

Bodenwerte in der Landwirtschaft im Umfeld hochvolatiler Märkte

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 ist der Verkehrswert eindeutig definiert, ein Spielraum im Begriffsverständnis damit nicht gegeben. Grundlage für eine qualifizierte Bewertung sind eine profunde Marktkenntnis, eine strukturierte Erhebung von verfügbaren Daten (Grundstückstransaktionen) auf Grundlage eines anerkannten bzw. ein fachlich gesicherten Datenresearches und Qualitätssicherungssystem. Die Gutachtenqualität der Expertise wird maßgeblich von der Fähigkeit des Sachverständigen bestimmt das Marktgeschehen detailliert abzubilden zu können.

Die hochvolatilen Finanzmärkte haben deutliche Auswirkungen auf die Immobilienpreisentwicklung. Besondere Vorliebe und der Wunsch nach Rendite sind zunehmend marktpreisrelevant. Trotz grundverkehrsrechtlicher Regulative ist ein verstärktes Kaufinteresse von außerlandwirtschaftlichen Kapitalanlegern am landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt feststellbar.

Marktrelevanz von Vergleichspreisen

Die aktuellen Immobilienpreistransaktionen werden durch Vergleichspreise nicht mehr ausreichend abgebildet. Gutachterliche Schätzwerte (Verkehrswertgutachten) liegen bis zu 50 % unter den tatsächlich am Markt erzielbaren Kaufpreisen (gilt auch für gerichtliche Zwangsversteigerungen). Der Marktteilnehmer (potentielles Kaufpublikum) ist aus persönlichen Überlegungen (Vermögensveranlagung, Risikostreuung etc.) bereit, mehr als den „objektiven Wert“ einer Immobilie zu bezahlen, ohne das dieses Käuferverhalten den Charakter der besonderen Vorliebe folgen würde.

Hieraus leiten sich nachstehende Fragestellungen ab:

- Von welchen nachhaltigen Markteinflussfaktoren wird der landwirtschaftliche Immobilienpreis bestimmt? In welcher Höhe (und Nachhaltigkeit) beeinflussen diese den Immobilienmarkt?
- In welcher Höhe und Dynamik beeinflussen sich nachbarschaftliche Gemeinden untereinander? Wie wirken sich (klein-)örtliche Preisentwicklungen überörtlich aus?
- Wie stellen sich Interaktionseffekte in den unterschiedlichen Immobilienteilmärkten dar? Wie verändert sich der landwirtschaftlichen Bodenwert, wenn die lokale Baulandpreise sich verändern?
- Wie nachhaltig sind derartige Entwicklungen? Können diese ausreichend sachverständig ein- und abgeschätzt werden?
- Welche Entwicklungschancen und Bewertungsrisiken haben landwirtschaftliche Flächen im Umfeld der lokalen Bodenverknappung (insbesondere produktionstechnisch hochwertige Talböden)?

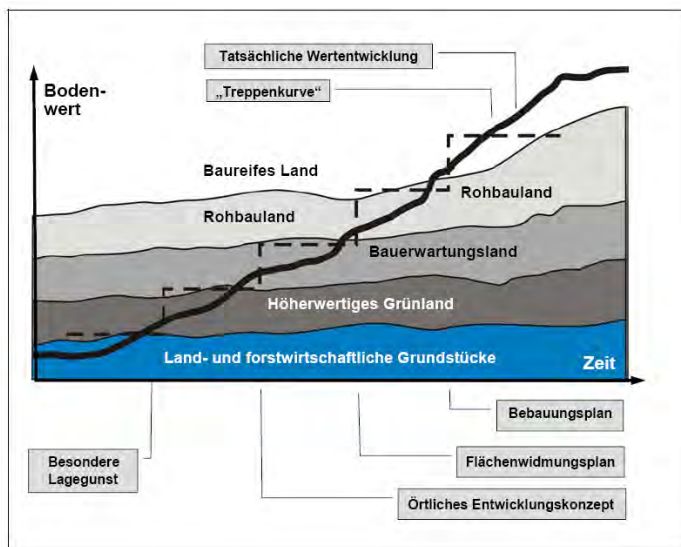
Besonderheiten bei land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften

Die Bewertung von Grünlandflächen wird durch Besonderheiten des land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehrs geprägt. Die in den Grundbuchsammlungen dokumentierten Vergleichspreise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke sind unter nachstehenden Rahmenbedingungen individuell zu prüfen:

- geringere Grundstücksverkehr durch „Bodenhaftung“ der Landwirte
- ungenügende Vergleichspreise
- Mischpreise (landwirtschaftliche Produktionsflächen, Wald, Wege, Gewässer, Ödland etc.)
- räumlich und zeitlich stark schwankende Grundstückskäufe
- Verkaufspreise stellten auf einheitliche Wirtschaftsflächen ab (Grundstücksgröße, Form, Bodenbonität, Bewirtschaftbarkeit, Verkehrsanbindung etc.)
- „graue“ (steuerschonende), am untersten Preisband festgeschriebene „Verkehrswerte“
- vertragliche Regelungen (insbesondere zwischen Landwirten) enthalten keine vereinbarte Nebenabreden (Jagdmöglichkeit, Sachbezüge)
- wirtschaftliche Veranlassungen (Notverkäufe) wirken preisdämpfend
- Maßnahmen zur Festung der Besitzstruktur durch (nachbarschaftlichen) Zukauf wirken werterhöhend
- ortsunübliche Preise
- von einer nachvollziehbaren Bewertung abgekoppelte Lieberhabereipreise
- grundverkehrsrechtliche Bestimmungen (zwingende landwirtschaftliche Bewirtschaftung)

Grundstücksqualität und Entwicklungsmöglichkeiten

Bewertungstechnischer Bezugspunkt jeder Kaufentscheidung ist der aktuelle und der potentielle Liegenschaftswert. Land- und frostwirtschaftliche Grundstücke unterliegen als raumordnungsrechtlich ausgewiesenes Grünland grundsätzlich einer Entwicklungsmöglichkeit zum „werdenden Bauland“. Die Grundstücksqualität (Bauland, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Öd- und Unland) ergibt sich aus den raumordnungsrechtlichen Grundlagen (Flächenwidmungsplan), raumpolitischen Zielsetzungen (Räumliches Entwicklungskonzept) und den tatsächlichen Verhältnissen in der Natur. Grundbücherliche Kulturgattungsbezeichnungen (Benutzungsart) können nur Anhaltspunkt liefern, sind aber immer einzelfallbezogen zu hinterfragen (landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude im Grünland mit der grundbücherlichen Eintragung als Baufläche). Die Bewertung ist gemäß LBG 1992 stichtagsbezogen. Zukünftige Marktentwicklungen sind nur dann einzupreisen, wenn diese zum



Bewertungsstichtag (= Tag des Gutachtens) auch gesichert erkennbar (Raumordnungsentwicklungen) sind. HATTINGER (2004) hat den Wert von „werdendem Bauland“ in Abhängigkeit der raumplanerischen Chancen und raumordnungspolitischen Entscheidungsfindungen folgend dargestellt:

Entwicklungsstufe	Ausprägungsmerkmal (Indizien: Raumordnungsrecht, Strukturverhältnisse, insbesondere Erschließung)	Wartezeit in Jahren	Werte in % des baureifen Landes	
			min.	max.
1	Ausweisung im Entwicklungskonzept (EK), negatives Verhalten der Gemeinde oder Erschließung nur langfristig absehbar.	6-15	30	70
2	Nicht im EK ausgewiesen, aber aufgrund tatsächlicher Verhältnisse (Verhalten Gemeinde, Lagegunst, keine Ausschlussgründe wie Naturschutzgebiet oder Gefahrenzone) Bebaubarkeit zu erwarten	3-6	55	85
3	Im EK ausgewiesen, aufgrund tatsächlicher Verhältnisse (Verhalten Gemeinde, Lagegunst, keine zusätzlichen Erschließungserfordernisse, keine Ausschlussgründe wie Naturschutzgebiet oder Gefahrenzone) Bebaubarkeit zu erwarten.	2-4	60	90
4	Im Flächenwidmungsplan (FWP) als „Aufschließungsgebiet“ gekennzeichnet. Wartezeit abhängig von der technischen Realisierung der erforderlichen Maßnahmen und Willen der Gemeinde zur Freigabe.	1-10	40	95
5	Im FWP unbeschränkt als Bauland ausgewiesen. Erfordernis Bebauungsplan vorhanden. Gemeinde zeigt keinen Willen zur Aufstellung.	2-4	60	90
6	Im FWP als Bauland ausgewiesen. Erfordernis Bebauungsplan vorhanden. Gemeinde zeigt sich kooperativ bezüglich einer raschen Aufstellung.	1-2	65	95
baureif	Nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebaubar, keine Hindernisse zur Erlangung Bauplatzbeurteilung und/ oder Baubewilligung ersichtlich.	0	100	100

Näherungsverfahren

Ein vereinfachtes Näherungsverfahren zur Berücksichtigung der Berücksichtigung der Bauerwartungslandkomponente wäre nach dem nachstehenden Berechnungsschlüssel möglich:

Entwicklungsmöglichkeiten	Bezugswert	Berechnungsbeispiel	
Aktuelle Bodenpreis	Vergleichswert	landwirtschaftliche Nutzung	10,00 €
Entwicklungsmöglichkeit laut REK	Vergleichspreis der künftigen Verwendung	Bauland (Gewerbegebiet)	100,00 €
Nähe zu Baulandflächen	Baulandpreis	bedingt gegeben	50,00 €
Nutzbarkeit	Eignung für Bebauung	eingeschränkt geeignet	20,00 €
Gemittelter Wert			45,00 €

Modellansatz für landwirtschaftliche Flächen

Das nachstehende Bewertungsmodell versucht die den Marktwert von landwirtschaftlichen Grundstücken maßgeblich bestimmenden Einflußfaktoren zu verknüpfen:

- landwirtschaftliche Produktionskraft (dargestellt durch die Bodenklimazahl; nicht durch die aktuelle Bewirtschaftung)
- regionale Bedeutung der Produktionsflächen (Verfügbarkeit bonitätsstarker Produktionsflächen)
- preisliches Umfeld (Vergleichspreise für Bauland, langfristige Baulanderwartungskomponente, aktuelle Marktentwicklung am Immobilienmarkt)
- räumlicher Abstand von Siedlungsräumen und Siedlungsentwicklungen

Ertragsmesszahl und Bodenklimazahl

Die Ertragsmesszahl wird auf Basis der rechtskräftigen Bodenschätzungsergebnisse für jedes landwirtschaftlich genutzte Grundstück von den Vermessungsämtern ermittelt; sie ist das Produkt aus Fläche bzw. Teilflächen eines Grundstücks in Ar und festgestellter Wertzahl (Acker- oder Grünlandzahl) bzw. jeweils festgestellten Wertzahlen. Die Bodenklimazahl eines Grundstücks ist eine Verhältniszahl zwischen 1 und 100. Sie drückt die natürliche Ertragsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Bodenflächen dieses Grundstücks im Verhältnis zum ertragsfähigsten Boden Österreichs mit der Wertzahl 100 aus. Die Ertragsmesszahl des Grundstückes ist durch die Fläche in Ar zu dividieren.

