

# 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