

Paper-ID: VGI_198613



“Grunderwerbsstatistik“ und “Grundstückspreise“ in Österreich

H. Podirsky ¹

¹ *ehem. MA 40 (Liegenschaftsbewertung und Zentrale Liegenschaftsevidenz) der Stadt Wien, Am Modenapark 4/13, A-1030 Wien*

Österreichische Zeitschrift für Vermessungswesen und Photogrammetrie **74** (3), S. 187–195

1986

BibT_EX:

```
@ARTICLE{Podirsky_VGI_198613,  
Title = {‘‘Grunderwerbsstatistik‘‘ und ‘‘Grundst{\u}ckspreise‘‘ in {\u}sterreich},  
Author = {Podirsky, H.},  
Journal = {{\u}sterreichische Zeitschrift f{\u}r Vermessungswesen und  
Photogrammetrie},  
Pages = {187--195},  
Number = {3},  
Year = {1986},  
Volume = {74}  
}
```



„Grunderwerbstatistik“ und „Grundstückspreise“ in Österreich

Von *Heinrich Podirsky*, Wien

Als Delegierter Österreichs in der FIG-Kommission 9 (Bodenbewertung und Grundstücksverkehr) hatte ich die Aufgabe übernommen, den österreichischen Beitrag über die „Erfassung der Bodenpreisentwicklung im internationalen Vergleich der FIG“ für den 1986 in Toronto stattfindenden XVIII. FIG-Kongreß auszuarbeiten.

Dabei war ich wieder einmal mit den Daten und Ergebnissen der bisherigen Publikationen des Österreichischen Statistischen Zentralamtes (Ö. St. Zentralamt) über die österreichische „Grunderwerbstatistik“ befaßt, und es haben mich dann letztlich doch verschiedene Gründe und Überlegungen veranlaßt, den nachstehenden Artikel zu verfassen und zu veröffentlichen.

1. Vorgangsweise und Absichten des Statistischen Zentralamtes

Durch die nunmehr seit 8 Jahren (1977–1984) herausgegebenen Publikationen des Ö. St. Zentralamtes über die Ergebnisse des „Grunderwerbes“ wurde in dankenswerter Weise – sowohl für ganz Österreich als auch für die einzelnen Bundesländer – eine echte Informationslücke geschlossen.

In Ermangelung anderer Unterlagen mußte das Ö. St. Zentralamt von den Daten in den „Abgabenerklärungen zur Bemessung der Grunderwerbsteuer“ ausgehen. Diese Abgabenerklärungen werden – noch vor der Bemessung der Steuer und somit vor Einsicht und Prüfung an Hand der vorzulegenden Erwerbsurkunden – von den zuständigen Finanzämtern für Gebühren und Verkehrssteuern dem Ö. St. Zentralamt kurzfristig zur Auswertung und Bearbeitung überlassen. Gemäß den Erläuterungen des Ö. St. Zentralamtes zu ihren Publikationen hat sich zwar die „Qualität der Eintragungen in den Abgabeerklärungen zweifellos gebessert“, doch wird jährlich noch immer wieder darauf verwiesen, daß „viele Angaben mangelhaft und unvollständig sind oder gänzlich fehlen, sodaß die ohnedies sehr arbeitsaufwendigen statistischen Untersuchungen dadurch noch zusätzlich belastet sind“.

Rechtsgeschäfte, bei denen land- und forstwirtschaftliche Grundstücke mit einer Gesamtfläche von mindestens 5 ha veräußert wurden oder bei denen die Gegenleistung mindestens 1 Million Schilling betrug, werden vollständig bearbeitet; aus der übrigen Masse der Veräußerungen kann aus Kapazitätsgründen ab 1984 nur mehr jeder vierte Beleg ausgewertet werden, was aber „die Qualität der Ergebnisse kaum beeinflußt hat“.

Die begrüßenswerte Absicht des Statistischen Zentralamtes, insbesondere Informationen über:

- a) „die Mobilität von Grund und Boden in Österreich“, sowie
- b) „Daten über Veräußerer und Erwerber“

zu liefern kann in dieser Statistik als voll erfüllt angesehen werden.

Hingegen wird – aus der Sicht eines Bewertungsfachmannes – diese Statistik ihrer dritten Absicht leider *nicht* gerecht, nämlich auch Informationen über die

- c) „Grundstückspreise und deren Veränderungen“

zu geben.

