

Unterschiede der Verkehrswertermittlung von Waldflächen nach der Immobilienwertermittlungsverordnung und nach Waldbewertungsrichtlinien

Mit Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung am 01.01.2022 (ImmoWertV 2021)¹⁾ stellt sich die Frage, ob die Waldwertermittlungsrichtlinien des Bundes (WaldR 2000)²⁾ und der Länder in Bezug auf die Verkehrswertermittlung von Waldflächen grundlegend überarbeitet werden müssen. Das hängt im Wesentlichen davon ab, ob die Richtlinien nur zur Ermittlung von Entschädigungswerten bei Waldentzug für öffentliche Zwecke oder auch zur Verkehrswertermittlung im Sinne einer „Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises im nächsten fiktiv unterstellten Kauffall“ [17] angewandt werden sollen. Es folgen eine kritische Analyse der WaldR, Vorschläge für eine marktkonforme Verkehrswertermittlung und eine entschädigungsrechtliche Würdigung.

○ von Armin Offer

HINWEIS

Erstveröffentlichung in SVK-Zeitschrift *Wertermittlungsforum*, Heft 3/2022
www.svkonline.de

1 Anwendungsbereiche, Wertermittlungsobjekte

Nach § 1 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 ist die Verordnung bei der Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) von in Abs. 2 näher bezeichneten Wertermittlungsobjekten anzuwenden, auch wenn diese nicht marktfähig oder marktgängig sind. Verbindliche Vorgaben enthält sie auch für die Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse. Wertermittlungsobjekte sind z. B. Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken zusätzlich die Bestockung.

Forstwirtschaftliche Flächen werden nach § 3 ImmoWertV der Entwicklungszustandstufe „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ zugeordnet. Dies sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Die WaldR sind nur für die Verkehrswert- und Entschädigungswertermittlung von Waldflächen anzuwenden, die vom Bund im Rahmen der ihm obliegenden Aufgaben zu erwerben oder zu veräußern sind (WaldR, Ziffer 0). In vielen Bundesländern bestehen

Waldwertermittlungsrichtlinien mit sinngemäßigem Inhalt.

Während die ImmoWertV eine Durchführungsverordnung der Bundesregierung zum Baugesetzbuch ist, sind die WaldR eine von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erlassene Verwaltungsvorschrift.

2 Verbindlichkeit der Anwendung, Orientierungshilfe für die Wertermittlung

Als Verordnung hat die ImmoWertV Anwendungs- und Geltungsvorrang vor den WaldR. Die Richtlinien dürfen den Grundsätzen der ImmoWertV nicht widersprechen (z. B. dem Grundsatz einer marktkonformen Verkehrswertermittlung). Die ImmoWertV ist formell auf den Anwendungsbereich des Baugesetzbuches beschränkt. Verbindlich ist sie für die Gutachterausschüsse und darüber hinaus für weitere staatliche Stellen, wenn dies über eine Verwaltungsanweisung angeordnet wird.

Nach BGH-Urteil vom 12.01.2001³⁾ ist die ImmoWertV grundsätzlich allgemeinverbindlich. Danach gilt sie nicht nur bei Wertermittlungen in Durchführung des BauGB, sondern enthält für nahezu alle Bereiche anerkannte Grundsätze für die Ermittlung

- 1) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 – BGBl. Jg. 2021 Teil I Nr. 44 S. 2805 ff.
- 2) Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und Nebenentschädigungen (WaldR 2000) in der Fassung vom 20.03.2019 – BAnz AT 28.03.2019 B2. Wird nachfolgend WaldR genannt.
- 3) BGH-Urteil vom 12.01.2001 – V ZR 420/99

des Verkehrswerts. Gerichte und die Fachliteratur bezeichnen die Vorschriften der ImmoWertV als „anerkannte Regeln der Bewertungslehre“. Daher sollten auch private Immobiliensachverständige davon nur abweichen, wenn mit den Bewertungsregeln eine marktkonforme Verkehrswertermittlung nicht erreicht werden kann. Dies muss fallweise ggf. begründet werden.

Mit den noch zu erlassenden Anwendungshinweisen zur ImmoWertV (ImmoWertA)⁴⁾ sollen erläuternde Hinweise zu den einzelnen Vorschriften der ImmoWertV 2021 gegeben werden. Auch diese sollten von den Sachverständigen grundsätzlich beachtet werden, obwohl sie für diese nicht verbindlich sind [3].

Die WaldR sind grundsätzlich nur für Organe des Bundes verbindlich. Sie sind jedoch vor allem für freie Forstsachverständige eine wichtige Orientierungshilfe und werden von diesen bei der Entschädigungswertermittlung in der Regel angewandt. Vor allem bei der Ermittlung des Verkehrswerts von Waldflächen im freien Grundstücksverkehrs müssen Forstsachverständige sich vorrangig an der ImmoWertV orientieren, da die WaldR keine geeigneten Bewertungsverfahren enthalten, die zu einer marktkonformen Wertermittlung von Waldflächen in der Einheit von Waldboden und aufstockendem Bestand führen. Diese Auffassung wird nachfolgend näher begründet.

3 Argumente gegen eine Novellierung der WaldR

Von staatlichen Stellen werden insbesondere folgende Argumente gegen eine grundlegende Überarbeitung der WaldR vorgebracht:

- Die ImmoWertV 2021 enthalte nur wenige inhaltliche Änderungen zur ImmoWertV 2010. Deshalb müsse auch die WaldR nicht wesentlich überarbeitet werden. Sie hätten sich seit der Erstfassung im Jahre 1977 bewährt und wurden mehrfach gerichtlich bestätigt.⁵⁾
- Ziffer 3.(1.) 2 der ImmoWertA führe aus, dass bei der Wertermittlung von forstlichen Grundstücken die ergänzenden Bestimmungen der WaldR 2000 zu beachten seien. Damit werde diese als sachgerechte Bewertungsregeln anerkannt, und es sei somit zum Ausdruck

gebracht, dass diese der ImmoWertV grundsätzlich nicht widerspräche.

- Nach § 6 ImmoWertV seien die normierten Wertermittlungsverfahren (Sach-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren) nur grundsätzlich anzuwenden. Anstelle dieser Verfahren könne man auch andere Verfahren anwenden, sofern sie zu sachgerechten Ergebnissen führen (Ziffer 6.(1.) 1 ImmoWertA-Entwurf).
- Für die Verkehrswertermittlung von Waldflächen lägen in der Regel keine geeigneten Kaufpreisdaten in ausreichender Anzahl vor, so dass daraus auch keine für die Marktwertmittlung belastbaren Daten abgeleitet und die normierten Verfahren somit nicht angewandt werden können. Deshalb habe man keine andere Wahl, als weiterhin forstspezifische Ersatzwertverfahren anzuwenden, die ohne Marktdatenbezug auskommen müssen.

4 Eignung von Waldkaufpreisdaten für die Wertermittlung

In vielen Bundesländern enthalten die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte erstellten Grundstücksmarktbereiche informative Auswertungen von Waldkaufpreisdaten. Meist beschränken sich diese auf die Mitteilung von Umsatzzahlen, Anzahl von Kauffällen und mittleren Waldpreisen nach Landkreisen mit Angabe von Spannenwerten, Preisentwicklungen sowie zonale Bodenrichtwerte für Forstflächen (ImmoWertV-konform meist ohne Aufwuchs). Der Landesgrundstücksmarktbereiche von Sachsen-Anhalt 2021 [8] enthält auch mittlere Waldpreisdaten nach Waldtypen (Laubholz, Nadelholz, Mischwald) und zwei Altersbereiche (jung bis mittelalt, älter) (TAB. 1). In Hessen erstellt die Servicestelle Waldbewertung von HessenForst aus den von den Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellten Kaufpreisdaten und von Erhebungsbögen zum Waldzustand weitergehende Auswertungen, die publiziert werden.⁶⁾

Die Waldkaufpreisanalyse ist verbesserungsbedürftig. Es fehlen Standards für eine bundeseinheitliche Auswertung und für eine walddreisspezifische Datenanalyse. Dazu ist eine Mitarbeit von statistisch versierten Forstsachverständigen in den Gutachterausschüssen erforderlich.

-
- 4) Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertV) – Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen – Entwurfsfassung vom 22.12.2021)
 - 5) Z. B. BGH-Urteil vom 05.07.2002 V ZR 97/01 – „Sofern die herangezogenen Kaufpreissammlungen [...] keine hinreichenden Aufschlüsse über die im Geschäftsverkehr für Waldflächen der vorliegenden Art gezahlten Preise versprechen [...] kommt eine Wertermittlung nach den in den Waldbewertungsrichtlinien des Bundes [...] vorgesehenen Bewertungsmaßstäben in Betracht [...]“
 - 6) <https://www.hessen-forst.de> > Waldbewertung

Waldtyp	Altersklasse	Anzahl der Kauffälle		Mittlere Größe (Median) in ha		Mittlerer Kaufpreis (Median) in €/m ²	
		2020	2019	2020	2019	2020	2019
Laubwald	<= 80	7	18	0,81	0,72	0,58	0,52
	>= 80	8	19	1,00	0,98	0,75	0,61
	alle	15	37	0,97	0,98	0,65	0,56
Nadelwald	<=60	30	65	2,44	2,00	0,54	0,48
	>=61	38	72	1,54	1,52	0,56	0,55
	alle	68	137	1,84	1,89	0,55	0,50
Mischwald	<=70	16	23	0,90	1,82	0,56	0,44
	>=71	9	20	2,17	1,40	0,61	0,50
	alle	25	43	1,80	1,48	0,56	0,47

TAB. 1: Waldkaufpreisdaten der Jahre 2019 und 2020 aus Sachsen-Anhalt, getrennt nach Waldtypen und zwei Altersbereichen (Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt, Grundstücksmarktbericht 2021)

