

Immobilien Kogler GmbH

8741 Weißkirchen, Raiffeisengasse 19

Tel.: 0664 / 627 51 04

Mail: office@bewertung-kogler.atwww.immobilienbewertung-kogler.at

Gutachten

**Betreffend die Liegenschaft: „Allgemeine Sonderschule / Sonderpädagogisches Zentrum“
Grundstück Nr. 411/6 der EZ 912, KG 65116 Knittelfeld
8720 Knittelfeld, Anton-Regner-Straße 17a**

Zweck der Schätzung: Feststellung des Verkehrswertes



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Befundaufnahme	3
1.3	Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag	3
1.4	Eigentümer	3
2	Befund	4
2.1	Allgemeines	4
2.1.1	Unterlagen	5
2.2	Gutsbestand	6
2.2.1	Grundbuch	6
2.2.2	Einheitswert	6
2.3	Grundstück	7
2.3.1	Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage	7
2.3.2	Aufschließung	9
2.4	Bebauung	9
2.4.1	Konstruktive Merkmale Schulgebäude	10
2.4.2	Nutzung / Aufteilung / Objektdatei	10
2.4.3	Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand	11
2.4.4	Restnutzungsdauer	11
2.5	Nebengebäude	12
2.6	Außenanlagen	12
3	Gutachten	13
3.1	Bewertungsgrundsätze	13
3.2	Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren - Ermittlung:	13
3.3	Bewertung	14
3.3.1	Sachwert	14
3.3.2	Bodenwert	14
3.3.2.1	Bauwert – Bebauung	15
3.3.3	Verkehrswertableitung	17
4	Zubehör	17
5	Zusammenstellung	18

Beilagen ab Seite 19

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß Auftrag der Stadtgemeinde Knittelfeld. Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des ortsüblichen Kaufpreises im Sinne des § 90, Abs. 2, Punkt 1, Stmk. Gemeindeordnung.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Werner Kogler durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:

Herr DI Hannes Oblak, Stadtbaudirektor Stadtgemeinde Knittelfeld

Frau Sylvia Spitzer, Mitarbeiterin SV-Büro

Befundaufnahme: 19.12.2023, 15:00 Uhr – 16:00 Uhr

1.3 Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag

Allgemeine Sonderschule / Sonderpädagogisches Zentrum

befindlich auf Grundstück Nr. 411/6 der EZ 912, GB 65116 Knittelfeld mit insgesamt 2.562 m²
8720 Knittelfeld, Anton-Regner-Straße 17a

Bewertungsstichtag: 19.12.2023

1.4 Eigentümer

Gemäß Grundbuchsabfrage:

Stadtgemeinde Knittelfeld

2 Befund

2.1 Allgemeines

Ein Energieausweis im Sinne des EAVG konnte für die Gebäude nicht erhoben werden.

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, z. B. durch Vorlage neuer Informationen oder Grundlagen auftreten, welche für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor.

Es wird festgehalten, dass lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes erfolgte und eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt wurde. Ein Vorliegen von augenscheinlich nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden kann aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden. Somit ist der Sachverständige bei der Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit ausgegangen.

Verdachtsflächenkataster

Informationen zu...

Bundesland:Steiermark
Bezirk:Murtal
Gemeinde:Knittelfeld (62041)
Katastralgemeinde:Knittelfeld (65116)
Grundstücksnummer:411/6
Information:Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster
oder Altlastenatlas verzeichnet.

Quelle: Umweltbundesamt (www.altlasten.gv.at/atlas/verdachtsflaechenkataster.html)

2.1.1 Unterlagen

Dem Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. wurden diese von ihm erhoben:

- Katastralmappe - BEV
- Planunterlagen aus dem Bauakt
- Baubeschreibung
- Einsichtnahme Flächenwidmungsplan
- Erhebungen Baugrundpreise ZT- Datenforum
- Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Kranewitter (Liegenschaftsbewertung – 7. Auflage 2017)
- "Immobilienbewertung in Österreich" - Bienert u. Funk, Aufl. Juli 2007
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2023
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020
- Sven Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien April 2005
- Grundbuchsauszüge vom 19.12.2023
- Katasterplan vom 19.12.2023
- Erhebungen im Grundbuch des BG Judenburg
- Befundaufnahme am 19.12.2023
- Baubewilligung für den Neubau einer Sonderschule vom 12.08.1963
- Baubewilligung für eine Garage als Zubau zum bestehenden Schulgebäude vom 24.11.1964
- Benützungsbewilligung hierzu vom 22.03.1983
- Baubewilligung für eine Ölfeuerungsanlage vom 22.05.1978
- Baubewilligung für eine Gasfeuerungsanlage vom 15.11.1982
- Baubewilligung für die Errichtung eines Zubaus einer Aufzugsanlage beim bestehenden Gebäude der Sonderschule vom 07.08.2000
- Benützungsbewilligung hierzu vom 01.03.2001
- Baubewilligung für einen Aufzug vom 07.08.2000
- Benützungsbewilligung hierzu vom 21.12.2000
- Baubewilligung für die Durchführung von Umbauarbeiten (Einbau eines zusätzlichen Fensters) vom 04.07.2019
- Fertigstellungsmeldung hierzu vom 09.01.2023

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchabfrage besteht die EZ 912 aus folgendem(n) Grundstück(en):

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65116 Knittelfeld EINLAGEZAHL 912
BEZIRKSGERICHT Judenburg

Letzte TZ 2241/2023

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
411/1	GST-Fläche	7685	
	Bauf. (10)	3065	
	Sonst (50)	4620	Anton-Regner-Straße 31d Anton-Regner-Straße 31a Anton-Regner-Straße 31

411/6	GST-Fläche	2562	
	Bauf. (10)	642	
	Sonst (70)	1920	Anton-Regner-Straße 17a

GESAMTFLÄCHE 10247

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

Sonst (70): Sonstige (Freizeitflächen)

***** A2 *****

2 a 4903/1988 258/1997 Sicherheitszone Militärflugplatz Zeltweg hins
Gst 411/1 411/6

11 a gelöscht

1 ANTEIL: 1/1
Stadtgemeinde Knittelfeld
ADR: Hauptplatz 15, Knittelfeld 8720
c 2587/2015 Landesgesetzblatt 2013-12-02 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 750/1985
DIENSTBARKEIT Duldung der Führung und des Betriebes einer
unterirdischen Fernwärmeleitung hins Gst 411/1 gem
Vereinbarung 1985-01-09 für
Steirische Wasserkraft- und
Elektrizitäts-Aktiengesellschaft

Anmerkung: Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster verzeichnet; laut GIS (Geoinformationssystem des Landes Steiermark) beträgt die Fläche 2.514 m².

