

Ermittlung von Bodenwerten für Forstflächen

Armin Offer,
Gießen

Die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Forstflächen ohne Aufwuchs bereitet den Gutachterausschüssen erhebliche Schwierigkeiten, da bei den meisten Kauffällen der Waldzustand unbekannt ist und nur selten unbestockte Waldflächen veräußert werden. Wie aussagekräftig sind die für die Ermittlung herangezogenen Kaufpreisdaten und wie sind die angewandten Ableitungsmethoden zu beurteilen? Führt die von Forstfachverständigen durchgeführte Ermittlung von forstlichen Bodenverkehrswerten aus landwirtschaftlichen Bodenwerten noch zu marktorientierten Ergebnissen? Darüber und über eine in Hessen praktizierte Ableitung aus Kauffällen für unbestockte und bestockte Waldflächen soll nachfolgend berichtet werden. Es wird empfohlen, den Bodenrichtwert für Forstflächen ohne Aufwuchs in der Regel im Bereich von 35 % des datenbereinigten mittleren Waldpreises des jeweiligen Landkreises oder Subkreises zu suchen.

1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Baugesetzbuch (BauGB) ist es Aufgabe der Gutachterausschüsse (GAA) Bodenrichtwerte (BRW) zu ermitteln, zu beschließen und zu veröffentlichen. Die Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) ist eine Bundesrichtlinie. Sie enthält Empfehlungen für die Ermittlung von BRW nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen und Verfahren. Die Festsetzung der BRW erfolgt durch die örtlichen GAA nach gutachtlichem Ermessen.

Der BRW ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes, die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV). Die BRW sollen *vorrangig* aus den Daten der Kaufpreissammlung der GAA im Vergleichsverfahren abgeleitet werden. Das Verfahren für die Ableitung ist zu dokumentieren, um es bei Bedarf nachvollziehbar darlegen zu können. Für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist der BRW *ohne* Wertanteil für den Aufwuchs zu ermitteln (Ziffer 7, Nr. 4 BRW-RL). Die meisten Bundesländer haben über die bundesrechtlichen Regelungen hinaus ergänzende bzw. auch abweichende Standards zur Ermittlung der BRW festgelegt. So können zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern die GAA für Forstflächen auch BRW *einschließlich* Aufwuchs veröffentlichen. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis zu kennzeichnen. BRW werden in Bodenrichtwertkarten als zonale BRW mit flächenscharfer Abgrenzung dargestellt.

2 Datengrundlagen und Fehlerquellen

Die den Kaufvertrag beurkundende Stelle ist verpflichtet, dem GAA eine Abschrift des Kaufvertrages zu übersenden (§ 195 BauGB). Diese enthalten in den wenigsten Fällen eine Aufteilung des Kaufpreises in die Teilwerte von Boden und Waldbestand (in Hessen < 5 % der Kauffälle), denn Boden und Waldbestand bilden für Waldbesitzer eine wirtschaftliche Einheit. Soweit Bodenwertanteile ausgewiesen sind, entstammen sie aus Quellen bzw. sind sie von Motiven beeinflusst, die wenig mit der tatsächlichen Werteinschätzung eines Käufers für eine unbestockte Waldfläche in einem konkreten Kauffall zu tun haben. Mögliche Quellen sind zum Beispiel Verkehrswertgutachten von Sachverständigen, »übliche« Werte oder solche, die aus steuerlichen Gründen gewählt wurden.

Wenn ein Wertgutachten vorliegt und im Kaufvertrag nur der Gesamtkaufpreis angegeben ist, wird der Bodenwert üblicherweise durch Abzug des angegebenen Wertes für den Aufwuchs (Bestandeswert) ermittelt (Differenz- oder Restwertmethode). Da der tatsächlich gezahlte Kaufpreis oft unter dem Gutachtenwert liegt, ist dieses Vorgehen zur Ableitung von BRW in der Regel ungeeignet. Es können sich nach Abzug des Aufwuchswertes sogar negative Bodenwerte errechnen. Wenn der so ermittelte Bodenwert dem Sachbearbeiter unplausibel erscheint, wird zuweilen der gesamte Kauffall als »ungewöhnlich« klassifiziert und für weitere Kaufpreisanalysen nicht mehr herangezogen. Bei Waldkaufpreisanalysen muss man aber akzeptieren, dass es abweichende Wertvorstellungen von Waldkäufern und Forstexperten und unterschiedliche Kaufmotive gibt. So werden in manchen Regionen für »brennholztaugliche« mittelalte Laubholzbestände mäßiger Holzqualität

nicht viel geringere Kaufpreise als für ältere produktive Fichtenbestände gezahlt. Auch der mit dem Alter der Waldbestände deutlich ansteigende Abtriebswert (Sachwert) spiegelt sich in den Kaufpreisen von Waldflächen nur relativ schwach ausgeprägt wider.¹

Mit dem Argument »Auswertung nur von forstwirtschaftlich zweckmäßig nutzbaren Waldflächen«² werden oft zu hohe Flächenmindestgrößen für die Datenauswertung festgesetzt. In vielen Bundesländern liegt der Median der Kaufflächengröße aber deutlich unter 1 ha (in Hessen 2016: 0,45 ha; 75 % der Kauffälle sind zwischen 0,1 und 1,0 ha groß). Daher sollten Kauffälle ab etwa 0,1 ha und nicht erst ab 0,25 ha oder 1 ha für die Kaufpreisanalyse herangezogen werden. Der mittlere Kaufpreis von Waldflächen der Größenklassen 0,1–0,25 ha und von 0,25 ha bis 0,5 ha unterscheidet sich in Hessen kaum. Dieser Befund wird auch von Gutachterausschüssen anderer Länder berichtet. Bei Festsetzung einer zu hohen Flächenmindestgröße für die Datenauswertung besteht die Gefahr einer verzerrten Abbildung des Waldgrundstückmarktes.

Weiterhin wurde festgestellt, dass in der Rubrik »Bodenpreis« der Kaufpreissammlung sowohl Werte für den »reinen« Bodenwert als auch für den Gesamtkaufpreis der Waldfläche enthalten sein können. Auch die gutachtlich vorgenommene Trennung eines Gesamtkaufpreises, der sich aus forstlichen und landwirtschaftlichen Grundstücken zusammensetzt, ist problematisch. Aus diesen heterogenen und tlw. fehlerhaften Daten aussagefähige BRW für Forstflächen ohne Aufwuchs abzuleiten, ist kaum möglich.

Einige GAA kommen daher für ihren Zuständigkeitsbereich zu dem gut nachvollziehbaren Schluss, dass sie aus den ihnen vorliegenden Kaufpreisdaten keine Ableitung von BRW für Forstflächen ohne Aufwuchs vornehmen können. Sie setzen daher alternativ, ausgehend von den mittleren Waldpreisen einer Region, BRW für Forstflächen mit Aufwuchs fest und kennzeichnen diese auch entsprechend (z.B. die GAA in MV, BB und einige GAA in NW).³ Da es beide Ableitungsarten gibt (BRW für Forstflächen mit und ohne Aufwuchs) kann es zu Verwechslungen kommen. Hier gilt es für Sachverständige insbesondere bei mündlichen BRW-Auskünften aufzupassen und sich genau zu erkundigen.

Ein weiteres Problem ergibt sich durch unterschiedliche Vorgehensweisen bei der Datenanalyse bzw. eine diesbezüglich unvollständige Dokumentation. Zum Teil ist nicht klar, ob alle Waldkauffälle ausgewertet wurden (z.B. für die Umsatzanalyse) oder ob und nach welchen Kriterien eine vorherige Datenbereinigung erfolgte (z.B. für die Preisanalyse). Einige GAA berechnen überwiegend nur Medianwerte (z.B. der Obere Gutachterausschuss in NI), andere dagegen arithmetische Mittelwerte. Auch aus diesen Gründen hat das im Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 je Bundesland publizierte Preisniveau nur einen sehr eingeschränkten Aussagewert. Da offenbar keine Medianwerte, sondern arithmetische Mittelwerte berechnet wurden, wird vermutlich ein zu hohes Preisniveau vorgetäuscht (z.B. für Hessen 0,60 €/m²; der häufigste Wert in Hessen liegt jedoch bei nur 0,45 €/m²).

3 Ermittlung für steuerliche Zwecke

Die Finanzverwaltung nimmt die Aufteilung des Gesamtkaufpreises nach der sogenannten konventionellen Methode oder »Verhältniswertmethode« vor. Dazu ermittelt der Forst-sachverständige bei der Oberfinanzdirektion aus den Waldzustandsdaten zunächst nachträglich den Waldeinzelwert, bestehend aus dem Teilwert für den Boden (z.B. aus den BRW für Forstflächen der GAA oder aus landwirtschaftlichen Bodenwerten) und dem Teilwert für den Bestand im Alterswertfaktorenverfahren nach den Waldbewertungsrichtlinien des Bundes, ermittelt die Relation beider Wertarten zueinander und überträgt diese auf den tatsächlich gezahlten Kaufpreis.

Beispiel: Kaufpreis für eine 10 ha große Waldfläche 130.000 €; Waldeinzelwert 180.000 € mit den Teilwerten 40.000 € bzw. 0,40 €/m² für den Boden und 140.000 € bzw. 1,40 €/m² für den Bestand; damit Bodenwertanteil 22 %, Bestandswertanteil 78 %. Der Kaufpreisanteil, der auf den Boden entfällt, beträgt somit $130.000 \text{ €} \times 0,22 = 28.600 \text{ €}$ bzw. 0,29 €/m².

Es wird damit deutlich, dass die für steuerliche Zwecke entwickelte und durch die Rechtsprechung bestätigte Konvention ungeeignet für die Ableitung von BRW für Forstflächen ist.

4 Ableitung aus landwirtschaftlichen Bodenwerten

Seit langem ist es in der forstlichen Bewertungspraxis üblich und durch Bewertungsrichtlinien kodifiziert, den forstlichen Bodenwert hilfsweise aus landwirtschaftlichen Bodenwerten abzuleiten, wenn für die Bewertung keine ausreichenden bzw. geeigneten Vergleichspreise für unbestockte Waldflächen zur Verfügung stehen. Dabei wird unterstellt, dass zwischen land- und forstwirtschaftlichen Bodenmärkten ein enger Wertzusammenhang besteht.

4.1 Vorgehensweise nach WaldR 2000

So wird nach Ziffer 5.2 der Waldbewertungsrichtlinien des Bundes (WaldR 2000)⁴ empfohlen, das Verhältnis von mittlerem Waldbodenpreis zum mittleren landwirtschaftlichen Bodenwert einer Region zu ermitteln und die festgestellte Relation auf eine vergleichbare Bewertungsregion zu übertragen. In einem Bewertungsbeispiel wird eine Wertrelation von Waldbodenpreis zu landwirtschaftlichem Bodenpreis einer Gegend von 45:100 genannt (Ziffer 5.2.3 der WaldR 2000). Da jedoch der mittlere Waldbodenpreis die gesuchte Größe ist bzw. meist nur aus wenigen bekannten Kauffällen von unbestockten Waldflächen bestimmt werden kann, ist die Ermittlung einer Verhältniszahl nicht möglich oder sehr unsicher. Häufig unter-

1 Offer, A. (2014). Waldgrundstücksmarkt in Hessen 2014. AFZ/Der Wald, 69. Jg., S. 27–39.

2 Ache, P. (2013). Ableitung von Bodenrichtwerten für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke in Niedersachsen. 28. SVK-Forsttagung 2013 in Künzell bei Fulda. Tagungsmappe.

3 Es werden in diesem Artikel überwiegend die offiziellen Ländercodes verwendet; z.B. für Nordrhein-Westfalen NW, für Sachsen-Anhalt ST und für Sachsen SN.

