

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

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 1997.¹ 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.

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.² Dabei haben Gutachter die höchsten Anforderungen hinsichtlich Redlichkeit und Integrität zu erfüllen.³ Dieser Punkt der ÖNORM B 1802-1 stimmt daher in wesentlichen Elementen mit den *European Valuation Standards 2016* (EVS) überein.⁴ Weiters besteht eine inhaltliche Übereinstimmung mit dem Rahmenkonzept der *International Valuation Standards 2017* (IVS).⁵ 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.⁶

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.⁷ Bewertungen müssen demnach eine sachkundige und unabhängige Wertermittlung liefern, die durch eine anerkannte Bewertungsgrund-

lage bzw. durch anerkannte Bewertungsgrundsätze gestützt werden.⁸ 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.⁹ Ein Bewertungsgutachten hat gemäß LBG im Wesentlichen allgemeine Angaben, den Befund sowie das Gutachten selbst zu enthalten.¹⁰ 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.¹¹

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.¹² 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.¹³ Im



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



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

¹ 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).

² Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.1; *The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA)*, Europäische Bewertungsstandards 2016⁸ (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.

³ 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.

⁴ Vgl. EVS 3.

⁵ Vgl. IVS Rahmenkonzept.

⁶ Vgl. EVS 3.

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

⁸ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.1.

⁹ Vgl. ÖNORM B 1802, Pkt 3.4.

¹⁰ Vgl. § 9 Abs 1 LBG.

¹¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.2.

¹² Vgl. § 9 Abs 1 Z 1 LBG.

¹³ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.2.1.

Vergleich zur ÖNORM B 1802 ergeben sich bis auf die zusätzliche Pflicht zur Angabe der Grundlagen sowie der Angaben zur verwendeten Literatur keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen.¹⁴

Parallelen der dargestellten wesentlichen Inhalte und Elemente einer Liegenschaftsbewertung könnten zu den Mindestvertragsbedingungen der EVS sowie zu den Auftragsbedingungen der RICS festgestellt werden. So sehen die Mindestvertragsbedingungen der EVS – neben den in der ÖNORM B 1802-1 erwähnten Punkten – vor, auf die nachfolgenden Umstände hinzuweisen:¹⁵

- Bestätigung der Inexistenz potenzieller Interessenkonflikte seitens des Gutachters und Erläuterung der Kontakte mit der Immobilie bzw den betroffenen Parteien;
- Offenlegung der Identität und des Status des Gutachters;
- deutliche Darlegung des Umfangs und des Ausmaßes der Recherchen;
- Beurteilung der Verlässlichkeit der Angaben seitens des Auftraggebers;
- Bekanntgabe der Einschränkungen bezüglich einer Veröffentlichung und des Umfangs der zugesicherten Sorgfaltspflicht;
- Hinweis auf die Erstellung gemäß EVS;
- Angabe der Berechnungsgrundlage für das Honorar.

Nach den Auftragsbedingungen der RICS müssen Gutachter – zusätzlich zu den deckungsgleich in der ÖNORM B 1802-1 definierten Punkten – die folgenden Umstände im Gutachten gesondert anführen bzw auf diese hinweisen:¹⁶

- Identifikation des Gutachters und der weiteren Nutzer des Gutachtens;
- Angabe der Bewertungswährung;
- Art und Umfang der Tätigkeit des Gutachters einschließlich Untersuchungen und Beschränkungen;
- Art und Quellen der Informationen;
- Format des Gutachtens;
- Beschränkungen der Nutzung, der Verteilung und Veröffentlichung des Gutachtens;
- Angabe der Bestätigung, dass die Bewertung gemäß IVS durchgeführt wird;
- Angabe der Grundlage für die Honorarberechnung;

Weiters ist bei gesonderter RICS-Regulierung auf die folgenden Umstände hinzuweisen:

- Verweis auf das Beschwerdemanagementverfahren;
- Abgabe der Erklärung, in der bestätigt wird, dass die Einhaltung der RICS-Standards ge-

mäß dem Verhaltenskodex und den disziplinarrechtlichen Vorschriften der RICS überwacht wird;

- Erklärung hinsichtlich der Haftungsbeschränkungen.

