

Ing. Mag Georg Hillinger MRICS CIS ImmoZert

■■■ Geschäftsführer Meine Immobilie! und Liegenschaftsbewertungsakademie

Bewertungsmethoden – zu berücksichtigende Parameter

Bauerwartungsland. Der Sachverständige ist dazu angehalten, in Kenntnis der komplexen Verfahrensmaterie und der regionalpolitischen Verhältnisse eine fundierte Einschätzung der zeitlichen Dimension eines Umwidmungsprozesses von Freiland in Bauland vorzunehmen.

Flächenbilanz landwirtschaftliche Flächen

Weltweit steht das Gleichgewicht der Flächenbilanz für landwirtschaftliche Flächen in einem zunehmenden Spannungsverhältnis, da einerseits die Bevölkerungszahl in einem rasanten Ausmaß wächst, andererseits die landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung, Erosion und zunehmende Nutzung für erneuerbare Energie abnehmen. Die Wertsteigerung einer Liegenschaft durch Umwidmung von Freiland auf Bauland hat in den letzten Wochen und Monaten durch Beschluss des Stabilitätsgesetzes 2012 eine mediale Breitenwirkung erfahren.

Nutzung landwirtschaftliche Flächen – Bauland

Grundsätzlich ist die Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen nur in einer Ebene, hingegen die Nutzung des Baulandes mehrdimensional (auf mehreren Ebenen) möglich. D.h. Bauland wäre prinzipiell von der Nutzung her zu intensivieren, ohne dass dabei zusätzlich Freilandfläche in Anspruch genommen werden muss, was vielerorts durch „Nachverdichtung von bestehendem Bauland“ bereits zukunftsweisend umgesetzt wird.

Bewertungsmethoden

Laut Definition liegt Bauerwartungsland dann vor, wenn für unbebaute Liegenschaft mit Freilandwidmung in einem absehbaren Zeitrahmen eine Umwidmung auf Bauland vorgesehen ist. Für solche Liegenschaften stehen die folgenden drei bekanntesten Bewertungsmethoden zur Verfügung:

Vergleichswertverfahren

Grundsätzlich erfolgt die Wertermittlung von unbebauten Grundstücken anhand des

Vergleichswertverfahrens, wobei hier eine Mindestanzahl von geeigneten Vergleichsgrundstücken gegeben sein muss. In der Praxis scheitert die Anwendung dieses Verfahrens regelmäßig daran, dass einerseits die Vergleichbarkeit der beeinflussenden Eigenschaften eines Grundstückes für ein Bauerwartungsland aufgrund der sehr komplexen rechtlichen und zeitlichen Definition äußerst schwierig ist und darüber hinaus eine repräsentative Anzahl von Vergleichswerten in der Regel nicht vorliegt.

Verfahren durch Anwendung von Prozentsätzen oder Bruchteilen

Dieses in der Praxis verbreitete Verfahren durch Anwendung von Prozentsätzen oder Bruchteilen des endgültigen Baulandes in Abhängigkeit des Entwicklungsstandes des baureifen Landes vor. Diese Bruchteilmethodik stützt sich auf Erfahrungswerte und stellt Durchschnittswerte dar, die gegebenenfalls eine Plausibilisierung einer Bandbreite für den im Einzelfall ermittelten Wert eines baureifen Landes ermöglichen.

Diskontierung des zu erwartenden Baulandpreises über die sogenannte Wartezeit

Das dritte Verfahren ist im Regelfall ein auf den speziellen Anwendungsfall hin ausgerichtetes, optimal anzuwendendes Verfahren, das sich auch durch eine hohe Nachvollziehbarkeit der im Einzelfall durchgeführten Bewertungsschritte und Parameter auszeichnet.

Die erforderlichen Erhebungsschritte

- im Bereich der Raumordnung,
- der für die Bewertung von Bauland maßgeblichen Vorschriften (Bauordnung etc),

- der Positionierung des umzuwidmenden Grundstückes/regionale Marktverhältnisse,
- hinsichtlich der Verwertungsmöglichkeiten und
- der durchschnittlichen Parzellengröße und der daraus resultierenden Erschließungsfläche

ergeben die Wartezeit und den Verwertungsreinerlös für eine solche Bewertung.

Der Betrachtungszeitraum sollte ein Ausmaß von in der Regel zehn Jahren nicht überschreiten, da in den regionalen Raumplanungsgesetzen Planungszeiträume für die Umsetzung bzw. Neuerstellung von Entwicklungskonzepten in fünf bzw. zehnjährigen Schritten abgehandelt werden.

Da einzelne Entwicklungsschritte von Beschlüssen in politischen Gremien abhängen, darüber hinaus für einzelne Beschlüsse verschiedene Gutachten eingeholt werden müssen, sind hier Kenntnisse über solche Baulandentwicklungen notwendig, um eine fundierte Bewertung durchführen zu können.

ZLB 2012/2