

# Der Marktanpassungsfaktor bei geschlossenen Höfen\*

Zum Erhalt des mittelständischen Bauernstandes gibt es in Tirol eine Sonderform von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, nämlich die geschlossenen Höfe. Diese Höfe unterliegen besonderen höfe- und anerbenrechtlichen Bestimmungen, die vor allem die Verfügungsfreiheit des Eigentümers einschränken und die Erbfolge regeln. Aufgrund dieser Bestimmungen schmälert sich der Interessentenkreis bei geschlossenen Höfen. Zusätzlich ist der Kauf einer landwirtschaftlichen Liegenschaft durch die Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes reglementiert. Diese Einschränkungen zum einen durch das Tiroler Höferecht und zum anderen durch das Tiroler Grundverkehrsgesetz müssen in der Immobilienbewertung berücksichtigt werden. Durch die vorliegende Arbeit wurde der Marktanpassungsfaktor bei der Bewertung geschlossener Höfe wissenschaftlich belegt.

## 1. Einleitung

In Tirol spielt die Landwirtschaft vor allem als Wirtschaftszweig eine wichtige Rolle. Die landwirtschaftlichen Betriebe versorgen das Land mit regionalen Produkten und haben die Tiroler Gesellschaft und Landschaft über Jahrhunderte geprägt. Die Landwirte tragen zum Erhalt der Kulturlandschaft und somit auch wesentlich zum Tourismus bei. Der Anteil der land- und forstwirtschaftlichen Flächen an der Gesamtfläche Tirols beläuft sich auf etwa 93 % (Stand 2010).<sup>1</sup> Diese Flächen verteilen sich auf insgesamt etwa 16.200 (Stand 2010) bestehende land- und forstwirtschaftliche Betriebe in Tirol.<sup>2</sup> Um den Erhalt dieses essentiellen Wirtschaftszweiges zu sichern, gibt es in Tirol eine Sonderform von landwirtschaftlichen Betrieben, nämlich die geschlossenen Höfe. Etwa 80 % aller Landwirtschaften in Tirol werden als geschlossene Höfe geführt. Bei dem nach dem Tiroler Höfegesetz<sup>3</sup> definierten geschlossenen Hof handelt es sich um eine historisch gewachsene Sonderform, die speziell auf die Erhaltung mittelständischer Betriebe abzielt. Laut § 1 Tiroler Höfegesetz gilt jede landwirtschaftliche mit einem Wohnhaus versehene Besetzung, deren Grundbuchseinlage sich in der Höfeabteilung des Hauptbuches befindet, als geschlossener Hof.<sup>4</sup> Im Grundbuch gekennzeichnet sind geschlossene Höfe mit einer Einlagezahl von 90.000 aufwärts. Um das Ziel der Erhaltung der Betriebe zu erreichen, gelten für geschlossene Höfe besondere höfe- und anerbenrechtliche

Bestimmungen, die vor allem die Verfügungsfreiheit des Eigentümers einschränken und die Erbfolge regeln. Diese besondere rechtliche Situation des geschlossenen Hofes darf in der Immobilienbewertung nicht außer Acht gelassen werden.

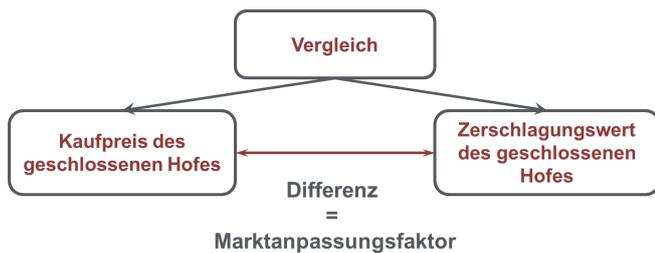
## 2. Vorgehensweise bei der Bewertung in der Praxis

In der Immobilienbewertung zählen land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften zu Sonderimmobilien, deren Bewertung spezielles Know-how erfordert.<sup>5</sup> Neben einer besonderen Herangehensweise bei der Bewertung von Landwirtschaften sind vor allem auch bei geschlossenen Höfen die höfe- und anerbenrechtlichen Beschränkungen zu berücksichtigen. Mit all den Feinheiten rund um land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften, wie den unterschiedlichen Boden- und Waldarten, den verschiedenen Gebäudetypen, aber auch den speziellen rechtlichen Rahmenbedingungen, stellt die Bewertung von geschlossenen Höfen eine besondere Herausforderung dar.