Dieser Mangel liegt allerdings nicht beim Ö. St. Zentralamt, sondern bereits in dem zur Verfügung gestellten Basismaterial begründet, weil die in den Formularen gemäß Bewertungsgesetz erfolgte Einteilung und Klassifizierung der Grundstücke nach §§ 29, 54 und 55 Bewertungsgesetz in:

- a) Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- b) Bebaute Grundstücke (= Mietwohn-, Geschäfts-, gemischt genutzte Grundstücke, Einfamilienhäuser und sonstige bebaute Grundstücke) und
- c) Unbebaute Grundstücke

nicht jenen Kriterien und Unterscheidungen entspricht bzw. nicht auf jenen Gegebenheiten basiert, die für die Preisbildung und Preisbeeinflussung auf den jeweiligen Liegenschafts- (oder Grundstücks-) Teilmärkten als relevant angesehen werden müssen.

Unter der Bezeichnung „Grundstückspreis“ sollte nämlich der Begriff „Bodenpreis in S/m² Grundstücksfläche“ verstanden werden, da diese Definition allgemein üblich ist und nur solche Werte miteinander verglichen oder zueinander in Relation gesetzt werden können.

Es ist nach meiner Ansicht auch nicht richtig, den Begriff „Grundstück“ in jenen Fällen zu verwenden, wo der Begriff „Liegenschaft“ besser angebracht wäre.

2. Grundsätzliche Feststellungen über „Preisbildungs-Merkmale“

2.1 Für den Preis des Grundstückes

(S/m² Grundstücksfläche)

Für die Bestimmung der Höhe des jeweiligen „Grundstückspreises“ (absolut, oder spezifisch als S/m²) und damit auch seiner „Veränderungen“ sind auf dem Realitätenmarkt — abgesehen von der Flächengröße und einem allenfalls vorhandenen Ertrag — in erster Linie a) die „Widmung“, das heißt der Grad der effektiven oder möglichen (baulichen) Verwertung des Grundstückes,

- b) die örtliche Lage sowie
- c) der Erschließungsgrad des Grundstückes und
- d) die Art der Übergabe (Bestandrechte??) maßgeblich.

Für die Preisbestimmung von Liegenschaften, die mit verwertbaren Objekten für den Käufer bebaut sind (bebaute Grundstücke), ist zum Wert der bebauten Grundflächen noch der jeweilige Zustandswert des/der Objekte in Rechnung zu stellen.

Das Vorhandensein von Objekten, die für den Käufer nicht verwertbar oder wertlos sind, stellt für ein Grundstück hingegen eine Belastung dar, weil zur Beseitigung solcher Baulichkeiten und dem Abtransport des Abbruchmaterials zusätzliche Geldmittel aufzuwenden sind.

2.2 Für den Preis von „Wohnungseigentum“

(S/m² Wohnungsfläche)

Hierbei handelt es sich um einen ganz anderen Interessentenkreis und einen anderen Liegenschaftsteilmarkt.

Bei der Erwerbung von Wohnungseigentum kommen immer nur Liegenschaftsteile zur Veräußerung. Die Kaufpreiskriterien richten sich hier insbesondere nach:

- a) der Wohnungsgröße etc. (nicht der Grundstücksgröße)
- b) der örtlichen Lage,
- c) dem Grad und dem Zustand der (verwertbaren) Ausstattung des unmittelbaren Kaufgegenstandes (= Objektes) samt allfällig mitgekauftem Zubehör (Garage, Stellplatz etc.) und der Gemeinschaftseinrichtungen (Sauna, Schwimmbad etc.)
- d) dem Bau- und Erhaltungszustand, der Ausstattung (Lift etc.) des Objektes, in dem sich das Wohnungseigentum befindet; (die Preise für Wohnungseigentum in Althäusern sind derzeit erfahrungsgemäß niedriger als in Neubauten).
- e) den zu erwartenden einmaligen oder wiederkehrenden Aufwendungen für den Kaufgegenstand (Darlehensrückzahlungen etc.).

Die Größe des dabei erworbenen, grundbücherlich ausgewiesenen Liegenschafts-Anteiles ist im Regelfall praktisch bedeutungslos, es sei denn, es handelt sich um ein Zweifamilienhaus.

Eine Datenbekanntgabe und Aufteilung der einzelnen Kauffälle nach den vorstehenden Gesichtspunkten (2.1 und 2.2) oder zumindest die Angabe, daß es sich um „Wohnungseigen-

tum“ handelt, ist aber in den Formularen der „Abgabenerklärungen“ dezidiert nicht enthalten; die Verquickung beider Daten würde aber die Ergebnisse stark verzerren und die Aussagekraft der Statistik sehr beeinträchtigen.

Das Ö. St. Zentralamt versuchte daher richtigerweise die beiden Arten von Verkaufsfällen derart zu trennen, indem es in ihren Auswertungen die Fälle von „Vollständig veräußerten Grundstücken“ den Fällen von „Allen veräußerten Grundstücken“ gegenüberstellt und aus der Differenz die „Masse jener Grundstücke ermittelt, welche nur mit Anteilswerten veräußert worden sind“.

