
Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bauwesen und Immobilien
Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker

Architektin Dipl.-Ing. Julia Neurührer

Sachverständige für Bauwesen und Immobilien

Die ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung auf dem Prüfstand

1. Einleitung

Die Anwendung der im Jahr 2019 für die Liegenschaftsbewertung in Kraft getretenen ÖNORM B 1802-1¹ hat bei Sachverständigen in deren gutachterlichen Praxis zu Unklarheiten geführt. Der Hauptverband der Gerichtssachverständigen hat auf Basis der Ergebnisse eines von ihm einberufenen Arbeitskreises von Sachverständigen bereits im Jahr 2020 bei Austrian Standards angeregt, die ÖNORM B 1802-1 zu überarbeiten. Das zuständige Normenkomitee hat den Änderungsbedarf erkannt und gemeinsam wurde ein Projektantrag zur Revision dieser ÖNORM eingebracht. In den kommenden Monaten ist mit einer überarbeiteten Auflage der ÖNORM B 1802-1 zu rechnen.

2. Der „Stand der Wissenschaft“ in der Immobilienbewertung?

Die am 15. 7. 2019 ausgegebene ÖNORM B 1802-1 stellt die derzeit aktuelle Standardisierung von Austrian Standards² im Bereich der Immobilienbewertung dar und ersetzt die langjährig verwendete ÖNORM B 1802 aus 1997.³

Bei Anwendung des LBG stellt sich die grundsätzliche Frage, ob die in der aktuell gültigen ÖNORM B 1802-1 enthaltenen Empfehlungen den „Stand der Wissenschaft“ in der Bewertungslehre im Sinne des LBG darstellen und demnach bei der Gutachtenserstattung in gerichtlichen Verfahren (§ 1 Abs 1 LBG) zu berücksichtigen sind. Gemäß § 3 Abs 1 LBG sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen „Stand der Wissenschaft“ entsprechen. In der Immobilienbewertung tätige Sachverständige, Sachverständigenverbände, Fachhochschulen und Universitäten, die Liegenschaftsbewertungsakademie sowie die mit der Standardisierung beschäftigten Institutionen haben in den letzten Jahrzehnten durch Erarbeitung eingehender Kriterien und Standards sowie durch Entwicklung nachvollziehbarer Bewertungsmethoden die Ermittlung des Wertes von Liegenschaften zu wissenschaftlichen Standards herangeführt, sodass eine gesicherte Bewertungswissenschaft existiert.⁴

Als „Stand der Wissenschaft“ kann beispielsweise der neueste und von wissenschaftlichen Kriterien durchdrungene

sowie entsprechend veröffentlichte Wissens- und Erkenntnisstand, den die einschlägigen Wissenschaftler als richtig und fortschrittlich beurteilen, gesehen werden.⁵ Der „Stand der Wissenschaft“ kann aufgrund seiner Innovation auch risikoreich sein und ein gewisses Experiment darstellen.⁶ Der „Stand der Wissenschaft“ überschneidet sich mit dem „Stand der Technik“, da auch dieser *ex definitione* einen wissenschaftlichen Hintergrund aufweist.⁷ Die Anwendung des „Standes der Technik“ kann der auf den einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnissen beruhende Entwicklungsstand fortschrittlicher Verfahren, deren Funktionstüchtigkeit erprobt und erwiesen ist, darstellen (§ 71a Abs 1 GewO 1994). Ob der Gesetzgeber einen „Stand der Wissenschaft“ in der zuvor zitierten Begriffsbeschreibung den Wertermittlungsverfahren des LBG unterstellt oder beispielsweise die zuvor genannte Begriffsdefinition für einen „Stand der Technik“ oder die „Regeln der Technik“ als ausreichend sieht, also beispielsweise jene Regeln, welche von der überwiegenden Mehrheit der repräsentativen Fachleute als richtig anerkannt werden,⁸ wird im Schrifttum allgemein hinterfragt, da in Hinblick auf die mehr als 600 Bestimmungen, in denen sich der Gesetzgeber auf eine Technik Klausel beruft,⁹ „dem Gesetzgeber nicht immer eine wohlüberlegte und planmäßige Formulierung bei den Technik Klauseln unterstellt werden dürfe“.¹⁰ Vielmehr sei die Bedeutung der jeweiligen Formulierung der Technik Klauseln immer im systematischen und teleologischen Zusammenhang zu ermitteln¹¹ und stellen die Technik Klauseln allesamt unbestimmte Rechtsbegriffe dar.¹²

3. Bedeutung der ÖNORM B 1802-1 in der Rechtsprechung

Bei allen in gesetzlichen Vorschriften angewendeten Technik Klauseln, also beispielsweise bei einem eingeforderten „Stand der Technik und Wissenschaften“, einem „Stand der Wissenschaft“, einem „Stand der Technik“, bei „anerkannten Regeln der Technik“, kann dem Inhalt einer ÖNORM eine bedeutsame Rolle zukommen. Zumeist wird argumentiert, dass ÖNORMEN, da sie jeweils dem letzten Stand der Technik zum Zeitpunkt ihrer Entstehung entsprechen sollten, zur Auslegung der Technik Klauseln besonders geeignet wären, wengleich ÖNORMEN von den technischen Entwicklungen überholt werden können.¹³

Zur Konkretisierung der nach Ansicht der Rechtsprechung das Wesen der Technik Klauseln ausmachenden abstrakten Tatbestandsmerkmale zieht der OGH in einer Vielzahl von Entscheidungen die ÖNORMEN und vergleichbare andere technischen Regelwerke heran. Diese von der Rechtsprechung gewissermaßen vorgenommene Gleichsetzung der Technik Klauseln mit ÖNORMEN wird durch den OGH regelmäßig mit den Formulierungen zum Ausdruck gebracht, dass ÖNORMEN den Stand der für die betroffenen Kreise geltenden – anerkannten – Regeln der Technik widerspiegeln, dass die ÖNORMEN den Stand der Wissenschaft und Technik entsprechen, dass eine ÖNORM den Stand der Technik darstellt, sowie die Regeln der Technik oder der letzte Stand der Technik in einer ÖNORM wiedergegeben sind.¹⁴ Diese Sichtweise wird im Schrifttum teilweise auch kritisch betrachtet, da auch die Meinung vertreten wird, dass die Gleichstellung einer Technik Klausel mit ÖNORMEN – im Gegensatz zu dem vom Höchstgericht verfolgten generalisierenden Ansatz – erst nach einer von dem jeweiligen Einzelfall berufenen nach technischen Sachverstand vorzunehmenden Prüfung der tatsächlichen Übereinstimmung der einschlägigen ÖNORM mit dem Stand der Technik erfolgen kann.¹⁵

Die ÖNORM B 1802-1 hat bereits Erwähnung in der Judikatur der Höchstgerichte gefunden. Der Begründung zum Beschluss des OGH vom 23. 6. 2020, 5 Ob 20/20g, ist ein Verweis zu Punkt 4.4. („Genauigkeitsanforderungen, Hinweispflicht“) dieser ÖNORM zu entnehmen. In dieser Entscheidung des OGH ist konkret von einer vom Sachverständigen ausgegangenen Empfehlung der ÖNORM die Rede, den Auftraggeber darauf hinzuweisen, dass das Ergebnis der Bewertung angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist und er als Gutachter nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben hat.

