



SACHVERSTÄNDIGER
Dipl. Forstwirt **Andreas Wiese**

Hetzenholz 37 - 54804 Much
T. 02245 618285 - M. 01575 6242948
e-Mail: Wiese.A@gmx.de

Forstplanung und Beratung
Waldbewertung
Einzelbaumbewertung

WALDWERTGUTACHTEN

Auftraggeber:	Amtsgericht Bonn Wilhelmstr. 21 53111 Bonn
Aktenzeichen:	223 K 3 /24 Amtsgericht Bonn
Bewertungsstichtag:	30.09.2025

Bewertungsobjekt:	Stadt Bonn			
	Gemarkung	Blatt	Flur	Flurstück
	Kessenich <i>Auf dem Birkenbusch</i>	11257	14	132



Assessor des Forstdienstes - Mitglied des Bundesverbandes Freiberuflicher Forstsachverständiger e.V.
von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellt und vereidigt
für das Sachgebiet Forsteinrichtungen und Bestands- und Bodenbewertung (Waldbewertung)

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	3
1.7 Bewertungshilfsmittel	3
2. Ermittlung des Waldbodenwertes	4
2.1 Auswertung von Vergleichspreisen	4
2.2 Begutachtung des Bodenpreises	5
3. Ermittlung des Bestandeswertes	6
3.1 Bestandesbeschreibung	6
3.2 Umtriebszeiten	10
3.3 Vorratsermittlung	10
3.4 Sortenaufteilung, Güteklassenverteilung, Erntekosten, Holzpreise	10
3.5 Bestandesbegründungskosten	11
3.6 Der Bestandeserwartungswert	11
3.7 Der Abtriebswert	12
3.8 Bestockungswert (Aufwuchswert)	12
3.9 Besonderer wertbeeinflussender Umstand (Geh- und Fahrradweg)	12
4. Bewertungsergebnis, Verkehrswert	14
V. Anlagen	15
V.1 Übersichtsplan /Lage der Waldparzelle	15
V.2 Bestandeskarte /Skizze	16
V.3 Auskünfte der Stadt Bonn	17
V.4 Schriftverkehr Universitätsklinikum Bonn – teilweise Grundstücksüberbauung (Geh- und Fahrradweg)	21

1. Erläuterungsbericht

1.1 Anlass der Bewertung

Das Amtsgericht Bonn beauftragte den unabhängigen Forstsachverständigen Andreas Wiese - im Verfahren zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft - ein schriftliches Waldwertgutachten zu erstellen (Beschluss vom 17.07.2025 AZ: 223 K 3/24).

1.2 Bewertungsstichtag, Ortsbesichtigung.

Bewertungsstichtag ist der 30.09.2025.

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

Die Ortsbesichtigung wurde am 30.09.2025 unter Anwesenheit von [REDACTED] durchgeführt.

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
Kessenich	Auf dem Birkenbusch	14	132	0,0463	[REDACTED]
				0,0463	

1.4 Lagebeschreibung, Erschließung, Abmarkung

Das Grundstück Gemarkung Kessenich, Flur 14, Flurstück 132 liegt im südlichen Bereich der Bundesstadt Bonn im Stadtteil Kessenich (siehe Übersichtskarte V.1). Es befindet sich in einem durch Siedlungsnähe (Uni-Klinikgelände) geprägten Raum mit angrenzenden Grün- und Waldflächen. Die unmittelbar angrenzenden Grundstücke sind überwiegend durch vergleichbare Wald- und Gehölzbestände geprägt, die eine weitgehend geschlossene Waldstruktur bilden. Es ist von einer standorttypischen Bestockung, vornehmlich mit Laubgehölzen und anteiligen Nadelholzbeimischungen, auszugehen, wobei alters- und strukturbedingte Unterschiede in den Nachbarbeständen bestehen können.

Die Lage ist insgesamt als stadtnah einzustufen, wodurch eine erhöhte Bedeutung im Hinblick auf Erholungsnutzung sowie potenzielle Nutzungskonflikte besteht. Die naturräumliche Einbindung ist durch die Lage im Übergangsbereich zwischen bebauten Flächen und Freiraumstrukturen gekennzeichnet.

