

# **Grundlagen und Gutachten zum Vertragsnaturschutzprojekt "Gemeindewald Windischgarsten - Nationalpark Kalkalpen"**

Im Auftrag des Nationalparks Kalkalpen

Micheldorf, Oktober 1996

Auftraggeber

VEREIN NATIONALPARK KALKALPEN  
OBERGRÜNBURG 344  
4592 LEONSTEIN  
Tel. 07584 / 3651 - 0 Fax 3653

Auftragnehmer

ING. FRANZ REITERER  
TECHNISCHES BÜRO FÜR FORSTWIRTSCHAFT  
ALLG. BEEIDETER GERICHTLICHER SACHVERSTÄNDIGER FÜR FORSTWIRTSCHAFT

KREUZFELD 31  
4563 MICHELDORF / OÖ  
Tel. = Fax 07582 / 4766

## **Inhaltsverzeichnis**

---

<b>1.</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>3</b>
1.1.	Anlaß und Aufgabenstellung.....	3
1.2.	Ziele und Inhalte dieses Gutachtens.....	3
1.3.	Vorgangsweise und Bearbeitungszeitraum.....	3
1.4.	Grundlagen.....	4
1.5.	Zusammenarbeit, Danksagung.....	4
<b>2.</b>	<b>Ist-Zustand</b> .....	<b>4</b>
2.1.	Lage und Abgrenzung.....	4
2.2.	Eigentumsverhältnisse.....	4
2.3.	Standörtlicher Überblick.....	5
2.3.1.	Geologie, Geomorphologie.....	5
2.3.2.	Böden.....	5
2.3.3.	Wasserhaushalt.....	5
2.3.4.	Bisherige Bewirtschaftung.....	5
2.3.5.	Ist-Zustand der Waldflächen.....	6
2.3.5.1.	Waldgesellschaften.....	6
2.3.5.2.	Überblick über die Betriebsklassen.....	6
2.3.5.3.	Überblick über die Altersklassenverteilung.....	7
2.3.6.	Holzvorräte im Ertragswald.....	9
<b>3.</b>	<b>Ziele</b> .....	<b>10</b>
3.1.	Allgemeine Ziele.....	10
3.1.1.	Nationalparkziele.....	10
3.1.2.	Betriebsziele der Eigentümerin.....	10
3.2.	Ziele für das Projektgebiet.....	11
3.2.1.	Ziele der Eigentümerin.....	11
3.2.2.	Ziele des Nationalparks im Projektgebiet.....	11
<b>4.</b>	<b>Konkrete Vertragsnaturschutzleistungen und Entgelt-Ermittlung</b> .....	<b>12</b>
4.1.	Grundlagen und Methodik.....	12
4.2.	Angaben gemäß § 9 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992.....	12
4.3.	Gegenstand der Bewertung.....	13
4.4.	Bewertung nach dem Sachwertverfahren.....	13
4.4.1.	Grundlagen.....	13
4.4.1.1.	Rundholzverkaufserlöse.....	13
4.4.1.2.	Ernteverluste.....	13
4.4.1.3.	Werbungskosten.....	13
4.4.1.4.	Umtriebszeit.....	13
4.4.2.	Ermittlung des Bestandeswertes.....	13
4.4.3.	Ermittlung des Bodenwertes.....	14
4.4.4.	Zusammenfassung Sachwertverfahren.....	14
4.5.	Ermittlung des Ertragswertes.....	14
4.5.1.	Grundlagen.....	14
4.6.	Gewichtung.....	15
<b>5.</b>	<b>Fixkostenremanenz</b> .....	<b>16</b>
5.1.	Personalkosten-Remanenz / Kosten für die Vertragsverwaltung.....	16
5.2.	Weginstandhaltung bzw. Abschreibung.....	16
<b>6.</b>	<b>Bewertung des Jagdbetriebes</b> .....	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Bewertung der Jagdhütte</b> .....	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>Auswirkungen auf den Restbetrieb</b> .....	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Zusammenstellung der Werte</b> .....	<b>17</b>
9.1.	Übersicht.....	17
9.2.	Vergleichswert.....	17
9.3.	Endurteil.....	17

## **1. Einführung**

---

### **1.1. Anlaß und Aufgabenstellung**

Die zuständigen Gremien der Gemeinde Windischgarsten und die Vertreter des Nationalparks Kalkalpen sind übereingekommen, daß ein Teil des Windischgarstener Gemeindeforstes im Wege des freiwilligen Vertragsnaturschutzes in den Nationalpark Kalkalpen einbezogen werden soll.

Konkret geht es um den rund 180 ha großen Revierteil "Steinwänd" des Gemeindewaldes - im Folgenden als "Projektgebiet" bezeichnet - , welcher wegen der naturräumlichen Ausstattung, vor allem aber wegen der Lage in einem wichtigen Randbereich des Nationalparks in diesen integriert werden soll.

Grundsätzlich ist die Gemeinde mit einer immerwährenden Außer-Nutzung-Stellung (Einbeziehung in die Naturzone) des Projektgebietes einverstanden. Als Ausgleich für die erbrachten Verzichtleistungen zahlt der Nationalpark an die Gemeinde ein entsprechendes Entgelt, welches in Form einer jährlichen Rente ausbezahlt werden soll. In diesen Ausführungen wurden die Grundlagen dieses Leistungsaustausches zusammengestellt und insbesondere ein Entscheidungswert für die Höhe des Entgeltes ermittelt.

### **1.2. Ziele und Inhalte dieses Gutachtens**

Im Vordergrund der Überlegungen steht das Ziel einer Konsensfindung zwischen beiden Vertragsparteien.

Vertragsnaturschutz ist jede freiwillige Verpflichtung eines Grundeigentümers, gegen angemessenes Entgelt bestimmte Maßnahmen im Interesse des Naturschutzes zu treffen, zu unterlassen oder zu dulden.

Die Höhe des Entgeltes orientiert sich grundsätzlich an der sog. Referenzwirtschaft, (= die Art der Bewirtschaftung, die es realistischerweise ohne NP gegeben hätte). Ziel dieses Gutachtens ist es, Grundlagen für diese Zusammenarbeit zu erarbeiten, welche nunmehr in Form folgenden Teilbereiche vorliegen:

- einer Dokumentation des Ist-Zustandes der Waldflächen
- eine Offenlegung der beiderseitigen Zielsetzungen (übergeordnete Zielsetzungen, flächenbezogene Ziele)
- konkrete Grundlagen zum Leistungsaustausch wie die Höhe des Entgeltes.

