
Jürgen H. Scheller

Dipl.- Ing. Architekt

59964 Medebach, Talweg 1
35066 Frankenberg, Stadtmauer 6
www.sv-scheller.de

Fon 02982 - 908083 Fax 02982 – 908084
Fon 06451 - 4220 Fax 06451 - 6211
E-Mail: info@sv-scheller.de

Von der Industrie- und Handelskammer für das südöstliche Westfalen zu Arnsberg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Nr. 150126/02

Ausfertigung:

W E R T E R M I T T L U N G

z u m

M A R K T W E R T

folgenden

Grundbesitzes:

Waldgrundstück

Grundbuch von Winterberg

Am alten Wege

Flur 23, Flurstück 101



Auftraggeber Amtsgericht Medebach
 Marktstraße 2
 59964 Medebach

Auftrag vom 31.07.2025
AktENZEICHEN **5 K 1/25**



I n h a l t s v e r z e i c h n i s W e r t g u t a c h t e n

=====

Inhalt	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Zusammenstellung aller Werte	A. 3
Angaben zum Auftrag / Objektbeschreibung	B. 4 - 5
Objektspezifische Vorbemerkungen	
Allgemeine Vorbemerkungen	4
1. Infrastruktureinrichtungen	4
2. Verkehrserschließung	4
3. Ver- und Entsorgung	4
4. Immissionen/Altlasten	4
5. Bindungen priv. und öff. Rechts	5
6. Grundstück	5
7. Tatsächliche Bebauung	5
8. Sonstiges	5
Allgemeine Angaben	C. 6
Waldwertschätzung	D. 7 - 16
Schlussklärung	E. 17
Objektfotos	18



A. Zusammenstellung aller Werte

Objekt Waldfläche
 Am alten Wege (Gemarkung Züschen, Flur 23, Flurstück 101)
 59955 Winterberg-Züschen

Der zu bewertende Grundbesitz wird in den anliegenden Beschreibungen, Berechnungen und Fotos ausführlich behandelt:

Am Bewertungsstichtag, dem 21.10.2025
 betragen der/die:

Grundstücksfläche	12.659,00 qm
Bodenwert im Mittel	0,78 €/qm
Wert des Aufwuchses im Mittel	1,64 €/qm
Summe Bodenwert zuzüglich Aufwuchs ca.	30.634,78 €
Verkehrs-/Marktwert des unbebauten Waldgrundstücks	30.500,00 €

Bei Berücksichtigung aller Vor- und Nachteile, der Lage des Grundstücks, dem vorhandenen Zustand des Aufwuchses und seiner Unterhaltung und der Lage des Immobilienmarktes zum Zeitpunkt des Stichtages, halte ich; unter Berücksichtigung aller mir bekannten Umstände; einen lastenfreien

Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an Paragraph 194 BauGB von

30.500, -- €

in Worten : dreißigtausendfünfhundert Euro

für angemessen und erzielbar. Die obigen Angaben stützen sich auf ein Waldgutachten des Regionalforstamtes Oberes Sauerland in Schmallenberg.



Medebach, den 15.01.2026



B. Vorbemerkungen

Zweck der Wertermittlung : Zwangsversteigerungen

Wertermittlungsstichtag : 21.10.2025

Objektspezifische Vorbemerkungen

Mit Schreiben vom 31.07.2025 beauftragte das Amtsgericht Medebach den Unterzeichner mit der Erstellung eines Wertgutachtens. Im Zuge einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft soll ein Waldgrundstück in Winterberg-Züschen bewertet werden.

Die am Verfahren beteiligten Parteien wurden schriftlich zu einem Ortstermin geladen, dieser fand am 21.10.2025 vor Ort, unter Anwesenheit der Antragstellerin, statt. Zusätzlich anwesend war ein Vertreter des Forstamtes oberes Sauerland (Herr Forstrat Jens Hückelheim, Fachgebietsleiter Privat- und Körperschaftswald). Die zu bewertende Waldfläche wurde vom Unterzeichner und Herrn Hückelheim begangen, entsprechende Aufzeichnungen wurden vorgenommen.

