Praktikermethoden zur Verkehrswertschätzung von Waldflächen

Practitioners valuation methods for estimating the market value of woodlands

Armin Offer

Die Verkehrswertschätzung von Waldflächen aus Anlass beabsichtigter An- oder Verkäufe im freien Grundstücksverkehr ist eine zentrale Bewertungsaufgabe von Forstsachverständigen. Dabei erweist sich nicht die Ermittlung der klassischen Waldwerte als Hauptschwierigkeit, sondern die gutachtliche Tätigkeit, mit Hilfe dieser Werte und mit Markterfahrung den Verkehrswert mit hinreichender Genauigkeit einzuschätzen. Forstsachverständige wenden hierzu unterschiedliche überwiegend substanz- und ertragswertorientierte Methoden an und gelangen zu Schätzwerten, die nicht selten relativ große Abweichungen aufweisen und häufig nicht marktkonform sind.

Nachfolgend werden typische Praktikermethoden zur Verkehrswertschätzung vorgestellt und diskutiert. Es wird ferner aufgezeigt, wie unter Hinzuziehung von Marktdaten die Ergebnisse der Verkehrswertschätzung verbessert werden können. Die Methoden sind überwiegend aus Erfahrungswissen abgeleitet und halten bewertungs- und investitionstheoretischer Kritik sicher nicht stand. Gradmesser der Tauglichkeit sollte jedoch die Treffgenauigkeit der Schätzgröße Verkehrswert sein.

Abgrenzung des Themas

Betrachtet werden nur Verkehrswertschätzungen im Rahmen von Kauf- und Verkaufsvorhaben im „innerforstlichen" freien Grundstücksverkehr, bei denen keine Möglichkeiten zur Waldumwandlung oder zu einer höherwertigen Nutzung im Sinne von § 4 (1) Nr. 2 der Wertermittlungsverordnung (WertV 98) bestehen. Ziel soll die Schätzung des Verkehrswertes im Sinne der Definition nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sein, nicht dagegen die Ermittlung des Waldwertes (= Verkehrswert) nach der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 (WaldR 2000) oder eine Einschätzung der Wertvorstellung von Forstleuten.

Der Bewertungsschritt „Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren" (z. B. nichtforstliche Kauf- bzw. Verkaufsmotive, Naturschutzauflagen, Dienstbarkeiten, Erschließungssituation etc.) ist mit besonderen rechtlichen und bewertungspraktischen Problemen verbunden. Diese Thematik wird an dieser Stelle nicht behandelt. Auf den Verkehrswertbegriff und die grundsätzlichen Schwierigkeiten der Verkehrswertermittlung von Waldflächen wird nicht näher eingegangen. Hierzu wird auf eine Veröffentlichung von MOOG (1994) verweisen. Ebenfalls erfolgt keine allgemeine Erläuterung der geläufigen Wertermittlungsverfahren. Sie werden in KLEIBER (2006) übersichtlich dargestellt. Die in Abbildung 1 aufgeführte Mittelwertmethode HAUB und die vergleichswertorientierte Methode PATZ werden in einer anderen Arbeit erläutert (OFFER, 2009).

Methoden der Verkehrswertschätzung

Überblick

Abbildung 1 zeigt die im Folgenden näher erläuterten Methoden der Verkehrswertschätzung.

In der Waldbewertung gilt das Substanzwertverfahren (= Sachwertverfahren nach WertV §§21-25) in Form der Ermittlung des Waldeinzel- und Zerschlagungswertes mit den Teilwerten Bestandswert nach BLUME und Bodenwert bzw. Abtriebs- und Bodenwert als Standardverfahren der Verkehrswertschätzung (SAGL, 1995). Bei kleinen Waldflächen – MANTEL nennt einen Grenzwert von etwa 30 bis 50 ha – wird häufig angenommen, dass der Verkehrswert mindestens in Höhe des Zerschlagungswertes liegt (z. B. SAGL, 1995, S. 125 und MANTEL, 1982, S.68).

Bei größeren Waldflächen wird üblicherweise auch eine Ertragswertberechnung durchgeführt, und es werden kombinierte Verkehrswertschätzungen unter Gewichtung von Substanz- und Ertragswert angewandt.

Das Vergleichswertverfahren nimmt in der allgemeinen Wertermittlungspraxis eine bevorzugte Stellung ein, da es unter günstigen Bedingungen in einer für jedermann nachvollziehbaren Weise und mit hoher Überzeugungskraft mehr oder minder direkt zum Verkehrswert führt (KLEIBER, 1999). In der Waldbewertung findet es wegen der bekannten Schwierigkeiten und Bedenken bislang kaum Anwendung (z. B. fehlende zum Vergleich geeignete Kauffälle, sehr heterogene Bewertungsobjekte, großer Einfluss außerforstlicher Transaktionsmotive).

WAGNER hat in einem Forschungsprojekt an der Universität Göttingen, Abteilung für Forstökonomie und Forsteinrichtung, eine Waldkaufpreissammlung des Hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformationen für den Zeitraum 1997–2007 ausgewertet, durch Luftbildanalyse kaufpreisrelevante forstliche Merkmale zusätzlich erhoben und dem Fachbereich Waldbewertung von HESSEN-FORST eine Waldpreisdatenbank zur Verfügung gestellt (MÖHRING u. WAGNER 2007; WAGNER, 2008).

Dabei wurde aufgrund erster Untersuchungsergebnisse die Vermutung geäußert, dass mit den bisher üblichen Methoden der Verkehrswertschätzung oft zu hohe Verkehrswerte geschätzt werden.

Die Kaufpreisauswertung mittels der Waldpreisdatenbank zeigt allerdings, dass die Streuung der nach wertbestimmenden forstlichen Merkmalen stratifizierten Kaufpreise sehr hoch ist. Auch sind viele bewertungstheoretische und praktische Fragen noch ungeklärt. Trotzdem stellt sich bereits jetzt die Frage, wie die Bewertungspraxis auf diese Ergebnisse reagieren soll.

Zunächst sollen die Ergebnisse der Arbeit WAGNER nur dazu genutzt werden, um die üblichen Methoden der Verkehrswertschätzung in Bezug auf ihre Tauglichkeit zu beurteilen und um allgemeine (vorläufige) Empfehlungen für eine Verbesserung der Verkehrswertschätzung zu geben.

Einschätzung und Empfehlung

Aus der hessischen Gutachtererfahrung heraus können die nachfolgenden allgemeinen Einschätzungen und Empfehlungen gegeben werden.

Die Einschätzung der Markttauglichkeit der vorgestellten Methoden kann in konkreter Form nur für das Land Hessen gelten, da die Marktverhältnisse in der Bundesrepublik sehr unterschiedlich sind.

Die Empfehlungen – insbesondere zur Gewichtung von Substanz- und Ertragswert – können nur gültig sein, wenn bei der Ermittlung der Waldwerte gleichermaßen vorgegangen wird und die Eingangsdaten eine vergleichbare Qualität aufweisen. So werden zum Beispiel in Hessen bei der Verkehrswertschätzung im freien Grundstücksverkehr üblicherweise nicht die tatsächlichen Kosten einer künstlichen Kulturbegründung, sondern nach dem Ertragswert abgestufte c-Werte („Anfangswerte") unterstellt. (Zur Begründung: MANTEL 1982, S. 45 und 48.)

