

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!**

Verkehrswertgutachten



Bewertungsobjekte: Flst. Nr. 938, „Birch“ mit 17.281 qm
Landwirtschaftsfläche, Waldfläche
- belegen auf Gemarkung Bühl-
Gemeinde Klettgau

Auftraggeber: Amtsgericht Waldshut
-Vollstreckungsgericht -
Bismarckstraße 23
79761 Waldshut-Tiengen
AZ 1 K 38/24

Wertermittlungsstichtag: 17.02.2025

Fertigstellung der Bewertung: 05.03.2025

Erstellt durch:

Sachverständigenbüro Dr. Martin Kaiser
Dipl. Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten an der
Universität Freiburg (DIA), öbV Sachverständiger für Waldbewertungen
Auch: Zertifizierter Immobiliengutachter (DIA Zert/LS) nach DIN EN ISO IEC 17024
Büro: Schweizerstr. 6 79848 Bonndorf, fon 0(+49)7703-7556 mobil 0(+49)1714819040
email: ziegelhuetten@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

I.	Auftraggeber und Problemstellung	3
II.	Wichtige Begriffe zur Verkehrswertermittlung von Landwirtschafts- und Waldgrundstücken	3
III.	Datengrundlagen	3
IV.	Das Bewertungsobjekt	4
IVa	Bewertungsgrundlagen	5
V.	Bestand und Eigentumsverhältnisse gemäß Grundbuch	6
VI.	Grundstückswertermittlung	7
VII.	Verkehrswert	9
VII	Schlussbemerkung	10
Anlage 1 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (Quelle: Vermessungsverwaltung BaWü)		11
Anlage 1a Nichtamtliches Detail-Orthofofo (Quelle: Geoportal BW)		12
Anlage 1b Nichtamtliches Übersichts-Orthofofo Ortslage (Quelle: Geoportal BW)		13
Anlage 1c Nichtamtliche Übersichtskarte Gemeindelage (Quelle: Geoportal BW)		14
Anlage 1d Nichtamtliche Übersichtskarte Gemeindelage (Quelle: Geoportal BW)		15
Anlage 2 Herleitung der Bestandeswerte nach Baumarten und –altern		16
Anlage 3 Lichtbilder		18
Anlage 4 Biotop- und Schutzgebietsübersichtskarten (Quelle: LUBW)		21
Anlage 5 Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung (Quelle: Vermessungsverwaltung BaWü)		23

I.) Auftraggeber und Problemstellung

Für ein land- und forstwirtschaftlich genutztes Flurstück, belegen auf der Gemarkung Bühl von Klettgau, ist im Auftrag des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen - Vollstreckungsgericht - gemäß Beschluss vom 11.09.2024 (1 K 38/24) ein Sachverständigengutachten zur Vorbereitung der Festsetzungen gem. § 74a ZVG zu erstellen.

II.) Wichtige Begriffe zur Verkehrswertermittlung

II.a) Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

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 Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

III.) Datengrundlagen

Bei der Erstellung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden folgende Unterlagen berücksichtigt. Weitere eventuell wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus nicht vorgelegten und im Grundlagenverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten des Eigentümers/ Auftraggebers ergeben, bleiben unberücksichtigt.

Bezeichnung

Quelle

Grundbuchstand

Das entsprechende Grundbuch wurde vom Sachverständigen in Form einer beglaubigten Grundbuchabschrift vom 24.07.2024 festgestellt.

Luftbilder/Orthofotos

Soweit verwendet, wurden diese dem Geoportal des Landes Baden-Württemberg entnommen.

Bodenwerte

In Anlehnung an entsprechende Preisauskünfte, seitens des Bodenrichtwertportals der gemeinsamen Gutachterausschüsse des Landes Baden-Württemberg, Auskünften des Landratsamtes Waldshut, Abteilung Landwirtschaft, sowie auch unter Einbeziehung eigener guter Marktkenntnisse festgesetzt.

