

# Anl. 1 BewG 1955

BewG 1955 - Bewertungsgesetz 1955

Ⓞ Berücksichtigter Stand der Gesetzgebung: 25.07.2024

(zu § 53a)

Bauklasseneinteilung und Durchschnittspreise je Kubikmeter umbauten Raumes oder je Quadratmeter nutzbarer Fläche

Euro/m<sup>3</sup>

1. 1.Bürogebäude, Wohngebäude, Laboratorien und andere Gebäude, die nicht unmittelbar der Fabrikation oder Lagerzwecken dienen, die jedoch Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes sind

1.1 Holzgebäude und Fachwerkgebäude

1.11 sehr einfache Ausführung	10,9009
1.12 einfache Ausführung	12,3544
1.13 mittlere Ausführung	14,5346
1.14 gute Ausführung	18,1682
1.15 sehr gute Ausführung	21,8019

1.2 Massivgebäude, Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude

1.21 sehr einfache Ausführung	14,5346
1.22 einfache Ausführung	18,1682
1.23 mittlere Ausführung	21,8019
1.24 gute Ausführung	29,0691
1.25 sehr gute Ausführung	36,3364

2. Fabriksgebäude, Werkstättengebäude, Garagen, Lagergebäude und Kühllhäuser, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes sind (bei den Wertansätzen ist eine einfache Ausstattung unterstellt)

bei Geschoßhöhen \*)

		bis zu 4 m	5 m	6 m
2.1	Schuppen (einseitig offene Gebäude)			
	2.11 Holz, Fachwerk oder Wellblech	8,7207	7,9940	7,2673
	2.12 Massiv	11,6277	10,9009	10,1742
2.2	Shedbauten			
	2.21 mit Holzbindern	9,4475	8,7207	7,9940

	2.22 mit Stahlbindern	10,9009	10,1742	9,4475
	2.23 in Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion	13,0811	12,3544	11,6277
2.3	Stahlbetonfachwerk- oder Stahlfachwerkbauten mit Plattenverkleidungen	11,6277	10,1742	9,4475
2.4	Holz- und Holzfachwerkgebäude	12,3544	11,6277	10,9009
2.5	Massivgebäude, Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude; diese Durchschnittspreise erhöhen sich bei vorhandenem Personenaufzug um 5 v. H., bei besonderer innerer Ausstattung - soweit es sich nicht um eine Betriebsvorrichtung handelt - um 5 bis 20 v. H.; diese Durchschnittspreise ermäßigen sich, unbeschadet der Zuschläge nach 18., bei fehlendem Fußboden um 10 v. H.			
	2.51 ohne Decke, ohne Raumaufteilung	13,0811	12,3544	11,6277
	2.52 mit Decke, ohne Raumaufteilung	15,9880	15,2613	14,5346
	2.53 mit Decke, mit Raumaufteilung	18,1682	17,4415	16,7148
2.6	Hallengebäude (Gebäude mit Geschoßhöhen über 6 m)			
		bei Geschoßhöhen bis zu		
		8 m	10 m	12 m
		und darüber		
	2.61 Holzkonstruktion	5,0871	4,3604	3,6336
		bei Geschoßhöhen bis zu		
		8 m	10 m	12 m
	2.62 Massivgebäude, Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude; diese Durchschnittspreise ermäßigen sich, unbeschadet der Zuschläge nach 18., bei Rundhallen um 20 v. H., bei fehlendem Fußboden um 10. v. H.	8,7207	8,3574	7,9940
		14 m	16 m	18 m
		und bei fehlender Decke um 10. v. H.	7,6306	7,2673
				20 m und darüber
				6,5406
3.	Hotels, Gasthöfe, Pensionsbetriebe, Erholungs- und Kurheime, Restaurants u. ähnl.			
	3.1 Holzgebäude und Fachwerkgebäude			
	3.11 sehr einfache Ausführung			10,9009
	3.12 einfache Ausführung			13,0811
	3.13 mittlere Ausführung			16,7148
	3.14 gute Ausführung			20,3484
	3.15 sehr gute Ausführung			25,4355
	3.2 Massivgebäude, Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude			
	3.21 sehr einfache Ausführung			14,5346
	3.22 einfache Ausführung			20,3484

3.23 mittlere Ausführung	26,8889
3.24 gute Ausführung	34,8830
3.25 sehr gute Ausführung	43,6037
3.3 Nebengebäude (Garagen, Waschküchen, Wirtschaftsgebäude u. ähnl.)	
3.31 sehr einfache Ausführung	10,9009
3.32 einfache Ausführung	14,5346
3.33 mittlere Ausführung	18,1682
3.34 gute Ausführung	21,8019
4. Bank-, Versicherungs-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	
4.1 sehr einfache Ausführung	18,1682
4.2 einfache Ausführung	25,4355
4.3 mittlere Ausführung	32,7028
4.4 gute Ausführung	39,9701
4.5 sehr gute Ausführung	47,2373
5. Lagerhäuser und Kühlhäuser	
5.1 Holzgebäude und Fachwerkgebäude	10,9009
5.2. Massivgebäude, Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude	
5.21 ebenerdig	14,5346
5.22 Tragfähigkeit der Decken bis 1000 kg/m <sup>2</sup>	18,1682
5.23 Tragfähigkeit der Decken über 1000 kg/m <sup>2</sup>	25,4355
6. Theater und Lichtspielhäuser	
6.1 Saaltheater (ohne besonderes Bühnenhaus)	
6.11 sehr einfache Ausführung	14,5346
6.12 einfache Ausführung	18,1682
6.13 mittlere Ausführung	23,2553
6.14 gute Ausführung	29,0691
6.15 sehr gute Ausführung	36,3364
6.2 Volkstheater (mit besonderem Bühnenhaus)	
6.21 sehr einfache Ausführung	14,5346
6.22 einfache Ausführung	17,4415
6.23 mittlere Ausführung	21,8019
6.24 gute Ausführung	26,8889
6.25 sehr gute Ausführung	32,7028
7. Warenhäuser, Kaufhäuser, Markt-, Messe- und Sporthallen, Kioske u. ähnl.	
7.1 Holzgebäude und Fachwerkgebäude	
7.11 sehr einfache Ausführung	10,9009
7.12 einfache Ausführung	13,0811

7.13 mittlere Ausführung	16,7148
7.14 gute Ausführung	20,3484
7.15 sehr gute Ausführung	25,4355
7.2 Massivgebäude, Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude	
7.21 sehr einfache Ausführung	14,5346
7.22 einfache Ausführung	19,6217
7.23 mittlere Ausführung	25,4355
7.24 gute Ausführung	31,9760
7.25 sehr gute Ausführung	39,9701
7.3 Hallenbauten (Gebäude mit Geschoßhöhen über 6 m und wenig innerer Ausstattung)	
7.31 Holzgebäude und Fachwerkgebäude ohne feste Tribüneneinbauten	6,5406
7.32 wie 7.31 jedoch mit Tribüneneinbauten	7,9940
7.33 Massivgebäude, Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude ohne feste Tribünen oder Rangeinbauten	10,9009
7.34 wie 7.33 jedoch mit Tribünen oder Rangeinbauten	14,5346
8. Krankenhäuser und Sanatorien	
8.1 sehr einfache Ausführung	14,5346
8.2 einfache Ausführung	19,6217
8.3 mittlere Ausführung	25,4355
8.4 gute Ausführung	30,5226
8.5 sehr gute Ausführung	36,3364
8.6 Nebengebäude (Garagen, Küchen und Wirtschaftsgebäude)	wie Bauklasse 3.3
9. Tankstellengebäude	
9.1 sehr einfache Ausführung	12,3544
9.2 einfache Ausführung	14,5346
9.3 mittlere Ausführung	18,1682
9.4 gute Ausführung	21,8019
9.5 sehr gute Ausführung	29,0691
10. Hallenbäder	
10.1 sehr einfache Ausführung	18,1682
10.2 einfache Ausführung	21,8019
10.3 mittlere Ausführung	25,4355
10.4 gute Ausführung	29,0691
10.5 sehr gute Ausführung	36,3364
11. Einfamilienhäuser und einfamilienhausartige Gebäude	

11.1 Holzgebäude und Fachwerkgebäude

11.11 sehr einfache Ausführung	10,9009
11.12 einfache Ausführung	14,5346
11.13 mittlere Ausführung	18,1682
11.14 gute Ausführung	21,8019
11.15 sehr gute Ausführung	29,0691

