

Grundstücksbewertung im Bauland – Auswirkungen wertbildender Merkmale auf den Verkehrswert (Teil II)*

3.9. Umwelteinflüsse bzw Immissionen

Lärm, Luftschadstoffe inklusive Geruch sowie Elektrosmog führen, soweit ein nutzungsbezogenes und ortsübliches Ausmaß der Immission grundsätzlich bzw relativ überschritten wird, zu objektiven und in der Regel am Markt entsprechend feststellbaren Wertminderungen.

Teilweise unterliegt das Käuferverhalten auch subjektiven Empfindungen oder prognostizierten Entwicklungen oder der optischen Wahrnehmbarkeit (so kann zB in Altstadt-Schutzzonen der überwiegende Teil an Mobilfunksendern in Scheinkaminköpfen oder hinter Dachablaufrohren versteckt sein).

Hinsichtlich der näheren Beurteilungskriterien und der (in Abhängigkeit von der üblichen Intensität bzw Nutzung) ansetzbaren jeweiligen Abschläge wird auf die in den **Richtlinien für Abschläge wegen Umweltbelastungen bei der Liegenschaftsbewertung** angeführten Richtwerte verwiesen (SV 2004/4, 183).

Betreffend Lärm wird hinsichtlich der Interpolation von Zwischenwerten in der dort angeführten Tabelle auf die logarithmische Steigerung des Dauerschallpegels erinnert. Ebenso ist zu beachten, dass eine Verdoppelung der Anzahl gleich lauter Lärmereger infolge logarithmischer Addition zwar nur eine Pegelerhöhung von 3 dB mit sich bringt, jedoch am Markt infolge Belästigungshäufung, insbesondere bei Wohnnutzung, idR eine relativ stärkere Wertminderung bewirkt.

Im Konnex mit einer Auswertung von Lärmkarten/-katastern betreffend Linienschallquellen sei auf die Abnahme eines Pegelwertes um rund 3 dB bei Verdoppelung der Entfernung von der Quelle im freien Feld hingewiesen. Außerdem ist anzumerken, dass nach der EU-Umgebungs-lärmrichtlinie (END) erstellte „strategische Lärmkarten“ den (ohnehin umstrittenen) Schienenbonus von 5 dB nicht enthalten sowie zudem im Vergleich mit dem darin ausgewiesenen 24-h-Wert der für Wohnnutzungen relevantere Nachtpegel

real entlang Autobahnen um zirka 5 dB bzw entlang sonstiger Straßen um etwa 7 (entlang Transitrouten) bis 10 dB niedriger liegt, aber entlang Eisenbahnhauptstrecken um rund 2 bis 3 dB höher liegt.

3.10. Leitungsrechte und Wegerechtdienstbarkeiten

Diese können, müssen aber nicht im Grundbuch ersichtlich sein. Basis für Leitungsrechte können verschiedenste gesetzliche Regulative sein und es empfiehlt sich immer eine befundende Erhebung bei der Gemeinde oder Magistratskoordinierungsstelle und in weiterer Folge bei den jeweiligen Leitungsträgern sowie (hinsichtlich privater Leitungen) auch beim Eigentümer/bei den Nachbarn; Letztere auch betreffend außerbücherliche ersessene Leitungs- und Wegerechte.

Die von solchen Rechten bzw Lasten ausgehenden Wertbeeinträchtigungen sind häufig nicht zu vernachlässigen und können bei Leitungen in Abhängigkeit von Lage und Verlauf sowie zusätzlich von der Schutzstreifen-Breite (oftmals nicht überbaubar), bei Fahrrechten in Abhängigkeit vom Verlauf und unter Umständen auch von der Frequenz, allfällig gravierend sein. Dennoch ist (zumindest abseits von Einfamilienhaus-Liegenschaften) zu beachten, dass eine allfällig in solchen Bereichen gegebene Bauplatzeigenschaft jedenfalls in ihrer ideellen Nutzbarkeit beim Dienenden verbleibt.

Eventuell führen jeweils die Kosten von (weil technisch nicht nachteilig und dem Begünstigten zumutbar) möglichen Umlegungen zu einer geringen Wertminderung.

Da die Thematik bzw eine entsprechend objektive Bewertung sehr komplex ist bzw sein kann, wird diesbezüglich auf Fachliteratur/diverse Publikationen (zB betreffend Leitungsrechte auf den Schätzpreisrahmen nach *Bauer*) verwiesen.

3.11. Lage in Schutzzonen und Erhaltungsgebote

Hierzu gehören wasserrechtliche und naturschutzrechtliche Zonen, Baumschutz sowie bauliche Ensemble-Schutzzonen.

Im Bereich von **Grundwasser-** und stärker noch von **Trinkwasserschongebieten** bestehen auch im Bauland rele-

* Der vorliegende Beitrag ist die schriftliche Ausarbeitung eines Vortrags, den die Verfasser im April 2010 am 20. Fortbildungsseminar am Brandlhof gehalten haben. Teil I abgedruckt in SV 2011/2, 67.

vante **Nutzungsbeschränkungen** in Form von Düngeverboten und allfällig hinsichtlich Bodeneinbauten bzw. betreffend Gefahrenpotenzial aus Parkplatznutzung und eventuell auch gewerblicher Nutzung, bei Letzterer in der Regel in Form restriktiv wirksamer baulicher Auflagen (auch wenn eine Belastung des Bodens/Grundwassers mit Schadstoffen ohnehin verboten ist).

Ein merkantiles Unbehagen des Käufers als wertbildender Faktor tritt aber eher nur im Trinkwasserschongebiet bei insbesondere gewerblicher Nutzung einzelner Branchen wirksam ein.

Im Allgemeinen (und abhängig von der Nutzung) können folgende Wertminderungsabschläge angesetzt werden:

Grundwasserschongebiet	ca. 0 bis –2 %
Trinkwasserschongebiet	ca. –1 bis –5 %

In **naturschutzrechtlichen Zonen** sind auf Basis landesgesetzlicher Regulative die verschiedensten Formen auch im Bauland möglich. Grundsätzlich ist hierdurch noch nicht unbedingt eine Wertminderung gegeben, da zB in **Seenschutzzonen** jedenfalls betreffend die umgebenden Widmungsflächen eine gewisse Gewähr von Restriktionen gegeben ist und somit (trotz meist ähnlicher Auflagen wie im Landschaftsschutzgebiet) sogar indirekt (auch in Verbindung mit Freiblick oder Aussicht) eine Wertsteigerung bewirkt sein kann.

In **Landschaftsschutzgebieten** sind Einschränkungen in der baulichen Ausnutzbarkeit/Dachform/Materialität/Farbgebung bzw. in der Gestaltung vorkommend und hieraus sind meist ebenfalls keine marktwirksamen Wertminderungen feststellbar (mancherorts aber immer noch amtsgutachterliche Aversionen gegen moderne Bauformen spürbar). Es gibt hier aber durchaus auch Restriktionen (zB bei Bauplätzen, welche in ortsprägende Felsformationen hineinreichen).

Geschützte Landschaftsgebiete bewirken in der Regel strengere Auflagen und es können sich hieraus, zB infolge Einhaltung von Abständen zu einem Baumbestand (auch hinsichtlich Oberflächen-Befestigung) oder Gewässer, Einschränkungen in der Bebaubarkeit ergeben (aber auch behübschend wirkende Qualitäten).

