

Boden- und Liegenschaftsbewertung als Bestandteil der Berufsausübung der Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen in Österreich

Autor(en): **Meixner, E.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Vermessung, Photogrammetrie, Kulturtechnik : VPK = Mensuration, photogrammétrie, génie rural**

Band (Jahr): **82 (1984)**

Heft 5

PDF erstellt am: **26.04.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-232095>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

ten, hat man gemeinsam die Grundstückswerte im Griff [4]. In der Bundesrepublik Deutschland ist die Grundstücksbewertung für Geodäten ein Berufsfeld, das noch Zukunftsperspektiven hat. Je mehr der Städtebau zum Stadtumbau wird, je mehr sich das Siedlungspotential zusammenballt, je weniger Geld in den öffentlichen Händen ist, je stärker in der Gesellschaft auf eine gerechte Verteilung des Bodeneinkommens gedrängt wird, um so mehr bedarf es einer plausiblen Grundstücksbewertung.

Literatur

- [1] Seele, W.: Methoden der Bewertung von überbauten Grundstücken mit besonderer Berücksichtigung der Handhabung im ländlichen Raum, in dieser Schrift a. a. O.
- [2] Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung) in der Fassung vom 15.8.1972, BGBl. I, S. 1416
- [3] Seele, W.: Wertermittlung bei der Preisprüfung und Ungewissheit des Verkehrswertes, in: «Vermessungswesen und Raumordnung» 3/82, S. 105
- [4] Seele, W.: Die Bedeutung der Gutachterausschüsse für freiberufliche Sachverständi-

ge, in: «Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige», 1–2/81

- [5] Gerardy, T.: Praxis der Grundstücksbewertung, München 1980
- [6] Just, K., Brückner, O.: Wertermittlung von Grundstücken, Düsseldorf 1977
- [7] Ross, F.W., Brachmann, R.: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden, Hannover 1983
- [8] Rössler, R., Langner, J., Simon, J.: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswert, Neuwied und Darmstadt 1981
- [9] Vogels, M.: Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht, Wiesbaden und Berlin 1977

Boden- und Liegenschaftsbewertung als Bestandteil der Berufsausübung der Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen in Österreich

E. Meixner

Der freischaffende Geometer in Österreich mit der Berufsbezeichnung «Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen» wird auf seinem Fachgebiet des Katasters, der Ingenieurgeodäsie speziell aber als Sachverständiger zur Schätzung von Liegenschaften vom Gericht zur Erstellung von Gutachten zugezogen.

Voraussetzung für die Zulassung bei Gericht als «Allgemein beeideter gerichtlicher Sachverständiger» ist nach Abschluss des Universitätsstudiums eine mindestens zehnjährige gediegene Berufspraxis, die ihn befähigt, diese verantwortungsvolle Tätigkeit auszuüben.

Die Schätzung von Liegenschaften erfolgt nach bestimmten geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Die Bewertung kann entweder durch Vergleich mit anderen Liegenschaften, nach dem Ertrag oder nach dem Sachwert mittels eigener Verfahren erfolgen.

Die Tätigkeit des gerichtlich beeideten Sachverständigen erfordert insbesondere auf dem Gebiet der Schätzung langjährige berufliche Erfahrung zur Erstattung von Gutachten bei Liegenschaften.

Sie bildet eine wertvolle interessante Bereicherung der beruflichen Aufgaben des Geodäten.

En Autriche, le géomètre privé, désigné par le titre de «Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen», est appelé par les tribunaux pour établir des expertises dans les domaines du cadastre et de la mensuration pour le génie civil, mais avant tout pour des expertises en estimation du sol est des biens-fonds.

Une pratique professionnelle de 10 années au minimum après le diplôme universitaire est la condition préalable à l'admission en tant que «expert assermenté au tribunal». Elle permet d'assumer cette activité de haute responsabilité.

L'estimation des immeubles se base sur des normes juridiques bien déterminées. Elle peut se faire à l'aide de méthodes variées soit par comparaison avec d'autres immeubles, soit selon la valeur de rendement ou selon la valeur réelle.

L'activité d'expert assermenté représente un enrichissement intéressant dans la gamme des tâches du géomètre.

