

**Immobilien Kogler GmbH**

8741 Weißkirchen, Raiffeisengasse 19

Tel.: 0664 / 627 51 04

Mail: office@bewertung-kogler.at

www.immobilienbewertung-kogler.at

# Gutachten

**Betreffend die Liegenschaft:** „ehemalige Landesausstellungshalle“  
bzw. „Lokmontierungshalle“  
EZ 2368, KG 65116 Knittelfeld  
8720 Knittelfeld, Lobminger Straße 5a

**Zweck der Schätzung:** Feststellung des Verkehrswertes



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Auftrag .....	3
1.2	Befundaufnahme .....	3
1.3	Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag .....	3
1.4	Eigentümer .....	3
<b>2</b>	<b>Befund</b> .....	<b>4</b>
2.1	Allgemeines .....	4
2.1.1	Unterlagen .....	5
2.2	Gutsbestand .....	6
2.2.1	Grundbuch .....	6
2.2.2	Einheitswert .....	10
2.3	Grundstück .....	10
2.3.1	Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage .....	10
2.3.2	Aufschließung .....	11
2.3.3	Energieausweis .....	11
2.4	Bebauung ehem. Landesausstellungshalle .....	12
2.4.1	Konstruktive Merkmale .....	13
2.4.2	Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand .....	14
2.4.3	Nutzungsdauer .....	14
2.4.4	Nutzung / Aufteilung / Objektdaten .....	15
2.4.5	Vermietung .....	15
<b>3</b>	<b>Gutachten</b> .....	<b>16</b>
3.1	Bewertungsgrundsätze .....	16
3.2	Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren - Ermittlung: .....	16
3.3	Bewertung .....	17
3.3.1	Bodenwert .....	17
3.3.2	Ertragswert .....	19
3.3.3	Verkehrswertableitung .....	21
<b>4</b>	<b>Zubehör</b> .....	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Zusammenstellung</b> .....	<b>22</b>

**Beilagen ab Seite 23**

## **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, 14:00 Uhr – 15:00 Uhr**

### **1.3 Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag**

#### **ehem. Landesausstellungshalle**

EZ 2368, GB 65116 Knittelfeld, Grundstück Nr. 1025/3 mit insgesamt 11.447 m<sup>2</sup>

8720 Knittelfeld, Lobminger Straße 5a

### **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:1025/3  
Information:Dieses Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster  
oder Altlastenatlas verzeichnet.  
-----

Quelle: Umweltbundesamt ([www.altlasten.gv.at/atlas/verdachtsflaechenkataster.html](http://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 vom Eigentümer
- Einsichtnahme Flächenwidmungsplan
- Erhebungen Baugrundpreise ZT- Datenforum
- Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Kranewitter (Liegenschaftsbewertung – 7. Auflage 2017)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2023
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020
- Erhebungen im Grundbuch des BG Judenburg
- Grundbuchauszug vom 19.12.2023
- Katasterplan vom 19.12.2023
- Begutachtung am 19.12.2023
- Nutzflächenaufstellung und Mietzinsaufstellung
- [www.lärminfo.at](http://www.lärminfo.at)
- Betriebsstättengenehmigung für eine Veranstaltungshalle der BH Knittelfeld vom 10.07.2000; GZ.: 2.1 St 147/00
- Feststellung nach § 2 Denkmalschutzgesetz vom 17.10.2002, GZ.: 24.512/1/2002
- Informationen der Stadtgemeinde vom 21.12.2023 bzgl. Vermietung:
  - Mietvertrag ÖBB Technische Services GmbH – Stadtgemeinde Knittelfeld vom 26.03.2018
  - Mietvertrag Murtal Classic – Stadtgemeinde Knittelfeld vom 14.02.2003

## 2.2 Gutsbestand

### 2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchabfrage besteht die EZ 2368 aus folgendem(n) Grundstück(en):

KATASTRALGEMEINDE 65116 Knittelfeld EINLAGEZAHL 2368  
BEZIRKSGERICHT Judenburg

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2587/2015

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1025/3	G GST-Fläche	* 11447	
	Bauf.(10)	8521	
	Sonst(50)	2926	Lobminger Straße 5a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 2 a EisB 313/1988 Sicherheitszone des Militärflugplatzes Zeltweg  
hins Gst 1025/3
- b 1609/1999 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 3742 GB  
02001 Eisenbahnbuch BG Innere Stadt Wien
- 4 a 4489/1988 Sicherheitszone Militärflugplatz Zeltweg hins Tf1l Gst 634  
nunmehr Gst 1025/3
- b 1968/1999 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 463
- 5 a 824/2003 Unterschutzstellung der Lokmontierungshalle auf Gst 1025/3  
Lobminger Straße/Murgasse gem Denkmalschutzgesetz (GZ 24.512/2/2002)

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 1 ANTEIL: 1/1  
Stadtgemeinde Knittelfeld  
ADR: Hauptplatz 15, Knittelfeld 8720
- b 1609/1999 Vorkaufsrecht
- c 2587/2015 Landesgesetzblatt 2013-12-02 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 1 a 1609/1999  
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren auf Gst 1025/3  
gem Pkt. 15 Kauf- u Dienstbarkeitsvertrag 1999-02-05  
für Kronprinz-Rudolf-Bahn  
Teileinlage für die KG Knittelfeld EZ 3742 GB 02001  
Eisenbahnbuch BG Innere Stadt Wien
- 2 a 1609/1999  
VORKAUFRECHT  
gem Pkt. 18 Kauf- u Dienstbarkeitsvertrag 1999-02-05 für  
Österreichische Bundesbahnen

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

**Anmerkung:** Das Grundstück ist im Grenzkataster verzeichnet; demnach ist von einer Verbindlichkeit der Flächen und Grenzen auszugehen.

