



Marktanpassungsfaktor in der forstlichen Liegenschaftsbewertung

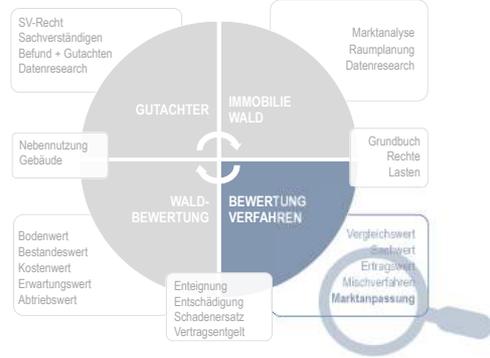
7.02.2019 FAST Pichl



07.02.2019 | 1

Marktanpassung in der Waldbewertung

oekologen_ingenieure



07.02.2019 | 2

Marktanpassung | Vorgaben in Regelwerken

oekologen_ingenieure

§ 7 BGG 1992

- › gebotene "Nachkontrolle" des Ermittlungsergebnisses
- › Abs. 1: Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im realen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

ÖNORM B 1802

- › 4.4 Dabei ist die Gesamtheit der am Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie allgemeine Wirtschaftslage, Kapitalmarkt und die Marktlage am Ort bzw. im Gebiet (Preisentwicklung und Wertverhältnisse), auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.
- › 5.1 Aus dem Ergebnis des/der gewählten Verfahren(s) ist der Verkehrswert begründet abzuleiten. Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren.

ZT-Bewertungskatalog

- › F-8.1-05: Aus dem errechneten Sachwert ist durch Marktanpassung der Waldverkehrswert herzuleiten.
- › F-9.1-05: Marktanpassung ist aus Vergleichsverkäufen von Forstbetrieben und deren Verhältnis Sachwert zu erzieltm Verkaufserlös abzuleiten.



07.02.2019 | 3

Marktanpassungsfaktor | Zu- und Abschläge

oekologen_ingenieure

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \frac{\text{Kaufpreis}}{\text{Bodenwert} + \text{Bestandeswert}}$$

It. Kaufvertrag graue Preisbildung?

Wertrelation LN Waldwertrechnung

Rechenwert gemäß Bewertungsverfahren

DEFINITION MARKTANPASSUNG lt. GABLER-WIRTSCHAFTSLEXIKON

(zeitlich verzögerte) Reaktion des Marktes bzw. seiner Teilnehmer auf Änderungen der bisher gültigen Marktbedingungen, (Kostenänderungen, Nachfrageverschiebungen, Preisveränderungen, technischen Fortschritt ua).



07.02.2019 | 4

klassische Waldbewertung ohne Marktanpassung

oekologen_ingenieure

MARKTANPASSUNG		Marktvergleiche = Vergleichswertverfahren	
Waldwertrechnung	Nebennutzungen	Jagd-Fischerei, Nebenbetriebe = Ertragswert	~ Verfügbarkeit ~ Emotionen ~ laufende Erträge ~ Immobilienvermögen ~ Wertsicherung ~ Immobilien kann zudem persönlich genutzt werden
	Bestandeswert	Abtriebswert im Alter U = Sachwert	
		Bestandeserwartungswert = Ertragswert	
	Bestandeskostenwert = Sachwert		
Bodenwert		Bodenwert = interpretierter Vergleichswert	
		Bodenertragswert = Ertragswert	



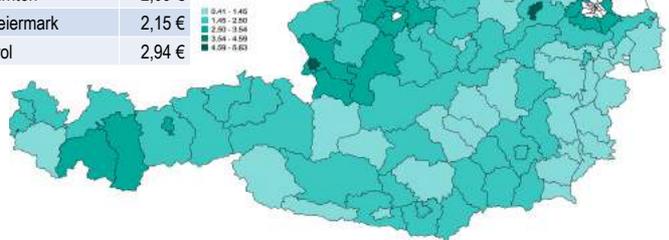
07.02.2019 | 5

Waldpreise 2013

willhaben.at

oekologen_ingenieure

GESAMT	1,76 €
Burgenland	0,66 €
Kärnten	2,09 €
Steiermark	2,15 €
Tirol	2,94 €



07.02.2019 | 6

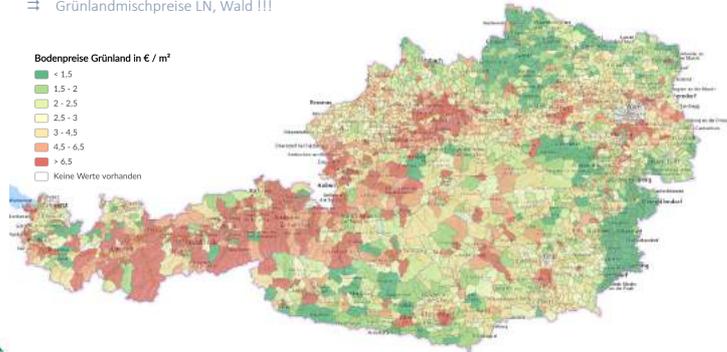
Vergleichspreise Grünland | bodenpreise.at

