

Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke gemäß § 6 Salzburger Grundverkehrsgesetz

Versuch einer Standortbestimmung

Gerald Schlager



Dipl.-Ing. Dr. Gerald Schlager ist Gerichtssachverständiger und Lehrbeauftragter an der Universität für Bodenkultur in Wien.

Die Salzburger Grundverkehrsgesetze 1993 und 2001 haben die Wertermittlung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken im Sinne eines „ortsüblichen Preises“ verlangt, wobei gemäß Judikatur eine Überschreitung dieses Wertansatzes um bis zu 20 % behördlich akzeptiert wurde.

Der Salzburger Landtag hat mit Rechtswirksamkeit vom 1. 3. 2023 den Grundverkehr im Land Salzburg grundlegend neu geregelt¹ und mit 1. 9. 2025 eine umfassende Novellierung dieser Bestimmungen vorgenommen.² Diese stringenten agrarpolitischen Festlegungen greifen preisregulierend in den land- und forstwirtschaftlichen Immobilienmarkt ein.

1. Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen

Das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 in der geltenden Fassung (S.GVG) benennt nachstehende, planmäßig ausgeübte land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen:

- Hervorbringung und Gewinnung von pflanzlichen Erzeugnissen, einschließlich Wald-, Wein- und Obstbau, Gartenbau und Baumschulen;
- Haltung von Nutztieren (Zucht, Mastung, Gewinnung tierischer Erzeugnisse);
- aus öffentlichen Mitteln geförderte Landschaftspflege zur Erhaltung der Kulturlandschaft;
- land- und forstwirtschaftliche Nebengewerbe gemäß § 2 Abs 4 GewO 1994.

2. Agrarpolitische Zielsetzungen

Die Bewertung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken und damit verbundenen Rechten wird im § 6 S.GVG geregelt. Die grundverkehrsgesetzliche Zielsetzung gilt gemäß § 1 Abs 2 S.GVG der „Erhaltung, Stärkung und Schaffung von leistungsfähigen, insbesondere bäuerlichen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieben kleiner und mittlerer Größe entsprechend den natürlichen und strukturellen Gegebenheiten des Landes“.

2.1. Richtwerte ersetzen Verkehrswerte

Der Verkehrswert einer Liegenschaft definiert sich nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) als der „Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für diese erzielt werden kann“. Das LBG 1992 ist jedoch für die Ermittlung des

Wertes von Liegenschaften nur dann maßgeblich, wenn nicht durch ein Gesetz dies anders bestimmt wird.

Das S.GVG nimmt keinen Bezug zum LBG 1992. Der Begriff „Verkehrswert“ findet sich nicht im Gesetzestext. § 6 S.GVG definiert die Bewertungsvorgaben. Diese verstehen sich als preisliche Obergrenze, zu der die rechtsgeschäftliche Übertragung von Eigentum durch die Grundverkehrsbehörde nicht versagt wird.

- Für landwirtschaftliche Grundstücke sind normierte Bodenrichtwerte heranzuziehen.³ Grundlage bildet der in fünf Bonitätsklassen erzielbare Deckungsbeitrag. Dieser wird mit 2 % kapitalisiert (Ertragswert) und verdoppelt (Bodenwert). Der maßgebliche Bodenrichtpreis (BRP)⁴ errechnet sich aus der Verknüpfung dieses Ertragswertes (Doppelbewertung!) mit einem Lagefaktor, der sich aus dem durchschnittlichen Baulandpreis (laut Statistik Austria) der Standortgemeinde ableitet.⁵
- Wenn kein Bodenrichtpreis für landwirtschaftliche Grundstücke verordnet ist (zB Alpsflächen), hat diesen die Grundverkehrsbehörde zu ermitteln.
- Land- und forstwirtschaftliche Bauten sind mit dem Bauzeitwert zu erfassen.
- Gebäudeflächen von Wohn- oder Austraghäusern samt ortsüblichem Umgriff sind mit bis zu 50 % des durchschnittlichen Bauland-

³ Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 29. 12. 2023, mit der Bodenrichtpreise für landwirtschaftliche Grundstücke für die Jahre 2024 bis 2026 festgelegt werden (Salzburger Grundverkehrsverordnung-Bodenrichtpreise 2024 bis 2026 – SGVVö-BrP 2024 – 2026), LGBl 2023/113.

