

PhDr. Michael P. Reinberg PhD, REV FRICS CRE

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Immobilienreuhänder, Immobilienökonom (ebs), akademischer Mediator, Dozent an der FH der WKW und Universitätslektor an der Johannes Kepler Universität Linz, Member of the Board of TEGoVA (The European Group of Valuation Associations)

ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung

Aktualisierung des Standards. Eine Überarbeitung (2022) der Aktualisierung (2019) der ursprünglichen Ausgabe „Liegenschaftsbewertung Grundlagen“ (1997).

Änderungen zur Version 2019

Nach dem Motto: „Gut“ (Ausgabe 1997) – „Besser“ (Ausgabe 2019) – „Am besten“ (Ausgabe 2022) stellt sich der Inhalt der ÖNORM B 1802-1 nunmehr in einer möglichst klaren, transparenten Form dar, der bisherige Interpretationsspielräume weitgehend ausschließt.

Die nachfolgende Darstellung bildet nur auszugsweise die durchgeführten Änderungen ab; auf einige Anpassungen mit primär kosmetischem Charakter wird nicht näher eingegangen. Weiters wird auf jene Punkte nicht weiter eingegangen, die im Zuge der Überarbeitung intensiv diskutiert wurden, jedoch schlussendlich zu keinen Änderungen führten. Im Besonderen wird dabei auf die Beibehaltung der steuerlichen Wertbegriffe verwiesen, die nach Ansicht der Abgabenbehörde bei Sachverständigen ohne die dafür erforderliche Kenntnis der relevanten Hintergründe ein erhöhtes Potenzial für Missverständnisse birgt. Unmissverständlich gilt auch die Anwendung eines Markt Anpassungsabschlages im Vergleichs- und Ertragswertverfahren sowie einer Gewichtung der Ergebnisse unterschiedlicher Verfahren als nicht dem Stand der Technik zur Verkehrswertermittlung entsprechend.

Überarbeitung von Begriffen

Eine Überarbeitung erfolgte durch die Aktualisierung der Termini bzw durch die Vornahme von Ergänzungen in den Anmerkungen für „Bauerwartungsland“ (Pkt 3.1), „Bauwert“ (Pkt 3.3), „beizulegender Zeitwert“ (Pkt 3.5), „Bewirtschaftungsaufwand“ (Pkt 3.9), „gemeiner Wert“ (Pkt 3.14), „Marktwert“ (Pkt 3.20), „Qualitätsstichtag“ (Pkt 3.21), „Rohertrag“ (Pkt 3.23), „Vervielfältiger“ (Pkt 3.26), „wirtschaftliche Restnutzungsdauer“ (Pkt 3.28) und „Herstellungskosten“ (Pkt 3.15)

Es erfolgte eine Neuformulierung der „besondere Annahmen“ (Pkt 4.2.12), eine Konkretisierung des „Anhang“ (Pkt 4.2.4) sowie eine Ergänzung zu den Punkten „Ge-

naugkeitsanforderungen und Hinweispflicht“ (Pkt 4.4), „Bodenwert“ (Pkt 6.4.2), „Neubauwert“ (Pkt 6.4.3.1) und „Verlorener Bauaufwand“ (Pkt 6.4.4).

Aktualisierung der Hinweise auf die EVS der TEGoVA und der normativen Verweisungen

Klargestellt wurde der Terminus „höchste und beste Nutzung“ (Highest and Best Use HABU) auf Basis der EVS 2020 als integrierender Bestandteil des Verkehrswerts.

Auch wurde auf die teilweise oder gänzliche Bezugnahme der normativen Verweisung eingegangen und gleichzeitig eine Aktualisierung durchgeführt. Wesentlich sind die Ergänzungen der Exekutionsordnung, des Liegenschaftsbewertungs- und Bankwesengesetzes sowie der EVS (TEGoVA).