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

**A2-LNR 4a:** Unterschutzstellung der Lokmontierungshalle ... gem. Denkmalschutzgesetz;  
siehe umseitig -

## Kopie – Bescheid Bundesdenkmalamt

<b>BUNDESDENKMALAMT</b>							
A-1010 Wien Hofburg, Säulenstiege Tel.: (+43 1)53415 0 oder DW Fax: (+43 1)53415 252 E-Mail: service@bda.at							
Gz.: 24.512/2/02 Bei Beantwortung bitte angeben Knittelfeld, Steiermark Lobminger Straße/Murgasse Lokmontierungshalle Feststellung nach § 2 Denkmalschutzgesetz	<table border="1"> <tr> <td colspan="2"><b>Stadtamt Knittelfeld</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Eingel. 29. Nov. 2002</td> </tr> <tr> <td>Zahl</td> <td>Beilage</td> </tr> </table>	<b>Stadtamt Knittelfeld</b>		Eingel. 29. Nov. 2002		Zahl	Beilage
<b>Stadtamt Knittelfeld</b>							
Eingel. 29. Nov. 2002							
Zahl	Beilage						
<b>B e s c h e i d</b>							
Das Bundesdenkmalamt hat entschieden:							
<b>S p r u c h</b>							
<p>Es wird gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz in der Fassung BGBl. I Nr. 170/1999 festgestellt, dass an der Erhaltung der Lokmontierungshalle der Hauptwerkstätte Knittelfeld in Knittelfeld, Lobminger Straße/Murgasse, Ger. und pol. Bez. Knittelfeld, Steiermark, Gst.Nr. 1025/3, EZ 2368, KG 65116 Knittelfeld, ein öffentliches Interesse tatsächlich gegeben ist.</p>							
<b>B e g r ü n d u n g</b>							
Das im Spruch genannte Objekt ist Eigentum der Stadtgemeinde Knittelfeld.							
<p>Das öffentliche Interesse an seiner Erhaltung gilt daher gemäß § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz so lange als gegeben, als das Bundesdenkmalamt nicht auf Antrag einer Partei auf Feststellung, ob die Erhaltung tatsächlich im öffentlichen Interesse gelegen ist oder nicht, bzw. von Amts wegen (Abs. 2) eine bescheidmäßige Entscheidung über das tatsächliche Vorliegen des öffentlichen Interesses getroffen hat.</p>							
In einem Sachverständigengutachten wird die Lokmontierungshalle beschrieben wie folgt:							
<b>Kronprinz Rudolf-Bahn</b>							
<p>Grundlage der Kronprinz Rudolf-Bahn waren die Bestrebungen der Handelskammern von Oberösterreich, Steiermark, Kärnten, Triest, Görz und Udine zur Herstellung einer Verbindung zwischen den oberen Donauländern und dem adriatischen Meer.</p>							
<p>Die Konzessionserteilung für die Kronprinz Rudolf-Bahn an das Konsortium unter Vorsitz des Grafen Colloredo-Mansfeld erfolgte am 11.11.1866. Die Baufirma Gebrüder Klein, Brassey und Schwarz begann im Frühjahr 1867 mit den Bauarbeiten. Am 20.7.1867 konstituierte sich die Gesellschaft „K.K. priv. Kronprinz Rudolf-Bahn“ mit dem Generaldirektor Georg Aichinger und Bauinspektor Franz Kazda. Als erster Streckenabschnitt wurde St.Valentin - Steyr am 15.8.1868, sowie St.Michael - Villach am 19.10.1868 eröffnet, es folgten St.Veit a.d. Glan - Klagenfurt am 15.4.1869, Steyr - Kūpfern am 7.10.1869, bis schließlich 1872 die Bahnlinie</p>							
- 1 -							

GZ: 24.512/2/02

durchgehend mit dem letzten Teilstück Selzthal - Rottenmann befahrbar war. Als Zweigstrecke der Kronprinz Rudolf-Bahn wurde Amstetten - Kastenreith ebenfalls 1872 eröffnet.

Durch die Wahl der Linienführung wurden einerseits vorhandene Lücken im österreichischen Eisenbahnnetz geschlossen, andererseits oberösterreichische und steirische Industriegebiete an die vorhandene West- und Südbahn angeschlossen.

Die im Jänner 1873 eröffnete Strecke Hieflau-Eisenerz stellte als Anschluss an den Bergbau der Innerberger Hauptgewerkschaft einen der wichtigsten Abschnitte der Kronprinz Rudolf-Bahn dar.

Das am 14.12.1877 verabschiedete Sequestrationsgesetz leitete die Verstaatlichung der privaten Bahnlinien ein. 1879 kam es zur Verstaatlichung der Kronprinz Rudolf-Bahn als erster großer Bahnlinie. Die Verwaltung oblag in der Folge den 1884 gegründeten k.k. Staatsbahnen.

Die Errichtung der Kronprinz Rudolf Bahn fällt historisch gesehen in die zweite Phase der Errichtung leistungsfähiger Haupt- und Fernbahnstrecken in der österreichischen Reichshälfte der k.k. Monarchie. In der ersten Phase von 1837 bis 1853 waren vor allem die Nordbahn und die Südbahn bis Triest, etwas später 1856-60 die Westbahn gebaut worden. Um 1870 wurden Franz Josefs-Bahn, Nordwestbahn und Kronprinz Rudolf-Bahn eröffnet.

