

GUTACHTEN

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

• Beschluss		Der Sachverständige erhält den Auftrag, ein Gutachten zu nachstehenden Fragen zu erstatten:
		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 – 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 von deren Errichtung?

Neuwert
Trennung
Ja.

B. LOKALAUGENSCHEIN

30.5.2007 Verhandlung Beginn 10.00 Uhr - Ende 13.00 Uhr

Nach der Verhandlung haben die Richterin und die beiden Parteienvertreter keinen Einwand, dass der Sachverständige ohne deren Anwesenheit Befund aufnimmt.

Befund Beginn 13.00 Uhr - Ende 15.00 Uhr

(o.T.) Hr. Schmölzer, SV Leitner, HK Majcenovic

BRANDOBJEKT UNTERDORF 12

Auf Frage des SV erklärt der Kläger, dass der nördliche Teil des Brandobjektes und das Obergeschoß in den Jahren 1991 bis 1996 neu gebaut wurden, der südliche Teil ist das ursprüngliche alte historische Gebäude. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Bei der Erweiterung wurde über dem gesamten Erdgeschoß eine Stahlbetonplatte errichtet, über die Gewölbe des alten Teiles wurde darüber betoniert.

Vom Beklagtenvertreter wird auf die thermische Einwirkung durch die Bäume an der Westseite (Hauseingang) verwiesen.

Foto 1

Haustüre, Gebäude Unterdorf 12.

Foto 2

Bäume, Westseite Ri Süden.

Foto 3

Fenster neben Haustüre

Foto 16

Dachfläche Bürogebäude Unterdorf 15

Foto 17

Angebrannte Bitumenschindel am Bürogebäude -

LP BLEIBT WERTFESTSTELLUNG 2
→ 300,- € Klagsbetrag
→ IT OFFERT BRUGGER: € 10.841,75

BEGEHUNG IM INNEREN

Büro Nordwest

Holz-Parkettboden, „nicht aufgestanden“ (verwölbt). → MASSIV-EICHENPARKETT ~25 mm
→ Preis!

Foto 11

Holzfenster, insg. 2 Fenster beide sind gängig,
Parkettboden, Raum abgewohnt.

Foto 12

Waschtisch.

Foto 13

Vernässung, aufsteigende Feuchtigkeit, Malschichtablösungen.

Raum abgewohnt im unteren Bereich in den Ecken rechts und in der Innenwand im Bereich des Waschbeckens und rechts unten Nässeflecken, ein kleiner Nässefleck in der oberen Ecke.

Foto 14

Nordostecke unten.

Foto 15

Stock mit Füllungstüre, im Raum stehen zwei weitere Füllungstüren.

Gang = VORRAUM

Foto 18

Haustüre von innen, nach dem Eingang zwei Stufen, Fliesenbelag.

Foto 19

Kamintür, auf beiden Längswänden des Ganges.

1x Kaminofen, 1x Zählerkasten für
- 11 WEISSE "FLECKEN" IN BETONDECKE → HITZESCHÄDEN?

Fotos 20 und 21

Deckenschalung mit gespundeten Brettern, auf Polsterhölzern befestigt, darüber

Stahlbetonplatte, keine Auffälligkeiten.

KLAVIER „GESCHMOLZEN“ → EXTREME HITZE
AUF BETONDECKE → STATIK!

Foto 22

Siege im Gang, vom EG ins OG.

Oberseiten mit Vlies und Stufentrittflächen mit aufgelegten Brettern geschützt.

Foto 23

Geländer mit Handlauf, balustradenartige Sprossen.

Foto 24

Stufentrittflächen mit Vlies und Brettern.

Foto 31

Foto Richtung Türe Windfang Hofeingang

Foto 32

Flecken im Bereich der Deckenleuchte und im Bereich der Elektrokanäle in den Deckenwandecken.

Foto 39

Im unteren Bereich der Stiege und im rechts davon nahezu flächige Schlierenbildungen.

Fotos 40 und 41

An der Unterseite der Stiege keine offensichtlichen Schäden zu erkennen.

Foto 57

→ SIEHE ABS. 5/51 / SCHREIBEN SV SCHIEDT V. 9/11/07

Unter dem Fußbodenheizungsverteiler, Versalzung der gesamten Wand zwischen dem Eingang Vorraum und dem Eingang Küche. SANIERUNGSKOSTEN

Heizraum und LagerraumFoto 25

Heizraumtüre, Mittelwand Versalzungen bis ca. 40 über Boden.

Foto 26

Lagerraum Estrich ohne Belag.

Foto 27

Vernässung, aufsteigende Feuchtigkeit, Malschichtabschürfungen, verschmutzte Schlieren, auch an der runden Oberfläche des Kamines.

Foto 28

Decke über dem Heizraum Ausblühungen.

Fotos 29 und 30

Vernässte und versalzte Ecke hinter dem Boiler.

Vorraum Hofseite = BÜROEINGANG

Foto 33

Versalzungen im Bereich des Sockels.

Foto 34

Versalzungen neben der Hoftüre und der Türe in den vordesten Gewölberaum.

WCFoto 35

Boden längliche Fliesenplatten

Büro NordostFoto 36

An der Decke wurden die untere Bekleidung aus GK-Platten und die Dämmung zum Teil abgenommen.

Foto 37

Betonboden, der Parkettbelag wurde laut Kläger abgenommen, an den Außenwänden aufsteigende Feuchtigkeit bis ca. 30 cm, an der Innenwand bis ca. 15 cm über Boden.

Foto 38

Fenster

Vorraum BadFotos 42 und 43

In den Wandecken und der Wand zum Zimmer Südost auffallende verschmutzte Wasserflecken.

Die Verschmutzungen von Wasserflecken- und schlieren entstehen durch das „Durchrinnen“ von Wasser durch die Beschüttung über den Gewölben.

Die Decke ist eine untergehängte Decke aus Holzprofilbrettern.

Bad, WCFoto 44

Fliesenboden beim Türanschlag.

Foto 45

Waschtisch.

Foto 46

Untergehängte Holzdecke, Wände bis 2,0 Meter verflies. NUR IM VORDEREN BEREICH 2m

Foto 47

Wasserschlieren in der Ecke nahe Lüftungsgitter.

Foto 48

Im Vorraum ein Mittelriss im Sturz der Badtüre.

Fotos 49 und 50

WC-Ecke und Wannenecke. → man sieht raumhohe Verfliesung

Zimmer Südost

Der Raum ist allseitig von altem dickem Mauerwerk umschlossen.

GEWÖLBEDECKE

Foto 51

Versalzungen nahe Türleibung bis ca. 40 cm über Boden.

Foto 52

Der Parkettboden hat sich Raummitte ca. 50 cm aufgewölbt. PARKETT EICHE MASSIV 254mm

Fotos 53 bis 56

Salzausblühungen in den Wänden, in der Wand zum Gang ca. 30 bis 50 cm über dem Boden, im Bereich des Einganges nahezu über die gesamte Mauerwandfläche, in einer Ecke typische Flecken durch Kaminversottung und Versalzungen bis ca. einen Meter der Wand zur Küche.

KONSEQUENZ: VERSALZUNG AUCH IM MAUERWERK.
KÖSTEN SANIERUNG?
+ SCHIMMELSPOREN!!

Ehemalige Küche

Vom Augenschein her, der am meisten „vernässte und verschmutzte“ Raum, am Boden war ein Linolbelag.

Foto 58

Südwestliche Ecke

Foto 59

Südöstliche Ecke

Foto 60

Nordöstliche Ecke

Fotos 61 und 62

Nördliche Wand zum Zimmer Südwest, eine Vormauerung vor den Installationen wurde bereits abgebrochen.

Foto 63

RISS SICHER NICHT DURCH ABRUCH DER VORMAUERUNG! STATIK!
Im Tonnengewölbe beim Anschluss an die Außenwand ist ein Riss, der auch in die Leibung der Türe weiterführt, und ein kurzer Horizontalriss beim Gewölbeansatz, vermutlich auf den Abbruch von ca. 10 cm der unteren Wand zurückzuführen, auch ein Abriss dieser Querwand von der Aussenwand erkennbar; Wasserschlieren.

