

GUTACHTEN

Nach den Bestimmungen des Tiroler Flurverfassungslandesgesetzes 1996 gemäß § 40 Abs. 4 i.d.g.F. gebührt dem Teilwaldberechtigten als Gegenleistung unter anderem die Hälfte des Bodenverkehrswertes. Dieser ist nicht nach der Widmung auf Grund der Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes zu bemessen, sondern nach dem Verkehrswert eines in dieser Gemeinde gelegenen Waldgrundstückes gleicher Bonität.

Für die Ermittlung des aktuellen Bodenverkehrswertes des Waldgrundstückes sind möglichst viele Verkaufspreise ähnlicher Grundstücke (Bonität) in der betroffenen Gemeinde aus den letzten Jahren heranzuziehen. Sollten nicht genügend vergleichbare Verkaufspreise bekannt sein, können auch Verkaufspreise von Waldgrundstücken aus dieser Region bzw. dem Bezirk herangezogen werden.

Zur nachfolgenden Ermittlung des Bodenverkehrswertes des Grundstückes [REDACTED], KG Mieming, wurden mehrere Unterlagen von Waldbodenpreisen aus den letzten Jahren herangezogen. Einerseits wurden Waldbodenpreise von Waldverkäufen und Grundeinlöseverfahren aus der Verkehrswertdatenbank des Amtes der Tiroler Landesregierung ausgedruckt und andererseits wurde sowohl beim Finanzamt Landeck für die Gemeinde Mieming eine Verkaufspreissammlung der letzten 10 Jahre für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke angefordert.

Die dem § 40 Abs. 4 TFLG 1996 i.d.g.F. entsprechende Ermittlung des Bodenverkehrswertes aus den Verkaufspreisen von in dieser Gemeinde gelegenen Waldgrundstücken gleicher Bonität ist nicht möglich, da für die Gemeinde Mieming kaum Bodenverkaufspreise von Waldgrundstücken vorliegen. Auch für die angrenzenden Gemeinden Telfs, Mötz, Obsteig, Silz und Stams sind nur wenige Verkaufspreise von Waldgrundstücken vorhanden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Bonität bzw. Ertragsklasse des zu bewertenden Waldgrundstückes für das gesamte Tiroler Oberland sehr gering ist. Die für das Bewertungsgutachten ermittelte Bonität 3 der Baumart Kiefer liegt unter der Durchschnittsbonität im Bezirk Imst. Die Durchschnittsbonität für Waldbestände im Bereich der Bezirksforstinspektion Imst liegt zwischen 4 und 6.

Da nur wenige entsprechende Bodenverkehrswerte von Waldverkäufen für die Gemeinde Mieming und die angrenzenden Gemeinden vorliegen, wird der Waldbodenverkehrswert für das Gst. [REDACTED] aus Waldverkäufen in anderen Gemeinden des Bezirkes Imst und amtlich ermittelten Entschädigungsbeträgen für den Bodenwert aus forstfachlichen Bewertungsgutachten (Grundeinlöseverfahren) berechnet.

Für die Ermittlung des aktuellen Bodenverkehrswertes für das gegenständliche Waldgrundstück werden daher vorrangig die valorisierten Verkehrswerte lt. der Verkehrswertdatenbank der Landesforstdirektion f. T. herangezogen. In der vorhin angeführten Verkehrswertdatenbank sind sowohl die amtlich bewerteten Ablösepreise und auch einige Verkaufs- bzw. Kaufpreise für Waldgrundstücke für den Zeitraum 1983 bis 2004 gespeichert.

Ermittlung der Entschädigungsbeträge

Gemeinde Mieming – Waldbodenpreis nach Bewertungsgutachten bei Grundeinlöseverfahren:

Für den Zeitraum 1983 bis 2004 sind in der Verkehrswertdatenbank für die Gemeinde Mieming vier Grundeinlösen, davon zwei mit getrennt angeführten Waldbodenpreisen für Inntalautobahn und Bundesstraße und zwei für Nutzungsrechte ohne Bodenpreisangabe vorhanden. Die zwei Ablösepreise für das Holznutzungsrecht worden nachfolgend angeführt, könnten jedoch für die Ermittlung des Bodenpreises nicht herangezogen werden. Daher werden die zwei Ablösepreise mit getrennt angeführten Waldbodenpreisen und zusätzlich ein Waldbodenpreis in der Gemeinde Silz für die Inntalautobahn mit ähnlichen Bonitäts- und Baumartenangaben für die weitere Bewertung herangezogen. Von diesen wird der valorisierte Bodenverkehrswert errechnet.