Bei der ersten Eisenbahnunternehmung in Österreich, der Pferdeeisenbahn Linz-Budweis wurde im Jahr 1827 die Wartung der Wagen für eine bestimmte Summe pro Tag und Wagen einem „ausgelagerten“ Reparaturbetrieb übertragen.

Bereits bei der Kaiser Ferdinands-Nordbahn, gegründet 1836, erbaute man bei den wichtigsten Stationen Werkstätten und Schmieden. Infolge der stetigen Zunahme des Bahnverkehrs vergrößerten die Bahngesellschaften diese Betriebseinrichtungen entsprechend den Erfordernissen.

Auch bei allen anderen Bahnlinien kam es zum Bau der für den Betrieb unverzichtbaren Werkstättenanlagen, welche eine Vielzahl unterschiedlicher Arbeitsbereiche, wie Lokmontierung, Kesselschmiede, Wagenbau, Schmiede, Radsatzwerkstätte, etc., beherbergten.

Die Hauptwerkstätte Knittelfeld in der Steiermark wurde 1869 auf einer Fläche von 4.268 m<sup>2</sup> mit 5 Lokomotiv- und 26 Wagenständen erbaut. Noch vor der Übernahme durch den Staat 1884 hat man die Anlage um eine Wagen- und Lokomotivmontierung sowie ein Kesselhaus erweitert. Auf Grund der laufend steigenden Anforderungen infolge der rasanten Zunahme des Bahnverkehrs musste Ende des 19. Jahrhunderts neuerlich eine umfangreiche Vergrößerung der Hauptwerkstätte vorgenommen werden, sodass die verbaute Grundfläche schließlich 22.000 m<sup>2</sup> betrug.

Die weitgehend original erhaltene Lokmontierungshalle mit einer Grundfläche von ca. 8.300 m<sup>2</sup> besteht aus mehreren Bauabschnitten:

Im Nordosten existiert der älteste Bauteil von 1880 mit einer Tragkonstruktion aus Holzstützen und Holzbindern. Die weiteren Bauteile von 1895, 1906, 1917 und 1928 besitzen Eisenstützen und als Dachtragkonstruktion Eisenfachwerkbinder. Ein niedrigerer Mittelteil wird beidseitig von höheren Seitenflügeln flankiert, in der gesamten Dachfläche sind quergestellte Dachlaternen situiert.

Im südwestseitig gelegenen Hallenteil sind noch zwei originale von der Ersten Böhmisch-mährischen Maschinenfabrik in Prag gefertigte Portalkräne vorhanden.

An die Halle ist im Südwesten noch ein schmalerer Bauteil mit Pultdach (Eisenbinder) angebaut, hier befindet sich auch der für die Landesausstellung 1999 eingerichtete Foyerbereich mit Glastüren. Die Außenwände bestehen aus verputztem Ziegelmauerwerk mit Eisensprossenfenstern, sowie teilweise Lisenen und Sturzausbildung mit Sichtziegelmauerwerk. Das Satteldach ist mit Blech bzw. Welleternit gedeckt.

GZ.: 24.512/2/02

Am nordwestlichen Ende der Lokhalle existiert noch eine weitgehend original eingerichtete Schmiedewerkstätte mit Werkzeugen.

Die geschichtliche und kulturelle Bedeutung wird wie folgt begründet:

Eisenbahngeschichte ist immer auch Kultur- und Wirtschaftsgeschichte eines Landes. In Österreich ist dies sehr deutlich seit der Errichtung der ersten kontinentalen Eisenbahnstrecke, nämlich der Pferdeeisenbahn Linz-Budweis 1824-32, zu beobachten. Die durch Eisenbahnen erschlossenen Gebiete erlebten einen bedeutenden wirtschaftlichen Aufschwung, leistungsfähige Verkehrsverbindungen entstanden auch zwischen den Staaten. Die Entwicklung des Eisenbahnwesens bedeutete aber auch einen bemerkenswerten Technologieschub, in dem sich verschiedene Zweige der technischen Wissenschaften (Statik, Verkehrsbau, Maschinenbau) und der Industrie, vorrangig der Eisenerzeugung, gegenseitig befruchteten und die Weiterentwicklung vorantrieben.

Das Objekt hat einen besonderen wirtschafts- und technikgeschichtlichen Stellenwert.

Im Zusammenhang damit wird auf nachstehende einschlägige Literatur verwiesen:

Geschichte der Eisenbahnen der österr.-ungar. Monarchie, Bd. IX, Wien 1898, S. 214f

Richard Heinersdorff, Die k.u.k. priv. Eisenbahnen der österr.-ungarischen Monarchie, Wien 1975, S. 80f

Den Parteien wurde im Sinne der §§ 37 und 45 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 mit Verständigung vom 17. Oktober 2002, GZ: 24.512/1/02, Gelegenheit gegeben, zu dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens Stellung zu nehmen.

Dazu wurden innerhalb der gesetzten Frist keine Äußerungen abgegeben.

Die Bedeutung und Bewertung der Halle im Gutachten als Denkmal wurden nicht bestritten.

Das Vorliegen des öffentlichen Interesses an der Erhaltung dieses Denkmals erachtet die Behörde aus Folgendem für gegeben:

Die Lokmontierungshalle der Hauptwerkstätte Knittelfeld stellt ein seltenes Beispiel einer weitgehend original erhaltenen Betriebseinrichtung der Bahn aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts und den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts dar. Die Bauweise mit Eisenstützen, Eisenfachwerkbinder, Holzstützen und Holzbinder, Dachlaternen, etc. repräsentiert anschaulich die konstruktiven Möglichkeiten dieser Perioden. Der Gebäudekomplex ist ein bemerkenswertes Dokument des Eisenbahnbaues und der Industriearchitektur in Österreich.

