

SACHVERSTÄNDIGER

Dipl.-Forstwirt **Andreas Wiese**

Hetzenholz 37 53804 Much
T. 02245 610285 M. 01575 6242948
e.Mail: Wiese.A@gmx.de

Forstplanung und Beratung
Waldbewertung
Einzelbaumbewertung

WALDWERTGUTACHTEN

Auftraggeber:	Amtsgericht Bonn Wilhelmstr. 21 53111 Bonn
Aktenzeichen:	023 K 078/23 Amtsgericht Bonn
Bewertungsstichtag:	15.11.2024

Bewertungsobjekt:	Gemeinde Alfter			
	Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstück
	Impekoven	710	12	32 33



Assessor des Forstdienstes - Mitglied der Landesgruppe Nordrhein-Westfalen
im Bundesverband Freiberuflicher Forstsachverständiger (BvFF) e.V.
von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellt und vereidigt
für das Sachgebiet Forsteinrichtung sowie Bestands- und Bodenbewertung



Inhaltsverzeichnis

1. Erläuterungsbericht	1
1.1 Anlass der Bewertung	1
1.2 Bewertungsstichtag, Ortsbesichtigung	1
1.3 Eigentümer und Flächenstand	1
1.4 Lagebeschreibung, Erschließung, Abmarkung	2
1.5 Standortverhältnisse	2
1.6 Forstwirtschaftliche Besonderheiten	2
1.7 Bewertungshilfsmittel	3
2. Ermittlung des Waldbodenwertes	4
2.1 Auswertung von Vergleichspreisen	4
2.2 Begutachtung des Bodenpreises	4
3. Ermittlung des Bestandeswertes	5
3.1 Bestandesbeschreibung	5
3.2 Umtriebszeiten	10
3.3 Vorratsermittlung	10
3.4 Sortenaufteilung, Güteklassenverteilung, Erntekosten, Holzpreise	10
3.5 Bestandesbegründungskosten	11
3.6 Der Bestandeserwartungswert	12
3.7 Der Abtriebswert	13
3.8 Bestockungswert (Aufwuchswert)	13
4. Bewertungsergebnis, Verkehrswert	14
V. Anlagen	15
V.1 Übersichtsplan /Lage der Waldparzellen	15
V.2 Bestandeskarte /Skizze	16

1. Erläuterungsbericht

1.1 Anlass der Bewertung

Das Amtsgericht Bonn beauftragte am 26.08.2024 (AZ: 023 K 078/23) den unabhängigen Forstsachverständigen Andreas Wiese - im Verfahren zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft - ein schriftliches Waldwertgutachten zu erstellen.

1.2 Bewertungsstichtag, Ortsbesichtigung.

Bewertungsstichtag ist der 15.11.2024.

Seitens der im Vorfeld informierten Parteien wurden keine Einwände gegen das Betreten der Waldflächen zum Zwecke der Begutachtung erhoben.

Die Ortsbesichtigung fand am 15.11.2024 statt - nachdem der früher angesetzter Termin wegen Aussicht auf außergerichtliche Einigung verschoben worden ist. Diese ist jedoch nicht zustande gekommen. Am Ortstermin war keine der Parteien zugegen.

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

1.3 Eigentümer und Flächenstand

Gemarkung	Lage	Flur	Flurstück	Fläche in Hektar	Eigentümer lt. Grundbuch
Impekoven	<i>Im Faulen</i>	12	32	0,1261	Helga Erika Boethelt Am Forstkreuz 10 53639 Königswinter
Impekoven	<i>Im Faulen</i>	12	33	0,2665	

Quelle: Grundbuchauszug Stand: 27.08.2024

1.4 Lagebeschreibung, Erschließung, Abmarkung

Die zu bewertenden Waldparzellen liegen in der Gemeinde Alfter Gemarkung Impekoven unweit des Stadtgebietes von Bonn westlich der Ortslage Witterschlick und nord-östlich vom Buschhoven (siehe Übersichtskarte V.1).

