

# INTENSIVLEHRGANG

## Liegenschaftsbewertung

# AUSBILDUNGSPROGRAMM

## **Dauer:**

3 Tages - Intensivlehrgang – 9.00<sup>oo</sup> - 17.00<sup>oo</sup>

Laptop wäre für die Bewertungsbeispiele von Vorteil

## **Ziel und Nutzen:**

Lernen Sie die Praxis der Immobilienbewertung und ihre rechtliche Basis kennen.

Das Seminar informiert Sie über Praxisgerechtes Vorgehen bei der Liegenschaftsbewertung.

Praktische Tipps und Ratschläge aus der langjährigen Tätigkeit des Vortragenden bieten Ihnen wertvolle Anregungen.

Bewertungsrelevante Aspekte der einzelnen Immobilienarten werden dargestellt und die Einflüsse von Zivilrecht, Mietrecht, Baurecht, etc. aufgezeigt

Der Beurteilung der aktuellen Marktlage, deren Entwicklung und Einfluss auf den Verkehrswert wird besonderes Augenmerk geschenkt.

Die Teilnehmer erhalten eine sehr umfangreiche Seminarunterlage mit vielen Bewertungsbeispielen.

Es werden Musterformulare und Exceltabellen für diverse Berechnungen zur Verfügung gestellt.

Bei der Berechnung von diversen „Praxisbeispielen“ soll der Teilnehmer einen Überblick über reale Bewertungssituationen erhalten.

## **Sie erwerben und lernen praxisorientiert**

- Rechtliche Umsetzung des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der relevanten Önormen
- Beurteilung der Wertermittlungsverfahren
- Aufbau eines Bewertungsgutachtens
- Umsetzung verkehrswertrelevanter Bestimmungen
- Praktische Liegenschaftsbewertung
- Umgang mit Bewertungssoftware

## Vortragender

### Name u. Titel

Doz. Bmstr. Ing. Karl Poschalko

Seit 40 Jahren selbständig, hauptsächlich im Bereich Planung und Baumanagement im nationalen und internationalen Bereich tätig.



### Schwerpunkte:

- Althausanierungen,
- Dachgeschoßausbau,
- Einfamilienhäuser im Luxusbereich
- Wohnhausbau
- Gastronomie und Beherbergung
- Industriebau,
- Innenausbau und Design
- Bauschäden
- Parifizierungen
- Betriebsanlagen

### Spezialisiert auf Bereiche

- Bauphysik,
- Energieausweise,
- OIB Richtlinien im Baurecht und Umsetzung in der Praxis
- Verkehrssicherungspflichten und Ö-NORM 1300 und 1301
- diverse Softwareentwicklungen.
- Gutachten über Bauschäden, etc.

### Referent

Seit über 12 Jahren Lehrtätigkeit

Vorträge, Lehrgänge und Schulungen in diversen Bildungseinrichtungen (Bauakademien in Österreich, Uni, WKO, ÖPWZ, ARS, Wifi, u.a.)

über:

- EPBD (Europäische Gebäuderichtlinie),
- EAVG (Energieausweisvorlagegesetz),
- OIB Richtlinien,
- Energieausweis,
- Bauphysik,
- Schall
- Liegenschaftsbewertungen,
- ÖNORM B1300 und B1301 - Objektsicherheit
- ÖNORM 5371 – Treppen Geländer und Brüstungen
- Haftung für Gebäudesicherheit, u.a.
- Bauschäden und Begutachtungen
- Ausbildung zum Bauleiter
- Diverse Praxisseminare

## **Teilnehmerkreis**

- Baumeister,
- Architekten,
- Planer,
- Techniker,
- Konsulenten,
- Immobiliensachverständige,
- Immobilienmakler
- Immobilienverwalter
- Immobilieninvestoren
- Immobilienbesitzer
- Bauträger
- Rechtsanwälte
- Wirtschaftsjuristen
- Wirtschaftstrehänder
- Steuerberater
- Notare
- Finanzierungsspezialisten von Banken,
- Entscheidungsträger in Unternehmen
- Finanzchefs
- Energieberater und
- andere mit der Bewertung von Immobilien befassten Personen.

Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für alle Geschlechter

# SEMINARINHALT:

**1. TAG : 9.00<sup>oo</sup> - 17.00<sup>oo</sup> Theoretische Grundlagen**

## Rechtliche Grundlagen

### Rechtliche Grundlagen

- Allgemeine Grundlagen
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM B 1802

### Wertermittlungsverfahren

- Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Vergleichswertverfahren
- Residualverfahren – Bauträgerankauf
- Überblick über internationale Verfahren

### Ertragswert

- Rendite, Kapitalisierungszinssatz
- Nachhaltigkeit der Erträge
- Welche Ansätze bei welchen Objekten?

### Aufbau eines Bewertungsgutachtens

- Relevante Erhebungen für die Befundaufnahme
  - Relevante Gesetze
  - Raumordnung
  - Flächenwidmung
  - Grundbuch und Kataster
  - Baurecht
  - Begehung und Dokumentation
  - Bewertungsgrundlagen

### Bewertungsgrundlagen

- Bewertungsaspekte im Hinblick auf
  - Baurecht
  - Bauausführung und Bautechnik
  - Besonderheiten und Auffälligkeiten
- Wertminderungen wegen
  - Alter
  - Bauschäden und Baumängel
  - rückgestautem Erhaltungsbedarf
  - verlorenem Bauaufwand

- Restnutzungsdauer
- Rechte und Lasten
  - Wohnrecht
  - Fruchtgenuss
  - Leibrente
  - Reallasten
  - Grunddienstbarkeiten
  
- Marktzuschläge und Marktabschläge
- Kontaminierungsproblematik
- Superädifikat
- Baurecht
- Umsatzsteuer in der Immobilienbewertung

### **Verkehrswertrelevante Bestimmungen aus**

- Baurecht,
- Mietrecht,
- Wohnungseigentumsrecht
- Zivilrecht

### **Wertsteigerung einer Immobilie**

- Erhaltungsarbeiten
- Wartungsarbeiten
- Vermeidung von Schäden und Folgeschäden
- Dokumentationen
- Überlegungen zu Verbesserungen der Bausubstanz

### **Überlegungen zur Anpassung an gültige Rechtsbestimmungen**

- Bauordnungen
- OIB-Richtlinien
- Gewerberecht

### **Fehlerquellen bei der Befunderhebung und bei der Gutachtenerstellung**

- Bei der Begehung
- Bei der Befundung
- Rechtsfolgen

## **2. TAG : 9.00<sup>00</sup> - 17.00<sup>00</sup>** **Theoretische Grundlagen 2** **Einführung in die Praxis**

### **Fallbeispiele zur Bewertung**

- Vergleichswertverfahren
  - leeren Grundstücks
- Sachwertverfahren
  - Einfamilienhaus
- Ertragswertverfahren
  - Mietwohnhauses

### **Beispiele zur Bewertung von**

- einer Eigentumswohnung
- gewerblich genutzten Liegenschaften
  - Gewerbe und Industrieliegenschaften
  - Gastronomie- und Hotelliegenschaften
  - Land- und forstwirtschaftlich genutzte
- eines Wohnrechts

### **Besonderheiten bei Bewertungen**

- Gewichtung
- Allgemeine Beilagen
- Anmerkungen

## **3. TAG : 9.00<sup>00</sup> - 17.00<sup>00</sup>** **Praxistag**

### **Ankaufsbegutachtung eines Bestandes**

- Technische Begutachtung
- Rechtliche Begutachtung
- Feststellungsbefund
- Abschätzung der Investitionskosten
- Bewertung
- Überlegungen zu Abbruch und Neubau

### **Ankaufsstudie für Bauträger oder Investoren**

- Rechtliche Begutachtung
- Bebauungsmöglichkeit
- Abschätzung der Herstellungskosten
- Renditeberechnungen
- Bewertung
- Haftung

### **Wertsteigerung einer Immobilie**

- Verkehrswert
  - vor einer Sanierung oder Renovierung
  - nach einer Sanierung oder Renovierung