A2-LNR 2a: Sicherheitszone Flughafen Zeltweg; wird wertneutral behandelt

C-LNR 1a: Dienstbarkeit Duldung der Führung und des Betriebes einer unterirdischen Fernwärmeleitung; nicht bewertungsrelevant - wertneutral

2.2.2 Einheitswert

Der Einheitswert wurde nicht erhoben und ist für die Bewertung nicht relevant.

2.3 Grundstück

2.3.1 Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage

Das **Grundstück mit einer unverbürgten Fläche von 2.562 m²** ist im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Knittelfeld als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4 ausgewiesen.



Quelle: GIS Steiermark

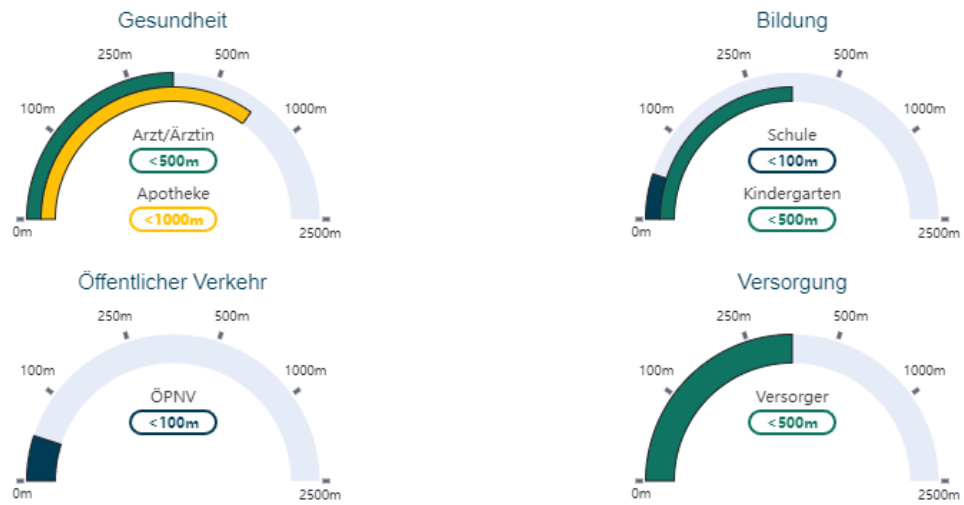
Das annähernd ebene Grundstück Nr. 411/6 ist nahezu rechteckig konfiguriert und mit den **Baulichkeiten der Sonderschule** bebaut. Die Freiflächen sind asphaltiert (KFZ-Abstellplätze sowie Schulhof) bzw. begrünt. Die Zufahrt ist direkt von der Anton-Regner-Straße bzw. der Spitalgasse abbiegend gegeben (jeweils öffentliche Straßenanlage).

Quelle: GIS Steiermark



Die Bewertungsliegenschaft befindet sich unweit westlich des zentralen Stadtgebietes von Knittelfeld in einer gemischt genutzten Lage. Die Entfernung ins Zentrum beträgt wenige

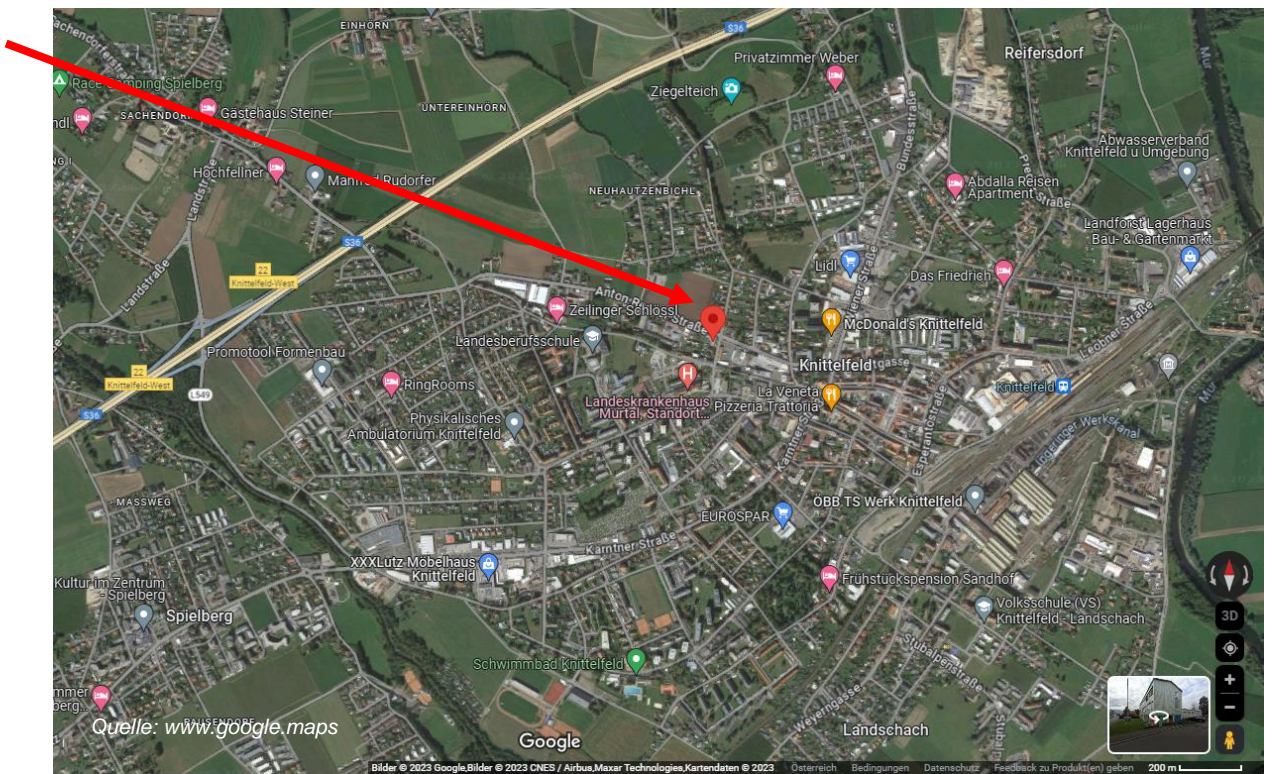
Gehminuten; infrastrukturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar (siehe nachstehenden Immonet-ZT-Auszug):



