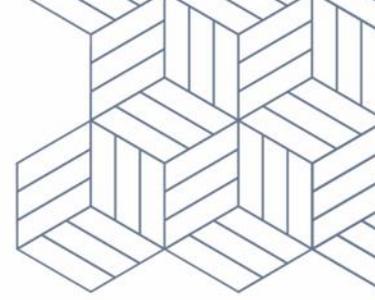
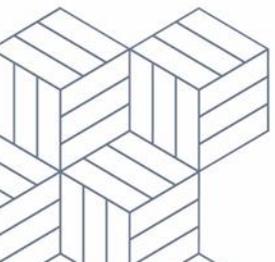
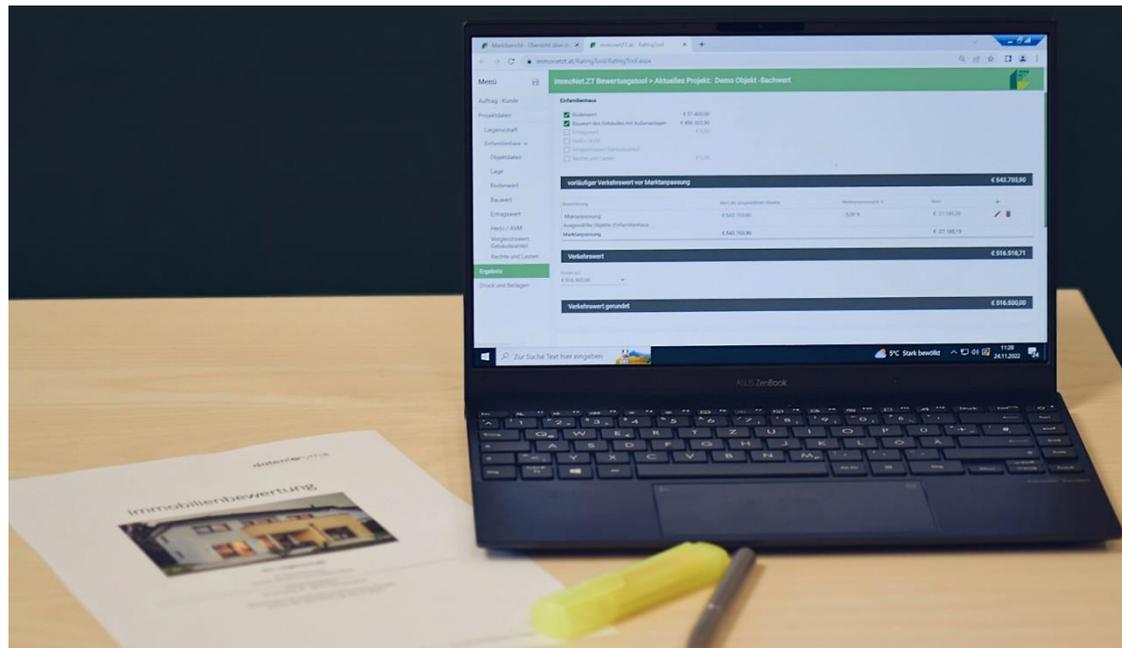
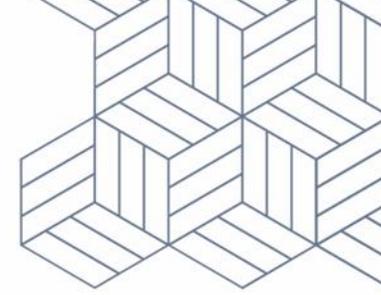


# Bewertungstool

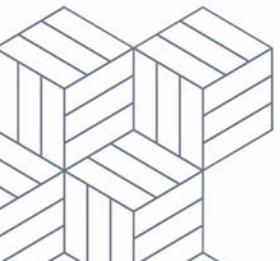


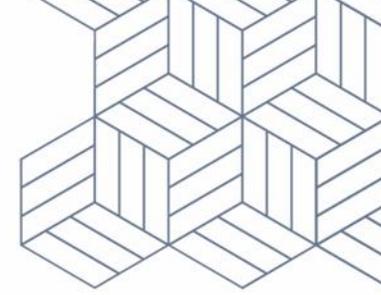
## Sachwert- und Ertragswertverfahren





- ◆ **Gemäß LBG & ÖNORM B 1802-1**
  - ◆ **Unter Einsatz von KI (künstlicher Intelligenz)**
  - ◆ **Nach aktuellster Bewertungslehre**
  - ◆ **Für alle Immobilienkategorien**
- 
- ◆ **Google Address Locator**
  - ◆ **BEV Adressregister**
  - ◆ **Personalisierbar mit Firmenlogo**
  - ◆ **Einbindung von Immo-Marktberichten**
  - ◆ **Regionale Kennzahlen**
  - ◆ **Lagereport (Mikro- und Makrolage)**
  - ◆ **Beilagen und Bildverzeichnis**
  - ◆ **Export in Word & PDF (Berechnungen in Excel)**



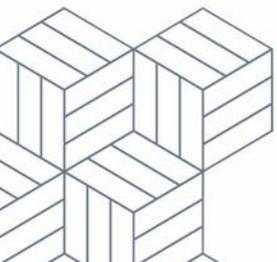


## Inhalt

### ImmoNet.ZT – Bewertungstool - Sachwertverfahren

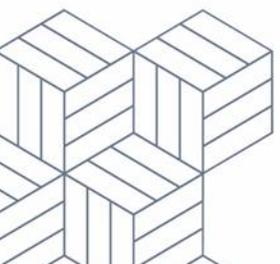
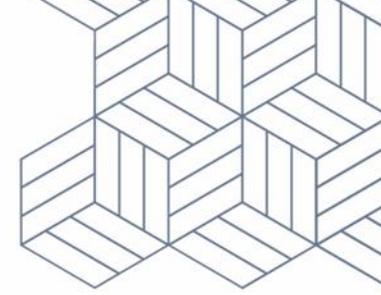
1	Bewertung anlegen.....	5
2	Projekt anlegen.....	6
3	Basisdaten.....	6
4	Adressdaten.....	7
5	Grundstücksparameter .....	8
6	Gebäudeangaben.....	9
7	Lageangaben .....	10
8	Bodenwert.....	11
9	Sachwert - Bauwert.....	12
10	Neuherstellungskosten .....	13
11	Baupreisindex .....	14
12	Gebietsfaktor .....	15
13	Zu- und Abschläge.....	16
14	Sachwert - Zusammenstellung.....	17
15	Wert sonstiger Bestandteile .....	17
16	Rechte und / oder Lasten.....	18
17	Marktanpassung.....	21
19	Druck und Beilagen .....	22

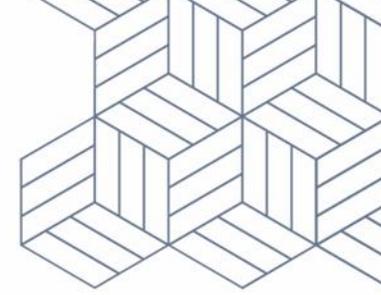
### ImmoNet.ZT – Bewertungstool - Ertragswertverfahren





1	Bodenwert - Parameter .....	23
2	Mietzins .....	24
3	Bewertungsrelevante Parameter .....	25
4	Bewirtschaftungsaufwand .....	26
5	Wertmindernde Umstände / Mietpreisdifferenz .....	27
6	Gesamtüberblick .....	28
7	Druck und Beilagen .....	29





# ImmoNet.ZT – Bewertungstool - Sachwertverfahren

Sie werden von der Eingabe der Gebäudedaten über die Ermittlung des Sachwerts bis zum Ergebnis durch die Bewertung geleitet und erfahren die bestmögliche Unterstützung bei der Eingabe der Einflussparameter. So kann der Bodenwert direkt aus dem Vergleichswertverfahren (aktuelle Abfrage) übernommen und das PDF zum Vergleichswertverfahren als Anhang gespeichert werden.

