

WERTRELATIONEN IN DER LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNG

Bei Liegenschaftsbewertungen nach dem Vergleichswertverfahren können statistisch abgesicherte Wertrelationen die nutzungsbezogene Wertfindung absichern. Damit lassen sich regionalspezifische Besonderheiten des Immobilienmarktes bewertungstechnisch verfestigen und stärken die situative Plausibilisierung des Bewertungsergebnisses.

G Gerhard Lindemann hat im Jahr 1992 aus 7.118 Waldtransaktionen (Niederösterreich, Steiermark, Burgenland) Wertrelationen für die Waldbodenschätzung abgeleitet. Unter Zugrundelegung der Konvention, demnach Waldboden und aufstockender Holzvorrat zu gleichen Teilen den Waldwert bilden, lautet das Auswertungsergebnis:

**Wald : LN : Bauland =
1 : 2 (1,6–2,8) : 30 (24–37)**

KURZ GEFASST

- ▶ Immobilienwerte werden maßgeblich durch Ihre regionale Lage bestimmt.
- ▶ Widmungsübergreifende Wertrelationen unterstützen ein nutzungsbezogenes Vergleichswertverfahren.
- ▶ Waldbodenwerte dominieren zunehmend den Waldverkehrswert.

Armin Offer kommt 2018 für den Freistaat Bayern zu einem ähnlichen Wertverhältnis, nämlich:

**Waldboden : Grünland : Ackerland =
1 : 4,1 : 5**

AKTUELLE WERTRELATIONEN

Der Verkehrswert von land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken wird neben der produktionstechnischen Ertragsleistungsfähigkeit erheblich durch regionale Lagefaktoren bestimmt.



WERTVERHÄLTNISSE ZWISCHEN WALD UND GRÜNLAND

REGIONEN	WALD		GRÜNLAND
	ZU GRÜNLAND	ZU BAULAND	
Zentralräume	4,4	152,2	34,9
regionale Zentren, Verdichtungsgemeinden	4,2	115,2	27,2
kleinere Zentren, Verdichtungsgemeinden	4,2	127,2	30,9
stark touristisch geprägte Gemeinden	4,2	129,3	31,5
ländliche (touristisch geprägte) Gemeinden	4,3	87,3	20,3
Land Salzburg (119 Gemeinden)	4,3	116,1	27,4

landintensive“ touristische Nutzung den Immobilienpreis von Grünland- und Waldflächen maßgeblich (mit)bestimmen.

REGIONALE UNTERSCHIEDE

Diese bundeslandspezifischen Salzburger Ergebnisse werden maßgeblich durch den hochpreisigen Immobilienmarkt der westlichen Bundesländer bestimmt. Für den Waldbewerter verdeutlicht diese Vergleichspreisauswertung aber auch, dass überregionale Festlegungen von starren Wertrelationen situativ nicht treffsicher sein können. Die wertmäßige Einordnung land- und forstwirtschaftlich genutzter Liegenschaften wird über diese „Wertrelationskrücke“ daher nur vor dem Hintergrund einer eingehenden gutachterlichen Analyse der regionalspezifischen Marktgegebenheiten taugliche Ergebnisse erbringen können.

Für die Waldbewertung zeigt sich, dass der gutachterlich zu schätzende Waldbodenwertanteil mit steigenden Grünland-/Baulandpreisen zunehmend den errechneten Bestandeswert dominieren wird.

REGULATIV GRUNDVERKEHR

Der land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksmarkt unterliegt landesgesetzlich geregelten Sonderbestimmungen. Hier wurde mit dem neuen Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 ein strukturelles Marktregulativ geschaffen, das die künftige Kaufpreisfindung deckelt.

Grundlage der Bewilligungsfähigkeit von landwirtschaftlichen Grundstücksverkäufen (Grünland) wird nicht mehr der ortsübliche Verkehrswert im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 sein,

sondern ein per Verordnung vorgegebener Bodenrichtpreis (BRP) sein. Hierbei handelt es sich – entgegen der ÖNORM B1802-1:2022 – um einen Mischpreis. Gebildet aus einem Vergleichswert (Lagefaktor gemäß örtlichen Baulandpreis) und dem landwirtschaftlicher Ertragswert (regionale natürliche Bodenfruchtbarkeit). Der Wert eines forstwirtschaftlichen Grundstückes errechnet sich aus dem kapitalisierten Ertragswert addiert – hier stellt sich die Frage einer möglichen Doppelbewertung – mit dem Waldbodenwert.

Diese agrarpolitischen Preisfestlegungen liegen damit bei Grünlandgrundstücken deutlich unter bisherigen Verkehrswerten und werden künftig den landwirtschaftlichen Bodenpreis (Kaufpreissammlung) nachhaltig prägen. ■

Gerald Schlager,
schlager@oekologen-ingenieure.at

Literatur: Lindemann, Gerhard (1992): Preisbildung und Marktverhalten auf dem forstlichen Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von äußeren Einflüssen. Schriftreihe des Institutes für forstliche Betriebswirtschaft und Forstwirtschaftspolitik, Band. 17. Universität für Bodenkultur Wien.

Offer, Armin (2018): Ermittlung von Bodenwerten für Forstflächen. GuG 4/2018.

Petri, Gerhard (1971): Der land- und forstwirtschaftliche Bodenmarkt in Baden-Württemberg. Schriftenreihe der Landesforstverwaltung Baden-Württemberg, Stuttgart.

Scheifele, Max (1964): Zur Bewertung des Waldbodens. Allgemeine Forstzeitung 19/1964.

Bereits Max Scheifele (1964) und Gerhard Petri (1971) haben den auch durch Lindemann (1992) bestätigten Wertanstieg von Waldflächen im Nahbereich zu Siedlungszentren bestätigt. Dieser siedlungsraumbezogene Lagefaktor zeigt sich weniger im direkten Wertverhältnis der Grünlandflächen zu Wald als im erweiterten Vergleich zu unbebauten Bauland.

Eine aktuelle Auswertung (Kaufpreissammlung 2017 bis 2021) für das Bundesland Salzburg (830 Grünlandvergleichspreise, 829 Waldvergleichspreise) ergab folgende Wertrelationen/-spannen:

Wald : Grünland : Bauland =
1 : 4,3 (4,2–4,4) : 116,1 (87,3–152,2)

Demnach haben sich im Vergleich zu Lindemann die Wertverhältnisse zwischen Wald zu Grünland verdoppelt. Die Wertrelation von Grünland zu Bauland liegt hier bei dem 30-fachen!

Eine vertiefende Analyse nach wirtschaftlichen Regionen macht deutlich, dass nicht nur Zentralräume und Verdichtungsgemeinden, sondern auch die „grün-