

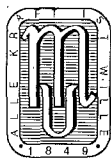
# Liegenschaftsbewertung

von

**Heimo Kranewitter**

Sachverständiger für Liegenschaftsbewertungen

Fünfte Auflage



Wien 2007

Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	III
Abkürzungsverzeichnis .....	XIX
Literaturverzeichnis .....	XXIII

## 1. Kapitel: Allgemeine und rechtliche Grundlagen der Liegenschaftsbewertung

I. Bewertungsanlässe für die Erstellung von Bewertungsgutachten .....	1
II. Wertbegriffe .....	2
A. Verkehrswert .....	2
B. Kaufpreis .....	2
C. Einheitswert .....	3
III. Liegenschaftsbewertungsgesetz .....	3
IV. ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung .....	4
V. Grundstücksdatenbank .....	5
A. Grundbuch .....	6
B. Grundstücksverzeichnis .....	7
C. Kataster .....	7
D. Katastralmappe .....	9
E. Digitale Katastralmappe .....	9
VI. Bewertungsunterlagen .....	9
A. Grundbuchsauszug .....	9
1. Gutsbestandsblatt (A-Blatt) .....	9
2. Eigentumsblatt (B-Blatt) .....	11
3. Lastenblatt (C-Blatt) .....	11
B. Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis .....	11
C. Auszug aus der Katastralmappe .....	12
D. Bauplatzzerklärung (Bauplatzbewilligung) .....	12
E. Baubewilligung .....	12
F. Behördlich genehmigter Bauplan .....	13
G. Benützungsbewilligung .....	13
H. Bauabrechnungen .....	14
I. Kaufverträge .....	14
J. Kostenvoranschläge .....	14
K. Mietverträge und Mietabrechnungen .....	14
L. Einheitswertbescheid .....	14
M. Leibrentenverträge .....	14
N. Teilungsplan .....	15

O. Bereits vorhandene Bewertungsgutachten .....	15
VII. Begutachtung der Liegenschaft .....	15
VIII. Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts .....	15
A. Vergleichswertverfahren .....	16
B. Sachwertverfahren .....	16
C. Ertragswertverfahren .....	17
IX. Bewertungsgutachten – Aufbau .....	18
A. Allgemeines .....	19
B. Befund .....	19
1. Liegenschaft .....	19
2. Rechte und Lasten .....	19
3. Grundstücksbeschreibung .....	19
4. Gebäudebeschreibung .....	20
5. Ertragslage .....	21
C. Bewertung .....	21

## **2. Kapitel: Raumordnungsrecht, Baurecht, Straßenrecht und sonstige Gesetze**

I. Raumordnungsrecht .....	23
A. Raumordnungsprogramme .....	23
B. Flächenwidmungsplan .....	23
1. Allgemeines .....	23
2. Bauland .....	24
3. Verkehrsflächen .....	25
4. Grünland .....	25
5. Vorbehaltsflächen .....	26
C. Bebauungspläne .....	26
1. Inhalt der Bebauungspläne .....	26
2. Bauweisen .....	27
3. Fluchtlinien .....	28
4. Gebäudehöhe .....	28
5. Maß der baulichen Nutzung .....	28
II. Baurecht .....	28
A. Baupolizei .....	28
B. Bodenrecht .....	29
1. Bausperre .....	29
2. Bauverbote .....	29
3. Bauplatz .....	29
4. Anliegerleistungen .....	30
5. Beschränkungen des Grundeigentums .....	30
a) Enteignungen .....	30
b) Benutzung fremder Grundstücke und Gebäude .....	32
C. Hochbaurecht .....	33
1. Bauvorschriften .....	33
2. Baubewilligung .....	34
3. Benützungsbewilligung .....	35

D. Instanzen .....	36
III. Straßenrecht .....	36
A. Landes- und Bezirksstraßen .....	36
B. Schnellstraßen (Bundesstraßen S) .....	36
C. Autobahnen (Bundesstraßen A) .....	37
IV. Eisenbahngesetz 1957 .....	37
V. Luftfahrtgesetz .....	37
VI. Elektrotechnikgesetz .....	37
VII. Denkmalschutzgesetz .....	37
VIII. Natur- und Landschaftsschutzgesetze .....	38
IX. Wasserrechtsgesetz .....	38
X. Forstgesetz .....	38
XI. Rechtsgebiete und gesetzliche Regelungen .....	38

