

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



**THOMAS STEINHEBER**  
**BÜRO FÜR FORST- UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE**

Ahornstr. 15, 75382 Neuhengstett, Tel. 07051-796 821  
thomas.steinheber@web.de

## **Grundstücks- und Waldwertermittlung**

für die Flurstücke 157, 455/2, 558/2, 612, 725, 842/1, 1156/1, 1197/11, 1197/13, 1370, 1568/3, 1781 auf der Gemarkung Nagold - Gündringen

Eigentümer: Erbengemeinschaft XXX / XXX u.a.

Auftraggeber: Amtsgericht Calw, Vollstreckungsgericht, Schillerstraße 11, 75365 Calw

Anlass für die Bewertung: Schriftlicher Auftrag vom 21.12.2022

### **I. Vorbemerkungen und Bewertungsgrundlagen**

Einschätzung der Bewertungsgrundlagen durch einen Begang am 07.02.2023.

Die Waldwertschätzungen wurden entsprechend den Grundsätzen und Hinweisen der Waldwertermittlungsrichtlinien (WaldR 2000) durchgeführt. Danach errechnet sich der Verkehrswert einer Waldfläche aus dem Wert des Bodens und des Waldbestandes. Berechnungsdaten in den Waldanteilen im Anhalt an die Ertragstabellen der Landesforstverwaltung Baden-Württemberg sowie durch gutachtliche Einschätzung von Bestandesalter, Bestockungsgrad, Leistungsfähigkeit des Standorts.

Bei jüngeren Beständen wird der **Bestandeswert** 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.

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.

Die Waldbodenwerte werden festgelegt unter Berücksichtigung der Faktoren Hangneigung, Erschließung, Leistungsfähigkeit und Betriebsrisiko des Standorts und vergleichbaren Bodenwerten im Forstbezirk. Die Holzvorratsermittlung erfolgte durch eine Schätzung im Anhalt an die Ertragstabellen der Landesforstverwaltung Baden-Württemberg sowie Schwierigkeitszu- und Abschläge nach dem EST-Tarif (2002). Der Preisrahmen für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke orientiert sich an Ansätzen der Abteilung Landwirtschaft am Landratsamt Calw aus dem Raum Gündringen und Haiterbach sowie den Bodenrichtwerten aus BORIS BW (Bodenrichtwertinformationssystem Baden-Württemberg Stand 2022). Die durchschnittlichen Richtwerte in Gündringen betragen für forstwirtschaftliche Grundstücke je qm 0,40 €, für landwirtschaftliche Flurstücke 2,95 €. Die Grundwerte wurden gutachtlich durch auf- oder abwertende Faktoren korrigiert.

## II. Bewertungen

### 1. Flurstück 157

#### A Angaben zum Flurstück

- Gemarkung Gündringen, Gewann Mausohr
- Flächengröße: 0,4230 ha (davon Wiese 3.215 qm und Wald 1.015 qm).

#### B.1 Objektbeschreibung

Rechteckige Parzelle in ebener Ost-West-Erstreckung. Die Fläche grenzt im Norden an einen Feldweg, im Nordosten an einen unbefestigten Grasweg, der die Fläche auch nach Osten umfasst. Keine sichtbaren Grenzmarkierungen nach Süden und Westen. Bewirtschafter unklar/nicht feststellbar.

#### B.2 Erschließung

Gute Erschließung durch die oben genannten Wege.

#### B.3 Nutzung

Die Nutzung ist zweigeteilt: Im Westen: Artenarme, gemähte Glatthaferwiese mäßig nährstoffreicher und mäßig trockener, flachgründiger Standorte (kein FFH-LRT). Zum parallel verlaufenden Feldweg wird die Wiese durch eine nicht geschützte Hecke abgetrennt. Im Osten: Junger, aus Sukzession entstandener Waldbestand im angehenden Stangenholzalter aus Birke und Fichte, durchdrungen von einer Strauchschicht aus Hasel, Heckenkirsche u.a., darüber wenige Überhälter aus Kiefer mit Fichte. Flachgründiger Standort, Steinriegel. Der Waldanteil wurde durch Luftbild-Digitalisierung errechnet (1015 qm). Im Osten der Wiese steht eine verschlossene Scheune (auf einer betonierten Bodenplatte) in gutem baulichem Zustand, daran im Osten angrenzend ein offener Unterstand in schlechtem Bauzustand / reparaturbedürftig.