Konkretisierung bei der Zinssatzwahl beim Ertragswertverfahren

■ Konnex zum LBG beim „Liegenschaftszinssatz“ (Pkt 3.29.2): Zur Klarstellung des aktuellen Zinssatzbegriffs in der Verkehrswertermittlung wurde eine Anmerkung beim Punkt „Liegenschaftszinssatz“ ergänzt, die besagt, dass der „Liegenschaftszinssatz“ dem „angemessenen Zinssatz“ nach § 5 Abs 1 LBG entspricht. Der Begriff „Liegenschaftszinssatz“ ist eine im deutschsprachigen Raum gängige Bezeichnung jenes Kapitalisierungszinssatzes, der in einem statischen Ertragswertverfahren zur Verkehrswertermittlung herangezogen wird und sich von anderen Kapitalisierungszinssätzen (zu Ermittlung anderer Werte als dem Verkehrswert) unterscheidet.

■ Verbesserung der Übersichtlichkeit bei den Zinssatzbegriffen: Es erfolgte eine neue Punktation im Kapitel der Begriffe „Zinssatz“ (Pkt 3.29) – hier sind die Subkapitel „Liegenschafts- (Pkt 3.29.1), Kapitalisierungs- (Beleihungswert) (Pkt 3.29.2) und Kapitalisierungszinssatz (Individualwert) (Pkt 3.29.3)“ angeführt.

Verfahren

■ „Verfahrenswahl“ (Pkt 6.2): Hier wurde der Bezug zum aktuellen Stand der Technik anstelle des Stands der Bewertungswissenschaft zugrunde gelegt und festgehalten, dass das Wertermittlungsergebnis wohl kritisch zu würdigen ist, jedoch eine Ergebniskorrektur der Höhe nach nicht durch die Würdigung selbst erfolgen darf (die Möglichkeit, das Ergebnis „allenfalls zu korrigieren“, wurde gestrichen). Zur weiteren Klärung wurde (quasi als Ausnahme) im Sachwertverfahren (Pkt 6.4.1) bei der Verkehrswertermittlung eine Markt Anpassungskorrektur zur Abbildung der Marktverhältnisse ermöglicht.

■ „Ertragswertverfahren“ (Pkt 6.5.2): Bei nicht erfassbaren oder bei der Abweichung der erzielbaren Erträge wurde die konjunktive Formulierung „hätten erzielt werden können“ bzw „können [...] herangezogen werden“ auf eine faktische Formulierung „die [...] nachhaltig erzielbar sind“ bzw „sind [...] heranzuziehen“ geändert. Der beim „Rohertrag“ (Pkt 6.5.3) angeführte Leerstand wird als „nicht dauerhafter Leerstand“ konkretisiert. Diese Formulierung wird auch beim „Mietausfallwagnis“ (Pkt 6.5.5) verwendet und mit dem Hinweis einer gesonderten Berücksichtigung „dauerhaften Leerstandes“ ergänzt. Beim „Zinssatz“ (Pkt 6.5.6) wurde die Begründung bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes um die Abbildung des regionalen Immobilienmarktgeschehens erweitert.

■ Sachwertverfahren (Pkt A.3): Aktualisierung der bildlichen Darstellung. Eingefügt wurden in der bildlichen Darstellung eine Berücksichtigung des „verlorenen Bauaufwandes“ sowie ein Hinweis, dass der Bauwert des Gebäudes optional mit Außenanlagen ausgewiesen wird. Weiters wird die Berücksichtigung „sonstiger Bestandteile und Zubehör“ in einer eigenen Schiene zur Erhöhung der Transparenz dargestellt.

Resümee

Die Überarbeitung des jungen Standards B 1802-1 (2019) bildet einen Beitrag zu erhöhter Eineindeutigkeit¹ und Reduktion von Interpretationsspielräumen.

ZLB 2022/29

¹ Vgl Reinberg M, Gutachten müssen eineindeutig sein – eindeutig ist nicht genug, ZLB 3/2019, 43.