**3. Kapitel: Verkehrswertermittlung unbebauter Grundstücke**

I. Bauland .....	41
A. Feststellung des Entwicklungszustands .....	41
1. Bauerwartungsland .....	41
2. Bauaufschließungsgebiet .....	42
3. Baureifes Land .....	42
B. Den Bodenwert beeinflussende allgemeine Merkmale .....	43
1. Lage des Grundstücks .....	43
2. Art der baulichen Nutzung .....	45
3. Maß der baulichen Nutzung .....	46
4. Anliegerleistungen .....	48
C. Den Bodenwert beeinflussende individuelle Merkmale .....	49
1. Größe des Grundstücks .....	49
2. Form des Grundstücks .....	49
3. Niveau des Grundstücks .....	50
4. Boden- und Untergrundverhältnisse .....	50
5. Trink- und Nutzwasserversorgung .....	50
6. Abwasserbeseitigung .....	51
7. Energieversorgung .....	51
8. Kontamination .....	51
D. Rechte und Lasten .....	52
1. Grunddienstbarkeiten .....	52
2. Persönliche Dienstbarkeiten .....	52
3. Reallasten .....	52
4. Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte .....	52
E. Verkehrswertermittlung .....	53
II. Grünland .....	53
III. Verkehrsflächen und sonstige Widmungen .....	53

**4. Kapitel: Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke**

I. Allgemeines .....	55
II. Gebundener Bodenwert .....	55

III. Gebundener Bodenwert bei abweichender Bebauung .....	56
A. Allgemeines .....	56
B. Minderausnutzung des Grundstücks .....	56
C. Mehrausnutzung des Grundstücks .....	57
D. Ab- und Zuschläge wegen Minder- und Mehrausnutzung .....	58

### **5. Kapitel: Ermittlung des Verkehrswerts im Vergleichsverfahren**

I. Allgemeines .....	59
II. Vergleichspreise .....	59
III. Ermittlung des Vergleichswerts .....	61
IV. Ableitung des Verkehrswerts aus dem Vergleichswert .....	61
V. Ablaufschema für die Ermittlung des Verkehrswerts im Vergleichsverfahren .....	62

### **6. Kapitel: Ermittlung des Verkehrswerts im Sachwertverfahren**

I. Allgemeines .....	63
II. Bodenwert .....	63
III. Bauwert der Gebäude .....	63
A. Herstellungskosten der Gebäude .....	64
1. Brutto-Grundfläche .....	64
2. Brutto-Rauminhalt .....	65
3. Netto-Grundfläche .....	66
4. Wohnnutzfläche .....	67
5. Berechnung der Herstellungskosten .....	67
6. Richtpreise .....	67
7. Baupreisindex .....	68
8. Fehlende Arbeiten .....	69
9. Übergroße Raumhöhe .....	69
B. Wertminderung wegen Baumängel und -schäden .....	70
C. Wertminderung wegen Alters .....	71
1. Technische Lebensdauer .....	71
2. Wirtschaftliche Nutzungsdauer .....	73
3. Übliche Gesamtnutzungsdauer .....	73
4. Ermittlung der Restnutzungsdauer .....	74
5. Verlängerung der Restnutzungsdauer .....	75
6. Verkürzung der Restnutzungsdauer .....	76
7. Alterswertminderung von Ein-, Um- und Aufbauten .....	77
8. Berechnung der Alterswertminderung .....	77
D. Sonstige, den Sachwert der Gebäude wertbeeinflussende Umstände .....	79
IV. Bauwert der Außenanlagen .....	81
V. Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert .....	81
A. Sonstige, den Sachwert der Liegenschaft wertbeeinflussende Umstände ..	81
B. Rechte und Lasten .....	82
C. Anpassung an den Verkehrswert .....	82
D. Berechnung des Verkehrswerts bei Anwendung des Sachwertverfahrens ..	83