Raum Südost

WEST = BÜRO

Foto 64

Vernässungen und Versalzungen in der Kaminwand zur Küche.

Foto 65

Wand zum Gang, nahe der Türe ist der Parkettboden ist ca. 50 cm aufgewölbt. *PARKETT EICHE MASSIV*

Foto 66

Südwestliche Außenecke.

Beim Anschluss der Wand zur Küche zur Außenwand und zur Gangwand sind in den Ecken senkrechte Risse sichtbar, Risse auch beim Anschluss der Gewölbe an die Stürze der Fenster.

Der Kläger berichtet von der ersten Befundaufnahme der Firma Munters, wofür etwa einen halben Tag gemessen wurde und danach ein Angebot gestellt wurde für Rissverpressungen und Entfeuchtung mit einer Summe von ca. € 17.000,-- (Preis ist aktenkundig). *→ IM AKT STEHT € 90.904,34 (MUNTERS-OFFERT V. 15.3.02)* *SIEHE S 15 POS 4.2.7*

Ein 2. Angebot der Firma Munters wurde vom Versicherungssachverständigen in Auftrag gegeben, für dieses war ein Mitarbeiter der Firma Munters nur etwas unter einer Viertelstunde im Gebäude. *WARUM 17.000,- ??*

SpeisFotos 67 bis 71

An den Wänden wollartige Ausblühungen bis zu 10 Zentimeter Dicke, das Mauerwerk „schwitzt“ an den Gewölbeflächen etwa über 1,50 m bis nach oben, starke Verschmutzungen und Schlierenbildungen.

sh. Angeb. Fa. Munters vom 15.3.2002 (im AKT) → nächste Seite, ohne Strom! %

100 TAGE NACH BRAND!

Munters Trocknungs-Service Ges.m.b.H. - Hochwassergasse 2 - 1230 Wien

Kostenvoranschlag

Herr
Peter Schmölzer

Nr. 12
9812 Pusarnitz

vom: 15.03.02 Zuständig: Glanznig Josef

Seite: 1

Niederlassung Spittal
Ponauer Str. 9
A 9800 Spittal

Telefon: 04762/ 44080
0699/ 18110033

Schadensort:

Peter Schmölzer
9812 Pusarnitz Nr. 12

ANLAGE I
SEITE 1

Wir danken für Ihre Anfrage und bieten Ihnen wie folgt an:

Wir danken für Ihre Anfrage und...

Pos.	Bezeichnung	Stk	Tage	€/Tag	Netto €
001 TROCKNUNG Gewölbedecke mit Leca-Schüttung					
Zimmer:					
	Trocknungseinheit MH270/Hochdruckverdichter	2	21	43,00	1.806,00
	Infrarot- Dunkelfeldstrahler	4	21	17,00	
Bad, Vorraum:					
	Trocknungseinheit MH270/Hochdruckverdichter	1	21	43,00	903,00
	Infrarot- Dunkelfeldstrahler	2	21	17,00	
Küche, Speis:					
	Trocknungseinheit MH270/Hochdruckverdichter	3	21	43,00	2.709,00
	Infrarot- Dunkelfeldstrahler	6	21	17,00	
Wohnzimmer:					
	Trocknungseinheit MH270/Hochdruckverdichter	3	21	43,00	2.709,00
	Infrarot- Dunkelfeldstrahler	6	21	17,00	
	Entfeuchtungsmonteur:	32		33.00/ Std.	1.056,00
	Auf- u. Abbau der Trocknungsanlagen, Messungen, Meßprotokole, verschließen der Einblasöffnungen, An- u. Abfahrten				
	Stromverbrauch voraussichtlich: 19.504,8 Kwh				
002 TROCKNUNG Steinmauer (Altbestand Mst. 100cm)					
Zimmer:					
	Heizstab- Infrarot 150 W	78	21	3,10	5.077,80
	Ventilator 3000m³/h	1	21	17,00	
Bad, Vorraum:					
	Heizstab- Infrarot 150 W	22	21	3,10	1.432,20
	Ventilator 3000m³/h	1	21	17,00	
Küche, Speis:					
	Heizstab- Infrarot 150 W	68	21	3,10	4.426,80
	Ventilator 3000m³/h	1	21	17,00	

24 Stunden-Notruf in ganz Österreich Telefon 080 00 / 68 68 377

Hauptsitz
Munters Trocknungs-Service Ges.m.b.H.
Hochwassergasse 2 - 1230 Wien
Firmenbuch Nr. FN 115034 v
DRV-Nr. 10 16 351
Creditanstalt Bankverein Wien
Kto.-Nr. 0952-36493/00
UID: ATU 146 89 309

Graz
Telefon 0316/77 32 00 0
Telefax 0316/77 32 00 77

Innsbruck
Telefon 0512/34 19 90
Telefax 0512/34 19 91

Klagenfurt
Telefon 0463/33 88 88
Telefax 0463/33 88 89

Leoben
Telefon 038 47 / 55 66
Telefax 038 47 / 55 98

Linz
Telefon 0732/68 08 68
Telefax 0732/68 08 69

St. Pölten
Telefon 02742/88 32 88
Telefax 02742/88 32 88

Salzburg
Telefon 0662/87 55 99
Telefax 0662/87 25 55

Spittal / Drau
Telefon 0663/81 10 03
Telefax

Wien
Telefon 01/6 14 22
Telefax 01/6 14 22 22

Wiener Neustadt
Telefon 02622/2 99 95
Telefax 02622/2 99 95

Zell am See
Telefon 06545/68 98
Telefax 06545/68 98

Munters Trocknungs-Service Ges.m.b.H. - Hochwassergasse 2 - 1230 Wien

Wohnzimmer:

Heizstab- Infrarot 150 W

Ventilator 3000m³/h

Entfeuchtungsmonteur:

Bohrungen für Heizstäbe, anbringen der Heizstäbe,

Messungen, Meßprotokolle, verschließen der Bohrlöcher,

An- u. Abfahrten

Stromverbrauch voraussichtlich: 17.665 kwh

39	21	3,10	2.538,90
1	21	17,00	
52		33.00/ Std.	1.716,00

 ANLAGE I
SEITE 2

003 TROCKNUNG Ziegelmauer (Zubau Mst. ca. 35 cm)

Wf., Stiegenh., Büro, Heizr., Büro 2

 Trocknung der Räume und Wände durch Kondensattrockner
und Ventilatoren

Luftentfeuchter MK08

Ventilator 3000m³/h

Ventilator 3000m³/h

Entfeuchtungsmonteur:

Auf- u. Abbau der Trocknungsanlagen, Messungen,

Meßprotokolle, An- u. Abfahrten

Stromverbrauch voraussichtlich: 19.504,8 Kwh

6	21	10,00	1.260,00
4	21	17,00	1.428,00
4	21	17,00	
6		33.00/ Std.	198,00

004 HORIZONTALSPERRE

gegen aufsteigende Feuchtigkeit Steinmauer (Atbestand Mst. 100cm)

68,8 lfm Injektagen mittels Kunstharz

394,70/ lfm 27.153,98 X

005 HORIZONTALSPERRE

gegen aufsteigende Feuchtigkeit Ziegelmauer (Zubau Mst. ca. 35 cm)

46,2 lfm Injektagen mittels Kunstharz

101,20/ lfm 4.675,44 X

006 FLÄCHENVERPRESSUNG

gegen eindringende Nässe

18,4 m² Verpressung mittels Kunstharz

661,25/ m² 12.167,00 X

007 RISSVERPRESSUNG

kraftschlüssig im Gewölbe

34 lfm Verpressung mittels Spezialkunstharz

132,25/ lfm 4.496,50

+ STROM!

