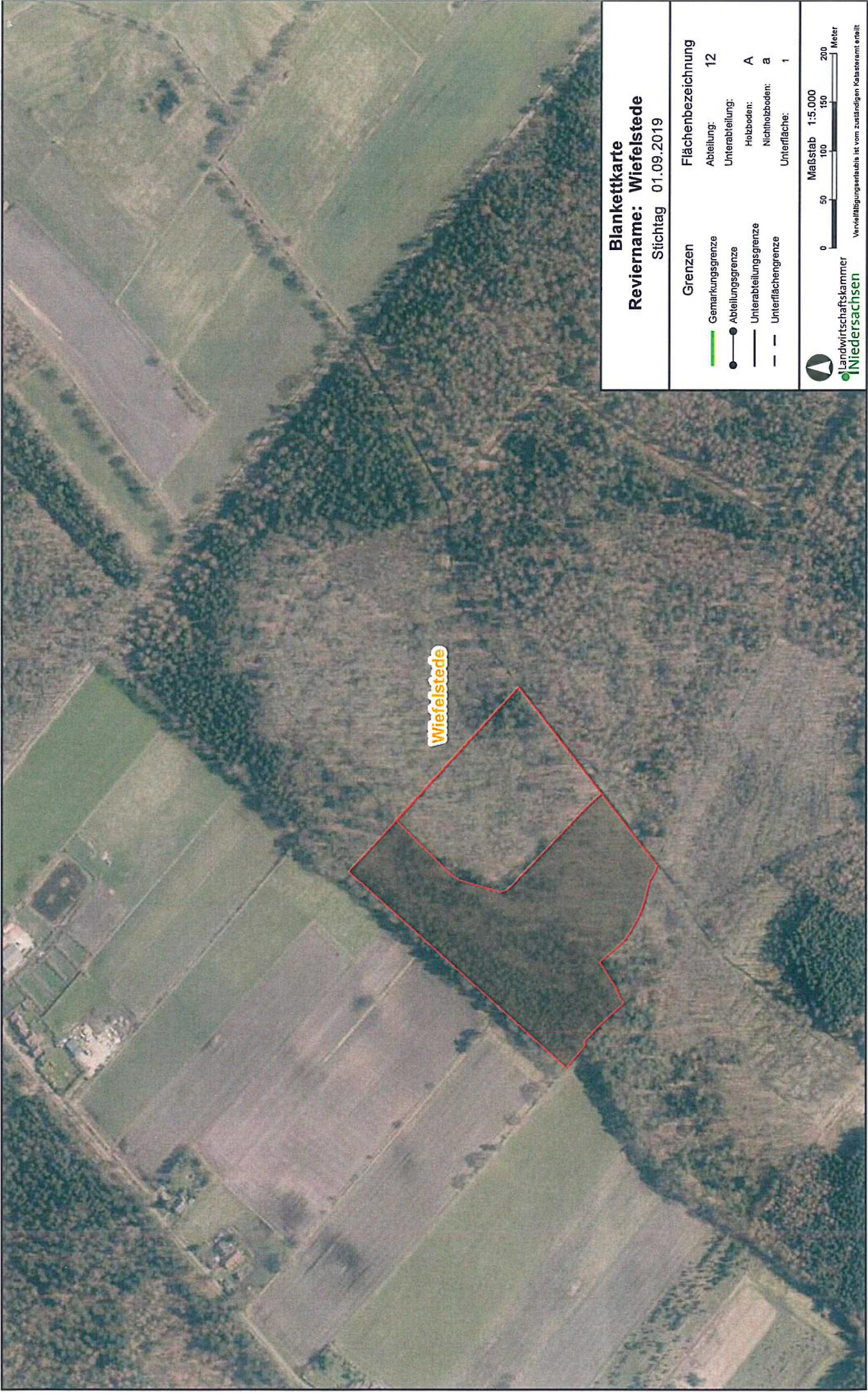
Im Auftrag



Hansen



Anlage A



Blankettkarte
Reviernamen: Wiefelstede
Stichtag 01.09.2019

Grenzen

Gemarkungsgrenze

Abteilungsgrenze

Unterabteilungsgrenze

Unterflächengrenze

—

●

—

—

Flächenbezeichnung

Abteilung: 12

Unterabteilung: A

Holzboden: a

Nichtholzboden: 1

Unterfläche: 1

Landwirtschaftskammer

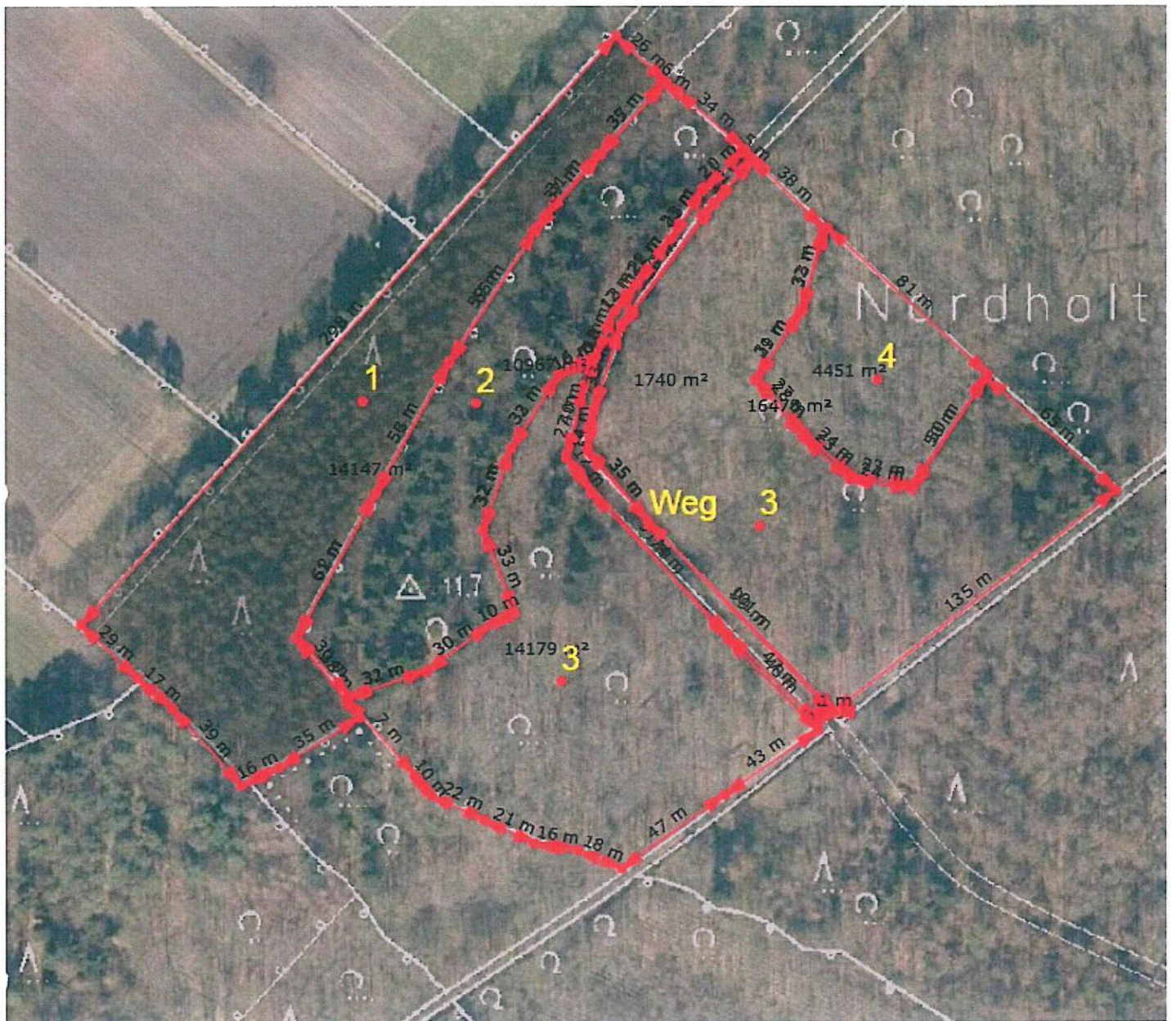
Niederrhein

Maßstab 1:5.000

0 50 100 150 200

Meter

Vervielfältigungsanlaubnis ist vom zuständigen Katasteramt erteilt



Anlage B

WB2020 - Erfassungsprotokoll

Anlage:

Eigentümer:	Gemeinde Wiefelstede		Objektnummer
Objektbezeichnung:			033 021
Stichtag:	01.07.2019	Aktenzeichen:	951700.1
Holzbodenfläche (ha):	6,3066	Bewertungsfall:	1

Abt. / Gemarkung:	Wiefelstede	Flächengröße (ha):	1,4401
UAbt. / Flur	35	UFl. / Flurst.: 178/1	Flächennummer: 1

NrBS	Baumart	AntFlä	Alter	Bon.	BHD	a	B°a	B°u	Endalter	WeKl	EkSt	KkSt	k	StHPr	NstHPr	StH	%	A	%	B	%	C	%	D	%	Mass	Verl%	MinderlErhEk	Exp	Randlg	KorrF
1	1	FI	1,1521	65	11,0	35,0	1,100	1,000	80	2	1	4	0 €	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	3	0 €	0	-	0	0,00
2	1	KI	0,1440	60	7,0	37,0	1,100	1,000	100	2	1	4	0 €	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	4	0 €	0	-	0	0,00
3	1	BU	0,1008	90	6,0	42,0	1,100	1,000	120	3	1	4	0 €	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	9	0 €	0	-	0	0,00
4	1	DGL	0,0432	70	9,0	70,0	1,100	1,000	80	2	1	4	0 €	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	1	0 €	0	-	0	0,00

Abt. / Gemarkung:	Wiefelstede	Flächengröße (ha):	1,1164
UAbt. / Flur	35	UFl. / Flurst.: 178/1	Flächennummer: 2

NrBS	Baumart	AntFlä	Alter	Bon.	BHD	a	B°a	B°u	Endalter	WeKl	EkSt	KkSt	k	StHPr	NstHPr	StH	%	A	%	B	%	C	%	D	%	Mass	Verl%	MinderlErhEk	Exp	Randlg	KorrF
1	1	DGL	0,6699	70	9,0	65,0	0,800	0,800	80	2	1	4	0 €	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	1	0 €	0	-	0	0,00
2	1	BI	0,2233	30	4,0	15,0	0,800	0,800	80	3	1	1	0 €	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	12	0 €	0	-	0	0,00
3	1	SFI	0,1116	70	10,0	46,0	0,800	0,800	80	2	1	4	0 €	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	2	0 €	0	-	0	0,00
4	1	BU	0,1116	90	6,0	44,0	0,800	0,800	120	3	1	4	0 €	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	9	0 €	0	-	0	0,00

Abt. / Gemarkung:	Wiefelstede	Flächengröße (ha):	3,1200
UAbt. / Flur	35	UFl. / Flurst.: 178/1u.3	Flächennummer: 3

NrBS	Baumart	AntFlä	Alter	Bon.	BHD	a	B°a	B°u	Endalter	WeKl	EkSt	KkSt	k	StHPr	NstHPr	StH	%	A	%	B	%	C	%	D	%	Mass	Verl%	MinderlErhEk	Exp	Randlg	KorrF
1	1	EI	1,6460	130	6,0	46,0	0,800	0,900	180	2	1	4	0 €	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	16	0 €	0	-	0	0,00
2	1	HBU	0,6240	60	5,0	26,0	0,800	0,900	80	3	1	1	0 €	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	9	0 €	0	-	0	0,00
3	1	BU	0,3120	80	6,0	39,0	0,800	0,900	120	3	1	4	0 €	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	9	0 €	0	-	0	0,00
4	1	BI	0,4680	40	4,0	15,0	0,800	0,900	80	3	1	1	0 €	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	14	0 €	0	-	0	0,00
5	1	FI	0,0400	60	10,0	38,0	0,800	0,900	80	2	1	4	0 €	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	2	0 €	0	-	0	0,00
6	1	DGL	0,0300	70	10,0	47,0	0,800	0,900	80	2	1	4	0 €	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	2	0 €	0	-	0	0,00

