

Mietrecht

Zur Unwirksamkeit eines Endtermins bei  
vereinbarter Kündigungserklärung

Liegenschaftsrecht

Gesundheitsschädliche Lichtreflexionen durch  
Sonnenkollektoren

Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht

Grundmiete versus Wiedervermietungsentgelt

Liegenschaftsbewertung

Das Residualwertverfahren

Forum Immobilientreuhänder

Negativweisungen zur Gebäudesicherheit  
im Wohnungseigentum

Forum Immobilienbesteuerung

Option zur Umsatzsteuerpflicht der  
Vermietung ohne Errichterprivileg trotz  
Verschmelzung des Mieters

# Das Residualwertverfahren

*Fiktive Veräußerungserlöse abzüglich voraussichtlicher Gesamtinvestitionskosten ergeben das Residuum. Was in der Theorie relativ simpel erscheint, birgt in der Praxis eine Vielzahl an Fallstricken in sich. Denn tatsächlich unterliegt das Ergebnis bei kaum einem Wertermittlungsverfahren einer derart immensen Schwankungsbreite, ausgelöst durch lediglich minimale Veränderungen der Eingangsparameter, wie beim Residualwertverfahren.*

***Die Erfolgsrezeptur: präzise Marktkenntnis, umfassendes Fachwissen, höchste Sorgfalt sowie ein Quäntchen Fingerspitzengefühl***

GEORG EDLAUER / RAMONA STURZEIS

## A. Einleitung

Für das Residualwertverfahren, dessen Name dem lateinischen Wort „residuum“ entspringt und sinngemäß „das Zurückgebliebene“ oder „der Rest“ bedeutet, finden sich in der immobilienbezogenen Literatur sowie umgangssprachlich zahlreiche weitere Definitionen; die bekanntesten sind wohl unter

anderem: Bauträgerkalkulation, Restwertmethode und Rest-durch-Abzug-Verfahren.

---

*KR Mag. Georg Edlauer* ist Immobilienreuhänder und allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgruppe Immobilien. *Ramona Sturzeis* ist Immobilienreuhänderin.

Wie bereits die obgenannten Definitionen vermuten lassen, findet das Verfahren seine häufigste Anwendung im Rahmen der sog Machbarkeitsstudie (Feasibility-Study) von Projektentwicklern bzw Bauträgern, welche neben Standortanalyse, Marktanalyse und Risikoanalyse die Betrachtung und Überprüfung der Wirtschaftlichkeit zum Ziel hat, wobei es hierbei zur Erhebung des maximal tragfähigen Liegenschaftswerts oder des Entwicklungsgewinns bzw theoretisch auch der übrigen Eingangsparameter dienen kann.

Im Bereich der Immobilienbewertung wird das Residualwertverfahren üblicherweise zur Feststellung des Bodenwerts bzw des tragfähigen Liegenschafts- oder Grundwerts in innerstädtischen Lagen bzw Lagen, die nicht ausreichend Vergleichswerte bieten, weshalb herkömmliche Wertermittlungsverfahren keine aussagekräftigen Ergebnisse liefern können, verwendet.

## B. Das Verfahren

### 1. Rechtliche Grundlagen

International stellt das Residualwertverfahren ein anerkanntes Verfahren dar, welches sowohl in den International Valuation Standards<sup>1)</sup> als auch den European Valuation Standards<sup>2)</sup> erwähnt wird.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz hingegen regelt lediglich die klassischen Wertermittlungsverfahren, nämlich das Vergleichs-, das Sach- und das Ertragswertverfahren. Ist die Bewertung über keine dieser Methoden möglich bzw tunlich, so können auch andere taugliche und dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechende Verfahren herangezogen werden, wobei diesfalls gem § 10 Abs 4 LBG die zugrunde gelegten Umstände darzustellen sind und auszuführen ist, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

Das Residualwertverfahren ist demnach im LBG zwar nicht explizit erwähnt, dass es sich hierbei jedoch auch in Österreich um ein wissenschaftlich anerkanntes Wertermittlungsverfahren handelt, steht spätestens seit 2014 durch Inkrafttreten der ÖNORM B 1802–3<sup>3)</sup> und die damit erfolgte Normierung der Methode fest.

### 2. Anwendungsgebiete

Das Residualwertverfahren dient der Ermittlung des Marktwerts von unbebauten Liegenschaften und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften, wobei die ÖNORM B 1802–3 hierbei die folgenden Anwendungsbereiche nennt:

- Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gem § 4 LBG) ausscheidet;
- Beurteilung bzw Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw eines bereits im Bau befindlichen Projekts;
- Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit ange-

langt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung und dgl geplant ist, sowie

- Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften.

Das Ergebnis des Verfahrens wird als Residuum bezeichnet, welches wiederum den „zurückbleibenden Rest“ darstellt. Die Methode ist aufgrund ihrer Ausgestaltung äußerst variabel, je nach Aufgabenstellung und Inputparameter können unterschiedliche Werte generiert werden.

Wie eingangs erwähnt, sind die am häufigsten gesuchten Zielgrößen der tragfähige Liegenschaftswert sowie der Projektentwicklungsgewinn.

### 3. Bewertungsmethodik

Je nach gesuchter Zielgröße kann die Ausgestaltung der Methode variieren. Gemäß dem in der ÖNORM B 1802–3 dargestellten Ablaufschema wird die Bewertungsmethodik nachfolgend durch Ermittlung des tragfähigen Liegenschaftswerts erläutert.

Ausgangsbasis des Residualwertverfahrens ist stets der fiktive Veräußerungserlös am Ende der Projektentwicklungslaufzeit, welcher je nach Nutzungsart der Liegenschaft entweder mit Hilfe des klassischen Vergleichswertverfahrens (bspw bei Unterstellung der Errichtung von Eigentumswohnungen), der (zumeist vereinfachten) Ertragswertberechnung (bspw bei Unterstellung der Errichtung von Mietobjekten) oder sonstiger anerkannter Verfahren (bspw DCF-Verfahren) zu ermitteln ist.

Vom fiktiven Veräußerungserlös sind die Gesamtinvestitionskosten abzuziehen, wobei diese in Anlehnung an die ÖNORM B 1801–1 hergeleitet und durch weitere Kostenpositionen erweitert werden können. So enthalten sie neben den reinen Baukosten auch alle weiteren Kosten, die mit der Umsetzung des Projektes in Verbindung stehen; daher auch sonstige Baunebenkosten, Vermarktungskosten bzw Vermittlungsprovisionen, Finanzierungskosten, Entwicklungsgewinn etc.

Die nun feststehende Größe – das Residuum am Ende der Projektentwicklungslaufzeit – ist lediglich ein Zwischenergebnis, denn tatsächlich ist im Regelfall nicht dieses von Relevanz, sondern der Wert zum jeweiligen Betrachtungszeitpunkt (= net residual value), der berücksichtigt, dass auch der tragfähige Liegenschaftswert über die gesamte Projektentwicklungslaufzeit finanziert werden muss. Rechnerisch erfolgt die Anpassung durch Diskontierung des Residuums.

Die mit dem Ankauf einer Liegenschaft üblicherweise verbundenen Erwerbsnebenkosten stecken nun immer noch im Residuum zum Betrachtungszeitpunkt und sind entsprechend auszuschneiden. Erst danach ergibt sich die tatsächlich gesuchte Zielgröße (residual value), nämlich der tragfähige Liegen-

