



## DIPLOMARBEIT

### **Die Relevanz besonderer Annahmen im Zuge der Immobilienbewertung**

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades eines

### **Diplom-Ingenieurs**

unter der Leitung von

Ao.Univ.-Prof.i.R. Dipl.-Ing. Dr.techn. Wolfgang Feilmayr  
E280-02 Forschungsbereich Stadt- und Regionalforschung  
Institut für Raumplanung

eingereicht an der Technischen Universität Wien  
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

**Dominik Reisinger, BSc**

01606020

Wien, am 10.12.2023

---

## Kurzfassung

Immobilien sind standortfeste Handelsgüter und Gegenstand von Transaktionen, für die Werte ermittelt werden müssen. Die Wertfeststellung einer Liegenschaft bzw. einer Immobilie ist nicht mit einer Schätzung zu vergleichen, sondern mit einer akribischen Abwägung von Umständen und dem Heranziehen von exakten Werten, die den aktuellen Marktgegebenheiten entsprechen. Bei der Immobilienbewertung sind makroökonomisches Grundverständnis, finanzmathematische und betriebswirtschaftliche Kenntnisse sowie bautechnische Grundlagen notwendig, um den Wert des Bewertungsgegenstandes bestmöglich abzubilden.

Bei besonderen Annahmen geht der/die Gutachter:In im Rahmen der Wertermittlung von einem oder mehreren Umständen aus, die sich von demjenigen Umstand unterscheiden, der am Bewertungsstichtag gegeben ist. Als besondere Annahmen werden andere als die tatsächlichen, am Bewertungsstichtag bestehenden Fakten zugrunde gelegt oder Fakten, die ein typischer Marktteilnehmer bei einer Transaktion am Bewertungsstichtag nicht treffen würde, definiert. Dabei beziehen sich besondere Annahmen auf den baulichen Zustand oder den Vermietungsstand des Bewertungsgegenstandes oder auf rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen. Besondere Annahmen beziehen sich nicht auf den Käufer:Innenkreis.

Die vorliegende Arbeit setzt sich zum Ziel die Relevanz besonderer Annahmen im Zuge der Immobilienbewertung herauszufinden. Dabei wird im ersten, dem theoretischen, Teil der Arbeit ein theoretischer Bogen der Immobilienbewertung gespannt. Der zweite Teil der Arbeit, der praktische Teil, soll die Relevanz der besonderen Annahmen durch Interviews mit Expert:Innen der Liegenschaftsbewertung darstellen. Dabei werden die Interviews mittels qualitativer Inhaltsanalyse nach Philipp Mayring analysiert.

Besondere Annahmen ermöglichen dem Gutachter bzw. der Gutachterin die Anpassung des Gutachtens an den Verwendungszweck und die Bedürfnisse des Auftraggebers bzw. der Auftraggeberin anzupassen. Dabei ist es vor allem

möglich Potenziale einer Liegenschaft aufzuzeigen. Jedoch ist es wichtig besondere Annahmen auf ihre Plausibilität und Umsetzbarkeit zu überprüfen, da unrealistische besondere Annahmen zu unrealistischen Werten führen.

## Abstract

Real estate is a fixed commodity and the subject of transactions for which values must be determined. The determination of the value of a property or real estate is not to be compared with an appraisal, but with a meticulous weighing of circumstances and the use of exact values that correspond to the current market conditions. In real estate valuation, a basic understanding of macroeconomics, knowledge of financial mathematics and business administration as well as the fundamentals of construction technology are necessary to reflect the value of the object of valuation in the best possible way.

In the case of special assumptions, the valuer assumes one or more circumstances in the context of the valuation which differ from the circumstances prevailing on the valuation date. Special assumptions are defined as facts other than the actual facts existing on the valuation date or facts that a typical market participant would not encounter in a transaction on the valuation date. In this context, special assumptions relate to the structural condition or the occupancy status of the valuation object or to legal or building law requirements. Special assumptions do not refer to the by valuation. The second part of the work, the practical part, is intended to illustrate the relevance of the special assumptions through interviews with experts. uyer:inner circle.

This paper aims to find out the relevance of special assumptions in the course of real estate valuation. In the first part of the paper, the theoretical part, a theoretical arc of real estate valuation is drawn. The second part of the work, the practical part, is to present the relevance of the special assumptions through interviews with experts in real estate valuation. The interviews are analysed using qualitative content analysis according to Philipp Mayring.

Special assumptions enable the appraiser to adapt the appraisal to the intended use and the needs of the client. In particular, it is possible to show the potential of a property. However, it is important to check the plausibility and feasibility of special assumptions, as unrealistic special assumptions lead to unrealistic values.

## Eidesstattliche Erklärung

Hiermit gebe ich die Versicherung ab, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Die verwendeten Hilfsmittel, insbesondere die zugrunde gelegte Literatur, sind in dieser Arbeit genannt und aufgelistet. Alle Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus veröffentlichten und nicht veröffentlichten Publikationen entnommen sind, sind als solche kenntlich gemacht. Die Arbeit wurde in gleicher oder ähnlicher Form weder im In- noch im Ausland (einer Beurteilerin/ einem Beurteiler zur Begutachtung) in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Verfassers

## Danksagung

Zuerst möchte ich mich bei meinem Betreuer der Diplomarbeit, Herrn Ao.Univ.-Prof.i.R. Dipl.-Ing. Dr.techn. Wolfgang Feilmayr, für die hilfreichen Anregungen und die konstruktive Kritik bei der Erstellung dieser Arbeit bedanken.

Ich möchte mich ebenso bei allen Personen bedanken, die mir Kontakte für die Expert:Inneninterviews vermittelt haben und bei den Interviewpartner:Innen für die Unterstützung, durch die Beantwortung meiner Fragen bei den Interviews.

Ein weiterer großer Dank gilt meinen Eltern, die mir mein Studium durch ihre Unterstützung ermöglicht haben und stets ein offenes Ohr für mich hatten.

Weiters möchte ich mich bei meiner Freundin Sophie bedanken, die mich mit ihren Worten immer wieder aufs Neue motivierte.

Nicht zu vergessen sind meine Studienkolleg:Innen, die im Laufe der letzten Jahre zu Freunden geworden sind und die diese Zeit unvergesslich gemacht haben.

# Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung .....	2
Abstract .....	3
Danksagung .....	6
1 Einleitung .....	11
1.1 Problemstellung .....	11
1.2 Zielsetzung .....	11
1.3 Forschungsfragen .....	11
1.4 Aufbau .....	12
1.5 Methodik .....	12
2 Formelle und informelle Grundlagen .....	13
2.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz .....	13
2.2 Ö-NORM B-1802 .....	14
2.3 International Valuation Standards 2020 (IVS 2020) .....	15
2.4 European Valuation Standards 2020 (EVS 2020) .....	15
2.5 Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) .....	16
3 Gutachten .....	18
3.1 Allgemeine Regeln für die Bewertung .....	18
3.2 Beziehung von Sachverständigen .....	18
3.3 Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens .....	19
3.4 Bewertungsanlässe .....	20
3.5 Bewertungsgrundsatz .....	21
3.6 Bewertungsablauf .....	21
4 Grundstücksdatenbank .....	23
4.1 Grundbuch .....	23
4.1.1 Bestandteile einer Grundbuchseinlage .....	23
4.1.2 Grundsätze des Grundbuchs .....	26
4.2 Grundstücksverzeichnis .....	27
4.3 Kataster .....	28
5 Immobilienarten .....	29
5.1 Wohnimmobilien .....	29

5.2	Nichtwohnmobilien .....	30
5.2.1	Büroimmobilien.....	30
5.2.2	Handelsimmobilien .....	31
5.2.3	Industrieimmobilien .....	31
5.2.4	Sonderimmobilien.....	32
6	Wertermittlungsverfahren.....	32
6.1	Kodifizierte Wertermittlungsverfahren .....	33
6.1.1	Ertragswertverfahren .....	34
6.1.2	Vergleichswertverfahren.....	35
6.1.3	Sachwertverfahren .....	37
6.2	Nicht-Kodifizierte Wertermittlungsverfahren .....	38
6.2.1	Residualwertverfahren.....	38
6.2.2	Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).....	40
6.2.3	Automatisierte Wertermittlungsverfahren .....	41
7	Wertbegriffe .....	42
7.1	Verkehrswert .....	42
7.2	Marktwert .....	43
7.3	Beleihungswert.....	43
7.4	Einheitswert.....	43
7.5	Existing Use Value und Alternativ Use Value .....	44
8	Einflussgrößen in der Wertermittlung.....	44
8.1	Zeitpunkt .....	44
8.2	Liegenschaftsmerkmale .....	44
8.2.1	Grundstücksgröße.....	45
8.2.2	Grundstücksform .....	45
8.2.3	Niveau des Grundstücks .....	46
8.2.4	Baureife .....	46
8.2.5	Beschaffenheit des Grundstücks.....	48
8.2.6	Erschließungszustand .....	48

8.2.7	Kontaminierung der Bodenfläche .....	49
8.3	Lage .....	49
8.3.1	Makrolage.....	49
8.3.2	Mikrolage.....	50
8.4	Allgemeine Wertverhältnisse .....	51
9	Raumordnungsrecht .....	51
9.1	Raumordnungsprogramme .....	51
9.2	Flächenwidmungsplan.....	51
9.2.1	Bauland .....	52
9.2.2	Verkehrsflächen .....	53
9.2.3	Grünland.....	53
9.2.4	Vorbehaltsflächen.....	53
9.3	Bebauungsplan .....	54
9.3.1	Bauweise.....	54
9.3.2	Bauklasse.....	55
9.3.3	Fluchtlinien .....	55
9.3.4	Maße der baulichen Nutzung .....	55
10	Annahmen und besondere Annahmen .....	56
10.1	Annahmen.....	56
	Besondere Annahmen .....	57
10.1.1	Beispiele.....	58
11	Methodik.....	60
11.1	Qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring.....	60
11.1.1	Bestimmung des Ausgangsmaterials .....	62
11.1.2	Zusammenfassung und induktive Kategorienbildung .....	64
11.2	Ergebnisse der Expert:Inneninterviews.....	66
11.2.1	Kategorie 1: Auftragsbeginn .....	67
11.2.2	Kategorie 2: Bewertungsgegenständliche Szenarien .....	67
11.2.3	Kategorie 3: Raumplanung.....	68

11.2.4	Kategorie 4: Wertdarstellung.....	69
11.2.5	Kategorie 5: Prüfung.....	70
11.2.6	Kategorie 6: Verwendung.....	71
12	Ergebnisse.....	73
12.1	Forschungsfrage 1:.....	73
12.2	Forschungsfrage 2:.....	75
13	Fazit.....	76
14	Literaturverzeichnis .....	79
14.1	Abbildungsverzeichnis .....	80
15	Interviewpartner:Innen.....	81
17	Kategoriematrix .....	82

# 1 Einleitung

## 1.1 Problemstellung

Die Problemstellung dieser Diplomarbeit befasst sich mit der Thematik, wie besondere Annahmen im Zuge der Immobilienbewertung aus Sicht eines Sachverständigen oder einer Sachverständigen auf diesem Gebiet zu behandeln sind, wie besondere Annahmen darzustellen sind und wie diese im Liegenschaftsbewertungsgutachten auszuweisen sind. Die akribische Behandlung dieser Thematik ergibt sich aus dem Kontext, dass die Immobilienbewertung ein entscheidender Prozess im Zuge von Immobilientransaktionen, Finanzierungen und Investitionen sind und besondere Annahmen oft zur Entscheidungsfindung herangezogen werden.

## 1.2 Zielsetzung

Ziel dieser Arbeit ist es, die Relevanz der besonderen Annahmen im Zuge von Immobilienbewertungsverfahren darzustellen. Dabei soll auf die Unterschiede und das breite Spektrum der besonderen Annahmen eingegangen werden. Weiters sollen die Grenzen und Problematiken der Sachverständigentätigkeit durch besondere Annahmen aufgezeigt und die Darstellung und der grundsätzliche Umgang mit besonderen Annahmen bei der Erstellung eines Liegenschaftsbewertungsgutachtens erläutert werden. Dabei werden die Vor- und Nachteile der Verwendung besonderer Annahmen und die Beeinflussung der besonderen Annahmen auf den Begriff des Verkehrswertes dargestellt.

## 1.3 Forschungsfragen

Aus der in Kapitel 2.1 vorgestellten Problemstellung und der in Kapitel 2.2 erläuterten Zielsetzung dieser Arbeit ergeben sich folgende Forschungsfragen:

Welche Vorteile und welche Nachteile ergeben sich durch die Berücksichtigung besonderer Bewertungsannahmen im Zuge der Immobilienbewertung?

Inwiefern beeinflusst die Berücksichtigung von besonderen Bewertungsannahmen den Begriff des Verkehrswertes eines Gutachtens?

## 1.4 Aufbau

Der erste inhaltliche Teil der Arbeit beschäftigt sich mit einer theoretischen Auseinandersetzung des Themas. Dabei soll auf die formellen und informellen Grundlagen der Liegenschaftsbewertung, den Aufbau eines Bewertungsgutachtens und die Grundstücksdatenbank eingegangen werden. Weiters werden die in der Bewertungspraxis gängigen Wertermittlungsverfahren und Wertbegriffe erläutert. Den Abschluss des theoretischen Teils bilden die Einflussgrößen der Wertermittlung, das Raumordnungsrecht und die Annahmen und besonderen Annahmen. Im zweiten Teil, dem empirischen Teil, werden das Vorgehen bei den Interviews und der Interviewleitfaden sowie die Ergebnisse der Interviews dargestellt. Der letzte Punkt der Arbeit stellt eine Zusammenfassung der Ergebnisse dar.

## 1.5 Methodik

Um die oben genannten Ziele und Fragestellungen der Arbeit zu erreichen bzw. zu beantworten, soll zu Beginn der Forschung eine Literaturrecherche durchgeführt werden. Dazu werden Lehrbücher, Fachzeitschriften, Internetquellen und Publikationen inhaltlich durchgegangen und für den theoretischen Teil der Arbeit verwendet. Die erarbeiteten und herausgefundenen Inhalte sollen den schriftlichen theoretischen Rahmen der Arbeit bilden. Im weiteren Teil, dem praktischen Part, sollen Interviews mit Expert:innen und Sachverständigen aus der Branche der Immobilienbewertung durchgeführt werden. Hier wird ein besonderer Fokus auf die unterschiedlichen Sichtweisen über die besonderen Annahmen in der Immobilienbewertung der befragten Personen gelegt. Nach der Durchführung der Expert:inneninterviews, werden diese transkribiert und mittels qualitativer Inhaltsanalyse nach Mayring analysiert. Die Ergebnisse, also die daraus entstandenen Kategorien, werden im abschließenden Abschnitt der Arbeit dargestellt.

## 2 Formelle und informelle Grundlagen

Dieses Kapitel befasst sich mit formellen und informellen Grundlagen der Immobilienbewertung. Dabei wird zunächst auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz eingegangen. Weiters wird die Ö-NORM B-1802-1 erläutert. Den Abschluss dieses Kapitel bilden die International Valuation Standards, die European Valuation Standards und die Royal Institution auf Chartered Surveyors.

Folgende Grafik soll einen Überblick über den Aufbau geben:

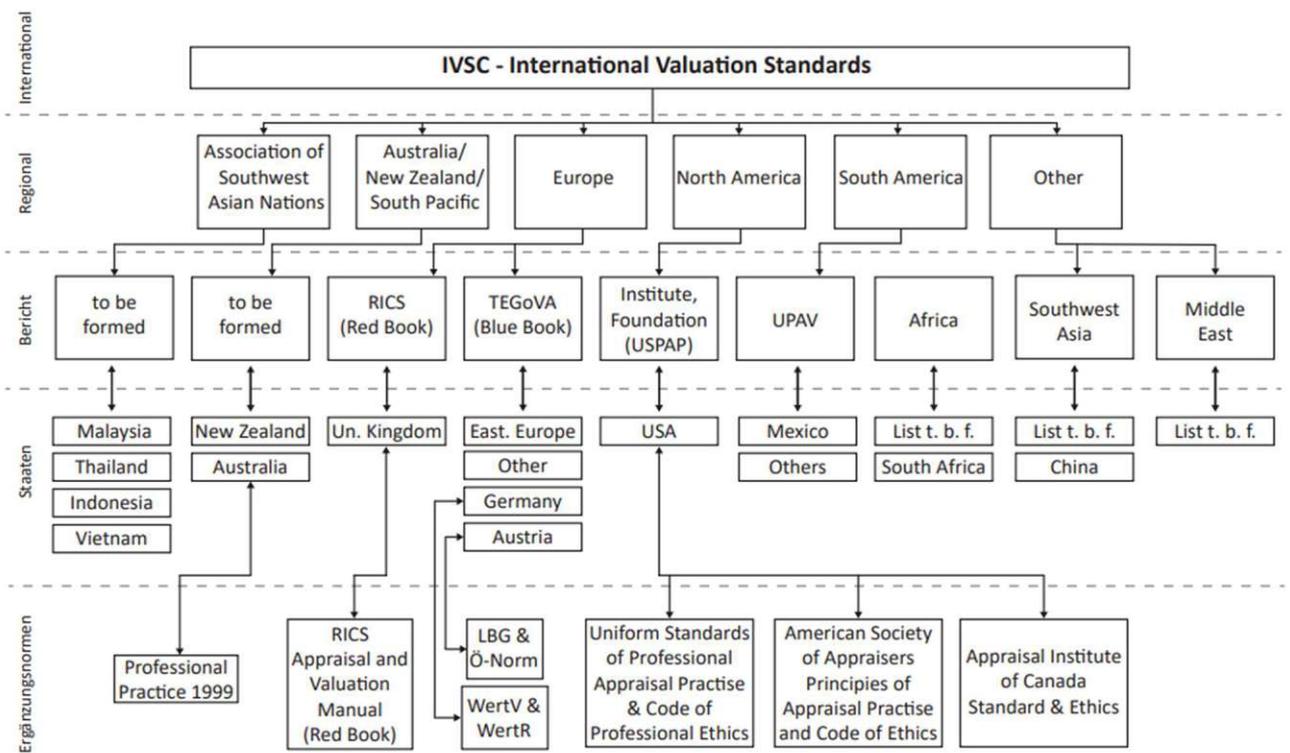


Abb. 1: Übersicht Bewertungsstandards  
(Quelle: Bienert & Funk, 2014, S. 460, eigene Darstellung Reisinger)

### 2.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz

Bis 1992 hat es in Österreich die Realschätzordnung gegeben. Diese wurde dann vom Liegenschaftsbewertungsgesetz abgelöst. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) hat den Sinn Sachverständigen und dem Gericht als Orientierungshilfe bei der Erstellung von Liegenschaftsbewertungsgutachten zu dienen und als Entscheidungshilfe bei

Rechtsfragen zu fungieren. Verpflichtend ist die Anwendung des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nur bei gerichtlichen Verfahren. Bei außergerichtlichen Liegenschaftsbewertungen ist das Liegenschaftsbewertungsgesetz nicht zwingend anzuwenden. Der Geltungsbereich des LBG umfasst die Bewertung von Liegenschaften, von Liegenschaftsteilen und Superädifikaten und die damit einhergehenden Rechte und Lasten. (Kranewitter, 2017, S. 3 - 4)

*„Dieses Bundesgesetz gilt für die Ermittlung des Wertes (Bewertung) von Liegenschaften, Liegenschaftsanteilen und Überbauten im Sinne des §435 ABGB sowie von damit verbundenen Rechten und darauf ruhenden Lasten in allen gerichtlichen Verfahren.“ (§1 Abs. 1 LBG)*

## 2.2 Ö-NORM B-1802

Bei der Erstellung der Ö-NORM B 1802 war es die Intention eine weitere rechtliche Grundlage für die Liegenschaftsbewertung zu schaffen und somit die Qualität der Liegenschaftsbewertung in Österreich zu heben. (Kranewitter, 2017, S. 4)

*„Die Richtigkeit von Liegenschaftsbewertungsgutachten ist vorallem in Hinblick auf die Haftung des Sachverständigen von Bedeutung. Die Norm erleichtert nicht nur dem Sachverständigen die Arbeit, sondern sie dient auch dem Auftraggeber als Hilfestellung zur besseren Nachvollziehbarkeit eines Bewertungsgutachtens.“*  
(Kranewitter, 2017, S. 4)

Die Ö-NORM B-1802 gliedert sich in sieben Kapitel:

1. Anwendungsbereich
2. Normative Verweisungen
3. Begriffe
4. Allgemeine Anforderungen an die Liegenschaftsbewertung
5. Einflussgrößen für die Wertermittlung
6. Wertermittlungsverfahrens
7. Flächen und Rauminhalte

(ÖNORM B 1802-1, 2019, S. 2)

## 2.3 International Valuation Standards 2020 (IVS 2020)

*„Das International Valuation Standards Committee (IVSC) veröffentlicht die IVS, replektive das White Book. Die Organisation wurde erst im Jahr 1981 gegründet. Ziel ist die internationale Vereinheitlichung der Immobilienbewertung, das Immobilienreporting, die Schaffung von mehr Transparenz, die Herleitung von Immobilienwerten zu Finanzierungszwecken, die allgemeine Begriffsharmonisierung bzw. -definition und damit letztlich auch die Förderung grenzüberschreitender Immobilientransaktionen.“* (Bienert & Funk, 2014, S. 461)

Unterschiedliche Vertreter:Innen von Verbänden, internationalen Bewertungsorganisationen und Wirtschaftsvertreter:Innen bilden das IVSC. Dabei wird einerseits eine bottom-up Strategie verfolgt, in dem nationale Standards, die sich als sinnvoll erweisen, international zur Verwendung kommen. Zudem wird einer top-down Strategie nachgegangen, da es das Ziel ist, internationale Richtlinien in die nationalen Bewertungsstandards miteinfließen zu lassen. Der allgemeine Teil des White Books am Anfang umfasst Einführung, Definitionen, Verhaltensregeln für Sachverständige sowie eine Erläuterung der Bestandteile einer Immobilie. Die Arbeit des IVSC soll sich in Zukunft mit Bewertungen zu Finanzierungszwecken, Vermögen der öffentlichen Hand und von effektvollen Volkswirtschaften befassen. (Bienert & Funk, 2014, S. 461)

Der anschließende Teil verfügt über drei Kapitel: IVS1 für Marktwertermittlungen, IVS 2 für Nicht-Marktwerte und IVS 3 für die Art und Weise der Ergebnisaufbereitung der Gutachten. Im letzten Teil werden drei internationale Bewertungsanwendungen angeführt: Bewertungen für Rechnungslegungen, Finanzierung und öffentlicher Gebäude ( IVSC, 2020, S. 5)

## 2.4 European Valuation Standards 2020 (EVS 2020)

Im Jahr 1977 wurde die The European Group of Valuers' Association als gemeinnütziger Verband gegründet, dessen Hauptsitz sich in Brüssel befindet.

Die Organisation ist verantwortlich für die Veröffentlichung des Blue Books, das erstmals im Jahr 1985 erschien. Die Hauptaufgabe der TEGoVA besteht darin, die verschiedenen Wertermittlungsmethoden, die in Europa bekannt sind, zu standardisieren. Die TEGoVA engagiert sich in der Entwicklung von Standards für die Bewertungspraxis, bietet Schulungen und Weiterbildungen an und behandelt eine Vielzahl von Themen, darunter Berufsethik, Corporate Governance, Verbriefung, Research und Beleihung. Gegenwärtig hat die TEGoVA 38 Mitgliedsverbände aus 27 Ländern, die die Interessen von mehr als 100.000 Gutachtern vertreten. Das Austrian Institute of Property Valuation and Valuation Standards repräsentiert Österreich innerhalb dieser Organisation (Bienert & Funk, 2014, S. 463)

Das Blue Book erläutert in den EVS 1 bis 5 die Themen Marktwert, Gutachterwesen, Bewertungsprozess und Art und Weise der Gutachtensaufbereitung. (TEGOVA, 2020, S. 3)

*„Marktteilnehmer haben in der Vergangenheit oft die parallele Existenz der IVS und EVS kritisiert. Zweifellos ist es jedoch sinnvoll, für die europäische Belange – die mit denen der asiatischen und amerikanischen Märkte nicht in allen Aspekten harmonisieren – eine Zwischeninstanz zu haben, die auf diese Besonderheiten Rücksicht nimmt und den europäischen Anliegen international Gehör verschafft. So ist es bspw. Gelingen, die gute deutsch-österreichische Idee des Beleihungswertes tiefer in den EVS zu verankern, wohin gegen die IVS dieses wichtige Thema immer noch als exotische Sonderregelung auffassen.“*  
(Bienert & Funk, 2014, S. 463)

## 2.5 Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Die Royal Institution of Chartered Surveyors wurde im Jahr 1868 in England gegründet und hat seit 2001 auch in Österreich immobilienbezogene Ausbildungen im Angebot. Sie genießt weltweit einen hervorragenden Ruf als eine der angesehensten und renommiertesten Organisationen im Bereich immobilienwirtschaftlicher Standards und Weiterbildungen. Die RICS legt großen Wert auf Qualität und Professionalität in der Gutachterbranche. Eine

Besonderheit besteht darin, dass qualifizierte Gutachter, die die strengen Anforderungen der RICS erfüllen, direkt Mitglieder dieser angesehenen Organisation werden können. Im Gegensatz dazu ist eine direkte Mitgliedschaft bei den IVSC und den TEGoVA nicht möglich. Dies unterstreicht die Exklusivität und Anerkennung, die mit einer RICS-Mitgliedschaft einhergehen. ( Bienert & Funk, 2014, S. 464)

*„Das von der RICS herausgegeben Appraisal und Valuation Manual, gemeinhein nur als Red Book bezeichnet, zählt zu den wichtigsten Leitlinien für die Sachverständigentätigkeit weltweit. Es enthält sog. Statements of Asset Valuation Practise (SAVP) und weiterführende Guidance Notes und Information paper, die auf verschiedene Bereiche der Immobilienbewertung eingehen.“* (Bienert & Funk, 2014, S. 464)

Die RICS wollen mit ihren Leitlinien weniger professionellen Marktteilnehmer:innen des Immobiliensektors zur Seite stehen und diese unterstützen. Dabei ist das professionelle und verantwortungsvolle Handeln der Mitglieder ein wichtiger Grundsatz der RICS. Aufgrund dessen wurde ein Ehrenkodex erstellt, an den sich jedes Mitglied halten muss. Bei genauerer Betrachtung der RICS und der IVSC fällt auf, dass sich diese beiden Organisationen in einigen Bereichen sehr ähneln. Dies liegt daran, dass die RICS eines der Gründungsmitglieder der IVSC waren. Die RICS ist der Meinung, dass grundsätzliche Zugänge auf einer Metaebene Anwendung finden sollen, jedoch ist durch das Einbinden von regionalen Verbänden und Institutionen die Berücksichtigung nationaler Rahmenbedingungen sicherzustellen. Dieser Ansatz ist dem Bottom-up Prinzip der IVSC ähnlich. Um Mitglied der RICS zu werden und den Status Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) zu erlangen ist neben einem Hochschulabschluss eine praktische Ausbildungszeit im Immobilienbereich und eine Fachprüfung zu absolvieren. Eine Stufe über dem MRCIS steht der Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors, abgekürzt FRICS. ( Bienert & Funk, 2014, S. 465f)

## 3 Gutachten

### 3.1 Allgemeine Regeln für die Bewertung

Es sind jene Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Diese Verfahren sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. (§3 Abs. 1 LBG)

*„Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.“ (§ 3 Abs. 2 LBG).*

Bei der Bewertung einer Liegenschaft sollten sämtliche Rechte und Belastungen, die damit verbunden sind und dessen Wert beeinflussen, angemessen berücksichtigt werden. Falls es nicht möglich ist, eine Bewertung von Rechten und Lasten gemäß den in den §§ 2 bis 7 festgelegten Regeln vorzunehmen, sollte der wirtschaftliche Nutzen des Berechtigten oder der finanzielle Nachteil des Belasteten als Grundlage dienen. (§3 Abs. 3 LBG)

*„Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.“ (§3 Abs. 4 LBG)*

### 3.2 Beziehung von Sachverständigen

*„Für die Bewertung ist ein gerichtlich beeideter Sachverständiger für das jeweilige Bewertungsfachgebiet beizuziehen; erforderlichenfalls können auch mehrere Sachverständige beigezogen werden.“ (§8 LBG)*

Der Bewertungsstichtag und die Information, ob ein Gutachten schriftlich oder mündlich ausgefertigt werden soll, sind anzuführen. In den meisten Fällen erfolgt die Gutachtenserstellung in schriftlicher Form. (§8 LBG)

