

IMMOBILIENKAUFBERATUNG

Seite

- 2 Ankaufsüberprüfungs-Pakete
- 3 Ankaufsüberprüfung Einzelmodule

IMMOBILIENBEWERTUNG

Seite

- 4 Einfache Schätzung
- 5 Steuer-Gutachten
- 6 Verkehrswertgutachten - Vollgutachten kompakt
- 7 Verkehrswertgutachten - Vollgutachten ausführlich

BAUGUTACHTEN

Seite

- 8 Energieausweis
- 9 Nutzwertgutachten
- 10 Baufortschrittmeldung & Bauschadensprüfung
- 11 Bauzustandsprüfung
- 12 Planerstellung & Einreichplan
- 13 Sicherheitsüberprüfung nach ÖNorm B1300

Ankaufsüberprüfung

Ihr Schutz vor teuren Fehlern beim Ankauf einer Immobilie.
Beratung & Prüfung durch neutrale Sachverständige. *Und Sie schlafen gut.*

Inhalte & Leistungen im Detail:

Substanz-Prüfung

Besichtigung der Immobilie durch den/die Sachverständige/n
Erstellung eines Grundbuchauszugs
Prüfung der baulichen Gegebenheiten nach Augenschein
Erstellung eines Prüfprotokolls in Stichwortform
Persönliche Nachbesprechung zur Einschätzung des Zustands und ggf.
notwendige bauliche Massnahmen

Baurecht & Umwelt-Prüfung

Besichtigung der Immobilie durch den/die Sachverständige/n
Prüfung des Grundbuchstandes mit Erläuterungen
Prüfung der Genehmigungen und des Bauaktes bei der Baubehörde
Prüfung auf Gefahrenzonen, Umwelteinflüsse und andere Einflussfaktoren
Prüfung aller Verkaufsunterlagen
Erstellung eines Prüfungsprotokolls

Kaufpreis-Prüfung

Schätzung eines realistischen Marktpreises bzw. Ankaufspreises unter
Berücksichtigung der in baurechtlichen Prüfung und der Substanz-Prüfung
festgestellten Fakten und der lokalen Marktgegebenheiten.
Erstellung eines Kurzgutachtens mit den wichtigsten Fakten mit 4 bis 6 Seiten Inhalt

Komplett-Paket

ab **€ 2190,-**

bestehend aus:

- Substanz-Prüfung
- Baurecht & Umwelt-Prüfung
- Kaufpreis-Prüfung

Kombi-Paket

ab **€ 1590,-**

bestehend aus:

- Substanz-Prüfung
- Baurecht & Umwelt-Prüfung

Ankaufsüberprüfung Einzelmodule

Substanz-Prüfung

ab € 890,-

Ist das Haus trocken und der Dachstuhl in Ordnung?
Wie lange hält das Haus?
Was und wann muss ich sanieren?

Baurecht & Umwelt-Prüfung ab € 890,-

Sind alle behördlichen Genehmigungen vorhanden?
Drohen hohe Folgekosten durch versteckte Mängel?
Muss ich Grundstücksteile abtreten, habe ich alle Zufahrtsrechte?
Gibt es externe Gefahren durch z.B. Hochwasser, Bodenkontaminierung
oder Lärm?

Kaufpreis-Prüfung

ab € 890,-

Ist die Liegenschaft den verlangten Preis wert?
Gibt es Gründe für eine Preisminderung?
Zahle ich den richtigen Preis?

Die **SUBSTANZ-PRÜFUNG** und die **BAURECHT & UMWELT-PRÜFUNG** liefern wertbeeinflussende Erkenntnisse und sind somit Voraussetzung für die Wertermittlung der Liegenschaft.

OPTIONEN: **Ausstellung einer gebundenen Ausgabe**
(Ausdruck, Bindung, postalische Zusendung)

€ 30,-

Preisliste 01/2024

Alle Preise sind inklusive 20% Umsatzsteuer, zuzüglich Fahrtkosten abhängig vom Einsatzort. Alle schriftlichen Gutachten werden digital erstellt und per e-Mail als pdf Dokument zugesandt. Unsere Preisbeispiele gelten für durchschnittliche Wohnimmobilien wie Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen.



Einfache Schätzung ab € 890,-

NUTZEN: Erstinformation zur Werthaltigkeit der Immobilie. Die einfache Schätzung eines realistischen Verkaufserlöses durch einen neutralen Sachverständigen. Wertermittlung innerhalb einer Bandbreite von +/- 5%.

Einsatzzweck: Für Eigentümer und Kaufinteressenten, Überprüfung von Preisen, die z.B. von Verkäufer, Käufer, Banken, Maklern usw. genannt wurden.