VI. Ablaufschema für die Ermittlung des Verkehrswerts im Sachwertverfahren . . . 84  
 VII. Ermittlung des Sachwerts bei Liegenschaften mit einem negativen Bauwert  
 der Gebäude . . . . . 85  
 VIII. Beispiel für die Ermittlung des Verkehrswerts im Sachwertverfahren . . . . . 85

**7. Kapitel: Ermittlung des Verkehrswerts im Ertragswertverfahren**

I. Allgemeines . . . . . 87  
 II. Bodenwert . . . . . 87  
 III. Wert der baulichen Anlagen . . . . . 88  
     A. Jahresrohertrag . . . . . 88  
     B. Bewirtschaftungskosten . . . . . 89  
         1. Abschreibung der baulichen Anlagen . . . . . 89  
         2. Verwaltungskosten . . . . . 89  
         3. Betriebskosten . . . . . 90  
         4. Bestandsbedingte Steuern . . . . . 90  
         5. Instandhaltungskosten . . . . . 90  
         6. Mietausfallwagnis . . . . . 91  
     C. Liegenschaftsreinertrag . . . . . 92  
     D. Verzinsungsbetrag des Bodenwerts . . . . . 92  
         1. Berechnung . . . . . 92  
         2. Maßgebender Zinssatz . . . . . 92  
         3. Übergroße Grundstücksflächen . . . . . 92  
     E. Vervielfältiger . . . . . 93  
         1. Ermittlung des Vervielfältigers . . . . . 93  
         2. Kapitalisierungszinssatz . . . . . 94  
             a) Allgemeines . . . . . 94  
             b) Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes aus dem  
                 Kapitalmarktzinssatz . . . . . 95  
             c) Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes  
                 der allgemein beiedeten und gerichtlich zertifizierten  
                 Sachverständigen Österreichs . . . . . 97  
             d) Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes aus Kaufpreisen . . . . . 100  
         3. Restnutzungsdauer . . . . . 102  
         4. Vervielfältiger bei Liegenschaften mit mehreren Gebäuden bzw  
                 erweiterten Gebäuden . . . . . 102  
     F. Wertminderung wegen Baumängel und -schäden . . . . . 103  
     G. Sonstige, den Ertragswert der baulichen Anlagen wertbeeinflussende  
         Umstände . . . . . 103  
 IV. Außenanlagen . . . . . 103  
 V. Ableitung des Verkehrswerts aus dem Ertragswert . . . . . 103  
     A. Sonstige, den Ertragswert der Liegenschaft wertbeeinflussende  
         Umstände . . . . . 104  
     B. Rechte und Lasten . . . . . 104  
     C. Anpassung an den Verkehrswert . . . . . 104  
     D. Berechnung des Verkehrswerts bei Anwendung  
         des Ertragswertverfahrens . . . . . 104

VI. Ablaufschema für die Ermittlung des Verkehrswerts im Ertragswertverfahren .....	105
VII. Ermittlung des Ertragswerts bei Liegenschaften mit einem negativen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen .....	106
VIII. Beispiel für die Ermittlung des Verkehrswerts im Ertragswertverfahren ....	106
IX. Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen mit dem vereinfachten Ertragswertverfahren .....	107
A. Vereinfachtes Ertragswertverfahren mittels Barwert einer nachschüssigen Zeitrente .....	107
B. Vereinfachtes Ertragswertverfahren mittels Barwert einer ewigen Rente .....	108

### **8. Kapitel: Besonderheiten bei der Ermittlung des Verkehrswerts**

I. Ermittlung des Verkehrswerts aus dem Sachwert und Ertragswert .....	111
II. Ermittlung des Verkehrswerts von Liegenschaftsanteilen .....	112
III. Zukauf von Liegenschaftsanteilen durch einen Miteigentümer .....	113

### **9. Kapitel: Bücherliche Rechte und Lasten**

I. Leibrente .....	115
II. Verbindungsrente .....	118
III. Zeitrente .....	120
IV. Wohnungsrecht (Dienstbarkeit der Wohnung) .....	120
V. Pflegeverpflichtung .....	121
A. Allgemeines .....	121
B. Pflegebedürftigkeit ist bereits eingetreten .....	122
C. Pflegebedürftigkeit ist noch nicht eingetreten .....	124
VI. Ausgedinge .....	126
VII. Fruchtgenussrecht (Fruchtnießung) .....	128
VIII. Wegerecht .....	128
IX. Leitungsrecht .....	129
X. Übernahme von Lasten durch den Käufer im Falle einer Zwangsversteigerung .....	130

