

Sind Marktdaten von Waldverkäufen verkehrswertrelevant?

Armin Offer

Für das Land Hessen stehen erstmals in der Bundesrepublik systematisch analysierte Waldpreisdaten einer langen Zeitreihe (1997 bis 2010) zur Verfügung [7, 10]. Sie sollen für die Entwicklung marktorientierter Wertermittlungsverfahren genutzt werden. Allerdings widersprechen sie forstlichen Wertvorstellungen zum Teil beträchtlich. So liegen zum Beispiel die Kaufpreise für ältere Fichtenbestände oft erheblich unter dem Abtriebswert. Im Folgenden wird diskutiert, ob Waldpreisdaten aus diesem oder anderen Gründen überhaupt verkehrswertrelevant sind.

A. Offer leitet das Sachgebiet Waldbewertung bei HESSEN-FORST



Armin Offer
Armin.Offer@forst.hessen.de

Irritierende Befunde

Jährlich werden in Hessen 1 100 ha Waldfläche mit einer durchschnittlichen Größe von 2,7 ha verkauft. Der mittlere (anzahl-

gewogene) Waldpreis beträgt ausreißerbereinigt 0,83 €/m² (Ausschluss der 5 % höchsten bzw. niedrigsten Kaufpreise). Aus forstlicher Sicht sind insbesondere die folgenden Befunde irritierend:

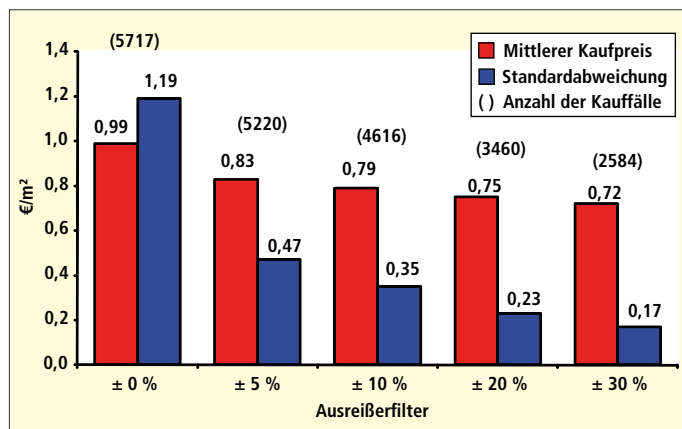


Abb. 1: Auswirkungen einer Ausreißerkorrektur der Waldpreisdaten auf mittleren Kaufpreis, Standardabweichung und Anzahl der Kauffälle (Quelle: Hessische Waldpreisdatenbank, Zeitreihe 1997-2010)

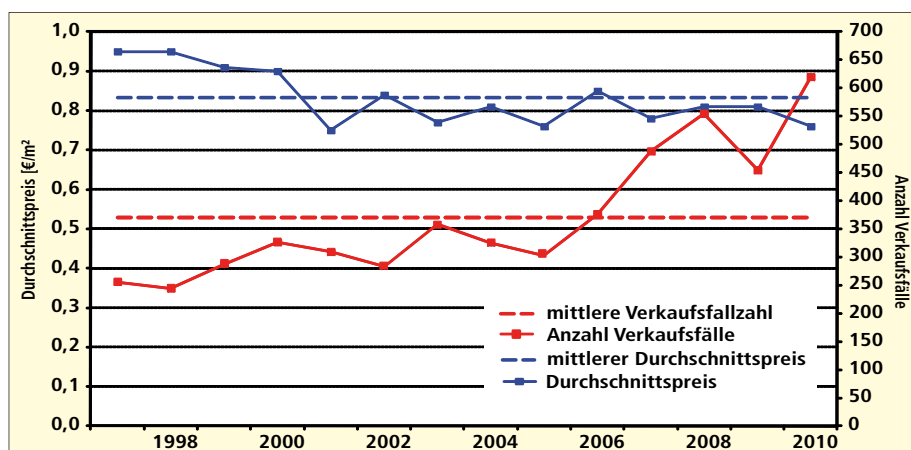


Abb. 2: Entwicklung der Durchschnittspreise bei Waldverkäufen in Hessen im Zeitraum 1997-2010 und Anzahl der Kauffälle, alle Größenklassen, +/- 5 % Ausreißerkorrektur (Quelle: HLBG Statistik, Auswertung: HESSEN-FORST)

