

Ing. Klaus Abl

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
und STAATLICH KONZESSIONIERTER IMMOBILIENTREUHÄNDER



SACHVERSTÄNDIGER FÜR LIEGENSCHAFTSSCHÄTZUNGEN, NUTZWERTEFESTSTELLUNG - PARIFIKATE
FACHGRUPPE IMMOBILIEN 94.10,94.17,94.70

Tel: 0680/5036227 // Klaus.abl@gmx.at // Holzhäuser 17//4632 Pichl bei Wels//Schiessstattgasse 11a//5310 Mondsee

GUTACHTEN

Verkehrswert lt. LBG 1992

BÜRO- und PRODUKTIONSGEBÄUDE Gewerbezeile 7 A – 4202 Hellmonsödt

EZ 322 KG 45625 Hellmonsödt Bezirksgericht Urfahr



Bewertungsstichtag: 17.03.2025

GRUNDFLÄCHE Gesamt: ca. 7.109,00 m²
(EZ 2747 der EZ 204 und 2749 der EZ 470)

NUTZFLÄCHE GESAMT: ca. 4.933,62 m²
davon

NUTZFLÄCHE HALLE und Einbauten:	ca.	3.487,93 m ²
NUTZFLÄCHE BÜRO:	ca.	1.005,62 m ²
NUTZFLÄCHE HOCHREGALLAGER:	ca.	152,94 m ²
NUTZFLÄCHE GARAGE, TECHNIK:	ca.	150,33 m ²
NUTZFLÄCHE HOCHREGALLAGER:	ca.	136,80 m ²

VERKEHRSWERT zum Stichtag: **4.000.000,00 €**
(in Worten: viermillionen.)

Aufgliederung in Grund und Gebäude

Verbauter Grundanteil		100%
Grund	€ 710.900,00	18%
Gebäude	€ 3.289.100,00	82%

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Bestandsverhältnisse	3
1.3. Dingliche Rechte	4
1.4. Dingliche Lasten	4
2.0 Befund und Gutachten	4
2.1 Grundlagen	4
3.0 Befundaufnahme	6
3.1 Grundbuchsstand	6
3.1.1 Rechte und Lasten	7
3.1.2 Rechte und Lasten privat	8
3.2 Grundstück/Lage/Beschreibung	8
4.0 Boden und Gebäude	11
4.1 Bodenwert	11
4.2 Gebäude, Nutzungsdauer, Baubeschreibung	13
4.2.0 Gebäudeteile	13
4.2.1 Baubeschreibung Bürogebäude (ehemaliger Bauernhof)	13
4.2.2 Baubeschreibung Hallengebäude und Hochregallager	14
4.3 Nutzflächenaufstellung	15
4.3.1 Pläne	16
4.4 Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer	22
4.5.1 Technische Gesamtnutzungsdauer	22
4.5.1.1 Produktion und Büro	22
4.5.1.2 Restnutzungsdauer Hallengebäude	23
4.5.2 Ausstattung und Erhaltungszustand	23
4.5.3 Fertigstellung, Mängel und Schäden	24
4.6 Baukosten	24
4.6.1 Herstellungskosten Büroflächen und Produktionsflächen	24
4.6.1 Herstellungskosten Hallengebäude Halle 2 und Halle 3	25
4.6.2 Außenanlagen und befestigte Flächen	26
5.0 Mietvertragliche Situation	26
5.1 Liegenschaftszins	27
5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	27
5.3 Mietausfallswagnis	27
5.4 Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	27
5.5 Verwaltungskosten	28
5.6 Instandhaltungsaufwendungen	28
5.7 Ertragswert PV - Anlage	28
6.0 Bewertungsmethodik	28
6.0 Besondere Bemerkungen zu Basis, Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens	30
7.0 Marktanpassung	31
8.0 Verkehrswertermittlung	32
8.1 Sachwert	32
8.2 Ertragswert	35
8.3 Verkehrswert	36
9.0 Zusammenfassung	36
10.0 Ertragswert PV Anlage	37
11.0 Fotodokumentation	38

1.0 Allgemeines

1.1. Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wurde im Auftrag von der Volkskreditbank AG, Rudigierstraße 5 – 7, 4020 Linz erstellt.

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 322 der Katastralgemeinde 45625 Hellmonsödt, Bezirksgericht Urfahr-Umgebung.

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Auftraggeber erklärt, dass sie sämtliche ihr bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Ermittlung der Grundwertanteile von Relevanz sind, an die Sachverständigen übermittelt hat, und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen bekannt sind. Die seitens des Auftraggebers an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen“ aufgelistet. Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und könnten daher keine Berücksichtigung finden.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe (vgl. ÖNORM B 1802, Pkt. 4.4).

Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne den technischen und anlagentechnischen Einrichtungen die für den derzeitigen laufenden Betrieb notwendig sind sowie jeglichen mobilen Einrichtungsgegenständen.

Stichtag: 17.03.2025, als Tag der Befundaufnahme

Besichtigung wurde gemeinsam mit Hr. Wolfgang Niederländer, Geschäftsleitung, Gewerbezeile 7, 4202 Hellmonsödt durchgeführt.

1.2. Bestandsverhältnisse

Eigentümer mit Eigentumsanteilen

1 ANTEIL: 1/1
NiWo-Verwaltungs u. Personalbereitsstellungs GmbH & Co KG (FN 25302i)
ADR: Gewerbezeile 7, Hellmonsödt 4202
d 3514/1993 Kaufvertrag 1993-02-05 Eigentumsrecht
e 1948/2001 Adresse
f 1469/2008 Änderung des Firmenwortlautes
g gelöscht

1.3. Dingliche Rechte

Im A2-Blatt der bewertenden Grundbücher befinden sich folgende Eintragungen

- 5 a 3343/1983 Kaufvertrag 1982-10-19 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 120
(Teilfl '9') aus EZ 67, Einbeziehung in Gst 143 (P 801/81)
- 8 a 3559/1990 Bauplatz (auf) Gst 143/1 (Bescheid 1988-10-11)
- 9 a 1469/2008 Kaufvertrag 2006-03-16 Zuschreibung Gst 143/2 aus EZ 687
- 10 a 4670/1983 Bescheid 1983-01-13 Zl 610-18-1982. Nicht widerrufbarer
Bauplatz auf Gst 143/2
- b 1469/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 687
- 12 a 5169/2013 Urkundenhinterlegung zu Uh 6/13
- 13 a 5636/2015 Urkundenhinterlegung zu Uh 14/15

1.4. Dingliche Lasten

Im C-Blatt der bewertenden Grundbücher befinden sich folgende Eintragungen

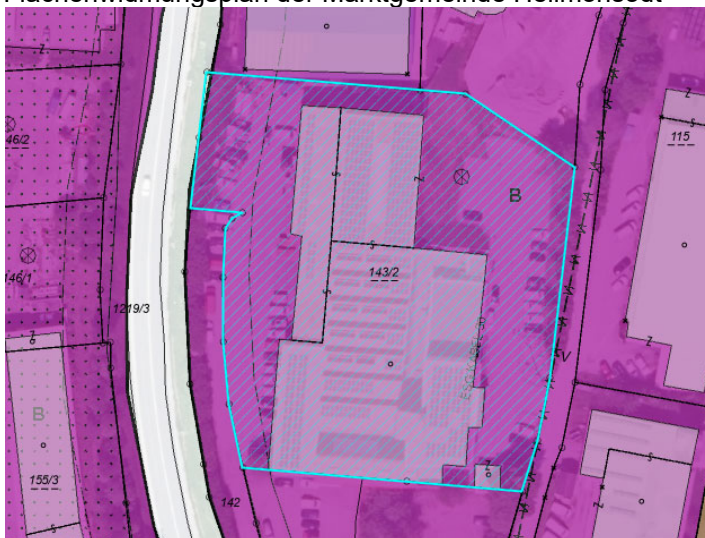
- 6 a 1469/2008
VORKAUFSRECHT für alle Veräußerungsarten gem Pkt 8.
Kaufvertrag 2006-03-16 hins Gst 143/2 für
Marktgemeinde Hellmonsödt
- 10 a 5636/2015 Pfandurkunde 2015-09-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.500.000,--
für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)
- b gelöscht

2.0 Befund und Gutachten

2.1 Grundlagen

Erhobene Grundlagen//vom Auftraggeber beigestellte Unterlagen//Besondere Bemerkungen

- Grundbuchsauszug zum Stichtag der Besichtigung
- Auszug aus der digitalen Katastermappe, (GIS Land Oberösterreich)
- Digitales Orthofoto
- Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Hellmonsödt



Quelle: Land Oberösterreich
Bauland Betriebsgebiet

- Änderung der bestehenden Betriebsanlage – gewerberechtliche Genehmigung BH Urfahr und Umgebung vom 19.12.2021
- Baubewilligung für den Hallenzubau der Marktgemeinde Hellmonsödt vom 19.09.2013 Zahl 153/770/25-2013
- Baubewilligung für den Hallenzubau der Marktgemeinde Hellmonsödt vom 27.01.2009 Zahl 153/770/1-2009
- Einreichplan Hallenzubau von Schandl & Co GmbH, 3830 Waidhofen/Thaya vom 03.07.2013
- Einreichplan Hallenzubau von Bau Pirklbauer, 4190 Bad Leondfelden vom 02.07.2008
- Einreichplan Betriebsgebäude Hoffmann von Architekten Radler&Partner, 4020 Linz vom 04.02.1993 Grundrisse, Schnitte und Ansichten der Ebene 1 bis Ebene 5.
- Baubewilligungen und Gewerberechtliche Bewilligungen sowie § 82b Gewerbeordnung – Überprüfung der Betriebsanlagen sind nach Auskunft des Firmenvertreters vorhanden und auf den letzten Stand. Die Bewertung geht von keinen offenen baurechtlichen oder gewerberechtlichen Verfahren aus.
- Eine gesonderte Überprüfung über baubehördliche Genehmigungen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt. Dies war nicht Gegenstand des Auftrages. Sollten sich hier neue Wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen. Nicht erfüllte öffentliche rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge und Gewerbeüberprüfungen, wurden dem gefertigten Sachverständigen nicht bekannt gegeben. Laut Auskunft des Auftraggebers sind keine Schlichtungsstellenverfahren anhängig.
- Die Bewertung des gefertigten Sachverständigen bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Ausstattungen sind ebenso nicht Gegenstand des Gutachtens wie der gesamte Bereich der Raumausstattung. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung des gefertigten Sachverständigen nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Eintragungen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster (Internetabfrage vom Umweltbundesamt)
- Energieausweis
Zur Umsetzung einer EU-Richtlinie wurde für Gebäude ein Energieausweis geschaffen. Die gesetzlichen Grundlagen darüber sind im Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) zu finden.
Auf die Vorschriften des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes ist mündlich hingewiesen worden. Ein Energieausweis für die zu bewertenden Gebäudeteile ist nicht vorhanden. Der Auftraggeber wurde aufgefordert auf Grund der Energieausweis-Vorlage - Gesetz bei Verkäufen oder Vermietungen die Energieeffizienz der Immobilie anzugeben.

Literaturnachweis

Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG – BGBl Nr. 150/1992

ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung

Immobilienbewertung im Steuerrecht – Prodingner/Kronreif Linde Verlag

Stabentheiner: LBG

Baupreis-/Baukostenindex des ÖSTAT

Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, Verlag Manz, 6. Auflage

BIENERT/FUNK, Immobilienbewertung Österreich, Verlag ÖVI Immobilien Akademie 2007

ROSS-BRACHMANN, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des

Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, Iserhagen 2005

Zeitschrift „Der Sachverständige“ – offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten

Sachverständigen Österreichs

Diverse öffentliche Quellen: z.B. Immobilienpreisspiegel Zeitschrift Gewinn

Öffentliche Internetabfragen auf den Immobilienplattformen (Immodirekt, Immonet, ...)