### **1.3. Vorgangsweise und Bearbeitungszeitraum**

Nach einem positiven Gemeinderatsbeschluß wurde in einer ersten Begehung zwischen Herrn DI. Schön, NP, und Herrn Ofö. Hager, Gemeinde Windischgarsten, die Grobziele festgelegt und die Abgrenzung vorgenommen. Nach Beauftragung des Verfassers im Juli 1996 erfolgten im September 1996 die Bestandserhebungen. durchgeführt. Die Ausarbeitung dieser Grundlagen erfolgte in schrittweiser Vorgangsweise und unter Abstimmung mit den beiden Vertragspartnern. Nach Vorliegen eines Entwurfes erfolgte die Fertigstellung der Arbeit Ende Oktober 1996.

## **1.4. Grundlagen**

Als Grundlagen für die Flächenermittlung dienten Orthofotos, Katasterblätter und die Revierkarte, welche seitens des Auftraggebers bzw. der Gemeinde Windischgarsten zur Verfügung gestellt wurden. Auf eine relativ große Ungenauigkeit des Katasters ist hinzuweisen. Die Bestandesdaten wurden mittels orientierender Winkelzählproben sowie Altersbohrung ermittelt. Die Ansprache des Bodens erfolgte anhand von rund 20 Bodenprofilen. Der EDV-mäßigen Auswertung liegen die HILFSTAFELN FÜR DIE FORSTEINRICHTUNG (MARSCHALL 1975) zugrunde. Als Grundlage für die Bewertung diente die allgemeine Literatur zur Waldbewertung (ALTERSWERTFAKTOREN FÜR DIE WALDBEWERTUNG (SAGL 1984) und die BEWERTUNGSRICHTLINIEN FÜR FORSTLICHE GRUNDFLÄCHEN UND ÖDFLÄCHEN ("Bewertungspapier") für den Nationalpark Kalkalpen.

## **1.5. Zusammenarbeit, Danksagung**

Beide Vertragsparteien anerkennen die sachliche Unabhängigkeit des Bearbeiters. Herrn DI. Schön und Herrn Ofö. Hager wird für die angenehme Zusammenarbeit gedankt. Beim Nationalpark bedanke ich mich für die Auftragserteilung.

## **2. Ist-Zustand**

---

### **2.1. Lage und Abgrenzung**

Das Projektgebiet liegt in der Gemeinde Roßleiten und befindet sich im südlichen Randbereich des Nationalparks, rund 1,5 km nördlich und nordöstlich von Windischgarsten (Bundesmeldenetzkoordinaten Hochwert 526410 und 524700 sowie Rechtswert 290400 und 289150).

Das rund 177 ha große Gebiet ist gegliedert in die zwei Teilflächen "Innere Steinwänd" und "Äußere Steinwänd". Die obere Begrenzung befindet sich jeweils am Steinwänd-Höhenrücken, der mit dem 1453 m hohen Hahnbaum im Osten die höchste Erhebung findet und gleichzeitige den nordöstlichen Eckpunkt der Projektgebiets-Grenze darstellt. Von dort verläuft die Grenze über die Weiße Ries südwärts in der Fallinie bis zum Salzgraben, dann talauswärts bis rund 300 m östlich der Salzakeusche. Entlang eines Seitengrabens verläuft die Grenze dann auf den Kranawettkogel und von dort weiter in nordwestlicher Richtung in den Thörlgraben. Dann verläuft die Besitzgrenze (=Projektgebietsgrenze) oberhalb des Hangfußes westwärts um oberhalb der Wohnobjekte im Thörlgraben in der Fallinie nach oben zu verlaufen. Die Äußere Steinwänd liegt als ca. 30 ha großes rautenförmiges Grundstück nordöstlich oberhalb der Schottergrube Veichtal.

Die Besitzgrenzen sind zum Großteil versteint und gut markiert. Auf einigen Teilstücken wurden jedoch keine Grenzzeichen gefunden. Hier sollte vor Vertragsunterzeichnung eine Klärung der Grenze erfolgen. Die Markierung der NP-Grenze hat ebenso noch zu erfolgen.

### **2.2. Eigentumsverhältnisse**

Alleinige Besitzerin ist die Gemeinde Windischgarsten. Im Projektgebiet gibt es keinerlei Belastungen, Miteigentümer o.ä.. Betroffen sind folgende Parzellen

## **2.3. Standörtlicher Überblick**

### **2.3.1. Geologie, Geomorphologie**

Der geologische Untergrund des Projektgebietes besteht überwiegend aus Wettersteinkalk sowie im unteren Teil aus Hauptdolomit. Unterhalb der Linie Salzakeusche - oberer Thörlgraben befinden sich Raibler Schichten. Diese Standorte sind geprägt durch hohe Bodenproduktivität jedoch starke Hanglabilität. Ein Großteil der Fläche besteht aus einem steilen, seichtgründigen Südhang, der sich zwischen 800 und 1450 m Seehöhe erstreckt. Speziell die untere Hanghälfte ist besonders steil und felsdurchsetzt. Mehrere (zeitweilig wasserführende) Gräben und Rinnen, sowie vertikale Rücken, Felsabstürze, Felsköpfe und Verebnungen bilden hier ein unruhiges Kleinrelief.

Die oberen Hangbereiche sind flacher, tiefgründiger und wurden ehemals forstlich genutzt. Der obere Thörlgraben ist geologisch sehr labil. Aufgrund der Neigung zu Hangrutschungen konnten die an sich produktiven Grabeneinhänge nicht erschlossen werden. Oberhalb der Salzakeusche befindet sich ein markanter ehemaliger Muschelanbruch.

### **2.3.2. Böden**

Im Plateaubereich des Hahnbaumes kommen reliktsche Braunlehme vor. Im östlichen Teil (Weiße Ries) sowie im Bereich rund um die Felsflächen dominieren seichtgründige Gesteinsrohböden mit beginnender Boden- und Humusbildung. Rendzinen treten nur kleinflächig und zumeist in Verzahnung mit Braunlehm auf. Als besondere Varietät konnte am Hangrücken und auf Felsbändern unter einer starken Zwergstrauchschicht Tangelhumus angetroffen werden. Dies sind zumeist trockene Kiefernstandorte.

Terra fusca ist der häufigste Bodentyp im Gebiet. Sie stellt eine mosaikartige Verzahnung von Rendzina und Braunlehm dar. An einem Standort konnte Braunerde angetroffen werden. Im oberen Thörlgraben führt eine stauende Lehmschicht zur Ausbildung von Pseudogley (möglicherweise eine Folge von Lessivierungsprozessen einer alten Braunlehmdecke). Die Horizontmächtigkeit schwankt aufgrund des unruhigen Relievs (Sackungen, Rutschungen) sehr stark.

