

---

## 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 Neuruhrer

Sachverständige für Bauwesen und Immobilien

# Die ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung

Auf Anregung des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen wurde zur Liegenschaftsbewertung die ÖNORM B 1802-1 knapp drei Jahre nach ihrer Novellierung im Jahr 2019 erneut überarbeitet und am 1. 3. 2022 von Austrian Standards neu herausgegeben.<sup>1</sup>

## 1. Die Entwicklung der ÖNORM B 1802-1

Das mittlerweile 30 Jahre unverändert bestehende LBG beeinflusst in Verbindung mit den neben ihm seither entstandenen ÖNORMEN zur Liegenschaftsbewertung und dem umfangreich bestehenden Schrifttum die Bewertungspraxis in Österreich auf vielen Ebenen. Gleichzeitig eröffnete es durch seine deregulative Ausrichtung<sup>2</sup> die Möglichkeit und vor allem die Notwendigkeit für eine bewertungswissenschaftliche Fortentwicklung und deren Diskussion.<sup>3</sup>

Ein ähnlich deregulativer Charakter ist auch der ÖNORM B 1802 aus 1997<sup>4</sup> zuzuschreiben,<sup>5</sup> welche immerhin rund 22 Jahre gültig war. 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. Die am 15. 7. 2019 ausgegebene ÖNORM B 1802-1<sup>6</sup> ersetzte die langjährig verwendete ÖNORM B 1802 aus 1997, führte jedoch bei Sachverständigen in deren gutachterlichen Praxis zu mehreren Unklarheiten. Bei zahlreichen hierzu abgehaltenen Fachseminaren kam es zu intensiven Diskussionen unter Sachverständigen. Beispielsweise wurden die neuen bzw. adaptierten Begriffsdefinitionen der ÖNORM B 1802-1 aus 2019 teilweise kritisch hinterfragt, da einzelne Bestimmungen bei detaillierter Betrachtung widersprüchlich bzw. unklar formuliert erschienen. Ebenso waren auch einzelne Divergenzen des normativen Teils (Textteils) der ÖNORM B 1802-1 aus 2019 zum informativen Teil (Abbildungen mit Ablaufschemata) derselben ÖNORM festzustellen. Ob sämtliche Empfehlungen in der ÖNORM B 1802-1 aus 2019 tatsächlich den Stand der Bewertungslehre wiedergeben haben, wurde demnach in den darauffolgenden Jahren kontroversiell in den Fachkreisen erörtert. 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 aus 2019 zu überarbeiten. Das zuständige Normenkomitee

hat den Änderungsbedarf erkannt und es wurde gemeinsam ein Projektantrag zur Revision dieser ÖNORM eingebracht. Im Jahr 2021 kam es schließlich zur Überarbeitung der ÖNORM B 1802-1 aus 2019.<sup>7</sup>

Die aktuelle Ausgabe der ÖNORM B 1802-1 vom 1. 3. 2022 stellt das Ergebnis umfangreicher Auseinandersetzungen mit den einzelnen Inhalten der ÖNORM dar, wenngleich weiterhin unter Sachverständigen teilweise divergierende fachliche Ansichten hinsichtlich einzelner Inhalte dieser ÖNORM bestehen bleiben, wie es auch die intensiven Diskussionen im Zuge des diesjährigen 30. Fortbildungseminars am Gut Brandlhof am 30. 4. 2022 gezeigt haben. Es bleibt daher abzuwarten, wie sich die Immobilienbewertung in Österreich in der Lehre und in der Praxis bzw. die diesbezügliche Gesetzeslage und Rechtsprechung in Zukunft entwickeln werden.

## 2. Der Umfang der ÖNORM B 1802-1

Die aktuelle ÖNORM B 1802-1 stellt bei detaillierter Betrachtung weiterhin kein enges Korsett für die Liegenschaftsbewertung dar. Es werden in der ÖNORM zwar zahlreiche Begrifflichkeiten definiert, allgemeine Anforderungen an eine Liegenschaftsbewertung festgelegt und die allgemein bekannten Einflussgrößen für die Wertermittlung sowie der allgemeine Ablauf der drei gängigsten Bewertungsverfahren (Sachwert-, Vergleichswert-, Ertragswertverfahren) dargelegt, allerdings bleibt die genaue Vorgangsweise zur Behandlung konkreter Bewertungsfragen bewusst offen. Dieser Umstand ist insbesondere der Komplexität und Heterogenität der Liegenschaftsbewertung geschuldet. Die vielfältigen und umfangreichen Themen im Bereich der Immobilienbewertung können in einer allgemein gehaltenen ÖNORM nicht vollständig bzw. nicht im Detail erfasst werden. So enthält die ÖNORM B 1802-1 beispielsweise weiterhin keine detaillierten Ausführungen zur konkreten Vorgangsweise bei der Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften, von Sonderimmobilien, von Rechten und Lasten, von Baumängeln und -schäden, steuerlicher Wertmaßstäbe etc. Auch die genaue Vorgangsweise zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wird in der neuen ÖNORM – wie auch bei ihrer Vorgängerausgabe aus 2019 – nicht näher behandelt, um der Bewertungslehre ihren Entwicklungsspielraum zu belassen. Durch die bewusst gewählte Terminologie (unter anderem mithilfe von Begriffen wie „grundsätzlich“, „in der Regel“,

„gegebenenfalls“, „wahlweise“, „optional“) stehen dem Gutachter auch bei Anwendung der ÖNORM oftmals mehrere Optionen für die einzelfallbezogene Bewertung zur Verfügung. Schließlich ist und bleibt es die Aufgabe des Sachverständigen, in Abhängigkeit des jeweiligen Einzelfalles sämtliche wertbestimmenden Umstände in die Bewertung angemessen einfließen zu lassen, und gehört die Methodenwahl zum Kern der Sachverständigentätigkeit.<sup>8</sup>

Eine kurze Umfrage im Zuge unseres Vortrags beim Fortbildungsseminar am Gut Brandlhof am 30. 4. 2022 ergab, dass die überwiegende Mehrheit der teilnehmenden Sachverständigenkollegen den Umstand, dass die ÖNORM B 1802-1 weiterhin eher deregulativ ausgerichtet ist und demnach Themenbereiche offenlässt, im Allgemeinen befürworten, wohingegen einzelne Kollegen eine detailliertere ÖNORM zur Liegenschaftsbewertung vorziehen würden. Insbesondere hinsichtlich der Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften steht das Erfordernis einer eigenen die ÖNORM B 1802-1 ergänzenden ÖNORM zur Diskussion.