Es wäre nun zwar unrichtig, alle diese Anteilsveräußerungen den Kauffällen für Wohnungseigentum zuzuschreiben, doch machen die Verkäufe von Wohnungseigentum in den Städten – insbesondere bei den bebauten Grundstücken – schon einen sehr hohen Prozentsatz an der Gesamtsumme aller veräußerten Liegenschaften aus.

Aus Tabelle 20 des Ö. St. Zentralamtes kann man so durch Vergleich der Anzahl der „Vollständig veräußerten bebauten Grundstücke“ (z. B. 2107 Fälle für Wien im Jahre 1984) mit der Zahl „Allen veräußerten bebauten Grundstücke“ (6443 Fälle für Wien im Jahre 1984) ermitteln, daß in Wien in ca. zwei Drittel (besser 65,7%) der Fälle Anteilseigentum an bebauten Liegenschaften (= Grundstücken) veräußert worden ist.

Dieser Wert des Ö. St. Zentralamtes stimmt sehr gut mit den Wiener Erfahrungen überein, wonach es sich derzeit im Durchschnitt bei 2 von 3 Kauffällen um Wohnungseigentum handelt.

3. Detailliertere Aussagen zu den „Statistischen Ergebnissen“

3.1 Zur Grundpreisstatistik über die „Land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke“

Die Tatsache, daß ein Grundstück in der „Abgabenerklärung“ z. B. als „Landwirtschaftliches Grundstück“ deklariert ist, rechtfertigt an sich noch lange nicht, den Kauffall auch der Kategorie der „Land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke“ zuzuordnen. Es müßten dann vielmehr noch – zumindest zwei – zusätzliche Feststellungen je Kauffall getroffen werden:

- die Feststellung der „Widmung“ des Grundstückes und
- die Feststellung der sozialen Stellung von Verkäufer und Käufer.

3.11 Der „Reine landwirtschaftliche Grundwert“

Die langjährigen Erfahrungen auf diesem Liegenschaftsmarkt zeigen, daß z. B. ein Landwirt ein für landwirtschaftliche Zwecke gewidmetes Grundstück einem anderen Landwirt zur *landwirtschaftlichen Weiternutzung* um den – auf relativ niedrigem Preisniveau gelegenen – sogenannten „Reinen landwirtschaftlichen Grundwert“ veräußert, der in der BR Deutschland auch „Innerlandwirtschaftlicher Verkehrswert“ genannt wird. Die Preise für Grundflächen, die eine intensivere landwirtschaftliche oder (berufs-)gärtnerische Nutzung (z. B. mit Glashäusern) zulassen, liegen dementsprechend höher.

3.12 Preis für Bauerwartungsland oder „Abgeminderter Baulandpreis“

Hingegen wäre und ist derselbe Landwirt nicht bereit, dasselbe landwirtschaftlich gewidmete und auch landwirtschaftlich genutzte Grundstück an einen Nichtlandwirt um diesen billigen innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert zu veräußern, wenn das Areal zufolge seiner Lage etc. aller Voraussicht nach z. B. schon als Bauerwartungsland angesprochen werden kann oder vielleicht sogar schon definitiv als Bauland (der Bauklassen 1, 2 oder gar schon 3) gewidmet ist.

Für ein solches Grundstück verlangt der Eigentümer einen Teil des „Widmungsgewinnes“ für sich, also bereits die weitaus höheren Preise für Bauerwartungsland oder – je nach Erschließung und Widmung – sogar schon abgeminderte (diskontierte) Baulandpreise. Derart weitaus höhere Preise werden von allen Käuferschichten auch anstandslos bezahlt.

Besonders kraß wirkt sich diese Tatsache der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zu den höheren Preisen des Bauerwartungslandes oder gar zu (abgeminderten) Baulandpreisen in der Umgebung von (Groß-)Städten sowie in Entwicklungs- und Interessensgebieten aus.

Wie aus den diesbezüglichen Zusammenstellungen des Ö. St. Zentralamtes entnommen werden kann, schwanken die Durchschnitts-Grundstückspreise für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in Österreich in den Jahren 1977 bis 1984 zwischen 15 bis 25 S/m²; für 1984 waren es 19 S/m².

Die Durchschnittswerte der einzelnen Bundesländer (außer Wien!) liegen ungefähr im gleichen Rahmen und steigen westwärts etwas an. So sind es im Burgenland 10 bis 15 S/m² (1984: 15 S/m²) und in Vorarlberg 10 bis 62 S/m² (1984: 47 S/m²).

