

SV THOMAS GRASL

Sachverständiger Tirol

Immobiliengutachten in Österreich

Der praktische Leitfaden für Eigentümer, Erben,
Käufer und Investoren

Kostenfreier Leitfaden · Ausgabe 2026

Ein Service von SV Thomas Grasl · Schwaz, Tirol

Vorwort

Ein Immobiliengutachten ist mehr als eine Zahl auf Papier. Es schafft Orientierung in Situationen, in denen Vertrauen, Erfahrung und eine nachvollziehbare Begründung besonders wichtig sind.

Gerade am Tiroler Immobilienmarkt wirken Lage, Widmung, Bausubstanz, Nachfrage und rechtliche Rahmenbedingungen oft sehr unterschiedlich zusammen. Eine unabhängige Bewertung hilft Ihnen, Entscheidungen auf eine belastbare Grundlage zu stellen.

Dieser Leitfaden soll Ihnen einen ersten Überblick geben, wann ein qualifiziertes Gutachten sinnvoll ist, welche Unterlagen benötigt werden und welche Risiken durch eine professionelle Bewertung reduziert werden können.

Thomas Grasl

Thomas Grasl, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter SV

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	2
Inhaltsverzeichnis	3
Was ist ein Verkehrswertgutachten?	4
Die 9 wichtigsten Anlässe	5
Die drei Bewertungsverfahren	7
Pflichtinhalte eines LBG-konformen Gutachtens	8
Häufige Fehler & teure Fallen	9
Risiken ohne qualifiziertes Gutachten	10
Ablauf der Gutachtenerstellung	11
Erforderliche Unterlagen	12
Kosten & Zeitrahmen	13
FAQ	14
Kontakt	15

Was ist ein Verkehrswertgutachten?

Definition nach LBG

Der Verkehrswert beschreibt jenen Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann. Massgeblich sind Bewertungsstichtag, rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften und die Lage am Markt.

Rechtssicherheit	hoch, nachvollziehbar	gering	situationsabhängig
Gerichtsfestigkeit	grundsätzlich geeignet	nicht geeignet	meist nicht geeignet
Stichtagsbezug	klar dokumentiert	oft unklar	aktueller Marktblick
Haftung	Sachverständigenhaftung	regelmäßig ausgeschlossen	eingeschränkt
Befundaufnahme	vor Ort und aktenbasiert	keine	unterschiedlich

Rechtsgrundlage: LBG (BGBl. Nr. 150/1992) und ÖNORM B 1802-1.

Die 9 wichtigsten Anlässe

01 Erbschaft & Verlassenschaft

Im Verlassenschaftsverfahren braucht es eine nachvollziehbare Grundlage für den Wert von Haus, Wohnung oder Grundstück. Ein Gutachten reduziert Unsicherheit und erleichtert die Abstimmung zwischen Beteiligten.

Ohne Gutachten: Streit über den Wert kann Verfahren verlängern und Familienbeziehungen belasten.

02 Pflichtteil & Pflichtteilsergänzung

Pflichtteilsansprüche hängen oft unmittelbar am Immobilienwert. Ein stichtagsbezogenes Gutachten hilft, Forderungen sachlich und prüfbar zu berechnen.

Ohne Gutachten: Zu hohe oder zu niedrige Werte können langwierige Auseinandersetzungen auslösen.

03 Schenkung & Übergabe zu Lebzeiten

Bei Übergaben in der Familie sind klare Werte wichtig, damit Ausgleichszahlungen und Anrechnungen transparent bleiben. Das Gutachten dokumentiert den Zustand zum relevanten Zeitpunkt.

Ohne Gutachten: Unklare Werte können später zu Pflichtteilsergänzungen und Streit führen.

04 Scheidung & Vermögensaufteilung

Immobilien bilden oft den größten Vermögenswert einer Partnerschaft. Eine unabhängige Bewertung schafft eine faire Basis für Verkauf, Übernahme oder Ausgleich.

Ohne Gutachten: Einseitige Schätzungen führen rasch zu Misstrauen und Verfahrenskosten.

05 Kauf & Verkauf

Vor einer Transaktion schützt ein Gutachten vor unrealistischen Preisvorstellungen. Es zeigt Marktwert, Risiken und wertrelevante Besonderheiten nachvollziehbar auf.

Ohne Gutachten: Fehleinschätzungen können zu Vermögensverlusten oder langen Vermarktungszeiten führen.

Die 9 wichtigsten Anlässe

06 Finanzierung & Beleihung

Banken und Kreditgeber achten auf belastbare Werte, insbesondere bei höheren Finanzierungen. Ein Gutachten kann die Argumentation zur Beleihung unterstützen.

Ohne Gutachten: Eine schwache Bewertungsgrundlage kann Finanzierungsentscheidungen erschweren.

07 Steuerliche Anlässe (ImmoESt, AfA, Restnutzungsdauer)

Bei steuerlichen Fragen sind Methodenwahl und Dokumentation entscheidend. Restnutzungsdauer, Gebäudeanteil und Verkehrswert müssen plausibel begründet werden.

Ohne Gutachten: Nicht belegte Annahmen können bei Prüfungen zu Nachteilen führen.

08 Gerichtliche & behördliche Verfahren

In Verfahren zählen Nachvollziehbarkeit, Befund, Methode und fachliche Unabhängigkeit. Ein qualifiziertes Gutachten kann die Sachlage ordnen.

Ohne Gutachten: Ohne belastbaren Nachweis bleiben wesentliche Wertfragen offen.

09 Investitionsentscheidungen

Investoren brauchen Klarheit über Ertrag, Risiko, Liegenschaftszinssatz und Entwicklungspotenzial. Ein Gutachten macht Annahmen sichtbar und vergleichbar.

