

Ankaufsüberprüfung

Ihr Schutz vor teuren Fehlern beim Ankauf einer Immobilie.

Beratung & Prüfung durch neutral Sachverständige. *Und Sie schlafen gut.*

Dual-Paket

ab **€ 820,-**

Beinhaltet Substanzprüfung und Baurechtliche Prüfung in Kombination

Tripple-Paket

ab **€ 950,-**

Beinhaltet Substanzprüfung, Baurechtliche Prüfung und Kaufpreis-Prüfung in Kombination

Inhalte und 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

Baurechtliche-Prüfung

- Besichtigung der Immobilie durch den/die Sachverständige/n
- Prüfung Grundbuchstandes mit Erläuterungen
- Prüfung der Genehmigungen und des Bauaktes bei der Baubehörde
- Prüfung auf Gefahrenzonen und andere externe 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

Auf Wunsch ist eine zusätzliche Begleitung der Ankaufsverhandlungen und Durchführung von Preisverhandlungen für den Kunden möglich.

Einzelmodule:

Substanz-Prüfung

ab € 450,-

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

Baurechtliche-Prüfung

ab € 450,-

Sind alle behördlichen Genehmigungen vorhanden?
Drohen hohe Folgekosten durch versteckte Mängel und Gefahren?
Muss ich Grundstücksteile abtreten, habe ich alle Zufahrtsrechte, usw.?

Kaufpreis-Prüfung

ab € 450,-

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

Die Substanz-Prüfung und Baurechtliche-Prüfung liefern wertbeeinflussende Erkenntnisse und sind somit Voraussetzung für die Wertermittlung der Liegenschaft.

Optionen: **Mündliche Ausführung**

nur ab € 350,-

Sie brauchen keine schriftliche Ausführung der Überprüfung,
dann sparen € 100,- je Prüfungsmodul.

Ausstellung gebundener Ausführung

€ 25,-

(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.

Schätzung

ab **€ 450,-**

Nutzen: Erstinformation zur Werthaltigkeit der Immobilie. 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 **€ 350,-**
Sie brauchen keine schriftliche Ausführung der Überprüfung, dann sparen € 100,- je Prüfungsmodul.

Energieausweis (schriftliche Ausführung) ab **€ 320,-**

Ausstellung gebundener Ausführung **€ 25,-**
(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.

Kurz-Gutachten Finanz für steuerliche Zwecke

ab **€ 620,-**

Nutzen: Es wird der Verkehrswert einer Immobilie für das Finanzamt zur Ermittlung der Immobilienertragssteuer, der Grunderwerbssteuern, der Grundbucheintragungsgebühren o.ä. benötigt.

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 anhand des Lokalaugenscheins und der dem Gutachter vom den Auftraggebern vorgelegten Unterlagen.
 - Erstellung einer einfachen Schätzung nach Augenschein 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, Bodenkontaminierung, Lärmimmissionen.

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

Fallbeispiel: Frau Sabine F. erhält von Ihrer Großmutter den Hälfteanteil eines Einfamilienhauses geschenkt. Es wird daher die Zahlung der Grunderwerbsteuer an das Finanzamt fällig und zwar auf Grundlage des Werts der Immobilie. Da das Wohnhaus bereits seit langer Zeit in Familienbesitz ist, ist der aktuelle Wert der Immobilie unbekannt. Mit dem Kurz-Gutachten Finanz wird der Immobilienwert „finanzamtstauglich“ nachgewiesen.

Optionen: **Ausstellung gebundener Ausführung** **€ 25,-**
(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.

Voll-Gutachten kompakt ab € 990,-

Nutzen: 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 € 290,-

Ist das Grundstück den verlangten Preis wert?

Gibt es Gründe für eine Preisminderung? Zahle ich den richtigen Preis?

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

Voll-Gutachten ausführlich ab € 1.450,-

Nutzen: Bestimmung des exakten Verkehrswerts, Vollgutachten 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 Lokalaugenschein.
- Selbstständige Aushebung aller relevanten Information 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 gebundene 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 € 320,-

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 € 840,-

Nutzen: Ein Nutzwertgutachten wird zur Parifizierung benötigt und dient zur Errichtung von Wohnungseigentum. Es ist die Grundlage zur Eintragung der Eigentumsanteile im Grundbuch.

Einsatzzweck: als Grundlage für:

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

Inhalt:

- Aufstellung und Auflistung der vorhandenen Räumlichkeiten und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten mit Angaben der Größe und bestehender Widmung.
- Festlegung der einzelnen Richtnutzwerte für Räume und Zubehörteile, 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 € 340,-

- 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 € 640,-

- Nutzen:** Da nicht nur private Eigentümer von Bauschäden betroffen sind, bieten wir unseren Service auch für Bauherren, gewerbliche Bauträger sowie Versicherungen an.
- Einsatzzweck:** Baufeuchte, Schimmelbefall, Pfusch, Wassereintritt, Feuchteschäden sowie diverse Baufehler und Baumängel verursachen eine rasche Wertminderung und können unbehandelt zu Baufälligkeit führen.

Durch rasche und zuverlässige Ermittlung der Ursache und Prüfung der Baumängel können Folgeschäden vermieden werden, der Sanierungsaufwand bestimmt und eine Preisschätzung abgegeben werden.

- Inhalt:** 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.

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 € 890,-

Nutzen: Gutachtenerstellung gemäß des §37(4) WEG-Wohnungseigentumsgesetzes über den Bauzustand der allgemeinen Teile des Hauses 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.

Darauf folgt die Erstellung eines formalen Zustandsberichtes der alle Fakten des Gebäudes erfasst. Bei eventuell vorhandenen Mängeln und in absehbarer Zeit notwendige Erhaltungsarbeiten wird ein weiteres Gutachten nach Augenschein erstellt um die möglichen 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 € 500,-

(Für kleine Projekte oder bei Korrekturen bei Bestandsobjekten, ohne Aufmaß)

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

Einsatzzweck: Wenn ein Objekt nicht dem Konsenz entspricht, so sind bei der Behörde die baulichen Änderungen nach bzw. einzureichen. Dies ist speziell dann erforderlich, wenn die Immobilie veräußert werden soll 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.

Daraufhin erfolgt eine Naturmaßaufnahme und anschließend die exakte Ermittlung der Flächen. Mit diesen Daten wird anschließend eine zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:100 angefertigt.

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.