

# Kleine Waldflächen marktkonform bewerten

■ von Diplom-Forstwirt Armin Offer

Einige Bewertungsaufträge an „normale“ Sachverständige für Immobilienbewertung beziehen sich – zumeist als wertmäßig untergeordneter Teil – auch auf kleine Waldgrundstücke. Auch diese müssen sachgerecht bewertet werden, um die Akzeptanz eines Wertgutachtens nicht zu gefährden.

Wie kann eine Bewertung durch Nicht-Forstsachverständige kompetent, einfach und kostengünstig erfolgen? In diesem Beitrag wird ein Überblick über ein in Hessen praxiserprobtes Verfahren zur marktkonformen Verkehrswertermittlung kleiner Waldgrundstücke gegeben.

## Ungünstige Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für eine marktkonforme Verkehrswertermittlung von Waldflächen sind im Allgemeinen nicht sehr günstig und lassen sich kurz wie folgt skizzieren: Geringe Transaktionsrate an Waldflächen, sehr inhomogene Bewertungsobjekte, keine speziellen Waldkaufpreissammlungen mit Ausweisung wertbeeinflussender forstlicher Merkmale, vielfältige Kaufmotive, sehr hohe Streuung der Kaufwerte, noch keine flächendeckenden Bodenrichtwerte für Waldgrundstücke, fehlende Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze. Entsprechend bieten die Grundstücksmarktberichte den Sachverständigen bislang nur wenige Bewertungshilfen. Publierte mittlere Waldpreise einer Region, selbst wenn sie in seltenen Fällen nach Baumartengruppen spezifiziert sein sollten, reichen meist nicht für eine sachgerechte Wertermittlung aus. Für Nicht-Forstsachverständige ist es gewöhnungsbedürftig, dass bei der Wertermittlung Herstellungskosten, Alterswertminderung und Restnutzungsdauer kaum eine Rolle spielen. Ihr großer Vorteil ist es, dass sie gewohnt sind, marktorientiert zu beweren.

Das fällt Forstsachverständigen schwer, die seltenen Marktdaten nutzen, dagegen aber dem Sachwert von Waldbeständen, Bewertungsrichtlinien und forstlichen Wertvorstellungen eine häufig zu große Bedeutung beimessen [1,2].

## Günstige Ausgangslage in Hessen

Im Rahmen einer Vereinbarung zwischen dem Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformationen (HLBG) und Hessen-Forst wurden vom HLBG sämtliche Waldkaufpreisdaten des Zeitraums 1997-2007 für eine wissenschaftliche Auswertung durch WAGNER [4] zur Verfügung gestellt. Dabei wurden mittels Luftbildinterpretation für jeden auswertbaren Kauffall zusätzlich forstliche Merkmale wie zum Beispiel Baumarten- und Altersgruppe, Holzvorrat und Bewirtschaftungsmöglichkeiten erhoben und deren Einfluss auf den Kaufpreis untersucht.

Auf Basis dieser Arbeit wurde von Hessen-Forst eine Waldpreisdatenbank entwickelt. Sie wird jeweils im Anschluss an die jährliche Lieferung der anonymisierten Waldpreisdaten durch das HLBG aktualisiert. Statt über Luftbildinterpretation werden die forstlichen Merkmale ab 2010 über Erhebungsbögen erfasst. Diese werden von den örtlichen Gutachterausschüssen an die Waldkäufer übersandt und nach Rücklauf als Jahreslieferung an Hessen-Forst weitergeleitet. Die Datenbank ermöglicht vielfältige Auswertungen, zum Beispiel in Form von Tabellen und

Grafiken, die unter anderem auch für Grundstücksmarktberichte bereitgestellt werden können.

Die Ergebnisse der Datenanalyse konnten für die Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Baumarten und Altersgruppen sowie Faktoren für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) genutzt werden. Aufbauend auf diese Vorarbeiten wurde anschließend im Anhalt an die Sachwertrichtlinie (Entwurf) und die von SPRENGNETTER [5] aufgestellten Modellanforderungen an ein Bewertungsverfahren ein forstspezifisches sachwertorientiertes Bewertungsverfahren entwickelt. Es ermöglicht auf einfache und auch für Sachverständige ohne besondere forstliche Fachkenntnisse leicht erlernbare Weise eine marktkonforme Wertermittlung von kleinen Waldflächen (< 5 ha) in Hessen. In je nach Datenlage vereinfachter und modifizierter Form ist es grundsätzlich auch für die Bewertung von Waldflächen in anderen Bundesländern geeignet.

