

Besondere Annahmen in der Liegenschaftsbewertung – ein tauglicher Ansatz oder ein Freibrief?

1. Einleitung

Die aktuelle Immobilienkrise ist ein vielschichtiges Thema. Kritische Stimmen betreffen auch die Bewertungen und das inflationäre Auftreten von besonderen Annahmen. Diese Kritik ist nicht ganz unberechtigt. Ein leichtfertiger Umgang damit stellt zumindest seit Anfang der 2020er-Jahre eine bedeutende Schwachstelle der Branche dar. Wenngleich besondere Annahmen insbesondere im Residualwertverfahren hilfreich und der Methode immanent sind, bedarf es eines sehr korrekten und verantwortungsvollen Umgangs mit den besonderen Annahmen in allen Bewertungsverfahren.

2. Annahme und besondere Annahme

2.1. Allgemeines

Die Begriffe „assumptions“ und „special assumptions“ stammen aus der internationalen Wertermittlung und finden sich im Regelwerk nach den International Valuation Standards (IVS),¹ dem Blue Book der European Valuation Standards (EVS),² dem Red Book der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS),³ aber auch in der ÖNORM B 1802-1.⁴

Annahmen stellen ein notwendiges Instrument bei der Wertermittlung von Immobilien dar, um auch **unter ungewissen Umständen einen Verkehrswert bzw Marktwert nach nationalen und internationalen Bewertungsmethoden ermitteln zu können**.

Gemäß § 3 Abs 1 LBG werden Verfahren, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen, als zur Ermittlung des Verkehrswerts anwendbar definiert. Der jeweilige Stand der Wissenschaft wird durch den jeweiligen Erkenntnisstand der Bewertungslehre abgebildet, bei dem unter anderem auch die ÖNORM B 1802-1 bedeutsam ist. Der ÖNORM B 1802-1 wurden die EVS aus 2020 als normativer Verweis zugrunde gelegt.⁵

In den Marktwertgutachten großer Bewertungsunternehmen wird üblicherweise Bezug auf die Ermittlung in Übereinstimmung mit den VPS 4⁶ des RICS-Red Book genommen und der ermittelte Wert als in Übereinstimmung mit den IVS ausgewiesen.

2.2. International Valuation Standards

Annahmen⁷ fallen im Allgemeinen in eine von zwei Kategorien:

- angenommene Tatsachen, die mit den zum Bewertungszeitpunkt bestehenden übereinstimmen oder übereinstimmen könnten, und
- angenommene Tatsachen, die von den zum Bewertungszeitpunkt bestehenden abweichen.

Alle Annahmen und besonderen Annahmen müssen unter den Umständen vernünftig, durch Beweise gestützt und im Hinblick auf den Zweck, für den die Bewertung erforderlich ist, relevant sein.⁸

2.3. RICS-Red Book

Eine **Annahme**⁹ entspricht einer Vermutung, die als wahr angesehen wird.

Bei einer Annahme werden Fakten, Bedingungen oder Situationen berücksichtigt, die einen Bewertungsgegenstand oder die Vorgehensweise bei einer Bewertung betreffen und die ein Gutachter im Rahmen des Bewertungsverfahrens nicht überprüfen muss. Üblicherweise wird eine Annahme in jenen Fällen zugrunde gelegt, in denen ein Gutachter nicht unbedingt eine spezielle Untersuchung vornehmen muss, um zu beweisen, dass ein Umstand wahr ist. Eine Annahme wird getroffen, **wenn der Gutachter nach vernünftigem Ermessen davon ausgehen kann, dass ein Sachverhalt wahr ist, ohne dass dies einer besonderen Untersuchung oder Überprüfung bedarf**. Jede Annahme muss sinnvoll und sachdienlich sein, wobei ein Bezug zum Zweck der Bewertung vorhanden sein muss. Ergebnis der Wertermittlung ist der **Marktwert**.

Eine **besondere Annahme**¹⁰ wird wie folgt charakterisiert:

„Eine besondere Annahme ist eine vom Gutachter getroffene Annahme, für die andere als die zum Bewertungsstichtag bestehenden Fakten zugrunde gelegt werden oder die ein typischer Marktteilnehmer bei einer Transaktion am Bewertungsstichtag nicht treffen würde.“

Wenn besondere Annahmen erforderlich sind, um die benötigte Bewertung für den Kunden zu erbringen, müssen diese besonderen Annahmen vor Ausstellung des Gutachtens ausdrücklich vereinbart und gegenüber dem Kunden schriftlich bestätigt sowie im Gutachten transparent und klar dokumentiert¹¹ ausgewiesen werden. **Besondere Annahmen dürfen nur dann getroffen werden, wenn sie nach vernünftigem Ermessen als realistisch, relevant und für die jeweiligen Bedingungen der Bewertung als gültig eingestuft werden.**

Ergebnis der Wertermittlung ist der **Marktwert unter besonderen Annahmen**.