Unser Bewertungstool ermöglicht Ihnen eine ÖNORM - konforme Bewertung der im LBG verankerten Methoden Vergleichswert, Sachwert, Ertragswert.

- 1 **Klicken Sie auf den Button BEWERTUNG und legen Sie mit dem einem Klick auf das Plus (+) ein neues Projekt an. Befüllen Sie nun die Felder mit den Ihnen zur Verfügung stehenden Informationen. Die mit \* gekennzeichneten Felder müssen befüllt werden, um fortfahren zu können.**

Menü  immoNet.ZT Bewertungstool > Aktuelles Projekt: Demo Bewertung 

Projektauswahl  
**Projektdatei**  
Objektauswahl  
Ergebnis  
Druck und Beilagen

### Projektdatei

Projektname \*  
Demo Bewertung

Kunde

Objekt

Zweck

Bewerterin  
Dipl.-Ing. Dieter Leitner

Befundaufnahme

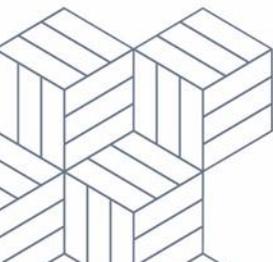
Anwesende

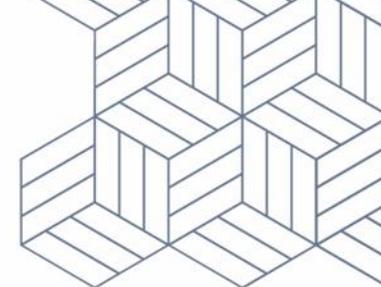
Bewertungsstichtag \*  
2.10.2020  Datum der Bearbeitung 

Beschreibung  
Für Tneiblatt 0 / 500

**Nächster Schritt**

**Tipp: Sie können in einem Projekt mehrere Objekte anlegen**





## 2 Legen Sie in Ihrem Projekt ein neues Objekt an:

Menü  immoNet.ZT Bewertungstool > Aktuelles Projekt: Demo Bewertung

- Projektauswahl
- Projektdaten
- Objektauswahl**
- Ergebnis
- Druck und Beilagen



## 3 Geben Sie die Basisdaten zu Ihrem Bewertungsobjekt ein, klicken Sie danach auf „nächster Schritt“:

Menü  immoNet.ZT Bewertungstool > Aktuelles Projekt: Demo Bewertung



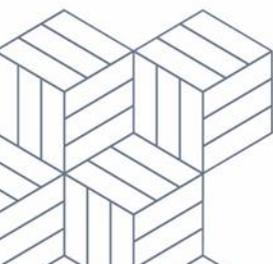
- Projektauswahl
- Projektdaten
- Objektauswahl
- Neues Objekt ▾
- Objektdaten**
- Lage
- Bodenwert
- Bauwert
- Ertragswert
- Hedo / AVM
- Vergleichswert
- Gebäudeanteil
- Rechte und Lasten
- Ergebnis
- Druck und Beilagen

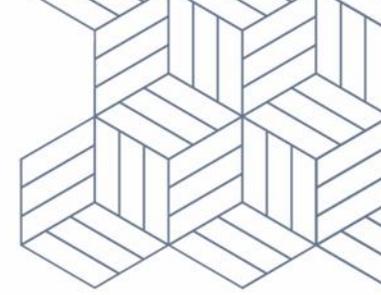
### Bewertungsobjekt: Demo Bewertung

<b>Basisdaten</b>	Objektbezeichnung: Demo Bewertung - Sachwertverfahren	
Objektbezeichnung *	Demo Bewertung - Sachwertverfahren	
Beschreibung	Beschreibung des Objekts	0 / 500
		<a href="#">weiter</a>
<b>Adressdaten</b>	Bitte geben Sie ihre Adresse an	
<b>Grundstück</b>	Geben Sie die Grundstücksfläche an	
<b>Gebäudeangaben - Nutzungsdauer</b>	Geben Sie die Informationen zum Gebäude an	
<b>Weitere Angaben</b>	Informationen zum Gebäude, Zustand und Beschreibung	

zurück

**nächster Schritt**





#### 4 Geben Sie die Adressdaten Ihres Bewertungsobjekts an:

**Menü**

- Projektauswahl
- Projektdaten
- Objektauswahl
- Neues Objekt ▾
- Objektdaten
- Lage
- Bodenwert
- Bauwert
- Ertragswert
- Hedo / AVM
- Vergleichswert  
Gebäudeanteil
- Rechte und Lasten
- Ergebnis
- Druck und Beilagen

**immoNet.ZT Bewertungstool > Aktuelles Projekt: Demo Bewertung**

---

**Bewertungsobjekt: Demo Bewertung**

**Basisdaten** Objektbezeichnung: Demo Bewertung - Sachwertverfahren 

---

**Adressdaten** Adresse: Graz 8, 8010 Steiermark 

Automatische Adresssuche  
Max Muster Mann Weg

---

Bundesland \*  
Steiermark Hauptadresse

---

<small>PLZ *</small> 8010	<small>Straße *</small> Graz	<small>Hausnummer</small> 8	<b>Grundstücksinformationen abrufen</b>
------------------------------	---------------------------------	--------------------------------	---

---

Ort \_\_\_\_\_ Lage \_\_\_\_\_  In Maps öffnen

---

EZ \_\_\_\_\_ Gericht \_\_\_\_\_

---

Anteile \_\_\_\_\_ / Gesamtanteile \_\_\_\_\_ Katastralgemeinde \_\_\_\_\_

---

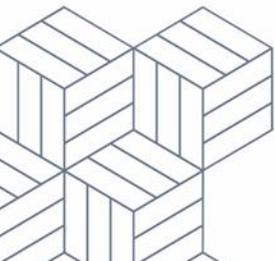
GemeindeNummer \_\_\_\_\_ BezirksNummer \_\_\_\_\_ Grundstück \_\_\_\_\_

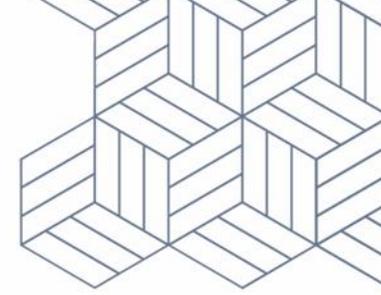
---

[zurück](#) [weiter](#)



**Tip:** Sie können mittels Klicks auf den Stecknadelkopf Google Maps öffnen und so die Adresse automatisch übernehmen. Sie können zur eingegebenen Adresse die Grundstücksinformationen abrufen oder die Adresse in Google Maps öffnen. Mit dem Button zurück, gelangen Sie wieder zu den Basisdaten.





