

Immobilien – Vergleichspreise Steiermarkweit

Dieter LEITNER

1 Immobilienbewertung

1.1 Einleitung

Das ZT-Datenforum bietet Immobiliensachverständigen, öffentlichen Institutionen und Banken den elektronischen Zugriff auf ca. 60.000 Kaufpreise steirischer Immobilien, erhoben und gesammelt aus Grundbuchsurkunden vom Land Steiermark und vom Steirischen Sachverständigenverband.

Wir betreiben seit mittlerweile 8 Jahren erfolgreich unter der Webadresse www.map4you.at einen Geodatenserver, mit der Zielsetzung von den Genossenschaftsmitgliedern erhobene und bereits existierende Informationen über Grund und Boden via Internet zugänglich zu machen.

Im Jahr 2005 wurde dieses Service um die Abfrage der Immobilienvergleichspreise erweitert. Das ZT-Datenforum bietet die Möglichkeit der Kaufpreisabfrage von Liegenschaften, geographisch über Adresse, Grundstücksnummer oder GPS-Koordinaten und präsentiert Vergleichspreise nach Art und Zeitraum auf Übersichtskarten. Im letzten Jahr wurde die Erhebung neuer Vergleichspreise auf die Änderungen im Grundbuch – elektronische Sammlung von Grundbuchsurkunden – angepasst.

1.2 Liegenschaftsbewertung in Österreich

In Österreich ist das Liegenschaftsbewertungsgesetz zur Ermittlung des Wertes (Bewertung) von Liegenschaften, von damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten in allen gerichtlichen Verfahren heran zu ziehen. Dieses Bundesgesetz beschränkt sich darauf, einen rechtlichen Rahmen zu setzen, ohne dabei die Tätigkeiten im Zuge von Bewertungen detailliert zu beschreiben. Es scheint nicht erforderlich, die Arbeit des Sachverständigen bis in jede Einzelheit umfassend zu determinieren. Vielmehr werden grundsätzliche Regeln für Bewertungen, für die Durchführung der Wertermittlungsverfahren und für die Gutachtens-erstellung getroffen und die wichtigsten Begriffe bestimmt.

Im Allgemeinen wird bei der Bewertung einer Immobilie deren Verkehrswert ermittelt. Dabei handelt es sich um jenen Wert (Preis), der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Besondere Wertmessungen sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu lassen. Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren gelten insbesondere:

- Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

- Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)
- Sachwertverfahren (§ 6 LBG)

Beim Vergleichswertverfahren wird der Wert einer Liegenschaft durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften (Vergleichswert) ermittelt. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Preisschwankungen aufgrund des zeitlichen Abstandes sowie abweichende Eigenschaften der Immobilie und geänderte Marktverhältnisse werden auf den Wert durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Im Sachwertverfahren wird der Wert einer Liegenschaft durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile ermittelt. Dabei wird der Bodenwert in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Auch beim Ertragswertverfahren ist im Regelfall der Bodenwert - zur Verzinsung des Bodenwertes - im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Laut §10 Liegenschaftsbewertungsgesetz sind die zum Vergleich herangezogenen Immobilien inklusive ihrer Wertbestimmungsmerkmale anzuführen und die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben. Aus dieser rechtlichen Bestimmung heraus ist eine Kaufpreissammlung, in der auch jene aus dem Kaufvertrag ersichtlichen wertbestimmenden Merkmale eingetragen sind, eine große Zeit- und Arbeitserleichterung für Sachverständige.

1.3 Kaufpreissammlung des Landes Steiermark

Im Bereich der Fachabteilung 18A, Grundeinlösereferat der Landesregierung Steiermark, werden für die Grundeinlöseverfahren und die damit verbundenen Bewertungen von Liegenschaften, zur Erstellung der Gutachten, Verkaufspreise von umliegenden Grundstücken (Vergleichswerte) benötigt. Diese wurden seit dem Jahre 1997 durch amtliche Sachverständige bei den Bezirksgerichten gesammelt. Das ZT-Datenforum hat vom Land Steiermark alle gesammelten Datensätze bis Jahresende 2004 übernommen.

Die Datensätze wurden einer technischen Bereinigung unterzogen und nach der Verknüpfung mit einer Grundstückskoordinatendatenbank in ein WebGIS integriert.

Die Bereinigung bestand aus einer Vollständigkeitsprüfung. Zudem wurden die einzelnen Attribute auf Plausibilität (Datum, Jahr, KG,...) überprüft. Preise, die gewissen regionalen Schranken aus Mittelwertbildung und Erfahrungswerten von Sachverständigen nicht entsprachen und aus den Anmerkungen keine wertmindernden Informationen abgeleitet werden konnten, wurden eliminiert. Zum Schluss wurden die Datensätze anhand der Katastralgemeindenummer und der Grundstücksnummer geocodiert.

In den Jahren 2005/06 wurden neue Vergleichspreise aus Kauf-, Bescheid-, Baurecht und Bestandsverträgen in allen Bezirksgerichten der Steiermark erhoben. Anmerkungen über Wertbestimmungsmerkmale (wie die Flächenwidmung, auf dem Grundstück befindliche Dauerkulturen, Dienstbarkeiten, Sondernutzungen...) werden dabei aus dem Kaufvertrag zum Vergleichspreis in einer Memospalte hinzugefügt.

...

Alles weitere im Tagungsband