

BESCHLUSSEMPFEHLUNG UND BERICHT

des Agrarausschusses (6. Ausschuss)

**zu dem Antrag der Landesregierung
- Drucksache 6/1475 -**

Zustimmung des Landtages gemäß § 8 Absatz 5 Landesforstanstaltserrichtungsgesetz, §§ 63 Absatz 1 und 64 Absatz 1 Landeshaushaltsordnung und § 12 Absatz 2 des Haushaltsgesetzes 2012/2013

hier: Waldtausch der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern

A. Problem

§ 8 Abs. 5 Landesforstanstaltserrichtungsgesetz legt fest, dass der Erwerb, der Verkauf oder die anderweitige Veräußerung von Vermögensgegenständen der Zustimmung der Aufsichtsbehörde bedürfen. Zudem ist nach § 63 Absatz 1 LHO die Zustimmung des Landtages erforderlich. Abweichend davon dürfen nach § 64 Absatz 1 LHO Grundstücke nur mit Einwilligung des Finanzministeriums erworben, verkauft, anderweitig veräußert oder belastet werden, wenn sie von geringerer Bedeutung sind und eine im Haushaltsgesetz genannte Wertgrenze nicht überschritten wird. Nach § 12 Absatz 2 des Haushaltsgesetzes 2012/2013 betragen die Wertgrenzen bei dem Erwerb 1.500.000 € sowie bei der Veräußerung auf 1.000.000 € und bei Einwilligung des Finanzausschusses entsprechend 5.000.000 € beziehungsweise 2.500.000 €. Für den von der Gut Stieten GmbH & Co. KG aus Gründen der Arrondierung sowie des Ausbaus forstwirtschaftlicher Aktivitäten angestrebten Tauschs von 609 ha Forstflächen im Bereich des Forstamtes Rothemühl gegen 426 ha Wald der Landesforstanstalt im Forstamt Gädebehn ist ausgehend davon die Zustimmung des Landtages erforderlich.

B. Lösung

Der Agrarausschuss empfiehlt dem Landtag, dem Antrag der Landesregierung zum Tausch von Waldobjekten zwischen der Gut Stieten GmbH & Co. KG und der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Anstalt öffentlichen Rechts zuzustimmen.

Mehrheitsentscheidung im Ausschuss**C. Alternativen**

Keine.

D. Kosten

Keine.

Beschlussempfehlung

Der Landtag möge beschließen,
dem Antrag der Landesregierung auf Drucksache 6/1475 zuzustimmen.

Schwerin, den 24. Mai 2013

Der Agrarausschuss

Prof. Dr. Fritz Tack
Vorsitzender und Berichterstatter

Bericht des Abgeordneten Prof. Dr. Fritz Tack

I. Allgemeines

Der Landtag hat den Antrag auf Drucksache 6/1475 während seiner 34. Sitzung am 30. Januar 2013 zur federführenden Beratung an den Agrarausschuss sowie zur Mitberatung an den Finanzausschuss überwiesen.

Daraufhin ist vom Agrarausschuss bereits während seiner 27. Sitzung am 14. März 2013 die Durchführung einer öffentlichen Anhörung beschlossen worden. Am 21. März 2013 hat der Ausschuss der Liste der Anzuhörenden sowie dem Fragenkatalog zugestimmt.

Zu der am 18. April 2013 durchgeführten Anhörung sind Auskunftspersonen nachstehend aufgeführter Einrichtungen, Organisationen sowie Unternehmen eingeladen und um die Abgabe schriftlicher Stellungnahmen gebeten worden:

- als Vertreter der Tauschpartner die Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, Anstalt öffentlichen Rechts (LFoA) sowie die Anwaltskanzlei Asche, Stein und Glockemann, Hamburg (ASG);
- als Gutachter das Büro WaldConsult Eberswalde, der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Wolfgang Reich sowie der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern (LRH) sowie das Büro Wald- und Landschaftsplanung (WuL);
- als Personalvertreter der Bund Deutscher Forstleute, Landesverband Mecklenburg-Vorpommern (BDF) sowie die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU).

Alle Sachverständigen sind der Einladung des Ausschusses gefolgt und haben zuvor die erbeteten schriftlichen Stellungnahmen zugeleitet. Zudem ist beim Ausschuss unaufgefordert eine Stellungnahme der Gemeinde Dabel eingegangen.

Der Agrarausschuss hat den Waldtausch ausgehend von den Ergebnissen der Anhörung am 16. Mai 2013 beraten und angesichts dessen, dass die Beratung des Finanzausschuss erst im Nachgang zur Sitzung des Agrarausschusses stattgefunden hat, vorbehaltlich der Stellungnahme des Mitberaters dem Landtag die Annahme des Antrages empfohlen.

II. Stellungnahme des mitberatenden Ausschusses

Der Finanzausschuss hat ebenfalls am 16. Mai 2013 während seiner 44. Sitzung mit den Stimmen der Fraktionen der SPD und CDU bei Gegenstimmen der Fraktionen DIE LINKE, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie der Fraktion der NPD mehrheitlich beschlossen, dem Antrag der Landesregierung zuzustimmen.

III. Wesentliche Ergebnisse der öffentlichen Anhörung

1. Wertermittlung

a) Verfahren zur Bewertung der Tauschflächen

Mit Ausnahme des Büros WuL haben alle Sachverständigen das den Bestandserwartungswert/Walderwartungswert zugrunde legende Verfahren als anerkannt charakterisiert.

Von der LFoA ist darüber hinaus darauf hingewiesen worden, dass Anlass und Zweck der Wertermittlung entscheidend für die Wahl des Bewertungsverfahrens und die Beurteilung der Ergebnisse seien. Bei Waldaustauschvorhaben bestehe das Ziel in der Feststellung von Wertrelationen der Tauschflächen für langfristig damit wirtschaftende Forstbetriebe. Die Wertermittlung sei gemäß der „Richtlinie für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - WaldR 2000)“ des Bundesministers der Finanzen in der Fassung vom 12. Juli 2000 erfolgt. Seit dem Erlass des Landwirtschaftsministeriums zum „Freiwilligen Landtausch von Waldflächen nach §§ 54 und 55 Landwirtschaftsanpassungsgesetz“ aus dem Jahre 1996 habe sich das Verfahren vielfach bewährt. Seitens der Anwaltskanzlei ASG ist dargestellt worden, dass die Gut Stieten GmbH & Co. KG mangels eigener forstfachlicher Kompetenz der Aussage der LFoA M-V habe vertrauen müsse, wonach es sich bei der Wertermittlung nach Walderwartungswert, um ein anerkanntes Verfahren handele. Dies sei auch vom Gutachter bestätigt worden. Das Büro WaldConsult hat erläutert, dass die WaldR 2000 regelmäßig bei Aufträgen des Bundes sowohl für die Ermittlung von Verkehrswerten als auch für Entschädigungen oder Schadensersatz herangezogen werde. Zwar hätten einige Bundesländer eigene oder ergänzende Bewertungsrichtlinien erlassen, doch stütze sich das Land Mecklenburg-Vorpommern voll und ganz auf die WaldR 2000. Bei der Wertbestimmung nach WaldR 2000 könne sich im Einzelfall die Notwendigkeit ergeben, abweichend von der Richtlinie zu verfahren. Im Wertgutachten sei das zu begründen. Von dieser Option sei insofern Gebrauch gemacht worden, dass keine Verkehrswerte ermittelt worden seien, sondern lediglich die Boden- und Bestandeswerte. Es seien keine darüber hinausgehenden Wertbestimmungsgründe hinzugezogen worden, wie sie für die Ermittlung von Verkehrswerten regelmäßig berücksichtigt würden. Der öffentlich bestellte und vereidigte Einzelsachverständige hat ausgeführt, dass im Rahmen der Konvention des Bestandserwartungswertes die Kulturkosten sowie die zu erwartenden Erträge zum Abtriebszeitpunkt (Erntealter) mit der Maßgabe berücksichtigt worden seien, dass man die heutigen Kosten (Holzernte) und Erlöse (für das Holz) für die Zukunft angenommen habe. Allerdings könne man beim Tausch bei Verwendung gleicher Voraussetzungen vergleichbare Relationen voraussetzen. Für die IG BAU sei es nachvollziehbar, dass angesichts des Fehlens eines Marktes für Waldgrundstücke in der Größe der Tauschobjekte das Verfahren der Waldwertermittlung aus der Summe von Bestandes- und Bodenwert gewählt worden sei. Grundlage des Verfahrens sei dabei die Vereinbarung der beiden Parteien zum freiwilligen Landtausch, wobei die Landeshaushaltsordnung dem Land einen Tausch unter Wert verbiete. In Bezug auf das Verfahren nach §§ 54 und 55 LwAnpG ist kritisch angemerkt worden, dass dieses nicht korrekt angewendet worden sei. Hiernach hätte ein Tausch durch eine Ausführungsanordnung des zuständigen Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) mit einem entsprechend formalisierten Verfahren zustande kommen müssen.

Vom Büro WuL ist darauf hingewiesen worden, dass es verschiedene anerkannte Methoden (Bestandserwartungswert, Bodenwert) gebe. Dementgegen stelle eine „individuell festgelegte Modifizierung des Verfahrens“ zur Ermittlung des Bestandserwartungswertes kein anerkanntes Verfahren dar.

b) Plausibilität

Alle Sachverständigen haben das Verfahren der Wertermittlung als plausibel angesehen. Seitens des Büros WuL ist einschränkend angemerkt worden, dass das aber nicht für die „einschränkenden Modifizierungen“ gelte.

Von der LFoA ist das Wertermittlungsverfahren als objektiv und für Waldbesitzer oder deren Sachverständige nachvollziehbar hingestellt worden. Der ermittelte Tauschwert für das Forstobjekt Eichhof entspreche nach Kenntnis der LFoA annähernd dem seinerzeit im Rahmen der Ausschreibung zum Verkehrswert von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zum Verkehrswert erzielten Kaufpreis. Die Anwaltskanzlei ASG hat darauf hingewiesen, dass ihr das Wertermittlungsverfahren stets als plausibel dargestellt worden sei. Man habe keine Kenntnis von Umständen, die eine andere Beurteilung rechtfertigen könnten. Für WaldConsult ist das angewandte Verfahren in hohem Maße objektiv, zumal beide Tauschobjekte in völlig identischer Weise bewertet worden seien. Durch die detaillierte Erfassung aller Boden- und Bestandesparameter habe somit eine sehr genaue Bewertung aller Einzelbestände vorgenommen werden können. Ein darüber hinausgehendes Verfahren unter Einbeziehung von Waldrentierungswerten (kapitalisierte Reinerträge ganzer Betriebe oder Betriebsteile) sei bewusst nicht zur Anwendung gekommen, weil dies für die Ermittlung der Tauschwerte nicht notwendig erschienen sei.

