

BBDO Group Germany (Hg.) (2001): Brand equity review. Unter Mitarbeit von Red.: Thomas Huber. Düsseldorf (Brand equity excellence./[Hrsg.: BBDO Group Germany. Red.: Thomas Huber][...]).

Bekmeier-Feuerhahn, Sigrid (1998): Marktorientierte Markenbewertung. Eine konsumenten- und unternehmensbezogene Bewertung. Wiesbaden, Wiesbaden: Dt. Univ.-Verl.; Gabler (Gabler Edition Wissenschaft: Forschungsgruppe Konsum und Verhalten).

Burmann, Christoph; Meffert, Heribert; Koers, Martin (2005): Stellenwert und Gegenstand des Markenmanagements. In: Markenmanagement: identitätsorientierte Markenführung und praktische Umsetzung; mit Best Practice-Fallstudien. Wiesbaden: Gabler, S. 3–17.

Gebhard-Rheinwald, Matthias (2005): Der Hofladen. Planung, Marketing, Werbung. Stuttgart: Ulmer.

Gerpott, Torsten J.; Thomas, Sandra E. (2004): Markenbewertungsverfahren. Einsatzfelder und Verfahrensüberblick. In: Wirtschaftswissenschaftliches Studium: Wist; Zeitschrift für Ausbildung und Hochschulkontakt 33 (7), S. 394–400.

Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e.V. (HLBS) (Hg.) (2012): Mein Hofladen. Agrarbetrieb spezial – Die Themenzeitung für die Land- und Forstwirtschaft. St. Augustin: HLBS Verlag GmbH.

Hauser, Ulrich (1997): Erfolgreiches Markenmanagement. Vom Wert einer Marke, ihrer Stärkung und Erhaltung. Wiesbaden: Gabler (MTP-Alumni-Edition).

Hemmerling, Udo; Pascher, Peter (2013): Situationsbericht 2013/14. Trends und Fakten zur Landwirtschaft. Unter Mitarbeit von Joachim Rukwied. Berlin: Deutscher Bauernverband e.V.

Holtz, Anthony (2012): 5-Phasen-Methode der Markenbewertung. Ein systematischer Leitfadens zur ganzheitlichen Bewertung von Marken. Wiesbaden: Springer Gabler.

Kern, Werner (1962): Bewertung von Warenzeichen. In: Betriebswirtschaftliche Forschung und Praxis: BFuP 14 (1), S. 17–31.

Kotler, Philip (2003): Marketing management. 11. Aufl. Upper Saddle River NJ u.a.: Pearson Education Internat (Prentice Hall marketing).

Kuhnert, Heike; Wirthgen, Bernd (2008): Direktvermarktung in der Landwirtschaft. 6. Aufl. Bonn: aid infodienst Verbraucherschutz Ernährung Landwirtschaft (AID, 1121).

Künzel, Manuela (2012): Integrative Ansätze zur Markenbewertung: Eine Benchmarking-Studie. München: Examicus Verlag.

Lagarden, Martin (2011): Markenbewertung in der Unternehmenspraxis. Empirische Analyse der Bedingungen und Schlüsselkonzepte der Bewertung. Wiesbaden: Gabler.

Landesanstalt für Entwicklung der Landwirtschaft und der ländlichen Räume Baden-Württemberg (LEL) (2013): Informationen zu den Rechtsbestimmungen für die Direktvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse. Infodienst Landwirtschaft – Ernährung – Ländlicher Raum. Hg. v. Ministerium für ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg. Online verfügbar unter <http://www.lerl-bw.de/pb/MLR.RP,Lde/Startseite/RP+Stuttgart/Infos+Direktvermarktung?LISTPAGE=641211>.

Maretzki, Jürgen (2001): Preisorientierte Markenwertmessung. Eine Analyse auf Basis von Paneldaten. Zugl.: Magdeburg, Univ., Diss., 2000. 1. Aufl. Wiesbaden: Dt. Univ.-Verl (Gabler Edition Wissenschaft: Schriften zur quantitativen Betriebswirtschaftslehre).

Riesenbeck, Hajo; Perrey, Jesko (2009): Mega-Macht Marke. Erfolg messen, machen, managen. Limitierte Sonderausg. Heidelberg: Redline Wirtschaft (McKinsey-Perspektiven).

Sander, Matthias (1995): Markenbewertung auf Basis der hedonischen Theorie. In: Markenartikel (2), S. 76–80.

Sewing, Ulrike; Borchert, Julia (2011): Erfolgreiche Direktvermarktung für Landwirte. Ein Praxisleitfaden. Frankfurt: DLG-Verl.

Straeter, Dierk (2012): Markenschutz im Hofladen. In: HOF direkt (6), S. 60–62.

Trommsdorff, Volker (2004): Verfahren der Markenbewertung. In: Manfred Bruhn (Hg.): Handbuch Markenführung. Kompendium zum erfolgreichen Markenmanagement; Strategien – Instrumente – Erfahrungen. 2. Aufl. Wiesbaden: Gabler, S. 1853–1875.

Wirthgen, Bernd; Maurer, Oswin (2000): Direktvermarktung. Verarbeitung, Absatz, Rentabilität, Recht; 51 Tabellen. 2. Aufl. Stuttgart (Hohenheim): Ulmer.

*Verfasser: Prof. Dr. agr. Michael Harth,
Hochschule Neubrandenburg, Brodaer Str. 2, 17033
Neubrandenburg, harth@hs-nb.de*

Marktkonforme Verkehrswertermittlung von Waldgrundstücken

von Armin Offer

Forstsachverständige haben es aus verschiedenen Gründen besonders schwer, für Waldgrundstücke den „wahrscheinlichsten Kaufpreis im fiktiv nächsten Kauffall“ zu ermitteln (= Verkehrswert nach § 194 BauGB) [16]. In Hessen bestehen hierzu jedoch günstige Voraussetzungen, da Waldpreisdaten einer langen Zeitreihe (1997-2013) zusammen mit forstlichen Zustandsmerkmalen zur Verfügung stehen und regelmäßig statistisch ausgewertet werden [17,12]. Auf Basis dieser Erkenntnisse soll versucht werden, in die Waldbewertung neue Bewertungsverfahren einzuführen, die in der allgemeinen Immobilienbewertung schon seit längerer Zeit gängige Praxis sind. Nachfolgend wird ein Sachwertverfahren vorgestellt und zur

Diskussion gestellt, das in der hessischen Waldbewertungspraxis bereits erfolgreich angewandt wird.

1. Rahmenbedingungen

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, möglichst marktkonforme Werte von bebauten oder unbebauten Grundstücken zu ermitteln. Eine marktkonforme Wertermittlung kann auf transparente Weise nur gelingen, wenn hierzu entsprechende Marktdaten zur Verfügung stehen. Deshalb ist es gesetzliche Aufgabe der Gutachterausschüsse, eine Kaufpreissammlung zu führen, auszuwerten, erforderliche Daten zur Wertermittlung daraus abzuleiten und diese zu publizieren. Zu diesen Daten

gehören insbesondere flächendeckende Bodenrichtwerte (auch für Waldflächen) und Sachwertfaktoren (§ 193 Abs. 5 BauGB, BRW-RL, SW-RL) [1, 3,14].

Die zur Verkehrswertermittlung angewandten Wertermittlungsverfahren (Sach-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren) sind lediglich Rechenoperationen, die zunächst nur zu „vorläufigen Verfahrenswerten“ führen. Diese bedürfen zwingend einer Marktanpassung (vgl. BGH-Urteil vom 12.1.2001 V ZR 420/99).

Sachwertfaktoren werden aus dem Verhältnis von geeigneten Kaufpreisen zu deren Sachwert (= Substanzwert) abgeleitet (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV) [8,14]. Der Sachwert ist durch eine Vor- oder Nachbewertung verkaufter Grundstücke in einem eindeutig definierten Bewertungsmodell zu ermitteln. Durch die Anwendung von Sachwertfaktoren wird das Sachwertverfahren zu einem deduktiven Vergleichswertverfahren [16].

Das Vergleichswertverfahren nimmt in der allgemeinen Bewertungspraxis und nach der Rechtsprechung generell eine „primus inter pares“- Stellung ein, „weil es in einer für jedermann nachvollziehbaren Weise und mit hoher Überzeugungskraft mehr oder minder direkt zum Verkehrswert führt...“ [8].

2. Ausgangslage in der Waldbewertung

In der Waldbewertung bestehen aus verschiedenen Gründen äußerst ungünstige Voraussetzungen für eine marktkonforme Verkehrswertermittlung [9,11]. Ein wesentlicher Grund ist, dass die gesetzliche Forderung nach Markttransparenz für den Waldgrundstücksmarkt bislang nicht in standardisierter Form umgesetzt ist. Spezielle und umfassende Waldkaufpreissammlungen mit einer Erfassung wertbeeinflussender Merkmale, die eine Nachbewertung ermöglichen, gibt es – außer im Bundesland Hessen – noch nicht. Deshalb konnten bisher auch keine Sachwertfaktoren oder Liegenschaftszinssätze ermittelt werden.

Zur Verkehrswertermittlung setzen Forstsachverständige daher traditionelle „Formelverfahren“ ein, die überwiegend für andere Bewertungszwecke konzipiert wurden (z.B. zur Entschädigungswertermittlung oder für eine entscheidungsorientierte Ertragswertermittlung). Unter Berücksichtigung der Markterfahrungen der Gutachter werden die Verfahrensergebnisse sodann häufig nach unterschiedlichen Regeln gewichtet, um als finales Ergebnis einen Schätzwert für den Verkehrswert zu erhalten. Einen Überblick über derartige Praktikermethoden gibt OFFER [10].

Bezüglich des Aussagewertes von Waldpreisdaten für die Verkehrswertermittlung bestehen zum Teil sehr berechtigte Vorbehalte. Einige dieser Vorbehalte scheinen jedoch mit dem Verkehrswertprinzip nicht vereinbar zu sein [11]. So wird beispielsweise argumentiert, dass Verkehrswerte forstliche Wertvorstellungen widerspiegeln sollen. Waldpreise, die davon abweichen, könnten nur durch Unkenntnis über den „wahren Wert“ oder durch Notverkäufe zustande gekommen sein und seien daher nicht verkehrswertrelevant. Forstökonomien ermitteln überwiegend entscheidungsorientierte Werte und stehen „objektivierten“ Werten distanziert gegenüber.

