

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

1. Allgemeines

Der **Bodenwert** von unbebauten Grundstücksflächen im Bauland sowie der Bodenwert des ungebundenen Grundstückes bebauter Liegenschaften wird (§ 6 Abs 2 LBG) **in der Regel als Vergleichswert** durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften ermittelt.

Im **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit **tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen** zu ermitteln, wobei Letztere (§ 4 Abs 1 LBG) solche sind, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Dabei sind zum Vergleich nicht nur solche Kaufpreise heranzuziehen, welche im redlichen Geschäftsverkehr und in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag sowie in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden, sondern es sind auch **abweichende Eigenschaften der Sache nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen** (§ 10 Abs 1 LBG), zu beschreiben bzw zu begründen.

Sinngemäß (deckungsgleich) zum LBG lauten die Bestimmungen der **ÖNORM B 1802** Liegenschaftsbewertung/Grundlagen. So sind unter Punkt 4.2.6 hinsichtlich Beschaffenheit und Eigenschaften die „**objektiv fassbaren Merkmale**“ angeführt.

Themenschwerpunkt sind einerseits **die relevanten** (ausgenommen Lagekriterien) **verschiedenartigen wertbildenden Merkmale von Grundstücksflächen im Bauland** in katalogisierender Anführung (samt Darstellung von Einfluss habenden Nebenbedingungen zu diesen Eigenschaften inklusive Überschneidungen) sowie andererseits (ähnlich einem Leitfaden für deduktive Ansätze) **die Bezug habende dimensionale Darstellung von wertbezogenen Relationen bzw durchschnittliche Auswirkung auf den Verkehrswert** (auf Basis von Preisauswertungen inklusive

Regressionswertermittlungen bzw gewonnener empirischer Erkenntnisse über die jeweiligen gewichteten Reaktionen der Marktteilnehmer, welche aber regional/örtlich oder lagebedingt hiervon abweichend sein/hierzu anders verlaufen können).

2. Verfahrensablaufschemata

Die (über Kaufpreissammlungen etc) erhobenen **Vergleichswerte** sind zwecks Feststellung ihrer Eigenschaften ebenfalls komplett (= Ortsaugenschein und entsprechende Erhebungen) zu befunden und dabei hinsichtlich ihrer weitgehenden oder teilweisen **Übereinstimmung in den Wertbestimmungsmerkmalen** mit dem Bewertungsgegenstand sowie auch zueinander vergleichend zu prüfen (und entsprechend zu beschreiben).

Die **Kaufpreise** der Vergleichsobjekte **bilden sich im Regelfall auf Basis** des regionalen/örtlichen/lagespezifischen geprägten dimensional **Preisniveaus** unter wesentlichem Einfluss der zulässigen Nutzbarkeit (entsprechend einer bestimmten Kategorie oder fallweise vergleichbaren Kategorie in der Flächenwidmung und nach Maßgabe der zulässigen, allenfalls nur möglichen Bebaubarkeit) sowie insbesondere der Lage (mit all ihren spezifischen Qualitätsmerkmalen) bzw unter Einwirkung der temporär herrschenden Marktverhältnisse (örtliches Angebot und Nachfrage, allgemeine aktuelle Konjunkturtendenzen).

Kaufpreise können unter Umständen von **besonderer Vorliebe** getragen sein. Es kann aber die Preisbildung auch einer internen Vermögensverschiebung innerhalb von (vorübergehend) nahestehenden Eigentümersphären unterliegen sowie aus Notverkäufen oder besonderen Zahlungsformen herrühren; bei solchen (infolge preislicher Verdachtsmomente jeglicher Ursache) erkennbaren Hintergründen sind diese Vergleichsobjekte aus der weiteren Einbeziehung **auszuschließen**.

Sollte die (nicht im Regelfall eintretende) Konstellation gegeben sein, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichsobjekten zueinander (= horizontal vergleichend) ausschließlich dieselbigen (wesentlichen) Wertbestimmungsmerkmale aufweist, kann aus diesen Kaufpreisen (falls zudem auch eine zeitliche Nähe zueinander besteht) im **Ver-**

* Der vorliegende Beitrag ist die schriftliche Ausarbeitung eines Vortrags, den die Verfasser im April 2010 am 20. Fortbildungsseminar am Brandlhof gehalten haben.

fahrengang der externe Mittelwert direkt errechnet werden und von diesem aus umgehend eine Bearbeitung im unmittelbaren Vergleich (im Verhältnis zu den Wertbestimmungsmerkmalen des eigentlichen Bewertungsobjektes) durch Zu- oder Abschläge erfolgen.

Im Regelfall müssen die jeweiligen **individuellen Unterschiede der Vergleichsobjekte** in den Wertbestimmungsmerkmalen zum eigentlichen Bewertungsobjekt jeweils direkt **durch Zu- und Abschläge bereinigt** werden, um aus den so adaptierend veränderten bzw. an den eigentlichen Bewertungsgegenstand relativ angepassten einzelnen (nun fiktiven) Kaufpreisen einen **Mittelwert** errechnen zu können, welcher **als Vergleichswert** für das eigentliche Bewertungsobjekt dient.

In besonderen Fällen führen dominierende Wertbestimmungsmerkmale innerhalb der Vergleichsobjekte zu Gruppenbildungen. Hier ist es zutreffender, zuerst innerhalb der Gruppen durch Zu-/Abschläge sowie nachfolgende Mitteilung entsprechende (gänzlich oder teilweise) idealisierte Gruppenpreise zu bilden und im Weiteren hieraus einen idealisierten Basispreis durch Zu-/Abschläge zu ermitteln, von welchem dann nur mehr durch etwaige Abschläge der für das eigentliche Bewertungsobjekt zutreffende Bodenwert abgeleitet wird.

Welcher Verfahrensgang auch immer möglich ist, entscheidend sind die Berücksichtigung aller relevanten Eigenschaften und die **Kompatibilität** in der Verknüpfung.

