

## ALLGEMEINE DATEN

### BEWERTUNG

Erwerbszeitpunkt:

**WICHTIGE INFORMATIONEN:** Bei der Ermittlung des Grundstückswerts spielt der Erwerbsstichtag eine entscheidende Rolle. Vom Erwerbsstichtag abhängig ist, welcher **geeignete Preisspiegel (Immobilienpreisspiegel der WKO (bis 31.12.2016) oder Durchschnittspreise der Statistik Austria (ab 01.01.2017))** heranzuziehen ist.

Aktenzeichen:

### AUFTRAGGEBER

Name:

Adresse (Straße / PLZ / Ort):

### LIEGENSCHAFT

**Kategorie (bis Stichtag 31.12.2016):**

- Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser
- Grundstücke Betriebsansiedlung
- Eigentumswohnung Erstbezug
- Eigentumswohnung Gebraucht
- Reihenhaushaus
- Einfamilienhaus
- Baurecht / Superädifikat
- Landwirtschaftliches Gebäude
- Sonstige Liegenschaften

**Kategorie (ab Stichtag 01.01.2017):**

- Grundstück
- Eigentumswohnung (kein Richtwert- / Kategoriemietzins)
- Eigentumswohnung (Richtwert- / Kategoriemietzins)
- Wohngebäude (kein Richtwert- / Kategoriemietzins) z.B. Einfamilienhaus
- Wohngebäude (Richtwert- / Kategoriemietzins)
- Fabriken, Werkstätten und Lagerhäuser
- Einfachste Gebäude sowie behelfsmäßige Bauweise
- Sonstige Gebäude
- Landwirtschaftliches Wohngebäude
- Wohnungseigentum – sonstige Gebäude
- Wohnungseigentum – einfachste Gebäude sowie behelfsmäßige Bauweise

**WICHTIGE INFORMATIONEN:**

Die bisherigen Kategorie-Einträge für die Liegenschaftstypen stehen für **Berechnungen mit Stichtag bis zum 31.12.2016** unverändert zur Verfügung.

Für **Berechnungen mit Stichtag ab 01.01.2017** wurden auf Grund der Änderung der Berechnungsbasis für die Ermittlung des Grundstückswerts nach der Immobilienpreisspiegelmethode (Durchschnittspreise der Statistik Austria anstatt Immobilienpreisspiegel der WKO) die Kategorien geändert.

**Bitte beachten Sie**, dass Sie bei jeder Berechnung die geeignete Liegenschaftskategorie auswählen müssen, da ausgehend von der gewählten Liegenschaftskategorie die **automatische Berechnung des Baukostenfaktors in %** sowie des **Altersfaktors in %** abgeleitet wird. Die Berücksichtigung der Wohnungseigentumsanteile ist ebenfalls abhängig von der gewählten Liegenschaftskategorie, sodass bei allen Liegenschaftskategorien, die mit Wohnungseigentum verbunden sind, die Wohnungseigentumsanteile zu berücksichtigen sind, damit der Bodenwertanteil korrekt berechnet werden kann.

**FACHLICHE INFORMATIONEN:**

- **Grundstück**

Darunter fallen unbebaute und bebaute Grundstücke (**Ausnahme:** landwirtschaftliche Grundstücke).

- **Eigentumswohnung (kein Richtwert- / Kategoriemietzins)**

Eigentumswohnungen in Gebäuden, die Wohnzwecken dienen und nicht dem Richtwert- oder Kategoriemietzins unterliegen. Im Ergebnis trifft dies nur auf Eigentumswohnungen in Gebäuden zu, für die die Baubewilligung **nach 08.05.1945** erteilt wurde.

- **Eigentumswohnung (Richtwert- / Kategoriemietzins)**

Eigentumswohnungen in Gebäuden, die Wohnzwecken dienen und dem Richtwert- oder Kategoriemietzins unterliegen.

Dies trifft auf Gebäude (Gebäudeteile) zu, die dem so genannten Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen und bei denen kein angemessener Hauptmietzins verlangt werden kann. Im Ergebnis trifft dies nur auf Eigentumswohnungen in Gebäuden zu, für die die Baubewilligung **bis 08.05.1945** erteilt wurde (gleichgültig, ob das Gebäude mit oder ohne Förderungsmittel errichtet wurde).

