



zt Bundeskammer der
ZiviltechnikerInnen | Arch+Ing



BEWERTUNGSKATALOG

Bewertungskatalog

für die Fachbereiche

Land- und Forstwirtschaft

Die Bewertungsgrundsätze

wurden erarbeitet vom Arbeitsausschuss Bewertungskatalog der Bundesfachgruppe Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Biologie der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten unter Heranziehung von Sachverständigen, welche dem Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen angehören.

Vorwort

Gebunden durch den Eid sowie entsprechend der besonderen Verantwortung und Pflicht im Sinn des Ziviltechnikergesetzes sowie durch die Tagesarbeit als allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger gehört es zum Aufgabenbereich des Bewerter, Grundlagen zu erarbeiten, die die Nachvollziehbarkeit von Gutachten sicherstellen.

Anlässe für Bewertungen in der Land- und Forstwirtschaft sind umfangreich. Diese können grob in zwei Gruppen eingeteilt werden:

1. Anlässe, bei denen in der Regel keine speziellen Rechtsvorgaben (z. B. Verträge, Gesetze, Verordnungen, Rechtssprechung) zu beachten sind. Einige Beispiele konkreter Bewertungsanlässe sind Käufe, Verkäufe oder Pachten.
2. Anlässe, bei denen spezielle Rechtsvorgaben zu beachten sind. Anschauliche Beispiele sind Landentzug für Zwecke des öffentlichen Interesses (z. B. Straßenbau oder Naturschutzmaßnahmen), Schadensfälle oder Erbschaften.

Allen Anlassfällen ist gemeinsam, dass sachverständig erstellte Gutachten nachvollziehbar sein müssen.

Einen Beitrag zur Nachvollziehbarkeit der Gutachten leistet der rechtliche Rahmen, innerhalb dessen sich die Bewertung land- und forstwirtschaftlich genutzter Liegenschaften bewegt. Dieser rechtliche Rahmen beginnt bei der Verfassung, setzt sich in bis in das 19. Jahrhundert zurückreichenden Gesetzen wie z. B. dem ABGB oder dem Eisenbahnteignungsschädigungsgesetz fort. Die Zahl der zu beachtenden Bundes- und Landesgesetze, die dazu erlassenen Verordnungen sowie die dazu ergangenen oberstgerichtlichen Entscheidungen ist ausgesprochen umfangreich. Und nicht zuletzt erschweren zahlreiche Verordnungen und Richtlinien der EU die Überschaubarkeit.

Weiters ist für die Nachvollziehbarkeit die Interpretation der Rechtsnormen ebenfalls von Bedeutung. Bezüglich der Bewertung beschränkt sich beispielsweise das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) darauf, "einen **rechtlichen Rahmen** zu setzen, **ohne allzu enge Grenzen** für diese Tätigkeiten zu ziehen. Es scheint nicht erforderlich, die Arbeit des Sachverständigen und des Entscheidungsorgans bis in jede Einzelheit umfassend zu determinieren. Es genügt vielmehr, grundsätzliche Regeln für Bewertungen und insbesondere für die Durchführung der Wertermittlungsverfahren und für die Gutachtenserstattung zu treffen und die wichtigsten Begriffe zu bestimmen." (Stabentheiner 2005, S. 7). Daher soll der "Bewertungskatalog für Land- und Forstwirtschaft" den Akteuren mit aktuellen Begriffsbestimmungen sowie modernen Bewertungsgrundsätzen helfen, sich im "Bewertungsdreieck" Recht, Wissenschaft und Lehre und Bewertungspraxis sicher zu bewegen. Er ersetzt jedoch keinesfalls die notwendige Grundlagenliteratur, sondern soll helfen, wichtige Aspekte für die jeweiligen Bewertungsanlässe zu berücksichtigen und ist als eine Art Checkliste gedacht. Ein Anliegen des Bewertungskataloges ist es in Österreich bei Bewertungen eine Übereinstimmung der Terminologie und eine höhere Qualität bei Gutachten bezüglich Nachvollziehbarkeit, Vollständigkeit und Aufbau zu erzielen.

Die Mitglieder des Arbeitsausschusses Bewertungskatalog

Dipl.-Ing. Dr. Andreas Fichtinger, 2170 Poysdorf, NÖ
Dipl.-Ing. Christian Gäbler, 8674 Rettenegg, Stmk.
Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr. Helmut Haimböck, 1190 Wien
Dipl.-Ing. Anton Jäger, 8600 Oberaich, Stmk.
Dipl.-Ing. Rudolf Kulterer, 9300 Baardorf, Ktn.
Dipl.-Ing. Gerhard Josef Maier, 3511 Oberfucha, NÖ
Dipl.-Ing. Clemens Neuber, 8762 Unterzeiring, Stmk.
Dipl.-Ing. Eberhard Nossek †, 2020 Hollabrunn, NÖ
Dipl.-Ing. Dr. Karl Putz, 8244 Schäßfern, Stmk.
Dipl.-Ing. Rafaela Rothwangl, 8674 Rettenegg, Stmk.
Dipl.-Ing. Werner Schratt, 9313 Töplach, Ktn.
Dipl.-Ing. Josef Weißbacher, 6313 Auffach, Tirol
Dipl.-Ing. Franz Wolfslehner, 4300 St. Valentin, NÖ

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bewertungsgrundsätze

- [BWG A-1.1-05 Definition des Begriffes Ertragswert](#)
- [BWG A-1.2-05 Schema für die Berechnung des Reinertrages eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes](#)
- [BWG A-1.3-05 Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes zur Ermittlung des Ertragswertes mit Hilfe der längerfristigen Entwicklung der inflationsbereinigten Rendite fest verzinsten Wertpapiere](#)
- [BWG A-2.1-05 Bewertung von Bauland bzw. Bauerwartungsland mittels Diskontierung](#)
- [BWG A-3.1-05 Bewertung von landwirtschaftlichen Freiland-/Grünlandflächen im Grenzbereich zum Bauland](#)
- [BWG A-4.1-05 Erwerbsverlust](#)
- [BWG A-5.1-05 Verkleinerung und Verformung von einheitlich bewirtschafteten Flächen](#)
- [BWG A-6.1-05 Umsatzsteuerliche Behandlung von Entschädigungen](#)
- [BWG A-7.1-05 Verwendung des steuerlichen Einheitswertes in der Bewertung](#)
- [BWG A-8.1-05 Schäden durch Beeinträchtigung der Arrondierung](#)
- [BWG A-9.1-05 Bemessung und Bewertung der Leistung eines Betriebsleiters](#)
- [BWG A-10.1-05 Bewertung ideeller Eigentumsanteile an land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften](#)
- [BWG A-11.1-05 Realteilung](#)
- [BWG A-12.1-05 Bauen im Grünland, Freiland bzw. in Grünflächen im Sinn der Raumordnungsgesetzgebung der Bundesländer](#)

Landwirtschaftliche Bewertungsgrundsätze

- [BWG L-1.1-05 Bewertung von landwirtschaftlichen Hofflächen](#)
- [BWG L-2.1-05 Bewertung von hofnahen Flächen](#)
- [BWG L-3.1-05 Die Verwendung der Bonität lt. amtli. Bodenschätzung](#)
- [BWG L-4.1-05 Landwirtschaftliche Verkehrsflächen](#)
- [BWG L-5.1-05 Bewertung von Zierbäumen, Ziersträuchern, Hecken, Rasen und sonstigen botanischen Gestaltungselementen](#)
- [BWG L-6.1-05 Reduktionsfaktoren zur Ermittlung der „Reduzierten landwirtschaftlich genutzten Fläche“](#)

Forstwirtschaftliche Bewertungsgrundsätze

[BWG F-1.1-05 Ermittlung des Waldbodenwertes](#)

[BWG F-2.1-05 Ermittlung des Bestandeswertes](#)

[BWG F-3.1-05 Grundsätze für die Ermittlung des Veräußerungsgewinnes bei forstlichen Liegenschaften](#)

[BWG F-4.1-05 Bewertung von hofnahen Flächen](#)

[BWG F-5.1-05 Bewertung von Waldflächen im Ortsbereich](#)

[BWG F-6.1-05 Bewertung der Ertragseinbuße durch Nutzung zur Unzeit](#)

[BWG F-7.1-05 Bewertung von Forststraßen und Lagerplätzen](#)

[BWG F-8.1-05 Verkehrswertermittlung von Waldgrundstücken](#)

[BWG F-9.1-05 Verkehrswertermittlung von Forstbetrieben](#)

[BWG F-10.1-05 Bewertung von Einzelstämmen im Wald](#)

[BWG F-11.1-05 Bewertung von Waldschäden durch Umwelteinflüsse](#)

[BWG F-12.1-05 Entschädigung der Hiebsunreife](#)

[BWG F-13.1-05 Bewertung von Dienstbarkeiten in der Folge von Durchschneidung oder Überspannung](#)

[BWG F-14.1-05 Vorgangsweise bei der Bewertung von Teilwald](#)

Definitionen

Landwirtschaftliche Liegenschaften, „kleinere“ und „große“ im Sinne der Sachverständigenlisten bei den Gerichten

Land- und forstwirtschaftliche Betriebe

Quellen

Anhang

Anforderungen an ein Gutachten

Zins- und Rentenformeln

Referenzwerte für den österreichischen Großwald aus dem ‚Forstbericht‘

Weiterführende Quellen

Internetlinks

Allgemeine Bewertungsgrundsätze

Bewertungsgrundsatz A-1.1-05

Definition des Begriffes Ertragswert

„Der Ertragswert ist der kapitalisierte Reinertrag“.

„Der Reinertrag entspricht der Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals.“

- Der Betrieb weist ausschließlich Eigenflächen auf (keine Pachtzinsen),
- er finanziert sich ausschließlich mit Eigenkapital (keine Schuldzinsen),
- er hat keine Altenteilslasten zu tragen (keine Ausgedingelasten) und
- er wird ausschließlich mit Fremdarbeitskräften bewirtschaftet (keine familieneigenen Arbeitskräfte).

Alle sonstigen Werte, welche nach einem „Ertragswertverfahren“ (= Kapitalisierung einer Rente) errechnet bzw. verwendet werden, bedürfen einer anderen bzw. einer zusätzlichen Benennung, die den Unterschied deutlich macht.

Berechnungsansätze:

- Ermittlung des Ertragswertes eines Landwirtschaftsbetriebes
- Basis = Reinertrag des Betriebes
- Ermittlung des Ertragswertes für den Boden - selbst genutzt
- Basis = Grundrente
- Ermittlung des Ertragswertes für den Boden - verpachtet
- Basis = Nettopacht¹

¹ Bodenverzinsung = Nettopacht / Verkehrswert

Bewertungsgrundsatz A-1.2-05

Schema für die Berechnung des Reinertrages eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes

- Unternehmensertrag einschl. Förderungen u.
Ausgleichszahlungen
- Unternehmensaufwand
- = Gewinn (= landwirtschaftliches Einkommen)
- + Schuldzinsen, Pachte u. Mieten, Ausgedingeleistungen
- = Roheinkommen
- Lohnansatz der familieneigenen Arbeitskräfte
- = Reinertrag des Betriebes (Bodenkapital + Besatzkapital)

- Zinsansatz für das Besatzkapital

- = Reinertrag des Bodens = Grundrente

Verzinsung des Reinertrages eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes:

Reinertrag des Betriebes / (Bodenkapital + Besatzkapital)

Verzinsung des Reinertrages des Bodens:

Reinertrag des Bodens (Grundrente) / Bodenkapital

Bewertungsgrundsatz A-1.3-05

Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes zur Ermittlung des Ertragswertes mit Hilfe der längerfristigen Entwicklung der inflationsbereinigten Rendite fest verzinsten Wertpapiere

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz schreibt vor, dass sich der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung zu richten hat. Entsprechend ÖNORM B 1802, Liegenschaftsbewertung - Grundlagen, sind bei der Zinssatzermittlung anerkannte Methoden anzuwenden. Als eine anerkannte Methode nennt die ÖNORM die Feststellung der längerfristigen Entwicklung der inflationsbereinigten Rendite festverzinslicher Wertpapiere als Basiszinssatz und Ableitung eines Liegenschaftszinssatzes unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Realinvestition, und zwar sowohl der Risiken als auch der Vorteile.

Die durchschnittliche Verzinsung berechnet sich daher aus folgender Summe:

durchschnittlichen Emissionsrendite / 2
plus
durchschnittlichen Sekundärmarktrendite / 2

für einen Zeitraum von 10 Jahren (= Zinssatz vor Inflationsbereinigung in % = NKF)
unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Inflationsrate für den gleichen Betrachtungszeitraum von 10 Jahren (= Geldentwertungsrate in % = DF)
mit dem Ergebnis der durchschnittliche Realverzinsung in % (= inflationsbereinigter Zinssatz in % = RKF¹)

Der Kapitalisierungsfaktor einer ewigen Rente wird ermittelt, indem der Reziprokwert der durchschnittlichen Realverzinsung in % mit 100 multipliziert wird.

¹ RKF = $\frac{100}{((1 + (NKF/100))/(1 + (DF/100))) - 1}$

Bewertungsgrundsatz A-2.1-05

Bewertung von Bauland bzw. Bauerwartungsland mittels Diskontierung

Diskontierung oder Abzinsung bedeutet die Errechnung des Gegenwartswertes aus einem gegebenen Endkapital

1. Wesentliche Voraussetzung für die Bewertung als Bauland ist die Ausweisung im Flächenwidmungsplan. Flächen im Grünland/Freiland¹, die in dem Bauland adäquater (legaler) Funktion stehen, sind ebenfalls auf Basis Bauland zu bewerten. Für die Beurteilung als Bauerwartungsland sind der Flächenwidmungsplan und/oder das örtliche und regionale Entwicklungskonzept und jedenfalls die örtlichen Baulandreserven Grundlage.
2. Der Verkehrswert von Bauland ist im Regelfall mittels des Vergleichswertverfahrens lt. LBG abzuleiten.
3. Die Diskontierung kommt vor allem dann zur Anwendung, wenn dem zu bewertenden Grundstück bis zur Baulandwidmung noch eine gewisse Wartezeit unterstellt werden muss. Diese Wartezeit ergibt sich aus dem Baulandvorrat, dem jährlichen Baulandbedarf und aus den Entwicklungstendenzen des Ortes, wobei immer objektive Maßstäbe anzulegen sind. Die Beurteilung sollte rechtlich durch Flächenwidmungsplan oder Entwicklungskonzepte abgesichert sein. Der absehbare Zeithorizont bewegt sich in der Regel bei maximal 10 bis 15 Jahren. Im Zinsansatz oder alternativ durch einen Risikoabschlag zu berücksichtigen ist auch das Umsetzungsrisiko der tatsächlichen Baulandwerdung.
4. Der Diskontierungszinssatz setzt sich aus dem Ansatz für die Kapitalverzinsung und aus dem Ansatz für den Risikozuschlag auf den Zinssatz bezüglich der Umsetzungswahrscheinlichkeit zusammen. Die einzelnen Ansätze sind getrennt anzuführen und detailliert zu begründen.

¹ Bezeichnung für landwirtschaftliche Flächen außerhalb des Baulandes ist in den Raumordnungsgesetzen der Bundesländer unterschiedlich.