### 3. Der Anwendungsbereich der ÖNORM B 1802-1

Dem definierten Anwendungsbereich kommt im Hinblick auf die Bedeutung einer ÖNORM in der gutachterlichen Praxis und insbesondere auch in der Rechtsprechung eine wesentliche Rolle zu.

Der gegenständliche Punkt 1. („Anwendungsbereich“) wurde im Zuge der Überarbeitung der ÖNORM B 1802-1 aus 2019 geringfügig adaptiert und enthält nun in der aktuellen Auflage vom 1. 3. 2022 neben der grundsätzlich unveränderten Auflistung von Anwendungsfällen der Wertermittlung und der festgelegten Wertbegriffe unter anderem auch die bedeutsamen Verweise auf die wesentlichen gesetzlichen Vorschriften im Bereich der Liegenschaftsbewertung (LBG und BewG). Diesem Punkt 1. ist auch zu entnehmen, dass die ÖNORM B 1802-1 weiterhin alle Arten von Kurzgutachten (gutachterliche Stellungnahmen, Verkehrswertplausibilisierungen etc) ausschließt.

Die Anwendung der gegenständlichen ÖNORM für die Ermittlung steuerlicher Wertmaßstäbe wurde im Zuge der Überarbeitung mehrfach diskutiert und die Anwendbarkeit wird auch im Schrifttum<sup>9</sup> behandelt. Die Rechtsprechung des VwGH fordert den Einklang eines für steuerliche Zwecke vorgelegten Wertermittlungsgutachten mit dem aktuellen Stand der Wissenschaft<sup>10</sup> und in diesem Zusammenhang kommt der ÖNORM B 1802-1 eine allgemeine Bedeutung zu. Die Einschränkungen hinsichtlich der Anwendung der gegenständlichen ÖNORM bei der Ermittlung von steuerlichen Wertmaßstäben sind weiterhin – in unveränderter Form – in der ÖNORM B 1802-1 enthalten: „Die Empfehlungen dieser ÖNORM können in Bezug auf die Ermittlung steuerlicher Wertmaßstäbe nur insoweit gelten, als dem nicht abgaben- und unternehmensrechtliche Gesetzesbestimmungen, Verordnungen, Rechtsprechungen, Richtlinien, Erlässe oder aus steuerlichem Schrifttum ableitbare Verfahrensweisen entgegenstehen.“<sup>11</sup> Zur Un-

terstreichung dieser eingeschränkten Anwendbarkeit der ÖNORM in abgabenrechtlichen Verfahren wurde dieser Satz direkt nachfolgend der Auflistung sämtlicher in der vorliegenden ÖNORM festgelegten Wertbegriffe angefügt. Diese Einschränkungen werden in der Fachliteratur teilweise kritisch gesehen. Nach *Prodinger* würde die ÖNORM aufgrund dieser Formulierungen im Punkt 1. („Anwendungsbereich“) sehr leicht „ausgehebelt“ werden können, da nach dem genauen Wortlaut die ÖNORM bei jeglicher abweichenden steuerlichen Meinung aus dem Schrifttum nicht zur Anwendung kommen würde. Hinsichtlich der Interpretation dieser Bestimmung und der Anwendbarkeit der ÖNORM B 1802-1 in Bezug auf die Ermittlung steuerlicher Wertmaßstäbe bleibt die diesbezügliche Judikatur abzuwarten.<sup>12</sup>

## 4. Die Neuerungen der ÖNORM B 1802-1

### 4.1. Allgemeines

Die Ziele des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen für die Überarbeitung der gegenständlichen ÖNORM waren vorrangig die Beseitigung von Unklarheiten durch Präzisierung von Begriffsdefinitionen und sonstigen Formulierungen, die Richtigstellung von inhaltlichen Widersprüchen zwischen dem normativen und informativen Teil der ÖNORM sowie inhaltliche Korrekturen bzw Klarstellungen im Sinne der Bewertungslehre bzw der höchstgerichtlichen Rechtsprechung und des LBG. Abgesehen von den vorgebrachten und breit diskutierten Änderungsvorschlägen innerhalb der Arbeitsgruppe des Komitees 240 haben sich im Zuge der Überarbeitung auch weiterführende Änderungen aufgrund der allgemeinen Normungsvorgaben von Austrian Standards ergeben.

Nachfolgend werden einzelne Beispiele hinsichtlich der überarbeiteten Themengebiete in der ÖNORM B 1802-1 exemplarisch dargelegt.