Die Waldpreisdaten eignen sich nach meiner Einschätzung kaum für eine Anwendung der normierten Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV, da die hierzu in den Standardwerken der allgemeinen Immobilienbewertungen aufgeführten und von der Rechtsprechung weiter ausgelegten Anforderungen an die Datenqualität und die Datenanalyse nicht erfüllt werden können. Beispielsweise bestehen folgende Besonderheiten und Einschränkungen [11]:

- Die Anzahl der Kauffälle nach Merkmalen, für die üblicherweise ein Werteinfluss vermutet wird (Waldzustand, Region, Jahr), ist so gering, dass meist nicht einmal auf Landkreisebene genügend zum Vergleich geeignete Kauffälle identifiziert werden können.
- Der Waldzustand des Kauffalles ist meist unbekannt. Der Aufwand für Nachbewertungen im Rahmen von Ortsbesichtigungen steht in keinem angemessenen Verhältnis zum Wert des Waldobjekts.
- Die Streuung der Kaufpreise um den Mittelwert für ähnliche Waldobjekte in der gleichen Region ist typischerweise sehr hoch. Eine Reduktion der Streuung durch Ausschluss von Extremwerten von mehr als 5–10 % würde die Anzahl der Kauffälle je Auswertungsklasse noch weiter reduzieren.
- Ein unbekannter Teil der Kaufpreisstreuung geht auf inhomogene Käufermotive mit unterschiedlicher Nutzenbewertung zurück (z. B. Forstwirtschaft, Jagd, Kapitalanlage, Naturschutz, Brennholznutzung, Besitzerstolz). Rein forsterwerbswirtschaftliche Kaufmotive und eine

entsprechende Nutzenbewertung sind rückläufig.

Die Waldpreisdaten eignen sich meines Erachtens in der Regel zwar nicht für eine marktkonforme, jedoch für eine *markt-orientierte* Wertermittlung mit „anderen Verfahren“. Bewertungsbeispiele werden in > KAP. 5.4 vorgestellt. Das Argument, dass wegen fehlender Dateneignung hilfsweise auf konventionelle Rechenverfahren ohne Marktanpassung zurückgegriffen werden muss, ist nicht überzeugend. Berechnungen mit „exakten“ Kosten- und Erlöswerten führen nur zu einer Scheingenauigkeit, die die Wertakzeptanz erhöhen sollen. Es werden aber bei Bewertungen nach WaldR erfahrungsgemäß häufig deutlich zu hohe Verkehrswerte geschätzt (> KAP. 5.4). Weitere Fragen zur Verkehrswertrelevanz von Waldkaufpreisdaten werden in einer Publikation von Offer erörtert [11].

5 Anwendung der WaldR zur Schätzung des Kaufpreises im fiktiv nächsten Kauffall

5.1 Verkehrswertdefinition

Die Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB enthält mehrere unbestimmte Rechtsbegriffe (z. B. „gewöhnlicher Geschäftsverkehr“, „ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse“), die ergänzend erläutert werden müssen. Zur einprägsamen Verdeutlichung, dass es sich bei der gesuchten Wertart um einen Marktwert handelt, hat sich die Kurzformel „Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises im nächsten fiktiv unterstellten Kauffall“ sehr bewährt. Sprengnetter [17] nennt noch zwei weitere Kurzdefinitionen mit zusätzlichen Hinweisen:

- Marktwert ist der bei einem anstehenden Immobilienverkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis, wenn dem Verkäufer vorweg eine hinreichende Zeitspanne zur Vermarktung zur Verfügung stand.
- Marktwert ist der Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussender Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Voraussetzung ist dabei, dass

den Parteien ein durchschnittlicher Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht.

5.2 Widersprüchliche Wertarten

Nach Ziffer 2.1 der WaldR soll der Verkehrswert (Marktwert) einer Waldfläche ermittelt werden. Dieser sei identisch mit dem Waldwert, der sich aus der Summe des Bodenwerts („Marktwert“) und des Bestandeswerts („Sach-Ertrags-Mischwert“) ergeben solle (Summendoktrin). In Ziffer 2.2 der WaldR folgt die Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB. Da eine Marktanpassung jedoch nicht vorgesehen ist, kann der Waldwert prinzipiell nicht den „wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten fiktiv unterstellten Kauffall“ voraussagen.⁷⁾ Die beiden Bewertungsziele „Kaufpreisschätzung“ und „Waldwert“-Berechnung nach WaldR sind kategorisch unterschiedlich und schließen sich gegenseitig aus. Soweit Forstsachverständige verfahrensinterne Wertanpassungen ohne nähere Begründung durchführen, um das Bewertungsergebnis mit ihrem Marktgefühl abzugleichen, erscheint dies willkürlich und nicht transparent. Marktdaten, z. B. in Form von Waldpreisdurchschnittswerten und Kaufpreisspannen mit Erläuterung ihrer Bewertungsrelevanz werden zum Wertabgleich selten genutzt.

Auch in den normierten Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV werden unterschiedliche Wertarten miteinander verrechnet, z. B. im Sachwertverfahren der Bodenwert („Marktwert“) mit den alterswertgeminderten Herstellungskosten („Kostenwert“). Durch den Sachwertfaktor nach § 21 ImmoWertV (Marktanpassung) wird das Rechenergebnis jedoch werttheoretisch „unschädlich“ in einen Marktwert transformiert („marktangepasster vorläufiger Sachwert“) (§§ 35–39 ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren nach ImmoWertV fungiert der Liegenschaftszinssatz als Marktanpassungsfaktor. Im forstlichen Ertragswertverfahren nach Ziffer 3.2 WaldR („Waldrentierungswert“) soll der ermittelte Reinertrag nicht mit dem Liegenschaftszinssatz, sondern mit einem Kapitalisierungszinssatz in Höhe von einheitlich 1,5 % („branchenüblicher Zinssatz“⁸⁾) oder 2 % (Zinssatz nach WaldR) kapitalisiert werden. Da der Liegenschaftszinssatz für große Waldflächen (> 75 ha) nach eigenen überschlägigen Kalkulationen in Hessen gegenwärtig bei etwa 0,8 %–1,2 % liegt und zeitlich wie regional ein sehr un-

terschiedlich hohes Niveau aufweisen kann, ist durch dieses Vorgehen eine marktkonforme Verkehrswertermittlung ebenfalls nicht möglich.

Zum Verständnis der Vorgehensweise bei der Verkehrswertermittlung nach WaldR ist es zweckmäßig, sich zu verdeutlichen, dass die Waldbewertung aus innerbetrieblichen Informationsbedürfnissen entstanden ist (z. B. Kosten- und Leistungsrechnung, Rentabilitätsberechnung). Dafür werden möglichst realistische Kosten-, Erlös- und Ertragswerte benötigt. Erlöse nach Holzarten, Güte- und Stärkeklassen sowie Holzerntekosten sind gut bekannt und werden sorgfältig statistisch aufbereitet. Nach meiner Erfahrung neigen viele forstliche Wertermittler dazu, den „Waldwert“ auf Basis der aufgewandten Kosten oder der zu erwartenden Erträge für marktfähige Waldprodukte möglichst exakt zu berechnen. So können Verkehrswertschätzungen entstehen, die von der Sichtweise eines Waldeigentümers mit erwerbswirtschaftlichen Interessen beeinflusst sind. Beispiele aus den WaldR sind hierfür folgende:

- Ziffer 3.2 (letzter Satz): „Der Waldwert (Verkehrswert nach WaldR) ist jedoch in keinem Fall niedriger anzusetzen als die Summe aus dem auf die Betriebsgröße abgestimmten Wertanteil des Bodens und dem Abtriebswert aller Waldbestände“.
- Ziffer 6.2 (erster Absatz): „Ist jedoch der Abtriebswert größer als der nach dem Alterswertfaktorenverfahren ermittelte Wert, so ist als Bestandeswert der Abtriebswert anzusetzen“.
- Ziffer 6.2 (letzter Satz): „Dabei ist zu beachten, dass der Bestandeswert nicht niedriger liegt als die Kosten, die für die Wiederbegründung eines Bestandes gleicher Holzart, Wuchsleistung und Qualität bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gegendüblich aufgewendet werden würden.“

Dass sich Marktpreise als Ergebnisse von Verhandlungsprozessen zwischen Marktteilnehmern mit in der Regel unterschiedlichen Wert- bzw. Nutzensvorstellungen bilden und dabei keine durch Richtlinien vorgegebene Mindest- oder Kostenwerte eingehalten werden, wird bei dieser Sichtweise leicht übersehen. So ist beispiels-

7) Aus ökonomischer Sicht sind Verkehrswerte keine Werte, sondern Schätzgrößen für Preise [2].

8) Möhring, B. (2001): Nachhaltige Forstwirtschaft und Rentabilitätsrechnung – ein Widerspruch? In: Allg. F. u. J. Ztg. 172 (04), S. 61–66.

weise ein forstwirtschaftlich motivierter Kaufinteressent vermutlich eher bereit, für eine gelungene Douglasienkultur (Kosten: 10.000 €/ha) einen höheren Preis zu zahlen als für eine Eichenkultur (Kosten: 25.000 €/ha), da er aus einem Douglasienbestand noch zu Lebzeiten finanziellen Nutzen ziehen kann. Interessiert ihn eher der Erwerb eines zur Brennholznutzung geeigneten Waldbestandes, würde er möglicherweise für einen mittelalten Laubmischwald mit geringer Werterwartung (Bestandeswert nach Blume im Alter 50: 9.000 €/ha) tendenziell einen höheren Preis als für einen produktiven Douglasienbestand mit erheblich höherer Werterwartung zahlen (Bestandeswert nach Blume im Alter 50: 25.000 €/ha).

