Verkehrswertminderung bei Grünlandgrundstücken

Ergebnisse einer Expertenbefragung

Gerald Schlager

Expertenbefragungen gelten der Orientierung in Fachfragen, welche in der Wissenschaft noch nicht ausreichend verfestigt sind. Das Erfahrungswissen der befragten Sachverständigen soll eine Eingrenzung im Bewertungsspektrum unterstützen.

Durch Eingriffe ins Grundeigentum ausgelöste Verkehrswertminderungen werden zumeist über den „Götterblick" gelöst. Der Verfasser hat im Herbst 2017 eine Befragung von 116 Sachverständigen (60%iger Rücklauf) vorgenommen, um diese Thematik zu vertiefen. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass diese Expertenrückmeldungen die Findung von situativ gebotenen Wertabschlägen unterstützen.

Dr. Gerald Schlager ist Gerichtssachverständiger und Lehrbeauftragter an der Universität für Bodenkultur.

1. Eigentumsschutz vs Sozialbindung

Das Eigentumsrecht ist in Österreich im Staatsgrundgesetz 1867 verankert und unverletzlich. Eingriffe ins Eigentum bedürfen damit der Zustimmung des Grundeigentümers. Nur bei Vorliegen eines überwiegenden öffentlichen Interesses ist dieser Eigentumseingriff auch gegen den erklärten Willen des Grundeigentümers rechtlich durchsetzbar. Hieraus resultierende Veränderungen in der Vermögenslage des Grundeigentümers sind auszugleichen (Entschädigung[1]).

Eingriffe ins Grundeigentum, die in der Regel eine Verkehrswertänderung auslösen, finden überwiegend im land- und forstwirtschaftlich genutzten Grünland statt. Die Wertminderung setzt sich hier aus projektbedingten, technischen Nachteilen (Bonitätsänderungen, Bewirtschaftungsbeschränkungen, Restbetriebsbelastung ua) und aus psychologischen[2] Aspekten („Bauchgefühl", mer-

1 *Kerschner*, Das Recht der Enteignungsentschädigung (2021).
2 *Kerschner/Kleiber/Ertl*, Merkantiler Minderwert von Liegenschaften (2021).

kantiler Minderwert) zusammen. Zur Vermeidung von Doppelbewertungen sind gutachterlich der technische (also reparaturfähige) und der kaufmännische (merkantile) Minderwert abzugrenzen und zu trennen.

2. Verkehrswertminderung als Bauchgefühl

Alle in der Fachliteratur diskutierten Modellansätze zur Bemessung des merkantilen Minderwertes erfahren ihren „Elchtest" in der tatsächlichen Markttauglichkeit des gutachterlich angesetzten Wertminderungsfaktors. Einen anerkannten Ansatz in der fachlichen Annäherung an den merkantilen Minderwert stellen Expertenbefragungen dar. Damit sollen die Erfahrungen der Sachverständigen in der Marktwertfindung abgebildet werden. *Biederbeck*[3] bezweifelt jedoch, ob Liegenschaftsbewerter über eine hierfür ausreichende Marktkenntnis verfügen. *Menges*[4] verweist auf den volatilen Immobilienmarkt, der den *„größten Feind des merkantilen Minderwertes"* darzustellen scheint.

3. Expertenbefragung als Bewertungszugang

Der Verfasser[5] hat im Herbst 2017 unter 116 land- und forstwirtschaftlichen Sachverständigen (Österreich, Deutschland, Schweiz) eine umfassende Expertenbefragung zu den vermögensrechtlichen Auswirkungen von behördlichen Eingriffen im Grünland (Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht; durch Verkehrsanlagen, Sendeanlagen, Leitungsbau, Schadstoffeinwirkungen, Klimawandel) abgefragt.

Der Rücklauf lag bei 60 % der Fragebögen. Die statistische Auswertung erfolgt bewusst über das arithmetische Mittel, um damit jede Expertenmeinung gleichwertig abzubilden. Diese Umfrageergebnisse wurden im Rahmen eines Lehrgangs an der Universität für Bodenkultur evaluiert und bei der Jahrestagung der „grünen" Ziviltechniker 2018 erstmals präsentiert.

