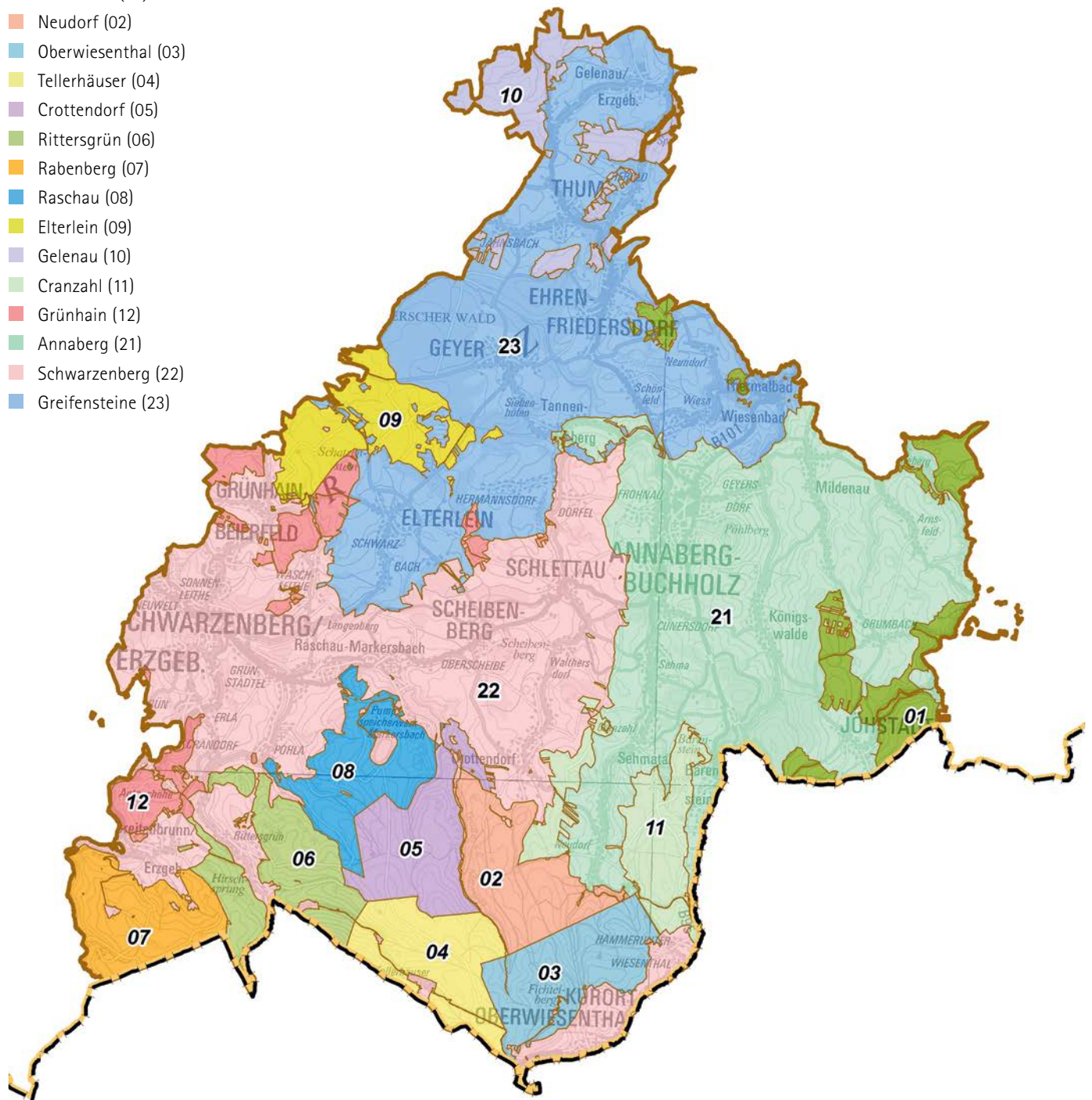


Staatsbetrieb Sachsenforst

Forstbezirk Neudorf

- Grumbach (01)
- Neudorf (02)
- Oberwiesenthal (03)
- Tellerhäuser (04)
- Crottendorf (05)
- Rittersgrün (06)
- Rabenberg (07)
- Raschau (08)
- Elterlein (09)
- Gelenau (10)
- Cranzahl (11)
- Grünhain (12)
- Annaberg (21)
- Schwarzenberg (22)
- Greifensteine (23)



Waldkauf und -verkauf

Mirjam Oeser

Die Motivation oder der Anlass zum An- und Verkauf von Waldflächen kann vielfältig sein. Sei es zum Beispiel das Bedürfnis, sein Geld in die Erweiterung der Betriebsfläche anzulegen, sich eine Waldfläche für die Brennholzwerbung zuzulegen oder der Verkaufsdruck, weil 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 dieser Geschäfte.