### **2.3.3. Wasserhaushalt**

Nahezu das gesamte Projektgebiet ist südseitig exponiert. Trotz relativ hoher Niederschläge handelt es sich um durchwegs trockene Standorte (Kiefern-Trockenstandorte), welche aus ökologischer Sicht durchaus interessant sind.

### **2.3.4. Bisherige Bewirtschaftung**

#### Forstwirtschaft

Die heute 70- bis 100-jährigen Bestände im Oberhang (sowohl der Inneren als auch der äußeren Steinwand) belegen, daß diese Gebiete um die Jahrhundertwende intensiv genutzt wurden. Die zumeist großflächigen Schlägerungen wurden zumeist mit Fichte wiederaufgeforstet, so daß diese Bestände heute deutlich fichtenreicher sind als die noch vorhandenen Altholzreste. Aber auch später wurden vereinzelt Nutzungen durchgeführt. Der südöstliche Bereich ist als Wirtschaftswald einzustufen. Hier erfolgten die letzten Nutzungen in den 70er und 80er Jahren. Da die Fläche aufgrund des schwierigen Geländes praktisch nicht erschließbar ist, kann hier die Bringung nur mittels Langstreckenseilkran erfolgen.

### Jagd

Das Projektgebiet ist jagdlich zur Zeit intensiv genutzt. Zahlreiche Hochstände, Steige und andere Reviereinrichtungen belegen dies. Es kommen die Schalenwildarten Gams- und Reh-wild sowie sporadisch Rotwild vor.

### Tourismus

Durch das Gebiet führt der sogenannte Leitersteig, ein stark begangener Wanderweg, der auch für das Besuchermanagement im NP von erheblicher Bedeutung sein wird.

## **2.3.5. Ist-Zustand der Waldflächen**

### 2.3.5.1 Waldgesellschaften

Eine genaue Erfassung der vorkommenden Waldgesellschaften wird Gegenstand der künftigen Nationalpark-Biotopkartierung sein. Im Bereich der Unterhänge kommen auf der Inneren Steinwand überwiegend Fichten-Tannen-Buchenwälder vor. Diese Standorte sind zum Teil sehr produktiv. Tanne wurde großteils durch Lärche ersetzt bzw. fällt in den Jungwüchsen verbißbedingt aus. Auf den Oberhängen und im Bereich der Äußeren Steinwand dominieren Schneeheide-Kiefernwälder. Auf den besonders trockenen Standorten ist häufig Mehlbeere beigemischt. Latsche kommt auf der Weißen Ries vor. Buche ist auch noch über 1400 m anzutreffen.

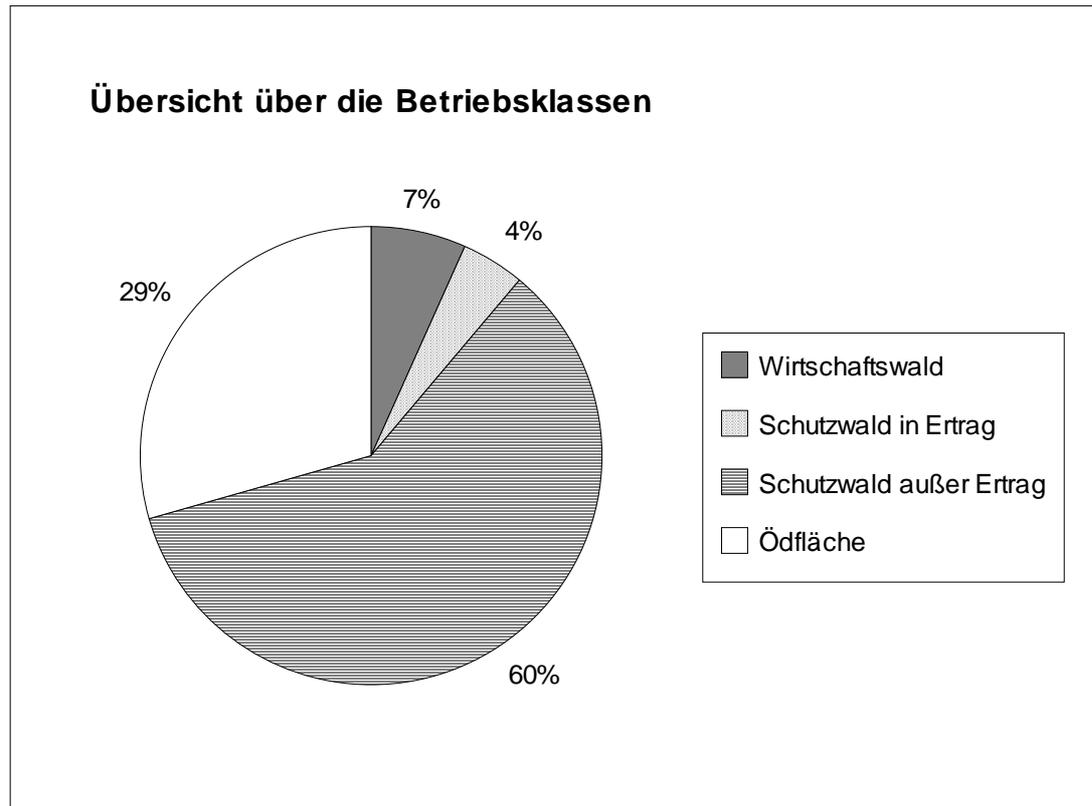
### 2.3.5.2 Überblick über die Betriebsklassen

Über die Ausscheidung der Betriebsklassen erfolgte gemeinsam mit Ofö Hager. Es wurden die 4 Betriebsklassen Wirtschaftswald, Schutzwald in Ertrag, Schutzwald außer Ertrag sowie Ödfläche ausgewiesen. Auf felsdurchsetzten Schutzwaldflächen wurde die anteilige Ödfläche als ideelle Teilfläche ausgewiesen.

