

Praxisnahe Wertansprache

Waldbewertungen sollen grundsätzlich nachvollziehbar und transparent sein. Dies gilt besonders für jene Fälle, wo mehrere forstliche Liegenschaftsteile aufeinander abzustimmen sind. Realteilungen, Beratungen für Waldan- und -verkauf sowie Naturschutzbewertungen wären Beispiele. Zunehmend gewinnen Risiko-Überlegungen an Bedeutung.

Bei folgenden Praxisbeispielen des Verfassers war das Ziel einer einheitlichen Bewertung mehrerer Liegenschaftsteile vorgegeben:

- **Realteilung:** Miteigentum ist erfahrungsgemäß konfliktanfällig. Durch eine Realteilung wurde die freie Verfügbarkeit über den Besitzanteil angestrebt. Anders als bei Gebäuden oder Industriebetrieben sind forstliche Liegenschaften (mit Einschränkungen) teilbar. Möglich sind wertgleiche oder -aliquote Teilungen sowie solche unter Berücksichtigung von Ausgleichszahlungen. Ähnlich zu behandeln sind Nutzungsteilungen, die als Konsenslösung denkbar sind, wenn die Holznutzung getrennt wird, das Eigenjagdrecht aber erhalten bleiben soll. Realteilungen lassen sich entweder einvernehmlich oder im Klageweg umsetzen.

- **Tausch:** auch beim einvernehmlichen Grundtausch (beispielweise für jagdliche Arrondierungen) sind fundierte Bewertungen hilfreich.

- **Gemeinsamer Waldankauf:** in einer aktuellen Beratung ging es um den Verkauf des Landesforstrevieres Leonstein in Oberösterreich (siehe Forstzeitung 12/2007, Seite 49), bei dem der Verfasser von einer regionalen bäuerlichen Bietergruppe mit der Bewertung des 780 ha großen Revieres zwecks gemeinsamen Ankaufs beauftragt war. Da die Aufteilung

angestrebt ist, hat die detaillierte Teilflächenbewertung wesentlich zur Konsensfindung der Kaufwerber beigetragen.

- **Naturschutzbewertung für Natura-2000:** schließlich gab es auch im Rahmen von Natura-2000-Gutachten Liegenschaftsteile zu bewerten. Hier waren viele unterschiedliche Teilflächen nach einem einheitlichen Schema zu begutachten und die großen Entschädigungsunterschiede mittels einfacher Kennzahlen zu begründen.

Spezielle Lösungsansätze

Jede seriöse Waldbewertung baut auf aktuelle Inventurdaten auf. Bei kleineren oder unterschiedlich großen Bewertungseinheiten sowie der Erstellung von Teilungsszenarien sind bestandesweise Daten vorteilhaft. Die Bewertungen erfolgen grundsätzlich auf der Basis allgemeingültiger Rechtsnormen und Konventionen, wobei steuerrechtliche Fragen meist wichtig und möglichst frühzeitig zu klären sind. Nachfolgend sind zweckmäßige Lösungsansätze beschrieben.

Wertmerkmale objektivieren

Bewertungen können mittels Wertklassen standardisiert werden. Gegliederte Wertmerkmale tragen zur Objektivierung bei und sind Voraussetzung zur edv-gerechten Bearbeitung. Im Bewertungssystem

des Verfassers werden bestandesweise und variabel definierbare Werbungskostenklassen verwendet. In Mittelgebirgslagen erwies sich die Ansprache nach Technologieklassen und Differenzierung in 4 €-Sprüngen bezogen auf die direkten Erntekosten je fm Endnutzung als zweckmäßig (siehe Tab. 1). Dabei werden realistische beziehungsweise ortsübliche Nutzungsverhältnisse unterstellt. Zusätzlich können direkte anteilige Gemeinkosten der Holzernte in einem eigenen Datenfeld berücksichtigt werden.

Die Holzqualität wird nach Qualitätsklassen je Baumart und Bestand angesprochen. Die okulare Ansprache mittels prozentueller Zu- und Abschläge erschien bei den bisher durchgeführten Bewertungsprojekten durchaus zweckmäßig. Wertkriterien sind beim Laubholz vor allem die Schaftform und der Starkholzanteil. Beim Nadelholz kann man mitunter qualitätsmindernde Stammschäden durch Qualitätsklassen erfassen. Damit wird ein bestandesindividueller Abtriebslerlös zum Umtriebsalter ermittelt.

