



Wir werden von **Gemeinden, Städten, Bundesländern** sowie **ausgegliederten Unternehmen** der öffentlichen Hand beauftragt, die Höhe von **Enteignungsentschädigungen** für **bebaute** und **unbebaute Liegenschaften** festzusetzen.

Auch **Private** und **Unternehmen** vertrauen auf unsere Leistungen.

Da die Höhe der Entschädigung je nach **Fall** und **Umfang** der Enteignung **unterschiedlich** geregelt ist, berücksichtigen wir für die **Festsetzung** der **Enteignungsentschädigung** die folgenden **Grundlagen**:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung Teil 1
- Besondere gesetzliche Grundlagen (Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz, Bundesstraßengesetz 1971, Bauordnungen der Bundesländer etc.)

Für **Wohnungen**, die dem **Mietrechtsgesetz** unterliegen, ermitteln wir die folgenden **Mietzinse**:

- Richtwertmietzinse
- angemessene Hauptmietzinse

Zudem erstellen wir Gutachten über die **Höhe des Lagezuschlages** für die Ermittlung von **Richtwertmietzinsen**.

Den **angemessenen Hauptmietzins** von **Geschäftslokalen** ermitteln wir mit Hilfe der folgenden **Verfahren**:

- Vergleichswertverfahren
- Zoning Method
- Faktorenmethode



Für die Feststellung der Höhe des **angemessenen Bauzins** bei Baurechtliegenschaften nutzen wir ein von uns **entwickeltes** und **bewährtes Modell**.

Für **unbebaute** und **bebaute** Liegenschaften ermitteln wir die Höhe der folgenden **steuerrechtlich** relevanten **Wertmaßstäbe**:

- fiktive Anschaffungskosten
- Fremdvergleichspreis
- Gemeiner Wert
- Teilwert



Weiters erstellen wir die **folgenden Gutachten**:

- Höhe des **Grundanteils** und Feststellung des **Wertverhältnisses** zwischen **Grund** und **Gebäude**
- **Nutzungsdauergutachten** als Basis für die Absetzung für Abnutzung (AfA)

Wir **beachten** in unseren Gutachten die unterschiedlichen **gesetzlichen Grundlagen**:

- Bewertungsgesetz
- Einkommensteuergesetz
- Grundanteilsverordnung 2016
- Körperschaftsteuergesetz
- Judikatur der Gerichtshöfe



Wir ermitteln **Verkehrs- und Marktwerte** von **allen Immobilientypen**. Diese bilden in der **nationalen Bilanzierung** (Unternehmensgesetzbuch) die Basis für die **Wertminderung** im **Anlage- bzw. Umlaufvermögen** eines Unternehmens.

Bei der **internationalen Bilanzierung** sind Immobilien auf Basis der Grundsätze der **International Accounting Standards** und der **International Financial Reporting Standards** bilanziell zu erfassen.

Die **internationalen Standards** fordern für Immobilien die folgenden **Wertansätze**:

- **Nettoveräußerungswert** für das Vorratsvermögen (IAS 2)
- **Transaktionspreis** im Rahmen der Erlöserfassung nach IFRS 15
- **Neubewertungsbetrag** für das Sachanlagevermögen (IAS 16)
- **beizulegender Zeitwert (Fair Value)** für Renditeimmobilien bzw. Investment Properties (IAS 40)

Wir erstellen im Auftrag von **Privatpersonen, Privatstiftungen** und **Rechtsanwälten** Verkehrs- und Marktwert-Gutachten für bebaute und unbebaute Liegenschaften.



Wir **ermitteln** den **Verkehrs- und Marktwert** der folgenden **Immobilienarten**:

- unbebaute Grundstücke und Baugründe
- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Mehrfamilienhäuser
- gemischt genutzte Liegenschaften
- Betriebsliegenschaften
- gewerblich und industriell genutzte Liegenschaften
- Baurechte und Superädifikate

Als **Immobilienfachverständige** werden wir in folgenden Gerichtsverfahren für die **Verkehrs- und Marktwert-Ermittlung** von **Liegenschaften** beauftragt:

- Exekutions-, Insolvenz- und Konkursverfahren
- Verfahren zur Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse
- Pflgerschaftsverfahren

Für die **Bewertung** wenden wir – abgestimmt auf den Immobilientyp – die folgenden **Verfahren** an:

- Vergleichswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Pachtwertverfahren
- Investment Method
- Discounted-Cash-Flow-Verfahren
- Residualwertverfahren



- Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung CIS ImmoZert
- Immobiliengutachter HypZert für Beleihungswertermittlungen CIS HypZert (MLV)
- World Recognized Valuer der World Association of Valuation Organisations (WAVO WRV)
- Chartered Valuation Surveyor der Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)
- Verbandssachverständiger im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger
- Certified International Property Specialist
- Honours Member of The Institute of Revenues Rating and Valuation (IRRV)





Im Vorfeld der **Darlehens- bzw. Kreditvergabe** ermitteln wir den **Verkehrs- und Marktwert** von **Standard- und Spezialimmobilien**.

