



Architekturbüro
BM.SV.m.Dipl.(bwa).Ing.
Thomas Sam
EUC Brüssel SV CHEI.030527.155
Accredit & Certified
Fichtnerweg 215
A–3511 Furth - Göttweig
Mobile: 00436605600960
004382094949460230
Mail & Skype samtech@gmx.net
<http://samtech.iimdo.com/>



An die Familien
Schatzl Regina und Franz
Hauseigentümer
Hofwiesenstraße NB
A – 3511 Furth - Göttweig
Austria

Katja Schatzl
Hauseigentümer
Niobaugasse 92/6
A - 3511 Furth - Palt
Austria

Furth, 13. Juni 2011

**Betreff.: Liegenschaftsbewertungsgutachten zur Bestandsaufnahme zum Stand
der Fertigung des Gutachtens und zur Erstellung des Mietvertrages des
Einfamilienwohnhauses Parzelle Nr. .2/2 und Parzelle Nr. 120/1 EZ21, KG
Aigen12145, A – 3511 Furth – Göttweig, Aigen Nummer 23, Austria**

Befund und Gutachten

**über den Verkehrswert der Liegenschaft Einfamilienwohnhaus Parzelle Nr. .2/2
und Parzelle Nr. 120/1, EZ21, KG Aigen 12145 , A – 3511 Furth – Göttweig, Aigen
Nummer 23, Austria**

1. Grundlagen:

1.) Die Anordnung der Schätzung erfolgt durch die Familien Schatzl Regina und Franz, Hauseigentümer, Hofwiesenstraße NB, A – 3511 Furth - Göttweig, Austria sowie Katja Schatzl, Hauseigentümer, Niobaugasse 92/6, A - 3511 Furth - Palt, Austria.

2.) Der Lokalaugenschein fand am 08.06.2011, 17.30h bis 21,00h im Beisein von Herrn Franz Schatzl statt. Am 11.06.2011, 15.00h wurde der Gewölbekeller nachvermessen und wird dem Gutacheten einverleibt.

3.) Die Erhebungen im Gemeindeamt der Marktgemeinde Furth - Göttweig erfolgte durch den Auftraggeber, wo die Planunterlagen im M 1:100 über die Gebäude und der Lageplan gemäß den Niederschrift der Endbeschau und die Bauverhandlungsniederschriften vom 05. Jänner 1972 und 4. Dezember 1980 in Form von Plankopien und den Niederschriften zum Datum w. v. erhoben wurden.

Ein Grundbuchsauszug wurde durch den Auftraggeber nicht beigebracht, wobei dieser zum Stand der Fertigung des Gutachtens, nicht älter als 6 Monate hätte sein dürfen.

Ein Auszug der rechtsgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen wurde nicht ausgehändigt. Diese wurden am 14.06.2011 bei der Marktgemeinde Furth angefordert und sind dem Gutachten beigelegt.

4.) Die Erhebungen über Grundpreise für Baugrundstücke in Furth - Göttweig und Aigen erfolgte via Recherchen im Internet, geeigneten Grundstücksdatenbanken und der Rücksprache mit Gemeindebediensteten als auch Immobilienmaklern.

5.) Die beiliegenden Farbbilder, geordnet nach Rubriken und Bauteilzuordnungen wie im Gutachten vermerkt.

6.) Die Auszügen aus dem Grundbuch über die EZ21, mit den Ausmaßen der Grundstücke und dem Besitzstand.

7.) Der Stichtag wird mit 08. Juni 2011 zum Stand der Begehung festgelegt.

8.) Literatur: Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung nach Ross / 5.Auflage Rössler Langner Simon, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten / 5.Auflage

2. Befund:

3. Lage:

Die Liegenschaft Parzelle . 2/2 EZ21 404,00m² und Parzelle 120/1 EZ21 166,00m², KG Aigen 12145, A – 3511 Furth – Göttweig, Aigen Nummer 23, Austria befindet sich entlang der L7105 in etwa 0,60 Km vom Ortskern Furth – Göttweig, der Bus- und Bahnverbindung Richtung Krems und St. Pölten entfernt.

Zum Stand der Ausfertigung des Gutachtens sind die Grundbesitzstände per Datum der Aufnahme des Bestandes zum 08.06.2011 und zum Stand des übermittelten DKM Auszuges durch die Marktgemeinde Furth bei Göttweig, Bezirk Krems, Untere Landstraße 17, A - 3511 Furth - Göttweig, Austria je zum Hälfteanteil 1/2 der Parzelle . 2/2 EZ21 404,00m² und Parzelle 120/1 EZ21 166,00m² mit Franz und Gertrude Schatzl, Aignerstraße 23, A - 3511 Furth - Göttweig, Austria eingetragen.

Die Liegenschaft grenzt direkt über den Gehsteig an die L7105. Sie besteht aus dem Einfamilienwohnhaus, einer 1 PKW Garage, der Zufahrt mit elektronischem Schiebetor, einer ebenerdigen Gartenanlage mit kleinem Biotop, einer Reiche mit Stiegenanlage, einer Terrasse über der Garage, einer angeschlossenen Terrasse zum Wohnobjekt Richtung Osten, einem Gewölbekeller und einer Gartenanlage in steiler Hanglage.

Das Wohnobjekt selbst besteht aus einem Tiefkeller, dem Erdgeschoss sowie einem nicht ausgebautem Dachgeschoss. Die Liegenschaft und die Garage wurde in den Jahren 1972 und 1980 baubewilligt und nachfolgend in Massivbauweise mit Holzdachstuhlkonstruktion errichtet.

Der Gewölbekeller sowie die Stützmauer zur Gartenanlage südseits, sind Altbestand aus geschichteten Natursteinmauerwerk und Ziegelgewölben.

Die Liegenschaften, sind gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der KG Furth – Göttweig als Bauland Wohngebiet gewidmet und können in offener Bauweise ohne prozentueller Beschränkung gemäß dem Stand der NÖBO und BTVO in Bauklasse I und II bebaut werden.

Die Liegenschaft Parzelle . 2/2 EZ21 404,00m² und Parzelle 120/1 EZ21 166,00m², KG Aigen 12145, A – 3511 Furth – Göttweig, Aigen Nummer 23, besteht aus dem in Hanglage liegenden Gartengrundstück Parzelle Nr. 120/1, sowie dem bebauten Grundstück Parzelle Nr. . 2/2 mit dem Einfamilienwohnhaus, einer 1 PKW Garage, der Zufahrt mit elektronischem Schiebetor, einer ebenerdigen Gartenanlage mit kleinem Biotop , einer Reiche mit Stiegenanlage, einer Terrasse über der Garage, einer angeschlossenen Terrasse zum Wohnobjekt Richtung Osten, einem Gewölbekeller und einer Gartenanlage in steiler Hanglage.

Das Wohnobjekt selbst besteht aus einem Tiefkeller, dem Erdgeschoss sowie einem nicht ausgebautem Dachgeschoss. Die Liegenschaft und die Garage wurde in den Jahren 1972 und 1980 baubewilligt und nachfolgend in Massivbauweise mit Holzdachstuhlkonstruktion errichtet.

Der Gewölbekeller sowie die Stützmauer zur Gartenanlage südseits, sind Altbestand aus geschichteten Natursteinmauerwerk und Ziegelgewölben.