5 Nun sind die Grundstücksparamter zu vervollständigen und das Grundstück nach seinen Merkmalen zu beschreiben:

Menü  immoNet.ZT Bewertungstool > Aktuelles Projekt: Demo Bewertung



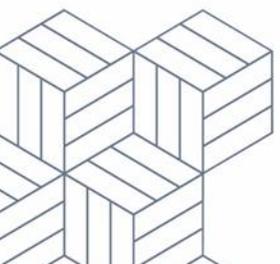
- Projektauswahl
- Projektdatei
- Objektauswahl
- Neues Objekt ▾
- Objektdatei**
- Lage
- Bodenwert
- Bauwert
- Ertragswert
- Hedo / AVM
- Vergleichswert
- Gebäudeanteil
- Rechte und Lasten
- Ergebnis
- Druck und Beilagen

**Bewertungsobjekt: Demo Bewertung**

Basisdaten	Objektbezeichnung: Demo Bewertung - Sachwertverfahren	
Adressdaten	Adresse: Graz 8, 8010 Steiermark	
Grundstück	Grundstücksfläche: 1.000,00 m <sup>2</sup>	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> *	1000	<input type="checkbox"/> Ohne Bodenwert fortfahren <input type="checkbox"/> Mit Bodenanteil fortfahren
Beschreibung	Ebenes Grundstück, Widmung Wohnen Allgemein, Dichte 0,2 - 1,4.....	
Beschreibung des Grundstücks		66 / 500
		zurück weiter
Gebäudeangaben - Nutzungsdauer	Geben Sie die Informationen zum Gebäude an	
Weitere Angaben	Informationen zum Gebäude, Zustand und Beschreibung	

zurück **Nächster Schritt**

Tipp: Sie können mit oder ohne Bodenwert bzw. Bodenwertanteil fortfahren.





6 Machen Sie nähere Angaben zu dem Gebäude und geben Sie – je nach gewählter Flächenermittlung – die Flächen / Inhalte ein. Unter dem Menüpunkt „Weitere Angaben“ beschreiben Sie das Bewertungsobjekt gemäß den Feststellungen aus der Befundaufnahme.

Menü



immoNet.ZT Bewertungstool > Aktuelles Projekt: Demo Bewertung



- Projektauswahl
- Projektdaten
- Objektauswahl
- Demo Bewertung - Sachwertverfahren
- Objektdaten**
- Lage
- Bodenwert
- Bauwert
- Ertragswert
- Hedo / AVM
- Vergleichswert Gebäudeanteil
- Rechte und Lasten
- Ergebnis
- Druck und Beilagen

### Bewertungsobjekt: Demo Bewertung

Basisdaten	Objektbezeichnung: Demo Bewertung - Sachwertverfahren	
Adressdaten	Adresse: Graz 8, 8010 Steiermark	
Grundstück	Grundstücksfläche: 1.000,00 m <sup>2</sup>	
<b>Gebäudeangaben - Nutzungsdauer</b>		
Baujahr * 1998	Gesamtnutzungsdauer * 70	
Alter des Gebäudes: 22	Restnutzungsdauer: 48	
Fiktives Alter des Gebäudes	<input type="checkbox"/> Fiktives Alter verwenden	
Nutzfläche/Wohnnutzfläche (WNFL) 180	Bruttorauminhalt (BRI)	
Bruttogrundfläche (BGF)	Nettogrundfläche (NGF)	

zurück weiter

Hier finden Sie anerkannte Empfehlungen zur Gesamtnutzungsdauer aus der Literatur

Sie können auch ein fiktives Alter eingeben

### Weitere Angaben

Weitere Angaben

### Informationen zum Gebäude, Zustand und Beschreibung

Informationen zum Gebäude, Zustand und Beschreibung

- Allgemeiner Zustand
- Dach
- Fußböden
- Heizung
- Keller
- Balkon
- PKW

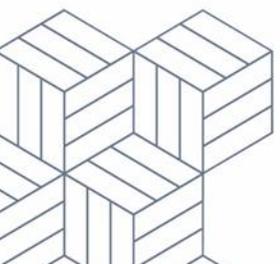
- Bauart
- Fassade
- Fenster/Türen
- Elektro
- Gärten
- Terrasse

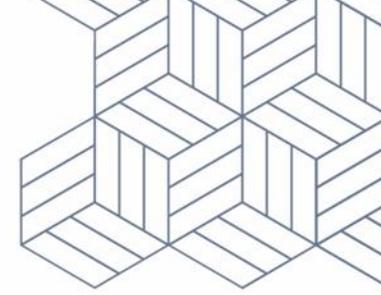
zurück Nächster Schritt

zurück Nächster Schritt

zurück

Nächster Schritt





## 7 Vervollständigen Sie die Informationen, die Sie zur Lage Ihres Bewertungsobjekts erhoben haben:

Menü immoNet.ZT Bewertungstool > Aktuelles Projekt: Demo Bewertung

- Projektauswahl
- Projektdaten
- Objektauswahl
- Demo Bewertung - Sachwertverfahren
- Objektdatei
- Lage**
- Bodenwert
- Bauwert
- Ertragswert
- Hedo / AVM
- Vergleichswert Gebäudeanteil
- Rechte und Lasten

Ergebnis  
Druck und Beilagen

### Lage

**Beschreibung der Lage**

Allgemeine Beschreibung - Makrolage 0 / 500

Beschreibung Mikrolage 0 / 500

Beschreibung - Objekt 0 / 500

Beschreibung der Lage 0 / 500

---

**IMMO Marktbericht**  
Zur Adresse: Graz 8, 8010 Steiermark

Kosten der Abfrage € 14,00 netto.  
Dokument wird unter Beilagen gespeichert.

Bezirksdatenblatt:  
Bitte überprüfen Sie die Adressdaten in den Objektdatei. Die Bezirksnummer wird für die Abfrage benötigt. Diese kann über den Button BEV Abfragen abgerufen werden.

[IMMO Marktbericht \(Gemeinde\) abfragen](#)

Der IMMO Marktbericht enthält Angaben zur Preisentwicklung und zu den Preissegmenten

---

**LageIMMO**  
Zur Adresse: Graz 8, 8010 Steiermark

Variante:  Lite €9,00  Standard €14,00

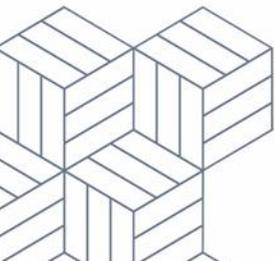
Format:  Pdf  Word

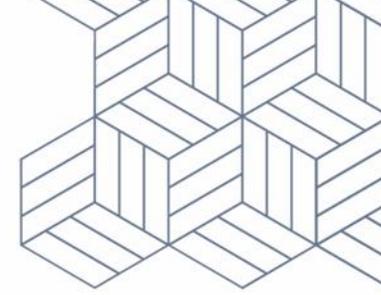
[LageProfi abfragen](#)

Der Lage IMMO Bericht beschreibt die Makro- bzw. Mikrolage und Sie erhalten einen Überblick über die Soziodemografie

[zurück](#) [Nächster Schritt](#)

**Tipp:** Wir unterstützen Sie bei den aufwendigen Rechercharbeiten gerne, indem wir Ihnen die Möglichkeit bieten, den IMMO Marktbericht und / oder den Lage IMMO Bericht zu erwerben.





