

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!**

Gutachten Wertermittlung

2 K 42/25

Gemeinde Schopfheim
Gemarkung Fahrnau
Flst.-Nr. 510 Mähwiese

Stichtag 29.01.2026

forstbüro
binder 

erstellt durch

Sachverständigenbüro Binder
Petra Binder
Steinenstr. 11
79541 Lörrach

Erläuterungsbericht

1 Anlass der Wertermittlung

Die Wertermittlung von nachfolgend aufgeführtem Grundstück erfolgt im Auftrag des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen.

Zur Bewertung kommt Flurstück-Nr. 510 auf Gemarkung Fahrnau mit 11.292 m². Stichtag der Wertermittlung ist der 29.01.2026.

Flurstück-Nr. 510 setzt sich wie folgt zusammen:

- Mahwiese mit Baumbestand 10.798 m²
- Wald: 503 m²

2 Grundsätze

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt im Anhalt an die Bodenrichtwerte des Gemeinsamen Gutachterausschuss Lörrach-Wiesental (Abfrage Stand 31.01.2026).

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- /Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt, sind durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt soweit sie wertrelevant sind.

Wald

Der zu ermittelnde Wert der Waldflächen (Waldwert) umfasst die Wertanteile für den Boden und für den Waldbestand auf Grundlage der Einzelwertermittlung.

Die Berechnungen zum Waldwert beruhen auf der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 (WaldR-2000) sowie auf dem lizenzierten Waldbewertungsprogramm SILVAL 5.0 der Bundesvermögensverwaltung.

3 Besichtigung

Das Objekt wurde am 29.01.2026 komplett begangen und im Rahmen dieser Ortsbesichtigung hinsichtlich Zustand, Nutzung und Beschaffenheit bewertet. Die Bewertung stützt sich zudem auf eingeholte Unterlagen und Behördenauskünfte.

4 Grundstück

Das Grundstück umfasst 11.292 m². Es ist gemäß Grundbuch als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen und liegt im Außenbereich. Im Westen grenzt unmittelbar Wald an. Der Zuschnitt des Grundstücks ist günstig für die Bewirtschaftung. Die Erschließung ist von Süden her sowie über einen unbefestigten Waldweg im Westen gegeben.

Das Flurstück ist vollständig unbebaut und wird überwiegend als Mähwiese genutzt. Im Nordosten stocken zwei ältere Streuobstbäume. Im Westen grenzt ein Gehölz aus alten Buchen und Eichen an bestehenden Wald. Der Grenzverlauf ist im Gelände erkennbar.

Folgende Dienstbarkeit liegt vor:

- Keine Eintragung.

Die Bodenbeschaffenheit ist durchschnittlich zu bewerten. spezifische bodenkundliche Untersuchungen fanden nicht statt. Es bestehen keine Hinweise auf Alt- oder Baulasten. Änderungen an den Grundstücksdaten oder im Grundbuch traten bis zum Wertermittlungsstichtag nicht auf.

Das Grundstück liegt innerhalb folgender gesetzlich geschützter Biotope.

- Das im Westen liegenden Gehölz zählt zu Wald nach LWaldG und ist als Erholungswald ausgewiesen. Im Rahmen der Offenlandkartierung ist es zudem als Feldgehölz und -hecke im „Langenfirst“ S. Raitbach erfasst (Biotop-Nr. 183133300135).

Die Fläche ist nach aktuellem Stand nicht bebaubar und somit landwirtschaftlicher Nutzung (Mähwiese) bzw. forstwirtschaftlicher Nutzung (Waldgehölz) vorbehalten.

5 Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag war nicht in Erfahrung zu bringen, ob das Grundstück selbst bewirtschaftet, verpachtet, vermietet oder durch Dritte genutzt wird. Die Grünlandfläche ist als Mähwiese in Verwendung, eine vertragliche Regelung ist nicht bekannt. Eine aktuelle Pflege und Nutzung des Waldgehölzes sind nicht erkennbar.

6 Lage

Gemeinde Schopfheim, Gemarkung Fahrnau, Baden-Württemberg, Landkreis Lörrach, ca. 22.300 Einwohner

Das Grundstück liegt im Gewann „Langenfirst“ inmitten landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und umgeben von Wald. Zum Ortsteil Fahrnau sind es ca. 1.200 m. Das Areal liegt in landschaftlich reizvoller Lage und ist durch seine leicht nach Süden ausgerichtete ebene Lage gekennzeichnet.