Diese Ergebnisse haben sich in den vergangenen Jahren zunehmend in Liegenschaftsbewertungsgutachten wiedergefunden, zumeist als unkommentierte pauschale Wertabschläge. Anlass genug, eine Standortbestimmung unter Berücksichtigung der Akzeptanz in der Bewertungslehre und iVm der aktuellen Fachliteratur vorzunehmen.

Vorab ist ausdrücklich festzuhalten, dass es sich bei allen nachstehenden Ergebnissen um eine Standortbestimmung in einer Bandbreite handelt. Die Interpretation hat daher immer anlassbezogen zu erfolgen. Die gutachterliche Wertfindung ist in einer für Dritte nachvollziehbaren Art und Weise vorzunehmen und darzustellen.

4. Ergebnisse

Wasserrecht	**Fachliteratur (siehe FN 6)**	**Abschlag**
• Bewirtschaftungsbeschränkungen gemäß WRG 1959	*Huber*: 5 % bis 20 %	20 %
• Bewirtschaftungsverbot gemäß WRG 1959		43 %
• Hochwasser: HQ_{100}-Bereich	*Ecker*: 8 %	11 %
• Hochwasser: HQ_{30}-Bereich	*Ecker*: 15 %	17 %
• Hochwasser: HQ_{10}-Bereich	*Ecker*: 30 %	27 %
• Wildbach: braune Hinweisbereiche		2 %
• Wildbach: blaue Vorbehaltsbereiche		11 %
• Wildbach: gelbe Gefahrenzone		19 %
• Wildbach: rote Gefahrenzone		29 %
Naturschutzrecht	**Fachliteratur (siehe FN 6)**	**Abschlag**
• Europaschutzgebiet, Natura 2000	BRD-Umfrage: bis 50 %	17 %
• Landschaftsschutzgebiet, keine behördliche Bewirtschaftungsbeschränkung		7 %
• Naturschutzgebiet, behördliche Bewilligungspflicht	*Sagl*: 17 % bis 26 %	28 %
• Naturwaldreservat, Bewirtschaftungsverbot	*Haimböck*: bis 30 %	33 %
• Biotope: rechtlicher Schutz, keine behördliche Einschränkung		8 %
• Biotope: rechtlicher Schutz, Eingriffe behördlich bewilligungspflichtig		25 %

[3] *Biederbeck*, Bewertungsaufgaben und Bewertungsbeispiele beim Bau von ober- und unterirdischen Leitungen, Materialien für Sachverständige (2008).
[4] Mündliche Auskunft.
[5] *Schlager*, Minderung des Verkehrswertes, Forstzeitung 2/2018.

Forstrecht	Abschlag
• Erholungswald gemäß § 36 ForstG 1975	18 %
• Objektschutzwald gemäß § 21 ForstG 1975	26 %
• Bannwald gemäß § 27 ForstG 1975	32 %
• Waldentwicklungsplan, Leitfunktion Wohlfahrtswirkung	6 %
• Waldentwicklungsplan, Leitfunktion Erholungswirkung	7 %
• Waldentwicklungsplan, Leitfunktion Schutzwirkung	12 %
• Betriebsart: Plenterwald	1 %
• Betriebsart: flächige, einschichtige Altersklassenbestände	6 %
• Betriebsart: standortfremde Nadelholzreinbestände	11 %
• freies Betretungsrecht des Waldes gemäß § 33 ForstG 1975	2 %
• beliebtes Schwammerl-/Beerengebiet	5 %
• Wandergebiet, Bergsteiger	5 %
• Schitourengeher, Schiloipen	7 %
• Variantenfahrer (Schi, Snowboard) abseits markierter Schipisten	8 %
• Outdooraktivitäten (Paragleiter, Mountainbike-Routen, Downhill-Strecken etc)	14 %
Verkehrsanlagen	**Abschlag**
• Lärm (Fluglärm, Straßenlärm, Industrielärm ua)	10 %
• Salzstreueintrag (Vernebelung entlang von Autobahnen, Schnellstraßen etc)	10 %
• Tunneldienstbarkeiten, Bergwerkstollen	12 %
Leitungen	**Abschlag**
• Hochspannungsfreileitungen, Landschaftsbildbeeinträchtigung	8 %
• Hochspannungsfreileitungen, elektromagnetische Felder	9 %
• Hochspannungsleitungen, Erdkabelverlegung	9 %
• unterirdische Leitungen (Kanal, Wasser, Stromleitung, Telekommunikation ua)	10 %
Sendeanlagen	**Abschlag**
• Handymast, sichtbar	7 %
• Sendeanlagen, Richtfunkeinrichtungen (ORF-Sendeanlagen, Radaranlagen ua)	9 %
Schadstoffe	**Abschlag**
• grenzüberschreitende Schadstoffimmissionen (Fernverfrachtung)	6 %
• zeitlich befristete Schadstoffeinträge (Überschreitung von Grenzwerten)	8 %
• klassische Rauchschadensgebiete (lokale Belastungen)	18 %
• Schwermetallbelastungen (bestehende Hintergrundbelastungen)	18 %
• Düngewirkung von landwirtschaftlichen Flächen auf angrenzende Waldflächen	3 %
• Einsatz von Pflanzschutzmittel	4 %
Klima	**Abschlag**
• lokalklimatische Besonderheiten (Inversion-Nebellagen, Staulagen, Föhnlagen)	5 %
• Auswirkungen des Klimawandels	6 %

