

Waldbewertungsrichtlinie

WBR 2006

Herausgeber:	Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt Beethovenstraße 3 99096 Erfurt
Redaktion:	Thüringer Landesanstalt für Wald, Jagd und Fischerei Ref. 51 - Betriebswirtschaft Jägerstraße 1 99867 Gotha
Redaktionsschluss:	04.04.2006
Bezugsquellen:	Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt Beethovenstraße 3 99096 Erfurt
Auflage:	50 Stück

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Geltungsbereich und allgemeine Bestimmungen	4
2	Allgemeine Bewertungsgrundlagen	5
2.1	Fläche	5
2.2	Lage	5
2.3	Bestandesdatenerhebung	5
2.4	Massenermittlung	5
2.5	Alter	6
2.6	Umtriebszeit	7
2.7	Sortenanteile	7
2.8	Holzpreise	7
2.9	Holzerntekosten	8
2.10	Kulturkosten	8
2.11	Landesdurchschnittswerte	9
2.12	Verwaltungskosten	9
2.12.1	Fixe Verwaltungskosten (im engeren Sinne) = Organisationskosten	9
2.12.2	Variable Verwaltungskosten (im weiteren Sinne)	9
3	Wertermittlungsverfahren	10
3.1	Allgemeines	10
3.1.1	Vergleichswertverfahren	10
3.1.2	Sach- oder Substanzwertverfahren	11
3.1.3	Ertragswertverfahren	11
3.2	Bodenwertermittlung gemäß Vergleichspreisen	11
3.3	Bodenwertermittlung gemäß der Standortskartierung	12
3.4	Bodenwertermittlung gemäß Baumartenvorschlägen	13
3.5	Abtriebswertverfahren	13
3.6	Bestandeswertverfahren (Alterswertfaktorenverfahren)	14
3.7	Waldrentierungswert	14
3.8	Bewertung mit speziellen Vorgaben	14
3.8.1	Hiebsunreife	15
3.8.2	Randschadensermittlung	16
3.8.3	Minderung beim Holzverkauf	16
3.8.4	Nutzenentgang	16
3.8.5	Wirtschafterschwernisse	16
3.8.6	Zerschneidung geschlossener Waldkomplexe	16
3.8.7	Jagdwertminderung	16
3.8.8	Wild- und Jagdschäden	17
4	Bewertungen gemäß dem Entschädigungsausgleichsgesetz (EALG)	18
5	Dreifache Ersatzeinheitenwerte für Waldflächen	19
5	Inhalt und Form von Waldwertgutachten	19
5.1	Allgemeiner Teil	19
5.2	Rechnerischer teil	19
5.3	Zusammenfassende Würdigung der Ergebnisse	19
5.4	Kartografischer Teil	20
5.5	Anlagen	20
6	Behandlung der Umsatzsteuer	21
7	Abrechnung von Gutachten	22
7.1	Interne Sachverständigentätigkeit	22
7.2	Gutachten in Amtshilfe	22
7.3	Gutachten für Dritte	22
8	In-Kraft-Treten	23

9 Anlagen

- Anlage 1 Alterswertfaktoren
- Anlage 2 Hiebsunreifeverlusttabellen
- Anlage 3 Randschadenstabellen
- Anlage 4 Ertragstabellen der Hauptbaumarten
- Anlage 5 Bestandessortentafeln
- Anlage 6 Beispiele und Erläuterung der Zinsrechnung
- Anlage 7 Thüringer Verwaltungskostenvorgaben
- Anlage 8 Bodenwertherleitung gemäß forstlicher Standortkartierung
- Anlage 9 Hinweise zur Differenzierung von Schadensersatz, Entschädigung und Verkehrswert

1 Geltungsbereich und allgemeine Bestimmungen

Diese Richtlinie wird - soweit nicht andere Gesetze oder Verordnungen etwas anderes bestimmen - von der Thüringer Landesforstverwaltung für die Waldbewertung, Schadens- und Entschädigungsbewertungen im Wald angewendet.

Sie wird forstlichen Sachverständigen zur Anwendung empfohlen.

Weitere in der Waldbewertungslehre allgemein anerkannte Bewertungsmethoden sind zugelassen, sofern sie dem Zweck der Bewertung gerecht werden.

Waldbewertungen sind erforderlich bei:

- freiem Grundstücksverkehr (Verkauf, Kauf, Tausch ...)
- Enteignung und anderem Grundstücksverkehr aus öffentlich-rechtlichem Anlass (Verkauf, Kauf, Nutzungsbeschränkung ...),
- Ermittlung von Schadensersatz (Waldbrand, Wildschäden ...),
- sonstigen Bewertungsfällen (Nutzungsrechte, Erfolgsrechnungen u. a.).

Das Ziel von Wertermittlungen ist die Feststellung des Verkehrswertes unter Berücksichtigung der aktuellen bzw. zukünftigen Funktionen des Waldes.

Der Verkehrswert der Waldflächen (Waldwert) „*wird durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und nach dem Zustand der Waldflächen ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen wäre*“ (§ 194 BauGB). Dabei sind alle Umstände, die den Wald beeinflussen können, zu berücksichtigen (nähere Angaben hierzu siehe auch Kapitel 4. „Verkehrswert“).

Hierzu gehören:

- die Lage,
- die Arrondierung,
- die Erschließung,
- der tatsächliche Zustand des Waldbestandes und sein Betriebsziel,
- Dienstbarkeiten, rechtliche Gegebenheiten und besondere Funktionen des Waldes.

So können Schutz- und Erholungsfunktionen, wasserwirtschaftliche Forderungen, ökologische und andere Aspekte Einfluss auf den Verkehrswert haben. Die Entscheidung, welches Wertermittlungsverfahren im konkreten Fall Anwendung findet, liegt in der Verantwortlichkeit des Gutachters und bedarf der gewissenhaften Prüfung aller äußerlich erkennbaren Wert beeinflussenden Faktoren.