3. Pilotprojekt Hessische Waldpreisdatenbank

WAGNER [17] hat im Rahmen seiner Dissertation eine Waldkaufpreissammlung für den Zeitraum 1997-2007 ausgewertet, über eine Luftbildanalyse für jeden Kauffall ergänzende Daten erhoben und den Einfluss forstlich relevanter Informationen auf den Kaufpreis untersucht. Die Kaufpreisdaten wurden von

Abb. 1: Eingabemaske der Hessischen Waldpreisdatenbank.

der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformationen (HLBG) zur Verfügung gestellt. Auf Basis einer Rahmenvereinbarung zwischen HESSEN-FORST und dem HLBG wird das Projekt fortgeführt. Dazu liefert die ZGGH jährlich die Waldkaufpreisdaten und je Kauffall einen vom Erwerber ausgefüllten Erhebungsbogen zur Erfassung wertrelevanter forstlicher und sonstiger Informationen. HESSEN-FORST pflegt mittels einer eigens für diesen Zweck entwickelten Software die Daten in eine Datenbank ein (Abbildung 1 zeigt die Eingabemaske), erstellt standardisierte Auswertungen und übermittelt dem ZGGH die jeweils aktualisierte Datenbank sowie die Auswertungen. Damit können diese und die örtlichen Gutachterausschüsse die Ergebnisse für ihre Bewertungsaufgaben und für Publikationen in Grundstücksmarktberichten nutzen. Durch eine enge Zusammenarbeit in Waldbewertungsfragen sollen darüber hinaus Verständigungsbarrieren zum beidseitigen Nutzen überwunden werden.

Es ist beabsichtigt, mit Wertermittlungen betrauten Personen die Waldpreisdaten in geeigneter Form gegen Gebühr zur Verfügung zu stellen, soweit dies mit datenschutzrechtlichen Regelungen vereinbar ist. Wegen der Besonderheiten der forstlichen Kaufpreisdaten (s.u.) werden für die forstliche Wertermittlung – im Gegensatz zur Wertermittlung in vielen anderen Teilmärkten – in der Regel keine Teildatenmengen einer Bewertungsregion eines Jahres, sondern möglichst alle Daten der Region sowie die Daten des gesamten Landes Hessen für die gesamte zur Verfügung stehende Zeitreihe benötigt.

4. Bewertungsrelevanz der Waldpreisdaten

Als Ausgangspunkt für die Entwicklung von Bewertungsverfahren zur marktkonformen Verkehrswertermittlung werden nachfolgend diesbezüglich wichtige Ergebnisse der Kaufpreisanalyse dargestellt (vgl. [17]) und Schlussfolgerungen für die hessische Wertermittlungspraxis abgeleitet. Diese können teilweise nur den Charakter von Thesen haben, da sie noch einer Überprüfung im Rahmen einer weiteren Untersuchung bedürfen. Es ist zu beachten, dass der Einfluss verschiedener Merkmale auf den Waldpreis insgesamt untersucht wurde,

während Forstsachverständige üblicherweise und entsprechend den Bewertungsrichtlinien (z.B. WaldR 2000 [18]) vermutete Werteeinflüsse getrennt bei der Bewertung der Teilwerte von Boden und Bestand berücksichtigen.

Die nachfolgend genannten Werte sind – soweit nicht gesondert angegeben – anzahlgewogene arithmetische Mittelwerte und beziehen sich auf die Kauffälle aller Größenklassen der Zeitreihe 1997-2012 nach Datenbereinigung. Nicht berücksichtigt wurden: Anteils- und Verwandtenverkäufe, Verkäufe von Kleinstflächen ($\leq 0,1$ ha) sowie Fälle mit außergewöhnlich niedrigen oder hohen Kaufpreisen (Ausschluss der unteren und oberen 5 % aller Kaufpreise). Es wird unterstellt, dass durch diese Datenbereinigung Kauffälle, die durch ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse beeinflusst sind (vgl. § 194 BauGB), weitgehend ausgeschlossen werden können.

Übersicht 1 zeigt eine Übersicht statistischer Kennzahlen aus einem Standardauswertungsbericht der hessischen Waldpreisdatabank nach Datenfilterung in der zuvor genannten Weise.

Übersicht 1

Kenngroße	Wert
Anzahl Verkaufsfälle	3.936
Flächenumsatz [ha]	9.781
Arithm. Mittel der Flächengroße [ha]	2,48
Median der Flächengroße [ha]	0,42
Geldumsatz [Mio. €]	99
Arithm. Mittel des Kaufpreises [€/m ²]	1,01
Median des Kaufpreises [€/m ²]	0,78
Maximalwert des Kaufpreises [€/m ²]	18
Minimalwert des Kaufpreises [€/m ²]	0,02
Standardabw. des Kaufpreises	1,08
Varianz des Kaufpreises	1,17

4.1 Datenqualität

In Hessen werden – bei erheblicher jährlicher Schwankung – im Mittel etwa 1.128 ha Waldfläche mit einer durchschnittlichen Größe von 3,4 ha (arithmetischer Mittelwert) bzw. 0,52 ha (Medianwert) verkauft. Der mittlere Waldpreis beträgt 0,88 €/m². 48 % aller Kauffälle fallen in die Größenklasse 0,1 ha bis 0,5 ha und 43 % in die Größenklasse 0,5 ha-3 ha. Schlussfolgerung: Damit haben die Waldpreisdatabank vor allem einen Aussagewert für die Verkehrswertermittlung kleiner Waldflächen.

- Die Kaufwerte weisen eine forstspezifisch sehr hohe Streuung um den Mittelwert auf. Nur etwa 10 % der Streuung können durch forstliche Merkmale erklärt werden. – Schlussfolgerung: Dies zeigt, dass Wald aus sehr unterschiedlichen Motiven gekauft wird und forstliche Bewertungsformeln die Wertvorstellungen der Marktteilnehmer nur sehr begrenzt widerspiegeln können.

- Durch die Ausblendung extremer Kaufpreise (Ausschluss der unteren und oberen 5 %) sinkt der mittlere Waldpreis um 0,18 €/m². Die Streuung wird dadurch jedoch nicht in befriedigender Weise reduziert. – Schlussfolgerung: Die hohen Datenbereinigungsanforderungen der allgemeinen Bewertungslehre [16] können im Forstbereich nicht annähernd erreicht werden. Bei weiterem Datenausschluss würde die Datenmenge unter eine kritische Auswertungsgrenze für einzelne Regionen oder Auswertungsgruppen sinken [11].

4.2 Bedeutung von Region, Flächengroße und Preisentwicklung

- Das Waldpreinsniveau ist in den einzelnen Landkreisen zum

Teil sehr unterschiedlich (Ballungsraum, Main-Taunus-Kreis: 1,53 €/m² – Werra-Meißner-Kreis: 0,59 €/m²). – Schlussfolgerung: Dieser Befund kann für die Ableitung von Regionalfaktoren genutzt werden.

- Im Auswertungszeitraum 1997-2012 fällt der mittlere Waldpreis mit zunehmender Flächengroße deutlich ab (Größenklasse 0,1-0,5 ha: 0,94 €/m² - > 75 ha: 0,60 €/m²). Ab 2010 ist dieser Abfall nur noch für Waldflächen bis 5 ha feststellbar. Der mittlere Waldpreis für große Waldflächen (> 30 ha) ist dagegen im Jahr 2012 auf 1,02 €/m² angestiegen. – Schlussfolgerung: Der Befund kann zur Ableitung von Zu- oder Abschlagsfaktoren zur Berücksichtigung des Größeneffekts genutzt werden.

- Im Zeitraum 1997 bis 2012 schwankt der mittlere Waldpreis je Jahr mit Ausnahme des Jahres 2012 nur wenig um den zeitraumbezogenen Mittelwert von 0,88 €/m². Im Jahr 2012 lag der mittlere Waldpreis (1,04 €/m²) jedoch um 18 % über dem langjährigen Mittelwert (Abbildung 2). – Schlussfolgerung: Es ist vertretbar, die Kaufpreise der gesamten Zeitreihe für die Ableitung von Sachwertfaktoren zu nutzen. Dabei kann der Preisanstieg (innerhalb einzelner Auswertungsklassen) durch Bezug auf eine Indexpzahl abgebildet und bei der Wertermittlung berücksichtigt werden. Der Befund zeigt auch, dass weder Holzpreisschwankungen noch Rationalisierungsgewinne (z.B. hochmechanisierte Holzernte) einen nachweisbaren Einfluss auf den Waldpreis haben. Für eine marktkonforme Verkehrswertermittlung ist es derzeit somit sachgerecht, nicht tagesaktuelle Holzpreise, sondern Mittelwerte aus mehreren zurückliegenden Jahren zu verwenden.

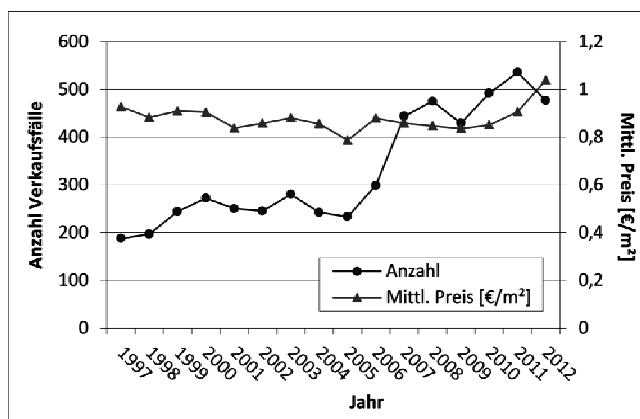


Abb. 2: Entwicklung der mittleren Waldpreise in Hessen im Zeitraum 1997-2012.

4.3 Bedeutung für die forstliche Bodenbewertung

- In Regionen hoher landwirtschaftlicher Bodenwerte besteht auch ein höheres Waldpreinsniveau. In anderen Regionen konnte jedoch keine konstante Preisrelation zwischen beiden Teilmärkten festgestellt werden. Auch zwischen dem mittleren Waldpreis und der mittleren Ertragsmesszahl je Ar der landwirtschaftlichen Nutzfläche einer Gemarkung besteht keine signifikante Beziehung. – Schlussfolgerung: Der Befund zeigt, dass die übliche Ableitung des forstlichen Bodenwertes aus landwirtschaftlichen Bodenwerten sehr problematisch ist.

- Seit 2010 werden auch die Kaufpreise für unbestockte Waldböden erfasst. – Schlussfolgerung: Die Anzahl der erfassten Werte ist ausreichend, um daraus nach Landkreisen bzw. Teilregionen differenzierte forstliche Bodenrichtwerte abzuleiten. Im ländlich geprägten Raum schwanken diese Werte zwischen 0,25 €/m² und 0,50 €/m² (= 40 % bis 50 % des mittleren Waldpreises) und im Ballungsraum – allerdings mit

großer Unsicherheit behaftet – zwischen 0,90 €/m² und 1,30 €/m² [12].