Zahlung:

Netto: öS 1.042.369,80 € 75.753,62

20% Mehrwertsteuer: öS 208.473,96 € 15.150,72

Gesamtbetrag: öS 1.250.843,76 € 90.904,34

 + 17.665 (Stromverbrauch) + 19.504,8 (Stromverbrauch) = 37.169,8
 (X) zusätzlich diese Positionen € 27.502,30

 + MIST
 + STROM!

24 Stunden-Notruf in ganz Österreich Telefon 0800/68 68 377

Hauptsitz
 Munters Trocknungs-Service Ges.m.b.H.
 Hochwassergasse 2 - 1230 Wien
 Firmenbuch Nr. FN 115034 v
 DRV-Nr. 10 16 351
 Creditanstalt Bankverein Wien
 Kto.-Nr. 0952-36493/00
 UID: ATU 146 89 309

Graz
 Telefon 0316/77 32 00 0
 Telefax 0316/77 32 00 77

Innsbruck
 Telefon 0512/34 19 90
 Telefax 0512/34 19 91

Klagenfurt
 Telefon 04 63/33 88 88
 Telefax 04 63/33 88 89

Leoben
 Telefon 038 47 / 55 66
 Telefax 038 47 / 55 98

Linz
 Telefon 07 32/68 08 68
 Telefax 07 32/68 08 69

St. Pölten
 Telefon 02 72/88 32 88
 Telefax 02 72/88 32 88

Salzburg
 Telefon 06 62/87 55 99
 Telefax 06 62/87 25 55

Spittal / Drau
 Telefon 06 63/81 10 03
 Telefax

Wien
 Telefon 01/6 14 22
 Telefax 01/6 14 22 22

Wiener Neustadt
 Telefon 026 22/2 99 95
 Telefax 026 22/2 99 95

Zell am See
 Telefon 06 545/68 98
 Telefax 06 545/68 98



Strom muß bauseits kostenlos zur Verfügung gestellt werden.
Der Stromverbrauch ist als **voraussichtlich** zu betrachten, den genauen Stromverbrauch
geben wir Ihnen nach Abschluß unserer Arbeiten bekannt.
Sollten längere Trocknungszeiten erforderlich sein, werden wir Ihnen diese nicht in Rechnung stellen.

Wir hoffen Ihnen hiermit gedient zu haben und verbleiben in Erwartung Ihres geschätzten Auftrags.

Mit freundlichen Grüßen

Munters Trocknungs-Service GesmbH
Josef Glanznig

MUNTERS
Trocknungs-Service Ges.m.b.H.
Niederlassung Spittal/Drau
Ponauer Strasse 9
A-9800 SPITTAL/DRAU

24 Stunden-Notruf in ganz Österreich Telefon 08000/68 68 377

Hauptsitz Munters Trocknungs-Service Ges.m.b.H. Hochwassergasse 2 · 1230 Wien Firmenbuch Nr. FN 115034 v DRV-Nr. 10 16 351 Creditanstalt Bankverein Wien Kto.-Nr. 0952-36493/00 UID: ATU 146 89 309	Graz Telefon 0316/773200 0 Telefax 0316/773200 77	Innsbruck Telefon 0512/34 19 90 Telefax 0512/34 19 91	Klagenfurt Telefon 0463/3388 88 Telefax 0463/3388 89	Leoben Telefon 0 38 47 / 55 66 Telefax 0 38 47 / 55 98	Linz Telefon 07 32/68 08 68 Telefax 07 32/68 08 69	St. Pölten Telefon 027 42/88 32 88 Telefax 027 42/88 32 888
	Salzburg Telefon 06 62/87 55 99 Telefax 06 62/87 25 55	Spittal / Drau Telefon 0663/8110 03 Telefax	Wien Telefon 01/6 14 22 Telefax 01/6 14 22 22	Wiener Neustadt Telefon 026 22/2 99 95 Telefax 026 22/2 99 955	Zell am See Telefon 065 45/68 98 Telefax 065 45/68 98 8	

BEGEHUNG VON AUSSEN

Beginnend an der Nordwestecke im Uhrzeigersinn.

Die Fassaden sind Wärmedämmverbundfassaden der Fa. STO, die Wärmedämmplatten des Systems sind Herteplastplatten mit Polystyrolschaum, mit 3 cm Oberputz.

Nordfassade

Fotos 72 und 73

Nordwestecke und Nordfassade.

Foto 74

Feuchtigkeitsschäden nicht erkennbar, Risse der Dämmplatten des Wärmedämmverbundsystems zeichnen sich ab.

Foto 75

Riss bei der Türe zum Abstellraum, Heizraum (Nordseite).

Ostfassade

Foto 76

Nordostecke, Wasserschlieren, abgefallene Putzschichten über den Dämmplatten im oberen und unteren Bereich, Dachrohr nicht mehr vorhanden.

Fotos 77 und 78

Probeöffnungen im Bereich horizontaler Fassadenrisse.

Fotos 79 und 80

Ostfassade nördlicher und südlicher Teil

Senkrechter feiner Riss in der Fuge zwischen Altbau und angebautem Teil.

Foto 81

Senkrechter Riss nahe der Südostecke

Foto 83

Fassade östlicher Teil

Südfassade

Im Bereich der Abrinnöffnungen die im Zuge der Brandbekämpfung errichtet wurden, starke Verschmutzungen der Fassade und auch Putzabbröckelungen.

Foto 82 → RISS AUCH INNEN IM RAUM SICHTBAR → STATIK / FESTIGKEIT
Senkrechter Riss neben dem 2. Fenster nach der Südostecke

Foto 84

Neben Küchentüre, Horizontalriss im Bereich der starken Wasserschlieren durch Brandwasserableitungen..

Foto 85

Fassade westlicher Teil.

Foto 86

Riss rechts von der Schliere unter über dem Putzabbruch.

Foto 87

Senkrechter Riss rechts neben dem letzten Fenster nach oben und unten.

Foto 88

Detail, Riss nach oben.

Foto 89

Detail, Riss nach unten.

WestfassadeFoto 90

Erstes Fenster Richtung Norden, linke Fensterleibung ein senkrechter Riss nach unten und oben.

Foto 91

Nordfassade mit Eingang, beim zweiten Fenster Richtung Norden, rechte Fensterleibung ein nach oben führender Riss, linke Fensterleibung senkrechter Riss nach oben ein feiner nach unten Richtung Sockel ein breiterer Riss.

Foto 92

Rissdetail

Anmerkung

Der Klagsvertreter hat in der Verhandlung ein Konvolut von Lichtbildern übergeben, die als Beilage ./X zum Akt genommen wurden.

Der unterzeichnete Sachverständige hat diese insgesamt 31 Farbbilder nach dem Aufnahmedatum geordnet und auf insgesamt 14 Blätter geklebt und kopiert, diese Blätter werden dem Gutachten angeschlossen und die Originale gleichzeitig dem Gericht übermittelt.

C. GUTACHTEN

Vorbemerkungen

In den Wänden und in Gewölben des Altbaues bestehen Auffälligkeiten wie konstruktiv bedingte Risse die typisch für nicht unterkellerte historische Massivbauten sind und mit Sicherheit bereits vor dem Brand vorhanden waren.

Warum diese Gegebenheiten in den von den Parteien vorgelegten Gutachten nicht erwähnt sind, kann vom unterzeichneten Sachverständigen nicht nachvollzogen werden.

Die seinerzeit über das gesamte Erdgeschoß betonierte Stahlbetonplatte ist kurzfristig wasserdicht, und verhinderte so im Zusammenhang mit dem Ableiten des Löschwassers über die hergestellten Abrinnöffnungen das Eindringen von großen Mengen des Löschwassers in das darunterliegende Mauerwerk.

Löschwasser konnte nur über die Öffnungen in dieser Decke, wie Leitungsdurchbrüche, Kamine u. Installationsschächte u. Leitungen in das Erdgeschoß dringen und eine Durchfeuchtung des Mauerwerks und anderer Bauteile verursachen.

