

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:** 7 Land und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke, belegen auf der Gemarkung Eschbach von Waldshut

**Auftraggeber:** Amtsgericht Waldshut-Tiengen  
-Vollstreckungsgericht-  
Geschäftszeichen 1 K 73/ 24  
Bismarckstraße 23  
79761 Waldshut-Tiengen

**Qualitätsstichtag:** 13.05.2025  
(Tag der Ortsbesichtigung)

**Wertermittlungsstichtag:** 18.07.2025

**Fertigstellung der Bewertung:** 18.07.2025

**Erstellt durch:**

Sachverständigenbüro Dr. Martin Kaiser  
Dipl. Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten an der  
Universität Freiburg (DIA)  
Auch: ÖbuV 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 (+49)1714819040  
email: ziegelhuette@gmx.de

# Inhaltsverzeichnis

I.	Auftraggeber und Problemstellung	3	
II.	Wichtige Begriffe zur Verkehrswertermittlung von Land- und Forstwirtschaftsgrundstücken	3	
III.	Datengrundlagen	3	
IV.	Die Bewertungsobjekte	4	
IVa.	Bewertungsgrundlagen	5	
V.	Bestands- und Eigentumsverhältnisse gemäß vorliegender Grundbücher	6	
VI.	Grundstückswertermittlung	8	
VII.	Verkehrswerte	9	
VII	Schlussbemerkung	10	
<b>Anlage 1 Übersichts-Orthofotos „Alle Bewertungsobjekte“ (Quelle: Geoportal BW)</b>		<b>11</b>	
<b>Anlage 1A Übersichtskarte „Alle Bewertungsobjekte“ (Quelle: Geoportal BW)</b>		<b>12</b>	
<b>Anlage 2 Herleitung der Verkehrswerte nach Gemarkung und Flurstücksnummern</b>		<b>13</b>	
<u>Gemarkung Eschbach von Waldshut</u>			
Flst. Nr.	153	Landwirtschaftsfläche „Hanflandacker“ mit 1.938 qm	14
Flst. Nr.	162/2	Waldfläche „Hanflandacker“ mit 576 qm	20
Flst. Nr.	230	Waldfläche „Gaishöll“ mit 2.229 qm	25
Flst. Nr.	257/ 1	Landwirtschaftsfläche „Gaishöll“ mit 1.112 qm	31
Flst. Nr.	277	Landwirtschaftsfläche „Untere Hausbrunnermatt“ mit 16.424 qm	35
Flst. Nr.	617	Waldfläche „Untere Halde“ mit 1.543 qm	39
Flst. Nr.	628	Waldfläche „Untere Halde“ mit 1.094 qm	48
<b>Anlage 3 Übersichts-Orthofotos „Biotope und Schutzgebietsstatus“ aller Bewertungsobjekte</b>		<b>54</b>	
Anlage 3A	Übersichts-Orthofoto A (Flst. Nr. 277 und 153)		54
Anlage 3B	Übersichts-Orthofoto B (Flst. Nr. 257/1)		55
Anlage 3C	Übersichts-Orthofoto C (Flst. Nr. 230)		56
<b>Anlage 4</b>	<b>Leitungsrechte, zeichnerischer Teil</b>		<b>57</b>

## I.) Auftraggeber und Problemstellung

Für 7 land- und oder forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke, diese allesamt belegen auf der Gemarkung Eschbach der Stadt 79761 Waldshut-Tiengen, allesamt im planungsrechtlichen Außenbereich gelegen und ausschließlich land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt, ist im Auftrag des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen –Vollstreckungsgericht- mit Sitz in der Bismarckstraße 23 in 79761 Waldshut, gemäß Beschluss vom 18.03.2025 (1 K 73/24) 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 maßgebliche **Grundbuchblatt Nr. 133 von Eschbach** wurde vom Sachverständigen anhand einer beglaubigten Grundbuchabschrift, ausgefertigt am 29.01.2025, festgestellt.

Luftbilder/Orthofotos

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

Bodenwerte

In Anlehnung an die vom Bodenrichtwertportal Boris BW der gemeinsamen Gutachterausschüsse des Landes Baden-Württemberg jeweils für die einzelnen Nutzungsarten festgesetzten Bodenrichtwerte, sowie auch unter Einbeziehung von diesbezüglichen Auskünften des LRA WT, Abt. Landwirtschaft festgesetzt.

Die Bestandesausscheidung wurde nach den Grundsätzen des § 2 LWaldG, sowie nach persönlicher Inaugenscheinnahme der Flächen vor Ort am 13 Mai 2025 durchgeführt. Insgesamt wurden hierzu 7 Einzelflurstücke vom Unterzeichner selbst aufgesucht und jeweils im Gelände vor Ort die ungefähren Grenzverläufe, sowie zusätzlich bei Vorliegen von Wald- oder Gehölzbestockung auch die maßgeblichen Bestandesparameter ermittelt.

#### **IV.) Die Bewertungsobjekte**

Die bewertungsgegenständlichen Flurstücke stellen derzeit allesamt land- und/ oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen dar und befinden sich auf der Gemarkung Eschbach von Waldshut-Tiengen.

Die Flurstücke weichen in ihrer Erschließungs- und Bewirtschaftungssituation, wie auch bei den mit Wald oder Gehölzen bestockten Flächen im Hinblick auf die dort vorkommenden Baumarten, Baumalter, wie auch ihrer Holzbevorratung, teilweise deutlich voneinander ab.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung wurde -wie in solchen Fällen üblich- einzelflurstücksweise durchgeführt.

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

#### IV.a) Bewertungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 (WaldR 2000) sowie im Falle landwirtschaftlich genutzter Grundstücke die allgemeine 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 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 entsprechenden mittleren Holzerlöse für das Jahr 2025 lagen zum Bewertungsstichtag noch nicht vor.

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		110	63		45	70	6.700
Douglasie		82	65	30		25	3.800
Eiche	260	440	190		30	60	9.000
Erle	180	170	75		30	60	5.700
Esche	150	175	105		30	60	6.300
Fichte		61-93	47-77	40-58	18-40	18-45	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		54-83	40-66	35-53	29	32	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 vorliegender Grundbücher

### Grundbuch

Das entsprechende Grundbuch wurde vom Sachverständigen in Form einer beglaubigten Grundbuchabschrift, gefertigt am 29.01.2025, festgestellt. Die bewertungsrelevanten Inhalte sind nachfolgend dargestellt:

### Amtsgericht Villingen-Schwenningen, GB von Eschbach Nr. 133

#### Bestandsverzeichnis der zu begutachtenden Grundstücke

BV Lfd Nr.	1	Flst. Nr.	153	Landwirtschaftsfläche „Hanflandacker“	mit	1.938	qm
BV Lfd Nr.	9	Flst. Nr.	617	Waldfläche „Untere Halde“	mit	1.543	qm
BV Lfd Nr.	14	Flst. Nr.	162/2	Waldfläche „Hanflandacker“	mit	576	qm
BV Lfd Nr.	32	Flst. Nr.	257/1	Landwirtschaftsfläche „Gaishöll“	mit	1.112	qm
BV Lfd Nr.	43	Flst. Nr.	628	Waldfläche „Untere Halde“	mit	1.094	qm
BV Lfd Nr.	45	Flst. Nr.	277	Lawifläche „Untere Hausbrunnermatt“	mit	16.424	qm
BV Lfd Nr.	48	Flst. Nr.	230	Waldfläche „Gaishöll“	mit	2.229	qm

#### Abteilung I Eigentümer

(Liegenschaftsverwaltung)

#### Abteilung II Lasten und Beschränkungen

##### Lfd. Nr. 1, BV Lfd. Nr. 45 (Flst. Nr. 277)

Grunddienstbarkeit (Stromleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Lgb. Nr. 1170 der Gemarkung Tiengen.

Bezug: Bewilligung vom 21.11.1933.

Eingetragen am 19.06.1934.

Umgeschrieben am 07.12.1979.

##### Lfd. Nr. 4, BV Lfd. Nr. 45 (Flst. Nr. 277)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernmeldekabelrecht) für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn.

Bezug: Bewilligung vom 09.11.1960 und 22.02.2011

(Notar UR 00765/11).

Eingetragen am 11.09.1962.

Umgeschrieben am 07.12.1979.

**GB Blatt Nr. 133 von Eschbach ff.**

**hier: Abteilung II Lasten und Beschränkungen ff.**

Lfd. Nr. 15, BV Lfd. Nr. 1 (Flst. Nr. 153)

Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 257.

Bezug: Bewilligung vom 09.11.2004.

(Grundbuchamt Waldshut-Tiengen, GRG Nr. 4033/04).

Eingetragen am 26.01.2005.

Lfd. Nr. 16, BV Lfd. Nr. 45 (Flst. Nr. 277)

Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 257, 260, 263, 264 und 270.

Bezug: Bewilligung vom 09.11.2004.

(Grundbuchamt Waldshut-Tiengen, GRG Nr. 4035/04).

Eingetragen am 26.01.2005.

