

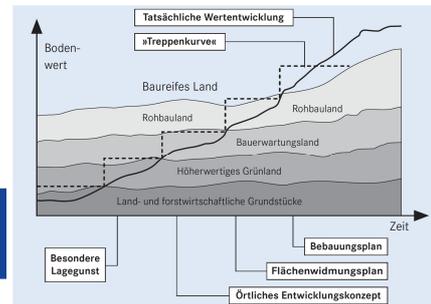
# Bewertung von höherwertigem Grünland

Gerald SCHLAGER



WIKIMEDIA COMMONS

## Immobilienbewertung Österreich



Schema des immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungsprozesses bei unbebauten Grundstücken lt. HÄTINGER (2024, Seite 49) in Anlehnung an KLEIBER/SIMON/WEYERS (2002, Seite 608) für Verhältnisse in Deutschland.

### Kategorisierung in Entwicklungsstufen

- Wichtig für Orientierung und Fachdiskussion
- nur bedingt relevant für Rechtsprechung
- hier nur rechtliche + tatsächliche Verhältnisse relevant

## landwirtschaftliches Grünland



- Grünlandpreis orientiert sich am **innerlandwirtschaftlichen Käufermarkt**.
- **Preisbildung** ergibt sich aus Lage, Bodenbonität, Grundstückskonfiguration.
- **keine** Baulanderwartungen!
- **keine** Möglichkeiten für nicht landwirtschaftliche Nutzungen.
- Problematik von „grauen“, in Kaufverträgen nicht erfassten und damit erheblichen Preisfindungen.

### Bewertungsansätze

- **Hofnahe** Flächen: bis zu 30 %iger Wertaufschlag
- **Hofstelle**: 50 % bis 70 % des Baulandpreises (vgl. Baulandsicherungsmodelle)

## höherwertiges Grünland



- auch als „**Begünstigtes Agrarland**“ bezeichnetes Grünland
- Grünland, welches aufgrund seiner **Lage** und Beschaffenheit auch für nicht landwirtschaftliche Nutzungen (Bauland, Sport, Kleingärten usw.) in Frage kommt
- und/oder dieses sich nahe den **Siedlungsgebieten** (Zentralräume) befindet

- Wird aufgrund der beschriebenen Eigenschaften **höher gehandelt!**

## Literatur

<sup>12</sup> Mayr, Wertermittlung von „höherwertigem“ Grünland (aus oberösterreichischer Sicht), Der Sachverständige 2003, 184.  
<sup>13</sup> Siehe [https://boku.ac.at/fileadmin/data/H03000/H73000/H73000/pub/LBW1/2003\\_taxation.pdf](https://boku.ac.at/fileadmin/data/H03000/H73000/H73000/pub/LBW1/2003_taxation.pdf) (Zugriff am 20. 1. 2025).  
<sup>14</sup> Hätinger, Bodenwert in Abhängigkeit von der Entwicklungsstufe des Baulandes bei der Immobilienbewertung in Österreich.  
<sup>15</sup> Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre\* (2007).  
<sup>16</sup> Schig, Handbuch zur Grunderlöse – Bewertungs- und Entschädigungsansätze (2009).  
<sup>17</sup> Ache/Diers, Preisverhalten von Agrarland mit besonderen (begünstigenden) Merkmalen, ZfV 2016, 383 ff.  
<sup>18</sup> Fischer/Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum.  
<sup>19</sup> Gerady/Möckel/Troff/Bischoff, Praxis der Grundstücksbewertung – Die Enzyklopädie der Wertermittlung (2020).  
<sup>20</sup> Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken<sup>99</sup> (2023).

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

## Bauerwartungsland faktische und rechtliche Verhältnisse



- Raumordnungsprogramme und -pläne (REK, FWP)
- (bisherige) **Raumordnungspolitik** der Standortgemeinde
- regionale Bodenpreisentwicklung (Bauland, Grünland)
- Siedlungsgrenzen und Baulandausschlussgründe
- **Abgrenzung höherwertiges Grünland**: neben genannten Kriterien - Wartezeit weniger als 10 Jahre
- **gespiegelte(?) Fläche** der angrenzenden Baulandparzellen (1. Reihe)
  - Wertfaktor auf Grünland?
  - Prozentsatz des Baulandpreises?
  - Diskontierter Baulandpreis!

## Bewertungsmatrix | Diskussion

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

- **Keine starre Anwendung!**
- dynamische, situative Anwendung mit konkreter Begründung
- Matrix soll Plausibilisierung unterstützen

17

## Fallbeispiel | Linzer Zentralraum



- Grünland: 30,00 € pro m<sup>2</sup>
- Bauland-Wohnen: 300,00 € pro m<sup>2</sup>
- Bauland-Gewerbe: 210,00 € pro m<sup>2</sup>
- **Wertfaktor?**



## Fallbeispiel | Salzburger Zentralraum



**Bauland**  
 Statistik Austria (2023) = 575,00 €  
 SIR (2023): 887,00 €  
 GEWINN (2024): 400,00 €/820,00 €

**BRP**  
 4,50 € (BK1) bis 21,40 € (BK5)

**Kaufpreissammlung**  
 4,90 € bis 18,80 €  
 Individualwerte = 39,20 €

19

© Die dargestellten Informationen unterstützen den mündlichen Vortrag am 26.03.2025.  
 Gültig ist das gesprochene Wort. Die Foliensammlung stellt kein selbstständiges Dokument dar  
 und ist nicht zitierfähig und nicht zur Weiterverbreitung bestimmt.

Das Skript dient ausschließlich als Schulungsunterlage und ist nicht zur Weitergabe gedacht.

Falls Sie Informationen aus dieser Foliensammlung verwenden möchten, ersuche ich um  
 Kontaktaufnahme.

Gerald SCHLAGER

10