

Waldbewertungsrichtlinien (WBR 2020)

Anlage zum Runderlass des ML vom 4.12.2019 – Nds. MBl. Nr. 48/2019, S. 1774

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	3
	1 Geltungsbereich.....	3
	2 Bewertungsobjekte und -fälle	3
	3 Wertermittlungsgrundsatz.....	3
II.	Berechnungsgrundlagen	3
	4 Landesdurchschnittswerte	3
	5 Flächen	4
	6 Bestandesdaten.....	4
	7 Bestandes- und Endnutzungsalter	4
	8 Sortenanteile und Wertklassen.....	5
	9 Holzpreise	5
	10 Holzerntekosten, Beseitigungskosten	5
	11 Kulturkosten.....	5
	12 Verwaltungskosten	5
	13 Bodenrenten	6
III.	Wertermittlungsverfahren	6
	Einzelwertermittlung	6
	14 Begriffe	6
	15 Bodenwert.....	6
	16 Abtriebswert.....	6
	17 Abtriebswert als Bestandeswert	7
	18 Bestandeswert nach BLUME.....	7
	19 Alterswertfaktor-Verfahren.....	7
	20 Berücksichtigung eines vom Standard abweichenden Endnutzungsalters.....	7
	21 Berücksichtigung noch nicht aufgewendeter Kulturkosten.....	7
	22 Überdurchschnittliche Bestandesrisiken	8
	23 Besondere Betriebsarten und Bestandesformen	8
	24 Einzelbäume und Baumgruppen	8
	Waldrentierungswertermittlung	8
	25 Begriffe	8
	26 Waldrentierungswert bei ausgeglichenem Altersklassenverhältnis	8
	27 Waldrentierungswert bei unausgeglichenem Altersklassenverhältnis	8
	28 Zerschlagungswert	9
	Herleitung des Verkehrswertes	9
	29 Einzelwerte und sonstige Grundlagen.....	9
	30 Berücksichtigung des Waldrentierungswertes bei größeren Bewertungsobjekten	9
	31 Zu- und Abschläge	9

Besondere Bewertungen	10
32 Sondernutzungen und -belastungen	10
33 Betriebsanlagen	11
34 Sozialfunktionen	11
35 Jagdwert und Jagdwertminderungen	11
IV. Bewertungsfälle	11
36 Wahl der Wertermittlungsverfahren	11
Freier Grundstücksverkehr	11
37 Verkehrswert	11
Grundstücksverkehr aus öffentlich-rechtlichem Anlass	12
38 Entschädigungsgrundsatz bei Enteignungen	12
39 Erhöhte Aufwendungen	12
40 Hiebsunreife und zwangsweiser Einschlag	12
41 Verhinderung der Wiederaufforstung	12
42 Wertminderungen am Bestand	13
43 Randschäden	13
44 Restbetriebsbelastung, Schadensminderung	13
45 Lagezuschlag	14
46 Entschädigung des Erwerbsverlustes	14
47 Vorteilsausgleich	14
Schadensfälle	14
48 Auswirkungen von Schäden und Schadensersatz	14
49 Bestandeskostenwert	14
Sonstige Bewertungsfälle	15
50 Wertfindung für steuerliche Zwecke	15
51 Flurbereinigungen	15
52 Ablösung von Forstrechten	15
53 Ideelle Genossenschaftsanteile und ähnliche Rechte	15
54 Grundbuchliche Belastungen für Versorgungsleitungen	16
55 Pachten, Mieten und ähnliche Rechtsverhältnisse	16
56 Begründung von Nutzungsverhältnissen für Zwecke der Verteidigung	16
Darstellung der Ergebnisse	16
57 Wertgutachten	16
Stichwortverzeichnis	17

Waldbewertungsrichtlinien (WBR 2020)

I. Allgemeine Bestimmungen

1 Geltungsbereich

Diese Richtlinien sind, soweit nicht durch Gesetz oder Verordnung etwas anderes bestimmt ist, von den Dienststellen der Anstalt Niedersächsische Landesforsten, des Niedersächsischen Landesamtes für Steuern und der Landwirtschaftskammer Niedersachsen für Waldbewertungen anzuwenden.

Die Anwender erstellen die ergänzenden Anlagen, Tabellen und Vordrucke zur WBR 2020 nach gemeinsamer Beratung in eigener Zuständigkeit.

Freiberuflichen Forstsachverständigen, die im Bereich des Landes Niedersachsen tätig sind, wird die Anwendung dieser Richtlinien empfohlen.

Die vom Bund herausgegebenen „Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen“ (WaldR) bleiben unberührt.

2 Bewertungsobjekte und -fälle

Bewertungsobjekte sind:

- Forstbetriebe und forstliche Betriebsteile,
- Waldflächen im Sinne des Nds. Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung,
- Einzelbäume und Baumgruppen.

Waldbewertungen sind in folgenden Fällen erforderlich:

- freier Grundstücksverkehr (Ankauf, Verkauf, Tausch),
- Enteignungen und anderer Grundstücksverkehr aus öffentlich-rechtlichem Anlass (Veräußerung, Tausch und Nutzungsbeschränkung),
- Schadensfälle sowie
- sonstige Bewertungsfälle (Wertfindung für steuerliche Zwecke).

3 Wertermittlungsgrundsatz

Ziel der Wertermittlung ist i. d. R. die Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 194 Baugesetzbuch.

Grundsätzlich ist zu unterstellen, dass die Bewertungsobjekte im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und gemeinüblich bewirtschaftet werden. Hierbei kann die Holzproduktion des Waldes im Vordergrund stehen, es können aber auch die Schutz- und Erholungsfunktionen Vorrang haben.

In jedem Einzelfall ist zu prüfen, welche Umstände den Wert beeinflussen können und welche Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind.

II. Berechnungsgrundlagen

4 Landesdurchschnittswerte

Einige der Berechnungsgrundlagen wie Holzpreise, Holzernte-, Kultur- und Verwaltungskosten sowie Bodenrenten werden als Landesdurchschnittswerte ermittelt und regelmäßig aktualisiert. Sie sind im Regelfall der Bewertung zugrunde zu legen.

Weichen die im einzelnen Bewertungsfall ermittelten Grundlagen erheblich von den Landesdurchschnittswerten ab, sind sie an deren Stelle zu verwenden.

5 Flächen

Der Bestandesbewertung sind die Holzbodenflächen zugrunde zu legen.

Die Größe der Flächen ist aus Flächennachweisungen herzuleiten, sofern sie auf Katasterunterlagen abgestimmt und die Bestandesgrenzen unverändert sind. Anderenfalls sind die Flächengrößen auf der Grundlage von Katasterunterlagen einzelbestandsweise zu ermitteln.

6 Bestandesdaten

Für die Wertberechnungen sind in der Regel Bestandesschicht, Baumart, Alter, Mittel- oder Oberhöhe, Leistungsklasse, Brusthöhendurchmesser (BHD), Anteilfläche und Bestockungsgrad, in besonderen Fällen auch der Holzvorrat, nach den Grundsätzen der Forsteinrichtung zu ermitteln.

Aus Betriebswerken oder -gutachten können die Daten nur nach örtlicher Überprüfung übernommen werden.

