

02

Gastbeitrag

ALFRED H. FRITZ & MATTHIAS FUNK-FANTINI

Die Ermittlung der Lagequalität nach MRG, RichtWG und Judikatur.

Die Ermittlung der Lagequalität nach MRG, RichtWG und Judikatur

Die Beurteilung der Überdurchschnittlichkeit einer Lage im Sinne der Zulässigkeit eines Lagezuschlages hat – ausgelöst durch eine richtungsweisende Entscheidung des OGH – viele bis dato ungelöste Fragen aufgeworfen. Mit dem von der Vereinigung der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen entwickelten Bewertungsmodell „Lagematrix“ scheint die zentrale Frage der qualifizierten Beurteilung der Lagequalität nun nachhaltig gelöst.

Gemäß MRG und RichtWG ist die Lagequalität nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen. Ergänzend dazu hat der OGH in seinen Entscheidungen mehrfach festgestellt, dass es eines wertenden Vergleiches mit anderen Lagen bedarf. Um diese Voraussetzungen zu erfüllen, wurde ein umfassendes Bewertungsmodell zur Ermittlung der Lagequalität entwickelt. Für das Vergleichserfordernis wiederum wurde das Wiener Stadtgebiet in Referenzgebiete eingeteilt und jeweils der Durchschnitt der bewertungsrelevanten Kriterien gemäß Lagematrix ermittelt.

Bis zu der medial bekannt gewordenen, richtungsweisen Entscheidung des Obersten Gerichtshofes im Jahr 2017 (OGH, 5 Ob 74/17 v) war eine nachhaltige Interpretation des Richtwertgesetzes hinsichtlich der Lagequalität möglich. Es musste bis dahin lediglich nachgewiesen werden, dass sich die Liegenschaft außerhalb eines Gründerzeitviertels befand, damit eine Überdurchschnittlichkeit gegeben war und somit ein Lagezuschlag zur Anwendung gelangen konnte. Mit der Entscheidung des OGH im Jahr 2017 wurde diese gängige Praxis der Lagezuschlagsentscheidung jedoch nachhaltig unterbrochen.

Nachdem folglich eine erhebliche Unsicherheit in der Immobilienwirtschaft entstand, wurde von der Vereinigung der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten

Sachverständigen für das Immobilienwesen ein Arbeitskreis gebildet. Aufgabe dieses Arbeitskreises war die Erarbeitung eines Bewertungsmodells für die Beurteilung der Lagequalität unter Berücksichtigung aller diesbezüglichen gesetzlichen Normierungen.

Bewertungsmodell „Lagematrix“

Im Rahmen dieses Arbeitskreises – an dem zahlreiche namhafte Sachverständige mitgewirkt haben – wurde auf Basis umfangreicher statistischer Grundlagen und Datenquellen das Bewertungsmodell „Lagematrix“ geschaffen, mit dem die Beurteilung jedes einzelnen Adresspunktes nachvollziehbar und transparent durchgeführt werden kann.

Gemäß MRG und RichtWG ist die durchschnittliche Lage nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen. Der Arbeitskreis ist anhand der aktuellen Judikatur rasch zu der Auffassung gelangt, dass die Bewertung einer Lage – die sich durch die Merkmale der Wohnumgebung definiert – nicht pauschal für oder innerhalb von Zonen möglich ist, die durch starre Grenzen definiert werden. Vielmehr muss sich die Bewertung der Lagequalität auf den jeweiligen, bewertungsgegenständlichen Adresspunkt und dessen Wohnumgebung beziehen, um der allgemeinen Verkehrsauffassung zu entsprechen.

Zur Beurteilung der Lagequalität sind nach Ansicht des Arbeitskreises alle relevanten Kriterien zu erheben, die für die Bewertung der Lage erforderlich sind und auch eine deutliche Abgrenzung zur Durchschnittslage zulassen. In dem nun vorliegenden Bewertungsmodell „Lagematrix“ fließen insgesamt 83 infrastrukturelle Kriterien, die in 12

Kriteriengruppen zusammengefasst sind, in die Bewertung der jeweiligen Lage ein.

Das Bewertungsmodell baut auf einem mathematisch-statistischen Modell mit standardisierter fünfstufiger Punktebewertung auf, welche für jedes einzelne Kriterium angewandt wird. Dieses Punktebewertungs-System entspricht in Anlehnung an diverse, bereits standardisierte Rating-Modelle einer fünfstufigen Rating-Skala.