- Zwischen dem mittleren Waldpreis und den Merkmalen Flächenzuschnitt und Erschließung konnte kein Zusammenhang nachgewiesen werden. Dies könnte aber auch durch überlagernde Einflüsse anderer Merkmale bedingt sein. Zur Hangneigung besteht eine deutliche Beziehung. Ebene Waldflächen erzielen einen höheren Waldpreis als steile Lagen. – Schlussfolgerung: Wertabschläge wegen ungünstiger Bewirtschaftungsverhältnisse sollten nur gutachterlich (deduktiv) und in moderater Form vorgenommen werden. Eine plausible Ableitung von Korrekturfaktoren ist gegenwärtig noch nicht möglich.
- Ein Zusammenhang zwischen „jagdlicher Attraktivität“ (vorkommende Wildarten, Eignung als Eigenjagdbezirk) und Kaufpreis ist – wie auch in den Untersuchungen von BORMANN [4] für Sachsen-Anhalt und OHRMANN [13] für Niedersachsen – nicht feststellbar. Dies könnte an der überwiegend geringen Flächengröße der gehandelten Waldgrundstücke liegen. – Schlussfolgerung: Um den Einfluss der „jagdlichen Attraktivität“ und anderer nichtforstlicher Erwerbsmotive auf den Waldpreis besser analysieren zu können, wird über die Erhebungsbögen künftig auch die Käufermotivation abgefragt und in der Waldpreisdatenbank mit erfasst.

4.4 Bedeutung für die Bestandsbewertung

- Die Verteilung der Waldverkäufe spiegelt die Bestockungsverhältnissen in Hessen wider. Keine der ausgeschiedenen Baumartengruppen wurde bevorzugt gehandelt. In Bezug auf die natürliche Altersstufe dominiert „schwaches Baumholz“; „starkes Baumholz“ ist nur gering vertreten. – Schlussfolgerung: Damit kann vereinfachend unterstellt werden, dass sich der mittlere Waldpreis einer Baumartengruppe auf das mittlere Bestandesalter dieser Baumartengruppe bezieht. Zusätzlich wird angenommen, dass diesbezüglich zwischen den ländlich geprägten Landkreisen Hessens keine wertrelevanten Unterschiede bestehen.
- Innerhalb der unterschiedenen Baumartengruppen zeigt der Bestockungstyp „Fichtendominierte Baumholzbestände“ den höchsten mittleren Preis (1,02 €/m²), während für die anderen Bestockungstypen (Laubholz, Mischbestände, Kiefer ab schwaches Baumholz) keine deutlichen Preisunterschiede nachweisbar sind. Der Waldpreis steigt mit der natürlichen Altersstufe (Jungwuchs bis Stangenholz 0,78 €/m² – starkes Baumholz 1,15 €/m²) und mit zunehmendem Holzvorrat (< 100 Vfm/ha: 0,77 €/m² - > 600 Vfm/ha: 1,22 €/m²) an. Auch in Bezug auf den Bestandesschluss ergibt sich tendenziell eine plausible Rangfolge („geschlossen“ 0,86 €/m² > „licht“ 0,78 €/m²). Bei den wenigen Kauffällen im Ballungsraum kann diese Wertdifferenzierung nicht festgestellt werden. – Schlussfolgerung: Die Befunde bestätigen weitgehend die Erwartungen und die Bewertungspraxis, allerdings nur tendenziell. Die Kaufpreisunterschiede zwischen den Auswertungsgruppen sind erheblich geringer als die Substanzwertunterschiede. In der Regel werden weder die ermittelten Waldeinzelwerte noch die Zerschlagungswerte, in älteren Nadelholzbeständen meist nicht einmal die Abtriebswerte erreicht. Diese Befunde müssen bei einer marktkonformen Verkehrswertermittlung angemessen berücksichtigt werden.

5. Anwendung von Marktdaten in der Waldbewertungspraxis

Die Ergebnisse der Waldpreisdatenanalyse werfen für Forst-sachverständige eine Reihe von Fragen auf. Sie irritieren, weil

sie zum Teil forstlichen Wertvorstellungen widersprechen, Bewertungsgewohnheiten in Frage stellen und verdeutlichen, dass mittels der üblichen Bewertungsverfahren vermutlich häufig keine marktkonformen Verkehrswerte geschätzt werden. Zugleich wird festgestellt, dass die Qualität der Marktdaten relativ gering ist und damit auch die daraus abgeleiteten Ergebnisse teilweise unsicher sind [11]. Auch besteht keine Erfahrung in der Analyse von Waldpreisdaten, da Forstsachverständigen bislang in der Regel umfangreiche Marktdaten nicht zur Verfügung standen.

Eine Waldbewertung auf Basis von Marktdaten kann die üblichen forstlichen Bewertungsverfahren zunächst nicht ersetzen, aber sehr sinnvoll ergänzen und das forstliche Sachverständigen stärken. Folgende Chancen werden gesehen:

- Durch die Anwendung aller drei Bewertungsverfahren (Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren) und eine eingehende Würdigung der Aussagefähigkeit der unterschiedlichen Bewertungsergebnisse gewinnt ein Verkehrswertgutachten an Informationsgehalt und Glaubwürdigkeit (3-Säulen-Prinzip).
- Durch eine marktdatenbasierte Wertermittlung und eine diesbezügliche Weiterentwicklung bisheriger Bewertungsverfahren kann eine Integration der forstlichen Bewertungspraxis in die allgemeine Immobilienbewertung gelingen. In den meisten nichtforstlichen Bewertungsbereichen sind Wertermittlungen ohne Marktdaten nicht vorstellbar.
- Marktkonforme Verkehrswertermittlung ermöglicht Forstsachverständigen eine Kompetenzerweiterung. Insbesondere bei Gerichtsgutachten dürfte sich der Vorteil zeigen, da sachgerecht angewandte marktdatenbasierte Bewertungsverfahren wegen ihrer rechtlich eingeräumten Vorrangstellung eine hohe Überzeugungskraft haben.

Im Folgenden wird ein vorläufiges Bewertungsverfahren vorgestellt, das eine marktkonforme Verkehrswertermittlung von kleinen Waldgrundstücken ermöglicht (0,1 bis 3,0 ha). Nach dem Vorliegen von Bewertungserfahrungen und Fachkritik muss dieses aber sicher noch modifiziert werden.

6. Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren

6.1 Ablauf und Merkmale des Verfahrens

Der Verfahrensablauf zur Verkehrswertermittlung von Waldgrundstücken im Sachwertverfahren ist in Abbildung 3 dargestellt. Er entspricht einer forstspezifischen Umsetzung der Vorgaben nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) [7] und des in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) näher geregelten Ablaufs [14].

Im Einzelnen ergeben sich folgende Verfahrensschritte:

- Ermittlung des Waldeinzelwertes aus der Summe der Teilwerte von Bestand (Bestandeswert nach BLUME) und Waldboden. Dieser Wert wird im Sinne der SW-RL als vorläufiger Sachwert bezeichnet¹.
- Multiplikation des Waldeinzelwertes mit einem Sachwertfaktor, um diesen an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem

¹ Im forstökonomischen Sinne ist der im Waldeinzelwert enthaltene Bestandeswert nach BLUME kein Sach-, sondern ein Erwartungswert, denn der Wert entspricht nicht einem aktuell vorhandenen Substanz- oder Liquidationswert, sondern dem Barwert des erst im Alter der Umtriebszeit erreichten Abtriebswertes. – Forstliche Konventionalisten definieren den Bestandeswert nach BLUME jedoch als Interpolationswert bzw. einen durch Konvention verfestigten Substanzwert [6].

Waldgrundstücksmarkt anzupassen (vgl. § 8 Abs. 2, § 14 ImmoWertV).

- Das Ergebnis wird marktangepasster Sachwert genannt.
- Multiplikation des marktangepassten Sachwertes mit ggf. mehreren zusätzlichen Faktoren, um vom Waldrichtwertgrundstück (= „üblicher Zustand“; s. Kap. 6.4.2) abweichende besondere Grundstücksmerkmale mit einem eigenständigen Werteeinfluss zu berücksichtigen.
- Das Ergebnis wird Sachwert oder vorläufiger Verkehrswert genannt.
- Ggf. Berücksichtigung weiterer Verfahrensergebnisse entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und Marktrelevanz (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV).
- Das Ergebnis führt sodann zum Verkehrswert nach § 194 BauGB.

Alle zur Wertermittlung erforderlichen Basiswerte (Bodenwert, Bestandswert, Sachwertfaktoren, Faktoren besondere Grundstücksmerkmale) können Tabellen entnommen werden; ggf. werden gutachtliche Modifikationen erforderlich.

Sachwertfaktoren (SWF) werden aus dem Verhältnis von mittleren Kaufpreisen für exakt definierte Waldbestände (Ver-

gleichkaufpreise; KP) zu den für diese Bestände errechneten Waldeinzelwerten abgeleitet ($SWF = KP/WEW$).

Da bislang nur Sachwertfaktoren für Waldgrundstücke bis 3 ha Größe (= 90 % aller Kauffälle nach Waldpreisstatistik) ermittelt wurden, kann das beschriebene Verfahren zunächst auch nur für die Wertermittlung von Waldflächen bis zu dieser Größe eingesetzt werden.

Für einfache Wertermittlungen kann der errechnete Sachwert als Verkehrswert angenommen werden. Die Herleitung reduziert sich dann auf folgende Rechenregel:

$\text{Verkehrswert} = \text{Waldeinzelwert} \times \text{Sachwertfaktor} \times \text{Faktoren für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale}$

Vorrangige Anwender dieser vereinfachten Herleitung können forstliche Bewertungslaien sein, die für den An- oder Verkauf kleiner Waldgrundstücke oder für die Beratung von Waldbesitzern schnell und kostengünstig einen Schätzwert für einen marktkonformen Verkehrswert benötigen. Deshalb soll diese Rechenregel „**forstliche Maklerformel**“ genannt werden.

Die Analyse von Kaufpreisergebnissen ausgeschriebener Waldverkäufe hat gezeigt, dass mit diesem Verfahren deutlich marktkonformere Verkehrswerte als mit den herkömmlichen Formelverfahren ermittelt werden können.

In Kombination mit einer stichtagsbezogenen Zerschlagungsberechnung, Standardauswertungen aus der hessischen Waldpreisdatabank für Regionen und nach Bestockungstypen sowie Ertragswertkalkulationen [10] können Forstsachverständige qualifizierte Verkehrswertermittlungen durchführen.