### **10. Kapitel: Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude**

I. Art der Verkehrswertermittlung .....	133
II. Gebäudetypen .....	133
A. Wohngebäude .....	133
1. Siedlungshäuser .....	133
2. Ein- und Zweifamilienhäuser .....	133
3. Fertighäuser .....	134
4. Mietwohnhäuser .....	134
5. Wohnhochhäuser .....	135
6. Appartementhäuser .....	135
B. Büro- und Geschäftsgebäude .....	135
1. Mietwohnhäuser mit Geschäftslokalen im Erdgeschoss .....	135
2. Büro- und Geschäftshäuser .....	136

3. Büro- und Verwaltungsgebäude .....	136
III. Bauausführung .....	136
A. Fundamente .....	136
B. Kellerwände .....	137
C. Außenwände .....	137
1. Aufmauerung aus natürlichen Steinen .....	137
2. Mischmauerwerk .....	137
3. Aufmauerung aus künstlichen Steinen .....	137
4. Außenwände aus fertigen Wandplatten .....	138
5. Skelettbauweise mit ausgefachten, nichttragenden Wänden .....	138
6. Tafelbauweise .....	138
7. Holzwände .....	138
8. Glasbausteinwände .....	139
D. Nichttragende Innenwände .....	139
E. Decken .....	139
1. Massivdecken .....	139
2. Holzdecken .....	140
F. Dach .....	141
1. Dacharten .....	141
2. Dachformen .....	141
3. Dachkonstruktionen .....	142
4. Dachdeckungen .....	144
5. Flachdächer .....	145
6. Dachrinnen .....	145
G. Stiegen .....	145
H. Fenster .....	147
1. Fenster nach dem verwendeten Material .....	147
2. Fenster nach Konstruktionsart .....	147
3. Fenster nach der Öffnungsart .....	148
4. Fenster- und Sohlbänke .....	148
5. Sonnenschutz .....	149
I. Türen und Tore .....	149
1. Türstöcke (Zargen) .....	149
2. Türblätter .....	149
3. Garagentore .....	150
J. Fußböden .....	150
1. Dielen-Holzfußböden .....	150
2. Parkett-Holzfußböden .....	150
3. Mineralische Beläge .....	151
4. Elastische Fußbodenbeläge .....	152
5. Textile Beläge (Teppichböden) .....	152
K. Heizungen .....	152
1. Einzelheizungen .....	152
2. Etagenheizung .....	152
3. Zentralheizung .....	152
4. Tankraum .....	153



L. Sanitäre Anlagen	153
M. Abwasserbeseitigung	153
N. Wandputze und Wandverkleidungen	154
1. Innenputz	154
2. Innenverkleidungen	154
3. Außenputz	155
4. Zweischaliges Mauerwerk	155
5. Vorgehängte hinterlüftete Fassade	155
IV. Aufteilung der Baukosten	155
V. Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausführung eines Gebäudes oder Gebäudeteils	157

### **11. Kapitel: Eigentumswohnungen und vermietete Wohnungen**

I. Wohnungsarten	159
II. Eigentumswohnungen	159
A. Ermittlung des Verkehrswerts	159
B. Wertbeeinflussende Faktoren	160
C. Bodenwertanteil	160
III. Vermietete Wohnungen	161

