

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. 2427, „Im oberen Wolftal“ mit 942 qm Waldfläche - belegen auf Gemarkung Oberlauchringen- Gemeinde Lauchringen
Auftraggeber:	Amtsgericht Waldshut -Vollstreckungsgericht - Bismarckstraße 23 79761 Waldshut-Tiengen AZ 1 K 64/24
Wertermittlungsstichtag:	18.02.2025
Fertigstellung der Bewertung:	06.03.2025

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: ziegelhueette@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 Nichtamtliches Detail-Orthofoto (Quelle: Geoportal BW)		11
Anlage 1a Nichtamtliches Übersichts-Orthofoto Ortslage (Quelle: Geoportal BW)		12
Anlage 1b Nichtamtliche Übersichtskarte Gemeindelage (Quelle: Geoportal BW)		13
Anlage 2 Herleitung der Bestandeswerte nach Baumarten und –altern		14
Anlage 3 Lichtbilder		15
Anlage 4 Biotop- und Schutzgebietsübersichtskarten (Quelle: LUBW)		17

I.) Auftraggeber und Problemstellung

Für ein forstwirtschaftlich genutztes Flurstück, belegen auf der Gemarkung Oberlauchringen von Lauchringen, ist im Auftrag des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen - Vollstreckungsgericht - gemäß Beschluss vom 13.01.2025 (1 K 64/24) 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 18.12.2024 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 wurden nach den Grundsätzen der ImmoWertV2021 sowie des § 2 LWaldG am 18.02.2025 durchgeführt. Für das vorliegende Gutachten wurde hierzu das maßgebliche Flurstück vom Sachverständigen persönlich aufgesucht und der Verlauf der Flurstücksgrenzen in der Natur überschlägig festgestellt. Vor Ort wurden sodann die wertrelevanten Bodenparameter wie Exposition, Hangneigung, Geländemorphologie, Wasserhaushaltssituation sowie die Nährstoffverfügbarkeit ermittelt, sowie die jeweiligen Bestandesparameter wie vorkommende Baumarten, Alter, Wüchsigkeit, Holzqualität sowie die Vitalität der Waldbestockung ermittelt.

IV.) Das Bewertungsobjekt

Das im vorliegenden Gutachten bewertungsgegenständliche Flurstück stellt eine ausschließlich forstwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Das Flurstück befindet sich auf der Gemarkung Oberlauchringen der Gemeinde Lauchringen.

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. 1154 des Amtsgerichts Villingen-Schwenningen, geführt für die Gemeinde Lauchringen für den dortigen Grundbuchbezirk Oberlauchringen wurde vom Sachverständigen anhand einer unbeglaubigten Grundbuchabschrift vom 18.12.2024, diese überlassen von Auftraggeberseite, festgestellt.

Bestandesverzeichnis

BV Lfd. Nr. 1, Flst. Nr. 2427, Gewinn „Im oberen Wolfstal“ mit 0,0942 ha

Abteilung 1 des Grundbuchs: Eigentümer

1 geb. geb. 1

2 Land Baden-Württemberg –Liegenschaftsverwaltung-

-in Erbengemeinschaft-

Abteilung 2 des Grundbuchs: Lasten und Beschränkungen

Die Zwangsversteigerung –zur Aufhebung der Gemeinschaft- ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 10.12.2024 (1 K 64/24)

Eingetragen (VSW026/496/2024) am 18.12.2024

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. Auch im vorliegenden Bewertungsauftrag wird der dort genannte Bodenwert für Waldboden zunächst übernommen und anschließend unter Berücksichtigung von Flurstückszuschnitt, Geländemorphologie, Erschließungssituation, der gegebenen Bodengüte der Wasser- und Nährstoffversorgung am Standort, aber auch dem Vorliegen von Bewirtschaftungseinschränkungen infolge einer evtl. gegebenen Lage in Schutzgebieten oder des Vorhandenseins von Biotopen u.a. jeweils über entsprechende Zu- oder Abschläge als sogenannte „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ an die individuellen Flurstücksverhältnisse angepasst. Schlussendlich wird ist sachverständigerseits ggfs. noch eine zusätzliche Marktanpassung vorzunehmen, falls der Sachverständige aufgrund eigener guter Marktkennntnis eine solche für geboten hält um eine sachgerechte Verkehrswertfindung vornehmen zu können.

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 lehmvergütete Verwitterungsböden, die in Verbindung mit der am Standort vorkommenden, tendenziell als „mäßig frisch“ einzustufenden Wasserhaushaltssituation, eine sehr gute forstwirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks als Wald ermöglichen.

Bestandesbeschreibung und Zustand der Waldfläche

Es handelt sich um eine nur mäßig gepflegt wirkende Waldfläche mit einem Altholzrest aus etwa 120 jähriger Tanne unweit der Grundstücksgrenze, sowie ferner noch stehenden, teilweise auch bereits am Boden liegenden Totholz sowie Schlagraum aus früheren Hiebsmaßnahmen.

Erschließungs- und Bewirtschaftungssituation

Das Flurstück ist über einen befestigten Waldweg, der im Bereich der östlichen Flurstücksgrenze verläuft, durchschnittlich erschlossen und ist aufgrund seiner ebenen Lage gut bewirtschaftbar.

Schutzgebiete und Biotop, Dienstbarkeiten

Die Parzelle befindet sich vollumfänglich innerhalb eines Wasserschutzgebietes, gesetzlich geschützte Biotop nach § 32 Naturschutzgesetz sind derzeit nicht ausgewiesen. (vgl. hierzu auch Anlage 4).

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es erscheint nach Einschätzung des Sachverständigen aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 10 %, sowie ein pauschaler Zuschlag in Höhe von 10 % aufgrund der ebenen Lage geboten. Zu – und Abschläge heben sich insofern auf.