2 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

2.1 Fläche

Für jede Waldbewertung sind die Katasterfläche und die forstliche Betriebsfläche des Bewertungsobjektes miteinander abzustimmen und auszuweisen. Die forstliche Betriebsfläche wird unterteilt in Holzboden und Nichtholzboden.

Die Größe der zu bewertenden Flurstücke ist den Katasterunterlagen bzw. den Grundbüchern zu entnehmen.

Zur Unterstützung, besonders zur Feststellung von Bestandesgrenzen, können neben den Katasterkarten die Flächennachweise und Forstkarten der Forsteinrichtung herangezogen werden.

2.2 Lage

Das Bewertungsobjekt ist kartenmäßig darzustellen. Hierzu dienen Kataster-, Forstbetriebs- und Standortskarten, in die das zu bewertende Objekt einzutragen ist. Durch diese Darstellung werden die für die Bewertung maßgebenden Faktoren wie z. B. Erschließung und Arrondierung deutlicher.

2.3 Bestandesdatenerhebung

Die Bestandesdaten für die Wertberechnungen sind in der Regel zum Bewertungsstichtag neu (möglichst nach den Grundsätzen der Arbeitsanweisung für die Forsteinrichtung in Thüringen) zu erheben. Die Daten aus vorliegenden Forsteinrichtungsunterlagen können nur nach örtlicher Überprüfung übernommen werden und sollten nicht älter als zwei Jahre sein.

Bei der Berechnung von Bestandeswerten ist zu beachten, dass zum tatsächlichen Bestockungsgrad ein gutachtlicher (dynamischer) Bestockungsgrad anzugeben ist. Dieser soll der voraussichtlichen Bestandesentwicklung bis zur Hiebsreife entsprechen.

Hiebsreife und annähernd hiebsreife Bestände, für die aufgrund zu geringer Flächenanteile eine Repräsentativaufnahme nicht vertretbar ist, sowie Bestände mit hoher Werterwartung sind grundsätzlich voll zu kluppen.

2.4 Massenermittlung

Der Massenermittlung kommt als wesentliche Eingangsgröße für die Bestandeswertermittlung besondere Bedeutung zu. Sie wird in der Regel anhand einer Ertragstafelschätzung vorgenommen.

Folgende Ertragstafeln sind für Flächen im Freistaat Thüringen zu verwenden:

Ertragstafel	Verfasser	Für die Baumarten
Kiefer, mittl. Ertragsniveau	Lembcke, Knapp, Dittmar 1975	KI, SKI, MKI, KIS
Europ. Lärche, mäßige Df.	Schober 1946	LA, ELA, HLA
Jap. Lärche, starke Df.	Schober 1953	JLA
Fichte, M-System	Wenk, Römisch, Gerold 1984	FI, TA, LB, EIB, SNH, WKI
Douglasie, gestaffelte Df.	Schober, Hengst 1958, Bergel 1985 m. Df.	DGL, KTA, TAS
Eiche, Hochdf.	Erteld 1961	EI, SEI, TEI, EIS
Buche	Dittmar, Knapp, Lembcke 1983	BU
Buche, mäßige Df.	Wiedemann 1931	HBU, LI, EK, SLL, RK
Esche, schwache Df.	Wimmenauer 1919, Wimmenauer 1929	ES, AH, UL, WO, KB, AP, BIR, ZW, EL, SP, NB, HIC
Roteiche, gestaffelte Df.	Bauer 1953, Bauer 1955	REI
Robinie	Erteld 1952, Schwappach 1929	ROB
Birke	Tjurin 1956, Schwappach 1929	BI, WEI, HA, TKB, EB, MB, SLK
Schwarzerle, starke Df.	Mitscherlich 1945, Schwappach 1919	ER, WER
Pappel II	Knapp 1973, Blume 1949	PA, SPA, AS

Um Fehleinschätzungen gering zu halten, sollen die angewandten Ertragstafeln hinsichtlich ihrer Eignung auf die regionalen Verhältnisse vor ihrer Anwendung überprüft werden. Gegebenenfalls muss von den Ertragstafeldaten gutachtlich abgewichen werden. Berücksichtigt werden sollen insbesondere starke Abweichungen in Stammzahl, Vorratsverhältnissen, Ertragsniveau und Bestandesbehandlung.

Neben der Ertragstafelschätzung können, insbesondere bei größerer Anforderung an die Genauigkeit, auch andere Massenermittlungsverfahren zur Anwendung gelangen. Hier sind insbesondere das Massentarifverfahren nach KRENN (1948), das Formhöhenverfahren nach v. LAER (1936) sowie das Massenreihenverfahren nach SPIECKER (1948) zu nennen.

2.5 Alter

Das Alter zum Bewertungsstichtag, welches grundsätzlich als Kulturalter zu verstehen ist, wird in den Unterlagen und Berechnungsformeln als Alter a , das Nutzungsalter als Alter u bezeichnet. Bei Naturverjüngungen wird das wirtschaftliche Alter, das einer gleich hohen Kultur entspricht, herangezogen.

Für den Staatswald Thüringens liegt fast eine flächendeckende Forsteinrichtung vor. In der Regel kann das Alter aus den Wirtschaftsbüchern der Reviere oder nach Fortschreibung aus den Forsteinrichtungsunterlagen entnommen werden. Zu beachten ist jedoch, dass die Forsteinrichtungsunterlagen teilweise Mischalter enthalten.