⇒ Grünlandmischpreise LN, Wald III

oekologen_ingenieure

Bodenpreise Grünland in €/m²

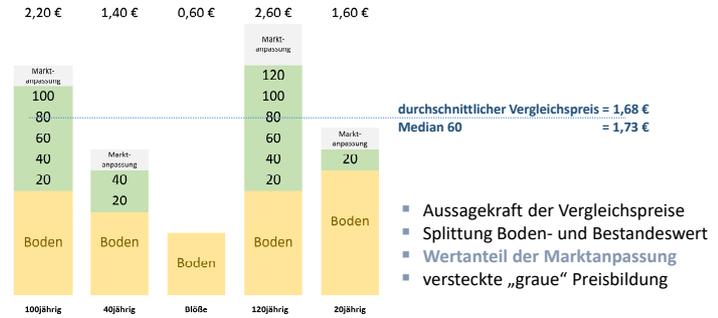
- < 1,5
- 1,5 - 2
- 2 - 2,5
- 2,5 - 3
- 3 - 4,5
- 4,5 - 6,5
- > 6,5
- Keine Werte vorhanden



07.02.2019 | 7

Aussagekraft von Vergleichspreisen

oekologen_ingenieure



07.02.2019 | 8

Marktanpassung als Regulativ

oekologen_ingenieure

Korrekturwert, marktbezogenes Regulativ des Sachwertes

- › Feinabstimmung durch Berücksichtigung der Marktsituation
- › je größer der Sachwert, desto kleiner ist der Marktanpassungsfaktor = teure Objekte sind weniger nachgefragt als billige
- › je größer der Bodenwert, desto größer der Marktanpassungsfaktor = Objekte in guter Lage sind nachgefragter als Objekte in schlechter Lage

gutachterliche Praxis

- › Kaufpreise aktueller Grundstückstransaktionen
- › Gewichtung von immobilienpreisbeeinflussenden Marktfaktoren
- › Vergleich von Gutachtenergebnissen mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen
- › BRD: Richtwerttabellen von Gutachterausschüssen
- › schlechte gutachterliche Praxis: prozentuelle Zu- oder Abschläge
- › „... auf Grund meiner langjährigen Markterfahrung“ = forstlicher Götterblick?

07.02.2019 | 9

Marktanalyse

oekologen_ingenieure

nachhaltige Markteinflussfaktoren

- › In welcher Höhe (Nachhaltigkeit) beeinflussen diese den Immobilienmarkt?
- › In welcher Höhe, Dynamik beeinflussen sich nachbarschaftliche Gemeinden?

(klein-)örtliche Preisentwicklungen

- › Wie stellen sich Interaktionseffekte in unterschiedlichen Immobilienteilmärkten dar?
- › Wie verändert sich der land- und forstwirtschaftliche Bodenwert, wenn sich die lokalen Baulandpreise verändern?
- › Wie nachhaltig sind derartige Marktentwicklungen?
- › Welche Entwicklungschancen und Bewertungsrisiken haben landwirtschaftliche Flächen im Umfeld der lokalen Bodenverknappung (insbesondere produktions-technisch hochwertige Talböden)?

künftigen Marktentwicklungen

- › Wie lassen sich diese sachverständig ausreichend (und richtig?) ein- und abschätzen?

07.02.2019 | 10

Rahmenbedingungen

oekologen_ingenieure

Angebot und Nachfrage

- › Kleinwald: landwirtschaftliche Betriebsfestigung
- › Forstbetriebe: wenige, aber elitäre Käufer
- › Anzahl der Transaktionen

Kriterien

- › Betriebsgröße, Waldfläche, Nebengründe, Arrondierung
- › Bestandaufbau, Bestandesstabilität, Betriebsrisiken, Immissionen
- › Betriebsart (Wirtschaftswald, Schutzwald in und außer Ertrag)
- › Eigenjagd (Wildarten, Abschusshöhe, bauliche Infrastruktur)
- › persönliche Befindlichkeiten (Fluglärm)

3.2 Sorgfaltsmaßstab

Im Interesse der Auftraggeber und sonstiger von der Wert-ermittlung betroffener Personen ist bei der Erstellung des Berundes und der Ausarbeitung des Gutachtens mit der Sorgfalt eines ordentlichen Fachmannes der Liegenschaftsbewertung vorzugehen.