Pflanzenschutzgebiete betreffen bei Bauland meist nur Einzelexemplare (unter Umständen versetzbar), aber auch Feuchtsflächen und Biotope. So hier nicht bereits zuvor im Zuge der Widmung (raumordnungsrechtlich) Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben wurden (hierbei ist jedenfalls zu prüfen, ob deren Umsetzung bereits erfolgt ist bzw. wer diese zu erbringen hat), können erhebliche Kosten anfallen, welche dann einer Sonderbewertung bedürfen.

Bleibende Einschränkungen können sich zugunsten des Wasserhaushalts im Boden und zum Schutz von Amphi-

bien/Lurchen auch im Einzugsbereich von Gewässern (dabei meist Flächenverluste) ergeben, welche bei gewerblicher Nutzung tendenziell stärker von wertbildendem Einfluss sind.

Naturdenkmale haben in der Regel einen größeren Schutzraum, welcher maximal als immerwährende Gartenfläche verwendet werden kann. Dabei ist der genaue Standort von Relevanz, insbesondere bei Lage im Bauplatzbereich.

Pflanzgebotsflächen und Pflanzehaltungsflächen sind entweder im Bauland (oder nebenan im Grünland) gelegene und dieses an der Widmungsgrenze umschließende oder entlang der Bauplatzgrenzen bzw. Bebauungsplanungsgebietsgrenzen unterteilende Gestaltungstreifen oder zum Schutz des Bodens vor Erosion dienende Flächen innerhalb von Gefahrenschutzonen. Dabei können diese Flächen Teil des Bauplatzes sein, dürfen aber nicht bebaut werden, da sie mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden müssen bzw. die bestehenden Gewächse zu erhalten sind (außer zB Einzel-Baumentnahme). Somit ist auch eine sonstige physische Nutzung nicht zulässig. Es ist aber auch möglich, dass diese Flächen nicht Teil eines Bauplatzes sind, obwohl sie im Bauland liegen.

Daher ist Pflanzgebotsflächen und Pflanzehaltungsflächen im Fall von deren Bauplatzeigenschaft (und Übertragungsmöglichkeit dieser „Dichte“) ein Wert von rund 50 % des Bauplatzpreises beizumessen. Im Fall einer Nicht-Bauplatzeigenschaft, jedoch Lage im Bauland ist der Wert (infolge lediglicher Eigenschaft der Beschmückung oder Sicherung, aber auch des Aufwandes zur Pflege, allfällig jedoch eines hierdurch reduzierten Mindestabstandes) abhängig von der Breite und in der Regel maximal etwa 25 % und mindestens zirka 5 % des zugehörigen Bauplatzes.

Baumschutz kann sich indirekt in Gefahrenzonen ergeben (siehe vorne) sowie im Überschneidungsbereich von Naturschutzgebieten mit Bauland (zB bei Bestockungen entlang vom Seeufer).

Primär aber besteht Baumschutz im Rahmen von Verordnungen der Gemeinden, wobei in der Regel Festlegungen hinsichtlich Sorten und Mindest-Durchmesser fixiert sind. Es gibt dabei allerdings meist eine Ersatzpflanzungsmöglichkeit am Areal (welche jedoch kostenmäßig meist nicht zu unterschätzen ist). Bei schlechtem Zustand eines Baumes kann unter Umständen mit Fachgutachten auch eine Aufhebung erreicht werden kann. Bewertungsmäßig relevant ist der Standort eines geschützten Baumes jedenfalls dann, wenn dieser im gewöhnlich zu bebauenden Bereich steht.

Zusammengefasst bedürfen naturschutzrechtliche Zonen und Baumschutz immer einer individuellen Berücksichtigung, welche in den meisten Fällen keine allgemeingültigen Abschläge in der Wertbestimmung von Bauland zulässt.

Bauliche Ensemble-Schutzzonen und Erhaltungsgebote an Einzelobjekten können zu einer Wertbeeinflussung des Gebäudes führen, aber auch das Grundstück betreffen. Letzteres trifft bei bebauten Grundstücken auch bei einer Minderausnutzung des Bauplatzes zu und kann dabei (je nach Regulativ/anzulegendem Maßstab, hauptsächlich aber bestimmt durch die einschlägige Qualität eines Objektes oder Ensembles bzw die individuelle Situation) fallweise nicht nur eine Aufstockung oder auch ein Anbau, sondern uU selbst die Errichtung eines neuen Solitärs innerhalb der Parzelle eingeschränkt bis ausgeschlossen sein. Infolge langfristiger Gebundenheit besteht sodann ein eigenschaftsbildendes Wertmerkmal des Grundstückes.

Somit gilt dies bei teilbebauten Parzellen sowohl für Denkmalschutzobjekte (Einzelobjekte und Lage innerhalb Ensemblezonen) als auch für Situierungen, welche einem Ortsbildschutz oder Altstadterhaltungsregulativ unterliegen, sowie eventuell auch bei einem Erhaltungsgebot nach Bauplanungsplan. Dabei können jeweils spezifische Ermessensentscheide der Behörde(n) ausschlaggebend sein, und daher sollte bei Bewertung des Bodens solch einer (teil-)bebauten Fläche neben einer Behördenanfrage allfällig sogar eine Sonderfachkraft beigezogen werden.

Bei gänzlich unbebauten Baugrundstücken in Ensemble-Schutzzonen ist im Einzelfall (und insbesondere nach Teilungen) eine Wertbeeinflussung ebenfalls nicht auszuschließen. Obzwar Baupläne grundsätzlich ausgenutzt werden können (bzw idR eher nur gestalterische Beschränkungen infolge Einfügungsgebot wahrscheinlich sind), empfiehlt sich vor Bewertung einer solchen Fläche (zumindest bei einem Denkmalschutz-Ensemble sowie im Sonderfall des Generalregulierungsplanes in Salzburg-Stadt) eine Anfrage an die zuständige Behörde hinsichtlich kausaler Umsetzbarkeit.

In denkmalgeschützten Gärten (so in diesen überhaupt Bauland vorkommt) sind jedenfalls wenigstens gravierende Beschränkungen zu erwarten und sicher konkrete Projektvorlagen notwendig.

3.12. Lage in Gefahrenzonen

Gefahrenzonenpläne beinhalten flächenhafte gutachterlich festgelegte Bereiche, welche der Gefährdung durch **Flüsse** oder **Wildbäche** sowie **Lawinen** oder **Erosion/Steinschlag** unterliegen. Sie bilden die Basis für die Planung von Schutzmaßnahmen bzw deren Dringlichkeit. Grundlage ist das Wasserrechtsgesetz oder das Forstgesetz des Bundes samt Kriteriums-Verordnung und die jeweils kundgemachten und kommissionell geprüften Entwürfe müssen in den Flächenwidmungsplänen aufgenommen werden. Sie können jederzeit an neuere Erkenntnisse oder nach getroffenen Schutzmaßnahmen an geänderte Verhältnisse angepasst werden. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass Festlegungen nur temporär wirksam bleiben. Soweit Schutzmaßnahmen zeitlich absehbar sind, wäre bewertungstechnisch für Immobilien eine Abzinsung möglich, verbleiben aber häufig Unwägbarkeiten.

Grundsätzlich sind für Schutzbauten-Errichtungen zur Sicherung bestehender Häuser das Land und die Gemeinde zuständig. Jedoch ist es auf Basis des Wasserrechtsgesetzes möglich, dass bauliche Maßnahmen auch zwangsweise (genossenschaftlich) von den Begünstigten mitfinanziert werden müssen, falls sich in einem Gebiet eine einfache Mehrheit hierfür findet. Auch besteht in Einzelfällen die Möglichkeit, dass nur zulasten der Grundeigentümer (und auf einer Verordnung der Gemeinde basierend) von der Baubehörde Auflagen fixiert werden (zB auf Basis einer sogenannten Hangschutz-Verordnung oder flächenhafter geologischer Amtsgutachten).