Bewertung	Punkte
sehr gut	+ 2
gut	+ 1
befriedigend	0
genügend	- 1
nicht genügend	- 2

Die Bewertung der einzelnen Kriterien erfordert aufgrund der jeweiligen spezifischen Eigenschaften – quantitative, objektive oder qualitative Kriterien – unterschiedliche Betrachtungsweisen. Die einzelnen Kriterien werden nach standardisierten Methoden anhand des Bandbreitenmodells bewertet, sodass ein Vergleich mit den Durchschnittswerten bzw. Bandbreiten eines entsprechenden Referenzgebietes möglich ist. Die Ergebnisse der einzelnen Kriterien werden mit unterschiedlichen Gewichtungsfaktoren versehen und zu Kriteriengruppen-Ergebnissen zusammengefasst.

Abschließend werden die Gruppen-Ergebnisse zu einem gewichteten Gesamtergebnis kumuliert.

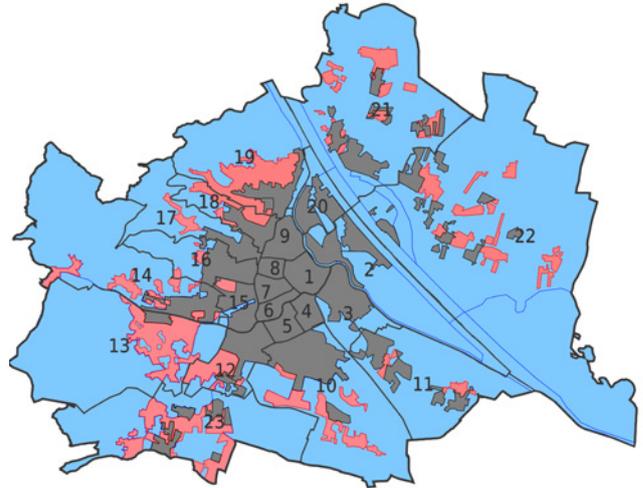
Beurteilung der Lagequalität		
überdurchschnittlich	> 0 bis + 2	Ergebnis + 0,74 Punkte
unterdurchschnittlich bis maximal durchschnittlich	- 2 bis = 0	

Das zusammengefasste Bewertungsergebnis, welches zwischen + 2 und - 2 liegt, gibt Aufschluss darüber, ob die Lage unterdurchschnittlich (< 0), durchschnittlich (= 0) oder überdurchschnittlich (> 0) ist.

Wertender Vergleich mit Referenzgebieten

Der OGH hat in seinen Entscheidungen mehrfach festgestellt, dass es eines wertenden Vergleiches mit anderen Lagen bedarf. Für diesen Lagevergleich ist jedenfalls für das Wiener Stadtgebiet auf jene Vergleichslagen abzustellen, die einander nach der Verkehrsauffassung in ihren Bauungsmerkmalen gleichen und daher ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet darstellen.

Dementsprechend wurden vom Arbeitskreis umfangreiche Erhebungen hinsichtlich der Bebauungs- und Nutzungsmerkmale des Stadtgebietes durchgeführt und anhand der Studienergebnisse einschlägige Referenzgebiete gebildet.



Als Grundlage für die Festlegung von Referenzgebieten wurde die von der Stadt Wien erstellte Realnutzungskartierung herangezogen. Diese unterteilt das Wiener Stadtgebiet in dessen verschiedenartige Nutzungen und Bauungsmerkmale. Der Arbeitskreis ist übereingekommen, dass diese Karte die Grundlage darstellt, um das Wiener Stadtgebiet in „einigermaßen einheitliche Wohngebiete“ zusammenzufassen, wobei das „Abgrenzungskriterium nicht mit politischen Grenzziehungen übereinstimmen muss“. Die vom Arbeitskreis festgelegten Referenzgebiete gliedern sich wie folgt:

Gliederung Referenzgebiete	
Referenzgebiet 1	Wohngebiete mit dichter Bebauung
Referenzgebiet 2	Wohngebiete mit mitteldichter Bebauung
Referenzgebiet 3	Wohngebiete mit lockerer Bebauung

Um das Vergleichserfordernis im Bewertungsmodell umzusetzen, wurden die jeweiligen Intensitäten bzw. Ausprägungen der bewertungsrelevanten Kriterien der Lagematrix innerhalb der einzelnen Referenzgebiete in Form einer Rasterdatenabfrage erhoben. Um eine standardisierte Datengrundlage zu schaffen, wurde das gesamte Wiener Stadtgebiet in 41.485 Rasterzellen mit einem Umfang von jeweils 100 m x 100 m eingeteilt. Anschließend wurden 17.720 Rasterzellen identifiziert, die bewohnt und damit für die Erhebung der Rasterdaten maßgebend sind, und zugleich sämtliche Wohnumgebungen der Stadt Wien erfassen.

