

f. Schmidt

ING. RUDOLF LEITNER
Baumeister und Zimmermeister
Allgemein beeideter gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
8124 Übelbach, Mühlengasse 220, Telefon: 03125/2488, 2465, Fax: 03125/2488-16

ERGÄNZUNGSGUTACHTEN vom September 2009

Betreffend die Liegenschaft

Unterdorf 12, 9812 Pusarnitz

Landesgericht für Zivilrechtssachen Klagenfurt

AZ 28 Cg 110/04v

Klagende Partei: Peter Schmölzer
Unterdorf 15-17, 9812 Pusarnitz

Vertreten durch: Pfurtscheller Orgler Huber, RAe
Adolf Pichler Platz 4/II, 6020 Innsbruck

Beklagte Partei: Generali Versicherungs AG,
Regionaldirektion Kärnten-Osttirol
Burggasse 9, 9010 Klagenfurt

Vertreten durch: Dr. Maximilian Motschiunig RA
Bahnhofstraße 29, 9020 Klagenfurt

A. GRUNDLAGEN

- Gerichtsakt

<ul style="list-style-type: none"> • Beschluss vom 19.3.2009 	Der Sachverständige erhält den Auftrag ein Ergänzungsgutachten zu nachstehenden Fragen zu erstatten	
1.)	Beantwortung der Fragen laut Fragenkatalog der klagenden Partei in ON 65, soweit sie das Fachgebiet des Sachverständigen betreffen.	
2.)	Einbeziehung der seitens der beklagten Partei mit Schriftsatz vom 27.2.2009 (ON 68) vorgelegten Gebäudebewertung Dipl.- Ing. Gerolf Urban vom 4.10.1991 samt Gebäudebeschreibung in die Begutachtung durch den Sachverständigen samt dem bezughabenden neuem Vorbringen der beklagten Partei, wobei dem Sachverständigen aufgetragen wird, darzustellen, ob die bisherigen Ergebnisse seiner Begutachtung aufrecht und erhalten werden können und ob ausgehend von diesen neuen Beweismitteln, diese und wenn ja, in welchem Bereich abzuändern sind?	
3.)	Ermittlung der Kosten des Wiederaufbaues des versicherten Objektes unter Einbeziehung der verwertbaren Reste	
4.)	Weiters der bereits im MSV vom 15.9.2008 erteilte Auftrag zur Gutachtensergänzung- ON 61 PS 13P.2.“ Den Sachverständigen möge aufgetragen werden, darzustellen, was die Errichtungskosten für die Gründung des gegenständlichen Objektes ausmachen, und einen Vergleich zu der vom Sachverständigen im Gutachten zur Grunde gelegten Berechnungsmethode anzustellen	

5.)	Gleichzeitig möge der Sachverständige nicht nur prozentuell sondern auch betragsmäßig die Haustechnik für die einzelnen Geschosse separat und Netto bewerten (zuzüglich USt.)	
-----	---	--

<ul style="list-style-type: none"> Beschluss zur Gutachtensergänzung 	<p>Am 23.03.2009 ist beim SV BM Leitner der Beschluss der Gutachtensergänzung eingegangen mit folgendem Anhang:</p> <p>→ Von der Kanzlei Dr. Maximilian Motschiunig, Vertreter der beklagten Partei, der Beweis-antrag und der Antrag auf Erlass einer prozessleitenden Verfügung, sowie die Urkunden-vorlage der Gebäudebewertung vom 28.02.21991 von Herrn Dipl.- Ing. Gerolf Urban</p> <p>→ Der aufgetragene Fragenkatalog an den Sachverständigen vom Klagsvertreter Dr. Orgler, datiert mit 31.10.2008</p>	
---	--	--

ANMERKUNG:	<p>Am 30.05.2009 hat der gezeichnete SV eine Stellungnahme zum Fragenkatalog und Umfang desselben dem LG-Klagenfurt übermittelt. Der SV hat in dieser Stellungnahme darauf hingewiesen, dass der Umfang und Aufwand zur Beantwortung keinesfalls mit dem Kostenvorschuss abgedeckt werden kann.</p>	
-------------------	--	--

Auszug aus SV-Schreiben vom 30.05.2009 an LG-Klagenfurt

Bezugnehmend auf I.) Pkt. 1. **Beantwortung des Fragenkataloges der klagenden Partei** möchte ich anmerken, dass dieser Fragenkatalog 20 Seiten umfasst, mit exakt 139 Fragen. Diese Fragen nehmen Bezug auf die Schlüssigkeit meines Gutachtens.

Hiezu möchte ich folgendes festhalten:

Als SV sehe ich mich verpflichtet ein Gutachten unter wirtschaftlichen Bedingungen zu erstellen. Aufgrund des Fragenkataloges stelle ich fest, dass ein Teil dieser Fragen nur mit Zuhilfenahme von Sachverständigen aus anderen wissenschaftlichen Fachgebieten beantwortet werden kann (z.B. Fragen Gerichtsseite -123- u.s.f.).

Ob dadurch ein besser nachvollziehbares und schlüssigeres Gutachten für den Klagevertreter gewährleistet ist – sei dahingestellt.

Alle Fragen sind innerhalb der Bandbreite meines Erstgutachtens bereits beantwortet.

Bei Beantwortung der 139 Fragen wird das Ergebnis auch innerhalb dieser vorher zitierten Bandbreite sein.

Ein Teil der Fragestellungen ist für einen Nichtjuristen in Schachtelsätzen verfasst und nicht punktgenau verständlich formuliert.

Der Aufwand für die Beantwortung der Fragen in dem geforderten Umfang ist meines Erachtens wirtschaftlich nicht angemessen, auch nicht zumutbar und war auch nicht Gegenstand des Erstbeschlusses:

1. Neuwert des Brandobjektes vor dem Brand,
2. Zustand des Brandobjektes unmittelbar nach dem Brand sowie im November 2002,
3. War und wenn ja in welchem Umfang war die Brandruine nach dem Brand bzw. im November 2002 weiter verwendbar?
4. Wert der jeweils verwertbaren Reste
5. Neuwert des neu errichteten Wohnhauses sowie der ausgebauten Geschäftsräumlichkeiten zum Zeitpunkt der Errichtung

Das Gutachten gezeichnet im September 2007 habe ich aufgrund der mir übermittelten Unterlagen aus dem Gerichtsakt und aufgrund meiner Erkenntnisse aus der Inaugenscheinnahme nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Die nunmehr geforderte Beantwortung des Fragenkataloges des Klagevertreters im Umfang von 139 Fragen erfordert mindestens 70 Stunden Aufwand Sachverständigentätigkeit und Einarbeitung zusätzlicher Unterlagen.

Nach Rücksprache mit SV-Kollegen ist die Ausarbeitung von wissenschaftlichen Arbeiten z.B. nur für das Spezialgebiet chemischer bauphysikalischer Fragen mit ca. 50 Stunden anzusetzen.

Somit ist der – im Beschluss von 19.03.2009 unter Pkt. II – ausgewiesene Betrag von € 5.000,-- keinesfalls kostendeckend.

Das von mir erstellte Gutachten vom September 2007 wurde unter Zuhilfenahme der im Gerichtsakt beiliegenden Unterlagen, Pläne und Dokumente erstellt. Diese Unterlagen sind für mich als Sachverständiger Dokumente, da sie von beiden Seiten, Kläger und Beklagter, eingesehen und bestätigt wurden. Ausschließlich bei Zweifeln würde ein neuerliches Handeln des SV durch zusätzliche Überprüfungen eine Aktivität erfordern.

Ich erlaube mir auch anzumerken, inwieweit die Ausweitung der Sachverständigentätigkeit zu einem wirtschaftlich vertretbaren Ergebnis führt, wenn ich als SV bei der Auswertung oder bei der Erstellung des Gutachtens auf die bereits mehrmals zitierte Bandbreite bei Preisschwankungen und Preisberechnungen verweise.

Branchenübliche Preise können nachträglich nicht exakt ermittelt werden, sondern es kann nur ein Ergebnis im Rahmen einer bestimmten Bandbreite erzielt werden (siehe dazu – Sachverständigenheft 3/2000 S. 113, rechte Spalte, 2. Absatz: Stellungnahme von DI Dr. techn. Wolfgang Oberndorfer) und andere Autoren, siehe Beilage B/7 des Ergänzungsgutachtens vom 12.09.2009.

