

Auftraggeber SV0902
Brunhilde Huber Bosnic
Via Assisi 20
I-47838 Riccione

Liegenschaft EZ: 186, Bezirksgericht: Wels
Grundbuch: Schnarrendorf, 51231
Oberleombach 2 ,
A-4621 Sipbachzell

Bewertungsstichtag 01.02.2009

Sachverständige(r) Ing. Albert Scholz

Preisbasis Alle Preise sind angegeben in EURO und
inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Zusammenfassung

Sachwert	583.917,00
Verkehrswert	578.078,00

Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und ÖNORM B1802

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Sachwertverfahren:

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden das

Sachwertverfahren

als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, daß zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, daß eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Die nachstehende Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für Ein- und Zweifamilienhäuser wie das gegenständliche das geeignete Verfahren ist. Derartige Objekte werden nämlich in der Regel zur Eigennutzung errichtet und werfen daher meist keinen Ertrag ab.

BEFUND

Bewertungsstichtag 12.12.2004

Grundstücksbeschreibung

Lage:

Das Grundstück befindet sich im Bezirk Wels in Oberösterreich in der Gemeinde Leombach

Verkehrslage/Zufahrt:

Die Zufahrt erfolgt über Gemeindestraßen.

Wohnlage:

Es ist eine sehr ruhige Wohnlage

Umgebung des Baugrundes:

In der Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Bauten und Einfamilienhäuser. Im Süden wurde der Grund in Grünland zurückgewidmet. Im Westen befindet sich ein Wildgehege. Im Norden wird das Grundstück durch den eigenen Wald abgeschlossen.

Neigung:

Das Grundstück ist leicht nach Westen geneigt. Der Garten ist gut nutzbar. Die Waldparzelle ist zur Bezirksstraße abfallend.

Anschlüsse:

Die Anschlüsse für Kanal, Wasser und Strom sind vorhanden.

Grundstücksform:

Die Form ist in etwa Trapezförmig. Im Norden ist das Grundstück von der Gemeindestraße in einem leichten Bogen in der Waldparzelle (49) abgeschlossen. Im Osten durch die Gemeindestraße die auch gleichzeitig die Zufahrt darstellt. Im Süden durch die Parzelle 58/2 dem Gelände folgend. Im Westen ist eine Böschungskante zum Wildgehege (48).

Boden- u. Untergrundverhältnisse:

Es liegt kein Bodengutachten vor, aber es bestehen keine bekannten Nachteile. An der bestehenden Bebauung sind auch keinerlei Anzeichen, die auf einen schlechten Baugrund schließen würden sichtbar.

Umweltbelastungen:

Es sind keine Belastungen bekannt.

Gebäudebeschreibung:

Bau- und Erhaltungszustand:

Das Haus ist in einem sehr gutem Erhaltungszustand.

Baumängel/Bauschäden:

Es sind keine Mängel sichtbar, die nicht in den allgemeinen Erhaltungsarbeiten sowieso zu erledigen sind.

Notwendige Instandhaltungsarbeiten:

Sind derzeit keine sichtbar.

Bauausführung:

Massivbauweise; Keller in Ortbeton, Außenwände in Ziegel mit Vorsatzschale und dazwischenliegenden Wärmedämmung. Die Vorsatzschale wurde bei sichtbaren Wandflächen in Klinker gemauert, oder besteht aus einer Holzverkleidung. Decken in Ziegeleinhängdecken.

Heizung; Elektrofußbodenheizung,

Sanitärinstallation; entspricht dem Stand der Technik. Die Ausstattung ist weit über dem Durchschnitt.

Böden; Steinboden im Wohnbereich und in den Sanitärräumen.

Fliesen; In den Bädern Wand und Boden verflies. Im Bad OG Marmor.

Raumaufteilung:

Der Bürobereich im EG könnte als eigene Einheit geteilt werden. Der Wohnbereich ist großzügig. Der Wintergarten wurde erste 1997 dazugebaut.

Nutzung:

Derzeit wird das Haus zum Großteil zum Wohnen genutzt, Der EG Bereich wird als Büro genutzt.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Nachdem es sich bei diesem Objekt um ein Wohnhaus handelt, wird für einen Käufer eher der Sachwert von Bedeutung sein. Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte daher nur nach dem Sachwert.

Gutachten

Auftraggeber	SV0417 Brunhilde Huber Bosnic Via Assisi 20 I-47838 Riccione
Liegenschaft	EZ: 186, Bezirksgericht: Wels Grundbuch: Schnarrendorf, 51231 Oberleombach 2 , A-4621 Sipbachzell
Stichtag	01.02.2009
Sachverständige(r)	Ing. Albert Scholz
Preisbasis	Alle Preise sind angegeben in EURO und inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Sachwert

Bodenwert

Grundstücksnummer	49		
Widmung	Wald		
Entwicklung	Grünland Forstwirtschaft Wald		
Grundfläche	kein Bauland		719,00
Preis pro m ²			10,00
Zwischensumme			7.190,00
10 % Abwertungen*			719,00
Grundwert			6.471,00

Abwertungen(*)	%	Betrag
Hochspannungsleitung	10	719,00

Grundstücksnummer	51		
Widmung	Bauland		
Entwicklung	Bauland Dorfgebiet		
Grundfläche	bebaut		1.050,00
Preis pro m ²			100,00
Zwischensumme			105.000,00
10 % Abwertungen*			10.500,00
Grundwert			94.500,00

