

Bewertungen in der Forstwirtschaft

1. Immobilie Wald

50 % des Bundesgebiets sind Wald. 80 % davon stehen im privaten Eigentum (Bauernwald, Forstbetriebe).

Das Walderhaltungsgebot und das grundsätzliche Rodungsverbot (Nutzungsänderung) bilden die zentralen Kernelemente des österreichischen Forstrechtes.

Wald hat eine hohe wirtschaftliche Bedeutung. Bei Produktionszeiträumen (Umtriebszeit) von 80 bis 140 Jahren werden jährlich fast 20 Mio Erntefestmeter Holz nachhaltig genutzt. Der in der heutigen Wirtschaftspolitik moderne Begriff der Nachhaltigkeit hat seinen Ursprung in der Forstwirtschaft und wird vor genau 300 Jahren erstmals in der Fachliteratur (*Hannß Carl von Carlowitz*) verwendet (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: Nachhaltigkeit – ein Begriff aus der Forstwirtschaft

Insbesondere die bäuerliche Bodenhaftung bedingt eine grundsätzlich geringe Verkaufsbereitschaft (Bauernwald als Sparkasse). Und Wald ist – langfristig gesehen – immer noch eine der sichersten Kapitalanlagen.

2. Bewertungsanlässe

Anlässe für Waldbewertungen sind vielfältig. Neben Markttransaktionen – Dr. Max Huber sen. meinte einmal, er „*habe bei einem Waldverkauf noch nie einen Sachverständigen beauftragt*“ – sind dies zumeist innerfamiliäre (Verlassenschaften, An Erbenrecht) und betriebliche Notwendigkeiten (Grundeinlösen, Dienstbarkeiten, Entschädigungen, Nutzungsentgelte, Schadenersatzsprüche, Besicherungen).

3. Bewertungsverfahren

Die im Liegenschaftsbewertungsgesetz aus 1992 vorgegebenen Bewertungsverfahren bringen in der forstlichen Liegenschaftsbewertung (Waldbewertung) nur bedingt die gewünschte Bewertungsgenauigkeit und Bewertungssicherheit:

- Das **Vergleichswertverfahren** scheidet bereits weitgehend am Faktum, dass kein Wald wie der andere ist (Baumarten, Bonität, Bestandsalter, Erntekosten, Holzerlöse, Betriebsrisiko). Die wenig verfügbaren Vergleichspreise sind nicht aus statischer Sicht völlig unzureichend. Bewirtschaftungstechnische Besonderheiten (Schutzwald, Bannwald, Bewirtschaftungsbeschränkungen) bilden sich im Grundbuch ebenso wenig ab wie „graue“ Preisgestaltungen (versteckte Schulden, Nebenabsprachen).
- Das **Sachwertverfahren** ist das Verfahren der klassischen Waldbewertung. Die Addition von Waldboden und aufstockendem Waldbestand (Holzvorrat) sowie Nebennutzungen (Jagd etc) soll einen Verkehrswert liefern.
 - Waldbestand: Aufstockende Holzvorräte und Erntekosten lassen sich exakt ermitteln. Deutlich schwieriger ist dies bei einem traditionell sehr unruhigen Holzmarkt mit den Holzerlösen. Weiters bleibt das fremdbestimmte Betriebsrisiko (Windwürfe, Borkenkäfer etc) völlig außer Ansatz.
 - Waldboden: Die bewertungstechnische Herausforderung stellt die Waldbodenwertemittlung dar. Vergleichspreise (nackter Boden *ohne* Holzvorrat) sind faktisch nicht abrufbar. Der Bewerter muss sich bewertungstechnischer „Krücken“ bedienen. Ein Ansatz ist der (angrenzende) landwirtschaftliche Bodenwert, wobei der Waldbodenwert bei etwa 20 bis 35 % angesetzt werden kann. Schutzwaldlagen sind mit einem weiteren Abschlag von 30 bis 50 % zu belegen. Ein zweiter Zugang läuft über die Ertragsklassen; also je zuwachsfreudiger ein Waldbestand, desto höher auch der Bodenwert.
 - Nebennutzungen: Zum Sachwert zählen auch jagdliche Nutzungsmöglichkeiten (Eigenjagd?), laufende Erlöse aus Dienstbarkeiten und Nutzungsentgelte (Vertragsnaturschutz), forstliche Förderungen (Forststraßenbau, Forstschutz, Schutzwaldsanierung etc).

* Der vorliegende Beitrag basiert auf einem Vortrag des Verfassers beim 23. Brandlhofseminar am 28. 4. 2013.

