

Immobilien Schätzung

einfach un(d)verständlich



Rudolf-Anton PREYER

Limited Edition

Immobilien Schätzung

einfach un(d)verständlich

Rudolf-Anton PREYER

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere die Rechte der Verbreitung, Bewerbung, Vervielfältigung, Übersetzung, Nachdrucks und der Wiedergabe auf fotomechanischem oder ähnlichem Weg sowie der Speicherung in Datenanlagen bleiben dem Autor vorbehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Angaben in diesem Werk trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung des Autors ausgeschlossen ist.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Bewertungsunterlagen	7
Der Verkehrswert	10
Sachwertverfahren	11
Vergleichswertverfahren	13
Ertragswertverfahren	14
Ermittlung Bodenwert	17
Wichtige Kriterien im Detail	18
Ermittlung des Gebäudewertes	20
Gebäudemerkmale	21
Alterswertminderung	24
Wertbeeinflussende Faktoren	25
Baukostenaufteilung auf Gewerke	26
Außenanlage	28
Eingeschränkte Verwertbarkeit	29

Immobilien-Schätzung

Wohnrecht und sonstige Rechte	30
Was ist der Verkehrswert?	32
Die Marktanpassung	34
Beleihungswert	35
Das Baurecht	36
Das Superädifikat	41
Immobilienpreisspiegel	43
Exkurs: Kaufpreisermittlung Onlineportale	44
Immobilienbewertung & Scheidung	52
Befundaufnahme-Checklisten	55
Exkurs: Denkfalle Kaufpreis	70
Bewertungsrelevante Fachbegriffe	78
Schlussworte	93
Buchempfehlung	94
Disclaimer	97
Sonstiges & Interessantes	98

Vorwort

Die Ermittlung des Wertes einer Immobilie gehört zu den zentralsten und wichtigsten Aufgaben in der Praxis der gesamten Immobilienwirtschaft.

Ob es um Kauf- oder Verkaufsentscheidungen geht, Investitionsentscheidungen über Renovierung und Zubau oder um eine Kreditaufnahme, immer steht die Frage im Vordergrund, wie viel eine Immobilie an Wert hat. In diesem Zusammenhang stellen sich viele weitere Fragen.

Wie z.B. liegt die Preisvorstellung im Markt (also hält sie den Vergleich mit anderen Objekten stand) oder außerhalb des Marktes? Welche Summe kann in die Sanierung gesteckt werden, damit sich das Investment „rechnet“? Wie schaut aktuell die Verkaufschance aus? Gibt es eine Nachfrage?

Eine Immobilienschätzung ist vor allem für Besitzer interessant, die sich von ihrem Eigentum trennen möchten. Sie benötigen wesentlich mehr Informationen als nur eine Antwort auf die Frage „Wie viel Geld kann ich für meine Immobilie verlangen?“ Die Immobilienschätzung zeigt: Der Preis und der Wert einer Immobilie können sehr unterschiedlich sein.

Vor dem Verkauf sollte eine Immobilie immer bewertet werden.

Den richtigen Preis zu ermitteln ist immens wichtig, denn der erfolgreiche Verkauf steht und fällt mit dem Preis, er hat großen Einfluss auf die Dauer der Verkaufsbemühungen.

Ist der Angebotspreis zu hoch, schreckt er ab. Ist er zu niedrig, suchen Käufer nach dem Haken oder Sie bekommen am Ende zu wenig für Ihre Immobilie.

Bei der Bewertung einer Immobilie sind eine Vielzahl statischer und dynamischer Faktoren zu berücksichtigen, die letztendlich über den Wert Ihrer Immobilie entscheiden, wie z.B. Lage, Zustand, Größe, Ausstattung, Alter, Erträge, Marktsituation u.v.m.

Es stellt sich auch die Frage, welche/s Wertermittlungsverfahren (Ertragswert-, Sachwert-, Vergleichswert-Verfahren) bei Ihrer Liegenschaft zur Anwendung kommt.

Jede erfolgreiche Immobilienentscheidung setzt eine professionelle und objektive Immobilienbewertung voraus.

Bewertungsunterlagen

Für eine Bewertung Ihrer Immobilie benötigen Sie einige Unterlagen. Bereiten Sie diese für die Durchführung der Bewertung vor.

Folgende Unterlagen sind notwendig:

- **Grundbuchsauszug**

Als Grundlage für die Bewertung ist immer ein aktueller Grundbuchsauszug heranzuziehen. Grundsätzlich soll der Bewertungstichtag ident mit dem Datum des Grundbuchsauszuges und der Liegenschaftsbegehung (Augenschein) sein.

- **Liegenschaftsbegehung (Augenschein)**

Grundsätzlich: keine Bewertung ohne Liegenschaftsbegehung.

Lage, Grundstücksbonität, Bewirtschaftungsmöglichkeiten, Bausubstanz, technische Anlagenausstattung, Gesamtzustand sowie Umgebung etc. können ausschließlich an Ort und Stelle beurteilt werden. Die Eindrücke der Liegenschaftsbesichtigung werden schriftlich festgehalten (Befundaufnahme) und sind bei der Bewertung in der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung (positive und negative Merkmale

mit Begründung der angesetzten Preise) zu dokumentieren.

- **Flächenwidmungsplan**

Wenn bei unbebauten Grundstücken der Preis für Bauland angesetzt wird, ist unbedingt eine Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan der Gemeinde erforderlich (Einholung einer Bestätigung seitens der Gemeinde hinsichtlich der Flächenwidmung wäre optimal).

- **Teilungsplan**

Ist eine Teilung grundbücherlich noch nicht durchgeführt, so zeigt dieser, wie eine große Grundstücksfläche geteilt wird und welche Größe die einzelnen Grundstücke aufweisen werden.

- **Katastermappe**

In der Regel soll immer eine Mappenkopie der Bewertung beiliegen. Diese ist ein Auszug aus der Katastermappe und dient vor allem zur Überprüfung, ob das Objekt auch wirklich das zu bewertende ist.

- **Bauplan**

Bei bebauten Grundstücken ist zur Berechnung des umbauten Raumes oder der Nutzfläche ein behördlich genehmigter Bauplan notwendig.

Für die Bewertung ist vor allem von Interesse, unter welchen Auflagen die Baubewilligung erteilt wurde, und ob sich daraus eventuelle Mehrkosten bei einer Bebauung ergeben (z.B. Umweltauflagen). Daher ist der Baugenehmigungsbescheid ebenfalls ein wichtiges Dokument.

- **Mietverträge bzw. Mietzinsliste**

Bei Renditeobjekten ist unbedingt eine Mietzinsaufstellung mit den entsprechenden Mietverträgen als Grundlage für Ertragswertberechnung (Feststellung der Miethöhen und Vertragsdauer) heranzuziehen.

- **Leibrentenvertrag bzw. Übergabsvertrag**

Als Grundlage für die Bewertung von dinglichen Lasten dienen die entsprechenden Vertragskopien aus der Urkundensammlung im Grundbuch (Übergabevertrag, Leibrentenvertrag, Wohnrechtsvertrag etc.).

- **Vorhandene (alte) Bewertungsgutachten**

Bewertungsgutachten von Sachverständigen können die eigene Arbeit erheblich erleichtern. Die Wertansätze sind aber einer kritischen Betrachtungsweise zu unterziehen.

Der Verkehrswert

Als Verkehrswert bezeichnet man den Wert einer Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr.

Der Verkehrswert ist nicht (Negativabgrenzung):

- Versicherungswert
- Beleihungswert
- Einheitswert
- Investitionswert
- Liquidationswert

Es gibt jetzt verschiedene (genormte) Methoden der Wertermittlung.

Welches Verfahren zum Einsatz kommt, ist abhängig von der Nutzung der Immobilie, dem Zweck und dem Umfang der Bewertung. Zudem kann der Gutachter, der die Immobilienbewertung durchführt, auch selbst bestimmen, welches Verfahren er einsetzt.

Hier sind nun die drei wichtigsten Verfahren im Überblick dargestellt. Die Details der jeweiligen Methode folgen.

1. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren berechnet den Wert einer Liegenschaft anhand eines Baukosten- und Immobilienpreisindexes, wobei der Gebäudewert und Bodenwert getrennt voneinander berechnet und allfällige Aufwertungen sowie Abwertungen nach einem standardisierten Verfahren berücksichtigt werden.

Es wird vor allem bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen, aber auch für öffentliche Gebäude (Schulen, Krankenhäuser), hierbei ist der Ertrag nicht von Bedeutung.

Typische Anwendungsmöglichkeiten sind:

- Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
- Eigentumswohnungen
- Fabriks- und Produktionsgebäude
- Schulen, Krankenhäuser etc.

Aber auch bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften wird oft die Berechnung des Sachwertes neben dem Ertragswert zu Kontrollzwecken durchgeführt.

Der Sachwert der Liegenschaft ist noch nicht dem Verkehrswert gleichzusetzen, sondern nur die Ausgangsbasis, die an die Marktverhältnisse angepasst werden muss.

Der **Sachwert der gesamten Liegenschaft** errechnet sich:

Bodenwert
+ Bauwert des Gebäudes
+ Bauwert der Außenanlagen
= Sachwert der Liegenschaft

2. Vergleichswertverfahren

Die am häufigsten eingesetzte Methode ist das Vergleichswertverfahren. Hierbei wird der Verkehrswert ermittelt, indem man den erzielten Wert von vergleichbaren Objekten heranzieht. Besonders bei der Wertbestimmung einer eigengenutzten Immobilie wird dieses Verfahren gerne genutzt.

Stehen allerdings keine eindeutigen Vergleichsobjekte zur Verfügung, lässt sich der Vergleich mit anderen Immobilien nicht durchführen. Das ist hier das Problem, ansonsten ist die Methode, weil sie aktuelle Zahlen und Werte vergleicht, wahrscheinlich die beste Vorgangsweise.

Merke:

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache **durch Vergleich** mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln.

Anwendungen (Regelfall):

- Unbebaute Grundstück
- Eigentumswohnungen
- Reihenhäuser
- Doppelhäuser

Gutachten im Vergleichswertverfahren habe eine hohe Akzeptanz, da sie leicht nachvollziehbar und plausibel sind. Es handelt sich dabei um die „einfachste“ und marktkonformste Wertermittlungsmethode.

3. Ertragswertverfahren

Der Ertragswert ist der wirtschaftliche Wert einer Liegenschaft. Die Ermittlung erfolgt auf Grundlage des dem Eigentümer aus seinem Realbesitz zufließenden Nutzens.

Das Ertragswertverfahren ist somit besonders bei Objekten anzuwenden, bei denen für einen Käufer der daraus zu erzielende Ertrag im Vordergrund steht.

Die Ausgangsbasis bildet der aus der Realität zu erwirtschaftende nachhaltig erzielbare Reinertrag, welcher sich wie folgt errechnet:

Nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag
abzüglich Bewirtschaftungsaufwand
= Nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag

Obwohl es sich bei der Ermittlung des Rohertrages um eine Momentaufnahme handelt, ist zu prüfen, ob die Einnahmen, die zu dem Rohertrag führen, auch in Zukunft nachhaltig erzielbar sind.

Dabei ist folgendes zu beachten:

Künftige allgemeine Mietpreissteigerungen dürfen nicht berücksichtigt werden.

Durchschnittliche ortsübliche Mieten und Pachten sind auf jeden Fall dann anzusetzen, wenn Erträge wesentlich über oder unter den ortsüblichen Sätzen liegen oder wenn aus eigengenutzten oder unentgeltlich überlassenen Grundstücksbestandteilen (unentgeltliche Nutzungsrechte für Räume, Gebäude, Lagerflächen etc.) keine Einnahmen erzielt werden.

Natürlich kann man nur dem Gesetz entsprechende Mieten berücksichtigen. Es ist also zu prüfen, ob die verrechneten Mieten auch dem Mietrechtsgesetz entsprechen.

Zur Berechnung des Ertragswertes wird aber natürlich der **Jahresreinertrag** verwendet.

Was ist der Reinertrag?

Der Jahresreinertrag ist die Differenz aus Rohertrag und Bewirtschaftungskosten, ausgedrückt als jährlicher Wert.

Daraus ergibt sich:

Der Ertragswert ist der zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der angenommenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kapitalisierte Reinertrag.

Kapitalisierungszinssatz

§ 5 Abs.4 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) sagt:

„Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung“.

Anwendungen (Regelfall):

- Miethäuser
- Hotels, Gastronomie
- Büro- und Verwaltungsobjekte
- Handelsimmobilien

Die Ermittlung des Bodenwertes

Es ist nach dem Vergleichswertverfahren vorzugehen. Hierbei ist von einem ortsüblichen Preis je m² auszugehen und die negativen bzw. positiven Merkmale in Form von Ab- bzw. Zuschlägen zu berücksichtigen.