4 WaldR 2000. Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldbewertungsrichtlinien 2000-WaldR) i.d.F. vom 12.07.2000. (BANz. Nr. 168a vom 06.09.2000).

stellen Sachverständige unter Bezug auf die Regelungen nach WaldR 2000 in generalisierender Form, dass der Waldbodenpreis bei etwa 45–50 % des landwirtschaftlichen Bodenwertes liegt. Hierbei stellt sich die Frage, ob mit landwirtschaftlichem Bodenwert der mittlere Kaufpreis von Ackerland, von Grünland oder der gemittelte Wert aus beiden Nutzungsarten gemeint ist. Auch wenn sich eine derartige Ableitung in der Bewertungspraxis oft bewährt hat und durch einige ältere Untersuchungen bestätigt wird,⁵ ist sie unbefriedigend und führt, wie noch gezeigt werden wird, in vielen Regionen der Bundesrepublik nicht (mehr) zu zutreffenden Ergebnissen.

4.2 Vorgehensweise nach Hessischen Waldbewertungsrichtlinien

Nach den Hessischen Waldbewertungsrichtlinien⁶ wird bei der Ableitung des forstlichen Bodenwertes von dem »derzeitigen, gegendüblichen Kaufpreis von landwirtschaftlichen Grenzertragsböden ausgegangen, die eine Ertragsmesszahl (EMZ) je Ar von etwa 20 haben«. Es wird dabei unterstellt, dass Wald überwiegend auf Böden wächst, die für eine landwirtschaftliche Produktion wenig geeignet sind. Ein Boden mit der Ertragsmesszahl 20 wird dabei als Äquivalent für einen Waldboden mittlerer Güte (= Fichtenbestockung zweiter Ertragsklasse) angesehen. Für Böden, auf denen Waldbestände höherer Produktivität wachsen, wird ein Wertzuschlag in Abhängigkeit von Baumart und Ertragsklasse, für Böden mit Waldbeständen schlechterer Produktivität ein Wertabschlag vorgenommen. Wenn keine ausreichenden und hinreichend geeigneten Verkaufsfälle von Grenzertragsböden vorliegen (Regelfall), wird der landwirtschaftliche Bodenrichtwert mit bekannter Ertragsmesszahl/Ar (ggf. Mittelwert aus Acker- und Grünlandwert) auf einen Boden mit der Ertragsmesszahl 20/Ar umgerechnet (= forstlicher Ausgangsbodenwert). Die Umrechnung erfolgte in der Vergangenheit mithilfe einer aus Kaufpreisen des Zeitraums 1977–1983 abgeleiteten e-Funktion⁷ und heute – da eine derartige Korrelation nicht mehr statistisch abgesichert werden kann – vereinfachend durch Dreisatzrechnung.

Beispiel: landwirtschaftlicher Bodenrichtwert 1,00 €/m², Bezugs-Ertragsmesszahl/Ar 50 – Waldbodenwert ohne Berücksichtigung besonderer Grundstücksmerkmale 0,40 €/m². Nach der generalisierenden Vorgehensweise nach WaldR 2000 (Annahme forstlicher Bodenwert = 45 % des landwirtschaftlichen Bodenwertes) würde sich in diesem Falle ein forstlicher Bodenwert von 0,45 €/m² errechnen.

Da innerhalb eines größeren Waldgebietes, das in mehreren Gemeinden und Gemarkungen liegen kann, keine nachweisbaren Kaufpreisunterschiede für Waldflächen trotz unterschiedlicher landwirtschaftlicher Bodenrichtwerte nach Gemarkungen vorliegen, muss ggf. aus den abgeleiteten forstlichen Bodenwerten gutachtlich ein Mittelwert gebildet werden, um plausible Werte zu erhalten.

4.3 Zusammenhang zwischen land- und forstwirtschaftlichen Bodenwerten

Land- und forstwirtschaftliche Teilmärkte haben sich wegen unterschiedlicher Förderpolitik und zum Teil unterschiedlicher Kaufmotive zunehmend entkoppelt, sodass der in der Vergangenheit teilweise nachgewiesene enge Zusammenhang⁸

zwischen land- und forstwirtschaftlichen Grundstückswerten schwächer geworden ist bzw. nicht mehr besteht (Hypothese). Auch sind die landwirtschaftlichen Bodenpreise in vielen Regionen absolut stärker angestiegen als die Waldpreise.

Eine Auswertung der Landesgrundstücksmarktberichte einiger Länder ergab folgende Befunde auf Länderebene mit erheblichen Unterschieden in einzelnen Landkreisen bzw. Regionen (s. Tabelle 1 und Abbildung 1 und 2):

- Der Prozentsatz des mittleren Waldpreises, bezogen auf den mittleren Preis für Ackerland, liegt auf Länderebene zwischen 32 % (NW) und 76 % (TH), für Grünland zwischen 46 % (NW) und 109 % (TH), und für landwirtschaftliche Flächen allgemein zwischen 35 % (NW) und 127 % (HE, RP Kassel).
- Wenn man die mittleren Preise je Landkreis betrachtet, bestehen in den Ländern BY und HE (außer Regierungsbezirk Darmstadt; Ballungsraum Rhein-Main) enge Relationen zwischen dem Waldpreis und den landwirtschaftlichen Vergleichswerten, in den Ländern NW, SN, ST und TH kann dagegen kein oder nur ein schwacher Zusammenhang festgestellt werden.
- Bei einer Auswertung der Preise innerhalb der Landkreise (z.B. auf Gemeinde- oder Gemarkungsebene) lassen sich oft keine eindeutigen Preisrelationen zwischen Wald und landwirtschaftlichen Flächen feststellen. Dies liegt vermutlich vor allem an der geringen Anzahl an Waldverkaufsfällen mit heterogenen Wertmerkmalen.

