

Österreichische Zeitschrift für

# LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNG

Schriftleitung: Heimo Kranewitter

gast & kommentar

**Das Vorkaufsrecht in der Kaufvertragsabwicklung**

im fokus

**KI in der Immobilienbewertung –  
Chancen, Grenzen und Verantwortung**

schwerpunkt

**Mit künstlicher Intelligenz zu smartem Recht**

befund & gutachten

**Künstliche Intelligenz in der  
Immobilienbewertung**

preis & markt

**Logistikmarkt**

bewertung international

**KI in der Immobilienbewertung international**

bilanz & steuern

**Künstliche Intelligenz im österreichischen  
Abgabenrecht**

finanzieren & investieren

**Bewerten mit KI: Revolution oder Risiko?**

**Heimo Kranewitter**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung

## KI in der Bewertung

Die Künstliche Intelligenz – kurz KI – verändert zunehmend wissensintensive Berufe und damit auch die Arbeit von Sachverständigen. KI-Systeme halten Einzug in die Immobilienbewertung und unterstützen den Sachverständigen beispielsweise bei der Verarbeitung und Analyse von großen Datenmengen wie jene von Vergleichspreisen. Die Anwendung leistungsfähiger Softwarelösungen auf Basis umfangreicher Datenquellen kann für das Vergleichswertverfahren die Treffsicherheit des zu ermittelnden Vergleichspreises deutlich erhöhen. Ein Vorteil von KI liegt auch in der hohen Geschwindigkeit der Recherche, der Datenaufbereitung sowie der Datenanalyse. Marktanalysen waren früher oft zeitverzögert und können nunmehr mit der Künstlichen Intelligenz deutlich zeitnaher erstellt werden.

Vor allem in den Banken werden die Immobilienbewertungen zunehmend automatisiert. Sogenannte Automated Valuation Models liefern Werteinschätzungen auf Basis von Vergleichsdaten, Makro- und Mikrolage, Objektmerkmalen und Markttrends. In den Banken können die Werteinschätzungen durch die AVM rascher und kostensparender durchgeführt werden, als wenn diese durch Mitarbeiter erfolgen würden. Allerdings werden die ausgewiesenen Ergebnisse noch immer durch in der Bewertung ausgebildete Mitarbeiter verifiziert und, wenn notwendig, korrigiert. Die Letztverantwortung trägt somit immer noch ein Mensch.

Der Einsatz der Künstlichen Intelligenz erleichtert dem Sachverständigen die Datenrecherche, unterstützt ihn bei der Marktanalyse und assistiert ihm bei der Textverarbeitung, sie wird diesen aber nicht ersetzen können. Die KI kann sich auch irren oder – wie zahlreiche Beispiele zeigen – „halluzinieren“. Der Sachverständige kann seine persönliche Verantwortung nicht delegieren und er ist für den Output der eingesetzten Systeme fachlich letztverantwortlich. Der Sachverständige sollte daher stets die Kontrolle über die eingesetzten digitalen Systeme behalten. Die rasanten Entwicklungen von KI-Modellen und deren zahlreiche Neueintritte in den Markt erschweren die richtige Auswahl für den eigenen Bedarf und erhöhen die Gefahr, sich für das falsche Tool zu entscheiden. Manche KI-Lösungen können die Erwartungshaltung von Sachverständigen letztendlich nicht erfüllen. Zum einen, weil die Erwartungshaltung zu hoch war oder weil das KI-Modell noch nicht entsprechend ausgereift ist.

Sorgfältig ausgesuchte KI erleichtert hingegen die Arbeit des Sachverständigen erheblich. Die Unterstützung durch die Künstliche Intelligenz entlastet von Routineaufgaben, reduziert den Zeitaufwand für Recherchetätigkeiten und Textgenerierung und schafft somit einen größeren zeitlichen Spielraum für die Wertfindung. Die Identifikation von geeigneten Vergleichstransaktionen und die damit mögliche Überprüfung des ermittelten Werts einer Liegenschaft stellt einen weiteren Pluspunkt dar.

Eine wertvolle Unterstützung für Sachverständige, die regional und insbesondere auch überregional bewerten, stellen die Transaktionsdatenbanken österreichischer Anbieter dar, welche sämtliche Immobilienkaufverträge aus dem Grundbuch erfassen, diese analysieren und in Form von übersichtlich aufbereiteten Datensätzen abrufbar machen. Ergänzt werden diese Datenbanken durch Marktanalysen, Regressionsanalysen, Immobilienkennzahlen usw.

Vor allem in jenen Bewertungsfällen, in denen es auf die fachliche Expertise eines Sachverständigen ankommt, wird die KI diesen nicht ersetzen können. Die KI wird ihn bei der treffsicheren Wertfindung jedoch unterstützen.

PS: Dieses Editorial ist nicht KI-generiert, sondern vom Autor herkömmlich mit Freude selbst verfasst.

ZLB 2026/10

### dies & das 22

#### gast & kommentar 23

#### **Das Vorkaufsrecht in der Kaufvertragsabwicklung**

Einverleibung, Löschung, Intimation

#### im fokus 25

#### **KI in der Immobilienbewertung – Chancen, Grenzen und Verantwortung**

KI-Integration

#### schwerpunkt 26

#### **Mit künstlicher Intelligenz zu smartem Recht**

Pilotprojekt

#### befund & gutachten 28

#### **Künstliche Intelligenz in der Immobilienbewertung**

Digitale Datenräume, hedonische Modelle und RAG-Architekturen als neue Werkzeuge im Vergleichswertverfahren

#### preis & markt 30

#### **Logistikmarkt**

Fakten und Trends

#### bewertung international 32

#### **KI in der Immobilienbewertung international**

Künstliche Intelligenz

#### bilanz & steuern 34

#### **Künstliche Intelligenz im österreichischen Abgabenrecht**

Ein Überblick

#### entscheidungen kompakt 37

#### **OGH**

Rechtsprechung zu den Verkehrssicherungspflichten und zur Aufteilung der liegenschaftsbezogenen Aufwendungen im Wohnungseigentum

#### finanzieren & investieren 38

#### **Bewerten mit KI: Revolution oder Risiko?**

Künstliche Intelligenz

#### fragen & antworten 40

#### **Häufig gestellte Seminarfragen**

#### impresum 40