- **Wohngebäude (kein Richtwert- / Kategoriemietzins) z.B. Einfamilienhaus**

Gebäude, die Wohnzwecken dienen und nicht dem Richtwert- oder Kategoriemietzins unterliegen. Vom MRG ausgenommen sind vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser; weitere Ausnahmen betreffen etwa Dienstwohnungen oder Wohnraum, der an eine karitative oder humanitäre Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet wird (vgl. Aufzählung in § 1 Abs. 2 MRG). Wird in einem derartigen "Altbau" der Dachboden nachträglich zu einem Wohnraum ausgebaut und dafür die Baubewilligung **nach dem 31.12.2001** erteilt, unterliegt der Ausbau lediglich dem Teilanwendungsbereich des MRG mit freier Hauptmietzinsbildung. Dieser abgrenzbare Gebäudeteil ist daher mit 100 % anzusetzen. Dies gilt auch für "Zubauten" zu solchen Altbauten, die auf Grund einer **nach dem 30.09.2006** erteilten Baubewilligung neu geschaffen wurden.

- **Wohngebäude (Richtwert- / Kategoriemietzins)**

Gebäude, die Wohnzwecken dienen und dem Richtwert- oder Kategoriemietzins unterliegen. Dies trifft auf Gebäude (Gebäudeteile) zu, die dem so genannten Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen und bei denen kein angemessener Hauptmietzins verlangt werden kann. Im Ergebnis trifft dies nur auf Gebäude zu, für die die Baubewilligung **bis 08.05.1945** erteilt wurde (gleichgültig, ob das Gebäude mit oder ohne Förderungsmittel errichtet wurde).

- **Fabriken, Werkstätten und Lagerhäuser**

Fabrikgebäude, Werkstättengebäude und Lagerhäuser, die Teile der wirtschaftlichen Einheit

eines Fabrikgrundstückes sind.

- **Einfachste Gebäude sowie behelfsmäßige Bauweise**  
 z.B. Glashäuser, Kalthallen, Gerätehäuser, Geräteschuppen oder nicht ganzjährig bewohnbare Schrebergartenhäuser sowie bei behelfsmäßiger Bauweise. Eventuell kann auch ein Gebäude im Rohbau dazu zählen (je nach Ausbau) bis zu dem Zeitpunkt, ab dem ein Gebäude die Voraussetzungen für die Erteilung der Benützungsbewilligung bzw. die Fertigstellungsanzeige erfüllt. Beachten Sie, dass bis zur Fertigstellung des Rohbaus und Dachs kein Gebäudewert ermittelt werden kann. Eine freistehende Garage zählt ebenfalls als einfachstes Gebäude, wenn es die Vorgaben für einfachste Gebäude erfüllt.
- **Sonstige Gebäude**  
**Alle anderen Gebäude, die nicht zu den aufgelisteten Kategorien zählen:** z.B. Geschäftsgebäude- oder Gebäudeteile, Büroflächen- oder Gebäudeteile etc.  
 Gebäude, die der **gewerblichen Beherbergung** dienen, sind ebenfalls als "Sonstige Gebäude" zuzuordnen.
- **Landwirtschaftliches Wohngebäude**  
 Für die landwirtschaftlichen Wohngebäude, wird üblicherweise kein Bodenwert, sondern nur ein Gebäudewert ermittelt.
- **Wohnungseigentum - sonstige Gebäude**  
 Dazu zählen alle auf Wohnungseigentumsbasis verbücherten sonstigen Gebäude oder Gebäudeteile, z.B. Büro- oder Geschäftsflächen im Wohnungseigentum.
- **Wohnungseigentum - einfachste Gebäude sowie behelfsmäßige Bauweise**  
 Dazu zählen alle auf Wohnungseigentumsbasis verbücherten einfachste Gebäude oder Gebäudeteile sowie Gebäude bei behelfsmäßiger Bauweise.

**Adresse (Straße / PLZ / Ort):**

**Bezeichnung:**

**EZ:**

**GB:**

**BG:**

**Gemeinde:**

**Stadtteil:**

**Top Bezeichnung:**

**Wohnungseigentumsanteile:**

**Zu bewertende Anteile (Ideelle Miteigentumsanteile):**

**Kommentar:**

---

## GRUNDSTÜCKSDATEN

Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>:

Bodenwert je m<sup>2</sup> / Einheitswert (Anteil Boden):

## GEBÄUDEDATEN

**Kategorie (bis Stichtag 31.12.2016):**

- Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser
- Grundstücke Betriebsansiedlung
- Eigentumswohnung Erstbezug
- Eigentumswohnung Gebraucht
- Reihenhäuser
- Einfamilienhaus
- Baurecht / Superädifikat
- Landwirtschaftliches Gebäude
- Sonstige Liegenschaften

**Kategorie (ab Stichtag 01.01.2017):**

- Grundstück
- Eigentumswohnung (kein Richtwert- / Kategoriemietzins)
- Eigentumswohnung (Richtwert- / Kategoriemietzins)
- Wohngebäude (kein Richtwert- / Kategoriemietzins) z.B. Einfamilienhaus
- Wohngebäude (Richtwert- / Kategoriemietzins)
- Fabriken, Werkstätten und Lagerhäuser
- Einfachste Gebäude sowie behelfsmäßige Bauweise
- Sonstige Gebäude
- Landwirtschaftliches Wohngebäude
- Wohnungseigentum – sonstige Gebäude
- Wohnungseigentum – einfachste Gebäude sowie behelfsmäßige Bauweise

Bezeichnung:

Jahr der Fertigstellung:

Sanierungsmaßnahmen:

Sanierungsmaßnahme (Zutreffendes bitte ankreuzen!)		Jahr der Sanierung (Bitte eintragen!)
<input type="radio"/>	Erneuerung des Außenverputzes mit Erhöhung des Wärmeschutzes	
<input type="radio"/>	Erstmaliger Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen	
<input type="radio"/>	Erstmaliger Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstallationen	
<input type="radio"/>	Erstmaliger Einbau oder Austausch von Badezimmern	
<input type="radio"/>	Austausch von mindestens 75 % der Fenster	

**WICHTIGE INFORMATIONEN:** Anhand Ihrer getätigten Eingaben wird als **Ergebnis** entweder der Wert "**Umfassende Sanierung**", "**Teilsanierung**" bzw. "**Keine Sanierung**" geliefert.

**FACHLICHE INFORMATIONEN:** Eine **umfassende Sanierung** liegt vor, wenn innerhalb der **letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt** mindestens **vier** der folgenden **fünf Maßnahmen** umgesetzt wurden. Eine **Teilsanierung** liegt vor, wenn innerhalb der **letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt** mindestens **zwei** der folgenden **fünf Maßnahmen** umgesetzt wurden:

- Erneuerung des Außenverputzes mit Erhöhung des Wärmeschutzes
- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen
- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstallationen
- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Badezimmern
- Austausch von mindestens 75 % der Fenster

**Baukostenfaktor in %:**    100 %       60 %       25 %       71,25 %

**WICHTIGE INFORMATIONEN:**

**Stichtag bis 31.12.2016:** Bei den Liegenschaftskategorien **Baurecht / Superädifikat, Landwirtschaftliches Gebäude** sowie **Sonstige Liegenschaften** wird der **Baukostenfaktor nicht automatisch vorbelegt**. Bei den **übrigen Kategorien** wird er **automatisch hinterlegt**.

**Stichtag ab 01.01.2017:** Der Baukostenfaktor wird in **Abhängigkeit zur gewählten Liegenschaftskategorie automatisiert vorbelegt**, den Sie beliebig über die **Auswahlliste** adaptieren können.

**FACHLICHE INFORMATIONEN:**

- bei Wohnzwecken dienenden Gebäuden, soweit für diese kein Richtwert- oder Kategoriemietzins gemäß § 16 des Mietrechtsgesetzes, BGBl. Nr. 520/1981 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 100/2014 gilt **100 %**
- bei Fabriksgebäuden, Werkstattegebäuden und Lagerhäusern, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes sind **60 %**
- bei einfachsten Gebäuden (z.B. Glashäuser, Kalthallen, Gerätehäuser oder nicht ganzjährig bewohnbare Schrebergartenhäuser) sowie bei behelfsmäßiger Bauweise **25 %**

