

ING. JOSEF GRADWOHL

Baumeister

Allg. beeid. und gerichtl. zertifizierter Sachverständiger
für Bauwesen u. Immobilien

Hochweg 9
9220 Velden am Wörther See

Telefon: 04274/ 2159
Fax : 04274 / 2159
Mobil- Tel : 0650 / 4032772
email : gradwohl.velden@aon.at



Sieben Dörfer Immobilien GmbH
Winterleiten 22
9463 Reichenfels

Velden, am 23.11. 2017



GUTACHTEN

über den Erhaltungszustand der Liegenschaft EZ 1018, GB 75 318 Velden
(Appartementhaus – Villa Flora), Markus-Pernhart-Straße 3, 9220 Velden am
Wörthersee

1. Allgemeines:

Für die Begutachtung des Erhaltungszustandes liegt zu Grunde:

- Die Befundaufnahme am 25.9.2017.
Anwesend : Christa Urabl
Der Unterzeichnete
- Das Wohnungseigentumsgesetz i.d.g.F. §37 Abs.4 ,WEG 2002.
- Die augenscheinliche Befundung (keine zerstörerische Kontrolle der Baumasse)
- Die Gespräche mit den Liegenschaftseigentümern

1. Befundung :

1.1 Stichtag: Die Befundaufnahme am 25.9.2017

2.2 Chronologie – Gebäudeherstellung/Erweiterung:

1. Baustufe (ursprüngliche Herstellung): um 1960
2. Baustufe – Umbau und Erweiterung: 1992 – 1993
3. Herstellung Carport (Westseite): 1996
4. Zentralheizung Erneuerung um 2013
(Brennwert-Ölkessel Brötje, Ölverbrauch lt. Angabe
Fr. Urabl 1500 – 2000 l/Jahr)

2.3 Baukonstruktion :

Baukonstruktion:

<u>Keller:</u>	Boden -	Beton massiv
	Wände -	Beton massiv
	Decke -	Stahlbeton
	Stiege ins EG -	Stahlbeton, Stiegenauftritte Filzboden
<u>EG – bis 2. OG:</u>	Wände -	massiv, ~30 cm Mauerwerk, + 5 cm WDVS („Vollwärmeschutz“)
	Decken -	massiv
	Stiegen -	massiv bis 2. OG, Stiegen ins DG – Holzstiege, Auflage – Bodenfilz
<u>Dachgeschoß:</u>		Kniestock ~ 1,0 bis ~ 1,50 m
<u>Dachschräge:</u>		Dachsparren – Isolierung – Trockenputz
<u>Dachkonstruktion:</u>		Satteldach - teilweise Dachgaupen für Belichtung - Bramac Dachziegel (hinterlüftet).7

2.4 Ist- und energetischer Zustand des Gebäudes:

- Die Liegenschaft vermittelt einen üblich gewarteten Zustand.
- Die Bausubstanz entspricht der Herstellungszeit (1. Baustufe um 1960).
Die Generalsanierung und der Umbau erfolgten 1992/1993 zum seinerzeitigen Standard.
- Für die Heizungsanlage wird heutiger Standard angenommen.

Nach der 5-teiligen Werteskala nach Ross (1 neuwertig bis 5 wertlos) wird die Baulichkeit mit 2 (normale Unterhaltung) eingestuft.

Energetischer Zustand der Baulichkeiten:

- Ein Energieausweis von 12. 9. 2017 ist vorhanden.
- Als Heizwärmebedarf wird angegeben:

HWB = 85 SK = Zuordnung C ≤ 100 kWh/m²a
(Mindeststandard nach Neubau bzw. Sanierung).

Anmerkung: 10 kWh/m²a entsprechen ca. 1 l Heizöl oder 1 m³ Erdgas/
Jahr.

3. Gutachten:

- Das Gebäude entspricht der Herstellungszeit (siehe Pkt.2.2 Chronologie-Gebäude)
- das üblich gewartete Gebäude weist keine augenscheinliche Baumängel auf(siehe Pkt.1).
- Für die zukünftige Nutzungsdauer des Gebäudes werden folgende Unterlagen zu Grunde gelegt:
 - Der Nutzungsdauerkatalog des SV-Verbandes (2006) :
Die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von Wohn-, Miet- und
Geschäftsgebäude 60-80 Jahre
Dachraumausbauten 40-60 Jahre
 - Immobilienbewertung „Bienert-Funk“ ,3.Auflage 2014 ; 60-80 Jahre
 - Eigene Erfahrungswerte

Ergebnis: Nachdem das Gebäude im Jahr 1993 generalsaniert wurde (Alter nach der Sanierung = 24 Jahre) wird die Restnutzungsdauer nach der Sanierung der „Allgemeinen Teile“ mit rd.20 Jahre (Dachausbauten) bis rd.56 Jahre (restl.Gebäude) angenommen.

Der Sachverständige:

