



Antwort der Landesregierung auf eine Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung

—

Mitglied des Landtages Daniel Roi (AfD)

30 Millionen Euro für Waldkauf im Südharz - Mehrwert oder Steuergeldverschwendung?

Kleine Anfrage - **KA 8/3714**

Sehr geehrter Herr Präsident,

beigefügt übersende ich Ihnen die Antwort der Landesregierung - erstellt vom Ministerium für Wirtschaft, Tourismus, Landwirtschaft und Forsten - auf die o. g. Kleine Anfrage.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Richter

Minister der Finanzen und Minister für Wirtschaft, Tourismus, Landwirtschaft und Forsten

Hinweis: Die Drucksache steht vollständig digital im Internet/Intranet zur Verfügung. Die Anlage ist in Word als Objekt beigefügt und öffnet durch Doppelklick den Acrobat Reader.
Bei Bedarf kann Einsichtnahme in der Bibliothek des Landtages von Sachsen-Anhalt erfolgen.

Antwort der Landesregierung auf eine Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung

Kleine Anfrage des Mitgliedes des Landtages Daniel Roi (AfD)

„30 Millionen Euro für Waldkauf im Südharz - Mehrwert oder Steuergeldverschwendung?“,

Kleine Anfrage - KA 8/3714

Vorbemerkung des Fragestellers/der Fragestellerin:

Im Raum Stolberg im Südharz hat die NABU-Stiftung nach Presseberichten den Erwerb einer rund 1.000 Hektar großen Waldfläche vollzogen. Der Kaufpreis inklusive Erwerbsnebenkosten wird mit 31,77 Millionen Euro angegeben und wurde überwiegend aus Bundesmitteln der KlimaWildnis-Richtlinie finanziert. Der Verkaufsprozess ist damit abgeschlossen. Die betroffenen Flächen liegen bereits innerhalb des Natura 2000-Gebietes „Buchenwälder um Stolberg“ und sind als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet sowie als EU-Vogelschutzgebiet rechtlich geschützt.

In der öffentlichen Berichterstattung werden insbesondere die Angemessenheit des Kaufpreises, der zusätzliche Nutzen des Flächenerwerbs über den bestehenden Schutzstatus hinaus, die Rolle des Landkreises im Genehmigungsverfahren nach dem Grundstücksverkehrsgesetz, die künftige Verantwortung für Waldpflege und Jagdausübung im Rahmen eines Prozessschutzes sowie die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Region thematisiert.

Vor diesem Hintergrund bitte ich die Landesregierung um die Beantwortung folgender Fragen:

Antwort der Landesregierung erstellt vom Ministerium für Wirtschaft, Tourismus, Landwirtschaft und Forsten:

I. Notwendigkeit des Waldkaufs trotz bestehendem Schutzstatus

Frage 1:

Welchen konkreten zusätzlichen Nutzen sieht die Landesregierung nach Vollzug des Kaufs der rund 1.000 ha Waldflächen bei Stolberg durch die NABU-Stiftung für 31,77 Mio. Euro, obwohl diese Flächen bereits als FFH und EU-Vogelschutzgebiet ausgewiesen und rechtlich geschützt waren? Bitte erläutern Sie den aus Sicht der Landesregierung bestehenden Mehrwert gegenüber dem bisherigen Schutzstatus unter Berücksichtigung der eingesetzten öffentlichen Mittel.

Antwort zu Frage 1:

Der Flächenkauf wurde nach Kenntnis der Landesregierung mit Fördermitteln aus dem „Aktionsprogramms Natürlicher Klimaschutz“, hier über die Richtlinie zur Förderung von kleineren Flächen mit eigendynamischer Entwicklung von KlimaWildnisBotschafter*innen als Beitrag zum natürlichen Klimaschutz (FRL KlimaWildnis) finanziert. Bezüglich Förderziel undwendungszweck wird auf die Richtlinie verwiesen. Die Prüfung der sachgerechten Mittelverwendung obliegt dem Bund.

Für Sachsen-Anhalt ergibt sich nach Aussage des Ministeriums für Wissenschaft, Energie, Klimaschutz und Umwelt (MWU) ein wesentlicher Beitrag zu Erreichung des „2 %-Wildnis-Ziels“ gemäß der Nationalen Biodiversitätsstrategie (NBS) Deutschlands. Das „2 % Wildnis-Ziel“ der NBS sieht vor, bis 2030 auf zwei Prozent der Landesfläche großflächige Wildnis zu entwickeln. Auf diesen Flächen soll keine Bewirtschaftung mehr erfolgen. Große, zusammenhängende Flächen haben für die Zielstellungen der NBS einen besonderen naturschutzfachlichen Nutzen und werden in der Regel aus landeseigenen Flächen gebildet. In Sachsen-Anhalt beträgt die Wildnisfläche aktuell deutlich weniger als 1 %.

Frage 2:

Welche Nutzungen waren auf den betreffenden Waldflächen bis zum Erwerb durch die NABU-Stiftung rechtlich zulässig und welche Nutzungen werden aufgrund des vollzogenen Erwerbs künftig dauerhaft ausgeschlossen? Bitte legen Sie dar, auf welche rechtlichen Instrumente (z. B. Dienstbarkeit, Genehmigungen nach Landeswaldrecht) sich diese Einschränkungen stützen.

Antwort zu Frage 2:

Bis zum Erwerb durch die NABU Stiftung waren auf den Waldflächen alle Nutzungen im Rahmen der bestehenden forst- und naturschutzrechtlichen Regelungen möglich.

Gemäß den Vorgaben der oben genannten Förderrichtlinie ist eine wirtschaftliche Nutzung des Waldes, insbesondere der Holzeinschlag, dauerhaft ausgeschlossen. Der dauerhafte Nutzungsverzicht ist durch eine entsprechende Eintragung zugunsten der Bundesrepublik Deutschland im Grundbuch dauerhaft zu sichern. Die Jagdausübung ist weiterhin möglich.

Frage 3:

Welche ökologische Verbesserung erwartet die Landesregierung gegenüber einer bewirtschafteten Nutzung?

Auf den in Rede stehenden Flächen wurden folgende Schutzgüter kartiert:

1. Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie:

Großes Mausohr, Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus, Kammolch, Groppe;
Luchs (gilt als sehr wahrscheinlich vorkommend).

2. Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie:

Fransenfledermaus, Zwergfledermaus, Bartfledermaus, Braunes Langohr, Kleinabendsegler,
Großer Abendsegler, Kleine Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr,
Zauneidechse; Wildkatze (gilt als sehr wahrscheinlich vorkommend).

3. Vögel nach Anhang I Vogelschutz-Richtlinie und wichtige Zugvogelarten:

Mäusebussard, Hohltaube, Neuntöter, Schwarzspecht, Waldkauz.

Für die Mehrheit dieser Arten sind Positiveffekte durch die Bewirtschaftungseinstellung
erwartbar.

4. Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I der FFH-Richtlinie:

LRT 6230* (Artenreiche montane Borstgrasrasen) 0,12 ha; LRT 6430 (Feuchte
Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe), 0,21 ha; LRT 6510 (Magere
Flachland-Mähwiesen) 4,34 ha; LRT 8210 (Kalkfelsen mit Felsspaltenvegetation) 0,77 ha; LRT
9110 (Hainsimsen-Buchenwald), 69,85 ha; LRT 9130 (Waldmeister-Buchenwald) 708,41 ha;
LRT 9170 (Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald) 0,33 ha; LRT 9180* (Schlucht- und
Hangmischwälder) 2,81 ha; LRT 91E0* (Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*)
7,78 ha.

Bei Betrachtung der vorkommenden Natura 2000 Schutzgüter (FFH-Richtlinie) und der
verpflichtenden Gewährleistung eines günstigen Erhaltungszustandes für diese, sind
Positiveffekte durch die Bewirtschaftungseinstellung für einen Großteil der LRT-Fläche (99 %)
erwartbar. Nach Aussage des MWU ist davon auszugehen, dass sich die Erhaltungszustände
dieser Wald-Lebensraumtypen auf längere Sicht verbessern werden (höhere Anteile Reifephase,
Biotopbäume und Totholz, weniger Störzeiger und keine Bodenschäden).