Das Grundstück ist forstlich grundsätzlich erreichbar. Potentielle Holzbringung und Abfuhr ist über die öffentliche Straße/Weg möglich. Die Erschließungssituation ist insgesamt als ausreichend zu beurteilen.

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

1.5 Standortsverhältnisse

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
Niederschlag:	800 -900 mm im Jahr
Mittlere Jahrestemperatur:	9,0 bis 11,0 °C
Vegetationsdauer:	160 bis 200 Tage
Boden:	wechseldeuchte Pseudogleye mäßig nährstoffhaltig

1.6 Forstwirtschaftliche Besonderheiten

Die Waldfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG 5308-03 (Venusberg). Dieses LSG umfasst die bewaldeten Hangbereiche des Venusbergs am Rand des Rheintals. Es gehört zum Naturraum Kottenforst und bildet den Übergang zwischen Rheinebene und Ville-Hochfläche. Schutz- und Entwicklungsziele sind Erhalt und Entwicklung **naturnaher** Laubwälder mit Förderung strukturreicher Waldbestände (z. B. Alt- und Totholz), Sicherung der Gewässerökologie, Vermeidung von Bebauung Landschaftszerschneidung und intensiver Nutzung. Das Gebiet gilt als stadtnahes Naherholungsgebiet von sehr hoher Bedeutung (Erholungswald der Stufe 1). Zudem in der Waldfunktionskartierung NRW als Klimaschutzwald ausgewiesen.

1.7 Bewertungshilfsmittel

- Hilfstafeln für die Forsteinrichtung für den Gebrauch im Land Nordrhein-Westfalen, Ausgabe 1989
- Richtlinien zur Waldbewertung in Nordrhein-Westfalen WBR, Stand: 2025
- 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 2025
- Kartenmaterial Geobasis NRW Onlinedienst, Wald-Info.NRW
- Auskünfte der Stadtverwaltung 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.

Die Auswertung der Grundstücksmarktberichte 2025 für die Bundesstadt Bonn sowie den Rhein-Sieg-Kreis zeigt, dass der Teilmarkt der forstwirtschaftlichen Flächen durch eine insgesamt geringe Anzahl von Kauffällen gekennzeichnet ist. Insbesondere im Bereich der Bundesstadt Bonn ist die Datenlage stark eingeschränkt, sodass die Kaufpreise eine erhöhte Streuung aufweisen und nur bedingt statistisch abgesichert sind.

Im benachbarten Rhein-Sieg-Kreis lässt sich hingegen ein etwas breiteres Marktgeschehen feststellen, wenngleich auch hier die Anzahl der ausgewerteten Fälle begrenzt ist. Insgesamt bewegen sich die Kaufpreise für Waldflächen in beiden Teilräumen auf einem niedrigen Niveau, wobei im städtisch geprägten Bereich von Bonn tendenziell höhere Preise erzielt werden.

Die Auswertung der Kaufpreisspannen ergibt für den Rhein-Sieg-Kreis Bodenwerte für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs in einer Größenordnung von etwa 0,30 €/m² bis 0,80 €/m², während bestockte Flächen Kaufpreise von etwa 0,80 €/m² bis 2,50 €/m² erreichen. Für die Bundesstadt Bonn liegen die entsprechenden Werte aufgrund der Lagegunst höher und betragen etwa 0,50 €/m² bis 1,20 €/m² für unbestockte sowie etwa 1,50 €/m² bis 4,00 €/m² für bestockte Flächen.

Dabei stellt der vorhandene Aufwuchs i.d.R. den maßgeblichen wertbestimmenden Faktor dar. Der Bestandeswert wird nach den Vorgaben der Richtlinie insbesondere durch Baumart, Alter, Vorrat, Bonität sowie die forstwirtschaftliche Bewirtschaftbarkeit bestimmt. Die Auswertung der Kaufpreissammlung bestätigt diese Systematik, da bestockte Waldflächen regelmäßig ein Mehrfaches des Wertes unbestockter Flächen erreichen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass neben dem reinen Bodenwert ein unmittelbar nutzbarer Holzvorrat mit eigenständigem wirtschaftlichem Wert vorhanden ist.

