

HINWEISE ZUM AUSFÜLLEN DES FRAGEBOGENS

I. PERSÖNLICHE DATEN

Die hier angegebene Anschrift dient lediglich als Zustelladresse des Zertifikats und muss selbstverständlich mit der Adresse der zu bewertenden Immobilie (siehe Punkt II, Daten zum Objekt) nicht übereinstimmen.

II. DATEN ZUM OBJEKT

1. Art der Immobilie

Bewertet werden Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäuser und Grundstücke der Bauklasse 1.

2. Adresse des Objektes

Die Objektadresse ist so genau wie möglich anzugeben. Für eine exakte Berechnung sind Straße, Hausnummer und Postleitzahl unbedingt notwendig.

3. Daten für Eigentumswohnungen

a) Sanierungen:

Vollsaniert: Bei einer Vollsanierung wird das ganze Gebäude inkl. Wohnungen umfassend saniert und erneuert. Es werden mindestens vier der folgenden Maßnahmen umgesetzt:

- Erneuerung Außenverputz mit Erhöhung des Wärmeschutzes
- Erstmaler Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen
- Erstmaler Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstallationen
- Erstmaler Einbau oder Austausch von Badezimmern
- Austausch von mind. 75% der Fenster (bei Wohnungen aller Fenster des Bewertungsobjektes).

Teilsaniert: Eine Teilsanierung liegt vor, wenn keine Vollsanierung durchgeführt wurde, aber mindestens zwei – der bei „Vollsaniert“ genannten – Maßnahmen umgesetzt wurden

Modernisiert: Die Bausubstanz bleibt unberührt, es werden nur kleinere Arbeiten und Verschönerungen (z.B. neue Böden und Wandbemalung) durchgeführt. Bei Wohnungen betrifft dies insbesondere die Innenräume.

b) Zustand:

Erstbezug/neuwertig: Es müssen keine wirtschaftlichen Mittel aufgewendet werden, um den Bewertungsgegenstand zu marktüblichen Preisen zu verkaufen bzw. zu vermieten.

Normal erhalten: Es müssen lediglich geringe wirtschaftliche Mittel aufgewendet werden, um den Bewertungsgegenstand verkaufen oder vermieten zu können. Das Gebäude bzw. die Einheit wurden bereits genutzt, unabhängig des Baujahrs bzw. der Nutzungsdauer ist es davon abhängig, ob der Bewertungsgegenstand zum Zeitpunkt der Bewertung bereits die ersten Abnutzungserscheinungen aufweist und nicht mehr als neuwertig einzustufen ist (bspw. vergilbte Malerei einer Raucherwohnung, zerkratzter Boden, verzogene Fenster, Küche mit Gebrauchsspuren, abgestoßene Mauerkantenbereiche, usw.).

Sanierungsbedürftig: Es müssen wesentliche wirtschaftliche Mittel aufgewendet werden, um den Bewertungsgegenstand verkaufen oder vermieten zu können. Bewertungsgegenstand entspricht nicht mehr dem orts- und verkehrsüblichen Ausstattungs- bzw. Erhaltungszustand. Beispielsweise ist das Dach zu sanieren.

c) Flächen:

In der Wohnfläche dürfen keine der sonstigen Flächen (Loggia, Balkon, Terrasse, Keller, Eigengarten) enthalten sein.

Keller:

- Bewohnbar (m²)
- Ausbaubar(m²)
- Nicht ausbaubar (m²)

Als bewohnbar können Flächen (bei Keller) erfasst werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- Vorhandensein einer Heizung
- Entsprechender Bodenbelag
- Ausreichend natürliche Belichtung und Belüftung (wenige Kellerlichter sind nicht ausreichend)
- Temporär (mehrere Monate) bewohnt

d) Böden:

Bitte erfassen Sie hier die überwiegend in den Wohnräumen vorhandenen Bodenbeläge:

- Steingut (Marmor, Granit, ...)
- Parkett/Fliesen
- Vinyl/Laminat/Teppich/ Kunststoff
- Ohne (nur Estrich)

e) Qualität der Lage und Ausstattung (subjektive Einschätzung):

- Luxuriös
- Überdurchschnittlich
- Normal
- Unterdurchschnittlich
- Schlecht

4. Daten für Häuser (Einfamilien-, Doppel-, Reihen-, Kleingartenhäuser)

a) Sanierungen:

Vollsaniert: Bei einer Vollsanierung wird das ganze Gebäude (inkl. Wohnungen) umfassend saniert und erneuert. Es werden mindestens vier der folgenden Maßnahmen umgesetzt:

- 1) Erneuerung Außenverputz mit Erhöhung des Wärmeschutzes
- 2) Erstmaliger Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen
- 3) Erstmaliger Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstallationen
- 4) Erstmaliger Einbau oder Austausch von Badezimmern
- 5) Austausch von mind. 75% der Fenster (bei Wohnungen aller Fenster des Bewertungsobjektes).