- Inhalt:**
- Ermittlung des derzeitigen voraussichtlichen Verkaufserlöses der Liegenschaft innerhalb einer Bandbreite von +/- 5% anhand des Lokalausweises und der dem Gutachter vorgelegten Unterlagen.
 - Erstellung einer Schätzung nach Ausweis und Angaben der Auftraggeber mit den wichtigsten Fakten (mit 3 bis 6 Seiten).
 - Erstellung eines aktuellen Grundbuchauszugs.

Keine selbstständige Beschaffung und Prüfung von Bauakten und Grundbuchurkunden, keine Detailprüfung von sonstigen, die Liegenschaft betreffenden Einflüssen wie z.B. besondere Bebauungseinschränkungen, Gefahrenzonen, Bodenkontamination, Lärmimmissionen.

Einschränkung: Für Gerichte nicht geeignet.

Fallbeispiel: Frau E. hat vom Verkauf einer attraktiven Eigentumswohnung erfahren und möchte zur Erstinformation eine Schätzung über den realistischen Verkaufswert des Objektes.

OPTIONEN: Mündliche Ausführung nur ab € 690,-
Sie brauchen keine schriftliche Ausführung der Schätzung, dann sparen Sie € 140,-

Energieausweis (schriftliche Ausführung) ab € 315,-

Ausstellung einer gebundenen Ausgabe € 30,-
(Ausdruck, Bindung, postalische Zusendung)

Alle Preise sind inklusive 20% Umsatzsteuer, zuzüglich Fahrtkosten abhängig vom Einsatzort. Alle schriftlichen Gutachten werden digital erstellt und per e-Mail als pdf Dokument zugesandt. Unsere Preisbeispiele gelten für durchschnittliche Wohnimmobilien wie Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen.

Steuer-Gutachten ab € 1590,-

NUTZEN: Es wird der Verkehrswert einer Immobilie **für steuerliche Zwecke**, z.B. für das Finanzamt, zur Ermittlung der Immobilienertragssteuer, der Grunderwerbssteuer, der Grundbucheintragungsgebühren o.ä. benötigt.

Einsatzzweck: Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten, Restnutzungsdauer und Aufteilung von Grund- und Bodenwert einer Liegenschaft, anhand eines Lokalaugenscheins und der von den Auftraggebern vorgelegten Unterlagen.

Inhalt: Erstellung eines Gutachtens nach Augenschein und Angaben der Auftraggeber mit den wichtigsten Fakten.

- Erstellung eines aktuellen Grundbuchauszugs
- Keine Prüfung und Beschaffung von Bauakten und Grundbuchurkunden, keine Detailprüfung von sonstigen, die Liegenschaft betreffenden Einflüssen wie z.B. besondere Bebauungseinschränkungen, Gefahrenzonen, Bodenkontaminierung, Lärmimmissionen

Einschränkung: Für innerfamiliäre Wertaufteilung und Gütertrennung und sowie für Gerichte nicht geeignet.

Fallbeispiel: Sie benötigen ein Gutachten für steuerliche Zwecke zur Vorlage beim Finanzamt, um eine eventuelle Steuerbelastung zu belegen oder zu verringern.

OPTIONEN: **Ausstellung einer gebundenen Ausgabe** **€ 30,-**
(Ausdruck, Bindung, postalische Zusendung)

Alle Preise sind inklusive 20% Umsatzsteuer, zuzüglich Fahrtkosten abhängig vom Einsatzort. Alle schriftlichen Gutachten werden digital erstellt und per e-Mail als pdf Dokument zugesandt. Unsere Preisbeispiele gelten für durchschnittliche Wohnimmobilien wie Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen.



Verkehrswertgutachten ab € 2190,- VOLLGUTACHTEN kompakt

NUTZEN: Das "VOLLGUTACHTEN kompakt" dient zur Bestimmung des exakten Verkehrswerts **in Kurzform** nach den Regeln des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der Ö-Norm 1802.

Einsatzzweck: Prüfung vor Ankauf einer Liegenschaft. Exakte Wertermittlung bei Vermögensübergabe, innerfamiliäre Wertaufteilung, Schenkungen, Scheidungen, u.ä.

- Inhalt:**
- Vollgutachten ohne ausführliche Liegenschaftsbeschreibung.
 - Eingehender Lokalaugenschein. Mit kompletter Prüfung aller die Liegenschaft beeinflussenden Faktoren.
 - Selbstständige Aushebung und Bewertung aller relevanten Information und Dokumente.
 - Keine zusätzliche ausführliche Beschreibung der Liegenschaft, bewertungsrelevante Dokumente nicht beigelegt.
 - Schriftliche Fassung erstellt in digitaler Ausführung und Ausstellung einer gebundene Ausführung und postalischer Zusendung.