- Die Kaufpreise weisen eine sehr hohe Streuung um den Mittelwert auf (Abb. 1). Nur 10 % der Streuung können durch forstliche Merkmale erklärt werden.
- Im Zeitraum 2001 bis 2010 ist kein Preistrend erkennbar (Abb. 2). Weder Holzpreisschwankungen, Rationalisierungsgewinne (z.B. hochmechanisierte Holzernte) noch Energie- und Wirtschaftskrise haben bislang einen nachweisbaren Einfluss auf das Waldpreisniveau. Ab 2007 ist lediglich die Zahl der Verkaufsfälle von bisher im Mittel 307 Fällen/Jahr auf im Mittel 529 Fälle/Jahr angestiegen (+ 72 %!).
- Je kleiner die Verkaufsfläche desto höher der mittlere Waldpreis. Die durch Kleinflächigkeit bedingten Bewirtschaftungs Nachteile scheinen keinen Einfluss auf den Waldpreis zu haben.
- Die Kaufpreisunterschiede zwischen einzelnen Baumarten und Altersgruppen bestätigen nur tendenziell die forstlichen Erwartungen. Die Unterschiede sind jedoch meist erheblich geringer als die Substanzwertunterschiede. In der Regel werden weder der nachträglich ermittelte Waldeinzelpreis noch der Zerschlagungswert (Wertuntergrenze nach WaldR 2000 [11]), bei Altholzbeständen meist nicht einmal der Abtriebswert erzielt.

Der Vergleich mit analysierten Waldpreisdaten aus Niedersachsen [6] und Sachsen-Anhalt [2] und der Erfahrungsbericht von HEUER für Nordrhein-Westfalen [4] legen die Vermutung nahe, dass die Situation in anderen Bundesländern prinzipiell ähnlich ist. Aus den neuen Bundesländern wird allerdings ein deutlicher Preisanstieg berichtet und allgemein vermutet, dass der Preisrückgang mit der Flächengröße aktuell nicht mehr zutreffend ist [8]. Da im Vergleich zu anderen Grundstümmärkten auf dem Waldgrundstückmarkt trotz gesetzlicher Vorgaben (§§ 193 Abs. 5, § 195 BauGB) [1] nur eine sehr geringe Markttransparenz besteht, können Markt-

entwicklungen häufig nur aus der Einschätzung von Forstsachverständigen vermutet werden.

Verkehrswertbegriff

Gemäß § 194 BauGB [1] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ... **ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse** zu erzielen wäre. SPRENGNETTER definiert den Verkehrswert kurz und einprägsam als den „**wahrscheinlichsten Kaufpreis im fiktiv nächsten Kauffall**“ [9].

Vorbehalte

Die genannten irritierenden Befunde sind Forstsachverständigen vom Grundsatz her seit langem bekannt [4]. Nachfolgend werden die üblicherweise gegen die Verwendung von Marktdaten bei der Verkehrswertermittlung von Waldgrundstücken vorgebrachten Argumente erläutert.

Kein offener und aktiver Markt

Der Verkehrswert soll ein verobjektivierter Tauschwert sein, der sich als Wettbewerbspreis auf einem offenen, freien und aktiven Markt mit möglichst vielen Anbietern und Nachfragern (idealer Markt) herausgebildet hat. Von einem idealen Markt weichen die realen Verhältnisse auf dem Waldgrundstücksmarkt jedoch erheblich ab:

- Der jährliche Waldflächenumsatz und die Zahl der Verkaufsfälle sind im Vergleich zu vielen anderen Märkten sehr gering.
- Ein Verkaufsmarketing findet nur in Ausnahmefällen statt. Beabsichtigte Waldverkäufe werden kaum öffentlich bekannt. Ausschreibungen kleiner Waldflächen sind selten. Meist wird das Verkaufsinteresse nur innerhalb einer Gemeinde oder eines Ortsteils durch Gespräche bekannt. Häufig treten Verkaufsinteressenten nur mit einem oder wenigen potentiellen Käufern gezielt in Kontakt (z.B. ortsansässigen oder öffentlichen Waldbesitzern) und handeln mit diesen einen Preis aus.
- Waldverkäufe erfolgen „unter der Hand“, wobei zwecks Einsparung von Grunderwerbssteuer, zusätzliche, nicht in der Kaufpreisstatistik enthaltene Geldbeträge gezahlt werden. Die Häufigkeit derartiger Fälle wird von Sachverständigen mit „sicherlich nur in Ausnahmefällen“ bis „in mindestens 50 % der Fälle“ eingeschätzt.
- Wenn Wald „unter Wert“ verkauft werde, dann geschehe dies häufig auch aus einer Notlage heraus.