Um die erforderlichen Auswertungen exakt durchführen zu können, wurde jede einzelne bewohnte Rasterzelle geometrisch gemittelt und geocodiert. Anschließend wurden die Quantitäten der einzelnen Kriterien für jede Rasterzelle

erhoben. Auf dieser Basis wurde für jedes Referenzgebiet aussagekräftiges Datenmaterial geschaffen, mit dem die jeweilige Durchschnittlichkeit, als auch die Mindest- und Maximalwerte für jedes einzelne Kriterium innerhalb des jeweiligen Referenzgebietes eindeutig feststehen. Aufbauend auf diesem Datenmaterial wurden mit Hilfe eines mathematischen Modells Bewertungsbandbreiten ermittelt, die als Grundlage für die Bewertung und für die laut OGH erforderliche Vergleichbarkeit dienen.

Evaluierung des Modells

Um die Gebrauchstauglichkeit der Matrix, der Gewichtungen und der empfohlenen Bandbreiten empirisch zu überprüfen, wurde in einer umfangreichen Evaluierungsphase eine große Anzahl an Prüfadressen innerhalb des Wiener Stadtgebietes festgelegt und mit der Lagematrix ausgewertet. Die Auswertung hunderter Prüfadressen zeigt eine annähernd gleichgewichtige Verteilung der Lagequalitäten innerhalb der Evaluierungsbereiche.

Um die mathematisch-statistische Funktion und Konsistenz dieses Modells zu validieren, wurde bereits zu Beginn des Entwicklungsprozesses der Mathematiker Mag. Dr. Christian Anzur, MBA (Leiter des Institutes Mathematik und Statistik an der Fachhochschule Wiener Neustadt) als Experte für mathematisch-statistische Fragen beigezogen, der das Bewertungsmodell „Lagematrix“ einer externen und unabhängigen Prüfung unterzogen hat.

Datenerhebungen und Bewertungsvorgang

Für die nachvollziehbare Datenabfrage zu jedem Adresspunkt wurde gemeinsam mit PriceHubble Österreich ein Online-Tool entwickelt, mit dem – vorerst bezogen auf das Wiener Stadtgebiet – die Datenabfrage bzw. die Bewertung der Lagequalität basierend auf der entwickelten Lagematrix durchgeführt werden kann.

Der Bewertungsvorgang selbst erfordert aus Sicht des Arbeitskreises trotz automatisierter Datenabfrage ein hohes Maß an Sachverstand, sodass dieses Bewertungsmodell vorrangig zur Anwendung durch Sachverständige des Immobilienwesens gedacht ist. Eine Bewertung der Lagequalität sollte immer im Rahmen eines ausführlichen Gutachtens vorgenommen werden, indem sowohl die Umgebungsdaten als auch die Daten zur Lagequalität und der Berechnungsvorgang detailliert und nachvollziehbar abgebildet werden.

Datenerhebungen und Bewertungsvorgang

Die Vereinigung der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen hat als Herausgeber die beiden Autoren Alfred H. Fritz und Matthias Funk-Fantini mit der Ausarbeitung eines Kompendiums beauftragt, in dem das neu entwickelte Bewertungsmodell ausführlich erläutert werden soll.

Das Kompendium liegt in Form eines Buches vor, welches soeben im Linde Verlag unter dem Titel „Die Ermittlung der Lagequalität nach RichtWG, MRG und Judikatur“ (ISBN 978-3-7073-4676-3) erschienen ist.



Der Inhalt dieses neuen Leitfadens enthält neben einer Darstellung der derzeit gültigen gesetzlichen Vorgaben und der aktuellen Judikatur alle notwendigen Details zu dem Bewertungsmodell „Lagematrix“. Darüber hinaus werden im Buch sämtliche Bewertungsgrundlagen, Rechenmodelle, die durchgeführten Datenauswertungen und deren Ergebnisse, sowie die für die Bewertung erforderlichen Bandbreiten dargestellt bzw. verlautbart.



ZUR PERSON

Alfred H. Fritz

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger Immobilienrehändler, Hausverwalter

© Privat



ZUR PERSON

Matthias Funk-Fantini

Immobilienfachverständiger

© Privat