Die Grundstücksansprache wie auch im Falle von Wald eine qualifizierte Bestandesausscheidung wurde nach den Grundsätzen der ImmoWertV2021 sowie des § 2 LWaldG am 17.02.2025 durchgeführt. Für das vorliegende Gutachten wurde hierzu das maßgebliche Flurstück vom Sachverständigen persönlich aufgesucht und der Verlauf der Flurstücksgrenzen in der Natur überschlägig ermittelt. Vor Ort wurden sodann die wertrelevanten Bodenparameter wie Exposition, Hangneigung, Geländemorphologie, Wasserhaushaltssituation sowie die Nährstoffverfügbarkeit ermittelt, sowie im Falle von ebenfalls zu bewertender Wald- oder Baumbestockung die jeweiligen Bestandesparameter wie Baumart, Alter, Wüchsigkeit, Holzqualität sowie Vitalität der Wald-/Gehölzbestockung ermittelt.

IV.) Das Bewertungsobjekt

Das im vorliegenden Gutachten bewertungsgegenständliche Flurstück stellt eine überwiegend landwirtschaftlich, teilweise aber auch forstwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Das Flurstück befindet sich auf der Gemarkung Bühl der Gemeinde Klettgau.

Landwirtschafts- und Waldflächen weichen in ihrer Erschließungs- und Bewirtschaftungssituation, wie auch im Falle von Wald bezüglich der vorkommenden Baumarten, Baumalter wie auch ihrer Holzbevorratung zumeist deutlich voneinander ab.

Die Verkehrswertermittlung wurde daher wie gemeinhin üblich einzelflurstücksweise durchgeführt.

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

IV.a) Bewertungsgrundlagen

Die Bewertung von Waldflächen oder mit Wald/ Gehölz bestockten Flächen erfolgt i.d.R. auf Grundlage der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 (WaldR 2000) sowie im Falle landwirtschaftlich genutzter Grundstücke auf Basis der allgemeinen Wertermittlungsrichtlinie WertR2006. Hierin sind unter anderen die für die Herleitung der Bestandeswerte anzuwendenden Verfahren und Maßgaben im Einzelnen festgelegt. Der Waldwert ist demnach als Summe von Boden- und Bestandeswert aufzufassen.

Der Wert von Landwirtschaftsflächen wird in der Regel als reiner Bodenwert ohne Anbau/ Bewuchs ermittelt.

Der Verkehrswert wird demnach durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und nach dem Zustand der Wald- bzw. Landwirtschaftsfläche ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Für die Herleitung der Bestandeswerte werden als Mittelwert die durchschnittlichen Orientierungspreise für Eiche und Buntlaubholz der Forst Baden-Württemberg sowie für alle anderen Baumarten die mittleren Holzerlöse der Landkreise Hochschwarzwald, Villingen-Schwenningen sowie Waldshut-Tiengen aus den Forstwirtschaftsjahren 2020 - 2024 zugrunde gelegt.

Die Güte- und Stärkesortierung erfolgten nach der Sortenertragstafel von Schöpfer / Dauber und wurde dem konkreten Qualitätsniveau der Bestände angepasst.

Der Bewertung liegt, –wie inzwischen gemeinhin üblich-, beim zu berücksichtigenden Holzernteaufwand eine Prämienlohnkostenkalkulation zugrunde.

Zur Kalkulation der Bestandeswerte wurden folgende Holzdurchschnittserlöse zugrunde gelegt:

	Region Südschwarzwald Mittelwert: 2020-2024 [in €/Fm;Rm;to]						Kultur- kosten [€]
	A	B	C	D	IL	IS	
	in €/Fm	in €/Fm	in €/Fm	in €/Fm	in €/Fm	in €/Fm	
Ahorn	230	370	105		30	60	6.300
Birke	130	110	70		30	60	2.600
Buche		60-107	64-66	63-68	46-53	60	6.700
Douglasie		82	65	30		25	3.800
Eiche	260	440	190		30	60	9.000
Erlé	180	170	75		30	60	5.700
Esche	150	175	105		30	60	6.300
Fichte	128	48-97	30-67	30-52	24-45	20-30	3.600
Hainbuche	110	130	85		30	60	6.700
Kiefer		58	58	58		25	4.600
Kirsche	330	330	140		30	60	6.300
Lärche		105	75	30		25	4.200
Pappel	60	67	45		30	30	3.200
Robinie	150	155	105		30	60	3.200
Tanne		65-96	39-72	26-75	24-45	20-30	6.300
Ulme	120	190	105		30	60	6.700
Roteiche	160-320	72-230	65-110		30	60	6.300

V.) Bestand und Eigentumsverhältnisse gemäß Grundbuch

Grundbuch

Das entsprechende Grundbuchblatt Nr. 83 des Amtsgerichts Villingen-Schwenningen, geführt für die Gemeinde Klettgau und den Grundbuchbezirk Bühl, wurde vom Sachverständigen anhand einer beglaubigten Grundbuchabschrift vom 24.07.2024, diese überlassen von Auftraggeberseite, festgestellt.