Somit war spruchgemäß zu entscheiden.

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung an den Bundesminister für Bildung, Wissenschaft und Kultur zulässig. Sie hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist binnen zwei Wochen ab Zustellung beim Bundesdenkmalamt einzubringen.

## 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 gesamt 11.447 m<sup>2</sup>** ist lt. Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Knittelfeld als Gewerbegebiet (GG) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 2,5 ausgewiesen.



Quelle: GIS Steiermark

Das Grundstück Nr. 1025/3 ist mehrwinkelig sowie eben konfiguriert. Die Bewertungsliegenschaft ist mit den **Baulichkeiten der ehemaligen Landesausstellungshalle bzw. Lokmontierungshalle** bebaut. Die Freiflächen sind überwiegend asphaltiert bzw. sind KFZ-Abstellplätze konzipiert. Die Zufahrt erfolgt direkt von der Lobmingerstraße abbiegend auf das westlich vorgelagerte Parkflächengelände.



Anmerkung: der ostseitige Zugang erfolgt über das Gelände der ÖBB-Bundesbahnen (= gegenwärtiger Mieter)

**Mikrolage:**

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich am ostseitigen Rand des Betriebsgeländes des „ÖBB TS Werks Knittelfeld“ (*Technische Services GmbH – Werk Knittelfeld*).

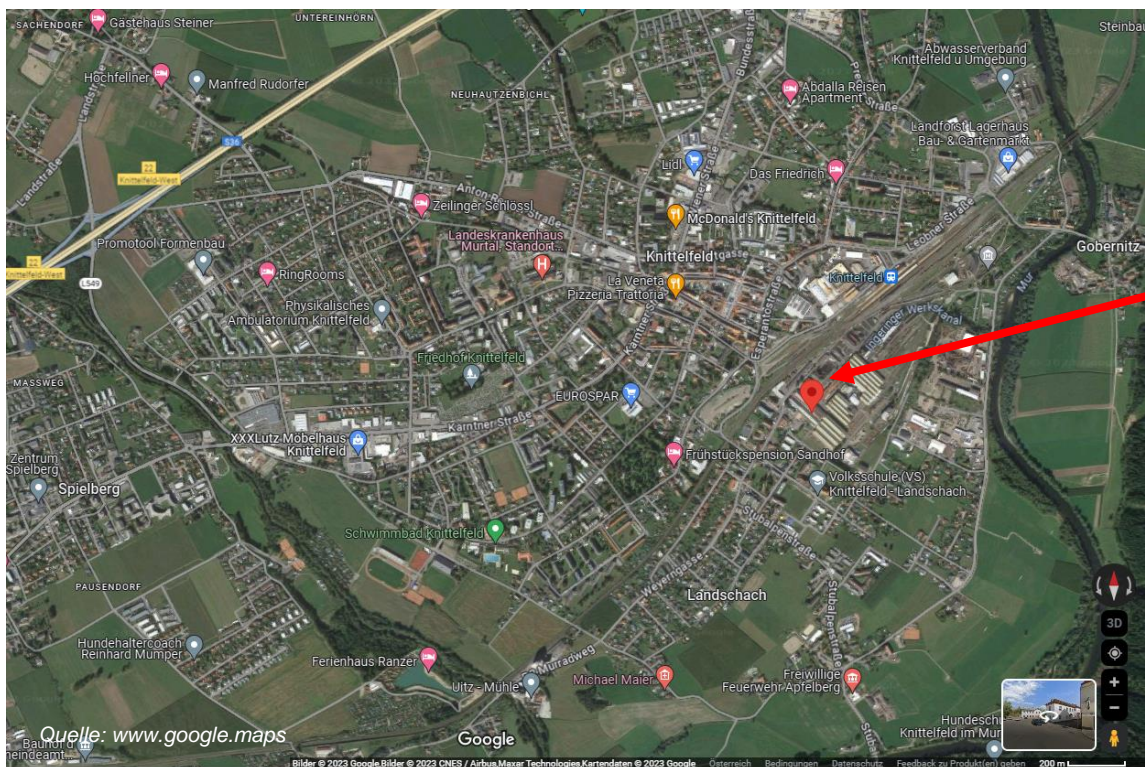
**Makrolage:**

Knittelfeld ist eine Stadtgemeinde mit ca. 12.781 Einwohnern. Der Bezirk Murtal mit rund 71.657 Einwohnern wird insgesamt als eher strukturschwache Region eingestuft. Die Verkehrsanbindung zu übergeordneten Straßen (Autobahn, Schnellstraße) ist insgesamt als gut einzustufen (Anbindung zur S 36 rund 2,7 km).

**Demografische Entwicklung von 2001 - 2023:**

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

**Quelle: Statistik Austria**

**2.3.2 Aufschließung**

Es sind alle öffentlichen Anschlüsse vorhanden.

**2.3.3 Energieausweis**

Es ist kein Energieausweis aufliegend.

## 2.4 Bebauung ehem. Landesausstellungshalle

Bei den Baulichkeiten handelt es sich um die ehemaligen Werkstätten der ÖBB in Knittelfeld - ursprünglich errichtet als Lokmontierungshalle, die weitgehend original erhalten ist und in mehreren Bauabschnitten mit nunmehr 3 Hallenschiffen errichtet wurde.

