

## **Was versteht man unter „Zusammenlegungsgewinn“? Und wie hoch ist der?**

Ein Gedankenexperiment:

Ihnen gehören 5 Waldgrundstücke. Die sind zusammen einen halben Hektar groß, liegen aber über die ganze Flur verteilt und sind zwar um die 150 m lang, dafür aber nur etwa 7 m breit. Diese Waldgrundstücke möchten Sie verkaufen, weil Sie mit Öl heizen und Bandscheibenprobleme haben. Ihre Kinder leben auswärts und haben am Wald auch kein Interesse. Die Berufsgenossenschaft verlangt jedes Jahr 80 Euro von Ihnen.

Als erstes suchen Sie die Grenzen. Von 26 Grenzsteinen haben Sie nach einem halben Tag immerhin 12 entdeckt. Mit einem Feldgeschworenen suchen Sie einen weiteren halben Tag und kennen dann insgesamt 21 Steine; 5 sind unauffindbar. Davon sind 3 Läufer- oder Zwischensteine, die sind nicht wichtig, aber 2 fehlende Ecksteine müssen neu gesetzt werden. Das Vermessungsamt berechnet dafür 300 Euro.

Auf Ihre Verkaufsanzeige im Tagblatt melden sich drei Interessenten, denen Sie erwartungsvoll Ihren Wald vorzeigen:

- Der erste mögliche Käufer springt gleich wieder ab, als er merkt, dass Ihre Grundstücke keinen Wegeanschluss haben.

- Der zweite meckert wegen der „unmöglichen Form“ Ihrer Waldflächen und bietet nur einen läppischen Betrag.
- Der dritte grenzt an drei Ihrer Grundstücke als Nachbar an. Für diese drei bietet er einen ordentlichen Preis, will dafür aber die beiden anderen „halt so mitnehmen“.

Also gehen Sie mal zur Bürgermeisterin Göbhardt und fragen, ob nicht die Gemeinde Ihre Waldgrundstücke kaufen will. Die Bürgermeisterin ist sehr nett und bietet Ihnen eine Tasse Kaffee an. Ihren Wald will Sie aber nicht, weil jede Arbeitsstunde des Bauhofes 30 € kostet und die Gemeinde eh kein Geld hat.

Bei der Bayerische Staatsforsten kriegen Sie keinen Kaffee. Aber auch eine abschlägige Antwort - obwohl die Geld hätten; Kleingrundstücke lohnen sich für den Großbetrieb halt nicht.

Schlussendlich ärgern Sie sich und beschließen: Soll halt alles so bleiben, wie es ist!

Wenn Sie hingegen ein Grundstück anbieten, das 50 x 100 m groß ist, neben einem Weg liegt und in den Ecken vier saubere Granit – Grenzsteine sitzen hat – wie sieht die Sachlage dann für Sie aus?

**Merke: Bei gleichem Boden und Baumbestand sind Splittergrundstücke ohne Wegeanschluss nur etwa halb soviel wert wie anfahrbare, ausreichend große Flächen!**

(Die Waldbewertung im Flurbereinigungsverfahren berücksichtigt auch den Zusammenlegungsgewinn, da ja nach der Neuordnung die Grundstücke wohl geformt und deutlich besser bewirtschaftbar sind ☺ )

*Mit freundlichem Gruß :*

*Bernd Ginzelmann  
Festolerra*

## Wald gerecht bewerten – wie soll das gehen?

### 1. Allgemeine Rechtslage

In Anhalt an § 28 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) ist der Bodenwert nach dem Nutzen zu ermitteln, der sich bei gemeinüblicher, ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ergibt.

„Wesentliche Bestandteile eines Grundstückes, die seinen Wert dauernd beeinflussen, ... sind, soweit erforderlich, in ihrem Wert besonders zu ermitteln.“ § 85, Ziffer 4. lautet: „Ist der Wert eines Holzbestandes zu ermitteln, sind die Grundsätze der Waldwertrechnung anzuwenden.“

**Waldboden und aufstockender Baumbestand sind also getrennt voneinander zu bewerten. Und auf unterschiedliche Art!**

### 2. Die Bewertung des Bodens

#### 2.1 Grundsätze

Aus dem Gesetz ergibt sich, dass der **Waldboden nach seinem Holzertrag** bewertet wird. Die Waldböden in Üchtelhausen sind alle nährstoffreich. Für das Baumwachstum ausschlaggebend ist also die **Wasserversorgung**. Grob gesprochen: auf den frischen Standorten dursten die Bäume nur in Trockenjahren, auf den mäßig frischen gelegentlich, auf den trockenen fast immer. Diese Einteilung kann man noch etwas verfeinern, fünf Bodenwertklassen dürften aber ausreichen. Neben der Wuchsleistung der Bäume ist ein zweiter Gesichtspunkt wichtig: wie gut kommt man ans Holz hin? Für **steile Hänge** muss ein **Wertabschlag** vereinbart werden.