Überwiegend ungewöhnliche oder persönliche Interessen

Es wird vermutet, dass die Kaufpreise überwiegend durch außergewöhnliche oder besondere persönliche Präferenzen eines Vertragspartners beeinflusst sind. Daher dürften sie bei der Verkehrswertmittlung nicht berücksichtigt werden.

Insbesondere kleine Waldflächen werden zunehmend aus sehr unterschiedlichen, in der Regel unbekanntenen Motiven heraus gekauft. Als nennenswerte Nebenerwerbsquelle sind diese Flächen meist unbedeutend. Klassische Waldbauernmotive werden immer seltener. Beabsichtigte (Hobby-) Brennholznutzung ist ein wichtiges Kaufmotiv. Ferner Erholungs- und Naturschutzinteressen sowie unspezifische Liebhabermotive.

Fehlende Sachkenntnis

Es wird angenommen, dass kleine Waldflächen überwiegend ohne Kenntnis über deren forstlichen Wert (z.B. Abtriebswert, Werterwartung) verkauft werden. Ein wirtschaftlich vernünftig Handelnder würde anderenfalls keinen Waldbestand „unter Wert“ verkaufen.

Nur in seltenen Fällen werden vor dem Verkauf einer kleinen Waldfläche Wertgutachten eingeholt. Für Hessen wird geschätzt, dass dies nur in 5 % der freien Verkäufe der Fall ist. Bei den üblichen Kaufpreisen zwischen 3 000 und 15 000 € und Gutachterkosten (mit Ortsbesichtigung) in Höhe von mindestens 700 € ist dies verständlich.

Erfahrungsgemäß fragen Verkaufs- und Kaufinteressenten jedoch sehr häufig bei Forstdienststellen, Gutachterausschüssen oder Waldbesitzern nach „dem Wert“ eines bestimmten Waldgrundstückes. Auf Verkäuferseite sind dies immer häufiger Personen, die keine „innere Bindung“ mehr an ihren Wald haben (z.B. Walderben aus Städten) und den Besitz lukrativ „abstoßen“ wollen. Konkrete Angaben zu den forstlichen Merkmalen des Objektes können sie meist nicht machen. Hierbei kommt es auf beiden Seiten zu typischen Missverständnissen, die auf einer Verwechslung von Preis und Wert beruhen [3]. Offenbar wird eine Entscheidungshilfe für die Preisfindung gesucht, um einen maximalen Tauschgewinn zu erzielen. Gutachterausschüsse und viele Waldbesitzer können nur mittlere Waldpreise mitteilen. Forstdienststellen könnten auch über forstliche Werte und Werterwartungen informieren. Dazu fehlen ihnen aber in der Regel die erforderlichen Waldzustandsdaten. Letztlich verfügen Käufer oder Verkäufer meist nicht über ausreichend Informationen und orientieren sich bei

ihrer Preisvorstellung am undifferenzierten mittleren Waldpreis einer Region, von dem eine immense Überzeugungskraft ausgeht.

Diskussion

Die genannten Vorbehalte könnten mit Blick auf den Verkehrswertbegriff den Schluss nahelegen, dass die Waldpreisdaten wegen der unvollkommenen Marktverhältnisse überwiegend keine Marktwerte repräsentieren und daher kaum verkehrswertrelevant sein können. Eine differenzierte Betrachtung wird im Folgenden versucht.

Offener Markt?

Verkaufsabsichten kleiner Waldflächen werden nur wenigen Kaufinteressenten bekannt, wodurch Marktkräfte nur eingeschränkt wirksam werden können. Da Verkäufer aber üblicherweise den höchstmöglichen Preis anstreben, kann unterstellt werden, dass sie an einem „verdeckten“ Verkauf in der Regel nicht interessiert sind. Das wird auch am Verhandlungszeitraum deutlich, der erfahrungsgemäß im Vergleich zur Kaufpreissumme eher überdurchschnittlich lang ist. Unsicherheit über den Marktwert wird offenbar durch langes Abwägen und Verhandeln kompensiert.