Wertverhältnis Bauland : landwirtschaftlich genutzte Flächen

LINDEMANN (1992) hat aus einer umfassenden Analyse von Vergleichspreisen ein Werteverhältnis von Bauland zu landwirtschaftlichen Flächen von **10:1** abgeleitet. Auch in der (bundesdeutschen) Fachliteratur finden sich vergleichbare Wertverhältnisse. Die Kaufpreisentwicklung der letzten Jahre bestätigt ebenfalls diesen pauschalen Ansatz.

regionale Produktionsfunktion

Das Land Salzburg hat für Umweltprüfungsverfahren gemäß § 5 ROG 2009 (Widmungsänderungen) einen Leitfaden „*Bodenschutz bei Planungsvorhaben*“ (2010) zur Beurteilung der Wertigkeit von landwirtschaftlichen Produktionsflächen entwickelt. Hierbei wird auch die natürliche Bodenfruchtbarkeit (Bonität) den regionalen Verhältnissen zugeordnet.

Produktionsfunktion

= *Natürliche Bodenfruchtbarkeit*

Methode: Grünlandzahl bzw Bodenklimazahl der Bodenschätzung im Bezug auf ihre regionale Bedeutung (Regionale Produktionsfunktion)

Einstufung:

Grad der Funktionserfüllung	Regionale Produktionsfunktion	Spanne der Perzentile in Bezug auf die Landwirtschaftl. Nutzfläche der Kleinproduktionsgebiete	BKG	Bodenklimazahl (BKZ)									
				Ennspongau	Flachgau	Gastein - Rauriser Gebiet	Halleiner Becken	Lungau	Mitterpinzgau	Ober- u. Unterpinzgau	Salzachpongau	Salzkammergut	Tennengau
		Fläche gesamt [ha]**		7.873	30.467	7.319	4.023	10.202	11.753	15.739	7.987	7.665	9.818
5b*	sehr bedeutend	> 90 - 100 %	>	33,3	57,8	29,4	59,1	32,9	40,9	36,8	38,3	44,7	42,9
5a*		> 80 - ≤ 90 %	≤	33,3	57,8	29,4	59,1	32,9	40,9	36,8	38,3	44,7	42,9
4	bedeutend oder hoch	> 60 - ≤ 80 %	≤	29,2	54,0	24,0	56,3	29,9	35,0	31,6	32,3	39,2	37,0
3	durchschnittlich	> 40 - ≤ 60 %	≤	23,2	48,3	16,0	51,2	24,3	24,7	23,8	23,1	33,7	30,5
2	mäßig	> 20 - ≤ 40 %	≤	16,8	43,0	9,8	44,7	18,2	16,0	16,5	16,3	28,7	24,0
1	gering	> 0 - ≤ 20 %	≤	8,9	35,8	6,4	31,8	10,9	9,2	10,0	8,5	21,9	15,0

* Die Aufteilung innerhalb des Funktionserfüllungsgrades 5 in a und b dient der Ausweisung der Flächen, die sich im Bereich der 80 bis 90 % besten BKZ [a] und der mehr als 90 % besten BKZ bewegen [b], um bei der Stufe 5 eine besonders differenzierte Argumentation zu ermöglichen.

** Die Perzentilspannen sind so gesetzt, dass innerhalb eines Kleinproduktionsgebietes die Flächen mit dem gleichen Funktionserfüllungsgrad 1/5 der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche, z.B. im Lungau 1/5 von 10.202 ha = 2.040,4 ha, umfassen.

Bodenklimazahlen und regionale Produktionsfunktionswertigkeit lassen sich im SAGIS abrufen:
[http://www.salzburg.gv.at/gisonline/\(S\(gphpzz45i4xsv1aiopqe555\)\)/init.aspx?karte=default](http://www.salzburg.gv.at/gisonline/(S(gphpzz45i4xsv1aiopqe555))/init.aspx?karte=default)







Berechnungsschlüssel für landwirtschaftlichen Bodenwert

Nachstehender Berechnungsschlüssel verknüpft folgende Eckdaten:

- regionale Kaufpreise für Bauland, Wohngebiete, Gewerbegebiete, Grünland (Immobilienpreisentwicklung in aktuell volatilen Märkten (Vergangenheitsanalyse, Zukunftsprognose)
- seitlicher Abstand zwischen Leitungstrasse und als Bauland gewidmete Baulandflächen (unter Berücksichtigung dokumentierter Raumordnungsentwicklungen gemäß REK)
- regionale Produktionsleistung der landwirtschaftlichen Böden gemäß Bodenzustandsinventur
- Abschläge bis zu 20 % je nach rechtlich vorgegebenen Bewirtschaftungsbeschränkungen (Wasser, Naturschutz).

