

---

## Ing. Mag. Thomas Siegl, MBA, MPA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien, Bau- und Sicherheitswesen  
Sachverständiger für Bau- und Betriebsanlagenverfahren beim Land Oberösterreich

## Mag. Maria Balder

Juristin beim Land Oberösterreich, Linz

## Ing. Christoph Schragl, MSc.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung  
Leiter der Gruppe Liegenschaftsmanagement beim Amt der Oberösterreichischen Landesregierung

# Naturgefahren und ihre Auswirkungen auf die Immobilienbewertung

## 1. Einleitung

Der Einfluss von Naturgefahren auf die Bewertung von Liegenschaften nimmt eine immer größere Bedeutung ein. In den letzten Jahren kam es vermehrt zu Naturereignissen wie Hangrutschungen, Steinschlägen, Lawinen, Hangwässern und Hochwasserereignissen.

**Einleitend wird festgehalten, dass der vorliegende Beitrag im Speziellen auf Naturgefahren im Rahmen der Immobilienbewertung eingeht und sich daher die Ausführungen im Wesentlichen auf die damit verbundenen Einflüsse beschränken und somit nur dieser Teilbereich der Befundaufnahme behandelt wird.**

Im Bereich der Materiengesetzgebung auf Landesebene wird unter Berücksichtigung der Länge des Beitrags grundsätzlich Bezug auf die Regelungen in Oberösterreich genommen.

## 2. Was sind Naturgefahren?

Naturgefahren werden als natürliche Prozesse angesehen, die eine potenzielle Bedrohung für Leben und Eigentum der Menschen darstellen. Es handelt sich dabei um Lawinen, Wildbachgefahren, Hochwasser, Hang- und Oberflächenwässer, Murenabgänge, Steinschlag, Erdbeben, Felssturz, Bergsturz, Erosion, Wetterereignisse etc. Zurückzuführen sind diese Ereignisse wohl auf den Klimawandel.

Die Münchener Rückversicherungs-Gesellschaft gab im Jahr 2015 gemeinsam mit NatCatSERVICE eine entsprechende Studie über die wetterbedingten Schadensereignisse der letzten Jahre<sup>1</sup> heraus, die einen **Anstieg** (deutlicher Anstieg der Häufigkeit in den letzten 15 Jahren) und eine **Zunahme der Extreme** dieser Ereignisse zeigt.

## 3. Die Rolle des Gesetzgebers

Um allfällige wertbeeinflussende Merkmale festzustellen, müssen die Gefährdungspotenziale der Natur erkannt und analysiert werden, genauso wie mögliche Schutzmaßnahmen.

Neben der Landesgesetzgebung in der Bau-<sup>2</sup> und Raumordnung<sup>3</sup> üben die jeweiligen Gefahrenzonenplanungen (WRG-GZPV),<sup>4</sup> welche nach dem ForstG und dem WRG erstellt werden, die Hangwasserhinweiskarten etc einen wesentlichen **Einfluss** auf die **Nutzung von Grundstücken und Grundstücksteilen** aus.

Gefahrenhinweiskarten (in Oberösterreich) dienen dazu, Gefahrenpotenziale darzustellen. Aus den Gefahrenhinweiskarten können Empfehlungen abgeleitet werden, wie in Raum- und Bauordnungsverfahren mit den jeweiligen Gebieten umzugehen ist. Dazu wurden Flächentypen mit dazugehörigen Beschreibungen erstellt.<sup>5</sup> Bei besonders exponierten Lagen sind jedoch zusätzlich Gutachten erforderlich.

## 4. Die Lage und das damit verbundene Risiko

Die **Lage** einer Liegenschaft innerhalb einer **Gefahrenzone führt im Regelfall zu Nutzungseinschränkungen** im unterschiedlichen Ausmaß. Es ist die Aufgabe der Raumordnung, das Risiko auf das kleinste mögliche Restrisiko zu minimieren, sofern es nicht ganz verhindert werden kann. **Gewachsene Strukturen** (vor allem in ländlichen und alpinen Gebieten) führen dazu, dass Immobilien von Naturgefahren getroffen werden. Grundsätzlich ist die Lage an einem See oder an einem Ufer mit Zugang zu einem Gewässer ein werterhöhender Umstand. Andererseits liegen genau diese Liegenschaften oftmals in hochwassergefährdeten Gebieten.