Bewertungsgrundsatz A-3.1-05

Bewertung von landwirtschaftlichen Freiland-/Grünlandflächen¹ im Grenzbereich zum Bauland

Die Frage dieser Abgrenzung ist eine Sachfrage und sie ist daher in erster Linie von Sachverständigen zu beantworten und ausführlich zu begründen.

1. Für die Bewertung als Bau- oder Bauerwartungsland gelten die Ansätze des Bewertungsgrundsatzes A-2.1-05, für die Bewertung landwirtschaftlicher Hofflächen der Bewertungsgrundsatz L-1.1-05.
2. Aus Vergleichspreisen am Grundstücksmarkt kann abgeleitet werden, dass Freiland-/Grünlandflächen unmittelbar angrenzend an flächig gewidmetes Bauland höherwertig gehandelt werden. Diese Grenzbereiche zu Bauland werden als Baurandlage bezeichnet.
3. Die Baurandlage besteht unabhängig von Baulandentwicklungstendenzen (siehe dazu A-2.1-04) auf landwirtschaftlichen Flächen (im Allgemeinen nicht bei Wald). Die Zuerkennung einer Baurandlage ist nur an flächig gewidmetes Bauland möglich (Punktwidmungen und Hofstellen sind kein Ansatz). Der allenfalls begrenzende Einfluss von Verkehrswegen bzw. Gewässern ist zu berücksichtigen.

¹ Bezeichnung für landwirtschaftliche Flächen außerhalb des Baulandes ist in den Raumordnungsgesetzen der Bundesländer unterschiedlich.

Bewertungsgrundsatz A-4.1-05

Erwerbsverlust

Ein Erwerbsverlust liegt vor, wenn der um einsparbare Fixkosten verminderte Deckungsbeitrag/Jahr höher ist, als der jährliche Zinsertrag aus der Substanzwertentschädigung. In diesem Fall ist der den Zinsertrag übersteigende Betrag (jährlicher Erwerbsverlust) zu kapitalisieren und zusätzlich als Erwerbsverlust zu entschädigen.

Der Erwerbsverlust darf nur dann angesetzt werden, wenn die Beschaffung von Ersatzflächen kurzfristig unmöglich oder wirtschaftlich unzumutbar ist. Eine mögliche zeitliche Begrenzung des Erwerbsverlustes ist zu berücksichtigen.

Mit diesem Ansatz ist die volle vermögensrechtliche Schadloshaltung gewährleistet, so als hätte die öffentliche Inanspruchnahme des Bodens an sich nicht stattgefunden. Damit sind aber auch jegliche allfällig entstandene Fixkostenüberhänge, sonstige Restbetriebsbelastungen und Kosten für nicht ausgenutzte Arbeitskraft abgegolten. Es haben keine Doppelentschädigungen zu erfolgen.

Zu unausgenutzter Arbeitskraft:

Wenn nicht besondere Gründe dagegensprechen, so kann man davon ausgehen, dass im ursprünglichen und ungeschmälernten landwirtschaftlichen Betrieb ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Arbeitsaufwand und Arbeitspotential einschließlich des etwaigen Neben- und/oder Zuerwerbs des Betriebsführers und der anderen im selben landwirtschaftlichen Betrieb Beschäftigten gegeben war. Dabei ist es unerheblich, ob der Betrieb extensiv oder intensiv geführt wurde. Bei unausgenutzter Arbeitskraft handelt es sich um einen Nebenschaden, wobei eine mögliche Doppelentschädigung im Zusammenhang mit der Entschädigung eines Erwerbsverlustes bei relativ hohem Grundverlust vermieden werden muss.

1. Arbeitskosten sind Kosten wie auch alle anderen Kosten. Demselben Arbeitskräftepotential (bei gleichen Kosten für die Arbeit) steht ein verringerter Arbeitsbedarf gegenüber, sodass jede produzierte Einheit einen höheren Deckungsbeitrag leisten muss. Der Gewinn des landwirtschaftlichen Betriebes vermindert sich, und gleichzeitig wird die Möglichkeit der Eigenkapitalbildung geschmälert. Daher tritt ein Vermögensschaden auf.
2. Im Sinn der Schadensminimierungspflicht sind Möglichkeiten zu erwägen bzw. Maßnahmen zu setzen, Arbeitskosten einzusparen. Mögliche kurz- bis mittelfristige Maßnahmen sind:
 - Ersatzlandbeschaffung in absehbarer Zeit und in zumutbarer Entfernung von der Hofstelle
 - Betriebsumstellung oder Intensivierung der Bewirtschaftung
 - Aufnahme eines außerlandwirtschaftlichen Erwerbs oder auch nur eines Zuerwerbs durch Familienarbeitskräfte
 - Freisetzen von Fremdarbeitskräften
3. Die durch Landentzug verbleibenden, vermehrten, remanenten fixen Arbeitskosten bestehen in der Regel nicht dauernd fort. Sie laufen mittel- bis langfristig durch organisatorische Maßnahmen (= Managementleistung des Betriebsführers) wieder aus und sind für einen zu begründenden Zeitraum entschädigungsfähig. Auf den raschen Wandel innerhalb des Agrarsektors wird verwiesen.

Bewertungsgrundsatz A-5.1-05

Verkleinerung und Verformung von einheitlich bewirtschafteten Flächen

Die Verkleinerung des Gesamtbetriebes ist kein relevanter Entschädigungsansatz nach diesem Bewertungsgrundsatz. Schäden daraus sind in einem allfällig zu beurteilenden Erwerbsverlust enthalten (siehe A-4.1-05).

Die Entwertung durch Verkleinerung und/oder Verformung stellt einen gesonderten vermögensrechtlichen Nachteil dar, der mit der reinen „Substanzschädigung“ noch nicht erfasst ist.

Die Entschädigungsberechnung erfolgt durch die Gegenüberstellung der Ertrags- und Kostensituation vor und nach der Grundinanspruchnahme. Die jährlichen Differenzen aus Erträgen bzw. Kosten sind zu kapitalisieren.

Bewertungsgrundsatz A-6.1-05

Umsatzsteuerliche Behandlung von Entschädigungen

1. Sofern Entschädigungen nach den Bestimmungen des Grunderwerbsteuergesetzes steuerpflichtig sind, besteht kein umsatzsteuerbarer Vorgang, weil sich Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer gegenseitig ausschließen (§ 6 Ziff. 9 a UStG). Grunderwerbsteuerpflichtig sind die Erwerbsvorgänge für inländische Grundstücke samt Zugehör, einschließlich Gebäude und Baurechte auf fremdem Boden.
2. Der Umsatzsteuerpflicht unterliegen nur Unternehmer, die eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit selbständig ausüben (§ 2 Abs. 1 UStG). Bei Tätigkeiten, die nachhaltig mit Verlusten verbunden sind, würde es unter Umständen laufend zu einer Vorsteuerrückerstattung, also zu Gutschriften kommen. Damit wären Personen begünstigt, die mit ihrem privaten Hobby auch geringfügige Einnahmen erzielen.

Beispiel: Ein Jagdpächter bezahlt für die Jagdpacht € 12.000 (darin enthalten € 2.000 USt). Aus dem erlegten Wild erzielt der Jagdpächter nur € 1.000 netto, die USt davon beträgt 10 %, also € 100. Würde die Jagdpacht als unternehmerische Tätigkeit anerkannt werden, dann könnte der Jagdpächter den Vorsteuerabzug von € 2.000 vermindert um die USt von € 100 geltend machen.

Um private Hobbytätigkeiten nicht durch eine Vorsteuerrückerstattung zu „subventionieren“, wird solchen typischen Liebhaberei-Tätigkeiten in der USt nur dann Unternehmereigenschaft (und damit die Berechtigung zum Vorsteuerabzug) zugebilligt, wenn die Tätigkeit einen Gesamtgewinn erwarten lässt (§ 2 Abs 5 Z 2 UStG, § 6 Liebhabereiverordnung). Verlustbetriebe mit Einkunftsquellenvermutung gelten hingegen als Unternehmen und sind grundsätzlich auch zum Vorsteuerabzug berechtigt. Falls Unternehmer steuerbare Umsätze von weniger als € 22.000,- pro Jahr erzielen, kommt die Kleinunternehmerregelung zur Anwendung. Die Kleinunternehmerregelung ist eine unechte Steuerbefreiung. Dies bedeutet, dass der Kleinunternehmer ohne USt fakturieren muss. Er darf auch keine Vorsteuern mit dem Finanzamt verrechnen.

3. Entschädigungen, die nicht innerhalb eines Betriebsvermögens vereinnahmt werden, sondern zum Privatvermögen gehören, unterliegen nicht der Umsatzsteuer.
4. Ersatzleistungen, die deshalb erbracht werden, weil ein Schaden verursacht wurde oder für einen Schaden einzustehen ist, sind kein Entgelt für eine Leistung (echter Schadenersatz). Wird echter Schadenersatz gewährt, so wird dieser nicht geleistet, weil der Leistende eine Lieferung oder sonstige Leistung erhalten hat, sondern weil er nach Gesetz oder Vertrag dafür einzustehen hat. Der Entschädigungsbetrag unterliegt daher nach den allgemeinen Grundsätzen nicht der Umsatzsteuer.

Bei der Schadensberechnung für pauschalierte Land- und Forstwirte ist aber zu beachten, dass die Umsatzsteuer Teil des Schadens (auch) bei einem echten Schadenersatz sein kann und folglich bei der Berechnung des „Nettoschadens“ zu berücksichtigen ist (z.B. bei Wildschadensermittlung). Nach anderer Meinung sind Entschädigungen (z. B. Wirtschafterschwernisse, eine Entschädigungen für Mehrentfernungen, die durch Abschneiden der bisherigen Zufahrtswege eintritt) regelmäßig steuerbar (Kolacny, Mayer (1997), UStG, Seite 32). Dem Geschädigten wird empfohlen, eine Umsatzsteuerverrechnung zu erwirken.

5. Bezüglich der fehlenden Gegenleistung für die Annahme eines echten umsatzsteuerfreien Schadenersatzes ist aber zu beachten, dass nur die Leistung des Schädigers selbst nicht der Umsatzsteuer unterliegt, wohl aber ist das Entgelt für die Beseitigung des Schadens umsatzsteuerpflichtig.

6. Für die umsatzsteuerliche Behandlung einer Entschädigung ist es ohne Belang, ob es sich um eine Enteignung, oder eine frei vereinbarte Entschädigung handelt.
7. Bei Entschädigungen für Fremdeinwirkungen auf Grundstücke ist zu beachten:
Es ist ein nicht umsatzsteuerbarer Schadenersatz anzunehmen, wenn die Grundstücke ohne vorherige vertragliche Abmachung beschädigt werden und der Schaden gem. §§ 1293 ff ABGB ersetzt werden muss.
Sind jedoch die Einwirkung auf das Grundstück und die Entschädigung vorher vertraglich vereinbart worden, so liegt ein steuerbarer Leistungsaustausch vor.
8. Entschädigungen, die für die Aufhebung oder Einschränkung eines (grunderwerbsteuerfreien) Rechtes bezahlt werden, sind umsatzsteuerbar und bei Vorliegen eines Leistungsaustausches als unechter Schadenersatz umsatzsteuerpflichtig.
9. Entschädigungen für Feldinventar und stehende Ernte, wenn dadurch eine ganze oder teilweise Ernte ersetzt wird, sind als sonstige Leistungen umsatzsteuerbar, wenn es dem Abnehmer nach dem wesentlichen Vertragsinhalt darauf ankommt, ein schuldrechtliches Nutzungsrecht am Grundstück zu erwerben.
10. Entschädigungen für Wirtschaftsgüter, für die der ermäßigte Steuersatz nach § 10 Abs. 2 UStG anzuwenden wäre, sind mit diesem ermäßigten Steuersatz zu versteuern, ansonsten ist der Normalsteuersatz anzuwenden. Bei der umsatzsteuerpflichtigen Entschädigung an pauschalierte Land- und Forstwirte, die der Umsatzbesteuerung nach § 22 UStG unterliegen, beträgt die Steuer (derzeit) 12 % (die Steuer beträgt 12 %, wenn der Umsatz an einen Unternehmer ausgeführt wird, ansonsten 10 %). Hat jedoch der Land- und Forstwirt die Regelbesteuerung gegenüber dem Finanzamt schriftlich beantragt (§ 22 Abs. 6 UStG), ist nach den allgemeinen Grundsätzen des Umsatzsteuergesetzes vorzugehen.
11. Fischereirecht: Entschädigungen für entgangene Einnahmen aus einem Fischereirecht sind nicht steuerbar (UStR Rz 8)
12. Entschädigungen für Dienstbarkeiten unterliegen der Umsatzsteuer (VwGH 27. 4. 1972, 1698/71).
13. Nationalpark:
Die für die Errichtung von Nationalparks notwendigen Flächen werden entweder angepachtet oder angekauft oder vom Grundeigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten dem Bund bzw. Land gegen Zahlung einer Entschädigung oder Einlösung überlassen. Die aus dem Titel der Nationalparkerklärung an die Grundeigentümer und an sonstige Nutzungsberechtigte zu leistenden Zahlungen stellen ein Leistungsentgelt dar. Ist die Nutzungsüberlassung als Vermietung und Verpachtung von Grundstücken zu beurteilen, kommt hierfür die Steuerbefreiung nach § 6 Abs. 1 Z16 UStG 1994 zur Anwendung. Pauschalierte Landwirte sind in diesen Fällen nicht zur Ausstellung von Rechnungen mit gesondertem Steuerausweis berechtigt. Wurden die Jagd- und Fischereirechte verpachtet und werden dem Pächter Zahlungen für Beeinträchtigungen geleistet, die sich aus der Einschränkung der Jagd- und Fischereiausübungsrechte im Nationalpark ergeben, so unterliegen diese Zahlungen als echte Subvention nicht der Umsatzsteuer. (UStRL Rz.8)

Anmerkung:

Fehlt in einer Vereinbarung eine klare Aussage über die Umsatzsteuer, so vermutet die Finanzverwaltung immer, dass die Umsatzsteuer bereits eingerechnet ist.

Beispiel Verzeichnis umsatzsteuerfreier und umsatzsteuerpflichtiger Entschädigungen an Unternehmer

(zu BWG A-6.1-05)

Grund und Boden	Ziffer 1
Feldinventar und stehende Ernte (Bestand)	Ziffer 1 oder 9
Hiebsunreife (keine Substanzentschädigung)	Ziffer 7
Nutzung zur Unzeit (Nutzungsentschädigung)	Ziffer 8
Schlägerungskostenbeitrag (Leistung)	Ziffer 4 und 6
Randschäden am Bestand	Ziffer 1 und 6
Randschäden am Boden (Bonitätsminderung)	Ziffer 1 oder 4
Umwandlung v. Waldboden auf Boden f. Wege	Ziffer 4
Bringungerschwernisse	Ziffer 4
Wirtschafterschwernisse (Durchschneidungen)	Ziffer 4
Umwege	Ziffer 4
Zäune auf beanspruchtem Grundstück	Ziffer 1 (4 u. 6)
Neuerrichtung von Zäunen	Ziffer 4
Jagdausübung	Ziffer 1 oder 4
Jagdeinrichtung	Ziffer 1 oder 4
Fixkostenüberhang	Ziffer 4
Maschinenüberhang	Ziffer 4
Servitute (Dienstbarkeiten)	Ziffer 8
Auflösung von Servituten	Ziffer 8
Fischereirechte	Ziffer 11 oder 3
Schotter (wenn nicht verpachtet und nicht betrieblich genutzt)	Ziffer 3
Quellen (wenn nicht verpachtet und nicht betrieblich genutzt)	Ziffer 3
Feldfrüchte	Ziffer 1 oder 9
Ertragsminderungen	Ziffer 4
Verlust an Arbeitseinkommen	Ziffer 2
Zierpflanzen, Obstgehölze	Ziffer 1 oder 4
Dienstbarkeiten, Rechte	Ziffer 12
Nationalpark	Ziffer 13

Autor: Univ.-Lekt. DI Dr. Christian Urban

Steuerberater bei LBG Wirtschaftstreuhand Österreich (www.lbg.at)

Bewertungsgrundsatz A-7.1-05

Verwendung des steuerlichen Einheitswertes in der Bewertung

Der steuerliche Einheitswert für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen ist auf Grund seiner Herleitung und Festsetzung ein Verhältniswert, welcher von der Finanzbehörde zum Zwecke der Steuerfestsetzung bundesweit auf Grund des „Bewertungsgesetzes“ geschaffen worden ist.

