Verkehrswertminderung bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Wissenstand. Sachverständigenbefragung. Ausblick.

DI Dr. Gerald Schlager | Bruno-Walter-Straße 3 | A-5020 Salzburg Tel. +43 699 10641545 | Fax +43 662 641545 | schlager@oekolo

Liegenschaftsbewertung | Vernetzung



8 9 LBG 1992 Das Bewertungsgutachten hat zu enthalten ... 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 ... und muß angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen

Waldverkauf | Grenzpreishypothese

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



merkantiler Minderwert >> Wie teuer ist ein ungutes Gefühl?

Minderwerte | klare Trennung

technischer Minderwert

- bildet den (technischen) Schaden ab, welcher trotz fachgerechter Reparatur an einer Sache tatsächlich bestehen bleibt und
- die Gebrauchsfähigkeit als solche beeinträchtigt

merkantiler (= kaufmännischer) Minderwert

- geht es im Kern um "subjektiv verbleibende Unsicherheiten", also einen irrationalen, "gefühlten" Schaden
- das bedeutet, dass betroffene Immobilien in den maßgeblichen Verkehrskreisen makelbehaftet bleiben – selbst dann, wenn vormals festgestellte Mängel vollständig und fachmännisch beseitigt worden sind – und eine
- eine Wertreduzierung verbleibt
- Vorschäden schließen einen merkantilen Minderwert nicht aus (OGH)
- fühlbar

merkantiler Minderwert | Gedankenansatz

Begriff

- im Kfz-Wesen (nach erfolgter einwandfreier technischer Wiederherstellung)
- auf Liegenschaften übertragbar (KERSCHNER 2007)
- trotz Schadensbehebung verbleiben verborgene Mängel bzw. können künftig Folgeschäden auftreten

Rechtssatz RS0031205

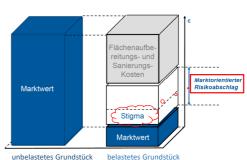
Die merkantile Wertminderung ist positiver Schade, der neben den Kosten der Behebung der technischen Wertminderung, also der Reparatur des Fahrzeuges, ersetzt werden muss.

Gedankenansatz

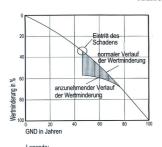
- bestehende Liegenschaft wird in ihrem wirtschaftlichen Gefüge beeinträchtigt
- nicht vorhersehbare Auswirkungen bei künftig höherwertigen Verwendung

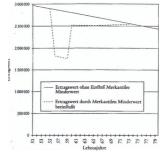


merkantiler Minderwert | Gedankenansatz



merkantiler Minderwert | zeitlicher Verlauf bei Gebäuden





übliche Gesamtnutzungsda Einfluß und Zeitspanne der merkantilen Minderung

merkantiler Minderwert | Problemfelder

Stand der Wissenschaft und Technik

- kein wissenschaftlich anerkanntes Bewertungsmodell, sondern nur
- einzelfallbezogene Bewertungen gemäß der "Guten fachlichen Praxis" Rechtsprechung folgt zumeist Einschätzung des Sachverständigen

Problemfelder

- Abgrenzung zwischen "wesentlicher" und "unwesentlicher" Beschädigung
- psychologische Elemente der Kaufpreisbildung
- unzureichendes Datenmaterial, keine Vergleichswerte
- führen Nutzungsbeschränkungen zu Verkehrswertminderungen?
- findet die vermutete Verkehrswertminderung am Immobilienmarkt statt
- = Käuferverhalten (Angebot-/Nachfrage; besondere Vorliebe ua)
- einzelfallbezogene Rechtsprechung



merkantiler Minderwert | Bewertungsparameter

Höhe des merkantilen Minderwert hängt ab ...

- von der Höhe der Reparaturkosten (Bodensanierung, Bodenaustausch ...)
- von der Zeit, die seit der Reparatur verstrichen ist
- von der Restnutzungsdauer (verfrühter Abtrieb); je jünger der Waldbestand, desto höher der merkantile Minderwert

Misstrauen des Marktes schwindet ...

- je länger der Schadeneintritt zurückliegt
- die technische/biologische Wiederherstellung erfolgt
- die Liegenschaft schadensfrei blieb

Angrenzung zum Bagatellschaden

wenn die Reparaturkosten weniger als zehn Prozent des Wiederbeschaffungswertes (Marktpreis vor Schadenseintritt) betragen

Verkehrswert | 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

Expertenbefragung 09-11/2017 | Teilnehmer

- 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 %



Expertenbefragung 09-11/2017 | Forstrecht

bescheidmäßige Festlegung	Ø	
Bannwald gemäß § 30 ForstG 1975	32 %	
Objektschutzwald gemäß § 23 ForstG 1975	26 %	•
 Erholungswald gemäß § 36 ForstG 1975 	18 %	
Waldentwicklungsplan, Kennziffer 3	Ø	
Leitfunktion Schutzwirkung	12 %	*
Leitfunktion Wohlfahrtswirkung	6 %	
Leitfunktion Erholungswirkung	7 %	

Expertenbefragung 09-11/2017 | Betriebsrisiko

. Klimawandel	6 %
standortfremde Nadelholzreinbestände	11 %
flächige, einschichtige Altersklassenbestände	6 %
Plenterwald	1 %



