

Grenzen der Befundaufnahme – Portfoliobewertung

1. Einleitung

Obwohl die Befundaufnahme einen zentralen Bestandteil im Rahmen der Gutachtenserstellung darstellt, wird sie in der Bewertungslehre bzw. Literatur nur untergeordnet behandelt, ebenso wenig findet sich ein Ablaufschema für die Befundaufnahme, wie dies zB für das Ertragswert-, Sachwertverfahren etc. angeführt ist.

Bei „oberflächlicher“ Betrachtung wird dieser Teil des Gutachtens oftmals als ein „überschaubarer, einfacher“ Standardprozess gesehen. Bei genauerer Betrachtung jedoch und unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen am Bewertungsmarkt verdient dieser Teil der Gutachtenserstellung sehr wohl einen entsprechenden Platz in der fachspezifischen Diskussion von Bewertungsfragen – dies auch deshalb, um das **Bewusstsein für die Bedeutung dieses Gutachtensteils zu sensibilisieren**.

Die oben angesprochene aktuelle Entwicklung am Bewertungsmarkt zeigt, dass unter dem **wirtschaftlichen Druck bei der großen Anzahl an Einzelbewertungen** für Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen etc. eine starke Reduzierung der Gutachtenskosten angestrebt wird und damit eine detaillierte Befundaufnahme bei solchen Einzelgutachten zur Diskussion steht. Bei solchen Standardbewertungen, die von der Stückzahl her einen überwiegenden Teil – insbesondere im Bereich der Finanzierungen – einnehmen, sind diese Überlegungen unter dem Aspekt einer effizienten Abwicklung – sowohl aufwands- als auch kostentechnisch – aus ökonomischer Sicht verständlich und nachvollziehbar.

Aus **Sicht der Bewertungswissenschaft** jedoch können diese Bemühungen nur in die Richtung gehen, dass sich die Befundaufnahmen für diese Vielzahl der Einzelbewertungen wie oben angeführt durch das **Einführen von standardisierten Schritten in einer vorgegebenen Matrix von Parametern** bewegen und somit ein **geringes Risiko im Ablauf mit einer geringen Fehlerquote** gegeben ist. Der Vorteil liegt darin, dass sich so die Befundaufnahme mit einem einheitlichen Standard mit definierten Ausprägungen von Befundparametern österreichweit für solche Bewertungsgutachten durchführen ließe. Eine Voraussetzung dafür ist eine permanente „Rückführung und Aufnahme“ der Marktdaten aus den jeweiligen Befunden, um so durch ein regelmäßiges Update die Befundparameter immer wieder zu optimieren.

Im Folgenden soll nun der Bogen von der Verankerung der Befundaufnahme in den gesetzlichen Grundlagen bis hin zur Vereinfachung der Anforderungen für eine standardisierte Befundaufnahme gespannt werden.

2. Aufgabe des Sachverständigen

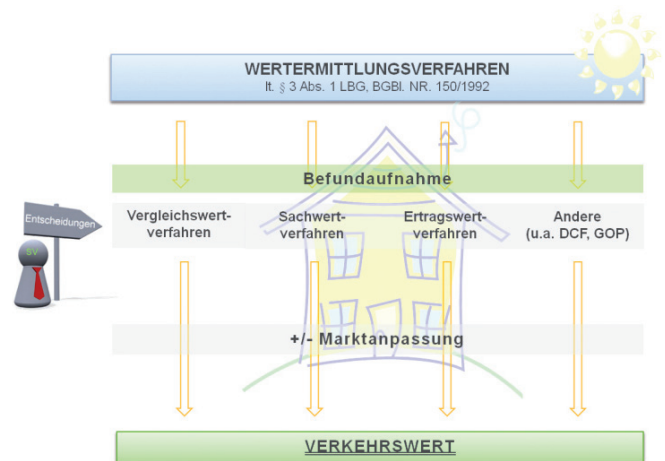
Darunter wird – wie mehrfach in der Bewertungsliteratur ausgeführt – die Erstattung eines **sachkundigen Befundes** durch die **Beschreibung von Tatsachen**, die durch **logische und nachvollziehbare Schlussfolgerungen** im Gutachten die **Ableitung des Verkehrswertes ermöglichen**, verstanden.

Eine hervorragend gelungene Definition zu diesem Thema ist im Werk von *Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos*, Sachverständige und ihre Gutachten (2012) veröffentlicht:

„**Nachvollziehbar** ist ein Gutachten, wenn ein Laie die Entwicklung der Gedanken des Sachverständigen im Gutachten verstehen und zuordnen kann.