Auch in die Rechtsprechung der Landesverwaltungsgerichte als Behörde zweiter Instanz hat die ÖNORM B 1802-1 Eingang gefunden, indem das Gericht nach entsprechender Erläuterung durch den Amtssachverständigen im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht unter ausdrücklicher Nennung der Vorlage der ÖNORM B 1802-1 das Gutachten als nachvollziehbar beurteilt hat.¹⁶

4. Bedeutung der ÖNORM B 1802-1 in der Praxis

Die mittlerweile zurückgezogene ÖNORM B 1802 aus 1997 wurde entsprechend der herrschenden Meinung zumeist im Zusammenhang mit dem „Stand der Technik“ bzw dem „Stand der Wissenschaft“ zum Zeitpunkt der Herausgabe dieser ÖNORM und als brauchbare Hilfestellung für den Sachverständigen und den Auftraggeber gesehen.¹⁷ In diesem Sinn fand die ÖNORM B 1802 aus 1997 bis in das Jahr 2020 Eingang in die Rechtsprechung.¹⁸

Hauswurz/Prader weisen darauf hin, dass obwohl keine gesetzliche Bestimmung die ÖNORM B 1802 aus 1997 als für verbindlich anwendbar erklärt hat, der Sachverständige diese bei der Bewertung zu berücksichtigen hat, weil sie den „Stand der Technik“ festlegt und der Sachverständige aufgrund der Bestimmungen des LBG verpflichtet ist, den jeweiligen „Stand der Wissenschaft“ und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu berücksichtigen.¹⁹ Auch für Reithofer/Stocker sind die ÖNORMEN für Bewertungszwecke im Sinne des LBG zwar formell grundsätzlich unverbindlich, sie geben aber den „Stand der Wissenschaft“ wieder und sind daher für den Sachverständigen beachtlich.²⁰

Bemerkenswert ist, dass die ÖNORM B 1802 aus 1997 rund 22 Jahre gültig war, was angesichts der in vielen anderen technischen Fachbereichen rasanten Entwicklung von neuen Standards der letzten beiden Jahrzehnte eine Rarität darstellt. Grund dafür ist sicher der deregulative Charakter der ÖNORM B 1802 aus 1997, dem auch das LBG unterliegt, welches seit 1992 einen seither unveränderten rechtlichen Rahmen beschreibt, ohne allzu enge Grenzen zu setzen.²¹

Dennoch war eine Novellierung der ÖNORM B 1802 aus 1997 in Anbetracht der in der Zwischenzeit umfangreich entwickelten Bewertungslehre in Verbindung mit der entstandenen facheinschlägigen Literatur unumgänglich und ist allen Beteiligten an der ÖNORM B 1802-1 für ihr besonderes Engagement zu danken, diese schwierige und umfangreiche Aufgabe im Sinne der gesamten Immobilienbranche verantwortungsvoll in Angriff genommen zu haben.

Die vor rund zwei Jahren neu herausgegebene ÖNORM B 1802-1 stimmt inhaltlich in vielen grundlegenden Bereichen mit ihrer Vorgängerin, der ÖNORM B 1802 aus 1997, überein. Sie enthält jedoch auch diverse Änderungen und umfangreiche zusätzliche Inhalte (wie die Einführung des in der Bewertungslehre bereits etablierten Prinzips der „höchsten und besten Nutzung“ bei der Ermittlung des Verkehrs- bzw Marktwertes, zahlreiche neue Begrifflichkeiten und eine Harmonisierung mit bestehenden europäischen Bewertungsstandards). Gemäß einzelnen Fachartikel soll diese ÖNORM im Zuge ihrer Überarbeitung an den aktuellen Stand der Bewertungswissenschaft angepasst worden sein²² und das Ergebnis, also die veröffentlichte ÖNORM B 1802-1, soll den aktuellen Stand der Bewertungslehre dokumentieren sowie im Einklang mit dem LBG stehen.²³

Im Allgemeinen stellt die ÖNORM B 1802-1 für Sachverständige und Auftraggeber von Liegenschaftsbewertungsgutachten in den meisten Punkten eine gute Basis und Qualitätsverbesserung im Bereich der Liegenschaftsbewertung dar. Beispielsweise genannt sei der neu aufgenommene Hinweis in der ÖNORM B 1802-1, dass alle Arten von Kurzgutachten (gutachterliche Stellungnahmen, Verkehrswertplausibilisierungen etc) nicht den in der ÖNORM definierten Anforderungen an Befund und Gutachten entsprechen.²⁴ Diese Auffassung entspricht auch den noch umfangreicheren Ausführungen zum diesem

Thema des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen, wonach die Erstattung von Kurzgutachten mit unvollständiger Befundaufnahme oder reduzierter Gutachtensmethodik und -begründung für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige undenkbar ist, da diese den gesetzlichen Pflichten des Sachverständigen gemäß § 5 SDG sowohl in gerichtlichen Verfahren als auch bei Privatgutachten widersprechen.²⁵

5. Überarbeitungsbedarf der ÖNORM B 1802-1

5.1. Allgemeines

In der Praxis haben die Änderungen und Erweiterungen in der ÖNORM B 1802-1 im Vergleich zu der seit 1997 langjährig angewendeten ÖNORM B 1802 bei Sachverständigen in deren gutachterlichen Praxis zu mehreren Unklarheiten und dementsprechend bei den zahlreichen hierzu abgehaltenen Fachseminaren zu intensiven Diskussionen unter Sachverständigen geführt. Ob sämtliche Empfehlungen in der ÖNORM B 1802-1 tatsächlich den aktuellen Stand der Bewertungslehre wiedergeben, wurde demnach in den vergangenen zwei Jahren umfangreich in den Fachkreisen erörtert.

Die Diskussionsthemen betreffen beispielsweise die Begriffsdefinitionen zum Bauwert, zu den Herstellungskosten und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, den Umgang mit dem verlorenen Bauaufwand im Sachwertverfahren, die Modernisierungskosten als vermeintlicher Teil des Bewirtschaftungsaufwands, die Definitionen der Zinssätze für das Ertragswertverfahren, die Offenlegungspflichten zu Vergleichsobjekten im Hinblick auf den Datenschutz und das Thema „Marktanpassung“. Die neuen bzw. adaptierten Begriffsdefinitionen der ÖNORM B 1802-1 wurden teilweise kritisch hinterfragt, da einzelne Bestimmungen bei detaillierter Betrachtung widersprüchlich bzw. unklar formuliert erscheinen. Ebenso sind bei intensiverer Auseinandersetzung mit den Inhalten dieser ÖNORM auch einzelne Divergenzen des normativen Teils (Textteil) der ÖNORM B 1802-1 zum informativen Teil (Abbildungen mit Ablaufschemata) derselben ÖNORM festzustellen.

Nachfolgend werden einzelne Beispiele der diskutierten Unklarheiten bzw. Widersprüchlichkeiten in der ÖNORM B 1802-1 exemplarisch dargelegt.

