

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.

3a. Daten für Eigentumswohnungen

- a) *Zustand*: Mit Zustand „sehr gut“ sind ausschließlich Wohnungen zu bewerten, wo die üblichen Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig durchgeführt werden (tadelloser Zustand). Bei Immobilien mit üblichen altersbedingten Abnützungen ist „gut/durchschnittlich“ anzugeben. Wenn der Zustand Ihrer Wohnung sogar nach Ihrer eigenen subjektiven Einschätzung nur als „mäßig“ bis „schlecht“ einzustufen ist, dann sollten Sie diesen Umstand in Ihrem eigenen Interesse auch im Fragebogen festhalten. Im Falle von **Sanierungsmaßnahmen** ist das entsprechende Jahr einzugeben. „Sonstige“ kreuzen Sie an, wenn beispielsweise Malerarbeiten durchgeführt wurden. Beim Badezimmer ist der Zustand mit „sehr gut“ anzugeben, wenn z.B. Marmorfliesen, Designerarmaturen und/oder Wellnesselemente vorhanden sind (Luxus). Eine zeitgemäße Standardausstattung ohne Schäden ist mit „gut/durchschnittlich“ zu bewerten. Veralterte Ausstattung und/oder Schäden verdienen die Bewertung „schlecht/mäßig“.
- a) *Größe in Quadratmetern*: Die Nutzfläche einer Wohnung entspricht der Regelung, wie sie auch bei der Wohnbauförderung angesetzt wird. Die Flächen für Balkon, Loggia und Terrasse sind separat anzugeben. Die Gartenfläche bei Eigentums- und Mietwohnungen ist nur dann anzugeben, wenn diese dem Objekt ausschließlich zur alleinigen Nutzung zugeordnet ist (keine Gemeinschaftsflächen).
- b) *Lärmbelästigung*: Hier sollten Sie ihre subjektive Einschätzung kundtun. „Starke“ Lärmbelastung besteht jedenfalls dann, wenn die Wohnung an einer Hauptdurchzugsstraße liegt und/oder zusätzliche Störfaktoren wie Straßenbahn-, Bahn- oder auch Industrielärm bzw. störender Flugverkehr etc. vorliegen und diese nicht z.B. durch Schallschutzfenster gemindert sind.
- c) *Orientierung*: Die Angabe der Orientierung des Objekts/der Wohnung hat nach der Ausrichtung der Fenster in den Haupträumlichkeiten (hauptsächlich Wohnzimmer) zu erfolgen.

3b. Daten für Häuser (Einfamilien-, Doppel-, Reihen-, Kleingartenhäuser)

- b) *Zustand*: Mit Zustand „sehr gut“ sind ausschließlich Häuser zu bewerten, wo die üblichen Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig durchgeführt werden (tadelloser Zustand). Bei Immobilien mit üblichen altersbedingten Abnutzungen ist „gut/ durchschnittlich“ anzugeben. Wenn der Zustand Ihres Hauses sogar nach Ihrer eigenen subjektiven Einschätzung nur als „mäßig“ bis „schlecht“ einzustufen ist, dann sollten Sie diesen Umstand in Ihrem eigenen Interesse auch im Fragebogen festhalten. Im Falle von **Sanierungsmaßnahmen** ist das entsprechende Jahr einzugeben. „Sonstige“ kreuzen Sie an, wenn beispielsweise Malerarbeiten durchgeführt wurden. Beim Badezimmer ist der Zustand mit „sehr gut“ anzugeben, wenn z.B. Marmorfliesen, Designerarmaturen und/oder Wellnesselemente vorhanden sind (Luxus). Eine zeitgemäße Standardausstattung ohne Schäden ist mit „gut/durchschnittlich“ zu bewerten. Veralterte Ausstattung und/oder Schäden verdienen die Bewertung „schlecht/mäßig“.
- c) *Größe in Quadratmetern*: Die Nutzflächen (Netto) sind hier getrennt nach Geschossen anzugeben. Als „Wohnfläche nutzbar“ gelten nur Flächen, die auf Grund ihrer Ausstattung (Belichtung, Beheizung und Böden) als vollwertige Wohnräume genutzt werden können.
- d) *Lärmbelästigung*: Hier sollten Sie ihre subjektive Einschätzung kundtun. „Starke“ Lärmbelastung besteht jedenfalls dann, wenn das Haus an einer Hauptdurchzugsstraße liegt und/oder zusätzliche Störfaktoren wie Straßenbahn-, Bahn- oder auch Industrielärm bzw. störender Flugverkehr etc. vorliegen und diese nicht z.B. durch Schallschutzfenster gemindert sind.
- e) *Orientierung*: Die Angabe der Orientierung des Hauses hat nach der Ausrichtung der Fenster in den Haupträumlichkeiten (hauptsächlich Wohnzimmer) zu erfolgen
- f) *Kleinräumige Lage*: Als Villengegend ist eine Lage einzuschätzen, wenn in einer (durchgrünten) Umgebung entsprechende historische bzw. architektonisch wertvolle Gebäude überwiegen (eher nur in den größeren Städten). Als „zentral“ ist eine Lage einzuschätzen, wenn sich das Objekt im oder nahe dem Gemeinde-(Stadt-)Zentrum befindet. „Stadt/Ortsrand“ ist anzugeben, wenn das Haus sich entweder am Siedlungsrand der Gemeinde (in der Vorstadt) befindet, aber auch in einer Siedlung liegt, die selbst nicht Zentrum der Gemeinde (Stadt) ist. Alle anderen (isolierten) Lagen sind der Kategorie „Peripherie“ zuzurechnen.