Tab. 1 Betriebsklassen im Projektgebiet

<b>Betriebsklasse</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
<b>Wirtschaftswald</b>	12,3	6,9
<b>Schutzwald in Ertrag</b>	7,42	4,2
<b>Schutzwald außer Ertrag</b>	105,69	59,6
<b>Ödfläche</b>	51,82	29,2
<b>Summe</b>	177,23	100,0

Abb. 1 Betriebsklassen-Übersicht



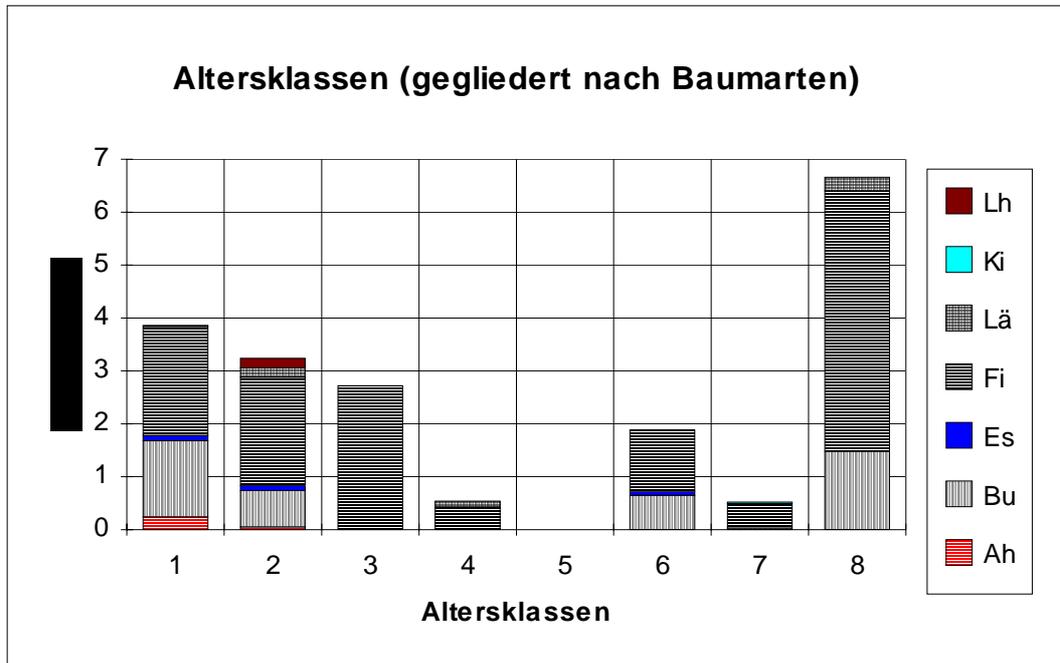
### 2.3.5.3 Überblick über die Altersklassenverteilung

Diese Information ist vor allem für die Ertragswaldflächen des Projektgebietes interessant. Es wurde jedoch auch für die Betriebsklasse "Schutzwald außer Ertrag" der Waldbestand erhoben, obwohl angesichts der schwierigen Gelände- und Standortverhältnisse die Informationen von eingeschränkter Genauigkeit sind.

Tab. 2 Altersklassenverteilung - Ertragswald Angaben in Hektar, baumartenweise;  
 (Altersklassen von 20 zu 20 Jahren, z.B. Akl. 1 1 - 20 Jahre, Akl. 2 = 21 - 40 Jahre usw.)

	1	2	3	4	5	6	7	8	Summe
<b>Ah</b>	0,24	0,05							0,29
<b>Bu</b>	1,44	0,69				0,65	0,03	1,48	4,29
<b>Es</b>	0,1	0,09				0,07			0,26
<b>Fi</b>	2,06	2,05	2,72	0,43		1,16	0,46	4,92	13,8
<b>Lä</b>		0,18		0,11				0,26	0,55
<b>Ki</b>							0,03		0,03
<b>Lh</b>	0,02	0,18							0,2
<b>öd</b>									0
<b>Summe</b>	3,86	3,24	2,72	0,54	0	1,88	0,52	6,66	19,42

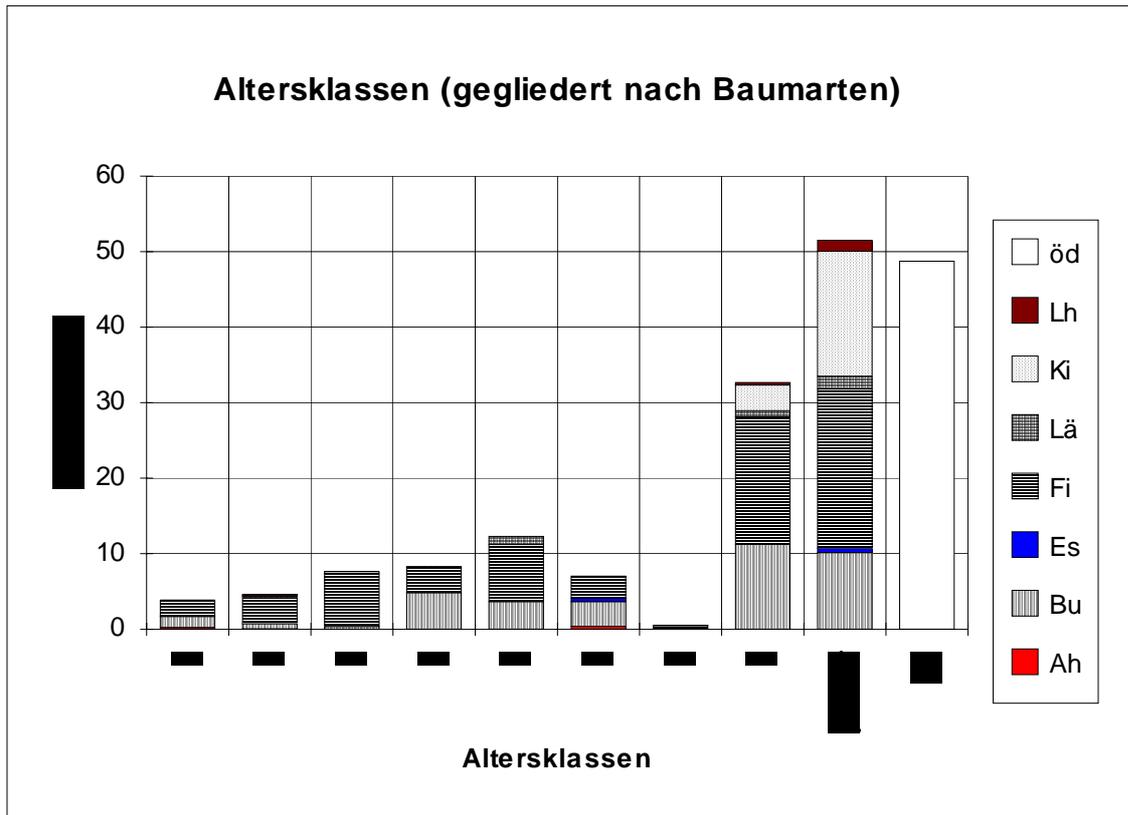
Abb. 2 Altersklassenverteilung - Ertragswald