*Wird durch Gesetz oder Rechtsgeschäft ein anderer Wert als der Verkehrswert als für die Bewertung der Sache maßgeblich bestimmt, so ist dem Sachverständigen die Ermittlung dieses anderen Wertes aufzutragen. Sofern nicht eine Partei die Beiziehung eines Sachverständigen beantragt kann von ihr abgesehen werden, wenn sich der Wert aus anderen unbedenklichen Beweismitteln eindeutig ergibt.“ (§8 LBG)*

### 3.3 Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens

Ein Liegenschaftsbewertungsgutachten sollte über folgende Bestandteile verfügen:

- Ein Deckblatt, das ein Foto der Liegenschaft, eine grobe Bezeichnung, das Verkehrswaltergebnis und eine allgemeine Beschreibung der Immobilie enthält.
- Allgemeine Angaben zum Auftrag und Zweck der Liegenschaftsbewertung, einschließlich Informationen über den Auftraggeber und eine detaillierte Beschreibung des Bewertungsgegenstands. Hierbei sollten nicht nur die Teilnehmer der Besichtigung und vorhandene Unterlagen aufgeführt werden, sondern auch der Bewertungsstichtag, der Tag der Befundaufnahme und etwaige besondere Annahmen, die der Bewertung zu Grunde liegen.
- Der Befund sollte rechtliche Informationen wie Grundbuchsdaten, Mietverträge und baurechtliche Ausweisungen (Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan) enthalten. Darüber hinaus ist das Grundstück, sowie die darauf befindlichen Gebäude und Außenanlagen zu beschreiben.
- Das angewandte Wertermittlungsverfahren sollte die relevanten rechtlichen Grundlagen erläutern, wobei die Anwendung des gewählten Bewertungsverfahrens oder Verfahrens begründet wird. Hierbei werden Rechte, Lasten und die aktuelle Marktlage berücksichtigt. Abschließend wird der Wert ermittelt. (Bienert & Funk, 2014, S. 155f)

*„Wenn mit der bewertenden Sache Rechte und Lasten verbunden sind, muss angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.“ (§ 9 Abs. 2 LBG).*

### 3.4 Bewertungsanlässe

Bewertungsgutachten spielen eine entscheidende Rolle in verschiedenen Bereichen des Rechts, der Verwaltung, der Wirtschaft und im privaten Leben, indem sie wesentliche Informationen über Liegenschaftswerte bereitstellen. Einige Anlässe für die Erstellung solcher Gutachten sind vielfältig:

Im ABGB finden sie Anwendung bei der Anlage von Mündelgeldern, der Berechnung des Pflichtteils, im Vermächtnisrecht und bei Schadloshaltungsansprüchen aufgrund einer Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes. Im Eherecht dienen sie als Grundlage für Verfahren zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse. Im Verlassenschaftsverfahren werden sie für die Inventarisierung des Nachlasses im Abhandlungsverfahren herangezogen. In Exekutionsverfahren sowie Enteignungsentschädigungsverfahren, beispielsweise nach verschiedenen Enteignungsgesetzen, spielen sie eine entscheidende Rolle. In wirtschaftlichen und privaten Bereichen dienen Bewertungsgutachten als Grundlage für die Vereinbarung von Kaufpreisen und als Entscheidungshilfe bei Beteiligungen. (Kranewitter, 2017, S. 1)

Die Kenntnis über den Wert einer Liegenschaft ist notwendig, um eine Entnahme aus dem Betriebsvermögen zu tätigen, um Grundstücksumlegungen durchziehen zu können oder die Steuerung von Portfolios übernehmen zu können. (Seiser & Kainz, 2014, S. 12)

In Banken und Kreditinstituten werden sie zur Feststellung des Beleihungswerts, von Belehnungsgrenzen, bei der Eintragung von Hypotheken, der Anmerkung von Rangordnungen, der Hinterlegung von einverleibungsfähigen Pfandbestellungsurkunden und der Überprüfung der Tauglichkeit von Bürgschaften, deren Wert auf vorhandenem Liegenschaftsbesitz beruht, herangezogen. Steuerliche Anlässe für Bewertungsgutachten umfassen die

Erbschaft und Schenkung sowie die Ermittlung von Bilanzwerten und -ansätzen.  
(Kranewitter, 2017, S. 1)

### 3.5 Bewertungsgrundsatz

Grundsätzlich ist der Verkehrswert einer Liegenschaft zu ermitteln, außer durch rechtliche Erfordernisse sowie durch den/die Auftraggeber:in wurde etwas anderes bestimmt. (§2 Abs. 1 LBG)

*„Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“ (§2 Abs. 2 LBG)*

Es ist wichtig, bei der Feststellung des Verkehrswertes jegliche persönlichen und individuellen Vorlieben einzelner Personen sowie andere subjektive Wertzuweisungen nicht in die Bewertung miteinfließen. (§2 Abs. 3 LBG)

### 3.6 Bewertungsablauf

Der Liegenschaftsbewertungsprozess ist ein flexibler Prozess und kann nicht für jede Bewertung verallgemeinert werden, da durch die jeweilige sachverständige Person auf den Bewertungsgegenstand eingegangen werden muss. Jeder Bewertungsgegenstand erfordert unterschiedliche Herangehensweisen. Dabei wird im ersten Schritt der allgemeine Rahmen und die Ziele mit dem/der Auftraggeber:In vereinbart. Dabei werden der Wertbegriff, der Bewertungsgegenstand, das Anwendungsgebiet, der Bewertungsstichtag sowie der Bewertungsumfang festgelegt. Im nächsten Schritt erfolgt die Festlegung der Methodik und des Bewertungsverfahrens um möglichst effizient und dem jeweiligen Bewertungsgegenstand entsprechend zu arbeiten. Dabei ist es notwendig, abhängig von der jeweiligen Nutzungsart, der Gebäudekonfiguration sowie der Art des Eigentums der Liegenschaft bzw. Immobilie, ein geeignetes Bewertungsverfahren anzuwenden. Der dritte Schritt wird dazu verwendet, um die zu erhebenden Datenquellen festzulegen und um erste Unterlagen die der/die Auftraggeber:In übergeben hat, zu sichten. Darauf folgt die eigentliche Datenerhebung, die sich in Primär- und eine Sekundäranalyse gliedert. Die Primäranalyse, auch Befundaufnahme genannt, umfasst die Objektbesichtigung,

Fotodokumentation und die Erstellung von Aufzeichnungen. Bei der Sekundäranalyse werden Informationen, meist aus Internetquellen erhoben. Bei diesen Informationen handelt es sich um Aspekte der Makro- und Mikrolage, die den Bewertungsgegenstand beeinflussen. Im letzten Schritt erstellt der/die Gutachter:In die gutachterliche Expertise und legt die Wertfestsetzung fest. Dabei werden die Bewertungsergebnisse generiert und der Wert wird mittels Marktdaten zur Qualitätssicherung plausibilisiert. Zum Schluss wird das Gutachten gutachterlicherseits unterschrieben und dem/der Auftraggeber:In übergeben und gegeben falls erläutert. (Bienert & Funk, 2014, S. 135ff)

Die folgende Grafik stellt den Bewertungsablauf schematisch dar.

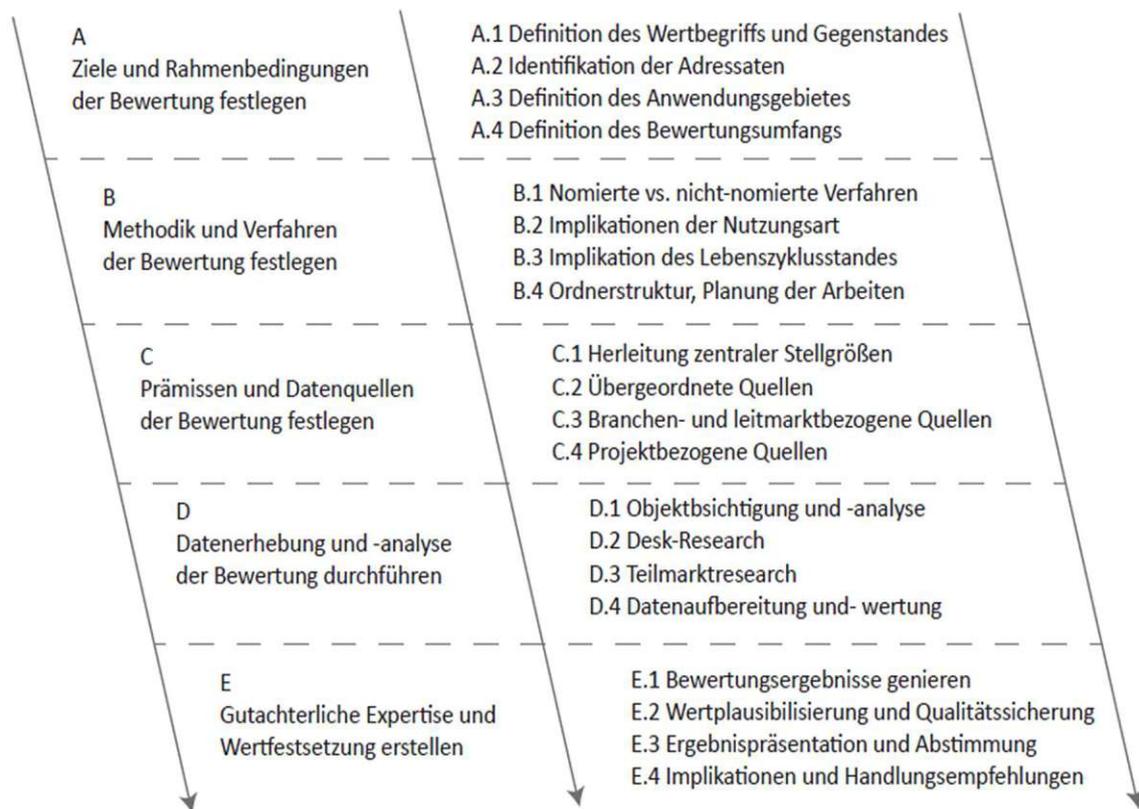


Abb. 2: Schema Bewertungsablauf Allgemein  
(Quelle: Bienert & Funk, 2014, S. 138, eigene Darstellung Reisinger)

## 4 Grundstücksdatenbank

Das Grundbuch und der Kataster sind öffentliche Bücher und werden in der Grundstücksdatenbank geführt. Das folgende Kapitel handelt um diese beiden Register.

### 4.1 Grundbuch

Das Grundbuch, welches bei jedem Bezirksgericht aufliegt, besteht aus zwei Teilen – nämlich dem Hauptbuch und der Urkundensammlung. Durch einen Grundbuchsauszug, der von jeder natürlichen Person, getätigt werden kann, erhält man Zugang zu den im Grundbuch vorhandenen Einträgen. Das Hauptbuch setzt sich aus den einzelnen Grundbuchseinlagen des Grundbuchkörpers zusammen, wobei der Grundbuchkörper sämtliche Grundstücke umfasst, die in einer spezifischen Grundbuchseinlage aufgeführt sind. Jede Grundbuchseinlage ist durch eine eindeutige Zahl identifizierbar. Diese Zahl wird als Einlagezahl bezeichnet. (Jauk, 2006, S. 2)

*„Die Grundbuchseinlagen sind bestimmt zur Eintragung: 1. der Grundbuchkörper und ihrer Änderungen; 2. der sich auf die Grundbuchkörper beziehenden dinglichen Rechte und ihrer Änderungen.“ (§ 2 Abs. 2 GBG)*

#### 4.1.1 Bestandteile einer Grundbuchseinlage

Eine Grundbuchseinlage besteht aus der Aufschrift, dem Gutbestandsblatt (A-Blatt), dem Eigentumsblatt (B-Blatt) und dem Lastenblatt (C-Blatt). (Kranewitter, 2017, S. 10)

In den folgenden Unterkapiteln werden die einzelnen Bestandteile einer Grundbuchseinlage mittels Beispiel erläutert.

##### 4.1.1.1 Aufschrift

Die Aufschrift, der oberste Teil eines Grundbuchsauszuges, besteht in der Regel

aus der Katastralgemeinde und deren Nummer, der Einlagezahl, dem Bezirksgericht und dem Datum der Abfrage. (Kranewitter, 2017, S. 10)

```

KATASTRALGEMEINDE 20146 Langenrohr
BEZIRKSGERICHT Tulln

EINLAGEZAHL 288

*****
Letzte TZ 2909/2022
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

```

Abb. 3: Aufschrift Grundbuchsauszug  
(Quelle: Grundbuchsauszug Sackgasse 5, 3442 Langenrohr)

#### 4.1.1.2 Gutbestandsblatt

Das Gutbestandsblatt (A-Blatt) besteht aus zwei Blättern: dem A1-Blatt und dem A2-Blatt. Das A1-besteht aus der Grundstücksnummer, der Widmung oder der Benutzungsart, der Grundstücksgröße und der Grundstücksadresse. (Kranewitter, 2017, S. 10)

```

***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
347/2   G  GST-Fläche             *      606
        G  Baufl.(10)            *      202
        G  Gärten(10)            *      404  Sackgasse 5
357/2   G  Sonst(10)             *      16
GESAMTFLÄCHE                               622

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

```

Abb. 4: A1-Blatt Grundbuch  
(Quelle: Grundbuchsauszug Sackgasse 5, 3442 Langenrohr)

Das A2-Blatt liefert Informationen über dingliche Rechte, die entweder mit dem gesamten Grundstück oder bestimmten Teilen davon verbunden sind. Ändert sich der Gutbestand, so ist dies im A2-Blatt vermerkt. Hierzu zählen beispielsweise Grunddienstbarkeiten wie Geh- oder Wegrechte. Zudem werden Beschränkungen, Lasten und Verbindlichkeiten, die auf öffentlich-rechtlichen Vorschriften basieren und für alle Eigentümer verbindlich sind, im A2-Blatt aufgeführt. Hierzu gehören zum Beispiel Sicherheitszonen eines Flughafens oder Denkmalschutzaufgaben. Ist ein Grundstück als Superädifikat genutzt, so ist dies ebenfalls im A2-Blatt eingetragen. (Kranewitter, 2017, S. 11)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 229/1963 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn  
hins sämtlicher Grundstücke dieser Katastralgemeinde

Abb. 5: A2-Blatt Grundbuch  
(Quelle: Grundbuchsatzzug Sackgasse 5, 3442 Langenrohr)

#### 4.1.1.3 Eigentumsblatt (B-Blatt)

Im Eigentumsblatt sind die Eigentümer:Innen mit ihren Miteigentumsanteilen oder Wohnungseigentumsanteilen vermerkt. Bei natürlichen Personen wird das Geburtsdatum sowie die Wohnadresse eingetragen. Bei juristischen Personen werden die Firmenbuchnummer und der Unternehmenssitz eingetragen. Weiters werden hier Tatsachen eingetragen, die den Eigentümer beschränken. Dazu zählen eine Sachwalterschaft, Minderjährigkeit oder Konkurs. (Bayer, 2018, S. 11)

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
3 ANTEIL: 1/2  
[REDACTED]  
a 52/2015 IM RANG 4532/2014 Schenkungsvertrag 2014-07-28,  
Schenkungsvertrag 2014-07-28 Eigentumsrecht  
b 52/2015 Besitz- und Eigentumsnachfolgerecht für  
[REDACTED]  
c 52/2015 Vorkaufsrecht  
4 ANTEIL: 1/2  
[REDACTED]  
a 52/2015 IM RANG 4532/2014 Schenkungsvertrag 2014-07-28,  
Schenkungsvertrag 2014-07-28 Eigentumsrecht  
b 52/2015 Besitz- und Eigentumsnachfolgerecht für  
[REDACTED]  
c 52/2015 Vorkaufsrecht

Abb. 6: B-Blatt Grundbuch  
(Quelle: Grundbuchsatzzug Sackgasse 5, 3442 Langenrohr, eigene Darstellung Reisinger)

#### 4.1.1.4 Lastenblatt (C-Blatt)

Im Lastenblatt werden die eine Liegenschaft belastenden Rechte eingetragen.

Zusätzlich werden Eintragungen geführt, die sich auf bereits in das Lastenblatt eingetragene Rechte oder auf die Verwertung der Liegenschaft beziehen. (Jauk, 2006, S. 9)

```
***** C *****  
2 a 52/2015  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem P Drittens 1.  
Schenkungsvertrag 2014-07-28 für  
[REDACTED]
```

Abb. 7: C-Blatt Grundbuch  
(Quelle: Grundbuchsauszug Sackgasse 5, 3442 Langenrohr, eigene Darstellung Reisinger)

## 4.1.2 Grundsätze des Grundbuchs

Das Grundbuchsgesetz, das Grundbuchslegungsgesetz und das Grundbuchsumstellungsgesetz bestimmen die Führung des Grundbuchs durch das Bezirksgericht, welches bestimmte Grundsätze und Prinzipien zu verfolgen hat. (Jauk, 2006, S. 13)

### 4.1.2.1 Öffentlichkeitsgrundsatz

Durch den Öffentlichkeitsgrundsatz ist es jeder Person, ohne Angabe von Gründen möglich Einsicht in das Grundbuch zu nehmen. Die Einsicht in das Personenverzeichnis ist jedoch nur dem/der Eigentümer:Inoder einer bevollmächtigten Person bei einem Notar oder bei Gericht möglich. Die Einsicht in das Grundbuch kann über jedes Bezirksgericht für das Bundesgebiet oder über das Internet getätigt werden. (Jauk, 2006, S. 13)

### 4.1.2.2 Vertrauensgrundsatz

Beim Vertrauensgrundsatz wird der durch die Einsicht in Grundbuch hervorgegangene Glaube, dass die Eintragungen vollständig und richtig sind, geschützt. Jedoch muss die Person die Einsicht ins Grundbuch genommen hat, die Eintragungen gegen sich gelten lassen, das heißt sie kann nicht behaupten, von einer Eintragung nicht in Kenntnis gewesen zu sein. (Jauk, 2006, S. 14)

#### 4.1.2.3 Eintragungsgrundsatz

Durch den Eintragungsgrundsatz ist es möglich, dass nur durch die Eintragung im Grundbuch, Rechte an unbeweglichen Sachen wie Liegenschaften, nur durch die Eintragung in das Grundbuch erworben, beschränkt, übertragen oder aufgehoben werden können. (Jauk, 2006, S. 14)

#### 4.1.2.4 Antragsgrundsatz

Der Antragsgrundsatz besagt, dass Eintragungen in das Grundbuch nur auf Ansuchen von Parteien und Behörden durchgeführt werden. Ausnahmen von diesem Prinzip gibt es nur bei diversen gesetzlichen Vorschriften bzw. wenn das Grundbuch gewartet wird. (Jauk, 2006, S. 14)

#### 4.1.2.5 Ranggrundsatz

Die Rangordnung einer Eintragung in das Grundbuch richtet sich nach dem Zeitpunkt der Eingabe beim Bezirksgericht. Treffen zwei Eintragungen zeitgleich beim Bezirksgericht ein, so stehen diese im Grundbuch in gleicher Rangordnung. (Bayer, 2018, S. 25)

### 4.2 Grundstücksverzeichnis

Das Grundstücksverzeichnis ist eng mit dem Hauptbuch des Grundbuchs verbunden und wird kontinuierlich durch das örtlich zuständige Vermessungsamt angepasst. Es umfasst sämtliche datenbezogene Informationen zu Grundstücken und stellt alle grundlegenden Daten bereit, die für Verwaltungsaufgaben im Bereich Boden und Grundstück sowie für die Sicherung der Grundstücksgrenzen erforderlich sind. (Kranewitter, 2017, S. 7)

*„Das Grundstücksverzeichnis beinhaltet folgende Eintragungen:*

- *Einverleibungen in den Grenzkataster  
Grundstücksnummer und Grenzkataster-Indikator „G“.*
- *Anmerkungen von künftigen Eintragungen in den Grenz- bzw. Grundsteuerkataster*

*Vorgemerkte Amsthandlungen des Vermessungsamtes, wie z.B. Grundstücksvereinigungen, Berichtigungsverfahren*

*Vorgemerkte Pläne, die zur Bescheinigung beim Vermessungsamt beantragt wurden*

- *Ersichtlichmachungen pro Grundstück des Grenz- bzw. Grundsteuerkatasters*

*Mappenblattbezeichnung, Benützungart, Grundstücksadresse, Fläche, Ertragsmesszahl, Veränderungshinweis, Grundbuchsnummer und Einlagezahl“ (Kranewitter, 2017, S. 7f)*

### 4.3 Kataster

*„Der Kataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zur Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse (z.B. Lage, Fläche, Nutzung) und, soweit der Grenzkataster angelegt worden ist, zum verbindlichen Nachweis der Grenzen.“*

*(Kranewitter, 2017, S. 8)*

## 5 Immobilienarten

Immobilienarten	Wohnimmobilie	Ein- und Zweifamilienhäuser
		Mehrfamilienhäuser
		Wohnanlagen
		Eigentumswohnungen
	Gewerbeimmobilie	Büroimmobilien
		Handelsimmobilien
		Gewerbepark
		Logistikimmobilien
	Industrieimmobilie	Produktionsgebäude
		Werkstätten
		Lagerhallen
		Industrieparks
	Sonderimmobilie	Hotelimmobilien
		Gastronomieimmobilien
		Freizeitimmobilien
		Sozialimmobilien
Kulturimmobilien		
Verkehrsimmobilien		
Infrastrukturimmobilien		

Abb. 7: Immobilienarten  
(Quelle: Gromer, 2013, S. 12, eigene Darstellung Reisinger)

### 5.1 Wohnimmobilien

Die Hauptfunktion von Wohnimmobilien ist es, den Wohnnutzen für den Menschen zu erfüllen. Die einzelnen Wohnimmobilien lassen sich durch ihre Größe und Anzahl der einzelnen Haushalte zu unterscheiden:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Reihenhäuser
- Eigentumswohnungen

Einfamilienhäuser werden weiters durch besondere Ausprägungen wie deren Größe oder Ausstattung (z.B.: Villen) oder historische/denkmalgeschützte Immobilien differenziert. Die Differenzierung von Mehrfamilienhäusern erfolgt durch die Anzahl der Wohneinheiten und der Struktur der vom Treppenhaus erschlossenen Wohnungen. Wohnungen werden nicht nur durch deren Ausstattungsmerkmale, sondern auch durch ihre Lage im Gebäude unterschieden. Es gibt auch spezielle Formen wie Maisonettewohnungen, die sich über mehrere Etagen in einem Gebäude erstrecken, oder Loft-Wohnungen, die in ehemaligen Industriegebäuden situiert sind. (Rottke & Thomas, 2017, S. 148f)

## 5.2 Nichtwohnmobilien

*„Nichtwohnmobilien sind alle Immobilien, die nicht zu Wohnimmobilien gezählt werden und somit eine andere originäre Funktion als die des Wohnens erfüllen.“*  
(Rottke & Thomas, 2017, S. 148)

### 5.2.1 Büroimmobilien

Büroimmobilien dienen dem gewerblichen Zweck. Eine große Rolle bei Büroimmobilien spielt die Nutzfläche, also jene Fläche, die angemietet werden kann und eine möglichst flexible Gestaltung der Grundrisse, um so auf die Bedürfnisse der Mieter bestmöglich eingehen zu können. Die Flexibilität wird gewährleistet, indem möglichst wenig tragende Wände in der Nutzfläche sind und so durch Trennwandsysteme die Mietflächen gestalten zu können. Es gibt unterschiedliche Arten von Büros, die sich meist durch die Anzahl, der darin arbeitenden MitarbeiterInnen unterscheidet:

- Einzelbüros
- Mehr-Personen-Büros
- Großraumbüros

Zusätzlich gibt es noch das Konzept des Desk-Sharing. Dies bedeutet, dass sich ein Arbeitsplatz von zwei oder mehreren MitarbeiterInnen geteilt wird. Dieses

Konzept ist in all drei aufgezählten Bürovarianten möglich. (Rottke & Thomas, 2017, S. 149ff)

„Multifunktionale Büroformen ermöglichen zudem eine gemischte Nutzung aus Dienstleistung, Verwaltung, Handel und Wohnen. Dies begründet die Tatsache, dass Büroimmobilien eine hohe Drittverwendungsmöglichkeit besitzen. (Rottke & Thomas, 2017, S. 150)

### 5.2.2 Handelsimmobilien

Der Nutzen, der durch Handelsimmobilien erfüllt werden soll, ist der Handel vor Ort. Handelsimmobilien dienen nicht dem Versandhandel. Sie lassen sich durch deren Größe und deren Standort differenzieren. Handelsimmobilien sind in solitäre Betriebsformen und Verbundformen zu unterscheiden. Bei solitären Betriebsformen müssen die Einzelhandelsbetriebe nicht räumlich an einem Ort miteinander verbunden sein. Bei Verbundformen, z.B. Einkaufszentren, Fachmarktzentren oder Factory-Outlet-Center sind die Einzelhandelsbetriebe räumlich miteinander verbunden in einem oder mehrerer Gebäudekomplexe. (Rottke & Thomas, 2017, S. 156f)

### 5.2.3 Industrieimmobilien

Industrieimmobilien dienen der Fertigung, Produktion oder Lagerung von Gütern. Sie bestehen typischerweise aus großen Räumen und Hallen mit wenig Innenausbauten zur Unterbringung von großen Fertigungsanlagen, Maschinen (Hoch)-regallagern. Weiters bieten sie oft Platz, um mit Gerätschaften innerhalb der Hallen zu fahren. (Rottke & Thomas, 2017, S. 163)

Folgende Immobilien zählen zur Gruppe der Industrieimmobilien:

- Fertigungsgebäude/Produktionsimmobilien
- Werkstätten
- Lagerhallen
- Logistikimmobilien

Fertigungsgebäude und Produktionsimmobilien werden meist von Betrieben genutzt, die dem produzierenden und verarbeitendem Gewerbe angehören und deren Betrieb verhältnismäßig wenig Emissionen erzeugt. Lagerhallen dienen den Zweck der Zwischenlagerung und dem Umschlag von Waren. Lagerhallen sind meist so konzipiert, dass außer der Nutzung als Lagerhalle keine andere Nutzung darin möglich ist. Dadurch ist die Drittverwendungsmöglichkeit in einem Großteil der Fälle eingeschränkt. Logistikimmobilien können Grundstücke zur Lagerung von Gütern aber auch hochtechnisch vernetzte Distributionszentren sein. Unterschieden wird zudem noch in Flachlager mit einer Höhe von 7-8m und Hochlagern mit einer Höhe von mehr als 8m. (Rottke & Thomas, 2017, S. 163f)

*„Werterhöhend für diese Immobilie ist die Lage zum öffentlichen Verkehrsnetz (z.B. Eisenbahnnetz, Lage an schiffbare Gewässer oder Hafengebiete).“* (Rottke & Thomas, 2017, S. 163)

#### 5.2.4 Sonderimmobilien

Sonderimmobilien sind Immobilien, deren Nutzungsbestimmung und Verwendung nicht in die Kategorie des Wohnens, des Handels oder der Büro- und Industrienutzung hinzugefügt werden kann und deren Drittverwendungsmöglichkeit durch ihre spezielle Nutzung stark eingeschränkt ist. Betreiber – bzw. Managementimmobilien, also jene Immobilien, die speziell für die Nutzung durch eine bestimmte Art von Betrieb, wie Krankenhaus – oder Hotelbetrieb, entwickelt wurden, zählen zu den Sonderimmobilien. Des Weiteren zählen Parkhäuser, Tankstellen, Sakralbauten, Schulen & Kindergärten, Museen und militärische Bauten zu den Sonderimmobilien. (Rottke & Thomas, 2017, S. 165f)

## 6 Wertermittlungsverfahren

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz regelt, welche Methoden für die Bewertung von Liegenschaften von der sachverständigen Person zur Ermittlung eines objektiven Verkehrswerts angewendet werden dürfen. Durch das Heranziehen

unterschiedlicher Methoden soll ein möglichst getreues Bild vom Immobilienmarkt entstehen.

*„Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht“ (§ 3 Abs. 1 LBG)*

Die sachverständige Person muss dabei abschätzen, ob eines dieser drei Verfahren geeignet ist, den Wert des Bewertungsgegenstandes zu ermitteln. Die Wahl für das gewählte, zur Verkehrswertermittlung herangezogene Verfahren, muss begründet werden. (Bienert & Funk, 2014, S. 140f)

*„Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.“ (§ 7 LBG)*

Die Wertermittlungsverfahren lassen sich in Österreich in kodifizierte und nicht-kodifizierte Verfahren unterteilen. Der Unterschied zwischen diesen beiden Arten ist, dass die kodifizierten Wertermittlungsverfahren gesetzlich geregelt sind, während dies bei den nicht-kodifizierten Verfahren nicht der Fall ist.