### 4.2. Sachwertverfahren: Herstellungskosten, Außenanlagen

Im Bereich des Sachwertverfahrens wird in der ÖNORM B 1802-1 klargestellt, dass die Herstellungskosten für Außenanlagen (plus Kosten für anteilige Planungsleistungen und anteilige Projektnebenleistungen nach ÖNORM B 1801-1)<sup>13</sup> „optional“ bei den in Punkt 3.15. definierten Herstellungskosten (von baulichen Anlagen) enthalten sein können. Die Kosten für Außenanlagen (plus Kosten für anteilige Planungsleistungen und anteilige Projektnebenleistungen nach ÖNORM B 1801-1) können daher von Sachverständigen im Zuge der Bewertung „wahlweise“ in den Herstellungskosten zur Ermittlung des Neubauwertes (und folglich des Bauwertes) oder „gegebenenfalls“ zur Ermittlung des Wertes von sonstigen Bestandteilen und Zubehör berücksichtigt werden.<sup>14</sup> Die Darstellung dieser möglichen Optionen wird nun auch im Ablaufschema zum Sachwertverfahren im informativen Teil der ÖNORM berücksichtigt.<sup>15</sup>

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die vom Hauptverband der Gerichtssachverständigen regelmäßig veröffentlichten Empfehlungen für Herstellungskosten<sup>16</sup> keine Kosten für Außenanlagen<sup>17</sup> beinhalten.

#### 4.3. Sachwertverfahren: Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands

Hinsichtlich der Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands wurde die ÖNORM B 1802-1 aus 2019 dahin gehend überarbeitet, dass gemäß der neuen Auflage vom 1. 3. 2022 ein allfällig verlorener Bauaufwand bereits bei der Ermittlung des Bauwertes zu berücksichtigen ist. Da der Bauwert eine Begrifflichkeit darstellt, welche den „Wert“ der baulichen Anlagen widerspiegelt und nicht den Preis der tatsächlich aufgewendeten „Kosten“ der baulichen Anlagen, war es folgerichtig, die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands bei der Ermittlung des Bauwertes zu berücksichtigen.<sup>18</sup> Dementsprechend wurden – entsprechend der Erstfassung der ÖNORM B 1802 aus 1997 – die Begriffsdefinition des Bauwertes und die textlichen Erläuterungen zum Sachwertverfahren adaptiert und auch das zugehörige Ablaufschema im informativen Teil der ÖNORM wurde angepasst.<sup>19</sup>

Bei der überarbeiteten Begriffsdefinition der ÖNORM B 1802-1 unter Punkt 3.3. zum Bauwert, welcher nun eine allfällige Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands wieder berücksichtigt, wird in einer Anmerkung ergänzend darauf hingewiesen, dass diese Definition nicht in Bezug auf die Ermittlung steuerlicher Wertmaßstäbe gilt. Schließlich stehen zur Ermittlung des Teilwertes gemäß § 12 BewG im abgabenrechtlichen Verfahren die konkreten betrieblichen Aspekte im Vordergrund und dort kann ein verlorener Bauaufwand im Bauwert prinzipiell nicht berücksichtigt werden, wenn es sich entsprechend der Umstände um ein betriebsarteigenes Wirtschaftsgut handelt und keine Fehlinvestitionen getätigt wurden.<sup>20</sup> Unter einem verlorenen Bauaufwand kann im abgabenrechtlichen Sinne nur ein Wertverlust verstanden werden, der sich aus Fehlinvestitionen ergibt, also wenn für Anlagegüter mehr aufgewendet wurde, als sie wert sind, bzw wenn der Bauaufwand jenes Maß übersteigt, das in gleicher Höhe bei jedem entsprechenden Bau anfällt.<sup>21</sup>

#### 4.4. Ertragswertverfahren: Zinssätze

Aufgrund bestehender Unklarheiten hinsichtlich der in der ÖNORM B 1802-1 aus 2019 definierten Begriffe zu Zinssätzen („Liegenschaftszinssatz“<sup>22</sup> und „Kapitalisierungszinssatz“<sup>23</sup>) wurden die entsprechenden Begriffsdefinitionen und die diesbezüglichen Ausführungen zum Ertragswertverfahren überarbeitet bzw ergänzt.<sup>24</sup>

Zur besseren Übersicht wurden in der ÖNORM B 1802-1 sämtliche Begriffsdefinitionen zu Zinssätzen als Unterpunkte des neu geschaffenen Punktes 3.29. („Zinssatz“) angeordnet. Hier finden sich nun folgende drei Begriffsdefinitionen zu Zinssätzen, bei denen jeweils bereits

im Begriff selbst innerhalb einer Klammer ihr Verwendungszweck zur näheren Klarstellung festgehalten ist:

- Punkt 3.29.1.: „Liegenschaftszinssatz (für den Verkehrswert/Marktwert)“;
- Punkt 3.29.2.: „Kapitalisierungszinssatz (für den Beleihungswert nach EVS)“;
- Punkt 3.29.3.: „Kapitalisierungszinssatz (für den Individualwert)“.

Durch die Ergänzung des jeweiligen Verwendungszwecks in einem Klammersausdruck ist verdeutlicht, dass der allgemeine Begriff „Kapitalisierungszinssatz“ grundsätzlich im Zusammenhang mit verschiedenen Wertermittlungen verwendet werden kann und nicht – wie zuvor in der ÖNORM B 1802-1 aus 2019 missverständlich dargelegt – alleinig für eine spezielle Anwendung, nämlich für die Beleihungswertermittlung.

Um weitere Unsicherheiten zu beseitigen, wurde in einer Anmerkung zu Punkt 3.29.1. zum Begriff „Liegenschaftszinssatz (für den Verkehrswert/Marktwert)“ in der ÖNORM B 1802-1 klargestellt, dass dieser dem „angemessenen Zinssatz“ gemäß § 5 LGB zur Ermittlung des Verkehrswertes bzw Marktwertes entspricht. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die vom Hauptverband der Gerichtssachverständigen regelmäßig veröffentlichten Empfehlungen der Kapitalisierungszinssätze<sup>25</sup> im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Empfehlungen für „Liegenschaftszinssätze (für den Verkehrswert/Marktwert)“ darstellen, wie es auch dem entsprechenden neuen Hinweis bei den veröffentlichten Empfehlungen zu entnehmen ist.