Waldwachstumskundliche Veränderungen (z. B. höhere BHD im Vergleich zu den Ertragstafelwerten, höhere Durchforstungserträge), veränderte Sortierungsgewohnheiten und kostengünstigere Holzernteverfahren (Harvestereinsatz) sollten bei der Waldbewertung berücksichtigt werden, um insbesondere bei der Ertragswertermittlung realitätsnahe Einschätzungen vornehmen zu können (OFFER u. STAUPENDAHL, 2008).

Jedoch haben sich bislang weder die günstigeren Produktionsbedingungen, noch die gestiegenen Holzpreise oder die verstärkte Nachfrage nach erneuerbaren Energien statistisch nachweisbar auf das Waldpreisniveau ausgewirkt. Wie Abbildung 2 zeigt, sind die Waldpreise in Hessen in den letzten 11 Jahren weitgehend konstant geblieben (rd. 4000 Verkaufsfälle, alle Größenklassen „von Privat an Privat"; Quelle: WAGNER 2008, modifiziert).

Auch bei Betrachtung eines längeren Zeitraums (Abbildung 3) zeigen sich Perioden eines relativ konstanten Preisniveaus (1965-1974, 1980-1989, 1990-2001). Die Grafik enthält nur größere Waldflächenverkäufe (überwiegend > 10 ha; rd. 200 Verkaufsfälle, „von Privat an Privat"; Quelle: HESSEN-FORST Statistik). Bemerkenswert ist das hohe Preisniveau im Zeitraum von 1980-1989 (65 Verkaufsfälle), das in der Folgezeit nicht mehr erreicht wurde. Der Befund lässt den Schluss zu, dass Änderungen der Waldwerte infolge aktualisierter Basisdaten nur in abgeschwächter Form bei der Verkehrswertschätzung berücksichtigt werden dürfen. Zum Beispiel sollten Holzpreisschwankungen durch die Bildung von Durchschnittswerten aus mindestens drei Jahren nivelliert werden. Ggf. müssen festgelegte Faktoren zur Gewichtung von Substanz- und Ertragswerten modifiziert werden.

Bei Verkehrswertgutachten besteht die Notwendigkeit einer neutralen objektivierten Schätzung. Es wird vom Gutachter erwartet, dass er sich auf einen Schätzwert festlegt. Dieser sollte aus haftungsrechtlichen Gründen mit einer

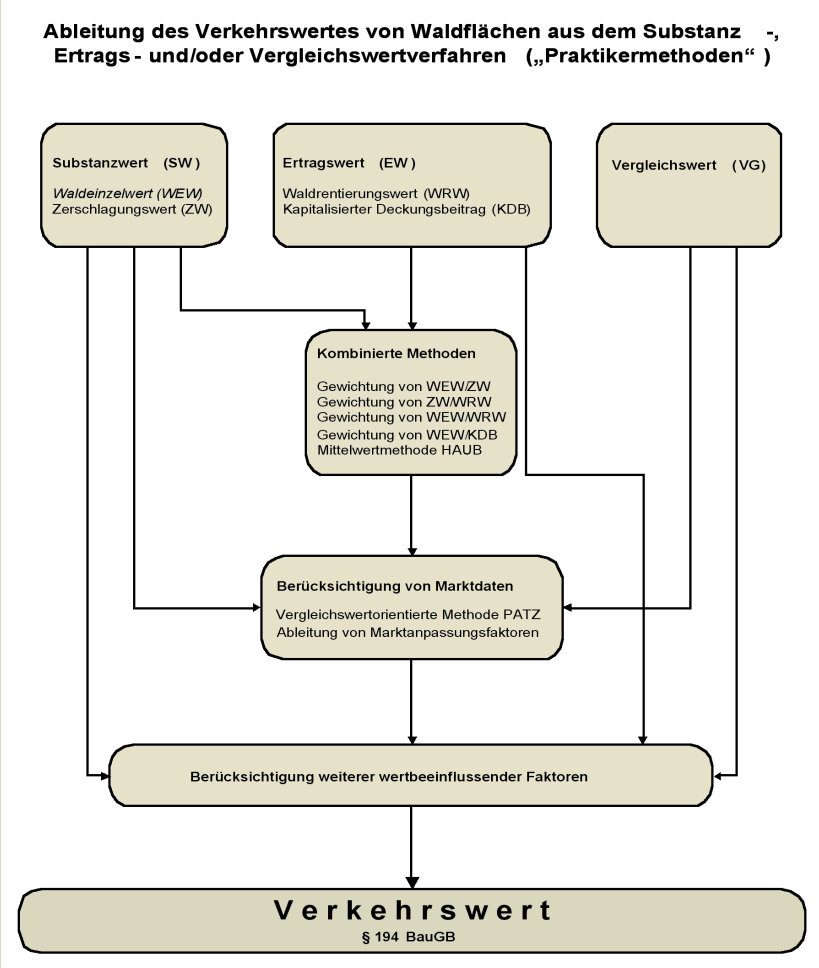

ABBILDUNG 1: *Ableitung des Verkehrswertes von Waldflächen aus dem Substanz-, Ertrags- und/oder Vergleichswertverfahren („Praktikermethoden").*

FIGURE 1: *Derivation woodland market values from standardized forest value (= BLUME stand value + land value), forest devastation value, rental value and/or comparison methods ("practitioners methods").*

LUPUS-Forst
- Erstellung der Forsteinrichtung
- Ermittlung des steuerlichen Hiebssatzes
- Waldbewertung und Verkehrswertermittlung
- Betriebsleitung und Beförsterung
- Entschädigungsgutachten
- Gutachten zur Verkehrssicherungspflicht

Weitere Infos unter www.lupus-forst.de

Susanne und Andreas Lill; Ass. des Forstdienstes
Am Lienkolk 1 | 48231 Warendorf
Tel.: 0 25 84 / 94 05 01 | Fax: 0 25 84 / 94 05 02

Genauigkeit von +/-20 % den Verkehrswert treffen. Die Unsicherheit der Schätzung sollte durch eine nachvollziehbare Diskussion der Annahmen und Bewertungsschritte sowie durch die Berechnung von Varianten („aus Käufersicht – aus Verkäufersicht“) offengelegt werden. Dadurch erfüllt der Gutachter zugleich eine Beratungsfunktion für beide Parteien und liefert ihnen Sachargumente für die Preisverhandlungen. Durch die Einbeziehung beider Sichtweisen gewinnt ein Wertgutachten an Glaubwürdigkeit. Einem Auftragsgutachten haftet dagegen stets der Verdacht der Parteilichkeit an.

Waldwerte als Verkehrswerte

Der Waldeinzelwert

Der Waldeinzelwert wird häufig als Wertobergrenze bezeichnet. Unter Forstsachverständigen besteht überwiegend Einigkeit darüber, dass dieser Wert im freien Waldgrundstücksverkehr in der Regel nicht dem Verkehrswert entspricht (z.B. HEUER, 2005; WAGNER, 2008). Interessant ist die Frage nach der Höhe der Abweichungen und den Einflussfaktoren.

Die HESSEN-FORST Statistik der Jahre 1955-2001 (rd. 190 Verkaufsfälle „von Privat an Privat“, Waldflächen überwiegend > 10 ha Größe) enthält auch die ermittelten Waldeinzelwerte (Abbildung 4).