## 6.1 Kodifizierte Wertermittlungsverfahren

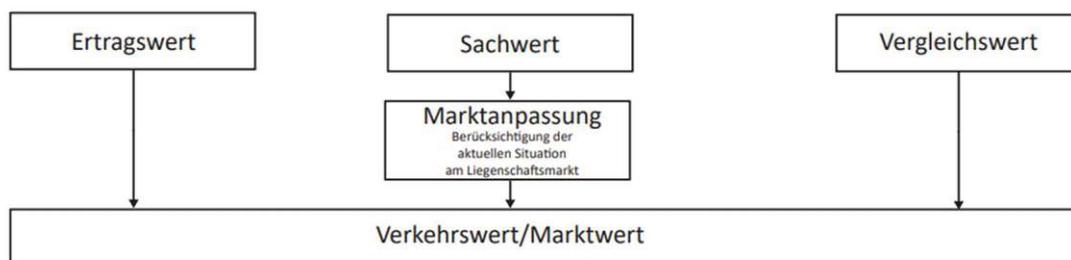


Abb. 8: Übersicht Bewertungsverfahren  
(Quelle: Ö-NORM B-1802, eigene Darstellung Reisinger)

### 6.1.1 Ertragswertverfahren

*„Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, welches durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiert wird.“*  
(Kranewitter, 2017, S. 89)

Jedoch ist es auch möglich, eigengenutzten Liegenschaften, die bei einer Nutzung durch Dritte Erträge erzielen könnten, mit dem Ertragswertverfahren zu berechnen. Das Ertragswertverfahren kommt bei Mietzinshäusern, Büro- und Geschäftsgebäuden sowie Gewerbe- und Industrieliegenschaften zum Einsatz. Der Liegenschaftswert besteht aus folgenden Komponenten: Bodenwert, Ertragswert der baulichen Anlagen und Wert der Außenanlagen. Der Wert der Außenanlagen ist meist schon im Wert der baulichen Anlagen ausgewiesen. (Bienert & Funk, 2014, S. 333ff)

Die Berechnung des Bodenwertes erfolgt im Vergleichswertverfahren. Je nach Eigenschaften des Grundstückes müssen Zu- oder Abschläge wegen Minder- bzw. Mehrausnutzung vorgenommen werden. (Kranewitter, 2017, S. 58f)

Die Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen erfolgt nach folgendem Schema:



Abb. 9: Ablaufschema Ertragswertverfahren  
(Quelle: Bienert & Funk, 2014, eigene Darstellung Reisinger)

## 6.1.2 Vergleichswertverfahren

*„Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.“ (§ 4 Abs. 1 LBG)*

Das bedeutet, dass das Vergleichswertverfahren herangezogen wird, wenn eine große Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Der Vergleichswert stellt den Mittelwert der erhobenen Vergleichsdaten dar. Der Vorteil der Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass das Gutachten,

durch das Heranziehen von Vergleichsdaten für Personen, die nicht alltäglich mit der Liegenschaftsbewertung zu tun haben, besser nachzuvollziehen ist. Jedoch ist beim Vergleichswertverfahren zu beachten, dass es sich bei den erhobenen Vergleichswerten, nicht um Liebhaberpreise oder Scheinpreise handelt. Die Einbeziehung dieser Preise, kann die Vergleichsdaten beeinflussen und so die Bewertung manipulieren. Dieser Umstand ist als Nachteil des Vergleichswertverfahren zu sehen und bei der Bewertung zu beachten. (Kranewitter, 2017, S. 60f)

Das Vergleichswertverfahren kommt bei folgenden Fällen zur Anwendung:

- Bodenwertermittlung
- Bewertung von unbebauten Grundstücken und Einfamilienhäusern
- Bewertung des Bodenwertes im Sachwert- und im klassischen Ertragswertverfahren
- Bewertung von Eigentumswohnungen, PKW-Stellplätzen und Garagen

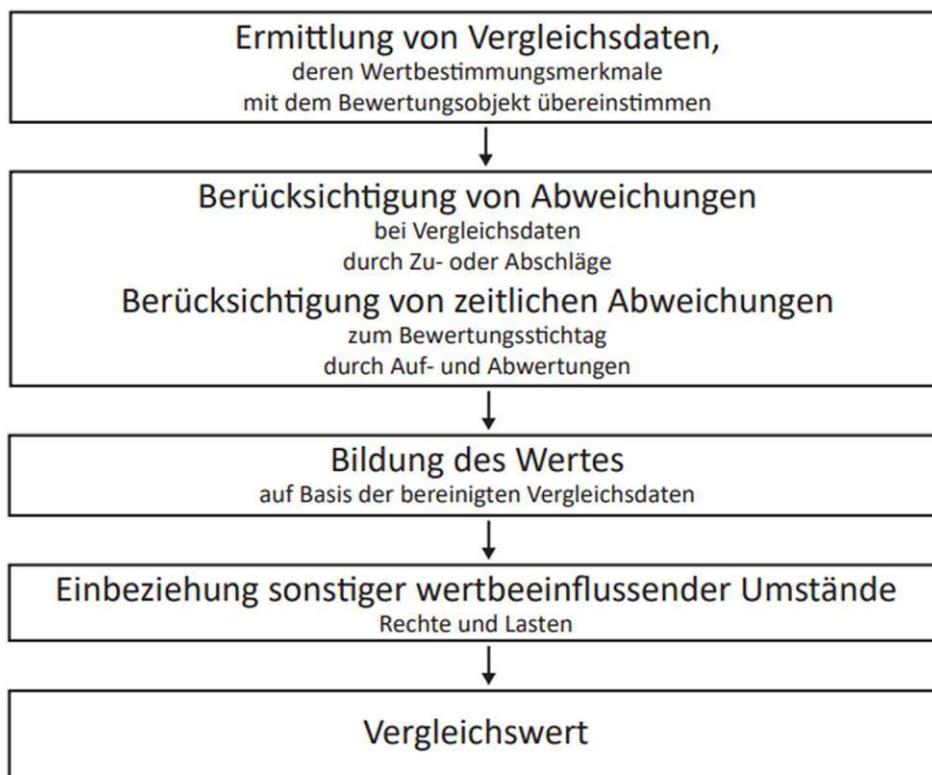


Abb. 10: Ablaufschema Vergleichswertverfahren  
(Quelle: Hauswurz & Prader, eigene Darstellung Reisinger)

### 6.1.3 Sachwertverfahren

*„Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.“ (§ 6 Abs. 1 LBG)*

Die Berechnung des Bodenwertes erfolgt im Vergleichswertverfahren. Je nach Eigenschaften des Grundstückes müssen Zu- oder Abschläge wegen Minder- bzw. Mehrausnutzung vorgenommen werden. (Kranewitter, 2017, S. 58f)

*„Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.“ (§ 6 Abs. 3 LBG)*

Die bekannten Herstellkosten pro Bezugseinheit werden mittels Baupreisindexrechner auf den Bewertungsstichtag indexiert. Die Gesamtherstellkosten werden ermittelt, indem der gewählte Ansatz für die Herstellkosten pro Bezugseinheit ( EUR pro: Brutto-Grundfläche [m<sup>2</sup>], Netto-Raumfläche [m<sup>2</sup>], Brutto-Rauminhalt [m<sup>3</sup>] oder Wohnfläche [m<sup>2</sup>]) mit der Anzahl der vorhandenen Bezugseinheiten multipliziert wird. (Kranewitter, 2017, S. 66ff)

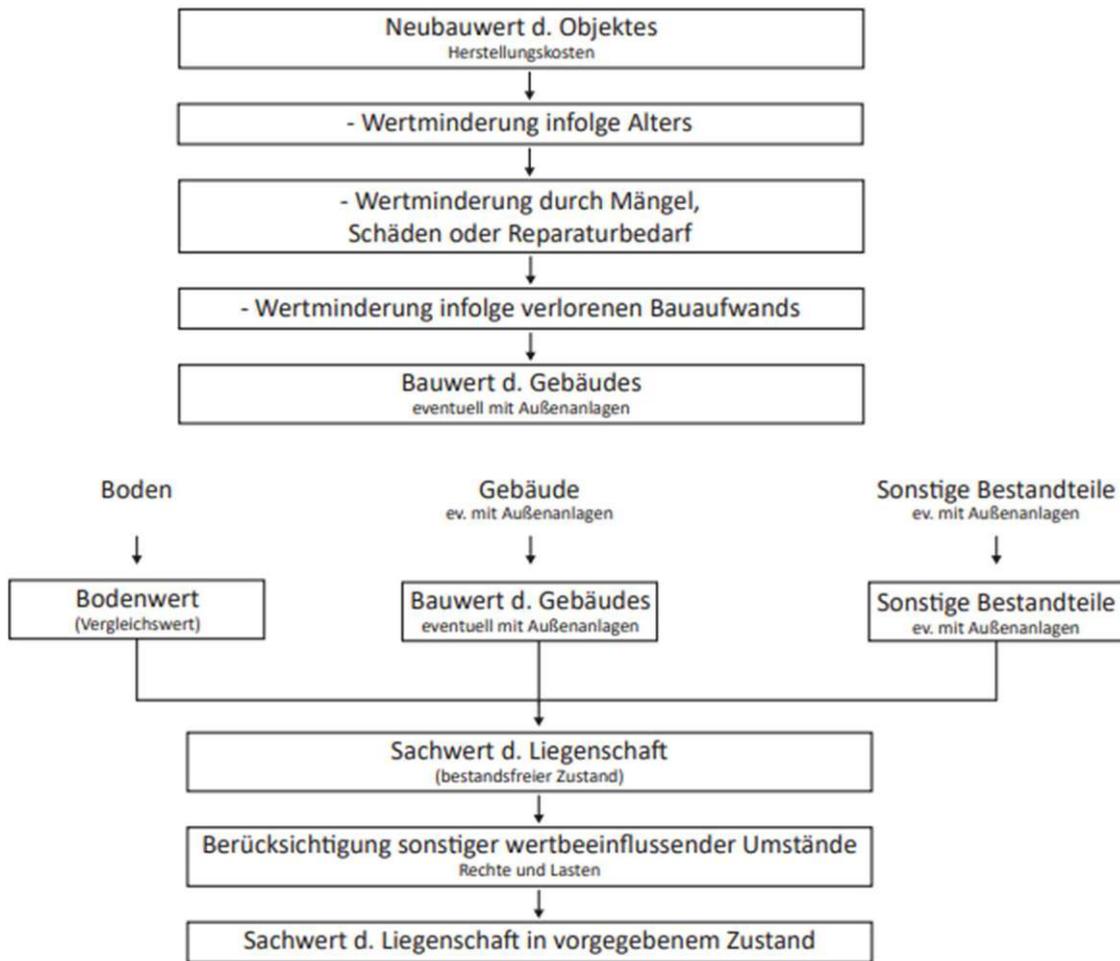


Abb. 11: Ablaufschema Sachwertverfahren  
(Quelle: Bienert & Funk, 2014, eigene Darstellung Reisinger)

## 6.2 Nicht-Kodifizierte Wertermittlungsverfahren

### 6.2.1 Residualwertverfahren

Das Residualwertverfahren kommt bei unbebauten und bei bebauten Liegenschaften zur Anwendung. Bei bebauten Liegenschaften verwendet man das Residualwertverfahren, wenn die Liegenschaft zukünftig anders genutzt werden soll. Bauträger verwenden das Residualwertverfahren, um zu prüfen, ob sich die Umsetzung eines Projektes rentiert. Ein wichtiger Faktor ist dabei die bauliche Ausnutzbarkeit eines Grundstückes, welche im Flächenwidmungs- und im Bebauungsplan ausgewiesen wird. Das Ergebnis einer Residualwertberechnung ist der Bodenwert (Residuum), der sich als Differenz

zwischen dem, durch das Ertrags- bzw. Vergleichswertverfahren ermittelten, fiktiven Verkaufserlös und den Entwicklungs- bzw. Herstellungskosten darstellt. Weiters kommt das Residualwertverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes von Bauland zur Anwendung, wenn keine Vergleichspreise zur Verfügung stehen. Dabei handelt es sich in den meisten Fällen um innerstädtische Grundstücke. (Bienert & Funk, 2014, S. 389f)

*„Das Verfahren stellt grundsätzlich eine logische und einfache Methodik dar. Es muss aber betont werden, dass die normierten Wertermittlungsverfahren bei der Ermittlung von Grundstückswerten, den modifizierten Verfahren, wie z.B. dem hier vorgestellten Residualwertverfahren, vorzuziehen sind, wenn die Verkehrswertermittlung durch die im LBG geregelten Verfahren grundsätzlich möglich ist. Das Residualwertverfahren ersetzt diese Verfahren nicht, sondern dient vielmehr zur Lösung spezieller Fragestellungen.“* (Bienert & Funk, 2014, S. 397)

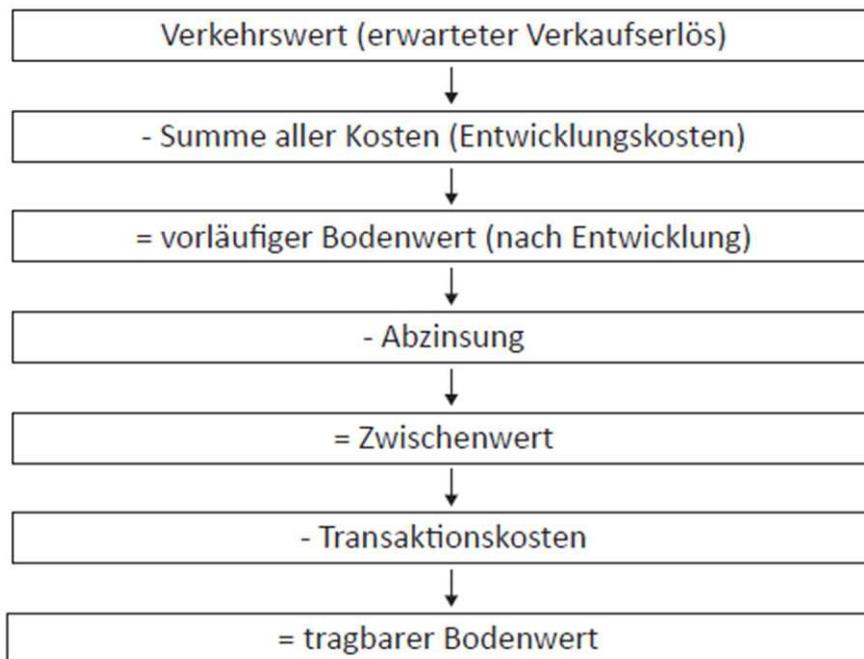


Abb. 12: Ablaufschema Residualwertverfahren  
(Quelle: Seiser & Kainz, 2014, eigene Darstellung Reisinger)

## 6.2.2 Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)

Beim Discounted-Cash-Flow-Verfahren, einer ertragsorientierten Wertermittlungsmethode, erfolgt die Diskontierung des zukünftigen monetären Nutzen auf den Bewertungsstichtag. (Bienert & Funk, 2014, S. 399)

„Das Verfahren ist weltweit anerkannt und in den relevanten Richtlinien und Standards verankert. Mit der Normierung der DCF-Methode in Form der ÖNORM B 1802-2 im Jahr 2008 fand dieses zumeist international verwendete Bewertungsverfahren verstärkt Eingang in die österreichische Bewertungspraxis. Die weiteren Ausführungen zur DCF-Methode sind konform mit den Inhalten dieser neuen Norm.“ (Bienert & Funk, 2014, S. 399)

Verwendung findet das DCF-Verfahren besonders bei diskontinuierlichen Entwicklungen wie z.B.: Staffelmietverträgen, strukturellen Leerständen, Modernisierungen, mietfreien Zeiten, Vermietungsbegünstigungen, schwankenden Bewirtschaftungskosten oder Instandsetzungen. (Ö-NORM B 1802-2, 2008, S. 4)

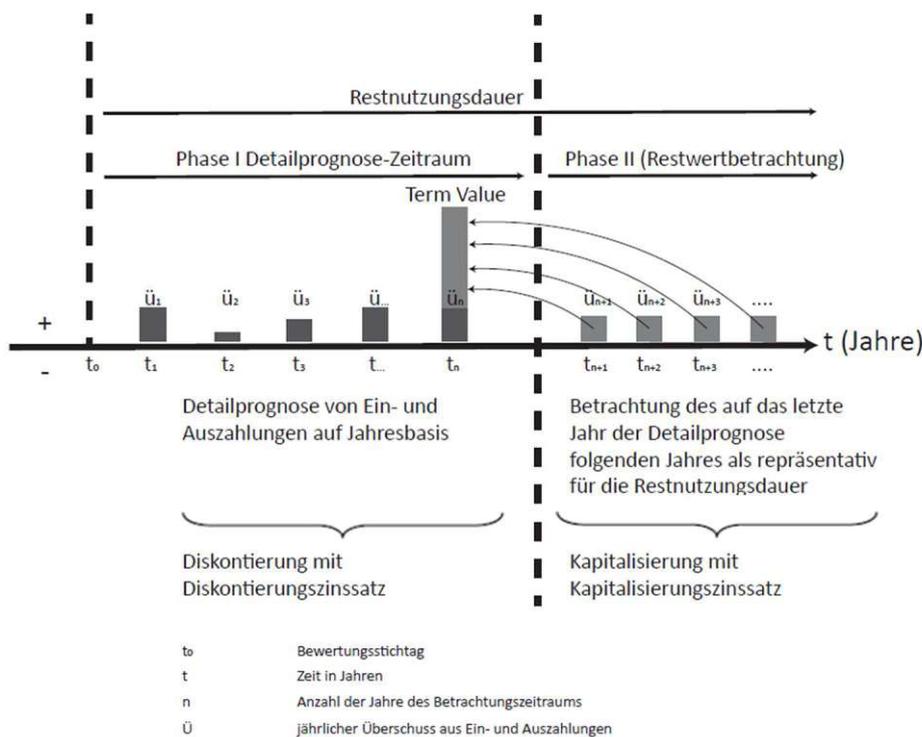


Abb. 13: Ablaufschema Discounted-Cash-Flow-Verfahren  
(Quelle: Ö-NORM B1802-2, 2008, eigene Darstellung Reisinger)

### 6.2.3 Automatisierte Wertermittlungsverfahren

Automatisierte Immobilienbewertung erfolgt ohne Gutachter:In durch Softwareanwendungen. Automatisierte Wertermittlungsverfahren werden für zwei Aufgabenbereiche eingesetzt: Erstens, die Marktwertberechnung von Immobilien und zweitens die Überwachung der Immobilienmarktlage. Alle statistischen Wertermittlungsverfahren für Immobilien und Liegenschaften sind mathematische Werkzeuge zur Schätzung eines Immobilienwertes durch deterministische Berechnungen. Der Unterschied in den verschiedenen Modellen zur automatisierten Berechnung liegt einerseits in der mathematischen Komponente und andererseits in der technischen Herangehensweise. (European AVM Alliance, 2017, S. 7)

Es gibt vier Hauptarten von statistischen Wertermittlungsverfahren:

- House Price Index
- Single Parameter Valuation
- Hedonic Models
- Comparables Based Automated Valuation Models

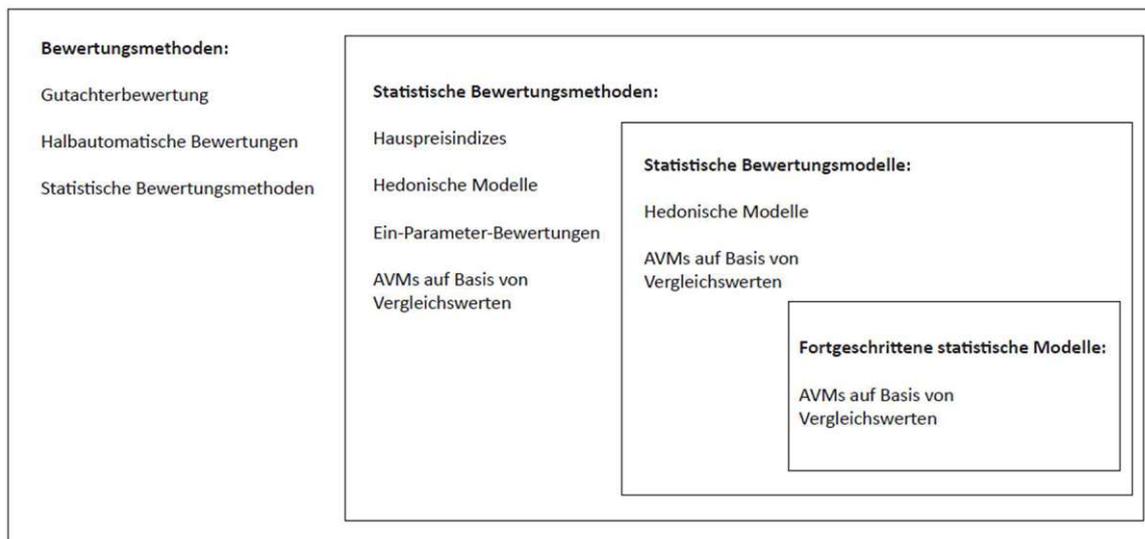


Abb. 14: Übersicht statistische Bewertungsverfahren  
(Quelle: European Standards für Statistical Valuation Methods for Residential Properties, 2022, eigene Darstellung Reisinger)

Automatisierte Bewertungsmodelle verwenden unterschiedliche mathematische Techniken, um eine Schätzung des Wertes einer bestimmten Immobilie zu einem bestimmten Zeitpunkt durchzuführen - begleitet von einem Maß an Vertrauen in die Genauigkeit des Ergebnisses, ohne menschliches Eingreifen nach der Initiierung. (RICS, 2021, S. 5)

Den statistischen Bewertungsmethoden gehen verschiedene analytische Ansätze voraus. Dazu zählen Oft ist es nicht möglich für einen/eine Bewerter:In oder eine dritte Person die einzelnen Schritte des Gutachtens nachzuvollziehen, weil diese oft nichtausgewiesen werden, da dies im Zuge von automatisierten Wertermittlungsverfahren nicht üblich ist. (European AVM Alliance, 2017, S. 7ff)

## 7 Wertbegriffe

Die Aufgabe einer sachverständigen Person besteht darin, den Wert von Wohnungen, Wohnhäusern, Grundstücken oder Miteigentumsanteilen zu bestimmen. Allerdings führen unterschiedliche Auffassungen der Menschen über den Wert einer Immobilie oft zu divergierenden Ergebnissen aufgrund persönlicher Einschätzungen, Vorstellungen und Absichten. Es wird daher besonders darauf geachtet, den zu ermittelnden Wert klar festzulegen, da verschiedene Definitionen der einzelnen Wertbegriffe existieren. Im kommenden Abschnitt werden die spezifischen Wertbegriffe genauer erläutert (Hauswurz & Prader, 2014, S. 1)

### 7.1 Verkehrswert

*„Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“ (§2 Abs. 2 LBG)*

*„Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“ (§2 Abs. 3 LBG)*

Der Verkehrswert ist jener Wert, der zum Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen

Eigenschaften und der Lage der Liegenschaft beim Verkauf der Liegenschaft zu erzielen ist. Dabei sind ungewöhnliche oder persönliche Umstände zu ignorieren. Ist ein Umstand, der die Liegenschaft in Zukunft beeinflusst, voraussehbar, so ist dieser in die Bewertung miteinzubeziehen. Spekulative Umstände sind außen vor zu lassen. Dabei soll der Verkehrswert so ausgewiesen werden, dass die Liegenschaft zu einer bestimmten Zeit und dem Interessentenkreis angepassten Umständen verkauft werden kann. (Kranewitter, 2017, S. 2)

## 7.2 Marktwert

Der Marktwert einer Liegenschaft ist jener Wert, für den ein kaufbereiter Käufer oder eine kaufbereite Käuferin und ein verkaufsbereiter Verkäufer oder eine verkaufsbereite Verkäuferin zum Bewertungsstichtag bereit sind, die Immobilie zu tauschen. Dabei sollen beide Parteien nach bestem Wissen, umsichtig und ohne Zwang handeln. (Seiser & Kainz, 2014, S. 14)

Dabei ist der Marktwert nach dem highest-and-best-use Prinzip zu bewerten, also jener Zustand, der den höchsten und besten Nutzen einer Liegenschaft widerspiegelt. ((Bienert & Funk, 2009, S. 478)

## 7.3 Beleihungswert

Der Beleihungswert ist ein Risikowertansatz mit Risikomanagementfunktion für Banken und Kreditinstitute. Der Beleihungswert ist an die Anforderungen der Bankenaufsicht gekoppelt. Der Markt- bzw. Verkehrswert ist mit dem Beleihungswert nicht ident, jedoch besteht zwischen dem Beleihungswert und dem Verkehrs- bzw. Marktwert eine Relation, da der Beleihungswert ein gewisser Anteil der Verkehrs- bzw. Marktwertes ist. (Bienert & Funk, 2009, S. 47)

## 7.4 Einheitswert

Der Einheitswert dient zur Berechnung der Steuerlast und wird vom Finanzamt ermittelt. Es besteht keine Relation zwischen dem Verkehrswert und dem Einheitswert, das heißt, dass aus dem Einheitswert kein Rückschluss auf den Verkehrswert gebildet werden kann. Der Einheitswert ist nicht ident mit dem

Verkehrswert und ist meistens niedriger als der Verkehrswert. (Kranewitter, 2017, S. 3)

## 7.5 Alternativ Use Value

Der Alternativ Use Value, gibt, wie der Name schon sagt, den Wert bei alternativer Nutzung an. Das heißt etwas wird anders, als es zum Bewertungsstichtag der Fall ist und unter Berücksichtigung einer fiktiven Umnutzung bewertet. Diese Umnutzung kann stattfinden, wenn eine Liegenschaft durch deren zum Bewertungsstichtag vorhandene Nutzung, nicht dem highest-and-best-use Prinzip unterliegt. (Bienert & Funk, 2009, S. 479)

## 8 Einflussgrößen in der Wertermittlung

### 8.1 Zeitpunkt

In der Regel werden der Zustand einer Liegenschaft und ihr Wert für denselben Stichtag ermittelt. Es gibt jedoch Ausnahmen, die beispielsweise im Rahmen von Rechtsgeschäften oder Enteignungsfällen auftreten können. Falls keine anderen Angaben vorliegen, wird das Datum der Befundaufnahme als Bewertungsstichtag betrachtet. Das bedeutet, dass sich das Bewertungsgutachten auf jenen Tag bezieht, an dem die Feststellungen über den Zustand und den Wert der Liegenschaft gemacht wurden. (Ö-NORM B 1802-1, 2022, S. 9)

### 8.2 Liegenschaftsmerkmale

Bei der Bewertung von Liegenschaften spielen planungsrechtliche Aspekte, wie die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie die örtliche Bauordnung, eine entscheidende Rolle. Darüber hinaus müssen auch öffentlich-rechtliche Vorschriften wie Denkmal-, Baum- oder Artenschutz berücksichtigt werden. Potenzielle Entwicklungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit zukünftigen Widmungsänderungen fließen nur dann in die Bewertung ein, wenn sie nicht über individuelle Wertvorstellungen hinausgehen. Die

Nutzungsmöglichkeiten und Ausnutzungsoptionen einer Liegenschaft sind ein wichtiger Bestandteil der bestmöglichen Nutzung im Wertermittlungsverfahren. (Ö-NORM B 1802-1, 2022, S. 10f)

Außerdem sind für das Grundstück Größe, Form, Topographie, Bewuchs, Baureife, Baugrundverhältnisse, Erschließungszustand sowie Belastungen mit Ablagerungen und Umwelteinflüsse zu berücksichtigen. Für alle baulichen Anlagen, die in der Bewertung eine Rolle spielen, müssen Art, Alter, Größe, Bauweise, Ausstattung und Erhaltungszustand bekannt sein. (Ö-NORM B 1802-1, 2022, S. 10f)

### 8.2.1 Grundstücksgröße

*„Die Größe eines Grundstückes muss der baulichen Nutzungsmöglichkeit aufgrund des Bebauungsplans entsprechen. Zu kleine oder zu große Flächen können zu einer Wertminderung führen.“ (Kranewitter, 2017, S.52)*

Den maximalen Kaufpreis für Grundstücke zu Wohnzwecken für Ein- und Zweifamilienhäusern erzielen Grundstücke mit einer Größe zwischen 500 und 1.200m<sup>2</sup>. Dabei sind jedoch Lage und Verfügbarkeit zu berücksichtigen. Ist ein Grundstück zu klein für eine widmungsgemäße Bebauung, so kann es oft nur gemeinsam mit dem Nachbargrundstück genutzt werden. Die Größenanforderung für Grundstücke zu gewerblichen Zwecken richtet sich nach der Widmung und dem Nutzungszweck. Dabei muss darauf geachtet werden, dass genügend Fläche für Verkehrs- und Lagerflächen vorhanden ist. (Bienert & Funk, 2014, S. 223)