Zur Ermittlung des Bestandeswertes nach BLUME ist zusätzlich zum tatsächlichen Bestockungsgrad am Bewertungsstichtag ein gutachtlicher Bestockungsgrad im Endnutzungsalter anzugeben. Dieser ist so anzusetzen, dass die übliche Bewirtschaftung, die Regenerationsfähigkeit, der Lichtungszuwachs, eine von der angewendeten Ertragstafel oder vom derzeitigen Waldzustand abweichende waldbauliche Zielbestockung sowie die standörtlichen Risiken des Bestandes (vgl. Nr. 22) angemessen berücksichtigt werden.

Wenn z. B. die Bestände durch ordnungsgemäße Durchforstung nur vorübergehend aufgelockert werden, ist der gutachtliche Bestockungsgrad höher als der tatsächlich am Bewertungsstichtag gemessene oder geschätzte Bestockungsgrad anzusetzen. Dagegen ist er gutachtlich zu mindern, wenn damit zu rechnen ist, dass der Bestockungsgrad im Endnutzungsalter geringer als der derzeitige sein wird. In vielen Fällen wird der gutachtliche Bestockungsgrad dem tatsächlichen entsprechen.

Hiebsreife und annähernd hiebsreife Bestände, in der Regel auch Überhalt sowie Baumholzbestände auf Kleinflächen oder mit hoher Werterwartung sind möglichst zu kluppen. Vorhandene Kluppergebnisse, die nicht älter als 10 Jahre sind, können unter Berücksichtigung der Massenentnahme, des Massen- und des BHD-Zuwachses auf den Stichtag der Bewertung fortgeschrieben werden.

Alle übrigen Bestände sind im Anhalt an die Ertragstafeln einzuschätzen. Der BHD kann repräsentativ ermittelt werden. Er ist anzugeben, wenn er wesentlich vom BHD der Ertragstafel abweicht. Diese Abweichung ist auch bei der Herleitung des BHD im Endnutzungsalter (BHD_u) zu berücksichtigen.

Bei ungekluppten Beständen kann der BHD der Ertragstafel ebenfalls im Endnutzungsalter pauschal mittels geeigneter Korrekturfaktoren (z. B. auf Basis landesweiter Inventurverfahren) angepasst werden.

Eine dynamische Bonitierung der Bestände ist zugelassen.

7 Bestandes- und Endnutzungsalter

Das Alter eines Bestandes zum Bewertungsstichtag wird als Alter a , das Endnutzungsalter als Alter u bezeichnet.

Die Festsetzung eines wirtschaftlichen Alters a ist möglich, z. B. bei ungewöhnlichem Wuchsverlauf.

Das Endnutzungsalter ist nach der betrieblichen Zielsetzung oder nach den gegenüblichen Regeln einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, ggf. bestandesweise, zu bestimmen. Dabei sind überdurchschnittliche Bestandesrisiken zu berücksichtigen (vgl. Nr. 22). Bei Baumarten für die keine eigenen Ertragstafeln vorliegen, ist das Endnutzungsalter auch im Hinblick auf die in der zugeordneten Ertragstafel enthaltenen Massen- und BHD-Angaben festzulegen.

Weicht das nach den vorstehenden Bestimmungen ermittelte Endnutzungsalter von dem Standard-Endnutzungsalter ab, so ist der Bestandeswert nach BLUME nach dem in Nr. 20 beschriebenen Verfahren herzuleiten.

8 Sortenanteile und Wertklassen

Für das Endnutzungsalter ist zu schätzen, welcher Stammholzanteil an der Gesamterdbholzmasse und welche Anteile der Güteklassen am Stammholz zu erwarten sind.

Stimmt das Ergebnis der Sortenschätzung im Wesentlichen mit einer standardisierten Sortengliederung überein, so kann die zugehörige Wertklasse angewendet werden.

Der Berechnung von Abtriebswerten im Alter a (Nr. 16) sind die Stammholz- und Güteklassenanteile am Bewertungsstichtag zugrunde zu legen. Die nicht zum Stammholz zählenden Sorten werden als Nichtstammholz zusammengefasst.

9 Holzpreise

Bei der Ermittlung der Holzpreise ist vom regionalen Durchschnitt auszugehen, der in mehreren, dem Bewertungsstichtag vorangegangenen Wirtschaftsjahren erzielt wurde. Die allgemeine Entwicklungstendenz der Holzpreise und die besonderen gegenüblichen Verhältnisse sind angemessen zu berücksichtigen.

Für das Stammholz werden landesdurchschnittliche Nettopreise von Standardsorten (unentrindet, gerückt) ermittelt. Die Preise aller übrigen Stammholzsorten sind mit den entsprechenden Faktoren herzuleiten. Abschließend ist die Umsatzsteuer hinzuzurechnen.

Für das Nichtstammholz sind landesdurchschnittliche Erlöse pauschaliert und erntekostenfrei einschließlich Umsatzsteuer einzusetzen.

Wenn die örtlich erzielten Preise oder erntekostenfreien Erlöse stark von den Landesdurchschnittswerten abweichen, sind diese statt der Tabellenwerte als Berechnungsgrundlage zu verwenden.

10 Holzerntekosten, Beseitigungskosten

Als Holzerntekosten sind alle Kosten zu berechnen, die durch Fällung, Aufarbeitung und Bringung für unentrindetes, gerücktes Holz bei der Anwendung gegendüblicher Verfahren entstehen. Hierzu gehören die Lohnnebenkosten, die Holzerntenebenkosten – z. B. für die Aufnahme der Hiebsbedingungen und Vermessung – sowie die Umsatzsteuer für den Unternehmereinsatz. Da die Holzpreise für unentrindetes, gerücktes Holz ermittelt werden, sind Entrindungskosten nicht zu berücksichtigen, auch wenn bestimmte Sorten i. d. R. entrindet werden; dagegen sind stets Rückekosten zu veranschlagen, auch wenn das Holz ungerückt verkauft wird.

Für das Abräumen gering dimensionierten Aufwuchses (BHD <10 cm) können in Entschädigungs- und Schadensfällen Beseitigungskosten verwendet werden.

11 Kulturkosten

Zu den Kulturkosten zählen die Kosten aller Maßnahmen, die zur Bestandesbegründung sowie zum Schutz des Jungwuchses vor Schäden nach gegendüblichen Verfahren bis zur Sicherung des Jungwuchses erforderlich sind, wie:

Schlagräumung, Bodenbearbeitung, Pflanzenbeschaffung, Pflanzung, Düngung, Jungwuchspflege, Einzel- oder Zaunschutz gegen Wildschäden und sonstige Schutzmaßnahmen. Zu den Löhnen sind die Lohnnebenkosten, zu den Material- und Unternehmerkosten die Umsatzsteuer zu rechnen.

Betriebszielgerecht gelungene Naturverjüngungen sind in der Regel der Stufe 2 zuzuordnen.

Für geringwertige, misslungene oder stark unterbestockte Bestände sowie umwandlungsbedürftige Bestände, sind die Kosten der Stufe 1 zu verwenden.

Wertloser Aufwuchs ist wie Blöße zu bewerten.

12 Verwaltungskosten

Als Verwaltungskosten im Sinne der Waldbewertung gelten:

- Persönliche Verwaltungskosten (Gehälter und Bezüge einschl. Versorgungsleistungen und Beihilfen, Aufwandsentschädigungen, Reisekosten),
- sächliche Verwaltungskosten (Büroausgaben, Abschreibung und Unterhaltung der Gebäude und Büroeinrichtungen, Datenverarbeitung, Miete, Energiekosten u. a.),
- anteilige persönliche und sächliche Verwaltungskosten der übergeordneten Dienststellen,
- Steuern und Abgaben,
- Kosten für Betriebsmaßnahmen, die nicht zu den Kultur- und Holzerntekosten (Nr. 10 und 11) zählen, wie z. B. Läuterungs-, Wegebau- und Forstschutzkosten.