Verlangt ein Kunde eine Bewertung auf der Grundlage einer **speziellen Annahme**,¹² die der Gutachter für **unrealistisch** hält, sollte der Gutachter den Auftrag ablehnen.

Zum Bewertungszweck für Jahresabschlüsse wird für den Marktwert mit besonderen Annahmen eine eingeschränkte Verwendbarkeit¹³ gesehen, da die normale Wertgrundlage jeden zusätzlichen Wert ausschließt, der auf besondere Umstände zurückzuführen ist.

Eine Übernahme von *special assumptions* im IFRS 13,¹⁴ wenn sie im Einzelfall als zulässig erachtet werden, setzt voraus, dass diese den aktuellen Marktbedingungen entsprechen und marktüblich sind, und wirft die Frage auf, welche Auswirkungen auf den *fair value* von den Marktteilnehmern eingepreist worden wären.

2.4. European Valuation Standards

„Gutachter treffen eine Annahme, wenn sie von einem Sachverhalt ausgehen (oder angewiesen werden, davon auszugehen), den sie nicht kennen, nicht kennen können oder vernünftigerweise nicht feststellen können.“¹⁵

Weiter wird in den EVS ausgeführt, *„dass im Unterschied zu einer Annahme, die der Gutachter möglicherweise treffen muss, um die Aufgabe zu erfüllen, der Gutachter eine besondere Annahme treffen kann, wenn er – in der Regel auf Anweisung – von einer Tatsache oder einem Umstand ausgeht, die/der sich von denjenigen unterscheidet, die/der zum Zeitpunkt der Bewertung nachprüfbar ist. Das Ergebnis ist ein Marktwert auf der Grundlage dieser besonderen Annahme.“*

Gemäß den EVS sollte eine Annahme, zu der der Gutachter mittels Bewertungsanweisung verpflichtet wird, im Bewertungsbericht klar dargelegt werden bzw. in die Auftragsbedingungen aufgenommen werden.¹⁶ Die Annahme kann sich auf Tatsachen, Bedingungen oder Situationen beziehen, die sich auf die Bewertung auswirken, wobei der Gutachter – in Ermangelung vollständiger Informationen – die am wahrscheinlichsten betrachtete Annahme als richtige heranzuziehen hat. Muss der Gutachter von einer Position ausgehen, die er für am wahrscheinlichsten hält, ist es angebracht, zu erklären, dass durch den Gutachter *„keine Verantwortung oder Haftung für die richtige Auslegung“* übernommen wird.

In Gegenüberstellung der EVS zu den IVS und zum RICS-Red Book ist der Gutachter gemäß den EVS offensichtlich nur eingeschränkt verpflichtet, selbst eine Überprüfung und belastbare Qualifizierung herangezogener besonderer Annahmen vorzunehmen, um ein zuverlässiges Bewertungsergebnis abzusichern. Es scheint, als würde das EVS-Konzept nicht Pflichten des Sachverständigen aufzeigen, sondern eher praktikable Wege vorschlagen wollen. Derart werden für den zu ermittelnden Marktwert unter besonderen Annahmen alternative Wertbegriffe (zB alternativer Nutzungswert: Annahme eines anderen als des tatsächlichen Vermietungsstands) gefunden und etwaig mit Verweis auf Pflichten des potenziellen Käufers zur weiteren Informationseinholung, haftungsbegrenzende Formulierungen gesucht.

Hat der Sachverständige nicht die entsprechende Fachkenntnis (zB betreffend eine Kontamination), soll der Gutachter gemäß den EVS die Empfehlung an den Kunden aussprechen, *„die Fakten von Personen mit entsprechender Fachkenntnis feststellen zu lassen“*. Erweisen sich die getroffenen Annahmen im Nachhinein als falsch, wird in den EVS darauf verwiesen, dass der Gutachter unter Umständen die gemeldeten Zahlen überprüfen und ändern muss und im Bericht auf die Möglichkeit einer Ungenauigkeit hinweisen soll.

