

3.2 Kataster als Drehscheibe des Liegenschaftsbewertungssystems

Der Kataster in Österreich ermöglicht die eindeutige Referenzierung von Grundstücken und Gebäuden mittels Grundstücksnummer (einschließlich der Katastralgemeindennummer) bzw. der Gebäudeadresse des Adressregisters. Die eindeutige räumliche Abgrenzung dieser Objekte ergibt sich aus der digitalen Katastralmappe. Darüber hinaus sind die Nutzungsarten und bei landwirtschaftlich genutzten Flächen auch die für die Besteuerung verwendete Ertragsmesszahl verfügbar. Über Katastralgemeinde und Grundstücksnummer sind im Grundbuch Eigentümer, Belastungen und Berechtigungen direkt verlinkt. Die Festlegungen der Raumplanung (von der Landesentwicklungsplanung bis zu den Bebauungsplänen) lassen sich durch die Katasterobjekte georeferenzieren.

Somit ermöglicht der Kataster die eindeutige Identifizierung einer Immobilie und definiert deren Lage, Größe und Form.³⁷ Viele weitere im Zusammenhang mit der Immobilienbewertung relevante Daten beziehen sich ebenfalls auf die Katasterdaten. Privatrechtliche Aspekte (beispielsweise Pfand-, Wege- bzw. Baurechte) sind aus dem mit dem Kataster verknüpften Grundbuch³⁸ problemlos abzulesen. Die technische Möglichkeit der Verknüpfung mit öffentlich-rechtlichen Beschränkungen oder Verpflichtungen ist gegeben, auch wenn die Abgrenzung von Rechten teilweise etwas unscharf ist.³⁹

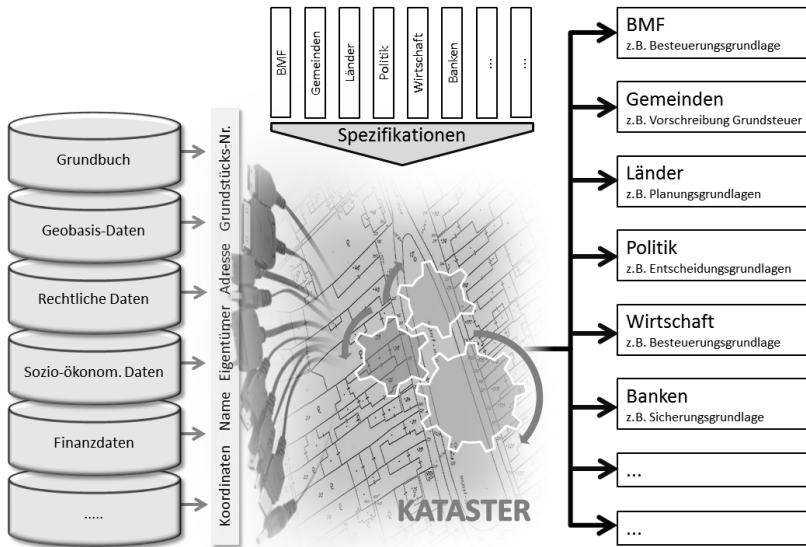
Mit dieser Schlüsselrolle in einem Immobilien-Massenbewertungssystem entwickelt sich der Kataster logisch und historisch weiter. Begonnen hat seine Entwicklung als Grundlage für eine gerechte Besteuerung von Grund und Boden. Erst im Laufe der Zeit sind weitere Aufgaben wie Eigentumsnachweis,⁴⁰ Raumplanung, Basis für Geodaten, Agrarförderung und Umweltmanagement hinzugekommen.⁴¹ Der Kataster ist somit ein flexibles und wandlungsfähiges Instrument, das auch in Zukunft den Anforderungen der Gesellschaft angepasst werden muss⁴² und als Datenschnittstelle für ein Immobilien-Massenbewertungssystem genutzt werden kann.

Abbildung 4 zeigt die Funktion des Katasters als multifunktionales Referenzsystem in der Vernetzung von Daten mit Liegenschaften, durch den etwa über die Grundbuchseinlage auf Transaktionsdaten der Urkundensammlung, aber auch auf wertrelevante privat- und öffentlich-rechtliche Rechte und Pflichten aus diversen Quellen zugegriffen werden kann.⁴³

Für ökonomische Analysen⁴⁴ über Markttrends braucht es für die Datenverknüpfungen Referenzsysteme, wie sie vom Kataster bereitgestellt werden.

Das Massenbewertungssystem bedarf unterschiedlicher wertbeschreibender Geodaten, um sinnvolle Ergebnisse zu liefern. Diese Daten, die mit Hilfe des Katasters miteinander verknüpft werden können, weisen unter Verwendung eines geeigneten Bewertungsmodells Schätzwerte für

Abbildung 4: Der Kataster als Schnittstelle im Prozess einer Massenbewertung von Liegenschaften in Österreich



Quelle: eigene Darstellung.

Immobilien aus. Die Spezifikationen für das Bewertungsmodell können nur von den Anwendern kommen und müssen deren Anforderungen entsprechen.

3.3 Der Prozess einer Massenbewertung von Liegenschaften

Marktwertorientierte Liegenschaftsbewertungssysteme basieren auf einem transparenten Immobilienmarkt und brauchen Regelungen bezüglich:

- Interaktion mit den Steuerzahlern,
- rechtlicher und administrativer Rahmenbedingungen,
- Immobilienbewertung und
- Review und Einsprüche.⁴⁵

Erfolgreiche Systeme zur Liegenschaftsbewertung zeichnen sich u. a. durch Einfachheit in der Feststellung und Ausgewogenheit in der Belastung aus.⁴⁶ Eine summarische Veröffentlichung der Ergebnisse schafft Transparenz und hilft der Öffentlichkeit, Entscheidungen von Behörden in diesem Bereich besser zu verstehen. Für das Einspruchsverfahren sind klare Regeln notwendig. Ein Einspruch sollte sich nur auf Fehler in den Parametern und den zugrunde gelegten Daten wie z. B. in der Zuordnung der Liegenschaft, Größe, Lage und Art der Liegenschaft etc. beziehen können, nicht aber auf die Spezifikation und die Kalibrierung des Bewertungsmodells an sich.