1.3. Annahmen und besondere Annahmen

Den Regelungen in den EVS, den IVS und den RICS-Standards entsprechend wird auch in der ÖNORM B 1802-1 zwischen Annahmen und besonderen Annahmen differenziert. Unklarheiten im Gutachten sollten daher durch konkretere Angaben bzw Informationen oder durch Festhalten von Klarstellungen beseitigt werden.¹⁷ Da diese den Wert wesentlich beeinflussen können,¹⁸ müssen alle Annahmen und besonderen Annahmen unter den gegebenen Umständen vernünftig, durch Nachweise gestützt und relevant in Hinblick auf den Bewertungszweck sein.¹⁹ Annahmen und besondere Annahmen, die bei der Durchführung und Dokumentierung des Bewertungsauftrags getroffen werden, müssen im Gutachten eindeutig benannt und protokolliert werden.²⁰

Sofern Annahmen und besondere Annahmen bei Privatgutachten nicht bereits im Vorfeld in die Auftragsbedingungen aufgenommen werden können, weisen die RICS-Standards darauf hin, dass vor der Ausstellung des Bewertungsgutachtens eine diesbezügliche schriftliche Vereinbarung mit dem Auftraggeber getroffen werden sollte.²¹ Sofern eine im Vorfeld mit dem Kunden vereinbarte Annahme ungeeignet ist oder als besondere Annahme eingestuft werden sollte, müssen die überarbeiteten Annahmen und der geänderte Ansatz vor dem Abschluss des Bewertungsauftrags und vor der Lieferung des Gutachtens mit dem Auftraggeber besprochen werden.²² Auch die EVS weisen darauf hin, besondere Annahmen sowohl in den Auftragsbedingungen als auch im Gutachten selbst anzuführen.²³

1.3.1. Annahmen

Der Bewerter muss gemäß ÖNORM B 1802-1 in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien Einschätzungen und Annahmen treffen, sofern nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden sind.²⁴ Gemäß EVS sind Besichtigungen und Prüfungen im notwendigen Umfang vorzunehmen, um eine professionelle Bewertung unter Berücksichtigung des Bewertungszwecks erstellen zu können.²⁵ Sind allerdings die zur Verfügung stehenden Information begrenzt, muss

¹⁴ Vgl ÖNORM B 1802, Pkt 3.4.

¹⁵ Vgl EVS 3, Pkt 5.10.

¹⁶ Vgl *Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), RICS Bewertung – Globale Standards 2017 (2017) VPS 1, Pkt 3.1*; im Folgenden beziehen sich alle Verweise auf RICS ohne nähere Angaben auf die Standards in dieser Fassung.

¹⁷ Vgl *Reinberg*, Gutachten müssen eineindeutig sein – eindeutig ist nicht genug, ZLB 2019, 43 (43).

¹⁸ Vgl IVS 104 Abs 200.1.

¹⁹ Vgl IVS 104 Abs 200.5.

²⁰ Vgl VPS 1, Pkt 3.2 lit k.

²¹ Vgl VPS 4, Pkt 8.3.

²² Vgl VPS 4, Pkt 8.4.

²³ Vgl EVS 1, Pkt 5.10.5; vgl EVS 4, Pkt 5.8.

²⁴ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.2.1.1.

²⁵ Vgl EVS 1, Pkt 5.9.1 und 5.9.3.

der Gutachter gegebenenfalls von Annahmen ausgehen, damit die Wertermittlung bei Fehlen einer vollständigen Datenlage erstellt werden kann.²⁶ Derartige Annahmen sollten im Gutachten ausdrücklich hervorgehoben werden.²⁷

Die IVS definieren Annahmen als angenommene Fakten, die im Einklang mit denjenigen stehen bzw. stehen sollten, die am Bewertungsstichtag vorherrschen.²⁸ Gemäß RICS-Standards können diese Annahmen ohne besondere Untersuchung oder Prüfung im Rahmen des Bewertungsauftrags nach vernünftigem Ermessen als Tatsachen akzeptiert werden.²⁹ Es handelt sich daher aus Sicht der Autoren um marktübliche Annahmen, die potenzielle Marktteilnehmer beim teilweisen oder vollständigen Fehlen entsprechender Informationen im Rahmen einer Verkaufstransaktion vornehmen würden.