Hinsichtlich der zeitlichen Entwicklung der letzten fünf Jahre zeigen die Grundstücksmarktberichte im Rhein-Sieg-Kreis ein weitgehend stabiles Preisniveau ohne signifikante Steigerungen. In der Bundesstadt Bonn sind aufgrund der geringen Kauffallzahlen keine belastbaren Trends ableitbar; die Preisentwicklung ist hier durch Einzelfälle geprägt. Insgesamt lässt sich jedoch feststellen, dass auch unter Berücksichtigung übergeordneter Markteinflüsse keine nachhaltigen Preisveränderungen im Teilmarkt der forstwirtschaftlichen Flächen erkennbar sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Preisniveau forstwirtschaftlicher Flächen im Rhein-Sieg-Kreis unterhalb desjenigen der Bundesstadt Bonn liegt, wobei die Unterschiede im Wesentlichen lagebedingt sind. Deshalb ist eine einzelfallbezogene Bewertung unter besonderer Berücksichtigung der Bestandesmerkmale erforderlich.

2.2 Begutachtung des Bodenpreises

Neben der regionalen Einordnung (vgl. Pkt. 2.1) sind für die Ableitung des Bodenwertes insbesondere die objektspezifischen Grundstücksmerkmale sowie die allgemeinen wertbeeinflussenden Umstände maßgeblich. Von Bedeutung ist dabei vor allem die tatsächliche Nutzbarkeit des Grundstücks.

Der vorhandene Waldaufbau entspricht im Wesentlichen der standörtlich zu erwartenden Wuchseistung. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ist von einer nachhaltigen Entwicklung des Bestandes auszugehen. Aufgrund der geringen Flächengröße ist eine wirtschaftlich tragfähige forstliche Nutzung jedoch regelmäßig nicht gegeben. Eine Nutzung ist grundsätzlich möglich, eine Wertermittlung auf Grundlage der forstlichen Ertragsfähigkeit erfolgt jedoch nicht.

Für kleinflächige Waldgrundstücke in stadtnaher Lage – wie im Bereich Venusberg / Kottenforst – ist im Markt eine Nachfrage festzustellen, die nicht primär durch forstwirtschaftliche Nutzungserwartungen geprägt ist. Vielmehr stehen außerwirtschaftliche Nutzungsaspekte im Vordergrund.

Unter besonderer Berücksichtigung der Lage, Erschließung und potentiell bestehenden Nachfrageverhältnisse wird trotz - der eingeschränkten wirtschaftlichen Nutzbarkeit - ein Waldbodenwert von **0,90 €/m²** angesetzt.

Waldbodenwert (ohne Bewuchs)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Bodenpreis	insgesamt
			m²	Euro/m²	Euro
Kessenich	14	132	463	0,90	417,00
			463		417,00

3. Ermittlung des Bestandeswertes

3.1 Bestandesbeschreibung

(vgl. Bestandeskarte/Bestandesskizze Anhang V.2)

Parzelle	Gemarkung Kessenich Flur 14 Flurstück 132
Schlussgrad	geschlossen bis lichtgeschlossen
Baumart	Eichenbestand mit Buche
Altersrahmen	Eiche 80-90/85, Buche 50-70/60
Wuchsklasse	schwaches bis mittleres Baumholz (Abb. 3 u. 8)
Entstehung	Naturverjüngung
Qualität	durchschnittlich tlw. fehlerhaft
Mischungsform	einzel- bis truppweise
s. Baumarten	Kirsche, mit invasiverem Brombeere-Bodenbewuchs (Abb. 6).
Lage am Hang	flach, leicht geneigt
Waldfunktion	Erholungswald Stufe 1,
Schutzstatus	Landschaftsschutzgebiet (LSG)
Besonderheiten	besondere Verkehrssicherungspflicht am stark frequentierten Fahrradweg (Abb. 1,;2;9)