Zu den unterschiedlichen Auffassungen der Mengenermittlung verweise ich auf die vorzitierten Unterlagen im Gerichtsakt. Ich habe aus wirtschaftlichen Gründen die inneren Flächen des Wohnhauses nicht nachgemessen, da entsprechende Planunterlagen aufliegen. Als unterzeichneter Sachverständiger bin ich der Ansicht, dass die Mengen- und Preisermittlungen für die Bestimmung der Kosten des Schadensaufwandes unter Hinblick auf die Bandbreite in einem ausreichend genauen Aufmaß erfolgte.

Es wäre Sache des Beklagtenvertreters gewesen beim Beschluss zur ersten Beauftragung zur Gutachtenserstellung 2007 zeitgerecht auf die Formulierung des Beschlusses einzuwirken und nicht nachträglich durch technisch nicht verifizierbare Hinterfragung das Gutachten in Misskredit zu ziehen.

Es gilt vielmehr die ausgewiesenen Werte des Gutachtens allgemein verständlich zu erklären.

Anmerkung: Telefonat vom 10.06.2009
BM Leitner mit Fr. Mag. Monika Rauter-Repar

Der SV verweist nochmals auf den umfangreichen Fragenkatalog des Klagsvertreters. Mit Fr. Mag. Rauter-Repar wird vereinbart, dass von den vor zitierten Fragen die Sachfragen bearbeitet werden - weiters Fragen ohne Substanz nicht beantwortet werden, bzw. auf das Vorgutachten oder Ergänzungsgutachten verwiesen wird und abschließend festgehalten wird, welche Fragen von Sachverständigen anderer Fachgebiete zu beantworten sind.

Sollte der Klagsvertreter noch weitere Fragen haben, werden diese im Zuge der mündlichen Gutachtenserläuterung zu beantworten sein.

ERGÄNZUNGSGUTACHTEN

Beantwortung der Fragen :

Zu I.1

Zum Fragenkatalog des Klagsvertreters sei festgehalten:

1.) ALTBAU

Das Gutachten des gezeichneten Sachverständigen wurde aufgrund der ihm übermittelten Gerichtsaktunterlagen ausgearbeitet. Weiters wurden im Zuge der Befundaufnahme im Jahr 2007 Fotodokumentationen angefertigt, aus denen im Wesentlichen die entsprechenden Informationen hervorgehen.

Nachdem das Gebäude noch immer über der Erdgeschoßdecke eingehüllt ist, ist es auch wirtschaftlich nicht zumutbar, die gesamte Fläche von dieser Einhausung zu befreien, um allfällige Naturmaße nehmen zu können.

Wie aus den beiliegenden neu überarbeiteten Unterlagen des SV hervorgeht, gibt es in der Natur eindeutige Differenzen zwischen dem Erdgeschoßaußenmaß und dem Obergeschoß – Dachgeschoßaußenmaß, da in der seinerzeitigen Schnittführung der Naturmaßaufnahme nach dem Brand ein Rücksprung im Bereich der Fassade sichtbar ist. Hierbei handelt es sich um den Mauerrücksprung, bedingt durch das nachträgliche Aufbringen eines Vollwärmeschutzes. **Siehe Beilage zum Ergänzungsgutachten, Plan aus Gerichtsakt vom Büro Meisl aus 1985 .IV.**

Über die massive Kritik des Klagsvertreters, betreff der Ermittlung des Neubauwertes beim Brandobjekt ist darauf hinzuweisen, dass der Auftrag an den SV dahingehend gelautet hat, den **Neubauwert zum Zeitpunkt des Brandes bzw. im Jahr 2002 und nicht zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung 2007 festzustellen.**

Die vom Klagsvertreter angeführten Preise, die er von Wohnbaugenossenschaften und anderen Baurägern erhalten hat, mögen Preise aus dem Jahr 2007 sein, keinesfalls aber aus dem Jahr 2002.

In Anbetracht der unterschiedlichen Auffassung, betreffend der Kostenermittlung und der damit bezugnehmenden Ermittlungen der Baukubaturen bzw. im besseren Vergleich sogar noch mit Nutzflächen, hat der gezeichnete SV **vier verschiedene Varianten der Neuwertermittlung zusätzlich durchgeführt, dies im Vergleich zum Gutachten vom September 2007.**

Der Auftrag im Erstbeschluss an den SV war, den Wert der verbleibenden Reste festzustellen. Dieser wurde unter dem Aspekt der Durchführung **der Instandsetzung bzw. Sanierungsarbeiten zum Zeitpunkt 2002 ermittelt.**

Eine Verschlechterung des Mauerwerkes und der Putzflächen durch das nunmehr jahrelange Nichtaustrocknen ist zum jetzigen Zeitpunkt natürlich gegeben, keinesfalls aber in diesem Umfang im Jahr 2002, in dem die Sanierung unverzüglich nach dem Brand hätte stattfinden sollen.

In wie weit die geforderten chemischen und toxischen Untersuchungen durch weitere Sachverständige heute noch Rückschlüsse auf eine bautechnische Situation vor nunmehr 7 Jahren rückschließen lassen, kann ich nicht beantworten. **Aus diesem Grund sind zusätzliche Sachverständige zu bestellen.**

Davon betroffen sind gemäß Fragenkatalog des Klagsvertreters Seite 12 - Frage 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87a, Seite 13 - Frage 87b, 88, 89, 90, 91, 92, 93, Seite 14 - Frage 96, 97, 98 Seite 15 - Frage 99, 102, 103, 104, Seite 16 - Frage 105, 106.

Der Fragenkatalog ist vom gezeichneten Sachverständigen in Reihenfolge mit Nummern versehen – mit dem Hinweis, auf welche Fragen der SV konkret in der Fragenbeantwortung eingeht, welche Fragen er durch das Ergänzungsgutachten beantwortet sieht und welche Fragen durch Sachverständige anderer Fachgebiete wie Chemiker und Statiker aufzuarbeiten und zu beantworten sind.

Die restlichen Fragen sind durch das Ergänzungsgutachten beantwortet. Die Korrekturen des Zahlensturzes zu Frage 100, Seite 15 (129) des Kataloges, zu Pos. 4.2.5 und 4.2.6 des Erstgutachtens wurde vorgenommen.

Es wurden nun auch die verwertbaren Reste der Haustechnikinstallation berücksichtigt. Diese Bewertung erfolgte unter Berücksichtigung Gutachten und Ergänzungsgutachten der Haustechnikfachverständigen aus dem Jahr 2002 und 2005.

2.) Berechnung der Kosten des neu errichteten Wohnhauses:

Beginnend mit Frage 109, Seite 16 (131) – endend mit der Frage 139, Seite 21 (141)

Bewertungszeitpunkt: gemäß Gerichtsbeschluss-Zeitpunkt der Errichtung, somit **Errichtungszeitpunkt 2004** (siehe auch Beilagen zum Gerichtsakt, Rechnungen und diverse Kostenaufstellungen).

Zu Pkt. 110

zum Vorbringen sei festgehalten, dass bei der Berechnung des Neuwertes ausschließlich Kosten für die Errichtung heranzuziehen sind und keinerlei wie im Vorbringen angeführt Marktlage und modische Trends und dgl.

Zur Frage 112, Errichtungskosten Durchschnittssatz von € 1.450,- / m².

Dieser Wert wurde wie schon im Gutachten vom September 2007 zitiert aus Vergleichswerten der Literatur entnommen. **Berechnungsgrundlage sind jedoch die vom SV ermittelten Werte, auf der Seite 19 des vorzitierten Gutachtens**, mit dem Ergebnis, dass der vom SV ermittelte Wert über jenem, dem in der Literatur, liegt.

Zu Pkt 120- die bemängelte Zuordnung des Lagerraumes als Büroraum-

Verweis auf Bild 15, wird zurückgewiesen, da dieser Lagerraum mit einem Fliesenbelag versehen ist und als Büroraum aufgrund der geringen Belichtungsfläche ungeeignet ist. Verweis auf entsprechende Regelungen über Belichtungsflächen in der zugehörigen Ö-Norm.

Zu Frage 121- woraus errechnet sich der umbaute Raum, Höhenangabe fehlt.