Einschränkung: Ohne ausführliche Beschreibung der Liegenschaft, für Dritte nicht geeignet denen die Liegenschaft unbekannt ist, für Gerichte nur bedingt geeignet.

Fallbeispiel: **Vermögensübergabe:** Herta und Franz B. wollen noch zu ihren Lebzeiten ihre Eigentumswohnung und ihr Wochenendhaus an ihre zwei Kinder übergeben. Um eine gerechte Aufteilung zu gewährleisten und niemanden zu benachteiligen, brauchen sie gesicherte Fakten und eine auf den Euro genaue Wertermittlung:

- Ermittlung des exakten Werts der Liegenschaften
- Festlegung des notwendigen Wertausgleichs

OPTIONEN: **Grundstückswertermittlung** ab € 390,-

Ermittlung und Aushebung historischer Kaufverträge
bzw. Grundstückstransaktionen in vergleichbarer Situation und Lage.

Diese Vergleichswerte ermöglichen eine sehr präzise Bestimmung des aktuellen Bodenwerts. Speziell bei relativ großen Grundstücken in sehr guter Lage hat der Bodenwert einen großen Wertanteil am Verkehrswert.



Verkehrswertgutachten ab €2790,- VOLLGUTACHTEN ausführlich

NUTZEN: Das "VOLLGUTACHTEN ausführlich" dient der Bestimmung des exakten Verkehrswerts **in Langform** nach den Regeln des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der Ö-Norm 1802, mit ausführlicher Beschreibung der Liegenschaft, für Dritte und Gerichte geeignet z.B. externe Kaufinteressenten, Versicherungen, Banken usw.

Einsatzzweck: Verkaufsunterstützung bei Veräußerung der Liegenschaft, Bestätigung des Liegenschaftswertes für Banken, Steuerrechtliche Gutachten, Erbschaft und Schenkung, Privatgutachten bei Gerichtsverfahren, u.ä.

- Inhalt:**
- Vollgutachten mit ausführlicher Liegenschaftsbeschreibung, mit kompletter Prüfung aller die Liegenschaft beeinflussenden Faktoren.
 - Eingehender Lokalausweis.
 - Selbstständige Aushebung aller relevanten Informationen und Dokumente.
 - Beschaffung und Auswertung von Vergleichswerten ähnlicher Liegenschaften.
 - Ausführliche Beschreibung und Fotodokumentation der Liegenschaft, bewertungsrelevante Dokumente beigelegt.
 - Schriftliche Fassung erstellt in digitaler Ausführung und Ausstellung einer gebundenen Ausführung und postalischer Zusendung.

Einschränkung: Keine

Fallbeispiele: **Immobilienkauf:** Herr K. möchte seine exklusive Eigentumswohnung verkaufen. Um einen fairen Preis verlangen zu können, lässt er ein Detailgutachten erstellen. Dieses setzt er verkaufsunterstützend ein.

Besicherung: Frau E. besitzt mehrere Eigentumswohnungen, die zum Teil fremdfinanziert sind. Da die Wohnungen zur Besicherung des Kredits dienen, fordert die Bank aufgrund geänderter Kreditkonditionen, ein Gutachten über den aktuellen Wohnungswert.

Alle Preise sind inklusive 20% Umsatzsteuer, zuzüglich Fahrtkosten abhängig vom Einsatzort. Unsere Preisbeispiele gelten für durchschnittliche Wohnimmobilien wie Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen.

Energieausweis

ab € 315,-

NUTZEN: Der Sachverständige berechnet den gesamten Energiebedarf eines Gebäudes. Das Ergebnis ist ein Ausweis mit einer Klassifizierung, die ähnlich wie bei Elektrogeräten zwischen höherem und geringerem Energieverbrauch unterscheidet.

Einsatzzweck: Der Energieausweis ist ein **offizielles und verpflichtendes Dokument für Vermieter und Verkäufer** von Immobilien und dient zur energetischen Bewertung von Gebäuden.

Inhalt: Er beinhaltet wertvolle Informationen, wie z.B. den Energiebedarf, den Wärmeverlust durch einzelne Bauteile und durch die Lüftung, den Energiegewinn von der Sonne, sowie die Heizlast Ihres Gebäudes. Bei einem späteren Umbau oder einer Sanierung des Hauses sind diese Angaben für die Berechnung verschiedenster Maßnahmen sehr wertvoll. Der Energieausweis ist ab Ausstellung 10 Jahre gültig.

