Der Waldwerth

in Beziehung

auf Veräußerung, Auseinandersetzung und Entschädigung etc.

Mit mehreren Tafeln.

Von

Heinrich Burckhardt,
Königlich Hannoverschem Forstdirector.

Hannover.
Carl Rümpler.
1860.

Vorwort.

Wie frühere Schriften des Verfassers, ist auch die vorliegende hauptsächlich dem practischen Dienste gewidmet; dabei ist Rücksicht auf solche Fachmänner genommen, welche unter den Mühen des Dienstlebens mit dem mathematischen Theile der Waldwerthberechnung minder vertraut geblieben sind. Im Übrigen haben bei Bearbeitung der Schrift vorzugsweise die Verhältnisse, namentlich die Gesetzgebung des Königreichs Hannover, sowie sonstige hier zu Lande bestehende Grundsätze und Ansichten Beachtung gefunden.

Die Schrift behandelt nur diejenigen geschäftlichen Ausrichtungen, welche auf Abwägung forstlicher Werthe bestimmt hingewiesen sind, wobei sie das Eine und Andere in den Kreis der Betrachtung zieht, was nach der gewöhnlichen Abgrenzung der Waldwerthberechnung nicht mehr hierher gehören würde, im geschäftlichen Leben aber doch nicht so fern liegt. — Die Entschädigungsberechnung bei Walddevastationsklagen ist als eine sehr unbestimmte und in praxi höchst selten vorkommende Materie außer Acht geblieben. Auf die finanzielle Bemessung wirthschaftlicher

Effecte ist nur beiläufig Rücksicht genommen. Der Verfasser, ohne eben formelscheu zu sein, auch ohne eine gewisse Mitberechtigung solcher wirthschaftlichen Finanzrechnung zu verkennen, hält es in dieser Beziehung doch mehr mit jenen soliden Wirthschaftsgrundsätzen, wie sie aus allgemeiner Beurtheilung der Verhältnisse hervorgehen.

Nicht Alles, was die Schrift enthält, ist unbestritten; giebt es doch im täglichen Leben verschiedene Anschauungen über den Werth der Dinge, warum sollte es bei forstlichen Gegenständen anders sein!

Hannover, im April 1859.

Der Verfasser.

Inhalt.

	Seite.
Allgemeines	1 — 4.
I. Abschnitt. Gesichtspunkte und Grundsätze der Ertragsveranschlagung.	
Allgemeine Grundlagen der Veranschlagung	5 — 8.
Relativer Waldwerth	8 — 10.
Bodenwerth	10 — 17.
Bestandeswerth, insbesondere Entschädigungswerth für unreife Bestände	17 — 22.
Sollen Bestandes- und Bodenwerth gesondert ermittelt werden?	22 — 26.
Soll die Ertragsveranschlagung nach Betriebsverbänden, oder ortsweise geschehen?	26 — 28.
Nutzungsplan	29 — 33.
Holzpreis	33 — 35.
Ausgaben und Assecuranz	35 — 37.
Besonderheiten:	
Abfindung von Holzberechtigungen	38 — 64.
Im Wege der Waldwerthberechnung	40 — 41.
Mittelst getrennter Boden- und Bestandeszutheilung	42 — 64.
Zutheilung des Bodens	42 — 48.
Zutheilung der Bestände	48.
Mittelst Betriebsplanes	49 — 50.
Nach dem Normalvorrath	50 — 54.
Schlußbemerkungen zur Abfindung von Forstberechtigungen	54 — 64.
Theilung und Vertauschung von Forsten	64 — 67.
Verpfändung von Forsten	67 — 68.

Seite.

Zusammenlegung von Forsten . . . . . 68 — 75.
Verlegung von Forsten . . . . . 73 — 76.
Expropriation von Forstgrund . . . . . 76 — 85.
Schadensersatz bei Forstvergehen . . . . . 86 — 87.
Forstgrundsteuer . . . . . 87 — 94.

II. Abschnitt. Die Capitalberechnung.

Zinsfuß . . . . . 94 — 100.
Verzugszinsen . . . . . 100 — 108.
Tafeln zur Capitalberechnung (Erläuterungen und Formeln) 109 — 112.
Baurenten . . . . . 112 — 126.
Beispiele . . . . . 126 — 153.
Tafeln nach vollen Zinseszinsen . . . . . 155 — 184.
Tafeln nach beschränkten Zinseszinsen . . . . . 185 — 207.
Tafeln nach einfachen Zinsen . . . . . 209 — 228.
Baurenten-Tafel . . . . . 229 — 250.

Allgemeines.

§. 1.