Die entsprechende Höhe wurde vom SV aus dem Polierplan M 1:50 mit dem **AZ ./Aa entnommen. (=3,4m)**

Zu Frage 122: Betonplatten auf der Erdgeschoß-Terrasse:

Aus dem übermittelten Polierplan Erdgeschoß mit der Plan-Nr. 003 war in diesem Bereich ein Plattenbelag vorgesehen. Lediglich im talseitigen Bereich durchgehender Bodenbelag. Die Fotodokumentation war nicht so umfassend, sodass hier eine **Kostenkorrektur von 62m² x € 20,-/m²** (siehe Bewertungsansatz B10b aus dem Erstgutachten anzubringen ist)- **somit ein Betrag von € 1.200,-**

Zu Pkt 124- Berücksichtigung der Holzterrassenbeläge im Untergeschoß:

Aus der Fotodokumentation Bild Nr. 7 war eine eindeutige Zuordnung nicht möglich. Bild Nr. 14 ist jedoch die Ausbildung der Holzterrasse sichtbar. Dieser Gutachtensmangel ist wie folgt zu beheben: ca 23 m² x € 100,- **ist gleich € 2.300,-**

Zu Pkt 125 – Stahlkonstruktion beim Stiegenaufgang vom Erdgeschoß ins Obergeschoß:

Verweis auf Erstgutachten Seite 17, B Pkt 7. Hierbei handelt es sich um einen **redaktionellen Schreibfehler**. Es müsste lauten: Die Aufgangsstiegen vom Untergeschoß ins Erdgeschoß sind mit einer Stahlbetonkonstruktion mit aufgesetztem Pfostenbelag ausgeführt.

Zu Pkt. 127- Hat der SV ein Naturmaß genommen:

Aufgrund der Vorlage von Polierplänen im Maßstab 1:50 sind ausschließlich dann Naturaufmaße vorgenommen, wenn augenscheinlicher grober Mangel gegeben ist.

Vom SV wurden Abweichungen vom Polierplan erkannt, insbesondere die bereits im Erstgutachten beschriebenen Abweichungen.

Zu Pkt 129-: Wieso der SV eine Wärmedämmung von 12 cm angenommen hat und nicht die vom Klagsvertreter angeführten 16 cm:

Aufgrund der 4 vorliegenden Polierpläne, aber auch Schnittpläne 1:50 siehe Plan ./Aa ist unter Berücksichtigung, dass diese Polierpläne auch sach- und ordnungsgemäß dargestellt sind, von einer Wärmedämmung von 12 cm auszugehen.

Es ist nicht Sache des SV Probebohrungen an Wand- Decken- und Fußbodenkonstruktionen vorzunehmen. Im Vertrauen auf die vom Kläger übermittelten und dem Gerichtsakt beiliegenden Unterlagen hat der SV sein Gutachten erstellt. Für Plandarstellungen im Polierplan, die mit der Durchführung nicht übereinstimmen, ist nicht der SV verantwortlich zu machen. Siehe dazu auch Vorbringen Pkt. 131, 132, 133, 134, 135, 136 und 138.

Der Sachverständige hat aufgrund des vorliegenden Fragenkataloges zusätzliche Unterlagen ausgearbeitet. Dies erfolgte aufgrund der Gutachten im Gerichtsakt sowie der Planunterlagen und Ergebnisse der Erstbegutachtung.

Sollten trotz Beibringung des Ergänzungsgutachtens zusätzliche Fragen offen sein, so wird der SV dies bei der allfällig mündlichen Gutachtenserläuterung ergänzen können.

Eine vollständige Beantwortung sämtlicher 139 Fragen ist aufgrund einer wirtschaftlichen Erstellung eines Gutachtens nicht sinnvoll.

Ich verweise hier nochmals auf die entsprechende bereits vermerkte „Bandbreite der Grundlagen für die Gutachtenserstellung“. Über die vom Beklagtenvertreter in seinem Fragenkatalog aufgeworfenen Fragen betreffend chemischer, physikalischer und statischer Beurteilungen sind gesonderte Sachverständige beizuziehen.

Zu I.2

Einbeziehung der seitens der beklagten Partei vorgelegten Gebäudebewertung von Dipl.- Ing. Gerolf Urban vom 28.02.1991.

Aus dem vorzitierten Gutachten geht hervor, dass dieses für die Wertberichtigung der Feuerversicherung gedacht war und für den Versicherungsnehmer erstellt wurde.

Beilage .I

Die Grundlage für die Bewertung waren seinerzeit die vom Versicherungsnehmer zur Verfügung gestellten Baupläne, sowie eine örtliche Besichtigung mit Aufmaß.

Grundlagen der Bewertung war die Ermittlung des ortsüblichen Neubauwertes und des ortsüblichen Bauwertes (Zeitwert).

Weiters wurden die ermittelten Beträge ohne MWSt. dargestellt.

Auf Seite 3 des Gutachtens- Zusammenstellung der Neubauwerte- wird festgehalten, dass der Neubauwert sich aus dem Gebäudewert mit ÖS 6,200.000,-- und der technischen Betriebseinrichtung mit ÖS 1,200.000,-- ermittelt.

Die Beträge sind ohne MWSt. ausgewiesen. Der Betrag von ÖS 7,400.000,-- Netto zuzüglich 20 % MWSt. ergibt somit einen Gesamtbetrag von

ÖS 8,880.000,-- (€ 645.000,-)

Weiters ist im Gutachten eine bebaute Fläche von 305 m² ausgewiesen, eine Erdgeschoßhöhe von 3,2 m und ein umbauter Raum von 1.999,5 m³.

- **Diese Maße stehen im Widerspruch zum Naturmaß- Differenz 7,0 m² Bruttogeschosßfläche.** (Feststellung SV Leitner)

Auf der letzten Seite des Gutachtens ist eine Ergänzung angeführt“ Aufschlüsselung der Büro- und Wohnflächen“ mit einer Gesamtnutzfläche von 435,61 m².

Diesen Daten des Gutachtens von Herrn Dipl.- Ing. Urban stehen dem Ergebnis der Berechnungen vom gezeichneten SV Leitner gegenüber:

- 1.) Grundlage für die Ermittlung der Gebäudeflächen, Kubaturen des SV war der Anhang K, der dem Gutachten von Herrn Ing. Ewald Bernthaler entnommen wurden.

- 2.) a) Die Beilagen 1- 4 des Erstgutachtens wurden als Naturaufmaß von der Fa. Unterwaditzer GmbH Tischlerei dem Gutachten Bernthaler beigelegt. Die Beilagen 5-8 entstammen dem genehmigten Bauakt vom 12.05.1978.
b) Dachgeschoßausbauplan vom Büro Meinl aus 1985 .V (Schnitt 1:50).
- 3.) Gewisse Unmaßstäblichkeiten in den übermittelten Unterlagen sind möglich, da das Naturaufmaß nach dem Brand am 31.01.2002 zu einem späteren Zeitpunkt, als das Gutachten von Dipl.- Ing. Urban erstellt wurde.(1991- Unterlagen, Pläne, Fotos, etc. nicht bekannt)
- 4.) Ein Naturaufmaß des Dachgeschosses konnte von mir als SV logischerweise nicht vorgenommen werden, da dieses nach dem Brand entfernt wurde, und man somit auf die übermittelten gerichtskundigen Unterlagen angewiesen war.
- 5.) Die Schwankungen bei den Kubaturen oder m²- bebauter Fläche sind unwesentlich, da bei der Ermittlung der Gesamtnutzfläche der SV sogar um 1,4 m² Nutzfläche mehr ermittelt hat, als die Fläche gemäß Dipl.- Ing. Urban mit 435,61 m², Vergleich 437 m² Gutachten Leitner, dies unter Einbeziehung von 9,6 m² Nutzfläche, kostenmäßige Anrechnung aus ca. 48 m² Holzbalkonflächen.
- 6.) Die Differenz besteht offensichtlich in der Berechnung des umbauten Raumes. Es sei nochmals festgehalten , dass die Nutzflächen nahezu ident ausgewiesen sind.
- 7.) Im Gutachten von Herrn Dipl.- Ing. Urban wurde die Gesamtkubatur mit einem gemittelten Preis von ÖS 3.700,-- pro m³ zuzüglich MWSt. berechnet, somit ATS 4.400,--/ m³. Das sind € 322,67 / m³.
- 8.) Weiters wird festgehalten, dass bei Ermittlung des Neuwertes auch der Vergleich mit der Nutzflächenbewertung herangezogen wurde, und sich annähernd idente Werte ergeben haben, über Berechnung der Kubatur mit € 602.000,-- inkl. USt. und über die Nutzflächen mit € 611.000,--. Status SV September/ 2009
- 9.) Eine Abminderung wegen ungünstiger Bestandsverhältnisse zwischen Brutto- und Nettoflächen im Altbau ist deshalb legitim, da von vergleichbaren Nettonutzflächen bei der Feststellung des Neubauwertes ausgegangen wurde.
- 10) Bei dem Ersatzbau ist davon auszugehen, dass dieser aufgrund der technischen Erfordernisse, Ö-Normen und entsprechenden Baugesetze in Verbindung mit entsprechenden Wärmeschutzmaßnahmen ausgebildet wird. Somit ist der Vergleich über Nutzflächenberechnungen realistischer.