Demografische Entwicklung von 2001 - 2023:

Bezirk Murtal:	Bevölkerungsrückgang von rund 7,99 %
Gemeinde Knittelfeld:	Bevölkerungsrückgang von rund 7,56 %

Quelle: Statistik Austria



Örtlich ist von einer gut erreichbaren Gewerbe- bzw. durchschnittlichen Wohnlage auszugehen. Überregional ist aufgrund der demografischen Entwicklung von einer leicht eingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen.

2.3.2 Aufschließung

Es sind alle öffentlichen Anschlüsse vorhanden.

2.4 Bebauung

Der I-förmige Baukörper wurde laut Bauakt beginnend mit dem Jahr 1963 als Schulgebäude mit Teilunterkellerung, Erd- und 2 Obergeschossen sowie angebautem Turnsaal und späterem Liftzubau (vorwiegend eingeschossiger Trakt) errichtet. Aufgrund der Geländekonfiguration befindet sich das Erd-/Untergeschoß westseitig unter bzw. ost- und nordseitig über Terrain.



Südost-Ansicht



Nordost-Ansicht



Südwest-Ansicht



Süd-Ansicht

Baubewilligung für den Neubau einer Sonderschule vom 12.08.1963

Baubewilligung für eine Garage als Zubau zum bestehenden Schulgebäude vom 24.11.1964

Benützungsbewilligung hierzu vom 22.03.1983

Baubewilligung für die Errichtung eines Zubaus einer Aufzugsanlage beim bestehenden Gebäude der Sonderschule vom 07.08.2000

Benützungsbewilligung hierzu vom 01.03.2001

Baubewilligung für einen Aufzug vom 07.08.2000

Benützungsbewilligung hierzu vom 21.12.2000

Baubewilligung für die Durchf. von Umbauarbeiten (Einbau zusätzliches Fenster) vom 04.07.2019

Fertigstellungsmeldung hierzu vom 09.01.2023

2.4.1 Konstruktive Merkmale Schulgebäude

Konstruktion:	Massivmauerwerk, Satteldächer mit Welleternitdeckung (keine Kaldachkonstruktion) Putzfassade bzw. eternitvertäfelt
Heizung:	Zentralheizungsanlage mit Gasbefeuerung (Kessel BJ 1982) Wärmeaustragung mittels Rippenheizkörper
Fenster:	veraltete Stahlrahmenfensterelemente mit Einfachverglasung Liftzubau: Kunststofffensterelemente bzw. neueres Kunststofffensterelement im Stiegenhaus / 2. OG
Bodenbeläge:	Terrazzo, Linoleum bzw. keramische Beläge
Stiegen:	Massivstiegenläufe mit Terrazzoaufritten
Lift:	„Thyssen“ / Liftkabine mit einem max. zulässigen Gesamtgewicht von 630 kg bzw. max. 8 Personen, (BJ 2000)

2.4.2 Nutzung / Aufteilung / Objektdaten

Am Standort wird eine Sonderschule mit derzeit rund 20 Schülern betrieben.
Die angegebenen Flächen wurden den Planunterlagen entnommen und sind ohne Gewähr.

Kellergeschoß		
Nutzfläche KG gesamt	92,56	Heizraum, Lagerkeller
Erd/ Untergeschoß		
Nutzfläche EG gesamt	253,81	Einliegerwohnung, Küche, Werkraum, etc.
1. Obergeschoß		
Nutzfläche 1. OG gesamt	508,12	Klassenräume, , Zubau Lift, Pausensaal, Umkleiden, Turnsaal, etc.
2. Obergeschoß		
Nutzfläche 2. OG gesamt	283,17	Klassenräume, etc.
Nutzflächen (exkl. KG) gesamt	1 045,10	

2.4.3 Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand

Der Baukörper entspricht substantiell im Wesentlichen dem Errichtungszeitpunkt (Mauerwerk, Fassade, Fenster, Dach, HLS – Installationen, etc.). Instandhaltungsarbeiten erfolgten in optischer Natur.

Die Heizanlage war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme defekt – die Heizung wurde über ein Provisorium (mobiler Durchflusskessel) betrieben. Die Dachdeckung weist durch Hagelschlag punktuelle Beschädigungen auf – gegenwärtig provisorisch mit einem Dichtband verschlossen (lt. Eigentümerangaben Deckung durch Versicherung).

Insgesamt ist von einem massiv veralteten Baukörper auszugehen.

Nutzungsprofil:

Gemäß den aktuellen Anforderungsprofilen (OIB-Richtlinien, Raum- und Funktionsprogramm, Barrierefreiheit, Raumkonzeption, Belichtung, Sicherheit, Schulhygiene, Brandschutz, Energieeffizienz, adäquate Infrastruktur, etc.) steht der Gesamtbaukörper am oberen Ende einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer.