Die starken Verschmutzungen der Mauer- und Gewölbeflächen sind durch die „Auswaschung“ der Beschüttung über den Gewölben oder anderen Stoffen zu erklären.

Durch das von oben eindringende und von unten im Putz und Mauerwerk aufsteigende Brandwasser sind nach dem Brand die starken Vernässungen und vorhandenen Ausblühungen des Mauerwerks verursacht worden.

In einigen Räumen im Erdgeschoß des Altbaues wurden die Parkettböden nach dem Brand nicht herausgerissen, obwohl sich die Böden aufgewölbt haben.

Es gibt keine Hinweise, dass gegen die vor beschriebenen Schäden nach dem Brand etwas unternommen wurde.

Die Holzfenster und Türen im Erdgeschoß sind gängig.

Die Holzstiege in das Obergeschoß ist durch das vollständige Auflegen eines Vlieses und Auflegen von Brettern auf die Stufenauftrittsflächen nach dem Brand geschützt worden, was den Schluss zulässt, dass keine Schäden vorhanden waren, die aus technischen und wirtschaftlichen Gründen eine Weiterverwendung ausgeschlossen hätten.

Zur gleichen Ansicht kommt auch der Sachverständige Ing. Bernthaler, der in einem Schreiben an Mag. Dr. Motschiung vom 7.2.2007 anführt (s. Beilage ./7-Seite 2), dass grundsätzlich zum Zeitpunkt der Endbesichtigung klar war, dass eine Rettung des Erdgeschoßes gegeben ist.

Eine Beurteilung des Zustandes am Befundtag durch den Unterzeichneten kommt zum Ergebnis, dass fast fünf Jahre nach dem Vorfall das erhalten gebliebene Restbauwerk als technisch sanierbar zu bezeichnen ist.

→ AUCH WIRTSCHAFTLICH SINNVOLL, 2

→ GARANTIE FÜR STATIK, TROCKENHEIT 2 US4.

Durch eine technische Trocknung können die in der Zeit zwischen dem Brand und dem Befundtag nicht natürlich ausgetrockneten Bauteile, wie Wände, Gewölbe usw. derart getrocknet werden, dass dadurch keine Beeinträchtigung für den Neuausbau der Räume besteht.

Hiezu ist der Abtrag und Neueinbau aller Holzböden, örtliches Abschlagen und Neuverputzen von Wand-, Decken- und Gewölbeflächen, Ausmalen der Räume, Reparatur oder Austausch von geschädigten Haustechnikteilen usw. erforderlich.

Diese Leistungen wären mit Sanierungsleistungen vergleichbar, wie sie z.B. nach einem Hochwasser anfallen, nach einem solchen werden die Gebäude außer bei Standsicherheitsproblemen auch nicht abgerissen.

SIEHE SCHREIBEN BT. SCHMIEDT VOM 9.11.2007

VOM 30.11.2007

UND VOM 17.12.2007

Zu den Fragen des BeschlussesGrundlagen:

Beilage ./V	Ausführungsplan 1 : 50 Planungsbüro Meinel GesmbH 1985
Beilage ./U	Ausschnitt Grundriss OG 1 : 50, mit gefärbelten Wänden
Beilage ./O	Einreichplan 1 : 100, 4 Ausschnitte Größe A3
Beilage ./K	Seiten 1, 2, 3 und 4, Handskizzen Naturaufmaße EG, OG, Schnitt und Dachflächen 1 : 100, 4 Skizzen A4

1) Neuwert des Brandobjektes vor dem Brand?Altbau EG - Umbauter Raum

$$(18,40 \times 7,70 \times 3,70 = 524,22 \text{ m}^3)$$

- ⑤ 4 Abminderung wegen des ungünstigen Verhältnisses zwischen Brutto- und Nettogeschossfläche Altbau - Neubau :
 $77\%/62\% = 1,24$ ergibt einen Bemessungswert von $524,22/1,24 = 422,75 \text{ m}^3$ gerundet 420 m^3 . $\rightarrow 524 \text{ m}^3$

Zubau EG - Umbauter Raum

$$(8,40 \times 18,40 \times 3,30 = 510,04 \text{ m}^3) \text{ gerundet } 510,00 \text{ m}^3$$

Ausbau OG - Umbauter RaumBewohnter Raum

$$(16,0 \times 1,0 = 16,0) + (16,0 + 12,0/2 \times 1,88 = 26,32) = 42,32 \text{ m}^2 \times 18,40 \text{ m} = 779 \text{ m}^3 \text{ gerundet } 779,00 \text{ m}^3$$

Dachraum

$$12,0 + 4,70/2 = 28,80 \times 18,40 = 518,88 \text{ m}^3$$

Die Herstellungskosten für einen Dachraum sind gegenüber den eines Wohnraumes um 70% geringer.

$$\text{Bemessungswert } 518,88 \times 30/100 = 155,66 \text{ m}^3 \text{ gerundet } 155 \text{ m}^3$$

Der Richtpreis der Herstellungskosten zur Bewertung von Wohnungshäusern beträgt in Kärnten bei einer Raumhöhe von ca. 2,60 m bei guter Ausstattung $323,00 \text{ €/m}^3$ brutto. $\rightarrow$ ①

$$\text{Bemessungswert umbauter Raum : } 420,00 + 510,00 + 779,00 + 155,00 = 1.864,00 \text{ m}^3 \times 323,00 \text{ €} = 602.000,00 \text{ €} \rightarrow$$

$$\text{Neuwert : } 1.864,00 \text{ m}^3 \times 323,00 \text{ €/m}^3 = 602.000,00 \text{ €} \rightarrow$$

$$\text{oder NFL } 437 \text{ m}^2 \times 1.400 \text{ €/m}^2 = 611.000 \text{ €} - \text{gemittelt } 605.000 \text{ € brutto.}$$

Der Neuwert des Brandobjektes vor dem Brand betrug incl. MWSt.

$$\text{€ } 605.000,00 = 6.345.000 \text{ ATS} = \text{WERT LT. POLIZEI}$$

- ① LT. „DER JACHVERSTÄNDIGE“ 1/2002 $\rightarrow$ bei STANDARD € $316/\text{m}^3 + 20\% \text{ MWST} = 379,20/\text{m}^3$
 WERTE FÜR 2000! (+ Index 1,200!!)
- ② - - - $\rightarrow$ bei GUTER AUSST. + 20% = $379,20 + 20\% = 455 \text{ €/m}^3$
 bei STANDARD € $1393,-/\text{m}^2 + 20\% \text{ MWST} = 1671,50/\text{m}^2$
 bei GUTER AUSST. + 20% = $1671,50 + 20\% = 2005,80 \text{ €/m}^2$
- ③ $2047 \text{ m}^3 \times 379,20 = 776.222,40 \text{ €}$ } INCL. MWST ABER
 OHNE 20% ZUHLAGE VON STANDARD AUSSTATTUNG
 AUF GUTE AUSSTATTUNG
- ④ $437 \text{ m}^2 \times 1671,50 = 730.445,50 \text{ €}$
- ⑤ ZUSÄTZLICH NOCH KORREKTUR DER HÄSSEN NOTWENDIG

2) Zustand des Brandobjektes unmittelbar nach dem Brand, sowie im November 2002?

Der Zustand des Brandobjektes unmittelbar nach dem Brand kann nur aus den Beschreibungen von Beteiligten und Zeugen, sowie Lichtbildern abgeleitet werden.

Unmittelbar nach dem Brand wurden die Brandreste des Obergeschoßes abgetragen und zur Absicherung das massive erdgeschossige Gebäude eingehaust. Diese Kosten sind in der nachfolgenden Bewertung nicht enthalten.

Durch die Einhausung sind keine weiteren Schäden am Restgebäude entstanden, so dass der Zustand des Brandobjektes im November 2002 als gleich wie unmittelbar nach dem Brand anzunehmen ist.

→ NEIN! → AUSBLÜHUNGEN, SCHIMMEL
→ STATIK + → FEUCHTE NACH BRAND!