Zu I.3

Ermittlung der Kosten des Wiederaufbaues
 des versicherten Objektes unter Einbeziehung der verwertbaren Reste.
 Siehe Gutachten vom 09/2007, Seite 12 und 13
ACHTUNG: Preisbasis 2002 !!!!

Erdgeschoss

Nutzfläche	Altbau	89,30 m ²
	Neubau	<u>136,18 m²</u>
		225,48 m²

Dachgeschoss **202,50 m²**

Summe Wohnnutzfläche
428,00 m²
Balkone

ca. 30m x 1,6 m= 48 m² x 20 % **9,60 m²**
 (entspricht ca. 20 % Wertansatz von Wohnnutzfläche)

A Wiederaufbau

gemäß SV 09/07, Blatt 13, Pkt 4.2

4.2 Davon sind nachstehende Leistungen abzuziehen, um einen vergleichbaren Zustand mit einem Rohbau (Baumeisterarbeiten) herzustellen:

!!!! Hinweis: Beim Erstgutachten wurden die Pos. 4.2.5 und 4.2.6 nicht addiert.

4.2.1	Abscheren des Wandputzes samt Entsorgung 380 m ² x 18,0 €/m ²	6.840,00 €
4.2.2	Abschlagen des Gewölbeputzes inkl. Entsorgung 100 m ² x 22,0 €/m ²	2.200,00 €
4.2.3	Abschlagen des Deckenputzes beim Zubau und Entfernen der Schalungen inkl. Entsorgung 126 m ² x 18,0 €/m ²	2.268,00€
4.2.4	Fußboden abrechen, samt Aufbau 225 m ² x 25,0 €/m ²	5.625,00 €
4.2.5	Abbauen der Installationsleitungen u. Entsorgung PA	3.000,00€
4.2.6	Abtragen der Einhausung samt Entsorgung PA ca. 3 Mann –3 Tage x 9 Std x 48 €	6.000,00 €
4.2.7	Trocknung der Räume mit Entfeuchter 9 Geräte x 18 Tage x 25 €/Tag	4.050,00 €
4.2.8	Abschlagen Außenputz und Vollwärmeschutz 210 m ² x 25,0 €/m ²	5.250,00 €
	<u>Summe Leistungen Pkt. 4.2 (inkl. MWSt.) korrigiert</u>	<u>35.233,00 €</u>

B ERDGESCHOSS

Innen- und Außensanierung, inkl. Baustellengemeinkosten und MWSt.

B.1	Neuer Wandputz, inkl. Sanierputz 380 m ² x 39,0 €	14.820,00 €
B.2	Neuer Gewölbeputz, einschließlich isolieren des Gewölbes u. Sanierputz 100 m ² x 52,0 €	5.200,00 €
B.3	Deckenputz erneuern bei Zubau 126 m ² x 29,0 €	3.654,00 €
B.4	Fußbodenaufbau neu mit Isolierung, Dämmung, Estrich 225 m ² x 42,0 €	9.450,00 €
B.5	Außenputz und Vollwärmeschutz 8 cm inkl. Gerüstung 225 m ² x 86,0 €	19.350,00 €
B.6	Malerarbeiten innen Wand, Gewölbe und Decken ca. 606 m ² x 13,0 €	7.878,00 €
B.7	Bodenleger im Erdgeschoss Parkett ca. 83 m ² x 130,0 € PVC ca. 50 m ² x 40,0 €	10.790,00 € 2.000,00 €
B.8	Fliesenleger Erdgeschoss Boden und Wand 150 m ² x 85,0 €	12.750,00 €
B.9	Bautischler Erdgeschoss	
9.1	Kastenstockfenster instandsetzen 12 Stk. x 350,0 €	4.200,00 €
9.2	Haustürinstandsetzung	1.800,00 €
9.3	Neue Kastenstockfenster 4 Stk.	6.250,00 €
9.4	Innentüren sanieren	2.500,00 €
9.5	Innenstiege sanieren	3.624,00 €
	Übertrag	104.266,00 €

	Fürtrag	104.266,00 €
B.10	Baureinigung- Feinreinigung Erdgeschoss 50 Std. x 30,0 €/h	2.400,00 €
B.11.1	Elektroinstallation lt. Ergänzungsgutachten SV- Brunner 2002	10.730,00 €
B.11.2	Elektroinstallation lt. Ergänzungsgutachten SV- Brunner 2005	7.657,00 €
B.11.3	Heizungsinstallation lt. Ergänzungsgutachten SV Pintar 2005	13.846,36 €
<u>Summe Leistungen Pkt. B.1- B. 11 (inkl. MWSt.)</u>		138.900,00 €

ZWISCHENSUMME Erdgeschoss Sanierung

A)	Vorleistungen lt. SV 09/2007 inkl. MWSt. Siehe Seite 13 SV 09/2007	€	35.233,00
B)	Laut Gewerken B.1- B.11	€	138.900,00

Zwischensumme ERDGESCHOSS	€	174.133,00
----------------------------------	---	-------------------

Ein zusätzlicher Aufwand für die Trocknung der Geschoßdeckenbeschüttung über dem Erdgeschoß wurde nicht angesetzt, da diese Baumassen bei der Entfernung des Dachgeschoßaufbaues vom SV Ing. Bernthaler Pos.1.1.1.7 und 1.1.1.5 berücksichtigt wurden.

Wenn die Entfernung des Bodenaufbaues abgegolten wurde, wozu sollte eine Trocknung erfolgen.

C Wert der verwertbaren Reste

laut SV 09/2007, Seite 12 ohne Pkt. 4.2

- | | | | |
|----|--|---|------------|
| 1. | Objektwert Ansatz Rohbau
lt SV 09/2007 Pkt. 4.1. | € | 80.235,00 |
| 2. | abzüglich Instandsetzungsmaßnahmen
lt SV 09/2007 pkt 4.2 korrigiert | € | -35.233,00 |
| 3. | zuzüglich Wert vorhandener nutzbarer Bauteile
lt. Pkt 4.3 | € | 9.900,00 |
| 4. | zuzüglich neu ermittelter Anteile aus
verbleibender „Haustechnik“
Seite 21 Ergänzungsgutachten | € | 13.300,00 |

C.	Wert der verwertbaren Reste	€	68.200,00
-----------	------------------------------------	----------	------------------

D Wert der Haustechnikinstallationen (Erdgeschoss)gemäß Kostenermittlung SV- Leitner 09/2009- Neuwert € 47.135,--EG
abzüglich Erneuerung lt. SV 2002 und 2005

-Sanierung laut Haustechnik- SV 2002 u. 2005- € 33.844,00

Haustechnik Bestandwert ca. € 13.291,00**E Wiederherstellung der Holzdeckenverschalungen**im Erdgeschoss 77,8 m² x € 98,60 + USt.

€ 9.205,--

abzüglich Putz 77,8 m² x € 29,00 + USt.