Diese unvollständige Auswertung soll lediglich aufzeigen, dass der traditionell vermutete starke Preiszusammenhang zwischen land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht für das Bundesgebiet verallgemeinert werden darf.⁹ In Ländern oder Regionen, in denen kein gesicherter Wertzusammenhang besteht, können daher die landwirtschaftlichen Bodenwerte auch kaum für die Ableitung forstlicher Bodenwerte genutzt werden. Es kann also vor allem in diesen Regionen nicht davon ausgegangen werden, dass der forstliche Bodenverkehrswert bei 45–50 % des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes liegt, wie mit Bezug auf die WaldR 2000 von Forstsachverständigen häufig angenommen wird. Auch die tradierte und in der Waldbewertungsliteratur aufgeführte Faustzahl, nach der sich Waldbodenpreise zu Grünland- und Ackerpreisen im Verhältnis 1:2:3 verhalten,¹⁰ kann durch die aktuellen Marktdaten nicht mehr bestätigt werden (siehe Tabelle 2).

5 Petri, G., Hilfsmethoden zur Ermittlung von Waldbodenwerten i.R.d. Einzelbewertung. AFZ, 25. Jg., S. 148–159. *Sagl, W.*, Bewertung von Forstbetrieben. Berlin, Wien 1970, 306 S. *Wagner; L.* Bestimmungsründe von Waldgrundstückpreisen in Hessen. Frankfurt am Main 2011.

6 Erlass zur Durchführung von Waldwertschätzungen im Staatswald des Landes Hessen mit Bewertungsrichtlinien. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. StAnz. 18/2013 S. 579 vom 29.04.2013.

7 Weimann, H.J. und Haub, H.H.: Vergleichende forstliche Bodenbewertung – Bewertungshilfen nach Analyse der hessischen landwirtschaftlichen Kaufpreisstastik. AFZ 1985, S. 837–844.

8 Siehe Fn. 5.

9 Alle statistischen Auswertungen in diesem Artikel besitzen wegen unterschiedlicher bzw. unbekannter Datenbasis einen eingeschränkten Aussagewert. Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird hier darauf verzichtet, dies jeweils näher zu erläutern. Die dargelegten generellen Schlussfolgerungen können jedoch als gesichert unterstellt werden.

10 Siehe Fn. 5.

Bundesland	Mittlerer Waldpreis in % des mittleren Preises für		
	Ackerland	Grünland	Landwirtschaftliche Fläche
BY	54 % (R ² 0,955)	70 % (R ² 0,923)	63 % (R ² 0,948)
HE RP GI			119 % (R ² 0,711)
HE RP KS			127 % (R ² 0,752)
HE RP DA			52 % (R ² 0,285)
NW	32 % (R ² 0,019)	46 % (R ² 0,038)	35 % (R ² 0,007)
SN	61 % (R ² 0,085)	88 % (R ² 0,005)	72 % (R ² 0,001)
ST	44 % (R ² 0,280)	84 % (R ² 0,275)	57 % (R ² 0,305)
TH	76 % (R ² 0,121)	109 % (R ² 0,247)	88 % (R ² 0,174)

Tab. 1: Mittlere Waldpreise in % vom mittleren Preis für Ackerland und Grünland sowie für landwirtschaftliche Flächen. Letzterer ist in BY, NRW, SN, ST, TH der Mittelwert von Acker- und Grünlandpreis, in HE der generalisierte Bodenwert. Quelle: Landesgrundstücksmarktberichte.

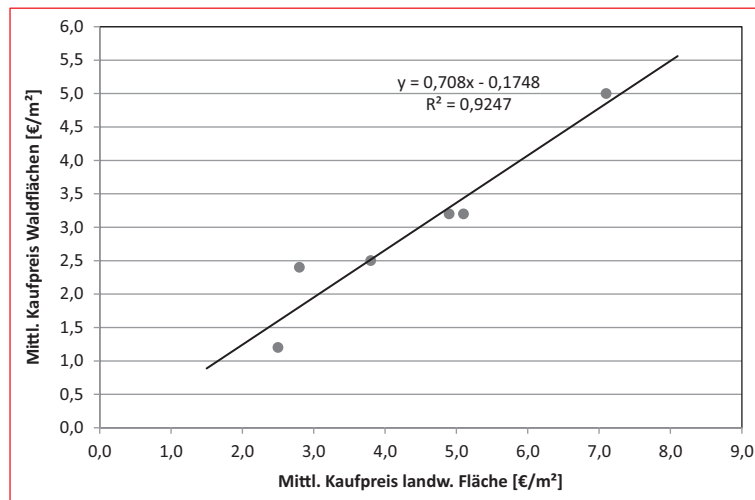


Abb. 1: Beziehung zwischen den mittleren Kaufpreisen für Wald- und Grünlandflächen in Landkreisen des Freistaats Bayern. Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht Bayern 2016.

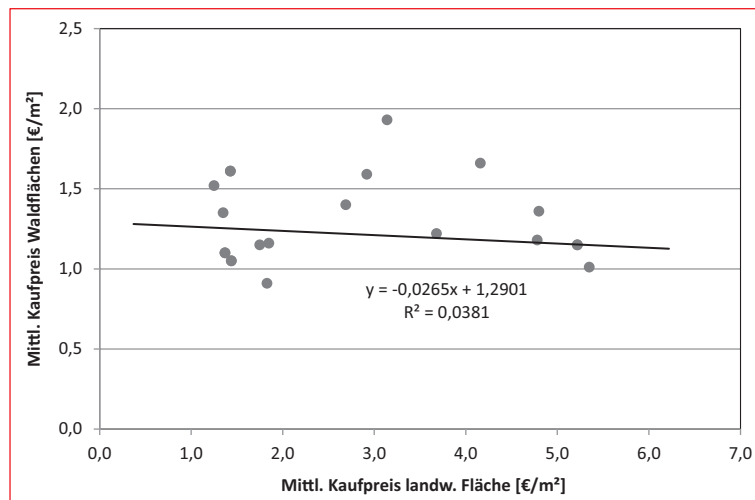


Abb. 2: Beziehung zwischen den mittleren Kaufpreisen für Wald- und Grünlandflächen in Landkreisen Nordrhein-Westfalens. Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht NW 2016.

