

Bewertung von Luxusimmobilien in Österreich: Fragen zur Komplexität der Verkehrswertermittlung und Herausforderungen für den Sachverständigen in der Praxis

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
Heimo Kranewitter

Christoph Spiegelfeld, BSc (WU)

0652108

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **CHRISTOPH SPIEGELFELD, BSc (WU)**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "BEWERTUNG VON LUXUSIMMOBILIEN: FRAGEN ZUR KOMPLEXITÄT DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG UND HERAUSFORDERUNGEN FÜR DEN SACHVERSTÄNDIGEN IN DER PRAXIS", 82 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 04.04.2017

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	1
1.1	MOTIVATION UND PROBLEMDEFINITION	1
1.2	FORSCHUNGSFRAGEN UND HYPOTHESEN.....	2
1.3	ZIELE UND STRUKTUR DER ARBEIT	4
1.4	BESCHREIBUNG DER METHODISCHEN VORGANGSWEISE	4
2	DEFINITION DES BEGRIFFES LUXUSIMMOBILIE	5
2.1	VERSUCH DER DEFINITION VON LUXUS / LUXUSIMMOBILIEN	5
2.1.1	<i>Definition Immobilie</i>	5
2.1.2	<i>Immobilienarten</i>	6
2.1.3	<i>Definition Luxus</i>	7
2.2	LUXUSIMMOBILIE INTERNATIONAL.....	8
2.2.1	<i>Luxusimmobilien in Italien</i>	8
2.2.2	<i>Luxusimmobilien Singapur</i>	10
2.2.3	<i>Luxusimmobilie Deutschland</i>	11
2.3	ABGRENZUNG SPEZIALIMMOBILIE UND LIEBHABERIMMOBILIE	12
2.4	LUXUSIMMOBILIEN ÖSTERREICH	13
3	BEWERTUNGSSPEZIFIKA LUXUSIMMOBILIEN.....	17
3.1	BESCHREIBUNG WOHNIMMOBILIEN	17
3.2	MINDESTAUSSTATTUNGSKRITERIEN	19
3.2.1	<i>Lage</i>	19
3.2.2	<i>Außenanlagen</i>	21
3.2.3	<i>Garage / Stellplätze</i>	21
3.2.4	<i>Innenausstattung</i>	22
3.2.5	<i>Energieeffizienz</i>	22
3.3	ZIELGRUPPEN.....	23
3.4	GRÜNDE KAUFENTSCHEIDUNG	24
3.4.1	<i>Haupt- / Nebenwohnsitz</i>	24
3.4.2	<i>Sicherheit</i>	24
3.4.3	<i>Nutzung / Ertragserzielung</i>	25
4	TRENDS IM BEREICH DER LUXUSIMMOBILIEN.....	26
4.1.1	<i>International</i>	26
4.1.2	<i>Österreich</i>	29
4.1.3	<i>Wien</i>	30

5	BEWERTUNG LUXUSIMMOBILIEN	34
5.1	BASIS DER BEWERTUNG IN ÖSTERREICH	34
5.1.1	<i>Liegenschaftsbewertungsgesetz</i>	34
5.1.2	<i>ÖNORM B 1802</i>	34
5.1.3	<i>Vorgaben Fachverband</i>	35
5.1.4	<i>Internationale Vorgaben</i>	35
5.2	GRÜNDE DER WERTERMITTLUNG	37
5.2.1	<i>An- bzw. Verkauf</i>	37
5.2.2	<i>Beleihungswert</i>	38
5.2.3	<i>Vermögensauseinandersetzungen</i>	38
5.2.4	<i>Versicherungsfall</i>	38
5.3	BEWERTUNGSMETHODEN	39
5.3.1	<i>Vergleichswert</i>	39
5.3.2	<i>Vergleichswert in Bezug auf Luxusimmobilien</i>	41
5.3.3	<i>Sachwert</i>	42
5.3.4	<i>Sachwert in Bezug auf Luxusimmobilien</i>	44
5.3.5	<i>Ertragswert</i>	46
5.3.6	<i>Ertragswert in Bezug auf Luxusimmobilien</i>	47
5.3.7	<i>Bewertungsmethoden Luxusimmobilien</i>	48
5.3.8	<i>Verkehrswert</i>	48
5.3.9	<i>Preis</i>	49
5.3.10	<i>Subjektiver Wert</i>	49
5.4	BEFUNDAUFNAHME	50
5.4.1	<i>Grundstück</i>	50
5.4.2	<i>Gebäude</i>	51
5.4.3	<i>Ausstattung</i>	52
5.5	PROBLEME / SCHWIERIGKEITEN	53
5.5.1	<i>Denkmalschutz</i>	53
5.5.2	<i>Geschmack</i>	54
5.5.3	<i>Vergleichbarkeit</i>	54
5.5.4	<i>Flächenwidmungs- und Bebauungsplan</i>	55
5.5.5	<i>Fremdnutzung</i>	55
5.5.6	<i>Lage</i>	55
5.5.7	<i>Mindestausstattung</i>	56
5.5.8	<i>Differenz Vergleichs-, Sach- bzw. Ertragswert zu Verkehrswert</i>	56
5.5.9	<i>Belehnwert</i>	56
5.5.10	<i>Sonstige</i>	57

5.6	MÖGLICHKEITEN ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	57
5.6.1	<i>Marktanpassung</i>	58
5.6.2	<i>Marktzuschlag</i>	62
5.6.3	<i>Marktabschlag</i>	63
6	DARSTELLUNG DER ERGEBNISSE DER ARBEIT	67
	KURZFASSUNG	74
	LITERATURVERZEICHNIS	75
	BÜCHER / MONOGRAPHIEN	75
	MAGAZINE / MARKTBERICHTE	77
	NORMEN	78
	INTERNETQUELLEN	78
	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	80
	TABELLENVERZEICHNIS	81
	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	82

1 Einleitung

Immobilien gelten als besonders heterogen, keine gleicht der anderen und trotzdem werden einige besser als andere empfunden, diese nennt man in der Praxis oftmals Luxusimmobilien. In der einschlägigen Literatur finden sich jedoch keine einheitlichen Definitionen solcher speziellen Immobilien. Diese Masterthese dient dem Versuch der Definition von Luxusimmobilien und versucht somit Kriterien festzulegen, welche eine solche Immobilie auszeichnen. Dem Leser soll ein Grundverständnis über den Teilmarkt der Luxusliegenschaften in Österreich, bzw. die in der Praxis gängigsten Bewertungsgrundlagen vermittelt werden. Weiters soll die Arbeit aufzeigen, welche Überlegungen bei der Bewertung solcher Immobilien angestellt werden, bzw. die Grundlage der für weitergehende Forschung in Bezug auf die Quantifizierung, in Form von Zu- bzw. Abschlägen solcher Ausstattungsmerkmale im Zuge einer Verkehrswertermittlung schaffen.

Die kommenden Kapitel setzen sich mit der Motivation und Problemdefinition dieser Arbeit, mit der Formulierung einer Forschungsfrage und der Aufstellung von Hypothesen sowie der Definition von Zielen und der Struktur dieser Arbeit auseinander.

1.1 Motivation und Problemdefinition

Die Immobilienbewertung in Österreich folgt den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Jahres 1992, Bundesgesetzblatt vom 19.03.1992, BGBl. 150 bzw. der ÖNORMEN B 1802, 1802-2 und 1802-3. Sowohl das LBG, als auch die ÖNORMEN definieren einen Rahmen, nach welchem Verkehrswertgutachten zu erstellen sind. Anhaltspunkte zur Berücksichtigung objektspezifischer Parameter bieten sie nicht.

All diese Grundlagen beschreiben jedoch den herkömmlichen Regelfall und beziehen sich nicht explizit auf die Besonderheiten bei der Bewertung von Spezialimmobilien. In der Praxis ergibt sich somit oft die Problematik der Berücksichtigung spezieller Umstände bzw. Ausstattungsmerkmale bei der Ermittlung des Verkehrswertes. Im Zuge der Ermittlung des Verkehrswertes führen

herkömmliche Bewertungsmethoden, wie beispielweise das Sachwertverfahren, zu unrichtigen Ergebnissen, welche die tatsächliche Marktsituation unzureichend berücksichtigen. Der Gutachter bedient sich daher in der Praxis diverser Hilfsmittel, wie Marktzu- oder abschlägen, welche oftmals auf der jeweiligen Markterfahrung basieren. Dies erschwert einem potentiellen Leser jedoch die Nachvollziehbarkeit der Herleitung des festgestellten Wertes und bietet Angriffsfläche auf den Sachverständigen im Falle einer streitigen Verhandlung vor Gericht oder auch außergerichtlich. Diese Arbeit soll daher als Leitfaden bzw. Hilfestellung bei der Bewertung von Luxusimmobilien dienen.

Hierbei ergibt sich jedoch die Frage nach der Definition von Luxusimmobilien an sich, sowie der maßgeblichen Kriterien und im Weiteren nach der Quantifizierung dieser. Kurz gesagt, es besteht der Wunsch nach einer Richtlinie zur Orientierung bei der Bewertung solcher außergewöhnlicher Liegenschaften, um sämtliche Verkehrswert relevanten Umstände zu berücksichtigen, die Anfechtbarkeit der Gutachten zu minimieren und die Nachvollziehbarkeit auch für branchenferne Personengruppen zu maximieren.

1.2 Forschungsfragen und Hypothesen

Dieser Punkt dient der Darstellung der Forschungsfragen und Hypothesen welche sich aus dem Arbeitstitel ableiten. Diese repräsentieren die Komplexität der Bewertung von Luxusimmobilien und stellen dar über welches umfassende Wissen ein Sachverständiger in der Praxis verfügen muss. Im Folgenden werden die Forschungsfragen in Bezug auf die Bewertung Luxusimmobilien abgebildet. Die Fragen beziehen sich auf das Thema der Definition bzw. den Teilmarkt von Luxusimmobilien sowie auf den Bewertungsprozess und die verbundenen Schwierigkeiten bzw. Möglichkeiten mit welcher ein Sachverständiger in der Praxis konfrontiert wird. Diese werden im Verlauf der Arbeit bzw. unter Punkt 6. Darstellung der Ergebnisse beantwortet.

- Was ist eine Luxusimmobilie?
- Welche Mindestausstattung hat eine Luxusimmobilie aufzuweisen?
- Welche Arten von Luxusimmobilien können unterschieden werden?
- Aus welchen Gründen investieren Anleger in Luxusimmobilien?

- Wie schaut die internationale bzw. nationale Entwicklung im Teilmarkt der Luxusimmobilien aus?
- Auf welcher Basis wird die Bewertung von Luxusimmobilien vorgenommen?
- Aus welchen Gründen werden Luxusimmobilien bewertet?
- Wie stellt sich der österreichische Markt im Bereich der definierten Luxusimmobilien zusammen?
- Welche Bewertungsmethoden stehen dem Gutachter zur Verfügung?
- Auf welche speziellen Umstände hat der Sachverständige bei der Befundaufnahme zu achten?
- Welche Probleme ergeben sich in Bezug auf die Bewertung von Luxusimmobilien?
- Welche Möglichkeiten stehen dem Sachverständigen zur Verfügung, um besondere Ausstattungsmerkmale zu berücksichtigen?
- Wie könnte die Grundlagenforschung in diesem Bereich der Immobilienbewertung in Zukunft fortgesetzt werden?

Der Autor geht aufgrund der Heterogenität von Immobilien davon aus, dass eine einheitliche Definition als nicht sinngemäß angesehen wird. Da der Stand der Wissenschaft eine beschränkte Auswahl an Bewertungsmethoden aufweist, geht der Autor weiters davon aus, dass sich die Bewertung von Luxusimmobilien nur begrenzt von der Bewertung von sonstigen Immobilien unterscheidet. Aufgrund unzureichender Grundlagenforschung bzw. der vorhandenen Markttransparenz geht der Autor davon aus, dass die Bewertung in der Praxis häufig durch die subjektive Einschätzung des Sachverständigen beeinflusst wird bzw. dass sich Sachverständige oftmals eines Marktzuschlages bedienen müssen. Aus den oben beschriebenen Forschungsfragen leitet der Autor die folgenden Hypothesen ab.

- Eine einheitliche Definition von Luxusimmobilien ist nicht möglich, Luxus liegt im Auge des Betrachters.
- Die Bewertung von Luxusimmobilien unterscheidet sich nur beschränkt von der Bewertung „herkömmlicher“ bzw. „normaler“ Immobilien.
- Die Berücksichtigung von bewertungsrelevanten Ausstattungskriterien im Bereich von Luxusimmobilien wird von den meisten Sachverständigen aufgrund mangelnder Grundlagenforschung rein subjektiv vollzogen.
- Der österreichische Markt im Bereich von Luxusimmobilien ist sehr überschaubar.

- Um den Verkehrswert darzustellen zu können, müssen sich die Sachverständigen in der Praxis häufig eines Marktzuschlages bedienen.

1.3 Ziele und Struktur der Arbeit

Das Ziel der Arbeit ist der Versuch einer Definition von Luxusimmobilien und die Kategorisierung der dahingehenden Ausstattungskriterien. Weiters soll die Arbeit einen Überblick über die unterschiedlichen Typen Luxusimmobilien und den österreichischen Markt bieten. Im Folgenden wird auf die Bewertung von Luxusimmobilien eingegangen. Zu diesem Zweck werden die unterschiedlichen Bewertungsmethoden näher beschrieben und es wird auf die speziellen Erfordernisse bei der Bewertung von Luxusliegenschaften eingegangen. Zudem werden der Vorgang bei der Befundaufnahme, die gängigsten Probleme und die Möglichkeiten zur Berücksichtigung besonderer Umstände bei der Verkehrswertermittlung beschrieben. Die Arbeit soll als Basis für weitere, tiefer gehende Untersuchungen und als Grundlage für die zukünftige Forschung dienen. Schlussendlich wird ein Ausblick gegeben in welche Richtung diese Arbeit ausgebaut werden kann.

1.4 Beschreibung der methodischen Vorgangsweise

Diese Arbeit schafft einen Überblick über den aktuellen Stand der Wissenschaft in Österreich in Bezug auf die Bewertung von Luxusimmobilien. Zu diesem Zweck wird die einschlägige Fachliteratur untersucht und die Ergebnisse entsprechend aufbereitet. Der erste Teil dieser These präsentiert die theoretischen Grundlagen und im Anschluss wird die theoretische Vorgangsweise bei der Bewertung von Luxusimmobilien beschrieben. Schließlich werden die Ergebnisse präsentiert und ein Ausblick für zukünftige Forschung dargestellt.

2 Definition des Begriffes Luxusimmobilie

Dieses Kapitel soll dem Leser bzw. der Leserin einen Überblick über das Thema Luxusimmobilien in Österreich bieten und im Speziellen auf die Schwierigkeit im Zusammenhang mit der Bewertung solcher Objekte aufmerksam machen. Der Autor versucht daher in einem ersten Schritt den Begriff Luxusimmobilien abzustechen, die in diese Kategorie fallenden Liegenschaften zu beschreiben und die wichtigsten Ausstattungsmerkmale hervorzuheben. Im weiteren Verlauf werden die Käufergruppen solcher Immobilien definiert, deren Kaufentscheidung untersucht und der österreichische Markt in diesem Sektor abgebildet. Schlussendlich sollen die Probleme im Zusammenhang mit der Bewertung solcher Objekte, Möglichkeiten der Berücksichtigung von speziellen Ausstattungskriterien und die finalen Ergebnisse dargestellt werden.

2.1 Versuch der Definition von Luxus / Luxusimmobilien

Dieses Unterkapitel dient der Definition des Begriffes Luxusimmobilie, gemäß dem aktuellen Stand der Wissenschaft in Österreich besteht zu diesem Zeitpunkt keine allgemein anerkannte Definition. Der Autor versucht daher eine eigene Definition zu finden und diese von sonstigen Immobilien abzugrenzen. Zu diesem Zweck werden zuerst die Begriffe Immobilie bzw. Luxus untersucht sowie die internationalen Definitionen dargestellt. In einem weiteren Schritt werden alle Ergebnisse zusammengefasst, um eine für den österreichischen Markt gültige Definition zu schaffen.

2.1.1 Definition Immobilie

Das Wort Immobilie leitet sich aus dem lateinischen Begriff im-mobilis ab und bedeutet „unbeweglich“ (Mütze et al. 2009, 1). Immobilien werden durch spezielle Merkmale geprägt, welche diese beispielsweise von anderen Investitionen deutlich abheben und eine individuelle Behandlung dieser Assetklasse begründen. Bei Immobilien handelt es sich um kapitalintensive Produkte, die unter anderem die Befriedigung des Grundbedürfnisses Wohnen sicherstellen können. Da somit eine Substituierbarkeit nicht möglich ist, handelt es sich damit auch um ein Sozialgut und nicht um ein reines Wirtschaftsgut. Weiteres sind der Herstellungs- und

Vermarktungsprozess mit hohen Kosten und einer entsprechend langen Vermarktungsdauer verbunden. Während der Nutzungsdauer können Veränderungen nur sehr beschränkt bzw. in Verbindung mit hohen Kosten vollzogen werden. Der Handel mit dem Gut Immobilie ist ebenfalls stets mit hohen Transaktionskosten verbunden, dies hat unter anderem auch zur Folge, dass im Eigennutzerbereich die Kaufintensität äußerst gering ist. Hervorzuheben sind die geringe Elastizität, die Intransparenz der Märkte und die geringe Fungibilität (Hellerforth 2008, 37). Schließlich stellt der Lebenszyklus ein weiteres einmaliges Charakteristikum von Immobilien dar. In Bezug auf den Lebenszyklus einer Immobilie kann festgestellt werden, dass grundsätzlich nicht mit einem kompletten Wertverlust einer Immobilie zu rechnen ist, da die Nutzungsmöglichkeit des Grund und Bodens generell nicht begrenzt ist. Somit zählen Immobilien zu den langlebigsten Wirtschaftsgütern. In diesem Zusammenhang wird jedoch zwischen der wirtschaftlichen und technischen Restnutzungsdauer von Gebäuden unterschieden, die meist kürzere wirtschaftliche Restnutzungsdauer kann durch Revitalisierungsprozesse verlängert werden (Grabinski 2012, 15).

2.1.2 Immobilienarten

Die Branche unterscheidet weiters zwischen verschiedenen Immobilienarten, generell werden Immobilien den Hauptkategorien Wohnen, Gewerbe, Industrie und Sonderimmobilien zugewiesen. Die unterschiedlichen Kategorien weisen überdies eine Reihe an Subkategorien auf, die folgende Tabelle bietet einen Überblick über die Typologisierung nach Immobilienarten (Walzel in Schulte 2008: 120).

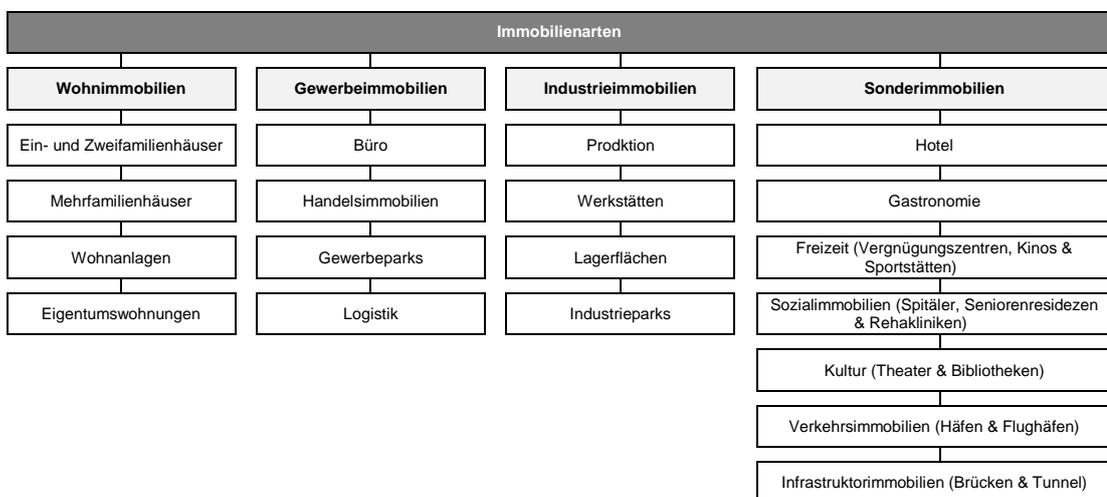


Tabelle 1 Immobilienarten (eigene Darstellung)

Die Unterscheidung der Kategorien erfolgt nach Funktion der Immobilien, so befriedigen Wohnimmobilien das Wohnbedürfnis, Gewerbeimmobilien bieten Raum für erwerbswirtschaftliche Zwecke, Industrieimmobilien dienen der Produktion und der Lagerung von Gütern aller Art. Sonderimmobilien werden aufgrund ihrer umfangreichen Vielfalt auch als Spezialimmobilien bezeichnet, diese dienen jeweils einem speziellen Zweck und weisen eine sehr eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit auf (Grabinski 2012, 12f).

Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass es sich bei Immobilien um äußerst heterogene Güter handelt, die aufgrund ihrer besonderen Eigenschaften deutlich von herkömmlichen Wirtschaftsgütern unterschieden werden müssen und je nach ihrer Funktion in unterschiedliche Kategorien eingeteilt werden können.

2.1.3 Definition Luxus

Was ist Luxus eigentlich? Dieser Absatz befasst sich mit der generellen Definition des Begriffes Luxus, unabhängig vom Begriff Immobilie. In einem weiteren Schritt sollen die Begriffe Immobilie und Luxus kombiniert werden und den Ausdruck Luxusimmobilie formen.

Ursprünglich stammt der Begriff Luxus aus dem Lateinischen und wurde als Bezeichnung für den Verbrauch von überflüssigen, erstrebenswerten und auch schönen Gütern verwendet (Pöll 1980: 9). Als etwas negativ behaftet kann die Definition des Begriffes nach Wyrwa rezipiert werden, er beschreibt Luxus als Synonym für eine verschwenderische, kostspielige Lebensführung voller Prunk und Glanz (Wyrwa 2003, zitiert nach Hubert 2011). Treffend beschreibt auch Coco Chanel den Begriff Luxus:

„Luxury is a necessity that begins, where necessity ends“.

Luxus geht somit über die einfache Befriedigung von Grundbedürfnissen hinaus und beschreibt einen Zustand des Genießens.

Es bleibt jedoch weiters offen, ob die Definition von Luxus als einheitlich angesehen werden kann oder doch durch subjektives Empfinden geprägt ist. Dazu Mutscheller (1992):

„Who decides, what is necessary and what not, today, tomorrow, or in fifty years, in Switzerland, in Europe, in the third world?“ (Mutscheller 1992, zitiert nach Hubert 2011)

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass der Begriff Luxus keiner einheitlichen Definition unterliegt und vom subjektiven Empfinden der unterschiedlichen Individuen abhängig ist. Diese Erkenntnis ist auch auf Luxusimmobilien anwendbar, eine einheitliche Definition scheint in Bezug auf die unterschiedlichen Vorstellungen der einzelnen Individuen ausgeschlossen, dennoch lassen sich allgemein anerkannte Gemeinsamkeiten feststellen.