11.2 Massivgebäude, Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude

11.21 sehr einfache Ausführung	14,5346
11.22 einfache Ausführung	19,6217
11.23 mittlere Ausführung	27,6157
11.24 gute Ausführung	36,3364
11.25 sehr gute Ausführung	47,2373

11.3 Nebengebäude (z. B. Garagen, Werkstätten) wie Bauklasse 3.3

12. Klöster und Burgen; Gebäude, die vor dem Jahre 1800 errichtet wurden und eine Mauerstärke von 1 m oder mehr haben; Kotziegelbauten

12.1 sehr einfache Ausführung	7,2673
12.2 einfache Ausführung	10,9009
12.3 mittlere Ausführung	14,5346
12.4 gute Ausführung	19,6217
12.5 sehr gute Ausführung	29,0691

13. Keller und Kellergeschosse

13.1 sehr einfache Ausführung	10,9009
13.2 einfache Ausführung	13,8078
13.3 mittlere Ausführung	18,1682
13.4 gute Ausführung	25,4355
13.5 sehr gute Ausführung	36,3364

14. Überdachungen, Flugdächer;

die Durchschnittspreise sind bei Vorhandensein von Fußböden um 50 S bis 100 S je m<sup>2</sup> zu erhöhen; Umwandlungen sind mit 50 S bis 100 S je m<sup>2</sup> der Umwandlung anzusetzen

Euro/m<sup>2</sup>

Preis je m<sup>2</sup> überdachter Fläche bis 3 m über 3 m auskragend

14.1 Überdachungen ohne eigene Stützen

14.11 in Holzkonstruktion oder Kunststoff	7,2673	10,9009
14.12 in Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion	14,5346	21,8019

bei einer Höhe bis zu

3 m      4 m      5 m

und darüber

14.2 Überdachungen mit eigenen Stützen			
14.21 in Holzkonstruktion oder Kunststoff	10,9009	14,5346	18,1682
14.22 in Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion	14,5346	21,8019	25,4355
15. Mietwohngrundstücke und gemischtgenutzte Grundstücke			
15.1 Holzgebäude und Fachwerkgebäude			Euro/m2
15.11 sehr einfache Ausführung			29,0691
15.12 einfache Ausführung			39,9701
15.13 mittlere Ausführung			54,5046
15.14 gute Ausführung			69,0392
15.15 sehr gute Ausführung			94,4747
15.2 Massivgebäude, Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude			
15.21 sehr einfache Ausführung			36,3364
15.22 einfache Ausführung			58,1383
15.23 mittlere Ausführung			87,2074
15.24 gute Ausführung			130,8111
15.25 sehr gute Ausführung			181,6821
15.3 Nebengebäude (z. B. Garagen, Werkstätten)			
15.31 sehr einfache Ausführung			32,7028
15.32 einfache Ausführung			39,9701
15.33 mittlere Ausführung			54,5046
15.34 gute Ausführung			72,6728
16. Ist innerhalb der Bauklassen 1, 3, 4, 6 bis 13 und 15 eine eindeutige Einstufung nicht möglich, so ist ein entsprechender Zwischenwert anzusetzen.			
17. In obigen Bauklassen nicht enthaltene Gebäude und Gebäudeteile sind nach jener Bauklasse zu bewerten, die ihrer Bauweise und Ausstattung entspricht.			
18. Die Durchschnittspreise sind zu erhöhen:			
18.1 bei aufwendiger Ausführung **), dies gilt nicht für die in 2. bezeichneten Bauklassen, um			5 bis 25 v. H.,
18.2 bei Hochhäusern, d.s. Gebäude oder Gebäudeteile, bei denen der Fußboden mindestens eines Geschosses 25 m über der Erdoberfläche liegt, für jeden weiteren vollen Meter um je maßgebend ist der Unterschied zwischen 25 m und der Oberkante der Decke des obersten Vollgeschosses; der Zuschlag ist auf die Durchschnittspreise aller Geschosse (auch Kellergeschosse) anzuwenden;			0.5 v. H.;
18.3 bei als Teil des Grundstückes zu betrachtenden Zentralheizungen um			3 bis 6 v. H.
18.4 Klimaanlage			8 bis 10 v. H.

Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausführung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles

Die Tabelle enthält die bei allen Gebäudearten möglichen Merkmale. Sind bei Gebäuden (Gebäudeteilen) einzelne Merkmale üblicherweise nicht vorhanden, sind sie nicht zu beachten. Maßgeblich für die Einstufung ist die im Durchschnitt zutreffende Güte der Ausführung.