8 Nun wird der Bodenwert ermittelt. Entweder Sie bestimmen den Quadratmeterpreis, indem Sie Vergleichswerte abfragen, oder Sie übernehmen diese aus der aktuellen Abfrage. Wenn Sie den Quadratmeterpreis bereits ermittelt haben, dann geben Sie diesen bei Bodenwert-Basiswert ein:

Menü  immoNet.ZT Bewertungstool > Aktuelles Projekt: Demo Bewertung 

Projektauswahl

Projektdaten

Objektauswahl

Demo Bewertung - Sachwertverfahren 

Objektdaten

Lage

**Bodenwert**

Bauwert

Ertragswert

Hedo / AVM

Vergleichswert

Gebäudeanteil

Rechte und Lasten

Ergebnis

Druck und Beilagen

### Bodenwert

#### Bodenwerte aus aktueller Abfrage

Abfrage starten

Bodenwerte aus aktueller Abfrage übernehmen

Aktuelle Abfrage in Beilagen speichern

TZ / Jahr	Beschreibung	Grundstück	Vertragsdatum	Fläche	Preis	Preis/m <sup>2</sup>	+
Durchschnittlicher Bodenwert (Details siehe Vergleichswertverfahrendokument in der Beilage)							€ 0,00

#### Bodenwert des Objekts

Bodenwert-Basiswert: € 450,00 

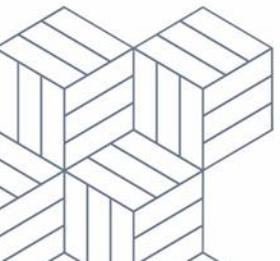
Beschreibung	Fläche	% Basiswert	Preis/m <sup>2</sup>	Wert	+
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	100,00 %	€ 450,00	€ 450.000,00	 
<b>Summe</b>	<b>1.000,00 m<sup>2</sup></b>			<b>€ 450.000,00</b>	

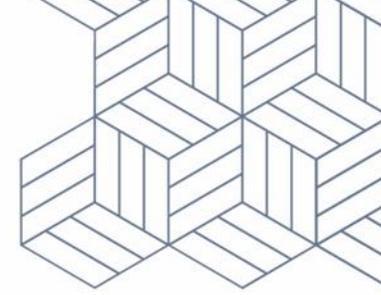
Bodenwert: € 450.000,00

Nicht zugewiesene Fläche: 0,00 m<sup>2</sup>

zurück

Nächster Schritt 





## 9 Der nächste Schritt führt uns nun zur Ermittlung des Sachwerts - Bauwerts:

- 1 Berechnungsmethode    2 Gebäudeinformationen    3 BPI Nebenrechnung    4 Berechnungsfaktor    5 Speichern

Bitte wählen Sie Ihre Berechnungsmethode

### Nutzfläche/Wohnnutzfläche (WNFL)

Ausgewählt

Ausstattung und Bauweise für Wohnzwecke Hauptgeschoße

Auswählen

### Bruttorauminhalt (BRI)

Ausstattung und Bauweise für Wohnzwecke Hauptgeschoße

Auswählen

Brutto-Rauminhalt in Bewertungsobjekt nicht befüllt

### Bruttogrundfläche (BGF)

Ausstattung und Bauweise für Wohnzwecke Hauptgeschoße bezogen auf Geschoß

Auswählen

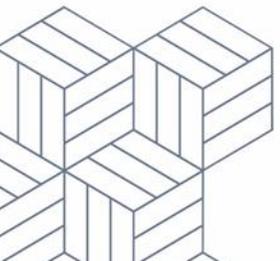
Baufläche/Brutto-Grundfläche in Bewertungsobjekt nicht befüllt

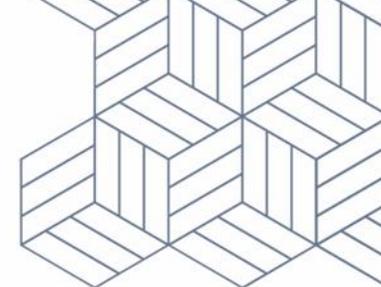
### Nettogrundfläche (NGF)

Ausstattung und Bauweise für Wohnzwecke Hauptgeschoße bezogen auf Geschoß

Auswählen

Netto-Raumfläche in Bewertungsobjekt nicht befüllt





## 10 Machen Sie Angaben zur Raumhöhe und zur Ausstattung, um die Neuerstellungskosten zu ermitteln:

- 1 Berechnungsmethode — 
 2 Gebäudeinformationen — 
 3 BPI Nebenrechnung — 
 4 Berechnungsfaktor — 
 5 Speichern

Bitte wählen geben Sie eine Raumhöhe und falls vorhanden die Ausstattung an

### Raumhöhe

Verschieben Sie den Regler oder geben Sie im Eingabefeld ein

2.6 — 2.90 — 3.8

Raumhöhe  
2,9

Öffnen Sie das Dropdown Feld und wählen Sie die Ihrem Bewertungsobjekt entsprechende Ausstattung

ohne Ausstattung - Nebenflächen

einfache Ausstattung

**normale Ausstattung**

gehobene Ausstattung

hochwertige Ausstattung

### Ausstattung und Bauweise

Verschieben Sie den Regler oder geben Sie manuell an

1207.75 — 2.908,00 — 3713.25

Herstellkosten \*  
2908

Ausstattung  
gehobene Ausstattung ▾

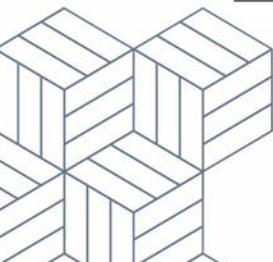
Empfehlung Herstellungskosten  
Sachverständige Heft 2-2020

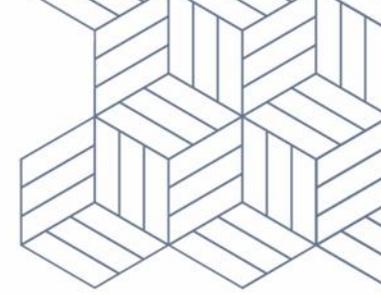
Empfehlung Herstellungskosten  
Sachverständige Heft 2-2019

zurück    weiter

Herstellungskosten
€ 2.790,23

Tipp: Die aktuellsten Empfehlungen des SV Verbandes finden Sie unter den Info-Points





## 11 Nun werden die Neuherstellungskosten mit dem Baupreisindex indiziert:

- 3 Berechnungsmethode
- 3 Gebäudeinformationen
- 3 BPI Nebenrechnung
- 4 Berechnungsfaktor
- 5 Speichern

Bitte geben Sie das Jahr und das Quartal sowie den dazugehörigen BPI-Wert an

Jahr	Quartal		Wert
2020	1. Quartal		114,70
Jahr *	Quartal *		Wert *
2020	2. Quartal	Quartal von Bewertungsstichtag übernehmen	115,7
Veränderungsrate: 1,00 %			

Direktanbindung zur BPI Information der Statistik Austria

Sie können das Quartal vom Bewertungsstichtag übernehmen

### BPI Informationen

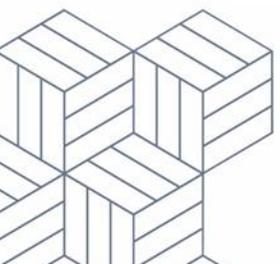
Ergebnisse im Überblick: Baupreisindex für den Hoch- und Tiefbau, Basisjahr 2015

