



MINDERUNG DES VERKEHRSWERTES

Wie stark wirken sich nach der Erfahrung von Sachverständigen und Lehrgangsteilnehmern rechtliche Einschränkungen sowie Phänomene aus den Bereichen Betriebsrisiko und Tourismus auf die Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlicher Flächen aus? In der Folge sollen Ergebnisse aus einer kürzlich durchgeföhrten Expertenbefragung zu diesen Themen präsentiert werden.

In der Liegenschaftsbewertung versteht man unter einer Verkehrswertminderung die Minderung des potenziellen Preises eines Grundstückes durch ein äußeres Ereignis, wie beispielsweise die Einräumung von Leitungsrechten (LEISNER 1973) oder die Ausweisung von Schutzgebieten (GURTNER-RUMMEL-SAGL 1984). Die von der Judikatur vorrangig im Zusammenhang mit dem merkantilen Minderwert beschädigter Kraftfahrzeuge entwickelten Rechtsgrundsätze sind auch auf Liegenschaften anzuwenden (KERSCHNER 2007). Zur Vermeidung von Doppelbewertungen

sind der technische (also reparaturfähige) und der kaufmännische (merkantile) Minderwert gutachterlich abzugrenzen und zu trennen.

Der Autor hat zu diesem Thema im Herbst 2017 unter 116 land- und forstwirtschaftlichen Sachverständigen (60 % Rückantworten) und 13 Lehrgangsteilnehmern (Ländliches Liegenschaftsmanagement, Universität für Bodenkultur) eine Expertenbefragung durchgeführt. Die Fragestellung lautete:

- Wie würdigt der Sachverständige im Gutachten externe Einflussfaktoren auf die Verkehrswertfindung?

- Wie werden vom Marktteilnehmer (Grundeigentümer, potenziellen 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? Nicht zu berücksichtigen sind Ertragsverluste aus behördlichen Bewirtschaftungsauflagen/-beschränkungen, da eine rechtskonforme Entschädigung unterstellt wurde.

Die aus den Befragungen abgeleiteten, nebenstehend dargestellten Durchschnittswerte bilden nicht das individuelle, sehr breite Spektrum (Streuung bis zum doppelten Durchschnittswert) der einzelnen Rückmeldungen ab.

ANALYSE DER RÜCKMELDUNGEN

Die Befragten äußerten teilweise massive fachliche Vorbehalte gegen die Ermittlung von Richtwerten, da jeder „Bewertungsfall anders ist“. Die Angaben 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, ergänzenden Anmerkungen, Erläuterungen, Empfehlungen korrespondieren mit dem spezifischen Arbeitsfeld (und damit auch den Auftraggebern) der befragten Sachverständigen. Rückmeldungen von in Interessenvertretungen tätigen Sachverständigen zeigen ein differenziertes, nur fallweise forstpolitisch geprägtes Bild.

Durchgehender 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 meines Erachtens durch diese Expertenbefragung nicht unterlaufen. Unstrittig ist, dass diese Befragungsergebnisse nicht als sakrosanke Richtwerte verstanden werden dürfen.

RESÜMEE

Die Umfrageergebnisse stellen Standortbestimmungen der teilnehmenden Sachverständigen dar. Die erhobenen Durchschnittswerte korrespondieren aber mit bisherigen Angaben und Empfehlungen in der Fachliteratur. Diese Auswertungsergebnisse sollten daher eine brauchbare Basis für eine anlassbezogene Anwendung eröffnen, ohne jedoch die Eigenverantwortlichkeit des Sachverständigen ersetzen zu können. Ein „blindes Ablesen“ muss dann zu Fehlinterpretationen führen, wenn die anlassbezogenen Parameter und wesentlichen Einflussgrößen keine individuelle, anlassbezogene Würdigung erfahren. Zudem gilt es immer, die verkehrswertmodifizierenden Einflussfaktoren in ihrem Marktumfeld fachlich zu würdigen (Marktanpassung gemäß LBG 1992).

Diese Richtwerte verstehen sich als grundsätzliche Orientierung für das Werteband des zu beurteilenden Sachverhaltes. In diesem bewertungstechnischen Rahmen wird sich die individuelle gutachterliche Wertermittlung wohl finden. Eine isolierte Zitierung der Umfrageergebnisse ohne situative Begründung ist somit nicht *lege artis*. Eine weiterführende thematische Diskussion ist wünschenswert – ganz im Sinne eines *work in progress!*

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

Naturschutzrecht	
Bewirtschaftungsnachteile werden abgegolten. Rechtliche Ausweisung als ...	
– Naturwaldreservat, Bewirtschaftungsverbot	33 %
– Naturschutzgebiet, behördliche Bewilligungspflicht von Bewirtschaftungsmaßnahmen	28 %
– Landschaftsschutzgebiet, keine behördliche Bewirtschaftungsbeschränkung	7 %
Ökoflächen, Biotopkartierung	
– naturschutzrechtlicher Schutz; Eingriffe behördlich bewilligungspflichtig	25 %
– fachliche Kartierung, kein rechtlicher Schutz, keine behördliche Einschränkung	8 %
Natura 2000, Europaschutzgebiet	17 %

Wasserrecht	
Bewirtschaftungsnachteile werden abgegolten. Ausweisung als ...	
– Wasserschutzgebiet, Bewirtschaftungsverbot	43 %
– Wasserschongebiet, Bewirtschaftungsbeschränkungen	20 %
Fließgewässer-Hochwasserzonierung, Überschwemmungsflächen liegen im ...	
– HQ ₁₀₀ -Bereich	11 %
– HQ ₃₀ -Bereich	17 %
– HQ ₁₀ -Bereich	27 %
Gefahrenzonen, Wildbach- und Lawinen	
– rote Gefahrenzone	29 %
– gelbe Gefahrenzone	19 %
– blaue Vorbehaltsbereiche	11 %
– braune Hinweisbereiche	2 %

Forstwirtschaft, Betriebsrisiko	
Klimawandel	6 %
standortsfremde Nadelholzreinbestände	11 %
flächige, einschichtige Altersklassenbestände	6 %
Plenterwald	1 %

Tourismus	
freie Betretungsrecht des Waldes gemäß § 33 ForstG 1965	2 %
beliebtes Schwammerl-/Beerengebiet	5 %
Variantenfahrer (Schi, Snowboard) abseits markierter Schipisten	8 %
Schitourengeher, Schilofen	7 %
Wandergebiet, Bergsteiger	5 %
sportliche Outdooraktivitäten (Paragleiter, Mountainbike-Routen, Downhill-Strecken etc.)	14 %

Die Tabelle zeigt, wie der merkantile Minderwert (in Prozent) verschiedener, die forstliche Bewirtschaftung einschränkender Sachverhalte von den Befragten im Durchschnitt eingeschätzt wurde.
© Forstzeitung 2018

■ Dr. Gerald Schlager, schlager@oekologen-ingenieure.at