Hinsichtlich ausgewiesenen und bebauten Baulandes ist hervorzuheben, dass sich hierin auch jene Gefahrenzonen-Kategorien befinden können, welche an sich ein Bauverbot bewirken.

Zu beachten ist, insbesondere betreffend ausgewiesene äußere Randbereiche der Wildbach-Gefahrenzonen „rot“ und „gelb“, dass solchen Festlegungen (berücksichtigt ist neben der 1- bis 10-jährigen Häufung auch ein 150-jähriges Ereignis) auch Berechnungsdaten zugrunde liegen, welche oftmals (vor allem in historisch kaum bebauten Gebieten) auf abgesicherten Niederschlagsmessungen/Ereigniserkenntnissen nur der letzten Jahrzehnte beruhen (und so jüngeren Ereignissen in einer kleineren Gegend zeitlich verschoben dann auch Neufestlegungen bzw Zonenerweiterungen in einer ganzen Region folgen). Die zugrunde liegenden Gutachten werden durch die bezirksweisen Sektionen des technischen Dienstes der Wildbach- und Lawinerverbauung erstellt.

Weiters ist zu erwähnen, dass, falls über einem Hochwasserpegel-Niveau ein Freibord ausgewiesen ist, dieser im Strömungsbereich zur Aufnahme des Wellenanschlages und im Überschwemmungsbereich als Reserve für Berechnungsunsicherheiten dient. Hiezu ist aber (nicht nur hinsichtlich baulicher Ausnutzbarkeit, sondern auch betreffend die Sicherheit bis zum Abschluss von Wasserbauschutzmaßnahmen) zu beachten, dass dennoch von den jeweiligen Baubehörden meist zur Festlegung für das EG-Fußbodenniveau im Überschwemmungsbereich (unter Ignorierung des vorübergehend noch allfällig bedeutsamen Freibord) nur der Hochwasserpegel als Bezugshöhe vorgeschrieben wird.

In **allen Bewertungsfällen** von Lagen in Gefahrenzonen empfiehlt sich betreffend eine allfällig geminderte bauliche Ausnutzbarkeit ein prüfender Vergleich mit dem Bauplanungsplan oder der Bauplatzerklärung, da in diesen oftmals die aktuellen Daten noch nicht berücksichtigt sind.

In der **roten Gefahrenzone** (hier ist eine ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkung des Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung infolge Gewässer/Vermurung oder Lawinen nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich) herrscht idR absolutes Bauverbot für neue Gebäude sowie ein Verbot zur Ausweisung

von neuem Bauland. Ausnahmen (über Antrag und Begutachtung) sind für die Modernisierung bzw. (stark eingeschränkt) für die Erweiterung bestehender Gebäude in der „roten“ Zone möglich, jeweils aber nur in Verbindung mit einer Erhöhung der Sicherheit und Nebenmaßnahmen.

In der **gelben Gefahrenzone** herrscht eine Beeinträchtigung infolge Gefährdung durch Gewässer/Vermurung oder Lawinen und ist eine neue Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen (Keller als Wanne bis über Niveau und eventuell Flutgassen als Ausgleich im Gelände, Einschränkung bei Einfriedungen und Geländeänderungen, keine Maßnahme zulasten Dritter, baustatische Maßnahmen, verstärkte Fenster, allfällige Schutzbauten) zulässig.

In der **blauen Vorbehaltszone** sind zwangsweise technische oder biologische Schutzzeinebauten sowie die Beanspruchung für Zufahrten seitens der öffentlichen Hand möglich/zu erwarten bzw. Einschränkungen in der Freilandnutzung gegeben und hier herrscht grundsätzlich Bauverbot.

Die **violetten Hinweisbereiche** müssen in ihrem gegenwärtigen Zustand (betreffend Bodeneingriffe aller Art, Geländeausformung, Bestockung) erhalten bleiben, da sie bereits einen natürlichen Schutz bieten.

Mit **braunen Hinweiszonen** wird auf andere Naturgefahren (wie Steinschlag, Rutschungen/Abschwemmungen) hingewiesen, solche Flächen sind aber auch für Retention von Geröll/Ablauf/Versickerung freizuhalten (sodass auch bezüglich Einfriedungen Restriktionen die Regel sind und grundsätzlich Bauverbot herrscht).

In **Hochwasserzonen HQ 100 oder HW 100** darf neues Bauland nur in nicht abflusswirksamen Bereichen ausgewiesen werden, kann aber in bestehendem Bauland (nach gutachterlicher Prüfung hinsichtlich Auswirkung auf Retention oder Abfluss) gebaut werden (unter entsprechenden Festlegungen hinsichtlich EG-Niveau und KG-Wanne und Gelände und Einfriedung).

Generell ist die Vorschreibung von Flutgassen möglich und dürfen sich Geländeänderungen nicht zum Schaden Dritter auswirken.

Die Pegelwerte HQ und HW können in der Vergangenheit bereits überschritten worden sein, obwohl zwischenzeitlich keine Gewässereintiefung eintrat oder keine Wasserbauschutzmaßnahmen getroffen wurden. Daher kann ein Reservezuschlag (insbesondere hinsichtlich Flächenausdehnung, aber auch betreffend EG-Niveau) angebracht sein. Die verbindlichen Festlegungen und Entscheidungen erfolgen in der Regel durch die Wasserwirtschaftsabteilung des Landes / den Fachdienst der BH und scheinen betreffend HQ 30 im Wasserbuch auf.

Neues Bauland darf hingegen im Bereich von **Hochwasserzonen HQ 30 oder HW 30** nicht ausgewiesen werden.

Im Übrigen gelten hier prinzipiell (jedoch meist detaillierter) dieselben Einschränkungen und Arten möglicher Vorschreibungen wie bei HQ 100 oder HW 100.

Zur **gesamten Komplexität von Gefahrenzonen** (welche an sich für den Immobilienbewerter eingehende Befundung und Erhebungen sowie fallbezogene Bearbeitung vor dem Ansatz einer Wertminderung erfordert) kommt noch das merkantile Unbehagen des Käufers (welches sich jedoch meist nur in der unmittelbar einem schadenswirksamen Naturereignis folgenden Zeit infolge Sensibilisierung auch marktwirksam gravierender auswirkt). Somit unterliegen in diesem spezifischen Segment die Wertrelationen deutlichen regionalen und vor allem temporären Schwankungen.

Anzumerken wäre noch, dass bei absehbarer Errichtung von durchgreifend die Gefahren bannenden Schutzbauten oftmals schon vorher die Preise steigen.

Im Allgemeinen können daher nur **folgende Abschläge** (welche einerseits einer Häufung der Ereignisse und andererseits den Einflüssen der spezifischen Nutzung und des regionalen/örtlichen Preisniveaus unterliegen) ange-setzt werden:

	im Bauland	Grünland im Konnex
HQ 100/HW 100	ab -3 %	0 bis -3 %
Gefahrenzone „gelb“	ab -5 %	ab -3 %
HQ 60/HW 60	ab -5 %	ab -3 %
HQ 30/HW 30	ab -10 %	ab -5 %
Gefahrenzone „rot“	Sonderbewertung	ab -10 %

In diesem Konnex sei darauf hingewiesen, dass der Markt zwar „immer recht hat“, aber auch „vergisst“. Somit kann sich allfällig ein Spannungsfeld zur Sachverständigenhaftung ergeben.

