

Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - WaldR 2000)

in der Fassung vom 12. Juli 2000 (BAnz. Nr. 168a vom 6. September 2000)

0 Vorbemerkung

Diese Richtlinien enthalten Grundsätze und Hinweise für die Ermittlung des Verkehrswerts von Waldflächen, die vom Bund im Rahmen der ihm obliegenden Aufgaben zu beschaffen oder zu veräußern sind; sie enthalten auch Grundsätze und Hinweise für die Ermittlung von Nebenentschädigungen für Nachteile, die im Zusammenhang mit der Beschaffung von Waldflächen entstehen. Die Richtlinien sind verbindlich, soweit ihre Anwendung angeordnet wird.

Sie finden keine Anwendung bei der Ermittlung des Verkehrswerts von unbebauten und bebauten Grundstücken nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie von landwirtschaftlichen Grundstücken. Maßgebend sind in derartigen Fällen die Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien - WertR) in der jeweils geltenden Fassung und die Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswerts landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste (Wertminderung) und sonstiger Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft - LandR) in der jeweils geltenden Fassung.

Die Waldwertermittlung ist in einem Wertgutachten darzustellen. Soweit im Einzelfall Abweichungen von den Richtlinien notwendig erscheinen, ist dies in dem Gutachten zu begründen.

Erster Teil: Ermittlung des Verkehrswerts von Waldflächen

1 Begriff der Waldfläche

1.1 Waldflächen im Sinne dieser Richtlinien sind alle mit Forstpflanzen bestockten Grundflächen, einschließlich der kahlgeschlagenen und verlichteten Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäusungsplätze sowie weitere mit Waldflächen verbundene und ihnen dienende Grundflächen.

1.2 Keine Waldflächen im Sinne dieser Richtlinien sind in der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene kleinere Grundflächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind, in der Flur oder im bebauten Gebiet gelegene Weihnachtsbaumkulturen, Schmuckreisigkulturen und Baumschulen sowie mit Forstpflanzen bestockte, zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen. Mit Forstpflanzen bestockte Baulandflächen (baureifes Land, Rohbauland und Bauerwartungsland) sind ebenfalls nicht Waldflächen im Sinne dieser Richtlinien.

2 Wertermittlungsgrundsatz

2.1 Es ist der Verkehrswert der Waldflächen (Waldwert) zu ermitteln. Der Waldwert umfasst die Wertanteile für den Boden und für den Waldbestand.

2.2 Der Waldwert wird durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag 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.

2.3 Bei der Ermittlung des Waldwerts ist, unbeschadet der Nummer 2.3.3, zu unterstellen, dass die Waldflächen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen als Wald unter gewöhnlichen Verhältnissen ordnungsgemäß bewirtschaftet werden. Hierbei kann die Holzproduktion des Waldes im Vordergrund stehen, es können aber auch seine Schutz- und Erholungsfunktion Vorrang haben. Die unterstellten Bewirtschaftungsmaßnahmen müssen gemeinüblich sein. Alle Umstände, die darüber hinaus den Waldwert beeinflussen können, sind zu würdigen. Hierzu gehören vor allem:

2.3.1 die Lage (Nähe zu Siedlungsgebieten, Ballungsräumen, Erholungszentren usw.),

2.3.2 die Erschließung, die Größe und der Arrondierungsgrad der Waldflächen,

2.3.3 der tatsächliche Zustand des Holzbestandes und sein Betriebsziel,

2.3.4 die gegendüblichen Preis- und Lohnverhältnisse,

2.3.5 besondere Umstände, die den Waldwert beeinflussen können, wie z.B. Dienstbarkeiten, rechtliche Gegebenheiten, Erholungsfunktion des Waldes.

3 Wertermittlungsverfahren

3.1 Der Waldwert ist grundsätzlich im Wege der Einzelwertermittlung herzuleiten. Bei der Einzelwertermittlung werden gesonderte Wertermittlungen für den Boden (Nummer 5) und für den Holzbestand (Nummer 6) durchgeführt. Die Summe der für den Boden und für den Waldbestand ermittelten Einzelwerte stellt regelmäßig den Waldwert dar.