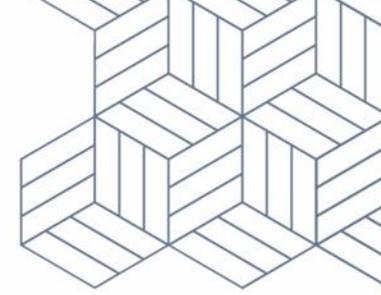
Jahr/Quartal	Hochbau						Tiefbau						
	Hoch- und Tiefbau	Wohnhaus- und Siedlungsbau			Sonstiger Hochbau			Straßenbau	Brückenbau				
		Insgesamt	Bau-meister	Sonstige Bau-arbeiten	Insgesamt	Bau-meister	Sonstige Bau-arbeiten						
Ø 2019	109,7	112,3	111,7	112,6	112,0	111,4	112,5	112,6	112,8	106,3	107,4	105,6	
Ø 2018	106,4	108,6	108,3	108,8	108,4	108,0	108,7	108,9	108,7	109,0	103,6	104,0	103,2
Ø 2017	103,5	104,7	104,3	104,9	104,6	104,1	104,9	104,8	104,5	105,0	102,0	102,1	101,8
Ø 2016	101,3	101,9	101,5	102,1	101,8	101,5	102,0	102,0	101,6	102,3	100,6	100,6	100,6
Ø 2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2020 II.	112,3	115,7	115,6	115,8	115,5	115,3	115,7	116,0	116,1	116,0	108,0	109,6	106,9
I.	111,5	114,7	114,1	115,2	114,5	113,7	115,1	115,0	114,6	115,3	107,4	108,7	106,5
2019 IV.	110,4	113,0	112,5	113,3	112,8	112,2	113,2	113,3	113,0	113,4	107,0	108,3	106,2
III.	110,1	112,6	112,1	112,0	112,4	111,8	112,8	112,0	112,6	113,1	106,8	108,1	105,9

OK Abbrechen

Herstellungskosten

€ 2.790,23





## 12 Danach werden Sie aufgefordert den Gebietsfaktor zu definieren:

- 1 Berechnungsmethode
- 2 Gebäudeinformationen
- 3 BPI Nebenrechnung
- 4 Berechnungsfaktor**
- 5 Speichern

Bitte passen Sie den Gebietsfaktor an und wählen Sie Netto oder Brutto aus

### Gebietsfaktor

Verschieben Sie den Regler oder geben Sie im Eingabefeld ein

Bundesland \*  
Steiermark

Land

Gebietsfaktor in % \*  
95

Stadt

[?](#)

Hier finden Sie Informationen zum Gebietsfaktor

### Bitte wählen Sie zwischen Brutto und Netto

Wird auf die NHK-Basis angewendet

Netto
  Brutto

### Gebietsfaktor

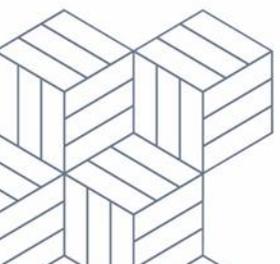
Hier finden Sie Informationen zum Gebietsfaktor

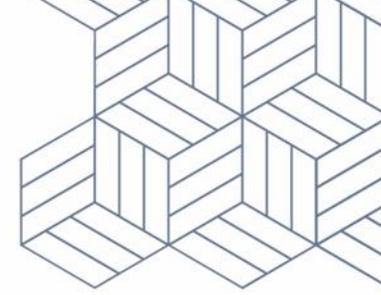
Region	Stadt	Land
Burgenland	89	65
Kärnten	86	70
Niederösterreich	100	80
Oberösterreich	99	80
Salzburg	109	100
Steiermark	92	77
Tirol	107	100
Vorarlberg	111	105
Wien	100	100

Quelle: Kranewitter, Liegenschaftsbewertung (2017), Seite 305 - 313

Ok Abbrechen

Herstellungskosten
€ 2.790,23





13 Im letzten Schritt können Sie die Neuerstellungskosten noch mit prozentuellen Zu- und Abschlägen versehen oder runden:

-  Berechnungsmethode
-  Gebäudeinformationen
-  BPI Nebenrechnung
-  Berechnungsfaktor
- 5**  Speichern

**Prozentueller Zu-/Abschlag**  
Wird auf die Herstellungskosten angewendet

**NHK vor Zu-/Abschlag : € 2.790,23**

Zu-/Abschlag \*  
-0,0081

Für einen Abschlag setzen  
Sie bitte ein negatives Vorzeichen: -5 (Beispiel)



---

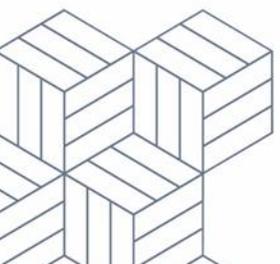
oder  
NHK Wert runden auf  
2790

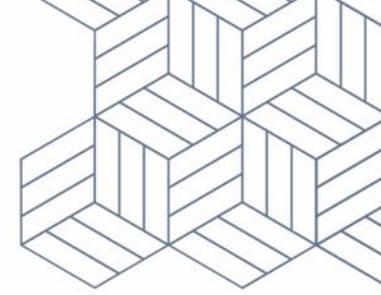
**Übersicht der Eingaben**  
Ausgewählte Berechnungsmethode: WNFL

NHK Basis inkl. USt.	€ 2.908,00	BPI Stand	
BPI 2020/2020	1.01	Basis 1. Quartal 2020	114,70
Gebietsfaktor	95,00 %	2. Quartal 2020	115,70
Zu-/Abschlag	-0,01 %	Veränderungsrate	1,00 %
<b>HK inkl. USt.</b>	<b>€ 2.790,00</b>		

[zurück](#)   [Speichern](#)

Herstellungskosten € 2.790,00



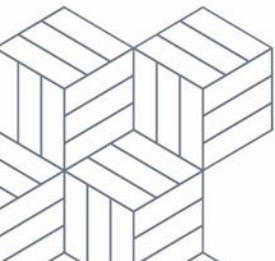


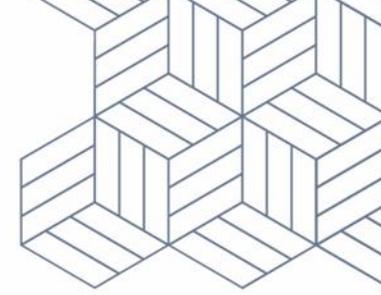
14 Sie erhalten nun eine Sachwert - Zusammenstellung ohne Bodenwert und können hier noch Wertminderungsfaktoren (disponibel / indisponibel) durch einen Klick auf das „+“ hinzufügen.

Wertminderung							
a) Wertminderung infolge Alters							<input checked="" type="radio"/> linear <input type="radio"/> progressiv
Bezeichnung	GND	Alter	RND	Alterswertminderung linear	Alterswertminderung	Wert €	
Nutzfläche/Wohnnutzfläche	70	22	48	31,43 %	€ -157.841,46	€ 344.358,54	
<b>Summe</b>					<b>€ -157.841,46</b>	<b>€ 344.358,54</b>	
b) Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs							
Bezeichnung	Kosten €	%  ↓	WL	um WL gekürzt			
Dachsanierung	5.000,00		31,43 %	€ -3.428,50		€	
<b>Summe</b>				<b>€ -3.428,50</b>			
c) Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands							
Bezeichnung	Betrag €	%	Wert				
<b>Summe</b>			<b>€ 0,00</b>				
<b>Bauwert des Gebäudes</b>						<b>€ 344.358,54</b>	

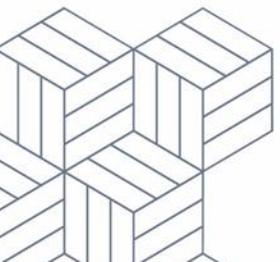
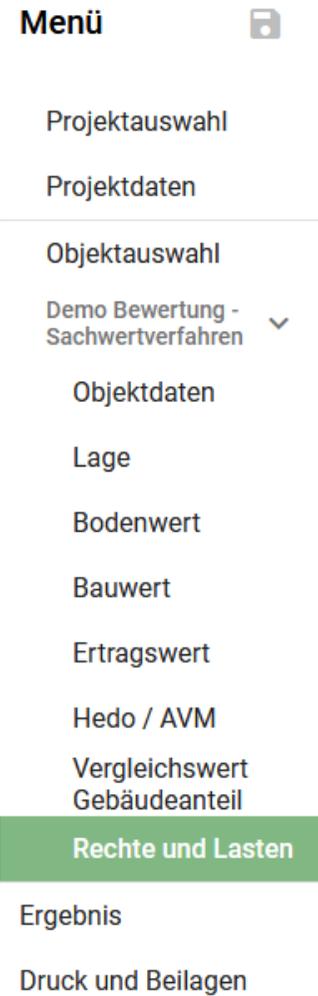
15 Definieren Sie zuletzt noch den Wert sonstiger Bestandteile