Die im Nordosten befindliche Hauptwerkstätte wurde 1869 auf einer Fläche von 4.268 m<sup>2</sup> mit 5 Lokomotiv- und 26 Wagenständen erbaut. 1884 wurde die Anlage um eine Wagen- und Lokomotivmontierung sowie ein Kesselhaus erweitert. Ende des 19. Jahrhunderts bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts (1895, 1906, 1917 und 1928) erfolgte eine neuerliche umfangreiche Vergrößerung. Im Rahmen der Landesausstellung „Verkehr“ im Jahr 1999 wurde die Halle entsprechend den Nutzungserfordernissen für eine Veranstaltungshalle adaptiert bzw. ein Eingangs-/Empfangsfoyer zugebaut. Die Außenabmessungen betragen ca. 141 m x 65 m.





Südwest-Ansicht



Südwest-Ansicht



Nordwestansicht



Nordost-Ansicht

**Anmerkung:**

Bau- bzw. Benützungsbewilligungen wurden nicht erhoben - die nachstehende Bewertung erfolgt unter der Prämisse eines baubehördlichen bzw. gewerbebehördlichen Konsens!

**2.4.1 Konstruktive Merkmale**

Gesamtkonstruktion:	niedriger Mittelteil (Hallenschiff Mitte) wird beidseitig von höheren Seitenflügeln flankiert (Hallenschiff Ost und West) Massivmauerwerk bzw. Stahlskelettbau mit Massivausfachungen Tragkonstruktion aus Holzstützen und Holzbindern bzw. Eisenstützen und als Dachtragkonstruktion Eisenfachwerkbinder Dächer als Satteldachkonstruktionen mit Blechdeckung; auf ca. 70 % der Dachfläche quergestellte Dachlaternen vorgelagertes Entree: Pultdach mit Welleternitdeckung Bodenbeläge: vorwiegend Asphalt
Außenfassade:	Putzfassade bzw. Ziegelmauerwerk mit teilweisen Lisenen und Sturzausbildungen mit Sichtziegelmauerwerk
Fenster:	Stahlblechsprossenfenster (schmiedeeiserne Fensterelemente mit Glaseinlegeflächen)
Tore:	doppelflügelige Stahlrahmentore
Heizung:	unbeheizt bzw. teilweise Deckenstrahlplatten
Kranbahnen:	2 Original Portalkräne von der „Ersten Böhmisches-mährischen Maschinenfabrik“ in Prag (Spannweite ca. 11 m)

## 2.4.2 Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand

Die Baukörper wurde augenscheinlich in einem soliden bzw. gediegenem Ausführungsstandard beginnend Ende des 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts errichtet. In weiterer Folge wurden im Osten und Westen vorgelagerte Anbauten errichtet.

Der Gesamtbestand mit denkmalschutzwürdigem Charakter entspricht substantiell im Wesentlichen dem Errichtungszeitpunkten (Mauerwerk, Dachkonstruktionen, etc.). Instandhaltungsarbeiten wurden der Nutzung entsprechend durchgeführt. Gegenwärtig ist teilweiser massiver Instandsetzungsbedarf im Bereich der Dachdeckung gegeben:

Schadensbild – teilweise sind punktuelle Nässeintritte vakant (Bruchschäden an Dachlichtern und Dachlaternen bzw. Korrodierungen der Blechdeckung, aufgehende Verkleidungen, etc.). Provisorische Reparaturarbeiten erfolgten mittels Klebebänder.

Der Gesamtzustand ist der gegenwärtigen Nutzung entsprechend als brauchbar einzustufen.

## 2.4.3 Nutzungsdauer

### Allgemeines:

Als **technische Lebensdauer** ist aus Sicht der Liegenschaftsbewertung bei Gebäuden die Dauer vom Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes bis zur Abbruchreife zu verstehen. Der VwGH (15.06.71, 918/69) definiert die technische Lebensdauer als die Lebensdauer des Wirtschaftsgutes, d. i. der Zeitraum, in dem das Wirtschaftsgut technisch einwandfrei genutzt werden kann. Anders ausgedrückt heißt das, dass dabei die Funktionstüchtigkeit im Vordergrund steht und es nicht von Bedeutung ist, ob sich die Nutzung / der Gebrauch auch wirtschaftlich abbilden lässt.

Die **wirtschaftliche Nutzungsdauer** ist der Zeitraum, in dem das Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich vertretbar nutzungsfähig ist. Bei gewerblich genutzten Gebäuden wird diese wirtschaftliche Nutzungsdauer im Wesentlichen von der technischen und wirtschaftlichen Entwicklung der entsprechenden Branche bestimmt (vgl. LBA, Sachwertverfahren, S 38ff). Unter wirtschaftlicher Nutzungsdauer versteht man die wirtschaftliche Verwendungsmöglichkeit des Wirtschaftsgutes.

In der Bewertungslehre wird bei der Ermittlung der **gewöhnlichen Lebensdauer** auf die Bauart des Gebäudes und die Art der Nutzung abgestellt. In der Regel ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer, die auf die wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit abstellt, kürzer als die technische Lebensdauer.

