

Waldkauf und -verkauf

Was ist zu beachten?

Die Motivation oder der Anlass zum Ankauf oder Verkauf von Waldflächen kann vielfältig sein. Sei es zum Beispiel das Bedürfnis, sein Geld in die Erweiterung seiner Betriebsfläche anzulegen, sich eine Waldfläche unter anderem für die Brennholzwerbung zuzulegen, oder sei es der Verkaufsdruck, dass die eigene Kraft zur Bewirtschaftung nicht mehr ausreicht und sich Unterstützung durch Familie und Freunde nur noch schwer organisieren lässt.

Nachfolgende Hinweise sollen helfen, bei anstehenden Entscheidungen wesentliche Rahmenbedingungen und Möglichkeiten eines Grundstückverkehrs mit Waldflächen zu berücksichtigen. Schließlich geht es um Vermögenswerte und eine möglichst sichere und überschaubare Abwicklung solcher Geschäfte.

Marktlage

Zurzeit besteht ein „verkäuferfreundlicher Markt“ für Waldflächen, welcher durch eine hohe Kaufnachfrage und ein im Vergleich geringeres Flächenangebot gekennzeichnet ist. Dies führt aktuell zu hohen Verkehrswerten (= Kaufpreisen) für Waldflächen. Als Ursachen für die hohe Nachfrage nach Waldflächen können unter anderem das Bedürfnis der Bevölkerung und der Investoren angeführt werden, Geld eher in „Ländereien“, anstatt in einen wankenden Finanzmarkt anzulegen, als auch der aktuell günstige Teilmarkt für das nachwachsende Waldprodukt Holz. Und spielt nicht auch oftmals der Gedanke mit, sich in gewissem Umfang von der Abhängigkeit fossiler Energieträger zu lösen, sich ein eigenes Stück Natur zu Nutzen zu machen?

Formale Voraussetzungen

Zum Verhandlungsbeginn sollte gesichert sein, dass der Verkäufer auch tatsächlich und in vollem Umfang über das Waldvermögen verfügen kann. Als Beleg der Verfügungsgewalt dienen das Grundbuch und gegebenenfalls davon abweichend ein vom Nachlassgericht ausgestellter Erbschein. Wertmindernde oder absolute Verfügungseinschränkungen können dennoch bestehen, so zum Beispiel durch Grundstücksbelastungen (Grundschulden) oder bereits die Verhandlungsfläche betreffende Auflassungsvormerkungen zugunsten Dritter. Diese sind in der Zweiten Ab-

teilung der Grundbücher eingetragen. Hinterfragen Sie ruhig ihren Verhandlungspartner gezielt nach der Ausgangslage. Es wäre doch ärgerlich, sich in Verhandlungen einzulassen und am Ende feststellen zu müssen, dass das Geschäft gar nicht zustande kommen kann.

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) sieht als Grundform des Eigentumswechsels an Grundstücken die Abgabe einer Auflassungserklärung (Beurkundung Kaufvertrag) vor einem Notar vor (vgl. §§ 925 ff. BGB). Der frei wählbare Notar berät in den Möglichkeiten einer sicheren Vertragsabwicklung, prüft die formalen Voraussetzungen und sorgt nach Beurkundung für den vereinbarungsgemäßen und Vorschriften entsprechenden Vollzug des Eigentumswechsels bis hin zur Umschreibung des Eigentümers im Grundbuch.

Kaufpreis

Unabhängig von der Form eines Eigentumswechsels obliegt es hauptsächlich den Verhandlungspartnern, sich über den Kaufpreis beziehungsweise den Wertausgleich zu einigen. Nichts ist spannender als die Frage: „Wie viel wert ist der Wald?“

Die Kaufpreisfindung ist bei Waldgrundstücken eine vielschichtige Angelegenheit, da hier neben dem im Grundstücksverkehr üblichen (Wald-)Bodenwert auch noch der Wert des aufstockenden Baumbestandes (Bestandeswert) hinzukommt. Der Bodenwert spiegelt die Ertragskraft (Nährkraft, Wasserversorgung) und Wirtschaftlichkeit (Wegeanbindung, Hangneigung) der Grundfläche wider und wird oftmals über Wertrelationen angrenzender Landwirtschaftsböden hergeleitet. Demgegenüber stellt sich die Berechnung des Bestandeswertanteils schon komplexer dar, da hierbei zahlreiche Bestandesdaten wie Baumartenanteil, Alter, Zuwachsniveau, Bestandesdichte, Zielalter, Holzgüte und Baumschäden Berücksichtigung finden.

Wie will man das alles als Laie überschauen? Es gibt Hilfe. Zum einen besteht die Möglichkeit, sich unentgeltlich in den Gutachterausschüssen der Landkreise und Kreisfreien Städte telefonisch nach sogenannten Bodenrichtwerten zu erkundigen. Diese Bodenrichtwerte werden in den Ausschüssen für viele Bodennutzungsarten, so auch für Waldflächen, aus den Ergebnissen zurückliegender Grundstücksverkehrsgeschäfte abgeleitet. Sie



Forstgrenzstein

spiegeln somit in begrenztem Umfang die aktuelle Marktlage wider. Bodenrichtwerte sind keine bindenden Verkehrswerte, sondern für eine Region zur Orientierung dienende Vergleichswerte. Zu beachten gilt hierbei jedoch, dass die Gutachterausschüsse oftmals nicht die in der Waldbewertung übliche Trennung zwischen Waldbodenwert und Bestandeswert abbilden, sondern nur mit den Durchschnittswerten für ‚Wald mit Bestand‘ dienen können. Leider ist dieser „Mischwert“ nicht sehr hilfreich, wenn man die Vielfalt der Kriterien bedenkt, welche den die Kaufpreishöhe bestimmenden Bestandeswert ausmachen. Wer möchte zum Beispiel schon seinen gut gepflegten, alten Fichtenbestand zu dem Wert eines durchschnittlich jüngeren Fichtenbestandes verkaufen?