2.4.4 Restnutzungsdauer

Das Gebäude wurde beginnend mit dem Jahr 1963 errichtet und im Jahr 2000 zugebaut. Für die Bewertung wird aufgrund der durchgeführten Arbeiten ein fiktiv verjüngtes Baujahr 1970 zum Ansatz gebracht. Zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit ein Baualter von ca. 53 Jahren. Die übliche Gesamtlebensdauer von ähnlichen Baukörpern wird mit rund 40 – 60 Jahren eingeschätzt. Die Restnutzungsdauer wird mit 5 Jahren angegeben – die sich daraus errechnende Gesamtlebensdauer von 58 Jahren entspricht einer üblichen Gesamtlebensdauer von ähnlichen Objekten – siehe nachstehende Tabelle:

Übersicht gewöhnliche Nutzungsdauern (Kranewitter Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017)

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Handelsimmobilien – Geschäftshäuser und Kaufhäuser je nach Standort – Supermärkte	30–50 20–30
Gewerbe- und Industriegebäude – Fabrikgebäude und Werkhallen je nach Bauausführung und Drittverwendungsfähigkeit – Lagerhallen und Logistikimmobilien – Betriebsgebäude für besondere Industriezweige – Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude einfacher Bauweise	30–50 20–40 10–30 20–30
Hotels	20–40
Schulen	40–60
Tankstellen	10–20

2.5 Nebengebäude

Südwestseitig situiert ist ein in gemischter Bauweise errichteter Nebengebäudekomplex mit Pultdach und Welleternitdeckung. Die Nutzung erfolgt für Garagen- und Unterstellzwecke.

Zustand: als wertloser Baukörper einzustufen

Nutzfläche: ca. 45 m²



2.6 Außenanlagen

Der Hofbereich ist asphaltiert bzw. begrünt. Nord- bzw. ostseitig sind asphaltierte Stellplätze konzipiert.

3 Gutachten

3.1 Bewertungsgrundsätze

Soweit nichts anderes angeordnet oder vereinbart ist, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren unter Beachtung des Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. (§7 Abs. (1) des LBG 1992).

Das gegenständliche Objekt ist zur gewerblichen bzw. Eigennutzung bestimmt, weshalb die Bewertung vornehmlich nach dem Sach- bzw. Ertragswertverfahren vorgenommen wird. Daraus ist, unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Verkehrswert abzuleiten.

Im **Sachwertverfahren** ist der Wert der Sache durch die **Summe des Bodenwertes**, des **Bauwertes** sowie des **Wertes sonstiger Bestandteile** bestimmt. Dabei ist der Bodenwert als Vergleichswert zu ermitteln und bei der Ermittlung des Bauwertes vom Herstellungswert auszugehen, von dem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen ist (§ 6 Abs. (1) – (3) des LBG 1992).

Die Herstellungskosten werden aus den Normalherstellungspreisen (Standardpreisen) vergleichbarer baulicher Anlagen zum Stichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Bauweise, Konstruktion und Ausstattung abgeleitet, wobei die Ansätze für eigen genutzte Liegenschaften brutto, d. h. inkl. UST, und für gewerblich genutzte netto, d. h. exkl. UST, zu erfolgen haben.

Im **Ertragswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwandes) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wird. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Der Reinertrag der baulichen Anlagen wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt damit den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Ertragswert der Liegenschaft ist die Summe aus Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert.

3.2 Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren - Ermittlung:

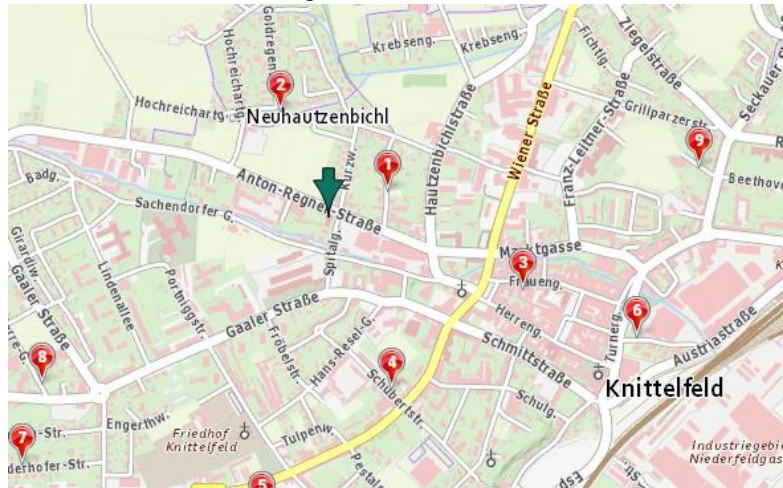
Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der gewählten Verfahren unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. (§ 7 Abs. (1) des LBG 1992).

3.3 Bewertung

3.3.1 Sachwert

3.3.2 Bodenwert

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel und es sind alle vorhandenen Aufschließungen und Anschlusskosten im nachstehenden Preis enthalten. Nachstehend Kauffälle von vorwiegend unbebauten Grundstücken im Gemeindegebiet.



Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfläche	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis valorisiert/m ²
1	Bauland	3422/2019	28.08.2019	882,00	107,71 €	154,16 €
2	Bauland	128/2020	18.11.2019	937,00	100,00 €	140,88 €
3	Bauland	3757/2022	02.08.2022	805,00	93,17 €	106,05 €
4	Bauland	2639/2023	12.06.2023	167,00	103,59 €	109,01 €
5	Bauland	1514/2021	25.01.2021	601,00	74,88 €	96,59 €
6	Bauland	2536/2020	06.07.2020	427,00	46,84 €	63,02 €
7	Bauland	4005/2019	21.10.2019	1.175,00	90,64 €	128,38 €
8	Bauland	4137/2019	30.08.2019	1.015,00	99,00 €	141,64 €
9	Bauland	3954/2021	01.09.2021	1.131,00	84,00 €	103,31 €

Mittelwert (val. 10 %):

EUR 115,89

Die Vergleichspreise liegen in einer Bandbreite zwischen EUR 46,84 und EUR 103,59. Unter Berücksichtigung einer Valorisierung von ca. 10 % p.a. errechnet sich zum Bewertungsstichtag ein Mittelwert von EUR 115,89. In Anlehnung der angeführten Kauffälle sowie der im Befund beschriebenen Merkmale wird der Mittelwert von rund EUR 115,00 als realistisch erachtet.

