Zeitschrift: Schweizerische Zeitschrift für Forstwesen = Swiss foresty journal = Journal forestier suisse

Herausgeber: Schweizerischer Forstverein

Band: 109 (1958)

Heft: 10

Artikel: Wertermittlung von kleineren Privatwaldparzellen

Autor: Grob, Hans

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-766296

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 30.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Wertermittlung von kleineren Privatwaldparzellen

Von *Hans Grob*, Zürich

Oxf. 652

Ganz anders, meist auch schwieriger und heikler als in großen, zusammenhängenden Waldkomplexen, stellt sich die *Wertermittlung im kleinparzellierten Privatwald.*

Die Veranlassung dazu kann natürlich auch hier von ganz verschiedener Seite ausgehen. So z. B. von Walderwerb oder -veräußerung, von Tausch, Teilung, Zusammenlegung, Pfändung, Sicherstellung von Krediten, Expropriation, Waldbeschädigung, Steuerschätzung, Ablösung von Servituten, dann auch von Stehendholzkäufen u. a. m.

Zudem ist beim kleinen Privatwald die Variationsbreite der Käuferschaft weit größer als für ausgedehnte Waldgüter mit erhöhtem Kapitalaufwand. Der meist nur geringe Waldbodenpreis und der vielfach niedere oder qualitativ vernachlässigte Vorrat lassen den Preis pro Hektar, Boden und Bestand oft auf einige tausend Franken absinken.

Je nachdem, ob es sich um einen Händler, Säger oder Holztransporteur mit kurzfristigen Verwertungsabsichten, um einen Finanzmann auf der Suche nach sicherer Geldanlage, um einen Hotelier, um einen Jäger, um einen Naturfreund mit Erholungsgedanken, um eine waldbesitzende Körperschaft mit Arrondierungsinteressen oder um einen Bauern mit berechtigtem Anstößervorhaben handelt, können die verschiedensten Elemente den zu erzielenden Preis mitbestimmen. Es kann also vorab der *Holzwert,* der *Anlagewert,* der *Parkwert,* der *eigentliche Waldwert* oder irgendein anderer Wert sein, der gerechnet, geschätzt oder durch irgendwelche *Liebhabereien* beeinflußt im gegebenen Fall den Preis bildet.

Die *wahre Wertermittlung* im kleinparzellierten Privatwald ist also viel weniger der Ausdruck eines zähen Ringens zwischen Mathematik, forstlicher Statik, Marktanalyse und Marktkenntnis, kurz eine Synthese zwischen rein wissenschaftlichen Elementen, forst- und holzwirtschaftlicher Beurteilung des Objektes und kommerziellem Gefühl für das wirklich Erreichbare.

Meist ist es eher ein Näherungswert, ein mehr gefühlsmäßig abgewogener Schätzwert, der dem Preis eines privaten Kleinwaldgrundstückes zugrunde liegt. Mitbestimmend kommen dann selbstverständlich noch hinzu: der Zahlungsmodus, die jeweilige Anzahl der Interessenten, die Lage auf dem Holzmarkt (wo Konjunktur und Baisse seit jeher besonders deutlich zu verspüren sind), die Lage und Erschließung wie auch die Form des Waldgrundstückes und damit dessen Abhängigkeit von der Bewirtschaftung des benachbarten Waldes.

Je ausgeprägter nun «waldfremde» oder mit dem zu beurteilenden Waldobjekt nur noch lose im Zusammenhang stehende Momente und Elemente in die Wertermittlung hineinspielen, von desto ausgeprägterer Bedeutung ist *die Persönlichkeit des beauftragten Fachmannes,* denn jede Wertermittlung, so neutral und überlegn sie auch ausgearbeitet sein mag, ist im Grunde von der Individualität des Experten geprägt. Sie hängt davon ab, wie dieser gelernt hat, zu *schauen,* zu *synthetisieren* und *anzuwenden,* und im schriftlichen oder mündlichen Ausdruck die Parteien von der zwingenden Richtigkeit seiner Ueberlegungen und Argumente zu überzeugen.

Vergessen wir auch nicht, daß jedes fachmännische Gutachten, egal ob von Käufer- oder Verkäuferseite angeregt, *eine unumstößliche Grundlage darstellt für die nachfolgenden Preisverhandlungen.* Die Kostenseite einer Expertise steht denn auch in gar keinem Verhältnis zur möglicherweise zu erzielenden Preisdifferenz und fällt ganz außer Betracht.