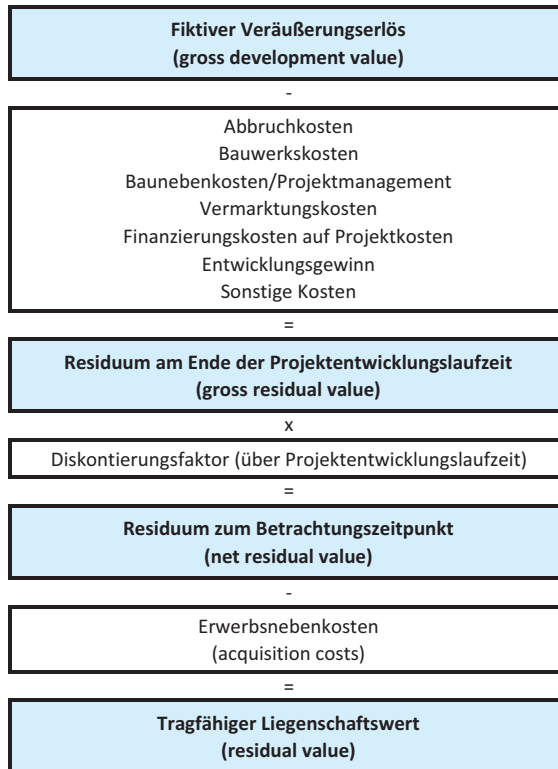
1) ZB IVS 233, IVS 310.

2) ZB EVA 2, 3.4.2, EVA 5, 5.1.

3) ÖNORM B 1802–3 Liegenschaftsbewertung Teil 3: Residualwertverfahren, Ausgabe 1. 8. 2014.

schaftswert, also jener Preis, den ein präsumtiver Erwerber maximal bezahlen kann, um (im Regelfall) bei Berücksichtigung der maximalen baurechtlichen Ausnutzung der Liegenschaft sowie der übrigen Eingangsparameter ein wirtschaftlich erfolgreiches Projekt umzusetzen.

Die vorbeschriebene Methodik entspricht der in der ÖNORM B 1802–3 als statisches Verfahren bezeichneten Variante, die mittels nachfolgender Abbildung dargestellt wird.



**Abbildung 1: Bewertungsmethodik gemäß ÖNORM B 1802–3**

Es ist anzumerken, dass die ÖNORM neben der statischen Residualwertberechnung auch eine dynamische Residualwertberechnung nennt, welche überwiegend bei komplexer darzustellenden Projektentwicklungen (insb der Projektentwicklungslaufzeit) in Anlehnung an eine DCF-Berechnung zur Anwendung gelangen kann.

### C. Sensibilität

Auf den ersten Blick mag das Residualwertverfahren grundsätzlich als schlüssige und simple Methode zur Herleitung des tragfähigen Liegenschaftswerts erscheinen. Bei genauerer Betrachtung und Überlegung, jedoch spätestens bei der Umsetzung wird der Anwender zur Abschätzung einer Vielzahl von Eingangsparametern angehalten. Das Verfahren ist

dabei äußerst sensibel, bereits geringe Veränderungen des fiktiven Veräußerungserlöses und/oder der Gesamtinvestitionskosten führen zu teilweise enormen Abweichungen des Residuums.

Um mögliche Fehlerabweichungen auf ein Minimum zu begrenzen, ist es daher von ausschlaggebender Bedeutung, dass der Anwender im Vorfeld mittels analytischer Verfahren unter Berücksichtigung der vorherrschenden Nachfrage und der Qualitätsanforderungen des jeweiligen Immobilienmarktes die aus der Sicht eines präsumtiven Marktteilnehmers wirtschaftlich sinnvollste und umsetzbarste künftige Nutzung der Liegenschaft feststellt.