### 8.2.2 Grundstücksform

*„Die ideale Form ist ein Rechteck, bei dem das Verhältnis der Breite zur Länge in etwa 1:2 beträgt.“ (Kranewitter, 2017, S.52)*

Grundstücke, die eine unregelmäßige Form haben, sehr schmal oder tief eingeschnitten sind, erfahren eine Wertminderung. (Kranewitter, 2017, S. 53)

*„Bei besonders tief eingeschnittenen Grundstücken sollte eine Zonenbewertung durchgeführt werden“.* (Kranewitter, 2017, S.52)

Bei einer Zonenbewertung wird die Grundstücksfläche ihrer Tiefe nach in Wertzonen eingeteilt, wo bei die vorderste Zone den höchsten Wert aufweist. (Kranewitter, 2017, S. 53)

### 8.2.3 Niveau des Grundstücks

Grundstücke mit ebenem Niveau werden gegenüber Grundstücken, die eine Neigung aufweisen bevorzugt. Dabei werden Grundstücke mit leichten Hanglagen bis 10% Neigung als ebene Grundstücke angesehen. Hanglagen führen aufgrund besonderer baulicher Maßnahmen zu höheren Baukosten. Je stärker die Hanglage eines Grundstückes ist, umso stärker wirkt sich dies negativ auf den Liegenschaftswert aus. Eine schöne Aussicht kann sich ausgleichend auf den Liegenschaftswert auswirken. Südhänge sind aufgrund der Sonneneinstrahlung attraktiver als Nordhänge. (Kranewitter, 2017, S. 53)

### 8.2.4 Baureife

*„Der Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke kommt besondere Bedeutung zu, weil das Bauland jene Kategorie ist, mit der die höchsten Werte erzielt werden. Ob ein Grundstück Baulandqualität hat, hängt von seiner Nutzbarkeit, Lage und Beschaffenheit ab.“* (Kranewitter, 2017, S. 43)

In Österreich ist die Entwicklung eines Grundstücks ein prozesshafter Vorgang. Es gibt drei Entwicklungsstufen von Grundstücken hinsichtlich ihres Entwicklungszustandes:

- Entwicklung von Grünland in Bauerwartungsland
- Entwicklung von Bauerwartungsland zum Bauaufschließungsland
- Entwicklung vom Bauaufschließungsland zum baureifen Land

(Kranewitter, 2017, S. 44)

#### 8.2.4.1 Bauerwartungsland

Bauerwartungsland befindet sich in als Grünland gewidmeten Flächen, dabei wird eine Bebauung unter Berücksichtigung einer geordneten Entwicklung des örtlichen Planungsgebiets in unmittelbarer Zeit erwartet. Bei der Bewertung wird das Bauerwartungsland mit 25 bis 50% des Wertes von baureifem Land eingewertet. Umso höher die Chance auf Bebauung ist, umso mehr ist das Bauerwartungsland wert. (Kranewitter, 2017, S. 44)

#### 8.2.4.2 Rohbauland

*„Das Rohbauland ist bereits als Bauland gewidmet, die volle Aufschließung ist jedoch noch nicht ausgeführt.“* (Kranewitter, 2017, S. 44)

Das Gesamtrohbauland ist noch eine zusammenhängende Fläche. Das heißt es wurde noch nicht in die späteren einzelnen Grundstücke geteilt und Flächen für infrastrukturelle Einrichtungen wurden noch nicht abgetreten. Bei der Bewertung wird das Bauaufschließungsgebiet mit 50 bis 75% des Wertes von baureifem Land eingewertet. (Kranewitter, 2017, S. 44)

#### 8.2.4.3 Baureifes Land

Baureifes Land ist als Bauland gewidmet und vollständig aufgeschlossen. Folgende Kriterien müssen erfüllt sein, damit ein Grundstück als vollständig erschlossen gilt: Das Grundstück muss über eine befestigte Straße erreichbar sein. Wenn ein Gehweg als Vorgabe gilt, muss dieser vorhanden sein. Die Versorgung durch Wasser, Strom, und Gas muss gegeben sein. Ebenso ist der Anschluss an des öffentlichen Kanal Voraussetzung. (Kranewitter, 2017, S. 45)

*„Baureifes Bauland ist bereits in einzelne Grundstücke unterteilt und befindet sich im Flächenwidmungsplan in jenen Zonen die als Bauland gewidmet sind oder innerhalb eines zusammenhängenden bebauten Ortsgebiets.“* (Bienert & Funk, 2014, S. 207f)

## 8.2.5 Beschaffenheit des Grundstücks

Für die bauliche Nutzung eines Grundstücks stellen die Untergrundverhältnisse eines Grundstücks einen großen Faktor dar. Die erhöhten Baukosten, die sich aus nachteiligen Bodenverhältnissen, können sich negativ nachteilig auf den Bodenwert auswirken. Die Bodenverhältnisse lassen sich durch verschiedene Einflussfaktoren charakterisieren, darunter die Oberflächenverhältnisse, Grundwasserverhältnisse sowie die verschiedenen Bodenarten und ihre individuellen Auswirkungen. (Seiser & Kainz, 2014, S. 402).

*„Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass der Immobilienbewerter keine umfangreichen Bodenuntersuchungen durchführen kann. Oftmals schützen auch gründliche Baugrunduntersuchungen nicht vor plötzlichen Überraschungen im Laufe einer Bauwerkerrichtung, da jedes Objekt in seinem spezifischen Umfeld einen Prototyp darstellt.... Ein versierter Fachmann kann dadurch zum Setzungsverhalten, zur Bodenbeschaffenheit, zur Auswirkung der Baumaßnahme auf die Nachbarschaft und zur Trockenhaltung des Bauwerkes Stellung nehmen und ein Gründungskonzept erarbeiten.“ (Bienert & Funk, 2014, S. 217)*

## 8.2.6 Erschließungszustand

Um eine Liegenschaft zu erschließen, werden von der Gemeinde vom Eigentümer Beiträge eingehoben, die Aufschließungsbeiträge benannt werden. Bei der Bewertung einer Liegenschaft sind folgende Erschließungsmerkmale zu begutachten:

- Wasser
- Kanal
- Strom
- Fernwärme
- Gas
- Anschluss an das öffentliche Straßennetz
- Kabel-TV

- Satellitenanschluss

(Bienert & Funk, 2014, S. 216f)

### 8.2.7 Kontaminierung der Bodenfläche

„Im Rahmen der Verkehrswertermittlung von Bodenflächen ist zu überprüfen, ob das Grundstück mit einer Altlast verunreinigt ist“. (Bienert & Funk, 2014, S. 225)

Das Altlastensanierungsgesetz definiert was unter Altlast zu verstehen ist. Darunter fallen Altablagerungen und Altstandorte beispielsweise von Deponien und etwaige durch diese verschmutzte Grundwasserbereiche und Böden, wenn dadurch ein gesundheitliches Risiko für den Mensch ausgeht. (Bienert & Funk, 2014, S. 225)

## 8.3 Lage

Während an einer Immobilie sowohl baulich als auch rechtlich nahezu alles geändert werden kann, ist die Lage unveränderbar. Das Lagemerkmale wird in zwei Kategorien unterteilt. Man unterscheidet zwischen der Makrolage und der Mikrolage. Die folgenden zwei Unterpunkte sollen die beiden Lagekategorien erläutern:

### 8.3.1 Makrolage

Die Makrolage einer Liegenschaft wird durch die großräumigen und überregionalen Standortfaktoren beschrieben. Das heißt, dass sowohl die Lage außerhalb einer Region und die Region an sich betrachtet werden. Folgende Faktoren sind bei einer Analyse der Makrolage zu beachten:

<b>Harte Faktoren</b>	<b>Weiche Faktoren</b>
<i>Lage des Gebietes und Entfernung zu Nachbarstädten</i>	<i>Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung</i>
<i>Regionale Entwicklung</i>	<i>Image der Stadt, Region oder Land</i>
<i>Staatliche Einrichtungen</i>	<i>Investitionsklima</i>
<i>Wirtschaftsstruktur</i>	<i>Verwaltungsstruktur</i>

<i>Verkehrsstruktur</i>	<i>Politische und steuerliche Situation</i>
<i>Nutzungsstruktur im Umfeld</i>	<i>Einkommen und Kaufkraft</i>
<i>Besonderes Umfeld: Wälder, Berge, Seen, Flüsse</i>	<i>Migrationstrends- und Prognosen</i>

(Bienert & Funk, 2014, S. 195)

### 8.3.2 Mikrolage

Die Mikrolage beschreibt die Lage einer Liegenschaft innerhalb einer Region, einer Stadt oder einer Gemeinde. Dabei muss genauer zwischen Wohnnutzung gewerblicher Nutzung unterschieden werden, als dies bei der Makrolage der Fall ist. Die Merkmale der Mikrolage sind in weiche (nicht objektiv mess- und bestimmbare) und harte (objektiv mess- und bestimmbare) Standortfaktoren zu unterscheiden.

<b><i>Harte Faktoren</i></b>	<b><i>Weiche Faktoren</i></b>
<i>Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen</i>	<i>Wohnbevölkerung, Büroangestellte und Personengruppen im Einzugsgebiet</i>
<i>Integrierte oder solitäre Lage</i>	<i>Image des Standortes</i>
<i>Sichtanbindung und Ausblick</i>	<i>Wohnqualität und Wohnlage</i>
<i>Grundstücksgröße, -konfiguration und -zuschnitt</i>	<i>Freizeitmöglichkeiten und soziale Infrastruktur</i>
<i>Lage in Hochwasser- oder Lawinenzonen</i>	<i>Sozialstruktur</i>
<i>Ver- und Entsorgungseinrichtungen</i>	<i>Einkommen und Kaufkraft</i>
<i>Verkehrslage und Anbindung an das Straßennetz</i>	<i>Altersentwicklung- und Altersverteilung</i>
<i>Entfernung und Frequenz des öffentlichen Personennachverkehrs</i>	

(Bienert & Funk, 2014, S. 195)

## 8.4 Allgemeine Wertverhältnisse

*„Dabei ist die Gesamtheit der am Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände, wie allgemeine Wirtschaftslage und die Marktlage am Ort bzw. im Gebiet (Preisentwicklung und Wertverhältnisse), auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.“ (Ö-NORM B 1802-1, 2022, S. 10)*

## 9 Raumordnungsrecht

### 9.1 Raumordnungsprogramme

*„Mit Hilfe der Raumordnung soll der zur Verfügung stehende Lebensraum unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung bestmöglich genutzt werden. Vor allem wird darauf bedacht gelegt, dass der Boden nicht vermehrbar ist.“ (Kranewitter, 2017, S. 25)*

Das Raumordnungsprogramm legt die Planung der Landesregierung für das gesamte Landesgebiet, Teilgebiete oder spezifische Wirtschaftssektoren fest. Wichtig dabei ist, dass die Landesregierung überörtlichen Planungen des Bundes (z.B. Eisenbahnplanungen) oder der Planungen anderer Bundesländer berücksichtigt bzw. nicht entgegensteuert. (Kranewitter, 2017, S. 25)

### 9.2 Flächenwidmungsplan

*„Mit Hilfe der Raumordnung soll der zur Verfügung stehende Lebensraum unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung bestmöglich genutzt werden.“ (Kranewitter, 2017, S. 25)*

Jede Gemeinde ist verpflichtet, einen Flächenwidmungsplan zu erstellen, der im Einklang mit den Raumordnungsgrundsätzen und Raumordnungsprogrammen jeweiliges Bundeslandes steht. Die Raumordnung fällt in Österreich in die Kompetenz der Bundesländer, das heißt in Österreich gibt es 9 verschiedene Raumordnungsgesetze. Zu beachten ist, dass die absehbaren wirtschaftlichen und kulturellen Bedürfnisse der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild, die Anforderungen an eine zeitgemäße landwirtschaftliche Betriebsausführung sowie sämtliche Umweltschutzbelange berücksichtigt werden. Der Flächenwidmungsplan legt grundlegend fest, welche Bereiche in einer Gemeinde als Bauland, Grünland oder Verkehrsflächen gewidmet sind. Bei der Erstellung des Plans muss die Gemeinde die vorgegebenen Planungen des Bundes und des Landes berücksichtigen, insbesondere hinsichtlich bestimmter Flächennutzungen und Nutzungsbeschränkungen wie Naturschutzgebiete, Denkmalschutz, Schutzzonen und Sicherheitsbereiche. Die Regelungen für den Flächenwidmungsplan sind in den Raumordnungsgesetzen der einzelnen Bundesländer festgelegt. Sowohl der Flächenwidmungsplan als auch der Bebauungsplan werden durch Verordnungen des Gemeinderats beschlossen. (Kranewitter, 2017, S. 25f)

### 9.2.1 Bauland

*„Als Bauland dürfen im Flächenwidmungsplan nur Flächen vorgesehen werden, die sich aufgrund der natürlichen Voraussetzungen (z.B. Bodenbeschaffenheit, keine Hochwassergefahr, keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für infrastrukturelle Anschlüsse) für die Bebauung eignen, und dem voraussichtlichen Baulandbedarf der Gemeinde entsprechen.“* (Kranewitter, 2017, S. 26)

Folglich werden jene Baulandkategorien für das Bundesland Wien als Beispiel angeführt: Bauland-Wohngebiet, Bauland-Gartensiedlungsgebiet, Bauland – Gemischtes Baugebiet und Bauland – Industriegebiet. Dies Baulandwidmungen lassen sich in Wien noch in weitere feinere differenzierte Widmungen aufteilen. (Kranewitter, 2017, S. 27)

### 9.2.2 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden für den fließenden und ruhenden Verkehr bestimmt. Das betrifft für den motorisierten Individualverkehrs Straßen, Gassen, Wege, Alleen oder öffentliche Stellplatzflächen, die eine besondere Verkehrsbedeutung aufweisen. Dazu gehören Hauptverkehrsstraßen, Schifffahrtsstraßen, Eisenbahngründe und Flughäfen. (Kranewitter, 2017, S. 27)

### 9.2.3 Grünland

*„Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Gebiete werden als Grünland ausgewiesen.“ (Kranewitter, 2017, S. 28)*

Neben der regulären Widmung für Grünland, das für Land- und Forstwirtschaft vorgesehen ist, erfolgt auch die Festlegung verschiedener Sondernutzungen. Hierzu zählen Erholungsflächen wie Parkanlagen, Spiel- und Liegewiesen, Sportanlagen, Freibäder, Campingplätze sowie Schipisten. Darüber hinaus umfasst dies auch Kleingartenanlagen, Erwerbsgärtnereien und Friedhöfe. Innerhalb des Grünlandes werden spezielle Bereiche für Aufschüttungen, Abgrabungen, Rohstoffgewinnung, Brüche, Ablagerungsplätze und ähnliches gesondert ausgewiesen. Bei der Errichtung von Bauten und Anlagen im Grünland ist ausschließlich die Schaffung von Bauten oder Anlagen erlaubt, die der im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Widmung dienen. In Grünlandgebieten, die für die Land- und Forstwirtschaft vorgesehen sind, können zudem Bauten und Anlagen für land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbe errichtet werden. (Kranewitter, 2017, S. 28)

### 9.2.4 Vorbehaltsflächen

*„Im Rahmen der zuvor genannten Widmungen kann die Gemeinde Vorbehaltsflächen für öffentlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen (wie Heil- und Pflegeanstalten, Schulen, Kindergärten, Sport- und Spielplätze) festlegen.“ (Kranewitter, 2017, S. 28)*

Während ein Grundstück als Vorbehaltsfläche gewidmet ist, so ist der Eigentümer oder die Eigentümerin daran gehindert, auf dem Grundstück bauliche Anlagen zu errichten oder es zu veräußern. Jedoch ist es möglich nach einer Frist, das Grundstück bei der Gemeinde einzulösen. Tritt dies nicht in Kraft, so verfällt die Widmung „Vorbehaltsfläche“ durch Änderung des Flächenwidmungsplanes. (Kranewitter, 2017, S. 28)

### 9.3 Bebauungsplan

Die Nutzungsmöglichkeit der im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesenen Flächen wird vom Bebauungsplan bestimmt. Der Bebauungsplan weist in der Regel die Widmung, die Fluchtlinien sowie die Breiten und Höhen der Verkehrsflächen aus. In als Bauland gewidmeten Flächen, sind die Bauweise und die Bauklasse sowie eventuell die maximal bebaubare Fläche ausgewiesen. (Kranewitter, 2017, S. 28f)

#### 9.3.1 Bauweise

Die Bauweise gibt im Flächenwidmungsplan die Lage der Gebäude zu den Grenzen des Bauplatzes mit Hilfe der Bauflucht- und Baugrenzlinien an. Folgende Bauweisen können ausgewiesen werden:

- Geschlossene Bauweise
- Gekuppelte Bauweise
- Offene Bauweise

(Seiser & Kainz, 2014, S. 259)

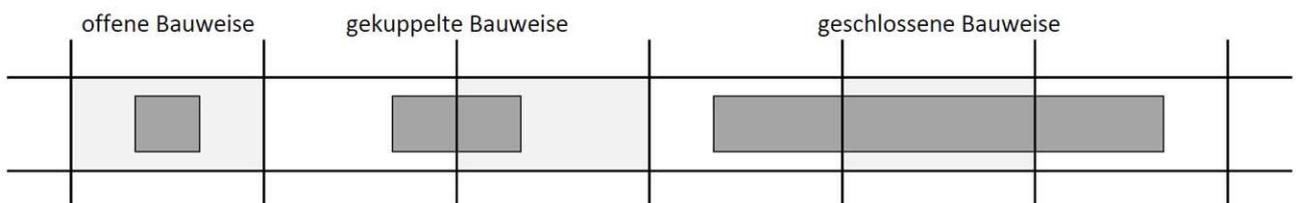


Abb. 15: Bauweisen  
(Quelle: Saiser & Kainz, 2014, eigene Darstellung Reisinger)

### 9.3.2 Bauklasse

Die maximale Bauhöhe wird entweder durch Bauklassen, die die maximale Bebauungshöhe bestimmen, oder durch die direkte Vorgabe der maximalen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. (Bienert & Funk, 2009, 213)

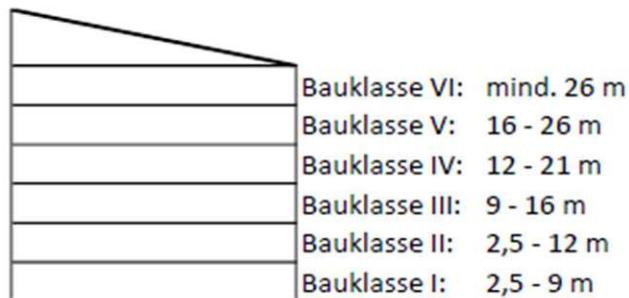


Abb. 16: Bauklassen  
(Quelle: Bienert & Funk, 2009, eigene Darstellung Reisinger)

### 9.3.3 Fluchtlinien

Bei Fluchtlinien unterscheidet man grundsätzlich zwischen drei Arten:

Straßenfluchtlinien, die die Grenze zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und anderen Grundstücksflächen kennzeichnen, also bspw. die Grenze zwischen einer Verkehrsfläche und einem privaten Grundstück. Baufluchtlinien sind Linien, in die eine Flucht oder eine Kante eines Bauwerkes zu stellen ist. Baugrenzl意思en dürfen durch ein Bauwerk in keinem Fall überschritten werden. Sie geben die höchstzulässigen Ausmaße von Gebäuden und Anlagen vor. Es gibt drei verschiedene Baugrenzl意思en: vordere Baufluchtlinie, seitliche Baufluchtlinie und innere bzw. seitliche Baufluchtlinie (Kranewitter, 2017, S. 30)

### 9.3.4 Maße der baulichen Nutzung

„Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Bauklasse, Geschoßflächenzahl, Grundflächenzahl oder die Baumassenzahl ausgedrückt. Das Maß der baulichen Nutzung kann auch durch die Angabe des Prozentsatzes der bebaubaren Fläche beschränkt werden bzw. kann auch die mögliche Geschoßfläche (übereinander) verordnet sein.“ (Kranewitter, 2017, S.30)

# 10 Annahmen und besondere Annahmen

In diesem Kapitel geht es um Annahmen und besondere Annahmen. Sämtliche Annahmen und besondere Annahmen, die im Zuge des Bewertungsauftrages bei der Durchführung und der Dokumentation getroffen werden, müssen benannt und protokolliert werden. Jedoch ist es nur sinnvoll jene Annahmen und besonderen Annahmen zu treffen, die sich auf den Zweck eines Bewertungsgutachtens beziehen.

## 10.1 Annahmen

Annahmen werden vom Gutachter getroffen, wenn nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden sind. (Ö-NORM 1802-1, 2022, S. 9)

Unter Annahmen versteht man jene Tatbestände, die ohne einer weiteren Untersuchung oder Prüfung im Rahmen des Bewertungsauftrages nach vernünftigem Ermessen als Tatsachen akzeptiert werden können.

Annahmen sind Vermutungen die wahr sind. Das heißt, dass Tatsachen, Umstände oder Situationen berücksichtigt werden, die den Bewertungsgegenstand oder die Vorgehensweise bei der Bewertung betreffen und die vom Gutachter nach Vereinbarung im Zuge der Bewertung nicht überprüft werden müssen. Annahmen kommen zum Tragen, wenn ein Gutachter keinen Nachweis erbringen muss, dass ein gewisser Umstand wahr ist. Alle Annahmen, die in das Gutachten miteinbezogen werden, müssen mit dem Kunden oder der Kundin abgestimmt und die Auftragsbedingungen eingetragen werden. Ist es nicht möglich die Annahmen in die Auftragsbedingungen aufzunehmen, so ist eine schriftliche Vereinbarung vor der Ausstellung des Gutachtens mit dem Kunden zu treffen. Gelangt der/die Gutachter:In nach der Besichtigung zu dem Entschluss, dass eine im vorhinein mit dem Kunden oder der Kundin vereinbarte Annahme ungeeignet ist oder als besondere Annahme einordnen ist, so müssen die überarbeiteten Annahmen und der Bewertungsansatz vor dem Ende des Auftrags und vor der Ausstellung des Bewertungsgutachtens mit dem Kunden abgesprochen werden. (RICS, 2021, S. 84f)

Stellt sich nach Ausstellung des Bewertungsgutachtens heraus, dass getroffene Annahmen falsch waren, so muss der Gutachter die Berechnung möglicherweise ändern und auf eine mögliche Ungenauigkeit hinweisen.

## Besondere Annahmen

*„Eine besondere Annahme ist eine Annahme, für die andere als die tatsächlichen, am Bewertungsstichtag bestehenden Fakten zugrunde gelegt werden oder die ein typischer Marktteilnehmer bei einer Transaktion am Bewertungsstichtag nicht treffen würde.“ (RICS, 2021, S. 53)*

Sind besondere Annahmen im Zuge der Gutachtenserstellung notwendig, so sind diese vor der Ausstellung des Gutachtens ausdrücklich vereinbart und vom Kunden schriftlich akzeptiert worden. Nur wenn besondere Annahmen als realistisch, relevant und für die jeweilige Bewertung als gültig eingestuft werden, dürfen sie getroffen werden. Der Gutachter kann in seinem Gutachten anmerken, für wie wahrscheinlich er das Eintreten der besonderen Maßnahme hält. (RICS, 2021, S. 71)

Eine besondere Annahme muss sich auf den Bewertungsgegenstand, also auf ein Grundstück und/oder ein Gebäude in Bezug auf Erhaltungszustand, Vermietungssituation oder rechtliche oder baurechtliche Gegebenheiten beziehen. Besondere Annahmen können sich nicht auf den Käuferkreis beziehen. (Ö-NORM B-1802, 2022, S. 9)

Besondere Annahmen werden getroffen, wenn man von einer Situation, in der ein Gebot von einem speziellen Käufer abgegeben wird oder möglicherweise abgegeben werden kann, ausgeht. Weiters werden besondere Annahmen getroffen, wenn ein Gebäude neu errichtet bzw. saniert oder abgerissen werden soll. Auch bei einer erwartenden Änderung der Belegungsart oder des Gewerbes in einer Immobilie werden besondere Annahmen getroffen. Bei beschädigten Immobilien kann man mittels besonderer Annahme im Gutachten davon ausgehen, dass die Immobilie vollständig wiederhergestellt ist, oder dass das Grundstück mit einer erteilten Baugenehmigung für die bestehende Nutzung leer steht. (RICS, 2021, S. 85f)

Besondere Annahmen können getroffen werden, wenn man von Leerstand ausgeht, auch wenn die Immobilie zum Bewertungsstichtag vermietet ist. Weiters beruht die Bewertung auf der Grundlage einer fiktiven Baugenehmigung, die von der tatsächlichen Baugenehmigung abweicht, auch auf einer besonderen Annahme. (EVS, 2020, S. 39)

Besondere Annahmen betreffen bei Entwicklungsliegenschaften oft Überlegungen zum Umgang mit einem vorhandenen Bestand (Abbruch, Vermietung, Begründung von Wohnungseigentum) sowie etwaig vorhandene Potenziale (Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen, mögliche Nutzungsarten), die einen wesentlichen Einfluss auf die Ausnutzbarkeit und somit den Wert der Liegenschaft haben. Dazu werden von den Projektentwicklern Bebauungsstudien oder Projektkonzepte vorgelegt, die als Datengrundlage in das Gutachten aufgenommen werden.

Im Gutachten müssen alle Annahmen und besonderen Annahmen mit eventuell erforderlichen Vorbehalten vollständig angeführt sein. Dabei muss bestätigt sein, dass alle Annahmen und Vorbehalte mit dem Kunden abgestimmt sind. Die besonderen Annahmen sollten in der Schlussfolgerung der Bewertung angeführt werden. (RICS, 2021, S. 71)

### 10.1.1 Beispiele

Folgende besondere Annahmen wurden aus Gutachten für gerichtliche Versteigerungen entnommen und werden daher anonym in der Arbeit angeführt:

Besondere Annahmen, die sich auf den baulichen Zustand einer Liegenschaft oder eines Objektes beziehen:

- Annahme, dass der Bau- und Erhaltungszustand der Liegenschaft nach Fertigstellung der Sanierung und des Dachgeschoßausbaus als annähernd „neuwertig“ einzustufen ist
- Annahme, dass die Bestandseinheiten auf modernen Standard saniert werden und im Zuge des Abverkaufs der Kategorie A entsprechen
- Sanierung und Ausstattung als Serviced Apartments

- Dachbodenzubau sowie bauliche Änderungen des Bestands laut Einreichplänen.  
Auftragsgemäß werden, die in den Einreichplänen als Geschäftslokale projektierten Einheiten Top 4 und Top III von uns in der Bewertung als Wohneinheiten angenommen
- Annahme, dass moderne (state of the Art) Ausstattung und Hostelkonzept, entsprechend derzeitigen Markttrends ausgeführt werden

Besondere Annahmen, die sich auf rechtliche Gegebenheiten einer Liegenschaft oder eines Objektes beziehen:

- Erlangung einer Baugenehmigung und Realisierung des Dachgeschoßausbaus laut den zur Verfügung gestellten Planunterlagen
- Rechtskräftige Begründung von Wohnungseigentum der Wohneinheiten
- Vollständige Lastenfreiheit einer Liegenschaft
- Vom Auftraggeber wurde übermittelt, dass die Liegenschaft zum 1.1.2024 bestandsfrei sein wird. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die gesamte Liegenschaft zum Bewertungsstichtag bestandsfrei ist
- Die gegenständliche Bewertung wird unter der Annahme des Vertragsabschlusses des übermittelten Fixpachtvertrages zu angegebenen Konditionen, mit einem bonitätsstarken und markterfahrenen Betreiber erstellt
- Verkauf des fertiggestellten Gebäudes an einen Globalinvestor

Besondere Annahmen, die sich auf rechtliche Gegebenheiten und den baulichen Zustand einer Liegenschaft oder eines Objektes beziehen:

- befristet vermietete Bestandseinheiten:  
Abverkauf der Bestandseinheiten nach Ablauf der jeweiligen Befristungen an Endverbraucher nach baulichen Änderungen laut Einreichplänen und Begründung von Wohnungseigentum
- unbefristet vermietete Bestandseinheiten:  
Abverkauf der Bestandseinheiten in 20 Jahren (=durchschnittlicher Zeitraum bis zur Bestandsfreiheit) an Endverbraucher nach baulichen

Änderungen laut Einreichplänen und Begründung von Wohnungseigentum

- leerstehende Bestandseinheiten:  
Abverkauf der Bestandseinheiten an Endverbraucher nach Sanierung
- Abverkauf der Bestandseinheiten an Endverbraucher nach baulichen Änderungen laut Einreichplänen und Begründung von Wohnungseigentum
- Vermietung zur Marktmiete nach Sanierung
- Abverkauf an Endverbraucher nach Realisierung des DG-Potentials

## 11 Methodik

In diesem Kapitel sollen die, in den vorhergehenden theoretischen Kapiteln behandelten Inhalte mit den Ergebnissen der Interviews mit Expert:Innen aus der Immobilienbewertung zusammengeführt und am Ende dieser Arbeit dargestellt werden. Zur Auswertung der Expert:Inneninterviews wurde auf die qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring zurückgegriffen.