Einschränkung: Der Energieausweis ist ab Ausstellung 10 Jahre gültig.

Alle Preise sind inklusive 20% Umsatzsteuer, zuzüglich Fahrtkosten abhängig vom Einsatzort. Unsere Preisbeispiele gelten für durchschnittliche Wohnimmobilien wie Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen.

Nutzwertgutachten ab € 1190,-

NUTZEN: Ein Nutzwertgutachten wird zur Parifizierung benötigt und dient zur Errichtung von Wohnungseigentum. Es ist die Grundlage zur Eintragung der Eigentumsanteile der einzelnen Miteigentümer (z.B. eines Wohnhauses) im Grundbuch.

Einsatzzweck: Grundlage für:

- Grundbucheintragungen der Eigentumsanteile (Mindestanteile = Nutzwertanteile)
- Stimmrecht bei Entscheidungen der Wohnungseigentümergeinschaft (Verwaltung, etc.)
- Aufteilung der Instandhaltungs- bzw. Betriebskosten einer Liegenschaft

Inhalt:

- Aufstellung und Auflistung von vorhanden Räumlichkeiten und sonstigen selbständigen Räumen, wie z.B. Lokal, Büro oder Hobbyraum, mit Angaben der Größe und bestehender Widmung
- Festlegung der einzelnen Richtnutzwerte für Räume und Zubehörteile wie z.B. Gang, WC, Parteienkeller, etc.
- Ermittlung der Zu- und Abschläge
- Berechnung der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte
- Zusammenfassung von Gesamtnutzwert und Einzelnutzwerte

Alle Preise sind inklusive 20% Umsatzsteuer, zuzüglich Fahrtkosten abhängig vom Einsatzort. Alle schriftlichen Gutachten werden digital erstellt und per e-Mail als pdf Dokument zugesandt. Unsere Preisbeispiele gelten für durchschnittliche Wohnimmobilien wie Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen.

Baufortschrittmeldung ab € 490,- pro BFM

NUTZEN: Die Baufortschrittmeldungen bestätigen, dass die nach Vertrag vereinbarte Leistung erbracht wurde und dient als Absicherung für die Ausschüttung der Raten für die Kreditinstitute bzw. Auftraggeber.

Einsatzzweck: Viele Kreditinstitute verlangen eine Bestätigung des Baufortschritts gemäß BTVG §10 als Bedingung für Ausschüttung von Finanzierungsraten.

Inhalt: Die Baufortschrittmeldungen bestätigen den Baufortschritt gemäß des vereinbarten Ratenplans.

Bauschadensprüfung ab € 890,-

NUTZEN: Durch rasche und zuverlässige Ermittlung der Ursache und Prüfung von Baumängeln, können Folgeschäden vermieden, der Sanierungsaufwand bestimmt und eine Preisschätzung abgegeben werden.

Einsatzzweck: Baufeuchte, Schimmelbefall, Pfsch, Wassereintritt, Feuchteschäden sowie diverse Baufehler und Baumängel verursachen eine rasche Wertminderung und können unbehandelt zu Baufälligkeit führen.

Inhalt: Im Gutachten werden die Schäden einschließlich einer ausführlichen Fotodokumentation aufgelistet und hinsichtlich ihrer Schwere und möglicher Folgeschäden bewertet. Eine Abschätzung des Aufwands einer Schadensbehebung wird abgegeben.

Alle Preise sind inklusive 20% Umsatzsteuer, zuzüglich Fahrtkosten abhängig vom Einsatzort. Alle schriftlichen Gutachten werden digital erstellt und per e-Mail als pdf Dokument zugesandt. Unsere Preisbeispiele gelten für durchschnittliche Wohnimmobilien wie Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen.

Bauzustandsprüfung ab € 1090,-

NUTZEN: Gutachtenerstellung gemäß des §37(4) WEG-Wohnungseigentumsgesetzes über den Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses (z.B. Gänge und allgemein zugängliche Räume wie Fahrradabstellraum, Müllraum, Waschküche, etc.) und über in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten durch einen neutralen Sachverständigen, verlässlich und schnell.

Einsatzzweck:

Gemäß §37(4) WEG-Wohnungseigentumsgesetz ist vor oder mit der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums an Teilen eines Hauses, dessen Baubewilligung zum Zeitpunkt der Zusage älter als 20 Jahre ist, ein Gutachten über den Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses, insbesondere über in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten, vorzulegen. Das Gutachten darf zum Zeitpunkt der Zusage nicht älter als 1 Jahr sein.