Expertenbefragung 09-11/2017 | Naturschutzrecht

Bewirtschaftungsnachteile werden abgegolten.	Rechtliche Auswe	isung als	Ø	
Naturwaldreservat, Bewirtschaftungsverbot		33 %		
Naturschutzgebiet, behördliche Bewilligungs-	HAIMBÖCK (2003) SAGL (1995)	Boden 26 %	28 %	•
pflicht von Bewirtschaftungsmaßnahmen Landschaftsschutzgebiet, keine Bewirtschaftu	sagl (1995) ngsbeschränkung	Boden 17 %	r* 7 %	
	0		7 70	
Ökoflächen, Biotopkartierung			Ø	
 naturschutzrechtlicher Schutz; Eingriffe behördlich bewilligungspflichtig 			25 %	-
 fachliche Kartierung, kein rechtlicher Schutz, keine behördliche Einschränkung 		8 %		
Natura 2000, Europaschutzgebiet			17 %	L.
ivatura 2000, Europastriutzgebiet			1//0	

Natura 2000 | 330 bundedeutsche Forstbetriebe

- 56 % erhebliche Verkehrswertminderung
- 60 % der betroffenen Forstbetriebe erhalten finanziellen Ausgleich.
- Einschätzung der jährlichen Erlösminderung:
 - 4 % keine
 - 15 % unter 10 € pro ha
 - > 45 % zwischen 10 € und 50 € pro ha,
 - 20 % zwischen 50 € und 100 € pro ha
 - > 16 % über 100 € pro ha ein.





Expertenbefragung 09-11/2017 | Wasserrecht

Bewirtschaftungsnachteile werden abgegolten. Auswei:	sung als		Ø	
 Wasserschutzgebiet, Bewirtschaftungsverbot 	HUBER (2007)	5 %	43 %	5
 Wasserschongebiet, Beschränkungen 	Befragung	bis 20 %	20 %	0
Fließgewässer-Hochwasserzonierung, Überschwemmu	ngsflächen lie	gen im .	Ø	
→ HQ100 Bereich	ECKER (2017)	8 %	11 %	,
→ HQ30 Bereich		15 %	17 %	0
→ HQ10 Bereich		30 %	27 %	0
			~	
Gefahrenzonen, Wildbach- und Lawinen			Ø	
⋄ rote Gefahrenzone			29 %	,
→ gelbe Gefahrenzone			19 %	5
blaue Vorbehaltsbereiche			11 %	0
braune Hinweisbereiche			2 %	0
		20.03.20	18 17	

Expertenbefragung 09-11/2017 | Tourismus

freies Betretungsrecht des Waldes gemäß § 33 ForstG 1975	2 %
beliebtes Schwammerl-/Beerengebiet	5 %
Variantenfahrer (Schi, Snowboard) abseits markierter Schipisten	8 %
Schitourengeher, Schiloipen	7 %
Wandergebiet, Bergsteiger	5 %
sportliche Outdooraktivitäten (Paragleiter, Mountainbike, Downhill)	14 %
Leitfunktion Erholungswirkung gemäß Waldentwicklungsplan	7 %
Erholungswald gemäß § 36 ForstG 1975	18 %



Expertenbefragung 09-11/2017 | Immissionen

Fernverfrachtungen (grenzüberschreitende Immissionen)	6 %	
klassische lokale Rauchschadensgebiete	18 %	
Schwermetallbelastungen (bestehende Hintergrundbelastungen)	18 %	
zeitlich befristete Schadstoffeinträge (Überschreitung von Grenzwerten)	8 %	4
Hochspannungsfreileitungen, elektromagnetische Felder	9 %	*
Hochspannungsfreileitungen, Landschaftsbildbeeinträchtigung	8 %	
Hochspannungsleitungen, Erdkabelverlegung	9 %	
unterirdische Leitungen (Kanal, Wasser, Stromleitung, Telekommunikation ua)	10 %	
Handymast, sichtbar	7 %	
Sendeanlagen, Richtfunkeinrichtungen (ORF Senderanlagen, Radaranlagen ua)		*
Tunneldienstbarkeiten, Bergwerkstollen BRD 15 %	12 %	
Lärm (Fluglärm, Straßenlärm, Industrielärm ua)	10 %	
lokalklimatische Besonderheiten (Inversion-Nebellagen, Staulagen, Föhnlagen)	5 %	
Einsatz von Pflanzschutzmittel	4 %	
Düngewirkung von landwirtschaftlichen Flächen auf angrenzende Waldflächen	3 %	

Expertenbefragung 09-11/2017 | Rückmeldungen

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



Marktrelevanz | Zitat Roland R. VOGEL (1997)

Salzstreueintrag (Vernebelung entlang von Autobahnen, Schnellstraßen etc.)

"Schön wäre es, wenn sich am Markt die Höhe einer Wertminderung genau am Unterschied des Preises für einen geschädigten und einen nicht geschädigten Zustand ablesen ließe. Solche Abschläge werden aber im Marktgeschehen nicht festgehalten. Um den Merkantilen Minderwert sachgerecht und nachvollziehbar auszuweisen, reicht nicht der "dicke Daumen" und eine "mutige" Zahl. Dazu gehört es, den Wert des unbeschädigten Objekts, den Umfang der Schädigung und der Beseitigungskosten detailliert zu erfassen. Anschließend muss der Sachverständige in einem sehr aufwendigen Simulations-Modell den Markt darstellen, wie verständige Teilnehmer am Grundstücksmarkt auf eine solche Beeinträchtigung reagieren."





Expertenbefragung 09-11/2017 | Würdigung

- > Standortbestimmung der befragten Sachverständigen
- › grundsätzliche Orientierung für das Werteband des zu beurteilenden Sachverhaltes
- › 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).

Isolierte Zitierung der Umfrageergebnisse ist nicht LEGE ARTIS!