Im Entschädigungsfall hat der betroffene Waldeigentümer dagegen die nachvollziehbare Erwartung, dass ihm die normalen Herstellungskosten für eine von ihm angelegte Eichenkultur bzw. der Bestandeswert des Douglasienbestandes erstattet werden ([▷ KAP. 6](#)).

Deegen et. al. zeigen in einer Publikation sehr anschaulich, wie wichtig es ist, zwischen den Preis- und Wertbildungsmechanismen bei freiwilligem Tausch und erzwungenem Transfer strikt zu unterscheiden, um Konfusionen zu vermeiden. Die Ermittlung von „Waldwerten“ nach staatlichen Vorschriften „hat nichts mit individueller Bewertung oder mit Feilschen um Preise bei freiwilligen Waldverkäufen/Waldkäufen zu tun. Beide Welten müssen strikt auseinander gehalten werden“ [2]⁹⁾.

5.3 Herleitung von Waldbodenverkehrswert und Bestandeswert

5.3.1 Waldbodenverkehrswert

Die Herleitung des Waldbodenverkehrswert nach WaldR soll zumindest theoretisch in einem Vergleichswertverfahren erfolgen. Die diesbezüglichen Vorgaben sind weitgehend ImmoWertV-konform. Erhebliche Probleme bereitet die praktische Herleitung, da unbestockte Waldböden selten veräußert oder die Kaufpreisdaten unbestockter Waldflächen nicht gesondert erfasst werden bzw. unplausible Ergebnisse liefern. Die in der Vergangenheit übliche indirekte Ableitung aus landwirtschaftlichen Kaufpreisen hat sich wegen der Entkopplung der Teilmärkte von Land- und Forstwirtschaft zunehmend als ungeeignet erwie-

sen. In vielen Regionen Deutschlands bestehen keine Preiszusammenhänge mehr zwischen land- und forstwirtschaftlichen Böden [13]. Die Gutachterausschüsse sind zur flächendeckenden Festsetzung von Bodenrichtwerten für Waldböden (ohne Aufwuchs!) verpflichtet.

Nach meiner Beobachtung ist es vielen Gutachterausschüssen gelungen, trotz erheblicher methodischer Schwierigkeiten und Mängel, plausible Bodenrichtwerte für Forstflächen (ohne Aufwuchs) festzusetzen. Gutachterliche Erfahrung und die Mitwirkung von Forstsachverständigen dürften zu diesem positiven Ergebnis geführt haben. Es kann daher Immobiliensachverständigen grundsätzlich empfohlen werden, bei Bewertungsfällen diese Werte als Ausgangswerte für die Waldbodenverkehrswertermittlung zu verwenden.

5.3.2 Bestandeswert

Im „Altersklassenwald“ entspricht der Bestandeswert eines als hiebsreif beurteilten Waldbestandes dem Abtriebswert (= holzwerbungskostenfreier Erlös; Deckungsbeitrag I). Soweit der Bestand noch nicht hiebsreif ist, wird der Bestandeswert im Alterswertfaktorenverfahren (AWF-Verfahren) mittels der sogenannten Blume-Formel berechnet (Formelverfahren) (WaldR, Ziffer 6.2). Der Formelwert soll dem aktuellen Wert (Gegenwartswert) eines noch nicht hiebsreifen Waldbestandes als Ergebnis einer Interpolation zwischen einem Anfangswert (Kulturkosten) und einem Endwert (Abtriebswert zur Hiebsreife) entsprechen [4,18]. Zur Berechnung werden die in den WaldR publizierten Alterswertfaktoren eingesetzt. Es handelt sich um einen Konventionswert, der keiner forstökonomischen Wertart entspricht.

Aus forstökonomischer Sicht wäre z. B. der Bestandeserwartungswert, ein Ertragswert, zu berechnen, wobei der Gegenwartswert (Barwert) durch Diskontierung zu ermitteln ist. Dabei ergeben sich vor allem für Laubwaldbestände deutlich niedrigere Bestandeswerte als nach dem Alterswertfaktorenverfahren. Moog hat die methodischen Defizite des Verfahrens aus forstökonomischer Sicht dargestellt [7]. Es hat jedoch eine Reihe von Vorteilen, weshalb Bewertungspraktiker daran festhalten wollen: es ist leicht anwendbar, wird seit Langem praktiziert, wurde von Gerichten mehrfach

akzeptiert¹⁰⁾ und kann bei Waldbewertern ein vertrautes Wertgefüge entwickeln, was, zusammengenommen, das überzeugende Vertreten der Ergebnisse sehr erleichtert. Mittels des Alterswertfaktorenverfahrens berechnete Interpolationswerte sind Betroffenen leichter zu vermitteln als Ertragswerte, die mit problematischen Zukunftsannahmen operieren müssen. Mit zunehmendem Alter wird der Wert eines Gebäudes linear abgeschrieben, der Waldbestandswert wächst dagegen zu, und um dies abzubilden, erfolgt nach einer konventionsgemäßen Kurve bis zu einem bestimmten Endalter eine wertmäßige Zuschreibung.

Für die Marktwertermittlung nach ImmoWertV ist die Frage einer „richtigen“ Herleitung der Sach- oder Ertragswerte („vorläufige Verfahrenswerte“) von untergeordneter Bedeutung, da durch die Marktanpassungsfaktoren der Marktbezug hergestellt wird. Von zentraler Bedeutung ist jedoch, dass die Sach- und Ertragswerte immer in genau derselben Weise berechnet werden (Bewertungsmodell). Nur so kann die Gültigkeit der aus Kaufpreisvergleichen abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren erhalten werden (Grundsatz der Modellkonformität) [17].

5.4 Beispiele für alternative Verfahren zur Verkehrswertermittlung von Waldflächen

5.4.1 Vorbemerkungen

Ausgehend von der Einsicht, dass mit den Waldbewertungsrichtlinien meist keine marktkonforme Verkehrswertermittlung von Waldflächen möglich ist und den Erfahrungen aus Waldpreisanalysen, dass die Daten für eine marktkonforme Wertermittlung nur eingeschränkt brauchbar sind (▷ KAP. 4), wurden einfache Bewertungslösungen gesucht, die zu möglichst tragfähigen *markt-orientierten* Ergebnissen führen. Sie haben zum Teil den Charakter von Maklerformeln. Als Anwender waren zunächst nur Immobiliensachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke ohne forstliche Ausbildung vorgesehen, die im Rahmen der Bewertung größerer anderer Immobilienobjekte auch kleine Waldparzellen kostengünstig mitbewerten wollen. Weiterhin sollten forstlich ausgebildete Mitarbeiter von Forstverwaltungen ohne Bewertungserfahrung bei An- und Verkaufsvorhaben von kleinen Waldflächen Hilfen für Kaufpreisverhandlungen geboten werden. Dafür

sollten nicht nur forstübliche Werte bekannt sein (z. B. Berechnung von Zerschlagungs- und Waldeinzelwert nach WaldR), sondern auch Informationen zum Kaufpreisniveau für Waldobjekte bestimmter Grundstücksmerkmale zur Verfügung stehen. Aus Haftungsgründen wurde die Anwendung der Bewertungshilfen nur für Flächen bis maximal 5 ha Größe empfohlen.

Nach mehrjähriger Anwendungserfahrung in den meisten Bundesländern hat sich beim Vergleich der Bewertungsergebnisse mit den Kaufpreisresultaten eine zufriedenstellende Eignung gezeigt. In den meisten Fällen lagen die erzielten Kaufpreise erheblich näher an den Schätzwerten nach den alternativen Verfahren als an den Wertermittlungsergebnissen nach WaldR. Ein Grund dafür ist auch der für Forstleute sehr irritierende Befund, dass sich die aus forstlicher Sicht wertbeeinflussenden Waldzustandsmerkmale zum Teil nur gering im Kaufpreis widerspiegeln (▷ KAP. 5.4.3). Die alternativen Verfahren werden seit mehreren Jahren an der Sprengnetter Akademie für Immobilienbewertung geschult.¹¹⁾

Eine Unterscheidung der Verfahren nach der Flächengröße (klein/groß) ist wichtig, da für große Waldflächen ein eigener Teilmarkt mit einem erheblich unterschiedlichen Preisniveau besteht. Die Größe, ab der dieser Effekt auftreten kann, ist regional vermutlich sehr unterschiedlich und muss auf der Basis von Kaufpreisanalysen recherchiert werden (▷ KAP. 5.4.5).