3) War – und wenn ja in welchem Umfang – die Brandruine nach dem Brand bzw. im November 2002 weiter verwendbar?

Die Brandruine war nach dem Brand und im November 2002 wieder verwendbar. Die Außen- und tragenden Innenwände, das Gewölbe und die Stahlbetondecken über EG und die Unterbetone im EG waren wieder verwendbar. Die Holzfensterstöcke samt Flügel, die massive Haustür sowie die massive Holzstiege waren unter Berücksichtigung entsprechender Sanierungsmaßnahmen ebenso wieder verwendbar.

4) Wert der jeweils verwertbaren Reste?

- ① Der Wert des verwertbaren Restes ist mit dem Wert der Baumeisterarbeiten eines vergleichbaren „neuen“ Rohbaues gleichzusetzen. Der Rohbauwert eines Gebäudes ist beim Altbau mit $50\% \times 0,6 = 30\%$ und beim Zubau mit $40\% \times 0,6 = 24\%$ der Gesamtherstellungskosten anzusetzen. (Der Faktor 0,60 ist der Anteil der Baumeisterarbeiten vom Rohbau.)

4.1 Daraus folgt:

Erdgeschoß:

Altbaubestand:

Zubau EG

$$420 \text{ m}^3 \times 30\% \times 323 \text{ €/m}^3 = 40.700,00 \text{ €}$$

$$510 \text{ m}^3 \times 24\% \times 323 \text{ €/m}^3 = 39.535,00 \text{ €}$$

$$\text{Summe } 80.235,00 \text{ €}$$

(Handwritten notes:
 - 572 m³ (circled)
 - 524,22 m³ - ABSCHLAG = 420 m³
 - BEI 379,20 €/m³
 - GARANTIE FÜR STATIK VON NEU?

- ① SANIERUNG MAUERKRISSE IN WAND + DECKE (AUCH BEI NEUBAU NOTIG?)
 SCHIMMELBILDUNG → SANIERUNG → WELCHE KOSTEN? → ABZUG VOM „ROHBAU NEU“

HINWEIS:

BEI ANNAHME VON

$$524 \text{ m}^3 (\text{ALTBAUBEISTAND}) \times 30\% \times 379,20 \text{ €/m}^3 = 59.578,20 \text{ €}$$

$$572 \text{ m}^3 (\text{ZUBAU EG}) \times 24\% \times 379,20 \text{ €/m}^3 = 52.056,60 \text{ €}$$

1096 m³

SUMME 111.635,40 €

STATT 80.235,00 € WIE 4.1

ERHÖHUNG REISTWERT UM € ~31.400,-

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

4.2.1	Abschieren des Wandputzes samt Entsorgung	
	380 m ² x 18,0 €/m ²	6.840,0 €
4.2.2	Abschlagen des Gewölbeputzes inkl. Entsorgung	
	100 m ² x 22,0 €/m ²	2.200,0 €
4.2.3	Abschlagen des Deckenputzes beim Zubau und Entfernen der Schalungen inkl. Entsorgung	
	126 m ² x 18,0 €/m ²	2.268,0 €
4.2.4	Fußboden abbrechen, samt Aufbau	
	225 m ² x 25,0 €/m ²	5.625,0 €
4.2.5	Abbauen der Installationsleitungen u. Entsorgung PA	3.000,0 €
4.2.6	Abtragen der Einhausung samt Entsorgung PA	6.000,0 €
	ca. 3 Mann -3 Tage x 9 Std x 48 €	
4.2.7	Trocknung der Räume mit Entfeuchter	
	9 Geräte x 18 Tage x 25 €/Tag	4.050,0 €
4.2.8	Abschlagen Außenputz und Vollwärmeschutz	
	210 m ² x 25,0 €/m ²	5.250,0 €

Summe Leistungen Pkt. 4.2 **26.233,0 €**

FEHLT
BEI
ADDITIONS-
SUMME

VOLUMEN
224 m³
HAUWERK

35.233,-

4.3 Wert der verwertbaren Bauteile:

4.3.1	Fenster ca. 12 Stk x 700 €/Stk abzügl. 50% für Instandsetzung	4.200,0 €
4.3.2	Wert der Haustür, 2-flügelig aus Vollholz abzüglich Sanierung	1.200,0 €
4.3.3	Wert der massiven Holzterrasse, abzügl. der Instandsetzungsmaßnahmen	7.550,0 € - 40%
		4.500,0 €

Wert der Bauteile Pkt. 4.3 **9.900,0 €**

Wert der jeweilig verwertbaren Reste:

Objektwert, Ansatz Rohbau Baumeister (Pkt 4.1)	111.635,-	80.235,0 €
Abzüglich Instandsetzungsmaßnahmen 1-8 (Pkt 4.2)	35.233,-	-26.233,0 €
Zuzüglich Wert der vorhandenen nutzbaren Bauteile	9.900,-	9.900,0 €

Wert der verwertbaren Reste gerundet **€ 64.000,00**

26.302,-

54.902,-

FEHLT BEI
Trocknungs-
aufwand

- STROHKOSTEN
- KOSTEN IR-STRAHLER
- KOSTEN WANDBOHRUNGEN FÜR IR-STRAHLER.
- KOSTEN VERSCHLIESSEN DER WANDBOHRUNGEN

Ing. Ferdinand

SCHMIEDT

BAUNTERNEHMEN

VOLUMEN

MAUERWERK

(TROCKENAUFWAND) ²

FÜR 224 m³ FEINMAUER

Mit bis 180 cm Dicke!

ERMITTLUNG m³ - MWK

Wohnraum auf EG

SCHÜLLER PETER

EG WH-ALT

$$18,40 \times 0,88 \times 3,50$$

$$4,40 \times 0,85 \times 3,50$$

$$5,30 \times 0,69 \times 3,50$$

$$6,10 \times 0,85 \times 3,50$$

$$14,75 \times 0,60 \times 3,50$$

$$6,0 \times 0,96 \times 3,50$$

$$6,0 \times 1,15 \times 3,50$$

$$= 172,99 \text{ m}^3$$

+ Dache

$$7,47 \times 18,70 \times 0,35$$

$$= 48,11 \text{ m}^3$$

m³ MWK

=

224,10 m³

5) Neuwert des neu errichteten Wohnhauses sowie der ausgebauten Geschäftsräumlichkeiten zum Zeitpunkt von deren Errichtung?

BEFUND UND GUTACHTEN

A) Lager und Büro – Um- und Ausbau

Investition in den Um- und Ausbau des bestehenden Lagergebäudes „Bürogebäude Schmölzer“ auf dem Grundstück .42/1 der EZ 27, KG .Pusarnitz

Dem SV wurden zur Beurteilung der Investitionskosten nachstehende Unterlagen vorgelegt:

A.1). 1 Einreichplan als Beilage ./A6 mit baubehördlicher Genehmigung, Vermerk vom **22.08.1980** mit der ZL 3789/2180 und dem Planvermerk, Einreichplan für Lagerzubau Peter Schmölzer. Aus diesem Plan ist erkenntlich, dass zu einem Bestandsobjekt, ein Zubau im Ausmaß von 15 x 8 m errichtet wurde. Aufgrund der Planvorlage wird festgehalten, dass es sich um ein eingeschößiges Gebäude mit Flachdach handelt. Ein entsprechendes Ausführungsdetail über den Dachaufbau etc. liegt vor.

A.2) Bedingt durch die Notwendigkeit, Ersatzräumlichkeiten nach dem Brand zu schaffen, wurde von Herrn Peter Schmölzer der Um- und Aufbau bzw. Ausbau des bestehenden Objektes aus dem Jahr 1980 veranlasst. Die baulichen Maßnahmen sind im Einreichplan (Beilage ./B) dargestellt. Diese baubehördlich genehmigte Bauführung wurde im Bescheid vom 26.03.2003 dokumentiert.