Die Höhe des Einheitswertes beinhaltet keine konkrete Aussage über den Wert eines Betriebes.

Der Einheitswert entspricht nicht dem Sach- oder Ertragswert und auch nicht dem Verkehrswert. Er ist für die Feststellung des Verkehrswertes land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften ungeeignet.

Bewertungsgrundsatz A-8.1-05

Schäden durch Beeinträchtigung der Arrondierung

Kennzeichen der Arrondierung

Um von einem vollständigen arrondierten Betrieb sprechen zu können müssen folgende Bedingungen erfüllt sein.

1. Die dem Betrieb auf Dauer zur Verfügung stehenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen bilden einen zusammenhängenden Komplex.
2. Fremdgrundstücke ragen nicht oder nur sehr unwesentlich in den Grundstücksverband.
3. Die Hofstelle befindet sich möglichst im Zentrum dieses Grundstücksverbandes so dass die „Innere Verkehrslage“ optimal ist.
4. Die Gesamtfläche ist durch keine öffentliche Verkehrsfläche getrennt (Güterwege die als „öffentliches Gut“ ausgeschieden wurden bilden, wenn diese nur die Hofzufahrt darstellen, eine Ausnahme).
5. Die Form der Gesamtfläche entspricht in etwa der eines Kreises oder Quadrates.

Bewertung

1. Die Arrondierung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes stellt einen Vermögenswert dar. Das gilt sowohl für den gesamten Betrieb, als auch für Teilbereiche solcher Betriebe.
2. Wird ein solcher Komplex derart getrennt, dass seine Geschlossenheit wesentlich beeinträchtigt wird, so tritt ein Vermögensschaden auf.
3. Ausgangspunkt der Bewertung ist immer der „Verkehrswert“ des ursprünglichen und ungeschmäleren Komplexes.
Zur Bewertung soll versucht werden, nach der **synthetischen Methode**¹⁾ alle wertverändernden Faktoren zu ermitteln, zu bewerten, und den neuen „Verkehrswert“ danach auszurichten.
Die **Differenzmethode** und die **Relativ-Punktmethode** scheiden häufig aufgrund der Schwierigkeit Vergleichsdaten zu erhalten aus (Verkehrswert gehandelter Betriebe oder Schätzpreisumfrage).

¹⁾ Achtung bei der synthetischen Methode besteht die Gefahr von Überschneidungen; also einer Mehrfachbewertung von nicht exakt qualifizierbaren Positionen.

Bewertungsgrundsatz A-9.1-05

Bemessung und Bewertung der Leistung eines Betriebsleiters

A. Bemessung

1. Abgrenzung der Unternehmerleistung:

Zur Unternehmerleistung zählen jene Tätigkeiten welche weder zur Gänze noch teilweise einzelnen Betriebszweigen zuzuordnen sind.

2. Umfang der Unternehmerleistung:

Der Umfang der Unternehmerleistung ist in erster Linie von der Betriebsform und der Betriebsgröße bestimmt. Weiters ist gegebenenfalls auch die Agilität des Betriebsleiters zu berücksichtigen.

Die folgenden Tabellen können daher nur einen groben Anhaltspunkt darstellen. Die einzelnen Positionen sind der jeweiligen Betriebsform anzupassen.

Die angestellte Zeitstudie über den Arbeitsaufwand der Unternehmerleistung entspricht einem groben Richtwert für gut geführte landw. Gemischtbetriebe mit einer bewirtschafteten Fläche von 20 – 40 ha RLN und ca. 40 GVE Tierbesatz.

a) Zeitliche Aufteilung

	Aufwand in Stunden				Total/a
	tägl.	wöch.	monatl.	jährl.	
<u>Arbeiten am Betrieb:</u>					
a) Einteilung und Auflistung notwendiger Arbeiten	0,25	1	-	-	120
b) Laufende Kontrolle von Kulturen und Tierbeständen	0,25	1	-	-	120
c) Planung und Abrechnung der Betriebswirtschaft	-	-	3	15	51
d) Kalkulation, Betriebsaufzeichnungen und Vormerkungen	-	-	1,5	-	18
e) Literaturstudium, informative Fachzeitschriften	-	3	-	-	156
f) Antragsbearbeitung	-	-	1,5	12	30
<u>Arbeiten außerhalb des Betriebes:</u>					
a) Ankauf von Betriebsmittel und Ersatzteilbeschaffung	-	-	3	-	36
b) Verkauf von Betriebsmittel und Kundenwerbung	-	-	3	-	36
c) Vorsprachen Behörden, Ämter, Kammern, Geldinstitut	-	-	4	-	48
d) Sonstige Aktivitäten	-	-	4	40	88
	Jährlicher Gesamtaufwand				703

b) Aufteilung nach Betriebsformen

Bedingt termingebundene Arbeiten

Betriebsgröße In ha RLN	Arbeitszeitbedarf in AKH/ha RLN und Jahr ¹⁾		
	Marktfruchtbetriebe	Futterbaubetriebe	Ldw. Gemischtbetr.
10	19	35	40
30	14	20	21
50	12	15	15
100	10	11	10

¹⁾ Betriebsleitung, Wirtschaftsfahren, Reparaturen, Hofarbeiten
Quelle: KTBL Datensammlung Betriebsplanung 95/96

Der Zeitaufwand der Landwirte für das Antragswesen ist zu gliedern in:

- a) Informationsbeschaffung
- b) Ausfüllen der Antragsformulare
- c) Kennzeichnung
- d) Kontrollen

Das Ausfüllen des MFA beansprucht im durchschnitt 10 bis 16 Stunden.

Je nach Zahl der Anträge benötigen die Landwirte durchschnittlich etwa 20 Std. (Marktfruchtbetrieb) bis 50 Std. (Ldw. Gemischtbetrieb) zum Ausfüllen.
Quelle: KTBL Darmstadt, September 1996 (R. Backhaus)

c) Leistungen durch Verpachtung

Auch verpachtete Betriebe oder Grundstücke bedürfen einer Unternehmerleistung.

Vertragsverhandlungen

Kontrollen

Antragswesen

Bewertungsgrundsatz A-10.1-05

Bewertung ideeller Eigentumsanteile an land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften

Der Verkehrswert von ideellen Eigentumsanteilen an land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften ist meist geringer als der entsprechende Anteil am Verkehrswert der ungeteilten Gesamtliegenschaft. Dies begründet sich primär im eingeschränkten Handlungsspielraum der einzelnen Miteigentümer.

Es entstehen Hemmnisse bei Entscheidungen über Betriebsziele und Bewirtschaftung.

Eine allfällige Realteilung ist kostenaufwendig und mit Risiken verbunden. In besonderen Fällen kann sogar die Summe der Verkehrswerte der neu entstandenen Teilliegenschaften niedriger sein, als der Verkehrswert der Gesamtliegenschaft (z. B. bei Verlust des Eigenjagdrechtes). Bei einer Bewertung sind alle diesbezüglichen und wertbestimmenden Faktoren zu berücksichtigen, ebenso wie die Zahl der Miteigentümer.

Im Regelfall werden die folgenden Abschläge vom VK Wert als angemessen betrachtet:

Zweifacheigentum	10 %
Dreifacheigentum	15 - 20 %
Vielfacheigentum	25 - 30 %.

Mögliche Abweichungen in jede Richtung sind durchaus denkbar, diese sind dann sachverständig zu begründen.

Dieser BWG gilt nicht für Miteigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Bewertungsgrundsatz A-11.1-05

Realteilung

Definition:

Als Realteilung wird die Zerlegung einer Sache, einer Liegenschaft oder eines ideellen Miteigentums in eigenständige Teile verstanden.

Bewertungsregel:

Zunächst ist zu klären ob eine Teilbarkeit überhaupt möglich ist. Real teilbar sind nur Sachen, die ohne Zerstörung ihres Wesens und ohne beträchtliche Wertminderung so in ihre Teile zerlegt werden können, dass der Wert des Ganzen in den Teilen erhalten bleibt, dass also die Summe der Anteile dem Wert der ungeteilten Sache gleichkommt. Bei der Realteilung muss die gemeinsame Sache in Teile von annähernd gleicher Beschaffenheit zerlegt werden, wobei geringfügige Wertunterschiede in Geld ausgeglichen werden können. Sie ist unzulässig, wenn sie unverhältnismäßig hohe Kosten erfordert.

Bei der Realteilung land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften ist zu unterscheiden zwischen der Realteilung eines Betriebes und der Realteilung von Grundstücken. Bei der Realteilung einer Betriebsliegenschaft ist zu überprüfen, ob die entstehenden Teile

- entweder als eigenständige Betriebe wirtschaftlich sinnvoll weitergeführt werden können, oder
- ob der Verlust der eigenständigen Betriebseigenschaft aufgewogen wird durch den Arrondierungsgewinn aus der Angliederung an eine bestehende Liegenschaft eines Teilungswerbers.

Dabei ist als Mindestgröße die Förderfähigkeit des gegründeten bzw. aufgestockten Betriebes zu beachten (derzeit mindestens 2 Hektar).

Bei der Realteilung von einzelnen Grundstücken ist die Förderfähigkeit der Teilflächen ein Mindestkriterium (Mindestschlaggröße von 0,3 ha in Streulage). Dem Stand der Technik entsprechend kann als sinnvolle Mindestgröße für Grünland- und Ackergrundstücke eine Größe von 0,5 Hektar, für Sonderkulturen von 0,1 Hektar angenommen werden.

Als Kriterium für die Zerstörung oder Wertminderung sind jedenfalls die ortübliche Flurverfassung, die Formverschlechterung, die Beeinträchtigung der Lage und der Arrondierung, sowie die zeitgemäße - dem Stand der Technik entsprechende - Bewirtschaftbarkeit zu untersuchen.

Literaturhinweise:

ABGB §§825 ff

DITTRICH, R. u. H. TADES, 2002, Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB). Taschenkommentar (Österreichisches Recht). Ein fundiertes Nachschlagewerk für jedermann, Entscheidungen zu ABGB § 843 I (E 1-21); Manz'sche Universitätsbuchhandlung

Bewertungsgrundsatz A-12.1-05

Bauen im Grünland, Freiland bzw. in Grünflächen im Sinn der Raumordnungsgesetzgebung der Bundesländer

Allgemeines:

Jedes Bundesland in Österreich verfügt über ein eigenes Raumordnungsgesetz. Die Bewilligung von Baumaßnahmen im Grünland, Freiland bzw. in Grünflächen, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes stehen, bedarf einer vorausgehenden Prüfung, ob die geplante Baumaßnahme notwendig ist. Beispielsweise verwendet das Niederösterreichische Raumordnungsgesetz 1976 hierfür den Begriff Erforderlichkeitsprüfung, der nachfolgend im Rahmen des vorliegenden Bewertungsgrundsatzes als Begriff Anwendung findet. Der Inhalt der Erforderlichkeitsprüfung orientiert sich jedenfalls an der Raumordnungsgesetzgebung der Bundesländer.

Rechtlicher Rahmen:

Den rechtlichen Rahmen bilden in erster Linie die Raumordnungsgesetze (das Burgenländische und Vorarlberger Raumplanungsgesetz sowie das Kärntner Gemeindeplanungsgesetz mit eingeschlossen) der Bundesländer. Darüber hinaus finden sich in der Niederösterreichischen Bauordnung, der Tiroler Bauordnung und der Bauordnung für Wien weitere relevante Hinweise zum rechtlichen Rahmen. Schließlich haben gegebenenfalls die forstliche Raumplanung (siehe Gefahrenzonenpläne laut Forstgesetz) sowie naturschutz- und wasserrechtliche Festlegungen Beachtung zu finden.

Erforderlichkeitsprüfung – Grundsätze:

Ergänzend zu den Normen in der Raumordnungsgesetzgebung der Bundesländer sollen bei der Erforderlichkeitsprüfung nachstehende Grundsätze Berücksichtigung finden:

- Der land- und forstwirtschaftliche Betrieb des Betriebsführers, der um eine Baubewilligung ansucht, soll eine laufende Bewirtschaftung sowie eine zukünftige, wirtschaftlich nachhaltige Entwicklung erkennen lassen.
- Zwischen dem zu bewilligenden Bauwerk und dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb (vgl. BWG 18.1-04) muss ein sachlicher und funktionaler Zusammenhang bestehen.
- Die Größe des zu bewilligenden Bauwerkes soll ein unbedingt erforderliches Ausmaß nicht überschreiten. Die Art des zu bewilligenden Bauwerkes soll sich an den ortsüblichen agrarstrukturellen Gegebenheiten orientieren.
- Es ist zu prüfen, ob der aktuelle Gebäudebestand des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes, allenfalls dessen Sanierung die angestrebte Funktion des zu bewilligenden Bauwerkes erfüllen kann.
- Es ist zu prüfen, ob geeignete Standorte für das zu bewilligende Bauwerk im gewidmeten Bauland auf Eigengrund zur Verfügung stehen. Hierbei ist unbedingt zu beachten, dass keine Verschlechterung hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes eintritt.
- Das zu bewilligende Bauwerk muss eine Verbesserung in Hinblick auf eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes darstellen, wobei die Verbesserung auf produktionsfachlicher, betriebswirtschaftlicher, agrarstruktureller oder umweltfachlicher Ebene erzielt werden kann. Es darf jedenfalls keine Verschlechterung eintreten.
- Das zu bewilligende Bauwerk darf nicht im Widerspruch zur v. a. örtlichen Raumplanung sowie zu naturschutz- und wasserrechtlichen Festlegungen stehen. Gefahrenzonenpläne sind zu beachten.