Der Begriff des «Allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen» wird für die Republik Österreich zuletzt durch Bundesgesetz vom 14.3.75 geprägt. Hierzu seien nur kurz die Voraussetzungen angeführt, wie sie für den Vermessungsingenieur bestehen.

Die Bestellung zum Sachverständigen kann nach einer Berufspraxis von mindestens zehn Jahren nach Absolvierung des Universitätsstudiums erfolgen. Überdies müssen neben anderen allgemeinen Voraussetzungen auch einwandfreie Vertrauenswürdigkeit und

Geschäftsfähigkeit gegeben sein. Um Gewähr zu haben, dass der Betreffende geeignet ist, das Amt eines Sachverständigen auszuüben, hat er sich einer Prüfung zu unterziehen und wird nach deren erfolgreichen Ablegung vereidigt. Auf dem unmittelbaren Fachgebiet des Geodäten, betreffend das Vermessungswesen im allgemeinen, des Liegenschaftskatasters u. a., ist er dem Gericht oft ein unentbehrlicher Sachverständiger mit seinem Gutachten. Dazu kommt aber noch, dass langjährige berufliche Tätigkeit vorwiegend in seinem Vermessungsbezirk Erfahrungen und Kenntnisse über die Bewertung von Liegenschaften bringt.

Der Geometer hat jedenfalls bis ins 18. Jahrhundert reichend mit langer Tradition das Vertrauen der Bevölkerung auf Objektivität und damit auch für seine Tätigkeit als Sachverständiger zur Schätzung von Liegenschaften. Er wird aufgrund seiner Eintragung in einer Liste, die bei Gericht aufliegt, als Sachverständiger zur Erstattung von Gutachten zugezogen. Ebenso wird er bevorzugt von privaten Auftraggebern, Unternehmungen und Behörden als Berater in Anspruch genommen.

Der Richter ist nicht verpflichtet, sich dem Inhalt des Gutachtens anzuschließen, um darnach sein Urteil zu bilden, jedoch fällt er seine Entscheidung meist aufgrund des Gutachtens des Sachverständigen. Falls der mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragte Sachverständige erkennt, dass die ihm übertragene Aufgabe über sein Fachgebiet hinausgeht, kann er bei Gericht die

Zuziehung eines geeigneten Sachverständigen (Spezialisten) beantragen. Als Sachverständiger haftet er für die Richtigkeit seiner Gutachten insofern, als § 1229 des Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) lautet:

«Wer sich zu einem Amt, zu einer Kunst, zu einem Gewerbe oder Handwerke öffentlich bekennt oder wer ohne Not freiwillig ein Geschäft übernimmt, dessen Ausführung eigene Kunstkenntnisse oder einen nicht gewöhnlichen Fleiss erfordert, gibt dadurch zu erkennen, dass er sich den notwendigen Fleiss und die erforderlichen, nicht gewöhnlichen Kenntnisse zutraut; er muss daher den Mangel derselben vertreten.»

Bevor Verfahren zur Schätzung von Liegenschaften angeführt werden, seien noch gesetzliche Bestimmungen erwähnt, wie sie bei Sachverständigentätigkeit angewendet werden.

Das *Eisenbahn-Enteignungsgesetz 1878* (Nachdruck 1954) bildet eine allgemeine Grundlage für viele Bewertungsfälle und bei der Erstellung von Gutachten.

Für Fälle der *Enteignung* von Liegenschaften bedienen sich die Gerichte Sachverständiger *besonderer* Qualifikation, die hiezu vom Oberlandesgericht bestellt werden.

Die Enteignung ist ein staatlicher Hoheitsakt, durch den *aus Gründen des öffentlichen Interesses dem Einzelnen das Eigentum an subjektiven Privatrechten insbesondere an beweglichen und unbeweglichen Sachen zugunsten eines Anderen, in der Regel gegen Entschädigung entzogen wird*. Der Enteignete ist in der Weise zu entschädigen, dass sein Vermögen hiedurch keine Einbusse erleidet, allenfalls auch für eine Wertverminderung, welche die in seinem Eigentum verbleibenden Liegenschaften erleiden. Ebenso sind aus der Enteignung entstehende vermögensrechtliche Nachteile wie Produktionsentfall bei Betrieben, Errichtung von gleichwertigen Objekten, Berücksichtigung von Mietbestandsverträgen u. dgl. zu berücksichtigen. Dem Enteigneten steht ein Einspruchsrecht gegen die Höhe der Entschädigung zu, nicht jedoch gegen das Verfahren als solches.