-€ 2.256,--

€ 6.949,00

F Dienstleistungen

Planangaben, LV's, Bauaufsicht und BauKG

5 % von Summe A + B + D + E x 5 %

€ 10.232,00

ERDGESCHOSS Sanierungskosten

Summe A + B + D + E + F inkl. USt. gerundet

€ 225.000,00

DACHGESCHOSSAUSBAU - WiederaufbaukostenNutzfläche 212 m² - 203 m² + 9 m² (umgerechneter Anteil d. Balkone)

- 212 m² x € 1.400,--/m² NFL € 296.000,00
- Decken ausgleichen im Auflagerbereich
und Höhenausgleich
18,4m x 16,0m = 294,4 m²
pro m² x 0,3 Std. x € 36,0 = € 10,8 / m²
Material € 8,0 / m²
ca. 295,0 m² x EP € 19,0 / m² € 5.600,00

Dachgeschossausbau	€ 301.600,00
---------------------------	---------------------

Sanierung im Traufenbereich, Plattenbeläge	€ 3.600,00
---	-------------------

**SANIERUNGSaufwand durch
Aufbau auf verwertbarem Bestand****Erdgeschosssanierung**

- A + B Vorleistung und Sanierung € 174.133,00
- D.) Haustechnikinstallation € 33.844,00
- E.) Laut SV Leitner/ Holzdeckenschalungen
im Erdgeschoss € 6.949,00
- F.) Dienstleistungen € 10.232,00

ERDGESCHOSS SANIERUNGSaufwand, inkl. USt.	€ 225.000,00
--	---------------------

DACHGESCHOSSAUSBAU inkl. USt gerundet	€ 301.600,00
--	---------------------

TRAUFBEREICH sanieren	€ 3.600,00
------------------------------	-------------------

SUMME WIEDERAUFBAU	€ 530.000,00
---------------------------	---------------------

Frage zu Seite 12 (77)
Gründungskostenvergleich

Darstellung der Kosten für die Gründung des Ersatzbaues im Vergleich der Berechnung mit der Ermittlung des m³/ Preises des SV- Leitner.

Die Einheitspreise für die Bauleistungen wurden Ausschreibungsergebnissen entnommen, aus dem Zeitraum 04/2002

Siehe Skizze Fundament 60/50 cm
Sockel b/h 25/80 cm

Vergleich mit ermittelter m³- **Berechnung NEUWERT**
18,4 x 16,2 x 0,36 = 107,31 m³ x € 323,--/m³

€ 34.660,00

KALKULATION Aufbau/ Status 2002

		€/EH		
1.) Humusaushub 300 m ²	1,00	€	300,00	
2.) Aushub für Rollierung 90m ³	3,00	€	270,00	
3.) Fundamentaushub 50 m ³	7,00	€	350,00	
4.) Abtransport von Aushubmaterial 70 % 140 m ³	4,00	€	560,00	
5.) Rollschotter 260 m ² 4	6,00	€	1.560,00	
6.) Fundamentschalung 110 m ²	16,00	€	1.760,00	
7.) Fundamentbeton 31 m ³	86,00	€	2.666,00	
8.) Sockelschalung 180 m ²	23,00	€	4.140,00	
9.) Bewehrung 2.050 kg	1,00	€	2.050,00	
10.) Sockelbeton 24 m ³	98,00	€	2.352,00	
11.) Unterbeton 268 m ²	15,00	€	4.020,00	
12.) Fußbodenaufbau mit Isolierung, Dämmung 10 cm, Abdichtung Estrich 6 cm, Beschüttung 5 cm				
250 m ²	35,00	€	8.750,00	
Zwischensumme		€	28.778,00	
zuzüglich MWSt		€	5.754,00	

Summe GRÜNDUNGS-AUFBAU, inkl. MWSt	€ 34.532,00
---	-------------------------

Anmerkung: bis Erdgeschoss Estrich OK.

Gutachtenergänzung zu ON 61
PS 13, P.2
Verweis auf Gutachten Pintar und Brunner

Bewertung der Haustechnik für die einzelnen Geschosse

BASIS: Tabelle SV- Verband 01/2002

€ 605.000,-- davon

Sanitär u. Lüftung	ca. 5,9 %	€	35.695,00
Heizungsanlage	ca. 4,0 %	€	24.200,00
Elektroinstallation	ca. 4,8 %	€	29.040,00
Summe Nutzfläche	428,0 m²	€	88.935,00

EG 53 %	DG 47 %
18.918,00	16.777,00
12.826,00	11.374,00
15.391,00	13.648,00
47.135,00	41.799,00

Erdgeschoss- Nutzfläche 225,50 m² = 53 %

Dachgeschoss- Nutzfläche 202,50 m² = 47 %

(excl. Balkonanteil von 9,6 m² aliquot, Nettofläche- Kosten)

Summe für Haustechnik im Erdgeschoss
Kostenansatz für Neuinstallation lt. SV- Verbandtabelle

€ 47.135,00

Sanierungsaufwand laut Gutachten Pintar und Brunner 2002 und Ergänzungsgutachten 2005

Inkl. MWSt. € 10.730,00 + € 13.846,00 + € 7.657,00 € 32.233,00

zuzüglich Dienstleistungsaufwand ca. 5 % € 1.611,00

<p><i>Summe Haustechnik Erdgeschoss</i> € 33.844,00 <i>Sanierungsaufwand</i></p>
--

Dachgeschoss- HAUSTECHNIK

ca. € 41.799,00 – Kostenansatz für totale Neuinstallation laut SV- Verbandtabelle

→ dazu Vergleich Schätzung von SV Pintar für Heizungs-, Sanitär- u.
Lüftungsinstallation vom 12.08.2002 für Dachgeschoss

€ 20.868,--

→ dazu Vergleich Schätzung von SV- Brunner für Elektroinstallation vom
30.07.2002, Anlage E/ 5, 6, 7

€ 4.120,00 + 20 % MWSt, € 4.944,00

→ zuzüglich E/7 Beleuchtungskörper
€ 1.754,00 + € 362,00 x 50 %
für Dachgeschoss + 20 % MWSt.

€ 1.269,00

→ zuzüglich E/8 Blitzschutzanlage
€ 1.366,00 + 20 % MWSt.

€ 1.640,00

→ zuzüglich E/9 Antennenanlage
€ 580,00 + 20 % MWSt.

€ 696,00

Zwischensumme € 29.417,00

zuzüglich Dienstleistungsaufwand ca. 5 %
von €29.417,00

€ 1.470,00

Summe für Haustechnik Dachgeschoss

€ 30.887,00

Zusammenfassung

Anteilige Kosten der Haustechnik gemäß Verteilung der Gewerke laut SV- Verband:

Summe Haustechnik laut Kosten Verteilungsschlüssel SV- Verband inkl. MWSt.	ca.	€	89.000,00
--	-----	---	------------------

Aufwand laut SV- Pintar und SV- Brunner Gutachten von 2002 und Ergänzungsgutachten von 2005, inkl. DL.			
Erdgeschoss		€	33.844,00
Dachgeschoss		€	<u>30.887,00</u>
Summe inkl. MWSt.		€	64.731,00

Wert der Anlagenteile im Erdgeschoss verbleibend			
laut linearer Aufteilung SV -Verband		€	47.135,00
- tatsächliche Sanierungskosten	-	€	33.844,00

<i>Verbleibender Installationswert Erdgeschoss</i>	€ 13.291,00
---	--------------------

**Neuberechnung des Neuwertes mit
4 verschiedenen Ansätzen
als Ersatz zum Gutachten vom September 2007, Seite 11**

Berechnung VARIANTE II

nach KRANEWITTER, Richtpreise 2002 für Kärnten, Seite 260 (siehe Beiblatt)

1.)	Erdgeschoss	€/ m ³	
	Altbau	426m ³ / € 347,00	€ 147.822,00
2.)	Zubau Erdgeschoss	516m ³ / € 347,00	€ 179.052,00
3.)	Dachausbau	773m ³ / € 304,00	€ 234.992,00
4.)	Dachboden	519m ³ / € 69,00	€ 35.811,00

Summe Neuwert VARIANTE 2 € 597.677,00

Berechnung VARIANTE III

nach KRANEWITTER, Pkt. 5.2.1.9- übergroße Raumhöhe

- **Erdgeschoss**
- Basis Geschoßhöhe = 3,70 m
- Basis Neubau (0,37 + 2,60 + 0,38) = (3,35 m)
- 0,33 0,35 = 3,28 m

18,40m x 16,20 m = 298,08 m² Bruttogeschossfläche

Herstellungswert **ist Höhe** € 356.235,00
 298,08 m³ x 3,70 m x € 323,00

Herstellungswert **Sollhöhe** für Neubau - € 315.800,00
 298,08 m³ x 3,28 m x € 323,00

Minderung wegen übergroßer Raumhöhe € 40.435,00

Altbau Geminderte Kubatur 420 m³
 Zubau 510 m³
 930 m³

Vergleich zu Gutachten

**Erdgeschoss- unter Berücksichtigung
geminderte Höhe**

€ 315.800,00

Dachgeschoss lt. SV 09/2007
773 m³ + 156 m³ = 929 m³

929 m³ x € 323,00 =

€ 300.000,00

Summe Neuwert VARIANTE 3	€ 616.000,00
---------------------------------	---------------------

Berechnung VARIANTE IV und V

Basis: SV- Verband, Heft 1/2002

Achtung→ siehe Beilage der Sachverständige, Seite 22.