Hinweis: Die steile Freitreppenanlage in der Reiche liegt auf der Parzelle .2/2. Der Zugang in der Reiche zum Gewölbekeller als auch der Zugang zur Gartenanlage (nur Zugang über das Wohnhaus EZ21) liegt auf dem Grundstück Parzelle Nr. .2/2. Der Gewölbekeller auf der Parzelle 120/1 mit der EZ21.

Das Grundstück ist straßenseitig bis zu einer Tiefe von ca. 23,00m gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der KG Aigen 12145 Marktgemeinde Furth - Göttweig als Bauland Wohngebiet gewidmet und kann in offener Bauweise ohne prozentueller Beschränkung in Bauklasse I und II bebaut werden. Der restliche südseitig gelegene Grundteil, liegt ebenso im Bauland. Dieser im Bauland liegende Grundteil weist jedoch eine sehr starke Hanglage (Böschung) auf (Parzelle 120/1).

Weiters liegen die Liegenschaften Parzelle . 2/2 EZ21 404,00m² und Parzelle 120/1 EZ21 166,00m², KG Aigen 12145 im Einflussbereich der Sicherheits- und Bauverbotszone der ÖBB Bahntrasse Parzelle Nr. 25, 12,00m gemessen ab Gleisachse wobei dieser Bereich nur mit Sondergenehmigungen bebaut werden darf.

Betreffend des angrenzenden Fladnitzbaches entlang der L7105 wird festgehalten, dass die Hochwasserschutzzone (Bauverbot bzw. Bebauung nur mit Sondergenehmigung) entlang der L7105 geführt ist (HW30 und HW100) und nur einen marginalen Bereich im Hochwassereinflussbereich des Gefahrenzonenkataster Fladnitzbach entlang der L7105 mit der Parzelle Nr. 125/11 (Gehsteig), die Parzelle .2/2 EZ21, tangiert.

Situiert sind die Liegenschaften Parzelle . 2/2 EZ21 404,00m² und Parzelle 120/1 EZ21 166,00m², in der KG Aigen 12145, zugehörig zur Marktgemeinde Furth bei Göttweig, direkt an der Landesstraße L7105 im Siedlungsgebiet von Furth - Aigen. Südlich zu den Grundstücken verläuft die ÖBB Bahntrasse der Bahnstrecke Krems - St. Pölten.

Aigen gehört zur Marktgemeinde Furth bei Göttweig. Die Entfernung zum Gemeindegemeinschaftsbauwerk beträgt ca. 600m.

Aigen selbst weist eine geringe wirtschaftliche Eigenständigkeit auf. Im Ortsgebiet Aigen sind keine Geschäfte für den täglichen Bedarf vorhanden und es sind auch keine Gasthäuser situiert (fallweise Heurigenbetriebe).

Das Ortszentrum von Furth - Göttweig mit Gemeinde, Feuerwehr, Ärztezentrum, Friseur, Bahn und Busstelle sowie Bäckerei, Kaffeehäuser und Gasthäuser liegen in einer Entfernung von ca. 600m.

Das nächstgelegene Nahversorgungsunternehmen mit größerem Warenstand liegt in etwa 1,00Km entfernt.

Ein Kindergarten, die Volksschule sowie die Hauptschule mit Polytechnischem Lehrgang liegen in einer Entfernung von in etwa 600m bis 800m.

Die erforderliche Infrastruktur wie Geschäfte, Banken, Pfarrkirche, Apotheke mit Poststelle, Arzt usw. für die Versorgung im nahe gelegenen Gemeindegemeinschaftsbauwerk sind im Umkreis von ca. 600m bis 800m vorhanden.

Der nächstgelegene Polizeiposten ist in Mautern gelegen. Die Entfernung beträgt in etwa 3,00Km. Ebenso die nächstgelegene Bundesheerkaserne. Ein Erholungsgebiet mit Badesiedlung ist eben nächst gelegen in Mautern situiert. Nicht öffentliche Sportanlagen und ein Turnsaal sind in einer Entfernung von ca. 800m und in Furth - Palt, ca. 2,00Km situiert. Schulbus- und Kindergartenbusverkehr ist vorhanden und wird angeboten.

Gymnasien sowie berufsbildende Höhere Schulen und Universitäten können in der ca. 7,00Km entfernten Bezirksstadt Krems besucht werden.

Weitere Gymnasien sowie berufsbildende Höhere Schulen und Universitäten können in der ca. 32,00Km entfernten Landeshauptstadt St. Pölten besucht werden.

In der Umgebung wird hauptsächlich Weinbau und auch Waldwirtschaft betrieben. Der nahe Dunkelsteinerwald, sowie die Nähe zu Stift Göttwei und Dürnstein bilden ein begehrtes Tourismus, Erholungs- und auch Zweitwohngebiet.

Die gegenständlichen Liegenschaften haben Anschluss bzw. Anschlussmöglichkeit an den Kanal, an die Ortswasserleitung, elektrische Energie und Gas.

4. Baugrund:

Das Grundstück .2/2 liegt erhöht über dem Straßenniveau und ist Großteils eben. Die Zufahrt zur Garage sowie der Zugang zum Objekt weisen eine Neigung von in etwa 10% Prozent auf. Das Grundstück 120/1 ist nur über das Grundstück .2/2 erreichbar und weist eine starke Hanglage vor, wobei dieses durch Außen- und Gartentreppen erschlossen ist. Die Grundflächen sind grundsätzlich in sieben Hauptflächen geteilt. Den ebenen Vorgarten, die geneigte Garagenzufahrt, das Wohnobjekt mit Garage, die in etwa 10% geneigte Garagenzufahrt, die Reiche mit Stützmauer, die stark geneigte Gartenfläche mit Außentreppenanlagen sowie der Gewölbekeller als Altbestand.

Jedem Gebäude bzw. jeder Fläche ist ein Teilbereich zugeordnet. Diese Teilgrundstücksflächen liegen auf unterschiedlichen Höhen. Die Form des Grundstückes ist unregelmäßig.

Eine Untersuchung über eventuelle Kontaminationen im Verdachtsflächenkataster wurde nicht durchgeführt, da eine solche nicht erforderlich scheint.

5. Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Bezüglich Einbauten kann keine Aussage getroffen werden, da eine diesbezügliche Untersuchung des Grundstückes nicht durchgeführt wurde.

6. Kontaminierung und Gefahreinschätzung:

Die Liegenschaft tangiert nordseits marginal den Gefahrenzonenkataster des Fladnitzbaches.

Weiters liegen die Liegenschaften Parzelle . 2/2 EZ21 404,00m² und Parzelle 120/1 EZ21 166,00m², KG Aigen 12145 im Einflussbereich der Sicherheits- und Bauverbotszone der ÖBB Bahntrasse Parzelle Nr. 25, 12,00m gemessen ab Gleisachse wobei dieser Bereich nur mit Sondergenehmigungen bebaut werden darf.

Ein Bestandsenergieausweis wurde nicht bemessen, da zur Zeit der Fertigung des Gutachtens, die Liegenschaft nicht veräußert werden soll und das Liegenschaftsbewertungsgutachten zum Zweck der Vermietung des Objekts beauftragt wurde.