5.2. Sachwertverfahren

5.2.1. Herstellungskosten, Außenanlagen

Im Bereich des Sachwertverfahrens werden die im Vergleich zur Vorgängernorm, der ÖNORM B 1802 aus 1997, geänderten bzw. neuen Begriffsdefinitionen hinsichtlich des „Bauwertes“ und der „Herstellungskosten“ oft kritisch betrachtet, da sie nicht mit der gängigen Bewertungsliteratur²⁶ im Einklang stehen. Die ÖNORM B 1802-1 sieht unter Punkt 3.15. vor, dass die „Herstellungskosten“ neben den Bauwerkskosten unter anderem auch die Kosten für „Außenanlagen“ enthalten.²⁷ Die Berücksichtigung

der „Außenanlagen“ in den Herstellungskosten war der ÖNORM B 1802 aus 1997 noch fremd, da diese als Wert sonstiger Bestandteile separat vom Neubauwert eines Objekts zu berücksichtigen waren.²⁸

Diese neue Begriffsdefinition führt jedoch zu Unklarheiten, ob demnach der Wert der Außenanlagen im Neubauwert des Objekts und folglich im Bauwert des Gebäudes enthalten sein soll, da die Kosten der Außenanlagen – gemäß der neuen Begriffsdefinition – nun auch in den der Wertermittlung zugrunde gelegten Herstellungskosten (von baulichen Anlagen) enthalten sein können. Gleichzeitig können Außenanlagen als „Wert sonstiger Bestandteile“ gemäß Punkt 6.4.5. im normativen Teil der ÖNORM B 1802-1 im Sachwertverfahren auch separat vom Gebäude ermittelt werden. Das Ablaufschema des Sachwertverfahrens im informativen Teil der ÖNORM B 1802-1²⁹ kennt jedoch nur eine einzige Vorgehensweise; es sieht die „Außenanlagen“ weder im „Neubauwert des Objekts“ noch im „Bauwert des Gebäudes“ vor, da die „Außenanlagen“ gemäß diesem Ablaufschema ausschließlich separat als Wert von sonstigen Bestandteilen angesetzt werden.

Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die vom Hauptverband der Gerichtssachverständigen regelmäßig veröffentlichten Empfehlungen für Herstellungskosten³⁰ – in Abweichung zu Punkt 3.15. der ÖNORM B 1802-1 – keine Kosten für Außenanlagen³¹ beinhalten. Stattdessen werden die Außenanlagen den sonstigen Bestandteilen gemäß Punkt 6.4.5. der ÖNORM B 1802-1 zugeordnet.

Ein Erfordernis bei der Überarbeitung der ÖNORM B 1802-1 wird es sein, eine eindeutige Regelung betreffend die Herstellungskosten zur Ermittlung des Neubauwertes eines Objekts und deren Bezug zu Außenanlagen zu definieren. Demnach sollen die Kosten für Außenanlagen wahlweise in den Herstellungskosten zur Ermittlung des Bauwertes oder ausgehend von Erfahrungssätzen bzw. von den marktüblichen Herstellungskosten zur Ermittlung des Wertes von sonstigen Bestandteilen und Zubehör berücksichtigt werden können. In diesem Zusammenhang sind die Divergenzen des normativen Teils (Textteil) der ÖNORM B 1802-1 zum informativen Teil (Abbildungen mit Ablaufschemata) derselben ÖNORM betreffend die Außenanlagen im Sachwertverfahren zu beheben.

5.2.2. Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands

Hinsichtlich des Bauwertes enthält die ÖNORM B 1802-1 bei ihrer Begriffsdefinition keine Berücksichtigung einer allfälligen Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands³² und auch das Ablaufschema des Sachwertverfahrens sieht diese Wertminderung erst nachfolgend der Ermittlung des Bauwertes des Gebäudes vor.³³ Im Gegensatz dazu war gemäß dem Ablaufschema des Sachwertverfahrens in der Vorgängerfassung, der ÖNORM B 1802 aus 1997, ein allfälliger verlorener Bauaufwand bereits bei der Ermittlung des Bauwertes zu berücksichtigen. Aufgrund der geänderten Vorgangsweise in der Bewertung unterscheiden sich die

zahlenmäßigen Angaben in bestehenden Gutachten bei den Bauwerten im Vergleich zu „neuen“ Bauwerten, die im Sinne der ÖNORM B 1802-1 ermittelt wurden. Eine zahlenmäßige Vergleichbarkeit von Bauwerten ist daher individuell davon abhängig, ob ein Gutachter die Empfehlungen der ÖNORM B 1802-1 anwendet oder davon Abstand nimmt.

Der verlorene Bauaufwand stellt eine wirtschaftliche Wertminderung dar. Diese Wertminderung stellt dar, welcher kostenmäßige Anteil der um die Wertminderung infolge Alters geminderten Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag nicht mehr im Bauwert wertmäßig vorhanden ist, da der Markt diese Kosten wertmäßig nicht bezahlt. Da der Bauwert eine Begrifflichkeit darstellt, welche den „Wert“ der baulichen Anlagen widerspiegelt und nicht den Preis der tatsächlich aufgewendeten „Kosten“ der baulichen Anlagen, wäre es folgerichtig, die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands bei der Ermittlung des Bauwertes zu berücksichtigen.

Das LBG normiert in § 6 Abs 3: „Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen.“ Der „Wert“ von baulichen Anlagen ist der Preis, den Marktteilnehmer bereit wären, für die baulichen Anlagen zu zahlen, und dieser „Wert“ stellt nicht allein die infolge Alters und allfälliger Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs wertgeminderten Herstellungskosten dar. Der Bauwert, also im Sinne des LBG die Summe der Werte der baulichen Anlagen, stellt daher die infolge Alters und allfälliger Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs wertgeminderten Herstellungskosten, welche eine angemessene wirtschaftliche Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes erfahren haben, dar.

Hierbei ist anzumerken, dass im Gegensatz zur Ermittlung des Verkehrs- bzw Marktwertes bei der Ermittlung des Teilwertes gemäß § 12 BewG im abgabenrechtlichen Verfahren die konkreten betrieblichen Aspekte im Vordergrund stehen und dort ein verlorener Bauaufwand im Bauwert prinzipiell nicht berücksichtigt werden kann, wenn es sich entsprechend den Umständen um ein betriebsarteeigenes Wirtschaftsgut handelt und keine Fehlinvestitionen getätigt wurden.³⁴ Unter einem verlorenen Bauaufwand kann im abgabenrechtlichen Sinn nur ein Wertverlust verstanden werden, der sich aus Fehlinvestitionen ergibt, also wenn für Anlagegüter mehr aufgewendet wurde, als sie wert sind³⁵ bzw wenn der Bauaufwand jenes Maß übersteigt, das in gleicher Höhe bei jedem entsprechenden Bau anfällt.³⁶

Das Bestreben wird es sein, bei der Definition des Bauwertes zur Ermittlung des Verkehrs- bzw Marktwertes die Berücksichtigung einer allfälligen Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands aufzunehmen, die Begriffsbestimmung zur Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes anzupassen und dementsprechend auch das Ablaufschema zum Sachwertverfahren im informativen Teil der ÖNORM B 1802-1 zu überarbeiten.