Nachprüfbar ist es, wenn ein Fachmann den Inhalt und die Ansätze bis ins Detail überprüfen kann.“

Dieser oben angeführte „Leitgedanke“ sollte für jede Art von Gutachtenserstellung und in jedem Verfahrensschritt – von der Auftragsannahme bis hin zur Fertigstellung des Gutachtens bzw. Erörterung mit dem Auftraggeber – als Qualitätsmaßstab dienen.



3. Die Stellung des Befundes im Ablauf des Bewertungsverfahrens

Nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG), der ÖNORM B 1802 und laut aktuellem Stand der Bewertungswissenschaft ist die Befundaufnahme als eigener Verfahrensschritt **für alle Bewertungsverfahren an derselben Stelle** angeführt, unabhängig davon, welches Verfahren letztendlich vom Sachverständigen gewählt wird und dann im Gutachten zum Ergebnis, dem Verkehrswert, führt.

4. Gesetzliche Bestimmungen/Normen für die Befundaufnahme

In § 9 Abs 1 LBG ist angeführt, dass das Bewertungsgutachten unter anderem „den Tag der Besichtigung der Sache und die dabei anwesenden Personen“ (Z 1) sowie „den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art“ (Z 2) zu enthalten hat.

In *Stabentheiner*, LBG² (2005) § 9 Anm 3 wird erläutert: „... der Horizont der Befundaufnahme weitreichend abgesteckt, indem auch jene tatsächlichen oder rechtlichen Eigenschaften der Sache zu beschreiben sind, die für die Wertermittlung bloß ergänzend von Interesse sind.“

In Punkt 3.2 der ÖNORM B 1802 (Sorgfaltsmaßstab) heißt es: „... ist bei der Erstellung des Befundes und der Ausarbeitung des Gutachtens mit der **Sorgfalt eines ordentlichen Fachmannes** der Liegenschaftsbewertung vorzugehen.“

Dazu gehören insbesondere

- eine sorgfältige Beobachtung des Marktes,
- die Berücksichtigung aller wertbestimmenden Umstände,
- die Nachvollziehbarkeit des Gutachtens.

Darüber hinaus finden sich **detailliertere Angaben zum Befund** nur in den **internationalen Bewertungsstandards**. So ist in den Evaluation Standards EVS 2012 der TEGoVA unter Punkt 6.2 die „*persönliche Besichtigung des Gutachters*“ angeführt; hier ist jedoch – im Gegensatz zu den österreichischen Bestimmungen – auch die Möglichkeit der Einschränkung einer Befundaufnahme unter bestimmten Voraussetzungen aufgezeigt.

5. Der Befund

Im Ablauf der Gutachtenserstellung ist dem Befund eine **große Bedeutung** beizumessen, weil **sehr wesentliche und oftmals auch umfangreiche wertbestimmende Parameter** nur bei der Befundaufnahme durch die augenscheinliche Wahrnehmung des Gutachters aufgenommen werden können. Die Befundaufnahme lässt sich in folgenden drei Schritten gliedern:

- die **Vorbereitung** zur Befundaufnahme,
- die **Befundaufnahme selbst** und
- die **Nachbearbeitung** der Befundaufnahme bzw **Aufnahme in das Bewertungsgutachten**.

Da sich die **Rahmenbedingungen** bei der Befundaufnahme oftmals als erschwerend erweisen – wie zB durch Teilnahme von mehreren Parteien, durch eine komplexe und umfangreiche Gebäude- und Liegenschaftsstruktur, durch Witterungseinflüsse etc –, ist eine **detaillierte Vorbereitung** für die Befundaufnahme ein wesentlicher Faktor für einen reibungslosen Ablauf derselben.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass sich – wie auch bei *Stabentheiner* angeführt – die **Befundaufnahme** üblicherweise nicht nur auf die **bewertungsgegenständliche Liegenschaft** beschränkt, sondern vom Gutachter auch alle **wertbeeinflussenden Parameter der näheren Umgebung** wahrzunehmen sind. Dies können zB die Vermietung von Geschäftsflächen, die regionale Bautätigkeit, die Einschätzung der Lage der Liegenschaft und andere Parameter sein. Diese Merkmale dienen dann auch dem Gutachter, die geforderten Marktkenntnisse vor Ort im Rahmen einer allenfalls erforderlichen Marktanpassung zu berücksichtigen und zu erläutern.