Teilsaniert: Eine Teilsanierung liegt vor, wenn keine Vollsanierung durchgeführt wurde, aber mindestens zwei – der bei „Vollsaniert“ genannten – Maßnahmen umgesetzt wurden

Modernisiert: Die Bausubstanz bleibt unberührt, es werden nur kleinere Arbeiten und Verschönerungen (z.B. neue Böden und Wandbemalung) durchgeführt.

b) Zustand:

Erstbezug/neuwertig: Es müssen keine wirtschaftlichen Mittel aufgewendet werden, um den Bewertungsgegenstand zu marktüblichen Preisen zu verkaufen bzw. zu vermieten.

Normal erhalten: Es müssen lediglich geringe wirtschaftliche Mittel aufgewendet werden, um den Bewertungsgegenstand verkaufen oder vermieten zu können. Das Gebäude bzw. die Einheit wurden bereits genutzt, unabhängig des Baujahrs bzw. der Nutzungsdauer ist es davon abhängig, ob der Bewertungsgegenstand zum Zeitpunkt der Bewertung bereits die ersten Abnutzungserscheinungen aufweist und nicht mehr als neuwertig einzustufen ist (bspw. vergilbte Malerei einer Raucherwohnung, zerkratzter Boden, verzogene Fenster, Küche mit Gebrauchsspuren, abgestoßene Mauerkantenbereiche, usw.).

Sanierungsbedürftig: Es müssen wesentliche wirtschaftliche Mittel aufgewendet werden, um den Bewertungsgegenstand verkaufen oder vermieten zu können.

Bewertungsgegenstand entspricht nicht mehr dem orts- und verkehrsüblichen Ausstattungs- bzw. Erhaltungszustand. Bspw. ist das Dach zu sanieren.

c) Flächen:

In der Wohnfläche dürfen keine der sonstigen Flächen (Loggia, Balkon, Terrasse, Dachgeschoss, Keller) enthalten sein.

Für Keller und Dachgeschoss:

- Bewohnbar (m²)
- Ausbaubar(m²)
- Nicht ausbaubar (m²)

Als bewohnbar können Flächen (bei Keller und Dachgeschoss) erfasst werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- Vorhandensein einer Heizung
- Entsprechender Bodenbelag
- Ausreichend natürliche Belichtung und Belüftung (wenige Kellerlichter sind nicht ausreichend)
- Temporär (mehrere Monate) bewohnt

d) Böden:

Bitte erfassen Sie hier die überwiegend in den Wohnräumen vorhandenen Bodenbeläge:

- Steingut (Marmor, Granit, ...)
- Parkett/Fliesen
- Vinyl/Laminat/Teppich/ Kunststoff
- Ohne (nur Estrich)

e) Qualität der Lage und Ausstattung (subjektive Einschätzung)

- a) Luxuriös
- b) Überdurchschnittlich
- c) Normal
- d) Unterdurchschnittlich
- e) Schlecht

5. Daten für Baugrundstücke

- a) Bauland (bebaubare Fläche) ist jene Fläche, die explizit als solche im Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan ausgewiesen ist. Für „Bauklasse 2 und darüber“-Grundstücke ist unbedingt auch die erzielbare Nutzfläche anzuführen (Informationen bei Gemeinde- bzw. Magistratsämtern).
- b) Grünland ergibt sich als Differenz zwischen der Gesamtfläche und der Baufläche

6. Besondere Merkmale

Sollte Ihr Objekt besondere Eigenschaften aufweisen, die im Fragebogen nicht erfasst sind, z. B. Swimmingpool, Sauna, Seegrundstück etc., werden Sie gebeten, entsprechende Angaben zu übermitteln.

Fotos und/oder Lage/Grundrisspläne erleichtern die Bewertung.

Zusatzinformationen am Ende des Fragebogens einfügen bzw. als Dateien übermitteln.