Es muss gesagt werden, dass durch die Anwendung der Grundsätze des Eisenbahnenteignungsgesetzes 1878 in Österreich der Begriff «Enteignung» nicht die Bedeutung von Raub hat, da hiedurch eine objektive, volle und gerechte Schadloshaltung beabsichtigt ist. Die *Realschätzordnung 1897* wurde seinerzeit ausdrücklich für die Schätzung und Bewertung von Liegenschaften geschaffen. Sie stammt allerdings aus einer Zeit, in der das Eigentum an Liegenschaften durch gesetzliche Massnahmen noch nicht so beeinträchtigt war wie derzeit. Manche Bestim-

mungen der Realschätzordnung, besonders hinsichtlich der Bewertung von Bauobjekten, sind nicht mehr anwendbar. Trotzdem legen die Gerichte in bezug auf die Rechtskontinuität Wert darauf, dass die allgemein rechtlichen Bestimmungen der Realschätzordnung beachtet werden.

Das Bewertungsgesetz 1955 liefert dem Sachverständigen bei der Bewertung von Liegenschaften Unterlagen, jedoch beziehen sich diese mehr auf fiskalische Zwecke für besteuerebare Ertragswerte u. a. mehr.

Schätzung von Liegenschaften

Für die Schätzung von Liegenschaften kommen im allgemeinen im Sinne der Realschätzordnung Österreichs drei Methoden in Betracht. Alle dienen der Ermittlung des Verkehrswertes, d. i. «des gemeinen Wertes, wie er bei Veräusserung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise als Erlös erzielbar ist».

1. Das Vergleichswertverfahren besteht darin, dass aus den Ergebnissen getätigter Verkäufe vergleichsweise auf den Wert geschlossen wird. Das Verfahren wird vorwiegend für unbebaute Liegenschaften anzuwenden sein oder auf solche mit nicht dominierender Bebauung, deren Wert leicht abzuschätzen ist. Ausser den Eintragungen im Grundbuch und der zugehörigen Urkundensammlung von Kaufverträgen, die allgemein zugänglich sind, verfügen die Städte auch über ausreichende Unterlagen getätigter Verkäufe, die es zulassen, Vergleiche zu ziehen und wertvolle Hilfe leisten, um Schätzungsgutachten zu erstellen.

2. Ertragswertverfahren

Dabei wird eine Liegenschaft im Hinblick auf den Reinertrag bewertet, den sie liefert. Das Verfahren wird hauptsächlich bei land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften, aber auch bei Mietobjekten angewendet.

Die Kapitalisierung des jährlich nachhaltig erreichten Reinertrages der Liegenschaft ergibt den Verkehrswert. Der Zinsfuss, wie er hiefür anzuwenden ist, wird jeweils vom Oberlandesgericht festgelegt.

3. Das Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich getrennt aus Bodenwert und dem Bauwert des Gebäudes.

Erst die Zweckbestimmung, Verwendung des Gebäudes und Berücksichtigung wirtschaftlicher Verwendungsmöglichkeiten ergeben den Sachwert, wenn sie dazu dienen, eine wesentliche Wertschöpfung zu erzeugen, die den Verkehrswert wesentlich beeinflusst.

Das Sachwertverfahren wird vorteilhaft in Fällen anzuwenden sein, in denen die angeführten Umstände verhältnismässig gut abzuschätzen sind.

Welches von den drei Verfahren zur Schätzung zu verwenden ist, hängt von der Art der Liegenschaft ab und hat der Sachverständige zu entscheiden. Wenn dies nicht offensichtlich ist, wird er dies auch zu begründen haben. Oberstes Prinzip ist jedenfalls, den angemessenen Verkehrswert zu ermitteln.