5.4.2 Sachwertverfahren Offer für kleine Waldflächen

Unter Berücksichtigung von Ziel und Ablaufschritten des nach ImmoWertV normierten Sachwertverfahrens wurde ein forstspezifisches Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung von Waldgrundstücken entwickelt (▷ ABB. 1). Die Entwicklungs- und Ablaufschritte werden in einer gesonderten Publikation näher beschrieben [12]. Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus der Summe von Waldbodenverkehrswert (▷ KAP. 5.3.1) und dem Bestandeswert nach Blume (▷ KAP. 5.3.2) nach vereinfachten und standardisierten Werttabellen. Die Sachwertfaktoren, differenziert nach Hauptbaumarten und Altersstufen sowie die Faktoren zur Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG-Faktoren) werden von der Servicestelle Wald-

10) Z. B. BGH-Urteil vom 05.07.2002 V ZR 97/01

11) <https://shop.sprengnetter.de>; Praxisworkshop "Waldflächen sicher bewerten" (WW22)

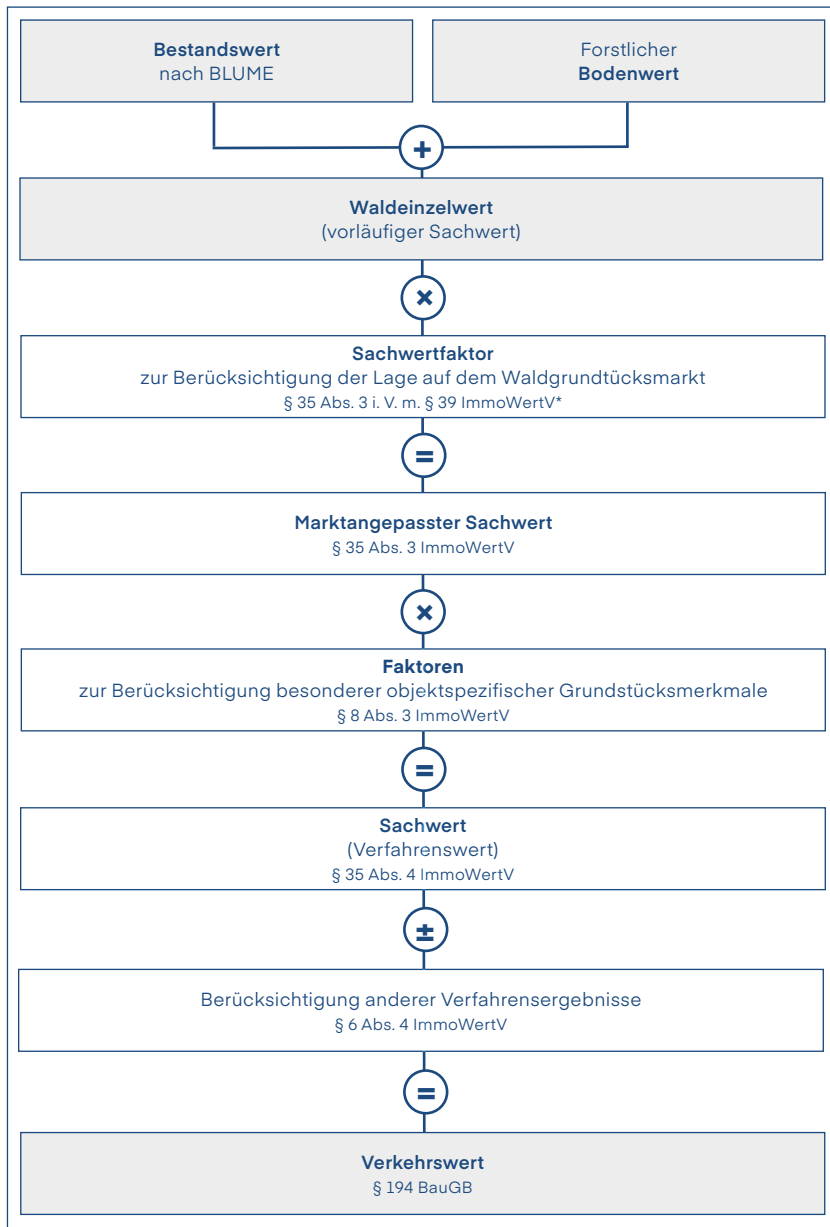


ABB. 1: Ablaufschema zur Verkehrswernermittlung von Waldgrundstücken im Sachwertverfahren nach OFFER.

* ImmoWertV vom 14.07.2021 BGBl. 2021, Teil 1 Nr. 44, S. 2805 ff.

bewertung von HessenForst aus hessischen Waldkaufpreisdaten mit Zusatzinformationen zum Waldzustand und sonstigen wertbeeinflussenden Zustandsdaten abgeleitet. Durch Regionalfaktoren werden zusätzlich ggf. festgestellte Wertniveaunterschiede zwischen einzelnen Landkreisen oder Subkreisen berücksichtigt. Ergänzend wird eine nach Landkreisen differenzierte Tabelle mit Angabe von Waldpreismittelwerten, Standardabweichung und Anzahl der Kauffälle für verschiedene Zeitreihen erstellt. In einem Leitfaden wird die Vorgehensweise zur Wertermittlung erläutert. Die Hilfsmittel werden von HessenForst, Servicestelle Waldbewertung, in der Regel jährlich aktualisiert und können von dort bestellt werden.¹²⁾

12) <https://www.hessen-forst.de>
> Waldbewertung

Beispiel Hessen

Verkehrswertschätzung eines 1 ha großen 100-jährigen Buchenbestandes, mittlerer Wuchsleistung (Ertragsklasse 1,5 Wiedemann 1931) im Vogelsbergkreis/Hessen. Bodenrichtwert nach Gutachterausschuss 4.000 €/ha, Bestandeswert nach normierter Werttabelle bei „mittlerer Wuchsleistung“: 14.605 €/ha, Waldeinzelswert (= vorläufiger Sachwert): 18.605 €/ha x Sachwertfaktor aus Tabelle 0,80 = 14.884 €/ha bzw. 1,49 €/m² (= Sachwert bzw. Verfahrenswert). Nach WaldR berechnet beträgt der Waldeinzelswert (Boden + Bestandeswert): 2,18 €/m² und der Zerschlagungswert (Boden + Abtriebswert): 1,85 €/m². Die Waldpreistabelle für den Vogelsbergkreis weist für den Auswertungszeitraum 1997–2019 nach Wertanpassung für 2019 einen mittleren Waldpreis von 1,03 €/m² für „laubholzdominierte Bestände“ aus (nur 41 Kauffälle in 22 Jahren! – sehr hohe Standardabweichung von +/- 0,63 €/m²). Der mittlere Kaufpreis für alle Waldflächen im Vogelsbergkreis (Zeitraum 2017–2019) betrug 1,28 €/m² (91 Kauffälle).

Der Beispielsfall zeigt sehr deutlich die Problematik der Verwendung von Waldkaufpreisdaten für die Verkehrswertschätzung: Nach standardisierter Datenfilterung ist die Anzahl der Kauffälle sehr gering und die Standardabweichung weiterhin sehr hoch. Selektiert werden nach gutachterlicher Setzung z. B. nur Kauffälle von Beständen, die mindestens „licht“ bestockt sind (Deckungsgrad > 60 %) und Fälle mit Preisen > 0,40 €/m² und < 3,00 €/m². Zwischen „licht bestockt“ und „geschlossen“ werden keine deutlichen Preisunterschiede festgestellt. Zur Baumartenklasse „laubholzdominiert“ gehören die laubholzdominierten Waldbestände aller Altersbereiche. Bei einer weiteren Aufgliederung nach den erfassten natürlichen Altersstufen („Kultur“ bis „starkes Baumholz“) würden die Durchschnittswerte wegen zu geringer Anzahl der Fälle keinen Aussagewert mehr besitzen.

Für die Ableitung der Sachwertfaktoren werden jedoch die Preistendenzen der Altersstufen berücksichtigt. Wie in anderen Bundesländern auch, kann beobachtet werden, dass die Preisunterschiede zwischen jungen und alten Beständen geringer werden oder kaum noch statistisch nachweisbar sind (z. B. in Sachsen-Anhalt und Brandenburg; (→ KAP. 5.4.3)).

Das stellt den Wertermittler vor ein Dilemma: Einem wichtigen Grundsatz marktkonformer Wertermittlung zufolge, müssen Wertermittlungsmodelle eine plausible Berücksichtigung der relativen Wertunterschiede zwischen den unterschiedlichen Bewertungsobjekten und ihren wertbestimmenden Eigenschaften ermöglichen [17]. Der Marktwertbegriff unterstellt einen wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmer.

Was ist zu tun, wenn eindeutig nur geringe Preisunterschiede zwischen jungen und alten Waldbeständen trotz erheblicher Substanzwertunterschiede (Abtriebswert, Formelwert nach Blume) bestehen? In derartigen auch bei anderen Bewertungsobjekten auftretenden Problemen lautet eine gewagte Regel, „wo kein Markt sichtbar ist, kann ihn der Wertermittler hineinlegen“. Eine andere Regel besagt hingegen, „Wertermittler sollen nicht den Markt machen, sondern ihn beschreiben“.

Die Lösung kann in einer gutachterlich „gedämpften“ Berücksichtigung der Substanzwertunterschiede bei der Festsetzung der Sachwertfaktoren bestehen. Die Grenze der Wertdifferenzierung „nach oben“ bilden die aus der Kaufpreissammlung recherchierten Spannenoberwerte. In vielen Grundstücksmarktberichten werden neben den Kaufpreismittelwerten Spannenwerte angegeben. Sie sind für die Wertermittlung jedoch nur dann brauchbar, wenn die Spannenwerte standardisiert um Ausreißerwerte bereinigt werden. Das findet oft nicht statt bzw. es fehlt eine Dokumentation über Art und Umfang der Wertbereinigung. Die Sachwertfaktoren im forstspezifischen Sachwertverfahren Offer wurden so abgeleitet, dass Substanzwertunterschiede in stark gedämpfter Form berücksichtigt werden.

Beispiel andere Bundesländer

Bei Anwendung des Verfahrens in anderen Bundesländern wird eine Adjustierung der Sachwertfaktoren unter Berücksichtigung des ggf. unterschiedlichen Waldbodenverkehrswerts erforderlich. Beispiel: Nach dem Sachwertverfahren (Bodenwert 4.500 €/ha, Bestandeswert 8.130 €/ha, Waldeinzelwert 12.630 €/ha, Sachwertfaktor 0,8) wurde für einen ein Hektar großen hessischen mittelalten Kiefernbestand (60 Jahre) ein Verkehrswert von 10.104 €/ha (1,01 €/m²) geschätzt. Für Sachsen-Anhalt errechnet sich

ein Waldeinzelwert (= vorläufiger Sachwert) eines derartigen Bestandes bei Unterstellung des publizierten Bodenrichtwerts für Forstflächen von 2.000 €/ha und dem gleichen Bestandeswert (8.130 €/ha) in Höhe von 10.130 €/ha (2.000 €/ha + 8.130 €/ha). Nach Landesgrundstücksmarktbericht [8] liegt der mittlere Waldpreis für Kiefernbestände (= unterstelltes Waldrichtwertgrundstück) bei nur 5.700 €/ha. Um dieses Ergebnis zu erzielen, muss der Sachwertfaktor 0,57 betragen (10.130 €/ha × 0,57). Die Differenz der Sachwertfaktoren Hessen zu Sachsen-Anhalt beträgt damit 0,23. Mit dieser Differenz werden vereinfachend die Sachwertfaktoren für alle anderen Baumartengruppen und Altersbereiche korrigiert. Wenn im Grundstücksmarktbericht keine nach Baumartengruppen differenzierten Waldpreismittelwerte aufgeführt werden, kann ein Korrekturfaktor einfach, aber ungenauer aus dem Verhältnis der publizierten Waldpreismittelwerte beider Länder abgeleitet werden. Beispiel: Waldpreismittelwerte 2020, Sachsen-Anhalt: 0,54 €/m², Hessen: 1,23 €/m², Korrekturfaktor 0,44 – Waldeinzelwert (= vorläufiger Sachwert) Kiefernbestand Hessen 12.630 × 0,44 = 5.557 €/ha bzw. 0,56 €/m² = Verkehrswertschätzung für Kiefernbestand in Sachsen-Anhalt).

5.4.3 Vergleichspreisverfahren für kleine Waldflächen

In Regionen, in denen die standörtlichen Verhältnisse gleichartig sind, überwiegend nur eine Baumart vorkommt und Auswertungen in den Grundstücksmarktberichten zeigen, dass die Preisunterschiede zwischen verschiedenen Altersbereichen nur gering sind, lässt sich ein vereinfachtes Vergleichspreisverfahren gut für eine marktkonforme Verkehrswertschätzung nutzen. Derartige Verhältnisse sind vor allem in den Ländern Brandenburg und Sachsen-Anhalt gegeben. Hier dominieren Kieferbestände auf Sandböden, die meist schwachwüchsig und von tendenziell geringer Holzqualität sind.

Beispiel Sachsen-Anhalt

- Bewertungsobjekt: Ein 9 ha großer 80-jähriger Kiefernbestand, Bestockungsgrad 0,75, mittlerer Brusthöhendurchmesser 34 cm, Holzvorrat 326 Vfm/ha, mittlere Wüchsigkeit, mittlere bis geringe Holzqualität, auf Sandboden mit Grundwasseranschluss. Keine weiteren

besonderen Grundstücksmerkmale. Lage: Jerichower Land, Sachsen-Anhalt.

- Auswertung Grundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt 2020 [8]: Mittlerer Waldpreis gesamtes Land: 0,51 €/m² (306 Kauffälle). Kein nennenswerter Preisanstieg seit 2018. – Mittlerer Waldpreis Jerichower Land 2020: 0,55 €/m² (47 Kauffälle), 2019: 0,50 €/m² (46 Kauffälle), mittlere Flächengröße (Median) 2020: 2,1 ha, 2019: 1,6 ha. – Auf Landesebene bestehen keine deutlichen Preisunterschiede zwischen Nadelholzbeständen ≤ 60 Jahre und > 60 Jahre (2020: 0,54 €/m² bzw. 0,56 €/m², 2019: 0,48 €/m² bzw. 0,55 €/m²) (▶ TAB. 1). Die diesbezügliche Untersuchung der Kauffälle erfolgte durch Forstsachverständige im Auftrag des Oberen Gutachterausschusses.
- Auswertung bestellter Kaufpreisdaten vom Oberen Gutachterausschuss für die Größenklassen ab 75 ha und die Klasse 8-30 ha, um einen eventuellen Größeneffekt festzustellen. Ergebnisse: Mittlerer Waldpreis für Waldflächen ab 75 ha (2019 bis April 2021): 1,24 €/m², Spannenwerte: 0,65 €/m² bis 2,00 €/m², 14 Kauffälle, mittlere Flächengröße 182 ha. – Größenklasse 8-30 ha (2020 bis September 2021): 0,56 €/m² (Spanne 0,30 €/m² bis 1,05 €/m²), 22 Kauffälle. Kein signifikanter Preisanstieg mit zunehmender Größe.
- Annahmen: In Sachsen-Anhalt wie im Landkreis Jerichower Land kommen überwiegend mittelalte (60- bis 70-jährige) Kiefernbestände mittlerer bis geringer Holzqualität vor. Deshalb wird vereinfachend unterstellt, dass sich der aus 306 Kauffällen (Jerichower Land 47 Kauffälle) errechnete Waldpreismittelwert auf Kauffälle mit derartigen Wertmerkmalen bezieht (= Waldrichtwertgrundstück). Es wäre plausibel, wenn für jüngere Kiefernbestände ein geringerer und für ältere ein höherer Preis gezahlt würde. Dies zeigen die Grundstücksmarktdaten jedoch nicht. Auch ein Flächengrößeneinfluss auf den Kaufpreis konnte bei Objekten bis 30 ha nicht festgestellt werden.
- Ermittelter Waldwert nach WaldR bei Unterstellung des Bodenrichtwerts für Forstflächen (ohne Aufwuchs) für das Bewertungsgebiet von 0,27 €/m² = 1,10 €/m².

- Ergebnis der Verkehrswertschätzung: 0,55 €/m² - Die Differenz zum Waldwert (= Verkehrswert nach WaldR bzw. Entschädigungswert) ist erheblich.

Nachbewertungen von zahlreichen Ankäufen kleiner Waldflächen (< 10 ha) durch die Geschäftsstelle Liegenschaftsmanagement des Landesbetriebs Forst Brandenburg haben ergeben, dass keine klare Beziehung zwischen den aus forstlicher Sicht wertrelevanten Waldzustandsmerkmalen und dem Kaufpreis der Objekte besteht. Beispielsweise werden junge Waldbestände zu ähnlichen Preisen wie ältere Waldbestände veräußert [1]. Die Befunde ermöglichen in Regionen mit sehr geringen Kaufpreisunterschieden nach Waldzustandsmerkmalen eine stark vereinfachte Anwendung des Vergleichspreisverfahrens. Für die Erstellung von Standardwertgutachten dürfte es nicht erforderlich sein, Vergleichskauffälle unter Beachtung der in der Fachliteratur angegebenen Anforderungen [17] auszuwerten. Ein Verweis auf die Auswertungsergebnisse in Grundstücksmarktberichten bzw. auf Markterfahrungen offizieller Stellen sollte ausreichen. Die Preisanalysen haben gezeigt, dass in diesen Regionen die Kaufpreise für Objekte mit weitgehend ähnlichen Zustandsmerkmalen bei Auswahl von nur wenigen Kauffällen (< 5) stärker streuen können als bei Mittelwertbildung von vielen Kauffällen mit unterschiedlichen Zustandsmerkmalen.

Sachverständige berichten, dass bei Zwangsversteigerungen deutlich höhere Preise für Waldflächen als bei Freihandverkäufen erzielt werden. Im Vergleich zu Freihandverkäufen sind derartige Verkäufe jedoch selten. Auch dürfen die in Zwangsversteigerungen erzielten Preise nach herrschender Meinung nicht bei der Ermittlung des Waldpreisdurchschnittswerts berücksichtigt werden, da sie im Sinne von § 194 BauGB als „ungewöhnlich“ gelten. Eine gesonderte Dokumentation im Grundstücksmarktbericht wäre aber wünschenswert.

5.4.4 Verkehrswertschätzung nach Interpolationsmethode

Bei dieser Methode wird unterstellt, dass sich die im Landesgrundstücksmarktbericht nach Landkreisen angegebenen mittleren Waldpreise mit Spannenwerten auf ein in jeder Hinsicht mittleres Waldgrundstück mit z. B. regionaltypischer Baumart und

mittlerem Alter bezieht (Waldrichtwertgrundstück). Weicht das Bewertungsobjekt in Bezug auf das mittlere Alter davon ab (jünger/älter), dann sollte der Verkehrswert niedriger oder höher liegen. Die im Grundstücksmarktbericht angegebenen Spannenwerte und der Bodenrichtwert können als Schätzleitplanken genutzt werden. Durch Interpolation zwischen dem Bodenrichtwert als unterem Wert und dem oberen Spannenwert als angenommener Wert für einen hiebsreifen Bestand können sodann Schätzwerte für unterschiedliche Alter der Bestände ermittelt werden. Von den mittleren Verhältnissen abweichende Boden- oder Bestandsmerkmale können durch einen gutachterlich zu schätzenden Faktor (boG-Faktor) berücksichtigt werden.

Beispiel Brandenburg

- Daten aus dem Grundstücksmarktbericht des Landkreises Märkisch-Oderland 2020: Mittlerer Waldpreis: 0,71 €/m²; Preisspanne 0,14 €/m² bis 1,33 €/m² (= Endwert). – Bodenrichtwert für Waldboden (ohne Aufwuchs) nach Landesgrundstücksmarktbericht [9]: 35 % des mittleren Waldpreises = 0,25 €/m² (= Anfangswert).
- Unterstelltes Waldrichtwertgrundstück (=üblicher Wald im Landkreis Märkisch-Oderland): Kiefer, 60 Jahre, mittlere sonstige Merkmale, Alter bis zur Hiebsreife: 120 Jahre.
- Bewertungsobjekt 1: Ein 100-jähriger Kiefernbestand, mittlere sonstige Wertmerkmale.
Verkehrswertschätzung durch Interpolation¹³⁾: $(1,33 - 0,71) / (120 - 60) = (0,0103 \times 40) + 0,71 = 1,12 \text{ €/m}^2$.
- Bewertungsobjekt 2: Ein 20-jähriger Kiefernbestand, mittlere sonstige Wertmerkmale
Verkehrswertschätzung durch Interpolation: $(0,71 - 0,25) / (60 - 0) = (0,0077 \times 20) + 0,25 = 0,40 \text{ €/m}^2$

Die Eignung der Methode setzt voraus, dass in dem Landkreis eine Baumart deutlich dominiert, die oberen Spannenwerte sachgerecht ausreißerbereinigt wurden und die Annahme, dass ältere Bestände einen deutlich höheren Marktpreis als jüngere Bestände erzielen, zutrifft. Die letztgenannte Voraussetzung ist in den Ländern Brandenburg

und Sachsen-Anhalt nicht gegeben wie in > KAP. 5.4.3 gezeigt wurde. Mit der Interpolationsmethode würde der Verkehrswert der jüngeren Waldbestände deutlich unterschätzt und der Wert der älteren Bestände überschätzt werden.