Eine Untersuchung des Grundstückes in der "Bomb Map", zur Einschätzung von Gefahren durch Weltkriegsrelikte wurde nicht durchgeführt.

7. Topographische Beschreibung:

Einfamilienhaus EZ21:

Eingang:

Von der Straße wird das Wohnhaus über eine Rampe und Freitreppe erschlossen.

Weiters kann das Gebäude über eine zweite Stiegenanlage über die Terrasse über den Vorgarten erreicht werden, wobei dieser jedoch keinen straßenseitigen Zugang oder Zufahrt aufweist. Die Liegenschaft .2/2 weist an der Südseite des Objekts eine Reiche auf welche über die Diele erschlossen ist und diese den Zugang zum Gewölbekeller, zur Freitreppe, zur Dachterrasse und auch zum Garten Parzelle Nummer 120/1 mit steiler Hanglage bildet. In Wahrung der Hinweispflicht wird festgehalten, dass diese Sachverhalte vom Auftragnehmer der zuständigen Baubehörde, zwecks Klärung, mitzuteilen sind.

Kellergeschoß + Garage:

Die Garage wird direkt über eine ca. 10% geneigte Zufahrt von der Hauptstraße erreicht.

Die Garage ist direkt an das Wohnhauses angebaut. Die Garage hat nur ein Einfahrt und keine gesonderten Türen. Sie ist auch über die Zugangsrampe zum Einfamilienwohnhaus erreichbar.

Das Kellergeschoß ist durch eine Stiegenanlage im Erdgeschoss des Wohnhauses erschlossen.

Im Kellergeschoss befinden sich die Innentreppe, ein Stüberl, ein Vorraum, ein nicht abgeteilter Lagerraum, eine abgeschlossene Waschküche, ein nicht abgeschlossener Arbeitsraum sowie ein nicht abgeschlossener Heiz- und Technikraum. Es kann festgehalten werden, dass der Zugang zum Heiz- und Technikraum entgegen der NÖBO, nicht mit einer Brandschutztür der Bauklasse T30 abgeschlossen ist.

Das Objekt weist auch in halber Höhe des Kellergeschosses einen Hausbrunnen auf, wobei die Wasserzuflussmenge sowie die Tiefe nicht gemessen wurde, die Funktionsfähigkeit der Kesselanlage aber gegeben ist.

Das Kellergeschoss kann nicht als behindertengerecht ausgeführt bezeichnet werden.

Grundsätzlich wird festgehalten, dass das Objekt mit kleinen Abweichungen den Einreichplänen sowie den Bauverhandlungsprotokollen entspricht. Hierzu wurden auch geeignete Bestandspläne zum Stand der Ausfertigung des Gutachtens ausgeführt und alle fehlenden Bauteile und Änderungen Gelb, sowie ausgeführte Bauteile und Änderungen Rot gekennzeichnet.

In Wahrung der Hinweispflicht wird festgehalten, dass diese Sachverhalte vom Auftragnehmer der zuständigen Baubehörde, zwecks Klärung, mitzuteilen sind.

Erdgeschoß:

Man betritt das Erdgeschoß, von der Freitreppenanlage kommend, über eine zentrale Diele. Von dieser wird ein WC, das Bad, die südseitig gelegene Diele, die Kellertreppe, das Kinderzimmer und der Essraum erschlossen.

Die Küche ist vom Essraum aus zugänglich und wurde nach Recherche im Jahr 2010 vollkommen erneuert. Von der Küche aus ist eine kleine Speis erreichbar.

Das Wohnzimmer ist über einen offenen Durchgang vom Essraum aus erreichbar.

Die nördlich gelegene Terrasse kann man über das Wohnzimmer begehen wobei von dieser über eine Gartentreppe der Vorgarten erschlossen ist. Die Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet.

Von der südseitig zur Reiche hin gelegenen Diele erreicht man das zweite Kinderzimmer sowie das Schlafzimmer mit den Hauptfenstern in nördlicher Richtung.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass bis auf 7 Fenster im Erdgeschoss, welche östlich, westlich und südlich angeordnet sind, die Hauptfensterrichtung mit nördlich bezeichnet werden kann.

Über die südseitig gelegene Diele ist ebenso die Reiche mit Stützmauer, der Altbestandsgewölbekeller, die Freitreppenanlage, die Dachterrasse als auch der Garten in steiler Hanglage erschlossen.

Das Erdgeschoss kann bedingt als behindertengerecht ausgeführt bezeichnet werden.

Grundsätzlich wird festgehalten, dass das Objekt mit kleinen Abweichungen den Einreichplänen sowie den Bauverhandlungsprotokollen entspricht. Hierzu wurden auch geeignete Bestandspläne zum Stand der Ausfertigung des Gutachtens ausgeführt und alle fehlenden Bauteile und Änderungen Gelb, sowie ausgeführte Bauteile und Änderungen Rot gekennzeichnet.

In Wahrung der Hinweispflicht wird festgehalten, dass diese Sachverhalte vom Auftragnehmer der zuständigen Baubehörde, zwecks Klärung, mitzuteilen sind.

Dachgeschoß + Dachboden + Dach:

Über eine im Erdgeschoss in der Diele situierte ausklappbare Dachbodentreppe erreicht man das Dachgeschoß bzw. den Dachboden. Der nördliche Teil des Dachbodens über Diele, Wc, Bad, Speis, Küche, Esszimmer und Wohnzimmer ist wohl begehbar und entsprechend dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Baubewilligung wärme gedämmt, kann jedoch als nicht ausbaubar bewertet werden.

Der nördliche Teil des Dachbodens oberhalb des Schlafzimmers, des Kinderzimmers, der Diele, der Kellertreppe sowie dem Kinderzimmer ist ebenso über die Dachbodentreppe erreichbar und kann als ausbaubar bezeichnet werden wobei vom Erdgeschoss eine Erschließung mit Treppe erforderlich ist.

Das Dach ist als Kaltdach ausgeführt, nicht wärme gedämmt und mit Eternitwellplatten gedeckt.

Das Dachgeschoss kann als nicht behindertengerecht ausgeführt bezeichnet werden.

In Wahrung der Hinweispflicht wird festgehalten, dass diese Sachverhalte vom Auftragnehmer der zuständigen Baubehörde, zwecks Klärung, mitzuteilen sind.

Altbestandsgewölbekeller und Reiche mit Außenstiegenanlage und Terrasse:

Die Reiche, die Altbestandsstützmaueranlage sowie der Gewölbekeller, die Außentreppenanlage sowie die Dachterrasse oberhalb der Garage sind über die südseitig gelegene Diele erschlossen.

Das Mauerwerk besteht größtenteils aus Natursteinmauerwerk, geschlichtet, verputzt und unverputzt. Die Außenanlagen können als funktional bestandsfähig bewertet werden wobei jedoch Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Der Tonnengewölbekeller ist in gut erhaltenem und saniertem Zustand, bestehend aus geschichteten Natursteinmauerwerk und Ziegelgewölbe. Dieser hat als Getränkelager Verwendung.

Das Flachdach oberhalb der Garage dient als Dachterrasse mit Sanierungsbedarf zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens.

Die genannten Bauteile und Objekte können als nicht behindertengerecht ausgeführt bezeichnet werden.