Getrennt von einer mit Bäumen besäumten Grünlandparzelle verläuft im Süden die Bundesstraße B56 in Richtung Euskirchen. Ansonsten weist die Bestockung der angrenzenden Nachbargrundstücke eine ähnliche Waldaufbaustruktur auf.

Die Erschließung der Waldparzelle an LKW-befahrbare Wirtschaftswege ist nicht gegeben. Potentielle Holzbringung und Abfuhr an den öffentlichen Weg (Schmale Allee) ist nur über Fremdgrund und den als Rückegasse nutzbaren Wanderpfad möglich.

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

1.5 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:	Niederrheinische Bucht
Wuchsbezirk:	Ville
Höhenstufe/Exposition:	planar 160-175 m ü.N.N, flach
Potentiell natürliche Waldgesellschaft:	Eichen-Hainbuchenwald
Klima:	gemäßigt ozeanisch
Waldfunktion:	Erholungswald Stufe 1; NSG Waldville (SU-090)
Niederschlag:	700 -1.100 mm im Jahr
Mittlere Jahrestemperatur:	9,0 bis 11,0 °C
Vegetationsdauer:	160 bis 200 Tage
Boden:	mäßig wechseldeuchte Pseudogleye mäßig nährstoffhaltig bis nährstoffarm im Oberboden

1.6 Forstwirtschaftliche Besonderheiten

Die beiden Flurstücke liegen im FFH-Gebiet Nr. 5207-301 „Waldville“ und im Naturschutzgebiet „Waldville“. Aktuell sind die Flächen durch eine Ordnungsbehördliche Verordnung der Bezirksregierung Köln als Naturschutzgebiet festgesetzt. Alle im Naturschutzgebiet geltenden Ver- und Gebote sind in dieser Verordnung einzusehen.

Künftig wird die Verordnung durch den Landschaftsplan Nr. 3. „Alfter“ ersetzt. Die Rechtskraft des Landschaftsplanes Nr. 3 ist jedoch noch nicht absehbar.

Im ausgewiesenen Naturschutzgebiet sind bei der forstlichen Bewirtschaftung die bei der Unterschutzstellung formulierten Ziele des Naturschutzes zu beachten.

Das Naturschutzgebiet „Waldville“ wurde ausgewiesen wegen der besonderen Bedeutung des Gebietes:

- a) zur *Erhaltung des natürlichen Lebensraums von gemeinschaftlichem Interesse (hier Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald)*
- b) zur *Erhaltung folgender, wildlebender Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse sowie folgender, wildlebender Vogelarten (Schwimmendes Froschkraut (Luroium natans), Mittelspecht (Dendrocopos medius), Schwarzspecht (Dryocopus martius), Wespenbussard (Pernis apivorus)*
- c) zur *Erhaltung und Wiederherstellung der Waldlebensgemeinschaften in der Waldville mit den für die natürlichen Laubwaldgesellschaften, typischen Artenspektren in unterschiedlichen Bestandsaltern und standörtlichen Variationen einschließlich Alt- und Totholz*
- d) zur *Erhaltung und Wiederherstellung der Lebensstätten von seltenen und gefährdeten landschaftsraumtypischen Tier- und Pflanzenarten in diesem großen zusammenhängenden weitgehend unzerschnittenen und naturnahen Waldökosystem als Teilfläche eines Biotopverbundes von landesweiter Bedeutung*
- e) zur *Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Bäche, Uferbereiche und Quellsümpfe mit ihrer Sumpf- und Wasservegetation und sonstiger Feuchtbereiche,*
- f) *wegen der wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen und landeskundlichen Bedeutung der Waldville als großflächiges, zusammenhängendes Waldareal mit hohem Anteil naturnaher Bestände,*
- g) *wegen der Seltenheit, besonderen Eigenart und hervorragenden Schönheit der Laubwaldbestände der Waldville mit hoher Vielfalt an Bestandessaltern, Standorten und Resten historischer Waldnutzungsformen.*

Die sich daraus für die bewertenden Parzellen ergebenden Einschränkungen sind im Vorfeld der Maßnahme mit der zuständigen Naturschutzbehörde bzw. Hoheitsforstamt zu konsultieren.