Tab. 3 Altersklassenverteilung - Gesamtfläche  
 Angaben in Hektar, baumartenweise

	1	2	3	4	5	6	7	8	plenter	öd	Summe
<b>Ah</b>	0,24	0,05				0,38	0,03				0,70
<b>Bu</b>	1,44	0,69	0,37	4,83	3,66	3,29		11,25	10,13		35,66
<b>Es</b>	0,1	0,09				0,45			0,57		1,21
<b>Fi</b>	2,06	3,43	7,27	3,35	7,56	2,92	0,46	16,87	21,12		65,04
<b>Lä</b>		0,18		0,11	1,07		0,03	0,81	1,67		3,87
<b>Ki</b>								3,4	16,56		19,96
<b>Lh</b>	0,02	0,18						0,35	1,47		2,02
<b>öd</b>										48,74	48,74
<b>Summe</b>	3,86	4,62	7,64	8,29	12,29	7,04	0,52	32,68	51,52	48,74	177,20

Abb. 3 Altersklassenverteilung - Gesamt



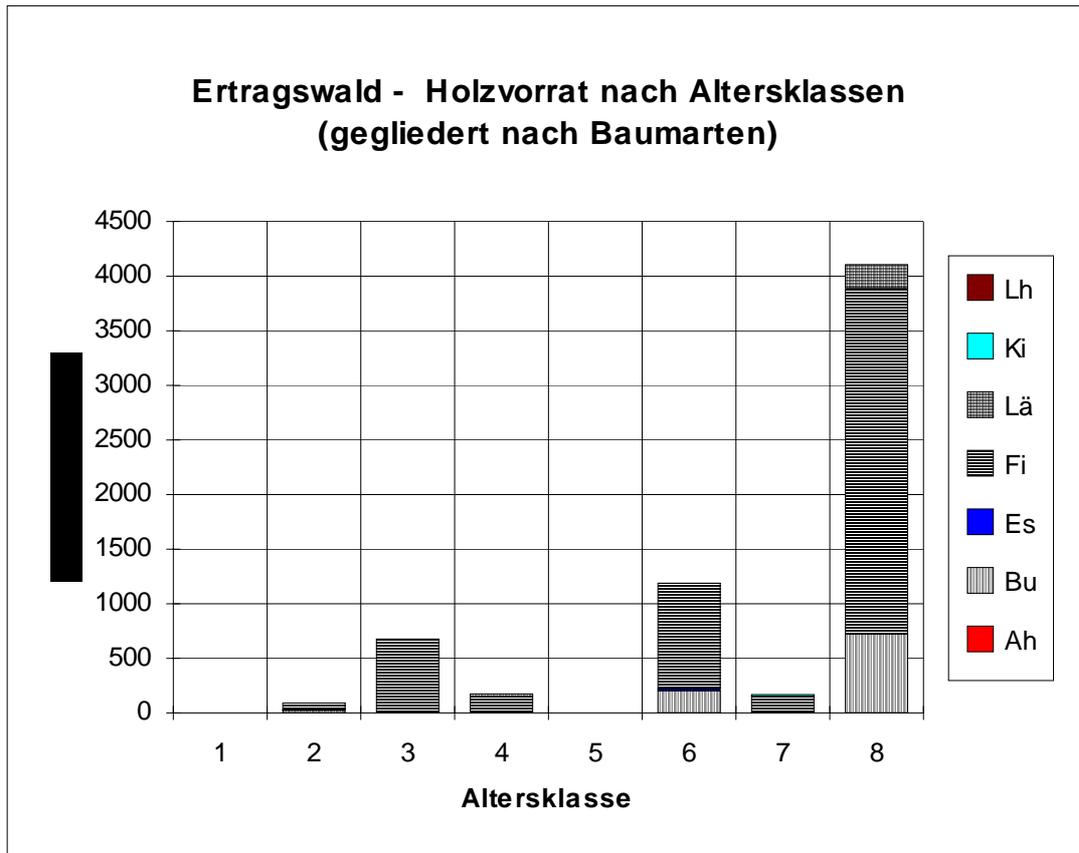
### 2.3.6. Holzvorräte im Ertragswald

Tab. 4 Holzvorrat im Ertragswald - gegliedert in Altersklassen und Baumarten  
Angabe in Vorratsfestmetern;

	1	2	3	4	5	6	7	8	Summe
<b>Ah</b>									0
<b>Bu</b>		24				204	12	722	962
<b>Es</b>		8				19			27
<b>Fi</b>		59	677	153		966	142	3169	5166
<b>Lä</b>				21				215	236
<b>Ki</b>							14		14
<b>Lh</b>									0
<b>Summe</b>	0	91	677	174	0	1189	168	4106	6405

Der Holzvorrat auf der Gesamtfläche beträgt 32.000 Vfm.

Abb. 4 Holzvorrat im Ertragswald (in Vorratsfestmetern)



### 3. Ziele

#### 3.1. Allgemeine Ziele

##### 3.1.1. Nationalparkziele

Im Vordergrund der Nationalparkziele steht der Schutz der Natur. In einem internationalen Netzwerk sollen für das jeweilige Land typische und weitgehend ursprünglich erhaltene Naturlandschaften immerwährend aus der direkten Nutzung genommen werden. Wesentlich ist das Ziel, daß natürliche dynamische Prozesse ohne direkte menschliche Beeinflussung ablaufen können ("Schutz der natürlichen Entwicklung" als oberstes Nationalparkziel). Nationalparks sollen ferner der Erholung dienen, insbesondere in den Randbereichen. Darüber hinaus ist die Forschung als Nationalparkziel festgelegt.

##### 3.1.2. Betriebsziele der Eigentümerin

Der Gemeindeforstbetrieb Windischgarsten wird als eigener Wirtschaftskörper innerhalb der Gemeindeverwaltung nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen und Gewinnabsicht geführt. Die Gesamtfläche des Forstbetriebes beträgt rund 200 ha Wirtschaftswald. Neben den erwerbswirtschaftlichen Zielsetzungen nimmt aufgrund der touristischen Ausrichtung der Marktgemeinde Windischgarsten die Erholungsfunktion einen erhöhten Stellenwert ein. Auf den Grundflächen des Forstbetriebes befinden sich Schiabfahrten, die Sommerrodelbahn, ein Fitness-Parcours, Wanderwege u.ä. . Die Eigenjagd ist verpachtet. Auch für den Jagdbetrieb als Nebenbetrieb des Forstes gilt die Absicht der Gewinnmaximierung.

