

## Mindestanforderungen an Gutachten

### Grundsätze

Gutachten eines zertifizierten Sachverständigen müssen nachvollziehbar, begründet und vollständig sein. Die Anforderungen des LBG und der Normengruppe B 1802 sind zu erfüllen.

### Der zertifizierte Sachverständige hat

- auf eine sachgerechte Auftragsgestaltung und –abwicklung hinzuwirken
- die Wertermittlungsgrundlagen eigenverantwortlich zu ermitteln
- Unterlagen und Auskünfte Dritter auf Plausibilität zu überprüfen
- die Quellen der herangezogenen Daten darzulegen
- soweit am Bewertungs- und/oder Qualitätsstichtag eine Änderung der derzeitigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit absehbar ist, diese darzulegen und nach Maßgabe der rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entsprechend der Highest-and-Best-Use-Prämisse angemessen zu berücksichtigen, insbesondere
  - alle die zum Bewertungszeitpunkt nachweislich gesicherten Eigenschaften und Erträge zu berücksichtigen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung jedem Eigentümer der bewerteten Immobilie dauerhaft zustehen
  - im Rahmen der Dauerhaftigkeit die Risiken, die aus dem Zustand des Objektes resultieren (z. B. rückgestauter Reparaturbedarf, ausstehende umfangreiche Sanierungen und Modernisierungen etc.) anzugeben und zu bewerten
  - die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse der Liegenschaftsbewertung hinsichtlich ausgeführter Berechnungen, verwendeten Ansätzen und wertbeeinflussende Faktoren herzustellen und zu dokumentieren
- die wesentlichen Ergebnisse der Wertermittlung übersichtlich zusammenzufassen, insbesondere
  - Art und Höhe des Immobilienwertes
  - Bewertungsmaßgaben (durch Gesetz oder durch den Auftraggeber), die einen von der tatsächlichen Situation in der Wertermittlung abweichenden Zustand darstellen
  - weitere wertbeeinflussende Umstände
- die notwendigen Beilagen als Anlage beizufügen wie
  - Fotos
  - Einreich- und sonstige Baupläne
- Flächenwidmungs- und Bebauungspläne
  - Grundbuchsauszüge

Jedes eingereichte Gutachten muss persönlich oder digital unterschrieben sein.

Dokument	3-Mindestanforderungen An Gutachten Index 2
----------	--

Änderungsdatum	30.10.2020
----------------	------------

### **Die häufigsten Fehler**

veraltetes/fehlendes Literatur-/Inhaltsverzeichnis  
Angaben ohne Quellen  
Fehlende Annahmen und/oder besondere Annahmen  
fehlende Einsichtnahme in Bauakt, etc.  
keine Erklärung zur Verfahrenswahl  
nicht begründete Unterstellungen/Ansätze  
fehlende Befunde  
fehlende Herleitung wesentlicher Inputparameter  
Verwendung unterschiedlicher Zinssätze  
keine Angabe der Vergleichsobjekte  
Vergleichswerte für die Höhe des Bodenwertes  
Begründungspflichten gem. LBG und Normengruppe B 1802

### **Beispielhafter Aufbau einer Liegenschaftsbewertung**

Gutachten sollten für im Inland gelegene Grundstücke folgenden Mindestaufbau haben und je nach Objekt und Bewertungsproblem die genannten Punkte behandeln:

#### **1. ALLGEMEINE ANGABEN / GRUNDLAGEN**

Auftraggeber / Auftrag  
Verwendungszweck des Gutachtens  
Gegenstand, Objektart, Adresse  
Umfang der Wertermittlung  
Stichtag der Wertermittlung (Bewertungs- und ggf. Qualitätsstichtag)  
Annahmen und besondere Annahmen  
Erhebungen

- Ortsbesichtigung / Teilnehmer
- Baubehörde / Sonstige

Unterlagen verwendete / beigestellte / Hilfskräfte / „Subgutachten“ / Literatur  
Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen  
Besondere Bewertungsannahmen  
Anzahl der Gesamtseitenzahl / Inhaltsverzeichnis

#### **2. BEFUND – BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT**

Allgemeine / Grundbuchdaten / Rechte und Lasten  
Lage

- Gebietsbeschreibung
- Infrastrukturelle Erschließung (Verkehrsanbindung, Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung, Gastronomie- und Handelseinrichtungen zur Nahversorgung, Grünflächen und Freizeiteinrichtungen etc.)
- Wohn- / Geschäftslage
- Sonstige Lagemerkmale

## Grundstück(e)

- Form und Größe – Katasterplan (Digitale Katastralmappe)
- Flächenwidmungsplan / Bebauungsplan / Verordnungen der Gemeinde
- Beschränkungen / Schutzzonen
- Art und Ausmaß der tatsächlichen baulichen Nutzung / weitere Nutzungsmöglichkeiten
- Ver- und Entsorgung
- Beschaffenheit / Altlasten / Immissionen/Gefahrenzonen-Naturgefahren
- Baulasten / Abgaben- und beitragsrechtlicher Status
- Sonstige wertbeeinflussende Umstände z. B. Rechte und Lasten, Ortsbildschutz, Denkmalschutz