Worauf kann nun aber der Fachmann abstützen, wenn er an die Wertermittlung eines kleineren Privatwaldes herangeht? Zahlen über *Zuwachs und Vorrat* werden in den wenigsten Fällen vorliegen, wenngleich im kleinen Wald eine Vorratsaufnahme anläßlich der Wertermittlung eine Bagatelle ist.

Ueber den *Zuwachs* wird er vorab auf seine Expertenerfahrung, allenfalls auf Vergleiche mit ähnlichen Wäldern unter langjähriger Bewirtschaftung abstellen müssen. — Je kleiner der Wald, desto ungeregelter und schwieriger zu ermitteln ist auch der *Hiebsatz.* Die wenigsten Bauern oder sonstigen Privatwaldbesitzer werden in der Lage sein, eine auch nur einigermaßen zuverlässige Antwort zu geben über die geernteten Mengen der letzten zehn Jahre. Das geschlagene Holz wird zudem vielfach nicht optimal aussortiert. Sei es, daß Furnierstücke z. B. in die Sägerei wandern oder daß in Unkenntnis des Marktes, vielleicht auch mangels Kontakt mit allfällig interessierten Holzverwertern, oder wegen zu geringer Quantitäten die Bereitstellung von Papierholz z. B. oder Stangen usw. vernachlässigt oder übertrieben wird. Bekanntlich brennt «eigenes Holz» auch viel wärmer, was gerne dazu verleitet, den jeweiligen Brennholzbedarf durch eigentliche Brennholzschläge zu decken.

Also auch von der Sortiments- oder Einnahmenseite her wird der Waldsachverständige kaum viel zu erwarten haben. Um so mehr als ja der Etat — größen- und zusammensetzungsmäßig — (wenn er überhaupt zurückverfolgt werden kann) ohnehin kein verkleinertes Bild des tatsächlichen Waldwertes gibt. Die Kapitalisierung des Rentierungswertes kann unter Berücksichtigung des Waldzustandes bestenfalls zu Vergleichszwekken herangezogen werden.

Wie soll nun aber der Experte vorgehen, der z. B. von einem Bauern zur Wertermittlung beigezogen wird? Er wird sich überlegen müssen,

was seinem Klienten, also dem Bauern, unter Berücksichtigung von dessen finanzieller Situation, der Wald überhaupt wert sein kann und darf: Bestimmt nicht der Erwartungswert, also zurückdiskontierte Erträge, die er selbst ja nie, und vielleicht auch die zweite Generation noch nicht erleben werden. Kaum auch der kapitalisierte Begründungswert. Zur Ermittlung des Waldrentierungswertes fehlen ihm jegliche Grundlagen. Auch gehen in dem kleinen Bauernwald die Erträge unregelmäßig ein. Es wird nicht möglich sein, einen gültigen Durchschnitt auszurechnen. Der Experte muß also eminent viel praktischer und natürlicher rechnen: Er wird sich sagen, der Klient möchte nötigenfalls über das investierte Kapital jederzeit kurzfristig wieder verfügen können. Sofern er Geld oder Holz braucht, wird es für ihn naheliegen, in irgendeinem Zeitpunkt die Schläge etwas zu forcieren. In einem Zeitraum von vielleicht 5 Jahren müßte er z. B. die Hälfte, und etwas später insgesamt ¾ des Kaufpreises zurück haben. Er schaut sich also im Wald um, was im forstlichen Interesse und im Interesse einer optimalen Verwertung diesem angebotenen Wald jederzeit kurzfristig entnommen werden dürfte. Da gibt es eine Altholzgruppe zu verjüngen, dort läßt sich ein Stangenholzbestand etwas stärker durchforsten, hier wäre eine schöne Verjüngung von Altholz abzudecken usw. Kurz, durch die Verwertung derartiger Eingriffe könnte man jederzeit den Gegenwert des Waldes weitgehend wieder zurückerhalten. Im besten Fall müßte hiefür natürlich eine günstige Marktkonstellation abgewartet werden. Der Experte denkt sich das so bezeichnete Stehendholz schon aufgerüstet an der Straße; für Holzerei und Transport braucht der bäuerliche Klient ja nichts zu kalkulieren. Der zu ermittelnde Bruttoertrag ist für ihn abzüglich allfällige Kulturkosten gleich dem Nettowert und also gleich ¾ *des Waldwertes.* Den ganzen verbleibenden Rest des Vorrates taxiert er global zu ¼ und schreibt ihn sofort ab. Der Waldwert ist berechnet, hält einer Beurteilung jederzeit Stand und wäre in ein paar Jahren durch Holzerlöse wieder hereingebracht. Von nun an wird dieser Besitz den Bauern nurmehr wenig kosten, aber dessen nachfolgenden Generationen viel Freude bringen.