2.6 Umtriebszeit

Für Thüringen kann von folgenden Umtriebszeiten (Produktionszeiträumen) ausgegangen werden:

Baumart	Umtriebszeiten (Jahre)
Eiche	180 - 260
Buche	130 - 180
Esche	120
Erle	80
Birke	80
Pappel	50
Douglasie	100 - 130
Fichte	90 - 120
Tanne	120
Kiefer	100 - 130
Lärche	100 - 130

Bei der Festsetzung der Umtriebszeit des Bewertungsobjektes sind überdurchschnittliche Bestandesrisiken ebenso zu beachten wie die Beziehungen zu den Nachbarbeständen. Bei der Bewertung im Privat- und Kommunalwald können abweichende Umtriebszeiten herangezogen werden, wenn dies der betrieblichen Zielstellung des Waldbesitzers entspricht.

2.7 Sortenanteile

Die Einschätzung der Sortenanteile kann entweder vor Ort unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten ermittelt werden oder mithilfe von Bestandessortentafeln nach SCHÖPFER DAUBER oder WEIMANN hergeleitet werden.

Eingangsgrößen in diese Sortentafeln sind Baumart, Sortierungsverfahren sowie der gemessene oder geschätzte BHD bzw. Ertragstafeldurchmesser des Bestandesmittelstammes in cm m. R., wobei als Sortierungsverfahren in Thüringen die Mittenstärkensortierung anzuwenden ist.

Die Anteile der einzelnen Sorten am Derbholzvolumen eines Bestandes werden in den Sortentafeln in Efm Derbholz o.R. angegeben.

Die Bestandessortentafeln spiegeln durchschnittliche Verhältnisse wider. Liegen in dem Bewertungsfall deutliche Auffälligkeiten hinsichtlich der Qualität des Bestandes (z. B. erfolgte Astung, besonders hoher Fäulnisanteil, besondere Voll- oder Abholzigkeit u. Ä.) vor, sind diese gutachtlich zu berücksichtigen.

2.8 Holzpreise

Bei der Festsetzung der Holzpreise sollte die Tendenz am Holzmarkt angemessen berücksichtigt werden. Auf die aktuellen Holzpreisberichte der Landesforstverwaltung wird hingewiesen.

2.9 Holzerntekosten

Unter Holzerntekosten sind alle Kosten zu verstehen, die im Bereich der Holzernte bei Anwendung ge-
gendüblicher Verfahren entstehen. Hierzu gehören auch Lohngemeinkosten, Holzerntenebenkosten sowie
die Umsatzsteuer bei Unternehmereinsatz (pauschalierende Forstbetriebe).

Die Kosten werden auf Basis der jeweils gültigen Holzerntetarife bzw. nach den Sätzen für Unternehme-
leistungen (z. B. Harvestereinsatz) berechnet.

Bei Bewertungsfällen im Privat - und Kommunalwald können die Holzerntekosten auch unabhängig vom
EST anhand der tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt werden. Es ist zu beachten, dass Eigenleistun-
gen des Waldbesitzers mit einem angemessenen kalkulierten Kostensatz berücksichtigt werden.

2.10 Kulturkosten

Kulturkosten im Sinne dieser Richtlinie sind alle Kosten der Wiederbegründung bis zur Sicherung der
Kultur. Dazu zählen die Kosten

- für etwaige Schlagräumung und Bodenbearbeitung,
- für Pflanzenbeschaffung, Pflanzung und Nachbesserung,
- für etwa erforderlichen Schutz der Kultur (Einzelschutz oder Flächenschutz) und
- zur Abwendung sonstiger Risiken, sowie für die Kulturpflege (Freischneiden).

Der Wert von Naturverjüngungen sowie von misslungenen oder noch nicht gesicherten Kulturen ist im
Anhalt an die Kosten einer gesicherten Kultur gutachtlich einzuschätzen.

Unter normalen Verhältnissen können nachstehende Kostensätze (EUR/ha) als Richtwerte für Entschädi-
gungsfälle angenommen werden:

Baumart	EKL I	EKL MI	EKL II	EKL II/III	EKL III	EKL III/IV	EKLT
Eiche			11.000			7.000	1.000
Buche			6.000			3.000	1.000
Esche	7.000	5.000	3.000				
Erle	4.500	3.500	2.000	1.000	500		
Birke	1.000	800	500				
Fichte				2.500			
Douglasie			3.500				
Kiefer			4.500		3.500	2.000	1.000
Lärche			4.000				
Pappel	15 €/Stk.						

Für Verkehrswertgutachten (freiwillige Grundstücksaktionen zwischen Forstbetrieben -Kauf und Tausch), bei denen Holzproduktionsgesichtspunkte im Vordergrund stehen, sowie für Wertberechnungen nach dem Alterswertfaktorenverfahren werden als Anfangswert „Erstkulturkosten“ (c - Wert) empfohlen:

Baumart	€/ha
Eiche	3.000
Buche	1.700
Esche	1.300
Erle	1.000
Birke	500
Fichte	2.500
Douglasie	3.500
Kiefer	1.300
Lärche	1.400

Diese Werte gehen von den Kosten einer gesicherten Fichtenkultur aus. Die Abstufung richtet sich nach der Ertragserwartung und entspricht damit den Nutzungselementen des Wertbegriffs. Bei Grenzwirtschaftswald und Stockausschlagbeständen ist eine Minderung dieser Sätze angebracht.

2.11 Landesdurchschnittswerte

Für Holzpreise, Holzernte- und Kulturkosten sind in der Regel Landesdurchschnittswerte anzunehmen. Weichen nachweisbar in einzelnen Bewertungsfällen die tatsächlichen Kosten vom Landesdurchschnittswert erheblich ab, so können diese in Ansatz gebracht werden.

2.12 Verwaltungskosten

2.12.1 Fixe Verwaltungskosten (im engeren Sinne) = Organisationskosten

Fixe Verwaltungskosten im Sinne dieser Richtlinie sind die Personalkosten (z. B. Gehälter, Versorgungsleistungen, Reisekosten) und die sächlichen Verwaltungskosten (z. B. Büroausgaben, Abschreibungen, Mieten, Energiekosten), die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Waldes anfallen.

