

Dr. Heinz Peter Jennissen



Dr. Heinz Peter Jennissen * Auf dem Heidgen 68 * 53127 Bonn

Amtsgericht Königswinter

53637 Königswinter



(Professional Member MRICS)



Bonn, 9. Juli 2024

Dipl.-Ing. Agrar
Dipl.-Ing.

Von der Landwirtschaftskammer
NRW öffentlich bestellter und ver-
eidigter Sachverständiger für

Gutachten

2023 – 52

über den Verkehrswert (Marktwert)
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
**von vier Wald-Grundstücken
in 53604 Bad Honnef OT Selhof**

- ▶ Bewertungs- und Entschädi-
gungsfragen in:
Landwirtschaftl. Betrieben
Gartenbaubetrieben
- ▶ Ökonomie von
Biogasanlagen
- ▶ Landw. Rechnungswesen
- ▶ Acker- und Pflanzenbau
- ▶ Pflanzenschutz
- ▶ Landw. Sonderkulturen
- ▶ Gemüsebau
- ▶ Bewertung von Aufwuchs
und Aufwuchsschäden
- ▶ Bewertung von lebendem
und totem Inventar
- ▶ Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstü-
cken

Grundbuch

Honnef

Blatt

diverse

Gemarkung

Honnef

Flur

diverse

Flurstücke

diverse

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

Von der Industrie- und Handels-
kammer Bonn / Rhein-Sieg
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für:

- ▶ Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstü-
cken

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Die Internet-
version unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass
es um Anlagen, Erklärungen und Personenangaben gekürzt wurde.
Das Originalgutachten liegt zur Einsicht in der Geschäftsstelle.

Büroanschrift

Auf dem Heidgen 68
53127 Bonn
Tel.: +49 (0) 228 9102515
Fax: +49 (0) 228 9102511

Mobiltelefon

+49 (0) 162 2171615

eMail

svbuero@jennissen.org

Internet

www.jennissen.org

Bankverbindung

Deutsche Kreditbank
DE19 1203 0000 0010 5484 44
SWIFT BIC: BYLADEM1001

Ust-IdNr. DE 169828190

Aktenzeichen des Amtsgerichts: 008 K 015/23

Ausfertigung Internet

Das Originalgutachten besteht aus 31 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insge-
samt 10 Seiten. Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung, davon
eine für meine Unterlagen, sowie einer digitalen Ausfertigung mit digitaler
Signatur, erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Auftrag, Sachverhalt, Aufgabenstellung und Unterlagen	4
1.1	Auftrag.....	4
1.2	Allgemeine Angaben	4
1.3	Auftragsabwicklung	5
1.4	Begriffserläuterung/-klärung	6
1.4.1	Grundstück.....	6
1.4.1.1	Wesentliche Bestandteile.....	6
1.4.1.2	Zubehör eines Grundstücks	7
1.4.2	Flurstück.....	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lage	8
2.2	Grundbuch- und Katasterangaben.....	12
2.3	Erschließung, Abmarkung.....	12
2.4	Standortverhältnisse	12
2.5	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	13
3	Methodische Erläuterungen.....	14
4	Ermittlung des Waldbodenwertes	15
4.1	Bewertungsverfahren	15
4.2	Auswertung von Vergleichspreisen.....	15
4.3	Begutachtung des Bodenpreises	15
5	Ermittlung des Bestandeswertes	16
5.1	Bestandesbeschreibungen.....	16
5.2	Umtriebszeiten	19
5.3	Vorratsermittlung.....	19
5.4	Sortenaufteilung, Güteklassenverteilung, Erntekosten, Holzpreise	19
5.5	Bestandesbegründungskosten.....	20
5.6	Der Bestandeserwartungswert.....	20
5.7	Der Abtriebswert	21
5.8	Bestockungswert (Aufwuchswert)	21
6	Bewertungsergebnis, Verkehrswert.....	21
7	Verzeichnis der Anlagen	23



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 200.000.....	8
Abbildung 2:	Übersichtsplan /Lage des Objektes.....	9
Abbildung 3:	Gemarkung Honnef, Flur 25, Flurstücke 229 und 262. Maßstab 1:1.000 ..	17
Abbildung 4:	Gemarkung Honnef, Flur 25, Flurstück 262. Orthophoto Befliegung 2021.	17
Abbildung 5:	Gemarkung Honnef, Flur 25, Flurstück 229. Orthophoto Befliegung 2021.	17
Abbildung 6:	Gemarkung Honnef, Flur 29, Flurstück 171. Maßstab 1:1.000.....	18
Abbildung 7:	Gemarkung Honnef, Flur 29, Flurstück 171. Orthophoto Befliegung 2021.	18
Abbildung 8:	Gemarkung Honnef, Flur 15, Flurstück 530. Maßstab 1:1.000.....	18
Abbildung 9:	Gemarkung Honnef, Flur 15, Flurstück 530. Orthophoto Befliegung 2021.	19
Abbildung 10:	Fotodokumentation.....	19

Tabellenübersicht

Tabelle 1:	Bewertungsgrundstücke mit Angaben des Grundbuches	4
Tabelle 2:	Bewertungsgrundstücke mit Angaben des Grundbuches	12
Tabelle 3:	Bestandsbeschreibung Gemarkung Honnef, Flur 25, Flurstück 229.....	16
Tabelle 4:	Bestandsbeschreibung Gemarkung Honnef, Flur 25, Flurstück 262.....	16
Tabelle 5:	Bestandsbeschreibung Gemarkung Honnef, Flur 29, Flurstück 171.....	17
Tabelle 6:	Bestandsbeschreibung Gemarkung Honnef, Flur 15, Flurstück 530.....	18

1 Auftrag, Sachverhalt, Aufgabenstellung und Unterlagen

1.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Königswinter
53637 Königswinter
Az.: 008 K 015/23
Auftrag vom 11.12.2023

1.2 Allgemeine Angaben

Eigentümer laut Grundbuch: siehe Originalgutachten
Pächter/Mieter: nicht bekannt
Amtsgericht: Königswinter
Grundbuch: siehe Tabelle 1