Die Schätzung und Berechnung des Waldwerths hat es theils und hauptsächlich mit forstlichen Objecten zu thun, theils sind es aber auch landwirthschaftliche Gründe (Äcker, Heiden ꝛc.), deren Werth auf forstwirthschaftlicher Grundlage ermittelt werden soll. Gemeinlich handelt es sich um die Bestimmung des gegenwärtigen reinen Capitalwerths des Objects, statt dessen auch wohl um den Werth in Jahresrente. Außerdem aber treten in der Forstwirthschaft mancherlei Fragen und Ermittelungen hervor, bei denen nicht gerade der Waldwerth im Sinne einer Veräußerung gesucht wird, die gleichwohl in die Waldwerthberechnung übergreifen und Hülfsmittel aus ihr entlehnen. Überhaupt hat der Forstwirth vielfach das Gebiet der Waldwerthberechnung zu betreten, wenn es auch längst nicht immer die Ergebnisse speculativer Rechnungen sind, welche sein Handeln bestimmen können.

Die Veranlassung zu Waldwerthermittelungen kann sehr verschiedener Art sein; gemeinlich handelt es sich um Kauf, Tausch, Theilung, Verpfändung, Besteuerung, um Entschädigung bei Expropriationen und Beschädigungen, um Abfindung von Berechtigungen, auch wohl um Zusammenlegung, wie Verlegung von Forsten, um Betriebs- und Benutzungsveränderungen forst- wie landwirthschaftlicher Objecte und um sonstige finanzielle Beurtheilungen und Vergleichungen. Im gewöhnlichen Sinne der Waldwerthberechnung hat man den Veräußerungswerth vor Augen.

Die gewonnenen Werthergebnisse dienen theils nur als Grundlagen für weitere Beurtheilungen und Verhandlungen, theils sind sie behuf Abgabe von Entscheidungen auf gesetzlichem Wege

herbeigeführt. Je nach Umständen kann die Erhebung der Werthgrößen mit mehr und weniger Schärfe und Aufwand geschehen; von Fragen über Mein und Dein abgesehen, genügen wohl schon einfache Überschlagungen, ja es kommt vor, daß es der Waldwerthberechnung überall nicht erst bedarf, um gleichwohl zur Beurtheilung von Maßnahmen im Stande zu sein. Aber auch da, wo gerechnet wird, sollte das prüfende und abwägende Urtheil stets zur Seite gehen. Zudem walten nicht selten Umstände, für welche die Rechnung keinen Ausdruck hat, die gleichwohl auf den absoluten oder relativen Werth des Objects ihren Einfluß äußern.

Zuweilen besteht die Waldwerthbestimmung in der unmittelbaren Veranschlagung dessen, was vor Augen liegt, sei es der augenblickliche Werth des Holzbestandes oder des Bodens, oder beider neben einander. In der Regel aber sind es die Erträge oder Nutzungen, wie sie im Laufe der Zeit zu erwarten, sammt den abzusetzenden Kosten, kurz die reinen Zukunftserträge, auf deren Ermittelung und Capitalisirung es ankommt. Es ist aber eine Eigenthümlichkeit und nicht eben die angenehmste Seite des forstlichen Gewerbes, daß die Erträge der einzelnen Bestandesfläche, selbst wohl die Erträge ganzer Betriebsverbände, da diese häufig noch nicht durchgebildet sind, ungleichmäßig verlaufen und von der gleichmäßigen immerwährenden Jahresrente, wie sie meistens für landwirthschaftliche Grundstücke darstellbar ist, mehr oder weniger, oft sehr erheblich, abweichen, woher es denn kommt, daß es die Waldwerthberechnung vielfältig mit Ab- und Aufzinsungen zu thun hat und seltener in der Lage ist, eine regelmäßige Jahresrente zu bilden und diese als laufende Zinsen des Werthcapitals ohne Weiteres zu capitalisiren.

Indem die Waldwerthberechnung vornehmlich die Erträge der Zukunft verfolgt, von gewissen Voraussetzungen hinsichtlich der Holz- und Betriebsart, des Umtriebes, der Materialerträge und Preise ausgehen muß, und selbst dieser oder jener Zinsfuß, diese oder jene Zinsart in Frage kommen kann, liegt es in der Natur der Sache, daß Werthanschläge über ein und dasselbe Object in ihren Ergebnissen mehr oder weniger von einander abweichen können. Gesetze, Instructionen und oftmals in der Aufgabe oder in dem Objecte selbst liegende Beschränkungen führen zu größerer-

Bestimmtheit, und es ist zu wünschen, daß Bestimmungen nicht fehlen, welche die Grenzen enger ziehen, innerhalb deren der Schätzer sich zu halten hat. Im Übrigen kann ihm nur empfohlen werden, daß er mit fachgemäßen Principien die natürlichsten und anschaulichsten Wege einschlage, zunächst zwar an seine Aufgabe sich halte, in betreffenden Fällen aber auch die Situationen der Betheiligten auffasse, daneben seine Ergebnisse klar hinlege und vorkommenden Falls auch diejenigen von ihm erkennbaren Umstände anschaulich mache, welche in Zahlen sich zwar nicht geben lassen, gleichwohl mit in die Wagschale fallen.

