

ULG5  
Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften  
**WERTERMITTLUNGSVERFAHREN**

2023W

Gerald SCHLAGER  
BWL, Agrarökologen+Ingenieure KG



Universität für Bodenkultur  
Institut für Waldbau

**Wertbegriffe**

**Verkehrswert**

- Preis der bei einer Veräußerung der Sache **üblicherweise** im redlichen Geschäftsverkehr erzielt wird
- = ordentlicher und gemeiner Wert gemäß § 305 ABGB
- Marktpreis
- statistischer Durchschnittswert, keine fallweise bezahlte Höchstpreise

**Kaufpreis**

- tatsächlich am Immobilienmarkt erzielter Preis
- muss nicht mit Verkehrswert übereinstimmen, da subjektive Komponenten überlagern nicht der Sachverständige bestimmt den Preis, sondern der Markt

**individuelle Wertfindungen**

- subjektive Empfindungen, die die Preisbildung am Markt beeinflussen
- objektiv unrichtige Preise (Scheinpreise, „graue“ Preise)
- besondere Vorliebe = Individualwert
- Bodenrichtpreise (BRP) im Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023
- Gemeiner Wert = Finanz



Universität für Bodenkultur  
Institut für Waldbau



 **ONORM B 1802-1:2022 Liegenschaftsbewertung**



Universität für Bodenkultur  
Institut für Waldbau

- Verkehrswert:** Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.
- Marktwert:** geschätzter Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum und mittels Vermarktungsmaßnahmen in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.
- Gemeiner Wert:** Wert, der durch den Preis bestimmt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre unter Berücksichtigung aller Umstände, die den Preis beeinflussen.
- Individualwert:** Wert, der sich unter Berücksichtigung einer besonderen Vorliebe, anderen ideellen Wertzuesummungen Einzelner oder aus einem Sorgfaltsmaßstab ergibt

 **§ 2 LBG 1992  
Bewertungsgrundsatz**



Universität für Bodenkultur  
Institut für Waldbau

- Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der **Verkehrswert** der Sache zu ermitteln.
- Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache **üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr** für sie erzielt werden kann.
- Die **besondere Vorliebe** und andere ideelle Wertzuesummungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

 **§ 9 LBG 1992  
Allgemeine Erfordernisse eines Gutachten**



Universität für Bodenkultur  
Institut für Waldbau

- Das Bewertungsgutachten hat zu enthalten
  - den **Zweck des Gutachtens**, den **Bewertungsstichtag**, den Tag der Besichtigung der Sache und die dabei anwesenden Personen sowie die verwendeten Unterlagen
  - den Befund mit einer **Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen** und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art
  - die Bewertung unter **Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens** und der Gründe für die Auswahl des angewendeten Verfahrens oder der allenfalls angewendeten Verfahrensverbündung.
- Wenn mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muß angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.

 **§ 9 LBG 1992  
Allgemeine Erfordernisse eines Gutachten| Bewertungsstichtag**



Universität für Bodenkultur  
Institut für Waldbau

**mögliche Stichtage ...**

- ÖNORM 1802-1: Bewertungsstichtag = Tag, für den der Wert ermittelt wird
- Vorgabe durch den Auftraggeber des Gutachtens
- Todestag des Liegenschaftseigentümers (Verlassenschaft)
- behördlichen Entscheidungen (Ausweisung von Schutzgebieten)

**Stichtagsbezogenheit**

- „hier und heute“ Prinzip = was zum Bewertungsstichtag besteht, wird in die Berechnung eingefügt
- künftige Entwicklungen sind nur dann zu berücksichtigen, wenn diese zum Bewertungsstichtag bereits (gesichert) erkennbar sind
- bei in der Vergangenheit liegendem Bewertungsstichtag ist nicht der Wissensstand von heute, sondern der Kenntnisstand zum Bewertungsstichtag maßgeblich und heranzuziehen

**fachliche Herausforderungen**

- rechtliche Entwicklungen (Raumordnung, Bannlegung)
- wirtschaftliche Entwicklungen (Immobilienpreise, Holzpreise ua)

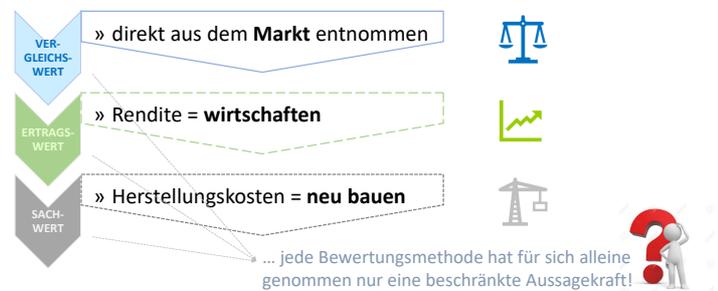
**LBG** § 3 LBG 1992  
Regeln für die Bewertung