Ein Kritikpunkt des LRH sowie der IG BAU ist gewesen, dass die Waldwertermittlung Risiken infolge klimatischer Veränderungen (zunehmende Trockenheit - höhere Waldbrandgefahr, größere Häufigkeit von Extremwetterereignissen - höhere Windwurfgefahr, Temperaturerhöhung - Zunahme von Insektenkalamitäten) sowie den daraus resultierenden höheren Waldschutzaufwand nicht hinreichend berücksichtigt habe. Beim Tauschobjekt Eichhof handle es sich um sehr homogene Kiefern-dominierte Bestände auf ärmeren Standorten, die eine höhere Risikoexposition besäßen als der eine höhere Diversität aufweisende für den Tausch vorgesehene Landeswald.

c) Abbildung der nachhaltigen Wertentwicklung im Wertgutachten

Von der LFoA M-V ist bestätigt worden, dass das Wertgutachten die nachhaltige Wertentwicklung der zu tauschenden Waldgebiete in entsprechend zu bemessenden langen Zeiträumen ausreichend abbilde. Durch die Anwendung der Blume-Formel bei der Berechnung des Bestandeswertes würden sowohl die Kulturkosten als auch die zu erwartenden Abtriebswerte zur Umtriebszeit berücksichtigt. Das Ergebnis der Blume-Formel sei ein durch Konvention der Bundesforstverwaltung mit der Bundesfinanzverwaltung festgelegter Alterswert eines Bestandes, der dessen Werterwartung mit berücksichtige.

Der Sachverständige des Büros WaldConsult hat ausgeführt, dass man sich bei der Ermittlung der Bestandeserwartungswerte (Zukunftserfolgswerte) im Rahmen des Alterswertfaktorenverfahrens der Blume'schen Formel bediene:

$$B = [(Au - c) \times f + c] \cdot B^{\circ}$$

[B = Bestandeswert,

Au = Abtriebswert (erntekostenfreier Holzerlös) nach Erreichen des Erntealters,

f = Alterswertfaktor,

c = Kosten für die Kulturbegründung, B° = Bestockungsfaktor]

Es würden Bestandeswerte errechnet, die die Wertentwicklung bis zur voraussichtlichen endgültigen Nutzung des Bestandes berücksichtigten. Der durch Experten festgelegte „Alterswertfaktor“ gebe die derzeitige baumarten-, alters- und leistungsspezifische Wertrelation eines Bestandes wieder. Darüber hinaus werde gutachterlich eingeschätzt, welche Bestockungsdichte der jeweilige Waldbestand nach Ablauf der Umtriebszeit haben werde. Lediglich wenn der Zeitpunkt der endgültigen Nutzung (gegendübliche, baumartenspezifische Umtriebszeit) erreicht sei, werde ein Sachwertverfahren (Abtriebswertverfahren) angewandt.

Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige hat ausgeführt, dass das Gutachten im Rahmen der Konvention die Entwicklung abbilde. Um sie als nachhaltig zu bezeichnen, müssten auch nachfolgende Waldgenerationen standortabhängig einbezogen werden. Dieses Verfahren werde bei Tauschfällen bisher nicht praktiziert. Es sei rechnerisch möglich, für künftige Erträge standortgemäßer Baumarten Lösungsansätze zu postulieren. Allerdings verblieben viele andere Einflussfaktoren biotischer und abiotischer Art, sodass diese Ergebnisse immer angreifbar sein würden. Er halte es für sinnvoll, sich auf nachvollziehbare Parameter zu beschränken.

Der BDF hat den Hinweis gegeben, dass ein Gutachten in der Regel vom Zustand eines Bestandes (Bodenwert und Bestandeswert, Abtriebswert u. ä.) zu einem Stichtag ausgehe. Bei langfristiger Betrachtung wären angesichts der Unterschiedlichkeit der beiden Wälder - insbesondere, was die Standortgüte und die aktuelle Baumartenverteilung angehe - unter anderem die Waldbaukosten von Bedeutung. Das Objekt Eichhof sei ein „Kiefernbetrieb“, das vom Gut Stieten begehrte Objekt der Landesforst ein „Mischwald auf besseren Standorten“, was sich auch im Größenverhältnis der Tauschobjekte niederschlage. Eine Bilanz bei Bewertung langer Zeiträume könne nicht geleistet werden, da es unter anderem vom „waldbaulichen und ertragsseitigen Kalkül“ des Waldbesitzers abhängige. Diese ergäbe mathematisch aber ein anderes Bild als das des Gutachtens.

Der Vertreter des Büros WuL hat dargelegt, dass die zum Tausch vorgesehenen Waldflächen jeweils als eigenständige Forstbetriebe angesehen werden könnten, die jedoch in ihrer Ausstattung (u. a. Baumarten-, Altersklassen-, Vorrats- und Sortimentsstruktur, Bedingungen für das Waldwachstum etc.) extrem unterschiedlich seien. Die Ermittlung eines Bestandeserwartungswertes diene eher der Wertermittlung eines (Einzel)Bestandes, sei aber - insbesondere bei ungleicher Ausstattung von einzelnen Forstbetrieben - nicht geeignet, diese vergleichbar abzubilden.

So bedingten u. a. die unterschiedliche Altersstruktur der Baumarten und Betriebsklassen beider Betriebe unterschiedlich lange Zeiträume vom Stichtag der Bewertung bis zum Erreichen der Umtriebszeit. Unterschiedlich lange Bewertungszeiträume führten jedoch zu einer finanziell ungleichen Betrachtungsweise. Dieses Ungleichgewicht werde im Fall des Waldgebietes Eichhof durch eine Vielzahl unterbestockter, qualitativ entwerteter und instabiler Kiefernbestände noch verstärkt, weil die Verwendung des Bestandserwartungswertes das Erreichen der Umtriebszeit suggeriere. Der Waldrentierungswert (jährliche Rente in Höhe des Reinertrages) biete eine bessere Möglichkeit, Forstbetriebe oder Betriebsklassen zu bewerten. Dieser Wert sollte jedoch für kürzere überschaubare Zeiträume, z. B. für die nächsten 10 Jahre (Einrichtungszeitraum), berechnet werden. Der derzeitige Abtriebswert mit Einschätzung der Qualität der Bestände vor Ort als auch der bereits ermittelte Bodenwert sollten in ein Wertgutachten ebenfalls mit einfließen.

d) Berücksichtigung wertbestimmender Aspekte

Der Vorstand der LFoA M-V hat unterstrichen, dass bei dem Bewertungsverfahren und in dem daraus resultierenden Wertgutachten alle relevanten wertbestimmenden Aspekte der zu tauschenden Waldgebiete erfasst und bewertet worden seien. Die angewandte Verfahrensweise sei langjährig geübte Praxis, so auch bei dem während der 53. Landtagssitzung am 9. März 2005 beschlossenen und im Jahre 2012 endgültig vollzogenen Waldaustausch zwischen dem Land Mecklenburg-Vorpommern und den Eheleuten Weber (Drucksachen 4/1553 und 4/1733). Nicht im Wertgutachten berücksichtigt worden seien beispielsweise der Arrondierungseffekt für die jeweiligen Betriebsflächen, die Jagdgebietsbildung, die Belastungen durch Verkehrssicherungspflicht, der Flächengewinn für den Landeswald, die Umbaukosten für die Tauschfläche etc. Eine pekuniäre Bewertung dieser Faktoren sei in erheblichem Maße subjektiv und nicht realistisch. Sie führe bei differenzierten Annahmen zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen. Deshalb sei man ausschließlich von den objektiven Werten für Boden und Waldbestand ausgegangen, um die Ziele - wertgleicher, freiwilliger Tausch unter Forstbetrieben sowie Verbesserung der Waldeigentumsstruktur - zu erreichen.

Die Anwaltskanzlei ASG hat darauf verwiesen, dass die Wertermittlungsfaktoren im Vorfeld der Begutachtung zwischen den Beteiligten thematisiert worden seien. Die Gut Stieten GmbH & Co. KG habe den Wunsch geäußert, neben dem Walderwartungswert auch zusätzliche Faktoren (höhere Bodenpunktzahl im Bereich Rothemühl/Eichhof, Arrondierung des Forstgutes Eichhof im Gegensatz zur Splitterlage der Flächen im Revier Turloff, Jagdwertvorteil des Forstgutes Eichhof als Teil eines der bedeutendsten Rotwildgebiete Deutschlands, bessere Anbindung des Forstgutes Eichhof aufgrund der Autobahnnähe zum Ballungsraum Berlin) einzubeziehen. Die LFoA habe die Berücksichtigung dieser für die Gut Stieten GmbH & Co. KG günstigen Parameter mit der Begründung abgelehnt, dass es sich dabei um „weiche Faktoren“ handle, über die keine hinreichend sichere Bewertung zu erzielen sei. Man habe dies im Interesse am Zustandekommen des Tauschverfahrens hingenommen. Alternativ wäre für die Gut Stieten GmbH & Co. KG jederzeit auch eine Begutachtung auf Basis des Verkehrswertes unter Einschluss der oben bezeichneten Faktoren möglich gewesen, da man davon ausgegangen sei, auf dieser Basis zu einem günstigeren Tauschverhältnis zu gelangen.

Von der Fa. WaldConsult sind auftragsgemäß nicht alle möglichen Faktoren berücksichtigt worden, weil eine objektive Wertermittlung aufgrund zahlreicher subjektiver Einschätzungsprobleme nicht gewährleistet erschienen sei und gegebenenfalls die Vergleichbarkeit eingeschränkt werde. Das betreffe unter anderem die jeweiligen betriebsindividuellen Auswirkungen auf die Arrondierung oder den Flächenzuschnitt, die naturräumliche Lage, Risiken und Chancen unterschiedlicher Baumarten, Bewertung von Naturschutzleistungen, Auslastung von Personal oder die Jagd. Letztere finde allerdings gemeinhin im Bodenwert ihren Niederschlag. Häufig würden entsprechende Faktoren bei Verkehrswertermittlung mit Zu- oder Abschlägen berücksichtigt, sodass möglicherweise eine „Verwässerung“ der eigentlichen Grundwertermittlung erfolgen könne.

Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige hat die Auffassung vertreten, dass alle üblicherweise durch konkrete Zahlen zu bestimmenden Aspekte des Wertes der Tauschflächen erfasst worden seien. Dessen ungeachtet gebe es aber sicher noch eine Vielzahl diskussionswürdiger Umstände, wie beispielsweise die Flächenform und die Lage oder ökologischen Gesichtspunkte. Diese Faktoren lägen aber immer im Bereich der Schätzung und könnten durch gutachterliche Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Das führe aber wieder in den Bereich der Konvention und zu der Frage, welche Vorstellungen beide Tauschparteien verfolgen würden.

Der LRH hat gerügt, dass kein gesonderter „Jagdwert“ der Tauschobjekte ermittelt worden sei, weil dieser Bestandteil des Bodenwertes sei. Diese Vorgehensweise sei nur dann plausibel, wenn beide Tauschobjekte nach Artenzusammensetzung und Bestandeshöhe gleichartige Wildbestände aufweisen würden. Der BDF hat mitgeteilt, dass bei einem Tausch von großen Waldflächen auch andere Faktoren (beispielsweise Lage und Waldanteil in der Region, ästhetischer Wert - „Liebhaberkosten“, Wert des Arrondierungseffektes, waldbauliche Aspekte und Perspektiven - Waldbaukosten, Verjüngungskosten, Waldschutzsituation, „Risikokosten“) interessant sein könnten. Zwar sei das gängige Gutachtersystematik, aber gegebenenfalls diskutabel. Es ist unterstrichen worden, dass bei dem in Rede stehenden Verfahren vom Land ein großer zusammenhängender, also arrondierter Wald eingebracht werde. Es liege ausgehend davon die Vermutung nahe, dass je nach „Lukrativität“ der begehrte Landeswald vergleichbar höhere Verkehrswerte erzielen würde, als dies die Gutachten systematisch methodisch bedingt berücksichtigen könnten. Wenn dem so wäre, dann würde beim beabsichtigten freiwilligen Landtausch das Land auf (Verkehrs)Werte verzichten. Von der IG BAU ist die Frage nach vollständiger Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren verneint worden. Namentlich die bisherigen Jagdflächen der Gut Stieten GmbH in der Region Dabel erführen mit dem Waldtausch durch Einbeziehung bedeutender Wildeinstände in das Jagdgebiet eine erhebliche Aufwertung. Die bisherigen Landeswaldflächen seien von mehreren Straßen durchzogen, die Flächen in Eichhof nicht. Die Verkehrssicherungsausgaben für die Landesforstanstalt würden mit dem Tausch geringfügig sinken. Insgesamt sei zu vermuten, dass der theoretisch hergeleitete Sachwert der Flächen im Forstamt Gädebehn bei einer freien Verkaufsausschreibung aufgrund schwierig zu beziffernder, aber dennoch preisbeeinflussender Faktoren (Jagd, ästhetischer Wert, Arrondierung) durch den realen Verkaufswert übertroffen würde.