Allgemeiner Bewertungsgrundsatz für Baugründe

Der Bodenwert "wächst" mit ansteigender Bebauungsdichte (wie viel des Grundstücks darf verbaut werden und die mögliche Höhe sind relevant); der Bodenwert vermindert sich mit der Entfernung zum Zentrum; in vielen Fällen: je größer das Grundstück - umso niedriger der Preis je m².

Wobei folgende wertbeeinflussende Umstände beim Bodenwert zu berücksichtigen sind:

- Verkehrslage
- Wohn- und Geschäftslage
- Klimalage
- Lage an Seen
- Bebauungsmöglichkeit
- Hanglage
- Randparzelle
- (Ungünstige) Grundstücksform
- Grundstücksgröße

- Angrenzende Altgebäude
- Nachbarschaft
- Ungünstige Erreichbarkeit im Winter
- Aufschließung
- Negative Umwelteinflüsse
- Boden- und Untergrundverhältnisse
- Lage in Gefahrenzonen
- Bodenkontaminierung

Einige wichtige Kriterien im Detail

Aufschließungskosten

Wenn bei der Bewertung von aufgeschlossenen Grundstücken ausgegangen wird, sind diese im angesetzten Grundstückspreis bereits berücksichtigt, und ist dieser Tatbestand bei der Grundstücksbeschreibung festzuhalten.

Wenn man von einem Grundstückspreis eines unaufgeschlossenen Grundstücks bei der Bewertung ausgeht (Vergleichswert), sind die Aufschließungskosten separat zu berücksichtigen.

Die Richtsätze für die Aufschließungskosten sind regional sehr unterschiedlich. Die Aufschließungskosten sind abhängig von der Bebauungsdichte und von eventuell erforderlichen Erschließungen. Die genauen Richtwerte sind bei den einzelnen Gemeinden zu erfragen. Fragen Sie nach dem „**Hebesatz**“.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter "Grundfläche" der baulichen Anlagen je Quadratmeter "Grundstücksfläche" zulässig sind.

Zulässige Grundfläche ist der errechnete Teil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Bauklasse

Die Bauklasse regelt die mögliche Gebäudehöhe (z.B. in Wien und Niederösterreich).

Bodenkontaminierung

Liegen sanierungsbedürftige Altablagerungen oder Bodenkontaminierungen vor, sind die wirtschaftlichen Nachteile für den Liegenschaftseigentümer enorm.

Jedenfalls tritt eine Wertminderung des Grundstückes bis zur Unverkäuflichkeit bzw. Unverpfändbarkeit ein.

Allenfalls ist mit Regressforderungen etwaiger Geschädigter oder des Bundes zu rechnen.

Für die Kosten der Sicherung bzw. Sanierung hat der Verursacher (in Ermangelung der aktuellen Eigentümer) aufzukommen.

Die Ermittlung des Gebäudewertes

Es wird der Bauwert (Zeitwert) der Gebäude zum Bewertungsstichtag ermittelt.

Ausgangsbasis sind die Herstellkosten auf heutiger Preisbasis.

Die Preise sind auf das Gebäude entsprechend zu modifizieren, und es ist dabei besonders die Größe des Objektes, die Ausstattung der Wohnung und die Gebäudeausstattung zu berücksichtigen.

In Gebieten mit intensiver Eigenleistung (ländliche Gebiete) ist das Preisniveau entsprechend niedriger anzusetzen. Für die Bewertung müssen die Brutto-rauminhalte oder Nutzflächen von Gebäudeteilen, die sich in Konstruktion und Ausstattung wesentlich von den übrigen Bauwerksteilen unterscheiden, getrennt ermittelt werden.

Empfohlene Berechnungsbasiseinheit ist die Berechnung nach der (Wohn-) Nutzfläche.

Die Wohnnutzfläche kann mit Hilfe der Grundrisspläne ermittelt werden, und zwar werden die Wohnnutzflächen der einzelnen Räume zusammengezählt. Wenn Kaufverträge von Eigentumswohnungen oder Mietverträge zur Verfügung stehen, so kann die Wohnnutzfläche meistens aus diesen entnommen werden.

Folgende wertbeeinflussende Merkmale eines Gebäudes sind zu berücksichtigen:

Erhaltungszustand des Gebäudes

Ein Bauwerk ist in erster Linie auf seine generelle Tragfähigkeit zu beurteilen und in zweiter Linie auf die Ausstattung.

Übergroße Raumhöhe

Bei Altbauten wirkt sich die übergroße Raumhöhe (3 m - 4,5 m) in ein größeres Bauvolumen aus (verlorener Bauaufwand). Es wird empfohlen, dass bei der Kubaturberechnung nur die nach heutiger Bauweise übliche Raumhöhe (2,75 m – 3 m) berücksichtigt wird.

Baumängel und Bauschäden

Eventuelle bestandssichernde Reparaturen müssen in Form eines geschätzten Reparaturaufwandes berücksichtigt werden. Dieser Aufwand muss, sofern auch eine Ertragswertberechnung für die Baulichkeit durchgeführt wird, auch bei der Gebäudeertragswertberechnung berücksichtigt werden.

Alterswertminderung

Ausgangsbasis für die Alters-Wertminderung ist das (fiktive) Baujahr bzw. (fiktives) Alter und die technische (theoretische bzw. gewöhnliche) Lebensdauer.

Als Baujahr ist nicht das tatsächliche Baujahr zu verstehen, sondern das Jahr des Bezuges der Baulichkeit. Bei Gebäuden, bei denen sich durch Umbauten, Zubauten, Sanierungen, Modernisierungen etc. eine abgeänderte Restnutzungsdauer ergibt, ist von einem fiktiven Baujahr auszugehen.

Lebensdauer eines Gebäudes

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes wird im Wesentlichen durch die Dauerhaftigkeit des Rohbaus bestimmt. Die Rohbauanteile wie Kellermauerwerk, Massivdecken, Umfassungswände, Decken, Massivtreppen usw. sind praktisch nicht auswechselbar oder erneuerungsfähig, so dass das ganze Gebäude von dessen Güte und Stabilität abhängt.

Erfahrungswerte der Lebendauer bestimmter Gebäudearten

Der Berechnung der Alterswertminderungsquoten können folgende Erfahrungswerte über die gewöhnliche Gebäudelebensdauer zugrunde gelegt werden:

Gebäudeart	Lebensdauer in Jahren
Einfamilienwohnhäuser und Wohngebäude in normaler Bauausführung	80
Einfamilienwohnhäuser und Wohngebäude in einfacher Ausführung	60-80
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Standort	40-80
Geschäftshäuser, Kaufhäuser je nach Standort	40-60
Supermärkte	20-40
Hotels	20-50
Wellblechschuppen, Holzschuppen, Holzgebäude einfacher Bauweise	20-30
Werk- und Lagerhallen, Fabrikgebäude je nach Ausführung und Brancheneignung	30-50
Betriebsgebäude für besondere Industriezweige	10-30

Alterswertminderungs-Methoden (die wichtigsten)

Für die Alterswertminderung sind verschiedene Formen entwickelt worden.

Die wichtigsten Berechnungsmethoden für die Alterswertminderung sind:

- Lineare Alters-Wertminderung
- Progressive Wertminderung nach Ross
- Parabolische Wertminderung

Bei ordnungsgemäßigem Bauzustand wird üblicherweise die progressive Alterswertminderung nach Ross, bei Wohnhäusern mit nachlässigem Bauzustand eher die lineare Alterswertminderung angewendet.

Es gibt dann noch weitere wertbeeinflussende Faktoren, die man berücksichtigen muss.

Und zwar (beispielhaft):

- Ungünstige Lage und ungünstige Objektgröße
- Zweckgebundenheit
- Immissionen
- Keine Benützungsbewilligung
- Verlorener Bauaufwand / aufwendige Objekte (Villen etc.)
- Denkmalschutz
- etc.

Kann man die Baukosten auf die einzelnen Gewerke aufteilen und wie?

Bei durchschnittlich ausgestatteten Einfamilienwohnhäusern gliedern sich die Herstellungskosten in ca. 40 % für den Rohbau und ca. 60 % für den Ausbau. Bei besser bis luxuriös ausgestatteten Einfamilienwohnhäusern steigt der Ausbauanteil bis ca. 70 %.

Immobilien-Schätzung

Diese Tabelle stammt von der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen und wird schon viele Jahre in der Bewertungsbranche verwendet.

Bauteil	Anteil in %
bis maximal 3 Geschosse:	30
1 Geschoss: Erdgeschoss + Decke	
2 Geschosse: Keller + Decke	15
Erdgeschoss + Decke	15
3 Geschosse: Keller + Decke	10
Erdgeschoss + Decke	10
Obergeschoss + Decke	10
Zimmermann	5
Spengler	1
Dachdecker	4
höhere Häuser: 50* errichtete Geschosse / geplante Geschosse	
Dach + Deckung sind als 1 Geschoss zu rechnen	
Summe Rohbau	40
Zwischenwände mit Türstöcken	6
Elektroverrohrung	2
Installateur Rohre	3
Heizungsrohre	2
Fenster	4

Verglasung	1
Decken- und Innenputz	5
Kanalisation im Haus	2
Estrich	3
Heizkessel und Öltank	5
Verdrahtung und Schaltermontage	2
Außenputz	4
Heizkörperendmontage	3
Verfliesung	1
Anstreicher	2
Maler und Tapezierer	3
Gehbeläge	4
Türen, Geländer, Komplettierung	3
Sanitärgeräte montiert	3
Außenarbeiten	2
Summe Ausbau	60
Prozentsumme für Rohbau und Ausbau	100

Außenanlage

Beim Sachwertverfahren wird der Wert der Außenanlagen berücksichtigt und addiert.

Der Bauwert der Außenanlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden, Wertminderung wegen Alters und Minderungen wegen besonderer Umstände. Bei kleineren Außenanlagen empfiehlt sich der Ansatz eines Pauschalbetrages.

Durchschnittlich betragen die Außenanlagen in Prozent der Gebäudeherstellungskosten bei

einfachen Anlagen	2 - 4 %
durchschnittlichen Anlagen	5 - 7 %
aufwendigen Anlagen	8 - 12 %

Bei aufwendigen Anlagen ist zu prüfen, ob diese überhaupt **werterhöhend** sind und von einem Käufer honoriert werden.

Jetzt sollten wir uns noch die sogenannte **eingeschränkte Verwertbarkeit** einer Liegenschaft aufgrund von bestimmten Hemmnissen ansehen.

Die Verwertbarkeit einer Liegenschaft kann durch folgende Umstände besonders schwierig (eingeschränkt bis unmöglich) sein:

Schlichte Miteigentumsanteile

Bei ideellen Eigentumsanteilen ist der anteilige ideelle Verkehrswert zu ermitteln. In diesem Falle sind auf Grund der eingeschränkten Veräußerbarkeit zusätzlich noch Abschläge vorzunehmen:

Hier ein Vorschlag dazu:

Dreiviertelanteil	rund 5,0 %
Zweidrittelanteil	6,5 % - 7,0 %
Einhalfanteil	8,0 % - 15,0 %
Einfünftelanteil	12,0 % - 17,0 %
Einsechstelanteil	13,0 % - 18,0 %
Einachtelanteil	14,0 % - 19,0 %
Einzehntelanteil und kleiner	15,0 % - 20,0 %

Umgekehrt gibt es beim Zukauf von Liegenschaftsanteilen, die einen höheren Anteil oder sogar den Alleinbesitz bringen, einen **Zuschlag**.

Wohnrecht oder sonstige Fruchtgenussrechte

Vorsicht bei Wohnrechten (Dienstbarkeit der Wohnung) oder Fruchtgenussrechten.

Einfamilienwohnhäuser und Wohnungen können durch solche Rechte unverkäuflich werden.

Das Wohnungsrecht ist eine persönliche Dienstbarkeit, bei der der Berechtigte einen Teil eines Gebäudes oder das gesamte Gebäude (im letzteren Fall ist es eine Fruchtnießung bzw. Fruchtgenussrecht) für Wohnzwecke verwenden darf. Das Recht endet (je nach Vertrag) entweder mit dem Tode des Berechtigten oder nach Ablauf einer festgelegten Zeit.

Für die Bewertung von **Fruchtgenussrechten** ist der dem Eigentümer entgehende jährliche Reinertrag aus dem Nießbrauch heranzuziehen und der Barwert wie bei einer Leibrente oder Zeitrente (wenn eine Laufzeit vertraglich festgelegt wurde) zu ermitteln.