- bei allen anderen Gebäuden **71,25 %**

**Dies stellt sich somit wie folgt dar:**

Liegenschaftskategorie	Prozentsatz
Eigentumswohnung (kein Richtwert- / Kategoriemietzins) Wohngebäude (kein Richtwert- / Kategoriemietzins) z.B. Einfamilienhaus	100,00 %
Eigentumswohnung (Richtwert- / Kategoriemietzins) Wohngebäude (Richtwert- / Kategoriemietzins)	71,25 %
Fabriken, Werkstätten und Lagerhäuser	60,00 %
Einfachste Gebäude sowie behelfsmäßige Bauweise Wohnungseigentum – einfachste Gebäude sowie behelfsmäßige Bauweise	25,00 %
Sonstige Gebäude Wohnungseigentum – sonstige Gebäude	71,25 %
Landwirtschaftliches Wohngebäude	100,00 %

**Die Baukostenfaktoren werden wie folgt festgelegt:**

Bundesland	Baukostenfaktor je m <sup>2</sup>
Wien	1.470,00 Euro
Niederösterreich	1.310,00 Euro
Burgenland	1.270,00 Euro
Oberösterreich	1.370,00 Euro
Salzburg	1.550,00 Euro
Tirol	1.370,00 Euro
Vorarlberg	1.670,00 Euro
Steiermark	1.310,00 Euro
Kärnten	1.300,00 Euro

**Altersfaktor in %:**     100 %     80 %     65 %     30 %

**WICHTIGE INFORMATIONEN:** Anhand Ihrer getätigten Eingaben (Jahr der Fertigstellung, Sanierungsmaßnahmen, Baukostenfaktor) wird der Altersfaktor **automatisiert berechnet**, den Sie

beliebig über die **Auswahlliste adaptieren können.**

## FACHLICHE INFORMATIONEN:

Gebäude (Z 3 lit. a, b und d)	
100 %	Fertigstellung oder umfassende Sanierung (Z 5) innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt
80 %	Teilsanierung (Z 5) innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt, wenn Fertigstellung vor mehr als zwanzig Jahren vor dem Erwerbszeitpunkt
65 %	Fertigstellung innerhalb der letzten vierzig bis zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt
30 %	Fertigstellung vor mehr als vierzig Jahren vor dem Erwerbszeitpunkt

einfachste Gebäude (Z 3 lit. c)	
100 %	Fertigstellung innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt
80 %	-----
65 %	Fertigstellung innerhalb der letzten zwanzig bis zehn Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt
30 %	Fertigstellung vor mehr als zwanzig Jahren vor dem Erwerbszeitpunkt

Wurden **innerhalb der letzten zwanzig Jahre vor dem Erwerbszeitpunkt vier** der **folgenden Maßnahmen** umgesetzt, liegt eine **umfassende Sanierung** gemäß Z 4, wurden **mindestens zwei Maßnahmen** umgesetzt, liegt eine **Teilsanierung** gemäß Z 4 vor:

- Erneuerung des Außenverputzes mit Erhöhung des Wärmeschutzes
- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Heizungsanlagen
- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Elektro-, Gas-, Wasser- oder Heizungsinstallationen
- Erstmaliger Einbau oder Austausch von Badezimmern
- Austausch von mindestens 75 % der Fenster

Wird nur ein Teil eines Gebäudes saniert und können die Sanierungsmaßnahmen diesem Gebäudeteil zugeordnet werden (z. B.: Anbau, Dachbodenausbau oder Sanierung einer Eigentumswohnung), ist Z 4 nach der Beschaffenheit des jeweiligen Gebäudeteiles anzuwenden. Kann **keine Zuordnung** vorgenommen werden, liegt eine **Teilsanierung** vor, wenn **mindestens zwei Maßnahmen bei mehr als der Hälfte des Gebäudes** umgesetzt wurden.

**Berechnungsart:**     Nutzfläche             Bruttogrundrissfläche

**WICHTIGE INFORMATIONEN:** Bei einer **Erfassung als Bruttogrundrissfläche** erfolgt für die Berechnung des Bauwertes **automatisiert** eine **Umrechnung auf eine Nutzfläche von 70 % der Bruttogrundrissfläche.** **Hintergrund:** **Baukosten** beziehen sich immer auf die **Nutzfläche!**

Nutzfläche / Bruttogrundrissfläche:	..... m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	..... m <sup>2</sup>
hiervon nutzbar:	..... m <sup>2</sup>
KFZ Abstellfläche:	..... m <sup>2</sup>

## DATEN ZUM IMMOBILIENPREISSPIEGEL - BIS STICHTAG 31.12.2016

Qualität:
<b>WICHTIGE INFORMATIONEN:</b> Die Immobilienpreis-Qualität wird nicht automatisch ermittelt. Diese ist manuell zu wählen!

