

DI Dr. Gerald Schlager

Gerichtssachverständiger, Lehrbeauftragter an der Universität für Bodenkultur

Waldbewertung – quo vadis?

Waldbewertung, Bewertungsverfahren, Zinssatz. Waldbewertung ist keine Wissenschaft,¹ aber mehr als der beste „forstliche Götterblick“! Das Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 verlangt die Erstattung eines nachvollziehbaren, schlüssigen Bewertungsgutachtens. Waldbewerter bevorzugen idR das Sachwertverfahren. Ertragswertmodelle (EW, DCF, MCS) kommen kaum zur Anwendung.

Bewertungsanlässe

Waldbewertungen ergeben sich aus individuellen Veranlassungen und unterliegen deshalb unterschiedlichen Bewertungsanforderungen. Ob bäuerlicher Kleinwald oder Forstbetrieb, der Bogen spannt sich vom Verkehrswert für Transaktionen, Verlassenschaften (inkl Erbhöfe), Einheitswert, Realteilung, Sicherstellung (Banken), Veräußerungsgewinnermittlung (Steuerrecht), gerichtliche Versteigerung (EO), Waldflächentausch (Flurbereinigung), Grundeinlösen, Zwangseingriff ins Grundeigentum (Nutzungsänderungen, Bewirtschaftungsbeschränkungen, Dienstbarkeiten) bis zu hoheitlichen Enteignung (Entschädigungsanspruch).

Sachwertverfahren als Standardverfahren

Gedankliche Grundlage bildet die Summendoktrin, nach welcher Waldbodenwert, stehender Holzwert und Jagdwert addiert den Waldwert ergeben.

Waldbodenwert: Formal wäre der Bodenwert aus Vergleichswerten abzuleiten. Da nackte Waldflächen (Blößen) nicht gehandelt werden, muss auf (tradierte) Wertrelationen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen zurückgegriffen werden. Alternativ wird die forstliche Ertragsklasse mit einem gutachterlich festzulegenden Basiswert zum Waldbodenwert multipliziert (GÜDE-Formel).

Stehendes Holz: Dieses lässt sich mittels Winkelzählstichproben oder Laserscanning erheben. Der aktuelle Holzvorrat, bereinigt um Ernteverluste (efm) und Holzertekosten (Deckungsbeitrag), wird über Alterswertfaktoren wertmäßig als Bestandserwartungswert dargestellt. Es handelt sich um einen bewertungstechnischen Vorgriff auf die betrieblich geplante Holzernte (Umtriebszeit zwischen 80 bis 160 Jahre). Forstgesetzliche Vorgaben (Hiabsfläche, Hiabsunreife) schränken

jedoch eine bewertungsstichtagsbezogene Holzvermarktung ein. Frühzeitige Nutzungen bedingen zudem den Verzicht auf Wertholzerträge.

Jagdwert: Bei Eigenjagden ist dies der kapitalisierte Ertragswert (Jagdrecht, Abschussverkäufe). Liegt keine Eigenjagd (unter 115 ha) vor, „versteckt“ sich der Jagdwert im Bodenwert.

Marktanpassung: Vielfach unterbleibt diese. Marktwertbeeinflussende Fakten werden zumeist nicht gewürdigt oder mit der „langjährigen Markterfahrung des Gutachters“ begründet.

Vermischte Verfahren?

Eine Waldbewertung im Sachwertverfahren ist eine „Vermischung“ aller Wertermittlungsverfahren. Der Waldbodenwert wird als abgeleiteter Vergleichswert oder als bonitätsbezogener Ertragswert geschätzt. Der Bestandeswert ist nur zum Holzerntezeitpunkt (Endnutzung) ein Sachwert. In der jahrzehntelangen Bestandesentwicklung ist dieser ein nicht abrufbarer, ertragsbasierter fiktiver Bestandserwartungswert.

Der Waldeigentümer hofft für die Zukunft, der Waldkäufer glaubt an zukünftige Erträge.

Vergessenes Ertragswertverfahren?

Waldbewertung kann als ein Spezialgebiet der Unternehmensbewertung aufgefasst werden.² Forstwirtschaft heißt „wirtschaften“. Trotzdem verschließen sich die Sachverständigen diesem Bewertungszugang. Vordergründig wird mit oft unzureichend vorliegenden Betriebsdaten argumentiert. Vermutlich ist es aber mehr *die Angst des Tormanns beim Elfmeter*³ in der Begründung des Zinssatzes.

Der Zinsfuß ist die *Achillesferse der Waldbewertung*.⁴ Der vor 175 Jahren (!) pos-

tulierte forstliche Zinsfuß von 3,0% wurde in Österreich bis vor zehn Jahren nicht hinterfragt. Die seit dem Jahr 1995 jährlich vom SV-Hauptverband empfohlenen Kapitalisierungszinssätze lagen mit 2,0% bis 4,0% um diesen tradierten Wert. Aktuell empfiehlt der SV-Hauptverband (2024) für forstwirtschaftliche Liegenschaften eine Zinssatzspanne von 0,5% bis 2,5%. Die Schweizer Richtlinien zur Schätzung von Waldwerten (2018) benennen 1,25% bis 1,75%.

Zumeist unreflektiert wird der Mittelwert herangezogen. Nicht verwunderlich, unterstützt doch die OGH-Judikatur den ausschließlichen Verweis auf derartige Zinssatzempfehlungen.

Ein einheitlicher, objektiver, allgemein verbindlicher forstlicher Zinsfuß lässt sich nicht begründen!

Der Begründungsverpflichtung im LBG 1992 wird jedoch damit nicht entsprochen. Nur die fachliche Berücksichtigung der wertbildenden Einflussfaktoren (Lage, Wuchsgebiet, Waldgesellschaft, Bonität, Bestandstabilität, Betriebsrisiko, Marktgängigkeit, Kaufverhalten) eröffnet die belastbare Findung eines situativ „richtigen“ Zinssatzes.

Plausibilisierung der Bewertungen

Der Sachwert zeichnet die Vergangenheit nach, der Vergleichswert bildet die Gegenwart ab, und der Ertragswert versucht, die Zukunft zu prognostizieren. Alle Wertermittlungsverfahren müssten grundsätzlich deckungsähnliche Liegenschaftswerte ergeben. Diese mehrstufige Analyse wird das methodisch schlüssigste Bewertungsergebnis erbringen. Das final gewählte Wertermittlungsverfahren ist zu begründen, die nicht herangezogenen Bewertungen unterstützen die Plausibilisierung der Wertfindung.

ZLB 2025/12

¹ *Hufnagl*, Praktische Anleitung zur Waldwertrechnung (1934). ² *Möhring*, Gibt es einen „richtigen“ Zinssatz bei der forstlichen Wertermittlung? 30. SVK-Tagung, Fulda, 2014. ³ *Handke*, Die Angst des Tormanns beim Elfmeter (1970). ⁴ *Mantel*, Waldbewertung, Einführung und Anleitung⁶ (1982).