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

VI. Verkehrswert

Der sachverständigerseits ermittelte Verkehrswert beläuft sich daher unter dem Vorbehalt, dass zwischen dem Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 18.02.2025 bis zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigung am 06.03.2025 keine wertbeeinträchtigende Bewirtschaftungsmaßnahmen erfolgt sind, wie folgt:

Herleitung Verkehrswert Flst. Nr. 2427**Bodenwerte nach Nutzungsarten**

Waldfläche:	942 qm	à	0,35 EUR/ qm	330 EUR
-------------	--------	---	--------------	---------

Summe Bodenwerte:				330 EUR
--------------------------	--	--	--	----------------

Verkehrswerte Waldbestockung nach Baumarten

Tanne 120 j:	1.239 EUR
Pauschaler Ansatz für vorhandene Naturverjüngung:	100 EUR

Summe Bestandeswerte:	1.339 EUR
------------------------------	------------------

Zwischensumme Boden- und Bestandeswerte:	1.669 EUR
---	------------------

Saldo Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:	+ 0 EUR
--	----------------

(Abschlag für Lage in Wasserschutzgebiet – 10 %, Zuschlag gute Erschließung, ebene Lage + 10 %)

Verkehrswert Flst. Nr. 2427:	1.669 EUR
-------------------------------------	------------------

Bonndorf, den 06. März 2025

Der Sachverständige



Dr. Martin Kaiser

VIII.) Schlussbemerkung

Das Flurstück wurde durch den Sachverständigen persönlich begangen und vor Ort die bewertungsrelevanten Grundstücks- und Bestandesparameter ermittelt und diese als Grundlage der vorliegenden Verkehrswertermittlung übernommen und 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 06. März 2025



Dr. Martin Kaiser

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

Anlage 1

Nichtamtliches Detail-Orthofoto (Quelle: Geoportal BW)

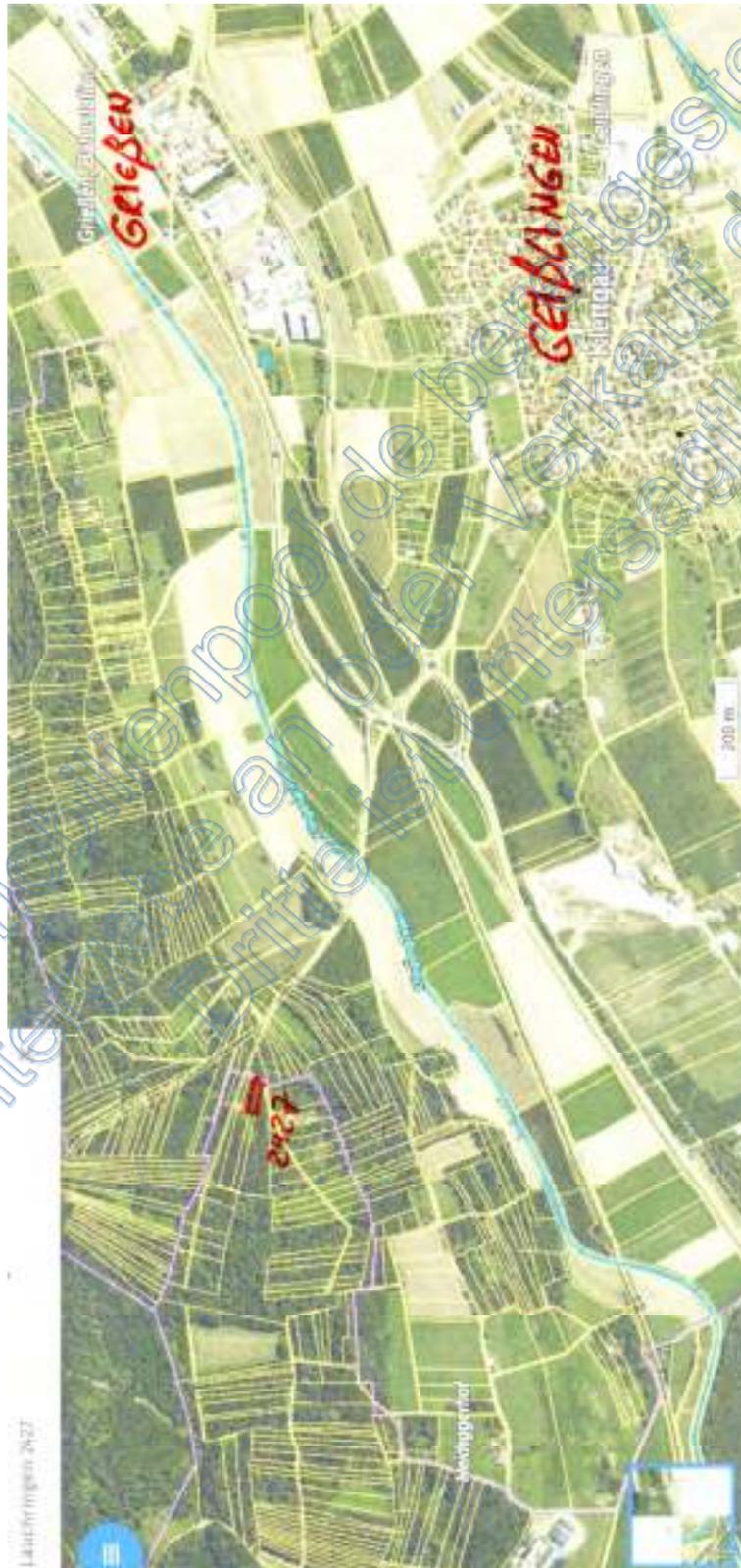
Flst. Nr. 2427

(das bewertungsgegenständliche Flurstück ist rot umkreist)



Anlage 1a**Nichtamtliches Übersichts-Orthofoto Ortslage (Quelle: Geoportal BW)****Flst. Nr. 2427**

(das bewertungsgegenständliche Flurstück ist rot umkreist))



Anlage 1b**Nichtamtliche Übersichtskarte Gemeindelage (Quelle: Geoportal BW)****Flst. Nr. 2427**

(die ungefähre Lage des bewertungsgegenständlichen Flurstücks ist rot markiert))

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

Anlage 2Herleitung der Bestandeswerte nach Baumarten und -alternTanne 120 j

Abtriebswertermittlung

Projekt: Mülhaupt-BaWü

Arbeitsgebiet: Unternehmer Stichtag: 18. Februar 2025
 Eigentümer: Mülhaupt BaWü Geschäftszweck:

Genosse: Mülhaupt
 UAbt.: Standort: UAbt. Nr.:
 UFL: Flur: UFL Nr.:
 Bestnd: Flurstück: 2427

Baumart: Weißtanne
 Fläche in ha: 0,0042 Alter: 120

Bemerkungen:

Holzmasse: 294,72 Efm/ha 358,40 Vfm/ha
 Mittlerer BHD: 42,8 cm
 Bestockungsgrad: 0,50
 Stammholz: 95 %
 Industrieholz lang: 1 %
 Schichtholz/ Industrieholz kurz: 1 %
 X-IV-Holz: 3 %

verw. Ertragsstafel: Tanne, Hauser 1950, mäßige Df.
 Ertragsklasse: 1,51
 verw. Sortenstafel: BABISTAFEL