- Das **Ertragswertverfahren** wäre vom Ansatz das Bewertungsverfahren eines Wirtschaftsbetriebs. Die marktgerechte Anwendung ist aber untrennbar mit der richtigen Wahl des Zinsfußes verknüpft und birgt bei den langen Produktzeiträumen eine kaum lösbare Bewertungsherausforderung. *Heikkilä* verwendete 1929 den Ausdruck des „*forstlichen Zinssatzes*“ als Aufsatzthema, der Begriff reicht aber bis ins 19. Jahrhundert zurück. In zahlreichen forstlichen Lehrbüchern findet sich dieser mit 3 %. Aktuelle Empfehlungen liegen bei 2 % (bis 3 %). Die tatsächliche Rendite von Forstbetrieben erreicht 0,8 bis 1,2 %, in Gunstlagen bis zu 2,5 % jährlich. Damit „liegt“ der Ertragswert immer unter dem Verkehrswert (korrekt: unter dem *Sachwert*). Tatsächlich ist der „Verkehrswert“ im Ertragswertverfahren das Ergebnis des Aufzinsfaktors. Bei einem Faktor 70 bis 100 decken sich (aktuell) Sach- und Ertragswert!

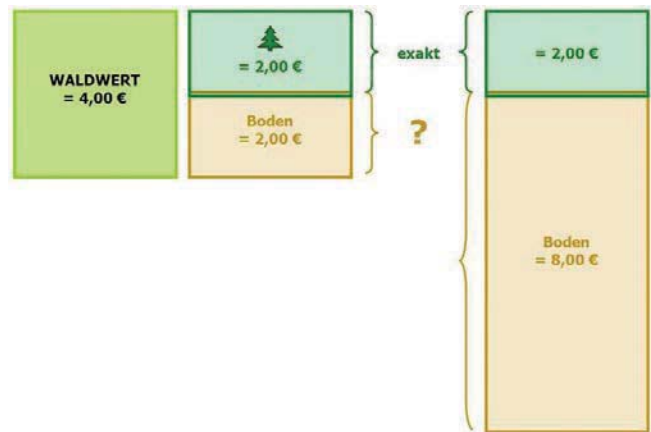


Abbildung 2: Exakt messbarer Bestandwert und bewertungs-technisch unsicherer Bodenwert

4. Marktanpassung

Die gebotene Marktanpassung des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes hat bei forstlichen Immobilien eine maßgebliche Bedeutung. Durch die Begrenztheit des Interessentenkreises bestimmen persönliche Momente maßgeblich das Käuferverhalten. Diese reichen von Besitzfestigungsüberlegungen bei angrenzenden Landwirtschaften bis zu jagdlichen Motiven forstwirtschaftlich wenig interessierender Nachfragen. Hieraus erklärt sich die – auch lokal – große Bandbreite an Vergleichspreisen. In der Bewertungspraxis ist der Mischwert aus (hohem) Sachwert und (niedrigem) Ertragswert ein oft gewählter Bewertungsansatz, wobei mit zunehmender Besitzgröße der Sachwert an Gewichtung verliert. Unkommentierte prozentuelle Zu- und Abschläge nach der Markterfahrung des Sachverständigen („forstlicher Götterblick“) sind wenig dienlich.

5. These zur Verkehrswertermittlung

Waldboden und Holzbestand bilden den Waldwert. Der Waldbodenpreis ist zunehmend enger an die lokale Immobilienpreisentwicklung gekoppelt und übersteigt damit das tatsächliche Leistungspotential als Holzproduktionsfläche. Bestandserhebungen und -bewertungen sind zeitaufwendig und mit bewertungstechnischen Unsicherheiten (Holzpreisentwicklung, Betriebsrisiko etc) verbunden. Das traditionell geprägte Werteverhältnis Waldboden : Holzbestand = 1 : 1 ist heute vielerorts überholt, der Waldbodenpreis dominiert zunehmend dieses Werteverhältnis (siehe Abbildung 2). Demnach könnte aber das Regulativ der Marktanpassung die exakte Bestandsbewertung weitgehend ersetzen.

6. Modellrechnung

Der konkrete Bewertungsauftrag gibt die fachliche Tiefe einer Waldwertermittlung vor. Diese können nicht durch Waldrichtwerte ersetzt werden. Der Modellansatz gemäß Abbildung 3 versucht eine bewertungstechnische Verschneidung von internen und externen Bewertungsfaktoren.

