

# WALDWERTGUTACHTEN

Auftraggeber:	Sachverständigenbüro Dr. Heinz Peter Jennissen
Aktenzeichen:	042 K 035/21 Amtsgericht Siegburg
Bewertungsstichtag:	15.03.2024

Bewertungsobjekt:	Neunkirchen-Seelscheid			
	<b>Gemarkung</b>	<b>Blatt</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
	Seelscheid	3941	4	38
			4	69
			85	42

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

## 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
1.7 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 .....	8
3.3 Vorratsermittlung .....	8
3.4 Sortenaufteilung, Güteklassenverteilung, Erntekosten, Holzpreise .....	8
3.5 Bestandesbegründungskosten .....	8
3.6 Der Bestandenserwartungswert .....	9
3.7 Der Abtriebswert .....	9
3.8 Bestockungswert (Aufwuchswert) .....	10
4. Bewertungsergebnis, Verkehrswert .....	11
V. Anlagen .....	12
V.1 Übersichtsplan /Lage des Objektes .....	12
V.2 Bestandeskarten /Skizze .....	13
V.3 Kalkulationstabellen / Hilfsunterlagen .....	14
V.4 Nachweis Bodendenkmal .....	15

## **1. Erläuterungsbericht**

### **1.1 Anlass der Bewertung**

Das Sachverständigenbüro Dr. Heinz-Peter Jennissen beauftragte den unabhängigen Forstsachverständigen Andreas Wiese, ein schriftliches Waldwertgutachten – bezogen auf die zu bewertenden Waldflächen - zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zu erstellen (Grundlage: Beschluss des Amtsgerichtes Siegburg 042 K 035/21).

### **1.2 Bewertungsstichtag, Ortsbesichtigung.**

Bewertungsstichtag ist der 15.03.2024.

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 01.02.2024 im Beisein aller beteiligten Parteien. Es wurden keine Einwände gegen das Betreten der Waldflächen zum Zwecke der Begutachtung erhoben.

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**

<b>Gemarkung</b>	<b>Lage</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Flur</b>	<b>Nr.</b>	<b>Fläche in ha</b>
Seelscheid	In der Morsbach	Waldfläche	4	38	0,5587
Seelscheid	Auf der Burg	Mischwald	4	69	0,4540
Seelscheid	Im Achelssiefen	Mischwald	85	42	0,6261
Fläche insgesamt					<b>1,6388</b>

Quelle: Grundbuchauszug Stand: 29.04.2021

## 1.4 Lagebeschreibung, Erschließung, Abmarkung

Die Waldparzellen: Seelscheid Flur 4 Flurstücke 38 und 69 liegen westlich der Ortslagen Weiert und Nackhausen im S-O der Ortslage Mohlscheid - im Bereich des Landschaftsschutzgebietes Naafbachtal (LSG-5009\_0021) siehe Übersichtskarte V.1.

Beide Parzellen grenzen im Osten an einen Wirtschaftsweg (Rundwanderweg S). Im SW und NO der Parzellen befindet sich Wald. Im NW der Parzelle Flur 4 Flurstück 38 liegt die Grenze auf dem Holzbach. Die Flurstücksgrenze zwischen den Parzellen bildet der Kesselsiefen mit Quellbereich.

Die Erschließung beider Waldparzellen an LKW-befahrbaren erfolgt über den o.g. angrenzenden Wirtschaftsweg. Potentielle Holzbringung über Feinerschließung und Abfuhr an öffentlichen Weg ist ohne Einschränkungen möglich.

Das Waldgrundstück Gemarkung Seelscheid Flur 85 Flurstück 42 liegt an der L189 Wahnbachtalstraße (Abb. 16) am Abzweig in Richtung Kotthausen - unmittelbar angrenzend. Die Erschließung über die Wahnbachtalstraße ist vorhanden.