Nutzfläche / Grundfläche in m <sup>2</sup> :
--

## DATEN ZUR STATISTIK AUSTRIA - AB STICHTAG 01.01.2017

Kategorie:	<input type="radio"/> Grundstück	<input type="radio"/> Eigentumswohnung	<input type="radio"/> Haus
<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN IMMOBILIENKATEGORIEN:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li> <p><b>Grundstück</b> Geeignet für die Anwendung des Immobilienpreisspiegels der Statistik Austria sind unbebaute Grundstücke für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser.</p> </li> <li> <p><b>Haus</b> Geeignet für die Anwendung des Immobilienpreisspiegels der Statistik Austria sind Einfamilienhäuser und Reihenhäuser. Dabei ist zu beachten, dass der Wert des Grundstücks im ermittelten Wert bereits enthalten ist. <b>Wichtig:</b> Bitte beachten Sie, dass die Grundstücksfläche maximal 3.000 m<sup>2</sup> sein darf. Bei Überschreitung ist eine Berechnung mit dem Immobilienpreisspiegel der Statistik Austria nicht möglich.</p> </li> <li> <p><b>Eigentumswohnung</b> Es wird zwischen <b>Wohnungen mit Außenflächen</b> und <b>ohne Außenflächen</b> unterschieden. <b>Als Außenflächen zählen:</b> Balkone, Terrassen oder ein Garten, nicht jedoch eine Loggia. Somit fällt eine Eigentumswohnung mit einer Loggia (kein Balkon, Terrasse oder Garten) in die Kategorie <b>Eigentumswohnung ohne Außenflächen</b>. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass die Loggia zur Wohnfläche gehört. <b>Beispiel:</b> Wohnung mit 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 5 m<sup>2</sup> Loggia ergibt eine gesamte Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup>.</p> </li> </ul>			



**Grundstücksfläche / Nutzfläche / Wohnfläche:****ERLÄUTERUNGEN ZUR WOHNFLÄCHE:**

Die Nutzfläche des Wohnobjekts (Wohnfläche) folgt dem § 17 Abs. 2 MRG (Mietrechtsgesetz) und § 2 Abs. 7 WEG (Wohnungseigentumsgesetz).

**Definition im § 17 Abs. 2 MRG:**

"Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen."

**Zusätzlich sind folgende Definitionen zu beachten:**

Garagen sind nicht als Wohnfläche anzurechnen. Lagerräume und Werkstätten zählen als Wohnraum, wenn diese der Ausstattung nach auch ersatzweise als Wohnraum dienen könnten. Loggien – also Balkone oder Terrassen, die nur nach einer Seite hin offen und ansonsten von Wänden umgeben sind – sind bei der Berechnung der Nutzfläche aber einzubeziehen.

**Außenflächen** Ja Nein**Baujahr (Jahr der Fertigstellung):**

„Ich bestätige die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten, die der Berechnung des Grundstückswertes zu Grunde liegen. Wird eine Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer im Wege eines Parteienvertreters vorgenommen weiß ich, dass unrichtige oder unvollständige Angaben dazu führen, dass meine Verpflichtung zur Einreichung einer Abgabenerklärung mit den richtigen Angaben – im Wege eines Parteienvertreters – aufrecht bleibt (siehe § 10 Abs. 3 GrEStG).“

Ort, Datum

Unterschrift

## ERLÄUTERUNGEN ZU DEN IMMOBILIENPREISKATEGORIEN (IPS 2020)

### ALLGEMEINE INFORMATION ZU DEN LAGEKRITERIEN VON WOHNIMMOBILIEN

#### Besonders positiv zu bewerten sind Kriterien wie beispielsweise

- zentrale Lage bzw. Stadtnähe
- sehr gute Infrastruktur (wie etwa Kindergärten, Schulen, ärztliche Versorgung etc.)
- Dienstleistungsangebot bzw. Versorgung zur Deckung des täglichen Bedarfs
- gute Verkehrsanbindung (vor allem des öffentlichen Verkehrs)
- Freizeit- und Kulturangebot
- Ruhelage / Erholungsgebiete
- Ausgesprochene Wohnlage / "Cottagelage"
- Nachbarschaft (sozialer Status / Zustand der Bebauung / Bebauungsdichte)

#### Bis hin zu

- Randlage (abgelegen)
- wenig bis kaum vorhandene Infrastruktur
- wenig ausgebaute Verkehrsbindung / öffentlicher Verkehr
- Belastung durch Immissionen (Verkehr, Gewerbe...)