Es wird daher nicht nur präzise Marktkenntnis, sondern auch ein umfassendes Fachwissen im Bereich der Projektentwicklung und das Anstellen von ganz konkreten vorprojektähnlichen Überlegungen (Art, Verwendung und qualitative Ausgestaltung der Immobilie, realistische Einschätzung der Projektdauer etc) vorausgesetzt, welche schließlich auch bei der Kalkulation der Gesamtinvestitionskosten gefordert sind, wobei gerade im Rahmen einer Bewertung in den meisten Fällen noch keinerlei Projektunterlagen vorliegen und je nach Komplexität die Überlegungen in derartig frühen Anfangsphasen mit Unsicherheiten behaftet sind, die sich erst bei tatsächlicher Umsetzung und fortschreitender Projektdauer reduzieren können.

Es ist irrelevant, welche Größe mit Hilfe des Residualwertverfahrens gesucht wird, sei es der tragfähige Liegenschaftswert oder der Entwicklungsgewinn oder auch eine andere Komponente, aber Fakt ist, dass sich genau diese Unsicherheiten in den Eingangsparametern zur Gänze auf das Residuum auswirken, zumal es sich beim Rechenvorgang letztlich lediglich um eine Differenzrechnung handelt.

Zur Veranschaulichung der konkreten Auswirkungen schwankender Eingangsparameter aufgrund von Unsicherheiten bei der Ermittlung sowie der damit einhergehenden Sensibilität der Ergebnisse sollen die nachfolgenden Tabellen dienen.

Die Ausgangsbasis der Berechnungen bildet zunächst jeweils ein fiktiver Veräußerungserlös (E) von 100, welcher ins Verhältnis zu den Gesamtinvestitionskosten (K) und dem Residuum (R), welches in concreto den tragfähigen Liegenschaftswert darstellt, gesetzt wurde, wobei zu Demonstrationszwecken neben den üblichen Verhältnismäßigkeiten (wie bspw K 80,0 / R 20,0) auch der Ansatz von Abnormitäten (wie etwa K 20 / R 80) nahelag.

Bezugnehmend auf die Ausgangsbasis wurden in weiterer Folge die fiktiven Veräußerungserlöse respektive die Gesamtinvestitionskosten in jeweils +/- 5%-, 10%- bzw 20%-Schritten verändert sowie einerseits die Ergebnisse in absoluten Zahlen und andererseits die prozentuellen Abweichungen dargestellt.