In Absprache mit dem beauftragenden Amtsgericht wird der auf dem Grundstück vorhandene Aufwuchs in einem gesonderten Gutachten (siehe Anlage) durch Herrn Jens Hueckelheim vorgenommen.

1. Infrastruktureinrichtungen

Infrastruktureinrichtungen in der näheren Umgebung des Waldgrundstücks sind nicht vorhanden.

2. Verkehrserschließung

Die Wegeerschließung erfolgt über einen unbefestigten Wirtschaftsweg an der Westflanke des Grundstücks.

3. Ver- und Entsorgung

entfällt

4. Immissionen / Altlasten

Soweit dies am Besichtigungstichtag erkennbar war, wird das Grundstück nicht von Immissionen betroffen. Dem Gutachter sind keine Gründe bekannt, welche für ein Vorhandensein von Altlasten auf dem Grundstück sprechen.

Eine Gewährleistung für das Nichtvorhandensein von Immissionen oder Altlasten kann nicht übernommen werden, hierfür sind entsprechende Sondergutachten einzuholen.



5. Bindungen privaten und öffentlichen Rechts

Grundbucheintragungen in Abteilung II des Grundbuches können beim zuständigen Amtsgericht eingesehen werden. Dem Unterzeichner lag ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 31.07.2025 vor. Hier waren keine wertrelevanten Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches vorhanden. Für die Bewertung wird ein von dinglichen Belastungen freies Grundstück unterstellt.

6. Grundstück

Eine Beschreibung des Grundstücks folgt im anliegenden Gutachten von Wald & Holz.

7. Tatsächliche Bebauung

entfällt

8. Sonstiges

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten/ diese Wert- und Investitionseinschätzung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens/ der gestempelten, unterschriebenen Handexemplare durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Auf das Urheberrecht des Autors sowie auf den ausdrücklichen Haftungsausschluss bzgl. der vorstehenden Hinweise, Angaben und der daraus gezogenen eigenen Schlussfolgerungen wird ausdrücklich hingewiesen!



C. Allgemeine Angaben

Objekt Waldgrundstück
 Am alten Wege
 59955 Winterberg-Züschchen

1. Angaben zum Objekt

1.1 Grundstück	
Gemeinde/Ortsteil	: 59955 Winterberg-Züschchen
Straße	: Am alten Wege
1.2 Art der Nutzung bisher	: Waldgrundstück
Art der Nutzung in Zukunft	: Waldgrundstück
1.3 Eigentümer	: hier ohne Angabe
Wohnort	: hier ohne Angabe
Straße	: hier ohne Angabe
1.4 Erbbauberechtigter	: entfällt
1.5 Zuständiges Amtsgericht	: 59964 Medebach
Grundbuch von	: Winterberg
Band Nummer	: entfällt
Blatt Nummer	: 11798
1.6 Zuständiges Katasteramt	: Brilon
Katasterkarte von	: Winterberg
Gemarkung	: Züschchen
Flur Nummer	: 23
Flurstück Nummer	: 101
qm	: 12.659
1.7 Grundstücksgröße insgesamt in qm	: 12.659
1.8 Anzahl der wirtschaftlichen Einheiten	: 1
1.9 Zuständiges Finanzamt	: Brilon
Einheitswert	: nicht bekannt
1.10 Brandversichert bei	: nicht bekannt
Brandversicherungswert 1914	: nicht bekannt