Danach betrug der Kaufpreis im Durchschnitt etwa 60 % der ermittelten Waldeinzelwerte. Der geringste Wert lag bei 25 %, der höchste bei 115%. Die Standardabweichung beträgt +/-22 %. Leider sind die Motive und die Art der Herleitung unbekannt, so dass der errechnete Durchschnittswert als unsicher gelten muss.

Aktuelle Wertermittlungen im Vergleich zu den Waldpreisdaten WAGNER zeigen, dass der Verkehrswert von Waldflächen über 10 ha vermutlich bei etwa 50 % des Waldeinzelwertes liegt.

Zerschlagungswert

Der Zerschlagungswert wird vor allem bei kleineren Waldflächen (30-50 ha) oft als Wertuntergrenze bezeichnet (MANTEL, 1982, S. 68). Dabei kann vermutlich nur die Grenzpreiskalkulation eines Verkäufers gemeint sein.

Wie die Kaufpreisanalyse WAGNER (Abbildung 5; Quelle: WAGNER 2008, modifiziert) und die Erfahrungen von Forstsachverständigen zeigen, ist dieser Wert jedoch auch bei kleinen Waldflächen (0,5 ha bis 5 ha) nur in Sonderfällen marktkonform. Bei Waldflächen unter 0,5 ha steigt der Marktwert allerdings stark an und übersteigt möglicherweise sogar den Waldeinzelwert. Es kann ver-

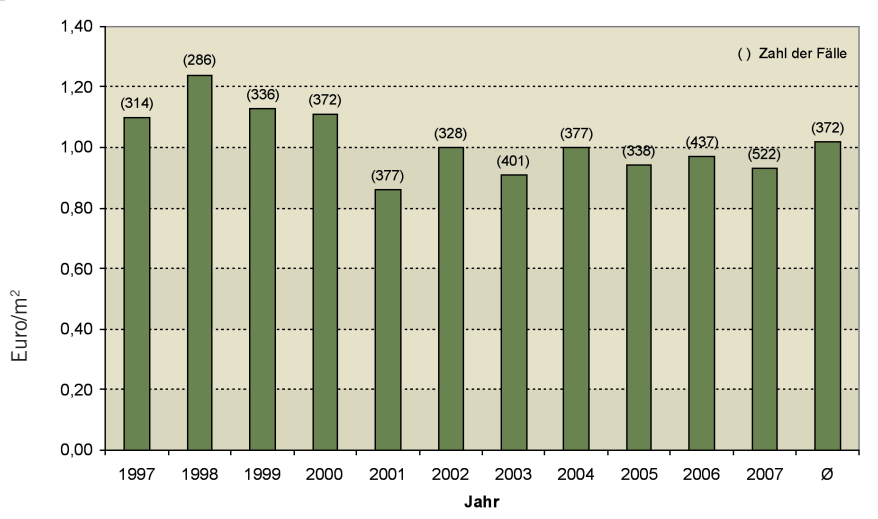

ABBILDUNG 2: *Entwicklung der Durchschnittspreise bei Waldverkäufen in Hessen von 1997 bis 2007 – alle Größenklassen, rd. 4000 Verkaufsfälle (Quelle: WAGNER 2008, modifiziert).*

FIGURE 2: *Change of the average price for woodland sales in Hesse from 1997–2007 – all size classes, ca. 4000 sales (Source: WAGNER 2008, modified).*

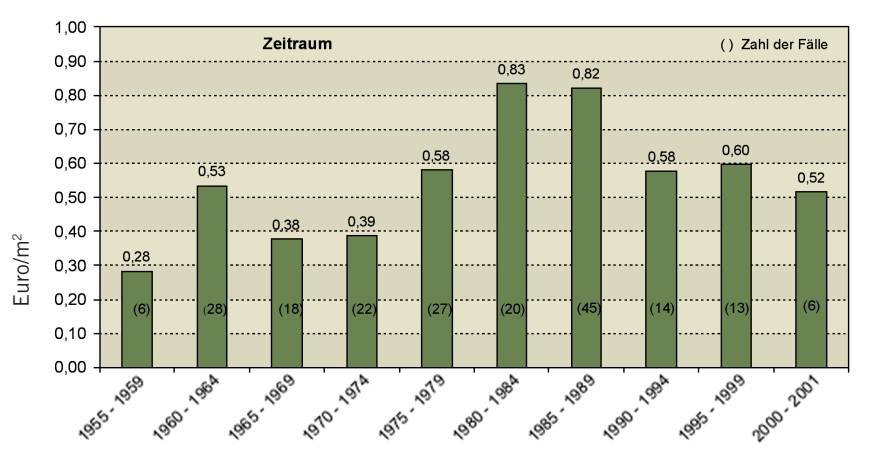

ABBILDUNG 3: *Entwicklung der Durchschnittspreise bei Waldverkäufen in Hessen von 1955 bis 2001 – überwiegend nur Waldflächen > 10 ha Größe; rd. 200 Verkaufsfälle (Quelle: HESSEN FORST Statistik).*

FIGURE 3: *Change of the average price for woodland sales in Hesse from 1955–2001 – predominantly woodlands over 10 ha in size; ca. 200 sales (Source: HESSEN-FORST Statistics).*

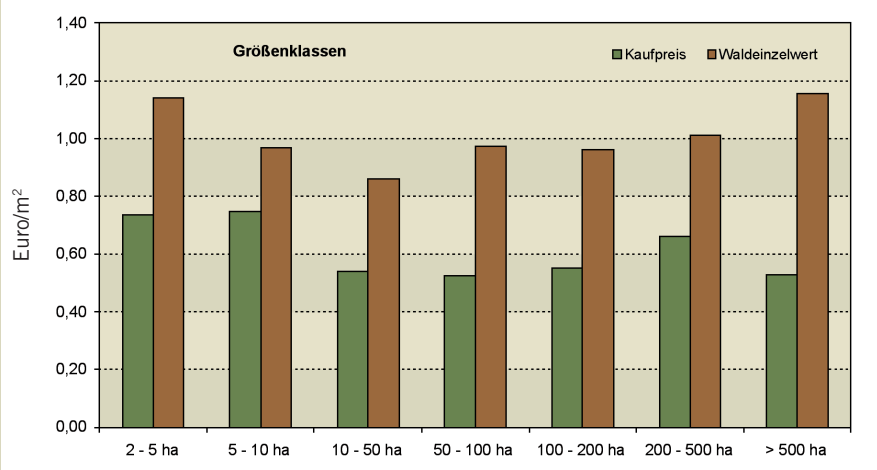

ABBILDUNG 4: *Kaufpreise und Waldeinzelwerte für Waldflächen in Hessen (1955 bis 2001) nach Größenklassen – 190 Kauffälle.*

FIGURE 4: *Purchasing prices and standardised forest value (=BLUME stand and land value) for woodlands in Hesse (1955–2001) by size classes – 190 purchases.*

mutet werden, dass bei diesen Kleinstflächen nichtforstliche Transaktionsmotive dominieren.