Auch eine solche, zugegebenermaßen recht simple Waldwertermittlung stellt an den Beauftragten mitunter sehr differenzierte Anforderungen. Es sind gar nicht so sehr Kenntnis und Beherrschung rein akademischer Fragen von Zinseszins- und Rentenrechnung, von Diskontierung, Festlegung des Zinssatzes, Veränderung des Geldwertes usw., die vom Experten verlangt werden, als vielmehr ganz elementare Anforderungen an sein rasches fachliches Beurteilungsvermögen. Abgesehen von vorbildlichen Privatwaldregionen mit ausgesprochener Waldliebe der Bevölkerung (schweizerisches Emmental) geht es bei der Wertermittlung im kleinparzellierten Privatwald, unabhängig von den Absichten des Besitzers, doch meist darum, *in überschaubaren Waldbeständen das stehende Holz auf*

seinen kurz- oder mittelfristig realisierbaren Wert und seine Verwendungsmöglichkeiten mit raschem und sicherem Blick zu beurteilen. Die minutiöse Kenntnis besonderer Merkmale von Waldboden und Waldbäumen (an Wurzeln, Stamm, Rinde, Belaubung und Gipfelpartie) wie auch von Baumgruppen und -beständen, insbesondere von Werthölzern, ist dabei von ausschlaggebender Bedeutung. In der folgenden Darstellung möchten nun ein paar derartige Hinweise auf Merkmalinterpretation knapp und tabellarisch zusammengefaßt sein:

Beurteilung von:	*Merkmale:*	*Holzart:*	*Hinweis auf:*
Höhenlage über Meer		Fichte	900 / 1200 m (auf Kalk- und Urgesteinböden). Bestes Resonanzholz.
		Fichte	unter 800/1000 m, gerne rotfaul, besonders im Reinbestand
		Lärche	Bergholz ist engringig und dauerhaft; Holz der Ebene oder des unteren Hügellandes vielfach breitringig und von mattem Kern.
Boden	Bodenart (Sand, Lehm, Kies). Grad der Verwitterungsintensität, Chemismus, Bodenalter		Vielfach weisen Schutthalden nur oberflächlich Rohböden und Blockschutt auf, während darunter überschüttete ältere Böden lagern, in die z. B. *Lärchenwurzeln* gerne absteigen.
	flachgründig/steiniger oder lehmig/fetter Boden	Föhre	abholzige Schäfte, grobastig, breitkronig, geringe Baumhöhen, oft krumm
	sandig/kiesiger Boden gut durchlüftet	Fichte	gutes, festgefügtes Bauholz
		Föhre/ Fichte	große Stammhöhen, langschäftig und feinastig
	Humus-aufgefüllte Stein- und Felsklüfte	Fichte	bestes Qualitätsholz
	schwere, bindige Böden	Tanne	bestes Qualitätswachstum
Hangexposition	Nordwest- und südost-Hänge (Kalk- und Urgestein)	Fichte/ Tanne	bestes Resonanzholz
Wurzelwerk	Kraftvolle Wurzeln	Eiche	gute Holzqualität

Beurteilung von:	*Merkmale:*	*Holzart:*	*Hinweis auf:*
Stammform	Stamm und Zopf von glatter Oberflächenbeschaffung	Eiche	gute Holzqualität
	Beulen am Stamm	Föhre	überwallte Schadstellen oder überwucherter Quirl von Schwarzästen
		Eiche	anbohren (vielfach überwallte Risse)
		Linde/ Erle	überwallte Faulstellen, verborgene Fehler
	Leistenbildung am Stamm und Fortsetzung der Wurzelanläufe	Fichte/ Tanne	biegsames, elastisches Holz, besonders geeignet für Resonanzzwecke
Rinde	Allgemein: Krebsstellen		Stammfäule
	Spechtlöcher, beschädigte Rinde		innere Beschädigung durch Insekten, Holzwespen usw.
	beschädigte Rinde		vielfach Eingangstor für Pilze und Insekten
	kleine, festanliegende Rindenschuppen	Fichte/ Tanne	feinjähriges Holz
	Feine Rinde	Föhre Eiche	feinjähriges Holz
	Allseitig glatte Rinde	Buche	Hinweis auf innere Fehlerfreiheit
	Lockere, gesträubte Rindenschuppen an Leisten und Wurzelanläufen (fallen durch starke Mulmbildung am Boden auf)		Hinweis auf Pilzbefall
Blattwerk / Belaubung	Kräftiges Laub	Eiche	gute Holzqualität
	Dünnes, welk aussehendes Laub	Eiche	Hinweis auf verdorbenes Holz