2. Werterhöhende Investitionen Dritter, sonstige wertbeeinflussende Umstände

: entfällt

3. Mieter / Pächter

3.1 Mieter EG.	: entfällt
3.2 Mieter OG.	: entfällt
3.3 Mieter DG.	: entfällt

4. Erwerbs- und Gestehungskosten (soweit feststellbar)

4.1 Erwerbsjahr/Baujahr	: nicht bekannt
4.2 Erwerbspreis/Baukosten	: nicht bekannt



D. Gutachten Wald & Holz



Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen



Waldwertschätzung

zur Wertermittlung eines Waldgrundstücks

Gelegen in der Stadt Winterberg

Gemarkung: Züschen, Flur 23, Flurstück 101

Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Oberes Sauerland
Poststraße 7, 57392 Schmallenberg
Telefon: 02972 9702-0, Telefax: 02972 9702-22
E-Mail: oberes-sauerland@wald-und-holz.nrw.de





Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen



Inhalt

- 1. Allgemeines**
 - 1.1 Auftraggeber und Eigentümer
 - 1.2 Bewertungsobjekt
 - 1.3 Bewertungsstichtag
 - 1.4 Personaleinsatz und Außenaufnahmen
- 2. Erläuterungen**
 - 2.1 Datensammlung
 - 2.2 Objektbeschreibung
 - 2.3 Wertrelevante Besonderheiten
 - 2.4 Bewertungsverfahren
- 3. Bewertung**
- 4. Weitergehende Hinweise**
- 5. Anlagen**





1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber und Eigentümer

Bbeauftragt wurde diese Waldwertschätzung durch den bestellten und vereidigten Sachverständigen Jürgen H. Scheller in Vorbereitung für eine Zwangsversteigerung.

1.2 Bewertungsobjekt

Zu schätzen ist 1 Flurstück im Stadtgebiet Winterberg in der Gemarkung Züschen; namentlich:

Flur 23, Flurstück 101

Für die forstwirtschaftlich genutzte Fläche liegt keine aktuelle Forsteinrichtung vor. Bei der Inaugenscheinnahme wurde die Fläche gemäß Waldbewertungsrichtlinie für Nordrhein-Westfalen aufgenommen und insgesamt 3 Bestandeseinheiten ausgeschieden.

1.3 Bewertungsstichtag

Stichtag der Bewertung ist der Tag der Inaugenscheinnahme der Bestände durch den Unterzeichner und somit der 21.10.2025.

1.4 Personaleinsatz und Außenaufnahmen

Die Außenaufnahmen erfolgten am 21.10.2025 durch den Unterzeichner in Anlehnung an die Standards für die Forstplanung in NRW 2003 (STAFO). Die Berechnungen wurden durch den Unterzeichner vorgenommen.





2. Erläuterungen

2.1 Datensammlung

Zur Bestimmung der Flächengrößen liegen Auszüge aus dem digitalen allgemeinen Liegenschaftsbuch (ALB) vor, welchen die Flächengrößen entnommen wurden.

Zur Bestimmung des Bodenpreises fanden mittlere Bodenpreise für die Region laut Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis, Grundstücksmarktbericht HSK 2025 Region 2, Verwendung.

Es liegt keine aktuelle Forsteinrichtung vor. Die notwendigen Bestandesparameter wurden bei einem Ortstermin aufgenommen und erfasst (Kreisflächen, Baumhöhen und Durchmesser).

Die Flächengrößen der einzelnen Bestandeseinheiten wurden der aus digitalen Orthofotos herauskartiert und auf die Fläche im ALB abgestimmt.

Die Parameter zur Berechnung des Verkehrswertes für den Aufwuchs wurden den Hilfstafeln für die Forsteinrichtung und den Richtlinien für die Waldbewertung in NRW (Stand 2025) entnommen, bzw. aus diesen hergeleitet.

2.2 Objektbeschreibung

Gemarkung Züschen; Flur 23; Flurstück 101
Flächengröße laut ALB: 12.659 m²,
Forstadresse:

Die zu bewertende forstwirtschaftliche Fläche ist nordöstlich der Ortschaft Züschen im Bereich „Oberste Breitenbacherseite“ verortet.