⁴ Bodenrichtpreise sind grundstücksbezogen im SAGIS unter dem Reiter „Boden – Bodenrichtpreis“ abrufbar: <https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagisonline/map/Basiskarten/Alle%20Themen> (Zugriff am 20. 11. 2025).

⁵ Vgl. Statistik Austria, Immobiliendurchschnittspreise, <https://www.statistik.at/statistiken/voelkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/immobilien-durchschnittspreise> (Zugriff am 20. 11. 2025).

¹ Gesetz vom 9. 11. 2022 zur Regelung des Grundverkehrs im Land Salzburg (Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 – S.GVG 2023), LGBl 2022/75.

² Gesetz vom 2. 7. 2025, mit dem das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2023 – S.GVG 2023 geändert wird (Grundverkehrsgesetz-Novelle 2025), LGBl 2025/75.

preises laut Bodenrichtpreisverordnung anzusetzen.⁶

- Gebäudeflächen von Wirtschaftsgebäuden, Bauten, ortsfesten Betriebseinrichtungen oder Manipulations- oder Lagerflächen samt ortsüblichem Umgriff sind bis zum doppelten Bodenrichtpreis anzunehmen.
- Der Wert von forstwirtschaftlichen Grundstücken ergibt sich durch die Addition von Holzbestandwert und Waldbodenwert.

2.2. Rechte und Lasten

Gemäß S.GVG sind bestehende Rechte (ua Anteils-, Holzbezugs-, Weiderechte) ergänzend zu bewerten. Die Berücksichtigung von Lasten wird im S.GVG nicht erwähnt bzw. vorgegeben.

2.3. Überschreitung des Bodenrichtwertes

Das Vorliegen von „besonderen wertbeeinflussenden Merkmalen (insbesondere Erschließungszustand, besondere Lage, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Nutzungsart, Gebäude samt Umgriff von mehr als 3.000 m²)“ ist durch ein Gutachten eines dazu befugten Sachverständigen zu belegen.⁷

Liegen diese wertbeeinflussenden Merkmale vor, kann die Grundverkehrsbehörde einer Überschreitung des gemäß § 6 S.GVG ermittelten Wertes mit bis zu 20 % zustimmen. Diese Erheblichkeitsschwelle ergibt sich aus der VwGH-Judikatur zum GVG 1993 und GVG 2001. Demnach „kann von einem erheblichen Abweichen [...] erst ab einem Ausmaß von 20 vH gesprochen werden“.⁸ Diese Rechtsprechung bezieht sich jedoch nicht auf einen normierten Bodenrichtpreis, sondern auf den „ortsüblichen Preis“ (Verkehrswert).⁹

Die weisungsfreie Grundverkehrsbehörde verfügt somit über einen für den Käufer vorab nicht einschätzbaren Ermessensspielraum.

3. Liegenschaftsbewertung: Verkehrswert versus Bodenrichtwert

3.1. Landwirtschaftliche Grundstücke

Der Bodenrichtpreis ist kein ortsüblicher Preis, sondern ein agrarpolitisches Konstrukt. Der Bodenrichtpreis folgt in seiner „Ableitung“ nicht dem örtlichen Immobilienmarkt und vermag nicht auf die Dynamik von Immobilientransaktionen zu „reagieren“. Aktuell liegt in struktur-

starken Zentralräumen und Tourismuszentren der S.GVG-Bodenrichtpreis bis zu 50 % unter bisherigen Käuferlösen. In ländlich geprägten Gemeinden stellt sich dieses Preisdelta geringer dar.