Inhalt:

Ermittlung des Bauzustands der allgemeinen Teile des Hauses anhand des Lokalaugenscheins und der vorhandenen Unterlagen.

Ein Baugutachten bewertet in der Regel einen Bauzustand. Es werden Fakten ermittelt, und die gutachterliche Stellungnahme des Baugutachters gibt Auskunft darüber, ob eine Konstruktion einwandfrei und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend ausgeführt wurde.

Darauf folgt die Erstellung eines formalen Zustandsberichtes der alle Fakten des Gebäudes erfasst. Bei eventuell vorhandenen Mängeln und in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungsarbeiten wird ein weiteres Gutachten nach Augenschein erstellt um die eventuell entstehenden Kosten einzuschätzen.

Alle Preise sind inklusive 20% Umsatzsteuer, zuzüglich Fahrtkosten abhängig vom Einsatzort. Alle schriftlichen Gutachten werden digital erstellt und per e-Mail als pdf Dokument zugesandt. Unsere Preisbeispiele gelten für durchschnittliche Wohnimmobilien wie Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen.

Planerstellung und Einreichplan

ab € 1090,-

Für Bauprojekte oder Korrekturen von Bestandsobjekten

NUTZEN: Erhalten Sie rasch aktuelle Grundrisspläne für Einreichungen gemäß § 64 BO und in der Bauplanverordnung (LGBl. 1/1993) bei Behörden und als Basis für ein Nutzwertgutachten.

Einsatzzweck: Wenn ein Objekt nicht dem Konsens, das heißt der Baubewilligung entspricht, so sind bei der Behörde die baulichen Änderungen gemäß der Bauordnung einzureichen. Dies ist insbesondere dann erforderlich, wenn die Immobilie veräußert werden oder ein Nutzwertgutachten erstellt werden soll.

Inhalt: Wir überprüfen die bautechnischen Anforderungen an Brandschutzmaßnahmen, Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Nutzungs- und Barrierefreiheit, sowie die mechanische Festigkeit und Standsicherheit der Immobilie.

Das Objekt wird von uns vermessen und mit diesen Daten wird anschließend eine zeichnerische Darstellung, wie Grundriss, Schnitt, Ansichten im Maßstab 1:100 erstellt.

Alle Preise sind inklusive 20% Umsatzsteuer, zuzüglich Fahrtkosten abhängig vom Einsatzort.

Preisliste 12/2021

Sicherheitsüberprüfung nach Ö-Norm B1300 ab € 1090,-

Sichern Sie sich als Hauseigentümer gegen Regressforderungen bei Unfällen ab.

NUTZEN: Die jährliche Überprüfung durch einen Sachverständigen soll sicherstellen, dass vom Mietshaus „keine Gefahr für die Sicherheit von Personen oder deren Eigentum ausgeht“. Im Schadensfall bei Nichteinhaltung haften die Liegenschaftseigentümer oder die Eigentümergemeinschaften.
Verantwortungsträger dürfen Aufgaben, Pflichten und deren Umsetzung an geeignete Sicherheitsbeauftragte oder fachlich qualifizierte Aufgabenträger delegieren.

Einsatzzweck: Die ÖNORM B1300 ist bei Bestandsbauten eine freiwillige Leistung. Wenn in einem Haus eine Person über die Stiege stolpert, ausrutscht, oder anderweitig verunfallt und zu Schaden kommt, zieht das Gericht im Klagsfall zur Beurteilung die ÖNORM B1300 heran.

Gemäß der Wiener Bauordnung §128a ist der Eigentümer eines Neubaus dazu verpflichtet, ein Bauwerksbuch zu erstellen und die darin für Bauteile, von denen bei Verschlechterung ihres Zustandes eine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen ausgehen kann, vorgesehene Überprüfungen fristgerecht vornehmen zu lassen.

Inhalt: Wir übernehmen für Sie die Erstellung einer individuellen Checkliste für ein Gebäude, basierend auf dessen aktuellem Bauzustand und der tatsächlich vorhandenen Ausstattung, auf deren Grundlage die Sicherheitsüberprüfung der baulichen Elemente und technischen Anlagen erfolgt.

Unsere Objektsicherheitsprüfung inkludiert:

- Detaillierte Objektüberprüfung vor Ort durch geschulte Sicherheits-Experten
- Erstellung einer Checkliste gemäß ÖNORM B 1300
- Erstellung und Übergabe eines Prüfberichts anhand der Checkliste inklusive Fotodokumentation

Alle Preise sind inklusive 20% Umsatzsteuer, zuzüglich Fahrtkosten abhängig vom Einsatzort.