Annahmen können die Folge einer Beschränkung hinsichtlich des Umfangs der Recherchen bzw. Nachforschungen sein, die der Gutachter vornimmt.³⁰ Beispielsweise kann ein Immobiliengutachter bestimmte Rechtstitel oder die Wertbeeinflussung durch Asbest nicht unabhängig von anderen, fachlich geeigneteren Sachverständigen überprüfen. Eine Annahme kann daher mit der Empfehlung einhergehen, dass der Auftraggeber die tatsächlichen Verhältnisse durch qualifizierte Stellen klären lässt.³¹ Im Gutachten muss darauf hingewiesen werden, dass eine Änderung des Gutachtens erfolgt, sofern sich eine Annahme im Nachhinein als inkorrekt herausstellt.³² In den EVS werden die folgenden Beispiele für Annahmen angeführt:³³

- Annahmen über fehlende Informationen zu Belastungen und Einschränkungen, die einen Einfluss auf den Wert einer Immobilie aufweisen;
- Annahme, dass Mängel existieren können, die eine detailliertere Betrachtung oder die Beauftragung eines Fachkundigen erfordern;
- Annahmen hinsichtlich notwendiger gesetzlicher Genehmigungen für die aktuellen Gebäude und ihre Nutzung;
- Annahmen zu möglichen Kontaminationsrisiken bzw. zum Vorhandensein von Schadstoffen;
- Annahme, dass das öffentliche Versorgungsnetz betriebsbereit und ausreichend für die angestrebte Nutzung ist;
- Annahme darüber, ob eine Immobilie Hochwasser ausgesetzt war oder sein wird bzw. ob es andere Umwelteinflüsse gibt, die auf die Werteinschätzung Einfluss nehmen;

- Annahme bei vermieteten Immobilien, dass Nachforschungen zur finanziellen Situation der Mieter keine Ergebnisse zutage fördern würden, die die Bewertung beeinflussen könnten;
- Annahme, dass es keine Planungen oder Autobahnvorhaben gibt, die zur Ausübung von gesetzlichen Befugnissen führen können oder die Immobilie in anderer Weise direkt betreffen;
- Annahme, dass Teile der Betriebsanlagen und der Ausstattung, die üblicherweise Bestandteil der Versorgungsinstallationen eines Gebäudes sind, bei Verkauf der Immobilie in anderes Eigentum übergehen würden.

1.3.2. Besondere Annahmen

Bei besonderen Annahmen geht der Gutachter im Rahmen der Wertermittlung von einem Umstand aus oder wird seitens des Auftraggebers angewiesen, von einem Umstand auszugehen, der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist.³⁴ Diese in die ÖNORM B 1802-1 aufgenommene Definition ist mit jener in den IVS sowie den EVS ident.³⁵ In den RICS-Standards werden besondere Annahmen näher als jene Annahmen, für die andere als die tatsächlichen, am Bewertungsstichtag bestehenden Fakten zugrunde gelegt werden oder die ein typischer Marktteilnehmer bei einer Transaktion am Bewertungsstichtag nicht treffen würde, definiert.³⁶ Das Ergebnis der Wertermittlung stellt zB ein Markt- bzw. Verkehrswert unter dieser besonderen Voraussetzung dar.³⁷

Besondere Annahmen beziehen sich auf den Bewertungsgegenstand, wie den baulichen Zustand, den Vermietungsstand sowie die rechtlichen oder baurechtlichen Voraussetzungen, nicht jedoch auf den möglichen Käuferkreis.³⁸ Auf besondere Annahmen ist in Zusammenhang mit allen von der ÖNORM B 1802-1 umfassten Wertbegriffen³⁹ hinzuweisen.⁴⁰

In den IVS und den RICS-Standards wird angeführt, dass besondere Annahmen oft herangezogen werden, um den Effekt von möglichen Änderungen auf den Wert eines Vermögensgegenstands zu beleuchten.⁴¹ Gemäß EVS dienen besondere Annahmen zur Information eines Auftraggebers über Auswirkungen durch geänderte Umstände.⁴² Besondere Annahmen signa-

³⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.2.

