

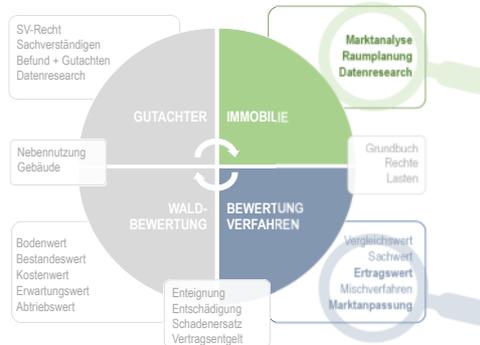


Bewertung von Bauerwartungsland

7.02.2019 | FAST Pichl

07.02.2019 | 1

Bauerwartungsland



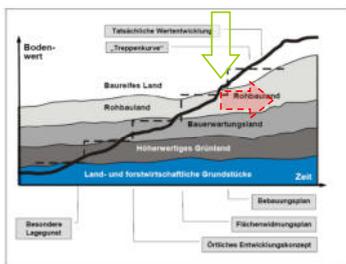
oekologen_ingenieure

07.02.2019 | 2

Raumordnung | Entwicklungsstufen

HATTINGER 2004

oekologen_ingenieure



Entwicklungsstufe	Ausprägungsmerkmal (Indizes: Raumordnungsrecht, Strukturverhältnisse, insbesondere Erschließung)	Wartezeit in Jahren	Werte in % des baureifen Landes min. - max.
1	Ausweisung im Entwicklungskonzept (EK), negatives Verhalten der Gemeinde oder Erschließung nur langfristig absehbar.	6-15	30 - 70
2	Nicht im EK ausgewiesen, aber aufgrund tatsächlicher Verhältnisse (Verhalten Gemeinde, Lagenort, keine Ausschlagfaktoren wie Naturschutzgebiet oder Gefahrenzone) bebauungsfähig zu erwarten	3-6	55 - 85
3	Im EK ausgewiesen, aufgrund tatsächlicher Verhältnisse (Verhalten Gemeinde, Lagenort, keine zusätzlichen Erschließungsformeln, keine Ausschlagfaktoren wie Naturschutzgebiet oder Gefahrenzone) bebauungsfähig zu erwarten.	2-4	60 - 90
4	Im Flächenwidmungsplan (FWP) als „Aufschließungsgebiet“ gekennzeichnet. Wartezeit abhängig von der technischen Realisierung der erforderlichen Maßnahmen und Willen der Gemeinde zur Freigabe.	1-10	40 - 95
5	Im FWP unbeschränkt als Bauland ausgewiesen. Erforderliche Bebauungspläne vorhanden. Gemeinde zeigt keinen Willen zur Aufstellung.	2-4	60 - 90
6	Im FWP als Bauland ausgewiesen. Erforderliche Bebauungspläne vorhanden. Gemeinde zeigt sich kooperativ bezüglich einer raschen Aufhebung. Nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften sofort bebauungsfähig, keine Hindernisse zur Erlangung Bauplanerlaubnis und/oder Baubewilligung ersichtlich.	1-2	65 - 95
baureif		0	100 - 100

8.05.2017 | 3

Raumordnung | höherwertiges Grünland

MAYR 2003, KLEIBER 2014

oekologen_ingenieure

- > Grünland mit Sonderausweisungen im FWP
- > höherwertiges Grünland ohne Sonderausweisungen
- > Grünland mit Entwicklungspotenzial

Wert höherwertiges Grünland	
Minimum	1x Grünlandwert
Regelfall (MAYR 2003)	2x Grünlandwert
Maximum (MAYR 2003)	5x Grünlandwert
Obergrenze = Untergrenze Bauerwartungsland	15 % Baulandwert
Gartenflächen (KLEIBER 2014)	10 % bis 15 % Baulandwert
Gutachterausschüsse: bis zum Rohbauland	bis 25 % Baulandwert

07.02.2019 | 4

Raumordnung | Entwicklungsstufen

HATTINGER 2004, 2017

oekologen_ingenieure

Entwicklungsstufe	Wert in % des baureifen Landes				
	GERADY SEELE VOGELS	SCHULZ-KLESSEN	KRANWITTER	HATTINGER	
				Wartezeit in Jahren	Wert in %
Ackerland, Forst		0,4 – 1,4			
begünstigtes Agrarland		1,6 – 4,3			
Bauerwartungsland	15 – 50 25 – 60 30 – 80	15 - 27	25 - 50	15 – 2	30 - 90
Rohbauland Aufschließungsgebiet	36 – 91 50 – 80 60 – 100	37 - 57	50 - 75	10 – 1	40 - 95
baureifes Land	100			0	100