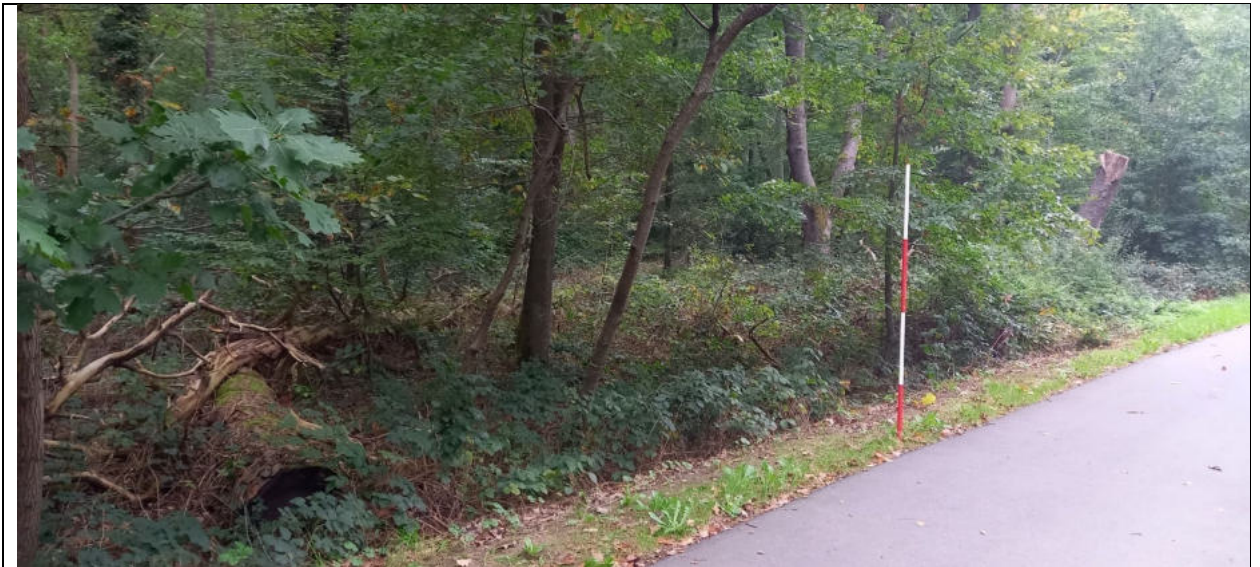


Abb.1 Blick in das Bestandesinnere in Richtung Nord (Gehweg: Problematik Verkehrssicherungspflichten)



Abb.2 Blick in das Bestandesinnere in Richtung Süd (Gehweg: Problematik Verkehrssicherungspflichten)



Abb.3 Eiche Stammstärke BHD 30

		
Abb.4 Bestandesinnere einzelne Eichen		Abb. 5 Bestandesinnere in Richtung Nord-Ost
		
Abb. 6 Blick vom Gehweg in Richtung Westen. Invasiver Brombeer-Bodenbewuchs		Abb.7 Blick in Richtung Straße/Gehweg Ost



Abb.8 Eiche Stammstärke BHD 40

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 2025 unter Berücksichtigung der objektbezogenen, standortsbedingten Wuchleistung folgende Umtriebszeit für die führenden Baumarten wie folgt unterstellt:

Eiche	Buche
180 Jahre	140 Jahre

3.3 Vorratsermittlung

Der Holzvorrat wurde anhand der baumartenbezogenen Ertragstabeln ermittelt, im Gelände mit Hilfe von Vollkluppung 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.

Kluppliste:

Baum-Nr	BHD (cm)	Höhe (m)	Grundfläche	Baumart	Volumen	Efm
1	30		0,070685835	Eiche	0,484857	0,363642
2	40		0,125663706	Eiche	1,74861	1,311458
3	42		0,138544236	Eiche	2,019282	1,514462
4	33		0,08552986	Eiche	0,992574	0,744431
5	24		0,045238934	Buche	0,355126	0,284101
6	26		0,053092916	Buche	0,448635	0,358908
					Eiche	3,933992
					Buche	0,643009

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: 2025) 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 Holzpreisschwankungen - 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.

3.5 Bestandesbegründungskosten

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

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

Eiche	Buche
Euro/ha	Euro/ha
11.673	10.491

3.6 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	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
14	132	Kessenich	0,0440	Eiche	85	0,7	I.5	5	180	60	348	182,38	28,55	53.533	11.673	0,605	0,73	27.009	1.188
			0,0023	Buche	60	0,7	II.0	5	140	44	436	84,62	30,35	23.662	10.491	0,561	0,93	16.628	38
			0,0463																
																			1.226

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

3.7 Abtriebswert

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

Flur	Fl.St.	Gemarkung	Fläche Hektar	Baumart	WZ	BHD ist cm	Vorrat Efm gesamt	Holzerntekosten EUR/fm	Holzerlös EUR/fm	Abtriebswert EUR	
14	132	Kessenich	0,0440	Eiche	5	36,0	3,93	31,34	123,24	361	
			0,0023	Buche	5	25,0	0,64	37,38	78,87	27	
			0,0463								388

3.8 Bestockungswert (Aufwuchswert)

Aufgrund hoher Hiebsunreife der führenden bestandesbildenden Baumarten wird der Sachwert (Aufwuchswert) durch Wichtung des Bestandeserwartungs- und Abtriebswertes berechnet.