Nicht reduzierbare jährliche Verwaltungskosten sind diejenigen Kosten, die bei Verhinderung der Aufforstung weiterhin dem Forstbetrieb entstehen.

13 Bodenrenten

Die jährliche Bodennettorente ergibt sich aus der Rentifizierung des Bodenwertes. Im Sinne einer Bodenpacht können hilfsweise 2 % des Waldbodenverkehrswertes in Anlehnung an den landwirtschaftlichen Bodenmarkt als jährliche Rente angesetzt werden.

Die Bodenbruttorente kann vereinfacht als die Summe aus Bodennettorente und den nicht reduzierbaren Verwaltungskosten (vgl. Nr. 12) angenommen werden.

III. **Wertermittlungsverfahren**

Einzelwertermittlung

14 Begriffe

In der Einzelwertermittlung werden die Werte für den Waldboden, die aufstockenden Bestände, Baumgruppen oder Einzelbäume gesondert ermittelt und summiert. Die Bestandeswerte sind dabei in der Regel – getrennt nach Bestandesschichten und Baumarten – als Abtriebs- oder Bestandeswert nach BLUME, in besonderen Fällen auch als Bestandeskostenwerte (Nr. 49) zu berechnen.

15 Bodenwert

Getrennte Preise für Boden und Bestand, die als Vergleichspreise nutzbar sind, liegen nur sehr selten vor. Der Waldbodenwert kann daher in der Regel zunächst nur als Anteil am durchschnittlichen Waldpreis einer Region hergeleitet werden. Dieser Anteil am durchschnittlichen Waldpreis liegt erfahrungsgemäß regional unterschiedlich regelmäßig zwischen 25 bis 45 %.

Waldbodenrichtwerte sind zu berücksichtigen und auf ihre Anwendbarkeit für das Bewertungsobjekt zu prüfen.

Mittels Zu- oder Abschlägen (Nr. 31) kann aus mittleren Waldbodenpreisen einer Region oder Waldbodenrichtwerten der Waldbodenverkehrswert im konkreten Einzelfall hergeleitet werden.

Liegen in der betreffenden Gegend weder Waldbodenrichtwerte, noch mittlere Waldpreise, noch Waldbodenpreise aus Verkäufen ähnlicher Waldflächen vor oder nicht in ausreichendem Maße vor, kann der Waldbodenverkehrswert auch über andere Methoden ermittelt werden.

Die Berücksichtigung des Jagdwertes ist in Nr. 35 geregelt.

16 Abtriebswert

Abtriebswert ist der um die Holzerntekosten (Nr. 10) verminderte Erlös, der sich beim Verkauf aller in einem bestimmten Bestandesalter anfallenden Holzmengen und – sorten (Nr. 8) zu den nach Nr. 9 ermittelten Holzpreisen ergibt oder ergeben würde.

Es sind zu unterscheiden:

Abtriebswert im Endnutzungsalter A_u - Wert (Nr. 7, 19 - 22)

Abtriebswert im Alter zum Bewertungsstichtag bzw. Einschlagszeitpunkt:
 A_a - Wert (Nr. 40 ist ggf. zu beachten)

17 Abtriebswert als Bestandeswert

Der Abtriebswert ist für diejenigen Bestände und Bestandesteile als Bestandeswert anzusetzen,

- deren Bestandeswert nach BLUME (Nr. 18 – 22) niedriger als der Abtriebswert (A_a) liegt oder
- deren erntekostenfreie Erlöse im höheren Alter nicht wesentlich ansteigen werden, wie es z. B. häufig beim Unterstand der Fall ist.

18 Bestandeswert nach BLUME

Der Bestandeseinzelwert wird als sogenannter Bestandeswert nach BLUME mittels Alterswertfaktoren durch Interpolation zwischen Kulturkosten und Abtriebswert (A_u) unter Berücksichtigung aller noch bis zum Erreichen des Endnutzungsalters zu erwartenden Reinerträge und spezifischer Risiken, bezogen auf den Bewertungsstichtag, ermittelt.

Der Bestandeswert nach BLUME ist als Bestandeswert für diejenigen Bestände und Bestandesteile anzusetzen, für die weder der Abtriebswert (Nr. 17) noch der Bestandeskostenwert (Nr. 49) als Bestandeswert gilt.

19 Alterswertfaktor-Verfahren

Der Bestandeswert nach BLUME wird - getrennt nach Bestandesschichten und Baumarten - näherungsweise nach der Blumeschen Formel berechnet:

$$BE = [(A_u - c) \times f_a + c] \times Bg$$

Darin bedeuten:

BE = Bestandeswert im Alter a in EUR/ha

A_u = Abtriebswert im Endnutzungsalter bei Bestockungsgrad 1,0 in EUR/ha (Nr. 7, 16, 22)

c = Kulturkosten in EUR/ha (Nr. 11, 21)

f_a = Alterswertfaktor für das Alter a (Nr. 20)

Bg = Bestockungsgrad. Es ist der gutachtliche Bestockungsgrad nach Nr. 6 und 22 anzuwenden.

Für die Baumartengruppen Eiche, Buche, Fichte und Kiefer gibt es jeweils eine Alterswertfaktorenreihe mit einem Standard-Endnutzungsalter.

Alle anderen Baumarten sind einer der genannten Baumartengruppen zuzuordnen.

20 Berücksichtigung eines vom Standard abweichenden Endnutzungsalters

Weicht das tatsächliche Endnutzungsalter von dem Standard-Endnutzungsalter ab, ist das Bestandesalter vor dem Aufsuchen in einer Tabelle mit dem Quotienten

$$\frac{\text{Standard-Endnutzungsalter}}{\text{tatsächliches Endnutzungsalter}} \text{ zu multiplizieren.}$$

21 Berücksichtigung noch nicht aufgewendeter Kulturkosten

Wenn die Kultur noch nicht gesichert ist, ist der Bestandeswert nach BLUME um den Teilbetrag zu kürzen, der vom Wertermittlungsstichtag bis zur Sicherung der Kultur noch aufzuwenden ist (= k). Die in Nr. 19 angegebene Formel ist in diesem Falle wie folgt abzuwandeln:

$$BE = [(A_u - c) \times f_a + c] \times Bg - k$$

- 22 Überdurchschnittliche Bestandesrisiken
Überdurchschnittliche Bestandesrisiken, z. B. Windwurfgefahr bei Fichte auf nassen Standorten oder ungünstige räumliche Ordnung, sind dadurch zu berücksichtigen, dass die Berechnung mit reduziertem Bestockungsgrad (Nr. 6) und/ oder verringertem Endnutzungsalter (Nr. 7) durchgeführt wird.
- 23 Besondere Betriebsarten und Bestandesformen
Plenter-, Mittel- und Niederwald sowie alle stufig aufgebauten Bestände sind in einzelne Bestandesschichten aufzuteilen und nach den Nrn. 16 bis 22 zu bewerten.
- 24 Einzelbäume und Baumgruppen
Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen u. ä. sind in der Regel als Teil eines Bestandes zu bewerten. Die übliche forstliche Herstellung und Behandlung ist anzunehmen. Zur Vereinfachung können Einzelbaumschätzwerttabellen, die auf Basis durchschnittlicher Bestandeswerte dividiert durch Stammzahl erstellt wurden, verwendet werden.
Sofern Bäume nicht der forstlichen Nutzung unterliegen und offensichtlich gärtnerisch erzogen wurden, kommt eine Bewertung auch gemäß den aktuellen Ziergehölzhinweisen oder der Methode KOCH in Betracht.