2.2 Luxusimmobilie International

Die folgenden Unterpunkte beschreiben internationale Definitionen zum Thema Luxusimmobilie, diese stammen aus dem deutschsprachigen Raum, aus dem Rest Europas bzw. aus Asien.

2.2.1 Luxusimmobilien in Italien

In anderen Ländern gibt es bereits den Versuch einer Definition von Luxusimmobilien, beispielweise liegt in Italien ein Ministererlass zu diesem Thema vor, welcher auf die spezielle Besteuerung solcher Immobilien abzielt. Der Ministererlass umfasst einen sehr detaillierten Kriterienkatalog, welcher unter anderem eine Beschreibung des Bebauungsplans, des Gebäudes sowie der Grundstücksgröße, der Wohnnutzfläche und weiterer Merkmale umfasst. Liegen mehr als vier der aufgezählten Eigenschaften vor, so handelt es sich um eine Luxusimmobilie (Frank & Wachter 2015: 621).

Gemäß dem italienischen Ministererlass ergibt sich folgender Kriterienkatalog zur Definition von Luxusimmobilien. Der Fragenkatalog wurde durch den Autor aus dem italienischen übersetzt und wie folgt zusammengefasst:

1. Häuser, die auf Flächen gebaut werden, welche für die Errichtung von "Villen", "Privatparks" oder sonstigen Gebäuden mit "Luxusstatus" gewidmet bzw. qualifiziert sind.
2. Häuser, welche dem Typ Einfamilienhaus entsprechen und auf einem Grundstück mit nicht weniger als 3.000m² Grundstücksfläche errichtet wurden, landwirtschaftliche Flächen sind dabei außer Acht zu lassen.
3. Gebäude mit einem Volumen von mehr als 2.000m³ und einer maximalen Bebaubarkeit von 25m³ pro 100m² Grundstücksfläche.
4. Einfamilienhäuser mit einem Pool von mindestens 80m² Oberfläche oder ein Tennisplatz mit mehr als 650m² Oberfläche.
5. Häuser mit einer oder mehr als einer Einheit, einzigartige Herrenhäuser, mit einer Wohnnutzfläche von mehr als 200m², exklusive Balkon- und Terrassenflächen, Kellerflächen, Dachböden, Treppen und Haustechnikräumen. Die unbebaute Fläche muss in diesem Fall dem sechsfachen der bebauten Fläche entsprechen.
6. Die einzelnen Einheiten mit einer Gesamtgrundfläche von mehr als 240m², exklusive Balkon- und Terrassenflächen, Kellerflächen, Dachböden, Treppen und Haustechnikräumen.
7. Gebäude, die ausschließlich auf für Wohnbau gewidmeten Flächen errichtet wurden und der Bodenwert die Baukosten mit einem Faktor von 1,5 übersteigt.
8. Häuser und Wohnungen, die mehr als vier in der folgenden Tabelle angeführten Kriterien aufweisen.

Die folgende Tabelle basiert auf Informationen des italienischen Ministero dei Lavori Pubblici (1969):

Eigenschaft	Spezifische Ausführung
Wohnungsgröße	Nettonutzfläche größer als 160m ² (exklusive Balkon- und Terrassenflächen, Kellerflächen, Dachböden, Treppen und Haustechnikräumen)
Gedeckte und ungedeckte Terrassen und Balkone	Größer 65m ² per Einheit in urbanen Lagen
Aufzüge	Mehr als ein Aufzug pro Stiegenhaus, wenn das Gebäude weniger als 7 Stockwerke aufweist
Fluchttreppe	Wenn vorhanden und nicht von Gesetzes wegen vorgeschrieben
Serviceaufzüge	Wenn vorhanden und das Gebäude über weniger als 4 Stockwerke verfügt
Haupttreppe	Wände mit hochwertigen Materialien versehen, einer durchschnittlichen Höhe größer als 1,7m
Geschosshöhe	Höher als 3,30m, außer Bauordnung sieht höhere Geschosshöhen vor
Eingangstüren zu den Wohnungen	Edelholz oder Massivholz und Furnier Holz geschnitzt oder geschnitzt
Innenausstattung	Neben der Wohnungsgröße, der Terrassen/Balkone, des Aufzuges und der Wohnungstüre
Böden	Mehr als 50% der Bodenfläche sind mit hochwertigen Materialien und in bester Ausführung belegt
Mauerwerk	Mehr als 30% der Mauerflächen mit hochwertigen Materialien verkleidet oder in Handarbeit verzieht
Decken	Kassetten oder Stuckdecken, Hand bemalte Decken
Schwimmbad	Innen- oder Außenpool in Gebäuden mit weniger als 15 Einheiten
Tennisplatz	Tennisplatz für weniger als 15 Wohneinheiten

Tabelle 2 Eigenschaften einer Luxusimmobilie in Italien (eigene Darstellung)

2.2.2 Luxusimmobilien Singapur

Einen weiteren Versuch Luxusimmobilien zu definieren, findet man im asiatischen Raum, in Singapur. Dieser Ansatz baut auf zwei simplen Grundlagen auf: Erstens die Lage und zweitens die Ausstattung. Dieser Ansatz sieht die Adresse als das absolute Schlüsselkriterium, Makro- und Mikrolagen dienen hierbei als Statussymbol und tragen zu einer Werterhöhung der Liegenschaft bei. Als zweites Merkmal beschreibt dieser Ansatz die Ausstattung und die Qualität der Substanz.

Unterschieden wird hierbei zwischen Einfamilienhäusern und Luxus Condominiums, wobei es bei den Letztgenannten unter anderem auch auf die allgemein zugänglichen Sonderausstattungen ankommt. Als besondere Ausstattung werden ein repräsentativer Eingangsbereich, ein Fitnessbereich, Concierge Service, ausreichende Parkmöglichkeiten, schöne Gartenanlagen, Aufzüge und Schwimmbäder beschrieben. Innerhalb der Immobilie kommt es nach diesem Ansatz auf die Großzügigkeit der Räumlichkeiten, den Schnitt der Wohnung bzw. des Hauses, den Wohnkomfort, die Qualität der Ausführung bzw. die Hochwertigkeit der Materialien und den Faktor der Repräsentativität an. Der Unterschied zwischen einer herkömmlichen und einer luxuriösen Immobilie liegt gemäß diesem Ansatz im Detail, es wird sogar von einer maßgeschneiderten Immobilie gesprochen (Yong 2014: 1ff). In einer weiteren Publikation desselben Autors ist zu lesen, dass sich Luxusimmobilien überdies durch den Preis, die nachbarschaftliche Bebauung, die vorhandene Infrastruktur und den Sicherheitsaspekt definieren (Yong 2011: 116ff).

2.2.3 Luxusimmobilie Deutschland

Eine aus Deutschland stammende Definition geht davon aus, dass Luxusimmobilien sowohl durch die Sicht der Käufer, als auch der Sicht der Verkäufer geprägt sind. Im Fokus stehen einerseits Attribute wie die Größe der Liegenschaft, die Lage, die Gebäudestruktur, die Grundflächengestaltung, das Objektalter, die Qualität der Ausführung und Ausstattung, das Gesamtbild und die Aussicht welche sich auf den Angebotspreis auswirken und andererseits die Vorstellungen und Wünsche der Nachfrager, welche sich auf die Preisvorstellungen der Investoren auswirken. Auch dieser Ansatz geht davon aus, dass ein hoher Kaufpreis alleine noch keine Luxusimmobilie ausmacht. Es geht viel mehr um das perfekte Zusammenspiel der einzelnen Attribute einer Liegenschaft, wobei die Qualität und nicht die Quantität im Vordergrund stehen. Heute reicht es nicht mehr einfach Grundbedürfnisse, wie Wohnen oder Sicherheit, zu befriedigen, Käufer sind bei der Wahl ihrer Investition vollkommen frei und großteils auch nicht mehr an Landesgrenzen gebunden. Luxuriöse Liegenschaften müssen den Vorstellungen und dem Lebensstil der Investoren entsprechen und perfekt auf diese sehr kleine und finanziell potente Zielgruppe abgestimmt sein. Es ist in diesem Zusammenhang vollkommen belanglos, ob die Objekte historisch, modern, extravagant oder klassisch ausgeführt

werden (Buchen in Bienert 2005: 910f). Die folgende Tabelle fasst die wichtigsten Attribute dieser Definition nochmals zusammen:

Charakteristika Luxusimmobilie
Sehr exklusiver internationaler Käuferkreis
Finanziell potente Investoren
Kaufpreishöhe
Befriedigung von Bedürfnissen über Grundbedürfnisse hinaus
Qualität und Exklusivität der Ausstattung sowie der Bausubstanz
Großzügigkeit
Eventuell Denkmalschutz bei historischen Bauten.
Makro- und Mikrolage

Tabelle 3 Charakteristika Luxusimmobilien Deutschland (eigene Darstellung)

2.3 Abgrenzung Spezialimmobilie und Liebhaberimmobilie

Bei Spezial- bzw. Sonderimmobilien handelt es sich um Immobilien, welche für einen ganz speziellen Zweck geplant und errichtet wurden. Durch diese spezifische Ausführung kann die Drittverwendungsfähigkeit als sehr eingeschränkt betrachtet werden, eine Änderung der bestehenden Nutzung ist weiters mit hohen Kosten verbunden bzw. als nicht wirtschaftlich anzusehen. In diese Kategorie fallen unter anderem Freizeitimmobilien, Hotels, Krankenhäuser und Heilanstalten sowie Seniorenresidenzen (Funk et al. 2003: 148).

Weist eine Immobilie lediglich besonders hohe Standards, wie beispielsweise übergroße Wohnnutzflächen, großzügiges Raumangebot oder exklusive Ausstattung auf, die deutlich über die durchschnittliche Ausstattung hinausgehen, handelt es sich bestenfalls um eine Liebhaberimmobilie. Um einer Immobilie der Luxuskategorie zu entsprechen, müssen weitere Kriterien erfüllt werden. Dazu zählen Prime Locations sowie ein prominentes Umfeld, denn nur dadurch kann ein exklusiver finanziell potenter, überregionaler bzw. internationaler Käuferkreis

angesprochen werden, welcher bereit ist, einen Höchstpreis zu bezahlen. Vermeintliche Luxusimmobilien in Nebenlagen können höchstens als Liebhaberimmobilien qualifiziert werden (Neumayr 2012: 25f).

2.4 Luxusimmobilien Österreich

Nach Durchforschung der einschlägigen Fachliteratur zu diesem Thema konnte festgestellt werden, dass der Begriff Luxusimmobilie in regelmäßigen Abständen zu lesen ist – wie beispielsweise im durch die ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH herausgegebenen Buch „Immobilienbewertung Österreich“ (Bienert & Funk 2014: 175 & 283) jedoch in den meisten Fällen nie konkret definiert wurde.

Auch in der Praxis wird der Ausdruck Luxusimmobilie in Österreich von allen Marktteilnehmern als selbstverständlich verwendet. Bauträger und Makler werben mit dem prägnanten Schlagwort und auch Käufer suchen beispielsweise im Internet gezielt nach diesem. Dennoch sucht man vergebens nach einer allgemein gültigen und auch offiziell anerkannten einheitlichen Definition.

Den Versuch einer Definition machten die beiden Autoren Wohlgemuth und Schiller in dem von Ihnen herausgegebenen Artikel mit dem Titel „Bewertung von Luxusimmobilien“ aus dem Jahr 2012. Gemäß dieser Definition müssen Luxusimmobilien neben einer Toplage, eine möglichst hohe Anzahl an qualitativen Attributen aufweisen. Diese umfassen unter anderem die Qualität der Materialien, die Ausstattung, die Güte und Großzügigkeit der Raumaufteilung und die Einzigartigkeit und Repräsentativität der Architektur (Wohlgemuth, Schiller 2012: 29).

Als wesentliche Faktoren zur Kategorisierung von Luxusimmobilien werden zudem die exklusive Lage, ein kleiner exklusiver und überdurchschnittlich finanzkräftiger Käuferkreis, die über die reine Befriedigung des Wohnbedürfnisses hinausgehende exklusive Ausstattung, die Großzügigkeit der Immobilie selbst, gegebenenfalls der Denkmalschutz der Bausubstanz sowie das besondere Umfeld der Liegenschaft genannt (Buchen in Bienert 2005: 911ff). Dieser Absatz stammt zwar aus der deutschen Literatur, kann aber auch für den österreichischen Markt übernommen werden.

Gemäß eines ebenfalls im Jahr 2012 von Herrn Dr. Neumayr verfassten Artikels, sind die Marko- und im speziellen auch die Mikrolage das Um und Auf zur Klassifizierung einer Luxusimmobilie. Weiters spielen die Größe der Bestandsobjekte, bei Villen mehr als 500m² Nutzfläche, ein großzügiges Raumangebot inklusive Wellnessbereichen mit Sauna und Schwimmbad, die Gebäudearchitektur und der Vergleich mit anderen Luxusimmobilien innerhalb eines Standortes eine entscheidende Rolle. Je exklusiver die Lage, desto mehr rücken die übrigen Kriterien in den Hintergrund (Neumayr 2012: 26).

In diesem Unterpunkt versucht der Autor die Erkenntnisse der vorhergehenden Punkte 2.1 bis 2.3 sowie die in diesem Punkt angeführten Kriterien zu verbinden und eine allgemein gültige Definition zu schaffen.

Gemäß den internationalen Definitionen von Luxusimmobilien und auch aus der in Österreich allgemein gültigen Praxis ist erkennbar, dass Luxusimmobilien in den Bereich der Wohnimmobilien eingeordnet werden können und weiters vorrangig die Eigennutzung im Vordergrund steht. Ausschlaggebende Kriterien sind die Lage der Immobilie, die Qualität der Ausführung und der verwendeten Materialien und die subjektive Wahrnehmung des Nutzers. Um eine allgemein gültige Definition zu schaffen, wird im Weiteren die subjektive Wahrnehmung ausgeblendet und die Meinung der breiten Masse berücksichtigt. Da Luxusimmobilien jedoch oftmals nach eigenen Vorstellungen privater Nutzer designt und ausgeführt werden, bezieht sich die Arbeit in den folgenden Punkten vorrangig auf die Situation der Eigennutzung und nicht der Vermietung.

Die Folgende Tabelle zeigt die eine Zusammenfassung der wichtigsten Attribute von Luxusimmobilien, die Auswahl bezieht sich auf die vorhergehenden Absätze und spiegelt die Einschätzung des Autors dieser Arbeit wider.

Luxusimmobilien in Österreich
Gebäudetyp - Wohngebäude
<ul style="list-style-type: none"> • Villa • Penthaus • Chalet • Historische Gebäude (Schlösser, Herrenhäuser etc.)

Lage
<ul style="list-style-type: none"> • Makrolage <ol style="list-style-type: none"> 1. Stadt (innerstädtisch, Nobelbezirke) <ol style="list-style-type: none"> a. Cottagelage (z.B. 13., 18. oder 19. Wiener Gemeindebezirk) b. Spezielle Zentrumsanlagen (z.B. Graben, Kohlmarkt in Wien) 2. Land (Tourismusgegenden, Seeliegenschaften, Alpenlagen, Peripherie) <ol style="list-style-type: none"> a. Seezugang b. An Schipiste c. Tourismushotspots (Kitzbühel, Lech am Arlberg, etc.) • Mikrolage <ol style="list-style-type: none"> 1. Ruhelage 2. Grünlage 3. Aussichtslage 4. Anbindung <ol style="list-style-type: none"> a. Öffentlich (Flugverkehr, Bahnverkehr, sonstige) b. Individualverkehr 5. Grundstücksausrichtung 6. Infrastruktur
Qualität
<ul style="list-style-type: none"> • Bauausführung • Ausstattung • Außenanlagen • Zubehör
Großzügigkeit
<ul style="list-style-type: none"> • Gebäude • Grundstück • Zubehör
Exklusivität
<ul style="list-style-type: none"> • Geringe Verfügbarkeit • Lage • Architektur • Verwendete Materialien

Bedürfnisbefriedigung
<ul style="list-style-type: none"> • Grundbedürfnisse <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohnbedürfnis 2. Sicherheit 3. Ruhe • Über Grundbedürfnisse hinausgehend <ol style="list-style-type: none"> 1. Prestigeeffekte 2. Status und Anerkennung innerhalb einer Gruppe 3. Zugehörigkeit
Sonderausstattungen
<ul style="list-style-type: none"> • Pool • Tennisplatz • Fitnessbereich • Spa-Area • Services • Aufzug • Garagenplätze • Terrasse mit Fernblick
Zusammenspiel aller Attribute
<ul style="list-style-type: none"> • Ausrichtung auf den finanziell potenten Investor • Harmonie • Hard- & Softfacts
Nachfrage
<ul style="list-style-type: none"> • National • International • Finanzstarke Käuferschicht

Tabelle 4 Zusammenfassung der wichtigsten Attribute von Luxusimmobilien (eigene Darstellung)

3 Bewertungsspezifika Luxusimmobilien

Dieses Kapitel dient der Erörterung der in Punkt 2.4 definierten Kriterien, welche eine Luxusimmobilie auszeichnen. Die Erörterung dient als Grundlage der richtigen Einordnung der diversen Luxusimmobilientypen, um im folgenden Kapitel auf die bewertungsrelevanten Faktoren näher eingehen zu können.

3.1 Beschreibung Wohnimmobilien

Nachdem im vorhergehenden Kapitel festgestellt wurde, dass Luxusimmobilien in den Bereich der Wohnimmobilien fallen, dient dieser Absatz der Unterscheidung der unterschiedlichen Typen. Generell kann festgehalten werden, dass Wohnimmobilien Gebäude bzw. Gebäudeteile umfassen, bei welchen die reine Wohnfunktion im Vordergrund steht. Es ist weiters nicht erheblich, ob die Liegenschaft eigengenutzt wird oder Vermietungszwecken dient. Laut Wohnungseigentumsgesetz wird von einer Wohneinheit gesprochen, wenn verschiedene Räume so zusammengefasst sind, dass die Führung eines eigenen selbstständigen Haushaltes möglich ist. Um dieser Auflage gerecht zu werden, muss die Einheit vom Rest des Objektes baulich getrennt sein, über einen eigenen Zugang verfügen und diverse weitere Kriterien erfüllen. Es wird zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen unterschieden (Schulte 2016, 1ff).

Unter einem Ein- und Zweifamilienhaus versteht man Gebäude, welche auf für Wohnbau gewidmeten Grundstücken errichtet wurden und lediglich eine oder maximal zwei Wohneinheiten aufweisen. Die Errichtung kann dabei in offener, geschlossener oder gekoppelter Bauweise bzw. Gruppenbauweise erfolgen. In diese Kategorie fallen unter anderem:

- Chalets
- Villen
- Einfamilienhäuser (spezielle Lage, Seeliegenschaften, Alpendomizile, etc.)
- Gutshöfe
- Bauernhof
- Landhäuser

- Schlösser
- Doppelhäuser
- Reihenhäuser

Weißt ein Wohngebäude mehr als zwei Wohneinheiten auf, wird es als Mehrfamilienhaus bezeichnet, diese können zudem anhand der Anzahl der Treppenhäuser unterschieden werden. Man unterscheidet zwischen Ein-, Zwei- und Mehrspännern. Umfasst ein Gebäude mehr als 20 Wohneinheiten, wird es als Wohnanlage bezeichnet.

- Zinshäuser
- (Luxuswohnhaus-) Anlagen

Schließlich können an parifizierten Gebäuden auch einzelne Wohneinheiten erworben werden, in diesem Fall spricht man von Wohnungseigentum. Das Wohnungseigentum kann auch sonstige dazugehörige, wie beispielsweise Garagenplätze, Kellerlager oder Abstellräume umfassen (Schulte 2016, 1ff).

- Penthouse
- Villenetage
- Regelgeschosswohnung

Im Speziellen können Luxusimmobilien in die folgenden Untergruppen eingeteilt werden (Wohlgemuth, Schiller 2012: 29):

- Luxusimmobilien im innerstädtischen Bereich großer Metropolen
- Luxusvillen in exklusiven Lagen an der Peripherie bzw. grünen Außenbezirken
- Immobilien, welche durch besonders verkaufsförderliche Attribute und spezielle Lagen hervorstechen, hierzu zählen beispielsweise See- bzw. Meergrundstücke
- Immobilien in Alleinlage, mit dazugehörigen Ländereien in der Nähe größerer Städte, wie unter anderem Herrenhäuser und Schlösser mit angeschlossenen Parkanlagen
- Immobilien in besonders nachgefragten Lagen, wie beispielsweise am Arlberg oder in Kitzbühel

3.2 Mindestausstattungskriterien

Dieser Punkt beschreibt einige Ausstattungskriterien, die bei der Verkehrswertermittlung jedenfalls berücksichtigt werden müssen. Die Aufstellung ist nicht abschließend und soll nur eine Idee der Komplexität der Berücksichtigung aller Kriterien vermitteln.

Im innerstädtischen Bereich, im Teilmarkt der Penthäuser, stellen beispielsweise ein Aufzug, ein oder mehrere Kfz-Abstellplätze mit direktem Zugang zu den Liftanlagen oder eine großzügige uneinsehbare Terrassen mit Fernblick solche Kriterien dar. Eine vollständige Aufzählung der wertentscheidenden Attribute ist aufgrund der Vielfalt kaum sinnvoll bzw. möglich, es kann jedoch festgehalten werden, dass im Bereich von Luxusimmobilien der Preisunterschied oftmals im Detail liegt. (Wohlgemuth, Schiller 2012: 29).

3.2.1 Lage

Hauptkriterium zu Definition einer Luxusimmobilie ist die Lage und im Speziellen sowohl die Makro- als auch die Mikrolage. In der Praxis nimmt die Lage einen so entscheidenden Stellenwert ein, da abgesehen von dieser, mit entsprechend hohem Kapitaleinsatz sämtliche Gebäude relevanten Parameter verändert werden können (Buchen in Bienert 2005: 913) Dieser Absatz soll dem Leser bzw. der Leserin einen Überblick über die wichtigsten Entscheidungsparameter verschaffen.

Bei der Makrolage handelt es sich um äußere allgemein gültige Lagemerkmale, diese umfassen Unterscheidungen wie Stadt oder Land, Bezirk, Wohnumfeld, Verkehrsanbindung, Infrastruktur, die weitere Nachbarschaft, Immissionen, Lärm oder sonstige Umwelteinflüsse. Weiteren Einfluss spielen sozioökonomische Faktoren, wie beispielsweise die Arbeitslosigkeit, das Durchschnittseinkommen, die Wirtschaftskraft oder das Bildungsniveau innerhalb eines Teilmarktes. All diese Faktoren haben einen entscheidenden Einfluss auf die Werthaltigkeit von Immobilien (Buchen in Bienert 2005: 914).

