

Bewertung von höherwertigem Grünland

Hubert Hattinger / Gerald Schlager



Mag. (FH) DI Hubert Hattinger ist Experte im Immobilienmanagement und Fachbereichsleiter Immobilien beim Landeshochbau Salzburg.

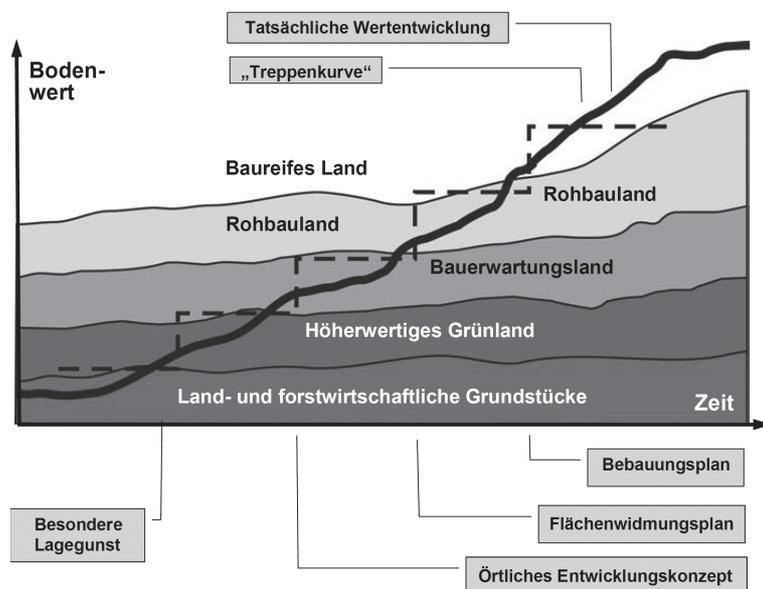


DI Dr. Gerald Schlager ist Gerichtssachverständiger und Lehrbeauftragter an der Universität für Bodenkultur.

Auch Bauland war einmal Grünland. Grünland hat damit Entwicklungspotenzial. Der Grünlandverkehrswert steht im Konnex zur situativen Entwicklungsstufe. In der Regel nur bedingt vorliegende Kauffälle erschweren die Wertermittlung über Vergleichswerte. Die Verschneidung von Lagefaktoren und Flächenwidmungsdynamik zeigt unterschiedliche Wertrelationen. Diese Wertfaktoren werden in einer Matrix dargestellt und sollen die Liegenschaftsbewertung unterstützen sowie gutachterlich ermittelte Verkehrswerte für höherwertiges Grünland plausibilisieren.

1. Raumplanung versus Immobilienmarkt

Der Verkehrswert von Grünland wird im Vergleichsverfahren ermittelt. Bewertungstechnisch bestimmen kleinräumige Lagefaktoren und Bodenbonitäten die zentralen wertbestimmenden Faktoren in der Urproduktion. In der Auswertung der Kaufpreissammlung sind offensichtlich im preislichen Missverhältnis stehende Kauffälle (besondere Vorliebe, Hofnähe, Notverkäufe) auszuscheiden.



Grünland umfasst in der Raumplanung und in der Immobilienwirtschaft die beiden untersten Entwicklungsstufen (siehe obenstehende Grafik¹). Somit bildet die erste Stufe, nämlich der Grünlandpreis, als Vergleichswert die Basis für die Bewertung von höherwertigen Entwicklungen im Grünland. Im direkten Anschluss an Bauland ist auch die Heranziehung von Vergleichswerten des anschließenden Baulandes als Ausgangspunkt für die Bewertung des höherwertigen Grünlandes möglich.

Marktanalysen² zeigen direkte Auswirkungen von Einwohnerzahlen und Einwohnerdichten auf die Preisbildung landwirtschaftlicher Grundstücke, da damit die Wahrscheinlichkeit steigt, dass landwirtschaftlich genutzter Boden irgendwann einmal Bauland werden könnte, auch wenn zum Kaufzeitpunkt noch keine Bauerwartung vorliegt. Bauland war einmal Grünland! Wird diese Dynamik im Immobilienmarkt bezüglich der Chancen für diese höherwertigen Entwicklungen bereits abgebildet?

