

# ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 1)

## Anwendungsbereich und ausgewählte Wertbegriffe

Markus Reithofer / Gerald Stocker

Die ÖNORM B 1802-1 („Liegenschaftsbewertung, Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren“) ist seit 15. 7. 2019 in Kraft und ersetzt die ÖNORM B 1802 aus dem Jahr 1997.<sup>1</sup> Markus Reithofer und Gerald Stocker erläutern in diesem Artikel den erweiterten Anwendungsbereich dieser ÖNORM und geben einen Überblick über ausgewählte, von der ÖNORM B 1802-1 erfasste Wertbegriffe.



Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS CIPS CIS ImmoZert ist Geschäftsführer der Reithofer Immobilienbewertung GmbH.

### 1. Ausgangssituation

Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen der seit 15. 7. 2019 geltenden ÖNORM B 1802-1 umfassen insbesondere die folgenden Punkte:

- Neustrukturierung und redaktionelle Überarbeitung des gesamten Dokuments;
- Berücksichtigung internationaler Immobilienbewertungsstandards;
- Aktualisierung und Neugestaltung der Grafiken im Anhang;
- Aktualisierung der normativen Verweisungen.

Im Rahmen dieses Artikels, der aufgrund des Umfangs in mehreren Teilen erscheinen wird, werden die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen, die sich nunmehr in Zusammenhang mit der Wertermittlung von unbebauten und bebauten Liegenschaften ergeben, betrachtet. Die Autoren orientieren sich dabei an der vorliegenden Gliederung der ÖNORM B 1802-1. In diesem ersten Teil bearbeiten die Autoren den erweiterten Anwendungsbereich sowie ausgewählte Wertbegriffe der ÖNORM B 1802-1.

### 2. Erweiterter Anwendungsbereich

Der Anwendungsbereich der ÖNORM B 1802-2 wurde im Vergleich zur ÖNORM B 1802 in den folgenden zwei Punkten wesentlich erweitert:

- ÖNORM B 1802-1 ist nunmehr nicht nur ausschließlich für die Ermittlung der Grundlagen des Verkehrswertes, sondern für die Ermittlung unterschiedlichster „Werte“ anwendbar.
- Die Bestandteile der bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteile wurden um das Kellereigentum erweitert.

Während sich der Anwendungsbereich der ÖNORM B 1802 auf die Ermittlung der Grundlagen des Verkehrswertes beschränkte, bezieht sich ÖNORM B 1802-1 auf die Ermittlung des Wertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen. Unter den Begriff „Wert“ werden in ÖNORM B 1802-1 die folgenden Begriffe subsumiert:<sup>2</sup>

- Verkehrswert oder Marktwert;
- beizulegender Zeitwert;
- beizulegender Wert;
- Beleihungswert nach BWG;
- Beleihungswert nach EVS;
- fairer Wert;
- fiktive Anschaffungskosten;
- Fixpreis nach WGG;
- gemeiner Wert;
- Individualwert;
- Teilwert;
- vorhandener Bauwert gemäß BauRG.

Zu beachten ist, dass die Empfehlungen der ÖNORM B 1802-1 in Bezug auf die Ermittlung steuerlicher Wertmaßstäbe nur insoweit gelten können, als dem nicht abgaben- und unternehmensrechtliche Gesetzesbestimmungen, Verordnungen, Rechtsprechungen, Richtlinien, Erlässe oder aus steuerlichem Schrifttum ableitbare Verfahrensweisen entgegenstehen.<sup>3</sup>



Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS WAVO WRV CIPS CIS ImmoZert CIS HypZert (MLV) ist selbständiger Immobilienbewerter.

<sup>1</sup> Vgl. *Austrian Standards International*, ÖNORM B 1802-1, Liegenschaftsbewertung, Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren (15. 7. 2019) Vorwort (im Folgenden: ÖNORM B 1802-1).

<sup>2</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 1.

<sup>3</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 1.

# immo *aktuell*

Immobilien – Steuern – Recht

Karin Fuhrmann | Johann Höllwerth | Sabine Kanduth-Kristen | Simone Maier-Hülle  
Florian Petrikovics | Katharina Pinter | Markus Reithofer | Bernhard Woschnagg  
Christian Zenz

## **Schwerpunkt WGG-Novelle 2019**

Die nachträgliche Wohnungseigentumsbegründung  
Keine Ausländer mehr im gemeinnützigen Wohnbau?  
Das neue Befristungsregime  
Aufsichtsrechtliche Aspekte  
Umsatzsteuerliche Konsequenzen  
Der aktuelle Fall: Ausübung der Kaufoption gemäß §§ 15 ff WGG

## **Immobilien und Steuern**

Umsatzsteuerliche Klassifizierung von Leasingverträgen  
Bemessung der Grunderwerbsteuer bei Einräumung eines Baurechts

## **Immobilien und Recht**

Aktuelle Bedeutung der gemeinnützigen Bauvereinigen in Wien  
ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung

## **Praxisinformationen**

Blick in die Immobilienbranche  
Rechtsprechung des VwGH und OGH samt Anmerkungen