Durchschnittliche Messzahlprozent

Güteklasse	Anteil (%)	Messzahlprozent
A	0	
B	70	152
C	25	136
D	5	69

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

Preis Stammholz: 78,18 €/Efm
 Preis IL-Holz: 44,91 €/Efm
 Preis Schichtholz: 30,35 €/Rm

Lohnnebenkosten: % Kein EST verwendet
 EST-Zuschlag (A): %
 EST-Zuschlag (B): %
 sonst. Aufschlag: €/Efm

Bruttowert: 28.385,92 €/ha
 Ertragskosten: 10.218,15 €/ha

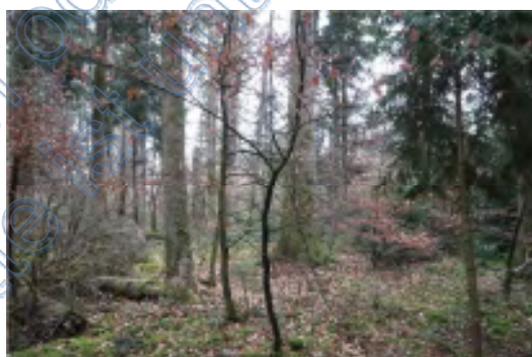
Abtriebswert / ha: 13.147,77 €/ha
 Ankuirfläche: 0,0042 ha

Abtriebswert Gesamt: 1.339,54 €

USER-ID: User01 SIFO-Waldrechner 6.1.1/AL, Version 5.1.0 Seite 1 von 1

Anlage 3

Lichtbilder



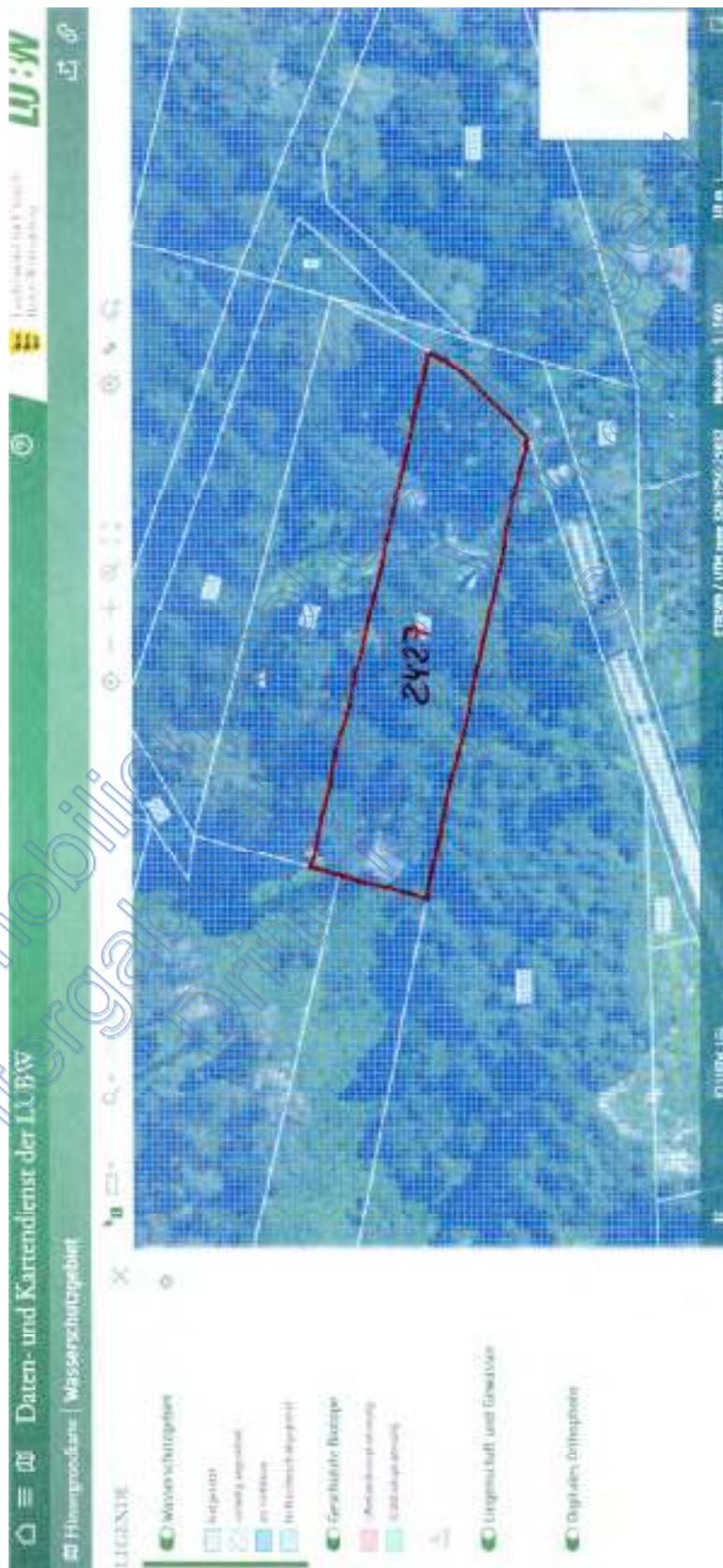
Anlage 3 ff.**Lichtbilder**

Anlage 4

Schutzgebiets- und Biotopübersichtskarte

Hier: Wasserschutzgebiet, blau kariert

(das maßgebliche Flurstück ist rot umkreist)



Anlage 4 ff.