Sollten einzelne Vergleichsobjekte mit sonstigen wertbeeinflussenden Umständen wie **Rechten und Lasten** (auch außerbücherlichen dienenden und herrschenden Servituten) behaftet sein, so muss deren Bereinigung rechengangsmäßig jeweils **vorweg** vorgenommen werden (während umgekehrt dem eigentlichen Bewertungsobjekt anhaftende Rechte/Lasten erst zum Schluss eine Berücksichtigung finden können).

Gleiches gilt für allfällig bereits geleistete **AufschlieBungsbeiträge** und/oder **Anliegerleistungen** sowie **Anschlussgebühren**, welche bei bebauten Grundstücken allerdings im Sinne der ÖNORM B 1800 als „Aufschließungskosten“ zum (diesbezüglich keiner Alterswertminderung unterliegenden) Bauwert zählen.

Rechnerisch ist bezüglich der Vornahme von Zu-/Abschlägen auf eine **arithmetische Kontinuität** zu achten (bzw. einer Anwendung der Punktrechnung zwecks mathematischer Fehlervermeidung der Vorzug gegenüber einer Strichrechnung zu geben).

Im Zuge der begutachtenden Bearbeitung von wertbildenden Merkmalen eines Grundstückes empfiehlt sich im Fall des Zusammentreffens mehrerer nur jeweils gering ausgeprägter Eigenschaften, diese zusammengefasst in Form eines wertkorrigierenden Sammelprozentsatzes auszudrücken. Hingegen ist bei stärkerer Ausprägung einzelner

Eigenschaften sehr wohl die Form von getrennten Anführungen der jeweiligen Zu-/Abschläge zu wählen.

Zur Erzielung einer entsprechenden **Genauigkeit** im Hinblick auf den Gesamtwert einer Liegenschaft darf dabei aber keinesfalls immer in die jeweils gleiche Richtung gerundet werden (Kumulierungseffekt). Zudem enthalten auch allgemein anerkannte Richtwerte immer gemittelte Werte und unterliegen selbst spezifisch hergeleitete Wertfaktoren von Zu-/Abschlägen jeweils schon rasch rechnerischen Ungenauigkeiten in der Bandbreite des gewöhnlichen (regional und temporär differenten) Marktspieles. Letztendlich aber muss das Endergebnis einer jeden Berechnung vom erstellenden Sachverständigen kritisch gewürdigt werden (Nachkontrolle unter Bezug auf die Marktverhältnisse).

3. Merkmale (relevante Eigenschaften) und jeweilige Wertrelation

Auf **Basis** von empirisch ermittelten **Korrelationen** (in spezifisch bestimmter Abhängigkeit) zwischen den jeweiligen Ausprägungen/Umständen innerhalb einzelner Eigenschaften und ihrer abgeleiteten jeweiligen Auswirkung auf den Verkehrswert können betreffend diese wertbildenden Merkmale **exemplarisch** folgende (die jeweilige Relation in Bezug auf durchschnittliche Marktreaktionen dimensional ausdrückende) **Zu-/Abschlagsbeiwerte** angesetzt werden:

3.1. Bauliche Ausnutzbarkeit

Die bauliche Ausnutzbarkeit eines Bauplatzes (oder einer Parzelle innerhalb eines Bauplatzes) im Bauland ist in der Regel mit einem „Dichte“-Verhältnis (in Form einer bestimmten Grundflächen- oder Geschoßflächen- oder Baumassenzahl) als überwiegend nur Maximalwert, allfällig zusätzlich auch Minimalwert, fixiert und meist im **Bebauungsplan** bzw. ebenso auch in der **Bauplatzerklärung** festgelegt.

Dabei sind die **landesgesetzlich unterschiedlichen Regulative** hinsichtlich Mindest-Nachbarabständen, notwendiger Identität von Bauplatz- und Grundstücks-/Eigentums-grenzen, Unterbringbarkeit der theoretisch möglichen Ausnutzung in kleineren Bauplätzen (unter Beachtung der übrigen Bebauungsbedingungen), allfälliger Zonierungsunterschiede usw. und insb. die (eventuell nach internen Bereichen verschiedenen) Aussagen des Bebauungsplanes zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Bewertungstechnisch unterliegen Unterschiede in der baulichen Ausnutzbarkeit der different bemessenen Wertigkeit am Immobilienmarkt (je nach parzellentypischer Nutzung/innerhalb einer Lage, eventuell auch innerhalb eines Bereiches).

So ist betreffend Lagen typischer **Ein- bis maximal Zweifamilienwohnhaus-Parzellen** ab $GRZ = 0,2/GFZ = 0,4$ infolge höherer Dichte in der Regel kein den Preis beeinflussender Umstand (vorerst) feststellbar, da für solche Be-

bauungen nur im Fall kleinster Parzellengrößen ein allfälliger Bedarf an einer höheren Ausnutzung gegeben ist.

Jedoch ergibt sich bei Parzellenflächen ab zirka 650 m² und einer zulässigen Dichte ab GFZ = 0,6 im Segment guter Wohnlagen (insbesondere im oberen Preiskategoriebereich) eine Verbreiterung der Nachfrage durch Bauträger.

Für (von der jeweiligen Lage nutzungsabhängig bzw. von der Parzellengröße her entsprechende) typische Baugrundstücke aus den Verwendungsbereichen **Büro-/Geschäfts-/Mehrparteienhaus** unterliegen die Unterschiede der Dichte am Markt in der Regel **linearen Preisrelationen** (und ist dies unabhängig von der jeweiligen Flächenwidmung).

Differenzierter hingegen verhält es sich im Segment **gewerblicher Nutzungen**.