Für die pflegeabhängigen Lebensraumtypen (1 % der LRT-Fläche) sind gesonderte
Management-Regelungen zu treffen.

II. Eigentumshistorie und frühere Planungen

Frage 4:

***Welche Eigentümer und Bewirtschaftungsformen hatte der betreffende Wald seit der
Wiedervereinigung einschließlich möglicher Veräußerungen durch die Treuhand und der
BVVG? Bitte legen Sie eine chronologische Übersicht mit den jeweiligen Kaufpreisen vor.***

Antwort zu Frage 4:

Hierzu liegen der Landesregierung keine Informationen vor.

Frage 5:

Gab es in den letzten zehn Jahren Überlegungen, Planungen oder Anträge zur Nutzung der Flächen für Windenergie oder Photovoltaik? Bitte legen Sie dar, welche Prüfungen erfolgt sind und aus welchen Gründen entsprechende Vorhaben verfolgt oder verworfen wurden. Keine Informationen

Antwort zu Frage 5:

Hierzu liegen der Landesregierung keine Informationen vor.

Frage 6:

Trifft es zu, dass die betroffenen Waldflächen 1994 im Rahmen der BVVG-Privatisierung veräußert wurden? Bitte nennen Sie damalige Flächengröße, Zuschlagspreis (gesamt/je ha) und Datum.

Antwort zu Frage 6:

Die betroffenen Waldflächen wurden 1994 direkt an den bisherigen Eigentümer veräußert. Angaben zum Kaufpreis unterliegen dem Datenschutz. Weitere Informationen liegen der Landesregierung nicht vor.

Frage 7:

Welche zusätzlichen Flächen wurden seit 1994 vom Verkäufer erworben und welche Teilfläche (ca. 1.000 ha) ist aktuell Gegenstand der Verkaufsabsicht? Bitte nach Jahren und Hektar angeben.

Antwort zu Frage 7:

Hierzu liegen der Landesregierung keine Informationen vor.

III. Kaufpreis und Verkehrswert

Frage 8:

Auf welcher konkreten Grundlage hält die Landesregierung den tatsächlich gezahlten Kaufpreis einschließlich Erwerbsnebenkosten in Höhe von 31,77 Mio. Euro für

angemessen? Bitte legen Sie das der Transaktion zugrundeliegende Verkehrswertgutachten vollständig vor.

Antwort zu Frage 8:

Siehe Anlage.

Frage 9:

Wie hoch wurde der Verkehrswert der Waldflächen insgesamt und je Hektar im zugrundeliegenden Gutachten festgestellt und in welchem Verhältnis steht der gezahlte Kaufpreis zu diesem Verkehrswert?

Antwort zu Frage 9:

Siehe Antwort zu Frage 8.

Frage 10:

Welche Alternativen zum vollständigen Ankauf der Flächen hat die Landesregierung geprüft, um Naturschutzziele zu erreichen? Bitte erläutern Sie, warum diese Alternativen nicht weiterverfolgt wurden.

Antwort zu Frage 10:

Keine. Es handelt sich bei dem Verkauf um einen Vertrag zwischen dem Privateigentümer und der NABU Stiftung. Im Rahmen des Verkaufsvorganges wurde lediglich die rechtlich erforderliche Prüfung gemäß § 31 Abs. 1 Nr. 1 NatSchG LSA zur Ausübung des naturschutzrechtlichen Vorkaufsrechtes des Landes für Grundstücke als Bestandteil eines Großschutzgebietes vorgenommen. Auf Grund der Flächengröße und den damit verbundenen Grundstückserwerbskosten wurde von dieser Möglichkeit Abstand genommen.

Frage 11:

Wie hoch war der damalige Kaufpreis je Hektar (1994) und wie hoch ist der heute vorgesehene Kaufpreis je Hektar? Bitte die Differenz absolut und je Hektar angeben.

Antwort zu Frage 11:

Hierzu liegen der Landesregierung keine Informationen vor.

Frage 12:

Welche Unterlagen liegen der Landesregierung zur Preisbildung vor (z. B. Verkehrswertgutachten, Holzvorräte, Bodenwert)? Bitte Quelle und Datum nennen

Antwort zu Frage 12:

Der Landesregierung liegt ein Gutachten zur Verkehrswertermittlung mit Stichtag 01.07.2025 vor.

IV. Waldzustand und Schädigungen

Frage 13:

Wie beurteilt die Landesregierung den Zustand des Baumbestandes auf den betroffenen Flächen zum Zeitpunkt der letzten Bestandsaufnahme bzw. Wertermittlung? Bitte geben Sie an, wie groß der Anteil geschädigter Waldflächen in Hektar und in Prozent ist.

Antwort zu Frage 13:

Die Landesregierung erhebt keine Daten zum Waldzustand oder Schäden in einzelnen privaten Forstbetrieben. Zahlen zu Waldschäden liegen nur auf Landesebene vor.

Frage 14:

Wurde der Zustand des Waldes, insbesondere vorhandene Schäden durch Trockenheit, Borkenkäfer oder Sturm, bei der Wertermittlung berücksichtigt? Bitte legen Sie dar, ob und in welcher Form sich der Waldzustand auf den festgestellten Verkehrswert ausgewirkt hat.

Antwort zu Frage 14:

Ja. Im Bewertungsverfahren wurde das Kalamitätsrisiko durch Anteilsanpassungen in der Güteklassenverteilung b.

Frage 15:

Welche Holzmengen wurden in den letzten zehn Jahren auf den betroffenen Flächen eingeschlagen (fm/Jahr)? Bitte jährlich zusammenfassen.

Antwort zu Frage 15:

Hierzu liegen keine Informationen vor.

Frage 16:

***Welche durchschnittlichen Erträge (€/ha/Jahr) wurden in den letzten zehn Jahren erzielt?
Bitte die Datengrundlage nennen.***

Antwort zu Frage 16:

Hierzu liegen keine Informationen vor.

V. Öffentliche Mittel und Folgekosten

Frage 17:

In welchem Umfang wurden für den bereits vollzogenen Erwerb der rund 1.000 Hektar Waldflächen bei Stolberg öffentliche Mittel eingesetzt, insbesondere aus der KlimaWildnis-Richtlinie des Bundesministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit? Bitte legen Sie sämtliche Förderanträge, Bewilligungsbescheide, Nebenbestimmungen, Auflagen sowie Auszahlungsmodalitäten (Tranchen, Zeitplan, Zweckbindung) vollständig vor

Antwort zu Frage 17:

Da es sich um eine Förderrichtlinie in Verantwortung des Bundesministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit handelt, liegen der Landesregierung hierzu keine Informationen vor .

Frage 18:

Welche laufenden Kosten werden im Falle des geplanten Ankaufs der Flächen, insbesondere für Pflege, Verkehrssicherung, Wegeunterhaltung und Management, entstehen? Bitte legen Sie dar, wer diese Kosten künftig trägt.

Antwort zu Frage 18:

Alle Kosten, die im Rahmen der Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtungen aus dem Eigentum heraus entstehen, müssen durch den Eigentümer getragen werden.

Frage 19:

Welche Kontroll- und Sanktionsmöglichkeiten bestehen, um sicherzustellen, dass die mit öffentlichen Mitteln finanzierten Flächen dauerhaft im vorgesehenen Sinne genutzt werden?

Antwort zu Frage 19:

Es handelt sich um eine Förderrichtlinie in Verantwortung des Bundesministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit. Die Prüfung der sachgerechten Mittelverwendung obliegt dem Bund.

Frage 20:

Wurden Fördermittel für den Erwerb der Waldflächen bei Stolberg bereits vollständig oder teilweise ausgezahlt, obwohl die für die dauerhafte Nutzungsaufgabe erforderliche Genehmigung nach § 5 Abs. 6 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt bislang weder beantragt noch erteilt wurde? Falls ja, bitte darlegen:

- a.) auf welcher Rechtsgrundlage eine Auszahlung vor Genehmigung erfolgte,***
- b.) ob und in welcher Form eine Risikobewertung hinsichtlich einer möglichen Nichtgenehmigung vorgenommen wurde und***
- c.) welche Vorkehrungen zur Sicherung öffentlicher Mittel getroffen wurden.***

Antwort zu Frage 20:

Siehe Antwort zu Frage 17.

