



Dipl.-Ing. Martin M. Roth, FRICS, REV, CIS HypZert (F/R)
Geschäftsführer der Immobilien Rating GmbH, zertifizierter Immobilienanalyst und
Immobilienfachverständlicher, Recognised European Valuer

Neufassung ÖNORM B 1802-1: Ausgabe 2019 (Teil I)

ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren. Nachstehend folgt ein Überblick über die nun zwei Jahrzehnte nach Erstveröffentlichung erfolgten Aktualisierungen & Anpassungen an europäische und internationale Standards.

Dieser Beitrag erscheint in zwei Teilen, in **Teil I** werden die historische Entwicklung dieser ÖNORM und die Neufassung der ÖNORM bis zum Kapitel 3 erörtert, in **Teil II** werden die Kapitel 4 bis 7 und der Anhang mit den Ablaufschemata von Wertermittlungsverfahren beschrieben.

Historische Entwicklung

Nachdem das Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 Gültigkeit erlangte und in weiterer Folge die ÖNORM B 1802 „Liegenschaftsbewertung Grundlagen“ 1997 veröffentlicht worden ist, sind mittlerweile mehr als 20 Jahre vergangen. Ergänzend wurde 2008 ein Teil 2 zum Discounted-Cash-Flow-Verfahren und 2014 ein Teil 3 zum Residualwertverfahren als Teile der ÖNORM B 1802 herausgegeben. Seit der Erstveröffentlichung 1997 sind auf dem Gebiet der Immobilienbewertung sowohl in österreichischen Gesetzen als auch in internationalen Standards einige Neuerungen zu verzeichnen gewesen. Als Beispiel dafür sei die Definition des international harmonisierten Marktwertbegriffs zu erwähnen, welche 2001 über europäische Vorschriften in das Bankwesengesetz Eingang gefunden hat.

Im Jahre 2017, also 20 Jahre nach Erstveröffentlichung der ÖNORM B 1802, fand ein Kick-off-Meeting mit Vertretern von Verbänden und Vereinen, welche mit dem Thema der Immobilienbewertung befasst sind, und Austrian Standards International statt. Dabei wurde beschlossen, einen Normprojektantrag einzubringen, um eine Neufassung zu erarbeiten. Das Ziel war, die in den zwei Jahrzehnten im Bereich der Immobilienbewertung national und international stattgefundenen Neuerungen in die Norm aufzunehmen.

Ab Herbst 2017 fanden monatliche Sitzungen der Arbeitsgruppe Liegenschaftsbewertung der Austrian Standards Internatio-

nal statt, welche schließlich zum Entwurf der ÖNORM B 1802-1 im März 2019 führten. Nach der vorgesehenen Veröffentlichungsfrist und Behandlung der eingebrachten Anregungen wurde mit 15. 7. 2019 die Neufassung veröffentlicht.

Neuerungen

Wie im Vorwort der ÖNORM angeführt ist, enthält diese die wesentlichen Fachbegriffe in Bezug auf Liegenschaftsbewertungen aus der nationalen, europäischen und internationalen Fachliteratur, die allgemeinen Anforderungen an eine Liegenschaftsbewertung, eine Darstellung des Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahrens. Die Norm wurde neu strukturiert und redaktionell überarbeitet, europäische und internationale Standards berücksichtigt und die Grafiken im Anhang aktualisiert/neu gestaltet.

Inhaltsübersicht

Die ÖNORM B 1802 „Liegenschaftsbewertung“ besteht nun aus den folgenden drei Teilen:

Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren

Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)