Ist dabei das Quartier von **Betrieben mit einem hohen Büroanteil** durchsetzt oder als **Standort für Direktverkauf** bestimmter Branchen auch von der Anfahbarkeit her geeignet oder/und von **Kleingewerbe-Mischfunktionen** geprägt, kann (eher aber nur in städtischen Lagen) die Dichte beinahe einer linearen Wertrelation entsprechen und sich im Bodenpreis spiegeln.

Hingegen wirkt sich an reinen **Produktionsstandorten** eine BMZ zwischen 3,0 und 5,0 kaum oder nicht aus, da Produktions-/Manipulationsabläufe überwiegend auf nur einer Ebene erfolgen und hier aber zugleich meist auch ein hoher Anteil an innerer Verkehrsfläche/Freilager/Mitarbeiterparkplätze sowie häufig ein geringerer Büroanteil erforderlich ist und die Rohmaterial-Bevorratung sowie Fertigprodukt-Lagerhaltung ob der heutigen Transportlogistik zunehmend sinkt.

Anzumerken ist auch, dass Betriebe mit hohem Warenumsatz (wie Handelsbetriebe mit Hochregal-Lagerzentralen) eine nur geringe Anzahl an Marktteilhabern umfassen. Jedoch kann sich im Bereich von **spezifischen Standorten** (wie Autobahnknoten und IZ/EKZ) durchaus ein abweichendes Bild ergeben.

3.2. Ausformung der Parzelle

Diesbezüglich ist **zwischen Konfiguration und Proportion** bzw. Breite zu **differenzieren**; dabei spielen die unterschiedlichen landesgesetzlichen Bestimmungen des Mindest-Nachbarabstandes eine gewichtige Rolle, allfällig auch Festlegungen im Bebauungsplan.

Prinzipielle Unterschiede in der Auswirkung ergeben sich durch die verschieden geprägten Erfordernisse bzw. Wertmaßstäbe hinsichtlich Nutzungsart bzw. jeweils grundsätzlich funktionell geprägten Parameter.

So kann betreffend die **Breite** von Parzellen für **freistehende Einfamilienhäuser** unter Einfluss der landesge-

setzlich differenten seitlichen Mindest-Bauwiche (bzw. dabei möglicher Baukörperbreite und optischer Einengung) von folgenden durchschnittlich marktkonformen Wertminderungsrelationen, bezogen auf den Bodenwert der ganzen Parzelle, ausgegangen werden:

Breite Bauplatz	ungefähre Wertminderungsrelation
22 m	0 %
21 m	0 bis ca. -1 %
20 m	0 bis ca. -3 %
19 m	-1 bis ca. -7 %
18 m	-3 bis ca. -12 %
17 m	-6 bis ca. -18 %
16 m	-11 bis ca. -25 %
15 m	-18 bis ca. -35 %

Für freistehende **Mehrparteienhäuser** und **Bürogebäude** soll die Breite unter zB Salzburger Bedingungen (Mindest-nachbarabstand = 3/4 der Traufhöhe bzw. zumindest 4,0 m) in der Regel bei einer Bebauung mit 2 Vollgeschoßen und DG nicht unter 24 m sowie bei 3 Vollgeschoßen und DG nicht unter 28,5 m liegen; hierdurch ist bei einer Breite von nur 21 m im ersten Fall und einer Breite von nur 25,5 m im zweiten Fall bereits jeweils ein Abstrich von etwa -10 % angemessen.

Bei **gewerblichen Nutzungen** soll der bebaubare Bereich jedenfalls über etwa 32 m Breite aufweisen, und unter (annähernd) parallelen Längsseiten ist einer Breite des bebaubaren Bereiches von nur 25 m bereits ein (vom örtlichen Bedarf an Kleingewerbe-Standorten sowie Preisniveau mitabhängiger) Abstrich von zumeist rund -10 bis -20 % angebracht. Eine Dämpfung dieses Abstriches tritt hier aber bei Eckgrundstücken (mit abhängig von der Lage einer Baufluchtlinie) sowie bei zwischen zwei Straßen gelegen durchgehenden Parzellen ein.

Gravierender unterschiedlich können sich, je nach Nutzung, Abweichungen in der **Konfiguration** auswirken (auch wenn ein in der Ausnutzbarkeit entsprechend bebaubarer Bereich vorhanden ist).

Dennoch sind solche Auswirkungen bei **Einfamilienhaus-Parzellen** in der Regel im eher nur marginalen Bereich feststellbar. Wertminderungen sind hierfür jedoch angebracht, wenn der Konfigurationsbedingt nicht bebaubare Bereich nördlich gelegen ist, und hier sind (betreffend nur diese Teilfläche) Abstriche bis zu -25 % meist zutreffend.

Ist eine Teilfläche unter Einfluss ihrer Breite ähnlich einem Wurmfortsatz beschaffen, kann der angemessene Wertminderungsabstrich (bei jeder Richtungsorientierung) bis zu -50 % gehen.

Detaillierter zu bearbeiten sind stärkere Konfigurationsabweichungen gegenüber gewöhnlichen Grundstückszuschnitten im Segment **gewerblicher Nutzungen**, da hier sowohl bei Produktionseinrichtungen und Lagertechnik wie

auch bei den Baukosten für Objekte eine Rechtwinkeligkeit von Vorteil ist.

Zu im Endergebnis etwa marktkonformen Ergebnissen kann zB meistens folgendes, die zwei bestimmenden Komponenten (nämlich geometrisch nicht normal oder parallel zueinander verlaufende Grundgrenzen sowie spitz- oder kegelstumpfförmig ausgeformte Teilflächen mit einer geringen inneren Breite) gewichtendes Näherungsverfahren führen:

Zum einen wird dabei zu allen jenen **Grundgrenzseiten**, welche zur bestimmenden Flucht (diese analog einer Baulinie oder der längsten geraden Seite) anders als mit 90 oder 0 Grad verlaufen, entsprechend ihrem Winkel ein Wertfaktor zugeordnet; dieser wird mit einem zugeordneten fiktiven Flächenanteil (jener ausgedrückt in Prozent der Gesamtfläche) mal dem idealen Bodenpreis/m² multipliziert, wobei sich der jeweilige zugeordnete fiktive Flächenanteil aus der Länge einer schräg verlaufenden Seite x angesetzt 4 m Streifenbreite ergibt; das gerundete Ergebnis entspricht näherungsweise der sich aus der betreffenden Schräge ergebenden durchschnittlichen Wertminderung vom idealen Bodenwert/m² der Gesamtfläche.