Die Durchschnittswerte für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in Wien wurden seitens des Ö. St. Zentralamtes für den Zeitraum 1977 bis 1984 mit 91 bis 632 S/m² (1984 mit 212 S/m²) bekanntgegeben und sie liegen somit weit über den Durchschnittswerten von ganz Österreich.

Laut Tabelle 21 zeigen auch die Städte Salzburg und Graz in diesem achtjährigen Statistikzeitraum sehr hohe Werte: Salzburg zwischen 19 bis 1575! und Graz gar zwischen 173 und 1829 S/m² als durchschnittlicher Verkaufserlös von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken!

Als Sachverständiger in Bewertungsfragen, Kenner der Marktlage und langjähriger Leiter der Abteilung für Liegenschaftsbewertung des Wiener Magistrates will ich hier bewußt nur zu den vom Statistischen Zentralamt ermittelten und publizierten *Wiener Werten* Stellung nehmen; das Gesagte gilt aber gleichermaßen für die Werte von ganz Österreich, insbesondere auch für Salzburg und Graz:

Es ist gänzlich unrichtig, daß „der Preis für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in Wien zum Beispiel im Jahre 1981 durchschnittlich 632 S/m² betragen hätte und dieser Preis — laut Statistik 1984 — auf den ermittelten Wert von durchschnittlich 212 S/m² gesunken wäre“!

Richtig ist vielmehr, daß im Jahre 1981 (gegenüber früheren oder späteren Jahren) überdurchschnittlich viele Grundstücke mit zwar damals landwirtschaftlicher Nutzung, aber bereits damals gegebener „höherwertiger Widmung“ zwecks Realisierung dieser Widmung veräußert und angekauft wurden und wofür (siehe Pkt. 3.12) eben Preise für Bauerwartungsland oder sogar Baulandpreise bezahlt worden sind.

Das Ö. St. Zentralamt muß diese Veräußerungen zwangsläufig der Kategorie für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zuordnen, weil sie eben in den „Abgabenerklärungen“ als solche deklariert worden sind.

Durch derartige unrichtige Zuordnungen im Basismaterial und die Veröffentlichung solcher „verzerrter“ Werte (die dann nur von einem Fachmann als unrichtig erkannt werden können!) verlieren die mühevollst erarbeiteten statistischen Daten ihre Aussagefähigkeit und die „Statistik“ verliert ihren guten Ruf!

Aus den „bereinigten“ Kaufpreisen meiner ehemaligen Dienststelle geht eindeutig hervor, daß für normal verwertbare, landwirtschaftlich genutzte und auch nur für solche Zwecke gewidmete Freilandkulturen im Jahre 1981 im Raum Wien ein Betrag von rund 70 bis 110 S/m² bezahlt worden ist. Rein landwirtschaftliche Grundstücke (Freilandkulturen) werden laut dieser Kaufpreissammlung auch derzeit noch zu diesen Preisen gehandelt, so es sich nicht um Flächen für Berufsgärtnereien (170–250 S/m²) oder um Spekulationsgeschäfte handelt.

In diesen vorzitierten Preisen ist in Wien zugegebenermaßen auch immer schon ein gewisser Bauhoffnungswert enthalten, den hier im flächenbegrenzten Wien sogar der Landwirt auch dem Landwirt gegenüber zu zahlen bereit ist, da die Möglichkeit einer Umwidmung immer gegeben ist und der Eigentümer auf seinen Anteil am Widmungsgewinn nicht verzichten will.

3.2 Zur Grundpreisstatistik über die „Bebauten Grundstücke“

Wie bereits ausgeführt, fallen — laut Einteilung der Finanzbehörden — in diese Kategorie die Mietwohngrundstücke, Geschäfts- und gemischtgenutzten Grundstücke, Einfamilienhäuser und sonstigen bebauten Grundstücke gem. § 54 Bewertungsgesetz.

Wenn bebaute Liegenschaften (= bebaute Grundstücke) veräußert werden, sind — abgesehen von Pkt. 3.23 — zwei Fälle zu unterscheiden:

3.21 Kauf von Grundstücken mit „Abbruchobjekten“

In diesen Fällen hat der Käufer nicht die Absicht, das (als bestandfrei und geräumt angenommene) Altobjekt weiter bestehen zu lassen, sondern es vielmehr abzurechnen und auf der dann freien Grundfläche einen den Bestimmungen des jeweiligen gültigen Bebauungsplanes entsprechenden Neubau zu errichten.

Daher ist es diesfalls durchaus berechtigt, den *Kaufpreis plus Abbruchkosten* als Gegenwert für das erworbene Grundstück anzusehen und deren Summe durch die Grundstücksfläche zu dividieren, sodaß sich dann ein „Grundstückspreis in S/m²“ ergibt, der durchaus zu Recht als „Bodenpreis“ in die statistische Auswertung aufgenommen werden kann, wie es das Ö. St. Zentralamt ja auch getan hat.

