



**DIPL.-ING. GEROLF URBAN**

Staatlich befugter und beeideter Zivilingenieur für Bauwesen  
Allgemein beeideter gerichtlicher Sachverständiger

9800 SPITTAL/DRAU · TIROLER STRASSE 18

Telefon (047 62) 47 40, 57 40 — Telefax 57 40-19

## GEBÄUDEBEWERTUNG

VERSICHERUNGSNEHMER

SCHMÖLZER PETER

9812 Pusarnitz 12

BEZEICHNUNG DES RISIKOS

Wohn- und Bürogebäude

Betriebsgebäude

Wohnhaus

Holzschuppen

Holzlage



**ZWECK DER BEWERTUNG**

Diese Bewertung ist als Verhandlungsgrundlage für die Wertberichtigung der Feuerversicherung gedacht und wurde kostenlos und unverbindlich für den genannten Versicherungsnehmer erstellt.

**GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG**

Baupläne – zur Verfügung gestellt vom VN  
Örtliche Besichtigung mit Aufmaß

**PREISGRUNDLAGEN DER BEWERTUNG**

Die Bewertung weist die Versicherungswerte der angeführten Gebäude aus, und zwar den ortsüblichen Neubauwert und den ortsüblichen Bauwert = Zeitwert.

Die Werte sind ausgewiesen:

inkl.  exkl. Mehrwertsteuer

**DER ORTSÜBLICHE NEUBAUWERT**

Der ortsübliche Neubauwert eines Gebäudes ist derjenige Wert, zu dem das betreffende Gebäude bei **gleicher Bauart und gleicher Ausstattung** unter Zugrundelegung der zum Stichtag der Bewertung geltenden Materialpreise und Arbeitslöhne **am gleichen Ort neu** errichtet werden kann.

Bei der Bestimmung des Neubauwertes bleibt der Wert von Grund und Boden außer Betracht. Diese Definition schließt die Kosten für Planungsbüro, Architekt, Statiker usw. aus dem ortsüblichen Neubauwert aus, da man bei **gleicher Bauart und gleicher Ausstattung** vom Vorhandensein der entsprechenden Unterlagen und Leistungen ausgehen kann.

Wohl aber sind angemessene Kosten für Bauaufsicht und Bauleitung sowie für die Bauausführung unbedingt notwendige Gebühren und Abgaben (z. B. Beschaugengebühren, Benützungsggebühren für Verkehrsflächen usw.) im ortsüblichen Neubauwert enthalten.

**DER ORTSÜBLICHE BAUWERT**

Der ortsübliche Bauwert ist derjenige Wert, den das zu bewertende Gebäude unter Berücksichtigung seines Alters und seines baulichen Zustandes am Stichtag der Bewertung noch hat (Neubauwert abzüglich Entwertung). Hierbei ist berücksichtigt, in welchem Maße für Instandhaltung des Gebäudes Sorge getragen wurde. Umstände, die auf die Bemessung der Entwertung von ungewöhnlichem Einfluß sind, werden besonders erwähnt.

**UMFANG DER BEWERTUNG**

Die Bewertung umfaßt alle am Tag der Aufnahme auf der Liegenschaft befindlichen und am beigehefteten Lageplan eingetragenen Positionen.

Soweit im folgenden nichts anderes festgelegt wird, sind in den ausgewiesenen Werten

**ENTHALTEN:** Sämtliche Baubestandteile im Sinne der „Allgemeinen Feuerversicherungs-Bedingungen“ (AFB) beziehungsweise der „Gruppierungserläuterung“.

