

## Immobilien

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

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

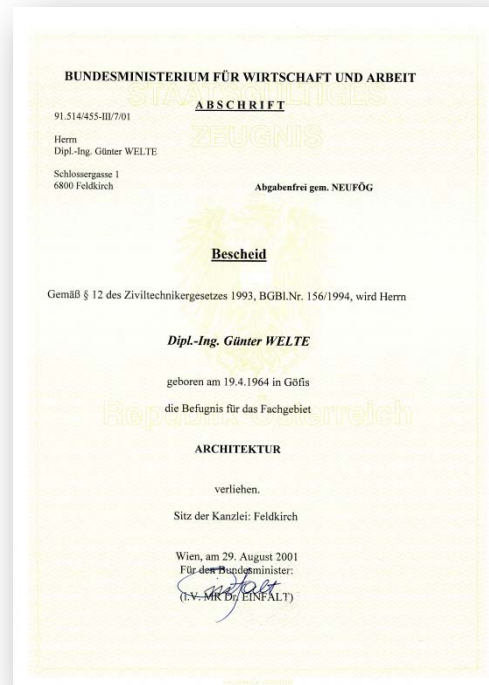




**Ziviltechniker** sind auf dem gesamten, von Ihrer **Befugnis** umfassten Fachgebiet zur Erstellung von **Gutachten**, zur Erbringung von **planenden, überwachenden, beratenden, koordinierenden, mediativen und treuhänderischen Leistungen**, insbesondere zur Vornahme von **Messungen**, zur berufsmäßigen **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**



**Dipl.-Ing. Günter Welte**

**Ziviltechniker Befugnis für Architektur**



+ **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



**JU&TIZ**  
nationaler **GERICHTSGUTACHTER**

+ **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**  
akademischer **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



+ **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**  
gewerblicher **IMMOBILIENTREUHÄNDER**

+ **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

## Rzensionen

Ich habe gute Erfahrungen gemacht. Sein Fachwissen entspricht dem aktuellen Stand der Wissenschaft. Moderne Techniken werden verwendet, um verständliche Aussagen treffen zu können. Welte deckt ein breites Aufgabengebiet im Bereich von Immobilien jeder Art ab. Seine Bewertungen sind verständlich und überprüfbar. Die Aufträge werden zeitnah erledigt. Die Zusammenarbeit ist angenehm. Man findet alles vor, was man von einem guten Sachverständigen erwartet.  
Rechtsanwalt Dr. L. G.



In meiner Kanzlei als Vertragsrichter habe ich immer wieder mit Grundstücksbewertungen zu tun.

Dabei ist es von großer Bedeutung, dass bei Immobilienübertragungen immer ein Fachmann zur Seite steht, der Liegenschafts- und Immobilienbewertungen in sachlicher und fundierter Weise ausführt.

Die Gutachten hierüber sind von Dipl. Ing. Welte innerhalb kürzester Zeit erstellt und werden mit allen Bezug habenden Unterlagen vorgelegt.

Als vertragserrichtender Anwalt kann ich bestätigen, dass Grundstücksbewertungen, die von Herrn Arch. Dipl. Ing. Günter Welte erstattet werden, ausgesprochen transparent, fundiert und vor allem auch aussagekräftig sind.

Anhand dieser Gutachten ist es immer leicht nachvollziehbar und erklärbar den Klienten gegenüber die entsprechenden Werte zu erläutern.

Ich kann aus meiner Praxis Herrn Dipl. Ing. Günter Welte als Bewertungsgutachter wärmstens weiterempfehlen.

Bei ihm ist man bei Immobilienbewertungen in besten Händen.  
Rechtsanwalt und Mediator Dr. M. P.

4

Kompetent. Zeitnah. Fair. Welte.  
Dieter Bachmann

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

Ich habe Dipl.-Ing. Günter Welte als profunden Experten seines Fachgebiets kennen und schätzen gelernt. Eine Persönlichkeit mit Handschlagqualität, fachlich sehr geschultem Blick, kundenfreundlich, hochkompetent, achtsam und verlässlich. Die Qualität seiner Gebäudebewertung spiegelt sich in einem umfangreichen und sehr detaillierten Versicherungsgutachten, welches in der Tat seinen Namen verdient. Ich kann daher Herr Dipl.-Ing. Günter Welte mit bestem Gewissen und aus absoluter Überzeugung weiterempfehlen.

