



Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS | Immobilienbewertung lbew.at

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



gif Mitglied



RICS®



Seebarn, am 14.07.2024

Ergänzungsgutachten

zum Verkehrswertermittlungsgutachten vom 12.06.2023

(5 E 1/23 t) betreffend die Liegenschaft – Braunstraße 6 in 2500 Baden

KG 04017 Leesdorf EZ 748 | Grst. 312/14

Das Ergänzungsgutachten dient zur Beantwortung der Fragestellung bezüglich der Wertminderung durch den nach Unterfertigung des Verkehrswertes zum 12.06.2023 entstandenen Wasserschaden.

Hierzu wurde ein Subgutachten beauftragt, bei Herrn SV Josef Goltschmann.

Anbei ein Auszug des Gutachtens mit den wichtigsten Erkenntnissen:

Gutachten

Frage 1

- Welcher Schaden ist durch Wasseraustritt im Keller des Hauses auf der Liegenschaft Braunstraße 6, 2500 Baden eingetreten.

Der durch das Wasser beschädigte Keller befindet sich in einem nicht ausgebauten Zustand!

Das bedeutet, es sind keine Innentürstöcke oder Türblätter vorhanden, der Boden ist ohne Bodenbelag, der Estrich ist jedoch vorhanden. Dort wo ein WC geplant ist, befindet sich ein unverbautes Montagegestell, weiters ist eine Öffnung für den Einbau einer Dusche im Boden erkennbar.

Bild 14

Der vorhandene Schaden betrifft Teile des Verputzes, die Malerei sowie Schäden an der Decke in Keller 3.

Ein weiterer Punkt betrifft die Feuchtigkeit in der Bodenkonstruktion.

Da es zur Zeit der Probeentnahme keine Anzeichen von Schimmelsporen gab,

wie dies das Prüfprotokoll wiedergibt, ist es ein Anzeichen, dass viel von dem angefallenen Wasser durch die angrenzenden Wände/ Putz aufgenommen worden ist. Eine zusätzliche Trocknungszeit für den Bodenbereich wird von mir in der Frage 2 jedoch kalkuliert und auch eingerechnet.

Von einer Feuchtigkeitsmessung im Bodenbereich wurde abgesehen, da augenscheinlich keine Abdichtung im Bereich der Bodenplatte erkennbar war. Dieser Umstand wurde von mir auch in der Aussparung der Dusche mit Ritzen der Oberfläche nachvollzogen.

Bild 15

Zu Frage 2

- Mit welchen Kosten ist bei einer sach- und fachgerechten Sanierung zu rechnen

Laut der vorliegenden Mikrobiologischen Untersuchung durch das Institut für Innenraum- Analytik sind in den Proben 1-3-3a (Keller 3) Pilzsporen nachgewiesen worden.

Dieser Hinweis auf Pilzsporen trifft auch auf die Probe 4 (Wirtschaftsraum) zu.

Bei der Probe 5 (Dämmung unterhalb des Estrichs) wurde nichts nachgewiesen.

Die folgenden Sanierungskosten beziehen sich auf den Zeitpunkt der Befundaufnahme und auf die vorliegende Mikrobiologische Untersuchung

Der folgende angeführte Aufbau der Arbeitsschritte kann abweichen von dem Regeln der Technik und ist immer daher mit der jeweiligen Fachfirma auf den jeweiligen Untergrund abzustimmen.

Wirtschaftsraum

Herstellen eines Graubereiches

Abschlagen des Putzes an der der Innenwand mit dem höchsten gemessenen Wert.

Nachtrocknen der Wände/ Boden

Reinigen/Schleifen/ Spachteln bez. Verputzen

Ausmalen

Wirtschaftsraum

Herstellen eines Graubereiches

Abschlagen des Putzes an der der Innenwand mit dem höchsten gemessenen Wert.

Nachtrocknen der Wände/ Boden

Reinigen/Schleifen/ Spachteln bez. Verputzen

Ausmalen

Keller 3

Herstellen eines Graubereiches

Strippen (= entfernen der Spachtelung samt Gewebe) der Kellerdecke

Neuverspachteln und Netzen

Allgemein:

Nachtrocknung sämtlicher Wände und Böden

Abschleifen sämtlicher Wände im betroffenen Bereich

Spachteln

Ausmalen sämtlicher Wände und Decken

Feinreinigung

Die Kostenaufstellung befindet sich im Anhang

Zur Kalkulation wurden übliche Marktpreise verwendet

Die Stundensätze für das Gewerk Maler betragen inkl. MwSt. € 66,00

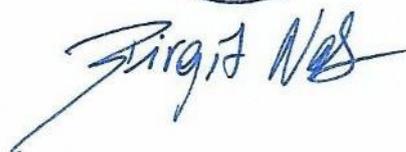
Die Stundensätze für das Gewerk Maurer betragen inkl. MwSt. € 81,60

M2/ M3- Preise wurden mit den derzeitigen üblichen Einheitspreisen kalkuliert.

Die Sanierungskosten zum Zeitpunkt der Befundaufnahme

betragen inkl. 20% MwSt. € 30 122,88

Die ausstehenden Sanierungskosten idHv rd. EUR 30.122, - sind somit in Abzug zu bringen vom ausgewiesenen Verkehrswert, dies ergibt somit einen Verkehrswert idHv EUR 947.380, -.



Seebarn, am 14.07.2024

Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS