

Besonderer Verkehrswert von Waldflächen in Entschädigungsfällen

Wenn Waldflächen für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen werden, erhalten Waldbesitzende als Entschädigungswert bislang üblicherweise den nach den Waldbewertungsrichtlinien des Bundes (WaldR 2000) bzw. der Länder ermittelten Waldwert. Nach einem WaldR-2000-Novellierungsentwurf der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) soll dieser Wert künftig an das regionale Waldpreisniveau angepasst werden. Dadurch könnte der Bund in vielen Regionen Deutschlands bereits durch die Holzverwertung der entzogenen Waldfläche wirtschaftliche Vorteile erlangen.

TEXT: ARMIN OFFER

Eine derartige Regelung widerspräche der grundrechtlich gesicherten Eigentumsgarantie und wäre daher rechtsfehlerhaft. Im Folgenden wird die komplexe Sach- und Rechtslage nur stark verkürzt und vereinfachend erläutert. Für eine ausführlichere Darstellung mit Literaturangaben wird auf eine gesonderte Publikation verwiesen [1].

Freihändiger Walderwerb oder erzwungene Waldabgabe?

Bei freiwilligen Waldgrundstücksgeschäften handeln Käufer und Verkäufer den Waldpreis frei aus. Regelungen zu Mindest- und Höchstpreisen gibt es dabei grundsätzlich nicht. Viele Gutachterausschüsse für Grundstückswerte publizieren in ihren Grundstücksmarkt-

berichten mittlere Waldkaufpreisdaten nach Regionen. Diese sind selten nach (forstlich) wertbeeinflussenden Merkmalen differenziert, da Angaben hierzu in den Kaufverträgen in der Regel fehlen. Einige Marktberichte enthalten jedoch auch mittlere Waldpreisdaten nach Waldtypen und Altersbereichen (z. B. Landesgrundstücksmarktbericht Sachsen-Anhalt). In Hessen konnten sogar Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden, um von einem nach WaldR 2000 ermittelten Waldwert auf den „wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten fiktiven Kauffall“ (Kurzform der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB) zu schließen.

Bundesweit fällt auf, dass sich die aus forstlicher Sicht wertrelevanten Merkmale nur sehr eingeschränkt in der Höhe der realisierten Kaufpreise widerspiegeln. In Sachsen-Anhalt liegt das mittlere Preisniveau für Kiefernbestände aller Altersbereiche etwa gleich hoch, nämlich im Jahr 2020 bei 0,55 €/m². Bei einer derartigen Ausgangslage ist eine Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nicht sehr schwer und dürfte für einen 80-jährigen Kiefernbestand bei etwa 0,60 €/m² liegen. Bei Ermittlung des Entschädigungswertes nach aktueller WaldR 2000 („Verkehrswert nach WaldR“ = „besonderer Verkehrswert“) errechnet sich ein etwa doppelt so hoher Wert (1,20 €/m² mit den Wertanteilen für den Boden von 0,27 €/m² und 0,93 €/m² für den im Alterswertfaktorenverfahren berechneten Bestandeswert). Würden die WaldR künftig eine Marktanpassung vorsehen, dann dürften die vom Waldentzug betroffene-



Foto: H. Bieneck

Abb. 1: Bei Waldflächenentzug für öffentliche Zwecke haben Waldbesitzende einen Anspruch auf eine Entschädigung, die neben dem Verkehrswert des Grundstücks auch den vollen Sachwert der Waldbestände umfasst.