6.2 Modellanforderungen

Das entwickelte Verfahren orientiert sich an den von SPRENGNETTER [16] aufgestellten Modellanforderungen. Danach sind folgende Anforderungen zu beachten:

1. **Es muss in dem Modell bewertet werden, in dem die SWF abgeleitet wurden.** D.h., wer die tabellarisierten SWF anwendet, der muss den Waldeinzelwert zwingend mit den gleichen Bewertungsgrundlagen (z.B. Umtriebszeiten, Kulturkosten, Holzpreise, Holzwerbungskosten) berechnen, mit denen die SWF abgeleitet wurden. Daher sind SWF ohne Beschreibung des Bewertungsmodells nicht anwendbar. Oder umgekehrt: Wenn die Bewertungsgrundlagen verändert werden, müssen die SWF neu abgeleitet werden. Dabei ist es von nachrangiger Bedeutung, ob die Bewertungsgrundlagen „richtig“ oder „falsch“ sind, da mögliche Fehler bzw. unterschiedliche Auffassungen von Sachverständigen über richtige Bewertungsgrundlagen durch sachgerecht abgeleitete SWF weitgehend ausgeglichen werden können. Entscheidend ist das Ziel, eine möglichst marktkonforme Verkehrswertermittlung zu erreichen.

2. Das Modell muss eine **plausible Berücksichtigung der relativen Wertunterschiede** zwischen den unterschiedlichen Bewertungsobjekten ermöglichen. D.h., Wertunterschiede sind auch dann anzusetzen, wenn diese nicht (sicher) aus Kaufpreisen abgeleitet werden können. Diese Forderung ist für die Bewertung im Forstbereich besonders wichtig, da viele für „jedermann“ plausible Wertunterschiede von Waldflächen wegen fehlender direkter empirischer Beweisbarkeit oder fehlender Kaufpreisdaten noch nicht aus Kaufpreisen abgeleitet werden können.

3. Die Modellergebnisse sollen **im statistischen Sinne hinreichend sicher** sein. Wegen der geringen Qualität der Waldkaufpreisdaten, insbesondere der sehr hohen Streuung der

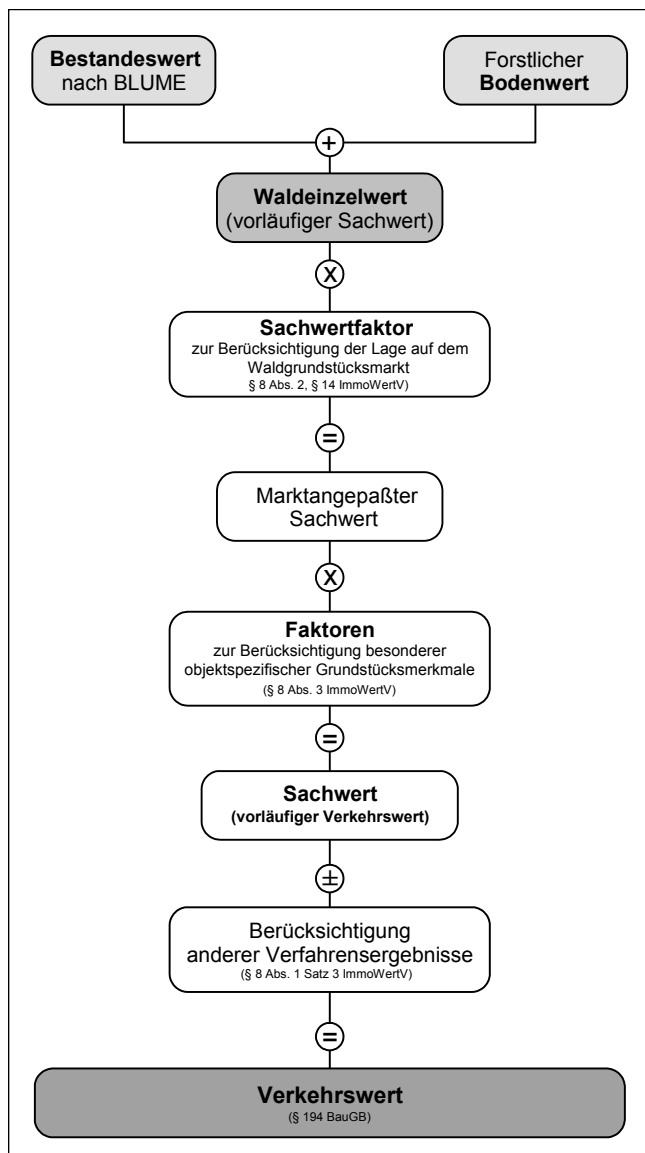


Abb. 3: Ablaufschema zur Verkehrswertermittlung von Waldgrundstücken im Sachwertverfahren nach OFFER.

Kaufwerte, kann nicht erwartet werden, dass durch die SWF im statistischen Sinne abgesicherte Schätzergebnisse erzielt werden. Die Brauchbarkeit kann nur empirisch durch die Bewertungspraxis erbracht werden.

4. Das Modell soll auf möglichst „marktnahen“ **Rechengängen** beruhen. Der Rechengang soll **nachvollziehbar** und die Teil- und Endergebnisse auch für Laien interpretierbar sein. Selbst wenn belegbar marktkonforme Verkehrswerte geschätzt werden, dürfen die verwendeten Daten oder der Rechengang nicht unplausibel sein. Wenn hohe Sachwerte (Waldeinzelwerte) anschließend durch starke „Modellkorrekturen“ (geringe SWF) auf marktkonforme Wertverhältnisse umgerechnet werden müssen, ist dies Laien häufig schwer zu vermitteln.

5. Die Ergebnisse des Bewertungsmodells sollen **auf andere Regionen übertragbar** sein.

6.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale (boG)

In der forstlichen Bewertungspraxis ist es üblich, besondere objektspezifische Merkmale (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV) innerhalb des Bewertungsverfahrens durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen („interne Methode“). Die vorgenommenen gutachtlichen Wertkorrekturen sind oft erheblich und können mit Marktdaten in der Regel nicht begründet werden [17]. Sie erfolgen jedoch mit der zweckmäßigen Absicht, forstliche Wertmerkmale plausibel zu berücksichtigen und insgesamt ein marktkonformes Wertergebnis zu erzielen.

Beispiele aus der hessischen Waldbewertung:

- Bei der forstlichen Bodenbewertung: Abschläge für besondere Bewirtschaftungserschwernisse (starke Hangneigung, ungünstige Flächenform, schlechte Erschließung, besondere standörtliche Risiken, hohe Jagdpachterlöse, Belastungen durch Rechte, Berechnung baumarten- und ertragsmodifizierter Bodenwerte).
- Bei der Bestandsbewertung: Verwendung nutz- bzw. marktwertorientierter Kulturkosten (Anfangswerte)² im Alterswertfaktorenverfahren, Unterstellung dynamischer anstatt statischer Ertragsklassen, Berücksichtigung des Ausfallrisikos durch Absenkung des Bestockungsfaktors unter 1,0, Berücksichtigung unterschiedlicher Holzqualitäten.

Die ImmoWertV sieht nun vor, dass regelmäßig zuerst eine Marktanpassung und danach eine Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Merkmale (boG) erfolgen soll (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV; „externe Methode“). Dem entspricht die Ableitung der SWF aus Kaufpreisen von Objekten mit durchschnittlichen Zustandsmerkmalen. Je mehr hierbei Kaufpreise von Objekten berücksichtigt würden, die „boG-verunreinigt“ sind, umso unschärfer wäre die Wirkung des SWF.

Für die Ableitung von SWF aus Waldkaufpreisen wird also vorausgesetzt, dass sich die durchschnittlichen Kaufwerte von Waldflächen in Bezug auf Boden und Bestand auf Objekte mittlerer Zustandsmerkmale einer Region beziehen. Daher ergibt sich eine Unschärfe bei der Verkehrswertermittlung, wenn

2 In Bezug auf den Teilwert des Bestandes dürfte beispielsweise kein Waldkäufer bereit sein, für den Kauf einer Eichenkultur die Herstellungskosten (20.000 €/ha mit Zaunschutz) zu zahlen. Vermutlich würde er den Kauf einer Fichtenkultur (2.500 €/ha) bevorzugen, weil er aus dem Fichtenbestand zu Lebzeiten noch Nutzen ziehen kann. Aber er würde auch deren Kosten vermutlich nicht zahlen. In der Vergangenheit angefallene Kosten („versunkene Kosten“) sind in der Regel nicht marktwertrelevant.

die SWF auf weit über- oder unterdurchschnittliche Objekte angewandt werden, für die verfahrensintern, also vor der Marktanpassung, bereits hohe Zu- oder Abschläge bzw. Wertanpassungen vorgenommen wurden. Da in der forstlichen Bewertungspraxis diese verfahrensinterne Berücksichtigung von boG bislang üblich ist, ergeben sich für die Umsetzung der ImmoWertV-Forderung „erst Marktanpassung, danach Berücksichtigung der boG“ folgende Konsequenzen:

- Umlernen und Berücksichtigung der boG erst nach der Marktanpassung, soweit dem keine erheblichen fachlichen Bedenken oder verfestigten Bewertungskonventionen entgegenstehen. Dies sollte insbesondere für die Merkmale gelten, die vernünftigerweise nicht den Teilwerten Boden und Bestand gesondert zugeordnet werden können (z.B. hohe Jagdpachterlöse, rechtliche Belastungen, schlechte Erschließung, Steilhanglage, besondere Nutzungsmöglichkeiten).
- Beachtung der Regel, dass Kosten- oder Ertragswerte keine Marktwerte repräsentieren. D.h. vermutete betriebswirtschaftliche Auswirkungen für einen Waldbesitzer dürfen nur dann berücksichtigt werden, wenn dies „Jedermann“ tun würde. Meist ist nur eine stark gedämpfte Berücksichtigung marktkonform (vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).
- Die meisten boG-bedingten Zu- oder Abschläge können nur deduktiv begründet werden. Dabei sind Überlagerungseffekte zu beachten, um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden. Die Begründung sollte marktorientiert erfolgen.

6.4 Ableitung von Sachwertfaktoren

6.4.1 Waldrichtwertgrundstücke

Waldrichtwertgrundstücke sind typische Waldbestände mittleren Alters in Hessen bzw. innerhalb einer Region mit mittleren Zustandsmerkmalen in Bezug auf Boden und Bestand.

Nach Auswertung der Forsteinrichtungsdaten für den Gesamtstaatswald des Landes Hessen weisen die Waldrichtwertgrundstücke im Alter der Umtriebszeit folgende mittlere Ertragsklassen auf:

Übersicht 2

Waldrichtwertgrundstücke mit Festlegung der mittleren Ertragsklasse im Alter der Umtriebszeit	
Baumarten	Ø Ekl.
Eiche	2,0
Buche	2,5
Esche, Erle, Birke	1,5
Fichte, Douglasie, Kiefer, Lärche	2,0

6.4.2 Bewertungsmodell

Die Waldrichtwertgrundstücke sind die Basis für die Ableitung der Sachwertfaktoren. Für diese sind die Waldeinzelwerte in Altersstufen von 10 Jahren zu berechnen.