Neben den üblichen Lagekriterien werden gerade Lagen an einem Gewässer oder mit besonderer Aussicht, bedingt durch die Topografie, zunehmend mit der Frage konfrontiert werden, wie sich eine vorherrschende Gefahrenzone auf den Wert der Liegenschaften auswirkt.

## 5. Naturgefahren

### 5.1. Vorbemerkung

Kommt es zu einem Naturereignis, ausgelöst durch eine Naturgefahr, so kann dies unmittelbare Auswirkungen auf

die Liegenschaft bzw das Grundstück haben. Wie bereits eingangs beschrieben, kennen wir nachstehend angeführte Naturgefahren, die die Baulanddeignung, die Bebauung, die Ausnutzbarkeit, die Nutzung etc beeinflussen.

## 5.2. Geogene Risiken

*„Österreich ist ein Land mit einer erdgeschichtlich überwiegend jungen und fortlaufenden Reliefentwicklung, bedingt durch die alpidische Gebirgsbildung wie auch durch die damit verknüpften Folgen der klimatischen Entwicklung im Quartär (eiszeitliche und postglaziale Überprägung). Das daraus resultierende alpine Relief und die damit zusammenhängende Landschaftsentwicklung des alpinen Vorlandes sind die wichtigsten Grundvoraussetzungen für eine naturgegebene hohe Disposition für geogene Naturgefahren.“*

*In erster Linie sind hier die gravitativen Massenbewegungen (z. B. Felssturz, Steinschlag, Rutschungen, Hangmuren, Kriechmassen / Sackungen) zu nennen, die nicht nur in den Ost- und Südalpen, sondern auch in der Böhmisches Masse und in der Hügellandschaft der inner- und randalpinen Tertiärgebiete (z. B. Teile der Molassezone, Steirisches Becken) eine wesentliche gefahrenrelevante Prozessgruppe darstellen.“<sup>6</sup>*

## 5.3. Gefahrenzonen des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinerverbauung

Gefahrenzonen werden in Gefahrenzonenplänen, Gefahrenhinweiskarten sowie teilweise in Flächenwidmungsplänen ersichtlich gemacht. Diese richten sich im Regelfall nach den Bestimmungen des ForstG und des WRG. Zuständig für die Erstellung von Gefahrenzonenplänen ist gemäß § 11 Abs 1 ForstG der Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt- und Wasserwirtschaft (nunmehr: Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft) unter Heranziehung von Dienststellen der Wildbach- und Lawinerverbauung.

Die **rote Gefahrenzone** umfasst jene Flächen, die durch Wildbäche und Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benutzung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Wirkung des Bemessungsereignisses nicht oder nur unter verhältnismäßig hohem Aufwand möglich wäre.

Die **gelbe Gefahrenzone** umfasst alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benutzung für Siedlungs- und Verkehrswege infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt ist.

Die **Hinweisbereiche** (braune und violette) stellen jene Bereiche dar, für die eine besondere Art der Bewirtschaftung oder deren Freihaltung für spätere Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

## 5.4. Zonenabgrenzung der Bundeswasserbauverwaltung

Das WRG regelt Gefahrenzonenpläne. Nach § 42a WRG ist der Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt- und Wasserwirtschaft (nunmehr: Bundesminister für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft) in Zusammenarbeit mit den Ländern für die Erstellung von Gefahrenzonenplänen zuständig. Die häufigsten Anwendungsbeispiele liegen im Bereich der 30- bzw 100-jährigen Hochwassereintrittswahrscheinlichkeiten. Davon werden auch die jeweiligen Konsequenzen (Widmungsverbot, Bauverbot, Widmung mit Auflagen, Baubescheide mit Auflagen etc) abgeleitet. Die Bundeswasserbauverwaltung bezieht ihre Anhaltspunkte für die Zonenausweisungen aus den Technischen Richtlinien für die Bundeswasserbauverwaltung (RIWA-T).<sup>7</sup> Neben den ursprünglich roten und gelben Zonen wurden zusätzlich die HQ<sub>1</sub>-Zonen ausgewiesen sowie rot-gelbe und blaue Zonen dargestellt.