### **12. Kapitel: Liegenschaften, die dem Mietrechtsgesetz unterliegen**

I. Miet- und Pachtvertrag	163
II. Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes	163
A. Geltungsbereich (§ 1 Abs 1 MRG)	163
B. Vollaussnahmen (§ 1 Abs 2 MRG)	164
C. Teilanwendung des bzw Teilaussnahmen vom Mietrechtsgesetz	165
1. Mietgegenstände in Gebäuden einer gemeinnützigen Bauvereinigung (§ 1 Abs 3 MRG)	165
2. Teilanwendung bzw Teilaussnahmen gemäß § 1 Abs 4 MRG	165
3. Teilanwendung bzw Teilaussnahmen gemäß § 1 Abs 5 MRG	166
III. Arten der Miete	166
A. Allgemeines	166
B. Hauptmiete (§ 2 Abs 1 MRG)	166
C. Untermiete (§ 2 Abs 2 MRG)	167
D. Scheinuntermiete (§ 2 Abs 3 MRG)	167
IV. Mietzinsregelungen	167
A. Freie Mietzinsbildung (§ 1 Abs 2, 4 und 5 MRG, § 53 MRG iVm § 12 Abs 3 RBG 1971)	167
B. Angemessene Hauptmietzinsbildung (§ 16 Abs 1 und § 46c MRG)	168
C. Richtwertmietzins (§ 16 Abs 2 bis 4 MRG und RichtWG)	169
1. Allgemeines	169
2. Richtwerte	170
3. Mietrechtliche Normwohnung (§ 2 RichtWG)	172
4. Zuschläge und Abstriche	172
5. Lagezuschlag (§ 16 Abs 2 Z 4, Abs 3 und 4)	176

6. Befristungsabschlag (§ 16 Abs 7 MRG) . . . . .	178
D. Hauptmietzins für Kategorie-D-Wohnungen (§ 16 Abs 5 und 6 MRG) . . . . .	178
E. Hauptmietzinsreduzierung durch Befristungsabschlag bei befristeten Mietverträgen (§ 16 Abs 7 MRG) . . . . .	179
F. Untermietzins (§ 26 MRG) . . . . .	180
G. Kategoriemietzins (§ 15a MRG) . . . . .	180
H. Anhebung des Hauptmietzinses bei Altmietverträgen (früher Einhebung eines Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrags) (§ 45 MRG) . . . . .	181
I. Mietzinserhöhung mittels „§-18-Verfahren“ (§§ 18 bis 19 MRG) . . . . .	182
J. Überhöhter Mietzins (§ 16 Abs 8, § 26 Abs 4 und § 27 Abs 3 MRG) . . . . .	183
K. Erhöhung des Mietzinses bei Geschäftslokalen (§§ 12a, 46a und 46b MRG) . . . . .	183
V. Hauptmietzinsabrechnung (§ 20 MRG) . . . . .	184
VI. Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (§§ 3 und 4 MRG) . . . . .	186
VII. Kündigung . . . . .	188
A. Unbefristete Mietverträge . . . . .	188
B. Befristete Mietverträge (§ 29 Abs 2 MRG) . . . . .	190
VIII. Abtretung der Hauptmietrechte . . . . .	190
A. Weitergabe von Wohnungen (§ 12 MRG) . . . . .	190
B. Weitergabe von Geschäftsräumen (§ 12a MRG) . . . . .	191
C. Eintrittsrecht im Todesfall (§ 14 MRG) . . . . .	191
D. Wohnungstausch aus wichtigen Gründen (§ 13 MRG) . . . . .	192
E. Untervermietung (§ 11 MRG) . . . . .	192
IX. Ermittlung des Verkehrswerts . . . . .	193

### 13. Kapitel: Gewerbe- und Industrieliegenschaften

I. Art der Verkehrswertermittlung . . . . .	195
II. Standort . . . . .	195
III. Gebäudetypen . . . . .	195
IV. Bauweisen . . . . .	196
V. Ausstattung . . . . .	197
VI. Aufteilung der Baukosten bei Hallenbauten . . . . .	197
VII. Herstellungskosten . . . . .	198
VIII. Übliche Gesamtnutzungsdauer . . . . .	198
IX. Sonstige wertbeeinflussende Umstände bei Gewerbe- und Industriebauten . . . . .	199
X. Schema zur Ermittlung des Bauwerts von Gewerbe- und Industriebauten . . . . .	200
XI. Anpassung an den Verkehrswert . . . . .	200
XII. Verkehrswertermittlung stillgelegter gewerblich-industrieller Liegenschaften . . . . .	201

### 14. Kapitel: Kontaminierte Liegenschaften

I. Allgemeines . . . . .	209
II. Feststellung von möglichen Kontaminationen . . . . .	210
III. Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas . . . . .	211
A. Verdachtsflächenkataster . . . . .	211