3.0 Befundaufnahme

3.1 Grundbuchsstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45625 Hellmonsödt
BEZIRKSGERICHT Urfahr

EINLAGEZAHL 322

Letzte TZ 132/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
143/2	G	GST-Fläche	*	7109
		Bauf.(10)		3384
		Sonst(50)		3725 Gewerbezeile 7

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

- 5 a 3343/1983 Kaufvertrag 1982-10-19 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 120
(Teilfl '9') aus EZ 67, Einbeziehung in Gst 143 (P 801/81)
- 8 a 3559/1990 Bauplatz (auf) Gst 143/1 (Bescheid 1988-10-11)
- 9 a 1469/2008 Kaufvertrag 2006-03-16 Zuschreibung Gst 143/2 aus EZ 687
- 10 a 4670/1983 Bescheid 1983-01-13 Zl 610-18-1982. Nicht widerrufbarer
Bauplatz auf Gst 143/2
- b 1469/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 687
- 12 a 5169/2013 Urkundenhinterlegung zu Uh 6/13
- 13 a 5636/2015 Urkundenhinterlegung zu Uh 14/15

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

NiWo-Verwaltungs u. Personalbereitsstellungs GmbH & Co KG (FN 25302i)

ADR: Gewerbezeile 7, Hellmonsödt 4202

d 3514/1993 Kaufvertrag 1993-02-05 Eigentumsrecht

e 1948/2001 Adresse

f 1469/2008 Änderung des Firmenwortlautes

g gelöscht

***** C *****

- 6 a 1469/2008
VORKAUFRECHT für alle Veräußerungsarten gem Pkt 8.
Kaufvertrag 2006-03-16 hins Gst 143/2 für
Marktgemeinde Hellmonsödt
- 10 a 5636/2015 Pfandurkunde 2015-09-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.500.000,--
für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)
- b gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Die zu bewertenden Grundstücke sind im Grenzkataster vorgetragen, die Grenzen sind somit rechtlich verbindlich. Angabegemäß sind mit den Grundnachbarn keine Grenzverlaufsstreitigkeiten anhängig. Für die Bereinigung von Grenzstreitigkeiten von Grundstücken des Grundsteuernkatasters ist das Vermessungsamt zuständig

DKM und Orthobild mit Grundgrenzen:



Quelle: Land Oberösterreich

3.1.1 Rechte und Lasten

Siehe Punkt 1.4, 1.5

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt vor etwaigen Vorkaufsrechten

Die Bewertung erfolgt vor etwaigen hinterlegten oder eingetragenen Geld- und Hypothekarlasten.

Im A2-Blatt befinden sich folgende Eintragungen zu dinglichen Rechten.

- 5 a 3343/1983 Kaufvertrag 1982-10-19 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 120 (Teilfl. '9') aus EZ 67, Einbeziehung in Gst 143 (P 801/81)
- 8 a 3559/1990 Bauplatz (auf) Gst 143/1 (Bescheid 1988-10-11)
- 9 a 1469/2008 Kaufvertrag 2006-03-16 Zuschreibung Gst 143/2 aus EZ 687
- 10 a 4670/1983 Bescheid 1983-01-13 Zl 610-18-1982. Nicht widerrufbarer Bauplatz auf Gst 143/2
- b 1469/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 687
- 12 a 5169/2013 Urkundenhinterlegung zu Uh 6/13
- 13 a 5636/2015 Urkundenhinterlegung zu Uh 14/15

Urkundenhinterlegung - Superädifikat

Abgeschlossen zwischen der IsWo Verwaltungs und VermietungsGmbH, Gewerbezeile 7, 4202 Hellmonsödt einerseits und der Hofmann Wärmetechnik GmbH, Gewerbezeile 7, 4202 Hellmonsödt andererseits.

Dies betrifft den Hallenzubau (Halle 2 und Halle 3) aus den Jahren 2008,2014

Kündigungsverzicht 20 Jahre

Dauer: unbestimmte Zeit

Heimfall: Abbruch nach 20 Jahren

Baurechtszins: 3000,00 € im Jahr

Wertindexsteigerung: VPI 1996 ab 11/2008

Bezogen auf die verbaute Fläche von ca. 1000 m² und dem Baurechtszins zum Stichtag indexiert mit ca. 4.668,00 € ergibt sich bei einer Bodenwertverzinsung von 5% ein Grundstückswert von ca. 93,36 €.

Auf Wunsch des Auftraggebers wird auf die Bewertung des Superädifikates nicht eingegangen, da die Ermittlung des Verkehrswertes auf Betrachtung des Alleineigentums stattfindet.

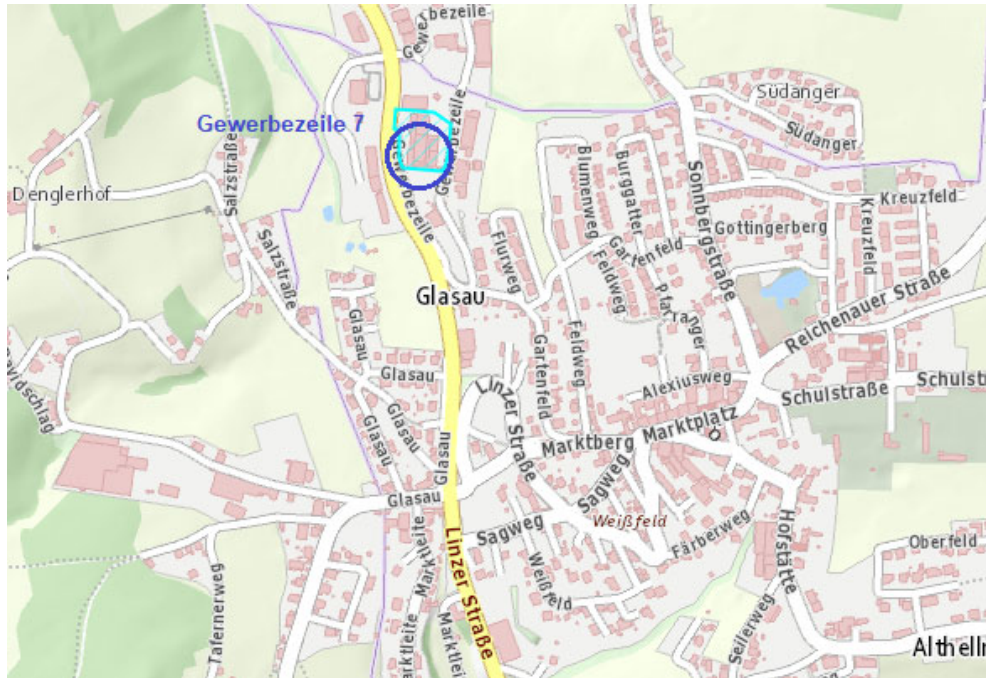
Im C-Blatt befinden sich folgende Eintragungen zu dinglichen Lasten.

Keine bewertungsrelevanten Eintragungen

3.1.2 Rechte und Lasten privat

Laut Auskunft des Auftraggebers sind keine Privatrechtlichen Rechte oder Lasten gegeben.

3.2 Grundstück/Lage/Beschreibung



Quelle: Land Oberösterreich

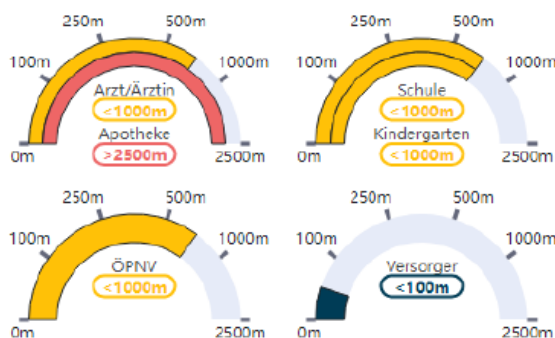
Die gegenständliche Immobilie befindet sich im nördlichen Marktgebiet von Hellmonsödt unmittelbar zur Bundesstraße in einem Gewerbegebiet. Die Zufahrt erfolgt über die Bundesstraße B 126 oder die Gewerbezone über das Marktzentrum der Marktgemeinde Hellmonsödt.

Großräumige Lage:

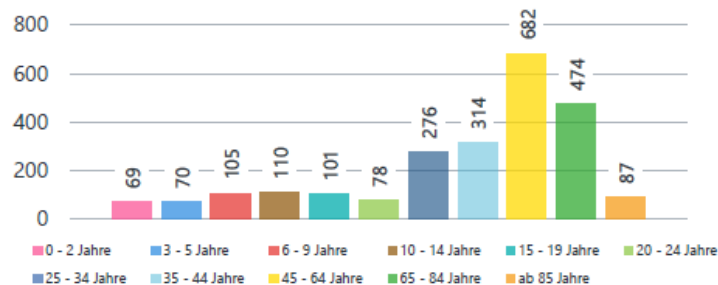
Bundesland: Oberösterreich, Marktgemeinde Hellmonsödt, Pol. Bez. Urfahr Umgebung

Umfassende Einkaufs-Infrastruktur ist im Zentrum der Marktgemeinde vorhanden. Hier sind sowohl Betriebe der Nahversorgung, als auch Einkaufsmöglichkeiten für sonstige Wirtschaftsgüter gegeben. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Gewerbezone von Hellmonsödt.

Schulen wie die Volksschule, Mittelschule und Musikschule ist im nahen Zentrum gegeben.

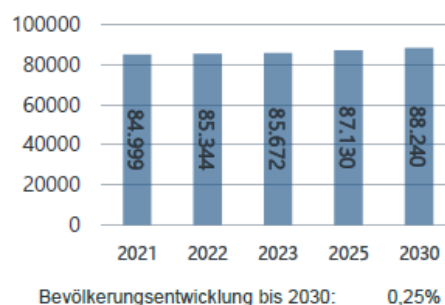


ALTERSVERTEILUNG



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

auf Bezirksebene



Individual- und öffentlicher Verkehr bzw. Infrastruktur:

Die Immobilie hat eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, sowie an das Straßennetz der Bundesstraße B 126 in Richtung Bad Leonfelden und der Landeshauptstadt Linz sowie den Landesstraßen in Richtung Kirchschlag und Reichenau im Mühlkreis.

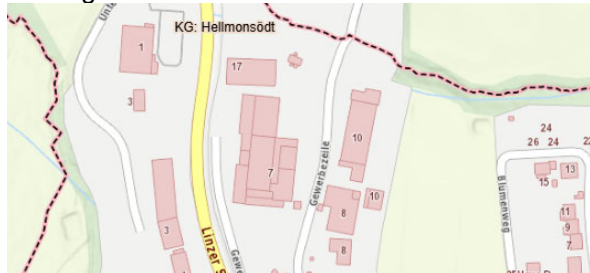
Die Anbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln ist als gut zu bezeichnen.

Betriebs/Gewerbelage:

Die Situierung der Liegenschaft im Betriebsgebiet von Hellmonsödt ist als "sehr gut" anzusprechen.