Sachverständige sind nicht an ein bestimmtes Wertermittlungsverfahren gebunden. Anerkanntes Verfahren nach dem Stand der Wissenschaft (auch alternative „neue“ Verfahren)



- (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen **Stand der Wissenschaft** entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das **Vergleichswertverfahren** (§ 4), das **Ertragswertverfahren** (§ 5) und das **Sachwertverfahren** (§ 6) in Betracht.
- (2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.
- (3) **Rechte und Lasten**, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.
- (4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

**LBG** § 3 LBG 1992  
Regeln für die Bewertung | Verfahrenswahl



**LBG** § 4 LBG 1992  
Vergleichswertverfahren



- (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit **tatsächlich erzielten Kaufpreisen** vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.
- (2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr **in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten** erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.
- (3) **Kaufpreise**, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile **beeinflusst** wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

**LBG** § 4 LBG 1992  
Vergleichswertverfahren | Anwendungsbereiche



**Interpretation?**

- ... ungewöhnliche Verhältnisse: Naheverhältnis, Arrondierung, Entschädigungen, Enteignung
- ... persönliche Umstände: Veränderung von Konkurrenzverhältnissen, Liebhaberpreise, innerfamiliäre Transaktionen, drängender Finanzbedarf
- ... Harmonisierung erforderlich (Ableitung von Korrekturfaktoren aus dokumentierten Verkaufstransaktionen)
- ... baut darauf auf, dass Verkaufserlöse (Urkundensammlung) auch den Tatsachen entsprechen
- ... Problematik der „grauen“ Preisbildung
- ... Abstraktion subjektiver, transaktionsbestimmender Einflüsse

**Land- und Forstwirtschaft**

- ... nur bedingt anwendbar, da kein Grünlandgrundstück (LN, Wald) ist wie ein Anderes
- ... räumliche und zeitliche Nähe der Vergleichsfälle erforderlich
- ... Eigenschaften der Vergleichsgrundstücke nicht bekannt
- ... mehrere Bewertungsfelder (Sachwerte, Ertragswerte)

**LBG** § 6 LBG 1992  
Sachwertverfahren



- (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch **Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes** und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).
- (2) Der **Bodenwert** ist in der Regel als **Vergleichswert** durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.
- (3) Der **Bauwert** ist die **Summe der Werte der baulichen Anlagen**. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

**LBG** § 6 LBG 1992  
Sachwertverfahren | Anwendungsbereiche



für Immobilien, die nicht (primär) zur Erzielung von Erträgen geeignet sind

**wertminderungen**, orientiert sich an Kosten der Vergangenheit ... basiert auf Kosten, welche bei einem **Neubau** (Ersatz) entstehen

- Normalherstellungskosten bzw. „Rekonstruktionskosten“
- Summe der im Unternehmen vorhandenen Vermögensgegenstände (Sachwerte)
- stichtagsbezogene Bilanzierung der Aktiva = betriebsnotwendiges Vermögen wird mit Wiederbeschaffungskosten bewertet
- erzielbarer Veräußerungspreis (Verkauf) wird bewertungstechnisch nicht hinterfragt!

**Wertminderungen**

- Gebäude (technische Alterswertminderung, bauliche Mängel)
- Waldbestand (Verbiss- und Schältschaden, Steinschlagschäden, Rückeschäden)

**Kosten ▶ Preis**

- Eingangsgrößen unterliegen einem Ermessensspielraum des SV
- Sachwert stellt lediglich eine grobe Schätzung dar
- bedarf Marktanpassung, um Bezug zum tatsächlich erzielbaren Preis herzustellen

## § 5 LBG 1992 Ertragswertverfahren



- (1) Im Ertragswertverfahren ist der **Wert der Sache durch Kapitalisierung** des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags **zum angemessenen Zinssatz** und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).
- (2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die **aus der Bewirtschaftung** der Sache **tatsächlich erzielt wurden** (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das **Ausfallwagnis** und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.
- (3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei **ordnungsgemäßer Bewirtschaftung** der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können **insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen** oder allgemein **anerkannte statistische Daten** herangezogen werden.
- (4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

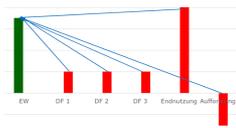
## § 5 LBG 1992 Ertragswertverfahren | Anwendungsbereiche



**für Immobilien, die zur Erzielung von (nachhaltigen) Erträgen geeignet sind ... zukunftsbezogen, orientiert sich an Überschüssen in der Zukunft = „Zukunftserfolgswert“**

- älteste dokumentierte Quelle: Altes Testament, 1350 v.Chr., Buch Moses
- Vergleich zukünftiger Entnahmen aus Forstbetrieb mit bester Alternative
- Käufer investiert in die Zukunft (Gewinn-Verlustrechnung), nicht in die Vergangenheit.
- rational agierender Kapitalanleger erwartet angemessene Rendite auf sein gebundenes Kapital, da er den Nutzungsentgang der wirtschaftlichen Alternative (Anleihe, Sparbuch etc.) gegenüberstellt
- Frage: Welcher Preis lohnt der Erwerb einer Immobilie, wenn die abgezinsten zukünftigen Überschüsse damit verglichen werden?