Diese Nebenkosten beziehen sich auf die Daten des mehrgeschossigen Wohnbaues mit allen Erfordernissen für den Bereich der Dienstleistungen, wie Planung (Polier- und Detail-planung, Förderungseinreichung, etc.), Statik, Bodenuntersuchung, Haustechnikplanung, Bauphysik, Bauverwaltung

A) Nach Rauminhalt, reine Baukosten € 259,00 / m³ exkl. MWSt.

B) Normalherstellungskosten € 316,00 / m³ exkl. MWSt.

Dazu gehören jedoch:

- Außenanlagen ca. 3 %
- Baunebenkosten wie,
Gebühren + Anschlusskosten ca. 7 %
- Honorare ca. 12 %

Festlegung für das Gutachten 5 % Honoraranteil!

Daraus leiten sich ab:

→ Reine Baukosten	€ 259,00 / m³
+ Anteil Dienstleistung	
€ 259,00 x 6%	<u>€ 15,50</u>
Dienstleistung	€ 274,50

Da die Baupläne für den Aufbau und Ausbau des Dachgeschosses aus der seinerzeitigen Baugenehmigung vorhanden waren.

€ 54,90 inkl. MWSt
€ 330,00 / m³

Der Zimmermann arbeitet vor Durchführung des Dachstuhls seine Werkzeichnungen selbst aus

Daraus folgt:

Die vom SV- Neu ermittelte Kubatur

Erdgeschoss $426,0 \text{ m}^3 + 516,0 \text{ m}^3 +$ Obergeschoss $773,0 \text{ m}^3 + 156,0 \text{ m}^3$

Summe $1.871,0 \text{ m}^3 \times \text{€ } 330,00/\text{m}^3$

Summe Neuwert VARIANTE IV

€ 617.000,00

VARIANTE V

Vergleich mit Tabelle vor, SV- Verband 01/2002
im **Nutzflächenvergleich**

Reine Baukosten	€	1.142,00 / m ²	
	€	68,50 + 6 % DL.	
	€	1.210,50 →	
	€	242,00 + 20 % MWSt.	

428,0 m ² Nutzfläche	x	€	1452,00 / m ²	€	621.456,00
---------------------------------	---	---	--------------------------	---	------------

Summe Neuwert VARIANTE V

€ 621.500,00

**Zusammenfassung der Bewertung
vom 09/2009**

Variante I	lt. SV vom 09/2007	€ 605.000,00
Variante II	nach Kranewitter 2002 Richtpreise Kärnten, Seite 260	€ 597.677,00
Variante III	nach Kranewitter Berücksichtigung übergroße Raumhöhe	€ 616.000,00
Variante IV	Berechnung gemäß Vorlage der Tabellen aus dem SV- Verband, Heft 1/2002	€ 617.430,00
Variante V	Wie vor, jedoch Basis Nutzflächen bezogen	€ <u>621.456,00</u>
	Zwischensumme I bis V	€ 3.057.563,00 : 5 Varianten
	<u>Gemindeter WERT</u>	<u>€ 611.500,00</u>

Vergleich zu Gutachten 09/2007

Gemittelter Wert € 605.000,--

NEUWERTFESTSTELLUNG

€ 611.500,00

KORREKTUREN:

Korrektur des Gutachtens vom September 2007 betreffend den Neuwert des neuen Wohnhauses zum, Zeitpunkt der Errichtung 2004 (Verweis auf Seite 22 des Erstgutachtens)

Neuwert des Objektes gemäß Erstgutachten € 474.140,00

Zusätze:

1. Holzbelag bei der Erdgeschoßterrasse anstelle Betonplatten Holzboden € 1.200,00
2. Holzterrassenbelag im Untergeschoß € 2.300,00

Korrigierter Neuwert des Ersatzbaues zum Zeitpunkt der Errichtung 2004	€ 477.640,00
---	---------------------

ERGÄNZUNG -
GUTACHTEN
LEITNER
9/2009

Z.B.: WO BLEIBT
NETZPREIS
ÜBERDACHUNG
TERRASSE (€ 700,-
auf € 13.841,59.

KORREKTUREN:

A.) Altbau: SV von 09/2007

Verwertbare Reste- Neuermittlung: € 68.200,00
 Alte Ermittlung € 64.000,00

Differenz € -4.200,00

B.) Neuwertfeststellung-Altbau aufgrund neuer Berechnung mit 4 zusätzlichen Varianten

Neuwert 09/2007 € 605.000,00
 gemittelter Wert 09/2009 € 611.000,00

Differenz € +6.000,00

C.) Neuwertfeststellung Neubau Wohnhaus

Neuwert 09/2007 Seite 19 € 474.140,00
 Neuwertkorrektur 09/2009 € 477.640,00

Differenz € +3.500,00

KORREKTUR DES ERSTGUTACHTENS	€ +5.300,00
-------------------------------------	--------------------

Gesamtbewertungssumme NEU

Aus Brandobjekt / Bürobau / Wohnhaus Neu

Summe € 611.500,00 + € 218.843,00 + € 477.640 = € 1.308.000,00

€ 5.300 : € 1.308.000,00 = **Korrektur = 0,405%**

Übelbach, April bis 12. September 2009



BEILAGEN:

- B/1 Richtpreis für Wohngebäude 2002, Kranewitter
- B/2 Übergroße Raumhöhe
- B/3 Normalherstellungskosten 2002, SV-Verband
- B/4 Schnitt Skizze SV Leitner vom 12.09.2009
- B/5 Schnitt Büro Meinl aus IV des Gerichtsaktes v. 15.5.1985, 2 Seiten
- B6 aufgetragene Fragen des Klagsvertreters, versehen mit fortlaufender Nummerierung durch den SV
- B7 Auszug aus Gutachtenserörterung vom 07 02 07 „Der angemessene Preis“

Richtpreise für Wohngebäude nach Bruttorauminhalt

2002	Richtpreise für Herstellungskosten zur Bewertung von Mehrwohnungshäusern (Vollgeschosse)									
	Euro/m ³ Bruttorauminhalt (inkl. USt.)									
	sehr einfache Ausstattung ^{b)}		durchschnittliche Ausstattung ²⁾		gute Ausstattung ³⁾		sehr gute Ausstattung ⁴⁾			
Raumhöhe Ø 2,6 m	Raumhöhe Ø 3,3 m	Raumhöhe Ø 2,6 m	Raumhöhe Ø 3,3 m	Raumhöhe Ø 2,6 m	Raumhöhe Ø 3,3 m	Raumhöhe Ø 2,6 m	Raumhöhe Ø 3,3 m	Raumhöhe Ø 2,6 m	Raumhöhe Ø 3,3 m	
Wien	232	190	330	280	380	322	429	363		
Niederösterreich	209	171	297	252	342	290	386	327		
Burgenland	193	158	274	232	315	267	356	301		
Oberösterreich	209	171	297	252	342	290	386	327		
Salzburg	239	196	340	288	391	332	442	374		
Tirol	244	200	347	294	399	338	450	381		
Vorarlberg	244	200	347	294	399	338	450	381		
Kärnten	197	162	281	238	323	274	365	309		
Steiermark	204	167	290	246	334	283	378	319		

Quelle: Ing. Dkfm. Peter Steppan

ABSCHLAG für Eigenleistungsmöglichkeit: bis 20 %

KELLER, GARAGEN: rd. 50-70 % der Richtpreise
DACHGESCHOSSE: rd. 80-95 % der Richtpreise **- i.H. 87,5%**
DACHRÖDEN: rd. 20 % der Richtpreise **✓ 107,5%**
EINFAMILIENWOHNHAUSER: rd. 105-110 % der Richtpreise
GESCHÄFTSNUTZUNG: rd. 83 % der Richtpreise (USt. entfällt)

- 1) meist Nebengebäude; ohne Sanitärinstallation, ohne Heizung
- 2) Sozialer Wohnbau; Mindestausstattung inkl. billiger automatischer Heizung
- 3) allgemeiner guter Durchschnittsstandard
- 4) noch keine Luxusausstattung

BASIS 2002
LAGE BEZIEHT
 € / m³
 INKL. MUST FAKTOR
 WERT FÜR SV

EG. ALTBAU 323.- x 1,075 = 347/m³
ZUBAU

DG. AUSGEBAUT 323.- x 0,875 x 1,075 ⇒ 304/m³

DG. NICHT AUSGEBAUT 323.- x 20% x 1,075 ⇒ 69/m³

LEITNER SEPT. 2009

B/1

Die fehlenden Arbeiten werden als Prozentsatz vom Herstellungswert abgezogen.