In dieser Schwankungsbreite bewegen sich auch die Einordnungen in die Lagekriterien.

### BAUGRUNGSTÜCKE FÜR FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER

Baugrundstücke, die zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern geeignet sind.

**Die Lagekomponenten berücksichtigen** die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Infrastruktur, andererseits auch allfällige Beeinträchtigungen.

Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben (besonders geschätzte Wohnlage, Villenlage etc.).

### GRUNDSTÜCKE BETRIEBSANSIEDLUNG

Grundstücke, die für eine Betriebsansiedlung geeignet sind.

**Einfacher Nutzungswert:** Keine optimale Verkehrsanbindung, kaum Infrastruktur, kaum aufgeschlossen, Randlage.

**Guter Nutzungswert:** Verkehrsmäßig günstig zu erreichen, gute Infrastruktur, aufgeschlossen.

**Sehr guter Nutzungswert:** Ideale Verkehrsanbindung (z.B. Nähe Autobahnauffahrt, Gleisanschluss, Hafen im Nahbereich), sehr gute Infrastruktur, komplett aufgeschlossen.

## EIGENTUMSWOHNUNGEN - ERSTBEZUG

Eigentumswohnung ohne PKW-Stellplatz. Neubau-Erstbezug oder Erstbezug nach umfassender Sanierung. Die Lage ist gesondert angegeben.

Neue Definition in drei Größenklassen und zwar „bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche“. Im Vergleich zur Kategorie „gebrauchte Eigentumswohnungen“ aber reduziert auf zwei Ausstattungsvarianten und zwar mit einer durchschnittlichen und einer sehr guten Ausstattung (=durchschnittlicher bzw. sehr guter Wohnwert). Bei den angegebenen Quadratmeterpreisen handelt es sich um einen Endverbraucherpreis.

**Durchschnittliche Ausstattung:** Standard lt. Bauausschreibung.

**Sehr gute Ausstattung:** hochwertige (Zusatz-)Ausstattung (insbesondere bei den Böden, Sanitäranlagen, moderne Heizsysteme, technische Infrastruktur), großzügige Freiflächen (Balkon, Terrasse, Garten), repräsentative Architektur.

Lagekriterien siehe **ALLGEMEINE INFORMATION ZU DEN LAGEKRITERIEN VON WOHNIMMOBILIEN**

## GEBRAUCHTE EIGENTUMSWOHNUNGEN

3-Zimmer Eigentumswohnung, durchschnittlich 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ohne PKW-Stellplatz, in einer mäßigen, normalen, guten bzw. sehr guten Wohnlage.

Lagekriterien siehe **ALLGEMEINE INFORMATION ZU DEN LAGEKRITERIEN VON WOHNIMMOBILIEN**

Der mittlere und gute Wohnwert aus den Detailwerten in der Ausgabe 2018 wurde zu einem durchschnittlichen Wohnwert zusammengeführt.

**Durchschnittlicher Wohnwert:** gute Ausstattung und Bausubstanz, Sanitäranlagen und Heiztechnik in gutem Zustand.

**Sehr guter Wohnwert:** erstklassige Ausstattung und Bausubstanz, hochwertige Böden, Sanitäranlagen und Heiztechnik in neuwertigem Zustand.

## REIHENHÄUSER

Neuwertige, gekoppelte Häuser und verdichtete Flachbauhäuser mit durchschnittlich 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Garage oder Stellplatz und ortsüblich großem Grundstück in einer mäßigen, normalen, guten bzw. sehr guten Wohnlage.