Bundesland	Preisrelationen und Preise		
	Wald ohne Aufwuchs	Grünland	Ackerland
BY	1 (0,98 €/m ²)	4,1 (4,00 €/m ²)	5,0 (4,90 €/m ²)
NW	1 (0,44 €/m ²)	6,5 (2,88 €/m ²)	8,5 (3,74 €/m ²)
SN	1 (0,19 €/m ²)	3,3 (0,63 €/m ²)	4,8 (0,91 €/m ²)
ST	1 (0,20 €/m ²)	3,5 (0,69 €/m ²)	7,2 (1,43 €/m ²)
TH	1 (0,21 €/m ²)	3,0 (0,64 €/m ²)	4,3 (0,90 €/m ²)

Tab. 2: Preisrelationen von Waldflächen ohne Aufwuchs zu Grünland und Ackerland bei Annahme eines Bodenwertanteils von 35 % des mittleren Waldpreises eines Bundeslandes. In Klammern der unterstellte bzw. errechnete Preis in €/m².

5 Ableitung aus Kaufpreisen für unbestockte Waldböden

In Hessen haben sich die Voraussetzungen zur direkten Ableitung lagetypischer Bodenrichtwerte für Forstflächen ohne Aufwuchs aus Verkäufen unbestockter Waldböden deutlich verbessert. Hier stellt die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung der Servicestelle Waldbewertung von HessenForst jährlich die Waldkaufpreisdaten der Kaufpreissammlung für Analysezwecke zur Verfügung. Mitgeliefert werden Erhebungsbögen über den Waldzustand der Kauffälle, die von den Käufern ausgefüllt und an die ZGGH zurückgesandt werden (Rücklaufquote 50 %). Abgefragt wird unter anderem das Merkmal »ohne Aufwuchs« (Blöße) mit einem Restbestockungsanteil von max. 10 % der Fläche.

Bezogen auf die Anzahl der Kauffälle, für die ein Erhebungsbogen vorliegt, beträgt der mittlere Anteil an Verkäufen ohne Aufwuchs im Zeitraum 2012–2017 7 % (143 Kauffälle); jeweils nach Datenbereinigung. Der arithmetische mittlere Bodenwert beträgt 0,41 €/m², der Medianwert 0,40 €/m², bei geringer Streuung um den Mittelwert (+/-0,10 €/m²). Die mittlere Flächengröße der Kauffälle liegt bei 0,38 ha. Es kann ein leichter Trend zu einem Preisanstieg beobachtet werden. Der Auswertungszeitraum darf nicht zu kurz gewählt werden, da anderenfalls wegen geringer Datenmenge eine Auswertung nicht mehr möglich ist.

Zu berücksichtigen ist, dass sich die Kauffälle unbestockter Waldflächen auf nur 6 von 21 Landkreisen konzentrieren (73 % aller Fälle; davon 34 % nur im Vogelsbergkreis), so dass nur für diese Landkreise der Marktwert von unbestockten Waldflächen direkt aus Kaufpreisdaten abgeleitet werden kann (s. Tabelle 3).

Der Aussagewert wird unter anderem dadurch eingeschränkt, dass die als unbestockt klassifizierten Kauffälle vermutlich auch Flächen enthalten, auf denen eine Restbestockung vorhanden ist (werterhöhender Einfluss) oder auf denen nach Sturmschäden (vor allem durch den Orkan Kyrill 2007) eine starke Bodenverwilderung eingetreten ist (wertmindernder Einfluss, da die Flächen vor Neubepflanzung erst gesäubert werden müssen). Inwieweit diese besonderen Merkmale bei den Kauffällen vorliegen, ist nicht bekannt. Der Flächenzu-

stand soll künftig durch stichprobenartige Ortsbesichtigungen erhoben werden. Wenn verwilderte Flächen in wertrelevantem Umfang vorliegen sollten, spricht dies für eine »gedämpfte« Erhöhung der aus den Kaufpreisen abgeleiteten Mittelwerte.

Trotz der eingeschränkten Aussagefähigkeit der Kaufpreisdaten wird eine verständige gutachtliche Ableitung von BRW aus den Daten zu unbestockten Waldflächen gegenüber den bislang üblichen Ableitungsverfahren vom Verfasser als erheblich verlässlicher und transparenter eingestuft.

6 Ableitung aus der prozentualen Wertrelation von unbestockten und bestockten Waldflächen

Für die sechs Landkreise in Hessen, für die ein BRW für Forstflächen ohne Aufwuchs aus den Kaufpreisdaten für unbestockten Waldflächen gutachtlich hinreichend sicher abgeleitet werden kann, ist auch der datenbereinigte mittlere Kaufpreis (arithmetisches Mittel) der bestockten Waldflächen bekannt. Damit kann die Wertrelation beider Waldflächenarten als Prozentsatz des mittleren Preises für unbestockte Waldflächen, bezogen auf den mittleren Preis für bestockte Waldflächen, berechnet werden. Ermittelt wurde eine Wertrelation mit einer Spanne zwischen 32 % (Vogelsbergkreis) und 42 % (Landkreis Marburg-Biedenkopf) bzw. bei gutachtlicher Mitberücksichtigung der Anzahl der Kauffälle und der Sicherheit der Ableitung in den einzelnen Landkreisen von im Mittel etwa 35 % und bei Bezug auf die jeweiligen Medianwerte von etwa 40 %.

Die ermittelte Wertrelation kann man nun zur gutachtlichen Ableitung von BRW für andere Landkreise mit ähnlicher Kaufkraft und ähnlicher Landnutzungsprägung (z.B. »ländlich« oder »Nähe zu Ballungsraum Rhein-Main«) nutzen. Auf diese Weise konnten für die ländlich geprägten Landkreise (15 von 21 Landkreisen) BRW Empfehlungen i.H.v. 0,25 €/m² (Werra-Meißner-Kreis) bis 0,50 €/m² (Odenwaldkreis) abgeleitet werden.