Das Bewertungsobjekt ist ein am Oberhang gelegener von nach Süden geneigter Sonnen-Hang auf einem montanen Höhengniveau von im Mittel 620 m NN. Die Wasserversorgung des Standortes ist weitestgehend als mäßig frisch, der Nährstoffgehalt als gering einzustufen.

Das Grundstück wird im Süden und im Norden jeweils durch einen LKW-fähigen Weg erschlossen. Rückewege und Schneisen sind vorhanden und bilden die Feinerschließung des Bestandes. Die wegetechnische Erschließungssituation ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

Die Bestockung gliedert sich in 1 homogenen, jungen Nadelholzbestand und einen alten Buchenbestand. Durch Käfer- und Dürrekalamität ist außerdem im nordwestlichen Bereich des Flurstücks eine kleinere Blöße entstanden.

Da keine aktuelle Forsteinrichtung, und damit keine forstliche Adresse vorliegt wurden die einzelnen Teilbereiche des Flurstücks in die Bestandeseinheiten (BE) Buche, Fichte und Blöße eingeteilt.





Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen



BE Buche

Rotbuchen Reinbestand, licht mit Lücken bis räumdig. Laubholz 100 %
Rotbuche 102 Jahre mittleres Baumholz aus Kernwuchs, krummschaftig, allgemein schlechtere Qualität.

BE Fichte

Fichten-Reinbestand, geschlossen mit Lücken Ndh. 100 %. Fichte 25 Jahre, Stangenholz bis schwaches Baumholz aus Pflanzung 51 - 60 % Rotfäule; 80 % Schäle durch Rotwild. einzelne verwertbare Dürrständer.

BE Blöße

Blöße nach Käfer- und Dürrekalamität. Auflaufende Naturverjüngung aus Buche und Fichte, jeweils zu 50 % auf der Hälfte der Fläche.

2.3 Bewertungsverfahren

Die Bewertung erfolgte nach der Richtlinie zur Waldbewertung in NRW.

Die Bewertung erfolgte getrennt nach Boden und aufstockendem Bestand.

Auf Grundlage der erhobenen Bestandsdaten wurden laut WBR-NRW nach dem Alterswertfaktorverfahren Bestandswerte für jüngere Bestände berechnet. Alterswertfaktoren sind Verhältniszahlen, welche den Wert eines Bestandes zum Bewertungsstichtag im Verhältnis zu dessen Abtriebswert zur Umtriebszeit angeben. Der Bestandswert wurde demnach berechnet als:

$$H = ((A_u - c) * Awf + c) * r$$

wobei H der heutige Bestandswert, A_u der erntekostenfreie Abtriebswert zum Zeitpunkt der Endnutzung, c die Begründungskosten einer gesicherten Kultur, Awf der Alterswertfaktor und r der Reduktions- oder Bestockungsfaktor, also die Wertrelation zu einem vollbestockten Bestand sind.

Zudem wurde der Abtriebswert des Aufwuchses zum Bewertungsstichtag berechnet. Dieser stellt einen stichtagsbezogenen Zerschlagungswert dar.

Aus Bestandes- und Abtriebswert wurde schließlich ein in Abhängigkeit von der Hiebsunreife gewichtetes Mittel berechnet.

Der aktuellste Grundstücksmarktbericht von 2025 beurteilt den Quadratmeter für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Aufwuchs mit einem Wert von 0,78 €/m² für das betroffene Stadtgebiet Winterberg. Dieser Wert wird durch den Unterzeichner übernommen und nicht weiter interpretiert.





Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen



3. Bewertung

Alle nachfolgend aufgeführten Werte sind auf 5,00 € gerundet.