Waldrentierungswernermittlung

- 25 Begriffe
Der Waldrentierungswert ist der Ertragswert eines Forstbetriebes, größerer Betriebs- teile oder einer Betriebsklasse. Er kommt nur für Objekte in Betracht, die eine nachhaltige Bewirtschaftung erlauben.
- 26 Waldrentierungswert bei ausgeglichenem Altersklassenverhältnis
Entspricht das Bewertungsobjekt annähernd den Altersklassenverhältnissen des Normalwaldes, so ist der Waldrentierungswert – getrennt nach Baumarten – als kapitalisierter jährlicher Reinertrag nach folgender Formel zu ermitteln:

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

Die Symbole bedeuten:

- r = nachhaltig jährlicher Reinertrag auf u ha in EUR
 p = Zinsfuß in Prozent
 A_u = erntekostenfreier Wert der jährlichen Endnutzung in EUR/ha
 $\sum D$ = erntekostenfreier Wert aller jährlichen Vornutzungen auf u ha in EUR
 c = jährliche Kulturkosten in EUR/ha (Nr. 11)
 u = Umtriebszeit der Baumart in Jahren
 v = jährliche Verwaltungskosten in EUR/ha (Nr. 12)
 F = Fläche der Baumart in ha

- 27 Waldrentierungswert bei unausgeglichenem Altersklassenverhältnis
Bei mäßiger Abweichung vom normalen Altersklassenverhältnis kann der Waldrentierungswert ermittelt werden, indem der nach Nr. 26 berechnete Wert mit dem Quotienten „ $V_w : V_s$ “ oder „2 am : u“ multipliziert wird.

Die Symbole beziehen sich auf das Bewertungsobjekt bzw. die Baumart und bedeuten:

V_w = wirklicher Vorrat

V_s = Soll-Vorrat

am = Flächendurchschnittsalter

Bei stärkerer Abweichung vom normalen Altersklassenverhältnis müssen die Reinerträge periodenweise aus den Zustands- und Planungsdaten der Forsteinrichtung – z. B. über einen periodischen Nutzungsplan – hergeleitet und auf den Bewertungsstichtag diskontiert werden. Der nach Herstellung des idealen Altersklassenverhältnisses (z. B. nach Ende des periodischen Nutzungsplanes) sich ergebende nachhaltige ewige Reinertrag ist gem. Nr. 32 zu kapitalisieren und auf den Bewertungsstichtag zu diskontieren.

28 Zerschlagungswert

Alternativ zum Waldrentierungswert kann auch der Zerschlagungswert als Summe der positiven Abtriebswerte und des Bodenverkehrswertes herangezogen werden, insbesondere, wenn dieser über dem Waldrentierungswert liegt.

Herleitung des Verkehrswertes

29 Einzelwerte und sonstige Grundlagen

Die Summe der ermittelten Einzelwerte für den Boden und den Bestand (Nr. 14 – 24) stellt i. d. R. den Verkehrswert (Nr. 37) dar. Bei größeren Bewertungsobjekten kann in begründeten Fällen nach Nr. 30 der Waldrentierungswert herangezogen werden. Wertbestimmende Merkmale, die nicht mit den Berechnungen erfasst werden, können nach Nr. 31 durch Zu- und Abschläge von den Einzelwerten oder von dem gewogenen Mittel der Einzel- und Rentierungswerte berücksichtigt werden. Sondernutzungen und –belastungen, Betriebsanlagen und Jagdwerte sind ggf. gesondert zu bewerten (Nr. 32 – 35).

Als Ergebnis der verschiedenen Wertermittlungsverfahren ist der Verkehrswert des Bewertungsobjektes festzustellen.

30 Berücksichtigung des Waldrentierungswertes bei größeren Bewertungsobjekten

Liegt ein Wertermittlungsobjekt vor, dessen einzelne Bestände aufgrund ihrer Lage und ihres Zustands in starker gegenseitiger Abhängigkeit und Gebundenheit stehen und daher eine nach forstlichen Gesichtspunkten ausgerichtete Bewirtschaftung und Verwendung als wirtschaftliche Einheit (Renditeobjekt) im Vordergrund steht, kann die Einzelwertermittlung zu einem Ergebnis führen, das höher liegt als der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbare Preis für ausreichend ähnliche Wertermittlungsobjekte.

In solchen begründeten Fällen ist zur Herleitung des Verkehrswertes neben der Einzelwertermittlung eine Waldrentierungswertermittlung (Nr. 25 – 28) empfehlenswert. Anschließend ist gutachtlich ein gewogenes Mittel aus den Ergebnissen der Einzelwertermittlung und der Waldrentierungswertermittlung herzuleiten.

31 Zu- und Abschläge

Wertbestimmende Merkmale des gesamten Objekts, die bei den Wertermittlungen nach Nr. 14 – 30 und 32 – 35 nicht oder nur unzureichend erfasst sind, können vor Feststellung des Verkehrswertes gutachtlich als Zu- und Abschläge (mit einem Vomhundertsatz oder aufgrund besonderer Berechnungen) z. B. aus folgenden Gründen berücksichtigt werden:

- arrondiertes oder parzelliertes Bewertungsobjekt; Flächenausformung; Grenzfindung,
- über- oder unterdurchschnittliche Leistungsfähigkeit des Standortes z. B. als Folge von Bodenabbau, Ablagerungen, Relief, Vernässung oder Wasserentzug (i. d. R. im Bodenpreis zu berücksichtigen),

- Zerschneidung durch Verkehrswege, Leitungen o. ä. Beeinträchtigungen,
- fehlende oder schlechte Anbindung an öffentliche Wege; Erschließung nur über Fremdgrundstücke,
- mangelnde innere Erschließung mit Wegen. Eine gegendübliche durchschnittliche Wegedichte und Ausbauqualität ist im Bodenverkehrswert berücksichtigt. Übererschließungen können keine Zuschläge bewirken. Hierunter fällt auch die eingeschränkte Befahrbarkeit/ maschinelle Beerntbarkeit, soweit nicht in der Erntekostenstufe berücksichtigt.
- besonders gute oder schlechte Pflege oder räumliche Ordnung der Bestände; hohes allgemeines Produktionsrisiko, z. B. durch Windwurf, Schneebruch, Waldbrand, Wildschäden (vgl. Nr. 22),
- Liebhaberobjekt, ggf. in Verbindung mit Brennholznutzung,
- vorrangige Bedeutung als Schutz- oder Erholungsgebiet (vgl. Nr. 34); erhöhte Verkehrssicherungspflichten.

Besondere Bewertungen

32 Sondernutzungen und -belastungen

Für besondere Nutzungen (z. B. anerkannte Saatgutbestände, Pflanzenanzucht in Sonderkulturen und Kämpfen, Nebennutzungen, Forstrechte) sind i. d. R. die erzielbaren Reinerträge als Differenz der Erträge und Aufwendungen zu ermitteln. Für besondere Belastungen sind die Aufwendungen - ggf. unter Abzug von Erträgen - herzuleiten.