Berechnung Bodenwert Grundstück Nr. 411/6 der EZ 912			
Fläche in m ²	Widmung	Preis pro m ²	
2562	Bauland	€ 115,00	€ 294 630
		€ 294 630	
BODENWERT			€ 294 630

3.3.2.1 Bauwert – Bebauung

Gebäudearten des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs in Zusammenarbeit mit den Landesverbänden - „Fachmagazin Der Sachverständige Ausgabe 3/2023“ entnommen, entsprechend den Ausstattungsqualitäten abgeleitet (siehe nachstehend angeführte Tabellen).

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

Quelle: Sachverständigen Zeitschrift 3/2023 – Publikation Roland Popp

Empfehlungen für Herstellungskosten – Bürogebäude 2023			
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Bürogebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung			
Kosten (exkl. USt.) pro m² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich			
Ausstattungsqualität	1 einfach	2 mittel	3 hoch
Bürogebäude	-30% Abweichung	2.100 € – 2.800 € netto pro m ² BGF	+30% Abweichung
Ergänzende Angaben:			
* Nebengeschoße (zB Garagen, Lager) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei			ca. 40% bis 70%
* In den Ansätzen für Bürogebäude ist <u>keine</u> Umsatzsteuer enthalten.			

Die **Neuherstellungskosten** werden zum Bewertungsstichtag entsprechend der angeführten Tabelle für die *Empfehlung für Herstellungskosten* mit **EUR 2.700,00** angesetzt.

Normalherstellungskosten nach Nutzfläche inkl. Ust			
			nach NF €/m ²
NHK inkl. Ust (+ 20 % UST)			€ 2 700
	m ²	à	
Kellergeschoß	92,56	€ 1 500	€ 138 840
Erdgeschoß	253,81	€ 2 700	€ 685 287
1. Obergeschoß	508,12	€ 2 700	€ 1 371 924
2. Obergeschoß	283,17	€ 2 700	€ 764 559
Summe			€ 2 960 610
abzgl. Alterswertminderung	Jahre		
Bestandsdauer	53		
Restnutzungsdauer	5		
Gewöhnliche Nutzungsdauer	58		
Relatives Alter 53/58	91%		
Technische Wertminderung linear	91% von	2 960 610	-€ 2 694 155
Gebäudesachwert			€ 266 455
* Wirtschaftliche Wertminderung	15% von	266 455	-€ 39 968
			€ 226 487
Bauwert			€ 226 487

* Die wirtschaftliche Wertminderung wird mit dem verlorenen Bauaufwand bzw. mit der derzeitigen Raumkonzeption (jedermann hat individuelle Raumbedürfnisse, etc.) begründet.

Zusammenstellung der Werte

Bodenwert	€	294 630
Bauwert Gebäude	€	226 487
Außenanlagen - im Bauwert enthalten	€	-
Sachwert	€	521 117

3.3.3 Verkehrswertableitung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung).

Maßgebende Kriterien für die Marktanpassung sind insbesondere die Höhe des Sachwertes und die Marktgängigkeit (Veräußerbarkeit) des Bewertungsobjektes (Art, Beschaffenheit, Lage usw.). Gegenständlich ist von einer eingeschränkten Marktgängigkeit der Immobilie auszugehen.

Begründung:

- - Demografische Entwicklung der Gesamtregion
- - Eingeschränkte Drittverwendungsmöglichkeit
- - bedingt brauchbare Bausubstanz

In Anlehnung an die von Kainz, Marktanpassung im Sachwertverfahren (2002) durchgeführten Untersuchungen wird aufgrund der beschriebenen Marktgängigkeit und Höhe des Sachwertes ein Marktanpassungsabschlag von 20 % vorgenommen.

Sachwert in Tausend €	Marktanpassung (Zu- / Abschlag in %) für die Marktgängigkeit				
	sehr gut - gut	befriedigend - durch- schnittlich	eingeschränkt	schwierig - schlecht	schlecht-keine
bis zu 10	+15	+9	-2	-20	-43
20	+10	+5	-7	-23	-45
50	+5	0	-11	-27	-48
100	+1	-4	-14	-29	-50
150	-1	-6	-16	-31	-51
200	-3	-8	-18	-32	-52
250	-4	-9	-18	-33	-52
300	-5	-10	-19	-34	-53
400	-6	-11	-20	-34	-53
500	-8	-13	-22	-36	-54
1000	-11	-15	-24	-38	-56
2000	-14	-18	-27	-40	-57
3000	-16	-20	-29	-41	-58
5000	-19	-23	-31	-43	-60
10000	-22	-26	-34	-45	-61

Sachwerte		€	521 117
Marktanpassung	20%	-€	104 223
		€	416 894
Verkehrswert der EZ 143, GB 65105 ger.			€ 417 000

4 Zubehör

Die Berechnung erfolgt ohne technische und kaufmännische Betriebseinrichtung.

5 Zusammenstellung

**Zweck der Schätzung: Feststellung des Verkehrswertes
des Grundstücks Nr. 411/6
der EZ 912, KG 65116 Knittelfeld
8720 Knittelfeld, Anton-Regner-Straße 17a**

Objekt	Verkehrswert
<p align="center">"Allgemeine Sonderschule / Sonderpädagogisches Zentrum" Grundstück Nr. 411/6 der EZ 912, GB 65116 Knittelfeld Anton-Regner-Straße 17a, ger.</p>	<p align="center">€ 417 000</p>

