

Österreichische Zeitschrift für

LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNG

Schriftleitung: Heimo Kranewitter

gast & kommentar

Der Zinssatz für den landwirtschaftlichen Teilmarkt

im fokus

Bodenwertermittlung

schwerpunkt

Preislich von bodenständig bis abgehoben

befund & gutachten

Update zur Bodenwertermittlung

preis & markt

Wohnimmobilienmarkt Tirol/Innsbruck

bewertung international

Marktübersicht Litauen

bilanz & steuern

Verhältnisfrage

finanzieren & investieren

Bodenwertermittlung – eine einfache Übung?

liegenschaftsbewertung.manz.at

MANZ 



Heimo Kranewitter

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

Bodenpreisermittlung

Ob bei der Wertermittlung eines unbebauten Grundstücks oder bei der Ermittlung des Bodenwerts von bebauten Liegenschaften – in jedem Fall ist der Bodenpreis zu ermitteln. In der Regel wird der Wert des Grund und Bodens mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Wenn bebaute Liegenschaften mit dem klassischen Ertragswertverfahren – also getrennter Ermittlung des Bodenwerts und des Werts der baulichen Anlagen – oder dem Sachwertverfahren bewertet werden, wird der Bodenwert in der Regel ebenfalls mit dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist die ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen. Im Falle fehlender bzw nicht geeigneter Vergleichspreise, dies ist vor allem in dicht bebauten Ballungsräumen häufig der Fall, wird von Bewertern auch auf das Residualwertverfahren zurückgegriffen. Bei Anwendung dieser Bewertungsmethode ist das Ergebnis, das sogenannte Residuum, allerdings entsprechend zu plausibilisieren, da durch die Heranziehung von ungenauen – beispielsweise durch nicht sehr fundierte Standort- und Marktanalysen abgesicherte – Eingangsparameter das Ergebnis deutlich verfälscht werden kann.

Der Bewerter verwendet zur Vergleichspreisermittlung ausschließlich Preise, welche aus tatsächlichen Kauftransaktionen stammen. Entweder recherchiert der Bewerter selbst anhand von Kaufverträgen, die in der Urkundensammlung des Grundbuchs hinterlegt sind, oder er bedient sich datenbankmäßig aufbereiteter Kaufpreissammlungen, die von verschiedenen Anbietern weborientiert angeboten werden. Vor allem überregional agierende Gutachter wissen die professionellen Kaufpreissammlungen, in denen österreichweit alle Kaufverträge eingepflegt werden, zu schätzen. Um den Genauigkeitsgrad der Analyse der Vergleichspreise zu erhöhen, empfiehlt sich, zusätzlich zu den in den Datenbanken ausgewiesenen Vergleichspreisen die zugehörigen Kaufverträge abzufragen und diese entsprechend auszuwerten.

Beim Preisvergleich wird zwischen dem „direkten oder unmittelbaren Preisvergleich“ und dem „indirekten oder mittelbaren Preisvergleich“ unterschieden. Beim direkten Preisvergleich werden für die Vergleichspreisermittlung die Kaufpreise von Vergleichsliegenschaften herangezogen, welche zeitgleich bzw sehr zeitnah zum Bewertungsstichtag transaktioniert wurden und deren wertbestimmende Merkmale gänzlich oder weitestgehend mit jenen der zu bewertenden Liegenschaft übereinstimmen. Beim indirekten Preisvergleich werden Kaufpreise in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag herangezogen. Die unterschiedlichen wertbestimmenden Merkmale, welche die Vergleichsliegenschaften gegenüber der zu bewertenden Liegenschaft aufweisen, werden durch Zu- und Abschläge bei den jeweiligen Vergleichspreisen ausgeglichen. Darüber hinaus werden die Vergleichspreise mit den Preisänderungen, die im Zeitraum zwischen dem Abschluss des Kaufvertrags der Vergleichstransaktion und dem Bewertungsstichtag erfolgt sind, durch entsprechende Auf- oder Abwertungen angepasst.

Bei unbebauten Grundstücken gelten vor allem Lage, Entwicklungszustand (Grünland, Bauerwartungsland, Rohbauland und baureifes Land), Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungsgrad, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -gestaltung sowie wertbeeinflussende Rechte und Lasten als wertbestimmende Merkmale. Diese sind insbesondere beim indirekten Preisvergleich auszugleichen.

Die zeitraumbedingten Auf- oder Abwertungen erfolgen aus der Marktbeobachtung heraus und können beispielsweise durch Regressionsanalysen, die auf Basis von Kauftransaktionen durchgeführt werden, unterstützt werden. Die zum Preisausgleich herangezogene Regressionsanalyse kann im Gutachten zur nachvollziehbaren Darstellung der Anpassungen der Vergleichspreise dienen.

Liegt die zu bewertende Liegenschaft in einer Region, in der nicht genügend Vergleichspreise zur Verfügung stehen, so kann der Bewerter auch Kaufpreise anderer Regionen heranziehen, sofern die ortsbedingten Verhältnisse sowie die Situation und Entwicklung des Immobilienmarkts vergleichbar sind.

ZLB 2020/37

dies & das 82

gast & kommentar 83

Der Zinssatz für den landwirtschaftlichen Teilmarkt

Ertragswertorientierte Immobilienbewertung von landwirtschaftlichen Grundstücksflächen

im fokus 85

Bodenwertermittlung

Vergleichswert- und Residualwertverfahren

schwerpunkt 86

Preislich von bodenständig bis abgehoben

Wertermittlung

befund & gutachten 88

Update zur Bodenwertermittlung

Die Ableitung des Bodenwerts im Spannungsfeld des Verkehrswerts

preis & markt 90

Wohnimmobilienmarkt Tirol/Innsbruck

Fakten und Trends

bewertung international 92

Marktübersicht Litauen

Lietuva

bilanz & steuern 94

Verhältnisfrage

Grundanteil

entscheidungen kompakt 97

OGH

Rechtsprechung zu familienrechtlichen Wohnverhältnissen sowie zur rechtlichen Qualifikation von Hausgärten im Wohnungseigentumsrecht

finanzieren & investieren 98

Bodenwertermittlung – eine einfache Übung?

Verfahrenswahl – Entwicklungsstufen – wertbeeinflussende Eigenschaften

fragen & antworten 100

Häufig gestellte Seminarfragen Seminartermine

Impressum