Tabelle 1: Bewertungsgrundstücke mit Angaben des Grundbuches

Gemarkung	Blatt	Lage	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Fläche in ha
Honnef	5824	Im Rauhen Graben	25	229	Waldfläche	0,0591
Honnef	5824	Im Rauhen Graben	25	262	Waldfläche	0,0542
Honnef	5824	Am Strang	29	171	Waldfläche	0,0194
Honnef	5824	In der Langer Wiese	15	530	Waldfläche	0,1366
Quelle: Grundbuchauszug Stand: 04.10.2023						0,2693

Die Bewertung der Grundstücke ist abzustellen auf den

Qualitätsstichtag: 15.06.2024

Wertermittlungsstichtag: 15.06.2024

Ortstermin: 05.06.2024

Teilnehmer am Ortstermin: Ein Forstsachverständiger
und der unterzeichnende Sachverständige

Alle für die Ausarbeitung des vorliegenden Gutachtens relevanten Daten wurden am Tag der Ortsbegehung sowie bei der nachfolgenden Flächenbegehung durch den Sachverständigen aufgenommen.

Gutachtenerstellung: Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und vollständigen Verantwortung erstellt.

Besonderheiten: Keine

1.3 Auftragsabwicklung

Bei den folgenden Behörden wurden schriftliche Auskünfte eingeholt:

- Stadtverwaltung Königswinter zu Fragen der
 - Grundstücksqualität
 - Bauleitplanung
 - Flächennutzungsplan
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Kreisverwaltung Rhein-Sieg-Kreis
 - Belastung mit Altlasten
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf
 - Bodenrichtwerte
 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Folgende Unterlagen wurden dem Unterzeichner für die Erstellung des Gutachtens zur Verfügung gestellt bzw. von ihm beschafft und verwendet:

- Flurkarten in verschiedenen Maßstäben
- Luftbilder mit unterlegter Flurkarte in verschiedenen Maßstäben
- unbeglaubigter auszugsweiser Grundbuchauszug vom 4. Oktober 2023
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch
 - Flurstücks- und Eigentümernachweis
- Einordnung in Natur-, Landschafts- und Wasserschutz

Anmerkung zur Bewertung: Das Bewertungsobjekt wird nur insoweit beschrieben, wie dies für die Herleitung der Wertermittlung von Bedeutung ist. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Gutachter keine Untersuchungen auf Altlasten oder Bodenbelastungen durchgeführt wurden.

Bei den Bewertungsgrundstücken handelt es sich um forstwirtschaftlich genutzte bzw. nutzbare Grundstücke. Die Beststellungsgebiete des Unterzeichners umfassen **nicht** diese Nutzungsart. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht wurde daher ein öffentlich bestellter und vereidigter Forstsachverständiger hinzugezogen.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der aufgeführten Unterlagen, Mitteilungen der Auftraggeber und der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit durch den Leser und soll nicht etwa eine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann. Auch gerundete Zahlen werden u. U. mit mehreren Stellen hinter dem Komma weitergerechnet, so dass beim Nachrechnen leichte Abweichungen auftreten können.



1.4 Begriffserläuterung/-klärung

1.4.1 Grundstück

Als „Grundstück“ wird ein räumlich abgegrenzter Teil der Grundstücksoberfläche bezeichnet, welcher in einem Grundbuch unter eben dieser Bezeichnung geführt wird.

Zu beachten ist, dass in Deutschland keine Legaldefinition für den Begriff an sich besteht, so dass dieser in der Umgangssprache häufig genutzt wird. Im juristischen Bereich hingegen wird dieser Begriff als bekannt vorausgesetzt und deswegen auch nicht näher im BGB definiert. Die oben angegebene inhaltliche Bestimmung des Begriffes „Grundstück“ ergibt sich vielmehr aus der Grundbuchordnung und dem BGB. Zudem hat der Grundstücksinhaber bestimmte Grundstücksrechte.

Allgemeines

Ein Grundstück ist demzufolge nicht gleichzusetzen mit einem Flurstück: während ein Flurstück als die kleinste Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters anzusehen ist, besteht ein Grundstück aus einem solchen Flurstück beziehungsweise mehreren zusammengesetzten Flurstücken. Dabei müssen die zusammengesetzten Flurstücke nicht zwangsläufig nebeneinander liegen.

1.4.1.1 Wesentliche Bestandteile

Zu einem Grundstück gehören die wesentlichen Bestandteile eines Grundstücks sowie das Zubehör eines Grundstücks. Gemäß § 93 BGB sind wesentliche Bestandteile einer Sache jene Teile, die „nicht voneinander getrennt werden können, ohne dass der eine Teil oder aber andere Teile zerstört, in seinem Wesen geändert oder in seinem Wert gemindert wird“. Wesentliche Bestandteile haben keine eigenen Rechte; man spricht hierbei von der „Rechtsunfähigkeit wesentlicher Bestandteile“.

So zählen zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gemäß § 94 BGB

Sachen, die mit dem Grund und Boden fest verbunden sind, insbesondere Gebäude und Erzeugnisse des Grundstücks, z. B. Pflanzen, solange sie mit dem Boden zusammenhängen.

Die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen können beispielsweise Zäune oder Fertiggaragen aus Beton sein.

Auch die zur Herstellung eines Gebäudes eingefügten Sachen, wie beispielsweise eine Heizungsanlage, zählen zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks.

Ausnahmen bestehen bei jenen Sachen, die nur vorübergehend mit dem Grundstück verbunden gewesen sind. Bringt ein Mieter beispielsweise im Sommer seine Zimmerpflanzen in den Garten und trägt sie im Herbst wieder ins Haus, so können diese nicht als wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks bezeichnet werden und bleiben somit Eigentum des Mieters.