B. Altlastenatlas .....	211
IV. Risikobereiche .....	212
A. Gewerbe- und Industrieliegenschaften .....	212
B. Deponien .....	214
C. Innerstädtische Liegenschaften .....	214
V. Untersuchungsmethoden .....	214
A. Geophysikalische Untersuchungen .....	214
B. Bohrungen, Schürfe und Rammkernsondierungen .....	215
C. Bodenluft- und Desorbermessung .....	215
D. Chemische Analyse .....	216
VI. Sanierung und Sicherung kontaminierter Liegenschaften .....	217
A. Auswahl der Sanierungs- und Sicherungsverfahren .....	217
B. Einteilung nach dem Ort der Durchführung .....	218
C. Arten der Sanierungs- und Sicherungsverfahren .....	219
VII. Abfälle bei Gewerbe- und Industrieliegenschaften .....	220
VIII. Einfluss von Kontaminationen auf den Verkehrswert .....	221

### 15. Kapitel: Baurechts- und Superädifikatsliegenschaften

I. Baurechtsliegenschaften .....	223
A. Wert des Baurechts .....	223
B. Bodenwärtanteil des Baurechts .....	225
II. Superädifikat .....	226

### 16. Kapitel: Gastronomie- und Hotelliegenschaften

I. Grundlagen .....	229
A. Allgemeines .....	229
B. Betriebsarten .....	229
II. Gastronomieliegenschaften .....	230
A. Betriebsarten der Gastronomie .....	230
B. Standorte für gastronomische Betriebe .....	231
C. Einflussfaktoren für Gastronomiebetriebe .....	231
III. Hotelliegenschaften .....	233
A. Einteilung der Hotel- und Beherbergungsbetriebe .....	233
1. Kategorisierung nach der Betriebsart .....	233
2. Kategorisierung nach verschiedenen Kriterien .....	234
B. Klassifizierung der Hotel- und Beherbergungsbetriebe .....	234
C. Ausstattung .....	235
D. Ausstattungsmerkmale von Beherbergungsbetrieben .....	236
E. Standort touristischer Aufenthaltsbetriebe .....	238
IV. Ermittlung der wirtschaftlichen Daten .....	239
A. Allgemeines .....	239
B. Ermittlung der Umsätze .....	239
1. Ermittlung des Verpflegungsumsatzes .....	239
2. Ermittlung des Beherbergungsumsatzes .....	240
3. Ermittlung des Umsatzes von sonstigen Dienstleistungen .....	241

4. Umsatzaufteilung .....	241
C. Analyse der Betriebsaufwendungen .....	242
D. Ermittlung des Jahresrohertrags .....	244
E. Ermittlung des Liegenschaftsreinertrags .....	247
V. Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	247
VI. Ermittlung des Verkehrswerts im Ertragswertverfahren .....	248
A. Allgemeines .....	248
B. Kapitalisierungszinssatz .....	248
VII. Ermittlung des Verkehrswerts im Pachtwertverfahren .....	248
VIII. Ermittlung des Verkehrswerts von Gastronomie- und Hotelliegenschaften im Sachwertverfahren .....	250
A. Allgemeines .....	250
B. Herstellungskosten der Gebäude .....	250
C. Sachwert .....	251
D. Verkehrswert .....	251
E. Ermittlung des Verkehrswerts des Betriebs .....	251
IX. Richtwerte für Investitionen im Tourismus .....	252