Bau- und Gebäudeteil	sehr einfache Ausführung	einfache Ausführung	mittlere Ausführung
1. Dach:	Stroh, Schindel, Pappe	einfache Ziegeleindeckung	doppelte Ziegel-, Welleternit- oder Preßkieseindeckung
2. Fassade:	einfacher Putz oder Rohbau	einfacher Putz	einfacher Putz
3. Decken:	Holzbalken	Gewölbe, Holzbalken	Gewölbe, Holzbalken
4. Fenster:	teilweise Einfachfenster	überwiegend Doppelfenster;	Doppelfenster Holzverbundfenster
5. Türen:	Brettertüren	Füllungstüren	Füllungstüren oder Paneeltüren
6. Fußböden:	Weichholz; Beton	Weichholz, Kunststoff	Linoleum und Weichholz, Linoleum und Kunststoff, in mehreren Räumen Hartholz
7. Boden- und Wandfliesen in den in Betracht kommenden Räumen (z. B. Küchen, Bädern, Toiletten, Verkaufs- und Lagerräumen sowie Erzeugungstätten):	keine	geringfügig	in beschränktem Ausmaß
8. Wasser und Toiletten:	außerhalb der Wohnungen	teilweise in den Wohnungen	in den Wohnungen
9. Badezimmer:	keine	in einigen Wohnungen	in der überwiegenden Anzahl der Wohnungen Beherbergungsbetriebe: Etagenbäder in ausreichender Anzahl
10. Anteil besonderer Räume (Direktionszimmer, Gesellschaftsräume, Salons u. ähnl.):	keine	keine	geringer Anteil
11. Lift:		keiner	
Bau- und Gebäudeteil		gute Ausführung	sehr gute Ausführung
1. Dach:		Eternit- oder Blecheindeckung	Naturschiefereindeckung; Dächer mit besonderer Wärmeisolierung Edelputz; Verkleidungen mit Natur- oder Verblendstein
2. Fassade:		Edelputz	
3. Decken:		Massiv- oder Fertigteildecken	Massiv- oder Fertigteildecken

4. Fenster:	Doppelfenster; Holzverbundfenster	Mettall-, Kunststoff-, Edelholzfenster, Isolierverglasung
5. Türen:	Paneeltüren furniert oder lackiert	wie gute Ausführung, teilweise Türen aus Edelhölzern oder Metall
6. Fußböden:	in Wohn- und Büroräumen Hartholz, Parkett oder Spannteppiche	in einigen Räumen Parkett aus besten Hölzern
7. Boden- und Wandfliesen in den in Betracht kommenden Räumen (z. B. Küche, Bäder, Toiletten, Verkaufs- und Lagerräumen sowie Erzeugungsstätten):	im erforderlichen Ausmaß	wie gute Ausführung unter teilweiser Verwendung von Mosaikboden- und Mosaikfliesen u. ähnl.
8. Wasser und Toiletten:	in den Wohnungen; Gästezimmer mit Fließwasser	wie gute Ausführung und zusätzliche Toiletten
9. Badezimmer:	in den Wohnungen; Gästezimmer mit Fließwasser Beherbergungsbetriebe: wie mittlere Ausführung, teilweise Zimmer mit Bad	in einer Anzahl, die über die Wohnungseinheiten hinausgeht Beherbergungsbetriebe: überwiegend Zimmer mit Bad
10. Anteil besonderer Räume (Direktionszimmer, Gesellschaftsräume, Salons u. ähnl.):	kleinere und größere Räume in beachtlichem An- teil	besonders großer Anteil
11. Lift:	bei mehr als 4 Vollgeschossen	bei mehr als 4 Vollgeschossen

\*) Bei der Ermittlung der Geschoßhöhen sind die Bestimmungen der ÖNORM, B 4000, 6. Teil, maßgebend.

\*\*\*) Überdurchschnittliche Verwendung hochwertiger Materialien wie Naturstein, Klinker, Marmor, Metalle, Edelhölzer, Schmiedeeisen, Glas u. ähnl. bzw. aufwendige Ausstattung wie Schwimmbecken, Sauna, offene Kamine u. ähnl.

In Kraft seit 27.06.2001 bis 31.12.9999

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)