

Bezirksgericht Kitzbühel  
Wagnerstraße 7  
6370 Kitzbühel

**3 E 4592/23x - 2**

Innsbruck, am 23.06.2024

# BEFUND UND GUTACHTEN

## 2024/17

### EXEKUTIONSSACHE

#### Betreibende Partei:

Black Mountain Verwaltungs GmbH  
Feldafinger Straße 21  
D-82343 Pöcking

#### Verpflichtete Partei:

Stefan Mayr (13.01.1973)  
Ebersberger Straße 25  
D-81679 München

vertreten durch:

DORDA Rechtsanwälte GmbH  
Universitätsring 10  
1010 Wien

### LIEGENSCHAFT:

Gieringweg 8d, 6370 Reith bei Kitzbühel  
Gst. 400/12, EZ 886, KG 82111 Reith bei Kitzbühel

### AUFTRAGGEBER:

SV Univ.-Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV  
Brandlboden 3  
6323 Bad Häring

### **AUFTRAG:**

Der fertigende Sachverständige wurde als bautechnischer Subgutachter des vom Bezirksgericht Kitzbühel mit der Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft betrauten Sachverständigen Herrn Univ.-Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV mit nachstehender Fragenstellungen beauftragt:

- 1) Einschätzung des Fertigstellungsgrades des sich auf der Liegenschaft befindlichen Gebäudes samt Abschätzung der aufgewandten Herstellungskosten.
- 2) Beurteilung des Gebäudezustandes hinsichtlich Schäden aufgrund des längeren Stillstandes der Bauarbeiten.

### **STICHTAG:**

11.03.2024                      Tag des Ortsaugenscheines von SV Univ.-Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

### **ORTSAUGENSCHHEIN:**

Datum:                              3. April 2024, 15:45 bis 17:15 Uhr

Teilnehmer:                      Univ.-Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV / Sachverständiger

DI Stephan Krimbacher / Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten besteht aus 57 Seiten, es wurde eine digitale Ausgabe erstellt.

## I. VORBEMERKUNGEN

Gegenstand der Bearbeitung des vorgenannten Objektes durch den fertigenden allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen sind die nachfolgenden unter III. „Allgemeines“ genannten Informationen und Unterlagen. Diese bilden die Grundlage des vorliegenden Gutachtens. Eine Gewähr für deren Richtigkeit und die Vollständigkeit der von Dritten erhaltenen Unterlagen wird nur insofern übernommen, als dass alle Unterlagen einer Plausibilitätsprüfung unterzogen wurden. Weitere Informationen oder sonstige beeinflussende Umstände über die in dieser Unterlage dargelegten Sachverhalte sind dem Sachverständigen nicht bekannt und nicht in die vorliegende Untersuchung eingeflossen.

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen und wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass dem unterfertigenden Sachverständigen alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen der Sachverständige im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behaltet sich der Sachverständige vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Das Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Sämtliche vom unterfertigenden Sachverständigen als Annahmen formulierten Parameter basieren auf dem heutigen Wissensstand. Sollten sich die Annahmen nicht erfüllen, muss das Gutachten entsprechend angepasst werden.

**II. INHALTSVERZEICHNIS**

- I. Vorbemerkungen ..... 3
- II. Inhaltsverzeichnis ..... 4
- III. Allgemeines ..... 5
- IV. Zweck ..... 5
- V. Umfang der Besichtigung ..... 6
- VI. Art der Befundaufnahme ..... 6
- VII. Unabhängigkeit des Sachverständigen und Vertraulichkeitserklärung ..... 6
- VIII. Erklärung des Sachverständigen ..... 6
- IX. Literatur ..... 6
- X. Verwendete Unterlagen ..... 6
- XI. Befund ..... 7
  - A. Auszug Katastralmappe ..... 7
  - B. Auszug TIRIS ..... 7
  - C. Beschreibung der Baulichkeit ..... 8
  - D. Bescheide und Bewilligungen ..... 8
  - E. Bauzustand und laufende Instandhaltung ..... 8
  - F. Pläne ..... 9
  - G. Flächenaufstellung ..... 19
  - H. Fotos Ortsaugenschein ..... 21
- XII. Gutachten ..... 43
  - A. Einschätzung des Fertigstellungsgrades samt aufgewandter Herstellungskosten ..... 43
    - 1. Ermittlung der Aufschläge für höchstwertige Ausführung ..... 44
    - 2. Ermittlung Richterwert der Herstellungskosten ..... 47
    - 3. Ermittlung der Neubaukosten gesamt ..... 48
    - 4. Ermittlung des Fertigstellungsgrades ..... 48
    - 5. Ermittlung der aufgewandten Herstellungskosten ..... 52
  - B. Beurteilung des Gebäudezustandes hinsichtlich Schäden aufgrund des längeren Stillstandes der Bauarbeiten ..... 53
    - 1. Perimeterdämmung ..... 53
    - 2. Dämmung Decke über UG 1 ..... 54
    - 3. Wassereintritt im Inneren ..... 54
    - 4. Sonstiges ..... 54
- XIII. Zusammenfassung ..... 56
- XIV. Anmerkungen ..... 57

### **III. ALLGEMEINES**

Dieses Gutachten stellt überblickmässig den baulichen Zustand der gegenständlichen Liegenschaft für die Beantwortung der Frage des Gutachtensauftrag dar.

Der Sachverständige geht bei der Erstellung dieses Berichtes von den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihm gegebenen Informationen aus.

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen.

Es wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des bzw. der Gebäude oder des Grundstücks durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind.

Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens des Sachverständigen nicht im Detail, sondern nur nach bloßem Augenschein geprüft. Die Feststellungen des Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand basieren daher auf bloßem Augenschein. Sie dürfen daher nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Tragwerk in seiner Gesamtheit beurteilen.

Der Sachverständige hat die Begehung sowie die Erstellung dieses Berichtes nach bestem Wissen und mit großer Sorgfalt durchgeführt, trotzdem ist nicht auszuschließen, dass einzelne Punkte verborgen blieben. Eine abschließende Vollständigkeit dieses Berichtes wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieser Bericht jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG darstellt.

Maße und Flächen, sofern verwendet, sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind überschlägig, d. h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt, wie es für die Bewertung maßgeblich ist.

### **IV. ZWECK**

Dieses Gutachten ist nur dazu bestimmt, dem Auftraggeber sowie dem betrauten Gericht einen Überblick über die beauftragten Leistungen des gegenständlichen Objektes zu geben.

Jede andere unmittelbare oder mittelbare Verwendung wird ausdrücklich ausgeschlossen. Dieser Bericht (Befund – Gutachten) wurde ausschließlich auf Basis des angeführten Ortsaugenscheines, der angeführten Unterlagen, messtechnischen Erkenntnissen und dgl. erstellt.

Der unterfertigte Sachverständige behält sich bei Vorliegen neuer Unterlagen und sonstiger Informationen ausdrücklich das Recht vor, diesen Bericht abzuändern bzw. zu ergänzen.

Berichte, Gutachten, Bilder, und Messdiagramme sind urheberrechtlich geschützt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung erlaubt.

## **V. UMFANG DER BESICHTIGUNG**

Gebäude von außen, Außenanlagen, Garage, Untergeschoß 1, Untergeschoß 2, Erdgeschoß von innen, das Dachgeschoß von außen. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen begangen und besichtigt.

## **VI. ART DER BEFUNDAUFNAHME**

Die Befundaufnahme erfolgte im Beisein der angeführten Teilnehmer als Sichtprüfung ohne Einsatz von Messgeräten. Die Situation wurde überblicksmässig fotografisch dokumentiert.

## **VII. UNABHÄNGIGKEIT DES SACHVERSTÄNDIGEN UND VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG**

Der fertigende Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er dieses Gutachten als unabhängiger Sachverständiger objektiv und unparteiisch erstellt hat.

Der fertigende Sachverständige erklärt, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, vertraulich zu behandeln.

## **VIII. ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN**

Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien und gibt in Erinnerung an seinen Sachverständigeneid nachstehendes, nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitetes Gutachten ab.

## **IX. LITERATUR**

- Dr. Peter Wendlinger, Immobilienkennzahlen Fundierte Immobilienanalyse in der Praxis, 2. Auflage, Juni 2018
- Hauptverband allgemein beeideten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Juni 2020
- SV Prof. Baurat h. c. BM Dipl.-Ing. Franz Josef Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 1. Auflage 2020
- Sachverständige - Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Metzger B., Bauherrenhandbuch, 11. Auflage 2016, Haufe Lexware GmbH & Co. KG

## **X. VERWENDETE UNTERLAGEN**

- Katasterplan
- TIRIS-Pläne
- von SV Univ.-Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV übermittelte Unterlagen und Pläne

## XI. BEFUND

### A. Auszug Katastralmappe

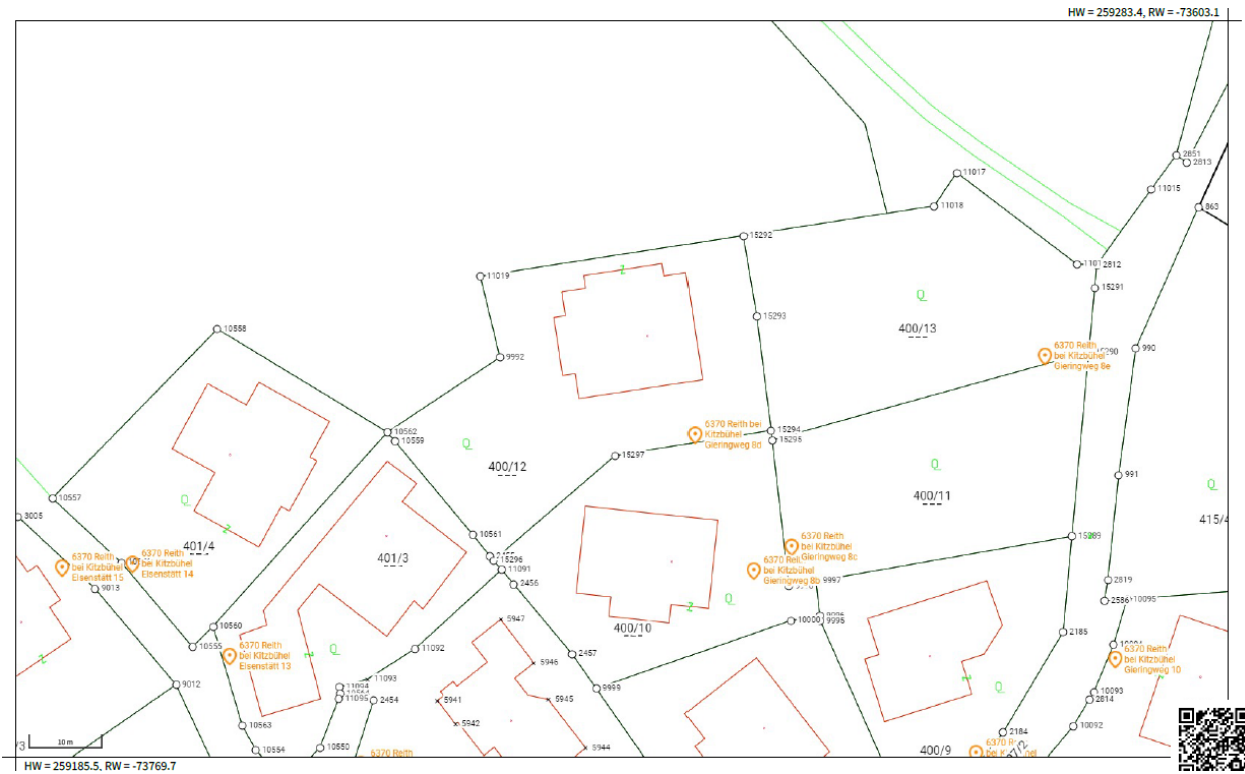


Abbildung 1: Auszug Katastralmappe (Quelle: BEV)

### B. Auszug TIRIS



Abbildung 2: Auszug TIRIS (Quelle: TIRIS)

### **C. Beschreibung der Baulichkeit**

Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoß, einem Obergeschoß sowie zwei Untergeschoßen mit einer doppelstöckigen Tiefgarage und einem Außenpool.

Der aktuelle unfertige Bauzustand stellt sich zusammengefasst wie folgt dar. Rohbau mit eingedecktem Dach, Fenster, teilweisen begonnener Fassadenverkleidung, Elektroinstallation und HSL-Installationen, Fußbodenaufbau EG und DG bis Schüttung, teilweise Innenwände in Gipskarton, einseitig beplankt, Fußbodenaufbau Garagenflächen mit bituminöser Abdichtung (Chloridschutz), Fußbodenaufbau Außenterrassen Isolierung, Dämmung und Schutzvlies, Perimeterdämmung mit Bitumenanstrich, Dämmung und Noppenbahn, teilweise eingeschüttet. Ebenso wurde der Pool im Rohbau fertig gestellt.

Die Wärmezeugung soll lt. Unterlagen mittels Erdsonden erfolgen, ob die dafür notwendigen Bohrungen bereits erstellt wurden, konnte nicht festgestellt werden. Es wird daher im Rahmen dieses Gutachtens davon ausgegangen, dass diese noch nicht vorhanden sind bzw. falls vorhanden aufgrund des langen Stillstandes nicht mehr ohne weiteres nutzbar sind.

Das genaue Datum der bisherigen Baumaßnahmen konnte ebenfalls nicht ermittelt werden. Anhand von bei der Baubehörde aufliegender Meldungen war der Baustart am 02.07.2018 und die Fertigstellung der Außenwände am 17.04.2019. Gemäß Google StreetView war der heutige Außenzustand bereits im Oktober 2022 vorhanden, ein Video vom Richtfest Endstand im Spätsommer 2021.

Somit wurde die vorhandene Baulichkeit ca. zwischen Sommer 2018 und Herbst 2021 errichtet, seitdem ist sie der Witterung in diesem Zustand teilweise ungeschützt ausgesetzt.

Der gesamte Rohbau wurde in Stahlbeton ausgeführt, als Dach wurde eine Satteldach mit einer Blecheindeckung ausgeführt. Bei den Fenstern handelt es sich um Alufenster mit besonders schmalen Profilen.

Im Detail wird zur Ausführung bzw. Ausstattung im weiteren Verlauf dieses Gutachtens eingegangen.

### **D. Bescheide und Bewilligungen**

Diese wurden durch den Sachverständigen Bienert beim Bauamt Reith bei Kitzbühel ausgehoben und dem fertigenden Sachverständigen zur Verfügung gestellt. Sie wurden im Zuge der Erstellung dieses Gutachtens nur im Rahmen der hierfür notwendigen Erfordernisse herangezogen und nicht näher im Detail überprüft. Es wird von einem rechtmäßigen Bestand ausgegangen.

### **E. Bauzustand und laufende Instandhaltung**

Der Bauzustand hat teilweise durch die ungeschützte Bewitterung gelitten, im Detail wird hierzu noch im weiteren Verlauf dieses Gutachtens eingegangen.