Ablösepreise für Nutzungsrechte:

Kaufdatum	KG	Nutz.	Preis/m ²	Index	val. VK-Wert	Wald-kateg.	Bon.	Waldpreis Boden/m ²	val. Waldpreis Boden/m ²	Kaufanlass
01.07.1991	Mieming	Wald	€ 2,11	398,6	€ 2,83	SIE	5	-	-	Nutzungsrecht
01.07.1991	Mieming	Wald	€ 1,96	398,6	€ 2,63	SIE	4	-	-	Nutzungsrecht

Ablösepreise für Waldboden:

Kaufdatum	KG	Nutz.	Preis/m ²	Index	val. VK-Wert	Wald-kateg.	Bon.	Waldpreis Boden/m ²	val. Waldpreis Boden/m ²	Kaufanlass
01.07.1983	Mieming	Wald	€ 2,47	314,2	€ 4,20	WW	6	€ 2,47	€ 4,20	Inntalautobahn
01.07.1991	Mieming	Wald	€ 2,03	398,6	€ 2,72	WW	5	€ 2,03	€ 2,72	Bundesstraße
01.07.1983	Silz	Wald	€ 1,38	314,2	€ 2,35	WW	5	€ 1,38	€ 2,35	Inntalautobahn

Der errechnete Durchschnittswert (arithmetischer Mittelwert) dieser drei Waldbodenpreise im Zuge von Grundeinlöseverfahren ergibt einen valorisierten Bodenverkehrswert (Stand Sept. 2006) von **EUR 3,09/m²**.

Der durchschnittliche Bodenverkehrswert wird aus den oa. Ablösepreisen berechnet und beträgt **EUR 3,09/m²**. Aus forstfachlicher Sicht entspricht dieser dem Bodenverkehrswert für das Gst. XXXXXXXXXX KG Mieming.

Auf Grund der Bestimmung gemäß § 40 Abs. 4 TFLG 1996 i.d.g.F. gebührt dem Teilwaldberechtigten die Hälfte des Bodenverkehrswertes und somit **EUR 1,55/m²**.

A) - Ermittlung des Bestandeswertes:

Zur Ermittlung des Bestandeswertes wurden die Baumhöhen und das jeweilige Alter einiger Bäume ermittelt.

Durch die Aufnahmen und Berechnungen ergibt sich, dass die Waldfläche nach der Ertragstafel von Dr. Marshall für die Baumart Kiefer die Absolutbonität 3 aufweist.

Der Ernteverlust für die Baumart Kiefer wird mit 25 % festgelegt.

A 1 - Holzpreisermittlung:

Für die Ermittlung des Holzpreises wurden die Sortimentspreise nach der Holzpreisübersicht für das Preisgebiet Oberinntal im Auswertungszeitraum vom 01.01.2006 bis 15.09.2006 für die Baumart Kiefer und für Brennholz weich herangezogen.

A 2 - Ermittlung des Erntekostenfreien Erlöses je Erntefestmeters (efm):

Sortiment	Anteil in %	Holzpreis ab Forststraße in EURO	Erlös je Sortimentsanteil in EURO pro Festmeter
B/C	60	52,70	31,62
C+	15	42,16	6,32
Faserholz	10	22,65	2,27
Brennholz	15	20,84	3,13
Gesamt	100		43,34

Holzpreis pro Erntefestmeter: **EUR 43,34**

Als Erntekosten (Schlägerung und Lieferung) werden aufgrund der Nähe zur Gemeindestraße **EUR 18,17** pro Erntefestmeter geschätzt, daher beträgt der erntekostenfreie Durchschnittserlös je fcm **EUR 25,17**.

A 3 – Ermittlung des Bestandeswertes mit Hilfe der Ertragswerttafeln nach Dr. Marshall

Der Bestandeswert ist dem Nutzungsberechtigten nur zu entschädigen bzw. abzulösen, falls der auf der Rodedfläche stockende Holzvorrat nicht vom Nutzungsberechtigten zu eigenen Zwecken verwendet bzw. das anfallende Holz nicht von diesem verkauft wird.