5.3. Ertragswertverfahren

Im Bereich des Ertragswertverfahrens haben insbesondere die Neueinführung des Begriffs „Liegenschaftszinssatz“ und die neue Begriffsdefinition zum „Kapitalisierungszinssatz“ zu weitreichenden Unklarheiten und Unsicherheiten bei Sachverständigen geführt, da der allgemeine Begriff „Kapitalisierungszinssatz“ in der ÖNORM B 1802-1 alleinig für eine spezielle Anwendung, nämlich für die Beleihungswertermittlung, definiert wurde.

Der in der ÖNORM B 1802-1 missverständlich verwendete, allgemeine Begriff „Kapitalisierungszinssatz“ stellt dort einen speziellen Zinssatz dar, der nicht der Ermittlung des Verkehrswertes nach dem LBG dient, sondern ausschließlich für die Beleihungswertermittlung anzuwenden ist (§ 103 Z 10 lit f sublit bb BWG). Auch die ÖNORM B 1802-2³⁷ verwendet im DCF-Verfahren den Begriff „Kapitalisierungszinssatz“ und nennt diesen speziellen Zinssatz „Kapitalisierungszinssatz (für fiktive Veräußerung)“, also jener Zinssatz, der am Ende der Detailprognose zu einem „fiktiven Veräußerungserlös“, dem *terminal value* bzw Marktwert, führt.³⁸

Mit der im LBG verwendeten Bezeichnung „Kapitalisierungszinssatz“ hat der Gesetzgeber allgemein den Zinssatz zur Kapitalisierung für die Barwertberechnung beschrieben (§ 5 Abs 1 LBG).³⁹ Eine konkrete Zuordnung des Begriffs „Kapitalisierungszinssatz“ alleinig für die Ermittlung des Beleihungswertes nach dem BWG ist dem LBG nicht zu entnehmen.

Das LBG beschreibt im Ertragswertverfahren allgemein eine Kapitalisierung zum „angemessenen Zinssatz“ (§ 5 Abs 1 LBG) und legt gleichzeitig fest, dass „die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen ist“ (§ 10 Abs 2 LBG). Betreffend die Auswahl des Kapitalisierungszinssatzes bei der Bewertung von Rechten und Lasten normiert das LBG, dass die Vorteile des Berechtigten und die Nachteile des Belasteten sowie die allfällige Auswahl eines Kapitalisierungszinssatzes und eines Kapitalisierungsfaktors zu begründen sind. Diese gesetzlichen Festlegungen sind als grundsätzliche Erfordernisse jedes Ertragswertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des LBG zu sehen.

Der im LBG genannte „angemessene Zinssatz“ bzw „Kapitalisierungszinssatz“ zur Ermittlung des Verkehrswertes entspricht im Sinne der ÖNORM B 1802-1 dem neu eingeführten Begriff „Liegenschaftszinssatz“ zur Ermittlung des Verkehrs- bzw Marktwertes. Der neue Terminus „Liegenschaftszinssatz“ folgt einer zeitgemäßen Anpassung an die Begrifflichkeiten der deutschen Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 14 ImmoWertV 2010;⁴⁰ § 21 ImmoWertV 2021)⁴¹ und dem Umstand, dass diese Bezeichnung bereits regelmäßig in der gutachterlichen Praxis von Sachverständigen in Österreich angewendet wurde, wenngleich der Begriff „Liegenschaftszinssatz“ vor Herausgabe der ÖNORM B 1802-1 weder in der österreichischen Gesetzgebung noch in der ÖNORM definiert wurde. Ähnlich wie in der ÖNORM B 1802-1 werden in Deutsch-

land Liegenschaftszinssätze als Kapitalisierungszinssätze definiert, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (§ 21 Abs 2 ImmoWertV 2021; analog § 14 Abs 3 ImmoWertV 2010).

Die Vorgängerfassung, die ÖNORM B 1802 aus 1997, enthielt mehrere empfohlene Methoden zur Ermittlung des Zinssatzes.⁴² Die ÖNORM B 1802-1 erwähnt keine konkreten Verfahren einer Zinssatzableitung, sondern verweist allgemein auf eine Ableitung aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung zum Bewertungsstichtag.⁴³ Aufgrund der ausgebliebenen Empfehlung von geeigneten Methoden der Zinssatzableitung ist eine Unsicherheit entstanden, wie der Zinssatz im Sinne der ÖNORM B 1802-1 in der Praxis abzuleiten ist. Diese „fehlende Reglementierung“ kann allerdings als Vorteil betrachtet werden, da der Sachverständige somit bei Anwendung der ÖNORM B 1802-1 frei in seiner Vorgangsweise ist, wie er den angemessenen Zinssatz gemäß § 5 Abs 1 LBG aus dem Immobilienmarkt ableitet. Gemäß Punkt 6.5.6. der ÖNORM B 1802-1 ist die Ermittlung des Zinssatzes zu begründen. Diese Empfehlung ist analog dem LBG zu sehen, wo normiert ist, dass die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen ist (§ 10 Abs 2 LBG). Die durch den Hauptverband der Gerichtssachverständigen veröffentlichten Empfehlungen der Kapitalisierungszinssätze⁴⁴ können im Sinne der Standardisierung der ÖNORM B 1802-1 zur Plausibilisierung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes angewendet werden.⁴⁵

In mehreren Fachartikeln wurde seither zur Thematik der Ermittlung des Zinssatzes und der neuen Begriffsdefinitionen zum „Liegenschaftszinssatz“ bzw. „Kapitalisierungszinssatz“ bereits Stellung genommen und Lösungsvorschläge durch Anwendung mittelbarer bzw. unmittelbarer Methoden wurden aufgezeigt.⁴⁶

Ziel wird es im Zuge der Überarbeitung der ÖNORM B 1802-1 sein, eindeutige Begriffsbestimmungen zu den in den unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren verwendeten Zinssätzen zu definieren und den deregulativen Ansatz bei der Ermittlung der Zinssätze beizubehalten.

5.4. Vergleichswertverfahren

Im Bereich des Vergleichswertverfahrens wird die in der ÖNORM B 1802-1 dargelegte Empfehlung zur Nennung der zum Vergleich herangezogenen Liegenschaften und ihrer Kaufpreise bzw. Mieten⁴⁷ bei der Ermittlung des Vergleichs- bzw. Marktwertes bzw. des ortsüblichen Mietzinses aufgrund von datenschutzrechtlichen Vorgaben und sonstigen rechtlichen Hindernissen als wesentliche Diskrepanz mit der gängigen Praxis und der hierzu ergangenen Judikatur betrachtet.