Dazu wurde zunächst ein Bewertungsmodell festgelegt:

- Forstliche Bodenbewertung: Forstlicher Bodenrichtwert nach Tabelle für Landkreise bzw. Teilregionen, abgeleitet aus Verkäufen unbestockter Waldböden
- Ertragstafeln: Nach Hessischer Anweisung für Forsteinrichtungsarbeiten (HAFEA)
- Umtriebszeiten: Eiche 180 Jahre – Buche 140 Jahre – Fichte 100 Jahre – Kiefer 120 Jahre
- Bestandessortentafeln HESSEN-FORST 2013

- Kulturkosten im Alterswertfaktorenverfahren bei „freiem Grundstücksverkehr“ („marktorientierte Kulturkostensätze“); z.B. für Eiche 4.000 €/ha
- Holzpreise 2013: Mittelwert der Jahre 2010-2012, doppelte Gewichtung des Jahres 2012 zur Trendberücksichtigung.
- Holzwerkungskosten: Laubholz motormanuell mit EST Vorgabezeiten und 100 % Lohnnebenkosten, Holzrücken durch Unternehmer – Nadelholz: hochmechanisierte Holz-ernte (Ausschreibungsergebnisse von HESSEN-FORST).

Nach diesem Bewertungsmodell sind zwingend auch die Waldeinzelwerte für konkrete Bewertungsbestände zu ermitteln.

6.4.3 Baumarten- und altersstufenbezogene Sachwertfaktoren

Da die forstlichen Merkmale der Kauffälle zunächst nur durch Luftbildinterpretation erhoben wurden, war nur eine grobe Klassifizierung der Bestände nach Baumarten und Alterstufen möglich. Folgende Baumartenklassen wurden von WAGNER [18] gebildet:

- Laubholzdominierend (2/3 und mehr Flächenanteil Laubholz)
- Nadelholzdominierend (2/3 und mehr Flächenanteil Nadelholz) bis Stangenholz
- Baumartengruppe Fichte dominierend für Baumhölzer
- Baumartengruppe Kiefer dominierend für mittlere Baumhölzer
- Laub-Nadelholzmischbestände

Zusätzlich wurden folgende natürliche Alterstufen ausgeschieden: Jungwuchs bis Stangenholz, schwaches, mittleres und starkes Baumholz.

Beispielhaft wird nachfolgend für die Baumart Buche die Ableitung baumarten- und altersstufenbezogener Sachwertfaktoren für den Größenklassenbereich 0,1 bis 3,0 ha erläutert.

Da die Baumart Buche in Hessen die dominierende Laubbaumart ist (Laubwaldanteil Staatswald Hessen 53 %; davon Baumartengruppe Buche rd. 62 %), wurde zunächst vereinfachend unterstellt, dass sich die Waldpreisdaten für die Auswertungseinheit „Laubholzdominierend“ ausschließlich auf die Baumart Buche beziehen. Für diese Auswertungseinheit wurden aus der Waldpreisdatenbank die in Übersicht 3 enthaltenen Daten für 0,1-3,0 ha große Bestände mit dem Schlussgrad „weitgehend geschlossen“ (= Bestockungsgrad > 0.8) ermittelt. Der anzahlgewogene mittlere Waldpreis des Zeitraumes 1997-2012 wurde um 17 % erhöht, da der Waldpreis für derartige „laubholzdominierte Bestände“ im Jahr 2012 im Vergleich

Übersicht 3

Mittlere Waldpreise für weitgehend geschlossene laubholzdominierte Waldbestände der Größenklasse 0,1 bis 3,0 ha in Abhängigkeit von der natürlichen Altersstufe in Hessen. Auswertungszeitraum 1997-2012					
Altersstufe	Ø Waldpreis [€/m²]	Standard-abweichg. [€/m²]	Waldpreis 2012 (+17%) [€/m²]	Anzahl Kauffälle [n]	Ø Fläche (Median) [ha]
Alle	0,86	+/- 0,49	1,01	915	0,44
Jungwuchs/Stangenholz	0,70	+/- 0,43	0,82	169	0,38
Schwaches Baumholz	0,76	+/- 0,46	0,89	351	0,45
Mittleres Baumholz	1,00	+/- 0,48	1,17	347	0,47
Starkes Baumholz	1,19	+/- 0,51	1,39	42	0,62

zum Zeitraumwert um diesen Betrag angestiegen ist (siehe Waldindexzahlen in Kap. 6.7).

Es wird unterstellt, dass der Waldpreis für schwache Baumholzbestände (0,89 €/m²) dem mittleren Waldpreis von mittelalten Beständen (70 Jahre) mit mittleren Zustandsmerkmalen entspricht. Für einen 70-jährigen Buchenbestand (dynamische Ertragsklasse 2,5) beträgt der mittels des o.a. Bewertungsmodells berechnete Waldeinzelwert 1,27 €/m². Damit errechnet sich für diesen „mittleren“ Bestand ein Sachwertfaktor (= mittlerer Waldpreis/Waldeinzelwert: 0,89/1,27) von 0,70.

Für die übrigen Altersbereiche wurde der Sachwertfaktor gutachtlich unter Berücksichtigung des errechneten mittleren Waldpreises für die natürliche Altersstufe und allgemein plausibler Werterwartungen (Indikator: Abtriebswert) so differenziert, dass der marktangepasste Sachwert in Jungbeständen unter und in älteren Beständen deutlich über dem mittleren Waldpreis für „schwaches Baumholz“ liegt.

In Summe errechnet sich über alle Altersbereiche ein Mittelwert in Höhe von 1,01 €/m², der dem Waldpreismittelwert für alle laubholzdominierten Bestände mit mittleren Zustandsmerkmalen im Jahr 2012 entspricht (1,01 €/m²). Damit ist sichergestellt, dass durch die gutachtliche Differenzierung der Sachwertfaktoren insgesamt die Ableitung marktconformer Ergebnisse nicht verfehlt wird. Übersicht 4 verdeutlicht die Ableitung der Sachwertfaktoren für die Baumart Buche.

Übersicht 4

Ableitung von Sachwertfaktoren für die Baumart Buche								
Alter	BOW	BW	WEW	AW	ZW	Waldpreis	SWF	Marktangepasster Sachwert
	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²		€/m²
10	0,40	0,28	0,68	0,00	0,40	0,82	0,70	0,48
20	0,40	0,36	0,76	0,00	0,40	0,82	0,70	0,53
30	0,40	0,46	0,86	0,00	0,40	0,82	0,70	0,60
40	0,40	0,55	0,95	0,00	0,40	0,82	0,70	0,67
50	0,40	0,66	1,06	0,00	0,40	0,82	0,70	0,74
60	0,40	0,76	1,16	0,00	0,40	0,82	0,70	0,81
70	0,40	0,87	1,27	0,15	0,55	0,89	0,70	0,89
80	0,40	0,97	1,37	0,35	0,75	0,89	0,80	1,10
90	0,40	1,06	1,46	0,55	0,95	0,89	0,80	1,17
100	0,40	1,15	1,55	0,73	1,13	0,89	0,80	1,24
110	0,40	1,23	1,63	0,92	1,32	1,17	0,85	1,39
120	0,40	1,31	1,71	1,12	1,52	1,17	0,85	1,45
130	0,40	1,36	1,76	1,26	1,66	1,17	0,85	1,50
140	0,40	1,39	1,79	1,39	1,79	1,39	0,85	1,52
Ø								1,01

Abkürzungen: BOW: Forstlicher Bodenwert, BW: Bestandeswert nach BLUME, WEW: Waldeinzelwert, AW: Abtriebswert, ZW: Zerschlagungswert, SWF: Sachwertfaktor.

Der mit dem Sachwertfaktor reduzierte Waldeinzelwert wird „marktangepasster Sachwert“ genannt. Er liegt für die Baumart Buche ab einem Alter von 120 Jahren unter dem Zerschlagungswert (= Wertuntergrenze nach WaldR 2000) [18] und für die Baumart Fichte ab Alter 75 im Bereich des Abtriebswertes. Dieser Befund widerspricht forstlichen Wertvorstellungen und dürfte zu Akzeptanzproblemen bei Forstsachverständigen führen. Danach könnte ein Käufer in einigen Fällen allein durch die Liquidierung des Holzbestandes seinen Kaufpreis zurückgewinnen. Zu berücksichtigen ist bei dieser Argumentation jedoch, dass dem Käufer Transaktionskosten und ggf. Wiederaufforstungskosten entstehen. Auch beabsichtigen Waldkäufer in der Regel nicht die Liquidierung eines erworbenen Waldbestandes, sondern die dauerhafte Bewirtschaftung unter Inkauf-

Übersicht 5

Sachwertfaktoren für die wichtigsten Bewertungsbaumarten nach Altersbereichen		
Baumart	Altersbereich [Jahre]	SWF
Eiche	1-89	0,60
	90-149	0,65
	150-180	0,75
	> U	ZW x 0,80
Buche (HBU, AH)	1-79	0,70
	80-109	0,80
	110-140	0,85
	> U	ZW x 0,85
Esche (u.a. ELH)	1-69	0,75
	70-99	0,85
	100-120	0,90
	> U	ZW x 0,90
Birke (Erle)	1-80	1,00
	> U	ZW
Fichte (DGL)	1-49	0,60
	50-69	0,65
	70-89	0,75
	90-100	0,80
	> U	ZW x 0,85
Kiefer (ELA)	1-79	0,70
	80-89	0,75
	90-109	0,80
	110-120	0,85
	> U	ZW x 0,85

Abkürzungen: SWF: Sachwertfaktoren, ZW: Zerschlagungswert

nahme zum Teil hoher Bewirtschaftungsrisiken (besonders für die Baumart Fichte) und relativ geringer Erträge. Ferner ist daran zu erinnern, dass der Verkehrswert ein „Jedermann-Wert“ ist, der mit den Wertvorstellungen von Käufern oder Verkäufern in der Regel nicht identisch ist [5].

Für weitere Bewertungsbaumarten erfolgte die Ableitung der Sachwertfaktoren sinngemäß. Da die Waldpreisdaten nur für Baumartengruppen vorliegen, musste für einzelne Baumarten eine gutachtliche Differenzierung durchgeführt werden. Diese geht von der plausiblen Annahme aus, dass Eichenbestände einen höheren und Eschen-, Erlen-, und Birkenbestände einen niedrigeren Verkehrswert als Buchenbestände haben sollten.