Im Gegensatz zur Makrolage, umfasst die Mikrolage alle inneren Lagemerkmale einer Immobilie. Es geht um die direkten Auswirkungen auf die Liegenschaft selbst,

eine Rolle spielen dabei die Widmung, die Konfiguration, die Topographie, die Aussicht, die Belichtungssituation, die Einsehbarkeit und weitere Faktoren. Auch die direkte nachbarschaftliche Bebauung hat erheblichen Einfluss auf die Güte der Lage. Speziell im Bereich von Luxusimmobilien hat eine exklusive und elitäre Nachbarschaft positive Auswirkungen auf den Verkehrswert. Ebenfalls positive Auswirkungen haben ein direkter See- oder ein Pistenzugang. Als negative Faktoren können zudem Lärm-, Geruchs- oder sonstige Immissionen oder Grundstückskontaminationen gewertet werden (Buchen in Bienert 2005: 914).

Für den Sachverständigen ist wichtig zu erkennen, ob es sich bei der gegenständigen Location sowohl in Bezug auf die Makro- als auch die Mikrolage, um eine Bestlage handelt. Dabei ist es wichtig auch auf feine Unterschiede innerhalb der Mikrolage zu achten, denn diese können eine massive Auswirkung auf den Verkehrswert haben. Gemäß einer Studie aus dem Jahr 2010 wurden die Regionen St. Moritz in der Schweiz, Kitzbühel in Österreich und Cortina d' Ampezzo in Italien verglichen. Sämtliche Orte konnten in Bezug auf die Makrolage als Prime Locations klassifiziert werden, im Bereich der Mikrolage ergaben sich jedoch jeweils deutliche Unterschiede. Diese Preisunterschiede machten innerhalb der Ortschaften sogar bis zu 100% aus. Der Gutachter muss deshalb bestens mit den vorherrschenden Marktgegebenheiten vertraut sein, um den tatsächlichen Verkehrswert abbilden zu können. Generell gilt, je hochkarätiger die Lage, desto mehr geraten die unter 4.1.6 beschriebenen sonstigen Kriterien in den Hintergrund (Neumayr 2012, 26). Zudem spielt die Verfügbarkeit eine große Rolle, gibt es in einer spezifischen Gegend nur eine sehr überschaubare Anzahl an verfügbaren Grundstücken und ist die Nachfrage aufgrund von beispielsweise Image- oder Prestige Gründen ungebrochen hoch, sind Investoren oftmals bereit andere grundstücksbeeinflussende Faktoren weniger stark zu gewichten (Buchen in Bienert 2005: 914f).

In Österreich werden spezielle Lagen, wie beispielsweise in den Bergen bzw. in der Nähe von Seen als besonders attraktiv angesehen, der Fokus liegt hierbei vor allem auf den westlichen und südlichen Bundesländern. Im Ausland zählen Lagen in Küstennähe sowie in den Bergen oder in großen Metropolen als besonders nachgefragt (Kranewitter 2013: 42). Die folgende Tabelle fasst die bewertungsrelevanten Aspekte in Bezug auf die Lage einer Liegenschaft wie folgt zusammen:

Betrachtung der Lage		
Standort	Mikrolage	Makrolage
Ausrichtung der baulichen Anlagen	Erreichbarkeit / Zentralität / Infrastruktur	Allgemeine Verkehrsnetzanbindung
Topographie des Grundstückes	Image / Bekanntheit	Wirtschaftsstärke der Region
Aussicht, Belichtung	Umgebungsbebauung	Rechtliche Rahmenbedingungen
Gegenwärtige Nutzung	Umwelteinflüsse	Soziodemographische Strukturen
Analyse wertrelevanter Aspekte der Liegenschaft		

Tabelle 5 Zusammenfassung Lage – Quelle Bienert in Bienert & Funk 2014: 165

3.2.2 Außenanlagen

Die Ausgestaltung der Freiflächen ist mitunter Wesensmerkmal von Luxusimmobilien, ein Fehlen dieser führt oftmals zu Einbußen beim erzielbaren Verkaufspreis und somit auch beim Verkehrswert der Liegenschaft (Wohlgemuth, Schiller 2012: 29).

3.2.3 Garage / Stellplätze

Speziell im innerstädtischen Bereich, aber auch in Bezug auf alle übrigen Luxusimmobilien, ist auf eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu achten. Investoren, die bereit sind Spitzenpreise zu bezahlen, erwarten sich ein abgerundetes lückenloses Gesamtbild. Ein Fehlen von Stellplätzen ist bei der Bewertung durch den Sachverständigen jedenfalls bei der Verkehrswertfindung zu berücksichtigen (Roth 2012: 35). Eine genaue Mindestanzahl an Stellplätzen oder Garageneinheiten besteht laut aktueller Literatur nicht. Der Gutachter hat diesen Umstand gemäß seiner Marktkennntnis bzw. Erfahrung sowie im Vergleich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit anderen Liegenschaften in diesem Teilmarkt einzuschätzen.

3.2.4 Innenausstattung

Sowie im Bereich der Garagenplätze wie unter Punkt 3.2.3 beschrieben, gibt es auch im Bereich der Innenausstattung in Österreich keine einheitlich vorgeschriebenen Standards. In der Literatur scheinen Schlagworte, wie hochwertige Innenausstattung, sowie Markenprodukte und professionelle Ausführung jedoch häufig auf. Es ist weiters oft von subjektivem Verständnis von Luxus zu lesen (Roth 2012: 35). Wie in den vorherigen Kapiteln jedoch bereits herausgearbeitet, ist dies nur bedingt richtig. Nähere Informationen dazu unter Punkt 2.4.

Es kann festgehalten werden, dass eine einheitliche Ausstattung nicht existiert, diese muss dem jeweiligen Objekt angepasst sein und zu einem harmonischen Bild beitragen. Die Objekte reichen dabei von hochmodernen Architektenvillen, über historische Gebäude, bis hin zu rustikalen Chalets in den Alpen. Als positiv für alle Objekttypen können eine großzügige und repräsentative Raumgestaltung, eine flexible Grundrissgestaltung, ausreichende und effiziente Kühlung bzw. Heizung, hochwertige Sanitäreinrichtung, gute Belichtung und hochwertige Materialien herausgestrichen werden (Roth 2012: 35). Wie bereits in den vorhergehenden Punkten beschrieben, obliegt es auch in diesem Bereich dem Sachverständigen auf das Gesamtbild der Liegenschaft zu achten und vorhandene oder fehlende Ausstattungsmerkmale entsprechend zu berücksichtigen.

3.2.5 Energieeffizienz

In Bezug auf die Energieeffizienz liegen zum heutigen Stichtag noch keine signifikanten Ergebnisse vor (Seiser, Kainz 2011: 801). Im Bereich der Luxusimmobilien erwarten sich Käufer, dass die Objekte auf dem neuesten Stand der Technik sind und sich daher auch mit entsprechend guten Energiewerten auszeichnen. Aufgrund des geringen Angebotes an Luxusimmobilien wird in der Praxis auf die Energieeffizienz oftmals weniger viel Wert gelegt.

3.3 Zielgruppen

Bei der Entscheidung, ob es sich bei dem vorliegenden Objekt wirklich um eine Luxusimmobilie handelt, ist Nachfrage von wesentlicher Bedeutung. Besteht Interesse einer finanziell gut ausgestatteten, nationalen und internationalen Käuferschicht, welche bereit ist, Spitzenpreise zu bezahlen, handelt es sich tatsächlich um eine Luxusimmobilie, andernfalls lediglich um ein Liebhaberobjekt (Buchen in Bienert 2005: 918f). Der Unterschied liegt hierbei in der Berücksichtigung bei der Verkehrswertfindung. Gemäß §2 Abs. 2 bzw. 3 des LBG ist der Verkehrswert der Preis, der bei der Veräußerung im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen von Individuen haben dabei außer Acht zu bleiben (Stabentheiner 1992: 24). Die zunehmende Internationalisierung und die damit verbundene Ausweitung des Käuferkreises haben einen weiteren positiven Einfluss auf den Verkehrswert. Der wahre Wert einer Immobilie ergibt sich schlussendlich immer durch den Preis, den ein Käufer bereit ist zu bezahlen (Buchen in Bienert 2005: 919). Folgende Zielgruppen können unterschieden werden:

- Singles
- Familien
- Staaten
- Unternehmen
- Ausländische Investoren

Aufgrund der Langlebigkeit, der eingeschränkten Möglichkeit der nachträglichen Veränderung von Immobilien und des, in diesem Zusammenhang stehenden, hohen Kapitalbedarfs, tendieren Investoren deshalb selten zu Ersatzbedarf, sondern eher zu neuem oder verändertem Bedarf. Änderungswünsche hängen dabei unter anderem mit dem Familienzyklus veränderten Einkommensverhältnissen oder veränderten Produkten am Immobilienmarkt zusammen (Hellerforth 2008, 37).

3.4 Gründe Kaufentscheidung

Dieser Absatz dient der Beschreibung der Überlegungen, welche hinter der Investition in Luxusimmobilien stecken, dem Leser soll vermittelt werden, aus welchen Motivationen heraus sich der Investor für den Kauf einer Luxusimmobilie entscheidet.

3.4.1 Haupt- / Nebenwohnsitz

Immobilien können generell als Haupt- bzw. Nebenwohnsitz genutzt werden, dies trifft selbstverständlich auch auf Luxusimmobilien zu. Wenn es die finanzielle Situation zulässt, entscheiden sich viele Personen weiters dazu, in einen Zweitwohnsitz zu investieren. Hierbei ergibt sich ein weites Feld unterschiedlicher Feriendomizile, dieses reicht von der kleinen Garçonnière, über ein kleines Einfamilienhäuschen auf dem Land bis hin zu einem imposanten Freizeitwohnsitz oder einem Luxus-Chalet in den Alpen. Der Investor steht darüber hinaus vor der Frage, wo das Investment stattfinden soll, zur Auswahl stehen das In- bzw. Ausland und innerhalb eines Landes weitere Optionen. Durch diverse österreichische Landesgesetze bestehen erhebliche Beschränkungen in Hinsicht auf die Nutzung einer Immobilie als Freizeitwohnsitz, daher sind Immobilien mit einer solchen Ferien- bzw. Freizeitwohnsitzwidmung speziell in traditionell touristischen Gegenden besonders gefragt und weisen einen entsprechenden Zusatzwert auf. Der Mehrwert ergibt sich durch eine erhebliche Erweiterung des potentiellen Käuferkreises. Freizeitwohnsitze werden oftmals unter dem Vorsatz gekauft, diesen in der Zukunft beispielsweise nach einer Pensionierung als Hauptwohnsitz zu nutzen, somit kann sich der Status von Haupt- bzw. Nebenwohnsitz im Laufe der Zeit verlagern (Kranewitter 2013: 41f).

3.4.2 Sicherheit

Besondere Liegenschaften, die zu Höchstpreisen erworben werden, dienen meist nicht vorrangig der Erzielung einer Rendite, sondern werden von finanziell potenten Investoren zur Diversifikation ihres Finanzportfolios angeschafft. In Zeiten, in welchen die Kapitalmärkte einer großen Volatilität unterliegen, streben Investoren

danach, ihre finanziellen Ressourcen möglichst sicher zu veranlagen. Luxusimmobilien in exklusiven Lagen kommen sehr selten auf den Markt, daher ist die Nachfrage auch in Krisenzeiten meist hoch. Dies führt dazu, dass diese eine relativ sichere Veranlagungsform darstellen. Der Wunsch nach der Erzielung einer hohen Rendite wird in den Hintergrund gedrängt und der Sicherheitsaspekt tritt in den Vordergrund (Wohlgemuth, Schiller 2012: 29).

3.4.3 Nutzung / Ertragserzielung

Im Bereich der Nutzung können die Eigennutzung, die Fremdnutzung oder Mischformen unterschieden werden. Weiters können sowohl im Bereich der Eigennutzung als auch der Fremdnutzung die Nutzung für Wohnzwecke oder betriebliche Zwecke unterschieden werden. Bei der Eigennutzung kann zudem zwischen Haupt- und Nebenwohnsitz unterschieden werden. Fremdnutzung umfasst Vermietung und Verpachtung, im Vordergrund steht die Erzielung von Erträgen. In den Bereich der Mischform aus Eigen- und Fremdnutzung fallen beispielweise Freizeitimmobilien, die teilweise selbst durch den Eigentümer genutzt werden und teilweise vermietet werden (Lindauer 2010, 26).

4 Trends im Bereich der Luxusimmobilien

In den letzten Jahren ließ sich verstärkt ein Trend der Investition in Immobilien beobachten. Auch im Bereich der Luxusimmobilien ist die Nachfrage kontinuierlich gestiegen. In Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit und niedriger Renditen auf dem Kapitalmarkt sehen vor allem wohlhabende Investoren Immobilien als sichere Anlageoption an (Roth 2012: 35).

4.1.1 International

Seit der internationalen Finanzkrise im Jahr 2008 konnte beobachtet werden, dass sich die, davor relativ konstant steigenden, Wertentwicklungen im Bereich von Luxusimmobilien nun mit unterschiedlicher Geschwindigkeit weiterentwickelt. Der Trend verlief zu Beginn dahingehend, dass europäische Großstädte beispielsweise, im Gegensatz zu asiatischen Metropolen, weiterhin zulegen konnten (Roth 2012: 33). Gemäß des Prime International Residential Indices, kurz PIRI, kann derzeit global eine durchaus wechselhafte Entwicklung in Bezug auf Luxusimmobilien beobachtet werden. Während beispielsweise einige europäische Städte auf dem Vormarsch sind, scheinen andere geringfügig abzubauen. Österreich ist innerhalb dieser Studie nur durch Wien vertreten. Die Bundeshauptstadt liegt dabei auf dem 70. Rang und zeigt im Bereich der Preissteigerungen von Luxusimmobilien ein leicht negatives Wachstum in der Höhe von rund 1,1% (Frank Night 2016: 30f).

Die beiden folgenden Grafiken zeigen die internationalen Entwicklungen im Bereich von Luxusimmobilien und sollen einen Überblick über die internationalen Märkte geben. Auf eine detaillierte Ausführung der Grafiken wird bewusst verzichtet, da der Fokus dieser Arbeit auf dem österreichischen Markt liegt und die Präsentation weiterer internationaler Daten den Rahmen dieser Arbeit sprengen würden. Da es sich bei Luxusimmobilien jedoch um international nachgefragte Objekte handelt, ist es jedoch wichtig die Stellung des österreichischen Marktes zu verstehen. Es zeigt sich beispielsweise, dass Luxusimmobilien in den Alpen (Chamonix +12%, Val d'Isere +5,8%, Meribel +4,5%, Cortina +2,6%, Courchevel 1550 2,1%, Gstaad + 1%, Villars-sur-Ollon 1,4%, Verbier -1,8%, Courchevel 1850 & Davos -2%, St. Moritz -3%, Megeve -6,7%) teilweise deutlich zulegen konnten, während einige andere Einbußen hinnehmen mussten. Auch im Bereich der europäischen Großstädte lässt

sich groÙtenteils eine positive Entwicklung der Verkehrswerte von Luxusimmobilien erkennen. Bei der Bewertung von Luxusimmobilien muss der Sachverständige natürlich auf die vorliegende Makro- bzw. Mikrolage eingehen. Dennoch investieren Käufer von Luxusimmobilien über Landesgrenzen hinweg und durch solche Studien lassen sich generelle Marktentwicklungen ableiten.

The PIRI 100				Annual price change to Dec 2015 All price changes relate to local currency and reflect nominal change.			
Rank	Location	Region	Annual % increase	Rank	Location	Region	Annual % increase
1	Vancouver	North America	24.5%	51	Mumbai	Asia	1.3%
2	Sydney	Australasia	14.8%	52	Oslo	Europe	1.2%
3	Shanghai	Asia	14.1%	53	Aspen	North America	1.1%
4	Istanbul	Middle East	13.0%	54 =	Mustique	Caribbean	1.0%
5	Munich	Europe	12.0%	54 =	Jumby Bay (Antigua)	Caribbean	1.0%
6	Melbourne	Australasia	11.9%	54 =	London	Europe	1.0%
7	San Francisco	North America	10.9%	54 =	Western Algarve	Europe	1.0%
8	Auckland	Australasia	10.2%	54 =	Gstaad	Europe	1.0%
9 =	Amsterdam	Europe	10.0%	59 =	Gascony	Europe	0.8%
9 =	Monaco	Europe	10.0%	59 =	Tokyo	Asia	0.8%
11	Berlin	Europe	9.0%	61	Dublin	Europe	0.6%
12	Toronto	North America	8.0%	62	Rome	Europe	0.3%
13	Cape Town	Africa	6.9%	63	Lake Como	Europe	0.2%
14	Miami	North America	6.4%	64 =	Bali	Asia	0.0%
15	Bangkok	Asia	6.3%	64 =	Chicago	North America	0.0%
16	Seoul	Asia	6.1%	64 =	Riyadh	Middle East	0.0%
17	Val d'Isere	Europe	5.8%	67	Kuala Lumpur	Asia	-0.9%
18 =	Jakarta	Asia	5.1%	68 =	Tuscany	Europe	-1.0%
18 =	Bengaluru	Asia	5.1%	68 =	Klosters	Europe	-1.0%
20 =	Madrid	Europe	5.0%	70	Vienna	Europe	-1.1%
20 =	Ibiza	Europe	5.0%	71	Evian	Europe	-1.2%
22	Los Angeles	North America	4.7%	72	Villars-sur-Ollon	Europe	-1.4%
23	Meribel	Europe	4.5%	73	Verbier	Europe	-1.8%
24	Beijing	Asia	4.3%	74	Milan	Europe	-1.9%
25	Phuket	Asia	4.1%	75 =	Lausanne	Europe	-2.0%
26	Johannesburg	Africa	4.0%	75 =	Barbados	Caribbean	-2.0%
27	Boston	North America	3.8%	75 =	Davos	Europe	-2.0%
28	Tel Aviv	Middle East	3.7%	75 =	Courchevel 1850	Europe	-2.0%
29	Barcelona	Europe	3.3%	75 =	Umbria	Europe	-2.0%
30 =	The Hamptons	North America	3.2%	75 =	Abu Dhabi	Middle East	-2.0%
30 =	Chamonix	Europe	3.2%	81	Paris	Europe	-2.1%
32	Zurich	Europe	3.0%	81 =	Singapore	Asia	-2.1%
33 =	Nairobi	Africa	2.9%	83 =	Cyprus	Europe	-2.4%
33 =	Washington DC	North America	2.9%	83 =	Cap Ferrat	Europe	-2.4%
35	Marbella	Europe	2.8%	85	Doha	Middle East	-2.6%
36 =	Guangzhou	Asia	2.6%	86	Cannes	Europe	-2.7%
36 =	Cortina	Europe	2.6%	87	St Gervais	Europe	-2.8%
38	São Paulo	Latin America	2.5%	88 =	St Moritz	Europe	-3.0%
39	New York	North America	2.4%	88 =	Sardinia	Europe	-3.0%
40	Moscow	Russia/CIS	2.3%	90	St Tropez	Europe	-3.4%
41 =	Courchevel 1550	Europe	2.1%	91	Hong Kong	Asia	-3.6%
41 =	Venice	Europe	2.1%	92	Geneva	Europe	-3.7%
41 =	Provence	Europe	2.1%	93	Taipei	Asia	-4.7%
44 =	St Barts	Caribbean	2.0%	94 =	Bahamas	Caribbean	-5.0%
44 =	Florence	Europe	2.0%	94 =	British Virgin Islands	Caribbean	-5.0%
44 =	Delhi	Asia	2.0%	96	Dubai	Middle East	-5.5%
47	Mallorca	Europe	1.8%	97	Crans-Montana	Europe	-6.0%
48 =	Edinburgh	Europe	1.5%	98	Megeve	Europe	-6.7%
48 =	Italian Riviera	Europe	1.5%	99	Buenos Aires	Latin America	-8.0%
48 =	Brussels	Europe	1.5%	100	Lagos	Africa	-20.0%

Data for San Francisco, New York, Miami, Los Angeles, Boston, Chicago, and Cyprus relates to the period from 1 Nov 2014 to 31 Oct 2015. Data for The Hamptons, Aspen and Sao Paulo relates to the period from 1 Dec 2014 to 30 Nov 2015. The price change for Tokyo relates to all properties above JPY100m

Sources: All data comes from Knight Frank's global network with the exception of Tokyo - Ken Corporation; Washington DC - Metropolitan Regional Information Systems, Inc. Statistics generated on 06/01-2016 ©Copyright 2016. All rights reserved. São Paulo - FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Economicas); Oslo - Torbjørn EK; San Francisco, Miami, Los Angeles, Boston, New York, Chicago - S&P Case Shiller

