



**HOME
REALISATION** GMBH
WIR SCHAFFEN FREIRÄUME

A-6850 Dornbirn, Grabenweg 6a
T +43 5572 53 990
F +43 5572 53 990 6

A-6850 Dornbirn, Kreuzgasse 10
T +43 5572 53 990 10

office@homerealisation.com
www.homerealisation.com

Bewertungen von Liegenschaften:

Hochbauten sind infolge der individuellen Nutzung oftmals Unikate, deren tatsächliche Herstellungskosten eine detaillierte Kalkulation erfordern. Die Werte sind somit als Richtwerte und der Neubauwert als Ganzes anzusehen.

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines angemessenen Zeitrahmens erzielt werden kann. Besondere Vorlieben und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung außer Acht zu bleiben.

Für die Ableitung des Verkehrswertes kommen dabei insbesondere das

- **Vergleichswertverfahren**
- **Sachwertverfahren**
- **Ertragswertverfahren**

in Betracht, wobei auch der Ansatz unterschiedlicher Wertermittlungsverfahren erforderlich sein kann. Die Erstellung des Gutachtens erfolgt auf Grundlage des gültigen Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG i.d.g.F) unter der Maßgabe, zur Verbesserung von Transparenz, Plausibilität und Effizienz auch andere allenfalls nicht normierte Verfahren in Ansatz zu bringen.

Das Sachwertverfahren dient in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf errichteten baulichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

Demgegenüber findet das Ertragswertverfahren vor allem bei Liegenschaften Anwendung, bei denen eine Fremdnutzung sinnvoll möglich wäre und hieraus entsprechende Miet- oder Pachterträge erzielt werden können.

Bei der Ableitung des Verkehrswertes vom Sachwert oder vom Ertragswert sind besondere Anpassungsabschläge an die Marktlage erforderlich. Die Höhe dieser Abschläge ist von der Marktgängigkeit bzw. vom Veräußerungsrisiko abhängig.

Allen Verfahren gemein ist, dass das Ergebnis kein mit mathematischer Genauigkeit errechneter Wert sein kann, sondern dass dieser vor dem Hintergrund der Gegebenheiten des Marktes kritisch zu prüfen und gegebenenfalls nach oben oder unten anzupassen ist.

Für eine Liegenschaft mit einer bestimmten Größe und Lage kommen als Käuferkreis gleichermaßen Interessenten in Frage, die das Objekt zur Befriedigung eines bestehenden Wohnbedürfnisses oder aber als Anlageobjekt zur Erzielung von Einnahmen aus Vermietung erwerben.