Als Wertfaktor kann hierbei gerundet angesetzt werden:

Winkel	Wertfaktor
45 Grad	ca. 0,50
40 bzw 50	ca. 0,46
35 bzw 55	ca. 0,40
30 bzw 60	ca. 0,33
25 bzw 65	ca. 0,28
20 bzw 70	ca. 0,25
15 bzw 75	ca. 0,19
10 bzw 80	ca. 0,10
5 bzw 85	ca. 0,04

Zum anderen werden dabei alle **spitz- oder kegelstumpfförmig ausgeformten Teilflächen**, deren gedachte innere Basis eine geringere Länge als 32 m aufweist, in (bis zu 4) Zonen – gestaffelt nach den (anfallenden) weiteren inneren Basislängen 25 m + 18 m + 11 m – aufgeteilt, wobei die zu ermittelnde innen liegende/erste Zonenfläche mit rund 15 %, die zweite mit rund 30 % und die dritte mit rund 40 % sowie die vierte/außen liegende Zonenfläche mit rund 50 % wertgemindert werden und jeweils entsprechend dem jeweiligen rechnerischen Flächenanteil in Prozent von der Gesamtfläche mal dem idealen Bodenwert/m² multipliziert werden; das gerundete Ergebnis entspricht näherungsweise der sich aus der betreffenden Teilflächen-Ausformung (= geringen Breite) ergebenden durchschnittlichen Wertminderung vom idealen Bodenwert/m² der Gesamtfläche.

Bei **Büro-/Geschäftshäuser- und Mehrparteienhäuser-Parzellen** kann der Konfigurationsabstrich analog zu gewerblichen Nutzungen angesetzt werden, jedoch ist dabei die Wertminderung für die besonders ausgeformten Teilflächen in deren innerer rechnerischer Basisbreite (unter etwa 28 bis 29 m) entsprechend zu adaptieren.

3.3. Größe der Parzelle

Die hierdurch auftretenden Preisunterschiede innerhalb bestimmter Nutzungskategorien ergeben sich am Markt aus jeweils verschiedenen Gründen in jeweils differenter relativer Höhe.

So sind bei klassischen **Einfamilienhaus-Parzellen** mit meist niedriger baulicher Ausnutzbarkeit (daher ist diese für Mehrparteienhaus-Bebauungen durch Bauträger kaum interessant) die Rahmenbedingungen durch die Wirkungsweise landesgesetzlicher Bestimmungen beeinflusst (Mindestgröße eines Bauplatzes in der Regel) bzw Bauplatzteilungen zB in Salzburg unter 800 m² sowie in Oberösterreich unter 1.000 m² jeweiliger Ursprungsfläche eher ausgeschlossen. Allerdings dürfen (gesetzesabhängig) gegebenenfalls innerhalb eines Bauplatzes 2 oder mehrere Grundbuchkörper sein.

Daher ist bei größeren Parzellen, welche an sich infolge Kaufpreissumme (und damit eingeschränkter Anzahl an Marktteilnehmern) grundsätzlich in Richtung eines niedrigeren Durchschnittsbodenpreises tendieren, auch eine Teilbarkeit als Kriterium (inklusive deren Auswirkung unter Betrachtung von Konfiguration/Anschlussfront zur Straße bzw alternativ Abteilung einer gemeinsamen Zufahrt/Servitut, Ausblick etc) in Bewertungsüberlegungen einzubeziehen.

Bei höherer Dichte und größerer Fläche (ab GFZ = 0,6 bzw ab zirka 650 m²) ist eine Preisminderung infolge Parzellengröße dieses Segmentes grundsätzlich eher nicht gegeben.

Insgesamt aber gibt es dabei auch Marktdifferenzen in Abhängigkeit zum regionalen Preisniveau. So kommen in Hochpreisgebieten für Einfamilienhaus-Parzellen unter zirka 1.000 m² Preisunterschiede vor, welche sehr wohl mit der Flächengröße in einem gewissen Verhältnis korrelieren (und hier können für die Bandbreite 400 bis 800 m² fallweise auch die unten angeführten Umrechnungskoeffizienten laut *Kleiber/Simon/Weyers* – Kapitel V, § 14 WertV – zutreffen).

Fläche in m ²	400	450	500	550	600	700	800	1000
Koeffizient	1,06	1,03	1,00	0,98	0,95	0,92	0,89	0,84

Dabei ist stets nähere Kenntnis des spezifischen Marktgefüges die erforderliche Basis für das Zutreffen oder den Ausschluss von Größen-Korrelationen. Auch sollte hier nicht eine Vermischung mit Lagefaktoren erfolgen.

In den Segmenten typischer Parzellen für **Mehrparteienhäuser oder Büro-/Geschäftshäuser** sind Preisunterschiede infolge Größe am Markt an sich nicht feststellbar vorkommend. Dies rührt vor allem daraus, dass für solche Immobilien in der Regel keine Flächenverluste für die innere Aufschließung entstehen, da heute selbst bei Bebauung mit mehreren Einzel-Baukörpern auf einer Parzelle meist durchgehende Tiefgaragen üblich sind.

Für **Gewerbegrundstücke** ergibt sich ein von der Größe grundsätzlich unabhängiges/eher einheitliches Preisniveau, soweit es sich um Einzelflächen in der Bandbreite von rund 2.500 bis (je nach Region) über zirka 8.000 bis 10.000 m² handelt. Allerdings sind bei näherer Betrachtung rechnerisch interne Aufschließungsflächen (welche in Abhängigkeit von der Konfiguration und Anschlussfront zur Straße zu dimensionieren sind) für gedachte Einzelzonen (entsprechend ortsüblicher Größe bzw. Baukörper) als Wertminderung in Abzug zu bringen (Berechnungsweise analog zu Punkt 3.5.).