Bestandesverzeichnis

BV Lfd. Nr. 1, Flst. Nr. 938, Gewinn „Birch“ mit 1,7281 ha
Landwirtschaftsfläche, Waldfläche

Abteilung 1 des Grundbuchs: Eigentümer

in Erbengemeinschaft-

Abt. 2 des Grundbuchs: Lasten und Beschränkungen

Die **Zwangsversteigerung** –zur Aufhebung der Gemeinschaft- ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 19.07.2024 (1 K 38/24)
Eingetragen (VSW064/616/2024) am 24.07.2024

VI. Grundstückswertermittlung

VI.a) Allgemeines

Nach Ziffer 3.1 der WertR 2000 ist der Grundstückswert grundsätzlich im Wege der Einzelwertermittlung herzuleiten. Hierbei werden im Falle von Waldgrundstücken gesonderte Wertermittlungen für den Waldbestand (siehe Anlage) und für den Waldboden durchgeführt.

VI.b) Bodenverkehrswerte

Lt. Bodenrichtwertportal der Gemeinsamen Gutachterausschüsse in Baden Württemberg (BORIS BW) liegt der Bodenrichtwert für Waldboden (zuletzt festgestellt zum 01.01.2024) im Landkreis Waldshut bei durchschnittlich 0,35 EUR/ qm, bei Grünland bei 1,10 EUR/ qm. Abweichend hiervon nennt das Landratsamt Waldshut, Abt. Landwirtschaft für den Bereich Bühl von Klettgau aktuell für Grünland als Durchschnittspreis der letzten 5 Jahre eine Dimension von 1,86 EUR/ qm. Im vorliegenden Bewertungsauftrag werden die in Boris BW genannten Bodenrichtwerte für Waldboden genannten Bodenwerte zunächst übernommen und anschließend unter Berücksichtigung von Flurstückszuschnitt, Hangneigung, Erschließungssituation, der gegebenen Bodengüte der Wasser- und Nährstoffversorgung am Standort, aber auch dem Vorliegen von Bewirtschaftungseinschränkungen infolge ihrer Lage in Schutzgebieten oder des Vorhandenseins von Biotopen u.a. über entsprechende Zu- oder Abschläge als sogenannte „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ an die individuellen Flurstücksverhältnisse angepasst. Für den Grünlandanteil wird vorliegend daher zunächst ein Mittelwert aus Bodenrichtwert und dem seitens der Abteilung Landwirtschaft genannten Kaufpreis-Durchschnittswert der letzten 5 Jahren für Grünland gewählt. Es ergibt sich hieraus zunächst ein gewichteter Bodenwert von 1,50 EUR/ qm für das Grünland.

VI.c) Rentierungswert (nur Waldflächen betreffend)

Aufgrund des geringen Flächenumfangs der zu bewertenden Waldflächen kann die Festsetzung eines Waldrentierungswertes und eine entsprechende Berücksichtigung unterbleiben.

VI.d) Waldbestandeswert (nur Waldflächen betreffend)

Für Bestände des Altersklassenwaldes, welche die Umtriebszeit erreicht oder überschritten haben, wird als Bestandeswert der Abtriebswert ermittelt. Für jüngere Waldbestände des Altersklassenwaldes wird der Bestandeswert hingegen nach dem Alterswertfaktorenverfahren festgestellt. Im Falle dass der Abtriebswert größer als der nach dem Alterswertfaktorenverfahren ermittelte Wert ausfällt, wurde als Bestandeswert der Abtriebswert angesetzt.

Standorts- und Wuchsverhältnisse

Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind augenscheinlich tonige Böden, die in Verbindung mit der am Standort vorkommenden, tendenziell als „wechselfeucht“ einzustufenden Wasserhaushaltssituation, eine durchschnittliche landwirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks als Grünland bzw. im Gewässerbereich als Wald ermöglichen.