## 5.5. Hangwässer bzw Oberflächenwässer

Immer mehr treten Hangwässer als Folge von **Starkniederschlägen oder lang anhaltenden Niederschlägen** auf, da das Niederschlagswasser nicht mehr versickern kann. Dadurch kommt es in weiterer Folge zu einem Oberflächenabfluss. Bei Hangwasserabflüssen handelt es sich um Abflüsse fern von Gewässern. Ausgelöst werden diese nicht durch übergehende Flüsse, sondern durch das auf die Flüsse zuströmende – als Hangwasser abfließende – Niederschlagswasser.

Als **Starkregen** bezeichnet man Niederschlagsereignisse, die in einem **sehr kurzen Zeitintervall sehr große Regenmengen** bringen. Hangwasserereignisse können überall auftreten!

## 6. Die Befundung des zu bewertenden Grundstücks unter dem besonderen Einfluss von Naturgefahren

### 6.1. Allgemeines

Wie bei jeder Bewertung stellt gerade der **Befund** als Grundlage für das Gutachten samt **Ortsaugenschein** den wichtigsten Teil im Bewertungsverfahren dar. Alle angeführten immateriellen Unterlagen bilden im Zusammenhang mit der Erfassung von möglichen auf dem Grundstück lastenden oder auf dieses einwirkenden Naturgefahren eine wichtige Grundlage. Der Ortsaugenschein dient auch zur Plausibilisierung dieser Unterlagen. Bedingt durch die ständig **zunehmende Häufigkeit und die damit verbundenen kürzeren Intervalle von Ereignissen** führen diese dazu, dass die Verordnungen, Gutachten, Kartierungen, Gefahrenzonenpläne<sup>8</sup> etc nicht immer am **aktuellen Stand** (Stichtag des Gutachtens) sind.

Im Speziellen ist dies bei der Nähe bzw an Uferbereichen zu Gewässern (vor allem bei fließenden wie Wildbächen etc) der Fall, da die angesprochene Häufigkeit von Stark-

regenerereignissen dazu führt, dass sich die **Gegebenheiten laufend ändern**.

### 6.2. Auswirkungen der Naturgefahren auf die Liegenschaft und die damit verbundene eingeschränkte Bebauungs- bzw Entwicklungsmöglichkeit und erhöhte Instandhaltungsaufwendungen

Bauwerke in Bereichen, bei welchen Naturgefahren auftreten, sollten von Beginn an entsprechend geplant und ausgeführt werden, damit Naturgefahren bestmöglich abgewehrt werden können. Diese Abwehr kann sowohl durch die **Bauweise** des Gebäudes bzw der baulichen Anlage geschehen als auch durch **technische Schutzmaßnahmen** (Dämme, Uferverbauten, Hochwasserschutzmauern etc) abseits des zu schützenden Objekts erfolgen.

Bauliche Anordnungen zum Schutz vor der Gefahr wirken sich kostenerhöhend aus.<sup>9</sup> Befinden sich Liegenschaften in Gefahrenzonen und sind diese durch Schutzbauten geschützt, so empfiehlt es sich, zu prüfen, welche Nutzungsdauer diese Schutzbauten haben. Sollte eine **technische Schutzmaßnahme an die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit** gekommen sein, so besteht ein massiv erhöhtes Gefährdungspotenzial für die geschützte bzw zu schützende Liegenschaft.