1.7 Bewertungshilfsmittel

- *Hilfstafeln für die Forsteinrichtung für den Gebrauch im Land Nordrhein-Westfalen, Ausgabe 1989*
- *Richtlinien zur Waldbewertung in Nordrhein-Westfalen WBR, Stand: 2023*
- *MANTEL, W.; Waldbewertung. Ausgabe 1982*
- *BURSCHEL P., HUSS J. Grundriss des Waldbaus Verlag Paul Parey 1987*
- *Handbuch zur Dienstanweisung Standards für die Forstplanung in Nordrhein-Westfalen (STAFO 2005)*
- *Grundstücksmarktbericht für Grundstückswerte des Rhein-Sieg-Kreises und der Bundesstadt Bonn 2024*
- *Kartenmaterial Geobasis NRW Onlinedienst, Wald-Info.NRW*
- *Auskünfte der Gemeindeverwaltung sowie der Naturschutzbehörde des Landkreises zum Schutzstatus und potentiellen Nutzungseinschränkungen*

2. Ermittlung des Waldbodenwertes

2.1 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.

Der Grundstücksmarktbericht 2024 für den Rhein-Sieg-Kreis weist einen Richtwertpreis für den reinen Waldboden in Höhe von 0,55 €/m² aus. Allerdings waren in den Zeitreihen der vergangenen Jahre Preissteigerungstendenzen erkennbar.

Nach Angaben des Grundstücksmarktberichts 2024 der unmittelbar benachbarten Bundesstadt Bonn lag im Jahr 2023 der durchschnittliche Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs (Waldbodenpreis) bei 0,70 €/m² und damit vergleichsweise tendenziell etwas höher als im Rhein-Sieg-Kreis.

Der Durchschnittspreis für Waldflächen mit Aufwuchs lag im Rhein-Sieg-Kreis im Jahr 2023 - gerechnet nach Verkaufsfläche und Geldumsatz (ohne Differenzierung nach Bestockung) - im Mittel aller Waldverkäufe bei rund 1,17 €/m². In der Gemeinde Alfter waren es im Durchschnitt 1,84 €/m² - somit ca. 35 % über dem Durchschnitt des Landkreises. Dies kann ebenfalls in der Nähe zur Bundesstadt Bonn begründet sein.

2.2 Begutachtung des Bodenpreises

Neben der regionalen Betrachtungsweise (vgl. Pkt. 2.1) 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 forstlichen Standortes. Unter normalen Bedingungen und Sicherstellung der Waldpflege ist mit einer stetigen Wertsteigerung zu rechnen. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist zwar aufgrund naturschutzrechtlicher Auflagen eingeschränkt, dennoch kurz- und mittelfristig möglich.

Waldbodenwert (ohne Bewuchs)					
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenpreis	insgesamt
			m²	Euro/m²	Euro
Impekoven	12	32	1.261	0,60	756,60
Impekoven	12	33	2.665	0,60	1.599,00
			3.926		2.355,60

Aufgrund der die Nachfrage begünstigenden Stadtnähe wird trotz Erschließungseinschränkungen und potentiell naturschutzrechtlicher Auflagen ein reiner Waldbodenpreis von 0,60 €/m² (bei aktuellen Preissteigerungstendenzen) als erzielbar und angemessen angesehen.