Die Abmarkungssteine auf allen Parzellen sind teilweise mehr sichtbar, die Grenzen sind jedoch 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:	Bergisches Land
Wuchsbezirk:	Bergische Hochflächen (Bergische Randschwelle)
Höhenstufe/Exposition:	kollin 180-210 m u.NN FlSt: 85_42 S-O FlSt: 4_38;69 N-W
Potentiell natürliche Waldgesellschaft:	Hainsimsen-Buchenwald
Klima:	gemäßigt ozeanisch
Niederschlag:	700 -900 mm im Jahr
Mittlere Jahrestemperatur:	7,0 bis 9,0 °C
Vegetationsdauer:	>200 Tage
Boden:	trocken bis mäßig frisch, im Quellbereich feucht; nähstoffarme bis mäßig nährstoffhaltige, lehmig- sandige, skeletthaltige Braunerden (Abb. 3)

## 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 2023
- Kartenmaterial Geobasis NRW Onlinedienst, Wald-Info.NRW
- Auskünfte der Gemeindeverwaltung 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.

Nach Angaben des Grundstücksmarktberichts 2023 für den Rhein-Sieg-Kreis lag im Jahr 2022 der durchschnittliche Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs (reiner Waldbodenpreis) bei 0,50 €/m<sup>2</sup>.

Der Durchschnittspreis für Waldflächen mit Aufwuchs lag - gerechnet nach Verkaufsfläche und Geldumsatz (ohne Differenzierung nach Bestockung) - im Mittel der Waldverkäufe bei rund 1,10 €/m<sup>2</sup>.

### 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 Standortes. Unter normalen Bedingungen und Sicherstellung der Waldpflege ist mit einer stetigen Wertsteigerung zu rechnen. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist kurz- und mittelfristig möglich.

Aufgrund der günstigen forstlichen Standortbedingungen sowie der positiven Erschließungssituation der Waldparzellen, wird gutachtlich ein Waldbodenpreis von **0,50 €/m<sup>2</sup>** als erzielbar und angemessen angesehen.

Waldbodenwert (ohne Bewuchs)	Fläche	Bodenpreis	insgesamt
	m <sup>2</sup>	Euro/m <sup>2</sup>	Euro
Seelscheid Flur 4 Flurstück 38	5.587	0,50	2.793,50
Seelscheid Flur 4 Flurstück 69	4.540	0,50	2.270,00
Seelscheid Flur 85 Flurstück 42	6.261	0,50	3.130,50
<b>Gesamt</b>	16.388		<b>8.194,00</b>

### **3. Ermittlung des Bestandeswertes**

#### **3.1 Bestandesbeschreibung**

(vgl. Bestandeskarte/Bestandesskizze Anhang V.2)

<b>Parzelle</b>	<b>Gemarkung Seelscheid Flur 4 Flurstück 38</b>
Schlussgrad	lichtgeschlossen bis licht auf Teilfl. lückig
Baumart	Buche
Altersrahmen	110-130/120j.
Wuchsklasse	starkes Baumholz bis Altholz
Entstehung	aus Naturverjüngung tlw. Stockausschlag
Qualität	durchschnittlich tlw. ungepflegt mit Fichtentotholz (Abb. 8;9)
Mischungsform	Reinbestand
s. Baumarten	Eiche, Kiefer
Lage am Hang	Mittelhang bis Unterhang, leicht bis stark geneigt, am Unterhang und im Bereich des Quellaustritts steil (Abb. 5)
Waldfunktion	Erholungswald Stufe 2, LSG

<b>Parzelle</b>	<b>Gemarkung Seelscheid Flur 4 Flurstück 69</b>
Schlussgrad	lichtgeschlossen bis licht
Baumart	Buche mit einzeln beigemischter Eiche (Kiefer) (Abb. 4;10)
Altersrahmen	110-140/130j.
Wuchsklasse	starkes Baumholz bis Altholz (Abb. 1;2;4;6)
Entstehung	aus Naturverjüngung tlw. Stockausschlag
Qualität	durchschnittlich
Mischungsform	Reinbestand mit Einzelbeimischung
s. Baumarten	Eiche, Kiefer, Ilex
Lage am Hang	Mittelhang bis Unterhang, leicht bis stark geneigt, am Unterhang und im Siefenbereich steil 8Abb. 5)
Waldfunktion	Erholungswald Stufe 2 (Abb. 8) Verkehrssicherungsproblematik), LSG, ausgewiesenes Bodendenkmal (mittelalterliche Burganlage).

