

Hinweise zur Bestandeswertermittlung in den Richtlinien für die Waldbewertung im Lande Niedersachsen (WBR 86)

1. Die Waldwertermittlungsrichtlinien des Bundes- WaldR – sind im wesentlichen in die Richtlinien für die Waldbewertung im Lande Niedersachsen – WBR 86 – übernommen worden. Den Bestimmungen zur Bewertung von Randschäden, Einzelbäumen, Baumgruppen u.a. liegen Bewertungsverfahren der niedersächsischen Landwirtschaftskammern zugrunde.
2. Nach den WBR soll als Regelverfahren die automatisierte Berechnung von Abtriebswerten, Bestandeserwartungen und Randschäden angewendet werden. Die manuelle Berechnung dieser Werte ist weiterhin möglich; sie kann jedoch im Vergleich zum automatisierten Verfahren - trotz gleicher Berechnungsgrundlagen – aus folgenden Gründen zu geringfügig abweichenden Ergebnissen führen:

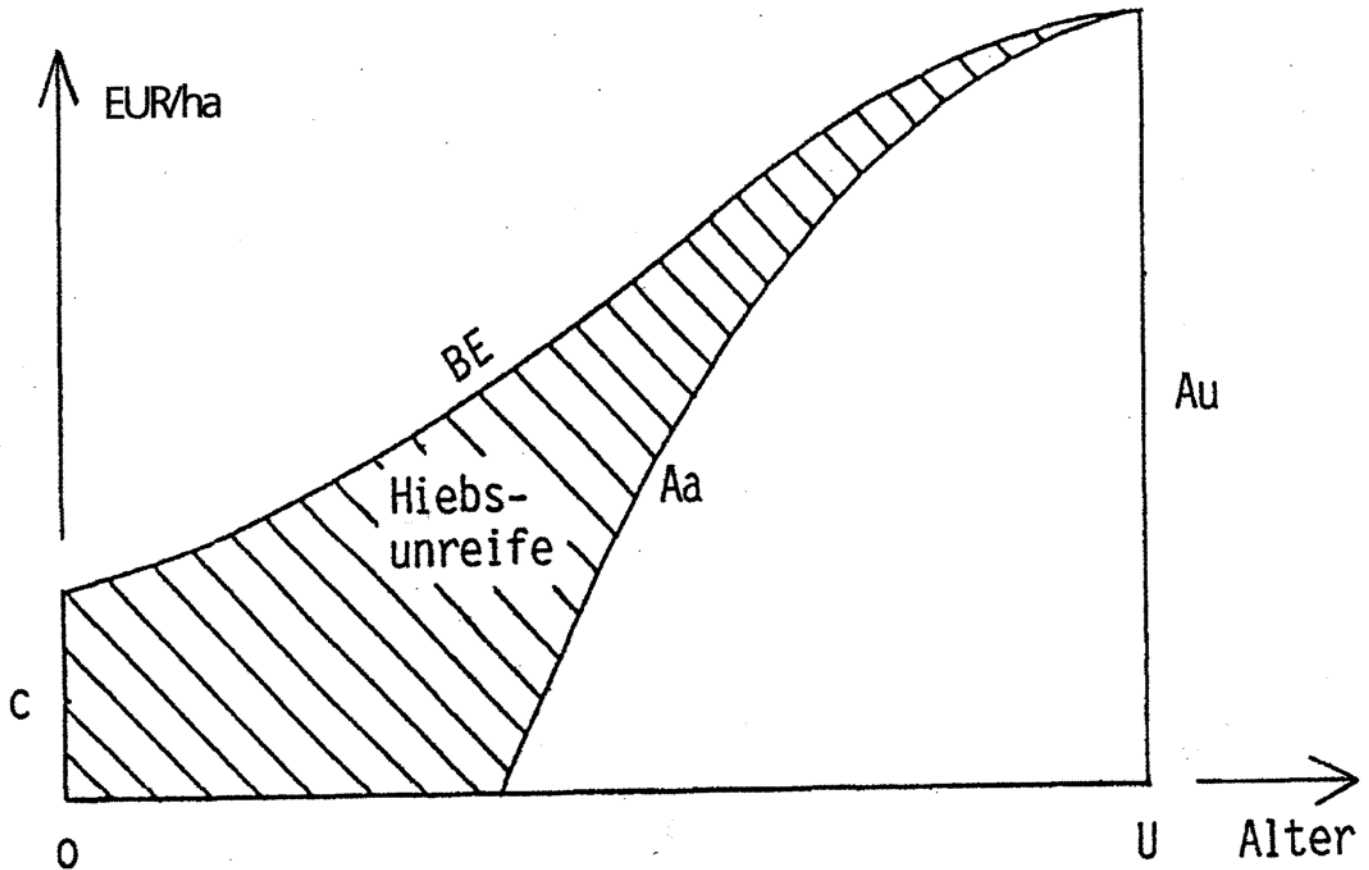
- Im manuellen Verfahren wird für die Stärkeverteilung der einzelnen Güteklassen nach der Sortentafel einheitlich der Brusthöhendurchmesser des Kreisflächenmittelstammes (BHD) unterstellt. Die Stärkestruktur der Güteklassen ist daher identisch.