Abbildung 1: PIRI - Quelle: Knight Frank Research - The Wealth Report

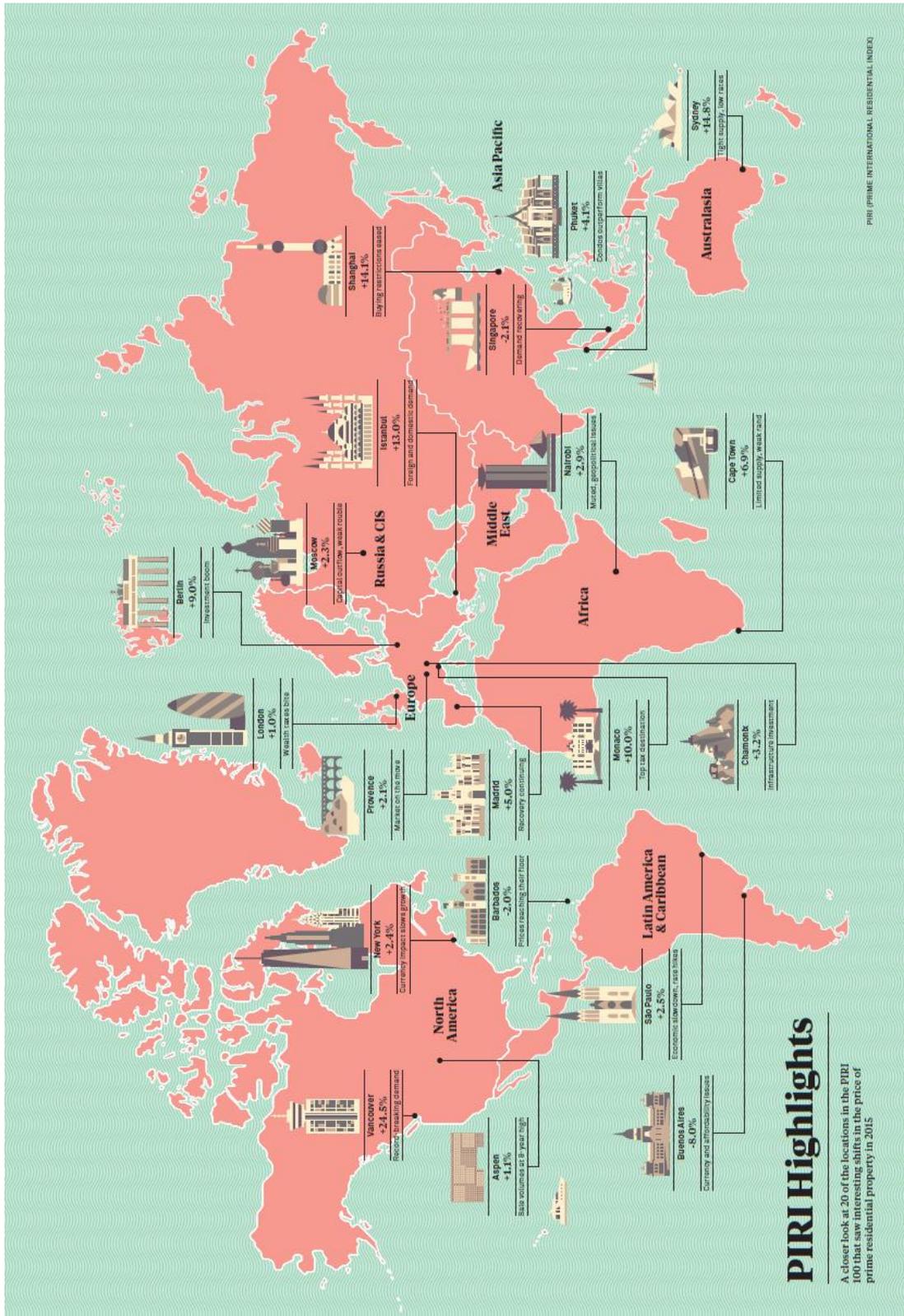


Abbildung 2 PIRI Highlights- Quelle: Knight Frank Research - The Wealth Report

4.1.2 Österreich

Wie bereits aus dem vorhergehenden Absatz ersichtlich, befindet sich Österreich international gesehen im Mittelfeld der Preise für Luxusimmobilien. Innerhalb Österreichs wird zwischen Lagen in Großstädten, in den Alpen sowie an Seen differenziert. Innerhalb der Bundeshauptstadt befinden sich die meisten Luxusobjekte entweder innerhalb des Gürtels – vornehmlich im ersten Bezirk – bzw. in exklusiven Grünlagen in den Außenbezirken, 13., 18. und 19. Bezirk. Im Bereich der Städte werden teilweise auch Salzburg, Graz oder Innsbruck bei den Investoren ebenfalls als Top Location angesehen. Ebenfalls hoher Nachfrage erfreuen sich die See-Regionen Kärntens und des Salzkammergutes, die Nachfrage ist hier vorrangig durch nationale Käufer bestimmt, dies ergibt sich durch die verhältnismäßig kurze Anreise aus den österreichischen Städten. Neben den bereits genannten Lagen werden Luxusimmobilien speziell im Bereich der Alpen von den Investoren als besonders attraktiv eingeschätzt. Spitzenpreise werden in den Regionen Zell am See, Kitzbühel und auch am Arlberg erzielt (Salzburg 24 2014: Luxusimmobilien in Salzburg: 18.000 Euro pro Quadratmeter). Die folgende Grafik zeigt einige Prime Locations Österreichs und tatsächlich erzielte Abschlüsse in € pro m².



Abbildung 3 Luxusimmobilien Österreich Quelle: Salzburg 24 - APA / Engel & Völkers

Zusammenfassend kann hervorgehoben werden, dass sich Luxusimmobilien in Österreich in den Landeshauptstädten oder touristisch interessanten und nachgefragten Lagen befinden. Im Folgenden werden die Ergebnisse in Stichpunkten festgehalten, es wird angemerkt, dass die Aufzählung nicht abschließend ist.

Großstädte

- Wien – Innere Stadt, Hietzing, Währing und Döbling
- Salzburg – Altstadt, Leopoldskron, Gneis und Morzg
- Innsbruck - Altstadt

Seeliegenschaften

- Steiermark – Altausseer See, Grundlsee
- Kärnten – Wörtersee, Faaker See, Millstätter See, Weißensee
- Salzburg – Mondsee, Fuschlsee
- Oberösterreich – Attersee, Traunsee

Alpen

- Salzburg – Zell am See, Saalbach, Flachau
- Steiermark - Schladming
- Tirol – Kitzbühel, St. Anton, St. Christoph, Ischgl, Sölden
- Vorarlberg – Lech, Zürs

4.1.3 Wien

Der Standort Wien zeichnet sich generell durch eine besonders hohe Lebensqualität aus, dieser Umstand wird ebenfalls bereits seit einigen Jahren von der Mercerstudie bestätigt. So wurde die Bundeshauptstadt auch im Jahr 2016 im internationalen Vergleich, mit 230 untersuchten Großstädten, wieder auf Platz 1 gewählt. Untersucht wurden 39 Kriterien, die aus der Sicht von international beschäftigten Expats analysiert wurden (Mercer 2016: Mercer | Quality of Living Ranking 2016

Austria). Die nachfolgende Grafik zeigt den Stellenwert des Standortes Wien im internationalen Vergleich.

Mercer 2016, quality of living rankings

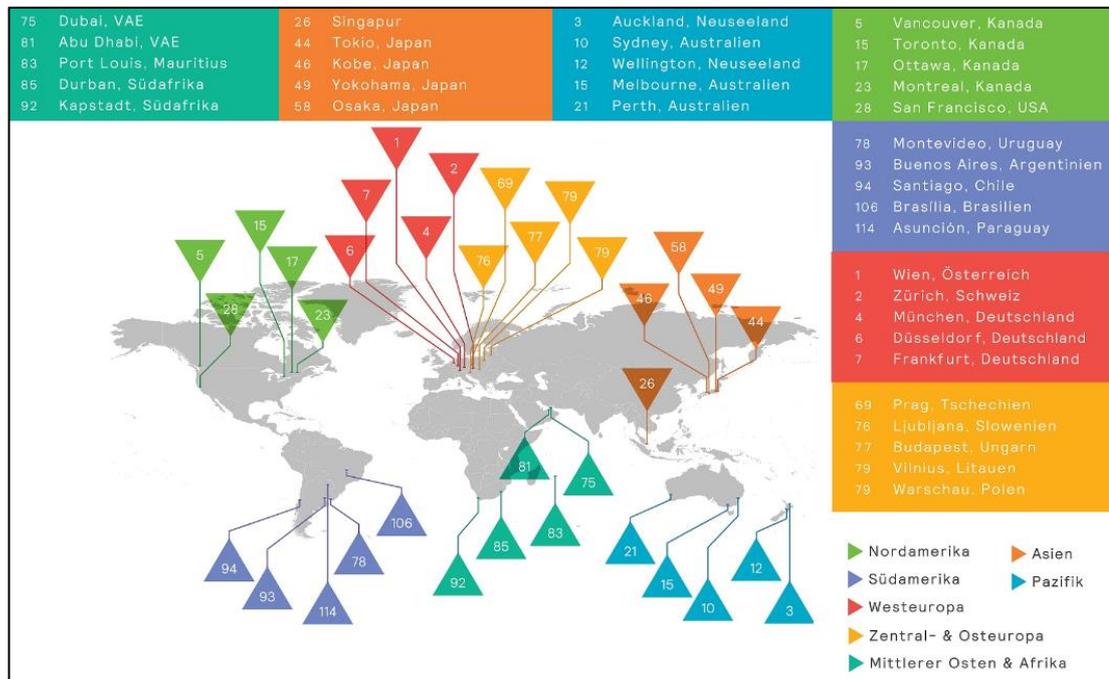


Abbildung 4: Quelle Mercer | Quality of Living Ranking 2016 Austria (2016)

Aus der Studie geht somit hervor, dass die Lebensqualität in der Bundeshauptstadt Wien als besonders hoch einzustufen ist und somit die Makrolage an sich für eine Luxusimmobilie zutreffend ist. Dennoch ist die Mikrolage als die entscheidende Größe zu untersuchen. Der Markt für Luxusimmobilien in Wien ist, im Verhältnis zu anderen Großstädten, als relativ überschaubar zu beschreiben, die exklusivsten und auch hochpreisigsten Liegenschaften befinden sich in den Bezirken innerhalb des Wiener Gürtels, 1. bis 9. Bezirk sowie einigen Außenbezirken. Zur Einstufung als Luxusimmobilie ist jedoch auch die Mikrolage als entscheidendes Kriterium heranzuziehen. Hierzu zählen beispielsweise innerhalb des Gürtels die Gegenden rund um den Naschmarkt (Wieden bzw. Mariahilf), das Servitenviertel (Alsergrund), das Botschaftsviertel (Landstraße) oder das Grätzl rund um den Spittelberg (Neubau). Außerhalb des Gürtels gelten die Villenlagen der Randbezirke, wie beispielsweise „Althietzing“ in Hietzing, der Wilhelminenberg in Ottakring und das „Cottage Viertel“ in Währing bzw. Döbling als absolute Prime Locations.

Innerhalb des Gürtels bezieht sich der Begriff Luxusimmobilien auf exklusive Penthouse Wohnungen und ausgewählte Luxus Appartements. Gemäß dem ersten Wiener Luxuswohnungsmarkt Reports, herausgebracht durch des Unternehmen JP Immobilien, beträgt der durchschnittliche Preis für diese Liegenschaften zwischen € 10.000,00 und € 29.000,00 pro m² Nutzfläche.

Die folgende Tabelle (JP Immobilien Real Estate Group 2016: 6) zeigt einen Überblick über den Wiener Markt im Bereich der Luxuswohnungen mit einem Verkehrswert von über € 3 Millionen. Es ist ersichtlich, dass das Angebot relativ überschaubar ist. Nichtsdestotrotz:

Preiskategorie	Anzahl der Appartements
€ 3 - € 5 Millionen	rund 30 Stück
€ 5 - € 10 Millionen	rund 10 Stück
> € 10 Millionen	3 Stück

Tabelle 6 Übersicht Anzahl der Apartments nach Preiskategorie (eigene Darstellung)

Die folgende Grafik zeigt das Verhältnis der Lebensqualität in Kombination mit dem durchschnittlichen Preis der 10 teuersten Wohnungen, welche gegenwärtig auf dem Markt gehandelt werden, pro m² im Bereich des High-end Wohnungsmarktes, im Vergleich mit anderen europäischen Großstädten. Es ist ersichtlich, dass Wien, gefolgt von Zürich, über die höchste Lebensqualität verfügt. Auch kann der Abbildung entnommen werden, dass sich Wien in Bezug auf den durchschnittlichen Preis pro m² Nutzfläche im unteren Bereich befindet. Es kann somit festgehalten werden, dass Luxusimmobilien im Vergleich zu anderen Metropolen Europas relativ erschwinglich sind, damit für nationale und internationale Investoren eine interessante Anlageoption bzw. eine interessante Möglichkeit für einen potentiellen Hauptwohnsitz darstellen.

Preis-Leistungsverhältnis in Bezug auf die Lebensqualität

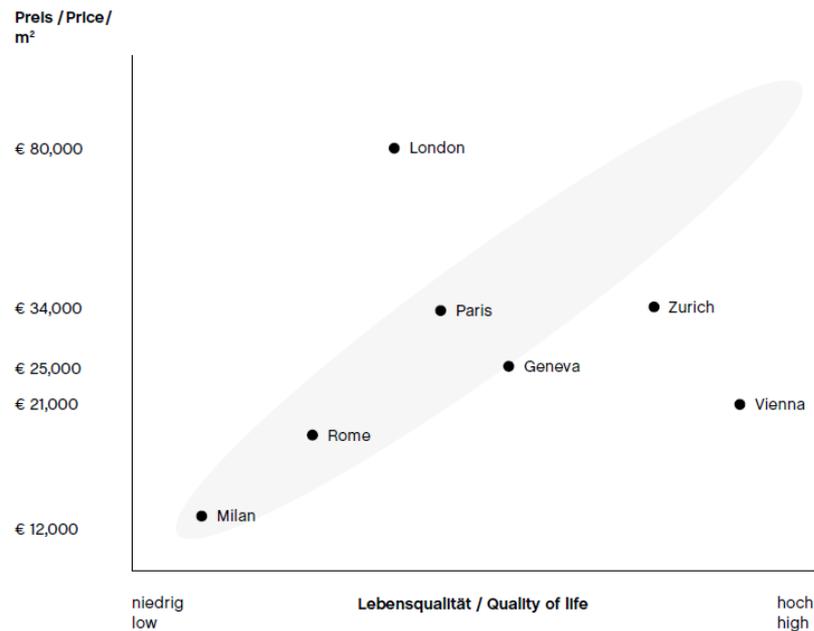


Abbildung 5: Quelle Der erste Wiener Luxuswohnungsmarkt Report (2016)

Aufgrund der Situation auf dem österreichischen Kapitalmarkt sind nationale Investoren bereit, hohe Summen für Luxusimmobilien zu bezahlen, denn Immobilien gelten in Österreich nach wie vor als sehr sichere Veranlagungsform. Im Gegensatz zu anderen internationalen Großstädten gilt Wien noch immer als verhältnismäßig günstig. Das haben auch internationale Investoren erkannt und daher begonnen, verstärkt in Wien, aber auch im Rest Österreichs zu investieren. Dies trägt zu einem Anstieg der Preise für Luxusimmobilien in Österreich bei (Roth 2012: 35).

In der Vergangenheit wurden Luxusimmobilien in Österreich als Nischenprodukt gehandelt, dies hat sich auf Grund der erhöhten Nachfrage geändert bzw. ist im Moment im Begriff der Änderung. Viele Bauträger setzen heute auf Grund der hohen Marge auf Luxusimmobilien. In der Wiener Innenstadt wird der Umbau von ehemals als Büro genutzten Liegenschaften in Luxusimmobilien beobachtet (Roth 2012: 35).

5 Bewertung Luxusimmobilien

Dieses Kapitel dient der Beschreibung des Bewertungsprozesses von Luxusimmobilien an sich. Es wird dem Leser ein Überblick über die in Österreich zugrundeliegenden Gesetze bzw. Bewertungsrichtlinien geboten, die Gründe der Kaufentscheidung analysiert und die gängigsten Bewertungsverfahren in Bezug auf Luxusimmobilien bzw. der Prozess der Besichtigung beschrieben. Schlussendlich werden die Probleme bzw. Schwierigkeiten der Bewertung sowie Möglichkeiten der Anpassung des ermittelten Wertes dargestellt.

5.1 Basis der Bewertung in Österreich

Dieser Absatz soll dem Leser bzw. der Leserin einen kurzen Überblick über die rechtlichen Bewertungsgrundlagen in Österreich geben. Neben dem Liegenschaftsbewertungsgesetz kommen hierbei vorrangig die ÖNORMEN B 1802, 1802-2 und 1802-3 zur Anwendung. Des Weiteren stützen sich Sachverständige auf Publikationen des Fachverbandes sowie internationale Richtlinien in Bezug auf die Qualitätssicherung von Gutachten.

5.1.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz ist ein im Jahr 1992 veröffentlichtes Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften in Österreich, welches die, bis dahin allgemein geltende, Realschätzordnung ablöste und bildet somit die rechtliche Basis der Verkehrswertermittlung. Gemäß § 1 des Gesetzes ist diese auf die Wertermittlung von Liegenschaften, Liegenschaftsteilen und Überbauten sowie damit verbundenen Rechten und Lasten in allen gerichtlichen Verfahren anzuwenden (Stabentheiner 1992, 11ff).

5.1.2 ÖNORM B 1802

Die ÖNORM B 1802 bildet gemeinsam mit dem österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetz die Basis bzw. die rechtliche Grundlage der Immobilienbewertung. Sie ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten

und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen sowie Gebäuden und Außenanlagen anwendbar. Weiteren Einsatz findet sich bei der Bewertung von Superädifikaten und Baurechten. Neben der ÖNORM B 1802, welche das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren beinhaltet, bestehen noch die ÖNORM B 1802-2 (Discounted-Cash-Flow-Verfahren) und die ÖNORM B 1802-3 (Residualwertverfahren) (Austrian Standards Institute, 73ff)

5.1.3 Vorgaben Fachverband

In regelmäßigen Abständen erscheinen Publikationen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, diese gelten zwar nicht als rechtliche Grundlage, repräsentieren jedoch den laut §7 (1) Liegenschaftsbewertungsgesetz erwähnten Stand der Wissenschaft (Stabentheiner 1992, 35).

5.1.4 Internationale Vorgaben

Internationale Vorgaben stammen von unterschiedlichen europäischen, anglo-amerikanischen oder weltweit aktiven Organisationen. Ziel ist es, eine Vergleichbarkeit der zur Tage gelegten Standards zu schaffen, um als Stakeholder (z.B. Investor, finanzierende Bank oder Verkäufer) auf einen einheitlichen internationalen Standard vertrauen zu können. Je nach Region spielen die nachfolgend beschriebenen Organisationen eine wichtigere oder aber eher untergeordnete Rolle. Da der Käuferkreis von Luxusimmobilien immer internationaler wird, ist die Einhaltung dieser Qualitätsvorgaben von hoher Bedeutung.

- Royal Institution of Chartered Surveyors

Diese Einrichtung wurde im Jahr 1868 geschaffen, ist weltweit aktiv und hat über 120.000 aktive Mitglieder sowie 81.000 studentische Mitgliedschaften in 140 Ländern. Am populärsten ist diese Institution in Großbritannien, ist aber auch stark innerhalb von Kontinentaleuropa sowie Australien, Hongkong und Teilen von China, den USA und Indien vertreten (RICS 2017, Who we are and what we do). Die durch

die Institution veröffentlichten Standards, auch Red Book genannt, gelten als verpflichtende Arbeitsgrundlage für alle Mitglieder und sollen diesen als Richtlinie und Hilfestellung dienen (RICS 2017, Red Book).

➤ The European Group of Valuers Associations

The European Group of Valuers Associations oder auch kurz TEGoVA genannt ist ein europaweit agierender Dachverband, welcher die Einführung allgemein gültiger, grenzüberschreitender Standards der Immobilienbewertung anstrebt sowie den Informationsaustausch der nationalen Verbände fördern soll. Der Dachverband und dessen nationale Mitglieder stützen sich auf das sogenannte Blue Book, die individuellen Mitglieder tragen den Titel REV welcher für Recognized European Valuer steht (TEGoVA 2017, Fachthemen der deutschen TEGoVA-Gruppe).

➤ The International Valuation Standards Council (IVSC)

Diese international tätige Organisation hat sich zu Ziel gesetzt, international anerkannte Bewertungsgrundlagen zu schaffen und Durchführungsrichtlinien zu präsentieren. Des Weiteren zielt das IVSC darauf ab, eine Harmonisierung der nationalen Bewertungsmethoden herzustellen (IVSC 2017, International Valuation Standards).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich der Sachverständige in Österreich bei der Erstellung von Gerichtsgutachten explizit an das Liegenschaftsbewertungsgesetz sowie die Ö Normen zu halten hat. Die Vorgaben des Fachverbandes sowie der internationalen Verbände dienen dem Sachverständigen als Richtlinie bzw. Hilfestellung. Wie bereits unter Punkt 3.3 erläutert, sprechen speziell Luxusimmobilien auch internationale Investoren an, daher ist es bei der Bewertung solcher Liegenschaften besonders wichtig, dem internationalen Standard zu entsprechen, da der Käufer aller Voraussicht nach weder mit dem österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetz, noch mit den in Österreich angewendeten Ö Normen vertraut ist.

5.2 Gründe der Wertermittlung

Dieses Kapitel soll dem Leser einen Überblick über die unterschiedlichen Gründe bzw. Überlegungen geben, welche einer Immobilienbewertung vorausgehen. Diese Arbeit setzt den Fokus jedoch auf die Ermittlung des Verkehrswertes, welcher als Entscheidungsgrundlage für An- bzw. Verkauf von Luxusimmobilien herangezogen wird.

Generell wird zwischen Privat- und Gerichtsgutachten unterschieden. Heute treten Privatpersonen immer häufiger als Auftraggeber auf, diese erwarten sich unter anderem Hilfe bei Investitionsentscheidungen, Vermeidung oder Vorbereitung auf gerichtliche Verfahren, Nutzwertgutachten, Gutachten für Kapitalgesellschaften oder Versicherungs-, Steuer- oder Finanzierungszwecke. Der Bereich der Sachverständigengutachten, im Zusammenhang mit Gerichtsgutachten, ist ebenfalls sehr weitreichend und umfasst beispielsweise Abhandlungsverfahren, Zwangsversteigerungen, Verfahren zur Festsetzung der Enteignungsschädigung, Teilungsklagen, Laesio Enormis oder Streitige Verfahren (Schiller in Bienert & Funk 2014: 124ff). Des Weiteren wird unter anderem unter den nachfolgenden Gründen für die Erstellung eines Gutachtens unterschieden. Diese Liste ist nicht abschließend, sondern stellt eine gezielte Auswahl dar.

5.2.1 An- bzw. Verkauf

Die Ermittlung des Verkehrswertes dient im Zuge eines An- bzw. Verkaufes als Entscheidungshilfe für den Verkäufer bzw. Investor (Buchen in Bienert 2005: 919). Es wird darauf hingewiesen, dass es generell nur einen Verkehrswert geben kann, ganz gleich ob es sich etwa um ein Gutachten für steuerliche (exkl. Einheitswertberechnungen) oder Verkaufszwecke handelt. Diese Arbeit konzentriert sich auf den marktüblichen Verkehrswert, die übrigen Werte werden nur der Vollständigkeit halber angeführt.

