

---

**23. SVK-Forsttagung  
10. März 2007  
Künzell bei Fulda**

**Verkehrswertermittlung von Forstbetrieben  
ab Eigenjagdgröße im Verkaufsfall**

## Vortrag

anlässlich der 23. SVK-Forsttagung am 10.03.2007

### - Verkehrswertermittlung von Forstbetrieben ab Eigenjagdgröße im Verkaufsfall

#### Objektdefinition

zusammenhängende Flächen von mindestens 75 ha, die eine eigenständige nachhaltige Bewirtschaftung ermöglichen (organisatorische Einheit)

#### Auftraggeber

in der Regel Verkäufer, aber auch potentielle Käufer (bei letzteren häufiger vereinfachte Bewertungen ohne Kenntnisnahme des Verkäufers)

#### Rezensenten\* der Gutachten

\* (Personen, die das Gutachten lesen und eine Stellungnahme dazu abgeben)

- Verkäufer (häufig forstliche Laien)
- potentielle Käufer (häufig forstliche Laien)
- Gütermakler (im Auftrag des Verkäufers und auch im Auftrag von Käufern)
- Forstleute als
  - betreuende Revierförster (staatlich oder privat)
  - zuständiger Forstamtleiter
  - forstliche Berater der Käufer (Forstsachverständige)

#### Akzeptanz des Gutachtens

Eine Akzeptanz findet nur statt, wenn alle Rezensenten die für sie wichtigen Informationen entnehmen können, um daraus jeweils ihre persönliche Wertvorstellung zu entwickeln. Da die wichtigsten Akteure (Verkäufer und Käufer) meist forstliche Laien sind, müssen die Informationen entsprechend aufbereitet werden.

**Problem:** Die Wertvorstellungen von Käufern folgen oft nicht den forstlichen Wertvorstellungen.

Informationen, die mindestens erwartet werden :

- Verkäufer : Ableitung von finanziellen Werten unter Betonung der ihm bekannten Vorteile des Betriebes
- Käufer : Erläuterung aller wertrelevanten Umstände mit schonungsloser Offenlegung von Nachteilen und Risiken, umfangreiche Darstellung der jagdlichen Verhältnisse, Renditeberechnungen, Vergleichswerte
- Makler : Datengrundlage für die Aufstellung eines Exposés, Einordnung des Betriebes für entsprechende Typen von Kaufinteressenten
- Forstleute : Bestandesdaten, Holzpreise, nachhaltig möglicher Hiebssatz, Bewirtschaftungsrisiken

Alle zusammen wollen eine Vorstellung des Sachverständigen zum „Verkehrswert“ als Fazit aus allen Überlegungen lesen, egal ob diese akzeptiert wird oder nicht.

Nach SAGL kann es eigentlich keine Verkehrswerte für Forstbetriebe geben, da die Anzahl der Verkaufsfälle in einem bestimmten Gebiet zu gering ist und aufgrund der Heterogenität von Forstbetrieben keine Vergleiche zulässig sind. Hinzu kommt die häufig durch ideelle und emotionale Gründe geprägte Wertvorstellung der Käufer, die nicht durch Kennzahlen oder Bewertungsparameter beschreibbar ist.

**Fazit :** Um überhaupt eine Aussage treffen zu können, muss die gesamte Palette der verfügbaren Berechnungsmethoden zur Anwendung gelangen : Möglichst viele „Weiser“ für den vermeintlichen Verkehrswert berechnen !

Das bedeutet mindestens den Dreiklang aller Grundstücksbewertungen anzuwenden :

### 1. Sachwertverfahren

- Bodenwert ohne Aufwuchs
- Bestandeswert nach BLUME
- Abtriebswert

### 2. Vergleichswertverfahren

### 3. Ertragswertverfahren

- Berechnung von objektivierten, nachhaltigen Reinerträgen
- Vorschläge für Liegenschaftszinssätze

Ein Gutachten muss zu allen Punkten, auch für forstliche Laien nachvollziehbare, Aussagen treffen :

- Inventur
- Wertberechnungen abgeleitet aus den Inventurdaten
- Diskussion der unterschiedlichen Werte und Ableitung eines Vorschlags für einen Verkehrswert aus sachverständiger Sicht

Nachstehend eine mögliche Gliederung für ein solches Gutachten, mit Stichworten zu den wichtigsten Inhaltspunkten :

**1. Allgemeines**

**1.1. Auftraggeber**

**1.2. Eigentümer**

**1.3. Stichtag**

**1.4. Anlass der Bewertung und Auftrag**

**1.5. Verwandte Unterlagen**

**1.6. Literaturangaben**

**2. Objektbeschreibung**

**2.1 Flächengröße**

Nutzungsarten Forst- und Landwirtschaft, Holzboden, Nichtholzboden

**2.2 Geographische Lage**

Lage zu Ballungsräumen, Erreichbarkeit



### 2.3 Topographie, Erschließung und Arrondierung

Anteil der maschinenbefahrbaren Lagen, Wegeverhältnisse und Anbindung an das öffentliche Straßennetz, Fremdparzellen