3.13. Lage in Vermutungs- oder Verdachtszonen

Sind in einem Gebiet **Vermutungsflächen für archäologische Fundstellen** im Flächenwidmungsplan ausgewiesen, so ist zu berücksichtigen, dass Grabungen unter Begleitung des Denkmalamtes etc. sinnvollerweise während eines im Bauablauf zeitlich vorgezogenen Humus-Abhubes (welcher auf den Zeitpunkt der Einreichung zur Baubewilligung vorbereitet terminisiert werden kann) erfolgen. Hierdurch ist eine ansonst mögliche Bauunterbrechung hintangehalten und können Einzelfunde geborgen werden bzw. Bauwerksfunde (= meist nur Fundamente) dokumentiert werden.

Die Grabungskosten werden in der Regel größtenteils von der Behörde bzw. Verwaltung übernommen. Umplanungen für das Objekt müssen prinzipiell nicht vorgenommen werden, bzw. sensationellste Großfunde (mit Folge einer unbeeinflussten Erhaltung in situ und Zugänglichkeit) sind höchst unwahrscheinlich und auch ohne dann umfassende Ablöse der Fläche praktisch auszuschließen.

Bei entsprechender Vorgangsweise ist für Vorbereitung und gesonderte Absteckung und Grabungsgerät-Mehrkosten bei zB einer Voraushubfläche von zirka 1.500 m² mit (nicht abgegolten) durchschnittlich € 2.500,- bis € 3.000,- netto zu rechnen. Geringere Zeitverluste können aber immer eintreten. Insgesamt ist sohin eine diesbezügliche Wertminderung in nur geringer Höhe anzusetzen.

Verdachtszonen für Altablagerungen sowie **Altlastablagerungen** (oder jeweils genau bekannte Flächen) bedürfen ob des Potenzials immer einer Sonderbewertung über die Beseitigungskosten und verbleibende Bodeneingriffe/-störungen und jedenfalls sollte ein einschlägiges Gutachten bereits vorliegen.

Infolge der verbleibenden Imponderabilien sind kontaminierte Flächen aber selbst dann nicht als Vergleichswertobjekte geeignet/heranziehbar.

Bei nicht ausgewiesenen Flächen (zB **aufgelassene Tankstellen**) empfiehlt sich eine Prüfung des Kaufvertrages hinsichtlich einer allfälligen Kostenübernahme des Verkäufers.

3.14. Beschattung und Lage des Wohngartens

Diesbezüglich ist es wichtig, ausgehend vom dauerhaften Verursacher (natürliches Gelände, Bebauung, Lärmschutzwände, angrenzender Wald etc) die Mindest- und Maximalwerte der Einwirkung als **Schlagschatten** unter Winter-/Jahresmittel-/Sommerverhältnisse sowie Himmelsrichtung/Tageshälfte bzw Dauer der Mindestbesonnung je Tag im Bereich der gesamten Liegenschaft (insbesondere bei Wohnnutzung) wenigstens ungefähr abzuklären. Hinzu kommen noch allfällig gegebene Effekte einer „optischen Einmauerung“.

Die Beurteilung ist daher sehr vom **Einzelfall** und von der Nutzung und örtlichen Lage **abhängig**.

Zu beachten ist, dass der Sonneneinfallswinkel um 12 Uhr MEZ im Winter (mindestens) zirka 18 Grad, zur Tag- und Nachtgleiche zirka 41 Grad und im Sommer (maximal) zirka 66 Grad beträgt.

Die Mindestzeit einer **Besonnung** je Hausseite Ost/Süd/West bzw eines Aufenthaltsraumes und je Sonnentag soll (jahreszeitunabhängig) nicht unter 2 Stunden andauern (oder wenigstens eine der Hausseiten zumindest 3 Stunden beschienen sein). Ein freistehendes Einfamilienwohnhaus soll im Jahresmittel insgesamt wenigstens 6 bis 7 Stunden/Tag beschienen sein (bzw im Winter zumindest 4 Stunden/Tag sowie im Hochsommer zumindest 8 bis 10 Stunden/Tag).

Wohngartenflächen sollten im Sommer-Halbjahr für gutes Gedeihen eines Rasens wenigstens 5 bis 7 Stunden (je nach Himmelsrichtung) durchschnittliche Sonneneinstrahlung bekommen.

Infolge der hinsichtlich **Beschattung** ausgeprägten (regionsabhängigen und auch kleinklimatischen) Relativität ist eine Angabe von näheren Richtwerten nicht möglich, kann aber ausgehend von den vorangeführten Bedingungen innerhalb einer sonst vergleichbaren Kategorie und Lage durchaus (je nach Gegebenheit und Region/örtliches Preisniveau) ein Zuschlag von +15 % und ein Abschlag von über –25 % angebracht sein, vor allem in Anbetracht zunehmend (infolge Heizkostenpreise) interessanter werdender aktiver und passiver Energiegewinnung.

Bei Einfamilienhäusern ist auch (von der Lage der Grundparzelle zur Straße und/oder den Bebauungsbedingungen sowie der Grundstückskonfiguration abhängig) die mögliche **Lage des Wohngartens** samt der hierzu bezogenen Grundriss-Orientierung mit von Einfluss.

Ausgehend von einer (infolge Bebauungsbedingung) möglichen idealen Lage des Wohngartens südlich (Straße im Norden) oder westlich (Straße im Osten) der Gebäudesituation sind hieraus folgende Abschläge angebracht (variabel in Abhängigkeit von der Größe und Lage der Straße, Länge der Hauszufahrt ohne Berücksichtigung allfälliger Lärmeinflüsse):

östlich der Straße gelegene Parzelle und Wohngarten im Westen sowie nördlich der Straße gelegene Parzelle und Wohngarten im Süden	bis ca. –5 %
Wohngarten nur östlich des Hauses möglich	bis ca. –10 %
Wohngarten nur nördlich des Hauses möglich	bis ca. –15 %

3.15. Randlage zur Grünzone und/oder Freiblick sowie Aussicht bei Wohnnutzung

Randlagen zur Grünzone gewähren einen Freiblick nach einer Richtung (und allfällig auch nach zwei Richtungen) und ergibt sich hierdurch in der Regel (ausgenommen bei an dieser Seite unmittelbar angrenzendem Wald) auch eine offene Sonneneinstrahlung, zumindest aber eine optische Naturverbundenheit. Eine unbeeinflusste Nutzungsmöglichkeit ist hiermit aber noch nicht gegeben.

Freiblick kann aber auch in Randlage eines Plateaus gegeben sein.

In beiden Fällen tritt zudem (insbesondere bei kleineren Parzellen) auch ein optischer Vergrößerungseffekt ein. Die Wertschätzung einer solchen Lage ist im ländlichen Bereich niedriger als im stadtnahen/städtischen Bereich, unterliegt aber jeweils auch der Himmelsrichtung.

Für den Widmungserhalt des angrenzenden Grünlands ist jedoch in vielen Fällen keine langfristige Gewähr gegeben. Im Allgemeinen können für den Freiblick (samt offener Sonneneinstrahlung) folgende Zuschläge, je nach Himmels-

richtung sowie Größe der Baulandfläche, angesetzt werden:

stadtnahe und städtische Lagen	bis +20 %
sonstige Regionen	bis +10 %
Aufschlag für angrenzende Grünzone	jeweils bis + 5 %

Aussicht, verstanden als qualitätsvoller Panoramablick, kann zusätzliche Steigerungen in Höhe von etwa +10 %, in Fällen von „Postkartenblick“ an besonderen Orten auch höher, ergeben.

