

Arbeitskreis Waldflurbereinigung Braidbach/Rödles

Sitzung am 23. Februar 2015

Tagesordnung:

1. Aufstellung eines Arbeitskreis – Fahrplanes

- a) Wie läuft eine Flurbereinigung eigentlich ab?
- b) Wie wird der Wald bewertet?
- c) Vermessungskosten und Zusammenlegungsgewinn
- d) Hausaufgabe: Stärken und Schwächen des Privatwaldes, Befürchtungen der Eigentümer

- e) Besprechung der Hausaufgabe
- f) Der Privatwald aus Förstersicht: „Was kann man rausholen, was sollte man reinstecken?“
- g) Einführung in das Thema Wegebau
- h) Hausaufgabe: Aufnahme bestehender Wege/Fahrspuren

- i) Erster Waldbegang zum Thema vorhandenes und künftiges Erschließungsnetz

- j) Zweiter Waldbegang Thema wie vor, zusätzlich „mögliche Maßnahmen zur Stärkung des Lebensraumes“

- k) Welche Kosten sind ungefähr zu erwarten? Wie soll es weitergehen?

2. Wie läuft eine Waldflurbereinigung eigentlich ab?

Mehrere Arbeitskreistreffen,

Stärken und Schwächenanalyse, Vorschlag für Wegeplanung, grober Kostenrahmen,

Projektbeschreibung (Planung von Personal- und Kostenaufwand durch ALE),

Aufklärungsversammlung (Abteilungsleiter Bromma vom ALE informiert über Zeitplan und Kosten, prüft „breite Mitwirkungsbereitschaft“, keine Abstimmung),

Anordnung des Verfahrens durch ALE Unterfranken

Wahl des Vorstandes (pro Besitzstand nur einer stimmberechtigt, schriftliche Bevollmächtigung möglich)

Plan der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (§ 41 FlurbG)

Anhörung der „Träger öffentlicher Belange“

Abwägung durch das ALE

Planfeststellungsbeschluss f. d. 41-iger Plan

Waldbewertung

Bekanntgabe der Bewertungsergebnisse, Offenlegung, Einwendungen

Trassenaufhieb

Wegebau

Beteiligtenverhandlungen Runde 1 („Wunschtermin“)

Nachbesprechungen zum Wunschtermin

Vorläufige Besitzeinweisung / Bekanntgabe des Flurbereinigungsplans

ggf. Widerspruchsbehandlung (Vorstand > Spruchausschuss > Verwaltungsgerichtshof)

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 Braidbach und Rödles sind meist sandig und nährstoffarm. Für das Baumwachstum Ausschlag gebend ist die **Wasserversorgung**. Grob gesprochen: auf den frischen Standorten dursten die Bäume nur in Trockenjahren, auf den mäßig frischen gelegentlich, auf den mäßig trockenen oft. Wenn nötig kann man diese Einteilung noch etwas verfeinern, drei bis 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 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 Fichte. Für die führt er Alters- und Höhenmessungen durch. Bei gleichem Alter ist die Fichte umso höher, je besser ihr Standort mit Wasser versorgt ist. 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 50%, die anderen dazwischen.

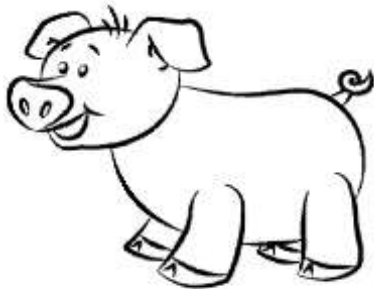
Sache des Vorstandes ist es dann, einen Preis für die 100% - Böden fest zu setzen. Und genauso einen Abschlag für Hänge, die steiler sind als z. B. 25 %.

3. Die Bewertung des Baumbestandes

3.1 Grundsätze

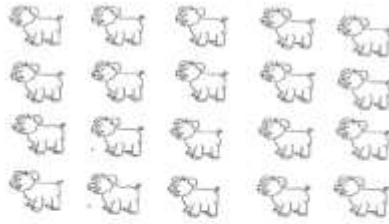
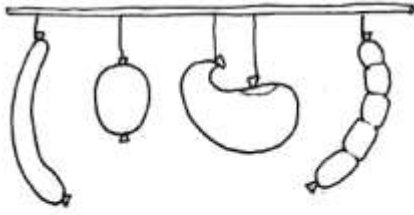
Nach einhelliger Rechtsmeinung ist unter den „Grundsätzen der Waldwertrechnung“, von denen das Gesetz spricht, zu verstehen die Waldbewertungsrichtlinie „WaldR 2000“ des Bundesministeriums der Finanzen. Den zu Grunde liegenden Gedanken soll ein Gleichnis veranschaulichen:

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

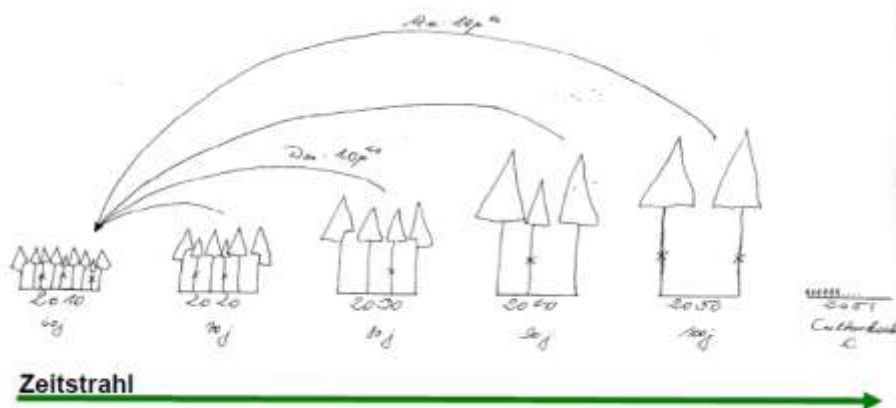
Zuchtsau / Stück

Wert: 400 Euro
Erwartungswert
Gewicht gibt nicht den Ausschlag!

Mit den Erfahrungswerten aus den Ertragstafeln 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 Jetzwerten: 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 Jetzwert 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, Munitionssplinter 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 Warum werden nicht alle Bäume grundstücksweise gemessen?

Weil das einen enorm hohen, unwirtschaftlichen Aufwand bedeutet. So müssten alle alten Grundstücksgrenzen in der Natur aufgedeckt werden. Auch die „Vollklappung“ ist sehr zeitraubend.

4.2 Was versteht man unter Zusammenlegungsgewinn?

Machen wir ein Gedankenexperiment: Ihnen gehört ein halber Hektar Wald. Der besteht aber aus fünf Parzellen. Die sind 5 bis 7 Meter breit und im Schnitt 150 m lang. Einige Grenzsteine fehlen, nur zwei Grundstücke grenzen mit der Schmalseite an einen Weg. Ein möglicher Käufer wird sich überlegen, dass er Grenzsteine ergänzen lassen müsste. Das ist teuer. Anfahren kann er drei Grundstücke nur ganz schlecht. Und er kann keinen Baum zu Boden bringen, ohne Nachbar Eigentum zu beeinträchtigen. Also bekommen Sie für Ihren Wald nur wenig Geld, da er kaum nutzbar ist.

Das wäre ganz anders, wenn der Wald zusammengelegt werden könnte!

Dafür fallen zwar Kosten an, aber dafür hat man dann ein kompaktes Grundstück mit vier neuvermessenen Grenzsteinen und einem Anschluss ans Wegenetz. So kann man den Wald gut bewirtschaften oder mit der ForstBetriebsGemeinschaft einen Waldpflegevertrag schließen...

Eine anstehende Waldflurbereinigung ist aber auch die ideale Gelegenheit, seinen Wald zu einem ordentlichen Preis zu verkaufen. Die Bewertungsergebnisse werden öffentlich ausgelegt (siehe 4.5), das ist eine gute Grundlage für Preisverhandlungen. (Der Wald wird so bewertet, als ob er schon zusammengelegt wäre, die voraussichtlichen Flurbereinigungskosten kann man abziehen.)

4.3 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.

4.4 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.

4.5 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 bekannt zu machen.“

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 Teilnehmergemeinschaft vortragen. Der gewählte Vorstand der TG prüft mit dem Sachverständigen Ihre Beschwerde, behebt begründete Einwendungen und stellt **nach der Neuverteilung** die Wertermittlungsergebnisse fest. Diese Feststellung ist öffentlich bekannt zu machen.

Das ist ein Verwaltungsakt, gegen den Sie dann auch vor Gericht klagen könnten.

4.5 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.

4.6 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.

4.7 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.

4.8 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 Wegetrasse laufen soll, so hat er Anspruch auf wertgleiche Fläche und annähernd gleichwertigen Baumbestand.

Was kostet die Waldvermessung?

Angenommen, Sie haben eine Waldparzelle mit 6 Grenzpunkten, die zu vermessen und versteinen sind. Was kostet das?

1. Einzelvermessung durch das **Vermessungsamt**

Wenn das Vermessungsamt extra Ihre Wege mit einem Messtrupp von 3 Personen anrückt, dann kostet der erste Stein 260 Euro, jeder weitere 85 Euro. Die Endsumme wird bei Waldgrundstücken mit dem Reduktionsfaktor 0,8 malgenommen.

Gesamtkosten sind $(1 \times 260\text{€} + 5 \times 85\text{€}) \times 0,8 = 685 \times 0,8 = 548 \text{€}$, in Worten:

F ü n f h u n d e r t a c h t u n d v i e r z i g E u r o .

2. Gesamtvermessung im Rahmen einer **Flurbereinigung**

Sie müssen nur einen Eigenleistungs – Anteil von etwa einem Viertel tragen an den Kosten für die Grenzsteine und dem Stundenlohn für die Feldgeschworenen. Die Kosten für den Vermesser – Trupp und drei Viertel der Kosten für Grenzsteine und Feldgeschworene übernimmt die Allgemeinheit. Sie als Waldeigentümer müssen also zahlen:

6 Steine á 5€ = 30€ sowie 6 Feldgeschworenen – Stunden á 10€ = 60€ macht zusammen 90 Euro; bei 25% Eigenanteil macht das 22,5 Euro, in

Worten:

Z w e i u n d z w a n z i g e i n h a l b E u r o .