Auch beim Verkauf alter hiebsreifer Kleinbestände über 0,5 ha entspricht der Zerschlagungswert vermutlich häufig nicht dem Marktwert. Grund hierfür könnte bei einem forstlich motivierten Käufer sein, dass er auch die Folgekosten des Erwerbs mit einkalkuliert (z. B. Transaktions-, Verwaltungs- und Wiederaufforstungskosten nach Abtrieb). Wiederaufforstungskosten entstehen nur dann, wenn eine natürliche Sukzession oder Naturverjüngung nicht in Betracht kommt; ggf. sind diese reduziert, wenn Fördermittel in Anspruch genommen werden können. DIEDERICH (1945) hält den Abzug der Wiederaufforstungskosten und anteiliger Verwaltungs- und Wegebaukosten vom Abtriebswert für erforderlich.

Grund für Abweichungen der Substanzwerte von den Marktwerten kann selbstverständlich immer auch der forstliche Bodenwert sein, wenn dieser zu hoch angesetzt wurde. Die übliche ersatzweise Ableitung des forstlichen Bodenwertes aus landwirtschaftlichen Bodenwerten (indirektes Vergleichswertverfahren) ist bekanntlich mit großer Unsicherheit behaftet, da die forstlichen und die landwirtschaftlichen Produktionsbereiche durch eine stark divergierende Förderpolitik zunehmend entkoppelt wurden. Für ertragsschwache landwirtschaftliche Böden werden heute unter bestimmten Voraussetzungen die gleichen Subventionsbeträge wie für andere landwirtschaftliche Flächen gezahlt. Deren Marktwert ist dadurch gestiegen.

Waldrentierungswert

Diese Wertkategorie wird häufig als Wertuntergrenze bezeichnet. Aus der Sicht eines ausschließlich forstlich motivierten Käufers spielt der Waldrentierungswert vor allem bei größeren Waldflächen sicher eine wichtige Kalkulationsgrundlage. Er liegt bei dem gegenwärtigen Ertragswertniveau und einem unterstellten Kapitalisierungszinsfuß von 3 % bei nur etwa 15 bis 30 % des Waldeinzelwertes.

Die Waldpreisanalyse WAGNER und die Gutachtererfahrung zeigen jedoch, dass der Marktwert von Waldflächen aller Größenklassen in der Regel deutlich darüber liegt. Auf mögliche Gründe (Dominanz außerforstlicher Erwerbsmotive etc.) soll hier nicht eingegangen werden (siehe dazu MOOG, 1994 und 1997, SAGL, 1995).

Waldrentierungswerte können nur für Forstbetriebe ab etwa 30 bis 50 ha (MANTEL, 1982; SAGL, 1995) mit annähernder Nachhaltsstruktur hinreichend zuverlässig ermittelt werden. Bei nicht zu stark von der Nachhaltsstruktur abweichendem Waldaufbau lassen sich die ermittelten Ertragswerte durch Korrekturfaktoren näherungsweise berichtigen. Bei stärker unregelmäßigem Altersklassenaufbau wird die Errechnung von langfristigen Periodenplänen empfohlen, was in der Bewertungspraxis wegen des hohen Zeitaufwandes und problematischer Annahmen über Zukunftswerte selten erfolgt.

Aus bewertungspraktischen Gründen ist es jedoch auch bei kleinen Bewertungsobjekten zweckmäßig, die Ergebnisse von Ertragswertberechnungen mit in die Verkehrswertschätzung einfließen zu lassen, um bei der Anwendung kombinierter Schätzmethoden marktorientierte Werte zu erzielen. Durch dieses Vorgehen erhält der Ertragswert die Funktion eines Marktanpassungsfaktors im Sinne von § 7 der WertV („Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt“).

Das lässt sich durchaus auch mit forstwirtschaftlichen Überlegungen von Käufern begründen. Auch bei Kleinwaldflächen dürfte ein Kaufinteressent eher bereit sein, beispielsweise für einen 30-jährigen Fichtenbestand mehr zu zahlen als für einen 30-jährigen Eichenbestand. Er hat dabei die frühere Nutzungsmöglichkeit mit höheren Deckungsbeiträgen im Blick und kalkuliert sicher auch die möglichen Deckungsbeiträge in den nächsten 10 bis 30 Jahren, ein für ihn überschaubarer Zeithorizont. Vielleicht lässt sich auch ohne Abtrieb rasch ein Teil der Kaufsumme wieder zurückgewinnen. Deshalb sollte ein Wertgutachten stets auch kommentierte Kalkulationsergebnisse zu diesen Fragen enthalten.

Bei Kleinwaldflächen kann wegen der bewertungspraktischen Bedeutung folgendes stark vereinfachtes pragmatisches Vorgehen zur Herleitung eines Ertragswertes (= „Marktanpassungsfaktor“) empfohlen werden:

- Berechnung des üblichen „Waldrentierungswertes“ und Berichtigung des Ergebnisses mittels der bekannten Korrekturfaktoren. Wenn die Herleitung programmiert ist, ist dies das einfachste Vorgehen.
- Alternativ: Verwendung einer Standard-Deckungsbeitragstabelle für Normalwaldbetriebsklassen, nach Bewertungsbaumarten und Ertragsklassen differenziert (DB IV, ohne Zinskosten), ggf. gutachtliche Korrektur der Aufwands- und Ertragspositionen, Berichtigung des Betrages mittels der bekannten Korrekturfaktoren und Kapitalisierung mit 3 % (= kapitalisierter Deckungsbeitrag).

Kombinierte Methoden

Die Kombination möglichst gegensätzlicher Methoden mit stark voneinander abweichenden Ergebnissen wird zwar aus werttheoretischer Sicht kritisiert, ist aber nicht nur in der forstlichen Bewertungspraxis schon lange üblich und hat sich überwiegend bewährt (PAUL, 1998).

Unterschiedliche Bewertungsmethoden ermöglichen es dem Auftraggeber eines Wertgutachtens das Bewertungsobjekt mehrdimensional zu erfassen, aus zergliederter und umfassender Sicht, in statischer und dynamischer Schau. Er erkennt besser den Schätzcharakter des Gutachtens und wird in die Lage versetzt, die vom Gutachter vorgenommene Synthese (Gewichtung) nachzuvollziehen oder in einer anderen Weise vorzunehmen. Der Gutachter muss allerdings durch Diskussion der Einzel- und Gesamtergebnisse in allgemeinverständlicher Form deutlich machen, dass die von ihm vorgenommene Synthese nicht das Ergebnis einer exakten Rechenoperation, sondern eines weiteren Werturteils darstellt.

Gewichtung von Waldeinzel- und Zerschlagungswert

Zur Verkehrswertschätzung kleinerer Waldflächen gewichten einige Sachverständige Waldeinzel- und Zerschlagungswert. Zum Teil erfolgt die Gewichtung regelmäßig im Verhältnis 50:50, zum Teil wird dem Waldeinzelwert ein umso

FORSTPROFIS
Finanzierung, Leasing und Versicherung

Sprechen Sie gleich mit den Profis.

Wir bieten Ihnen Finanzierung, Leasing und die entsprechend zugeschnittenen Versicherungen aus einer Hand.

Wir garantieren Ihnen Top-Preise und den besten Service durch unsere langjährige Branchenkenntnis im Forstmaschinenbereich!

Finanzierung & Leasing
Forstfinanz-Hecht
Grimmeisenstr. 20
D-81927 München
Tel. 089/95927042
Fax 089/95927039
finanzierung@forstprofis.de

Versicherung
Kammerer & Mayinger
Münchener Straße 23
D-85051 Ingolstadt
Tel. 0841/62333-0
Fax 0841/62333-33
versicherung@forstprofis.de

Unser Leistungsangebot finden Sie unter: **www.forstprofis.de**

höheres Gewicht eingeräumt, je jünger der Bestand ist.

