

## Anspruch an Struktur, Aufbau, Inhalt und Qualität von Immobiliengutachten

Herbert Tomasetig

Der österreichische Gesetzgeber stellt mit dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) hohe Ansprüche an den Gutachter. Gleichzeitig hat der Gerichts-SV den Sachverständigeneid (§ 5 SDG) geleistet, in dem man ua schwört sich an die Regeln der Wissenschaft zu halten. Diese Arbeit soll die Operationalisierung dieser Ansprüche aus der Sicht des Autors darstellen.

### Verkehrswert

*Der Wertbegriff des Verkehrswertes wird im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) definiert als: „Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“ (§ 2 Abs. 2 LBG). Besondere Vorlieben Einzelner müssen gemäß Abs. 3 dabei unberücksichtigt bleiben.*

*Dieser Definition nach ist der Verkehrswert ein Preis und nicht ein Fundamentalwert, wenn man Preise als Ergebnis von Markttransaktionen, die immer das Resultat von Verhandlungsprozessen sind und Fundamentalwerte als das sichere Äquivalent der zukünftigen unsicheren Cashflows versteht.<sup>1</sup> Kaufpreise drücken die Knappheit eines Gutes und die subjektive Wertschätzung der Marktteilnehmer aus, sie signalisieren daher deren Präferenzen und Erwartungen und sind das Ergebnis von Tauschgeschäften, die auf Zweiseitigkeit, Freiwilligkeit und Eigennützigkeit beruhen.<sup>2</sup> Ein üblicherweise erzielbarer Preis spiegelt demnach die Knappheit eines Gutes sowie die mittleren Präferenzen und Erwartungen von Nachfragern und Anbietern bezüglich einer bestimmten Sache zu einer bestimmten Zeit wider. Preise für Liegenschaften, die wirtschaftlichen Zwecken dienen, basieren folglich auf Erwartungen der Marktteilnehmer im Hinblick auf Höhe und Sicherheit zukünftiger Rückflüsse. Da Immobilien Sachen sind, die ein komplexes Bündel inhomogener Eigenschaften (wie Lage- und Objekteigenschaften) aufweisen,<sup>3</sup> die auf unvollkommenen Märkten gehandelt werden, können Preise und Werte auseinanderfallen. Das zeigen beispielsweise unerwartete Preiskorrekturen, wie sie in den USA, Spanien und Irland nach 2007 stattgefunden haben, besonders drastisch. Märkte repräsentieren einen Realitätsausschnitt für den charakteristisch ist, dass er veränderlich und immer verschieden ist, sich selbst entwickelt und steuert, mit seiner Umwelt interagiert und einen offenen Entwicklungshorizont aufweist. Märkte sind eine humane Realität und können folglich als reflexiv autopoietisch charakterisiert werden. Diese Art von Realität und ihre Folgen, lassen sich jedoch nicht einfach mit deduktiv nomologischen Mitteln vorhersagen. Wer hätte beispielsweise auf Basis ökonomischer Gesetze das Phänomen von Negativzinsen vorhergesagt und dennoch existieren sie*

---

<sup>1</sup> Q: Wolfsbauer 2018, Untersuchungen zum Marktwert einer Liegenschaft, HTO consulting, vgl Gleißner et al 2017, Simulationsbasierter Ertragswert als Ergänzung zum Verkehrswert. Zeitschrift für Immobilienökonomie

<sup>2</sup> Q: Wolfsbauer 2018, Untersuchungen zum Marktwert einer Liegenschaft, HTO consulting, vgl Stocker 1999, Logik der Marktwirtschaft R. Oldenbourg, München; Maier 2011, Immobilienbewertung - theoretische Konzepte und praktische Anwendungen. Vienna University of Economics and Business, Wien

<sup>3</sup> Q: Wolfsbauer 2018, Untersuchungen zum Marktwert einer Liegenschaft, HTO consulting, vgl Lancaster 1966, A New Approach to Consumer Theory. Journal of Political Economy 74, 132-157 Lisi, G., 2016. General equivalency between the discount rate and the going-in and going-out capitalization rates. Economics and Business Letters 5, 58-64