F. Pläne

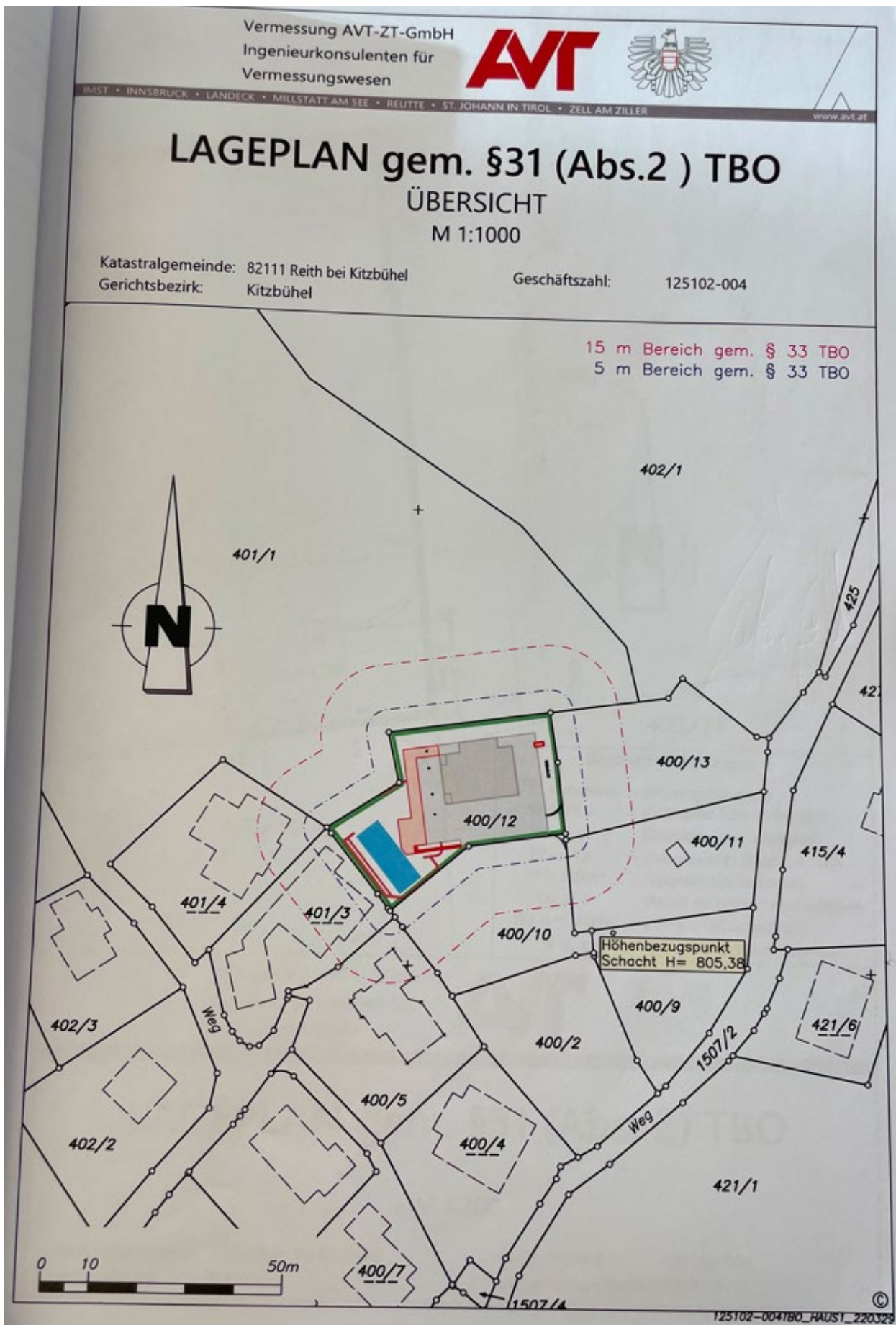


Abbildung 3: Lageplan gem. § 31 TBO-Übersicht

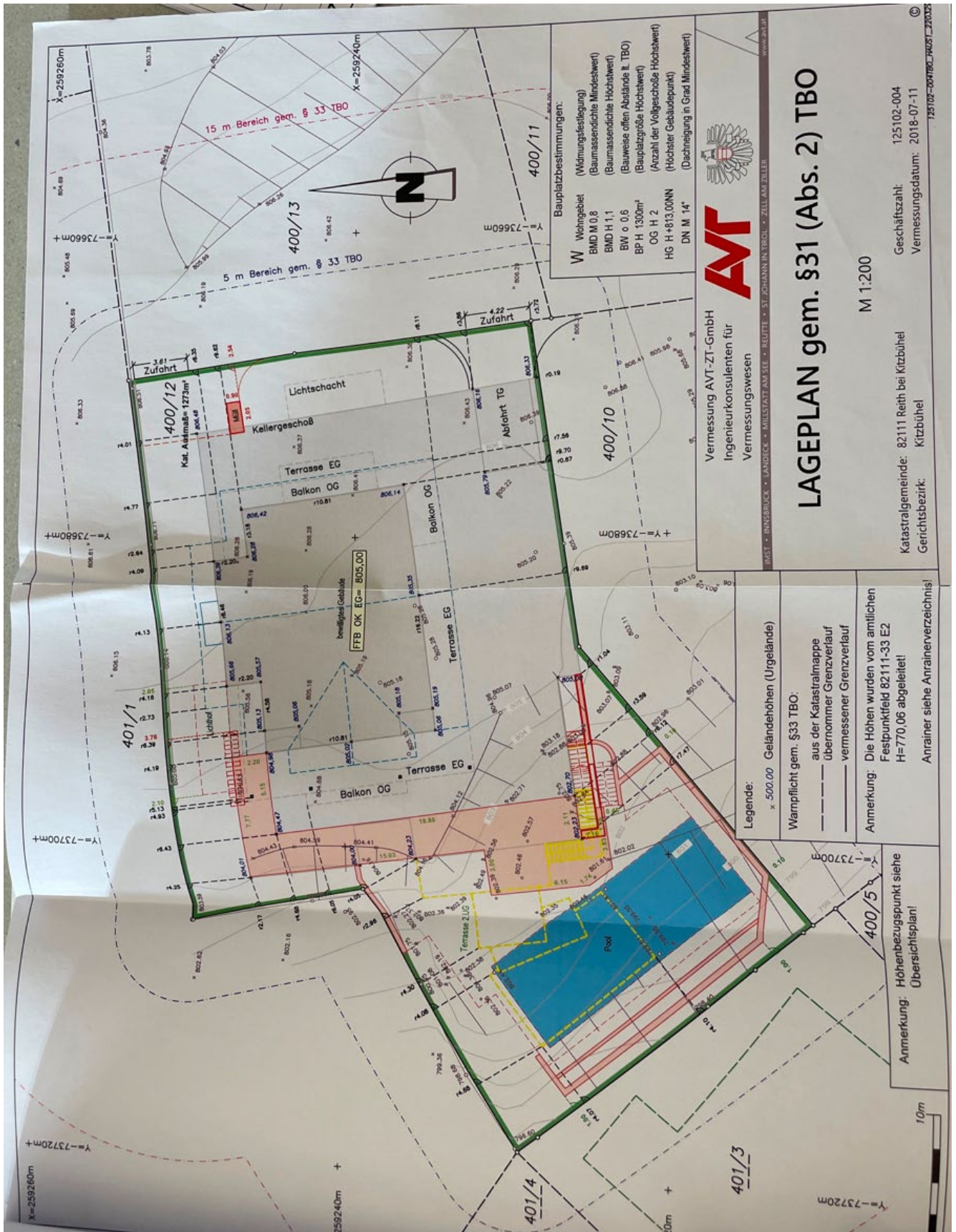


Abbildung 4: Lageplan gem. § 31 TBO

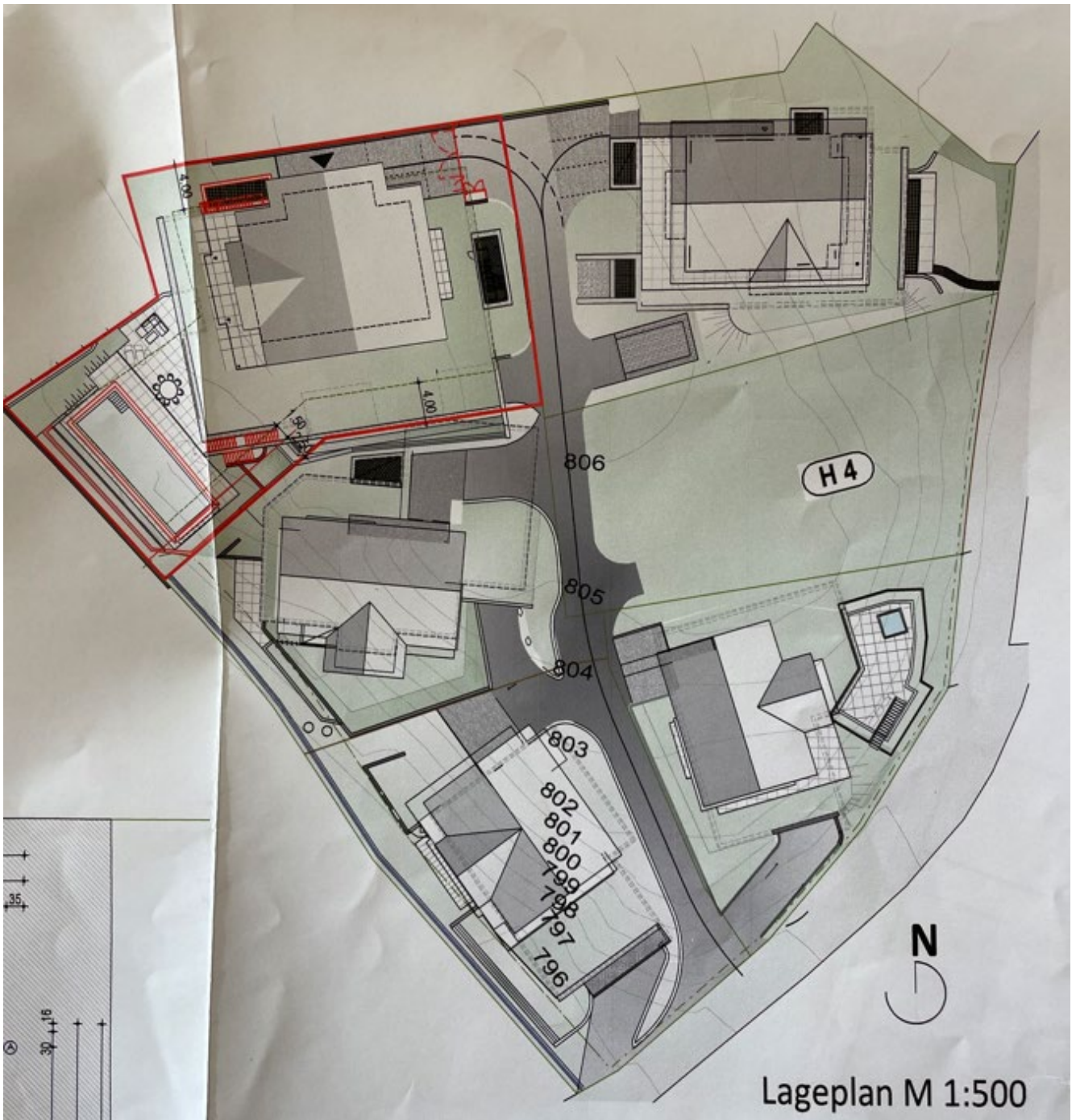


Abbildung 5: Lageplan

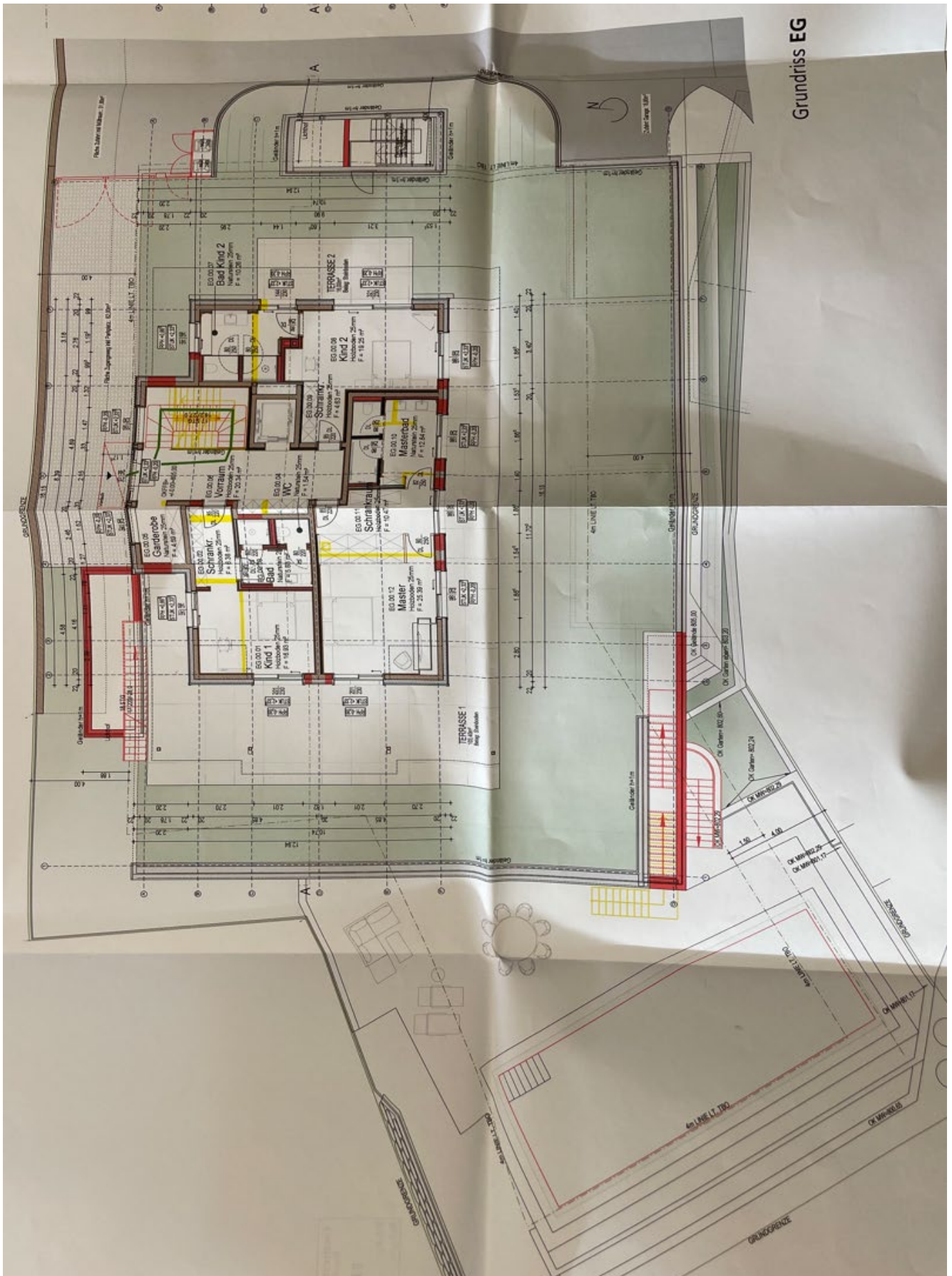


Abbildung 6: Grundriss EG-Übersicht

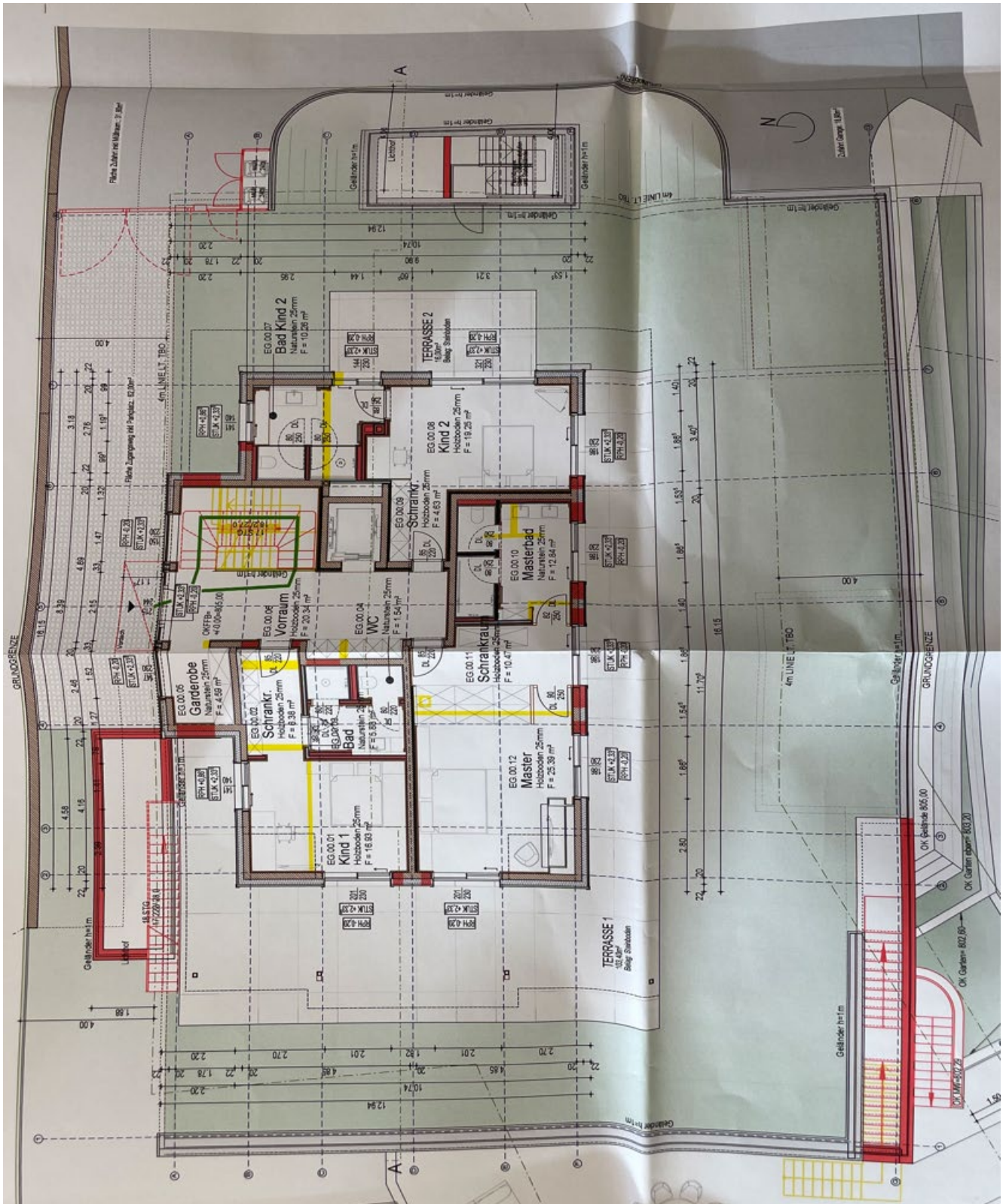


Abbildung 7: Grundriss EG

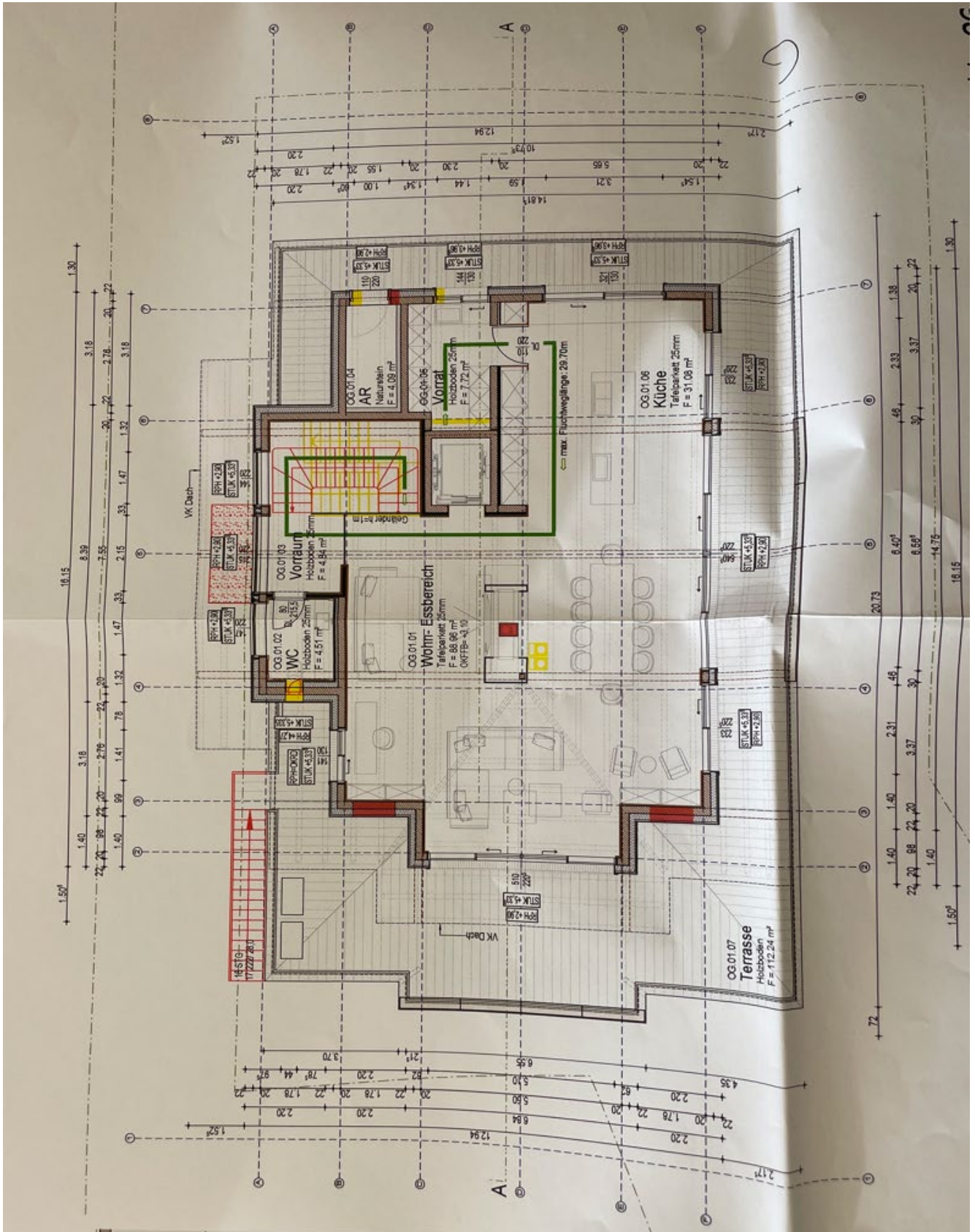


Abbildung 8: Grundriss OG

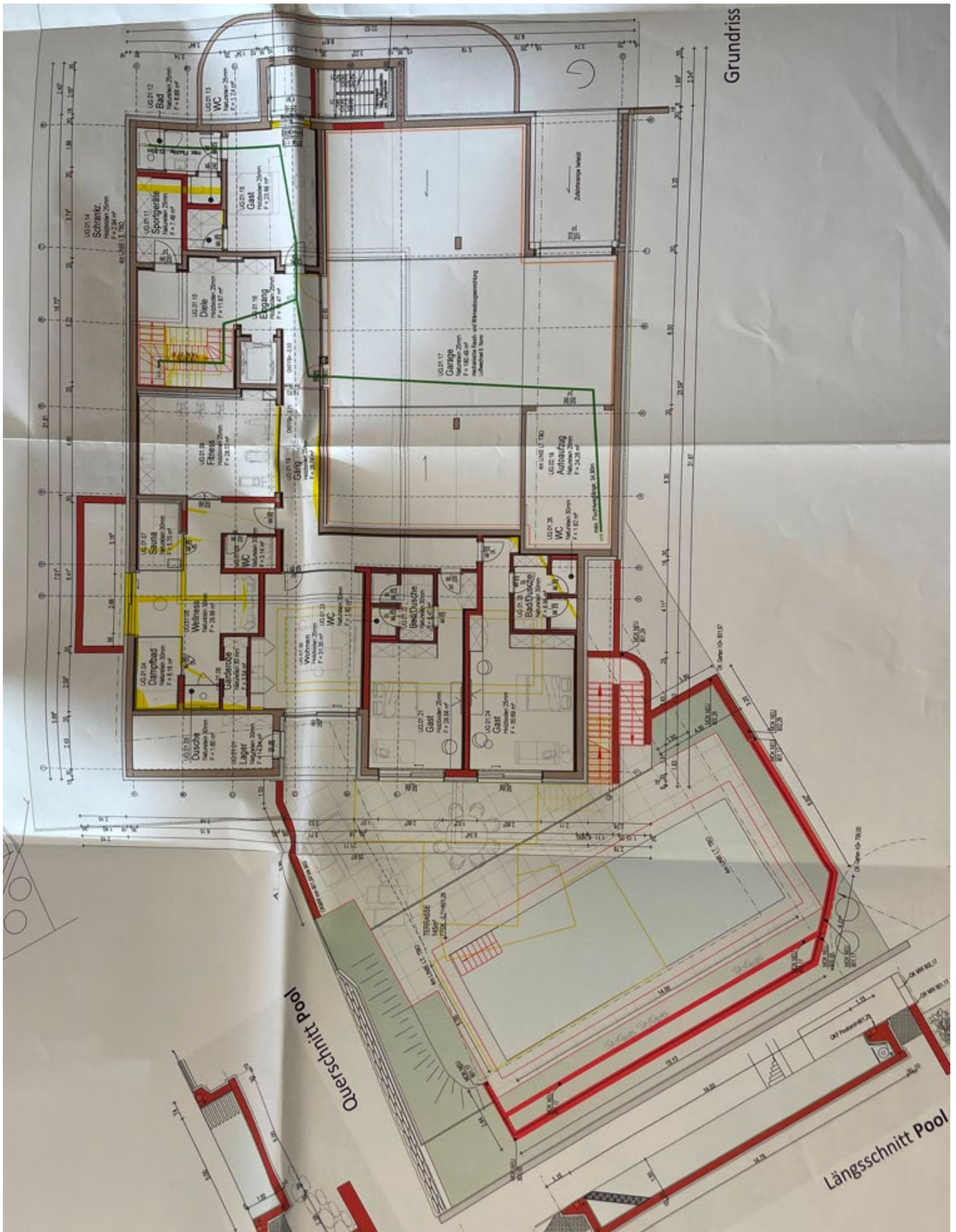


Abbildung 9: Grundriss UG1-Übersicht



Abbildung 10: Grundriss UG1

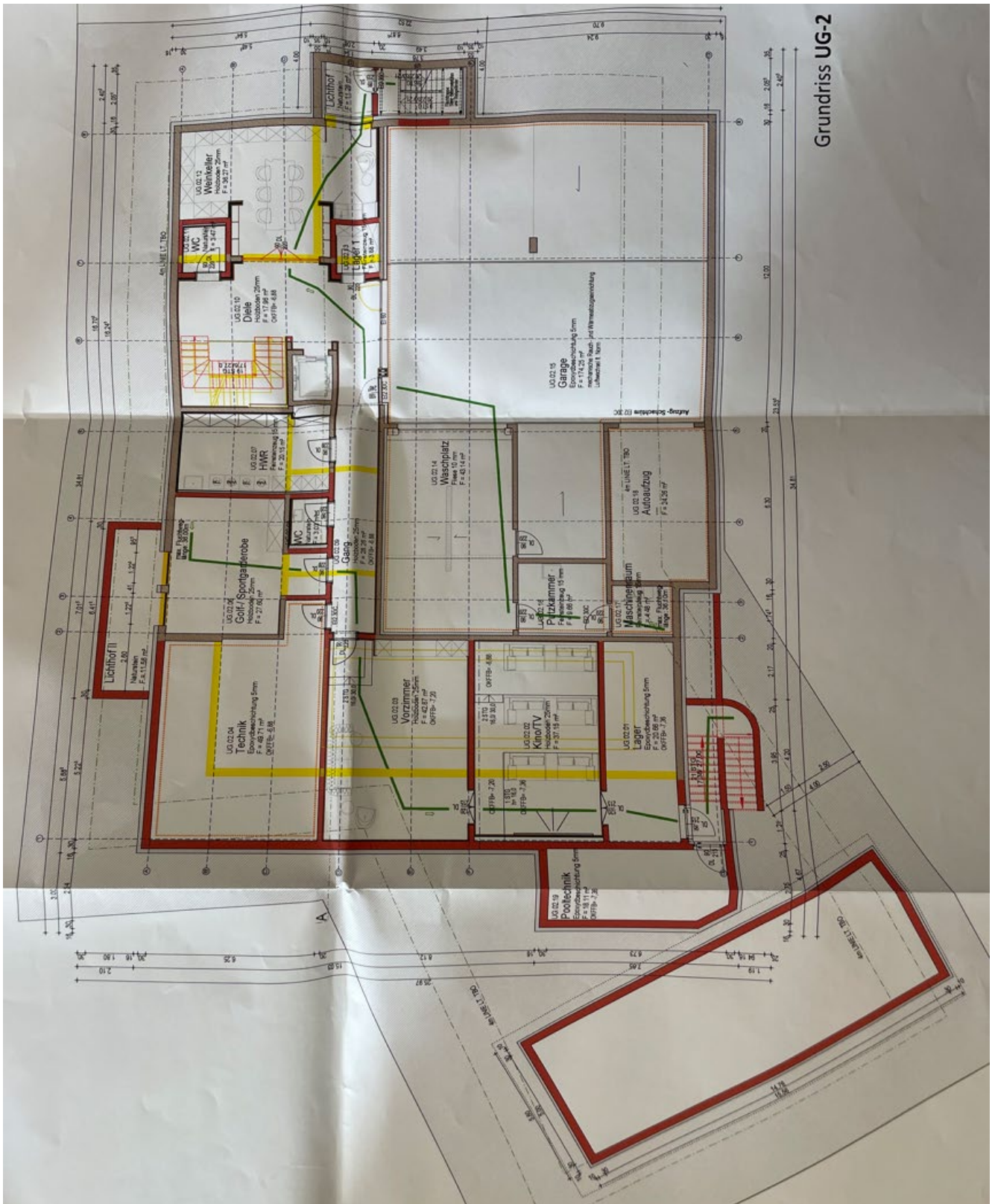


Abbildung 11: Grundriss UG2-Überischt



**G. Flächenaufstellung**

Geschoss	Raum	Wohnflächen	Nebenflächen	Terrassen/ Balkone	Garage
<b>Untergeschoß 2</b>					
	Lichthof I 11,28 m <sup>2</sup>				
	Lichthof II 11,56 m <sup>2</sup>				
UIG.02.01	Lager		20,66		
UIG.02.02	Kino/ TV	37,15			
UIG.02.03	Vorzimmer	42,87			
UIG.02.04	Technik		49,71		
UIG.02.06	Golf-/ Sportgarderobe	27,60			
UIG.02.07	HWR		20,15		
UIG.02.08	WC	3,03			
UIG.02.09	Gang	28,26			
UIG.02.10	Diele	17,96			
UIG.02.11	WC	3,47			
UIG.02.12	Weinkeller	36,27			
UIG.02.13	Lager 1		3,88		
UIG.02.14	Waschplatz				43,14
UIG.02.15	Garage				174,25
UIG.02.16	Putzkammer		9,66		
UIG.02.17	Maschinenraum				4,48
UIG.02.18	Autoaufzug				24,26
UIG.02.19	Pooltechnik		18,11		
<b>Summe</b>		<b>196,61</b>	<b>122,17</b>	<b>0,00</b>	<b>246,13</b>
<b>Untergeschoß 1</b>					
UIG.01.01	Lager		14,94		
UIG.01.02					
UIG.01.03	Dusche	1,60			
