

# ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 3)

## Allgemeine Anforderungen, Einflussgrößen und Wertermittlungsverfahren

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 die allgemeinen Anforderungen an eine Liegenschaftsbewertung sowie die Einflussgrößen für die Wertermittlung und geben einen Überblick über die anzuwendenden Wertermittlungsverfahren.



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

### 1. Allgemeine Anforderungen an eine Liegenschaftsbewertung

#### 1.1. Allgemeines

Sämtliche Bewertungen, die gemäß der ÖNORM B 1802-1 erfolgen, sind unter der strengen Aufsicht qualifizierter Gutachter oder durch diese selbst durchzuführen.<sup>2</sup> Dabei haben Gutachter die höchsten Anforderungen hinsichtlich Redlichkeit und Integrität zu erfüllen.<sup>3</sup> Dieser Punkt der ÖNORM B 1802-1 stimmt daher in wesentlichen Elementen mit den *European Valuation Standards 2016* (EVS) überein.<sup>4</sup> Weiters besteht eine inhaltliche Übereinstimmung mit dem Rahmenkonzept der *International Valuation Standards 2017* (IVS).<sup>5</sup> Die EVS ergänzen, dass Gutachter ihre Aufgaben auf eine Weise auszuführen haben, die ihren Kunden, der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand sowie der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung der Gutachter nicht zum Schaden gereicht.<sup>6</sup>

Weiters müssen Gutachter über eine ausreichende berufliche Erfahrung und Sachkenntnis verfügen, Sorgfalt walten lassen, sich ethisch verhalten sowie alle Aspekte offenlegen, die eine objektive Bewertung infrage stellen könnten.<sup>7</sup> Bewertungen müssen demnach eine sachkundige und unabhängige Wertermittlung liefern, die durch eine anerkannte Bewertungsgrund-

lage bzw. durch anerkannte Bewertungsgrundsätze gestützt werden.<sup>8</sup> Die oa Bestimmungen der EVS und IVS wurden aufgrund der fortschreitenden Harmonisierung der nationalen und internationalen Immobilienbewertungsstandards nun explizit in die ÖNORM B 1802-1 aufgenommen und sollen – neben den Bestimmungen des LBG – zu einer Qualitätsverbesserung bei der Erstellung von Privatgutachten führen.

#### 1.2. Aufbau einer Liegenschaftsbewertung

Bestimmungen zum Aufbau sowie zum Umfang von Bewertungsgutachten waren bereits in der ÖNORM B 1802 enthalten.<sup>9</sup> Ein Bewertungsgutachten hat gemäß LBG im Wesentlichen allgemeine Angaben, den Befund sowie das Gutachten selbst zu enthalten.<sup>10</sup> Die ÖNORM B 1802-1 erweitert diesen im LBG genannten Umfang um einen verpflichtend anzuführenden Anhang. Aus Sicht der Autoren ist ein gesonderter Anhang allerdings nur in jenen Fällen erforderlich, in denen wesentliche bewertungsrelevante Unterlagen – zB aufgrund des großen Umfangs bzw. der Komplexität des Bewertungsfalles – nicht im Befund- oder Gutachtenteil aufgenommen werden (können). Weiters sollten zur besseren Übersichtlichkeit und Lesbarkeit ein Deckblatt, ein Inhaltsverzeichnis und eine Zusammenfassung der Ergebnisse erstellt werden.<sup>11</sup>

Nach LBG hat das Bewertungsgutachten als allgemeine Angaben den Zweck des Gutachtens, den Bewertungsstichtag, den Tag der Besichtigung, die dabei anwesenden Personen und die verwendeten Unterlagen zu enthalten.<sup>12</sup> In der ÖNORM B 1802-1 wird normiert, dass im Gutachten zudem auch der Auftraggeber, der Auftrag, der Bewertungsgegenstand, der gegebenenfalls abweichende Qualitätsstichtag (vgl. Pkt 2.1.), die Grundlagen sowie die Angaben zur verwendeten Literatur anzuführen sind.<sup>13</sup> Im



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 4.1; *The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)*, Europäische Bewertungsstandards 2016<sup>8</sup> (2016) EVS 3, Pkt 4 (für die Definition eines „qualifizierten Gutachters“); im Folgenden beziehen sich alle Verweise auf EVS ohne nähere Angaben auf die EVS in dieser Fassung.

<sup>3</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.1; vgl. EVS 3; vgl. *International Valuation Standards Council (IVSC)*, Internationale Bewertungsstandards 2017 (2018) IVS Rahmenkonzept Abs 30 ff; im Folgenden beziehen sich alle Verweise auf IVS ohne nähere Angaben auf die IVS in dieser Fassung.

<sup>4</sup> Vgl. EVS 3.

<sup>5</sup> Vgl. IVS Rahmenkonzept.

<sup>6</sup> Vgl. EVS 3.

<sup>7</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.1; vgl. EVS 3; vgl. IVS Rahmenkonzept Abs 40 ff.

<sup>8</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.1.

<sup>9</sup> Vgl. ÖNORM B 1802, Pkt 3.4.

<sup>10</sup> Vgl. § 9 Abs 1 LBG.

<sup>11</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.2.

<sup>12</sup> Vgl. § 9 Abs 1 Z 1 LBG.

<sup>13</sup> Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.2.1.

# 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

## **ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung**

Anwendungsbereich und Wertbegriffe

Anforderungen, Einflussgrößen und Wertermittlungsverfahren

## **Der aktuelle Fall**

Optimierte Verlustverwertung durch Betriebsaufgabe

## **Immobilien und Steuern**

Steuerliche Besonderheiten im Denkmalschutz

## **Immobilien und Recht**

Nachbesserung des Kaufpreises

Wohnrechtliche Renaissance des MRG-Vollanwendungsbereichs?

Zusammenlegung im Wohnungseigentum

Rückforderungen aufgrund einer Änderung der Lagezuschlagskarte

## **Praxisinformationen**

Blick in die Immobilienbranche

Rechtsprechung des VwGH und OGH samt Anmerkungen

Jahresinhaltsverzeichnis 2019