- Dazu gehören insbesondere
 - eine sorgfältige Beobachtung des Marktes,
 - Berücksichtigung aller wertbestimmenden Umstände,
 - Nachvollziehbarkeit des Gutachtens.
- Wertbeeinflussende Umstände sind nur einmal zu berücksichtigen.
Nutzungen sind mit kaufmännischer Sorgfalt auf ihre Nachhaltigkeit zu prüfen.

07.02.2019 | 11

Marktanpassung | hochvolatile Märkte

oekologen_ingenieure

Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 definiert Verkehrswert

▶▶▶ kein Interpretationsspielraum

Immobilien ...

- › hochvolatile Märkte bestimmen aktuelle Immobilientransaktionen
- › niedrige Zinsen >> hohe Immobilienpreise
- › „verrückte Markt“ (besondere Vorliebe) wird zunehmend marktpreisrelevant
- › trotz grundverkehrsrechtlicher Regulative zunehmendes Kaufinteresse von außerlandwirtschaftlichen Kapitalanlegern

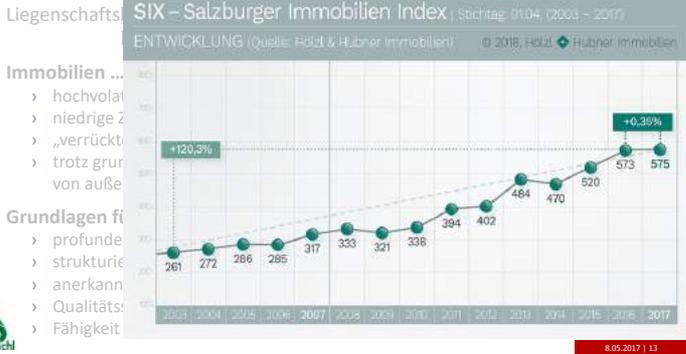
Grundlagen für eine qualifizierte Bewertung sind

- › profunde Marktkenntnis
- › strukturierte Erhebung verfügbarer Daten (Grundstückstransaktionen)
- › anerkannter, fachlich gesicherter Datenresearch
- › Qualitätssicherung
- › Fähigkeit das Marktgeschehen detailliert abzubilden zu können

8.05.2017 | 12

Marktanpassung | hochvolatile Märkte

oekologen_ingenieure



marktrelevante Bewertungsparameter

oekologen_ingenieure

wert erhöhend wirken ...

- › Lage, Lage, Lage (Lagequalität)
- › regionale Wirtschaftskraft
- › „Liebhaber“-Liegenschaften, Nachfrage
- › hohe regionale Bodenwerte (Immobilienmarkt)
- › viele Grundstückstransaktionen
- › hohe Bestandesbonität
- › geringes Betriebsrisiko
- › Eigenjagdgröße
- › innerbetriebliche Infrastruktur (Gebäude, Forststraßenerschließung)
- › Nebenbetriebe, Nebennutzungen
- › forstliche Förderungsmöglichkeiten
- › vorhandene Forsteinrichtung (Wirtschaftsplan)
- › innerbetriebliche Refinanzierung des Kaufpreises durch Abbau von Altholzüberhängen
- › grundbücherliche Rechte

wertmindernd wirken ...

- › schlechte Lage
- › strukturschwache Region
- › geringer Grundstücksverkehr
- › Größendegression (mit steigender Waldbetriebsgröße)
- › hohes Betriebsrisiko (Forstschutz, Wildschäden ua)
- › Schutzwald (in und außer Ertrag)
- › Bewirtschaftungsbeschränkungen (Naturschutz, Wasserrecht ua)
- › grundbücherliche Lasten
- › außerbücherliche Vereinbarungen

07.02.2019 | 14

Größendegression

Marktbericht Wald, Landkreis Traunstein 2011

oekologen_ingenieure

Flächengröße/m ²	Fälle	Mittlere Fläche in m ²	Mittlerer Preis in €/m ²
1- 500	12	227	3,03
501 - 3000	42	1980	2,55
3001 - 6000	50	4570	2,46
6001 - 9000	37	7540	2,07
9001 - 12000	24	10250	2,17
12001 - 15000	29	13340	2,21
15001 - 20000	24	17530	2,27
20001 - 30000	25	24250	2,24
30001 - 200000	28	61030	2,23

~ 75 %

07.02.2019 | 15

Marktanpassung | Sach- und Ertragswert

oekologen_ingenieure



Einflussfaktor Liebhaberei

oekologen_ingenieure

Gutachten = Verkehrswert-Definition

- › gemäß LBG 1992 nicht zu berücksichtigen, jedoch
- › Ist bei Waldkäufen aber oft die maßgebliche Kaufentscheidung ▶ geschätzt wird der Wert, den Preis macht der Markt!