UIG.01.04	Dampfbad	6,16			
UIG.01.05	Wellness	28,88			
UIG.01.06	Garderobe	3,54			
UIG.01.07	Sauna	5,70			
UIG.01.08	WC	3,14			
UIG.01.09	Fitness	28,52			
UIG.01.10	Diele	11,87			
UIG.01.11	Sportgeräte		7,49		
UIG.01.12	Bad	6,66			
UIG.01.13	WC	1,74			
UIG.01.14	Schrankraum	2,94			
UIG.01.15	Gast	23,88			
UIG.01.16	Eingang	16,47			
UIG.01.17	Garagen				180,49
UIG.01.18	Autoaufzug				
UIG.01.19	Gang	26,74			

UIG.01.20	Wohnen	31,35			
UIG.01.21	Gast 1	28,58			
UIG.01.22	Bad/Dusche	6,47			
UIG.01.23	WC	1,60			
UIG.01.24	Gast 2	35,69			
UIG.01.25	Bad/Dusche	6,98			
UIG.01.26	WC	1,92			
	Terrasse			145,00	
<b>Summe</b>		<b>280,43</b>	<b>22,43</b>	<b>145,00</b>	<b>180,49</b>
<b>Erdgeschoss</b>					
EG.00.01	Kind 1	16,93			
EG.00.02	Schrankraum	6,38			
EG.00.03	Bad	5,88			
EG.00.04	WC	1,54			
EG.00.05	Garderobe	4,59			
EG.00.06	Vorraum	20,34			
EG.00.07	Bad Kind 2	10,26			
EG.00.08	Kind 2	19,25			
EG.00.09	Schrankraum	4,63			
EG.00.10	Masterbad	12,84			
EG.00.11	Schrankraum	10,47			
EG.00.12	Master	25,39			
	Terrasse 1			103,40	
	Terrasse 2			16,00	
<b>Summe</b>		<b>138,50</b>	<b>0,00</b>	<b>119,40</b>	<b>0,00</b>
<b>Obergeschoss</b>					
OG.01	Wohn-/ Essbereich	88,96			
OG.02	WC	4,51			
OG.03	Vorraum	4,84			
OG.04	AR	4,09			
OG.05	Vorrat	7,72			
OG.06	Küche	31,08			
OG.07	Terrasse			112,24	
<b>Summe</b>		<b>141,20</b>	<b>0,00</b>	<b>112,24</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe</b>		<b>756,74</b>	<b>144,60</b>	<b>376,64</b>	<b>426,62</b>
			<b>1.704,60</b>		