Schutzgebiets- und Biotopübersichtskarte

Hier: Naturpark Südschwarzwald (gelb)

(das maßgebliche Flurstück ist rot umkreist)



Verkehrswertgutachten



Bewertungsobjekte: Flst. Nr. 2428, „Im oberen Wolftal“ mit 993 qm Waldfläche
- belegen auf Gemarkung Oberlauchringen-
Gemeinde Lauchringen

Auftraggeber: Amtsgericht Waldshut
-Vollstreckungsgericht -
Bismarckstraße 23
79761 Waldshut-Tiengen
AZ 1 K 64/24

Wertermittlungsstichtag: 18.02.2025

Fertigstellung der Bewertung: 06.03.2025

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: ziegelhueette@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 Nichtamtliches Detail-Orthofoto (Quelle: Geoportal BW)		11
Anlage 1a Nichtamtliches Übersichts-Orthofoto Ortslage (Quelle: Geoportal BW)		12
Anlage 1b Nichtamtliche Übersichtskarte Gemeindelage (Quelle: Geoportal BW)		13
Anlage 2 Herleitung der Bestandeswerte nach Baumarten und –altern		14
Anlage 3 Lichtbilder		16
Anlage 4 Biotop- und Schutzgebietsübersichtskarten (Quelle: LUBW)		17

I.) Auftraggeber und Problemstellung

Für ein forstwirtschaftlich genutztes Flurstück, belegen auf der Gemarkung Oberlauchringen von Lauchringen, ist im Auftrag des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen - Vollstreckungsgericht - gemäß Beschluss vom 13.01.2025 (1 K 64/24) 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 18.12.2024 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 wurden nach den Grundsätzen der ImmoWertV2021 sowie des § 2 LWaldG am 18.02.2025 durchgeführt. Für das vorliegende Gutachten wurde hierzu das maßgebliche Flurstück vom Sachverständigen persönlich aufgesucht und zunächst der Verlauf der Flurstücksgrenzen in der Natur überschlägig festgestellt. Vor Ort wurden sodann die wertrelevanten Bodenparameter wie Exposition, Hangneigung, Geländemorphologie, Wasserhaushaltssituation sowie die Nährstoffverfügbarkeit erfasst und sodann die jeweiligen Bestandesparameter wie Baumarten, Alter, Wüchsigkeit, Holzqualität sowie Vitalität der Waldbestockung ermittelt.

IV.) Das Bewertungsobjekt

Das im vorliegenden Gutachten bewertungsgegenständliche Flurstück stellt eine teilweise landwirtschaftlich, sowie teilweise auch forstwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Das Flurstück befindet sich auf der Gemarkung Oberlauchringen der Gemeinde Lauchringen.

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. 1154 des Amtsgerichts Villingen-Schwenningen, dort geführt für die Gemeinde Lauchringen und den Grundbuchbezirk Oberlauchringen, wurde vom Sachverständigen anhand einer beglaubigten Grundbuchabschrift vom 18.12.2024, diese überlassen von Auftraggeberseite, festgestellt.

Bestandesverzeichnis

BV Lfd. Nr. 1, Flst. Nr. 2427, Gewinn „Im oberen Wolfstal“ mit 0,0942 ha

Abteilung 1 des Grundbuchs: Eigentümer

1 geb. geb.

2 Land Baden-Württemberg –Liegenschaftsverwaltung-
-in Erbengemeinschaft-

Abteilung 2 des Grundbuchs: Lasten und Beschränkungen

Die Zwangsversteigerung –zur Aufhebung der Gemeinschaft- ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 10.12.2024 (1 K 64/24)
Eingetragen (VSW026/496/2024) am 18.12.2024

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. Auch im vorliegenden Bewertungsauftrag wird der dort genannte Bodenwert für Waldboden zunächst übernommen und anschließend unter Berücksichtigung von Flurstückszuschnitt, Geländemorphologie, Erschließungssituation, der gegebenen Bodengüte der Wasser- und Nährstoffversorgung am Standort, aber auch dem Vorliegen von Bewirtschaftungseinschränkungen infolge einer evtl. gegebenen Lage in Schutzgebieten oder des Vorhandenseins von Biotopen u.a. jeweils über entsprechende Zu- oder Abschläge als sogenannte „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ an die individuellen Flurstücksverhältnisse angepasst. Schlussendlich wird ist sachverständigerseits ggfs. noch eine zusätzliche Marktanpassung vorzunehmen, falls der Sachverständige aufgrund eigener guter Marktkennntnis eine solche für geboten hält um eine sachgerechte Verkehrswertfindung vornehmen zu können.

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 lehmvergütete Verwitterungsböden, die in Verbindung mit der am Standort vorkommenden, tendenziell als „mäßig frisch“ einzustufenden Wasserhaushaltssituation, eine gute forstwirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks als Wald ermöglichen.

Bestandesbeschreibung und Zustand der Waldfläche

Es handelt sich um eine nur mäßig gepflegt wirkende Waldfläche mit einigen wenigen noch stehenden, Altannen und Fichten, sowie Tothölzern, aber auch teils am Boden liegenden Totholzanteilen. Der überwiegende Flurstücksteil stellt derzeit eine unbestockte Blöße dar.

Erschließungs- und Bewirtschaftungssituation

Das Flurstück wird über befestigte Waldwege, die unweit der östlichen wie auch nördlichen Flurstücksgrenze verlaufen, durchschnittlich erschlossen und ist aufgrund seiner ebenen Lage gut bewirtschaftbar.

Schutzgebiete und Biotope, Dienstbarkeiten

Die Parzelle befindet sich vollumfänglich innerhalb eines Wasserschutzgebietes, und liegt im Naturpark Südschwarzwald. Gesetzlich geschützte Biotope sind derzeit nicht ausgewiesen. (vgl. auch Anlage 4).

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es erscheint nach Einschätzung des Sachverständigen aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 10 %, sowie ein pauschaler Zuschlag in Höhe von 10 % aufgrund der ebenen Lage geboten. Zu – und Abschläge heben sich auf.

Von immobilien.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

VI. Verkehrswert

Der sachverständigerseits ermittelte Verkehrswert beläuft sich daher unter dem Vorbehalt, dass zwischen dem Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 18.02.2025 bis zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigung am 06.03.2025 keine wertbeeinträchtigende Bewirtschaftungsmaßnahmen erfolgt sind, wie folgt:

Herleitung Verkehrswert Flst. Nr. 2428**Bodenwerte nach Nutzungsarten**

Waldfläche:	993 qm	à	0,35 EUR/ qm	348 EUR
-------------	--------	---	--------------	---------

Summe Bodenwerte:				348 EUR
--------------------------	--	--	--	----------------

Verkehrswerte Waldbestockung nach Baumarten

Tanne 120 j:	200 EUR
Fichte 120 j:	303 EUR
Pauschaler Ansatz für vorhandene Naturverjüngung:	100 EUR

Summe Bestandeswerte:	603 EUR
------------------------------	----------------

Zwischensumme Boden- und Bestandeswerte:	951 EUR
---	----------------

Saldo Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:	+ 0 EUR
(Abschlag für Lage in Wasserschutzgebiet - 10 %, Zuschlag gute Erschließung, ebene Lage + 10 %)	

Verkehrswert Flst. Nr. 2428:	951 EUR
-------------------------------------	----------------

Bonndorf, den 06. März 2025

Der Sachverständige



Dr. Martin Kaiser

VIII.) Schlussbemerkung

Das Flurstück wurde durch den Sachverständigen persönlich begangen und vor Ort die bewertungsrelevanten Grundstücks- und Bestandesparameter ermittelt und diese als Grundlage der vorliegenden Verkehrswertermittlung übernommen und 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 06. März 2025



Dr. Martin Kaiser

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

Anlage 1

Nichtamtliches Detail-Orthofoto (Quelle: Geoportal BW)

Flst. Nr. 2428

(das bewertungsgegenständliche Flurstück ist rot umkreist)



Anlage 1b**Nichtamtliches Übersichtskarte Gemeindelage (Quelle: Geoportal BW)****Flst. Nr. 2428**

(die ungefähre Lage des bewertungsgegenständlichen Flurstücks ist rot markiert))

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

Anlage 2

Herleitung der Bestandeswerte nach Baumarten und -altern

Tanne 120 j

Abtriebswertermittlung

Projekt: Mülhaupt-BaWü

Arbeitsgebiet: Unternehmer **Stichtag:** 18. Februar 2025
Eigentümer: Mülhaupt-BaWü **Geschäftszeich.:**

District: **Gemeinde:** Lauchringen
Abt.: **Gemeindeg.** Oberlauchringen
UAkt.: **Flur:**
UFT.: **Flurstück:** 2428
Bestand:

Fläche in ha: 0,0377 **Baumart:** Weißtanne
Alter: 120

Bemerkungen:

Holzmasse: 118,80 t/ha 148,50 t/ha
 Stängel BHD: 42,8 cm
 Stängelkursgrad: 0,20
 Stängelholz: 95 %
 Industrieholz lang: 1 %
 Schichtholz: %
 Industrieholz kurz: 1 %
 X-IV-Holz: 3 %

verw. Ertrags tafel: Tanne, Hauser 1950, mäßige Dt.
 Ertragsklasse: 1,51
 verw. Sorten tafel: BASIS TAFEL

Durchschnittliche Messzahlprozent

Güteklasse	Anteil [%]	Messzahlprozent
A	0	
B	70	162
C	25	138
D	5	88

In Berechnung eingegangene Dezimalzahlen wurden abgerundet (nicht gerundet).
 Bei Überprüfung werden keine geringfügigen Änderungen zu erwarten sein.

Preis Stammholz: 74,78 €/t
 Preis K-Holz: 44,01 €/t
 Preis Splendholz: 30,35 €/t

Umsatzkosten:
 EST-Zuschlag (A): % Kein EST verwendet
 EST-Zuschlag (B): %
 Sonst. Aufwendung: 0 €/t

Bruttoerlös: 9.421,49 €/ha
Erntekosten: 4.107,43 €/ha

Abtriebswert / ha: 5.314,06 €/ha
Anteil Fläche: 0,0377 ha

Abtriebswert Gesamt: 200,24 €

USER-ID: Unte01 DFG-Fachberatung SILVA, Version 5.1.0 Seite 1 von 1

Anlage 2 ff

Herleitung der Bestandeswerte nach Baumarten und -altern

Fichte 120 j

Abtriebswertermittlung

Projekt: Mülhaupt-BaWü

Arbeitsgebiet: Untermehrer **Stichtag:** 18. Februar 2025
Eigentümer: Mülhaupt-BaWü **Geschäftszeich.:**

Distrikt: **Gemeinde:** Lauchringen
Abt.: **Gemarkung:** Oberlauchringen
UABL: **Flur:**
UFI: **Flurstück:** 2428
Bestand:

Baumart: Fichte
Alter: 120

Fläche in ha: 0,0665

Bemerkungen:

Holzmasse: 103,36 Efm/ha 129,20 Vfm/ha
Mittlerer BHD: 49,7 cm
Bestockungsgrad: 0,20
Stammholz: 88 %
Industrieholz lang: 1 %
Schichtholz/
Industrieholz kurz: 1 %
X-IV-Holz: 2 %

verw. Ertragsstapel: Fichte, Wiedemann, 1938, starke Df.
Ertragsklasse: 1,02
verw. Sortentafel: BASISSTAFEL

Durchschnittliche Messzahlprozent

Güteklasse	Anteil [%]	Messzahl prozent
A	8	437
B	88	310
C	22	151
D	10	103

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

Preis Stammholz: 84,87 €/Efm
Preis IL-Holz: 44,91 €/Efm
Preis Schichtholz: 30,35 €/Rm

Lohnnebenkosten: % Kein EST verwendet
EST-Zuschlag (A): %
EST-Zuschlag (B): %
Sonst. Aufwand: €/Efm

Bestandeswert: 6.088,02 €/ha
Produktionswert: 3.822,12 €/ha

Abtriebswert / ha: 6.393,89 €/ha
Anteilfläch: 0,0665 ha

Abtriebswert Gesamt: 425,16 €

Seite 1 von 1

Anlage 3

Lichtbilder



Von Immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt

Anlage 4

Schutzgebiets- und Biotopübersichtskarte

Hier: Naturpark Südschwarzwald (gelb coloriert)
(das maßgebliche Flurstück ist rot umkreist)