### 11.1 Qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring

Bei der qualitativen Inhaltsanalyse besteht der Vorteil gegenüber anderen Interpretationsverfahren darin, dass die Analyse in einzelne, vorher festgelegte, Interpretationsschritte unterteilt wird. Dadurch entsteht für Außenstehende mehr Nachvollziehbarkeit und die Analyse wird überprüfbar, übertragbar auf andere Gegenstände, für andere benutzbar und zur wissenschaftlichen Methode. Grundsätzlich muss das Ablaufmodell der Analyse an das Material und die Fragestellung angepasst werden, jedoch lässt sich die Inhaltsanalyse als Modell zur allgemeinen Orientierung darstellen. Im Zentrum der Analyse steht die Bildung eines Categoriesystems. Diese Kategorien werden zwischen Theorie und dem vorhandenen Material entwickelt und durch Zuordnungsregeln definiert, stetig überarbeitet und rücküberprüft. (Mayring, 2022, S. 60)

Nachfolgend eine Grafik über das allgemeine Ablaufmodell:

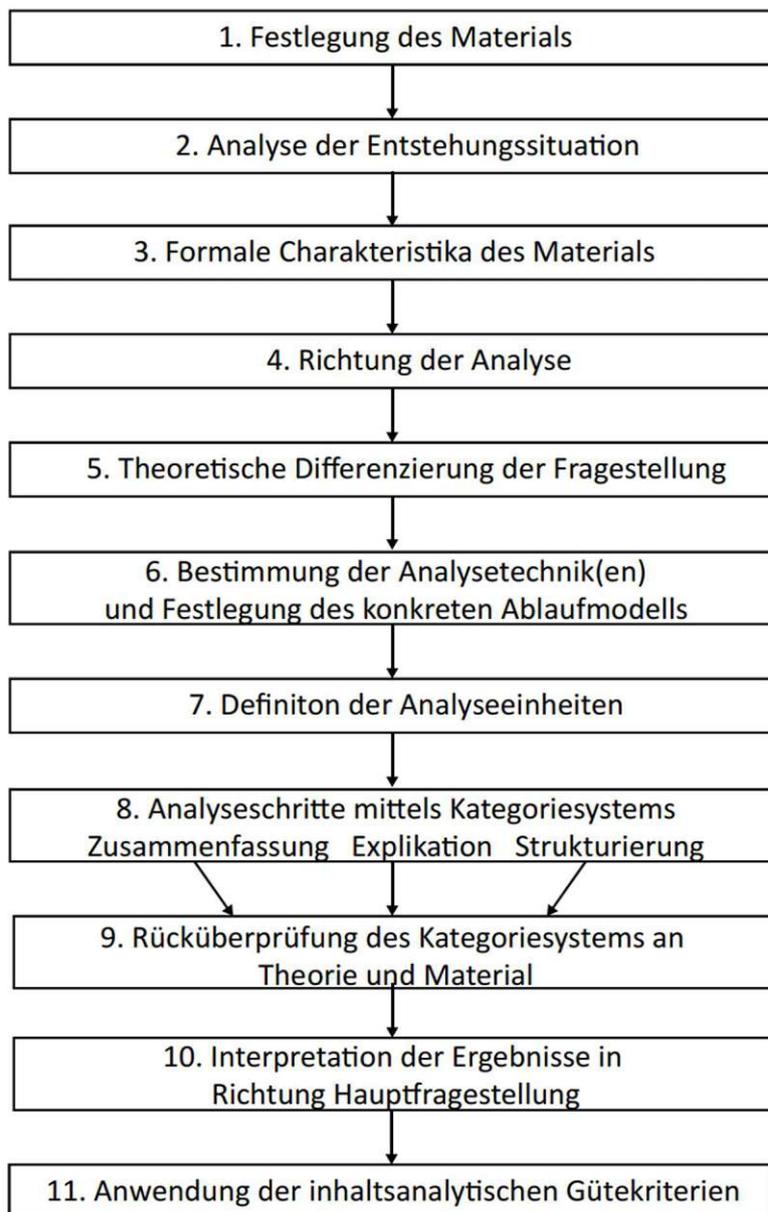


Abb. 16: Allgemeines inhaltsanalytisches Ablaufmodell  
(Quelle: Philipp Mayring, 2022, eigene Darstellung Reisinger)

Der Hauptteil der Analyse, die *Bildung eines Categoriesystems*, wird in drei Grundformen der Interpretation unterschieden. Das Ziel der *Zusammenfassung* ist es, das Material so zu reduzieren, dass die wesentlichen Inhalte erhalten bleiben, aber durch Abstraktion ein überschaubarer Corpus geschaffen wird, der ein Abbild des Grundmaterials ist. Die *Explikation* macht es sich zum Ziel, zu fraglichen Textteilen Material hinzuzufügen, um Verständnis zu schaffen, dass die Textstelle erläutert, erklärt oder ausdeutet. Bei der *Strukturierung* werden bestimmte Aspekte aus dem Material gefiltert, die durch festgelegte

Ordnungskriterien einen Querschnitt des Materials bilden oder das Material aufgrund bestimmter Kriterien einschätzen. (Mayring, 2022, S. 60)

Im Zuge dieser Arbeit wurde auf das System der Zusammenfassung zurückgegriffen.

### 11.1.1 Bestimmung des Ausgangsmaterials

Den Beginn des Ablaufmodells bildet die *Festlegung des Materials*. Im Fall dieser Arbeit handelt es sich um elf Interviews, die alle unterschiedlich lang sind und zwischen März und Juli 2023 abgehalten wurden. Die Interviews fanden entweder im Büro der Interviewpartner:Innen bzw. des Diplomanden oder bei den Interviewpartner:Innen zu Hause statt. Die interviewten Personen sind bzw. waren alle in der Immobilienbewertung tätig. Diese elf Interviews ergeben elf Analyseeinheiten. Die *Analyse der Entstehungssituation* bildet den nächsten Punkt. (Mayring, 2022, S. 53ff) Die Interviewpartner:Innen wurden per E-Mail bezüglich der Teilnahme an dem Interview kontaktiert. Für die Durchführung des Interviews wurde ein Leitfaden, für ein teilstrukturiertes Interview entworfen. Diese Interviewform verzichtet auf Antwortvorgaben. Ein gewisser roter Faden zieht sich durch das Interview, lässt sich aber, wenn es die Situation während des Interviews verlangt, abändern. Der Interviewleitfaden soll dabei nicht nur während dem Interview als Orientierungshilfe dienen, sondern auch bei der Auswertung der Interviews, um die Ergebnisse besser vergleichen zu können. Im Fall dieser Arbeit wurde das Experteninterview als teilstrukturiertes Interview ausgerichtet. Diese Form des Interviews richtet sich nach Personen, die durch ihr fachliches Wissen für die interviewende Person von hoher Relevanz sind. Die interviewten Personen werden in ihren beruflichen Kontexten befragt, während ihr Fachwissen im Vordergrund steht. (Hüdders & Zeeb, 2020, S. 72f)

Der Interviewleitfaden wurde den Expert:Innen vorab zugesendet, um diesen die Möglichkeit zu geben, sich in einem gewissen Maße auf das Interview vorzubereiten. Die Fragen wurden so gestaltet, dass die Expert:innen die Möglichkeit haben ausführliche Antworten zu geben und um etwaigen Raum für

Diskussionen zu lassen. Der nachfolgend angeführte Interviewleitfaden stellt das Grundgerüst für die Expert:Inneninterviews dar:

1. Wie oft treffen Sie im Zuge der Gutachtenserstellung Annahmen bzw. besondere Annahmen?

Ankreuzmöglichkeit: 0–20% 20–40% 40-60% 60-80% 80-100%

2. Beschreiben Sie den Prozess, um zu einer besonderen Annahme für ein Gutachten zu kommen.

Gibt es dafür so etwas wie ein Schema?

Wer definiert diese besonderen Annahmen?

Werden diese bereits vom Auftraggeber mitgeteilt?

3. Für welche Art von Liegenschaft oder Gebäude werden besonders häufig besondere Annahmen getroffen?
4. Gibt es besondere Annahmen die regelmäßig für eine bestimmte Art von Bewertungsgegenstand angenommen werden?
5. Welche Chancen ergeben sich durch die Verwendung besonderer Annahmen?
6. Welche Risiken ergeben sich durch die Verwendung besonderer Annahmen?
7. Gibt es besondere Annahmen, die ihrer Meinung nach eine Liegenschaftsbewertung grundlegend verfälschen?
8. Gibt es bei der Anwendung von besonderen Annahmen Unterschiede zwischen gerichtlich beauftragten Gutachten und Privatgutachten?
9. Werden besondere Bewertungsannahmen seit konkreter Ausführung in der ÖNORM Novelle 2019 öfter bzw. unkomplizierter zur Verkehrswertermittlung herangezogen?
10. Inwiefern beeinflusst die Verwendung besonderer Annahmen die Definition des Verkehrswertes?

Nach der Durchführung der Interviews wurden diese transkribiert. Darunter versteht man die sequentielle Ordnung des aufgezeichneten Geschehens für die anschließende Analyse. (Bohnsack, Geimer & Meuser, 2018, S. 233)

### 11.1.2 Zusammenfassung und induktive Kategorienbildung

Nach der Bestimmung der Analysetechnik, wird nun das Ablaufmodell der zusammenfassenden Inhaltsanalyse erläutert. Das Grundprinzip der zusammenfassenden Inhaltsanalyse besteht darin, dass die jeweilige Abstraktionsebene der Zusammenfassung genau festgelegt wird, auf die das zu analysierende Material durch den Einsatz von Makrooperatoren transformiert wird.

Das Grundgerüst der zusammenfassenden Inhaltsanalyse sieht wie folgt aus:

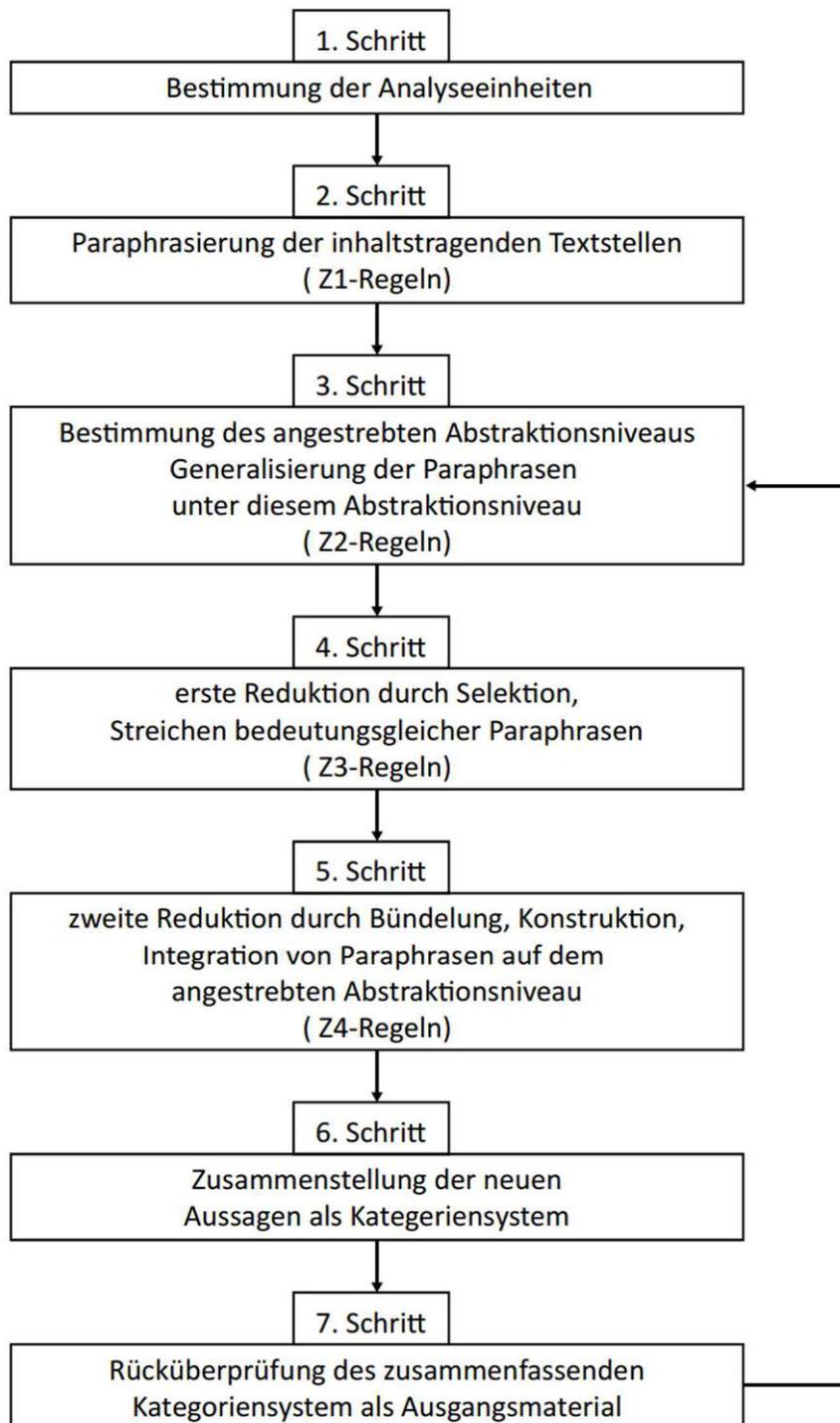


Abb. 17: Ablaufmodell Zusammenfassende Inhaltsanalyse  
(Quelle: Philipp Mayring, 2022, eigene Darstellung Reisinger)

Nachdem die Analyseeinheiten in Kapitel 12.1.1. bestimmt wurden, kann der erste Schritt der Grafik (*Bestimmung der Analyseeinheiten*) in diesem Kapitel übersprungen werden. Die Kodiereinheiten sollen in eine, auf den Inhalt beschränkte, Form umgeschrieben werden. Textteile, die nicht inhaltstragend

sind, werden gestrichen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Paraphrasen eine einheitliche Sprachebene gebracht werden (*Z1-Regeln*). Weiters wird das Abstraktionsniveau der ersten Reduktion auf Basis des vorliegenden Materials bestimmt. Hierbei werden alle Paraphrasen, die unter dem Abstraktionsniveau liegen verallgemeinert. Liegt eine Paraphrase über dem Abstraktionsniveau, so wird sie belassen (*Z2-Regeln*). Nun werden, dadurch entstehende inhaltsgleiche Paraphrasen, gestrichen. Unwichtige und nichtssagende Paraphrasen können ebenso gestrichen werden. Paraphrasen, die als zentral inhaltstragend erachtet werden, werden übernommen (*Z3-Regeln*). Anschließend werden Paraphrasen mit ähnlichem Gegenstand und ähnlicher Aussage zu einer Paraphrase zusammengefasst. Auch Paraphrasen mit mehreren Aussagen werden zu einem Gegenstand zusammengefasst (*Z4-Regeln*). Nachdem die Reduktionsphase abgeschlossen ist, ob die als Categoriesystem zusammengestellten Aussagen das Ausgangsmaterial noch repräsentieren. Die ursprünglichen Paraphrasen, die im ersten Durchgang vorhanden waren, müssen im Categoriesystem vorhanden sein. (Mayring, 2022, S. 70)

## 11.2 Ergebnisse der Expert:Inneninterviews

In diesem Kapitel werden die, aus der qualitativen Inhaltsanalyse entstandenen Kategorien erläutert. Diese sollen dabei helfen, die Forschungsfrage zu beantworten. Folgend dazu werden nun die gewonnenen Informationen und Eindrücke der Expert:Innen anhand der Kategorien, objektiv erläutert.

**Welche Vorteile und welche Nachteile ergeben sich durch die Berücksichtigung besonderer Bewertungsannahmen im Zuge der Immobilienbewertung?**

**Inwiefern beeinflusst die Berücksichtigung von besonderen Bewertungsannahmen den Begriff des Verkehrswertes eines Gutachtens?**

### 11.2.1 Kategorie 1: Auftragsbeginn

Die Immobilienbewertung wird von zahlreichen Faktoren beeinflusst und stellt daher eine äußerst komplexe Disziplin dar. Jede Immobilienbewertung ist eine individuelle Angelegenheit. Dies spiegelt sich auch bei der Verwendung besonderer Annahmen wider. Die Verwendung besonderer Annahmen hängt vom jeweiligen Zweck der Immobilienbewertung ab. Die Expert:Innen geben an, dass besondere Annahmen, die in die Liegenschaftsbewertung miteinfließen sollen, in der Auftragserteilung von der Auftraggeber:Innenseite festgelegt und im Auftragsformular niedergeschrieben werden. Die schriftliche Dokumentation ist von hoher Relevanz, da so Unklarheiten geklärt werden können und beide Parteien dasselbe Verständnis über die bewertungsgegenständlich verwendeten besonderen Annahmen haben. Die Verwendung besonderer Annahmen ermöglicht es, die Immobilienbewertung projektbezogen abzustimmen und zu individualisieren. Die Ausweisung und die Beschreibung der verwendeten besonderen Annahmen in der Executive Summary am Anfang eines Liegenschaftsbewertungsgutachtens ist wichtig, um den Stakeholdern des Gutachtens eine klare Übersicht über die besonderen Annahmen und deren Auswirkungen auf das Bewertungsergebnis zu liefern.

### 11.2.2 Kategorie 2: Bewertungsgegenständliche Szenarien

Besondere Annahmen werden häufig bei Immobilienprojektbewertungen herangezogen. Dabei werden häufig Bauvorhaben in unterschiedlichen Projektphasen und unterschiedlichen Assetklassen mit besonderen Annahmen nach deren mängelfreier Fertigstellung bewertet. Durch die Bewertung nach dem highest & best use Prinzip kann die Maximierung des Nutzens und der Verwertbarkeit einer Immobilie aufgezeigt werden. Durch besondere Annahmen kann aufgezeigt werden, wie eine Liegenschaft optimal genutzt werden kann durch Aufstockung, Ausbau oder Abriss/Neubau. Außerdem werden besondere Annahmen bei unbefristet vermieteten Einheiten verwendet, wenn man diese im Vergleichswertverfahren, und nicht wie bei Mietobjekten üblich, im Ertragswertverfahren bewertet. Dabei geht man davon aus, dass die Wohnung

zum Bewertungsstichtag bestandsfrei ist, Wohnungseigentum begründet ist und die Wohnung abverkauft wird. Für die Entwicklung einer Immobilie geht man als besondere Annahme häufig von einer bereits erteilten Baubewilligung oder einer Abrissgenehmigung aus, da diese eine relevante rechtliche Grundlage zum Ausbau, Neubau oder Abriss einer Immobilie sind. Bei Wohnungen, die nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) bewertet werden und die durch den Gutachter bzw. die Gutachterin aufgrund eines Bestandsverhältnisses nicht besichtigt werden können, so wird als besondere Annahme ein durchschnittlicher Erhaltungszustand der bewertungsgegenständlichen Einheit angenommen. Des weiteren werden besondere Annahmen verwendet, wenn der Auftraggeber oder die Auftraggeberin vorgibt, eine oder mehrere Belastungen, die im C-Blatt des Grundbuchs vorhanden sind, nicht in der Liegenschaftsbewertung zu berücksichtigen.

### 11.2.3 Kategorie 3: Raumplanung

Besondere Annahmen haben beim Aspekt der Raumplanung bzw. genauer gesagt bei der Flächenwidmungs- und Bebauungsthematik im Zuge der Immobilienbewertung eine hohe Bedeutung und Relevanz. Dabei kommen besondere Annahmen besonders bei städtebaulichen Konzepten zum Tragen, wenn man im Zuge der Gutachtenserstellung davon ausgeht, dass in Zukunft auf der bzw. den bewertungsgegenständlichen Liegenschaft(en) ein neuer Stadtteil, ein neues Viertel oder Grätzel errichtet werden soll. Auf Basis einer Vision und einer Planung, die vorgibt, wie Land in Zukunft genutzt werden kann, werden die Immobilienprojekte bewertet. Dabei ist vor allem oft die Änderung des Flächenwidmungsplans von hoher Bedeutung, da sich der Wert einer Liegenschaft und deren Nutzungspotenzial ändert, wenn Flächen von Grünland in Bauland umgewidmet werden. Die Umwidmung stellt dabei einen entscheidenden Schritt bei der Entwicklung von Immobilien aller Assetklassen dar, da ohne gültige Widmung kein Projekt realisiert werden kann. Ebenso besteht die Möglichkeit, mit besonderen Annahmen eine zukünftige Änderung des Bebauungsplans, der die Möglichkeiten der Bebaubarkeit von Grundstücken vorgibt, darzustellen. Hierbei ist es möglich, die maximale Bebauungshöhe, die

Bauweise oder den Grad der Ausnutzbarkeit von Grundstücken als besondere Annahme einfließen zu lassen. Es ist jedoch zu beachten, dass diese besonderen Annahmen auch Unsicherheiten mit sich bringen. Die Genehmigung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen sowie die Erstellung von Stadtentwicklungsplänen sind komplexe und zeitaufwendige Prozesse, die hinsichtlich ihrer Zeitspanne und deren Umsetzung Risiken mit sich bringen. Die Bedeutung besonderer Annahmen in diesem Zusammenhang liegt darin, dass durch ihre Verwendung mögliche Szenarien der Raumplanung in einem Liegenschaftsbewertungsgutachten sowohl textlich als auch als Wert dargestellt werden können. Oftmals kommt nämlich der Wahrscheinlichkeit der angestrebten Widmungsänderung kaum Beachtung zu.

#### 11.2.4 Kategorie 4: Wertdarstellung

Die befragten Personen geben an, dass bei Projektbewertungen, bei denen mit besonderen Annahmen der Wert einer Liegenschaft ermittelt wurde, zwei Werte ausgewiesen werden. Zum einen der IST-Wert, also jener Wert, den eine Liegenschaft unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Zustände und Gegebenheiten hat, und zum anderen der Wert nach Projektfertigstellung. Der Wert nach Fertigstellung ist jener Wert, den eine Liegenschaft nach einer bestimmten Entwicklung aufweist, die eine oder mehrere besondere Annahmen sein können. Werden besondere Annahmen im Zuge einer Liegenschaftsbewertung verwendet, so sind diese deutlich anzuführen und zu beschreiben. Zum einen werden die besonderen Annahmen in der Executive Summary beschrieben (Kapitel 12.2.1) und zum anderen werden diese bei dem ausgewiesenen Wert angeführt, um deutlich zu machen, welche besonderen Annahmen zu diesem Wert geführt haben. In diesem Zusammenhang muss erwähnt werden, dass der ausgewiesene Wert, der unter besonderen Annahmen ermittelt wurde, nur dann hält, wenn die besonderen Annahmen eintreten. Ändern sich diese Annahmen oder deren Grundlage, ist das Gutachten zu adaptieren. Ebenso muss eine Aussage darüber getroffen werden, was passiert, wenn die verwendeten besonderen Annahmen nicht eintreten. Die deutliche Ausweisung besonderer Annahmen bezieht sich auch auf Haftungsgründe und sichert den

Sachverständigen bzw. die Sachverständige vor rechtlichen Konsequenzen. Weiters wird durch die Darstellung der besonderen Annahmen das Risiko einer Falschinterpretation des ausgewiesenen Wertes reduziert. Wird ein Wert im Gutachten mit besonderen Annahmen ermittelt, so ist dies nicht als „Verkehrswert“ auszuweisen, sondern als Verkehrswert unter der/den besondere(n) Annahmen“. Wie in Kapitel 8.1 Verkehrswert beschrieben, ist der Verkehrswert nämlich jener Wert, der bei einer Veräußerung der Sache im üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Weiters ist definiert, dass besondere Vorlieben und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen außer Betracht zu bleiben habe. Besondere Annahmen werden als ideelle Wertzumessungen einzelner Personen, in dem Fall, des Auftraggebers, gesehen.

#### 11.2.5 Kategorie 5: Prüfung

Die Verwendung besonderer Annahme darf nicht ohne deren Überprüfung auf Plausibilität und Umsetzbarkeit stattfinden. Besondere Annahmen, die rechtliche, wirtschaftliche, planerische oder bautechnische Aspekte betreffen, müssen vom Gutachter bzw. der Gutachterin überprüft werden. Dies hat zur Folge, dass die geltenden Gesetze und Verordnungen, die in ihrem Wirkungsbereich die zu bewertende Liegenschaft betreffen, ebenso analysiert werden müssen, wie die wirtschaftliche Tragfähigkeit und die bautechnische Machbarkeit. Bei Projekten, bei denen ein Bestandsgebäude abgerissen werden soll und der Neubau eines Gebäudes geplant ist, ist die Ausstellung einer Abbruchgenehmigung als besondere Annahme ein entscheidender Faktor, da ohne Abbruchgenehmigung das Bestandsgebäude nicht abgerissen werden darf. Hier gilt es zu prüfen, ob die Abbruchgenehmigung grundsätzlich rechtlich zulässig wäre. Wird diese nicht ausgestellt, so ist es nicht möglich die besondere Annahme in das Gutachten mitaufzunehmen. Durch Umwidmungen wird die zukünftige Verwendung und der Wert einer Liegenschaft beeinflusst. Daher ist es von großer Bedeutung, dass besondere Annahmen, die sich, auf die in Kapitel 12.2.3. angesprochenen Flächenwidmungsplanänderungen und Umwidmungen beziehen, zu überprüfen sind. Dabei gilt es sich, mit den zuständigen Behörden in Verbindung zu setzen

und zu prüfen, ob die besonderen Annahmen mit den Entwicklungszielen der Gemeinde in Einklang stehen. Nur so ist es möglich, die besonderen Annahmen in ein Liegenschaftsbewertungsgutachten mit aufzunehmen. Ist es dem Gutachter bzw. der Gutachterin nicht möglich eine besondere Annahme zu verifizieren, so sollte der Liegenschaftsbewertungsauftrag mit jener besonderen Annahme abgelehnt werden. Dies gewährleistet Objektivität und Transparenz der Liegenschaftsbewertung und senkt das Risiko einer Bewertung mit Fehlinformationen sowie einer grundsätzlichen fehlerhaften Bewertung. Durch die Berücksichtigung dieser Aspekte wird eine fundierte und aussagekräftige Liegenschaftsbewertung ermöglicht.

### 11.2.6 Kategorie 6: Verwendung

Die befragten Personen geben an, dass besondere Annahmen bei Gerichtsgutachten selten verwendet werden. Dies hat den Grund, dass Gerichtsgutachten nicht für Projektliegenschaften erstellt werden, sondern für rechtliche Auseinandersetzungen wie Scheidungen oder Erbstreitigkeiten. Hierfür ist der Verkehrswert am Bewertungsstichtag einer Liegenschaft mit den jetzigen Gegebenheiten, die der Gutachter bzw. die Gutachtern vorfindet zu ermitteln. Werden tatsächlich besondere Annahmen bei Gerichtsgutachten verwendet, so werden diese ausschließlich vom zuständigen Richter bzw. der zuständigen Richterin vorgegeben. Dies gewährleistet, dass die besonderen Annahmen den rechtlichen Anforderungen entsprechen. Bei Finanzierungsgutachten werden besondere Annahmen häufig getroffen, da die Kreditinstitute Unterlagen bzw. Werte benötigen, um Finanzierungsentscheidungen zu treffen. Bei Privatgutachten, die von Liegenschaftseigentümern, Projektentwicklern oder Bauträgern in Auftrag gegeben werden, werden besondere Annahmen verwendet, um Entscheidungen über etwaige Investitionstätigkeiten treffen zu können. Die Ö-Norm Novelle 2019 hat auf die Verwendung besonderer Annahmen keinen direkten Einfluss, da diese, laut Aussage der befragten Sachverständigen auch schon vor der Novelle verwendet wurden. Jedoch hat die Novelle die Ausweisung der besonderen Annahmen in Liegenschaftsbewertungsgutachten deutlich

gestärkt. Die deutlicherere Ausweisung führt zu mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit sowohl für alle Personen, die ein Liegenschaftsbewertungsgutachten lesen, in dem besondere Annahmen verwendet wurden. Weiters werden besondere Annahmen von international tätigen Liegenschaftsbewertungsunternehmen schon über einen größeren Zeitraum verwendet und nicht erst seit der Ö-Norm Novelle. Sachverständige dürfen selbst keine besonderen Annahmen definieren, da sonst die Objektivität verloren geht und der Sachverständige einen Einfluss auf die Bewertung nimmt. Für den Sachverständigen entsteht durch die Verwendung besonderer Annahmen also keine Chance, sondern lediglich die Gefahr Einfluss auf ein Liegenschaftsbewertungsgutachten zu nehmen, was ihm untersagt ist. Aufgrund der Stichprobengröße ist es nicht möglich eine exakte Zahl anzugeben bei wie viel Prozent der Gutachten in der Liegenschaftsbewertung besondere Annahmen getroffen werden. Jedoch lässt sich durch die Antworten der Interviewpartner:Innen ableiten dass besondere Annahmen bei weniger als der Hälfte der Liegenschaftsbewertungsgutachten ihre Verwendung finden, was jedenfalls deren Relevanz im Arbeitsalltag eines Sachverständigen bzw. einer Sachverständigen unterstreicht. Da die Verwendung besonderer Annahmen oft bei Projektliegenschaften vorkommt, ist die Häufigkeit der Verwendung an die jeweilige Marktsituation und Projektbewertungsnachfrage gekoppelt. Das heißt, wenn mehr Projekte in Planung sind, ist die Häufigkeit der Verwendung besonderer Annahmen ebenso höher.