### 2.4 Boden und Klima

Wuchsbedingungen, Standorte und Baumarten, Standortrisiken

### 2.5 Bestockung

Baumartenverteilung, Altersklassenverteilung, Holzqualität, nachhaltige Nutzungsmöglichkeiten, kurzfristige Nutzungsmöglichkeiten, Bewirtschaftung bisher und künftige Möglichkeiten

### 2.6 Jagd

Wildarten, Abschusspläne, Jagdstrecken der letzten 10 Jahre, jagdliche Möglichkeiten, aktueller Pachtpreis und nachhaltig erzielbarer Pachtpreis (Vergleichspachtpreise)

### 2.7 Auflagen, Berechtigungen, Lasten und Beeinträchtigungen

#### 2.7.1 Grundbuchliche Sicherungen

#### 2.7.2 Ungesicherte Rechte (z.B. bestehende Pachtverträge)

#### 2.7.3 Auflagen durch den Naturschutz

#### 2.7.4 Sonstige Beeinträchtigungen

Erholungsverkehr, Landschaftsschäden, Lärmquellen im Umfeld (Straßen)

## 3. Bewertungsverfahren

Erläuterung der drei Verfahren : Sachwert, Vergleichswert, Ertragswert als Weiser für den Verkehrswert; mit dem Verkehrswert verbundene Schwierigkeiten

#### **4. Waldaufnahme und Datenauswertung**

Erläuterungen zur Art der Inventur : in der Regel keine Vollkluppungen von Beständen; Aktualisierung der ggf. vorhandenen Forsteinrichtungsdaten bezüglich Alter, Ertragsklasse, Wertziffer und Bestockungsgrad (Relaskopstichprobe, Probeflächen); falls notwendig neue Einteilung und Flächenberechnung; stichprobenhafte Erhebung der BHD der Einzelbestände zur Berechnung von Abtriebswerten und BHD-abhängigen AU-Werten

(Intensität der Datenerhebung und Auswertung in Absprache mit dem Auftraggeber)

#### **5. Bewertung nach dem Sachwertverfahren**

##### **5.1. Bodenwert**

Auch im Sachwertverfahren wird der Bodenwert möglichst über Vergleichswerte hergeleitet.

Weiser : Sammlungen der Gutachterausschüsse zu den Waldbodenpreisen ohne Aufwuchs; Nachteil: i.d.R. Einzelparzellen; landwirtschaftliche Bodenpreise; Ableitung von Bodenpreisen für ganze Forstbetriebe aus empirischen Verkaufsfällen durch Abzug des Abtriebswertes als Mindestwert für den Aufwuchs; Berücksichtigung der in Kap. 2 erörterten wertmindernden und werterhöhenden Faktoren, ggf. Abzug von Wegebaukosten zur Herstellung einer ausreichenden Erschließung; Hilfen geben zur eigenen Wertfindung der Rezensenten

##### **5.2. Wert des Aufwuchses**

Entscheiden, ob einzelbestandesweise Berechnung, Altersstufen oder Altersklassen

##### **5.2.1. Bestandeswert nach BLUME**

Berechnung von BHD-abhängigen AU-Werten bei ortsüblicher Sortierung; Holzerntekosten und Kulturkosten möglichst aus anerkannten Quellen; Holzpreise als Durchschnitt einer zurückliegenden Periode (in NRW drei Jahre)

(zu Alterswertfaktoren siehe HAUB u. WEIMANN)

##### **5.2.1.1 Diskussion des Bestandeswertes nach BLUME**

Aufzeigen der Schwächen und langfristigen Risiken; Obergrenze für den Wert des Aufwuchses

## 5.2.2. Abtriebswert

Holzerntekostenfreier Erlös aller Bestände mit positivem Ergebnis; im Unterschied zu oben mit aktuellen Holzpreisen (kurzfristige Denkweise)

### 5.2.2.1 Beurteilung des Abtriebswertes

Abtriebswert ist nach MANTEL die Untergrenze für den Wert des Aufwuchses  
Beurteilung des Anteils von Beständen mit hoher Hiebsunreife;  
welche Bestände sind auch real, in welcher Zeitschiene liquidierbar?

## 6. Objektivierter Ertragswert

### 6.1. Allgemeines

Nachhaltig erzielbarer Reinertrag bei Bewirtschaftung unter ausschließlich forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten; Eliminierung aller individueller Eigentümerinteressen (Verpachtung der Jagd); Wirtschaftsziel : nachhaltige Gewinnmaximierung

### 6.2. Reinertragskalkulation

#### 6.2.1. Einnahmen

##### 6.2.1.1 Nachhaltige Nutzungsmöglichkeiten und deren erntekostenfreien Holzerlöse

altersstufenweise oder altersklassenweise Berechnung;

Betrachtungszeitraum mindestens 30 Jahre (eine Generation), bei unregelmäßigem Altersklassenaufbau Periodenplan aufstellen