Flur	Fl.St.	Gemarkung	Fläche Hektar	Baumart	Bestandeswert Wicht. Faktor	Abtriebswert Wicht. Faktor	Bestandeswert EUR	Abtriebswert EUR	Bestockungswert gew ichtet EUR
14	132	Kessenich	0,0440	Eiche	2	1	1.188	361	912
			0,0023	Buche	1	1	38	27	33
			0,0463						945

3.9 Besonderer wertbeeinflussender Umstand (Geh- und Fahrradweg)

Entlang der an das Waldgrundstück verlaufenden Straße wurde vermutlich in den Jahren 2008/2009 ein Geh- und Fahrradweg durch das Universitätsklinikum Bonn errichtet.



Abb. 9 Geh- und Fahrradweg

In diesem Zusammenhang wurde eine kleine Teilfläche des zu bewertenden Grundstücks in Anspruch genommen (siehe unten).

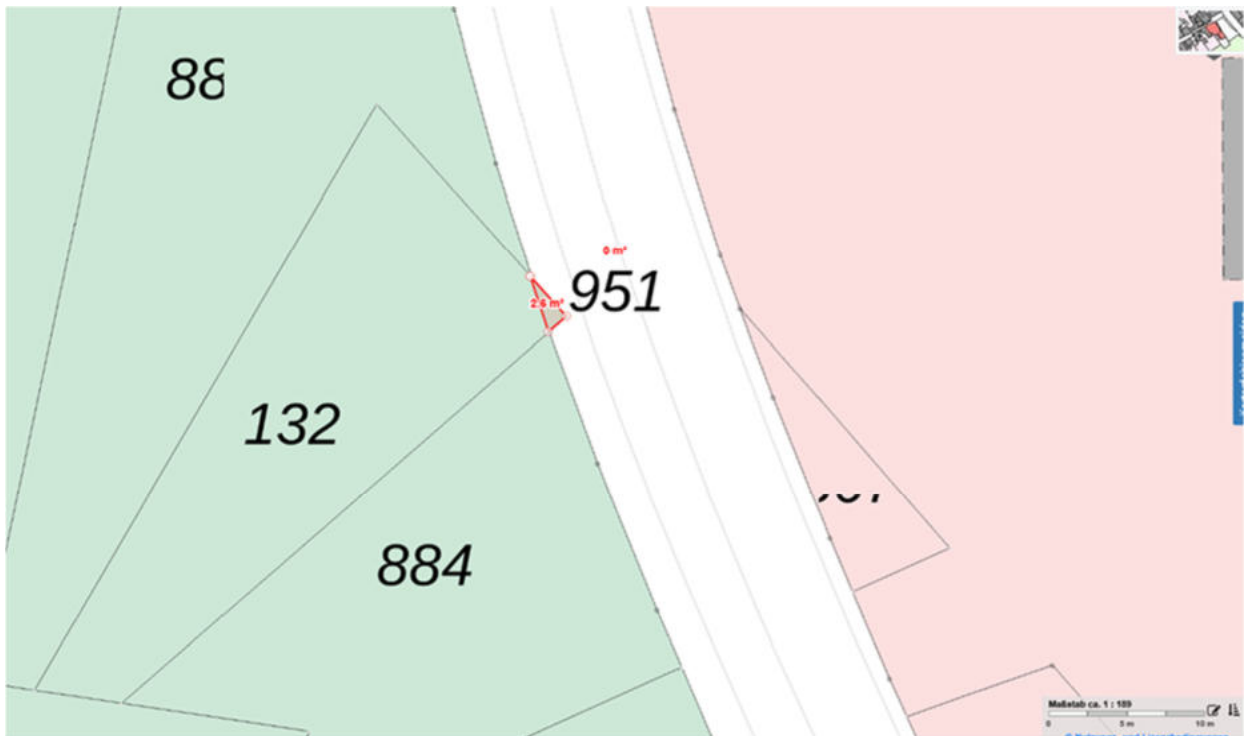


Abb. 9 Geh- und Fahrradweg Überbauung des Waldgrundstücks

Auf Grundlage der vorliegenden behördlichen Angaben ist überwiegend wahrscheinlich, dass eine nicht genehmigte Überbauung eines fremden Grundstücks vorliegt. Es ist daher davon auszugehen, dass eine entsprechende Ausgleichszahlung grundsätzlich noch geltend gemacht bzw. nachträglich geregelt werden kann. Unter dieser Annahme ergibt sich für das betroffene Grundstück ein zusätzlicher wirtschaftlicher Vorteil in Form einer potenziellen Forderung.

Vom Universitätsklinikum Bonn wurde für die in Anspruch genommene Fläche von 2,6 m² ein **Wertansatz in Höhe von 260 €** (siehe Anhang) benannt. Dieser konnte im Rahmen des Gutachtens nicht abschließend überprüft werden und wird daher unter dem