Im Hinblick auf das Mieterrisiko wird formuliert, *„dass es notwendig sein kann zu unterstellen, dass detaillierte Nachforschungen über den finanziellen Status der Mieter keine Dinge aufdecken würden, die die Bewertung beeinflussen könnten“*.

2.5. ÖNORM B 1802-1

Die ÖNORM B 1802-1 führt den Begriff *„höchste und beste Nutzung“ (highest and best use)*¹⁷ als *„integralen Bestandteil des Verkehrswertes/Marktwertes, der die Nutzung einer Immobilie bezeichnet, die physisch möglich, vernünftigerweise wahrscheinlich sowie zurzeit oder in Zukunft wahrscheinlich gesetzlich erlaubt ist und zum Bewertungsstichtag zum höchsten Wert führt“*, an.

Bezüglich der Begriffe *„Annahmen“* und *„besondere Annahmen“*¹⁸ ist angeführt:

- **Annahmen:** Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, muss der Gutachter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien begründete Einschätzungen und Annahmen treffen.
- **Besondere Annahmen:** Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme muss sich auf den Bewertungsgegenstand beziehen (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen etc), jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit den zu ermittelnden Werten hinzuweisen.

Somit können auch im Sinne des *highest and best use* Annahmen und besondere Annahmen bei der Ermittlung des Verkehrs- bzw Marktwerts prinzipiell in allen Wertermittlungsverfahren getroffen werden.

2.6. Liegenschaftsbewertungsgesetz

Im LBG sind insbesondere folgende gesetzliche Anforderungen im Zusammenhang mit Annahmen und besonderen Annahmen relevant.

- **§ 5 Abs 3 LBG (Ertragswertverfahren):** „Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.“¹⁹
- **§ 10 Abs 4 LBG (besondere Erfordernisse des Gutachtens):** „Bei anderen wissenschaftlich anerkannten Wertermittlungsverfahren als den in den §§ 4 bis 6 geregelten sind die zugrundegelegten Umstände darzustellen und ist auszuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.“²⁰

Diese gesetzlichen Festlegungen, dass von „Erträgen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können“, auszugehen und „die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung“ zu berücksichtigen sind, somit ein redlicher Immobilienmarkt der Bewertung zugrunde zu legen ist, sind bei der Verkehrswertermittlung und bei der Unterstellung von Annahmen und besonderen Annahmen zu beachten.

3. Anwendung

3.1. Schematisierte Prüfung

Die Annahmen gemäß dem RICS-Red Book und den IVS betreffen

- jene, die nach vernünftigem Ermessen wahr sind, und
- solche, die entgegen der Faktenlage als realistisch eingestuft werden.

Die obigen Annahmen unterscheiden sich grundsätzlich von Annahmen, die seitens des Sachverständigen auf Auftrag des Kunden – ohne eigene Objektivierung – unterstellt werden und demgemäß einer subjektiven Wertvorstellung entsprechen.

Besonderen Annahmen werden in der Ermittlung des Markt- bzw Verkehrswerts als realistisch eingestuft, wenn sie die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Marktkonformität,
- Nachvollziehbarkeit und
- sachgerechte Begründung.

Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, ist der Wert für die beabsichtigte Verwendung (Marktwert unter besonderen Annahmen bzw Verkehrswert unter besonderen Annahmen, jeweils gemäß Definition) nicht geeignet.

Zur Überprüfung der Voraussetzungen werden folgende Maßstäbe gefordert:

- **Plausibilität aus Sicht des Marktes:** Marktteilnehmer sehen ein hypothetisches, aber realistisches Marktumfeld als gegeben und preisen die besondere Annahme in die Wertsituation ein.
- **Konsistenz mit dem Bewertungsprinzip des *highest and best use*:** Technisch möglich, rechtlich zulässig, wirtschaftlich sinnvoll, produktivste Nutzung des Bodens unter Berücksichtigung der Marktnachfrage.
- **Nachvollziehbare Herleitung:** Transparent dokumentiert, begründet, quantitativ und qualitativ nachvollziehbar.
- **Offenlegungspflicht**²¹ im Gutachten und im Anhang.

3.2. Welche Annahmen werden in der Bewertungspraxis ausgewiesen?

Siehe dazu Abbildung 1.

3.3. Besondere Annahmen: Pflichten des Sachverständigen

Werden der Wertermittlung besondere Annahmen unterstellt, so sind sie durch den Sachverständigen auf ihre Marktüblichkeit und Relevanz für die Bewertung zu prüfen. Realitätsferne und wirtschaftsfremde Annahmen sind nicht geeignet, die Grundlage für einen Marktwert unter besonderen Annahmen darzustellen (siehe Abbildung 2).