Verkäufe von mit Wohn- und Fruchtgenussrechten belasteten Grundstücken sind sehr selten, zumal der Käufer aus dem Grundstück keine Erträge ziehen kann.

Folgende Rechte bzw. Lasten sind auch unbedingt zu berücksichtigen:

- Ausgedinge
- Belastungsverbote
- Veräußerungsverbote
- Vorkaufsrechte
- Wiederkaufsrechte
- Wegerechte
- Leitungsrechte
- Bezugsrechte (z.B. Holzbezugsrecht)

Was ist jetzt der Verkehrswert der Immobilie

Es ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte **Verkehrswert** nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen - im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Unter besonderen Umständen ist auch ein höherer Preis erzielbar.

Immobilien-Bewertungen werden immer für einen bestimmten Zweck erstellt.

Außerbücherliche Rechte und Lasten müssen ebenfalls Berücksichtigung finden. Die Verkehrswertermittlung erfolgt grundsätzlich geldlastenfrei.

Fahrnisse und Einrichtung

Freistehende Gegenstände (Tische, Sessel, Schränke, Küchenmöbel, etc.) sind nicht Bestandteil der Liegenschaft, daher nicht bewertungsgegenständlich und im Verkehrswert nicht beinhaltet.

Jetzt kommt's

Der Verkehrswert soll den Wert einer Liegenschaft zu einem bestimmten Stichtag wiedergeben. Als Verkehrswert bezeichnet man den Wert, der durch den normalen Geschäftsverkehr nach rechtlichen Begebenheiten unter Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften, der Beschaffenheit und der Lage ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Immobilienmarkt zu erzielen wäre.

Marktanpassung

Gemäß § 4 Abs 1 Liegenschaftsbewertungsgesetz sind Marktverhältnisse nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Am Ende jeder Bewertung erfolgt also die Anpassung an die aktuelle Marktlage.

Allgemeines zur Marktanpassung

Bei diesem Punkt ist vor allem die Wirtschaftslage, Änderungen im Steuerrecht sowie die spezielle Situation der zu bewertenden Immobilie (Angebotssituation, Nachfragesituation) zu erfassen. Weiters sind auch geänderte Mietrechts- bzw. Wohnungseigentumsbestimmungen ab- bzw. zuschlagsrelevant.

Zum Beispiel:

Bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern mit einem Sachwert von derzeit über 1 Mio. nimmt die Zahl der Käuferinteressenten stark ab.

Es empfiehlt sich ein Abschlag in Höhe von 10 - 30 % vorzunehmen.

Weiters ist gut zu wissen:

Was ist der Belehnungswert (oder Beleihungswert) einer Immobilie?

Der Belehnungswert ist der Wert, den die Bank dem Objekt unter Berücksichtigung aller für die Wertermittlung maßgebenden Umstände (dauernde Eigenschaften, nachhaltige Erträge), unabhängig von der Person des Grundstückseigentümers für die Dauer der Beleihung beimisst.

Als objektiver Wertbegriff ist er aus dem Verkehrswert abzuleiten.

Man kann den Belehnungswert - nicht ganz korrekt - als langfristigen Verkehrswert bezeichnen.

Der Belehnungswert sollte den Verkehrswert nicht übersteigen.

DAS BAURECHT

Was ist ein BAURECHT und wie wird dieses bewertet?

Das Baurecht belastet ein Grundstück mit dem belastbaren, vererbaren und veräußerbaren Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks ein Gebäude zu haben. Das Baurecht ist ein dingliches Recht eigener Art und wird im Grundbuch separat mittels eigener Einlage eingetragen.

Laufzeit

Das Baurecht wird in der Regel über einen längeren Zeitraum (50 - 100 Jahre) bestellt.

Das Baurecht kann nicht auf weniger als zehn und auf nicht mehr als hundert 100 Jahre bestellt werden. Eine Befristung auf Lebensdauer wird in der Lehre als unzulässig angesehen, weil das Baurecht ein vererbliches Recht ist.

Laufzeitende

Bei Erlöschen des Rechts durch Zeitablauf fällt das Gebäude in das Eigentum des Grundstückseigentümers zurück. Es ist angemessen zu entschädigen. Die Höhe der Entschädigung hängt jedoch von der Gestaltung des Baurechtsvertrages ab. Es wird oft auch vereinbart, dass das Grundstück nach Ablauf des Baurechts freigemacht werden muss.

In diesem Fall muss das Gebäude abgetragen werden und es sind die Abbruch- und Entsorgungskosten bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.

In jedem Fall ist bei der Bewertung eines Baurechts in den Baurechtsvertrag Einsicht zu nehmen.

Bauzins

Das Ausmaß und die Fälligkeit des Bauzinses müssen bestimmt sein. Wertsicherungsvereinbarungen sind zulässig, sie dürfen sich aber nicht am Wert von Grund und Boden orientieren.

Entstehen des Baurechts

Das Baurecht entsteht durch Eintragung im Lastenblatt der Liegenschaft. Das Baurecht muss sich auf den gesamten Grundbuchskörper beziehen. Aus der Vorschrift, dass sich das Baurecht nur auf den gesamten Grundbuchskörper beziehen kann, ergibt sich auch, dass bei der Einschränkung des Baurechts auf Teile der Liegenschaft eine Grundstücksteilung durchzuführen ist.

Das Teilungsansuchen muss spätestens gleichzeitig mit dem Ansuchen um Eintragung des Baurechts überreicht werden.

Dem Baurecht dürfen keine Hypotheken im Rang vorgehen; die Liegenschaft ist deshalb vor Begründung

des Baurechts lastenfrei zu stellen, oder es ist dem Baurecht wenigstens der Vor-Rang einzuräumen. Bei vorgehenden Dienstbarkeiten oder anderen dinglichen Rechten ist zu fragen, ob sie dem Zweck des Baurechtes entgegenstehen.

Baurechtseinlage

Für das Baurecht ist eine eigene Einlage (Baurechtseinlage) zu eröffnen, die einen eigenen Grundbuchs-körper darstellt. Alle Eintragungen gegen den Bauberechtigten sind hier zu vollziehen.

Rechtsstellung

Dem Bauberechtigten stehen am Bauwerk die Rechte des Eigentümers und am Grundstück die Rechte eines Nutznießers zu. Vermietet der Bauberechtigte das Bauwerk oder Teile davon, sind diese Verträge Hauptmietverträge.

Dienstbarkeiten und Reallasten

Dienstbarkeiten oder Reallasten zugunsten oder zu Lasten des (jeweiligen) Bauberechtigten sind möglich.

Baurechtswohnungseigentum

Am Bauwerk kann auch Wohnungseigentum begründet werden, d.h. mehrere Bauberechtigte können sich das

Bauwerk in Form des Wohnungseigentums (Baurechtswohnungseigentum) teilen. An die Stelle der sonst beim WEG im Mittelpunkt stehenden Liegenschaft tritt beim Baurechtswohnungseigentum das Baurecht.

Das Baurechtswohnungseigentum endet mit dem Baurecht, weil damit der Gegenstand des Wohnungseigentums untergeht. Das Baurechtswohnungseigentum ist also Eigentum auf Zeit.

Unbewegliche Sache

Das Baurecht gilt als unbewegliche Sache; das Gesetz fingiert also gleichsam das Baurecht als eigene Liegenschaft.

Das Bauwerk wird vom Gesetz als Zubehör (richtiger: unselbständiger Bestandteil) des Baurechts angesehen.

Bereits bestehendes Gebäude

Das Baurecht kann auch an einem schon bestehenden Gebäude begründet werden. Auch ein Superädifikat kann in ein Baurechts-Bauwerk umgewandelt werden.

Kein Baurecht an Gebäudeteilen

Die Beschränkung des Baurechts auf einen Teil des Gebäudes ist nicht zulässig.

Baurecht für "jedermann"

Seit der BauRG-Novelle 1990 kann ein Baurecht auch auf Grundstücken begründet werden, die nicht der öffentlichen Hand oder den Kirchen gehören.

Verkehrswertermittlung beim Baurecht

Die Wertermittlung bereitet keine Schwierigkeiten, wenn der Bauberechtigte einen angemessenen Bauzins zahlt, der der ortsüblichen Bodenwertverzinsung entspricht.

In diesem Fall entspricht der Kapitalwert des Bauzinses der Belastung des Grundstücks mit dem Baurecht. Der Bodenwert wird deshalb voll dem Baurechtsverpflichteten (Grundstückseigentümer) zugerechnet.

Zahlt der Bauberechtigte jedoch einen geringeren Zins, so hat er einen Vorteil, der bei der Wertermittlung des Rechts berücksichtigt werden muss. Sehr oft verläuft die Kurve der Bodenwertsteigerung wesentlich steiler als die Steigerung der für die Gleitklauseln zulässigen Indizes.

Das hat zur Folge, dass schon wenige Jahre nach Abschluss eines Baurechtsvertrages eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts nicht mehr erreicht wird.

DAS SUPERÄDIFIKAT

Was ist ein SUPERÄDIFKAT und wie wird dieses bewertet?

Auf Grund eines Vertrages mit dem Grundstückseigentümer kann jemand ein Bauwerk auf fremdem Grund errichten, wodurch ein Superädifikat begründet wird. Ein Superädifikat muss nicht im Grundbuch eingetragen sein. Wenn eine dingliche Wirkung gegen jeden Käufer bewirkt werden soll, muss das Superädifikat im A2-Blatt der Grundbuchseinlage angemerkt werden. Die Verpfändung eines Superädifikates erfolgt durch Urkundenhinterlegung.

Voraussetzung für die Begründung eines Superädifikats ist die mangelnde Belassungsabsicht. Dabei kommt es nicht auf die Absicht des Grundeigentümers, sondern auf jene des Errichters des Bauwerks an.

Entscheidend ist nicht die innere, psychologische Einstellung des Bauführers, vielmehr muss es äußere Anzeichen für die mangelnde Belassungsabsicht geben.

Sie kann im Wesentlichen in drei Erscheinungsformen (labile Bauweise, Grundnutzungsverhältnis, Zweck) zutage treten.

Diese drei Kriterien sind Teil eines "beweglichen Systems". Das bedeutet, dass ein unbefristetes Grundnutzungsverhältnis dann nicht schadet, wenn durch die Bauweise oder den Zweck des Bauwerks die mangelnde Belassungsabsicht indiziert wird.

Ein Superädifikat ist nur möglich bei selbständigen Gebäuden. Z.B. wäre ein Superädifikat bei einem Reihnhaus möglich, jedoch nicht bei einem Gebäudeteil, wie z.B. im Obergeschoss eines Hauses.

Verkehrswertermittlung des Superädifikates

Es ist gleich wie bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Baurechtsliegenschaften vorzugehen. Auf die jeweilige Vertragsgestaltung und eventuelle Sonderbedingungen ist besonders zu achten.

Ein Wort noch zu den Durchschnittspreisen der sogenannten Immobilienpreisspiegeln (damit gibt es leider immer wieder Verständnisprobleme):

Alle z. B. Wohnungen innerhalb eines Segments (Wohnungsgröße, Bezirk) werden hier in einen Topf geworfen und zu einem Durchschnittspreis verdichtet, bei dem es keine Rolle spielt, ob das Objekt verkehrsgünstig (= laut) oder im Grünen (= ruhig) liegt, ob es sich um einen Neu- oder Altbau, eine Erd- oder Dachgeschosswohnung, eine einfache oder luxuriöse Ausstattung handelt.

Zudem sind die genannten Preise meistens lediglich Angebotspreise; der bei einem Verkauf tatsächlich bezahlte Preis kann auch wesentlich niedriger sein.

Ein von vielen Maklern verwendeter Preisspiegel ist der Immobilienpreisspiegel, der von der Wirtschaftskammer (Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder) jährlich herausgegeben wird.

Aber auch hier handelt es sich um Durchschnittspreise in der jeweiligen kleinsten Einheit Bezirk.

Exkurs Kaufpreisermittlung über Onlineportal: Warum die Ergebnisse einer Immobilien- Onlinebewertung immer falsch sind!

Schnell selbst den Immobilienwert berechnen. Klingt verlockend. Doch halten diese Plattformen was Sie versprechen und kann ich mich als Eigentümer oder Käufer darauf verlassen? Da kann schnell das Ergebnis bis zu 60.000 € vom „wahren“ Wert abweichen.

Für das erste „Gefühl“

Die Anbieter von Onlinerechnern zur Immobilienbewertung versprechen mit geringem Mitteleinsatz eine schnelle und unkomplizierte Wertermittlung. Hört sich gut an, oder?