Der Waldzustand scheint die Marktteilnehmer offenbar weniger zu interessieren als die Möglichkeit, ein Waldgrundstück zu erwerben. Das sollte bei der gutachterlichen Festlegung von Bodenrichtwerten für Forstflächen (ohne Aufwuchs) bedacht werden. Wegen der dargelegten Befunde kann die Interpolationsmethode zumindest für die Länder Brandenburg und Sachsen-Anhalt nicht zur Anwendung empfohlen werden.

Für Wertermittler, die der Auffassung sind, dass ihr Wertermittlungsergebnis eine substanzwertorientierte Differenzierung aufweisen sollte bzw. muss (> KAP. 5.4.2), kann die Methode aber eine Wertorientierung bieten.

5.4.5 Sachwert- und Vergleichspreisverfahren für große Waldflächen

Das Waldpreisniveau großer Waldflächen liegt zurzeit in allen Regionen Deutschlands zum Teil erheblich über dem mittleren Waldpreis für alle Waldflächen einer Region (in Hessen Faktor ca. 1,5 für Waldflächen > 8 ha; in Brandenburg > 75 ha: 2,0). In der Vergangenheit war das Preisverhältnis in Hessen umgekehrt (1960–2005 ca. 0,65). Auch der Einfluss wertbestimmender Faktoren (Waldzustand, Größeneffekt) auf den Waldpreis ist regional unterschiedlich. Ferner ist das Kaufmotiv, Forstwirtschaft im klassischen Sinne zu betreiben, rückläufig [14]. Die Käufergruppe mit vorrangig jagdlichen Interessen ist vor allem in Ostdeutschland stark vertreten. Immer häufiger treten Naturschutzorganisationen als Käufer großer Waldflächen auf. Die Käufergruppe Kapitalanleger (Immobilien-gesellschaften, Waldinvestment-Unternehmen) verfolgen erweiterte Zielsetzungen wie Portfolioerweiterung, Erwerb einer inflationssicheren Wertanlage und Imagepflege durch „Green Investment“. Sie spekulieren auch auf eine Landwertsteigerung und Abgeltungszahlungen für Klimaschutzleistungen. Die Rechenmodelle der Investoren zur internen Kaufpreiskalkulation enthalten hierfür zum Teil entsprechende Wertansätze, während Risikokosten (z. B. für Klimawandel) häufig unberücksichtigt bleiben oder unterschätzt werden.

13) (Oberer Spannenwert, Wert für einen 120-jährigen Bestand – mittlerer Waldpreis, Wert eines 60-jährigen Bestandes)/(Hiebsreifealter 120 Jahre – Mittleres Alter 60 Jahre) = (Wert für ein Jahr × 40 Jahre) + Wert eines 60-jährigen Bestandes = Geschätzter Verkehrswert eines 100-jährigen Bestandes.

Die dargestellte Ausgangslage zeigt, dass auch die Verkehrswertermittlung großer Waldflächen ohne eine sorgfältige Kaufpreisanalyse nicht sachgerecht möglich ist und mit den WaldR Formelverfahren in der Regel nicht gelingen kann. Nach Ziffer 3.2 WaldR wird sogar angenommen, dass der Verkehrswert großer Waldflächen unter dem Verkehrswert kleiner Flächen liegt. Daher soll eine „Gesamtwertermittlung“ durch Gewichtung von Sachwert („Waldeinzelswert“) und Ertragswert („Waldrentierungswert“) durchgeführt werden. Mit steigender Flächengröße soll der Ertragswert zunehmend stärker berücksichtigt werden. Publizierten historisch entstandenen Gewichtungstabellen fehlt eine Begründung; zudem haben sie keinen Marktbezug [10]. Da der Waldrentierungswert nicht mit dem gegenwärtig niedrigeren Liegenschaftszinssatz (aktuell ca. 0,8–1,0 % in Hessen), sondern mit einem höheren „branchenüblichen“ Kapitalisierungszinssatz (1,5 %) bzw. mit dem 2 % Zinssatz nach WaldR berechnet werden soll, liegt er in der Regel erheblich unter dem Sachwert (› KAP. 5.2).

Beispiel Hessen

Für Hessen ergab die Kaufpreisanalyse (2015-2021) einen mittleren Kaufpreis für Waldflächen > 8 ha von 1,85 €/m² in der Merkmalsklasse „normale bis überdurchschnittliche Wertmerkmale“ (z. B. Holzvorrat > 240 Vfm/ha) und von 1,01 €/m² für Waldflächen mit „unterdurchschnittlichen Wertmerkmalen“. Der mittlere Waldpreis für Waldflächen ab 75 ha beträgt 2,08 €/m². Ein Preistrend ist ab 2014 nicht erkennbar. Aus Nachbewertungen konnten nach der Formel Kaufpreis/Waldeinzelswert nach WaldR Sachwertfaktoren von 1,05 bis 1,10

berechnet werden (› TAB. 2) [14]. Wegen der geringen Anzahl der Kauffälle, für die Nachbewertungen durchgeführt werden konnten und der hohen Streuung der Kaufpreise sind die Ergebnisse unsicher. Sie zeigen aber, dass gegenwärtig in Hessen mit dem Waldeinzelswert nach WaldR näherungsweise noch brauchbare Verkehrswerte für große Waldflächen geschätzt werden können.

Dieser Befund darf selbstverständlich nicht zu der Annahme verleiten, dass dies in anderen Regionen Deutschlands jetzt und zukünftig zutrifft. Die Kenntnis der Sachwertfaktoren ermöglicht in Hessen auch eine Anwendung des forstspezifischen Sachwertfahrens (› KAP. 5.4.2) für große Waldflächen. Wegen der Unsicherheiten sollte die Wertermittlung durch eine Ertragswertberechnung („Waldrentierungswert“) mit dem vermuteten Liegenschaftszinssatz und durch einen Vergleich mit den Ergebnissen der Kaufpreisanalyse ergänzt werden („Drei-Säulen-Prinzip“). Abschließend sind die ggf. unterschiedlichen Ergebnisse in Bezug auf Validität und Marktbezug gegeneinander abwägend zu diskutieren. Die finale Verkehrswertschätzung ist sodann zu begründen.

Beispiel Brandenburg

Im Vergleich zu Hessen sind vor allem drei Besonderheiten bewertungsrelevant: die forstlichen Verhältnisse sind wesentlich homogener („Kiefernbestände auf Sandböden“), hinsichtlich der Käufertypen liegt der Anteil von Jagdinteressierten und von Kapitalanlegern höher, und das Waldpreinsniveau wird weniger von forstlichen Wertmerkmalen beeinflusst.

Im Landesgrundstücksmarktbericht Brandenburg 2021 (Daten 2020) [9] wird für kleine Waldflächen ein Waldpreismittelwert von 0,62 €/m² (2020) und für große Waldflächen (ab 75 ha) von 1,02 €/m² (2016–2020) angegeben (Spannenwerte 0,50 €/m² bis 1,46 €/m², 37 Kauffälle, mittlere Größe 268 ha).

Im Rahmen der Gutachtenerstellung für eine 220 ha große Waldfläche mit Auswertung von Kaufpreisdaten des Oberen Gutachterausschusses Brandenburgs und von Exposé von Waldgrundstücksmaklern sowie von Ortsbesichtigungen mehrerer Objekte konnten unter anderem folgende

		Forstliche Wertmerkmale der Waldobjekte sind ...		
		(über)durchschnittlich		unterdurchschnittlich
Größenklasse		> 8 ha	→ 75 ha	> 8 ha
Anzahl Kauffälle		29	5	11
mittlere Größe		57 ha	254 ha	32 ha
Preis	Mittelwert	1,85 €/m ²	2,08 €/m ²	1,01 €/m ²
	Minimum	1,24 €/m ²	1,66 €/m ²	0,70 €/m ²
	Maximum	3,01 €/m ²	3,01 €/m ²	1,58 €/m ²
	Standardabw.	0,38 €/m ²	0,25 €/m ²	0,30 €/m ²
Sachwertfaktor		1,05	1,10	1,10

TAB. 2: Waldpreisdaten großer Waldflächen in Hessen im Zeitraum 2015 bis 2021 für verschiedene Größen- und Wertmerkmalsklassen und aus Nachbewertungen abgeleitete Sachwertfaktoren. Preis- und Flächenmittelwerte sind arithmetisch gemittelt, der Sachwertfaktor (SWF) entspricht dem Quotient aus Kaufpreis und Waldeinzelswert nach WaldR 2000.