### Restnutzungsdauer:

Die Gesamtnutzungsdauer von Gewerbe- und Industriegebäude in schwerer Bauart wird mit in der Bewertungsliteratur mit rund 50 – 60 Jahren angegeben. In Anlehnung des unter Punkt 2.4.2

angeführten Gesamtzustandes wird eine fiktive Restnutzungsdauer von rund 20 Jahren als realistisch erachtet.

vgl. Heimo Kranewitter *Liegenschaftsbewertung*, 6. Auflage 2010 - Betriebsgebäude

<b>Betriebsgebäude (Liegenschaftsbewertung - Heimo Kranewitter - SPV)</b>	
<b>Gebäudeart</b>	<b>gewöhnliche Lebensdauer in Jahren</b>
Betriebsgebäude spezieller Industriezweige (z.B. chemisch Industrie)	10 - 20
Betriebsgebäude, die nach Konstruktion und Größe entsprechend der maschinellen oder betrieblichen Einrichtung errichtet wurden (z.B. Kesselhäuser, Mühlen, Zementfabriken) oder durch Dämpfe oder Gase besonders beansprucht sind	20 - 30
Gebäude in leichter Bauweise (Büros, Nebengebäude, Baracken, Lagerhäuser)	25 - 30
Fabriksgebäude, Hallen in moderner leichter Bauart in großen, stützfremen Abmessungen für flexible Nutzungsmöglichkeiten	30 - 40
Fabriksgebäude, Hallen in schwerer Bauart, die eine Anpassung an die Entwicklung der Technik zulassen	40 - 50
Stockwerksbauten moderner Bauart, Stahlskelettbauten, die eine flexible Nutzung gestatten und sich dem technischen Fortschritt anpassen lassen	40 - 50

#### 2.4.4 Nutzung / Aufteilung / Objektdaten

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war das Objekt teilvermietet und wird überwiegend für Lager-bzw. auch für Vereinszwecke genutzt.

Die nachstehenden Flächen wurden den Planunterlagen bzw. aus der eigentümerseitig zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen und sind ohne Gewähr.

**Bruttogeschossfläche:** ca. 8.300 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche:** ca. 7.300 m<sup>2</sup>

**Lichte Raumhöhen:** bis ca. 9,00 m

#### 2.4.5 Vermietung

*Die Liegenschaft ist gegenwärtig wie folgt vermietet:*

Mieter: ÖBB Technische Services GmbH  
 Fläche: ca. 5.000 m<sup>2</sup>  
 Miete: EUR 9.563,44 p.M. (EUR 1,90 pro m<sup>2</sup>, inkl. ant. Betriebskosten, zuzügl. Ust)  
 Mietbeginn: 01.04.2018, unbefristet

Mieter: Verein Murtal Classic:  
 Fläche: ca. 246 m<sup>2</sup>  
 Miete: EUR 370,83 p.M. (EUR 1,50 pro m<sup>2</sup>)  
 Mietbeginn: 01.03.2003; unbefristet

### 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 derzeit gewerblich genutzt, weshalb die Bewertung vornehmlich nach dem Sach- und 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 gewerblich genutzte Liegenschaften netto 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:

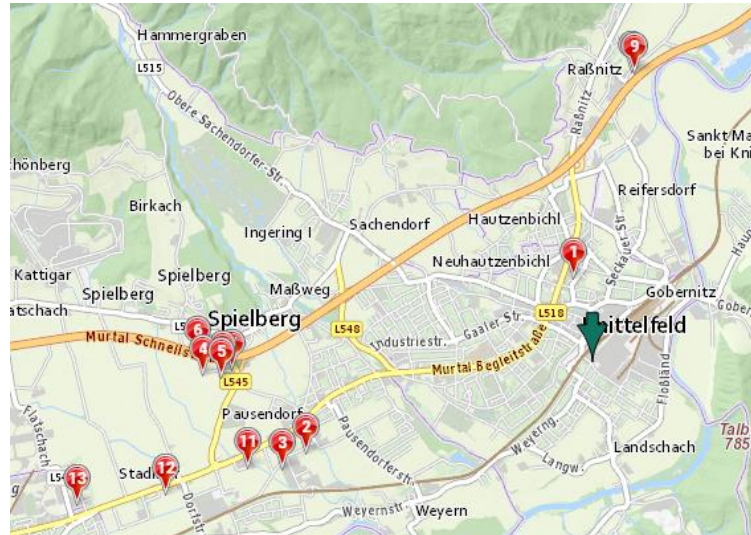
Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der gewählten Verfahren unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. (§ 7 Abs. (1) des LBG 1992).

### 3.3 Bewertung

#### 3.3.1 Bodenwert

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel und es sind alle vorhandenen Aufschlüsselungen und Anschlusskosten im nachstehenden Preis enthalten.

Nachstehend Kauffälle von Gewerbe- bzw. Industriegrundstücken im regionalen Bereich:



Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfläche	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag
1	Gewerbe- / Industriegrundstück	21/2022	22.11.2021	4.002,00	132,43 €
2	Gewerbe- / Industriegrundstück	3811/2020	14.08.2020	4.067,00	37,00 €
3	Gewerbe- / Industriegrundstück	2940/2023	11.08.2023	5.740,00	125,44 €
4	Gewerbe- / Industriegrundstück	4017/2021	07.05.2021	236,00	47,50 €
5	Gewerbe- / Industriegrundstück	4017/2021	07.05.2021	1.327,00	47,50 €
6	Gewerbe- / Industriegrundstück	429/2021	27.05.2019	14.531,00	35,79 €
7	Gewerbe- / Industriegrundstück	168/2020	16.07.2019	7.200,00	91,67 €
8	Gewerbe- / Industriegrundstück	4169/2020	03.08.2020	4.242,00	105,00 €
9	Gewerbe- / Industriegrundstück	3869/2022	29.12.2021	6.000,00	45,00 €
10	Gewerbe- / Industriegrundstück	3998/2022	29.12.2021	6.660,00	48,00 €
11	Gewerbe- / Industriegrundstück	3950/2022	12.09.2022	6.676,00	65,00 €
12	Gewerbe- / Industriegrundstück	2788/2020	19.06.2020	8.345,00	50,00 €
13	Gewerbe- / Industriegrundstück	3525/2021	06.08.2021	2.882,00	87,90 €

Die Vergleichspreise liegen in einer Bandbreite zwischen EUR 35,79 bis EUR 105,00. Der Mittelwert errechnet sich mit rund EUR 70,63 / m<sup>2</sup>.