3. Ermittlung des Bestandeswertes

3.1 Bestandesbeschreibung

(vgl. Bestandeskarte/Bestandesskizze Anhang V.2)

Parzellen	Gemarkung Impekoven Flur 12 Flurstücke 32 und 33 als Bewirtschaftungseinheit
Schlussgrad	lichtgeschlossen bis licht auf Teilfl. unbestockt
Baumart	Hainbuchen-Eichenbestand mit Winterlinde und Birke
Altersrahmen	Hainbuche, Birke, Linde:30-60/40(50), Eiche: 70-90/80
Wuchsklasse	schwaches bis mittleres Baumholz
Entstehung	Stockausschlag tlw. Naturverjüngung
Qualität	fehlerhaft tlw durchschnittlich
Mischungsform	Einzel- bis truppweise
s. Baumarten	Buche, Ahorn, Ilex
Lage am Hang	flach, leicht geneigt
Waldfunktion Schutzstatus Besonderheiten	Erholungswald Stufe 1, NSG Waldville (SU-090) besondere Verkehrssicherungspflicht am stark frequentierten Wanderpfad



Abb.1 Blick in das Bestandesinnere in Richtung W (SW)



Abb.2 Vereinzelt etwas stärkere Hainbuchen



Abb.3 Hainbuchen Stockausschlag minderer Qualität

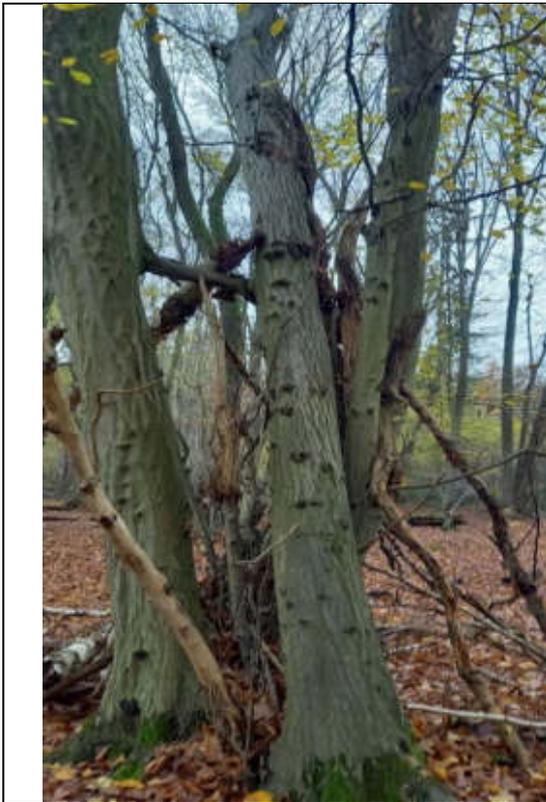


Abb.4 Hainbuchen Stockausschlag (tlw. mit Totholz)

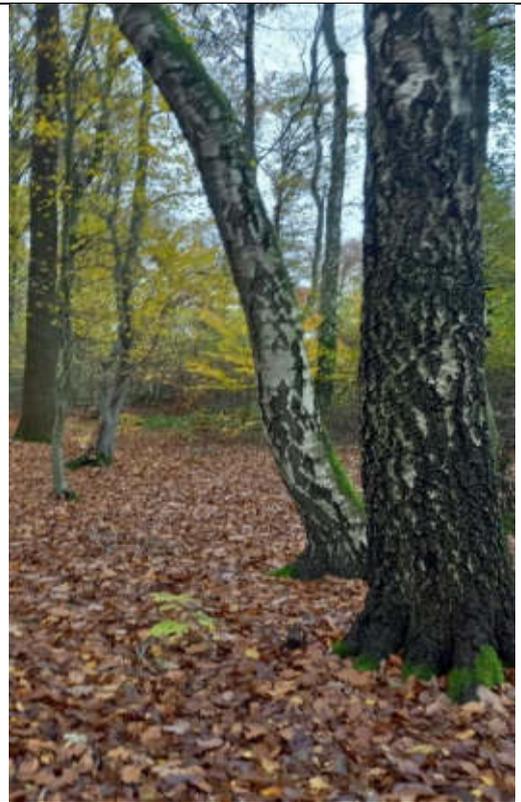


Abb. 5 Birkentrupp (tlw. Kernwuchs)