In Wahrung der Hinweispflicht wird festgehalten, dass diese Sachverhalte vom Auftragnehmer der zuständigen Baubehörde, zwecks Klärung, mitzuteilen sind.

Garten:

Die steile, marginal partiell ebene Gartenanlage in Hanglage südseitig angrenzend an die Objekte und die Liegenschaft ist über mehrere Außenstufen erreichbar und begehbar. Diese grenzt an die Liegenschaft der ÖBB mit der Parzellennummer 25.

Der Garten kann als nicht behindertengerecht ausgeführt bezeichnet werden.

In Wahrung der Hinweispflicht wird festgehalten, dass diese Sachverhalte vom Auftragnehmer der zuständigen Baubehörde, zwecks Klärung, mitzuteilen sind.

Beide Liegenschaften sind zur Gänze eingezäunt.

Zusammenfassung:

Grundsätzlich entsprechen alle Bauteile dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Baubewilligungen. Auf die beiliegenden Bestandsplanunterlagen, sonstigen Anlagen und die Digitalfotodokumentation des Bestandes zum Zeitpunkt der Begehung wird verwiesen.

8. Zubehör:

Wie beim Lokalaugenschein mitgeteilt und festgestellt, ist auf der gegenständlichen Liegenschaft Zubehör und Inventar vorhanden. Das Zubehör wie Inventar, Ziergegenstände im und außerhalb des Hauses, Gebrauchsgegenstände usw. sind nicht Gegenstand dieser Bewertung. Diese werden jedoch nach Entscheidung des Auftraggebers mit vermietet.

9. Konstruktive Baubeschreibung:

Diese liegen für das Einfamilienhaus, die Garage und den Tonnengewölbekeller nicht bei und wurden nicht erhoben.

Die Liegenschaft wurde jedoch in Massivbauweise mit Holzdachstuhl und Welleternitplattendeckung in den Jahren vor 1972 errichtet und mittels Endbeschauprotokoll vom 05. Jänner 1972 für benützungsbewilligt erklärt. Ein Bauverhandlungsprotokoll liegt nicht vor und wurde nicht beigebracht.

Betreffend dem Zubau in Massivbauweise mit Holzdachstuhl und Welleternitplattendeckung liegt die Niederschrift zur Bauverhandlung vom 04. Dezember 1980 vor, wobei der Zubau durch die Bauverhandlung bewilligt und in den Folgejahren errichtet wurde. Ein Endbeschauprotokoll liegt nicht vor und wurde nicht beigebracht.

Der Tonnengewölbekeller besteht aus geschichteten Natursteinmauerwerk mit Ziegeltonnengewölbe in gut erhaltenem Zustand als Altbestand.

Grundsätzlich entsprechen alle Bauteile dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Baubewilligungen. Auf die beiliegenden Bestandsplanunterlagen, sonstigen Anlagen und die Digitalfotodokumentation des Bestandes zum Zeitpunkt der Begehung wird verwiesen.

10. Hinweise:

Auf die Eintragungen im Grundbuch wird hingewiesen und zwar wie folgend in Originalabschrift der Marktgemeinde Furth - Göttweig:

Marktgemeinde Furth bei Göttweig

Krems
Untere Landstraße 17
3511 Furth bei Göttweig
e-Mail: gemeinde@furth.at

DVR:
Tel.: 02732/84622
Fax: 02732/84622-22

Grundstückseigentümer

Seite: 1

Gst.Nr.	Katastralgemeinde	Einlagezahl	Flächenausmaß	Grundstücksadresse
.2/2	12145 Aigen	21	404 m²	Aignerstraße 23
	1/2 Schatzl Franz	Aigner Str. 23	, 3511 Furth	
	1/2 Schatzl Gertrude	Aigner Str. 23	, 3511 Furth	
120/1	12145 Aigen	21	166 m²	
	1/2 Schatzl Franz	Aigner Str. 23	, 3511 Furth	
	1/2 Schatzl Gertrude	Aigner Str. 23	, 3511 Furth	

11. Bewertung:

Diese erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und dem Verkehrswert, unter Heranziehung des Vergleichswertverfahrens / Grundstücke und dem Sachwertverfahren für die Liegenschaft, dem Sachwert- und Ertragswertverfahren für die Liegenschaft mit Gewichtung, da künftig das Objekt vermietet jedoch auch eigengenutzt werden kann und dem Sachwertverfahren für die Liegenschaft, da von einer künftigen Eigennutzung oder Vermietung ausgegangen wird.

Der Verkehrswert ist jener Betrag, welcher aufgrund der rechtlichen Gegebenheiten und der Lage, ohne Rücksicht auf außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung im redlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

12. Grundwert:

Dieser besteht aus den Grundstücken :

Marktgemeinde Furth bei Göttweig

Krems

Untere Landstraße 17
3511 Furth bei Göttweig

e-Mail: gemeinde@furth.at

DVR:

Tel.: 02732/84622

Fax: 02732/84622-22

Grundstückseigentümer

Seite: 1

Gst.Nr.	Katastralgemeinde	Einlagezahl	Flächenausmaß	Grundstücksadresse
.2/2	12145 Aigen	21	404 m²	Aignerstraße 23
	1/2 Schatzl Franz			Aigner Str. 23 , 3511 Furth
	1/2 Schatzl Gertrude			Aigner Str. 23 , 3511 Furth
120/1	12145 Aigen	21	166 m²	
	1/2 Schatzl Franz			Aigner Str. 23 , 3511 Furth
	1/2 Schatzl Gertrude			Aigner Str. 23 , 3511 Furth

13. Bewertungskriterien:

Idealerweise könnte eine Bodenwertermittlung durch direkte Preisvergleiche erfolgen, wenn genügend genau gleiche Grundstücke am Markt verkauft wurden.

Da in den letzten Jahren kaum Verkäufe von Grundstücken im BW durchgeführt wurden und ein direkter Preisvergleich nicht möglich ist, wird zusätzlich zu den vorhandenen Kaufpreisen im BW auch auf die Grundpreissammlung für Grundstücke zurückgegriffen und mit entsprechenden Aufschlägen aufgrund der vorliegenden Abweichungen und der Zweckbindung eine Anpassung durchgeführt.

Weiters wird eine Anpassung aufgrund der Hanglage für die betroffenen Grundflächen vorgenommen.

Alle Vergleichsgrundstücke sind baulich aufgeschlossen.

Grundstücksnummer m² - Preis und Preisherhunft:

Wertanpassung BS $235,61 : 3 = 78,54 \times 1,50 = 117,81$ Euro

Grundstücksnummer m² - Preis Kaufdatum in aufgeschlossener Form:

Parzelle / Herkunft	Preis / m ² Euro	Datum	Preisherhunft
Wertanpassung BS	117,81 Euro	17.06.2011	Marktwertermittlung
.2/2	93,98 Euro	17.06.2011	Gemeinde
120/1	64,82 Euro	17.06.2011	Gemeinde 93,98x31,03%
Makler	120,00 Euro	17.06.2011	Maklerwertermittlung
Summe Mittelwert	99,15 Euro	17.06.2011	

396,61 / 4 = 99,15 Euro

Anpassung der Hanglage 120/1 - Abschlag 31,03% auf den Preis / m² Euro

Es besteht kein eingetragenes Wegerecht wodurch die Liegenschaft freie verfügbar ist und keine Grundstücksbeschränkung vorliegt.