Wie man einen Werthanschlag auszuführen habe, darüber lassen sich nur allgemeine Gesichtspunkte und Grundsätze aufstellen, auch läßt sich wohl hie und da der Gang eines Verfahrens in allgemeinen Umrissen zeigen, allein Muster und Formeln giebt es für den eigentlichen Anschlag nicht, wenn es auch Tafeln giebt, welche die schließliche Rechnung erleichtern. Mit den Regeln der Capitalberechnung ist es bei der Waldwerthbestimmung noch keineswegs abgethan, und man würde sehr irren, wenn man das Wesen der letzteren allein oder zumeist in dem mathematischen Theile der Sache suchen wollte, während doch der rein forstliche oder forsttaratorische Theil mindestens ein gleichberechtigter ist.

§. 2.

Im Allgemeinen zerfällt die Aufgabe der Ermittelung des Waldwerths in zwei Acte:

a. in die Ergründung und Veranschlagung der Nutzungen und dessen, was abgeht, und

b. in die Berechnung des Capitalwerths (Capitalisirung).

Die Veranschlagung der Nutzungen unterstellt in der Regel einen Plan, wirft die zeitweisen Erträge aus, verwandelt sie in Geldwerth und berücksichtigt daneben die Ausgaben. Damit ist dem zweiten Acte das Material gegeben, um die Capitalgröße zu bilden, mit welcher die Gegenwart das Object zu äquiviren hätte. Die Grundlage der Waldwerthberechnung bildet somit der Nutzungsplan, der bald mehr bald weniger formell ausgeprägt sein kann. Es ist später besonders von ihm die Rede.

Baurenten-Tafel nach beschränkten Zinseszinsen.

Bau-periode. Jahre.	Zeit bis zum nächsten Neubau. Jahre.	Rente zu 3½ Procent.	Rente zu 4 Procent.	Bau-periode. Jahre.	Zeit bis zum nächsten Neubau. Jahre.	Rente zu 3½ Procent.	Rente zu 4 Procent.
400	50	0,8308	0,8121	**450**	14	2,2012	2,3583
	60	0,6703	0,6463		15	2,1317	2,2750
	70	0,5510	0,5256		16	2,0651	2,1956
	80	0,4603	0,4352		17	2,0011	2,1197
	90	0,3899	0,3659		18	1,9396	2,0472
	100	0,3343	0,3118		19	1,8806	1,9779
	110	0,2896	0,2687		20	1,8239	1,9117
	120	0,2532	0,2339		25	1,5720	1,6219
	130	0,2232	0,2053		30	1,3648	1,3889
	140	0,1982	0,1817		35	1,1934	1,2000
	150	0,1771	0,1619		40	1,0505	1,0453
	160	0,1592	0,1451		45	0,9307	0,9175
	170	0,1439	0,1308		50	0,8293	0,8109
	180	0,1306	0,1185		60	0,6691	0,6454
	190	0,1191	0,1079		70	0,5501	0,5248
	200	0,1091	0,0986		80	0,4595	0,4346
	220	0,0924	0,0833		90	0,3892	0,3654
	250	0,0738	0,0662		100	0,3337	0,3113
	280	0,0602	0,0539		110	0,2891	0,2683
	300	0,0531	0,0475		120	0,2528	0,2335
	350	0,0401	0,0357		130	0,2228	0,2051
	400	0,0313	0,0278		140	0,1978	0,1814
					150	0,1768	0,1617
450	0	3,5251	4,0223		160	0,1589	0,1449
	1	3,4059	3,8676		170	0,1436	0,1307
	2	3,2907	3,7188		180	0,1304	0,1184
	3	3,1796	3,5760		190	0,1189	0,1078
	4	3,0724	3,4390		200	0,1089	0,0985
	5	2,9691	3,3078		220	0,0923	0,0832
	6	2,8697	3,1822		250	0,0736	0,0662
	7	2,7741	3,0620		280	0,0601	0,0538
	8	2,6821	2,9471		300	0,0531	0,0475
	9	2,5937	2,8374		350	0,0400	0,0357
	10	2,5087	2,7325		400	0,0313	0,0278
	11	2,4271	2,6324		450	0,0251	0,0223
	12	2,3487	2,5367				
	13	2,2734	2,4454				