5.2.2 Beleihungswert

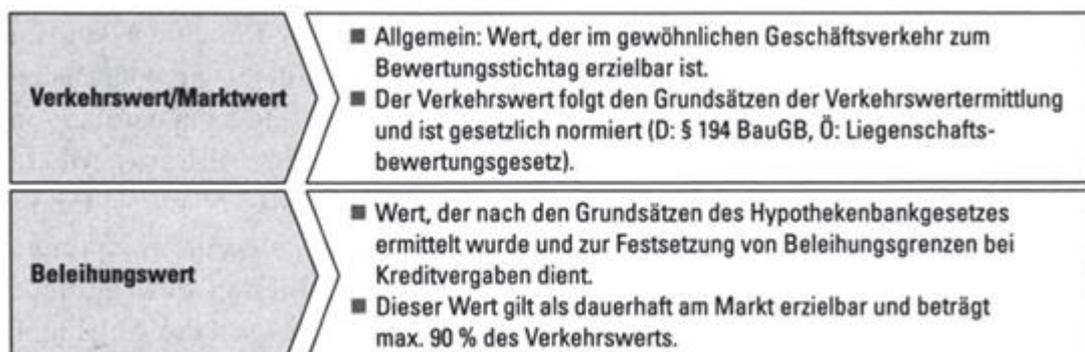
Der Beleihungswert dient in Deutschland als Grundlage für Finanzierungen. Die Methode gleicht der Ermittlung des Verkehrswertes, schreibt jedoch explizit besonders konservative risikoaverse Ansätze vor. In Österreich gehen die Geldinstitute meist von einem ermittelten Verkehrswert aus und passen diesen mittels Risikoabschlägen an. Aufgrund der eingeschränkten Verwertbarkeit und des langen Verwertungszeitraumes bringen Banken in der Praxis im Bereich von Luxusimmobilien meist einen besonders hohen Abschlag zum Ansatz (Buchen in Bienert 2005: 920).

5.2.3 Vermögensauseinandersetzungen

Bei Erbschaftsangelegenheiten oder streitigen Ausgleichsansprüchen (Scheidungen, Pflichtanteilsbemessungen, Enteignungsentschädigungen, etc.) ist ebenfalls eine besondere Bewertung anzusetzen (Buchen in Bienert 2005: 920).

5.2.4 Versicherungsfall

Gutachten in Bezug auf Versicherungsfälle orientieren sich nicht am Markt, sondern versuchen den Zeitwert bzw. die Wiederbeschaffungskosten einer Immobilie abzubilden. Der Wert bemisst sich an den Errichtungskosten, der Wert kann daher – speziell im Bereich von Luxusimmobilien – deutlich vom Verkehrswert abweichen (Buchen in Bienert 2005: 920). Die nachfolgende Abbildung fasst die oben beschriebenen Werte stichwortartig zusammen.



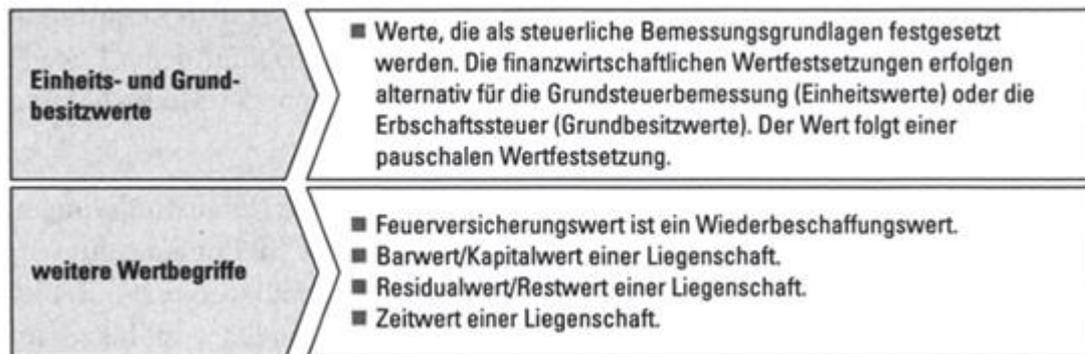


Abbildung 6 Wertbegriffe in Bezug auf Wohnimmobilien (Buchen in Bienert 2005: 921)

5.3 Bewertungsmethoden

Gemäß § 3 des österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetzes kurz LBG, obliegt dem Gutachter die Wahl der Bewertungsmethode, diese haben jedoch dem Stand der Wissenschaft zu entsprechen. Als die derzeit gängigsten Methoden können das Vergleichswertverfahren – welches ebenfalls die Basis der beiden anderen Methoden bildet -, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren hervorgehoben werden (Stabentheiner 1992, 27). Weiters repräsentieren die ÖNORMEN B 1802-2 und 1802-3, das Discounted-Cash-Flow-Verfahren sowie das Residualwertverfahren den aktuellen Stand der Technik (Austrian Standards Institute, 85 ff). Im Zuge dieser Arbeit wird auf die beiden letztgenannten Methoden nicht gesondert eingegangen.

Dieses Kapitel soll dem Leser bzw. der Leserin einen Überblick über die derzeit in der Praxis gängigsten Bewertungsmethoden bieten und ein Grundverständnis für die Wahl der entsprechenden Bewertungsmethode schaffen.

5.3.1 Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren wurde durch den Gesetzgeber in Österreich mittels Liegenschaftsbewertungsgesetz bzw. den Ö Normen definiert bzw. normiert. Dieses Verfahren zielt darauf ab, den Wert einer Liegenschaft mittels Vergleich festzustellen. Es ist jedoch immer darauf zu achten, dass eine Vergleichbarkeit auch tatsächlich gegeben ist. Sollten sich die Marktbedingungen zum Stichtag gegenüber den Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Vergleichstransaktionen verändert haben,

hat der Gutachter diesen Umstand im Zuge der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Handelt es sich bei den Vergleichstransaktionen um Liegenschaften mit nahezu identen Ausstattungsmerkmalen, spricht man in der Praxis von einem sogenannten direkten Vergleichspreis. Weisen die Vergleichswerte jedoch adaptierungsbedarf, wie beispielsweise in Bezug auf die Größe, den Veräußerungszeitpunkt, die Lage oder das Baualter auf, handelt es sich um einen indirekten Vergleichspreis. Auch in diesem Fall muss der Gutachter entsprechende Adaptierungen vornehmen. Vergleichswerte aus offensichtlich dubiosen oder sonstigen verzerrenden Bedingungen – Verkäufe innerhalb der Familie, steuerschonende Verkäufe oder Verkäufe von Gebietskörperschaften – sind besonders genau zu hinterfragen und gegebenenfalls auszuschneiden (Funk et al. 2014: 172f).

Das Vergleichswertverfahren ist speziell für die Ermittlung des Bodenwertes von unbebauten Liegenschaften heranzuziehen, kann aber auch zur Ermittlung von bebauten Liegenschaften herangezogen werden, wenn genügend Übereinstimmungsmerkmale gegeben sind. Häufig wird dieses Verfahren zur Ermittlung des Wertes von bestandsfreien Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, Einfamilienhäusern oder Luxusimmobilien herangezogen. Bei den Letztgenannten muss aufgrund der Individualität und Exklusivität besondere Sorgfalt bei der Suche nach vergleichbaren Liegenschaften gelegt werden (Funk et al. In Bienert & Funk 2014: 173f).

Das Vergleichswertverfahren stellt zudem die Grundlage für die weiteren Wertermittlungsverfahren dar. Es dient einerseits bei der Ermittlung des Sachwerts zur Berechnung des Bodenwertes, bzw. bei der Bewertung mittels Ertragswertverfahren zur Festlegung der Bodenwertverzinsung und andererseits der Bestimmung der sonstigen wertrelevanten Parameter. Zu diesen zählen unter anderem die Herstellungskosten, die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes, der angemessene Baurechtzins, die wirtschaftliche bzw. technische Restlebensdauer des Objektes, die Bewirtschaftungskosten oder das Mietausfallsrisiko (Funk et al. 2014: 174).

5.3.2 Vergleichswert in Bezug auf Luxusimmobilien

In der Praxis wird das Vergleichswertverfahren als das gängigste und geeignetste Verfahren zur Bewertung von Luxusimmobilien angesehen. Im besten Szenario liegen dem Sachverständigen direkte Vergleichstransaktionen vor, sollte dies nicht der Fall sein, kann er sich mittels indirekter Vergleichspreise behelfen. Voraussetzung dafür ist, dass der Gutachter über beste Marktkenntnis und über ausreichend Erfahrung verfügt und somit die Werte entsprechend adaptieren kann. In diesem Fall kann er auf länger zurückliegende Transaktionen bzw. Verkäufe in anderen Teilmärkten dieses Segments zurückgreifen. Bei der Bewertung mittels Vergleichswertverfahren wird, im Gegensatz zu den übrigen Verfahren, dem Umstand der Softfacts Rechnung getragen. Der Preis von Luxusimmobilien setzt sich in der Praxis aus dem Grundstück, dem Gebäude bzw. den Außenanlagen sowie dem Prestige oder Imagefaktor zusammen. Der Wert einer solchen Liegenschaft hängt zudem von der vorliegenden Marktsituation sowie der Kaufkraft der potentiellen Investoren ab (Buchen in Bienert 2005: 925).

Speziell in Bereich der Ermittlung des Bodenwertes hat der Sachverständige darauf zu achten, dass diese wie bei der Bewertung von herkömmlichen Liegenschaften in Bezug auf die Größe, Lage und Aktualität als vergleichbar angesehen werden können. Der Gutachter muss aber über hervorragende Marktkenntnis verfügen, um auch die feinen Unterschiede innerhalb eines Teilmarktes registrieren zu können. Diese machen in der Praxis bei der Erzielung von Spitzenpreisen oft den kleinen, aber entscheidenden Unterschied aus. Darüber hinaus muss das Gesamtbild der Liegenschaft stimmen, der Investor solcher Immobilien erwartet sich ein harmonisches und gepflegtes Erscheinungsbild. Aufgrund der Exklusivität dieser Grundstücke ist der Sachverständige oftmals mit dem Problem konfrontiert, passende Vergleichspreise zu finden. In diesem Fall muss er sich anderer Hilfsmittel, wie beispielsweise eines Marktzuschlages, bedienen. Schlussendlich muss bei der Bewertung von unbebauten aber auch bebauten Grundstücken der Flächenwidmungs- sowie Bebauungsplan auf mögliche Änderungen im Plangebiet untersucht werden, um diese gegebenenfalls bei der Verkehrswertermittlung einpreisen zu können (Buchen in Bienert 2005: 916). Aufgrund des sinkenden Flächenangebotes im Bereich des absoluten Prime Locations ist immer häufiger zu beobachten, dass Investoren Grundstücke mit Altbestand erwerben, diesen abbrechen und einen Neubau nach ihren Vorstellungen errichten. Der

Sachverständige hat daher bei der Suche nach Vergleichspreisen auf solche Verhältnisse zu achten und diese entsprechend zu berücksichtigen. Beste Marktkenntnis und eine langfristige Beobachtung des Marktes sind daher unumgänglich (Neumayr 2012, 26).

Bei der Vergleichbarkeit des Gebäudes bzw. der Wohnung ist darauf zu achten, dass Gleiches mit Gleichem verglichen wird. Das Baujahr des Objektes kann erheblichen Einfluss auf den Verkehrswert einer Immobilie haben. Betrachtet man beispielsweise zwei Penthäuser, das erste befindet sich in einem gut erhaltenen Jahrhundertwende Gebäude, mit reichlich gegliederter Fassade und repräsentativem Eingangsbereich, und das zweite in einem, in die Jahre gekommenen, 1960 errichtetem Wohnhaus, ergeben sich deutlich ersichtliche Diskrepanzen in Bezug auf den Verkehrswert. Selbst wenn die Wohnungen an sich ebenwürdig sind, besteht keine Vergleichbarkeit, da die Mikrolage erhebliche Unterschiede ausweist und daher zu anderen Preisvorstellungen der Investoren führt (Buchen in Bienert 2005: 916).

5.3.3 Sachwert

Dieses Verfahren wird in der Praxis zur Ermittlung des Wertes von eigengenutzten oder bestandsfreien bebauten Wohnliegenschaften herangezogen, bei welchen die Erzielung eines Ertrages für potentielle Investoren nicht im Vordergrund steht und keine geeigneten Vergleichstransaktionen zur Verfügung stehen. Wertbestimmend ist in solchen Fällen die Substanz des Gebäudes und nicht die hinter der Investition liegende Renditeerwartung des Käufers, diese spiegelt meist auch nicht den tatsächlichen Verkehrswert der Liegenschaft wider. Wird ein generell zur Eigennutzung konzipiertes Objekt auf bestimmte oder unbestimmte Zeit mit einem Bestandsrecht belastet, ist der Sachverständige oftmals dazu gezwungen auf das Sachwertverfahren zu verzichten und stattdessen das Ertragswertverfahren anzuwenden oder einen Mischwert mittels Gewichtung darzustellen – dies entspricht jedoch nicht mehr dem Stand der Wissenschaft. Das Sachwertverfahren wird in der Praxis auf die in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesenen Immobilientypen angewendet (Funk et al. In Bienert & Funk 2014, 282f).

Typ	Erläuterung
Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie Zubehör	Sofern nicht mittels Vergleichswertverfahren möglich
Verwaltungs- und Repräsentationsgebäude	Sofern keine Erträge erzielt werden und keine fiktiven Erträge angesetzt werden können
Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und Sanatorien	Sofern keine Erträge erzielt werden und keine fiktiven Erträge angesetzt werden können
Eigengenutzte Gewerbe- und Fabriksobjekte	Sofern keine fiktiven Erträge angesetzt werden können, bei stillgelegten Liegenschaften Liquidationsverfahren überlegenswert
Luxusimmobilien	Primär Vergleichswertverfahren, jedoch aufgrund mangelnder Vergleichsobjekte Sachwertverfahren möglich
Schlösser und Burgen	Nutzungskonzept für finale Wahl des Verfahrens ausschlaggebend
Kirchliche und karitative Liegenschaften	Nutzungskonzept für finale Wahl des Verfahrens ausschlaggebend

Tabelle 7 Anwendung Sachwertverfahren (eigene Darstellung)

➤ Bodenwert

Der Sachwert einer Liegenschaft wird mittels Addition des ermittelten Bodenwertes, des Gebäudewertes sowie der Außenanlagen festgestellt. Der Bodenwert wird, wie bereits im vorherigen Absatz beschrieben, mittels Vergleichswertverfahren ermittelt. In der Praxis berücksichtigen einige Sachverständige minder oder mehr Ausnutzungen der Widmung oder eine über der Widmung liegende Bebauung mittels Bebauungsabschlag oder -zuschlag. Ein Abschlag wurde in der Vergangenheit auch damit begründet, dass ein potentieller Käufer nicht über das Grundstück frei verfügen kann und somit gegebenenfalls zuerst den Altbestand abtragen muss. Die Meinungen der Sachverständigen gingen bei diesem Thema auseinander und auch die gesetzlichen Grundlagen liefern keine eindeutige Vorgabe. Heute wird dieser Ansatz in der Praxis jedoch als überholt angesehen und repräsentiert nicht mehr den Stand der Wissenschaft. Im innerstädtischen Bereich ist der Gutachter, mangels Verfügbarkeit an Vergleichstransaktionen, oftmals dazu gezwungen, auf das Vergleichswertverfahren zu verzichten und muss den Bodenwert aus dem Residualwertverfahren ableiten (Funk et al. In Bienert & Funk 2014, 281).

➤ Gebäudewert

Bei der Ermittlung des Gebäudewertes geht man von den gewöhnlichen Herstellungskosten aus, welche durch Vergleichswerte ermittelt werden. In einem weiteren Schritt berücksichtigt der Sachverständige etwaige Wertminderungen aufgrund des Baualters sowie vorliegender Schäden oder Mängel. Die Wahl des Abschlages ist im Gutachten festzuhalten und schlüssig zu begründen. Ebenso wie der Gebäudewert, wird auch der Wert der Außenanlagen oder sonstigen Bestandteile durch Erfahrungswerte des Sachverständigen bzw. durch Heranziehung der herkömmlichen Herstellungskosten ermittelt (Funk et al. In Bienert & Funk 2014, 282)

5.3.4 Sachwert in Bezug auf Luxusimmobilien

➤ Sachwert

Der Wert des Grundstücks hat unter Berücksichtigung der Makro- aber auch der Mikrolage sowie grundstücksrelevanter Faktoren zu erfolgen. Zu diesen Faktoren zählen unter anderem die Konfiguration, die Einsehbarkeit, die Aussicht, eventuelle Lärmbeeinträchtigungen, die Widmung und die Belichtung - diese Aufzählung ist nicht abschließend und soll dem Leser nur einen Überblick über die maßgeblichen Kriterien liefern. Im Bereich der Luxusimmobilien sind die Herstellungskosten mit sehr hohen Ansätzen zu berücksichtigen, das gilt ebenso für aufwendige Außenanlagen und besondere sonstige Einrichtungen. Der Verkehrswert ergibt sich üblicherweise aus der Summe aus Bodenwert, den Herstellungskosten und den Außenanlagen, unter Berücksichtigung der Alterswertminderung. Luxusimmobilien werden jedoch, aufgrund ihrer Exklusivität und der begrenzten Verfügbarkeit, meist über diesem rechnerisch ermittelten Sachwert gehandelt. Der Sachverständige preist diesen Umstand, unter Berücksichtigung der Marktlage und vergleichbarer Transaktionen, mittels Marktzuschlag ein. Liebhaberpreise haben dabei außer Acht zu bleiben. Es wird deutlich, dass bei der Bewertung von Luxusimmobilien spezielle Marktkenntnis unumgänglich ist, besonderes Augenmerk sollte der Gutachter auf die Analyse und Beschreibung der Makro- und Mikrolage, sowie auf die Bereitstellung von vergleichbaren Liegenschaften zur Plausibilisierung legen (Neumayr 2012, 26f).

Wie bereits in Punkt 5.3.3 erörtert, dient das Sachwertverfahren nicht vorrangig der Bewertung von Luxusimmobilien, dies beruht auf der Tatsache, dass bei der Bewertung von solchen Immobilien nicht nur Hardfacts wie Grundstückspreise, Baukosten oder Ausstattung eine Rolle spielen, sondern auch Softfacts wie Image, Prestige oder Status. Gemäß Fachliteratur zu diesem Thema kann das Sachwertverfahren in Bezug auf Luxusobjekte einer Marktanpassung bedürfen, um den vorhin beschriebenen Umständen Rechnung zu tragen. Entscheidet sich der Gutachter, beispielsweise aufgrund fehlender Vergleichstransaktionen, dazu, das Sachwertverfahren anzuwenden, müssen spezielle Umstände berücksichtigt werden (Buchen in Bienert 2005: 922f).

➤ Bodenwert

Bei der Ermittlung des Bodenwertes von Luxusimmobilien ist darauf zu achten, dass im Gegensatz zu normalen Immobilien, übergroße Grundstücksflächen mit dem vollen Bodenwert angesetzt werden und oftmals sogar überhaupt erst zur Qualifikation als Luxusimmobilie führen (Wohlgemuth, Schiller 2012: 30).

➤ Gebäudewert

Die Basis beim Bauzeitwert bilden immer die Herstellungskosten, die zur Errichtung eines zweckgleichen Gebäudes mit heutiger Nutzungsmöglichkeit notwendig sind. Bei Luxusimmobilien aus dem Bereich der Schlösser, bzw. herrschaftlichen Herrenhäuser, sind dennoch entsprechend höhere Baukostenbenchmarks anzusetzen. Auch im Bereich der Gesamtnutzungsdauer und bei der Berücksichtigung von Außenanlagen sind ähnliche bzw. spezielle Annahmen zu treffen. In Bezug auf die Restnutzungsdauer bedeutet dies beispielsweise einen entsprechend längeren Zeitraum, unter Berücksichtigung der erhöhten laufenden Modernisierungskosten (Wohlgemuth, Schiller 2012, 30). Der Gutachter hat das bestehende Gebäude genau auf Baumängel und rückgestauten Instandhaltungsaufwand zu untersuchen, da diese zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund der Hochwertigkeit und der hohen Kosten der verwendeten Materialien zu nicht vernachlässigbaren Mehrkosten führen können. Zudem muss untersucht werden, ob weitere wertbeeinflussende Faktoren wie etwa Denkmalschutzbestimmungen vorliegen (Buchen in Bienert 2005: 923).

➤ Außenanlagen

Bei der Bewertung von Luxusimmobilien müssen aufwendige Außenanlagen besonders genau berücksichtigt und gesondert zum Ansatz gebracht werden. Diese haben oftmals besonders hohe Errichtungskosten und tragen zur Harmonie und Stimmigkeit von Luxusimmobilien bei. Die Wirkung hochwertiger und gepflegter Außenanlagen darf durch den Sachverständigen nicht unterschätzt werden (Buchen in Bienert 2005: 923).

5.3.5 Ertragswert

Das Ertragswertverfahren wird in der Praxis für die Bewertung von Ertragsliegenschaften zur Anwendung gebracht. Bei Ertragsimmobilien steht nicht die Substanz bzw. die Eigennutzung im Vordergrund, sondern die Renditeerwartung des Investors. Aufgrund der immer stärker werdenden Internationalisierung hat sich auch in Österreich das Ertragswertverfahren nach dem Vergleichswertverfahren als zweitwichtigste Methode herauskristallisiert (Seiser & Kainz 2011: 577f). Gemäß § 5 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist beim Ertragswertverfahren der Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des nach dem Bewertungsstichtag erzielbaren Reinertrages, unter Berücksichtigung einer angemessenen Restnutzungsdauer und eines angemessenen Zinssatzes, zu ermitteln. Der Sachverständige hat dabei von den tatsächlichen Roherträgen der Liegenschaft auszugehen und durch Abzug der Bewirtschaftungskosten und des Mietausfallrisikos den Reinertrag zu ermitteln. Sind die tatsächlichen Erträge nicht erfassbar oder spiegeln nicht die aktuelle Marktsituation wider, muss der Gutachter unter Bezug auf Vergleichskennzahlen nachhaltig erzielbare marktkonforme Mieten zum Ansatz bringen. Ebenfalls mittels Vergleichsgrößen hat der Sachverständige den Kapitalisierungszinssatz zu wählen, die Restnutzungsdauer anzusetzen und Bodenwertverzinsung festzustellen (Stabentheiner 1992, 32). Das Ertragswertverfahren kommt im speziellen für die nachfolgend genannten Immobilien zur Anwendung (Seiser & Kainz 2011: 578). Das Ertragswertverfahren wird bei der Bewertung der nachfolgenden Objekte angewendet.

- Zinshäuser
- Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser

- Shoppingcenter, Fachmarktcenter, Supermärkte und Kaufhäuser
- Garagierungsimmobilien
- Logistik-, Gewerbe- und Industrieliegenschaften
- Freizeit-, Sport- und Tourismusimmobilien (Hotel, Pension, Serviced Apartments)
- Pflege-, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen

5.3.6 Ertragswert in Bezug auf Luxusimmobilien

Wie bereits unter 5.3.3 erörtert, dienen Luxusimmobilien nicht vorrangig der Erzielung einer Rendite und daher wird das Ertragswertverfahren in der Praxis auch nicht als die geeignete Methode zur Bewertung solcher Objekte angesehen. Die Sachwerte solcher Liegenschaften liegen zumeist über den Ertragswerten, dies zeugt von einer Unwirtschaftlichkeit des Projektes. Die Errichter bzw. Käufer solcher Objekte sind daran interessiert eine möglichst komfortable und auch prestigeträchtige Immobilie zu besitzen, daher steht die Einhaltung des Budgets bzw. der Gedanke des Sparens nicht an erster Stelle (Seiser & Kainz 2011: 577).

