CLAUS HENNE
Dipl. Ing. (FH)
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Gebiete
Baumpflege, Baumsanierung, Verkehrs- und Standsicherheit von Bäumen
Waldwertermittlung

Claus Henne Dipl. Ing. (FH) · Gaisbacher Str. 40 · 74653 Künzelsau

Amtsgericht Heilbronn

-Vollstreckungsgericht-

Wilhelmstraße 2 -6

74072 Heilbronn

Sachverständigengutachten

vom 24.08.2022

gemäß Beschluss des

Amtsgerichts Heilbronn

vom 21. März 2022

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der

Aufhebung der Gemeinschaft

Aktenzeichen 2 K 50/21

./. **u.a.**

Gaisbacher Str. 40
74653 Künzelsau
Telefon 07940 - 5 98 11
Telefax 07940 - 5 98 12
claus.henne@web.de
Volksbank Hohenlohe
BIC: GENODES1VHL
IBAN: DE91 6209 1800 0140 0320 10

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Auftraggeber des Gutachtens

2. Umfang des Sachverständigengutachtens

3. Ortsbesichtigung

4. Anfrage an die Stadtverwaltung Möckmühl

5. Hinweise zur Bewertung

6. Pächter

7. Beschreibung des Flurstücks

8. Zusammenfassung der Bewertungen

9. Schlussbemerkungen

1. Anlass und Auftraggeber des Gutachtens

Gemäß Beschluss vom 21.03.2022 vom Amtsgericht Heilbronn wurde der Unterzeichner beauftragt ein schriftliches Sachverständigengutachten zur Wertermittlung des Grundbesitzes zu erstellen. Außerdem soll ermittelt werden, ob Pächter vorhanden sind.

2. Umfang des Sachverständigengutachtens

Gemäß des Beschlusses des Amtsgericht Heilbronn vom 21.03.2022 soll der Verkehrswert von folgendem Flurstück geschätzt werden.

Lfd. Nr.	Flurstück	Gemarkung	Bewirtschaftung	Flächengröße
1	212	Bittelbronn	Waldfläche	8.202 m²

Das Flurstück befindet sich auf der Gemarkung 74219 Möckmühl - Bittelbronn.

3. Ortsbesichtigung

Am 23.08.2022 (Bewertungsstichtag) fand nach entsprechender Einladung an die Parteien der in dieser Sache notwendige Ortstermin statt.

Der Unterzeichner besichtigte die Flurstücke am angesetzten Termin unter Teilnahme von:

bis ca. 10.50 Uhr

bis ca. 10.50 Uhr

4. Anfrage an die Stadt Möckmühl

Eine telefonische Anfrage bei der Stadt Möckmühl (24.08.2022, , Stadtbauamt Möckmühl) hinsichtlich von möglichen Standorten von Windkraftanlagen ergab, dass im Bereich des zu bewertenden Flurstücks zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Windkraftanlagen geplant sind.

5. Hinweise zur Bewertung

Zum Auffinden der Flurstücke im Gelände wurden Auszüge aus dem Liegenschaftskataster der Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg, Landratsamt Heilbronn und GPS - Daten von Geoportal-BW verwendet. Nicht aufgefundene Grenzsteine wurden mit einfachen forstlichen Mitteln (Kompass, Schrittmaß) hinreichend festgestellt.

Die eingescannten Kartenausschnitte sind nicht maßstabsgetreu und dienen nur der Orientierung.

Die angegebenen Schätzwerte für die Flurstücke sind die Summen aus getrennt berechnetem Boden- und Bestandeswert.

Erläuterungen zum Bodenwert:

Der Bodenwert in der Waldwertermittlung berücksichtigt in seiner Höhe nicht nur die Wuchsleistung des Bodens, sondern auch andere Parameter. Unter anderem werden die Erschließung / Wegebau, Waldrandeffekte (einseitige Kronenformen und Schrägständer durch verstärkten Lichteinfall von einer Seite), Verkehrssicherungspflichten an Straßen, Flächenformen, Flächengrößen, Sturmwurfgefährdung, Topografie, Erreichbarkeit mit PKW und LKW bewertet. Somit ist es möglich, dass zwei von der Wuchsleistung vergleichbare Flächen eine deutlich unterschiedliche Bewertung hinsichtlich des Bodenwerts erfahren.

Mögliche anstehende Nutzungsänderungen (z. Bsp. Bauerwartungsland) werden gleichfalls berücksichtigt.

Erläuterungen zum Bestandeswert:

Der Bestandeswert wird mit dem Berechnungsprogramm WERT der Landesforstverwaltung ermittelt. Als Datengrundlage dienen die im Ortstermin aufgenommenen Daten. Hierbei werden unter anderem Baumarten, Anteile der Baumarten, Alter, Höhen, Qualität, Bestockungsgrad, Wertastungen, Gesundheitszustand, Pflegezustand, Baumhöhen, Durchmesser, Holzmassen aufgenommen.

