zt:

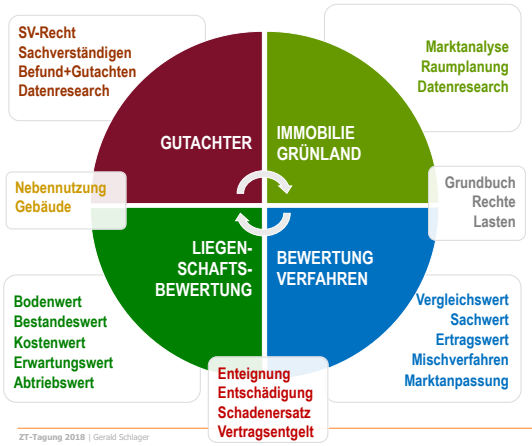
43. Tagung der Bundesfachgruppe Natürliche Ressourcen
"Landbewirtschaftung versus Außernutzungsstellung"
11. und 12. Jänner 2018, Wien

Universität für Bodenkultur Wien
Department für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften

Verkehrswertminderung in der Liegenschaftsbewertung. Ergebnis einer Expertenbefragung am Prüfstand. Eine kritische Analyse.

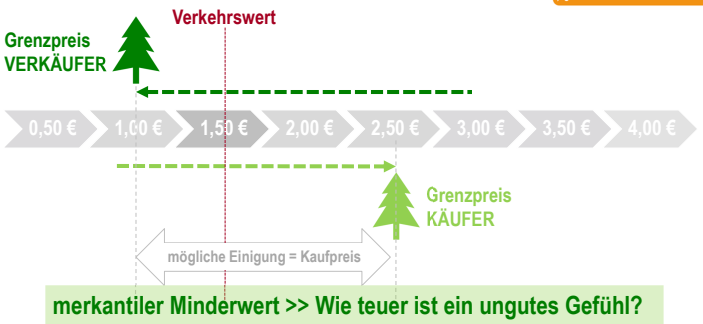
Gerald SCHLAGER

Liegenschaftsbewertung | Vernetzung



Waldwertrechnung | **Grenzpreishypothese**

Price is what you pay, value is what you get.



merkantiler Minderwert >> Wie teuer ist ein ungutes Gefühl?

Es soll jener "Preis" gefunden werden, bei dem es für den Kaufinteressenten gleichgültig wäre, ob er das Objekt Wald kaufen oder die zur Bewertung herangezogene Investitionsalternative realisieren würde. (MOOG 2005)

Verkehrswertminderung merkantiler Minderwert

- **Gedankenansatz**
  - bestehende Liegenschaft wird in ihrem wirtschaftlichen Gefüge beeinträchtigt
  - nicht vorhersehbare Auswirkungen bei künftig höherwertigen Verwendung
- **Problemfelder**
  - psychologische Elemente der Kaufpreisbildung
  - unzureichendes Datenmaterial, keine Vergleichswerte
  - führen Nutzungsbeschränkungen zu Verkehrswertminderungen?
  - findet Verkehrswertminderung am Immobilienmarkt statt = Käuferverhalten
  - Rechtsprechung
- **Bewertungsansätze**
  - Differenzwertmethode (Vergleichswertverfahren)
  - Schätzpreismethode (Expertenbefragung)
  - Gerichtsentscheidungen

Verkehrswertminderung
Wie teuer ist ein ungutes Gefühl?

- **Differenzwertmethode**
  - Vergleich des Verkehrswertes der unbelasteten Liegenschaft zum Verkehrswert der belasteten Liegenschaft.
  - meist keine Vergleichspreise für die belasteten Grundstücke vorhanden (Wertminderungen immer sehr anlassbezogen)
- **Schätzpreismethode, Expertenbefragung**
  - Preisfindung erfolgt indirekt über die Befragung von sachverständigen Bewertungsexperten
  - effizientes, einfaches Verfahren, nachvollziehbares Verfahren
  - Gutachtermeinungen unterliegen keiner gegenseitigen Beeinflussung.

BIEDERBECK (2008) bezweifelt, ob Experten auch die Meinung des allgemeinen Grundstücksmarktes, der ja auch aus Nicht-Experten besteht, wiederzugeben vermag.

Expertenbefragung 09-11/2017
Fragestellung

- **Wie** würdigt der Sachverständige im Gutachten externe Einflussfaktoren auf die Verkehrswertfindung?
- **Wie** werden vom Marktteilnehmer (Grundeigentümer, potentieller Käufer) diese, nicht in seinem Einflussbereich liegenden, gefühlten, **nicht messbaren**, also subjektiven Einflussfaktoren im Verkehrswertgutachten abgebildet (= Marktanpassung gemäß LBG 1992)?
- **Wie** wird der merkantile Minderwert (Bewertung eventuell versteckter Mängel) eingeschätzt?

Bewirtschaftungsbeschränkungen sind in dieser Experteneinschätzung auszuklammern, da eine rechtskonforme Entschädigung vorausgesetzt wird.