Optische Verschmutzungen im näheren Blickfeld wie Hochspannungsleitungen etc bewirken aber (sowohl bei Freiblick alleine, stärker jedoch bei der Aussicht) in der Regel wieder Abminderungen bis zu –10 %.

3.16. Einzellage von Bauland bei Wohnnutzung

Diese Flächen haben hinsichtlich wertbildender Merkmale in der Regel den Vorteil der Umschließung von Grünland und häufig eines Freiblickes nach allen Richtungen, unter Umständen auch einer idyllischen Lage oder eines qualitätsvollen Ausblickes, sowie meist der (zumindest relativen) Ruhelage. Somit ergeben sich kumulierende Überschneidungen aus mehreren positiven Eigenschaften, dabei können aber auch lagebestimmte wertmindernde Nachteile (wie eine erschwerte Anfahrbarkeit) negativ wirken.

Isoliert betrachtet verbleibt eine jedenfalls von Nachbarn und Passanten weitgehend unbeeinflusste Nutzungsmöglichkeit, welche insbesondere von Individualisten geschätzt wird. Eine gestiegene Nachfrage besteht primär im Einzugsgebiet (und so vorhanden) innerhalb von Städten, aber auch in Urlaubsgebieten.

Daher ist unter Außerachtlassung übriger sich hieraus ergebender Merkmale wie Freiblick etc hierfür als (gegenüber Punkt 3.15. zusätzlicher) Zuschlag beizumessen:

in Nähe von Ballungszentren sowie in Ferienregionen	bis +10 %
in sonstigen Regionen (je nach Entfernung zum Ortszentrum)	bis + 5 %

Innerhalb von Stadtgebieten sind, da hier auf wenige Einzelfälle beschränkt und damit (vor allem bei relativen Ruhelagen) in die Kategorie der Luxusimmobilien fallend, ebenso wie im Umfeld sogenannter „Prominentenorte“ auch (je nach Größe der Fläche) höhere Zuschläge anzusetzen.

3.17. Bebautes Grünland

Solche Flächen sind bis zum Flächenausmaß entsprechend einer fiktiven ortsüblichen/lagetypischen Bauplatzausnutzung grundsätzlich einem vergleichbaren Bauland gleichzusetzen (unabhängig von der bestehenden Nutzung).

Eine Einschränkung besteht aber in der Regel bei **bestehenden Wohnnutzungen** durch landesgesetzliche raumordnungsrechtliche Beschränkungen einerseits in der zulässigen Erweiterung von Bauwerken (durch meist Deckelung in Form einer maximal zulässigen Geschoßfläche) sowie insbesondere hinsichtlich Umnutzungen von/zu jeder Art und andererseits betreffend (mit dem Abbruch verbundene) Ersatzbauten gleicher Nutzung.

Bei Einzellage entspricht der marktkonforme Bodenwert von Parzellen bis zur entsprechenden Fläche prinzipiell dem einer Einzellage von Bauland (siehe Punkt 3.16.).

Für kaum vorkommende **bestehende gewerbliche Nutzungen** im Grünland besteht aber (je nach Landesgesetz) idR der generelle Ausschluss eines Ersatzbaues sowie keine oder nur eine eingeschränkte/gedeckelte bauliche Erweiterungsmöglichkeit und überdies auch ein idR relativ striktes Umnutzungsverbot (vergleiche Punkt 3.21.) auf eine andere Branche. Somit ist dann jedenfalls ab einer bestimmten Größe der bauliche Bestand festgeschrieben, bzw der Bodenwert unterliegt der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Baulichkeiten.

Zu prüfen ist, ob nicht doch im REK/ÖEK eine Umwidmung zu Bauland mit einer beschränkenden Gewerbegebiets-Nutzungsfestlegung angedacht ist (wobei dies zu anderen als den unten angeführten Bewertungsansätzen führt).

Bewertungstechnisch ist hinsichtlich des Bodenwertes für das Erweiterungsverbot ein idR von der Größe und Struktur des Bestandes sowie der Nutzung abhängiger Abstrich in Höhe von etwa 5 bis maximal 10 % angemessen. Weiters ist für eine Nutzungsfestlegung de facto (in Analogie zur spezifischen Nutzungsfestlegung, siehe Punkt 3.21.) meist ein Marktanpassungsabschlag von etwa 30 % zutreffend, dieser kann aber fallweise (bei am örtlichen Markt selten teilhabender Branche) auch höher sein (uU bis zum Extremwert des landwirtschaftlichen Grünlandes). Der zusätzlich zu berücksichtigende Ausschluss eines Ersatzbaues kann nur über eine merkantile Ermittlung bzw die individuelle (von der RND der Baulichkeit abhängigen) Laufzeit mittels Barwertfaktors erfolgen, wobei dann auch die Aufschließung künftig verloren ist und sich insb im Fall von unter etwa 30 Jahre außerdem die Gesamtfrage der Marktfähigkeit stellt.

Vertieft zu betrachten sind in diesem Segment gastgewerbliche Nutzungen, wobei hier neben der allfällig sinnvollen Verlängerung der gewöhnlichen RND einer Baulichkeit auch spezifische Ertrags-Aspekte einzubeziehen sind.

Von all dem ausgenommen sind jedoch die mit dem landwirtschaftlichen Grünland raumordnungsgesetzlich (je nach Landesgesetz) kompatiblen gewerblichen Nutzungen.

Bei **kleineren Bauernhöfen** (Wohn-/Wirtschafts-/Nebengebäude) ist bei vergleichbarer Aufschließung (insbeson-

dere öffentlicher Straße und Kanal) für die Hoffläche (inklusive hier meist größerer interner Verkehrsfläche) etwa ein Mischpreis aus Bauland/erweitertes Wohngebiet und Gewerbegebiet in nicht werbewirksamer Lage anzusetzen. Der zugehörige Hausgarten unterliegt hier aber anderen Maßstäben (bzw sind hierfür niedrigere Werte entsprechend). Die Hofstelle von **landwirtschaftlichen Großbetrieben** in Einzellage tendiert jedoch zu niedrigeren Werten (nur rund des 3 bis 5-fachen des Grünland-Wertes, je nach Region).

Es ist aber, insb bei stillgelegten Hof-Betriebstellen, auf die häufig wirksame Markteinschränkung infolge der Grundverkehrsgesetze bzw im Grünland immer auf die Nachnutzungseinschränkung infolge der Raumordnung zu achten, somit der zutreffende Grundpreis vertieft herzuleiten. Letzteres gilt übrigens auch (unter besonderer Beachtung der Marktfähigkeit) für widmungsfremde Bestandnutzungen innerhalb der jeweiligen Kategorien des Baulandes.

3.18. Abweichende Flächenwidmungen im Konnex

Im Fall, dass Liegenschaften (landwirtschaftliche Betriebe eher nur bei Standorten im Dorfverband) nicht nur aus Bauland einer bestimmten Kategorie bestehen, sondern auch aus zugehörigem Grünland irgendeiner Kategorie, wird am Immobilienmarkt Zweiterem (infolge gesteigertem Nutzwert desselben) der Wert eines „höherwertigen Grünlandes“ beigemessen, da hier bestimmte (in Abhängigkeit von der Ka-

tegorie) Nutzungen, wie sie ansonsten im Bauland alleine vollzogen werden müssten, zulässig sind.