## § 5 LBG 1992 Ertragswertverfahren | Barwert



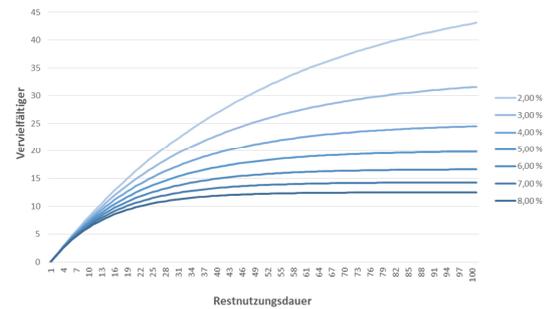
### Barwert

- der Wert, den zukünftige Zahlungen in der Gegenwart besitzen.
- wird durch Abzinsung der zukünftigen Zahlungen und anschließendes Summieren ermittelt.

### Ertragswert = Reinertrag x Barwertfaktor

- Kapitalisierung von objektivierten, nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinerträge
- GURTNER-RUMMEL-SAGL (1984): ... *Festsetzung des Kapitalisierungszinsfußes ist ein betriebswirtschaftliches Problem*
- niedriger Zinssatz = niedrigeres Risiko
- hoher Zinssatz = höheres Risiko

## § 5 LBG 1992 Ertragswertverfahren | Zinssatz



## § 5 LBG 1992 Ertragswertverfahren



KLEIBER (2023): Liegenschaftszinssatz ist nicht als ein irgendwie gearteter Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssatz definiert, sondern als der Zinssatz definiert, der auch **tatsächlich zum Verkehrswert (Marktwert) führt**.

### Kapitalmarktzinssatz

- aus Kapitalmarkt (Geldmarkt) abgeleitet
- zusammengesetzter Zinssatz aus *Basiszins* und *Risikozuschlag*.
- Veranlagungen festverzinsliche Wertpapiere (Risikominimierung)
- Opportunitätskostenvergleich: Rendite von Alternativinvestitionen

### Liegenschaftszinssatz

- Branchenzinssatz für Liegenschaften
- durchschnittliche marktübliche Verzinsung von Liegenschaften aller Art
- spiegelt die Zukunftserwartungen der Marktteilnehmer wider
- relativ unempfindlich gegenüber Schwankungen des Kapitalmarktes
- je niedriger der Liegenschaftszinssatz, desto wertbeständiger die Immobilie
- vereinfachte Berechnung: Liegenschaftszins = Jahresreinertrag / Kaufpreis

## ONORM B 1802-1:2022 Liegenschaftsbewertung



### Liegenschaftszinssatz (für den Verkehrswert/Marktwert)

- Zinssatz, mit dem die künftig erzielbaren, nachhaltigen Reinerträge einer Liegenschaft auf den Zeitraum.
- Anmerkung: Der Liegenschaftszinssatz entspricht dem angemessenen Zinssatz gemäß § 5 LBG zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes.

### Kapitalisierungszinssatz (für den Beleihungswert nach EVS\*)

- Angenommener Zinssatz, mit dem zur Beleihungswertermittlung die künftig erzielbaren, nachhaltigen Reinerträge einer Liegenschaft auf den Zeitraum ihrer angenommenen Zahlung nach vorsichtiger Schätzung barwertberechnet werden.

### Kapitalisierungszinssatz (für den Individualwert)

- Angenommener Zinssatz, mit dem die für den Individualwert ermittelten, künftigen Reinerträge einer Liegenschaft auf den Zeitraum ihrer angenommenen Zahlung barwertberechnet werden

\* TEGoVA, European Valuation Standards- EVS 2020

**LBG** § 5 LBG 1992  
Ertragswertverfahren | welcher Zinssatz?



**Liegenschaftszinssatz versus Kapitalmarktzinssatz**

Liegenschaftszinssatz ist immer geringer als langfristiger Kapitalmarktzinssatz, da höhere Wertbeständigkeit des Boden gegenüber Geldvermögen je geringer das wirtschaftliche Risiko, desto wertvoller der Boden