Scheune: Blick von Osten

#### C Wertfeststellung

Der Wiesenbodenwert wurden mit 2,00 €/qm in Anschlag gebracht. Daraus ergibt sich ein Bodenwert von  $2,00 \text{ €} \times 3.215 \text{ qm} = 6.430 \text{ €}$ .

Die Waldwertermittlung erfolgte durch eine Schätzung der Baumartenanteile, der Leistungsfähigkeit des Standorts und eine Altersschätzung. Werte durch Übernahme vergleichbarer Bestände im Forstbezirk.

Der Waldbodenwert wurden mit 0,50 €/qm in Anschlag gebracht. Daraus ergibt sich ein Waldbodenwert von  $0,50 \text{ €} \times 1.015 \text{ qm} = 508 \text{ €}$ .

Gebäudewert Scheune:

Geschätztes Alter 40 Jahre, Restnutzungsdauer 20 Jahre

Herstellungskosten: 168 cbm x 80 € x 1,11 (11% Bau-Nebenkosten) =	14.918 €
Lineare Abschreibung für 40 Jahre	<u>- 9.945 €</u>
Restwert	4.973 €
Anbau: Restnutzungszeit 0 Jahre. Wert = 0 €	
Gebäudewert gesamt	4.973 €

Eingelagerte landwirtschaftliche Gerätschaften (alte, ausgediente Heuwender, Anhänger u.a. sind nicht Gegenstand der Bewertung).



Scheune: Blick von Westen

#### D Zusammenstellung der Werte

Waldbodenwert	508 €
Bestandeswert Fichte	215 €
Bestandeswert Birke / Laubholz	75 €
Brennholzwert Überhalt	95 €
Wiesenwert	6.430 €
Scheune	4.973 €
<b>Gesamtwert:</b>	<b>12.296 €</b>

## 2. Flurstück 455/2

### A Angaben zum Flurstück

- Gemarkung Gründringen, Gewann Kessel
- Flächengröße: 0,1634 ha

### B.1 Objektbeschreibung

Sehr schmale und langgestreckte Ackerparzelle in Bewirtschaftungseinheit mit den angrenzenden, gleich genutzten Parzellen. Ebene Lage in West-Ost-Erstreckung. Die Parzelle reicht im Osten schmalseitig an einen Feldweg, ansonsten keine sichtbaren Grenzmarkierungen. Die Parzelle ist verpachtet (1).

### B.2 Erschließung

Erschließung durch den oben genannten Feldweg.

### B.3 Nutzung

Ackernutzung, in Bewirtschaftungseinheit mit angrenzenden, gleich genutzten Parzellen.

### C Wertfeststellung

Der Bodenwert wird mit 2,10 €/qm in Anschlag gebracht (Abwertende Faktoren: schmaler Zuschnitt, keine selbstständige Bewirtschaftungseinheit). Daraus ergibt sich ein Grundstückswert von 2,10 € x 1.634 qm = **3.431 €**.

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

### 3. Flurstück 588/2

#### A Angaben zum Flurstück

- Gemarkung Gründringen, Gewinn Lenze
- Flächengröße: 0,1229 ha

#### B.1 Objektbeschreibung

Sehr schmale und langgestreckte Ackerparzelle in Bewirtschaftungseinheit mit den angrenzenden, gleich genutzten Parzellen. Leicht nach Norden geneigte Lage in West-Ost-Erstreckung. Die Parzelle reicht im Westen schmalseitig an einen Feldweg, ansonsten keine sichtbaren Grenzmarkierungen. Die Parzelle ist verpachtet (1).

#### B.2 Erschließung

Erschließung durch den oben genannten Feldweg.

#### B.3 Nutzung

Ackernutzung, in Bewirtschaftungseinheit mit angrenzenden, gleich genutzten Parzellen.

#### C Wertfeststellung

Der Bodenwert wird mit 2,10 €/qm in Anschlag gebracht (Abwertende Faktoren: schmaler Zuschnitt, keine selbstständige Bewirtschaftungseinheit). Daraus ergibt sich ein Grundstückswert von 2,10 € x 1.229 qm = **2.581 €**.

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

#### 4. Flurstück 612

##### A Angaben zum Flurstück

- Gemarkung Gündringen, Gewinn Äußere Schönbürgen
- Flächengröße: 0,2298 ha (davon Acker 1.568 qm und Wald 730 qm)

##### B.1 Objektbeschreibung

Unregelmäßig rechteckige Parzelle in ebener bis leicht nach Norden geneigter, flachgründiger Lage. Im Süden angrenzender Kiefernwald, im Südosten umzäuntes Freizeitgrundstück, im Norden und Westen angrenzende Äcker ohne sichtbare Grenzmarkierungen. Das Flurstück ist verpachtet (1).