<b>Parzelle</b>	<b>Gemarkung Seelscheid Flur 85 Flurstück 42</b>
Schlussgrad	Geschlossen bis lichtgeschlossen auf Teilfl. lückig
Baumart	Birkenjungbestand Eiche (Bu)-Überhalt im NO (Abb. 14;15)
Altersrahmen	0-15/12j.
Wuchsklasse	Jungwuchs, tlw. verwilderte Blößen (Abb. 13)
Entstehung	aus Naturverjüngung, Sukzession
Qualität	Ungepflegt (Abb. 12)
Mischungsform	Reinbestand mit Einzelbeimischung
s. Baumarten	Weide, Hasel, Vogelbeere, Hainbuche
Lage am Hang	Mittelhang bis Unterhang, stark geneigt, am Unterhang steil

## Seelscheid Flur 4 Flurstück 38 und 69

<p>Abb.1 Waldbestand in Teilbereichen licht bis lückig</p> <p>Die Abbildung ist nur im Originalgutachten vorhanden.</p> <p>Abb.2 Buchenaltholz differenter Qualität</p> <p>Die Abbildung ist nur im Originalgutachten vorhanden.</p>	<p>Abb.3 Lehmig-sandiger skeletthaltiger Waldboden</p> <p>Die Abbildung ist nur im Originalgutachten vorhanden.</p> <p>Abb.4 Einzel beigemischte Eichen und Kiefern</p> <p>Die Abbildung ist nur im Originalgutachten vorhanden.</p>
<p>Abb.5 Kesselsiefen mit Quellbereich</p> <p>Die Abbildung ist nur im Originalgutachten vorhanden.</p> <p>Abb.6 Buche tlw. aus Stockausschlag mit Qualitätseinbußen</p> <p>Die Abbildung ist nur im Originalgutachten vorhanden.</p>	<p>Abb.7 Einzelne Windwurfschäden</p> <p>Die Abbildung ist nur im Originalgutachten vorhanden.</p> <p>Abb.8 Pflegerückstände</p> <p>Die Abbildung ist nur im Originalgutachten vorhanden.</p>
<p>Abb. 9 Pflegerückstände Problematik: stark frequentierter Erholungswald (Bodendenkmal) somit erhöhte Risiken im Hinblick auf Verkehrssicherungspflichten (Totholz)</p> <p>Die Abbildung ist nur im Originalgutachten vorhanden.</p>	<p>Abb. 10 Eiche mit Wasserreisern</p> <p>Die Abbildung ist nur im Originalgutachten vorhanden.</p>

<p>Abb. 11 Birkenjungwuchs auf Kyrill-Kalamitätsfläche (Sukzession)</p> <p>Die Abbildung ist nur im Originalgutachten vorhanden.</p> <p>Abb. 12 Birkenjungwuchs aus Naturverjüngung-(ungepflegt) auf Teilflächen größere Blößen</p> <p>Die Abbildung ist nur im Originalgutachten vorhanden.</p>	<p>Abb. 13 Invasivere Bodenvegetation (Brombeere, Adlerfarn)</p> <p>Die Abbildung ist nur im Originalgutachten vorhanden.</p> <p>Abb. 14 Eichen und Buchen-Überhälter im S-O. Randbestückung hinzu Wahbachtalstraße</p> <p>Die Abbildung ist nur im Originalgutachten vorhanden.</p>
--	--