### 6.3. Bauplatzeigenschaft

Neben den Aufgaben der Raumordnung<sup>10</sup> ist die Gemeinde auch zuständige Baubehörde und hat im Bauland<sup>11</sup> die **Eignung eines Grundstücks auf Bebaubarkeit** zu prüfen sowie in Oberösterreich auf Antrag mittels Bescheids zu entscheiden (§ 5 OÖ BauO).<sup>12</sup> Eine Widmungsausweisung als Bauland im Flächenwidmungsplan stellt noch keine rechtliche Grundlage für die Umsetzung eines Bauvorhabens dar. Dazu ist in Oberösterreich eine **Bauplatzbevolligung** Voraussetzung. Diese ist im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen in Oberösterreich zu erteilen, wenn

- die erforderliche Zustimmung des Grundeigentümers vorliegt,
- der Erteilung nicht gesetzliche Bestimmungen oder Bestimmungen eines Flächenwidmungsplans oder eines Bebauungsplans entgegenstehen und
- die Bauplatzbevolligung<sup>13</sup> mit den Grundsätzen der **Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung vereinbar** ist.

Dabei ist auf deren Eignung im Hinblick auf eine zweckmäßige Bebauung, erforderlichenfalls unter Auflagen, zu achten. Die Raumordnung kennt auch das Instrument der Rückwidmung, wenn sich ein Grundstück zB dem Inhalt des Gefahrenzonenplans nach in einer roten Gefahrenzone befindet.

### 6.4. Lage und die damit verbundene Exponiertheit

- Neigung der Grundstücke;

- Nähe zu Wildbächen bzw Gerinnen bzw Gräben bzw Mulden bzw Seen;
- Beschaffenheit der Einzugsgebiete (Gefahrenzonenpläne);
- Bodenbeschaffenheit bzw Beschaffenheit der Oberflächen.

### 6.5. Bauweise und (bauliche) Maßnahmen bzw Nutzungsmöglichkeit

Einige Maßnahmen, um bei Naturgefahren bereits im Planungs- bzw Ausführungsstadium handeln zu können (demonstrative Aufzählung), die sich einerseits aus den gesetzlichen Bestimmungen und andererseits auch im Zuge von Verfahren ergeben, sind:

- **massive Bauweise** im Gefahreinflussbereich;
- mobile bzw temporäre **Schutzmaßnahmen** (zB Hochwasserschutzmaßnahmen);
- Herstellung von **Retentionsräumen** (Ausgleich eines Retentionsraumverlustes durch Abgrabungen und/oder Sickerrigolen);
- Herstellung von **Abflussmulden** und/oder **Oberflächenwasserkanälen** mit Anbindung an einen Vorfluter (wasserrechtliche Bewilligungspflicht);
- **Einschränkung der Ausnutzbarkeit** des Grundstücks bzw Bauplatzes.

## 7. Die mögliche Berücksichtigung von Naturgefahren im Bewertungsprozess

### 7.1. Allgemeines

Es gibt grundsätzlich **keine normierte Vorgehensweise** hinsichtlich der Berücksichtigung eines Hochwasserrisikos im Bewertungsprozess. Es finden sich zwar Hinweise, dass **rechtliche Gegebenheiten als wertbeeinflussende Merkmale eines belasteten Grundstücks zu berücksichtigen** sind, jedoch werden auch hier keine konkreten Ansätze gegeben, wie dies zu erfolgen hat.

Es ist auch im jeweiligen Verfahren (Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren) zu unterscheiden, wie auf das Risiko eingegangen wird.

Es sind dabei die **rechtlichen Gegebenheiten** und die **tatsächlichen Eigenschaften** der Liegenschaft, insbesondere dann, wenn bereits ein Ereignis einer Naturgefahr mit Auswirkungen auf die betroffene Liegenschaft stattgefunden hat, zu berücksichtigen.

Dabei kann es bei Liegenschaften, welche sich in ein und **demselben Bereich einer Gefahrenzone** befinden, trotzdem zu **lagebedingten Unterschieden** aufgrund der **tatsächlichen Gegebenheiten** der jeweiligen Liegenschaft (Topografie des Grundstücks, Ausführung und Zustand von Schutzbauten, Fließrichtung eines Gewässers, Exponiertheit etc) kommen.

### 7.2. Vergleichswertverfahren

Diesem Verfahren ist unter Verwendung geeigneter Kaufpreise grundsätzlich der Vorrang zu geben. Dies gilt insbesondere für die Quantifizierung wertbeeinflussender Umstände. Das bestehende Risiko ist daher durch Verwendung **vergleichbarer Kaufpreise**, die in ausreichender Anzahl zum Stichtag vorliegen, zu berücksichtigen.