Frage 21:

Welche rechtlichen Schritte gedenkt die Landesregierung zu unternehmen, falls die für die dauerhafte Nutzungsaufgabe erforderliche Genehmigung nach § 5 Abs. 6 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt ganz oder teilweise versagt wird, obwohl der Kauf der Flächen bereits vollzogen und öffentliche Fördermittel ausgereicht wurden? Bitte legen Sie dar:

- a.) welche Rückforderungs-, Anpassungs- oder Rückabwicklungsmechanismen vorgesehen sind,***
- b.) welche Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten hierbei dem Land Sachsen-Anhalt zukommen und***
- c.) welche finanziellen Risiken für öffentliche Haushalte bestehen.***

Antwort zu Frage 21:

Da das Land weder Vertragspartner noch Fördermittelgeber ist, bestehen im Sinne der Fragestellung keine Zuständigkeiten.

VI. Auswirkungen auf Region und Wirtschaft

Frage 22:

Welche Auswirkungen erwartet die Landesregierung durch die beabsichtigte Stilllegung der Waldflächen auf die regionale Forstwirtschaft und die Holzverarbeitung im Landkreis Mansfeld-Südharz? Bitte geben Sie eine Einschätzung in qualitativer oder quantitativer Form.

Antwort zu Frage 22:

Durch die Stilllegung ist eine Verringerung des Rohholzaufkommens zu erwarten. Inwiefern sich dies auf die regionale Forstwirtschaft und die Holzverarbeitung im Landkreis auswirkt, kann zum aktuellen Zeitpunkt nicht quantifiziert werden.

Frage 23:

Welche konkreten Vorteile ergeben sich nach Einschätzung der Landesregierung für die Bevölkerung vor Ort über den bisherigen Schutzstatus hinaus?

Antwort zu Frage 23:

Hierzu liegen zum aktuellen Zeitpunkt keine Informationen vor.

Frage 24:

Welche wirtschaftlichen Auswirkungen erwartet die Landesregierung bei Fortführung der bisherigen Bewirtschaftung im Vergleich zur angestrebten Stilllegung?

Antwort zu Frage 24:

Die wirtschaftlichen Auswirkungen bei fortgesetzter Nutzung der Flächen ist für die Landesregierung nicht quantifizierbar, da Art und Umfang der Nutzung in der Entscheidung des Flächeneigentümers liegt.

VII. Waldpflege, Jagd und Verkehrssicherung

Frage 25:

Wie wird künftig die Verantwortung für Verkehrssicherungspflichten auf den Waldflächen geregelt? Bitte legen Sie dar, wer für die Sicherheit von Wegen und Besuchern zuständig ist.

Antwort zu Frage 25:

§ 22 Abs. 3 und 4 LWaldG beschreibt das freie Betretungsrecht der Wälder Sachsen-Anhalts und regelt die damit einhergehenden Rechte der Bürger sowie die Pflichten der Waldbesitzer.

Frage 26:

***Wie wird die Jagd auf den zu erwerbenden bzw. betroffenen Flächen künftig organisiert?
Bitte legen Sie dar, wie Wildschäden, Verkehrssicherheit und Waldschutz berücksichtigt werden.***

Antwort zu Frage 26:

Der Landesregierung liegen hierzu keine Informationen vor. Die gesetzlichen Grundlagen bleiben unberührt.

Frage 27:

Wie wird sichergestellt, dass angrenzende bewirtschaftete Waldflächen nicht durch Schädlingsbefall aus nutzungsfreien Flächen beeinträchtigt werden?

Antwort zu Frage 27:

Gemäß § 16 Abs. 3 LWaldG regelt die gesetzliche Verpflichtung der Eigentümerin/des Eigentümers zum Waldschutz. Das Landeszentrum Wald Sachsen-Anhalt nimmt hierbei die Funktion der Unteren Forstbehörde für den Waldschutz wahr.

Frage 28:

***Wie sind die Jagdrechte auf den betroffenen Flächen derzeit geregelt (Eigenjagd/Pacht)?
Bitte Vertragsform und Laufzeiten nennen.***

Antwort zu Frage 28:

Hierzu liegen der Landesregierung keine Informationen vor.

Frage 29:

Welche Einnahmen aus Jagdpacht oder Jagdgastjagd sind in den letzten fünf Jahren angefallen? Bitte die Jahreseinnahmen ohne personenbezogene Angaben darstellen.

Antwort zu Frage 29:

Hierzu liegen keine Informationen vor, da hierzu keine Daten erhoben werden.

Frage 30:

Ist im Falle eines Erwerbs eine Rückpacht der Jagdrechte an den bisherigen Eigentümer vorgesehen? Falls ja, bitte geplante Laufzeit und Flächengrößen angeben.

Antwort zu Frage 30:

Hierzu liegen der Landesregierung keine Informationen vor.

VIII. Rolle des Landkreises und Genehmigungsverfahren

Frage 31:

Welche Prüfungen hat der Landkreis Mansfeld-Südharz im Rahmen des Grundstücksverkehrsgesetzes konkret durchgeführt, und zu welchem Ergebnis ist er im Zusammenhang mit dem vollzogenen Verkauf gekommen?

Antwort zu Frage 31:

Gemäß § 19 Grundstücksverkehrsgesetz (GrdstVG) muss die Genehmigungsbehörde vor der Entscheidung über einen Genehmigungsantrag die land- und forstwirtschaftliche Berufsvertretung anhören. Im konkreten Fall wurde die Käuferin, die NABU – Stiftung als Beteiligte, das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Süd als Siedlungsbehörde sowie die land- und forstwirtschaftlichen Berufsvertretungen: Waldbesitzerverband Sachsen-Anhalt, Bauernverband MSH, Bauernbund Sachsen-Anhalt, Landesverband Landwirte im Nebenerwerb, die Untere Forstbehörde und mit ihr verbunden das Landeszentrum Wald angehört.

Im Ergebnis hat der Landkreis keine Versagungsgründe festgestellt.

Frage 32:

Welche Möglichkeiten hat der Landkreis, den Verkauf mit Auflagen zu versehen oder zu untersagen und welche dieser Möglichkeiten werden im konkreten Fall nicht genutzt?

Antwort zu Frage 32:

Die Genehmigungsbehörde kann den Verkauf land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke nach dem GrdstVG versagen oder mit Auflagen/Bedingungen versehen, wenn Versagungsgründe

vorliegen. Versagungsgründe i. S. von § 9 Abs. 1 GrdstVG lagen nicht vor. Zudem liegen die Voraussetzungen des § 9 Abs. 4 GrdstVG vor, so dass die Angemessenheit des Kaufpreises nicht zu prüfen war.

Die Genehmigung wurde durch den Landkreis mit folgenden Hinweisen versehen: „Nach § 11 Bundeswaldgesetz (BWaldG) soll, nach § 5 Abs. 1 LWaldG ist Wald im Rahmen seiner Zweckbestimmung nachhaltig und ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Als ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes gilt nach § 5 Abs.1 LWaldG eine Wirtschaftsweise, bei der nach gesicherten Erkenntnissen der Wissenschaft und bewährten Regeln der Praxis der Wald genutzt, verjüngt, gepflegt und geschützt wird.

Gemäß § 5 Abs. 6 LWaldG kann Wald jedoch aus Gründen des Naturschutzes, unter Verzicht auf seine Nutzfunktion, auch unbewirtschaftet bleiben. Dies bedarf, außer in den nach Naturschutzrecht geschützten Teilen von Natur und Landschaft, in denen der Verzicht auf die Bewirtschaftung des Waldes im Schutzzweck oder den Schutzziele verankert ist, der Genehmigung durch die obere Forstbehörde. Durch Nebenbestimmungen ist zu sichern, dass von den unbewirtschafteten Waldflächen keine Gefährdungen anderer Waldflächen ausgehen. Auch bei unbewirtschafteten Waldflächen obliegen dem Waldbesitzer folgende gesetzlichen Verpflichtungen.