## H. Fotos Ortsaugenschein



Abbildung 13, Nord-West



Abbildung 14, Nord-West



Abbildung 15, Ansicht Süd-West



Abbildung 16, Ansicht Süd-West



Abbildung 17, Ansicht Süd



Abbildung 18, Ansicht Süd



Abbildung 19, Ansicht Süd-Ost



Abbildung 20, Ansicht Süd-Ost



Abbildung 21, Ansicht Süd-Ost



Abbildung 22, Ansicht Süd-Ost, UG1+UG2



Abbildung 23, Ansicht Süd-Ost



Abbildung 24, Ansicht UG1+UG2+Pool



Abbildung 25, Ansicht Pool



Abbildung 26, beschädigte Perimeterdämmung



Abbildung 27, beschädigte Perimeterdämmung



Abbildung 28, beschädigte Perimeterdämmung



Abbildung 29, nicht fertig gestellter Pooltechnik-Raum



Abbildung 30, Pool



Abbildung 31, Pool



Abbildung 32, Pool



Abbildung 33, Steinschichtung



Abbildung 34, Aushub mit Felsabbruch



Abbildung 35, Aushub mit Felsabbruch



Abbildung 36, beschädigte Perimeterdämmung



Abbildung 37, Betonschäden



Abbildung 38, Betonschäden



Abbildung 39, beschädigte Perimeterdämmung



Abbildung 40, beschädigte Perimeterdämmung



Abbildung 41, beschädigte Perimeterdämmung



Abbildung 42, beschädigte Perimeterdämmung



Abbildung 43, beschädigte Perimeterdämmung



Abbildung 44, Lichthof II

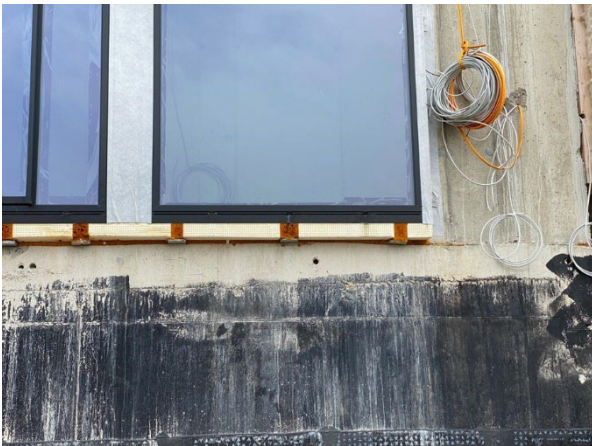


Abbildung 45, Einbausituation Fenster mit Dämmung



Abbildung 46, Situation Fassadenverkleidung



Abbildung 47, beschädigte Perimeterdämmung



Abbildung 48, Lichthof I

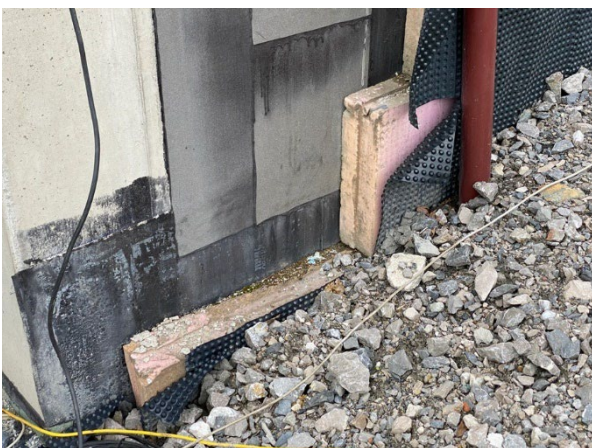


Abbildung 49, beschädigte Perimeterdämmung



Abbildung 50, UG 1, Einfahrt Tiefgarage



Abbildung 51, UG 1, Autoaufzug



Abbildung 52, UG1, Garage



Abbildung 53, UG1, Garage



Abbildung 54, UG1, Garage



Abbildung 55, UG1, Garage



Abbildung 56, UG1, Gang/Eingang/Diele

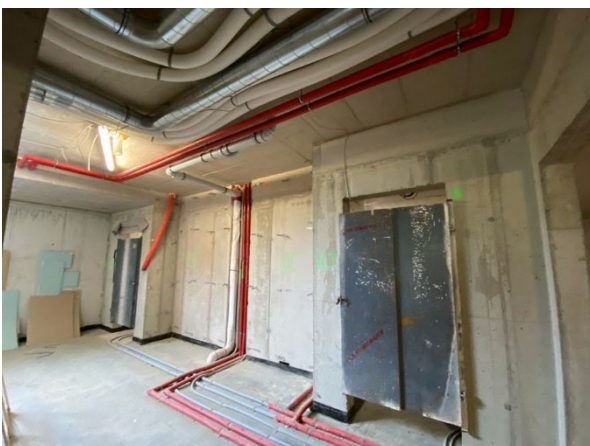


Abbildung 57, UG1, Diele/Gast/Sportgeräte

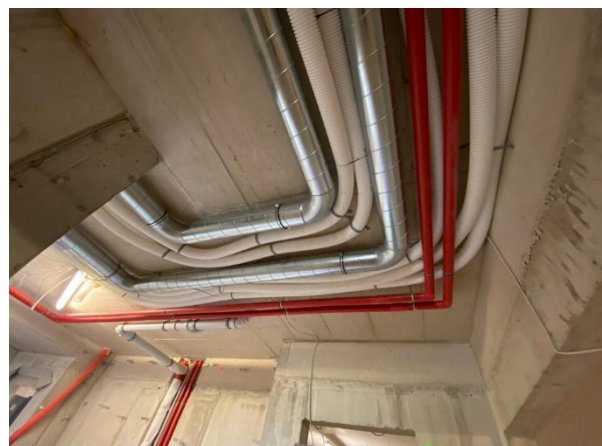


Abbildung 58, UG1, Diele/Gast/Sportgeräte

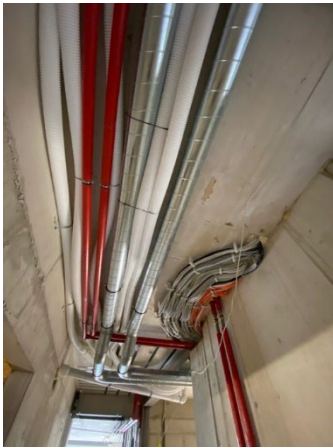


Abbildung 59, UG1, Gang



Abbildung 60, UG1, Fitness



Abbildung 61, UG1, Fitness, CFK Bewehrungsverstärkung

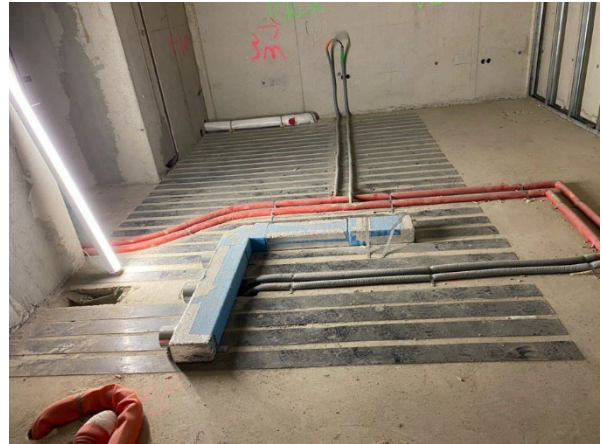


Abbildung 62, UG1, Fitness, CFK Bewehrungsverstärkung

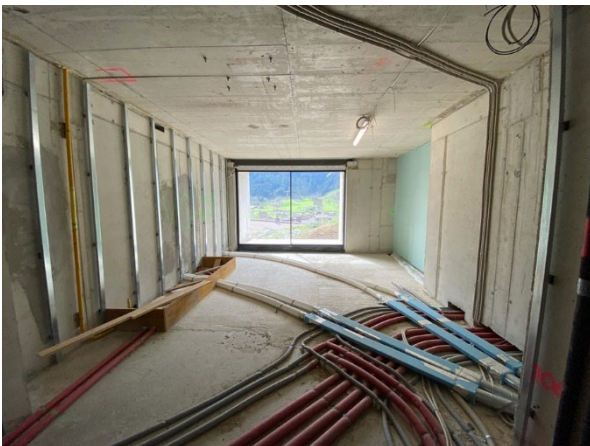


Abbildung 63, UG1, Wohnen



Abbildung 64, UG1, Wohnen



Abbildung 65, UG1, Wohnen



Abbildung 66, UG1, Gang



Abbildung 67, UG1, Gang-Gäste

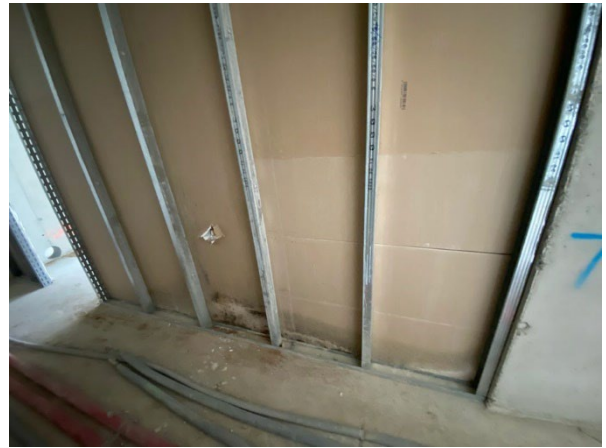


Abbildung 68, UG1, Gang-Gast UG 01.21



Abbildung 69, UG1, Gast UG 01.21

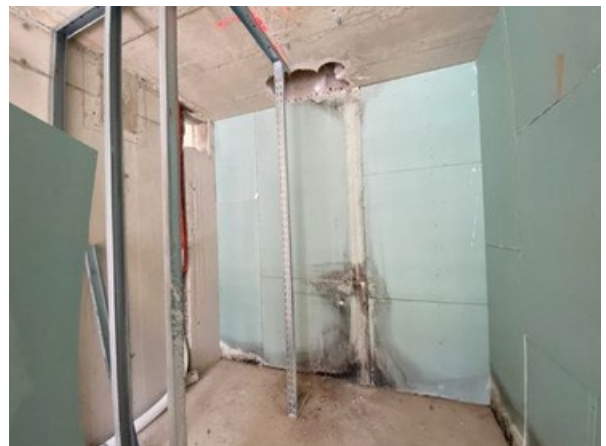


Abbildung 70, UG1, Gast UG 01.21



Abbildung 71, UG1, Gast UG 01.21

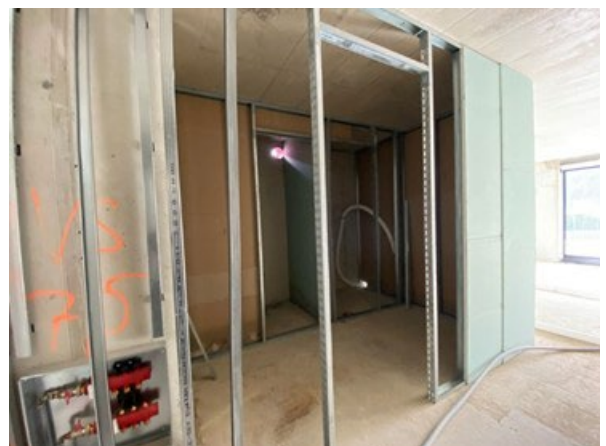


Abbildung 72, UG1, Gast UG 01.24



Abbildung 73, UG1, Gast UG 01.24



Abbildung 74, UG1, Gast UG 01.24



Abbildung 75, UG1, Gast UG 01.24



Abbildung 76, UG1, Gast UG 01.24



Abbildung 77, UG1, Gast UG 01.24



Abbildung 78, UG1, Gast UG 01.24



Abbildung 79, UG1, Gast UG 01.24

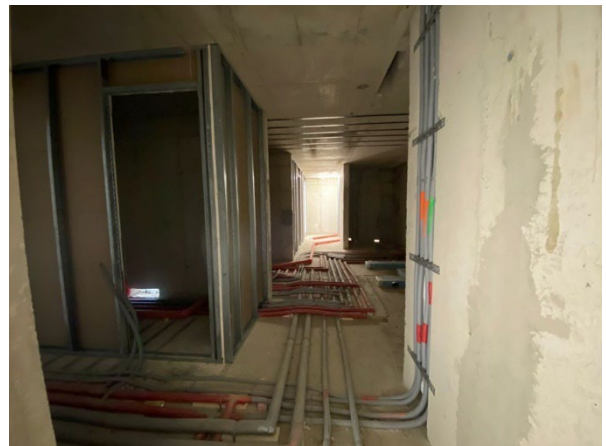


Abbildung 80, Vorraum

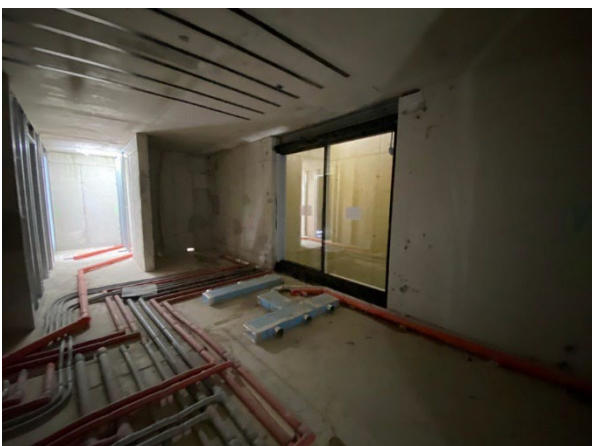


Abbildung 81, UG1, Wellness

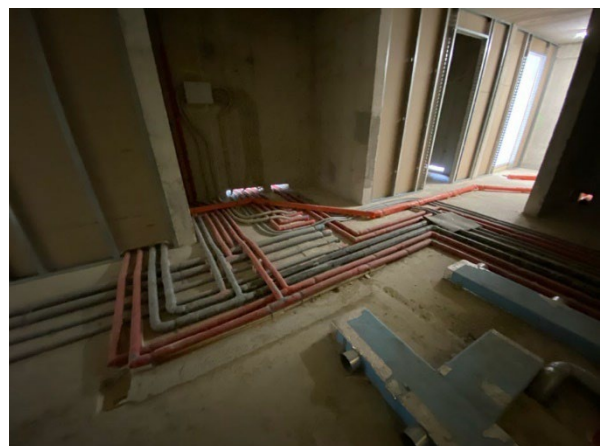


Abbildung 82, UG1, Wellness



Abbildung 83, UG1, Wellness, Blick in Lichthof II



Abbildung 84, UG1, Wellness



Abbildung 85, Lichthof Stiege, UG1-UG2



Abbildung 86, Doppelte Beplankung

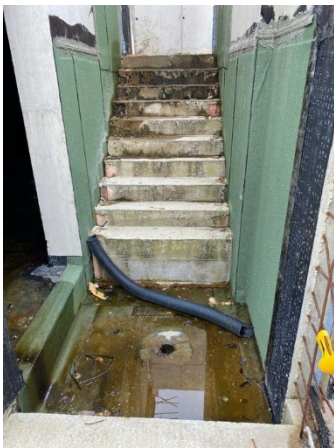


Abbildung 87, UG2, Stiege bei Lager



Abbildung 88, UG2, Stiege bei Lager

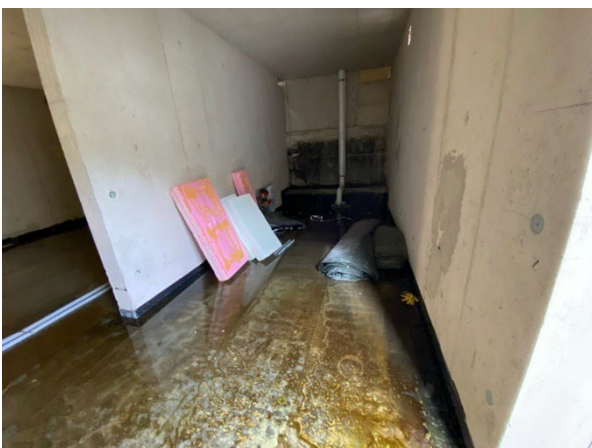


Abbildung 89, UG2, Lager

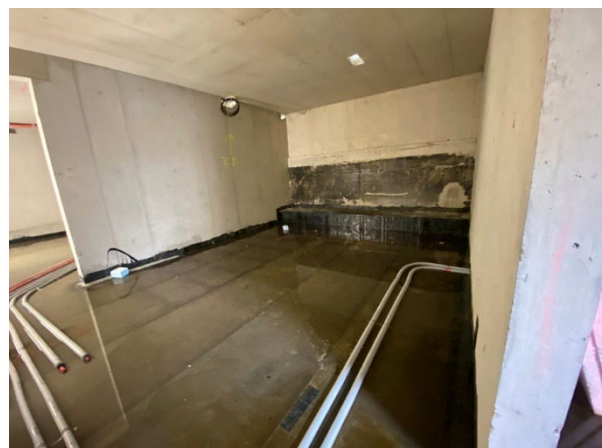


Abbildung 90, UG2, Kino/TV

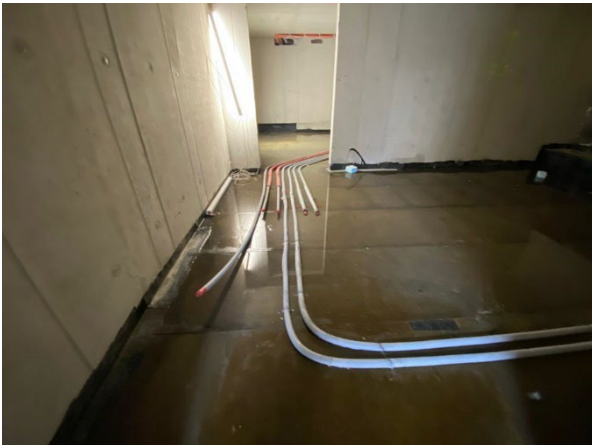


Abbildung 91, UG2, Kino/TV

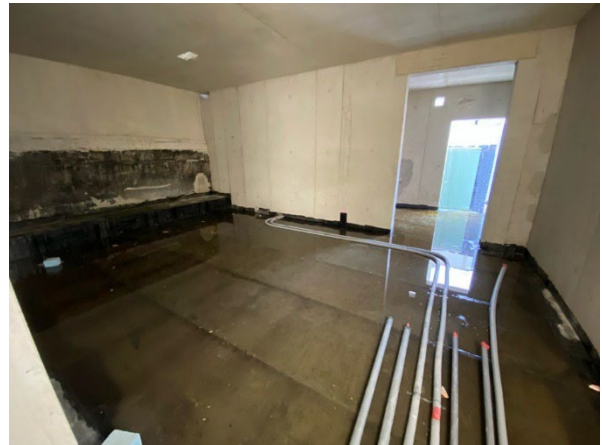


Abbildung 92, UG2, Kino/TV

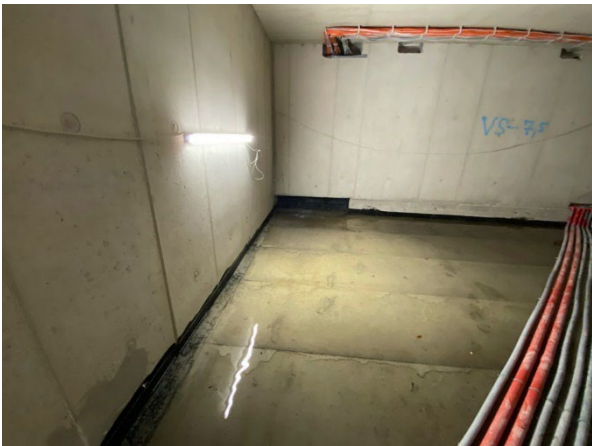


Abbildung 93, UG2, Vorzimmer

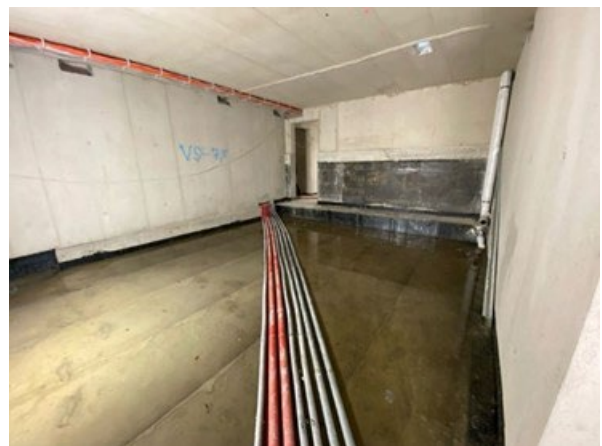


Abbildung 94, UG2, Vorzimmer

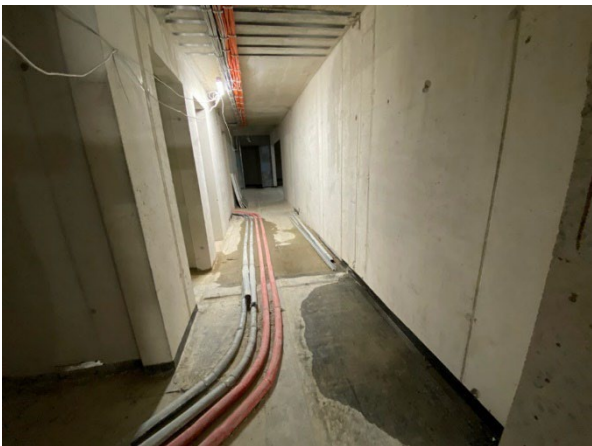


Abbildung 95, UG2, Gang

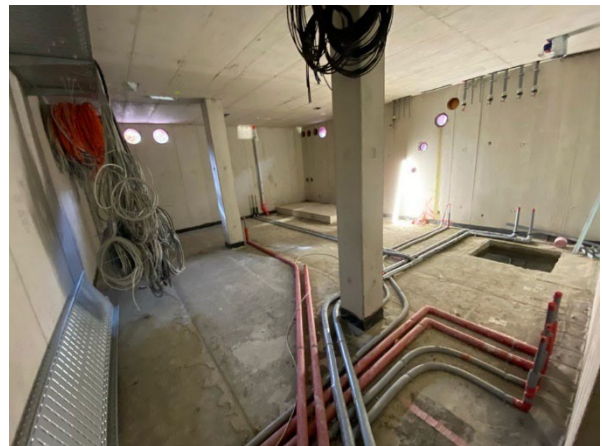


Abbildung 96, UG2, Technik

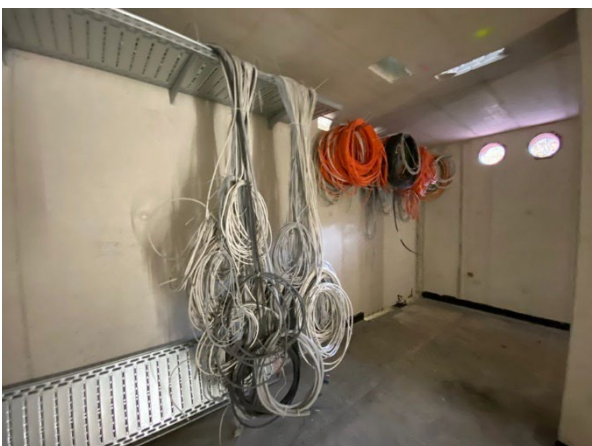


Abbildung 97, UG2, Technik

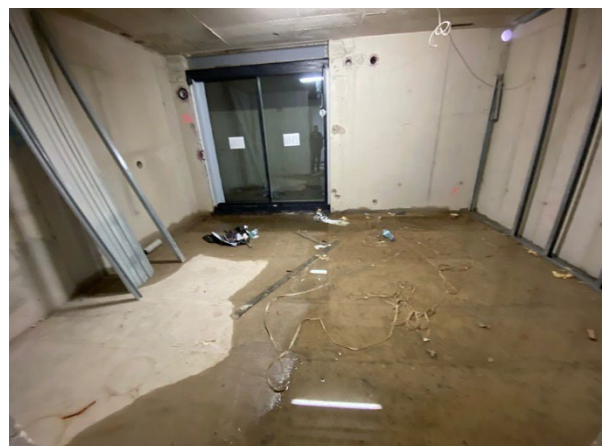


Abbildung 98, UG2, Golf-/Sportgarderobe



Abbildung 99, UG2, Golf-/Sportgarderobe



Abbildung 100, UG2, Golf-/Sportgarderobe



Abbildung 101, CFK Zusatzbewehrung



Abbildung 102, UG2, HWR

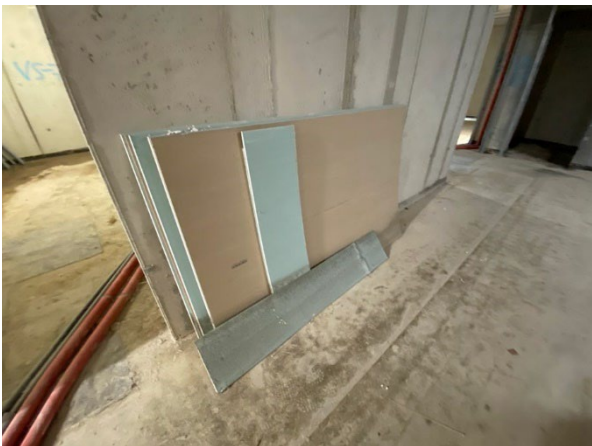


Abbildung 103, UG2, Gang

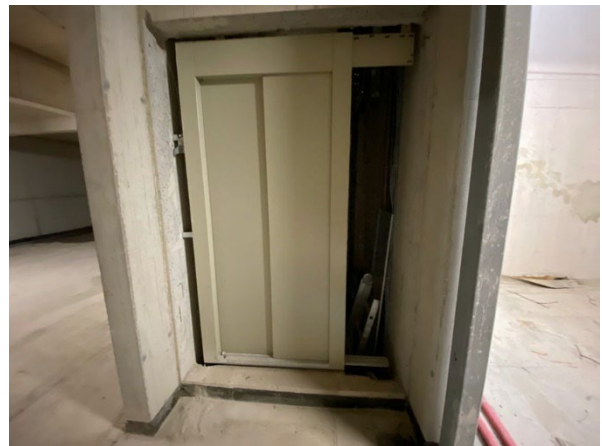


Abbildung 104, UG2, Aufzug

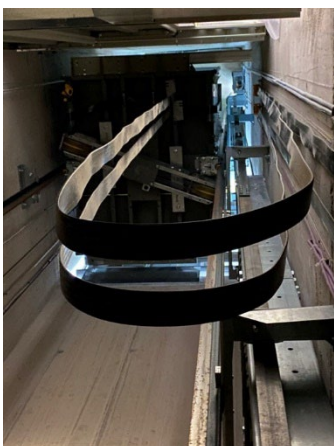


Abbildung 105, UG2, Aufzug



Abbildung 106, UG2, Diele

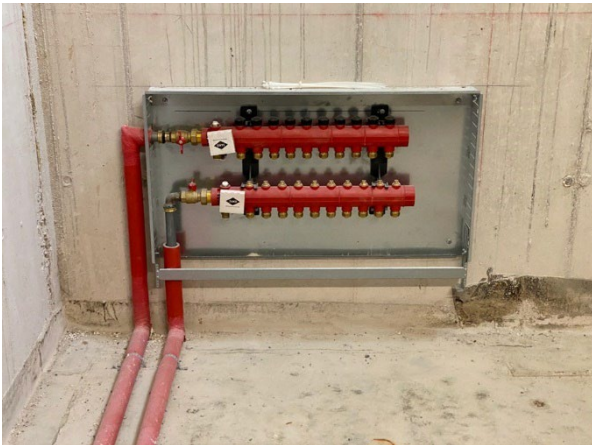


Abbildung 107, UG2, Diele

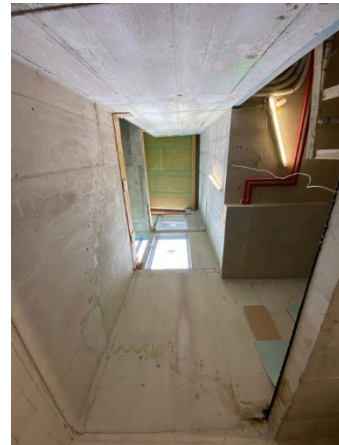


Abbildung 108, UG2, Lichthof Stiege



Abbildung 109, UG2, Garage



Abbildung 110, UG2, Garage



Abbildung 111, UG2, Waschplatz

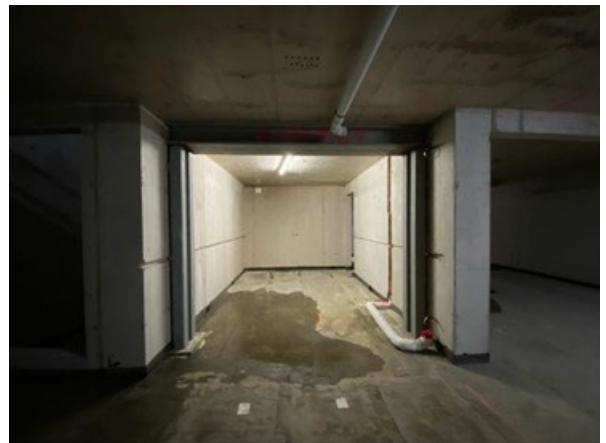


Abbildung 112, UG2, Garage

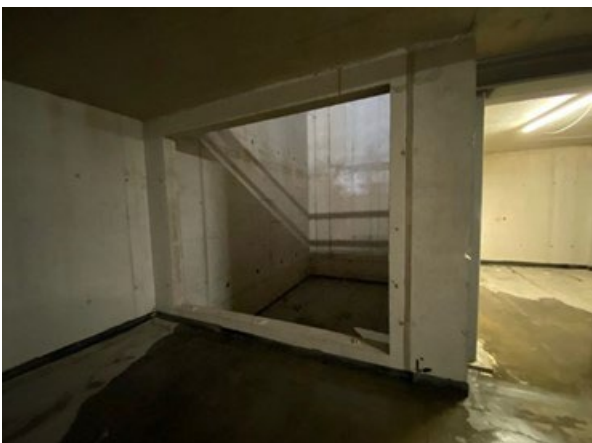


Abbildung 113, UG2, Autoaufzug



Abbildung 114, EG, Terrasse Ost



Abbildung 115, EG, Terrasse Ost



Abbildung 116, EG, Terrasse Süd



Abbildung 117, EG, Terrasse Ost+Ansicht



Abbildung 118, Untersichten Balkon+Dach



Abbildung 119, Untersicht Balkon

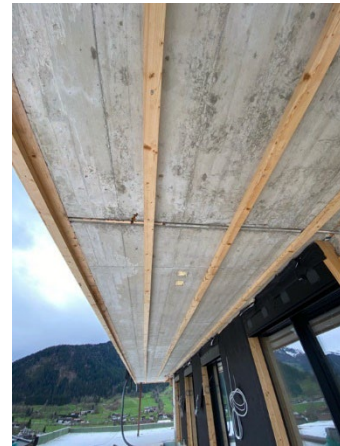


Abbildung 120, Untersicht Balkon



Abbildung 121, EG, Fensteranschluß



Abbildung 122, EG, Terrasse West



Abbildung 123, Untersichten Balkon



Abbildung 124, Untersicht Balkon



Abbildung 125, Untersicht Balkon

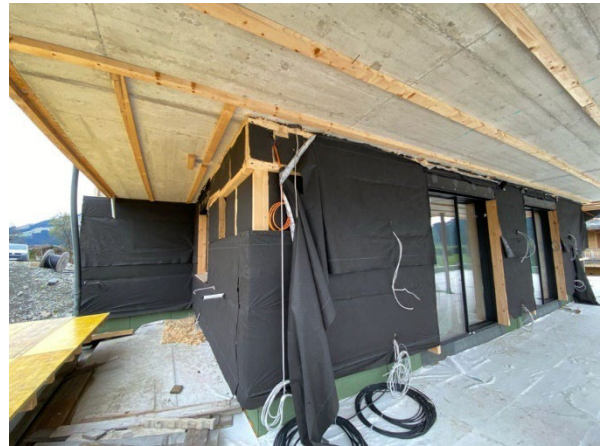


Abbildung 126, EG, Fassadenverkleidung West-Nord



Abbildung 127, EG, Perimeterdämmung Süd



Abbildung 128, EG, Terrassendämmung+Vlies



Abbildung 129, Pool



Abbildung 130, Pool+Stiege



Abbildung 131, EG, Master, Bodenaufbau



Abbildung 132, EG, Master



Abbildung 133, EG, Master



Abbildung 134, EG, Master, Bodenaufbau



Abbildung 135, EG, Master, Bad

