

Bewertung des Wald- und Forstvermögens

1. Allgemeines Vorgehen

Grundsätzlich ist auch bei der Waldbewertung vorrangig von den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten auszugehen, die allerdings vielfach nur schwer ermittelbar sein werden, so dass auf Ersatzwerte zurückgegriffen werden muss.

Der Ersatzwert wird sich im Allgemeinen am Sachwert (Summe aus Boden- und Bestockungswert) und am Ertragswert orientieren. Der Ertragswert sollte in die Wertermittlung ab einer Fläche von 20 ha einbezogen werden und umso stärker gewichtet werden, je größer die zu bewertende Forstfläche ist. Bei der Bewertung von Forstbetrieben über 100 ha kann der Ertragswert gleich oder stärker gewichtet werden als der Sachwert. Um eine Überbewertung auszuschließen, kann auch ausschließlich nach dem Ertragswert bewertet werden.

Sind Flächen ohne oder mit unregelmäßiger Bewirtschaftung (außerregelmäßiger Betrieb; a.r.B.) zu bewerten, kann beim Sachwert auf einen Pauschalansatz (vgl. Nr. 2) zurückgegriffen werden.

2. Ersatzbewertung bei keiner oder unregelmäßiger Bewirtschaftung (außerregelmäßiger Betrieb; a.r.B.)

Für Waldböden (einschließlich Aufwuchs) empfiehlt sich der Ansatz eines pauschalen Wertes von 0,20 Euro/m².

3. Ersatzbewertung bei wirtschaftlicher (regelmäßiger) Bewirtschaftung (r.B.)

3.1 Bodenwert

Für Waldböden (ausschließlich Aufwuchs) empfiehlt es sich, pauschal den Preis 0,30 Euro/m² anzusetzen, der in Bayern durchschnittlich erzielt werden kann, wobei allerdings wertsteigernde und wertmindernde Faktoren (z. B. Lage zu Ballungsräumen, das örtliche Relief in steilen Lagen) nicht berücksichtigt sind.

3.2 Aufwuchs/Waldbestand

Zur Ermittlung des Sachwertes des Bestandes, der im Wesentlichen von der Baumartenzusammensetzung und der Altersklassenausstattung geprägt wird, empfiehlt sich die Heranziehung der Entschädigungstabellen des Bayerischen Versicherungsverbandes, die – soweit sie den Kommunen nicht ohnehin vorliegen – dort angefordert werden können. Die Werte können mit den aktuellen (für eine Waldbewertung anzusetzenden) Holzpreisen und Kulturkosten fortgeschrieben werden.

Forstrechtsbelastungen können zu Wertminderungen führen (vgl. Nr. 7.2.2 BewertR).

Als Untergrenze des Sachwertes bzw. der Herstellungskosten gilt ein pauschaler Betrag von 0,50 Euro/m², der in etwa den Kosten für die Anlage einer einfachen Baumkultur entspricht.

Bei umfangreichen Wald- und Forstbeständen sollte geprüft werden, ob die Wertfindung einem forstwirtschaftlichen Sachverständigen übertragen wird, soweit entsprechende Gutachten nicht bereits vorliegen.