Vorbehalt seiner sachlichen Richtigkeit als Anhaltspunkt herangezogen. Vor dem Hintergrund der vorliegenden Informationen erscheint der Ansatz jedoch plausibel und wird bei der Wertermittlung berücksichtigt. Verbleibende Unsicherheiten sind dabei zu beachten.

Dem potenziellen Vorteil einer Ausgleichszahlung stehen mögliche wertmindernde Auswirkungen gegenüber, die sich insbesondere aus erhöhten Verkehrssicherungspflichten infolge der Lage am stark frequentiertem Geh- bzw. Fahrradweg ergeben können.

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. Auch die sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren wurden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Nach sachverständigem Ermessen wurde für die begutachtete Waldparzelle insgesamt der nachstehende Verkehrswert hergeleitet.

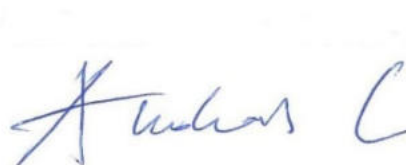
Bewertungsobjekt	Kessenich Flur 14 Flurstück 132
Waldbodenwert	417,00 €
Bestockungswert	945,00 €
Gesamt	1.362,00 €

Gutachterliche Ab- und Zuschläge		
Zuschlag: potenziell ausstehende Ausgleichszahlung für die bereits erfolgte Flächeninanspruchnahme (Geh- und Fahrradweg)		260,00 €
Abschlag: wegen der erhöhten Verkehrsicherungspflichten im Erholungswald und Fahrradweg sowie ungeklärter planungsrechtlicher Situation	-30,0%	-408,60 €
Zuschlag: wegen der aktuellen Preissteigerungstendenzen, potentiell starkem Nachfrageinteresse in Stadtnähe und Ausgleichflächenpotentiale	10,0%	136,20 €