Die zum Tausch vorgesehenen Flächen der Landesforstanstalt seien nach Meinung des Büros WuL u. a. aufgrund der vielfältigen Baumartenstruktur und Bestandestypen sowie des zahlreich vorhandenen Unter- und Zwischenstandes deutlich betriebssicherer als die Flächen des Waldgebietes Eichhof. Die ökologische Wertigkeit als auch die Erholungsfunktion der Waldflächen der Landesforst seien zumindest bereichsweise (z. B. Kukuksche Buchen) deutlich höher zu bewerten. Die vorhandene Sortimentsvielfalt sowie die Nähe zum Holzcluster Wismar seien nicht zu unterschätzende Vermarktungsvorteile gegenüber dem Waldgebiet Eichhof.

2. Verfahrensbeteiligung

Die Gemeinde Dabel hat in ihrer unaufgefordert zugeleiteten gutachtlichen Stellungnahme ihr Bedauern zum Ausdruck gebracht, dass das Tauschvorhaben aller Wahrscheinlichkeit nach aufgrund der im Landtag vorhandenen Mehrheitsverhältnisse wie von dem Tauschpartner des Landes gewünscht umgesetzt werde. Bedauerlich sei vor allem, dass das Verfahren erheblich an „demokratischem Charakter“ eingebüßt habe.

a) der an die Waldflächen angrenzenden Kommunen

Die LFoA hat mitgeteilt, dass die Kommunen nicht involviert worden seien. Nach Auskunft der Anwaltskanzlei ASG ist die Vorgehensweise damit begründet worden, dass es sich bei dem Waldaustausch um ein privatautonomes Verfahren zweier Waldeigentümer zur Flächenarrondierung handle, das keine Belange der Kommunen oder ihrer Einwohner berühre. Zudem sei das angestrebte Tauschverfahren aufgrund der „medialen Begleitung“ allen räumlich beteiligten Kommunen bekannt. Nach Kenntnis der IG BAU habe keine offizielle Einbindung der Kommunen in das Verfahren stattgefunden. Am 9. April 2013 seien zwei Vertreter der IG BAU Landesvertretung Forst mit dem Bürgermeister der Gemeinde Dabel sowie insgesamt zehn Gemeindevertretern zusammengetroffen. Nach einstimmiger Aussage der Anwesenden sei die Gemeinde zu keinem Zeitpunkt über das Tauschvorhaben in Kenntnis gesetzt worden. Gerüchteweise sei die Tauschabsicht einigen Kommunalpolitikern bekannt gewesen. Die erste offiziell zu nennende Mitteilung zum Waldaustausch sei durch Journalisten des NDR erfolgt, die um einen Interviewtermin zum Thema gebeten hätten. Die Gemeinde Dabel hat kritisiert, dass ungeachtet ihrer erheblichen Betroffenheit als Träger öffentlicher Belange im Zusammenhang mit dem Tauschverfahren keine offizielle Stelle mit der Kommune Kontakt aufgenommen habe. Es irritiere erheblich, dass derartig große Vorhaben völlig vorbei an örtlichen politischen Gremien „sozusagen im Hinterzimmer“ ausgehandelt würden. Dieses Verfahren werde für außerordentlich bedenklich gehalten. Dementgegen wäre es wünschenswert gewesen, wenn es ähnlich wie bei Bauleitplanungen eine Beteiligung aller Träger öffentlicher Belange gegeben hätte. Nach Auffassung der Gemeinde beständen erhebliche Zweifel an der Zweckmäßigkeit des Tausches. Angesichts dessen hätten sich die Gemeindevertreter - allerdings ohne einen offiziellen Beschluss - prinzipiell gegen einen derartigen Waldaustausch ausgesprochen.

b) der ortsansässigen Bevölkerung

Die LFoA hat die Frage verneint, ob bei einem solchen Verfahren die betroffene ortsansässige Bevölkerung einzubeziehen sei. Vom BDF ist der gegenteilige Standpunkt vertreten worden. Die Frage impliziere nach Ansicht der Anwaltskanzlei ASG, dass die ortsansässige Bevölkerung tatsächlich durch den angestrebten Waldaustausch betroffen werde. Dies sei jedoch nicht der Fall. Der angestrebte Waldaustausch wirkte sich für die ortsansässige Bevölkerung nicht aus, da weder das freie Betretungsrecht der Landschaft noch andere denkbare Interessenpositionen dadurch berührt würden. Der beabsichtigte Eigentümerwechsel im Grundbuch berühre per se keine Allgemeininteressen der Kommunen und ihrer Einwohner.

Seitens der IG BAU ist es als bedauerlich angesehen worden, dass die LFoA ihre Kompetenz für die Vermittlung von forstbetrieblich wie forsthoheitlich komplexen Sachthemen nicht benutzt habe, auf die ortsansässige Bevölkerung zuzugehen. Dadurch habe in der Öffentlichkeit der Eindruck eines geheim gehaltenen Verfahrens aufkommen können. Dieser sei seitens der Gemeindevertreter von Dabel während einer gemeinsamen Beratung mit der IG BAU vermittelt worden. Weiterhin seien dort Befürchtungen zur Sprache gekommen, die bei einer gezielten und rechtzeitigen Aufklärung nicht entstanden wären. So habe beispielsweise die Meinung vorgeherrscht, dass mit der Privatisierung des Waldes eine weitgehende Sperrung der Waldflächen einhergehen würde. Das habe schon im direkten Gespräch mit Verweis auf das allgemeine Betretensrecht gemäß LWaldG M-V ausgeräumt werden können. An dieser Stelle läge auch der Ansatz einer Information der Bevölkerung vor Ort: Nicht unbedingt ein formalisiertes Verfahren, aber eine rechtzeitige und vollumfängliche Information hätte geholfen, Unklarheiten zu beseitigen und Vorbehalte, die sich aus Halbinformation speisten, nicht aufkommen zu lassen. Angesichts des Diskussionsprozesses im Agrarausschuss werde nach Einschätzung der IG BAU das Tauschverfahren eine parlamentarische Mehrheit erhalten. Für diesen Fall stehe zu befürchten, dass in der Öffentlichkeit das Verfahren angesichts der fehlenden Vorinformation mit einem öffentlichen Vertrauensverlust für die beteiligten Tauschpartner einhergehen werde. Daher werde dringend eine nachträgliche Information der Bevölkerung durch Pressearbeit und durch eine Informationsveranstaltung in der Region Dabel angeregt, an der alle am Tauschverfahren beteiligten Institutionen (LFoA, Gut Stieten, Land Mecklenburg-Vorpommern) teilnehmen sollten. Die IG BAU erkläre sich bereit, diesen Prozess zu begleiten. Die Gewerkschaft sei sich dessen bewusst, dass sich die Privatisierung des Landeswaldes in der Region Dabel in einen fortgesetzten Abzug staatlicher Infrastruktur (Privatisierung Kommunalwald, Abzug Bundeswehr) einreihe. Dem Ansehen der Verfahrensbeteiligten und der Region Dabel im Besonderen würde eine solche Öffentlichkeitsarbeit helfen. Denn gerade nach dem Tausch gelte es, doch ein vertrauensvolles Miteinander zwischen der Bevölkerung vor Ort und dem neuen Waldbesitzer aufzubauen. In diesem Sinne könnte die Diskussion auch als der Beginn eines gemeinsamen Nachdenkens über die weitere Entwicklung in der Region genutzt werden. Die LFoA habe in ihrer unternehmerischen Konzeption eine Vielzahl von neuen Geschäftsfeldern geplant, die noch der Umsetzung harren. Hier ergäbe sich die Möglichkeit, zwischen Gemeinde, Land, Gut Stieten und Landesforst über die Ansiedlung eines neuen Geschäftszweiges der Landesforst zu beraten. Dies würde öffentliche Infrastruktur in der Region stärken und wäre geeignet, einen echten Beschäftigungseffekt auszulösen. Eine gemeinwohlorientierte Ausrichtung vorausgesetzt, könnten Anfangsinvestitionen von allen Beteiligten über Fördermittel und Stiftungsgelder eingeworben werden. Im besten Fall könne von dem beschriebenen Prozess das „sehr heilsame“ Signal ausgehen: „Die Landesforst ziehe sich nicht zurück.“

c) der Beamten und Angestellten der LFoA

Die LFoA hat erläuternd dargelegt, dass dem Tauschvorhaben durch den Verwaltungsrat der Landesforst MV zugestimmt worden sei. Zwei der neun Mitglieder des Verwaltungsrates seien Vertreter der Beschäftigten. Da die Sitzungen des Verwaltungsrates nicht öffentlich seien, könnten jedoch keine Angaben zum Abstimmungsverhalten der Beschäftigtenvertreter gemacht werden.

Der BDF hat den vorstehenden Aussagen entgegengehalten, dass Personalvertretungen vorab nicht informiert worden seien. Ziel und Inhalt des Tauschverfahrens seien nur im Verwaltungsrat verhandelt und beschlossen worden. Die Mitarbeiter hätten auf der zentralen Dienstberatung durch den Vorstand über die Dienststellenleiter Informationen zu den Ergebnissen erhalten. Das Tauschverfahren sei nach Information der IG BAU auf der Verwaltungsratssitzung der LFoA am 12. Juli 2010 erstmals beraten worden. Bereits seinerzeit habe es hierzu deutliche Kritik seitens der Beschäftigtenvertreter gegeben. Am 15. Juli 2010 habe der Vorstand der Landesforst den Gesamtpersonalrat der LFoA über den Tausch informiert.

Ein Votum der Personalvertretungen sei nach gleichlautender Auskunft des BDF und der IG BAU aber nicht veranlasst und auch bis dato nicht erfragt worden. Nach Ansicht des BDF dürfte bei der Bewertung durch das Personal die Skepsis überwiegen.

d) Art und Weise

Von der LFoA ist keine Notwendigkeit einer Einbeziehung der an die betreffenden Waldgebiete angrenzenden Kommunen in die Entscheidung zum Tausch von Landeseigentum gesehen worden. Von der Anwaltskanzlei ASG ist herausgestellt worden, der Gut Stieten GmbH & Co. KG sei nicht klar, in welcher Form und in welchem Umfang eine Involvierung der Kommunen hätte erfolgen können. Das angestrebte Tauschverfahren sei ohnehin allen räumlich beteiligten Kommunen bekannt, da es medial sehr eingehend begleitet worden sei.

