

Immobilien

Erstbegutachtung und Folgebewertungen	<ul style="list-style-type: none">- Grunderwerbsteuergutachten gemäß GrVV -- Verkehrswertaufteilung in Grund- & Gebäudewert -- Mietzins- und Nutzungsentgeltgutachten --- Nutzwertgutachten Parifizierungen -- Nutzungsdauer-AfA-Gutachten -- Verkehrswert- Marktwert-Gutachten -	Verkehrswert Marktwert Beleihungswert Preis
Wertermittlungen nach internationalen europäischen und nationalen Standards	<ul style="list-style-type: none">- Verkehrswert- Marktwert-Gutachten -Baugründe, Ein- & Zweifamilienhäuser, Geschäftsräumlichkeiten, Gewerbe- u. Industrie- Liegenschaften, Nutzungsmischungen, Mietshäuser, Wohnungseigentum, Kellereigentum, vorläufiges Wohnungseigentum, Baurechtswohnungseigentum- Bewertung von Baurechten und Superädifikaten -- Bewertung aller möglichen Rechte und Lasten -- Bewertung von Sonderimmobilien –	Objektiver Wert Subjektiver Wert Worth Value Liquidationswert Buchwert Nutzwert Versicherungswert

kumulieren die Hälfte der **Werte** des weltweiten Vermögens





+ **Architekt** - ZTG Ziviltechniker Gesetz 1993 - **Architektenkammer**

- § 4. (1) Ziviltechniker sind auf dem gesamten von ihrer Befugnis umfassten Fachgebiet zur Erstattung von **Gutachten**, Vornahme von **Messungen**, Erbringung von **planenden, prüfenden, überwachenden, beratenden, koordinierenden, mediativen** und **treuhänderischen** Leistungen, sowie **berufsmäßigen Vertretung vor Behörden**, berechtigt.
- § 4. (3) Ziviltechniker sind **mit öffentlichem Glauben versehene Personen** gemäß § 292 der Zivilprozessordnung ZPO. Ziviltechniker sind im Rahmen ihrer **Befugnis zur Erstellung öffentlicher Urkunden** ermächtigt.

- **ZT** - Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker für Architektur



JUSTIZ
GUTACHTER

+ **Gutachter** - SDG Sachverständiger Gesetz 1975 - **Landesgericht Feldkirch**

- 94.10 **Gewerblich** oder **industriell** genutzte Liegenschaften
94.15 **Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte** Liegenschaften, **Wohnungseigentumsobjekte**
94.17 **Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser**
94.20 **Wohnungseigentum**
94.23 **Geschäftsräumlichkeiten**
94.60 **Mietzins und Nutzungsentgelt**
94.65 **Baugründe**
94.70 **Nutzwertfeststellung, Parifizierung**

- **SV** - Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



+ **Gutachter** - UG Akademiker Gesetz 2002 - **Donau Universität Krems**

Bewertung zu **Finanzierungszwecken**
Plausibilisierung von Gutachten
Bewertung nach der **Exekutionsordnung**
Bewertung **land- und forstwirtschaftlicher** Liegenschaften
Bewertung von **Projektentwicklungen** und **Bestandsimmobilien**
Markt- und Objektrating
Technische Due Diligence
Bewertung für **Steuer- und Bilanzierungszwecke**
Bewertung von **Immobilienportfolios** und **Sonderimmobilien**

- **AE** - Akademisch zertifizierter Experte Immobilienbewertung



FDL
VERMÖGENSBERATER

+ **Berater** - UG Akademiker Gesetz 2002 – **Zentrum für Finance Krems**

Finanzmathematik
Kreditgeschäft und **Privatstiftungen**
Aktien- & Anleihen- und Fonds- Analyse
Nationales und Internationales Steuerrecht
Betriebliches und Privates Vorsorgemanagement
Risikomanagement und **Performanceevaluierung**
Institutionelle und **Immobilienveranlagung**
Vermögensmanagement
Investment

- **AE** - Akademischer zertifizierter Experte für Finanzdienstleistung

2



+ **Mediator** - ZivMediatG Zivil Mediator Gesetz 2001 – **Bundesministerium f Justiz**