Abwertungen(*)	%	Betrag
Bebauungsabschlag	10	10.500,00

Bodenwert	100.971,00
------------------	-------------------

Gebäudewert

Wohnhaus					
Baujahr	1984				
Alter des Objektes	20	Jahre			
Technische Lebensdauer	100	Jahre	Technische Restlebensdauer	80	Jahre

Keller		
Fläche		127,76
Preis pro m ²		600,00
Neuherstellungswert		76.656,00

*	Keller	Formel	a	b	t	h	r	Ausmaß
+	Schauraum Treppe	a*b	2,85	4,67				13,31
+	Gang	a*b	1,47	4,42				6,50
+	Sauna Ruheraum	a*b	4,42	3,80				16,80
+	Wirtschaftsraum	a*b	2,85	4,67				13,31
+	Musterraum	a*b	2,02	5,38				10,87
+	Heizraum	a*b	2,20	2,50				5,50
+	Brennstofflager	a*b	2,78	2,20				6,12
+	Keller 1	a*b	2,85	4,68				13,34
+	Keller 2	a*b/2	2,85	4,68				6,67
+	Weinkeller	a*b	4,80	5,80				27,84
+	Außentreppe	a*b	7,50	1,00				7,50
	Gesamt							127,76

Erdgeschoss		
Fläche		106,77
Preis pro m ²		1.570,00
Neuherstellungswert		167.628,90

*	Erdgeschoss	Formel	a	b	t	h	r	Ausmaß
+	Diele	a*b	1,60	4,05				6,48
+	WC	a*b	0,90	1,40				1,26
+	Wohnbereich	a*b	4,52	7,20				32,54
+	Küche Essen	a*b	9,79	3,00				29,37
-	Küche Abzug	a*b	1,10	0,80				0,88
+	Einliegerwohnung Vorraum	a*b	1,28	2,00				2,56
+	Bad WC	a*b	2,86	2,83				8,09
-	Bad WC Abzug	a*b	1,40	1,10				1,54
+	Besprechung	a*b	3,00	4,80				14,40
+	Büro	a*b	3,00	4,83				14,49
	Gesamt							106,77

Obergeschoss		
Fläche		75,09
Preis pro m ²		1.570,00
Neuherstellungswert		117.891,30

*	Obergeschoss	Formel	a	b	t	h	r	Ausmaß
+	Veranda	a*b	4,52	1,20				5,42
+	Schlafzimmer	a*b	2,90	7,37				21,37
+	Schlafen II	a*b	3,10	3,40				10,54
+	Gast	a*b	3,10	4,00				12,40
+	Wohnbereich Gast	a*b	3,10	2,50				7,75
+	Bad	pauschal	16,26					16,26
+	WC Gäste	a*b	1,50	0,90				1,35
	Gesamt							75,09

Garage		
Bruttofläche		44,20
Abschlag auf Nettofläche	17 %	7,51
Nettofläche		36,69
Preis pro m ²		600,00
Neuherstellungswert		22.014,00

*	Garage	Formel	a	b	t	h	r	Ausmaß
+	Doppelgarage	a*b	6,50	6,80				44,20
	Gesamt							44,20

Bauwert		
Gesamte Objektkosten		384.188,00
Neuherstellungskosten		384.188,00
- Progressive Wertminderung	12 %	46.103,00
Zwischensumme		338.085,00
+ Aufwertung (Zwischensumme)*	15 %	50.000,00
Bauwert		388.085,00

Aufwertung (Zwischensumme)*	%	Betrag
Zubehör Einrichtung		25.000,00
Zubehör Kücheneinrichtung		18.500,00
Sauna		6.500,00

Wintergarten					
Baujahr	1997				
Alter des Objektes	7	Jahre			
Technische Lebensdauer	100	Jahre	Technische Restlebensdauer	93	Jahre

Überdachter Terrasse Wintergarten		
Fläche		42,59
Preis pro m ²		1.200,00
Neuherstellungswert		51.108,00

Bauwert		
Gesamte Objektkosten		51.108,00
Neuherstellungskosten		51.108,00
- Progressive Wertminderung	4 %	2.044,00
Bauwert		49.064,00

Gebäudewerte	437.149,00
---------------------	-------------------

Sachwert der Liegenschaft		
Grundstückswert		100.971,00
Gebäudewert		437.149,00
+ Außenanlagen*	18 %	76.529,00
Zwischensumme		614.649,00
- negativ Wertbeeinflussende Umstände**	5 %	30.732,00
Sachwert der Liegenschaft		583.917,00

Außenanlagen*	%	Betrag
Straßenseitiger Zaun	5	21.857,00
gepflasterte Wege	5	19.672,00
Schwimmbad		30.000,00
Solaranlage für Schwimmbad		5.000,00

negativ Wertbeeinflussende Umstände**	%	Betrag
Ungünstiger Standort	5	30.732,00

Sachwert der Liegenschaft	583.917,00
---------------------------	------------

Verkehrswert

Verkehrswert zum 01.09.2004	
Sachwert	583.917,00
Zwischensumme	583.917,00
- negativ Wertbeeinflussende Umstände*	1 % 5.839,00
Verkehrswert gerundet	578.078,00

negativ Wertbeeinflussende Umstände*	%	Betrag
Berücksichtigung der Marktlage	1	5.839,00

Linz, 1.2.09

Ing. Albert Scholz