Der Vertreter des Büros WuL hat sich dafür ausgesprochen, beim vorgesehenen Tausch von offensichtlichem Erholungswald den Kommunen ein Mitspracherecht einzuräumen, damit diese auf die Berücksichtigung ihrer touristischen Konzepte Einfluss nehmen könnten.

Der BDF hat hierzu angemerkt, dass ihm eine Information durch die entsprechenden Institutionen angemessen erschienen wäre. Der Verzicht oder Aufschub der Information bis über eine Entscheidungsreife hinweg sei sicher nicht vorteilhaft oder begründet, sondern begründe zusätzliche Fragen, Vermutungen oder Befürchtungen. Von der IG BAU ist der Hinweis gegeben worden, dass durch frühe und vollumfängliche Aufklärung vor der Entscheidungsfindung das Verfahren die notwendige Transparenz erhalten hätte. Informationen, die erst nach Abschluss eines Verfahrens - und bereits getroffenen Vorentscheidungen des Verwaltungsrates der Landesforst - an die Öffentlichkeit gelangten, müssten notwendigerweise „mit einem Makel leben“. Momentan leide die Legitimität des Tauschvorhabens in der Bevölkerung vor Ort unter dem Vorbehalt ungeklärter Fragen und Befürchtungen. Die Gewerkschaft hat unterstrichen, dass „Akzeptanz von Fairness und Transparenz“ lebe.

3. Aktualität des Wertgutachtens

a) Aktualität der Datenerhebung

Von der LFoA ist die Aktualität der dem Wertgutachten zugrunde liegenden Daten als hinreichend angesehen worden. Es sei notwendig und üblich, die Wertermittlung im Vorfeld der grundsätzlichen Einigung beider Waldbesitzer über das Vorhaben durchzuführen, denn nur so könnten die Tauschobjekte konkret abgegrenzt werden und jede Seite könne entscheiden, ob der Tausch für ihren Forstbetrieb vorteilhaft sei.

Nach Kenntnis der Gut Stieten GmbH & Co. KG sei, so die Anwaltskanzlei ASG, seit der Erstellung des Gutachtens eine weitere Verbesserung der Holzpreise - vorwiegend im Segment Nadelholz - eingetreten, die sich vornehmlich für das Tauschobjekt Rot-hemühl/Eichhof wertsteigernd auswirken könnte. Von dem Büro WaldConsult ist betont worden, dass grundsätzlich immer mit Wertveränderungen zu rechnen sei. Selbstverständlich habe sich der Waldmarkt in der Zwischenzeit verändert. Die meisten naturalen Daten, wie z. B. Baumartenanteile oder Ertragsklassen, hingegen dürften jedoch keinen Veränderungen unterlegen haben. Bestockungsgrade, mittlere Durchmesser sowie schließlich aufstockende Holzvorräte würden sich in beiden Tauschgebieten gleichermaßen erhöht haben. Insbesondere die für die Bewertung relevanten Holzpreise hätten sich verändert, wobei hiervon eher die Flächen um Eichhof profitiert hätten. Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige hat erläutert, dass jede Bewertung zu einem bestimmten Stichtag zu erfolgen habe, was in dem konkreten Fall auch geschehen sei. Sofern die LFoA als Dienstleister des Landes zu dem Schluss käme, das Gutachten wäre zu aktualisieren, dann müsse das geschehen. Allerdings nähme dieser komplizierte Prozess auch nach Fertigstellung durch den Sachverständigen wiederum viel Zeit in Anspruch, während wieder Marktschwankungen zu erwarten seien. Außerdem würde man sich dabei immer weiter vom Stichtag der Forsteinrichtung (Aufnahme der Grunddaten) entfernen und die Frage nach der Einarbeitung notwendiger Holznutzung stelle sich wieder. Da es sich um einen Tausch in Relationen und um keinen Verkehrswert handele, sehe er die Gutachten für den Zweck als ausreichend aktuell an.

Der LRH hat ergänzend ausgeführt, dass der inzwischen mehr als vier Jahre zurückliegende Stichtag (1. Januar 2009) unter Berücksichtigung der langen Produktionszeiträume in der Waldwirtschaft nicht bedenklich sei, wenn keine wesentlichen forstwirtschaftlichen Maßnahmen durchgeführt worden oder keine größeren Schadereignisse eingetreten seien. Von der IG BAU ist angesichts dessen, dass es seit der Erstellung des Gutachtens keine wertverändernden Holzeinschlags- oder Waldverjüngungsmaßnahmen gegeben habe, mitgeteilt worden, dass die Gutachten als hinreichend aktuell anzusehen seien. Die veränderten Rahmenbedingungen des Holzmarktes könnten aber bei der angewandten Methode zu einem höheren Sachwert für das Objekt Eichhof führen.

b) Veränderungen bei Grundstückswerten und Holzpreisen

Die LFoA hat bestätigt, dass es seit der Erstellung des Gutachtens zu wesentlichen Veränderungen des Holz- und Grundstücksmarktes gekommen sei. Der Wert von landwirtschaftlichen Flächen und - in geringerem Umfang - auch von Waldflächen sei weiter gestiegen. Zudem seien insbesondere bei Nadelholz höhere Preise zu verzeichnen. Die Änderung von Wertfaktoren betreffe grundsätzlich alle Waldflächen im Tauschverfahren. Diese Auffassung ist seitens der Anwaltskanzlei ASG geteilt worden. Nach deren Kenntnis habe sich seit der Erstellung des Gutachtens eine weitere Verbesserung der Holzpreise - vorwiegend im Segment Nadelholz - ergeben, die sich vornehmlich für das Tauschobjekt Rothemühl/Eichhof wertsteigernd auswirken könnte. Die Fa. WaldConsult hat als Ursache des Wertzuwachses die hohe Nachfrage nach Wald zu Verkehrswerten herausgearbeitet. Dies beziehe sich insbesondere auch auf die Bodenpreise, für die in den letzten 20 Jahren durchschnittlich ein jährlicher Anstieg von etwa 5 % zu verzeichnen gewesen sei. Für die letzten 10 Jahre sei dieser Anstieg noch drastischer. Es sei zu vermuten, dass sich dieser Trend in den kommenden Jahren fortsetzen werde. Für die Bestandeswerte müsse nach Baumarten differenziert werden. Grundsätzlich seien schwächere, qualitativ geringere Sortimente (Industrieholz, Energieholz) im Preis deutlich gestiegen. Gleiches könne auch für Nadelstammholz festgestellt werden, während beispielsweise der Absatz von Buchenstammholz sowohl mengen- als auch preismäßig stagniere oder zurückgegangen sei. Insgesamt sei somit zu konstatieren, dass die Bestandeswerte um Dabel (höherer Anteil an Buche) nicht im gleichen Maße angestiegen sind wie um Eichhof. Vom öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen sind vorstehende Einschätzungen bestätigt worden, dass sich insbesondere beim Nadelholz die Preise nach oben bewegt hätten. Das habe besonders Auswirkungen auf die Beurteilung des Objektes Eichhof. Seines Wissens würden von der Forstanstalt die im Landeswald während der letzten drei Jahre erzielten Preise verwendet, um Spitzen der Marktschwankung zu brechen. Der Waldbodenwert sei an den Verkehrswert landwirtschaftlicher Nutzflächen gekoppelt und werde mit forstlich-standortpezifischen Faktoren über das Potenzial der Biomasseproduktion korrigiert. Es sei gegebenenfalls zu prüfen, ob die Werte für Boden in den Regionen Eichhof und Dabel verschiedene Steigerungen erfahren hätten. Wenn sie auf annähernd gleichem Niveau gestiegen seien, sei das für die Werthaltigkeit bei Tausch nicht relevant. Die IG BAU hat den Hinweis gegeben, dass zur Wertermittlung im Gutachten die gemittelten Holzpreise der Jahre 2006 bis 2008 herangezogen worden seien. Die Preise seien seitdem signifikant gestiegen. Das gelte vor allem für die Baumarten Kiefer und Fichte. Die Preise für Buchenstammholz seien dagegen eingebrochen. Dieser Preisrückgang werde aber durch die guten Preise für Industrieholzsortimente ausgeglichen, sodass die Preisentwicklung beim Buchenholz insgesamt als stabil gegenüber einer guten Preisentwicklung beim Kiefernholz gesehen werden könne. Beim Tauschobjekt Eichhof überwiege die Kiefer, in den Tauschobjekten im Forstamt Gädebehn liege eine Mischung von Buche und zu 50 % fichtendominierter Nadelholzoberbestände vor. Die Heranziehung aktueller Preise würde zu einer in etwa gleichgerichteten Aufwertung beider Objekte führen. Die zugrunde gelegten Holzerlöse und Grundstückspreise seien, so das Büro WuL, deutlich gestiegen und hätten sich nennenswert auf die Werthaltigkeit der Flächen ausgewirkt.

c) wertbeeinflussende Veränderungen bei den Tauschgrundstücken

Die LFoA hat die Frage verneint, ob es auf den Tauschflächen seit der Erstellung des Wertgutachtens zu einem kommerziellen Holzeinschlag oder sonstigen wertbeeinflussenden Veränderungen gekommen sei. Auch habe es seit Erstellung des Waldwertgutachtens keine erheblichen, wertbeeinflussenden Eingriffe gegeben. Dieser Sachverhalt sei durch beide Forstämter bestätigt worden. Beide Tauschpartner hätten lediglich Maßnahmen der Verkehrssicherung und des Waldschutzes durchgeführt, bei denen in geringem Umfang Brennholz angefallen und durch örtliche Selbstwerber aufgearbeitet worden sei. Die Anwaltskanzlei ASG hat für die Gut Stieten GmbH & Co. KG erklärt, dass auf den Flächen Eichhof keinerlei Holzeinschlagsmaßnahmen oder sonstige wertbeeinflussende Maßnahmen stattgefunden hätten. Es werde davon ausgegangen, dass das auch bei den Tauschflächen Turloff der Fall sei, da dies der diesbezüglichen Absprache zwischen den Tauschparteien entspreche. Nach der auf Informationen beider Tauschpartner beruhenden Kenntnis des Büros WaldConsult sei es zu keinen relevanten Holzerntemaßnahmen gekommen, weil sich beide Partner - wie bei anständigem Geschäftsgebaren nicht anders zu erwarten - „fair zurückgehalten“ hätten. Eine Überprüfung durch den Gutachter sei allerdings nicht erfolgt. Nach dem bei der IG BAU sowie beim Büro WuL vorhandenen Kenntnisstand habe es in beiden Tauschobjekten nach Erstellung des Tauschgutachtens keine Hiebsmaßnahmen gegeben.