³⁵ Vgl. IVS 104 Abs. 200.4; vgl. EVS 1, Pkt. 5.10.1.

³⁶ Vgl. VPS 1, Pkt. 3.2 lit. k, sowie VPS 4, Pkt. 9.

³⁷ Vgl. EVS 1, Pkt. 5.10.1.

³⁸ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.2.

³⁹ Vgl. zu den Wertbegriffen und den erweiterten Anwendungsbereich der ÖNORM B 1802-1 *Reithofer/Stockler*, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil 1), immo aktuell 2019, 196 (196 ff.).

⁴⁰ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.2.

⁴¹ Vgl. IVS 104 Abs. 200.4; VPS 1, Pkt. 3.2 lit. k; EVS 1, Pkt. 5.10.2.

⁴² Vgl. EVS 1, Pkt. 5.10.2.

²⁶ Vgl. EVS 1, Pkt. 5.9.3.

²⁷ Vgl. EVS 1, Pkt. 5.9.1.

²⁸ Vgl. IVS 104 Abs. 200.2 lit. a.

²⁹ Vgl. VPS 1, Pkt. 3.2 lit. k.

³⁰ Vgl. IVS 104 Abs. 200.3; vgl. VPS 4, Pkt. 8.3.

³¹ Vgl. EVS 1, Pkt. 5.9.3.

³² Vgl. EVS 1, Pkt. 5.9.3.

³³ Vgl. EVS 1, Pkt. 5.9.4.

lisieren, dass der ermittelte Wert in Abhängigkeit zu einer Änderung der aktuellen Umstände steht oder eine Sichtweise wiedergibt, die ein Beteiligter nicht automatisch am Bewertungsstichtag einnehmen würde.⁴³ Für besondere Annahmen werden in den IVS und in den auf die IVS abgestimmten RICS-Standards die folgenden Beispiele genannt:⁴⁴

- besondere Annahme, dass es sich bei einer Immobilie um freies Grundeigentum mit offenem Besitz handelt;
- besondere Annahme, dass ein geplantes Gebäude tatsächlich zum Bewertungsstichtag fertiggestellt ist;
- besondere Annahme, dass zum Bewertungsstichtag ein spezifischer Vertrag besteht, der tatsächlich jedoch noch nicht geschlossen ist;
- besondere Annahme, dass ein Finanzinstrument unter Verwendung einer Ertragskurve bewertet wird, die sich von derjenigen unterscheidet, die ein Beteiligter zugrunde legen würde.

In den EVS werden als Beispiele die besondere Annahme eines Leerstands einer Immobilie trotz deren Vermietung sowie die Bewertung einer noch einzuholenden Planungsgenehmigung für eine bestimmte Nutzung genannt.⁴⁵ Als besondere Beispiele werden der alternative Nutzwert und der Zwangsverkaufswert angeführt.⁴⁶

Neben den oa Punkten werden in den RICS-Standards die folgenden weiteren Beispiele für mögliche besondere Annahmen erwähnt:⁴⁷

- Erteilung einer bauplanungsrechtlichen Genehmigung für Bebauungsmaßnahmen (einschließlich Nutzungsänderung);
- Fertigstellung eines Gebäudes oder einer anderen geplanten Baumaßnahme gemäß einem definierten Plan und einer festgelegten Spezifikation;
- Veränderung einer Immobilie in einer festgelegten Art und Weise;
- Leerstand einer Immobilie, wenngleich diese zum Bewertungsstichtag bewohnt ist;
- Vermietung einer Immobilie zu feststehenden Bedingungen, wenngleich dieses zum Bewertungsstichtag leersteht;
- Transaktion der Liegenschaft, wobei der Austausch zwischen Parteien stattfindet, von denen mindestens eine Partei ein besonderes Interesse hat, und ein Zusatzwert oder Verschmelzungswert aus der Zusammenführung der Anteile entsteht.

⁴³ Vgl IVS 104 Abs 200.4.

⁴⁴ Vgl IVS 104 Abs 200.4; VPS 1, Pkt 3.2 lit k.

⁴⁵ Vgl EVS 1, Pkt 5.10.2.