Eigentümer: Gemeinde Wiefelstede															Objektnummer									
Objektbezeichnung:															033	021								
Stichtag: 01.07.2019															Bewertungsfall: 1									
Holzbodenfläche (ha): 6,3066															Aktenzeichen: 951700.1									
WB2020 - Erfassungsprotokoll																								
Abt. / Gemarkung: Wiefelstede															Flächengröße (ha): 0,4531									
UAbt. / Flur 35 UFl. / Flurst.: 178/3															Flächennummer: 4									
NrBS	Baumart	AntFlä	Alter	Bon.	BHD	a	B ^o a	B ^o u	Endalter	WeKl	EkSt	KkSt	k	StHPr	NstHPr	StH	Verl%	Mass	MindErL	ErhEk	Exp	Randlg	KorrF	
1	1	ES	0,3625	100	6,0	62,0	0,400	0,400	100	3	2	4	0 €	**	**	**	**	16	0 €	0	-	0	0,00	
2	1	RERL	0,0906	100	7,0	48,0	0,400	0,400	100	3	2	4	0 €	**	**	**	**	13	0 €	0	-	0	0,00	
Abt. / Gemarkung: Wiefelstede															Flächengröße (ha): 0,1770									
UAbt. / Flur 35 UFl. / Flurst.: 															Flächennummer: 5									
NrBS	Baumart	AntFlä	Alter	Bon.	BHD	a	B ^o a	B ^o u	Endalter	WeKl	EkSt	KkSt	k	StHPr	NstHPr	StH	Verl%	Mass	MindErL	ErhEk	Exp	Randlg	KorrF	
1	0	*	0,1770	0	0,0	**	0,000	0,000	0	0	0	0	0 €	**	**	0	0	0	0 €	0	-	0	0,00	
Weg.																								

Anlage C

WB2020 - Ergebnisliste D7/19

Anlage:

Eigentümer:	Gemeinde Wiefelstede				Objektnummer	
Objektbezeichnung:					033	021
Stichtag:	01.07.2019				gerechnet: 23.09.2019	
Holzbodenfläche (ha):	6,3066					

Aktenzeichen: 951700.1

Abt. / Gemarkung:	Wiefelstede	Flächengröße (ha):	1,4401
UAbt. / Flur	35	UFl. / Flurst.: 178/1	Hilfsfläche: 1
		Flächennummer:	1

Bestandesdaten										Grundwerte				Ergebnis	Bemerkungen
Nr	BS	Baumart	AntFlä	Alter a	Bon.	B*a	BHD a	Endalter	Abtriebswert a	Kulturkosten	Abtriebswert u	Erwartungsw.	Bestandeswert i.g.		
			ha	Jahre			cm	Jahre	Aa (B°a)	EUR/ha	c (B° = 1,0)	Au (B° = 1,0)	BE (B°u)		
									EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	EUR	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	1	FI	1,1521	65	11,0	1,100	35,0	80	22.447	2.800	25.113	22.285	25.862		
2	1	KI	0,1440	60	7,0	1,100	37,0	100	10.792	3.300	14.140	11.225	1.616		
3	1	BU	0,1008	90	6,0	1,100	42,0	120	9.456	6.800	13.143	12.239	1.234		
4	1	DGL	0,0432	70	9,0	1,100	70,0	80	22.964	3.100	23.138	21.522	992		
Flächensumme:														29.704 EUR	

Abt. / Gemarkung:	Wiefelstede	Flächengröße (ha):	1,1164
UAbt. / Flur	35	UFl. / Flurst.: 178/1	Hilfsfläche: 2
		Flächennummer:	2

Bestandesdaten										Grundwerte				Ergebnis	Bemerkungen
Nr	BS	Baumart	AntFlä	Alter a	Bon.	B*a	BHD a	Endalter	Abtriebswert a	Kulturkosten	Abtriebswert u	Erwartungsw.	Bestandeswert i.g.		
									Aa (B°a)	c (B° = 1,0)	Au (B° = 1,0)	BE (B°u)			
			ha	Jahre			cm	Jahre	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	EUR		
			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		
1	1	DGL	0,6699	70	9,0	0,800	65,0	80	16.447	3.100	23.127	17.209	11.529		
2	1	BI	0,2233	30	4,0	0,800	15,0	80	412	500	2.918	1.349	301		
3	1	SFI	0,1116	70	10,0	0,800	46,0	80	16.501	2.800	23.672	17.591	1.963		
4	1	BU	0,1116	90	6,0	0,800	44,0	120	7.066	6.800	13.334	9.922	1.107		