Lfd. Nr. 17, BV Lfd. Nr. 1, 9, 14, 32, 43, 45, 48 (Flst. Nr. 153, 617, 162/2, 257/1, 628, 277 und 230)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 26.01.2025 (1-K 73/24)

Eingetragen (VSW037/51/2025 am 29.01.2025).

## **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 (vgl. Übersicht der vorkommenden Bodentypen im Anhang)**

Im amtlichen Bodenrichtwertportal der Gemeinsamen Gutachterausschüsse des Landes Baden-Württemberg BORIS BW für das Jahr 2025 werden für die hier bewertungsgegenständlichen Lagen für Waldboden ein Bodenrichtwert in einer Dimension von 0,35 EUR/ qm genannt. Für Grünlandflächen werden vom Landratsamt Waldshut- Abteilung Landwirtschaft Bodenrichtwerte von 1,15 EUR/ qm für Grünland für den Bereich der Gemarkung Eschbach von Waldshut genannt. Diese werden unter einzelfallweiser Würdigung der jeweiligen Standortssituation, Erschließung und Geländemorphologie jedoch in aller Regel individuell noch durch den SV an die tatsächlichen kleinstandörtlichen Gegebenheiten angepasst.

### **VI.c) Rentierungswert (betreffend nur die Waldflächen)**

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

### **VI.d) Waldbestandeswert (nur Waldflächen oder Flurstücke mit Waldanteil 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.

## VII.) Verkehrswerte

Die sachverständigerseits ermittelten Verkehrswerte belaufen sich unter dem Vorbehalt, dass zwischen dem Zeitraum der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 13. Mai 2025 als Qualitätsstichtag, bis zur Gutachtenfertigstellung keine wertbeeinträchtigenden Bewirtschaftungsmaßnahmen oder Schadereignisse erfolgt sind, **zum Bewertungsstichtag 18.07.2025** wie folgt:

### Gemarkung Eschbach von Waldshut-Tiengen

Flst. Nr. 153 (Herleitung S. 14 ff.)	Landwirtschaftsfläche, Gehölz „Hanflandacker“	mit	1.938 qm	1.760 EUR
Flst. Nr. 162/2 (Herleitung S. 20 ff.)	Waldfläche „Hanflandacker“	mit	576 qm	664 EUR
Flst. Nr. 230 (Herleitung S. 25 ff.)	Waldfläche „Gaishöll“	mit	2.229 qm	1.594 EUR
Flst. Nr. 257/1 (Herleitung S. 31 ff.)	Lawifläche „Gaishöll“	mit	1.112 qm	1.151 EUR
Flst. Nr. 277 (Herleitung S. 35 ff.)	Lawifläche „Untere Hausbrunnermatt“	mit	16.424 qm	15.510 EUR
Flst. Nr. 617 (Herleitung S. 39 ff.)	Waldfläche „Untere Halde“	mit	1.543 qm	1.034 EUR
Flst. Nr. 628 (Herleitung S. 48 ff.)	Waldfläche „Untere Halde“	mit	1.094 qm	306 EUR

(Übersichts-Orthofoto der bewertungsgegenständlichen Flurstücke siehe Anlage 1, S. 11 ff.)  
(Detaillierte Herleitung der Verkehrswerte nach Flurstücken siehe Anlage 2 bzw. S.13 ff.)  
(Übersichts-Orthofotos mit Biotop- und Schutzgebietstatus siehe Anlage 3A-3C bzw. S. 54 ff.)

**Summe Verkehrswerte alle Flurstücke:** (24.916 qm) **22.019 EUR**

Bonndorf, den 18. Juli 2025



Der Sachverständige

Dr. Martin Kaiser

### VIII.) Schlussbemerkung

Die Flurstücke wurden am 13. Mai 2025 durch den Sachverständigen persönlich begangen. Die hierbei erhobenen, wertbestimmenden Grundstücks- und Bestandesparameter sind Grundlage der vorliegenden Verkehrswertermittlung.

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 18. Juli 2025



Dr. Martin Kaiser

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

## Anlage 1 Nichtamtliches Orthofotos mit Flurstücksübersicht (Quelle: Geoportal BW)

### Gemarkung Eschbach von Waldshut-Tiengen

Übersichts-Orthofoto ungefähre Lage der Flurstücke  
Nr. 153, 162/2, 230, 257/1, 277, 617 und 628.

(Detail Orthofotos der bewertungsgegenständlichen Parzellen sind bei den Verkehrswert-Herleitungen der Einzelflurstücke ab S. 14 ff.)



## Anlage 1A Übersichtskarte mit Flurstücksübersicht (Quelle: Geoportal BW)

### Gemarkung Eschbach von Waldshut-Tiengen

Übersichtskarte mit ungefährender Lage der Flurstücke  
Nr. 153, 162/2, 230, 257/1, 277, 617 und 628.



## Anlage 2

**Herleitung der Verkehrswerte nach Gemarkungen und Flurstücksnummern  
jeweils in folgender Abfolge:**

Flurstücks und ggfs. Bestandesbeschreibung mit Herleitung des Verkehrswerts

Orthofotos (Übersichts- und Detail)

Bestandeswertberechnungsblätter nach Baumarten und –alter getrennt

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

## Flst. Nr. 153, Lawifläche, Gehölz, „Hanflandacker“ Gmkg. Eschbach von WT mit 1.938 qm



### Standorts- und Wuchsverhältnisse

Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind augenscheinlich teils lehmvergütete Lagen des „Unteren Muschelkalks“, die in Verbindung mit der am Standort vorkommenden, überwiegend als „mäßig frisch“ bis „mäßig trocken“ zu bezeichnenden Wasserhaushaltssituation, in Verbindung mit der stärker gen Westen geneigten Geländemorphologie, lediglich eine deutlich eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzbarkeit der hier bewertungsgegenständlichen Parzelle als Weideland bzw. eine forstwirtschaftliche Nutzung des Feldgehölzanteils ermöglichen.

### Bestandesbeschreibung und Zustand der Landwirtschafts-/ Gehölzfläche

Die Parzelle stellt zum überwiegenden Teil mäßiges Grünland bzw. Weideland dar. Lediglich zu einem geringen Teil ist zudem im Süden ein Feldgehölz, bestehend aus Ahorn und Buche sowie wirtschaftlich wertloser Strauch- und Gehölzbestockung vorhanden. Das Grundstück macht einen gepflegten Eindruck und wird derzeit als Grün-/ Weideland bzw. Gehölz bewirtschaftet.

### Erschließungs- und Bewirtschaftungssituation

Die hier bewertungsgegenständliche Parzelle ist über einen im Osten im Bereich der gesamten dortigen Grundstücksgrenze verlaufenden, asphaltierten Fahrweg, sowie im Norden und Westen kleinteilig an ebengenannten angrenzend, gut erreichbar, jedoch aufgrund der stärkeren Hangneigung nur eingeschränkt bewirtschaftbar.

### Marktanpassung/ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es ist nach Einschätzung des Sachverständigen aufgrund der starken Hangneigung wie auch der vorhandenen gesetzlich geschützten Biotop (vgl. hierzu auch Anlage 3A, S. 54 des vorliegenden Gutachtens) wie auch dem vorhandenen Abwasserleitungsrecht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, ein pauschaler Abschlag in Höhe von 20 % auf den zuvor vorläufig ermittelten Grundstückswert vorzunehmen.

### Schutzgebiete und Biotop, Dienstbarkeiten

Gemäß LUBW Datenbank stellt der überwiegende Teil der Parzelle ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Das Flurstück befindet sich aktuell nicht in einem ausgewiesenen Schutzgebiet. Das Flurstück ist zudem im Grundbuch in Abteilung 2 mit einer Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) belastet.

### Herleitung Verkehrswert Flst. Nr. 153

#### Bodenwerte nach Nutzungsarten

Gehölz:	194 qm	à	0,35 EUR/ qm	68 EUR
Grünland:	1.744 qm	à	1,15 EUR/ qm	2.006 EUR
<b>Summe Bodenwerte:</b>				<b>2.074 EUR</b>

#### Verkehrswerte Waldbestockung nach Baumarten

Buche 40 j:	65 EUR
Esche 40 j:	61 EUR
Zuschlag für vorhandene Naturverjüngung pauschal:	entfällt
<b>Summe Bestandeswerte:</b>	<b>126 EUR</b>