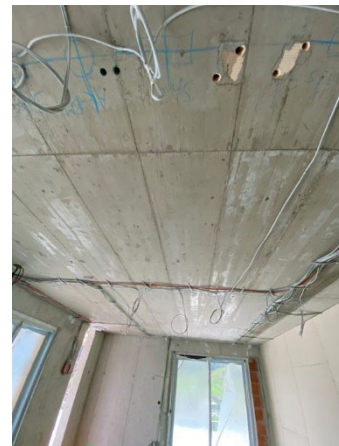


Abbildung 136, EG, Master



Abbildung 137, EG, Vorraum

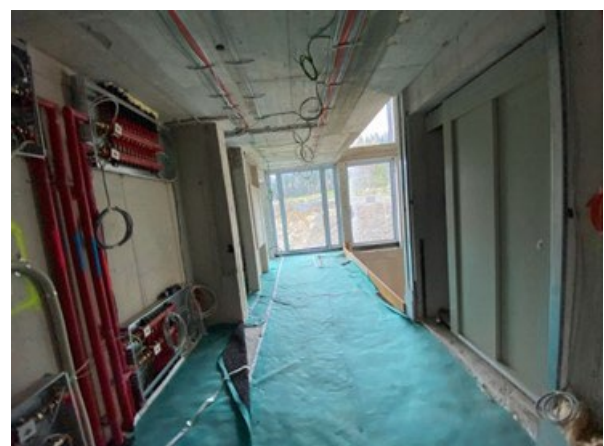


Abbildung 138, EG, Vorraum



Abbildung 139, EG, Kind 1, Schrankraum



Abbildung 140, EG Vorraum

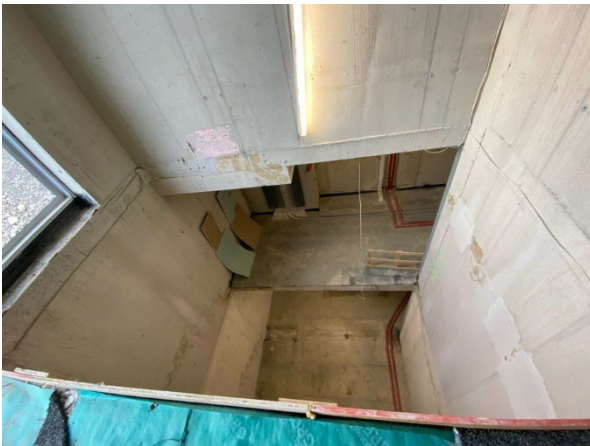


Abbildung 141, EG, Lichthof Stiege



Abbildung 142, EG, Lichthof Stiege



Abbildung 143, EG, Aufzug



Abbildung 144, EG, Kind 2, Schrankraum



Abbildung 145, Vorraum

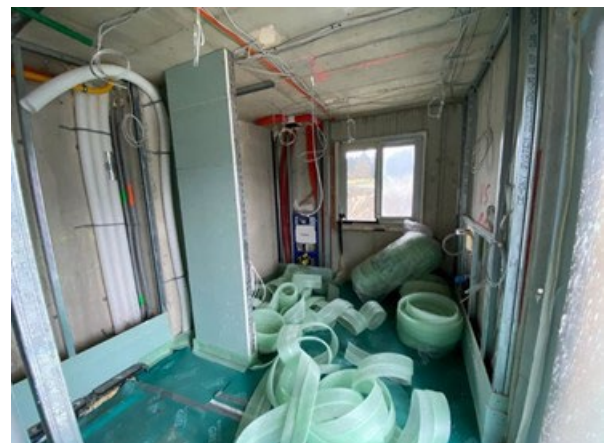


Abbildung 146, EG, Kind 2, Bad



Abbildung 147, EG, Kind 2, Bad



Abbildung 148, EG, Kind 2



Abbildung 149, EG, Vorraum, Fensteranschlüsse



Abbildung 150, EG, Vorraum, Fensteranschlüsse



Abbildung 151, EG, Vorraum, Fensteranschlüsse



Abbildung 152, EG, Vorraum, Fensterverschmutz.



Abbildung 153, EG, Vorraum, Fensterverschmutz.



Abbildung 154, EG, Vorraum, Aufzugskabine



Abbildung 155, EG, Untersichten Balkon+Dach



Abbildung 156, OG, Untersichten Dach



Abbildung 157, OG, Untersichten Dach



Abbildung 158, OG, Balkon Ost



Abbildung 159, OG, Balkon Ost



Abbildung 160, OG, Balkon Ost



Abbildung 161, OG, Untersichten Dach Süd



Abbildung 162, OG, Untersichten Dach Süd



Abbildung 163, OG, Untersichten Dach Süd



Abbildung 164, OG, Balkon Süd



Abbildung 165, OG, Balkon West



Abbildung 166, OG, Balkon West



Abbildung 167, OG, Dach



Abbildung 168, OG, Balkon Nord-West



Abbildung 169, OG, Balkon Nord-West



Abbildung 170, OG, Balkon Nord-West



Abbildung 171, OG; Fenster WC



Abbildung 172, OG, Balkon Nord



Abbildung 173, OG, Balkon Nord-West



Abbildung 174, OG, Balkon Nord



Abbildung 175, OG, Wohn-Essbereich

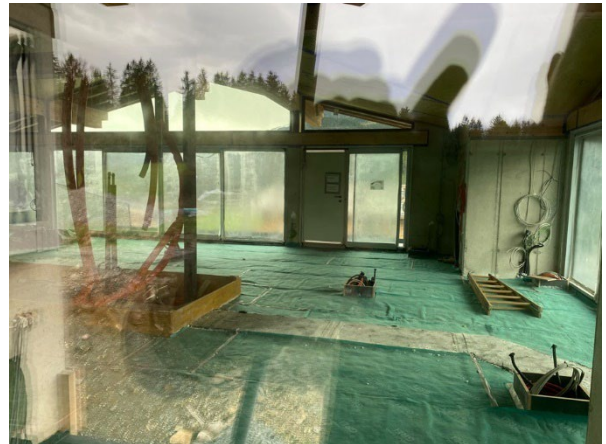


Abbildung 176, OG, Wohn-Essbereich



Abbildung 177, OG, WC/Vorraum



Abbildung 178, OG, Wohn-Essbereich



Abbildung 179, OG, Wohn-Essbereich, Dachuntersicht



Abbildung 180, OG, Wohn-Essbereich



Abbildung 181, OG, Wohn-Essbereich



Abbildung 182, OG, Vorrat



Abbildung 183, OG, Terrasse Süd-West



Abbildung 184, OG, Sonnenschutzkasten



Abbildung 185, OG, AR



Abbildung 186, OG, AR Dachuntersicht

## XII. GUTACHTEN

### A. Einschätzung des Fertigstellungsgrades samt aufgewandter Herstellungskosten

Zunächst erfolgt eine Abschätzung der gesamt aufzuwendenden Herstellungskosten auf Gewerkeebene.

Basis für die Gesamtherstellungskosten sind die vom österreichischen Sachverständigenverband publizierten Empfehlungen für Herstellungskosten nach DI Popp, diese werden vom fertigenden Sachverständigen entsprechend der Situation vor Ort angepasst.

Gemäß dem bestehenden Ausstattungsstandard werden grundsätzlich die Empfehlungen für eine hochwertige Ausstattung herangezogen.

<b>Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2023</b>						
<b>Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung</b>						
<b>Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich</b>						
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig			
Wien	(-) 3.200 €	↔ interpolieren ↔	3.800 €	↔ interpolieren ↔	5.100 €	(++)
Niederösterreich	(-) 2.800 €	↔ interpolieren ↔	3.500 €	↔ interpolieren ↔	4.200 €	(++)
Burgenland	(-) 2.600 €	↔ interpolieren ↔	3.200 €	↔ interpolieren ↔	3.700 €	(++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.400 €	↔ interpolieren ↔	3.900 €	(++)
Salzburg	(-) 3.000 €	↔ interpolieren ↔	3.900 €	↔ interpolieren ↔	4.500 €	(++)
Steiermark	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.200 €	↔ interpolieren ↔	3.800 €	(++)
Kärnten	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.100 €	↔ interpolieren ↔	3.700 €	(++)
<b>Tirol</b>	(-) 3.600 €	↔ interpolieren ↔	4.000 €	↔ interpolieren ↔	<b>4.500 €</b>	(++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	↔ interpolieren ↔	4.100 €	↔ interpolieren ↔	5.000 €	(++)
<b>Österreich (Medianwert)</b>	<b>2.800 €</b>		<b>3.500 €</b>		<b>4.200 €</b>	

<b>In diesen Herstellungskosten sind enthalten:</b>	
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)	aus Erhebung
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:	in der Regel
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)	ca. 2% - 10%
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)	ca. 7% - 20%
* Umsatzsteuer	20%
<b>In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:</b>	
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)	ca. 5% - 15%
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)	nach Bedarf
* Erschwernisse	nach Bedarf
* Einrichtung (Kostenbereich 5)	nach Bedarf
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)	nach Bedarf
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)	nach Bedarf
* Reserven (Kostenbereich 9)	nach Bedarf
<b>Ergänzende Angaben:</b>	
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (zB Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern	bis zu 30%
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern	bis zu -10%
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (zB Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 40% bis 70%
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 20% bis 50%

Abbildung 187, Empfehlung der Herstellungskosten - Wohngebäude 2023 (Quelle: Der Sachverständige 3/2023)

Zusätzlich wird gemäß o.a. Empfehlung ein Aufschlag von 15 % für kleine, individuelle Bauwerke sowie ein Aufschlag von 10 % für überdurchschnittliche Raumhöhen in Ansatz gebracht.

Aus Sicht des fertigenden Sachverständigen sind die in den Empfehlungen der Herstellungskosten angebotenen Aufschläge aufgrund der hochwertigen Ausstattung des bewertungsgegenständlichen Objektes nicht ausreichend und sind diese noch entsprechend zu ergänzen.