So kann **Grünland der Kategorie „ländliches Gebiet“** im Konnex mit Bauland zB bei Ein- und Zweifamilien-Liegenschaften sowie bei Mehrparteienhäusern für Gartenzwecke und auch für Tagesabstellplätze und die Zufahrt oder auch die Spielplatzsituierung verwendet werden.

In Verbindung mit gewerblich genutzten Liegenschaften sind zB die Nutzungsformen Zufahrt/Parkplatz und interne Umfahrung und Freilager (flächenmäßig landesgesetzlich beschränkt) zulässig.

Im **Grünland der Kategorie „Immissionsschutzstreifen“** sind – je nach Raumordnungsgesetz – neben den vorhin angeführten Nutzungen auch bauliche Nebenanlagen zulässig, die der Erreichung des Schutzzweckes dienen, wie zB Garagen (wofür im Bauverbotsbereich entlang Landes-/ Bundesstraßen unter Umständen eine Ausnahmegewilligung erwirkt werden kann).

Daher ist solchen Flächen idR nutzbarkeitsadäquat (ausgenommen im Bereich größerer Städte und teils auch in deren unmittelbaren Umlandgemeinden sowie abseits von Sonderfällen) folgender Wert vom zugehörigen Bauland (dieses bereits wertgemindert um die kausal zutreffenden sonstigen Eigenschaften) durchschnittlich beizumessen (jeweils ohne Staffelung):

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

Schutzstreifen im Konnex zu Bauland RW sowie EW (je nach Bebauungsmöglichkeit):

Flächengröße bis	ca. 10 % der Baulandfläche:	Wert = rd. 60 – 40 % vom Bauland
	ca. 25 %	rd. 60 – 30 % „

Grünland/ländliches Gebiet sowie Verkehrsflächen (privat) im Konnex zu Bauland GG sowie BE (bei Baulandgröße etwa 1.500/2.500/5.000 m²):

Flächengröße bis	ca. 10 % der Baulandfläche:	Wert = rd. 50/45/40 % vom Bauland
	ca. 25 %	rd. 45/40/30 % „
	ca. 40 %	rd. 40/35/20 % „

Schutzstreifen im Konnex zu Bauland GG sowie BE (bei Baulandgröße etwa 1.500/2.500/5.000 m²):

Flächengröße bis	ca. 10 % der Baulandfläche:	Wert = rd. 55/50/45 % vom Bauland
	ca. 25 %	rd. 50/45/35 % „

Im Segment der Lebensmittelmärkte, Discounter und Fachmärkte werden aber bei werbewirksamer Lage selbst für größere Immissionsschutzstreifen-Flächen (insb bei Verlauf entlang der Straße) im Konnex zu einem Gewerbe-/Betriebsgebiet höhere Preise bezahlt (infolge spezifischen Parkplatzbedarfs).

Betreffend jene Fälle von **Grünland**, welche **ausschließlich als Zufahrtsstreifen** dienen, ist dieses auf etwa 10 % vom Bodenwert des Baulandes abzumindern (und im Falle einer längeren Privatstraße auf den landwirtschaftlichen Wert, wobei zusätzlich ein Abstrich für Straßenerhaltungskosten inklusive Winterdienst angebracht ist).

Sofern das **Grünland bestockt** ist und ob seiner Größe forstrechtlichen Bestimmungen unterliegt, reduziert sich der Wert (unter eher mittelfristigen Betrachtungen im Konnex zu Gewerbe bzw in Ansehung von Krisensicherheitsaspekten bei Einfamilienhäusern) auf eine Dimension von (je nach regionalem Preisniveau) etwa dem 1,5- bzw 3-Fachen des ortsüblichen Waldwertes.

Im Bereich **größerer Städte und teils auch in deren unmittelbaren Umlandgemeinden** kann es sein, dass sämtliche Wertrelationen von Grünland im Konnex (entsprechend den örtlichen Verhältnissen) anders sind bzw verlaufen. Im Sonderfall einer **Gegend mit überaus hohen landwirtschaftlichen Bodenpreisen** sind all diese Wertprozentsätze (und insb die niedrigeren) relativ stärker anzuheben, um den zutreffenden Wertrelationen bzw Marktverhältnissen zu entsprechen.

3.19. Werbewirksame Lage

Bei betrieblicher Nutzung, insbesondere im Segment Verkauf bzw Geschäftslage, bildet die vorgelagerte Verkehrsfrequenz (Kfz- und/oder Fußgängerverkehr) das wesentlichste Merkmal einer werbewirksamen Lage.

Weitere wertbildende Merkmale sind die im entsprechenden Mix vorhandenen Nutzungen der unmittelbaren Umgebung, die Anfahrbarkeit oder Nähe zu Parkmöglichkeiten für Kfz sowie das Einzugsgebiet potenzieller Kunden und auch die Gestaltung. Raumordnungsmäßig sind solche Lagen meist im Kern- oder Betriebsgebiet und nur allfällig im Gewerbegebiet befindlich.

In **Kerngebieten** sind betreffend Grundstücke naturgemäß kaum Vergleichsgegenstände vorhanden und ist daher der Bodenwert eines Bewertungsgegenstandes meist nur residual ermittelbar. Die wesentlichste Rolle spielen dabei Vergleichswerte aus den Mieten der geschäftlich genutzten Geschoße (und diese korrelieren normalerweise mit der Frequenz der Passanten, wobei sich innerhalb von Toplagen oftmals schon nach geringen Entfernungen deutliche Unterschiede ergeben).

Die genauere Ermittlung des Bodenwertes solcher Bewertungsgegenstände erfordert umfangreiche nähere Kennt-

nisse und Erhebungen sowie Analysen (und sie ist zudem fehleranfällig, da der Bodenwert von allen Berechnungskomponenten der relativ stabilste Anteil ist, hier aber als Residuum rechnerisch übrig bleibt).

In **kleineren Orten** ist auch eine Transferierung von Wertrelationen aus Grundpreisen zwischen Zentrumslagen und Ortsrandlagen (unter Einrechnung des sonstigen Wertverhältnisses zB aus anderen Nutzungsformen) einer Vergleichsgemeinde als Ermittlungsmethode möglich (wobei auch hier eine Parallelrechnung über Mieten zu empfehlen ist).

So im **Betriebsgebiet** keine örtlichen Preise betreffend vergleichbare Flächen auffindbar sind, können **bei Lagen an Umfahrungsstraßen in Landgemeinden mit Pendlerverkehr** im Vergleich mit Nachbargemeinden Relationen über die Fahrbewegungsanzahl der PKW hergestellt werden, so auch die jeweilige Einwohnerzahl vergleichbar ist (dabei empfiehlt sich aber auch eine Querrechnung über den Preisniveau-Vergleich anderer Widmungskategorien). Vorbehalt ist jedoch geboten, wenn eine der Nachbargemeinden in einem sogenannten „Speckgürtel“ oder an einer Autobahn-Anbindung oder Fernverkehrsstraße liegt.

3.20. Abbruchwürdige Bebauungen, Einfriedungen

Sollten zum Vergleich heranziehbar Parzellen mit (infolge von Zustand/wirtschaftlicher Überalterung oder falschem Standort des Objektes im Bauplatz/bei Weitem nicht genützter baulicher Ausnutzbarkeit in Verbindung mit Unteilbarkeit) **abbruchwürdigen Objekten** bebaut sein, ist eine Heranziehung des Kaufpreises nur unter Ansatz entsprechender Grundfreimachungskosten (Abbruch unter Beachtung der Beschaffenheit und des Standortes inklusive Außenanlagen) sowie wertadäquater Berücksichtigung der jeweils verbleibenden Aufschließungsbeiträge und/oder Anliegerleistungen sowie der weiterverwertbaren Anschlussgebühren (Kanal, Wasser, Energie) möglich. In vielen Fällen aber stößt die Erhebbarkeit all dieser Bewertungsgrundlagen an die Grenzen des Datenschutzes.