¹ Schema des immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungsprozesses bei unbebauten Grundstücken laut *Hattinger*, Bodenwert in Abhängigkeit von der Entwicklungsstufe des Baulandes bei der Immobilienbewertung in Österreich (2004) 49, in Anlehnung an *Kleiber/Simon/Weyers*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken⁴ (2002) 608, für Verhältnisse in der Bundesrepublik Deutschland (siehe auch *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich⁴ [2022]).

² *Seele*, Ausgleich maßnahmenbedingter Bodenwerterhöhungen – Gutachten über Möglichkeiten und Grenzen der Ermittlung und Abschöpfung beziehungsweise Nichtberücksichtigung von Bodenwerterhöhungen infolge von städtebaulichen Planungs-, Ordnungs-, Erschließungs- und (sonstigen) öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen, Forschungsauftrag RS II 6-704102-139 (1976).

Bewertungstechnisch gilt es abzuklären, inwieweit in Raumordnungsprogrammen und Raumordnungsplänen (überörtliche und örtliche Entwicklungskonzepte) diese Entwicklung vorgezeichnet wird. Raumplanung erfolgt nach gesellschaftspolitischen Zielsetzungen, im gegenständlichen Zusammenhang geht es insbesondere um die Abwägung von Grünlandsicherung versus Bodenversiegelung. Noch nicht dokumentierte Entwicklungstendenzen sind zu hinterfragen. Baulandausschlussgründe (Überflutungsbereiche, naturschutzrechtliche Festlegungen, lärmbelastete Zonen ua) sind zu prüfen.³ Bei Waldflächen ist das Regulativ des forstrechtlichen Rodungsverbots zu beachten.

2. Bewertungsaspekte in den Entwicklungsstufen

Die ÖNORM B 1802-1:2022⁴ kennt explizit keine Entwicklungsstufen, nur implizit ist in Abschnitt „5.2 Merkmale der Liegenschaft“ die Berücksichtigung der mit dem begrifflichen Inhalt der Entwicklungsstufen verbundenen Aspekte gefordert. Der land- und forstwirtschaftliche Bewertungsraum bleibt in der Norm – mit Ausnahme der Definition von Bauerwartungsland – weitgehend ausgeklammert. Der ZT-Bewertungskatalog⁵ beschränkt sich auf Grünland in Baurandlage und Bauerwartungsland.

Die Kategorisierung in Entwicklungsstufen ist wichtig für Orientierung und Fachdiskussion, für die Bewertung selbst und die Rechtsprechung ist diese nur teilweise relevant. Hier kommt es auf die rechtlichen Festlegungen für das Bewertungsgrundstück im Konnex mit den tatsächlichen Verhältnissen an. Die rechtlichen Voraussetzungen werden durch gesetzlich definierte Instrumente (Raumplanung, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Wald usw) vorgegeben.

Die OGH-Judikatur⁶ hat den Fachbegriff der „Entwicklungsstufen“ aufgegriffen und mit Bezug auf die Fachliteratur⁷ eine Bewertung nach Zwischenstufen („mehr als Grünland, weniger als Bauerwartungsland“) befürwortet.

2.1. Landwirtschaftliches Grünland

Der Grünlandpreis orientiert sich am innerlandwirtschaftlichen Käufermarkt. Die Preisbildung ergibt sich aus Lage, Bodenbonität und Grundstückskonfiguration. Nur hofnahe Flächen zeigen bis zu 30%ige Wertaufschläge. Baulanderwartungen oder die Möglichkeit bzw die Erwartung von nicht landwirtschaftlichen Nutzungen bestehen hier nicht. Eine bekannte Problematik stellen „graue“, in Kaufverträgen nicht erfasste und damit erhebliche Preisfindungen dar.

2.2. Höherwertiges Grünland

Höherwertiges Grünland – auch als „begünstigtes Agrarland“ bezeichnetes Grünland –, welches aufgrund seiner Lage und Beschaffenheit auch für nicht landwirtschaftliche Nutzungen (Bauland, Sport, Kleingärten usw) in Frage kommt und/oder sich nahe Siedlungsgebieten in Zentralräumen befindet, wird aufgrund der beschriebenen Eigenschaften höher gehandelt.