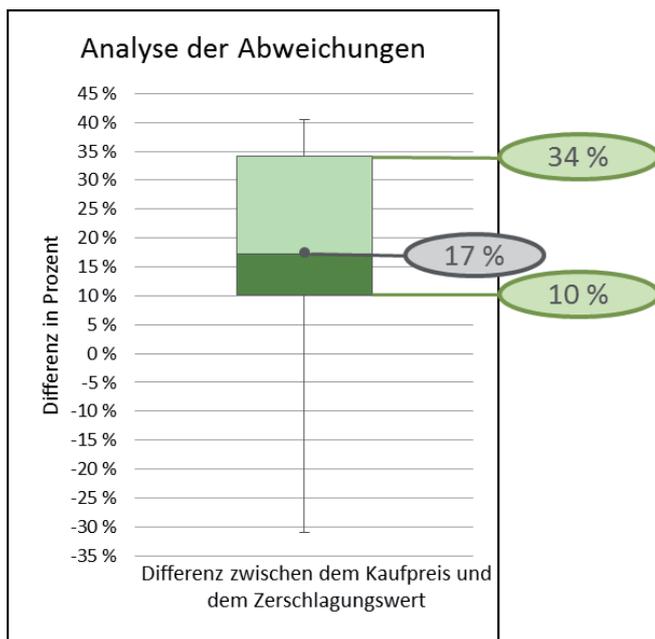
Die Beschränkungen, denen geschlossene Höfe unterliegen, betreffen vor allem die Verfügungsfreiheit des Eigentümers. Für jegliche Änderungen am Umfang oder Bestand eines geschlossenen Hofes bedarf es nämlich einer Genehmigung durch die Bezirksverwaltungsbehörde. Ein geschlossener Hof kann, sofern dieser die Hofeigenschaft nicht verliert und aufgelöst wird, nur als Ganzes veräußert und weitergeführt werden und darf nicht in seine einzelnen Teile zerstückelt werden. Aufgrund dieser höfe- und anerbenrechtlichen Bestimmungen schmälert sich der Interessentenkreis bei dieser Art von Liegenschaft. Zusätzlich ist der Kauf einer landwirtschaftlichen Liegenschaft durch die Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes<sup>6</sup> reglementiert. Aufgrund dieser Beschränkungen zum einen durch das Tiroler Höfegesetz und zum anderen durch das Tiroler Grundverkehrsgesetz ist es in der Praxis üblich, einen Marktanpassungsabschlag vom Verkehrswert anzusetzen. In der Bewertungslehre gibt es derzeit jedoch keine Benchmarks oder Empfehlungen, wie hoch diese Abschläge tatsächlich zu bemessen bzw. ob diese überhaupt anzusetzen sind. Daher wird von den Sachverständigen in der Praxis oft sehr unterschiedlich vorgegangen. Die Höhe des Marktanpassungsfaktors stellt jedoch ein wichtiges Kriterium bei

\* Der vorliegende Beitrag basiert auf der Masterarbeit der Verfasserin mit dem Thema „Der Marktanpassungsfaktor bei geschlossenen Höfen“.

# Der Marktanpassungsfaktor bei geschlossenen Höfen



**Abbildung 1:** Herangehensweise bei der Erhebung des Marktanpassungsfaktors



**Abbildung 2:** Analyse der Abweichungen zwischen den Kaufpreisen und den Zerschlagungswerten zur Ableitung des Marktanpassungsfaktors

der Herleitung des Verkehrswertes dar und kann diesen massiv beeinflussen. Dies war der Anlass für die Erarbeitung meiner Masterarbeit mit dem Thema „Der Marktanpassungsfaktor bei geschlossenen Höfen“. Ziel der Arbeit war es, einen Nachweis dafür zu finden, wie hoch der Marktanpassungsfaktor bei geschlossenen Höfen tatsächlich ist.

### 3. Herangehensweise der Studie

Um das Ziel der Arbeit erreichen zu können und die Höhe des Marktanpassungsfaktors herausfinden zu können, wurde ein Vergleich zwischen Kaufpreisen von als Ganzes verkauften geschlossenen Höfen und den jeweiligen Zerschlagungswerten der Höfe durchgeführt (siehe Abbildung 1).