Kleinere Gewerbegrundstücke, für welche an vielen Standorten strukturell eine erhöhte Nachfrage herrscht, können aber durchaus rein von der Größe her einem durchschnittlich rund 15 % höheren Preisniveau entsprechen (insbesondere in städtischen/stadtnahen Lagen).

Bei Flächen über etwa 10.000 m² Parzellengröße tritt erfahrungsgemäß ein grundsätzlich niedrigeres Preisniveau gegenüber vor allem kleineren ein, und solche Flächen (und zwar losgelöst von der Flächenwidmungstrennung Gewerbe bzw. Industrie) fallen, unabhängig davon, ob diese als Produktionsstandort oder als Lager verwendet werden, tendenziell in die Preiskategorie der **Industriegrundstücke**.

Industriegrundstücke, welche auch von der Flächenwidmung bzw. den hier erlaubten Emissionen/Immissionen als solche einzuordnen sind, bilden eine für sich eigene Preiskategorie (und hier kann die regional restriktive Ausweisung im Verhältnis zum Bedarf verstärkt preisbestimmend/marktwirksam sein).

Ist eine überhaupt **unaufgeschlossene größere Baulandfläche** zu bewerten, muss analog einer Bauträgerkalkulation vorgegangen werden. Dabei ist zuerst ein marktkonformer fiktiver Grundteilungsplan inklusive Verkehrswegen zu konzipieren und sind vom Verkaufserlös der Nettoflächen im Weiteren unter Berücksichtigung der Dauer (bis inklusive Verkauf) sämtliche Kosten samt Projektentwicklung und Zinsen und angemessenem Gewinn und Wagnis (Vollkostendeckung) kalkulatorisch abzuziehen.

3.4. Neigung des Geländes

In der Beurteilung ist eine prinzipielle Differenzierung zwischen denjenigen Nutzungen zu treffen, für welche eine Hanglage (zumindest bei entsprechender Neigung) im Allgemeinen bebauungsmäßig geeignet ist (wie für Wohnnutzungen) oder dies faktisch nicht zutrifft (wie für gewerbliche Nutzungen aus den Bereichen Bearbeitung/Produktion/Lager sowie Geschäftsnutzung).

Bei **gewerblicher Nutzung sowie Geschäftsnutzung** besteht in der Regel bis zur gesamten Fläche der jeweils üblichen Einzelgröße der Bedarf einer durchgehenden Ebene (und sind entsprechend den heute üblichen Verladetechniken selbst Niveausprünge für Laderampen nur spezifisch gefragt). Somit ist in diesem Segment auch bei größeren

Flächen bedarfsmäßig grundsätzlich davon auszugehen, dass Parzellen bis zu einer Flächengröße von meist etwa rund 6.000 m² und fallweise auch nur etwa rund 2.500 m² tunlichst eine horizontale Niveauebene aufweisen. Bei Unumgänglichkeit von Niveausprüngen sind diese situierungsmäßig auf den voraussichtlichen Bedarf an separierbaren Bereichen unter einer vertretbaren Neigung der inneren Verkehrswege bzw. auf die marktkonforme Größe abzustellen und in der Begutachtung (auch bedarfsmäßig) zu beachten.

Bewertungsmäßig sind bei geneigtem Gelände für gewerbliche Zwecke sowie Geschäftsliegenschaften (und teils auch für Büronutzungen) somit die Kosten für jeweils erforderliche Geländeänderungen inklusive eventuell hierbei verloren gehender Flächen für Böschungen etc. als Wertminderung in Ansatz zu bringen.

Im Fall einer **Geländestufe** in Höhe eines Geschoßes kann es (unter der Bedingung des Bedarfs an einem Keller-/Tiefgaragenschoß sowie in Abhängigkeit vom Bebauungsplan und von landesgesetzlichen Bestimmungen zur diesbezüglichen Ausnutzbarkeit) sein, dass keine nachteilige Wirkung aus der Neigung des Geländes besteht. Dies trifft aber auf Geschäfts- sowie teils Büronutzung nur bei Lage des Bauplatzes unterhalb der Straße zu. Bei Gewerbenutzung begrenzt sich dies auf nur einen kleinen Anteil der Marktteilhaber (in Abhängigkeit von produktionsablauftechnisch geringeren Bedürfnissen bzw. entsprechend nicht notwendigerweise allseitiger Anfahrbarkeit im EG und eingeschränkt erforderlichem Tageslicht im UG) und solcherart gegebener Nachfrage im Segment von ortsgebunden ansässigem Kleingewerbe. Insgesamt schränkt sich dies (bzw. dass hier keine Wertminderung vorliegt) aber eher auf hochpreisige Lagen und kleinere Parzellen ein.

Bei Gastronomienutzungen kann in einzelnen Lagen eine durch die Hanglage gesteigerte Aussicht (siehe hierzu unter Punkt 3.15) auch grundsätzlich positiv wirksam sein, dies ist aber auch eine Frage der Parkplätze.

Anders verhält es sich im Bereich von **Wohnnutzungen** meist bei Mehrparteienhäusern und insbesondere bei Einfamilienhäusern. Zu beachten ist weiters, dass ein geeignetes Terrain des Gartens innerhalb eines Bauplatzes sich wertmäßig in der Regel den Vor-/Nachteilen für/aus der Bebauung unterordnet. Nur bei größeren und nicht teilbaren Grundstücken können die nicht teilbaren Bereiche (falls diese dabei Objekten ortsüblicher Größe von der Bauplatzausnutzung her nicht mehr dienen) auch einer separiert anzusetzenden Wertminderung als bloßer Garten (diese meist etwas höher) unterliegen.