Ebenfalls differenziert zu betrachten sind sogenannte „Scheinbestandteile“, die nur vorübergehend mit der Hauptsache verbunden sind. Jene Sachen behalten ihre rechtliche Selbständigkeit bei, wie beispielsweise eine Pergola, die vom Mieter zwar mit der Hauptsache verbunden worden ist, aber dennoch nicht den Sachverhalt eines wesentlichen Bestandteiles erfüllt. Solche Sachen, auch „Scheinbestandteile“ genannt, dienen nur dem vorübergehenden Zweck und werden gemäß § 95 BGB wie folgt definiert:



- (1) *„Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist.“*
- (2) *Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.“*

Zu jenen, nur einem vorübergehenden Zweck dienenden Sachen, zählen beispielsweise Baugerüste, die sich nur für eine bestimmte Zeit und einen bestimmten Zweck auf dem Grundstück befinden, oder auch Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien wie Photovoltaikanlagen als Aufdachanlage, wenn sie nicht gleichzeitig die Funktion der Dachhaut übernehmen.

Bei einer Verbindung einer beweglichen Sache mit einem Grundstück in der Form, dass sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, erstreckt sich gemäß § 946 BGB das Eigentum auch auf die verbundene Sache: „Wird eine bewegliche Sache mit einem Grundstück dergestalt verbunden, dass sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, so erstreckt sich das Eigentum an dem Grundstück auf diese Sache.“

Erwirbt ein Eigentümer ein Grundstück, so erwirbt er damit kraft Gesetzes auch das Eigentum an der eingefügten Sache.

1.4.1.2 Zubehör eines Grundstücks

Gemäß § 97 BGB werden als Zubehör eines Grundstücks bewegliche Sachen angesehen, welche dauernd dem wirtschaftlichen Zweck eines Grundstücks dienen und in einem bestimmten räumlichen Verhältnis zu diesem stehen. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn auf einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Geräte wie Trecker oder Mähdrescher, aber auch Nutzvieh stehen. Diese „Sachen“ müssen allerdings auch im Verkehr als „Zubehör“ angesehen werden. Zu beachten ist hierbei, dass gemäß § 97 Abs. 2 BGB „die vorübergehende Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen nicht die Zubehöreigenschaft begründet. Die vorübergehende Trennung eines Zubehörstücks von der Hauptsache hebt die Zubehöreigenschaft nicht auf.“ Dies bedeutet, dass, wenn beispielsweise der Trecker von dem Grundstück vorübergehend entfernt wird, dieser immer noch als Zubehör des betreffenden Grundstücks anzusehen ist.

1.4.2 Flurstück

Der Begriff Flurstück (auch als Katasterparzelle oder früher als Parzelle bekannt) stammt aus dem Baurecht. Er beschreibt die kleinste Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters und bezeichnet damit einen amtlich vermessenen und in der Regel örtlich vermerkten Teil der Erdoberfläche, der in Flurkarten, Liegenschaftskarten und Katasterbüchern nachgewiesen wird.

Der Begriff Flurstück findet insbesondere in den entsprechenden Landesgesetzen Anwendung, eine allgemeine Legaldefinition besteht deshalb nicht. Einige Landesgesetze haben den Begriff jedoch definiert; eine entsprechende landesübergreifende Anwendung ist somit also dennoch möglich. So sind Flurstücke zum Beispiel nach § 11 Absatz 2 Satz 1 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG NRW) „ein begrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Liegenschaftskataster unter einer besonderen Bezeichnung geführt wird.“

Durch die Flurstücksangabe im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs wird ein Grundstück also einem geometrisch festgelegten Teil der Erdoberfläche zugeordnet. Ein Grundstück besteht aus einem oder mehreren Flurstücken, wobei Grundstücksgrenzen (Eigentumsgrenzen) immer auch Flurstücksgrenzen sind. Deshalb definieren Teile der Rechtsprechung und Literatur ergänzend, dass das Flurstück des Liegenschaftskatasters eine zusammenhängende, abgegrenzte Bodenfläche darstellt, die in der Regel einem Eigentümer zuzuordnen ist (vgl. nur BayObLGZ 1954, 258, 262).

Nach allgemeiner Ansicht soll ein räumlicher Zusammenhang eines Flurstücks auch dann noch gegeben sein, wenn dieses durch natürliche oder künstliche Hindernisse wie Straßen, Bahnlinien und Wasserläufe durchschnitten wird.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass ein Flurstück auch noch im Kataster in Abschnitte verschiedener Nutzungsarten unterteilt sein kann.

Aufgrund des oben Gesagten werden die Flurstücke innerhalb des jeweiligen Nummerierungsbezirks, also der Flur oder der Gemarkung, auch mit sog. Flurstücksnummern bezeichnet, die entweder aus einer Zahl, aus einer Kombination von Zahl und Buchstabe (z. B. 234 a) oder aus einer Kombination von zwei Zahlen besteht (z. B. 234/34 - gesprochen: 234 aus 34; z. B. bei Herausmessung eines Flurstücks aus einem anderen).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Landkreis:	Rhein-Sieg-Kreis
Gemeinde:	Bad Honnef
Ortsteil:	Selhof
Postleitzahl:	53604
Fläche:	ca. 48,14 km ² Gesamtgemeinde
Einwohner:	ca. 6.769 (Stand: 19.06.2020)
Höhe:	ca. 286 m ü NHN

Abbildung 1: timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 200.000

Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 2: Übersichtsplan /Lage des Objektes

Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Innerörtliche Lage:

Die Waldparzellen liegen im Bereich des Naturschutzgebietes Siebengebirge NSG SU-001K2 im Süden des Bad Honnefer Talbereichs - östlich von Selhof, einem Stadtteil von Bad Honnef (siehe Abbildung 2).