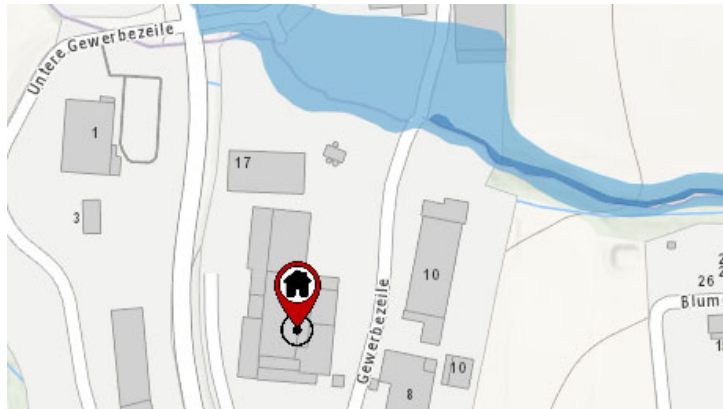
Kontaminierung:

Auszug aus dem Altlastenkataster des Umweltbundesamtes: keine Eintragungen



Bodenkontaminationen oder auch andere entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Hochwasser:



Quelle: ehora.at

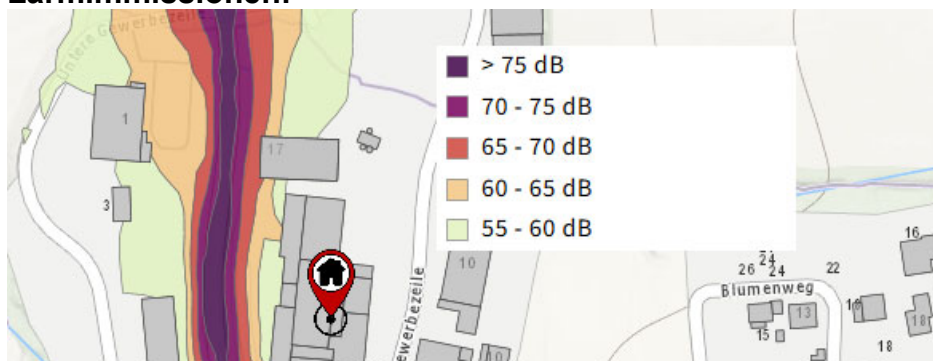
Keine Beeinträchtigung

Tel: 0680/5036227 // Klaus.abl@gmx.at // [Holzhäuser 17](https://www.holzhauser.at/) // [Schießstattgasse 11a](https://www.schießstattgasse.at/) // 5310 Mondsee

MITGLIED DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGER ÖSTERREICHS

Landesverband Oberösterreich und Salzburg

Lärmimmissionen:



Quelle: asfinag.at

Straßenverkehrsimmission und Schienenimmission: mittlerer Beeinträchtigung an der Westseite der Liegenschaft

Gefahrenhinweis:



Quelle: Land Oberösterreich

Flächentyp	Beschreibung
Beurteilungsraum graue Flächen	Zum Zeitpunkt der Bearbeitung keine Hinweise auf Anfälligkeit für gravitative Massenbewegungen
Flächentyp A blaue Flächen	Details zur Beurteilung sind im Erhebungsblatt zu beschreiben
Flächentyp A+ blaue Flächen, rot umrandet, evt. mit roter Schraffur	Details zur Beurteilung sind im Erhebungsblatt zu beschreiben
Flächentyp B lila Flächen	Details zur Beurteilung sind im Erhebungsblatt zu beschreiben

Typ A

indirekte Hinweise

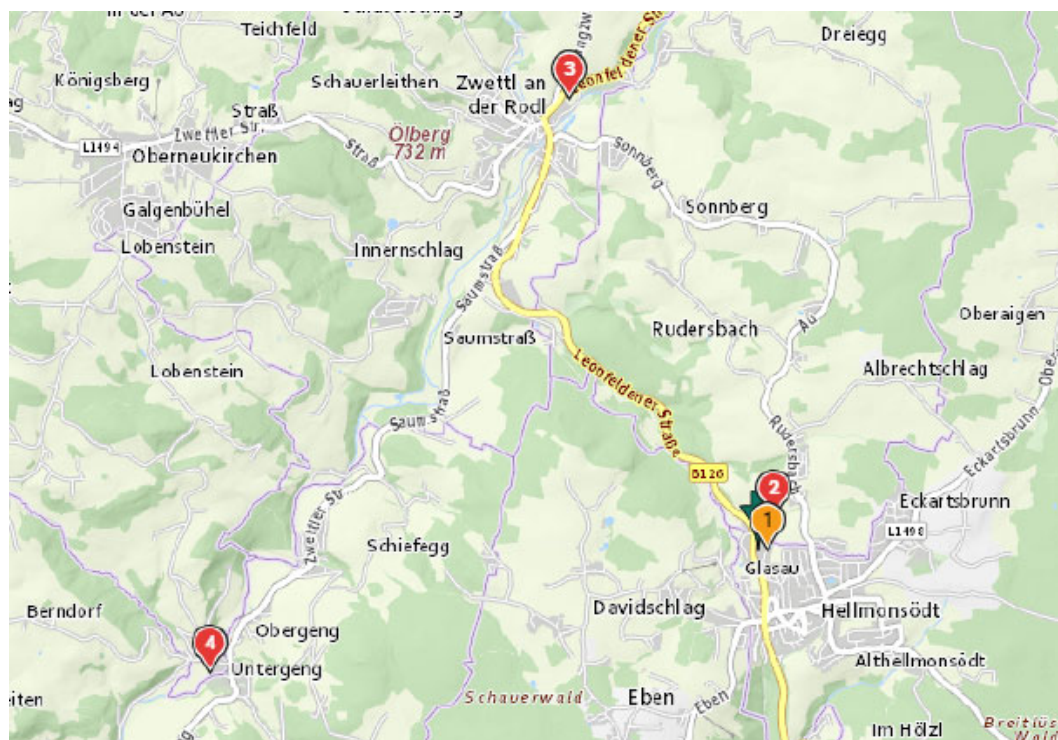
Ein Hinweisbereich mit vergleichbaren Eigenschaften wird in der Regel dort als Flächentyp A gekennzeichnet, wo nur indirekte Hinweise aus den Beurteilungsgrundlagen für die Beurteilung herangezogen werden können.

Bsp. für fachlich relevante, indirekte Hinweise:

Hinweise aus Geologie- und Hangneigungskarten (Gefälle, Höhenmodell), Bohrdatenbank (GeoloGIS) im weiteren Umfeld bzw. in vergleichbaren Bereichen, ingenieurgeologische Klassifikation, Verdacht auf setzungsempfindlichen oder zu Setzungsdifferenzen neigenden Untergrund etc.

4.0 Boden und Gebäude

4.1 Bodenwert



Quelle:immonet.at

Die Transaktionswerte der Kaufpreissammlungen wurden in der näheren Umgebung des Gewerbegebietes von Hellmonsödt entnommen.

Kauftransaktion 1: Firma an Immobilienfirma – mit Gebäude (kein Vergleichswert)

Kauftransaktion 2: Privat zu Privat – MB Widmung

Kauftransaktion 3: Privat an Privat - MB Widmung

Kauftransaktion 4: Privat an Privat - Betriebsgebiet

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag
1	Gewerbebau	3917/2024	30.07.2024	5.983,00	300,85 €
2	Bauland	4004/2024	30.07.2024	2.369,00	67,54 €
3	Bauland	2642/2024	06.06.2024	2.829,00	49,49 €
4	Gewerbe- / Industriegrundstück	2009/2020	16.06.2020	1.707,00	36,32 €

Urfahr BB guter Nutzwert	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Summe
2018	0,00%	-4,43%	2,72%	4,62%	8,44%	6,71%	3,55%	21,61%
2019		0,00%	2,03%	4,62%	8,44%	6,71%	3,55%	25,35%
2020			0,00%	4,62%	8,44%	6,71%	3,55%	23,32%
2021				0,00%	8,44%	6,71%	3,55%	18,70%
2022					0,00%	6,71%	3,55%	10,26%
2023						0,00%	3,55%	3,55%
2024							0,00%	0,00%

Nr	Jahr	Index	Preis/KV	Wertindex/m2
2	2024	0,00%	67,54	67,54 €
3	2024	0,00%	49,49	49,49 €
4	2020	23,32%	36,32	44,79 €
Durchschnitt				54,52 €

WKO Immobilienpreisspiegel 2024 – freie Betriebsbaugrundstücke unaufgeschlossen
Der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer legt für das Bezirksgebiet Urfahr in normaler/guter Betriebslage einen unaufgeschlossenen Bodenwert von ca. 67,81 € - 109,69 €/m² fest.

Anbote am Immobilienmarkt

Zum Stichtag werden im Raum Urfahr Umgebung (Gramastetten – Alberndorf)
Betriebsbaugrundstücke von 41,00 – 160,00 €/m² angeboten.

Aufschließungskosten

das gegenständliche Grundstück wird inklusive Aufschließungskosten bewertet

Aufschließungskosten:

- Kanalanschlussgebühr
- Verkehrsflächenbeitrag
- Wasseranschlussgebühr
- Stromanschlussgebühr
- Telekommunikation

Bewertungsansatz

Für das gegenständliche Grundstück wird auf Grund der guten Lage zum Verkehrsnetz, der Form, der Größe und der Nutzbarkeit und Bebaubarkeit sowie der Widmung als Betriebsgebiet ein Ansatz von 100,00 €/m² inkl. Aufschließung gewählt.

4.2 Gebäude, Nutzungsdauer, Baubeschreibung

4.2.0 Gebäudeteile



BT 1	Produktionshallen
BT 1a	Hochregallager
BT 1b	Bürotrakt
BT 2	Halle 2
BT 3	Halle 3

4.2.1 Baubeschreibung Bürogebäude (ehemaliger Bauernhof)

Wand/Deckenkonstruktion

Bürogebäude:

Massivgebäude in Beton und Stahlbeton, Ziegelbauweise brandtechnischen Abgrenzungen zu den Hallengebäude. Deckenkonstruktion aus massiven Bauelementen (Beton-Stahlbeton).

Bedachung:

Flachdach mit Gefälledämmung auf STB Decke mit Dampfsperre, 2 Lagen Dachhaut und Kieseindeckung.

Baubeschreibung:

Decken:

Massivdeckenverkleidung mit abgehängtem Deckensystem (Metall- und Faserplatten) samt integrierter Beleuchtung.

Fenster:

Kunststofffenster mit Schall- und Isolierverglasung und außenliegenden Sonnenschutzsystem (Jalousien).

Türen

Im Eingangsbereich Wintergarten mit Metallrahmenkonstruktion mit großflächigen Glaselementen und Glasschiebetüre automatisch, Stahlzargen mit Holzinrentüren.

Böden:

keramische Beläge, Natursteinböden und Laminat

Treppen:

Massivtreppe mit vollflächiger seitlicher Absturzsicherung

Technische Baubeschreibung:

Elektro:	lt. ÖVE, LED-Beleuchtung
Heizung:	Zentrale Heizungsanlage Gas Gekoppelt mit Wärmepumpe Fußbodenheizung, Konvektoren und Radiatoren. Wärmerückgewinnung von Produktion
WW:	Solaranlage und Zentrales System
Aufzug:	vorhanden
Sonstige Technik:	Brandmeldeanlage, Veranstaltungstechnik Telefonanlage, Lichtmelder, EDV-Anschlüsse, automatisches Schlüsselsystem, Fluchtwegorientierung, WLAN, Alarm.
Solaranlage:	Warmwasser
PV-Anlage:	182 kW/pick
Ladestationen:	vorhanden
Öffentliche Anschlüsse:	Trinkwasser, Strom, Abwässer
Versickerung:	Oberflächenwasser – Versickerungsmulde, Retentionsbecken, Vorfluter.
Zufahrtsflächen/ Freiflächen:	befestigt mit Asphalttragschicht und begrünte Rasenflächen sowie aufwendiger Parkanlage

4.2.2 Baubeschreibung Hallengebäude und Hochregallager

Wand/Deckenkonstruktion:	Massive Außen – und Innenwandelemente in Fertigteilbauweise aus Stützen und Plattenelementen. Monolithische Platten Stahlkonstruktion und Stahlträgerkonstruktion massiv
Bedachung:	Trapezblech auf Stahlträgerkonstruktion mit konventioneller Ausführung. Sheddach und flachgeneigtes Satteldach mit Sandwichpaneelen

Baubeschreibung:

Fassade:	Beton-Fertigteile in Massivbauweise Oberfläche gemalt
Fenster:	Lichtbänder an Fassade und Dachkuppelfenster im Dachbereich
Türen:	Stahltüren EI 30, automatische Metallbrandschutztore raumhoch. Garagentore: Deckensektionaltore
Böden:	beschichteter Industriebetonboden, geglättete Monolithische Platte – Epoxidharzböden, Fliesen in Sozialräumen
Büroeinbauten:	abgehängte Mineralfaserdecke, Teppichboden
Sanitärräume:	beschichteter Boden, abgehängte Mineralfaserdecke
Treppen:	Stahltreppen im Innenbereich

Technische Baubeschreibung:

Elektro:	lt. ÖVE
Heizung:	zentrale Heizungsversorgung, detto Büro Deckenstrahllüfter
Temperierung:	vorhanden
Brandabschlüsse:	vorhanden und ausgeführt
Sonstige Technik:	Brandmeldeanlage, RWA- Anlage, Brandrauchklappen, Kompressor, Strom, Hochregallager-Einlagerungssystem (Stapler und Regalsystem)

4.3 Nutzflächenaufstellung

Flächenbilanz lt. Bestandsplänen des Auftraggebers (Bestandsplan).