Steht ein scheinbar abbruchwürdiges Objekt **unter Denkmalschutz oder einem anderen Erhaltungsgebot** (nach Altstadterhaltungsgesetz, Ortsbildschutzgesetz, Bebauungsplan) wäre in einem gesonderten Gutachten die Wirtschaftlichkeit/Unwirtschaftlichkeit der Erhaltung nachzuweisen (und steht selbst bei Befundungsmöglichkeit der erforderliche Aufwand nicht dafür, ist also das Vergleichsobjekt nicht einzubeziehen).

Letzteres kann (je nach landesgesetzlicher Bestimmung) auch für jene eher seltenen Fälle gelten, in welchen ein scheinend abbruchwürdiges Objekt **mit seiner bisherigen Nutzung im Widerspruch zur aktuellen Flächenwidmung** (Grünland oder Bauland einer Kategorie) steht und der künftige Ersatzbau fortgesetzt dieser widmungsfremden Nutzung dienen soll (wobei hiezu idR auch eine Geschoßflächen-Beschränkung besteht). Außerdem sind hierbei jedenfalls die sonstigen mit dem raumordnungsmäßigen Nut-

zungs-Widerspruch verbundenen Werteeinflüsse durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Vorhandene Einfriedungen (gleichgültig, ob von ansonst bebauten oder unbebauten Parzellen) stellen an sich bei entsprechendem Erhaltungszustand einen nicht zu vernachlässigenden Wert dar, entsprechen aber oftmals nicht den optischen und fallweise auch nicht den zweckmäßigen Vorstellungen des Käufers. Soweit die Einfriedungen zum Eigentum des Nachbarn gehören, ist eine Veränderung insbesondere bei neueren Einfriedungsbauwerken eher nicht absehbar. Erfahrungsgemäß führen jedoch vorhandene Einfriedungen selten zu über das Marktspiel hinaus feststellbaren Kaufpreisunterschieden von Grundparzellen und werden offenbar (insbesondere bei größeren Parzellen) eher als eine Art Zubehör gesehen, wenngleich sich selbst bei mittleren Preiskategorien von Einfamilienhaus-Grundstücken hierdurch oftmals mehr als 4 % vom Kaufpreis als Einsparung (in Form eines Anteils aus den künftigen Kosten für Außenanlagen) ergeben.

3.21. Grundparzellen-Kaufpreise bei Spezialimmobilien

Beim hier standortgeprägten wertbildenden Merkmal, welches an sich auch mit der Lage verknüpft zu sehen ist, können sich trotz Nahelage und gleicher Nutzung nicht unerhebliche **Unterschiede infolge Branche** ergeben.

Dies trifft hinsichtlich der **Standortprägung** zB für **Tankstellen** zu, für welche nach einer Untersuchung eines deutschen Mineralölkonzerns ein Standort rechts der Straße vor einer Autobahn-Auffahrt den mehr als 1,6-fachen Umsatz gegenüber links der Straße bringt und den mehr als 2,1-fachen für Lagen in Pendler-Wohnorten rechts vor dem Wohnort bei Straßen mit hoher Verkehrsfrequenz.

Bei **Lebensmittelmärkten (und kleineren Fachmärkten)** an Pendlerrouten besteht nach interner Untersuchung eines österreichischen Konzerns das Phänomen, dass rechts vor dem Wohnort gelegene Standorte (gegenüber links) den zirka 1,15-fachen Umsatz bringen sowie die an einem Kreisverkehr vor dem Wohnort gelegen links liegenden den zirka 1,30-fachen und die dort rechts liegenden den zirka 1,35-fachen Umsatz.

Kaufpreise von **Discountern** sind nicht selten auch von Marktstrategien im Rahmen eines Standort-Wettlaufes geprägt (und daher im Vergleich mit „werbewirksamen Lagen“ für andere Branchen nicht unbedingt heranziehbar, weil allgemein betrachtet oftmals überhöht).

Erfahrungsgemäß meist ebenfalls (ertragswertmäßig) „verzerrt“ sind Kaufpreise, wenn mit der Parzelle eine raumordnungsrechtliche **Nutzungsfestlegung für Handelsgroßbetriebe** (das sind nicht nur EKZ) oder **Beherbergungsgroßbetrieb** verbunden ist. Je nach Einzelfall kann solchen (im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen) Festlegungen eine privilegierende Bewilligung bzw wertsteigernde Wirkung anhaften, infolge Beschränkung und Lage kann aber auch eine Minderung in der Marktfähigkeit vorliegen.

Letzteres ist auch bei **spezifischer Nutzungsbeschränkung von Gewerbeparzellen** gegeben (und kommt meist nur bei Lagen außerhalb eines Gewerbegebietes und bereits älteren Standorten vor). Die jeweilige Beschränkung definiert sich dabei idR über die Verarbeitung eines nur bestimmten Werkstoffes, allfällig die Ausübung einer bestimmten Tätigkeit. Je nach branchenbezogener Ausweisung sowie insbesondere je nach diesbezüglich geringerer Nachfrage/Anzahl an Marktteilhabern in einem Gebiet ist hier für den Ausschluss einer Nutzungsänderung ein Marktfähigkeitsabschlag in Höhe von meist etwa 25 bis 30 % zutreffend; dieser kann aber im lageabhängigem Einzelfall auch etwas geringer oder erheblich stärker sein. Im Ertragswertverfahren betreffend bebaute Liegenschaften bzw bei teilweiser Berücksichtigung innerhalb eines erhöhten Mietausfalls ist dann aber der Abschlag beim Bodenwert adäquat zu mindern (ansonst Doppelberücksichtigung!).

Eine (in Abhängigkeit von landesgesetzlichen Regulativen) uU auch in solchem Bauland gegebene bauliche Erweiterungsbeschränkung (oder gar ein solcher Ausschluss sowie allfällig das Verbot eines Ersatzbaues) ist entsprechend den individuellen Gegebenheiten und unter Beachtung der Marktfähigkeit in Form einer spezifischen Wertminderung (siehe auch Punkt 3.17.) anzusetzen.

Jedenfalls einer vertieften und individuellen Betrachtung bedürfen Sonderflächen für besondere Gefahrenpotenziale, wobei fallweise hier trotz kleineren Marktes infolge des Privilegs ein auch relativ höheres Preisniveau gegeben sein kann.

Zusammengefasst ist die Heranziehung von Kaufpreisen aus dem Bereich der vorhin angeführten Spezialimmobilien für flächenwidmungsmäßig zwar ähnliche oder gleiche Grundstücke bei einer jedoch anderen Nutzung in der Regel nicht (oder nur unter spezifischer Bearbeitung auf Basis von Spezialkenntnissen) möglich.

3.22. Grundparzellen-Kaufpreise bei Sonderimmobilien und Sonderfälle

Zu **Sonderimmobilien** zählen Nutzungen für **öffentliche Zwecke und kommunale Infrastrukturen** (welche meist auch standortgeprägt und im Flächenwidmungsplan durch Kennzeichnung oder eigene Kategorie dargestellt sind). Obzwar die Ankaufpreise hierfür im Einzelfall durchaus jenen selbiger Widmungskategorie bei gewöhnlicher/anderer Nutzung entsprechen können, ist zu beachten, dass diesem Kaufsegment nicht selten ein Sonderbebauungsplan mit relativ günstigerer (erhöhter) baulicher Ausnutzbarkeit nachfolgt (und auch eine bereits zuvor beabsichtigte Nutzungsbeschränkung/-festlegung folgen kann).