Außerörtliche Lage:

Bad Honnef liegt am östlichen, orographisch rechten Rheinufer zwischen Königswinter und Rheinbreitbach am Fuße des Siebengebirges, das den nördlichen Abschluss des Rheinischen Schiefergebirges und somit den Beginn des Übergangs vom Mittelrhein in den Niederrhein markiert. Der westliche Rand des 48,3 Quadratkilometer großen Stadtgebietes lässt sich naturräumlich der Honnefer Talweitung zuordnen, deren nördliche Begrenzung der Drachenfels beim Stadtteil Rhöndorf bildet. Sie kennzeichnet sich linksrheinisch durch ein über 100 Meter hohes Steilufer, dem rechtsrheinisch ein wesentlich breiterer, halbmondartig aufgeweiteter Talbereich gegenüberliegt und nimmt die beiden Inseln Grafenwerth und Nonnenwerth auf. Der mittlere Teil des Stadtgebietes wird vom Siebengebirge sowie dem Rheinwesterwälder Vulkanrücken eingenommen und das östliche Drittel mit dem Stadtbezirk Aegidienberg liegt auf der Asbacher Hochfläche, gehört damit zu den nordwestlichen Ausläufern des Westerwalds.

Das Stadtgebiet umfasst den südlicheren Teil des Naturschutzgebiets und Naturparks Siebengebirge, der zum Honnefer Stadtwald gehört. Dort liegen neben dem mit seinem Gipfel bereits zu Königswinter gehörenden Drachenfels unter anderem die Berge Löwenburg, Himmerich, Großer Breiberg, Leyberg und Ölen der. Unmittelbar oberhalb des Bad Honnefer Zentrums befinden sich die Reichenberger Höhe (194 m ü. NHN) sowie die Augusthöhe (206 m ü. NHN). Die am und südlich des Schmelztals gelegenen Berge des Stadtgebiets zählen zum Rheinwesterwälder Vulkanrücken, großräumiger zum Niederwesterwald. Die höchste Erhebung im Stadtgebiet ist mit 455 m ü. NHN die Löwenburg, der tiefste Punkt befindet sich mit 53 Metern am Rheinufer bei Rhöndorf. Die Stadt-

mitte liegt bereits 20 Meter über der Höhe am Rheinufer. Ins Siebengebirge oder den Niederwesterwald hinauf führen – von Nord nach Süd – das Rhöndorfer Tal, das Annatal (mit dem Möschbach), das Tretschbachtal, das Schmelztal sowie das Mucher Wiesental. Der im Schmelztal verlaufende und in den Rhein mündende Ohbach weist von den Bächen des Stadtgebiets die höchste Abflussmenge auf. Die südliche Stadtgrenze wird auf weiten Teilen vom Grenzbach Honnefer Graben gebildet.

Die ehemalige Kurstadt bildet den südöstlichen Abschluss des Verdichtungsraums Bonn und ist zehn Kilometer vom Bundesviertel entfernt, das durch die dort ansässigen Bundesministerien, -behörden, internationalen Organisationen wie den Vereinten Nationen und mehreren „Global Playern“ einen Arbeitsplatzschwerpunkt mit nationaler und internationaler Ausstrahlung darstellt.



Verkehrsanbindung:

Bundesstadt Bonn	ca. 17 km
Köln	ca. 40 km
A3 Auffahrt 34 Bad Honnef/Linz	ca. 2 km
Bahnhof Bonn	ca. 17,8 km
Bad Honnef	ca. 5,5 km
Flughafen Köln-Bonn	ca. 28 km

Infrastruktur:

Ab den 1980er-Jahren hatte sich Bad Honnef zu einem wichtigen Tagungs- und Kongressstandort entwickelt, hat aber zuletzt durch die Schließung und Verlegung einiger Einrichtungen wieder an Bedeutung

verloren. Zu den Tagungshotels und Veranstaltungsstätten gehört unter anderem das Physikzentrum Bad Honnef, das mehrere Verbände beherbergt und dort Tagungen ausrichtet. Der Seminaris Kongresspark Bad Honnef umfasst weitere Hotels und Veranstaltungsstätten, zum Beispiel den Kursaal, in dem Theater und Konzerte stattfinden. Auch das Commundo Tagungshotel Bad Honnef der Deutschen Telekom (frühere Führungsakademie der Deutschen Bundespost; geschlossen 2018) und das Katholisch-Soziale Institut (2017 nach Siegburg verlegt) fielen in diese Kategorie. Eine für die Stadt bedeutende Einrichtung war die Ende 2017 nach Bonn verlegte Akademie für Internationale Zusammenarbeit (AIZ) der Deutschen Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (größte deutsche Entwicklungshilfeorganisation; früher Deutsche Stiftung für Internationale Entwicklung) im Uhlhof direkt an der Grenze zu Rheinbreitbach, in der Führungskräfte aus Politik und Wirtschaft für ihren Einsatz in Entwicklungs- und Schwellenländern vorbereitet wurden. Hingegen wurde im Herbst 2018 die Fortbildungsakademie der Landesfinanzverwaltung Nordrhein-Westfalen von Bonn nach Bad Honnef in die Liegenschaft der einstigen Führungsakademie der Deutschen Bundespost verlegt. Das ehemalige städtische Hallenbad von Bad Honnef wurde von einem Investor gekauft und 2010 unter dem Namen Rheinsubstanz als Tagungs-, Ausstellungs- und Veranstaltungstätte neu eröffnet.

Die dichte Besiedlung der Tallage Bad Honnefs hat dazu geführt, dass dort für die expandierenden Unternehmen in der Region Bonn Rhein-Sieg immer weniger Platz zur Verfügung steht. Im Gewerbegebiet Lohfeld und im neueren Gewerbegebiet Bad Honnef-Süd gibt es kaum noch freie Grundstücke. Daher müssen viele Unternehmen für ihre Neuansiedlung bzw. Erweiterung auf die Berglage in Aegidienberg zurückgreifen. Insbesondere in Aegidienberg-Rottbitze führt dies, auch aufgrund der Lage direkt an der A 3, zu umfangreichen Gewerbe- und Industrieansiedlungen.

Bad Honnef weist einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex in Höhe von 127,2 Prozent des Bundesdurchschnitts (100 Prozent) für das Jahr 2015 auf. Somit ist Bad Honnef die kaufkraftstärkste Kommune im Rhein-Sieg-Kreis, gefolgt von Wachtberg mit 126,7 und Königswinter mit 117,1 Prozent. Der Anteil der Vermögensmillionäre ist im Landesvergleich auf je 10.000 Einwohner gerechnet nur in Meerbusch (bei Düsseldorf) höher.

Internet:

https://de.wikipedia.org/wiki/Bad_Honnef



2.2 Grundbuch- und Katasterangaben

Dem Unterzeichner lag eine unbeglaubigte auszugsweise Ablichtung des Grundbuches von Honnef Blatt 5824 vom 4.10.2023 vor. Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass der Grundbuchbestand sich zum Wertermittlungsstichtag 15.06.2024 nicht durch nachträgliche Eintragungen verändert hat.

Tabelle 2: Bewertungsgrundstücke mit Angaben des Grundbuches

Gemarkung	Blatt	Lage	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Fläche in ha
Honnef	5824	<i>Im Rauhen Graben</i>	25	229	Waldfläche	0,0591
Honnef	5824	<i>Im Rauhen Graben</i>	25	262	Waldfläche	0,0542
Honnef	5824	<i>Am Strang</i>	29	171	Waldfläche	0,0194
Honnef	5824	<i>In der Langer Wiese</i>	15	530	Waldfläche	0,1366
Quelle: Grundbuchauszug Stand: 04.10.2023						0,2693

2.3 Erschließung, Abmarkung

Straßenart: Die Erschließung der Waldparzellen an LKW-befahrbare Wirtschaftswege ist nicht gegeben. Potentielle Holzbringung und Abfuhr an öffentliche Wege ist nur über Fremdgrund möglich.

Abmarkung: Die Abmarkungssteine sind nicht mehr sichtbar, die Grenzen sind jedoch weitestgehend erkennbar.

2.4 Standortverhältnisse

Der forstliche Standort umfasst die Gesamtheit der auf einer gegebenen Fläche für das Wachstum der Waldbäume bedeutsamen Umweltbedingungen, wie sie im Gelände durch Lage, Klima und Boden bedingt sind. Das Waldbewertungsobjekt liegt im:

Wuchsgebiet:	Westerwald
Wuchsbezirk:	Niederwesterwald
Höhenstufe/Exposition:	planar 150-180 m ü.N.N, S-SW
Potentiell natürliche Waldgesellschaft:	Eichen-Buchenwald
Klima:	gemäßigt ozeanisch
Niederschlag:	700 -900 mm im Jahr
Mittlere Jahrestemperatur:	9,0 bis 11,0 °C
Vegetationsdauer:	>200 Tage
Boden:	trocken bis mäßig frisch, mäßig nährstoffhaltige, lehmig-sandige, skeletthaltige Braunerden bis frische Gleye im Bereich der Senken <i>Abb. 3,5,7</i>

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchauszug: Dem Unterzeichner liegt eine unbeglaubigte auszugsweise Ablichtung des Grundbuchs von Honnef 5824 vom 04.10.2023 vor. Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass der Grundbuchbestand sich zum Wertermittlungsstichtag nicht durch nachträgliche Eintragungen verändert hat.

Abteilung I:

Abteilung II:

Anmerkung

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Rechte und Lasten: Sonstige nicht grundbuchlich eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Pacht- und Mietbindungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Dienstbarkeiten: keine

Miet- und Pachtbindung: nicht bekannt

Baulastenkataster: Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Honnef liegen keine Eintragungen vor.

2.5.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Flächennutzungsplan: Fläche für die Forstwirtschaft

Bauplanungsrecht: Nach Auskunft der Stadt Honnef liegen die Waldparzellen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Flächen für die Forstwirtschaft (bzw. Parzelle *Honnef 25 262* für Landwirtschaft) dargestellt.

Naturschutz: Vorhanden - NSG SU-001K2

Landschaftsschutz: nicht vorhanden

Wasserschutz: nicht vorhanden

Altlasten: Nach Auskunft des Amtes für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Siegkreises sind die begutachteten Flurstücke im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastverdächtige Flächen erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Denkmalschutz: nicht vorhanden

Flurbereinigung: nicht vorhanden

3 Methodische Erläuterungen

Zu den allgemeinen Methoden der Bewertung wird auf die einschlägige Bewertungsliteratur verwiesen.

Bei der Ermittlung von Grundstückswerten wird entsprechend der einhelligen Auffassung in Literatur und Judikatur grundsätzlich von dem gemeinen Wert oder Verkehrswert ausgegangen. Definiert ist der Begriff Verkehrswert in § 194 BauGB. Darin heißt es:

„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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Die Begriffsbestimmung des Verkehrswertes lässt erkennen, dass dieser zwar prinzipiell an tatsächlichen Verhältnissen – nämlich an der Preisbildung des Marktes – orientiert ist. Doch gilt dies nicht schlechthin und ohne jede Einschränkung. Die Definition enthält nämlich u. a. Fiktionen und Abstraktionen, die schon durch die Anwendung des Konjunktivs in den Worten „zu erzielen wäre“ hervorgehoben werden. Es handelt sich also beim Verkehrswert um einen fiktiven, normativen Begriff.

Zu den Fiktionen gehören:

- Zu berücksichtigende oder nicht zu berücksichtigende Umstände;
- Ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse.

Als gewöhnlicher Geschäftsverkehr ist eine Marktsituation zu verstehen, bei der die Käufer in den Preisen den wahren inneren Wert des Wirtschaftsgutes ausdrücken.

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr setzt also voraus:

- Anbieter und Nachfrager müssen frei in ihrer Entscheidung sein.
- Sie dürfen nicht gezwungen sein, unter Zeitdruck zu handeln.
- Die ausgehandelten Preise müssen repräsentativ für eine Grundstückskategorie mit gleichartigen tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Nutzbarkeiten sein.