## Gebäude / bauliche Anlagen (je Gebäude)

- Gebäudetype-Bauweise / Baujahr / wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer / wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- Baubewilligung(en), Baubescheid(e)
- Gebäudetype-Bauweise / Baujahr (Anm: Einschätzung der Nutzungsdauer je nach Gebäudetyp ist nicht im Befund sondern im Gutachtensteil vorzunehmen)
- Baubewilligung(en) – Benützungsbewilligung(en) – baurechtlicher Status
- Objektsbeschreibung / Baukörper, Konstruktion, Ausbau (Ausstattung)
- Raumorganisation / Drittverwendungsmöglichkeit
- Ausmaße / Abmessungen
- baulicher Zustand / technische und wirtschaftliche Wertminderung
- Außenanlagen, Nebengebäude

## Ertragsverhältnisse / Mieten

- Ist- und Marktmieten / marktübliche Pachtentgelte / örtliches Niveau / Mietverträge (Laufzeit, Kündigungsverzicht des Mieters und/oder Vermieters / Break Options / Wertsicherung)
- Eigennutzungen / Leerstände
- tatsächlicher Ertrag / nachhaltiger bzw. marktüblicher Ertrag / (unter Berücksichtigung der Drittverwendungsmöglichkeit)
- Beurteilung der Betriebskosten
- Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Betriebskosten)
- Liegenschaftszinssatz
- tatsächlicher Ertrag / Betriebskosten

### 3. GUTACHTEN - WERTERMITTLUNG

#### **Bewertungsgrundsätze / Wahl der(des) Verfahren(s)**

#### Bewertung - Vergleichswertverfahren

- Bodenwert
  - Preisvergleiche
  - Grundstücksbezogene Anpassung, Umrechnungsmethode
  - Berücksichtigung sonstiger bodenwertbeeinflussender Faktoren
  - Bodenwert
  - Statistische Auswertung
- Vergleichswert bebauter Liegenschaften
  - Preisvergleich, Angabe von Vergleichsfaktoren
  - Darstellung der Umrechnungsmethoden
  - Vergleichswert

Darlegung des Einflusses sonstiger wertbeeinflussenden Umstände

## Bewertung - Ertragswert

- Ermittlung Reinertrag (nachhaltiger Ertrag insb. unter Berücksichtigung Drittverwendungsmöglichkeit, der rechtlichen Rahmenbedingungen, der Betriebskosten und der Bewirtschaftungskosten – IH IS Mietausfallwagnis Managementkosten)
  - Anteil des Bodenwertes (Bodenverzinsung)
  - Gebäudeertragsanteil
  - Kapitalisierungszinssatz
  - Darstellung Vervielfältiger
  - Gliederung nach Nutzungsarten
- Gebäudeertragswert (Ertragswert der baulichen Anlagen)
  - Zu- und Abschläge (Baumängel, Bauschaden, Abweichungen von nachhaltig bzw. marktüblich erzielbaren Mieten)
- Bodenwert
- Ermittlung des Ertragswertes
  - Darlegung des Einflusses der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (z. B. Mehr- oder Mindermieten)

## Bewertung - Sachwert

- Beurteilung des Gebäudes, Grundrisses, Ausstattung und verwendete Baustoffe
- Ermittlung der marktüblichen Herstellungskosten zum Stichtag
  - Angabe der Baunebenkosten (sofern in den marktüblichen Herstellungskosten nicht enthalten)
  - Umgang mit der Umsatzsteuer
- Berechnung des Neubauwertes
  - Wertminderung infolge Alters
  - Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs
- Bauwert
  - Gebäudewert
  - Bauliche und nicht bauliche Außenanlagen
  - Sonstige Anlagen und besondere Betriebseinrichtungen
  - Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands
  - Zubehör
- Bodenwert
- Berechnung des Sachwertes
  - Darlegung des Einflusses sonstiger wertbeeinflussender Umstände

## Verkehrswert

- Ertragswert / Sachwert / Vergleichswert
  - Begründung der Zu- und Abschläge
  - Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. Rechten und Lasten)
  - Berücksichtigung der Marktlage zum Bewertungs- bzw. Qualitätsstichtag (Marktanpassung)
- Verkehrswert

Beurteilung eines allfälligen Nutzungspotentials und dessen Auswirkungen auf den Verkehrswert i. S. d. Highest-and-Best-Use-Prämisse

Zusammenfassendes Wertermittlungsergebnis mit Ausgangs- und Endwerten / Kenndaten

Plausibilisierung des Wertermittlungsergebnisses auf Basis von Marktdaten und Marktberichten

## 4. DATUM / STEMPEL / UNTERSCHRIFT

## 5. ERGÄNZENDE ANLAGEN

- Grundbuchauszug
- Bestands- und Einreichpläne
  - Übersichtspläne
  - Grundrisse, Schnitte und Ansichten
- Flächenwidmungs- und Bebauungspläne
- Verträge zu Rechten und Lasten (sofern relevant für die Bewertung)
- Katastralplan
- Fotos
- Berechnungen