Bestandesrisiko

Angesichts der hohen Kalamitätsquoten steigt allgemein der Stellenwert der Risikobeurteilung in der Waldbewertung. Es ist bestandesweise zu hinterfragen, ob herkömmliche Wachstumsmodelle geeignet sind und ob ein aktueller Zustand tatsächlich bis zum regulären Umtrieb in die Zukunft prolongiert werden kann. Bei offensichtlich erhöhter Schadensdisposition kann dieser Umstand durch einen prozentuellen Risikoabschlag gutachtlich berücksichtigt werden. Ein praxisorientiertes Risikobewertungsmodell wäre wünschenswert [vgl. 1]. Bei stark wechselnden naturräumlichen Verhältnissen empfiehlt es sich, die Waldbestände mittels Betriebsklassengliederung nach Schadensanfälligkeit und Umtriebszeit zu gruppieren (beispielweise Schälbestände, Standortswidrigkeit).

Werbungskostenklassen €/fm Endnutzung im Mittel	1	2	3	4	5	6
	12 - 16	16 - 20	20 - 24	24 - 28	28 - 32	32 - 36
	14	18	22	26	30	34
Technologieklasse						
händische Lieferung						
moderates Gelände						
Harvester-Seil						
Schlepper Bodenzug						
Seilkran (mit/ohne Prozessor)						
sonst. schwierige Bringung						

Tab 1: Endnutzung-Werbungskostenklassen zur bestandesweisen Ansprache (beispielhaft) – Bandbreite grau hinterlegt, fett gedruckt oder gerahmt die am häufigsten vorkommenden Klassen ©Reiterer

SACH- UND ERTRAGSWERTGEWICHTUNG

- das Flächenausmaß ist der primäre Ausgangspunkt – steigendes Gewicht des Ertragswertes mit zunehmender Fläche
- Vorratsstruktur: bei Altholzüberhang höheres Gewicht des Sachwertes (oder getrennte Bewertung der über der Regelnutzung liegenden Altholzvorräte)
- Teilbarkeit: höhere Bedeutung des Sachwertes bei günstigen Teilungsbedingungen (gemessen an der potenziellen Zerschlagungsintensität und -geschwindigkeit)
- Produktivität: bei geringerer Produktivität höheres Gewicht des Ertragswertes

Bodenwert und Erntekosten

Grundsätzlich ist der Bodenwert aus Vergleichswerten abzuleiten. In der Bewertungspraxis wird vielfach die Bodenproduktivität als Wertmaßstab herangezogen. Der Richtwert von € 0,073 je m² und Bonitätsstufe der Hauptbaumart Fichte liefert in vielen Gebieten marktkonforme Werte, wobei allerdings die Lage zu berücksichtigen ist. Die Erntekosten gehen über die Abtriebslöse in die Bewertung ein. Als Erfahrungstatsache gilt, dass der Marktwert des Bodens auch von der Bringungslage abhängt. Daher erscheint es sinnvoll, den Bodenwert nicht nur an der Produktivität zu messen, sondern auch die Bringungssituation ansatzweise zu berücksichtigen. Mit Hilfe der Werbungskostenklassen können im System des Verfassers bei vergleichenden Bewertungen einheitliche und bestandesindividuell nachvollziehbare Zu- und Abschläge zum Bodenwert berücksichtigt werden. Die Gefahr einer Doppelbewertung von Erntekosten besteht durch die separate Ausweisung nicht.

Sach- und Ertragswert gewichten

Zum Vergleich unterschiedlich großer Bewertungseinheiten muss die Größenregression entsprechend berücksichtigt werden. Dies erfolgt bei größeren Liegenschaftsteilen durch die kombinierte Sach- und Ertragswertrechnung, wobei in der Literatur eine Bandbreite von 20 bis 100 ha als Untergrenze für die Ertragswertfähigkeit angegeben ist

Anstatt starrer Hektargrenzen und Gewichtungsskalen führen hier sachverständige Einschätzungen mitunter zu besseren Ergebnissen. Um die Größenregression marktkonform zu berücksichtigen, besteht im Übergangsbereich zur Ertragswertfähigkeit auch die Möglichkeit eines pauschalen Sachwertabschlages. Speziell bei vergleichenden Bewertungen können damit Diskontinuitäten beim Methodenwechsel vermieden werden. Da sich der Ansatz direkt aus dem Sachwertverfahren ableitet, wird darin kein Widerspruch zum Liegenschaftsbewertungsgesetz erblickt.