Das Gesetz definiert **Mediation** in § 1 Abs. 1 ZivMediatG: "eine auf **Freiwilligkeit der Parteien** beruhende Tätigkeit, bei der ein fachlich ausgebildeter, neutraler **Vermittler** (Mediator) mit anerkannten Methoden die **Kommunikation zwischen den Parteien** systematisch mit dem Ziel fördert, **eine von den Parteien selbst verantwortete Lösung** ihres Konfliktes zu ermöglichen".
Bauwesen – Nachbarschaft – Wohnungseigentum – Mietrecht – Familie – Trennung ehelichen Gebrauchsvermögens – Erbschaft – Verlassenschaft – Gewerbe – Kommunen – Immobilienbewertung

- **EM** - Eingetragener Mediator



IT
IMMOBILIENTREUHÄNDER aD

+ **Immobilientreuhänder** - Gewerbeordnung 1994 – **Wirtschaftskammer**

Das Gewerbe der **Immobilientreuhänder** (§ 94 Z 35) umfasst die Tätigkeiten der **Immobilienmakler**, der **Immobilienverwalter** und der **Bauträger**.
Der Tätigkeitsbereich des Bauträgers umfasst die **Beschaffung des Grundstücks** und **Prüfung der Projektvoraussetzungen**, die **Projektentwicklung** und Entwicklung des **Bau- und Nutzungskonzeptes** und der **Finanzierungskonzeption**, die **Bauraufmachung**, die Verwertung, die **Organisation der Vermietung** oder des **Verkaufs an Konsumenten, Investoren** oder **Betreiber**.

- **IT** - Immobilientreuhänder Projektentwicklung

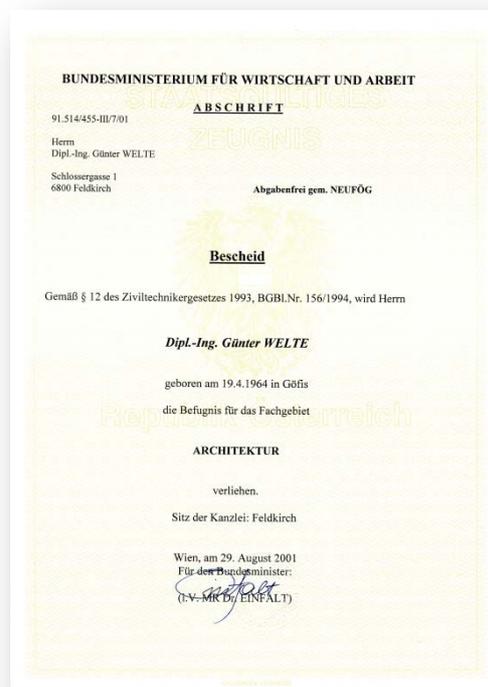


Ziviltechniker sind auf dem gesamten, von Ihrer **Befugnis** umfassten Fachgebiet zur Erstellung von **Gutachten**, zur Erbringung von **planenden, überwachenden, beratenden, koordinierenden, mediativen und treuhänderischen Leistungen**, insbesondere zur Vornahme von **Messungen**, zur berufsmäßigen **Vertretung** vor Behörden und Körperschaften des öffentlichen Rechtes, zur **organisatorischen und kommerziellen Abwicklung** von **Projekten**, ferner zur **Übernahme** von **Gesamtplanungsaufträgen**, berechtigt.