Die deutsche Wertermittlungsverordnung⁸ (WertV; Vorgängernorm der ImmoWertV2010) definiert diese Entwicklungsstufe in § 4 Abs 1 Z 2 – in Abgrenzung zum „reinen Grünland“ – umfassend: „*Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, [...] die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.*“

Das wertentscheidende Abgrenzungsmerkmal ist also die außerlandwirtschaftliche Nachfrage. Der Verkehrswert greift über die engere landwirtschaftliche Produktionsleistung hinaus. In Einzugsgebieten größerer Städte wird damit das Preisgefüge⁹ innerlandwirtschaftlicher Kauffälle stark verzerrt. Die OGH-Judikatur in den 70er-Jahren verweist darauf, dass in die Wertüberlegungen die Reaktion des Grundstücksmarktes auf die Widmung als Grünland einzubeziehen ist. Rummel¹⁰ sieht für Bereiche mit längerfristig konjunkturellem Entwicklungscharakter das Vorliegen von „Grünland mit Entwicklungspotenzial“. Die „Zukunftsmusik“ fließt bereits in die Preisfindung ein, obwohl noch nicht greifbar bzw auch in Abgrenzung zum Bauerwartungsland nicht unmittelbar absehbar.¹¹

³ Schlager, Verkehrswertminderung bei Grünlandgrundstücken, immo aktuell 2021, 241.

⁴ Austrian Standards, ÖNORM B 1802-1, Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren (2022).

⁵ ZT-Bundeskammer/Hauptverband der Gerichtssachverständigen, Bewertungskatalog für die Fachbereiche Land- und Forstwirtschaft (2005).

⁶ OGH 21. 11. 2013, 1 Ob 201/13k.

⁷ Funk/Hattinger/Hubner/Stocker in Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich² (2009) 195, mit grafischer Darstellung („höherwertiges Grünland“).

⁸ Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. 12. 1988 (dBGBl I S 2209), zuletzt geändert durch Art 3 Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18. 8. 1997 (dBGBl I S 2081).

⁹ Schlager, Wertrelationen in der Liegenschaftsbewertung, Forstzeitung 2/2023.

¹⁰ Rummel, Bewertung von Bauerwartungsland, Der Sachverständige 2002, 115.

¹¹ Fischer/Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum (2020).

Die Fachliteratur benennt für „höherwertiges Grünland“ Wertrelationen bis zum Siebenfachen des landeswirtschaftlichen Bodenrichtwertes.

Autoren	Wertfaktoren für höherwertiges Grünland
Mayr (2003) ¹²	2,0 bis 5,0 des Grünlandpreises
Haimböck (2003) ¹³	ländliche Gebiete bis 2,0, Großgemeinden bis 5,0
Hattinger (2004) ¹⁴	1,6 bis 4,3 des Grünlandpreises
Köhne (2007) ¹⁵	zwischen reinem Agrarland und Bauerwartungsland
Handbuch Grundeinlöse (2009) ¹⁶	Wertansatz ab 20 % des Baulandpreises
Ache/Diers (2016) ¹⁷	Faktor 3,0 (in der Spanne 1,0 bis 7,0)
Fischer/Biederbeck (2020) ¹⁸	zwischen reinem Grünland und Bauerwartungsland
Gerady/Möckel/Troff/Bischoff (2020) ¹⁹	> 1,0 bis 7,0 mit lagebezogener, konjunktureller Anpassung
Kleiber (2023) ²⁰	Faktor 2,0 bis 4,0
BRD-Gutachterausschüsse (2024)	Faktor 2,0 bis 7,0

2.3. Baurandlage

Bei Grünlandgrundstücken im direkten räumlichen Kontakt zum Bauland gilt es vorab abzuklären, ob es sich bereits um Bauerwartungsland handelt. Wenn nicht, sind andere, rechtlich mögliche Grünlandnutzungen zu hinterfragen. Für mit dem Siedlungswesen verbundene Nutzungen (Parkplätze, Gartenerweiterungen) haben *Huemer* und *Strobl-Mairhofer*²¹ Prozentsätze von Vergleichswerten des anschließenden Baulandes in Abhängigkeit von der Art und Größe der Baulandwidmung vorgeschlagen.

Für die Bewertung von höherwertigem Grünland ist das Vergleichswertverfahren die Methode der „ersten Wahl“. Liegen jedoch keine ausreichend belastbaren Vergleichswerte vor, eröffnen Wertrelationen eine fachlich zulässige Krücke in der Wertfindung und Plausibilitätsprüfung. Sehr vereinfacht dargestellt lassen sich in städtischen Zentralräumen höherwertiges Grünland bei 30 %, Baurandlage bei 50 % und Bauerwartungsland bei 70 % des Baulandpreises einordnen.