Bei den Verwaltungskosten im engeren Sinne handelt es sich um die nicht reduzierbaren Verwaltungskosten. Aus Vereinfachungsgründen empfiehlt es sich, mit pauschalen Durchschnittswerten zu rechnen. Als Orientierungshilfe gelten die Kostensätze des Betriebsabrechnungsbogens des Staatsforstbetriebes. Diese können nach örtlichen Erfahrungen angepasst werden.

2.12.2 Variable Verwaltungskosten (im weiteren Sinne)

Zu den Verwaltungskosten sind auch die Kosten der Bewirtschaftung, die nicht zu den Kultur- und Holzerntekosten zählen, zu veranschlagen. Hierunter fallen z. B. Aufwand für Waldpflege, Wegebau/Instandhaltung, Verkehrssicherung, Waldschutzkosten.

3 Wertermittlungsverfahren

3.1 Allgemeines

Der Waldwert entspricht grundsätzlich dem Verkehrswert der Waldflächen, d. h. er wird durch den Preis bestimmt, der am Bewertungsstichtag **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und nach dem Zustand der Waldflächen ohne Rücksicht auf ungewöhnliche Verhältnisse** bei einer Veräußerung zu erzielen wäre (Verkehrswertdefinition gemäß §194 BauGB). Die hervorgehobenen Kriterien sind hierbei besonders zu beachten.

Der Waldwert ist im Wege einer Einzelwertermittlung herzuleiten. Bei der Einzelwertermittlung sind der Bodenwert und der Bestandeswert zu ermitteln.

Die Berechnungsmethoden für Einzel- und Rentierungswerte sind vor dem Hintergrund der bekannten Unsicherheiten der Waldwertschätzung zu handhaben.

Die Bestandeswerte resultieren, wie es den seitherigen Bewertungsgewohnheiten entspricht, aus der Holzproduktion. Wenn und soweit Rentierungs- und Zerschlagungswerte die Verkehrswerte beeinflussen, werden im Landeswald die erforderlichen Kalkulationen durch die Thüringer Landesanstalt für Wald, Jagd und Fischerei einzelbestandsweise oder insgesamt gefertigt. Ob andere Elemente als die Holzerzeugung zum Tragen kommen, hängt von den Umständen des jeweiligen Falles ab.

Der Waldwert ist jedoch in keinem Fall niedriger anzusetzen als die Summe aus dem auf die Betriebsgröße abgestimmten Wertanteil des Bodens und dem Abtriebswert aller Waldbestände!

Im Bereich der Waldbewertung werden folgende verschiedene Verfahren zur Wertherleitung angewendet:

3.1.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren orientiert sich an den bereits auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte gezahlten Preisen. Seine Anwendung setzt voraus, dass folgende Kriterien erfüllt sind:

- Die den Wert beeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte müssen mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.
-
- Die Kaufpreisfindung der Vergleichsobjekte sollte möglichst zeitnah zum Bewertungsstichtag erfolgt sein.
- Es sollte eine genügende Anzahl von Vergleichsobjekten zur Verfügung stehen.

Das Vergleichswertverfahren findet vor allem Anwendung bei der Herleitung von Bodenwerten. Die Gutachterausschüsse der Thüringer Katasterverwaltung führen Kaufpreissammlungen aus denen Vergleichspreise abgeleitet werden können.

3.1.2 Sach- oder Substanzwertverfahren

Auch bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist der Wert des Bestandes getrennt vom Bodenwert herzu-
leiten. Der Bodenwert wird in der Regel über das Vergleichswertverfahren oder in Anlehnung an die
forstliche Standortskartierung bzw. die Bodenwertermittlung gem. Baumartenvorschlägen ermittelt. Bo-
denwert und der Wert des aufwachsenden Bestandes ergeben den Sachwert.

3.1.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert ist der Kapitalwert des jährlichen Reinertrages einer normalen Betriebsklasse.

3.2 Bodenwertermittlung gemäß Vergleichspreisen

In der Regel wird der Bodenwert durch Angleichung an erzielte und ähnliche, gegendübliche Bodenpreise
abgeleitet. Das Fehlen umfangreicher statistischer Vergleichswerte wirkt sich bei der Wertermittlung
erschwerend aus. Es wird an dieser Stelle nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine fundierte
statistische Absicherung gegeben sein muss.

3.3 Bodenwertermittlung gemäß der Standortskartierung

Die Preise für Waldböden können aus den für Thüringen fast flächendeckend vorliegenden Standortskar-
ten abgeleitet werden. Anzuwenden sind Orientierungswerte auf Grundlage der Fruchtbarkeitskennziffern
für Standortgruppen. Beim Vorliegen mehrerer Standortgruppen je Bewertungseinheit ist von einem
flächengewogenen Mittelwert auszugehen.

Die Wahl der Preisniveaustufe erfolgt in Anlehnung an die Bodenrichtwertkarte.

Örtliche Bedingungen können im Einzelfall zu erheblich notwendigen Abweichungen führen. Dem Gut-
achter obliegt es, bei der Ermittlung des Bodenpreises wertbeeinflussende Faktoren sorgfältig zu prüfen.

Werterhöhend sind z. B. hohe Bevölkerungsdichte, besonders gute Aufschluss- und Brin-
gungsverhältnisse, standortsbedingt ungewöhnlich hohe Holzqualität, überdurchschnittliche Nebennut-
zungen, geringe Bewirtschaftungskosten. Wertmindernd sind z. B. Steilhanglagen, unzureichender Auf-
schluss, standortsbedingte hohe Kultur- und Pflegekosten, ungünstige Bedingungen für Wegebau und
Wegeunterhaltung, erhebliche Gefahren für die Waldbewirtschaftung, standortsabhängig sehr geringe
Holzqualität.

Zu- und Abschläge sind zu begründen und sollten im Regelfall 50% des Ausgangswertes nicht über-
schreiten.

Liegen Waldbodenpreise aus Verkäufen vergleichbarer Waldflächen nicht oder nicht in ausreichendem
Maß vor, kann der Waldbodenwert hilfsweise bzw. unterstützend aus landwirtschaftlichen Bodenpreisen
hergeleitet werden. Beim Vorliegen von realisierten Bodenpreisen aus dem landwirtschaftlichen Bereich
kann auch die vergleichende forstliche Bodenbewertung von WEIMANN für die Preisbildung des Waldbö-
denwertes herangezogen werden (Sonderdruck AFZ Nr. 33/1985).

3.4 Bodenwertermittlung gemäß Baumartenvorschlägen

Für die Schätzung des Waldbodens wird in Hessen ein seit 40 Jahren praktiziertes Verfahren angewandt, welches sich an den Kaufwerten für landwirtschaftliche Grenzertragsböden mit einer Ertragsmesszahl um 20 orientiert.

Dieses Verfahren ist im Freistaat Thüringen ebenfalls anwendbar.

Der Wert des Bodens mit der Ertragsmesszahl um 20 wird als Bodenwert für Fichten der Bonität II angesetzt. Für Böden, auf denen andere Baumarten mit anderen Bonitäten stehen, werden entsprechende Zu- oder Abschläge gemäß einer Differenztafel vorgenommen. Werterhöhend sind z. B. gute Nebennutzungsmöglichkeiten oder hohe Jagdpachten. Wertmindernd sind z. B. das Überwiegen von abschüssigen Lagen, unzureichende Erschließung oder ungewöhnlich hohe Kulturkosten.

Beispiel: Ermittlung des Verkehrswertes eines mit Fichte II bewachsenen Waldbodens

Verkehrswert landwirtschaftliche Grenzertragsböden mit EMZ/ha 20 in der Nähe des Bewertungsobjektes	5.000 EUR/ha
Zuschlag wegen gutem Aufschluss und guter Bringungsverhältnisse und überdurchschnittlicher Nebennutzungen	+ 500 EUR/ha
Abzug wegen ungünstiger Lage	- 250 EUR/ha
Summe aus 1 bis 3 = Bodenwert für Fichte II	5.250 EUR/ha

Anschließend erfolgt eine Differenzierung nach Baumart und Bonität: Stehen auf dem Waldboden nicht Fichten, sondern andere Baumarten oder Bäume mit besserer oder schlechterer Ertragsklasse, so wird dies durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Diese können der folgenden Tabelle entnommen werden.

Differenztafel für die Waldbodenbewertung [EUR/ha]

Bonität	0	0,5	I	I,5	II	II,5	III	III,5	IV
Baumart									
Eiche			+460	+128	-205	-562	-920	-1.150	-1.380
Buche			+102	-128	-358	-588	-818	-1.023	-1.227
Fichte	+1.534	+1.150	+767	+383	0	-332	-665	-946	-1.227
Kiefer (Lärche)				-332	-665	-869	-1.074	-1.253	-1.432
Esche			+511	-153	-818				
Erle			-511	-690	-869	-1.074	-1.278		
Birke			-511	-895	-1.278				
Pappel			+511	0	-511	-895	-1.278		
Douglasie			+1.023	+511		-511	-1.023		
Strobe			+256	-128	-511	-767	-1.023	-1.125	-1.227

Auch die Berücksichtigung von ungeraden Bonitäten ist möglich.

3.5 Abtriebswertverfahren

Das Abtriebswertverfahren besteht in der Feststellung des Bestandeswertes nach dem erntekostenfreien Marktwert des aufstockenden Holzvorrates. Der Bestand sollte unmittelbar zum Abtrieb kommen. Die Anwendung dieser Methode setzt die Verwertbarkeit des anfallenden Holzes voraus. Das Abtriebswertverfahren ist geeignet für ältere Bestände,

- die kurz vor dem Erreichen der Hiebsreife (Umtriebszeit) liegen oder diese überschritten haben,
- bei denen keine wesentlich höhere Werterwartung vorliegt,
- bei mittelwaldartigen Bestockungen.

An Kostenbeträgen sind abzusetzen:

- Holzeinschlagskosten (einschließlich Lohngemeinkosten) und
- Rückekosten, soweit diese nicht durch Erstattung ausgeglichen werden.

Der Abtriebswert im Alter a stellt regelmäßig die Wertuntergrenze von Waldbeständen dar!

3.6 Bestandeswertverfahren (Alterswertfaktorenverfahren)

Bei der Bestandesbewertung unter heutigen Kosten und Erlösen sind als Fixpunkte der Anfangswert (c-Wert) und Abtriebswert im Alter U bekannt. Mittels des Alterswertfaktorenverfahrens wird altersabhängig zwischen diesen beiden Werten interpoliert. Es handelt sich hierbei um eine bundesweite Konvention bei der die Besonderheiten forstlicher Bewirtschaftung weitgehend Berücksichtigung gefunden haben.

Der Bestandeswert wird mit dem Alterswertfaktorenverfahren nach der Blume'schen Formel hergeleitet:

$$H_a = [(A_u - c) * f_a + c] * B^\circ$$

H_a	=	Bestandeswert im Alter a
A_u	=	Abtriebswert im Alter der Umtriebszeit
C	=	Anfangswert bzw. Kulturkosten
f_a	=	Alterswertfaktor im Alter a
B°	=	Bestockungsgrad im Alter der Umtriebszeit (ggf. dynamisch)

Alterswertfaktoren sind Verhältniszahlen, die den Wert eines Bestandes zum Bewertungszeitpunkt im Verhältnis zum Abtriebswert des Bestandes im Alter der Umtriebszeit ausdrücken.