07.02.2019 | 5

Raumplanung | Baurandlage

HUEMER-STROBLMAIRHOFER 2011

oekologen_ingenieure

Grünland/ländliches Gebiet sowie Verkehrsflächen (privat) im Konnex zu Bauland RW sowie EW:

- a) bei Baulandfläche bis rund 1.000 m² (je nach Größe):
- | | | |
|------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Flächengröße bis | ca. 25 % der Baulandfläche: | Wert = rd. 45 – 50 % vom Bauland |
| | ca. 50 % | rd. 35 – 45 % |
| | ca. 100 % | rd. 25 – 35 % |
- b) bei Baulandfläche bis rund 2.500 m²:
- | | | |
|------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Flächengröße bis | ca. 25 % der Baulandfläche: | Wert = rd. 30 – 35 % vom Bauland |
| | ca. 50 % | rd. 20 – 25 % |
| | ca. 100 % | rd. 15 – 20 % |
- private fließende Gewässer mit Einfriedungscharakter: etwa 10 % vom Grünland

07.02.2019 | 6

Rechtsgrundlagen, Normen | Bauerwartungsland

oekologen_ingenieure

BRD

- › „**konkrete** Tatsachen“ müssen vorliegen, die „**die bauliche Nutzung mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen**“

Österreich

- › **keine** Legaldefinition für Bauerwartungsland (= Bauhoffungsland)
- › **ÖNORM B 1802:** Grundstück bzw. Grundstücksteil, das/der nach Verkehrslage, Funktion oder Nähe zu Siedlungsgebieten oder anderen örtlichen Umständen in absehbarer Zeit eine **Bauwidmung erwarten lässt**.
- › **rechtlich:** Grundstücke, die zwar im Bewertungszeitpunkt noch nicht in Bauland umgewidmet sind, deren Umwidmung und Verbauung aber nach ihrer Lage und Aufschließungsmöglichkeit nach den Grundsätzen der Raumordnung und Bauordnung in nächster Zeit möglich ist (OGH 25.02.1988, 83/07/0228)
- › **fachlich:** Einstufung auf der Summe von Indizien (Vergleichsgrundstücke, bei denen die wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen vergleichbar sind).
- › **zeitlich:** Laufzeit von Raumordnungskonzepten, max. bis 15 Jahre



8.05.2017 | 7

ZT-Bewertungskatalog | Baurandlage

oekologen_ingenieure

Bewertungsgrundsatz A-3.1-05

Bewertung von landwirtschaftlichen Freiland-/Grünlandflächen im Grenzbereich zum Bauland

Die Frage dieser Abgrenzung ist eine Sachfrage und sie ist daher in erster Linie von Sachverständigen zu beantworten und ausführlich zu begründen.

1. Für die Bewertung als Bau- oder Bauerwartungsland gelten die Ansätze des Bewertungsgrundsatzes A-2.1-05, für die Bewertung landwirtschaftlicher Hofflächen der Bewertungsgrundsatz L-1.1-05.
2. Aus Vergleichspreisen am Grundstücksmarkt kann abgeleitet werden, dass Freiland-/Grünlandflächen unmittelbar angrenzend an flächig gewidmetes Bauland höherwertig gehandelt werden. Diese Grenzbereiche zu Bauland werden als Baurandlage bezeichnet.
3. Die Baurandlage besteht unabhängig von Baulandentwicklungstendenzen (siehe dazu A-2.1-04) auf landwirtschaftlichen Flächen (im Allgemeinen nicht bei Wald). Die Zuerkennung einer Baurandlage ist nur an flächig gewidmetes Bauland möglich (Punktwidmungen und Hofstellen sind kein Ansatz). Der allenfalls begrenzende Einfluss von Verkehrswegen bzw. Gewässern ist zu berücksichtigen.