Kammer für Architekten u Ingenieure

Person öffentlichen Glaubens

3



Dipl.-Ing. Günter Welte

Ziviltechniker Befugnis für Architektur

Lebenslauf

Günter Welte

04/64 | Göfis

www.welte.immo

www.ziviltechniker.at www.sdgliste.justiz.gv.at www.mediatorenliste.justiz.gv.at

Schule	Tiefbau Höhere Technische Bundeslehr- und Versuchsanstalt I 09/78 - 06/83 Rankweil
Studium	Architektur Technische Universität DI 09/84 - 06/94 Wien
Stellungen	Neun Jahre Gesamt 09/84 - 08/99 Wien Innsbruck Liechtenstein
Beruf	Architekt Bürogründung 09/99 Feldkirch
Vertiefungen	Gerichts- und Privatgutachter 03/04 Innsbruck Arch+IngAkademie Nutzwertfeststellung und Parifizierung I II III WEG 2002 Seminare 01/05 05/07 06/07 Innsbruck Wien Wien Arch+IngAkademie Verfahrensleiter Zertifikat 12/05 Wien Arch+IngAkademie Liegenschaftsbewertung Seminar Lehrgänge 01/06 03/07 05/07 Innsbruck Graz Wien SV+Arch+IngAkademie Immobilien Entwickler Zertifikat 04/07 Kufstein Fachhochschule Wien BusinessCircle Immobilien Management Seminare 05/07 Wien BusinessCircle Gebäudeenergieausweis Lehrgänge 06/07 01/08 Wien Dornbirn Energieinstitut Ökologisch und gesund Bauen Passivgebäude Hochschulkurs 03/08 Dornbirn Energieinstitut Qualitätsmanagement für Ziviltechniker als Gutachter Seminar und Workshop 06/09 Traunkirchen Arch+IngAkademie Immobilien Ökonom Zertifikat 04/18 Wien imh Wissen, das bewegt
Studium	International Real Estate Valuation IREV Universitätsausbildung AE 09/09 - 09/15 Krems an der Donau DUK Donau Universität Krems
Studium	Master of Financial Planning MFP Universitätsausbildung AE 09/11 - 04/12 Krems an der Donau DUK Donau Universität Krems
Befugnisse	Staatlich befugter und beideter Ziviltechniker ZT 08/01 Innsbruck Kammer für Architekten Immobilien Treuhänder Bauträger IT 12/03 Feldkirch Bezirkshauptmannschaft Eingetragener Mediator EM 03/07 Wien Bundesministerium für Justiz Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger SV 02/08 Feldkirch Landesgericht Immobilien Akademischer Experte für Immobilienbewertung IREV AE 12/10 Krems an der Donau DUK Donau Universität Krems Akademischer Experte für Finanzdienstleistung MFP AE 04/12 Krems an der Donau DUK Donau Universität Krems
Inspiration	Meditation Natur Humor 01/19 Göfis

Das **Sachverständigen- und Dolmetschergesetz** idgF (zu finden unter <http://www.gerichts-sv.at/sdg.html>) sieht ein **gerichtliches Zertifizierungsverfahren** vor, in dem die **Eignung** jener Personen geprüft wird, die sich in die gerichtliche Sachverständigenliste eintragen lassen und dort verbleiben wollen. In einem eigenen **Begutachtungsverfahren**, das von den Präsidenten der Landesgerichte geführt wird, werden die in den §§ 2, 2a SDG angeführten materiellen Eintragungsvoraussetzungen überprüft.



Neben den in der Person des Bewerbers **allgemein erforderlichen Voraussetzungen** (Geschäftsfähigkeit, Vertrauenswürdigkeit, österreichische Staatsbürgerschaft, gewöhnlicher Aufenthalt oder Ort der beruflichen Tätigkeit im Sprengel des Landesgerichts, bei dessen Präsidenten die Aufnahme beantragt wird, geordnete wirtschaftliche Verhältnisse) werden **folgende fachliche Voraussetzungen** gefordert:

- **Sachkunde**
- **Verfahrensrechtskunde** - Kenntnis der Vorschriften des Verfahrensrechts und über das Sachverständigenwesen
- **Gutachtensmethodik** - Befundaufnahme und Aufbau eines schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachtens je Fachgebiet
- **Berufserfahrung** - in der vom Gesetz geforderten Art und Dauer
- **Ausstattung** - mit der erforderlichen Ausrüstung
- **Haftpflichtversicherung** - vor Eintragung in die Liste

FG-Nr.	Fachgebiet
94.10	Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
94.15	Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte)
94.17	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
94.20	Wohnungseigentum
94.23	Geschäftsräumlichkeiten
94.60	Mietzins und Nutzungsentgelt
94.65	Baugründe
94.70	Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Über das **Vorliegen der genannten fachlichen Voraussetzungen** holt der entscheidende Präsident ein **Gutachten einer unabhängigen Kommission** nach § 4 a SDG ein (Zertifizierungskommission).

Dieser Kommission gehören ein **Richter als Vorsitzender** und **zwei Fachleute** an, die von der **Kammer** oder gesetzlichen Interessensvertretung, zu der das betreffende Fachgebiet gehört und vom **Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs** namhaft gemacht wurden.