Abb. 6 Blick von der Grundstücksgrenze in Richtung Ost (tlw. mit Eiche im Waldtraufbereich)



Abb.7 Längst durch die Parzellen führend stark frequentierter Wanderpfad (Problematik: Verkehrssicherungspflichten)



Abb.8 Linden Stockausschlag (tlw. minderwertig)



Abb.9 Einzelne aus kerngewachsene Linden besserer Qualität



Abb. 10 Blick ins Bestandesinnere in Richtung West vom NO Grundstückseckpunkt (mindere Holzqualität, hohe Totholzanteile)



Abb.11 Einzelne qualitativ gute stärkere Eichen

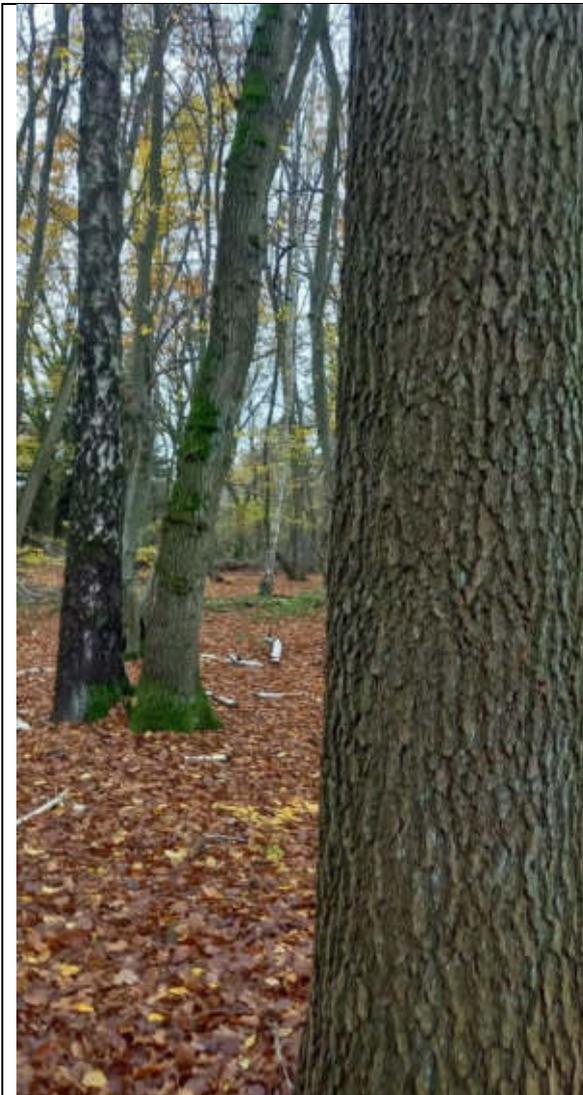


Abb.12 Kleinstflächig dominierende Eiche (tlw. ungepflegt mit Wasserreisern)