Die ausstehenden Arbeiten errechnen sich:

$$\begin{aligned} & \text{Fertiger Bau } 100 \% \\ - & \text{ Baufortschritt in } \% \\ = & \text{ Fehlende Arbeiten in } \% \end{aligned}$$

5.2.1.9 Übergroße Raumhöhe

Altbauten haben im Allgemeinen höhere Geschosse (3 m bis 4,5 m) als Gebäude nach heutiger Bauweise (2,75 m bis 3 m). Altbauten weisen somit bei gleicher Wohnfläche und gleicher baulicher Ausstattung ein größeres Bauvolumen auf.

Zur Ermittlung der Höhe des Abschlags muss der Herstellungswert auf der Grundlage eines angenommenen geringeren Rauminhalts neu berechnet werden.

Die Berechnung lautet:

$$\begin{aligned} & \text{Herstellungswert nach der tatsächlichen Höhe} \\ - & \text{Herstellungswert nach der angenommenen Höhe} \\ = & \text{Minderung wegen übergroßer Raumhöhe} \end{aligned}$$

5.2.2 Wertminderung wegen Baumängel und -schäden

Baumängel entstehen durch unsachgemäße Bauausführung, während die Bauschäden eine Folge davon sind und darüber hinaus durch ungenügende Instandhaltung auftreten.

Als Wertminderung werden die Schadensbeseitigungskosten angesetzt und vom Herstellungswert abgezogen. Danach wird erst die Wertminderung wegen Alters vorgenommen.

Meistens sind folgende Schäden festzustellen:

Feuchtigkeitsschäden am Mauerwerk

Diese treten vor allem bei älteren Gebäuden auf. Durch keine oder mangelhaft ausgeführte Isolierung steigt die Bodenfeuchtigkeit oder das Grundwasser im Mauerwerk auf. Als erstes wird der Innenputz zerstört und dann das Mauerwerk.

Die Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl. Nr. 150/1992, ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß § 6 Abs. 3 zur Ermittlung des Bauwertes in der Regel vom Herstellungswert auszugehen. Die der Ermittlung des Herstellungswertes zugrunde zu legenden, nach den Raum- oder Flächenmeterpreisen bestimmten Normalherstellungskosten, sind nach § 10 Abs. 3 im Gutachten anzugeben.

Die durch Lage, Umland, Verwendungszweck, Größe, Ausbaugrad, Objektqualität und andere Merkmale bestimmte Wertevielfalt der baulichen Anlagen lässt die Schwierigkeit erkennen, die einer Festsetzung der jeweils maßgebenden Raum- und Flächenmeterpreise entgegenstehen. An dieser Aussage ändert auch eine Ableitung des Herstellungswertes aus einer detaillierten Leistungserfassung nichts, da bei der Ermittlung des Herstellungswertes immer von nachweisbaren Mittelwerten auszugehen ist, die aus einer ausreichenden Zahl von zeitnah errichteten und bilanzierten baulichen Anlagen abzuleiten sind und in der Regel dem einzelnen Gutachter nicht zur Verfügung stehen.

Der zur Ableitung des Herstellungswertes erforderliche Zeitaufwand und eine sicherlich anzustrebende regional einheitliche und standardisierte Erfassung der Normalherstellungskosten hat den Landesverband Steiermark und Kärnten im Rahmen der Fachgruppe Immobilien vor Jahren veranlasst, für den Bereich des mehrgeschossigen Wohnbaues (Wohnungen, teilweise Geschäftsräume, Garagen) die Mittelwerte der Raum- und Flächenmeterpreise auf der Grundlage von detailliertem Datenmaterial für Neubauten zu ermitteln.

Die positive Aufnahme dieser Arbeit und laufende Nachfragen haben den Arbeitskreis zu wiederholten Veröffentlichungen bewogen und liegt nun das letzte Ergebnis in Form der folgenden, auf der Preisbasis Durchschnitt 2000 für die Jahre 1996 bis 2000 und für den Regionalbereich des Landesverbandes Steiermark und Kärnten ermittelten, Raum- und Flächenmeterpreise – reine Baukosten ohne Kosten der Außenanlagen, ohne Baunebenkosten und ohne Umsatzsteuer – vor. Die Kosten der Außenanlagen können im Mittel mit 3% und die Baunebenkosten (Gebühren und Honorare) im Mittel mit 19% angenommen werden. 3-7, ~12%

Unter Einschluss der durchschnittlichen Außenanlagen- und Baunebenkosten – jedoch ohne Umsatzsteuer – stellen diese Raum- bzw. Flächenmeterpreise als Normalherstellungskosten (NHK) jenen Ausgangswert für eine Sachwertermittlung dar, aus dem entsprechend den wertbestimmenden Merkmalen des jeweiligen Wertermittlungsgegenstandes und der zu

beachtenden Preisbasis, durch Zu- oder Abschläge der letztendlich maßgebende Herstellungswert des Gebäudes abzuleiten ist.

	reine Baukosten	NHK (ohne USt)
A) nach Rauminhalt für das Kellergeschoss	€ 158 /m³	€ 193 /m³
für die Geschäfts- und Wohngeschosse (einschließlich ausgebauter Dachgeschosse)	€ 259 /m³	€ 316 /m³
für die zugehörigen Tiefgaragen	€ 154 /m³	€ 188 /m³
B) nach Nutzfläche für die Geschäfts- und Wohngeschosse (einschließlich ausgebauter Dachgeschosse)	€ 1.142/m²	€ 1.393 /m²
für die zugehörigen Tiefgaragen	€ 451 /m²	€ 550 /m²

Für die Einschätzung von Zu- bzw. Abschlägen, die im Zuge einer Sachwertermittlung erforderlich sein können, sind nachstehend auch die im Rahmen der angestellten Ermittlungen gewonnenen Mittelwerte der Teileleistungen in Prozenten der reinen Baukosten ausgewiesen. Dazu ist anzumerken, dass die in den letzten Jahren zu bemerkende flexiblere Zuordnung der Leistungskategorien mit dem Wandel aktueller Bauweisen häufigere Veränderungen der Anteile als in früheren Jahren mit sich bringt.

Baumeisterarbeiten inkl. Trockenbau und Estriche	55,6%
Kunststein, Terrazzo, Steinmetz	0,9%
Platten- und Fliesenleger	2,5%
Zimmerer	4,5%
Dach- und Schwarzdecker, inkl. Spengler	3,3%
Fenster mit Verglasung und Sonnenschutz	4,9%
Türenherstellungen und Tischlerarbeiten	3,8%
Böden und Bodenbeläge	2,7%
Konstruktions- und Bauschlosserarbeiten	4,7%
Malerei und Anstrich	1,6%
Sanitär- und Lüftungsinstallation	5,9%
Heizungsinstallation	4,0%
Elektroninstallation	4,8%
Sonstige Herstellungen	0,8%
	100,0%

Gespräch mit:	Datum: 12.09.2009
Thema: SKIZZE-SCHNITTE OHNE MASSSTAB !!	Uhrzeit:
Projekt:	Ort:

Pkt.	Notizen, Aufgaben	Anmerkungen, Termine
		4,82 23 7,70 2,65 2,88 43 2,90 3,68 35

SCHNITT LT. PLAN ANLAGE (K) v. 31.1.2002

EG. ALTBESTAND: $18,40 \times 7,70 \times 3,73 = 528,47 \text{ m}^3$ $\cdot 7,24\% = 496,18 \text{ m}^3$

ZUBAU:

$18,40 \times 8,50 \times 3,68 = 595,55 \text{ m}^3 \times 3,30 = 516,12 \text{ m}^3$

09 $18,40 \times 16,0 \times 1,0 = 294,40 \text{ m}^3 = 294,40$

$(16,0 + 11,70) : 2 \times 18,40 \times 1,88 = 479,01 \text{ m}^3 = 479,01$

DB NICHT AUSGEREIST

$(11,70 \times 18,40) \times 4,82 : 2 = 519,01 \text{ m}^3 = 156,90$

1871 m³

STIEG ZUR
TERRASSENENTWASSERUNG

B/S
1.