3.4. Bewertungsrisiko Voreingenommenheit

Der Internationale Rat für Bewertungsstandards (International Valuation Standards Council [IVSC]) hat Ende Mai 2025 ein Perspektivenpapier zum Bewertungsrisiko²² (das ist die Möglichkeit, dass ein Bewertungsergebnis für den beabsichtigten Verwendungszweck nicht geeignet ist) veröffentlicht.

Das Papier verweist auf „**unbeabsichtigte oder beabsichtigte (Voreingenommenheit)**“ Fehler, die bei der Ausübung des professionellen Urteilsvermögens in der Auswahl von Daten und Annahmen auftreten.

Beispiele für Annahmen in der österreichischen und der internationalen Bewertungspraxis (demonstrativ) Sind sie als Annahmen oder besondere Annahmen einzuordnen?	Assumptions VPS 4.8	Special Assumptions VPS 4.9
Annahme eines bestimmten Gebäudezustands zu einem historischen Stichtag: Historischer Zustand durch Gericht im Parteiengehör erhoben und auftragsgemäß der Bewertung zugrunde zu legen	x	
Annahme eines bestimmten Gebäudezustands zu einem historischen Stichtag: Widersprechende Zustandsaussagen der Parteien oder anderslautende Befundlage des Sachverständigen		x
Annahme der Ausmietung von unbefristeten Altbestandsmietern (Zinshaus im MRG)		x
Annahme, dass die Immobilie leer steht (voll vermietet ist), obwohl sie tatsächlich vermietet ist (leer steht)		x
Annahme, dass mehrere Grundbuchkörper als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden	x Nur dann eine zulässige Annahme, wenn das Bewertungsergebnis dem <i>highest and best use</i> entspricht	
Annahme, dass (augenscheinlich) kein Risiko der Kontamination oder des Vorhandenseins gefährlicher Stoffe vorliegt	x	
Diverse Projektannahmen im Residualwertverfahren (<i>per se</i> annahmengetrieben)	x	x
Annahme der Baubewilligungsfähigkeit und Baurechts- und Behördenkonformität des vorliegenden Projekts	x	
Annahme einer erteilten Baugenehmigung, obwohl sie nicht erteilt ist		x
Annahmen zu Herstellungskosten, Bauzeitplan		x
Annahme, dass die Struktur, der Grundriss und der Ausbaustandard bei Fertigstellung den Marktstandards für moderne Bauwerke entsprechen	x	
Für den Zweck der Bewertung gehen wir davon aus, dass das Projekt dem Baurecht entspricht	x	
Für den Zweck der Bewertung gehen wir davon aus, dass das Projekt dem Baurecht entspricht, wiewohl bekannt ist, dass dem nicht so ist		x
Annahme, dass beim Mieter (Triple-Net-Mietvertrag*) eines gewerblichen Objekts kein Bonitätsrisiko vorliegt . Daraus folgernd: Kein Abzug von Bewirtschaftungskosten (kein Mietausfallwagnis, keine vermierterseitigen Instandhaltungskosten) und kein Risikoansatz in der Verzinsung. * Dem Mieter werden alle Kosten überbunden: liegenschaftsbezogene Steuern, Versicherungen sowie Instandhaltung und Instandsetzung samt Dach und Fach		x Unzulässige besondere Annahme, die der Gutachter nicht adäquat prüfen kann. Die Annahme ist geeignet, die Wertbildung grundlegend zu manipulieren und das Marktverständnis zu ignorieren.
Annahmen einer Bestandsmiete, obwohl ein entsprechender Vertrag zum Stichtag nicht abgeschlossen war		x
Kein Umsatz der letzten drei Jahre bekannt. Annahme Fortführung des letzten bekannten Umsatzes (bei fehlendem Hinweis auf Änderungen am Markt)	x	
Umsatz aufgrund temporären Ereignissen (zB Pandemie) eingeschränkt; unterstellt werden historische Umsätze; Hinweise auf Marktverwerfungen liegen vor		x

Abbildung 1

Besondere Annahmen in der Liegenschaftsbewertung – ein tauglicher Ansatz oder ein Freibrief?