##### 6.2.1.2 Einnahmen aus Jagdpacht

aus Kap. 2.6

##### 6.2.1.3 Sonstige Einnahmemöglichkeiten

z.B. Nebennutzungen

### 6.2.2. Ausgaben

#### 6.2.2.1. Variable Kosten (außer Holzerntekosten)

ausschließlich Unternehmereinsatz



#### 6.2.2.2. Fixkosten

ausschließlich Unternehmereinsatz bzw. Dienstleistungsangebot der Landesforstverwaltung

#### 6.2.3 Jährlicher Reinertrag und Ertragswert

Bedeutung des Kapitalisierungszinsfußes erläutern; Renditeerwartung einzelner Kaufinteressenten ist am besten von diesen selbst zu beurteilen, daher beispielhafte Berechnung mit verschiedenen Zinsfüßen zwischen 1 % und 4 %;

bei wechselnden Reinerträgen im Laufe von Jahrzehnten muss die Berechnung als periodisch endliche Rente, bei der letzten Periode als ewige Rente, erfolgen, alles diskontiert auf den Gutachtenstichtag;

**Liegenschaftszinssatz nach der Wert R 2002** : „marktüblich erzielbarer jährlicher Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert“;

empirischer Wert für Fichtenbetriebe in Südwestfalen ca. 1,5 % (siehe auch MÖHRING ebenfalls 1,5 %)

#### 6.2.4 Diskussion des Ertragswertes

Schwierigkeiten bei der Berechnung des Reinertrages aufzeigen; geschichtliche Betrachtung forstlicher Reinerträge; Zinsproblematik;

großer Vorteil : keine getrennte Bewertung von Boden und Bestand notwendig

### 7. Vergleichswertverfahren

Erläuterung der mangelhaften Vergleichbarkeit; Angabe von Vergleichspreisen in €/m<sup>2</sup>; die wichtigsten Parameter der Vergleichsbetriebe sollten bekannt sein und mit denen des Objektes ins Verhältnis gesetzt werden

#### 7.1 Diskussion des Vergleichswertes

Bedeutung von Vergleichspreisen durch Mundpropaganda; „Gleichmacherei“ durch Vergleichspreise



## 8. Zusammenfassung und Abschätzung des Verkehrswertes

### 8.1. Zusammenfassung

Gegenüberstellung der bisher errechneten 4 Werte;

#### Sachwert

Bestandeswert nach BLUME + Boden

Abtriebswert + Boden

#### Ertragswert

#### Vergleichswert

bei allen Werten auch Berechnung in €/m<sup>2</sup>

### 8.2. Verkehrswertschätzung

darlegen, dass es sich nur um eine Schätzung handeln kann : Vorschlag aus sachverständiger Sicht zur individuellen Wertfindung der Rezensenten

Abstimmung der 4 berechneten Werte durch Gewichtung; je nach Höhe der Hiebsunreife erhält der Abtriebswert gleiches oft auch höheres Gewicht als der Bestandeswert nach BLUME; beide zusammen 70 bis 80 %. Ertragswert und Vergleichswert relativ geringe Gewichtung jeweils 10 bis 20 %, je nach Sicherheit und Anzahl der Vergleichspreise

Verkehrswertvorschlag, je nach Gesamtsumme, gerundet auf ganze 10.000 oder 100.000 € als Ausdruck des Schätzungscharakters; Angabe auch in €/m<sup>2</sup>.

Die Verkehrswertschätzung hat immer eine gewisse Bandbreite; ein Verhandlungsspielraum nach unten sollte dem Verkäufer nicht durch das Gutachten genommen werden.

## Kosten solcher Gutachten

Bei Stundenhonoraren von 70 bis 80 € ergeben sich Gesamtkosten für das Gutachten von, je nach Betriebsgröße, 0,5 bis 1 % des Verkehrswertes (40 bis 110 €/ha).

Eine Größenordnung, die immer innerhalb des Verhandlungsspielraumes liegt. Der Nachweis hoher Bestandeswerte lohnt sich für den Verkäufer daher immer, auch wenn die Käuferseite diese nicht in vollem Umfang honoriert.

## Literatur

- 1) HAUB u. WEIMANN: Neue Alterswertfaktoren der Bewertungsrichtlinien; AFZ 22/2000, DLV München
- 2) HEUER, B.: Verkehrswert von Forstbetrieben; AFZ 11/2005 DLV, München
- 3) MANTEL, W.: Waldbewertung (Hamburg, Parey 1982 6. Auflage)
- 4) MÖHRING, B.: Bewertungskonzept für forstliche Nutzungsbeschränkungen; DFWR 2006
- 5) Richtlinien zur Waldbewertung in NRW (WBR); Hrsg.: Landesbetrieb Forst und Holz 2006
- 6) Richtlinien über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken; B Anz. Beilage 238 a  
**(Wert R 2002)**
- 7) SAGL. W.: Bewertung in Forstbetrieben (Berlin, Blackwell Wiss. Verlag 1995)
- 8) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken; BGBl. I S. 2209 1988 **(Wert V 88)**