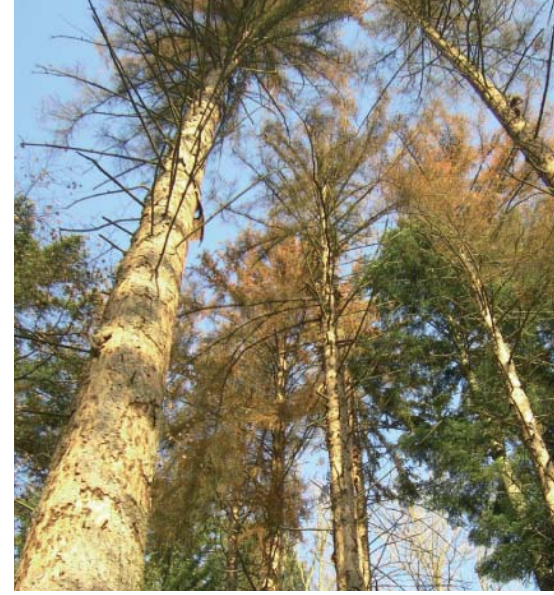
Kennzahlen für Liegenschaftsteile

In der Liegenschaftsbewertung haben Vergleichswerte generell eine hohe Bedeutung. Neben externen Marktwertvergleichen war bei den Beispielen die Konsistenz mehrerer Bewertungen wichtig. Vor allem zum Vergleich von Liegenschaftsteilen ist es vorteilhaft, detaillierte Datenbestände zu aussagefähigen Kennzahlen zu verdichten. Diese dienen zwar nicht unmittelbar zur Bewertung, sie leisten aber einen wesentlichen Beitrag zur Charakterisierung von Liegenschaftsteilen sowie zur Plausibilitätsprüfung.

■ Strukturdaten-Überblick: Bewertungen werden untereinander vergleichbar, wenn man die zentralen Wertkomponenten isoliert darstellt. Eckdaten zum Vergleich von Liegenschaftsteilen sind vorrangig die durchschnittlichen Boden-, Bestandes- und Sachwerte. Wesentliche Strukturdaten sind ferner die Betriebsklassenverteilung, Durchschnittsbonitäten, -alter, Laub-Nadelholz-Verteilung und durchschnittliche Werbungskosten. Diese Daten lassen sich durch das kombinierte Forsteinrichtungs- und Bewertungsprogramm je Betriebsklasse sowie nach individuell zusammengefassten Betriebsklassen edv-mäßig generieren (beispielsweise Summe Ertragswald).

■ Jahres-Hektarertrag: Eine Kennzahl für das Ertragspotenzial einer Bewertungseinheit ist der durchschnittliche, über die Umtriebszeit gemittelte Endnutzungsertrag je Hektar. Dieser Wert ergibt sich aus der Summe der Abtriebslöse zum Umtriebsalter geteilt durch Umtriebsalter und Hektar. In dieser Kennzahl sind die über die Fläche gemittelten wesentlichen ertragsrelevanten Merkmale wie die prognostizierten Endnutzungserträge der aktuellen Bestockung einschließlich Holzmassen, unterstellter Holzlöse und Werbungskosten enthalten. Vornutzung und Kulturkosten können zusätzlich berücksichtigt werden. Damit kann die Produktivität von Liegenschaftsteilen untereinander verglichen werden.

■ Barwertvergleich: Im Wege eines Barwertvergleiches geht zusätzlich das Bestandesalter in die Betrachtung ein.



Bestandesrisiko (Käferbefall) ist in Bewertungsmodellen zunehmend zu berücksichtigen ©Reiterer

Durch die Summe der diskontierten Abtriebswerte wird die direkte Ertragskraft (ohne Gemeinkosten und ohne Einfluss der Größendegression) mehrerer Bewertungsteile charakterisiert.

Wert – Schätzung

Zumeist sind nicht primär Gutachten sondern Lösungen gefragt. Praxisnahe Wertansprachen und eine anschauliche Datenaufbereitung durch EDV- und GIS-Einsatz erhöhen die Akzeptanz von Bewertungen. Für Eigentümer oder Auftraggeber geht es zumeist um hohe Vermögenswerte. Gefühlsmäßige Ferndiagnosen können grob daneben liegen. In der Tätigkeit als externe Bewerter ist die Einhaltung der Sorgfaltspflicht auch ein Gebot der „Wert – Schätzung“ dem Auftraggeber und dem fremden Eigentum gegenüber.

Literatur:

[1] Deggen. (1994): Titel, Seite

Dipl.-HLFL-Ing. Franz Reiterer,
info@forstbuero.at

Forsteinrichtung und Bewertung


FORSTBÜRO
FRANZ REITERER
 Dipl.-HLFL-Ing.
 Wirtschaftspläne,
 Gutachten, Schätzungen
 Seebach 4 c, 4560 Kirchdorf/OÖ
 Tel. 07582 / 64766 E-Mail: info@forstbuero.at
 www.forstbuero.at