⁴⁶ Vgl EVS 1, Pkt 5.10.3.

⁴⁷ Vgl VPS 4, Pkt 9.5.

1.4. Befund, Gutachten und Anhang

1.4.1. Befund

Gemäß LBG und ÖNORM B 1802-1 ist im Rahmen des Befundes eine Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art vorzunehmen.⁴⁸ In der ÖNORM B 1802-1 wird näher definiert, dass der Befund in der Regel Angaben zur Lage, zum Grundstück, zur Bebauung sowie den rechtlichen und vertraglichen Grundlagen enthalten muss.⁴⁹ Weiters sind bei der Befunderstellung der Auftrag und der Zweck der Bewertung zu berücksichtigen. Es besteht eine Dokumentationspflicht hinsichtlich der getroffenen Aussagen. Weiters muss der Befund objektiv formuliert sein und darf keine Wertungen beinhalten.⁵⁰ Wie bereits in der ÖNORM B 1802 formuliert und implizit durch die Angabe des Tages der Besichtigung laut LBG vorgegeben, ist auch gemäß ÖNORM B 1802-1 dem Befund eine örtliche Befundaufnahme zugrunde zu legen.⁵¹

1.4.2. Gutachten (Wertermittlung)

Die Bewertung hat gemäß LBG die Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und die Gründe für die Auswahl des angewendeten Verfahrens oder der angewendeten Verfahrensverbinding zu enthalten.⁵² Die ÖNORM B 1802-1 ergänzt dies und definiert das Gutachten als textliche Ausführung zu den vorgenommenen Berechnungen einschließlich einer ausführlichen Begründung aus dem Befund.⁵³ Demnach enthält das Gutachten bzw die Wertermittlung die Bewertungsgrundlagen, die Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und die Begründung für dessen Auswahl sowie die Ableitung des zu ermittelnden Wertes.⁵⁴

Sowohl das LBG als auch die ÖNORM B 1802-1 normieren, dass bei verbundenen Rechten oder Lasten angegeben und begründet werden muss, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen⁵⁵ bzw inwieweit diese bei der Bewertung berücksichtigt werden.⁵⁶

Zu beachten ist, dass grobe Einschätzungen des Wertes einer Liegenschaft aufgrund unvollständiger Befundaufnahme, reduzierter Gutachtenmethodik sowie Begründung, wie zB

⁴⁸ Vgl § 9 Abs 1 Z 2 LBG; vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.2.2.

⁴⁹ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.2.2. Dieser Punkt stellt nunmehr eine kleine Erläuterung dar, war aber aus Ansicht der Autoren bereits implizit in der ÖNORM B 1802 enthalten.

⁵⁰ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.2.2.

⁵¹ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.2.2; vgl ÖNORM B 1802, Pkt 3.1; vgl § 9 Abs 1 Z 1 LBG.

⁵² Vgl § 9 Abs 1 Z 3 LBG. Dies war in der ÖNORM B 1802 deckungsgleich geregelt (vgl ÖNORM B 1802, Pkt 3.4).

⁵³ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.2.3.

⁵⁴ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.2.3.

⁵⁵ Vgl § 9 Abs 2 LBG.

⁵⁶ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.2.3.

Kurzgutachten, gutachterliche Stellungnahmen, Verkehrswertplausibilisierungen, Wertermittlungen zur Gebührenbemessung, nicht den in der ÖNORM B 1802-1 definierten Anforderungen an Befund und Gutachten abbilden und daher nicht Gegenstand dieser ÖNORM sind.⁵⁷ Die seit Jahren bestehende Forderung von Gutachtern, dass eine vertragliche Vereinbarung, die eine Kürzung des Inhalts zum Gegenstand hat, zwangsläufig zu einem Ergebnis führt, das nicht mehr den Ansprüchen an ein Gutachten über den Verkehrs- bzw. Marktwert – aus Sicht der Autoren auch eines anderen Wertbegriffs – entspricht,⁵⁸ wurde nun auch in der ÖNORM B 1802-1 umgesetzt. Solange allerdings nicht gegen zwingendes Recht verstoßen wird, können Auftraggeber und Gutachter ihre Rechtsbeziehungen einvernehmlich frei gestalten.⁵⁹ Der Sachverständige muss allerdings im Falle eines sogenannten „Kurzgutachtens“ dem Auftraggeber deutlich machen, was dieser im Vergleich zu einem Gutachten weglassen wird und dass das Ergebnis mit Unsicherheiten belastet sein wird.⁶⁰