Relevante Rechtsmaterie

- > Grundbegriffe des Privatrechts
- > Bewertungsrelevante Rechtsnormen
- > Bau- und Raumordnung
- > Grundbuch
- > Rechte und Lasten
- > Enteignung und Entschädigung
- > Miete und Wohnungseigentum
- > Exkurse
 - Bedeutung, Ziele und Begrifflichkeiten
 - Finanzmathematik
 - Baukonstruktionslehre

„Die Bewertung von Immobilien findet nicht in rechtsfreiem Raum statt.“

Vertiefende Wertermittlung

- > Charakteristika von Immobilienmärkten
- > Handelsrechtliche, steuerrechtliche und betriebswirtschaftliche Grundlagen
- > Bewertung zu Finanzierungszwecken
- > Internationale und nicht normierte Bewertungsverfahren
 - Discounted Cashflow Verfahren
 - Residualwertverfahren
 - Investmentmethode
- > Plausibilisierung von Gutachten
- > Schätzung nach der Exekutionsordnung
- > Bewertung land- und forstwirtschaftlicher Liegenschaften

„Übung und Praxis festigen und sichern das Wissen.“

Grundlegende Wertermittlung

- > Bewertungsarten in Inhalt & Aufbau
- > Befundaufnahme
- > Normierte Bewertungsverfahren
 - Vergleichswertverfahren
 - Sachwertverfahren
 - Ertragswertverfahren
- > Marktanpassung
- > Praxistraining in allen Verfahrensarten
- > Exkurse
 - Sachverständigenwesen
- > Befundaufnahme vor Ort

„Bewertungsregeln bewirken die Nachvollziehbarkeit eines Gutachtens.“

Wohn-, Gewerbe- und Managementimmobilien

- > Bewertungsaspekte zu verschiedenen Objekttypen
- > Spezifika, Bewertungsansätze und Methoden
 - Wohnimmobilien
 - Büroimmobilien
 - Einzelhandelsimmobilien
 - Gewerbeparks
 - Industrie- und Logistikimmobilien
- > Bewertung von Managementimmobilien
 - Hotelimmobilien
 - Gesundheits- und Sozialimmobilien
 - Freizeitimmobilien

„Professionelle Märkte erfordern professionelle Ausbildung.“

Akademischer Experte AE International Real Estate Valuation IREV Universität Krems

Bewertung im Rahmen der Immobilientransaktion

- > Immobilienmarkt und seine Teilnehmer
- > Investment- und Kapitalmärkte
- > Beurteilen von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien
 - Markt- und Objektrating
 - Due Diligence Prozesse
- > Bewerten von Immobilienportfolios
- > Exkurs
 - Grenze zwischen Immobilien- und Unternehmensbewertung

„Der Wert basiert auf einer Simulation des Marktes, der Preis ist der Markt.“

Qualifying for an international client

- The project of a state-of-the-art re-valuation mandate
- > How to set up a team of experienced valuers qualified for the key project issues
 - > How to identify the relevant national and international valuation standards
 - > How to choose efficient software tools for data collection, analysis and reporting
 - > How to tune a competitive service pricing considering international practice

„Cross-border thinking and acting is delivering success.“

Tackling future valuation challenges

- The assessment of a sustainable real estate re-development
- > How to structure the appraisal criteria of planet, people, project and profit
 - > How to evaluate the global and local labels of the leading green rating standards
 - > How to quantify the value of the efficient use of energy, water and waste
 - > How to deal with conflicts of interest and corporate social responsibility

Sonderthemen der Bewertung

- > Immobilienbewertung für Steuer- und Bilanzierungszwecke
- > Gutachten zu Nutz- und Mietwerten
 - Parifizierung
- > Kontamination von Liegenschaften
- > Technische Aspekte
- > Bewertung von Sonderimmobilien
 - Parkgaragen
 - Infrastrukturobjekte
 - Schottergruben
 - Gewässer