(Bei der von mir getroffenen Annahme einer bestandfreien und geräumten Übergabe des Objektes etc. fallen auch keine zusätzlichen Absiedlungskosten an.)

Dieser Fall trat in den letzten Jahrzehnten sehr häufig auf, wenn z. B. Siedlungsgenossenschaften Liegenschaften angekauft haben, die mit nicht mehr zeitgemäßen Althäusern bebaut waren oder deren Objekte einer jeweils gegebenen höheren Bauklasse nicht entsprechen haben, wobei zusätzliche Absiedlungs- und Abbruchkosten entstanden. (In letzter Zeit ist der Ankauf von Abbruchobjekten stark zurückgegangen!) Die Abbruchkosten können in Wien derzeit im Schnitt mit 70 S/m² (40 bis 90 S/m³ umbauten Raumes) angenommen und gegenüber den doch sehr hohen Kaufpreisen für das Grundstück samt Objekt allenfalls vernachlässigt werden.

3.22 Kauf zur Weiterverwertung von Objekten

Wenn hingegen der Käufer die Absicht hat, auch das bestehende (angenommen bestandfreie und geräumte) Objekt, also die bestehende Bausubstanz, weiter zu verwerten, weiter zu nutzen, so ist in dem bezahlten Kaufpreis nicht nur der *Bodenwert*-Anteil, sondern immer auch ein (mehr oder weniger großer) *Gebäudewert*-Anteil enthalten.

Um in solchen Fällen den „Grundstückspreis“ (= Bodenpreis!) zu ermitteln und in eine existierende, aussagefähige Statistik einfließen zu lassen, muß eine Aufspaltung des Kaufpreises in seine beiden Preiskomponenten durchgeführt werden.

Der in einem Sachwertverfahren zu ermittelnde Bodenwert-Anteil wäre dann als „Grundpreis“ anzusehen und es kann dieser Wert (durch die Grundstücksfläche dividiert) als der spezifische Grundstückswert in S/m² angesehen werden.

Je besser oder je jünger die Gebäude sind, desto mehr überwiegt der Gebäudepreis gegenüber dem Grundstückspreis. (Bei größeren Neubauten kann das Verhältnis grob mit ca. 80 : 20% angesetzt werden.)

Da aber weder in den „Abgabenerklärungen für bebaute Grundstücke“ der angegebene Kaufpreis dort in einen Bodenwert-Anteil und eine Gebäudewertkomponente aufgespalten ist, noch eine solche Aufteilung des Kaufpreises durch ein Sachwertverfahren von irgendeiner Stelle in mühevoller Arbeit durchgeführt wird, kann bzw. muß das Ö. St. Zentralamt den (Gesamt-)Kaufpreis durch die Grundstücksfläche dividieren und diesen zu hohen Wert als „Bodenwert“ dann in die Statistik einfließen lassen.

Die Stadt Wien kaufte im Jahre 1984 zwei bebaute Liegenschaften der Bauklasse IV im Ausmaß von 2191 m², deren 1907 und 1912 errichtete Objekte frei von Benützungsrechten übergeben wurden um 14,6 Mill. Schilling.

Wenn man hier den Kaufpreis auf die Grundfläche von 2191 m² umlegt, würde man einen Quadratmeterpreis von 6664 S/m² erhalten, ein Wert, der in dieser Lage sicher keinen „Bodenwert“ darstellt. Die Aufgliederung durch ein Sachwertverfahren zeigt, daß die (bebauten) Grundflächen einen Wert von rd. 7,111.000 S (also von 3246 S/m²) repräsentieren, und die Gebäudewerte der noch weiter verwertbaren Objekte mit 7,688.000 S einzuschätzen waren. Diese beiden Gebäudewerte würden den Bodenwert mit 3418 S/m² belastet haben, wenn nach der vom Ö. St. Zentralamt angewendeten Methode vorgegangen worden wäre.

Das heißt mit anderen Worten, daß — abgesehen von den relativ wenigen Fällen der Abbruchobjekte — bei der statistischen Auswertung der „bebauten Grundstücke“ in den „Grundstückspreisen“ auch alle Gebäudewerte zwangsläufig enthalten sind. Je nach Größe und Zustand der Objekte ergeben sich bei einer solchen Art der Auswertung auch in dieser zweiten Grundstücksgruppe der bebauten Grundstücke keine marktgerechten, sondern nur sehr stark „verzerrte“ Grundstückspreise in S/m², die überdies stark variieren müssen.