1.4.3. Anhang

Entsprechend den Bestimmungen der ÖNORM B 1802-1 sind bewertungsrelevante Unterlagen in einem Anhang anzuführen.⁶¹ Aus Sicht der Autoren betrifft dies Unterlagen hinsichtlich rechtlicher bzw. wirtschaftlicher Rahmenfaktoren, die aufgrund deren Länge bzw. Umfangs nach Auffassung des Gutachters zur besseren Lesbarkeit und Übersichtlichkeit nicht in den Befund- oder den Wertermittlungsteil aufgenommen werden sollten. Zu denken wäre beispielsweise an Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, Grundbuchauszüge oder Dienstbarkeitsverträge. Sofern die Unterlagen nicht öffentlich zugänglich sind und personenbezogene Daten enthalten, weisen die Autoren darauf hin, dass die Bestimmungen der DSGVO zu befolgen sind.

1.5. Sorgfaltsmaßstab, Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Der bereits in der ÖNORM B 1802 definierte Sorgfaltsmaßstab des Gutachters, die Genauigkeitsanforderungen sowie die Hinweispflicht des Gutachters wurden in der ÖNORM B 1802-1 inhaltlich weitgehend deckungsgleich formuliert.⁶² Die Hinweispflicht wurde auf alle durch die ÖNORM B 1802-1 erfassten Wertbegriffe ausgedehnt.⁶³

2. Einflussgrößen für die Wertermittlung

Zu den Einflussgrößen für die Wertermittlung zählen – wie bereits in der alten ÖNORM B 1802 – der Zeitpunkt, die Merkmale der Liegenschaft, die Lage und die allgemeinen Wertverhältnisse.⁶⁴

2.1. Zeitpunkt

Neben dem Bewertungsstichtag, der als „Tag, für den der Wert ermittelt wird“,⁶⁵ definiert wird, wurde – offensichtlich in Anlehnung an die dImmoWertV – der Begriff des Qualitätsstichtags in die ÖNORM B 1802-1 aufgenommen. Es handelt sich dabei um den „Tag, an dem aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Liegenschaftszustand zu einem anderen Zeitpunkt als zum Bewertungsstichtag maßgebend ist“.⁶⁶ In der dImmoWertV wird der Qualitätsstichtag als „Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht“,⁶⁷ definiert.

Der in Deutschland definierte Grundstückszustand bezieht sich auf die wesentlichen Grundstücksmerkmale, die in Österreich als Liegenschaftsmerkmale (vgl. Pkt 2.2.) bezeichnet werden. In der dImmoWertV wird darauf hingewiesen, dass neben dem Entwicklungszustand bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen ist, ob am Qualitätsstichtag⁶⁸

- eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist;
- Flächen aufgrund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können;
- Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind;
- Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen;
- Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind;
- Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

Der gesonderte Ausweis eines Qualitätsstichtags wird in Deutschland insbesondere bei der Bewertung von Bauerwartungsland, dem Zuegwinnausgleich im Rahmen des ehelichen Güterrechts sowie bei der Anwendung des Instituts der enteignungsrechtlichen Vorwirkung vorge schlagen.⁶⁹ Aus Sicht der Autoren wird nunmehr zB auch im Rahmen der Markt- bzw. Ver-

⁵⁷ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 1.

⁵⁸ Vgl. Schiller, Keine Liegenschaftsbewertung durch ein sogenanntes „Kurzgutachten“! Sachverständige 2018, 136 (136 f).

⁵⁹ Vgl. Schiller, Kurz und Gut(achten)? ZLB 2018, 25 (25).

⁶⁰ Vgl. Schiller, ZLB 2018, 25 (25).

⁶¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 4.2.4.

⁶² Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.2 sowie 3.3.

⁶³ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.3.

⁶⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 5.

⁶⁵ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.8.

⁶⁶ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt 3.23.

⁶⁷ Vgl. § 4 Abs 1 dImmoWertV.