## 12 Ergebnisse

In diesem Kapitel werden, die in Kapitel 2.3 definierten Forschungsfragen mittels der in Kapitel 12 erarbeiteten Kategorien beantwortet.

### 12.1 Forschungsfrage 1:

**Welche Vorteile und welche Nachteile ergeben sich durch die Berücksichtigung besonderer Bewertungsannahmen im Zuge der Immobilienbewertung?**

Jede Liegenschaftsbewertung wird von unterschiedlichsten Faktoren beeinflusst und stellt daher eine äußerst komplexe Disziplin dar. Die Erstellung eines Liegenschaftsbewertungsgutachtens ist eine individuelle Angelegenheit aufgrund der Konzeption der Liegenschaft und der Vorgaben des Auftraggebers bzw. der Auftraggeberin. Durch die Verwendung besonderer Annahmen kann jedes Gutachten auf die Bedürfnisse des Auftraggebers bzw. der Auftraggeberin zugeschnitten werden. Diese besonderen Annahmen werden im Auftragserteilungsprozess schriftlich von der Auftraggeber:Innenseite festgelegt, um Klarheit über die besonderen Annahmen zu schaffen. Durch die schriftliche Festlegung der besonderen Annahmen erfolgt eine projektspezifische Anpassung der Liegenschaftsbewertung und die Schaffung von Transparenz. So lassen sich bautechnische, wirtschaftliche und rechtliche Potentiale aufweisen. Weiters lassen sich für Grundstücke, Werte ermitteln, die sich aus zukünftigen Flächenwidmungsplanänderungen oder Abänderungen des Bebauungsplans ergeben. Die geschieht häufig in Zusammenhang mit Stadtentwicklungs- oder Quartiersentwicklungsgebieten. Weiters ermöglicht die Verwendung besonderer Annahmen die Ausweisung von zwei Werten am Ende eines Liegenschaftsbewertungsgutachtens: zum einen, den IST-Wert, also jener Wert, den die Liegenschaft zum Bewertungsstichtag hat und zum anderen den Wert, den eine Liegenschaft hat, wenn die angenommenen besonderen Annahmen eintreten. Die Ö-Norm Novelle 2019, in der die besonderen Annahmen zum ersten Mal in der österreichischen Liegenschaftsbewertung namentlich erwähnt und erläutert werden, hat auf die Verwendung besonderer Annahmen keinen

direkten Einfluss. Besondere Annahmen wurden vor der Novelle schon verwendet. Jedoch werden besondere Annahmen seit der Novelle deutlicher ausgewiesen. Der Vorteil der besonderen Annahmen liegt daran, zukünftige Planungen, Ideen oder antizipierte Änderungen der Gegebenheiten bereits zum konkreten Bewertungsstichtag wertmäßig darzustellen.

Doch die Verwendung besonderer Annahme hat nicht nur Vorteile, sondern auch Nachteile. Werden die verwendeten besonderen Annahmen nicht eindeutig ausgewiesen, erklärt und grafisch oder textlich dargestellt, so besteht die Gefahr der falschen Interpretation des ausgewiesenen Wertes. Außerdem ist es möglich, dass durch eine nicht exakte Beschreibung der besonderen Annahmen für Laien das Liegenschaftsbewertungsgutachten nicht verständlich ist. Der Wert, der durch die Verwendung einer oder mehrerer besonderer Annahme entsteht, hält nur dann, wenn die besonderen Annahmen auch wirklich eintreten. Hierbei ist festzuhalten, dass, unrealistische besondere Annahmen zu unrealistischen Werten führen. Die im Gutachten verwendeten besonderen Annahmen sind daher auf deren Plausibilität und Machbarkeit, wenn notwendig auch von anderen Sachverständigen auf deren jeweiligen Fachgebiet, zu überprüfen. Ist das Ergebnis der Plausibilisierung von besonderen Annahmen, dass die von der Auftraggeberseite vorgegeben besonderen Annahmen nicht realistisch sind und in Zukunft nicht eintreten oder aus technischer rechtlicher Sicht nicht eintreten können, so ist dies dem Auftraggeber durch den Sachverständigen mitzuteilen. Dann ist der Auftrag entweder abzulehnen oder mit gar keinen oder plausiblen besonderen Annahmen durchzuführen. Durch die Anwendung besteht weiters die Gefahr Gefälligkeitsgutachten zu erstellen, da dadurch die Objektivität verzerrt werden kann. Dieser Umstand deckt sich natürlich nicht mit dem neutralen Sachverständigenwesen

Zusammenfassend ist die Verwendung besonderer Annahmen ein wesentlicher Aspekt in der Liegenschaftsbewertung, um das Gutachten an die individuellen Bedürfnisse und Ziele des Auftraggebers bzw. der Auftraggeberin zu erreichen. Dabei ist vor allem eine klare Definition, schriftliche Vereinbarung und transparente Darstellung dieser Annahmen von entscheidender Bedeutung, um

eine fundierte, maßgeschneiderte und nachvollziehbare Bewertung durchzuführen.

## 12.2 Forschungsfrage 2:

### **Inwiefern beeinflusst die Berücksichtigung von besonderen Bewertungsannahmen den Begriff des Verkehrswertes eines Gutachtens?**

Der Verkehrswert ist durch das Liegenschaftsbewertungsgesetz als jener Preis definiert, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für eine Sache erzielt werden kann. Dabei ist es wichtig, dass besondere Vorlieben und ideelle Wertzumessungen einzelner Personen außer Acht zu bleiben haben. In diesem Kontext werden besondere Annahmen als jene ideelle Wertzumessungen betrachtet, die einen Einfluss auf den Verkehrswert haben können. Dadurch wird der Begriff des Verkehrswertes beeinflusst. Der ausgewiesene Wert, wenn er unter besonderen Annahmen ermittelt wurde, ist nicht mehr der Verkehrswert, sondern der Verkehrswert unter besonderen Annahmen oder ein Szenariowert. Die Verwendung besonderer Annahmen ermöglicht eine differenzierte Analyse und Interpretation von Werten. Durch die besonderen Annahmen können verschiedene Szenarien durchgespielt werden, um die Auswirkungen bautechnischer, rechtlicher oder wirtschaftlicher Maßnahmen auf eine Liegenschaft zu erläutern. Dies unterstreicht die in Kapitel 12.1 angedeutete Notwendigkeit, im Gutachten und vor allem bei der Darstellung des ermittelten Wertes auf die besonderen Annahmen hinzuweisen, um den verschiedenen Stakeholder klar und deutlich aufzuzeigen, ob und durch welche besonderen Annahmen der ausgewiesene Wert entstanden ist.

## 13 Fazit

In dieser Diplomarbeit ging es darum, die Relevanz besonderer Annahmen in der Immobilienbewertung aufzuzeigen. Zu Beginn der Arbeit wurde eine Literaturrecherche zum Thema Immobilienbewertung durchgeführt. Dabei wurde zum Schluss auf den theoretischen Aspekt besonderer Annahmen eingegangen. In weiterer Folge wurden 12 Expert:Inneninterviews mit Sachverständigen der Immobilienbewertungsbranche durchgeführt. Diese wurden anschließend transkribiert und mittels qualitativer Inhaltsanalyse nach Mayring ausgewertet.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass besondere Annahmen regelmäßig ihre Anwendung in der Liegenschaftsbewertung finden. Dabei können sie helfen, die Bedürfnisse des Auftraggebers bzw. der Auftraggeberin einer Liegenschaftsbewertung und die Individualität der Liegenschaftsbewertung zu unterstützen. Jedoch darf die Verwendung besonderer Annahmen nur nach Vorgabe der Auftraggeber:Innenseite erfolgen, da der oder die Sachverständige keinen Einfluss auf die Bewertung nehmen darf, da sonst die Objektivität des Liegenschaftsbewertungsgutachtens nicht mehr gewährleistet ist. Die Verwendung besonderer Annahmen kommt vor allem dann zum Tragen, wenn die Potenziale einer Liegenschaft aufgezeigt werden sollen. Diese Potenziale können sich dabei auf die Steigerung des zukünftigen Mietertrages, die geplante Erhöhung der Nutzfläche einer Immobilie, den Aus- oder Umbau von Gebäuden sowie die Neuerrichtung von Immobilien beziehen. Weiters kommen besondere Annahmen bei Projektbewertungen oder fiktiven zukünftigen Änderungen von Flächenwidmungs – bzw. Bebauungsplänen zur Anwendung. Jedoch ist jede zur Anwendung kommende besondere Annahme auf ihre Sinnhaftigkeit, auf ihre Auswirkungen und ihre Machbarkeit überprüfen zu lassen. Oft ist es notwendig, dafür einen Fachmann, z. B. einen Statiker oder Ziviltechniker, heranzuziehen. Durch die Verwendung besonderer Annahmen kann am Ende eines Liegenschaftsbewertungsgutachten neben dem IST-Wert, also jenen Wert, den eine Liegenschaft zum Bewertungsstichtag hat, auch der Wert nach in Kraft treten bzw. nach Umsetzung der besonderen Annahme ermittelt werden. Die Verwendung besonderer Annahme variiert je nach der Art des Gutachtens. Bei

Gerichtsgutachten, die von einem Richter angeordnet werden, kommen besondere Annahmen selten vor, da hier der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag unter dem Aspekt der aktuellen, tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten ermittelt werden soll. Bei Privatgutachten, beispielsweise für Finanzierungszwecke, werden besondere Annahmen häufig verwendet, um Investitionsentscheidungen und Finanzierungsfragen zu unterstützen. Durch die Ö-Norm Novelle 2019 werden besondere Annahmen nicht unbedingt häufiger verwendet, da sie zu früheren Zeitpunkten auch schon ihre Verwendung gefunden haben, sie werden jedoch ausformuliert und ausgewiesen.

Für zukünftige Liegenschaftsbewertungen werden besondere Annahmen jedenfalls eine Rolle spielen, da Projektentwickler, Investoren und Banken weiterhin den Wert nach der Realisierung einer Projektidee als Grundlage ihrer unternehmerischen Entscheidungen benötigen. Jedoch ist es wichtig, die verwendeten besonderen Annahmen im Gutachten deutlich auszuweisen und darzustellen. Im Idealfall werden besondere Annahmen so dargestellt, dass sie auch für einen Laien möglichst verständlich sind, um Falschinterpretationen, der ausgewiesenen Werte zu vermeiden. Besondere Annahmen sind nicht nur in der Executive Summary eines Gutachtens auszuweisen, sondern auch bei dem Wert, der sich durch ihre Verwendung ergibt. Die eindeutige Trennung von verwendeten besonderen Annahmen und Annahmen in der Executive Summary ist wichtig, da sich der oder die Sachverständige bei der Verwendung von Annahmen selbst einbringen darf und sich auf sein oder ihr Fachwissen bzw. Erfahrung stützend darf. Durch die Verwendung besonderer Annahmen nicht mehr der Verkehrswert, ermittelt, sondern ein "Verkehrswert unter Berücksichtigung der oder den besonderen Annahmen".

Die Verwendung besonderer Annahmen verfälscht ein Gutachten nicht, solange die besonderen Annahmen deutlich ausgewiesen werden und Aussagen darüber getroffen werden, wie sich der Wert verändert und ob dieser hält, wenn die angenommenen besonderen Annahmen nicht eintreten. Wird der Verkehrswert ausgewiesen, so ist dieser als „Verkehrswert unter besonderen Annahmen“ zu verstehen und ebenso deutlich zu kennzeichnen.

Abschließend ist zu sagen, dass besondere Annahmen in der Immobilienbewertung eine gewisse Flexibilität entstehen lassen, um auf individuelle Zwecke einzugehen und zukünftige Szenarien abbilden zu können. Die klare Ausweisung der verwendeten besonderen Annahmen und die Überprüfung jener ist entscheidend, um Transparenz und Haftungssicherheit zu gewährleisten.

## 14 Literaturverzeichnis

- 1802-1, Ö.-N. B. (2022). *Ö-NORM B 1802-1*. Wien: o. V.
- Bayer, R. (2018). *Grundbuch NEU: Einführung in das Grundbuchsrecht samt Musteranträgen*. Wien: Linde Verlag.
- Bienert, S., & Funk, M. (2014). *Immobilienbewertung Österreich*. Wien: ÖVI Immobilienakademie.
- Bohnsack, R., Geimer, A., & Meuser, M. (2018). *Hauptbegriffe qualitativer Sozialforschung*. Opladen & Toronto: Verlag Barbara Budrich.
- European AVM Alliance. (2022). *European Standards for Statistical Valuation Methods for Residential Properties*. London: European AVM Alliance.
- Geyer, H., & Müller, J. (2016). *Crashkurs Immobilienwirtschaft*. Freiburg: Haufe.
- Hüdders, L., & Zeeb, H. (2020). *Methoden der empirischen Sozialforschung*. Bremen: APOLLON University Press.
- Kranewitter, H. (2017). *Liegenschaftsbewertung (7. Ausg.)*. Wien: MANZ Verlag.
- Mannek, W. (2018). *Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien*. Regensburg: Walhalla Fachverlag.
- RICS. (2021). *Automated Valuation Models Roadmap for RICS members and stakeholders*. London: RICS.
- Rottke, N. B., & Thomas, M. (2017). *Immobilienwirtschaftlehre Management*. Wiesbaden: Springer Gabler.
- Rustler, P. (2020). *Immobilienmanagement*. Wien: Rustler.
- Seiser, F., & Kainz, F. (2014). *Der Wert von Immobilien (2. Ausg.)*. Graz: Seiser + SeiserImmobilien Consulting GmbH.
- Sprengnetter, H. O., Kierig, J., & Driessen, S. (2018). *Das 1x1 der Immobilienbewertung*. Bad Neuenahr-Ahrweiler: Sprengnetter Verlag und Software GmbH.
- Sprengnetter, O., Kierig, J., & Drießen, S. (2018). *Das 1x1 der Immobilienbewertung*. Bad Neuenahr-Ahrweiler: Sprengnetter Verlag und Software GmbH.
- Surveyors, R. I. (2021). *RICS Valuation - Global Standards*. London: RICS Valuation Professional Group.
- TEGOVA. (2020). *Europäische Bewertungsstandards*. o. O.: o. V.

(European AVM Alliance, 2022)

## 14.1 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht Bewertungsstandards (Quelle: Bienert & Funk, 2014, S. 460, eigene Darstellung Reisinger) .....	13
Abb. 2: Schema Bewertungsablauf Allgemein (Quelle: Bienert & Funk, 2014, S. 138, eigene Darstellung Reisinger) .....	22
Abb. 3: Aufschrift Grundbuchsauszug (Quelle: Grundbuchsauszug Sackgasse 5, 3442 Langenrohr).....	24
Abb. 4: A1-Blatt Grundbuch (Quelle: Grundbuchsauszug Sackgasse 5, 3442 Langenrohr).....	24
Abb. 5: A2-Blatt Grundbuch (Quelle: Grundbuchsauszug Sackgasse 5, 3442 Langenrohr).....	25
Abb. 6: B-Blatt Grundbuch (Quelle: Grundbuchsauszug Sackgasse 5, 3442 Langenrohr, eigene Darstellung Reisinger).....	25
Abb. 7: C-Blatt Grundbuch (Quelle: Grundbuchsauszug Sackgasse 5, 3442 Langenrohr, eigene Darstellung Reisinger).....	26
Abb. 8: Übersicht Bewertungsverfahren (Quelle: Ö-NORM B-1802, eigene Darstellung Reisinger).....	33
Abb. 9: Ablaufschema Ertragswertverfahren (Quelle: Bienert & Funk, 2014, eigene Darstellung Reisinger) .....	35
Abb. 10: Ablaufschema Vergleichswertverfahren (Quelle: Hauswurz & Prader, eigene Darstellung Reisinger) .....	36
Abb. 11: Ablaufschema Sachwertverfahren (Quelle: Bienert & Funk, 2014, eigene Darstellung Reisinger) .....	38
Abb. 12: Ablaufschema Residualwertverfahren (Quelle: Seiser & Kainz, 2014, eigene Darstellung Reisinger).....	39
Abb. 13: Ablaufschema Discounted-Cash-Flow-Verfahren (Quelle: Ö-NORM B1802-2, 2008, eigene Darstellung Reisinger).....	40

Abb. 14: Übersicht statistische Bewertungsverfahren (Quelle: European Standards für Statistical Valuation Methods for Residential Properties, 2022, eigene Darstellung Reisinger) .....	41
Abb. 15: Bauweisen (Quelle: Saiser & Kainz, 2014, eigene Darstellung Reisinger) .....	54
Abb. 16: Bauklassen (Quelle: Bienert & Funk, 2009, eigene Darstellung Reisinger) .....	55

## 15 Interviewpartner:Innen

- SV DI Martin Roth, FRICS REV; Roth Immobilien; 14.03.2023
- SV Mag. Astrid Grantner-Fuchs, MSc MRIS; EHL-Immobilien; 15.03.2023
- KR Herbert Tomasetig, FRICS; HTO Consulting, 16.03.2023
- Mag. Gertrud Hofer; Real Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH; 21.03.2023
- SV Isabel Liebl, MA, CIS ImmoZert; Reinberg & Partner, 22.03.2023
- Christian Apliance; CBRE; 30.03.2023
- SV Mag. Manuel Wipfler, MBA MRICS REV CIS ImmoZert; 03.04.2023
- DI Nicole Rigele, MRICS; Imser & Rigele Immobilienbewertung; 14.04.2023
- Anna Geher, BSc CIS ImmoZert MRICS; OTTO-Immobilien, 26.04.2023
- Mag. Georg Strafella; Sachverständigenbüro Strafella; 05.05.2023
- Ing. Johann Scheifinger MRICS; Scheifinger Immobilien; 15.05.2023

**Die Reihenfolge der Interviewpartner:Innen steht in keinem Zusammenhang mit den Antworten in der Kategoriematrix.**

## 17 Kategoriematrix

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
A	Schema gibt es keines, um zu einer besonderen Annahme zu kommen, sondern eher anlassbezogen.	Kein Schema für besondere Annahmen	1	<b>K1: Auftragsbeginn:</b> + Individualität der Bewertungen + Verwendung nach Vorgabe des Auftraggebers in der Auftragserteilung + Auftraggeber definiert besondere Annahmen. + Unklarheit über besondere Annahmen vor Auftragserteilung + Projektbezogene Verwendung + Bewertung nach Bedarf des Auftraggebers abzustimmen + Schriftliche Vereinbarung zwischen Gutachter und Auftraggeber + Besondere Annahmen in der Executive Summary beschreiben
A	Besondere Annahmen werden ja nur miteinbezogen, wenn der Auftraggeber sagt, bewerten sie nach Fertigstellung, nach Sanierung, nach einem Umstand, der noch nicht eingetreten ist. Somit ist individuell, was die besondere Annahme ist,	Die Verwendung besonderer Annahmen erfolgt nur nach Vorgabe des Auftraggebers.	1	
B	So etwas wie ein Schema gibt es bei uns nicht	Kein Schema für besondere Annahmen	1	
B	Grundsätzlich läuft es bei uns so ab im Zuge der Auftragsannahmen bzw Auftragbesprechung hat man ja mehrfach Kontakt mit dem Kunden und bespricht worum es geht und was der BEwertungsgegenstand ist - was sind die Rahmenbedingunge unter denen man bewerten soll. Im Zuge dessen und wenn man sich die Unterlagen anschaut, stellt sich meistens erst in der Bearbeitung heraus.	Die Verwendung besonderer Annahmen nur nach Vorgabe des Auftraggebers.	1	
B	Manchmal ist zu Beginn klar, dass eine besondere Annahmen getroffen wird oder der Kunde gibt eine oder mehrere besondere Annahmen vor.	Bei manchen Gutachten ist von Beginn an klar, dass besondere Annahmen getroffen	1	
C	Gibt es dafür ein Schema? Dann würde ich sagen, gibt es keines.	Kein Schema für besondere Annahmen	1	
C	Also besondere Maßnahmen kann nur der Auftraggeber machen aus meiner Sicht.	Besondere Annahmen können nur vom Auftraggeber definiert werden.	1	
D	Die besondere Annahmen ergeben sich meistens aus dem jeweiligen Projekt, wenn wir Immobilien bewerten, die noch nicht errichtet worden sind.	Besondere Annahmen ergeben sich aus dem zu bewertenden Projekt.	1	<b>K2: Bewertungsgegenständliche Verwendung:</b> + Fertigstellung eines Projektes + Aufzeigen von Potenzialen & Chancen + Bau oder Umbau (Ausbau des Dachgeschoßes)
D	Ein Schema gibt es nicht.	Kein Schema für besondere Annahmen	1	

D	Bei uns ist das aufs einzelne Projekt abgestimmt und man beurteilt jedes Projekt individuell. Das ergibt sich aus dem Projekt und somit vom Auftraggeber.	Jede Bewertung ist individuell	1 + Begründung von Wohnungseigentum & Abverkauf (von derzeit vermieteten Wohnungen) + Ausstellung einer
---	---	--------------------------------	--

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
E	Viele Auftraggeber wissen nicht wirklich was sie brauchen. Das ist gesondert mit dem AG abzuklären, aber die die wissen was sie benötigen geben uns bescheid welches besondere Annahmen wir berücksichtigen sollen.	Die Verwendung besonderer Annahmen nur nach Vorgabe des Auftraggebers.		1 Baubewilligung + mängelfreie Fertigstellung + highest & best use + Immobilienentwicklungsprozess + Parifizierung und Abverkauf als besondere Annahme + fiktive Unterstellung von Leerstand + Drittverwendungsmöglichkeit
E	Prozess gibt es eigentlich keinen oder einen Ablauf.	Kein Prozess für besondere Annahmen		1
E	Durch eine besondere Annahmen wird etwas anders bewertet als es zum Besichtigungszeitpunkt der Fall ist. Man geht von einer Gegebenheit oder von einem Umstand aus, der sich zum Bewertungsstichtag unterscheidet	Verwendet man besondere Annahmen, so geht man von einer Gegebenheit aus, die zum Bewertungsstichtag nicht Tatsache ist.		6 <b>K3: Raumplanung</b> + potenzielle Umwidmung von Grünland in Bauland oder Gemischtes Baugebiet + städtebauliches Konzept + Flächenwidmungsplanänderung + Möglichkeiten der
F	Besondere Annahmen werden immer im Vorfeld definiert, muss auch Teil des Auftragschreibens darstellen.	Besondere Annahmen werden im Zuge der Auftragserteilung definiert.		1 Bebaubarkeit (Ausnutzung Bebauungsplan)
F	Wenn wir im Zuge der Recherchen draufkommen, dass wir ein Thema haben (mit besondere Annahmen) und wie wir damit umgehen, dann muss ich auch hier die besondere Annahmen mit dem Kunden schriftlich vereinbaren und ergänzen bevor es in die Bewertung mit aufgenommen werden kann	Besondere Annahmen müssen schriftlich zwischen dem Sachverständigen und dem Auftraggeber vereinbart werden.		1 <b>K4: Wert/Darstellung</b> + Ausweisung von zwei Werten: IST-Wert und Wert nach Fertigstellung + Besondere Annahmen bei ausgewiesenem Wert anführen + realistische besondere Annahmen → realistischere zukünftige Werte
F	Es gibt für die Verwendung von besondere Annahmen kein Schema, korrekt.	Kein Schema für besondere Annahmen		1 + Deutliches Ausweisen der besonderen Annahmen, da Wert nur bei in Kraft treten der besonderen Annahmen hält
F	Korrekt, klassischerweise ist es z.B. die Situation bitte bewerte es mir unter der besonderen Annahme, dass das Gebäude bereits fertiggestellt ist.	Eine klassische besondere Annahme ist die Bewertung, dass ein Projekt zum Bewertungsstichtag bereits fertiggestellt ist.		2 + Ändern sich besondere Annahmen, so ist Gutachten zu adaptieren (Wertveränderung?) + Besondere Annahmen aus Haftungsgründen ausweisen

G	Ja, es gibt von mir ein Schema, das man besondere Annahmen erarbeitet, was man den AG fragt aber es gibt jetzt niht aus miener Sicht das Schema F wo man sagt, das führt immer zu der und der besonderen Annahme.	Besondere Annahmen werden mit dem Auftraggeber geklärt. Ein klassisches Schema gibt es nicht.	1	+ Gefahr der falschen Interpretation des Wertes, wenn besondere Annahmen nicht deutlich beschrieben werden + Mögliche Verzerrung des Wertes durch unrealistische besondere Annahmen
G	Üblicherweise definiert der AG die besondere Annahmen.	Die Verwendung besonderer Annahmen nur nach Vorgabe des Auftraggebers.	1	+ Besondere Annahmen verfälschen Liegenschaftsbewertung i.S.d. Verkehrswertes
H	In der Regel gibt es kein Schema	Kein Schema für besondere Annahmen	1	+ Wird in einem Gutachten unter besondere Annahmen alles definiert, was der Bewertung zu

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
	Das heißt es ist in Wahrheit ein Prozess der zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer stattfindet. Üblicherweise wird im Auftragsgespräch das Ziel und der Zweck der Bewertung ist und im Zuge dessen wird definiert ob besondere Annahmen treffen zu sind um das Ergebnis darzustellen, das letztendlich der Zweck der Liegenschaftsbewertung ist.	Die Verwendung besonderer Annahmen nur nach Vorgabe des Auftraggebers.	1	Grunde liegt, so verfälscht es das Gutachten nicht + Transparenz wichtig + Unterschied zwischen Residualwert und Wert nach Fertigstellung + Bestandssituation berücksichtigen + Aussage was passiert bei nicht-eintreten der besonderen Annahme
I	Also, entweder kommen diese besonderen Annahmen von dem Auftraggeber und werden als Auftragsgegenstand formuliert...	Besondere Annahmen werden vom Auftraggeber formuliert.	1	
I	... oder wir entscheiden uns dafür entweder mit oder ohne besonderen Annahmen zu arbeiten, weil wir der Meinung sind, im Bewertungsablauf, dass es sinnvoll ist, um Potenziale aufzuzeigen.	Der Sachverständige entscheidet sich mit besonderen Annahmen zu arbeiten, wenn er die Möglichkeit sieht, Potenziale aufzuzeigen.	2	
J	Bei uns ist es so, dass eigentlich von den Auftraggebern kommt die Grundlage, dass das seitens der Auftraggeber, ob das jetzt privat oder Gericht ist, vorgegeben wird im Normalfall. Das heißt, wir haben da kein Schema.	Kein Schema für besondere Annahmen	1	
K	Unterschiedlich. Ich versuche ohnehin, besondere Annahmen zu vermeiden und wenn es erforderlich ist, dann muss man eben Informationen entweder vom Auftraggeber heranziehen, aber selbst Annahmen zu treffen ist nicht zulässig.	Der Sachverständige darf nur mit Informationen des Auftraggebers besondere Annahmen treffen.	1	<b>K5: Prüfung</b> + besondere Annahmen auf rechtliche, wirtschaftliche und bautechnische Machbarkeit prüfen + Abgleichen von besonderen Annahmen in Bezug auf Umwidmungen mit