Die Waldpreisanalyse WAGNER und die Gutachtererfahrung zeigen, dass durch diese Vorgehensweise zumindest in Hessen der Verkehrswert meist überschätzt wird.

Gewichtung von Waldeinzel- und Waldrentierungswert

Die Gewichtung von Waldeinzel- und Waldrentierungswert zur Verkehrswertschätzung größerer Waldflächen ist eine gängige Praktikermethode. Für kleine Waldflächen ist die Anwendung dieser Methode bislang allerdings unüblich.

Entscheidend ist nun die Frage, mit welchen Anteilen beide Wertarten gewichtet werden sollen, um marktorientierte Verkehrswerte zu erzielen. Der Fachliteratur und den Bewertungsrichtlinien kann man hierzu lediglich folgende allgemeine Hinweise entnehmen:

- gutachtliche Schätzung der Wertigkeit (MANTEL, 1982),
- je kleiner die Bewertungseinheit, desto höher der Wert (MANTEL, 1982),
- bei Forstbetrieben mit Nachhaltsstruktur bestehe ein Spielraum von maximal 70 % bzw. minimal 30 % für jede Wertart (SAGL, 1995),
- die Gewichtung könne auch ganz unterbleiben; man mache den Auftraggebern die Aussagekraft der Wertarten klar und überlasse diesen die Gewichtung (SAGL, 1995),
- Hauptkriterien der Gewichtung seien: Größe des Bewertungsobjekts, Teilbarkeit (Möglichkeit zur Veräußerung in Teilen), Realisierbarkeit der Bestandswerte (Möglichkeit der kurzfristigen Liquidierung, d.h. Umwandlung in Geldwerte); alternativ: Der Schätzer ermittele nur die „Eckwerte“ Sachwert (oberer Grenzpreis) und Ertragswert (unterer Grenzpreis) und überlasse die Preisfindung als Kompromiss zwischen Käufer und Verkäufer den Verhandlungspartnern. (Schweizer Richtlinie zur Schätzung von Waldwerten, 1999) und
- dem Rentierungswert ist ein umso größeres Gewicht beizumessen, je größer die Fläche des Bewertungsobjekts ist (WaldR 2000, Ziffer 3.2).

Das Bundesland Baden-Württemberg hat mit Erlass des Ministeriums für ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 04.04.1991 eine Gewichtungstabelle veröffentlicht, an der sich viele Sachverständige auch in anderen Bundesländern orientieren (Tabelle 1).

WEIMANN (2007) empfiehlt eine Gewichtung beider Wertarten im Ver-

TABELLE 1: *Gewichtungstabelle aus Baden-Württemberg für die Verkehrswertschätzung in Abhängigkeit von der Größenklasse der Waldfläche.*

TABLE 1: *Baden-Württemberg weight table for estimating the market value by size class.*

Größe des Bewertungsobjekts (ha)	Anteil Substanzwert (%)	Anteil Waldrentierungswert (%)
5 – 10	90	10
10 – 30	80 – 90	10 – 20
30 – 100	70 – 80	20 – 30
100 – 1000	60 – 70	30 – 40

TABELLE 2: *Vorläufige Gewichtungstabelle für Hessen für die Verkehrswertschätzung in Abhängigkeit von der Größenklasse der Waldfläche. (ZW = Zerschlagungswert).*

TABLE 2: *Provisional Hessian weight table for estimating the market value by size class.*

Größe des Bewertungsobjekts (ha)	Anteil Substanzwert (%)	Anteil Waldrentierungswert (%)
< 1	70 %	30 %
1 – 5	65 %	35 %
5 – 10	60 %	40 %
10 – 500	55 %	45 %
> 500	50 %	50 %

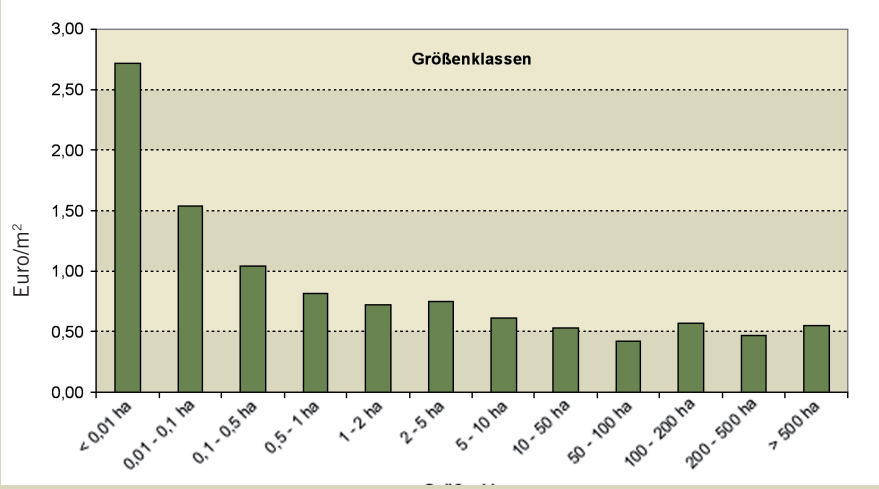

ABBILDUNG 5: *Durchschnittlicher Kaufpreis nach Größenklassen bei Waldverkäufen in Hessen von 1997-2007 (Quelle: WAGNER 2008, modifiziert).*

FIGURE 5: *Average purchase price for woodlands by size classes in Hesse from 1997-2007 (Source: WAGNER 2008, modified).*

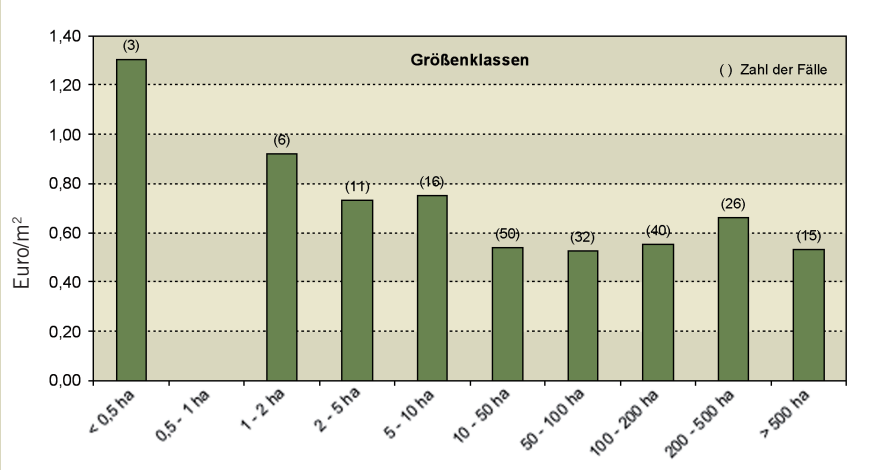

ABBILDUNG 6: *Durchschnittlicher Kaufpreis nach Größenklassen bei Waldverkäufen in Hessen von 1955-2001.*