3.2 Großen Wertermittlungsobjekten wird in der Regel am Grundstücksmarkt nur ein beschränktes Ankaufinteresse entgegengebracht.

Bei diesen Waldgrundstücken können die Waldbestände aufgrund ihrer Lage und ihres Zustandes in starker gegenseitiger Abhängigkeit stehen und daher eine nach forstlichen Gesichtspunkten ausgerichtete Bewirtschaftung und Verwendung als wirtschaftliche Einheit zwingend erfordern. Die Einzelwertermittlung kann hier zu einem Ergebnis führen, das über dem Verkehrswert liegt. In diesen Fällen ist eine Gesamtwertermittlung durchzuführen. Bei der Gesamtwertermittlung werden die Gegebenheiten des Waldgrundstücksmarktes für derartige Wertermittlungsobjekte angemessen berücksichtigt.

Es kann auch das Ergebnis einer Waldrentierungswertberechnung herangezogen werden. Bei der gutachtlichen Herleitung eines gewogenen Mittels aus den Ergebnissen der Einzelwertermittlung und der Rentierungswertermittlung ist dem Rentierungswert um so größeres Gewicht beizumessen, je größer die Fläche des Bewertungsobjekts ist. Der Waldwert ist jedoch in keinem Falle niedriger anzusetzen

als die Summe aus dem auf die Betriebsgröße abgestimmten Wertanteil des Bodens und dem Abtriebswert aller Waldbestände.

3.3 Wird der Wert der Waldfläche durch Rechte Dritter (z.B. Forstberechtigungen, Dienstbarkeiten, Pachtrechte) gemindert, die aufrechterhalten oder gesondert entschädigt werden, so ist das bei der Ermittlung des Waldwerts zu berücksichtigen (vgl. §§ 18 Absatz 3 LBG; § 95 Absatz 4 BauGB; Nummer 5.3 WertR 76). Bei werterhöhenden Rechten ist entsprechend zu verfahren.

4 Wertgutachten

4.1 Die Wertermittlung ist in einem Wertgutachten darzustellen. Das Wertgutachten ist in einen beschreibenden Teil (Erläuterungsbericht und zahlenmäßige Beschreibung der Waldbestände) und in einen rechnerischen Teil zu gliedern und mit einer zusammenfassenden Würdigung der Ergebnisse abzuschließen. Die für das Verständnis des Wertgutachtens erforderlichen Wertermittlungsunterlagen sind als Anlagen beizufügen.

4.2 Der Erläuterungsbericht gibt die Einführung in den Wertermittlungsfall, beschreibt das Wertermittlungsobjekt und gibt eine Darstellung aller wertbeeinflussenden Faktoren. Er enthält regelmäßig folgende Angaben:

4.2.1 Anlass zu Aufstellung des Wertgutachtens,

4.2.2 Stichtag für die Wertermittlung und für den Waldzustand,

4.2.3 Eigentümer- und Flächennachweis nach Grundbuch und Kataster. Darstellung der betrieblichen Verhältnisse (Größe des Gesamtbetriebes, Anteil der landwirtschaftlichen Flächen und der Waldflächen),

4.2.4 Verkehrslage im Hinblick auf den Forstbetrieb (äußere und innere). Absatzverhältnisse, Lage der Waldflächen im Hinblick auf die örtliche und überörtliche Infrastruktur, Standortverhältnisse (Lage, Klima, Boden), wertbeeinflussende Gefahren (Sturm, Schnee, Rauch, Insekten, Wild usw.),

4.2.5 Herkunft der Flächengrundlagen und der zahlenmäßigen Beschreibung der Waldbestände, gegendübliche Umtriebszeiten, Qualität der Waldbestände, Preis- und Kostenansätze, angewandte Ertragstafeln,

4.2.6 Waldbodenvergleichspreise,

4.2.7 Dienstbarkeiten, Reallasten und andere Belastungen,

4.2.8 Einfluss der vorgesehenen Besitzveränderungen auf die Aufwands- und Ertragslage der dem Eigentümer verbleibenden Waldfläche.