Daher nutzen viele Eigentümer und Käufer diese Art zur Kaufpreiseinschätzung. Das „böse“ Erwachen kommt erst später, weil ein Laie die Ergebnisse anfangs nicht richtig interpretieren kann und auch nicht weiß, was sich hinter der Fassade verbirgt. Als Anwendungsbereich wird versprochen **einen ersten Eindruck** über die Kaufpreishöhe zu bekommen.

Und was ist mit dem zweiten Eindruck?

Wie sollen alle Eigenschaften einer Immobilie über den Daumen gepeilt werden?

Erst wenn alle Vor- und Nachteile richtig abgewogen werden, gelangt man zum „richtigen“ Kaufpreis. Hat die Immobilie besondere Ausstattungsmerkmale?

Gibt es rechtliche Auflagen?

Oder ist die Immobilie vermietet?

Diese und viele andere Fragen müssen geklärt werden, um überhaupt bewerten zu können.

Um es vorweg zu nehmen, dass können alle Online-rechner nicht bieten. Nehmen wir an, die Immobilie weist Modernisierungsbedarf in Höhe von 50.000 € auf. Der Kaufpreis für vergleichbare Objekte ohne Modernisierungsaufwand beträgt 200.000 €. Das wäre dann der Wert, den der Onlinerechner als erste Grundlage zur Groborientierung ausweist, wenn Sie sonst alles korrekt eingegeben haben und genügend Vergleichsfälle vorhanden sind.

Der individuelle Kaufpreis beträgt hingegen 150.000 €. Mit dem „ersten Gefühl“ wird der Eigentümer ins Bockshorn gejagt und der Käufer erwirbt zu einem viel zu hohen Kaufpreis.

In über 80 % aller Fälle bestehen nach meiner Erfahrung Objektbesonderheiten.

Onlinerechner geben in diesen Fällen ein falsches Bild vom Wert der Immobilie ab. Sowohl für Verkäufer als auch für Käufer ein brisantes „Spiel“ mit erheblichen Konsequenzen.

Online-Immobilienrechner versprechen eine Wertermittlung, dabei handelt es sich oft nur um einen Vergleich von Angebotspreisen aus der Datenbank des Anbieters. Der konkret erzielte Verkaufspreis steht da natürlich nicht drin, denn den kennen nur Verkäufer, Käufer, Notare, Rechtsanwälte, Gutachter und Immobilienmakler.

Merke: Datenbanken liefern Richtwerte für Standardimmobilien, also Häuser und Wohnungen von der „Stange“. Nur Sachverständige und Immobilienmakler fertigen eine echte Wertermittlung, die auch die individuellen Eigenschaften der Immobilie berücksichtigt, an.
Jede Immobilie ist ein Unikat: Weiß das auch der Onlinerechner?

Neben den Marketingbotschaften der Anbieter empfehle ich einen Blick in deren AGB zu werfen.

Dort heißt es u.a.: „Die Online-Immobilienbewertung ist ein automatisiert erstelltes Dokument auf Basis von Vergleichswerten aus den Immo-Datenbanken. Um für eine höhere Ergebnissicherheit zu sorgen und um eine unabhängige Beurteilung der Immobilie vorzuweisen, empfiehlt sich die vertiefende Wertermittlung durch einen qualifizierten Gutachter.“

Oder noch deutlicher: „Wegen der hohen Komplexität und den schwerwiegenden rechtlichen Konsequenzen ist

deshalb dringend davon abzuraten, als Laie ein Wertgutachten selbst zu erstellen. Im schlimmsten Fall schaden sich die betreffenden Personen damit selbst.

Deutlich überhöhte oder zu niedrige Preisvorstellungen sind häufig auf ein falsch erstelltes Wertgutachten zurückzuführen. Beim Eigentümer können dann beispielsweise erhöhte Folgekosten entstehen oder die Immobilie wird unter Wert am Markt angeboten. Ein professionelles Gutachten sollte deshalb in jedem Fall die Grundlage einer Kauf- oder Verkaufsentscheidung bilden.“

Folgerichtig wird bei den Anbietern darauf hingewiesen, dass „ungewöhnliche Eigenschaften des Objekts beim ermittelten Wert nicht enthalten sind und zusätzlich berücksichtigt werden müssen.“

Zu den Objektbesonderheiten zählen:

- Grundbucheintragungen
- Öffentlich-rechtliche Besonderheiten wie Denkmalschutz, Baulasten, Altlasten;
- Nachbarschaftsrechtliche Gemeinsamkeiten wie Überbauten
- Modernisierungs-/Instandhaltungsstau wie eine überalterte Heizungsanlage, Bauschäden, Baufehler etc.
- Höhe der Instandhaltungsrücklage bei Wohnungseigentum

- Besondere Lagefaktoren wie Wassergrundstücke, Flughafennähe, Lage an einer Hauptverkehrsstraße
- Besondere Ausstattungsmerkmale wie Kamin, Schwimmbad, Sauna etc.

Wichtige Besonderheiten einer Immobilie sind also nicht Gegenstand einer Onlinebewertung! Die Anbieter selbst erklären, dass es sich eigentlich nicht um eine Wertermittlung, sondern um einen „Orientierungswert“ handelt, der im Einzelfall sehr stark vom tatsächlichen Wert des Objekts abweichen kann und empfehlen daher die Hinzuziehung eines Gutachters.

Dann stellt sich nur noch die Frage, was genau mit solchen „Onlinebewertungen“ bezweckt werden soll?

Ungenau Eingaben führen zu falschen Ergebnissen

Ohne Ortsbesichtigung wird ein Wert fabriziert. Lediglich auf der Grundlage der oftmals laienhaften Einschätzungen des Nutzers. Eigentümer neigen dazu, Dinge schöner zu sehen als Sie sind und Käufer sehen oftmals mehr Risiken als tatsächlich vorhanden sind. Schon die Eingabe der Daten wird damit zum „Glücksspiel“.

Wie bewertet man beispielsweise die Bausubstanz eines Fertighauses?

Und ist der Swimmingpool werterhöhend oder wertmindernd?

Alleine die Ermittlung des Gebäudewertes mit zahllosen Faktoren ist ein komplexes Thema, das Sachverstand und Erfahrung erfordert und auf Fakten und komplizierte Berechnungsformeln basiert.

Und ganz wichtig: Stimmt die Wohnfläche?

In über 80 % aller Fälle stimmt die Flächenangabe nicht mit der Realität überein. Woher soll ein Immobilienrechner dies wissen? Durch ungenaue oder fehlerhafte Daten wird das Bewertungsergebnis natürlich verfälscht. Deswegen übernehmen die Anbieter – anders als der sachverständige Immobilienmakler – auch keine Haftung für das Ergebnis.

Damit ist die Einschätzung wertlos. Vor diesem Hintergrund erscheint jede Investition überflüssig (wenn noch so klein sein sollte).

Woher stammen die Daten der Onlinerechner?

Als Nutzer geben Sie vielleicht 10 bis 15 Objektdaten ein und wie aus „Zauberhand“ wird ein Ergebnis erstellt. Da stellt sich die Frage, wie und womit die Onlinerechner arbeiten?

Onlinerechner basieren meist auf Angebotsdaten. Angebotskaufpreise werden aber so gut wie nie realisiert. Aus empirischen Erhebungen ist bekannt, dass die tatsächlich beurkundeten Kaufpreise 10 bis 30 % unter

den Angebotspreisen liegen.

Ein weiterer Aspekt ist die Tatsache, dass nicht hinter alle Immobilienanzeigen echte Objekte stecken. Manche Vermittler stellen „Fakeobjekte“ ein, um Käufer für eine Immobilie zu generieren, die sie nicht am Markt anbieten dürfen. Bauträger schalten gleich 30 Anzeigen für ein und dasselbe Objekt. Denken Sie bspw. an ein in Eigentumswohnungen aufgeteiltes Objekt oder den Neubau von 20 baugleichen Reihenhäusern. Selbst als Nicht-mathematiker ist schnell ersichtlich, dass dies die Statistik verfälscht.

Und es soll auch Objekte geben, die in einer Lage verortet werden, wo das Haus gar nicht liegt. Zum Beispiel befindet sich die Immobilie in einem Vorort einer Großstadt. Da der Ort gerade bei Außenstehenden wenig bekannt ist, wird das Objekt eben mal in den angrenzenden Stadtbezirk „verschoben“. Auch das verfälscht die Statistik.

Woher stammen Vergleichsdaten in kaufpreisarmen Lagen? Denken Sie hier an ländliche Gebiete mit negativer demografischer Entwicklung. Ohne echte Vergleichsdaten ist eine Immobilienbewertung nur mit Hilfe von sachverständigen Methoden durchzuführen. Aus den genannten Gründen ist die Datengrundlage vorsichtig ausgedrückt als „schwierig bis unmöglich“ zu bezeichnen.

Wegen der Individualität jeder Immobilie und der Komplexität der Wertermittlung, sollten Sie sich nicht auf Online-Rechner verlassen. Anstatt eine erste Orientierung zu bekommen, lassen Sie vom Immobilienmakler eine „echte“ Bewertung erstellen, die auf Fakten anstatt auf Gefühlen basiert. Das zahlt sich in jedem Fall aus.

Ansonsten laufen Sie Gefahr, durch ein falsches Ergebnis in die Irre geführt zu werden und verlieren im schlimmsten Fall bares Geld.

Bei mir bekommen Sie als Eigentümer oder Käufer speziell für den An-/Verkauf eine kompakte Kurzbewertung zum Festpreis oder noch günstiger.

Immobilienbewertung & Scheidung

Die Zahl der Scheidungen steigt kontinuierlich. Die aktuelle Gesamtscheidungsrate liegt bei über 40%.

Bei einer Scheidung geht es auch um die Frage, wie die gemeinsame Immobilie in Zukunft genutzt wird.

Nicht selten folgt ein Verkauf der „**Scheidungs-Immobilie**“.



Sind Sie sich einig, oder streiten Sie noch?

Trennungen sind nervenaufreibend - lassen Sie sich aus Immobiliensicht helfen.

Oft stellt bei Trennung oder Scheidung das eigene Haus oder die eigene Wohnung den zentralen Vermögenswert dar. Auch dieser Punkt muss geregelt werden. Hier kann durch eine unabhängige und kompetente Wertermittlung weitergeholfen werden.

Fakten helfen - Ruhe in die Sache zu bringen

Scheidung und Trennung sind sehr emotionale Themen. Wenn in diesem Fall Werte aus Immobilien mit im Spiel

sind, ist es besonders wichtig, dass beide Parteien einen ruhigen und klaren Kopf bewahren. Lassen Sie sich helfen: Lassen Sie die Gefühle außen vor und befassen sich mit unabhängig ermittelten Fakten, um so eine gütliche Einigung zu erzielen.

Gutachten verhindern Verschwendung

Oft werden viel Zeit, Geld und Nerven investiert, ehe man in einer Auseinandersetzung eine Einigung erzielt. Sie als Immobilieneigentümer haben ein Gefühl für den Wert Ihrer Immobilie. Dennoch sollten Sie ein Gutachten erstellen lassen, um diesen Punkt am Ende nicht von einem Gericht klären lassen zu müssen.

Ein Gutachten ist somit eine gute Lösung, sich auf einer soliden Basis zu einigen.

Immobilienbewerter beschaffen belastbare Daten und Fakten und ermitteln nachvollziehbar den korrekten Immobilienwert.

Im idealen Fall und für eine gütliche Einigung genügt die Erstellung eines Kurz-Gutachtens. Diese Gutachtensform ist die kostengünstigere Variante für eine Einigung.

Die Basis für eine Einigung stellt immer ein nachvollziehbares und verständliches Gutachten (kann auch ein Kurzgutachten sein) dar.

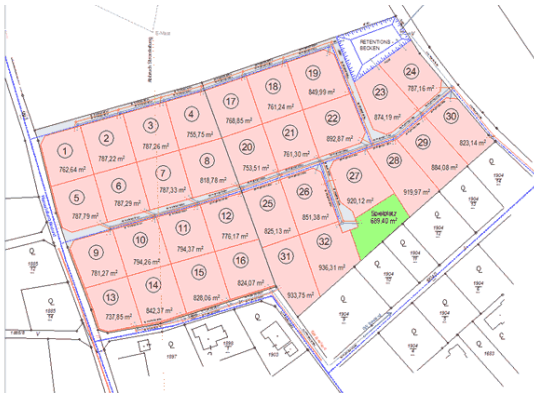
Wichtige Themen, die zu besprechen sind:

- Was ist der realistische Wert Ihres Immobilienvermögens?
- Wie kann eine faire Aufteilung einer Immobilie erfolgen? Was ist ein "Aufteilungsprozess"?
- Wie lässt sich ein Rechtsstreit / Rosenkrieg / Familienstreit vermeiden?
- Wie schaut die rechtliche Lage aus? Welche Behördenwege müssen absolviert werden?
- Was ist steuerlich zu beachten?