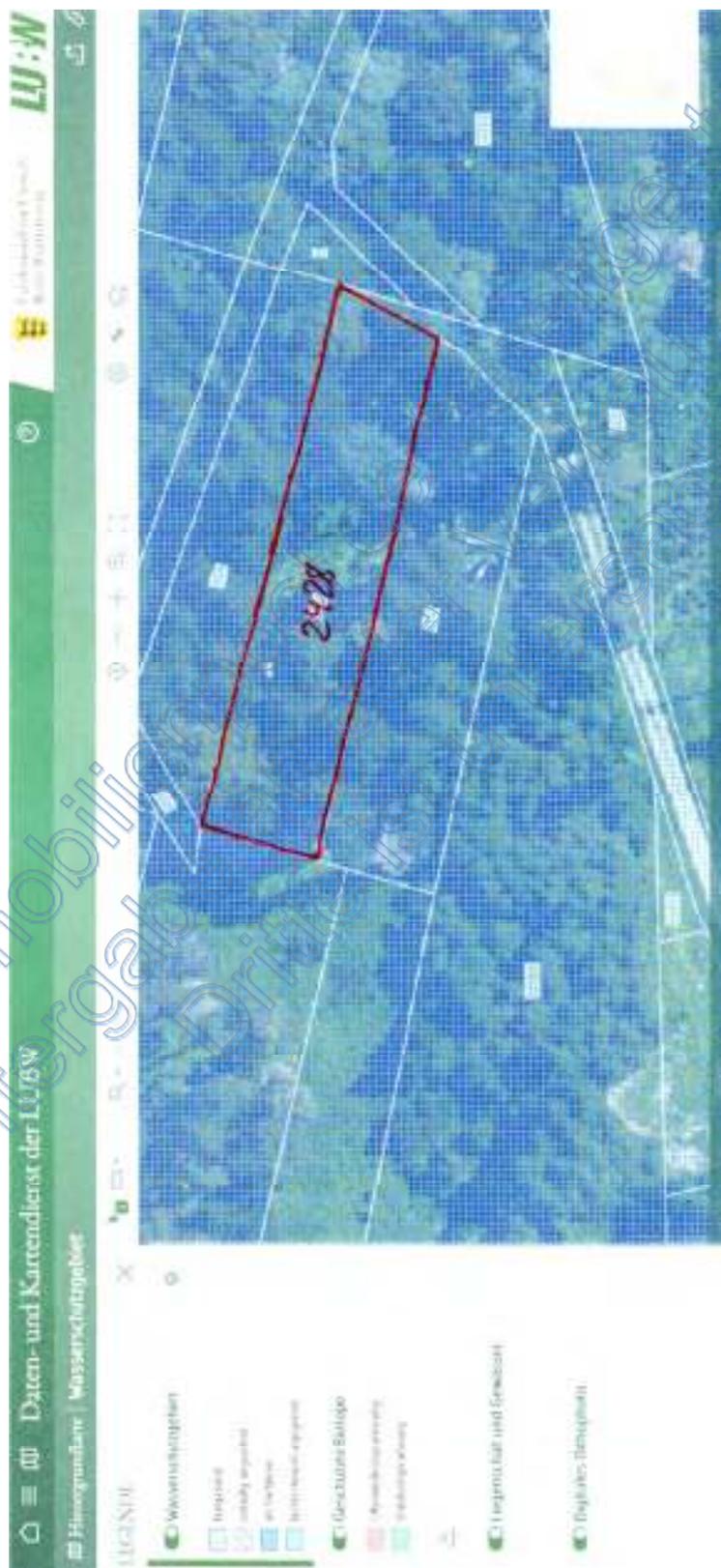


Anlage 4 ff.

Schutzgebiets- und Biotopübersichtskarte

Hier: Wasserschutzgebiet (blau kariert)

(das maßgebliche Flurstück ist rot umkreist)



Verkehrswertgutachten



Bewertungsobjekte:	Flst. Nr. 4403, „Zwischen den Wiesen“ mit 4.949 qm Waldfläche - belegen auf Gemarkung Grießen- Gemeinde Klettgau
Auftraggeber:	Amtsgericht Waldshut -Vollstreckungsgericht - Bismarckstraße 23 79761 Waldshut-Tiengen AZ 1 K 64/24
Wertermittlungstichtag:	18.02.2025
Fertigstellung der Bewertung:	06.03.2025

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: ziegelhueette@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 Nichtamtliches Detail-Orthofoto (Quelle: Geoportal BW)		11
Anlage 1a Nichtamtliches Übersichts-Orthofoto Ortslage (Quelle: Geoportal BW)		12
Anlage 1b Nichtamtliche Übersichtskarte Gemeindelage (Quelle: Geoportal BW)		13
Anlage 2 Herleitung der Bestandeswerte nach Baumarten und –altern		14
Anlage 3 Lichtbilder		17
Anlage 4 Biotop- und Schutzgebietsübersichtskarten (Quelle: LUBW)		19

I.) Auftraggeber und Problemstellung

Für ein forstwirtschaftlich genutztes Flurstück, belegen auf der Gemarkung Griesen von Klettgau, ist im Auftrag des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen - Vollstreckungsgericht - gemäß Beschluss vom 13.01.2025 (1 K 64/24) 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 18.12.2024 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 wurden nach den Grundsätzen der ImmoWertV2021 sowie des § 2 LWaldG am 18.02.2025 durchgeführt. Für das vorliegende Gutachten wurde hierzu das maßgebliche Flurstück vom Sachverständigen persönlich aufgesucht und zunächst der Verlauf der Flurstücksgrenzen in der Natur überschlägig festgestellt. Vor Ort wurden sodann die wertrelevanten Bodenparameter wie Exposition, Hangneigung, Geländemorphologie, Wasserhaushaltssituation sowie die Nährstoffverfügbarkeit erfasst und sodann die jeweiligen Bestandesparameter wie Baumarten, Alter, Wüchsigkeit, Holzqualität sowie Vitalität der Waldbestockung ermittelt.

IV.) Das Bewertungsobjekt

Das im vorliegenden Gutachten bewertungsgegenständliche Flurstück stellt eine ausschließlich forstwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Das Flurstück befindet sich auf der Gemarkung Griesen 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. 370 des Amtsgerichts Villingen-Schwenningen, dort geführt für die Gemeinde Klettgau für den Grundbuchbezirk Grießen wurde vom Sachverständigen anhand einer unbeglaubigten Grundbuchabschrift vom 18.12.2024, diese überlassen von Auftraggeberseite, festgestellt.

Bestandesverzeichnis

BV Lfd. Nr. 1, Flst. Nr. 4403, Gewinn „Zwischen den Wiesen“ mit 0,4949 ha Betriebsfläche, Waldfläche

Abteilung 1 des Grundbuchs: Eigentümer

1 geb. geb.

2 Land Baden-Württemberg –Liegenschaftsverwaltung-

-in Erbengemeinschaft-

Abteilung 2 des Grundbuchs: Lasten und Beschränkungen

Die Zwangsversteigerung –zur Aufhebung der Gemeinschaft- ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 10.12.2024 (1 K 64/24)

Eingetragen (VSW026/496/2024) am 18.12.2024.

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. Auch im vorliegenden Bewertungsauftrag wird der dort genannte Bodenwert für Waldboden zunächst übernommen und anschließend unter Berücksichtigung von Flurstückszuschnitt, Geländemorphologie, Erschließungssituation, der gegebenen Bodengüte der Wasser- und Nährstoffversorgung am Standort, aber auch dem Vorliegen von Bewirtschaftungseinschränkungen infolge einer evtl. gegebenen Lage in Schutzgebieten oder des Vorhandenseins von Biotopen u.a. jeweils über entsprechende Zu- oder Abschläge als sogenannte „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ an die individuellen Flurstücksverhältnisse angepasst. Schlussendlich wird ist sachverständigerseits ggfs. noch eine zusätzliche Marktanpassung vorzunehmen, falls der Sachverständige aufgrund eigener guter Marktkennntnis eine solche für geboten hält um eine sachgerechte Verkehrswertfindung vornehmen zu können.