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Werner Kogler

Weißkirchen, am 12.01.2023

Beilagen

Fotodokumentation
Planunterlagen

FOTODOKUMENTATION





Kellergeschoß



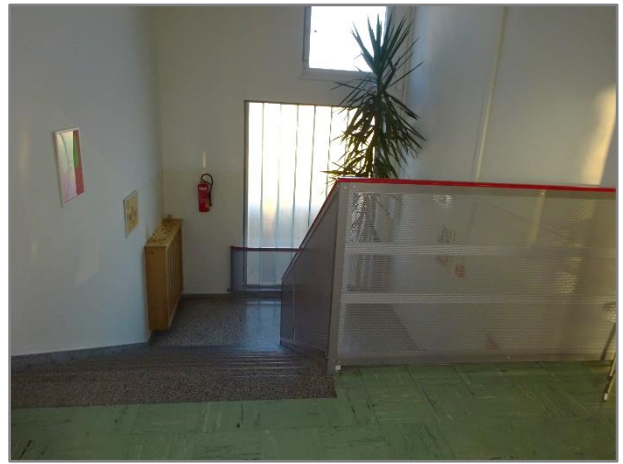
Erdgeschoß





1./2. Obergeschoß

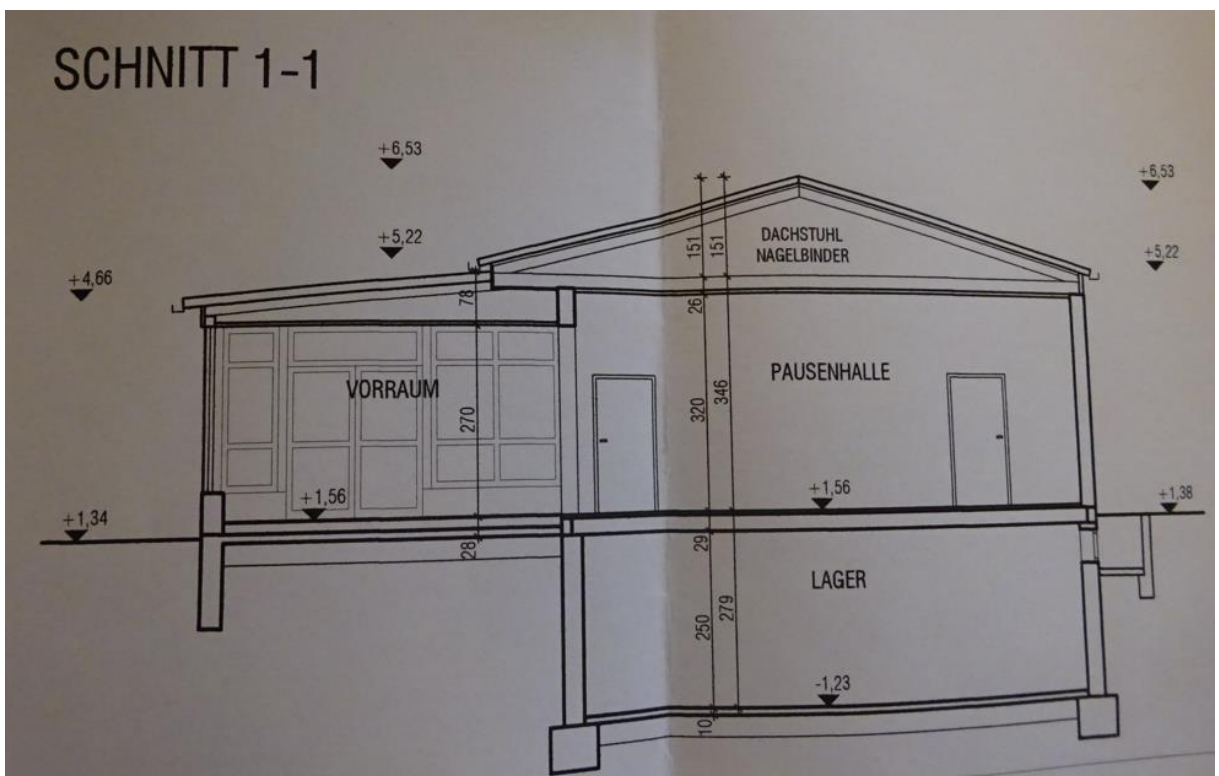
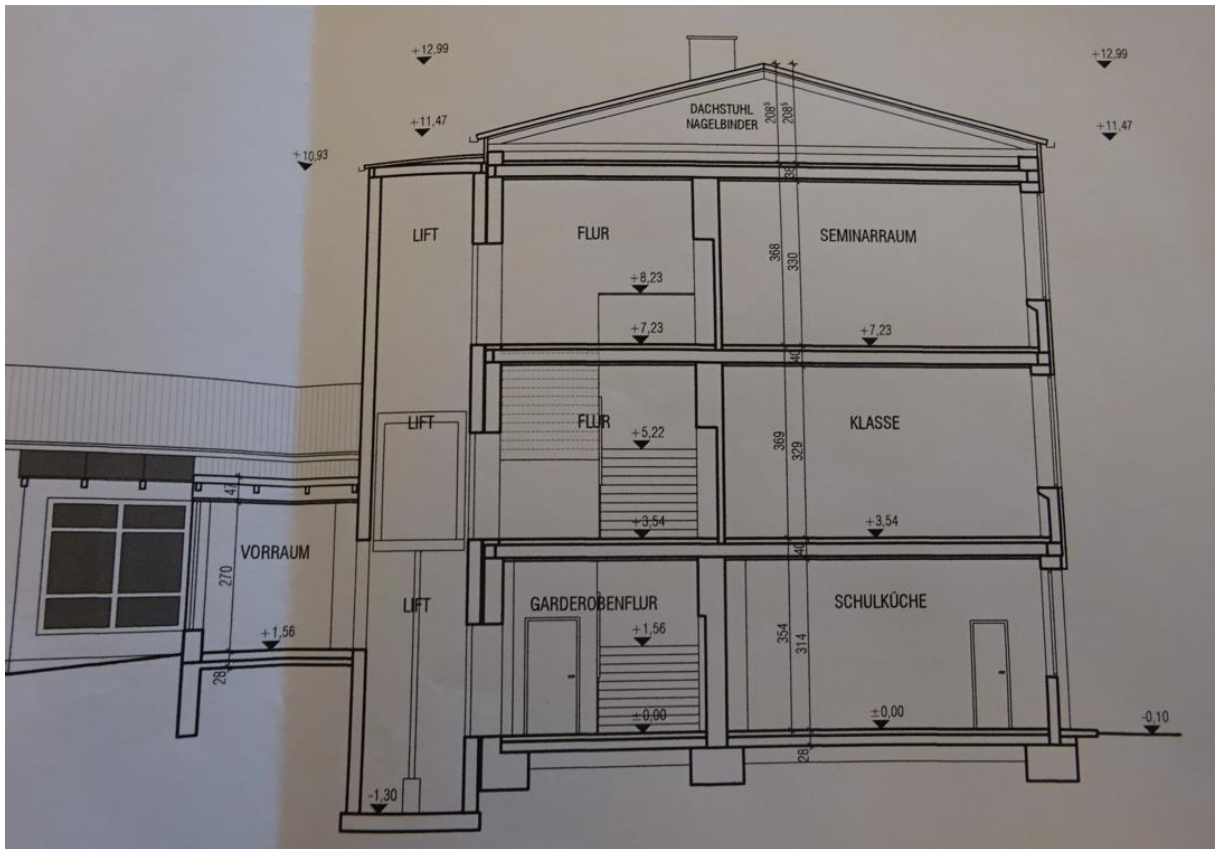