Ein weiterer Aspekt der gegen die Vermietung von Luxusimmobilien spricht, ist das damit behaftete Risiko. Die erzielbaren Renditen stehen in keinem Verhältnis zum eingesetzten Kapital, diese ergeben sich aus der Differenz der Mieteinnahmen abzüglich der Bewirtschaftungskosten und der Kapitalkosten des Eigentümers. Die Kapitalkosten setzen sich aus den Finanzierungskosten und den Kosten des gebundenen Eigenkapitals zusammen. Somit stehen verhältnismäßig niedrige Einnahmen hohen Investitionskosten gegenüber, der Eigentümer kann meist die Kapitalrückführung nicht aus den Mieteinnahmen decken. Somit spielt die Bruttoanfangsrendite bei einem Kauf von vermieteten Luxusimmobilien keine Rolle, ein Investor setzt in so einer Konstellation voraussichtlich auf eine langfristige Wertsteigerung durch Freiwerdung bzw. Wertsteigerungen der Immobilie an sich. Diese Erwartungen sind jedoch spekulativ und können vom Sachverständigen nur in Bezug auf die vorliegende Marktsituation berücksichtigt werden (Buchen in Bienert 2005: 921f).

Der Großteil der Luxusimmobilien fällt gemäß § 1 Abs 2 Punkt 5. nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, da die meisten Luxusimmobilien nicht

mehr als 2 Einheiten aufweisen. Somit kommen die Bestimmungen des MRG bezüglich der Höhe des Mietzinses sowie des Kündigungsschutzes nicht zur Anwendung. Auch moderne Dachgeschossausbauten fallen nicht in den Vollanwendungsbereich des MRG, es kann der freie Mietzins verlangt werden (Mietrechtsgesetz 2017: Geltungsbereich).

*„Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.“
(Mietrechtsgesetz 2017: Geltungsbereich)*

Ist der Sachverständige jedoch beispielsweise mit der Bewertung eines Penthouses beauftragt, kann es dennoch dazu kommen, dass dieses mit einem Bestandsvertrag belastet ist. In diesem Fall bleibt dem Sachverständigen, je nach der Länge der Laufzeit des Vertrages, nichts Anderes übrig, als das Ertragswertverfahren – gegebenenfalls auch ein zweistufiges Verfahren, Core & Top Slice oder Term & Reversion - als Bewertungsgrundlage heranzuziehen. Oftmals liegen solchen Vermietungssituationen steuerliche oder sonstige Überlegungen zu Grunde, der Eigentümer versucht gelegentlich seine eigene Immobilie zu entwerten. Daher hat der Bewerter das Zustandekommen solcher Verträge genauestens zu hinterfragen, um nicht Beteiligter eines steuerlichen Umgehungsgeschäftes zu werden.

5.3.7 Bewertungsmethoden Luxusimmobilien

Generell hat die Wertermittlung im Bereich der Luxusimmobilien nach dem Vergleichswertverfahren bzw. nach dem Sachwertverfahren zu erfolgen. Renditeerwartungen stehen bei den Investoren nicht im Vordergrund, der Fokus liegt viel mehr auf der Werterhaltung bzw. dem Wertsteigerungspotential. Das Ertragswertverfahren wird daher in der Praxis meist nicht als das korrekte Verfahren angesehen (Neumayr 2013, 89).

5.3.8 Verkehrswert

Unter dem Begriff Verkehrswert wird in der Praxis ein stichtagsbezogener Wert verstanden, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne ideelle

Wertbeimessung sowie ohne Berücksichtigung persönlicher oder wirtschaftlicher Verbindungen, nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Merkmalen der Liegenschaft bei einer Veräußerung auf dem freien Markt erzielbar wäre. Es ist somit ein Wert, welcher die tatsächliche Marktsituation in Bezug auf das Angebot bzw. die Nachfrage widerspiegelt. Spekulative Aspekte haben außer Acht zu bleiben bzw. müssen zum Stichtag bereits bekannte wertbeeinflussende Informationen im Zuge der Feststellung des Verkehrswertes berücksichtigt werden (Kranewitter 2010, 2).

Das österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz, definiert den Begriff *Verkehrswert* in dem folgenden Paragraphen wie folgt:

„§ 2 (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (Stabentheiner 1992, 24).“

5.3.9 Preis

Der Preis hängt von der Wertschätzung des Investors bzw. Verkäufers ab. Dieser wird durch die Verhandlungskraft sowie weiteren subjektiven Wertschätzungen geprägt und entspricht dem Wert, der bei der tatsächlichen Transaktion umgesetzt werden kann. Diese Preise bilden in der Praxis die Basis für das Vergleichswertverfahren, müssen jedoch auf das Gründlichste untersucht werden, da subjektive Wertzumessungen oder andere marktverzerrende Umstände nicht berücksichtigt werden dürfen (Roth in Bienert & Funk 2014; 54).

5.3.10 Subjektiver Wert

Im Gegensatz zum Verkehrswert beinhaltet der subjektive Wert einer Immobilie ideelle Wertzuschreibungen einzelner Personen, es handelt sich dabei um so genannte Liebhaberobjekte. Im Fall einer neuerlichen Veräußerung kann diese, im Normalfall, lediglich zum tatsächlichen objektiven Verkehrswert veräußert werden

und dem Verkäufer entsteht ein Verlust. Solche Umstände müssen bei der Vergleichswertfindung eruiert werden, in weiterer Folge müssen diese Werte ausgeschieden werden (Roth in Bienert & Funk 2014, 54).

5.4 Befundaufnahme

Sowie bei jeder Immobilienbewertung, ist auch bei der Bewertung von Luxusimmobilien mit besonderer Achtsamkeit bei der Befundaufnahme vorzugehen. Dennoch werden bei der Besichtigung und Informationsbeschaffung von Luxusobjekten, neben den klassischen, allgemein gültigen Bewertungsrelevanten Aspekten, weitere Faktoren untersucht oder noch gründlicher untersucht. Der Sachverständige hat sich bei der Informationsbeschaffung auf die Teilbereiche, Grundstück, Gebäude, Ausstattung sowie Eigentümer bzw. Käufer zu konzentrieren (Buchen in Bienert 2005: 915ff). Die folgenden Absätze beziehen sich auf Luxusvillen, Chalets, Schlösser oder Herrenhäuser, bei der Bewertung von Penthäusern muss die Informationsbeschaffung in Bezug auf das Grundstück natürlich entsprechend angepasst werden.

5.4.1 Grundstück

Wie bereits in den vorhergehenden Absätzen erläutert, ist die Lage das Um und Auf zur Qualifizierung als Luxusobjekt. Der Sachverständige hat daher mit aller Sorgfalt bei der Untersuchung der Mikro- und Makrolage vorzugehen. Bei der Grundstücksgröße hat der Gutachter darauf zu achten, dass die Relation zwischen Gebäude und Grundstück als angemessen erachtet werden kann. Das Grundstück kann hierbei im Gegensatz zu regulären Einfamilienhäusern etwas größer ausfallen, wichtig ist bei der Besichtigung beispielsweise auf Seitenabstände zu den Nachbarliegenschaften zu achten. Bei der Größe der Fronten gilt generell, umso größer beispielsweise die Seefront, umso besser. Im Bereich der Straßenfront lässt sich keine eindeutige Tendenz feststellen, einige Investoren präferieren eine breite repräsentative Straßenfront, andere setzen diesseits auf Understatement. Mit dem Grundstück verbunden sind die Außenanlagen, diese müssen hochwertigst errichtet sein und in ihrer Gesamtheit einen sehr gepflegten Eindruck hinterlassen. In den Bereich der Außenanlagen fallen beispielsweise Einzäunungen, der Baumbestand, Wege oder Zufahrten. Freizeitanlagen wie ein Pool bzw. ein Biotop, Reitanlagen,

eine Gartenküche oder ein Tennisplatz heben noch den Wert der Immobilie. Der Sachverständige hat darauf zu achten, dass sich das Gesamtbild der Liegenschaft als harmonisch und qualitativ hochwertig präsentiert (Buchen in Bienert 2005: 915).

Neben den augenscheinlichen Überprüfungen vor Ort, hat der Sachverständige die rechtlichen und sonstigen Gegebenheiten in Verbindung mit dem bewertungsrelevanten Grundstück eingehend zu überprüfen. In den Bereich der rechtlichen Grundstücksfakten fallen unter anderem die Eigentümersituation, die außerbücherliche bzw. die grundbücherliche Situation im Zusammenhang mit bestehenden Rechten und Belastungen oder die widmungskonforme Bauausführung. Auch ist zu prüfen, ob sich auf der Liegenschaft Naturdenkmäler befinden, Kontaminierungen vorliegen könnten, sich die Liegenschaft in einer Zone für Naturgefahren befindet, Lärm-, Geruchs- oder sonstige Belästigungen vorliegen bzw. ob die Erschließungsabgaben entrichtet wurden (Bienert in Bienert & Funk 2011, 170). Diese Aufzählung ist nicht abschließend und soll dem Leser eine Idee des Umfangs und der Komplexität der zu überprüfenden Faktoren liefern.

5.4.2 Gebäude

Die Bebauung eines Grundstückes hängt in erster Linie von der Widmung, Konfiguration, Ausrichtung und weiteren grundstücksspezifischen Eigenschaften ab. Das Objekt selbst muss großzügig gestaltet sein und sollte flexible Grundrisse bieten, dies garantiert einen größeren Pool an Interessenten und damit eine leichtere Verwertbarkeit. Somit kann der Interessentenkreis von Investoren in Familienwohnsitze bis beispielweise Repräsentationssitze ausgeweitet werden. In Bezug auf die Architektur reicht die Bandbreite von modern gestalteten auffälligen Bauten, bis hin zu historischen und klassischen Gebäuden dieser Region. Die Belichtungs- und Aussichtssituation sollte hierbei berücksichtigt werden, in diesem Zusammenhang ist ebenfalls die Anordnung von Balkon- und Terrassenflächen zu beachten. Generell gilt im Bereich von Luxusimmobilien, je exklusiver und hochwertiger die verwendeten Materialien, umso besser. Die Qualität der Bauausführung hat zudem höchste Priorität, da Käufer bei der Bezahlung von Spitzenpreisen, zu Recht in diesem Zusammenhang, meist nicht kompromissbereit sind. Es ist zu untersuchen, ob das Gebäude Mängel oder Instandhaltungsrückstau aufweist bzw. nicht den Marktvorstellungen der potentiellen Käufer entspricht. Der

Sachverständige hat diese monetär zu quantifizieren bzw. die Kosten eines möglicherweise nötigen Umbaus festzustellen und vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen. Auch im Bereich des Gebäudes ist auf ein stimmiges und gut durchdachtes Gesamtbild zu achten. Der Sachverständige hat sich zudem mit der Geschichte des Objektes zu befassen, denn beispielweise prominente Voreigentümer, ein Stararchitekt oder historische interessante Gebäude – eventuell unter Denkmalschutz stehend – können einen Einfluss auf den Verkehrswert nehmen. (Buchen in Bienert 2005: 916f).

5.4.3 Ausstattung

Bei Ausstattung hat der Gutachter auf die Exklusivität, sowie die Qualität der verwendeten Materialien und der Ausführung zu achten. Die Ausstattung sollte zeitgemäß sein und den Erwartungen der potentiellen Käufer entsprechen. Neben den offensichtlichen Ausstattungen wie der Küche, den Bädern und der Haustechnik, hat der Sachverständige auch die auf den ersten Blick nicht sichtbaren Ausstattungen zu überprüfen bzw. zu hinterfragen. In diesen Bereich fallen beispielsweise Steig- und Wasserleitungen, sowie vorhandene Anschlüsse wie zum Beispiel Fernwärme oder Internet. Unterlässt der Sachverständige eine genaue Prüfung aller Ausstattungskriterien, kann es zu einem späteren Zeitpunkt zu versteckten Mängeln kommen und deren Beseitigung zu erheblichen Mehrkosten führen. Spezielle Ausstattungen wie ein Videoüberwachungssystem, maßangefertigte Tischlereinbauten, ein Weinkeller, ein aufwendig gestalteter Fitness- und Wellnessbereich, teure Stuckverzierungen oder offene Kamine müssen auf Qualität und Zustand überprüft werden und im Gutachten Berücksichtigung finden. Besonders hochwertige und teure Einbauten wirken sich üblicherweise positiv auf den Verkehrswert aus. Im Gegensatz zu gewöhnlichen Einfamilienhäusern oder Wohnungen, stellen diese sogar einen verhältnismäßig größeren Bestandteil des Wertes dar. Bei Erstbezügen sind teure Einbauten meist auf dem aktuellsten Stand der Technik, handelt es sich jedoch um Luxusimmobilien welche bereits genutzt worden sind, können sich aus nicht mehr ganz zeitgemäßen Standards hohe Adaptierungskosten ergeben, diesem Umstand muss der Sachverständige Rechnung tragen (Buchen in Bienert 2005: 917f).

5.5 Probleme / Schwierigkeiten

Bei der Bewertung von Liegenschaften generell, aber auch speziell im Bereich der Bewertung von Luxusimmobilien, sehen sich die Sachverständigen häufig mit einer Vielzahl an Problemen bzw. Schwierigkeiten konfrontiert. Dieser Abschnitt dient der Schaffung eines Überblicks der gängigsten Tücken im Alltag eines österreichischen Sachverständigen. Es wird darauf hingewiesen, dass die folgenden Unterpunkte eine bewusst gewählte Auswahl darstellen und repräsentativ für die Vielzahl an Schwierigkeiten sein sollen.

5.5.1 Denkmalschutz

Bei Schlössern oder sonstigen historischen Bauten liegen des Öfteren Bestimmungen des Denkmalschutzes vor. Speziell in Österreich sind die Auflagen des Denkmalschutzes nicht zu unterschätzen, diese sind einerseits besonders strikt und andererseits meist mit erhöhten Instandhaltungskosten verbunden, dieser Umstand hat im Zuge der Bewertung durch den Sachverständigen berücksichtigt zu werden. Potentielle Käufer legen in so einem Fall besonders viel Wert auf eine einwandfreie Bausubstanz und vor allem auf keine versteckten Mängel bzw. rückgestauten Instandhaltungsaufwand. Der Sachverständige hat daher bei der Besichtigung einer solchen Liegenschaft mit besonderer Sorgfalt vorzugehen und eventuell sogar eine technische Due Diligence Prüfung durchzuführen bzw. zu beauftragen. Ebenfalls zu berücksichtigen ist die eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit solcher Objekte (Wohlgemuth, Schiller 2012, 30). Als vorteilhaft in diesem Zusammenhang kann die steuerliche Begünstigung im Bereich der Abschreibung angesetzt werden, dies trifft sowohl für den Kauf, als auch für Sanierungsmaßnahmen zu (Brückner & Lücke 2007: 79f). Gemäß §16 des MRG kann in denkmalgeschützten Objekten weiters der angemessene Mietzins verlangt werden, wenn erhebliche Eigenmittel in die Erhaltung investiert wurden (Mietrechtsgesetz 2017: Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses). Luxusimmobilien aus dem Bereich historischer Bauten können daher von Investoren auch aus steuerlichen Motiven erworben werden.

5.5.2 Geschmack

Bei der Verwertbarkeit von Luxusimmobilien kann es in der Praxis immer wieder zu Problemen kommen, wenn diese nach den speziellen Vorstellungen eines Bauherren errichtet wurden und nicht die Investorenperspektive berücksichtigt wurde. Einstmals hoch moderne oder ausgefallene Architektur stellt sich häufig bei älteren Objekten als Problem heraus, welches den Verkehrswert negativ beeinflussen kann. Selbiges trifft auch auf teure extravagante Einbauten im Inneren der Immobilien zu (Kemetter 2012: 38).

5.5.3 Vergleichbarkeit

Im Zuge der Bewertung von Immobilien mittels Vergleichswertverfahren muss der Sachverständige stets auf die Vergleichbarkeit der Immobilien achten. So darf beispielsweise der Wert der besonderen Vorliebe nicht berücksichtigt werden. Gerade im Bereich hochpreisiger Immobilien spielt dieser jedoch oftmals eine entscheidende Rolle auf die Investitionsentscheidung. Der Sachverständige hat die ermittelten Vergleichspreise somit einer kritischen Kontrolle zu unterziehen und gegebenenfalls zu adaptieren bzw. auszuschneiden (Kranewitter 2013, 41).

Die Vergleichbarkeit von Luxusimmobilien sollte immer unter Berücksichtigung der Erwartungen der Zielgruppe erfolgen. In einem ersten Schritt muss der Sachverständige etwaige Mängel am Objekt selbst ausfindig machen und in einem zweiten Schritt potentielle Probleme an den Vergleichsobjekten. Schlussendlich muss der Sachverständige diese im Zuge der Bewertung berücksichtigen und entsprechend einpreisen (Buchen in Bienert 2005: 916).

Bei der Erhebung von Vergleichspreisen für Grundstücke in Prime Locations muss beachtet werden, dass aufgrund des geringen Angebots immer häufiger Liegenschaften mit Altbestand erworben werden, mit der Intention diesen abzutragen und durch einen luxuriösen Neubau zu ersetzen. Solche Umstände dürfen bei der Erhebung von Vergleichspreisen nicht vergessen werden, da ansonsten von einer uneinheitlichen Basis ausgegangen wird und somit keine Vergleichbarkeit garantiert werden kann (Neumayr 2013: 91).

5.5.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Die Landesregierungen beschließen mit den jeweiligen Raumordnungsprogrammen die Planung des vorhandenen Lebensraumes in Bezug auf die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Ansprüche der Bevölkerung. Der Flächenwidmungsplan wird von den unterschiedlichen Gemeinden erstellt und hat überregionale Planungen des Bunds und der Länder zu berücksichtigen. Es kann zwischen Flächen mit der Widmung Bauland, Grünland und Verkehrsflächen unterschieden werden. Weiters kann der Gemeinderat Flächen als Vorbehaltsflächen widmen, diese dienen öffentlichen Zwecken und der Eigentümer kann während der Dauer der Widmung - 2 bis 6 Jahre – eine *Verwertung seines Eigentumsrechtes* nicht vollziehen. Der Flächenwidmungsplan dient als Basis des Bebauungsplanes, dieser regelt die Art und Weise der Bebauung des jeweiligen Grundstückes (Kranewitter 2010: 25ff).

5.5.5 Fremdnutzung

Wie bereits im Punkt Nutzung 3.3 angeführt, kann die Nutzung durch unterschiedliche Parteien stattfinden. Unterschiedliche Nutzer verfolgen unterschiedliche Interessen, wird eine Immobilie beispielweise von einem Fremdnutzer bewohnt, ist meist von erhöhten Instandhaltungskosten aufgrund einer verstärkten Abnutzung auszugehen, da die Sorgfalt im Umgang mit fremden Gütern öfters vernachlässigt wird. Diesem Umstand muss, im Zuge der Bewertung einer fremdgenutzten Immobilie durch den Sachverständigen in Form von erhöhten Instandhaltungskosten, Rechnung getragen werden (Kranewitter 2013, 41).

5.5.6 Lage

Die Lage ist eine der entschiedensten Kriterien für die Ermittlung des Wertes einer Liegenschaft. Überbewertete bzw. überhitzte Märkte können zukünftig deutlich an Wert verlieren, daher hat der Gutachter den Standort auch in Bezug auf die Qualität der Immobilie eingehend zu prüfen. Spitzenlagen zeigen sich speziell im Bereich der Luxusimmobilien als relativ krisensicher (Kranewitter 2013, 41).

5.5.7 Mindestausstattung

Die Mindestausstattung ist keine festgeschriebene Konstante, sondern eine nach oben hin offene Vorgabe. In den Bereich der Mindestausstattung fallen überproportional hohe Geschosshöhen, großzügig gestaltete Außenanlagen - beispielsweise Parkcharakter –, eine erstklassige Aussichtslage und in Verbindung damit vorhandene Terrassen- und Balkonflächen, ein großzügiger und flexibler Grundriss, hoch exklusive Einbauten wie offene Kamine, Schwimmbäder, Wellnessbereiche, Weinkeller, Fitnessräume oder Bibliotheken, sowie technische Raffinessen. Darunter fallen Klimageräte, BUS Systeme, Alarmanlagen oder auch Videoüberwachungssysteme (Kemetter 2012: 39).

5.5.8 Differenz Vergleichs-, Sach- bzw. Ertragswert zu Verkehrswert

In Deutschland muss der durch Vergleichs-, Sach- bzw. Ertragswert ermittelte Wert beim vorliegender spezieller Umstände durch den Sachverständigen mittels Marktz- oder Abschlag angepasst werden. Hierzu liegen keine allgemein gültigen Vorgaben vor, der Gutachter ist dazu abgehalten, Anpassungen ausreichend zu begründen und schlüssig im Gutachten festzuhalten. Diese erfordert viel Erfahrung und beste Marktkenntnis des Sachverständigen (Kleiber et al. 2014: 2504f). In der österreichischen Bewertungspraxis sollte der Sachverständige bei der Ermittlung des Vergleichs- bzw. Ertragswertes ohne Zu- oder Abschlag auskommen, sondern die eingangs gewählten Bewertungsparameter entsprechend wählen. Eine Anpassung kann bei der Ermittlung des Sachwertes vorgenommen werden (Seiser, Kainz 2011:675).

5.5.9 Belehnwert

Erfolgt die Liegenschaftsbewertung für Finanzierungszwecke hat der Sachverständige in dem Gutachten speziell darauf hinzuweisen, dass es sich beim bewerteten Objekt um eine Luxusimmobilie handelt, dies ermöglicht der finanzierenden Bank eine korrekte Risikoeinschätzung in Bezug auf die Belehnwertgrenze. Die Verwertung von Luxusimmobilien ist meist längerfristig, da bei einer zeitknappen kurzfristigen Verwertung oftmals erhebliche Kaufpreisreduktionen hingenommen werden müssen (Neumayr 2012: 27).

5.5.10 Sonstige

In den Bereich der sonstigen Probleme und Schwierigkeiten fallen unter anderem Lasten im Grundbuch, verlorener Bauaufwand, Energieeffizienz, merkantiler Minderwert oder Immissionen. Diese werden im Kapitel 5.6 näher erörtert, daher wird an dieser Stelle nicht näher auf die beschriebenen Punkte eingegangen.