Ansonsten gibt es keinerlei in diesem Zusammenhang bedeutsame Zielsetzungen bzw. sonstige Nebenbetriebe oder Nebennutzungen. Insbesondere gibt es in jenen Teilflächen, die nunmehr in den NP einzubringen sind, keinerlei aktuelle oder potentielle Nebennutzungen wie Schotterabbau, Wasserentnahme u.ä..

Die Fischerei im Salzabach gehört nicht zum Betrieb, sondern befindet sich im Eigentum der Österreichischen Bundesforste.

## **3.2. Ziele für das Projektgebiet**

### **3.2.1. Ziele der Eigentümerin**

Wie aus der Betriebsklassen-Übersicht für das Projektgebiet hervorgeht, dominiert die Flächen außer Ertrag. Daß in den letzten Jahren praktisch keine Nutzungen mehr durchgeführt wurden, ist hauptsächlich auf die mangelnde Erschließung und die verschlechterte Ertragslage der Forstwirtschaft (steigende Kosten, Holzpreisverfall) hinzuführen. Dennoch hätten auf den Wirtschaftswaldflächen unter den derzeitige wirtschaftlichen Umständen einige Seil-Nutzungen mit positiven Deckungsbeiträgen durchgeführt werden können.

#### Ziele der Zusammenarbeit mit dem NP

Die Gemeinde Windischgarsten steht dem Nationalparkprojekt grundsätzlich positiv gegenüber. Abgesehen von einer positiven Einigung über das Vertragsnaturschutz-Vorhaben kann die Gemeinde Windischgarsten mit positiven Nationalpark-Impulsen (z.B. NP-Tourismus) rechnen.

#### Bestandesbezogene Ziele

Die bestandesbezogenen Ziele (Referenzwirtschaft) wurde nicht bestandesweise vorgenommen, vielmehr kommen diese über die ausgewiesenen Betriebsklassen zum Ausdruck. Für die Betriebsklassen Wirtschaftswald und Schutzwald in Ertrag wurde somit die Bestandesbehandlung als Ertragswaldflächen unterstellt.

### **3.2.2. Ziele des Nationalparks im Projektgebiet**

Das Projektgebiet bietet sich zunächst aufgrund des räumlichen Zusammenhangs als NP-Fläche an. Darüber hinaus ist das naturräumliche Potential aus der Sicht des Nationalparks durchaus interessant (hoher Artenreichtum, einige vegetationskundliche und geologische Besonderheiten). Aus der Tatsache, daß das Gebiet bis sehr nahe an das Siedlungsgebiet bzw. dem touristischen Zentrum heranreicht, bieten sich viele Möglichkeiten für das Besuchermanagement an.

#### Nationalparkzonen

Im NP Kalkalpen wird es verschiedene Schutzkategorien geben. Das Projektgebiet wird zur Gänze zur Naturzone erklärt. Auf einigen Teilflächen wären noch geringfügige Renaturierungsmaßnahmen denkbar (z.B. Laubholz-Förderungen in Dickungen). Wenn es eine diesbezügliche Nachfrage seitens des NP gibt, müßten diese separat besprochen werden. Über eine allenfalls darüber hinausgehende Zusammenarbeit in einer vorgelagerte Pufferzone oder Waldbewahrungszone soll ebenso noch verhandelt werden.

## **4. Konkrete Vertragsnaturschutzleistungen und Entgelt-Ermittlung**

---

### **4.1. Grundlagen und Methodik**

Der Nationalpark-Vertrag soll auf immerwährende Zeit (bzw. auf Bestand des Nationalparks) abgeschlossen werden. Die immerwährende Außer-Nutzung-Stellung bedeutet, daß auf Dauer (mit Wirkung auf die Rechtsnachfolger) auf die forstwirtschaftliche Nutzung verzichtet wird und auch nicht als zur forstlichen Nutzung geeignet verkauft werden kann.

In den Bewertungsrichtlinien für den NP Kalkalpen sind folgende Vorgaben festgelegt und Grundlage der folgenden Bewertung:

*" Ein dauernder Bewirtschaftungsverzicht ohne Eigentumsübertrag ist bewertungs-technisch einer Veräußerung gleichzusetzen.*

*Bewertungsgrundsatz:*

- Bewirtschaftungsverlust auf Dauer*
- Entgelt = Verkehrswert des Waldes*

*Der Verkehrswert wird im Wege des Vergleichswert-, Sachwert- oder Ertragswertverfahrens ermittelt. Vergleichswerte von Forstbetrieben ähnlicher Lage und Ausstattung sind kaum vorhanden. Dem Sachwert- bzw. Ertragswertverfahren ist deshalb der Vorzug zu geben. Der Sachwert ist die Summe aus Bestandeswert und Bodenwert. Der Ertragswert errechnet sich aus dem kapitalisierten Reinertrag.*

*[...] Für größere Forstbetriebe ist das Sachwertverfahren mit dem Ertragswertverfahren zu kombinieren. Bei letzterem ist der nachhaltig zu erzielende Reinertrag in der Regel mit einem Zinssatz von 3 % zu kapitalisieren. Für Flächen außer Ertrag bzw. Ödflächen ergibt der Bodenverkehrswert das Entgelt. "*

Das Bewertungsobjekt liegt angesichts des geringen Ertragswaldanteils sicherlich an der unteren Grenze der "Ertragswertfähigkeit". Für dessen Verwendung (mit geringer Gewichtung) spricht, daß es sich um einen Teil eines nachhaltig wirtschaftenden Forstbetriebs handelt sowie die Tatsache, daß die Gesamtgröße des Bewertungsobjekts immerhin rund 180 ha umfaßt.

### **4.2. Angaben gemäß § 9 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992**

- Zweck des Gutachtens

Vertragsnaturschutz-Vorhaben Marktgemeinde Windischgarsten - Nationalpark Kalkalpen; Ermittlung eines Entscheidungswertes zur Entgeltfestlegung

- Stichtag der Bewertung ist der 2. Oktober 1996

- Tag der Besichtigung

Die Besichtigung und Bewertung erfolgte im September und Anfang Oktober 1996; Am 2. Oktober 1996 erfolgte eine gemeinsame Begehung mit Ofö. Hager, Marktgemeinde Windischgarsten.