Reale Märkte weichen immer mehr oder weniger stark von einem vollkommenen Markt ab. Dies gilt insbesondere für Immobilienmärkte. Durch eine sachkundige Datenbereinigung in Verbindung mit deduktiven Bewertungsmodellen können Marktdefizite vermindert werden. Selbst bei nicht marktgängigen Objekten besteht die Möglichkeit, einen Markt fiktiv zu unterstellen [9].

Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse?

Erkennbare „ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse“ werden bereits von den Gutachterausschüssen gesondert erfasst und können dadurch ausgeschlossen werden (z.B. Verwandtschaftsverkäufe, Zwangsversteigerungen). Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, durch eine Ausreißerkorrektur nicht erkannte Sonderfälle zu eliminieren.

Am Beispiel der hessischen Waldpreisdaten der Zeitreihe 1997 bis 2010 wurden die Effekte einer Ausreißerkorrektur untersucht (Abb. 1). Nach Ausschluss der 5 % höchsten bzw. niedrigsten Kaufpreise, sinkt der Waldpreismittelwert von 0,99 auf 0,83 €/m² und die Standardabweichung erheblich von 1,19 auf 0,47 €/m². Bei höheren Ausschlussprozenten verringert sich die Datenstreuung weiter, während der

Waldpreismittelwert nur noch gering zurückgeht.

Die Datenbereinigung verdeutlicht, dass vor allem extreme Maximalpreise eliminiert werden, die sehr wahrscheinlich durch „ungewöhnliche“ oder „persönliche Verhältnisse“ bedingt sind. Die sehr hohe Datenstreuung kann als Hinweis auf sehr heterogene Kaufmotive und fallweise stark divergierende Wertvorstellungen der Verhandlungspartner gedeutet werden. Nicht selten wird festgestellt, dass für Waldbestände innerhalb einer Gemeinde mit ähnlicher forstlicher Wertigkeit stark voneinander abweichende Kaufpreise gezahlt werden. Eine hohe Datenstreuung für eingeschränkt marktgängige Objekte und Sonderimmobilien mit vergleichsweise geringem Kaufwert ist auch in anderen Marktbereichen ein typischer Befund [9].

Um das Ausmaß von Verkäufen „unter der Hand“ mit Zahlungen, die nicht Eingang in die Kaufpreisstatistik finden, abzuschätzen, wurden die mittleren Kaufpreise (ohne Ausreißerkorrektur) von Verkäufen

- „Privat an Privat“
(0,90 €/m², n: 4 162, mittlere Größe: 1,75 ha)
- „Privat an Kommune“
(1,10 €/m², n: 453, mittlere Größe 0,62 ha)
- „Privat an Land Hessen“
(0,95 €/m², n: 206, mittlere Größe 1,32 ha)

miteinander verglichen. Es zeigte sich, dass der einfache Preisvergleich nicht ausreicht, um eine verlässliche Aussage treffen zu können, da mehrere, überwiegend unbekannte bzw. nicht quantifizierbare Einflussfaktoren eine Rolle gespielt haben könnten.

Plausibel sind die Annahme eines besonderen Ankaufsinteresses der Kommunen an bestimmten Privatwaldflächen und die Vermutung einer größeren Zahlungsbereitschaft kommunaler Vertragspartner im Vergleich zu Privaten. Ferner ist ein deutlicher Anstieg der Waldpreise mit abnehmender Flächengröße nachgewiesen. Diese Faktoren könnten den höheren Kaufpreis „Private an Kommunen“ erklären. Insgesamt betrachtet erscheint daher die Vermutung begründet, dass mögliche Verkäufe „unter der Hand“ den Aussagewert der Waldpreisdaten nicht wesentlich mindern.

Fehlende Sachkenntnis?