Hier Befundaufnahme-Checklisten:

Hier für die Befundaufnahme eines Grundstückes.

Grundstück



Bewertungsgegenstand

Objektbezeichnung:	Adresse:
--------------------	----------

Auftraggeber

Name:	Telefon:
Adresse:	E-Mail:

Zweck und Bewertungsstichtag

Zweck:	Bewertungsstichtag:
--------	---------------------

Besichtigungstermin und Teilnehmer

Tag der Besichtigung:	Teilnehmer:
-----------------------	-------------

Eigentümer

Name:	Telefon:
Adresse:	E-Mail:

Grundbuchsdaten

Bezirksgericht:	Grundstücks-Nr.:
KG-Nr.:	
Einlagezahl:	Grundgröße m2:

Rechte und Lasten, die den Wert beeinflussen

--

Grundstück

Widmung lt. Flächenwidmungsplan:	Bebauungsplan: Bauklasse: Baudichte: Bauweise:
-------------------------------------	---

Grundstücksform: <input type="checkbox"/> quadratisch <input type="checkbox"/> rechteckig <input type="checkbox"/> asymmetrisch-ungünstig <input type="checkbox"/> Fahne	Topographie: <input type="checkbox"/> flach <input type="checkbox"/> leichtes Gefälle <input type="checkbox"/> starkes Gefälle <input type="checkbox"/>
--	---

Himmelsrichtung / Ausrichtung nach:

<input type="checkbox"/> Süden <input type="checkbox"/> Norden	<input type="checkbox"/> Osten <input type="checkbox"/> Westen
---	---

Infrastrukturelle Lage

Wohnlage	<input type="checkbox"/> normale Wohnlage <input type="checkbox"/> sehr gute Wohnlage <input type="checkbox"/> Exklusive-außergewöhnliche Wohnlage
----------	--

Straßenlage	<input type="checkbox"/> Durchfahrtsstraße <input type="checkbox"/> Nebenstraße (leicht befahren) <input type="checkbox"/> Nebenstraße (ruhig)
-------------	--

Immobilien-Schätzung

Öffentliche Verkehrsanbindung	<input type="checkbox"/> keine öffentl. Verkehrsanbindung <input type="checkbox"/> öffentl. Verkehrsanbindung (bis 1km)
----------------------------------	--

Einkaufen	<input type="checkbox"/> keine Einkaufsmöglichkeit <input type="checkbox"/> Supermarkt, Fachmarkt in der Nähe (bis 3km)
-----------	---

Freizeiteinrichtungen (Sport, Kultur ...)	<input type="checkbox"/> keine Freizeiteinrichtungen <input type="checkbox"/> Freizeiteinrichtungen in der Nähe (bis 5km)
--	--

Bildungseinrichtungen	<input type="checkbox"/> keine im näheren Umkreis <input type="checkbox"/> Kindergarten und Grundschule (bis 3 km) <input type="checkbox"/> Kindergarten, Grundschule, AHS, Uni (3 km)
-----------------------	--

Augenscheinliche Umweltbelastungen

--

Anschlüsse

<input type="checkbox"/> Wasser	<input type="checkbox"/> Fernwärme
<input type="checkbox"/> Kanal	<input type="checkbox"/> Telefon
<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Kabel
<input type="checkbox"/> sonstige	<input type="checkbox"/> Internet

Gemeinschaftsanlagen in der Nähe

<input type="checkbox"/> Grünanlage	<input type="checkbox"/> Kinderspielplatz
<input type="checkbox"/> Parkanlage	<input type="checkbox"/> Allgemeine Parkplätze

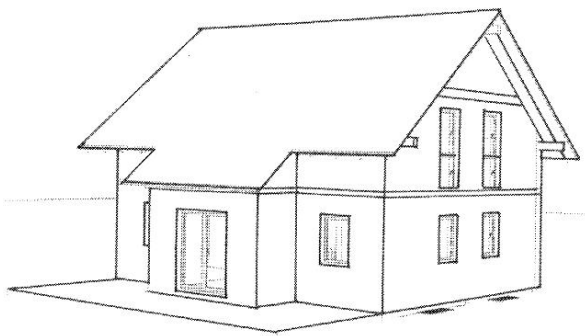
Sonstige wertbeeinflussende Umstände (Werterhöhungen / Wertminderungen)

Swimmingpool, Gartenanlage, Parkanlage
--

Sonstige Anmerkungen:

Hier für die Befundaufnahme eines Hauses.

Haus



Bewertungsgegenstand

Objektbezeichnung:	Adresse:
--------------------	----------

☐ Auftraggeber

☐ Eigentümer

Name:	Telefon:
Adresse:	E-Mail:

Zweck und Bewertungsstichtag

Zweck:	Bewertungsstichtag:
--------	---------------------

Besichtigungstermin und Teilnehmer

Tag der Besichtigung:	Teilnehmer:
-----------------------	-------------

Grundbuchsdaten

Bezirksgericht:	Grundstücks-Nr.:
KG-Nr.:	Grundgröße m2:
Einlagezahl:	Anteile (Verhältnis):

Rechte und Lasten, die den Wert beeinflussen

--

Grundstück

Himmelsrichtung: <input type="checkbox"/> Süd <input type="checkbox"/> West <input type="checkbox"/> Ost <input type="checkbox"/> Nord Topographie: <input type="checkbox"/> flach <input type="checkbox"/> leichtes Gefälle <input type="checkbox"/> starkes Gefälle <input type="checkbox"/>	Grundstücksform: <input type="checkbox"/> quadratisch <input type="checkbox"/> rechteckig <input type="checkbox"/> asymmetrisch-ungünstig <input type="checkbox"/> Fahne
---	---

Infrastrukturelle Lage

Wohnlage	<input type="checkbox"/> normale Wohnlage <input type="checkbox"/> sehr gute Wohnlage <input type="checkbox"/> Exklusive-außergewöhnliche Wohnlage
----------	--

Straßenlage	<input type="checkbox"/> Durchfahrtsstraße <input type="checkbox"/> Nebenstraße (leicht befahren) <input type="checkbox"/> Nebenstraße (ruhig)
-------------	--

Öffentliche Verkehrsanbindung	<input type="checkbox"/> keine öffentl. Verkehrsanbindung <input type="checkbox"/> öffentl. Verkehrsanbindung (bis 1km)
-------------------------------	--

Immobilien-Schätzung

Einkaufen	<input type="checkbox"/> keine Einkaufsmöglichkeit <input type="checkbox"/> Supermarkt, Fachmarkt in der Nähe (bis 3km)
-----------	--

Freizeiteinrichtungen (Sport, Kultur ...)	<input type="checkbox"/> keine Freizeiteinrichtungen <input type="checkbox"/> Freizeiteinrichtungen in der Nähe (bis 5km)
---	--

Bildungseinrichtungen	<input type="checkbox"/> keine im näheren Umkreis <input type="checkbox"/> Kindergarten und Grundschule (bis 3 km) <input type="checkbox"/> Kindergarten, Grundschule, AHS, Uni (3 km)
-----------------------	--

Augenscheinliche Umweltbelastungen

--

Anschlüsse

<input type="checkbox"/> Wasser <input type="checkbox"/> Kanal <input type="checkbox"/> Strom <input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Fernwärme <input type="checkbox"/> Telefon <input type="checkbox"/> Kabel <input type="checkbox"/> Internet
---	---

Gebäude-Basisdaten

Nettonutzfläche/ Wohnfläche (m2):	<input type="checkbox"/> Loggia (m2):
Nettonutzfläche/ Kellerfläche (m2):	<input type="checkbox"/> Balkon (m2):
Anzahl der Zimmer:	<input type="checkbox"/> Terrasse (m2):
	<input type="checkbox"/> Garten (-anteil m2):

Keller

<input type="checkbox"/> komplett unterkellert	<input type="checkbox"/> teilweise unterkellert ca. %
<input type="checkbox"/> nicht unterkellert	

Geschoße über Keller

Anzahl Stockwerke / Vollgeschoße:	
<input type="checkbox"/> Dachgeschoß ausgebaut	

Baujahr und Nutzungsdauer

Baujahr:	
----------	--

Gebäude-Ausstattung

Bauweise

<input type="checkbox"/> Ziegel-Massiv ohne Wärmedämmung	<input type="checkbox"/> Ziegel-Massiv mit Wärmedämmung
<input type="checkbox"/> Holzriegel ohne Wärmedämmung	<input type="checkbox"/> Holzriegel mit Wärmedämmung
<input type="checkbox"/> Niedrigenergie	<input type="checkbox"/> Passivhaus
<input type="checkbox"/> Sonstiges	

Dachform

<input type="checkbox"/> Satteldach	<input type="checkbox"/> Pultdach
<input type="checkbox"/> Walmdach	<input type="checkbox"/> Flachdach
<input type="checkbox"/> Krüppelwalmdach	<input type="checkbox"/> Mansardendach

Fenster

<input type="checkbox"/> Einfachverglasung	<input type="checkbox"/> Doppelverglasung
<input type="checkbox"/> 3-fach Verglasung	<input type="checkbox"/>

Heizung

<input type="checkbox"/> keine Heizung	Brennstoff / Wärmequelle:
<input type="checkbox"/> Einzelöfen / Kamin	<input type="checkbox"/> Kohle
<input type="checkbox"/> Zentralheizung	<input type="checkbox"/> Öl
<input type="checkbox"/> Etagenheizung	<input type="checkbox"/> Gas
<input type="checkbox"/> Elektroheizung	<input type="checkbox"/> Pellets / Hackschnitzel
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Fernwärme

Immobilien-Schätzung

Art der Beheizung: <input type="checkbox"/> Heizkörper - Radiatoren <input type="checkbox"/> Fußbodenheizung <input type="checkbox"/> Heizstrahler <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Luft- oder Erdwärme <input type="checkbox"/> Solar <input type="checkbox"/>
--	--

Kamin / Kaminanschluss

<input type="checkbox"/> vorhanden	<input type="checkbox"/> nicht vorhanden
------------------------------------	--

Sanitäreinrichtungen

<input type="checkbox"/> veraltet	<input type="checkbox"/> Standard	<input type="checkbox"/> Luxus
-----------------------------------	-----------------------------------	--------------------------------

Elektroinstallation

<input type="checkbox"/> veraltet	<input type="checkbox"/> Standard
-----------------------------------	-----------------------------------

Fußböden / Bodenbelag

<input type="checkbox"/> Parkett <input type="checkbox"/> Laminat <input type="checkbox"/> Fliesen <input type="checkbox"/> Marmor-Granit	<input type="checkbox"/> Teppich <input type="checkbox"/> Kunststoff-PVC <input type="checkbox"/> Estrich ohne Belag <input type="checkbox"/>
--	--

Lift

<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
-----------------------------	-------------------------------

Allgemeiner Erhaltungszustand

<input type="checkbox"/> neuwertig	<input type="checkbox"/> gut	<input type="checkbox"/> gebrauchsfähig	<input type="checkbox"/> renovierungsbedürftig
---------------------------------------	---------------------------------	--	---

Ausstehende Investitionen

Fertigstellungsarbeiten <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Beschreibung
Notwendige Renovierungsarbeiten: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Beschreibung
Sichtbare Baumängel, Bauschäden:	

Gemeinschaftsanlagen bei **Mehrfamilienhaus**

<input type="checkbox"/> Waschraum <input type="checkbox"/> Trockenraum <input type="checkbox"/> Fahrradraum <input type="checkbox"/> Müllraum	<input type="checkbox"/> Gemeinschaftsraum <input type="checkbox"/> Kinderspielplatz <input type="checkbox"/> Grünanlage <input type="checkbox"/> Allgemeine Parkplätze
---	--

Letzte Sanierungen – wann?