Die Kapitalwerte sind mit den nachstehend aufgeführten Formeln zu berechnen, wobei je nach Bewertungsanlass sachgerechte Zinsfüße einzusetzen sind.

Einmalige Reinerträge werden auf einen früheren Zeitpunkt diskontiert:

$$k = \frac{r}{1,0p^n}$$

bzw. auf einen späteren Zeitpunkt prolongiert: $K = r \times 1,0p^n$

Bei jährlichen oder periodisch in längeren Zeitabständen möglichen Nutzungen können die Vorwerte nach folgenden Formeln ermittelt werden:

jährlich ewiger Reinertrag, erstmalig fällig nach einem Jahr: $k = \frac{r}{0,0p}$

periodisch ewiger Reinertrag erstmalig sofort, dann alle n Jahre fällig:

$$k = \frac{r \times 1,0p^n}{1,0p^n - 1}$$

erstmalig nach n Jahren, dann wieder alle n Jahre fällig: $k = \frac{r}{1,0p^n - 1}$

erstmalig nach m Jahren und dann alle n Jahre fällig: $k = \frac{r \times 1,0p^{n-m}}{1,0p^n - 1}$

Der Vorwert eines zeitlich begrenzten jährlichen Reinertrages, der n-mal anfällt, und zwar erstmalig nach einem Jahr, ist nach folgender Formel zu kapitalisieren:

$$k = \frac{r \times (1,0p^n - 1)}{1,0p^n \times 0,0p}$$

In den Formeln bedeuten:

k = Anfangskapital (Vorwert)

K = Endkapital (Nachwert)

p = Zinsfuß in Prozent

n, m = Anzahl der Jahre

r = Reinertrag

Soweit Nachwerte benötigt werden, sind die Vorwerte zu prolongieren.

33 Betriebsanlagen

Betriebsanlagen wie Betriebsgebäude, Schutzbauten, Jagd- und Erholungseinrichtungen sind mit dem Zeitwert zu bewerten, soweit nicht die Anwendung spezieller Richtlinien vorgeschrieben ist.

Wege sind i. d. R. im Bodenverkehrswert berücksichtigt (Nr. 15 und 31). In besonderen Fällen (z. B. aus steuerlichen Gründen) kann eine getrennte Bewertung erforderlich sein.

34 Sozialfunktionen

Die Leistungen des Waldes im Rahmen der Erholungs- und anderen Sozialfunktionen können gutachtlich oder mit Hilfsrechnung bewertet werden, wenn sie nach der Zielsetzung des Forstbetriebes besondere Bedeutung haben. Die normalen gegendüblichen Sozialfunktionen sind mit dem Boden- und Bestandeswert abgegolten.

Wird durch den Bewertungsanlass die Verlagerung von Sozialfunktionen auf andere Flächen erforderlich, so sind – je nach Bewertungszweck – die zusätzlich notwendigen Aufwendungen zu veranschlagen, z. B. für das Umsetzen und die Neuanlage von Erholungseinrichtungen und Zäunen oder die erhöhten Kulturkosten.

35 Jagdwert und Jagdwertminderungen

Der Jagdwert ist grundsätzlich im Waldbodenverkehrswert enthalten und bei dessen Herleitung angemessen zu berücksichtigen.

Sofern der Wert des Eigenjagdrechtes (z. B. aus steuerlichen Gründen) gesondert zu ermitteln ist, kann er durch Kapitalisierung des ortsüblichen, unter ähnlichen Verhältnissen erzielbaren Jagdpachterlöses oder nach Hilfsverfahren ermittelt werden.

Jagdwertminderungen können z.B. bei Beeinträchtigungen des Jagdbezirks durch Verkehrsanlagen oder sonstige Bauten und Anlagen entstehen. Sie können durch gutachtlich eingeschätzte Abschläge oder nach anderen anerkannten Verfahren hergeleitet werden.

IV. Bewertungsfälle

36 Wahl der Wertermittlungsverfahren

In jedem Einzelfall ist zu prüfen, welche Wertermittlungsverfahren zur Bewertung heranzuziehen sind.

Die umsatzsteuerliche Behandlung der Entgelte aus dem Rechtsverkehr ist nicht Gegenstand der Waldwertermittlungen.

Freier Grundstücksverkehr

37 Verkehrswert

Der Wert von Waldgrundstücken, die durch frei vereinbarten Vertrag veräußert, angekauft oder getauscht werden sollen, ist als Verkehrswert zu ermitteln (Nr. 29 bis 31). Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Dem Eigentumsübergang ist die Begründung grundstücksgleicher Rechte (z. B. Erbbaurecht) gleichgestellt.

Grundstücksverkehr aus öffentlich-rechtlichem Anlass38 Entschädigungsgrundsatz bei Enteignungen

Aus öffentlich-rechtlichem Anlass können Grundstücke zum Wohle der Allgemeinheit gänzlich beansprucht werden, z. B. für öffentliche Verkehrswege, oder kann die Nutzung von Grundstücken eingeschränkt werden, z. B. für öffentliche Versorgungsleitungen. Sofern der freihändige Erwerb scheitert, kann es zu einer Enteignung kommen. Der Betroffene soll für den Rechtsverlust mit der Enteignungsentschädigung einen angemessenen Wertausgleich erhalten, der sich im Sinne einer objektivierenden Betrachtungsweise am Verkehrswert orientiert. Daneben sind andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile (Nr. 39 bis 47) zu entschädigen.

Der zu verwendende Zins in der Enteignungsentschädigung orientiert sich am Geldmarktzins für sichere langfristige Wertpapiere.

39 Erhöhte Aufwendungen

In Entschädigungsfällen können häufig erhöhte Aufwendungen als Nebenschäden geltend gemacht werden, z. B. für:

- zusätzlich erforderliche oder erschwerte Maßnahmen bei der Holzernte, Abräumen von Flächen, Bestandesbegründung, -pflege, Begründung und Pflege von Waldrändern, beim Forstschutz usw.
- Umwege für das Personal und für Transporte von Material und Erzeugnissen
- Anlage und Unterhaltung von Ersatzbauten, z. B. Forstwegen
- Schadensbekämpfung, -beseitigung und -minderung einschließlich Aufräumarbeiten
- Abwehr von Folgeschäden, z. B. durch Zäunung oder Wipfelköpfung
- erforderliche rechtliche und/ oder gutachterliche Beratung
- zusätzliche Verkehrssicherungskosten
- Verwaltungstätigkeit zur Neuaufstellung von Forstplanungen sowie zur Abwicklung der zusätzlichen Betriebsarbeiten.

Die Verwaltungskosten sind i. d. R. nach dem Zeitaufwand des Personals und den Gebühren nach dem Verwaltungskostengesetz zu berechnen. Sie können auch mit einem Vomhundertsatz der Bewertungssumme (z. B. 10 - 20 %) in Ansatz gebracht werden.

Künftige erhöhte Aufwendungen sind nach Zeitpunkt und Dauer ihres Eintretens zu diskontieren bzw. zu kapitalisieren (Nr. 32).

40 Hiebsunreife und zwangsweiser Einschlag

Beim vorzeitigen Einschlag eines Bestandes entsteht in der Regel ein Vermögensschaden, der als Hiebsunreife bezeichnet wird und als Differenz zwischen dem Bestandeswert (Nr. 17 – 22) und dem Abtriebswert (Nr. 16) zum Einschlagszeitpunkt (Aa) zu berechnen ist.