Lagekriterien siehe **ALLGEMEINE INFORMATION ZU DEN LAGEKRITERIEN VON WOHNIMMOBILIEN**

**Einfacher Wohnwert:** einfache Ausstattung, brauchbare Bausubstanz, Investitionsbedarf vorhanden.

Der mittlere und gute Wohnwert aus den Detailwerten in der Ausgabe 2018 wurde zu einem durchschnittlichen Wohnwert zusammengeführt.

**Durchschnittlicher Wohnwert:** gute Ausstattung und Bausubstanz, Sanitäranlagen und Heiztechnik in gutem Zustand.

**Sehr guter Wohnwert:** erstklassige Ausstattung und Bausubstanz, hochwertige Böden, Sanitäranlagen und Heiztechnik in neuwertigem Zustand.

## EINFAMILIENHÄUSER

(Gebrauchte) Einfamilienhäuser mit durchschnittlich 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Garage oder Stellplatz und ortsüblich großem (Garten-)Grundstück in einer mäßigen, normalen, guten bzw. sehr guten Wohnlage.

Lagekriterien siehe **ALLGEMEINE INFORMATION ZU DEN LAGEKRITERIEN VON WOHNIMMOBILIEN**. Der Grundstücksanteil ist im angegebenen Quadratmeterpreis bereits enthalten.

**Einfacher Wohnwert:** einfache Ausstattung, brauchbare Bausubstanz, Investitionsbedarf vorhanden.

Der mittlere und gute Wohnwert aus den Detailwerten in der Ausgabe 2018 wurde zu einem durchschnittlichen Wohnwert zusammengeführt.

**Durchschnittlicher Wohnwert:** gute Ausstattung und Bausubstanz, Sanitäranlagen und Heiztechnik in gutem Zustand.

**Sehr guter Wohnwert:** erstklassige Ausstattung und Bausubstanz, hochwertige Böden, Sanitäranlagen und Heiztechnik in neuwertigem Zustand.

## MIETWOHNUNGEN FÜR WELCHE DIE MIETZINS-OBERGRENZEN GEM. § 16 ABS 2 MRG NICHT GELTEN

Neue Definition für Mietwohnungen auf Basis der Lage in Kombination mit der Ausstattung. Bei der Wohnlage werden die Begriffe „mäßige, normale, gute und sehr gute Wohnlage“ wie auch bei den anderen Kategorien Wohnen/Kauf bereits verwendet.

Beim brauchbaren Zustand ist von einer Standardausstattung auszugehen. Die Wohnung ist bezugsfertig.

Beim neuwertigen Zustand wird eine sehr gute Ausstattung vor allem hochwertige Böden sowie Sanitäranlagen, moderne Technik vorausgesetzt. Beim neuwertigen Zustand sind auch großzügige Freiflächen (Balkon, Terrasse) anzunehmen.

## BÜROFLÄCHEN MIETEN

Neue Definition für die Büroflächen auf Basis der Lagekriterien (1a- und 1b-Lage bzw. Nebenlage wie bei der Kategorie Geschäftsflächen) in Kombination mit der Ausstattung.

Beim brauchbaren Zustand ist von bezugsfertigen Büroflächen auszugehen, die allerdings nicht über die moderne technische Ausstattung wie beim neuwertigen Zustand verfügen.

Beim neuwertigen Zustand wird vorausgesetzt, dass die Büroflächen mit flexiblem Grundriss und nach modernen Erkenntnissen ausgestattet sind. Das können Flächen in einem Büroturm genau so sein, wie in einem repräsentativen Altbau, die entsprechend hochwertig saniert wurden.

## **GESCHÄFTSLOKALE MIETEN**

Es handelt sich um (Portal-)Geschäftsflächen im Erdgeschoss. Die Begriffe 1a- und 1b-Lage bzw. Nebenlage entsprechen den in der Praxis gängigen Unterscheidungen. Eine 1a-Lage ist eine erstklassige Lage beispielsweise im Zentrum oder in einer Einkaufsstraße.

1b-Lagen sind in der Regel die Gegenden, die direkt an eine 1a-Lage angrenzen, beispielsweise die Nebenstraßen, die in der näheren Umgebung der Haupteinkaufsstraßen liegen. An die 1b-Lagen grenzen in weiterer Entfernung die Nebenlagen an.

Als Beurteilungskriterien werden dazu beispielsweise die Passantenfrequenz, die Branche und die geschlossene Geschäftszeile (Einkaufsstraße) herangezogen.