<input type="checkbox"/> Dach & Eindeckung, Jahr:	<input type="checkbox"/> Vollwärmeschutz, Jahr:
<input type="checkbox"/> Fenster, Jahr:	<input type="checkbox"/> Heizung, Jahr:
<input type="checkbox"/> Elektroinstallation, Jahr:	<input type="checkbox"/> Innenputz – Maler, Jahr:
<input type="checkbox"/> Sanitäranlagen, Jahr:	<input type="checkbox"/> Bodenbeläge, Jahr:
<input type="checkbox"/> Türen, Jahr:	<input type="checkbox"/> Stiegen – Geländer, Jahr:
<input type="checkbox"/> Außenanlagen, Jahr:	<input type="checkbox"/>

Auto

<input type="checkbox"/> Außenstellplatz	<input type="checkbox"/> Garage (extra angebaut):
<input type="checkbox"/> Carport	m ²
	<input type="checkbox"/> Tiefgarage – Anzahl Plätze:

Außenanlage

<input type="checkbox"/> einfach	<input type="checkbox"/> durchschnittlich
<input type="checkbox"/> aufwendig, luxuriös	<input type="checkbox"/> Swimmingpool

Energieausweis, Elektroprüfbericht

Energieausweis	Elektroprüfbericht
<input type="checkbox"/> Ja, HWB-Wert:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> nein	

Sonstige wertbeeinflussende Umstände (Werterhöhungen / Wertminderungen)

Swimmingpool, Gartenanlage, Parkanlage etc.

Checkliste für die Befundaufnahme EIGENTUMS-
WOHNUNG erhalten Sie gerne auf Anfrage (einfach ein
Mail schreiben an: office@real-contract.at).

Exkurs Denkfalle Kaufpreis: Warum Eigentümer anders rechnen und den Wert Ihrer Immobilie anders einschätzen (meistens falsch).

Wer seine Immobilie verkaufen möchte, hat meist eine erste Preisvorstellung. Doch woher kommt diese Preiseingebung? Warum haben Eigentümer oftmals das Gefühl, unter Wert zu verkaufen? Ich möchte kurz aus psychologischer Sicht das menschliche Preisverhalten betrachten und Lösungen zeigen, um den besten Preis zu realisieren.

Das neue Auto: erst zu teuer, dann zu billig

Ein Freund erzählte mir:

Ein neues Sportfahrzeug, ganz in Rot glänzte im Schaufenster des Autohändlers. Nicht nur optisch ein schönes Fahrzeug, auch der Zustand war perfekt. Das einzige, was meinem Freund als Käufer in spe missfiel, war der Kaufpreis von 40.000 €, was sein Budget übertraf.

Trotz aller Verhandlungsversuche blieb der Verkäufer stur. Nach einer Woche voller Gedanken an den roten Flitzer, entschloss sich mein Freund doch zum Kauf für 40.000 €.

Schließlich hatte das emotionale Teufelchen bessere Argumente als der rationale Engel auf der Schulter.

Am darauffolgenden Wochenende unternahm der stolze Besitzer des Sportwagens eine Spritztour. An einer Raststätte kam ein Mann auf ihn zu und bewunderte die rote Rakete.

Er machte ihm an Ort und Stelle ein Angebot von 49.000 €! Mein Freund reagierte mit Unverständnis: „So ein wunderbares Fahrzeug verschenke ich nicht.“

Erst auf der Rückfahrt realisierte er, wie irrational sein Verhalten gewesen ist.

Der Besitzereffekt: Besser nie besitzen, als verlieren

Unser Sportwagenfahrer in eine typische Denkfalle getappt: Was wir besitzen, empfinden wir als wertvoller, als was wir nicht besitzen. Sie können das selbst ganz einfach überprüfen, indem Sie sich folgende Frage stellen:

Würden Sie zu dem von ihnen vorgeschlagenen Kaufpreis selbst kaufen?

Wenn wir etwas verkaufen, verlangen wir meist mehr Geld, als wir selbst dafür bereit wären, auszugeben. Das Grundgesetz unserer „Unvernunft“ wird in der Verhaltensökonomik als „Endowment Effekt“ (= Besitzereffekt) bezeichnet. Ob wir wollen oder nicht, wir verliehen uns buchstäblich in unser Eigentum.

Da bekommt das Bild vom Homo oeconomicus erste Risse. Wenn wir betrachten, welchen Nutzen bzw. Nichtnutzen dieses Verhalten für uns in Wirklichkeit hat, wird

es deutlich, dass wir meist irrational entscheiden. Angenommen, Sie haben ein Eintrittsticket für das WM-Finale geschenkt bekommen. Für wie viel Euro wären sie bereit, es zu verkaufen?

Nehmen wir andersherum an, Sie besitzen kein Ticket und können auch keines mehr bestellen. Wie viel Euro wären Sie persönlich bereit als begeisterter Fußballanhänger für die Eintrittskarte zum WM-Finale hinzulegen?

Dieses Experiment wurde von einer Fachhochschule durchgeführt. Das verblüffende Ergebnis: Der Durchschnittspreis der Verkäufer lag bei rd. 1.100 €. Der mittlere Preis der Nachfrager lediglich bei rd. 90 €.

Hierbei muss man wissen, dass die Mehrheit von rd. 60 % einen Preis von 200 € akzeptiert hätte. Der Maximalpreis betrug bei nur wenigen Akteuren 600 €. Über diesen Preis gab es keine Nachfrage.

Das Angebot von 1.100 € hätte also Niemand angenommen.

Und nur bis zum Anpfiff ist das Ticket überhaupt was Wert. Verpasst man den richtigen Zeitpunkt, weil die Nachfrage kurz vor Spielbeginn z.B. befriedigt ist, geht man mit seinem „1.100 €-Ticket“ mit Null nach Hause. Und das, obwohl man es geschenkt bekommen hat!

Sie sehen, wie schnell wir in die Besitzerfalle tappen können.

In der Diskussion um die Ergebnisse dieser Befragung begründeten die Teilnehmer ihre Entscheidung für hohe Preisforderungen damit, dass sie sich an den auf dem Schwarzmarkt erzielbaren Höchstpreisen orientiert hatten.

Die Übernahme von am Markt beobachteten/vermuteten hohen Preisen als eigene Mindestpreise, ohne dabei die Opportunitätskosten der eigenen Nichtnutzung des Gutes zu denken, hat etwas von einer „zeitweiligen Unzurechnungsfähigkeit“, wie Prof. Camerer es von der Universität von Kalifornien nennt.

Ähnlich verhält es sich bei Immobilienpreisen. Hauptquelle ist für die meisten Eigentümer **das Internet** mit hunderten von Angeboten.

Da die eigene Immobilie immer besser als alle anderen eingestuft wird – es ist schließlich unsere große Liebe –, orientieren wir uns **automatisch im oberen Preissegment**. Wie auch bei unserem Partner (in den wir verliebt sind), sehen wir nur die Schokoladenseite. Den „Rest“ blenden wir unterbewusst aus.

Dieses Phänomen ist nur allzu menschlich. Wir sind weder Raubtiere, die nur auf unseren eigenen Vorteil bedacht sind, noch sind wir rationale Wesen, die alle verfügbaren Informationen sammeln und prüfen, um daraus eine vernünftige Entscheidung zu treffen. Es ist eher so, dass der Mensch das Wohl der anderen, noch

öfter allerdings das Beste für sich selbst im Sinn hat.

Es ist also keine böse Absicht als Verkäufer zu viel zu verlangen. So funktionieren wir eben. Daher ist es **immer unvorteilhaft**, wenn man als Verkäufer seinen eigenen Besitz einschätzt.

Erst der Blick von Außen garantiert den besten zu erzielenden Marktpreis.

Wir erhöhen den realistischen Marktpreis intuitiv durch emotionale Werte, die wir mit unserer Immobilie in Verbindung bringen. Dadurch kann der Kaufpreis schnell 10, 20 oder mehr Prozent über dem Marktniveau liegen.

Die unbequeme Konsequenz:

Ernsthafte Interessenten beachten unser Angebot erst gar nicht. Wenn jemand zur Besichtigung kommt, dann meist unerfahrene Interessenten, die erst seit kurzem auf der Suche sind und noch von einem Schloss zum Preis eines Reihenhauses träumen.

Oder noch schlimmer Betrüger, die später den Kaufpreis nicht erlegen können.

Ich habe (keine) Zeit

Von vielen Eigentümern hört man die berühmten Worte: „Ich muss jetzt nicht verkaufen. Ich habe Zeit und möchte meinen Preis realisieren.“

Das ist natürlich eine gute Ausgangsposition. Unter Zeitdruck zu verkaufen, würde kein Profi raten. Die Gefahr unter Wert zu veräußern wäre zu groß.

Was ist aber, wenn die Immobilie zu teuer angeboten wird, was in ca. 95 % der Fälle geschieht? Reicht es einfach aus, den Preis mit der Zeit zu senken? Schließlich hat man am Anfang die Chance, viel mehr zu bekommen. Denken wir an das Beispiel mit dem WM-Ticket.

Neben dem „richtigen“ Preis ist auch **der Zeitpunkt** entscheidend.

Und hier gibt es beim Immobilienverkauf eine goldene Regel: Im ersten Angebotsmonat ist das Interesse an dem Objekt am größten und somit besteht hier die beste Chance für einen hohen Kaufpreis. Da aber nur eine überschaubare Gruppe ernsthafter Interessenten zu einem bestimmten Zeitpunkt nach einer entsprechenden Immobilie sucht, wird mit fortschreitender Verkaufsdauer die Chance, dass Angebot und Nachfrage sich treffen, immer kleiner.

Eine Immobilie, die 6 Monate und länger angeboten wird, fällt sogar negativ auf. Es wird vermutet, dass irgendetwas nicht stimmen kann.

Praxis-Experiment: Zeit ist Geld

Eine Bank hat eine Untersuchung mit einem verblüffen-

den Ergebnis durchgeführt. Es wurden 1.600 Immobilien analysiert. Dazu wurden 600 Immobilien zu einem Preis angeboten, der **rd. 5 % über** dem zuvor vom Experten festgestellten Marktwert lag. Die anderen 1.000 Immobilien wurden sogar zu **20 % über** Verkehrswert angeboten.

Das Ergebnis: Die Immobilien zu 5 % überhöhtem Preis wurden durchschnittlich nach 2 Monaten zu rd. 99 % des Wertes verkauft.

Bei den „20%-Angeboten“, stieg die mittlere Verkaufsdauer auf 13 Monate (fast 1 Jahr länger!).

Am schlimmsten war aber der Blick in die Kasse. Die realisierten Preise betrugen im Schnitt nur noch 85 % des Marktwerts!

Das Argument: **„verkaufen kann ich auch später“**, entpuppt sich somit als Bumerang für den Eigentümer. Ein falscher Entscheidungsanker beim ersten Preis in Verbindung mit einer langen Angebotsdauer vernichtet täglich Immobilienvermögen.

Fallen Sie nicht auf den Besitzereffekt herein.

Sammeln Sie alle Informationen und bedenken Sie auch die Schwächen Ihrer Immobilie. Vergleichen Sie Ihre Immobilie **nicht mit Angeboten aus dem Internet** oder der Zeitung.

Diese sind zu 95 % mit dem Entdownment-Effekt belastet und verzerren die Realität. Nur abgeschlossene

Transaktionen dürfen zum Vergleich herangezogen werden, die auch in allen wertbildenden Eigenschaften (Lage, Größe, Ausstattung, Zustand) übereinstimmen.

Aufgrund der enormen Bedeutung des angemessenen Kaufpreises, sollten Sie eine objektive Wertermittlung anstellen lassen. Diese verhindert nicht nur, dass Sie in die „Besitzerfalle“ tappen, sondern ist auch ein hervorragendes Argumentationsinstrument gegenüber dem Käufer und seiner finanzierenden Bank.

Bei mir bekommen Sie speziell für den Verkauf eine kompakte Kurzbewertung zum Festpreis oder sogar noch günstiger.

Hier finden Sie noch eine kurze Erklärung der wichtigsten bewertungsrelevanten Fachbegriffe (eine Art Immobilien-ABC):

Absetzung für Abnutzung (AfA)

Verteilung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Wirtschaftsgutes auf die schätzungsweise ermittelte Nutzungsdauer. Steuerliche AfA von Gebäuden: Teil der Berechnungsgrundlage (Je nach Art und Zeitpunkt des Erwerbes Anschaffungs- oder Herstellungskosten oder Einheitswert), der jeweils pro Jahr als Werbungskosten von den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung absetzbar ist (im Regelfall 1,5%). Grundgedanke ist die (steuerfreie) Rückstellung jenes Betrages, der nach Ablauf der Lebensdauer ("betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer") des Wirtschaftsgutes zur Neuanschaffung bzw. Neuerrichtung erforderlich ist.

Anbaureife

Das Vorliegen der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen und der unmittelbaren Verbindung eines Bauplatzes mit dem Straßennetz durch eine rechtlich und tatsächlich gesicherte Zufahrt.

Anliegerleistungen

Vom Grundeigentümer an die Gemeinde vor Erteilung einer Baubewilligung zu leistende Beiträge zu den Kosten

der Erwerbung und Herstellung der vorgelagerten Verkehrsflächen.

Atriumhaus

Eingeschossiges Wohnhaus, das einen Innenhof (Atrium) umschließt.