FIGURE 6: *Average purchase price for woodlands by size class in Hesse from 1955-2001.*

hältnis 50:50 und begründet dies so: „Traditionell wird der Verkehrswert zwischen Einzelwert und Ertragswert orientiert. Nach SCHMALENBACH (1953) soll es der Mittelwert sein. Warum? Warum nicht? Wenn man nicht sicher ist, ob und inwieweit eine der beiden konkurrierenden Erwägungen wichtiger ist als eine andere, bleibt gleiches Gewicht auf beiden Seiten". Die Waldpreisanalyse WAGNER wie auch die HESSEN-FORST Statistik, jeweils nach Größenklassen gegliedert (Abbildung 5, Abbildung 6), ermöglichen folgende übereinstimmende Aussagen zur Frage einer marktorientierten Gewichtung, die jedoch noch einer näheren Überprüfung bedürfen:

- Der Waldpreis nimmt mit ansteigender Flächengröße ab.
- Ab einer Flächengröße von 10 ha bleibt der Waldpreis weitgehend konstant. Der Durchschnittspreis liegt nach der Waldpreisstatistik WAGNER bei etwa 0,50 Euro/m², nach der HESSEN-FORST Statistik bei 0,55 Euro/m², in beiden Fällen mit einem hohen Variationskoeffizienten von 50 %.
- Für die Bewertungspraxis sind ferner die Kaufpreissprünge von den Größenklassen 1 bis 5 ha und 5 bis 10 ha von Bedeutung.

Zur Ableitung einer Gewichtungstabelle für die Bewertungspraxis wurden fiktive Testbewertungen und Simulationsrechnungen mit vorliegenden Werten von Bewertungsfällen durchgeführt. Als Ergebnis wurde eine (vorläufige) Gewichtungstabelle festgelegt (Tabelle 2).

Damit werden die Gewichtungseinschätzung von WEIMANN (2007) und die bisherige Bewertungspraxis von HESSEN-FORST für Waldflächen über 10 ha offenbar weitgehend bestätigt. Für Waldflächen unter 10 ha Größe wurde bisher eine Marktanpassung mittels der Mittelwertmethode HAUB vorgenommen (OFFER, 2009).

Für die Ableitung einer Gewichtungstabelle ist von entscheidender Bedeutung, mit welchem Kapitalisierungszinsfuß der Waldrentierungswert hergeleitet wird. Für die Ableitung der Gewichtungstabelle HESSEN-FORST (Tabelle 2) wurde ein Zinsfuß von 3 % („forstlicher Zinsfuß"), für die Tabelle Baden-Württemberg (Tabelle 1) von 4 % unterstellt. Bei Kalkulation mit einem aus regionalen Waldkaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinsfuß (= nachhaltiger Jahresreinertrag ohne Berücksichtigung von Zinskosten/Kaufpreis x 100; meist zwischen 0,5-1,5 %) errechnet sich ein Rentierungswert, der oft ohne weitere Gewichtung ein realistischer Weiser für den Verkehrswert darstellt. Zu einer ähnlichen Feststellung kommt HEUER (2005). Der ermittelte Liegenschaftszinsfuß kann als Indikator für die Zinserwartung des Waldkäufers interpretiert werden.

Die rechnerische Gewichtung von Waldeinzel- und Waldrentierungswert liefert nur eine vorläufige Schätzgröße für den Verkehrswert, die ggf. gutachtlicher Modifikation bedarf. Es sind beispielsweise noch folgende Fragen zu prüfen:

- Wird durch die Gewichtung das in Hessen regional zum Teil sehr unterschiedliche Waldpreis- bzw. Bodenwertniveau (WEIMANN u. HAUB 1985; WAGNER 2008) angemessen berücksichtigt?
- Liegen Marktdaten vergleichbarer Bewertungsobjekte vor, die zur Justierung der Verkehrswertschätzung über die kombinierte Methode genutzt werden können; wie ist ggf. der hohe Variationskoeffizient zu werten?
- Welche sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren sind bekannt und können ggf. gutachtlich berücksichtigt werden (z. B. nichtforstliche Erwerbsmotive, Belastungen mit Rechten, Erträge aus Nebennutzungen)?

Letztlich sollte sich der Gutachter auf eine Schätzgröße festlegen, da dies von den Auftraggebern in der Regel erwartet wird. Durch eine Beschränkung auf eine Mitteilung der Eckwerte Waldeinzel- und Waldrentierungswert wird die Aussage zwar sicher, das Wertgutachten für die Auftraggeber aber wenig brauchbar. Die Werturteile des Gutachters sind allerdings in transparenter und nachvollziehbarer Form zu diskutieren. Dazu gehört auch, dass Teilergebnisse durch Variantenberechnungen („aus der Sicht des Verkäufers" – „aus der Sicht des Käufers") als Ergebnisse von Wertungen erkennbar gemacht werden.

Berücksichtigung von Marktdaten

Kaufpreisdatenbank WAGNER

Die von WAGNER erstellte Kaufpreisdatenbank kann nach folgenden Merkmalen selektiert werden: Lagemerkmale (Forstamt, Kreis, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück), Flächengröße, Jahr der Transaktion, Käufer-, Verkäufertyp, Waldpreis, wertbestimmende Merkmale (z. B. Bestandstyp, natürliche Altersstufe, Bestandsschluss). Als Abfrageergebnisse werden u. a. angezeigt: Mittelwert des Waldpreises, Zahl der Fälle, Maximalwert, Minimalwert, Standardabweichung und Varianz.

Praxistest

Bei einem Bewertungsfall wurden die Einsatzmöglichkeiten der Marktdaten getestet. Bewertet wurde ein etwa 1,5 ha großer 110-jähriger geschlossener Buchen (30 %)-Kiefern (70 %)-Mischbestand mittlerer Ertragsleistung und mittlerer Qualität nach Vollkluppung. Es wurden folgende Waldwerte errechnet: Waldeinzelwert 1,40 Euro/m², Zerschlagungswert 1,25 Euro/m² und „Waldrentierungswert" 0,31 Euro/m². Nach der Gewichtungstabelle HESSEN-Forst (Tabelle 2) wurden Waldeinzel- und Waldrentierungswert im Verhältnis 65:35 gewichtet. Als Ergebnis ergab sich eine Verkehrswertschätzung in Höhe von 1,02 Euro/m².

Aus der Waldpreisdatenbank wurden Marktdaten nach den Merkmalen: Kreis Marburg-Biedenkopf, Laub-Nadelholzmischbestände mittleres Baumholz selektiert. Angezeigt werden 66 Kauffälle mit einem durchschnittlichen Waldpreis von 0,84 Euro/m² und einer Standardabweichung von +/-0,47 Euro/m².

Nach einem gutachtlich veranschlagten Sicherheitszuschlag von 50 % des Wertes der Standardabweichung (= 0,23 Euro/m²; Begründung: Ausschluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse) errechnet sich eine Verkehrswertschätzung von 1,07 Euro/m². Da dieser Wert im Bereich der konventionellen Verkehrswertschätzung liegt, bleibt er unberücksichtigt. Würde der „Vergleichswert" jedoch deutlich darunter oder darüber liegen und wäre das Ergebnis wegen der Zahl der vorliegenden Kauffälle relativ sicher, erscheint eine Marktanpassung an diesen Wert durch Reduktion der konventionell hergeleiteten Verkehrswertschätzung erforderlich.

In beiden Fällen würden im Wertgutachten die vermuteten Vergleichswerte mitgeteilt und diskutiert werden. Bei näherer Betrachtung zeigen sich bei der Nutzung der Waldpreisdaten zur Verkehrswertschätzung einige Probleme und noch ungelöste Fragen (OFFER, 2009).