**NICHT ENTHALTEN:** Sämtliche Sachen, die zur technischen und kaufmännischen Betriebseinrichtung im Sinne der AFB beziehungsweise der „Gruppierungserläuterung“ gehören, insbesondere:

die elektr. Licht- und Kraftstrominstallation sowie alle Beleuchtungskörper und elektr. Verbrauchsgeräte  
die Zentralheizungsanlage einschl. Kessel und Öllagerbehälter  
die Sanitär- und Wasserinstallation einschließlich der Armaturen



POSITION NR.: 1

BAUBESCHREIBUNG

BEZEICHNUNG: Wohn- und Bürogebäude

LAGE freistehend

VERBAUUNG

BAUJAHR teilweise Altbestand, vergrößert 1979  
Dachgeschoßausbau 1990

BAUZUSTAND gut

KELLER -

GESCHOSSE Erdgeschoß und Dachgeschoß

UNTERBAU massiv

DACHKONSTRUKTION Krüppelwalmdach, 2 Dachgaupen

DACHDECKUNG Asphaltschindel, Kupfer-Regenrinnen

VERBAUTE FLÄCHE EG 305,30 m<sup>2</sup>

HÖHEN EG 3,20 m

= INNENLICHTE RAUMHÖHE



UMBAUTER RAUM 1.999,50 m<sup>3</sup>

BESONDERE AUSSTATTUNG

Neubauwert als Mittel über alle Geschoße

S 3.100,--/m<sup>3</sup>

techn. Betriebseinr.

S 600,--/m<sup>3</sup>

S 3.700,--/m<sup>3</sup>

BEWERTUNG	Neubauwert Schilling	%	Entwertung Schilling	Bauwert = Zeitwert Schilling
Gebäude	6.200.000,--			
Grund- und Kellermauerwerk	im Gebäudewert enthalten			
insgesamt	6.200.000,--			



FORTSETZUNG POSITION NR. 1

WÄNDE AUSSEN:	Altbestand Stein- u. Mischmauerwerk, Aristos 30 cm, DG 3schaliges Ziegelmauerwerk = 30 cm + 12 cm Steinwolle + 10 cm OKA; EG mit Vollwärmeschutz, DG mit Holz verschalt
WÄNDE INNEN:	verputzt (Thermoputz), farbig, NaBräume verfliesst
DECKEN:	Altbestand Gewölbe; verputzt, farbig, teilweise mit Holz verschalt
FUSSBODEN:	Kunststoff, Keramik, Parkett, gering Teppichboden, Kork
STIEGEN:	Naturholzstiege mit viertelgewandeltem Antritt, Holzgeländer
FENSTER	Holzisoliertglasfenster, im DG außen mit Alu-Verkleidung, im EG teilweise neue Kastenfenster
TÜREN	Massivholztüren, z.T. mit Glasfüllung Metalltür zum Heizraum
TORE	-
HEIZUNG	Zentralheizung für Strom und feste Brennstoffe, im EG Fußbodenheizung, im DG Radiatoren
INSTALLATION	Elektro, Wasser, Sanitär
EINBAUTEN	-
BENUTZUNG	EG: Vorr.Büro, WC, Büro; Vorhaus, Bad-WC, Schlafzimmer, Vorraum, Küche, Wirtschaftsraum, Büro, Heizraum DG: Wohnung
BEMERKUNG	



POSITION NR.: 2

## BAUBESCHREIBUNG

BEZEICHNUNG: Betriebsgebäude

LAGE an Wohnhaus (3) anschließend

VERBAUUNG

BAUJAHR 1982

BAUZUSTAND gut

KELLER -

GESCHOSSE EG, überwiegend DG

UNTERBAU massiv

DACHKONSTRUKTION Satteldach und massives FlachdachDACHDECKUNG Asphaltschindel, Flachdach mit Isolierung,  
Regenrinnen verzinktes EisenblechVERBAUTE FLÄCHE 122,84 m<sup>2</sup> + ∞HÖHEN EG 3,10, DG 3,50, Kniestock 1,00 m  
EG Flachdach 3,55 mUMBAUTER RAUM 592,96 m<sup>3</sup>

BESONDERE AUSSTATTUNG

Neubauwert S 2.650,-/m<sup>3</sup>  
techn. Betriebseinr.S 350,-/m<sup>3</sup>S 3.000,-/m<sup>3</sup>

BEWERTUNG	Neubauwert Schilling	%	Entwertung Schilling	Bauwert = Zeitwert Schilling
Gebäude	1.600.000,--			
Grund- und Kellermauerwerk	im Gebäudewert enthalten			
insgesamt	1.600.000,--			



WÄNDE AUSSEN: Betonhohlblock - heller Reibputz

WÄNDE INNEN: grob und fein verputzt, weiß, Rigips

DECKEN: Fertigteildecke, unterseitig mit Porzellplatten verkleidet, DG bis zur isolierten Dachhaut offen...