Befund	Besondere Annahmen (demonstrativ)	Prüfung durch den Sachverständigen (demonstrativ)	Zulässigkeit der besonderen Annahme?
Baugenehmigung nicht vorliegend	Vorliegen der Baugenehmigung wird unterstellt	Ist das herangezogene Flächenpotenzial widmungskonform erzielbar? Gibt es Wissen (stichtagsbezogen) um etwaige abweichende behördliche (Vor-)Entscheidungen? Liegt ein Baubewilligungsrisiko vor und wird es berücksichtigt (im angesetzten Entwicklergewinn)?	Ob eine besondere Annahme in der Ermittlung des Markt- bzw Verkehrswerts zulässig unterstellt werden kann, richtet sich danach, ob sie marktkonform, nachvollziehbar und sachgerecht begründet ist.
Kein vorliegendes Planungsrecht bzw (vorläufig) keine verordnete Bebaubarkeit	Annahme zum Vorliegen eines rechtlich bindenden Planungsrechtes	Ist die Annahme wahrscheinlich? Würde ein Marktteilnehmer diesen Planungsstatus bereits einpreisen? Wird ein adäquater Projektzeitraum angesetzt? Wird das Risiko (Planungs- und Genehmigungsrisiko) im Developer-Gewinn abgebildet?	
Notwendige Bau- maßnahmen (Projekt) definiert	Annahmen zur Höhe von Herstellungskosten	Erhebung der Herstellungs- und Ausstattungsqualität? Liegen etwaig Erschwernisse (Gründung etc) vor? Liegen Kostenvoranschläge vor? Liegen der Herstellungskostenansatz innerhalb publizierter Bandbreiten?	
Vermietungsstand zum Stichtag unbekannt	100 % Vermietung bei Fertigstellung wird unterstellt	Ist eine 100 %-Ausmietung bei Fertigstellung überhaupt marktkonform (übliches Leerstandsrisiko im Markt, Vorhaltung notwendiger Erweiterungsflächen für Großmieter notwendig)? Liegen etwa Vertragsabschlüsse dazu vor? Werden marktübliche Incentives oder Fees berücksichtigt um eine erfolgreiche Vermarktung möglich zu machen?	
Bestandsmieter; Grundlage der Mietzinsbildung stellt eine umsatzabhängige Miete dar; Hinweise auf Marktverwerfungen	Umsatz aufgrund von temporären Ereignissen (zB Pandemie) eingeschränkt; unterstellt wird der Umsatz vor drei Jahren	Bei vorliegenden Marktverwerfungen Frage danach, wie rasch der ungestörte Markt wieder erreicht wird? Spiegelt die Marktentwicklung der Branche die Erreichbarkeit des historischen (Norm-)Umsatzniveaus wider? Verweisen Marktkennziffern auf ein branchenabhängiges Sinken der Mieten in den letzten drei Jahren? Werden in der Bewertung Reduktionen des herangezogenen (Norm-)Umsatzes im Zeitraum des gestörten Marktes berücksichtigt? Wird die Verwerfung in der Bewertung, in der (umsatzabhängigen) Miete, im (Risiko-)Zinssatz oder etwa gar nicht abgebildet?	
Altbestandsmieten im Wiener Zinshaus, gemäß Zinsliste unbefristet	Unterstellt wird, dass – ein Mieterwechsel alle 10 Jahre vor sich geht; – eine Ausmietung der Mieter innerhalb von fünf Jahren gegen eine Abschlagszahlung von € X pro Mieter möglich ist.	Treffen statistische Kennziffern zum potenziellen Mieterwechsel (Fluktuation, Alterstabellen, Meldedaten) zu? Spiegeln die angesetzten Ausmietungskosten den angenommenen Ausmietungszeitraum wider? Risiko von Eintrittsberechtigten?	
Keine aktuellen Umsatzzahlen des Großmieters vorliegend; seine aktuelle Ausfallswahrscheinlichkeit liegt bei mehr als 50 %	Unterstellt wird, – dass der Mieter künftig ein guter Vertragspartner sein wird; – der Mieter in der Lage ist, künftig ein nachhaltiges Umsatzniveau zu erzielen.	Ist die Einschätzung der unterstellten Bonität realistisch? Wird ein adäquates Mietzinswagnis unterstellt? Wird ein entsprechender Risikozuschlag im Kapitalisierungszinssatz abgebildet? Werden Risiken einer Neuvermietung (unter anderem Drittverwendungsfähigkeit, notwendige Investitionen vor Neuvermietung) in der Bewertung berücksichtigt?	Die Einschätzung der Bonität ist nicht Aufgabe des Gutachters und kann von ihm nicht adäquat geprüft werden. In der Regel wird diese Annahme unzulässig sein , es sei denn, es gibt nachweislich Bankgarantien, andere Sicherheiten oder zweifelsfreie Bonität (Schulder mit sehr guter bis guter Kreditwürdigkeit nach Ratings von Standard & Poor's und Fitch bzw Moody's).