##### B.2 Erschließung

Im Westen grenzt schmalseitig eine Feldwegekurve an.

##### B.3 Nutzung

Die Nutzung ist unterschiedlich: Im Norden Ackernutzung in Bewirtschaftungseinheit mit angrenzenden Parzellen, im Südosten geschlossener, mattwüchsiger, etwa 90jähriger Kiefernwald in Traufage über einer dichten Strauchschicht. Der Waldanteil wurde durch Luftbild-Digitalisierung errechnet (730 qm).

##### C Wertfeststellung

Der Ackerbodenwert wurden mit 2,50 €/qm in Anschlag gebracht. Daraus ergibt sich ein landwirtschaftlicher Grundstückswert von  $2,50 \text{ €} \times 1.568 \text{ qm} = 3.920 \text{ €}$ .

Die Holzvorratermittlung im Waldbereich erfolgte durch eine Messung der Bestandesoberhöhe, die Leistungsfähigkeit des Standorts und daraus eine Altersschätzung. Bestandesdaten und Wertberechnung siehe Anlage.

Der Waldbodenwert wurden mit 0,45 €/qm in Anschlag gebracht. Daraus ergibt sich ein Waldbodenwert von  $0,45 \text{ €} \times 730 \text{ qm} = 329 \text{ €}$ .

##### D Zusammenstellung der Werte

Waldbodenwert	329 €
Bestandeswert Kiefer s. Anlage Bestandeswertermittlung	538 €
Ackerbodenwert	3.920 €
<b>Gesamtwert:</b>	<b>4.787 €</b>



Blick von Westen aus: Acker und Kiefernwald

## 5. Flurstück 725

### A Angaben zum Flurstück

- Gemarkung Gündringen, Gewann Binsenwäldchen
- Flächengröße: 0,2194 ha

### B.1 Objektbeschreibung

Leicht gewinkelte, langgestreckt eben liegende Wiesenparzelle in Ost-West-Erstreckung als mäßig artenarme Glatthaferwiese nährstoffreicher und mäßig trockener Standorte (kein FFH-LRT). Im Westen grenzt sie schmalseitig an einen ausgemarkten Grasweg, im Nordwesten an Acker, ansonsten sind keine Grenzmerkmale erkennbar. Das Flurstück ist verpachtet (1).

### B.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den oben genannten Grasweg im Westen mit nahem Anschluss an einen Asphaltweg.

### B.3 Nutzung

Grünland in Mähnutzung. Die angrenzenden Parzellen bilden eine Bewirtschaftungseinheit und werden ebenfalls als Mähwiese genutzt..

### C Wertfeststellung

Der Bodenwert wird mit 2,00 €/qm in Anschlag gebracht. Daraus ergibt sich ein Grundstückswert von  $2,00 \text{ €} \times 2.194 \text{ qm} = 4.388 \text{ €}$ .

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 6. Flurstück 842/1

### A Angaben zum Flurstück

- Gemarkung Gündringen, Gewinn Hanfäcker
- Flächengröße: 0,1612 ha

### B.1 Objektbeschreibung

Schmale Ackerparzelle in ebener West-Osterstreckung. Die Parzelle ist verpachtet (1). Begrenzung durch einen Feldweg im Westen, ansonsten keine Grenzmarkierungen.

### B.2 Erschließung

Schmalseitige Anbindung an einen Feldweg im Westen.

### B.3 Nutzung

Ackernutzung, in Bewirtschaftungseinheit mit angrenzenden, gleich genutzten Parzellen.

### C Wertfeststellung

Der Bodenwert wird mit 2,95 €/qm in Anschlag gebracht. Daraus ergibt sich ein Grundstückswert von  $2,95 \text{ €} \times 1612 \text{ qm} = 4.755 \text{ €}$ .

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 7. Flurstück 1156/1

### A Angaben zum Flurstück

- Gemarkung Gündringen, Gewinn Kohlgrube
- Flächengröße: 0,1862 ha

### B.1 Objektbeschreibung

Schmale Ackerparzelle in ebener West-Ost-Erstreckung. Die Parzelle ist verpachtet (2). Begrenzung durch einen Feldweg im Osten. Teil eines größeren Ackerareals ohne erkennbare Grenzmarkierungen.