Landwirtschaftliche Bewertungsgrundsätze

Bewertungsgrundsatz L-1.1-05

Bewertung von landwirtschaftlichen Hofflächen

1. Als Hofflächen im Sinne dieses BWG sind umbaute, verbaute und nicht verbaute Grundflächen im Umfeld von Wohn-, Wirtschaftsgebäuden usw., soweit sie zur Benutzung dieser notwendig sind, zu verstehen. Ausnahme: Die bäuerlichen Hausgärten sind ebenfalls den Hofflächen zuzuzählen. (Aber nicht Obstgärten und Obstanlagen!)
2. Kataster- und Widmungsgrenzen sind für die Abgrenzung des Hofraumes nicht maßgeblich.
3. Gesondert, ausgehend von Hofflächen, sind so genannte „Hofausdehnungsflächen“ als Reserveflächen zu bewerten, wenn eine solche Ausdehnung schon in Sicht ist oder wenn diese als notwendig begutachtet wird.
4. Der örtliche Baulandpreis ist als Basispreis Grundlage für die Bewertung von Hofflächen. Die örtlichen Raumordnungsvorgaben können preisbeeinflussend sein. Überkapazitäten oder ein Manko an Hofflächen sind bei der Bewertung zu berücksichtigen.
5. Als Mindestwert für die Hofflächen ist jedenfalls der VK-Wert von hofnahen landw. Grundstücken zuzüglich der örtlichen Anschließungskosten anzusehen. Dieser Mindestwert kommt nur dann zur Anwendung, wenn bei Einschichthöfen oder in Streulagen ein örtlicher Baulandpreis nicht feststellbar ist.

Bewertungsgrundsatz L-2.1-05

Bewertung von hofnahen Flächen

„Hofnahe Flächen“ sind landw. genutzte Grundstücke, welche über eine verhältnismäßig kurze Wegstrecke von der Hofstelle aus erreichbar sind und welche das Merkmal der „wirtschaftlichen Überschaubarkeit“ aufweisen.

Die „Verhältnismäßigkeit“ kann variieren und sie ist nach den örtlichen und regionalen Verhältnissen zu bestimmen, das Merkmal der „Überschaubarkeit“ ist jedoch dabei zu beachten.

Die Überschaubarkeit richtet sich nach den örtlichen Geländeverhältnissen. Als hofnahes Grundstück wird in der Regel das ganze, in einem Schlag bewirtschaftete Grundstück angesehen, sofern der hofnächste Teil desselben innerhalb der oben genannten Abgrenzung zu liegen kommt und sofern die Überschaubarkeit auch für die hofferntesten Teile des Grundstücks noch einigermaßen gewährleistet ist.

1. Den hofnahen Grundstücken kommt aus den oben dargestellten Gründen ein den landwirtschaftlichen Grundstücken übersteigender Wert zu.
2. Im freien landw. Grundstücksverkehr werden für hofnahe Flächen nachweislich Preise bezahlt, die über dem Verkehrswert von Flächen derselben Grundstücks-kategorie, welche außerhalb des Hofnähebereiches liegen, hinausgehen.
3. Als Wertaufschlag sind in der Regel 10–30% des Verkehrswertes angemessen. Die Höhe des Zuschlages richtet sich nach der Betriebsform und der Bedeutung der Bewertungsfläche für den zugehörigen Betrieb. Der Wertaufschlag ist zu begründen.
4. Der Mehrwert solcher Grundstücke ist als Zuschlag zum Grundpreis auszuweisen, oder es ist jedenfalls die höhere Wertigkeit durch eine entsprechende Benennung klarzustellen.

Bewertungsgrundsatz L-3.1-05

Verwendung der Bonität lt. amtli. Bodenschätzung

Die amtliche Bodenschätzung umfasst einerseits die Unterlagen der Finanzbodenschätzung und andererseits die Unterlagen der ehemaligen Bundesanstalt für Bodenwirtschaft.

Die Bonität lt. amtlicher Bodenschätzung kann für die Bewertung nur zu Vergleichszwecken herangezogen werden und dies nur innerhalb eines örtlich begrenzten Gebietes. Je nach Bewertungsanlass können die angeführten Unterlagen herangezogen werden, was detailliert zu begründen ist.

Bewertungsgrundsatz L-4.1-05

Landwirtschaftliche Verkehrsflächen

Hier sind nur private Verkehrsflächen zu beurteilen, die nicht öffentliches Gut sind und die nicht öffentlich genützt werden dürfen.

Grundsätzlich sind es alle jene privaten Verkehrsflächen, die dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen.

Dazu gehören:

1. Hofflächen
2. Verbindungswege zwischen Baulichkeiten
3. Wege zu verschiedenen landwirtschaftlichen Betriebsanlagen
4. Hofzufahrten
5. Landwirtschaftliche Lager-, Abstell-, Parkplätze u. a.
6. Feldwege

Begriffsbestimmungen und Bewertungen:

1. Hofflächen
(siehe Bewertungsgrundsatz L-1.1-05)
2. Verbindungswege zwischen Baulichkeiten
Es handelt sich um Verkehrsflächen, die innerhalb eines Hofraumes liegen können, aber nicht müssen.
Befinden sie sich innerhalb eines Hofraumes, sind sie nach Bewertungsgrundsatz L-1.1-05 zu bewerten.
Liegen sie außerhalb des Hofraumes, so ist ihr Wert aus den Verkehrswerten der anrainenden Flächen unter Berücksichtigung der Wirksamkeit des Weges für den gesamten Betrieb abzuleiten.
3. Wege zu verschiedenen landwirtschaftlichen Betriebsanlagen
Diese Verkehrsflächen sind wie 2. „Verbindungswege zwischen Baulichkeiten“ zu behandeln bzw. zu bewerten.
4. Hofzufahrten
sind Verkehrsflächen, die ausschließlich oder überwiegend Verkehrsverbindungen von außerbetrieblichen (z. B. öffentlichen) Verkehrsflächen zu Hofflächen und diesen ähnlichen Flächen darstellen. Die Hofzufahrten sind wie 2. „Verbindungswege zwischen Baulichkeiten“ zu bewerten.
5. Landwirtschaftliche Lager-, Abstellplätze u. ä.
Solche sind wie 2. „Verbindungswege zwischen Baulichkeiten“ zu behandeln bzw. zu bewerten.
6. Feldwege
sind Verkehrsflächen, welche zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen verlaufen, die der Produktion dienen und welche ausschließlich oder überwiegend zur Bewirtschaftung dieser Flächen erhalten werden. Ein Feldweg kann nur bis zu einem Lagerplatz oder einer Hoffläche führen, nicht aber hindurch.
Ihr Wert ist aus den Verkehrswerten der anrainenden Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Wirksamkeit für den gesamten Betrieb abzuleiten sein.
7. Sonstiges
Nicht landwirtschaftliche Nutzungen sind zu begründen und gesondert abzugelten.
Besondere bauliche Aufwendungen sind nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Bewertungsgrundsatz L-5.1-05

Bewertung von Zierbäumen, Ziersträuchern, Hecken, Rasen und sonstigen botanischen Gestaltungselementen

Zu diesen gehören:

Laubgehölze und Nadelgehölze:

Wie Parkbäume, Alleebäume, Ziersträucher, Heckenpflanzen, Schlinggehölze u.a. Begrünungen

Nicht behandelt in diesem BWG werden Gewächse, wie Obstkulturen, Gemüsekulturen, Wein- und sonstige Produktivkulturen.

Ausnahmen sind allerdings zu machen, wenn Zier- oder (und) Schutzfunktionen überwiegen.

Die Werte werden vorzüglich als Kostenwerte auszuweisen sein. Ausnahmen sind zu begründen.

Teilwertermittlungen werden besondere Lösungen erfordern. Fälle also, in denen bestimmt werden muss, welcher Wert der einzelnen Sache im Rahmen des erzielbaren Gesamterlöses zukommt. z.B. einem Baum im Garten.

Grundsätzlich ist die Verhältnismäßigkeit zu beachten, danach sind die Kosten für Pflanzen, Pflanzung und Pflege zu berücksichtigen.

Bei der Wahl des Pflanzgutes ist im Regelfall die übliche (seinerzeit angewendete) Pflanzgutgröße der Entschädigungsberechnung zu unterstellen.

Erziehungskosten werden entweder jährlich auf den Zeitpunkt der vollen Funktionserfüllung prolongiert und summiert oder, wenn tunlich, als Rentenendwert ausgewiesen.

Wertminderungen z.B. wegen Fehler, Mängel, Alter, sind entsprechend zu berücksichtigen.

Bewertungsgrundsatz L-6.1-05

Reduktionsfaktoren zur Ermittlung der „Reduzierten landwirtschaftlich genutzten Fläche“ (=RLF)

Für die Festlegung der Reduktionsfaktoren zur Ermittlung der RLN gibt es keinen allgemein gültigen Zahlen. Nachfolgend werden Reduktionsfaktoren, die in der Praxis Verwendung finden, dargestellt. Letztendlich hat der Bewertende die jeweils zutreffenden Faktoren begründet zu bestimmen.

Dabei ist zu beachten:

- Das Produktionsgebiet
- Die regionalen Verhältnisse
- Die ortsüblichen Wirtschaftsformen
- Die Struktur und Bonität

Nicht zu beachten sind:

- Die jeweilige Nutzung
- Der Intensitätsgrad des Betriebes
- Sonstige subjektive Merkmale
- Reduktionsfaktoren im Rahmen des „Grünen Berichtes“
- Normalertragsfähige Flächen (= Ackerland, Hausgärten, Obstanlagen, Weingärten, Reb- und Baumschulen, Forstbaumschulen, mehrmähdige Wiesen, Kulturweiden) 1/1
- Extensive Dauergrünlandflächen
- Einmähdige Wiesen 1/2
- Hutweiden im Burgenland und in Niederösterreich 1/4
- Hutweiden in den übrigen Bundesländern 1/3
- Streuwiesen 1/3
- Almen und Bergmähder in Niederösterreich 1/3
- Almen und Bergmähder in der Steiermark 1/4
- Almen und Bergmähder in Oberösterreich 1/5
- Almen und Bergmähder in Salzburg 1/6
- Almen und Bergmähder in Kärnten und Vorarlberg 1/7
- Almen und Bergmähder in Tirol 1/8
- Reduktionsfaktoren im Rahmen der Finanzverwaltung (Einheitsbewertung)
- Acker, Ackerfutter und Grünland mit Grünlandzahl über 20 1/1
- Grünland mit Grünlandzahl unter 20 1/2
- Hutweiden und Streuwiesen 1/4
- Reduktionsfaktoren laut § 30 Abs. 6 Bewertungsgesetz 1955, (im Zusammenhang mit der Abgrenzung eines landwirtschaftlichen Betriebes zum gewerblichen Betrieb hinsichtlich der Zucht und des Haltens von Tieren)
- Hutweiden und Streuwiesen 1/3
- Alpen und Bergmähder 1/5

Forstwirtschaftliche Bewertungsgrundsätze

Bewertungsgrundsatz F-1.1-05

Ermittlung des Waldbodenwertes

Im Waldbodenwert sind immer mehr ertragsunabhängige Faktoren enthalten, und es ist daher nicht mehr möglich, den Waldbodenwert nach den künftigen Erträgen zu ermitteln. Der Waldbodenwert soll, entsprechend den Bestimmungen des LBG, aus Waldvergleichswerten abgeleitet werden. Die Problematik dabei ist, dass in den Vergleichswerten meist der Bestandeswert inbegriffen ist. Als grober Anhaltspunkt kann den Veröffentlichungen von Lindemann gefolgt werden und bei Vorliegen von einer ausreichenden Anzahl von Waldvergleichswerten der Bodenwert mit 50% angesetzt werden.

Eine weitere Möglichkeit für die Ermittlung des Waldbodenwertes, bei zu wenig forstlichen Vergleichswerten, ist die Erstellung einer Wertrelation zu **l a n d w i r t s c h a f t l i c h** genutzten Grundstücken. Für die landwirtschaftlichen Verkäufe, die als Vergleichswerte herangezogen werden, soll keine höhere Verwendungsmöglichkeit gegeben sein, als die der landwirtschaftlichen Nutzung.

Als Anhalt kann gelten, dass der Waldbodenwert mittlerer Qualität etwa 25 bis 33% des Wertes von ackerfähigem Boden beträgt. Weiters kann die durchschnittliche Absolutbonität von standortsangepassten (natürliche Waldgesellschaft) Baumarten als Hinweis für den Bodenwert herangezogen werden.

Bewertungsgrundsatz F-2.1-05

Ermittlung des Bestandeswertes

Der Bestandeswert kann nach den klassischen Formeln für Kulturkostenwert, Bestandeseinwert und Abtriebswert ermittelt werden. Es ist auf eine ausgeglichene, funktionsgemäße und dem Wachstumsverlauf entsprechende Wertentwicklung zu achten.

In der Praxis werden für die Ermittlung des Bestandeswertes Alterswertfaktoren (Alterswertkurven, Sagl-Tabellen) herangezogen.

In einfachen Fällen oder bei Kurzumtrieb kann für die Wertermittlung der Bestände eine lineare Entwicklung zwischen Kulturkostenwert und Abtriebswert unterstellt werden.

Anmerkung: Der im OGH Urteil 6Ob586/94, welches sich beispielhaft mit der Kombination von Wertermittlungsmethoden auseinandersetzt, verwendete Begriff „Ertragswert“ entspricht dem im forstlichen Sprachgebrauch üblichen „Abtriebswert“ eines Waldbestandes. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass zur Wertbestimmung von Waldbeständen – siehe Absatz 1 und 2 – je nach Bestandeseinwertphase auch andere Ermittlungsverfahren notwendig sein können. Der Begriff „Ertragswert“ wird im forstlichen Sprachgebrauch vielmehr in Verbindung mit der Verkehrswertermittlung von Betrieben verwendet, wobei in der Regel der kapitalisierte Reinertrag einer nachhaltigen Betriebseinheit gemeint ist. (Siehe dazu STABENTHEINER J. 2005: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manzverlag Wien, S. 21, Anmerkung 3; sowie Bewertungsgrundsätze F-3-05, F-8-05 und F-9-05)

Bewertungsgrundsatz F-3.1-05

Grundsätze für die Ermittlung des Veräußerungsgewinnes bei forstlichen Liegenschaften

1. Bodenwert
Dieser ist über Vergleichswerte, bzw. über den landwirtschaftlichen Bodenwert abzuleiten. Wege müssen zusätzlich über die Herstellungskosten bewertet werden und zählen nicht zum Bodenwert.
2. Bestandeswert
Der Bestandeswert ist nach adäquaten Verfahren der Bestandesbewertung zu ermitteln. Eine Diskontierung von großen Altholzüberevorräten ist denkbar.
3. Jagd
Der Jagdwert wird durch Kapitalisierung vergleichbarer Pachtschillinge mit 4 % ermittelt.
4. Schutzwald
Durch die Einschränkungen des Forstgesetzes 1975 wird es hier selten einen positiven Bestandeswert geben.
5. Aufteilung der Teilwerte
Der Verkaufspreis wird im Verhältnis der Teilwerte aufgeteilt.
6. Restwertverfahren
Dieses Verfahren ist denkbar, wenn keine besonderen Umstände vorliegen und wenn das Bewertungsobjekt weiter forstlich genutzt wird.
Bei großen Objekten wird es allerdings besonders schwierig sein, den von der Betriebsgröße abhängigen Bestandes- bzw. Bodenverkehrswert zu ermitteln.
7. Wert der besonderen Vorliebe
ist auf Boden und Bestand aufzuteilen (schwierig).

Bewertungsgrundsatz F-4.1-05

Bewertung von hofnahen Flächen

Definition:

Als hofnahe Flächen gelten forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, welche über eine verhältnismäßig kurze Wegstrecke vom Wirtschaftshof (Betriebsstätte) aus erreichbar sind und welche das Merkmal der wirtschaftlichen Überschaubarkeit aufweisen.