Das Alterswertfaktorenverfahren unterstellt feste Umtriebszeiten. Wird bei der Berechnung von den „normalen“ Umtriebszeiten abgewichen, ist das Bestandesalter vor dem Aufsuchen des Alterswertfaktors in der Tabelle mit dem Quotienten zu multiplizieren. $\frac{\text{normale Umtriebszeit}}{\text{unterstellte Umtriebszeit}}$

In der mitgeltenden Anlage sind für verschiedene Umtriebszeiten die Alterswertfaktoren im Voraus berechnet worden.

Es werden die durch die Länderforstchefkonferenz vom 14.04.1999 bestätigten Alterswertfaktoren der ehemaligen Arbeitsgemeinschaft Waldbewertung verwendet.

Der Bestandeswert für Kulturen wird über die Alterswertfaktoren hergeleitet.

3.7 Waldrentierungswert

Das Rentierungswertverfahren ist ein Ertragswertverfahren. Dieses geht von der Überlegung aus, dass der Wert eines Objektes seinem kapitalisierten jährlichen Reinertrag - dem sog. Waldrentierungswert - entspricht.

Der Waldrentierungswert wird nach folgender Formel berechnet:

$$\text{WR} = \frac{A_u + \sum D - c - (u * v)}{0,0p}$$

WR	=	Waldrentierungswert
$\sum D$	=	Summe aller Durchforstungen
u	=	Umtriebszeit
p	=	Zinssatz für den Vervielfältiger
A_u	=	Abtriebswert im Alter u
c	=	Kulturkosten
v	=	jährliche Verwaltungskosten

Das Ertragswertverfahren eignet sich besonders für Fragestellungen, die sich auf die Rendite des eingesetzten Kapitals oder auf einen Nutzungsentgang beziehen. Der Waldrentierungswert ist stark abhängig vom gewählten Verzinsungsprozent sowie von der Größenordnung der veranschlagten Verwaltungskosten. Der Waldrentierungswert führt in der Regel nur dann zu richtigen Ergebnissen, wenn sich der Wald nach Holzarten und Altersklassenstand im regelmäßigen Aufbau befindet. Die Voraussetzungen für die alleinige Anwendung des Waldrentierungswertverfahrens treffen daher fast nie zu.

3.8 Bewertung mit speziellen Vorgaben

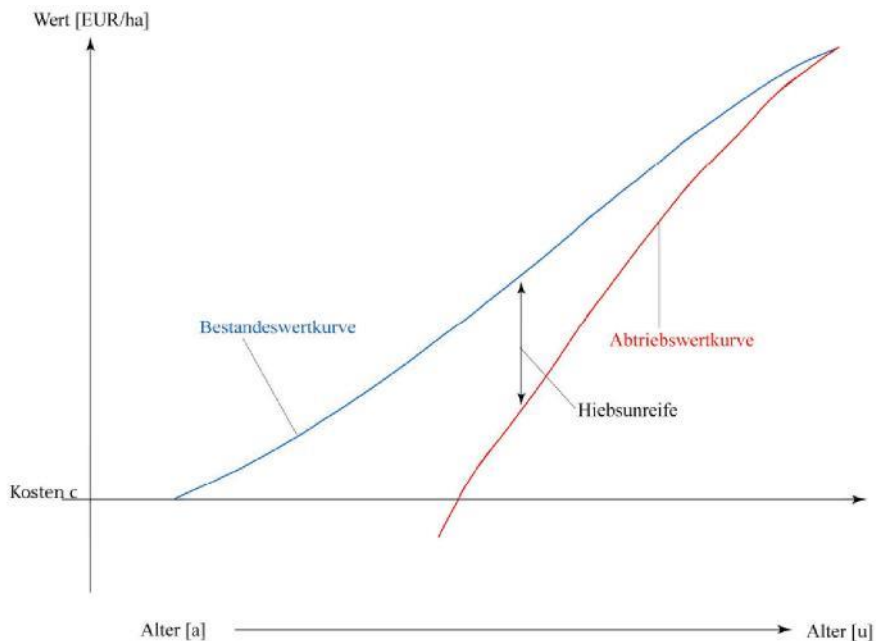
3.8.1 Hiebsunreife

Die Hiebsunreifeverlustberechnung wird immer dann angewandt, wenn Waldbestände vor dem Erreichen ihrer Umtriebszeit genutzt werden müssen. Gründe für die Anwendung der Hiebsunreifeverlustberechnung können u. a. der Nutzungsentzug durch Flächeninanspruchnahme für Straßenbau, Schadensfälle, vorübergehender Flächenentzug für Baustreifen sein.

Für die Berechnung der Hiebsunreife sind die Hiebsunreifeverlusttabellen in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden (siehe Anlage).

Wird ein Bestand vor dem Erreichen seiner Umtriebszeit genutzt, entsteht eine Wertdifferenz zwischen dem tatsächlichen Abtriebswert (soweit positiv) und dem Bestandeswert, weil der Letztere nicht nur den augenblicklichen Wert, sondern auch die künftigen Erträge berücksichtigt. Die Differenz zwischen dem Bestandeswert im Alter a und dem Abtriebswert im Alter a ist die Hiebsunreife im Alter a. Die Zusammenhänge werden durch die nachfolgende Abbildung verdeutlicht.

Schematische Darstellung der Hiebsunreife



In den anliegenden Tabellen ist die Mehrwertsteuer bereits den Holzverkaufserlösen zugeschlagen worden. Damit entfällt eine gesonderte Ermittlung.
Nähere Hinweise zum Hiebsunreifeverlust siehe Anlage.

3.8.2 Randschadensermittlung

Durch die Freistellung von Bestandesrändern entstehende finanzielle Verluste werden im Allgemeinen pauschal und als Einmalzahlung abgegolten. Aufhiebe in geschlossenen Waldbeständen oder an Waldrändern machen den Bestand anfällig für Sonnenbrand, Sturm-, Insekten- und Immissionsschäden. Es kommt dadurch zu technischen Schäden am Holz, zu Zuwachsverlusten, Bodenwertminderungen und anderen Werteinbußen. Folgeschäden durch Windwurf, Windbruch und andere Kalamitäten sind nach Eintritt des Schadens zu erheben.