⁶⁸ Vgl. § 4 Abs 3 dImmoWertV.

⁶⁹ Vgl. Stemmler, Von der Wertermittlungsverordnung zur Immobilienwertermittlungsverordnung, GuG 2010, 193 (195).

kehrswertermittlung für Finanzierungszwecke mithilfe des Residualwertverfahrens ein gesonderter Qualitätsstichtag hinsichtlich wesentlicher Liegenschaftsmerkmale nach Fertigstellung einer Immobilienentwicklung definiert werden müssen.

In der ÖNORM B 1802-1 wurde klargestellt, dass mangels gesonderter Ausweisung eines Stichtags das Datum der Befundaufnahme als Bewertungsstichtag gilt.⁷⁰ Im deutschen Schrifttum wird ergänzend die Auffassung vertreten, dass es in allen Fällen erforderlich sei, neben dem Bewertungsstichtag auch den Qualitätsstichtag anzugeben. Das könne entweder durch die getrennte Angabe oder durch Erwähnung beider Stichtage mit einem Datum erfolgen.⁷¹

2.2. Merkmale der Liegenschaft

Unter den Merkmalen der Liegenschaft, die in der ÖNORM B 1802-1 in wesentlichen Punkten deckungsgleich zur alten ÖNORM B 1802 näher umschrieben wurden, sind vornehmlich die folgenden Punkte zu verstehen:⁷²

- Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen;
- Art und Umfang der Nutzung;
- Entwicklungsmöglichkeit;
- Nutzungsmöglichkeit;
- Rechte und Lasten;
- Beschaffenheit und Eigenschaften.

Diese Merkmale sind ähnlich in der dImmoWertV definiert.⁷³ Beim Merkmal der Nutzungsmöglichkeit wurde nunmehr näher definiert, dass die nachhaltigen Nutzungs- und Ausnutzungsmöglichkeiten im Rahmen des *highest and best use*⁷⁴ zu berücksichtigen sind.⁷⁵ Beim Kriterium der Rechte und Lasten wurde ergänzt, dass bei der Schätzung gemäß § 143 EO auch die aufgrund von (Abgaben-)Bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen sind.⁷⁶

2.3. Lage und allgemeine Wertverhältnisse

Sowohl die Lage als auch die allgemeinen Wertverhältnisse wurden in der ÖNORM B 1802-1 inhaltlich weitgehend deckungsgleich mit der alten ÖNORM B 1802 formuliert.⁷⁷ Der Hinweis im Punkt „Allgemeine Wertverhältnisse“, dass die besondere Vorliebe und andere Wert-

zumessungen einzelner Personen bei der Wertermittlung im Rahmen der allgemeinen Wertverhältnisse außer Betracht zu bleiben haben, wurde unter Berücksichtigung des Umstands, dass sich die ÖNORM B 1802-1 nunmehr auch allgemein auf die Ermittlung von Individualwerten⁷⁸ oder Teilwerten bezieht, gestrichen. In diesem Zusammenhang ist daher primär auf die Definition des entsprechenden Wertbegriffs einzugehen.

3. Wertermittlungsverfahren

3.1. Allgemeines

Im Zeitpunkt des Inkrafttretens des LBG entsprachen insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren dem Stand der Wissenschaft.⁷⁹ In der ÖNORM B 1802-1 wird ergänzt, dass der Wert – neben den im LBG genannten Verfahren – in der Regel auch mit folgenden Verfahren zu ermitteln ist:⁸⁰

- Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2);
- Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3);
- sonstige dem Stand der Wissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (zB *investment method*); oder
- aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierende Verfahren (für steuerliche Zwecke).

Mit der neuen ÖNORM B 1802-1 wurde klargestellt, dass die aus dem angloamerikanischen Raum stammende *investment method* als Variante eines statischen Ertragswertverfahrens ein dem Stand der Bewertungswissenschaft entsprechendes Wertermittlungsverfahren darstellt. Die in der ÖNORM B 1802-1 genannten Verfahren werden auch explizit in den EVS, den IVS und den RICS-Standards als mögliche Wertermittlungsverfahren genannt und in diesen teilweise beschrieben.