A.3) Die Unterlagen stammen von Herrn Arch. DI Bernsteiner. Auf der Einreichplanung, Nov. 2003, ist der Erdgeschoßgrundriss, Ausbau des bestehenden Lagergebäudes aus dem Jahr 1980, sowie der Umbau des Altbestandes vor dem Jahr 1980 zu Büroräumlichkeiten ersichtlich. Weiters der Ausbau des Obergeschoßes im Ausmaß von 10 x 7,60 m, der Vorbau eines abgehängten Stahlportales, eine Schnittführung im Maßstab 1:50 und auch einige Ausführungsdetails.

A.4) Vom SV wurde in Ergänzung zu den vorgenannten Unterlagen eine Bilddokumentation (3 Seiten mit der Bildfolge 1-15) am 30.05.2007 angefertigt. Dem Einreichplan liegt eine Baubeschreibung von Herrn Arch. DI Bernsteiner, datiert mit 11.02.2003 bei. Aus dieser Beschreibung ist von Pkt. A-D die Baudurchführung und der Umbau der bestehenden baulichen Anlage nachvollziehbar.

A.5) Nachstehend folgende Raum- und Nutzungszuordnung:Erdgeschoß:

Büro und Sanitärräumlichkeiten:	50,12 m ²	
Lagerraum für Büromaterialien:		82,61 m ²

Obergeschoß:

Büros:	66,97 m ²
--------	----------------------

Büronutzung EG und OG:	117,09 m ²
------------------------	-----------------------

Lagernutzung für Papier- und Schreibwarenwaren	82,61 m ²
--	----------------------

Gesamtnutzfläche: 184,06 m²

Dem Sachverständigen wurden zu den vorgenannten Planunterlagen auch ein Ordner mit Rechnungen von der Bauführung übermittelt. Von Seite des SV wurden diese Unterlagen gesichtet, die bezahlten Rechnungen aufgelistet und mit einer vom SV erstellten Kalkulation verglichen.

A.6. Bewertung Lager & Bürogebäude:Erdgeschoß Umbau:

Im Althaus		
27,83 m ²	x	1.100,-- €/m ²
		27.830,-- €

Umbau im Lager für Büro		
30 m ²	x	900,-- €/m ²
		27.000,-- €

Umbau für Lageradaptierung zur

Nutzung für Büromaterialiendepot

75 m ²	x	550,-- €/m ²	41.250,-- €
-------------------	---	-------------------------	-------------

Vordach Konstruktion samt Verglasung

(Kosten entnommen aus der Rechnungsaufstellung)	2.500,-- €
---	------------

Summe Erdgeschoß 98.580,-- €

Dachgeschoßausbau:

Ausbau des Dachbodens für Büronutzung einschließlich der
Fassadeninstandsetzungsmaßnahmen gem. Beschreibung des Architekten

67 m² x 1.200,--€/m² Summe Dachgeschoß 80.400,-- €

Summe EG und DG 178.980,-- €

+ 20 % MWSt 35.796,-- €

Summe incl. MWSt 214.776,-- €

+ Rechnung Fa. Mayreder für die Wiederherstellung
der Strom und Telefonzuleitungen nach dem Brand (Re vom 12.08.2002) 4.067,--€

SUMME EG + DG 218.843,-- €

Aufgrund der Auszüge aus der Buchhaltung ergibt sich eine Gesamtinvestition für den
Lagerumbau und Adaptierung des ehemaligen Gebäudes von 224.573,-- €.

Somit ergibt sich ein Differenzbetrag zu dem vom SV kalkulierten Betrag (218.843,--€)
von 5.500,-- €.

Der Differenzbetrag ist geringer als 3 %.

B) Wohnhaus-Neubau als Ersatzbau

Dem SV wurden nachstehende Unterlagen zur Begutachtung und Prüfung übergeben:

B.1 Polierpläne aus dem Jahr 2003 vom Untergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachdraufsichten und Schnitte

B.2 Vom SV wurde eine entsprechende Fotodokumentation (Bild 1-27) angefertigt, bei der einerseits die Fassadenausgestaltung samt der vorgelagerten Balkonkonstruktionen mittels Stahlrahmen und aufgesetzten Holzbelegen sichtbar ist.

B.3 Der im freigesetzten Untergeschoß vorgesehene Garagenbau ist mit einem Flachdach versehen. Sämtliche Bauteile sind wie in den Bauausführungsplänen ersichtlich, in massiver Bauweise errichtet. Die Fassadenverkleidungen samt der dahinterliegenden Wärmedämmung sind in der Bilddokumentation ersichtlich.

B.4 Auf den im Polierplan des Erdgeschoßes dargestellten Wintergarten wurde im Zuge der Bauausführung verzichtet.

B.5 Die im Untergeschoß gelegenen Räumlichkeiten haben eine sehr gute Ausstattung und sind in der Bildfolge dokumentiert.

B.6 Im Obergeschoß befinden sich Schlafräumlichkeiten und ein Badezimmer sowie ein Vorraum über den eine Balkonkonstruktion erreichbar ist. Die Ausstattung der Sanitärräumlichkeiten ist hochwertig - ebenso die verwendeten Materialien.

B.7 Im Wohnzimmer (Bild 23) wurde ein Kachelofen errichtet.

Dem Erdgeschoß ist ein Eingangsportal mit einer Stahlkonstruktion samt Glasüberdachung vorgesetzt.

Die Aufgangsstiegen vom Erdgeschoß ins Dachgeschoß sind mit einer Stahlkonstruktion und einem aufgesetzten Pfostenbelag ausgeführt. Die Stiegen- und Galeriegeländer sind mit Glasfüllungen versehen (siehe Bilddokumentation)

B.8 Betreffend die technische Ausstattung wird auf die beiliegenden Rechnungen der Professionisten verwiesen. Die hochwertige technische Ausstattung der Sanitärräumlichkeiten und der Heizungsanlage dokumentiert sich in relativ hohem Anteil der Sanitärausstattung (Wärmepumpe-Zentralheizung).

B.9 Die Überprüfung der übermittelten Rechnungen, betreffend Bauführung und Ankauf von Materialien liegt bei.

Im Zuge der Überprüfung wurde festgestellt, dass für die Baumeisterleistungen Pauschalsummen, gem. Vereinbarung mit der Fa. Essmann-Bau aus Spital, bezahlt wurden. Eine detaillierte Auflistung hierzu gibt es nicht. Durch Überprüfung der Rechnungen wird festgestellt, dass sehr viele Baumaterialien für die Baumeister und Zimmermannsarbeiten und Professionistenleistungen vom Herrn P. Schmölzer selbst im Baustoffhandel angekauft wurden, um diese den ausführenden Firmen beizustellen. Somit ist ersichtlich, dass ein Teil der Bauleistungen lediglich Arbeitsleistungen beinhaltet.

B.10. Bewertung des Wohnhausneubaues:

→ SIEHE "DER SACHVERSTÄNDIGE" 1/2002
SIE NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN IM
SACHWERTVERFAHREN!

Bewertung der ausgeführten Bauleistungen nach Besichtigung und Kalkulation des SV unter Zuhilfenahme entsprechender Fachliteratur, der Liegenschaftsbewertung Heimo Kranewitter und Zuhilfenahme des Immobilienpreisspiegels der Wirtschaftskammer, der Vermögenstreuhanderimmobilienpreisspiegel 2004 und der vom SV erstellten Baukostensammlung.