Für Mehrparteienhäuser ist eine Hanglage mit Zufahrt von Oben her grundsätzlich deutlich weniger (bzw. eher nur bei sanfterer Neigung) geeignet, da hier in der Regel zur Geländeneigung auch noch das Gefälle einer Tiefgaragenrampe hinzukommt.

Bei Hängen, welche von ihrer Neigung her üblicherweise für Wohnbebauungen Verwendung finden, ist in der Bewertung jedenfalls verstärkt auf die Bodenverhältnisse zu achten. Allfällige Abweichungen zu Vergleichgrundstücke sind dabei gesondert anzusetzen. Im Einzelfall, insbesondere bei geologisch sensiblen Bedingungen, empfiehlt sich die Beiziehung einer Sonderfachkraft. Ebenfalls zu achten ist bei Hangparzellen auf die Zufahrt inklusive etwaiger Erschwernisse sowie mögliche Folgekosten (wobei in steileren Lagen bei geneigter Straße ein hierzu schräg verlaufender Anschnitt der Grundstücksgrenzen vorteilhaft ist).

Grundsätzliche Wertunterschiede ergeben sich bei Hanggrundstücken vor allem aus dem Neigungswinkel des Geländes und aus der himmelsrichtungsmäßigen Orientierung des Hanges sowie aus der Parzellen-Zufahrtsmöglichkeit von oben, seitlich oder von unten her. Weiters ergeben sich auch Wertunterschiede aus der Ausrichtung des Grundstückes (in oder quer zur Fallrichtung).

Zusätzliche Wertunterschiede entstehen hierbei in einem meist mit der Neigung (auch jener der Nachbarzellen) zu-

nehmend besseren Freiblick, umgekehrt aber mit der Neigung zuerst sinkenden und dann zunehmenden Baukosten (prinzipiell und verstärkt bei Fels, geologischen Problem Böden und Hangwässern).

Zudem können zB in einer Gemeinde nur Hanggrundstücke am Markt angeboten werden oder auch keine Südhanglagen vorhanden sein, kann also unter solchen Gegebenheiten ein Vergleich nicht umfassend erfolgen (wobei dann sehr wahrscheinlich auch außergewöhnliche relative Preisrelationen gegeben sind), bzw sind umgekehrt in Gegenden mit überwiegend Flachland dann Nordhanglagen meist noch weniger marktfähig.

Für Hanglagen in **problemlosen Böden** können (**in Berücksichtigung** eines in der Regel mit zunehmendem Gefälle besser werdenden **Freiblickes**, weiters der hangbedingten **Besonnung**, aber auch des **Eigenschattens**) in Abhängigkeit von der Neigung im (bebaubaren) Bauplatzbereich sowie dessen himmelsrichtungsmäßiger Orientierung in etwa folgende Relationen angesetzt werden, welche als Zu-/Abschlag zu durchschnittlich marktkonformen Ergebnissen führen:

a.) Zufahrt von oben her (Bauplatz unterhalb der Straße) nur für Einfamilienhäuser:

Neigung	Ost	Süd	West	Nord
10 % (ca. 6 Grad)	-1 %	0 %	0 %	-2 %
20 % (ca. 11 Grad)	-2,5	+2,5	+1	-8
25 % (ca. 14 Grad)	-6	+6 bis +5	+4	-14
30 % (ca. 17 Grad)	-8,5 bis -10	+6,5 bis +5	0 bis -1	-22,5
40 % (ca. 22 Grad)	-19 bis -22	-1 bis -4	-9 bis -11	-40
50 % (ca. 27 Grad)	-31 bis -35	-10 bis -13	-20 bis -23	-57
60 % (ca. 31 Grad)	-45 bis -49	-20 bis -24	-32 bis -36	-74

b.) Zufahrt von unten her (Bauplatz oberhalb der Straße) für Einfamilien- und Mehrparteinhäuser:

Neigung	Ost	Süd	West	Nord
10 % (ca. 6 Grad)	0 %	0 %	0 %	-1 %
20 % (ca. 11 Grad)	-3	-1	-2	-7
25 % (ca. 14 Grad)	-6	-3	-4	-12
30 % (ca. 17 Grad)	-10 bis -12	-5 bis -6	-7 bis -9	-19
40 % (ca. 22 Grad)	-22 bis -26	-11 bis -14	-15 bis -18	-36
50 % (ca. 27 Grad)	-36 bis -40	-20 bis -24	-26 bis -30	-53
60 % (ca. 31 Grad)	-50 bis -54	-30 bis -34	-39 bis -43	-70

Anmerkungen:

- Für niedriges bis mittleres Preisniveau und detto bei leicht felsigen Böden ab zirka 14 Grad Neigung sind tendenziell eher stärkere Wertminderungen zutreffend.
- Fallbezogen sollten aber immer die örtlichen Verhältnisse erhoben werden.

3.5. Anschlussfront zur Straße und Anliegerleistungen (und Anschlusskosten)

Anliegerleistungen umfassen die in der Regel (außer bei Privatstraßen) an die Gemeinde zu entgeltenden Kosten

für Straßenunterbau und -oberbau zuzüglich Straßenentwässerung und Gehsteig und Straßenbeleuchtung und sind auf Basis landesgesetzlicher Regulative in Verordnungen der Kommunen näher bestimmt. Sie können bis zu 40 Jahre nach der Errichtung den Anliegern im Zuge einer Bauplatzerklärung kostenpflichtig vorgeschrieben bzw nachverrechnet werden. Die Berechnung erfolgt nach unterschiedlichen Schlüsseln.