Die Nutzflächenaufstellung wurde aus den angeführten Plänen und Gutachten entnommen. Eine Aufmaßkontrolle bzw. Naturmaßaufnahme vor Ort wurden nicht durchgeführt.

Bestand Ebene 1	
Schweissen	41,44
Lehrwerkstätte	86,19
Magazin	60,17
Vorraum	3,65
WC	1,56
Isolierung	75,41
Produktionshalle	1.145,36
Stauraum	34,26
Trockraum	41,27
Lackierraum	7,95
Spritzraum	67,76
Treppenhaus	16,01
Summe Ebene 1	1.581,03

Bestand Ebene 2	
An und Auslieferung	83,88
Heizkörperfertigung	130,02
Verpackung und Stauraum	86,80
Meisterkoje	15,76
Magazin	16,33
Gang	17,72
Treppenhaus	8,11
Herrenumkleide	20,25
Vorraum WC Herrn	8,70
Waschraum Herrn	12,88
Damenumkleide	6,90
WC Damen	2,60
Waschraum Damen	2,52
Lüftung	82,41
Testen und Finisch	52,78
EL Werkstatt	85,18
Schleuse	6,38
Kompressor	9,60
Heizraum	34,88
Schaltschrankraum Montag	65,18
Galerie	237,49
Summe Ebene 2	986,37

Hochregallager	
Hochregallager	152,94
Summe	152,94

Hallengebäude 2008	
Halle	583,10
Summe	583,10

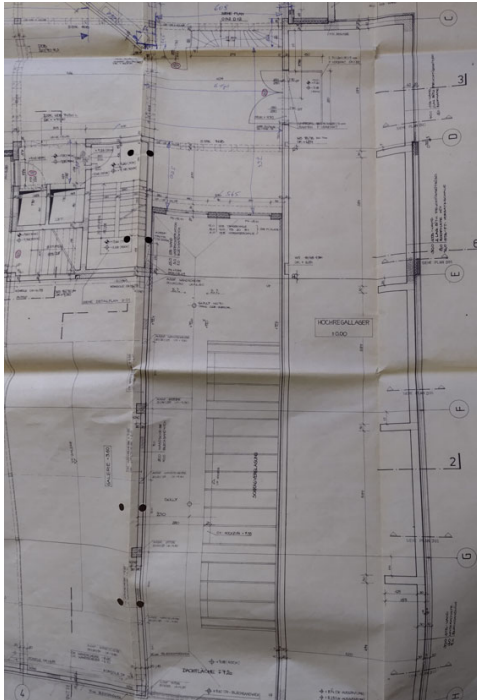
Zubau Lager 2013	
Lager	335,78
Garage	60,65
Summe	396,43

Bestand Ebene 3	
Treppenhaus	8,11
Ausstellung/Aufenthaltsraum	396,92
Kursraum	73,14
Brenn/Trockenraum	36,00
Gang	11,50
Umkleide H	10,09
Umkleide D	10,13
Gasübernahme/Elektroverteil	20,35
Summe Ebene 3	566,25

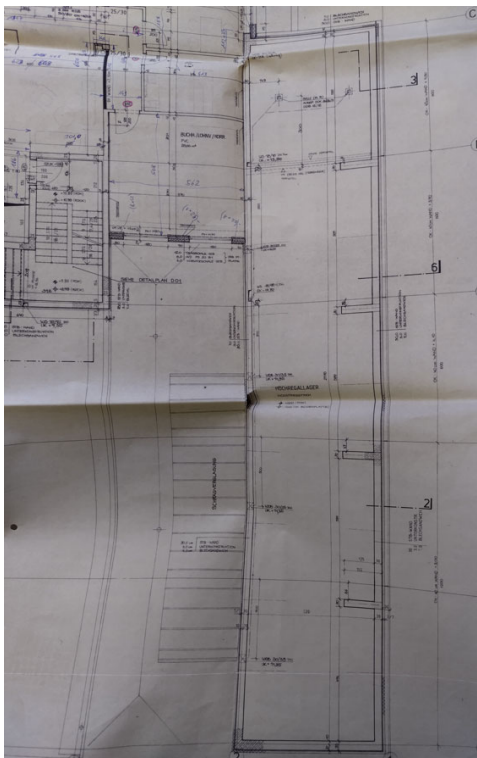
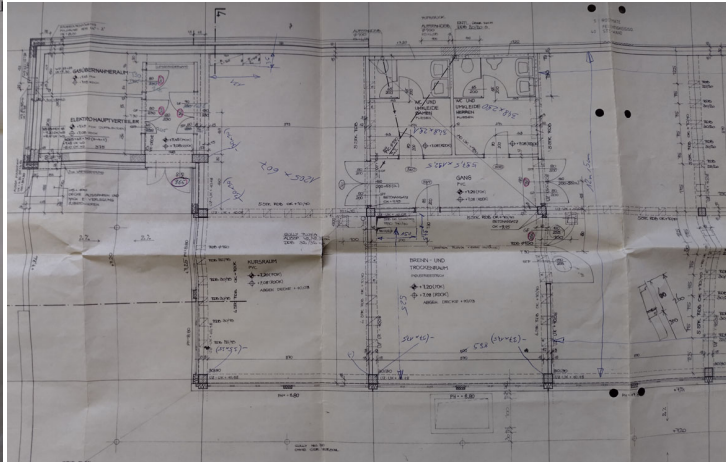
Bestand Ebene 4	
Konstruktionsbüro	77,57
Abstellraum	13,71
WC Herrn	5,27
WC Damen	4,52
Gang/Empfang	53,24
Büro Projekt	14,92
Büro Einkauf	14,90
Büro Chef	37,10
Archiv	12,48
Buchhaltung	28,66
Treppenhaus	8,11
Summe Ebene 4	270,48

Bestand Ebene 5	
Treppenhaus	13,98
Maschinenraum Lift	9,70
Empfang	32,12
Gang	85,88
Büro	30,80
Arbeitsvorbereitung	16,18
Besprechungsraum	32,53
Wintergarten	7,95
Summe Ebene 5	229,14
Garage	31,08
Summe Garage	31,08
Küche	8,51
Wohnraum	33,04
Schlafzimmer	15,99
Kind 1	14,82
Kind 2	12,65
Kind 3	12,55
Gang	11,35
Gang	12,06
AR und Bad/WC	15,83
Summe Wohnung	136,80

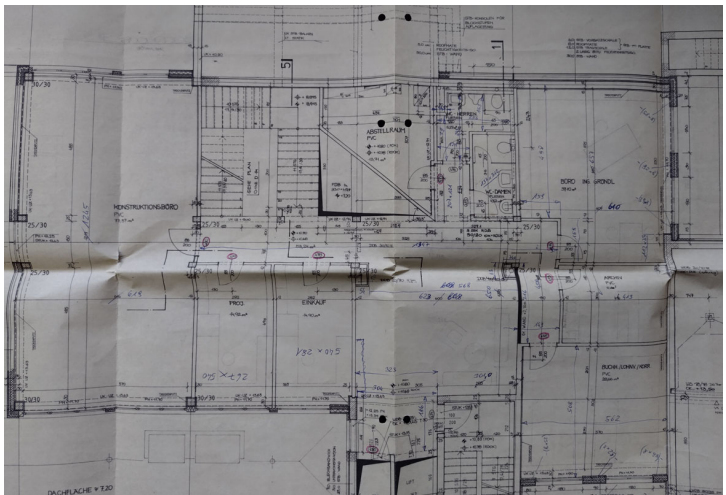
Gesamt	
Hallenfläche Montage/Sozialraum	1.125,55
Produktionshalle	1.145,36
Galerie	237,49
Hallenzubau	979,53
Hochregallager	152,94
Büro/Ausstellung/Sozialräume	1.005,62
Wohnung	136,80
Garage	31,08
Allgemein/Treppenhaus/Technik	119,25
Summe	4.933,62

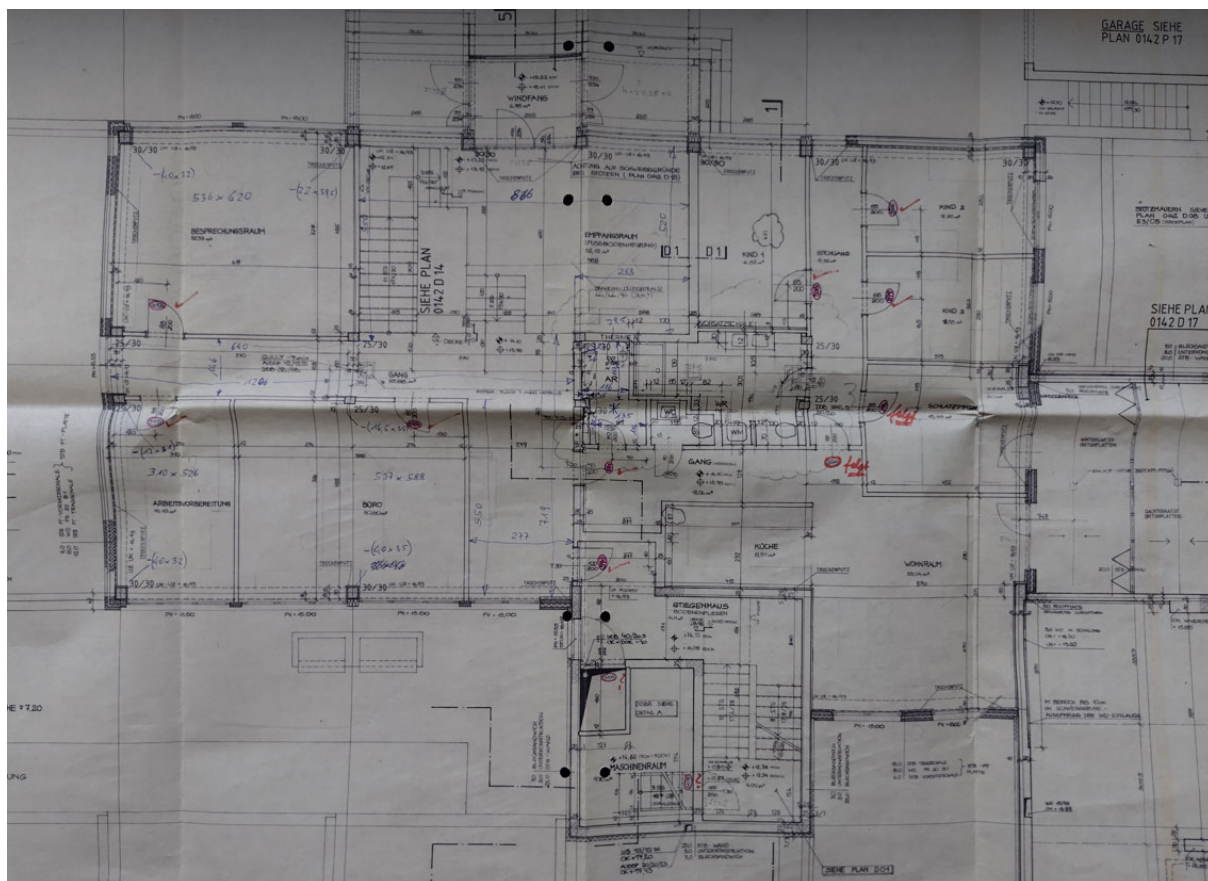


Grundriss Ebene 3 (Ausschnitte)