nen Waldbesitzenden für einen derartigen Bestand nicht mehr etwa 1,20 €/m², sondern nur noch etwa 0,60 €/m² als Entschädigungsbetrag erwarten. Um ihren wirtschaftlichen Verlust in Grenzen zu halten, wären sie gezwungen, den noch nicht hiebsreifen Kiefernbestand selbst zu nutzen und würden dann neben dem Bodenverkehrswert zumindest den Abtriebswert (0,75 €/m²) erzielen. Auf einen Ausgleich für die Werterwartung des Bestandes müssten sie verzichten. Vor allem viele kleinere Waldbesitzende wären jedoch zur Selbstnutzung nicht in der Lage. Auch würde ihnen zur Vermeidung wirtschaftlicher Nachteile die Wahlfreiheit zwischen Selbstnutzung und Nutzung durch den Begünstigten des Waldflächenentzugs faktisch genommen. Dadurch könnten für sie weitere wirtschaftliche Nachteile entstehen. Bereits das allgemeine Rechtsempfinden legt die Vermutung nahe, dass eine derartige Entschädigungspraxis nicht rechtskonform sein kann.

Forstbäume als Scheinbestandteile von Grundstücken

Grundsätzlich bemisst sich die Entschädigung für ein für öffentliche Zwecke in Anspruch genommenes Grundstück nach dessen Verkehrswert (z. B. nach § 95 BauGB), also dessen „wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten fiktiven Kauffall“ (§ 194 BauGB). Ein Waldgrundstück setzt sich üblicherweise aus einer Grundfläche und einem darauf stockenden Waldbestand zusammen. Strittig ist die Frage, ob der Verkehrswert für die Einheit von Boden und Bestand oder nur für den Waldboden zu ermitteln ist. Die Beantwortung dieser Frage hängt davon ab, ob Forstbäume wesentliche Grundstücksbestandteile (§ 94 BGB) sind oder ob sie nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Boden verbunden sind, sie somit nur Scheinbestandteile des Grundstücks sind (§ 95 BGB). Mehrere höchstrichterliche Urteile bestätigen die Scheinbestandteileigenschaft von Forstbäumen. So heißt es zum Beispiel in dem Wildschadensurteil des BGH vom 04.11.2010 (III ZR 45/10): „... 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

„Künftig könnte der Bund bereits durch die Holzverwertung einer zwangsweise entzogenen Waldfläche wirtschaftliche Vorteile erlangen.“

ARMIN OFFER

sind sie nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden, somit bloßer Scheinbestandteil und nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und daher auch möglicher Gegenstand eigener Rechte....“

Nach den einschlägigen BGB-Kommentaren ergeben sich daraus für die forstliche Wertermittlung in Entschädigungsfällen wichtige Rechtsfolgen: Forstbäume sind Sondereigentum, das getrennt vom Waldgrundstück übereig-

net werden muss. Sie sind bewegliche Sachen, die den Immobilienvorschriften insgesamt nicht unterliegen. Ihr Wert ist nicht nach dem Verkehrswert, sondern nach anderen Methoden zu ermitteln. Eine andere Methode wäre zum Beispiel eine Bestandeswertermittlung im Alterswertfaktorenverfahren, wie dies in den bisherigen WaldR 2000 auch geregelt ist. In der Landwirtschaft kommt der vergleichsweise seltene, ähnlich gelagerte Fall vor, dass noch nicht erntereife Feldfrüchte zu entschädigen sind.

Die Ernteausschüttung wird nach Ziffer 5.3 der landwirtschaftlichen Entschädigungsrichtlinien (LandR) unstrittig gesondert vom landwirtschaftlichen Bodenverkehrswert ermittelt. Nach Köhne [2] kann die Berechnung nach den bisher aufgelaufenen Kosten (Kostenwert) oder den voraussichtlich zu erwartenden Verkaufserlösen, vermindert um die variablen Kosten vom Eigentumseingriff bis zur Ernte (wirtschaftlicher Gebrauchswert), erfolgen. Übertragen auf den Forstbereich wären dies die normalen Herstellungskosten einer Kultur bzw. der Abtriebswert oder der im Alterswertfaktorenverfahren berechnete Bestandeswert („Blumewert“). Abtriebswert und „Blumewert“ werden konventionsgemäß als Sachwert eines Waldbestandes interpretiert.