Es sind daher Kaufpreise heranzuziehen, die **möglichst vergleichbare Einflüsse von Naturgefahren** aufweisen. Gibt es keine geeigneten vergleichbaren Transaktionen, so muss eine **Ableitung aus Kaufpreisen ohne Beeinträchtigungen durch Naturgefahren** erfolgen und den abweichenden Eigenschaften Rechnung getragen werden. Analog zur Ermittlung der Wertminderung von Baumängeln und Bauschäden kann der Wertabschlag für ein bestehendes Risiko deduktiv ermittelt werden. Es fließen diese Werteunterschiede danach durch **begründbare Zu- und Abschläge** ein. Diese müssen sich an **Kosten** bzw **ertragswirtschaftlichen Auswirkungen** orientieren.

Bei Baulandgrundstücken wird als **erster Schritt** die **Bebaubarkeit** geprüft. In zweiter Linie ist zu erheben, welche **Einschränkungen und Erschwernisse der Nutzung** durch die Beeinflussung der jeweiligen Naturgefahr auftreten können. Die dadurch zu erwartende **Minderausnutzung ist mit begründeten Abschlägen** zu berücksichtigen, um über einen **marktkonformen Vergleichswert** zu verfügen.

**Anmerkung:** In der Praxis bleibt dieser Einfluss häufig unberücksichtigt. Der Vergleich ist somit nicht sachgemäß, da ein wesentliches wertrelevantes Grundstücksmerkmal fehlt.

### 7.3. Sachwertverfahren

Sind Liegenschaften durch mögliche Auswirkungen von **Naturgefahren** betroffen, so fallen fast immer **zusätzliche Kosten** an, da der **Schutz vor derartigen Gefahren** (zB Hochwasserschutz) zusätzliche Maßnahmen an den baulichen Anlagen, den sonstigen Bestandteilen und am Zubehör sowie an den Außenanlagen erfordern kann.

Der Einsatz von in statischer Hinsicht geeigneter **Materialien und Konstruktionen für die Schutzeinrichtungen** (zB vorbeugende Maßnahmen gegen steigenden Wasserdruck und Auftrieb) und/oder entsprechenden Maßnahmen im Gebäudebereich selbst kann – abhängig von der Lage und Exponiertheit – sehr aufwendig werden.

Vielfach tritt nach Ereignissen von Naturgefahren eine **verkürzte Restnutzungsdauer**<sup>14</sup> ein, da davon auszugehen ist, dass zB ein Überschwemmungsereignis die **Gebäudesubstanz** angegriffen hat und dadurch eine **erhöhte Beanspruchung** nach sich zieht. Es können sich dadurch sogar kritische Zustände ergeben, die dazu führen, dass es zu Gründungsschäden kommt. Sichtbar werden derartige Schäden durch Risse in den Wänden oder Verformungen bis hin zu Schiefstellungen von Gebäudeteilen.

Dabei spielen auf jeden Fall die Gebäudeart bzw die Art der baulichen Anlage, die Ausführung und die Nutzung eine wichtige Rolle.

Der Nutzung ist deshalb eine wichtige Bedeutung zuzumessen, da der Schädigungsgrad wesentlich reduziert werden kann, wenn die Nutzung und Ausstattung in den gefährdeten Bereichen der Immobilie angepasst wurden. Eine Maßnahme dabei wäre zB, die Haustechnik nicht in den Keller zu verlegen, sondern in einen weniger gefährdeten Bereich in den oberirdischen Geschoßen.

Als Abschläge würde bei von Naturgefahren betroffenen Liegenschaften in Abhängigkeit zB der Überschwemmungsgefährdung neben der Bodenwertminderung eine Minderung aufgrund der teilweise eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Geschoße aufgrund deren Geschoßlage und des damit verbundenen Schadensrisikos im Falle eines Naturgefahrenereignisses (zB Hochwasserereignis) eintreten. Bei regelmäßig eintretenden Ereignissen von Naturgefahren wird grundsätzlich **eine Reduzierung der üblichen Gesamtnutzungsdauer und folglich auch der Restnutzungsdauer** eintreten.