3.2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend der Bestimmungen des LBG hat – sofern das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nicht anderes anordnet – der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen.⁸¹ Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.⁸² Dabei hat der Sachverständige den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten.⁸³ Aus dem Ergebnis des gewählten Wertermittlungsverfahrens ist der Wert begründet abzuleiten, wobei der errechnete Betrag vor dem Hinter-

⁷⁰ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 5.1.

⁷¹ Vgl *Bischoff*, Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland² (2010) 22.

⁷² Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 5.2.

⁷³ Vgl § 4 Abs 2 dImmoWertV. Demnach zählen zu den Grundstücksmerkmalen insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lagemerkmale und die weiteren Merkmale.

⁷⁴ Vgl zum *highest and best use* als Bestandteil des Markt- bzw Verkehrswertes und des beizulegenden Zeitwertes *Reithofer/Stocker*, immo aktuell 2019, 196 (199).

⁷⁵ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 5.2.4.

⁷⁶ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 5.2.5.

⁷⁷ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 5.3 sowie 5.4.

⁷⁸ Vgl zum Individualwert *Reithofer/Stocker*, immo aktuell 2019, 196 (202).

⁷⁹ Vgl § 3 Abs 1 LBG.

⁸⁰ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.1.

⁸¹ Vgl § 7 Abs 1 LBG.

⁸² Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.2.

⁸³ Vgl § 7 Abs 1 LBG; vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.2.

grund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren ist.⁸⁴

Das LBG sieht vor, dass – wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist – für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind.⁸⁵ Laut ÖNORM B 1802-1 ist die Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Wertes auf diese Weise besser begründet werden kann.⁸⁶ Aus den Ergebnissen ist der Markt- bzw Verkehrswert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.⁸⁷ Allerdings wird in der ÖNORM B 1802-1 eindeutig festgelegt, dass eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung nicht zulässig ist.⁸⁸ So stehen eine schematische und unbegründete Gewichtung von Sach- und Ertragswert zur Ableitung des Verkehrswertes nicht in Einklang mit den Vorgaben des LBG⁸⁹ und der ÖNORM B 1802-1. Es ist nicht fachgerecht, einen aus dem Verfahren selbst zum Endergeb-

nis führenden Ertragswert durch eine Gewichtung mit dem Sachwert nochmals einer Anpassung zu unterziehen.⁹⁰ Im Sinne der aktuellen Wertermittlungslehre ist eine Gewichtung von Sach- und Ertragswert zur Ermittlung des Verkehrswertes nicht mehr zeitgemäß.⁹¹

AUF DEN PUNKT GEBRACHT

Die ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, Teil 1, ist seit 15. 7. 2019 in Kraft. Der Punkt „Allgemeine Anforderungen an eine Liegenschaftsbewertung“ wurde überarbeitet und inhaltlich erweitert. Die Punkte „Annahmen“ sowie „Besondere Annahmen“ wurden als Grundlagen der Wertermittlung in Anlehnung an die *European Valuation Standards* und die *International Valuation Standards* in die ÖNORM B 1802-1 übernommen.

Der Hauptpunkt „Einflussgrößen für die Wertermittlung“ wurde in der ÖNORM B 1802-1 hinsichtlich der Erfordernisse der Wertermittlungspraxis ergänzt. Die ÖNORM B 1802-1 stellt klar, dass auch die aus dem angloamerikanischen Raum stammende *investment method* als Wertermittlungsverfahren dem Stand der Bewertungswissenschaft entspricht.

⁸⁴ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.2.

⁸⁵ Vgl § 3 Abs 2 LBG.

⁸⁶ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.2.

⁸⁷ Vgl § 7 Abs 2 LBG.

⁸⁸ Vgl ÖNORM B 1802-1, Pkt 6.2.

⁸⁹ Vgl Schiller, Liegenschaftsbewertung: „gebundener Bodenwert“; „Gewichtung Sachwert zu Ertragswert“, Sachverständige 2013, 135 (138).

⁹⁰ Vgl Schiller, Sachverständige 2013, 135 (138).

⁹¹ Vgl Edlauer/Muhr/Reinberg, Die Gewichtung von Werten in der Verkehrswertermittlung von Immobilien, immoX 2014, 345 (345).