5. Diskussion

Die Umfrageergebnisse stellen eine Standortbestimmung dar. Die aus der Expertenbefragung ermittelten Durchschnittswerte korrespondieren mit Empfehlungen in der Fachliteratur.[6] Ein „blindes Ablesen" muss zu Fehlinterpretationen führen, wenn die relevanten Einflussgrößen keine individuelle fallbezogene sachverständige Würdigung erfahren. Insbesondere gilt es, das jeweilige Marktumfeld (Marktanpassung) zu berücksichtigen.

[6] *Sagl*, Bewertung in Forstbetrieben, Parey Studientexte Nr. 80 (1995); *Haimböck*; Natura 2000 – Welche Entschädigungen stehen mir zu? Top Journal 9/2003, 10; *Huber*; Wertveränderung landwirtschaftlich genutzter Grundstücke durch Wasserschutzgebietsausweisung (2007); *Kropp*, Hochwasserrisiko und Immobilienwerte – Zum Einfluss der Lage in überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zu den Folgen von Überschwemmungsereignissen auf den Verkehrswert von Wohnimmobilien (2016); *Ecker*, Grundeinlöse, Enteignung und Entschädigung – Vortrag bei der Sachverständigentagung der Landwirtschaftskammer Oberösterreich (2017).

Die dargestellten Umfrageergebnisse können damit nur eine Orientierung für das Werteband des zu beurteilenden Sachverhalts liefern. Jedoch wird sich in diesem bewertungstechnischen Rahmen vermutlich die anlassbezogene gutachterliche Wertfindung finden. Eine isolierte Zitierung der Umfrageergebnisse ohne situative Begründung kann nicht *lege artis* sein. Eine weiterführende thematische Diskussion ist wünschenswert und notwendig.

Die Befragten äußerten teilweise fachliche Vorbehalte zur Ermittlung von derartigen Richtwerten, da jeder *„Bewertungsfall anders ist"*. Die Rückmeldungen zu den einzelnen Fragestellungen waren divergent (*„habe dazu keine Erfahrung"*). Eine vollständige Beantwortung aller Einzelfragen bildete eher die Ausnahme. Die Erklärung hierfür liegt wohl im bisherigen gutachterlichen Erfahrungswissen der befragten Sachverständigen, aber auch in der inneren Bereitschaft einer Festlegung.

Die zahlreichen umfangreichen Anmerkungen, Erläuterungen und Empfehlungen korrespondieren mit dem spezifischen Arbeitsfeld (und damit auch den Auftraggebern?) der befragten Sachverständigen. Rückmeldungen von in Interessenvertretungen tätigen Sachverständigen zeigen ein umweltpolitisch geprägtes Bild. Der durchgehende Tenor der Befragung: Das Bauchgefühl soll/darf nicht Richtwertcharakter erlangen.

Die berechtigte Kritik, dass nur eine anlassbezogene Ermittlung des merkantilen Minderwertes (Verkehrswertminderung) fachlich zulässig sei, wird mE durch diese Expertenbefragung nicht unterlaufen. Unstrittig ist, dass diese Befragungsergebnisse nicht als sakrosankte Richtwerte verstanden werden dürfen.