Entsprechend § 16 Abs. 3 LWaldG hat der Waldbesitzer die Pflicht, zum Schutz des Waldes vorbeugend und bekämpfend tätig zu werden. Diese umfasst u.a. den Waldbrand. Im Sinne der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Waldes ist der Wald ausreichend zu erschließen (§ 5 LWaldG).

Die allgemeinen Regeln der Verkehrssicherungspflicht des BGB, insbesondere an öffentlichen Verkehrswegen, gelten. Das Betretensrecht für jedermann zum Zwecke der Erholung entsprechend § 14 BWaldG muss weiterhin gewährleistet bleiben.“

Frage 33:

In welchem Umfang waren Staatskanzlei oder Ressorts in den Informationsfluss zum laufenden GrdstVG-Verfahren eingebunden? Bitte Termine, Mitzeichnungen oder Vorlagen kurz benennen.

Antwort zu Frage 33:

Eine Einbindung erfolgte nicht, das GrdstVG-Verfahren ist Aufgabe der zuständigen Behörden vor Ort.

IX. Waldkrise und politische Kohärenz

Frage 34:

Wie ordnet die Landesregierung die beabsichtigte dauerhafte Stilllegung von rund 1.000 Hektar Wald in die bestehenden Maßnahmen zur Bewältigung der Waldkrise ein? Bitte erläutern Sie, wie dieser Ansatz mit den Zielen aktiver Waldpflege und Waldumbau zusammenpasst.

Antwort zu Frage 34:

Siehe Antwort zu Frage 35. Im Übrigen bleibt es im Ermessen der Waldeigentümer, welche Ziele sie mit ihrem Wald verfolgen.

Frage 35:

Welche CO₂-Bilanz sieht die Landesregierung für bewirtschaftete Wälder im Vergleich zu Prozessschutzflächen?

Antwort zu Frage 35:

Die CO₂-Bilanz bewirtschafteter und unbewirtschafteter Wälder lässt sich nicht pauschal zugunsten unbewirtschafteter Wälder bewerten. Untersuchungen zeigen, dass in unbewirtschafteten Wäldern der Kohlenstoffvorrat nach etwa 50 Jahren Stilllegung tendenziell wieder abnimmt, insbesondere unter den Bedingungen des Klimawandels. Für eine umfassende Klimaschutzbewertung müssen neben dem Waldspeicher auch der Kohlenstoffspeicher in Holzprodukten und Substitutionseffekte durch Holzverwendung statt anderer potentiell klimaschädlicherer Materialien berücksichtigt werden. Ohne eine Bewirtschaftung verringert sich die Verfügbarkeit von heimischem Holz, was zu Verlagerungseffekten und Import von Holz mit potenziell geringeren Nachhaltigkeitsstandards aus dem Ausland führen kann. Insgesamt gibt es nach aktuellem Kenntnisstand keine allgemeine und dauerhafte Überlegenheit unbewirtschafteter Wälder hinsichtlich Kohlenstoffspeicherung und Klimaschutzwirkung gegenüber bewirtschafteten Wäldern.

X. Bodenpreise für Waldflächen

Frage 36:

Wie haben sich die durchschnittlichen Bodenpreise für Waldflächen in Sachsen-Anhalt in den letzten zehn Jahren entwickelt? Bitte legen Sie eine Übersicht über die durchschnittlichen Hektarpreise je Jahr oder geeignete Zeiträume auf Basis der Kaufpreissammlung oder vergleichbarer amtlicher Daten vor.

Antwort zu Frage 36:

Folgende Werte liegen für die vergangenen Jahre vor. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der teilweise geringen Zahl an Verkäufen sowie großer Unterschiede in Art, Umfang und Qualität der Bestände die durchschnittlichen Kaufpreise ohne zusätzliche Analysen wenig aussagekräftig sind. (Quelle: Grundstücksmarktinformation 2025 des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Sachsen-Anhalt)

Jahr	Preis Euro/m2
2014	0,38
2015	0,40
2016	0,47
2017	0,50
2018	0,50
2019	0,54
2020	0,51
2021	0,52
2022	0,58
2023	0,63
2024	0,56

XI. Rolle der Staatskanzlei/Ministerien

Frage 37:

Welche Rolle hatten Staatskanzlei und Ressortministerien beim Erstverkauf der Privatisierung der Flächen in den 1990er-Jahren? Bitte Zuständigkeiten und Mitzeichnungen kurz darstellen.

Antwort zu Frage 37:

Die Privatisierung erfolgte über die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, die unter Fachaufsicht des Bundes steht. Weitere Informationen liegen nicht vor.

Frage 38:

Welche Kontakte oder Abstimmungen gab es damals zwischen Staatskanzlei/Ministerien und der BVVG im Zusammenhang mit dem Verkauf? Bitte Datum, beteiligte Dienststellen und Anlass nennen.

Antwort zu Frage 38:

Hierzu liegen keine Informationen vor.

Frage 39:

Welche Kontakte gab es seit 01.01.2024 zwischen Staatskanzlei/Ministerien/Landesbehörden und dem Verkäufer oder der NABU-Stiftung zum geplanten Waldkauf? Bitte Datum, beteiligte Dienststellen und Anlass angeben.

Antwort zu Frage 39:

Am 22. Januar 2025 fand nach Aussage des MWU ein Gespräch zwischen dem Verkäufer und Vertretern des MWU statt. Gegenstand des Gesprächs war ein Flächenkauf, beschränkt auf Teilflächen im NSG Großer Ronneberg-Bielstein zur Erreichung der notwendigen Kernzonenfläche für das Biosphärenreservat Karstlandschaft Südharz. Außerdem informierte das MWU den Eigentümer über Fördermöglichkeiten für den Kauf von kleineren Flächen im Rahmen des ANK-Programmes sowie für größere Flächen im Rahmen des Wildnisfonds des Bundes.

Ein zweites Gespräch fand am 13. Februar 2025 unter Teilnahme von Vertretern der NABU-Stiftung Nationales Naturerbe sowie der Naturstiftung KlimaWildnisZentrale statt. Die Einbeziehung dieser Institutionen ergab sich aus dem Bestreben des Verkäufers keine vergleichsweise kleinen Teilflächen in NSG zu veräußern, wenn die Möglichkeit eines Verkaufs der Gesamtfläche im Rahmen des Bundesförderprogramms Wildnisfonds besteht.

Darüber hinaus gab es seit dem 01. Januar 2024 keine Kontakte zwischen dem Verkäufer und der Staatskanzlei oder anderen Ministerien und Landesbehörden bezüglich des geplanten Waldverkaufs.

Frage 40:

Welche Themen (z. B. Kaufpreis, Fördermittel, Auflagen, Jagdrechte, Folgekosten) wurden dabei besprochen? Bitte stichwortartig darstellen.

Antwort zu Frage 40:

Siehe Antwort zu Frage 39.

Frage 41:

Welche Verfahrensschritte (Termine, interne Vermerke, Mitzeichnungen, Vorlagen) liegen in Staatskanzlei oder Ministerien zur aktuellen Verkaufsanbahnung vor? Bitte Verfahrensstand kurz darstellen und Aktenzeichen nennen.

Antwort zu Frage 41:

Es liegt im Ministerium für Wirtschaft, Tourismus, Landwirtschaft und Forsten ein interner Vermerk zum Verkauf im Allgemeinen vor.