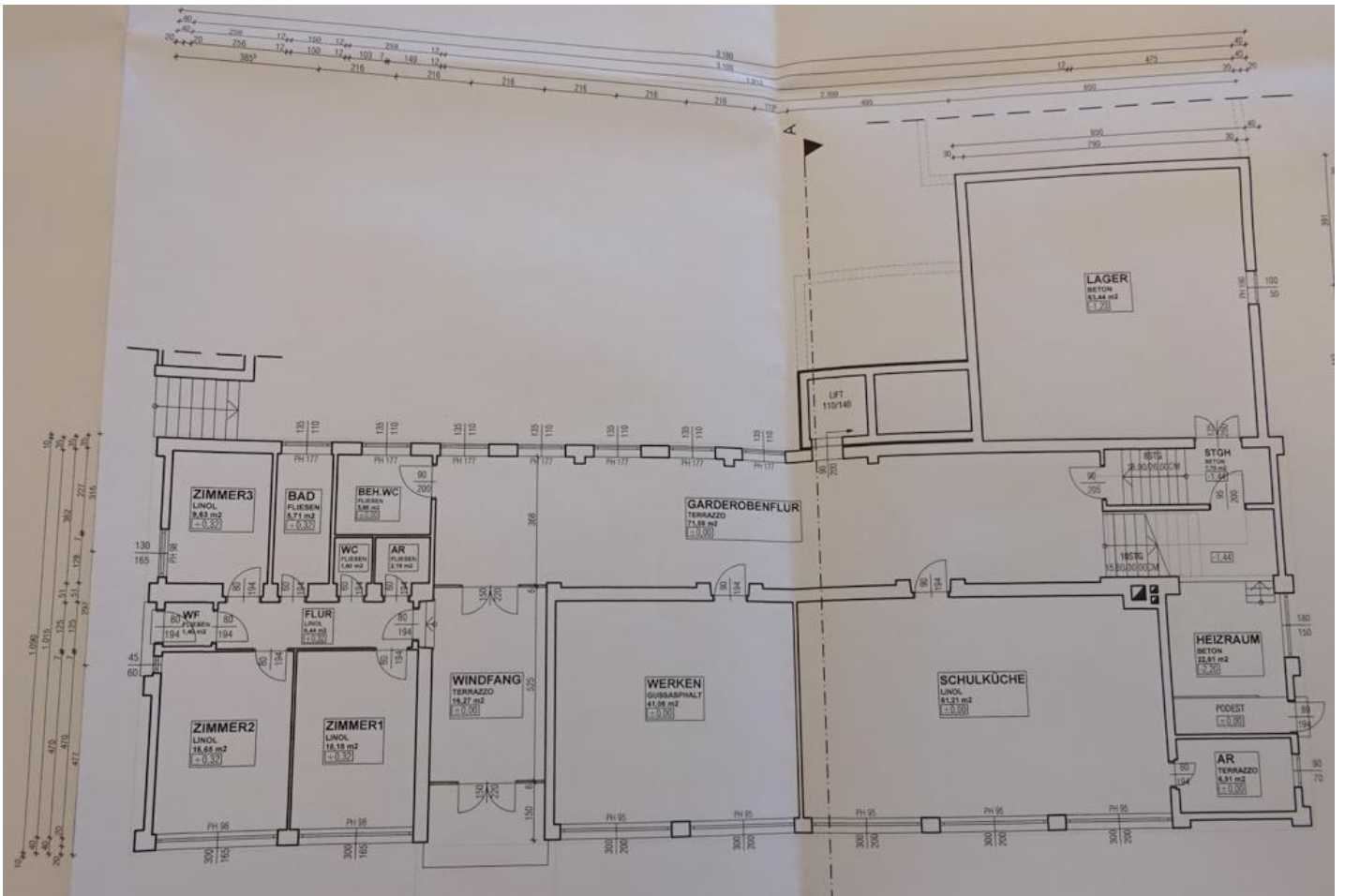
Dachraum



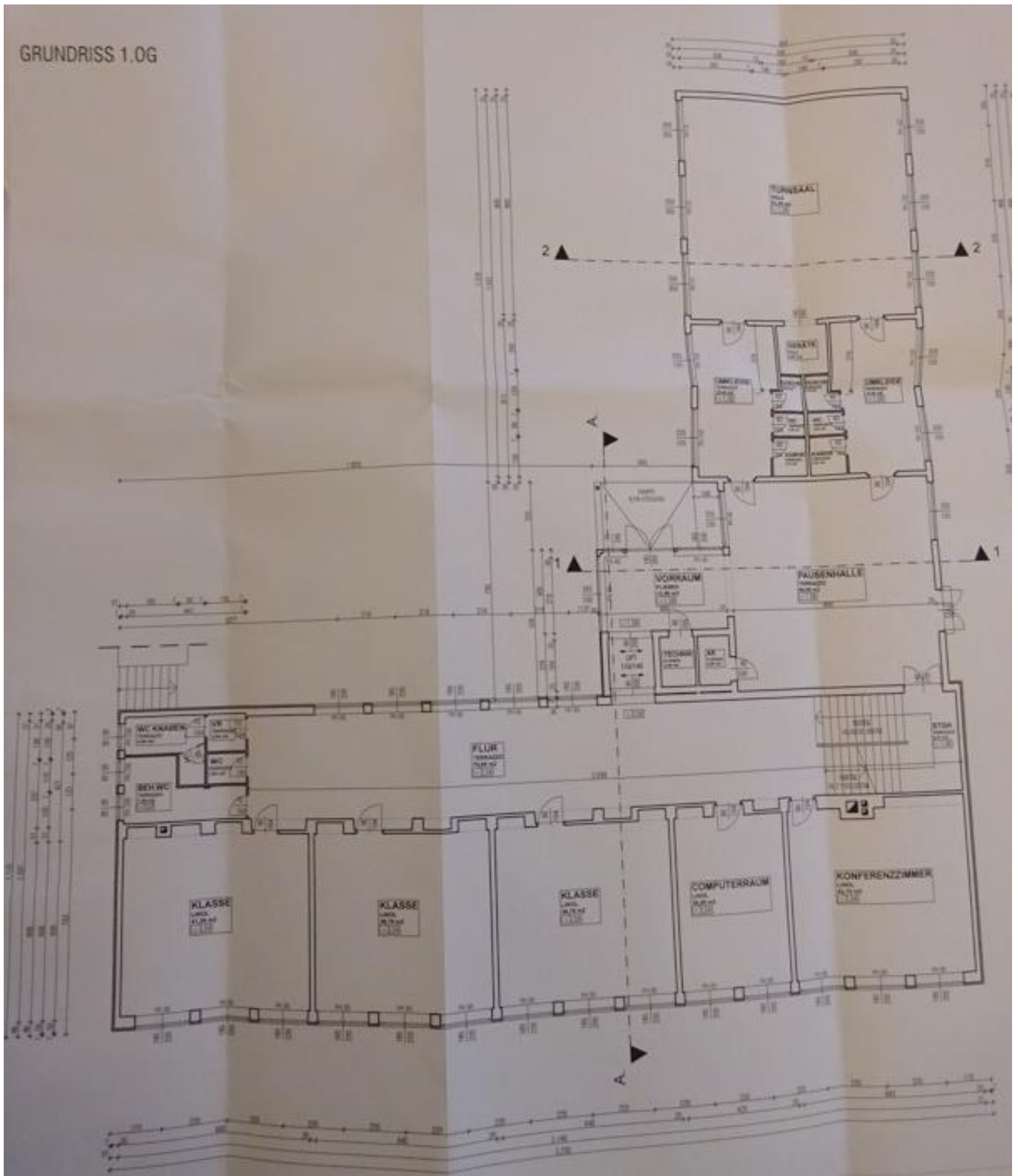
Planunterlagen Schnitte



