



Die Immobilien-BEWERTUNG durch Ihre IMMO – Experten in Wien und Retz

Nach unseren Erfahrungen nach werden Immobilienbewertungen oft unter folgenden Voraussetzungen benötigt:

- Vor dem **Verkauf** einer Immobilie wird der Verkehrswert bzw. der Marktwert für die Präsentation am Immobilienmarkt errechnet.
- Bei einer **Scheidung** soll beispielsweise das gemeinsam erbaute Haus einem Ehepartner gehören oder verkauft werden? Wir ermitteln neutral den Wert und schaffen somit die Voraussetzung für eine gute Lösung.
- Bei einer **Schenkung** einer Immobilie. Wir ermitteln ebenfalls neutral den Wert und schaffen somit die Voraussetzung für eine gute Lösung.
- Für das **Finanzamt** – bei einer Liegenschaft, die man vermietet hat.
- Für **Erben** – bestehen Unklarheiten bezüglich der Wertigkeit einer Immobilie, ermitteln wir ebenfalls neutral den Wert und stehen den Erben mit guten Tipps beratend zur Seite.

Die Erstberatung in unserer Kanzlei am Stammsitz in Retz oder unserer Geschäftsstelle in Wien ist kostenlos und unverbindlich – sollte es zu einer Vermittlungs-Beauftragung kommen ebenfalls. Gerne erstellen wir Ihnen einen Kostenvorschlag für die jeweilige beanspruchte Immobilienbewertung.

Ihr Profi für die Immobilienbewertung in Wien und Retz – Bewertungsarten

Für die Immobilienbewertung (Häuser, Eigentumswohnungen, Grundstücke, Gewerbeliegenschaften, land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften, etc.) sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren in Betracht.

„Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.“ (Quelle: LBG – Liegenschaftsbewertungsgesetz)

Fortsetzung auf der nächsten Seite -->

Bewertungsarten

• Vergleichswertverfahren

Tatsächlich erzielte Kaufpreise, die in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden, werden herangezogen. Das Verfahren eignet sich für unbebaute Grundstücke. Das Vergleichswertverfahren ist auch im Sachwertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes heranzuziehen, das auch im Ertragswertverfahren zur Anwendung gelangen kann.

• Sachwertverfahren

Beim Sachwertverfahren wird der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile (zum Beispiel Außenanlagen) sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache ermittelt. Das Sachwertverfahren wird vor allem bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen, wie zum Beispiel Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen oder Reihenhäuser.

• Ertragswertverfahren

Mithilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen. Das Verfahren eignet sich gut zum Beispiel für Zinshäuser, Liegenschaften mit Geschäften, usw.

• Verkehrswert

Nachdem die Bewertung dieser angeführten Verfahren durchgeführt wurde, kommt es zur Ermittlung des Verkehrswertes. Dieses erfolgt nach den Ablaufschemen (Quelle: Liegenschaftsbewertungen – Heimo Kranewitter 6. Auflage) wie im 6. Kapitel: Ermittlung des Verkehrswerts im Sachwertverfahren (ab Seite 63). Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Die Erstberatung in unserer Kanzlei am Stammsitz in Retz oder unserer Geschäftsstelle in Wien ist kostenlos und unverbindlich. Für das Bewertungsgutachten einer Immobilie (Eigentumswohnung oder Einfamilienhaus) stellen wir Ihnen **EUR 600,- inkl. 20% USt.** in Rechnung (für Mehrfamilienhäuser und Zinshäuser werden die Gutachtungskosten auf Anfrage gestellt).

SOLLTE ES ZU EINER VERMITTLUNGSBEAUFTRAGUNG KOMMEN IST DAS GUTACHTEN KOSTENLOS!!! ☐

☐ Die Beauftragung muss innerhalb von 2 Wochen nach der Bewertung erfolgen, danach werden EUR 600,- in Rechnung gestellt.

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG KURZGUTACHTEN

für xxxxxx



M U S T E R

An
 v-v-v

Retz,

Betrifft: Liegenschaftsbewertungs- GUTACHTEN

Sehr geehrter!

In Bezug auf unser heutiges persönliches Gespräch...

M U S T E R

- 1.0 Beschreibung der Liegenschaft
- 1.1 Baubedingungen
- 1.2 Nutzungsprogramm
- 1.3 Befandrechte und Rechte Dritter
- 2.0 Bewertungen
 - 2.1 Vergleichswertmethode
 - 2.2 Sachwertmethode
 - 2.3 Ertragswertmethode
- 3.0 Zusammenfassung / Empfohlener Verkaufspreis

Dieses Gutachten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist eine grobe Schätzung des voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlöses zum Zeitpunkt der Erstellung und wird als Preisrahmen angegeben. Es dient nur der Information des/der Auftraggebers/in und ist kein Vollgutachten im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der ONORM 1802. Diese Schätzung beruht auf den Erfahrungen des Sachverständigen aus seiner Immobilienmaklerstätigkeit, unterstützt durch Liegenschaftsbewertungsmethoden nach aktuellem Stand der Technik, die zur Überprüfung und Stichhaltigkeit der Einschätzung angewendet werden.

*) Pkt.1.0 KG...
 Beschreibung der Liegenschaft

*) Pkt.1.1 KG...
 Baulichkeiten

KRITERIUM	KURZBESCHREIBUNG
Baujahr	1996
Bauart	Ziegel, Beton, Holz
Stockwerkslage	Dachgeschoss (Aufteilung: Keller, EG, 1. Stock, Dachgeschoss)
Fassade	Vollwärmeschutzfassade
Fenster	ausgestrichelte Fenster
Wandbeläge	ausgestrichelt, keramische Fliesen in den Sanitärräumen
Bodenbeläge	Holzparkett, keramische Fliesen in den Sanitärräumen
	verputzt, gemalt, zum Teil mit Holz
Haustechnik	Zentralheizung und Warmwasser mit Fernwärme
Küche	vollausgestattete eingerichtete Küche
Sanitärraumausstattung	Badewanne, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss
Außenanlagen	Loggia (5,78m ² Fläche)
Kellerabteil	vorhanden – (ca.3m ² Fläche)
Garage / PKW-Stellplatz	vorhanden (PKW Stellplatz 15 – Antelle 18/2580)

M U S T E R