Im automatisierten Verfahren dagegen wird davon ausgegangen, dass Güteklassen zusätzlich auch als Stammabschnitte ausgehalten werden können. Grundlage dafür ist eine praxisbezogene Modellstammaushaltung.

In diesem Fall ergeben sich für die einzelnen Güteklassen unterschiedliche BHD als Eingangsgröße für die Sortentafel. Die Stärkestruktur der einzelnen Güteklassen ist daher nicht identisch.

- Den Stammholzerlösen liegt in der automatisierten Berechnung eine aus der Statistik der Landesforsten abgeleitete Preismatrix zugrunde, in der für die Güte- und Stärkeklassen Umrechnungsfaktoren angegeben werden, die sich auf ein festgelegtes Standardsortiment beziehen. Im manuellen Verfahren werden die unterstellten Stammholzpreis-Messzahlen nur nach Güteklassen und nicht nach Stärkeklassen differenziert.
3. Alle Sorten, die kein Stammholz sind, werden zum Nichtstammholz zusammengefasst. Darin sind aus der Statistik der Landesforsten abgeleitete Anteile der verschiedenen Industrieholzsorten, nicht aufgearbeitetes Derbholz und Selbstwerbungsholz enthalten.

Übersicht Bestandeswerte

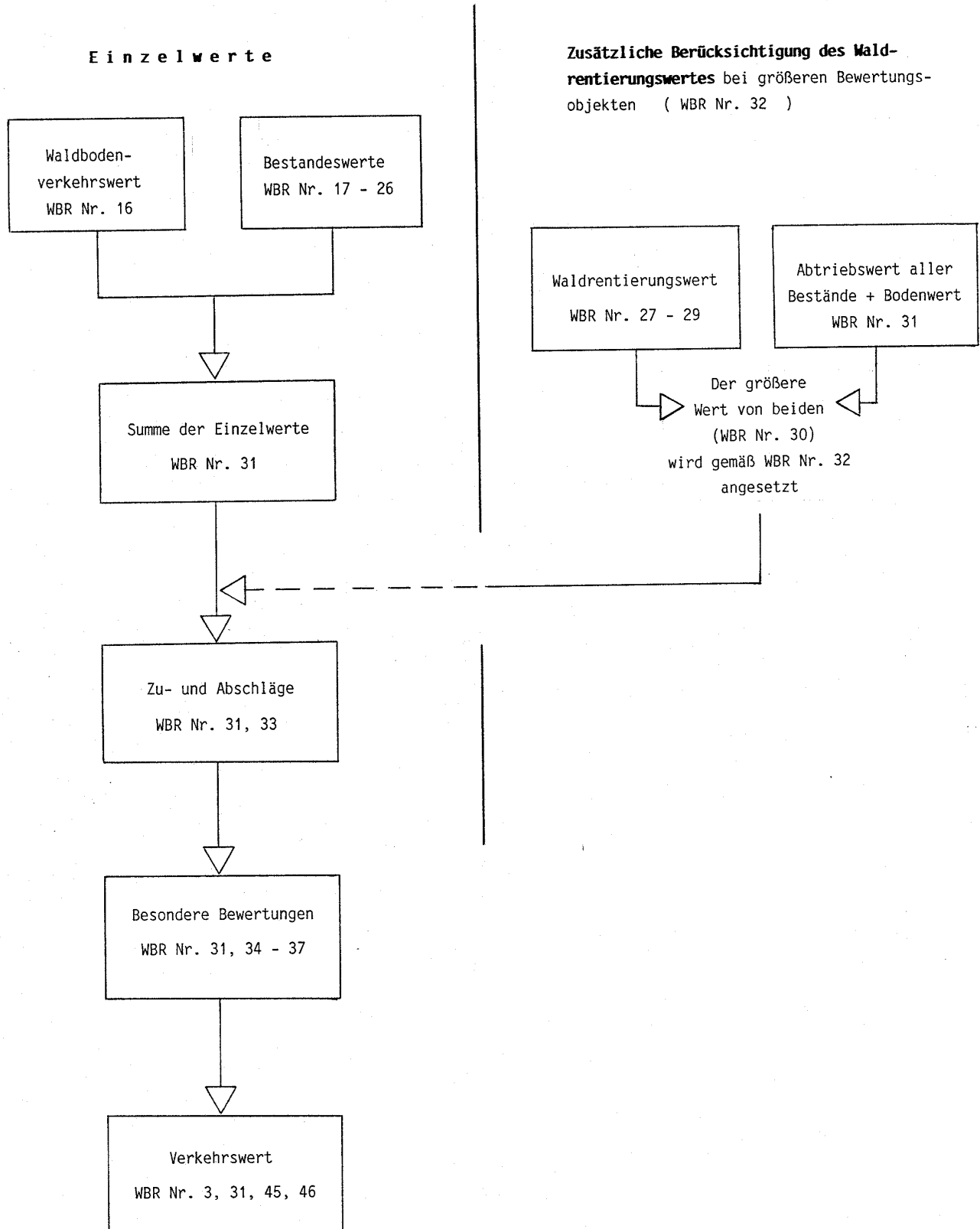


Erläuterung

- BE = Bestandeserwartungswert
 Aa = Abtriebswert im Alter a
 Au = Abtriebswert im Alter u
 c = Kultorkosten

Ablaufschema :

Waldbewertung für den freien Grundstücksverkehr



Übersicht der Bewertungsfälle

Bewertungsfälle		Freier Grundstücksverkehr	Enteignung und anderer Grundstücksverkehr aus öffentl.-rechtl. Anlass				Schadensfälle								Sonst. Bewertungsfälle
			Ankauf, Verkauf, Tausch	Grundstücksveräußerung durch Enteignung	Nutzungsbeschränkungen (Benutzungsentgelt)	Flurbereinigungen	Manöverschaden	Windwurf, Wind- und Schnebruch	Waldbrand	Einwirkungen von Schadstoffen	Eingriffe in den Wasserhaushalt	Schältschäden und sonst. Rindenverletzungen	Verbiss- und Fegeschäden	Forstfrevel, Diebstahl	
Wertermittlungsverfahren	WBR Nr.	45-46	47-48	49,64	50	56	52	53	54	55	57	58	59	60-64	
Waldbodenverkehrswert	16	X	X												
Bestandeswerte	Abtriebswerte	17-18 25	X	X	X	X		X							
	Bestandes- Erwartungswert	19-23 25	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
	Bestandeskostenwert	24-25						X				X	X		
	Einzelbäume und Baumgruppen	26	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
Waldrentierungswert	27-30	X													
Zu- und Abschläge	33	X	X												
Besondere Bewertungen	Sondernutzungen und -belastungen	34	X	X	X	X		X							
	Betriebsanlagen	35	X	X	X	X	X	X							
	Sozialfunktionen	36	X	X	X		X	X	X	X					
	Jagdwert und Jagdwertminderungen	37	X	X	X			X							
	Erhöhte Aufwendungen	38		X	X		X	X	X	X	X	X	X		
	Hiebsunreife und zwangsweiser Einschlag	39		X	X		X	X	X	X					
	Verhinderung der Wiederaufforstung	40			X		X	X							
	Wertminderungen an Boden und Bestand	41			X		X	X	X	X	X	X	X		
	Randschäden	42		X	X			X	X						
	Restbetriebsbelastung	43		X	X				X						

vgl. WBR - Nr. 60 - 64

Verluste und Schäden durch Anlage und Betrieb

von Verkehrswegen (Straßen, Eisenbahn, Kanal)
und Leitungen (Starkstrom- und Fernmeldefreileitungen:
Leitungen für Wasser, Gas, Öl usw. sowie Erdkabel)

Auf Forstflächen

Die wichtigsten Einflussgrößen für die nachfolgend aufgeführten Schadenselemente sind:

- Größe, Flächengestaltung und Wert der betroffenen Waldfläche
- Durchschneidungsgeometrie: Länge und Breite der Trasse und des Aufhiebtes, Zerschneidung mittig oder am Rande, längs oder quer, Größe und Flächengestalt von Restgrundstücken, ggf. nur Anschneidung
- Eigentumsübergabe von Flächen bzw. kein Eigentumsübergang
- vorhandene Baumarten, deren Alter und Leistung
- Exposition der Trassenränder
- Betriebserschwerisse, z.B.: Länge von Umwegen, Beeinträchtigung der Jagd