A	Am häufigsten hätte ich gesagt, ist es sicher bei Bauträgerprojekten, also dort wo irgendwas erst errichtet wird oder fertigstellt oder umgebaut wird.	Wird etwas im Zuge von Bauträgerprojekten errichtet, fertiggestellt oder umgebaut, so werden besondere Annahmen verwendet.	2	Stadtentwicklungsprozessen + Sensitivitätsanalyse durchführen + Kann eine besondere Annahme nicht verifiziert werden, so wird Auftrag abgelehnt
B	Da tu ich mir schwer, wirklich auf eine Assetklasse zu definieren. Aber bei Projektenliegenschaften ist tendenziell die Verwendung von besondere Annahmen höher.	Bei Projektliegenschaften werden häufig besondere Annahmen verwendet.	2	+ mögliche Abbruchgenehmigung prüfen
B	Bei Betriebsliegenschaften, haben wir Auftraggeberseitig häufig die Anforderung, dass eine Variante zusätzlich berechnet wird, unter der Annahme des Leerstands.	Bei Betriebsliegenschaft wird häufig ein fiktiver Leerstand als besondere Annahmen unterstellt.	2	<b>K6: Verwendung</b> + Kaum bei Gerichtsgutachten + bei Finanzierungsgutachten + Wenn bei Gerichtsgutachten, dann Vorgabe vom Richter

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
C	Von mir bei gar keinen.	Bei keinen Assteklassen werden besondere Annahmen getroffen.	6	+ Verwendung überwiegend bei Privatgutachten + Ö-Norm Novelle hat keinen direkten Einfluss auf Verwendung, wurde davor auch schon verwendet
D	Für Projekte die noch nicht im Entwicklungsstadium sind, die noch nicht errichtet sind oder gerade in Bau sich befinden. Das ist der Großteil wo wir mit besonderen Annahmen arbeiten.	Bei Projekten, die noch in Planung oder schon im Bau sind, werden besondere Annahmen verwendet.	2	+ International tätige Unternehmen, verwenden besondere Annahmen schon länger ☑ Red Book
E	Das meiste sind Grundstücke. Vorallem im Zuge von städtebaulichen Leitbildern oder Stadtentwicklungsgebieten die aktuell noch Grundlandwidmung oder Schutzzonewidmung haben, wo man sagt dieses Entwicklungsgebiet wird neu bespielt, da soll fiktiv nach Fertigstellung unter der besondere Annahmen der Umwidmung von Wohnbebauung oder gemischtes Baugebiet ein Projekt errichtet werden	Bei Grünlandwidmungs-Grundstücken, die im Zuge von städtebaulichen Leitbildern oder Stadtentwicklungsgebiet en umgewidmet werden sollen, wird die Umwidmung in Wohnbebauung oder gemischte Bebauung als besondere Annahme verwendet.	3	+ Als Sachverständiger selbst darf man keine besonderen Annahmen treffen ---> es entsteht dadurch keine Chance für den Sachverständigen + bei jeder Assetklasse können besondere Annahmen getroffen werden + 20-40% + 0-20% + 40-60% + < 40%
E	Eigentlich bei fast allen Asset Klassen die Belastungen im Grunduhc haben ist zu schauen ob diese zu berücksichtigen sind oder nicht. Wenn nicht und es ist trotzdem was eingetragen, ist es eine besondere Annahmen diese nicht zu berücksichtigen.	Ist im Grundbuch eine Belastung eingetragen, und diese ist nicht zu berücksichtigen, so ist dies als besondere Annahme zu definieren.	3	

F	Ich würde sagen primär im Zuge des Ankaufs, teilweise auch im Zuge der Finanzierung, kann aber auch das Thema sein bei einer eigengenutzten Betriebsimmobilie.	Bei Gutachten, die im Zuge des Ankaufs oder einer Finanzierung erstellt werden und bei Betriebsimmobilien werden besondere Annahmen verwendet.	6	
F	Beim Zinshaus kommt es sogut wie nie vor. Maximal bei einem Zinshaus wenn man sagt, dass der DG-Ausbau, also ein Projekt, bereits fertiggestellt wurde. Das wär eine Thema das beim ZH zum Tragen kommen könnte.	Bei einem Dachgeschoßausbau eines Zinshauses ist die projektierte Fertigstellung die besondere Annahme.	2	
G	Also ich glaube je komplexer eine Liegenschaft, je spezieller eine Liegenschaft, da meine ich jetzt vorwiegend schon auch das Thema Sonderimmobilie, desto häufiger werden besondere Annahmen getroffen.	Bei Sonderimmobilien werden häufig besondere Annahmen getroffen.	2	

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
G	Meistens sind speziellere Immobilien zu bewerten, das heißt, ich würde sagen Gewerbelmmobilien und möglichst in Richtung Sonderimmobilien, sprich Immobilien die wirklich zu einem bestimmten Nutzungszweck konzipiert wurden, da sind besondere Annahmen in Bezug auf Drittverwendungsfähigkeit sehr oft zu treffen.	Besondere Annahmen werden bei Sonderimmobilien im Bezug auf deren Drittverwendungsfähigkeit angenommen.	2	
H	Also bei uns kommen besondere Annahmen üblicherweise bei Projektentwicklungsliegenschaften, wo einfach bestimmte besondere Annahmen zu grunde gelegt werden.	Bei Projektliegenschaften werden häufig besondere Annahmen verwendet.	2	
H	Das betrifft meistens die Widmung bzw eine mögliche Umwidmung, oder die Nutzungsart oder wie das Nutzungskonzept aussehen kann.	Besondere Annahmen werden in Bezug auf Umwidmung der Liegenschaft oder zukünftiges Nutzungskonzept getroffen.	3	

I	Sehr häufig sind Bauträgerprojekte. Das ist auch das, was ich am Anfang gesagt habe. Die machen jetzt verhältnismäßig weniger von unseren Aufträgen aus als letztes Jahr. Zum Beispiel bei Bauträgerprojekten ist es sehr typisch, dass wir besondere Annahmen auch vom Auftraggeber aus schon treffen müssen, um genau diese Potenziale auch für die Finanzierung aufzeigen zu können	Bei Bauträgerprojekten werden besondere Annahmen in Bezug auf Fertigstellung getroffen.	2	
I	Es ist sehr üblich, dass man einerseits den Verkehrswert im Ist-Zustand ermittelt, dann aber auch den Verkehrswert unter der Annahme, dass das Projekt schon genehmigt ist.	Zwei Werte werden ausgewiesen. Ein Wert ist der Verkehrswert im Ist-Zustand. Der zweite Wert ist der Wert nach Fertigstellung.	4	

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
J	Ganz häufig hat man besondere Annahmen bei Projektbewertungen für Finanzierungsgutachten, wo die besondere Annahme sagt: Sie wollen jetzt nicht nur den Status quo, sondern sie wollen das Projekt bewertet haben. Das heißt das Projekt nach Fertigstellung zum jetzigen Zeitpunkt unter der Annahme, dass, Wohnungseigentum begründet ist und die Wohnungen abverkauft werden. Das ist bei Bewertungen für eine Bank die häufigste besondere Annahmen. Das muss man theoretisch zugrunde legen, dass WE begründet ist und der spätere Abverkauf.	Bei Finanzierungsgutachten für Bauträgerprojekte werden besondere Annahmen in Bezug auf die fiktive Fertigstellung und Wohnungseigentumsbegründung getroffen.		2
J	Manchmal gibt es ja noch nicht mal eine fertige Einreichung. In solchen Fällen kommt als besondere Annahmen kommt dann die erhaltene Baubewilligung zum Tragen	Eine fiktiv erhaltene Baubewilligung als besondere Annahme.		2
K	Also ich treffe sie ausschließlich oder fast ausschließlich nur für WGG-Bewertungen. Also für Bewertungen nach dem Gemeinnützigkeitsgesetz,	Besondere Annahmen werden bei Bewertungen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz getroffen.		2
A	Bewertung unter Lastenfreiheit ist oft eine besondere Annahme. Zum Beispiel die besondere Annahme das persönliche Dienstbarkeiten wie Wohnrecht oder Ausgedinge nicht berücksichtigt werden.	Eintragungen im C-Blatt des Grundbuchs als besondere Annahme nicht berücksichtigen.		3
B	Bei Fonds bewerten wir oft unter der besonderen Annahme der Fertigstellung.	Fertigstellung als besondere Annahme		2
B	Bei Zinshäusern ist die Parifizierung und der Abverkauf als besondere Annahme häufig zu treffen.	Parifizierung Abverkauf als besondere Annahme		2
B	Abbruch von Gebäuden als besondere Annahme ist heikel und zu hinterfragen, da es oft zu keiner Abbruchgenehmigung kommt.	Prüfen der besonderen Annahme in Bezug auf Abbruchgenehmigung.		5
C	Also eigentlich ist es ja so. Jeder Auftraggeber kann ja einen Auftrag gestalten, wie er es für richtig findet und wo er meint, er braucht besondere Annahmen. Also dann geht es eigentlich gar nicht mehr um den Wert der Sache. Besondere Annahmen können bei jeder Immobilie getroffen werden.	Der Auftraggeber gibt besondere Annahmen vor, wenn er welche für den Zweck des Gutachtens benötigt.		1

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
D	Fertigstellung eines Projektes, mängelfreie Fertigstellung. Das kommt standardmäßig bei dieser Art der Bewertung vor.	Die mängelfreie Fertigstellung eines Projekts als besondere Annahme.	2	
E	Ich kann jetzt nicht sagen, dass es ausschließlich für Grundstücke besondere Annahmen. es gibt für jede Art von Asset Klassen besondere Annahmen	Für jede Assetklasse können besondere Annahmen getroffen werden.	6	
E	Die sind der Bewertung zu Grund zu legen und der Wert ist in diesem Zusammenhang mit den besonderen Annahmen zu sehen und dementsprechend im Gutachten auszuweisen.	Der ausgewiesene Wert ist im Zusammenhang mit den besonderen Annahmen auszuweisen.	4	
F	Ja, ich muss dazu aber auch sagen, es sollte immer wenn ich eine besondere Annahmen mache auch eine Aussagen im GA erfolgen darüber was passiert, wenn die besondere Annahmen wegfällt.	Im Gutachten muss eine Aussage getroffen werden, was passiert, wenn die besonderen Annahmen nicht eintreten.	4	
G	Ja genau, das sind auch besondere Annahmen vorallem für Finanzierungsgutachten wo man den sogenannten Sollwert nach fiktiver Fertigstellung ermittelt und den IST-Wert im jetzigen Zustand residual ableitet. Das sind natürlich besondere Annahmen die immer berücksichtigt werden.	Besondere Annahmen kommen bei Finanzierungsgutachten vor.	6	
H	Widmungssannahmen sind sehr oft besondere Annahmen.	Zukünftige Umwidmungen sind	3	
H	Was bei uns häufig vorkommt ist die Ermittlung des prognostizierten Wertes nach Fertigstellung. Das bedeutet, dass wir die Widmung und damit ein bestimmtes Nutzflächenausmaß und eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung annehmen, die sich auch noch theoretisch im Laufe des Prozesses ändern können. Das sind die klassischen besondere Annahmen die vorkommen bei uns.	Wert nach Fertigstellung unter der besonderen Annahmen in Bezug auf Widmung, Nutzflächen und Baubeschreibung	2	
I	Ja, also das sind, das sind die typischsten, die ich gesagt habe, für Projekte, dann auch andersrum. Dass der Leerstand das Potenzial ist also zum Beispiel unbefristet vermietete Wohnungen oder auch gewerblich genutzte Liegenschaften, die auch unter der Annahme, dass sie leerstehen, bewertet werden.	Besondere Annahme des Leerstands von Wohnungen oder Gewerbeliegenschaften als Potenzial	2	

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
I	Das sind die ganz typischen besondere Annahmen, es gibt aber auch untypische untypische Bewertungsannahmen. Wie zum beispiel. Es gibt Ausnahmegenehmigungen. Und um ein Beispiel zu nennen: in Wien ist es mancherorts so, dass in der Flächenwidmung festgeschrieben ist, dass man maximal ein Dachgeschoss errichten darf. Aber es könnte ja durchaus sein, dass mit den Ausnahmegenehmigungen ein zweites Dachgeschoß genehmigt wird. Das wäre zwar untypisch als besondere Annahme, aber könnte man durchaus auch anwenden um ein mögliches Potenzial aufzuzeigen.	Ausnahmegenehmigungen als besondere Annahme		2
I	Ja genau, oder Flächenwidmungsänderungen, also auch von besondere Bauklasse I auf besondere Bauklasse II oder von Betriebsgebiet auf Wohngebiet.	Flächenwidmungsplanänderungen als besondere Annahmen.		3
J	Projekt nach Fertigstellung --> Wohnungseigentumsbegründung --> Abverkauf	Projekt nach Fertigstellung, Wohnungseigentumsbegründung und Abverkauf		2
J	Häufig bewerten wir Objekt, an denen Wohnungseigentum begründet werden soll und momentan herrscht noch 1/1 Anteil oder schlichtes Miteigentum. Dass man halt unter der Annahme einer erfolgten Wohnungseigentumsbegründung bewertet.	Begründung von Wohnungseigentumsbegründung bei Objekten mit 1/1-Anteil.		2

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
J	Wir haben auch das Thema, wo bei speziellen Finanzierungen die Banken auf uns zu kommen, und sagen, sie hätten gerne eine Bewertung in der die besondere Annahme, dass ein eingetragenes Wohnrecht oder eine Dienstbarkeit, die im C-Blatt des Grundbuchs eingetragen sind innerhalb eines halben Jahres erlischt, berücksichtigt wird. Da haben wir dann schon immer wieder Thema und Punkte mit dem AG, weil es dann letztlich einen Szenariowert ergibt. Das kommt häufiger vor. Da hätten Sie es immer wieder gerne zu Varianten auch rechnen, wenn es wäre okay. Aber explizit ausgewiesen, dass das halt kein klassischer Verkehrswert ist, sondern ein Wert unter besondere Annahmen.	Bei Finanzierungsgutachten werden besondere Annahmen getroffen.		6
K	Ausschließlich bei WGG. Das ist, weil hier nicht jede Wohnung besichtigt werden kann und hier nur über durchschnittlichen Erhaltungszustand und so weiter Bewertung durchgeführt werden kann	Durchschnittlicher Erhaltungszustand bei Bewertungen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz als besondere Annahme.		2
A	best-use Bewertung, in dem man eine besondere Annahmen nimmt, wo ich sage, wenn diese Objekt als bspw. nicht als Vermietungsobjekt sondern als Aufteilerobjekt bewertet werden würde, und wenn es bestandsfrei wäre, dann könnte man Wohnungseigentum abverkaufen und somit einen höheren Wert darstellen.	Begründung von Wohnungseigentumsbegründung und Abverkauf bei Objekten die momentan noch vermietet sind.		2
B	Die Chancen sehe ich darin, dass man durch besondere Annahmen Potenziale gut darstellen und vollständig erfassen kann.	Durch besondere Annahmen können Potenziale dargestellt werden.		2
B	Thema Umwidmung und da gibt es verschiedene Möglichkeiten und Abstufungen der Einwertung. Das dient dazu in Hinblick auf verschiedene Variante und deren Risiko besser daratellen.	Unterschiedliche Umwidmungsvarianten und deren Risiko und Chancen darzustellen durch besondere Annahmen.		3
C	Aber ich sehe da für mich als Gutachter keine Chancen	Für Sachverständigen keine Chance durch besondere Annahmen.		6

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
C	Und auch für den Auftraggeber sehe ich keine Chancen. Ich sehe, dass jemand einen Bedarf hat und ich muss mich schlaumachen, um zu wissen, was er wirklich will und das kann ich dann hoffentlich beantworten	Bewertung ist nach Bedarf des Auftraggebers zu gestalten.		1
D	Man kann einen realistischeren Wert abbilden, wenn man gewisse Annahmen trifft, von denen man der Meinung ist, dass es realistisch ist, dass diese eintreten.	Nimmt man realistische besondere Annahmen an, so ist es möglich einen realistischeren Wert abzubilden.		4
D	Hier (Projektliegenschaften) ist es durch die besondere Annahmen möglich, Potentiale auszuweisen und im Gutachten darzustellen.	Ausweisung von Potenzialen bei Projektliegenschaften.		2
E	Ich sehe da weder Chancen noch Risiken, durch die Verwendung besonderer Annahmen.	Weder Chancen noch Risiken durch besondere Annahmen.		6
E	Es ist nur wichtig auch für den Leser zu wissen, welche besondere Annahmen man zugrunde gelegt hat, weil dieser Wert der ausgewiesen ist im GA, ist ausschließlich unter diesen besondere Annahmen zu sehen.	Besondere Annahmen sind deutlich auszuweisen, da der ermittelte Wert nur hält, wenn die besonderen Annahmen tatsächlich eintreten.		4
E	Sollten sich daher diese besondere Annahmen ändern, ist das Gutachten hinfällig bzw zu adaptieren aufgrund neuerlicher Infos.	Ändern sich besondere Annahmen, so ist das Gutachten zu adaptieren.		4
E	Wenn man eine Chance sieht, dann für den AG, dass er den SV beauftragt um zu erfahren, was er im Falle einer Umwidmung auf dieses Grundstück bauen kann. Das heißt man unterstellt als SV die fiktive Umwidmung in Wohngebiet und kann so errechnen was gebaut werden kann.	Potentielle Umwidmung als Chance für den Auftraggeber zu erfahren, was gebaut werden kann.		3
E	Risiko ist, dass das Ergebnis also der Wert nur unter den besondere Annahmen zu sehen ist.	Wert hält nur unter der angenommenen besonderen Annahme.		4

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
E	Wenn besondere Annahmen nicht ausreichend hingewiesen und definiert sind. Dadurch kann beim Lesen der Bank, der Wirtschaftsprüfung oder eines anderen Dritten der Eindruck entstehen, dass etwas bewertet wurde was nicht den Gegebenheiten entspricht und sie haheb besondere Annahmen nicht deklariert, ist das ein HAftungfall.	Im Gutachten ist aus Haftungsgründen auf angenommene besondere Annahmen hinzuweisen.	4	
F	Chancen, ich würde nicht sagen, dass es eine Chance ist, sondern wir versuchen das erfüllen, wofür der Kunde das GA im Endeffekt benötigt.	<del>Keine Chancen aber durch besondere Annahmen die Bedürfnisse des Kunden erfüllen.</del>	1	
G	Durch die besondere Annahmen wird ein GA einfach individueller auf den jeweiligen Zweck besser zugeschnitten werden, weil sonst einfach gewisse Unsicherheiten einfließen, die das Ergebnis verfälschen würde.	<del>Besondere Annahmen machen Gutachten individueller und besser auf Liegenschaft abstimmbaar.</del>	1	
G	Es wird ja oft eine Verkehrswert ausgewiesen unter der besondere Annahmen einer fortführenden Nutzung oder nach highest and best use oder Abriss/Neubau. Das sind alles besondere Annahmen die getroffen werden und diese Chancen ergeben sich daraus.	Die Ausweisung eines Wertes unter highest and best use Nutzung sowie Abriss/Neubau als Chance durch besondere Annahmen.	2	
H	Dass man die Realität des Immobilienentwicklungsprozesses darstellt, weil sich viele Dinge im Vorfeld eines Ankaufs nicht wertmäßig darstellen lassen.	<del>Darstellung des Immobilienentwicklungsprozesses durch besondere Annahmen als Chance.</del>	2	
H	Durch diese besondere Annahmen kann man die Potenziale oder die Maximierungspotenziale einer Liegenschaft darstellen, was ohne die Verwendung von besondere Annahmen im Zuge einer Liegenschaftsbewertung gar nicht möglich wäre.	<del>Ausweisung von Potenzialen oder Nutzungsmaximierungen einer Liegenschaft durch besondere Annahmen.</del>	2	
H	Umgekehrt, würde man sich nur auf Vergleichswerte stützen, die bestehende Widmungen widerspiegeln, so hat man sozusagen nicht den Markt dargestellt.	Durch Vergleichsdaten bestehender Widmungen ist der Markt nicht immer abbildbar.		

I	Das ist ganz klar die Chance, dass man Potenziale aufzeigen kann. Und das ist für die Finanzierung oft wichtig.	Aufzeigen von Potentialen für Finanzierungen durch besondere Annahmen.	2	
---	---	--	---	--

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
I	Es gebe ja die Möglichkeit, dass man textlich formuliert: Es gibt das oder die Potenziale, auf der Liegenschaft. Aber mit dem besonderen Namen kann man dieses Potenzial auch gut beziffern.	Durch besondere Annahmen lassen sich Potenziale von Liegenschaften beziffern und nicht nur textlich darstellen.	2	
J	Die Chancen sind Objekte in einem optimalen Zustand darzustellen. Das ist die wesentliche Chancen, die vielleicht vom vom Status quo abweicht und das Potenzial hier zu zeigen.	Durch besondere Annahmen lassen sich Objekte in einem optimalen Zustand darstellen und Chancen aufzeigen.	2	
J	Wie gesagt, der Bank ist wichtig zu wissen, wenn sie ein Grundstück oder ein Abbruchobjekt kaufen ,was ist dessen Potenzial?	Aufzeigen von Potentialen von Liegenschaften für die Bank.	2	
K	Chancen, die es eigentlich nicht geben sollte, nämlich Einfluss des Auftraggebers auf das Ergebnis.	Die Chance des Auftraggebers durch besondere Annahmen Einfluss auf das Ergebnis	4	
A	Die Risiken sind einerseits die, ob diese besondere Annahme überhaupt realistisch ist, sprich rechtlich, bautechnisch oder wirtschaftlich überhaupt machbar ist.	Besondere Annahmen auf rechtliche, bautechnische und wirtschaftliche Machbarkeit überprüfen.	5	
A	Besondere Annahmen dass man diese nicht nur im Flietext beschreibt im GA sondern diese beim Wert hinschreibt, dass der Wert nur unter dieser besondere Annahmen, die unterstellt wurde gilt, damit aus dem kein Risiko entsteht und eine Fehlbeurteilung/Verwendung des Ergebnisses rauskommt.	Besondere Annahmen im Flietext beschreiben und am Ende des Gutachtens bei der Ausweisung des Wertes um Fehlbeurteilungen oder Fehlverwendung des Ergebnisses zu vermeiden.	4	
B	Dass jemand ein Gutachten liest und dieses aber nicht vollständig liest und dass dadurch die besondere Annahmen übersehen werden und deswegen ist es wichtig, dass man die besondere Annahmen deutlich sichtbar macht.	Risiko, dass besondere Annahmen übersehen werden beim Durchlesen des Gutachtens. Besondere Annahmen sichtbar ausweisen.	4	
B	Wenn wir besondere Annahmen verwenden, dann schreiben wir dazu "Der Verkehrswert unter besonderen Annahmen"	Wert beschreiben durch "Wert unter der/den besonderen Annahmen"	4	

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
B	Executive Summary die besondere Annahmen hin, die im Gutachten angenommen wurden, um diese hervorzuheben und darauf hinzuweisen, dass ein Gutachten unter besondere Annahmen erstellt worden ist.	Besondere Annahmen werden in der Executive Summary beschrieben.		1
C	Wenn ich besondere Annahmen treffe nach meinem Gutdünken, dann verstoße ich gegen das Liegenschaftsbewertungsgesetz.	Wenn ein Sachverständiger selbst besondere Annahmen trifft, verstößt er gegen		6
C	Wenn besondere Annahmen getroffen werden vom Auftraggeber, dann ist es wichtig, dass in der Arbeit ganz deutlich zum Ausdruck kommt, damit auch ein Dritter sofort erkennen kann, wenn er das kriegt, dass dies unter bestimmten Voraussetzungen errechnet ist.	Besondere Annahmen sind im Gutachten deutlich zu kennzeichnen, damit ein Dritter sieht, unter welchen Voraussetzungen berechnet wurde.		4
D	Dass diese Annahmen nicht eintreten und man als Gutachter mit Umständen kalkuliert, die im	Das Risiko, dass besondere Annahmen in weiterer Folge nicht		5
F	Naja das Risiko ist dass im Zuge der weiteren Entwicklung die besondere Annahmen wegfallen würde und das ist es Grund warum in das Gutachten hineingeben was passiert wenn.	Risiko, dass besondere Annahmen nicht eintreten berücksichtigen.		4
F	Wir definieren den Verkehrswert oder den Marktwert nicht jetzt als Wert alleine, sondern das da steht dann "Der Marktwert unter Berücksichtigung der besonderen Annahme".	Der Marktwert wird, wenn besondere Annahmen verwendet werden, nicht alleine ausgewiesen.		4
F	Es ist immer Marktwert und besondere Annahmen gemeinsam auszuweisen. Somit hat der Leser immer die Sicherheit zu wissen "Aha der Gutachter hat hier besondere Annahmen getroffen"	Der Marktwert ist gemeinsam mit den besonderen Annahmen auszuweisen um Missverständnisse bei der Interpretation zu		4
G	Natürlich sind mit der Verwendung von besondere Annahmen Risiken verbunden, weil natürlich besondere Annahmen den Wert in die eine oder andere Richtung verfälschen können.	Besondere Annahmen können den ausgewiesenen Wert nach oben und nach unten verfälschen.		4
G	Sie können ein GA präzisieren und für den Adressaten leichter verwendbar machen, aber ein Verkehrswert nach 2.2 LBG kann deutlich verfälscht werden durch besondere Annahmen.	Besondere Annahmen können ein Gutachten präziser machen aber den Verkehrswert nach 2.2 LBG verfälschen.		4

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
H	Dass man etwas darstellt, was nicht realisierbar ist.	Durch besondere Annahmen können nicht realisierbare Szenarien	4	
H	Eben im Widmungsprozesse, dass man zu positive besondere Annahmen trifft über eine Marktentwicklung, die möglicherweise nicht eintritt und dass man dadurch wirtschaftliche produziert.	Durch besondere Annahmen können Werte zu positiv dargestellt werden.	4	
H	Deswegen ist es auch sehr wichtig, dass man diese besondere Annahmen in Wahrheit in alle Richtungen abtestet und schaut was wirklich möglich ist.	Besondere Annahmen müssen auf deren Plausibilität geprüft werden.	5	
H	Wir bekommen kommuniziert vom Auftraggeber wir möchten dieses und jenes bewertet haben - allerdings checkt man das schon noch ab bei den Gemeinden und bei denen die die Widmungen festlegen, ob das überhaupt realistisch ist im Stadtentwicklungsprozess.	Vom Auftraggeber vorgegebens besondere Annahmen in Bezug auf Umwidmungen werden mit Entscheidungsträgern und Stadtentwicklungsprozessen abgeglichen.	5	
H	Also man muss da eine Art Sensitivitätsanalyse durchführen, um zu sehen, ob das, was man annimmt überhaupt realistisch ist.	Sensitivitätsanalyse notwendig, um realistische Szenarien darstellen zu können.	5	
I	Man kann die Bewertung auch total verfälschen. Also ich habe immer wieder auch sehr kreative Bewertungsannahmen gesehen, die absolut den Wert verfälschen.	Unrealistische besondere Annahmen verfälschen den Wert einer Liegenschaft.	4	
I	Und ich finde das auch sehr wichtig, wenn ein Auftraggeber möchte, dass wir mit besonderen Bewertungskriterien arbeiten, dann darf das nicht irgendwo versteckt Gutachten sein, sondern idealerweise ist das auf einem Blatt mit dem Verkehrswert.	Verwendete Besondere Annahmen sind im Gutachten deutlich hervorzuheben.	4	
J	Die Frage ist, ob das seriöse Annahmen, die irgendwie nachvollziehbar sind oder nicht.	Besondere Annahmen sind auf deren Nachvollziehbarkeit zu überprüfen.	5	

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
J	Das ist vielleicht ein Thema: wenn es nicht ausgewiesen ist, dass das Besondere Annahmen verwendet wurden. Wenn nur drinsteht: Verkehrswert. Wenn das nur irgendwo versteckt, drinnen im Fließtext steht, unter dem sondern das jeder liest, entdeckt wird, da steht Verkehrswert. Wenn am Deckblatt nicht schon daraufhingewiesen wird, dass der Wert unter besondere Annahmen zustande gekommen ist, sondern nur im Fließtext, dann besteht die Gefahr, dass der Wert falsch interpretiert wird.	Es besteht die Gefahr, dass, ein im Gutachten ausgewiesener Wert falsch interpretiert wird, wenn nicht explizit dabei steht, unter welchen besonderen Annahmen dieser Wert zustande gekommen ist.	4	
J	Wenn man besondere Annahmen trifft, die vielleicht nicht marktüblich sind. Dann passt das eigentlich nicht mit dem Status Quo überein - vielleicht eine Verzerrung der Ergebnisse. Es ist also aus meiner Sicht kritisch zu sehen. Das kanns mitunter geben, aber letztlich muss jeder Gutachter sich selbst am Schopf packen, was er macht oder nicht.	Durch die Verwendung nicht-marktüblicher besonderer Annahmen können Ergebnisse verzerrt werden. Diese Verantwortung obliegt jedem Sachverständigen selbst.	4	
K	Es ist das Risiko, dass man in die Lage versetzt wird, Gefälligkeitsgutachten zu schreiben.	Durch die Verwendung besonderer Annahmen, können Gutachter in Versuchung kommen, Gefälligkeitsgutachten	4	
A	Da ist die Gefahr groß, dass mit so Freizeichnungssätzen sich der Gutachter einerseits vermeintlich von der Haftung freischreibt aber auf der anderen Seite passieren kann, dass eine Haftung daraus entsteht, weil er dies prüfen hätte müssen	Besondere Annahme für ein Gutachten sind vom Gutachter zu überprüfen	5	
A	Hier ist glaub ich schon eine Möglichkeit, dass ein Wert verfälscht ist, durch so Standardannahmen, die vllt gar nicht stimmen, weil diese niemand geprüft hat.	Werte können verfälscht werden durch nicht geprüfte besondere Annahmen.	4	
C	Jede, da sie eine Liegenschaftsbewertung im Sinne des Verkehrswertes verfälschen.	Besondere Annahmen verfälschen eine Liegenschaftsbewertung	4	

