

Bewertungsverfahren zur Wertermittlung von Immobilien

gemäß österreichischem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) im Überblick

Vergleichswertverfahren

Grundlagen für die Berechnung, sind u.a.:

- hinreichend übereinstimmende Vergleichsliegenschaften
- Lage, Größe, Ausstattung, baulicher Zustand

Anwendung z.B.
für unbebaute Grundstücke
für Eigentumswohnungen

wenn für bebaute Objekte keine
Vergleichswerte vorliegen

Ertragswertverfahren

Grundlagen für die Berechnung, sind u.a.:

- Bodenwert
- Mietzins
- Liegenschaftszins
- Restnutzungsdauer

Anwendung für
Renditeimmobilien, z.B.
gewerblich genutzte Immobilien,
Spezialimmobilien wie Hotels,
vermietete Objekte

wenn keine marktübliche
Miete ermittelbar ist

Sachwertverfahren

Grundlagen für die Berechnung, sind u.a.:

- Bodenwert
- Wiederbeschaffungswert, Bausubstanz, Ausstattung und Restnutzungsdauer

Anwendung für
selbstgenutzte Immobilien (bei
unzureichenden Vergleichswerten),
z.B. Einfamilien- und
Zweifamilienhaus

z.B. kommunal genutzte
Liegenschaften,
Luxusimmobilien

Sonstige Verfahren, die dem
Stand der Wissenschaft
entsprechen

**Discounted-Cash-Flow-
Verfahren (ÖNORM B 1802-2)**

**Residualwertverfahren
(ÖNORM B 1802-3)**

Sonstige, wissenschaftlich anerkannte
Verfahren