A. Auf den Aufhiebflächen**I. Trassenfläche mit Eigentumsübergang**
(i.d.R. Verkehrswege)

1. Bestandeswert bzw. Hiebsunreife
2. Minderung des Abtriebswertes durch erhöhten Ernteaufwand, Holzverkauf zur Unzeit, über-Größen oder geringen Hiebsanfall
3. Bodenwert

II. Trassenfläche ohne Eigentumsübergang

- (dauernde Nutzungsänderung: i.d.R. Leitungen)
und Flächen vorübergehender Inanspruchnahme
(Arbeitsstreifen, Flächen für Ablagerung, Bodenentnahme usw.)
1. Bestandeswert bzw. Hiebsunreife
 2. Minderung des Abtriebswertes durch erhöhten Ernteaufwand, Holzverkauf zur Unzeit, übergroßen oder geringen Hiebsanfall
 3. Dauernder oder zeitweiliger Nutzungsausfall (Bodenbruttorente = Bodennettorente + nicht reduzierbare Verwaltungskosten) bzw. Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten
 4. Rekultivierungsaufwand (hohe Risikobelastung), soweit nicht auf den Verursacher abwälzbar. Wiederaufforstung kann u.U. erst mit der Nutzung und Wiederbegründung des Nachbarbestandes erfolgen.
 5. Benutzungsentgelt (auch für Mastenstandorte, Verteilereinrichtungen usw.), Bestellung der dinglichen Sicherheit (Grunddienstbarkeit)

B. Außerhalb der Aufhiebflächen**I. Normale biologische Produktion** (Zuwachs- und wertbedingte Randschäden usw.)

1. Zuwachsverluste nach Menge und Qualität durch Einwirkungen von Sonne, Wind usw. sowie Streusalz und andere Immissionen
2. Bodenwertminderung durch Verhagerung, Wasserentzug an Böschungen usw.
3. Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten (Baumartenwahl, Beschränkung der Aufwuchshöhe usw.)

II. Betriebsarbeiten

1. Kulturerschwerisse infolge Verhagerung, Bodenverwilderung usw.
2. Erschwerisse der Holzernte durch Ästigkeit, Verkehrssicherung (z.B. Greifzugeinsatz, gestörte Schlagordnung), Rückerschwerisse infolge Verstümmelung des Erschließungsnetze.
3. Sonstige Erschwerisse (z.B. Abfallbeseitigung): Verhinderung oder Erschwerisse der Ausbeutung von Bodenschätzen (Sand, Steine Lehm usw.)
4. Bau von Ersatzwegen und Wendestellen, soweit nicht auf den Verursacher abwälzbar; falls die normale Wegedichte dabei zwangsläufig überschritten wird (Überschließung), entsteht Mehraufwand für deren Unterhaltung und Produktionsausfall auf der zusätzlichen Wegefläche.
5. Umwege für Abfuhr der Produkte (dadurch ggf. Minderung der Erlöse), für Anfuhr von Material, für Arbeitskräfte und für Maschinen.
6. Aufwand zur Verhinderung von Folgeschäden (Windwurf usw.): z.B. Wipfelköpfung, Unterbau.

III. Betriebsstruktur

1. Erschwernisse für geplante Wegeerschließung: bei Gemengelage kann die Einigung der Waldbesitzer auf die Wegeführung erschwert werden.
2. Verlust oder Beeinträchtigung von Pflanzgärten, Betriebsgebäuden und anderen Anlagen. Zwang zur Verlagerung von Betriebsanlagen usw.
3. Minderauslastung der vorhandenen Arbeitskräfte, Maschinen und anderen Produktionsmittel (gleichbleibende Fixkosten; Anpassung der Kapazitäten ist nur längerfristig möglich).
4. Geringere Größe und ungünstige Form der Arbeitsflächen (Bestände) erfordern mehr Umsetzungen sowie Rüst- und Verteilzeiten von Arbeitskräften und Maschinen sowie Hiebsopfer bei der Zusammenführung zu größeren Arbeitsflächen; Nachteil kleinerer Verkaufslose.
5. Nachteile für nachbarrechtliche Beziehungen (z.B. Beschränkungen der Bewirtschaftung verhindern u.U. eine Mobilisierung des Waldkapitals).
6. Störung der Nachhaltsstruktur, erhöhte Risiken
7. Verlust von Arbeitseinkommen (Privatwald)

IV. Außergewöhnliche Ereignisse in der risikobelasteten Randzone infolge Windwurf, Waldbrand, Erdbeben an Böschungen, Dambruch bei Kanälen, Verkehrsunfällen, Ölunfällen usw.