a) Abweichungen durch Veränderung der fiktiven Veräußerungserlöse

E 100,00 K -99,00 R 1,00	E 105,00 ↑ + 5% K -99,00 R 6,00 ↑ + 500%	E 110,00 ↑ + 10% K -99,00 R 11,00 ↑ + 1000%	E 120,00 ↑ + 20% K -99,00 R 21,00 ↑ + 2000%
E 100,00 K -99,00 R 1,00	E 95,00 ↓ - 5% K -99,00 R -4,00 ↓ -500%	E 90,00 ↓ - 10% K -99,00 R -9,00 ↓ -1000%	E 80,00 ↓ - 20% K -99,00 R -19,00 ↓ -2000%
E 100,00 K -90,00 R 10,00	E 105,00 ↑ + 5% K -90,00 R 15,00 ↑ + 50%	E 110,00 ↑ + 10% K -90,00 R 20,00 ↑ + 100%	E 120,00 ↑ + 20% K -90,00 R 30,00 ↑ + 200%
E 100,00 K -90,00 R 10,00	E 95,00 ↓ - 5% K -90,00 R 5,00 ↓ -50%	E 90,00 ↓ - 10% K -90,00 R 0,00 ↓ -100%	E 80,00 ↓ - 20% K -90,00 R -10,00 ↓ -200%
E 100,00 K -80,00 R 20,00	E 105,00 ↑ + 5% K -80,00 R 25,00 ↑ + 25%	E 110,00 ↑ + 10% K -80,00 R 30,00 ↑ + 50%	E 120,00 ↑ + 20% K -80,00 R 40,00 ↑ + 100%
E 100,00 K -80,00 R 20,00	E 95,00 ↓ - 5% K -80,00 R 15,00 ↓ -25%	E 90,00 ↓ - 10% K -80,00 R 10,00 ↓ -50%	E 80,00 ↓ - 20% K -80,00 R 0,00 ↓ -100%
E 100,00 K -70,00 R 30,00	E 105,00 ↑ + 5% K -70,00 R 35,00 ↑ + 17%	E 110,00 ↑ + 10% K -70,00 R 40,00 ↑ + 33%	E 120,00 ↑ + 20% K -70,00 R 50,00 ↑ + 67%
E 100,00 K -70,00 R 30,00	E 95,00 ↓ - 5% K -70,00 R 25,00 ↓ -17%	E 90,00 ↓ - 10% K -70,00 R 20,00 ↓ -33%	E 80,00 ↓ - 20% K -70,00 R 10,00 ↓ -67%
E 100,00 K -50,00 R 50,00	E 105,00 ↑ + 5% K -50,00 R 55,00 ↑ + 10%	E 110,00 ↑ + 10% K -50,00 R 60,00 ↑ + 20%	E 120,00 ↑ + 20% K -50,00 R 70,00 ↑ + 40%
E 100,00 K -50,00 R 50,00	E 95,00 ↓ - 5% K -50,00 R 45,00 ↓ -10%	E 90,00 ↓ - 10% K -50,00 R 40,00 ↓ -20%	E 80,00 ↓ - 20% K -50,00 R 30,00 ↓ -40%
E 100,00 K -20,00 R 80,00	E 105,00 ↑ + 5% K -20,00 R 85,00 ↑ + 6%	E 110,00 ↑ + 10% K -20,00 R 90,00 ↑ + 13%	E 120,00 ↑ + 20% K -20,00 R 100,00 ↑ + 25%
E 100,00 K -20,00 R 80,00	E 95,00 ↓ - 5% K -20,00 R 75,00 ↓ -6%	E 90,00 ↓ - 10% K -20,00 R 70,00 ↓ -13%	E 80,00 ↓ - 20% K -20,00 R 60,00 ↓ -25%