Trotzdem bieten die Waldpreisdaten bereits in der Testphase eine wertvolle Unterstützung bei der Verkehrswertschätzung. Zu nennen sind vor allem folgende Vorteile:

- Die Waldpreisdaten können bei konkreten Bewertungsfällen Rahmenwerte liefern, innerhalb derer der Verkehrswert zu vermuten ist; dieser Rahmen kann umso enger gesetzt werden, je statistisch sicherer die herangezogenen Vergleichsdaten sind.
- Regionale Waldpreisdaten haben für die Auftraggeber von Wertgutachtens einen

Zusammenfassung

Die Verkehrswertschätzung von Waldflächen aus Anlass beabsichtigter An- oder Verkäufe im freien Grundstücksverkehr ist eine zentrale Bewertungsaufgabe von Forstsachverständigen. Ausgehend von den ersten Ergebnissen einer Analyse hessischer Waldverkaufsfälle durch WAGNER (2008) werden die in der konventionellen Waldbewertung üblichen substanz- und ertragswertorientierten Methoden („Praktikermethoden") in Bezug auf ihre Eignung für die Verkehrswertschätzung diskutiert. Ferner werden Vorgehensweisen vorgestellt, wie durch Hinzuziehung von Marktdaten die Schätzergebnisse verbessert werden können. Abschließend werden weitere Untersuchungen angeregt und vorgeschlagen, Qualitätsstandards für die Verkehrswertschätzung zu entwickeln.

Abstract

Estimating the woodland market value for intended purchases or sales on the open market is a central task for forestry valuation experts. Using preliminary results from an analysis of woodland sales in Hesse by WAGNER, the usual growing stock volume and revenue-orientated methods used in conventional appraisal in forestry (standardized forest value, forest devastation value, rental value approach) have been discussed with regards to their suitability for estimating the market value. The use of various methods shows how the valuation results could be better adjusted to reflect the state of the market with comparable sales data (comparison method). Recommendations are given for future research directions and proposals to develop a valuation standard for estimating the market value of woodlands.

hohen Informations- und Argumentationswert.

- Die Überprüfung von Wertgutachten wird erleichtert; hierfür ein Beispiel: Ein Gutachter hatte den Verkehrswert eines 400 ha großen Forstbetriebes im ländlichen Raum mit mittleren Waldstrukturdaten auf 1 Euro/m² geschätzt (= Zerschlagungswert). Die Waldpreisanalyse ergibt unter Einbeziehung der Daten der HESSEN-FORST Statistik (1955 bis 2001) einen Kaufpreis-Durchschnittswert für Waldflächen über 50 ha von etwa 0,55 Euro/m² (WAGNER- Daten: 0,51 Euro/m²) mit einer Standardabweichung von etwa +/- 0,30 Euro/m². Kaufwerte über 0,80 €/m² wurden für Waldflächen dieser Größenordnung in den letzten 50 Jahren nur in 10 von 113 Fällen erzielt. Es kann damit bereits vor einer näheren Prüfung relativ sicher vermutet werden, dass der Verkehrswert des Forstbetriebs mindestens 20 % unter dem Gutachter-Schätzwert liegt.

Ausblick

Die Überprüfung des Marktbezugs von Verkehrswertschätzungen ist eine Daueraufgabe. Ggf. müssen bisherige Methoden durch bessere ersetzt oder bestehende neu adjustiert werden. Diesbezüglich sind u. a. folgende weitere Aktivitäten geplant:

- Sammlung weiterer Erfahrungen mit den Ergebnissen der Waldpreisanalyse WAGNER und dem Einsatz von Marktdaten bei der Verkehrswertschätzung; u.a. sollen aus der Datenbank selektierte Kauffälle vor Ort aufgesucht und auf Vergleichbarkeit hin untersucht werden.
- Untersuchung weiterer Hypothesen, z. B. den Einfluss von Wertgutachten (Expertenmacht), von Käufer- bzw. Verkäufertyp und von außerforstlichen „gewöhnlichen" Erwägungen auf die Höhe des Kaufpreises.
- Verhandlung mit dem Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformationen (HLBG) über die Einführung eines Erhebungsbogens, mit dem bei jeder forstlichen Grundstückstransaktion kaufpreisrelevante Merkmale erfasst werden. Dadurch könnte die zeit- und kostenaufwendige Luftbildinterpretation durch einen Spezialisten künftig entfallen.
- Verhandlung mit dem HLBG über die jahresweise Lieferung der forstlichen Kaufwerte, die regelmäßige Aktualisierung der Waldpreisdatenbank und über die Bereitstellung dieser Daten an die Gutachterausschüsse und an Sachverständige; damit könnte für den forstlichen Bereich der gesetzliche Auftrag der Gutachterausschüsse erfüllt werden, Transparenz auf dem Grundstücksmarkt herzustellen (§§192-199 BauGB).
- Überlegt werden sollte die Entwicklung von Qualitätsstandards für die Verkehrswertschätzung von Waldflächen wie auch für den gesamten Bereich der Waldbewertungspraxis. Durch eine bundesweit einheitlichere Waldbewertung kann das Vertrauen in das forstliche Sachverständigenwesen gestärkt werden. Waldbewertungsrichtlinien können diese Funktion nur teilweise erfüllen, da sie vorrangig Entschädigungsrichtlinien sind. Ein Qualitätshandbuch Waldbewertung wäre die Voraussetzung, um eine private Zertifizierung von Forstsachverständigen zu organisieren. Infolge von EU-Initiativen tritt diese neue Anerkennungsform in anderen Sachverständigenbereichen zunehmend in Konkurrenz zur öffentlichen Bestellung. Sie könnte auch für Forstsachverständige von Bedeutung werden.

Literatur

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997.

DIEDERICH, V. (1945): Forstliche Betriebswirtschaftslehre, 2. Band: Waldwertschätzung,. Berlin.

HEUER, B. (2005): Verkehrswert von Forstbetrieben, AFZ/Der Wald, Heft 11, S. 592–593.

KLEIBER, W. (2006): Wertermittlungsrichtlinien – Textsammlung, Bundesanzeiger Verlag, Köln, 9. Auflage.

MANTEL, W. (1982): Waldbewertung. 6. Auflage, BLV Verlagsgesellschaft, München-Basel-Wien.

MÖHRING, B.; WAGNER, L. (2007): Analyse wertbestimmender Faktoren für Waldflächen anhand von Kaufpreissammlungen, Wertermittlungsforum, Heft 4, S. 148–154.

MOOG, M. (1994): Überlegungen zum Verkehrswert von Waldflächen und zur Anwendung des Vergleichsverfahrens in der Waldbewertung, Forstarchiv, S. 272–279.

OFFER, A.; STAUPENDAHL, K. (2008): Neue Bestandssortentafeln für die Waldbewertung und ihr Einsatz in der Bewertungspraxis, Wertermittlungsforum, Heft 4, S. 146–154.

OFFER, A. (2009): Von Waldwerten zum Verkehrswert, Wertermittlungsforum, Heft 2.

PAUL, E. (1998): Bewertungsmethoden im Kontext der funktionalen Werttheorie, GuG, Heft 2, S. 84–90.