Wenn Bestände zwangsweise eingeschlagen werden müssen und deswegen Massenverluste, Minderung der Roherlöse oder Erntekostenerhöhungen gegenüber einer freiwilligen Nutzung hinzunehmen sind, ist zusätzlich zur Hiebsunreife die Differenz von normalem Abtriebswert zu tatsächlichem Abtriebswert als Schaden zu veranschlagen.

41 Verhinderung der Wiederaufforstung

Kann eine Fläche zeitweilig oder dauernd nicht wieder aufgeforstet werden, so ist diese Nutzungsbeschränkung mit der Bodenbruttorente (Nr. 13) zu bewerten und ggf. zu kapitalisieren (Nr. 32). Sofern der Ertragsverlust über der Bodenbruttorente liegt, ist stattdessen dieser anzusetzen (siehe auch Nr. 46 und 42).

Die Verhinderung kann zeitlich befristet sein, wenn z. B. beim Leitungstrassenbau ein Arbeitsstreifen nur während der Bauzeit genutzt wird und anschließend für eine Wiederbestockung wieder zur Verfügung steht. Da z. B. Arbeitsstreifen in der Regel

schmal sind und eine forstwirtschaftlich sinnvolle Bestandesneubegründung erst möglich wird, wenn der Nachbarbestand zur Verjüngung ansteht, ist für Kleinstflächen ein entsprechend langer Zeitraum des Erwerbsverlustes zu kalkulieren.

Wenn bis zur späteren Wiederaufforstung – z. B. durch Verunkrautung – Kulturer-schwernisse entstehen, sind die dadurch voraussichtlich entstehenden Mehrkosten der Kultur zusätzlich zu veranschlagen und i. d. R. auf den Bewertungsstichtag zu diskontieren.

42 Wertminderungen am Bestand

Eingetretene oder zu erwartende Wertminderungen an Beständen, z. B. durch Bodenbeeinträchtigungen, Verlust am Vorrat, am Massen- und Wertzuwachs oder durch erzwungenen Baumartenwechsel, sind als Differenz zwischen dem normalen und dem beeinträchtigten Zustand zu errechnen. Holzproduktionswerte aus dem Annuitätenmodell nach MÖHRING sind geeignet entsprechende Ertragsverluste zu berechnen.

43 Randschäden

Die durch Freistellung von Bestandesrändern mit großer Wahrscheinlichkeit entstehenden zuwachs- und wertbedingten Schäden sind in der Regel pauschal im Voraus abzugelten.

Die Randschäden sind nach einem anerkannten Verfahren unter Berücksichtigung von Exposition, Randlänge, Aufhiebsbreite und Baumalter herzuleiten.

Spätere Folgeschäden durch Windwurf, -bruch und andere Kalamitäten, deren Entstehung nicht vorhersehbar ist, werden in der Regel erst nach Eintritt des Schadens veranschlagt.

44 Restbetriebsbelastung, Schadensminderung

Aufwendungen des Betriebes, die nach einer erzwungenen Veräußerung von Teilflächen auf den Restbetrieb entfallen und von ihm mit getragen werden müssen, können in bestimmten Fällen als Restbetriebsbelastung entschädigt werden. Zu diesen Aufwendungen (siehe auch Nr. 12) gehören u. a. Kosten für Überhang an Personal, Wirtschaftsgebäuden, Erschließungswegen und Betriebsmitteln.

Der Betroffene ist im Rahmen der Schadensminderungspflicht gehalten, die Beeinträchtigung der Wirtschaftlichkeit nach Möglichkeit zu beheben.

Je geringer die Flächeninanspruchnahme, desto geringer sind im allgemeinen allerdings die betrieblichen Anpassungsmöglichkeiten.

Des Weiteren ist z. B. unter Anwendung der sogenannten Parallelverschiebungstheorie zu prüfen, in wie weit Nachteile hinzunehmen sind, wenn das eigene Grundstück nicht direkt beansprucht wird, bzw. was im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums noch zumutbar ist.

Eine Restbetriebsbelastung ist nicht in Ansatz zu bringen, wenn, soweit und sobald die Beeinträchtigung durch betriebliche Umstellung behoben werden kann, z. B. durch anderweitige Verwendung oder Veräußerung eines Überbestandes an Gebäuden oder Betriebsmitteln, durch Intensivierung der Bewirtschaftung auf der Restfläche, durch andere Verwendung, Umschulung oder Entlassung nicht mehr benötigten Personals. Ist die Umstellung wirtschaftlich sinnvoll, so ist die Belastung entsprechend den Kosten der erforderlichen Maßnahmen festzustellen.

Kann die Beeinträchtigung durch Umstellungsmaßnahmen nicht oder nicht vollständig behoben werden, so ist festzustellen, welche Mehrkosten den Restbetrieb bei wirtschaftlicher Betriebsführung jährlich belasten.

Es kann auch alternativ angenommen werden, dass sich die Restbetriebsbelastung nach und nach abbauen lässt. Entsprechend sind die Belastungen nur für einen begrenzten Zeitraum, der gutachtlich festzulegen ist, z. B. 30 Jahre, zu kapitalisieren.

45 Lagezuschlag

Flächen aus arrondiertem Besitz können in der Regel vorteilhaft bewirtschaftet werden. Kommt es zu einem teilweisen Entzug der Nutzungsmöglichkeit, kann der Verlust dieses Vorteils durch einen pauschalen Lagezuschlag berücksichtigt werden. Damit wird quasi der Mehrwert des arrondierten Besitzes für den Betrieb ausgeglichen.

Der Lagezuschlag ist bewertungssystematisch der Restbetriebsbelastung zuzuordnen. Es ist darauf zu achten, dass es zu keiner Doppelentschädigung kommt.

46 Entschädigung des Erwerbsverlustes

Wenn dem Enteignungsbetroffenen Fläche entzogen wird, hat er in der Regel kaum die Möglichkeit, sich adäquate Ersatzflächen zu beschaffen. Es entfällt der Deckungsbeitrag, aus dem auch die laufenden nicht reduzierbaren Verwaltungskosten anteilig zu bezahlen sind. Der Forstbetrieb ist somit um den kapitalisierten Deckungsbeitrag in seinem Wert gemindert. Diese Wertminderung ist zu entschädigen. Die Höhe des Deckungsbeitrages richtet sich nach dem tatsächlich Möglichen und rechtlich Zulässigen, d. h. es kann ggf. mit Douglasie gerechnet werden auch wenn nur ein Kiefernbestand genommen wurde. Siehe auch Vorteilsausgleich (Nr. 47).

47 Vorteilsausgleich, Anrechnung von Erträgen aus der Grundstücksentschädigung

Führt die Enteignung ursächlich zu einem dauerhaften wirtschaftlichen Vermögensvorteil bei dem Enteignungsbetroffenen, ist dieser gegen zurechnen.

Die Erträge aus der Grundstücksentschädigung treten anstelle der früheren Erträge aus dem beanspruchten Grundstück und sind mit den Entschädigungspositionen, die bei möglichem Ersatzland entfallen würden (z. B. für den Erwerbsverlust oder die Restbetriebsbelastung) zu verrechnen. Es sind somit die Zinsen, die aus dem Entschädigungsbetrag für den Bodenverkehrswert oder die Bodenverkehrswertminderung zu erzielen sind zu berücksichtigen, jedoch nicht Bodennettorenten bei Nutzungsbeschränkungen.

