

Österreichische Zeitschrift für

LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNG

Schriftleitung: Heimo Kranewitter

gast & kommentar

Annahmen und besondere Annahmen

im fokus

Risiken des Bauherrenmodells

schwerpunkt

Der Investor als Bauherr

befund & gutachten

Bewertung von Bauherrenmodellen

preis & markt

Vorsorgewohnungen in Wien

bewertung international

Marktübersicht Lettland

bilanz & steuern

Steuroptimierung

finanzieren & investieren

Finanzierungsparameter bei Bauherrenmodell an einer Liegenschaft

liegenschaftsbewertung.manz.at

MANZ 

Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS WAVO WRV CIS ImmoZert CIS HypZert (MLV)
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Realbewertung Gerald Stocker e. U.

Annahmen und besondere Annahmen

ÖNORM B 1802-1, EVS 2020, IVS 2020, RICS Valuation-Global Standards. Entsprechend den Regelungen der EVS 2020, der IVS 2020 und der RICS Valuation-Global Standards wird auch in der ÖNORM B 1802-1 zwischen Annahmen und besonderen Annahmen differenziert. Diese müssen eindeutig benannt werden und im Hinblick auf den Bewertungszweck relevant sein.¹

Privatgutachten

Die EVS 2020 weisen darauf hin, Annahmen und besondere Annahmen sowohl in den Auftragsbedingungen als auch im Gutachten selbst anzuführen.² Sofern diese nicht bereits im Vorfeld in die Auftragsbedingungen aufgenommen werden können, weisen die RICS Valuation-Global Standards darauf hin, dass vor der Ausstellung des Bewertungsgutachtens eine diesbezügliche schriftliche Vereinbarung mit dem Auftraggeber getroffen werden sollte.³

Annahmen

Der Gutachter muss gemäß ÖNORM B 1802-1 in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien Einschätzungen und Annahmen treffen, sofern nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden sind.⁴ Sind die zur Verfügung stehenden Informationen begrenzt, muss der Gutachter ggf. von Annahmen ausgehen, die im Gutachten hervorgehoben werden sollten.⁵ Die IVS 2020 definieren Annahmen als angenommene Fakten, die im Einklang mit denjenigen stehen bzw. stehen sollten, die am Bewertungsstichtag vorherrschen.⁶ Diese Annahmen können ohne besondere Untersuchung oder Prüfung im Rahmen des Bewertungsauftrags nach vernünftigem Ermessen als Tatsachen akzeptiert werden.⁷

Annahmen können die Folge einer Beschränkung hinsichtlich des Umfangs der Recherchen bzw. Nachforschungen sein, die der Gutachter vornimmt.⁸ In den EVS 2020 werden die folgenden Beispiele für Annahmen angeführt:⁹

- Fehlende Informationen zu Belastungen und Einschränkungen, die einen Einfluss auf den Wert einer Immobilie aufweisen
- Existierende Mängel, die eine detailliertere Betrachtung oder die Beauftragung eines Fachkundigen erfordern

- Notwendige gesetzliche Genehmigungen für die Gebäude und ihre Nutzung
- Mögliche Kontaminationsrisiken bzw. Vorhandensein von Schadstoffen oder gefährlicher Substanzen
- Betriebsbereites öffentliches Versorgungsnetz, welches für die angestrebte Nutzung ausreichend ist
- Hochwasserrisiko und andere Umwelteinflüsse
- Nachforschungen zur finanziellen Situation der Mieter führen zu keinen Ergebnissen, die die Wertermittlung beeinflussen könnten
- Keine Planungen oder Autobahnvorhaben, die die Immobilie direkt betreffen
- Teile der Betriebseinrichtungen und der Ausstattung, die Bestandteil der Versorgungseinrichtungen eines Gebäudes sind, gehen bei Verkauf der Immobilie in das Eigentum des Käufers über