*plötzlich. Konsequenter Weise lässt sich bei Gutachtern eine gewisse Unsicherheit beobachten, wie beispielsweise im Ertragswertverfahren mit dem Kapitalisierungszinssatz (Basiszinssatzmodell) in unterschiedlichen Marktsituationen umzugehen ist.<sup>4</sup> Der Verkehrswert bestimmt sich demgemäß nicht nur aus der Nützlichkeit des Gutes, sondern auch aus dessen Knappheit und lässt sich folglich nur am Markt bestimmen.<sup>5</sup>*

## **Wahrer Wert**

*Die Bestimmung des wahren Werts einer Größe gehört zu den Aufgaben der Statistik/Datenanalyse. Die Erhebung von Daten kann als Messvorgang aufgefasst werden.*

*Aus den Daten wird ein Schätzwert (Prognosewert) für den wahren Wert bestimmt und danach die Unterschiede zwischen dem Schätzwert und den Daten berechnet, die in diesem Modell zur Unterscheidung von den Abweichungen Residuen genannt werden.<sup>6</sup>*

## **Messvorgang (Bewertung)**

*Das Ziel eines Messvorgangs besteht in der Erhebung möglichst exakter und fehlerfreier Messwerte. Dieses Ziel wird bei kaum einen Messvorgang vollständig erreicht. Die tatsächlichen Messwerte geben meist nicht die tatsächliche Ausprägung eines Merkmals wieder, sondern enthalten Messfehler.*

*Um trotz Messfehlern die erhobenen Daten sinnvoll interpretieren zu können wird eine statistische Theorie der Entstehung von Messwerten benötigt. Für viele Verfahren zum Umgang mit Messfehlern bildet eine aus wenigen Axiomen bestehende statistische Theorie die Grundlage: die sogenannte „klassische Testtheorie“. Den Mittelwert betrachtet man als den vermutlich einer korrekten Messung entsprechenden Wert. Dieses Vorgehen gibt nur dann Sinn, wenn man die Voraussetzungen des Grundmodells der klassischen Testtheorie akzeptiert.*

*Das Grundmodell der klassischen Testtheorie basiert auf der Annahme, dass ein realisierter Messwert  $X$  aus der Summe eines „wahren Wertes“  $T$  und einem Messfehler  $E$  besteht:  $X = T + E$ .*

*Messfehler sind die Differenz zwischen „wahren Wert“ und den beobachteten Werten. Ein „wahrer Wert“ kann als der Mittelwert einer großen Zahl unabhängiger Messungen desselben Objektes aufgefasst werden.*

*Zusätzlich nimmt die klassische Testtheorie vier weitere Annahmen als erfüllt an:*

- 1. Der Mittelwert der Messfehler ist gleich Null. Wäre der Mittelwert der Messfehler ungleich Null, so entspräche der Mittelwert der Messung nicht dem Wert einer korrekten Messung.*
- 2. Messfehler korrelieren nicht mit dem wahren Wert einer Messung. Die Größe der Messfehler darf somit nicht vom wahren Wert abhängen.*
- 3. Die Messfehler zweier Messwertreihen sind unkorreliert.*

---

<sup>4</sup> Q: Wolfsbauer 2018, Untersuchungen zum Marktwert einer Liegenschaft, HTO consulting, vgl Seiser & Kainz 2011, Der Wert von Immobilien

<sup>5</sup> Q: Wolfsbauer 2018, Untersuchungen zum Marktwert einer Liegenschaft, HTO consulting

<sup>6</sup> Q: [https://de.wikipedia.org/wiki/Wahrer\\_Wert](https://de.wikipedia.org/wiki/Wahrer_Wert) 01/2020; vgl. Schnell et al 2018, Methoden der empirischen Sozialforschung, 131

4. *Die Messfehler einer Messwertreihe korrelieren nicht mit dem „wahren Wert“ einer anderen Messung.<sup>7</sup>*

*Aus den Axiomen der klassischen Testtheorie können sehr einfach Definitionen von Gütekriterien (Anforderungen) für die jeweiligen Messvorgänge/Bewertungsvorgänge abgeleitet werden.*

*Bei der Bewertung von Immobilien sind aber drei Gütekriterien von zentraler Bedeutung:*