Eigentümer: Gemeinde Wiefelstede										Objektnummer				
Objektbezeichnung:										033		021		
Stichtag: 01.07.2019										Aktenzeichen: 951700.1				
Holzbodenfläche (ha): 6,3066										gerechnet: 23.09.2019				
										WB2020 - Ergebnisliste D7/19				
Abt. / Gemarkung: Wiefelstede										Flächengröße (ha): 3,1200				
UAbt. / Flur 35										UFl. / Flurst.: 178/1u.3		Hilfsfläche: 3		
Bestandesdaten										Grundwerte			Ergebnis	
Nr	BS	Baumart	AntFlä	Alter a	Bon.	B*a	BHD a	Endalter	Abtriebswert a	Kulturkosten	Abtriebswert u	Erwartungsw.	Bestandeswert i.g.	Bemerkungen
			ha	Jahre			cm	Jahre	Aa (B°a)	c (B° = 1,0)	Au (B° = 1,0)	BE (B°u)		
			ha	Jahre			cm	Jahre	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	EUR	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	1	El	1,6460	130	6,0	0,800	46,0	180	18.632	8.200	35.418	27.825	45.800	
2	1	HBu	0,6240	60	5,0	0,800	26,0	80	2.031	1.300	5.769	4.619	2.882	
3	1	BU	0,3120	80	6,0	0,800	39,0	120	5.656	6.800	13.229	10.735	3.349	
4	1	BI	0,4680	40	4,0	0,800	15,0	80	783	500	2.817	1.794	839	
5	1	FI	0,0400	60	10,0	0,800	38,0	80	13.882	2.800	22.752	17.286	691	
6	1	DGL	0,0300	70	10,0	0,800	47,0	80	15.796	3.100	22.859	19.139	574	

Abt. / Gemarkung: Wiefelstede										Flächengröße (ha): 0,4531						
UAbt. / Flur 35										Hilfsfläche: 4						
UFl. / Flurst.: 178/3										Flächennummer: 4						
Bestandesdaten										Grundwerte				Ergebnis		
Nr	BS	Baumart	AntFlä	Alter a	Bon.	B°a	BHD a	Endalter	Abtriebswert a	Kulturkosten	Abtriebswert u	Erwartungsw.	Bestandeswert i.g.	Bemerkungen		
									Aa (B°a)	c (B° = 1,0)	Au (B° = 1,0)	BE (B°u)				
			ha	Jahre			cm	Jahre	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	EUR			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
	1	1	ES	0,3625	100	6,0	0,400	62,0	5.765	4.400	0	0	2.090			
	2	1	RERL	0,0906	100	7,0	0,400	48,0	2.587	2.400	0	0	234			

Abt. / Gemarkung: Wiefelstede										Flächengröße (ha): 0,1770					
UAbt. / Flur 35 UFl. / Flurst.: 5										Hilfsfläche: 5					
Bestandesdaten										Grundwerte				Ergebnis	
Nr	BS	Baumart	AntFlä	Alter a	Bon.	B°a	BHD a	Endalter	Abtriebswert a	Kulturkosten	Abtriebswert u	Erwartungsw.	Bestandeswert i.g.	Bemerkungen	
			ha	Jahre			cm	Jahre	Aa (B°a)	c (B° = 1,0)	Au (B° = 1,0)	BE (B°u)			
			ha	Jahre			cm	Jahre	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	EUR/ha	EUR		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		

Eigentümer: Gemeinde Wiefelstede										Objektnummer		
Objektbezeichnung:										033	021	
Stichtag: 01.07.2019										gerechnet: 23.09.2019		
Holzbodenfläche (ha): 6,3066										WB2020 - Ergebnisliste D7/19		
1	0	*	0,1770	0	0,0	0,000	**	0	0	0	0	Weg.
Flächensumme: 0 EUR												
Ergebnis insgesamt (alle Flächen): 101.063 EUR												