SAGL, W. (1995): Bewertung in Forstbetrieben, Parey's Studientexte 80, Blackwell Wissenschaftsverlag, Berlin – Wien.

SCHMALENBACH, E. (1953): Dynamische Bilanz, Westdt. Verlag, Köln.

SCHWEIZER FORSTVEREIN (1999): Richtlinie zur Schätzung von Waldwerten, Bezugsquelle: http://www.forstverein.ch.

WAGNER (2008): Analyse der Waldverkaufsfälle in Hessen von 1997–2006.

Vortrag bei der SVK-Forsttagung 2008 in Künzell, Tagungsmappe.

WaldR 2000: Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR 2000) in der Fassung vom 12.07.2000, BAnz. Nr. 168a vom 06.09.2000.

WertV 98: Wertermittlungsverordnung in der Fassung vom 18.08.1997, BGBl. I S. 2081.

WertR 2006: Neufassung der Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 01.03.2006.

WEIMANN, H.-J. (2007): Arten forstlicher Werte, Wertermittlungsforum, Heft 3, S. 101–104.

ARMIN OFFER
HESSEN-FORST
Fachgebietsleiter Waldbewertung
E-Mail: Armin.Offer@forst.hessen.de

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Forstliegenschaft Sachsenkam (EJB) in Bayern (Oberland)
40 km südlich München bei 83679 Sachsenkam
Grundstücksgröße: ca. 104 ha • Kaufpreisvorstellung: 1.900.000 €
Verkaufsteam München • Herr Kurt Zeitler, Tel.: 089 5995-3566
E-Mail: Kurt.Zeitler@bundesimmobilien.de

Forstliegenschaft Letschow (EJB) in Mecklenburg-Vorpommern
25 km südlich Rostock bei 18255 Schwaan
Grundstücksgröße: ca. 160 ha • Kaufpreisvorstellung: 1.500.000 €
Verkaufsteam Kiel • Herr Kurt Renken, Tel.: 0451 613216-120
E-Mail: Kurt.Renken@bundesimmobilien.de

Forstliegenschaft Körbelitz (EJB) in Sachsen-Anhalt
12 km nordöstlich Magdeburg bei 39291 Wörmlitz
Grundstücksgröße: ca. 84 ha • Kaufpreisvorstellung: 700.000 €
Verkaufsteam Halle • Herr Joachim Bialosek, Tel.: 0345 1306-244
E-Mail: Joachim.Bialosek@bundesimmobilien.de

Exposés unter **www.bundesimmobilien.de**

expo real Sie finden uns auch am Stand Nr. **C1.210** auf der **EXPO REAL** vom **05. bis 07.10.2009**

Das Unternehmen
Bayerische Staatsforsten

BAYERISCHE STAATSFORSTEN
Nachhaltig Wirtschaften.

ist eine Anstalt des öffentlichen Rechts mit Sitz in Regensburg. Auf einer Fläche von über 800.000 ha Staatswald erwirtschaften wir mit unseren rund 50 Forstbetrieben und Sondereinrichtungen sowie ca. 3.000 Mitarbeitern/-innen einen Jahresumsatz von über 330 Mio. €. Mit einem jährlichen Holzeinschlag von ca. 5 Mio. Festmetern sind wir einer der größten Forstbetriebe Europas.

Wir stellen ein:

Mitarbeiter/innen mit forstlichem FH- oder Universitätsabschluss

Im Rahmen einer umfangreichen Einarbeitung an mehreren Standorten und in unterschiedlichen Aufgabenbereichen lernen Sie unser Unternehmen aus verschiedenen Perspektiven kennen. Dabei werden Sie auf die anschließende Übernahme von verantwortungsvollen Tätigkeiten im Revier- und Leitungsdienst sowie für interessante Spezialaufgaben vorbereitet.

Ihr Profil:
- Erfolgreich abgeschlossenes Studium der Forstwirtschaft (Uni/FH)
- Laufbahnprüfung für den höheren oder gehobenen Forstdienst mit überdurchschnittlichem Ergebnis; weitere berufliche Erfahrung wäre vorteilhaft
- Ausgeprägte Sozialkompetenz und ausgezeichnete Teamorientierung
- Überzeugendes persönliches Auftreten
- Verantwortungsbereitschaft
- Belastbar, flexibel und mobil
- Gute EDV-Kenntnisse (MS Office)
- Anwenderkenntnisse in SAP R/3 sind vorteilhaft

Wir bieten:
- Spannende und breit gefächerte Aufgabengebiete im gesamten Tätigkeitsspektrum des Unternehmens
- Selbstständiges Arbeiten mit breitem Gestaltungsspielraum
- Vielfältige Jagdmöglichkeiten
- Unbefristete Beschäftigungsverhältnisse
- Gute berufliche Entwicklungsmöglichkeiten
- Leistungsgerechte Bezahlung nach dem TV-L und die Sozialleistungen des öffentlichen Dienstes

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Teilzeitarbeit.

Frauen mit Universitäts- oder FH-Abschluss sind im Unternehmen derzeit unterrepräsentiert. Deshalb werden Frauen ausdrücklich aufgefordert, sich zu bewerben.

Schwerbehinderte Bewerber/innen werden bei gleicher Eignung bevorzugt berücksichtigt.

Für Fragen oder weitere Informationen steht Ihnen Herr Weinzierl, Tel. 0941/ 6909-408, gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung mit aussagekräftigen Unterlagen bis spätestens **1. Dezember 2009.** Prüfungsergebnisse aus Laufbahnprüfungen 2009 können bis zum 18. Dezember 2009 nachgereicht werden.

***Bayerische Staatsforsten AöR*, Bereich Personal**
Im Gewerbepark C 35, 93059 Regensburg
personal@baysf.de, www.baysf.de

Niedersächsische Landesforsten

Möchten Sie die Zukunft mitgestalten?
Dann kommen Sie zu uns!

Die Niedersächsischen Landesforsten (NLF) bewirtschaften mit ihren 1300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 340.000 ha Landeswald und sind damit einer der bedeutendsten Forstbetriebe Deutschlands.

Zum nächstmöglichen Termin suchen wir mehrere

Nachwuchskräfte (w/m)

mit der Befähigung für die Laufbahn der Fachrichtung Agrar- und umweltbezogene Dienste, Laufbahngruppe 2, erstes Einstiegsamt (bisher geh. Forstdienst).

Wir bieten unbefristete Beschäftigungsverhältnisse nach Entgeltgruppe 10 TV-L, eine betriebliche Zusatzversorgung (VBL), eine gründliche Einarbeitung und sehr gute berufliche Entwicklungsmöglichkeiten in einem modernen Unternehmen.

Nähere Informationen zu den Anforderungen, zum Bewerbungs- und zum Auswahlverfahren finden Sie unter www.landesforsten.de.

Niedersächsische Landesforsten
Betriebsleitung • Husarenstraße 75 • 38102 Braunschweig

Forstsachverständigenbüro Artforst - Ludwig Artmeyer

Assessor des Forstdienstes

Sachverständigenbüro Artforst
Forstplanungen, Waldbauberatung
Verkehrssicherung, Dendroökologische Gutachten
Waldbewertung, Zertifizierungsberatung

Bekendorfsweide 62
D-46395 Bocholt
Telefon.: 02871 185977
Neue-Mobil-Nr.: 0172 1694417
Internet: www.artforst.de
e-mail: info@artforst.de