E = fiktiver Veräußerungserlös; K = Gesamtinvestitionskosten; R = Residuum

Abbildung 2: Abweichungen durch Veränderung der fiktiven Veräußerungserlöse

b) Abweichungen durch Veränderung der Gesamtinvestitionskosten

$E \ 100,00$ $K \ -99,00$ $R \ 1,00$	$E \ 100,00$ $K \ -94,05$ $R \ 5,95$	$E \ 100,00$ $K \ -89,10$ $R \ 10,90$	$E \ 100,00$ $K \ -79,20$ $R \ 20,80$
	- 5% + 495%	- 10% + 990%	- 20% + 1980%
$E \ 100,00$ $K \ -99,00$ $R \ 1,00$	$E \ 100,00$ $K \ -103,95$ $R \ -3,95$	$E \ 100,00$ $K \ -108,90$ $R \ -8,90$	$E \ 100,00$ $K \ -118,80$ $R \ -18,80$
	+ 5% -495%	+ 10% -990%	+ 20% -1980%
$E \ 100,00$ $K \ -90,00$ $R \ 10,00$	$E \ 100,00$ $K \ -85,50$ $R \ 14,50$	$E \ 100,00$ $K \ -81,00$ $R \ 19,00$	$E \ 100,00$ $K \ -72,00$ $R \ 28,00$
	- 5% + 45%	- 10% + 90%	- 20% + 180%
$E \ 100,00$ $K \ -90,00$ $R \ 10,00$	$E \ 100,00$ $K \ -94,50$ $R \ 5,50$	$E \ 100,00$ $K \ -99,00$ $R \ 1,00$	$E \ 100,00$ $K \ -108,00$ $R \ -8,00$
	+ 5% -45%	+ 10% -90%	+ 20% -180%
$E \ 100,00$ $K \ -80,00$ $R \ 20,00$	$E \ 100,00$ $K \ -76,00$ $R \ 24,00$	$E \ 100,00$ $K \ -72,00$ $R \ 28,00$	$E \ 100,00$ $K \ -64,00$ $R \ 36,00$
	- 5% + 20%	- 10% + 40%	- 20% + 80%
$E \ 100,00$ $K \ -80,00$ $R \ 20,00$	$E \ 100,00$ $K \ -84,00$ $R \ 16,00$	$E \ 100,00$ $K \ -88,00$ $R \ 12,00$	$E \ 100,00$ $K \ -96,00$ $R \ 4,00$
	+ 5% -20%	+ 10% -40%	+ 20% -80%
$E \ 100,00$ $K \ -70,00$ $R \ 30,00$	$E \ 100,00$ $K \ -66,50$ $R \ 33,50$	$E \ 100,00$ $K \ -63,00$ $R \ 37,00$	$E \ 100,00$ $K \ -56,00$ $R \ 44,00$
	- 5% + 12%	- 10% + 23%	- 20% + 47%
$E \ 100,00$ $K \ -70,00$ $R \ 30,00$	$E \ 100,00$ $K \ -73,50$ $R \ 26,50$	$E \ 100,00$ $K \ -77,00$ $R \ 23,00$	$E \ 100,00$ $K \ -84,00$ $R \ 16,00$
	+ 5% -12%	+ 10% -23%	+ 20% -47%
$E \ 100,00$ $K \ -50,00$ $R \ 50,00$	$E \ 100,00$ $K \ -47,50$ $R \ 52,50$	$E \ 100,00$ $K \ -45,00$ $R \ 55,00$	$E \ 100,00$ $K \ -40,00$ $R \ 60,00$
	- 5% + 5%	- 10% + 10%	- 20% + 20%
$E \ 100,00$ $K \ -50,00$ $R \ 50,00$	$E \ 100,00$ $K \ -52,50$ $R \ 47,50$	$E \ 100,00$ $K \ -55,00$ $R \ 45,00$	$E \ 100,00$ $K \ -60,00$ $R \ 40,00$
	+ 5% -5%	+ 10% -10%	+ 20% -20%
$E \ 100,00$ $K \ -20,00$ $R \ 80,00$	$E \ 100,00$ $K \ -19,00$ $R \ 81,00$	$E \ 100,00$ $K \ -18,00$ $R \ 82,00$	$E \ 100,00$ $K \ -16,00$ $R \ 84,00$
	- 5% + 1%	- 10% + 3%	- 20% + 5%
$E \ 100,00$ $K \ -20,00$ $R \ 80,00$	$E \ 100,00$ $K \ -21,00$ $R \ 79,00$	$E \ 100,00$ $K \ -22,00$ $R \ 78,00$	$E \ 100,00$ $K \ -24,00$ $R \ 76,00$
	+ 5% -1%	+ 10% -3%	+ 20% -5%

E = fiktiver Veräußerungserlös; K = Gesamtinvestitionskosten; R = Residuum

Abbildung 3: Abweichungen durch Veränderung der Gesamtinvestitionskosten

### c) Analyse

Die Tabellen zeigen, dass bereits geringe Veränderungen der jeweiligen Eingangsparameter erhebliche Auswirkungen auf das Ergebnis haben, wobei mit zunehmendem Anteil des Residuums am Gesamtprojekt die prozentuelle Abweichung und damit auch die Sensibilität verringert wird und vice versa.

Es ist anzumerken, dass in den Beispielen immer nur die Abweichung einer der beiden Eingangsparameter berücksichtigt wird, während der jeweils andere konstant bleibt. Würde man zusätzlich auch die gegenläufige Modifikation der Eingangsparameter durchführen (bspw Verringerung der Veräußerungserlöse und Erhöhung der Gesamtinvestitionskosten), so ergäben sich nochmals signifikant höhere Abweichungen.