Befunde ermittelt und folgende Einschätzungen abgeleitet werden:

- Größeneffekt: Nach Ausschluss von Ausreißerwerten aufgrund von Anmerkungen im Kaufpreisauszug konnten für den Zeitraum 2018–2020 folgende Kaufpreismittelwerte berechnet werden: Größenklasse 50–75 ha: 0,97 €/m², Waldflächen ab 75 ha: 1,09 €/m², Waldflächen ab 200 ha: 1,12 €/m². – Damit weisen auch Waldverkäufe unter Eigenjagdgröße einen überdurchschnittlich hohen Kaufpreis auf.
- Preistrend: Die Kaufpreisdaten für Waldflächen ab 75 ha zeigen für den Zeitraum 2014–2020 keinen Preisanstieg. Dagegen ist der Preisanstieg für alle Waldverkäufe in Brandenburg erheblich, von 2010 bis 2020 von 0,23 €/m² auf 0,62 €/m² (+170 %). – Die erwarteten Landwertsteigerungen von Kapitalanlegern für große Forstflächen sind spekulativ.
- Einfluss regionaler Preisunterschiede und von forstlichen Wertmerkmalen: Im Grundstücksmarktbericht werden für „alle Kauffälle“ Preisniveauunterschiede nach Wuchsgebieten ausgewiesen (0,51 €/m²–0,87 €/m²), wobei in Gebieten mit günstigeren Wuchsverhältnissen überwiegend die höheren Kaufpreise erzielt werden. Für „große Waldflächen“ konnten keine regionalen Preisunterschiede festgestellt werden. Die Kaufpreise für „Mischwald“ und „Nadelwald“ liegen etwa gleich hoch. Allerdings ist die Anzahl der Kauffälle zu gering, um daraus belastbare Aussagen abzuleiten.
- Die Analyse von Maklerexposés für große Waldflächen (> 100 ha) in Brandenburg, Sachsen und Sachsen-Anhalt zeigte eine ähnliche Preisvorstellung der Verkäufer (1,25 €/m²–1,35 €/m²) trotz unterschiedlicher forstlicher Wertigkeit der Objekte (z. B. Holzvorrat zwischen 100–245 Vfm/ha). In den Exposés wird vorrangig die jagdliche Eignung der Flächen angepriesen.
- Für die zu bewertende Waldfläche mit deutlich unterdurchschnittlichen forstlichen Wertmerkmalen (armer Sandboden, überwiegend Jungbestände, geringe jagdliche Attraktivität) wurde ohne Ermittlung von Waldeinzelwerten nach WaldR allein auf Basis der Kaufpreisdaten

ein Verkehrswert in Höhe von 0,90 €/m² geschätzt. Gezahlt wurde ein Preis in Höhe von 1,10 €/m², also in Höhe des Waldpreismittelwerts für große Waldflächen (>75 ha) nach Ausschluss von Ausreißerwerten. – Das Ergebnis deutet ebenfalls darauf hin, dass forstliche Wertmerkmale bei der Kaufpreisfindung großer Waldflächen in Brandenburg eine untergeordnete Rolle spielen.

- Aus einer für Preiskalkulationszwecke durchgeführten überschlägigen Ertragswertberechnung errechnete sich eine Rendite für das Bewertungsobjekt im Nullbereich.

Die Situation dürfte in Sachsen-Anhalt ähnlich sein, da auch für dieses Land keine deutlichen Kaufpreisunterschiede nach forstlichen Wertmerkmalen festgestellt wurden (▷ KAP 5.4.3). Die Auswertung der Kaufpreisstatisik im Zeitraum 2019–April 2021 ergab einen mittleren Waldpreis für Waldflächen ab 75 ha von 1,24 €/m² (Spanne: 0,65 €/m² bis 2,00 €/m², 14 Kauffälle). Aus Nachbewertungen von zwei verkauften Objekten konnte ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,7 % bzw. 1,0 % geschätzt werden.

6 Anwendung der WaldR zur Entschädigungswertermittlung Verbindlichkeit, zuständige Stellen

Bei Entzug einer Waldfläche für öffentliche Zwecke hat der Betroffene einen Rechtsanspruch auf Entschädigung. Die §§ 93–103 BauGB enthalten Grundsätze für die Bemessung der Entschädigung. Die Enteignungsgesetze der Länder haben überwiegend sinngemäße Regelungen. Soweit die öffentliche Hand involviert ist, ist die ImmoWertV nicht nur für Behörden, sondern auch für Sachverständige und Gerichte grundsätzlich rechtsverbindlich. Dies schließt sachlich begründete Ausnahmen nicht aus. Bei Entzug landwirtschaftlicher Flächen durch den Bund gelten zusätzlich die LandR und bei Inanspruchnahme von forstwirtschaftlichen Flächen durch den Bund die WaldR 2000 bzw. bei Flächen eines Landes die Waldwertermittlungsrichtlinien der Länder.

Die Richtlinien sind Verwaltungsanweisungen, die für die den zuständigen Ministerien nachgeordneten Dienststellen bei entsprechenden Bewertungsfällen verbindlich anzuwenden sind. Sie sind für die Enteig-

nungsbehörden, Gerichte und freien Sachverständigen zwar nicht verbindlich, bieten aber eine wichtige Orientierungshilfe. Da die rechtlichen Vorgaben zahlreiche unbestimmte Rechtsbegriffe enthalten, ist bei Entschädigungsfragen zusätzlich die Heranziehung der Rechtsprechung besonders wichtig.

Strittige Entschädigungspositionen

Die Entschädigung wird für den Rechtsverlust und für sonstige Vermögensnachteile gewährt. Der Rechtsverlust, auch Substanzverlust genannt, wird unstrittig grundsätzlich nach dem Verkehrswert bemessen. Nach BGH-Systematik¹⁴⁾ kann sich der Rechtsverlust aus dem Verkehrswert der Entzugsfläche (!) und einem ggf. vorhandenen Sonderwert zusammensetzen. Durch die Bewertung der Entzugsfläche mit dem Verkehrswert ist der „Wert für jedermann“ abgegolten, nicht jedoch der Sonderwert [6, S. 245–248].

Strittig ist die Frage, ob unter „Entzugsfläche“ nur der Grund und Boden der Forstfläche oder die Einheit von Boden und Waldbestand zu verstehen ist. In letzterem Falle wäre der Waldeigentümer wirtschaftlich meist stark benachteiligt, da der „wahrscheinlichste Kaufpreis einer Waldfläche im nächsten fiktiv unterstellten Kauffall“ (Verkehrswert) oft deutlich unter der Summe des Verkehrswerts von Boden und aufstockendem Bestand (Waldwert nach WaldR) liegt (› KAP. 5). Er würde wirtschaftlich vernünftigerweise in diesem Falle zumindest alle hiebsreifen Waldbestände vor der Abgabe der Fläche selbst einschlagen und vermarkten. Beim Einschlag von noch nicht hiebsreifen Waldbeständen würde er einen wirtschaftlichen Verlust erleiden, der umso höher ist, je jünger die Bäume sind. Ein zusätzlicher Verlust könnte für ihn auftreten, wenn der Holzeinschlag zur Unzeit erfolgen müsste; d. h. zu einem Zeitpunkt, zu dem die Holzpreise niedrig sind oder zu einer Jahreszeit, in der eine rasche Holzqualitätsverschlechterung zu erwarten ist (Sommereinschlag).

Häufig fehlt dem Waldbesitzenden die Arbeitskapazität, um den Holzeinschlag selbst rechtzeitig durchzuführen, oder er ist hierzu fachlich nicht in der Lage, was bei Kleinwaldbesitzern der Fall sein kann. In diesen Fällen wünscht der betroffene Waldbesitzer oft, dass der Begünstigte des Flächen-

entzugs den erforderlichen Holzeinschlag übernimmt. Es wäre unbillig, ihm dieses Wahlrecht nicht zuzugestehen. Aus dem Wahlrecht sollten ihm aber keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen, weshalb er eine entsprechende Entschädigung erwartet.

In der Landwirtschaft tritt diese Problematik nur selten auf. Bei der Übergabe einer Grundfläche mit noch unreifen einjährigen Feldfrüchten ist es meist möglich zu vereinbaren, dass diese einige Monate später noch vom Landwirt abgeerntet und vermarktet werden können. Ist dies nicht möglich, ist der Wert der Feldfrüchte bzw. des „Feldinventars“ unstrittig gesondert zu entschädigen (= Ernteausfallentschädigung nach Ziffer 5.3 der LandR). Die Entschädigung könne nach Köhne [6, S.280-281] nach den bisher aufgelaufenen Kosten (Kostenwert) oder den voraussichtlich zu erwartenden Verkaufserlösen vermindert um die variablen Kosten vom Eingriff bis zu Ernte berechnet werden (wirtschaftlicher Gebrauchswert).

Übertragen auf den forstlichen Bereich wären dies die normalen Kosten für die Herstellung einer Kultur oder, bei hiebsreifen Waldbeständen, der Abtriebswert bzw. bei noch nicht hiebsreifen Beständen der Formelwert.

Diejenigen, die diese Sichtweise nicht teilen, argumentieren, dass der land- und forstwirtschaftliche Aufwuchs (z. B. Waldbäume), nach § 94 BGB zu den wesentlichen Grundstücksbestandteilen gehöre und daher nicht sonderrechtsfähig sein könne.

Forstbäume – wesentliche Grundstücksbestandteile oder Scheinbestandteile?

Der Grundstückswert setzt sich aus dem Verkehrswert des Bodens und dem Verkehrswert der ggf. vorhandenen Bestandteile des Grundstücks zusammen. Nach § 94 Abs. 1 BGB gehören zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks „die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks“. Wesentliche Grundstücksbestandteile können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein (§ 93 BGB).