Die höchstgerichtliche Rechtsprechung steht einer solchen Verpflichtung jedenfalls entgegen: „Eine Pflicht zur Offenlegung von Mietverträgen, insbesondere der Höhe des Mietzinses besteht nicht. Es ist auch das Interesse

von Mietvertragsparteien zu respektieren, Vertragsinhalte nicht publik zu machen. Wird nun die Vergleichswertmethode als taugliche Methode zur Ermittlung eines örtlichen (und damit letztendlich angemessenen) Hauptmietzinses anerkannt, muss dem Sachverständigen die Möglichkeit gegeben werden, Daten, die ihm im Zuge seines Befundes ‚vertraulich‘ mitgeteilt wurden, geheim zu halten, also weder dem Gericht noch den Parteien des Verfahrens bekannt zu geben. Würde man den Sachverständigen zur Offenlegung seines gesamten Befundes, also insbesondere der Mietverträge unter Anführung von Namen der Vertragsparteien und Höhe des Hauptmietzinses, zwingen, so wäre aufgrund der bereits erwähnten Intransparenz des Immobilienmarktes der Vergleichswertmethode die Basis entzogen, da ein nicht zu unterschätzender Teil der Vergleichsobjekte ausgeschieden werden müsste. Der Sachverständige kann daher nicht gezwungen werden, sämtliche Erhebungen, die zur Ermittlung des Hauptmietzinses angestellt worden sind, offenzulegen.“⁴⁸

Vergleichbare Umstände liegen auch bei der Anwendung von vertraulichen Daten aus *share deals* vor, also bei Immobilientransaktionen in Form des Erwerbs von Anteilen von immobilienhaltenden Gesellschaften, wenn Kaufpreise und allfällige sonstige vertraglich vereinbarten wertbestimmenden Informationen aus nicht öffentlich zugänglichen Verträgen dem Sachverständigen vertraulich mitgeteilt wurden. Auch diese vertraulichen Informationen können für die Aufnahme des Befundes geeignet sein und in der Bewertung des Sachverständigen angewendet werden, ohne dass diese zum Vergleich herangezogenen Liegenschaften und ihre Preise für den Anteilskauf dem Gericht oder den Parteien des Verfahrens vollständig in allen vertraulich mitgeteilten Details bekannt zu geben sind.

In diesen Fällen wird der Sachverständige nur jene wertbestimmenden Faktoren preisgeben, die einer wertmäßigen Einordnung der zum Vergleich herangezogenen Liegenschaften dienen, soweit die rechtlichen Hindernisse dies zulassen.

Erfordernis der Überarbeitung der ÖNORM B 1802-1 wird es sein, die bei rechtlichen Hindernissen unvereinbare Offenlegung von Daten zu Vergleichsobjekten in Entsprechung der höchstgerichtlichen Rechtsprechung aufzunehmen.

5.5. Marktanpassung

Die vorliegenden Divergenzen bzw. Unklarheiten im Zusammenhang mit dem normativen Teil der ÖNORM B 1802-1 und dem informativen Teil der ÖNORM B 1802-1 betreffen weiters das Thema der Marktanpassung.

Gemäß dem Ablaufschema im informativen Teil der ÖNORM B 1802-1 ist eine allfällige Marktanpassung lediglich beim Sachwertverfahren, nicht jedoch beim Vergleichs- und Ertragswertverfahren vorgesehen.⁴⁹ Das Ablaufschema steht jedoch in Divergenz zum normativen Teil der ÖNORM B 1802-1, da dort grundsätzlich bei sämtlichen Wertermittlungsverfahren gemäß Punkt 6.2.

der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren ist, was einer möglichen Marktanpassung in jedem Wertermittlungsverfahren gleichkommt. Demnach wäre gemäß dem normativen Teil der ÖNORM B 1802-1 eine Marktanpassung beispielsweise auch beim Vergleichs- und Ertragswertverfahren und nicht nur beim Sachwertverfahren vorgesehen.

Unabhängig von dieser Widersprüchlichkeit bzw. Unklarheit geht anhand des Schrifttums hervor, dass es die eigentliche Intention der ÖNORM B 1802-1 war, eine Marktanpassung nur noch beim Sachwertverfahren zu empfehlen. *M. M. Roth* merkt hierzu an, dass künftig lediglich beim Sachwertverfahren zur Ableitung des Verkehrs- bzw. Marktwertes 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.⁵⁰

Zu dieser Empfehlung, dass nur im Sachwertverfahren eine allfällige Marktanpassung vorzunehmen sei, liegen unter Experten teilweise unterschiedliche Ansichten vor. Beispielsweise können sich nach *Reithofer/Stocker* auch bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens aufgrund von vorliegenden Rechten und Lasten Umstände ergeben, die gegebenenfalls eine gesonderte Marktanpassung notwendig erscheinen lassen.⁵¹

Ob gegebenenfalls eine Marktanpassung zur Wertermittlung erforderlich ist, wird im konkreten Einzelfall zu beurteilen und zu begründen sein. Im Anwendungsbereich des LBG wäre aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§ 7 Abs 1 LBG), was einer Marktanpassung gleichkommt, indem der Sachverständige den errechneten Wertbetrag vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch würdigen und unter Umständen auch korrigieren muss.⁵²

Notwendigkeit einer zu überarbeitenden Standardisierung wird es sein, eine unzweifelhafte Aussage zur Marktanpassung im Sinne der Bewertungslehre festzulegen und die bisherige Intention der ÖNORM B 1802-1 zur möglichen Marktanpassung im Sachwertverfahren eindeutig darzulegen.

5.6. Bewirtschaftungsaufwand

Zur Definition des Bewirtschaftungsaufwands merkt die ÖNORM B 1802-1 an, dass hierzu Betriebs- und Verwaltungskosten, Erhaltungskosten (Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten oder Modernisierungskosten), Mietausfallwagnis, bestandsbedingte Steuern und sonstige Abgaben zählen.⁵³ Gleichzeitig wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer als in der Verkehrswertermittlung zugrunde gelegter Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung

ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann, definiert.

Das LBG normiert den Bewirtschaftungsaufwand hingegen als den tatsächlichen Aufwand für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (§ 5 Abs 2 LBG). Ist der tatsächliche Bewirtschaftungsaufwand nicht erfassbar, so ist vom entstehenden Aufwand bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache auszugehen (§ 5 Abs 3 LBG). Die in der ÖNORM B 1802 zur Definition des Begriffs „*Bewirtschaftungsaufwand*“ angemerkten Modernisierungskosten sind in der gesetzlichen Definition desselben Begriffs im LBG nicht genannt.

Bienert zeigt auf, dass zwar Maßnahmen zur (geringfügigen) Verbesserung des Ist-Zustands unter den Begriff „*Instandhaltung*“ subsumiert werden können; eine Modernisierung ist hingegen hier nicht eingeschlossen.⁵⁴ *Kranewitter* zählt zu den Bewirtschaftungskosten nicht umlagefähige Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis, aber keine Modernisierungskosten.⁵⁵

Der Bewirtschaftungsaufwand beinhaltet in der Regel keine Modernisierungskosten. Ausnahmen gelten für die Beleihungswertermittlung, wo das Modernisierungsrisiko mit den Kosten für notwendige Anpassungsmaßnahmen, die zusätzlich zu den Instandhaltungskosten zur Aufrechterhaltung der Marktgängigkeit und zur dauerhaften Sicherung des Mietausgangsniveaus notwendig sind, darzustellen sind (§ 11 Abs 7 deutsche Beleihungswertermittlungsverordnung).⁵⁶ In der Literatur werden bei der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung in Einzelfällen Sonderimmobilien (zB Gastronomie, Tankstellen) genannt, wo gegebenenfalls Modernisierungskosten vom Rohertrag in Abzug gebracht werden könnten.⁵⁷

Auch *Reithofer/Stocker* sehen die in Punkt 3.9. der ÖNORM B 1802-1 in der Anmerkung aufgezählten Modernisierungskosten im Widerspruch zu dem in der Literatur allgemein anerkannten Verständnis des Bewirtschaftungsaufwands, insbesondere der Instandhaltungskosten, die – bei der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung – im Regelfall keine Modernisierungskosten beinhalten.⁵⁸

Die Modernisierungskosten sollten daher nur in ausgewählten und begründeten Fällen im Rahmen einer Verkehrswertermittlung vom Rohertrag in Abzug gebracht werden.⁵⁹

Im Zuge einer Überarbeitung der ÖNORM B 1802-1 wird es erforderlich sein, die mit dem LBG und der Bewertungslehre weitgehend unvereinbare Anmerkung zur Definition des Bewirtschaftungsaufwands dahin gehend anzupassen, dass Modernisierungskosten in der Regel kein Teil des Bewirtschaftungsaufwands sind.