3.23 Kauf von Grundstücken mit Objekten, die dem Mietrechtsgesetz unterliegen

Hiezu sei erwähnt, daß die Preise von Miethäusern, deren Wohnungen zur Gänze (oder zum überwiegenden Teil) dem Mietrechtsgesetz unterliegen, einem eigenen Marktmechanismus und eigenen Preisbildungskriterien folgen. Erfahrungsgemäß betragen die Kaufpreise dieser Liegenschaften viel weniger, als schon für den „Freigrundwert“ dieser Realitäten angesetzt werden müßte.

Wenn man den Kaufpreis solcher Liegenschaften durch die Grundfläche dividiert, ergeben sich in dieser Kategorie zu *geringe* „Bodenwerte“ (Freigrundwerte).

Ihre Kaufpreise können und dürfen nicht mit den Kaufpreisen anderer „bebauter Grundstücke“ zusammengefaßt oder verglichen werden, weil das Bild dadurch noch mehr verfälscht werden würde.

Wie aus den diesbezüglichen Zusammenstellungen des Ö. St. Zentralamtes entnommen werden kann, schwanken die Durchschnitts-Grundstückspreise für „bebaute Grundstücke“ in Österreich in den Jahren 1977 bis 1984 zwischen 538 bis 1213 S/m² im Jahre 1984.

Den höchsten Wert in dieser Grundstücksgruppe hat Innsbruck mit einem Mittelwert von 8752 S/m² im Jahre 1984, gefolgt von Salzburg mit 6669 S/m² (1984) und erst dann kommt Wien mit einem Mittelwert von 4663 S/m² im gleichen Jahr. Dieser niedrige Mittelwert von Wien liegt vielleicht darin begründet, daß in Wien — gegenüber den anderen Bundesländern — doch mehr Liegenschaften zum Verkauf gelangen, deren Objekte dem Mietrechtsgesetz unterliegen und die „Grundstückswerte“ dieser Liegenschaften (siehe Pkt. 3,23) senken das Mittel.

Ansonsten darf nicht vergessen werden, daß in den vorstehend angegebenen Durchschnittspreisen je m² Grundstücksfläche auch die Gebäudewerte enthalten sind.

3.3 Zur Grundpreisstatistik über die „Unbebauten Grundstücke“

Gemäß § 55 Bew.Gesetz gehören zu den unbebauten Grundstücken im wesentlichen jene Grundflächen, die nicht zu den „Bebauten Grundstücken“ gemäß § 54 zählen, und die auch nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt sind.

Wenn wir im Fall der bisherigen, globalen Grunderwerbsstatistik für die unbebauten Grundstücke von den Merkmalen der örtlichen Lage sowie dem Erschließungsgrad, der Art der Übergabe des Kaufgegenstandes etc. zunächst einmal absehen, so bleibt — neben der Flächengröße — die *Widmung*, also die Verwertungsmöglichkeit des Grundstückes, als das wesentlichste Kriterium der Preisbildung.

Das Band der Widmungsmöglichkeiten eines unbebauten Grundstückes muß aber dann als sehr sehr weit bezeichnet werden: Es reicht von der Widmung als Grünland (angefangen von den Flächen des Landschaftsschutzgebietes, des Wald- und Wiesengürtels etc. und den Kleingartengebieten), den Arealen für Verkehrszwecke, den Industrie- und Lagerplätzen etc.

bis hin zum hochwertigen, viel teureren Bauland der verschiedensten Bauklassen mit ihren Kerngebieten, Wohntürmen, Standorten für Hotels samt Einkaufszentren usw.

Dementsprechend weitgespannt liegen auch die Extremwerte der Kaufpreise aller dieser unparzellierten oder parzellierten, verschiedenartig erschlossenen „Unbebauten Grundstücke“ oder „Freigrundflächen“.

In Wien können hier Werte von 50 S/m² bis über 60.000 S/m² als durchaus realistisch angenommen werden. (Das Areal der ehemaligen Polizeidirektion an der Ringstraße wurde von der Republik Österreich im Februar 1986 um 66.250 S/m² veräußert.)

Wie aussagekräftig aber eine solche Statistik ist, die derart mannigfaltige Verwendungsmöglichkeiten und damit derart exorbitante Preisunterschiede – von über dem Tausendfachen!! – *in einer einzigen Merkmalsgruppe zusammenfaßt*, diese Beurteilung kann ich jedem einzelnen Leser selbst überlassen.

Eine solche Vorgangsweise wäre nicht einmal dann gerechtfertigt und zur Marktbeurteilung tauglich, wenn die Veräußerungen in den einzelnen Widmungskategorien jährlich etwa im gleichen Verhältnis zueinander stünden, was vom Ö. St. Zentralamt aber weder behauptet wird, noch in der Praxis auch tatsächlich zutrifft.