Vereinzelte liegen solchen Nutzungen unmittelbar vorhergehende Umwidmungen aus dem Grünland zugrunde. Dabei kann solchen Fällen auch eine befristete Kennzeichnung (REK/ÖEK) als „Vorbehaltsfläche für kommunale Zwecke“ mit einer „einvernehmlichen Regelung“ zugrunde liegend vorausgegangen sein, welche naturgemäß zu niedrigen Preisen führt.

Sind solche Flächen schon länger spezifisch raumordnungsmäßig kenntlich gemacht oder als Kategorie ausgewiesen sowie solcherart genutzt, ist ein Verkaufspreis oftmals nicht in gewöhnliche Marktverhältnisse einzuordnen. Bei Beibehaltung der Widmung unterliegt dieser meist besonderen Einflüssen eines internen Besitzwechsels innerhalb der öffentlichen Hand oder einer Glaubensgemeinschaft bzw der ausgliedernden Privatisierung oder einem sonstigen öffentlichen Interesse. Jedoch kann auch eine beabsichtigte (teilweise) Umnutzung durch den (privaten) Käufer bevorstehen, und eine entsprechende Umwidmung ist bereits vorgesehen.

Zu Sonderfällen zählen auch Käufe aus **Baulandaufschließungen** von Gemeinden **im Bereich Gewerbe**, welche meist gemeinsam mit Aufschließungsgesellschaften, die in der Regel mit dem Land als Körperschaft verflochten sind, abgewickelt werden. Hierdurch kann es vorkommen, dass der von allen Besonderheiten bereinigte Kaufpreis in der Bandbreite von 15 bis 25 % niedriger als der vergleichbare Ortspreis liegt und dabei noch zusätzlich alle Anliegerleistungen *de facto* erlassen bzw im Kaufpreis „inkludiert“ (im Rahmen von Förderungen) sind (oder auch als Einheitspreis, unabhängig von der Parzellenfläche/Lage zur Straße/Werbewirksamkeit, festgesetzt wurden).

Auch kann es sein, dass ein die Umwidmung eines größeren Gebietes auslösender Käufer einer Großfläche sich zuvor (mittels Fixpreis-**Optionskauf**) einen unverhältnismäßig weit niedrigeren Kaufpreis aus dem reinen Bodenpreis sicherte, obwohl ansonsten (vom erst später eingeschalteten Erschließler) für die übrigen Käufer ein flächenadäquater (aber relativ höherer) Bodenpreis zum Tragen kam.

Mit zu Sonderfällen gehören mittlere bis größere Grundflächenerwerbe mit vorausgehendem **Optionskauf** in Bereichen von **Bauland mit erhöhter architektonischer Anforderung**, wie von vornehmlich Bauträgern (in den Segmenten Wohn-, Büro-/Geschäfts-/Gewerbenutzung) gehandhabt. Dabei können intern (in Abhängigkeit von zu erwartender Dauer bzw Lage/Region) für die zwischenzeitliche Abwicklung von Architektenwettbewerb und eine eventuelle Änderung des Bebauungsplanes etc. eine Laufzeit von mindestens 0,5 bis zu etwa 2 Jahre und auch eine Preisabstufung nach baulicher Ausnutzbarkeit (letzte uU gedeckelt) sowie allfällig ein Angeld vereinbart sein. Somit beinhaltet der letztlich aufscheinende Preis die Aufbereitungskosten und das Risiko (samt möglichem Erfolgsvorteil) des Käufers, kann aber stichtagsbezogen infolge auch zwischenzeitiger Marktveränderung ein niveaumäßig verzerrtes Bild wiedergeben.

Ebenso als Sonderfall sind **Baulandsicherungsmodelle** von Gemeinden **für Einfamilienhäuser** anzuführen. Obzwar in der Regel hiermit Nebenbedingungen verknüpft sind (zB eine Baupflicht mit Eigennutzung binnen 10 Jahren und ein Veräußerungsverbot auf 20 Jahre und ein entsprechend befristetes Wiederkaufsrecht/Vorkaufsrecht und Bevorzugung von Familien mit Kindern), sind solche Kaufpreise immer abseits des freien Marktes. Dabei sind Un-

terschreitungen des ortsüblichen Preises von 25 % für Nicht-Gemeindeglieder und 45 % für Gemeindeglieder eher als übliches Maß (gegebenenfalls noch stärker) zu bezeichnen.

In diesem Kontext sei auch auf „Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau“ oder auf die „Vertragsraumordnung“ verwiesen. Im Zusammenhalt mit insbesondere weiteren Regulativen können sich so für 75 % der zu Bauland umgewidmeten Fläche bzw der so entstandenen Liegenschaften im neuen Bauland mit der **Nutzung für geförderte Mietwohnungen und Mietkaufwohnungen Kaufpreise für gemeinnützige Bauträger** (oder auch Kommunen) bilden, welche (bei vergleichbarer Lage und Ausnutzung) gegenüber gewöhnlichen Vergleichsgrundstücken um bis zu mehr als 55 % preislich niedriger liegen.

Ebenfalls unter Sonderfälle einzureihen sind Grunderwerbe, in welchen der privilegierte (weil im öffentlichen Interesse tätige) **Käufer nutzungsbedingt** zwar mit einem **Enteignungsrecht** ausgestattet ist, **jedoch** der Kauf **dennoch „eivernehmlich“** zustande kam, da in solchen Kaufpreisen häufig ein erhöhender „Akzeptanzzuschlag“ inkludiert ist.

Außerdem kann in solchen Fällen und **bei (zwangsweisen) Enteignungen**, falls eine Teilung der ursprünglichen Liegenschaft notwendig war, eine uU mitbewirkte Wertminderung betreffend die restliche/verkleinerte Liegenschaft als diesbezügliche Entschädigung im Kaufpreis mit eingerechnet sein. Ebenso inkludiert sein könnte auch ein Entgelt für Kosten aus notwendiger Ersatzbeschaffung oder entstandenen betrieblichen Erschwernissen des Grundabreters.

Entgeltliche Teilgrundabtretungen an Gemeinden **im Zuge einer Bauplatzerklärung** weisen hingegen oftmals (dabei eher selten unter Abtauschverknüpfungen) ein umständehalber gedämpftes Ablöse-Preisniveau auf, welches sogar bis nur etwa in Höhe des halben Verkehrswertes liegen kann.

Insgesamt bedarf also ein Vergleich mit/innerhalb von Kaufpreisen aus dem Segment der Sonderimmobilien und Sonderfälle grundsätzlich auch einer vertieften Erhebung hinsichtlich deren Entstehungs-Rahmenbedingungen. Das aber ist manchmal zumindest erschwert oder nicht vollständig möglich, bzw fallbezogen ist ein solcher Preis in seiner Bildung auch nicht ausreichend exakt nachvollziehbar. Daher kann dann (unabhängig von der Bandbreite des Marktspiels) ein solcher Preis uU nur vage als Vergleichswert herangezogen oder nicht weiter verwendet werden.

Korrespondenz:

Bmst. Ing. Wilfried Huemer, Salzburg

E-Mail: stadtbaumeister@sv-huemer.at

Christian Strobl-Mairhofer, Linz

E-Mail: sv.stroblmairhofer@liwest.at