In diesem Zusammenhang empfiehlt es sich, bei Wertermittlungen und Gutachten, bei denen Folgeschäden zu erwarten sind, **einen Schadensvorbehalt** aufzunehmen. Werden Randschäden nicht durch Pauschalbeträge abgegolten, so können die in der Anlage 3 beigefügten Tabellen (in der jeweils gültigen Fassung) verwendet werden.

3.8.3 Minderung beim Holzverkauf

Müssen Waldbestände zu einem vorgegebenen Termin eingeschlagen werden, hat der Waldeigentümer keine Möglichkeit, sich marktwirtschaftlich zu verhalten. So kann er beispielsweise gezwungen sein, das Holz zu einem Zeitpunkt schlechter Holzmarktlage einzuschlagen und verkaufen zu müssen. Ebenso ist der Einschlag zu jährlichen Unzeiten (z. B. Sommereinschlag von Kiefer und Buche) denkbar. Die damit verbundenen Mindererlöse sind durch die Forstämter zu erheben.

3.8.4 Nutzenentgang

Wenn eine Holzbodenfläche zeitweise oder auf Dauer der normalen forstlichen Bewirtschaftung entzogen wird, entsteht dem Waldbesitzer ein Nutzenentgang (Ertragsausfall). Er ist entsprechend seiner Dauer zu kapitalisieren.

3.8.5 Wirtschaftserschwernisse

Durch Inanspruchnahme von Wald (z. B. Straßenbau, Grundwasserentzug) können, entweder im direkten Zusammenhang mit der Maßnahme oder bei der künftigen Bewirtschaftung, zusätzliche Aufwendungen entstehen. Dazu zählen u. a. erhöhte Kulturkosten, erhöhte Aufwendungen für Holzeinschlag, erhöhte Verwaltungskosten (z. B. Erschweris durch Umwege, erhöhter Kontrollaufwand, zusätzliche Wegeunterhaltung, Verwaltungstätigkeit zur Beweissicherung).

Sind bei der Herleitung des Nutzenentgangs in den dort berücksichtigenden Verwaltungskosten die erhöhten Aufwendungen für Wirtschaftserschwernisse bereits enthalten, unterbleibt ihre zusätzliche Berechnung.

3.8.6 Zerschneidung geschlossener Waldkomplexe

Die Verkehrswertminderung von Waldflächen infolge Durchschneidung (Verkehrswege, Leitungstrassen) ist von vielen Faktoren abhängig. Neben Größe, Form und Wert der betroffenen Waldfläche beeinflussen auch die Nutzungsart der Trasse, die Durchschneidungsgeometrie, eventuelle Betriebserschwerisse u. a. den Umfang der Verkehrswertminderung. Ebenfalls nicht auszuschließen ist eine ideelle Beeinträchtigung des Eigentums, die entschädigungswürdig ist.

Entschädigungen dieser zusätzlichen Erschwerisse können entweder pauschal oder durch Herleitung einzelner Entschädigungskomponenten hergeleitet werden.

3.8.7 Jagdwertminderung

Infolge Durchschneidung ehemals geschlossener Waldkomplexe kann es zu erhöhten Fallwildzahlen und zur Beeinträchtigung der Jagdausübung kommen. Auch kann der Verlust von Waldteilen den Untergang eines Eigenjagdbezirkes bedeuten.

3.8.8 Wild- und Jagdschäden

Wildschäden im Wald sind alle Schäden, die durch Schalenwild, Wildkaninchen oder Fasanen (§ 29 Abs.1 Satz 1, Abs. 3 BJagdG und § 45 ThJG) verursacht werden.

Jagdschäden sind alle Schäden, die im Rahmen der Jagdausübung von den Jagdausübungsberechtigten und deren Jagdgästen gegenüber Grundstückseigentümern oder Nutzungsberechtigten verursacht werden (§ 33 BJagdG und § 46 ThJG).

Eine Ersatzpflicht ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn Wildschäden auf Grundflächen entstehen, auf denen die Jagd ruht oder dauernd nicht ausgeübt werden kann. Das trifft v. a. für befriedete Bezirke zu.

Ersatzpflichtige Wildschäden entstehen durch Abäsen, Verbeißen, Schälen, Zertreten, Brechen, Aufscharen, Fegen oder Schlagen, durch Anlegen von Lagerstätten, Bauen, Röhren oder Kesseln oder durch ähnliche Lebens- und Verhaltensweisen am Grundstück selbst oder an dessen Bestandteilen.

Für Wild- und Jagdschäden muss nach der Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften Ersatz geleistet werden.

Für die Herleitung der Schadenshöhe sind anerkannte Verfahren der Waldbewertungslehre anzuwenden. Die Beurteilung und Bewertung der Wildschäden an forstlich genutzten Flächen in Thüringen orientiert sich am Verfahren nach LEONHARDT, BAUER UND SCHÄTZLER.

4 Bewertungen gemäß dem Entschädigungsausgleichsgesetz (EALG) Dreifache Ersatzeinheitenwerte für Waldflächen

Gemäß § 6 Abs. 1 der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) vom 20. Dezember 1995, geändert durch Vermögensrechtergänzungsgesetz (VermRErgG) vom 15. September 2000, ist entsprechend § 3 Abs. 7 der Kaufpreis für Waldflächen mit einem Anteil hiebsreifer Bestände von weniger als 10 von Hundert auf der Grundlage der 10. Verordnung zur Durchführung des Feststellungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III (10. Feststellungen DV), Gliederungsnummer 622-1-DV 10, veröffentlichten bereinigten Fassung zu ermitteln.