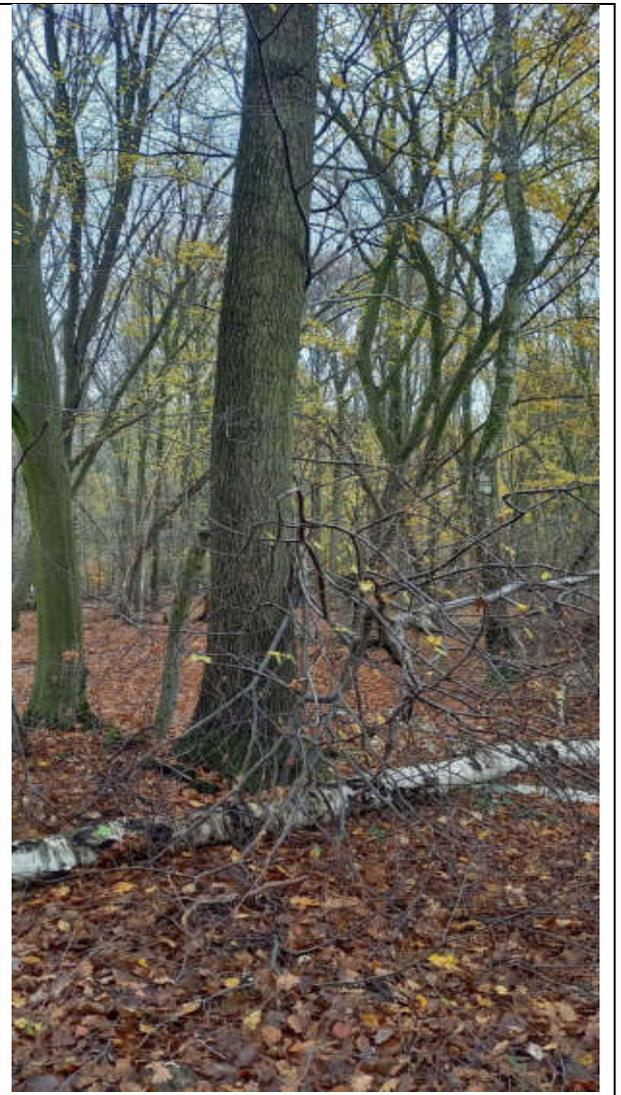


Abb.13 Schwierige Abgrenzung: Bewirtschaftung, Naturschutzbelange, Pflegerückstände



Abb. 14 Blick aus NW in NO (O) nur spärlicher Anflug der Naturverjüngung

3.2 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, standortsbedingten Wuchsleistung folgende Umtriebszeit für die führenden Baumarten wie folgt unterstellt:

Eiche	Linde	Hainbuche	Birke
180 Jahre	120 Jahre	120 Jahre	80 Jahre

3.3 Vorratsermittlung

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

Die einzeln beigemischten Baumarten wurden in der Bewertung wegen der geringfügigen Auswirkung auf das Gesamtergebnis kalkulatorisch den führenden Baumarten zugeschlagen.

3.4 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 für die jeweiligen Baumarten orientieren sich an Durchschnittspreisen der letzten drei Forstwirtschaftsjahre, die in der Waldbewertungsrichtlinie NRW alljährlich veröffentlicht werden. Somit fließen holzmarktbedingte zeitliche und regionale Holzpreis-schwankungen - aus Gründen der Objektivität - in die Bewertung nicht unmittelbar mit ein. Die kurzfristigen wertrelevanten Holzpreis- und Kostenschwankungen wurden in der Bewertung mit angemessenen Zu- und Abschlägen gutachterlich verifiziert.

Da die Wuchleistung der Linde mit der des Bergahorns vergleichbar ist (da beide Baumarten relativ schnellwüchsig sind und ähnliche Standortansprüche haben), wurde der Holzmarktwert der Linde in Analogie zum Ahorn gutachtlich hergeleitet.

3.5 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 (bei Laubholz aus Naturverjüngung) unterstellt.

Eiche	Linde	Hainbuche	Birke
Euro/ha	Euro/ha	Euro/ha	Euro/ha
3.100	1.900	1.900	1.100

3.6 Der Bestandeserwartungswert

Der Wert (Bestandeserwartungswert) des zu bewertenden Waldbestandes wurde nach dem Alterswertfaktorenverfahren ermittelt (= auf das Alter des Bestandes diskontrierter 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

