

Checkliste zur Wertermittlung für zu erwerbende Flächen bzw. zur Herleitung des finanziellen Ausgleichs

Für die Bemessung der zu beantragenden Fördermittel für den Ankauf von Grundstücken oder Nutzungsrechten an Grundstücken (Fördergegenstand) ist grundsätzlich die Einreichung eines aktuellen und geeigneten Wertgutachtens erforderlich. Bei der Anfertigung eines forstlichen Gutachtens zur Bestimmung des Verkehrswertes [*Erwerb*] oder zur Bemessung von Ausgleichszahlungen für einen dauerhaften Nutzungsverzicht [*Eigentumsbehalt*] sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Gemäß aktueller VV zu § 64 BHO[1] sind bei Aufstellung der Wertermittlungen die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung) sowie die zur Wertermittlung von Grundstücken ergangenen fachlichen Richtlinien[2] in der jeweils geltenden Fassung als rechtliche und fachliche Vorgaben für eine Wertermittlung zu beachten.

 - Im Einzelnen sind folgende Vorgaben zusätzlich zu beachten:
 - o Bei der Beurteilung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale des Fördergegenstandes sind insbesondere der Entwicklungszustand sowie ggfs. anderweitige Flächennutzungen (vgl. ImmoWertV § 4, (3)) darzustellen und in ihrer jeweiligen Wertbeeinflussung zu berücksichtigen.
 - o Der Stichtag der Wertermittlung soll zeitlich nicht mehr als sechs Monate vom Zeitpunkt einer Beurkundung des damit zusammenhängenden Vertrages zurückliegen. Spätestens wenn seit dem Stichtag ein Jahr verstrichen ist, muss die Wertermittlung fortgeschrieben werden.
 - o Bei der Ermittlung des Waldbodenverkehrswertes sind alle verfügbaren Erkenntnisquellen zu verwenden, insbesondere die vom zuständigen Gutachterausschuss herausgegebenen stichtagsbezogenen Bodenrichtwerte sowie zur Verfügung gestellte geeignete Vergleichskaufpreise.
 - o Beeinflussungen des Bodenverkehrswertes durch wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (beispielsweise Dienstbarkeiten i. Zh. mit Leitungen, Mitbenutzungsrechten etc.) sind zu berücksichtigen.
 - o Öffentlich-rechtliche Planungen, insbesondere Landschafts- und Naturschutzplanungen, sind in Text und GIS-Darstellung darzulegen sowie in ihren Auswirkungen auf einen Verkehrswert zu berücksichtigen.
 - o Für eine Ermittlung der forstlichen Aufwuchswerte sind Abtriebs- und Bestandswerte zu berechnen. Spätestens ab einer Flächengröße von 30 ha ist eine zusätzliche Berechnung des Waldrentierungswerts (Ertragswert) durchzuführen. Für die Verkehrswertbestimmung des Fördergegenstandes ist eine Gesamtwertermittlung i.S.v. WaldR, Nr. 3.2 unter proportionaler und begründeter Berücksichtigung von Abtriebs-, Bestands- und Rentierungswert abzuwägen.
-

- Als Kapitalisierungszins einer Rentierungswertberechnung ist ein angemessener Liegenschaftszins zu verwenden, der die im Fördergegenstand vorliegenden forstlichen Gegebenheiten und Risiken angemessen berücksichtigt.
- Die mögliche Beeinflussung eines Verkehrswertes durch Anforderungen einer notwendigen Verkehrssicherung an öffentlichen Verkehrswegen (Straßen, Schienenwege) sowie ggfs. vorhanden atypischen Gefahrenquellen im Wald (Wanderhütte, Grillplatz etc.) ist darzustellen und zu berücksichtigen.
- Das Vorhandensein von Ablagerungen, Müll sowie sonstigen möglichen Gefahrenquellen (ggfs. auch Altlasten und Kampfmittel) ist in Text und GIS-Darstellung nachzuweisen.
- Die Wertermittlung ist in einem Wertgutachten darzustellen, welches in Aufbau und Struktur den Anforderungen der WaldR 2000, Nr. 4 entspricht.
- Im Rahmen der Ermittlung von Ausgleichszahlungen für einen – partiellen oder vollständigen – Nutzungsverzicht können folgende Punkte berücksichtigt werden:
 - Gestattungsentgelt für die Eintragung einer Dienstbarkeit,
 - stichtagsbezogener Wert des forstlichen Aufwuchses,
 - Nutzungsentgang als Einmalzahlung auf Basis von kapitalisierten Bodenrenten.
- Im Zusammenhang mit der finanzmathematischen Herleitung (insbesondere Kapitalisierung) von Ausgleichszahlungen ist ein Zins von 2% zu verwenden (in der Regel wird ein dauernder Nutzungsausfall unterstellt).
- Im Falle von Wertermittlungen für Ausgleichszahlungen für einen Nutzungsverzicht ist für jeden Fall zusätzlich der Verkehrswert des Fördergegenstandes zu ermitteln (vgl. FRL WF, Nr. 2.2) und mit dem kapitalisierten Betrag der ermittelten Ausgleichszahlungen zu vergleichen.