### **4.3. Gegenstand der Bewertung**

Zu berücksichtigen sind folgende Teilwerte:

- der Wert der forstlichen Liegenschaft
- der Wert des Jagdbetriebes
- der Wert einer Jagdhütte
- allfällige Auswirkungen auf den Restbetrieb.

### **4.4. Bewertung nach dem Sachwertverfahren**

#### **4.4.1. Grundlagen**

##### *4.4.1.1 Rundholzverkaufserlöse*

Als Basis dienen folgende einvernehmlich festgelegte Netto-Verkaufserlöse bei Rundholz

Fichte	2a +	B	1050		
		C	950	Anteil 15 %	
		Cx	800	Anteil 10 %	
	1b		700		
	Schleifholz		480		

Durchschnittspreis gemäß Sortentafel STERBA bei 8.Ertragsklasse S 910,- / Efm

Lärche	2a +	B	1400		
		C	1250	Anteil 25 %	
		Cx	600	Anteil 10 %	
	Faserholz		480		

Durchschnittspreis gemäß Sortentafel STERBA bei 7.Ertragsklasse S 1250,- / Efm  
Buche sowie sonstiges Laubholz (Ahorn, Esche), Mischpartiepreis S 630,- / Efm

##### *4.4.1.2 Ernteverluste*

Als Umrechnung von Vorratsfestmeter auf Erntefestmeter diene die Ernteverlust-Tafel in den Alterswertfaktoren.

##### *4.4.1.3 Werbungskosten*

Als Werbungskosten für die Ertragswaldfläche in der Endnutzung wurden einvernehmlich folgende Werte angesetzt:

Unterer Teil bis auf Höhe Leitersteig S 430,- pro Efm

Oberer Teil oberhalb des Leitersteiges S 550m. pro Efm.

Teilflächen 27 und 29: diese gelten als fast nicht bringbar, hier wurden S 650,- als Werbungskosten angesetzt

##### *4.4.1.4 Umtriebszeit*

Die Umtriebszeit wurde im oberen Bereich mit 140 Jahren, im unteren Teil mit 120 Jahren festgelegt.

#### **4.4.2. Ermittlung des Bestandeswertes**

Auf der nachstehenden Tabelle ist die Ermittlung der Bestandeswerte dargestellt.

#### **4.4.3. Ermittlung des Bodenwertes**

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die "Faustformel" 1 S pro Bonitätsstufe ermittelt. Für die Waldflächen außer Ertrag wird ein Wert von 1 S pro m<sup>2</sup>, für Ödflächen S 0,50 pro m<sup>2</sup> zugrundegelegt

(detaillierte Ermittlung siehe nachstehende Tabelle)

#### **4.4.4. Zusammenfassung Sachwertverfahren**

Bestandeswert		S 1.954.000,-
Bodenwert		
Ertragswald 19,72 ha	S 1.370.872,-	S 1.371.000,-
Schutzwald a.E. 105,69 ha	1 S / m <sup>2</sup>	S 1.057.000,-
Ödfläche 51,82 ha	0,5 S / m <sup>2</sup>	S 259.000,-
Summe Bodenwert		S 2.687.000,-
Summe Sachwert		S 4.641.000,-

Es ergibt sich ein Substanzwert von S 4.641.000,-.

#### **4.5. Ermittlung des Ertragswertes**

##### **4.5.1. Grundlagen**

Es wird ein partieller Ertragswert aus 3 20-jährigen Perioden ermittelt, wobei davon ausgegangen wird, daß der derzeitige Altholzüberhang (8. Altersklasse) in einem 40-jährigen Ausgleichszeitraum abgebaut wird.

##### Holzerlöse und Werbungskosten

Als Durchschnittserlöse pro fm in der Endnutzung werden wie oben angenommen:

Fichte S 910,- / fm

Lärche S 1250,- / fm

Laubholz S 630,- / fm

Die durchschnittlichen Werbungskosten betragen S 490,- / fm.

##### Hiebssatzableitung

###### 1. Periode

Nutzung von 2/3 der 7. u. 8. Altersklasse; = 4,44 ha, = 2334 Efm gesamt = 116 Efm pro Jahr = 1.432.000 Gesamt, = S 71.600,- pro Jahr. Die Umtriebszeit wird jeweils mit 140 Jahren festgelegt.

###### 2. Periode

Rest der 8. Altersklasse = 2,22 ha, 1330 Efm, 58 Efm, = S 35.800,-, + Nutzung der 6 Altersklasse 0,52 ha

###### 3. Periode 50 Efm

Tab. 5 Ermittlung der periodenbezogenen Verkaufserlöse

1. Periode						
------------	--	--	--	--	--	--

Hiebssatz 133 Efm / Jahr	Efm	Vk.erlös	WK	Abtr.erl. je fm	Abtr.erl. Ges.	Gesamt
	116				71600	71600
2. Periode						
Rest 7.+8.Akl. Hiebssatz 67 fm	67				35800	
Hiebssatz 6 Bkl. 14 fm						
90 % Fichte	12	910	490	420	5040	
10 % Laubholz	2	630	490	140	280	
					5300	41100
3. Periode						
Hiebssatz 50 Efm / Jahr						
68 % Fichte	34	910	490	420	14280	
32 % Laubholz	16	630	490	140	2240	
						16520

In der 1. Periode wird mit einer Vornutzung mit positivem Deckungsbeitrag gerechnet (dz. Altersklasse 3). 170 Efm a 80,- Deckungsbeitrag = S 13.600,- = 680,- / Jahr

Tab. 6 Ermittlung des periodenbezogenen Betriebserfolges

Betriebserfolge	1.Periode	2.Periode	3.Periode
Erlöse	71600	41100	16520
Vornutzung	680		
Aufwand			
Kulturkosten, Dickungspflege	7000	3500	3000
Straßenerhaltung/Teil	3000	3000	3000
Steuer	3000	3000	3000
Allg. Betr.u.Verw.Aufw.	2000	2000	2000
Summe	15000	11500	11000
Erfolg	57280	29600	5520

Tab. 7 Ermittlung der periodenbezogenen Ertragswerte

	Erfolg	Rentenfaktor	Diskontierung	ÖS
1. Periode	57280	14,8775	1	852183
2. Periode	29600	14,8775	0,5537	243835
3. Periode	5520	33,3	0,3066	56358
				1152376

Es errechnet sich ein Ertragswert für den Ertragswald von S 1,152.000,-.

#### **4.6. Gewichtung**

Angesichts des geringen Anteils der Ertragswaldfläche erfolgt eine Gewichtung von 75 % : 25 %.