**Bewertungszeitraum**

bestimmt maßgeblich das Bewertungsergebnis lange, betriebswirtschaftlich nicht beurteilbare Betrachtungszeiträume Betriebsrisiko

- › sichere Teil
- › risikobelastete Teil

**Kaufverhalten**

- › Land-/Forstbesitzer verfolgen finanzielle Ziele und/oder
- › Land-/Forstbesitzer haben persönliche Nutzendimensionen

**LBG** § 5 LBG 1992  
Ertragswertverfahren |

HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN BEDEUTEND UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN ÖSTERREICHS



LIEGENSCHAFTSART	Zusammenfassende EMPFEHLUNG: 2023			
	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industriliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Ländwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

**HINWEIS:**

Führt in Einzelfällen (z.B. bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen. Die empfohlenen Kapitalisierungssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert Marktwert).

EDLAUER-MUHR-REINBERG (2012): Eine unreflektierte Mittelbildung der verlaubarsten Bandbreiten zur Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes führt mit einem sehr hohen Grad an Wahrscheinlichkeit zu einem falschen Ergebnis – andernfalls könnte man wohl nur von einem „Glückstreffer“ sprechen.

**ÖNORM B 1802-1:2022**  
Zur Ermittlung des Verkehrswertes/ Marktwertes ist der Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.

**Bandbreite bis 400 % !!!**

**LBG** § 6 LBG 1992  
Sachwertverfahren | Regelwerke



**§ 7 LBG 1992**

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

**ÖNORM B 1802-1**

- › 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 für forstwirtschaftliche Grundstücke**

- › 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.

**LBG** § 6 LBG 1992  
Sachwertverfahren | Marktanpassung



**Marktanpassung = 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 Gutachtensergebnissen mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen
- › BRD: Richtwerttabellen von Gutachterausschüssen
- › schlechte gutachterliche Praxis: prozentuelle Zu- oder Abschläge
- › Götterblick: „... auf Grund meiner langjährigen Markterfahrung“

**LBG** § 6 LBG 1992  
Sachwertverfahren | besondere Vorliebe



**Gutachten = Verkehrswert-Definition**

- › gemäß LBG 1992 nicht zu berücksichtigen, jedoch besondere Vorliebe ist oft die maßgebliche Kaufentscheidung

**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.
  - Abgeschlossenheit (keine Hochspannungsleitungen, Schipisten)
- › Störungen
  - „störende“ Dienstbarkeiten (Wegerechte, Weiderechte ua)
  - Wer ist der Grundstücksnachbar

**LBG** Sachwertverfahren | Ertragswertverfahren



**Sachwertverfahren**

- › Sachwerte sind zum Bewertungsstichtag nicht zur Gänze in Geldeinheiten umwandelbar
- › Wald: hohe Vorräte (Altholz) = hohe Bestandeswerte = Aussagekraft von Vergleichswerten? standörtliche Ertragskraft (Bonität) wird im Sachwert unzureichend abgebildet
- › zukünftige Ertragswertungen werden nicht abgebildet
- › Kosten für den laufenden Betrieb (Verwaltung, Waldwegebau) werden idR nicht berücksichtigt

**Ertragswertverfahren**

- › Reinerträge werden auf Basis eines durchschnittlichen repräsentativen Jahres errechnet
- › Wald: Flächen mit hohen Bestandeswerten werden daher tendenziell unterrepräsentiert
- › temporär abweichende Erträge vom durchschnittlich erwarteten Reinertrag können nur unzureichend abgebildet werden.
- › Höhe des gewählten Kapitalisierungszinssatzes als maßgeblicher verkehrswertbildender Faktor



### Empfehlung des Fachbeirates der LiegenschaftsbewertungsAkademie (2013)

Der Sach- und Ertragswert sind Zwischenergebnisse, aus denen in der Folge der Verkehrswert unter Berücksichtigung der im redlichen Geschäftsverkehr am Immobilienmarkt bestehenden Verhältnisse abzuleiten ist. Es ist nicht fachgerecht, einen meist aus dem Verfahren selbst zum Endergebnis führenden Ertragswert durch eine Gewichtung mit dem Sachwert nochmals einer Anpassung zu unterziehen. Auch in den Nachbarländern Deutschland und Schweiz wird in den derzeit gültigen Bewertungsstandards eine Gewichtung zwischen Sach- und Ertragswert nicht (mehr) empfohlen.



### ÖNORM B 1802-1:2022

Die Gewichtung von Ergebnissen von unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung ist unzulässig.



Universität für Bodenkultur Wien

Department für Wald- und Bodenwissenschaften  
Institut für Waldbau

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

Bruno-Walter-Straße 3 | A-5020 Salzburg  
Tel.: +43 699 10641545 | Fax: +43 662 641545  
schlager@oekologen-ingenieure.at  
www.oekologen-ingenieure.at