7. Entschädigungen und Entgelte

Spezielle Bewertungsanlässe bilden Grundeinlösen, Dienstbarkeiten (Energieleitungen, Wegerechte, Weiderechte) und im öffentlichen Interesse behördlich verfügte Bewirtschaftungsbeschränkungen (Bannwälder, Wasserschutzgebiete, Naturschutz, Auswirkungen auf Restbetrieb).

In der Ermittlung von Entschädigungswerten ist der Gutachter an die spezifischen Vorgaben in den Materiengesetzen gebunden. Diese spannen sich von einer vollständigen Verkehrsabgeltung (Bannwald) bis zur bloßen Abgeltung der Ertragsminderungen (Wasserrecht). Naturschutzrechtliche Entschädigungsansprüche sind in den Naturschutzgesetzen der neun Bundesländer unterschiedlich geregelt.

Während der Entschädigungsanspruch vom Grundgedanken des vermögensrechtlichen Ausgleichs normiert wird, bestimmt in der Fremdgrund(mit)benützung das vertragliche Instrument des Entgelts die Bewertungspraxis (siehe Abbildung 4).

Wo liegt hier die Aufgabe des Bewerter? Der Gutachter hat den Basiswert (Entschädigung) zu liefern; Zuzahlungen (Akzeptanzzuschlag, Entgelte) bleiben den Vertragspartnern vorbehalten und greifen über Bewertungsfragen hinaus. Gutachterlich begründete Entgelte hätten Vergleichspreischarakter!

8. Behördlich verfügte Bewirtschaftungsbeschränkungen

Heute stehen insbesondere naturschutzbedingte Bewirtschaftungsbeschränkungen (Stichwort „Natura 2000“) in bewertungstechnischer Diskussion. Bewertungsziel des Gutachters ist es, diesen Naturschutzeingriffen einen möglichst zutreffenden Geldbetrag zuzumessen.

- Aber wie ist der laufende Holzzuwachs, also der Ertragsausfall zu bewerten? So wie sich aufgrund der verfügbaren Bewirtschaftungsauflagen der tatsächlich eintretende Mindererlös darstellt oder so wie er sich theoretisch bei einer optimierenden (nicht stattfindenden) Bewirtschaftung ergeben, errechnen würde?

Wald

Basiswaldwert		0,10 € pro m ² und Ertragsklasse (Hiebsreife gegeben)
	Bodenwert:	0,05 bis 0,06 € pro m ² und Ekl.
	Bestandeswert:	0,04 bis 0,05 € pro m ² und Ekl.
Vorratsbezogene Abschläge		
	V. Altersklasse	5 %
	IV. Altersklasse	15 %
	III. Altersklasse	25 %
	II. Altersklasse	35 %
	I. Altersklasse	45 %
	Kahlflächen, Blößen	60 %
Ortsbezogene Zuschläge		
	Zuschläge:	bis 300 % Rodungspotential (Bauland, Alm, Schilift etc.) 0,50 € pro m ² bei Eigenjagdgröße
Geländebezogene Zu- und Abschläge		
	Zuschläge:	bis 100 % gute Erschließung (Forststraße, Rückewege) bis 50 % Seilkrangelände
	Abschläge:	30 % Schutzwaldlagen 50 % bis 70 % Bannwald gemäß ForstG 1975

Berechnungsbeispiel:

Basiswaldwert:	7/10 Fichte, Ekl. 11, 3/10 Buche, Ekl. 6	= 9,5 * 0,1 € = 0,95 € pro m ²
Bestandesalter:	III. Altersklasse	- 25 % 0,95 € * 0,75 = 0,7125 €
Ortsbezogener Zuschlag:	Kaprun	250 % 0,7125 € * 2,5 = 2,1375 €
Gelände:	Seilkrangelände	+ 20 % 2,1375 * 1,2 = 2,565 €
Betriebsform:	Schutzwald	- 30 % 2,565 € * 0,70 = 1,80 €