5.7. Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer

Als weiteres Beispiel für eine unvereinbare Begriffsdefinition in der ÖNORM B 1802-1 sei die Anmerkung zur Definition der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer⁶⁰

genannt. Demnach könne sich die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei durchgeführten bzw. unterlassenen Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verlängern bzw. verkürzen.

Dazu wird seitens der Autoren klargestellt, dass durchgeführte bzw. unterlassene Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten bzw. Modernisierungen bewertungstechnisch jedenfalls zu einer Verlängerung bzw. Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (statt Gesamtnutzungsdauer) führen, wie es auch der deutschen Immobilienwertermittlungsverordnung zu entnehmen ist, wo festgelegt ist, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen können (§ 6 Abs 6 ImmoWertV 2010; analog § 4 Abs 3 ImmoWertV 2021).

Auch aus Sicht von *Reithofer/Stocker* dürfte es sich in Anmerkung 1 zu Punkt 3.29. der ÖNORM B 1802-1 um ein Redaktionsversehen handeln.⁶¹

Das Vorhaben wird es sein, im Rahmen einer Überarbeitung der ÖNORM B 1802-1 diese unzutreffende Anmerkung zur Begriffsdefinitionen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer richtigzustellen.

5.8. Höchste und beste Nutzung

Das Prinzip der „*höchsten und besten Nutzung*“ wird in der ÖNORM B 1802-1 definiert als Wertermittlung unter Berücksichtigung der (potenziellen) Nutzungsmöglichkeiten einer Liegenschaft aus der Perspektive eines typischen Marktteilnehmers.⁶²

Diese Begriffsdefinition hinkt der Definition in der europäischen Standardisierung nach und geht nicht konkret auf die erforderliche technische Durchführbarkeit, wirtschaftliche Sinnhaftigkeit und eine derzeit oder in Zukunft wahrscheinlich rechtliche Zulässigkeit der (potenziellen) Nutzungsmöglichkeiten ein.

Diese Erfordernisse bei einer „*höchsten und besten Nutzung*“ werden zwar in späterer Folge im Kapitel „*Verkehrswert/Marktwert*“ der ÖNORM B 1802-1 angesprochen, aber hierbei zeigt sich jedoch bei genauer Betrachtung eine Divergenz mit der europäischen Standardisierung. Während die ÖNORM B 1802-1 davon spricht, dass ein Entwicklungspotenzial „*rechtlich zulässig*“ sein muss,⁶³ legt die europäische Standardisierung fest, dass eine bestmögliche Nutzung einer Immobilie „*derzeit oder in Zukunft wahrscheinlich gesetzlich erlaubt ist*“.⁶⁴

Schiller hat im Rahmen der Entstehung der ÖNORM B 1802-1 darauf hingewiesen, dass unter Anwendung des Prinzips der „*höchsten und besten Nutzung*“ streng darauf geachtet werden muss, dass alle spekulativen Elemente sowie persönliche Nutzungsabsichten eines Erwerbers außer Betracht bleiben und dass alle dabei in die Wertermittlung eingehenden Daten dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen müssen.⁶⁵ Bei der Ermittlung des Markt- bzw. Verkehrswertes und des beizulegenden Zeit-

wertes besteht nicht die Verpflichtung zu einer extensiven Suche nach dem *highest and best use* einer Liegenschaft. Falls keine gegenteiligen Hinweise vorliegen, ist davon auszugehen, dass die tatsächliche oder geplante Nutzung die bestmögliche Nutzung darstellt.⁶⁶

Die Übernahme des Grundsatzes der „*höchsten und besten Nutzung*“ auch für das LBG vorzunehmen, steht aus Sicht der Autoren *Hauswurz/Reithofer/Stocker* nicht im Widerspruch mit dem materiellen Inhalt des § 2 Abs 2 LBG, da die Prämisse der „*höchsten und besten Nutzung*“ bereits seit dem Bestehen des Verkehrswertbegriffs im Rahmen der Wertermittlung durch die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und der jeweiligen Eingangsparameter des gewählten Wertermittlungsverfahrens zu berücksichtigen war.⁶⁷

Unter Beibehaltung des in der Bewertungslehre bereits etablierten Grundsatzes der „*höchsten und besten Nutzung*“ wird es Ziel der Überarbeitung der ÖNORM B 1802-1 sein, diese Begriffsdefinition zu präzisieren, zu ergänzen bzw. dem internationalen Terminus⁶⁸ anzupassen sowie die Erklärungen zur „*höchsten und besten Nutzung*“ bei der Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes zu verbessern.

6. Anwendung der ÖNORM B 1802-1?

Bereits bei der Erarbeitung des Vorgängerstandards, der ÖNORM B 1802 aus 1997, war es das Ziel, neben dem LBG eine weitere Basis für die Qualitätsverbesserung im Bereich der Liegenschaftsbewertung zu schaffen. Diese ÖNORM sollte unter anderem dem Sachverständigen die Arbeit erleichtern und als Hilfestellung zur besseren Nachvollziehbarkeit eines Bewertungsgutachtens dienen.⁶⁹

In der Praxis erscheinen diese Ziele durchaus berechtigt. In Hinblick auf die eingangs zitierte, bereits mehrmals in der höchstgerichtliche Rechtsprechung gewissermaßen vorgenommene Gleichsetzung von ÖNORMEN mit den sogenannten Techniklauseln, also auch mit dem im LBG verankerten „*Stand der Wissenschaft*“ (§ 3 Abs 1 LBG), ist der Inhalt der ÖNORM B 1802-1 bei der Wertermittlung von Liegenschaften allgemein als wesentlich und bedeutsam anzusehen. Die Anwendung der ÖNORM B 1802-1 kann im Detail aber nur dann erfolgen, wenn deren einzelner in Betracht gezogener Inhalt auch tatsächlich dem „*Stand der Wissenschaft*“ entspricht. Auf dem Prüfstand hat die ÖNORM B 1802-1 einzelne Widersprüchlichkeiten hervorgebracht, die eine Überarbeitung erforderlich gemacht haben.

Der Sachverständige hat daher die von ihm zitierten Quellen und angewendeten Inhalte sachkundig zu prüfen und diese gegebenenfalls in Entsprechung des „*Standes der Wissenschaft*“ in einzelnen Sachverhalten anzupassen.