Die nähere Vorgangsweise zur Herleitung des Liegenschaftszinssatzes wird in der ÖNORM B 1802-1 – wie bereits in der Auflage aus dem Jahr 2019 – im Detail nicht behandelt. Es ist lediglich festgehalten, dass die herangezogene Methode das Geschehen am regionalen Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag abzubilden hat und zu begründen ist.<sup>26</sup>

Hinsichtlich der möglichen Methoden zur Herleitung des Liegenschaftszinssatzes sind in den letzten Jahren zahlreiche Beiträge<sup>27</sup> erschienen. Aufgrund der sehr niedrigen Zinsen der vergangenen Jahre, der stark steigenden Immobilienpreise und oft fehlender Vergleichsdaten stellt die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes für Sachverständige eine Herausforderung dar. Es zeigt sich, dass eine direkte Ableitung eines Zinssatzes zur Verkehrswert- bzw Marktwertermittlung aus dem regionalen Immobilienmarkt aufgrund der Intransparenz des Immobilienmarkts und fehlender Vergleichsparameter in der Praxis problembehaftet sein kann. Aufgrund der bestehenden strengen datenschutzrechtlichen Regelungen ist der Zugang zu den erforderlichen Vergleichsdaten von Immobilientransaktionen in Bezug auf zB Nutzungsarten, Erträge, Bewirtschaftungskosten, Erhaltungszustand, Baumängel- und -schäden, Leerstände und wertbestimmende Vereinbarungen in Mietverträgen (wie Befristungen, Weitergaberechte,

Staffelmieten, Indexierungen etc) in der Praxis kaum möglich, sodass eine eingehende und gesicherte direkte Ableitung des Liegenschaftszinssatzes oft ausgeschlossen ist. Vor diesem Hintergrund ist dem deregulativen Ansatz der ÖNORM B 1802-1 zur Herleitung des Liegenschaftszinssatzes zuzustimmen, da der Sachverständige einzelfallbezogen eine begründete Methode zur Herleitung des Liegenschaftszinssatzes frei wählen kann, die das Geschehen am regionalen Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag angemessen abbildet.

### 4.5. Ertragswertverfahren: Rohertrag, Leerstand

Im Bereich des Ertragswertverfahrens wurde in der ÖNORM B 1802-1 klargestellt, dass das Mietausfallswagnis nur eine Ertragsminderung aufgrund eines „nicht dauerhaften“ Leerstands berücksichtigt. Dauerhafter Leerstand ist im Zuge der Bewertung gesondert zu berücksichtigen, wengleich die ÖNORM auch hier nicht näher ins Detail geht.<sup>28</sup> In Punkt 6.5.3. der ÖNORM wurde präzisiert, dass bei der Ermittlung des Rohertrags bei „nicht dauerhaftem“ Leerstand, Eigennutzungen und dergleichen nachhaltige Erträge anzusetzen sind.

Hinsichtlich der näheren Vorgangsweise zur Berücksichtigung eines dauerhaften Leerstands im Zuge der Wertermittlung kann wiederum die Fachliteratur weiterführende Erkenntnisse liefern. Demnach wird beispielsweise bei Bestandseinheiten, bei denen am Bewertungsstichtag davon auszugehen ist, dass sie auch nicht durch entsprechende Sanierungen und Umbauten mittel- und langfristig vermietet werden können, kein nachhaltiger Rohertrag anzusetzen sein.<sup>29</sup>

Die Erfordernisse der „ordnungsgemäßen Bewirtschaftung“ und der „nachhaltig erzielbaren Erträge“ im Sinne des § 5 Abs 3 LBG wurden nun in der ÖNORM B 1802-1 auch in die Begriffsdefinition zum „Rohertrag“ integriert. Demnach umfasst der Rohertrag jene Erträge, die aus der Bewirtschaftung einer Liegenschaft marktüblich periodisch erzielt werden bzw bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbar sind.<sup>30</sup>

### 4.6. Vergleichswertverfahren: Nennung von Daten

Im Bereich des Vergleichswertverfahrens wurde in der ÖNORM B 1802-1 ein vom Hauptverband der Gerichtssachverständigen eingebrachter wichtiger Hinweis zum Umgang mit vertraulichen Informationen und Daten aufgenommen. Die zum Vergleich herangezogenen Liegenschaften und ihre Kaufpreise bzw Mieten sind nun – auch entsprechend der hierzu ergangenen höchstgerichtlichen Judikatur<sup>31</sup> – nur dann zu nennen, „sofern keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen“.<sup>32</sup>

Durch diese Konkretisierung in der ÖNORM B 1802-1 wird die in der Praxis gängige Vorgangsweise berücksichtigt, dass dem Sachverständigen oftmals Informationen aus nicht öffentlich zugänglichen Verträgen vertraulich mitgeteilt werden. 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.<sup>33</sup>

### 4.7. Marktanpassung

In der ÖNORM B 1802-1 wurde klargestellt, dass eine allfällige „Marktanpassung“ im Sinne der Bewertungslehre und der bisherigen Intention der ÖNORM B 1802-1 aus 2019 nur für das Sachwertverfahren vorgesehen ist und nicht für das Ertrags- und Vergleichswertverfahren. In diesem Sinn wurden die Ausführungen in Punkt 6.2. überarbeitet und das Ablaufschema<sup>34</sup> im informativen Teil der ÖNORM beibehalten. Dieses Ablaufschema stand bei der Vorgängernorm noch in Divergenz zum normativen Teil der ÖNORM, da die ÖNORM B 1802-1 aus 2019 im Textteil vorsah, dass aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens der Wert abzuleiten und allenfalls zu korrigieren ist.<sup>35</sup>