Die Markttauglichkeit derartiger „Richtwerte" wird durch den baulandorientierten Immobiliensachverständigen, der auch als Makler im Grünland-Immobilienmarkt tätig ist, relativiert. Die im Fragebogen benannten Bewertungskonstellationen werden als Entscheidungskriterium nachrangig eingestuft, da der Kaufpreis bei größeren land- und forstwirtschaftlichen Immobilien (ab Eigenjagdgröße) vornehmlich durch andere Marktparameter (Verfügbarkeit, besondere Vorliebe ua) motiviert wird.

Eine wesentliche in Diskussion stehende Frage eröffnet sich derart, ob es auch in der Wertentwicklung von Grünlandgrundstücken zu einem zeitlichen „Ausschleichen" der merkantilen Verkehrswertminderung kommt.

- **Naturräumliche Gefährdungen:** Vergisst der Immobilienmarkt nach Kartierungen ausgewiesene Gefahrenzonen? Und dies in Zeiten, in denen landschaftszerstörende Naturereignisse zunehmend häufiger, intensiver und in ihrem Schädigungsausmaß unkalkulierbarer werden?
- **Schutzbauten und Schutzwald:** Technische Verbauungen haben ein zeitliches Ablaufdatum, ingenieurbiologische Maßnahmen wirken zeitverzögert, aber nachhaltig. „Sieht" der Markt diese unterschiedlichen, in ferneren Jahrzehnten liegenden Zeithorizonte?
- **Luftschadstoffe:** Wann beginnt hier der Markt „zu vergessen"? Industriestandorte, aber auch sogenannte Umweltskandale, zeigen hier sehr unterschiedliche zeitlich wirksame Marktdepressionen.
- **Tourismus:** Wie sind neue touristische Geschäftsfelder (MTB-Strecken, Erlebniswanderwege) bewertungstechnisch zu würdigen?
- **Naturschutz:** Können sich behördliche Einschränkungen (zB *natura 2000*) nicht auch verkehrswerterhöhend (Steigerung des Jagdwertes in forstwirtschaftlichen Ungunstlagen) auswirken?
- **Leitungstrassen:** Vergisst der bäuerlich geprägte landwirtschaftliche Immobilienmarkt seine Vorbehalte gegenüber Freileitungen, da man sich daran gewöhnt hat (gewöhnen hat müssen)? Wie und, wenn ja, in welchem Ausmaß können optisch wirksame „Rücksichtnahmen" im Landschaftsbild (Trassenführungen am Hinterhang, Belassung von Sichtkulissen, Erdkabel) kompensierend wirken? Werden Erdleitungen schneller vergessen?
- **Öffentliche Gelder:** Wie werden zunehmend ökologisch ausgerichtete EU-Agrarförderungen vom Immobilienmarkt eingepreist?
- **Gesellschaft:** Wie wirken sich gesellschaftspolitische Wertentwicklungen („zurück zur Natur") auf das künftige (individuelle) Erleben des „Bauchgefühls" aus?

AUF DEN PUNKT GEBRACHT

Die Umfrageergebnisse stellen eine Standortbestimmung der beteiligten Sachverständigen dar. Die Durchschnittswerte korrespondieren mit bisherigen Angaben und Empfehlungen in der Fachliteratur. Diese Auswertungsergebnisse eröffnen demnach eine brauchbare Basis für eine anlassbezogene Anwendung, ohne damit die situative Eigenverantwortlichkeit des Sachverständigen ersetzen zu können. Ein „blindes Ablesen" muss jedenfalls dann zu Fehlinterpretationen führen, wenn die wesentlichen Bewertungsparameter keine individuelle, anlassbezogene Würdigung erfahren. Es gilt, die verkehrswertmodifizierenden Einflussfaktoren im jeweiligen Marktumfeld zu hinterfragen (Marktanpassung gemäß LBG 1992).

Bewertungen sind stichtagsbezogen. Grundlage ist der gesicherte Wissensstand. Die bewertungstechnische Entschädigungsfindung obliegt den Sachverständigen. Die schlüssige Darlegung der SV-Überlegungen sollte selbstverständlich sein – hier besteht zweifelsfrei noch Verbesserungsbedarf!