



# WALDBODENBEWERTUNG

*Nackter Waldboden (Blöße) wird im forstlichen Grundstücksverkehr in der Regel nicht gehandelt. In eine sachwertbezogene Waldbewertung geht damit ein virtueller Teilverkehrswert ein. Der Bestandeswert wird punktgenau ermittelt, der Waldbodenwert gutachterlich geschätzt. Die größte bewertungstechnische Unsicherheit bei der Waldbewertung liegt demnach in der Herleitung des Bodenwertes.*

**S** Sachverständige ermitteln den Waldbodenwert aus der Wertrelation zu landwirtschaftlichen Grundstücken oder mittels rechnerischer Halbierung des Mittelwertes aus Waldvergleichspreisen, über die Bestandesbonität (Ertragsklasse) oder mit forstlichem Götterblick (und damit ohne Begründung).

Die mit der Finanzkrise 2008 ausgelöste Investitionsfreudigkeit in Immobilien hat auch den forstlichen Grund-

## KURZ GEFASST

- ▶ Die Waldpreise steigen aufgrund des Bodenwertes weiterhin an.
- ▶ Bestandeswerte werden durch den Holzmarkt, die Bodenpreise und den Immobilienmarkt bestimmt.

stücksmarkt erfasst. Waldpreise folgen zeitverzögert der Baulandpreisentwick-

lung. Waldpreise steigen trotz zunehmender Forstschutzprobleme und sinkender Holzpreise immer noch an. Diese Preisentwicklung bildet sich im Bodenwertanteil, nicht aber im Bestandeswert ab. Für den Käufer wichtige, monetär nicht messbare Entscheidungsüberlegungen (Region, Erreichbarkeit, landschaftliche Schönheit, Sicherheit der Geldanlage) sind am Boden und nicht am Bestand festzumachen.

## VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Die Kaufpreissammlung (= Sammlung von Liegenschaftstransaktionen aus dem Grundbuch) beinhaltet zumeist keine Transaktionen von unbestockten Waldgrundstücken (Kahlhiebe, Blößen u.a.). Derartige Kahlflächenpreise wäre auch nur bedingt aussagekräftig, da dieser Käufer die Wiederbewaldungskosten einpreist (ENDRES 1923).

Eine direkte Bodenwertermittlung über das Vergleichsverfahren ist nicht möglich. Der Waldbodenwert entzieht sich einer unstrittigen Berechnung. Besondere Vorsicht ist geboten, wenn Waldbodenwerte aus Verkaufsfällen von bestockten Böden abgeleitet werden. Trotzdem benennt die Fachliteratur ersatzweise heranzuziehende, zunehmend kritisch hinterfragte (OFFER 2018) Wertrelationen:

- verfestigte Bewertungspraxis: Wald : Wiese : Acker = 1 : 2 : 3
- Boden WW = landwirtschaftlicher Grenzertragsboden
- Boden SWaE = Almboden
- SCHEIFLE (1964): Wald : Wiese = 1 : 2
- LINDEMANN (1992; NOE-St-B): Waldboden : LN = 1 : 4 (3,2 bis 5,6) Waldboden : Bauland = 1 : 60 (48 bis 74)
- ZT-Bewertungskatalog (2005): Waldboden = 25 % bis 33 % des LN-Bodenwertes
- WaldR 2000; KLEIBER (2018): Waldboden : landwirtschaftliche Bodenpreise = 45 : 100
- OFFER (2018, Bay.): Waldboden : Grünland : Acker = 1 : 4,1 : 5

## SACHWERTVERFAHREN

Die Summendoktrin des Sachwertverfahrens (Waldboden, Bestand) ist eine Bewertungskonvention. Kaufpreise bilden einen Preisrahmen, hieraus abgeleitete Mittelwerte jedoch nicht den Waldwert. MOOG (1995) verweist auf das unlösbare Zurechnungsproblem in der Aufteilung des Kaufpreises. Dies erinnert an die historischen Anfänge der Waldbewertung (BURCKHARDT

1859, 1897): „Wie viel vom Kaufgelde ist auf den Boden und wie viel auf die Bestände zu rechnen?“

Trotzdem verwendet die forstliche Bewertungspraxis (zumeist unbegründet!) eine Wertrelation von 1:1. Der Verweis auf LINDEMANN (1992) ist hier irreführend, da dieses Wertverhältnis die Hypothese für die Auswertung von 7118 Waldkauffällen (Niederösterreich, Steiermark, Burgenland) darstellte.

Waldgrundstücke sind im Regelfall nicht vergleichbar. Nebenstehende Grafik macht dies deutlich. Fünf Kauffälle weisen unterschiedliche Boden- und Bestandesverhältnisse auf. Die praktizierte 1:1-Aufspaltung ist im Mittelwert eine gänzlich andere als in jedem Einzelfall. WEIMANN (1980) hat bereits den Bodenwert nach Ertrags- und Lagekomponenten differenziert.