Gemäß der aktuellen ÖNORM B 1802-1 sind somit beim Vergleichswertverfahren und beim Ertragswertverfahren die stichtagsbezogenen Marktverhältnisse bereits bei der Wahl der bewertungsrelevanten Faktoren zu berücksichtigen und ist bei Anwendung des Sachwertverfahrens allenfalls eine Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes bzw Marktwertes vorzunehmen.<sup>36</sup> Zur weiteren Klarstellung wurde bei den näheren Erläuterungen zum Sachwertverfahren ergänzend festgehalten, dass der Sachwert vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls durch eine Marktanpassung zu korrigieren ist.<sup>37</sup>

Zu dieser Empfehlung, dass nur im Sachwertverfahren eine allfällige Marktanpassung vorzunehmen sei, wurden auch beim diesjährigen Fortbildungsseminar am Gut Brandlhof am 30. 4. 2022 intensive Diskussionen unter Sachverständigen geführt, wengleich eine nicht näher begründete pauschale Marktanpassung mehrheitlich Ablehnung unter den Teilnehmern gefunden hat. Jedoch schließt auch die Fachliteratur in Einzelfällen der Immobilienbewertung das Erfordernis einer Marktanpassung auch außerhalb des Sachwertverfahrens weiterhin nicht vollständig aus. 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.<sup>38</sup>

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.<sup>39</sup>

#### 4.8. Gewichtung

Die Anwendung einer Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung stellt ein seit Jahrzehnten unter Sachverständigen kontroversell diskutiertes Thema dar. Die Methode der „Gewichtung“ (etwa von Sachwert und Ertragswert zur Ermittlung des Verkehrswertes) wird in der Praxis von Sachverständigen in Einzelfällen weiterhin, aber immer seltener angewendet und in der Lehre nicht (mehr) unterrichtet.

*Stabentheiner* äußerte sich bereits im Jahr 2000 in einem Schriftwechsel, dass eine Lehrmeinung in Richtung einer schematischen Festsetzung des Verkehrswertes anhand mehrerer ermittelter Zwischenwerte (etwa durch mathematische Formeln, die an diese Zwischenwerte angelegt werden) sowohl dem Wortlaut als auch dem Sinn des § 7 Abs 2 LBG widerspräche, weil sie für die individuelle Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr keinen Raum ließen.<sup>40</sup>

*Schiller* empfahl als Vorsitzender des Fachbeirats der Liegenschaftsbewertungsakademie im Jahr 2013 zusammenfassend, dass „eine ... schematische und unbegründete Gewichtung von Sach- und Ertragswert zur Ableitung des Verkehrswertes ... nicht im Einklang mit den Vorgaben des LBG [steht]. Der Sach- und Ertragswert sind Zwischenergebnisse, aus denen in der Folge der Verkehrswert unter Berücksichtigung der im redlichen Geschäftsverkehr am Immobilienmarkt bestehenden Verhältnisse abzuleiten ist. Es ist nicht fachgerecht, einen meist aus dem Verfahren selbst zum Endergebnis führenden Ertragswert durch eine Gewichtung mit dem Sachwert nochmals einer Anpassung zu unterziehen.“<sup>41</sup> In welchen Fällen eine „Gewichtung“ in diesem Sinn als „schematisch“ und/oder „unbegründet“ zu sehen ist, wird einzelfallbezogen zu sehen sein.

Auch *Bienert* sah vor der Entstehung der ÖNORM B 1802-1 aus 2019 die Möglichkeit einer Ermittlung des Verkehrswertes unter Berücksichtigung der Ergebnisse mehrerer Verfahren eingeschränkt und stellt fest, dass in der Praxis die Bewertungsfälle, in denen simultan aus Sach- und Ertragswtergebnissen Ableitungen zu treffen sind, die Ausnahme sind.<sup>42</sup> *Edlauer/Muhr/Reinberg* gehen davon aus, dass die viele Jahrzehnte lange, aus Zeiten der Realschätzordnung stammende Praxis der Gewichtung von Werten (Ertragswert und Sachwert) in § 7 Abs 2 LBG eingeflossen ist, welche aber nicht mehr zeitgemäß ist, und schließen sich der Meinung von *Schiller* und der Liegenschaftsbewertungsakademie an.<sup>43</sup> *Kranewitter* hat in seinem Standardwerk „Liegenschaftsbewertung“ das Kapitel „Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwert und Ertragswert“ zuletzt in der sechsten Auflage aus 2010 dargelegt,<sup>44</sup> seit der siebten Auflage aus 2017<sup>45</sup> wird dieses Kapitel zur Verkehrswertermittlung von ihm nicht (mehr) publiziert.

Im Zuge der Überarbeitung der ÖNORM B 1802-1 aus 2019 wurde unter anderem ausführlich zu diesem Bewertungsthema diskutiert. Insbesondere die in der ÖNORM B 1802-1 aus 2019 erklärte „Unzulässigkeit“ einer Ge-

wichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung wurde hinterfragt, da eine mögliche „Gewichtung“ der Intention des Gesetzgebers zu § 7 Abs 2 LBG den Gesetzesmaterialien<sup>46</sup> entnehmbar ist. Hierbei besteht offenbar eine Divergenz zwischen dem damaligen Stand der Wissenschaft zum Zeitpunkt der Entstehung des LBG, der noch im Einflussbereich der zuvor gültigen Realschätzordnung eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren gekannt hat, und dem seit etlichen Jahren bereits dokumentierten Stand der Bewertungslehre und dessen kritische bzw ablehnende Auseinandersetzung im Schrifttum. In diesem Zusammenhang wurde in der Arbeitsgruppe von Austrian Standards erörtert, ob und inwieweit der Grundsatz der Normungsarbeit im Hinblick auf die gesetzlich normierte Gesetzeskonformität bei der Schaffung von Normen erfüllt ist (§ 5 Abs 1 Z 9 NormG 2016), wenn die ÖNORM B 1802-1 aus 2019 eine „Unzulässigkeit“ einer Gewichtung einfordert, welche jedoch den Intentionen des Gesetzes zu § 7 Abs 2 LBG widersprechen könnte.