Die Anpassung erfolgt auf Basis der einzelnen Gewerke, hierzu werden die Baukosten als Ausgangsbasis prozentuell auf die Gewerke aufgeteilt. Grundlage hierfür bilden verschieden Veröffentlichungen, wie etwa die in der Zeitschrift Liegenschaftsbewertung 4/2023 <sup>1</sup>publizierte Aufstellung nach DI Popp oder Richtwerte aus dem Baukosteninformationszentrum der deutschen Architektenkammer BKI. Diese wurden noch situationsabhängig durch den fertigenden Sachverständigen auf Basis von Erfahrungswerten unter Einbeziehung von Kennwerten tatsächlich umgesetzter Projekte angepasst.

## 1. Ermittlung der Aufschläge für höchstwertige Ausführung

### a) *Baumeisterarbeiten*

Die Baumeisterarbeiten wurden augenscheinlich sehr aufwendig ausgeführt. Offenbar kam es im Verlauf der Bauausführung noch zu nachträglichen Änderungen, es sind u. a. zahlreiche Betonschneidarbeiten erkennbar. Zusätzlich wurden statische Ertüchtigungsmaßnahmen in Form von Stahlträgern und CFK-Bewehrungsverstärkung ausgeführt.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der Baumeisterarbeiten an den Gesamtherstellungskosten um ca. 50 %.

### b) *Zimmermeisterarbeiten*

Die Zimmermannsarbeiten in Form des ausgeführten Dachstuhles erscheinen grundsätzlich mit der ausgeführten Blechabdeckung gehoben.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der Zimmermeisterarbeiten an den Gesamtherstellungskosten um ca. 50 %.

### c) *Elektroinstallationen*

Erfahrungsgemäß werden Elektroinstallationen in solch exklusiven Objekten sehr hochwertig mit beispielsweise BUS-Steuerung, elektrisch gesteuertem Sonnenschutz, Alarmanlagen oder hochwertigen Beleuchtungsmitteln ausgeführt.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der Elektroinstallationen an den Gesamtherstellungskosten um ca. 100 %.

---

<sup>1</sup> Manz, Liegenschaftsbewertung 4/2023

*d) Heizungsanlage + Sanitär + Kälte*

Auch bei Heizung, Sanitär und Kälte ist von sehr hochwertigen Ausstattungen auszugehen. Beispielsweise konnten im Zuge des Ortsaugenscheines Vorkehrungen für eine Kühlung und Lüftung vorgefunden werden. Ebenso ist hier die gesamte Wellnessanlage inklusive Pool sowie die zahlreichen Sanitäräumlichkeiten enthalten.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der HSL-Installationen an den Gesamtherstellungskosten um ca. 100 %.

*e) Aufzugsanlage (Rolltreppen, Lifte)*

Es wurde hier neben einem Personenaufzug auch ein Aufzug für Autos geplant.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles für Aufzugsanlagen an den Gesamtherstellungskosten um ca. 200 %.

*f) Wandbeschichtung, -/verkleidungen*

Auch hier ist entsprechend der Gestaltung als hochwertiges Chalet von einem wesentlich erhöhten Aufwand für z. B. Holzverkleidungen auszugehen.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles für Wandbeschichtungen und /-verkleidungen an den Gesamtherstellungskosten um ca. 200 %.

*g) Bodenaufbau/Estricharbeiten*

Im Rahmen des Ortsaugenscheines konnte ein Bodenaufbau mit einer sehr hohen Schüttung (ca. 50 cm) vorgefunden werden. Ansonsten wird beim Bodenaufbau kein besonderer Mehraufwand schlagend.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der Estricharbeiten an den Gesamtherstellungskosten um ca. 50 %.

*h) Schwarzdecker-/Spenglerarbeiten*

Die sind vom Grunde her nicht speziell in ihrer Ausführung jedoch aufgrund der großen Terrassenflächen sowie der bituminös abgedichteten Gargenflächen im UG1 und UG2 überdurchschnittlich groß.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der Schwarzdecker- und Spenglerarbeiten an den Gesamtherstellungskosten um ca. 100 %.

*i) Fliesenlegerarbeiten*

Die Fliesenlegerarbeiten sind ebenfalls vom Umfang her mit Wellnessbereich und der zahlreichen Sanitäräumlichkeiten groß, aber auch von der Materialität her wird man sich hier in einem eher hochpreisigen Segment bewegen.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der Fliesenlegerarbeiten an den Gesamtherstellungskosten um ca. 100 %.

*j) Schlosserarbeiten*

Die Schlosserarbeiten werden sich in einem normalen Ausmaß bewegen, wenngleich diese sicherlich ebenfalls höherwertiger ausgeführt werden.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der Schlosserarbeiten an den Gesamtherstellungskosten um ca. 50 %.

*k) Tischlerarbeiten*

Die Tischlerarbeiten werden in diesem Segment mit Sicherheit sehr aufwendig ausfallen.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der Tischlerarbeiten an den Gesamtherstellungskosten um ca. 200 %.

*l) Bodenbeläge Parkett*

Auch die Bodenbeläge aus Holz sind erfahrungsgemäß sehr aufwendig und werden in Einzelanfertigungen umgesetzt.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles für Bodenbeläge an den Gesamtherstellungskosten um ca. 150 %.

*m) Trockenbauarbeiten*

Die Trockenbauarbeiten werden vom Umfang her etwas umfangreicher, ev. wird auch hinsichtlich der Oberflächenqualität eine höhere Anforderung an die Ebenheit umgesetzt.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der Trockenbauarbeiten an den Gesamtherstellungskosten um ca. 50 %.

*n) Fenster*

Die Fenster wurden mit äußerst hochwertigen, schmalen Aluminiumprofilen (Sky Frame) umgesetzt.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der Fenster an den Gesamtherstellungskosten um ca. 100 %.

*o) Malerarbeiten*

Erfahrungsgemäß werden in diesem Bereich eher weniger spezielle Ausführungen umgesetzt.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles der Malerarbeiten an den Gesamtherstellungskosten um ca. 25 %.

*p) Sonnenschutz*

Im Bereich des Sonnenschutzes kommen zum einen sehr große und mit Sicherheit auch sehr hochwertige Anlagen zum Einsatz. Meist wird auch gleichzeitig ein Insektenschutz umgesetzt.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einer Erhöhung des normal üblichen Anteiles des Sonnenschutzes an den Gesamtherstellungskosten um ca. 25 %.

q) *Sonstiges*

Der Bereich Sonstiges mit 5 % wird nach Einschätzung des fertigen Sachverständigen nicht erhöht.