1. *Die Unabhängigkeit der Bewertungsergebnisse von der/den Personen, die an der Ergebniserstellung mitwirken (Objektivität).*
2. *Die Zuverlässigkeit der Bewertungsergebnisse (Reliabilität).*
3. *Die Gültigkeit der Bewertungsergebnisse (Validität).*

### **Stand der Wissenschaft**

*Der Stand der Wissenschaft ist die wissenschaftstheoretische und philosophische Zusammenfassung der jeweils gegenwärtigen Erkenntnisse einer Wissenschaft oder aller Wissenschaften.<sup>8</sup>*

*Anders als reines Glaubenswissen repräsentiert der Stand der Wissenschaft gültige, beweisbare und überprüfbare Erkenntnisse.*

*Die gültigen Beweismethoden sind in Philosophie, Erkenntnistheorie und Wissenschaftstheorie beschrieben. Sie heben Wissenschaft von pseudowissenschaftlichen Behauptungen, politischen und anderen Ideologien und von Meinungen ab.*

*Der Stand der Wissenschaft repräsentiert daher das gegenwärtige Wissen in überprüfbarer Beziehung zur Wirklichkeit.<sup>9</sup>*

Immobilienbewertungen die dem Stand der Wissenschaft genügen sollen müssen eine eindeutige Struktur der Argumentation aufweisen, logisch korrekt und empirisch begründbar sein.<sup>10</sup>

### **Axiom**

*Ein Axiom (von griechisch ἀξίωμα: „Wertschätzung, Urteil, als wahr angenommener Grundsatz“) ist ein Grundsatz einer Theorie, einer Wissenschaft oder eines axiomatischen Systems, der innerhalb dieses Systems nicht begründet oder deduktiv abgeleitet wird.<sup>11</sup>*

*Beispiele für Axiome - Traditionelle Logik (Denkgesetze):*

*Satz von der Identität*

*Satz vom Widerspruch*

*Satz vom ausgeschlossenen Dritten*

*Satz vom zureichenden Grund<sup>12</sup>*

---

<sup>7</sup> Q: Schnell et al 2018, Methoden der empirischen Sozialforschung, 131, 132

<sup>8</sup> Q: [https://de.wikipedia.org/wiki/Stand\\_der\\_Wissenschaft](https://de.wikipedia.org/wiki/Stand_der_Wissenschaft) 01/2020

<sup>9</sup> Q: [https://de.wikipedia.org/wiki/Stand\\_der\\_Wissenschaft](https://de.wikipedia.org/wiki/Stand_der_Wissenschaft) 01/2020

<sup>10</sup> vgl. Schell et al 2018, Methoden der empirischen Sozialforschung, 50

<sup>11</sup> Q: <https://de.wikipedia.org/wiki/Axiom> 01/2020

<sup>12</sup> Q: <https://de.wikipedia.org/wiki/Axiom> 01/2020

## Wahrscheinlichkeit

*Die Wahrscheinlichkeit (Probabilität) ist eine Einstufung von Aussagen und Urteilen nach dem Grad der Gewissheit (Sicherheit).<sup>13</sup>*

*Die Wahrscheinlichkeitstheorie, auch Wahrscheinlichkeitsrechnung oder Probabilistik, ist ein Teilgebiet der Mathematik, das aus der Formalisierung, der Modellierung und der Untersuchung von Zufallsgeschehen hervorgegangen ist.*

*Die zentralen Objekte der Wahrscheinlichkeitstheorie sind zufällige Ereignisse, Zufallsvariablen und stochastische Prozesse.<sup>14</sup>*

## Beweismaß

*Als Beweismaß bezeichnet man die Intensität der Überzeugung des Gerichts von der Wahrheit (Richtigkeit) einer entscheidungsrelevanten Tatsache. Allerdings ist klarzustellen, dass die vom Gesetz geforderte Überzeugung des Gerichts immer nur auf einem Wahrscheinlichkeitsurteil beruhen kann.<sup>15</sup>*

## Bewertungen von Immobilien

Bei Bewertungen von Immobilien hat der Gutachter die Aufgabe, mit Methoden die dem Stand der Wissenschaft entsprechen, eine stichtagsbezogene Abbildung des Marktgeschehens durchzuführen und den durchschnittlichen Wert/Preis nachvollziehbar und schlüssig zu ermitteln. Da Kaufentscheidungen bzw. Vereinbarungen über Bestandsverhältnisse in der Wirklichkeit nicht nur nach rationalen Gesichtspunkten getroffen werden, sind bei der Bewertung empirisch abgesicherte Methoden gegenüber den rein theoretischen Modellen zu bevorzugen.

