

## Informationssystem zur Liegenschaftsbewertung

### immo netZT

In Österreich ist das Liegenschaftsbewertungsgesetz zur Ermittlung des Wertes (Bewertung) von Liegenschaften, von damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten in allen gerichtlichen Verfahren heranzuziehen. Dieses Bundesgesetz beschränkt sich darauf, einen rechtlichen Rahmen zu setzen, ohne dabei die Tätigkeiten im Zuge von Bewertungen detailliert zu beschreiben. 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 die Kaufpreissammlung, immo netZT, in der auch jene aus dem Kaufvertrag ersichtlichen wertbestimmenden Merkmale eingetragen sind, eine große Zeit- und Arbeitserleichterung für Sachverständige.

Das ZT-Datenforum bietet die Möglichkeit der Kaufpreisabfrage von Liegenschaften geographisch über Adresse und präsentiert Vergleichswerte nach Art und Zeitraum auf Google Maps. Als Grundlage dient eine Sammlung von Grundbuchstransaktionen (Kaufverträge im Grundbuch), die für die Steiermark und Kärnten seit dem Jahr 1996 erhoben und ausgewertet werden. Ziel der Web-Applikation auf Microsoft-Technologie (.net, SQL) ist es, eine einfache, kundenorientierte

Abfrage von Immobilienvergleichen nach dem Österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetz (Vergleichswertverfahren) sowohl für Experten (Sachverständige, Banken, Immobilienmakler, uvm.) als auch für den fachunkundigen Bürger zu ermöglichen.

Für die Bewertung von Liegenschaften und zur Marktanalyse benötigen Immobiliensachverständige zusätzlich zu den aktuellen Vergleichswerten verlässliche Informationen über die Preisentwicklung und das Preisniveau.

Durch ein spezielles Verfahren (Expertensystem) können über Elimination von ortsunüblichen Transaktionen und einer folgenden Regressionsanalyse für die Immobilienkategorien Bauland, Bauland verbaut, Eigentumswohnungen, Landwirtschaft (Freiland) und Wald automatisationsunterstützt regionale Kennwerte – wie mittlerer Preis bzw. Preisniveau oder jährliche Veränderung in der Preisentwicklung – berechnet werden. Diese Informationen werden in Karten mittels Geoinformationstools und dem Einsatz von Geostatistik präsentiert. Die Grundlagen dazu wurden in Masterarbeiten der TU Graz - Institut für Geoinformation und am UNIGIS Salzburg, Zentrum für Geoinformatik erarbeitet.

Autor:

Dipl.-Ing. Dieter Leitner

ZT Daten-Forum reg.Gen.mbH

E-Mail: office@zt.co.at

## Quadratmeter-Preise für Bauland-Grundstücke 2008 laut Regressionsanalyse

pro politische Gemeinde im Bundesland Steiermark  
Analysezeitraum 1995 - 2008

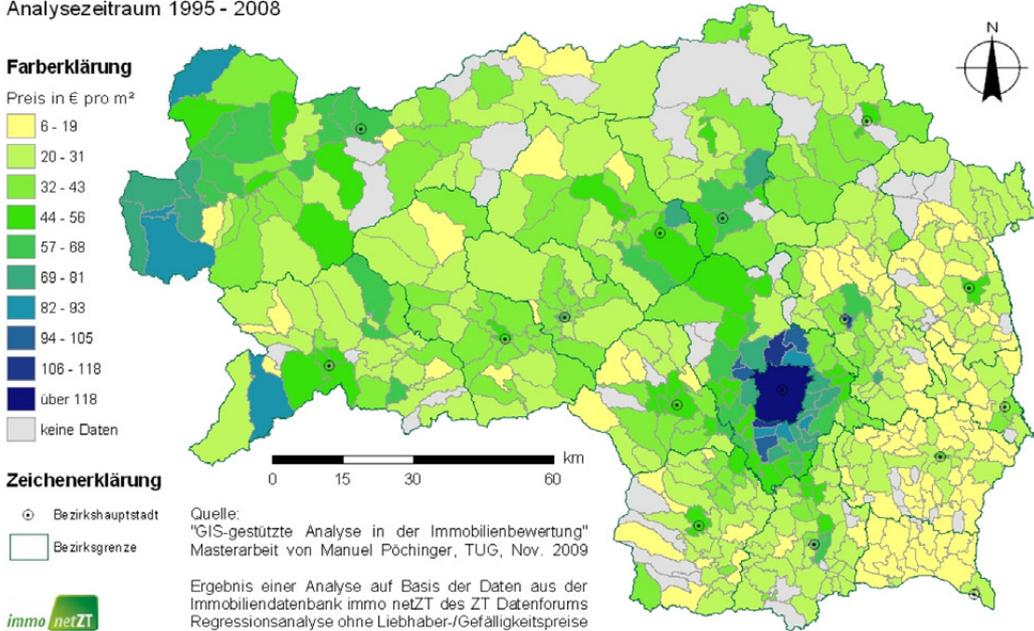


Abbildung 1: Quadratmeter-Preise für Bauland-Grundstücke 2008 laut Regressionsanalyse pro politische Gemeinde im Bundesland Steiermark mit Analysezeitraum 1995–2008

## Jährliche Veränderung der Preise für Bauland-Grundstücke laut Regression

pro politische Gemeinde im Bundesland Steiermark  
Analysezeitraum 1995 - 2008

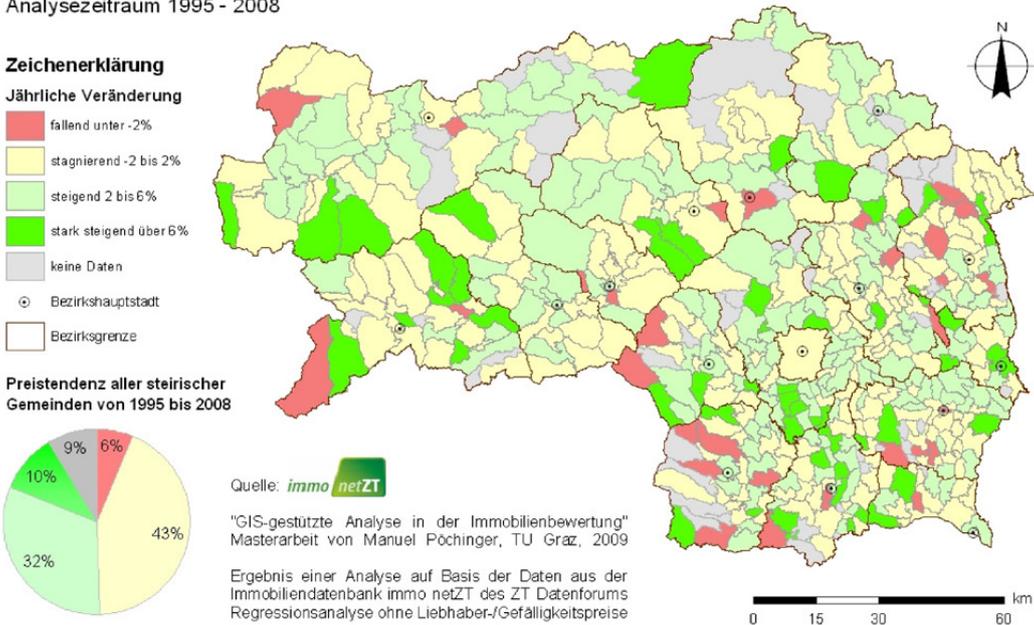


Abbildung 2: Jährliche Veränderung der Preise für Bauland-Grundstücke pro politische Gemeinde im Bundesland Steiermark im Analysezeitraum 1995–2008