Die Immobilienpreisentwicklung für Baulandflächen „schlägt sich“ infolge der aktuell hochvolatilen Märkte, und dies ungeachtet der individuellen "Baulandhoffnung" auf Grünlandflächen „durch“. Der beispielhaften Ableitung (Bemessung) des prozentuellen Basiswertes in Abhängigkeit vom lokalen Bauland-Verkehrswert (Wohngebiete) liegt nachstehende bewertungstechnische Überlegung zugrunde.

- Gemäß der Vergleichspreisauswertung werden sehr gute landwirtschaftliche Böden mit durchschnittlich 10,00 € transaktioniert.
- Bei einem Baugrundpreis von 100,00 € und dem Wertverhältnis nach LINDEMANN (1992) werden 7 % dem Basiswert und 3 % dem Produktionswert zugeordnet.
- Dieser Produktionswert wird je nach regionaler Bodenbonität und der aktuellen lokalen Immobilienpreisentwicklung angesetzt.

regionale Immobilienpreisentwicklung		<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>hoch</i>
regionale Produktionskraft				
gering	1 	0,30 €	0,40 €	0,60 €
mäßig	2 	0,60 €	0,80 €	1,20 €
durchschnittlich	3 	0,90 €	1,20 €	1,80 €
bedeutend oder hoch	4 	1,20 €	1,60 €	2,40 €
sehr bedeutend	5a 	1,50 €	2,00 €	3,00 €
sehr bedeutend (10 % der besten Böden)	5b 	1,75 €	2,20 €	3,30 €

- Die Bauerwartungslandhoffnung nimmt mit zunehmender Entfernung (bzw. auch geländebedingt) von aktuell gewidmeten Baulandflächen naturgemäß ab. Dies wird mit einem Zuschlag in Höhe von bis zu 20 % des Baulandpreises angenommen.

	Abstände
bis 200 m	20 %
200 bis 300 m	15 %
300 bis 400 m	10 %
400 bis 500 m	5 %

Einzelbewilligungen im Grünland bleiben in dieser Wertung unberücksichtigt, da diese keiner planmäßigen Raumordnungsentwicklung folgen, sondern individuelle kommunalpolitische – und damit sachverständige nicht einschätzbarer – Entscheidungen darstellen. Grundstücksspezifische Besonderheiten (Rechte und Lasten) sind individuell zu bewerten. Besondere Vorlieben finden gemäß § 2 Abs. 3 LBG 1992 keine bewertungstechnische Berücksichtigung.

Berechnungsbeispiel

Annahme: durchschnittliche regionale Produktionskraft, mittlere Immobilienpreisentwicklung bei Bauland, räumlicher Abstand zum Siedlungsraum 350 m, Naturschutzauflagen

lokaler Baulandpreis pro m ²	100,00 €	
Basissatz:	7 %	7,00 €
Regionale Immobilienpreisentwicklung	mittel	
Zuschlag für regionale Produktionskraft	durchschnittlich = 3	1,20 €
Zuschlag für Bauerwartungslandhoffnung	5 % von 100,00 €	5,00 €
Abschlag behördliche Bewirtschaftungsbeschränkung	-10 %	-1,30 €
Verkehrswert		11,90 €

Zusammenfassung

Die aktuelle Finanz- und Wirtschaftslage bedingt eine anhaltend hohe Preisentwicklung bei Immobilien. Diese schlägt sich – zeitverzögert – bei der Preisfindung von land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften nieder. Das zur Diskussion gestellte Bewertungsmodell versucht die in dieser Preisbildung maßgeblichen Faktoren zu berücksichtigen. Die beispielhaft benannten Bodenwerte bedürfen der regionalen Adaptierung.