<p>Abb. 15 Eichenüberhalt</p> <p>Die Abbildung ist nur im Originalgutachten vorhanden.</p>	<p>Abb. 16 Blick von der Straße aus. Kontrollschwerpunkt der Standsicherheit von Bäumen an der Grundstücksgrenze.</p> <p>Die Abbildung ist nur im Originalgutachten vorhanden.</p>
--	--

### 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, standortbedingten Wuchsleistung folgende Umtriebszeit für die führenden Baumarten wie folgt unterstellt:

Eiche	Buche	Birke	Kiefer
180 Jahre	140 Jahre	80 Jahre	120 Jahre

### 3.3 Vorratsermittlung

Der Holzvorrat wurde im Gelände mit Hilfe von Winkelzählprobe/Stichprobenkluppung ermittelt und anhand der baumartenbezogenen Ertragstabellen verifiziert, 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 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.

### 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 unterstellt.

Buche (NV)	Eiche (NV)	Kiefer (NV)	Birke (NV)
2.800 Euro/ha	3.100 Euro/ha	1.100 Euro/ha	1.100 Euro/ha

### 3.6 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

Flur	Fl.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
4	38	Seelscheid	0,5587	0,5587	Buche	120	0,5	I5	4	140	47	470	75,07	19,24	26.240	2.800	0,923	0,50	12.218	6.826
4	69	Seelscheid	0,4540	0,3632	Buche	130	0,5	II0	4	140	44	436	74,13	19,64	23.758	2.800	0,962	0,50	11.481	4.170
				0,0681	Eiche	100	0,5	I5	4,5	180	60	348	205,00	28,00	61.596	3.100	0,694	0,53	23.159	1.577
				0,0227	Kiefer	80	0,5	II0	4	120	35	300	54,87	20,21	10.398	1.100	0,788	0,50	4.213	96
85	42	Seelscheid	0,6261	0,5161	Birke	12	0,9	II0	3	80	27	123	45,73	30,41	1.884	1.100	0,172	0,99	1.223	631
				0,1100	BöÙe															
					Ei Überhalt				5											
					Bu Überhalt				6											
<b>Insgesamt:</b>				<b>1,6388</b>																<b>13.300</b>

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

### 3.7 Der Abtriebswert

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

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
4	38	Seelscheid	0,5587	0,5587	Buche	51,0	211	118	20,09	70,67	5.968
4	69	Seelscheid	0,4540	0,3632	Buche	54,0	207	75	19,60	74,6	4.125
				0,0681	Eiche	50,0		12	22,63	150,47	1.534
				0,0227	Kiefer	35,0		4	20,21	54,87	139
85	42	Seelscheid	0,6261	0,5161	Birke						
				0,1100	BöÙe						
					Ei Überhalt	50,0		12	22,63	150,47	1.534
					Bu Überhalt	77,0		4	22,56	59,34	147
<b>Insgesamt:</b>				<b>1,6388</b>							<b>13.447</b>

### 3.8 Bestockungswert (Aufwuchswert)

Aufgrund niedriger Hiebsunreife der führenden bestandesbildenden Baumarten der Parzellen Flur 4 Flurstücke 38 und 69 wird der Sachwert (Aufwuchswert) durch Wichtung des Bestandeserwartungs- und Abtriebswertes im Verhältnis 1:1 berechnet.

	Bestandeswert EUR	Abtribewert EUR	Wichtung	Wert gewichtet EUR
Buche	6.826	5.968	1:1	6.397
Buche	4.170	4.125	1:1	4.148
Eiche	1.577	1.534	1:1	1.556
Kiefer	96	139	1:1	118
<b>Bestockungswert insgesamt</b>				<b>12.219</b>

Der Bestockungswert insgesamt setzt sich aus dem gewichteten Wert des annähernd hiebsreifen (hiebsreifen) Altholzes (Parzellen Seelscheid Flur 4 Flurstück 38;69) sowie dem Bestandeserwartungswert des Birkenjungwuchses zuzüglich dem Abtriebswert der Überhälter auf Parzelle Seelscheid Flur 85 Flurstück 42 zusammen:

Flur	Fl.St.	Gemarkung	Gesamt	Fläche ha	Baumart	Bestockungswert gewichtet EUR
4	38	Seelscheid	<b>0,5587</b>	0,5587	Buche	6.397
4	69	Seelscheid	<b>0,4540</b>	0,3632	Buche	4.148
				0,0681	Eiche	1.556
				0,0227	Kiefer	118
85	42	Seelscheid	<b>0,6261</b>	0,5161	Birke	631
				0,1100	BöÙe	
					Ei Überhalt	1.534
					Bu Überhalt	147
<b>Insgesamt:</b>				<b>1,6388</b>		<b>14.531</b>

#### 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.

<b>Bewertungsobjekt</b>		<b>Seelscheid Flur 4 FIST. 38</b>	
Waldbodenwert			2.793,50 €
Bestockungswert			6.397,00 €
<b>Gesamt</b>			<b>9.190,50 €</b>
<b>Gutachtliche Ab- und Zuschläge</b>			
Abschlag wegen des Pflegezustands und der erhöhten Verkehrsicherungspflichten im Erholungswald (Wanderweg)		-10%	-919,05 €
Zuschlag wegen allgemein starkem Nachfrageinteresse und der aktuellen Preissteigerungstendenzen		15%	1.378,58 €
<b>Verkehrswert insgesamt</b>			<b>9.650,03 €</b>
<b>Bewertungsobjekt</b>		<b>Seelscheid Flur 4 FIST. 69</b>	
Waldbodenwert			2.270,00 €
Bestockungswert			5.822,00 €
<b>Gesamt</b>			<b>8.092,00 €</b>
<b>Gutachtliche Ab- und Zuschläge</b>			
Abschlag wegen des Pflegezustands und der erhöhten Verkehrsicherungspflichten im Erholungswald (Wanderweg)		-10%	-809,20 €
Zuschlag wegen allgemein starkem Nachfrageinteresse und der aktuellen Preissteigerungstendenzen		15%	1.213,80 €
<b>Verkehrswert insgesamt</b>			<b>8.496,60 €</b>
<b>Bewertungsobjekt</b>		<b>Seelscheid Flur 85 FIST. 42</b>	
Waldbodenwert			3.130,50 €
Bestockungswert			2.312,00 €
<b>Gesamt</b>			<b>5.442,50 €</b>
<b>Gutachtliche Ab- und Zuschläge</b>			
Abschlag wegen des Pflegezustands und der erhöhten Verkehrsicherungspflichten in Straßennähe		-10%	-544,25 €
Zuschlag wegen allgemein starkem Nachfrageinteresse und der aktuellen Preissteigerungstendenzen		15%	816,38 €
<b>Verkehrswert insgesamt</b>			<b>5.714,63 €</b>
<b>Verkehrswert Gesamtobjekt:</b>			<b>23.861,25 €</b>
			<b>1,46 €/qm</b>

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

Gefertigt:  
Much-Hetzenholz, den 16.04.2024

Internetversion ohne Unterschrift

Dipl.- Forstw. Andreas Wiese  
Forstsachverständiger

## **V. Anlagen**

### **V.1 Übersichtsplan /Lage des Objektes**

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten vorhanden.

Quelle: Geobasis NRW Onlinedienst, Wald-Info.NRW Maßstab 1:25.000 durch Verkleinerung verzerrt

#### **Seelscheid Flur 4 Flurstück 38 und 69**

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten vorhanden.

#### **Seelscheid Flur 82 Flurstück 42**

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten vorhanden.

Maßstab: 1:10.000 durch Verkleinerung verzerrt

#### **Seelscheid Flur 4 Flurstück 38 und 69**

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten vorhanden.