2. Ermittlung Richtwert der Herstellungskosten

Ermittlungs Aufschläge für höchstwertige Ausführung	Anteil normal		Anteil erhöht	
	Bauwerk-Rohbau	40,0%	2.250,00 EUR/m <sup>2</sup>	
Baumeisterarbeiten	30,0%	1.687,50 EUR/m <sup>2</sup>	50,0%	2.531,25 EUR/m <sup>2</sup>
Zimmermeisterarbeiten	10,0%	562,50 EUR/m <sup>2</sup>	50,0%	843,75 EUR/m <sup>2</sup>
Bauwerk-Technik	22,0%	1.237,50 EUR/m <sup>2</sup>		2.531,25 EUR/m <sup>2</sup>
Elektroinstallationen	7,0%	393,75 EUR/m <sup>2</sup>	100,0%	787,50 EUR/m <sup>2</sup>
Heizungsanlage + Sanitär + Kälte	14,0%	787,50 EUR/m <sup>2</sup>	100,0%	1.575,00 EUR/m <sup>2</sup>
Aufzugsanlage (Rolltreppen, Lifte)	1,0%	56,25 EUR/m <sup>2</sup>	200,0%	168,75 EUR/m <sup>2</sup>
Bauwerk-Ausbau	38,0%	2.137,50 EUR/m <sup>2</sup>		4.078,13 EUR/m <sup>2</sup>
Wandbeschichtung, -/verkleidungen	4,0%	225,00 EUR/m <sup>2</sup>	200,0%	675,00 EUR/m <sup>2</sup>
Bodenaufbau/Estricharbeiten	2,0%	112,50 EUR/m <sup>2</sup>	50,0%	168,75 EUR/m <sup>2</sup>
Schwarzdecker-/Spenglerarbeiten	3,0%	168,75 EUR/m <sup>2</sup>	100,0%	337,50 EUR/m <sup>2</sup>
Fliesenlegerarbeiten	3,0%	168,75 EUR/m <sup>2</sup>	100,0%	337,50 EUR/m <sup>2</sup>
Schlosserarbeiten	3,0%	168,75 EUR/m <sup>2</sup>	50,0%	253,13 EUR/m <sup>2</sup>
Tischlerarbeiten	3,0%	168,75 EUR/m <sup>2</sup>	200,0%	506,25 EUR/m <sup>2</sup>
Bodenbeläge Parkett	3,0%	168,75 EUR/m <sup>2</sup>	150,0%	421,88 EUR/m <sup>2</sup>
Trockenbauarbeiten	3,0%	168,75 EUR/m <sup>2</sup>	50,0%	253,13 EUR/m <sup>2</sup>
Fenster	5,0%	281,25 EUR/m <sup>2</sup>	100,0%	562,50 EUR/m <sup>2</sup>
Malerarbeiten	2,0%	112,50 EUR/m <sup>2</sup>	25,0%	140,63 EUR/m <sup>2</sup>
Sonnenschutz	2,0%	112,50 EUR/m <sup>2</sup>	25,0%	140,63 EUR/m <sup>2</sup>
Sonstiges	5,0%	281,25 EUR/m <sup>2</sup>	0,0%	281,25 EUR/m <sup>2</sup>
<b>SUMME</b>	<b>100,0%</b>	<b>5.625,00 EUR/m<sup>2</sup></b>		<b>9.984,38 EUR/m<sup>2</sup></b>

Somit ergibt sich ein angepasster Richtwert der Herstellungskosten von ca. EUR 9.985,- /m<sup>2</sup>, was einer Erhöhung von 77,5 % entspricht. Diese sind in weitere Folge noch auf den Bewertungsstichtag auf Basis des Baupreisindex hochzurechnen.

Ermittlung Richtwert Herstellungskosten (inkl. Ust.)			
<b>Angepasster Richtwert</b>		<b>77,50%</b>	<b>9.984,38 EUR/m<sup>2</sup></b>
Baupreisindex 2020 für Hochbau 1. Quartal 2023			133,5
Baupreisindex 2020 für Hochbau 1. Quartal 2024			136,9
<b>Indexierter Richtwert</b>			<b>10.238,66 EUR/m<sup>2</sup></b>
<b>Indexierter Richtwert (gerundet)</b>			<b>10.240,00 EUR/m<sup>2</sup></b>
Indexierter Richtwert für Wohnflächen inkl. Anpassung für höc	10.240,00 EUR/m <sup>2</sup>	100,0%	10.240,00 EUR/m <sup>2</sup>
Indexierter Richtwert für Nebenflächen (Keller) [40 bis 70 %]	10.240,00 EUR/m <sup>2</sup>	50,0%	5.120,00 EUR/m <sup>2</sup>
Indexierter Richtwert für Terrassen und Balkone	10.240,00 EUR/m <sup>2</sup>	20,0%	2.048,00 EUR/m <sup>2</sup>
Indexierter Richtwert für Tiefgarage [25 bis 50 %]	10.240,00 EUR/m <sup>2</sup>	40,0%	4.096,00 EUR/m <sup>2</sup>

Die prozentmäßigen Ansätze für Nebenflächen (Keller) sowie Tiefgaragen gemäß der Empfehlungen für Herstellungskosten des österreichischen Sachverständigenverbandes werden aufgrund des erhöhten zu Grunde liegenden Richtwertes für die Herstellungskosten der Wohnflächen von EUR 10.240,- /m<sup>2</sup> im mittleren Bereich der angegeben Bandbreiten angesetzt. Die sich damit ergebenden Kosten von EUR 5.120,- /m<sup>2</sup> Nebenflächen bzw. EUR 4.096,- /m<sup>2</sup> Tiefgarage erscheinen plausibel, diese steigen bei höherwertigen Ausstattungen nicht im selben Ausmaß, als die Aufwendungen für Wohnflächen.

### 3. Ermittlung der Neubaukosten gesamt

Die anzusetzenden Richtpreise/m<sup>2</sup> beziehen sich auf die Nett Nutzfläche. Diese werden in weiterer Folge mit den unter Pkt. XI, G ermittelten Flächen multipliziert.

In diesen sich somit ergebenden Kosten sind die Aufwendungen für die Errichtung des Swimmingpools sowie die Erschwernisse beim Aushub mit Felsabbruch noch nicht enthalten und werden diese noch zusätzlich in Ansatz gebracht.

Der Swimmingpool wurde im Rohbau in Stahlbetonbauweise fertiggestellt, es fehlt noch die Auskleidung sowie jegliche technische Ausstattung. Die aufgewandten Kosten werden mit EUR 500,- /m<sup>3</sup> umbauten Raum bei einer Kubatur von ca. 180 m<sup>2</sup> abgeschätzt.

Die Erschwernisse für den erfolgten Felsabbruch werden mit ca. EUR 100,- /m<sup>3</sup> in Ansatz gebracht, die Kubatur wurde anhand der vorhandenen Schnitte sowie visueller Einschätzung zum Umfang vor Ort mit ca. 2.000 m<sup>3</sup> abgeschätzt.

<b>Ermittlung der Naubaukosten</b>			
Wohnfläche	756,74 m <sup>2</sup>	10.240,00 EUR/m <sup>2</sup>	EUR 7.749.017,60
Nebenflächen	144,60 m <sup>2</sup>	5.120,00 EUR/m <sup>2</sup>	EUR 740.352,00
Terrassen und Balkone	376,64 m <sup>2</sup>	2.048,00 EUR/m <sup>2</sup>	EUR 771.358,72
Garage	426,62 m <sup>2</sup>	4.096,00 EUR/m <sup>2</sup>	EUR 1.747.435,52
<b>Zwischensumme Gewerke</b>			<b>EUR 11.008.163,84</b>
Zusatzkosten, die in obigen Ansätzen nicht berücksichtigt sind			
Pool Rohbau (geschätzt)	180,00 m <sup>3</sup>	500,00 EUR/m <sup>3</sup>	EUR 90.000,00
Aushub Erschwernis Felsabbruch (geschätzt)	2.000,00 m <sup>3</sup>	100,00 EUR/m <sup>3</sup>	EUR 200.000,00
Summe Neubaukosten			EUR 11.298.163,84
<b>Summe Neubaukosten gerundet</b>			<b>EUR 11.300.000,00</b>

### 4. Ermittlung des Fertigstellungsgrades

Der jeweilige Fertigstellungsgrad wird pro Gewerk aufgrund des vorgefunden Zustandes im Zuge des Ortsaugenscheintermins sowie einer Abschätzung der verbauten Kosten abgeschätzt. Dies erfolgt auf Basis der Erfahrungen des fertigenden Sachverständigen unter Zuhilfenahme der Tabelle zum Fertigstellungsgrades von Sprengnetter<sup>2</sup>

#### a) *Baumeisterarbeiten*

Die Baumeisterarbeiten umfassen im Rahmen dieser Betrachtung die gesamten Rohbauarbeiten ohne Dachstuhl und Schlosserarbeiten, beinhalten jedoch sämtliche Außenanlagen inkl. befestigter Flächen sowie den Fahrbahnbelag der Tiefgarage.

<sup>2</sup> Sprengnetter Austria GmbH, Handbuch Assistent Liegenschaftsbewertung

Die Rohbauarbeiten sind - soweit beurteilbar - zum größten Teil abgeschlossen. Die gesamten Außenanlagen mit einer etwaigen Versickerungsanlage sowie die Einschüttung der Untergeschoße sind noch ausständig, ebenso der Fahrbahnbelag der Tiefgarage.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk der Baumeisterarbeiten von ca. 85 %.

*b) Zimmermeisterarbeiten*

Die Zimmermannsarbeiten betreffen überwiegend die Errichtung des Dachstuhles, welcher weitestgehend fertiggestellt ist.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk der Zimmermeisterarbeiten von ca. 90 %.

*c) Elektroinstallationen*

Im Wesentlichen wurden die Rohinstallationsarbeiten mit Verlegung der Elektrokabel (Verrohrung und Verkabelung) durchgeführt, vor allem in den beiden Untergeschoßen fehlen teilweise die Installationen in den Wänden. Sämtliche technische Einbauten wie Verteilerschränke, Schaltermaterial, BUS-Steuerungskomponenten oder Alarmanlage fehlen ebenfalls.

Beurteilung in Anlehnung an Sprengnetter:

Leistung	ausgeführt	Gesamt
Elektroverrohrung	1	2
Verdrahtung und Schaltermontage	1	2
Verteilerschränke, BUS-Steuerungen, Alarmanlage	0	3
<b>Summe</b>	<b>2</b>	<b>7</b>

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen unter Zuhilfenahme der Tabelle Sprengnetter zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Elektroinstallationen von ca. 2/7 bzw.30 %.

*d) Heizungsanlage + Sanitär + Kälte*

Im Wesentlichen wurden auch hier die Rohinstallationsarbeiten mit Verlegung von Wasser-, Abwasser- und Lüftungsrohren durchgeführt. Ebenso sind Verteiler für die Wärme- und Kälterverteilung vorhanden. Sämtliche anderen technische Einbauten wie Heizungs-, Kälte- oder Lüftungsanlage oder die Verlegung der Fußbodenheizung fehlen. Dies gilt auch für sämtliche Sanitärausstattungen der Wellnessseinrichtungen oder Sanitäräumlichkeiten.

Beurteilung in Anlehnung an Sprengnetter:

<b>Leistung</b>	<b>ausgeführt</b>	<b>Gesamt</b>
Installateur Rohre	2	3
Heizungsrohre	1	2
Kanalisation	2	2
Heizkessel	0	5
Bodenheizung	0	3
Sanitärgeräte montiert	0	3
<b>Summe</b>	<b>5</b>	<b>18</b>

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen unter Zuhilfenahme der Tabelle Sprengnetter zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Heizungsanlage + Sanitär + Kälte von ca. 5/18 bzw. 25 %.

*e) Aufzugsanlage (Rolltreppen, Lifte)*

Beim Personenaufzug wurden im Wesentlichen die einzelnen Stationen mit Portalen und Türen sowie Teile der Kabine und des Antriebs eingebaut. Der Autoaufzug fehlt gänzlich.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Aufzugsanlagen von ca. 15 %.

*f) Wandbeschichtung, -/verkleidungen*

Im Bereich der Wandbeschichtungen wurde lediglich ein Musterzimmer im EG (Kind 2) mit einer Holzvertäfelung ausgestattet. Inwieweit dies dann so ident zur Ausführung kommt und diese bereits verbaute Verkleidung belassen werden kann, kann nicht beurteilt werden. Alle anderen Wände sind roh.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Wandbeschichtung, -/verkleidungen von 0 %.

*g) Bodenaufbau/Estricharbeiten*

Hinsichtlich des Bodenaufbaues wurde im EG und OG die Schüttung samt Dampfbremse eingebracht, Trittschalldämmung und Estrich fehlen. Im UG1 und UG2 fehlt der Bodenaufbau gänzlich. Der Aufwand für die Einbringung der überdurchschnittlich dicken Schüttung samt Dampfbremse liegt bei ca. 40 % der gesamten Estrichkosten. Die Schüttung wurde bei ca. 30 % der zu bearbeitenden Flächen eingebracht.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Bodenaufbau/Estricharbeiten von ca. 12 %.

*h) Schwarzdecker-/Spenglerarbeiten*

Die Schwarzdeckerarbeiten wurden zu einem überwiegenden Anteil fertiggestellt, ebenso auch große Teile der Spenglerarbeiten. Z.B. fehlen hier noch die Regenfallrohre.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Schwarzdecker-/Spenglerarbeiten von ca. 75 %.

*i) Fliesenlegerarbeiten*

Die Fliesenlegerarbeiten wurden noch nicht begonnen.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Fliesenlegerarbeiten von 0 %.

*j) Schlosserarbeiten*

Die Schlosserarbeiten wurden noch nicht begonnen. Etwaige statische Maßnahmen in Form von Stahlträgern odgl. sind im Gewerk Baumeister enthalten.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Schlosserarbeiten von 0 %.

*k) Tischlerarbeiten*

Die Tischlerarbeiten wurden noch nicht begonnen.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Tischlerarbeiten von 0 %.

*l) Bodenbeläge Parkett*

Die Verlegung der Bodenbeläge wurde noch nicht begonnen.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Bodenbeläge Parkett von 0 %.

*m) Trockenbauarbeiten*

Die Trockenbauarbeiten umfassen im Wesentlichen das Aufstellen von Innenwände mit einseitiger Beplankung ohne Dämmung und Spachtelarbeiten. Die ausgeführten Flächen wurden unter Berücksichtigung der durch den Wassereintritt beschädigten Teile überschlagsmäßig anhand der Pläne sowie der Feststellungen vor Ort ermittelt.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Trockenbauarbeiten von ca. 20 %.

*n) Fenster*

Die Fenster wurden gänzlich eingebaut, soweit beurteilbar fehlen teilweise noch die RAL-Anschlüsse.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Fenster von ca. 90 %.

*o) Malerarbeiten*

Die Malerarbeiten wurden noch nicht begonnen.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Malerarbeiten von 0 %.

*p) Sonnenschutz*

Im Bereich des Sonnenschutzes wurden im Wesentlichen die Unterputzkästen verbaut, die Sonnenschutzelemente selbst fehlen noch. Der Kostenanteil der Putzkästen liegt erfahrungsgemäß bei ca. ¼ der Gesamtkosten für den Sonnenschutz.

Dies führt nach Einschätzung des fertigenden Sachverständigen zu einem Fertigstellungsgrad für das Gewerk Sonnenschutz von ca. 25 %.

*q) Sonstiges*

Für den Bereich Sonstiges wird kein Prozentsatz in Ansatz gebracht.

Der Fertigstellungsgrad ergibt sich somit nachstehend mit ca. 45 %:

<b>Ermittlungs Aufschläge für höchstwertig Ausführung</b>	<b>Anteil normal</b>	<b>Aufschlag</b>	<b>Anteil erhöht</b>	<b>Anteil erhöht auf 100 %</b>	<b>Fertigstellungsgrad</b>	
Bauwerk-Rohbau	40,0%		60,0%	33,80%		<b>29,15%</b>
Baumeisterarbeiten	30,0%	50,0%	45,0%	25,35%	85,00%	<b>21,55%</b>
Zimmermeisterarbeiten	10,0%	50,0%	15,0%	8,45%	90,00%	<b>7,61%</b>
Bauwerk-Technik	22,0%		45,0%	25,35%		<b>6,56%</b>
Elektroinstallationen	7,0%	100,0%	14,0%	7,89%	30,00%	<b>2,37%</b>
Heizungsanlage + Sanitär + Kälte	14,0%	100,0%	28,0%	15,77%	25,00%	<b>3,94%</b>
Aufzugsanlage (Rolltreppen, Lifte)	1,0%	200,0%	3,0%	1,69%	15,00%	<b>0,25%</b>
Bauwerk-Ausbau	38,0%		72,5%	40,85%		<b>8,67%</b>
Wandbeschichtung, -/verkleidungen	4,0%	200,0%	12,0%	6,76%	0,00%	<b>0,00%</b>
Bodenaufbau/Estricharbeiten	2,0%	50,0%	3,0%	1,69%	12,00%	<b>0,20%</b>
Schwarzdecker-/Spenglerarbeiten	3,0%	100,0%	6,0%	3,38%	75,00%	<b>2,54%</b>
Fliesenlegerarbeiten	3,0%	100,0%	6,0%	3,38%	0,00%	<b>0,00%</b>
Schlosserarbeiten	3,0%	50,0%	4,5%	2,54%	0,00%	<b>0,00%</b>
Tischlerarbeiten	3,0%	200,0%	9,0%	5,07%	0,00%	<b>0,00%</b>
Bodenbeläge Parkett	3,0%	150,0%	7,5%	4,23%	0,00%	<b>0,00%</b>
Trockenbauarbeiten	3,0%	50,0%	4,5%	2,54%	20,00%	<b>0,51%</b>
Fenster	5,0%	100,0%	10,0%	5,63%	90,00%	<b>5,07%</b>
Malerarbeiten	2,0%	25,0%	2,5%	1,41%	0,00%	<b>0,00%</b>
Sonnenschutz	2,0%	25,0%	2,5%	1,41%	25,00%	<b>0,35%</b>
Sonstiges	5,0%	0,0%	5,0%	2,82%	0,00%	<b>0,00%</b>
SUMME	100,0%		177,5%	100,00%		44,39%
<b>Fertigstellungsgrad gerundet</b>						<b>45,00%</b>

**5. Ermittlung der anrechenbaren, aufgewandten Herstellungskosten**

Der ermittelte Fertigstellungsgrad wird bei allem Gewerken mit Ausnahme der Positionen „Pool“ sowie „Aushub Erschwernis Felsabbruch“ in Ansatz gebracht, welche bei der Ermittlung der Neubaukosten unter Pkt. XII. A. 3 bereits in Ihrer tatsächlich ausgeführten Höhe abgeschätzt wurden.