**Anmerkung:** Es sind neben den jeweiligen gesetzlichen Grundlagen eventuelle Auflagen in einem Bescheid (zB im Bauplatzbescheid) und die geltenden Normen im Zusammenhang mit dem Ansatz der Wertminderung zu beachten.

### 7.4. Ertragswertverfahren

Wie bereits angeführt, finden sich auch dazu keine normierten Vorgehensweisen in der Bewertung von Liegenschaften. Es kann jedoch festgestellt werden, dass es im Falle einer Gefährdung von Liegenschaften durch den Einfluss von Naturgefahren **abhängig von der Exponiertheit und der Häufigkeit zu Abschlägen** kommt.<sup>15</sup> Als Begründung gilt, dass der für den **Zeitraum des Eintritts des Ereignisses** und darüber hinaus für den **Zeitraum der Schadensbehebung** von **Nutzungseinschränkungen** oder einer **kompletten Nichtnutzbarkeit** ausgegangen werden muss.

Negative Auswirkungen auf die Höhe der Mieten (vor allem im Bereich des Keller- und des Erdgeschoßes [zB bei Geschäftsflächen im Erdgeschoß] könnte es zu einem totalen Mietausfall, zumindest zeitlich bedingt, kommen) sind die Folge.

**Höhere Bewirtschaftungskosten** fallen durch **temporäre Instandsetzungsmehrkosten** und **einen höheren Verwaltungsaufwand** an.

**Betriebskosten** fallen weiterhin trotz eines zeitweiligen Leerstands an. **Diese Umstände können durch vorsichtige Planung der Einnahmenüberschüsse**, aber auch durch die **Erhöhung des Zinssatzes**, in dem das **Gefahrenrisiko** berücksichtigt wird, abgebildet werden. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften je nach Liegenschafts-

art im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist einer der wesentlichen Parameter im Ertragswertverfahren.

**Anmerkung zum merkantilen Minderwert:** Darunter kann die Minderung des Verkehrswerts verstanden werden, welcher trotz ordnungsgemäßer Behebung aller zB durch eine Überschwemmung entstandenen Schäden an einer Liegenschaft aufgrund des **alleinigen Verdachts** auf verborgen gebliebene Schäden eintreten könnte. Das setzt voraus, dass die Gefährdung auf dem Immobilienmarkt auch eine **tatsächliche Rolle** spielt, indem gewisse Abneigungen und Vorbehalte gegen diesen Tatbestand bestehen.

### 7.5. Quantifizierung der wertbeeinflussenden Umstände

Liegen keinerlei Vergleichsdaten vor, so kann lediglich auf **allgemeine Erfahrungssätze oder sachverständige Schätzungen** zurückgegriffen werden. Analog zur Ermittlung der Wertminderung im Falle von Baumängeln und Bauschäden kann der **Wertabschlag für ein bestehendes Gefahrenrisiko deduktiv** ermittelt werden. Wertunterschiede zwischen Vergleichs- und Bewertungsobjekt fließen dann durch **marktgerechte Abschläge**, die jedoch auf jeden Fall begründbar sein müssen und sich an den Kosten bzw den ertragswirtschaftlichen Auswirkungen orientieren können, ein.

### 8. Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Möglichkeiten der Ausnutzung einer im Gefahrenzonenbereich von Naturgefahren liegenden Liegenschaft stark von den Gefahrenzonenplanungen und Gefahrenhinweisen nach dem ForstG und WRG abhängt. Auf Bundesebene hat sich die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) intensiv mit den Themenstellungen der Naturgefahren in der Raumordnung beschäftigt. Neben diesen „harten“ Beschränkungen aufgrund von Naturgefahren gibt es noch „weiche“ Beschränkungen (wie zB Hinweis-karten).

In Oberösterreich hat der Gesetzgeber restriktive und strenge Vorgaben im OÖ ROG geschaffen. Auch in den baurechtlichen Vorschriften wurden die Empfehlungen der ÖROK umgesetzt, wenngleich hier unter strengen Rahmenbedingungen bauliche Maßnahmen weiterhin möglich sind.