### B.2 Erschließung

Schmalseitige Anbindung an einen Feldweg im Osten.

### B.3 Nutzung

Ackernutzung, in Bewirtschaftungseinheit mit angrenzenden, gleich genutzten Parzellen.

### C Wertfeststellung

Der Bodenwert wird mit 2,95 €/qm in Anschlag gebracht. Daraus ergibt sich ein Grundstückswert von  $2,95 \text{ €} \times 1.862 \text{ qm} = 5.493 \text{ €}$ .

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 8. Flurstück 1197/11

### A Angaben zum Flurstück

- Gemarkung Gündringen, Gewann Steigäcker
- Flächengröße: 0,1216 ha

### B.1 Objektbeschreibung

Unregelmäßig geformte Wiesenparzelle als artenarme Glatthaferwiese mäßig nährstoffreicher und mäßig trockener Standorte (kein FFH-LRT). Die Wiese liegt in West-Osterstreckung in leichter Hangneigung nach Norden. Im Süden und Westen grenzt die Böschung eines Asphaltweges an. Grenzpflock im Nordosten. Im Osten angrenzender ausgemarkter Grasweg. Das Flurstück ist verpachtet (3).

### B.2 Erschließung

Erschließung über den angrenzenden Asphaltweg

### B.3 Nutzung

Grünland in Mähnutzung, überstellt mit wenigen, ungepflegten und teils abgängigen Streuobstbäumen. Im Westen Zwetschgen-/Schlehengebüsch, im Südosten gesetzlich geschützter Biotop (§ 33 NatSchG): „Steinriegel in der Pfaffensteige W Gündringen“ (7418-235-0312). Aktuell lagert am Südrand Gehölzschnitt.

### C Wertfeststellung

Der Bodenwert wurden mit 1,30 €/qm in Anschlag gebracht (Abwertende Faktoren Gehölzanteile, ungepflegtes Streuobst). Daraus ergibt sich ein Grundstückswert von  $1,30 \text{ €} \times 1216 \text{ qm} = 1.581 \text{ €}$ .



Blick von Westen

Flurstücke 1197/11 und 1197/13

## 9. Flurstück 1197/13

### A Angaben zum Flurstück

- Gemarkung Gündringen, Gewinn Steigäcker
- Flächengröße: 0,2032 ha

### B.1 Objektbeschreibung

Schmale Ackerparzelle in ebener West-Ost-Erstreckung. Der Standort ist etwas flachgründig-steinig. Am Südrand schließt ein schmaler Wiesenstreifen an, darunter auch als Teilbereich der nach § 33 NatSchG geschützte Magerrasen „Rotes Land W Gündringen“ (7418-235-0311). Im Südosten Waldtrauf auf etwa 370 qm. Die Parzelle ist verpachtet (1). Begrenzung durch einen Asphaltweg im Osten, im Süden deutliche Nutzungsänderung (Wiese), ansonsten keine erkennbaren Grenzmarkierungen.

### B.2 Erschließung

Schmalseitige Anbindung an einen Asphaltweg im Osten.

### B.3 Nutzung

Ackernutzung, in Bewirtschaftungseinheit mit im Norden angrenzenden, gleich genutzten Parzellen. Der schmale Wiesenstreifen im Süden und der Waldtrauf sind keine eigenständig verwertbaren Nutzungsarten.

### C Wertfeststellung

Der Bodenwert wird mit 2,10 €/qm in Anschlag gebracht (Abwertende Faktoren anteilige Wiese, Böschung, Waldtrauf, schmaler Zuschnitt). Daraus ergibt sich ein Grundstückswert von 2,10 € x 2032 qm = 4.267 €.

## 10. Flurstück 1370

### A Angaben zum Flurstück

- Gemarkung Gründringen, Gewann Kirchberg
- Flächengröße: 0,1947 ha

### B.1 Objektbeschreibung

Länglich rechteckige Wiesenparzelle als Salbei-Glatthaferwiese mäßig nährstoffreicher, mäßig trockener Standorte (FFH-LRT). Die Wiese liegt in ebener West-Osterstreckung. Die Wiese grenzt im Osten an Wald (geringer Traufanteil), im Süden steht auf der Grenze ein nach § 33 NatSchG geschützter Steinriegel mit Hecke (Biotopnr. 7418-235-0309), im Norden angrenzende Ackerparzellen. Das Flurstück ist verpachtet (1).