„Grenzüberschreitendes Denken und Handeln ist der Auslöser von Erfolg.“

Performing mixed portfolio valuations

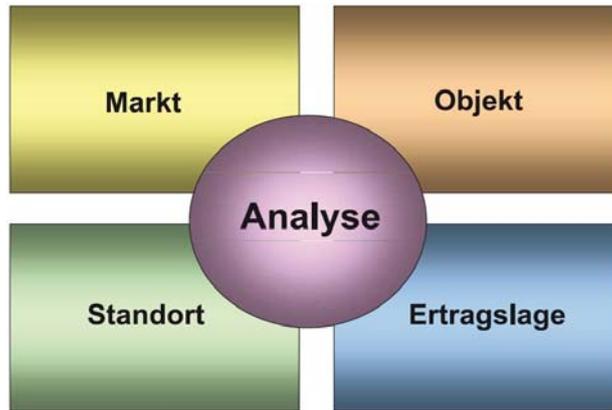
- The valuation of a complex corporate real estate portfolio
- > How to value tangible and intangible assets according to corporate accounting standards
 - > How to analyse a large portfolio of residential, commercial and industrial properties
 - > How to consider fundamentals and behaviour in economics and capital markets
 - > How to cluster investment properties, plants and equipment in a non-property company

„A real estate portfolio is a collection of real options.“

Gewinnen neuer Erkenntnisse

- Die Master-Thesis
- > Erstellen unter individueller fachlicher Betreuung einer theoretisch oder praktisch fokussierten wissenschaftlichen Arbeit.
- Die Beurteilung erfolgt schriftlich und im Rahmen der Verteidigung der Master-Thesis vor einer Prüfungskommission.
- > Die Abschlussarbeit kann in deutscher oder englischer Sprache erstellt werden.

Aufsandungserklärung, Belastungs- und Veräußerungsverbot, Dienstbarkeit (Servitut), Dingliche Wirkung, Ehegattenerbrecht, Eigentümerpartnerschaft, Einheitswert, Ersitzung, Fruchtgenuss, Geh- und Fahrrecht, Gemeinschaftliches Eigentum an Liegenschaften, Grundbuch-, Gebühren-, -Sperrungen, Grunderwerbsteuer, Hälfteeigentum (Schlichtes Miteigentum), Hypothek, Immobilienertragsteuer (ImmoEST), Leibrenten, Miterbe, Nachbarrecht, Nebenkosten beim Immobilienkauf, Parentel, Pfandrecht, Präambel, Reallast, Realteilung, Schenkung, Simultanpfandrecht, Superädifikat, Überschuldete Erbschaft, Verjährung, Verlassenschaft, Vorkaufsrecht, Wegerhaltungspflicht, Wohnungseigentum-, Vertrag-, -Zubehör-, -Gebrauchsrecht, Zivilteilung



Abhandlungsverfahren §§ 92 f AußStrG, Pflugschafts-, Scheidungs-, Konkurs-, Exekutions-, Verlassenschafts- Verfahren, Zwangsversteigerungsverfahren §§ 143 ff EO, Verfahren zur Festsetzung der Enteignungsentschädigung, Teilungsklage § 830 ABGB, Pflichtteilsberechnung und Pflichtteilsergänzungsklage, Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse, Vermögensaufstellungen bei Erbschaften und Schenkungen, Schadloshaltung wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes § 934 ABG, Verwaltungsverfahren § 52 Abs. 2 AVG, Schiedsgerichtliches Verfahren §§ 577 ff ZPO

An- und Ver- Kaufpreisfindung einer Immobilie, Immobilienbewertung im Rahmen der Finanzierung, Portfoliobewertung, Markt- & Objektrating, die Bilanzierung von Immobilien im Rahmen des Jahresabschlusses, Immobilienbewertung für ertragssteuerliche Zwecke, für die Vorlage beim Finanzamt, Bewertung der Nachhaltigkeit einer Immobilie, der Versicherungswert

7



Dokumentation von Immobilienbeständen, Abklärung der baurechtlichen Rahmenbedingungen, Standortanalyse, Machbarkeitsstudie, Bauträgerkalkulation, Planrechnung, Renditeberechnung, Mietenspiegel, Einschätzung des nachhaltig erzielbaren Mietertrages, Professionelle Aufbereitung von Verkaufsunterlagen (keine Maklertätigkeit), Portfolioanalyse und Ausarbeitung von Strategien

Immobilien Gutachter Architekt Mediator