Schon vor Jahren hat ein Sachverständiger für Ihren Wald eine „**Forstliche Standortskarte**“ erarbeitet, die jetzt eine ideale Grundlage für die Bodenbewertung ist.

## 2.2 Wer ermittelt die Bodenwerte?

Der Bayer. Landtag hat mit Artikel 8 im Gesetz zur Ausführung des Flurbereinigungsgesetzes beschlossen:

„Die Wertermittlung obliegt dem **Vorstand** der Teilnehmergeinschaft.“  
Das sind die Leute, die Sie als Waldeigentümer noch wählen werden.  
Ein **fachkundiger Flurbereinigungsbeamter** wird vom Amt für Ländliche Entwicklung zum Vorsitzenden bestimmt (Art 4, Absatz 1 AGFlurbG)

Nach § 31, Absatz 2 FlurbG gilt: Sind zu Wertermittlungen „Kenntnisse erforderlich, die über die allgemeine landwirtschaftliche Sachkunde hinausgehen, so sind besondere anerkannte Sachverständige bei zu ziehen.“ In unserem Fall also ein **öffentlich bestellter, vereidigter Forstsachverständiger**. Er verstärkt den Vorstand der Teilnehmergeinschaft. Und ist bei Bewertungsfragen stimmberechtigt.

## 2.3 Wie läuft die Bodenbewertung ab?

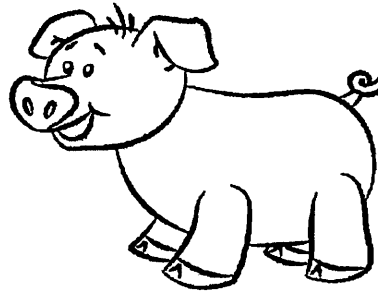
Der Forstsachverständige verschafft sich einen Überblick über Ihren Wald und verprobt sich mit der Standortkarte. Er wählt eine **Leitbaumart** aus, die auf den meisten Standorten vorkommt, z. B. die Eiche. Für die führt er Alters- und Höhenmessungen durch. Bei gleichem Alter ist die Eiche umso höher, je besser ihr Standort mit Wasser versorgt ist. (In Üchtelhausen gilt es aber zu beachten: viele Eichen stehen als Stockausschläge auf alten „müden“ Wurzeln, auch hatten die Oberständer im Mittelwald nach der Seite jede Menge Platz und waren so nicht gezwungen, sich zu strecken.) Aus Alter und Höhe kann der Fachmann die **Gesamtwuchsleistung** aus einer Ertragstafel ableiten. Setzt man die Wuchsleistung der frischesten Böden mit 100% fest, dann liegen die trockensten Standorte bei etwa 30%, die anderen dazwischen. Sache des Vorstandes ist es dann, einen Preis für die 100% - Böden fest zu setzen. Und genauso einen Abschlag für Hänge, die steiler sind als z. B. 25 %.

### 3. Die Bewertung des Baumbestandes

#### 3.1 Grundsätze

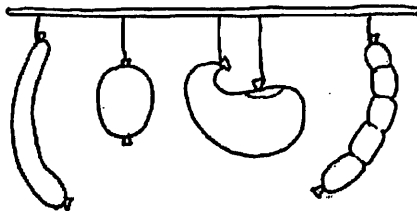
Nach einhelliger Rechtsmeinung ist unter den „Grundsätzen der Waldwertrechnung“, von denen das Gesetz spricht, zu verstehen die Waldbewertungsrichtlinie „WaldR 2000“ des Bundesministeriums der Finanzen. Den zu Grunde liegenden Gedanken soll ein Gleichnis veranschaulichen:

**Frage: „Was kostet ein Schwein?“**



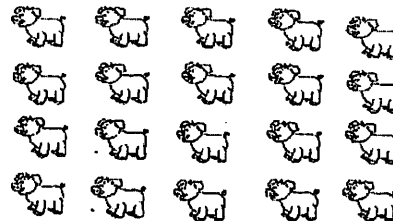
125 kg = ? Euro

**Antwort: „Es kommt drauf an, was man draus macht!“**



**Schlachtschwein**  
125 kg Lebendgewicht à 1,20 €

**Wert: 150 Euro**  
**Schlachtwert**



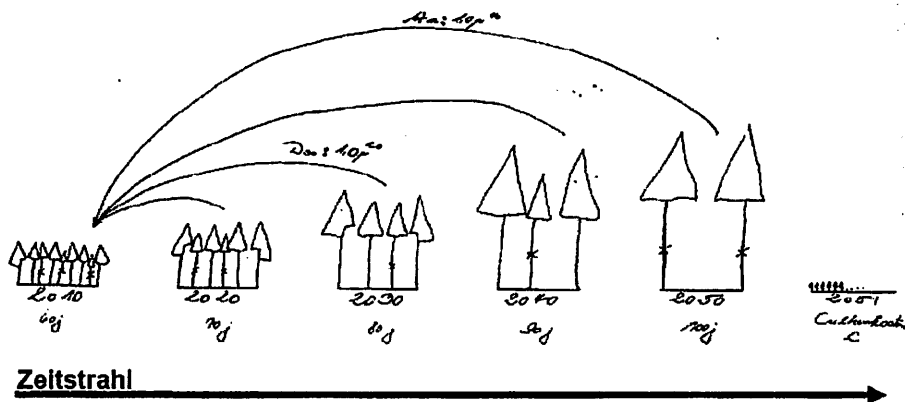
**Zuchtsau / Stück**

**Wert: 400 Euro**  
**Erwartungswert**  
**Gewicht gibt nicht den Ausschlag!**

Mit den Erfahrungswerten aus den Ertragstabellen wird errechnet, welchen erntekostenfreien Gewinn man heute hätte, wenn man einen Ernte reifen Wald einschlägt. Das nennt sich Au – Wert, das heißt: „Abtriebswert zum Umtriebsende“. Fichte ist mit 100 Jahren hiebsreif, Buche und Kiefer mit 120 bis 140, Eiche mit 180 bis 240 Jahren.

Ist der Baumbestand jünger, wird der Au – Wert mit dem sogenannten „Alterswertfaktor“ malgenommen. Diese Alterswertfaktoren werden für die Hauptbaumarten vom Finanzministerium regelmäßig hergerechnet.

In ihnen stecken neben dem Abtriebsgewinn die Durchforstungsgewinne, jeweils herabgezinst auf heute:



Zum Herunterzinsen (Diskontieren) dient ein Zinsfuß (Prozentsatz), der dem natürlichen Wachstum des Baumes entspricht und recht niedrig liegt: bei wüchsigsten Fichten etwa 1,5 %, alle übrigen Baumarten deutlich darunter. Dieser niedrige Zinsfuß führt zu verhältnismäßig hohen Jetztwerten:

Einmal angenommen, Ihr Wald hat im Jahr 2052 einen Au – Wert von 20 000 €. Wenn man das mit 4% auf 2012 herunterzinst, ergibt sich ein Jetztwert von 4166 €. Mit nur 1% Verzinsung hingegen 13 433 €!

### 3.2 Wer ermittelt die Baumbestandswerte?

Die Baumbewertung erfordert umfangreiches Fachwissen. Sie liegt daher vollständig in den Händen des Forstsachverständigen, der vom Amt für Ländliche Entwicklung fachlich beaufsichtigt wird.

Die gewählte Vorstandschaft kann hier lediglich Hinweise geben (Drehwuchs bei Kiefer, Munitionssplitter im Holz, hartrote Eiche, Dürreanfälligkeit der Birke usw.).

### 3.3 Wie läuft die Baumbewertung ab?

Der Sachverständige wird den Wald in sogenannte „Bewertungseinheiten“ zerlegen, das sind Waldflächen, die hinsichtlich Baumarten, Alter und Qualität vergleichbar sind. Die Grenzen dieser Bewertungseinheiten werden, wenn nötig, per Satellit eingemessen. In jeder Bewertungseinheit wird der Holzvorrat stichprobenweise gemessen. Der Sachverständige gibt diese Grunddaten dann in den Computer ein. Dort errechnet das Bewertungsprogramm „Silval“ des Bundesfinanzministeriums die Hektar- oder Quadratmeterpreise für den jeweiligen Baumbestand.

## 4. Häufig gestellte Fragen

### 4.1 Wenn ein Wald erst in Jahrzehnten hiebsreif ist, wie kann ich dann seinen Abtriebswert mit heutigen Arbeitskosten und Holzpreisen berechnen?

Die Bewertung eines jungen Waldes ist eine Zukunftsprognose. Was die Zukunft bringt weiß keiner. Wir schreiben immer unsere Vergangenheitserfahrungen einfach in die Zukunft fort, wenn wir Entscheidungen für die Zukunft treffen. Beim Wald fällt es nur besonders auf, weil er so langlebig ist.

### 4.2 Wenn der Sachverständige sehr hohe Werte ausrechnet, kann die der Vorstand nicht per Beschluss kürzen – z. B. um ein Viertel?