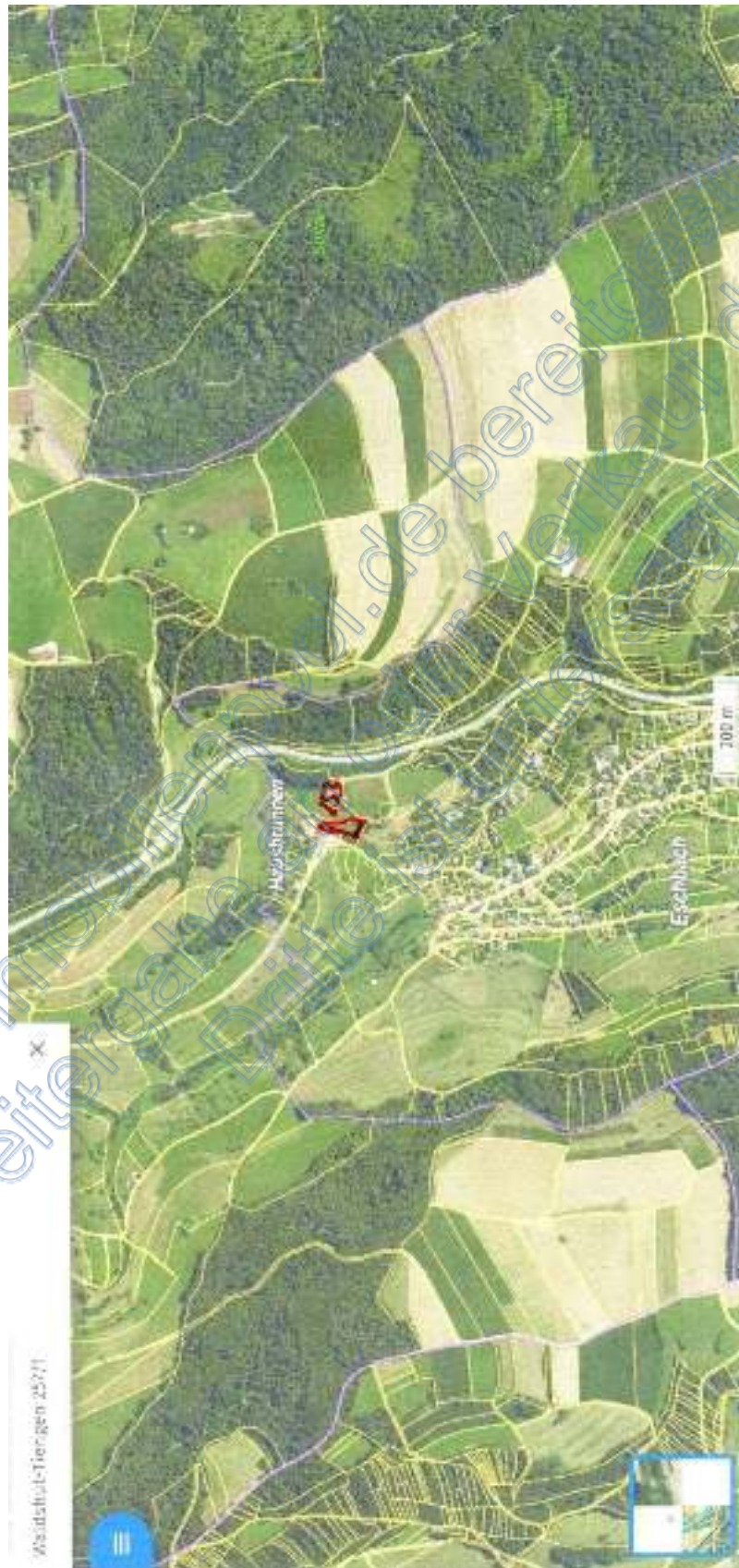
**Vorläufiger Verkehrswert (Summe Bodenwert und Bestandeswert):** **2.200 EUR**

**Marktanpassung/ Berücksichtigung boG (- 20 %):** **-440 EUR**

**Verkehrswert Flst. Nr. 153 gesamt:** **1.760 EUR**

**Nichtamtliches Übersichts-Orthofoto Ortslage (Quelle: Geoportal BW)**

(Das bewertungsgegenständliche Flst. Nr. 153 ist rot umkreist)



**Nichtamtliches Detail-Orthofoto (Quelle: Geoportal BW)**

(Das bewertungsgegenständliche Flst. Nr. 153 ist rot umkreist)



**Bestandeswertberechnung nach Baumarten Flst. Nr. 162/2**

**Buche 40 j**

30.09.2025

**Bestandeswertermittlung**

<b>Projekt:</b>	<b>ZVG</b>		
<b>Arbeitsgebiet:</b> Untermehrer	<b>Stichtung:</b>	13. Mai 2025	
<b>Eigentümer:</b>	<b>Geschäftszeichen:</b>		
<b>Distrikt:</b>	<b>Gemeinde:</b>	Weiskirchen-Tiefen	
<b>Abt.:</b>	<b>Gemarkung:</b>	Eschbach	
<b>UAbt.:</b>	<b>Flur:</b>		
<b>UFl.:</b>	<b>Flurstück:</b>	153	
<b>Bestand:</b>	<b>Baumart:</b>	Buche	
<b>Fläche in ha:</b> 0,0097	<b>Alter:</b>	40	

**Bemerkungen:**

<b>Ertragsstapel:</b>	Buche, Schober 1907, starke DF.		
<b>Sortentafel:</b>	RA5/STAFF		
<b>Ertragsklasse:</b>	1.42		
<b>Umtriebszeit:</b>	140 Jahre		
<b>Holzmasse (U):</b>	392 88 Efm/ha	453 60 Mfm/ha	
<b>Mitt. BHD (U):</b>	31,3 cm		

<b>Stammholz:</b>	66 %
<b>Industrieholz lang:</b>	18 %
<b>Schichtholz:</b>	
<b>Industrieholz kurz:</b>	5 %
<b>X-IV-Holz:</b>	7 %

**Durchschnittliche Messzahlprozent**

Güteklasse	Anteil [%]	Messzahlprozent
A	0	
B	40	148
C	49	73
D	15	101

In Kleinbuchstaben gekennzeichnete Qualitätsklassen werden relativ nicht ausgewertet.  
Bei Überprüfung können sich geringfügige Differenzen ergeben.

<b>Preis Stammholz:</b>	70,45 €/Lfm
<b>Preis IL-Holz:</b>	59,22 €/Efm
<b>Preis Schichtholz:</b>	42,09 €/Rfm

<b>Lohnnebenkosten:</b>	%	Kein EST verwendet
<b>EST-Zuschlag (A):</b>	%	
<b>EST-Zuschlag (B):</b>	%	

<b>Bruttoerlös:</b>	23.642,27	€/ha
<b>Erntekosten:</b>	12.190,72	€/ha
<b>AU-Wert: (Au)</b>	11.451,55	€/ha

<b>Bestockungsfaktor:</b>	0,80	
<b>Kulturkosten: (c)</b>	6.700,00 €/ha	
<b>Alterswertfaktor: (f)</b>	0,984	
<b>Bestandeswert: (B)</b>	5.742,30 €/ha	$B = (  Au - c   * f + c) * B'$

**Anteilfläche:** 0,0097 ha

**Bestandeswert:** 85,41 € Bestandeswertberechnung erfolgt nach Blume

# Bestandeswertberechnung nach Baumarten Flst. Nr. 162/2

## Esche 40 j

30.05.2026

### Bestandeswertermittlung

**Projekt:** ZVG

**Arbeitsgebiet:** Unterrichman **Stichtag:** 10. Mai 2026  
**Eigentümer:** **Geschäftszeichen:**

**Dietrich:** **Gemeinde:** Weiskirchen-Tiengen  
**Abt.:** **Gemarkung:** Eschbach  
**UAbt.:** **Flur:**  
**UFl.:** **Flurstück:** 153  
**Bestand:** **Baumart:** Esche  
**Fläche in ha:** 0,0097 **Alter:** 40

---

**Bemerkungen:**

**Ertragsinsel:** Esche, Volkquers 1958, mäßige DF  
**Sonsterinsel:** BASSIAT/LL  
**Ertragsklasse:** 1,35  
**Umlaufzeit:** 100 Jahre  
**Holzmasse (U):** 200,40 t/ha **350,00 t/ha**  
**MMI, BHD (U):** 36,1 cm

---

**Stammholz:** 50 %  
**Industrieholz lang:** 29 %  
**Schichtholz/**  
**Industrieholz kurz:** 14 %  
**X-NV-Holz:** 7 %

---

**Durchschnittliche Messzahlprozent**

Güteklasse	Anteil (%)	Messzahlprozent
A	5	128
B	43	87
C	50	77
D	0	

In der Messung eingegangene Einzelstämme werden hier nicht ausgewertet  
 P = Überprüfung können unter geringfügige Differenzen auftreten

---

**Preis Stammholz:** 92,31 €/t  
**Preis IL-Holz:** 30,00 €/t  
**Preis Schichtholz:** 42,00 €/t

---

**Lohnnebenkosten:** % **Klein FST verwerfbar**  
**EST-Zuschlag (A):** %  
**EST-Zuschlag (B):** %

---

**Bruttoerlös:** 18.698,37 €/ha  
**Erntekosten:** 9.752,55 €/ha  
**AU-Wert: (Au)** 8.945,79 €/ha

**Befruchtungsfaktor:** 0,80  
**Kulturkosten: (c)** 6.300,00 €/ha  
**Alterswertfaktor: (f)** 0,524  
**Bestandeswert: (B)** 6.300,00 €/ha  $B = ((Au - c) * f * z) * B^*$

**Antefläche:** 0,0097 ha

---

**Bestandeswert:** 61,11 € **Bestandeswert wurde gleich Kulturkosten gesetzt**

## Flst. Nr. 162/2 Waldfläche „Hanflandacker“, Gemarkung Eschbach von WT mit 576 qm



### Standorts- und Wuchsverhältnisse

Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind augenscheinlich teils lehmvergütete Lagen des „Unteren Muschelkalks“, die in Verbindung mit der am Standort vorkommenden, überwiegend als „mäßig frisch“ bis „mäßig trocken“ zu bezeichnenden Wasserhaushaltssituation, in Verbindung mit der nur schwach gen Südwesten geneigten Geländemorphologie, eine gute forstwirtschaftliche Nutzbarkeit der hier bewertungsgegenständlichen Parzelle ermöglichen.