FUSSBODEN: Beton, Kunststoff

STIEGEN: steile Stahlstiege mit Geländer

FENSTER Holzisoliertglasfenster

TÜREN Holztüren, Glasfüllung

TORE -

HEIZUNG Elektrodirektheizung

INSTALLATION Strom

EINBAUTEN -

BENUTZUNG EG: Lager, Büro, Computerraum  
DG: Lager

BEMERKUNG



POSITION NR.: 3

BAUBESCHREIBUNG

BEZEICHNUNG: Wohnhaus - Lager

LAGE zwischen Betriebsgebäude (2) und Holzschuppen (4)

VERBAUUNG

BAUJAHR 1952, renoviert 1984

BAUZUSTAND gut

KELLER -

GESCHOSSE EG und OG

UNTERBAU massiv

DACHKONSTRUKTION Satteldach, Regenrinnen verzinktes Eisenblech

DACHDECKUNG Betonziegel

VERBAUTE FLÄCHE 93,79 m<sup>2</sup>

HÖHEN EG 1.H. 2,50, OG 2,48, DR. 3,70 m

UMBAUTER RAUM 700,55 m<sup>3</sup>

BESONDERE AUSSTATTUNG	Neubauwert	S 3.150,-/m <sup>3</sup>
	techn. Betriebseinr.	S 500,-/m <sup>3</sup>
		D 3.650,-/m <sup>3</sup>

BEWERTUNG	Neubauwert Schilling	%	Entwertung Schilling	Bauwert = Zeitwert Schilling
Gebäude	2.200.000,--			
Grund- und Kellermauerwerk	im Gebäudewert	enthalten		
insgesamt	2.200.000,--			



FORTSETZUNG POSITION NR. 3

WÄNDE AUSSEN: Ziegelmauerwerk NF, Vollwärmeschutz

WÄNDE INNEN: verputzt, gefärbelt, NaBräume verflies

DECKEN: EG Massivdecke - verputzt, geweißt  
OG Holzbalkendecke, verputzt, geweißt

FUSSBÖDEN: Parkett, Kunststoff, Beton

STIEGEN: gerade Kunststeinstiege zwischen Wangenmauerwerk

FENSTER Holzkastenfenster

TÜREN glatte lackierte Holztüren, z.T. mit Glasfüllung

TORE -

HEIZUNG Elektro - Nachtspeicher

INSTALLATION Strom, Wasser, Sanitär

EINBAUTEN

BENUTZUNG EG: Stiegenhaus, Lager, Abstellräume  
OG: Wohnung (Vorraum, Küche, 3 Zimmer, WC, Bad)

BEMERKUNG



POSITION NR.: 4

BAUBESCHREIBUNG

BEZEICHNUNG: Holzschuppen

LAGE zwischen Wohnhaus (3) und Holzlage (5)

VERBAUUNG

BAUJAHR alt

BAUZUSTAND mittel

KELLER -

GESCHOSSE EG und Dachraum

UNTERBAU gering fundiert

DACHKONSTRUKTION Satteldach

DACHDECKUNG Betonziegeldeckung

VERBAUTE FLÄCHE 64,74 m<sup>2</sup>

HÖHEN 2,85 m + 2,00 m + 2,15 m

UMBAUTER RAUM 383,91 m<sup>3</sup>

BESONDERE AUSSTATTUNG Neubauwert S 600,-/m<sup>3</sup>

BEWERTUNG	Neubauwert Schilling	%	Entwertung Schilling	Bauwert = Zeitwert Schilling
Gebäude	230.000,-			
Grund- und Kellermauerwerk	im Gebäudewert	enthalten		
insgesamt	230.000,-			