Wie aus den diesbezüglichen Zusammenstellungen des Ö. St. Zentralamtes entnommen werden kann, schwanken die Durchschnitts-Grundstückspreise für „Unbebaute Grundstücke“ in Österreich in den Jahren 1977 bis 1984 zwischen 173 bis 320 S/m²; der Wert für 1984 betrug 318 S/m².

Den Spitzenwert in dieser Grundstücksgruppe erzielte wieder Salzburg mit 1796 S/m², gefolgt von Innsbruck mit 1543 und Wien mit nur 962 S/m², alle Werte auch von 1984.

4. Die Verwertbarkeit der Bodenpreisdaten des Statistischen Zentralamtes

Aus dem Vorgesagten folgt zwangsläufig, daß die vom Österreichischen Statistischen Zentralamt mit viel Arbeit und Mühe erstellte Statistik hinsichtlich ihrer Aussagekraft über die „Grundstücks-Preise“ = „Bodenpreise und ihren Veränderungen“ in allen drei Grundstücks-kategorien – gelinde gesagt – von „äußerst geringem Wert“ ist. Für einen Fachmann, der über den oder die Grundstücksmärkte Bescheid weiß, ist sie wegen der aufgezeigten Mängel uninteressant, und einem Nichtfachmann auf diesem Gebiet kann sie sogar noch zu falschen Schlüssen und Beurteilungen verleiten.

Daß der aufgezeigte Mangel nicht beim Statistischen Zentralamt liegt, wurde von mir schon mehrfach betont.

An Hand von Nachfragen, Berichten, Mitteilungen und Veröffentlichungen hat sich das große Interesse gezeigt, das an einer Grundpreisstatistik besteht.

Fachleute verwandter Interessensgebiete wie Stadtplaner, Architekten, Fachinstitute für Raumplanung oder Wohnbauforschung, für Bodenpolitik und Bodenordnung etc. könnten von einer richtigen und aussagekräftigen Grundpreisstatistik sicher profitieren, die Daten in ihren Arbeiten verwerten und richtige Schlußfolgerungen in ihren eigenen Fachgebieten daraus ableiten.

Daß die derzeit vorliegende Statistik des Ö. St. Zentralamtes nicht das richtige Hilfsmittel abgibt und Fachleute anderer Arbeitsgebiete zu falschen Schlüssen kommen läßt, soll der mir vor einiger Zeit persönlich bekanntgewordene Fall zeigen:

In einer anerkannten Fachzeitschrift veröffentlichte ein angesehener Architekt einen Artikel über „Strukturbestimmende Entwicklungsprobleme“ und kam dann auch auf die notwendige „Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen“ zu sprechen. In der Folge befaßte er sich dann auch mit der Frage der „Aufstockung von Landwirtschaftsbetrieben zur Schaffung von zusätzlichen landwirtschaftlich nutzbaren Grundflächen“.

Unter ausdrücklicher „Berufung und Zitierung der Veröffentlichung der Daten des Österreichischen Statistischen Zentralamtes, Heft 1981“ hat er dann in seinem Artikel festgestellt,

daß „in Wien eine derart notwendige Aufstockung landwirtschaftlicher Betriebe leider nicht möglich ist, weil der Preis für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in Wien im Jahre 1981 mit 632 S/m² am höchsten von allen Bundesländern war und man in Wien für einen Quadratmeter landwirtschaftlichen Bodens mehr als das 25fache (!) des gesamtösterreichischen Durchschnittes (von 25 S/m²) bezahlen muß.“ (Zitat-Ende.)

Es war mir zwar bald darauf möglich, den Verfasser des Artikels von der Unrichtigkeit des publizierten „hohen landwirtschaftlichen Grundpreises in Wien“ zu überzeugen und die richtigen Zusammenhänge zu erklären, doch der Artikel war bereits veröffentlicht.

5. Lösungsvorschläge und Hoffnungen

Eine von verschiedensten Stellen sicher für erforderlich gehaltene, aber als aussagefähig zu bezeichnende Statistik über die österreichischen „Grundstückspreise und ihre Veränderungen“ müßte möglichst unverfälschte Durchschnittswerte zumindest der wichtigsten Liegenschaftsteilmärkte bringen, aber gleichzeitig auch Angaben über die jeweiligen Grenzwerte in den einzelnen Kategorien enthalten.

