

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	18.06.2020
----------------	------------

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