In der aktuellen Auflage der ÖNORM B 1802-1 aus 2022 bezieht man sich zur Reparatur des Punktes 6.2. im normativen Teil der ÖNORM B 1802-1 zur Wahrung der Gesetzeskonformität nicht mehr auf eine „Unzulässigkeit“, sondern beruft sich auf den „Stand der Technik“.<sup>47</sup> Die ÖNORM B 1802-1 stellt demnach klar, dass eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung „nicht dem Stand der Technik“ entspricht.<sup>48</sup>

#### 4.9. Bewirtschaftungsaufwand

Im Zuge einer Überarbeitung der ÖNORM B 1802-1 aus 2019 wurde die mit dem LBG und der Bewertungslehre weitgehend unvereinbare<sup>49</sup> Anmerkung zur Definition des Bewirtschaftungsaufwands<sup>50</sup> dahin gehend richtiggestellt, dass Modernisierungskosten in der Regel kein Teil des Bewirtschaftungsaufwands sind. In der ÖNORM B 1802-1 werden daher in der Anmerkung zur Begriffsdefinition des Bewirtschaftungsaufwands die marktüblichen nicht umlegbaren Betriebs- und Verwaltungskosten, die Erhaltungskosten (Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten), das Mietausfallswagnis sowie bestandsbedingte Steuern und sonstige Abgaben aufgelistet, jedoch keine Modernisierungskosten.<sup>51</sup>

#### 4.10. Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer

Auch die unvereinbare Anmerkung in der ÖNORM B 1802-1 aus 2019 zur Definition der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, wonach sich diese bei durchgeführten bzw unterlassenen Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verlängern bzw verkürzen könne,<sup>52</sup> wurde im Rahmen der Überarbeitung korrigiert. In der ÖNORM B 1802-1 wird in der Anmerkung zur Definition der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer nur noch festgehalten, dass diese von der technischen Gesamtnutzungsdauer abweichen kann.<sup>53</sup>

Die neue Anmerkung zur Definition der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer enthält die richtiggestellten Ausführungen, dass durchgeführte bzw. unterlassene Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten zu einer Verlängerung bzw. Verkürzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (anstatt Gesamtnutzungsdauer) führen können.<sup>54</sup>

### 4.11. Höchste und beste Nutzung

Unter Beibehaltung des in der Bewertungslehre bereits etablierten Grundsatzes der „*höchsten und besten Nutzung*“ wurde im Zuge der Überarbeitung der ÖNORM B 1802-1 aus 2019 die diesbezügliche Begriffsdefinition<sup>55</sup> auf Basis des internationalen Terminus<sup>56</sup> präzisiert sowie die entsprechenden Erläuterungen zur Ermittlung des Verkehrswertes bzw. Marktwertes<sup>57</sup> wurden angepasst.

### 4.12. Verkehrswert bzw. Marktwert

Die Anmerkungen zu den Begriffsdefinitionen des „*Verkehrswertes*“ und des „*Marktwertes*“ in der ÖNORM B 1802-1 aus 2019, wonach deren Ermittlungen zum selben Ergebnis führen,<sup>58</sup> wurden zur Beseitigung diesbezüglicher Unklarheiten bzw. Unsicherheiten, präzisiert. Die überarbeiteten Anmerkungen in der ÖNORM B 1802-1 aus 2022 halten nun klarstellend fest, dass der Verkehrswert dem Marktwert „*entspricht*“ und die Ermittlung des Verkehrswertes der Ermittlung des Marktwertes „*entspricht*“ und zum selben Ergebnis führt.<sup>59</sup>

### 4.13. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Die Genauigkeitsanforderungen bzw. die Hinweispflicht wurde im Zuge der Überarbeitung der ÖNORM B 1802-1 aus 2019 erweitert, um eine bessere Verständlichkeit für die Wertermittlung bzw. die Bedeutung von ermittelten Werten für (fachunkundige) Dritte zu ermöglichen. Demnach wird in der ÖNORM B 1802-1 (ergänzend zur vorherigen Auflage 2019) auf die stichtagsbezogene Betrachtungsweise einer Wertermittlung und das Erfordernis adäquater Vermarktungsmaßnahmen und eines angemessenen Verwertungszeitraums zur Erzielung entsprechender Preise hingewiesen und eine entsprechende Aufklärung der Auftraggeber empfohlen.<sup>60</sup>

### 4.14. Qualitätsstichtag

Zur Präzisierung der Begriffsdefinition hinsichtlich des Qualitätsstichtages<sup>61</sup> hat man sich im Zuge der Überarbeitung der gegenständlichen ÖNORM der deutschen Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 2 Abs 5 ImmoWertV 2021)<sup>62</sup> bedient und die dortigen Ausführungen weitgehend übernommen bzw. ansatzweise adaptiert.

### 4.15. Bauerwartungsland

Eine weitere Präzisierung einer Begriffsdefinition wurde bezüglich des Begriffs „*Bauerwartungsland*“ vorgenommen, um sämtliche Flächen, die nicht als Bauland ausge-

wiesen sind (anstatt nur Grünland-Liegenschaften) hierbei zu erfassen und ergänzend auch die zeitliche Komponente zu berücksichtigen.<sup>63</sup>

### 4.16. Flächen und Rauminhalte

Kapitel 7 („*Flächen und Rauminhalte*“) der ÖNORM B 1802-1 aus 2019 wurde im Rahmen der Überarbeitung zur besseren Übersicht als neuer Unterpunkt im Kapitel 5 („*Einflussgrößen für die Wertermittlung*“) der ÖNORM B 1802-1 integriert.<sup>64</sup> Inhaltlich wurden keine Adaptierungen vorgenommen.