Teilnehmer an der Befragung

09-11/2017

70 Experten (116 Anfragen in A, BRD, CH; 60 % Rücklauf)

13 Teilnehmer Universitätslehrgang Ländliches Liegenschaftsmanagement

	ULG	SV
Teilnehmer	**13 T.**	**70 T.**
landwirtschaftliche Liegenschaften	15 %	23 %
forstwirtschaftliche Liegenschaften	38 %	59 %
Baugründe, Immobilienmakler, Immobiliensachverständiger	15 %	11 %
Wissenschaft und Forschung	15 %	7 %
keine Nennung	8 %	0 %

Forstrecht, Waldfunktionen

bescheidmäßige Festlegung	ULG	SV
Bannwald gemäß § 30 ForstG 1975	30 %	33 %
Objektschutzwald gemäß § 23 ForstG 1975	24 %	26 %
Erholungswald gemäß § 36 ForstG 1975	14 %	18 %

Waldentwicklungsplan, Kennziffer 3	ULG	SV
Leitfunktion Schutzwirkung	13 %	11 %
Leitfunktion Wohlfahrtswirkung	7 %	5 %
Leitfunktion Erholungswirkung	6 %	7 %

Naturschutzrecht

Naturschutzgebiet, Natura 2000

Bewirtschaftungsnachteile werden abgegolten. Rechtliche Ausweisung als …			ULG	SV
Naturwaldreservat, Bewirtschaftungsverbot			40 %	37 %
Naturschutzgebiet, behördliche Bewirtschaftungsmaßnahmen	HAIMBÖCK (2003)	10 % bis 30 %	33 %	26 %
	SAGL (1995)	Boden 26 %		
Landschaftsschutzgebiet, keine behördliche Bewirtschaftungsbeschränkung	SAGL (1995)	Boden 17 %	7 %	7 %

Ökoflächen, Biotopkartierung				
naturschutzrechtlicher Schutz; Eingriffe behördlich bewilligungspflichtig			23 %	24 %
fachliche Kartierung, kein rechtlicher Schutz, keine behördliche Einschränkung			9 %	7 %

Natura 2000, Europaschutzgebiet			16 %	17 %

Naturschutzrecht

Umfrage

339 bundesdeutschen Forstbetriebe (2010)

- **56 % erhebliche Verkehrswertminderung**
- 60 % der betroffenen Forstbetriebe erhalten finanziellen Ausgleich.
- jährliche Erlösminderungen:
  - 15 % schätzten die jährlichen finanziellen Auswirkungen unter 10 € pro ha
  - 45 % zwischen 10 € und 50 € pro ha,
  - 20 % zwischen 50 € und 100 € pro ha
  - 16 % über 100 € pro ha ein.

Wasserrecht

			ULG	SV
Bewirtschaftungsnachteile werden abgegolten. Ausweisung als …				
Wasserschutzgebiet, Bewirtschaftungsverbot			44 %	41 %
Wasserschongebiet, Beschränkungen	HUBER (2007)	5 %	23 %	18 %
	Befragung	bis 20 %		

Fließgewässer-Hochwasserzonierung, Überschwemmungsflächen liegen im …			ULG	SV
HQ100 Bereich	ECKER (2017)	8 %	13 %	8 %
HQ30 Bereich		15 %	15 %	17 %
HQ10 Bereich		30 %	18 %	29 %

Gefahrenzonen, Wildbach- und Lawinen	ULG	SV
rote Gefahrenzone	33 %	26 %
gelbe Gefahrenzone	23 %	16 %
blaue Vorbehaltsbereiche	14 %	9 %
braune Hinweisbereiche	7 %	4 %

Rückmeldungen, Kritik

… **möchte auf die Beantwortung verzichten, die Ergebnisse würden mich aber allerdings sehr interessieren**

… rasche Auswertung des Fragebogens war mit Nachjustierungen (Relationsbezug) möglich

… zur Umfrage muss ich mitteilen, dass es **schwierig** ist den Fragebogen auszufüllen

… wir werden an der Umfrage nicht teilnahmen. Wir hoffen, Sie haben Verständnis dafür …

… habe mir die Befragung angeschaut. Leider kann ich die Fragen wirklich nicht beantworten

… war gar nicht zu einfach … da vieles nach **Gefühl** gemacht wurde

… ein interessantes Thema, aber nicht so einfach in der Beantwortung

… für einen Sachverständige ist die Beantwortung **solcher Fragen immer ein Grenzgang**, da die Wertänderungen von tatsächlichen Beschränkungen bzw. von denen, welche der Markt erwartet, abhängt.

… fürchte, dass die Umfrage ein **verzerrtes Bild der tatsächlichen Bewertungspraxis** ergibt.

… vielleicht ist der **Wert der besonderen Vorliebe der größte Feind des merkantilen Minderwertes**

… zur Zeit **frisst der Markt fast alles**, zu fast jeden Preis.

Zusammenfassung

- Befragungsergebnisse stellen **Standortbestimmung** der befragten Sachverständigen dar.
- Umfrageergebnis kann **Eigenverantwortlichkeit** des Sachverständigen nicht ersetzen.
- „blindes Ablesen“ muss zu Fehlinterpretationen führen, wenn die wesentlichen Parameter und Einflussgrößen keine individuelle, anlassbezogene Würdigung erfahren.
- Verkehrswertmodifizierende Einflussfaktoren sind immer in ihrem Marktumfeld zu würdigen (**Marktanpassung** gemäß LBG 1992).
- Umfrageergebnisse stellen grundsätzliche Orientierung für das **Werteband** des zu beurteilenden Sachverhaltes dar.
- **isolierte Zitierung der Umfrageergebnisse ist nicht lege artis.**

Universität für Bodenkultur Wien

Department für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften
Institut für Agrar- und Forstökonomie

Waldbewertung

DI Dr. Gerald Schlager
gerald.schlager@boku.ac.at

Bruno-Walter-Straße 3 | A-5020 Salzburg
Tel.: +43 699 10641545 | Fax: +43 662 6415145
schlager@oekologen-ingenieure.at
www.oekologen-ingenieure.at

© Die dargestellten Informationen unterstützen diesen Vortrag. Gültig ist das gesprochene Wort.
Die Foliensammlung stellt kein selbstständiges Dokument dar und ist weder zitierfähig, noch zur Weiterverbreitung bestimmt.
Falls Sie Informationen aus dieser Foliensammlung verwenden möchten, ersuche ich um Kontaktaufnahme.