Die Verhältnismäßigkeit kann variieren, und sie ist nach den örtlichen und regionalen Verhältnissen zu bestimmen. Das Merkmal der Überschaubarkeit ist jedoch dabei zu beachten.

Die Überschaubarkeit richtet sich nach den örtlichen Geländeverhältnissen, sie wird aber auch bei günstigster Geländestruktur im Allgemeinen bei 500 m auslaufen.

1. Den hofnahen Grundstücken (Nähe der Betriebsstätte) kommt ein dem Verkehrswert sonstiger forstwirtschaftlicher Grundstücke übersteigender Wert zu, der sich u. a. wie folgt begründet:
 - durch die Weg-Kostendifferenz,
 - durch die mögliche Bewirtschaftungsintensität,
 - durch die bessere Kontrollmöglichkeit,
 - durch bessere Brennmaterialversorgung.
2. Im freien forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehr werden für hofnahe Flächen nachweislich Preise bewilligt, die je nach der Situation weit über den Verkehrswert der gleichen Grundstücks-kategorie, aber außerhalb des Hofnähebereiches, hinausgehen. Die Streuung dieses Mehrpreises ist groß und unübersichtlich, es wird fast nie möglich sein, schon an Hand weniger Vergleichskäufe den Mehrpreis korrekt in Prozenten zu erfassen.
3. An Stelle einer Berechnungsmöglichkeit für diesen Mehrpreis wird daher ein 10 - 20 %iger Zuschlag zum Verkehrswert empfohlen. Dieser Ansatz ist als grober Richtwert aufzufassen, er soll sachverständig variiert werden, je nach den örtlichen Verhältnissen und mit entsprechender Begründung.
4. Der Mehrwert solcher Grundstücke ist vorzugsweise als Zuschlag zum Grundpreis auszuweisen, jedenfalls ist auf die höhere Wertigkeit durch eine entsprechende Benennung hinzuweisen.

Bewertungsgrundsatz F-5.1-05

Bewertung von Waldflächen im Ortsbereich

Waldgrundstücke im Ortsbereich oder im ortsnahen Bereich können nicht allein nach forstwirtschaftlichen Grundsätzen bewertet werden.

Es kommt ihnen meist in Abhängigkeit der gegenwärtigen Funktion und der denkbaren zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten ein höherer Wert oder allenfalls ein geringerer Wert zu.

Bewertungsgrundsatz F-6.1-05

Bewertung der Ertragseinbuße durch Nutzung zur Unzeit

Nutzung zur Unzeit ist dann gegeben, wenn der Waldbesitzer zwangsweise Holz in Zeiten schlechter Marktlage, oder außerhalb der passenden Jahreszeit (z.B. Laubholz im Sommer) vermarkten muss.

Bei Nutzungen in Zeiten schlechter Marktlage wird sich die Entschädigung aus der Differenz der Qualitätsziffer der letzten drei Jahre (arithmetisches Mittel) x Holzmasse und der Qualitätsziffer zum Bewertungszeitpunkt - Holzmasse, ergeben.

Bei Nutzung außerhalb der geeigneten Jahreszeit wird die Differenz der Qualitätsziffer zum Bewertungszeitpunkt gegenüber der Qualitätsziffer bei jahreszeitlich üblicher Vermarktung x Holzmasse die Höhe des Schadens sein.

Zur Vermeidung von Doppelentschädigung wird auf den Bewertungsgrundsatz F-13.1-05 „Entschädigung der Hiebsunreife“ verwiesen.

Bewertungsgrundsatz F-7.1-05

Bewertung von Forststraßen und Lagerplätzen

Sachwertermittlung:

Der Bodenwert von Forststraßen und Lagerplätzen ist vom Bodenwert der angrenzenden Flächen abzuleiten. Die vorhandenen Forststraßen und Lagerplätze wirken sich in den Teilwerten aus.

Die Teilwerte von Bringungsanlagen setzen sich aus den verzinsten Investitionskosten zusammen, die um die AfA zu vermindern sind. AfA und Verzinsung des eingesetzten Kapitals kompensieren einander in der Regel. Daher werden Bringungsanlagen zum derzeitigen Herstellungswert bewertet. Das heißt, es wird von einer Bringungsanlage ausgegangen, wie sie jetzt errichtet werden würde. Erhaltungsmängel und Funktionsmängel werden in Ansatz gebracht.

Ertragswertermittlung:

Bei der Ermittlung von Abtriebswerten im Rahmen der Ertragswertberechnung gehen die Kosten durch Bau und Erhaltung von Bringungsanlagen als Kostenanteil ein. Der Wert dieser Anlagen geht durch geringere Bewirtschaftungskosten in die Bestandesbewertung ein.

Bei einem Verlust von Forststraßen und Lagerplätzen durch Grundinanspruchnahme wird in der Regel der Funktionswert (Mehrkosten durch Wegfall des Objektes) anzusetzen sein.

Bewertungsgrundsatz F-8.1-05

Verkehrswertermittlung von Waldgrundstücken

Der Verkehrswert von Waldgrundstücken, deren Flächenausmaße und deren Altersklassenverhältnisse keine regelmäßigen Nutzungen zulassen, ist nach dem Sachwertverfahren zu ermitteln. Der Bodenwert ist nach Bewertungsgrundsatz F-1.1-05 und der Bestandeswert nach Bewertungsgrundsatz F-2.1-05 abzuleiten.

Aus dem errechneten Sachwert ist durch Marktanpassung der Waldverkehrswert herzuleiten.

Bewertungsgrundsatz F-9.1-05

Verkehrswertermittlung von Forstbetrieben

Der Verkehrswert größerer forstlicher Liegenschaften, in denen regelmäßige Nutzungen möglich sind, ist sowohl nach dem Sachwertverfahren als auch nach dem Ertragswertverfahren abzuleiten. Dem Sachwert kommt mit zunehmender Liegenschaftsgröße ein kleineres und dem Ertragswert ein größeres Gewicht zu.

Zusätzlich ist der ermittelte Verkehrswert durch Vergleichswerte abzustützen.

Die Abgrenzung zwischen Forstbetrieb und Waldgrundstück bzw. ab welchem Flächenausmaß neben dem Sachwertverfahren auch das Ertragswertverfahren für die Verkehrswertermittlung herangezogen werden muss, ist schwierig. Neben dem Flächenausmaß ist dies auch von Bestandsaufbau, Altersklassenverhältnis und Zuwachsverhältnissen abhängig.

Alternativ dazu kann der Verkehrswert aus dem das Sachwertverfahren durch eine entsprechende Marktanpassung abgeleitet werden. Diese Marktanpassung ist aus Vergleichverkäufen von Forstbetrieben und deren Verhältnis Sachwert zu erzieltm Verkaufserlös abzuleiten.

Bewertungsgrundsatz F-10.1-05

Bewertung von Einzelstämmen im Wald

Einzelbäume in annähernd hiebsreifen oder hiebsreifen Beständen sind mit Hilfe von Sorten-
tafeln zu bewerten.

Der Wert eines einzelnen Stammes in hiebsunreifen Beständen entspricht dem Bestandes-
wert je Hektar geteilt durch die Stammzahl je Hektar. Es können Zu- oder Abschläge für Ab-
weichungen vom Wert des Durchschnittsstammes erfolgen.

Zusätzlich sind Nebenschäden wie z.B. Eingriff in das Bestandesgefüge, Wassereiserbildung
beim verbleibenden Bestand und Standortsdegradation zu berücksichtigen.

Die Bewertung gilt nicht für Solitärbäume in Gärten u.ä. (siehe dazu Bewertungsgrundsatz
L-5.1-05)

Bewertungsgrundsatz F-11.1-05

Bewertung von Waldschäden durch Umwelteinflüsse

Die Bewertung von Waldschäden durch Umwelteinflüsse setzt sich aus nachfolgenden Faktoren zusammen:

1. Zuwachsverluste:

- 1.1. Zuwachsverlust am verbleibenden Bestand für alle jene Bestandesglieder, welche das Abtriebsalter erreichen.
- 1.2. Zuwachsverlust aus Bestockungsgradminderung für alle jene Bestandesglieder, welche vorzeitig ausfallen.
- 1.3. Zusätzlich ist die Hiebsunreife der vorzeitig ausgefallenen Bestandesglieder zu bewerten.

2. Aufwandserhöhung u. Erlösminderung, insbesondere sind dies:

2.1. Aufwandserhöhungen:

- erhöhte Holzerntekosten
- erhöhte Verjüngungskosten
- erhöhte Kosten für Schutz- u. Pflegemaßnahmen
- erhöhte Kosten durch Düngung
- erhöhte Verwaltungskosten
- Fixkostenüberhang

2.2 Erlösminderungen:

- verminderte Holzernteerlöse durch Sortimentverschlechterung
- Erlösminderung durch Randschäden
- Erlösminderung durch Sekundärschäden
- Erlösminderung durch geminderte Nebennutzungen
(Saatgut, Pilze, Jagd u.a.)
- Preiseinbussen wegen geringeren Mengenangebotes des geschädigten Betriebes
- Preiseinbussen wegen Störungen d. Holzmarktes

3. Sonstige Schäden:

- An sonstigen Schäden sind zu überprüfen und gegebenenfalls zu bewerten:
- Bodenwertminderungen
- Störungen der Nachhaltigkeit
- Kosten einer allfälligen Betriebsumstellung bis zur Betriebsstilllegung erhöhtes Unternehmerrisiko

4. Verkehrswertminderungen:

Für die Verkehrswertbildung wesentliche, durch die Waldschäden beeinflusste Komponente, die in Punkt 1 - 3 nicht erfasst wurden, - insbesondere solche im nicht produktionswirtschaftlichen Bereich - sind zusätzlich zu bewerten; dazu zählt beispielsweise auch eine, durch die Waldschäden verursachte geringere Nachfrage nach Waldflächen.

5. Doppelentschädigungen:

Auf das Vermeiden dieser ist besonders zu achten.

Bewertungsgrundsatz F-12.1-05

Entschädigung der Hiebsunreife

Diese Entschädigung entspricht der Differenz zwischen dem Bestandeswert und dem aktuellen Bestandesabtriebswert. Beide Werte sind nach dem BWG F-2-79 zu ermitteln.

Bei der Ermittlung des Bestandeswertes und des derzeitigen Bestandesabtriebswertes sind die Holzpreise einer längerfristigen Preisentwicklung zu unterstellen, da sich die Verkehrswerte von Wald nicht so rasch wie die Holzpreise ändern.

Bei den Werbungskosten für die Ermittlung des derzeitigen Bestandesabtriebswertes sind die tatsächlichen für den jeweiligen Bestand zutreffenden einzusetzen. Entstehen sonstige Erschwernisse (z.B. schmale Trasse, Zeitdruck u.ä.), so können diese hier mit höheren Werbungskosten berücksichtigt oder auch getrennt ausgewiesen werden.

Zusätzlich wird auf Bewertungsgrundsatz F-6.1-05 verwiesen.

Bewertungsgrundsatz F-13.1-05

Bewertung von Dienstbarkeiten in der Folge von Durchschneidung oder Überspannung

Dieser Bewertungsgrundsatz gilt für die Bewertung von Dienstbarkeiten für ober- und unterirdische Leitungen aller Art. Da in den einzelnen Gesetzen allfällige Entschädigungen unterschiedlich gehandhabt werden, ist jeweils die zugrunde liegende Gesetzesmaterie zu beachten.

Eine Aufgliederung in folgende Teilbereiche ist zweckmäßig:

1. Abwertung des Bodenwertes der beanspruchten Fläche.
Hier wird auf den Bewertungsgrundsatz F-1.1-05 verwiesen. Wenn die beanspruchte Fläche für den Eigentümer in Zukunft nicht oder praktisch nicht mehr genutzt werden kann, dann ist eine Abwertung bis zu 100 % des von Vergleichspreisen abgeleiteten Bodenwertes angemessen. Bei einer noch teilweise möglichen Nutzung ist eine geringere Abwertung vorzunehmen.
2. Bestandeswert bzw. Entschädigung für die Hiebsunreife. Hier wird auf die Bewertungsgrundsatz F-2.1-05 und F-13.1-05 verwiesen.
3. Entschädigung für vermögensrechtliche Nachteile bei der Restliegenschaft.
Hier können vielfältig Nachteile auftreten. Es seien nur beispielhaft angeführt: Randschäden, Zerschneidung, erhöhte Werbungskosten, Nutzungsbeschränkungen, ertragsunabhängige Wertminderungen, Jagdwertminderungen während und nach Bau u.ä. Dabei sind vorhersehbare Entwicklungen und Veränderungen zu berücksichtigen. Daher muss bei jeder Bewertung im Einzelnen untersucht werden, welche Nachteile auftreten.

Bewertungsgrundsatz F-14.1-05

Vorgangsweise bei der Bewertung von Teilwald

Definition:

Teilwälder sind – unabhängig von ihrer grundbücherlichen Eintragung – Dienstbarkeiten zur Nutzung des Holzbestandes einer zumindest im örtlichen Teilwaldbuch eingetragenen Teilwaldparzelle, deren Grundeigentümer in der Regel eine Gemeinde oder eine Agrargemeinschaft ist. Sie zählen zu den agrargemeinschaftlichen Grundstücken (BRENNER 2004). Ihre Rechtsnatur ist in den Flurverfassungsgesetzen geregelt. Für Änderungen am Rechtsbestand sind die Agrarbehörden zuständig. Die Nutzung der daraus gewonnenen Forstprodukte gehört dem Privatrecht an.

Bewertungsregel:

Die Teilwaldbewertung stellt – wegen des im Vergleich zum Grundeigentum unsicheren Rechtsbestandes – besondere Anforderungen an eine sorgfältige Befunderhebung. Bei der sorgfältigen, sachlichen Beschreibung des betroffenen Teilwaldrechtes sind jedenfalls

- Feststellungen, ob und in welcher Form Teilwaldrechte im Grundbuch eingetragen sind, sowie zu Abweichungen vom Teilwaldbuch der örtlichen Gemeinde
- Feststellungen, ob es sich um parzellierte Nutzungsrechte handelt und ob das Teilwaldrecht real oder ideell unter mehreren Mitberechtigten aufgeteilt ist oder nicht.
- Feststellungen über die Parzellenform, den genauen Grenzverlauf (Beschreibung der Vermarkung anhand möglichst eindeutiger Merkmale in der Natur) und eventueller Abweichungen davon in der Parzellenskizze im Teilwaldbuch,
- Feststellungen über den ruhigen oder strittigen Besitzstand
- und welche ortskundige Person dem Sachverständigen bei der Begehung des zu bewertenden Teilwaldes unterstützt hat,

notwendig. Darüber hinaus orientiert sich die Befunderhebung an den Anforderungen für eine normale Waldbewertung.

Jedenfalls ist in das örtliche Teilwaldbuch (Teilwaldprotokoll) Einschau zu halten, und die mit der Verwaltung des Teilwaldbuches betraute Person (in Tirol: Gemeindewaldaufseher bzw. Forstaufsichtsorgan der Gemeinde) zu obigen Befundgegenständen zu befragen. Eine Kopie der Parzellenskizze des Teilwaldbuches der bewerteten Teilwaldrechte ist, wenn es keinen genaueren Lageplan gibt, anstelle dessen, dem Befund beizuheften.