Durch mehrere Untersuchungen konnte nachgewiesen werden, dass der Bodenwertanteil mit der Nähe zum Ballungsraum Rhein-Main erheblich ansteigt.¹¹ Aus eigenen Nachbewertungen von Kauffällen mit Waldbestockungen ähnlicher

¹¹ Siehe Fn. 7.

Wertigkeit (berechnet im Alterswertfaktorenverfahren)¹² in Landkreisen ländlicher Prägung und im Landkreis Offenbach (Ballungsraum) konnte ein Bodenwertanteil am mittleren Kaufpreis von Waldflächen im Landkreis Offenbach von etwa 65 % geschätzt werden. Dementsprechend wird für die Ableitung von BRW gutachtlich unterstellt, dass der Bodenwertanteil im Großraum Rhein-Main mit zunehmender Nähe zum Landkreis Offenbach (zentrale Lage) ansteigt (z.B. Landkreis Bergstraße 45 %, Landkreis Darmstadt-Dieburg 60 %). Diese indirekte Art der Ableitung ist trotz erheblicher Unsicherheit hilfsweise erforderlich, da andere Quellen nicht zur Verfügung stehen. So wurden für diesen Ballungsraum BRW Empfehlungen zwischen 0,60 €/m² (Landkreis Bergstraße; Teilregion Odenwald) und 1,30 €/m² (Landkreis Offenbach) abgeleitet.

Die Auswertung der Landesgrundstücksmarktberichte anderer Länder zeigt, dass das für den Rhein-Main-Ballungsraum festgestellte erheblich höhere Waldpreisniveau und der unterstellte hohe Bodenwertanteil am Waldpreis in anderen Ballungsräumen nicht oder nur deutlich geringer ausgeprägt beobachtet werden kann (z.B. Ruhrgebiet, Großraum Hannover, Berliner Umland). Das mag an der vergleichsweise geringeren Kaufkraft dieser Regionen liegen. Im Gegensatz zu früheren Annahmen¹³ ist die Kennziffer »Bevölkerungsdichte« allein vielleicht kein hinreichender Weiser für die Höhe des Waldpreises und des Bodenwertanteils. Dies wäre näher zu untersuchen.

Auch die Oberen Gutachterausschüsse der Länder Niedersachsen und Brandenburg haben einen Bodenwertanteil am mittleren Waldkaufpreis einer Region ermittelt und kommen, trotz problematischer Ableitungsmethode (Restwertmethode), zu ähnlichen Ergebnissen wie in Hessen (NI: 27–43 % mit Bezug auf den Waldpreismittelwert als Medianwert, BB: 35 %).

Die Annahme, dass der BRW für Forstflächen ohne Aufwuchs einem Prozentsatz des mittleren Kaufpreises für Waldflächen entspricht, ist weit überzeugender als eine Ableitung aus land-

wirtschaftlichen Bodenwerten oder aus Gesamtkaufpreisen nach der Restwertmethode.

Nach Auffassung des Verfassers kann für viele Regionen des Bundesgebietes angenommen werden, dass der lagetypische BRW für Forstflächen ohne Aufwuchs bei etwa 35 % bis 40 % des datenbereinigten mittleren Kaufpreises für bestockte Waldflächen eines Landkreises oder Subkreises liegt. Die Kennziffer kann auch dazu genutzt werden, um abgeleitete BRW gutachtlich auf Plausibilität zu prüfen. So kann man bspw. feststellen, dass der von einigen GAA in NW festgesetzte BRW für Forstflächen ohne Aufwuchs im Bereich von 35–40 % des arithmetischen Mittels der Kaufpreise von bestockten Waldflächen liegt (BRW 0,45–0,50 €/m²; mittlerer Waldpreis 1,25–1,30 €/m²). Dagegen ergibt sich in ST aus dem mittleren BRW für Forstflächen ohne Aufwuchs (0,30 €/m²) und dem mittleren Preis für bestockte Waldflächen (arithmetisches Mittel 0,57 €/m²) ein auffällig abweichendes Verhältnis von 59 %. Die Abweichung könnte auf einen Überprüfungsbedarf der BRW-Ableitung aus Verkäufen »ohne wertbeeinflussenden Bestand« hindeuten. Wenn jedoch auf Basis dieser Kaufpreise gutachtlich eingeschätzt wird, dass 0,30 €/m² in ST ein marktüblicher Wert für unbestockte Waldflächen darstellt, dann könnte dies ein informativer Hinweis darauf sein, dass sich die Wertrelation von bestockten hin zu unbestockten Waldflächen verschiebt. Die Kaufpreisanalyse in Hessen und von GAA in anderen Ländern, die Erhebungen zum Waldzustand (Baumart, Alter etc.) durchführen, zeigt, dass sich die aus forstwirtschaftlicher Sicht erheblich wertbeeinflussenden Faktoren im Kaufpreis nur sehr gedämpft widerspiegeln. Waldkäufer sind offenbar zunehmend am Erwerb von wertstabilen Grundflächen interessiert, wobei die Art der Bestockung trotz insgesamt gestiegener Waldpreise immer mehr an Bedeutung verlieren könnte.

¹² Siehe Fn. 4.
¹³ Siehe Fn. 5 und 7.

Landkreis	Ø KP-u				Ø Fläche	Ø KP-b	Wert-relation KP-u/KP-b	BRW Forstflächen ohne Aufwuchs
	Arith. Mittel	Median	Anzahl	Spanne				
	€/m ²	€/m ²	n	€/m ²	ha	€/m ²	%	€/m ²
Vogelsberg	0,30	0,30	49	0,14–0,54	0,6	0,94	32	0,30
Waldeck-Frankenberg	0,40	0,48	9	0,23–0,59	1,9	1,13	35	0,45
Marburg-Biedenkopf	0,42	0,41	20	0,14–0,65	0,3	1,00	42	0,40
Fulda	0,44	0,47	8	0,29–0,60	0,8	1,25	35	0,45
Lahn-Dill	0,45	0,50	13	0,25–0,62	0,4	1,30	35	0,45
Main-Kinzig (Nordteil)	0,37	0,30	5	0,25–0,60	0,5	1,21	30	0,40

Tab. 3: Mittlere Kaufpreise für unbestockte Waldflächen 2012–2017 (KP-u) und bestockte Waldflächen 2014–2017 (KP-b), Wertrelation KP-u/KP-b, sowie den Gutachterausschüssen zur Festsetzung empfohlene BRW für Forstflächen ohne Aufwuchs.