Da künftig die forstlichen Merkmale der Kauffälle nicht mehr aus Luftbildern erhoben, sondern aus Erhebungsbögen zu jedem Kauffall entnommen werden, können die Verkehrswerte für Bestände einzelner Laubbaumarten allmählich sicherer abgeleitet werden.

In Übersicht 5 sind die abgeleiteten Sachwertfaktoren für die wichtigsten Bewertungsbaumarten nach Altersbereichen zusammengestellt (Stand 2013).

6.5 Faktoren zur Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

6.5.1 Vorbemerkung

Wie bereits erläutert wurde, werden alle vom Waldrichtwertgrundstück abweichenden marktrelevanten Zustandsmerkmale und sonstigen Besonderheiten entweder durch den fallspezifisch unterschiedlichen Waldeinzelswert („interne Methode“) oder durch weitere Korrekturfaktoren („externe Methode“) berücksichtigt. Deren Marktrelevanz kann durch Marktdaten überwiegend nicht nachgewiesen werden. Dies gilt bei der Bestandsbewertung insbesondere für den Einfluss von Ertragsklassen-, Holzqualitäts- und Bestockungsgradunterschieden auf den Marktpreis.

Deshalb wird zum Teil eine gutachtliche Berücksichtigung erforderlich („deduktive Methode“). Kosten- und Erlösdifferenzen dürfen dabei nicht in voller Höhe, sondern nur in „gedämpfter“ Form in die Verkehrswertermittlung einfließen. Bei Faktoren, die auf den „vorläufigen marktangepassten Sachwert“ wirken, ist zu beachten, dass sich diese auf den Boden- und Bestandeswert auswirken, weshalb sie niedriger sein müssen, als wenn diese nur bei einem Teilwert berücksichtigt würden.

6.5.2 Faktoren zur Berücksichtigung der regionalen Lage

Das regional zum Teil sehr unterschiedliche Waldpreisniveau kann nicht allein durch Unterstellung der festgelegten forstlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt werden. Testrechnungen haben gezeigt, dass teilweise zusätzliche Regionalfaktoren zur Marktanpassung erforderlich sind, die je nach Baumartengruppe unterschiedlich sein können. Bei den Testrechnungen wurden die Ergebnisse der Verkehrswertermittlung bei unterschiedlichem Bodenwert unter Anwendung der Sachwertfaktoren mit den mittleren Waldpreisen je Landkreis und Auswertungseinheit (Baumartengruppe, natürliche Altersstufe) verglichen. Aus dem Vergleich ergaben sich ggf. pauschalierte Zu- oder Abschlagsfaktoren je Landkreis und Baumartengruppe. Die abgeleiteten Regionalfaktoren sind in einer Übersicht zusammengestellt.

Wünschenswert wäre die Festlegung von Waldrichtwertgrundstücken und Sachwertfaktoren für jeden Landkreis oder sogar für Kreisteile, soweit innerhalb eines Landkreises deutliche Wertunterschiede bestehen (z.B. im Main-Kinzig-Kreis). Die Regionalfaktoren würden damit überflüssig. Testrechnungen müssen noch zeigen, ob das Datenmaterial für eine derartige Differenzierung hinreichend geeignet ist.

6.5.3 Faktoren zur Berücksichtigung der Flächengröße

Die Waldpreisanalyse zeigt für **kleine** Waldgrundstücke einen signifikanten Rückgang der Waldpreise mit steigender Flächengröße eines Kauffalles. Daraus können flächenbezogene Korrekturfaktoren abgeleitet werden.

Die Sachwertfaktoren beziehen sich nur auf Kauffälle der Größenklasse 0,5 ha bis 3 ha. Für abweichende Flächengrößen wurden die in Übersicht 6 aufgeführten Anpassungsfaktoren abgeleitet.

Übersicht 6

Faktoren zur Berücksichtigung der Flächengröße	
Größenklasse [ha]	Faktor
< 0,1	1,30
0,1-0,49	1,05
0,5-3	1,00

Der Befund „Je kleiner die Waldfläche, desto höher der relative Preis“ verdeutlicht die unterschiedlichen Wertvorstellungen von Forstleuten und Waldkäufern. Typischerweise werden von forstlichen Gutachtern für kleine Flächen mit ungünstigem Flächenzuschnitt wegen der erheblichen Bewirtschaftungsnachteile relativ hohe Wertabschläge beim Bodenwertanteil vorgenommen. Waldkäufer dagegen interessiert offenbar mehr die Kaufpreissumme. Je geringer der Gesamtbetrag, umso eher sind diese bereit, einen relativ höheren Waldpreis zu zahlen.

6.5.4 Faktoren zur Berücksichtigung einer unmittelbaren Ortsrandlage

Die Kaufpreisanalyse von WAGNER [17] zeigt, dass für Waldgrundstücke, die direkt an die Bebauung angrenzen (= unmittelbare Ortsrandlage) deutlich höhere Kaufpreise gezahlt werden. Aus dem gefundenen Zusammenhang wurden die in Übersicht 7 aufgeführten Anpassungsfaktoren abgeleitet.

Übersicht 7

Faktoren zur Berücksichtigung einer unmittelbaren Ortsrandlage	
Region	SWF
Ballungsraum	1,2
Andere Regionen	1,5

6.5.5 Faktoren zur Berücksichtigung besonderer bodenbezogener Merkmale

Die bisher bei der Herleitung des forstlichen Bodenwertes üblicherweise vorgenommenen Zu- oder Abschläge werden nun extern mit *in der Regel* insgesamt maximal 20 % bzw. dem Faktor 0,80 bzw. 1,20 berücksichtigt. Übersicht 8 enthält Beispiele für Zu- oder Abschlagsgründe.

Übersicht 8

Beispiele für Gründe, besondere bodenbezogene Merkmale durch Zu- oder Abschlagsfaktoren zu berücksichtigen
Erschließungssituation
Besondere Geländemerkmale (Hangneigung, Befahrbarkeit)
Standörtliche Risiken (soweit nicht im Bf berücksichtigt)
Unter- oder überdurchschnittlich hohe Jagdpachterlöse
Besondere Rechte bzw. rechtliche Belastungen

Bf: Bestockungsfaktor

Erheblich höhere Wertabschläge sind beispielsweise gerechtfertigt, wenn ein Waldbestand wegen besonderer Gelände- verhältnisse oder Naturschutzaufgaben faktisch nicht forstlich nutzbar ist. In derartigen Fällen kann sich der Verkehrswert auf eine regionaltypische Untergrenze für Unland reduzieren.

6.5.6 Faktoren zur Berücksichtigung von Sondernutzungen

Möglichkeiten für Sondernutzungen von Waldflächen können deren Marktwert erheblich erhöhen. Zum Teil haben sich besondere Teilmärkte herausgebildet (z.B. ein Teilmarkt für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen). Fallweise und je nach Marktlage können Zuschlagsfaktoren zwischen 1,05 und 3,0 oder auch höhere Faktoren marktgerecht sein. Übersicht 9 enthält Beispiele für derartige Sondernutzungen.

Übersicht 9

Beispiele für Sondernutzungen, die durch Zuschlagsfaktoren zu berücksichtigen sind
Sichtschutz für eine Industrieanlage
Begleitgrün an einem Sportplatz
Schwerpunkt Erholungsnutzung
Nutzung für Naturschutzzwecke (Eignung als Ausgleichsfläche)

6.5.7 Berechnungsbeispiel für boG -Faktoren

Sind mehrere Faktoren zu berücksichtigen, so wird der Gesamtfaktor multiplikativ ermittelt. Sind beispielsweise eine geringere Flächengröße (0,3 ha – Faktor 1,05), eine schlechte Erschließung (Faktor 0,9) und Steilhanglage (Faktor 0,95) zu be-

rücksichtigen, so beträgt der Gesamtfaktor $1,05 \times 0,90 \times 0,95 = 0,90$.

6.6 Besonderheiten bei der Herleitung des Waldeinzelwertes

Bei der Bestandesbewertung sind unter dem Gesichtspunkt der Erzielung marktkonformer Werte einige Besonderheiten zu beachten.

Der Bestandeswert je Hektar wird unter Beachtung des Bewertungsmodells berechnet oder aus Werttabellen abgelesen. Dabei erfolgt die Zuordnung der Wuchsleistung eines Bestandes (durchschnittlich, über- oder unterdurchschnittlich) ausschließlich nach den in Übersicht 10 aufgeführten dynamischen Ertragsklassen (= erwartete Ertragsklasse im Alter der Umtriebszeit).

Übersicht 10

Baumart	Wuchsleistung (dyn. Ertragsklasse)		
	über- durchschnittlich	durchschnittlich (=Waldrichtwert- grundstück)	unter- durchschnittlich
Eiche	1,5	2,0	3,0
Buche	1,5	2,5	3,5
Esche	1,0	1,5	2,0
Erle	1,0	1,5	2,0
Birke	1,0	1,5	2,0
Fichte	1,0	2,0	3,0
Douglasie	1,5	2,0	2,5
Kiefer	1,0	2,0	2,5
Lärche	1,0	2,0	3,0

Übersicht 11

Baumart	Holzqualität	
	überdurchschnittlich Wertklasse 1	unterdurchschnittlich Wertklasse 3
Eiche	1,2	0,7
Buche	1,1	0,8
Esche	1,2	0,7
Erle	1,2	0,7
Birke	1,2	0,9
Fichte	1,1	0,9
Douglasie	1,2	0,9
Kiefer	1,1	0,8
Lärche	1,1	0,9

Eine vom Durchschnitt abweichende **Holzqualität** wird in der Regel durch die in Übersicht 11 enthaltenen Zu- oder Abschlagsfaktoren beim Bestandeswert berücksichtigt. Bei 100 % geschälten Baumarten ist eine unterdurchschnittliche Holzqualität zu unterstellen. Die Faktoren wurden aus der Wertrelation der Wertklassen 1-3 abgeleitet und gutachtlich „gedämpft“, da angenommen wird, dass ein Einfluss auf den Marktwert nur in abgeschwächter Form besteht. Insbesondere bei extrem schlechter Holzqualität ist gutachtlich ein geringerer Abschlagsfaktor festzulegen.