Marktlage

Zurzeit besteht, trotz der aktuellen Borkenkäfersituation, immer noch ein großes Interesse am Kauf von Waldflurstücken, der durch eine erhöhte Nachfrage und ein im Vergleich geringeres Flächenangebot erschwert wird. Die Verkehrswerte (= Kaufpreise) für Waldflächen sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Als Ursachen für die hohe Nachfrage können sowohl unter anderem das Bedürfnis der Bevölkerung und der Investoren angeführt werden, Geld eher in „Ländereien“ anstatt in einen wankenden Finanzmarkt anzulegen, aber auch das Interesse am 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 und 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, zum Beispiel durch Grundstücksbelastungen (Grundschulden) oder bereits die Verhandlungsfläche betreffende Auflassungsvormerkungen zugunsten Dritter. Diese sind in der Zweiten Abteilung 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 zu 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, weil 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, weil 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: Sie können sich unentgeltlich beim Gutachterausschuss des Erzgebirgskreises telefonisch nach sogenannten Bodenrichtwerten erkundigen (siehe Tabelle). Diese Bodenrichtwerte werden in den Ausschüssen für viele Bodennutzungsarten, so auch für Waldflächen, aus den Ergebnissen zurückliegender Grundstücksverkehrsgeschäfte abgeleitet. Sie 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, die den die Kaufpreishöhe bestimmenden Bestandeswert ausmachen. Wer möchte zum Beispiel schon seinen gut gepflegten alten Fichtenbestand zum Wert eines durchschnittlich jüngeren Fichtenbestandes verkaufen?

Die beste – weil fachlich fundiert und den jeweiligen Bedingungen angepasste – Hilfe können Ihnen jedoch die zahlreichen Forstfachverständigen 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 Sie in eine Waldwertschätzung oder ein Verkehrswertgutachten investieren, haben Sie 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.

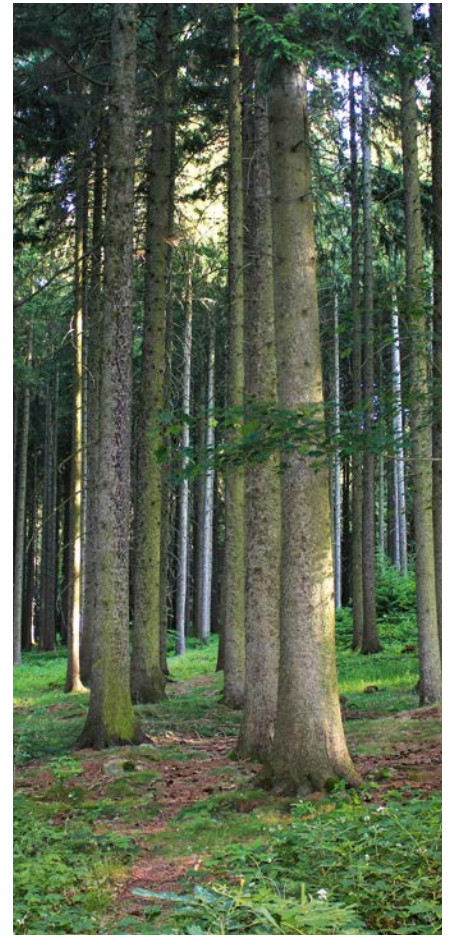
Nebenkosten

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, die in der Regel der Erwerber trägt. Notarkosten betragen ca. 1,5 Prozent des Kaufpreises.

Ein weiterer, normalerweise vom Käufer zu tragender Nebenkostenbestandteil sind die Gebühren für den Grundbuchvollzug, die von den jeweils Grundbuch führenden Amtsgerichten erhoben werden (ca. 0,8 Prozent des Kaufpreises).