Auf die von der BVVG verwendeten Bewertungsgrundlagen wird verwiesen.

5 Inhalt und Form von Waldwertgutachten

Die Waldwertermittlung ist in einem Waldwertgutachten darzustellen. In diesem Gutachten sind alle Wert bestimmenden Parameter zu würdigen.

5.1 Allgemeiner Teil

Der allgemeine Teil des Gutachtens enthält die Einführung in den Wertermittlungsfall und gibt eine Darstellung aller Wert beeinflussenden Faktoren. Folgende Punkte sind zu würdigen:

1. Auftraggeber des Gutachten,
2. Gutachter und Institution,
3. Datum des Ortstermins,
4. Eigentümer- und Flächennachweis nach dem Grundbuch,
5. Stichtag für den Waldzustand und die Wertermittlung,
6. Grundlagen des Wertgutachtens,
7. Anlass zur Aufstellung des Wertgutachtens,
8. Aufgabe des Gutachtens / Bewertungszweck,
9. Beschreibung der Wert beeinflussenden Faktoren,
10. Betriebliche Verhältnisse, Absatzverhältnisse, Standortverhältnisse, Wert beeinflussende Gefahren wie Sturm, Wild etc., zahlenmäßige Beschreibung der Bestände (Fläche, Alter, Baumarten, Bonität, Vorrat, Bestockungsgrad, Baumartenmischungen ...), Umtriebszeiten, Qualität der Waldbestände, angewandte Ertragstafeln, Waldbodenvergleichspreise, Dienstbarkeiten, Reallasten, Schutzgebiete etc.

Der Umfang der Angaben ist dem Wertermittlungsobjekt anzupassen.

5.2 Rechnerischer Teil

Der rechnerische Teil des Gutachtens beinhaltet die getrennte Herleitung des Waldwertes für das gesamte Wertermittlungsobjekt nach Waldboden- und Bestandeswert.

Bei Gesamtwertermittlungen sind gutachtliche Ansätze anzugeben und darzustellen. Der rechnerische Teil schließt mit einer Zusammenstellung der zahlenmäßigen Ergebnisse und der Feststellung der rechnerischen Richtigkeit ab.

5.3 Zusammenfassende Würdigung der Ergebnisse

Die Ergebnisse sind in kurzer und knapper Form darzustellen.

In Fällen von geringer Bedeutung reicht eine kurz gefasste gutachtliche Stellungnahme aus. Diese beschränkt sich auf die reine rechnerische Waldwertermittlung und eine Kurzbeschreibung des Objektes.

5.4 Kartografischer Teil

Den Wertgutachten ist als Anlage mindestens eine Karte beizufügen, aus dem die Lage des Objektes und der bewerteten Bestände eindeutig hervorgeht.

5.5 Anlagen

Die zum Verständnis notwendigen Wertermittlungsunterlagen sind als Anlagen beizufügen.

6 Behandlung der Umsatzsteuer

Die Richtlinien zur Behandlung der Umsatzsteuer für den Landeswald des Freistaat Thüringen sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Nähere Hinweise siehe Anlage.

Es ist zu prüfen, ob der Waldbesitzer des Bewertungsobjektes steuerlich der Regelbesteuerung unterliegt oder der Pauschalbesteuerung.

Liegt eine steuerliche Pauschalierung vor, geht die Umsatzsteuer in die Erträge und Kosten ein.

7 Abrechnung von Gutachten

Die Gutachten sind der TLWJF und der unteren Forstbehörde nach folgenden gesetzlichen Grundlagen in der jeweils gültigen Fassung abzurechnen:

- Thüringer Verwaltungskostengesetz (ThürVwKostG)
- Thüringer Verwaltungsverfahrensgesetz (ThürVwVfG)
- Thüringer Allgemeine Verwaltungskostenordnung (ThürAllgVwKostO)
- Thüringer Verwaltungskostenordnung für den Geschäftsbereich des TMLNU
- Durchführungsverordnung zum Thüringer Waldgesetz (5. DVO ThürWaldG)

7.1 Interne Sachverständigentätigkeit

Gutachten für den internen Geschäftsbereich (Gutachten/Stellungnahmen für das TMLNU, Gutachten für Forstämter) werden von der TLWJF gebührenfrei erstellt.

7.2 Gutachten in Amtshilfe

Gutachten die in Amtshilfe zu erstellen sind, werden gebührenfrei erstellt. Die im Rahmen der Bewertung anfallenden Auslagen sind von der Amtshilfe ersuchenden Behörde zu erstatten, soweit diese im Einzelfall 25,- EUR übersteigen.

7.3 Gutachten für Dritte

Gutachten für Dritte sind in der Regel gebühren- und kostenpflichtig. Die Abrechnung der Leistungen der TLWJF oder der unteren Forstbehörde können nach dem tatsächlichen Zeitbedarf oder dem Wert der Liegenschaft ermittelt werden.

Alle Verwaltungskosten und Auslagen werden durch die oben genannten Verwaltungskostenordnungen geregelt. Eine Ausnahme bildet die Kostenabrechnung für die Bewertung im Auftrag von Privatwaldbesitzern. Die Kostenabrechnung erfolgt hier entsprechend der 5. DVO ThürWaldG. Gemäß § 5 werden die Kostenbeiträge für die besondere Förderung des Privatwaldes im Bereich der Waldbewertung wie folgt geregelt:

„Der Kostenbeitrag kann bei Waldwertgutachten und –schätzungen nach dem Wert berechnet werden. Dieser beträgt je nach Größe der zu bewertenden Fläche 0,8 bis 1,0 v. H. des Objekt- oder Streitwertes.“
Auslagen sind gem. der Thüringer Verwaltungskostenordnung zu ersetzen.

8 In-Kraft-Treten

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 15. Mai 2006 in Kraft