Als **Bestockungsgrad** wird der im Alter der Umtriebszeit vermutete Bestockungsgrad (= Bestockungsfaktor) verwendet. Die Einschätzung ist je nach dem aktuellen Alter eines Bestandes und den vermuteten Risiken vorzunehmen. Dabei gelten folgende Regeln:

- Für normal bestockte Bestände (Bestockungsgrad > 0,8) ohne besondere Risiken ist ein Bestockungsfaktor von 1,0 anzusetzen.
- Überbestockung bleibt unberücksichtigt (maximaler Bestockungsfaktor: 1,0).
- Besteht für Fichtenbestände ein überdurchschnittliches Ausfallrisiko durch Kalamitäten, durch welches der Bestockungsgrad im Endalter vermutlich unter 0,8 absinken wird, dann ist unter Berücksichtigung des Alters des Bestandes ein Bestockungsfaktor < 1,0 gutachtlich festzulegen („gedämpfter Korrekturfaktor“).
- Eine Reduktion des Bestockungsfaktors kann auch vorgenommen werden, um sonstige Wertminderungen der Bestockung angemessen zu berücksichtigen.

Bei Bestockungsgraden unter 0,3 ist das Bewertungsverfahren in der Regel nicht mehr direkt anwendbar. In derartigen Fällen kann die Verkehrswertermittlung vom ggf. boG-angepassten forstlichen Bodenrichtwert ausgehen (**Bodenwertgarantie**) und für die Restbestockung ein am Abtriebswert orientierter Wertaufschlag vorgenommen werden. Dabei sind mögliche Folgekosten für den Käufer (z.B. Wiederaufforstungspflicht) als marktrelevant gutachtlich mit zu berücksichtigen.

Des Weiteren gelten für die Bestandsbewertung folgende Grundsätze:

- Bei **Mischbeständen** ist die Herleitung der Bestandeswerte über die Teilflächen je Baumart erforderlich. Mischbaumarten mit einem Anteil unter 10 % können in der Regel einer wertähnlichen Baumart zugeordnet werden. Beigemischte forstliche Nebenbaumarten von geringem Marktwert können unberücksichtigt bleiben.
- Es wird in der Regel nur die **Hauptschicht** bewertet. Jungwuchs, Unter- oder Oberstand können fallweise durch einen gutachtlichen Zuschlag zum Bestandeswert berücksichtigt werden.
- Für Baumarten, die die Umtriebszeit überschritten haben, ist der Abtriebs- und Zerschlagungswert zu ermitteln. Der Zerschlagungswert wird mit einem Sachwertfaktor auf einen marktkonformen Wert reduziert (Übersicht 5).
- Abweichungen der Bestände von Ertragstafelwerten (z.B. höhere D_0) bleiben in der Regel unberücksichtigt.

6.7 Aktualisierungsbedarf und Waldpreisindizes

Alle genannten Faktoren müssen regelmäßig auf Aktualität überprüft werden, um Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Waldgrundstücksmarkt angemessen berücksichtigen zu können. Hinweise für erforderliche Wertanpassungen können aus der Entwicklung von Waldindexreihen erhalten werden.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums (= 100 %) errechnet werden (§ 11 Abs. 2 ImmoWertV). So errechnet sich beispielsweise für das Jahr 2012 (mittlerer Waldpreis: 1,02 €/m²) bei Bezug auf das Basisjahr 2009 (mittlerer Waldpreis: 0,92 €/m² = 100) eine Waldpreisindexzahl von $100 \times 1,02/0,92 = 110,9$.

Aus den mittleren Waldpreisdaten Hessens der Zeitreihe 1997-2012³ wurden Waldpreisindizes für die Auswertungseinheiten „alle Waldverkäufe“ („Gesamt“), „Laubholzdominiert“ („Laubholz“), „Fichtendominierte Baumhölzer“ („Fichte“) und „Kieferndominierte Baumhölzer“ („Kiefer“) für das Bezugs-

3 Datenselektion: Bestände > 0,1 ha, Schlussgrad „weitgehend geschlossen“, Ausschluss der 5% niedrigsten und der 5% höchsten Preise.

Übersicht 12

Jahr	Ø Waldpreis €/m ²	Indizes			
		Gesamt	Laubholz	Fichte	Kiefer
1997	0,97	105,4	101,2	113,0	n.a.
1998	0,86	93,5	84,9	118,5	100,0
1999	0,93	101,1	96,5	108,3	n.a.
2000	0,91	98,9	94,2	102,8	97,8
2001	0,84	91,3	81,3	96,3	74,2
2002	0,86	93,5	97,7	125,0	n.a.
2003	0,90	97,9	101,2	95,4	76,4
2004	0,98	106,5	108,1	118,5	94,4
2005	0,82	89,1	84,9	88,0	103,4
2006	0,94	102,2	109,3	102,8	89,9
2007	0,89	96,7	79,1	88,0	92,0
2008	0,88	95,7	101,2	94,4	73,0
2009	0,92	100,0	100,0	100,0	100,0
2010	0,89	96,8	107,0	82,4	115,7
2011	1,01	109,8	112,8	102,8	120,2
2012	1,02	110,9	117,4	109,3	100,0
Ø	0,91	98,9	100,0	100,0	92,1

Waldpreisindizes für Hessen für das Bezugsjahr 2009 und alle Verkaufsfälle > 0,1 bis 3,0 ha mit Bestandesschluss „weitgehend geschlossen“ (Ausreißerfilter +/- 5 %, n.a.: nicht auswertbar). Gesamt: Alle Waldverkäufe; Laubholz: Laubholzdominierte Waldbestände. Fichte: Fichtendominierte Baumhölzer; Kiefer: Kieferndominierte Baumhölzer

Quelle: HESSEN-FORST, aus Waldpreisdaten des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformationen (HLBG) abgeleitet

jahr 2009 errechnet (Übersicht 12). Weitere Differenzierungen können zweckmäßig sein, zum Beispiel um regionale Preisänderungen insgesamt oder für einzelne Baumartengruppen zu dokumentieren.

Indexzahlen werden in der allgemeinen Wertermittlungspraxis insbesondere dazu genutzt, Vergleichspreise in zeitlicher Hinsicht an die Wertverhältnisse eines bestimmten Wertermittlungsstichtages anzupassen [7,16].

6.8 Bewertungsbeispiel

An dem folgenden Fallbeispiel soll die Vorgehensweise, aber auch die besondere Problematik einer marktkonformen Verkehrswertermittlung im dargestellten Sachwertverfahren erläutert werden.

Fallbeschreibung

Es ist der Verkehrswert eines 1,0 ha großen 50-jährigen voll bestockten Fichtenbestandes durchschnittlicher Wuchsleistung (dyn. Ekl. 2,0) mit mittlerem Ausfallrisiko zu schätzen (Stichtag: 01.02.2013). Der Bestand liegt in der Gemarkung Breidenbach des Landkreises Marburg-Biedenkopf. Der forstliche Bodenrichtwert beträgt 0,40 €/m².

Aktuelle Bestandeskennwerte: Statische Ertragsklasse 1,0, Bestockungsgrad 1,0, Vorrat 423 Vfm/ha, Dg: 24 cm (= 5 cm über Ertragstafelwert).

Verkehrswertermittlung

Bestandeswert nach Werttabelle für 2,0 Ekl.: 13.895 €/ha x Bestockungsfaktor 1,0 = 13.895 €/ha + 4.000 €/ha (forstlicher Bodenwert) = 17.895 €/ha x 0,65 (= aktueller SWF 2013) x Regionalfaktor 1,1 für Landkreis Marburg-Biedenkopf (= boG-Faktor) = **12.795 €/ha** bzw. **1,28 €/m²**.

Zu Argumentations- und Kontrollzwecken werden der Abtriebs- und der Zerschlagungswert des Fichtenbestandes mit den aktuellen Bestandsdaten und aktuellen Wertansätzen 2013 wie folgt berechnet:

Zerschlagungswert = Abtriebswert: $423 \text{ Vfm/ha} \times 39,94 \text{ €/Vfm}$ (nach Deckungsbeitragstabelle HESSEN-FORST für Dg 24 cm) = 16.895 €/ha + forstlicher Bodenwert: 4.000 €/ha = 20.895 €/ha bzw. **2,10 €/m²**.

Der **Waldpreismittelwert** nach der Waldpreisstatistik liegt für schwache Fichtenbaumholzbestände im Landkreis Marburg-Biedenkopf im Zeitraum 1997-2012 bei $1,13 \text{ €/m}^2$ +/- $0,44 \text{ €/m}^2$; n: 339 Fälle; mittlere Flächengröße (Median): 0,35 ha. Berücksichtigung des Waldpreisanstiegs in 2012 mittels Waldpreisindexzahl für Fichte: 109,3 (Bezug auf Durchschnittswert): $1,13 \text{ €/m}^2 \times (109,3/100) = 1,24 \text{ €/m}^2$.

Die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ($1,28 \text{ €/m}^2$) wird unter Berücksichtigung des Waldpreismittelwertes und des Alters des Bestandes als marktgerecht beurteilt. Der Wert liegt allerdings rd. 8.100 €/ha unter dem Zerschlagungswert und rd. 4.100 €/ha unter dem Abtriebswert, womit er erheblich von forstlichen Wertvorstellung und der Wertuntergrenze nach WaldR 2000 abweicht.

Diskussion des Ergebnisses

Durch Liquidation des Bestandes könnte ein Käufer nach Abzug der Wiederaufforstungskosten (2.500 €/ha) einen finanziellen Vorteil von mindestens 1.600 €/ha erlangen. Zusätzlich wäre ein Weiterverkauf des unbestockten Waldbodens möglich.

Bei der Abtriebswertberechnung wurden die aktuellen hohen Fichtenholzpreise und hochmechanisierte Holzernte unterstellt. Die Marktdaten zeigen allerdings, dass bisher weder der Anstieg der Holzpreise noch die kostengünstigere hochmechanisierte Holzernte volle Marktrelevanz erlangt haben. Im Verkaufsfall sollte ein Verkäufer mindestens den Zerschlagungswert fordern und ein Kaufinteressent höchstens den Waldpreismittelwert anbieten. Ein unabhängiger Gutachter sollte alle ermittelten Werte in seinem Verkehrswertgutachten aufführen und in Bezug auf deren Marktrelevanz (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV) und Bedeutung für Käufer und Verkäufer eingehend diskutieren. Eine Schätzung des „wahrscheinlichsten Kaufpreises im fiktiv nächsten Kauffall“ in Höhe des Zerschlagungswertes wäre sicher nicht marktgerecht.

Für den Werra-Meißner-Kreis mit dem niedrigsten Waldpreinsniveau in Hessen würde sich für den gleichen Bestand ein Verkehrswert in Höhe von $1,01 \text{ €/m}^2$ (forstlicher Bodenwert 2.500 €/ha , Regionalfaktor 0,9) und für den Lahn-Dillkreis von $1,51 \text{ €/m}^2$ (forstlicher Bodenwert 5.500 €/m^2 , Regionalfaktor 1,2) errechnen. Die korrespondierenden indexierten Waldpreismittelwerte nach Waldpreisstatistik liegen bei $0,86 \text{ €/m}^2$ bzw. $1,42 \text{ €/m}^2$.