### **17. Kapitel: Land- und forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaften**

I. Art der Verkehrswertermittlung .....	255
II. Betriebsarten .....	255
A. Produktionsbezogene Betriebsformen .....	255
B. Bergbauerneinteilung .....	256
C. Einteilung nach Erwerbsart .....	256
1. Haupterwerbsbetrieb .....	256
2. Nebenerwerbsbetrieb .....	256
III. Den Bodenwert beeinflussende Merkmale .....	257
A. Nutzungsarten .....	257
B. Nutzungsmöglichkeit von landwirtschaftlich genutzten Flächen .....	257
C. Nutzungsmöglichkeit von forstwirtschaftlich genutzten Flächen .....	258
D. Bodenbeschaffenheit .....	258
E. Geländegestaltung .....	259
F. Innere Verkehrslage .....	259
G. Äußere Verkehrslage .....	259
H. Größe der Grundstücke .....	259
I. Lage im Produktionsgebiet .....	260
J. Klimatische Verhältnisse .....	260
K. Wasserverhältnisse .....	260
L. Natürliche Ertragsbedingungen .....	260
IV. m <sup>2</sup> -Preise von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken .....	263
V. Ermittlung des Werts forstwirtschaftlich genutzter Flächen .....	263
A. Den Waldwert beeinflussende Merkmale .....	263
B. Ermittlung des Waldwerts .....	264
1. Ermittlung des Bodenwerts .....	264
2. Ermittlung des Bestandeswerts .....	264

3. Ermittlung des Verkehrswerts des Walds .....	265
VI. Ermittlung des Verkehrswerts von land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften im Sachwertverfahren .....	266
A. Methoden der Sachwertermittlung .....	266
B. Vermögensbestandteile .....	266
C. Wertbeeinflussende Merkmale ganzer land- und forstwirtschaftlicher Betriebe .....	267
D. Landwirtschaftlich genutzte Gebäude .....	267
E. Übliche Gesamtnutzungsdauer .....	268
F. Wertminderung wegen Alters .....	269
G. Ermittlung des Verkehrswerts von land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften im Sachwertverfahren .....	269
VII. Ermittlung des Verkehrswerts von land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften im Ertragswertverfahren .....	269

### 18. Kapitel: Anhang

I. Checkliste für Liegenschaftsbewertungen .....	271
II. Schema für die Bewertung im Sachwertverfahren .....	279
III. Schema für die Bewertung im Ertragswertverfahren .....	281
IV. Preise von Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser .....	283
V. Preise von Grundstücken für Betriebsansiedlungen .....	284
VI. Richtpreise für Wohngebäude nach Nutzfläche .....	285
VII. Richtpreise für Wohngebäude nach Brutto-Rauminhalt .....	286
VIII. Bewertungshilfe für Hallen .....	287
IX. Baurichtpreise zur Bewertung von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden .....	288
X. Baupreisindizes .....	290
XI. Mietenspiegel für Wohnungen mit frei vereinbartem Mietzins .....	294
XII. Mietenspiegel für Büroflächen .....	295
XIII. Mietenspiegel für Geschäftslokale .....	296
XIV. Verbraucherpreisindizes .....	297
XV. Renditen auf dem österreichischen Rentenmarkt .....	299
XVI. Lineare Alterswertminderungstabelle .....	300
XVII. Progressive Alterswertminderungstabelle (nach Ross) .....	302
XVIII. Parabolische Alterswertminderungstabelle .....	304
XIX. Vervielfältiger zur Ermittlung des Ertragswerts .....	306
XX. Sterbetafel 2000/02 für Österreich .....	309
XXI. Barwertfaktoren für eine lebenslange jährlich vorschüssige Rente nach der Sterbetafel 2000/02 für Österreich – Männer .....	310
XXII. Barwertfaktoren für eine lebenslange jährlich vorschüssige Rente nach der Sterbetafel 2000/02 für Österreich – Frauen .....	314
XXIII. Aufzinsungsfaktoren .....	318
XXIV. Abzinsungsfaktoren (Diskontierungsfaktoren) .....	322
XXV. Maße .....	326
XXVI. Berechnung von Flächen (A) und Umfang (U) .....	327

---

XXVII. Berechnung von Rauminhalten (V) .....	329
XXVIII. Zeichenschlüssel .....	331

**19. Kapitel: Formulare**

I. Liegenschaftsbewertung .....	336
II. Eigentumswohnungsbewertung .....	342
III. Bewertung eines unbebauten Grundstücks .....	347
IV. Baufortschritt .....	349
V. Abschlag für den merkantilen Minderwert stillgelegter gewerblich-industrieller Liegenschaften .....	350

<b>20. Kapitel: Liegenschaftsbewertungsgesetz</b> .....	<b>353</b>
---	------------

<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	<b>359</b>
-----------------------------------	------------