4.3 Die zahlenmäßige Beschreibung der Waldbestände gibt deren Fläche, Baumarten, Alter, Ertragsklasse, Holzvorrat und Bestockungsgrad an. Sie ist nach einem anerkannten Forsteinrichtungsverfahren aufzustellen. Dabei kann auf vorhandene Forstbetriebswerke oder -gutachten zurückgegriffen werden, deren Angaben örtlich zu überprüfen sind.

Die Anteile einer Baumartenmischung von weniger als 10 % können, soweit die Baumartenanteile geschätzt werden, bei jüngeren und mittelalten Waldbeständen der Hauptbaumart zugewiesen werden.

Das Alter der Holzbestände ist auf den Wertermittlungstichtag fortzuschreiben. Im Hinblick auf die eingeführten Tafelwerke (Massentafeln, Ertragstafeln, Sortentafeln) wird grundsätzlich eine Aushaltungsgrenze von 7 cm mit Rinde zugrundegelegt.

Der Holzvorrat von annähernd haubaren und hiebsreifen Waldbeständen ist in der Regel zu messen (Vollkluppung, Repräsentativaufnahme).

Der Bestockungsgrad ist in Zehnteln der Vollbestockung, bezogen auf die Angaben der angewandten Ertragstafeln, anzugeben. Auf besondere Qualitätsmerkmale der Waldbestände ist hinzuweisen.

4.4 Der rechnerische Teil des Wertgutachtens beinhaltet die Herleitung des auf den Waldboden und des auf die Waldbestände entfallenden Anteils des Waldwerts des gesamten Wertermittlungsobjekts. Sofern eine Gesamtwertermittlung durchgeführt wurde, sind deren gutachtliche Ansätze anzugeben.

Der rechnerische Teil des Wertgutachtens ist mit einer Zusammenstellung der rechnerischen Ergebnisse abzuschließen. Die rechnerische Richtigkeit ist festzustellen.

4.5 Dem Wertgutachten ist als Anlage eine Karte, in der Regel ein Messtischblatt, beizufügen, aus dem die Lage des Wertermittlungsobjekts, ggf. auch seine Lage zu den übrigen Waldflächen des Eigentümers, ersichtlich ist. Außerdem ist auf einem Übersichtsplan die Lage der bei der Ermittlung des Waldbodenverkehrswerts (Nummer 5) berücksichtigten Vergleichsobjekte darzustellen.

Zahl und Art weiterer Anlagen richten sich nach den Erfordernissen des Einzelfalls und nach der Ausgestaltung des Wertgutachtens.

4.6 An die Stelle eines Wertgutachtens kann in Fällen von geringer Bedeutung eine kurzgefasste gutachtliche Stellungnahme treten, die sich auf eine Beschreibung des Wertermittlungsobjekts und auf die rechnerische Ermittlung des Waldwerts beschränkt.

5 Ermittlung des Waldbodenverkehrswerts

5.1 Der Waldbodenverkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse für Waldboden zu erzielen wäre. Er ist grundsätzlich aus Waldbodenpreisen herzuleiten, die bei Verkäufen vergleichbarer Waldflächen erzielt worden sind. Vergleichbare Waldflächen sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umständen mit dem Wertermittlungsobjekt soweit wie möglich übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage (Nummer 2.3.1), Funktion, Größe, Flächengestalt, Erschließungszustand, Bodenbeschaffenheit und Ertragsfähigkeit sowie nach Art und Maß der tatsächlich oder rechtlich zulässigen Nutzung einen Vergleich zulassen.

Waldbodenpreise, die nicht im gewöhnlichen Grundstücksverkehr zustande gekommen sind oder die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, können für die Ermittlung des Waldbodenverkehrswerts nur dann herangezogen werden, wenn diese Besonderheiten in ihrer Auswirkung auf den Preis erfasst und ausgeschaltet werden. Soweit die herangezogenen Vergleichsflächen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände von der zu bewertenden Fläche abweichen, oder soweit sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt geändert hat, ist dies durch angemessene Zu- oder Abschläge bei den Kaufpreisen zu berücksichtigen.