Schadensfälle48 Auswirkungen von Schäden und Schadensersatz

Beim Schadensersatz handelt sich um die Wiedergutmachung einer unberechtigten Schädigung von Wald, z. B. durch einen Unfall oder unerlaubten Holzeinschlag. Gemäß § 249 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) hat derjenige, der zum Schadensersatz verpflichtet ist, den Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre. Der Schadensersatzanspruch ist in der Regel weitreichender als bei der Enteignungsentschädigung, es läuft jedoch oft ebenfalls auf einen Geldbetrag hinaus, weil z. B. eine 150-jährige Eiche nicht ohne Weiteres durch eine ebensolche Baumschulpflanze ersetzt werden kann. Es sind die Herstellungskosten zu entschädigen, sofern begründete Gewinnerwartungen nicht diese übersteigen und stattdessen zu entschädigen sind.

Die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und der Schadensminderungspflicht sind zu beachten. Aufräumkosten sind zusätzlich zu erstatten, bei Bodenschäden ggf. auch eine Melioration.

Eine Beeinträchtigung des Gesamtbetriebes ist, soweit sie über die Schadenselemente der Einzelwertermittlung hinausgeht, in Form der Restbetriebsbelastung, Verkehrswertminderung, Jagdwertminderung usw. zu berücksichtigen (vgl. Nr. 32 bis 47).

49 Bestandeskostenwert

In Schadensfällen kann als Bestandeswert der Bestandeskostenwert im Sinne normaler forstüblicher Herstellungskosten verwendet werden. Es ist der forstübliche Zins zu verwenden. Aus dem Wert für den Bestand können z. B. über die Kronenschirmfläche dann auch Werte für einzelne Bäume abgeleitet werden. Bei Verlust oder Beschädigung einzelner Bäume können Pauschalwerte verwendet werden.

Der Bestandeskostenwert ist in diesen Fällen nach folgender Formel zu errechnen:

$$HK_m = \frac{b + v}{0,0p} \times (1,0p^m - 1) + (c_1 \times 1,0p^m) + (c_2 \times 1,0p^{m-1}) + \dots$$

In der Formel bedeuten:

HK_m	=	Bestandeskostenwert am Ende des Jahres m in EUR/ha
m	=	Zahl der Jahre von der ersten Maßnahme bis zum Bewertungsstichtag
b	=	jährliche Bodenrente in EUR/ha (Nr. 13)
v	=	jährliche Verwaltungskosten in EUR/ha (Nr. 12)
p	=	Zinsfuß in Prozent
c_1, c_2, \dots	=	für die Jahre 1, 2, ... entstandenen und nachgewiesenen Kultur- und Pflegekosten in EUR/ha

Sonstige Bewertungsfälle

50 Wertfindung für steuerliche Zwecke

Bei der Wertermittlung für steuerliche Zwecke (z. B. Teilwertschätzung, Ermittlung des gemeinen Wertes sowie des Liquidationswertes) sind die Grundsätze der Wertermittlung des freien Grundstücksverkehrs sinngemäß anzuwenden. Bei Kaufpreisaufteilungen ist die vom Bundesfinanzhof so genannte konventionelle Methode heranzuziehen.

51 Flurbereinigungen

Gemäß Flurbereinigungsgesetz und den dazu ergangenen Richtlinien für die Bearbeitung sind für die Bewertung eines Holzbestandes die Grundsätze der Waldbewertung anzuwenden.

52 Ablösung von Forstrechten

Sofern im Vertrag oder durch Gesetz nicht anders geregelt, sind Forstrechte im Fall der Ablösung grundsätzlich durch Kapitalisierung des jährlichen Reinertrages zu bewerten, der dem Berechtigten zusteht.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus der Aufrechnung aller Leistungen und Gegenleistungen nach den gegenwärtigen Marktwerten bzw. Kosten.

Der Kapitalwert ist nach den unter Nr. 32 aufgeführten Formeln zu berechnen. Als Zinsfuß ist der durch Gesetz vorgeschriebene oder vertraglich vereinbarte Zinsfuß zu verwenden.

53 Ideelle Genossenschaftsanteile und ähnliche Rechte

Eingeschränkte Eigentumsrechte am Wald, z. B. ideelle Genossenschaftsanteile, sind, ausgehend von den Reinerträgen des Gesamtbetriebes, mit dem Kapitalwert zu bewerten. Es ist ein Kapitalisierungszins zu verwenden, der die Risiken (z. B. eingeschränkter Erwerberkreis, Volatilität der Erträge) mit abbildet.

Als Reinertrag kann herangezogen werden:

- Der nach einem gültigen Betriebswerk/ -gutachten bei gemeinüblichen Erträgen/ Kosten erzielbare jährliche Reinertrag, ggf. einschließlich sonstiger Reinerträge;
- die tatsächliche Ausschüttung bzw. Nettoeinnahme im Durchschnitt mehrerer zurückliegender Jahre.

Die Einzelwertermittlung nach den Nrn. 14 – 24 nebst dem Finanz- und sonstigen Vermögen sollte mit einem angemessenen Abschlag ergänzend herangezogen werden.

54 Grundbuchliche Belastungen/ Bodenverkehrswertminderung

Für die Belastungen von Grundstücken durch Eintragung in das Grundbuch oder entsprechende vertragliche Regelungen sind neben den Kosten der Eintragung auch Minderungen des Bodenverkehrswertes zu erstatten. Mit vielen Versorgungsunternehmen sind feste Beträge ausgehandelt worden. In den übrigen Fällen ist die Minderung in der Regel mit 20 % des ursprünglichen Bodenverkehrswertes zu berechnen.

Die Bodenverkehrswertminderung entfällt, wenn stattdessen eine Bodenrente für den ungeminderten Bodenwert gezahlt wird.

55 Pachten, Mieten und ähnliche Rechtsverhältnisse

Bei frei vereinbarten Pachten und Mieten sowie der Begründung ähnlicher Rechtsverhältnisse (z. B. Gestattungsverträgen) sind die jährlichen Entgelte als Verkehrswerte nach ausreichend ähnlichen Fällen bzw. im Anhalt an den nachhaltigen Reinertrag herzuleiten.

Bei der Bewertung von Nutzungsrechten aus privatrechtlichem Anlass und ähnlichen Rechten (z. B. Leitungs- und Wegerechten) ist nach enteignungsentschädigungsrechtlichen Grundsätzen zu verfahren.

56 Begründung von Nutzungsverhältnissen für Zwecke der Verteidigung

Der Bundesminister der Finanzen hat Richtlinien herausgegeben, die in der Regel der Begründung von Nutzungsverhältnissen für Zwecke der Verteidigung zugrunde zu legen sind.

Darstellung der Ergebnisse

57 Wertgutachten

Über die Ergebnisse der Wertermittlungen sind Wertgutachten zu erstellen.

In einfachen Fällen sind die Angaben auf dem entsprechenden Vordruck mit den hierzu erforderlichen Anlagen ausreichend.

In den übrigen Fällen sind zusätzliche Erläuterungen zu geben oder Wertgutachten in freier Form zu erstellen.

Das Bewertungsobjekt soll mit den Bestandesgrenzen in einer Karte bzw. Luftbild dargestellt werden. Die Berechnungsunterlagen usw. sind anzufügen.