5.6 Möglichkeiten zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz kommen generell alle normierten Wertermittlungsverfahren in Betracht. Da Luxusimmobilien aber generell hauptsächlich zur Eigennutzung bzw. Werterhaltung erworben werden, steht nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund. Der Einsatz des Ertragswertverfahrens ist daher in den meisten Fällen als unrichtig anzusehen und würde schlimmstenfalls auch zu unrichtigen Ergebnissen führen. Verfügt der Sachverständige über eine entsprechende Vergleichspreisdatenbank, bzw. liegen ihm Informationen über passende Vergleichstransaktion vor, kann das Vergleichswertverfahren herangezogen werden. Es ist im Vorhinein abzuklären, welche Parameter in Bezug auf die vorliegenden Vergleichspreise angepasst werden müssen. Kann der Sachverständige nicht auf vergleichbare Transaktionen zurückgreifen, können die Vergleichspreise auch nicht indirekt abgeleitet werden, muss dieser auf das Sachwertverfahren als Bewertungsmethode zurückgreifen (Wohlgemuth, Schiller 2012, 30).

Der Gutachter steht bei der Bewertung von Luxusimmobilien auch vor der Aufgabe festzustellen, ob es sich bei dem gegenständlichen Objekt überhaupt um eine Luxusimmobilie handelt, denn eine teure und luxuriöse Ausstattung alleine reicht nicht aus, um den Kriterien zu entsprechen. Als wesentlich kann angesehen werden, dass eine finanzstarke überregionale oder sogar internationale Käuferschicht Nachfrage zeigt und bereit ist, höhere Kaufpreise zu bezahlen (Neumayer 2012, 25).

5.6.1 Marktanpassung

Speziell im Bereich der Bewertung von Luxusimmobilien kommt es häufig vor, dass die laut Liegenschaftsgesetz vorgegebenen Standardmethoden nicht zum korrekten Ergebnis führen, da der Markt aufgrund der Exklusivität der Liegenschaft bereit ist, einen höheren Preis zu bezahlen. In diesem Fall hat der Sachverständige eine Anpassung des Verkehrswertes gemäß §7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes vorzunehmen (Wohlgemuth, Schiller 2012, 30). Gemäß §7 des LBG heißt es:

„§ 7 (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts Anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

§ 7 (2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (Stabentheiner 1992, 35).“

Weiters heißt es, dass der Sachverständige den ermittelten Verkehrswert kritisch würdigen muss und eine Nachkontrolle des Wertes, anhand der zum Stichtag vorliegenden Marktverhältnisse, vorzunehmen hat. Der Gutachter hat nach dem Gesetz eine kontinuierliche Marktbeobachtung vorzunehmen, dazu zählt zum Beispiel das Studium von Käufer- und Verkäufer-Inseraten – dies dient in der Praxis ausschließlich zur Ersteinschätzung - und die Anpassung der Preisvorstellungen, je länger ein Objekt auf dem Markt ist. Ist ein Objekt bereits zu lange auf dem Markt wirkt sich dies negativ auf den Verkehrswert aus, da potentielle Investoren aufgrund des langen Veräußerungsprozesses solcher Ladenhüter abgeschreckt werden. Weitere Möglichkeiten sind das Studium der öffentlich einsehbaren Urkundensammlung des Grundbuches, die Verifizierung eigens durchgeführter Bewertungen, die objektiven Teilnahmen an Zwangsversteigerungs- bzw. freiwillige Versteigerungsverfahren – erzielte Preise im Zuge von Zwangsversteigerungsverfahren müssen kritisch untersucht werden-, der Informationsaustausch mit Makler- und Sachverständigenkollegen sowie die eigenständige Teilnahme am Handel mit Immobilien. Stellt der Sachverständige

daher im Zuge seiner Marktrecherche fest, dass das ermittelte Ergebnis nicht den tatsächlichen Gegebenheiten des Marktes entspricht, muss dieser eine Marktanpassung vornehmen. Sowohl die Herkunft als auch die Höhe des Zu- oder Abschlags muss im Verkehrswertgutachten nachvollziehbar begründet werden. Der Sachverständige hat den Verkehrswert unter Berücksichtigung seiner Fachkenntnis, den aktuellen Marktgegebenheiten sowie seiner beruflichen Erfahrung zu ermitteln (Stabentheiner 1992, 36f).

Dem Sachverständigen stehen eine Fülle unterschiedlicher Zu- und Abschläge zur Verfügung, diese müssen in der Praxis jedoch nachvollziehbar begründet werden, ein Verweis auf die langjährige Erfahrung des Sachverständigen wird in den meisten Fällen und speziell im Bereich der Gerichtsgutachten als unzureichend angesehen. Um diesem Erklärungsnotstand entgegenzuwirken, hat der Sachverständige die Möglichkeit eine tabellarische Auflistung der unterschiedlichen wertrelevanten Parameter vorzunehmen und diese nach ihrer Wertigkeit für den individuellen Bewertungsfall zu konkretisieren (Wohlgemuth, Schiller 2012, 30).

Im Gegensatz zu Deutschland verfügt Österreich nicht über eine zentrale Stelle – Gutachterausschuss -, welche die Marktdaten sammelt und institutionell aufarbeitet und den Sachverständigen zur Verfügung stellt. Daher müssen die Gutachter über entsprechende Markterfahrung verfügen, Vergleichspreisdatenbanken anlegen und bestens über aktuelle Marktentwicklungen informiert sein. Dies stellt die Sachverständigen vor eine große und durchaus schwierige Herausforderung (Seiser, Kainz 2011, 671f).

Marktanpassungen werden von den Sachverständigen in der Praxis aufgrund von persönlichen Erfahrungssätzen, allgemeinen Erfahrungssätzen oder Marktanpassungsfaktoren durchgeführt (Seiser, Kainz 2011, 673).

Adaptierungen des ermittelten Sachwertes auf Berufung des individuellen Erfahrungsschatzes müssen auf Grund der genauen Kenntnis des entsprechenden Teilmarktes erfolgen und dürfen keinesfalls rein auf einer subjektiven Einschätzung des Gutachters basieren. Auch wenn der Ersteller des Gutachtens tatsächlich über die entsprechenden Kenntnisse verfügt, muss dieser die Zu- bzw. Abschläge nachvollziehbar darstellen und auf überzeugende Art dokumentieren. Ein schlichter

Verweis auf die langjährige persönliche Erfahrung des Sachverständigen wird als unzureichend angesehen (Seiser, Kainz 2011, 673).

Marktanpassungen aufgrund allgemein gültiger Erfahrungssätze sind in der Praxis kaum vorhanden, speziell in Bezug auf die unterschiedlichen Teilmärkte liegen kaum Informationen vor. Wegen ihrer zeitlichen und räumlichen Gebundenheit können die in der Fachliteratur vorgefunden Marktzuschläge bzw. –abschläge kaum als Hilfestellung bzw. Richtlinie für den Sachverständigen angesehen werden. Um die allgemeinen Erfahrungssätze in abgewandelter Form zu berücksichtigen, bietet sich beispielweise deren Skalierung an. Dies kann unter anderem durch die, aus dem Bankenwesen stammende, Einschätzung des Verkaufszeitraumes – Zeitraum zwischen Stichtag der Bewertung und tatsächlichem Verkauf – stattfinden. In der Praxis ist die nachfolgende Einschätzung beispielsweise gängig (Seiser, Kainz 2011, 674):

Verkäuflichkeit						
Einschätzung	sehr gut	gut	durchschnittlich	eingeschränkt	schlecht	keine
Dauer	Nachfragemarkt	3 Monate	6 Monate	12 Monate	> 12 Monate	Nahezu unverwertbar
Abschlag	0%	0%	5%	15%	25%	50%

Tabelle 8: Skalierung Verkäuflichkeit Bankenwesen (eigene Darstellung)

Solche Schlussfolgerungen können von allen Marktteilnehmern in der einen oder anderen Form beobachtet werden und daher auch nachvollzogen werden. Als kritisch zu hinterfragen ist der Abschlag von lediglich 50% bei nahezu unverwertbaren Objekten, nach Ansicht des Autors sollte dieser Abschlag nach oben hin offen bleiben.

Ein anderer Versuch der Skalierung stammt von Vogels, dieser kommt aus dem Bereich der Industrie bzw. des Gewerbes und bezieht sich auf das Risiko beim Verkauf bzw. die Marktgängigkeit von Grundstücken. Die nachfolgende Grafik zeigt die Einschätzung in Bezug auf die Marktgängigkeit (Vogels 1996, 78):

Verkäuflichkeit					
Einschätzung	gut	befriedigend	eingeschränkt	schwierig	schlecht
Abschlag	0%	0%-10%	10%-20%	30%-40%	55%

Tabelle 9: Skalierung Verkäuflichkeit Gewerbe- und Industriegrundstücke (eigene Darstellung)

Liegen dem Sachverständigen keine anderen Optionen der Anpassung des ermittelten Verkehrswertes vor, kann dieser durch die Kombination der beiden oben dargestellten Tabellen (6 und 7) einen Anhaltspunkt schaffen (Seiser, Kainz 2011, 674):

Verkäuflichkeit					
Einschätzung	sehr gut - gut	befriedigend - durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig - schlecht	schlecht - keine
Abschlag	0%	5%	15%	35%	55%

Tabelle 10: Zusammenführung Skalierungen Tabelle 4 und 5 (eigene Darstellung)

Neben der Beziehung des Abschlages auf den Verwertungszeitraum besteht der Ansatz der Skalierung nach der absoluten Kaufpreishöhe. Entsprechend der Höhe des ermittelten Sachwertes, kann der Gutachter entweder eine Marktzuschlag oder -abschlag tätigen. Der Sachverständige hat hierbei ebenfalls seine subjektiven Kenntnisse des jeweiligen Teilmarktes einzubringen und diese im Gutachten festzuhalten. Liegt der Wert unter dem in dieser Makro- bzw. Mikrolage üblichen Durchschnittswert, hat er dies mittels Zuschlag zu berücksichtigen, jedoch maximal bis zu einer vorher recherchierten „Schmerzgrenze“, Werte welche diese Grenze überschreiten, sind nach unten hin zu korrigieren (Seiser, Kainz 2011, 675).

Als dritte Möglichkeit steht dem Sachverständigen die Anpassung des Wertes mittels Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung. Diese werden in Deutschland beispielsweise durch den Gutachterausschuss abgeleitet und den Sachverständigen zur Verfügung gestellt. Die Ableitung erfolgt aus dem Verhältnis tatsächlicher erzielter vergleichbarer Kaufpreise zu den ermittelten Sachwerten. In der weiteren Folge wird aus den beiden Werten eine meist lineare Regressionsanalyse abgeleitet, um die Marktanpassungsfaktoren festzulegen. Aufgrund der Heterogenität von Immobilien ist die Suche nach vergleichbaren Liegenschaften als

große Herausforderung anzusehen und meist nicht zu 100 Prozent zu erfüllen. Solche Marktanpassungsfaktoren werden daher typischerweise für „herkömmliche“ Objekte ohne Belastungen, wie beispielsweise strukturelle Schäden oder Wegerechte, ermittelt. Speziell im Bereich von Luxusimmobilien ergibt sich die nahezu unüberbrückbare Hürde der Findung einer angemessenen Anzahl an vergleichbaren Objekten. Dies liegt an der Exklusivität und der Individualität solcher Liegenschaften. Im Zuge der Ermittlung des Verkehrswertes bedeutet dies, dass der ermittelte Zu- oder Abschlag somit ebenfalls vor der Berücksichtigung von objektspezifischen Liegenschaftsmerkmalen, wie beispielsweise einem rückgestautem Instandhaltungsaufwand, diversen Mängeln bzw. Schäden oder einer Wertminderung aufgrund wirtschaftlicher Überalterung, erfolgen muss. Im Österreich existiert, im Gegensatz zu Deutschland, keine dem Gutachterausschuss entsprechende Einrichtung. Daher ist der Sachverständige bei der Suche nach Vergleichstransaktionen und der Ableitung einer Regressionsanalyse auf sich alleine gestellt. Dies ist für den Gutachter mit einem großen Maß an Arbeitsaufwand und finanziellen bzw. zeitlichen Einsatz verbunden und in den meisten Fällen als unrealistisch bzw. unzumutbar anzusehen. Folglich greifen in der Praxis viele Sachverständige auf ihren langjährig erworbenen Erfahrungssatz bzw. auf die ebenfalls oben beschriebenen allgemeinen Erfahrungssätze zurück und verzichten auf die Erstellung einer Regressionsanalyse (Seiser, Kainz 2011: 672ff).

5.6.2 Marktzuschlag

Widmung

Bei Zweit- und Ferienwohnsitzen stellt eine Freizeitwohnsitzwidmung bzw. Ferienwohnsitzwidmung einen gewissen Mehrwert dar, diesem Umstand muss bei der Erstellung des Gutachtens Rechnung getragen werden. Im Gegensatz zu sonst üblichen Widmungen, dürfen Liegenschaften mit solchen Sonderwidmungen auch ausschließlich für Urlaubs- und Ferienzwecke genutzt werden (Neumayr 2013, 89).

Prime Location

Das wesentliche Kriterium bei der Bewertung von Luxusimmobilien ist die Lage. Liegenschaften in absoluten Toplagen kommen äußerst selten auf den Markt und

daher ist die Nachfrage von Seiten des Marktes entsprechend groß, es ist von einem sogenannten Käufermarkt die Rede. Der Markt ist bereit entsprechend hohe Preise zu bezahlen. Sollten dem Gutachter aufgrund der seltenen Verkäufe keine passenden Vergleichstransaktionen vorliegen, muss sich dieser eines Marktzuschlages bedienen (Neumayr 2013, 89).

Nachfrage

Aufgrund der Exklusivität und des geringen Angebots von Luxusobjekten ist der Markt oft dazu bereit einen über dem ermittelten Sachwert liegenden Preis zu bezahlen. Investoren kaufen solche Immobilien als Statussymbol, Imagegründen oder Prestigefaktoren, daher muss sich der Sachverständige im Zuge der Bewertung eines Marktzuschlages behelfen. Dieser kann in der Praxis sogar bei bis zu über 50 Prozent liegen. Generell sollte das Vergleichswertverfahren zur Bewertung solcher Objekte herangezogen werden, oftmals mangelt es in der Praxis jedoch an Vergleichstransaktionen und der Gutachter ist gezwungen auf das Sachwertverfahren zurück zu greifen (Buchen in Bienert 2005, 923).

5.6.3 Marktabschlag

Energie

Es ist davon auszugehen, dass zukünftig schlechte Energiewerte einen negativen Einfluss auf den Verkehrswert haben werden. Derzeit liegen zu diesem Thema jedoch noch keine verifizierten Ergebnisse vor. Sollten aufgrund der schlechten Energiewerte die Betriebskosten jedoch überdurchschnittlich hoch sein, hat der Gutachter diesen Umstand im Zuge der Bewertung zu berücksichtigen (Seiser, Kainz 2011: 801ff).

Nebenlage

Sehr aufwendig und hochwertig errichtete Gebäude können je nach Lage erheblichen Preisschwankungen unterliegen. So können in nachgefragten exklusiven städtischen Gegenden oder Tourismus Hotspots oftmals Spitzenpreise erzielt werden, während absolut vergleichbare Objekte in ländlichen Gebieten zu

einem deutlich niedrigeren Preis gehandelt werden. Dies liegt einerseits an den günstigeren Bodenpreisen, aber viel wichtiger, an der geringen Nachfrage nach solchen Objekten in weniger ansprechenden Lagen. In solchen Fällen sind Investoren nicht dazu bereit einen Spitzenpreis zu bezahlen. Diesen Umstand hat der Sachverständige in seinem Gutachten zu berücksichtigen und entsprechend darzustellen (Buchen in Bienert 2005: 911).

Absolute Kaufpreishöhe

Der Markt ist immer nur bereit Kaufpreise bis zu einer gewissen Höhe zu bezahlen, ist ein einzelner individueller Käufer bereit, diese Wert zu überbieten, handelt es sich dabei um einen Liebhaber und damit beim Kaufpreis nicht um den eigentlichen Verkehrswert. Wird diese nach oben hin beschränkte Schmerzgrenze erreicht bzw. überschritten, hat der Sachverständige einen Marktabschlag wegen Überschreitung der absoluten Kaufpreishöhe vorzunehmen und den ermittelten Wert nach unten hin zu korrigieren, um auf den tatsächlichen Verkehrswert zu kommen. (Seiser, Kainz 2011, 675f). Als Beispiel hierfür kann die Errichtung einer Architektenvilla mit luxuriöser Innenausstattung in einer ländlichen Gegend genannt werden. In der Praxis gibt es jedoch in solchen Lagen keinen Markt für Luxusimmobilien und somit können nur Liebhaber angesprochen werden. Des Weiteren tendiert der Markt bei ausreichen vorhandenen Baugründen dazu, ab einer gewissen Kaufpreishöhe eine Immobilie, nach eigenen Vorstellungen, auf einem unbebauten Grundstück zu errichten.

Rechte und Lasten

Schlussendlich kann der Sachverständige bei der Bewertung damit konfrontiert sein, mit der Liegenschaft verbundenen Rechte und Lasten berücksichtigen zu müssen. Der Katalog an Rechten und Lasten ist sehr weit reichend und umfasst unter anderem Dienstbarkeiten – Servitute, Grunddienstbarkeiten, persönliche Dienstbarkeiten, Reallasten oder diverse Rechte (Seiser, Kainz 2011: 699). Gemäß § 3 (3) sind:

„Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen

Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden. (Stabentheiner 1992: 27).“

Des Weiteren heißt es gemäß § 3 (4):

Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist (Stabentheiner 1992: 27).“

Die Rechte und Lasten müssen jeweils durch den Sachverständigen genauestens untersucht werden und mit entsprechenden Zu- und Abschlägen bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden.

Merkantiler Minderwert

Der merkantile Minderwert spiegelt das Unbehagen der Käufer wider. Wies ein Grundstück beispielsweise eine Kontaminierung auf oder hatte das Gebäude erhebliche substanzielle Schäden, haben potentielle Käufer oftmals den Verdacht, dass ein versteckter Mangel oder eine Kontaminierung nach wie vor vorhanden sein kann. Obwohl der Schaden behoben wurde, handelt es sich hierbei um einen psychologischen Effekt. Hätte ein Käufer etwa die Wahl zwischen zwei identen Grundstücken, Grundstück A kontaminationsfrei oder Grundstück B ursprünglich kontaminiert, jedoch mittlerweile Grundstückssanierung abgeschlossen, würde der Markt eher Grundstück A erwerben. Der Sachverständige hat solche Fälle gezielt zu untersuchen. Bei Luxusimmobilien allerdings tendieren Käufer, aufgrund des knappen Angebots, in der Regel jedoch meistens dazu, den vollen Preis zu bezahlen (Seiser, Kainz 2011; 770).

Denkmalschutz

Bei der Bewertung von Liegenschaften mit Denkmalschutz hat der Sachverständige die Vorteile und Nachteile zu untersuchen und entsprechend einzupreisen. Oftmals sind Käufer aufgrund der strengen Auflagen und der hohen Instandhaltungskosten

vom Kauf denkmalgeschützter Objekte abgeschreckt. Ein Marktabschlag wird in der Praxis meist aufgrund von Unterhaltungsmehraufwendungen gerechtfertigt (Seiser, Kainz 784ff).

Verlorener Bauaufwand

Die Wertminderung aufgrund des verlorenen Bauaufwandes umfasst den Anteil an den Baukosten, den der Markt im Falle einer Veräußerung der Liegenschaft nicht bereit ist zu tragen. Darunter fallen unter anderem unwirtschaftliche Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhen, spezielle Sonderausstattungen, eine starke Zweckgebundenheit oder ein hohes Maß an Individualität. Der Sachverständige hat solche wirtschaftlichen oder allgemeinen Wertminderungen gemäß Punkt 5.1 ÖNORM B 1802 bei der Gutachtenserstellung entsprechend zu würdigen und gegebenenfalls auch zu korrigieren (Austrian Standards Institute, 76).

Immissionen

In den Bereich der Immissionen fallen eine Vielzahl an unterschiedlichen Faktoren. Der Sachverständige hat sich bei der Besichtigung der Immobilie ein genaues Bild der Liegenschaft, aber auch der Umgebung zu machen. In den Bereich der negativen Immissionen fallen Lärmbeeinträchtigungen, Geruchsbelästigungen, Schadstoffbelastungen, Elektrosmog, Lichtverschmutzung oder auch optische Beeinträchtigungen. (Seiser, Kainz 2011, 809ff)

6 Darstellung der Ergebnisse der Arbeit

Dieses Kapitel dient der Zusammenfassung der Ergebnisse dieser Arbeit und stellt die Ansichten des Autors in Bezug auf die Bewertung von Luxusimmobilien in Österreich dar. Im weiteren Verlauf werden die zu Beginn dieser Arbeit formulierten Forschungsfragen beantwortet und ein Ausblick für weitergehende Forschung gegeben.

Generell lässt sich sagen, dass obwohl auf dem österreichischen Markt keine allgemein gültige Definition von Luxusimmobilien vorherrscht, allen Teilnehmern bewusst ist, was eine solche Immobilie auszeichnet. Zu Beginn dieser Arbeit wurde der Begriff Luxus als etwas Subjektives dargestellt, es wurde jedoch herausgearbeitet, dass Luxus in Bezug auf Immobilien speziellen Voraussetzungen unterliegt und sehr von der Käuferseite geprägt wird. International bestehen bereits heute etliche Definitionen, welche im Weiteren auch auf den österreichischen Markt umgelegt werden können.

Der Luxusimmobilienmarkt in Österreich kann als recht überschaubar beschrieben werden und konzentriert sich auf Lagen in Großstädten oder touristisch interessanten Plätzen in den Alpen bzw. an Seen. Die Nachfrage nach derartigen Immobilien kommt einerseits aus Österreich selbst, aber auch aus dem benachbarten Ausland und weiteren internationalen Destinationen.

Um als klassische Luxusimmobilie eingereicht werden zu können, müssen solche Liegenschaften in Ihrer Gesamtheit stimmig sein und müssen speziell im Bereich der Makro- und Mikrolage einen Top Standort aufweisen. Solche Immobilien zeichnen sich neben ihren Hardfacts – Grundstück, Gebäude und Außenanlagen – durch ihre Softfacts – Prestige, Image und Status – aus. Nur wenn das Gesamtkonzept stimmt und sämtliche Erwartungen der Investoren erfüllt werden, können finanzkräftige nationale und internationale Käufergruppen angesprochen werden. Stimmt das Gesamtpaket nicht oder befindet sich die Immobilie an einem „falschen“ Ort, handelt es sich nicht um eine Luxusimmobilie, sondern bestenfalls um ein Liebhaberobjekt.

In Bezug auf die Bewertung solcher Objekte wurden die gebräuchlichsten Verfahren präsentiert und die Vor- und Nachteile dieser beschrieben. Es hat sich herauskristallisiert, dass das Vergleichswertverfahren als die beste und in der Praxis auch gängigste Methode zur Bewertung solcher hochpreisigen Immobilien angesehen wird. Um jedoch eine Vergleichbarkeit der Objekte zu garantieren, muss der Sachverständige über spezielle Marktkenntnis und Erfahrung verfügen. Weiters müssen sämtliche objektrelevanten Parameter berücksichtigt werden.