7 Übersicht Wertermittlung

Gemeinde Schopfheim, Gemarkung Fahrnau, Flurstück-Nr. 510 -	Fläche [m²]	Bodenwert [€]	Bestockung [€]	Wert Gesamt [€]
Mähwiese mit Baumbestand	10.789	21.578,00		21.578,00
Waldgehölz	503	251,50	299,42	625,78
Gesamtwerte:	11.292	21.829,50	299,42	22.128,92

B Anlage

Anlage 1, 2: Bildaufnahme und Lageplan

Anlage 2: Waldbestandswerte SILVAL

9 Zusammenfassung

Der ermittelte Wert für Flurstück-Nr. 510, Gemarkung Fahrnau mit einer Gesamtfläche von 11.292 m² beträgt gerundet **22.123,- Euro**.

In Worten: zweiundzwanzigtausendeinhundertdreiundzwanzig Euro

Lörrach, den 31. Januar 2026



Petra Binder

öffentlich bestellte und vereidigte Forstsachverständige

Stichtag: 29.01.2026	Gemarkung	Fahrnau	Flst.-Nr. 510 11.292 m ²
	Gemeinde	Schopfheim	

Anlage 1: Bildaufnahme Flurstück-Nr. 510, Gemarkung Fahrnau

Flst.-Nr. 510: Blick von Nordwesten vom Waldgehöfz in Richtung Osten

Sichttag 29.01.2026	Gemarkung	Fahrnau	Flst.-Nr. 510 11.292 m ²
	Gemeinde	Schopfheim	

Anlage 2: Lageplan Flurstück-Nr. 510, Gemarkung Fahrnau

(Quelle: <https://www.geoportal-bw.de>)



Stichtag 29.01.2026	Gemarkung	Fahrnau	Flst.-Nr. 510 11.292 m ²
	Gemeinde	Schopfheim	

Anlage 3: Waldgeholz 503 m² Bestandswertermittlung

Projekt: 2 K 42/25

Anbaugebiet: Untere Röhre
Eigentümer: s/v

Stichtag: 29. Januar 2026
Geschäftszweck:

Dienort:
Ziel:
UABt:
UFL:
Bestand:

Gemeinde: Schopfheim
Gemarkung: Fahrnau
Flst.:
Flurstück: 510

Fläche in ha: 0,0503

Baumart: Buche
Alter: 90

Bezeichnungen:

Erntegerät: Buche, Schöber 1957, malige LR
Sortimentsk: nach Schöber/Deuber Bu
Ernteklasse: 1,58

Umsatzzeit: 30 Jahre
Holzmasse (U): 318,00 Elm/ha
Mittl. DHD (U): 27,2 cm
387,70 Vm/ha

Stammholz: 0 %
Industrieholz Lang: 90 %
Sechtholz: 1 %
Industrieholz kurz: 1 %
X-MW Holz: 10 %

Durchschnittliche Messzahlprozent

Stufe- Klasse	Anteil [%]	Messzahl- prozent
A	0	
B	0	100
C	0	100
D	0	100

Die Messzahlprozentangaben sind nur für die Berechnung der
Bestandswerte zu verwenden. Die Messzahlprozentangaben
des Bestandes können daher abweichen.

Preis Stammholz: 0,00 €/Etm
Preis IL-Holz: 65,00 €/Etm
Preis Sechtholz: 0,00 €/Hm

Lehnwabenkosten: 0 % Kein EST verwendet
EST-Zuschlag (A): 0 %
EST-Zuschlag (B): 0 %

Bruttoertrag: 18.009,32 €/ha
Erntekosten: 0.968,20 €/ha
AU-Wert (Au): 7.410,56 €/ha

Beleuchtungsleistung: 0,00
Kulturkosten (c): 4.500,00 €/ha
Altkosten (d): 1.000
Bestandeswert (B): 0.352,68 €/ha

$$B = (A - c) \cdot T + c \cdot T \cdot B$$

Anzahl Fläche: 0,0503 ha

Bestandeswert: 298,42 € Bestandeswertberechnung erfolgt nach BMO