5.2 Ist das Verfahren nach Nummer 5.1 nicht durchführbar, weil in der betreffenden Gegend Waldbodenpreise aus Verkäufen vergleichbarer Waldflächen nicht oder nicht in ausreichendem Maße vorliegen, kann der Waldbodenverkehrswert hilfsweise bzw. unterstützend im Anhalt an landwirtschaftliche Bodenpreise hergeleitet werden. Als Beispiel für die Vorgehensweise kann folgende Regelung dienen:

5.2.1 In vergleichbarer Gegend ist auf der Grundlage von land- und forstwirtschaftlichen Kaufpreissammlungen das Verhältnis des mittleren Waldbodenpreises zum mittleren landwirtschaftlichen Bodenpreis festzustellen und in einem Vohundertersatz auszudrücken.

Als vergleichbar kann eine Gegend dann angesehen werden, wenn sie hinsichtlich der Gemeindegröße in Verbindung mit der Bevölkerungsdichte und hinsichtlich der Ertragsfähigkeit ihrer landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit der Gegend des Wertermittlungsobjekts vergleichbar ist. Beim Vergleich der Gemeindegröße kann auf Gemeindegrößeklassen, bei der Bevölkerungsdichte auf die landwirtschaftliche Nutzfläche je Einwohner abgestellt werden. Die Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Grundstücke kommt in der durch Ertragsmesszahlen ausgedrückten durchschnittlichen Bodengüte einer Gemarkung zum Ausdruck.

5.2.2 Der landwirtschaftliche Bodenverkehrswert der Gegend des Wertermittlungsobjekts ist sodann mit dem nach Nummer 5.2.1 ermittelten Vohundertersatz zu multiplizieren. Der so ermittelte Wert, der erforderlichenfalls noch durch Zu- oder Abschläge verändert wird, gilt dann als Waldbodenverkehrswert.

5.2.3 Herleitungsbeispiel:

Annahmen: 1. örtlich maßgebender landwirtschaftlicher Bodenverkehrswert 18 000 DM/ha
2. Verhältnis der Waldbodenpreise zu den landwirtschaftlichen Bodenpreisen in vergleichbarer Gegend beträgt 45 : 100

Wertansatz für den Waldbodenverkehrswert mithin $18000 \text{ DM/ha} \times 45/100 = 8100 \text{ DM/ha}$

6 Ermittlung des Verkehrswerts der Waldbestände

6.1 Der Verkehrswert der Waldbestände (Bestandeswert) ist beim Altersklassenwald nach Nummer 6.2, beim Plenterwald und Mittelwald nach Nummer 6.3 und beim Niederwald nach Nummer 6.4 zu ermitteln:

6.2 Für Waldbestände des Altersklassenwaldes, welche die Umtriebszeit (U) erreicht oder überschritten haben, ist als Bestandeswert der Abtriebswert (Nummer 6.5) zu ermitteln. Für jüngere Waldbestände des Altersklassenwaldes ist der Bestandeswert nach dem Alterswertfaktorverfahren (Nummer 6.6) zu ermitteln. Ist jedoch der Abtriebswert größer als der nach dem Alterswertfaktorverfahren ermittelte Wert, so ist als Bestandeswert der Abtriebswert anzusetzen.

In den Fällen, in denen das Alterswertfaktorverfahren nicht durchgeführt werden kann, ist der Bestandeswert nach einem anderen anerkannten Verfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass der Bestandeswert in der Regel nicht niedriger liegt als die Kosten, die für die Wiederbegründung eines Bestandes gleicher Holzart, Wuchsleistung und Qualität bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung gegendüblich aufgewendet werden würden.

6.3 Für Holzbestände des Plenterwaldes und des Mittelwaldes ist zunächst der Abtriebswert (Nummer 6.5) des haubaren und annähernd haubaren Holzvorrats zu ermitteln. Sodann ist nach dem Alterswertfaktorverfahren (Nummer 6.6) der Wert des nicht hiebsreifen Unter- und Zwischenstands auf der ihm zuzurechnenden Anteilfläche (ideelle Teilfläche) zu ermitteln. Die Summe dieser beiden Werte ergibt den Bestandeswert des Plenterwaldes bzw. Mittelwaldes.