4. Waldumbaukosten

Die LFoA hat erklärt, dass die Aufwendungen für einen eventuellen Waldumbau im Wertgutachten nicht berücksichtigt worden seien. Es ist unterstrichen worden, dass die zum Tausch vorgesehenen Waldgebiete ökologisch sehr verschieden seien. Es sei daher nicht möglich, im Gebiet der Ueckermünder Heide die gleichen Waldbestände wie in der Sternberger Endmoräne zu schaffen. Die Landeswaldflächen im Bereich Dabel wiesen überwiegend mäßig kräftige bis kräftige Standorte auf (M2, M2+, K2), die klassische Laubwaldstandorte seien. Aber auch diese Waldflächen seien auf 224 ha (52 %) mit Nadelholz im Oberstand bestockt, darunter auch Fichtenbestände, die langfristig nicht ökologisch stabil seien und umgebaut werden sollten. Die Wälder in Eichhof stockten dagegen auf ziemlich armen Standorten (Z2). Die Kiefer bleibe in Eichhof deshalb auch langfristig neben Laubbäumen wie Eiche und Birke die standortgerechte Hauptbaumart. Wie die Taxation gezeigt habe, sei auch in Eichhof Laubholz bereits großflächig im Unterstand vorhanden (z. B. Birke aus Naturverjüngung auf 48 ha). Die im Vergleich schwächeren Standortverhältnisse in Eichhof hätten über den Bodenwert und die Bonität bereits Eingang in das Wertgutachten gefunden und führten dazu, dass der Tauschpartner LFoA 183 ha mehr Waldfläche erhalten solle.

Von der Anwaltskanzlei ASG ist geäußert worden, dass sich ihrer Kenntnis nach das Gutachten ausschließlich auf den Walderwartungswert und damit auf die zukünftig zu erzielenden Holzerträge beziehe, da es sich um die einzigen sicheren ökonomischen Parameter in der Wertfestsetzung der Tauschobjekte handele. Inwiefern eine unterschiedliche ökologische Wertigkeit der Objekte bestehe, die sich in zukünftigen Umbaumaßnahmen niederschläge, entziehe sich dagegen ihrer Kenntnis.

Das Büro WaldConsult hat in seiner Stellungnahme den Hinweis gegeben, dass beide Waldobjekte sich grundsätzlich in ihrer naturräumlichen Ausstattung (Klima, Nährkraftausstattung, Bodenfeuchte) unterschieden. Insofern sei kein gleichartiger Zustand anzustreben. Auch sei die ökologische Wertschätzung in hohem Maße subjektiv und hänge darüber hinaus von der relativen Seltenheit der jeweiligen Strukturen ab. Für die relativ ärmeren Standorte um Eichhof werde auch künftig die Kiefer die Hauptwirtschaftsbaumart bleiben. Die von der Landesforstanstalt für die jeweiligen Standorte festgelegten Bestandes bzw. Betriebszieltypen, die auch und vor allem ökologische Zielstellungen mit berücksichtigten, sähen eine weitere Erhöhung der Anteile von Eiche und gegebenenfalls Birke vor. Die weitere Etablierung der genannten Baumarten hänge maßgeblich von der Lichtsteuerung sowie des Schalenwildmanagements ab. Die natürliche Verjüngung der Eiche - das zeigten vergleichbare Standorte anderenorts - über Eichelhäusersaat wie auch anderer Laubholzarten sei maßgeblich ein Resultat dieser beiden Faktoren. Insofern bestehe die wesentliche Investition in einen höheren ökologischen Wert für Eichhof in der konsequenten Umsetzung einer erfolgreichen Bejagungsstrategie. Für die Flächen um Dabel bestehe ebenfalls Bedarf an Walddumbau, da mehr als die Hälfte der Flächen mit Nadelholz bestockt seien. Auch hier hänge der Erfolg einer Begründung über Naturverjüngung insbesondere vom verbleibenden Schalenwildbestand ab. Gleichwohl würden auch künstliche Bestandesbegründungen in von Kiefer, Lärche oder Fichte dominierten Beständen notwendig sein. Insgesamt gehe er in beiden Tauschkulissen von ähnlichen investiven Größenordnungen über die kommenden 30 bis 50 Jahre aus.

Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige hat ausgeführt, dass ökologische Faktoren nicht Bestandteil der Bewertungskonvention für einen Tausch gewesen seien. Beim Tauschobjekt Dabel dominierten die Nährkraftstufen K (kräftig) und M (mittel), was auf einen Buchenwald als potenziell natürliche Vegetation hindeute. Bei dem Forst Eichhof stehe laut vorliegendem Gutachten fast ausschließlich die Nährkraftstufe Z (ziemlich arm) an. Die potenziell natürliche Vegetation sei in fernster Zukunft ein Eichen-Buchen-Mischwald, wobei die Buche eine geringe Qualität aufweisen werde. Im Rahmen von Umbaumaßnahmen werde auf Z-Standorten die Buche nicht gefördert, weil sie auf besseren Standorten zu Lasten des Nadelholzes dringender zu etablieren sei. Vom Sachverständigen ist unterstrichen worden, dass jede Waldbaumart gerade in Zeiten ungewisser klimatischer Verhältnisse an bestimmten Orten ihre Berechtigung habe. Ein Standort, soweit er nicht durch anthropogene Einflüsse degradiert werde und damit „unschuldig schlechter“ sei, könne aus ökologischer Sicht von den Stammeigenschaften seines Erachtens nicht besser oder schlechter sein, als er es von Natur aus in seinem gegebenen Zustand sei. Die darauf etablierten Waldgesellschaften seien dann auch ökologisch wertvoll, selbst wenn die Standortgüte nicht für die Buche reiche. Statt der Buche besiedelten dann andere Baumarten ökologische Nischen. Umbaukosten in Richtung Buche müssten gar nicht aufgewendet werden. Das berücksichtigt auch die aktuelle Förderrichtlinie des Landes. Für den künftigen Landeswald im Bereich Eichhof könne er sich gemäß dem Erlass der damaligen Landesforstverwaltung vom 21. Mai 1999 auf dem vorhandenen Z2-Standort den Bestockungszieltyp Kiefer-Eiche oder Kiefer-Laubholz vorstellen. Kostenträchtige „Kraftakte“ hinsichtlich Buchenumwandlung seien nicht nötig.

Nach Auffassung des BDF sollten die Umbaukosten zur Erreichung einer ökologischen Gleichwertigkeit der Tauschflächen in dem Wertgutachten Berücksichtigung finden. Allerdings würden Waldumbaukosten regelmäßig nicht einbezogen. Zudem sei aufgrund der Standortgüte des Objektes Eichhof ein Waldumbau auf den gleichen Zustand naturgemäß nicht möglich. Eine Standortübersicht liege dem BDF nicht vor. Es werde aber vermutet, dass der überwiegende Anteil des Objektes Eichhof Z-Standorte (ziemlich arme Nährkraft) seien, auf denen maßgeblich die Kiefer auch die Folgebaumart sein werde. Der vom Gut Stieten begehrte Landeswald habe bei überwiegend kräftigen und mittleren Standorten ein höheres Umbaupotenzial sowohl für die Naturverjüngungswirtschaft als auch den Umbau insbesondere von Fichtenbeständen durch Pflanzung von Laubbaumarten (vornehmlich Eiche und Buche unter Mischung mit ertragreichen Nadelbaumarten wie Douglasie).

Waldbaukosten seien nach Kenntnis der IG BAU allenfalls über die Alterswertfaktoren einbezogen worden. Das Umbaupotenzial der Flächen in Eichhof erscheine aber auch angesichts der mäßigen Standorts Ausstattung der Flächen in Eichhof gering. Dort herrschten ziemlich arme Standorte vor (Z2). Die Betriebszieltypen für diese Standorte wiesen die Kiefer als Hauptbaumart in der Folgebestockung aus. Waldumbaukosten würden im Objekt Eichhof demnach nur in geringerem Umfang anfallen.

Vom Sachverständigen des Büros WuL ist dargelegt worden, dass es nicht Aufgabe des Wertgutachtens sei, eventuelle langfristige ökologische Umbaukosten zu berücksichtigen. Vielmehr solle es den Wertunterschied zwischen den möglichen Tauschflächen transparent und nachvollziehbar feststellen. Der „gleiche ökologisch hochwertige Zustand wie das bisherige Landeswaldgebiet“ könne auch langfristig für das Waldgebiet Eichhof nicht erreicht werden, weil aufgrund der standörtlichen Ausstattung dieses nicht möglich sei. Der mögliche Umbau des Waldgebietes Eichhof in naturnähere und/oder betriebssichere hochwertigere Bestockungen dürfte sehr aufwendig und teuer sein, sei aber nicht Gegenstand eines Wertgutachtens. Solange eine deutlich überhöhte Rotwildwildpopulation im Gebiet Rothemühl/Klepelschagen toleriert werde, sei ein solcher Umbau auch kaum durchführbar. Weiter ist angemerkt worden, dass durch die Instabilität zu stark durchforsteter Kiefernbestände und den Mangel an übernahmewürdiger spontaner Naturverjüngung auf ca. 30 bis 40 % der Fläche im Waldgebiet Eichhof für den jeweiligen Besitzer überproportionale frühzeitige Kosten entstehen könnten. Diese Kosten könnten je nach Baumart unter Umständen 4.000 bis 6.000 €/ha betragen und einen kurzfristigen Finanzbedarf von ca. 800.000 bis 2.130.000 € nach sich ziehen. Eventuelle zusätzliche Kosten in Folge der ehemaligen militärischen Nutzung des Waldgebietes Eichhof sollten auf jeden Fall recherchiert werden.

5. Auswirkungen des Waldtauses

a) auf die Eigentumsstruktur

Die LFoA hat eine Auswirkung des Waldtauses auf die regionale Waldeigentumsstruktur verneint. Auf regionaler Ebene komme es zu keinen großen Veränderungen der Waldeigentumsstruktur. Öffentlicher Wald (also Bundes-, Landes- und Kommunalwald) bliebe in den Forstämtern Rothemühl und Gädebehn auf etwa der Hälfte der Waldfläche bestehen.

Die Gut Stieten GmbH & Co. KG sehe nach Aussage der Anwaltskanzlei ASG im Raum Gädebehn eine Verringerung des Anteils öffentlicher Forstflächen und im Raum Rothemühl eine Vergrößerung dieses Anteils. Sie bewerte die Arrondierung beider Forstflächen grundsätzlich positiv. Diese Maßnahme erleichtere die jeweilige Betriebsführung, verkürze Wege des Personals, erleichtere die Einschlagsplanung, die Jagd und den Wildschutz und damit auch die Entwicklung artenreicher und angepasster Wildbestände. Das sei nicht zuletzt wegen der sich ergebenden Umwelt- und Ressourcenschonung zu begrüßen.

Der BDF hat unterstrichen, dass die heutigen Waldbesitzverhältnisse historisch entstanden seien. Eine Veränderung in dieser inzwischen gewachsene Struktur müsse gute, für den Landtag eben nur am Gemeinwohl auszurichtende Gründe haben. Diese könne der BDF „absolut nicht“ erkennen. Vorgebracht worden seien bisher nur geringe betriebswirtschaftliche Vorteile aus der 15jährigen Beförsterung. Diese beziehe sich auf den eigenen Wirkungskreis der LFoA und sei zudem mit 15 Jahren in forstlichem Zeitverständnis als eine kurze Zeitspanne anzusehen. Die Eigentumsübertragung sei historisch bedeutsam, dauerhaft sowie unumkehrbar. Der Blick auf den Waldanteil und vor allem den Umfang an öffentlich-rechtlichem Wald in beiden Regionen lasse erhebliche Unterschiede deutlich werden. Ein sehr walddreiches Gebiet mit ausgedehnten großen und zusammenhängenden Wäldern bei starker Dominanz des Landeswaldes im Bereich Rothemühl stehe auf der einen Seite, ein waldarmes Gebiet mit geringerem Anteil an Landeswald im Bereich des Forstamtes Gädebehn bzw. des Naturparks „Sternberger Seenland“ auf der anderen. Der BDF hat informiert, dass der Eigentümer der Gut Stieten GmbH & Co. KG vor Jahren schon der Stadt Sternberg ihren Kommunalwald abgekauft habe. Damit steige der nunmehr zum Tausch begehrte Landeswald in seiner Bedeutung als öffentlicher Gemeinbesitz für heutige und künftige Bürgerinnen und Bürger noch mehr.