Das agrarpolitische Konstrukt des Bodenrichtpreises als Mischverfahren (Baulandvergleichspreis, kapitalisierter Deckungsbeitrag, Bodenwertrelation) ist aus fachlicher Sicht nicht belastbar. Die Spreizung um die mittlere Bonitätsklasse (33 % bis 159 %) war im Gesetzesentwurf 2023 noch enger vorgesehen (43 % bis 145 %). Hofnahe Wirtschaftsflächen werden nur mit dem Bodenrichtpreis bewertet. Je nach Hofnahe lagen die bisherigen Bewertungszuschläge auf den Grünlandbodenpreis bei 10 % bis 35 % (betriebliche Individualwerte).

Eine im Sachwertverfahren fachlich zwin-gende Berücksichtigung der Marktanpassung ist gemäß S.GVG nicht zulässig. Der aus dem Baulandpreis der Standortgemeinde generierte Lagefaktor vermag eine situative Marktanpassung nicht zu ersetzen. Raumordnungsrechtlich zulässige Sonderverwendungen im Grünland (Kleingartensiedlung, Sportplatz, Skipisten, Lagerflächen, Seegrundstücke etc) bleiben ebenfalls im Bodenrichtpreis unberücksichtigt. Eine ertragswertbasierende Bewertung derartig genutzter Grundstücke ergibt in der Regel über dem Bodenrichtpreis gelegene Grundstückswerte. Ein schlüssiges Wertsteigerungspotenzial (höherwertiges Grünland, Baurandlage, Bauerwartungsland) kann gemäß S.GVG nicht in der Bewertung berücksichtigt werden.¹⁰ Eine Eigenjagdeigenschaft (ab 115 ha) wird nicht bewertet.

Gegenläufig sind verkehrswertmindernde Liegenschaftsmerkmale (ua Gefahrenzonen, Altlasten, Schutzgebiete) bewertungstechnisch nicht zu erfassen.

3.2. Forstwirtschaftliche Grundstücke

Waldboden und aufstockender Holzbestand ergeben den Sachwert des forstwirtschaftlichen Grundstücks. Dieser ist nicht einer Marktanpassung zu unterziehen.

Der Ertragswert einer Eigenjagd bleibt außer Ansatz. Eigenjagden (mit Jagdeinrichtungen) bestimmten bisher bis zu 15 % den Sachwert eines kleineren Forstgutes.¹¹

Behördliche Bewirtschaftungsbeschränkungen Liegenschaftsmerkmale (Bannwald, Gefahrenzonen, Biotope ua) wirken nicht wertmindernd.

3.3. Gebäudeflächen im Grünland

Gemäß S.GVG sind Hofstellen nur dann mit dem Baulandpreis (laut Statistik Austria) anzusetzen, wenn diese im gewidmeten Bauland situiert sind (zB im Ortsverband gelegene Gehöfte).

⁶ Die fiktive Bauparzellengröße für ein Wohnhaus beträgt 800 m² und für ein Austraghaus 600 m². Die Umgriffsfläche für das Wirtschaftsgebäude beträgt 900 m²; vgl. Berechnungsbeispiel im Gesetzesentwurf zur Novelle des S.GVG 2023, 35.

⁷ § 6 Abs 5 S.GVG.

⁸ Vgl. Erl 481 BgLT 10. GP, § 9 S.GVG 1993, Gesetzesentwurf S.GVG 2023, 73.

⁹ § 4 Abs 3 Z 2 lit c GVG 2001: „ortsüblichen Preis, der dazu unter Berücksichtigung der zukünftigen landwirtschaftlichen Nutzung zu ermitteln ist“; vgl. Spruzina, Kommentar zum Salzburger Grundverkehrsgesetz 1993 (1993) § 9.

¹⁰ Hattinger/Schlager, Bewertung von höherwertigem Grünland, immo aktuell 2025, 22.

¹¹ Steuerrechtlich ist der Wert einer Eigenjagd nach dem Sachwert-Verhältnis darzustellen.