Aus dem Zeitraum der Verkaufsanbahnung liegt dem MWU Schriftverkehr (Mailform, ohne Aktenzeichen) zur terminlichen Abstimmung der in Frage 39 erwähnten Gesprächstermine vor. Diese Gespräche sind nicht protokolliert.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gutachten zur Verkehrswertermittlung

Gegenstand des Gutachtens:

Wertermittlung für Waldflächen

Verkehrswert nach WaldR2000

Marktwert nach § 194 Baugesetzbuch

Waldobjekt:

Forstbetrieb von [REDACTED]

Teilfläche mit 1008,207 ha in einer Gemarkung

Stichtag des Waldzustandes:

01.06.2025

Stichtag der Wertermittlung:

01.07.2025

Eigentümer:

[REDACTED]

Auftraggeber:

NABU-Stiftung Nationales Naturerbe

Albrechtstraße 14

10117 Berlin

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass	3
2. Auftraggeber	3
3. Bewertungszweck	3
4. Stichtage	3
5. Ortstermin	3
6. Rechtliche Grundlagen	4
6.1 Grundbuch	4
6.2 Waldfunktionen	4
7. Bewertungsobjekt	5
7.1 Aussenaufnahme	5
7.2 Flächenübersicht	5
7.3 Baumartenverteilung, naturale Beschreibung der Waldflächen	6
7.4 Wuchsgebiet und Standort	7
7.5 Altlasten	8
7.6 Lasten und Beschränkungen	8
8. Wertermittlung	8
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
9. Verkehrswert nach WaldR 2000	19
10. Marktwert nach § 194 Baugesetzbuch	20

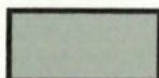
Anlagen:

[REDACTED]
[REDACTED]

Anlage D Übersichtskarte Maßstab 1:25.000

Anlage E Flurstücksverzeichniss

[REDACTED]



1. Anlass

Der NABU erwirbt aus Gründen des Natur- und Klimaschutzes seit fast 30 Jahren Waldflächen in der Bundesrepublik. Der NABU-Stiftung Nationales Naturerbe wurde das Objekt mit 1008 ha angeboten. Es ist auf Grund seiner Qualität (FFH Gebiet mit hohen Anteilen an LRT Flächen und zusätzlich 200 ha Naturschutzgebiet) von großem Interesse für die Stiftung.

Das Gutachten wurde zur Feststellung des Verkehrswertes der Fläche in Auftrag gegeben.

2. Auftraggeber

Auftraggeber ist die NABU-Stiftung Nationales Naturerbe, Albrechtstraße 14, 10117 Berlin, vertreten durch den Vorstandsvorsitzenden Christian Unselt.

3. Bewertungszweck

Die Bewertung erfolgt als Verkehrswert nach WaldR 2000.

Zusätzlich erfolgt eine Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch.

Die Wertermittlung erfolgt grundsätzlich im miet- und lastenfreien Zustand.

4. Stichtage

Stichtag des Waldzustandes

01.06.2025

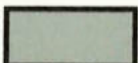
Stichtag der Wertermittlung

01.07.2025

5. Ortstermin

Dem Gutachter wurde vom Eigentümer eine vereinfachte Zusammenstellung der Bestandsdaten aus der Forsteinrichtung 2024 (FE Karte als pdf Datei und zahlenmäßige Zusammenstellung der Bestandesdaten) zur Verfügung gestellt.

Im Frühsommer 2025 wurde zusätzlich zur aktuellen vereinfachten Forsteinrichtung von 2024/25 eine nicht permanente Stichprobeninventur mit konzentrischen Kreisen von 3, 6 und 12 m entsprechend den für Stichprobeninventuren üblichen Aufnahmeanleitungen durch [REDACTED] durchgeführt. Dabei wurden alle für das Gutachten relevanten Daten aufgenommen, insbesondere Vorrat nach Schichten, Bonitäten (aus Alter und Höhe berechnet), aktuelle Durchmesserstruktur und Schälschäden. Der dabei erfasste Vorrat wurde mit einem [REDACTED]



Fehlerprozent von 5 % berechnet und liegt bei Berücksichtigung aller Schichten ca. 20 % über dem Vorrat der klassischen Forsteinrichtung.

Als Flächengrundlage für die Bewertung wurde die mit dem Flurnummernverzeichnis abgestimmten Flächen der Begangsdaten zugrunde gelegt. Die übrigen Daten der Waldbewertung für die einzelnen Baumarten und Altersklassen wurde den Inventurdaten entnommen.

6. Rechtliche Grundlagen

6.1 Grundbuch

Die Grundbuchauszüge standen dem Gutachter nicht zur Verfügung. Eine Zusammenstellung der Flurnummern und Flächen nach den Grundbuchauszügen wurde dem Gutachter zur Verfügung gestellt. Auf Basis der Flurstückstabelle wurden die aktuellen Geometrien der Flurstücke vom Netz heruntergeladen. Diese Flurstücks-Zusammenstellung zusammen mit den GIS Flächen der Flurstücke bildet die Grundlage der Flächenberechnung.

Der Abgleich des [REDACTED] zur Verfügung gestellten Flurnummernverzeichnisses mit der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) und dem Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) vom Geoportal des LVerGeo von Sachsen-Anhalt fand statt.

Eine Zusammenstellung aller Flächen nach Gemarkung, Flur, Flurnummer und Grundbuchfläche kann als Excel Datei zur Verfügung gestellt werden. Die folgende Tabelle zeigt die Flächenzusammenstellung nach Gemeinden und Gemarkungen.

Zusammenstellung der Flächen (ha) nach Gemeinden und Gemarkungen:

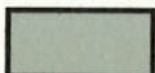
Landkreis	Gemeinde	Gemarkung	Fläche
Manzfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	1008,2066

Alle Flächen befinden sich in der Gemarkung Stolberg.

6.2 Waldfunktionen

Nach den vom Bundesamt für Naturschutz in Bonn und der Bundesanstalt für Gewässerkunde in Koblenz aktuell zur Verfügung gestellten GIS Daten liegen folgende Schutzfunktionen (Abfragestand 07/25) auf den Flächen vor:

Schutzgebiete (Abfrage 2025)	Fläche [ha]	Fläche [ha]
FFH		994,1
LRT (Lebensraumtypen)		802,6
SPA		994,1
Naturschutzgebiete		201,5
WSG (k.a.)	0,0	
Summe	0,0	2992,3



Bei dem FFH Gebiet handelt es sich um das FFH Gebiet "Buchenwälder um Stolberg". Die festgestellten Lebensraumtypen sind vorwiegend Waldmeister- Waldgerste- und Hainsimsen-Buchenwälder. Kleinflächig kommen Schlucht- und Hangmischwälder und Erlen-Eschenwälder vor.

Bei dem NSG handelt es sich um das NSG „Grosser Ronneberg-Bielstein“

Wasserschutzgebiete liegen keine vor.

Es befinden sich zusätzliche Waldfunktionen auf der Fläche, die derzeit keinen Einfluss auf die Bewirtschaftung haben.

7. Bewertungsobjekt

7.1 Aussenaufnahme

Für das Bewertungsobjekt stehen die Inventurauswertungen (Datenbank mit den Grunddaten Baumartenanteile, Alter, Bestockungsgrad, Vorrat etc.) sowie ein Flächenlayer mit den Inventurpunkten 2025 und die Flächendaten aus dem terrestrischen Begang 2024/2025 zur Verfügung.

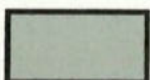
7.2 Flächenübersicht

Die Aufteilung der Flächen nach Holzboden, Nichtholzboden und landwirtschaftlichen Flächen wurde dem Gutachter zur Verfügung gestellt (FE Unterlagen 2024).

Die Holzbodenfläche beträgt zum Zeitpunkt der Flächenaufnahme 968,95 ha. Bei den Nichtholzböden (39,64 ha) handelt es sich vorwiegend um Waldwege, Wildwiesen und Holzlagerplätze. Die restliche Nichtholzbodenfläche verteilt sich auf Leitungstrassen, Unland, Kleingewässer etc. Landwirtschaftliche Flächen sind ebenfalls an der zu bewertenden Fläche beteiligt und werden unter den Nichtholzböden zusammengefasst.

Nutzung	Holzboden (ha)	Nichtholzboden (ha)	Fläche in ha
Holzboden bestockt	933,36		933,36
Holzboden unbestockt	35,59		35,59
Nichtholzboden (Wege, Holzlagerplätze etc.)		39,26	39,26
Summe	968,95	39,26	1008,21

Die zu bewertende Fläche wird auf einer Übersichtskarte Maßstab 1:10.000 (Anlage D) dargestellt.



7.3 Baumartenverteilung, naturale Beschreibung der Waldflächen

Die Basisdaten für das Gutachten befinden sich im Anhang D „INV-Daten [REDACTED] 2025“, die als Grundlage für die Waldbewertung dienen.