Nach meiner Ansicht wären das „Freigrundwerte“, also Preise in S/m² bestandfreier und geräumter Grundstücksfläche, getrennt:

- a) für rein land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (innerlandwirtschaftlicher Verkehrswert),
- b) für Schutzgebiete, wie Landschaftsschutzgebiet, Wald- und Wiesengürtel etc.,
- c) für Erholungsgebiete wie Parkanlagen, Kleingartengebiete, Sport- und Spielplätze etc.
- d) Friedhöfe,
- e) Verkehrsbänder (Autobahnen, Eisenbahnstrecken etc.),
- f) Bauerwartungs- oder Rohbauland,
- g) Gartensiedlungsgebiete,
- h) Bauland der Bauklasse I (Einfamilienhausgrundstücke),
- i) Bauland der Bauklasse II,
- j) Bauland der Bauklasse III,
- k) Bauland der Bauklasse IV, V und darüber,
- l) Betriebsbau-, Gewerbe- und Industriegebiete, aufgegliedert nach der jeweiligen Verwertungsmöglichkeit,
- m) Lager- und Ländeflächen,
- n) Sondergebiete, wie Kläranlagen, Ausstellungsgelände, Uferböschungen usw.

In Baulandgebieten müßte in parzellerte und unparzellerte sowie erschlossene und nichterschlossene Grundstücke unterteilt werden.

Falls erforderlich könnten dann zusätzlich noch Preise für Wohnungseigentum (hier aber in S/ m² Wohnnutzfläche!) oder z. B. von Mietwohnhäusern etc. gesondert untersucht und statistisch ausgewertet werden.

Die „Auswertung“ = „Bereinigung“ der Kaufpreise und ihre Zuordnung zu den jeweiligen Widmungskategorien müßte von Bewertungsfachleuten durchgeführt werden, die das ausgewertete Material dann den Statistikern zur Weiterbearbeitung zur Verfügung stellen, so wie dies z. B. auch in der BR Deutschland seit vielen Jahren der Fall ist. In der BRD werden die „Grundstückspreise und ihre Veränderungen“ sogar in z. T. halbjährigen Berichten veröffentlicht (siehe Berlin, München, Essen, Stuttgart etc.) und die publizierten Werte und Daten können durchaus als Spiegel der jeweiligen Marktlage angesehen werden.

Allerdings sind in der BR Deutschland seit vielen Jahren auch die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften für die „Bewertung von Liegenschaften“ und die „Vorgangsweise für die Auswertung von Liegenschaftskaufpreisen“ erlassen worden (Bundesbaugesetz und Wertermittlungsverordnung samt Novellen!).

Ich hoffe, daß ich mit der Veröffentlichung dieses Artikels zwei Dinge erreicht habe:

1. Einem bestimmten Interessentenkreis darzulegen, daß die vom Österreichischen Statistischen Zentralamt publizierte Statistik über die „Grundstückspreise und ihren Veränderungen“ schon von der Konzeption und dem Basismaterial her mit sehr großen Mängeln behaftet ist, und von diesem Teil der Statistik daher nicht Gebrauch gemacht werden sollte.

2. Daß durch meinen Artikel vielleicht doch ein Anstoß gegeben wird, eine österreichische Grundpreisstatistik = Bodenpreisstatistik zu schaffen, die die Preisniveaus der einzelnen verschiedensten Liegenschaftsteilmärkte – auch regional – zumindest halbwegs widerspiegelt, ähnlich den Beispielen in der BR Deutschland, wo derartiges statistisches Grundpreismaterial nach erfolgter Auswertung sowohl in Form von „Richtpreiskarten“ oder als periodische Publikation veröffentlicht wird.

Manuskript eingelangt im August 1986.

Veranstaltungskalender

22.–24. Jänner 1987: 16. Gesamtösterreichische Tagung der Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen im Bio-Trainingshotel Dungal-Zentrum in Gars/Kamp. Diese Veranstaltung steht unter dem Thema „Geodät und Umweltschutz“.

4. bis 6. März 1987: DVW-Seminar über Deformationsmessungen, München. Seit 1984 hat sich die Studiengruppe Deformationsmessungen des Arbeitskreises Ingenieurvermessung mit klassischen und modernen Verfahren der Durchführung, Auswertung und Interpretation von Deformationsmessungen beschäftigt. Als vorläufiger Abschluß dieser Arbeiten wird das DVW-Seminar abgehalten. Vorgesehenes Programm:

Grundlagen – Deformationsmodelle, Genauigkeitsfragen, Normen, Sicht des Bauingenieurs und des Maschinenbauers

Meßverfahren – geodätische Verfahren, photogrammetrische Verfahren, permanente Überwachungen

Auswertung – Stützpunktanalyse, Epochenmodelle, Zeitreihenanalysen

Darstellung und Interpretation – graphische Darstellung, interdisziplinäre Interpretation.

Der Unkostenbeitrag beträgt für DVW-Mitglieder 100 DM und für Nichtmitglieder 120 DM.

Information und Anmeldung: Prof. Dr. Ing. W. Caspary, Universität der Bundeswehr München, Institut für Geodäsie, Werner-Heisenberg-Weg 39, 8014 Neubiberg.