Besondere Annahmen

Bei besonderen Annahmen geht der Gutachter gemäß ÖNORM B 1802-1 im Rahmen der Wertermittlung von einem Umstand aus oder wird seitens des Auftraggebers angewiesen, von einem Umstand auszugehen, der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist.¹⁰ Als besondere Annahmen werden andere als die tatsächlichen, am Bewertungsstichtag bestehenden Fakten zugrunde gelegt oder Fakten, die ein typischer Marktteilnehmer bei einer Transaktion am Bewertungsstichtag nicht treffen würde, definiert.¹¹ Besondere Annahmen beziehen sich auf den Bewertungsgegenstand wie den baulichen Zustand, den Vermietungsstand sowie die rechtlichen oder baurechtlichen Voraussetzungen, nicht jedoch auf den möglichen Käuferkreis.¹² In den IVS 2020 und den RICS Valuation-Global Standards wird angeführt, dass besondere Annahmen herange-

zogen werden, um den Effekt von möglichen Änderungen auf den Wert eines Vermögensgegenstandes zu beleuchten.¹³ Gemäß EVS 2020 dienen besondere Annahmen zur Information eines Auftraggebers über Auswirkungen durch geänderte Umstände.¹⁴

Für besondere Annahmen werden in den IVS 2020 und in den RICS Valuation-Global Standards die folgenden Beispiele genannt:¹⁵

- Freies Grundeigentum mit offenem Besitz
- Tatsächliche Fertigstellung eines geplanten Gebäudes zum Bewertungsstichtag
- Bestehen eines Vertrags, der tatsächlich noch nicht geschlossen ist
- Bewertung eines Finanzinstruments unter Verwendung einer Ertragskurve, welche sich von derjenigen unterscheidet, die ein Beteiligter zugrunde legen würde

In den EVS 2020 werden als Beispiele die besondere Annahme eines Leerstandes einer Immobilie trotz deren Vermietung sowie die Wertermittlung auf Basis einer noch einzuholenden Planungsgenehmigung für eine bestimmte Nutzung genannt.¹⁶ Als weitere Beispiele werden die Wertermittlung auf Basis des alternativen Nutzungswerts und des Zwangsverkaufswerts angeführt.¹⁷ In den RICS Global-Valuation Standards werden die folgenden weiteren Beispiele im Zusammenhang mit besonderen Annahmen erwähnt:¹⁸

- Erteilung einer bauplanungsrechtlichen Genehmigung für Bebauungsmaßnahmen (einschließlich Nutzungsänderung)
- Fertigstellung eines Gebäudes oder einer anderen geplanten Baumaßnahme gemäß einem definierten Plan und einer festgelegten Spezifikation
- Veränderung einer Immobilie in einer festgelegten Art und Weise
- Leerstand einer Immobilie, wenngleich diese zum Bewertungsstichtag bewohnt ist
- Vermietung einer Immobilie zu feststehenden Bedingungen, wenngleich dieses zum Bewertungsstichtag leer steht

ZLB 2020/47

¹ Vgl. bspw. EVS 1 Abs 4.9.1; IVS 104 Abs 200.5; ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.2.1.2; RICS VPS 1 Pkt 3.2 lit k. ² Vgl. EVS 4 Abs 5.8, Abs 5.10. ³ Vgl. RICS VPS 4, Pkt 8.3. ⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.2.1.1. ⁵ Vgl. EVS 1 Abs 4.9.1. ⁶ Vgl. IVS 104 Abs 200.2 lit a. ⁷ Vgl. RICS VPS 1, Pkt 3.2, lit k. ⁸ Vgl. IVS 104 Abs 200.3; RICS, VPS 4, Pkt 8.3. ⁹ Vgl. EVS 1 Abs 4.9.4. ¹⁰ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.2.1.2. ¹¹ Vgl. RICS VPS 1, Pkt 3.2, lit k sowie VPS 4 Pkt 9. ¹² Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.2.1.2. ¹³ Vgl. IVS 104 Abs 200.4; RICS VPS 1 Pkt 3.2 lit k. ¹⁴ Vgl. EVS 1 Abs 4.10.2. ¹⁵ Vgl. IVS 104 Abs 200.4; RICS VPS 1 Pkt 3.2 lit k. ¹⁶ Vgl. EVS 1 Abs 4.10.2. ¹⁷ Vgl. EVS 1 Abs 4.10.3. ¹⁸ Vgl. RICS VPS 4 Pkt 9.5.