Da davon auszugehen ist, dass bei sämtlichen Gewerken keine Gewährleistungsansprüche mehr geltend gemacht werden können, wird hierfür noch ein Abschlag in Form des in der Bauwirtschaft üblichen Prozentsatzes für einen Hafrücklass von 5 % in Abzug gebracht.

<b>Ermittlung der aufgewandten Herstellungskosten</b>			
Zwischensumme Gewerke			EUR 11.008.163,84
Fertigstellungsgrad gerundet		45,00%	
<b>Zwischensumme</b>			<b>EUR 4.953.673,73</b>
Zusatzkosten, die in obigen Ansätzen nicht berücksichtigt sind			
Pool Rohbau (geschätzt)	180,00 m <sup>3</sup>	500,00 EUR/m <sup>3</sup>	EUR 90.000,00
Aushub Erschwernis Felsabbruch (geschätzt)	2.000,00 m <sup>3</sup>	100,00 EUR/m <sup>3</sup>	EUR 200.000,00
<b>Summe Herstellungskosten</b>			<b>EUR 5.243.673,73</b>
Abzüglich Haftrücklass für Gewährleistungsansprüche		-5,0%	-EUR 262.183,69
Summe Herstellungskosten anrechenbar			EUR 4.981.490,04
<b>Summe Herstellungskosten anrechenbar gerundet</b>			<b>EUR 4.980.000,00</b>

Somit ergeben sich anrechenbare, aufgewandte Herstellungskosten in der Höhe von

**ca. EUR 4.980.000,- (brutto)**

Anzumerken ist, dass dieser Wert ausschließlich die aus Sicht des fertigenden Sachverständigen anrechenbaren, aufgewandten Herstellungskosten für den vorhandenen Bestand darstellt. Etwaige frustrierte Kosten für erfolgte Umplanung bzw. Umbauten sind hiervon nicht erfasst.

Ebenso wurde im Rahmen dieses Gutachten auch keine Marktanpassung oder Abschlag für verlorenen Bauaufwand aufgrund individueller Ausführungen berücksichtigt. Dies erfolgt im Falle nach Rücksprache durch den Sachverständigen für Immobilienbewertung, Univ.-Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV.

**B. Beurteilung des Gebäudezustandes hinsichtlich Schäden aufgrund des längeren Stillstandes der Bauarbeiten.**

Wie bereits angeführt, stehen die Bauarbeiten offenbar bereits seit geraumer Zeit still.

Dies führte im Wesentlichen zu Wassereintritten in das Gebäudeinnere und dort vor allem in die beiden Untergeschoße. Zum anderen wurden im Außenbereich diverse Bauteile aufgrund der ungeschützten Bewitterung, hauptsächlich durch UV-Strahlung in Mitleidenschaft gezogen.

Die Kosten werden gesamthaft in einer nachfolgenden Tabelle abgeschätzt.

**1. Perimeterdämmung**

Diese liegt in weiten Bereichen mit Dämmung und Noppenbahn uneingeschüttet frei. Dies führte zum einen zu einem Ablösen der Noppenbahn sowie darunter zu einer Schädigung der Dämmplatten aus extrudiertem Polystyrol. Teilweise liegen auch die bituminösen Abdichtungsbahnen aufgrund abgelöster Dämmplatten frei, hier sind jedoch keine Schäden feststellbar.

Die jeweils frei liegenden Bauteile müssen jedenfalls bis in eine Tiefe von 1,00 Meter unter jetzigem Geländeniveau ausgetauscht werden.

2. Dämmung Decke über UG 1

Auch hier liegt die Dämmung samt Vlies ungeschützt frei. Die Dämmplatten wurden durch das Vlies in weiten Teilen geschützt und können bis auf kleiner Ausbesserungen belassen werden. Das Vlies ist zu erneuern.

3. Wassereintritt im Inneren

Durch den Wassereintritt wurden hauptsächlich die bereits einseitig beplankten Gipskartonplatten beschädigt. Im Zuge des Ortsaugenscheintermines konnte teilweise Schimmelbefall festgestellt werden, einige Gipskartonplatten waren bereits wieder demontiert.

Da vor allem Schimmel eine größere Gefahr darstellt, ist hier besonders sorgfältig vorzugehen.

In einem ersten Schritt sind sämtliche Gipskartonplatten im UG 1 zu entfernen und entsorgen. Im UG 2 ist nur das Metallständerwerk ohne Beplankung vorhanden. Gleichzeitig sollte mit einer ersten Schimmelbehandlung begonnen werden. In weitere Folge ist das Untergeschoß von weiterem Wassereintritt zu schützen, zu reinigen und mit Trocknungsmaßnahmen zu beginnen. Die Schimmelbehandlung ist eventuell parallel fortzusetzen.

Anschließend sind die Gipskartonwände wieder ordnungsgemäß zu beplanken.

4. Sonstiges

Für diverse notwendige Kleinarbeiten, wie etwa Reparaturen an den bereits verlegten Leitungen auf dem Boden erfolgt eine Erhöhung der geschätzten Sanierungskosten um 20 %.

Kostenzusammenstellung:

Nummer	Position/Leistung	Länge	Breite	Höhe	Anzahl	Masse	EH	EUR/EH	EUR	Bemerkung
<b>01.</b>	<b>Perimeterdämmung</b>									
<b>01. 01.</b>	<b>Abbruch und Entsorgung</b>									
<b>01. 01. 01.</b>	<b>Abbruch und Entsorgung</b>									
01. 01. 01. A	Perimeterdämmung					293,50 m2		20,00	5.870,00	
01. 01. 01. B	Nobbenbahn					0,00 m2		10,00	0,00	
01. 01. 01. C	Reinigung Oberfläche					1,00 PA		1.000,00	1.000,00	
<b>01. 01. 01.</b>	<b>Summe Abbruch und Entsorgung</b>								<b>6.870,00</b>	
<b>01. 02.</b>	<b>Aushubarbeiten</b>									
<b>01. 02. 01.</b>	<b>Grubenaushub und Entsorgung</b>									
01. 02. 01. A	Aushub Nord	42,00	1,00	1,00	1,00	42,00 m3		45,00	1.890,00	händisch
01. 02. 01. B	Aushub Süd	10,00	1,00	1,00	1,00	10,00 m3		45,00	450,00	händisch
01. 02. 01. C	Aushub Ost	25,00	1,00	1,00	1,00	25,00 m3		45,00	1.125,00	händisch
01. 02. 01. D	Aushub West	25,00	1,00	1,00	1,00	25,00 m3		45,00	1.125,00	händisch
<b>01. 02. 01.</b>	<b>Summe Grubenaushub und Entsorgung</b>								<b>4.590,00</b>	
<b>01. 03.</b>	<b>Hinterfüllarbeiten</b>									
<b>01. 03. 01.</b>	<b>Hinterfüllmaterial liefern und einbauen</b>									
01. 03. 01. A	Hinterfüllen Nord	42,00	1,00	1,00	1,00	42,00 m3		25,00	1.050,00	händisch
01. 03. 01. B	Hinterfüllen Süd	10,00	1,00	1,00	1,00	10,00 m3		45,00	450,00	händisch
01. 03. 01. C	Hinterfüllen Ost	25,00	1,00	1,00	1,00	25,00 m3		45,00	1.125,00	händisch
01. 03. 01. D	Hinterfüllen West	25,00	1,00	1,00	1,00	25,00 m3		45,00	1.125,00	händisch
<b>01. 03. 01.</b>	<b>Summe Hinterfüllmaterial liefern und einbauen</b>								<b>3.750,00</b>	
<b>01. 04.</b>	<b>Schwarzdeckerarbeiten</b>									
<b>01. 04. 01.</b>	<b>Dämmung</b>									
01. 04. 01. A	Außenwand Nord	42,00		3,00	1,00	126,00 m2		35,00	4.410,00	

01. 04. 01. B	Außenwand Süd	10,00	3,00	1,00	30,00	m2	35,00	1.050,00
01. 04. 01. C	Außenwand Ost	25,00	3,50	1,00	87,50	m2	35,00	3.062,50
01. 04. 01. D	Außenwand West	25,00	2,00	1,00	50,00	m2	35,00	1.750,00
<b>01. 04. 01.</b>	<b>Summe Dämmung</b>							<b>10.272,50</b>
<b>01. 04. 02.</b>	<b>Noppenbahn</b>							
01. 04. 02. A	Außenwand Nord	42,00	3,00	1,00	126,00	m2	10,00	1.260,00
01. 04. 02. B	Außenwand Süd	10,00	3,00	1,00	30,00	m2	10,00	300,00
01. 04. 02. C	Außenwand Ost	25,00	3,50	1,00	87,50	m2	10,00	875,00
01. 04. 02. D	Außenwand West	25,00	2,00	1,00	50,00	m2	10,00	500,00
<b>01. 04. 02.</b>	<b>Summe Noppenbahn</b>							<b>2.935,00</b>
	<b>Summe Perimeterdämmung</b>							<b>28.417,50</b>
<b>02.</b>	<b>Dämmung Decke über UG 1</b>							
<b>02. 01.</b>	<b>Abbruch und Entsorgung</b>							
<b>02. 01. 01.</b>	<b>Abbruch und Entsorgung</b>							
02. 01. 01. A	Vlies				624,00	m2	5,00	3.120,00
02. 01. 01. B	Reinigung Oberfläche				1,00	PA	200,00	200,00
<b>02. 01. 01.</b>	<b>Summe Abbruch und Entsorgung</b>							<b>3.320,00</b>
<b>02. 02.</b>	<b>Schwarzdeckerarbeiten</b>							
<b>02. 02. 01.</b>	<b>Vlies</b>							
02. 02. 01. A	Decke über UG1				624,00	m2	15,00	9.360,00
<b>02. 02. 01.</b>	<b>Summe Vlies</b>							<b>9.360,00</b>
<b>02. 02. 02.</b>	<b>Dämmung</b>							
02. 02. 02. A	Ausbesserungsarbeiten				1,00	PA	3.500,00	3.500,00
<b>02. 02. 02.</b>	<b>Summe Dämmung</b>							<b>3.500,00</b>
	<b>Summe Dämmung Decke über UG 1</b>							<b>16.180,00</b>
<b>03.</b>	<b>Wassereintritt im Inneren</b>							
<b>03. 01.</b>	<b>Abbruch und Entsorgung</b>							
<b>03. 01. 01.</b>	<b>Gipskartonplatten</b>							
03. 01. 01. A	UG1	45,00	3,50		157,50	m2	30,00	4.725,00
<b>03. 01. 01.</b>	<b>Summe Gipskartonplatten</b>							<b>4.725,00</b>
<b>03. 02.</b>	<b>Trockenbauarbeiten</b>							
<b>03. 02. 01.</b>	<b>Gipskartonplatten</b>							
03. 02. 01. A	UG1	45,00	3,50		157,50	m2	50,00	7.875,00
<b>03. 02. 01.</b>	<b>Summe Gipskartonplatten</b>							<b>7.875,00</b>
<b>03. 03.</b>	<b>Trockenlegungsarbeiten</b>							
<b>03. 03. 01.</b>	<b>Trockenlegungsarbeiten</b>							
03. 03. 01. A	UG1				3,00	Mo	5.000,00	15.000,00
03. 03. 01. B	UG2				3,00	Mo	5.000,00	15.000,00
<b>03. 03. 01.</b>	<b>Summe Trockenlegungsarbeiten</b>							<b>30.000,00</b>
<b>03. 04.</b>	<b>Reinigungsarbeiten</b>							
<b>03. 04. 01.</b>	<b>Reinigungsarbeiten</b>							
03. 04. 01. A	UG1				1,00	PA	5.000,00	5.000,00
03. 04. 01. B	UG2				1,00	PA	5.000,00	5.000,00
<b>03. 04. 01.</b>	<b>Summe Reinigungsarbeiten</b>							<b>10.000,00</b>
<b>03. 05.</b>	<b>Schimmelbehandlung</b>							
<b>03. 05. 01.</b>	<b>Schimmelbehandlung</b>							
03. 05. 01. A	UG1				2,00	PA	2.500,00	5.000,00
03. 05. 01. B	UG2				2,00	PA	2.500,00	5.000,00
<b>03. 05. 01.</b>	<b>Summe Schimmelbehandlung</b>							<b>10.000,00</b>
	<b>Summe Wassereintritt im Inneren</b>							<b>62.600,00</b>
	<b>Zwischensumme 01</b>							<b>107.197,50</b>
	Sonstiges						20,00%	21.439,50
	<b>Zwischensumme 02</b>							<b>128.637,00</b>
	Planung/Bauleitung						10,00%	12.863,70
	<b>GESAMTSUMME netto</b>							<b>141.500,70</b>
	Umsatzsteuer						20%	28.300,14
	<b>GESAMTSUMME brutto gerundet</b>							<b>170.000,00</b>

Somit ergeben sich Sanierungskosten in der Höhe von

ca. **EUR 170.000,-** (brutto)

### XIII. ZUSAMMENFASSUNG

Die Baulichkeit wurde grundsätzlich sehr hochwertig geplant und bis zum aktuellen Fertigstellungsgrad auch entsprechend ausgeführt. Offenbar kam es während der Bauführung immer wieder zu Änderungen bei der Ausführung des Rohbaus, vorgefunden Spuren von Betonschneidearbeiten oder ausgeführter statische Ersatzmaßnahmen mit Stahlträgern und CFK-Bewehrung lassen hierauf schließen.

Das Gebäude selbst stellt sich in den beiden Obergeschossen mit ausgeführtem Dach und Fenstern im Wesentlichen dicht dar, hier wurden auch bereits sämtliche Rohinstallationen samt Schüttung auf dem Boden ausgeführt. Gesamthaft stellen sich diese beiden Geschoße in einem guten baulichen Zustand dar.

Die beiden Untergeschoße verfügen ebenfalls bereits über Fenster und wurde das Bauwerk auch mit Bitumenbahnen abgedichtet. Trotzdem kam es im Laufe der Stillliegezeit zu Wassereintritten über die offenen Lichtschächte, die zu Schäden mit Schimmelbefall an den bereits verbauten Gipskartonwänden geführt haben. Auch hier sind bereits Rohinstallationen vorhanden, der Boden ist jedoch noch ohne Aufbau.

Durch die nicht fertig gestellten Einschüttungen und Außenanlagen wurden die außenliegenden Dämmungen durch die ungeschützte Bewitterung beschädigt.

Unter Berücksichtigung des ermittelten Fertigstellungsgrades ergeben sich anrechenbare, aufgewandte Herstellungskosten von:

ca. **EUR 4.980.000,-** (brutto)

Es ergeben sich geschätzte Sanierungskosten in der Höhe von

ca. **EUR 170.000,-** (brutto)

#### **XIV. ANMERKUNGEN**

Dieser Bericht basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen. Der vorstehende Bericht wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass dem unterfertigen Sachverständigen alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen der Sachverständige im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behaltet sich der Sachverständige vor, den gegenständlichen Bericht zu widerrufen bzw. abzuändern.



Der Sachverständige  
Dipl.-Ing. STEPHAN KRIMBACHER  
Innsbruck, 23.06.2024