Die Bewertungspraxis zeigt, dass der in der LF-Pauschalierungsverordnung 2015 vorgegebene Waldbodenwertanteil von 65 % deutlich marktnäher ist. Die im Sachwertverfahren gebotene Marktanpassung gilt damit vornehmlich dem Waldbodenwertanteil.

## DIFFERENZBEWERTUNG

Vor dem Hintergrund der aktuellen, regional oft sehr unterschiedlichen Waldpreisentwicklung bietet sich eine intensiviertere Analyse (mit Lokalaugenschein!) der Kaufpreissammlung an. Der erfahrene Waldbewerter kann auch ohne individuelle Aufmessung der Bestandeswerte kauffallbezogene Wertrelationen darstellen und hieraus taugliche Waldbodenwertansätze für ein Vergleichswertverfahren ableiten.

Schwachpunkt dieser Differenzbewertung bleibt die „graue“ Kaufpreisbildung. GRUBER (2019) hat am Beispiel des Bezirkes Murtal (2008 bis 2017) nachgewiesen, dass einige Käufer das stockende Holz überzahlt haben und deshalb der Bodenwert negativ wurde. Die in diesen Kaufverträgen benannten Kaufpreise lagen in Wahrheit also höher („graue Preisbildung“).

## BEWERTUNGSMATRIX AUS STANDORTFAKTOREN UND BETRIEBSART

REITERER (2007) hat in einem unveröffentlichten Bericht „Beschreibung und Bewertung von Wald-Vertragsnaturschutzleistungen im LIFE-Projekt Hang- und Schluchtwälder im Oberen Donautal“ den Waldbodenwert über eine Bewertungsmatrix (Standortfaktoren, Betriebsart) abgeleitet.

Die SCHWEIZER RICHTLINIEN ZUR SCHÄTZUNG VON WALDWERTEN (2018) empfehlen eine Zuordnung nach Ertragsklassen (Bepunktung) entsprechend der Waldgesellschaft (nach ELLENBERG-KLÖTZLI 1972).

ASCHE (2017) versucht über Standortfaktoren (Gesamtwasserhaushalt, Trophiestufe, Länge der Vegetationszeit, Hangneigung, Hangrichtung) eine Ableitung von Waldbodenzahlen. Diese Standortklassifikation verdeutlicht die nachhaltig nutzbare (Holz-)Produktion. Waldbodenwerte lassen sich nachvollziehbar beschreiben. →



Waldbodenwerte lassen sich nicht direkt aus der Kaufpreissammlung ableiten. Durchschnittswerte von Waldkäufern sind nur bedingt aussagekräftig.

Ein Versuch, über Standortfaktoren und Betriebsarten zu einem Waldwert zu gelangen (REITERER, 2007).

	unproduktiv	Schutzwald außer Ertrag	Wald ohne regelmäßige Nutzung	Schutzwald in Ertrag	mittelwertiger Wirtschaftswald	hochwertiger Wirtschaftswald
unproduktiv bzw. seichtgründig	0,20 €	0,25 €	0,30 €	0,35 €		
seicht-mittelgründig, Felssteilhangwald		0,30 €	0,35 €	0,40 €		
mittelgründig, Geröll oder Grobskelett		0,35 €	0,40 €	0,45 €	0,55 €	
tiefgründig, skelettreich			0,45 €	0,50 €	0,70 €	0,95 €
tiefgründig, tonreich				0,60 €	0,85 €	1,10 €

### ERTRAGSORIENTIERTER WALDBODENWERT

Die Faustformel nach GÜDE mit einst 1,00 ATS, nunmehr 0,10 € pro m<sup>2</sup> pro Ertragsklasse, wurde von der LANDWIRTSCHAFTSKAMMER SALZBURG nach standörtlichen und nutzungstechnischen Kriterien differenziert. Für Schleppergelände werden bis 200%, im schwierigen Seilungsgelände 50% bis 90%, im Schutzwald 40% bis 70% des Ertragsklassenbezogenen Ansatzes empfohlen.

### STATUS UND AUSBLICK

Waldbewertung bedarf der Markterfahrung. In vielen Waldbewertungsgutachten dominieren „sportliche“ Schätzungen. Die unlösbaren Schwierigkeiten in der Bodenbewertung rechtfertigen jedoch nicht den Verzicht auf eine nachvollziehbare gutachterliche Begründung. Nur damit wird den Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802-1 entsprochen. ■

*Eine Literaturliste ist beim Autor erhältlich!*

**Dr. Gerald Schlager, schlager@oekologen-ingenieure.at**