Die Ergebnisse der Forsteinrichtung und Stichprobeninventur stellen die folgenden Bewertungsgrundlagen dar:

- Eigentumskarte
- Forsteinrichtungskarte (pdf) mit der Abgrenzung von Holzboden, Nichtholzboden. Soweit landwirtschaftlichen Flächen vorkommen, wurden sie wegen der geringen Bodengüte den Nichtholzböden zugeordnet.
- Inventurdaten mit Baumartenanteilen, Bonität je Baumart, Bestockungsgrad, Alter und den daraus abgeleiteten Vorräten (projektbezogen)

Die Auswertung der einzelnen Stichprobenpunkte kann auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden.

Auf eine Bewertung der vorhandenen Naturverjüngung wird verzichtet.

Zusammenfassung der Bestandsaufnahme mit allen zur Bewertung notwendigen Daten (Hauptschicht):

Baumgr.	Fläche [ha]	Anteil [%]	Alter	Bon	BG	d [mm]	Höhe	Vorrat Efm/ha	Vorrat [Efm]	ljZ [Vfm/ha]	ljZ [Vfm]	Stichprob fehler 5%
Fi	28.39	2.9	31	1.1	0.88	40	3.5	89.0	2525	6.69	190	41.4
Ki	0.78	0.1	56	1.8	0.42	385	17.8	86.9	68	4.36	3	200.0
ELä	20.77	2.1	58	1.3	0.67	155	10.0	151.7	3149	4.72	98	24.8
Dgl	1.27	0.1	6	1.0	0.35		0.3			1.31	2	200.0
Bu	741.71	76.5	70	1.7	0.96	154	11.9	194.7	144416	7.43	5512	5.4
Ei	25.36	2.6	95	1.9	1.29	422	24.4	285.0	7229	7.43	188	26.7
ALh	80.78	8.3	66	1.5	1.00	314	20.1	230.8	18642	4.82	390	13.0
ALn	34.31	3.5	41	1.5	1.18	131	10.4	139.0	4769	5.84	200	25.3
Bl.	35.59	3.7										200.0
Summe	968.95	100%	67		0.94	158	11.8	186.6	180798	6.79	6583	5.0

BAGr = Baumartgruppe

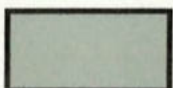
Alter = durchschnittliches Alter der Bestände

Bon = Bonität (Wuchsleistung)

BG = Bestockungsgrad

Efm = Erntefestmeter ohne Rinde

Die ausführliche Zusammenstellung der Inventurdaten nach Baumartengruppen und Altersklassen befindet sich in der Anlage C.



7.4 Wuchsgebiet und Standort

Charakteristisch für den WB Südharz ist der steil von 230 m auf 450 m üNN aufragende Harzrand mit seiner tiefen Zertalung. Daran schließt sich der WB Mittleres Unterharz-Plateau mit einer Höhenlage von 420 – 550 m üNN an.

Wuchsgebiete / Bezirke			GIS ha
35.1	Südliches Harzvorland	Waldmeister, Waldgersten-Buchenwälder	21,9
36.7	Mittleres Unterharz-Plateau	montane Buchen-Wälder bis Buchen (Fichten-) Wälder	392,3
36.8	Südharz	Waldmeister- Buchenwald bis Waldgersten-Buchenwälder	597,6
Summe			1011,9

Die natürliche Vegetation auf den Böden wird geprägt von Hainsimsen- (Waldgerste-) bzw. Waldreitgras- Buchenwäldern. Auf den nährstoffkräftigeren Böden kommen Zahnwurz-Buchenwälder bzw. Edellaubholz auf Blockschutt vor.

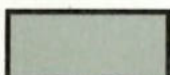
Eine Standortskartierung liegt vor.

7.5 Altlasten

Die Überprüfung der Altlasten hat bisher nicht stattgefunden. Dies kann bei Bedarf nachgeholt werden.

7.6 Lasten und Beschränkungen

Unberücksichtigt bleiben die im Grundbuch, Abt. II eingetragenen Lasten und Beschränkungen, d.h. der nachfolgend ermittelte Verkehrswert bezieht sich grundsätzlich auf das diesbezüglich lastenfreie Objekt.



8. Wertermittlung

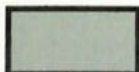
Die Waldbewertung wurde in Anlehnung an MANTEL (1982)¹, SAGL (1995)² und gemäß den Richtlinien zur Waldbewertung "WaldR 2000" und der "WertR 2006" durchgeführt. Ferner wurden die Verordnungen bzw. Richtlinien zur Waldbewertung der Bundesländer Baden-Württemberg, Hessen und Nordrhein-Westfalen als Grundlagen herangezogen.

Zur Bewertung wurde neben der Forsteinrichtungs-Datenbank PIA VISTA Forst, das Programm Holzernte Version 8.0 der FVA (Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt) Baden-Württemberg eingesetzt.

[illegible][illegible]

¹ Mantel, W. 1982: Waldbewertung. München. BLV Verlag

² Sagl, W. 1995: Bewertung in Forstbetrieben. Wien, Blackwell Verlag



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

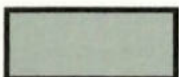
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3 [REDACTED]
[REDACTED]



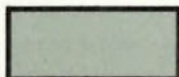
Holzpreise

Die verwendeten Holzpreise wurden der Holzpreisstatistik von HessenForst entnommen.

Die folgende Tabelle zeigt eine Zusammenstellung der wichtigsten Werte.

Holzpreisstatistik HessenForst 2022 - 2024 + 2024						
Sorte	Stärke- klasse	Fichte	Kiefer	Buche	Eiche	Edellaubh.
		2022-2024	2022-2024	2022-2024	2022-2024	2022-2024
B/C	1a	68,22 €	51,23 €			
B	1b	82,53 €	61,96 €	84,38 €		
	2a	91,27 €	70,76 €	81,96 €		85,67 €
	2b	99,44 €	78,86 €	83,59 €	85,94 €	84,26 €
	3a	102,03 €	79,43 €	82,53 €	161,52 €	92,90 €
	3b	103,06 €	80,09 €	89,78 €	233,04 €	106,86 €
	4	103,18 €	83,48 €	109,74 €	403,77 €	170,71 €
	5	98,24 €	90,23 €	125,63 €	607,90 €	233,59 €
	6	97,48 €	94,65 €	129,95 €	742,82 €	323,66 €
C	1a	68,22 €	51,23 €			
	1b	82,53 €	61,96 €			
	2a	91,27 €	70,76 €	61,45 €	78,85 €	
	2b	99,44 €	78,86 €	80,30 €	84,75 €	83,46 €
	3a	102,03 €	79,43 €	80,91 €	126,85 €	83,13 €
	3b	103,06 €	80,09 €	83,03 €	147,53 €	85,79 €
	4	103,18 €	83,48 €	89,50 €	195,43 €	91,56 €
	5	98,24 €	90,23 €	92,73 €	235,75 €	95,13 €
	6	97,48 €	94,65 €	95,00 €	252,60 €	123,63 €
D*	3a	81,78 €	66,91 €	76,25 €	82,19 €	65,21 €
Papierholz (IL)		35,88 €	37,22 €	66,78 €	52,74 €	65,98 €
Brennholz Efm						

* D im GA nach Stärkeklassen siehe Anlagen F



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

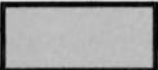
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

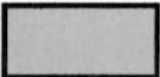
[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

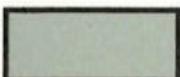
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Die für die betroffenen und angrenzenden Gemarkungen zur Verfügung gestellten Bodenrichtwerte für Waldboden liegen im Landkreis Mansfeld-Südharz 2025 für den Bereich Südharz bei € 0,27. Dies gilt auch für die umliegenden Bodenrichtwerte im Harz.

Die aus den tatsächlichen örtlichen und überörtlichen Kauffällen 2021 bis 2025 für Kauffälle > 10 ha, abgeleiteten Bodenwerte liegen meist deutlich darüber.



Die zusätzlich erfassten örtlichen Bodenrichtwerte für Grünland (Abfrage Geoportal Sachsen-Anhalt, Stand 2025), liegen bei € 0,35 / qm.