Ein wesentlicher Nebenkostenbestandteil ist auch die Grunderwerbssteuer, die 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 5,5 Prozent des Kaufpreises. Weitere Gebühren können für die Attestierung (der Nichtinanspruchnahme) von gesetzlichen Vorkaufrechten entstehen. Diese erforderlichen Atteste holen die Notare ein. Die Attestkosten erheben die vorkaufs-



Von der Blöße durch Borkenkäfer über eine Birken-Erlen-Dickung bis hin zum Fichten-Altbestand – drei völlig unterschiedliche Waldbilder mit hohen Differenzen im Bestandeswert; Fotos: Mirjam Oeser

berechtigten 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 in jedem Fall 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 berücksichtigen. Neben den speziellen Waldbesitzerpflichten gemäß den Regelungen des Waldgesetzes für den Freistaat Sachsen (z. B. eine Wiederaufforstungspflicht nach Borkenkäferschäden) und anderer Fachgesetze 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 oder 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.

Gebiet der ehemaligen Landkreise	Bodenrichtwerte der Jahre				
	2013/2014	2015/2016	2017/2018	2019/2020	2022/2023
Aue-Schwarzenberg	0,37 EUR/m ²	0,44 EUR/m ²	0,41 EUR/m ²	0,53 EUR/m ²	0,79 EUR/m ²
Annaberg	0,43 EUR/m ²	0,61 EUR/m ²	0,77 EUR/m ²	0,62 EUR/m ²	0,79 EUR/m ²

Staatsbetrieb Sachsenforst

Forstbezirk Neudorf



Fichtelberg; Foto: Klaus-Peter Weingardt

Forstbezirksleiter: Matthias Weinrich
Adresse: Straße der Einheit 5, 08340 Schwarzenberg
Telefon: 03774 8989810
Telefax: 03774 8989899
E-Mail: neudorf.poststelle@smekul.sachsen.de
Internet: www.sachsenforst.de
Sprechzeit: Di 15 – 18 Uhr oder nach Vereinbarung

■ Forstreviere im Staatswald

Leiter Staatsforstbetrieb	Johannes Riedel	03774 8989837	Johannes.Riedel@smekul.sachsen.de
Rev. 01 Grumbach	Matthias Wendland	0162 2697201	Matthias.Wendland@smekul.sachsen.de
Rev. 02 Neudorf	André Berger	0162 2697202	Andre.Berger@smekul.sachsen.de
Rev. 03 Oberwiesenthal	Johann Schäfer	0162 2697203	Johann.Schäfer@smekul.sachsen.de
Rev. 04 Tellerhäuser	Frank Schaarschmidt	0162 2697204	Frank.Schaarschmidt@smekul.sachsen.de
Rev. 05 Crottendorf	Johannes Langner	0162 2697205	Johannes.Langner@smekul.sachsen.de
Rev. 06 Rittersgrün	Heiko Kahle	0162 2697206	Heiko.Kahle@smekul.sachsen.de
Rev. 07 Rabenberg	Thomas Worm	0162 2697207	Thomas.Worm@smekul.sachsen.de
Rev. 08 Raschau	Jens Irmscher	0162 2697208	Jens.Irmscher@smekul.sachsen.de
Rev. 09 Elterlein	Bastian Giggel	0162 2697209	Bastian.Giggel@smekul.sachsen.de
Rev. 10 Gelenau	Tobias Hamm	0162 2697210	Tobias.Hamm@smekul.sachsen.de
Rev. 11 Cranzahl	Carsten Lohr	0162 2697211	Carsten.Lohr@smekul.sachsen.de
Rev. 12 Grünhain	Michael Neubert	0162 2697212	Michael.Neubert@smekul.sachsen.de

■ Forstreviere im Privat- und Körperschaftswald

Rev. 21 Annaberg	Frank Schlupeck	0172 5349275	Frank.Schlupeck@smekul.sachsen.de
Rev. 22 Schwarzenberg	Peter Seifert	0173 3716500	Peter.Seifert@smekul.sachsen.de
Rev. 23 Greifensteine	Jörg Schlüssel	0173 3716502	Joerg.Schluessel@smekul.sachsen.de

Sachbearbeiter Privat- und Kommunalwald:
Mirjam Oeser 03774 8989823 Mirjam.Oeser@smekul.sachsen.de

Allgemeine Informationen über den Forstbezirk Neudorf (Stand 01.01.2023)

■ Territorialfläche:	566 km ²
■ Gesamtwaldfläche:	27.076 ha
■ Staatswald (Freistaat):	18.653 ha
■ Körperschaftswald:	4.589 ha
■ Kirchenwald:	50 ha
■ Privatwald:	3.716 ha
■ Treuhandrestwald:	68 ha



Sachsenforst