Aufschließungskosten

Beiträge des Grundeigentümers zu den Kosten der Errichtung der für einen Baugrund notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen (regional unterschiedlich) an die Gemeinde oder eine Aufschließungsgesellschaft.

Bassena

Wandbrunnen am Gang zur Wasserentnahme für mehrere Wohnparteien, war früher als Treffpunkt der Hausbewohner auch die Quelle des "Bassenatratsches".

Bauansuchen

Schriftlicher Antrag an die Baubehörde (Gemeinde) auf Erteilung der Bewilligung zur Durchführung von Bauvorhaben (Neu-, Zu- und Umbauten, Änderungen der Widmung, Abbruch von Gebäuden usw.).

Je nach der Art des Vorhabens sind Baupläne, eine Grundbuchsabschrift, die Zustimmung des Liegenschaftseigentümers (aller Miteigentümer), die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen (Fluchtlinienplan), Baubeschreibungen, statische Berechnungen usw. anzuschließen.

Bauauftrag

Bescheid der Baubehörde, mit dem der Eigentümer einer Baulichkeit die Herstellung des Zustandes aufgetragen wird, der der seinerzeitigen Benützungsbewilligung (Konsens) entspricht.

Baubewilligung

Bescheid der Baubehörde, mit dem Neu-, Zu- und Umbauten sowie Abbrüche von Gebäuden, Änderungen von bewilligten Raumwidmungen oder sonstige bewilligungspflichtige Bauführungen genehmigt werden. Nach der Wiener Bauordnung wird die Baubewilligung unwirksam, wenn nicht binnen 2 Jahren nach ihrer Rechtskraft mit dem Bau begonnen und dieser nicht binnen 2 Jahren nach Baubeginn vollendet wird. Über Ansuchen können die Fristen verlängert werden, in begründeten Fällen besteht ein Rechtsanspruch auf die Verlängerung (z.B. Finanzierung durch Wohnbauförderungsmittel).

Bauklasse

Die in einem Gebiet nach dem Bebauungsplan der Gemeinde zulässige Bauhöhe.

Nach der Wiener Bauordnung ist die Gebäudehöhe für Wohngebiete und gemischte Baugebiete wie folgt festgesetzt:

in Bauklasse I mindestens 2,5m, höchstens 9m

in Bauklasse II mindestens 4,5m, höchstens 12m

in Bauklasse III mindestens 10m, höchstens 16m

in Bauklasse IV mehr als 16m, höchstens 21m

in Bauklasse V mehr als 21m, höchstens 26m,
in Bauklasse VI mehr als 26m.

Gebäude, die, von der Verkehrsfläche aus gesehen, zur Gänze hinter anderen Gebäuden errichtet werden, müssen die Mindesthöhe der bauklassenmäßigen Gebäudehöhe nicht einhalten.

Bauland

Grundflächen, die nach dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde verbaut werden dürfen (Wohngebiete, Baugebiete, Industriegebiete, Gartensiedlungsgebiete, Lagerplätze etc.)

Bausperre

Eine Bausperre bedeutet ein generelles Bauverbot in einem Gebiet, für das noch kein Bebauungsplan besteht. Weiters kann eine zeitlich begrenzte Bausperre gebietsweise verhängt werden, wenn der Bebauungsplan geändert werden soll. Behördliche Bewilligungen (Abteilungsbewilligung, Baubewilligung) werden nur insoweit erteilt, als sie nicht die Durchführung der beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplanes erschweren oder verhindern.

Bauweisen

In den Bebauungsplänen ausgewiesene Ausnützbarkeit der Bauplätze:

a) offene Bauweise: Gebäude müssen freistehend unter

Einhaltung von Mindestabständen von den
Bauplatzgrenzen errichtet werden;

b) gekuppelte Bauweise: Gebäude auf zwei
benachbarten Bauplätzen müssen an der gemeinsamen
Bauplatzgrenze aneinandergebaut und an allen anderen
Seiten freistehend errichtet werden;

c) Gruppenbauweise: Gebäude auf mehreren
benachbarten Bauplätzen müssen an den gemeinsamen
Bauplatzgrenzen aneinandergebaut werden;

d) geschlossene Bauweise: Gebäude müssen an den
Baulinien von der einen seitlichen Bauplatzgrenze zur
anderen durchgehen errichtet werden.

Bauwich

Seitenabstand ("Reichen"), das ist ein gegen die
seitlichen Nachbarliegenschaften gelegener Grund-
streifen, der von jeder Bebauung freizuhalten ist.

Beletage

Früher gebräuchlicher Ausdruck für das erste Stockwerk
eines mehrgeschossigen Wohngebäudes. Die Beletage
(wörtliche Übersetzung aus dem Französischen:
"Schönes Stockwerk") galt seinerzeit als bevorzugte
Wohnlage innerhalb eines Hauses.

Benutzungsbewilligung

Bewilligungspflichtige Bauführungen und Anlagen dürfen erst ab Erteilung der Benutzungsbewilligung (bescheidmäßige Feststellung der Plan- und Gesetzmäßigkeit durch die Baubehörde, Kollaudierung) benützt werden. Wurde in der Baubewilligung von der Verpflichtung zur Einholung einer Benutzungsbewilligung abgesehen, ist der Behörde die Vollendung der Bauführung anzuzeigen (Fertigstellungsanzeige).

Dachformen

Die häufigsten Dachformen sind das Pultdach, das Satteldach, das Sheddach (insb. bei Fabriksgebäuden), das Flachdach und das Walmdach. Wenn die Walmfläche nicht bis zu Traufe der anschließenden Dachflächen reicht, spricht man von einem Krüppelwalmdach.

Dienstbarkeit (Servitut)

Dingliches Recht an einer fremden Sache, das den jeweiligen Eigentümer der Sache (Liegenschaft) zu einer Duldung oder Unterlassung verpflichtet. Man unterscheidet Grunddienstbarkeiten und persönliche Dienstbarkeiten. Zu den Grunddienstbarkeiten zählen die Feldservituten (z.B. Wege- und Weiderechte, Wasserschöpfrecht) und die Hausservituten. Hausservituten können "bejahende" (zur Duldung verpflichtende) sein wie Rechte auf Einfügung von Balken in eine fremde Wand, auf Ableitung der Dachtraufe auf fremden Grund oder die Errichtung eines Daches oder Erkers über fremdem Grund.

Demgegenüber verpflichten "verneinende" Haus-servituten zur Unterlassung, also z.B. die Höhe eines Hauses nicht zu verändern oder dem Nachbargebäude Licht, Luft oder Aussicht zu nehmen. Das Cottageservitut verpflichtet die Liegenschaftseigentümer wechselseitig, eine bestimmte Verbauung einzuhalten und kann durch Maßnahmen der Baubehörde nicht außer Kraft gesetzt werden.

Bei Grunddienstbarkeiten nennt man das Grundstück, zu dessen Gunsten das Recht (z.B. Durchfahrt) besteht, das herrschende Gut, das andere Grundstück das dienende Gut. Zu den persönlichen Dienstbarkeiten zählen der Gebrauch, hauptsächlich in der Form des Wohnrechtes und des Fruchtgenussrechtes (auch Nießbrauch, Usus fructus). Der Fruchtnießer hat den uneingeschränkten Gebrauch (alle Nutzungs- und Verwaltungsbefugnisse), er hat aber nach Maßgabe des Ertrages für die Erhaltung der dienstbaren Sache (z.B. Miethaus) zu sorgen.

Fahnengrundstück

Grundstück, das durch einen schmalen Verbindungsstreifen ("Fahnenstange") mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verbunden ist.

Feuer- und Brandmauer

Bei Anbau an Nachbargrenzen muss das Gebäude Feuermauern in allen Geschoßen ohne Öffnungen erhalten. Herstellung von Öffnungen ist nur mit Zustimmung des Nachbarn gegen jederzeitigen Widerruf

zulässig, sofern nicht öffentliche Rücksichten entgegenstehen.

Flächenwidmungs- und Bebauungspläne

Vom Gemeinderat zu beschließende Pläne, die rechtlich im Rang von Verordnungen stehen. Die Flächenwidmungspläne haben in großen Zügen darzustellen, nach welchen Grundsätzen die Bodennutzung im Plangebiet vor sich gehen soll und die Bebauungspläne zu verfassen sind. Im Allgemeinen werden in den Flächenwidmungsplänen folgende Widmungen der Grundflächen ausgewiesen: Grünland, Verkehrsbänder, Bauland und Sondergebiete.

Die Bebauungspläne haben darzustellen, in welcher Weise die Grundflächen und die darüber oder darunter liegenden Räume bebaut werden dürfen bzw. welche Rechte und Pflichten sich für die Eigentümer der Grundflächen ergeben. Neben den Widmungen der Grundflächen, den für die Bebauung maßgeblichen Linien (Fluchtlinien) und den Höhenlagen und Querschnitten der Verkehrsflächen sind in den Bebauungsplänen auch Bauklassen, Bauweisen oder Strukturen enthalten. Darüber hinaus können sie Schutzzonen, Einkaufszentren, Kleingartengebiete etc. ausweisen.

Garconniere

Aus dem französischen stammender Ausdruck für Junggesellenwohnung, speziell für Einpersonenhaushalte

geeignete Kleinwohnung in zeitgemäßer Ausstattung.

Gaupe

Die Gaupe (Gaube) ist ein Dachaufbau, der die Einsetzung senkrechter Dachfenster zur Belichtung und Belüftung der Dachräume ermöglicht.

Immission

Störung des Eigentums an einem Grundstück durch Einwirkungen, die von einem anderen Grundstück ausgehen wie z.B. Lärm- oder Geruchsbelästigungen und das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten. Der Eigentümer des beeinträchtigten Grundstückes kann Unterlassungsklage, unter bestimmten Voraussetzungen auch einen Ausgleichsanspruch erheben (§ 364 ABGB).

Kollaudierung

Benützungsbewilligung.

Konsensmäßiger Zustand

Bei Gebäuden oder baulichen Anlagen jener Zustand, der sich jeweils aus dem letztgültigen Stand der erteilten Baubewilligung(en) und den zugehörigen Beilagen (Lageplan, Baupläne, Baubeschreibung, statische Berechnungen, Detailpläne usw.) ergibt. Dieser Zustand ist herzustellen und zu erhalten, die Benützung darf nur im Rahmen des Konsens (Widmung) erfolgen.

Leibrentenvertrag

Beim Leibrentenvertrag (§ 1284 ff ABGB) ist für eine vorweg erbrachte einmalige Leistung (z.B. Übertragung des Eigentums an einem Grundstück) eine Dauerleistung (Rente) auf Lebenszeit einer bestimmten Person zu erbringen. Die Dauer der Leibrente kann von der Lebensdauer des einen oder anderen Vertragsteiles oder auch einer dritten Person abhängen. Der häufigste Fall ist die Leibrente auf Lebensdauer des Empfängers. Der Leibrente ähnlich ist das Ausgedinge, dem zumeist ein bäuerlicher Übergabsvertrag zugrunde liegt und bei dem die Versorgung des früheren Eigentümers der bäuerlichen Liegenschaft im Vordergrund steht. Leibrente und Ausgedinge können einschließlich der Wertsicherungsklausel als Reallast verbüchert werden.

Loft

Wohnung in einer ehemaligen Fabrik.

Loggia

Aus dem Italienischen (Loge), einer Wohnung vorgelagerter Raum, der - im Gegensatz zu einem Balkon - nur an einer Seite offen, sonst aber an fünf Seiten von Wänden, Boden und Decke umschlossen ist. Die Bodenfläche einer Loggia gehört - anders als Balkon- und Terrassenflächen - zur Nutzfläche i.S. des § 17 Mietrechtsgesetz.

Maisonette

Zweigeschossige Wohnung innerhalb eines mehrstöckigen Gebäudes, vielfach in der Form einer zweigeschossigen Dachwohnung.

Mansarde

Für Wohnzwecke ausgebauten Dachgeschoß (benannt nach Francois Mansart, frz. Baumeister im 17. Jahrhundert)

Mezzanin

Speziell in Miethäusern aus der Zeit der Jahrhundertwende häufige Bezeichnung für das Geschoß zwischen dem Erdgeschoß und dem Hochparterre oder dem ersten Stock des Hauses ("Halbstock").

Parapet

"Brustwehr", bei Fenstern Teil der Hauswand zwischen Fensterunterkante und Fußbodenoberkante.