Der Landeswaldanteil werde nach Informationen der IG BAU im hauptsächlich betroffenen Revier Dabel des Forstamtes Gädebehn von 1.450 ha auf 1.120 ha deutlich reduziert. Weiterhin rechne die Gewerkschaft damit, dass es in absehbarer Zeit mit einer Veräußerung der bisherigen Bundeswaldflächen auf dem ehemaligen Truppenübungsplatz durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zu einem weiteren Flächenverlust von 330 ha kommen werde. Die Privatwaldfläche rund um die Ortschaft Dabel werde im Ergebnis auf über 700 ha ansteigen. Die historisch gewachsene und in der Bevölkerung bekannte Eigentumsstruktur werde in der Region deutlich und nachhaltig verändert.

Für eine solche Veränderung müsse es, so beide Personalvertretungen, in erster Linie gemeinwohlorientierte, „starke und nachhaltig sichere öffentlich-rechtliche Gründe“ geben. Diese seien regional nicht zu erkennen.

„ungesunde Verteilung von Grund und Boden“

Von der LFoA ist dargelegt worden, eine „ungesunde Verteilung des Grund und Bodens“ nach § 9 Abs. 1 Nummer 1 GrdstVG nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs vorliege, wenn ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück an einen Nichtlandwirt veräußert werde, obwohl ein Landwirt die Fläche zur Aufstockung seines Betriebs dringend benötige und bereit und in der Lage sei, das Land zu den Bedingungen des Kaufvertrags zu erwerben. Im Falle dieses Vorhabens tauschten zwei Forstbetriebe ihre Wirtschaftsflächen, ohne einen Dritten zu benachteiligen. Die Anwaltskanzlei ASG hat zu dieser Frage angemerkt, dass nicht nur die Gut Stieten GmbH & Co. KG, sondern auch die Landesforstanstalt über umfangreiche Flächen in unmittelbarer Betriebsnähe des jeweiligen Tauschobjekts verfüge. Gerade die damit angestrebte Flächenarrondierung sei ja Hintergrund des Tauschverfahrens. Außerdem regle § 9 Abs. 1 Nummer 1 GrdStVG grundsätzlich keinen Landtausch zwischen Land- und Forstwirten. Darüber hinaus handele es sich bei § 9 Abs. 1 Nummer 1 GrdStVG um eine gesetzliche Regelung, die nicht analogiefähig sei. Es bestehe auch keine Regelungslücke, da die „ungesunde Verteilung von Grund und Boden“ nur dann gegeben sei, wenn landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Flächen an Nichtland- und -forstwirte veräußert würden. Sofern eine Veräußerung Land- und Forstwirte betreffe, führe das hingegen grundsätzlich zu keiner ungesunden Verteilung von Grund und Boden im Sinne des Gesetzes. Wie der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 26. November 2010 (Az. Bwl 14/09, BzAR 2011, 179 ff.) betont habe, spiele die Gesellschaftsstruktur der Beteiligten dabei ebenso wenig eine Rolle wie die Entstehung von Großbetrieben. Bei der Gut Stieten GmbH & Co. KG handele es sich um ein landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich tätiges Unternehmen, sodass eine Fremdwidmung der Forstflächen, z. B. durch Übertragung an reine Kapitalinvestoren, ausscheide. § 9 Abs. 1 Nummer 1 habe im Sinne der Agrarstruktur vor allem zum Ziel, die Verkleinerung landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzter Betriebe zu verhindern, nicht aber deren Arrondierung. Unter diesem Aspekt sehe die ASG das Tauschverfahren nicht als problematisch an.

Der BDF hat darauf hingewiesen, dass die bereits erreichte Größenordnung auch bei weitem historischem Rückblick möglicherweise im betreffenden Landstrich eine nie dagewesene Dimension erreicht habe. Ob dies nun ein Versagungsgrund für einen Waldtausch sei, werde durch den BDF nicht bewertet. Der Waldtausch sei mit Blick auf das gesamte Flächeneigentum aber vergleichsweise marginal und liege vielleicht im Bereich von 3 bis 5 %. Bedeutsam sei der Waldtausch dessen ungeachtet hinsichtlich der Verteilung von Wald, wobei hier der Status des Landeswaldes besonders zu beachten wäre. Von der IG BAU ist hervorgehoben worden, dass durch die Konzentration von landwirtschaftlichen Produktionsflächen in der Hand eines einzelnen Eigentümers der Anteil der ländlichen Bevölkerung steige, die an der Wertschöpfung über abhängige Beschäftigungsverhältnisse teilhaben. Eine gleichmäßigere Verteilung von Grund und Boden erhöhe das unternehmerische Potenzial in der jeweiligen Region und Sorge somit für eine direkte wirtschaftliche und ideelle Partizipation vieler an den Früchten ihrer Arbeit. Eine gleichmäßige Landverteilung, die gleichzeitig eine unrentable Eigentumszersplitterung vermeide, erhöhe also die Wohlfahrtspotenziale in ländlichen Regionen. Diese grundsätzliche Erkenntnis gelte auch im vorliegenden Fall. Im Fall der Gut Stieten GmbH erhöhe sich die Betriebsfläche mit dem Landtausch um 426 ha auf 7.500 ha. Die Landkonzentration habe also schon vor dem in Rede stehenden Waldtausch historisch einmalige Dimensionen erreicht. Mit dem Waldtausch werde in dieser Hinsicht keine neue Qualität erreicht.

b) auf die Landesforstanstalt

Von der LFoA sind unter Verweis auf die betreffende Beschlussvorlage des Verwaltungsrates folgende, bei Umsetzung des Tauschvorhabens zu erzielende Vorteile genannt worden: die Erhöhung der Erträge aus der Beförsterung der Waldflächen der Gut Stieten GmbH & Co. KG um ca. 30 TEUR/a, der Zuwachs an Waldfläche (183 ha), die Chance der Akquise weiterer Dienstleistungsaufträge im Wald der Gut Stieten GmbH & Co. KG sowie zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeiten für Mitarbeiter.

Aus der Sicht des BDF sei als Vorteil anzuführen, dass sich für die Landesforst die Möglichkeit ergebe, in einem großen „Nadelwaldrevierteil“ auf weitgehend eigenen Flächen zu wirtschaften, wodurch Vorteile beim Einsatz von Technik entstünden. Das Flächenplus relativiere sich allerdings durch Verluste an besseren Waldbeständen in zudem waldärmerer Gegend. Der avisierte Beförsterungsvertrag stelle für die LFoA eine Einnahmequelle im Produktbereich Beförsterung dar und steigere die dortigen Einnahmen im eigenen Wirkungskreis von 1 %. Als nachteilig werde vom BDF angesehen, dass die LFoA Wald in einer Region mit vergleichbar weniger Landeswald abgebe. Schon mit Blick auf den dort in größerem Umfang möglichen Waldumbau verringere sich diese vornehmlich dem Gemeinwohl zuzuordnende Leistung. In wie weit dort weitere Einflüsse auf die Erbringung von Leistungen im eigenen und übertragenen Wirkungskreis zu erwarten seien, sei in der landesweiten Bilanz unsicher zu beurteilen (Waldreichtum, Bevölkerungsdichte, Tourismus, Naturpark und Naturschutzfunktion). Eine vollständige Kompensation zwischen beiden Objekten sei nicht zu erwarten, wobei hier dann die Frage der Beurteilung der Auswirkungen für die Region zu erörtern wäre.

Die IG BAU hat dargelegt, dass der Eigentumsübergang für den Forstbetrieb LFoA MV ein wertneutrales Tauschgeschäft darstelle. Der Flächenzugewinn von 183 ha ergebe jedoch aufgrund der ärmeren Standortverhältnisse mit geringeren Zuwachsraten keinen deutlichen Vorteil. Genau diese Wertneutralität sei der zentrale Ansatz des Tauschgeschäftes. Ein gewisser Vorteil könne in der kompakten Lage eines dann in Eichhof geschaffenen Nadelwaldkomplexes liegen, der effektiv hochmechanisiert und somit kostengünstig bewirtschaftet werden könne. Nachteile ergäben sich allenfalls durch eine ungleiche Verteilung von Personal und Aufgaben: Im Bereich Rothemühl werde ein voll ausgelastetes, bestehendes Revier mit 609 ha zusätzlicher Wirtschaftsfläche belegt, ohne dass zusätzliches Personal verfügbar wäre. Im Bereich Dabel gerate das bestehende Revier in eine gewisse Unterauslastung. Für die LFoA als Einheitsforstverwaltung bedeute der Tausch eine Reduzierung öffentlichen Waldes in der Region Dabel. Dort würden historisch gewachsene Strukturen von öffentlichem Wald aufgelöst, die Landesforst ziehe sich nach Beendigung des Beförsterungsvertrages aus dieser Region zurück, ohne dass Kompensationsmaßnahmen beschrieben oder ergriffen würden. Das Forstpersonal vor Ort genieße in Bezug auf seine jetzige Wirtschaftstätigkeit und hinsichtlich seiner waldpädagogischen Arbeit hohes Ansehen in der Bevölkerung. Diese Bindung würde zwar nicht vollständig aufgehoben, aber zumindest doch geschwächt.

aa) Arrondierungseffekt

Seitens der LFoA ist der Effekt des Waldtausches wie folgt beschrieben worden: Abgabe von nicht vollständig arrondierten Waldteilen und Splitterflächen im Bereich des Forstamtes Gädebehn einerseits - Übernahme eines vollständig arrondierten Waldgebietes im Forstamt Rothemühl andererseits.

Vom BDF ist eingeschätzt worden, dass beide Waldobjekte groß, bereits arrondiert und normal zu bewirtschaften seien. Im Forstamt Gädebehn erfolge die Bewirtschaftung in der 2012 bestätigten Struktur nach Forstämtern und Revieren. Der Tausch könne allein eigentumsseitig insofern nicht als erstrangiges Ziel seitens der Landesforstanstalt vermutet werden. Diese sei in der vorhandenen Verteilung gut und erfolgreich aufgestellt gewesen. Ein Arrondierungseffekt im Sinne einer Zusammenlegung von zuvor aufgrund ihrer Größe unrentablen Forstflächen zu wirtschaftlich optimierten Flächeneinheiten finde nach Ansicht der IG BAU nicht statt. Beide Tauschobjekte stellten schon jetzt große, in sich arrondierte Waldkomplexe dar. Auch die Flächen in Eichhof, die bereits jetzt Landeswald seien, könnten normal bewirtschaftet werden. Die Fläche der Gut Stieten GmbH stelle angesichts der Lage des Kernbetriebes ein exterritoriales Gebiet dar. Die Eingliederung der Wälder im Bereich Dabel ermöglichten dem Betrieb eine zentralere Bewirtschaftung und ließen daher einen Arrondierungsvorteil für die Gut Stieten GmbH erkennen. Die Landesforst MV sei im Land dezentral in ihren Forstämtern organisiert. Ein analoger Vorteil aus der Zusammenlegung - wie er bei der Gut Stieten GmbH vorliege – ergebe sich somit nicht.

bb) Beschäftigungspotenzial

Das Beschäftigungspotenzial nehme nach Angaben der LFoA aufgrund des Flächengewinns für die Landesforstanstalt (183 ha) und der Erhöhung der beförsterten Fläche zu. Dabei komme es zu örtlichen Verschiebungen, welche jedoch für die Arbeitnehmer keine wesentlichen Folgen hätten, da die Landesforst bei der Bewirtschaftung ihrer Wälder in allen Regionen auf Dienstleister zurückgreifen müsse.