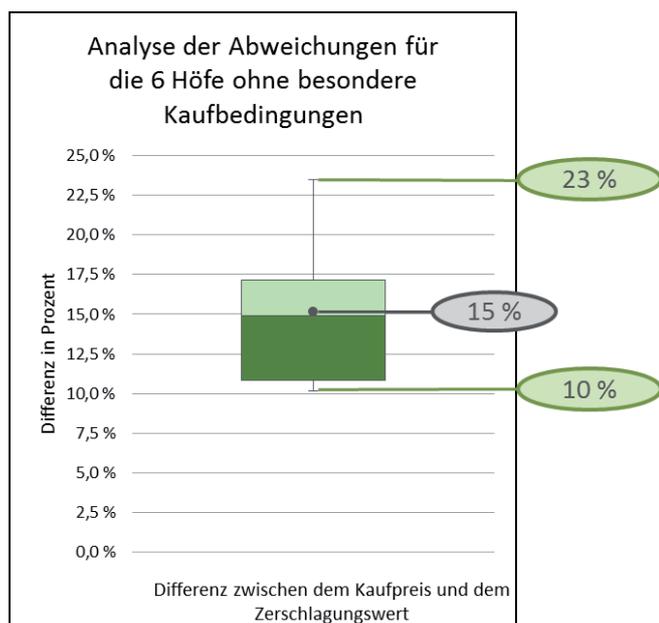
Bei der Ermittlung des Zerschlagungswertes wird davon ausgegangen, dass alle zum Hof gehörenden Grundstücke frei veräußert werden können. Wenn also der Zerschlagungswert des Hofes höher ist als der Kaufpreis des

gesamten Hofes, dann ist der Marktanpassungsfaktor gerechtfertigt. Durch die Differenz der beiden Werte lässt sich die Höhe des Marktanpassungsfaktors feststellen.

Die erste Herausforderung bei dieser Studie war es, geschlossene Höfe zu finden, die verkauft wurden. Da geschlossene Höfe eher im Erbgang auf einen Anerben übergehen und weitergeführt werden anstatt verkauft zu werden, stellte sich diese Erhebung als schwierig heraus. Dennoch konnten mittels IMMOmapping<sup>7</sup> und durch eine Zusammenarbeit mit der Bezirkslandwirtschaftskammer Kufstein insgesamt 14 geschlossene Höfe erhoben werden, die sich für den Vergleich eigneten. Um den Zerschlagungswert jedes Hofes berechnen zu können, wurde jeder einzelne Hof bewertet. Das Forschungsdesign sah neben einer Erhebung von Vergleichspreisen über IMMOmapping auch eine Erhebung der Basisdaten über das Tiroler Raumordnungs-Informationssystem tiris<sup>8</sup> sowie eine Besichtigung jedes Hofes von außen vor. Da keine Gebäudedaten, wie Flächen und Baujahr und dergleichen, zur Verfügung standen, wurden die Gebäudemasse über tiris, aus den Grundbuchsinformationen sowie auf Basis der Besichtigungen eingeschätzt. Für jeden Hof wurde somit ein Kurzgutachten mit Stichtag des Hofverkaufes erstellt und der Zerschlagungswert berechnet. Alle Kurzgutachten beinhalten jeweils die wichtigsten Kaufvertragsdaten, die Ermittlung des Bodenwertes, die Gebäudewertermittlung, die Ermittlung des Wertes der Dienstbarkeiten sowie die Vergleichspreise. Der berechnete Zerschlagungswert wurde anschließend mit dem Kaufpreis aus den jeweiligen Kaufverträgen verglichen. Aus der Differenz dieser beiden Werte wurde der Marktanpassungsfaktor abgeleitet.

### 4. Ergebnisse

Durch die Differenz zwischen den Kaufpreisen und den Zerschlagungswerten bei allen untersuchten geschlossenen Höfen konnte die Bandbreite eines realistischen Marktanpassungsfaktors erhoben werden. Um diese Bandbreite des Marktanpassungsfaktors aus den Ergebnissen der Vergleiche ableiten zu können, wurden die Daten statistisch ausgewertet. In Abbildung 2 ist ein Boxplot-Diagramm dargestellt, das das Minimum, das Maximum, das erste und dritte Quantil sowie den Median und das arithmetische Mittel darstellt. Der Boxplot ist ein Diagramm, das zur grafischen Darstellung der Streuungs- und Lagemaße von Daten verwendet wird. Ein Boxplot vermittelt auf diese Weise schnell einen Eindruck darüber, in welchem Bereich die Daten liegen und wie sie sich über diesen Bereich verteilen. Die Box entspricht dem Bereich, in dem die mittleren 50 % der Daten liegen und wird auch als Interquartilsabstand bezeichnet. Sie wird also durch das erste und das dritte Quantil begrenzt. Die beiden Antennen markieren zum einen das Maximum und zum anderen das Minimum. Der Strich in der Mitte der Box ist der Median und der Punkt symbolisiert das arithmetische Mittel, also das



**Abbildung 3:** Analyse der Abweichungen zwischen den Kaufpreisen und den Zerschlagungswerten jener sechs Höfe, die kaum wertbeeinflussende Besonderheiten aufwiesen

durchschnittliche Ergebnis. Die Abbildung 2 zeigt somit die Streuung der berechneten Differenzen zwischen den Kaufpreisen und Zerschlagungswerten bei allen untersuchten Höfen.