Beurteilung von:	*Merkmale:*	*Holzart:*	*Hinweis auf:*
Allgemeiner Kronenhabitus	Zottelfichte/ Hängefichte	Fichte	Instrumentenholz, Schindelholz
Baumgipfel	Abgestorben oder zopftrocken	Eiche	vielfach verdorbenes Holz
Kronenschluß / Bestandesdichte zu wenig / gut / zu stark durchforstet			Umrechnung auf Stammzahl pro Hektare. Läßt Schlüsse zu auf die Höhe des wirklichen oder möglichen Zuwachses.
Bestandeshöhe			Relation von Bestandeshöhenmittel und Massentarif
Bestandesaufbau und -Mischung	Reinbestände	Fichte	gern rotfaul und Hallimaschgefährdet (vorzeitiger Abtrieb)
	Nebenbestand von Linde/Hagebuche	Eiche	erzeugt Fournierstämme
Jahrringbreite (Bohrspanproben, Probefällung)	allg. gleichmäßig breite Jahrringe		Zeichen besonderer Güte
	enge Jahrringe	Fichte Föhre Lärche	besonders geschätzt
Jahrringbreite	breite Jahrringe	Eiche	eher ein Vorteil
Kernholzanteil und -farbe	großer Kernholzanteil	Föhre Lärche Esche	Zeichen besonderer Güte
		Esche	hellkerniges Holz. Ist gesuchter und besser bezahlt (Probefällung).
Klang (Mit Metallstück am Stamm klopfen)	heller Klang	Eiche	gesundes Holz
	dumpfer Klang	Eiche Fichte	kranker Stamm Tonprobe mit Zappi

Wie einleitend schon erwähnt, setzt sich im kleinparzellierten Privatwald der festzulegende Preis für ein Waldgrundstück oft aus einer Vielzahl von verschiedenen, z. T. recht waldfremden Elementen zusammen.

Es ist bei der Waldwertermittlung daher üblich, den *eigentlichen, objektiven Waldwert* detailliert separat darzustellen und von anderen preisbestimmenden Einflüssen zu trennen.

Recapitulation

Cet article s'adresse au professionnel expérimenté et familiarisé avec les questions concernant l'évaluation de la forêt. L'auteur fait resortir les particularités très nettes de la forêt privée, divisée en petites parcelles, et s'efforce de résoudre les problèmes non pas en se servant de méthodes orthodoxes de l'évaluation de la forêt, mais en utilisant des procédés essentiellement pratiques. Une grande importance est attribuée à la faculté de juger rapidement et avec précision, à l'intention d'un propriétaire privé, une forêt dont l'étendue peut aisément être estimée à vue d'œil, sur la base des particularités du sol, de l'arbre, et de la population du bois.

Quelques remarques sur la pousse de la Saint-Jean chez le Fayard

Oxf. 181. 8

Par *J. Péter-Contesse,* Bevaix

Introduction

Le temps nécessaire à l'allongement de la pousse annuelle chez nos plantes ligneuses indigènes est très variable suivant l'espèce. Le record de rapidité est tenu, entre autres, par le fayard et les chênes avec deux à trois semaines. Par contre, les peupliers, les saules, ont besoin de cinq à six mois. La pousse se développe généralement en un seul jet.

Il existe toutefois un certain nombre d'exceptions où, après ralentissement ou arrêt de la croissance, l'allongement reprend une, deux ou même plusieurs fois. Le problème des pousses annuelles multiples existe donc. Ce fut le mérite de S p ä t h de l'étudier, d'opérer un classement selon les diverses causes et d'en donner des définitions.

S p ä t h sépare les pousses sylleptiques des pousses de la Saint-Jean, des fausses pousses de la St-Jean (verkappte Johannistriebe), des pousses proleptiques. Il a donné dans sa publication « Der Johannistrieb » (Parey 1912) le résumé de ses observations et essais. Quelques-unes de ses conclusions doivent être revues. Il a travaillé sur des plantes croissant en pépinière et fait ses essais en serre. Puis il a généralisé les résultats obtenus. Or les conditions de croissance de jeunes plants en pépinière et en serre sont trop différentes de celles de la nature. Les observations dans le premier cas ne peuvent pas être transposées au second sans risque d'erreurs.

Dans mon travail de gestion des forêts de la Montagne de Boudry j'ai dû constater que le fayard croissant sur les sols décalcifiés de moraine alpine avait presque toujours formes et qualité défectueuses et souvent très