Im **Rahmen einer Liegenschaftsbewertung** ist die **konkrete Gefährdungssituation** zu prüfen und anhand der gesetzlichen Vorgaben aus der jeweiligen Rechtsmaterien

abzuleiten, welche **Nutzungen von Liegenschaften** unter dem **Einfluss von Naturgefahren** möglich sind.

Ob der Markt darauf reagiert, gilt es im Zuge der **Verkehrswertfindung** zu prüfen und erforderlichenfalls sind **Anpassungen** vorzunehmen, sofern diese nicht bereits im Zuge des **Bewertungsverfahrens ihren Niederschlag** gefunden haben.

Aus Sicht der Verfasser dieses Beitrags wirkt sich die Lage einer Immobilie in einem ausgewiesenen Bereich von Naturgefahren (Gefahrenzonenbereiche) ebenso wie ein konkretes Ereignis **wertmindernd auf die Liegenschaft** bzw Immobilie aus.

### Anmerkungen:

- <sup>1</sup> Online abrufbar unter [https://www.preventionweb.net/files/44281\\_19802014paketweltusdd4zu3.pdf](https://www.preventionweb.net/files/44281_19802014paketweltusdd4zu3.pdf).
- <sup>2</sup> Bauordnungen, Bautechnikgesetze, Bautechnikverordnungen.
- <sup>3</sup> Flächenwidmungspläne, örtliche Entwicklungskonzepte, Bebauungspläne.
- <sup>4</sup> Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft über die Gefahrenzonenplanungen nach dem Wasserrechtsgesetz 1959 (WRG-Gefahrenzonenplanungsverordnung – WRG-GZPV), BGBl II 2014/145.
- <sup>5</sup> Siehe [https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/Bauen\\_auf\\_sicherem\\_Boden.pdf](https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/Bauen_auf_sicherem_Boden.pdf).
- <sup>6</sup> Siehe [https://www.zobodat.at/pdf/BerichteGeolBundesanstalt\\_100\\_0001-0017.pdf](https://www.zobodat.at/pdf/BerichteGeolBundesanstalt_100_0001-0017.pdf).
- <sup>7</sup> Online abrufbar unter [https://www.umweltfoerderung.at/fileadmin/user\\_upload/media/umweltfoerderung/Dokumente\\_Betriebe/Wasser\\_Betriebe/Alle\\_Dokumente/RIWA-T\\_2016\\_finale\\_Fassung.pdf](https://www.umweltfoerderung.at/fileadmin/user_upload/media/umweltfoerderung/Dokumente_Betriebe/Wasser_Betriebe/Alle_Dokumente/RIWA-T_2016_finale_Fassung.pdf).
- <sup>8</sup> Siehe <https://info.bml.gv.at/themen/wald/wald-in-oesterreich/raumplanung/gefahrenzonenplan/Gefahrenzonenplan.html>.
- <sup>9</sup> Vgl *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung<sup>7</sup> (2017) 47.
- <sup>10</sup> *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien<sup>2</sup> (2014) 388.
- <sup>11</sup> *Bienert/M. Funk*, Immobilienbewertung Österreich<sup>4</sup> (2022) 234.
- <sup>12</sup> Dazu *Grimberger in Pabel*, Oö Baurecht (2018) § 5 Oö. BauO 1994.
- <sup>13</sup> Vgl *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung<sup>7</sup>, 45.
- <sup>14</sup> *Seiser*, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (2020) 29.
- <sup>15</sup> *Huemer/Strobl-Mairhofer*, Grundstücksbewertung im Bauland – Auswirkungen wertbildender Merkmale auf den Verkehrswert (Teil II), SV 2011/3, 134 (136 f).

### Korrespondenz:

*Ing. Mag. Thomas Siegl, MBA, MPA*  
Tel.: 0664 / 201 77 01  
E-Mail: [office.siegl@gmail.com](mailto:office.siegl@gmail.com)

*Mag. Maria Balder*  
E-Mail: [maria.balder@ooe.gv.at](mailto:maria.balder@ooe.gv.at)

*Ing. Christoph Schragl, MSc*  
E-Mail: [sc@schragl.eu](mailto:sc@schragl.eu)