### Bestandesbeschreibung und Zustand der Waldfläche

Es handelt sich um eine durchschnittlich gepflegt wirkende Waldfläche, deren Waldbestockung im Wesentlichen durch ein geschlossen stehendes, im Mittel etwa 120 –jähriges Buchen-Altholz bestimmt wird. Der Bestand macht insgesamt einen wüchsigen und vitalen Eindruck. Die anzutreffenden Holzqualitäten sind durchschnittlich bis gut.

### Erschließungs- und Bewirtschaftungssituation

Die hier bewertungsgegenständliche Waldfläche ist augenscheinlich derzeit lediglich über Nachbargrundstücke, hier insbesondere einen von Nordosten kommenden und dort über Nachbargrundstücke verlaufenden Maschinenweg erreich- und bewirtschaftbar.

### Marktanpassung/ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es erscheint aus Sicht des Unterzeichners keine gesonderte Marktanpassung, wie auch keine Würdigung sogenannter „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ geboten.

### Schutzgebiete und Biotope, Dienstbarkeiten

Gemäß LUBW Datenbank befindet sich das Bewertungsobjekt derzeit nicht in einem Schutzgebiet. Aktuell sind bisher auch keine gesetzlich geschützten Biotope auf der Parzelle ausgewiesen.

### Herleitung Verkehrswert Flst. Nr 162/2

#### Bodenwerte nach Nutzungsarten

Wald: 576 qm à 0,35 EUR/ qm 202 EUR

**Summe Bodenwerte: 202 EUR**

#### Verkehrswerte Waldbestockung nach Baumarten

Buche 120 j: 462 EUR

Zuschlag für vorhandene Naturverjüngung pauschal: entfällt

**Summe Bestandeswerte: 462 EUR**

**Vorläufiger Verkehrswert (Summe Bodenwert und Bestandeswert): 664 EUR**

**Marktanpassung/ Berücksichtigung boG: entfällt**

**Verkehrswert Flst. Nr. 162/2 gesamt: 664 EUR**

**Nichtamtliches Übersichts-Orthofoto Ortslage (Quelle: Geoportal BW)**

(Das hier bewertungsgegenständliche Flst. Nr. 162/2 ist rot umkreist)



**Nichtamtliches Detail-Orthofoto (Quelle: Geoportal BW)**

(Das hier bewertungsgegenständliche Flst. Nr. 162/2 ist rot umkreist)



# Bestandeswertberechnung nach Baumarten Flst. Nr. 162/2

Buche 120 j

30.08.2025

## Abtriebswertermittlung

Projekt:

ZVG

Arbeitsgebiet: Unterehmer  
Eigentümer:

Stichtag: 19. Mai 2025  
Geschäftszeich.:

Distrikt:

Gemeinde: Waldshut-Tiengen

Abt.:

Gemarkung: Eschbach

UAbt.:

Flur:

UFl.:

Flurstück: 162/2

Bestand:

Baumart: Buche  
Alter: 120

Fläche in ha: 0,0576

Bemerkungen:

Holzmasse: 330,56 Efm/ha 413,20 Mfm/ha  
Mittlerer BHD: 42,1 cm  
Bestockungsgrad: 1,00  
Stammholz: 61 %  
Industrieholz lang: 22 %  
Schichtholz/  
Industrieholz kurz: 10 %  
X-INV-Holz: 7 %

verw. Ertrags tafel: Buche, Schöbe 1987, starke Df.  
Ertragsklasse: 1,42  
verw. Sorten tafel: BAS-STAFF

Durchschnittliche Messzahlprozent

Güte-klasse	Anteil (%)	Messzahl-prozent
A	0	
B	86	149
C	50	73
D	14	101

In Berechnung eingegangene Dezimalstellen werden  
binnen 1000 aufgerundet.  
Bei Überholung können dabei geringfügige  
Differenzen auftreten.

Preis Stammholz: 67,00 €/Efm  
Preis IL-Holz: 53,22 €/Efm  
Preis Schichtholz: 42,09 €/Efm

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

Bruttoerlös: 10.985,28 €/ha  
Erntekosten: 11.347,22 €/ha

Abtriebswert / ha: 8.019,06 €/ha  
Anteilfläche: 0,0576 ha

Abtriebswert Gesamt: 461,84 €

## Flst. Nr. 230 Waldfläche „Gaishöll“, Gemarkung Eschbach von WT mit 2.229 qm



### Standorts- und Wuchsverhältnisse

Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind augenscheinlich teils lehmvergütete Lagen des „Unteren Muschelkalks“, die in Verbindung mit der am Standort vorkommenden, überwiegend als „mäßig frisch“ bis „mäßig trocken“ zu bezeichnenden Wasserhaushaltssituation, sowie in Verbindung mit der teils schwach, überwiegend jedoch stärker bis steil und teilweise durch anstehende Felsen bestimmten und gen Südwesten geneigten Geländemorphologie, lediglich mäßige Wuchsleitungen für die vorkommenden Baumarten ermöglichen.

### Bestandesbeschreibung und Zustand der Waldfläche

Es handelt sich um eine nur mäßig gepflegt wirkende Waldfläche. Das Bestandesbild wird im Wesentlichen aus etwa 60 bis 120 jähriger, locker bis geschlossen stehender Buche, teilweise im Nordosten auf dort anstehenden Felsbildungen bestimmt. Die anzutreffenden Holzqualitäten sind unterdurchschnittlich.

### Erschließungs- und Bewirtschaftungssituation

Die hier bewertungsgegenständliche Waldfläche ist im Süden über einen Walfahrtsweg, im Nordosten lediglich über die dort angrenzende Feldflur erreichbar. Aufgrund der teilweise gegebenen, starken Hangneigung mit Felsbildungen im Nordosten ist die Parzelle nur stark eingeschränkt bewirtschaftbar.

### Marktanpassung/ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es erscheint aus Sicht des Unterzeichners keine gesonderte Marktanpassung, jedoch zur Würdigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier die teilweise sehr starke Hangneigung mit oberirdisch anstehenden Felsbildungen sowie dem Vorliegen eines gesetzlich geschützten Waldbiotops, ein pauschaler Abschlag in Höhe von insgesamt 20 % auf den vorläufig ermittelten Wert zur Herleitung des Verkehrswertes geboten.

### Schutzgebiete und Biotope, Dienstbarkeiten

Gemäß LUBW Datenbank befinden sich auf dem Bewertungsobjekt gesetzlich geschützte Biotope (Vergleiche hierzu auch Anlage 3C, S. 56 des vorliegenden Gutachtens).

### Herleitung Verkehrswert Flst. Nr 230

#### Bodenwerte nach Nutzungsarten

Wald: 2.229 qm à 0,35 EUR/ qm 780 EUR

**Summe Bodenwerte: 780 EUR**

#### Verkehrswerte Waldbestockung nach Baumarten

Buche 60 j: 834 EUR

Buche 120 j: 379 EUR

Zuschlag für vorhandene Naturverjüngung pauschal: entfällt

**Summe Bestandeswerte: 1.213 EUR**

**Vorläufiger Verkehrswert (Summe Bodenwert und Bestandeswert): 1.993 EUR**

**Marktanpassung/ Berücksichtigung boG (Abschlag – 20 %): - 399 EUR**

**Verkehrswert Flst. Nr. 230 gesamt: 1.594 EUR**

**Nichtamtliches Übersichts-Orthofoto Ortslage (Quelle: Geoportal BW)**

(Das hier bewertungsgegenständliche Flst. Nr. 230 ist rot umkreist)



**Nichtamtliches Detail-Orthofoto (Quelle: Geoportal BW)**

(Das hier bewertungsgegenständliche Flst. Nr. 230 ist rot umkreist)



# Bestandeswertberechnung nach Baumarten Flst. Nr. 230

Buche 120 j

30.08.2025

## Abtriebswertermittlung

Projekt:

ZVG

Arbeitsgebiet: Untermehrer  
Eigentümer:

Stichtag: 13. Mai 2025  
Geschäftszsch.:

Distrikt:

Gemeinde: Walchwil-Tengen

Abl.:

Gemarkung: Lechbühl

UAbt.:

Flur:

UFI:

Flurstück: 790

Bestand:

Baumart: Buche  
Alter: 120

Fläche in ha: 0,1337

Bemerkungen:

Holzmasse: 147,70 Efm/ha 184,70 Vfm/ha  
Mittlerer BHD: 38,4 cm  
Bestockungsgrad: 0,50  
Stammholz: 54 %  
Industrieholz lang: 28 %  
Schichtholz  
Industrieholz kurz: 13 %  
X-JNV-Holz: 7 %

verw. Ertragsstafel: Buche, Schöber 1987, starke III  
Ertragsklasse: 2,15  
verw. Sortentafel: BASISSTAFFI

Durchschnittliche Messzahlprozent

Gute-klasse	Anteil (%)	Messzahl-prozent
A	0	
B	33	14,0
C	54	73
D	13	12

In Berechnung eingerechnet: Das multipl. An. werden  
zu werten nicht eingerechnet.  
Bei Überprüfung können dabei geringfügige  
Unterschiede auftreten.