Tab. 8 Gewichtung

		Gewichtung		gerundet
Sachwert	4.641.000	0,75	3.480.750	3.480.000
Ertragswert	1.152.000	0,25	288.000	288.000
Summe			3.768.750	3.768.000

## **5. Fixkostenremanenz**

Als Fixkostenremanenz (Fixkostenbelastung) wird jener Kostenfaktor verstanden, der entsteht, wenn betriebliche Einrichtungen (Maschinen, Gebäude oder Personal) nicht mehr im vollen Umfang ausgelastet sind und nicht in ihrer Kapazität sofort abgebaut werden können.

Im vorliegenden Bewertungsfall trifft dies auf anteilige Personalkosten sowie anteilige Weg-erhaltungskosten (bzw. Abschreibungen) zu.

### **5.1. Personalkosten-Remanenz / Kosten für die Vertragsverwaltung**

Wenn man von monatlichen Verwaltungskosten (Teilzeitbeschäftigung) von S 15.000,- ausgeht und unterstellt, daß die 20 ha Ertragswaldfläche rund 5 % des betrieblichen Umfanges darstellen, ergibt sich ein Wert von rund S 10.000,-.

Andererseits entsteht mit dem Nationalparkvertrag ein zusätzlicher Verwaltungsaufwand. Vom Umfang her dürften sich der Mehraufwand und die Verwaltungskosten-Remanenz ausgleichen.

Die Kosten für die Vertragsverwaltung sowie die Fixkostenremanenz sind somit mit S 10.000,- anzusetzen.

### **5.2. Weginstandhaltung bzw. Abschreibung**

Für den Forstweg Salzgraben ergibt sich, daß sich die aufgeschlossene Wirtschaftswaldfläche reduziert. Da für dieses Wegstück die Fixkosten für die Weg- und Brückenerhaltung weiterhin anfallen, ist ein Bewertungsansatz zu berücksichtigen.

Es ist jedoch für die Salzgrabenstraße auch zu klären, ob es zu einer sonstige Beanspruchung durch den Nationalpark kommen wird. Daher wird dieser Punkt zwar vom Ansatz her erwähnt, ist jedoch vom Umfang her noch näher zu klären.

## **6. Bewertung des Jagdbetriebes**

Die Bewertung des Jagdrecht ist nicht Teil des Auftrages, weil zumindestens derzeit die Ausübung der Jagd vom Nationalparkvertrag nicht betroffen ist. Grundsätzlich ist das Jagdrecht als selbständiges Wirtschaftsgut zu bewerten.

In diesem Zusammenhang ist das Jagdrecht vor allem zur Bildung eines Verkehrswert-Vergleichswertes interessant. Für diese Zweck wird als Rahmenwert ein jährlicher Jagdpacht von S 45.000,- bis S 50.000,- unterstellt.

Dieser Wert ergibt bei 4 % Kapitalisierung als Rahmenwert für Zwecke des Verkehrswertvergleichs S 1.125.000,- bis S 1.250.000,-.

## **7. Bewertung der Jagdhütte**

Je nach Nachfrage durch den Nationalpark wird auf die Bewertung der Jagdhütte in der Inneren Steinwand hingewiesen. Die Ausführungen von Punkt 6 sind analog anzuwenden. Grundsätzlich ist der kapitalisierte Betriebserfolg aus der Vermietung als Entgelt heranzuziehen. Dies entspricht bei einem jährlichen Mietertrag von jährlich S 2.000,- abzügl. S 1000,- Aufwand für Instandhaltung bei 4 % Kapitalisierung den einmaligen Betrag von S 25.000,-.

## **8. Auswirkungen auf den Restbetrieb**

Unter Zugrundelegung der derzeitigen Grenzziehung geht das Jagdrecht auf der verbleibenden Flächen nicht verloren. Es werden daher keinerlei Auswirkungen auf den Restbetrieb bewertet.

## **9. Zusammenstellung der Werte**

### **9.1. Übersicht**

Sachwert			
	Bestandeswert	S 1.954.000,-	
	Bodenwert S 1,52 pro m2	S 2.687.000,-	
	Summe	S 4.641.000,-	
Ertragswert		S 1.152.000,-	
Gewichteter Wert	75 % : 25 %		S 3.768.000,-
ev. Wert des Jagdbetriebes			S 1.200.000,-
Jagdhütte			S 25.000,-
Verkehrswert für Vergleichszwecke			S 4.993.000,-

### **9.2. Vergleichswert**

Ein Verkehrswert von S 5 Mio. ist als durchaus realistisch bzw. vorsichtig optimistisch einzustufen. Aus dem oben ermittelten Verkehrswert ergibt sich ein Preis von S 2,81 pro m2. Angesichts der Tatsache, daß ein überwiegender Teil der Fläche als ertragsloser Schutzwald einzustufen ist, fügt sich das Ergebnis in die derzeitigen Verhältnissen am Grundstücksmarkt gut ein. Als unmittelbarer Vergleichswert wird ein Liegenschaftsverkauf in der KG Grünau mit über 400 ha Wald- und unproduktiver Flächen (davon ca. 100 ha minderer Ertragswald, Lage jedoch relativ entlegen) zu S 1,94 pro m2.

### **9.3. Endurteil**

Es wird als Verhandlungsbasis eine Verkehrswertempfehlung für den Forstbetrieb von S 3.800.000,- abgegeben. Der Entgeltansatz für die Fixkostenremanenz ist zusätzlich zu berücksichtigen. Der Jagdbetrieb ist gesondert zu bewerten.

Umwandlung in jährliches Entgelt

Auftragsgemäß sollen die ermittelten Werte in jährliche Entgeltbeträge umgewandelt werden:

Forstbetrieb - Umwandlung von S 3.800.000,- in eine jährliche Rente	jährlich S 114.000,-
Verwaltungskostenremanenz - Kosten für die Vertragsverwaltung	S 10.000,-
Anteilige Kosten an der Wegerhaltung nach näherer Verhandlung	je nach Beanspruchung
Jagdbetrieb ist gegebenenf. gesondert zu bewerten.	

Micheldorf, 24.10.1996

*Ing. Franz Reiterer  
Technisches Büro für Forstwirtschaft  
Allg. beeideter gerichtlicher Sachverständiger f. Forstwirtschaft  
Kreuzfeld 31  
4563 Micheldorf*

Anhang 1 Bestandesdaten

Anhang 2 Fotodokumentation

⇒ **SIEHE ORIGINALBERICHT!!!**