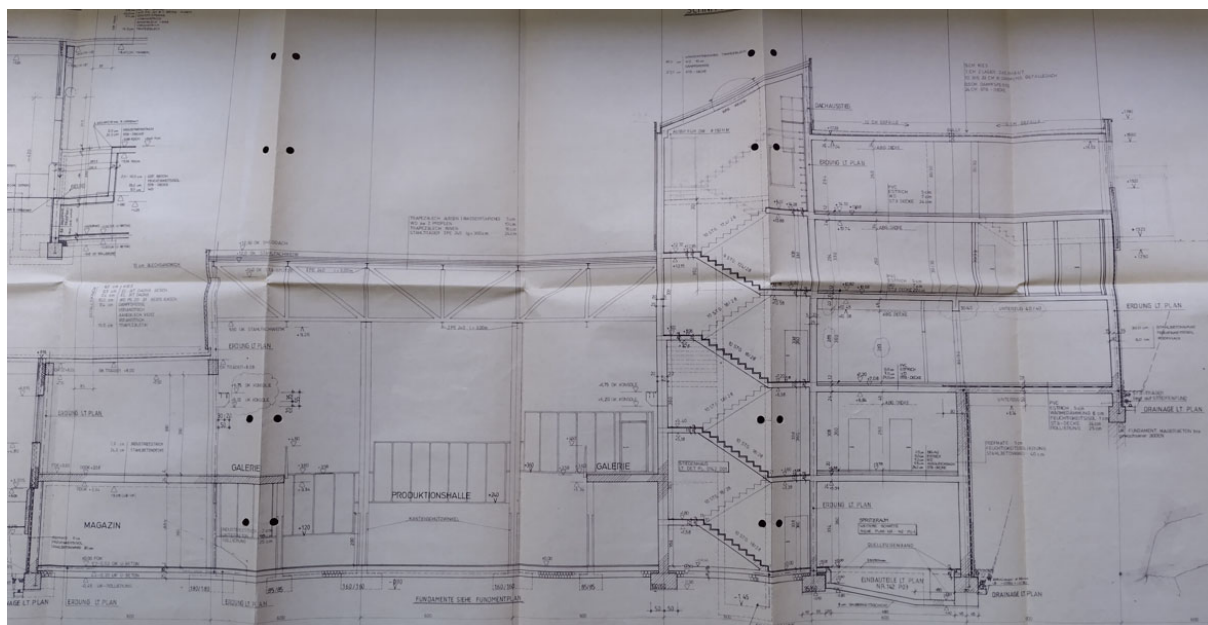


Grundriss Ebene 4 (Ausschnitte)

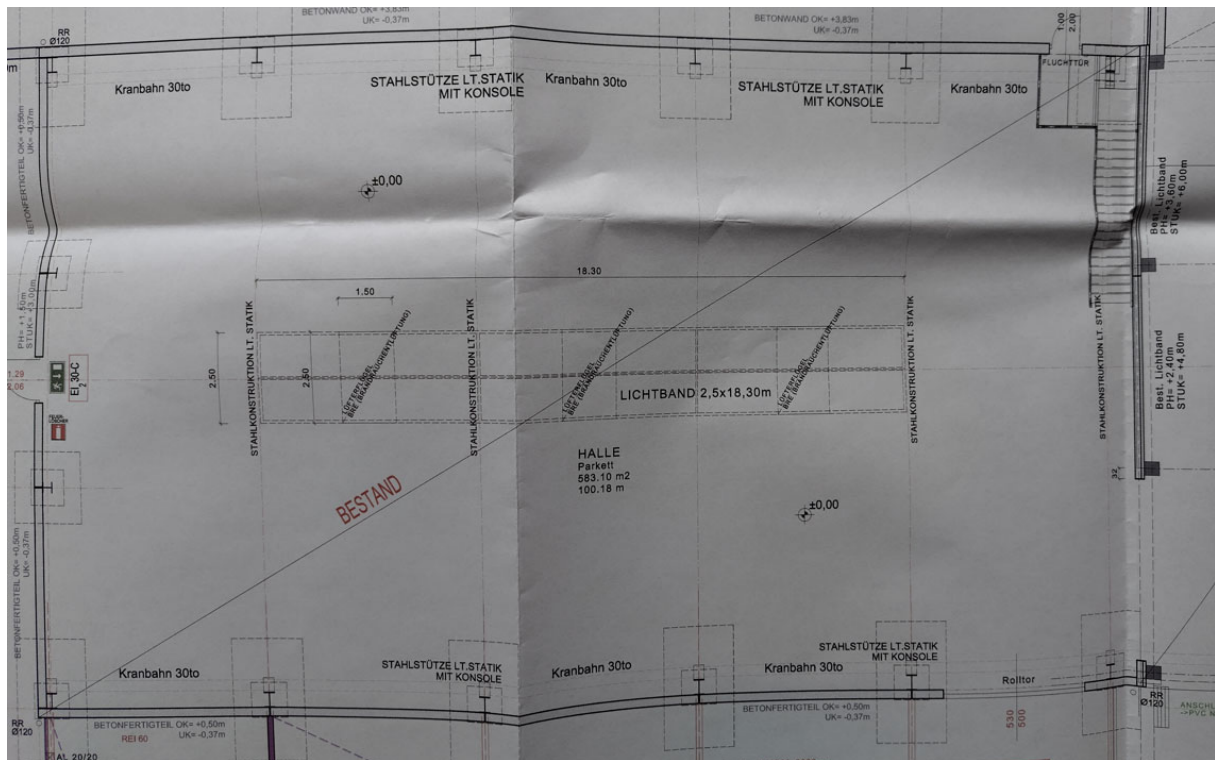




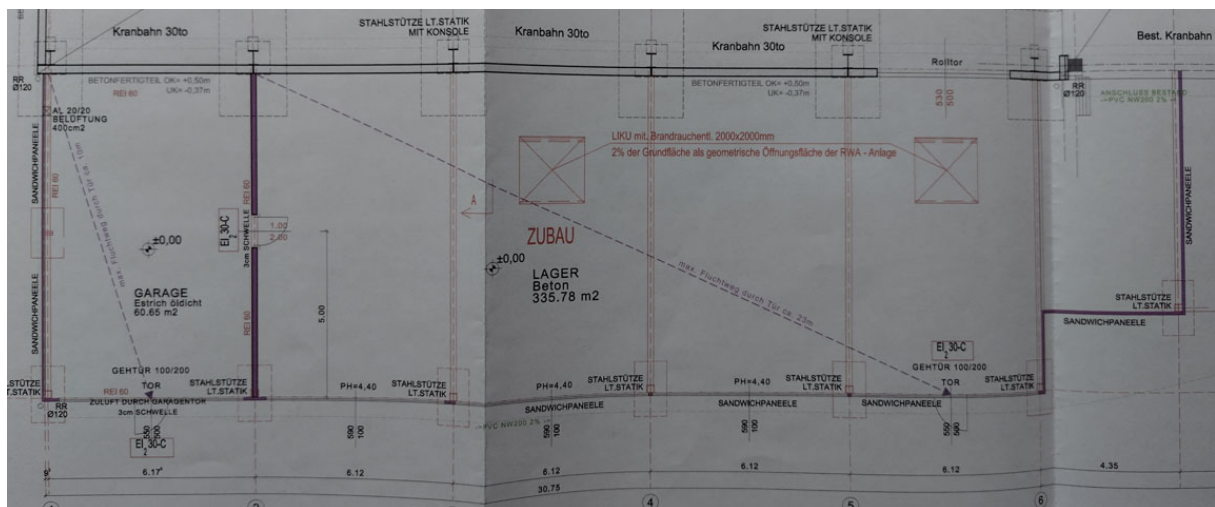
Grundriss Ebene 5



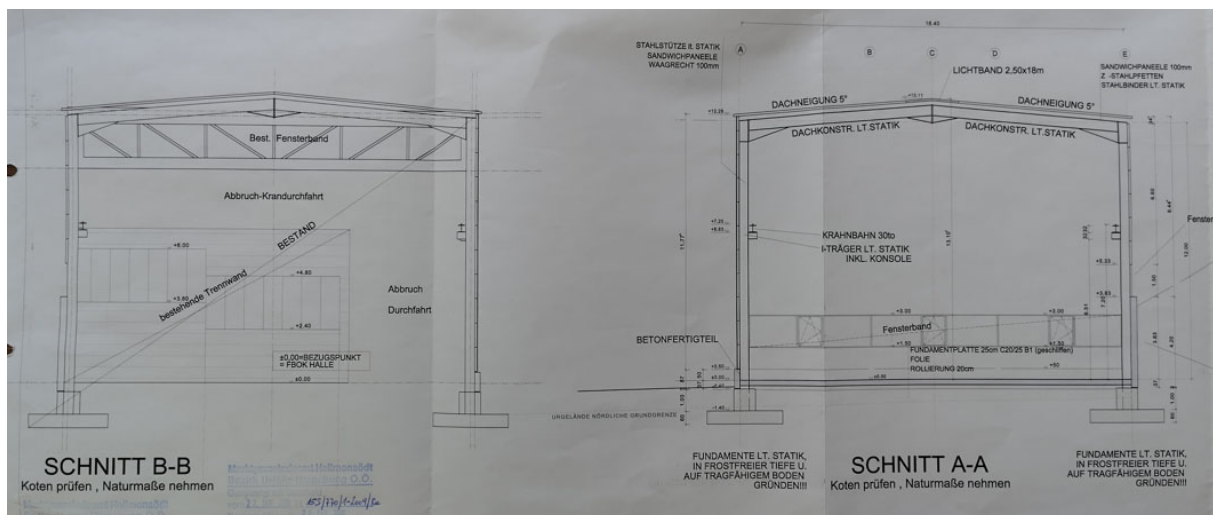
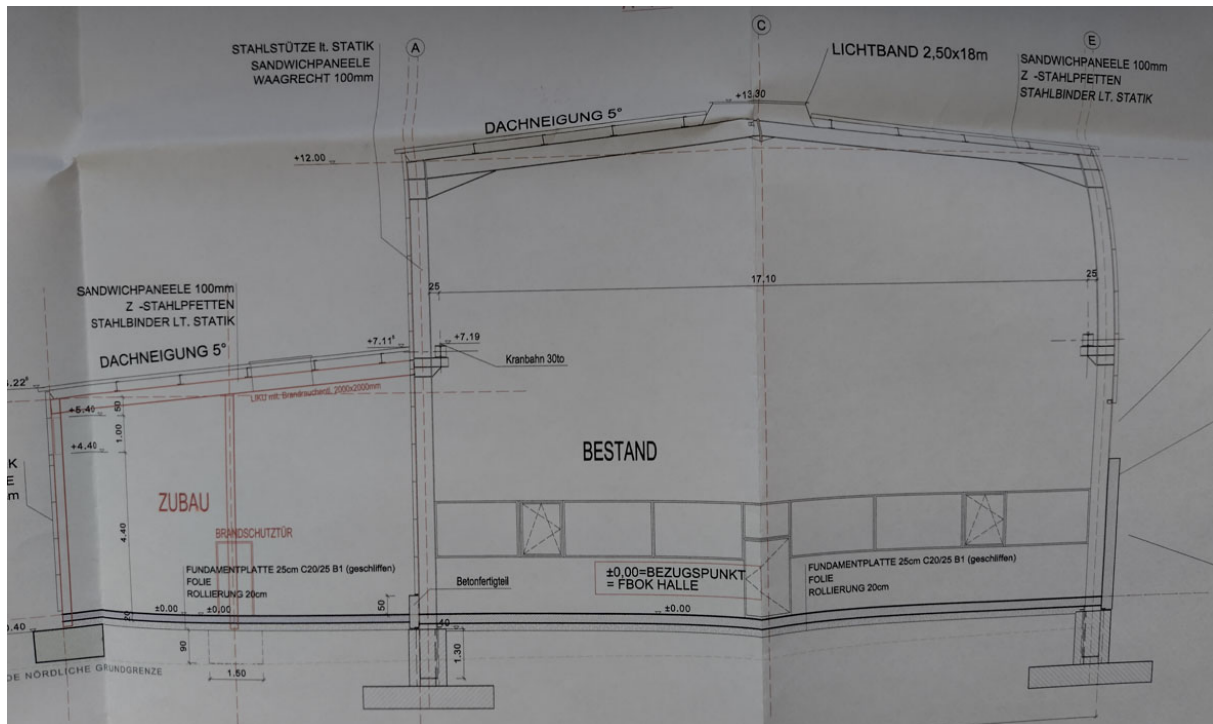
Schnitt Hauptgebäude