Fehlende Sachkenntnis im Sinne des Verkehrswertbegriffs kann in der Regel nicht Unkenntnis über forstliche Wertvorstellungen bedeuten. Mit Sachkenntnis ist ein wissentliches und umsichtiges Handeln als Marktteilnehmer gemeint. Wenn die Mehrzahl der Marktteilnehmer aus forstlicher Sicht „unter Wert“ verkauft, dann

sollte dies marktrelevant sein. Auch in anderen Marktbereichen teilen die Marktteilnehmer häufig nicht die Wertvorstellungen von Sachverständigen (z.B. von Architekten). Ein typisches Beispiel dafür ist der starke Preisanstieg mit sinkender Flächengröße. Für kleine Waldbestände, die aus forstlicher Sicht wegen erheblicher Bewirtschaftungerschwernisse wertgemindert sind, werden die relativ höchsten Preise gezahlt. Zugleich ist die Kaufpreisstreuung in diesem Größensegment am größten. Dies kann durch den geringen Geldmittelbedarf für den Ankauf erklärt werden, der eine höhere Kaufbereitschaft bewirkt und ggf. eine höhere Anzahl an Kaufinteressenten anlockt. Es könnte auch eine erhöhte Nachfrage nach derartigen Flächen bestehen, da sie sich für „gemischte Nutzungen“ (z.B. Brennholzlagerplatz) eignen. Dann wäre das Vorliegen eines Teilmarktes mit spezifischen Marktwerten zu prüfen.

Wegen der unterschiedlichen Bewertung von Gütern durch Experten und Marktteilnehmer, müssen die Ergebnisse von Wertermittlungsverfahren zwingend an die regionale Marktlage angepasst werden [12].

Auch Käufer kleiner Waldflächen führen meist keine Kahlhiebs durch, sondern sind an einer langfristigen Walderhaltung interessiert. Deshalb sollten sie die im Vergleich zu anderen Anlageformen sehr geringe Renditeerwartung bei hohen Risikokosten der langfristigen Produktion (Kalamitäten), forstgesetzliche Auflagen (z.B. Wiederaufforstungspflicht), Grundbesitzabgaben und die Kosten der Grundstückstransaktion bei ihrer Kaufpreisentscheidung mit berücksichtigen und nicht bereit sein, den aktuellen Substanzwert (Abtriebswert) zu zahlen. Verkäufer zeigen für diese Erwägungen von Käufern offenbar (intuitiv) Verständnis.

Problematisch wird die Sachlage, wenn der Kaufpreis in einem krassen Missverhältnis zum Substanzwert steht. Dies ist bei hiebsreifen Fichtenbeständen regelmäßig der Fall, für die in Hessen im Mittel 1,12 €/m² gezahlt werden (s: +/- 0,41 €/m²; 182 Kauffälle; Ausreißerfilter +/- 5 %). Der aktuelle Abtriebswert (holzwerbungskostenfreier Erlös) eines 90-jährigen vollbestockten Fichtenbestandes durchschnittlicher Wuchsrleistung (Ertragsklasse: 1,5; WIEDEMANN 1936/42A) beträgt bei hochmechanisierter Holzernte etwa 27 300 € bzw. 2,73 €/m². Damit könnte der Käufer nach Abtrieb des Bestandes und Wiederaufforstung mit Fichte (Kosten: 2 200 €/ha) einen Gewinn von 13 900 €/ha erzielen. Dies wäre allerdings ein Maximalwert, da Fichtenbestände im Endalter nutzungs- und kala-

mitätsbedingt in der Regel nicht mehr voll bestockt sind (mittlerer Bestockungsgrad: 0,8). Die Gewinnerwartung würde sich dann auf einen Betrag von 11 100 €/ha reduzieren. Zusätzlich erhält der Käufer das unbestockte Waldgrundstück mit einem Marktwert von 4 000 €/ha, sodass der Vermögensvorteil des Waldkäufers insgesamt etwa 15 100 €/ha betragen würde.

Nach § 138 Abs. 2 BGB wäre ein solcher Kaufvertrag sittenwidrig (Wuchertatbestand), wenn der Käufer die Unerfahrenheit des Verkäufers ausnutzt und ein auffälliges Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besteht („knapp das Doppelte des Verkehrswertes“) [12]. „Unerfahrenheit“ wird von der Rechtsprechung jedoch in der Regel nicht als Unwissen, sondern als „Mangel an Urteilsvermögen“ definiert. Kein Fall von mangelndem Urteilsvermögen liegt vor, wenn die Vertragspartei nach ihren Fähigkeiten zwar in der Lage war, die Vor- und Nachteile des Rechtsgeschäfts sachgerecht zu bewerten, diese Fähigkeiten vor dem Vertragsabschluss aber nicht oder nur unzureichend eingesetzt hat. Der Wuchertatbestand soll weder vor einer unrichtigen Einschätzung der Wirtschaftlichkeit eines Rechtsgeschäfts noch vor „enttäuschter Spekulation schützen“ [12].