1. Bestandeswert bzw. Hiebsunreife, Minderung des Abtriebswertes (z.B. durch erhöhte Erntekosten)
2. Aufwand für Schadensbekämpfung und –beseitigung
3. Erhöhter Wiederbegründungsaufwand
4. Produktionsausfall (Bodenbruttorente), Bodenwertminderung, Einschränkung der Baumartenwahl

Die Risiken sollten durch vertragliche Vorbehalte abgesichert werden.

V. Verwaltungsbereich

1. Umwege für Betriebsbeamte, Forstamtsleiter usw., zusätzliche Sicherheitskontrollen
2. Minderauslastung von Verwaltungspersonal und –einrichtungen (gleichbleibende Fixkosten; Anpassung der Kapazitäten ist nur längerfristig möglich)
3. Änderung (Aktualisierung) bestehender Planungen, Erfordernis neuer Planungen (z.B. Forsteinrichtung, forstlicher Landschaftsplan, Erholungskonzept)
4. Erschwernisse der Staatswald-Organisation für die Betreuung nichtstaatlicher Forsten
5. Verwaltungsaufwand der Abwicklung des Vertragsfalles (z.B. Zeitaufwand, Fahrkosten, Telefon, Gutachten) einschl. Verwaltungsaufwand für die Beschaffung von Ersatzgrundstücken.

VI. Merkantile Minderwerte des Restbetriebes

1. Verkehrswertminderung des Betriebes, soweit nicht in anderen Schadenselementen enthalten; begründet durch nicht und kaum rechenhafte Schäden sowie immaterielle (außerökonomische) Nachteile, die sich jedoch beim Verkauf des Betriebes (durchschnittlichen Betriebsteiles) auswirken würden (käuferpsychologische Ursachen, die für den betreffenden Teilmarkt allgemein gelten). Beeinträchtigung der Beleihbarkeit.
2. Verminderung des Jagd- und Fischereiwertes (auch in gemeinschaftlichen Jagdbezirken); z.B.: Einschränkung der Jagdausübung in einer Randzone, Wahrung der Sicherheit bei der Jagdausübung, Verlust jagdlicher Einrichtungen, Beeinträchtigung von Wildeinständen und –wechseln, Beunruhigung des Wildes, verminderte Wilddichte, Wildverlust durch Verkehr.

C. Ökologische Schäden, Beeinträchtigung der Schutz- und Erholungsfunktionen
durch den Trassenaufrieb und außerhalb desselben

1. Verlust und Beeinträchtigung von Biotopen
2. Beeinträchtigung der Schutzfunktionen, ggf. Kosten für Lärmschutz (Unterbau o.ä.) usw.
3. Beeinträchtigung der Erholungsfunktionen (Fremdkörper im Landschaftsbild, Störung der Naturhaftigkeit, Ersatz für verlorene oder im Wert geminderte Erholungsflächen und –einrichtungen usw.)

Anmerkungen

- Die Aufstellung der Schadenselemente bei Zerschneidungen trifft auch für andere Fälle von Waldinanspruchnahmen weitgehend zu.
- In vielen Landesforstverwaltungen werden pauschalierte Sätze für verschiedene Schadenselemente angewendet.
- Eine Doppelerfassung der einzelnen Schadenselemente ist auszuschließen.
- Ausnahmsweise können Waldinanspruchnahmen (einschl. Durchschnidungen) auch zu Vorteilen für den Wald führen, die ggf. zu berücksichtigen sind, soweit diese Vorteile nur dem Waldbesitzer, nicht der Allgemeinheit, zugute kommen; z.B.:
 - kürzere Rückentfernungen in der Nähe von Ersatzwegen
 - Trassenverlauf begünstigt die Gliederung in Hiebszüge oder die Inangriffnahme von Waldumwandlungen
 - verbesserte Jagdausübung auf der Leitungstrasse, Möglichkeit zur Anlage von Wildäsungsflächen
- Die Unfreiwilligkeit der Flächenabgabe bzw. des Nutzungsentganges ist in der Entschädigung angemessen zu berücksichtigen (z.B. Bodenwert bzw. Benutzungsentgelt).
- In vielen Fällen ist die Beschaffung von Ersatzgrundstücken und deren Aufforstung erforderlich.