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 muschelkalkbasierte Verwitterungsböden, die in Verbindung mit der am Standort vorkommenden, tendenziell als „frisch“ bis „quellig“ einzustufenden Wasserhaushaltssituation, gute Wuchsverhältnisse für alle vorkommenden Baumarten ermöglichen.

Bestandesbeschreibung und Zustand der Waldfläche

Es handelt sich um eine weitgehend ungepflegt wirkende Waldfläche die überwiegend aus etwa 100- bis 140-jähriger Buche-Esche und Ahorn in einzel- bis truppweiser Mischungsform bestimmt wird. Der Waldbestand macht einen wüchsigen und vitalen Eindruck. Allerdings trüben zahlreiche Tothölzer, diese teils am Boden liegend, aber auch teilweise noch im Bestand stehend den Eindruck.

Erschließungs- und Bewirtschaftungssituation

Aufgrund der teilweise extrem starken Hangneigung in Verbindung mit der nicht vorhandenen Feinerschließung ist die Bewirtschaftbarkeit der Parzelle stark eingeschränkt. So ist das Flurstück lediglich im Norden über einen teilweise im Bereich der dortigen Grundstücksgrenze verlaufenden Fahrweg in schlechtem Zustand, sowie im Süden über die Feldflur und über Nachbargrundstücke erreichbar. Die Erschließungssituation ist daher als unzureichend und die Bewirtschaftbarkeit der Parzelle als stark erschwert anzusprechen.

Schutzgebiete und Biotope, Dienstbarkeiten

Die Parzelle befindet sich vollumfänglich innerhalb eines Wasserschutzgebietes sowie in einem Landschaftsschutzgebiet. Etwa die Hälfte der Flurstücksfläche stellt ein gesetzlich geschütztes Waldbiotop dar (vgl. hierzu auch Anlage 4).

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es erscheint nach Einschätzung des Sachverständigen aufgrund der unzureichenden Erschließung und stark geneigten Geländemorphologie, wie auch der Lage in einem Wasserschutzgebiet ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 30 %, auf den Bodenwert geboten

VI. Verkehrswert

Der sachverständigerseits ermittelte Verkehrswert beläuft sich daher unter dem Vorbehalt, dass zwischen dem Zeitpunkt der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 18.02.2025 bis zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigung am 06.03.2025 keine wertbeeinträchtigende Bewirtschaftungsmaßnahmen erfolgt sind, wie folgt:

Herleitung Verkehrswert Flst. Nr. 4403**Bodenwerte nach Nutzungsarten**

Waldfläche:	4.949 qm	à	0,35 EUR/ qm	1.732 EUR
-------------	----------	---	--------------	-----------

Summe Bodenwerte:				1.732 EUR
--------------------------	--	--	--	------------------

Verkehrswerte Waldbestockung nach Baumarten

Buche 140 j:	1.549 EUR
--------------	-----------

Esche 120 j:	885 EUR
--------------	---------

Ahorn 100 j:	401 EUR
--------------	---------

Pauschaler Ansatz für vorhandene Naturverjüngung:	100 EUR
---	---------

Summe Bestandeswerte:	2.935 EUR
------------------------------	------------------

Zwischensumme Boden- und Bestandeswerte:	4.667 EUR
---	------------------

Saldo Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:	- 1.400 EUR
--	--------------------

(Abschlag für unzureichende Erschließung, ungünstige Geländemorphologie, Lage in einem Wasserschutz- u. Landschaftsschutzgebiet, 50 % der Fläche ist Waldbiotop: Abschlag: - 30 %)

Verkehrswert Flst. Nr. 4403:	3.267 EUR
-------------------------------------	------------------

Bonndorf, den 06. März 2025

Der Sachverständige



Dr. Martin Kaiser

VIII.) Schlussbemerkung

Das Flurstück wurde durch den Sachverständigen persönlich begangen und vor Ort die bewertungsrelevanten Grundstücks- und Bestandesparameter ermittelt und diese als Grundlage der vorliegenden Verkehrswertermittlung übernommen und 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 06. März 2025



Dr. Martin Kaiser

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

Anlage 1

Nichtamtliches Detail-Orthofoto (Quelle: Geoportal BW)

Flst. Nr. 2428

(das bewertungsgegenständliche Flurstück ist rot umkreist)



Anlage 1a

Nichtamtliches Übersichts-Orthofoto Ortslage (Quelle: Geoportal BW)

Flst. Nr. 4403

(das bewertungsgegenständliche Flurstück ist rot umkreist)



Anlage 1b**Nichtamtliche Übersichtskarte Gemeindelage (Quelle: Geoportal BW)****Flst. Nr. 4403**

(die ungefähre Lage des bewertungsgegenständlichen Flurstücks ist rot markiert))

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

Anlage 2Herleitung der Bestandeswerte nach Baumarten und -alternBuche 140 j

Abtriebswertermittlung

Projekt: Mülhaupt-BaWü

Arbeitsgebiet: Untermehmer Stichtag: 18. Februar 2025
Eigentümer: Mülhaupt-BaWü Geschäftszeich.:

District: Gemeinde: Klagenfurt
Abl.: Gemarkung: Oberebn
UAbt.: Flur: 7
UFl.: Flurstück: 4403
Bestand: Baumart: Buche
Fläche in ha: 0,2475 Alter: 140

Bemerkungen:

Holzmasse: 362,32 Efm/ha 462,90 Vfm/ha
Stammes BHD: 51,3 cm
Stammes Längswert: 1,00
Stammholz: 53 %
Industrieholz lang: 5 %
Schichtholz/ Industrieholz kurz: 5 %
X-Str-Holz: 7 %

www. Baumartentafel: Buche, Bestand 1987, Größe D1
Ergebnisfaktor: 1,43
www. Sortimentafel: BASIS/PEL

Durchschnittliche Messzahlprozent

Güte-Klasse	Anteil [%]	Messzahl-prozent
A	0	
B	60	100
C	25	75
D	15	101

In Beschreibung eingegangene Durchmesser werden teilweise nicht mitgedreht!
Bei Überprüfung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