Die Abweichung zwischen dem Ergebnis der Verkehrswertermittlung und dem Zerschlagungswert sinkt, wenn die Bestände im durchschnittlichen Ausmaß nicht voll bestockt sind, da dieser Befund bei der Verkehrswertermittlung erst ab einem Bestockungsgrad $< 0,8$ berücksichtigt wird (siehe Kap. 6.6). In einigen Landkreisen kann für einige Baumarten der geschätzte Verkehrswert sogar den Waldeinzelwert übersteigen. Dies sind jedoch Ausnahmen.

7. Verkehrswertermittlung mit Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren)

7.1 Merkmale des Verfahrens

Während beim Sachwertverfahren der Marktbezug mittels Sachwertfaktoren hergestellt wird, erfolgt dieser beim Vergleichswertverfahren durch einen wertmäßigen Vergleich des zu bewertenden Grundstücks mit Preisen für Grundstücke von

vergleichbarer Qualität (Vergleichspreis bzw. Vergleichsgrundstück) [14].

Voraussetzungen für den unmittelbaren Preisvergleich sind, dass die Vergleichsgrundstücke mit dem Wertermittlungsobjekt in Bezug auf wertrelevante Merkmale hinreichend übereinstimmen und eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen vorliegen (§ 15 ImmoWertV). Da diese Voraussetzungen in der Praxis nur selten vorkommen, ist ein mittelbarer Preisvergleich der Regelfall. Hierbei sind die Vergleichspreise an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen. Dazu bestehen mehrere Anpassungsmöglichkeiten, auf die hier nicht näher eingegangen werden soll.

7.2 Anwendung bei der Verkehrswertermittlung

Bei der Bewertung von kleinen Waldgrundstücken könnte im einfachsten Falle der auf den Bewertungsstichtag indexierte Waldpreismittelwert einer Region für die Baumartengruppe aller Altersstufen den Ausgangspunkt bilden (z.B. für Fichte im Landkreis Marburg-Biedenkopf: $1,10 \text{ €/m}^2$). Jüngere Bestände sollten einen geringeren und ältere einen höheren Marktwert haben. Den Rahmen für die Einschätzung der Ab- oder Zuschläge können die Waldpreismittelwerte für Kultur/Jungwuchs ($0,59 \text{ €/m}^2$) bzw. für starkes Baumholz ($1,43 \text{ €/m}^2$) bilden, wenn für diese Altersstufen ausreichend Kaufwerte vorliegen. Der Wert kann deduktiv modifiziert werden, um plausible Wertdifferenzen zu erhalten. Ergänzend wären besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

In Regionen, in denen überwiegend nur eine Baumart vorkommt (z.B. Kiefer in Teilregionen Ostdeutschlands), kann man bei ausreichend Kaufwerten unterstellen, dass sich der Waldpreismittelwert auf typische mittlere Waldbestände dieser Baumart bezieht („Waldrichtwertgrundstück“). Wenn weitere Marktdaten fehlen, dann müssten für die Verkehrswertschätzung das Alter und sonstige wertbeeinflussende Merkmale durch gutachtliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Wesentlich besser nachvollziehbar und daher überzeugender wäre die Anwendung des in Kapitel 6 beschriebenen Sachwertverfahrens in gutachtlich modifizierter Form wie folgt:

- Berechnung des Waldeinzelwertes für das Waldrichtwertgrundstück unter Ansatz eines vom Gutachterausschuss publizierten regional gültigen forstlichen Bodenrichtwertes. Fehlt dieser Wert, kann er vereinfachend mit etwa 40 % des mittleren Waldpreises angesetzt werden [12].
- Ableitung des Sachwertfaktors für den Verkehrswert des Waldrichtwertgrundstücks aus dem Quotienten von mittlerem Waldpreis und Waldeinzelwert. Altersabhängige Modifizierung des Sachwertfaktors im Anhalt an Übersicht 5.
- Berechnung des Verkehrswertes für den Bewertungsbestand nach der „forstlichen Maklerformel“: Waldeinzelwert x Sachwertfaktor x Faktoren für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

8. Ausblick

Der standardisierte Einsatz von Marktdaten für eine marktkonforme Verkehrswertermittlung von Waldgrundstücken ist Neuland. Grenzen und Möglichkeiten müssen noch intensiv ausgelotet werden.

Für die Zukunft gilt es insbesondere folgende Aufgaben in Angriff zu nehmen:

- Werbung für das Pilotprojekt Hessische Waldpreisdatabank bei den Gutachterausschüssen anderer Bundesländer so-

wie für eine kostengünstige Abgabe aller Daten eines Bundeslandes an Forstsachverständige. Dies wäre ein wichtiger Meilenstein, um Markttransparenz auf dem Waldgrundstücksmarkt herzustellen und den sachgerechten Einsatz der Daten in der Wertermittlungspraxis zu erproben.

- Intensivierung der Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen und Sachverständigen anderer Wertermittlungsbereiche mit dem Ziel, die „anerkannten Regeln der allgemeinen Bewertungslehre“ besser in die forstliche Wertermittlungspraxis zu integrieren.
- Vertiefte statistische Analyse der Waldpreisdaten, um deren Qualität und Brauchbarkeit für Bewertungszwecke besser einschätzen zu können.
- Fachliche Auseinandersetzung mit den Vorbehalten gegen den Einsatz von Waldpreisdaten und dem Verkehrswertbegriff. Welche Rolle spielt die Käufermotivation, welche der „Verkauf unter der Hand“? Sind Kauffälle unter dem Abtriebs- oder Zerschlagungswert auszuschließen, weil sie mit der BGH-Prämisse eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers unvereinbar sind? [11]
- Herausarbeiten von Unterschieden zur Entschädigungswertermittlung.
- Entwicklung weiterer standardisierter forstlicher Verfahren zur Verkehrswertermittlung gemäß der SPRENGNETTER-Zielsetzung „bundeseinheitlich, rechtsicher, marktkonform“ (z.B. Ertragswertverfahren mit Liegenschaftszinssätzen als Sachwertfaktoren).

[1] Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 12.4.2011 (BGBl. I S. 619)

[2] Bayerlein, W. (2002): Praxishandbuch Sachverständigenrecht. Vlg. C.H. Beck. München.

[3] Bodenrichtwertrichtlinien (BRW-RL): Richtlinien zur Ermittlung von Bodenrichtwerten i.d.F. vom 11.1.2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597).

[4] Bormann, G. (2001): Analyse des forstlichen Bodenverkehrs in Sachsen-Anhalt für die Jahre 1994 bis 2000. Masterarbeit. Universität Göttingen. Fakultät für Forstwissenschaften und Waldökologie. Institut für Forstökonomie. 95 S.

[5] Deegen, P. und Hostettler, M. (2010): Waldbewertung bei freiwilligem Tausch und bei erzwungenem Transfer. Forst und Holz. Heft 10, S. 24-29.

[6] Haub, H. und Weimann, H.J. (2000): Neue Alterswertfaktoren der Bewertungsrichtlinien. AFZ. S. 1194-1198.

[7] Immobilienwertermittlungsvorordnung (ImmoWertV) vom 19.5.2010 (BGBl. I S. 639)

[8] Kleiber, W. (2006): WertR 06. Wertermittlungsrichtlinien 2006. Bundesanzeiger Verlag. 9. Auflage. ISBN 3-89817-523-5.

[9] Möhring, B. (2007): Verkehrswertermittlung von Waldgrundstücken. Vortrag anlässlich der Tagung des Landesverbandes Niedersachsen des Hauptverbands der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e.V. (HLBS) in Verden (Aller) im März 2007.

[10] Offer, A. (2009): Von Waldwerten zum Verkehrswert. Wertermittlungsforum. Heft 2. S. 62-69.

[11] Offer, A. (2011): Sind Waldpreisdaten verkehrswertrelevant? Wertermittlungsforum. Heft 4. S. 162-166.

[12] Offer, A. (2014): Waldgrundstücksmarktbericht Hessen 2014. AFZ-Der Wald, 69. Jg., S. 10-12.

[13] Ohrmann, S. (2009): Analyse wertbestimmender Faktoren von Waldgrundstücken – Eine Untersuchung auf Grundlage der niedersächsischen Kaufpreissammlung von 1997-2008. Masterarbeit. Universität Göttingen. Fakultät für Forstwissenschaften und Waldökologie. Abteilung Forstökonomie und Forsteinrichtung. 85 S.

[14] Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5.9.2012. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.). Bundesanzeiger. BAnz AT 18.10.2012 B1.

[15] Schröck, M. (2013): Analyse kaufpreisbestimmender Determinanten von Waldgrundstücken. Master-Thesis. Technische Universität München. Lehrstuhl für Forstliche Betriebswirtschaftslehre München. 79 Seiten.

[16] Sprengnetter, H.O. (Hrsg.): Immobilienbewertung. Lehrbuch und Kommentar. 16 Bände. Stand Juli 2011. Sprengnetter Immobilienbewertung. Eigenverlag Sinzig. ISBN 3-937513-02-7.

[17] Wagner, L. (2011): Bestimmungsgründe von Waldgrundstückspreisen in Hessen. J.D. Sauerländer's Verlag. Frankfurt/M. Band 37.

[18] WaldR 2000: Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR) i.d.F. vom 12.7.2000 (BAnz. Nr. 168 a vom 6.9.2000).

*Verfasser: Armin Offer
Hessen-Forst, Sachgebiet Waldbewertung
Nonnenweg 14, 35394 Gießen
E-Mail: Armin.Offer@forst.hessen.de*

Aktuelles Grundstücksverkehrsrecht in Rechtsprechung und Gesetzgebung

von Jens Haarstrich

I. Einleitung

In den letzten Jahren erlebt das GrdstVG eine kaum geahnte Renaissance sowohl in der Rechtsprechung als auch in der aktuellen agrarrechtspolitischen Diskussion. Die zum Ausgang des 20. Jahrhunderts verschiedentlich geforderte Abschaffung des GrdstVG wurde inzwischen durch eine rasante Entwicklung auf dem Bodenmarkt überholt. Die Zahl der ausgeübten

siedlungsrechtlichen Vorkaufsrechte steigt kontinuierlich und damit einhergehend die Zahl an Entscheidungen der Landwirtschaftsgerichte.

Das GrdstVG kann seine Aufgabe, den landwirtschaftlichen Bodenmarkt vor außerlandwirtschaftlichen Einflüssen zu schützen, nicht mehr voll erfüllen. Ausreichend juristisch beratene Investoren werden keine Schwierigkeiten haben, Wege