Anschlusskosten für die Ver- und Entsorgung unterliegen je nach Versorger bzw Gemeinde teils oder gänzlich unterschiedlichen Berechnungsweisen und Kostensätzen und werden spätestens mit der Anschlussherstellung vorge-

schrieben. Betreffend Kanal und Wasser können diese flächen- oder umfangsbezogen auf den Bauplatz oder flächenbezogen auf das Gebäude inklusive Art der Nutzung (dann meist über ein Punktesystem) festgelegt, aber auch mit zusätzlichen Pauschalen fixiert sein. Energieversorger (Strom, Erdgas, Fernwärme) haben differente Berechnungsweisen und uU regional differente Kostensätze, welche grundsätzlich auf den Anschlusswert oder -querschnitt bezogen sind; es können auch zusätzliche Pauschalsätze anfallen.

Die Länge der **Anschlussfront** eines Bauplatzes kann einerseits durch die Situierung (zB Eckparzelle) oder andererseits durch die Konfiguration jeweils im Verhältnis zur Fläche (und daher auch im Vergleich mit einer gleich großen, aber anders konfigurierten Parzelle) unterschiedlich sein.

Hierdurch ergeben sich für flächengleiche Grundstücke zum einen differente Kosten aus Anliegerleistungen und zum anderen verschieden lange innere Wege (oder auch Unterschiede im Aufwand für die Hausanschlussleitungen und die Schneeräumung). Meist deutlichere Unterschiede ergeben sich im Konnex mit der Straße in einem partiell vergrößerten Abstand zu Nachbarobjekten sowie insbesondere in der Werbewirksamkeit. Am ausgeprägtesten zeigen sich all diese Auswirkungen bei sogenannten Pfeifen-Grundstücken (welche aber in der bebaubaren Fläche deutlicher vom Straßenverkehr abgeschirmt sind).

Entsprechend den sich hieraus ergebenden Vor- und Nachteilen ist hierzu anzusetzen:

Bei Parzellen für **Wohnnutzungen** (sowohl Einfamilienhaus- wie Mehrparteienliegenschaften) kompensieren sich die über-/unterdurchschnittlichen Kosten aus der Anschlussfront in der Regel mit den sich hierdurch ergebenden Vor-/Nachteilen eines vergrößerten Abstandes zu Objekten auf den Nachbarliegenschaften.

Bei Pfeifen-Grundstücken ist eine Differenzierung betreffend die Nutzungsmöglichkeit der Fläche des Pfeifenstieles anzusetzen; so diese Teilfläche bei Mehrparteienhäusern neben der Zufahrt auch für Tagesstellplätze ausreichend groß ist, ist kein Wertabschlag angebracht; hingegen ist bei Einfamilienhaus-Parzellen (hier ist ansich eine Zufahrt bis zum Haus die Regel) diesfalls ein partiell flächenbezogener Abschlag von rund 25 % vom Basispreis gerechtfertigt; so diese Teilfläche nur für die Zufahrt genutzt werden kann, aber in den Bauplatz mit eingerechnet bleibt, ist bei Mehrparteienhäusern ein Abschlag bis zu rund 33 % und bei Einfamilienhaus-Parzellen ein Abschlag bis zu rund 50 % auf jeweils nur der Teilfläche angemessen (und im Fall nicht ausreichenden Platzes für die seitliche Schneelagerung in Verbindung mit größerer Länge auch ein jeweils erhöhter Abschlag gerechtfertigt).

Bei **Geschäftsnutzung** von Parzellen können die über-/unterdurchschnittlichen Kosten aus der Länge der An-

schlussfront mit den Ertragsunterschieden (welche sich aus der inneren Zonierung der Geschäftslokalflächen bzw Miete, allfällig bei Eckgrundstücken bzw dabei unterschiedlicher Mikrolage der angrenzenden Straßen auch differenziert, ergeben) gegengerechnet werden.

Für **Gewerbenutzungen** kann eine jeweils auf die gesamte Bauplatzfläche umgelegte Gegenrechnung der über-/unterdurchschnittlichen Anliegerleistungen mit der über-/unterdurchschnittlichen Fläche für die innere Erschließung erfolgen.

Für Letztere sind einerseits die Kosten einer Straße (zumindest nur Oberbau ohne Entwässerung) zuzüglich andererseits eines Wertanteils aus der hierfür beanspruchten Bauplatzfläche als Zu- oder Abschlag anzusetzen. Dieser Wertanteil bemisst sich flächenmäßig detto über die über-/unterproportionale Wegstrecke einer Umfahrung des fiktiven Objektes mal einer angesetzten Breite von 3 bis 4 m (je nach standorttypischer erwarteter Nutzung bzw Preiskategorie) und ist wertmäßig für die verlorene physische Bauplatznutzung (die ideelle Bauplatznutzung verbleibt der Parzelle jedenfalls) rund 1/3 des Basispreises angemessen.

Kann diese (fiktive) Umfahrung alternativ an einer (oder mehreren) Seite(n) des Bauplatzes in einem im Konnex vorhandenen Grünland/ländlichen Gebiet oder Grünland/Immissionsschutzstreifen situiert werden, ergibt sich angepasst eine meist gering längere Wegstrecke bzw Fläche des inneren Zufahrtsweges (auch zur Erschließung dieser Flächen), und dann ist wertmäßig rund 1/2 dessen Basispreises (siehe Punkt 3.18.) adäquat.

Bei größeren Gewerbegrundstücken in werbewirksamer Lage und dabei tieferer Konfiguration ist eine bewertende Zonierung in Vorder- und Hinterland in immer weniger werdenden Fällen bzw von der örtlichen Struktur abhängig angebracht, da sich in solchen Lagen von Betriebs- und Gewerbegebiet verbreitet und preisbeeinflussend auch Einkaufsmärkte ohne großen Freilager-Flächenbedarf ansiedeln.