Für die in der Regel im Grünland liegende Hofstelle (Hofverband) ist eine Bodenbewertung mit bis zu 50 % des Baulandpreises vorzunehmen. Ein belastbarer Bewertungszugang wäre der Bezug zu lokalen Baulandsicherungsmodellen („Der Bauer bleibt im Dorf“). Demnach wären bis zu 65 % des örtlichen Baulandpreises anzunehmen.

Gebäudeflächen von Wirtschaftsgebäuden sind mit bis zum Doppelten des Bodenrichtpreises anzusetzen. Aus fachlicher Sicht wäre hier der Bodenwertansatz (in Analogie zu gewerblich genutzten Grundstücken) mit bis zu 35 % des örtlichen Baulandpreises überlegenswert.

4. Diskussion

Exemplarisch werden nachstehende Einzelfälle aus der Bewertungspraxis zur Diskussion gestellt.

Fallkonstellation 1: Feststellung von Pflichtteilsansprüchen

- Der Bewertungsstichtag einer Liegenschaft liegt vor dem 1. 3. 2023. Rechtsgrundlage ist das GVG 2001.
- Der Bewertungsansatz ergibt sich nach dem Verkehrswert gemäß LBG (1992).
- Es kommt zur VPI-Indexierung des historischen Verkehrswertes (vor 2023) auf den nach dem 1. 3. 2023 liegenden Todeszeitpunkt des Übergebers. Rechtsgrundlage ist das S.GVG 2023.
- Die VPI-Entwicklung lag in den letzten Jahren deutlich über dem Liegenschaftszins.
- Der grundverkehrsrechtlich zulässige Kaufpreis ergibt sich aus dem unscharfen Bodenrichtpreis und liegt unter dem VPI-indexierten Wert.
- Pflichtteilsbegünstigte werden somit „besser gestellt“, da der VPI-angepasste Verkehrswert über dem möglichen Verkaufserlös (Bodenrichtpreis) liegt.
- Können Pflichtteilsansprüche nicht ausreichend bedient werden, werden Grundstücksverkäufe „unter Wert“ erforderlich.

Fallkonstellation 2: Landwirtschaftliche Hofstelle

- Die Hofstelle ist die Schaltzentrale eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes. Gemäß § 11 AnerbenG 1958 ist das Vorliegen einer Hofstelle die Voraussetzung für die Prüfung einer Erbhofeigenschaft.
- Hofnahe Wirtschaftsflächen haben für den Betriebsleiter arbeitstechnische und wirtschaftliche Vorteile.
- Bei möglichen nachbarschaftliche Flächenoptimierungen wird der Hofeigner – in Analogie zum Enteignungsverfahren (Ausgleich des vermögensrechtlichen Nachteils) – diese Grundstücke als höherwertiges Grünland erwerben.
- Da der normierte Bodenrichtpreis – selbst unter Berücksichtigung eines Aufschlags von

bis zu 20 % – unter dem Individualwert liegt, erscheint ein korrekter Erwerb dieses Grundstücks nicht lebensnahe.

Fallkonstellation 3: Seegrundstück im Grünland

- Ein bäuerliches Seegrundstück wird als BADEPLATZ (Liegewiese) bewirtschaftet oder parzelliert verpachtet.
- Dieses landwirtschaftliche Grünlandgrundstück liegt in der geringsten Bonitätsklasse (BK1) mit einem Bodenrichtpreis von maximal 4,77 € pro m². Der kapitalisierte Ertragswert (Verpachtung) liegt beim 30-Fachen des Bodenrichtpreises. Der Grundeigentümer könnte somit nur „unter Wert“ verkaufen.

Fallkonstellation 4: Sondernutzungen im Grünland

- Die im Grünland zulässigen Sondernutzungen sind vielfältig (Gartenbaubetrieb, Sportflächen, Hundewiesen, Deponien, Skihütten, alpine Schutzhütten, Freizeitparks etc). Das Ertragspotenzial ist sehr unterschiedlich. Die Liegenschaftsbewertung erfolgt regelmäßig im Ertragswertverfahren.
- Da gemäß S.GVG 2023 die Bewertung von Sondernutzungen nach dem Bodenrichtpreis zu erfolgen hat, wird auch für höherwertige Verwendungen ein marktferner Kaufpreis vorgegeben.