## Ablauf und Merkmale des Verfahrens

Der Verfahrensablauf ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Verfahrensschritte:

- Ermittlung des forstlichen Bodenwertes (= Grenzertragsboden mit der Ertragsmesszahl/Ar: 20) in einem indirekten Vergleichsverfahren aus landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten der Bewertungsregion. Nach Vorliegen flächendeckender Bodenrichtwerte für Waldgrundstücke sollen künftig nur noch diese Werte verwendet werden.
- Ermittlung des Bestandeswertes nach vereinfachten Waldzustandserhebungen vor Ort (ggf. nach Befragung von Forstexperten) und Ablesen des Bestandeswertes aus standardisierten Werttabellen mit tabellarisierten Korrekturfaktoren für besondere Verhältnisse.
- Die Summe der Teilwerte aus Boden und Bestand wird Waldeinzelswert genannt. Er soll dem „vorläufigen Sachwert“ entsprechen.
- Multiplikation des Waldeinzelswertes mit einem nach Baumart und Alters-

stufe differenzierten Marktanpassungsfaktor. Das Ergebnis wird „marktangepasster Sachwert“ genannt.

2

■ Ggf. Multiplikation mit tabellarisierten Faktoren zur Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z.B. Regionalfaktoren, Faktoren zur Berücksichtigung von Flächengröße, Ortsrandlage, bodenbezogener Besonderheiten, Sondernutzungen, Rechte und Belastungen). Das Ergebnis wird „Sachwert“ genannt.

■ In vereinfachten Fällen wird dieser Wert bereits als Verkehrswert bezeichnet. Man könnte in diesem Fall von der Anwendung einer „forstlichen Maklerformel“ sprechen, um zu verdeutlichen, dass es sich um ein nicht in üblicher Weise abgesichertes Ergebnis handelt.

■ In qualifizierten Fällen werden mit Hilfe tabellarisierter Kalkulationshilfen zusätzlich eine „Zerschlagungswertermittlung“ (= aktueller Abtriebswert + forstlicher Bodenwert) durchgeführt und die in einer Übersichtstabelle aufgeführten regionalen Waldpreismittelwerte nach Baumarten- und Altersgruppen als Vergleichspreise herangezogen. Aus der Diskussion aller drei Verfahrensergebnisse wird sodann der Verkehrswert abgeleitet („3-Säulen-Prinzip“).

**Fallbeispiel**

Es ist der Verkehrswert eines 1,0 ha großer 50-jährigen voll bestockten Fichtenbestandes mittlerer Wuchsleistung zu ermitteln. Lage in der Gemarkung Breidenbach des Landkreises Marburg-Biedenkopf.

**Wertermittlung im Sachwertverfahren („forstliche Maklermethode“)**

■ Forstlicher Bodenwert, aus landwirtschaftlichem Bodenrichtwert indirekt abgeleitet:

4.000 €/ha

(= Bodenverkehrswert für unbestockte Waldflächen nach Vergleichswertverfahren gemäß Waldpreisdatenbank)

■ Bestandeswert nach Werttabelle: 13.460 €/ha

■ Waldeinzelwert (= vorläufiger Sachwert): 4.000 € + 13.460 € = 17.460 €/ha

■ Marktanpassungsfaktor für 1-59-jährige Fichtenbestände nach Tabelle: 0,7

■ Marktangepasster Sachwert (= vorläufiger Verkehrswert, da keine boG-Faktoren zu berücksichtigen sind): 17.460 €/ha x 0,7 = 1,22 €/m<sup>2</sup>

**Wertermittlung im Sachwertverfahren („Zerschlagungswert“)**

■ Ergebnis Waldzustandserhebung: 423 Vorratsfestmeter/ha (nach Ertragstafel bei einer Ertragsklasse von 1,0), mittlerer Durchmesser in 1,3 m Baumhöhe (aus Messung oder Schätzung): 24 cm

■ Abtriebswert je Vorratsfestmeter (Vfm) nach Werttabelle [3]: 43,36 € x 423 = 18.341 €/ha.

■ Zerschlagungswert = 4.000 €/ha (forstlicher Bodenwert) + 18.341 €/ha = 22.341 €/ha bzw. 2,23 €/m<sup>2</sup>.

**Vergleichswerte**

Waldpreismittelwert für schwache Fichtenbaumholzbestände im Landkreis Marburg-Biedenkopf aus Waldpreisdatenbank:

1,04 €/m<sup>2</sup>, s: ± 0,44 €/m<sup>2</sup> (min. 0,40 €/m<sup>2</sup>, max. 1,80 €/m<sup>2</sup>; n: 246 Fälle; mittlere Größe: 0,5 ha).

**Diskussion und Ergebnis (Kurzfassung)**

Der nach der „forstlichen Maklerformel“ ermittelte Verkehrswert in Höhe von 1,22 €/m<sup>2</sup> wird unter Berücksichtigung des Waldpreismittelwertes und der für das Bestandesalter und die Wuchsregion (viele Steilhanglagen) relativ günstigen Waldzustandsmerkmale (keine Sturm- oder Borkenkäferschäden, keine boG) als marktgerecht beurteilt. Der Wert liegt allerdings rd. 10.000 €/ha unter dem „Zerschlagungswert“ und rd. 6.000 €/ha unter dem Abtriebswert, womit er erheblich von forstlichen Wertvorstellungen und der Wertuntergrenze nach den Waldwertermittlungsrichtlinien des Bundes (WaldR 2000) [6] (= „Zerschlagungswert“) abweicht.

**Arbeitshilfen**

Im Seminar „Waldflächen sicher bewerten“ (WW 22) an der Sprengnetter Akademie werden den Teilnehmern alle für die Wertermittlung (in Hessen) erforderlichen aktuellen Arbeitshilfen zur Verfügung gestellt; u.a.: ein Leitfaden, Fachpublikationen, Werttabellen, Ertragstafeln, Waldpreisdaten aus Hessen und anderen Bundesländern, Berechnungsformulare.

Die Verkehrswertermittlung wird an Hand mehrerer Fallbeispiele geübt und die Übertragung des „hessischen Modells“ auf Fälle in anderen Bundesländern exemplarisch demonstriert. Ggf. werden später im Rahmen von Einzelberatungen fall-spezifische Bewertungsmodelle gemeinsam entwickelt.

Das nächste Seminar findet am 30.11.2012 in Berlin statt.

Weitere Informationen unter: [sprengnetter.de/seminarkalender](http://sprengnetter.de/seminarkalender)



**Ausblick**

Mit steigender Datenmenge werden sich die Auswertungsmöglichkeiten der Waldpreisdatenbank zunehmend verbessern und die aus den Marktdaten abgeleiteten Faktoren immer besser statistisch absichern lassen. Da seit 2010 zusätzlich die Käufermotivation abgefragt wird, könnte es künftig gelingen, Marktdaten für Teilmärkte abzuleiten (z.B. für Sondernutzungen wie Weih-nachtsbaumkulturen, Naturschutzflächen, Gestaltungsgrün, Waldflächen, die für Infrastrukturmaßnahmen in Anspruch genommen werden usw.). Spezielle Waldpreisdatenbanken sollten auch in anderen Bundesländern aufgebaut werden, damit den Sachverständigen die für eine marktkonforme Wertermittlung erforderlichen Marktdaten bereitgestellt werden können. Das diesbezügliche Interesse anderer

Oberer Gutachterausschüsse ist bislang leider noch gering. Dies mag an dem wertmäßig wenig bedeutenden forstlichen Grundstücksmarkt und an dem Vorrang wichtigerer anderer Aufgaben liegen.

Durch eine zunehmende Integration der forstlichen Wertermittlung in die allgemeine Immobilienbewertung kann das Verständnis der bislang weitgehend isoliert agierenden Bewertungsexperten zum gegenseitigen Nutzen sicher sehr gefördert werden.

Eine ausführliche Darstellung des in diesem Beitrag vorgestellten Bewertungsverfahrens soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

### Literatur

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

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

[3] OFFER, A., STAUPENDAHL, K. (2010): Deckungsbeitragstabellen in der Waldbewertungspraxis. AFZ-Der Wald, 65. Jg., S. 18-20.

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

[5] SPRENGNETTER, H.O. (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar. 16 Bände. Stand Juni 2012. Sprengnetter Immobilienbewertung. Eigenverlag Sinzig.