14. Schätzungsbegründung:

Im rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan liegen die Grundstücke im Bauland Wohngebiet. Die Liegenschaften, sind gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der KG Furth – Göttweig als Bauland Wohngebiet gewidmet und können in offener Bauweise ohne prozentueller Beschränkung gemäß dem Stand der NÖBO und BTVO in Bauklasse I und II bebaut werden.

Die Freitreppe zum Wohnhaus verläuft über das Grundstück .2/2. Die Garagenzufahrt zum EFH verläuft ebenso über das Grundstück .2/2.

Die Bewertung erfolgt für eine gemeinsame Veräußerung der Liegenschaften bzw. zur Ermittlung der Nettowohnfläche bzw. der Vermietung des Objektes.

Die Lage in einem reinen Wohngebiet der KG Aigen 12145 ist für Wohnzwecke aber auch für ein Büro geeignet, jedoch durch das Fehlen von Einkaufsmöglichkeiten etwas beschränkt.

Im Zuge der Veräußerung der Liegenschaft, wird darauf hingewiesen, dass ein Bestandsenergieausweis zwingend vorgeschrieben ist.

Hinweis zum Energieausweis Vorlage Gesetz EAVG 2006:

Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung des Käufers einen **Energieausweis** vorzulegen und ihm diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auszuhändigen.

Bei Gebäuden, die auf Grund einer vor dem 1. Jänner 2006 erteilten Baubewilligung errichtet wurden, ist dieses Bundesgesetz ab dem 1. Jänner 2009 anzuwenden.

15. Bodenwert:

Aufgrund dieser Gegebenheiten und in Anbetracht der Ergebnisse der Grundpreisermittlung für Baugrundstücke in der KG Aigen 12145, unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um gebundene Grundstücke handelt (10% Abschlag wegen Mehrfachbebauung und Unbebaubarkeit der Parzelle 120/1), wird der Bodenwert für die entsprechenden Grundflächen bei den Liegenschaften EZ21 Parzelle .2/2 und EZ21 Parzelle 120/1 wie folgt bestimmt:

Bauland Wohngebiet, Baulasse I + II, EZ21 Parzelle .2/2 Stammsitzliegenschaft / Anteilsrecht:

404,00m² pro m² € 99,15 = **€ 40.056,60**

Bauland Wohngebiet, Baulasse I + II, EZ21 Parzelle 120/1 Stammsitzliegenschaft / Anteilsrecht:

Bodenwertanpassung der Hanglage 120/1 - Abschlag 45% auf den Preis / m² Euro

166,00m² pro m² € 99,15 x 0,55 = **€ 9.052,40**

Der Gesamtbodenwert der Liegenschaft im Bauland Wohngebiet, Baulasse I + II, EZ21 Parzelle .2/2 und EZ21 Parzelle 120/1 Stammsitzliegenschaft / Anteilsrecht:

Bodenwert = € 40.056,60 + € 9.052,40 = € 49.109,00 x -10,00% = € 44.198,10

10% Abschlag wegen Mehrfachbebauung und Unbebaubarkeit der Parzelle 120/1

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Abweichung zur Flächenangabe möglich ist. Die für die Bewertung herangezogenen Größen der Teilflächen wurden aus dem Grundkataster der Katastralgemeinde Aigen 12145 erhoben.

Um die tatsächliche Fläche zu ermitteln, wäre eine Grundstücksneuvermessung durch einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen durchführen zu lassen.

16. Befund + Gutachten EZ21, Parzellen Nummern .2/2 und 120/1 KG Aigen 12145:

17. Ermittlung der Flächen

Flächenermittlung

18.06.2011

Keller	Raum	m2	Belag	Nettonutzflächen m2
1	Stiegenlauf	3,86	Fliesen	
2	Stüberl	9,60	Fliesen	
3	Vorraum	7,33	Fliesen	
4	Waschküche	14,67	Fliesen	
5	Lagerraum	15,50	Fliesen	
6	Arbeitsraum	13,68	Anstrich	
7	Heizraum	23,12	Fliesen	
Summe		87,76	m2	87,76

Flächenermittlung

18.06.2011

Erdgeschoss	Raum	m2	Belag	Nettonutzflächen m2
8	Schlafzimmer	15,34	Lamminat	
9	Kinderzimmer	13,98	Parkett	
10	Diele	14,67	Parkett	
11	Stiegenlauf	3,86	Fliesen	
12	Kinderzimmer	9,78	Parkett	
13	Diele	12,18	Fliesen	
14	Bad	2,60	Fliesen	
15	WC	1,15	Fliesen	
16	Essraum	7,76	Fliesen	
17	Küche	8,64	Fliesen	
18	Speis	1,10	Fliesen	

BM.SV.Dipl.Ing. T. Sam

DVR 856312

UID - ATU 38987101

MNR – WKO 178277

19	Wohnzimmer	23,12	Parkett	
Summe		114,18	m2	114,18
Flächenermittlung				18.06.2011
Dachgeschoss	Raum	m2	Belag	Nettonutzflächen m2
20	Nicht ausbaubar	64,61	Betonflötz	
21	Ausbaubar	60,36	Betonflötz	
Summe		124,97	m2	124,97
Flächenermittlung				18.06.2011
Terrassen	Raum	m2	Belag	Nettonutzflächen m2
22	Terrasse EG	8,51	Betonflötz	
23	Terrasse DG	19,61	Betonflötz	
Summe		28,12	m2	28,12
Flächenermittlung				18.06.2011
Gewölbekeller	Raum	m2	Belag	Nettonutzflächen m2
24	Gewölbekeller	22,67	Lössboden	Waschbeton
Summe		22,67	m2	22,67
Flächenermittlung				18.06.2011
Garage	Raum	m2	Belag	Nettonutzflächen m2
25	Garage	15,36	Terrazzo	
Summe		15,36	m2	15,36
Flächenermittlung				18.06.2011

Reiche	Raum	ca. m2	Belag	Nettonutzflächen m2
26	Reiche	16,20	Terrazzo	
Summe		16,20	ca. m2	16,20

Flächenermittlung 18.06.2011

Aussenstiegen	Raum	ca. m2	Belag	Nettonutzflächen m2
27	Aussenstiegen	5,45	Terrazzo	
Summe		5,45	ca. m2	5,45

Gesamtnettonutzfläche Haus, Gewölbekeller und Garage 364,94

Gesamtnettonutzfläche Außenanlagen 49,77

Gesamtnettonutzfläche des Objekts 414,71

18. Bewertungsbegründung:

19. Einfamilienhaus / EZ21:

Die Benützungsbewilligung wurde gemäß vorliegendem Endbeschauprotokoll vom 05. Jänner 1972 erteilt. Bauverhandlungsprotokoll zur Neuerrichtung liegt keines vor bzw. wurde nicht beigebracht.

Ebenso wurde der Zubau bzw. Umbau gemäß vorliegendem Bauverhandlungsprotokoll vom 4. Dezember 1980 bewilligt, wobei die Benützungsbewilligung nicht beigebracht wurde.