Wir **analysieren** die **folgenden Parameter**:

- Lage und Standort
- Alter der Immobilie
- Baumängel und Bauschäden
- Sanierungen und Modernisierungen

Bei **Betreiberimmobilien** prüfen wir die Höhe der **Pachterträge** auf ihre **Marktüblichkeit**.

Rechte und **Lasten** bewerten wir nach den folgenden **Parametern**:

- finanz- und versicherungs-mathematische Grundsätze
- Angebots- und Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt

Wir ermitteln den **Verkehrs- und Marktwert** von Liegenschaften, die im Eigentum der öffentlichen Hand sowie ausgegliederter Gesellschaften stehen:

- unbebaute Grundstücke
- Gemeindezentren und Rathäuser
- Kindergärten, Schulen, Universitäten
- Sportplätze
- Sport-, Turn- und Mehrzweckhallen
- Bauhöfe und Feuerwehrhäuser
- Pflegeheime sowie Sonderimmobilien
- Gemeindewohnungen



Liegen keine angemessenen Vergleichsmieten bei Sonderimmobilien vor, ermitteln wir die Höhe **marktorientierter angemessener Kostenmieten** auf Basis der folgenden Parameter:

- Bau- und Errichtungskosten
- Bewirtschaftungsaufwendungen
- Mietvertragslaufzeiten
- Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz normiert für den **Mieter** bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen nach **Ablauf von 5 (höchstens 20) Jahren** einen Anspruch auf Übertragung der Wohnung **in das Wohnungseigentum**.

Der Preis ist unter **Bedachtnahme** auf den **Verkehrs- und Marktwert** im Zeitpunkt des Angebots der Fixpreisvereinbarung zu berechnen.

Wir **ermitteln** den Verkehrs- und Marktwert von **Wohnungseigentumsobjekten** auf Basis der folgenden **Parameter**:

- Angebots- und Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt
- nachvollziehbare und objektive Vergleichstransaktionen



Als **Grundlage** für den **Kauf oder Verkauf** einer **bebauten** oder **unbebauten Liegenschaft** erstellen wir detaillierte **Verkehrs- und Marktwert-Gutachten**. Bei der Wahl der Methode orientieren wir uns an der Art der Liegenschaft und am konkreten Zweck der Transaktion.

Wir **analysieren** die folgenden **wertbeeinflussenden Faktoren**:

- Lage und Standort
- Merkmale der Liegenschaft
- Alter der Immobilie
- Baumängel und Bauschäden
- Modernisierungen
- Instandhaltungsrückstau
- Rechte und Lasten

Bei **Ertrags- bzw. Renditeobjekten** prüfen wir die Höhe der laufenden **Miet- bzw. Pachterträge** auf ihre **Marktüblichkeit** und ziehen für die Wertermittlung ausschließlich nachhaltig erzielbare Erträge heran.

Wir ermitteln bei Immobilieninvestitionen in **Standard- und Spezialimmobilien** die folgenden Werte:

- **Verkehrs- und Marktwerte** auf Basis der gesetzlichen Vorgaben
- **Investitionswerte (Investment Values)** unter Berücksichtigung besonderer Vorgaben und Renditeerwartungen



Wir **untersuchen** die folgenden **Parameter**:

- Angebots- und Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt
- Marktüblichkeit und Nachhaltigkeit sowohl der Miet- bzw. Pachterträge als auch der Renditen

Bei **Ertrags- bzw. Renditeobjekten** wenden wir die folgenden **Bewertungsverfahren** an:

- Ertragswertverfahren
- Pachtwertverfahren
- Investment Method
- Discounted-Cash-Flow-Verfahren

Wir analysieren **Standard- und Spezialimmobilien** mit Hilfe **qualitativer** und **quantitativer Modelle** auf Basis kurz-, mittel- und langfristiger **Ziele** und **Vorgaben**.

Normstrategien für **Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen** leiten wir auf Basis der folgenden **Bausteine** ab:

- Verkehrs- und Marktwert-Gutachten
- Markt- und Objektrating der Liegenschaft
- Rentabilitätsanalysen
- Cash-Flow-Analysen

Auf Wunsch definieren wir mögliche **Wertschöpfungs- und Wertsteigerungsstrategien**:

- Entwicklung und Revitalisierung
- Neupositionierung der Immobilie
- Reduktion von Kosten
- Optimierung des laufenden Cash-Flows
- Erhöhung der Wertsteigerung



Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS
CIS ImmoZert CIS HypZert (MLV) WAVO WRV IRRV (Hons) CIPS

Immobilienfachverständiger

Obstgasse 6
A-2821 Lanzenkirchen
Tel: +43 676 470 08 09
E-Mail: stocker@realbewertung.at
www.realbewertung.at