Stichwortverzeichnis

Die Ziffern geben die WBR-Nummern an.

- Ablösung von Forstrechten** 52
Abräumkosten 39
Abschläge 31
Abtriebswert 16, 17, 18, 19, 23
 - zum Bewertungsstichtag 16, 17, 23, 39 (Aa-Wert)
 - im Endnutzungsalter 16, 17, 19, 20, 23 (Au-Wert)
Alter 6, 7, 19, 20
Alters
 - klassenverhältnis 26, 27
 - wertfaktor-Verfahren 18, 19
Ankauf 2
Anteilfläche 6
Arrondierung 31, 45
Aufwendungen, erhöhte 39
Aufwuchs, wertloser 11
- Baumart** 6, 14
Baumgruppen 2, 14, 24
Bestandes
 - alter 6, 7
 - begründung 11
 - daten 6
 - formen (besondere) 23
 - grenzen 5
 - kostenwert 18, 49
 - risiko 22
 - schäden 39, 42, 43, 44, 48, 49
 - schichten 6, 14, 23
 - werte 17 – 24
 - wert nach BLUME 6, 14, 17 – 21
Berechnungsgrundlagen 4 – 13
Besondere Bewertungen 32 – 35
Bestockungsgrad
 - gutachtlich 6, 22
 - tatsächlich 6
Betriebs
 - arten, besondere 23
 - anlagen 33
 - gutachten 6
Betriebswerk 6
Beweissicherung 39, 43
Bewertungs
 - fälle 2
 - objekt 2, 3
 - stichtag 6, 7, 9, 15, 16, 21
 - verfahren 4, 36
Blöße 11
Blumesche Formel 19, 20, 21
- Boden**
 - bruttorente 4, 13, 41
 - nettorente 4, 13
 - rente 4, 13
 - schäden 39, 41, 42, 48
 - verkehrswert 15
 - wert 13, 15
Brusthöhendurchmesser (BHD) 6
- Durchforstung** 6
Deckungsbeitrag 46
Dynamische Bonitierung 6
- Einzel**
 - bäume 2, 24
 - werte 29
 - wertermittlung 14
Endnutzungsalter 6, 7, 19, 20
Enteignung 2, 38
Entrindung 9, 10
Entrindungskosten 10
Erbbaurecht 37
Ergebnisse (Darstellung) 57
Erhöhte Aufwendungen 39
Erholungsfunktion 3, 34
Erlös, erntekostenfreier 9
Ernte
 - kosten 4, 9, 10, 39, 40
 - kostenerhöhung 39, 40
 - nebenkosten 10
Ersatzbauten 39
Ertragstafeln 6
Erwerbsverlust 46
Exposition 43
- Flächen**
 - gröÙe 5
 - nachweisung 5
Flurbereinigung 51
Folgeschäden 39, 43, 48
Forstrechte (Ablösung) 52
Fortschreibung der Bestandesdaten 6
Freier Grundstücksverkehr 2, 37
- Geltungsbereich** 1
Genossenschaftsanteile 53
Gestaltungsgrün 24
Gestattungsverträge 55
Grunddienstbarkeiten 54
Grundstücks
 - übertragung 2
 - veräußerung 2
 - verkehr, freier 2, 37
 - verkehr, öffentl.-rechtl. 2, 38 - 47
Grundumtriebszeit 7
Güteklasse 8, 9

Hiebs

- reife 6
- unreife **40**

Holz

- bodenfläche 5
- erntekosten 4, 9, **10**, 39, 40
- erntenebenkosten 10
- preise 4, **9**, 10
- produktion 3
- vorrat 6
- vorratsaufnahme 6

Jagdwert 35**Jagdwertminderung 35****Karte 57****Katasterunterlagen 5****Kauf 2, 37****Kluppen 6****Kosten**

- Holzernte- 4, 9, **10**, 39, 40
- Kultur- 4, **11**, **21**, 34, 39, 40, 41
- Lohn- 10, 11
- Lohnneben- 10, 11
- Material- 10, 11
- Unternehmer- 10, 11
- Verwaltungs- 4, **12**

Kultur

- alter 6, 19
- erschwernis 39, 40, 41

Lagezuschlag 45**Landesdurchschnittswerte 4****Leistungsklasse 6****Leistungsrechte 54, 55****Lichtungszuwachs 6****Manöverschäden 48****Massenverlust 40****Methode KOCH 24****Miete 55****Mittel**

- höhe 6
- wald 23

Naturverjüngung 11**Nebenschäden 39, 41****Nichtstammholz 8, 9****Niederwald 23****Nutzungsbeschränkung 2, 38****Nutzungsverhältnisse für Zwecke d. Verteidigung****56****Oberhöhe 6****Ordnungsgemäße Forstwirtschaft 3, 7****Pacht 55****Parzellierung 31****Plenterwald 23****Preise 4, 9, 10, 15****Preisminderung 40****Randschäden 43****Räumliche Ordnung 31****Rechte, grundstücksgleiche 37****Regenerationsfähigkeit 6****Restbetriebsbelastung 44****Risiko 6, 22****Rückekosten 10****Schäden 2, 39, 40, 48****Schadens**

- bekämpfung 39
- beseitigung 39
- ersatz **48**
- fälle 2, 39, 40, **48 - 49**
- minderung 39, **44**

Schadensminderungspflicht 44, 48**Schadstoffe 31****Schätztabelle (Einzelbäume u. a.) 24****Schneebruch 31****Schutzfunktion 3, 34****Sonder**

- belastungen 29, **32**
- nutzungen 29, **32**

Sonstige Bewertungsfälle 50 - 56**Sorten**

- anteile **8**
- gliederung 8
- schätzung 8

Sozialfunktionen 34**Stammholz**

- anteil 8
- erntekosten 4, **10**
- preismatrix 4, 9

Standardsorte 9**Standortsleistungsfähigkeit 31, 42****Steuern 9, 12, 36, 50****Stichtag 6, 7, 9, 15, 16, 21****Tausch 2, 37****Überhalt 6****Umsatzsteuer 9, 36****Umtriebszeit 7, 20, 26, 27****Umwandlung 11****Umwege 39****Veräußerung 2, 37****Vergleichsgrundstück 15****Verhinderung der Aufforstung 12, 41****Verkauf 2, 37****Verkehrswert 3, 15, 29, 30, 31, 37****Versorgungsleitungen 38, 55****Verwaltungskosten 4, 12****Verwaltungskostengesetz 39****Vordrucke 1****Vorteilsausgleich 46, 47****WaldR 1****Wald**

- bodenpreis 15
- bodenverkehrswert 15
- rentierungswert **25 - 28**, 29 - 31
- zustand 6

Wege	
- erschließung	31
- rechte	55
Wert	
- erwartung	6
- gutachten	57
- klassen	8
- minderungen	42
Wertermittlung	
- grundsatz	3
- stichtag	6, 7, 9, 15, 16, 21
- verfahren	3, 14, 25, 36
Wiederaufforstung, Verhinderung der	41
Wildschäden	11
Wipfelköpfung	39
Zäune	11, 34, 39
Zerschlagungswert	28
Zerschneidung	31
Zielbestockung	6
Ziergehölze	2, 24
Zins	
- formeln	32
- fuß	26, 32, 44, 49, 53
Zuschläge	31
Zuwachsausfall	40, 42
Zwangsweiser Einschlag	40