Parzellierung

Die Parzellierung oder Grundabteilung ist jede Veränderung des Gutsbestandes eines Grundbuchs-körpers (siehe Grundbuch) durch Zu- oder Abschreibung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, also jede Verkleinerung oder Vergrößerung. Sie bedarf insbesondere bei der Schaffung oder Veränderung von Bauplätzen der Bewilligung der Baubehörde, die für die Durchführung der Änderung im Grundbuch erforderlich ist.

Pawlatsche

Offener Gang an der Hofseite eines Wohnhauses als Zugang zu den Wohnungen in den Obergeschoßen. Typisch für Wiener Miethäuser aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Der Ausdruck wird auch für ein baufälliges Haus oder für eine Bretterbühne (Pawlatschentheater) verwendet.

Penthouse

Im obersten Stock eines mehrgeschossigen Hauses befindliches Luxusappartement, meist mit Terrasse oder Dachgarten, auch in Duplex-(Maisonette)bauweise.

Schutzzonen

Im Bebauungsplan einer Gemeinde ausgewiesene Gebiete, in denen Veränderungen, die das örtliche Stadtbild oder den Stil eines Gebäudes beeinflussen, nur auf Grund einer Baubewilligung durchgeführt werden dürfen. In den Wiener Schutzzonen darf der Verwendungszweck von Wohnräumen nicht geändert werden, es sind lediglich in Verbindung mit dem Wohnzweck Tätigkeiten gestattet, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden. Dachgeschoßausbauten in Wohnhäusern sind nur für Wohnzwecke zulässig.

Souterrain

Teilweise unter dem Erdniveau liegendes Geschoß eines Gebäudes.

Superädifikat

Bauwerk auf fremden Grund, das vom Benützer (im Regelfall Mieter oder Pächter) des Grundstückes errichtet wird und nach der Bauweise oder dem zeitlich begrenzten Benützungsrecht nicht für die Dauer bestimmt ist (§ 435 ABGB).

Tramdecke

Die Tramdecke ist die am stärksten verbreitete Holzdecke. Die Deckenbalken (Träme) sind in regelmäßigen Abständen verlegt und an der Ober- und Unterseite mit Schalungsbrettern versehen.

Veräußerungs- und Belastungsverbot

Ein Veräußerungs- oder Belastungsverbot hinsichtlich einer Liegenschaft (§364 c ABGB) kann durch Vertrag oder letztwillige Verfügung begründet werden und hat den Zweck, eine Veräußerung oder Belastung der Liegenschaft ohne Zustimmung des Begünstigten unmöglich zu machen. Es verpflichtet nur den ersten Eigentümer, nicht aber dessen Rechtsnachfolger. Für den Begünstigten begründet es ein höchstpersönliches und nichtverwertbares Recht. Im Grundbuch einverleibt kann es nur dann werden, wenn es zwischen nahen Angehörigen abgeschlossen wurde, also z.B. zwischen Eltern und Kindern oder zwischen Ehegatten.

Veräußerungs- und Belastungsverbot können auch durch Richterspruch im Exekutionsverfahren oder durch Gesetz begründet sein (z.B. nach den Wohnbauförderungsgesetzen).

Vorkaufsrecht

Ist ein Grundstück durch ein Vorkaufsrecht (§ 1072 ff ABGB) belastet, so hat der Eigentümer dem Berechtigten das Grundstück anzubieten, wenn er einen Verkauf an einen Dritten beabsichtigt. Durch die Eintragung im Grundbuch wirkt es gegenüber dem jeweiligen Eigentümer. Bei unbeweglichen Sachen muss der Vorkaufsberechtigte binnen 30 Tagen erklären, ob er von seinem Recht Gebrauch macht oder nicht. Bei Ausübung seines Rechtes muss er den vollen Kaufpreis bezahlen, der von einem Dritten verbindlich geboten wird und alle Nebenbedingungen erfüllen. Das Vorkaufsrecht kann nicht ausgeübt werden anlässlich einer Enteignung, einer Zwangsversteigerung, eines Tausches oder einer Belastung. Das Vorkaufsrecht kann durch Vertrag oder Gesetz begründet sein (Bodenbeschaffungsgesetz).

Der übergangene Vorkaufsberechtigte hat Anspruch auf Schadenersatz. Bei einem verbücherten Vorkaufsrecht darf das Eigentumsrecht eines Dritten nur im Grundbuch einverleibt werden, wenn die Zustimmung des Vorkaufsberechtigten oder eine Urkunde beigebracht wird, wonach die Liegenschaft dem Berechtigten vergeblich zum Kauf angeboten wurde.

Wiederkaufsrecht

Das Wiederkaufsrecht ist das dem Verkäufer eingeräumte Recht, eine verkaufte Sache wieder zurückzukaufen. Es kann nur an unbeweglichen Sachen

(Liegenschaften) vereinbart werden und wirkt nur auf Lebenszeit des Verkäufers.

Wenn es im Grundbuch eingetragen ist, verpflichtet es den jeweiligen Eigentümer (§§ 1068 ff ABGB).

Wohnrecht

Das Wohnrecht (Dienstbarkeit der Wohnung, § 521 ABGB) ist ein vom Eigentümer eingeräumtes Recht zur persönlichen Benützung (im Gegensatz zum Fruchtgenussrecht nicht auch zur Vermietung) einer Wohnung und kann als Dienstbarkeit (Servitut) im Grundbuch eingetragen werden. Die Instandhaltung der Wohnung obliegt dem Eigentümer.

Schlusswort

Ich hoffe, ich konnte Ihnen hiermit eine hilfreiche Unterstützung für die Bewertung Ihrer Immobilie geben. Immobilien-Gutachten sollten immer nachvollziehbar und ausführlich dokumentiert sein. Erst dann kann man von einem qualifizierten Gutachten sprechen. Wobei die verwendeten Wertansätze für Laien oft schwer beurteilbar sind.

Ziehen Sie daher im Zweifelsfall immer einen Fachmann zu Rate. Das bewahrt Sie vor Fehlern mit relativ großen wirtschaftlichen Konsequenzen. Ihre Immobilie ist ja ein sehr wertvolles Gut.

Sollten Sie Hilfe in der Bewertung Ihrer Immobilie benötigen, können Sie sich gerne jederzeit auch an mich wenden.

Meine Kontaktdaten lauten:

Rudolf-Anton PREYER, MBA

Immobilienökonom (IAS) & konzessionierter
Immobilienmakler

A-2070 Retz, Znaimerstraße 14

Tel. +43 (0) 1 99 71 8 71

E-Mail: rudolf.preyer@real-contract.at

Meine Buchempfehlung noch:



Auch wenn der Buchtitel „**Reich mit Immobilien**“ etwas provokant klingt: Vermögensaufbau mit Immobilien ist realisierbar und ist jederzeit möglich.

Kurze Leseprobe gefällig:

Das Geheimnis der großen Vermögen

Es gibt sie also, wirtschaftlich sinnvolle Projekte mit größtmöglicher Sicherheit und zwei-stelliger Rendite.

Manch einer stellt an dieser Stelle die beliebte, aber gleichermaßen naive Frage: „Warum gehen die Initiatoren dieser Anlagekonzepte bei so hoher Rendite nicht einfach zu einer Bank und nehmen ein Darlehen für 5 - 6% p.a. auf?“ Ebenso einfach wie diese Frage ist, so einfach lautet auch die Antwort: „Versuchen Sie heutzutage und in Zeiten des Basel II – Abkommens überhaupt mal ein Darlehen zu bekommen. Die Banken wollen nach festgelegten, engmaschigen Rastern bis über beide Ohren abgesichert sein. Da ist kein Platz für Konzepte, die die Banken nicht direkt kontrollieren können.“ Auf der anderen Seite machen Banken und andere Finanzinstitute mit genau diesen Prinzipien beste Geschäfte. Nicht anders verhält es sich bei einer ganz banalen Kreditvergabe. Der Kredit bringt Zinsen in Höhe von 3% bis 16% p.a. je nach Institut. Das Kapital dafür beschaffen die Banken sich u.a. durch Konten- und Sparguthaben und zahlen den Anlegern dafür 1% - 3% p.a.. Von der Spanne können die Institute gut leben. Eigenkapitalrenditen von bis zu 100% sind nicht die Ausnahme.

Aber das ist nicht alles: Finanzinstitute und Großinvestoren beteiligen sich an Unternehmen in den verschiedensten Formen, an Immobilien und Immobilienentwicklungen, Börsenanlagen und vielen weiteren Investitionsarten.

Würden Finanzinstitute und Großinvestoren investieren, wenn es nur um 1% - 3% p.a. ginge? Wohl kaum. Es geht eher um 10% - 20% p.a. Minimum. Mit diesen Gewinnen lassen sich Finanzimperien aufbauen.

Die gleichen Prinzipien können auch Sie ...

Disclaimer:

Die genannten Markennamen und Warenzeichen gehören den jeweiligen Eigentümern.
Der Autor übernimmt keine Haftung für den Inhalt genannter Internetseiten.

Die enthaltenen Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt, und überprüft – dennoch kann der Autor keine Garantie für Richtigkeit und Gültigkeit der gemachten Angaben übernehmen! Inhalt ohne Obligo! Nachdruck und Vervielfältigung ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Autor erlaubt! Der Inhalt darf nur vom Autor verändert oder aktualisiert werden.

Ich habe für Sie diesen Leitfaden sehr sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Viele Interpretationen, Richtwerte und Richtsätze stammen auch aus der anerkannten Liegenschaftsbewertungs-Literatur. Ich bitte Sie jedoch um Verständnis, dass ich keinerlei Haftung für die Richtigkeit dieser Preisübersichten, Richtwerte und Richtsätze übernehmen kann.

Ein weiteres kostenloses Service möchte ich Ihnen noch verraten:

Wenn Sie die **Höhe der zu erzielenden Miete** für eine Wohnung (oder Haus) feststellen lassen wollen, dann ist folgender Link goldeswert:

www.real-contract.com/schätzung/mietzinshöhe-feststellen

Weitere interessante Bewertungs-Links:

www.immobilien-bewerten.at

www.haus-bewerten.at

Immobilien-Leibrente:

Sie sind eigentlich vermögend („steinreich“), Ihr Vermögen steckt aber oft in der zwischenzeitlich schuldenfreien Immobilie.

Die staatliche Rente reicht zum Überleben zwar aus, aber eigentlich wollten Sie in Ihrer Pension so richtig Ihren Lebensabend genießen. Das geht jetzt leider nicht! Oder doch?

Die Lösung heißt: **LEIBRENTE**

Die Leibrente ist bei uns leider etwas in Vergessenheit geraten, aber ...

Mehr unter der Website:

www.leibrente-immobilien.at

Rendite-Rechner für Immobilien:

Mit dem RENDITE-RECHNER FÜR IMMOBILIEN können Sie kostenlos Immobilien als Kapitalanlage prüfen. Sie benötigen nur wenige Informationen und sehen ohne Fachkenntnisse, wie viel Sie wirklich verdienen können. Verlassen Sie sich nicht auf irgendwelche Renditeangaben, sondern ermitteln Sie selbst die Mietrendite Ihrer Immobilie als Kapitalanlage.

Mehr unter der Website:

www.immo-investments.com/immo-rendite-rechner

**Immobilien-Bewertung
vom Fachmann**



Gutschein im Werte von € 350,- für eine kostenlose Immobilienbewertung

- ☐ Ich möchte eine unverbindliche Bewertung meiner Immobilie und nutze hierfür den Gutschein.
- ☐ Ich möchte eine Immobilie verkaufen.
- ☐ Ich möchte eine Immobilie kaufen.
- ☐ Ich bitte um Rückruf für weitere Informationen.

Name

Straße, Hausnummer

PLZ, Stadt

Tel./ Handy

E-Mail

Entgelt
zahlt
Empfänger

REAL CONTRACT Immobilien

 **01 / 99 71 8 71**

 **office@real-contract.at**
 **www.real-contract.at**

Die Ermittlung des Wertes einer Immobilie gehört zu den zentralsten und wichtigsten Aufgaben in der Praxis der gesamten Immobilienwirtschaft.

Ob es um Kauf- oder Verkaufsentscheidungen geht, Investitionsentscheidungen über Renovierung und Zubau oder um eine Kreditaufnahme, immer steht die Frage im Vordergrund, wie viel eine Immobilie an Wert hat.

Allerdings können der Preis und der Wert einer Immobilie sehr unterschiedlich sein. Die Bewertungsmethoden und die Basics einer Immobilienbewertung sind der Inhalt dieser Publikation.



Rudolf-Anton PREYER

Ist seit mehr als 30 Jahren in der Immobilienwirtschaft tätig. Er war Vorstand einer Immobilien-Spezialbank, ist Immobilien-Ökonom und konzessionierter Immobilientreuhänder. Immobilien sind seine Leidenschaft.