3.6. Aufschließungsgebiete und -unterschiede

Unter Aufschließungsgebiete fallen jene Bereiche von als Bauland ausgewiesenen Flächen, welche derzeit mangels Vorhandenseins oder ausreichender Dimensionierung von erforderlichen Infrastrukturen noch nicht bebaut werden können (und bei denen die jeweiligen Ursachen im Flächenwidmungsplan ausgewiesen sind). Hierzu gehören Kanal- und Wasserversorgung und Verkehrserschließung sowie Naturgefahren-Behebung und auch nur Oberflächenentwässerung (bei nicht sickerfähigem Boden und zu klein dimensioniertem Kanal) oder Lärmbelästigung.

Ein Wegfallen der Beschränkung ist allfällig mit unabgeltbaren Vorleistungen (eigene Errichtung durch den Grundeigentümer) oder/und Ersatzmaßnahmen (Anschlussführung mittels Servituten über Nachbargrundstücke, Herstel-

lung von Retentionsbauwerken) bzw. bauliche Maßnahmen (auf Basis von Lärmgutachten) im Einzelfall erreichbar.

Je nach Gegebenheit und gesicherter Möglichkeit sind bewertungsmäßig entweder eine bekannte/zuverlässige Wartezeit durch **Abzinsung** oder die ermittelten **Ersatzkosten** als Wertminderung zu berücksichtigen.

Betreffend **Aufschließungsunterschiede** können diese im Gewerbegebiet (aber betreffend die Gebäudeerrichtung fallweise auch in anderen Widmungszonen) zB in einer eingeschränkten LKW-Anfahrbarkeit (schmale Straße, Tonnagebeschränkung etc) liegen und bedürfen diesfalls einer besonderen Betrachtung, insbesondere hinsichtlich eingeschränkter Marktfähigkeit.

Ebenfalls von objektivem Einfluss sind **Unterschiede** in der **Energieversorgung**. So bedeutet die Möglichkeit eines Erdgas-Anschlusses für ein Objekt gegenüber einer ölbeheizten Heizung eine gesamte Kostenersparnis von zumindest € 6.500,- netto (und für Einfamilienhäuser in der Regel etwa € 9.000,- netto). Im Bereich von Einfamilienwohnhaus-Liegenschaften ist allerdings interessanterweise ein adäquater Grundpreisunterschied infolge möglichem Erdgas- oder Fernwärmeanschluss am Markt kaum, zumindest nicht in höheren Preislagen, feststellbar; hinsichtlich Marktfähigkeit eher schon im Bereich von Gewerbeliegenschaften.

3.7. Abtretungsflächen zugunsten der Verkehrswege

Diese können (je nach diesbezüglich relevanter Gesetzesbasis) sowohl unentgeltlich oder/und nur teilweise entgeltlich oder voll entgeltlich abzutreten sein.

Soweit Grundabtretungen nur (vorhersehbar) geplant sind, geht dies aus dem REK/ÖEK und genauer allfällig aus dem Flächenwidmungsplan sowie (meist) konkreter aus dem Bebauungsplan hervor. Höchstwahrscheinlich künftig umzusetzende Grundabtretungen sind aus der gegenständlichen Bauplatzerklärung ersichtlich (können aber ebenso auch obsolet sein).

Zu beachten ist dabei, dass Bauplatzerklärungen (welche in der Regel ungenutzt nur 10 Jahre rechtskräftig bleiben) auch nach einer Konsumation (selbst wenn später, eventuell vorübergehend, von einem entgegenstehenden Bebauungsplan/Flächenwidmungsplan überdeckt) grundsätzlich unbefristet rechtswirksam bleiben oder aber (diesfalls selten vorhersehbar) bis zu einer amtswegigen Änderung. Umgekehrt kann aber die Gemeinde die darin festgelegten Abtretungs- und Anliegerleistungen auch erst später (befristet, siehe Punkt 3.5.) einfordern.

Bewertungstechnisch ist also betreffend Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken sowie für den eigentlichen Bewertungsgegenstand zu prüfen, ob darin nicht eine **bevorstehende** (un- oder entgeltliche) **Abtretung bereits eingele-**

rechnet ist und **wie** sich eine Abtretung (diesbezüglich unabhängig von Entgeltlichkeit oder Unentgeltlichkeit) **auf die restliche Parzelle** hinsichtlich deren sonstiger wertbestimmender Merkmale **auswirkt**.

3.8. Bodenverhältnisse inklusive Grundwasser

Diesbezüglich bewegt sich das Spektrum von problemlosen, gut trag- und sickerfähigen Böden bis einerseits schwer abbaubare Felsverhältnissen oder andererseits schlecht tragfähigen Böden sowie zwischen hoch liegendem/stark schwankendem/tief liegendem Grundwasserspiegel, im Extremfall instabile Böden mit starken Hangwässern.

Die **Auswirkungen** sind (in Abweichung vom Idealfall) immer erhöhte Baukosten, welche für den Immobilienbewerter alleine/ohne Beiziehung von Spezialisten kaum fassbar sind. Es sind daher die fallbezogenen Bodenverhältnisse immer möglichst genau zu erkunden, und die objektiven wertbestimmenden Merkmale spiegeln sich in der Regel primär an den relevanten **Mehr-/Minder-Baukosten** (oft nur Ausbildung des Kellergeschoßes zuzüglich des Fundaments des Nebengebäudes und des Freiflächenunterbaus, aber eventuell auch betreffend erforderliche besondere Tiefgründung/Bodenaustausch/Baugrubensicherung/Unterfangung/Grundwasserhaltung und Geländeentwässerung/Sprengung/Geländeverankerung/Abwasserretention etc.).

Die Auswirkungen nur unterschiedlich geneigten Geländes innerhalb vergleichbarer Bodenverhältnisse sind aber alleine der Hangneigung (siehe Punkt 3.4.) als Kriterium zuzuordnen.

Die Fortsetzung dieser Abhandlung finden Sie im nächsten Heft.

Korrespondenz:

Bmst. Ing. Wilfried Huemer, Salzburg

E-Mail: stadtbaumeister@sv-huemer.at

Christian Strobl-Mairhofer, Linz

E-Mail: sv.stroblmairhofer@liwest.at