In der gutachtlichen Beurteilung sind Aussagen zur möglichen Ungenauigkeit des Nutzungsrechtes in räumlicher und rechtlicher Hinsicht zu treffen. In rechtlicher Hinsicht sind insbesondere auch die gesetzlich vorgeschriebenen Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen. Je nach Wertermittlungsverfahren (Sachwert oder Ertragswert) sind entsprechende Einflüsse aus der besonderen Situation der Teilwaldrechte zu untersuchen.

Im Hinblick auf den bei der Ablöse von Teilwaldrechten normierten Vorzugs eines privatrechtlichen Übereinkommens vor einer gesetzlichen Zwangsablöse sind jedenfalls auch Substanzwertgewinne beim Bodenwert zu untersuchen und mit den dazu üblichen Wertermittlungsverfahren (Vergleichswertverfahren, Residualverfahren, ...) zu darzustellen.

Literaturhinweise:

LANG, 1990, Die Teilwaldrechte, Verlag Braumüller, Wien

LANG, 1990, Die Einforstungsrechte, Verlag Braumüller, Wien

BRENNER, 2004, Teilwaldrechte – Entstehung, rechtliche Rahmenbedingungen und Bewertungspraxis in Tirol, Vortrag im Rahmen der Ziviltechnikertagung 2004 in Hopfgarten/Brixental

Definitionen

Definition:

Landwirtschaftliche Liegenschaften, „kleinere“ und „große“ im Sinne der Sachverständigenlisten bei den Gerichten

Eine Unterscheidung ist in erster Linie im Schwierigkeitsgrad der Bewertung zu sehen, die in einem sehr starken Zusammenhang mit der aktuellen Förderungskomplexität zu sehen ist.

Daher bietet die Sonderrichtlinie des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft für das Österreichische Programm zur Förderung einer umweltgerechten, extensiven und den natürlichen Lebensraum schützenden Landwirtschaft (ÖPUL 2000); Zl. 28.114/28-II/8/03 Anhaltspunkte für eine flächenmäßige Zuordnung von Einzelgrundstücken zu kleineren - und großen land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften.

Dieses fordert folgende Mindestgröße des Betriebes durch den Verpflichtungszeitraum hindurch:

1. 0,5 ha LN bei Betrieben, die in Summe mind. 0,25 ha Spezialkulturen oder Heil- und Gewürzpflanzen oder mind. 0,1 ha geschützten Anbau aufweisen;
2. 2,0 ha LN bei allen anderen Betrieben, soweit im Maßnahmenteil des ÖPUL nichts anderes bestimmt ist.

Spezialkulturen sind Weingarten-, Erwerbsobst-, Gartenbau-, Baumschul- und Hopfenflächen.

Erwerbsobstflächen sind Kern-, Stein- und Beerenobstflächen sowie Holunder- und Walnussanlagen, die nach einem regelmäßigen System angelegt sind und einen guten zur Erzeugung von hochwertigem Tafelobst geeigneten Pflegezustand sowie eine zusammenhängende Fläche aufweisen.

Gartenbauflächen sind entsprechend bewirtschaftete Flächen, die bei der Einheitswertfeststellung als Spezialkulturen berücksichtigt wurden (Nachweis durch letztgültigen Einheitswertbescheid).

Es sind keine allgemein gültigen Maßnahmenmindestgrößen gefordert. Ausnahmen werden bei den einzelnen ÖPUL-Maßnahmen angeführt.

Daher könnten die Mindestgrößen, die im ÖPUL genannt werden, eine Entscheidungshilfe sein, will man land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften im Sinn eines Einzelgrundstücks den „kleineren“ oder „großen“ land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften im Sinne der Sachverständigenlisten bei den Gerichten zuordnen.

Definition:

Land- und forstwirtschaftliche Betriebe

Allgemeines:

Land- und forstwirtschaftliche Betriebe sind Betriebe, die dauernd der land- und forstwirtschaftlichen Produktion dienen, einschließlich ihrer Neben- und Hilfsbetriebe.

Unter einem Betrieb wird eine örtliche, technische und organisatorische Produktionseinheit verstanden, in der die Produktionsfaktoren zusammengefasst sind und durch planmäßiges Handeln der Betriebsleitung zur Gütererzeugung kombiniert werden. Die Organisation eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes setzt daher das Vorhandensein einer Hofstelle voraus. Von der Hofstelle aus werden in der Regel die dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zugehörigen Liegenschaften bewirtschaftet.

Nebenbetriebe sind dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb ökonomisch untergeordnet und sind dazu bestimmt, dem Hauptbetrieb zu dienen. Untergeordnet ist eine Tätigkeit gegenüber der land- und forstwirtschaftlichen Produktion dann, wenn sie im Verhältnis zu dieser an Umfang und wirtschaftlicher Bedeutung geringfügig ist.

Hilfsbetriebe dienen der Herstellung und Instandhaltung der Betriebsmittel für den land- und forstwirtschaftlichen Hauptbetrieb.

Zur land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit zählen die Hervorbringung und Gewinnung pflanzlicher Erzeugnisse (Pflanzen und Pflanzenteile) mit Hilfe der Naturkräfte einschließlich des Wein- und Obstbaues, des Gartenbaues und der Baumschulen, das Halten von Nutztieren zur Zucht, Mast oder Gewinnung tierischer Erzeugnisse, die Binnenfischerei, Fischzucht und Teichwirtschaft, die Imkerei sowie die Jagd ausübung und Almwirtschaft. Der land- und forstwirtschaftlichen Produktion gleichzuhalten ist die der Erhaltung der Kulturlandschaft dienenden Landschaftspflege, sofern dafür öffentliche Fördermittel bezogen wird, deren Förderungsziel die Erhaltung der Kulturlandschaft direkt oder indirekt mit einschließt.

Ob ein Betrieb die Eigenschaften eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes hat, ist von seiner Größe, von seinem objektiven Wert und von seiner Ertragskraft unabhängig. Verschiedene Rechtsnormen setzen sehr häufig Grenzen hinsichtlich der Größe, seien sie durch die landwirtschaftliche Nutzfläche des Betriebs oder durch monetäre, betriebsbezogene Kennzahlen wie z. B. den Umsatz oder den Einheitswert im Sinn des Bewertungsgesetzes 1955 gesetzt. Das Erreichen dieser Grenzen ist Voraussetzung dafür, ob die entsprechende Rechtsnorm für den konkreten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb zutrifft.

Relevante Rechtsnormen sind die Gewerbeordnung 1994, das Bewertungsgesetz 1955, die Bundesabgabenordnung, das Umsatzsteuergesetz 1994, das Einkommenssteuergesetz 1988, das Bauern-Sozialversicherungsgesetz, die Landwirtschaftskammergesetze der Bundesländer und die bäuerlichen Sonderrechte (Anerbengesetz 1958, Kärntner Erbhöfegesetz 1903, Tiroler Höfegesetz 1900).

Im Rahmen statistischer Erhebungen der Statistik Austria hinsichtlich der Strukturdaten zur österreichischen Landwirtschaft werden nur jene land- und forstwirtschaftliche Betriebe erhoben, die über ein Mindestausmaß an landwirtschaftlicher Nutzfläche (grundsätzlich 1 ha) verfügen.

Der Erhalt von Förderungen der öffentlichen Hand ist in der Regel u. a. an ein Mindestausmaß an landwirtschaftlicher Nutzfläche (grundsätzlich 2 ha) des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes gebunden.

Quellen:

Steinhauser, H./Langbehn, P./Peters, U. (1992): Einführung in die landwirtschaftliche Betriebslehre. Allgemeiner Teil, 5. Neubearb. Aufl., Stuttgart.

Allgemeines Sozialversicherungsgesetz: BGBl.Nr. 189/1955 i.d.g.F., § 27.

Bauern-Sozialversicherungsgesetz: BGBl.: Nr.: 559/1978 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 67/2001, § 3.

Bewertungsgesetz 1955: BGBl.Nr.148/1955 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 142/2000, § 30.

Bundesabgabenordnung: BGBl.Nr. 194/1961 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2003, §§ 31, 125.

Einkommensteuergesetz 1988: BGBl.Nr. 400/1988 i.d.g.F., § 21.

Gewerbeordnung 1994: BGBl.Nr. 194/1994 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2002, § 2.

Landarbeitsgesetz 1984: BGBl.Nr. 287/1984 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 143/2002, § 5.

Umsatzsteuergesetz 1994: BGBl.Nr. 663/1994 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 134/2003, § 22.

Burgenländisches Landwirtschaftskammergesetz: LGBl.Nr. 76/2002 i.d.g.F., § 3.

Kärntner Landwirtschaftskammergesetz 1991: LGBl.Nr. 127/1991 i.d.g.F., § 4.

NÖ Landwirtschaftskammergesetz: LGBl.Nr. 6000 i.d.g.F., § 4.

OÖ Landwirtschaftskammergesetz 1967: LGBl.Nr. 55/1967 i.d.g.F., § 3.

Salzburger Landwirtschaftskammergesetz 2000: LGBl.:Nr. 1/2000 i.d.g.F., § 4.

Steiermärkische Landwirtschaftskammergesetz: LGBl.Nr. 14/1970 i.d.g.F., § 4.

Tiroler Landwirtschaftskammergesetz: LGBl.Nr.: 79/1993 i.d.g.F., § 5.

Vorarlberger Landwirtschaftskammergesetz: LGBl.Nr.: 59/95 i.d.g.F., § 5.

Wiener Landwirtschaftskammergesetz: LGBl.Nr.: 28/1957 i.d.g.F., § 3.

Anerbengesetz: BGBl.Nr. 106/1958 zuletzt geändert durch BGBl.Nr. 659/1989.

Kärntner Erbhöfegesetz 1903: BGBl.Nr. 658/1989 i.d.g.F.

Tiroler Höfegesetz 1900: LGBl.Nr. 47/1900 i.d.g.F.

Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft betreffend die Statistik über die Agrarstruktur und den Viehbestand im Jahr 2003: BGBl. II Nr. 541/2003, § 2.

Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (=Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (= BMLFUW) (2004): **Sonderrichtlinie für die Umsetzung der „Sonstigen Maßnahmen“ des Österreichischen Programms für die Entwicklung des ländlichen Raums.** Zl. 21.200/50-II/00 idF BMLFUW-LE.1.1.1/0015-II/04.

BMLFUW) (2003): **Sonderrichtlinie für das Österreichische Programm zur Förderung einer umweltgerechten, extensiven und den natürlichen Lebensraum schützenden Landwirtschaft** (= ÖPUL 2000). Zl. 28.114/28-II/8/03.

Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (= BMLFUW) (1999): **Sonderrichtlinie betreffend die Gewährung der Ausgleichszulage in Benachteiligten Gebieten und der Nationalen Beihilfe in der Programmplanungsperiode 2000 bis 2006.** Zl. 23.002/01-IIB6/99.

Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft (= BMLF) (1996): **Sonderrichtlinie des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft für die Konsolidierung von Verbindlichkeiten land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.** Zl. 28.001/20-IIC10/96.

Verordnung (EWG) Nr. 571/88 des Rates vom 29. Februar 1988 zur Durchführung von Erhebungen der Gemeinschaft über die Struktur der landwirtschaftlichen Betriebe im Zeitraum 1988 bis 1997, Art. 6.

Verordnung (EG) Nr. 143/2002 der Kommission vom 24. Januar 2002 zur Änderung der Verordnung (EWG) Nr. 571/88 des Rates im Hinblick auf die Durchführung von Erhebungen der Gemeinschaft über die Struktur der landwirtschaftlichen Betriebe in 2003, 2005 und 2007.

Anhang

Anforderungen an ein Gutachten

LBG:

Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens

§ 9. (1) Das Bewertungsgutachten hat zu enthalten

1. den Zweck des Gutachtens, den Bewertungsstichtag, den Tag der Besichtigung der Sache und die dabei anwesenden Personen sowie die verwendeten Unterlagen;
2. den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art;
3. die Bewertung unter Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und der Gründe für die Auswahl des angewendeten Verfahrens oder der allenfalls angewendeten Verfahrensverbinding.

(2) Wenn mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muss angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.

Besondere Erfordernisse des Gutachtens

§ 10. (1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.

(2) Beim Ertragswertverfahren ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.

(3) Beim Sachwertverfahren sind die dem Herstellungswert zugrunde gelegten Raum- oder Flächenmeterpreise und Indices anzugeben; der wertbestimmende Einfluss von allfälligen Baumängeln und Bauschäden sowie eines allfälligen rückgestauten Reparaturbedarfs und die wegen allfälliger technischer und wirtschaftlicher Wertminderung vom Herstellungswert vorgenommenen Abschläge sind gesondert zu beziffern.

(4) Bei anderen wissenschaftlich anerkannten Wertermittlungsverfahren als den in den §§ 4 bis 6 geregelt sind die zugrunde gelegten Umstände darzustellen und ist auszuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

(5) Bei der Bewertung von Rechten und Lasten nach dem Vorteil des Berechtigten beziehungsweise dem Nachteil des Belasteten (§ 3 Abs. 3) sind die Vor- und Nachteile zu beschreiben und deren Dauer anzugeben; die Bewertung der Vor- und Nachteile sowie die allfällige Auswahl eines Kapitalisierungszinssatzes und Kapitalisierungsfaktors sind zu begründen.

Sich daraus ergebende Anforderungen an Gutachten:

- Verständlichkeit und Vollständigkeit für die Parteien
- Nachprüfbarkeit und Nachvollziehbarkeit auch im Detail
- Zweck des Gutachtens
- Bewertungsstichtag
- Tag und Ort der Befundaufnahme, Anwesende
- Vollständiger Befund
- Wertermittlungsverfahren, Auswahl, detaillierte Begründung
- Rechte und Lasten – Einflüsse daraus, Vor- Nachteile
- Vergleichswertverfahren: Kaufpreissammlung, Abschläge, Auf- bzw. Abwertungen
- Ertragswertverfahren: Kapitalisierungszinssatz, Kapitalisierungszeitraum
- Sachwertverfahren: verwendete Ansätze, wertbestimmende Einflüsse

Dazu nachfolgend einige weitere Erläuterungen

A. Wann muss ein Sachverständiger (SV) einen Gutachtensauftrag ablehnen, bzw. wann kann ein Sachverständiger von einer der Parteien abgelehnt werden?

- Ein Sachverständiger hat von sich aus einen Gutachtensauftrag abzulehnen, wenn er selbst oder verwandte Personen in den Fall involviert sind. Zu dem angeführten Personenkreis zählen: Ehegatte, Ehegattin, verwandte oder verschwägerte Personen, Wahl- oder Pflegeeltern, Wahl- oder Pflegekinder, Mündel oder Pflegebefohlene.
- Ein Sachverständiger darf in Fällen, in denen er als Bevollmächtigter einer Partei bestellt ist oder bestellt war, nicht als Gutachter in Verwaltungs- oder Gerichtsverfahren tätig werden.
- Ein Sachverständiger hat eine Gutachtenstätigkeit in jenen Fällen abzulehnen, in denen ein wirtschaftliches Nahe- bzw. Abhängigkeitsverhältnis zwischen dem Sachverständiger und einer der Parteien besteht. Eine Gutachtenstätigkeit müsste auch dann als unzulässig gelten, wenn beispielsweise ein Berater in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang z.B. in einem Landwirtschaftsbetrieb sowohl ein Betriebs- und Finanzierungskonzept erstellt und auch als unabhängiger Sachverständiger in einer Sozialversicherungssache ein Gutachten über die Arbeitsfähigkeit des Betriebsleiters erstattet. Hier ist nicht auszuschließen, dass – gewollt oder ungewollt – die in der einen Sache gewonnene Informationen in das zu erstellende Gutachten einfließen.