#### **Seelscheid Flur 82 Flurstück 42**

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten vorhanden.

Maßstab: 1:1.000 durch Verkleinerung verzerrt

## V.2 Bestandeskarten /Skizze

(Maßstab 1.10.000 durch Verkleinerung verzerrt)

### Seelscheid Flur 4 Flurstück 38 und 69

Die Abbildung ist nur im  
Originalgutachten vorhanden.

### Seelscheid Flur 82 Flurstück 42

Die Abbildung ist nur im  
Originalgutachten vorhanden.

Quelle: Geobasis NRW Onlinedienst, Wald-Info.NRW Orthophoto Befliegung 05.04.2023

### V.3 Kalkulationstabellen / Hilfsunterlagen

Kluppliste	4/38			WZP Grundfläche				
Buche	Eiche	Kiefer	Gesamt	Buche	Eiche	Kiefer	Gesamt	
40	44			10	1			
39				19				
57				19				
29				10				
59								
52								
62								
50								
60								
49,8	44			14,5	1	0		
9	1	0	10	58	1	0	59	Stückzahl
90%	10%	0%	100%	98%	2%	0%	100%	Anteil

4/38			
BHD	Anzahl	Kreisfläche	Baumart
	40	1	0,1256
	39	1	0,1194
	57	1	0,255
	29	1	0,066
	59	1	0,2733
	52	1	0,2123
	62	1	0,3018
	50	1	0,1963
	60	1	0,2826
			0
Gesamt:	9	1,8323	
mittl. Kreisfläche		0,2036	qm
Abholzigkeits, Meßfehlerabzug	0%	0,2036	
Mitteldurchmesser		50,9	cm
Mittelstammmasse		3,457	Vfm m R

Kluppliste	4/69			WZP Grundfläche				
Buche	Eiche	Kiefer	Gesamt	Buche	Eiche	Kiefer	Gesamt	
53	57	35		16	1	1		
76	44			15	2	2		
53				14	3	1		
52				14	2			
62								
49								
57,5	50,5	35		14,75	2	1,33	18,08	
6	2	1	9	59	8	4	71	Stückzahl
67%	22%	11%	100%	83%	11%	6%	100%	Anteil

4/69			
BHD	Anzahl	Kreisfläche	Baumart
	53	1	0,2205 Buche
	76	1	0,4534
	53	1	0,2205
	52	1	0,2123
	62	1	0,3018
	49	1	0,1885
Gesamt:	6	1,597	
mittl. Kreisfläche		0,2662	qm
Abholzigkeits, Meßfehlerabzug	0%	0,2662	
Mitteldurchmesser		58,2	cm
Mittelstammmasse		4,689	Vfm m R

## V.4 Nachweis Bodendenkmal

Auf den Flurstücken Nr. 41 und Nr. 69, Flur 4 in der Gemarkung Seelscheid besteht Denkmalschutz für die dort befindlichen Bodendenkmäler.

Die Nr. 69 ist in Privatbesitz, die Nr. 41 ist im Besitz des Landes NRW.

Auf dem Flurstück Nr. 87 in der Flur 5 im Besitz des Landes NRW befindet sich ebenfalls ein Bodendenkmal.

Denkmal-Art lfd. Nummer/Denkmalblatt	Datum des Beschlusses über die Eintragung	Datum des Eintragungs- bescheides	Bezeichnung des Denkmals	Belegenheit: Gemarkung, Flur, und Parzelle	Straße und Hausnummer	Bemerkungen
<u>Bodendenkmäler:</u>						
B 1, SU 017 „Alte Burg“	21.03.1984	26.11.1984	frühmittelalterliche Burganlage	Seelscheid, 4, 41, u. 69, sowie Flur 5, 87	Ortsteil zwischen Weiert und Meisenbach	NRW, privat

Amt für Gemeindeentwicklung  
61.20 – Planung und Entwicklung

Die Abbildung ist nur im  
Originalgutachten vorhanden.