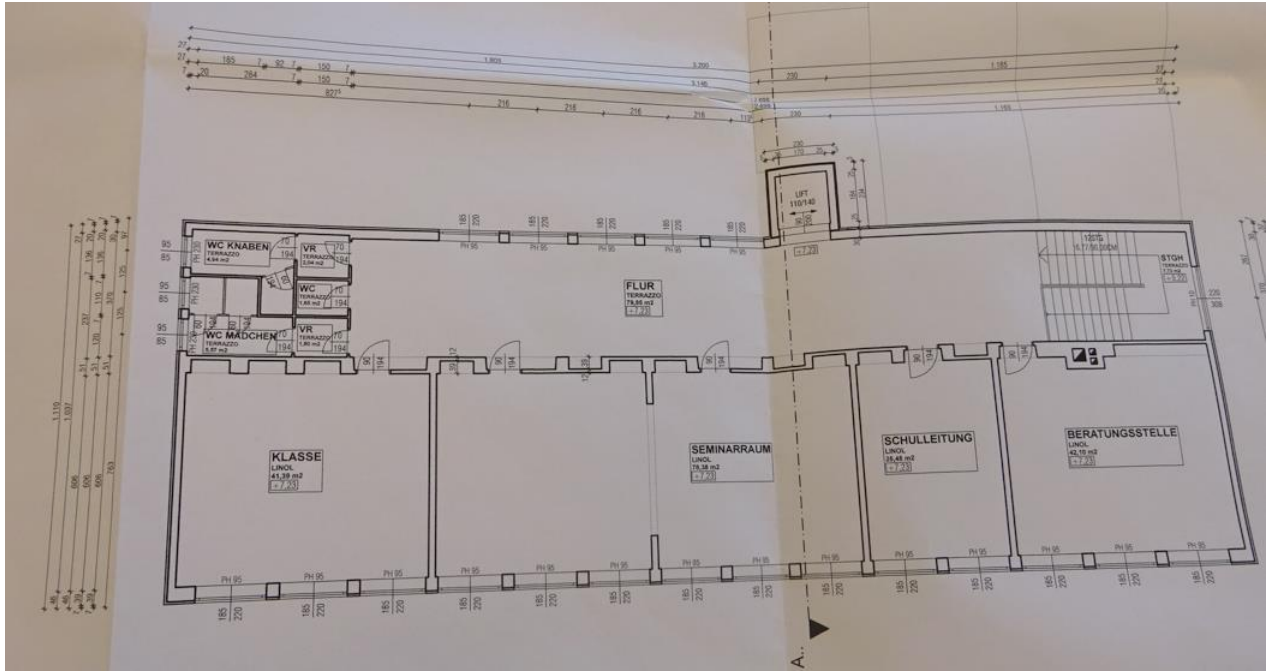
Keller-/Erdgeschoß



1. Obergeschoß



2. Obergeschoß



Garage

