



Dipl.-Ing. Michael Rocak

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
für das Sachgebiet der Forstwirtschaft
♦ Bestands- und Bodenbewertung ♦

GUTACHTEN

über den Verkehrswert von Grundstück
Gemarkung Wiedenest, Flur 19, Flurstück 229
im Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen: 068 K 027/23

im Auftrag von
Amtsgericht Gummersbach

Stand: 10. Februar 2024

INHALTSÜBERSICHT		Seite
1.	ANLASS DER BEWERTUNG	3
2.	BEWERTUNGSSTICHTAG	3
3.	FLÄCHENNACHWEIS	3
4.	LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	3
5.	STANDORTS- UND BESTANDSBESCHREIBUNG	3
6.	BEWERTUNGSVERFAHREN	4
6.1	Bodenwert	4
6.2	Bestandswert.....	4
7.	ZUSAMMENFASSUNG.....	5

ANLAGEN

Lageplan, Maßstab 1:50000*

Deutsche Grundkarte, Maßstab 1:5000*

Flurkarte, Maßstab 1:1000*

Luftbild, Maßstab 1:1000*

** nur im Originalgutachten*

1. ANLASS DER BEWERTUNG

Auftrag von Amtsgericht Gummersbach zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des Grundstücks Gemarkung Wiedenest, Flur 19, Flurstück 229.

2. BEWERTUNGSSTICHTAG

Bewertungsstichtag ist der 10. Februar 2024.

3. FLÄCHENNACHWEIS

Grundbuch von Wiedenest, Blatt 1878A

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Lage	Fläche
1	Wiedenest	19	229	Waldfläche*	Im Heirick	683 m ²

* im Liegenschaftskataster des Oberbergischen Kreises ist als Nutzungsart „Gehölz“ aufgeführt.

4. LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

zu lfd. Nr. 1: Lastend auf dem Anteil des Teileigentümers, Abt. I Nr. 1.a: Über das Vermögen des Teileigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Bonn, 97 IK 108/21). Eingetragen am 27.04.2021.

zu lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Gummersbach, 68 K 27/23). Eingetragen am 05.12.2023.

5. STANDORTS- UND BESTANDSBESCHREIBUNG

Die zu bewertende Waldfläche befindet sich im Oberbergischen Kreis, Stadt Bergneustadt, am Westrand des Ortsteils Neuenothe.

Gemarkung Wiedenest, Flur 19, Flurstück 229

Lage: im Westen Ebene, im Osten Steilböschung

Bestand: die Fläche ist mit vereinzelt stehenden Bäumen bestockt.

Baumarten: Weide, Bergahorn, Kirsche, Tsuga, Thuja

Alter: ungleichaltrig, überwiegend 15 bis 30-jährig

Entstehung: Naturverjüngung

Wuchsklassen: Stangenholz bis geringes Baumholz

Holzqualität: Brennholzqualität

6. BEWERTUNGSVERFAHREN

Der Verkehrswert von Waldflächen umfasst die Wertanteile für den Boden (Bodenwert) und für den Holzbestand (Bestandswert).

6.1 Bodenwert

Der Bodenwert wird durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse für Waldboden zu erzielen wäre.

Der Flächennutzungsplan legt für das zu bewertende Grundstück eine MD - Nutzung fest. Bei einer MD - Nutzung handelt es sich nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) um gemischte Bauflächen in Dorfgebieten.

Die genauere Bestimmung des Bodenpreises in diesem Fall entzieht sich der fachlichen Befugnis des Unterzeichners, der für die Bodenbewertung ausschließlich forstwirtschaftlich genutzter Flächen zuständig ist. Daher bedarf es eines Sachverständigen des Sachgebiets *„Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“*, um den Bodenwert des Grundstücks zu ermitteln.

6.2 Bestandswert

Die auf dem Grundstück stehenden Einzelbäume in Brennholzqualität haben keinen wirtschaftlichen Wert, weil durch die Nähe zu bebauten Flächen aus Sicherheitsgründen mit erhöhten Holzerntekosten zu rechnen ist (Sicherung der Stämme beim Abholzen durch Seile). Diese Kosten liegen über dem Brennholzwert. Somit beträgt der Bestandswert **0,00 €**.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Bestandswert
1	Wiedenest	19	229	683 m ²	0,00 €

Aufgrund der gutachtlichen Ermittlungen ermittelt der Unterzeichner für das Grundstück Gemarkung Wiedenest, Flur 19, Flurstück 229 einen Bestandswert von

0,00 EUR

(in Worten: null Euro)

Zusätzlich zum Bestandswert soll auch der Bodenwert durch einen geeigneten Sachverständigen ermittelt werden. Die Summe von Boden- und Bestandswert ergibt den Verkehrswert des Grundstücks.

Rösrath, den 18.02.2024



Michael Rocak

Anlagen