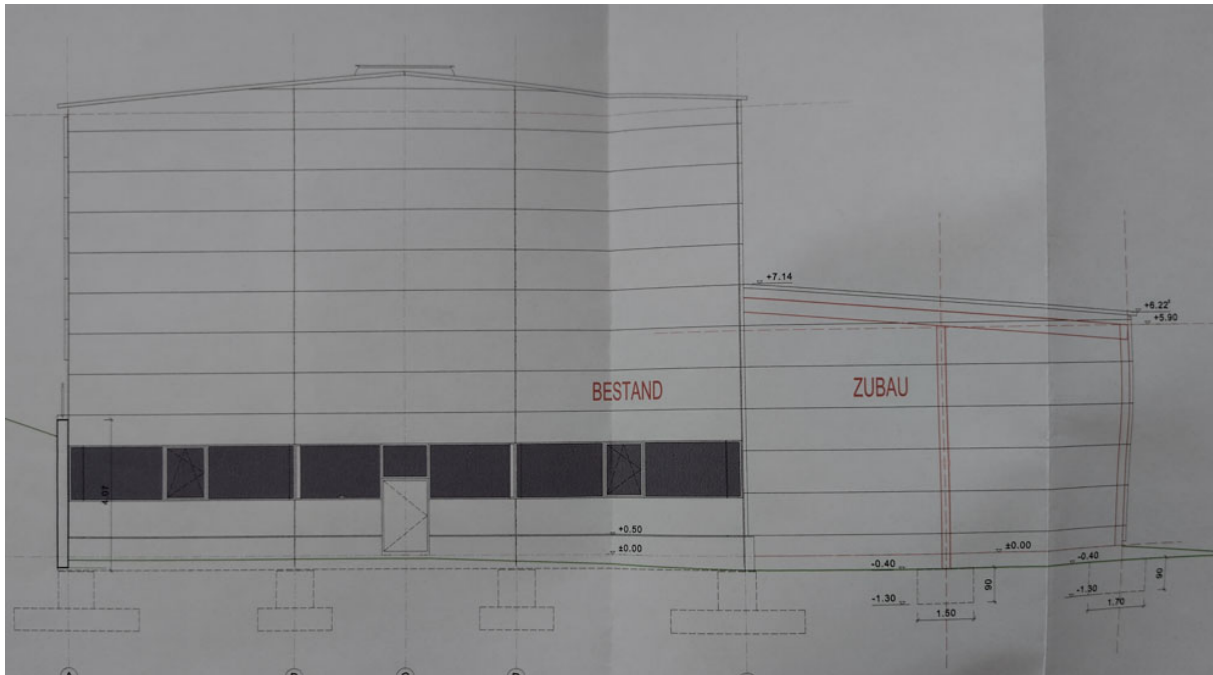
Grundriss Halle 2



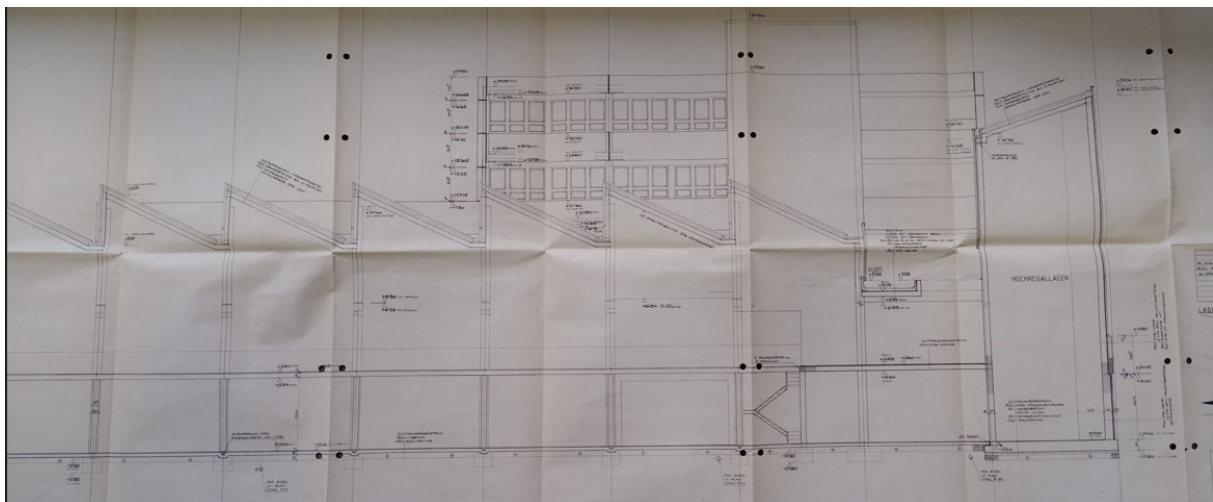
Grundriss Zubau Halle 3



Schnitt Halle 2 und Halle 3



Ansicht Halle 2 und 3



Ansicht Hauptgebäude

4.4 Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

4.5.1 Technische Gesamtnutzungsdauer

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer
	in Jahren
Hallen, Bürogebäude	
normale Bauausführung	50 - 70

Tabelle Kranewitter 7. Auflage

Ansatz in Bewertung:

Technische Nutzungsdauer gewählt: 50/60 Jahre

Laufende Instandhaltung

Dachübergehungen

Solar und PV-Anlage

Modernisierungsgrad nach Gesamtpunkte

nicht modernisiert

0 - 1 Punkt

kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

2 - 5 Punkte

mittlere Modernisierungen

6 - 10 Punkte

Überwiegend modernisiert

11 - 15 Punkte

umfassend modernisiert

16 - 20 Punkte

4.5.1.1 Produktion und Büro

Gebäudealter	Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre				
	Modernisierungsgrad				
	0 - 1	2 - 5	6 - 10	11 - 15	16 - 20
	modifizierte Restnutzungsdauer ¹				
60	6	12	18	24	30
50	11	15	20	25	31
40	20	21	24	28	33
30	30	30	30	30	36
20	40	40	40	40	40
15	50	50	50	50	50
10	55	55	55	55	55
0	60	60	60	60	60

Quelle: Ross und Brachmann

Ermittlung der Restnutzungsdauer Büro und Produktionsgebäude

(nach Ross und Brachmann)

Restnutzungsdauer vom Modernisierungsgrad (in Jahren)

35

4.5.1.2 Restnutzungsdauer Hallengebäude

Gebäudealter	Gesamtnutzungsdauer 50 Jahre				
	Modernisierungsgrad				
	0 - 1	2 - 5	6 - 10	11 - 15	16 - 20
	modifizierte Restnutzungsdauer ¹				
50	5	10	15	20	25
40	11	13	17	21	26
30	20	20	22	25	28
20	30	30	30	30	30
15	35	35	35	35	35
10	40	40	40	40	40
0	50	50	50	50	50

Ermittlung der Restnutzungsdauer Hallengebäude Halle 2

(nach Ross und Brachmann)

Restnutzungsdauer vom Modernisierungsgrad (in Jahren)

33

Ermittlung der Restnutzungsdauer Hallengebäude Halle 3

(nach Ross und Brachmann)

Restnutzungsdauer vom Modernisierungsgrad (in Jahren)

39

4.5.2 Ausstattung und Erhaltungszustand

Als Klassifizierung wird die Zustandsermittlung nach Heideck (Schätzung von Grundstücken und Gebäuden, Springer-Verlag Berlin, 1935) herangezogen, welche einen Zuschlag zur Alterswertminderung (nach Ross oder linear) vorsieht.

Für die Ermittlung des Zustandswertes werden einzelne Zustandsnoten von 1 bis 5 vergeben:

1. neuwertig mängelfrei (Bez. Heideck: neu, ohne Reparaturen)
2. normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten (normale Unterhaltung geringeren Umfangs)
3. deutlich reparatur- oder instandsetzungsbedürftig (reparaturbedürftig)
4. umfangreiche Instandsetzungen erforderlich (größere Reparaturen erforderlich)
5. abbruchreif (wertlos)

Anerkannt ist auch eine verfeinerte Klassifizierung – in 0,5 Schritten - wobei diesbezüglich wie folgend dargestellt Abwertungen vorgenommen werden:

- 1um 0,00 %
- 1,5um 0,32 %
- 2um 2,49 %
- 2,5um 8,09 %
- 3um 18,17 %
- 3,5um 33,09 %
- 4um 52,49 %
- 4,5um 75,32 %
- 5um 100,00 %

Der Zustandsnotenansatz wurde nach der erfolgten Begehung und Besichtigung des Objektes gewählt.

4.5.3 Fertigstellung, Mängel und Schäden

Fertigstellung und Revitalisierung und Modernisierungsschau:

An den Gebäudeteilen und Bauelementen des Bestandsgebäudes wurden augenscheinlich keine fehlenden Fertigstellungsarbeiten festgestellt.

Mängel und Schäden

An den Gebäudeteilen und Bauelementen des Bestandes wurden augenscheinlich keine Mängel und Schäden festgestellt. Diese sind in der Zustandsnote berücksichtigt.