B.10.a Untergeschoß

Polierplan UG – Maßstab 1:50 vom 04.04.2003

Außenmaß: $26,37 \text{ m} \times 7,78 \text{ m} =$

zuzüglich eines vorspringenden

205,16 m²

212,23 m²

Stiegenhauserkers $6,40 \text{ m} \times 1,55 \text{ m} =$ 9,98 m²

→ MIT DÄMMUNG: $6,50 \times 1,65 =$ 10,73

Gesamtbruttogesoßfläche von 215,08 m² = 730 m³ umbauter Raum

LT. ÖNORM B 8000 → MIT AUSSENMAUERN $222,76 \text{ m}^2 \times 3,40 = 757,38 \text{ m}^3$

Nutzflächen: unterschiedliche Ausstattung

VON UK FUNDAMENTPL. BIS OK FFB OG

Garage	57,39 m ²			
Diele		17,98 m ²		
Sanitäre		3,66 m ²		
Haustechnik	14,64 m ²			
Lager	26,93 m ²			
Lager (ARBEITSRAUM PARQUETBODEN)	26,93 m ²	26,93		
Lager			17,67 m ²	
Lager			16,30 m ²	
Summe NFL	125,89 m ²	21,64 m ²	33,97 m ²	181,50 m ²
€/m ² NFL	1.040,00 €	1.170,00 €	780,00 €	
Summe	130.925,00 €	25.319,00 €	26.496,00 €	182.740,00 €

162.918,90

97.427,-

226.841,-

182.740,00 € / 730 m³ → 250,00 €/m³

226.841,- € / 757,38 m³ → 299,66 €/m³

LT. "DER SV..." NUR KELLER € 231,60/m³

HIER ABER 48,57 m² WOHNRAUM
UND ALLES VERFLIEST (RAUMHOCH)
WIE GARAGE, HAUSTECHNIK, ...

B.10.b Erdgeschoß

Das Erdgeschoß wurde mit 25 cm massiven Wänden ausgeführt. Auf diese Wandkonstruktionen wurden ca. 12 cm Wärmedämmung aufgebracht, mit einer außenseitigen Lärchenholzplattenverkleidung.

Bruttogeschoßfläche: 153 m² einschließlich des überdachten Terrassenbereiches

Bruttogeschoßfläche des ausschließlich umbauten Wohnraumes: 118 m²

16 cm Dämmung!

Terrasse – <u>Betonplatten auf Flachdach:</u>	→ NO SIND BETONPLATTEN! → TATSÄCHL. HOLZBELAG
62 m² x 80,--€ =	4.960,--€
7,54 x 7,78 = 58,66 m² x 100,--€ =	5.866,--€ → 5.866,--
Terrasse – unter Dach mit Holzbelag:	
39 m² x 100,--€ =	3.900,--€
5,23 x 8,21 m = 42,94 m² x 100,--€ =	4.294,--€ → 4.294,--
Konstruktive Terrassen mit Holzbelag:	
45 m² x 280,--€ =	12.600,--€
(13,05 x 1,57) + (5,21 x 5,56) = 20,49 + 28,97 m² = 49,46 m² x 26,--€ =	1.281,--€ → 1.281,--
Nettowohnnutzfläche	
98 m² x 1.400,--€ =	137.200,--€ → 137.200,--
LT. „DEK SV“ 1393,-- + 20% f. HOCHWERTIGE AUSST. = 2005,92 €/m² x 98 m² = 196.580,16	Summe EG 158.660,00 €
	220.588,16

B.10.c Obergeschoß:

Plan 003 Bruttogeschoßfläche: 104 m²

Überdachung der Terrasse →

40 m² x 175,--€ =

→ LT NE 2004/07 JA TISCHBEITIGER →

Balkonkonstruktion:

17,8 m² x 280,--€ =

1,74 x 13,73 m = 23,89 m² x 280,--€ =

Wohnnutzfläche

83,28 m² x 1.450,--€ =

LT. „DEK SV“ 1393,-- + 20% f. HOCHWERTIGE AUSST. →

+ 20% MWST = € 2005,91/m²

7.000,--€ →

9.952,08

→ OHNE SPENGLER. = € 1351,20 NEN +

4.984,--€

6.689,20

120.756,--€

167.053,--

Summe OG

132.740,00 €

183.694,0

Gesamtsumme: Untergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß (a, b, c)

474.140,00 €

601.372,--€

ZUSAMMENSTELLUNG:

UG 197.045,--

EG 220.588,--

OG 183.694,--

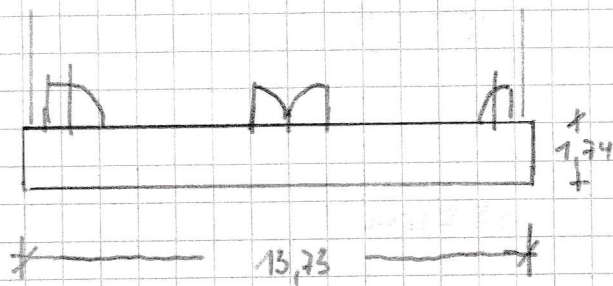
SUMME 601.372,--

FEHLT KOMPLETT: TERRASSE UG: (125 x 13,75 m) + (4,99 x 3,79 m) = 36,10 m² x 100€ = 3.610,--
TERRASSENBELAG EG WEST: (4,31 + 9,44 + 8,92) x 0,62 = 14,06 m² x 50,--€ = 703,--

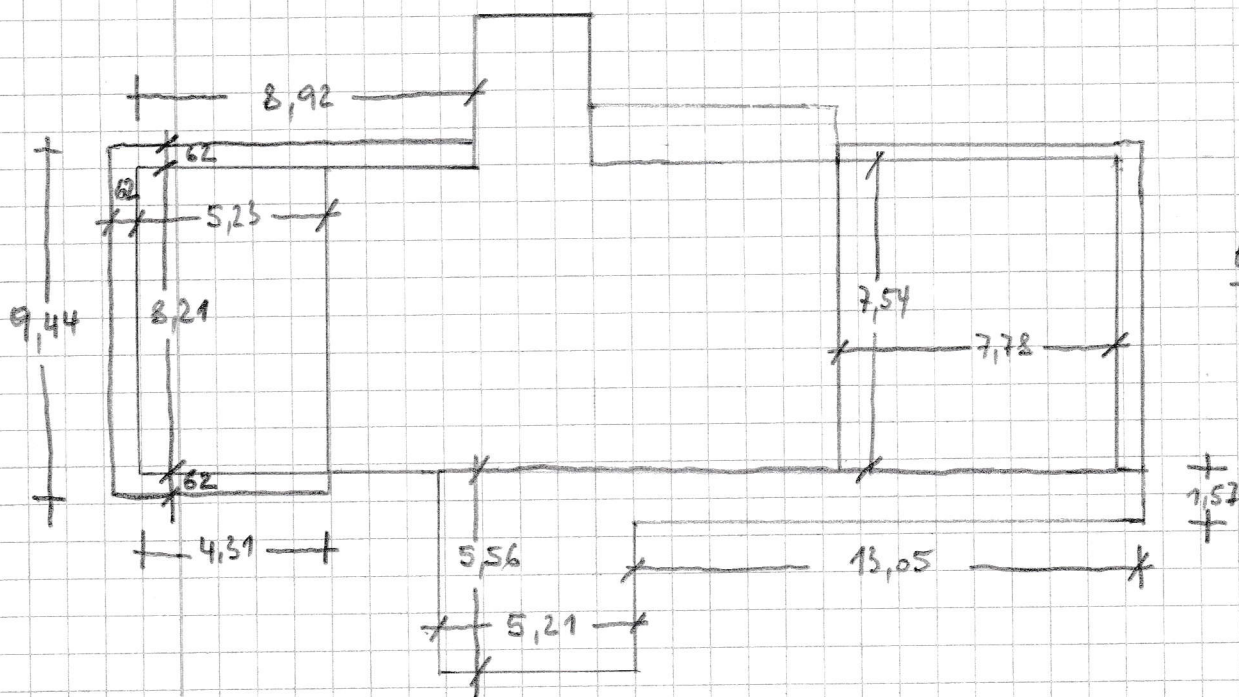
SUMME 605.685,--

TERASSENTFLÄCHEN HOLZBELAG. NEUBAU

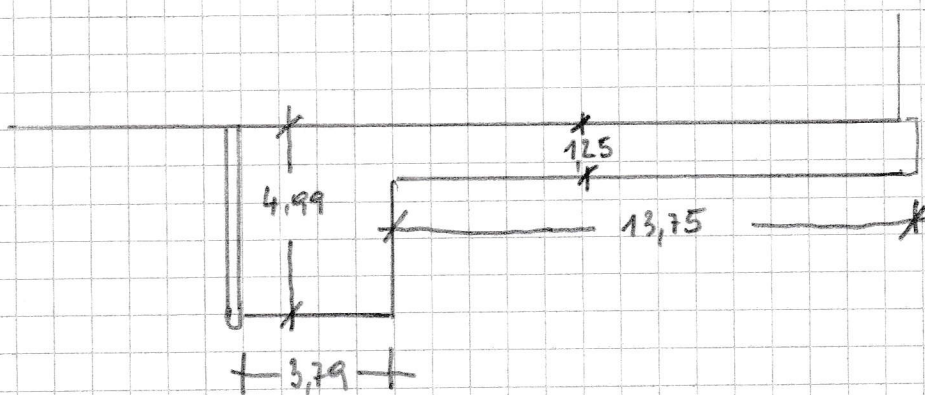
OG



OG



EG



UG

nur einfacher Spezialwohnbau!