Berechnung des Bestandeswertes bei Ablöse:

Ein Kiefernwald mit der Bonität 3 hat im Alter von durchschnittlich 100 Jahren einen Vorrat von 213 vfm pro ha bei einer Bestockung von 1,0. Auf Grund des aktuellen Bestockungsgrades von durchschnittlich 0,8 sind dies für das zu bewertende Grundstück 170,4 vfm pro ha.

Abzüglich von 25 % Ernteverlust ergibt dies **127,8 efm pro ha**.

Erntemenge pro ha x erntekostenfreier Erlös pro efm = Bestandeswert

127,8 efm x EUR 25,17 pro efm = EUR 3.216,09 pro ha

Das entspricht einem **Quadratmeterpreis von EUR 0,32**.

Das gegenständliche Waldgrundstück ist mit einem Holz- und Streunutzungsrecht (Teilwaldrecht) belastet und daher gebührt dem Nutzungsberechtigten lt. § 40 TLFG auch die Hälfte dieses Bodenwertes als Entschädigung für die Abgeltung des Nutzungsrechtes, das sind EUR 1,55 pro m².

Die Gesamtablöse für das Teilwaldrecht beträgt

a) anteiliger Bodenverkehrswert/m ²	EUR 1,55
b) Bestandeswert/m ²	EUR 0,32
Gesamt	EUR 1,87

Für die Gesamtfäche beträgt daher der Ablösebetrag für das Holz- und Streunutzungsrecht EUR 1.145,11.

Teilwaldablöse bei Rodungen:

Bei Ablöse eines Holz- und Streunutzungsrechtes im Zuge einer Rodung der Waldfläche ist anstelle des Bestandeswertes, die Hiebsunreife sowie die Wirtschafterschwernis durch zwangsweise Nutzung und der Nutzung zur Unzeit zu entschädigen. Der Holzvorrat gebührt dem Teilwald- bzw. Nutzungsberechtigten.

Entschädigung der Hiebsunreife lt. Tabelle der Gruppe Forst:

Auf Grund des durchschnittlichen Alters von 100 Jahren und der festgesetzten Umtriebszeit von 120 Jahren beträgt die Entschädigung für die Hiebsunreife EUR 0,27/m².

Entschädigung für die zwangsweise Nutzung:

Als Entschädigung für die zwangsweise Nutzung wird in der Bewertungspraxis ein Wert von 20 % vom möglich erzielbaren Holzerlös angesetzt.

20 % vom Stockpreis EKD x 0,2 x Masse x Ernteverlust / 10.000

Dies ergibt einen Entschädigungsbetrag von EUR 0,09/m².

Entschädigung für Nutzung zur Unzeit:

Der Holz- und Streunutzungsberechtigte wird durch die Inanspruchnahme von Waldgrund zur Nutzung der Bestände zu einem Zeitpunkt gezwungen, der nicht in sein wirtschaftliches Konzept passt. Daher steht ihm eine Entschädigung zu, welche als Nutzung zur Unzeit oder Zwangsnutzung bezeichnet wird.

Als Entschädigung für die Nutzung zur Unzeit wird in der Bewertungspraxis mit der Holzpreisdifferenz des erntekostenfreien Durchschnittserlöses der letzten 5 Jahre und des erntekostenfreien Durchschnittserlöses ermittelt.

Vorrat x Ernteverlust x (EKD 5 Jahre – EKD aktuell) / 10.000

Da der aktuelle EKD höher ist als der Durchschnitts-EKD der letzten 5 Jahre, sind vom Entschädigungsbetrag für den Bestandeswert EUR 0,05/m² abzuziehen.

Die Entschädigung für den Bestandeswert im Zuge von Rodungen beträgt daher EUR 0,31/m².

Die Gesamtablöse für das Teilwaldrecht im Zuge einer Rodung beträgt

a) anteiliger Bodenverkehrswert/m ²	EUR 1,55
b) Bestandeswert/m ²	EUR 0,31
Gesamt	EUR 1,86

Für die Gesamtfläche beträgt daher der Ablösebetrag für das Holz- und Streunutzungsrecht im Falle einer Rodung der Waldfläche EUR 1.142,04.

Mit freundlichen Grüßen

DI Peter Winkler