Abbildung 2

Erwähnt wird, dass der Bewerter auch ein zu stark vereinfachtes Bewertungsmodell wählen könnte, das die Komplexität des betreffenden Vermögenswerts nicht berücksichtigt, was zu einem Wert führt, der nicht für die beabsichtigte Verwendung geeignet ist.

Verwiesen wird auf die Notwendigkeit der umfassenden Qualitätskontrolle zur Sicherstellung der Genauigkeit, der Konsistenz und der Zuverlässigkeit der Bewertungsergebnisse, damit das Bewertungsmodell die wirtschaftlichen Realität genau widerspiegelt.

4. Conclusio

Die inflationäre Anwendung besonderer Annahmen ist durchaus geeignet, die Aussagekraft von Bewertungen zu reduzieren und das Vertrauen in professionelle Bewertungen zu gefährden.

Besondere Annahmen sollten sich auf das Notwendigste beschränken und ihre primäre Anwendung im Residualwertverfahren haben.

Gutachten sollten im Ergebnis den Markt- bzw Verkehrswert gemäß Definition herleiten und nicht durch eine Aneinanderreihung von besonderen Annahmen den Eindruck erwecken, dass maximale Bewertungsergebnisse der Hauptzweck sind.

Der Grad der Realitätsnähe liegt dort, wo der Markt dies auch so einschätzen würde. Realitätsfremde Annahmen gefährden nicht nur den einzelnen Sachverständigen aufgrund von möglichen Haftungstatbeständen, sondern auch insgesamt die Reputation des Sachverständigenwesens.

Anmerkungen:

¹ Online abrufbar unter <https://saicawebprstorage.blob.core.windows.net/uploads/resources/IVS-effective-31-January-2025.pdf>.

² Aktuell 10. Auflage aus 2025, online abrufbar unter <https://tegova.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%2020251.pdf>.

³ Online abrufbar unter <https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/Red-Book-Global-Standards-incorporating-IVS.pdf>.

⁴ ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren (Ausgabe: 1. 3. 2022).

⁵ ÖNORM B 1802-1, Punkt 2.

⁶ VPS-Referenznummern (VPS = *values for public service*) sind weltweite technische und ausführungsbezogene Standards für Bewertungen, welche spezifische obligatorische Anforderungen sowie zugehörige Umsetzungsleitlinien bezüglich der Erstellung einer IVS-konformen Bewertung enthalten.

⁷ IVS 104, Punkt 200.

⁸ IVS 104, Punkt 200.5.

⁹ RICS-Red Book, VPS 4.8.

¹⁰ RICS-Red Book, VPS 4.9.

¹¹ RICS-Red Book, VPS 3.2.2. (I) und (J).

¹² RICS-Red Book, VPS 4.9.3.

¹³ RICS-Red Book, VPS 3.4.9.8.

¹⁴ Der International Financial Reporting Standard 13 (Bemessung des beizulegenden Zeitwerts) ist ein internationaler Rechnungslegungsstandard des International Accounting Standards Board (IASB).

¹⁵ EVS 1, Punkt 5. (Assumptions).

¹⁶ EVS 4, Punkt 5.8.

¹⁷ ÖNORM B 1802-1, Punkt 3.16.

¹⁸ ÖNORM B 1802-1, Punkte 4.2.1.1. und 4.2.1.2.

¹⁹ Hervorhebung durch die Autoren.

²⁰ Hervorhebung durch die Autoren.

²¹ RICS-Red Book, VPS 9.7.

²² IVSC, Getting the Process Right. Exploring Valuation Risk under IVS (2025), online abrufbar unter https://ivsc.org/pdfviewer/perspectives-paper-getting-the-process-right-exploring-valuation-risk-under-ivs/?auto_viewer=true#page=&zoom=page-fit&page_mode=none.

Korrespondenz:

Mag.^a Barbara Preglej, CIS ImmoZert, REV

E-Mail: b.preglej@valid.co.at

Dipl.-Ing Martin M. Roth, FRICS, REV

E-Mail: roth@sv-immobilienbewertung.at

Dr. Bruno Ettenauer, MRICS, CRE

E-Mail: b.ettenauer@etterra.at