- SV SCHIEDT SCHREIBEN 9.11.07
- RICHTWERTE DER SV " 1/2002

B.10.d Vergleich mit Werten aus der Literatur

→ SIEHE "DER SACHVERSTÄNDIGE"
AUSGABE 1/2002

Für sehr gute Ausstattung

RICHTWERTE FÜR STANDARDWST.

Wohnnutzfläche

* NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN IM
SACHWERTVERFAHREN *

$$183 \text{ m}^2 \times 1.450,-- \text{ €/m}^2 = 262.450,-- \text{ €} \rightarrow 461.060,--$$

$(48,57 + 98,0 + 83,28 \text{ m}^2) = 229,85 \text{ m}^2 \times (1393,-- + 20\% \text{ AUSSTATTUNG} + 20\% \text{ MWST}) = 2005,92 \text{ €/m}^2$

Zuzüglich der großzügig angesetzten

Terrassen und Überdachungen

5366,-- + 4294,-- + 13.842,-- + 9.952,-- + 6.689,-- = 33.000,-- € → 44.962,--

Untergeschoßflächen, Garagen und hochwertig ausgestattete Lagerflächen und Arbeitszimmer im UG:

$$181 \text{ m}^2 \times 1.450,-- \text{ €} \times 65\% = 170.592,-- \text{ €} \rightarrow 200.792,--$$

$(181 \text{ m}^2 - 26,93) = 154 \text{ m}^2 \times 2005,92 \times 0,65 = 466.042,-- \text{ €} \rightarrow 706.814,--$

Somit weicht der Vergleichswert der vom SV ermittelten kalkulierten Kosten von 474.000,-- € zum herangezogenen Wert vom Immobilienpiegel von 466.000,-- € um rd. 8.000,-- € ab (entspricht ca. 2 %).

Die Kostenaufstellung, der aus der Buchhaltung entnommenen Rechnungen, ergibt gesamt einen **Zahlungsbetrag von 423.110,-- €, inkl. MWSt.**

Der sich somit ergebende Differenzbetrag von Kostenschätzung in Vergleichswerten aus den Immobilienpiegeln und den tatsächlichen Investitionen ergibt ca. 11%. Diese Differenz rührt vor allem daher, dass ein Gutteil der Erdarbeiten, Zukauf von Bau- und Ausstattungsmaterialien direkt von Herrn Schmölzer angekauft wurden und somit ein aliquoter Anteil an Materialzuschlag und Baustelleneinrichtung nicht zu bezahlen war.

C. SONDERKOSTEN

Aufgrund des Aktenstudiums vom SV wurden nachstehender Sachverhalt, betreffend die vorgelegten Rechnungen für das Wohnhaus, festgestellt:

C.1 Containerbeistellung für Büro und Lagerbetrieb

Rechnung der Fa. Alpine Mayreder vom 16.07.2003	8.473,21 €
Rechnung der Fa. Alpine Mayreder vom 08.03.2004	5.522,93 €
Summe Rechnungen für Container	13.996,14 €

Diese Rechnung betrifft die Beistellung der Container für die Lagerung für Büromaterialien und ist **eigentlich dem Wohnhaus nicht direkt zuzurechnen.**

*wo sind v. Tischler eingebaute Badmöbel, Doppelwaschtisch
2 extra große Badewannen, 2 Bäder, etc. etc.*

C.2 Innenausstattung

Kachelofenrechnung der Fa. Egger vom 22.10.2004	6.000,-- € + 6.000,-
Küche: Rechnung der Fa. Kappeller vom 01.07.2004	11.818,-- €
Rechnung vom Tischler für die Innenraumplanung vom 22.06.2004	4.800,-- €
Summe Rechnungen Innenausstattung	22.618,-- €

C.3 Infrastrukturanschlusskosten

Kanalgebühren der Gemeinde vom 27.07.2004	117,03 €
Kanalanschlussgebühr vom 30.08.2004	5.059,68 €
<u>Rechnung für Wasserleitungsanschluss vom 28.04.2004</u>	<u>2.996,-- €</u>
Summe Kosten Kanal-+ Wasseranschluss	8.172,71 €

C.4 Vermessung des Grundstückes für den Neubau

Rechnung Vermessungsbüro Missoni vom 30.01.2004	1.910,76 €
--	-------------------

C.5 Sonderausstattungen

Waschtisch Rechnung der Fa. Oberwinkler vom 08.10.2004	1.026,-- €
(im Vergleich guter Waschtisch € 326,--)	
somit erhöhter Aufwand von	700,-- €
Gartenbrunnen Rechnung Fa. Oberwinkler vom 18.08.2004	721,20 €
Bohrmaschine Rechnung Fa. Karl Steiner vom 08.04.2004	118,-- €
<u>Rechnung Fa. Karl Steiner vom 09.04.2004</u>	<u>179,93 €</u>
Summe Rechnungen Sonderausstattungen	1.719,13 €

Anmerkung des SV:

Aufgrund der hohen Eigenleistung war der Ankauf von zusätzlichem Werkzeug offensichtlich erforderlich.

C.6 gehobene Ausstattung im Sanitärbereich

Rechnung Fa. Gregoric mit dem Anteil ^{AUFSCHLAG}
 von Sonderausstattungen 20 % Abschlag somit 4.600,-- €

Somit ergibt sich ein zusätzlicher Mehraufwand
 gemäß Rechnung im Vergleich zur Errichtung
 eines Wohnhauses mit gutem Ausstattungsgrad von

53.016,83 € → DAVON SIND

€ 39.020,69 MIT „RICHTWERTEN“
 IN SUMME VON € 607.036,-
 ENTHALTEN. (= OHNE CONTAINERRE-
 ALPINE € 13.966,14)

ZUSAMMENFASSUNG**A) Lager & Büro**

Der Neuwert der ausgebauten Geschäftsräumlichkeiten zum Zeitpunkt der Errichtung
 beträgt inkl. MWSt

€ 218.843,00

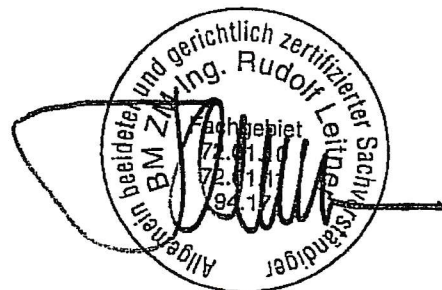
B) Wohnhaus-Neubau als Ersatzbau

Der Neuwert des neuen Wohnhauses zum Zeitpunkt der Errichtung beträgt inkl. MWSt

€ 474.140,00

€ 607.036,- (WERT FÜR 2000)

INDEX KOMMT NOCH DAZU!
 BIS FÜR JAHR 2004 (FERTIGSTELLUNG)
 Der Sachverständige



Übelbach, im September 2007