Die Veranschaulichung und Bewusstseinsbildung dieser Entwicklung ist von wesentlicher Bedeutung, denn ist es doch gerade der Bodenwert, welcher neben den enormen Gesamtinvestitionskosten im Regelfall nur einen untergeordneten Anteil am Gesamtprojekt darstellt, und gilt es je nach Lage der Liegenschaft zu beurteilen, ob die Residualwertmethode überhaupt einigermaßen aussagekräftige Ergebnisse liefern kann. Während daher in Gegenden mit niedrigen Grundstückspreisen außerordentlich hohe Schwankungen gegeben sein könnten, ist die Anwendung in Lagen mit hohem Preisniveau (bspw in innerstädtischen Lagen) verlässlicher.

Wie auch bereits Koch/Stocker<sup>4)</sup> ausführten, ist es weiters nicht unerheblich, ob die Unsicherheiten in der Sphäre der ermittelten fiktiven Veräußerungserlöse oder der Gesamtinvestitionskosten liegen. Wie die Tabellen zeigen, schlägt sich eine Veränderung der Gesamtinvestitionskosten in einem milderem Ausmaß auf das Ergebnis nieder als eine Veränderung der fiktiven Veräußerungserlöse.

### D. Kritik

Das Pferd wird sprichwörtlich von hinten aufgezäumt. Während die klassischen Wertermittlungsverfahren mittels Vergleichs-, Sach- bzw Ertragswerten und unter Beachtung des Marktgeschehens den Verkehrswert einer Liegenschaft ermitteln, zieht das Residualwertverfahren einen fiktiven Veräußerungserlös einer oftmals noch nicht einmal in Planung befindlichen Liegenschaft heran und ermittelt bspw durch Subtraktion von geschätzten Gesamtinvesti-

tionskosten den tragfähigen Liegenschaftswert, welcher sodann als Verkehrswert der zum Zeitpunkt der Bewertung tatsächlich vorliegenden Immobilie herangezogen wird.

Alleine der Umstand, dass wesentliche Faktoren eben nur angenommen werden können, birgt die Gefahr der exponentiellen Fehlerfortpflanzung und der daraus resultierenden Variationsbreite des Residuums in sich. Damit die Ergebnisse nicht bloß auf subjektiven Wertfestsetzungen fußen und der Manipulierbarkeit Tür und Tor geöffnet wäre, ist eine ausführliche und nachvollziehbare Herleitung der Eingangsparameter aufgrund von Marktdaten sowie eine detailgetreue Plausibilisierung essenziell.

Aufgrund der kritischen Beurteilung liegt es daher in der Natur der Systematik, dass – sofern eine klassische Wertermittlungsmethode greift – das Residualwertverfahren nur eine ergänzende Abschätzung einer wirtschaftlichen Tragbarkeit darstellen kann. Erst wenn die herkömmlichen Wertermittlungsverfahren infolge unzureichender Vergleichswerte keine Ergebnisse liefern, misst man dem Residualwertverfahren mangels Alternativen zu, Verkehrswertermittlungen durchzuführen, wiewohl dem Nutzer bei korrekter Anwendung präzise Marktkenntnis, umfassendes Fachwissen, insb im Bereich der Projektentwicklung, höchste Sorgfalt sowie ein Quäntchen Fingerspitzengefühl im Umgang mit den Eingangsparametern abverlangt werden.

4) Koch/Stocker, Residualwertverfahren – ein sensibles Verfahren, Der Sachverständige 2016/H 4.

#### SCHLUSSTRICH

*In innerstädtischen Lagen, die bspw infolge der Bodenknappheit über unzureichende Vergleichspreise verfügen, stellt das Residualwertverfahren eine gute Abrundung der klassischen Wertermittlungsverfahren dar.*

*Der Anwender sollte sich die Sensibilität jedoch stets vor Augen halten und dementsprechend akribische Plausibilisierungen der Eingangsparameter sowie des Residuums durchführen, wie auch die gewählten Ansätze ausreichend und nachvollziehbar begründen.*