Üblicherweise betragen die Waldbodenpreise ca. 30 – 40 % der Waldpreise mit Bestockung (A. Offer⁵), vereinzelt können sie auch geringfügig darunter oder darüber liegen.

Der durchschnittliche Bodenrichtwert der betroffenen Gemarkung mit 100% Flächenbeteiligung am Bewertungsobjekt von € 0,27 / qm Waldfläche entspricht 23 % des aktuellen Durchschnittswertes aller zur Verfügung gestellten Kauffälle für Wald (mit Bestockung) > 10 ha.

Die örtlichen Bodenrichtwerte entsprechen nicht den Durchschnittswerten der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Kauffälle.

Die Bodenrichtwerte basieren grundsätzlich auf den örtlichen Verkäufen einzelner ± großer Flurstücke und haben nur eingeschränkt Gültigkeit für den Verkehrswert von Flächen über 100 ha.

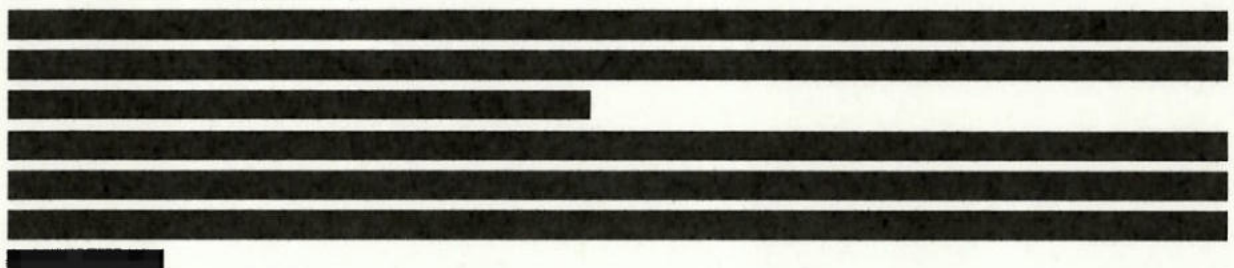
Beispielhaft sei hier Brandenburg erwähnt. Hier ist die Anzahl der Kauffälle in den einzelnen Landkreisen deutlich höher, incl. Kauffälle mit Flächen > 100 ha. Die örtlichen Kauffälle mit Flächen unter 2,5 ha liegen meist bei Durchschnittswerten von ca. € 0,80 / qm (€ 0,70 - € 0,90) mit entsprechenden Bodenpreisen von € 0,28 bis € 0,35 / qm. Fast alle Verkäufe größerer Flächen liegen mit € 1,35 bis € 2,70 / qm deutlich darüber. Das heißt, die auf der Basis örtlicher Kleinverkäufe abgeleiteten Bodenrichtwerte haben für große Kaufobjekte bei einem überregionalen (bundesweiten) Käuferkreis nur eingeschränkte Gültigkeit.

Für dieses Gutachten wurde daher auf die Herleitung der Bodenwerte für die forstwirtschaftlichen Flächen auf Basis der örtlichen Bodenrichtwerte für Wald verzichtet.

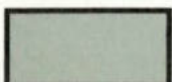
Für dieses Gutachten stehen dem Gutachter sowohl regionale Kauffälle > 10 ha als auch die landesweiten Kauffälle > 50 ha zur Verfügung.

8.3.1.2 Land- und forstwirtschaftliche Bodenwerte

Die Zusammenstellung der zu bewertenden Fläche nach Gemarkungen ist unter Punkt 6.1 auf Seite 4 aufgeführt, eine Zusammenstellung aller Flurnummern nach Gemarkungen befindet sich im Anlage E.

The table content is completely redacted with black bars.

5 Armin Offer in Grundstücksmarkt und Grundstückswert Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung Heft 4 2018



[REDACTED]

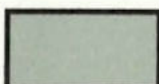
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

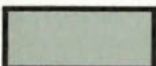
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

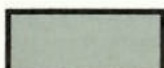
[REDACTED]
[REDACTED]

⁶ Armin Offer in Grundstücksmarkt und Grundstückswert Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung Heft 4 2018



[illegible]

⁷ BAnz AT 28.03.2019 B2

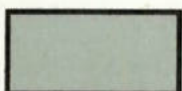


[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



9. Verkehrswert nach WaldR 2000

Zur Schätzung des Verkehrswertes der zu bewertenden Flächen nach WaldR 2000 werden das Sachwertverfahren (Waldeinzelwerte, Substanzwerte) und der Ertragswert als wertbestimmende Größe herangezogen.

Die für Forstbetriebe > 500 ha übliche Gewichtung der beiden Werte lag früher bei 50 bis 70% Sachwert und 30 bis 50% Ertragswert. Bedingt durch die hohe Nachfrage nach großen Waldflächen hat sich dieses Verhältnis zugunsten der Sachwerte verschoben.

Der unter Punkt 3.2 der Wald R2000 aufgeführte Satz:

„Großen Wertermittlungsobjekten wird in der Regel am Grundstücksmarkt nur ein beschränktes Ankaufinteresse entgegengebracht“ ist derzeit nicht mehr gültig.

Mittelgroße und große Waldflächen wurden in den letzten Jahren eher zum Sachwert bzw. zu einem darüber liegenden Preis verkauft.

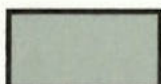
Als angemessener Wert nach WaldR 2000 wird ein Wertanteil von 90 % Substanzwert und 10 % Ertragswert vom Gutachter angesehen.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes nach Wald R2000 unter Berücksichtigung der aktualisierten Alterswertfaktoren beträgt:

Nutzungsart	Fläche ha	Ertragswert ges.	Anteil %	Substanzwert ges.	Anteil %	Verkehrswert	
						nach WaldR 2000	je qm
Forstbetrieb	1008,21	11.968.757 €	0,10	22.536.950 €	0,90	21.480.131 €	2,13 €
Landwirtschaft						0 €	
Summe	1008,21			22.536.950 €		21.480.131 €	2,13 €
Belastungen Abteilung II						0 €	
Summe	1008,21			22.536.950 €	2,24	21.480.131 €	2,13 €

Verkehrswert der Fläche nach WaldR 2000:

€ 21,480 Mio
bzw. 2,13 € / qm



10. Marktwert nach § 194 Baugesetzbuch

Nach § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre“.

Dem Gutachter stehen Kaufpreise von Kauffällen > 100 bis 1.500 ha aus Bayern, Hessen, und Brandenburg zur Verfügung und zusätzlich aktuelle Kauffälle > 100 – 700 ha in Sachsen-Anhalt. Die hierbei erzielten Preise liegen deutlich über den Durchschnittswerten der örtlichen Waldverkäufe und dem nach der WaldR 2000 berechneten Wert.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bei mehreren Kauffällen sind unwahrscheinlich. Der Gutachter geht von deutlich höheren Preisen für Objekte > 100 ha aus.

Dies entspricht auch der, dem Gutachter zur Verfügung stehenden Kaufpreissammlung aller Waldverkäufe > 35 ha in Sachsen-Anhalt.

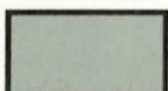
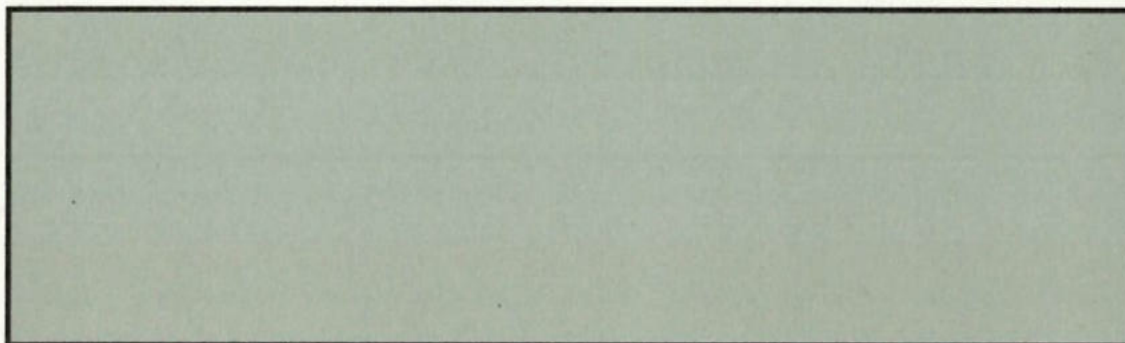
Der nach WaldR2000 ermittelte Verkehrswert entspricht nicht den am Markt tatsächlich erzielbaren Preisen.