Nachstehend Kauffälle von unbebauten Grundstücken im Stadtgebiet von Knittelfeld:



Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfläche	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis valorisiert/m <sup>2</sup>
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 Kauffälle liegen in einer Bandbreite zwischen EUR 46,84 bis EUR 103,59. Unter Berücksichtigung einer Valorisierung von ca. 10 % p.a. errechnet sich zum Bewertungsstichtag ein Mittelwert von EUR 115,89.

#### Berechnungsansatz:

In Anlehnung der angeführten Kauffälle sowie der im Befund beschriebenen Merkmale (Lage im Stadtgebiet, etc.) wird ein Baulandpreis von rund EUR 90,00 / m<sup>2</sup> als realistisch erachtet.

Das **Grundstück Nr. 1025/3** hat eine Gesamtfläche von 11.447 m<sup>2</sup>.

Berechnung Bodenwert Grundstück der EZ 2368			
Fläche in m <sup>2</sup>	Widmung	Preis pro m <sup>2</sup>	
11447	Industrie u. Gewerbe	€ 90,00	€ 1 030 230
<b>BODENWERT</b>			<b>€ 1 030 230</b>

### 3.3.2 Ertragswert

$$EW = RE \cdot V + BW/q^n$$

#### Kapitalisierung

Grundsätzlich gilt, je höher der Zinssatz desto höher das Risiko, je niedriger, desto niedriger das Risiko. Bewertungsgegenständlich ist der gegenwärtigen, nachhaltigen Gesamtnutzung entsprechend von einer sehr guten Betriebslage auszugehen. Die Kapitalisierung wird in Anlehnung der nachstehenden Tabelle mit einem Zinssatz von 4,5 % eingestuft.

<b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>					<b>Gewerblich genutzte Liegenschaften und Industrieliegenschaften</b>	
LIEGENSCHAFTSART	LAGE				hochwertig	sehr gut
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig		
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %	Lage in der Nähe von Großstädten oder in Ballungszentren mit großer wirtschaftlicher Bedeutung und in ausgezeichneter Verkehrslage ( <b>Nähe von wichtigen Bahnlinien, allenfalls mit entsprechenden Einrichtungen wie Terminals, Nähe von Autobahnanschlüssen, Lage an einer Wasserstraße in der Nähe von Häfen</b> ). Sehr gute Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.	sehr gut
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %		
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	Gute Lagen in der weiteren Umgebung von Großstädten oder in wirtschaftlich bedeutsamen Regionen in sehr guter bis guter Verkehrslage ( <b>geringe Entfernung zu den wichtigen Bahnlinien und Autobahnanschlüssen, Lage an oder in der Nähe einer Bundesstraße oder Landesstraße B</b> ). Gute bis mittlere Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.	gut
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %		
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %	Mittlere Lagen in wirtschaftlich weniger bedeutsamen Gebieten in mittlerer Verkehrslage.	mäßig
Industrieliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %		
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %			Schlechte bis sehr schlechte Lagen (Lage in wirtschaftlichen Krisenregionen, Einzellagen in schlechter Verkehrslage).	
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %				

Quelle: "Der Sachverständige", Heft 1/2013

#### Instandhaltungskosten

Gemäß 5.3.2 der ÖNORM B 1802 zählen zum Bewirtschaftungsaufwand u.a. die Instandhaltungskosten. Diese Kosten sind erforderliche Kontroll-, Wartungs- und Pflegemaßnahmen, die das Gebäude und seine Bauteile so erhalten, dass sie möglichst lange ihren bestimmungsgemäßen Zweck erfüllen.

Bei denkmalgeschützten Objekten ist ein erhöhter Aufwand anzusetzen - in der Bewertungsliteratur wird eine Bandbreite von ca. EUR 5,00 – EUR 12,00 / m<sup>2</sup> Nutzfläche angegeben. Bewertungsgegenständlich wird ein Ansatz von ca. EUR 9,00 / m<sup>2</sup> als realistisch erachtet – sohin EUR 9,00 x 7.300 m<sup>2</sup> = EUR 65.700,00.

#### Eigene Managementkosten

Das sind Kosten der eigenen Verwaltung - diese werden in der Praxis mit rund 1 - 2 % des Rohertrages angesetzt.

#### Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder Leerständen entsteht. Die Erfahrungswerte betragen für Wohnobjekte ca. 4 - 6 %, für gewerbliche Objekte bis ca. 10 %. Bewertungsgegenständlich wird ein Ansatz von 5 % als ausreichend erachtet.

**Miete fiktiv – Hallenflächen:**

Gegenwärtig werden monatlich Mieteinnahmen in Höhe von EUR 9.934,27 (inkl. BK, exkl. Ust) bezahlt; es errechnet sich ein Mietzins von rund EUR 1,90 / m<sup>2</sup> (inkl. BK). Dieser Mietzins ist als nicht marktkonform bzw. ist von einer „Under Rent“ Situation auszugehen.