## Aufbau und Gliederung (Bewertungsdokument)

Der Aufbau eines Bewertungsdokumentes gliedert sich im Wesentlichen in Befund & Gutachten (Bewertung). Des Weiteren können zum Beispiel der Auftragsgegenstand (Bewertungsgegenstand und –zweck), die Grundlagen (vorliegende Dokumente, Recherchetätigkeiten und Literatur) und gegebenenfalls Begriffsdefinitionen, Methodenbeschreibungen und Ergebnis zusätzlich als eigene Hauptpunkte im Bewertungsdokument angeführt werden.

Da die Gliederung eines Bewertungsgutachtens wesentlich zu dessen Verständnis durch den nicht sachverständigen Leser beiträgt und damit die Nachvollziehbarkeit fördert, hat der Sachverständige diese dementsprechend zu gestalten.

Grundsätzlich ist dabei aber die Verzahnung von Befund (Beschreibung aller bewertungsrelevanten Tatsachen) und Gutachten (Einfließen sämtlicher bewertungsrelevanten Tatsachen aus dem Befund in das Ermittlungsverfahren) zu beachten. Vermischungen von Befund (bewertungsrelevante

<sup>13</sup> Q: <https://de.wikipedia.org/wiki/Wahrscheinlichkeit> 01/2020

<sup>14</sup> Q: <https://de.wikipedia.org/wiki/Wahrscheinlichkeitstheorie> 01/2020

<sup>15</sup> Q: Krammer et al 2020, Sachverständige und ihre Gutachten, 7

Tatsachen) und Gutachten (Bewertung der befundeten Tatsachen) beeinträchtigen die Nachvollziehbarkeit des Bewertungsgutachtens und sind daher tunlichst zu vermeiden.

### **Anwendung des LBG**

Das LBG ist bei gerichtlichen Verfahren zwingend anzuwenden (vgl § 1 LBG), wobei sich gerichtlich zertifizierte Sachverständige auch bei Privatgutachten an die gesetzlichen Vorgaben zu halten haben.<sup>16</sup>

Unabhängig davon, welchen Wert der Sachverständige bei gerichtlichen Verfahren zu ermitteln hat, sind die Vorgaben des LBG zwingend einzuhalten. Die Vorgaben und der Anspruch, den der Gesetzgeber im LBG definiert hat, sind daher nicht nur bei der Verkehrswertermittlung, sondern auch bei der Ermittlung von anders bezeichneten Werten bindend und sinngemäß zu erfüllen (vgl § 1 u § 2 LBG).

### **Verkehrswert und die im LBG normierten Verfahren**

*„§ 2 Abs 2 und 3 LBG: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“<sup>17</sup>*

Der Verkehrswert wird demgemäß von Kaufpreisen bestimmt, die sich aus dem freien Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf dem Markt, im Sinne des Highest-and-Best-Use-Prinzips - das übrigens ein als ein der Verkehrswertdefinition innewohnender Grundsatz angesehen werden kann -<sup>18</sup> für eine Immobilie ergeben.

Der Verkehrswert ist daher der Mittelwert aus der Bandbreite jener Kaufpreise, zu der ein Verkäufer bereit ist, mit einem in derselben Bandbreite preisbereiten Käufer einen Kaufvertrag für ein bestimmtes Objekt abzuschließen.

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts sollte der Sachverständige insbesondere bei deduktiven Wertermittlungsverfahren (theoretischen Modellen) nicht aus dem Auge verlieren, welchen Wert er zu ermitteln hat und wie dieser in der Wirklichkeit entsteht.