Prof. DI Dr. Wolfgang Feilmayr Fachbereich

Stadt- und Regionalforschung

TU Wien

Karlgasse 11/4

1040 Wien

Tel: 0676/4416068

E-Mail: wolfgang.feilmayr@tuwien.ac.at

Falls Sie noch Fragen haben, kontaktieren Sie mich einfach!

Teilnahmebedingungen und Zusatzinformationen

1. Die Bewertung erfolgt computergestützt, aber nicht voll automatisiert. Es finden aber keine Besichtigungen vor Ort statt. Prof. Feilmayr bearbeitet jeden Fall persönlich. Besonders geeignet ist das Modell für Immobilien bis zu einem Wert von ca. 2 Millionen Euro. Bei ausgesprochenen Luxusobjekten und bei Sonderfällen ist die Treffsicherheit stark reduziert. Hier empfehlen wir dringend die Beiziehung eines gerichtlich beeedeten Sachverständigen.
2. Als Ergebnis erhalten Sie eine Urkunde mit dem Gesamtwert Ihrer Liegenschaft aufgeschlüsselt nach Grundwert und baulichem Wert.
3. Falls Sie zusätzlich einen ausführlichen Report (Kosten € 90,-) erhalten wollen, kreuzen Sie dies am Beginn des Fragebogens an.
4. Freigrundstücke (Nettopreise) werden als baureif bewertet.
5. Häuser und Wohnungen werden brutto (inkl. Umsatzsteuer) bewertet.
6. Für Häuser und Wohnungen gilt grundsätzlich, dass die Möblierung nicht bewertet wird.
7. Es wird die Lastenfreiheit der zu bewertenden Liegenschaften unterstellt. Grundbuchsauszüge sind nicht erforderlich.
8. Der hier ermittelte Objektprice stellt einen simulierten Richtwert dar. Er kann eine detaillierte objektspezifische Schätzung nicht ersetzen. Für die simulierten Objektprice und Daten wird keine Verantwortung übernommen, insbesondere auch deswegen, weil die Ersteller keine objektspezifische Datenüberprüfung (Besichtigung oder Grundbucheinsicht) durchführen.
9. Die Veröffentlichung und Vervielfältigung ist an die Zustimmung von Prof. Feilmayr gebunden. Die Verwendung der Ergebnisse ist für den Auftraggeber zur persönlichen Information und zum privaten Gebrauch bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte zum privaten Gebrauch kann somit nur unter Zugrundelegung dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen erfolgen.
10. Bis zum **22. Juni 2026** können GEWINN-Leser:innen ihre Wohnung, ihr Haus oder Grundstück (aber nicht Zinshäuser, Gewerbe- und landwirtschaftliche Immobilien!) von Prof. Feilmayr/TU Wien zum Aktionspreis berechnen lassen. Abonnenten zahlen 160 Euro (mit Report 240 Euro) und sparen so 100 Euro gegenüber dem Normalpreis! Nicht-Abonnenten zahlen im Aktionszeitraum 210 Euro (mit Report 290 Euro), Preise jeweils inkl. 20% USt.
11. Der/die Auftraggeber verzichtet(n) darauf, das Ergebnis gegenüber den Auftragnehmern und Verfassern in irgendeiner Form anzufechten, insbesondere darauf, Ergänzungen oder Neuberechnungen zu fordern, es sei denn im Rahmen einer neuen Auftragserteilung.

Gehen Sie ganz einfach auf
www.gewinn.com/immobilienbewertung

und füllen Sie online den Fragebogen mit den Eckdaten Ihrer Immobilie aus. Sie finden dort auch diese Anleitung und Tipps für das Ausfüllen.
Schicken Sie den Fragebogen per E-Mail direkt an Prof. Feilmayr. (Erfolgt automatisch, wenn Sie im Fragebogen auf „Senden“ drücken).
Parallel dazu zahlen Sie bitte den entsprechenden Betrag unter dem Kennwort „Immobilienbewertung“ auf das Konto

IBAN: AT931200010019293108 BIC:
BKAUATWW
Kontoinhaber: Dr. Wolfgang Feilmayr

ein. Sobald der Betrag auf dem Konto eingelangt ist, beginnt die Bewertung. Die Ergebnisurkunde bekommen Sie rund 14 Tage nach Einzahlung per Post zugeschickt.

Gerichtsstand: Wien