Bestandesbeschreibung und Zustand der Landwirtschafts- bzw. Waldfläche

Es handelt sich um eine durchschnittlich gepflegt wirkende Grünlandfläche mit bewegter Geländemorphologie, die nach Norden hin mäßig abfällt. Der bachbegleitende Waldanteil im Osten befindet sich in einem überwiegend ungepflegten Zustand und wird überwiegend durch wirtschaftlich weitgehend wertlose Weichlaubhölzer, vorliegend hilfsweise als Birke und Pappel bewertet, bestimmt.

Erschließungs- und Bewirtschaftungssituation

Das Flurstück wird über einen befestigten Feldweg, der im Bereich der westlichen Flurstücksgrenze verläuft, durchschnittlich erschlossen, ist jedoch aufgrund der teilweise stärker bewegten Geländemorphologie und der im Süden schwach, gen Norden jedoch zunehmend geneigten Lage nur mäßig bis durchschnittlich bewirtschaftbar.

Schutzgebiete und Biotope, Dienstbarkeiten

Die Parzelle liegt vollumfänglich in einem Landschaftsschutzgebiet. Im nordöstlichen Waldbereich der Parzelle befindet sich zudem ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 32 Naturschutzgesetz. Ferner liegt die Parzelle in einem Wasserschutzgebiet der Zone III (vgl. auch Anlage 4 des vorl. Gutachtens).

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es erscheint nach Einschätzung des Sachverständigen aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet der Zone 3, der stärker bewegten Geländemorphologie in Verbindung mit der gegebenen Hangneigung, der aus dem tonigen Ausgangssubstrats des Bodens regelmäßig resultierenden Wechselfeuchte, wie auch der schlussendlich teilweise als Biotop ausgewiesenen Waldfläche im Nordosten der Parzelle, zur Würdigung dieser besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 20 % auf den zuvor ermittelten Bodenwert inklusive Waldbestandesanteil geboten.

VI. Verkehrswert

Der sachverständigerseits ermittelte Verkehrswert beläuft sich daher unter dem Vorbehalt, dass zwischen dem Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 17.02.2025 bis zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigstellung am 05.03.2025 keine wertbeeinträchtigende Schadereignisse oder wertrelevante Bewirtschaftungsmaßnahmen erfolgt sind, wie folgt:

Herleitung Verkehrswert Flst. Nr. 938

Bodenwerte nach Nutzungsarten

Landwirtschaftsfläche (Grünland):	15.788 qm	à	1,50 EUR/ qm	23.682 EUR
Waldfläche:	1.439 qm	à	0,35 EUR/ qm	504 EUR

Summe Bodenwerte: **24.186 EUR**

Verkehrswerte Waldbestockung nach Baumarten

Birke 40 j:	155 EUR
Pappel 40 j:	287 EUR
Pauschaler Ansatz für weitere Weichlaubhölzer	100 EUR

Summe Bestandeswerte: **542 EUR**

Zwischensumme: **24.728 EUR**

Saldo Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale: **- 4.946 EUR**

(Abschlag wegen Lage im Landschaftsschutzgebiet, einem Wasserschutzgebiet, bewegtem Gelände, vorhandener Hangneigung und dem vorh. Waldbiotop: - 20 % auf den zuvor ermittelten Wert)

Objektspezifisch angepasste Zwischensumme: **19.782 EUR**

Verkehrswert Flst. Nr. 938: **19.782 EUR**

Bonndorf, den 05. März 2025, Der Sachverständige



Dr. Martin Kaiser

VIII.) Schlussbemerkung

Das Flurstück wurde durch den Sachverständigen am 17.02.2025 persönlich begangen und hierbei vor Ort die wertbestimmenden Grundstücks- und Bestandesparameter als Grundlage der vorliegenden Verkehrswertermittlung aufgenommen und anschließend ausgewertet.

Die gesamte Bewertung wurde von mir persönlich nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Eine Haftung gegenüber dem Auftraggeber kann nur für Vorsatz und grobes Verschulden übernommen werden.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Gutachtens wird gegenüber Dritten keine Haftung übernommen.