Allgemeines:

Lager- bzw. Produktionsflächen werden erfahrungsgemäß in einer Bandbreite zwischen EUR 2,00 - EUR 5,00 / m<sup>2</sup> Nutzfläche zuzüglich anteiliger Betriebskosten vermietet.

Die nachstehende Berechnung erfolgt auf Basis einer fiktiven Vollvermietung; aus Sicht des SV wird ein pauschaler Nettomietzins von zumindest EUR 3,00 / m<sup>2</sup> Nutzfläche angesetzt.

Gebäudetrakt	Nfl. in m <sup>2</sup>	fiktive Miete/m <sup>2</sup>	Gesamt
<b>Hallenflächen gesamt</b>			
Nutzfläche ca.	7 300,00	€ 3,00	€ 21 900,00
<b>Gesamt</b>	<b>7 300,00</b>		<b>€ 21 900,00</b>

<b>ehem. Landesausstellungshalle</b>			
	Miete/Monat	Miete/Jahr	
lt. Aufstellung	€ 21 900	€ 262 800	
Jahresrohertrag		€ 262 800	
Bewirtschaftungskosten			
Mietausfallswagnis	5,0%	-€ 13 140	
eigene Managementkosten	1,0%	-€ 2 628	
Instandhaltungskosten pauschal		-€ 65 700	
- Bodenwertverzinsung (von € 1.030.230)	4,5%	-€ 46 360	
Jahresreinertrag		<u>€ 134 972</u>	
kapitalisiert mit 4,5 % auf 20 Jahre, V =		13,01	€ 1 755 986
Summe			€ 1 755 986
abzüglich Dachreparatur			€ -
zuzüglich Bodenwert			€ 1 030 230
<b>Ertragswert</b>			<b>€ 2 786 216</b>

### 3.3.3 Verkehrswertableitung

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

Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Ertragswert gesamt		€	2 786 216
		€	2 786 216
Marktanpassung	0%	€	-
		€	2 786 216

<p><b>*Verkehrswert der EZ 2368, KG 65116 ger. 8720 Knittelfeld, Lobminger Straße 5a</b></p>	<p><b>€ 2 790 000</b></p>
--	---------------------------

**\*Anmerkung:**

*Der abgebildete Verkehrswert von rund EUR 2.790.000,00 errechnet sich aus einem anteiligen Bodenwert von rund EUR 1.030.230,00 bzw. einem anteiligen Bauwert von rund EUR 1.755.986,00.*

*Der anteilige Bauwert pro m<sup>2</sup> Nutzfläche errechnet sich mit rund EUR 241,00 / m<sup>2</sup> (1.755.986 / 7.300 m<sup>2</sup>).*

*Dieser Wert entspricht gemäß den „Empfehlungen für Herstellungskosten 2023 – gewerblich industrielle Gebäude 2023“ rund ¼ der Neuhherstellungskosten.*

## 4 Zubehör

Die Berechnung erfolgt ohne technische und kaufmännische Betriebseinrichtung.

## 5 Zusammenstellung

Zweck der Schätzung: Feststellung des Verkehrswertes

Objekt		Verkehrswert
"ehemalige Landesausstellungshalle" bzw. "Lokmontierungshalle"	<b>EZ 2368 GB 65116</b> Grundstück 1025/3 - 11.447 m <sup>2</sup>	€ <b>2 790 000</b>

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Werner Kogler



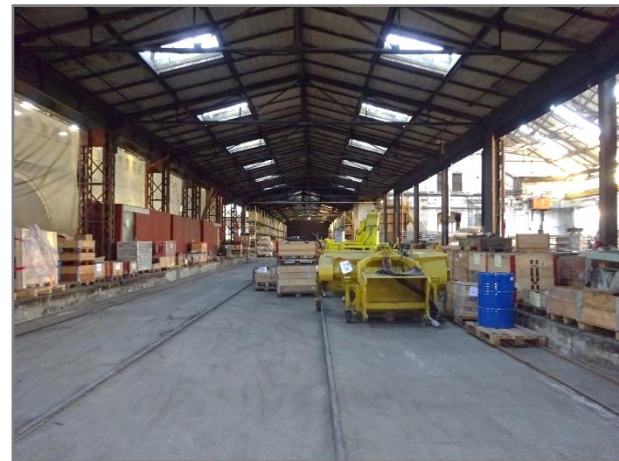
Weißkirchen, am 12.01.2024

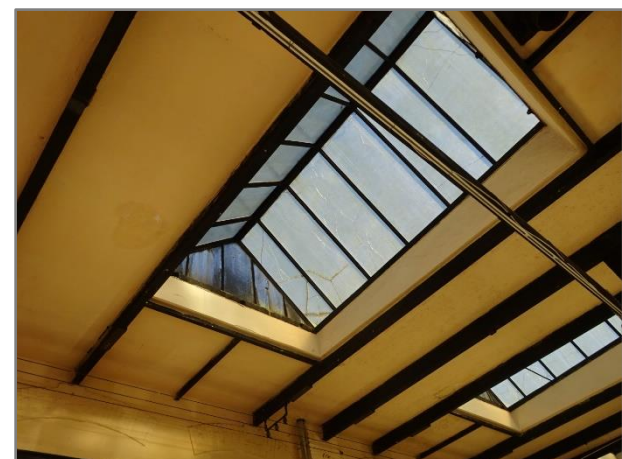
**Beilagen**

Fotodokumentation  
Planunterlagen

## FOTODOKUMENTATION







Feuchteschäden – Dachbereich

Beschädigungen - Dachlaternen



# Planunterlagen - Halle