Nähere Vorschriften zur Ermittlung des Verkehrswertes hat die Bundesregierung aufgrund der Ermächtigung des BauGB mit Zustimmung des Bundesrates in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) erlassen. Diese Verordnung stellt eine Zusammenfassung anerkannter Grundsätze und Methoden für die Ermittlung von Grundstückswerten dar, so dass ihre Allgemeingültigkeit auch über den Bereich des BauGB hinaus anerkannt ist.

Die ImmoWertV bezweckt eine Wertermittlung auf sachlich fundierten und theoretisch begründeten Verfahren, und damit eine bestmögliche Ermittlung des Verkehrswertes. Hierbei muss allerdings beachtet werden, dass die Wertermittlung kein rein mathematisches Verfahren ist – wie wiederholt in der Rechtsprechung zum Ausdruck gebracht wurde –, und dass es zu den wesentlichen Aufgaben der sachverständigen Gutachter gehört, verbleibende Restunsicherheiten durch fach- und sachkundige Beurteilung auszugleichen und so zu dem plausibelsten Ansatz für den Verkehrswert zu kommen.



4 Ermittlung des Waldbodenwertes

4.1 Bewertungsverfahren

Die vorliegende Waldbewertung erfolgte nach anerkannten Grundsätzen der Waldwertrechnung. Zur Bewertung des Objektes wurden im Wesentlichen die Richtlinien zur Waldbewertung in Nordrhein-Westfalen (Stand: 2023) herangezogen.

Aufgrund der kleinen Betriebsfläche und somit des Ausbleibens eines jährlich wiederkehrenden Ertrages, wurde von der Waldrentierungswertberechnung abgesehen.

4.2 Auswertung von Vergleichspreisen

Bei der Ermittlung des Waldbodenwertes orientiert man sich an Preisen aus Verkäufen vergleichbarer Waldflächen. Diese sollten insbesondere in Bezug auf ihre Lage, Funktion, Größe, Flächengestalt, Erschließungszustand und Ertragsfähigkeit dem zu bewertenden Objekt annähernd entsprechen.

Nach Angaben des Grundstücksmarktberichts 2024 für den Rhein-Sieg-Kreis lag im Jahr 2023 der durchschnittliche Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs (reiner Waldbodenpreis) bei 0,55 €/m².

Der Durchschnittspreis für Waldflächen mit typischem (durchschnittlichen) Aufwuchs inklusive Bodenwert lag mehrere Jahre vor 2021 im Mittel der Waldverkäufe bei 1,50 €/m².

Die zu bewertenden Waldgrundstücke sind überwiegend unbestockt bzw. minderbestockt. Der Bewuchs kann somit nicht als geeigneter Vergleichsparameter herangezogen werden.

4.3 Begutachtung des Bodenpreises

Neben der regionalen Betrachtungsweise (vgl. Pkt. 4.2) fließen in die Beurteilung des Bodenpreises in erster Linie objektspezifische Merkmale mit ein. Wertbestimmend ist dabei insbesondere die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks.

Der augenblickliche Waldaufbau der zu bewertenden Waldgrundstücke entspricht der potentiell möglichen Leistungskraft des Standortes. Unter normalen Bedingungen und Sicherstellung der Waldpflege ist mit einer nur mäßigen Wertsteigerung zu rechnen. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist kurz- und mittelfristig zwar möglich, jedoch aufgrund der geringen Flächengröße (insbesondere Parzelle Fl 29 Flurstück 171) und im Falle der Waldparzellen Honnef Flur 29 Flurstücke 229, 262 - fehlender Erschließung, perspektivisch unwirtschaftlich.

Trotz der nachfragebegünstigenden Stadtnähe und der aktuellen Preissteigerungstendenzen wird insbesondere aufgrund der negativen Erschließungssituation nur ein unterdurchschnittlicher Waldbodenpreis veranschlagt.



Differenziert nach Flurstücken wird folgender Waldbodenpreis als angemessen gutachtlich angesetzt:

Waldbodenwert (ohne Aufwuchs)	Fläche m ²	Bodenpreis Euro/m ²	Bewirtschaftungerschwernisse	insgesamt Euro
Honnef Fl.25 Flst. 229	591	0,45	fehlende Erschließung, Glaysenke, NSG	266
Honnef Fl.25 Flst. 262	542	0,45	fehlende Erschließung, Glaysenke, NSG	244
Honnef Fl.29 Flst. 171	194	0,45	fehlende Erschließung, geringe Fläche, NSG	87
Honnef Fl.15 Flst. 530	1.366	0,50	bedingte Erschließung über Privatweg auf Fremdgrund, NSG	683
Insgesamt	2.693			1.280

5 Ermittlung des Bestandeswertes

5.1 Bestandesbeschreibungen

Tabelle 3: Bestandsbeschreibung Gemarkung Honnef, Flur 25, Flurstück 229

Parzelle	Gemarkung Honnef Flur 25 Flurstück 229 vgl. Abb. 1,2,4
Schlussgrad	Blöße mit Randbestockung
Baumart	Eiche
Altersrahmen	60-100/80j.
Wuchsklasse	mittleres Baumholz bis Altholz
Entstehung	aus Naturverjüngung, tlw. Stockausschlag
Qualität	mangelhaft mit hohem Anteil grobstiger Randbäume
Mischungsform	einzelnd bzw. truppweise
s. Baumarten	Esskastanie, Hainbuche, Buche, Hasel, Erle, invasive Brombeere
Lage am Hang	Senke tlw. steile Böschung

Tabelle 4: Bestandsbeschreibung Gemarkung Honnef, Flur 25, Flurstück 262

Parzelle	Gemarkung Honnef Flur 25 Flurstück 262 vgl. Abb. 1,2,4
Schlussgrad	Blöße mit Randbestockung
Baumart	Eiche (in der Senke minderwertige Gehölze)
Altersrahmen	60-100/80j.
Wuchsklasse	mittleres Baumholz bis Altholz
Entstehung	aus Naturverjüngung, tlw. Stockausschlag
Qualität	mangelhaft mit hohem Anteil grobstiger Randbäume
Mischungsform	einzelnd bzw. truppweise
s. Baumarten	Esskastanie, Hainbuche, Buche, Hasel, Erle, Fichtentodholz, invasive Brombeere
Lage am Hang	Senke tlw. steile Böschung



Abbildung 3: Gemarkung Honnef, Flur 25, Flurstücke 229 und 262. Maßstab 1:1.000

Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 4: Gemarkung Honnef, Flur 25, Flurstück 262. Orthophoto Befliegung 2021.

Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 5: Gemarkung Honnef, Flur 25, Flurstück 229. Orthophoto Befliegung 2021.

Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Tabelle 5: Bestandsbeschreibung Gemarkung Honnef, Flur 29, Flurstück 171

Parzelle	Gemarkung Honnef Flur 29 Flurstück 171 vgl. Abb. 6,8
Schlussgrad	geschlossen bis lichtgeschlossen
Baumart	Bergahorn mit Esche
Altersrahmen	2-10/8jährig
Wuchsklasse	Jungwuchs
Entstehung	aus Naturverjüngung
Qualität	durchschnittlich tlw. verwildert
Mischungsform	einzelnd bzw. truppweise
s. Baumarten	Weißdorn, Ilex
Lage am Hang	Mittelhang, leicht geneigt

Abbildung 6: Gemarkung Honnef, Flur 29, Flurstück 171. Maßstab 1:1.000

Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 7: Gemarkung Honnef, Flur 29, Flurstück 171. Orthophoto Befliegung 2021.

Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Tabelle 6: Bestandsbeschreibung Gemarkung Honnef, Flur 15, Flurstück 530

Parzelle	Gemarkung Honnef Flur 15 Flurstück 530 vgl. Abb. 9,10,11,12
Schlussgrad	Lichtgeschlossen auf Teilfl. Blöße mit Wegfläche
Baumart	Ahorn, Eiche Bestandesrandbestockung
Altersrahmen	20-60/45jährig Ahorn, Eiche 80-120/110j.
Wuchsklasse	mittleres Baumholz (Ahorn, Esche) bis Altholz Eiche
Entstehung	aus Naturverjüngung, tlw. Stockausschlag
Qualität	durchschnittlich bis mangelhaft tlw. ungepflegt mit hohem Anteil grobstiger Randbäume
Mischungsform	einzelnen bzw. truppweise
s. Baumarten	Linde, Esche, Buche, Hainbuche, Ilex
Lage am Hang	flach bis leicht geneigt

Abbildung 8: Gemarkung Honnef, Flur 15, Flurstück 530. Maßstab 1:1.000

Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 9: Gemarkung Honnef, Flur 15, Flurstück 530. Orthophoto Befliegung 2021.

Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 10: Fotodokumentation

Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

5.2 Umtriebszeiten

Die Umtriebszeit umfasst den durchschnittlichen Zeitraum, in dem eine Baumart oder Baumartengruppe ihr Produktionsziel erreicht. Um die Nachvollziehbarkeit der Werte zu gewährleisten, wurde hier in Anlehnung an die WBR 2023 unter Berücksichtigung der objektbezogenen, standortbedingten Wuchsleistung folgende Umtriebszeit für die führenden Baumarten wie folgt unterstellt:

Eiche	Ahorn (Esche)
180 Jahre	120 Jahre

5.3 Vorratsermittlung

Der Holzvorrat wurde anhand der baumartenbezogenen Ertragstabeln ermittelt, im Gelände mit Hilfe von Stichprobenklappung verifiziert und anschließend auf den Bewertungsstichtag projiziert.

Die einzeln beigemischten Laubbaumarten (Linde, Esche, Buche, Esskastanie) wurden in der Bewertung wegen der geringfügigen Auswirkung auf das Gesamtergebnis kalkulatorisch den führenden Baumarten zugeschlagen.

5.4 Sortenaufteilung, Güteklassenverteilung, Erntekosten, Holzpreise

Die für das Errechnen des Abtriebswertes benötigten Holzerntekosten und Holzbruttoerlöse basieren auf Sorten- und Güteklassenvorgaben der Richtlinie zur Waldbewertung Nordrhein-Westfalen (Stand: 2023) unter besonderer Berücksichtigung der einschlägigen Objekteigenschaften.

Die veranschlagten Holzpreise orientieren sich an Durchschnittspreisen der letzten drei Forstwirtschaftsjahre, die in der Waldbewertungsrichtlinie NRW alljährlich veröffentlicht werden. Somit fließen holzmarktbedingte zeitliche und regionale Holzpreisschwankungen - aus Gründen der Objektivität - in die Bewertung nicht unmittelbar mit ein.

5.5 Bestandesbegründungskosten

Die Bestandesbegründungskosten (= Kulturkosten) beinhalten alle betriebsüblichen Sach- und Personalkosten (incl. Lohnnebenkosten), die dem Waldbesitzer bis zur Sicherung der Kultur entstehen.

In der vorliegenden Waldbewertung wurden die in der Waldbewertungsrichtlinie für die jeweilige Baumart bekannt gegebenen, durchschnittlichen Kulturkostenwerte unterstellt.

Eiche Naturverjüngung	Ahorn(Esche) Naturverjüngung
3.100 Euro/ha	1.900 Euro/ha

5.6 Der Bestandeserwartungswert

Der Wert (Bestandeserwartungswert) des zu bewertenden Waldbestandes wurde nach dem Alterswertfaktorenverfahren ermittelt (= auf das Alter des Bestandes diskontierter Wert eines vergleichbaren Bestandes im Alter der Umtriebszeit, unter Annahme der Preis- und Kostenverhältnisse zum Zeitpunkt der Bewertung).