Das Objekt wurde in mehreren Bauphasen in Massivbauweise mit Holzdachstuhl und Welleternitplattendeckung in den Jahren vor 1972 errichtet und mittels Endbeschauprotokoll vom 05. Jänner 1972 für benützungsbewilligt erklärt.

Betreffend dem Zubau in Massivbauweise mit Holzdachstuhl und Welleternitplattendeckung liegt die Niederschrift zur Bauverhandlung vom 04. Dezember 1980 vor, wobei der Zubau durch die Bauverhandlung bewilligt und in den Folgejahren errichtet wurde.

Der Tonnengewölbekeller besteht aus geschichteten Natursteinmauerwerk mit Ziegeltonnengewölbe in gut erhaltenem Zustand als Altbestand. Das Alter des Tonnenkellerbestandes kann mit in etwa in die letzte Hälfte des 18 Jhd. geschätzt werden.

Grundsätzlich entsprechen alle Bauteile dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Baubewilligungen. Auf die beiliegenden Bestandsplanunterlagen, sonstigen Anlagen und die Digitalfotodokumentation des Bestandes zum Zeitpunkt der Begehung wird verwiesen.

20. Hinweis und aufgezeigte Mängel:

Entsprechende Absturzsicherungen und Geländer sind im Garten und entlang der Dachterrasse nicht vorhanden. Die Stützmauer ist sanierungsbedürftig. Die Dachterrasse ist sanierungsbedürftig. Sanierungen von Wasserschäden am Verputz und am Mauerwerk sind in den nordseitigen Räumen notwendig. Sanierungen von Wasserschäden in der Garage sind durchzuführen, die Holzverkleidung ist abzubereiten.

Im Keller ist der Betonfußboden im Arbeitsraum sanierungsbedürftig. Das Gesamtobjekt befindet sich in einem gut erhaltenen Bauzustand welcher dem Stand der Technik zum Zeitpunkt der Errichtung entspricht. Generell ist zu bemerken, dass die Wärmeschutzmaßnahmen zum Stand der Fertigung des Gutachten, verbesserungsbedürftig sind und aus bauphysikalischer Sicht, Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz des Gesamtobjektes getroffen werden sollten.

21. Ausführungsbeschreibung:

Das Gebäude ist fertig gestellt, in einem guten Zustand und normal abgenutzt.

22. Hinweis:

Die Änderungen zur Baueinreichung (bis zur Kollaudierung) wurden von der Baubehörde zur Kenntnis genommen.

Die gute Innenausgestaltung zeigt sich aufgrund von Bodenbelägen in den Wohnbereichen, keramischen Beläge in Sanitär- und Flurbereich sowie der Auswahl der Innentüren (Stahlzargen mit Vogelhornverkleidung und Massivholztüren), Holzdecken usw.

Die eingebauten Holzverbundfenster und Sonnenschutz sind funktionstüchtig.

Bad und WC sind normal ausgestaltet und verflieset.

Elektrische Energie ist überall den Vorschriften entsprechend installiert. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal ist gegeben. Zur Gartenbewässerung kann der Hausbrunnen verwendet werden. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Diese Zentralheizung versorgt auch das Bürogebäude mit Wärme. Die Wärmeverteilung erfolgt über Wandradiatoren. Weiters ist im Wohnbereich (Erdgeschoß) ein zentraler Kachelofen in der Diele situiert. Dieser ist voll funktionstüchtig. Die Zuleitungen und Hauptverteilerleitungen der Zentralheizung entspricht dem Stand der Errichtung des Objektes und sind überdimensioniert.

Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut, wird jedoch zu Lagerzwecken benutzt. Im Keller- und Erdgeschoß wurden Feuchteschäden an den Wänden festgestellt. Diese sind auf Wassereinträge durch fehlende oder mangelhaft ausgeführte Feuchtigkeitsisolierungen zurück zu führen. Partiiell werden diese zum Stand der Fertigung des Gutachtens behoben. Der Waschmaschinenanschluss befinden sich in diesem Kellergeschoß. Die Garage mit Sektionaltor ist betriebsbereit. Es wurden Feuchteschäden im Wandbereich vorgefunden. Die Holzverkleidung wird demoniert. Die Feuchtigkeitsschäden werden zum Stand der Fertigung des Gutachtens saniert. Die Außenanlagen und Grünflächen sind größtenteils gepflegt. Der Garten in Hanglage ist nicht bewirtschaftet. Die außen liegenden Holzteile sind entsprechend dem Bestandsalter abgenutzt. Die Dachwässer werden über Hängerinnen mit Abfallrohren abgeleitet. Ein Sat Anschluss ist vorhanden. Ein Telefonanschluss ist vorhanden.

23. Allgemein:

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Es wurde das Gebäude nach Augenschein begutachtet. Dies bildet auch die Grundlage für die Bewertung.

Weiters wurde die Funktionstüchtigkeit der Heizungsanlage nicht geprüft.

24. Bewertung des Bauwertes:

Aufgrund dieser Gegebenheiten und in Anbetracht der Herstellungskosten für Gebäude mit gleichem Ausstattungsaufwand wird der Bauwert wie folgend ermittelt:

25. Gebäude - Gebäudesachwert:

Bauwert

Gesamtnettonutzfläche Haus, Gewölbekeller und Garage			250,76	m ²
Euro / m ²	mittl. Höhe	m ²		
	2,40	250,76		
		m ³		
226,00 €		601,82		136.012,22 €
Gesamtnettonutzfläche Erdgeschoss			114,18	m ²
Euro / m ²	mittl. Höhe	m ²		
	2,60	114,18		
		m ³		
405,00 €		296,87		120.231,54 €
Gesamtnettonutzfläche Außenanlagen			49,77	m ²
Euro / m ²	mittl. Höhe	m ²		
	2,00	49,77		
		m ³		
158,00 €		99,54		15.727,32 €
Normalherstellungswert in Euro				271.971,08 €

Für das Einfamilienhaus beträgt der gesamte Normalherstellungswert: € 271.971,08

26. Abschlag wegen Mängel und Schäden welche über die Alterswertminderung hinausgehen sowie fehlender Arbeiten:

- Stützmauersanierung, Reiche
- Feuchteschäden Erdgeschoss, Keller, Garage und Terrasse
- fehlende Handläufe, Geländer und Absturzsicherungen
- Sanierung der Zentralheizungsleitungen
- Vollwärmeschutz und Verbesserung der Energiebilanz
-

Normalherstellungswert in Euro		271.971,08 €
Abschlag Sanierungen	15,00%	40.795,66 €
Gekürzter Normalherstellungswert in Euro		231.175,42 €

Ergibt den gekürzten Normalherstellungswert € 231.175,42

27. Wertminderung wegen Alters:

Bei einer gewöhnlichen Bestandsdauer von Einfamilienhäuser mit normaler Ausführung von 80 Jahren beträgt die Wertminderung bei linearer Alterswertminderung für das Gebäude bei einem Bestandsalter von 39 Jahren lt. Tabelle Kranewetter 49,00 %.

Lineare Alterswertminderung in Euro 1972 - 2011		231.175,42 €
Abschlag bei 39 Jahren lt. Kranewitter	49,00%	113.275,96 €
Gekürzter Gebäudesachwert in Euro		117.899,46 €

Ergibt den Gebäudesachwert € 117.899,46

28. Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand:

Eine Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand ist nicht gegeben.