Eine weitere Aufgabe des Sachverständigen – dies zeichnet auch seine Qualität aus – ist es, gegebenenfalls die **eigenen Grenzen aufzuzeigen** und diese dem Auftraggeber mitzuteilen. So besteht letztendlich beim Befund selbst die Möglichkeit – wenn dies nicht schon direkt bei der Auftragsannahme oder bei der Vorbereitung zur Befundaufnahme erkennbar war –, diese vor Ort zu besprechen. Das könnte zB ein statischer Mangel an einem Gebäude sein, der eine Beurteilung durch einen eigens dafür befugten Sachverständigenkollegen notwendig macht.

6. Eingeschränkte Befundaufnahme

Generell können bestimmte Bedingungen des Auftrages oder Gegebenheiten bei der Liegenschaft Einschränkungen hinsichtlich der Befundaufnahme mit sich bringen. Diese können zB im „versperrten Zimmer“ bei einem Einfamilienhaus bis zum „gleichartigen Büroraum“ in einem großen Bürogebäude und letztendlich in einer Massenbewertung ihre Gründe haben. Allen Einschränkungen „gemeinsam“ ist, dass diese **explizit bei der Auftragserteilung definiert** werden müssen bzw wenn sich diese erst im Rahmen der Befundaufnahme ergeben, diese dann **im Gutachten angeführt** werden müssen.

7. Portfoliobewertung

Dort, wo sich die Einschränkung des Umfangs der Befundaufnahme aufgrund der hohen Anzahl an zu bewertenden Immobilien – auch wiederum aus ökonomischen Überlegungen heraus – schon bei der Auftragsvergabe ableitet, spricht man von **Portfolio- oder Massenbewer-**

tungen. Als Definition lässt sich eine solche Bewertung mit einem **methodisch strukturierten, vereinfachten Bewertungsverfahren in Verbindung mit pauschalisierenden Ansätzen** umschreiben. Die Abwicklung erfolgt überwiegend in einem vorgegeben kurzen Zeitrahmen mit einem verhältnismäßig geringen Kostenrahmen. Als Beispiele können hier die Wertermittlung großer Immobilienbestände, die Finanzierung solcher Transaktionen, die Bewertung von Bestandsimmobilien mit Ermittlung und Analyse von Kennzahlen im Bereich der Bilanzierung, von umfangreichem Anlagevermögen, von öffentlich genutzten Immobilien etc angeführt werden.

Die **Vorgehensweise** bei so einer Portfoliobewertung umfasst zunächst die Prüfung der Daten des Immobilienbestandes, die Identifizierung von Größenordnungen und Festlegung von Wesentlichkeitsgrenzen, die Aufteilung in homogene Untergruppen, die Festlegung der Selektionskriterien zur Durchführung von Stichproben (Befund), die Befundaufnahme repräsentativer Einheiten und die Hochrechnung der Einzelwerte auf den Gesamtbestand.

Bei der **Abwicklung** reicht der Umfang von der einfachsten Form ohne Ortsbesichtigung („*quick and dirty*“) über eine nur äußerliche Inaugenscheinnahme („*Drive-by*“-Bewertung) bis hin zur qualifizierten Massenbewertung. Allen Portfoliobewertungen gemeinsam ist, dass einzelne Parameter – im Gegensatz zur gewöhnlichen Einzelbewertung

– bei Portfoliobewertungen keine Beachtung finden und dass diese durchwegs mit **vereinfachten Bewertungsverfahren, pauschalisierenden Ansätzen und Gruppenbildungen** zu einem Ergebnis kommen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Marktwert eines Immobilienpaketes üblicherweise nicht der Summe der Einzelwerte entspricht. Im Rahmen der Marktanpassung für solche Immobilienportfolios ist je nach Marktlage mit einem Paketab- bzw -zuschlag zu rechnen. Die spezifischen Parameter dazu können zB eine schnellere Verwertung eines Gesamtpaketes, der ausgleichende Objektmix durch minder- bzw höherwertige Objekte, das Größenvolumen in Relation zum regionalen Markt, die Ersparnis einzelner Vermarktungskosten verbunden mit einem geringeren Vermarktungsrisiko etc sein.

8. Fazit

Bei diesen Portfoliobewertungen zeigt sich genauso wie bei der eingangs aufgezeigten Entwicklung bei der großen Anzahl von Bewertungen von eigengenutzten Immobilien, dass durch Entwicklung eines **vereinheitlichten Schemas für die Befundaufnahme** mit einer **vorgegebenen Matrix von Parametern** eine **Steigerung der Bewertungsqualität** verbunden mit einer **Reduzierung des Risikos im Ablaufprozess** erreicht werden kann.