



## Hinweise zu den (Boden)Richtwerten für bestockte forstwirtschaftliche Flächen der Betriebsart Niederwald<sup>1</sup>

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 10.12.2015 den Beschluss gefasst, den (Boden)Richtwert zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2016 für forstwirtschaftliche Flächen der Betriebsart Niederwald einschließlich des diesbezüglichen Aufwuchswertanteils festzusetzen. Hierbei wird eine durchschnittliche Qualität des Aufwuchses unterstellt.

Auf der Grundlage einer Marktanalyse für Waldflächen mit Aufwuchs, für die sowohl Wertermittlungen nach der Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 (WaldR 2000) als auch die zugehörigen Kaufpreise vorliegen, konnte ein durchschnittlicher Anteil des Grund und Bodens von **30%** des (Boden)Richtwerts ermittelt werden.

### Beispiel

#### Wertermittlung des Bodenwertanteils aus dem (Boden)Richtwert für bestockte Waldflächen der Betriebsart Niederwald

Der Wert des Bodenwertanteils ist aus dem (Boden)Richtwert in Höhe von 0,40 €/m<sup>2</sup> wie folgt zu ermitteln (Grundstücksgröße: 8.703 m<sup>2</sup>):

$$8.703 \text{ m}^2 \times 0,40 \text{ €/m}^2 \times 0,30 = 1.044,36 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{1.044,- \text{ €}}$$

## Hinweise zur Ableitung eines Marktanpassungsfaktors für den vorläufigen Verkehrswert von bestockten forstwirtschaftlichen Flächen nach dem Alterswertfaktorverfahren der WaldR 2000

Die Einzelwertermittlung von bestockten forstwirtschaftlichen Flächen insbesondere der Betriebsarten Mittel- und Hochwald nach den Abschnitten 5 (Ermittlung des Waldbodenverkehrswerts) und 6 (Ermittlung des Verkehrswerts der Waldbestände (im Alterswertfaktorverfahren)) der WaldR 2000 ergeben in der Summe regelmäßig erst den **vorläufigen Verkehrswert**, da die Summe aus Waldbodenwert und Bestandwert nach Angaben der Literatur häufig nicht die tatsächlichen Verhältnisse des örtlichen

<sup>1</sup> Niederwald ist eine forstwirtschaftliche Betriebsart, bei der nach kurzer Umtriebszeit (5–30 Jahre) die Gehölze dicht über dem Boden abgeschlagen und z. B. zu Brennholz, Rebstecken, Kohlholz für die Holzkohleherstellung, Faschinen oder Eichen-Lohrinde verarbeitet werden. Niederwald verjüngt sich (Verjüngung) durch Stockausschlag und Wurzelbrut. Die Betriebsart Niederwald hat heute in Deutschland so gut wie keine Bedeutung mehr; nur ca. 1% der Waldfläche wird noch als Niederwald bewirtschaftet (vor allem als Erlen-Niederwald), ansonsten wird Niederwald i. d. R. nicht bewirtschaftet.



Grundstücksmarktes widerspiegelt<sup>2</sup> (bei Niederwald können an Stelle des Abtriebswerts gegenübliche Erfahrungswerte angesetzt werden). Deshalb wurden zum Zwecke der Ermittlung einer diesbezüglichen **Marktanpassung (k)** Kaufpreise (KP) nach der Formel:

$$k = \frac{\text{Kaufpreis}}{(\text{Waldbodenverkehrswert} + \text{Bestandswert})} \quad 3$$

ausgewertet. Diese Analyse der nach der WaldR 2000 ermittelten (vorläufigen) Waldwerte und entsprechenden Kaufpreisen ergab einen durchschnittlichen Marktanpassungsfaktor von **k = 0,63**.

**Beispiel**

**Ermittlung des Verkehrswerts aus dem (vorläufigen) Waldwert nach WaldR 2000 (Abschnitte 3 bis 6)**

**Vorläufiger Waldwert nach WaldR 2000** des

Flurstücks Flur 6 Nr. 27/1 der Gemarkung M.: **18.603,- €.**

**Marktanpassungsfaktor (k):** **0,63**

**Verkehrswert:** Vorläufiger Waldwert x Marktanpassungsfaktor (k)

= 18.603,-€ x 0,63

= **11.720,- €.**

<sup>2</sup> Vgl. zum Beispiel: [https://www.holz-von-hier.de/waldbesitzer-info/Waldwert\\_Ir.pdf](https://www.holz-von-hier.de/waldbesitzer-info/Waldwert_Ir.pdf)

<sup>3</sup> Der Bestandswert wurde jeweils nach dem Alterswertfaktorverfahren der WaldR ermittelt.