- Ein Sachverständiger hat auch in jenen Fällen, bei denen sonstige wichtige Gründe vorliegen, die geeignet sind, die volle Unbefangenheit des Sachverständiger in Zweifel zu ziehen (siehe dazu § 7 AVG¹) die Gutachtenserstattung abzulehnen.

Diese angeführten Gründe - bei deren Vorliegen ein Sachverständiger von sich aus eine Gutachtenserstattung abzulehnen hätte - sind auch von den Parteien als Richtschnur im Zusammenhang mit einer eventuellen Ablehnung des Sachverständigen heranzuziehen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die bloße Bekanntschaft eines Sachverständiger mit einer der Parteien als Ablehnungsgrund nicht ausreicht.

B. Fachliche Anforderungen an ein Gutachten und Aufgaben des Sachverständigen (SV):

Wenn auch generell von einem Gutachten gesprochen wird, besteht dieses prinzipiell aus zwei Teilen, nämlich dem „Befund“ und dem eigentlichen „Gutachten“.

- Der Befund muss

- a) die Zusammenstellung der für die Begutachtung notwendigen Tatsachen und
- b) die Ermittlung des Sachverhaltes beinhalten;
- c) Tatsachen dürfen durch den Sachverständigen im Befund nicht bagatellisiert, abgeändert oder verschwiegen werden;
- d) der Sachverständige hat sämtliche mögliche Einflussgrößen zu überprüfen.

- Das Gutachten muss

- a) die Schlussfolgerungen aus dem erhobenen Befund aufgrund der besonderen Erfahrung und Sachkenntnis des Sachverständigen umfassen, und es sind
- b) die vom Sachverständigen benutzten Erfahrungssätze (fachliche Grundlagen) anzugeben;
- c) ein Gutachten ist daher eine Beurteilung der vom Sachverständigen ermittelten oder im Rahmen eines Verfahrens unterbreiteten Tatsachen;
- d) der Sachverständige hat weder die Verschuldensfrage zu lösen, noch Beweise aus rechtlicher Sicht zu würdigen oder Rechtsfragen zu lösen;

¹ AVG = Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz

Das eigentliche Gutachten hat die auf dem Befund aufgebauten Schlussfolgerungen des Sachverständigen zu umfassen. Er hat diese dabei in fundierter Art und Weise und für die Parteien nachvollziehbar darzulegen. Die anzuwendenden fachlichen Grundlagen des Sachverständigen haben entweder auf dem aktuellen Fachwissen oder auf gesetzliche Vorgaben zu beruhen. Beispielsweise hat der Sachverständiger im Zusammenhang mit der Bewertung von Liegenschaften Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen (§ 3 (1) LBG¹). Als aktuelles Fachwissen kann es sicherlich nicht bezeichnet werden, wenn – wie in einem konkreten Fall geschehen – die Reinertragsberechnung eines Landwirtschaftsbetriebes im Jahre 1990 mit Unterlagen aus dem Jahre 1948 erfolgt ist. Hier stellt sich die bereits erwähnte Haftungsfrage des Sachverständiger bezüglich seines Gutachtens, da dann sicherlich nicht davon ausgegangen werden kann, dass der Sachverständiger sein Gutachten mit der notwendigen fachlichen Kompetenz und Sorgfalt ausgeführt hat.

Vorgaben aufgrund oberstgerichtlicher Entscheidungen

Im Zusammenhang mit der Beurteilung von Gutachten ist aus fachlicher Sicht noch auf nachstehende oberstgerichtliche Erkenntnisse zu verweisen:

1.: „In einem Sachverständigengutachten sind alle jene Grundlagen und die Art ihrer Beschaffung zu nennen, die für das sich auf den Befund stützende Urteil des Sachverständigen erforderlich sind (Hinweis E 11.9.1978, 1886/77)“. (Rechtssatz zum VwGH Erkenntnis 93/10/0012 von 19940314)

2.: „Der Befund eines Sachverständigengutachtens muss sich nicht auf eigene Wahrnehmungen stützen. Es sind jedoch die Grundlagen und die Art der Beschaffung der Wahrnehmungen zu benennen.“ (Rechtssatz zum VwGH Erkenntnis 87/07/0152 von 19910528)

3.: „Dem Sachverständigen obliegt es hierbei, aufgrund seines Fachwissens ein Urteil (Gutachten) abzugeben. Äußerungen, die nur unüberprüfbare Behauptungen enthalten und nicht die Erwägungen aufzeigen, aufgrund derer der Sachverständige zu seinem Gutachten gelangt ist, können nicht als taugliches Gutachten eines Sachverständigen angesehen werden (Hinweis E 21.2.1984, 05/0900/80)“. (Rechtssatz zum VwGH Erkenntnis 98/05/0066 von 19980901)

4.: „Eine Sachverständigenäußerung, die sich in der Abgabe eines Urteils erschöpft, aber weder die Tatsachen, auf die sich dieses Urteil gründet, noch die Art, wie diese Tatsachen beschafft wurden, erkennen lässt, ist mit einem wesentlichen Mangel behaftet und als Beweismittel unbrauchbar; die Behörde, die eine so geartete Äußerung ihrer Entscheidung zugrundelegt, wird ihrer Pflicht zur Erhebung und Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes nicht gerecht (Hinweis E 26.1.1970, 114/69, VwSlg 7714 A/1970)“. (Rechtssatz zum VwGH Erkenntnis 93/10/0012 von 19940314)

5.: „...Das Gutachten des ...Sachverständigen darf sich nicht darauf beschränken, den ursächlichen Zusammenhang bloß zu verneinen. Der ...Sachverständige hat vielmehr sein Urteil zu begründen ...“ (aus Rechtssatz zum VwGH Erkenntnis 90/09/0014 von 19900531)

6.: „Legt ein Sachverständiger in seinem Gutachten dessen Tauglichkeit zu einem bestimmten Zweck offen, so haftet er auch dafür, dass das Gutachten für diesen Zweck geeignet ist und diesen Anforderungen entspricht. Es kann von einem (nicht immer fachkundigen) Auftraggeber bzw. geschützten Dritten nicht verlangt werden, selbst zu prüfen, ob das Gutachten den vom Gutachter selbst genannten Anforderungen formell entspricht oder nicht.“ (aus Rechtssatz zum OGH Erkenntnis 7 Ob 273/00y von 2001/01/23)

¹ LBG = Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz)

7.: „ Der aus dem Gutachten ersichtliche Gutachtensauftrag ist ausschlaggebend. Er ist der Maßstab, an dem die Tauglichkeit und Richtigkeit des Gutachtens zu prüfen ist. Aus ihm ergibt sich auch, welche Interessen Dritter geschützt sind. Somit haftet der Beklagte grundsätzlich dafür, dass das Gutachten den dort beschriebenen Anforderungen entspricht, für den genannten Zweck tauglich und inhaltlich richtig ist.“ (aus Rechtssatz zum OGH Erkenntnis 7 Ob 273/00y von 2001/01/23)

8.: „Eine Behörde darf Fachfragen nur dann selbst beurteilen, wenn sie die Kenntnisse und Erfahrungen hat, die für eine selbständige fachliche Beurteilung von Fragen eines Wissensgebietes vorausgesetzt werden müssen. Die betreffenden selbständigen Darlegungen der Behörde müssen, abgestellt auf das jeweils in Betracht kommende Wissensgebiet, methodisch und dem inhaltlichem Niveau nach den gleichen Anforderungen entsprechen wie das Gutachten eines Sachverständigen (Hinweis E 2.12.1955, 3379/53, VwSlg 3906 A/1955).“ (Rechtssatz zum VwGH Erkenntnis Geschäftszahl 97/04/0129 von 19980909)

Anhang: Zins- und Rentenformeln

Es wird die übliche Abkürzung „1.0p„ verwendet.

Dieser Wert wird für $(100 + p) / 100$ eingesetzt.

1. Nachwert

eines gegenwärtig mit p% Zinseszins angelegten Kapitals K nach n Jahren:

$$E = K * 1.0p^n$$

2. Vorwert oder Diskontierungswert

einer nach n Jahren einmal eingehenden Einnahme K:

$$E = K * 1.0p^{-n}$$

3. Nach- oder Endwert einer jährlichen Rente

Die Rente R, welche alljährlich am Jahresabschluss und im ganzen n mal verzinslich angelegt ist, liefert nach n Jahren den Wert:

$$E = R * (1.0p^n - 1) / 0.0p$$

4. Vor- oder Anfangswert einer jährlichen Rente

Die Rente R, welche jährlich am Jahresabschluss und n mal eingeht, hat gegenwärtig den Wert:

$$E = R * (1.0p^n - 1) / (1.0p^n * 0.0p)$$

5. Vor- oder Anfangswert einer immerwährenden Rente R, die von jetzt alljährlich am Jahresabschluss eingeht

$$E = R / 0.0p$$

6. Vor- oder Anfangswert einer immerwährenden Rente R, die von jetzt an alle n Jahre eingeht

$$E = R / (1.0p^n - 1)$$

7. Annuität

Das Kapital K (z. B. für eine Investition) soll durch jährlich gleich hohe Beträge, die die Kapitalisierung und auch die Zinsen beinhalten, im Laufe von n Jahren zurückgezahlt werden.

$$E = K * (0.0p * 1.0p^n) / (1.0p^n - 1)$$

Legende:

p	Zinsfuß
E	zu errechnender Wert
R	Rente
K	vorhandenes oder einzusetzendes Kapital
n	Zeitdauer in Jahren

Referenzwerte für den österreichischen Großwald aus dem ‚Forstbericht‘ Walter Sekot, Universität für Bodenkultur Wien

Gemeinschaftsprojekt: Forstökonomisches Monitoring

Der so genannte ‚Forstbericht‘ ist eine vielfach bewährte Institution in der österreichischen Branchenstatistik. Bereits seit den 1960-er Jahren wird die wirtschaftliche Entwicklung in der Größenkategorie der Betriebe über 500 ha mit Hilfe eines forstlichen Testbetriebsnetzes laufend verfolgt. Dieses ökonomische Monitoring wird maßgeblich durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW), das daraus wichtige, forstpolitische Datengrundlagen bezieht, mitfinanziert. Organisatorisch beruht dieses Testbetriebsnetz auf einer Kooperation der Land&Forst Betriebe Österreichs (LFBÖ) als freiwilliger Interessenvertretung, der Universität für Bodenkultur Wien (BOKU) sowie des Bundesforschungs- und Ausbildungszentrums für Wald, Naturgefahren und Landschaft (BFW).

Die Ziele dieses Gemeinschaftsprojektes sind seit Anbeginn auf drei Ebenen bezogen:

1. Den Forstbetrieben sollen Impulse für die Weiterentwicklung ihres Rechnungswesens vermittelt sowie Referenzdaten für Betriebsvergleiche zur Verfügung gestellt werden.
2. Für die forstpolitischen Akteure und dabei insbesondere das BMLFUW und die LFBÖ gilt es, fundierte Entscheidungs- und Argumentationsgrundlagen zu schaffen.
3. Schließlich sind die Daten und Erkenntnisse aus den Testbetriebserhebungen ein Eckpfeiler der forstökonomischen Forschung und Lehre an der BOKU.

Die große Bedeutung des Forstberichts als empirische Datenquelle im forstökonomischen Bereich wird durch die vielfältigen Verwendungszusammenhänge belegt. So stützt sich die volkswirtschaftliche Dokumentation des Sektors ebenso auf seine Datengrundlagen wie die Branchenstatistik, die forstpolitische Folgenabschätzung, die Waldbewertung oder die Untersuchung der sozio-ökonomischen Nachhaltigkeit auf nationaler und regionaler Ebene.

Stichprobencharakteristik

Die Grundgesamtheit der Betriebe über 500 ha umfasst in Österreich rund 330 Einheiten. Angesichts der großen Variabilität vieler Kennzahlen sowie der Freiwilligkeit der Teilnahme ist es praktisch nicht möglich, verzerrungsfreie Kennwerte definierter Genauigkeit auf Basis einer Zufallsstichprobe zu gewinnen. Bei dem Testbetriebsnetz im Großwald handelt es sich daher grundsätzlich um eine Beurteilungsstichprobe, deren Ergebnisse nicht im statistischen Sinne auf die Grundgesamtheit hochzurechnen sind, da keine entsprechenden Schätzfehler angegeben werden können.

Die Signifikanz der Ergebnisse sowie deren Repräsentativität hängen daher unmittelbar von der Erfassungsdichte ab. Seit dem Jahr 2000 nehmen jeweils über 90 Forstbetriebe mit einer mittleren Ertragswaldfläche von 3.300 ha an den Forstberichtsaktivitäten teil. Damit sind rund 30% der Grundgesamtheit nach Maßgabe der Betriebsanzahl sowie die Hälfte der Ertragswaldfläche der Grundgesamtheit durch das Testbetriebsnetz erfasst. Trotz der mit zunehmender Betriebsfläche deutlich steigenden Teilnehmerate und der damit – wie auch mit der Freiwilligkeit – verbundenen Verzerrung im statistischen Sinne, ist durch die hohe Erfassungsdichte eine gute Absicherung der Ergebnisse gegeben.

Im Zusammenhang mit Entwicklungsanalysen ist weiters zu beachten, dass sich die Zusammensetzung der Stichprobe im Laufe der Zeit immer wieder verändert und daher kein völlig stabiles Panel vorliegt. Unterschiede in den Ergebnissen verschiedener Erhebungsjahrgänge sind daher von Variationen des Samples grundsätzlich – wenn auch in der Regel nur marginal – mit beeinflusst.

Fokus: Betriebsabrechnung für den Holzproduktionsbetrieb

Die Erfassung der Daten erfolgt im Wesentlichen im Erhebersystem, wobei ein externer Spezialist vor Ort die jeweiligen betrieblichen Datengrundlagen gemäß einem vorgegebenen Schema aufbereitet. Damit ist eine einheitliche Vorgangsweise und in der Folge auch eine hohe Qualität der Ergebnisse sichergestellt. Ergebnis auf einzelbetrieblicher Ebene ist eine Betriebsabrechnung. Entsprechend dem kostenrechnerischen Ansatz können sich die Ergebnisse von den Kennwerten der Finanzbuchhaltung im Einzelfall durchaus deutlich unterscheiden, was auch bei deren Interpretation zu berücksichtigen ist. So sind insbesondere auch die ausgewiesenen Größen wie Umsatz, Cashflow oder daraus abgeleitete Kennzahlen lediglich Surrogate für die üblicher Weise aus dem Jahresabschluss der Finanzbuchhaltung resultierenden Werte.