Verwendete Waldwertrechnungsformel: $Ha = [(Au-c) \times f + c] \times Bx$

Ha = Bestandeswert pro Hektar im Alter a

Au = Abtriebswert je ha eines Waldbestandes im Alter der Umtriebszeit U

c = Kulturkosten je ha

f = Alterswertfaktor für das Alter a

Bx = Bestockungs-Reduktionsfaktor (Wertrelation zu einem vollbestockten Bestand) im Alter a

Pos.	Flur	F.St.	Gemarkung	Gesamt	Fläche ha	Baumart	Alter	BG°	EK	WZ	UZ	BHD cm	Vorrat Efm/ha	Erlös EUR/Efm	Holzernte EUR/Efm	Au-Wert EUR	Kulturk. EUR/ha	AWF (f)	R.Fak (Bx)	Erw.Wert EUR/ha	Bestandeswert EUR
1	25	229	Honnef	0,0591	0,0200	Eiche	80	0,7	15	5	180	60	348	145,86	27,38	41.231	3.100	0,572	0,77	19.181	384
					0,0391	Blöße															
2	25	262	Honnef	0,0542	0,0150	Eiche	80	0,7	15	5	180	60	348	145,86	27,38	41.231	3.100	0,572	0,77	19.181	288
					0,0392	Blöße															
3	29	171	Honnef	0,0194	0,0194	Ahorn	8	0,6	10	4	120	42	452	60,75	26,26	15.589	1.900	0,072	0,92	2.655	52
4	15	530	Honnef	0,1366	0,0300	Eiche	110	0,8	15	5	180	60	348	145,86	27,38	41.231	3.100	0,746	0,82	25.868	776
					0,0200	Ahorn	45	0,9	10	4	120	42	452	60,75	26,26	15.589	1.900	0,491	0,97	8.363	167
					0,0866	Blöße															
Insgesamt:					0,2693																1.667

UZ = Umtriebszeit	EK = Ertragsklasse	AWF = Alterswertfaktor	WZ = Wertziffer	BG° = Bestockungsgrad	R.Fak = Bestockungsgrad-Reduktionsfaktor
-------------------	--------------------	------------------------	-----------------	-----------------------	--

5.7 Der Abtriebswert

Als Abtriebswert gilt der erntekostenfreie Erlös zum Zeitpunkt der Bewertung des aufstockenden Holzes.

Pos.	Flur	Fl.St.	Gemarkung	Gesamt	Fläche ha	Baumart	BHD ist cm	Vorrat ist Efm/ha	Vorrat Efm gesamt	Holzerntekosten EUR/fm	Holzerlös EUR/fm	Abtriebswert EUR				
1	25	229	Honnef	0,0591	0,0200	Eiche	25,4	214	3	35,81	59,1	70				
					0,0391	Blaube										
2	25	262	Honnef	0,0542	0,0150	Eiche	25,4	214	2	35,81	59,1	47				
					0,0392	Blaube										
3	29	171	Honnef	0,0194	0,0194	Ahorn										
4	15	530	Honnef	0,1366	0,0300	Eiche	36,0	267	6	30,38	82,81	315				
					0,0200	Ahorn	20,5	161					3	36,00	52,00	48
					0,0866	Blaube										
Insgesamt:					0,2693							480				

5.8 Bestockungswert (Aufwuchswert)

Aufgrund Hiebsunreife des Waldbestandes wird der Sachwert (Aufwuchswert) durch Wichtung des Bestandeswertungs- und Abtriebswertes abgestimmt.

Pos.	Flur	Fl.St.	Gemarkung	Gesamt	Fläche ha	Baumart	Alter	BG°	EK	WZ	Bestandeswert EUR	Abtriebswert EUR	Wichtung x:1	Bestockungswert gewichtet EUR				
1	25	229	Honnef	0,0591	0,0200	Eiche	80	0,7	15	5	384	70	3	306,00				
					0,0391	Blaube												
2	25	262	Honnef	0,0542	0,0150	Eiche	80	0,7	15	5	288	47	3	228,00				
					0,0392	Blaube												
3	29	171	Honnef	0,0194	0,0194	Ahorn	8	0,6	10	4	52		3	39,00				
4	15	530	Honnef	0,1366	0,0300	Eiche	110	0,8	15	5	776	315	2	622,00				
					0,0200	Ahorn	45	0,9	10	4					167	48	3	137,00
					0,0866	Blaube												
Insgesamt:					0,2693						1.667	480		1.332,00				

6 Bewertungsergebnis, Verkehrswert

Der Waldverkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der am Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem aktuellen Zustand der Waldfläche, ohne Rücksicht auf außergewöhnliche und persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Der Waldverkehrswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert des aufstockenden Holzes zusammen. Nach sachverständigem Ermessen wird der Verkehrswert wie folgt festgesetzt:

Bewertungsobjekt		Honnef Flur 25 Flurstück 229	
Waldbodenwert			266,00 €
Bestockungswert			306,00 €
Gesamt			572,00 €
Bewertungsobjekt		Honnef Flur 25 Flurstück 262	
Waldbodenwert			244,00 €
Bestockungswert			228,00 €
Gesamt			472,00 €
Bewertungsobjekt		Honnef Flur 29 Flurstück 171	
Waldbodenwert			87,00 €
Bestockungswert			39,00 €
Gesamt			126,00 €
Bewertungsobjekt		Honnef Flur 15 Flurstück 530	
Waldbodenwert			683,00 €
Bestockungswert			759,00 €
Geasamt			1.442,00 €
Verkehrswert Gesamtobjekt:			2.612,00 €
			0,97 €/qm

Potentielle Kosten für den Grundstücksverkauf bzw. Erwerb sind in dem vorstehenden Verkehrswert nicht enthalten.

Bonn, den 9. Juli 2024

Internetversion ohne Unterschrift



7 Verzeichnis der Anlagen

		Seiten
Anlage	1 Übersichtskarte	1
Anlage	2 Grundstückslage in der Gemeinde	1
Anlage	3 Flurkarte und Luftbild Flurstücke 229 und 262	2
Anlage	4 Flurkarte und Luftbild Flurstück 171	2
Anlage	5 Flurkarte und Luftbild Flurstück 530	2
Anlage	6 Auskunft Planungsrecht	1
Anlage	7 Auskunft Altlastenkataster	1
	Summe	10