Nach § 14 (1) ImmoWertV sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Marktanpassungsfaktoren (und Liegenschaftszinssätzen) erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

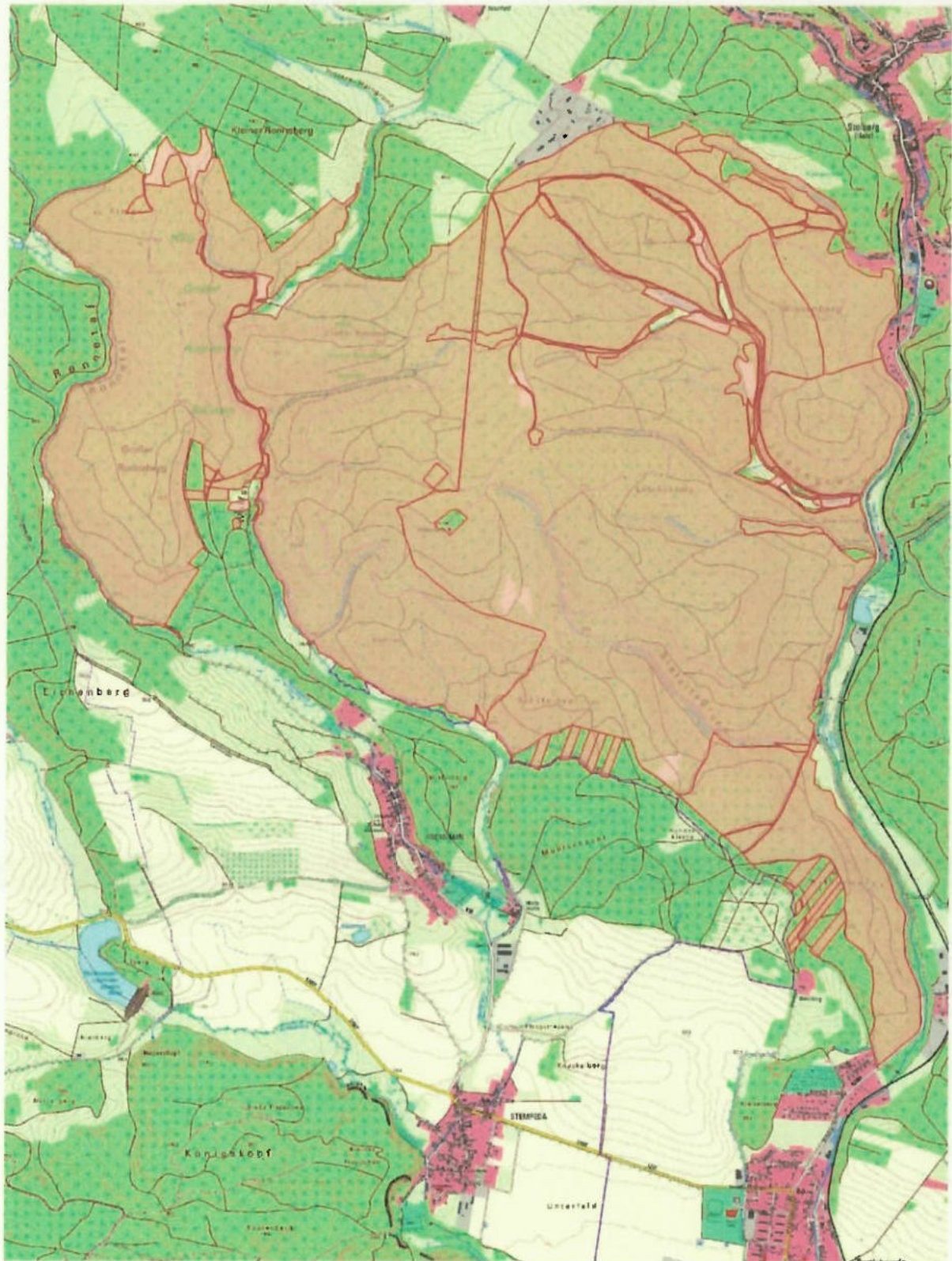
Auf Grundlage aktueller tatsächlicher Kauffälle > 500 ha in Sachsen-Anhalt, Hessen und Brandenburg - die dem Gutachter bekannt sind bzw. der Gutachter selbst bewertet hat - sieht der Gutachter einen Marktanpassungsfaktor von mindestens 20 % als gerechtfertigt an.

Der tatsächliche Marktwert nach § 194 BauGB wird vom Gutachter mit einem Marktanpassungsfaktor von + 20 % angeschätzt. Dies entspricht einem Marktwert der Flächen von:

€ 25.776 Mio
bzw. 2,56 € / qm



Anlagen D: Übersichtskarte



Anlagen E: Flurstücke

Flurstücksverzeichnis GA von Kempski						
Land	Kreis	Gemeinde	Gemarkung	Flur	FlstNr	ALB [ha]
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	10	4,23
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	11	0,07
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	12	0,18
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	13	1,56
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	15	11,37
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	16	0,92
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	18	0,40
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	19	0,04
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	20	0,07
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	21	0,66
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	28	21,21
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	33	0,98
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	34	0,35
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	35	0,23
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	36	0,24
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	42	0,36
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	43	0,18
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	44	0,43
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	48	33,65
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	49	0,31
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	50	0,05
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	51	0,84
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	52	0,28
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	53	0,51
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	54	11,79
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	58	0,73
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	59	0,29
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	60	0,01
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	61	0,04
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	62	0,37
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	63	0,47
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	64	28,35
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	27/1	24,06
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	40/1	25,39
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	46/1	1,19
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	57/47	1,46
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	59/47	0,03
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	60/38	0,81
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	61/39	0,76
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	62/39	0,76
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	76/29	0,03
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	86/29	37,49
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	7	87/32	0,34
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	8	160/62	2,24
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	8	161/62	0,31
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	8	62/1	1,60
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	8	62/2	1,27
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	3	0,64
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	4	0,05
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	5	0,16
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	6	0,09
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	7	0,24
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	9	0,54
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	18	1,01

Land	Kreis	Gemeinde	Gemarkung	Flur	FistNr	ALB [ha]
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	19	0,74
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	34	0,09
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	35	0,26
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	36	0,15
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	37	0,34
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	11/35	157,40
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	11/21	0,41
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	11/22	0,08
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	11/23	0,57
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	11/1	0,05
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	12/1	0,15
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	15/1	0,47
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	20/1	0,23
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	16/2	0,45
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	27/8	0,07
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	29/8	1,23
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	28/10	20,12
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	11/25	0,09
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	11/26	0,29
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	11/27	0,12
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	11/28	1,21
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	11/29	0,23
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	12	25/20	200,18
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	13	1	2,63
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	13	2	0,08
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	13	3	1,26
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	13	4	0,20
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	13	5	0,40
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	13	10	0,02
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	13	16	1,81
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	13	20	0,81
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	13	23	0,77
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	13	25	0,79
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	13	28	0,82
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	13	44	0,81
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	13	46	325,65
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	13	47	0,11
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	13	48	0,05
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	13	6/2	0,25
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	13	17/2	0,44
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	13	23/6	0,13
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	13	24/7	0,71
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	13	33/6	0,32
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	13	41/11	0,43
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	13	43/8	0,18
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	14	115	1,21
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	14	117	1,18
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	14	120	1,23
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	14	121	1,24
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	14	125	1,22
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	14	175	18,05
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	14	176	1,55
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	14	178	0,00
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	14	179	0,22
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	14	180	0,01
Sachsen-Anhalt	Mansfeld-Südharz	Südharz	Stolberg	14	181	37,15
						1008,21