### 4.17. Weitere Überarbeitungen

Weitere textliche Adaptierungen bzw. Ergänzungen finden sich unter anderem bei folgenden Punkten der ÖNORM B 1802-1: Punkt 2. („*Normative Verweisungen*“), Punkt 3. („*Begriffe*“), Punkt 3.5. („*Beizulegender Zeitwert*“), Punkt 3.12. („*Fiktive Anschaffungskosten*“), Punkt 3.14. („*Gemeiner Wert*“), Punkt 4.2.4. („*Anhang*“), Punkt 5.2.3. („*Entwicklungsmöglichkeit*“), Punkt 5.2.5. („*Rechte und Lasten*“), Punkt 5.4. („*Allgemeine Wertverhältnisse*“), Punkt 6.2. („*Wahl des Wertermittlungsverfahrens*“), Punkt 6.4.2. („*Bodenwert*“), Punkt 6.4.3.2. („*Wertminderung infolge Alters*“), Punkt 6.5.2. („*Ermittlung des Ertragswertes*“), Punkt 6.5.7. („*Kapitalisierungsfaktor (Rentenbarwertfaktor)*“), im informativen Anhang B und im Literaturverzeichnis sowie im Vorwort.

## 5. Resümee

Auch wenn die Inhalte der ÖNORM B 1802-1 allgemein nur unverbindliche Empfehlungen<sup>65</sup> darstellen, sind sie bei der Wertermittlung von Liegenschaften als bedeutsam anzusehen, da sie jeweils den letzten Stand der Technik zum Zeitpunkt ihrer Entstehung entsprechen sollen und oft zur Auslegung von Techniklauseln (§ 7 Abs 1 und § 10 Abs 4 LBG) herangezogen werden.<sup>66</sup> Die Erneuerung der rund 22 Jahre gültigen ÖNORM B 1802 aus 1997 mit der ÖNORM B 1802-1 aus 2019 konnte mit der diesjährigen Ausgabe der ÖNORM B 1802-1 in einem umfangreichen und konstruktiven Diskurs innerhalb der Arbeitsgruppe des Komitees 240 von Austrian Standards zu einem allgemein positiven Abschluss gebracht werden. Die wesentlichen Ziele des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen zur Beseitigung von grundsätzlichen Unklarheiten und inhaltlicher Widersprüche zwischen dem normativen und informativen Teil der ÖNORM sowie inhaltliche Korrekturen bzw. Klarstellungen im Sinne der Bewertungslehre bzw. der höchstgerichtlichen Rechtsprechung und des LBG konnten hierbei bestmöglich umgesetzt werden.

### Anmerkungen:

<sup>1</sup> ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren (Ausgabe: 1. 3. 2022).

<sup>2</sup> ErlRV 333 BlgNR 18. GP, 9; *Stabentheiner*, LBG<sup>2</sup> (2005) 7.