Das Sachwert- und Ertragswertverfahren sind deduktive Wertermittlungsverfahren. Daher sind bei diesen Verfahren die Einsatzgrößen (zB Herstellungskosten, Kapitalisierungszinssatz, Bodenwert usw), die in die jeweilige Modellrechnung einfließen, möglichst aus dem Markt empirisch abzuleiten.

---

<sup>16</sup> vgl. Standesregeln für Gerichts-SV 2014, Pkt. 1.2

<sup>17</sup> Q: *Bienert/Funk 2014, Immobilienbewertung Österreich*<sup>3</sup>, 50.

<sup>18</sup> vgl. Seiser & Kainz 2011, Der Wert von Immobilien, 345, RN46 u. 50

Andernfalls wird das Ergebnis mit geringer Wahrscheinlichkeit den wahren Wert der Immobilie treffen.

Das Vergleichswertverfahren ist ein empirisch basiertes Wertermittlungsverfahren. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens benötigt man eine repräsentative Anzahl<sup>19</sup> von vergleichbaren Immobilien, um den wahren Wert mit einer ausreichenden Wahrscheinlichkeit ermitteln zu können. Etwaige Anpassungen der Vergleichsobjekte müssen ebenfalls entweder empirisch oder mit mathematischen Modellen abgesichert werden.

### **Einhaltung der Denkgesetze**

Um den Anspruch des LBG insgesamt und insbesondere auch die Einhaltung wissenschaftlich methodischer Grundsätze in einem Immobilienbewertungsgutachten einhalten zu können, sind vom Gutachter die Axiome der traditionellen Logik (Denkgesetze) bei der Erstellung von (Immobilien-) Gutachten einzuhalten. Ein besonderes Augenmerk ist dabei dem „Satz vom zureichenden Grunde“ beizumessen.

### **Wahrscheinlichkeit vom wahren Wert**

Bei einem Immobiliengutachten wird immer der wahre Wert aus/in der Wirklichkeit gesucht, egal ob unter den gegebenen oder bestimmten vorgegeben Rahmenbedingungen. Der wahre Wert ist aber mit der herrschenden Methodik nicht mit 100 prozentiger Sicherheit ermittelbar, sodass er geschätzt werden muss. Die Aussagekraft dieser Schätzung kann daher nur nach Wahrscheinlichkeit bestimmt werden. Es gilt je höher die Wahrscheinlichkeit ist, dass der ermittelte Schätzwert dem wahren Wert entspricht, umso stärker ist dieser Schätzwert untermauert.

Die vom LBG geforderte Anwendung von Methoden die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen, die durchgängige Nachvollziehbarkeit und die Schlüssigkeit des Bewertungsvorgangs verzahnt sich mit dem Beweismaß der ZPO<sup>20</sup>, da dadurch für die entscheidenden Gerichte und auch für die betroffenen Parteien die Wahrscheinlichkeit des Wahrheitsgehaltes des vom Immobiliensachverständigen ermittelten Tatsachenbeweises sichtbar gemacht werden soll.

Mit anderen Worten: Wie wahrscheinlich ist es, dass die durchgeführte Bewertung des Sachverständigen die Wirklichkeit, also den tatsächlich erzielbaren Wert im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der jeweiligen Gepflogenheiten des betroffenen Marktgeschehens, abbilden kann?

### **Aufbau von Immobiliengutachten**

Der Aufbau eines Bewertungsgutachten kann in 6 Hauptpunkte wie folgt gegliedert werden:  
Auftragsgegenstand

---

<sup>19</sup> vgl. Seiser & Kainz 2011, Der Wert von Immobilien, 233, RN91

<sup>20</sup> vgl. Krammer et al 2020, Sachverständige und ihre Gutachten, 7

Grundlagen  
Begriffsdefinitionen und Methoden  
Befund  
Gutachten  
Beilagen

### **Auftragsgegenstand**

Detaillierte Beschreibung des erteilten Auftrags, Zweck des Immobilienbewertungsgutachtens und etwaig vereinbarte Rahmbedingungen. Die Ausführungen des Auftragsgegenstands sollen mit dem im Angebot/Auftragsschreiben bzw. gegebenenfalls mündlichen Auftragsvereinbarungen übereinstimmen. Etwaige Abweichungen von diesen sollten vor Auftragsbeginn noch mit dem Auftraggeber gesondert vereinbart werden. Grundsätzlich ist von mündlichen Auftragsvereinbarungen abzuraten, da es dabei zu Auffassungsunterschieden, insbesondere im Nachhinein, zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer kommen kann.

