



RECHTSSICHERHEIT DURCH BEWERTUNG

Eine adäquate Bewertung ist für den Immobilienkauf entscheidend. Damit sie auch rechtssicher ist, muss sie auch transparent und nachvollziehbar sein. Welche Faktoren ausschlaggebend sind, erklärt Isabella Reinberg, Partnerin bei Reinberg & Partner in ihrem Gastkommentar.

Bewertungen sind oft entscheidend für Kaufentscheidungen, Finanzierungen, rechtliche Auseinandersetzungen oder steuerliche Belange. Rechtssicherheit bedeutet dabei, dass das Gutachten transparent, nachvollziehbar und auf anerkannten Verfahren basiert sowie den gesetzlichen und normativen Vorgaben entspricht. Voraussetzung dafür sind klar dokumentierte und fachlich begründete Herleitungen und Annahmen. Die Bewertung muss auf geltenden rechtlichen Grundlagen beruhen, wie etwa der ÖNORM B 1802-1, dem LBG sowie internationalen Standards.

Die Frage der Rechtssicherheit in der Immobilienbewertung lässt sich nicht isoliert aus nur einer Fachdisziplin beantworten. Vielmehr ist die Wertermittlung per se ein interdisziplinäres Arbeitsfeld – sie berührt technische, rechtliche, wirtschaftliche und ökologische Aspekte. In der Regel ist der Sachverständige jedoch kein Spezialist in allen diesen

Bereichen, sondern agiert als Generalist mit fundiertem Überblick.

ZUSAMMENHÄNGE BERÜCKSICHTIGEN

Ein rechtssicheres Gutachten bedeutet daher nicht, dass jedes Detail jeder Disziplin vollständig durchdrungen wird, sondern dass die relevanten Zusammenhänge in einer Weise berücksichtigt werden, wie es für die Ermittlung des Verkehrswerts notwendig und fachlich geboten ist. Die Aufgabe liegt also darin, eine sachgerechte, nachvollziehbare und dokumentierte Einschätzung zu geben – unter Einbeziehung aller zugänglichen Informationen und unter transparenter Darstellung der verwendeten Annahmen.

Gerade im Hinblick auf die Rechtssicherheit kommen den Vorbemerkungen, den Annahmen und insbesondere den besonderen Annahmen eine zentrale Rolle zu. Diese schaffen die Grundlage da-

für, wie die Bewertung eingeordnet und rechtlich bewertet werden kann.

Die Frage bspw. der Bestandsfreiheit von Einheiten oder einer möglichen Kontamination einer Liegenschaft betrifft sowohl rechtliche als auch tatsächliche Gegebenheiten. Wenn keine Unterlagen oder Nachweise über Rechte Dritter vorliegen (z. B. Mietverträge, Wegerechte, Altlasten), muss dies explizit in den Annahmen vermerkt werden – etwa durch die Formulierung, dass „von der Bestandsfreiheit ausgegangen wurde, da keine gegenteiligen Informationen vorlagen“. Die Wertermittlung basiert somit auf den vom Auftraggeber bereitgestellten sowie den dem Sachverständigen zugänglichen Informationen. Eine eigene Prüfung aller Angaben erfolgt im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflichten, kann jedoch keine umfassende rechtliche oder technische Prüfung ersetzen.

SORGFALT DER DATENERHEBUNG

Die rechtssichere Bewertung beruht somit auf der Sorgfalt in der Datenerhebung, der klaren Abgrenzung der Erkenntnisbasis, und einer stan-

dardisierten Analyse. Diese umfasst typischerweise die Untersuchung von Standort, Markt- und Wettbewerbssituation, Gebäude- und Nutzungseigenschaften, Mieter- und Ertragsverhältnissen. Rechtssicherheit in der Wertermittlung betrifft zahlreiche Aspekte und erfordert eine interdisziplinäre Betrachtung – insbesondere aus technischer, rechtlicher und wirtschaftlicher Sicht. Am Standort spielen rechtliche Rahmenbedingungen wie Bauordnung, Flächenwidmung, Bebauungsbestimmungen und die Bebaubarkeit eine zentrale Rolle. Auch gewerberechtliche Genehmigungen können die Nutzbarkeit beeinflussen. Bei der Gebäudeanalyse ist der Abgleich zwischen dem konsensgemäßen Bauzustand (genehmigte Planung) und den tatsächlichen Gegebenheiten wesentlich. Wie sicher eine Zahlung tatsächlich ist, hängt nicht nur von vertraglichen Vereinbarungen ab, sondern maßgeblich auch von der Zahlungsfähigkeit und Zahlungswilligkeit des Mieters. Diese Faktoren sind wirtschaftlich geprägt, haben jedoch auch eine rechtliche Dimension – insbesondere im Hinblick auf Vertragssicherheit und Nachhaltigkeit. ■



Reinberg & Partner

ISABELLA REINBERG

Geschäftsführerin von
Reinberg & Partner
reinberg-partner.com

REINBERG
& PARTNER

IMMOBILIENBEWERTUNG

**Expertise
durch Erfahrung**

www.reinberg-partner.com