Bestandeseinheit	Schicht	Fläche [m ²]	Aufwuchs [€]	Bodenwert [€]
BE Buche		7.833		6.110 €
	Hauptschicht		16.685 €	
BE Fichte		4.368		3.405 €
	Hauptschicht		3.885 €	
Blöße		458		355 €
	Hauptschicht		190 €	
Gesamt		12.659	20.760 €	9.870 €
Aufwuchs, Grund und Boden zusammen				30.630 €

durchschnittl. Wert Aufwuchs [€/m ²]	1,64 €
durchschnittl. Wert Boden [€/m ²]	0,78 €
Gesamt [€/m²]	2,42 €

Es resultiert folgende Bewertung:

Der Gesamtwert des Waldgrundstücks beläuft sich nach der Waldbewertungsrichtlinie für Nordrhein-Westfalen auf 30.630,00 €.

Dies entspricht 0,78 € pro Quadratmeter für Grund und Boden und 1,64 € für den aufstockenden Bestand einschließlich der kleinen Blöße. Somit ergibt sich ein durchschnittlicher Gesamtwert in Höhe von 2,42 € / m² für das o.g. Flurstück.





Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen



4. Weitergehende Hinweise

Der Bodenverkehrswert der forstwirtschaftlich genutzten Flächen ist im Zeitraum 2000 bis 2010 verhältnismäßig ähnlich geblieben. Seitdem kann hier jedoch ein signifikanter Preisanstieg beobachtet werden. Die jüngsten Großschadensereignisse (Sturm, Dürre und Borkenkäferbefall) führen jedoch jetzt zu einer höheren Veräußerungsbereitschaft beim Waldbesitz und mitunter rückläufigen Preisen.

Der Wertanteil des Aufwuchses ist durch die Einflüsse von Holzmarkt und Naturereignissen stärkeren kurzfristigen Schwankungen unterworfen.

Bei der Verwendung von Ertragstafeln und Alterswertfaktoren handelt es sich immer um eine modellhafte Betrachtung. Tatsächliche Gegebenheiten können von den Annahmen der Modellierung abweichen.

Die ermittelten Werte sind objektiv hergeleitet worden. Bei der Findung eines (Kauf-) Preises spielen hingegen weitergehend subjektive, also in der Person von Erwerber und Veräußerer begründete, Aspekte eine Rolle, so dass hier auch deutliche Abweichungen möglich sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Wertermittlung ein gerichtsfestes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nicht ersetzen kann.

Schmallenberg, den 16. Dezember 2025

(Jens Hückelheim, FR)

Anlagen

1 Luftbild

1 Übersichtskarte

1 Auszug ALB







Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen



Flurstücks-Nr.: 05118202300101 _____



Achtung: Diese Daten dürfen nur für landesbetriebsinterne Zwecke verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Erstellt von: Jens Hückelheim

Seite 1 von 2

16.12.2025



E. Schlusserklärung

Das vorliegende Gutachten ist in datenschutzrechtlicher und urheberschutzrechtlicher Hinsicht nicht für eine Verwertung in der Öffentlichkeit vorgesehen, entsprechende Überprüfungen haben nicht stattgefunden. Das Gutachten dient ausschließlich verfahrenstypischen Zwecken. Falls Teile des Gutachtens oder das Gutachten in seiner Gesamtheit veröffentlicht oder in das Internet gestellt werden, haftet der Veröffentlichende für die von ihm öffentlich gemachten Passagen in vollem Umfang. Der Sachverständige haftet ausdrücklich nicht.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichungen, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin/ den Verfasser gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das vorstehende Gutachten ist unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen gefertigt.

Aufgestellt am 15.01.2025



The image shows a handwritten signature in blue ink next to a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'Architekt Dipl.-Ing. Jürgen Henning Scheller, Talweg 1, 59964 Medebach, Tel. 02082 / 90 80 83, Fax 02082 / 90 80 84'. The outer ring of the stamp contains the text 'Verein der Architekten u. Ingenieure e. V. der Rhein- u. Ruhrgebietsregion'.

Der Sachverständige:

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