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

Dipl.-Forstwirt (Forstdirektor)  
Armin Offer, Hessen-Forst,  
Europastr. 10-12, 35394 Gießen,  
E-Mail: Armin.Offer@forst.hessen.de ■

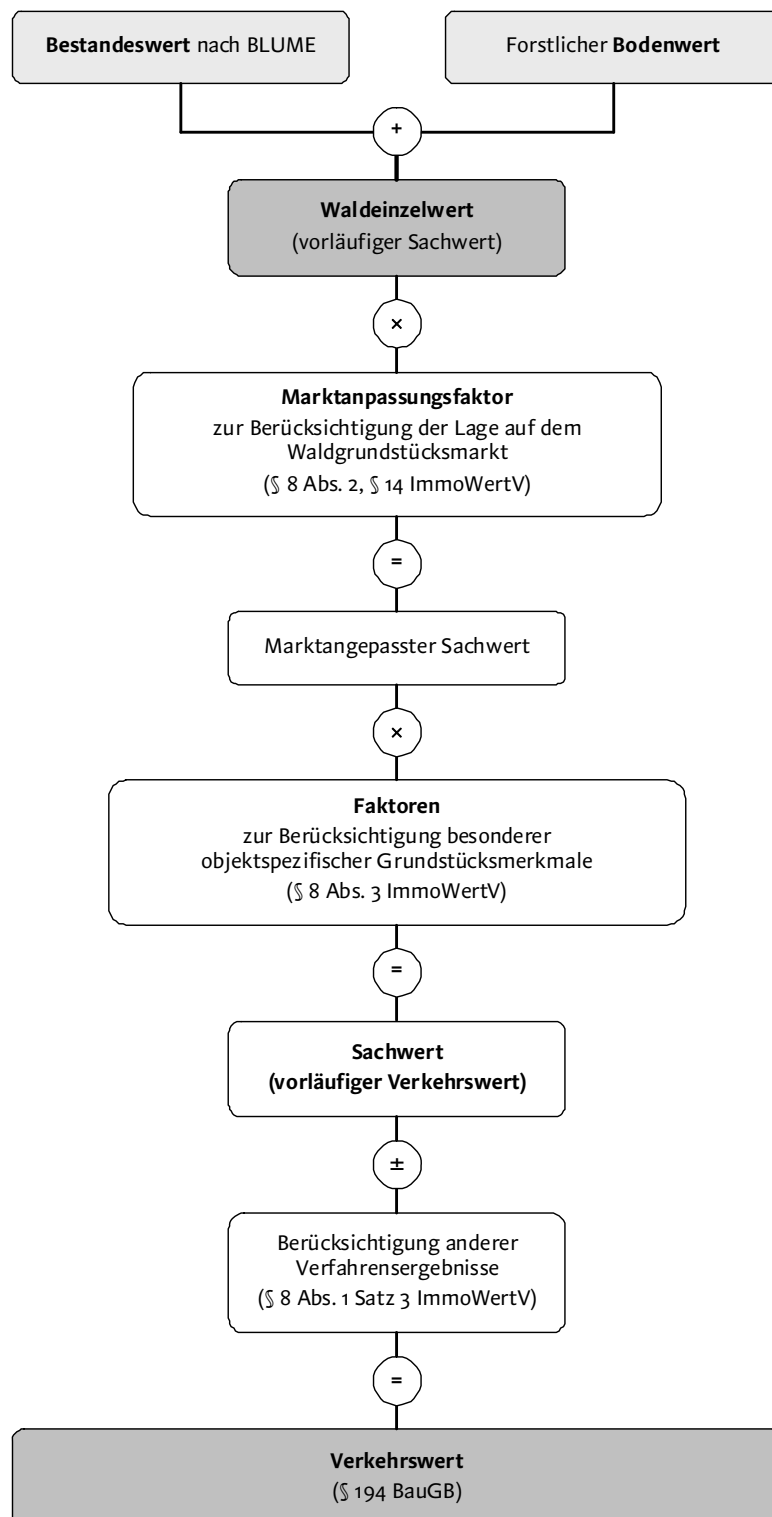


Abb.: Ablaufschema zur Verkehrswertermittlung von Waldgrundstücken im Sachwertverfahren nach OFFER

© Armin Offer