- <sup>3</sup> Schiller, Zum Geburtstag! ZLB 1/2019.
- <sup>4</sup> ÖNORM B 1802: Liegenschaftsbewertung – Grundlagen (Ausgabe: 1. 12. 1997).
- <sup>5</sup> Schiller, ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung, SV 1998/2, 27.
- <sup>6</sup> ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren (Ausgabe: 15. 7. 2019).
- <sup>7</sup> Popp/Neurührer, Die ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung auf dem Prüfstand, SV 2021/3, 119 (119 f).
- <sup>8</sup> OGH 12. 10. 2004, 1 Ob 141/04y; RIS-Justiz RS0119439.
- <sup>9</sup> Prodingler/Ziller, Immobilienbewertung im Steuerrecht<sup>4</sup> (2020) 31; M. Pröll, Der Stand der Dinge – die höchstmögliche Sachrichtigkeit als Anspruch an Wertgutachten, BFGjournal 2019, 476; Kunisch, Steuerliche Zinsbesonderheiten? ZLB 2020, 54.
- <sup>10</sup> VwGH 29. 4. 1992, 90/13/0228; 30. 9. 1998, 93/13/0181; 19. 3. 2002, 97/14/0034; 5. 11. 2009, 2009/16/0169; M. Pröll, BFGjournal 2019, 476 ff.
- <sup>11</sup> Punkt 1. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>12</sup> Prodingler, Der Anwendungsbereich der ÖNORM B 1802-1 im Steuerrecht, SWK 2020, 673.
- <sup>13</sup> ÖNORM B 1801-1: Bauprojekt- und Objektmanagement – Teil 1: Objektterrichtung (Ausgabe: 1. 3. 2022).
- <sup>14</sup> Punkt 6.4.3.1. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>15</sup> Anhang A Punkt A.3. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>16</sup> 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; derselbe, Empfehlungen für Herstellungskosten 2022, SV 2022/3, 137.
- <sup>17</sup> Kostenbereich 6 in Punkt 5.3.2. der ÖNORM B 1801-1.
- <sup>18</sup> Popp/Neurührer, SV 2021/3, 119 f.
- <sup>19</sup> Punkte 3.3 und 6.4.4. sowie Anhang A Punkt A.3. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>20</sup> 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.
- <sup>21</sup> VwGH 13. 5. 1960, 1782/56.
- <sup>22</sup> Punkt 3.20. der ÖNORM B 1802-1 aus 2019.
- <sup>23</sup> Punkt 3.18. der ÖNORM B 1802-1 aus 2019.
- <sup>24</sup> Punkte 3.29., 3.29.1., 3.29.2., 3.29.3. und 6.5.6. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>25</sup> Zuletzt in SV 2022/2, 90.
- <sup>26</sup> Punkt 6.5.6. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>27</sup> Hauswurz/Schiller/Stocker in Deixler-Hübner, EO II, § 5 LBG Rz 14; Rauscher/G. Schlager, Der forstliche Zinssatz, ZLB 2020, 43; Popp/Stocker, Kapitalisierungs- und Liegenschaftszinssatz, ZLB 2020, 45; Rauscher, Der Liegenschaftszinssatz, ZLB 2020, 48 (49); Eckhart/Reinberg, Der Liegenschaftszinssatz in der Immobilienbewertung, ZLB 2020, 58; Reithofer/Stocker, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil VI), immo aktuell 2020, 138; M. Pröll, Liegenschaftszinssatz – unschlüssige Argumentation zwischen Alternativenignoranz und non causa pro causa, immo aktuell 2020, 148; Th. Simon, Ableitung von Liegenschaftszinssätzen aus dem Immobilienmarkt, immo aktuell 2020, 150.
- <sup>28</sup> Punkt 6.5.5. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>29</sup> Hauswurz/Schiller/Stocker in Deixler-Hübner, EO II, § 5 LBG Rz 10.
- <sup>30</sup> Punkt 3.23. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>31</sup> OGH 23. 4. 2015, 1 Ob 53/15y; RIS-Justiz RS0043086; LGZ Wien 26. 11. 2014, 39 R 275/14a; Schiller, Grenzen der Nachvollziehbarkeit des Befundes, SV 2020/3, 137.
- <sup>32</sup> Punkt 6.3. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>33</sup> Popp/Neurührer, SV 2021/3, 123.
- <sup>34</sup> Anhang A Punkt A.5. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>35</sup> Punkt 6.2. der ÖNORM B 1802-1 aus 2019.
- <sup>36</sup> Punkt 6.2. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>37</sup> Punkt 6.4.1. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>38</sup> Reithofer/Stocker, ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung (Teil IV), immo aktuell 2020, 41 (50); Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien (2011) 672 Rz 17; Ribic, Rechte und Lasten (2020) Kap 9.6.5 und 9.8.
- <sup>39</sup> ErlRV 333 BlgNR 18. GP, 15; Popp/Neurührer, SV 2021/3, 119 f.
- <sup>40</sup> Stabentheiner, Korrespondenz, SV 2000/2, 69.
- <sup>41</sup> Schiller, Liegenschaftsbewertung: „gebundener Bodenwert“; „Gewichtung Sachwert zu Ertragswert“, SV 2013/3, 135.
- <sup>42</sup> Bienert, Ableitung des Verkehrswertes, in Bienert/M. Funk, Immobilienbewertung Österreich<sup>3</sup> (2014) 565 (566 f).
- <sup>43</sup> Edlauer/Muhr/Reinberg, Die Gewichtung von Werten in der Verkehrswertermittlung von Immobilien, immoex 2014, 345.
- <sup>44</sup> Kranewitter, Liegenschaftsbewertung<sup>6</sup> (2010) 113.
- <sup>45</sup> Kranewitter, Liegenschaftsbewertung<sup>7</sup> (2017).
- <sup>46</sup> ErlRV 333 BlgNR 18. GP, 3, 11 und 15.
- <sup>47</sup> Vgl. „Stand der Wissenschaft“ in § 7 Abs 1 bzw § 10 Abs 4 LBG. Eine ÖNORM kann den Stand der Technik darlegen, jedoch nicht den Stand der Wissenschaft.
- <sup>48</sup> Punkt 6.2. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>49</sup> Popp/Neurührer, SV 2021/3, 124.
- <sup>50</sup> Punkt 3.9. der ÖNORM B 1802-1 aus 2019.
- <sup>51</sup> Punkt 3.9. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>52</sup> Punkt 3.29. der ÖNORM B 1802-1 aus 2019.
- <sup>53</sup> Punkt 3.27. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>54</sup> Punkt 3.28. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>55</sup> Punkt 3.16. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>56</sup> TEGoVA, EVS 2020, Glossary of terms, Highest and best use, 288.
- <sup>57</sup> Punkt 5.4.1. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>58</sup> Punkte 3.22. und 3.27. der ÖNORM B 1802-1 aus 2019.
- <sup>59</sup> Punkte 3.20. und 3.25. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>60</sup> Punkt 4.4. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>61</sup> Punkt 3.23. der ÖNORM B 1802-1 aus 2019; Punkt 3.21. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>62</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV), dBGBl I 2021, 1805.
- <sup>63</sup> Punkt 3.1. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>64</sup> Punkt 5.2.7. der ÖNORM B 1802-1.
- <sup>65</sup> Punkt 3.23. der ÖNORM B 1802-1 aus 2019; Austrian Standards, Erläuternde Informationen zu ÖNORMEN, online abrufbar unter <https://www.austrian-standards.at/info-oenormen>.
- <sup>66</sup> G. Saria, Grundsätzliches zum „Stand der Technik“ aus rechtswissenschaftlicher Sicht, in G. Saria, Der „Stand der Technik“ (2007) 25 (29 ff und 74); vgl. auch J. Thiele, Starre und gleitende Verweise auf technische Normen im Recht, DS 2020, 308; 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); Seebacher, Die ÖNORM B 2110 als „Haftungsfalle“ 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; G. Saria, Zur Gleichstellung der Technik Klauseln und ÖNORMEN, bbl 2009, 172); vgl. schließlich auch Hauswurz/Prader, Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014) 205; Schauer, Gewissenhafte Sachverständigentätigkeit – Umgang mit Regelwerken, DS 2020, 324; Popp/Neurührer, SV 2021/3, 119 f.

**Korrespondenz:**

Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp  
E-Mail: roland.popp@popp.at

Architektin Dipl.-Ing. Julia Neurührer  
E-Mail: julia.neuruehrer@popp.at