Dies ergibt den Bauwert des Einfamilienhauses von € 117.899,46

29. Außenanlagen:

Bei durchschnittlichen Anlagen, wie bei der gegenständlichen Liegenschaft beträgt der Bauwert der Außenanlagen mit allen Stützmauern ca. 5,00 % des Gebäudeherstellungswertes unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, der Mängel und Schäden gemäß der Berechnung für Abschläge wegen Mängel, Schäden und Sanierungsmaßnahmen.

30. Zubehör und Inventar:

Das Zubehör und Inventar ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

31. Gebäude im Sachwertverfahren:

Bauwert	Sachwertverfahren			
Gesamtnettonutzfläche Haus, Gewölbekeller und Garage				125,79 m ²
Euro / m ²	mittl. Höhe	m ²		
	2,40	125,79		
		m ³		
197,00 €		301,90		59.473,51 €
Gesamtnettonutzfläche Erdgeschoss + Nicht ausgeb. Dachgeschoss				239,15 m ²
Euro / m ²	mittl. Höhe	m ²		
	2,60	239,15		
		m ³		
387,00 €		621,79		240.632,73 €
Gesamtnettonutzfläche Außenanlagen				49,77 m ²
Euro / m ²	mittl. Höhe	m ²		
	2,00	49,77		
		m ³		
128,00 €		99,54		12.741,12 €
Normalherstellungswert in Euro				312.847,36 €

Für das Gebäude beträgt der gesamte Normalherstellungswert: € 312.847,36

**32. Abschlag wegen Mängel und Schäden welche über die Alterswertminderung
hinausgehen sowie fehlender Arbeiten:**

- Stützmauersanierung, Reiche
- Feuchteschäden Erdgeschoss, Keller, Garage und Terrasse
- fehlende Handläufe, Geländer und Absturzsicherungen
- Sanierung der Zentralheizungsleitungen
- Vollwärmeschutz und Verbesserung der Energiebilanz

Normalherstellungswert in Euro **312.847,36 €**

Abschlag für Sanierungen 15,00% **46.927,10 €**

Gekürzter Normalherstellungswert in Euro 265.920,26 €

Ergibt den gekürzten Normalherstellungswert € 265.920,26

33. Wertminderung wegen Alters nach Ross:

Bei einer gewöhnlichen Bestandsdauer für Massivhäusern von 100 Jahren (Ansatz für die Bewertung von Altbestandshäusern) und unter Berücksichtigung der Verlängerung der Restlebensdauer aufgrund der durchgeführten, durchgreifenden Verbesserungen und Erneuerung der Gebäudesubstanz wird die Alterswertminderung wie folgt ermittelt:

Das Bestandsobjekt ist Baujahr 1972. Die Verbesserung im Jahr 1980 bewirkt eine Verlängerung der Restlebensdauer um 20 Jahre, somit errechnet sich die Restnutzung nach dem Verjüngungsprinzip:

1972 + 20 Jahre = 1992 für die Berechnung des fiktiven Alters

1992 bis 2011 = **19 Jahre** ⇒ **fiktives Alter**

Aufgrund der baulichen Instandhaltung wird für die Alterswertminderung die progressive Wertminderung nach Ross angewendet. Die Formel zur Berechnung der Wertminderung in % lautet:

$$\left[\frac{1}{2} \left(\frac{\text{Gebäudelebensalter}^2}{\text{gewöhnliche Lebensdauer}^2} - \frac{\text{Gebäudelebensalter}}{\text{gewöhnliche Lebensdauer}} \right) \right] \times 100$$

Der Prozentsatz beträgt somit lt. Tabelle 11,00 %.

Alterswertminderung nach Ross in Euro 1972 - 2011		265.920,26 €
Abschlag bei 19 Jahren lt. Ross	11,00%	29.251,23 €
Gekürzter Gebäudesachwert in Euro		236.669,03 €

Ergibt den Gebäudesachwert € 236.669,03

34. Eine weitere Wertminderung ist noch wegen verlorenem Bauaufwand gegeben:

Dieser resultiert aus der Überlegung, dass einem Käufer das Wohnhaus in geschmacklicher Hinsicht nicht voll entspricht und eventuelle Investitionen in Umbauten getätigt werden müssen.

Dieser Abschlag beträgt beim gegenständlichen Wohnhaus 10,00 % vom Gebäudeherstellungswert.

Wertminderung verl. Bauaufwand in Euro 1972 - 2011		236.669,03 €
Abschlag	10,00%	23.666,90 €
Bauwert des Gebäudes in Euro		213.002,13 €

Ergibt den Bauwert des Gebäudes von € 213.002,13

Der Wert der anteilige Außenanlage ist bei der Schätzung des Einfamilienhaus berücksichtigt.

35. Gebäude / Ertragswertverfahren:

1.) Ansatz Grundfläche: ca. 570,00 m² / Mindestgrundanteil für das Objekt

Der Grundanteil für den Ansatz der Verzinsung des Bodens beträgt:

Ertragswert Verzinsung des Bodens	m2	Euro
Parzelle .2/2	404,00	
Parzelle 120/1	166,00	
Summe	570,00	
Der verminderte Wert um die steile Hanglage ist berücksichtigt.		
Verzinsung des Bodens		77,54
Summe		44.197,80
Bebauungsabschlag	10,00%	4.419,78
Die Verzinsung des Bodens ergibt somit einen Wert von		39.778,02 €

Die Verzinsung des Bodens ergibt somit einen gerundeten Wert von ca. € 40.000,00

2.) Der Gebäudewert wird wie folgt ermittelt:

Als erzielbare **Jahresrohertrag** für das Einfamilienhaus, wird ein Betrag von € 400,00 pro Netto pro Monat angesetzt.

Ansatz : Netto Mietertrag ohne Betriebskosten

Ertragswert Nettomiettertrag	m2	Euro
	404,00	
	166,00	
Summe	570,00	
Nettonutzfläche Erdgeschoss	114,18	
Monate	12,00	400,00 €
Jahresrohertrag		4.800,00 €
Jahresrohertrag pro m2 Grundfläche		8,42 €
Jahresrohertrag pro m2 Nettonutzfläche Erdgeschoss		42,04 €
Monatsrohertrag		400,00 €
Monatsrohertrag pro m2 Grundfläche		0,70 €
Monatsrohertrag pro m2 Nettonutzfläche Erdgeschoss		3,50 €

Der erzielbare Jahresrohertrag liegt bei € 4.800,00

36. Abzüglich Bewirtschaftungskosten:**Verwalterkosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind abzuziehen.**

-2 % Verwaltungskosten = € 96,00

-1,5 % der Herstellungskosten für Sanierungsaufwendungen = € 504,00

-4 % vom Jahresrohertrag Mietausfallwagnis = € 192,00

Ertragswert abzüglich Bewirtschaftung	m2	Euro
Monate	12,00	400,00 €
Jahresrohertrag		4.800,00 €
- 2,00 % Verwaltungskosten	-2,00% -	96,00 €
- 10,50 % der Herstellungskosten Sanierungsaufwand	-10,50% -	504,00 €
- 4,00 % vom Jahresrohertrag Mietausfallwagnis	-4,00% -	192,00 €
Liegenschaftsreinertrag		4.008,00 €

Der erzielbare Liegenschaftsreinertrag beträgt ca. € 4.008,00**37. Abzüge für die Verzinsung des Bodenwertes:**

Der Kapitalisierungszinssatz beträgt 4,50 %

Dieser orientiert sich an den Marktverhältnisse in Bezug auf Art und Lage des Objektes und liegt in der Bandbreite der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen.