H.T., MAS

	<p>Lebenslauf <b>Günter Welte</b> 04/64   Göfis www.welte.eu www.sdgliste.justiz.gv.at www.mediatorenliste.justiz.gv.at</p>
Schule	<b>Tiefbau   Höhere Technische Bundeslehr- und Versuchsanstalt   I</b> 09/78 - 06/83   Rankweil
Studium	<b>Architektur   Technische Universität   DI</b> 09/84 - 06/94   Wien
Stellungen	<b>Neun Jahre   Gesamt</b> 09/84 - 08/99   Wien   Innsbruck   Liechtenstein
Beruf	<b>Architekt   Bürogründung</b> 09/99   Feldkirch
Vertiefungen	<b>Gerichts- und Privatgutachter</b> 03/04   Innsbruck   Arch+IngAkademie <b>Nutzwertfeststellung und Parifizierung   II III WEG 2002   Seminare</b> 01/05   05/07   06/07   Innsbruck   Wien   Wien   Arch+IngAkademie <b>Liegenschaftsbewertung   Seminar   Lehrgänge</b> 01/06   03/07   05/07   Innsbruck   Graz   Wien   SV+Arch+IngAkademie <b>Immobilien Entwickler   Zertifikat</b> 04/07   Kufstein   Fachhochschule   Wien   BusinessCircle <b>Gebäudeenergieausweis   Lehrgänge</b> 06/07   01/08   Wien   Dornbirn   Energieinstitut <b>Ökologisch und gesund Bauen Passivgebäude   Hochschulkurs</b> 03/08   Dornbirn   Energieinstitut <b>Qualitätsmanagement für Ziviltechniker als Gutachter   Seminar und Workshop</b> 06/09   Traunkirchen   Arch+IngAkademie <b>Immobilien Ökonom   Zertifikat</b> 04/18   Wien   imh Wissen, das bewegt <b>Yoga-Lehrer-Diplom nach RYS   TTC</b> 01/19   Yoga- und Meditationszentrum   Reith bei Kitzbühel <b>Börse Rendite-Coaching Plus und Advanced   Award</b> 03/21   Zwickau   Rabe Academy
Studium	<b>International Real Estate Valuation IREV   Universitätsausbildung   MSc</b> 09/09 - 09/15   Krems an der Donau   DUK Donau Universität Krems
Studium	<b>Master of Financial Planning MFP   Universitätsausbildung   AE</b> 09/11 - 04/12   Krems an der Donau   DUK Donau Universität Krems
Befugnisse	<b>Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker   ZT</b> 08/01   Innsbruck   Kammer für Architekten <b>Immobilien Treuhänder Bauträger   IT</b> 12/03   Feldkirch   Bezirkshauptmannschaft <b>Eingetragener Mediator   EM</b> 03/07   Wien   Bundesministerium für Justiz <b>Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger   SV</b> 02/08   Feldkirch   Landesgericht   Immobilien <b>Akademischer Experte für Immobilienbewertung IREV   AE</b> 12/10   Krems an der Donau   DUK Donau Universität Krems <b>Akademischer Experte für Finanzdienstleistung MFP   AE</b> 04/12   Krems an der Donau   DUK Donau Universität Krems
Inspiration	<b>Meditation   Natur   Humor</b> 04/21   Göfis





#### 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

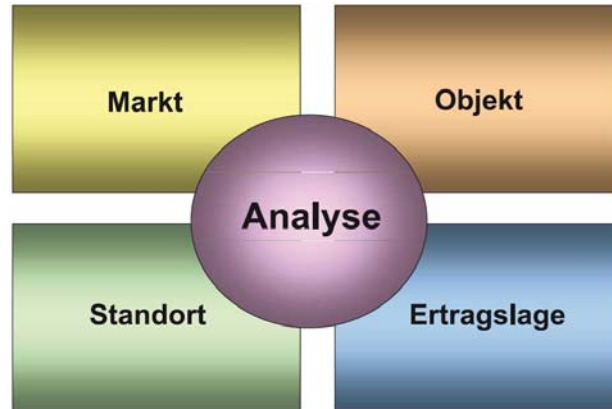
- The valuation of a complex corporate real estate portfolio
- > How to value tangible and intangible assets according to corporate accounting standards
  - > How to analyse a large portfolio of residential, commercial and industrial properties
  - > How to consider fundamentals and behaviour in economics 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-, - Sperren, 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



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**