07.02.2019 | 8

ZT-Bewertungskatalog | Bauerwartungsland

oekologen_ingenieure

Bewertungsgrundsatz A-2.1-05

Bewertung von Bauland bzw. Bauerwartungsland mittels Diskontierung

1. Wesentliche Voraussetzung für die Bewertung als Bauland ist die Ausweisung im Flächenwidmungsplan. Flächen im Grünland/Freiland, die in dem Bauland adäquater (legaler) Funktion stehen, sind ebenfalls auf Basis Bauland zu bewerten. Für die Beurteilung als Bauerwartungsland sind der Flächenwidmungsplan und/oder das örtliche und regionale Entwicklungskonzept und jedenfalls die örtlichen Baulandreserven Grundlage.
2. Der Verkehrswert von Bauland ist im Regelfall mittels des Vergleichswertverfahrens lt. LBG abzuleiten.
3. Die Diskontierung kommt vor allem dann zur Anwendung, wenn dem zu bewertenden Grundstück bis zur Baulandwidmung noch eine gewisse Wartezeit unterstellt werden muss. Diese Wartezeit ergibt sich aus dem Baulandvorrat, dem jährlichen Baulandbedarf und aus den Entwicklungstendenzen des Ortes, wobei immer objektive Maßstäbe anzulegen sind. Die Beurteilung sollte rechtlich durch Flächenwidmungsplan oder Entwicklungskonzepte abgesichert sein. Der absehbare Zeithorizont bewegt sich in der Regel bei maximal 10 bis 15 Jahren. Im Zinsansatz oder alternativ durch einen Risikoabschlag zu berücksichtigen ist auch das Umsetzungsrisiko der tatsächlichen Baulandwerdung.
4. Der Diskontierungszinssatz setzt sich aus dem Ansatz für die Kapitalverzinsung und aus dem Ansatz für den Risikozuschlag auf den Zinssatz bezüglich der Umsetzungswahrscheinlichkeit zusammen. Die einzelnen Ansätze sind getrennt anzuführen und detailliert zu begründen.



07.02.2019 | 9

Bauerwartungsland | Verkehrswertermittlung

oekologen_ingenieure

Kriterien

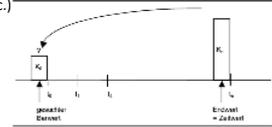
- › Festlegungen in der Raumplanung: Entwicklungskonzept, Flächenwidmung
- › (bisheriges) Verhalten der Standortgemeinde und anderer Planungsträger
- › Baulandbilanz und Lage am lokalen Grundstücksmarkt
- › städtebauliche und raumstrukturelle Situation in der Standortgemeinde
- › bestehende Infrastruktur und Infrastrukturplanungen
- › technische Baulandeignung der Fläche und Hindernisse
- › rechtliche Beschränkungen (Gefahrenzonen, Schutzgebiete etc.)

Verkehrswertkorrektur, Marktanpassung

- › Flächenkonfiguration des Grundstückes
- › Infrastruktur (Erschließungskosten etc.)

sachverständige Würdigung

- › Wartezeit ab Bewertungsstichtag
- › richtige (?) Wahl des Diskontierungszinssatzes
- › Zum Bewertungsstichtag nicht abschätzbare kommunalpolitische Entscheidungsfindung
- › handelnde Personen (Grundeigentümer, Erben im Verlassenschaftsverfahren ...)



07.02.2019 | 10

Bauland (lokale Vergleichswerte):	470,00 € bis 540,00 €
Abschlag für Bodenverhältnisse:	15 %
Baulandrichtpreis:	420,00 €
Landwirtschaftlicher Bodenpreis pro m ² :	50,00 €
Umwidmungszeitpunkt:	in 15 Jahren
Kapitalisierungszinsfuß:	7 %
Diskontierung, Abzinsfaktor:	0,36245
abgeleiteter Verkehrswert pro m ² :	420,00 € x 0,36245 = 152,00 €
Beschränkung Sicherheitszone:	kein Abschlag, Im Bodenwert berücksichtigt
Abschlag außerbüchlicher Dienstbarkeiten:	10 %
Verkehrswert pro m ² :	136,80 €
Marktanpassung:	0 %
Verkehrswertberechnung:	136,80 € x 6418 m ² = 878.000,00 €
Verkehrswert für Gst. 2518/1:	878.000,00 €

• Raumordnungspolitik der Gemeinde Wals-Siezenheim (vgl. REK 2009 und zwischenzeitlich angedachte Widmungsänderungen)

Fallbeispiel Wiestal	
Bewertungsansatz: Grünland	Grünland betriebliche Nutzung (Manipulation-, Lager-, Abstandfläche) im räumlichen Zusammenhang mit Sägewerk Deisl
künftige Widmung:	12,00 € pro m ² (ohne Abschlag für rote Gefahrenzone)
Verwendungsmöglichkeit:	4facher Bodenwert = 48,00 € pro m ²
landwirtschaftliche Vergleichspreise:	
Wertanpassung durch Baurandlage:	
Bewertungsansatz: Gewerbegebiet	Bauland (Gewerbegebiet)
mögliche künftige Widmung:	Wertsteigerung des Gesamtgrundstückes
Wertsteigerung:	150,00 € pro m ²
abgeleiteter örtlicher Vergleichswert GG:	Abschlag von 50 %
Lage, Flächenkonfiguration:	1 Jahr
zeitlicher Widmungshorizont:	4,0 %
Diskontierungszinssatz:	Risikozuschlag von 1,5 %
Widmungswahrscheinlichkeit:	0,94787 für ein Jahr und 5,5 %
Diskontierungsfaktor:	71,00 € pro m ²
diskontierter Bodenwert:	