Preis Stammholz: 54,67 €/Efm  
Preis IL-Holz: 53,22 €/Efm  
Preis Schichtholz: 42,08 €/Efm

Lohnnebenkosten: % Kein L&S verwenden  
EST-Zuschlag (A): %  
EST-Zuschlag (B): %  
Sonst. Aufwendung.: €/Efm

Bruttoerlös: 7.576,22 €/ha  
Erntekosten: 5.143,98 €/ha

Abtriebswert / ha: 2.832,24 €/ha  
Anteilfläche: 0,1337 ha

Abtriebswert Gesamt: 378,87 €

# Bestandeswertberechnung nach Baumarten Flst. Nr. 230

## Buche 60 j

30.05.2025

### Bestandeswertermittlung

<b>Projekt:</b>		<b>ZVG</b>	
<b>Arbeitsgebiet:</b>	Unternehmer	<b>Stichtag:</b>	13. Mai 2025
<b>Eigentümer:</b>		<b>Geschäftszeichen:</b>	
<b>District:</b>		<b>Gemeinde:</b>	Waldshut-Tiengen
<b>Abt.:</b>		<b>Gemarkung:</b>	Eschbach
<b>UAbl.:</b>		<b>Flur:</b>	
<b>UFl.:</b>		<b>Flurstück:</b>	230
<b>Bestand:</b>		<b>Baumart:</b>	Buche
<b>Fläche in ha:</b>	0,0882	<b>Alter:</b>	60

**Bemerkungen:**

<b>Ertragsziel:</b>	Buche, Schober 1907, starke Df.		
<b>Sortentafel:</b>	BASISTAFEL		
<b>Ertragsklasse:</b>	1.42		
<b>Umftriebszeit:</b>	140 Jahre		
<b>Holzmasse (U):</b>	392,50 €/t/ha	452,80 €/t/ha	
<b>Mittl. BHD (U):</b>	51,3 cm		

<b>Stammholz:</b>	65 %
<b>Industrieholz lang:</b>	19 %
<b>Belichtholz:</b>	
<b>Industrieholz kurz:</b>	6 %
<b>X-NW-Holz:</b>	7 %

**Durchschnittliche Messzahlprozent**

Güteklasse	Anteil (%)	Messzahlprozent
A	3	
B	40	148
C	45	173
D	15	101

In Berechnung abgegriffene Einheiten werden teilweise nicht ausgedrückt  
Bei Überplanung kann dies daher geringfügig abweichen

<b>Preis Stammholz:</b>	70,40 €/t/ha
<b>Preis IL-Holz:</b>	55,22 €/t/ha
<b>Preis Schichtholz:</b>	42,05 €/t/ha

<b>Lohnebenkosten:</b>	%	Kein EST verrechnet
<b>EST-Zuschlag (A):</b>	%	
<b>EST-Zuschlag (B):</b>	%	

<b>Bruttoerlös:</b>	25.588,08	€/ha
<b>Emtekosten:</b>	12.172,65	€/ha
<b>ALW-Wert: (Au)</b>	11.423,43	€/ha

<b>Bestockungsfaktor:</b>	1,00	
<b>Kulturkosten: (c)</b>	6.700,00 €/ha	
<b>Alterswertfaktor: (f)</b>	0,501	
<b>Bestandeswert: (B)</b>	9.249,80 €/ha	$B = [(Au - c) * f + c] * B'$

**Anteilfläche:** 0,3892 ha

**Bestandeswert:** 034,01 € Bestandeswertberechnung erfolgt nach BLW

## Flst. Nr. 257/1, Landwirtschaftsfläche „Gaishöll“ Gemarkung Eschbach von WT mit 1.112 qm



### Standorts- und Wuchsverhältnisse

Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind augenscheinlich teils lehmvergütete Lagen des „Unteren Muschelkalks“, die in Verbindung mit der am Standort vorkommenden, überwiegend als „mäßig trocken“ einzustufenden Wasserhaushaltssituation sowie in Verbindung mit einer mäßig gen Nordwesten geneigten Geländemorphologie, eine lediglich eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzbarkeit der hier bewertungsgegenständlichen Parzelle als Weideland ermöglichen.

### Bestandesbeschreibung und Zustand der Landwirtschafts-/Gehölzfläche

Die Parzelle stellt zum überwiegenden Teil minderes Grünland/ Weideland dar. Sie ist zudem im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze mit einem schmalen Streifen wirtschaftlich weitgehend wertloser, absterbender Eschen-Bestockung bestanden.

### Erschließungs- und Bewirtschaftungssituation

Die hier bewertungsgegenständliche Parzelle ist über einen im Südosten im Bereich der Grundstücksgrenze verlaufenden landwirtschaftlichen Feldweg in mäßigem Zustand erreich- und bewirtschaftbar.

### Marktanpassung/ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es ist nach Einschätzung des Sachverständigen keine gesonderte Marktanpassung vorzunehmen. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind die vorhandenen, gesetzlich geschützten Biotope, die FFH-Mähwiese sowie der absterbende Eschen-Gehölzstreifen monetär mit einem Abschlag in Höhe von 20 % auf den zuvor ermittelten Wert zu berücksichtigen.

### Schutzgebiete und Biotope, Dienstbarkeiten

Gemäß LUBW Datenbank befinden sich auf dem Bewertungsobjekt gesetzlich geschützte Biotope sowie eine FFH-Mähwiese (vgl. hierzu auch Anlage 3B, S. 55 des vorliegenden Gutachtens).

### Herleitung Verkehrswert Flst. Nr. 257/1

#### Bodenwerte nach Nutzungsarten

Grünland:	1.112 qm	à	1,15 EUR/qm	1.279 EUR
<b>Summe Bodenwerte:</b>				<b>1.279 EUR</b>

<b>Vorläufiger Verkehrswert (Summe Boden- und Bestandeswert):</b>	<b>1.279 EUR</b>
---	------------------

<b>Marktanpassung/ Berücksichtigung boG (Abschlag - 20 %):</b>	<b>-256 EUR</b>
--	-----------------

<b>Verkehrswert Flst. Nr. 257/1 gesamt:</b>	<b>1.023 EUR</b>
---	------------------

**Nichtamtliches Übersichts-Orthofoto Ortslage (Quelle: Geoportal BW)**

(Das bewertungsgegenständliche Flst. Nr. 257/1 ist rot umkreist)



**Nichtamtliches Detail-Orthofoto (Quelle: Geoportal BW)**

(Das bewertungsgegenständliche Flst. Nr. 257/1 ist rot umkreist)



**Flst. Nr. 277, Lawifläche „Untere Hausbrunnermatt“ Gmkg. Eschbach von WT mit 16.424 qm**



**Standorts- und Wuchsverhältnisse**

Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind augenscheinlich teils lehmvergütete Lagen des „Unteren Muschelkalks“, die in Verbindung mit der am Standort vorkommenden, überwiegend als „mäßig frisch“ bis „mäßig trocken“, teils auch als „frisch“ zu bezeichnenden Wasserhaushaltssituation, in Verbindung mit der leicht bis mäßig gen Süd- Südwest geneigten, teilweise auch stärker bewegten Geländemorphologie, lediglich eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzbarkeit der hier bewertungsgegenständlichen Parzelle als Weideland ermöglichen.

**Bestandesbeschreibung und Zustand der Landwirtschaftsfläche**

Die Parzelle stellt augenscheinlich vollumfänglich Weideland mit vereinzelter Baumbestockung dar. Das Grundstück macht einen durchschnittlich gepflegten Eindruck und wird derzeit als Weide genutzt.

**Erschließungs- und Bewirtschaftungssituation**

Die hier bewertungsgegenständliche Parzelle ist augenscheinlich lediglich über eine im Norden teilweise entlang der dortigen Grundstücksgrenzen verlaufende, öffentliche Straße, sowie einen von dort in die Parzelle hinein ragenden Maschinenweg erreich- und bewirtschaftbar.

### Marktanpassung/ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es ist nach Einschätzung des Sachverständigen keine gesonderte Marktanpassung vorzunehmen, jedoch sind die auf der Parzelle teilweise befindlichen, gesetzlich geschützten Biotope, sowie die gegebene Hangneigung in Verbindung mit der teils stärker bewegten Geländemorphologie, aber auch die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Grunddienstbarkeiten (Strom-, Abwasserkanal- und Fernmeldekabelrecht) über einen pauschalen Abschlag in Höhe von insgesamt 20 % auf den zuvor ermittelten, vorläufigen Grundstückswert, monetär zu berücksichtigen.