7 Bodenrichtwerte und Marktdaten zu Forstflächen in den Grundstücksmarktberichten

Bei der Beschreibung der Art der Ableitung sollte nicht zu viel Präzision vorgetäuscht werden (»Ableitung aus regionalbezogenen Regressionsrechnungen«). Durch den ausschließlichen Hinweis, dass die BRW aus Gesamtkaufpreisen abgeleitet wurden (Restwertmethode), mindert man den Aussagewert, da dies kaum möglich ist. Wenn eine direkte Ableitung aus Kauffällen von unbestockten Waldflächen nicht vertretbar erscheint, sollte der GAA dies auch mitteilen. Es bleibt eine deduktive oder gutachtliche Ableitung, wobei dem vermutlich generalisierbaren Wertanteil des unbestockten Waldbodens am mittleren Gesamtkaufpreis einer Region (30 % – 35 % – 40 %) eine hohe stützende Funktion zukommt. Dieser Wertanteil sollte zweckmäßigerweise nicht von den örtlichen, sondern von den Oberen Gutachterausschüssen ermittelt und publiziert werden (Beispiele OGA NI und BB), da meist nur in einigen Regionen ausreichend für die Auswertung geeignete Kauffälle von unbestockten Waldflächen anfallen. Nur aus einer Gesamtschau heraus können Empfehlungen für eine Übertragbarkeit auf andere Regionen abgeleitet werden.

Die Identifizierung von Kauffällen unbestockter Waldböden erfordert eine Erhebung wertrelevanter Merkmale der Waldkauffälle durch den Käufer über einen Fragebogen, der auch das Merkmal »ohne Aufwuchs bzw. Restbestockung bis 10 % der Grundfläche« enthält.

Wegen der besonderen Ableitungsprobleme bei Forstflächen können die BRW nur für größere Regionen (Landkreise, Subkreise) und nicht zonenscharf abgeleitet werden. Die Zuordnung zu Richtwertzonen – entsprechend der Vorgabe nach BRW-RL – muss in einem weiteren Arbeitsschritt gutachtlich erfolgen (z.B. zu Gemarkungen oder Gemeinden). Im Übergang zu angrenzenden Richtwertzonen sind deutliche Wertsprünge oft unvermeidlich. Sie müssen bei der Wertermittlung gutachtlich ausgeglichen werden. Das Bodenrichtwertgrundstück darf mit Blick auf die vielfältigen Kaufmotive bei Waldflächen nicht zu eng definiert werden. Die BRW beziehen sich auf gebietstypische Waldflächen, die in marktüblicher Weise als Nutz-, Schutz- oder Erholungswald genutzt werden können und für die eine Umwandlung in eine andere Nutzungsart nicht absehbar ist. Bei Beschränkung auf rein »forstwirtschaftliche Nutzflächen« müsste man einen Großteil der Kauffälle aussondern und würde den Waldgrundstücksmarkt einer Region nicht realitätsgerecht abbilden. Die umfassende Definition schließt nicht aus, dass einige wenige Flächen höher- oder geringerwertig genutzt werden können (»besondere Flächen der Forstwirtschaft«) und einen abweichenden Marktwert aufweisen (z.B. naturschutzrechtliche Kompensationsflächen, Freizeitgelände).

Im allgemeinen Textteil der Grundstücksmarktberichte sollte zur Erhöhung des Informationsgehaltes neben dem festgesetzten BRW für Forstflächen ohne Aufwuchs (= gutachtlich abgeleiteter Wert) mindestens auch der datenbereinigte mittlere Waldpreis der Bezugsregion und weitere direkt berechnete Daten mitgeteilt werden (Kaufpreisspanne ohne Ausreißer,

mittlere Flächengröße, Wertanteil des BRW am mittleren Kaufpreis). Dem mittleren Waldpreis kommt für eine markt-konforme Verkehrswertermittlung eine größere Bedeutung zu als dem BRW ohne Aufwuchs, da beim Wald Boden und Aufwuchs faktisch eine wirtschaftliche Einheit bilden. Im einfachsten Fall bei Vorliegen vieler Kauffälle könnte man in einer Region, in der eine Baumart vorherrscht (z.B. die Kiefer in der Altmark, ST, oder die Fichte im Hochsauerlandkreis, NW) schätzen, dass der Marktwert eines mittelalten Waldbestandes im Bereich des mittleren Kaufpreises liegt. Jüngere Bestände sollten einen geringeren, ältere einen höheren Marktwert aufweisen. Als wertmäßige Leitplanken können dann die mitgeteilten Spannenwerte dienen (Maklermethode).

Damit die publizierten Marktdaten der GAA auf verschiedenen Ebenen (örtlicher GAA, OGA; Auswertungen auf Bundesebene) besser miteinander vergleichbar werden, sollten bestehende Standards weiter präzisiert und ggf. nach Immobilienobjekten differenziert werden. Für die Auswertung von Waldkaufpreisdaten und die Publikation der abgeleiteten Marktdaten wäre die Erstellung eines speziellen Leitfadens wünschenswert.