Besonderer Verkehrswert von Waldflächen

Während die Scheinbestandteileigenschaft von Forstbäumen mittlerweile weitgehend unstrittig ist, wird von Grunderwerbsjuristen bezweifelt, dass die sich daraus ergebenden Rechtsfolgen auch für entschädigungsrechtliche Fragen von Bedeutung sind. Die plakative Argumentation „Entschädigung nur zum Verkehrswert“ („Jedermann-Wert“) greift insbesondere bei der Entschädigung von Betriebsgrundstücken meist zu kurz. Sie berücksichtigt nicht die wirtschaftliche Bedeutung für den gegenwärtigen Besitzer und erfüllt damit nicht die durch BGH-Rechtsprechung entwickelten Anforderungen für einen angemessenen Vermögensausgleich bei einem hoheitlichen Eingriff in das Grundeigentum. Die maßgeblichen Begründungen liefern die Holzhandlungsurteile des BGH (Urteil vom 16.12.1974 – III ZR 39/72 und vom 26.05.1977 – III ZR 93/75.

Schneller ÜBERBLICK

- » Ein Aktualisierungsentwurf der **Waldbewertungsrichtlinien des Bundes** (WaldR 2000) sieht eine Marktanpassung für die ermittelten Waldwerte (Sachwerte) vor
- » Da die **Verkehrswerte von Waldflächen bundesweit** oft unter den forstlichen Sachwerten liegen, würden Waldbesitzende bei einer Marktanpassung wirtschaftliche Verluste erleiden
- » **Forstbäume sind Scheinbestandteile eines Grundstücks**, die mit ihrem normalen Herstellungswert oder ihrem wirtschaftlichen Gebrauchswert zu bewerten sind
- » **Regelungen zur Marktanpassung widersprechen** der grundrechtlich gesicherten Eigentumsgarantie und wären daher rechtsfehlerhaft



Im Urteil vom 16.12.1974 heißt es „... Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats sind bei der Bewertung vielmehr die Verhältnisse des konkreten Objekts einschließlich seiner wirtschaftlichen Bedeutung für den gegenwärtigen Besitzer maßgebend...“ Mit dieser Begründung wurde ein vorgenommener Wertabschlag vom ermittelten Sachwert des Grundstückes mit Gebäuden zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage für unzulässig erklärt.

Die wirtschaftliche Bedeutung eines Waldbestandes besteht für den Waldbesitzenden in dessen Abtriebswert bei Hiebsreife bzw. dessen realistischer Werterwartung bei noch fehlender Hiebsreife. Müssten sie den Waldbestand zum oft deutlich niedrigeren „Jedermann-Wert“ abgeben, würden sie durch den zwangsweisen Waldflächenentzug einen wirtschaftlichen Verlust erleiden, der ih-

nen nicht zumutbar ist. Zur begrifflichen Abgrenzung vom „Jedermann-Wert“ im Sinne von § 194 BauGB (Verkehrswert) könnte man den Entschädigungswert, der den betrieblichen Sonderwert eines Waldgrundstücks für den Eigentümer mitberücksichtigt, als „besonderen Verkehrswert“ bezeichnen.

Fazit

Entsprechend höchstrichterlicher Rechtsprechung ist bei Waldflächenentzug für öffentliche Zwecke der Entschädigungswert auch nach der wirtschaftlichen Bedeutung des Waldgrundstücks für seinen gegenwärtigen Eigentümer zu bemessen. Dieser Anforderung werden die Regelungen zur Entschädigungswertermittlung nach den Waldbewertungsrichtlinien des Bundes (WaldR 2000) in bewährter Weise weit-

gehend gerecht. Die Einführung einer Marktanpassung für die ermittelten Waldwerte widerspräche der grundrechtlich gesicherten Eigentumsgarantie und wäre daher rechtsfehlerhaft.



Armin Offer

Offera@t-online.de

ist stellvertretender Leiter der Sparte Forstwirtschaft beim Sachverständigenkuratorium e. V. und ö. b. v. Forstsachverständiger.