Es stellt sich jedoch die Frage, ob und ggf. ab welcher Höhe des „Missverhältnisses“, derartige Kaufpreise als „ungewöhnlich“ aus der Kaufpreisstatistik auszusondern sind. Da derartige „Missverhältnisse“ offenbar marktüblich sind, sollten sie nicht „ungewöhnlich“ sein. Eine Bestätigung findet dieses Argument durch die Erfahrung von Forstsachverständigen, dass sich die Marktteilnehmer trotz Wertgutachten mit einer hohen Verkehrswertschätzung letztlich auf einen erheblich niedrigeren Kaufpreis einigen [4]. Diese Beobachtung wird auch durch die wenigen vorliegenden Ergebnisse von Verkäufen aus offenen Bieterverfahren bestätigt. „Lässt sich aber ein ermittelter Verkehrswert trotz geschäftsüblicher Veräußerungsanstrengung als Kaufpreis nicht realisieren, kann dies als deutlicher Hinweis auf eine nicht marktgerechte Verkehrswertermittlung verstanden werden“ [13].

Vorrangiger Gradmesser für die Prüfung, ob ein „Missverhältnis“ vorliegt, ist der auf dem Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelte Verkehrswert und nicht das Ergebnis ein anderes Wertermittlungsverfahrens [14]. Bezogen auf das genannte Bewertungsbeispiel bedeutet dies Folgendes: Wenn der aus den Waldpreisdaten abgeleitete durchschnittliche Waldpreis für ältere Fichtenbestände als

Vergleichswert hinreichend geeignet ist, dann wäre die Differenz zwischen diesem Wert und dem gezahlten Kaufpreis und nicht die Differenz zwischen dem Zerschlagungswert (Abtriebswert + Bodenwert) und dem Kaufpreis heranzuziehen, um die Sittenwidrigkeit eines Kaufes zu prüfen.

Folgerungen und Lösungsansätze

Der Waldgrundstücksmarkt ist im Vergleich zu anderen Immobilienmärkten in überdurchschnittlichem Maße unvollkommen. Dies ist jedoch keineswegs so gravierend, dass die für Hessen vorliegenden und analysierten Waldpreisdaten einer langen Zeitreihe für die Verkehrswertermittlung grundsätzlich ungeeignet wären. Über die Daten zu verfügen, ihren eingeschränkten Aussagewert zu kennen und sie bei der Verkehrswertermittlung nicht einzusetzen, wäre sicher nicht mehr vertretbar. Da regionale Marktdaten eine hohe Überzeugungskraft haben, lässt sich mit ihnen darüber hinaus der Informationsgehalt von Wertgutachten erheblich erhöhen.

Marktdatenbasierte Verkehrswertermittlungen [7] müssen durch herkömmliche forstliche Wertarten ergänzt werden (z.B. Waldeinzelwert, Zerschlagungswert, Ertragswert bzw. verbale Einschätzung der Ertragsersparung von Einzelbeständen). Bei kleinen Waldgrundstücken sind der Abtriebs- und Zerschlagungswert mit Blick auf die Gewinnerwartungen eines potentiellen Käufers besonders zu würdigen. Wird wegen unsicherer Marktdaten eine Gewichtung mit anderen Wertarten vorgenommen, so ist den Marktdaten ein umso höheres Gewicht einzuräumen, je sicherer sie eingeschätzt werden. Einfache Mittelwertbildung ist nicht sachgerecht [15], vielmehr muss ein Verfahrensergebnis umso gewichtiger sein, je mehr es den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Preisbildungsmechanismen entspricht (vgl. § 8 Abs. 1 ImmoWertV) [5]. Dabei ist der Versuchung zu widerstehen, affektive Wertvorstellungen in die Verkehrswertermittlung mit einfließen zu lassen (z.B. forstliche Wertvorstellungen, Unterstützung des Verkäufers bei der Durchsetzung eines höheren Kaufpreises, Vorbeugung von Raubbau, etc.). Waldverwüstungsartige Eingriffe in Waldbeständen nach offenbar spekulativem Waldkauf (wie dies vor allem aus ostdeutschen Bundesländern berichtet wird) deuten auf forstgesetzliche Defizite hin. Sachverständige sollten bei der Verkehrswertermittlung nicht versuchen, den Markt zu beeinflussen oder gesetzlichen Defiziten entgegenzuwirken.