8 Vom Bodenrichtwert zum Bodenverkehrswert

Es muss davon ausgegangen werden, dass die meisten Kauffälle unbestockter Waldflächen Besonderheiten aufweisen, die bei Anlegen eines strengen Maßstabes einen direkten Preisvergleich unmöglich machen. Mit näherungsweise Ähnlichkeit muss man sich begnügen. Auch ein »vergleichbar machen« durch Herausrechnen besonderer Zustandsmerkmale (indirekter Preisvergleich) ist nur deduktiv möglich, wie entsprechende Untersuchungen gezeigt haben.¹⁴ Die Ableitung von BRW ohne Aufwuchs aus Kauffällen unbestockter Waldflächen erfordert eine verständige gutachtliche Würdigung der besonderen Zustandsmerkmale, soweit diese überhaupt bekannt sind.

Dies gilt auch für die Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale (boG) i.S.v. § 8 Abs. 3 ImmoWertV. Die aus forstwirtschaftlicher Sicht wertbeeinflussenden Faktoren sind Forstsachverständigen in der Regel bekannt. Überschätzt wird häufig deren Einfluss auf den Kaufpreis. Zumindest kann dieser nicht aus Marktdaten gestützt werden.¹⁵ BoG-bedingte Zu- oder Abschläge sind kein Ersatz für eine fehlende Marktanpassung.

Da sich die meisten boG untrennbar auf die wirtschaftliche Nutzung von Waldboden und Waldbestand auswirken, werden sie im Sachwertverfahren Offer¹⁶ für die Verkehrswertermittlung kleiner Waldflächen (< 3 ha) ImmoWertV-konform erst nach der Ermittlung des marktangepassten Sachwertes berücksichtigt (»externe Methode«).

¹⁴ Wagner, L., Bestimmungsgründe von Waldgrundstückspreisen in Hessen. Frankfurt am Main 2011.

¹⁵ Siehe Fn. 14.

¹⁶ Offer, A., Marktkonforme Verkehrswertermittlung von Waldgrundstücken. Wertermittlungsforum 2017 S. 148–159. HessenForst (2017), Leitfaden zur Verkehrswertermittlung von kleinen Waldgrundstücken.

Neben einer Ableitung des Bodenverkehrswertes aus BRW für Forstflächen ohne Aufwuchs kann dieser in Regionen, in denen noch ein enger Preiszusammenhang zwischen land- und forstwirtschaftlichen Flächen besteht, stützend aus BRW für landwirtschaftliche Flächen abgeleitet werden. Dabei sollte die bereits beschriebene Vorgehensweise nach den hessischen Waldbewertungsrichtlinien gewählt werden, da hierbei im Vergleich zur »Methode WaldR 2000« die Ertragsleistung des Bodens als wichtiger wertbeeinflussender Faktor berücksichtigt wird. Soweit BRW für Acker- und Grünlandflächen vorliegen, ist zuvor der Mittelwert aus den beiden Werten und den Bezugs-Ertragsmesszahlen zu bilden. Beide Ableitungsarten führen bei Vorliegen der genannten Voraussetzungen nach Bewertungserfahrungen häufig zu ähnlichen Bodenwerten. Ergeben sich unterschiedliche Bodenwerte, muss man sich gutachtlich für eine Ableitungsart entscheiden und die Wahl nachvollziehbar begründen. Dadurch wird die Transparenz der Wertfindung erhöht.

9 Folgerungen

Aus der Untersuchung lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Bei Waldflächen bilden Boden und Waldbestand eine wirtschaftliche Einheit. Daher können Bodenrichtwerte für Forstflächen ohne Aufwuchs (BRW) weder aus einer Übernahme des in Kaufverträgen ausgewiesenen Bodenwertanteils noch aus einer nachträglichen Aufteilung durch Abzug des Wertes für den Aufwuchs (Restwertmethode) zuverlässig abgeleitet werden.
- Die von Forstsachverständigen praktizierte Ableitung des forstlichen Bodenwertes aus landwirtschaftlichen Bodenwerten setzt voraus, dass zwischen beiden Immobilienmärkten ein enger Wertzusammenhang besteht. Dies ist in vielen Landkreisen der Bundesrepublik nicht mehr der Fall.
- Aus einigen Landkreisen Hessens liegen genügend Kauffälle von unbestockten Waldböden vor, so dass daraus

BRW hinreichend sicher abgeleitet werden können. Zur Identifizierung dieser Fälle muss von den Gutachterausschüssen ein Erhebungsbogen über Waldzustandsdaten an die Waldkäufer versandt und ausgewertet werden.

- Für ländlich geprägte Landkreise wurde festgestellt, dass der mittlere Kaufpreis von unbestockten Waldflächen ungefähr 35 % des datenbereinigten mittleren Kaufpreises von bestockten Waldflächen entspricht. Diese Wertrelation kann zur Ableitung von BRW in anderen Landkreisen auch anderer Bundesländer genutzt werden, wenn dort nicht ausreichend Kauffälle unbestockter Waldböden vorliegen und es sich nicht um Ballungsräume handelt. Die Kennziffer eignet sich auch zur Plausibilitätsprüfung bereits festgesetzter BRW.
- Das Bodenrichtwertgrundstück darf mit Blick auf die vielfältigen Kaufmotive für Waldflächen nicht zu eng definiert werden.
- Neben den BRW sollten in den Grundstücksmarktberichten mindestens auch der mittlere Kaufpreis für Waldflächen, die Preisspannen und die mittlere Flächengröße der Kauffälle als arithmetische Mittelwerte und als Medianwert publiziert werden. Mit diesen Daten kann in einfachen Fällen nach der Maklermethode eine Verkehrswertschätzung durchgeführt werden.
- Zur Sicherstellung einer standardisierten Datenanalyse von Waldkauffällen in der Bundesrepublik sollte ein spezifischer Leitfaden erstellt werden. Gegenwärtig sind die Umsatz- und Preisinformationen in den Landesgrundstücksmarktberichten und im Immobilienmarktbericht Deutschland wegen unterschiedlicher Vorgehensweisen nur begrenzt vergleichbar.

Armin Offer

Landesbetrieb HessenForst
Servicestelle Waldbewertung, Gießen
E-Mail: Armin.Offer@forst.hessen.de