Teil 3: Residualwertverfahren

Wie bisher wird als Anwendungsbereich dieser ÖNORM die Ermittlung des Werts von bebauten und unbebauten Liegenschaften inklusive Superädifikaten und Baurechten angeführt. Neu ist, dass unter dem Überbegriff „Wert“ nun folgende Begriffe verstanden werden: Verkehrs- oder Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG bzw EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert und vorhandener Bauwert gemäß BauRG. Weiters ist im Anwendungsbereich klar festgehalten, dass grobe Einschätzun-

gen des Werts einer Liegenschaft aufgrund unvollständiger Befundaufnahme, reduzierter Gutachtensmethodik sowie Begründung (wie zB Kurzgutachten, gutachterliche Stellungnahme etc) nicht den hier definierten Anforderungen an Befund und Gutachten entsprechen und daher nicht Gegenstand dieser ÖNORM sind. Zur Ermittlung steuerlicher Wertmaßstäbe können die Empfehlungen dieser ÖNORM nur insoweit gelten, als dem nicht abgaben- und unternehmensrechtliche Gesetzesbestimmungen, Verordnungen, Rechtsprechungen oder auch aus steuerlichem Schrifttum ableitbare Verfahrensweisen entgegenstehen.

In Abschnitt 3 sind die wesentlichen Immobilienbewertungsbegriffe angeführt und definiert. Während in der Vorversion lediglich fünf Begriffe in den „Begriffsbestimmungen“ enthalten waren, sind es nunmehr insgesamt 30. Die wesentlichen neu aufgenommenen Begriffe sind: Bauwert, beizulegender Wert, beizulegender Zeitwert, Beleihungswert, Bewirtschaftungsaufwand, Bodenwertverzinsung, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Herstellungskosten (von baulichen Anlagen), höchste und beste Nutzung, Individualwert, Kapitalisierungszins, Kellereigentum, Liegenschaftszins, Marktmiete, Marktwert, Qualitätsstichtag, Reinertrag, Rohertrag, Teilwert, Verkehrswert, Vervielfältiger, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer, wirtschaftliche Restnutzungsdauer und Zubehör.

Definition Marktwert/Verkehrswert

Beim **Marktwert** handelt es sich um den geschätzten Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum und mittels Vermarktungsmaßnahmen in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt. Hinzuweisen ist auf die Anmerkung 2 zum Begriff, wo klargestellt wird, dass die Ermittlung des Verkehrswerts und des Marktwerts zum selben Ergebnis führt.

Beim **Verkehrswert** handelt es sich um den Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

ZLB 2019/29

¹Anmerkung: Teil II dieses Beitrags folgt in der ZLB 5/2019, ebenfalls in der Rubrik „gast & kommentar“.



Dipl.-Ing. Martin M. Roth, FRICS, REV, CIS HypZert (F/R)
Geschäftsführer der Immobilien Rating GmbH, zertifizierter Immobilienanalyst und
Immobilienfachverständiger, Recognised European Valuer

Neufassung ÖNORM B 1802-1: Ausgabe 2019 (Teil II)

ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren. In diesem Teil II¹ folgt ein Überblick über die nun zwei Jahrzehnte nach Erstveröffentlichung erfolgten Aktualisierungen & Anpassungen an europäische und internationale Standards. Beschrieben werden die Kapitel 4 bis 7 der ÖNORM und der Anhang mit den Ablaufschemata von Wertermittlungsverfahren.

Kapitel 4

Im Kapitel 4 „Allgemeine Anforderungen an eine Liegenschaftsbewertung“ wird der Aufbau einer Liegenschaftsbewertung dargestellt, welcher aus folgenden vier Teilen besteht:

- a) Allgemeine Angaben, Grundlagen
- b) Befund
- c) Gutachten (Wertermittlung)
- d) Anhang

Im Detail werden in diesem Kapitel auch Klarstellungen hinsichtlich Annahmen, besonderer Annahmen und Inhalten in Befund und Gutachten sowie Anhang erläutert. Weiters werden in diesem Abschnitt auch die Punkte „Sorgfaltsmaßstab“ und „Genauigkeitsanforderungen; Hinweispflicht“ behandelt.

Kapitel 5

Im Kapitel 5 „Einflussgrößen für die Wertermittlung“ werden diesbezügliche nähere Bestimmungen angeführt und wird darauf hingewiesen, dass dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen ist. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

Kapitel 6

In Kapitel 6 „Wertermittlungsverfahren“ werden die in der Liegenschaftsbewertung zum Einsatz kommenden Verfahren dargestellt und neben den standardisierten Verfahren (Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, Discounted-Cash-Flow-Verfahren, Residualwertverfahren) auch sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaft entsprechende

Wertermittlungsverfahren oder aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierende Verfahren (für steuerliche Zwecke) angeführt.

In weiterer Folge sind die Wahl des Wertermittlungsverfahrens sowie nähere Erläuterungen zum Vergleichswert-, Sachwert- und Ertragswertverfahren ausgeführt. Es wird neben der Verpflichtung zur Begründung der Wahl des Verfahrens auch festgehalten, dass eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung nicht zulässig ist.

Ertragswertverfahren

Zum Ertragswertverfahren sind nun auch beide Methoden der Ermittlung in der Norm angeführt, dh

- Ertragswert = (Reinertrag der Liegenschaft — Bodenwertverzinsung) x Vervielfältiger + Bodenwert

sowie

- Ertragswert = Reinertrag der Liegenschaft x Vervielfältiger + abgezinster Bodenwert.

Darüber hinaus ist festgehalten, dass der Zinssatz für die Kapitalisierung des Reinertrages in der Verkehrswert-/Marktwertermittlung mit dem Begriff „Liegenschaftszinssatz“ zu bezeichnen ist, während bei der Beleihungswertermittlung der Begriff „Kapitalisierungszinssatz“ zu verwenden ist.

Kapitel 7

Im Kapitel 7 „Flächen und Rauminhalte“ wird neben der Feststellung, dass die Liegenschaftsfläche in der Regel einem aktuellen Grundbuchsauszug zu entnehmen ist und die Fläche der baulichen Anlagen aus Plan- oder sonstigen Unterlagen zu entnehmen ist, darauf hingewiesen, dass bei der Flächenermittlung von der ÖNORM B 1800 und EN 1221-6 abgegangen werden

kann, wenn für die Wertermittlung andere Flächen oder Rauminhalte maßgebend sind.

Anhang A

Im Anhang A der Norm sind (informativ) Ablaufschemata von Wertermittlungsverfahren abgebildet. Diese betreffen das Vergleichswert-, das Sachwert- und das Ertragswertverfahren. Abgesehen von geringfügigen Adaptierungen in den Ablaufschemata ist anzumerken, dass künftig lediglich beim Sachwertverfahren zur Ableitung des Verkehrswerts/Marktwerts eine Marktanpassung zur Berücksichtigung der jeweiligen aktuellen Situation am Liegenschaftsmarkt vorgesehen ist. Im Vergleichswert- und Ertragswertverfahren sollte die Marktanpassung bereits in den jeweiligen Eingangsparametern und methodischen Anpassungen im Verfahren abgebildet werden.

Anhang B

Im Anhang B der Norm ist die Zuordnung der Begriffe des LBG, der ÖNORM B 1802-1 und ÖNORM B 1801-1 abgebildet.

Hier sei generell darauf hingewiesen, dass Sachverständige die genormten Begriffe zu verwenden haben und in ihren Befund- und Gutachtentexten bzw bestehenden Textbausteinen eventuell veraltete oder nicht mehr zutreffende Begriffe durch die nun in der neuen ÖNORM genormte Begriffe zu ersetzen haben.

Fazit

Die Neufassung der „ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren“ wurde an den aktuellen Stand der Bewertungswissenschaft angepasst und sollte zu einem einheitlichen methodischen Verständnis beitragen. Darüber hinaus sollte sie den übereinstimmenden Gebrauch der Begriffe, welche überwiegend bereits in nationalen Gesetzen und internationalen Standards normiert bzw definiert waren, fördern.

PS: Ein Diskussionsergebnis in der Arbeitsgruppe, welches aus normungstechnischen Gründen nicht in der ÖNORM steht: Falls von den Regelungen der ÖNORM in begründeten Fällen abgewichen wird, so ist dies detailliert und nachvollziehbar im betreffenden Gutachtenstil darzustellen.

ZLB 2019/38

¹ Anmerkung: Teil I dieses Beitrags wurde in der ZLB 4/2019, 63, ebenfalls in der Rubrik „gast & kommentar“ veröffentlicht. Er beschäftigt sich mit der historischen Entwicklung und der neuen ÖNORM bis zum Kapitel 3.