### B.2 Erschließung

Erschließung über den schmalseitig im Westen angrenzenden Grasweg

### B.3 Nutzung

Grünland in Mähnutzung

### C Wertfeststellung

Der Bodenwert wurden mit 1,70 €/qm in Anschlag gebracht. Daraus ergibt sich ein Grundstückswert von  $1,70 \text{ €} \times 1.947 \text{ qm} = \mathbf{3.310 \text{ €}}$ .

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 11. Flurstück 1568/3

### A Angaben zum Flurstück

- Gemarkung Gündringen, Gewann Stahläcker
- Flächengröße: 0,0277 ha

### B.1 Objektbeschreibung

Kleine, weitgehend rechteckige, eben liegende Wiesenparzelle im Verbund mit der Ortsbebauung Gündringen. Das Flurstück grenzt im Nordwesten über eine Steilböschung an eine Wiese an der Bundesstraße B 463, im Südwesten und Nordosten an Gärten der Ortsbebauung, im Südosten an eine als Stellfläche genutzte Wiese an einem Wendehammer. Keine sichtbaren Grenzmarkierungen. Das Flurstück ist nicht verpachtet

### B.2 Erschließung

Keine direkte Erschließung; das Flurstück ist nur über ein Überfahrtsrecht über 1568/1 erreichbar.

### B.3 Nutzung

Ungenutzte Grünlandbrache mit auflaufender Gehölzsukzession; kleiner, offener, auffälliger Holzschuppen im Nordwesten.

### C Wertfeststellung

Laut BORIS BW als Mischgebiet klassifiziert, dessen Veranschlagung erscheint angesichts der fehlenden Erschließung und eingeschränkten Nutzbarkeit mit 105,00 € jedoch als zu hoch. Der Bodenwert wurde deshalb mit 50,00 €/qm in Anschlag gebracht. Daraus ergibt sich ein Grundstückswert von  $50,00 \text{ €} \times 277 \text{ qm} = 13.850 \text{ €}$ .



Blick von der Südostecke des Flurstücks nach Nordwesten

## 12. Flurstück 1781

### A Angaben zum Flurstück

- Gemarkung Gündringen, Gewann Brennhalde
- Flächengröße: 0,0261 ha

### B.1 Objektbeschreibung

Kleine rechteckige Wiesenparzelle auf einem leicht nach Süden geneigten Plateau, über einer Steilböschung gelegen. Nach § 33 NatSchG geschützter Magerrasen „Magerrasen NW Gündringen“ (7418-235-0201) Im Norden und Westen angrenzender Kiefern-Sukzessionswald, im Süden Straßenböschung, nach Osten keine sichtbare Grenzmarkierung. Das Flurstück wird aktuell nicht bewirtschaftet / nicht verpachtet.

### B.2 Erschließung

Erschließung über den schmalseitig im Süden angrenzenden Asphaltweg, jedoch erschwerter Zugang wegen der Steilböschung entlang der Straße, hier ist keine maschinelle Zufahrt möglich.

### B.3 Nutzung

Mageres Grünland in ehemaliger Mähnutzung, aktuell nicht gepflegt und dadurch verbracht mit auflaufender Schlehensukzession und einzelnen jungen Kiefern. Die Wiederaufnahme der Nutzung ist ev. ökokontofähig.

### C Wertfeststellung

Der Bodenwert wurden mit 0,35 €/qm in Anschlag gebracht. Daraus ergibt sich ein Grundstückswert von  $0,35 \text{ €} \times 261 \text{ qm} = 91 \text{ €}$ .



Blick nach Südosten

### III. Übersicht

Flurstücksnummer	Größe in qm	lawi Bodenwert je qm in €	fowi Bodenwert je qm in €	Waldwert in €	Gebäudewert in €	Gesamtwert in €
157	4230	2,00	0,50	385	4973	12.296
455/2	1634	2,10				3.431
588/2	1229	2,10				2.581
612	2298	2,50	0,45	538		4.787
725	2194	2,00				4.388
842/1	1612	2,95				4.755
1156/1	1862	2,95				5.493
1197/11	1216	1,30				1.581
1197/13	2032	2,10				4.267
1370	1947	1,70				3.310
1568/3	277	50,00				13.850
1781	261	0,35				91
<b>Gesamt</b>						--

Thomas Steinheber  
(Assessor des Forstdienstes)  
Neuhengstett, den 16. Februar 2023