Wie aus dem Boxplot-Diagramm in Abbildung 2 zu erkennen ist, liegen 50 % der Abweichungen zwischen den Zerschlagungswerten und den Kaufpreisen bei den untersuchten geschlossenen Höfen in einem Bereich von 10 bis 34 %. Die durchschnittliche Differenz, also das arithmetische Mittel, liegt bei 17 %. Wie zu erkennen ist, gibt es jedoch einige Ausreißer sowohl in den negativen als auch in den positiven Bereich. Grund für diese Ausreißer sind preisbeeinflussende Besonderheiten bei einigen Hofverkäufen, wie zB Naheverhältnisse zwischen den Vertragsparteien oder Notverkauf aufgrund von Verschuldung. Diese Besonderheiten haben die Kaufpreise teilweise massiv beeinflusst. Um ein deutlicheres Ergebnis zu erhalten, wurden in einem weiteren Schritt nur jene Höfe ausgewertet, die keine oder nur geringe wertbeeinflussende Besonderheiten aufwiesen. In der Abbildung 3 sind die Ergebnisse der Auswertung jener sechs geschlossenen Höfe mit kaum wertbeeinflussenden Besonderheiten dargestellt.

Aus dieser Auswertung wird deutlich, dass die Abweichungen zwischen den Zerschlagungswerten und den Kaufpreisen bei den untersuchten geschlossenen Höfen zwischen 10 und 23 % liegen. Die durchschnittliche Differenz zwischen Zerschlagungswert und Kaufpreis liegt bei diesen sechs ausgewerteten Höfen bei 15 %.

## 5. Fazit

Die Ergebnisse dieser Studie, sowohl durch die Auswertung aller 14 untersuchten Höfe als auch nur jener sechs Höfe mit kaum wertbeeinflussenden Besonderheiten, zeigt, dass ein Marktanpassungsfaktor durchaus gerechtfertigt ist. In der Praxis wurden bis dato ohne Benchmarks und Empfehlungen zwischen 10 und 25 % als Marktanpassungsabschlag angesetzt. Durch diese Studie kann diese Vorgehensweise und der Ansatz von 10 bis 25 % als Marktanpassungsfaktor bei geschlossenen Höfen vorläufig bestätigt werden. Solange sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen nicht ändern und es Einschränkungen von Seiten des Tiroler Höfegesetzes und des Tiroler Grundverkehrsgesetzes gibt, ist der Marktanpassungsfaktor gerechtfertigt. Bei jeder Bewertung eines geschlossenen Hofes sind jedoch jeweils die vorliegenden Besonderheiten der landwirtschaftlichen Flächen, der Gebäude, der grundbücherlichen Situation, aber auch die Lage und der Zustand des Hofes sowie die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen.

## Anmerkungen:

- <sup>1</sup> Amt der Tiroler Landesregierung, Sachgebiet Landesstatistik und tiris, Landesstatistik Tirol: Daten 2013 (2013), online verfügbar unter <https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/statistik-budget/statistik/stat-fold13.pdf> (13. 3. 2014).
- <sup>2</sup> Statistik Austria, Agrarstrukturerhebung 2010: Betriebe und Gesamtfläche in Gegenüberstellung zu 2003, 2005 und 2007 nach Bundesländern (2010), online verfügbar unter [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/land\\_und\\_forstwirtschaft/agrarstruktur/flaechen\\_ertraege/betriebsstruktur/](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/land_und_forstwirtschaft/agrarstruktur/flaechen_ertraege/betriebsstruktur/) (15. 11. 2013).
- <sup>3</sup> Gesetz vom 12. 6.1900, betreffend die besonderen Rechtsverhältnisse geschlossener Höfe, wirksam für die gefürstete Grafschaft Tirol, Tir/VlbG GVBI 1900/47 idF BGBl I 2003/112.
- <sup>4</sup> Kathrein, Anerbenrecht (1990).
- <sup>5</sup> R. Fischer, Bewertung von landwirtschaftlichen Liegenschaften und Betrieben, in *Biener*, Bewertung von Spezialimmobilien (2005) 859.
- <sup>6</sup> Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996, Tir LGBl 1996/61 idF Tir LGBl 2013/130.
- <sup>7</sup> IMMOUnited GmbH, IMMOmapping: Österreichweit geographisch dargestellte Immobilien-Transaktionen (oJ), Programm online verfügbar unter <https://www.immomapping.com/> (15. 12. 2013).
- <sup>8</sup> Amt der Tiroler Landesregierung, tiris Kartendienste (oJ), Programm online verfügbar unter <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/tiris/> (22. 2. 2014).

## Korrespondenz:

Magdalena Posch, M.A.  
 Villandererweg 30, 6067 Absam  
 Tel.: 0699 / 11 98 56 53  
 E-Mail: [magda.posch@absamer.net](mailto:magda.posch@absamer.net)