Fallkonstellation 5: Eigenjagd

- Das Jagdrecht ist untrennbar mit Grund und Boden verbunden.
- Das S.GVG 2023 sieht keine Wertermittlung einer Eigenjagd (samt Jagdeinrichtungen) vor.
- Diese Eigenjagd würde in den unmittelbar angrenzenden zwei Bundesländern einen um ca 25 % über dem grundverkehrsbehördlich maximal bewilligbaren Kaufpreis erzielen.

Fallkonstellation 6: Marktanpassung

- Die Marktentwicklung (mittelfristiger Trend bei der Entwicklung der Baulandpreise) wird in einem gemeindegebietsbezogenen Lagefaktor berücksichtigt, ohne damit eine situative Marktanpassung vornehmen zu können.
- Der bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zu prüfende Hofabschlag wird nicht erfasst.¹²

Fallkonstellation 7: Belastete Liegenschaften

- Rechte sind ergänzend zu bewerten. Lasten werden im S.GVG 2023 nicht erwähnt.

¹² Posch, Der Marktanpassungsfaktor bei geschlossenen Höfen, Sachverständige 2015, 209.

- Die unternehmerische Bonität von Landwirten für fremdfinanzierte Investitionen (Gebäude, Maschinen etc.) hat sich mit den preisregulierenden Vorgaben des S.GVG 2023 verringert (Kreditvolumen, Zinssatz).
- Da Lasten unter den „besonderen wertbestimmenden Merkmalen“ wohl zu berücksichtigen sind, lässt sich über ein Wohnungsgebrauchsrecht der Kaufpreis „regulieren“. Eine „zeitlich verzögerte“ Ablöse dieses Wohnungsgebrauchsrechtes eröffnet behördlich nicht angreifbare Kaufvertragsgestaltungsmöglichkeiten.

Fallkonstellation 8: Versteigerungen

- In Exekutionsverfahren beauftragen die Bezirksgerichte Sachverständige mit der Liegenschaftsschätzung. Es gilt hier den Verkehrswert gemäß LBG 1992 zu ermitteln (Schätzung).
- Grundverkehrsrechtlich preisbeschränkende Regelungen sind in Exekutionsverfahren nicht anwendbar.
- Das Meistgebot stellt einen Individualwert dar. Für Notverkäufe würde demnach das Exekutionsverfahren die „schonendere“ Form einer Schuldensregulierung darstellen.

Fallkonstellation 9: Grundeinlöse und Enteignung

- Bei Vorliegen eines überwiegenden öffentlichen Interesses entfallen die im S.GVG 2023 benannten Versagungsgründe.
- Trotzdem sind in einem Grundeinlöseverfahren nach dem EisbEG 1975 die normierten Bodenrichtpreise zugrunde zu legen. Die verfassungsrechtlich vorgegebene vermögensrechtliche Ausgleichsverpflichtung ist bzw. bleibt somit nur unvollständig umsetzbar.
- Da Zuzahlungen (Akzeptanzzuschlag) nicht in der Sphäre des Sachverständigen liegen, wird der Handlungsspielraum der Verfahrensparteien noch enger.

5. Ausblick

Mit dem S.GVG 2023 ist im Bundesland Salzburg eine deutliche Reduktion der landwirtschaftlichen Immobilientransaktionen eingetreten. Insbesondere in Zentralräumen und den touristisch geprägten Gemeinden ist aktuell ein Liegenschaftsverkauf mit deutlichen Wertebößen einhergehend.

Das S.GVG „zwingt“ den Sachverständigen zu einer „negativen Marktanpassung“. Der Verkehrswert gemäß LBG 1992 wird zum „Sachwert“; dieser muss auf den gesetzlich vorgegebenen Bodenrichtpreis heruntergebrochen werden. Der Kaufpreis wird also nicht durch den Immobilienmarkt bestimmt, sondern durch das S.GVG vorgegeben. Damit werden künftig auch die Vergleichspreise (Kaufpreissammlung) sinken.