### Schutzgebiete und Biotope, Dienstbarkeiten

Gemäß LUBW Datenbank weist das Grundstück gesetzlich geschützte Biotope der Offenlandkartierung auf (Vgl. hierzu auch Anlage 3A, S. 54 des vorliegenden Gutachtens). Es sind zudem in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Grunddienstbarkeiten (Strom-, Abwasserkanal- und Fernmeldekabelrecht) als Belastung vorhanden.

### Herleitung Verkehrswert Flst. Nr. 277

#### Bodenwerte nach Nutzungsarten

Grünland:	16.424 qm	à	1,15 EUR/qm	18.888 EUR
<b>Summe Bodenwerte:</b>				<b>18.888 EUR</b>
<b>Baum- und Gehölzbestockung pauschal:</b>				<b>500 EUR</b>
<b>Vorläufiger Verkehrswert (Summe Boden- und Bestandeswert):</b>				<b>19.388 EUR</b>
<b>Marktanpassung/ Berücksichtigung boG (Abschlag – 20 %):</b>				<b>-3.878 EUR</b>
<b>Verkehrswert Flst. Nr. 277 gesamt:</b>				<b>15.510 EUR</b>

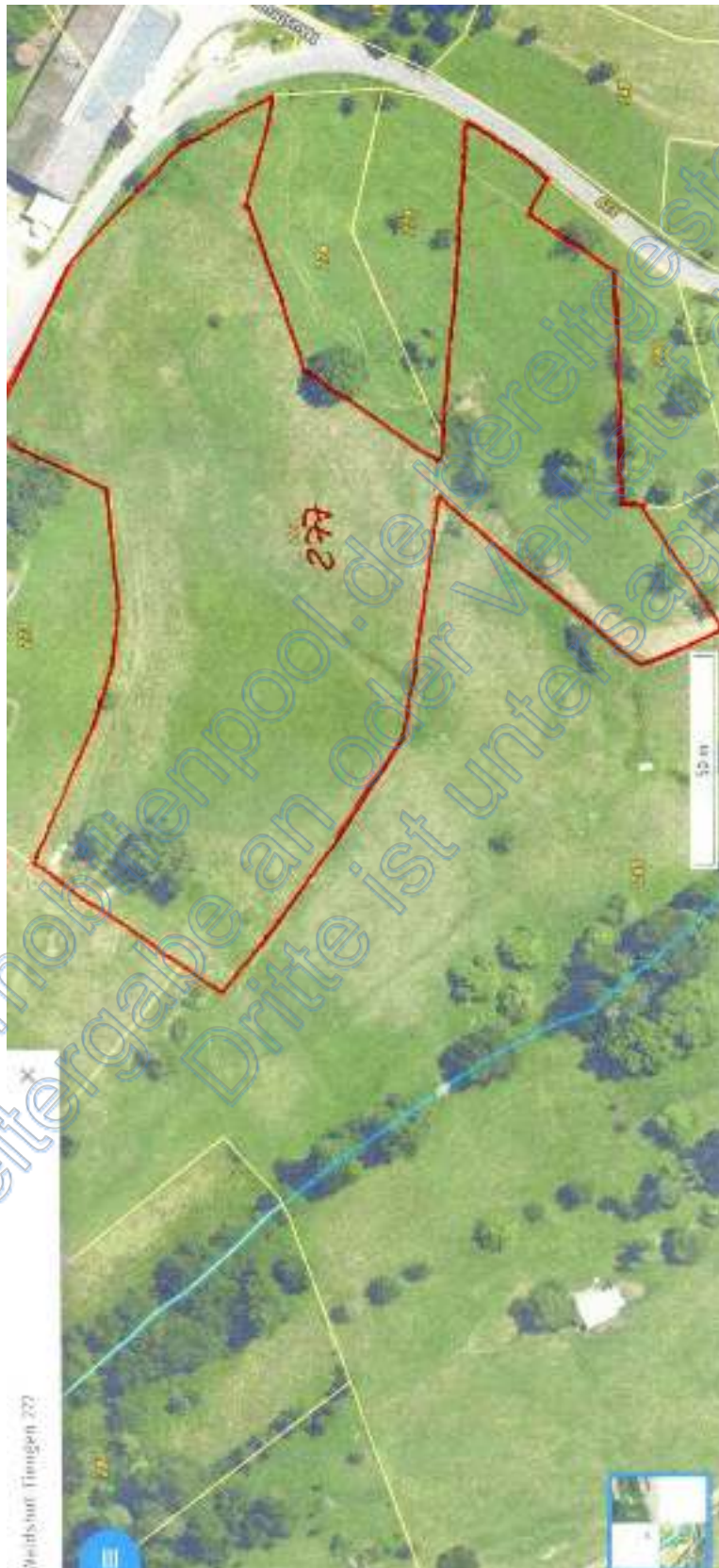
**Nichtamtliches Übersichts-Orthofoto Ortslage (Quelle: Geoportal BW)**

(Das bewertungsgegenständliche Flst. Nr. 277 ist rot umkreist)



**Nichtamtliches Detail-Orthofoto (Quelle: Geoportal BW)**

(Das bewertungsgegenständliche Flst. Nr. 277 ist rot umkreist)



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

## Flst. Nr. 617 Waldfläche „Untere Halde“, Gemarkung Eschbach von WT mit 1.543 qm



### Standorts- und Wuchsverhältnisse

Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind augenscheinlich teils lehmvergütete Lagen des „Unteren Muschelkalks“, die in Verbindung mit der am Standort vorkommenden, überwiegend als „mäßig frisch“ bis „mäßig trocken“, zu bezeichnenden Wasserhaushaltssituation sowie in Verbindung mit der mäßig gen Westen geneigten Geländemorphologie, lediglich eine eingeschränkte forstwirtschaftliche Nutzbarkeit der hier bewertungsgegenständlichen Parzelle ermöglichen.

### Bestandesbeschreibung und Zustand der Waldfläche

Es handelt sich um eine nur mäßig gepflegt wirkende Waldfläche, deren Waldbestockung im Wesentlichen durch ein locker bis licht stehendes, im Mittel etwa 80 -jähriges Buchen-Eschen-Hainbuchen-Baumholz mit etwa 20 -jährigem Bergahorn im Unter- und Zwischenstand sowie einer Blöße etwa in der Flurstücksmitte bestimmt wird. Der Bestand macht einen vitalen, allerdings z.T. auch pflegebedürftigen Eindruck. Die anzutreffenden Holzqualitäten sind meist durchschnittlich.

### Erschließungs- und Bewirtschaftungssituation

Die hier bewertungsgegenständliche Waldfläche ist lediglich von Westen über Nachbargrundstücke und einen von dort kommenden Maschinenweg, der bis an die Grundstücksgrenze des Bewertungsobjekts heranreicht, erreichbar und aufgrund dieses Umstandes nur eingeschränkt bewirtschaftbar.

### Marktanpassung/ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es erscheint aus Sicht des Unterzeichners keine gesonderte Marktanpassung, jedoch zur Würdigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“, hier der gegebenen Hangneigung in Verbindung mit der unzureichenden Erschließung sowie den vorhandenen Pflegemängeln, ein pauschaler Abschlag in Höhe von insgesamt 5 % auf den vorläufig ermittelten Wert geboten.

### Schutzgebiete und Biotope, Dienstbarkeiten

Gemäß LUBW Datenbank weist das Bewertungsobjekt bisher weder gesetzlich geschützte Biotope auf, noch befindet es sich innerhalb eines Schutzgebietes.

### Herleitung Verkehrswert Flst. Nr 617

#### Bodenwerte nach Nutzungsarten

Wald: 1.543 qm à 0,35 EUR/qm 540 EUR

**Summe Bodenwerte: 540 EUR**

#### Verkehrswerte Waldbestockung nach Baumarten

Bergahorn 20 j: 253 EUR

Esche 80 j: 66 EUR

Bergahorn 80 j: 56 EUR

Hainbuche 80 j: 70 EUR

Buche 80 j: 103 EUR

Zuschlag für vorhandene Naturverjüngung pauschal: entfällt

**Summe Bestandeswerte: 548 EUR**

**Vorläufiger Verkehrswert (Summe Bodenwert und Bestandeswert): 1.088 EUR**

**Marktanpassung/ Berücksichtigung boG (Abschlag – 5 %): - 54 EUR**

**Verkehrswert Flst. Nr. 617 gesamt: 1.034 EUR**

**Nichtamtliches Übersichts-Orthofoto Ortslage (Quelle: Geoportal BW)**

(Das hier bewertungsgegenständliche Flst. Nr. 617 ist rot umkreist)



**Nichtamtliches Detail-Orthofoto (Quelle: Geoportal BW)**

(Das hier bewertungsgegenständliche Flst. Nr. 617 ist rot umkreist)