Flur	Fl.St.	Gemarkung	Fläche ha	Anteil %	Fläche Hektar	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	Erw. Wert EUR
12	32	Impekoven	0,1261	50	0,0631	Hainbuche	40	0,6	1,5	5	120	39	421	79,71	31,36	20.355	3.000	0,433	0,92	9.674	610
				20	0,0252	Eiche	80	0,7	11,0	4	180	57	320	231,65	27,07	65.466	3.100	0,572	0,77	29.855	753
				15	0,0189	Linde	50	0,6	11,0	4	120	37	391	67,90	28,28	15.491	1.900	0,546	0,87	8.109	153
				15	0,0189	Birke	40	0,6	11,0	4	80	27	123	43,95	34,29	1.188	1.100	0,644	0,92	1.064	20
12	33	Impekoven	0,2665	50	0,1333	Hainbuche	40	0,6	1,5	5	120	39	421	79,71	31,36	20.355	3.000	0,433	0,92	9.674	1.289
				20	0,0533	Eiche	80	0,7	11,0	4	180	57	320	231,65	27,07	65.466	3.100	0,572	0,77	29.855	1.591
				15	0,0400	Linde	50	0,6	11,0	4	120	37	391	67,90	28,28	15.491	1.900	0,546	0,87	8.109	324
				15	0,0400	Birke	40	0,6	11,0	4	80	27	123	43,95	34,29	1.188	1.100	0,644	0,92	1.064	43
Insgesamt:			0,3926																		4.783

UZ=Umtriebszeit	EK=Ertragsklasse	AWF=Alterswertfaktor	WZ=Wertziffer	BG°=Bestockungsgrad	RFak=Reduktionsfaktor-BG
-----------------	------------------	----------------------	---------------	---------------------	--------------------------

3.7 Der Abtriebswert

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

Flur	Fl.St.	Gemarkung	Fläche ha	Anteil %	Fläche Hektar	Baumart	BHD ist cm	Vorrat ET Efm/ha	Vorrat ist Efm/ha	Vorrat Efm gesamt	Holzerntekosten EUR/fm	Holzerlös EUR/fm	Abtriebswert EUR
12	32	Impekoven	0,1261	50	0,0631	Hainbuche	8,5	60,0	36	2			0
				20	0,0252	Eiche	24,0	190,0	133	3	26,35	73,06	157
				15	0,0189	Linde	11,2	100,0	60	1			0
				15	0,0189	Birke	14,0	74,0	44	1			0
12	33	Impekoven	0,2665	50	0,1333	Hainbuche	8,5	60,0	36	5			0
				20	0,0533	Eiche	24,0	190,0	133	7	26,35	73,06	331
				15	0,0400	Linde	11,2	100,0	60	2			0
				15	0,0400	Birke	14,0	74,0	44	2			0
Insgesamt:			0,3926										488

3.8 Bestockungswert (Aufwuchswert)

Aufgrund hoher Hiebsunreife der führenden bestandesbildenden Baumarten wird der Sachwert (Aufwuchswert) durch Wichtung des Bestandeswertungs- und Abtriebswertes im Verhältnis 3:1 berechnet.

Flur	Fl.St.	Gemarkung	Fläche ha	Anteil %	Fläche Hektar	Baumart	Bestandeswert EUR	Abtriebswert EUR	Bestockungswert gewichtet EUR
12	32	Impekoven	0,1261	50	0,0631	Hainbuche	610	0	458
				20	0,0252	Eiche	753	157	604
				15	0,0189	Linde	153	0	115
				15	0,0189	Birke	20	0	15
12	33	Impekoven	0,2665	50	0,1333	Hainbuche	1.289	0	967
				20	0,0533	Eiche	1.591	331	1.276
				15	0,0400	Linde	324	0	243
				15	0,0400	Birke	43	0	22
Insgesamt:			0,3926				4.783	488	3.699

4. 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 wurde für die begutachteten Waldparzellen insgesamt der nachstehende Verkehrswert hergeleitet.