Die Honorierung der Leistung des Sachverständigen wird im allgemeinen durch das Gebührenanspruchsgesetz geregelt.

Für Gutachten, die besondere Kenntnisse erfordern und wie sie üblicherweise von Ziviltechnikern erstellt werden, wird ein höheres Entgelt geleistet, wie dies auch in vergleichbarer aussergerichtlicher beruflicher Tätigkeit üblich ist. Die Gebührenordnung für Ziviltechniker bestimmt, dass pro Stunde die doppelte Zeitgrundgebühr zu verrechnen ist, wobei auch die Zeiten für Vorarbeiten zu berücksichtigen sind. Für Hilfskräfte, wie sie bei der Verfassung des Gutachtens mitwirken, werden prozentuell abgestuft die Stundensätze in Rechnung gestellt. Sofern Leissätze für Schätzungen in der Gebührenordnung bestehen, sind diese als Mindestsätze anzuwenden.

Zusammenfassung

Die Vielfalt der Aufgaben verlangt vom Sachverständigen kritische, sehr genaue Sachkenntnis der Materie und Routine, um jene Merkmale, welche wertbildend sind, zu erfassen.

Der Wert von schematischen Richtlinien, aus welchen durch Summierung von Teilwerten der Verkehrswert errechnet wird, wird in seiner Verlässlichkeit manchmal eher überschätzt. Einfühlungsvermögen, Gewissenhaftigkeit und Erfahrung des Sachverständigen im freien Ermessen sind erforderlich und nicht ohne weiteres zu ersetzen.

Es darf nicht übersehen werden, dass in der Mehrzahl der Fälle die Ausarbeitung von Gutachten und Schätzungen fast ausschliesslich vom Sachverständigen persönlich zu leisten ist. Eine Entlastung durch Mitarbeiter ist nur zu einem geringen Teil möglich, da der Verfasser genau und in allen Einzelheiten seine Leistung beherrschen und vertreten muss.

Die Erstellung von Gutachten und Schätzungen von Liegenschaften entweder im Auftrag des Gerichtes oder von privaten Auftraggebern erfordert eine intensive Befassung mit dieser Materie. Dabei kommt eine routinemässige Erfahrung dem Sachverständigen sehr zugute.

Die dem Gericht entsprechende Abfassung der Gutachten bewirkt, dass solche Ziviltechniker wiederholt herangezogen werden.

Wenngleich schon im Sinne der Staatsministerialverordnung 1860 und durch das Ziviltechnikergesetz 1957 der Ziviltechniker auf seinem Fachgebiet als Sachverständiger auch bei Gericht zugezogen wurde, so ist doch durch das Bundesgesetz 1975 der Begriff des Allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen in besonderer Weise festgelegt. Die Eintragung in der Liste bei Gericht erfolgt auf eine Dauer von fünf Jahren und kann in der Folge verlängert werden. Daraus ergibt sich für den Sachverständigen als Konsequenz das Bestreben, sich in der Ausübung seines Amtes zu bewähren. Diese Tätigkeit stellt auch für den Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen eine interessante Bereicherung der beruflichen Praxis dar, welche nicht ausser acht gelassen werden sollte. Die Stellung und grosse Verantwortung des Allgemein beeideten gerichtlichen

Sachverständigen kam in der Eröffnungsansprache des Bundespräsidenten der Republik Österreich, Dr. Kirchschläger, beim Internationalen Sachverständigenkongress 1981 in Wien zum Ausdruck. Er sagte: «Sie prüfen als Sachverständige einen Sachverhalt aufgrund der Erfahrungssätze, und zwar ihrer eigenen Erfahrungssätze ihres Wissensgebietes, nüchtern und unabhängig, gebunden an ihr bestes Wissen und Können und gebunden auch an ihr Gewissen. Der Sachverständige ist unverzichtbarer Teil einer nach Objektivität und Wahrheit suchenden Gesellschaft.»