4.6 Baukosten

4.6.1 Herstellungskosten Büroflächen und Produktionsflächen

Ausstattungsqualität Büro						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung						
Gebäudeteil	%	einfach normal 1,0 bis 1,66	mittel gehoben 1,67 - 2,33	hoch hochwertig 2,34 - 3,00	(1,2,3)	Summe
Konstruktion	25	Massivbauweise	Skelettbauweise mit	Skelettbauweise	2	50
Fassade		Scheibenbauweise massiv	Ausfachungen, Sichtbeton	mehrgeschossige Glasfassade		
		Fassade mit Wärmedämmverbundsystem	Fertigteile, Vorgehängte Fassaden (Wärmeschutz, Schallschutz)	Vorgehängte Fassade Glas Natusteinverkleidungen		
Dach	15	einfache Dacheindeckung oder Flachdach mit Folienabdichtung, Wärmedämmung	qualitative Dacheindeckung oder Flachdach mit hochwertiger Dachabdichtung, ev. Bekiesung	hochwertige Eindeckung Dachbegrünung, begebares Flachdach, aufwendige Dachlandschaft	2	30
Fenster	15	Zweifachverglasung	außenliegender Sonnenschutz	Dreifachverglasung	2	30
Außentüren		innenliegender Sonnenschutz	ev. Folienbeschichtung	Sonnenschutzglas		
		Kunststofffenster	Kunststoffalfenster	Spezialverglasung (Schall), automatischer Rolläden, Sonnenschutz		
Innentüren	10	nicht tragenden Innenwände aus Leichtbauweise	teilweise Glastrennwände	Innenwände für flexible Raumgestaltung	1,5	15
Innenwände			Leichtbauweise mit besonderen Anforderungen (Schall)	Wände aus großformatigen Glaselementen Akustikputz		
Decken ausstattun	7	einfach, keine abgehängten Decken	teilweise abgehängte Decken	hochwertige Akustikdecken mit integr. Ausstattung	2	14
Fußböden	5	Linoleum, Teppich, Fliesen	Fertigparkett, hochwertige Fliesen	hochwertiges Parkett	1,5	7,5
		Kunststeinplatten, Laminat, PVC	Terrazzobelag	Natusteinböden und Holzböden massiv		
Sanitär	5	ausreichende Anzahl von Toiletträumen in Standardausführung	Toiletträume in gehobenen Standard	großzügige Toiletanlagen, jeweils mit Sanitärreinrichtung in hochwertiger Qualität	1,5	7,5
Heizung	5	Zentralheizung mit Radiatoren und Thermostatventil	Zentralheizung, ev. Fußbodenheizung indiv. Raumsteuerung	Zentralheizung, Deckenheizung, Wandheizung, Bussteuerung	2	10
Klima	5	natürliche Be- und Entlüftung	mechanische Be- und Entlüftung	mechanische Be- und Entlüftung	1,5	7,5
Lüftung		keine Klimatisierung	Teilklimatisierung mit Splittgeräten	zentrale Klimatisierung, konditionierte Zuluft Klimadecken		
Sonstige technische Ausstattung	4	mind. Standard	Unterputzinstallation, Beleuchtung	Zugangskontrolle für einzelne Büros	2	8
		Aufputzinstallation	einzel steuerbar, Doppelboden mit	Video, Alarmanlage		
		ÖVE	Bodentanks zu Verkabelung	BUS Anlagen, Doppelboden mit Bodentanks		
			Netzwerkverkabelung	Brandmelder- und Brandschutzanlage		
			Zugangskontrolle für allgem. Bereich	individuelle Beleuchtungskonzepte		
Energieeffizienz	4	Mindeststandard	gut	sehr gut (Niederenergie, Passiv)	2	8
Gesamt	100			Einstufung	1.875	187,5

Quelle: SV Verband Heft 03/2024

Baupreis - Indexanpassung

Veränderungsrate: 0,00%

Ausstattungskategorien - Herstellungskosten Büro

Kosten pro m² NFI - Büronutzfläche

	einfach (1,00-1,66)	mittel (1,66-2,33)	hoch (2,33-3,00)	
Österreich	1715	2450	3185	

(Quelle: SV Verband 3/2024)

in den Herstellungskosten enthalten

Bauwerkskosten (Kostenbereich 2 - 4)

bauliche Aufschließung

Planungs- und Projektnebenkosten

Herstellungskosten pro m ² Wohnnutzfläche normal	1.715,00	
Einstufung Ausstattungsqualität	1.875	
Differenzpunkte zu normal	0,215	
Aufschlag Ausstattungsqualität	235,86	1.950,86
Abschlag Stadt/landfaktor	0%	
Indexanpassung	0,00%	1.950,86
Aufschläge/Abschläge auf Herstellungskosten		
Erschwernisse	10%	195,09
Summe Auf/Abschläge		195,09

Gewählter Herstellungskosten pro m ² Büronutzfläche netto	100%	2.145,94
Gewählter Herstellungskosten pro m ² Büronutzfläche gerundet		2.150,00
Gewählter Herstellungskosten pro m ² Technik/Allgemein gerundet	70%	1.505,00
Gewählter Herstellungskosten pro m ² Produktionshalle gerundet	60%	1.290,00
Gewählter Herstellungskosten pro m ² Sozialräume/Montage gerundet	70%	1.505,00
Gewählter Herstellungskosten pro m ² Hochregallager gerundet	50%	1.075,00
Gewählter Herstellungskosten pro m ² Galerie gerundet	30%	645,00
Gewählter Herstellungskosten pro m ² Garage gerundet	40%	860,00
Gewählter Herstellungskosten pro m ² Wohnung gerundet	100%	2.150,00

4.6.1 Herstellungskosten Hallengebäude Halle 2 und Halle 3

Ausstattungsqualität						
Aufgliederung zur Einstufung von gewerblich industriellen Gebäuden						
Gebäudeteil	%	einfach (1)	mittel (2)	hoch (3)	(1-3)	Summe
Konstruktion und Fassade	25	Massivbauweise Scheibenbauweise in massiver Ausführung, Lochfassade mit Wärmedämmverbundsystem	Skelettbauweise mit Ausfachungen, Sichtbeton Fertigteile, Vorhangfassade	Skelettbauweise, aufwendige Panelfassaden (Niro, etc.) Vorhangfassade aus Glas Natursteinfassade	2	50
Dach	15	einfache Dachdeckung oder Flachdach mit Folienabdichtung und Wärmedämmung	qualitative Dachdeckung oder Flachdach mit hochwertiger Dachabdichtung, evet. Bekiesung	hochwertige Eindeckung Dachbegrünung, begehbare Flachdach, aufwendige Dachlandschaft	2	30
Fenster Außentüren	15	zweifach Verglasung innenliegender Sonnenschutz Kunststofffenster	außenliegender Sonnenschutz eve. Folienbeschichtung Kunststoff-Alufenster	Dreifachverglasung Sonnenschutzglas Spezialverglasung VSG, Schall automatischer Sonnenschutz	2	30
Innenwände Türen	10	nicht tragende Innenwände in Leichtbauweise	teilweise Glastrennwände Leichtbauweise mit besonderer Schallschutzanforderung	Innenwände für flexible Raumkonzepte, Panele in hochwertiger Ausführung, Wände aus großformatigen Elementen, akustische Vorkehrung	1,5	
Deckenausstattung	7	einfach, keine abgehängten Decken	teilweise abgehängte Decken, technische Geschoße	hochwertige Zwischendecken (Akustik, Hygiene, Reinheit)	1,5	10,5
Fußböden	5	einfache Betonfußböden einfach bis geringe belastenden Bodenbeläge (Fliesen, etc)	hochwertige Fliesen Terrazzobeläge, Industrieböden	komplexe Bodenaufbauten teure Industrieböden (Schwerlast, Hygiene), Bodeneinbauten	2	10
Sanitäreinrichtungen	5	ausreichende Anzahl von Toileträumen in Standardausführung	Toilettenräume mit gehobenen Ausstattungen	großzügige Toilettenanlagen Sanitärreinigung in gehobener Qualität spezielle Sanitärbereiche	1,5	7,5
Heizung	5	Zentralheizung mit Radiatoren einfache Luftheizungen	Zentralheizung, Fußbodenheizung raumweise Steuerung	zentral gesteuerte Heizungssysteme Decken, Wandheizungen, BUS System	1,5	7,5
Lüftung, Klima	5	natürliche Be- und Entlüftung keine Klimatisierung	mechanische Be- und Entlüftung von innenliegenden Räumen Teilklimatisierung mit Splittgeräten	mechanische Be- und Entlüftung zentral gesteuerte Heizungssysteme Zentral gesteuerte Klimanlage Klimadecken, Reinräume	1,5	7,5
Sonstige technische Ausstattung	4	Mindest Standard Aufputzinstallationen ohne besondere TGA	teilweise hochwertige technische Gebäudeausstattung (TGA) Beleuchtung steuerbar, dimmbar Netzwerkverkabelung Zugangskontrolle	hochwertige technische Gebäude ausstattung (TGA), LED Beleuchtung Video, Alarm, und BUS System Brandschutz, RWA, Sprinkleranlagen	2	8
Energieeffizienz	4	einfach	gut	sehr gut	2	8
Gesamt	100				1,69	169

Quelle: SV Verband Heft 03/2024

Baupreis - Indexanpassung

Veränderungsrate: 0,00%

Tel: 0680/5036227 // Klaus.abl@gmx.at//Holzhäuser 17//4632 Pichl bei Wels//Schießstattgasse 11a//5310 Mondsee

MITGLIED DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGER ÖSTERREICHS

Landesverband Oberösterreich und Salzburg

Ausstattungskategorien - Herstellungskosten Produktions- und Lagerhallen

Kosten pro m² NFI - Lagerhallen

	einfach (1,00)	mittel (1,00-2,00)	hoch (2,00-3,00)
Österreich	900	1400	1700

(Quelle: SV Verband 3/2024)

in den Herstellungskosten enthalten

Bauwerkskosten (Kostenbereich 2 - 4)

bauliche Aufschließung

Planungs- und Projektnebenkosten

Herstellungskosten pro m² Nutzfläche

Einstufung Ausstattungsqualität

Differenzpunkte zu normal

Aufschlag Ausstattungsqualität

Abschlag Stadt/landfaktor

Indexanpassung

Aufschläge/Abschläge auf Herstellungskosten

Aufschlag Spannweite und Höhe

Kraneinbauten

Summe Auf/Abschläge

700,00	
1,69	
0,69	
276,00	976,00
0,00%	976,00
5%	48,80
10%	97,60
	146,40
	1.120,00
	784,00

Gewählter Herstellungskosten pro m² Hallennutzfläche Halle 2 netto

Gewählter Herstellungskosten pro m² Hallennutzfläche Halle 3 netto

4.6.2 Außenanlagen und befestigte Flächen

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern, befestigte Freiflächen, Zufahrten usw. Daneben gehören auch außerhalb des Gebäudes gelegene Versorgungs- und Abwasseranlagen dazu.

In der Bewertung erfolgt prozentuell zum Gebäudezeitwertansatz sowie zum Zeitwert

5.0 Mietvertragliche Situation

Die Büroflächen und Hallenflächen werden zum Stichtag an die Firma Hofmann Wärmetechnik vermietet. Nettomiete ab 2025: 30.000,00 €/Monat. Hinweis: Miete wird intern verrechnet und richtet sich nach Bilanz. Kein Ansatz in der Bewertung.

Bezogen auf die vermietbare Fläche (ohne Superädifikatsflächen) von ca. 3.835,00 m² ergibt sich samt KFZ-Abstellplätze ein Mietansatz von 7,82 €/m².

Die Bewertung erfolgt auf marktkonforme Mieten.

Gestaltung der Mietverträge

- Die Mietverhältnisse werden auf unbefristete Zeit abgeschlossen
- Nettomiete ohne Mehrwertsteuer, Betriebskosten und Heizkosten
- Wertsicherung nach Verbraucherpreisindex

Mietzinsbildung

- Angemessener Mietzins für Gewerbeeinheiten (Geschäft und Lager)

Vergleich WKO Immobilienpreisspiegel 2024

Bandbreite Urfahr – Büromieten netto - Nebenlagen

brauchbar

neuwertig

€ 4,75

€ 6,42

Marktanbote lt. Marktanzeigen bewegen sich zwischen 7,00 – 10,00 € netto/m²

Je nach Ausstattung und Lage.

Bezogen auf die Nutzung werden die Mietwerte wie folgt aufgelistet.