Bewertungsobjekt		Impekoven Flur 12	Flurstück 32
Waldbodenwert			756,60 €
Bestockungswert			1.191,25 €
Gesamt			1.947,85 €
Gutachtliche Ab- und Zuschläge			
Abschlag: wegen des Pflegezustands, der erhöhten Verkehrsicherungspflichten im Erholungswald (Wanderpfad), der Naturschutzbelange		-15,0%	-292,18 €
Zuschlag wegen allgemein starkem Nachfrageinteresse und der aktuellen Preissteigerungstendenzen		10,0%	194,79 €
Verkehrswert insgesamt			1.850,46 €
Bewertungsobjekt		Impekoven Flur 12	Flurstück 33
Waldbodenwert			1.599,00 €
Bestockungswert			2.507,25 €
Gesamt			4.106,25 €
Gutachtliche Ab- und Zuschläge			
Abschlag: wegen des Pflegezustands, der erhöhten Verkehrsicherungspflichten im Erholungswald (Wanderpfad), der Naturschutzbelange		-15,0%	-615,94 €
Zuschlag wegen allgemein starkem Nachfrageinteresse und der aktuellen Preissteigerungstendenzen		10,0%	410,63 €
Verkehrswert insgesamt			3.900,94 €
Verkehrswert (Waldflächen) Gesamtobjekt:			5.751,40 €
			1,46 €/qm

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

Gefertigt:
Much-Hetzenholz, den 10.01.2025

Andreas Wiese

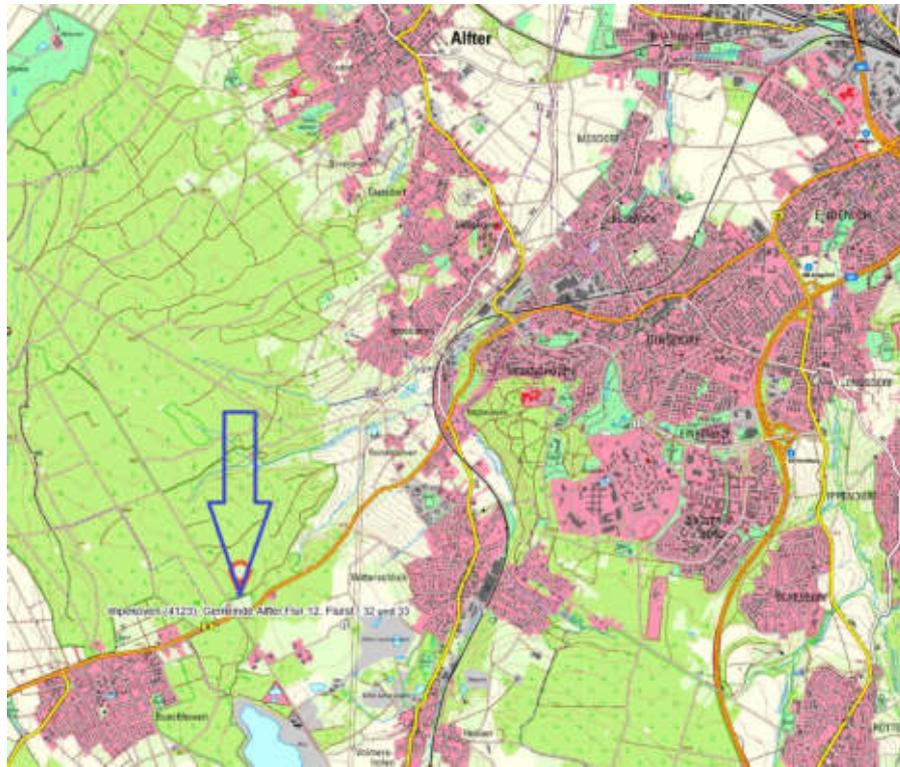


Dipl.- Forstw. Andreas Wiese
Forstsachverständiger

V. Anlagen

V.1 Übersichtsplan /Lage der Waldparzellen

Quelle: Geobasis NRW Onlinedienst, Tim-Online NRW
Maßstab 1:5.000 bzw. 1:1.000 (durch Vergrößerung/Verkleinerung verzerrt)



V.2 Bestandeskarte /Skizze

Quelle: Geobasis NRW Onlinedienst, Wald-Info-NRW
Maßstab 1:750 (durch Vergrößerung/Verkleinerung verzerrt)