6.4 Für Waldbestände des Niederwaldes ist als Bestandeswert der Abtriebswert (Nummer 6.5) zu ermitteln. An Stelle des Abtriebswerts können gegendübliche Erfahrungswerte angesetzt werden.

6.5 Der Abtriebswert eines Waldbestandes entspricht dem Marktpreis, der beim Verkauf des gefällten und aufgearbeiteten Holzes nach Abzug der Holzerntekosten erzielbar wäre. Bei der Ermittlung des Abtriebswerts ist im einzelnen wie folgt zu verfahren:

6.5.1 Der Holzvorrat ist nach Handelsklassen zu sortieren. Weicht die Aushaltungsgrenze von der nach Nummer 4.3 Abs. 3 zugrunde gelegten Grenze ab, ist der Vorrat im Bereich der betroffenen Sortimente entsprechend zu korrigieren.

Die Waldbestände sind entsprechend ihrem tatsächlichen Zustand nach der gegendüblichen Sortierung oder im Anhalt an Sortenertragstafeln einzuschätzen. Besondere Gütemerkmale sind zu berücksichtigen.

Die Sortenanteile sind mit den in der jeweiligen Gegend nachhaltig erzielbaren Bruttoholzpreisen (Nettoholzpreis + Umsatzsteuer) anzusetzen. Der Holzabsatzfondsbeitrag wird nicht abgezogen. Bei der Ermittlung der nachhaltigen Holzpreise ist von den in größeren Forstverwaltungen im Durchschnitt mehrerer, dem Wertermittlungsstichtag vorangegangener Forstwirtschaftsjahre erzielten Holzpreisen auszugehen. Die allgemeine Entwicklungstendenz der Holzpreise und die besonderen, gegendüblichen Verhältnisse sind angemessen zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage des ermittelten Holzvorrats, seiner Sortierung und der nachhaltigen Holzpreise ist der Bruttoverkaufserlös des Waldbestandes zu ermitteln.

6.5.2 Als Holzerntekosten sind die zum Wertermittlungsstichtag in der jeweiligen Gegend üblichen Holzerntekosten anzusetzen. Hierzu gehören die Kosten des

Holzeinschlags unter Berücksichtigung der besonderen Hiebs- und Arbeitsbedingungen, der Holzvermessung, der Holzbringung und die anteiligen Lohnnebenkosten. Soweit in der jeweiligen Gegend bei der Holzernte Unternehmereinsatz üblich ist, ist auch die dabei anfallende Umsatzsteuer zu den Holzerntekosten zu rechnen.

6.6 Der Bestandswert nach dem Alterswertfaktorverfahren ist nach Formel $H_a = [(A_u - c) \times f + c] \times B$ zu ermitteln.

H_a = Bestandswert für 1 ha im Alter a

A_u = Abtriebswert je ha eines Waldbestandes im Alter der Umtriebszeit U

c = Kulturkosten je ha

f = Alterswertfaktor für das Alter a

B = Bestockungsfaktor (Wertrelation zu einem vollbestockten Bestand) im Alter a (siehe auch Nummer 6.6.1)

a = Alter a (Kulturalter, ggf. wirtschaftliches Alter der Pflanzen)

6.6.1 Abtriebswert im Alter U (A_u) ist die Differenz zwischen dem Bruttoverkaufserlös für das im Alter U gefällte und aufgearbeitete Holz eines Waldbestandes (Nummer 6.5.1) und den dabei anfallenden Holzerntekosten (Nummer 6.5.2).

Die Umtriebszeit U ist grundsätzlich nach dem Betriebswerk bzw. Betriebsgutachten oder nach der gegendüblichen Umtriebszeit anzusetzen. Soweit für Einzelbestände ein wesentlich abweichendes Endnutzungsalter zu erwarten ist, gilt dieses für diese Bestände als Umtriebsalter.

