Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz hat am 08.07.2020 die nachfolgenden Empfehlungen beschlossen:

Empfehlungen des Oberen Gutachterausschusses für die Erfassung und Auswertung von forstwirtschaftlichen Flächen in Rheinland-Pfalz

Erfassung forstwirtschaftlicher Flächen in der Kaufpreissammlung:

Die Kauffälle für forstwirtschaftliche Flächen werden in die sieben nachfolgend beschriebenen Kategorien eingeteilt:

Ertragsflächen

Kriterien: Hangneigung <= 35 % und Rückeentfernung bis LKW-Abfuhrplatz <= 300 m (Luftlinie)

Wald E	Kaufpreise für Wirtschaftswald auf Ertragsflächen incl. Aufwuchsanteil
Wald E oA	Kaufpreise für Wirtschaftswald auf Ertragsflächen ohne Aufwuchsanteil
Blöße E	Kaufpreise für temporär unbestockte Ertragsflächen

Strukturschwache Flächen

Kriterien: Hangneigung > 35 % oder Rückeentfernung bis LKW-Abfuhrplatz > 300 m (Luftlinie)

Wald S	Kaufpreise für Sonstigen Wald auf strukturschwachen Flächen incl. Aufwuchsanteil
Wald S oA	Kaufpreise für Sonstigen Wald auf strukturschwachen Flächen ohne Aufwuchsanteil
Blöße S	Kaufpreise für temporär unbestockte strukturschwache Flächen

Übrige Flächen

Forstwirtschaft	Kaufpreise für Flächen der Forstwirtschaft, die nicht den o.a. Kategorien zugeordnet werden können, Kaufpreise für Besondere Flächen der Forstwirtschaft

Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV ist **nicht** zu unterstellen, wenn der Kaufpreis innerhalb der nachfolgend aufgeführten Preisspannen liegt:

- Wald E 1,00 bis 6,00 €/m² incl. Aufwuchsanteil
- Wald E oA 0,20 bis 2,00 €/m² ohne Aufwuchsanteil
- Blöße E 0,20 bis 2,00 €/m² für temporär unbestockte Ertragsflächen
- Wald S 0,10 bis 1,50 €/m² incl. Aufwuchsanteil

- Wald S oA 0,10 bis 1,00 €/m² ohne Aufwuchsanteil
- Blöße S 0,10 bis 1,00 €/m² für temporär unbestockte strukturschwache Flächen

Die Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses wird beauftragt, die Kriterien für Kauffälle, die nicht zur Auswertung herangezogen werden, regelmäßig zu überprüfen, ggf. weiter zu entwickeln und den Oberen Gutachterausschuss über die Weiterentwicklungen zu informieren.

Die Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses wird weiterhin beauftragt, alle notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um die Umsetzung der Erfassung mit hoher Priorität in die Wege zu leiten, damit die Kauffälle ab Vertragsdatum 01.01.2021 nach diesen Empfehlungen erfasst werden können.

Auswertung forstwirtschaftlicher Flächen:

Die Zahl N(Forst), die aus dem Verhältnis der Summe der Kaufpreise aus den Kategorien Wald E, Wald S, Blöße E und Blöße S zu der Gesamtzahl der Kaufpreise für alle forstwirtschaftlichen Grundstücke berechnet, gibt eine Übersicht, welcher Anteil an Kaufpreisen für die nachfolgenden Auswertungen zur Verfügung steht.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses wertet die Kaufpreise für Wald E landesweit jährlich aus, nimmt Ausreißertest vor, lässt die Kauffälle ggf. nachqualifizieren und bildet anschließend den Median- und Mittelwert aller Kaufpreise (bestockt).

Um das Bodenpreisniveau für bewirtschafteten Wald E (Ertragsflächen) zu berechnen, wird ein Waldfaktor je nach Gewicht und Plausibilität auf den Median- oder den Mittelwert angewendet. Der Obere Gutachterausschuss empfiehlt auf der Grundlage der Untersuchungen (LGMB 2019) bis auf Weiteres, den Kaufpreis zu einem Drittel auf den Bodenwertanteil (Waldfaktor) und zu 2/3 auf den Aufwuchs aufzuteilen, diese Bodenwertanteile als „Würde-Wenn-Werte“ anzuhalten, auf regionale Abhängigkeiten zu untersuchen und großräumige Mittel oder Mediane zu bestimmen. Diese können den örtlichen Gutachterausschüssen als Anhalt für die Festlegung der (gemarkungsweisen) Bodenrichtwerte zur Verfügung gestellt werden. Die Ergebnisse der vorangegangenen landesweiten Untersuchungen sind im Landesgrundstücksmarktbericht und auf der Homepage der Gutachterausschüsse zu veröffentlichen.

Der Obere Gutachterausschuss beauftragt die Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses, den Waldfaktor zukünftig regelmäßig auf Grundlage von Kauffällen über Blößen, ggf. Kaufverträgen mit Angaben über den Aufwuchswert sowie durch die Auswertung von Waldbewertungen, die von Dritten zur Verfügung gestellt werden, zu überprüfen.

Die Auswertungen der Blößen E und der Blößen S sowie ggf. von Kaufverträgen mit Angaben über den Aufwuchswert sollen in regelmäßigen Abständen landesweit durch die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses erfolgen. Die Kauffälle sind über eine Regressionsanalyse auszuwerten. Diese Ergebnisse sind besonders bei Änderungen, im Landesgrundstücksmarktbericht und auf der Homepage der Gutachterausschüsse zu veröffentlichen.

Durchschnittliche Werte für strukturschwache Waldflächen (Wald S) können hinreichend genau durch einen Umrechnungskoeffizienten (in Abhängigkeit zu bewirtschaftetem Wald auf Ertragsflächen (Wald E)) dargestellt werden. Hierzu wird das Mittel aller Kaufpreise der Kategorie Wald S in das Verhältnis zu dem Mittel aller Kaufpreise der Kategorie Wald E gesetzt. Der landesweite Umrechnungskoeffizient wird regelmäßig im Landesgrundstücksmarktbericht oder auf der Homepage der Gutachterausschüsse veröffentlicht.

Sofern genügend Kaufpreise für forstwirtschaftliche Grundstücke (Wald E und Wald S) vorliegen, sollen die örtlichen Gutachterausschüsse eigene Umrechnungskoeffizienten beschließen und auf der Homepage der Gutachterausschüsse veröffentlichen.
Die Abgrenzung der Waldzonen mit vergleichbaren Grundstücksmärkten ist von den örtlichen Gutachterausschüssen nach der Lage auf dem forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung der vorhandenen Kaufpreise vorzunehmen. Es sollte jeweils eine Wald-Bodenrichtwertzone je Gemarkung beschlossen werden.

Stand 07.09.2020