Ohne Gutachten: Entscheidungen nach Bauchgefühl übersehen häufig Kosten, Rechte oder Marktrisiken.

Die drei Bewertungsverfahren

Vergleichswert

Ableitung aus Kaufpreisen
vergleichbarer Immobilien.

Geeignet für: Wohnungen und
Baugrundstücke

Ertragswert

Bewertung anhand nachhaltig
erzielbarer Erträge und
Liegenschaftszinssatz.

Geeignet für: vermietete Objekte

Sachwert

Bodenwert, Gebäudewert und
Alterswertminderung mit
Marktanpassung.

Geeignet für: Einfamilienhäuser

Spezialverfahren: Discounted-Cash-Flow (DCF) und Residualwertverfahren gemäß ÖNORM B 1802-2 und -3.

Pflichtinhalte eines LBG-konformen Gutachtens

Ein LBG-konformes Gutachten muss Befund, Wertermittlung und fachliche Schlussfolgerung so darstellen, dass Dritte die Bewertung nachvollziehen können.

- ✓ Auftraggeber und Bewertungszweck
- ✓ Bewertungsstichtag
- ✓ Befundaufnahme vor Ort
- ✓ Aktueller Grundbuchsatz
- ✓ Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen
- ✓ Bauakt, Pläne und Bescheide
- ✓ Servituten, Lasten und Rechte
- ✓ Auswahl des Bewertungsverfahrens
- ✓ Begründung der Methodenwahl
- ✓ Fotodokumentation
- ✓ Anhang mit Unterlagenverzeichnis
- ✓ Siegel und Unterschrift

Häufige Fehler & teure Fallen

1. Vertrauen auf Online-Schätzwerte

Automatisierte Modelle kennen nicht jede Lagequalität, Widmung oder Bausubstanz.

2. Falscher Stichtag bei Erbschaft

Der relevante Wert ist nicht immer der heutige Marktwert.

3. Unklare Anrechnung im Schenkungsvertrag

Ohne dokumentierten Wert bleibt offen, welche Leistung tatsächlich übertragen wurde.

4. Maklerbewertung statt Gutachten

Eine Marktmeinung ersetzt keine sachverständige Befundaufnahme.

5. Vergessene Lasten und Servituten

Wegerechte, Wohnrechte oder Leitungsrechte können den Wert deutlich beeinflussen.

Risiken ohne qualifiziertes Gutachten

Finanziell

- Verkauf unter Wert.
- Überhöhter Kaufpreis.
- Unklare Ausgleichszahlungen.

Familiär

- Streit zwischen Erben.
- Misstrauen bei Übergaben.
- Emotionale Diskussionen.

Verfahrensrechtlich

- Schwache Beweisbasis.
- Nachforderungen.
- Verzögerungen.

Steuerlich

- Fehlerhafte AfA-Basis.
- Risiko bei ImmoEST.
- Unklare Nachweise.

Ablauf der Gutachtenerstellung

1 Erstgespräch · 2 Unterlagenprüfung · 3 Befundaufnahme vor Ort · 4 Bewertung & Berechnung · 5 Übergabe Gutachten

Erst werden Anlass und Ziel geklärt. Danach folgen Unterlagenprüfung, Besichtigung, Berechnung und die Übergabe des Gutachtens mit Erläuterung der Ergebnisse.

Typischer Zeitrahmen: je nach Objekt und Unterlagenlage ca. 1-2 Wochen bis mehrere Wochen.

Erforderliche Unterlagen

- Grundbuchsauszug
- Pläne
- Baubescheid
- Energieausweis
- Mietverträge
- Betriebskostenabrechnung
- Fotos
- Sanierungsrechnungen
- Servitutenverträge
- Vorgutachten falls vorhanden

Kosten & Zeitrahmen

Verkehrswertgutachten Wohnung	ca. 1-2 Wochen	ab EUR 1.200 netto
Verkehrswertgutachten EFH	ca. 2-3 Wochen	ab EUR 1.800 netto
Verkehrswertgutachten MFH	ca. 3-4 Wochen	nach Umfang
Verkehrswertgutachten Gewerbe	ca. 3-5 Wochen	nach Objekt und Datenlage
Restnutzungsdauer	ca. 1-2 Wochen	ab EUR 900 netto

Hinweis: Bei gerichtlichen Bestellungen erfolgt die Honorierung nach GebAG.

FAQ

Q: Wie lange ist ein Gutachten gültig?

A: Es bezieht sich auf einen konkreten Bewertungsstichtag.

Q: Was kostet es?

A: Die Kosten hängen von Objektart, Umfang und Unterlagenlage ab.

Q: Wer haftet?

A: Der Sachverständige haftet im Rahmen des Auftrags für fachgerechte Erstellung.

Q: Brauche ich ein gerichtsfestes Gutachten?

A: Bei Streit, Verlassenschaft oder Pflichtteil ist das regelmäßig sinnvoll.

Q: Werden Gutachten von Banken akzeptiert?

A: Das hängt von Bank und Zweck ab, kann aber unterstützen.

Q: Was ist der Unterschied zu einem Kurzgutachten?

A: Ein Kurzgutachten ist knapper und nicht für jeden Zweck geeignet.

Q: Wie schnell geht es?

A: Einfache Objekte sind oft innerhalb weniger Wochen bearbeitbar.

Q: Was passiert bei Streit unter Erben?

A: Ein Gutachten trennt die Wertfrage von persönlichen Positionen.

Kontakt

Kostenfreies Erstgespräch vereinbaren

Telefon: +43 (Platzhalter)

E-Mail: office@grasl-immobilien.at

Adresse: Münchner Straße 11, 6130 Schwaz, Tirol

Dieser Leitfaden ersetzt keine individuelle Beratung.