



## Bewertungsverfahren und Verkehrswert

Die Immobilienbewertung erfolgt in Österreich nach gesetzlich normierten Verfahren.

Diese Verfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz geregelt.

Folgende Verfahren stehen also für die Ermittlung des Verkehrswerts zur Verfügung:

- Vergleichswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren

Zusätzlich gibt es noch das Discounted Cash Flow Verfahren (DCF) sowie die Residualwertmethode, welche in der ÖNORM geregelt sind und in erster Linie für Bauträger von Bedeutung sind.

Für bebaute Liegenschaften, wie zum Beispiel Mietwohnhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude, welche üblicherweise zu Ertragszwecken verwertet werden, wird das Ertragswertverfahren verwendet.

Bei Einfamilienhäusern ist das Sachwertverfahren üblicherweise zu verwenden.

Das Vergleichswertverfahren kommt vorwiegend bei Grundstücken zur Anwendung.

Das Ergebnis sämtlicher Verfahren ist immer der Verkehrswert. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei Veräußerung einer Sache im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann. Dabei sind besondere Vorlieben und andere Wertzumessungen außer Betracht zu bleiben.