Spezielle, rechtlich zulässige Sondernutzungen im Grünland (Kleingärten, Golfplätze, Photovoltaik, Windkraft ua) können zudem mit validen Vergleichswerten (Pachtentgelte) über Ertragswertmethoden bewertet werden.

3. Diskussion

Auf Grundlage der oa Fachliteratur und der Bewertungserfahrung der Verfasser in städtischen Zentralräumen (Salzburg, Linz, Graz) wurde nachstehende Matrix entwickelt. Hierbei werden die in städtischen Randzonen zentral wirkenden Lagefaktoren (lokale Baulandpreise) sowie die Entfernung zum gewidmeten Bauland (zeitliche Widmungsdynamik) verschränkt und verknüpft. Mögliche alternative Grünlandnutzungen werden hier nicht dargestellt.

Entfernung Grünland zum Bauland	lokales Baulandpreisniveau				
	sehr hoch	hoch	mittel	niedrig	sehr niedrig
400 m	2,0	1,5	1,0	1,0	1,0
300 m	2,5	2,0	1,5	1,0	1,0
200 m	3,0	2,5	2,0	1,5	1,0
100 m	3,5	3,0	2,5	2,0	1,5
50 m	4,0	3,5	3,0	2,5	2,0

Die Wertspanne ergibt Wertfaktoren von 1,0 bis 4,0. Diese liegen damit etwas unter dem von *Mayr* (aus oberösterreichischer Sicht) dargestellten vertikalen Preisvergleich von 2,0 bis 5,0. Anzumerken ist, dass in den 2000er-Jahren im Linzer Zentralraum das Wertverhältnis von Grünland zu Bauland etwas stärker als heute spreizte.

¹² *Mayr*, Wertermittlung von „höherwertigem“ Grünland (aus oberösterreichischer Sicht), Der Sachverständige 2003, 184.

¹³ Siehe https://boku.ac.at/fileadmin/data/H03000/H73000/H73300/pub/LBWL/2003_taxation.pdf (Zugriff am 20. 1. 2025).

¹⁴ *Hattinger*, Bodenwert in Abhängigkeit von der Entwicklungsstufe des Baulandes bei der Immobilienbewertung in Österreich.

¹⁵ *Köhne*, Landwirtschaftliche Taxationslehre⁴ (2007).

¹⁶ *Schig*, Handbuch zur Grundeinlöse – Bewertungs- und Entschädigungsansätze (2009).

¹⁷ *Ache/Diers*, Preisverhalten von Agrarland mit besonderen (begünstigenden) Merkmalen, ZTV 2016, 383 ff.

¹⁸ *Fischer/Biederbeck*, Bewertung im ländlichen Raum.

¹⁹ *Gerady/Möckel/Troff/Bischoff*, Praxis der Grundstücksbewertung – Die Enzyklopädie der Wertermittlung (2020).

²⁰ *Kleiber*, Verkehrswertermittlung von Grundstücken¹⁰ (2023).

²¹ *Huemer/Strobl-Mairhofer*, Grundstücksbewertung im Bauland – Auswirkungen wertbildender Merkmale auf den Verkehrswert (Teil II), Der Sachverständige 2011, 134.

AUF DEN PUNKT GEBRACHT

Das Immobilienmarktumfeld in Zentralräumen wird durch eine dynamische Grünlandpreisentwicklung geprägt. Die Baulandhoffnung lebt. Die Erfahrungen zeigen, dass ein in Generationen denkender Landwirt seine Produktionsflächen in der Regel nur tauscht (Flurbereinigung) bzw nur zögerlich transaktioniert.

Die zur Diskussion gestellte Bewertungsmatrix bedarf immer einer situativen Anwendung, insbesondere auch des Ausschlusses von alternativen Nutzungen durch den Liegenschaftsbewerter. Alle fachlichen Überlegungen bedürfen der Offenlegung. Tradierte Wertrelationen, wie das Wertverhältnis von Grünland zu Bauland mit eins zu zehn, sind kritisch zu hinterfragen. Nur eine schlüssige, nachvollziehbare Begründung des gewählten Wertansatzes (Wertfaktors) kann eine breite fachliche Akzeptanz finden. Erfahrungswissen ist hilfreich, kann aber für eine belastbare Wertermittlung nicht ausreichend sein.