# Bestandeswertberechnung nach Baumarten Flst. Nr. 617

## Bergahorn 20 j

30.06.2025

### Bestandeswertermittlung

<b>Projekt:</b>	<b>ZVG</b>	
<b>Arbeitsgebiet:</b> Untereinnehmer	<b>Stichtag:</b>	13. Mai 2025
<b>Eigentümer:</b>	<b>Geschäftszeichen:</b>	
<b>Distrikt:</b>	<b>Gemeinde:</b>	Waldshut-Tiengen
<b>Abt.:</b>	<b>Gemarkung:</b>	Eschbach
<b>UAbt.:</b>	<b>Flur:</b>	
<b>UFl.:</b>	<b>Flurstück:</b>	617
<b>Bestand:</b>	<b>Baumart:</b>	Bergahorn
<b>Fläche in ha:</b> 0,0386	<b>Alter:</b>	20

**Bemerkungen:**

<b>Ertragstafel:</b>	Bergahorn, Nagel 1985, mäßige Df., modif.	
<b>Sortentafel:</b>	BASISTAFEL	
<b>Ertragsklasse:</b>	2,45	
<b>Umtriebszeit:</b>	100 Jahre	
<b>Holzmasse (U):</b>	244,56 Efm/ha	305,70 Vfm/ha
<b>Mittl. BHD (U):</b>	33,0 cm	

<b>Stammholz:</b>	44 %
<b>Industrieholz lang:</b>	35 %
<b>Schichtholz/</b>	
<b>Industrieholz kurz:</b>	14 %
<b>X-IVV-Holz:</b>	7 %

#### Durchschnittliche Messzahlprozent

Güteklasse	Anteil [%]	Messzahlprozent
A	3	248
B	52	182
C	45	88
D	0	

in Berechnung eingegangene Dezimalstellen werden teilweise nicht ausgedrückt!  
Bei Überprüfung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

<b>Preis Stammholz:</b>	106,85 €/Efm
<b>Preis IL-Holz:</b>	30,00 €/Efm
<b>Preis Schichtholz:</b>	21,00 €/Rm

<b>Lehnebenkosten:</b>	%	Kein EST verwendet
<b>EST-Zuschlag (A):</b>	%	
<b>EST-Zuschlag (B):</b>	%	

<b>Bruttoerlös:</b>	15.910,36	€/ha
<b>Erntekosten:</b>	8.554,40	€/ha
<b>AU-Wert: (Au)</b>	7.355,96	€/ha
<b>Bestockungsfaktor:</b>	1,00	
<b>Kulturkosten: (c)</b>	6.300,00	€/ha
<b>Alterswertfaktor: (f)</b>	0,240	
<b>Bestandeswert: (B)</b>	6.553,37	€/ha
		$B = ((Au - c) * f + c) * B'$
<b>Anteilfläche:</b>	0,0386	ha

**Bestandeswert:** 252,96 € Bestandeswertberechnung erfolgt nach Blume  
 USER-ID: User01 DFO-Fachanwendung SELVAL, Version 5.1.0

**Bestandeswertberechnung nach Baumarten Flst. Nr. 617**

**Esche 80 j**

30.06.2025

**Bestandeswertermittlung**

<b>Projekt:</b>	ZVG		
<b>Arbeitsgebiet:</b> Unterehmer	<b>Stichtag:</b> 13. Mai 2026		
<b>Eigentümer:</b>	<b>Geschnittszeichnen:</b>		
<b>District:</b>	<b>Gemeinde:</b> Waldshut-Lengen		
<b>Abt.:</b>	<b>Gemarkung:</b> Eschbach		
<b>UAbt.:</b>	<b>Flur:</b>		
<b>UFl.:</b>	<b>Flurstück:</b> 617		
<b>Bestand:</b>	<b>Baumart:</b> Esche		
<b>Fläche in ha:</b> 0,0077	<b>Alter:</b> 80		

**Bemerkungen:**

<b>Ertrags tafel:</b>	Esche, Vorquardt 1958, mäßige DF		
<b>Sorten tafel:</b>	BASISTA/FEL		
<b>Ertrags klasse:</b>	1,35		
<b>Umbtriebszeit:</b>	100 Jahre		
<b>Holzmasse (U):</b>	280,48 t/ha	350,60 t/ha	
<b>Mittl. BHD (U):</b>	36,1 cm		

<b>Stammholz:</b>	50 %
<b>Industrieholz lang:</b>	29 %
<b>Schichtholz/ Industrieholz kurz:</b>	14 %
<b>X-NV-Holz:</b>	7 %

**Durchschnittliche Messzahlprozent**

Güteklasse	Anteil [%]	Messzahlprozent
A	5	129
B	45	97
C	60	71
D	0	

In Berechnung eingegangene Durchmesser werden teilweise nicht ausgedrückt. Bei Überbreitung können daher geringfügige Differenzen auftreten.

<b>Preis Stammholz:</b>	92,37 €/m
<b>Preis IL-Holz:</b>	30,00 €/m
<b>Preis Schichtholz:</b>	42,00 €/m

<b>Lohnnebenkosten:</b>	%	Kein EST verwendet
<b>EST-Zuschlag (A):</b>	%	
<b>EST-Zuschlag (B):</b>	%	

<b>Drahterbs:</b>	18.723,36 €/ha	
<b>Emblekosten:</b>	5.805,19 €/ha	
<b>AU Wert: (Au)</b>	5.810,19 €/ha	
<b>Bestockungsfaktor:</b>	1,00	
<b>Kulturkosten: (c)</b>	6.300,00 €/ha	
<b>Alterswertfaktor: (f)</b>	0,590	
<b>Bestandeswert: (B)</b>	8.829,87 €/ha	$B = (  Au - c   * f + c) * B^*$
<b>Anteilfläche:</b>	0,0077 ha	

**Bestandeswert:** 66,46 € Bestandeswertberechnung erfolgt nach BLM

**Bestandeswertberechnung nach Baumarten Flst. Nr. 617**

**Bergahorn 80 j**

30.06.2025

**Bestandeswertermittlung**

<b>Projekt:</b>		<b>ZVG</b>	
Arbeitsgebiet:	Unternahmes	Stichtag:	13. Mai 2025
Eigentümer:		Geschäftsbezeichnung:	
District:		Gemeinde:	Walchertal
Abt.:		Gemarkung:	Eschbach
UAbt.:		Flur:	
UFl.:		Flurstück:	517
Bestand:		Baumart:	Bergahorn
Fläche in ha:	0,0077	Alter:	80

**Bemerkungen:**

Ertrags tafel:	Bergahorn, Nagel 1980, mäßige Df., modif.		
Sorten tafel:	BASISTAFEL		
Ertrags klasse:	2,45		
Umsatz bezeit:	100 Jahre		
Holzmasse (U):	249,30 Efm/ha	311,70 Wfm/ha	
Mittel BHD (U):	35,0 cm		

Stammholz:	44 %
Industrieholz lang:	35 %
Schichtholz/	
Industrieholz kurz:	14 %
X-IVV-Holz:	7 %

**Durchschnittliche Messzahlprozent**

Güteklasse	Anteil [%]	Messzahlprozent
A	3	248
B	52	182
C	45	80
D	0	

In Berechnung eingegangene Dufte sind nicht bewertet  
 oder nicht ausgewertet  
 und können für eine andere Nutzung geeignet  
 sein.

Preis Stammholz:	108,85 €/Efm
Preis IL-Holz:	20,00 €/Efm
Preis Schichtholz:	21,00 €/Efm

Lohnnebenkosten:	%	Kein EST verwendet
EST-Zuschlag (A):	%	
EST-Zuschlag (B):	%	

Bruttocfbs:	16.144,16	€/ha
Erntekosten:	8.714,29	€/ha
AW-Wert: (Au)	7.429,87	€/ha
Bewertungsfaktor:	1,00	
Kulturkosten: (c)	8.300,00	€/ha
Alterswertfaktor: (f)	0,890	
Bestandeswert: (B)	7.305,19	€/ha
Anteilfläche:	0,0077	ha

$$B = ((Au - c) * f + c) * B^*$$

<b>Bestandeswert:</b>	<b>56,29</b>	<b>€</b>	Bestandeswertberechnung erfolgt nach Gruppe
-----------------------	--------------	----------	---

# Bestandeswertberechnung nach Baumarten Flst. Nr. 617

## Hainbuche 80 j

20.06.2025

### Bestandeswertermittlung

<b>Projekt:</b>		<b>ZVG</b>	
<b>Arbeitsgebiet:</b>	Untermehrer	<b>Blichtag:</b>	13. Mai 2025
<b>Eigentümer:</b>		<b>Geschäftszeichen:</b>	
<b>District:</b>		<b>Gemeinde:</b>	Waldshut-Tengen
<b>Abt.:</b>		<b>Gemarkung:</b>	Eschbach
<b>UAbt.:</b>		<b>Flur:</b>	
<b>UFl.:</b>		<b>Flurstück:</b>	617
<b>Bestand:</b>		<b>Baumart:</b>	Hainbuche
<b>Fläche in ha:</b>	0,0077	<b>Alter:</b>	80

**Bemerkungen:**

<b>Ertragstafel:</b>	Buche, Wiedemann 1931, mäßige Dt.
<b>Sortentafel:</b>	BASISTAFEL
<b>Ertragsklasse:</b>	3,12
<b>Umrtriebszeit:</b>	140 Jahre
<b>Holzmasse (M):</b>	342,88 t/ha
<b>Mittl. BHD (U):</b>	17,4 cm
	428,80 t/ha

<b>Stammholz:</b>	52 %
<b>Industrieholz lang:</b>	27 %
<b>Schichtholz/ Industrieholz kurz:</b>	14 %
<b>Kirch-Holz:</b>	7 %

#### Durchschnittliche Messzahlprozent

Größe-Klasse	Anteil (%)	Messzahl-prozent
A	5	150
B	45	124
C	30	93
D	1	27

In Berechnung eingegangene Messzahlen werden mit Werten für die Messzahlprozent bei Überschlag können daher geringfügige Differenzen auftreten.