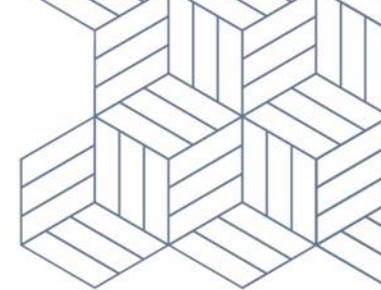
Wert von sonstigen Bestandteilen und Zubehör				
Bezeichnung	Wert	%	Wert	
Außenanlage inkl. Pool und Outdoorsauna	€ 15.000,00		€ 15.000,00	
<b>Wert von sonstigen Bestandteilen und Zubehör</b>			<b>€ 15.000,00</b>	





16 Falls bei Ihrer Bewertungliegenschaft Rechte und / oder Lasten vorliegen, haben Sie die Möglichkeit diese einzugeben. Klicken Sie dazu im linken Hauptmenü auf den Button „Rechte und Lasten“:





Sie können entweder ganz individuell ein Allgemeines Recht eingeben, oder Sie wählen aus den am häufigsten vorkommenden Rechten und Lasten:

#### Rechte und Lasten

Allgemeines Recht	€ 0,00	
Leibrente, Verbindungsrente oder Zeitrente	€ 0,00	
Wegerecht (belastetes Grundstück)	€ 0,00	
Wegerecht pauschaler Abschlag (belastetes Grundstück)	€ 0,00	
Leitungsrecht (belastetes Grundstück)	€ 0,00	

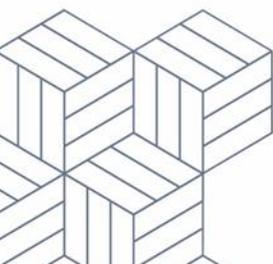
Summe der Rechte und Lasten

€ 0,00

[zurück](#)

[Nächster Schritt](#)

**Tipp:** Bei den Renten finden Sie einen Link zu dem Rechner. Sie können auch ganz individuell entscheiden, ob Sie das Recht bzw. die Last berücksichtigen möchten





### Wir gehen in diesem Beispiel von einem Wegerecht als Last aus:

Wegerecht pauschaler Abschlag (belastetes Grundstück)

€ -22.500,00



#### Bodenwert des unbelasteten Grundstücks

Fläche 1.000,00 m<sup>2</sup>

Preis pro m<sup>2</sup> € 450,00

Bodenwert € 450.000,00

Bezeichnung \*

Wegerecht pauschaler Abschlag (belastetes Grundstück)

Beschreibung

Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art

41 / 500

Prozent von Preis pro m<sup>2</sup> \*

5



Preis pro m<sup>2</sup>

€ 22,50

Wertminderung

€ 22.500,00

#### Wert des Wegerechtes

€ -22.500,00

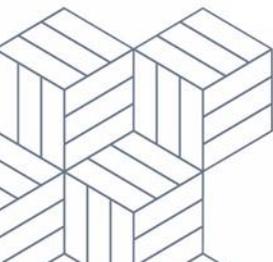
Berücksichtigen  Drucken  Zurücksetzen

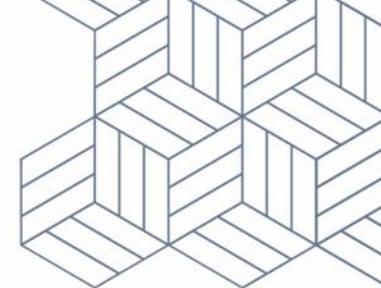
[zurück](#) [weiter](#)

### Vorschläge zur Berücksichtigung von Nachteilen durch Wegerechte (aus der Literatur) auf Baugrundstücke bezogen

Ausmaß	Nutzungseinschränkungen und Immissionsbelastungen	Abschlag vom Bodenwert des unbel. Grundstücks
gering	Wegerecht verläuft am Rand des Grundstückes Wegerecht nimmt nur einen Bruchteil des Gesamtgrundstückes ein (< 15 %) die (bauliche) Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt es sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten	rund 5 %
vertretbar	Über die geringen Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile vorhanden: Wegerecht nimmt einen größeren Bereich des Gesamtgrundstückes ein (> 15 %) die (bauliche) Nutzbarkeit wird teilweise eingeschränkt	5 bis 20 %
erheblich	Über die vertretbaren Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile vorhanden: Wegerecht verläuft nicht am Rand sondern im zentralen Bereich des Grundstückes die (bauliche) Nutzbarkeit wird stark eingeschränkt es sind störende Immissionen zu erwarten	20 bis 40 %
nicht vertretbar	Über die erheblichen Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile vorhanden: die (bauliche) Nutzbarkeit ist kaum bzw. nicht möglich es sind erheblich störende Immissionen zu erwarten	40 bis 90 %

KRÖLL/HAUSMANN/ROLF, Werner Verlag, 5. Aufl., Seite 267





## 17 Für das Ergebnis, wählen Sie die von Ihnen gewünschten Parameter aus und nehmen bei Bedarf eine begründete Marktanpassung vor:

### Marktanpassung - Verkehrswertableitung

Verkehrswert abgeleitet von

#### Demo Bewertung - Sachwertverfahren

- Bodenwert € 450.000,00
- Bauwert des Gebäudes mit Außenanlagen € 359.358,54
- Ertragswert € 0,00
- Hedon / AVM
- Vergleichswert Gebäudeanteil
- Rechte und Lasten € -27.500,00

Haken Sie die Parameter an, die Sie anzeigen lassen möchten

Sie können eine Marktanpassung vornehmen.

vorläufiger Verkehrswert vor Marktanpassung

€ 781.858,54

Bezeichnung	Wert der ausgewählten Objekte	Marktanpassung in %	Wert
Marktanpassung	€ 0,00		€ 0,00

+

Verkehrswert

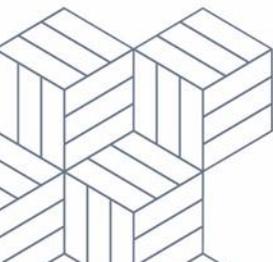
€ 781.858,54

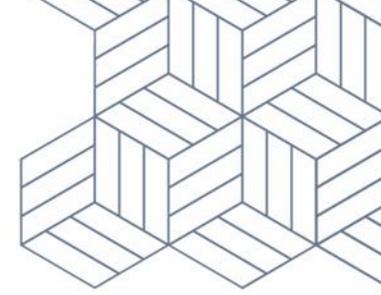
Runden auf  
€ 781.859,00

Der Verkehrswert kann durch Auswahl im Dropdown Feld gerundet werden.