Im Zuge der Erarbeitung der ÖNORM B 1802-1 soll eines der Diskussionsergebnisse der Arbeitsgruppe auch gewesen sein, dass dann, wenn in begründeten Fällen von den Regelungen der ÖNORM abgewichen wird, dies detailliert und nachvollziehbar im betreffenden Gutachtenstil dar-

zustellen ist.⁷⁰ Auf Basis dieses Diskussionsergebnisses, welches sich aus normungstechnischen Gründen nicht in der veröffentlichten Fassung findet,⁷¹ und dem Umstand, dass einzelne Inhalte der ÖNORM B 1802-1 Überarbeitungsbedarf zeigen, ist in begründeten Fällen eine Abweichung von der ÖNORM B 1802-1 in Teilaspekten notwendig.

Es ist davon auszugehen, dass die aktuell in Überarbeitung befindliche ÖNORM B 1802-1 in ihrer novellierten Fassung die wesentlichen Diskussionspunkte und Unklarheiten ausräumen wird können, sodass diese für die Liegenschaftsbewertung in Österreich maßgebliche Standardisierung wieder auf möglichst breiter Basis in der gutachterlichen Praxis Anwendung findet.

Anmerkungen:

- ¹ ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren (Ausgabe: 15. 7. 2019).
- ² Austrian Standards International Standardisierung und Innovation, Heinestraße 38, 1020 Wien.
- ³ ÖNORM B 1802: Liegenschaftsbewertung – Grundlagen (Ausgabe: 1. 12. 1997).
- ⁴ *Stabentheiner*, LBG² (2005) 21; *Hauswurz/Schiller/Stocker* in *Deixler-Hübner*, EO II, § 3 LBG Rz 1.
- ⁵ *Gamerith*, Der „Stand der Technik“ im Bauwesen, in *G. Saria*, Der „Stand der Technik“ (2007) 77 (81).
- ⁶ *Gamerith*, Bauwesen, 81.
- ⁷ *G. Saria*, Grundsätzliches zum „Stand der Technik“ aus rechtswissenschaftlicher Sicht, in *G. Saria*, Der „Stand der Technik“ (2007) 25 (39).
- ⁸ *Gamerith*, Bauwesen, 80 f.
- ⁹ *G. Saria*, Grundsätzliches, 26.
- ¹⁰ *G. Saria*, Grundsätzliches, 42.
- ¹¹ *G. Saria*, Grundsätzliches, 42.
- ¹² *G. Saria*, Grundsätzliches, 29 ff und 74; vgl auch *J. Thiele*, Starre und gleitende Verweise auf technische Normen im Recht, DS 2020, 308.
- ¹³ *G. Saria*, Grundsätzliches, 69, mit Verweis auf *Thienel*, Verweisungen auf ÖNORMEN (1990) 15 FN 8; in diesem Sinn ferner *Hartmann*, ÖNORMEN – Rechtsgrundlagen und ihre Bedeutung als AGB, in *Kühne*, Rechtsfragen des Bauvertrages (1978) 43 (55).
- ¹⁴ *Seebacher*, Die ÖNORM B 2110 als „Haftungsfälle“ im Bauvertrag (Teil I), SV 2013/2, 64, mit Verweis auf OGH 9. 6. 1994, 6 Ob 535/94; 26. 6. 2001, 5 Ob 70/01g; 20. 10. 2004, 3 Ob 185/04h, mit Verweis auf *G. Saria*, Zur Gleichstellung der Techniklauseln und ÖNORMEN, bbl 2009, 172; vgl auch *Hauswurz/Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014) 205.
- ¹⁵ *Seebacher*, SV 2013/2, 64 ff; vgl auch *Schauer*, Gewissenhafte Sachverständigentätigkeit – Umgang mit Regelwerken, DS 2020, 324.
- ¹⁶ LVwG Wien 21. 12. 2020, VGW-111/093/3455/2020.
- ¹⁷ *Schiller*, ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung, SV 1998/2, 27; vgl auch *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017) 4; punktuelle Kritik an der ÖNORM B 1802 aus 1997 aufgeworfen in *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien (2011) 325, 326, 328, 459, 463, 483, 582 und 602.
- ¹⁸ OGH 23. 6. 2020; 5 Ob 20/20g; LVwG Tirol 9. 12. 2020, LVwG-2020/39/2650-1.
- ¹⁹ *Hauswurz/Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten, 9.
- ²⁰ *Reithofer/Stocker*, Residualwertverfahren (2016) 9; vgl auch *Kothbauer/Reithofer*, LBG (2013) 29.
- ²¹ ErlRV 333 BlgNR 18. GP, 9; vgl auch *Stabentheiner*, LBG², 7; *Schiller*, SV 1998/2, 27.
- ²² *M. M. Roth*, Neufassung ÖNORM B 1802-1: Ausgabe 2019 (Teil II), ZLB 2019, 83.
- ²³ *Eckhart/Reinberg*, Der Liegenschaftszinssatz in der Immobilienbewertung, ZLB 2020, 58.
- ²⁴ Punkt 1. der ÖNORM B 1802-1.
- ²⁵ *Schmidt*, Kurzgutachten in der Liegenschaftsbewertung? SV 2016/3, 126; vgl auch *Lattner/Schmidt*, Der Grundstückswert in der Grunderwerbsteuer, SV 2016/3, 142 (146 f); *Schiller*, Keine Liegenschaftsbewertung durch ein sogenanntes „Kurzgutachten“! SV 2018/3, 136.
- ²⁶ *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷, 66, 83 und 86; *M. Funk/Ressler/Stocker*, Sachwertverfahren, in *Bienert/M. Funk*, Immobilienbewertung Österreich³ (2014) 281 (282 und 295); *Seiser/Kainz*, Wert von Immobilien, 471.
- ²⁷ Punkt 3.15. der ÖNORM B 1802-1.
- ²⁸ Punkte 5.4.3.1. und 5.4.4. der ÖNORM B 1802 aus 1997.
- ²⁹ Anhang A Punkt A.3. der ÖNORM B 1802-1.
- ³⁰ *Popp*, Empfehlungen für Herstellungskosten, SV 2019/2, 67; *derselbe*, Empfehlungen für Herstellungskosten 2020, SV 2020/2, 89; *derselbe*, Empfehlungen für Herstellungskosten 2021, SV 2021/3, 140.
- ³¹ Kostenbereich 6 in Punkt 5.3.2. der ÖNORM B 1801-1: Bauprojekt- und Objektmanagement – Teil 1: Objektterrichtung (Ausgabe: 1. 2. 2021).
- ³² Punkt 3.3. der ÖNORM B 1802-1.
- ³³ Anhang A Punkt A.3. der ÖNORM B 1802-1.
- ³⁴ VwGH 13. 5. 1960, 1782/56, VwSlg 2228 F/1960; 30. 3. 1962, 1968/61; 14. 10. 1981, 1814/79; 21. 12. 2010, 2009/15/0098; BFG 9. 8. 2016, RV/7101970/2005.
- ³⁵ VwGH 13. 5. 1960, 1782/56.
- ³⁶ VwGH 13. 5. 1960, 1782/56.
- ³⁷ ÖNORM B 1802-2: Liegenschaftsbewertung – Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren) (Ausgabe: 1. 12. 2008).
- ³⁸ Punkte 3.9., 4.1. und 4.2.3.2. der ÖNORM B 1802-2.
- ³⁹ *Popp*, Hinweise zu den Empfehlungen der Kapitalisierungszinssätze, SV 2019/4, 235.
- ⁴⁰ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), dBGBl I 2010, 639 in der Fassung dBGBl I 2019, 1794; aufgehoben durch die Verordnung dBGBl I 2021, 1805.
- ⁴¹ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), dBGBl I 2021, 1805.
- ⁴² Punkt 5.3.4. der ÖNORM B 1802 aus 1997.
- ⁴³ Punkt 6.5.6. der ÖNORM B 1802-1.
- ⁴⁴ Zuletzt in SV 2021/2, 104.
- ⁴⁵ Punkt 6.5.6. der ÖNORM B 1802-1; *Popp*, SV 2019/4, 235.
- ⁴⁶ *Popp*, SV 2019/4, 235; *Hauswurz/Schiller/Stocker* in *Deixler-Hübner*, EO II, § 5 LBG Rz 14; *Popp/Stocker*, Kapitalisierungs- und Liegenschaftszinssatz, ZLB 2020, 45; *Rauscher*, Der Liegenschaftszinssatz, ZLB 2020, 48 (49); *Eckhart/Reinberg*, ZLB 2020, 58 f; *Reithofer/Stocker*, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil VI), immo aktuell 2020, 138.
- ⁴⁷ Punkt 6.3. der ÖNORM B 1802-1.
- ⁴⁸ Zitiert nach *Schiller*, Grenzen der Nachvollziehbarkeit des Befundes, SV 2020/3, 137; vgl auch OGH 23. 4. 2015, 1 Ob 53/15y; RIS-Justiz RS0043086; LGZ Wien 26. 11. 2014, 39 R 275/14a.
- ⁴⁹ Anhang A Punkt A.5. der ÖNORM B 1802-1.
- ⁵⁰ *M. M. Roth*, ZLB 2019, 83.
- ⁵¹ *Reithofer/Stocker*, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil IV), immo aktuell 2020, 41 (50); vgl auch *Seiser/Kainz*, Wert von Immobilien, 672.