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
D	Ja, wenn man besondere Annahmen trifft, die sehr unwahrscheinlich sind.	Besondere Annahmen verfälschen dann eine Liegenschaftsbewertung, wenn diese nur sehr unwahrscheinlich	4	
D	Das sieht man immer wieder in Gutachten, dass der Gutachter Werte ermittelt, wo der Auftraggeber höchstwahrscheinlich vorgegeben hat, was eintreten soll und unter dieser Voraussetzung soll dies bewertet werden. Wenn man das so macht ist unbedingt zu prüfen ob diese Szenarien realistisch sind.	Besondere Annahme, die der Auftraggeber vorgibt, sind auf deren Plausibilität zu überprüfen.	5	
E	Eine Verfälschung ist es insofern nicht, weil man von einer anderen Tatsache ausgeht als es bei der Besichtigung ist.	Eine Verfälschung findet nicht statt, da von einem anderen Zustand, als zum Zeitpunkt der	4	
E	Man geht davon aus, dass ein Projekt schon fiktiv fertig errichtet ist, das heißt solange im GA unter besondere Annahmen alles definiert ist, was der Bewertung zu Grunde liegt, verfälscht es das GA nicht.	Wird in einem Gutachten unter besondere Annahmen alles definiert, was der Bewertung zu Grunde liegt, so verfälscht es das Gutachten nicht.	4	
E	Wenn neue Unterlagen kommen, muss das GA adaptiert werden, dann ist das alte Ga nicht mehr richtig.	Bei neuen Erkenntnissen bezüglich verwendeter besondere Annahmen, sind diese im Gutachten	4	
E	Es ist immer wichtig so transparent wie möglich und so viel wie möglich in da Gutachten zu schreiben, dass der Leser versteht. was diese Zahlen zu bedeuten habe.	Transparenz ist wichtig, um Gutachten so verständlich wie möglich zu machen.	4	
F	Sie unterstellen die Fertigstellung und die Vollvermietung. Also zwischen dem, wie es jetzt darzustellen ist, also der Residualwert, der reine Grundstückswert versus dem dass das Gebäude fertig ist. Das ist völlig unterschiedlich.	Unterschied zwischen dem Residualwert und dem Wert nach Fertigstellung ist groß.	4	

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
G	ja natürlich. Beispiel: Sie bewerten ein unbefristet vermietetes Zinshaus. Der Kunde sagt Ihnen, dass sie das Zinshaus unter der besonderen Annahmen der Bestandsfreiheit bewerten können. Sie bewerten dies nun unter diese besondere Annahmen und geben an, dass sie nach 2.2 LBG bewertet haben, ohne weiter darauf einzugehen. Hier findet natürlich eine Verfälschung statt, weil ein bestandsfreies Gebäude hier einen deutlich höheren VW hat wie ein schlecht vermietetes Zinshaus mit unbefristeten Verträgen	Verfälschung durch besondere Annahme, weil ein bestandsfreies Zinshaus einen deutlich höheren Wert hat, wie ein niedrig vermieetes Zinshaus mit unbefristeten Mietverträgen.	4	
G	Also ich sehe schon, dass VW in alle Richtungen verfälscht, werden können. Deswegen ist es umso wichtiger mit AG, mit der finanzierenden Bank oder mit allen Stakeholdern abzustimmen, welche besondere Annahmen zu treffen sind und man muss im GA eindeutig darauf hinweisen, wenn es besondere Annahmen sind, die eine Verkehrswertverfälschung nach sich ziehen, dann muss man klar darauf hinweisen, dass es dann streng genommen nicht der VW nach 2.2 LBG highest and best use ist sondern unter diesen Annahmen. Das ist die Gefahr, dass man hier nicht genau darauf hinweist.	Besondere Annahmen können Werte verfälschen. Deswegen ist abzuklären mit den Stakeholdern welche besonderen Annahmen berücksichtigt werden sollen.	1	
H	Ja klar. Wenn man Annahmen trifft, die nicht eintreten, dann können teilweise massive Verfälschungen oder Abweichungen vom Wert den eine Liegenschaft in Wahrheit wert ist, herauskommen.	Werden unrealistische Besondere Annahmen verwendet, so können die eine Liegenschaftsbewertung verfälschen.	4	
I	Also sind zum Beispiel wirklich solche Annahmen, die sehr stark wertbeeinflussend und sehr unwahrscheinlich sind.	Stark wertbeeinflussende und unwahrscheinliche besondere Annahmen verfälschen eine Liegenschaftsbewertung	4	
I	Es ist zwar gut, um das Potenzial aufzuzeigen, was ist, wenn ich doch die Genehmigung bekommen. Aber es kann doch den Wert sehr verfälschen.	Gut um Potenziale aufzuzeigen, aber die Möglichkeit der Verfälschung besteht dennoch	2	

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
J	Wenn ich Annahmen treffe, die so nicht umsetzbar sind, einfach irgendwelche Annahmen treffe, die nicht umsetzbar sein können, wo es keinen Rechtsanspruch geben kann. Ansätze, die überhaupt nicht marktüblich sind. Wenn ich mich nicht mehr an das LBG oder die Ö-NORM halte mit meinen besondere Annahmen.	Mark tunübliche und nicht umsetzbare besondere Annahmen verfälschen eine Liegenschaftsbewertung.	4	
K	Natürlich, das ist die Annahme, die vom Auftraggeber kommt und die ich nicht verifizieren kann, kann das Ergebnis verfälschen.	Annahmen, die vom Auftraggeber kommen und die nicht verifizierbar sind, verfälschen das Ergebnis.	4	
A	Beim Privatgutachten, kann mir der private AG alle möglichen besondere Annahmen vorgeben. Bei einem gerichtlichen GA geht es ja um eine Streitsache in den meisten Fällen oder um eine Exekution, wo mehr oder minder keine Disponierbarkeit von Annahmen und besondere Annahmen vorhanden ist, weil man nicht nach Fertigstellung bewerten kann, wenn es nicht fertig.	Bei Privatgutachten können vom Auftraggeber besondere Annahmen kommen.	1	
B	Wir haben hauptsächlich private Auftraggeber aber soweit ich es von Kollegen mitbekomme, gibt es besondere Annahmen ganz selten bei Gerichtsgutachten.	Besondere Annahmen kommen bei Gerichtsgutachten kaum vor.	6	
B	Wenn es besondere Annahmen bei Gerichtsgutachten gibt, dann werden diese direkt vom Richter direkt beauftragt.	Besondere Annahmen werden bei Gerichtsgutachten vom Richter vorgegeben.	6	
C	Kaum. Kann mir nicht vorstellen, dass ein Gerichtsgutachten von einer Annahme ausgeht. Da geht es ja üblicherweise unterschiedliche Auffassungen über Werte oder Rechte. Da kann ich mir vorstellen, dass ein objektiverer Wert der gesuchte ist.	Bei Gerichtsgutachten wird kaum mit besonderen Annahmen gearbeitet.	6	
D	Aus meiner Sicht ja, weil im Privatgutachten kann man sehr viele unterschiedliche Prämissen treffen, wenn diese sorgfältig überprüft worden sind. Bei einem Gerichtsgutachten ist das nicht möglich. Hier muss sich der Sachverständige stark an das jetzige Szenario halten	Bei Gerichtsgutachten muss sich der Sachverständige an das jetzige Szenario halten. Es werden keine besonderen Annahmen getroffen.	6	

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
E	Nein es gibt keinen Unterschied zwischen Privatgutachten und Gerichtsgutachten bei der Verwendung besonderer Annahmen	Es gibt keinen Unterschied.	6	
F	Ich kann mir nicht vorstellen, dass im Zuge eines Gerichtsgutachten eine besondere Annahmen rechtlich zulässig ist	Bei Gerichtsgutachten sind besondere Annahmen rechtlich nicht zulässig.	6	
G	Grundsätzlich ist es so, dass gerichtlich beauftragte Gutachten sind, ja sozusagen, dass man auf sich gestellt ist als Gutachter. Man hat alles zu hinterfragen und zu überprüfen. Wenn man bei einem Gerichtsgutachten eine Annahme trifft, ist es heikel. Erstens hat man keinen Auftraggeber der Inputs gibt. Man muss alles selbst recherchieren. Man geht zur besondere Baubehörde, man rechnet sich das DG-Ausbaupotential fertig aus.	Besondere Annahmen für Privatgutachten werden vom Sachverständigen hinterfragt und überprüft.	5	
G	Bei einem Privatgutachten ist es oft so, dass die Effizienz eine große Rolle spielt. Der Auftraggeber hat eine fertige Projektstudie eines Fachmanns z.B. für den DG-Ausbau. Das heißt dass man als GutachterIn diese Studie eines Fachmanns übernimmt. Da geht es um kein Haftungsthema, da man sich dann auf die Studie des Architekten oä. berufen kann und dieser dann haftbar gemacht werden kann. Das ist der Unterschied zwischen diesen beiden Gutachtenarten.	Verwendet man eine Projektstudie vom Auftraggeber, die von einem Fachmann erstellt wurde, so wird für etwaige Haftungsfälle der Fachmann herangezogen.	5	
G	Ich glaube, dass Privatgutachten mehr besondere Annahmen enthalten.	Bei Privatgutachten kommen besondere Annahmen häufiger vor.	6	
H	Also wir hatten noch nie dann Fall, dass wir für Gerichtsgutachten besondere Annahmen zu treffen hätten. Ich glaube nicht, dass es da Unterschiede gibt.	Bei Gerichtsgutachten werden keine besonderen Annahmen getroffen.	6	
H	Jedoch ist jedes Gutachten für sich selbst zu betrachten und mit dem Zweck und dem Ziel der Bewertung abzustimmen.	Jedes Gutachten ist eine Einzelfallbetrachtung und mit dem Bewertungsziel abzustimmen.	1	

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
J	Bei Privatgutachten oder Finanzierungsgutachten hat der jeweilige Auftraggeber seine Gedanken, was er damit bezweckt, Der Auftraggeber will natürlich am besten in seine Richtung möglichst optimal bewertet haben. Sei es jetzt für Finanzierung oder ob der Bewertungsgegenstand besonders hoch oder besonders niedrig zu bewerten ist. Wichtig ist dem Auftraggeber, dass das Ergebnis für seine Zwecke möglichst optimal dargestellt wird.	Bei Privatgutachten ist das Ziel des Auftraggebers eine möglichst optimale Bewertung, für seinen Verwendungszweck des Gutachtens.	1	
J	Bei Gericht geht's ja eigentlich meines Erachtens mehrheitlich oder meistens um die Klärung von Spezialthemen, die in irgendwelchen Verfahren halt notwendig sind. Die sind vielleicht jetzt nicht der klassische Verkehrswert, an den ich halt berechne zum Stichtag, sondern wieder unter der Berücksichtigung, dass der oder diejenige irgendwas gemacht hat, dazu geleistet hat, dass das nicht zu berücksichtigen ist.	Bei Gerichtsgutachten steht die Klärung von Verfahren im Vordergrund.	6	
K	Ich denke schon, weil diese besonderen Annahmen gemäß Norm also, wenn man jetzt von der Norm spricht, diese besonderen Annahmen schon eigenartig sind. Da steht im Gutachten, ist eine besondere Annahme zu treffen, wenn von einem Umstand auszugehen ist, der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag, der Befundung verifizierbar ist. Ich habe an einem Stichtag einen Befund aufzunehmen und zu beurteilen. Meiner Ansicht nach ist die Ausweisung eines Verkehrswert unter besonderen Annahmen nicht zulässig.	Die Ausweisung eines Verkehrswertes unter besonderen Annahmen ist nicht zulässig.	4	

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
K	Der Verkehrswert ist im LBG eindeutig definiert und Paragraph neun und in Paragraph zwei. Im Paragraph zwei steht eindeutig eine besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben, und der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Wenn jetzt diese Annahme nicht zutrifft, dann kann es für mich nicht der Verkehrswert sein, das heißt für mich, müssten besondere Annahmen ausgewiesen werden und der Wert nicht als Verkehrswert im Sinne des LBG bezeichnet werden.	Durch Verwendung besonderer Annahmen gilt die Definition des Verkehrswertes nach LBG nicht.	4	
A	Ich glaub nicht, dass es öfter ist, aber es wird wahrscheinlich von denen die die Norm ernst nehmen, richtiger benannt indem hingeschrieben wird, dass besondere Annahmen getroffen werden und nicht mehr nur im Flietext "folgende Annahmen werden unterstellt".	Besondere Annahmen werden seit der Novelle deutlicher ausgewiesen.	6	
A	Vom Wording ist es eindeutiger und dementsprechend vielleicht öfter erscheint wo es früher nicht so explizit erwähnt und als besondere Annahmen titulierte wurde. Es ist verständlicher, was in die Bewertung miteinbezogen wurde, und es wird sich einbürgern, dass im Gutachten besondere Annahmen als eigenen Punkt Platz finden.	Seit der Novelle ist verständlicher was in die Bewertung mitaufgenommen wurde und für besondere Annahme gibt es einen eigenen Punkt im Gutachten.	6	
B	Ich sehe da keinen Unterschied, weil diese besonderen Annahmen früher schon existiert haben im Red Book der Chartered Surveyors.	Besondere Annahmen hat es schon im Red Book gegeben.	6	
B	Im LBG gibt es bis heute dazu nichts, aber dass es in der ÖNORM definiert wurde ist grundsätzlich sehr gut, aber hat keine neue Bedeutung in der Praxis.	Besondere Annahmen haben durch die Novelle keine neue Bedeutung in der Praxis gewonnen.	6	
C	Man hat es sicher davor auch schon verwendet, weil der Bedarfs ja nicht erst mit der ÖNORM entstanden ist.	Vor der Novelle wurden auch schon besondere Annahmen getroffen.	6	

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
D	Aus meiner Sicht nicht unbedingt, weil es davor auch stattgefunden hat. Ich sehe da keine große Veränderung zu vor der Novelle.	Vor der Novelle wurden auch schon besondere Annahmen getroffen.		6
E	Nein, wie gesagt, jede Bewertung ist eine Einzelfallentscheidung. Das Ergebnis ist unter besonderen Voraussetzungen zu sehen. Es muss, weil der Gutachter nicht immer weiß, was Ziel des Gutachtens ist, nachgefragt werden, aber es wird nicht öfter oder unkomplizierter herangezogen als vor der Novellierung 2022 oder 2019. Es ist nach wie vor gang und gebe besondere Annahmen in einer Bewertung zu unterstellen.	Vor der Novelle wurden auch schon besondere Annahmen getroffen.		6
F	Es ist jetzt nicht mehr oder weniger geworden, wir haben gewisse Kunden, die das eigentlich immer haben möchten, klassischerweise Fonds, die ein Wohnimmobilienprojekt kaufen, die möchten einen Wert unter der besonderen Annahme der Fertigstellung eigentlich immer haben. Das hat sich weder in der Häufigkeit erhöht oder verringert seit der Novelle. Das ist konstant.	Die Verwendung besonderer Annahmen ist vor und nach der Novelle konstant geblieben.		6
G	Das ist bei uns im Büro nicht zu beobachten, aber ich bin der Meinung das besondere Annahmen sehr viel Relevanz in der Immobilienbewertung haben, weil das Produkt Immobilie sehr heterogen ist. Folglich sehe ich seither nicht wirklich noch mehr Annahmen oder besondere Annahmen, aber unverändert auf hohem Niveau.	Die Verwendung besonderer Annahmen ist vor und nach der Novelle konstant geblieben.		6
G	Genau, das ist jetzt nicht signifikant mehr geworden. Das hat es immer schon gegeben.	Die Verwendung besonderer Annahmen ist vor und nach der		6

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
H	Also das Thema der besondere Annahmen gibt es schon immer und das ist auch bei den RSIS Global Standards als special Assumptions schon länger definiert. Ich kenne das aus meiner Praxis bei einem internationalen Konzern eben genau als diese special Assumptions, also das war bzw. ist etwas, was man in der Bewertung schon länger verwendet. Dementsprechend hat die Ö-NORM keine Auswirkung in der Praxis.	Novelle hat keine Auswirkung auf die Praxis in Bezug auf besondere Annahmen.		6
I	Und im Red Book gab es das schon länger. Insofern hat der Umstand, dass es in der Norm ist, nichts geändert an der Praxis für Büros, die auch international agieren. Für Büros, die nur in Österreich agieren, kann ich mir gut vorstellen, dass das eine Änderung war, dass sie damit jetzt leichter arbeiten können.	International tätige Unternehmen verwenden schon länger besondere Annahmen.		6
J	Das würde ich jetzt nicht sehen, weil es diese Themen davor auch schon gegeben hat. Vielleicht mit dem Unterschied, dass man es dazumal als Szenariowert betitelt hat. Zu sagen, ich weise zwei Verkehrswerte aus, einen normalen und einen unter der besonderen Annahme. Ich würde jetzt keinen Unterschied sehen. Nicht wirklich	Kein Unterschied zu vor und nach der Novelle		6
K	Ich kann es nicht beurteilen, weil diese Menge an Gutachten aus dem Kollegenkreis nicht vor mir habe. Aber ich vermute schon, dass man das ausnutzt, um eben die Werte schönzurechnen und bzw um politische Werte zu begründen, was meiner Ansicht nach falsch. Ich mache es nicht	Möglichwerweise werden besondere Annahmen dazu verwendet, um Werte schön zu rechnen.		4
K	Genau. Ich mache meine Bewertung und wenn es um Annahmen geht, die ich nicht verifizieren kann, dann lehne ich den Auftrag ab. Okay.	Können besondere Annahmen nicht verifiziert werden, so wird der Auftrag		5

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
D	Im Grunde genommen, wenn man besondere Annahmen trifft, dann ist die Frage ob dies der Verkehrswert ist oder wäre es ein Zukunftswert, weil wenn ich etwas unter der Voraussetzung der Fertigstellung bewerte, dann ist es nicht der Verkehrswert zum Stichtag sondern ein Verkehrswert in z.B. 3 Jahren. Es ist eine gewisse Unschärfe von der Begrifflichkeit her vorhanden.	Begriffliche Unschärfe vorhanden in Bezug auf Definition des Verkehrswertes	4	
E	Gar nicht, weil der Verkehrswert ist ja quasi jener Wert der im redlichen Geschäftsverkehr erzielt wird, besondere Vorlieben dürfen nicht berücksichtigt werden, wenn ich jetzt sage, der Verkehrswert unterstellt ja immer den highest and best use einer Liegenschaft, den höchsten und besten Nutzen einer Liegenschaft. Der highest and best use ist natürlich, wenn man jetzt unterstellt in einem Städtebaulichen Entwicklungsgebiet ist zwar noch Grünland, könnte aber baureifes Land bzw. Bauland werden, dann ist das der höchste und beste Nutzen für das Grundstück. Es wird aber die besondere Annahme unterstellt, dass diese Widmung auch wirklich zeitnah umgesetzt wird. Es	Verkehrswert bleibt durch Verwendung besonderer Annahmen bestehen, da durch besondere Annahmen der highest and best use errechnet werden kann.	4	
F	Ich weiß nicht wie das Wording in der ÖNORM ist. Aber ich finde Sie sind als Gutachter verpflichtet, hinzuschreiben "Der Verkehrswert unter der Berücksichtigung der besonderen Annahme ist..... €". Darunter Schrieben sie die besonderen Annahmen hin und dann müssten Sie hinschreiben dass, wenn die besondere Annahme nicht zutrifft, ist es ein anderer Wert. Aber ich finde Sie sind immer sobald Sie in eine Situation geraten, die gegen die Standarddefinition des Verkehrswertes spricht, haben Sie eine besondere Annahme.	Wert unter der verwendeten besonderen Annahme ausweisen und was passiert, wenn besondere Annahmen nicht eintritt.	4	

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
G	Die Definition des Verkehrswertes ist ja der Wert den eine Immobilie am freien Markt unter gewissen Vermarktungszeit unter idealen Marktbedingungen bei funktionierendem Angebot und Nachfrage am Markt, erzielt werden kann. Und natürlich können besondere Annahmen dazu führen, dass hier der Wert verfälscht wird und	Wertänderung durch Verwendung besonderer Annahmen.	4	
G	Ich sehe ein Gutachten nicht als falsch, wenn explizit mehrmals darauf hingewiesen wird, dass eine besondere Annahme angenommen wurde. Wenn sie den Auftrag haben beispielsweise in einem Gerichtsgutachten oder einem Finanzierungsgutachten, für besondere Annahmennken einen Verkehrswert nach 2.2 zu ermitteln, dann ist das oft eine problematische Geschichte, weil Sie auch Haftungen produzieren, die problematisch werden können.	Wertbenennung nicht relevant, solange Zweck und besondere Annahmen ausgewiesen werden.	4	
G	Ich glaube man muss extrem aufpassen mit irgendwelchen besonderen Annahmen mit arbeitet. Oft ist man jedoch gezwungen, aber mit besonderen Annahmen, die extrem wertbeeinflussend sind zu arbeiten.	Überprüfen der besonderen Annahmen.	5	
H	Es verändert natürlich schon die Definition des Verkehrswertes weil jetzt nur prognostizierte Verkehrswerte sind einfach viele Dinge interpretiert die vielleicht nicht für die klassische Verkehrswertdefinition gelten würden. Letztendlich, wenn man im Gutachten klar beschreibt was der Zweck der Liegenschaftsbewertung ist und die besonderen Annahmen klar und deutlich im Gutachten ausweist, ist die Wertbenennung egal.	Wertbenennung nicht relevant, solange Zweck und besondere Annahmen ausgewiesen werden.	4	

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
I	<p>Es ist dann der Verkehrswert unter besonderen Annahmen. Aber ansonsten sehe ich das nicht verändert zur Definition im LBG. Ich finde es wichtig, dass es dann auch wirklich immer klar ersichtlich ist, dass auch die Überschrift dann ist: Bewertung unter besonderen Bewertungsannahmen. Und dass die besonderen Bewertungsverfahren direkt auch dabeistehen und nicht irgendwo versteckt im Gutachten. Und der unaufmerksame Leser liest es vielleicht gar nicht, weil das kann und das ist sicherlich öfter schon passiert und führt zu Missverständnissen. Ansonsten sehe ich die Definition an sich nicht unpassend.</p>	<p>Wertbenennung nicht relevant, solange Zweck und besondere Annahmen ausgewiesen werden.</p>	4	
J	<p>Naja deshalb sage ich ja, dass es ein Szenariowert ist. Der Verkehrswert sollte ja den Wert der Immobilie, meines Erachtens, im Status quo widerspiegeln, wie ich unter der fiktiven Annahme eines Verkaufs am Markt unter genügend Zeit mit vorhandenem Verkäufern und Kaufinteressenten sage ich jetzt umsetzen kann.</p>	<p>Wert mit besonderen Annahmen ist "Szenariowert".</p>	4	

J	<p>Aber deshalb heißt es ja besondere Annahme. Wenn wir nicht alles wissen und nicht alle Informationen haben. Dann muss ich zwingend Annahmen treffen, ob die dann stimmen oder zutreffend sind, das weiß ich ja nicht. Sie treffen diese Annahmen nach bestem Wissen und Gewissen. Es kann sein, dass wir Gutachten haben, wo wir auftragsgemäß nicht ins Haus oder nicht in die Wohnung kommen, kann auch durch eine Gerichtsanweisung so sein, weil es keinen Zugang gibt. Und trotzdem muss man es machen. Dann muss man auf Basis von Auskünften und Informationen den Zustand und die Ausstattung zugrunde legen. Das ist aber aber immer noch der Verkehrswert weil ich ja jetzt nicht bewusst, was Abweichendes annehme. Ich weiß, es kann anders sein, aber da mir die Informationen fehlen, muss ich Annahmen treffen</p>	<p>Verkehrswert bleibt durch Verwendung besonderer Annahmen bestehen.</p>	4	
K	<p>Das ist meiner Meinung nach unzulässig, weil es ist immer Unterschied, ob ich eine Annahme treffe, die zutreffen kann. Also, wenn in zum Beispiel bei vermieteten Wohnungen, wo man sagt, gehen Sie davon aus, dass die Wohnung frei vermietbar ist, wo es nicht sein kann, ist, wenn es eine MRG-Wohnung ist, die bestimmten Vermietungskriterien unterliegt, das heißt, wo wir eine Begrenzung des Mietertrages habe und ich sage dann: Gehen Sie davon aus, dass die Wohnung freimietbesondere Annahmen ist. So gehe ich von einer Annahme aus, die nicht zutreffen kann</p>	<p>besondere Annahmen sind zu hinterfragen und zu prüfen.</p>	5	

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
K	Genauso, wenn es um kontaminierte Liegenschaften geht. Wenn eine Liegenschaft als Altlast ausgewiesen ist, dann kann ich nicht davon ausgehen, dass der Verkehrswert ohne Kontaminationen gerechnet wird. Dann ist es ein fiktiver, unbelasteter Bodenwert oder wie auch immer. Aber es muss eine eigene Definition dafür stattfinden, aber das ist nicht der Verkehrswert.	besondere Annahmen sind zu hinterfragen und zu prüfen.		5
A	Von Ihren Möglichkeiten, würde ich sagen 20-40%	Besondere Annahmen werden bei 20-40% der		6
B	Also jetzt würde ich 0-20% sagen.	Bei 0-20% der Gutachten werden besondere		6
C	Da ich überhaupt keine besonderen Annahmen treffe, kann ich nur sagen wie oft ich Annahmen treffe	Besondere Annahmen werden nicht verwendet.		6
D	Ich würde es zwischen 0 und 20% einschätzen.	Bei 0-20% der Gutachten werden besondere		6
E	Ich würde sagen jedes 2. GA beeinhaltet besondere Annahmen. Also 40-60%.	Besondere Annahmen werden bei 40-60% der Gutachten verwendet		6
F	Ich würde sagen doch realtiv oft, bis zu 40%.	Bei bis zu 40% der Gutachten werden besondere Annahmen		6
G	Grundsätzlich muss man vorrauschicken, dass die Gutachtenserstellung immer auf eine Immobilie abgestellt ist und jede Immobilie hat ihre Eigenheiten.	Jede Immobilienbewertung ist individuell.		1
G	Ich würde sagen 60-80% werden jedenfalls besondere Annahmen getroffen.	bei 60-80% der Gutachten werden besondere Annahmen		6
H	Also ich hab es mir grob am letzten Jahr angeschaut: 0-20% ist die Range wo wir besondere Annahmen eingetlich getroffen haben.	Bei 0-20% der Gutachten werden besondere Annahmen verwendet.		6
I	n der aktuellen Situation würde ich sagen bei besonderen Bewertungsannahmen tendiert es eher leicht unter 50 %, also so 20 bis 60 % eher dazwischen, im Bereich 20 bis 40 %.	Besondere Annahmen werden bei 20-40% der Gutachten verwendet		6
	Ich kann es nicht genau sagen. Ich würde es vom Gefühl her einschätzen, irgendwo zwischen 20 bis 40%.	Besondere Annahmen werden bei 20-40% der Gutachten verwendet		6

IP	Paraphrase	Generalisierung	Kürzel	Reduktion
	Wenn möglich gar nicht. Ich habe Fakten zu beurteilen und nachdem die Bewertung Stichtag bezogen ist, habe ich das zu beurteilen, was am Stichtag vorhanden ist. Annahmen sind nur dann zulässig, wenn irgendwelche bestimmten Parameter nicht vorhanden sind oder nicht bekanntgegeben werden können. Aber nach Möglichkeit vermeide ich besondere Annahmen.	Besondere Annahmen werden nicht verwendet.	6	