Im weiteren Verlauf wurde die Vorgehensweise bei der Befundaufnahme solcher Objekte beschrieben und ein Eindruck vermittelt, auf welche Umstände der Gutachter besonders achten muss, um nicht auf wertrelevante Faktoren im Zuge der Verkehrswertermittlung zu vergessen.

Bei der Wertermittlung solcher Liegenschaften stößt der Sachverständige häufig auf diverse Probleme, daher widmet sich Kapitel 5.5 den üblich häufigsten Schwierigkeiten bei der Bewertung. Die beschriebenen Punkte sollen den Leser auf die Herausforderungen bei einer solchen Bewertung aufmerksam machen und die Komplexität verdeutlichen.

Schlussendlich werden die Möglichkeiten zur Anpassung des Verkehrswertes präsentiert. Es ist hervorzuheben, dass bei der Wertermittlung von Luxusimmobilien vorrangig Marktzuschläge anzusetzen sind. Marktabschläge sind im Gegensatz dazu wohl eher bei der Bewertung von Liebhaberobjekten anzusetzen. Die Differenzierung zwischen diesen beiden Objekttypen hängt in der Regel von der Lage und weiteren Faktoren ab und erfordert umfassende Marktkenntnis des Sachverständigen.

Als kritisch kann die Intransparenz des österreichischen Marktes angesehen werden, Sachverständige sind bei der Bewertung mehr oder weniger auf sich alleine gestellt. Es wäre ratsam, eine, dem deutschen Gutachterausschuss ebenbürtige, Institution in Österreich in das Leben zu rufen. Den einzelnen Bewertern ist es nur mit erheblichem zeitlichen und auch finanziellen Aufwand möglich, den kompletten Markt zu erfassen und immer auf dem aktuellen Stand zu bleiben. Die Nachvollziehbarkeit und auch die Begründung von Ansätzen werden in der Praxis oftmals unter Berufung auf die subjektive Markterfahrung des Sachverständigen untermauert.

- Was ist eine Luxusimmobilie?

Immobilien an sich sind hoch heterogene Güter, somit liegt auch in Bezug auf Luxusimmobilien keine einheitliche Definition vor. Aus der nationalen und internationalen Fachliteratur geht hervor, dass diese Ansprüche der Investoren bzw. Nutzer über die reine Befriedigung des Wohnbedürfnisses hinaus zu erfüllen haben. Als essentiell wird auch die Makro- bzw. Mikrolage angesehen, entspricht diese nicht einer absoluten Prime Location, handelt es nicht um eine Luxusimmobilie, sondern maximal um ein Liebhaberobjekt. Nur durch den richtigen Standort können finanzkräftige nationale und auch internationale Investoren angesprochen werden.

- Welche Mindestausstattung hat eine Luxusimmobilie aufzuweisen?

Es gibt keine einheitliche Mindestausstattung im Bereich von Luxusimmobilien, es ist daher bei der Bewertung besonders wichtig, die Vorstellungen und Wünsche der Investoren zu beachten. Ebenfalls essentiell ist die Berücksichtigung des Gesamtbildes einer Liegenschaft, dieses muss harmonisch sein und den hohen Qualitätsansprüchen der Käufer entsprechen.

- Welche Arten von Luxusimmobilien können unterschieden werden?

Im Bereich der Bewertung von Luxusimmobilien wird der Sachverständige mit einer großen Vielzahl an unterschiedlichen Liegenschaften konfrontiert, dazu zählen Penthäuser und Einfamilien villen in den Großstädten, Schlösser und Herrenhäuser auf dem Land und Luxusimmobilien wie Chalets oder Häuser in touristisch interessanten Lagen, wie in den Alpen oder an Seen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes müssen die besonderen Umstände, je nach Liegenschaft, beachtet werden.

- Aus welchen Gründen investieren Anleger in Luxusimmobilien?

Luxusimmobilien werden aus unterschiedlichen Motivationen heraus gekauft, darunter fallen unter anderem das Wohnbedürfnis selbst, die Schaffung eines Freizeitwohnsitzes oder das Bedürfnis finanzieller Sicherheit in Zeiten hoch volatiler Finanzmärkte. Meist kann der Kauf solcher Immobilien unter dem Aspekt der

Ertragserzielung ausgeschlossen werden, daher kommt das Ertragswertverfahren der Bewertung von Luxusimmobilien in der Regel auch nicht zum Einsatz.

- Wie schaut die internationale bzw. nationale Entwicklung im Teilmarkt der Luxusimmobilien aus?

Luxusimmobilien werden als relativ krisensicher angesehen, in der Vergangenheit konnten erheblichen Wertanstiege beobachtet werden. In Österreich ist der Teilmarkt der Luxusimmobilien etwas abgekühlt, es ist jedoch auch langfristig mit weiteren Wertsteigerungen zu rechnen. Investoren entscheiden sich häufig aufgrund der damit verbundenen Sicherheit zum Kauf einer Luxusimmobilie.

- Auf welcher Basis wird die Bewertung von Luxusimmobilien vorgenommen?

In Österreich werden das Liegenschaftsbewertungsgesetz und die Ö NORMEN als gesetzliche Grundlage angesehen. Weiters spielen Vorgaben bzw. Richtlinien internationale Fachverbände sowie des österreichischen Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen eine nicht zu unterschätzende Rolle.

- Aus welchen Gründen werden Luxusimmobilien bewertet?

An dieser Stelle muss als erstes festgehalten werden, dass es nur einen Verkehrswert geben kann und nicht einen situationsabhängigen Wert. Liegenschaftsbewertungen werden dennoch für An- und Verkaufszwecke (Verkehrswert), zur Ermittlung des Beleihungswertes, zu Vermögensauseinandersetzungen und zu Versicherungszwecken bewertet.

- Welche Bewertungsmethoden stehen dem Gutachter zur Verfügung?

Dem Sachverständigen obliegt die Wahl des Bewertungsverfahrens, dennoch herrscht gemäß der gängigen Lehre die Meinung vor, dass das Vergleichswertverfahren als am geeignetsten angesehen wird. Sollten dem Sachverständigen keine vergleichbaren Transaktionen vorliegen, wird das Sachwertverfahren empfohlen. Da Luxusimmobilien in der Regel nicht zur Erzielung von Erträgen angeschafft werden – da dies meist auch unwirtschaftlich ist – wird

dieses Verfahren bei der Bewertung von Luxusimmobilien nur in Ausnahmefällen herangezogen. Der ermittelte Wert muss vom Gutachter kritisch auf seine Marktkonformität untersucht und gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren angepasst werden.

- Auf welche speziellen Umstände hat der Sachverständige bei der Befundaufnahme zu achten?

Bei der Befundaufnahme muss der Sachverständige mit besonderer Sorgfalt vorgehen, Unachtsamkeiten können beispielsweise im Bereich von rückgestautem Instandhaltungsaufwand zu einem späteren Zeitpunkt zu erheblichen Mehrkosten führen. Als oberste Priorität gilt festzustellen, ob es sich bei dem gegenständlichen Objekt tatsächlich um eine Luxusimmobilie oder lediglich um ein Liebhaberobjekt handelt. Das Gesamtbild der Liegenschaft muss harmonisch sein und die Sicht des Investors muss beachtet werden, das Zusammenspiel von Grund, Gebäude und Außenanlagen muss den Erwartungen der Käufer entsprechen.

- Wie stellt sich der österreichische Markt im Bereich der definierten Luxusimmobilien zusammen?

In Österreich konzentriert sich der Markt für Luxusimmobilien auf die Bundeshauptstadt Wien, einige Landeshauptstädte und Lagen in touristisch interessanten Gegenden, zu diesen zählen Prime Locations in den Alpen und an Seen. Der Luxusimmobilienmarkt in Österreich kann als sehr überschaubar beschrieben werden, die Investoren stammen vorrangig aus Österreich und dem benachbarten Ausland, aber auch internationale Investoren drängen auf den Markt.

- Welche Probleme ergeben sich in Bezug auf die Bewertung von Luxusimmobilien?

Im Bereich der Bewertung von Luxusimmobilien ist der Gutachter mit einer großen Menge an Problemen bzw. Schwierigkeiten konfrontiert, diese reichen von der Quantifizierung des rückgestauten Instandhaltungsaufwandes, über finanzierungsspezifische Faktoren, bis hin zu grundstücksbezogenen Rechten und Lasten. Es ist daher unerlässlich, dass ein umfangreiches Wissen aus dem Bereich der Technik, der Betriebswirtschaft und rechtliches Know-How vorliegt.

- Welche Möglichkeiten stehen dem Sachverständigen zur Verfügung, um besondere Ausstattungsmerkmale zu berücksichtigen?

Der Sachverständige hat die Möglichkeit besondere Umstände mittels Marktzuzuw. bzw. Abschlag zu berücksichtigen. Dabei ist ein gutes Maß an Erfahrung und beste Marktkenntnis unerlässlich. Die Höhe und der Grund des Zu- bzw. Abschlages sind nachvollziehbar im Gutachten festzuhalten und dürfen nicht einfach mit der langjährigen Erfahrung des Sachverständigen gerechtfertigt sein.

- Wie könnte die Grundlagenforschung in diesem Bereich der Immobilienbewertung in Zukunft fortgesetzt werden?

Unter Punkt 3.2 werden die zum heutigen Zeitpunkt erwarteten Mindeststands in Bezug auf Luxusimmobilien beschrieben. Es wird herausgearbeitet, dass es je nach Immobilientyp - rustikales historisches Gebäude bis hochmoderne Architektenvilla - unterschiedliche Ausstattungskriterien gibt. Wichtig ist dabei das Gesamtbild. Diese Arbeit könnte daher als Basis für weitere empirische Forschung in diese Richtung dienen. Sinnvoll wäre in diesem Zusammenhang bestimmt eine quantitative Umfrage im Bereich von Investoren in Luxusimmobilien. Dabei wäre aufgrund der Ergebnisse dieser Arbeit eine Aufschlüsselung je nach Objekttyp anzuraten. Ebenfalls als zielführend wird die qualitative Forschung mittels Experteninterviews angesehen. Als Interviewpartner sollten dabei renommierte Makler, Sachverständige und Bauträger aus dem Bereich von Luxusimmobilien dienen. Der Fokus auf diese Gruppen erscheint zweckmäßig, da unterschiedliche Sichtweisen – Käufer bzw. Verkäufervertreter, Ersteller und objektiver neutraler Dritter - ein breiteres Feld unterschiedlichen Blickwinkeln abdecken. Nachdem die grundlegenden Ausstattungsmerkmale je Objekttyp klassifiziert wurden, wäre eine weitere Umfrage mit den Investoren selbst möglich. In diesem zweiten Schritt könnten die vorliegenden Ergebnisse quantifiziert werden. Dies sollte vermutlich quantitativ durchgeführt werden, da bei einer geringen Anzahl an Ergebnissen die subjektive Komponente verhältnismäßig stark zu tragen kommt.

Diese Arbeit könnte, wie im vorhergehenden Kapitel beschrieben, als Grundlage für weitere Forschung in dem Bereich der Bewertung von Luxusimmobilien angesehen werden. Der Fokus könnte hierbei auf die qualitative und quantitative empirische Forschung gelegt werden, um den Sachverständigen eine Hilfestellung bei der

Begründung von angesetzten Werten bzw. Zu- und Abschlägen zu liefern. Ziel sollte es sein, die in dieser Arbeit beschriebenen wertrelevanten Parameter zu quantifizieren und zu untersuchen welche Auswirkungen das Vorhandensein bzw. Fehlen dieser auf den Verkehrswert hat.

Kurzfassung

Die Arbeit mit dem Titel „Bewertung von Luxusimmobilien in Österreich“ beschäftigt sich mit dem Bewertungsprozess von Luxusimmobilien an sich und den sich daraus ergebenden Schwierigkeiten, mit welchen der Sachverständige in der Praxis konfrontiert wird. Der erste Teil der Arbeit dient der Schaffung eines Grundverständnisses und der Definition des Begriffes Luxusimmobilie in Bezug auf den österreichischen Markt. Zu diesem Zweck werden die unterschiedlichen Immobilienarten erklärt, internationale Definitionen untersucht, eine Abgrenzung zu Spezialimmobilien geschaffen und ein Überblick über den lokalen Teilmarkt gegeben. Im weiteren Verlauf werden die Bewertungsspezifika näher erläutert, in diesem Zusammenhang werden die Mindestausstattungskriterien beschrieben, die Zielgruppen definiert und die Überlegungen aus Sicht des Investors hinter der Kaufentscheidung untersucht. Anschließend werden die aktuellen Trends im Luxusimmobiliensektor auf internationaler, nationaler und lokaler Ebene dargestellt. Den Kern dieser Arbeit bildet die Beschreibung des Bewertungsprozesses selbst. Zu Beginn werden die rechtliche Basis in Österreich sowie die Gründe der Wertermittlung beschrieben. Folgend werden die unterschiedlichen, in der Praxis gängigen, Bewertungsmethoden erläutert und die Feinheiten in Bezug auf die Bewertung von Luxusimmobilien festgehalten. Zudem werden die Unterschiede der Begrifflichkeiten Verkehrswert, Preis und subjektiver Wert erörtert. Es wird der Prozess der Befundaufnahme beschrieben und es wird dargestellt, auf welche Kriterien bzw. Umstände der Sachverständige besonders zu achten hat. Weiters werden die Probleme und Schwierigkeiten, mit denen der Gutachter in der Praxis konfrontiert wird, abgebildet. Schließlich beschreibt der Autor die Möglichkeiten der Ableitung des Verkehrswertes aus dem ermittelten Wert, dazu werden die potentiellen Gründe für Marktanpassungen mittels Marktzuschlag bzw. Marktabschlag eingehend erläutert. Abschließend werden die Ergebnisse dieser Arbeit zusammengefasst, die zu Anfangs formulierten Forschungsfragen beantwortet und es wird ein Ausblick für die weitergehende Forschung in diesem Bereich der Immobilienbewertung geboten.

Literaturverzeichnis

Bücher / Monographien

Bienert Sven (2005): Bewertung von Spezialimmobilien – Risiken, Benchmarks und Methoden, Springer Fachmedien, Wiesbaden

Bienert Sven, Funk Margret (2014): Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien

Bienert Sven (2005): Bewertung von Spezialimmobilien, Betriebswirtschaftlicher Verlag Dr. Th. Gabler/GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden

Brückner Michael, Lücke Franz (2007): Immobilienkauf, 4. Auflage, Rudolf Haufe Verlag, Freiburg

Frank Susanne, Wachter Thomas (2015): Handbuch Immobilienrecht in Europa – Zivil- und steuerliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien, 2. Auflage, Müller, eine Marke der Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH, München

Funk Magret, Kohlmaier Katharina; Kothbauer Christoph, Volk Birgit (2003): Immobilien Lexikon – Österreich, ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien

Grabinski Michael (2012): Risikomanagement in der Immobilienprojektentwicklung – Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Neuregelungen auf die Projektfinanzierung, Diplomica Verlag GmbH, Hamburg

Hellerforth Michaela (2008): Immobilieninvestition und –finanzierung kompakt, Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH, München

Hubert Christian (2011): Der Luxusmarkt in Indien – Analyse und Ableitung potentieller Markteintrittsstrategien – Ein Leitfaden für Unternehmer, Diplomica Verlag GmbH, Hamburg

Kleiber Wolfgang, Werling Ullrich, Fischer Roland (2014): Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln

Kranewitter Heimo (2010): Liegenschaftsbewertung. 2. Auflage, Manz, Wien

Lindauer Jürgen (2010): Immobilien und Steuern – Kompakte Darstellung für die Praxis, Gabler Verlag – Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, Wiesbaden

Mütze Michael, Abel Marcel, Senff Thomas (2009): Immobilieninvestitionen - Die Rückkehr der Vernunft, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, München

Pöll Günther (1980): Luxus – Eine wirtschaftliche Analyse, Duncker & Humboldt, Berlin

Schulte Karl-Werner (2008): Immobilienökonomie, Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH, München

Schulte Karl-Werner, Bone-Winkel Stephan, Schäfers Wolfgang (2016): Immobilienökonomie I – Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 5. Auflage, Walter de Gruyter GmbH, Berlin/Boston

Seiser Franz Josef, Kainz Franz (2011): Der Wert von Immobilien – Standards und Praxis der Bewertung, Seiser + Kainz Immobilien Consulting GmbH, Graz

Stabentheiner Johannes (1992): LBG – Liegenschaftsbewertungsgesetz, Sonderausgabe 78, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien

Vogels Manfred (1996): Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 4. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden Berlin

Yong Ku Swee (2014): Real Estate Realities – Accomodating the investment needs of today's society, 2. Auflage, Marshall Cavendish International (Asia) Private Limited, Singapore

Yong Ku Swee (2011): Real Estate Riches – Understanding Singapore’s property market in a volatile economy, Marshall Cavendish International (Asia) Private Limited, Singapore

Magazine / Marktberichte

JP Immobilien Real Estate Group (2016): Der erste Wiener Luxuswohnungsmarkt Report, Wien

Kemetter Roman (2012): Finanzieren & Investieren - Voraussetzungen und Parameter für die Finanzierung von Luxusimmobilien, Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Heft 2/2012, MANZ’sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien

Knight Frank Research (2016): The Wealth Report – The global perspective on prime property and Investment, 10. Auflage, London

Kranewitter Heimo (2013): Feriendomizile, Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Heft 3/2013, MANZ’sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien

Neumayr Christian (2012): Bewertung von Luxusimmobilien – Lage, Lage Lage!, Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Heft 2/2012, MANZ’sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien

Neumayr Christian (2013): Bewertung von Luxusimmobilien – Bewertung von Feriendomizilen und Luxusimmobilien in „besonderen Lagen“, Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Heft 5/2013, MANZ’sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien

Roth Martin (2012): Bewertung von Luxusimmobilien –Luxuswohnträume international und national, Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Heft 2/2012, MANZ’sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien

Schiller Jürgen, Wohlgemuth Max (2012): Bewertung von Luxusimmobilien – Welche Immobilien zählen zu den Premium-Immobilien, welche Bewertungsmethoden sind zielführend?, Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Heft 2/2012, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien

Normen

Austrian Standards Institute (2016): Normensammlung – Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit. Austrian Standards plus GmbH, Wien

Internetquellen

Canel Coco (201): Coco Chanel Quotes.

<http://www.quoteauthors.com/coco-chanel-quotes/> - abgerufen am 30. Dezember 2016

IVSC 2017: International Valuation Standards.

<https://www.ivsc.org/standards/international-valuation-standards> - abgerufen am 29. Jänner 2017

Mercer (2017): Presseinformation - In Wien ist die Lebensqualität weltweit am höchsten.

<http://www.mercer.at/newsroom/quality-of-living-ranking-2016.html> - abgerufen am 02. Jänner 2017

Ministero dei Lavori Pubblici (1969): Caratteristiche delle abitazioni di lusso.

http://www.sicet.it/pages/urbanistica/leggi_urb/DM_1072-69.htm - abgerufen am 04. Jänner 2017

Mietrechtsgesetz (2017): Geltungsbereich § 1 (2) 5.

https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetze_snummer=10002531 - abgerufen am 30. Jänner 2017

RICS (2017): Red Book.

<http://www.rics.org/at/knowledge/professional-guidance/redbook?pn=2&so=Relevance> - abgerufen am 29. Jänner 2017

RICS (2017): Who we are and what we do.

<http://www.rics.org/at/about-rics/who-and-what/> - abgerufen am 29. Jänner 2017

Salzburg 24 (2014): Luxusimmobilien in Salzburg: 18.000 Euro pro Quadratmeter.

<http://www.salzburg24.at/luxusimmobilien-in-salzburg-18-000-euro-pro-quadratmeter/3888927> - abgerufen am 17. Februar 2017

TEGoVA (2017): Fachthemen der deutschen TEGoVA-Gruppe.

http://www.tegova.de/cms/tegova.nsf/tindex/de_fachthemen.htm - abgerufen am 29. Jänner 2017

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: PIRI - QUELLE: KNIGHT FRANK RESEARCH - THE WEALTH REPORT	27
ABBILDUNG 2 PIRI HIGHLIGHTS- QUELLE: KNIGHT FRANK RESEARCH - THE WEALTH REPORT	28
ABBILDUNG 3 LUXUSIMMOBILIEN ÖSTERREICH QUELLE: SALZBURG 24 - APA / ENGEL & VÖLKERS	29
ABBILDUNG 4: QUELLE MERCER QUALITY OF LIVING RANKING 2016 AUSTRIA (2016).....	31
ABBILDUNG 5: QUELLE DER ERSTE WIENER LUXUSWOHNUNGSMARKT REPORT (2016).....	33
ABBILDUNG 6 WERTBEGRIFFE IN BEZUG AUF WOHNIMMOBILIEN (BUCHEN IN BIENERT 2005: 921)	39

Tabellenverzeichnis

TABELLE 1 IMMOBILIENARTEN (EIGENE DARSTELLUNG).....	6
TABELLE 2 EIGENSCHAFTEN EINER LUXUSIMMOBILIE IN ITALIEN (EIGENE DARSTELLUNG)	10
TABELLE 3 CHARAKTERISTIKA LUXUSIMMOBILIEN DEUTSCHLAND (EIGENE DARSTELLUNG)	12
TABELLE 4 ZUSAMMENFASSUNG DER WICHTIGSTEN ATTRIBUTE VON LUXUSIMMOBILIEN (EIGENE DARSTELLUNG)	16
TABELLE 5 ZUSAMMENFASSUNG LAGE – QUELLE BIENERT IN BIENERT & FUNK 2014: 165.....	21
TABELLE 6 ÜBERSICHT ANZAHL DER APARTMENTS NACH PREISKATEGORIE (EIGENE DARSTELLUNG)	32
TABELLE 7 ANWENDUNG SACHWERTVERFAHREN (EIGENE DARSTELLUNG)	43
TABELLE 8: SKALIERUNG VERKÄUFLICHKEIT BANKENWESEN (EIGENE DARSTELLUNG)	60
TABELLE 9: SKALIERUNG VERKÄUFLICHKEIT GEWERBE- UND INDUSTRIEGRUNDSTÜCKE (EIGENE DARSTELLUNG)	61
TABELLE 10: ZUSAMMENFÜHRUNG SKALIERUNGEN TABELLE 4 UND 5 (EIGENE DARSTELLUNG)	61

Abkürzungsverzeichnis

bzw.	beziehungsweise
IVSC	The International Valuation Standards Council
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
Kfz	Kraftfahrzeug
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
MRG	Mietrechtsgesetz
PIRI	Prime International Residential Index
REV	Recognized European Valuer
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations
z.B.	zum Beispiel