Preis Stammholz: 70,45 €/Efm
Preis IL Holz: 53,22 €/Efm
Preis Schichtholz: 42,09 €/Rm

Lohnnebenkosten: % Kein EST verwendet
EST-Zuschlag (A): %
EST-Zuschlag (B): %
Statist. Aufschlag: €/Efm

Stammes: 70.593,02 €/ha
Ergebniswert: 17.358,80 €/ha

Reinabtriebswert / ha: 5.285,63 €/ha
Anteil/Fläche: 0,2475 ha

Abtriebswert Gesamt: 1.549,01 €

USER-ID: User01 DIFO-Fachanwendung SILVAL, Version 5.1.0 Seite 1 von 1

Anlage 2 ffHerleitung der Bestandeswerte nach Baumarten und -alternAhorn 100 j

Abtriebswertermittlung

Projekt: Mülhaupt-BaWü

Arbeitsgebiet: Unternahmer **Stichtag:** 18. Februar 2025
Eigentümer: Mülhaupt-BaWü **Geschäftszeich.:**

Distrikt: **Gemeinde:** Kleßgau
Abt.: **Gemarkung:** Gießen
UAbt.: **Flur:** 7
UFL: **Flurstück:** 4499
Bestand: **Baumart:** Bergahorn
Fläche in ha: 0,0495 **Alter:** 100

Bestockungsgrad: 1,00
Stammholz: 24 %
Industrieholz lang: 35 %
Schichtholz/
Industrieholz kurz: 14 %
X-IV-Holz: 7 %

www. Bestockungsgrad: **www. Bestockungsgrad:**
Ergebnisse: **Ergebnisse:**
www. Bestockungsgrad: **www. Bestockungsgrad:**

Durchschnittliche Messzahlprozent

Güteklasse	Anteil [%]	Messzahlprozent
A	3	24%
B	52	18%
C	45	8%
D	0	

In Berechnung eingegangene Durchmesser werden teilweise nicht abgedruckt. Bei Überschneidung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

Preis Stammholz: 106,85 €/Efm
Preis II-Holz: 30,00 €/Efm
Preis Schichtholz: 21,00 €/Rm

Lohnnebenkosten: % Kein EST verwendet
EST-Zuschlag (A): %
EST-Zuschlag (B): %
Sonst. Aufwendung: €/Efm

Bruttowert: 15.303,03 €/ha
Erntekosten: 7.000,40 €/ha

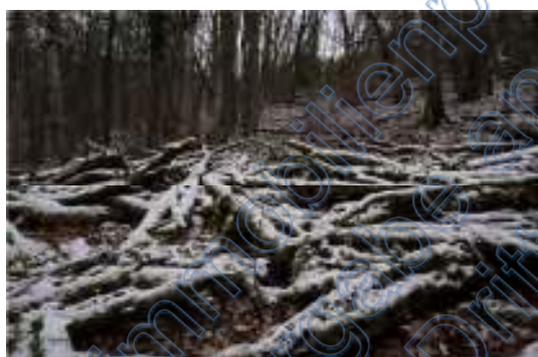
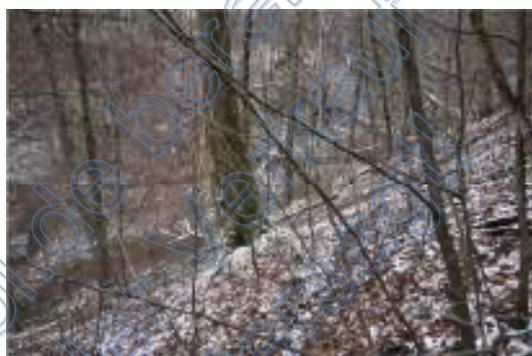
Abtriebswert / ha: 8.102,63 €/ha
Anteilfläche: 0,0495 ha

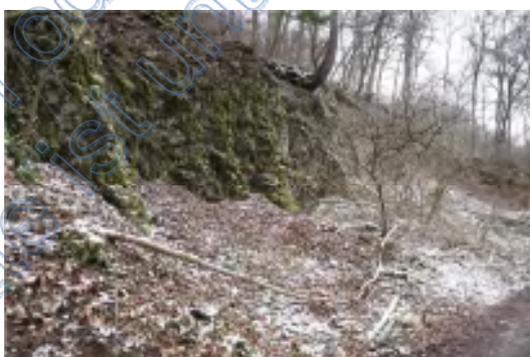
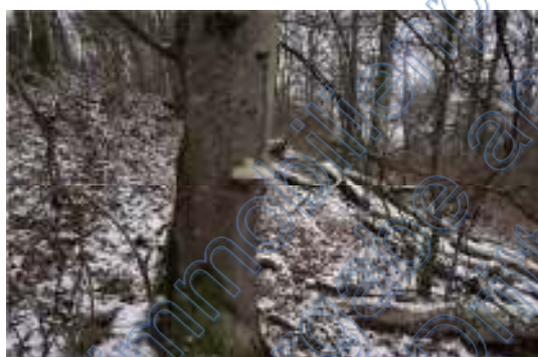
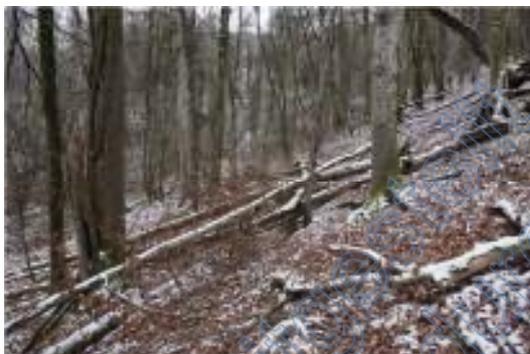
Abtriebswert Gesamt: 401,08 €

USER-ID: User01 DIFO-Fachverwendung SILVAL, Version 5.1.0 Seite 1 von 1

Anlage 3

Lichtbilder



Anlage 3 ff.**Lichtbilder**

Anlage 4

Schutzgebiets- und Biotopübersichtskarte

Hier: Waldbiotop (grün)

(das maßgebliche Flurstück ist rot umkreist)



Anlage 4 ff.

Schutzgebiets- und Biotopübersichtskarte

Hier: Landschaftsschutzgebiet (grün)

(das maßgebliche Flurstück ist rot umkreist)



Anlage 4 ff.

Schutzgebiets- und Biotopübersichtskarte

Hier: Wasserschutzgebiet (blau kariert)
(das maßgebliche Flurstück ist rot umkreist)