Nein, das wäre klar rechtswidrig!

Der öffentlich bestellte, vereidigte Forstsachverständige hat hier durch das Gesetz die Entscheidungshoheit, muss sich aber vom ALE prüfen lassen, ob er fachkundig gearbeitet hat.

### 4.3 Ja kann dann der einzelne Waldeigentümer überhaupt keinen Einfluss auf die Bewertung nehmen?

Wir leben in einem Rechtsstaat, § 32 des FlurbG bestimmt:

„Die Nachweisungen über die Ergebnisse der Wertermittlung sind zur Einsichtnahme für die Beteiligten auszulegen. Die Ergebnisse sind ihnen in einem Anhörungstermin zu erläutern. Nach Behebung begründeter Einwendungen sind die Ergebnisse der Wertermittlung durch die Flurbereinigungsbehörde festzustellen; die Feststellung ist öffentlich bekanntzumachen.“

In Bayern werden die Ergebnisse der Wertermittlung in einer Versammlung oder in sonst geeigneter Weise erläutert, z. B. bei einem öffentlichen Waldbegang. Die Unterlagen werden anschließend zwei Wochen ausgelegt zur Einsichtnahme für die Waldeigentümer.

Während dieser 14 Tage können Sie Ihre Einwendungen schriftlich der Teilnehmergeinschaft vortragen. Der gewählte Vorstand der TG prüft mit dem Sachverständigen Ihre Beschwerde, behebt begründete Einwendungen und stellt nach dem Neuverteilungsprojekt und vor der offiziellen Besitzeinweisung die Wertermittlungsergebnisse fest. Diese Feststellung ist öffentlich bekannt zu machen. Das ist ein „Verwaltungsakt“, gegen den Sie dann auch vor Gericht klagen könnten.

#### 4.4 Und wenn uns die Waldwerte grundsätzlich zu hoch erscheinen?

Dann hat der Sachverständige gut gearbeitet! Und für den, der Wald verkaufen will, ist das auch schön so. Wer Wald dazu kaufen möchte, kann frei entscheiden, wie viel Geld er ausgeben will.

Die allermeisten Waldeigentümer wollen aber vor allem eines: Dass ihr zersplittertes Eigentum zusammengelegt wird. Das bedeutet: Wald wird gegen Wald getauscht. In diesem Fall spielt das Preisniveau keine Rolle.

#### 4.5 Wie geht man mit Jungwald um?

Wer einen jungen Wald gepflanzt hat, der hängt sehr daran. Weil er weiß, was er für Kosten und Mühen damit hatte. Wer einen jungen Wald übernehmen soll, der sieht für die kommenden Jahrzehnte vor allem Arbeit. Der Übernehmer möchte den jungen Wald also billig haben, der Übergeber lieber teuer abgeben. Dieser Widerspruch lässt sich oft lösen, wenn beide ihren Zusammenlegungsgewinn berücksichtigen. Oder beide jungen Wald zu tauschen haben. Das klappt aber nicht immer.

#### 4.6 Wie lange kann man auf seinen „Altgrundstücken“ noch Holz einschlagen?

Bis die Bewertung beginnt, kann jeder seine Grundstücke so bewirtschaften wie bisher. Wobei Sie sich über eines klar sein sollten: Wer jetzt auf seinen Waldparzellen den Rahm abschöpft, der muss damit rechnen, dass er bei der Zusammenlegung auch nur „Magermilch“ bekommt, oder vielleicht sogar auf seinen Grundstücken sitzen bleibt, weil die kein anderer haben mag!

Zwischen dem Beginn der Bewertung und der „vorläufigen Besitzeinweisung“ sollte der Holzeinschlag ruhen. Sonst entstehen Unruhe, Angst und Neid, was dem Flurbereinigungsverfahren sehr schadet.

#### 4.7 Welche Spielregeln gelten für die Neuverteilung?

Nach § 27 FlurbG ist jeder Teilnehmer mit Land von gleichem Wert ab zu finden. § 85 Ziffer 4 legt fest: „Wird eine Waldfläche einem anderem zugeteilt, ist für aufstehendes Holz, soweit möglich, Abfindung in Holzwerten zu geben.“ Beim Baumbestandswert ist ein bemessener Geldausgleich in der Regel nicht zu vermeiden.

Freiwillig kann man alles vereinbaren. Wenn aber ein Eigentümer gezwungen werden muss, sein altes Eigentum im Tausch auf zu geben, weil dort z. B. eine Wege-trasse laufen soll, so hat er Anspruch auf wertgleiche Fläche und halbwegs gleichwertigen Baumbestand.

*Mit den besten Wünschen überreicht von:* *Bernd Feingelmann*  
*Forstberater*