### **Grundlagen**

Sämtliche den Auftrag bestimmenden Grundlagen sind anzuführen, wie zB Bewertungsstichtag, alle verwendeten Unterlagen, Recherchearbeiten, Liegenschaftsbesichtigung, grundlegende Literatur, udgl.

### **Begriffsdefinitionen und Methoden**

Dieser Punkt dient dem Gutachtensempfänger als Quelle der Erläuterung von Begriffen, der Erklärung von zur Anwendung gebrachten Methoden und der grundsätzlichen Bewertungsregeln. Damit können die Nachvollziehbarkeit und Verständnismöglichkeit des Immobilienbewertungsgutachtens für den Empfänger gesteigert werden.

### **Befund**

Im Befund von Bewertungsgutachten sind neben allgemein rein informativen Daten primär sämtliche bewertungsrelevante und ergebnisbeeinflussende Tatsachen-/Einflussfaktoren zu erfassen und zu beschreiben (vgl § 9 LBG).

### **Gutachten**

Die Auswahl der zur Anwendung gebrachten Methode(n) ist vom Gutachter, bezüglich der Bewertungstauglichkeit für das gegenständliche Bewertungsobjekt unter Einbeziehung des jeweiligen Bewertungszweckes, zu begründen (vgl § 9 LBG).

Um die Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit eines Gutachtens zu gewährleisten, ist es für den Gutachter unumgänglich, dass dieser für die im Befundteil erfassten Tatsachen, die in die zur Anwendung gebrachte(n) Methode(n) einfließen, eine explizite Begründung für deren Bewertungsrelevanz und deren Wirkungsstärke-/Einfluss auf das Bewertungsergebnis im



Bewertungsteil darlegt. Zusätzlich sind auch bei allen sonstigen Eingangsparametern, die in den Methoden/Modellen zum Einsatz kommen, die zum Ansatz kommenden Werte vom Gutachtensersteller zu begründen (vgl § 3 und § 9 LBG).

Das Ergebnis der Immobilienbewertung (zB der Verkehrswert) ist abschließend zusammenfassend darzustellen und gegebenenfalls ist auf etwaige ergebnisbeeinflussende Umstände (auftragsbedingte und/oder sonstiger Natur) nochmals hinzuweisen.

### **Beilagen**

Die Beilagen können als Anhang eingefügt werden und sollten neben einer Fotodokumentation des Bewertungsgegenstandes auch sämtliche bewertungsrelevante Dokumente, die zur besseren Nachvollziehbarkeit von Befund und Gutachten beitragen können, beinhalten.

### **Herausforderungen bei der Erstellung von Immobiliengutachten**

Mit folgenden grundsätzlichen Problemen ist der Immobilienbewerter bei der Erstellung von Immobiliengutachten konfrontiert:

Immobilien sind nicht vergleichbar

Der Immobilienmarkt in Österreich ist sehr intransparent

Die jeweilige Grundgesamtheit des Marktes bzw. Teilmarktes ist nicht bekannt

Die im Gesetz angeführten und in der Praxis angewandten Methoden und Verfahren sind bis dato weder in der Bewertungsliteratur noch in der Bewertungslehre methodologisch hinterlegt worden (fehlende Umsetzungsrichtlinien)

Auf Grund der davor angeführten Probleme ergeben sich strukturbedingte systematische Messfehler bei der Schätzung des wahren Wertes

### **Ansätze zum Erkennen und Hinterfragen von potentiellen Mängeln in Immobiliengutachten**

Wenn im Gutachten nicht befundet wertbestimmende Tatsachen auftauchen, ist der Befund unvollständig. Grundsätzlich kommt es auch vor, dass im Zuge einer gerichtlichen Beauftragung eines Sachverständigen dieser nur mit der Erstellung eines Befunds zu einem bestimmten Zweck beauftragt wird. Ein Befund muss daher auch einem Dritten die Möglichkeit bieten, auf diesem aufbauend Schlüsse zu ziehen und Bewertungen für den jeweiligen Zweck durchführen zu können.