- ⁵² ErlRV 333 BlgNR 18. GP, 15.
- ⁵³ Punkt 3.9. der ÖNORM B 1802-1.
- ⁵⁴ *Bienert*, Ertragswertverfahren, in *Bienert/M. Funk*, Immobilienbewertung Österreich³ (2014) 329 (351).
- ⁵⁵ *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷, 91; ähnlich *Seiser/Kainz*, Wert von Immobilien, 609 und 612 ff.
- ⁵⁶ Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV), dBGBl I 2006, 1175 in der Fassung dBGBl I 2009, 3041.
- ⁵⁷ *Lichter/K. Wagner*, Bewertung von gastronomisch genutzten Immobilien, in *Bienert/K. Wagner*, Bewertung von Spezialimmobilien² (2018) 463 (477); *K. Wagner*, Bewertung von Tankstellen, in *Bienert/K. Wagner*, Bewertung von Spezialimmobilien² (2018) 637 (652); vgl auch *Reithofer/Stocker*, immo aktuell 2020, 143.
- ⁵⁸ *Reithofer/Stocker*, immo aktuell 2020, 143.
- ⁵⁹ *Hauswurz/Schiller/Stocker* in *Deixler-Hübner*, EO II, § 5 LBG Rz 9.
- ⁶⁰ Punkt 3.29. der ÖNORM B 1802-1.
- ⁶¹ *Reithofer/Stocker*, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil V), immo aktuell 2020, 101 (106).
- ⁶² Punkt 3.16. der ÖNORM B 1802-1.
- ⁶³ Punkt 5.4.1. der ÖNORM B 1802-1.
- ⁶⁴ *TEGoVA*, EVS 2020, Glossary of terms, Highest and best use, 288.
- ⁶⁵ *Schiller*, Verkehrswert, ZLB 2018, 103.
- ⁶⁶ *Reithofer/Stocker*, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil I), immo aktuell 2019, 196 (199).
- ⁶⁷ *Hauswurz/Schiller/Stocker* in *Deixler-Hübner*, EO II, § 2 LBG Rz 13.
- ⁶⁸ *TEGoVA*, EVS 2020, Glossary of terms, Highest and best use, 288.
- ⁶⁹ *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷, 4.
- ⁷⁰ *M. M. Roth*, ZLB 2019, 83.
- ⁷¹ *M. M. Roth*, ZLB 2019, 83.

Korrespondenz:

Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp

E-Mail: roland.popp@popp.at

Architektin Dipl.-Ing. Julia Neurührer

E-Mail: julia.neuruehrer@popp.at

Wichtig für alle im Jahr 2017 zertifizierten oder rezertifizierten Sachverständigen: Rezertifizierung 2022

ACHTUNG! Änderung im Rezertifizierungsverfahren

Wir machen darauf aufmerksam, dass alle Sachverständigen, die während des Jahres 2017 auf weitere fünf Jahre in die Gerichtssachverständigenliste eingetragen wurden, sowie all jene, die im Jahr 2017 erstmalig allgemein beeidet und gerichtlich zertifiziert wurden, den Antrag auf Verlängerung der Eintragung an die zuständige Präsidentin oder den zuständigen Präsidenten des Landesgerichts zu richten haben.

Die Eintragung in die Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste war **bisher** mit dem Ende des fünften auf die Eintragung für das jeweilige Fachgebiet folgenden Kalenderjahres befristet (und konnte danach auf Antrag um jeweils fünf Jahre verlängert werden). Der Antrag konnte zwischen 1. 1. und 30. 9. des jeweiligen Jahres gestellt werden.

Auf Grund des Berufsrechts-Änderungsgesetzes 2016 (BRÄG 2016) endet die Eintragsfrist nunmehr **exakt fünf Jahre nach dem Tag der Eintragung** des oder der Sachverständigen für das betreffende Fachgebiet (§ 6 Abs 1 SDG).

Der Antrag auf Rezertifizierung ist nach § 6 Abs 2 SDG **frühestens ein Jahr und spätestens drei Monate vor Ablauf** der jeweiligen Frist zu stellen. Läuft Ihre Zertifizierung zB. mit 15. 3. 2022 ab, muss der Antrag daher in der Zeit vom 16. 3. 2021 bis einschließlich 15. 12. 2021 gestellt werden.

Das Ende Ihrer Eintragung finden Sie auf Ihrem SV-Ausweis, in der Sachverständigenliste auf der Homepage des Verbandes oder in der Gerichtssachverständigenliste.

Im Antrag sind die gerichtlichen Verfahren, in denen Sie seit Ihrer Eintragung, bei häufiger Heranziehung in einem maßgeblichen Zeitraum unmittelbar vor der Antragstellung, also etwa im letzten Jahr vor der Antragstellung, tätig geworden sind, mit Aktenzeichen und Gericht anzuführen. Der Rezertifizierungsantrag hat auch einen Hinweis auf die absolvierten Fortbildungsaktivitäten zu enthalten. Legen Sie dem Antrag daher auch – soweit vorhanden – einen Ausdruck Ihres Bildungs-Passes bei.

Die Präsidentin oder der Präsident kann weitere Ermittlungen anstellen und eine begründete Stellungnahme der Kommission nach § 4a SDG oder eine Äußerung eines qualifizierten Mitglieds dieser Kommission einholen.

Achtung! Im Falle einer verspäteten Antragstellung kann die Streichung aus der Liste erfolgen!