Verkehrswert gerundet

€ 781.859,00





18 Im Menüpunkt Druck und Beilagen können Sie nun Up- und Downloads durchführen:

immoNet.ZT Bewertungstool > Aktuelles Projekt: Demo Bewertung


**Menü**

- Projektauswahl
- Projektdaten
- Objektauswahl
- Demo Bewertung - Sachwertverfahren ▾
- Objektdateien
- Lage
- Bodenwert
- Bauwert
- Ertragswert
- Hedo / AVM
- Vergleichswert Gebäudeanteil
- Rechte und Lasten
- Ergebnis
- Druck und Beilagen

### Beilagen

Dateien

IMMO Marktbericht Gemeinde	+	PDF	-	
IMMO Marktbericht Bezirk	+	PDF	-	
Aktuelle Abfrage	+		-	
Bewertung (PDF)	+	PDF	-	
Bewertung (Word)	+	Word	-	
Titelbild	+	+	-	
Lagebild	+	+	-	
LageIMMO	+		-	

Titelbild hochladen

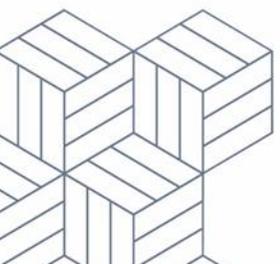
Ihre Bewertung kann als Word und / oder PDF-Datei downgeloadet werden.

**Anhänge**

0 von 9

Name	Typ	Datei hochladen	PDFs zusammenfügen
<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; color: red; display: inline-block;">Sie können die Bewertung durch Uploads weiter vervollständigen.</div>			

zurück





# ImmoNet.ZT – Bewertungstool - Ertragswertverfahren

Die Schritte 1 - 8 (Ermittlung: Bodenwert) schlagen Sie bitte im voran gegangenen Kapitel „Sachwertverfahren“ nach (Seite 5-11). Beim Bodenwert wäre je nach Bewertungsfall mit dem anteiligen Bodenwert (Sie können die Anteile des Wohnungseigentums an der Gesamtliegenschaft eintragen) fortzufahren.

1 Nach der Eingabe der Bodenwert - Parameter wählen Sie im Menü das Verfahren „Ertragswert“ aus:

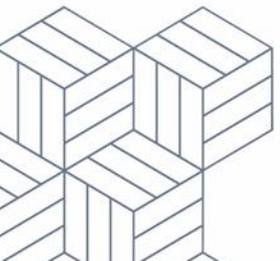
- Projektauswahl
- Projektdaten

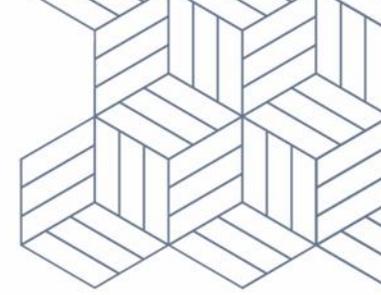
---

- Objektauswahl
  - Demo Bewertung - Sachwertverfahren >
  - Demo Bewertung - Ertragswertverfahren ✓
- Objektdaten
- Lage
- Bodenwert
- Bauwert
- Ertragswert**
- Hedo / AVM
- Vergleichswert Gebäudeanteil
- Rechte und Lasten

---

- Ergebnis
- Druck und Beilagen





## 2 Tragen Sie die Informationen hinsichtlich des Mietzinses ein. Es können auch mehrere Wohnungseigentumsobjekte angelegt werden.

### Ertragswert

#### Bodenwert

der Bebauung zurechenbare Anteil

Ohne Bodenwert fortfahren

Beschreibung	Fläche	% Basiswert	Preis/m²	Wert
Bodenwert des Objektes	142,18 m²	100,00 %	€ 350,00	€ 49.763,00
der Bebauung zurechenbare Anteil	142,18 m²	100,00 %	€ 350,00	€ 49.763,00 

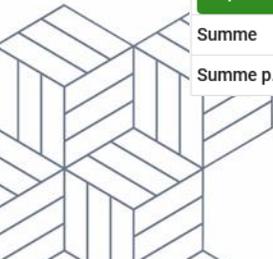
Kontrolle: EUR/m2 NFL: € 637,99

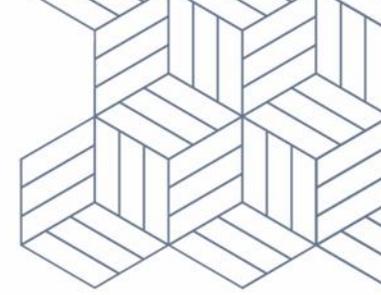
#### Mietzinsliste

Bezeichnung	NFL	Miete netto	EUR/m² NFL netto 	BK netto	MwSt. in €	Brutto Lage	Mieter	Info	Eintritt/ Befristung	+
<b>Summe</b>	<b>0,00 m²</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>Ø</b>	<b>€ 0,00</b>		<b>€ 0,00</b>				
<b>Summe p.A.</b>		<b>€ 0,00</b>								

#### Mietzinsliste

Bezeichnung	NFL	Miete netto	EUR/m² NFL netto 	BK netto	MwSt. in €	Brutto Lage	Mieter	Info	Eintritt/ Befristung	+
Wohnung Top 3/3	78,00 m²	€ 850,00	€ 10,90	€ 215,00		2 OG	Mustermann	Vermietet	31.12.2022	 
Bezeichnung *		NFL im m² *	Miete netto *				EUR/m² NFL netto			<input checked="" type="radio"/> Miete netto <input type="radio"/> EUR/m² NFL netto
Wohnung Top 3/3		78	850				€ 10,90			
BK netto				215	MwSt. in €					Brutto
Lage		Mieter						Info		Eintritt/ Befristung
2 OG		Mustermann						Vermietet		31.12.2022
<b>Speichern</b>										
<b>Summe</b>	<b>78,00 m²</b>	<b>€ 850,00</b>	<b>Ø € 10,90</b>	<b>€ 215,00</b>						
<b>Summe p.A.</b>		<b>€ 10.200,00</b>								





### 3 Nun tragen Sie die bewertungsrelevanten Parameter ein:

Parameter	
Liegenschaftszinssatz	3,50 %
Restnutzungsdauer	30
Faktor q	1,035
Vervielfältiger	18,39

**Tipptipp:** Unter dem Infopoint finden Sie die Empfehlungen des SV-Verbands.

Liegenschaftszinssatz \*  
3,5

Restnutzungsdauer \*  
30

**Speichern**

#### Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 95, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91 und SV 2017/2, 86 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass derzeit keine Änderung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze erfolgen muss, da die am Markt eingetretenen Veränderungen innerhalb der in der Empfehlung angegebenen Toleranz liegen. Ergänzende Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs zum Kapitalisierungszinsfuß: Für den Bereich LAND- und FORSTWIRTSCHAFTLICHER Liegenschaften wird zur Ermittlung des Ertragswertes gemäß § 5 Abs 4 LBG seitens des mit dieser Frage befassten Ausschusses ein KAPITALISIERUNGSZINSSATZ von 1,5 % bis 3,5 % bei landwirtschaftlichen Liegenschaften sowie 1,0 % bis 3,0 % bei forstwirtschaftlichen Liegenschaften empfohlen.

Ergänzende Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs zum Kapitalisierungszinsfuß:

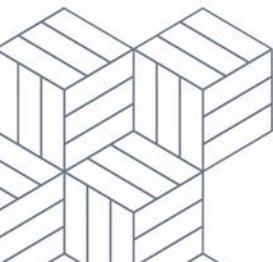
Ergänzende Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs zum Kapitalisierungszinsfuß: Für den Bereich LAND- und FORSTWIRTSCHAFTLICHER Liegenschaften wird zur Ermittlung des Ertragswertes gemäß § 5 Abs 4 LBG seitens des mit dieser Frage befassten Ausschusses ein KAPITALISIERUNGSZINSSATZ von 1,5 % bis 3,5 % bei landwirtschaftlichen Liegenschaften sowie 1,0 % bis 3,0 % bei forstwirtschaftlichen Liegenschaften empfohlen.