Der Bestockungsfaktor soll im Gegensatz zu dem bei der Waldaufnahme festgestellten Bestockungsgrad in der Formel so angesetzt werden, dass Regenerationsfähigkeit und Lichtungszuwachs sowie eine von der angewendeten Ertragstafel abweichende waldbauliche Zielbestockung des Bestandes angemessen berücksichtigt werden.

6.6.2 Kulturkosten im Sinne dieser Richtlinien sind die gegendüblichen Kosten der Wiederbegründung eines Waldbestandes. Dazu sind zu rechnen: die Kosten für Schlagräumung und etwaige Bodenbearbeitung, für Pflanzenbeschaffung und Pflanzung, für etwa erforderlichen Schutz der Kultur (Einzelschutz oder Flächenschutz), zur Abwendung sonstiger Risiken und für Kulturpflege (Freischneiden, chem. Unkrautbekämpfung) bis zur Sicherung der Kultur. Zu den Kulturkosten rechnen auch die anteiligen Lohnnebenkosten und die anteilige Umsatzsteuer. Für Unternehmereinsatz gilt Nummer 6.5.2 letzter Satz entsprechend.

Kosten, die erst nach der Sicherung der Kultur auftreten, wie z.B. Pflege, Säuberungs- und Läuterungskosten, rechnen nicht zu den Kulturkosten im Sinne dieser Richtlinien.

6.6.3 Der Alterswertfaktor für das Alter a ist für die jeweilige Baumartengruppe der Tabelle der Anlage 1 zu entnehmen. Das Alter a ist das Kulturalter des Bestandes. Ist das Kulturalter eines Bestandes nicht zu ermitteln, können vom festgestellten Pflanzenalter zur hilfsweisen Ermittlung des Kulturalters bei den einzelnen Baumartengruppen die nachstehend aufgeführten Jahre vom Pflanzenalter abgesetzt werden:

Eiche	3
Buche	3
Fichte	4
Kiefer	2

Bei deutlich abweichendem Wuchsverlauf ist das wirtschaftliche Alter anzusetzen.

Die Zuordnung zu den Baumartengruppen erfolgt im Regelfall wie folgt:

Eiche	alle Eichenarten
Buche	alles Laubholz, außer Eichenarten
Fichte	alle Nadelbaumarten, außer den bei der Baumartengruppe Kiefer aufgeführten
Kiefer	alle Kiefern- und Lärchenarten

Folgende Umtriebsarten liegen den Alterswertfaktoren zu Grunde:

Eiche	180 Jahre
Buche	140 Jahre
Fichte	100 Jahre
Kiefer	120 Jahre

Bei Abweichungen von den vorstehenden Umtriebszeiten (höher oder niedriger) ist zunächst ein Korrekturfaktor (k) aus der Umtriebszeit der Standardtabelle (U_S) dividiert durch die wirkliche Umtriebszeit (U_W) zu bilden. Durch Multiplikation des Alters (a) mit k ergibt sich ein verändertes Eingangsalter, mit dem der Alterswertfaktor (f) in der entsprechenden Baumartengruppe abgelesen wird.

6.6.4 Beispiel für die Berechnung eines Bestandeswerts nach dem Alterswertfaktorverfahren bei abweichender Umtriebszeit.

Wertermittlungsgrundlagen:

Esche 1,0 ha, Alter 80 Jahre, Bestockungsfaktor 0,9, Umtriebszeit 120 Jahre,

$A_{120} = 22\ 000,-$ DM/ha $c = 6\ 000,-$ DM/ha

$$k = \frac{U_S}{U_W} = \frac{140}{120} = 1,167$$

Alter = 80 Jahre * 1,167 = 93,4 Jahre

Durch Verwendung der Standardtabelle für die Baumartengruppe Buche und Interpolation zwischen $f_{93} = 0,764$ und $f_{94} = 0,754$ ergibt sich $f = 0,749$.