Diese hieraus für den Land- und Forstwirt resultierenden vermögensrechtlichen Nachteile werden sich zudem in der Bemessung von Ent-

schädigungen (Grundeinlöse, Dienstbarkeiten) abbilden. Lebensnahe betrachtet ist davon auszugehen, dass künftig gelistete Kaufpreise (dh dokumentierte Vergleichspreise) nicht vollständig in den Kaufverträgen abgebildet werden. Die regulierende Wirkung der Immobiliensteuer ist im bäuerlichen Selbstverständnis für die Kaufentscheidung nachrangig. Im Umkehrschluss werden Notverkäufe den Verkäufer vermögensrechtlich stärker schwächen und den Käufer (Besitzarrondierung) langfristig begünstigen.

Der im EisbEG 1954 vorgegebene vermögensrechtliche Ausgleich ist nur mehr bedingt darstellbar.

AUF DEN PUNKT GEBRACHT

Das S.GVG 2023 gibt einen grundverkehrsbehördlich bewilligungsfähigen Kaufpreis vor, der unter dem bisherigen Marktniveau bzw. unter dem Verkehrswert liegt. Der Bodenrichtpreis steht im fachlichen und bewertungstechnischen Widerspruch zu Bundesgesetzen (BewG 1955, LBG 1992), Regelwerken (ZT-Bewertungskatalog 2005, ÖNORM B 1802-1:2022) und der Bewertungslehre.

Für den (bäuerlichen) Grundeigentümer bedeutet dies einen nachhaltigen Eingriff in das Grundrecht des Eigentums. Dieses Faktum wird in den Erläuterungen zum S.GVG 2023 bestätigt.¹³ Pfandrechtsgläubiger müssen eine verminderte Besicherung hinnehmen.

Das bisherige Marktgeschehen als zentrales Element der Grundstückspreisfindung wird damit gesetzlich reguliert.¹⁴ Der normierte Bodenrichtpreis „entbindet“ den Liegenschaftsbewerter von einer marktbezogenen Bewertung. Über die künftige Kaufpreissammlung wird ein agrarpolitisch gewünschter Verkehrswert generiert.

¹³ Gesetzesentwurf S.GVG 2023, 68: „Es wird nicht verkannt, dass die gemäß Abs 1 und 2 ermittelten und festgelegten Bodenrichtpreise nicht die (maximal) in einem freien Grundstücksmarkt erzielbaren Preise widerspiegeln. [...] Der Gesetzgeber kann aber angesichts des in Art 1 1. ZPEMRK enthaltenen Gesetzesvorbehalts Eigentumsbeschränkungen verfügen, sofern er dadurch nicht den Wesensgehalt des Grundrechtes der Unversehrtheit des Eigentums berührt oder in anderer Weise gegen einen auch ihm bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt, die Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegt und nicht unverhältnismäßig ist.“

¹⁴ Gesetzesentwurf S.GVG 2023, 69: „Die im § 6 [S.GVG] enthaltenen Vorschriften über die Preisbildung dienen der Sicherung der im § 1 Abs 2 [S.GVG] festgelegten Ziele des land- oder forstwirtschaftlichen Grundverkehrs und sollen bewirken, dass das Preisniveau für land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke in einem solchen Rahmen liegt, der im Fall einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung des Grundstückes wirtschaftlich darstellbar ist und insgesamt das Preisniveau von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken nicht durch das Preisniveau von anders genutzten Grundstücken – etwa von Bauland – verdrängt wird. Zudem kommt, dass die Preisentwicklung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken mehr und mehr in ein Missverhältnis zu den Preisen von land- oder forstwirtschaftlichen Produkten gerät, weshalb die Rentabilität von Grundstückserwerben auch bei einer Durchrechnung über längere Zeiträume hinweg nicht mehr gegeben ist und somit die betriebswirtschaftliche Leistungs- und Handlungsfähigkeit von Landwirten ganz wesentlich eingeschränkt wird.“