Wenn für den Bodenwert einer Liegenschaft ohne Anwendung eines dem Stand der Wissenschaft entsprechenden Verfahren vom Gutachter einfach nur ein Wert festgesetzt/behauptet wird oder wenn Vergleichsobjekte mit subjektiven Zu- bzw. Abschlägen angepasst werden, ohne dass diese in ihrer Wirksamkeit in Bezug auf den gesuchten wahren Wert nachvollziehbar dargestellt werden und/oder ohne dass die Ermittlung der Höhe von deren jeweiligen Wertbeitrag nachvollziehbar offengelegt wird, kann man davon ausgehen, dass die ausgewiesenen Werte im Zuge eigener (intrapersonaler) Denkprozesse entstanden sind. Da Denkprozesse für andere Personen nicht



einsichtig sind, kann auch das Ergebnis und dessen Zustandekommen nicht intersubjektiv nachvollzogen und überprüft werden. Damit wird ein grundlegendes Kriterium für Wissenschaftlichkeit (Nachvollziehbarkeit) verletzt, sowie gleichlautende Anforderungen aus der Fachliteratur für die Erstellung von Gutachten.<sup>21</sup>

Wenn der Liegenschafts-/Kapitalisierungszinssatz des Bewertungsobjektes aus Bandbreiten von externen Quellen vom Gutachter abgeleitet wird, verlagert er damit den Anspruch des LBG in diese Quellen und für den Leser entsteht der Eindruck als wäre dieser damit erfüllt. Auch wenn sich der wahre Wert für das gegenständliche Objekt innerhalb dieser Bandbreiten befände, bleibt das Problem der Auswahl eines Punktwertes innerhalb dieser Bandbreite. Es handelt sich nämlich bei dieser Auswahl um ein empirisches Problem, welches infolge des Anspruches aus dem LBG und der Bewertungslehre nur seitens der Marktakteure beantwortet werden darf. Hier sei auch darauf hingewiesen, dass geringste Veränderungen des Kapitalisierungszinssatzes zu erheblichen Unterschieden bei den Ertragswerten führen können.

Wenn der Liegenschafts-/Kapitalisierungszinssatz vom Gutachter aus der Bruttoanfangsrendite (Rohertragsrendite) des Bewertungsobjektes retrograd mittels Iteration<sup>22</sup> abgeleitet wird, dabei aber die Bruttoanfangsrendite nicht unter Einhaltung von wissenschaftlichen Standards aus dem Immobilienmarkt empirisch hergeleitet wurde und stattdessen einfach unter Bezugnahme auf den Markt eine Rendite festgesetzt/behauptet wird, geht man von einer falschen/ungültigen Prämisse bei der iterativen Herleitung des gesuchten Wertes für das Bewertungsobjekt aus und erfüllt dadurch ebenfalls den Anspruch aus dem LBG und der Bewertungslehre nicht.

Wenn ein Gutachter die Auswahl von Einsatzgrößen (zB Kapitalisierungszinssatz) bzw. deren Anpassungen an die gegenständliche Liegenschaft selbst aus eigener Einschätzung heraus vornimmt macht er sich selbst zur Methode bzw. zum Erhebungsinstrument. Daraus folgt zwangsläufig eine direkte Abhängigkeit des Ergebnisses Verkehrswertes von der Auswahl des Gutachters. Das steht aber im Widerspruch mit dem Verkehrswertbegriff, da dieser ja die allgemeine Verkehrsauffassung abbilden soll.

**Korrespondenz:**

HTO consulting

Herbert Tomasetig

Voltelinistraße 46/35, 1210 Wien

Tel.: 01/2716201

E-Mail: [tomasetig@hto-consulting.com](mailto:tomasetig@hto-consulting.com)

---

<sup>21</sup> vgl. Bienert Funk 2014, Immobilienbewertung Österreich, 129 u 130; vgl. Prader Hauswurz 2014, Liegenschaftsbewertungsgutachten, 220

<sup>22</sup> vgl. Simon, Ableitung von Zinssätzen aus dem Immobilienmarkt, immoAktuell Heft 3/2020