<b>Preis Stammholz:</b>	85,22 €/t/m
<b>Preis IL-Holz:</b>	30,00 €/t/m
<b>Preis Schichtholz:</b>	42,00 €/t/m

<b>Lohnnebenkosten:</b>	%	Kein EST verwendet
<b>EST-Zuschlag (A):</b>	%	
<b>EST-Zuschlag (B):</b>	%	

<b>Bruttoerlös:</b>	21.854,94	€/ha
<b>Erneuerkosten:</b>	12.012,98	€/ha
<b>AU-Wert: (Au)</b>	8.851,96	€/ha

<b>Bestockungsfaktor:</b>	1,00	
<b>Kulturkosten: (c)</b>	8.700,00	€/ha
<b>Alterswertfaktor: (f)</b>	0,717	
<b>Bestandeswert: (B)</b>	3.051,17	€/ha

$B = ((Au - c) * f + c) * B^*$

**Anreizfläche:** 0,0077 ha

**Bestandeswert:** 58,54 € Bestandeswertberechnung erfolgt nach Dume

# Bestandeswertberechnung nach Baumarten Flst. Nr. 617

## Buche 80 j

30.06.2025

### Bestandeswertermittlung

<b>Projekt:</b>		<b>ZVG</b>	
<b>Arbeitsgebiet:</b>	Urnahringer	<b>Sichttag:</b>	13. Mai 2025
<b>Eigentümer:</b>		<b>Geschäftszeichen:</b>	
<b>Distrikts:</b>		<b>Gemeinde:</b>	Waldsiedlung-Tengen
<b>Abt.:</b>		<b>Gemarkung:</b>	Eschbach
<b>UAbt.:</b>		<b>Flur:</b>	
<b>UFl.:</b>		<b>Flurstück:</b>	617
<b>Bestand:</b>		<b>Baumart:</b>	Buche
<b>Fläche in ha:</b>	0,0154	<b>Alter:</b>	80

**Bemerkungen:**

<b>Ertragsstapel:</b>	Buche, Schöber 1967, starke DT.
<b>Serienstapel:</b>	BASISTAFEL
<b>Ertragsklasse:</b>	1,42
<b>Umrtriebszeit:</b>	140 Jahre
<b>Holzmasse (M):</b>	363,80 Efm/ha
<b>Mittel. BHD (U):</b>	24,3 cm
	454,30 Vfm/ha

<b>Stammholz:</b>	89 %
<b>Industrieholz lang:</b>	13 %
<b>Schichtholz:</b>	
<b>Industrieholz kurz:</b>	5 %
<b>X-IVV-Holz:</b>	7 %

**Durchschnittliche Messzahlprozent**

Gütesklasse	Anteil [%]	Messzahl prozent
A	C	
B	40	149
C	45	73
D	G	101

In Berechnung mitgegangen: Durchmesser werden teilweise nicht eingedreht.  
Bei Übermittlung können daher geringfügige Abweichungen auftreten.

<b>Preis Stammholz:</b>	70,45 €/Efm
<b>Preis IL-Holz:</b>	59,22 €/Efm
<b>Preis Schichtholz:</b>	42,09 €/Rm

<b>Lohnnebenkosten:</b>	%	Kein EST verwendet
<b>EST-Zuschlag (A):</b>	%	
<b>EST-Zuschlag (B):</b>	%	

<b>Bruttoerlös:</b>	23.640,05	Ch
<b>Erneuerkosten:</b>	12.184,81	El

<b>AU-Wert: (Au)</b>	11.463,25	Ch
----------------------	-----------	----

<b>Restockungsfaktor:</b>	1,00	
<b>Kulturkosten: (c)</b>	6.700,00	Ch
<b>Alterswertfaktor: (f)</b>	0,17	
<b>Restbestandeswert: (R)</b>	9.700,00	El

$$R = ((Au - c) * f + c) * B^2$$

<b>Antelfläche:</b>	0,0154 ha
---------------------	-----------

<b>Bestandeswert:</b>	103,18	€	Bestandeswert wurde gleich Kulturkosten gesetzt
-----------------------	--------	---	---

## Flst. Nr. 628 Waldfläche „Untere Halde“, Gemarkung Eschbach von WT mit 1.094 qm



### Standorts- und Wuchsverhältnisse

Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind augenscheinlich teils lehmvergütete Lagen des „Unteren Muschelkalks“, die in Verbindung mit der am Standort vorkommenden, überwiegend als „mäßig frisch“ bis „mäßig trocken“, zu bezeichnenden Wasserhaushaltssituation, in Verbindung mit der mäßig bis stärker gen Westen geneigten Geländemorphologie, lediglich eine eingeschränkte forstwirtschaftliche Nutzbarkeit der hier bewertungsgegenständlichen Parzelle ermöglichen.

### Bestandesbeschreibung und Zustand der Waldfläche

Es handelt sich um eine Waldfläche, deren Waldbestockung vermutlich vor kurzem vollumfänglich abgetrieben wurde. Insofern geben die in der Anlage beigefügten Orthofotos nicht den aktuellen Bestockungszustand wieder. Augenscheinlich ist die Schadfläche bisher noch nicht wieder erneut angebaut worden.

### Erschließungs- und Bewirtschaftungssituation

Die hier bewertungsgegenständliche Waldfläche ist im Westen über die Gemeindeverbindungsstraße nach Eschbach, sowie im Osten über einen Waldweg erreichbar. Aufgrund dieses Umstandes ist das Bewertungsobjekt in Verbindung mit der gegebenen, stärkeren Hangneigung, nur eingeschränkt bewirtschaftbar.

### Marktanpassung/ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es erscheinen aus Sicht des Unterzeichners keine gesonderte Marktanpassung, jedoch zur Würdigung „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“, hier die stärkere Hangneigung, ein pauschaler Abschlag in Höhe von insgesamt 20 % auf den nachstehend vorläufig ermittelten Wert geboten.

### Schutzgebiete und Biotope, Dienstbarkeiten

Gemäß LUBW Datenbank sind auf dem Bewertungsgegenstand derzeit keine geschützten Biotope ausgewiesen. Es handelt sich aufgrund der Hangneigung jedoch um Bodenschutzwald.

### Herleitung Verkehrswert Flst. Nr 628

#### Bodenwerte nach Nutzungsarten

Wald: 1.094 qm à 0,35 EUR/ qm 383 EUR

**Summe Bodenwerte:** 383 EUR

#### Verkehrswerte Waldbestockung nach Baumarten

Die Parzelle stellt derzeit eine unbestockte Blöße dar 0 EUR

**Summe Bestandeswerte:** 0 EUR

**Vorläufiger Verkehrswert (Summe Bodenwert und Bestandeswert):** 383 EUR

**Marktanpassung/ Berücksichtigung boG (Abschlag – 20 %):** -77 EUR

**Verkehrswert Flst. Nr. 628 gesamt:** 306 EUR

**Nichtamtliches Übersichts-Orthofoto Ortslage (Quelle: Geoportal BW)**

(Das hier bewertungsgegenständliche Flst. Nr. 628 ist rot umkreist)



**Nichtamtliches Detail-Orthofoto (Quelle: Geoportal BW)**

(Das hier bewertungsgegenständliche Flst. Nr. 628 ist rot umkreist)



**Bestandeswertberechnung nach Baumarten Flst. Nr. 628**

**Die Fläche ist unbestockt**

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

Bestandeswertberechnung nach Baumarten Flst. Nr. 628

Die Fläche ist unbestockt

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

**Anlage 3**

**Orthofotos „Biotop und Schutzgebietsstatus“ einzelner Bewertungsobjekte (Quelle : LUBW)**

**Anlage 3A Flst. Nr. 153 und 277**

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

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

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

**Anlage 4**

**Leitungsrechte Zeichnerischer Teil, betreffend Flst. Nr. 277**

**Lage „Druckleitungen“**

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

**Anlage 4A**

**Leitungsrechte Zeichnerischer Teil, betreffend Flst. Nr. 277**

**Lage „Fernsprechkabel“**

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

**Anlage 4B**

**Leitungsrechte Zeichnerischer Teil, betreffend Flst. Nr. 257/1**

**Leitungsrecht „Fernmeldekabel“**

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