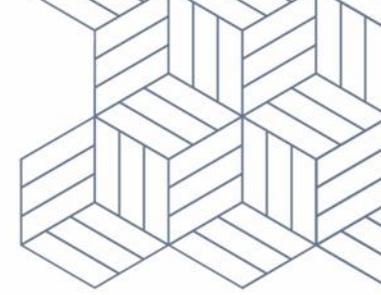
#### Zusammenfassende Empfehlung:

Liegenschaft	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	1,0 – 3,0 %	2,0 – 4,0 %	3,0 – 5,0 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	3,0 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	5,0 – 9,0 %	5,5 – 9,5 %	6,0 – 10,0 %	6,5 – 10,5 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,5 % bis 3,5 %			
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,0 %			

#### HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktconformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte

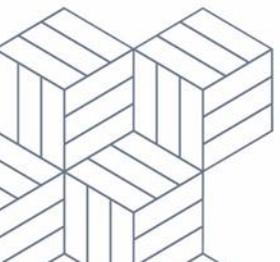


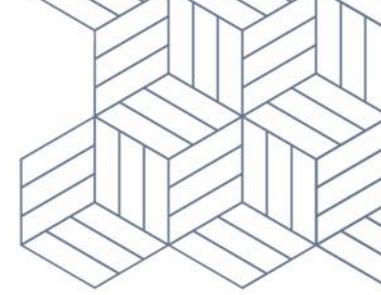


4 Bestimmen Sie den Bewirtschaftungsaufwand:

Bewirtschaftungsaufwand						
Art	Prozent			€ ges. p.A.	€/m <sup>2</sup> p.M.	€/m <sup>2</sup> p.A.
Instandhaltung	10 <small>(5 bis 30% der netto Miete)</small>	<input checked="" type="radio"/> in % vom Jahresrohertrag <input type="radio"/> % von HK (€ 0,00)	Bitte berechnen Sie einen Neuherstellungswert	€ 1.020,00	€ 1,09	€ 13,08
Verwaltung	3 <small>(0-5%)</small>			€ 306,00	€ 0,33	€ 3,92
Mietausfallwagnis	2 <small>(0-10%)</small>			€ 204,00	€ 0,22	€ 2,62
<b>Summe</b>	<b>15</b>			<b>€ 1.530,00</b>	<b>€ 1,64</b>	<b>€ 19,62</b>

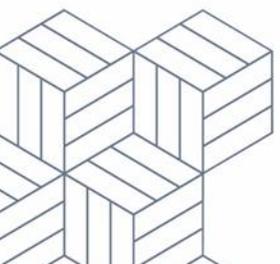
**Tipp:** Unter den verschiedenen Arten des Bewirtschaftungsaufwands finden Sie die Bandbreite laut Literatur. Im Wesentlichen hängen die anzusetzenden Prozentsätze von der Nutzungsart der Immobilie ab.

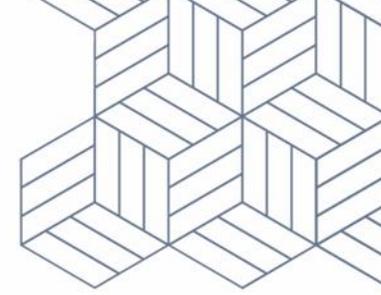




5 Geben Sie gegebenenfalls wertmindernde Umstände oder eine Mietpreisdifferenz ein:

<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>		<b>€ 127.411,25</b>
	Kontrolle EUR/m <sup>2</sup> NFL: € 1.633,48	
<b>Wertminderung wegen Mängel, Schäden oder Reperaturbedarfs</b>		<b>€ -4.459,39</b>
	Wertminderung wegen Mängel in %	
	3,5	
<b>wirtschaftl. Wertminderung</b>		<b>€ 0,00</b>
	wirtschaftl. Wertminderung in %	
	0	
<b>Zwischensumme</b>		<b>€ 122.951,86</b>
<b>Bodenwert</b>		<b>€ 49.763,00</b>
<b>kapitalisierte Mietpreisdifferenz</b>		<b>€ 13.302,81</b>
	Angepasste Restnutzungsdauer *	Mietpreisdifferenz in €/m <sup>2</sup> NFL *
	20	1



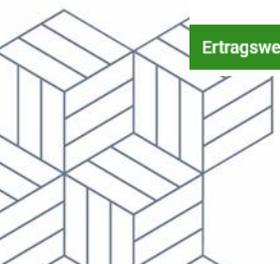


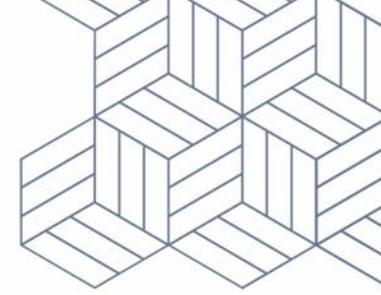
6 Unter dem Button „Ergebnis“ können Sie sich einen Gesamtüberblick anzeigen lassen und den Verkehrswert runden:

Ergebnis	
Gesamtnutzfläche	78,00 m <sup>2</sup>
Jahresrohertrag	€ 10.200,00
abzüglich Bewirtschaftungsaufwand	€ 1.530,00
<b>Liegenschafts-Reinertrag pro Jahr</b>	<b>€ 8.670,00</b>
abzüglich Verzinsung des Bodenwertes	€ -1.741,71
<b>Jahresreinertrag der baulichen Anlagen</b>	<b>€ 6.928,29</b>
x Vervielfältiger ergibt	
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>	<b>€ 127.411,25</b>
	Kontrolle EUR/m <sup>2</sup> NFL: € 1.633,48
<b>Wertminderung wegen Mängel, Schäden oder Reperaturbedarfs</b>	<b>€ -4.459,39</b>
	Wertminderung wegen Mängel in % 3,5
<b>wirtschaftl. Wertminderung</b>	<b>€ 0,00</b>
	wirtschaftl. Wertminderung in % 0
Zwischensumme	€ 122.951,86
Bodenwert	€ 49.763,00
kapitalisierte Mietpreisdifferenz	€ 13.302,81
	Angepasste Restnutzungsdauer * 20
	Mietpreisdifferenz in €/m <sup>2</sup> NFL * 1
<b>Ertragswert der Lieger</b>	<b>€ 186.017,67</b>
	Kontrolle EUR/m <sup>2</sup> NFL: € 2.384,84

Sie können die Berechnung bequem in ein Excel Sheet exportieren

Ertragswert Excel Export





7 Im Menüpunkt Druck und Beilagen können Sie nun Up- und Downloads durchführen:

Menü
immoNet.ZT Bewertungstool > Aktuelles Projekt: Demo Bewertung


Projektauswahl

Projektdaten

Objektauswahl

Demo Bewertung - Sachwertverfahren >

Demo Bewertung - Ertragswertverfahren ▾

Objektdaten

Lage

Bodenwert

Bauwert

Ertragswert

Hedo / AVM

Vergleichswert Gebäudeanteil

Rechte und Lasten

Ergebnis

Druck und Beilagen

### Beilagen

Dateien

	IMMO Marktbericht Gemeinde			
	IMMO Marktbericht Bezirk			
	Aktuelle Abfrage			
	Bewertung (PDF)			
	Bewertung (Word)			
	Titelbild			
	Lagebild			
	LageIMMO			

Titelbild hochladen

Ihre Bewertung kann als Word und / oder PDF-Datei downgeloadet werden.

Anhänge

0 von 9

Name	Typ	Datei hochladen	PDFs zusammenfügen

Sie können die Bewertung durch Uploads weiter vervollständigen.

zurück