Immobilienmarkt = Kaufentscheidungskriterien

- › unterschiedliche individuelle Überlegungen
 - Arrondierungszukäufe im Bauernwald
 - eingeschränkte Verfügbarkeit größerer Waldflächen (Forstbetriebe)
 - Begrenztheit des Interessentenkreises
- › Liebhaberwert, maßgeblich für das Käuferverhalten, da viele „Liebhaber“
- › gesellschaftliches Umfeld
 - infrastrukturelle Ausstattung, Erreichbarkeit wie Lage zu Flughafen, Autobahn etc.
 - Abgeschiedenheit (keine Hochspannungsleitungen, Schipisten)
- › Störungen
 - „störende“ Dienstbarkeiten (Wegerechte, Weiderechte ua)
 - Wer ist der Grundstücksnachbar?

07.02.2019 | 17

regelmäßige Marktbeobachtung

oekologen_ingenieure

Die Verkehrswertermittlung erfordert die Anpassung der rechnerischen Waldbewertung an die aktuelle Lage am Liegenschaftsmarkt.

Dazu ist eine regelmäßige **Marktbeobachtung** erforderlich.

- › zeitliche und regionale Auswertung der **Vergleichspreise**
- › **Immobilieninserate**, Immobilien-Internetplattformen
- › **Zwangssteigerungsverfahren** (Schätzgutachten, Bieteranalyse, **Zuschlagsresultate**)
- › **Bezirksbauernkammern** (Grundverkehrskommissionen)
- › Tätigkeit als Immobilienmakler oder Auskünfte durch Immobilienmaklern
- › **Evaluation** von bereits durchgeführten Bewertungen
- › Analyse der **Urkundensammlung** des Grundbuchs

07.02.2019 | 18

Raumplanung | Entwicklungsstufen

HÄTTINGER 2017

oekologen_ingenieure

Entwicklungsstufe	Wert in % des baureifen Landes				
	GERADY SEELE VOGELS	SCHULZ-KLESSEN	KRANEWITTER	HÄTTINGER	
				Wartezeit in Jahren	Wert in %
Ackerland, Forst		0,4 – 1,4			
begünstigtes Agrarland		1,6 – 4,3			
Bauerwartungsland	15 – 50 25 – 60 30 – 80	15 - 27	25 - 50	15 – 2	30 - 90
Rohbauland Aufschließungsgebiet	36 – 91 50 – 80 60 – 100	37 - 57	50 - 75	10 – 1	40 - 95
baureifes Land	100			0	100

07.02.2019 | 19

höherwertige Widmung | Grünland

MAYR 2003, KLEIBER 2014

oekologen_ingenieure

- › Grünland mit **Sonderausweisungen** im FWP
- › **höherwertiges** Grünland ohne Sonderausweisungen
- › Grünland mit **Entwicklungspotenzial**

Wert höherwertiges Grünland	
Minimum	1x Grünlandwert
Regelfall (MAYR 2003)	2x Grünlandwert
Maximum (MAYR 2003)	5x Grünlandwert
Obergrenze = Untergrenze Bauerwartungsland	15 % Baulandwert
Gartenflächen (KLEIBER 2014)	10 % bis 15 % Baulandwert
Gutachterausschüsse: bis zum Rohbauland	bis 25 % Baulandwert

07.02.2019 | 20

Raumplanung | Baurandlage

HUEMER-STROBLMAIRHOFER 2011

oekologen_ingenieure

Grünland/ländliches Gebiet sowie Verkehrsflächen (privat) im Konnex zu Bauland RW sowie EW:

a) bei Baulandfläche bis rund 1.000 m² (je nach Größe):

Flächengröße bis	ca. 25 % der Baulandfläche:	Wert = rd. 45 – 50 % vom Bauland
	ca. 50 %	rd. 35 – 45 % "
	ca. 100 %	rd. 25 – 35 % "

b) bei Baulandfläche bis rund 2.500 m²:

Flächengröße bis	ca. 25 % der Baulandfläche:	Wert = rd. 30 – 35 % vom Bauland
	ca. 50 %	rd. 20 – 25 % "
	ca. 100 %	rd. 15 – 20 % "

private fließende Gewässer mit Einfriedungscharakter: etwa 10 % vom Grünland

07.02.2019 | 21



Die dargestellten Informationen haben den mündlichen Vortrag am 7.02.2019 unterstützt. Gültig ist insofern 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.

DI Dr. Gerald Schlager
Bruno-Walter-Straße 3
A-5020 Salzburg
Tel. +43 699 10641545
schlager@oekologen-ingenieure.at