Abbildung 3: Modellansatz für eine vereinfachte Waldwertrechnung

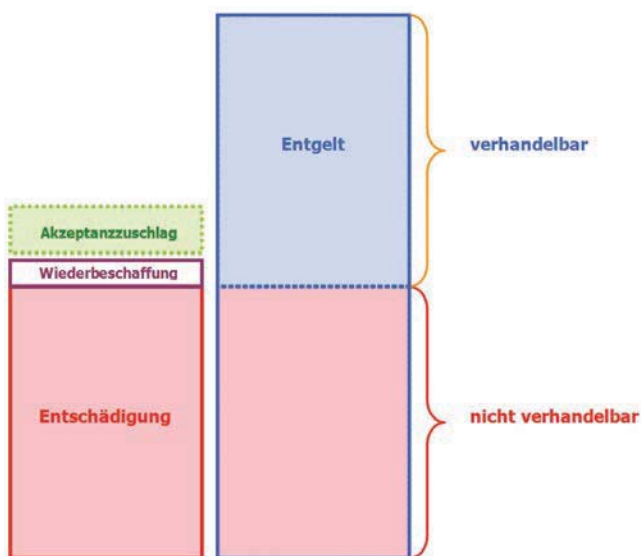


Abbildung 4: Verkehrswertbezogene Entschädigungsberechnung und verhandelbare Aufzahlungen

- Inwieweit ist das Anlagevermögen, also der bereits aufstockende Waldbestand, mitzubewerten (abzulösen)?
- Gibt es eine Entwertung des Waldbodens (Verkehrswertminderung)?

Aspekte der Sozialpflichtigkeit des Eigentums überlagern sich hier mit forstrechtlichen Vorgaben (Schutzwaldbewirtschaftung). Dem sachwertorientierten Bewertungsansatz der Abgeltung aller möglichen, rechtlich zulässigen Nutzungen steht der sich an den tatsächlichen Bewirtschaftungseinbußen orientierende Ertragswertansatz gegenüber. Aspekte der Verkehrswertminderung sind in Bezug auf die tatsächliche Marktrelanz zu hinterfragen.

9. Gutachter und Waldbewertung

Waldimmobilien sind Bewertungsobjekte mit inhomogenen Bewertungsinhalten und mit geringen Flächenwerten, denen aber durch ihre Flächenausdehnung beachtliche Verkehrswerte zukommen. Eine Verkehrswertdifferenz von nur € 1,- pro Quadratmeter bedeutet bei 1 ha bereits eine Veränderung im Ausmaß von € 10.000,-.

Hier wird das Fehleinschätzungspotential fachfremder Immobiliensachverständiger deutlich.

Immobilien Gutachter haften für Befund und Gutachten. Damit scheidet die „sportliche“ Übertragung von Vergleichswerten bzw. Preiseinschätzungen (Bezirksbauernkammer) aus. Die gebotene forstfachliche Beurteilung beschränkt sich nicht nur auf den Waldbestand (Ertragserwartung, Forstschuttrisiken, Betriebsrisiko) und die richtige Interpretation von Planungsgrundlagen (Waldwirtschaftspläne, Waldentwicklungsplan, Gefahrenzonenpläne), sondern hat auch spezifische umweltrechtliche Vorgaben (Forstgesetz, Naturschutzrecht) zu berücksichtigen.

10. Zusammenfassung

Waldbewertungen werden in ihrem Anforderungsprofil zu meist unterschätzt. Die zahlreichen Unwägbarkeiten der einzelnen Bewertungsparameter erfordern eine intensive fachliche Abarbeitung. Immobiliensachverständige sind daher gut beraten, sich hier der forstlichen Unterstützung zu bedienen.

Literatur:

- Bewertungskatalog der Ziviltechniker der Land- und Forstwirtschaft: Liegenschaftsbewertungsrichtlinien (LBR) (2006).
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich (2007).
- Bosselmann, Ökologische Grundrechte (1998).
- Brawenz/Kind/Reindl, Forstgesetz 1975³ (2005).
- Deegen, Waldbewertung bei freiwilligem Tausch und bei erzwungenem Transfer. Forst und Holz 10/2010.
- Eigenheer, Neue Waldbewertungsmethode. Wald und Holz 1/2005, 35.
- Feil, Enteignung und Entschädigung (2011).
- Grabmair, Österreichische Rechtsgrundlagen und ökonomische Beurteilung von Naturschutzaufgaben für Waldflächen (1996).
- Grabmair, Vorlesungsunterlagen Waldbewertung (Universität für Bodenkultur, 2013).
- Gablentz, Verkehrswertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken (1998).
- Gablentz, Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung³ (2003).
- Gelzer/Busse/Fischer, Entschädigungsanspruch aus Enteignung und enteignungsgleichem Eingriff (2010).
- Haimböck, Grundlagen der Liegenschaftsbewertung in der Landwirtschaft. Vortragsunterlage zur Lehrveranstaltung „Taxation in der Landwirtschaft“ (Universität für Bodenkultur, 2009).
- Jäger/Fichtinger/Kulterer/Schratt/Maier, Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes für den Bereich Land- und Forstwirtschaft in Zeiten niedrigen Zinsniveaus und volatiler Finanzmärkte, SV 1/2013, 32.
- Kerschner, Zur Enteignungsentschädigung für Wertminderung der Restliegenschaft JBI 2009, 555.
- Kerschner, Landwirtschaftliche Nebenschäden bei der Enteignungsentschädigung. SV 1/2012, 9.
- Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre⁴ (2007).
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung (2010).
- Kröll/Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken (2006).
- Landwirtschaftskammer Salzburg, Verkehrswert von Waldflächen in Salzburg (2010).
- Leefken, Klassische Methoden der Ertragswertermittlung. Manuskript zur 26. SVK-Forsttagung für Sachverständige der Sparte Forstwirtschaft (2010).
- Lienbacher, Waldeigentum und seine Beschränkungen (2012).
- Lindemann, Preisbildung und Marktverhalten auf dem forstlichen Grundstücksmarkt in Anhängigkeit von äußeren Einflüssen (1992).
- Löffler, Der Markt für größere Waldgrundstücke. Eine empirische Studie für Deutschland und Österreich (Dissertation, TU München 2005).
- Mandl/Rabel, Unternehmensbewertung (1997).
- Mantel, Waldbewertung (1982).
- Marschall, Hilfstabellen für die Forsteinrichtung (1975).
- Mayr, Wertermittlung von „höherwertigem Grünland“ (aus oberösterreichischer Sicht), SV 4/2003, 184.
- Möhring ua, Vorschlag für ein „Bewertungskonzept für forstliche Nutzungsbeschränkungen“ (2006).
- Möhring/Rüping/Leefken/Ziegler, Die Annuität – Ein „missing link“ der Forstökonomie, Allgemeine Forst- und Jagdzeitung 2/2006, 21.
- Möhring, Waldeigentum: Zustand und Perspektiven (2010).
- Moog, Überlegungen zum Verkehrswert von Waldflächen und zur Anwendung des Vergleichsverfahrens in der Waldbewertung, Forstarchiv 1994, 272.
- Moog, Vorlesungsunterlagen Waldbewertung I – V (TU München, 2013).
- Offer, Praktikermethoden zur Verkehrswertschätzung von Waldflächen. Forst und Holz 10/2009, 32.
- Offer, Verkehrswertermittlung von Waldflächen mit Marktanpassungsfaktoren, AFZ Der Wald 22/2012, 32.
- Reiterer, Praxisnahe Wertansprache, Österreichische Forstzeitung 2/2008, 14.
- Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR 2000) in der Fassung vom 12. 7. 2000.
- Rössler/Langner ua, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten⁸ 2005.
- Rummel/Gurtner/Sagl, Enteignungsentschädigung in der Land- und Forstwirtschaft (1984).
- Sagl, Alterswertfaktoren für die Waldbewertung² (1984).
- Sagl, Bewertung in Forstbetrieben (1995).
- Schig, Handbuch 2009 zur Grundeinlöse (2009).
- Schlager, Nutzungsbeschränkungen in Schutzgebieten – Entschädigungsregelungen im Naturschutzrecht, SV 1/2005, 22.
- Schlager, Keine Verkehrswertminderung durch Naturschutzgebietsausweisung, SV, 2/2010, 74.
- Schmidt, An- und Durchschneidungsschäden auf Grünlandflächen sowie Umwegschäden (1994).
- Schulz, Der Geldwert von Gehölzen als Grundstücksbestandteil und bei Unterschutzstellungen im Rahmen von Baumschutzsatzungen (Dissertation, Universität Hannover 2004).
- Simon/Gros/Halaczinsky/Tess, Handbuch der Grundstückswertermittlung⁵ (2003).
- Simon/Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken⁴ (2001).
- Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz² (2005).
- Wagner, Bestimmungsgründe von Waldgrundstückspreisen in Hessen (2011).
- Wagner/Jönsson, Einschränkungen der Waldbewirtschaftung durch Naturschutzaufgaben am Beispiel eines europaweiten Schutzgebietssystems Natura 2000. Studie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Waldbesitzerverbände e.V. (2001).
- Wöckinger, Forstlicher Grundstücksverkehr: langfristig sinken die Preise, ÖFZ 3/1999, 18.

Korrespondenz:

Univ.-Lektor Dipl.-Ing. Dr. Gerald Schlager
Bruno-Walter-Straße 3, 5020 Salzburg
Tel.: 0699 / 10641545
Fax: 0662 / 641545
E-Mail: schlager@oekologen-ingenieure.at