14) BGH-Urteil vom 30.09.1976
– III ZR 149/75

Der Münchener Kommentar zum BGB [16] nennt als Beispiele für wesentliche Grundstücksbestandteile Erzeugnisse landwirtschaftlicher Grundstücke, solange sie noch nicht geerntet sind, „Holz auf dem Stamm“ und Bäume in Gartenanlagen. Nach ständiger Rechtsprechung werden Bäume mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks. Damit können sie auch kein eigenständiges schädigungsfähiges Rechtsgut darstellen. Eine Beschädigung stellt vielmehr nur eine Schädigung des Grundstücks dar, die eine Ersatzverpflichtung auslöst [16]. Auf dieser Rechtsgrundlage beruht z. B. die Schadensersatzberechnung bei Beschädigung oder Zerstörung eines Baums mit landschaftsgestaltender Bedeutung mittels der „Methode Koch“.¹⁵⁾

Man könnte daraus folgern, dass auch im Wald wachsende Bäume wesentliche Grundstücksbestandteile seien. Dies ist jedoch nicht der Fall, wenn sie nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind (§ 95 BGB). In einem Urteil vom 04.11.2010¹⁶⁾ im Rahmen der Bemessung von Wildschadensersatz an Forstbäumen führt der BGH dazu aus *„... dies liegt jedoch anders, wenn und soweit Bäume - wie bei der Forstwirtschaft - zur wirtschaftlichen Verwertung bestimmt sind, so insbesondere dann, wenn ihre Anzucht der Entnahme als Verkaufspflanzen oder der Holzproduktion dient; in diesem Falle sind sie nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden, somit bloßer Scheinbestandteil (§ 95 Abs. 1 Satz 1 BGB) und nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und daher auch möglicher Gegenstand eigener Rechte ...“*¹⁷⁾.

Nach Kommentar zum BGB [19] schränkt § 95 BGB den Begriff der wesentlichen Bestandteile ein. *„Die Vorschrift schafft insbesondere Ausnahmetatbestände gegenüber den §§ 93 und 94. Der Bestimmung kommt vor allem Bedeutung zu, in denen eine Sache gemäß § 94 wesentlicher Bestandteil wäre ... Die Verbindung erfolgt zu einem vorübergehenden Zweck, wenn ihre spätere Aufhebung von Anfang an beabsichtigt war. Maßgeblich ist nicht die Beschaffenheit der verbundenen Sache oder die Verkehrsanschauung, sondern der innere Wille des Einfügenden im Zeitpunkt der Verbindung der Sache.“*

Forstwirtschaft wird üblicherweise betrieben, um die gepflanzten oder durch Natur-

verjüngung herangezogenen Forstbäume zu einem wirtschaftlich optimalen Zeitpunkt gewinnbringend zu vermarkten. Soweit ein Forstbetriebswerk vorliegt, sind dort – nach Hauptbaumarten differenziert – die vom Waldbesitzer festgelegten Zielalter für die Holzernte angegeben. Auch bei kleinen Waldflächen, für die keine rechtliche Verpflichtung zur Erstellung eines Betriebswerks besteht, kann in der Regel von einer gleichen Zielsetzung ausgegangen werden.

Forstbäume als Scheinbestandteile eines Grundstücks – Rechtsfolgen

Für die Entschädigungswertermittlung sind die Rechtsfolgen bedeutsam. Scheinbestandteile können Gegenstand besonderer dinglicher Rechte sein. „Sie sind also sonderrechtsfähig. Infolgedessen kann an ihnen Sondereigentum ... begründet werden“ [16]. „Scheinbestandteile können und müssen – getrennt vom Grundstück – nach den §§ 929-936 BGB übereignet werden“ [5]. Scheinbestandteile sind bewegliche Sachen, die den Immobilienvorschriften insgesamt nicht unterfallen. Besitz an Scheinbestandteilen ist kein Teilbesitz am Grundstück [5].

Dementsprechend würde sich die Entschädigung für eine entzogene, mit Forstbäumen bestockte Waldfläche aus dem Verkehrswert der unbestockten Waldbodenfläche und dem Sonderwert für den Aufwuchs zusammensetzen. Beide Positionen können WaldR-konform berechnet werden, die unbestockte Waldbodenfläche im Vergleichswert- oder einem marktorientierten Ersatzwertverfahren (Ziffer 5; Kap. 5.3.1) und der Aufwuchs entweder nach den Herstellungskosten der Kultur (Ziffer 6.6.2) oder für ältere Waldbestände nach den in Ziffer 6 beschriebenen Regeln.

7 Fazit

Die WaldR sind für eine ImmoWertV-konforme Verkehrswertermittlung im Sinne einer „Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises einer Waldfläche im nächsten fiktiv unterstellten Kauffall“ nicht geeignet, da die zwingend vorgeschriebene Marktanpassung der errechneten Summe von Boden- und Bestandwert („Waldwert“ bzw. „vorläufiger Sachwert“) nicht vorgesehen ist. Die von den Gutachterausschüssen ausgewerteten und in den Grundstücksmarkt-

-
- 15) BGH Urteil vom 27.01.2006 – V ZR 46/05 – BGH-Urteil vom 13.05.1975 VI ZR 85/74 („Kastanienbaumurteil“)
- 16) BGH-Urteil vom 04.11.2010 – III ZR 45/10
- 17) Nach dem rechtskräftigen Urteil des Finanzgerichts Düsseldorf vom 16.05.2019 – 7 K 3217/18 GE ist bei Walderwerb die Grunderwerbsteuer nur nach dem Verkehrswert des unbestockten Waldbodens zu bemessen, da der Waldbestand kein wesentlicher, sondern ein Scheinbestandteil des Grundstücks ist. Gegen das Urteil wurde Revision eingelegt. Mit BFH-Urteil vom 25.01.2022 II R 36/19 wurde die Revision gegen das FG-Urteil als unbegründet zurückgewiesen.

LITERATUR

- [1] Basmer, C. (2020): Vortrag beim 36. SVK-Forstseminar am 13. und 14.03.2020 in Gersfeld. Unveröffentlicht.
- [2] Deegen, P.; Hostettler, M. (2010): Waldbewertung bei freiwilligem Tausch und bei erzwungenem Transfer. Forst und Holz, 65. S. 24–29.
- [3] Drießen, S. (2021): Die neue ImmoWertV 2021 (Teil 1). Immobilien & bewerten 3. S. 4–8.
- [4] Haub, H.; Weimann, H.-J. (2001): Neue Alterswertfaktoren der Bundesrichtlinie. Wertermittlungsforum 19 (1). S. 1–15.
- [5] Herbinger, M. (2007): Juris Praxis Kommentar BGB. Band 1. Juris GmbH. Saarbrücken.
- [6] Köhne, M. (2007): Landwirtschaftliche Taxationslehre. Eugen Ulmer Verlag. Stuttgart.
- [7] Moog, M.: Waldbewertung. Das Alterswertfaktorenverfahren. Präsentation. Lehrstuhl für Forstliche Wirtschaftslehre. München. – https://www.fwl.wi.tum.de/>WBW_Vorlesung_II
- [8] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt (2021): Grundstücksmarktbericht 2021 für das Land Sachsen-Anhalt – www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/landesmarktbericht
- [9] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg (2021): Landesgrundstücksmarktbericht 2021. Potsdam. – www.gutachterausschuss-bb.de
- [10] Offer, A. (2009): Praktikermethoden zur Verkehrswertschätzung von Waldflächen. Forst und Holz 64 (5). S. 32–39.
- [11] Offer, A. (2011): Zur Diskussion – Sind Marktdaten von Waldverkäufen verkehrswertrelevant? Wertermittlungsforum 29 (4). S. 162–166.
- [12] Offer, A. (2014): Marktkonforme Verkehrswertermittlung von Waldgrundstücken. Wertermittlungsforum 32 (4). S. 148–159.
- [13] Offer, A. (2018): Ermittlung von Bodenwerten für Forstflächen. Wertermittlungsforum 36 (2). S. 69–75.
- [14] Offer, A. (2018): Waldgrundstücksmarkt in Hessen. AFZ-Der Wald 73 (23). S. 41–45.
- [15] Offer, A. (2020): Bedeutung der Kulturkosten bei forstlichen Bewertungen. AFZ-Der Wald 75 (10). S. 12–15.
- [16] Säcker, F.J. (2021): Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 1. 9. Auflage. C.H. Beck Verlag.
- [17] Sprengnetter, H.O. (Hrsg.) (2022): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar. Loseblattsammlung. Sprengnetter Real Estate Services GmbH. Bad Neuenahr-Ahrweiler.
- [18] Staupendahl, K.; Rummel, D.; Raschka, W.; Köhler J.K. (2020): Herleitung der neuen Alterswertfaktoren. AFZ-Der Wald 75 (10). S. 24–28.
- [19] Westermann, H.P. et. al. (2017): Bürgerliches Gesetzbuch. Handkommentar. Otto Schmidt Verlag. Köln.

berichten publizierten Waldkaufpreisdaten sowie die in den Kaufpreissammlungen enthaltenden Daten sind mittlerweile häufig sehr informativ. Sie ermöglichen jedoch keine sachgerechte Anwendung der normierten Wertermittlungsverfahren, da die rechtlichen Anforderungen an die Datenqualität nicht erfüllt werden können.

Typische Probleme sind eine geringe Anzahl an Kauffällen, eine hohe Streuung der Kaufpreise um den Mittelwert, unplausible Kaufpreisunterschiede bei heterogenen Waldobjekten mit großen Sachwertdifferenzen und zunehmend unterschiedliche Kaufmotive mit deutlich voneinander abweichender Nutzenbewertung durch die Käufer.

Unter bestimmten Voraussetzungen können die Daten jedoch für die Anwendung alternativer marktorientierter Bewertungsverfahren genutzt werden. Die Schätzergebnisse nach diesen Verfahren haben sich meist als weit marktnäher erwiesen als bei einer Bewertung nach den WaldR.

Bei der Wertermittlung in Entschädigungsfällen ist zu beachten, dass Waldbäume als Scheinbestandteile eines Grundstücks nach § 95 BGB sonderrechtsfähig sind. Für die Entschädigungswertberechnung sind die Bewertungsregeln nach den WaldR hingegen trotz methodischer Mängel gut geeignet.

Armin Offer
 ö.b.v. Forstsachverständiger
 Nonnenweg 14, 35394
 Gießen