3c. Daten für Baugrundstücke

- a) *Größe in Quadratmetern*: Als Bauland ist jene Fläche anzusetzen, die explizit als solche ausgewiesen ist. Für „Bauklasse 2 und darüber“-Grundstücke ist unbedingt auch die erzielbare Nutzfläche anzuführen (Informationen bei Gemeinde- bzw. Magistratsämtern).
- b) *Lärmbelästigung*: Hier sollten Sie ihre subjektive Einschätzung kundtun. „Starke“ Lärmbelastung besteht jedenfalls dann, wenn das Grundstück an einer Hauptdurchzugsstraße liegt und/oder zusätzliche Störfaktoren wie Straßenbahn-, Bahn- oder auch Industrielärm bzw. störender Flugverkehr etc. vorliegen und diese nicht z.B. durch Schallschutzfenster gemindert sind.
- c) *Orientierung*: Die Angabe der Orientierung des Hauses hat sich nach der Ausrichtung der Gartenseite (Besonnung) zu orientieren.
- d) *Kleinräumige Lage*: Als Villengegend ist eine Lage einzuschätzen, wenn in der (durchgrünten) Umgebung entsprechend historische bzw. architektonisch wertvolle Bauwerke überwiegen (eher nur in den größeren Städten). Als „zentral“ ist eine Lage einzuschätzen, wenn sich das Objekt im oder nahe dem Gemeinde-(Stadt-)Zentrum

befindet. „Stadt/Ortsrand“ ist anzugeben, wenn das Haus sich entweder am Siedlungsrand der Gemeinde (in der Vorstadt) befindet, aber auch in einer Siedlung liegt, die selbst nicht Zentrum der Gemeinde (Stadt) ist. Alle anderen (isolierten) Lagen sind der Kategorie „Peripherie“ zuzurechnen.

4. 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
Augasse 2–6
1090 Wien
Postadresse: TU Wien, Karlsplatz 13, 1040 Wien
Tel: 01/58801/280231
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. 1,5 Millionen Euro. Bei ausgesprochenen Luxusobjekten und bei Sonderfällen ist die Treffsicherheit stark reduziert. Hier empfehlen wir dringend die Beiziehung eines gerichtlich beideten Sachverständigen.
2. Als Ergebnis erhalten Sie eine Urkunde mit dem Gesamtwert Ihrer Liegenschaft aufgeschlüsselt nach Grundwert und baulichem Wert
3. Freigrundstücke (Nettopreise) werden als baureif, aber ohne individuelle Aufschließungskosten (Energie, Gemeindeabgaben, ...) bewertet.
4. Häuser und Wohnungen werden brutto (inkl. Umsatzsteuer) bewertet.
5. Für Häuser und Wohnungen gilt grundsätzlich, dass die Möblierung nicht bewertet wird.
6. Es wird die Lastenfreiheit der zu bewertenden Liegenschaften unterstellt. Grundbuchsauszüge sind nicht erforderlich

7. 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.
8. Die Veröffentlichung und Vervielfältigung ist an die Zustimmung von TU-SRF 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.
9. GEWINN-Leser können ihre Wohnung, ihr Haus oder Grundstück (aber nicht Zinshäuser, Gewerbe- und landwirtschaftliche Immobilien!) von der TU zu einem Spezialpreis berechnen lassen. Abonnenten zahlen nur 200 Euro, Nicht-Abonnenten 250 Euro (inkl. 20% USt).
10. 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 der TU Wien 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 den Fachbereich Stadt- und Regionalforschung (SFR) der TU Wien. (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