Reinertrag der baulichen Anlage		
Die Verzinsung beträgt bei 4,50 %	-4,50%	
Bodenverzinsung		39.778,02 €
Verzinsung - Kapitalisierung	-	1.790,01 €
Zuzüglich des Liegenschaftsreinertrages		4.008,00 €
Reinertrag der baulichen Anlage		2.217,99 €

Ergibt den erzielbaren Reinertrag der baulichen Anlagen von € 2.217,99

38. Gebäudeertragswert:

Der Gebäudeertragswert ist der Reinertrag der baulichen Anlagen mit einem „Vervielfältiger“ multipliziert. Dieser Vervielfältiger beträgt bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,50 % und einer weiteren Bestandsdauer von mindestens 18,00 Jahren lt. Tabelle 12,16. Bei einer Bewertung nach dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren ist eine Gewichtung vorzunehmen, wobei dem Ertragswert die doppelte Bedeutung beigemessen wird, da die Liegenschaft nur so viel Wert ist, als Nutzen daraus gezogen werden kann.

Der Gebäudeertragswert beträgt	12,16		
Reinertrag der baulichen Anlage			2.217,99 €
<hr/>			
Fiktiver Gebäudeertragswert			26.970,75 €
Zusätzliche Wertminderung wegen Baumängel wie im Sachwertverfahren			
	-15,00%	-	4.045,61 €
<hr/>			
Fiktiver Gebäudeertragswert			22.925,14 €
Berechnung der Gewichtung			
1,00	Bauwert	213.002,13	213.002,13 €
2,00	Sanierungsaufwand	- 4.045,61	- 8.091,22 €
<hr/>			
Gebäudewert			204.910,90 €

39. Der Sachwert der Liegenschaften:

Einfamilienwohnhauses Parzelle Nr. .2/2 und Parzelle Nr. 120/1 EZ21, KG Aigen12145, A – 3511 Furth – Göttweig, Aigen Nummer 23, Austria:

Sachwert der Liegenschaft

1)	15. Baugrund		44.198,10 €
2)	Liegenschaftsobjekt		
26.	Gekürzter Normalherstellungswert Euro ohne Alterswertminderung	231.175,42	
34.	Bauwert des Gebäudes im Sachwert Euro	213.002,13 €	
38.	Gebäudewert im Ertragswertverfahren	204.910,90 €	
	Zwischensumme	649.088,45	
	Faktor	3,00	
	Sachwert der Liegenschaftsobjekte	216.362,82 €	216.362,82 €
	Sachwert der Liegenschaft zum Datum des Gutachten		260.560,92 €

Der Sachwert der Liegenschaft beträgt € 260.560,92

Die Gebäudehüllen entsprechen in ihrer Ausführung nicht mehr ganz den Ausführungen von energiesparenden Bauwerken. Diese Tatsache wird als zusätzlich wertbeeinflussend auf die Liegenschaft angesehen wobei entsprechende Abschläge in Anwendung gebracht wurden.

Bei der Bewertung der Liegenschaft sind auch die auf Grund von Abgabenbescheiden mit dinglicher Wirkung auf den Liegenschaften lastenden Beträge zu berücksichtigen (siehe Grundbuchsauszug).

40. Der Verkehrswert der Liegenschaft:

Um den Verkehrswert zu erhalten, sind noch folgende Bewertungskriterien wie die Berücksichtigung der Marktlage zu beurteilen, da zum Stichtag eine genügende Anzahl von Liegenschaften in der Umgebung zum Kauf angeboten werden. Es wird daher ein Abschlag von 5 % angesetzt.

Verkehrswertabschlag	-5,00% -	13.028,05 €
Verkehrswert der Lieg. zum Datum des Gutachten		247.532,87 €

Der Verkehrswert der Liegenschaften Einfamilienwohnhauses Parzelle Nr. .2/2 und Parzelle Nr. 120/1 EZ21, KG Aigen12145, A – 3511 Furth – Göttweig, Aigen Nummer 23, Austria beträgt zum Stichtag 13.06.2010, bei gemeinsamer Veräußerung und ohne Aufrechterhaltung der Belastung

Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt geldlastenfrei € 247.532,87

(in Worten beträgt der Verkehrswert der Liegenschaft geldlastenfrei Zweihundertsiebenundvierzigtausendfünfhundertzweiunddreißig Koma Achtdundsiebzig Euro), zum Stichtag der Bewertung per 13.06.2011, gefertigt per 19.06.2011.

Reallasten, Pfandrechte, Simultanhaftungen, sonstige Schuldscheine, Ver- und Gebote sind nicht Gegenstand der Liegenschaftsbewertung.

Das Ergebnis der Liegenschaftsbewertung ist ein statistischer Mittelwert von Vergleichsgrößen und kann keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

41. Hinweis zum Energieausweis Vorlage Gesetz EAVG 2006:

Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung des Käufers einen **Energieausweis** vorzulegen und ihm diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auszuhändigen.

Bei Gebäuden, die auf Grund einer vor dem 1. Jänner 2006 erteilten Baubewilligung errichtet wurden, ist dieses Bundesgesetz ab dem 1. Jänner 2009 anzuwenden.

42. Schlussbemerkungen:

Das Gutachten besteht aus **35 Blatt Text A4** und **290 Blatt Beilagen A4** inkl. Inhaltsverzeichnis und wurde in 4 - facher Ausfertigung erstellt wobei die **Beilagen auf CD** gebrannt und nicht gedruckt wurden. 3 Ausfertigungen erhält der Auftraggeber, die 4. Ausfertigung verbleibt bei meinen Akten. Sonstige Lasten oder Rechte, welche auf den Verkehrswert einen Einfluss haben, sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Der rechtsfreundlich fertigende Sachverständige erklärt das Bewertungsgutachten nach bestem Wissen und Gewissen verfasst zu haben. Für weitere Auskünfte stehe ich gerne unter der Rufnummer 00436605600960 zur Verfügung.

Gezeichnet



BM.SV.Dipl.Ing. Thomas Sam
19.06.2011

**Architekturbüro
BM.SV.Dipl.Ing. T. Sam
Fichtnerweg 215
A – 3511 Furth – Göttweig
Austria**

SV.m.Dipl.Ing(bwa). Diploma Conclusion 21.03.2006 certified, accredit and bilateral legalized by the Federal Swiss Chancellery and EDA Basel on 05.03.2007, by the Austrian Generalconsulate Basel on 08.03.2007 and the Official Court in Krems a. d. Donau Austria on 13. Feb. 2008

**Mobile: 00436605600960
Mobile: 004368110850772
Fax: 004382094949460230
Skype: samtechgmxnet
samtech@gmx.net**

**<http://samtech.jimdo.com/>
<http://samtecharchipics.jimdo.com/>
<http://samtechphotostream.jimdo.com/>**