FORTSETZUNG POSITION NR. 4

WÄNDE AUSSEN: Holzriegelwände

WÄNDE INNEN: Bretterschalung - hofseitig offen

DECKEN: Holzzwischendecke

FUSSBODEN: Beton, Holz

STIEGEN: -

FENSTER -

TÜREN -

TORE -

HEIZUNG -

INSTALLATION -

EINBAUTEN -

BENUTZUNG . Abstellraum

BEMERKUNG



POSITION NR.: 5

BAUBESCHREIBUNG

BEZEICHNUNG: Holzlage

LAGE an Holzschuppen (4) anschließend

VERBAUUNG

BAUJAHR alt

BAUZUSTAND mittel

KELLER -

GESCHOSSE ebenerdig

UNTERBAU -

DACHKONSTRUKTION Pultdach

DACHDECKUNG Dachpappe

VERBAUTE FLÄCHE 39,06 m<sup>2</sup>

HÖHEN 2,95 m

UMBAUTER RAUM 115,23 m<sup>3</sup>

BESONDERE AUSSTATTUNG Neubauwert S 350,-/m<sup>3</sup>

BEWERTUNG	Neubauwert Schilling	%	Entwertung Schilling	Bauwert = Zeitwert Schilling
Gebäude	40.000,--			
Grund- und Kellermauerwerk	im Gebäudewert enthalten			
insgesamt	40.000,--			



**DIPL.-ING. GEROLF URBAN**

Staatlich befugter und beeideter Zivilingenieur für Bauwesen  
9800 SPITTAL/DRAU TIROLER STRASSE 18

Projekt:

Blatt

10

Auftragsnr.:

FORTSETZUNG POSITION NR. 5

WÄNDE AUSSEN: Holzriegelwände

WÄNDE INNEN: Lattenverkleidung

DECKEN: -

FUSSBODEN: natur

STIEGEN: -

FENSTER -

TÜREN Lattentür

TORE -

HEIZUNG -

INSTALLATION -

EINBAUTEN

BENUTZUNG Holzlage

BEMERKUNG

SCHMÖLZER Peter, 9812 Pusarnitz 12

Pos. 1	Wohn- und Bürogebäude	S	6.200.000,--
2	Betriebsgebäude	S	1.600.000,--
3	Wohnhaus --Lager	S	2.200.000,--
4	Holzschuppen	S	230.000,--
5	Holzlage	S	40.000,--

NEUBAUWERT GESAMT (excl. MWSt.) S 10.270.000,--  
=====

Technische Betriebseinrichtung:

Pos. 1	Wohn- und Bürogebäude	S	1.200.000,--
2	Betriebsgebäude	S	210.000,--
3	Wohnhaus-Lager	S	350.000,--

gesamt S 1.760.000,--  
=====



STICHTAG DER BEWERTUNG

BAUKOSTENINDEX AM STICHTAG

1. Oktober 1990	Gesamtbaukosten	Mehrwertsteuer
		inkl. <input type="checkbox"/> exkl. <input checked="" type="checkbox"/>

TAG DER AUFNAHME

AUFNAHME DURCHGEFÜHRT VON

4. Oktober 1990	Dipl. Ing. Gerolf Urban
-----------------	-------------------------

BEWERTUNG DURCHGEFÜHRT VON

Dipl. Ing. Gerolf Urban
-------------------------

TELEFON (0 47 62) 47 40, 57 40  
TELEFAX 57 40-19

Spittal 1991 02 28

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

Bearbeiter

Betrifft: **Gebäudebewertung Peter Schmölzer, Pusarnitz 12****E r g ä n z u n g****Aufschlüsselung der Pos. 1 Wohn- und Bürogebäude**

Nutzfläche OG	190,32 m2	
Nutzfläche EG	<u>245,29 m2</u>	
Gesamtnutzfläche EG und OG		<u>435,61 m2</u>
Büroflächen EG:		
Büro	24,56 m2	
Vorraum	7,16 m2	
WC	2,17 m2	
Chefbüro	<u>33,06 m2</u>	
Summe Betrieb		<u>66,95 m2</u>
ergibt: Betriebsfläche	66,95 m2	15,36 %
+ Anteil Verkehrsfläche	40,00 m2	<u>9,17 %</u>
<u>Gesamt betrieblich</u>		<u>24,53 %</u>