Bonndorf, den 05. März 2025



Dr. Martin Kaiser

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

Anlage 1a**Nichtamtliches Detail-Orthofoto (Quelle: Geoportal BW)****Flst. Nr. 938**

(das bewertungsgegenständliche Flurstück ist rot umkreist)



Anlage 3**Lichtbilder**

Von Immobilienpool.de bereitgestellt.
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Anlage 3

Lichtbilder

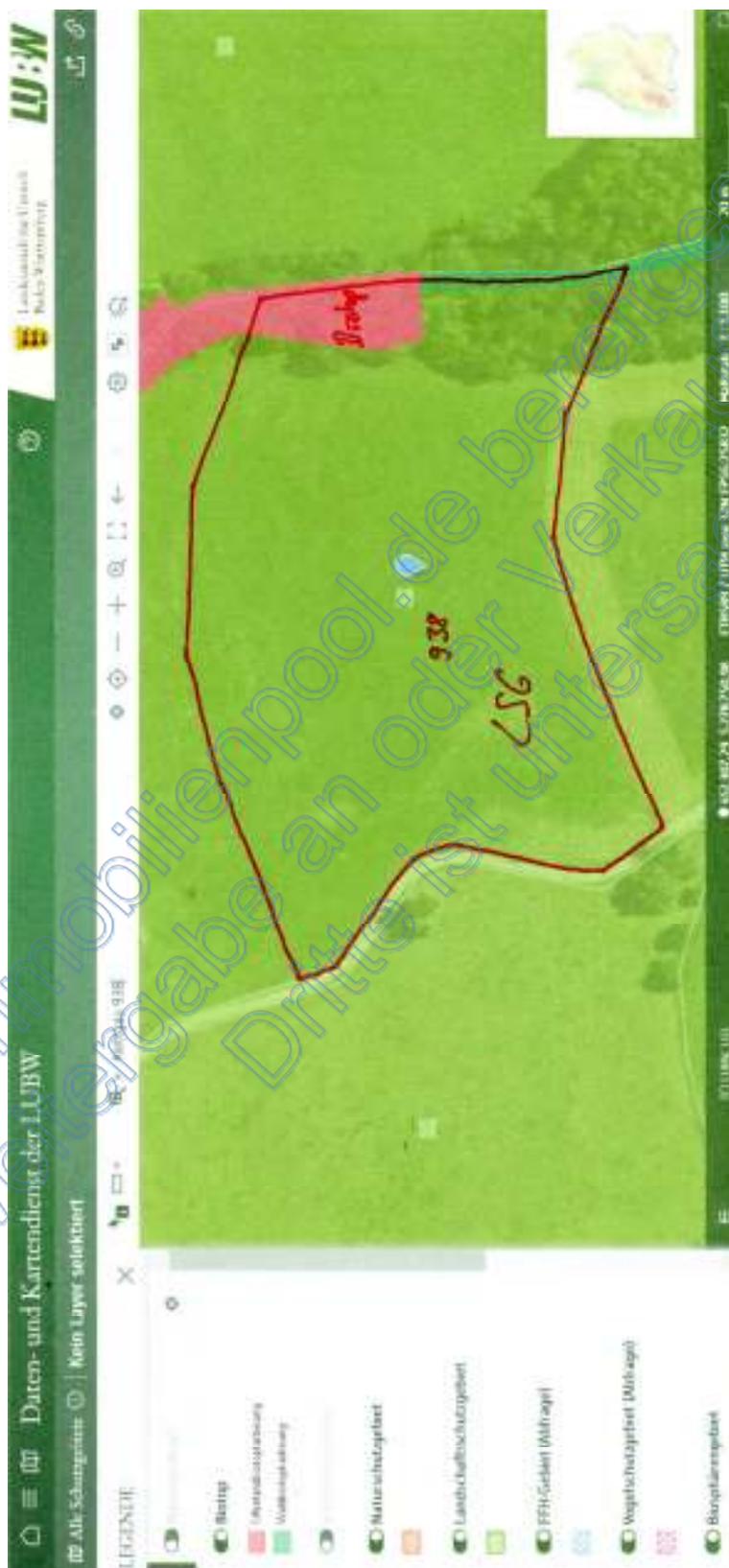


Anlage 3 ff.**Lichtbilder**

Anlage 4

Schutzgebiets- und Biotopübersichtskarte

Hier: Landschaftsschutzgebiet (grün) u. geschütztes Biotop (magenta)
(das maßgebliche Flurstück ist rot umkreist)



Anlage 4 ff.

Schutzgebiets- und Biotopübersichtskarte

Hier: Wasserschutzgebiet (grün)

(das maßgebliche Flurstück ist rot umkreist)