Die beste – weil fachlich fundiert und den jeweiligen Bedingungen angepasste – Hilfe können Ihnen jedoch die zahlreichen Forstsachverständigen geben. Deren Dienstleistung gibt es zwar nicht umsonst, bringt aber die Gewissheit, dass man bei den Preisverhandlungen nicht auf dem ‚Holzweg‘ ist. Das Geld, das man in eine Waldwerterschätzung oder ein Verkehrswertgutachten investiert, hat man auch schnell durch fundiertes Verhandeln wieder herausgeholt.

Sachsenforst hilft Ihnen gern, forstlichen Sachverstand für eine Waldbewertung zu finden. Bewertungsleistungen für Dritte darf Sachsenforst aber nicht erbringen. Vor einem Waldverkauf wird empfohlen, auch die Waldnachbarn anzusprechen. So können größere und damit besser zu bewirtschaftende Betriebe entstehen. Falls der Nachbar nicht bekannt ist, kann auch hier der Revierförster helfen, natürlich immer unter Beachtung des Datenschutzes.

Nebenkosten

Kaufinteressenten sollten bedenken, dass neben dem Kaufpreis auch noch weitere Kosten aus einem Waldflächenerwerb zu bestreiten sind.

So entstehen für die Leistungen der Notare Kosten, welche in der Regel der Erwerber trägt. Notarkosten betragen ca. 1,5 Prozent des Kaufpreises.

Ein weiterer, in der Regel vom Käufer zu tragender Nebenkostenbestandteil sind die Gebühren für den Grundbuchvollzug, welche von den jeweils Grundbuch führenden Amtsgerichten erhoben werden (ca. 0,5 Prozent des Kaufpreises).

Ein wesentlicher Nebenkostenbestandteil ist die Grunderwerbssteuer, welche durch die Finanzämter grundsätzlich vom Erwerber per Bescheid erhoben werden. Die Grunderwerbssteuer ist eine Ländersteuer. Sie kann folglich zwischen den Bundesländern variieren. Im Freistaat Sachsen beträgt die Grunderwerbssteuer

gegenwärtig 3,5 Prozent des Kaufpreises. Weitere Gebühren können für die Attestierung (der Nichtinanspruchnahme) von gesetzlichen Vorkaufsrechten entstehen. Diese erforderlichen Atteste holen die Notare ein. Die Attestkosten erheben die vorkaufsberechtigten Körperschaften (u. a. Gemeinde) gemäß ihren jeweiligen Gebührenordnungen gegenüber den Erwerbern, können aber vom Umfang in den oben genannten Notarkostenanteil schon als mit enthalten angesehen werden.

Sollte man sich für einen Grundstückskauf Geld leihen müssen, sind neben den öffentlichen Kosten und Gebühren auf alle Fälle Finanzierungskosten zu berücksichtigen.

Erhebliche Kosten können entstehen, wenn es um den Erwerb einer Teilfläche eines Flurstückes geht. Wer die Kosten einer für den Grundbuchvollzug unumgänglichen Trennvermessung trägt, ist grundsätzlich verhandelbar. In der Regel trägt die Vermessungskosten jedoch der Erwerber. Kostenangebote für katasterwirksame Vermessungen können bei den im Freistaat Sachsen hierfür ermächtigten Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren (ÖbV) eingeholt werden.

Rechte und Pflichten

Denkt man über einen Grunderwerb nach, sind auch aus dem Grundbesitz resultierende Rechte und Pflichten zu bedenken.

Neben den speziellen Waldbesitzerpflichten gemäß den Regelungen des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen und anderer Fachgesetz-

ze sei hier vielmehr auf die allgemeinen Verpflichtungen als Grundeigentümer zur Entrichtung der Grundsteuer, zur Abwehr von Gefahrenquellen und zu Versicherungspflichten verwiesen.

Diese Verpflichtungen stellen wiederkehrende Lasten dar. Während sich die Grundsteuer leicht anhand der Grundsteuerbescheide der erhebenden Gemeinde kalkulieren lässt, stellen die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung verkehrssicherer Zustände am Grundvermögen eine schwer kalkulierbare Größe dar. Zu unterschiedlich sind die Naturausstattungen der Waldflächen, die Sicherheitsansprüche des zu schützenden Gutes, die nachbarschaftlichen Nutzungsverhältnisse, um pauschale Einheiten für Aufwandsabschätzungen nennen zu können.

Zu beachten ist ferner, dass die Beiträge für die Sozialversicherung für Landwirtschaft, Forsten und Gartenbau (SVLFG) als Pflichtversicherung zu entrichten sind.



Andreas Knüpfer ist Leiter des Referates Staatswaldvermögen bei Sachsenforst