Rechengang:

$$\begin{aligned} H80 &= [(22\ 000 - 6\ 000) \times 0,749 + 6\ 000] \times 0,9 \\ &= [16\ 000 \times 0,749 + 6\ 000] \times 0,9 \\ &= [11\ 984 + 6\ 000] \times 0,9 \\ &= 17\ 984 \times 0,9 \\ &= 16\ 186 \text{ DM} \end{aligned}$$

6.6.5 Der nach dem Alterswertfaktorverfahren hergeleitete Bestandeswert für eine noch nicht gesicherte Kultur ist um den Teilbetrag der nach Nummer 6.6.2 zugrunde gelegten Kulturkosten zu kürzen, der bis zum Wertermittlungsstichtag noch nicht angewendet sein kann.

7 Besondere Anlagen und Einrichtungen im Wald

Der Verkehrswert von besonderen Anlagen und Einrichtungen im Wald ist, unbeschadet der Nummer 2.3 Satz 2, gesondert zu ermitteln und dem Waldwert hinzuzufügen, wenn und soweit er nicht bereits bei der Ermittlung des Waldbodenverkehrswerts nach Nummer 5 oder des Verkehrswerts der Waldbestände nach Nummer 6 berücksichtigt worden ist. Zu den besonderen Anlagen und Einrichtungen, die bereits im Waldbodenverkehrswert berücksichtigt sind, zählen z.B. Waldwege und Holzlagerplätze.

Handelt es sich um Anpflanzungen besonderer Art, zum Beispiel um Wind- und Immissionsschutzanlagen, ist bei der Wertbemessung von den Kosten für ihre gesicherte Anlage auszugehen. Die Funktion der Anlage ist angemessen zu berücksichtigen.

Zweiter Teil: Nebenentschädigungen

8 Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile

Etwasige Vermögensnachteile im Sinne von § 19 LBG, § 96 BauGB und entsprechender Vorschriften sind, da sie neben dem Waldwert zu entschädigen sind, besonders festzustellen. In der Forstwirtschaft treten insbesondere nachstehende Vermögensnachteile auf:

8.1 Wertminderung

Wird als Folge der Veräußerung von Teilflächen die nicht veräußerte Waldfläche in ihrem Waldwert gemindert (z.B. durch Zerschlagung des Eigenjagdbezirks, durch Randschäden, durch erhöhte Kosten für Holzernte und Holzabfuhr oder durch Windwurfgefährdung), so ist diese Wertminderung festzustellen.

8.2 Restbetriebsbelastung

8.2.1 Gegenstand der Entschädigung sind die betrieblichen Aufwendungen, die auf die veräußerten Flächen entfielen und die der Restbetrieb nach der Veräußerung mittragen muss. Zu diesen Aufwendungen gehören u.a. Kosten für Überhang an Personal, Wirtschaftsgebäuden und Betriebsmittel. Der Betroffene ist im Rahmen der ihn treffenden Schadensminderungspflicht gehalten, die Beeinträchtigung der Wirtschaftlichkeit nach Möglichkeit zu beheben.

8.2.2 Eine Restbetriebsbelastung ist nicht in Ansatz zu bringen, soweit die Beschaffung von Ersatzland zu zumutbaren Bedingungen möglich ist, wenn Ersatzland beschafft und wenn Ersatzland zugeteilt wird. Höhere Kosten, die z.B. dadurch eintreten können, dass das Ersatzland weiter als die abzugebende Fläche entfernt ist, sind jedoch zu berücksichtigen.

8.2.3 Eine Restbetriebsbelastung ist auch dann 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 Wirtschaft 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. Soweit die Mehrkosten innerhalb eines bestimmten Zeitraumes einsparbar sind, ist die Belastung nach der Dauer des Anfalls der Mehrkosten unter Anwendung eines Zinssatzes von 4 % (Anlage 2) zu ermitteln.

Die Vermögensnachteile, die durch die nicht einsparbaren - zeitlich nicht begrenzten - Mehrkosten bedingt sind, sind unter Anwendung eines Kapitalisierungsfaktors von 25 festzustellen.

8.2.4 Auf die Restbetriebsbelastung ist der Zinsertrag aus der Nutzung der Entschädigung für den Verkehrswert der Waldflächen anzurechnen.

Der anzuwendende Zinssatz beträgt 4 Prozent.