
Kataster als Ausgangspunkt einer flächendeckenden Liegenschaftsbewertung

Gerhard Muggenhuber, Reinfried Mansberger, Gerhard Navratil,
Christoph Twaroch, Reinhold Wessely

1. Einleitung

Informationen über Liegenschaftswerte sind eine wesentliche Steuerungs- und Entscheidungsgrundlage für eine optimierte Nutzung der Ressource Land. Die öffentliche Verwaltung benötigt dieses Wissen in ihrer Rolle als Eigentümer und Akteur am Liegenschaftsmarkt, aber vor allem zur Erfüllung der folgenden Grundfunktionen:¹

- Entscheidungen über die optimale Ressourcenallokation, vor allem bei Infrastruktur, Bodenpolitik und Raumplanung durch Daten über Änderungen bei Demografie, Wohnraumbedarf, Flächenverbrauch und Liegenschaftswerten durch Umwidmungen oder durch Markteffekte.
- Entscheidungen zur Sozial- und Verteilungspolitik inklusive der Besteuerung von Bestand, Transfer bzw. Wertzuwachs des Immobilienvermögens (Distributionsfunktion).
- Gesetze, Normen und Regeln für einen funktionierenden Markt (Ordnungsfunktion).
- Marktstabilisierende Eingriffe des Staates (Stabilisierungsfunktion) zur Verbesserung der Informationssymmetrie und Erhöhung der Transparenz auf den Immobilienmärkten. Dazu zählen auch EU-weite Maßnahmen wie die Einführung des Energieausweises für Immobilien, die Veröffentlichung von Immobilienpreisspiegeln, Bodenrichtwerten und Immobilienindizes.

Das Wissen um die Liegenschaftswerte und deren räumliche und zeitliche Referenz ist daher als allgemeine Infrastruktur im öffentlichen Interesse zu sehen, die zum volkswirtschaftlichen Kapitalstock gerechnet werden kann, genauso wie die räumlichen Informationen über Liegenschaftsobjekte (Kataster) und die damit verknüpften Rechte (Grundbuch und öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen – ÖREB).