Der BDF hat lediglich begrenzte Auswirkungen auf die Beschäftigten gesehen, die allerdings nicht vorteilhaft seien. Der/die für die Beförsterung dann für 15 Jahre gegebenenfalls zuständige Förster/in werde diesen Wald nach Maßgabe des Eigentümers zu bewirtschaften haben. Wie dies erfolgen wird, hänge von den Vorstellungen des Auftraggebers ab (Zielstellung, Aufgabenspektrum, Arbeitsvolumen, resultierender Aufwand für „Wald und Büro“). Im eingetauschten Wald wäre durch das Forstamt Rothemühl der Mehraufwand für die Bewirtschaftung des Waldes zu organisieren. Die Beschäftigten beider Forstämter seien voll ausgelastet. Tauschbedingt wären keine Neueinstellungen oder Personalveränderungen zu erwarten. Bezüglich der Struktur der beiden Forstämter und Reviere wäre gegebenenfalls für die 15 Jahre des Beförsterungsvertrages der Status Quo möglich. Im ungünstigen Fall sei die Existenz des Revieres im Forstamt Gädebehn gefährdet. Die Wirkungen bleiben - so die IG BAU - begrenzt. Der Beförsterungsvertrag werde keine zusätzlichen Anstellungsverhältnisse in der Landesforst induzieren, zumal seine Laufzeit auf 15 Jahre befristet sei und eine Verlängerung unwahrscheinlich erscheine, da die Gut Stieten GmbH bereits jetzt eigenes Personal zur Bewirtschaftung des ehemaligen Kommunalwaldes in Sternberg vorhalte.

c) auf die Gemeinde Dabel

Die Gemeinde Dabel hat folgende Auswirkungen mitgeteilt, die gegen den beabsichtigten Waldtausch sprächen: die Gefährdung von Arbeitsplätzen in der Region durch die Verkleinerung des Landeswaldreviers, die Einschränkung oder Unterbindung im Landeswald möglicher individueller Nutzungsmöglichkeiten (Holzeigenwerbung, „Knüppelholzsammeln“), die Einschränkung der öffentlichen Zugänglichkeit, der weitere Rückzug des Staates aus der Region (nach Weggang von Bundeswehr und Verkleinerung von Bundesforst), die Gefährdung begonnener forstpädagogischer Projekte des Revierförsters, die Verringerung des Erholungswertes und der sozialen Bedeutung, die bei Landeswald erheblich höher sind als bei Privatwald. Zudem sei ihrer Ansicht nach der Tausch mit einer „Juristischen Person“ (hier GmbH & Co. KG) mit Blick auf Gefahren für die Vertragstreue und die Umsetzung von getroffenen Vereinbarungen äußerst bedenklich, weil diese gegebenenfalls durch Unternehmensumstrukturierungen umgangen werden könnten.

6. Bewirtschaftung des Tauschwaldes**a) künftige Beförsterung**

Die LFoA hat mitgeteilt, dass die künftige Beförsterung in beiden Forstämtern durch die zuständigen Revierleiter vorgenommen werde, in deren Bezirk die betreffenden Waldflächen gelegen seien. Die Anwaltskanzlei ASG hat bekräftigt, dass die Beförsterung des Tauschwaldes Turloff/Gädebehn im Rahmen eines Beförsterungsvertrags durch die Landesforstanstalt nach deren Qualitätsmanagement erfolgen solle. Diese solle sich an der bisherigen Qualität der schonenden forstlichen Nutzung seitens der öffentlichen Hand orientieren.

Über die Feststellung im Tauschantrag, dass ein Beförsterungsvertrag mit 15 Jahren Laufzeit geschlossen werden solle, seien dem BDF keine weiteren inhaltlichen Aspekte bekannt geworden. Es bestehe Vertragsfreiheit nach Inhalt und Form. Einen Anhalt zur forstbetrieblichen Zielstellung und praktischen Bewirtschaftung könnte die bisherige Bewirtschaftung des schon vorhandenen Waldes des Gutes Stieten geben. In der Regel übernehme der regionale Revierförster die Beförsterungsleistung.

b) langfristiger Beförsterungsvertrag

Von der LFoA ist angekündigt worden, dass die Verpflichtung zum Abschluss eines langfristigen Beförsterungsvertrages in die Tauschvereinbarung aufgenommen werden solle. Unabhängig davon solle der Beförsterungsvertrag bereits vor Unterzeichnung der Tauschvereinbarung mit einem entsprechenden Vorbehalt mit der Gut Stieten GmbH & Co. KG abgeschlossen werden. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Sicherheit für die Landesforstanstalt hätten sich - so die Anwaltskanzlei ASG - die Tauschpartner dahingehend verständigt, dass ein entsprechender Beförsterungsvertrag bereits vor Abwicklung des Waldtauschs abgeschlossen werde, jedoch mit der aufschiebenden Bedingung des Tauschvollzugs. Vom BDF ist gemutmaßt worden, dass sicher ein Vertrag mit den üblichen Details vom Leistungsumfang, der Vergütung bis den Kündigungsmodalitäten beabsichtigt sei. Die Vertragsfreiheit werde nicht durch den Tausch modifiziert.

Die LFoA hat informiert, dass sich bei Abschluss eines Beförsterungsvertrages mit der Gut Stieten GmbH & Co. KG die von der Landesforstanstalt betreute Waldfläche um mehr als 1.000 ha erhöhen werde. Zur Erfüllung der mit dem Vertrag vereinbarten Leistungen würden ca. 0,75 Vollzeitäquivalente benötigt.

Vom BDF ist ein nennenswerter Beschäftigungseffekt dementiert worden. Die aus der Beförsterung/der Mehrfläche resultierende Mehreinnahme/Mehrarbeit sei mit dem Blick auf die Personalsituation kein positiver Effekt. Letztlich entstehe ein unsichereres Vertragsverhältnis beim Tauschobjekt Turloff und Mehrarbeit mit dem gleichen Personal im Forstamt Rothemühl. Seitens der IG BAU sind folgende Gründe angeführt worden, warum der Beförsterungsvertrag keinen zusätzlichen Beschäftigungseffekt entfalte:

- Der Vertrag sei auf 15 Jahre befristet und könne dann gekündigt werden. Die Gutsverwaltung Stieten halte bereits jetzt eigenes Forstingenieurpersonal für die ehemaligen Kommunalwaldflächen der Stadt Sternberg vor und werde daher kein Interesse an einer darüber hinausgehenden Vertragsverlängerung haben. Die Veränderung der Eigentumsstruktur in der Region Dabel werde hingegen dauerhaft in Richtung Privatwald verändert.
- Mit der „Unternehmerischen Konzeption für den Eigenen Wirkungskreis 2013 - 2020“ sei der Umfang an Planstellen der Landesforst MV abschließend und verbindlich beschrieben. Der Waldtausch werde zu keiner Änderung dieses Konzeptes führen. Im Forstamt Rothemühl wachse der Anteil forstbetrieblicher Aufgaben, im Forstamt Gädebehn sinke er. Der Beschäftigungseffekt sei neutral.

c) bisherige forstfachlichen Praxis des Gutes Stieten

Die LFoA hat mitgeteilt, der Leiter des Forstamtes Gädebehn habe auf Anfrage erklärt, dass bisher auf den Waldflächen der Gut Stieten GmbH & Co. KG keine Verstöße gegen das Landeswaldgesetz festgestellt worden seien. Das im Landeswaldgesetz allen Waldbesitzern unterbreitete Angebot zur unentgeltlichen Beratung werde von der Gut Stieten GmbH & Co. KG intensiv genutzt. Die dabei gegebenen Hinweise und Anregungen würden dankbar angenommen. Im Falle der Umsetzung des Tauschvorhabens und des damit in Zusammenhang stehenden Abschlusses eines Beförsterungsvertrages sei von einer deutlichen Erhöhung der Einflussmöglichkeiten der LFoA auf die Art der Bewirtschaftung der Waldflächen der Gut Stieten GmbH & Co. KG auszugehen. Von der Anwaltskanzlei ASG ist auf die bestehende PEFC-Zertifizierung des Forstbetriebes der Gut Stieten GmbH & Co. KG hingewiesen worden. Die Betriebsführung entspreche damit nachweislich den Grundsätzen nachhaltiger und geregelter Forstwirtschaft. An dieser Betriebsführung werde man auch zukünftig festhalten. Nach Kenntnis der IG BAU sei die Bewirtschaftung des bisherigen Waldeigentums - wie im Landeswald - nach den Standards des Zertifizierungssystems PEFC erfolgt. Die Maßgaben einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft nach § 12 des Landeswaldgesetzes MV würden eingehalten. Nach Aussage der Gut Stieten GmbH vom 10. April 2013 solle die Bewirtschaftung des zu tauschenden Waldes analog zu den bisherigen Flächen erfolgen. Aus Sicht der IG BAU sei kein Grund erkennbar, Gegenteiliges anzunehmen.

Nach Informationen des BDF sei die forstliche Nutzung des Waldes (Holzeinschlag, Waldverjüngung, Waldumbau) durch das Gutes „wohl deutlich unter dem Potenzial“ geblieben. Ob dies künftig anders werde, obliege dem neuen Eigentümer nach Maßgabe eines regelmäßigen Betriebswerkes, das für 10 Jahre den Rahmen abstecke. Für den Tausch sei dies allerdings nicht entscheidungsrelevant. Die IG BAU hat bestätigt, dass der Holzeinschlag unter dem naturalen Nachhaltigkeitsschiebsatz liege.