Der teilweise hiebsreife Eichenbestand wurde einzelbaumweise bewertet.

Hinweise zur Rundung von Schätzbeträgen: Alle Schätzpreise werden auf volle 10,00€ aufgerundet.

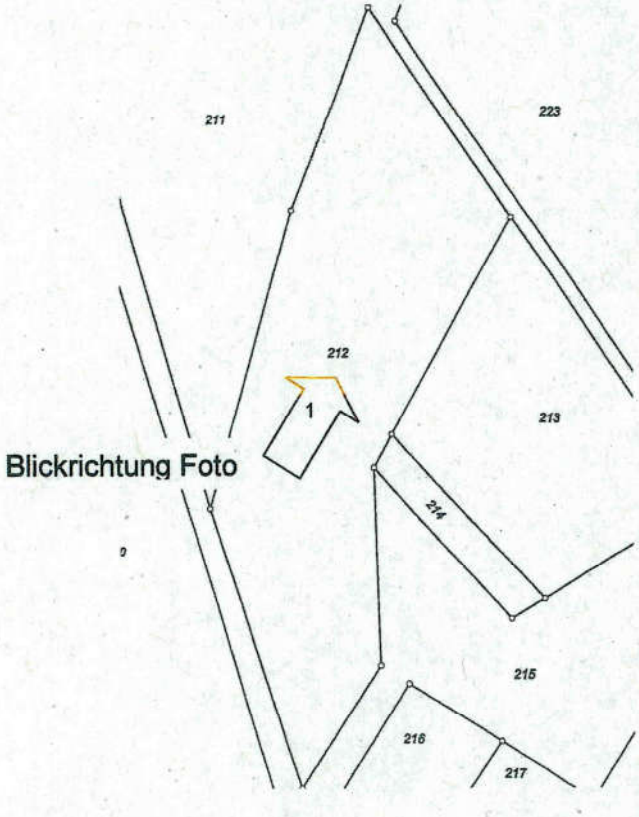
6. Pächter

Beim Ortstermin wurde von den Teilnehmern kein Pächter benannt.

7. Beschreibung des Grundstücks

Übersichtsbild (Ausschnitt Geoportal BW)

Übersichtsplan Flurkartenausschnitt



Kurzzusammenfassung Flurstück 212, Gemarkung Möckmühl - Bittelbronn

Mäßig steil nach Süd-Osten abfallende, langgestreckte Fläche. Ungleichaltriges (40-130; im Mittel etwa 90 jähriges), stark pflegebedürftiges, vorratsreiches Buchenbaumholz (mit 5% Eiche, Hainbuche, Kirsche u.a.) mit weit unterdurchschnittlichen Qualitäten auf wüchsigem Grund. Waldrandeffekte im nord-östlichen Bereich. Im Süd-Westen grenzt ein LKW-befahrbarer Waldweg direkt an das Flurstück an. Im Nord-Osten verläuft an der Flurstücksgrenze ein unbefestigter Feldweg. Keine Feinerschließung auf der Fläche. Bestockung gedrängt, auf etwa 10% der Fläche licht. Etwa 5% absterbende und abgestorbene Buchen auf der Fläche.

Bodenwert:	0,65 €/m²
Bestandeswert:	1,18 €/m²
Gesamtfläche	8.202 m²
Schätzpreis gerundet:	15.010,00€

Zusammenfassung der Bewertung

Lfd. Nr.	Flurstück	Gemarkung	Bewirtschaftung	Fläche	Schätzpreis
1	212	Möckmühl-Bittelbronn	Waldfläche	8.202 m²	15.010,00 €

8. Schlussbemerkungen

Der Unterzeichner versichert, das vorliegende Gutachten objektiv und von neutraler Warte aus, allein von den bestehenden Fakten ausgehend und nach rein fachlichen Prinzipien erarbeitet zu haben. Er beruft sich dabei auf seinen geleisteten Eid.

Die im Zuge der Gutachtenerstellung festgestellten und der Gesamtbewertung zu Grunde gelegten Fakten sind nur für den Begutachtungsgegenstand gültig. Eine Übertragung auf andere Objekte, selbst bei Artgleichheit und in ähnlicher Standortsituation, führt zwangsweise zu falschen Schlussfolgerungen.

Künzelsau, 24.08.2022

Dipl.-Ing. (FH) Claus Henne
Vom Regierungspräsidium Stuttgart öffentlich bestellter u. vereidigter Sachverständiger für Waldwertermittlung, Baumpflege, Baumsanierung und Verkehrs- und Standsicherheit von Bäumen
74653 Künzelsau

Claus Henne