Der Schwerpunkt von Erhebung und Dokumentation liegt auf dem kostenrechnerisch soweit wie möglich abgegrenzten Holzproduktionsbetrieb. Andere Betriebszweige, wie insbesondere die Jagd, die Fischerei, die Landwirtschaft oder der Bereich von Vermietung und Verpachtung werden als Nebenbetriebe optional erfasst und kosten- und ertragsseitig separat abgerechnet. Dabei erfolgt gerade auch im Bereich der Gemeinkosten (Personal, Dienstfahrzeuge, Verwaltung) eine zumindest gutachtliche Differenzierung.

Im Rahmen der forstlichen Betriebsabrechnung können Änderungen betreffend das Waldvermögen lediglich indirekt berücksichtigt werden. Standardmäßig erfolgt eine Parallelrechnung im Sinne der hiebsatzbezogenen Kalkulation. Dabei wird unterstellt, dass sich die gesamten Holzerntekosten sowie alle Holzerträge direkt proportional zur Nutzungsmenge verhalten (auf den Festmeter bezogen daher konstant sind), während alle übrigen Kosten- und Ertragspositionen als unabhängig von der Nutzungsmenge (und damit als Absolutbeträge konstant) betrachtet werden. In der Modellrechnung wird nun der betriebliche Hiebsatz als Nutzungsmenge unterstellt. Die Differenz zwischen dem so ermittelten ‚hiebsatzbezogenen‘ Betriebserfolg und dem tatsächlich ausgewiesenen Erfolg gibt gemäß den Modellprämissen an, in welchem Ausmaß eine quantitative Abweichung zwischen Einschlag und Hiebsatz mit einer Änderung des Waldvermögens verbunden war. Der Betriebserfolg lässt sich so in die Komponenten: ‚Erfolg aus Normalnutzung‘ und ‚Änderung des Waldvermögens durch Über- oder Unternutzung‘ aufspalten. Bei der Interpretation dieser Ergebnisse ist freilich zu berücksichtigen, dass die Hiebsätze zumindest im Mittel gegenüber den tatsächlichen, nachhaltigen Nutzungsmöglichkeiten zeitlich nachhinken, so dass ein rechnerischer ‚Überhieb‘ keineswegs immer gleich mit einem effektiven Vermögensabbau verbunden sein muss. Darüber hinaus werden mit der hiebsatzbezogenen Kalkulation qualitative Abweichungen (Struktur nach Holzarten, Sortimenten, Bringungslagen) zwischen aktueller Nutzung und nachhaltigem Potential nicht erfasst. Die Ergebnisse sind daher nur als erste Annäherung zur Frage der Waldvermögensänderung zu verstehen.

Überbetriebliche Standardauswertungen

Die überbetrieblichen Auswertungen liefern mit dem jeweiligen Gewicht der Einzelbetriebe gewogene Mittelwerte für die verschiedenen Kennzahlen. Standardmäßig wird für 10 Gruppierungen der Testbetriebe jeweils eine 10-jährige (nominale) Zeitreihe ausgewertet:

1. das Gesamtmittel aller Testbetriebe über 500 ha
2. drei Größenklassen: 500 – 1.200 ha; 1.200 – 5.000 ha; über 5.000 ha
3. sechs forstliche Produktionsgebiete: Alpenvorland, Wald- und Mühlviertel, östliches Flach- und Hügelland, Alpenostrand, Kalkalpen, Zentralalpen

Analog zur einzelbetrieblichen Auswertung werden die verschiedenen Kosten-, Ertrags- und Erfolgspositionen sowohl auf den Erntefestmeter als auch auf das Hektar Ertragswaldfläche bezogen. Auch die hiebsatzbezogene Kalkulation ist für beide Bezugsgrößen (fm, ha) dokumentiert. Separat ausgewiesen werden insbesondere eine stufenweise Deckungsbeitragskalkulation, die Gewinnpunktrechnung sowie die Stückkosten der Holzernte.

Datenpotentiale

Über die Standardauswertungen hinaus bietet die Testbetriebsdatenbank grundsätzlich die Möglichkeit für weitergehende Auswertungen, sowohl was die Gruppenbildung als auch was die Gliederungstiefe der Kosten- und Ertragspositionen anbetrifft. So können etwa Mittelwerte für anhand betriebstypologischer Merkmale spezifisch definierte Gruppierungen abgeleitet werden. Dies freilich nur, solange die Anonymität der jeweiligen Testbetriebe strikt gewahrt bleibt. Über Sonderauswertungen lassen sich auch noch stärker detaillierte Ergebnisse erzielen, so zum Beispiel bezüglich der Kostenartenstruktur auf Ebene einzelner Kostenstellen. Darüber hinaus können über spezielle Auswertungen zumindest Anhaltspunkte für eine Reihe weiterer Kennzahlen gewonnen werden, von der Arbeitsproduktivität der Eigenleistung in der Holzernte über die Stückkosten der hoch mechanisierten Holzernte bis hin zu Personalkosten je Vollarbeitskraft im Bereich der Angestellten bzw. der Arbeiter. Da derartige Zusatzkennzahlen auf einzelbetrieblicher Ebene jedoch nur optional erfasst werden, ist einerseits die statistische Qualität der Ergebnisse vermindert und andererseits auch die Datenaufbereitung entsprechend aufwändig.

Datenverfügbarkeit

Standardisierte Gruppenmittelwerte für das Gesamtergebnis, die Größenklassen zwischen 500 und 1.200 ha und über 1.200 ha sowie die Betriebe über 1.200 ha in der Untergliederung nach den sechs Produktionsgebieten sind in elektronischer Form ab 1977 dokumentiert. Der erweiterte Kennzahlenrahmen steht für die Berichtsjahre ab 1997 zur Verfügung.

Seitens des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft wird die Kostenträgerrechnung je Festmeter Einschlag für das Gesamtmittel der Testbetriebe in der Datensammlung zum Waldbericht regelmäßig veröffentlicht. Aktuelle Ergebnisse, ausgewählte Kennzahlen und Entwicklungsanalysen werden regelmäßig in der Fachpresse publiziert. Darüber hinaus gehende Datenanforderungen sind an die Land&Forst Betriebe Österreichs, Schauflergasse 6/5, 1010 Wien (rothleitner@landforstbetriebe.at) zu richten.

Literaturhinweise:

- Sekot, W.; Rothleitner, G. (1999): Betriebsabrechnung für forstliche Testbetriebe – Erhebungsanleitung und Ergebnisdokumentation. Eigenverlag des Instituts für Sozioökonomik der Forst- und Holzwirtschaft. Wien.
- Sekot, W. (2000): Forstliche Testbetriebsnetze aus wissenschaftlicher Sicht. In: Allgemeine Forst- und Jagdzeitung 171, 9/10: 170-177.
- Sekot, W. (2000): Das Aussagepotential von Betriebsabrechnungen im Rahmen forstökonomischer Analysen. Discussion paper B/2000-1 Institut für Sozioökonomik der Forst- und Holzwirtschaft. Wien. (<http://www.boku.ac.at/sfh/discus-d.htm>)
- Sekot, W. (2001): Der 'Forstbericht' – eine multifunktionale Institution. In: A. Moser (Hrsg.): Beiträge zur Österreichischen Forsttagung 2001. Eigenverlag des Instituts für Alpine Naturgefahren und Forstliches Ingenieurwesen. Wien. S. 153-161.
- Sekot, W. (2002): Forstökonomisches Monitoring. In: Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (Hrsg.): Nachhaltige Waldwirtschaft in Österreich – Österreichischer Waldbericht 2001. BMLFUW. Wien, S. 85-90.
- Sekot, W. (2004): Die forstliche Betriebsabrechnung – Potenziale und Grenzen eines Führungsinstruments. In: Centralblatt für das gesamte Forstwesen 121, 2: 63-80.
- Sekot, W. (2005): Branchenkenzzahlen 2003. In: Österreichische Forstzeitung 116, 2: 8-10.
- Sekot, W. (2005): Normalisierung auf mäßigem Niveau. In: Holz-Kurier 60, 33: 3-4

Quellenangabe:

Forstbericht – Ergebnisse aus dem Testbetriebsnetz im österr. Großwald über 500 ha

Weiterführende Quellen:

BECKMANN, Th.; HUTH, E. (1983): Bestimmung der An- und Durchschneidungsschäden mit tatsächlichen Bewirtschaftungsdaten (Richtwerte), 2. Aufl., Bonn (= Schriftenreihe des HLBS Heft 94).

BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, UMWELT UND WASSERWIRTSCHAFT (2004): Grüner Bericht 2004. Wien. (= URL: <http://www.gruener-bericht.at>)

BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, UMWELT UND WASSERWIRTSCHAFT (2002): Standarddeckungsbeiträge und Daten für die Betriebsberatung 2002/2003. Konventionelle Produktion. Ausgaben Westösterreich und Ostösterreich, Wien.

BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, UMWELT UND WASSERWIRTSCHAFT (2002): Standarddeckungsbeiträge und Daten für die Betriebsberatung im biologischen Landbau 2002/2003, Wien.

BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, UMWELT UND WASSERWIRTSCHAFT (2002): Grundlagen zur Ermittlung der Maschinenkosten. Wien, (= Ergänzungsheft 1 zum Katalog von Standarddeckungsbeiträgen und Daten für die Betriebsberatung 2002/2003).

BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, UMWELT UND WASSERWIRTSCHAFT (2002): Grundlagen zur Ermittlung der Futterkosten, Wien. (= Ergänzungsheft 2 zum Katalog von Standarddeckungsbeiträgen und Daten für die Betriebsberatung 2002/2003).

BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, UMWELT UND WASSERWIRTSCHAFT (2002): Grundlagen zu den Deckungsbeitragskalkulationen des Betriebszweiges Wald im bäuerlichen Betrieb, Wien. (= Ergänzungsheft 3 zum Katalog von Standarddeckungsbeiträgen und Daten für die Betriebsberatung 2002/2003).

BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, UMWELT UND WASSERWIRTSCHAFT (2002): Standarddeckungsbeiträge und Daten für Obstbau, Gemüsebau und Alternativkulturen, Wien. (= Ergänzungsheft 4 zum Katalog von Standarddeckungsbeiträgen und Daten für die Betriebsberatung 2002/2003).

BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, UMWELT UND WASSERWIRTSCHAFT (2002): Standarddeckungsbeiträge und Daten für bäuerliche Direktvermarktung und Gästebeherbergung, Wien. (= Ergänzungsheft 5 zum Katalog von Standarddeckungsbeiträgen und Daten für die Betriebsberatung 2002/2003).

BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT, UMWELT UND WASSERWIRTSCHAFT (2002): Standarddeckungsbeiträge und Daten für Gartenbau – Glashausgemüse, Wien. (= Ergänzungsheft 6 zum Katalog von Standarddeckungsbeiträgen und Daten für die Betriebsberatung 2002/2003).

GURTNER, O. (1973): Methodische Grundlagen der Investitions- und Finanzierungsplanung im landwirtschaftlichen Betrieb. Die Bodenkultur, 24, 2 u. 3.

HARLFINGER, O.; G. KNEES (1999): Klimahandbuch der Österreichischen Bodenschätzung. Klimatographie Teil 1. Wien: (= Mittelungen der Österreichischen Bodenkundlichen Gesellschaft Heft 58).

KÖHNE, M. (2000): Landwirtschaftliche Taxationslehre. 3. Neubearb. Aufl. Berlin, Wien.

ÖSTERREICHISCHES KURATORIUM FÜR LANDTECHNIK UND LANDENTWICKLUNG / = ÖKL (2003): ÖKL – Richtwerte für die Maschinenselbstkosten 2003. Berechnungsgrundlage in der Nachbarschaftshilfe für den land- und forstwirtschaftlichen Einsatz, Wien.

KURATORIUM FÜR TECHNIK UND BAUWESEN IN DER LANDWIRTSCHAFT e. V./KTBL (2004): Betriebsplanung Landwirtschaft 2004/2005. Daten für die Betriebsplanung in der Landwirtschaft, 19. Aufl., Darmstadt (= KTBL-Datensammlung mit CD).

LINDEMANN, G. (1992): Preisbildung und Marktverhalten auf dem forstlichen Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von äußeren Einflüssen, Wien.

ÖSTERREICHISCHES NORMUNGSINSTITUT (1997): ÖNORM B1802 Liegenschaftsbewertung, Wien

RUMMEL, P. (2002): Bewertung von Bauerwartungsland. Rechtliches und Tatsächliches zu einem unbestimmten Begriff, Der Sachverständige, Wien, 3/2002, S. 115 –122.

STABENTHEINER, J. (2005): Liegenschaftsbewertungsgesetz und bewertungsbezogene Regelungen in AußStrG und EO mit erläuternden Anmerkungen und Rechtssprechung, 2. Neubearb. u. erw. Aufl. Wien.

WAGNER, K. (1990): Neuabgrenzung landwirtschaftlicher Produktionsgebiete in Österreich. Teil I (Burgenland, Niederösterreich, Wien, Steiermark, Kärnten), Wien, (= Schriftenreihe der Bundesanstalt für Agrarwirtschaft Nr. 61).

WAGNER, K. (1990): Neuabgrenzung landwirtschaftlicher Produktionsgebiete in Österreich. Teil II (Oberösterreich, Salzburg, Tirol, Vorarlberg), Wien, (= Schriftenreihe der Bundesanstalt für Agrarwirtschaft Nr. 62).

WYTRZENS, H.K. (1994): Landwirtschaftlich genutzter Boden. In. Agrarmarketing in Österreich. Hrsg.: Gattermayer, F. u. a., Wien, S. 185 – 194.

INTERNETLINKS

Interessenspartner

<http://www.arching.at> (= Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten)

https://www.arching.at/baik/ueber-uns/gremien/content.html#BFG_NAT (= Bundesfachgruppe Landwirtschaft Forstwirtschaft und Biologie)

<http://www.sachverstaendige.at> (= Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs)

<http://www.lk-austria.at> (= Portal der Landwirtschaftskammern)

Zahlen, Fakten, Daten

<http://www.agrarnet.info> (= Portal der Landwirtschaftskammern)

<http://www.gruener-bericht.at> (= Grüner Bericht)

<http://www.lbg.at> (= LBG Wirtschaftstreuhand und Beratungsges.m.b.H.)

<http://www.oekl.at> (= Österreichisches Kuratorium für Landtechnik und Landentwicklung)

<http://www.ris.bka.gv.at> (= Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes)

<http://www.statistik.at> (= ehem. Statistische Zentralamt)

<http://www.umweltbundesamt.at> (= Umweltbundesamt)

Bundesbehörden

<http://www.lebensministerium.at> (= Portal des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft)

<http://www.ama.at> (= Agrarmarkt Austria)

<http://www.ages.at> (Österreichischen Agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit GmbH (= AGES))

<http://bfw.ac.at> (= Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft; Bundesamt für Wald)

<http://www.oenb.at> (= Österreichische Nationalbibliothek)

Landesbehörden

<http://www.bglld.gv.at> (= Land Burgenland)

<http://www.ktn.gv.at> (= Land Kärnten)

<http://www.noel.gv.at> (= Land Niederösterreich)

<http://www.ooe.gv.at> (= Land Oberösterreich)

<http://www.land-sbg.gv.at> (= Land Salzburg)

<http://www.verwaltung.steiermark.at> (= Land Steiermark)

<http://www.tirol.gv.at> (= Land Tirol)

<http://www.vorarlberg.at> (= Land Vorarlberg)

<http://www.wien.gv.at> (= Land Wien)