Literatur

Ziviltechnikergesetz 1957, Bundesgesetz Jg. 1957 v. 8.7.1957, 147. Stück

Bundesgesetz 137, Jg. 1975, ausgegeben am 14.3.1975, 47. Stück
«Allgemein beeideter gerichtlicher Sachverständiger und Dolmetscher»

«Gebührenanspruchsgesetz 1975» 136, 47. Stück v. 14.3.1975

Eisenbahn-Enteignungsgesetz 1878 (Nachdruck 1954) Bundesgesetzblatt 15. Stück, ausgegeben am 14.4.1954

Realschätzordnung 1897, weiters in der Fassung vom 11.1.1932, Bundesgesetzblatt 23

Bewertungsgesetz 1955, Richtlinie f. Finanzbehörden

Dr. Richard Jäger: Wertermittlung von Grundstücken und Häusern, 2. erweiterte Auflage (1. und 2. Heft) 1973

Dipl. Ing. Alexander Waagner-Waagstroem, Dr. Franz Bauer: «Die Wertermittlung von Baugrundstücken», Selbstverlag, Salzburg 1963

Krammer: Sachverständigen- und Dolmetschergesetz

Gebührenanspruchsgesetz 1975, Manz'sche Gesetzausgaben, Sonderausgabe Nr. 40, Manz 1975 (ausführlich kommentiert)

Adresse des Verfassers:
Baurat h. c. Dipl. Ing. Dr. techn. Erich Meixner
staatl. bef. u. beeid. Ingenieur-Konsulent für
Vermessungswesen
Linke Wienzeile 4, A-1060 Wien

Estimation des Valeurs de Terrains et Immeubles en France et le Rôle du Géomètre-Expert

A. Bourcy

Dans l'évolution de la science actuelle, le perfectionnement des techniques et la place de plus en plus importante de l'informatique, l'expert reste irremplaçable dans la synthèse des données et l'appréciation des facteurs temporaires de l'estimation. L'article comprend les chapitres Origine de la Propriété Foncière, Buts de l'estimation, Principe de l'estimation, Pratique de l'expertise, Evaluation des sols, Evaluation des immeubles bâtis, Influences de la législation sur les valeurs immobilières, le rôle du géomètre.

Trotz der Entwicklung der Wissenschaft, der Perfektionierung der Methoden und der immer grösseren Bedeutung der Datenverarbeitung bleibt der Experte für die Synthese der massgeblichen Bewertungsfaktoren unersetzlich. Der Beitrag umfasst die Kapitel Ursprung des Grundeigentums, Zweck der Grundstücksbewertung, Zweck und Grundsätze der Grundstücksbewertung, Praxis der Expertise, Bewertung des Bodens, Bewertung überbauter Grundstücke, Einfluss der Gesetzesgrundlagen auf die Grundstückswerte, die Aufgaben des Ingenieur-Geometers.

Origine de la Propriété Foncière

Lorsqu'au crépuscule de la préhistoire l'homme abandonna sa course errante à la recherche de nouveaux paturages ou de nouveaux terrains de chasse pour devenir sédentaire, il accomplit là une révolution incomparablement plus importante que toutes celles qui suivirent.

Il venait de mettre en place les conditions qui aboutiraient à la création de deux types de détenteurs du pouvoir territorial:

- Les propriétaires fonciers d'une part,
- les Etats d'autre part.

Il convenait de quantifier la valeur de ces pouvoirs d'où la première notion d'estimation.

L'histoire nous montre ensuite que cette révolution ne s'est pas faite paisiblement, et c'est la longue chronologie des civilisations antiques et modernes, histoire rythmée de crises et de guerres remettant sans cesse en cause les détenteurs des pouvoirs sur le sol et sur les hommes:

- Crises sociales multiples, révolutions, réformes, modifiant ou paralysant le droit et notamment le droit foncier, le droit des biens;
- Guerres du Moyen Age, guerres d'hier, guerres d'aujourd'hui rectifiant l'étendue des Etats, raturant sans cesse les frontières.

Le sol tout d'abord source de vie pour l'homme a longtemps été considéré comme l'élément essentiel des productions nécessaires à sa subsistance, sa valeur était donc une valeur de productivité, valeur qui se déterminait souvent par la violence en dehors de toute estimation si non dans l'échelle de la convoitise.

Puis l'évolution des civilisations en créant les concentrations urbaines a