7. Beispiele für großflächige Kauf- und Tauschgeschäfte mit Wald

Die LFoA hat bestätigt, dass es deutschlandweit Beispiele für Waldverkäufe oder Tauschverfahren in vorliegender Größenordnung gebe, die nur nach vergleichbaren Wertgutachten zustande gekommen seien. Verkehrswertverkäufe größerer Flächen habe es vor allem durch die Bodenverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft (BVVG: Treuhandwald) und durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA: Bundeswald) gegeben. Die Preisfindung erfolgte in der Regel über Ausschreibungen. Die Ergebnisse seien dabei sehr heterogen gewesen. Als Beispiel ist der Verkauf von 609 ha des Waldobjekts Eichhof durch die BImA benannt worden. Nach mündlicher Auskunft der BVVG-Niederlassung Schwerin werde bei Waldverkäufen als Mindestpreis der Abtriebswert zuzüglich des Bodenwertes angesetzt. Im Zuge eines landesweiten Tauschverfahrens (Steinförde) sei im Jahr 2002 für etwa 1.000 ha Landeswald das gleiche Bewertungsverfahren angewandt worden. Vom Staatsbetrieb Sachsenforst sei die Mitteilung ergangen, dass es keine An- oder Verkäufe in dieser Größenordnung gegeben habe. Größere Tauschvorhaben seien bisher gescheitert, die Bewertung sei wie in Mecklenburg-Vorpommern nach der Blume'schen Formel zuzüglich der Wichtung des Ertragswertes erfolgt. Nach Einschätzung der Gut Stieten GmbH & Co. KG/ Anwaltskanzlei ASG dürfte nahezu jeder Waldverkauf in Deutschland auf Basis des Verkehrswertes erfolgen. Hintergrund sei der Umstand, dass - anders als beim Tausch - ein Verkauf auf die Erzielung von Kaufpreisen gerichtet sei, während beim Tausch nur das Wertverhältnis zweier gleichartiger Tauschgegenstände festgestellt werden müsse, wozu die Ermittlung des Verkehrswertes nicht erforderlich sei. Gleichrangige Tauschverfahren bzw. deren Modalitäten sind hier nicht bekannt. Nach Kenntnis der Fa. WaldConsult gebe es eine ganze Reihe von Waldverkäufen in ähnlicher und sogar erheblich höherer Größenordnung im gesamten Bundesgebiet. Dabei handele es sich vornehmlich um Verkehrswertverkäufe der BVVG, der Brandenburgischen Bodengesellschaft sowie der BImA, bei denen Verkehrswerte zugrunde gelegt worden seien. So sei seinerzeit auch das Revier Eichhof an die Gut Stieten GmbH & Co. KG zum Verkehrswert veräußert worden, wobei der Verkehrswert durch ein Meistgebotsverfahren realisiert worden sein solle. Die Ermittlung von Verkehrswerten sei auch das Regelverfahren, wobei zur Herleitung häufig auch Vergleichs- und nicht Berechnungswerte angesetzt würden. Größere Waldtauschverfahren unter Anwendung eines Verkehrswertverfahrens seien dem Sachverständigen nicht bekannt.

Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige hat erklärt, er habe bei einer Internetrecherche keine derartigen Fälle gefunden. Ansonsten sei freiwilliger Landtausch zur Bildung bewirtschaftbarer Strukturen üblich. Das gelte für die neuen Bundesländer mit den Bodenreformflächen und besonders für den süddeutschen und österreichischen Raum als Folge der Eigentumszersplitterung durch Realteilung. Vom BDF ist die Vermutung geäußert worden, dass es möglicherweise solche Tauschverfahren gebe, obwohl die Größenordnung wohl eher unwahrscheinlich sei. Tauschverfahren in dieser Größenordnung sind nach Kenntnis der IG BAU bundesweit ohne Beispiel.

8. „Ausnahmefall“ Waldtausch

Für die LFoA sollten großflächige Tauschverfahren unter Einbeziehung von Landeswald der Ausnahmefall bleiben. Der freiwillige Landtausch von Landeswald erfolge regelmäßig in aufgesiedelten Waldfluren gegen Kleinprivatwald in Größenordnungen von 1 bis 30 ha. Darüber hinaus sei er die Ausnahme. Dies werde durch die nach Wertumfang gestaffelten Genehmigungsvorbehalten von Verwaltungsrat (ab 250.000 EUR), Aufsichtsbehörde und Landtag abgesichert.

Der BDF hat Tauschverfahren mit Einbeziehung von Landeswald dann befürwortet, wenn diese einen Vorteil für die Bewirtschaftung des Landeswaldes erbrächten oder andere den Zielen des Landeswaldes dienende Wirkungen hätten. In der Regel seien dies regionale Tauschvorhaben, die in vergleichbar großer Zahl seit Jahren durch die Forstämter mit den Waldbesitzern über die StÄLU kostenfrei umgesetzt worden seien (vor allem Bodenreformthematik). Ein Tausch von arrondierten Wäldern werde grundsätzlich kritisch gesehen. Je größer der Flächenumfang sei, desto kritischer sei dieser aufgrund der Auswirkungen zu bewerten. Der öffentlich-rechtliche Wald werde vor Ort von den Bürgern und Gästen sowie deren landes- und kommunalpolitischen Vertretern benötigt. Tauschverfahren, die sich der strukturell wichtigen Aufgabe des Bodenreformlandes und der Zusammenlegung von nicht arrondiertem Wald widmen, seien nach Auffassung der IG BAU ein wichtiger Baustein zur Agrarstrukturverbesserung und zur Hebung der Rentabilität eines jeden beteiligten Waldbesitzers. Das gelte auch und gerade bei nicht arrondierten Flächen der Landesforst. Der Tausch von bereits arrondiertem öffentlichen Wald in einer Größenordnung über die Grenzen einer Forstabteilung hinaus (20 bis 30 ha) dürfe kein übliches Geschäft werden. Reihungen und Referenzen von Tauschverfahren seien zu vermeiden, um den Eindruck zu zerstreuen, dass öffentlicher Wald ein disponibles, frei zu handelndes Gut sei. Im kommunalpolitischen Zusammenhang sowie in der öffentlichen Wahrnehmung sei öffentlicher Wald eine Konstante. Der Wald könne die Schutzgüter Erholung und Naturschutz nur mit langfristig wirkenden waldbaulichen Handlungsstrategien voll entfalten, die wiederum nur durch eine enge Bindung der Förster zum Wald entstehen könnten.

IV. Wesentliche Ergebnisse der Beratungen des Agrarausschusses

Der Agrarausschuss hat den Antrag der Landesregierung auf Drucksache 6/1475 während seiner 30. Sitzung am 16. Mai 2013 vorbehaltlich der mitberatenden Stellungnahme des Finanzausschusses abschließend beraten.

Breiten Raum hat dabei die Frage eingenommen, ob mit dem Wertgutachten sowie den Stellungnahmen der Sachverständigen eine ausreichend sichere Entscheidungsgrundlage besteht, die eine Zustimmung zu dem Waldtausch rechtfertigt.

Von den Oppositionsfraktionen ist diese Frage verneint worden. Ausgehend davon haben diese Anträge in den Ausschuss eingebracht, mit denen „eine umfassende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung entsprechend § 7 LHO und eine Ergänzung zum Wertgutachten“ (Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) beziehungsweise ein „unabhängiges Gutachten auf der Grundlage des Rentierungswertes“ (Fraktion DIE LINKE) gefordert worden ist.

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hat ihren Antrag unter anderem damit begründet, dass die Ergebnisse der Anhörung zu dem geplanten Waldtausch ihrer Ansicht nach keine abschließende Klärung erbracht hätten, ob das vorliegende Wertgutachten ausreichend sei. Nach wie vor sei unklar, ob dem Land aus dem Tauschgeschäft Vorteile oder Nachteile erwüchsen. Es ist auf die Stellungnahme des Landesrechnungshofes hingewiesen worden, wonach das angewendete Verfahren zwar plausibel sei, jedoch nicht erkennen lasse, ob bestimmte Risiken, namentlich des Klimawandels, angemessen berücksichtigt worden seien. Ebenso habe der LRH das vorliegende Gutachten im Sinne einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nach § 7 Landeshaushaltsordnung als nicht ausreichend angesehen. So seien beispielsweise die Waldumbaukosten für die Überführung des Forstobjektes Eichhof in den von der Landesforstanstalt für den Landeswald angestrebten naturnahen Zustand nicht ausreichend dargelegt worden. Vom Sachverständigen des Büros Wald- und Landschaftsplanung (WuL), der als einziger der angehörten Sachverständigen die Tauschflächen vor Ort begutachtet habe, sei während der Anhörung Kritik sowohl an der Modifizierung des Verfahrens der Wertermittlung als auch an Einzelbewertungen geübt worden. Er sei zu dem Ergebnis gelangt, dass der Bestandeserwartungswert für den Vergleich der Tauschflächen nicht geeignet sei und stattdessen unter anderem der Waldrentierungswert herangezogen werden sollte.

Für die Fraktion DIE LINKE hat die öffentliche Anhörung Zweifel und Bedenken deutlich werden lassen, ob das Wertgutachten nach der von den Tauschpartnern vereinbarten Methode eine objektive Grundlage für den Waldtausch sein könne. Ihrer Auffassung nach sollte bei einem weiteren Gutachten die „Rentierlichkeit der angenommenen Forstbetriebe“ zugrunde gelegt werden. Zudem erhalte der Landtag mit dem neuen Gutachten eine aktuellere Entscheidungsgrundlage, als das bei dem Wertgutachten der Fall sei.

Von der Fraktion der CDU ist die Expertise des Landesrechnungshofes in Bezug auf die Bewertung von Wald in Zweifel gezogen worden. Dessen Stellungnahme sei in forstlichen Fragen nur eingeschränkt aussagefähig. Die von den Oppositionsfraktionen gestellten Anträge ließen die Frage entstehen, ob diese bei der Einholung weiterer Gutachten bereit wären, ihre Meinung in Bezug auf den Waldtausch zu überdenken. Anderenfalls wäre jeglicher Aufwand für ein neues Gutachten „umsonst“.

Die Fraktion der SPD hat unter anderem hervorgehoben, dass die Wertermittlung gemäß der „Richtlinie für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 - WaldR 2000)“ ein bundesweit angewendetes Verfahren sei. Dieses basiere auf dem fixen Kriterium des Walderwartungswertes zum Zeitpunkt der Endnutzung des Bestandes und lasse einer subjektiven Bewertung unterliegende „weiche“ Faktoren unberücksichtigt. Der Waldrentierungswert gelte nur für die zehnjährige Laufzeit eines Forsteinrichtungswerkes und werde nur zur Wertermittlung bei Waldverkäufen, nicht aber bei Waldtauschverfahren herangezogen. Weiter ist ausgeführt worden, dass die Fraktion der SPD der Einschätzung öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger folge, während sich die antragseinbringenden Fraktionen auf die Auffassungen einzelner Sachverständiger bezögen, die diesen Status nicht hätten. Von den hinzugezogenen acht Anzuhörenden hätten sieben bestätigt, dass es sich bei der Ermittlung des Bestandeserwartungswertes um ein anerkanntes Verfahren handle.

Nach Auffassung beider Koalitionsfraktionen sollten die Anträge der Fraktionen DIE LINKE sowie BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN aus grundsätzlichen Erwägungen der Ablehnung von Waldtauschvorhaben heraus lediglich dazu dienen, weitere Verfahrensverzögerungen herbeizuführen.

Beide Anträge sind vom Ausschuss mehrheitlich bei Zustimmung durch die Fraktionen DIE LINKE und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Gegenstimmen der Fraktionen der SPD und CDU sowie Enthaltung der Fraktion der NPD abgelehnt worden.

Alternativ dazu haben die Koalitionsfraktionen den Antrag gestellt, dem Tauschvorhaben vorbehaltlich des Votums des im Nachgang zum Agrarausschuss tagenden Finanzausschusses zuzustimmen. Zur Begründung ist unter anderem angeführt worden, dass der Tausch wertgleich erfolge und über einen Beförsterungsvertrag mit einer Mindestlaufzeit von 15 Jahren zur Sicherung von Arbeitsplätzen im Bereich der Landesforstanstalt beitrage.

Der Agrarausschuss ist dem bei Zustimmung der Koalitionsfraktionen und bei Ablehnung durch die Oppositionsfraktionen mehrheitlich gefolgt.

Ausgehend davon, dass dem Tauschgeschäft während der 44. Sitzung des Finanzausschusses am selben Tage zugestimmt worden ist, hat der Agrarausschuss dem Landtag die Annahme des Antrages der Landesregierung auf Drucksache 6/1475 empfohlen.

Schwerin, den 24. Mai 2013

Prof. Dr. Fritz Tack
Berichterstatter