Unsichere Marktdaten rechtfertigen es, im Bewertungsmodell eine plausiblere Berücksichtigung der relativen Wertunterschiede vorzunehmen als dies durch Kaufpreise belegt ist. Dies ist auch in anderen Bereichen der Immobilienbewertung übliche Praxis [9]. Werden beispielsweise aus Marktdaten Marktanpassungsfaktoren abgeleitet, dann können diese so konstruiert werden, dass für jüngere Waldbestände geringere und für ältere Bestände höhere Verkehrswerte ermittelt werden. Dabei ist zu beachten, dass der Durchschnittswert nicht wesentlich vom ggf. datenbereinigten mittleren regionalen Waldpreis einer Baumart abweicht [7].

Die Wirksamkeit der Marktkräfte auf dem Waldgrundstücksmarkt muss gestärkt werden. Dazu wäre ein besseres Verkaufsmarketing zu etablieren. Auch beabsichtigte kleine Waldflächenverkäufe sollten als Lose ausgeschrieben werden. Für verkaufsinteressierte Kleinprivatwaldbesitzer könnte dies in regelmäßigen Zeitabständen zum Beispiel im Rahmen der forstlichen Betreuung organisiert werden. Durch Sachverständige wären für derartige Verkauflose aussagefähige Exposés zu erstellen, die neben naturalen Daten der Waldbestände mindestens auch den Abtriebs-, Zerschlagungs- und Waldeinzelwert enthalten.

Eine ausführliche Fassung dieses Beitrages wird im Wertermittlungsforum (1/2012) publiziert. In weiteren Beiträgen sollen die Hessische Waldpreisdatenbank und neue Verfahren zur marktkonformen Verkehrswertschätzung von Waldflächen vorgestellt werden. Über das Sachverständigen-Kuratorium (SVK) wird auch bei den Oberen Gutachterausschüssen anderer Bundesländer für das hessische Pilotprojekt Waldpreisdatenbank [10] geworben werden.

Literaturhinweise:

- [1] BAUGESETZBUCH (BauGB) i.d.F. vom 12.4.2011 (BGBl. I S. 619).
 [2] 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. [3] DEEGEN, P. und HOSTETTLER, M. (2010): Waldbewertung bei freiwilligem Tausch und bei erzwungenem Transfer. Forst und Holz. Heft 10, S. 24-29. [4] HEUER, B. (2005): Verkehrswert von Forstbetrieben. AFZ-Der Wald. Heft 11, S. 592-593.
 [5] IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG (ImmoWertV) vom 19.5.2010 (BGBl. I S. 639). [6] 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. [7] OFFER, A. (2012): Marktkonforme Verkehrswertermittlung von Waldgrundstücken. Wertermittlungsforum. In Vorbereitung. [8] PFAUE, K. (2011): Waldflächenverkauf BImA – Umfeld, Ergebnisse und Entwicklung. Vortrag bei der Tagung der Bund-Länder Arbeitsgemeinschaft für Waldbewertung in Aachen. [9] SPRENGNETTER, H.O. (Hrsg.): Immobilienbewertung. Lehrbuch und Kommentar. 16 Bände. Stand Juli 2011. Sprengnetter Immobilienbewertung. Eigenverlag Sinzig. ISBN 3-937513-02-7. [10] WAGNER, L. (2011): Bestimmungsgründe von Waldgrundstückspreisen in Hessen. J.D. Sauerländer's Verlag. Frankfurt/M. Band 37. [11] 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). [12] Urteil des BGH vom 12.1.2001 – Az: V ZR 420/99. [13] Urteil des BGH vom 12.1.2001 – Az: V ZR 420/99. [14] Urteil des BGH vom 2.7.2004 – Az: V ZR 213/03. [15] Urteil des BGH vom 13.7.1970 – Az: VII ZR 189/68.