Verkehrswert insgesamt	1.349,60 €
	2,91 €/qm

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

Gefertigt:
Much-Hetzenholz, den 10.04.2026

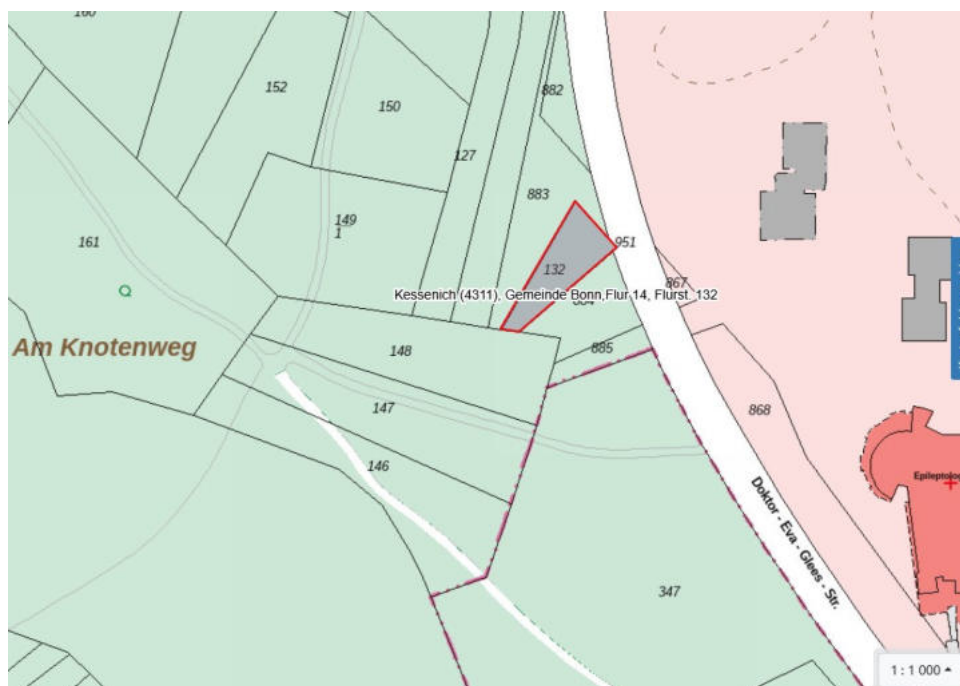
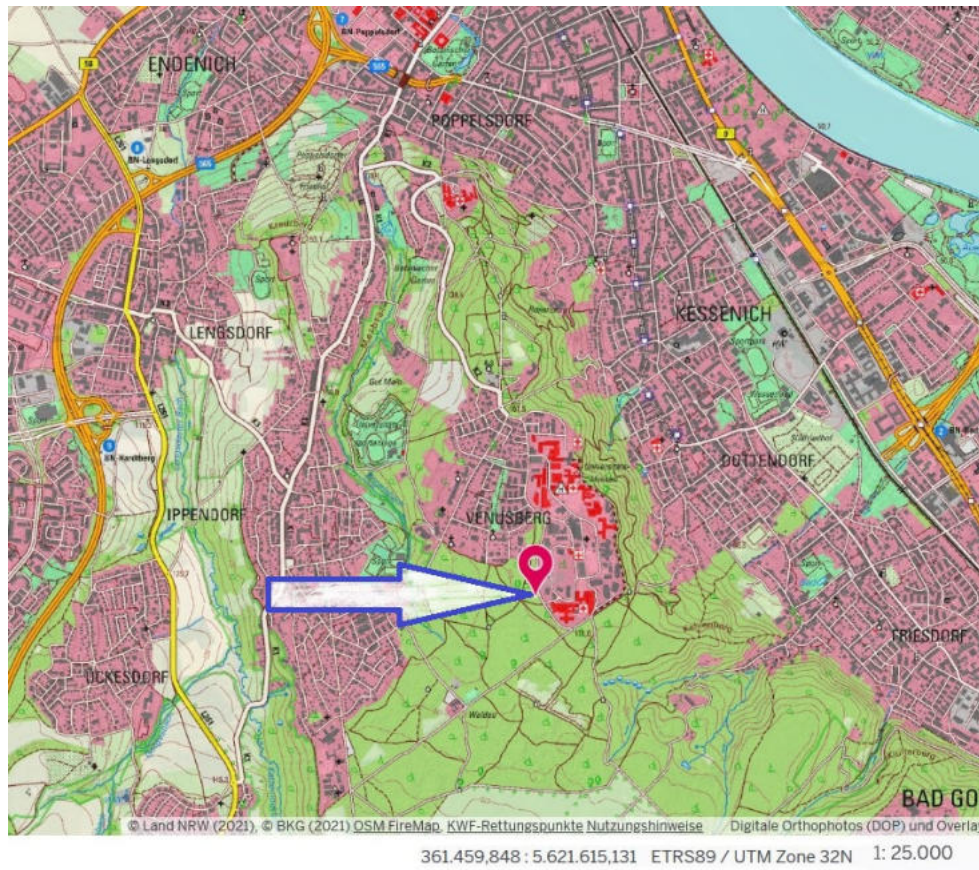
 

Dipl.- Forstw. Andreas Wiese
Forstsachverständiger

V. Anlagen

V.1 Übersichtsplan /Lage der Waldparzelle

Quelle: Geobasis NRW Onlinedienst, Tim-Online NRW
Maßstab 1:25.000 bzw. 1:1.000 (durch Vergrößerung/Verkleinerung verzerrt)



V.2 Bestandeskarte /Skizze

Quelle: Geobasis NRW Onlinedienst, Wald-Info-NRW
Maßstab 1:250 (durch Vergrößerung/Verkleinerung verzerrt)