- LATTENROST (DRUCKIMPRÄGNIERT)
- HORIZONTALE FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG
- GEFÄLLESTRICH
- WÄRMEDÄMMUNG HERATHAN 8 CM
- DAMPFSPERRE
- BEST. MASSIVDECKE

AUSFÜHRUNGSPLAN 1:50

planungsbüro meini gesellschaft m. b. h.

planung · beratung · innenarchitektur

9900 spittal/drau · bahnhofstraße 2 · 1. stock · telefon 0 47 82 - 57 10

projekt DACHGESCHOSSAUSBAU

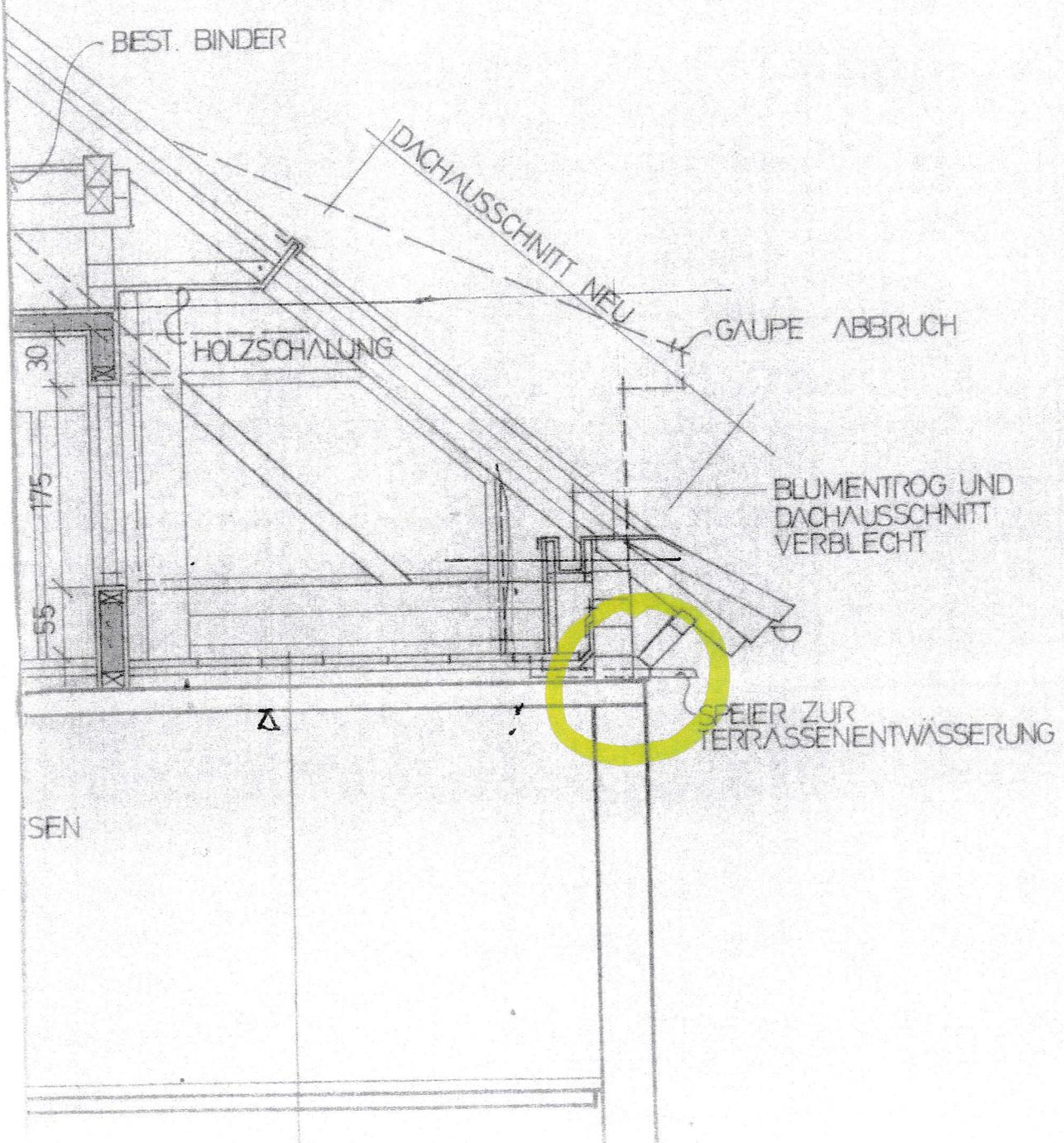
SCHMÖLZER

PUSARNITZ

85/05/15/PU

IV

1/2
352
1000
Dach - $\alpha = 36,87^\circ \approx 37^\circ$ 37° Dachausbau!



1. Zur Ermittlung von angemessenen branchenüblichen Preisen :

Zitat aus einem Artikel von Dr.Hans Gölles **Der „angemessene Preis“** im Spannungsfeld zwischen ÖNORM A 2050 und Bundesvergabegesetz in der Zeitschrift „Der Sachverständige“ Heft 2/2000, Seite 59, linke Spalte, vorletzter Absatz.

„Ungewöhnlichkeit“ wird meines Erachtens nicht schon im Bereich von wenigen Prozent plus oder minus liegen, sondern wohl erst jenseits von etwa ± 20 bis 25 %.

Stellungnahme zu diesem Artikel von Dipl.Ing. Dr.techn.Wolfgang Oberndorfer in der Zeitschrift „Der Sachverständige“ Heft 3/2000, Seite 13, rechte Spalte, 2.Absatz.

Die Untergrenze für einen noch angemessenen Preis liegt etwa max. 12-15 % unter einem voll kostendeckenden Preis mit bürgerlichem Gewinn, je nachdem worauf gemäß A 2050, 7.3.6.1 verzichtet wurde (Gewinn, Wagnis, Abschreibung/Verzinsung, Zentralregie), die Obergrenze bei etwa 10-12 % über einem voll kostendeckenden Preis mit bürgerlichem Gewinn, je nachdem, wie das Wagnis eingeschätzt und wie viel Gewinn angesetzt wurde. Dies ergibt eine Bandbreite von etwa 25 % zwischen scharfen nicht mehr kostendeckenden Wettbewerbspreisen und hohen, gerade noch angemessenen Preisen bei zu geringem Wettbewerb. Damit wird ein Anhaltspunkt für die Beurteilung gegeben, wann eine ungewöhnliche Unverhältnismäßigkeit von Preis und Leistung vorliegt.

Der Unterzeichnete bezieht sich hinsichtlich der Bandbreite der Preisschwankungen und der Preisberechnung auf die obig zitierten Veröffentlichungen.

Branchenübliche Preise können nachträglich nicht exakt ermittelt werden, sondern es kann nur ein Ergebnis im Rahmen einer bestimmten Bandbreite erzielt werden.

2. Zur Mengenermittlung :

Die Mengen der einzelnen Leistungen werden durch den SV nach eigenem Befund ermittelt, und der Berechnung zugrundegelegt.

Aus wirtschaftlichen Gründen wurden die betroffenen Flächen im Inneren nicht eigens aufgemessen, sondern selbsttätig unter Verwendung des übergebenen Planes abgeschätzt.

Der unterzeichnete Sachverständige ist der Ansicht, dass die Mengen- und Preisermittlung für die Bestimmung der Kosten des Schadensaufwandes unter Hinblick auf Punkt 1. in einem ausreichend genauen Ausmaß erfolgte.