

Worauf es bei der Bewertung ankommt

Die Bewertung einer Immobilie muss mehrere Faktoren berücksichtigen. Doch auch da gibt es Grenzen. Was es braucht, um eine Immobilie realistisch bewerten zu können, und was es rechtlich zu beachten gilt, erklärt

Isabella Reinberg von **Reinberg & Partner** in ihrem Gastkommentar. GASTKOMMENTAR: *Isabella Reinberg*

Die Bewertung einer Immobilie setzt fundiertes Fachwissen, eine umfassende Analyse verschiedener Faktoren und gute Marktkennntnisse voraus. Zunächst spielt die Lage eine zentrale Rolle: Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Nachbarschaftsstrukturen beeinflussen den Wert maßgeblich. Ebenso bedeutsam sind Zustand und Ausstattung des Gebäudes, etwa Bauqualität, Modernisierungsstand oder Energieeffizienz. Hinzu kommen wirtschaftliche Überlegungen wie Mieterträge oder die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Rechtliche Aspekte – beispielsweise Grundbucheinträge, Baurecht oder Nutzungsbestimmungen – sind ebenfalls zu berücksichtigen. Eine gute Immobilienbewertung erfolgt stets objektiv,

neutral sowie nachvollziehbar und anhand anerkannter Methoden.

Insgesamt ist es entscheidend, alle relevanten Parameter genau zu prüfen und seriös zu bewerten, um einen realistischen Markt- oder Verkehrswert ermitteln zu können. Die Zuverlässigkeit des Ergebnisses ist maßgeblich von der Qualität der gelieferten Daten abhängig. Diese Daten wie zum Beispiel Flächenangaben oder Mieteinnahmen stammen vorrangig von den Auftraggebern und werden üblicherweise ohne gesonderte Überprüfung übernommen. Die Wahrung der Vertraulichkeit ist bei der Bewertung zudem von entscheidender Bedeutung – sowohl im Hinblick auf die Informationen, die der Kunde bereitstellt, als auch hinsichtlich



der verwendeten Vergleichsdaten. Eine Entscheidung des OGH von 2014/15 macht die Grenzen der Sachverständigen für die Nachvollziehbarkeit eines Befundes deutlich.

Michael Kitzler

REINBERG & PARTNER

DIE FÜHRENDE & UNABHÄNGIGE BEWERTUNGSGESELLSCHAFT

www.reinberg-partner.com

ÜBER 25 JAHRE ERFAHRUNG IN DER IMMOBILIENBEWERTUNG