Büro: 8,00 €/m²

Produktionshallen warm – 60%: 4,80 €/m²

Hochregallager - 85%: ca. 6,80 €/m²

Hallen/Montage/Sozialräume – 80%: 6,40 €/m²

Wohnung – 100%: 8,00 €/m²

Garage und Galerie – 60%: 4,80 €/m²

Hallenzubau – 50 - 60%: 4,00 €/m²

5.1 Liegenschaftszins

Das Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Wie im Bankgeschäft gilt der Grundsatz geringes Risiko – kleine Verzinsung, großes Risiko – hohe Verzinsung. Es wird bei der Ertragswertermittlung davon ausgegangen, dass die herangezogenen Erträge und Kosten während der angenommenen Nutzungsdauer unverändert bleiben.

Liegenschaftszins in %/Lage	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaften	0,5-2,5	1,5-3,5	2,5-4,5	3,0-5,5
Büroliegenschaften	2,0-4,5	3,5-5,5	4,0-6,0	4,5-7,0
Geschäftsliegenschaften	3,0-5,0	3,5-6,0	4,5-6,5	5,0-7,0
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
Industrielliegenschaft	4,0-7,5	4,5-8,0	5,5-9,0	6,0-10,0
Landwirtschaftliche		1,0% bis 3,5%		
Forstwirtschaftliche		0,5% bis 2,5 %		

Quelle SV Verband 01/2023

5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Diese Art der Restnutzungsdauerfeststellung ist nicht mit einer linearen Abschreibung, wie es bei der steuerlichen Abschreibung gebräuchlich ist, gleichzusetzen. Es ist in der Praxis bei entsprechenden konstanten Rahmenbedingungen sogar wahrscheinlich, dass sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von einem Jahr auf das Andere nicht in Einjahressprüngen verändert. Bei geänderten Rahmenbedingungen kann die Restnutzungsdauer jedoch nicht nur geringer werden, sondern auch steigen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes wird bezogen auf den baulichen Zustand der Bauteile festgelegt.

5.3 Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch wie folgt beim Jahresrohertrag berücksichtigt.

5.4 Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwält werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten, fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind.

5.5 Verwaltungskosten

In den Verwaltungskosten sind die Kosten einzurechnen die für die ordnungsgemäße Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft notwendig sind.

5.6 Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

5.7 Ertragswert PV - Anlage

Für die Wertermittlung von Photovoltaikanlagen ist das Ertragswertverfahren anzuwenden. Bei diesem Verfahren sind die Nutzungsdauer und der Liegenschaftszins wesentliche Faktoren. Das Risiko von Photovoltaikanlagen ist als relativ gering einzuschätzen unabhängig ob auf Dächern, Fassaden oder Freiflächen. Etwaige Risiken für Hagel, Sturm, Blitzschlag sollen durch Versicherungen abgedeckt werden. In den Bewirtschaftungskosten sind neben der Versicherung auch die Wartung und die Neuanschaffung von Wechselrichtern (kürzere Lebensdauer) zu berücksichtigen.

6.0 Bewertungsmethodik

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes). 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. Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Der Bewertungsvorgang folgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150.

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet:

Bewertungsgrundsatz

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet:

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von

Tel: 0680/5036227 // Klaus.abl@gmx.at//Holzhäuser 17//4632 Pichl bei Wels//Schießstattgasse 11a//5310 Mondsee

MITGLIED DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND RICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGER ÖSTERREICHS

Landesverband Oberösterreich und Salzburg

Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet:

Vergleichswertverfahren

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

§ 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet:

Ertragswertverfahren

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und

entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet:

Sachwertverfahren

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der

Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

§ 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet:

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Folgende Methoden wurden angewendet:

Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurde das Vergleichwert-, das Sach- und Ertragswertverfahren herangezogen.

6.0 Besondere Bemerkungen zu Basis, Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Gebäudebeschreibung im Befund stellt eine Kurzbeschreibung dar und basiert auf Besichtigung, und von Auftraggeberseite zur Verfügung gestellten Unterlagen. Weitere Beschreibungen können allenfalls dem Anhang entnommen werden. Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Funktion der technischen Einrichtungen, wie Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallationen, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.

Dieses Gutachten gilt nur für den angegebenen Zweck und ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Lt. Sachverständigenauftrag können Dritte, auch nicht im Wege der Abtretung, irgendwelche Ansprüche aus diesem Gutachten gegen den Unterzeichner ableiten. Haftungen des gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

Die Veröffentlichung und Vervielfältigung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen.
Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf den angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Außerdem weise ich darauf hin, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Der gefertigte Sachverständige erklärt außerdem, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

7.0 Marktanpassung

1) Das Sachwertverfahren geht grundsätzlich vom *inneren Wert* des bebauten Grundstücks aus, welcher sich aus der Substanz ableitet. Dies bedeutet aber nicht, dass auch ein Dritter einen entsprechenden *Preis* dafür zu zahlen bereit ist. Insofern stellt der Sachwert-Marktanpassungsfaktor eine volkswirtschaftliche Nachfrage dar, die das durchschnittliche Käuferverhalten bei einer bestimmten Objektgröße abbildet.

2) Zur Marktanpassung des Verkehrswertes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes berücksichtigt. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale stellen beispielweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, eine überhöhte Abweichung der Erträge sowie die Anpassung an den gewöhnlichen Geschäftsverkehr dar.

Drittverwendungsfähigkeit normal	Immobilien, die auf eine bestimmte Nutzung abzielen, deren Umnutzung wirtschaftlich gerechtfertigt erscheint, anderweitige Verwendungsfähigkeit gegeben
normale Marktgängigkeit	Immobilien, deren Standort-/Lagemerkmale für die ausgeübte/beabsichtigte Nutzung als normal geeignet zu bezeichnen sind, also durchschnittliche Objekteigenschaften und eine voraussichtlich ausreichende Nachfrage

Bei der zu bewertenden Immobilie wird auf den Marktanpassungsfaktor mit 10% eingegangen.

8.0 Verkehrswertermittlung

8.1 Sachwert

Bodenwert

Grundstücksnummer	143/2	Widmung	BB
Ausmaß in m ² GRUNDFLACHE		7.109,00	Preis pro m ² in EURO
Reiner Bodenwert in EURO			100,00
anteiliger Bodenwert in EURO	1	zu	710.900,00
			1
Bodenwert zum Stichtag in EURO			710.900,00

Gebäudewerte

Zuordnung		Büro und Produktionsgebäude		
Baujahr	1993/1995	Stichtag/Jahr	2025	GND 60
Fiktives Baujahr	2000	Alter	25	RND 35
GND - Gesamtenutzungsdauer, RND - Restnutzungsdauer				

Baukosten - Neubauwert

Fläche	Menge	Einheit/m ² /Stk/h	Preis in EURO	Summe	Fertigstellung	Neubauwert in EURO
Büro/Ausstellung/Sozialräume	1005,62		2.150,00	2.162.083,00	100%	2.162.083,00
Wohnung	136,80		2.150,00	294.120,00	100%	294.120,00
Garage	31,08		860,00	26.728,80	100%	26.728,80
Hallenfläche/Montage/Sozialräume	1125,55		1.505,00	1.693.952,75	100%	1.693.952,75
Produktionshalle	1145,36		1.290,00	1.477.514,40	100%	1.477.514,40
Hochregallager + Aufschlag Regalsystem	152,94		1.075,00	164.410,50	200%	328.821,00
Galerie	237,49		645,00	153.181,05	100%	153.181,05
Allgemein/Treppenhaus/Technik	119,25		1.505,00	179.471,25	100%	179.471,25
Errichtungskosten Neubauwert in EURO	3954,09					6.315.872,25

Afa in %	Zustandsnote	Progressive Afa (1)	Lineare Afa (2)	
2	3,00	18,17%	29,51%	41,67%
Afa Gesamt in EURO				52,26%
Zwischensumme ²				3.300.972,25
				3.014.900,00

Abwertung Objekt in %	in %	in EURO	
verlorener Bauaufwand	5,00	150.745,00	
Abwert. Gesamt in %	5,00	150.745,00	150.745,00

Zwischensumme Zeitwert in EURO	2.864.155,00
--------------------------------	--------------

Bauwert Büro und Produktionsgebäude zum Stichtag in EURO	2.864.155,00
---	---------------------

Zuordnung				Halle 2		
Baujahr	2008	Stichtag/Jahr	2025	GND	50	
Fiktives Baujahr	2008	Alter	17	RND	33	
GND - Gesamtenutzungsdauer, RND - Restnutzungsdauer						
Baukosten - Neubauwert						
Fläche	Menge	Einheit/m ² /Stk/h	Preis	in EURO	Summe	Fertigstellung
Hallenflächen Halle 2	583,10		1.120,00		653.072,00	100%
Errichtungskosten Neubauwert	583,10					653.072,00
in EURO						
Afa in %	Zustandsnote		Progressive Afa (1)	Lineare Afa (2)		
2	2,50		8,09%	22,78%	34,00%	39,34%
Afa Gesamt in EURO						256.921,32
Zwischensumme ²						396.150,68
Abwertung Objekt in %		in %		in EURO		
verlorener Bauaufwand			5,00	19.807,53		
Abwert. Gesamt in %			5,00	19.807,53		19.807,53
Zwischensumme Zeitwert						376.343,15
in EURO						
Bauwert zum Stichtag						376.343,15
in EURO						
Gebäudewert Halle 2 gesamt zum Stichtag						376.343,15
in EURO						

Zuordnung				Halle 3		
Baujahr	2014	Stichtag/Jahr	2025	GND	50	
Fiktives Baujahr	2014	Alter	11	RND	39	
GND - Gesamtenutzungsdauer, RND - Restnutzungsdauer						
Baukosten - Neubauwert						
Fläche	Menge	Einheit/m ² /Stk/h	Preis	in EURO	Summe	Fertigstellung
Hallenflächen Halle 3	396,43		784,00		310.801,12	100%
Errichtungskosten Neubauwert	396,43					310.801,12
in EURO						
Afa in %	Zustandsnote		Progressive Afa (1)	Lineare Afa (2)		
2	2,50		8,09%	13,42%	22,00%	28,31%
Afa Gesamt in EURO						87.992,19
Zwischensumme ²						222.808,93
Abwertung Objekt in %		in %		in EURO		
verlorener Bauaufwand			5,00	11.140,45		
Abwert. Gesamt in %			5,00	11.140,45		11.140,45
Zwischensumme Zeitwert						211.668,48
in EURO						
Bauwert Halle 1 zum Stichtag						211.668,48
in EURO						
Gebäudewert gesamt zum Stichtag						3.452.166,63
in EURO						

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert Gesamt	in EURO				710.900,00
Gebäudewert Gesamt	in EURO				3.452.166,63
Außenanlagen Gesamt	in EURO	12,05%			416.043,33
befestigte Fläche Bestand inkl. KFZ in m ²	2200		75,00	€	165.000,00
Gestaltung, Einfriedung, Entwässerung, Tore	2%			€	69.043,33
PV Anlage	182 kWp			€	182.000,00
Sachwert der Liegenschaft	in EURO				4.579.109,96

8.2 Ertragswert

ERMITTLUNG ERTRAGSWERT

Bodenwert Gesamt ^{in EURO}				710.900,00
	in %	Bodenreserve in %	Bodenreserve ^{in EURO}	in EURO
Anteil Grundstücksfläche an Gebäudeteil	100,00	-	-	710.900,00

Ermittlung Rohertrag

vermietbare Flächen	m ²	Miete HMZ EURO/m ² /Stk	Miete kalk. EURO/m ² /Stk	Rohertrag p.a EURO
vermietbare Flächen	m ²			EURO
Büro/Ausstellung/Sozialräume	1.005,62	8,00	8,00	96.539,52
Wohnung	136,80	8,00	8,00	13.132,80
Garage	31,08	4,80	4,80	1.790,21
Hallenfläche/Montage/Sozialräume	1.125,55	6,40	6,40	86.442,24
Produktionshalle	1.145,36	4,80	4,80	65.972,74
Hochregallager + Aufschlag Regalsystem	152,94	6,80	6,80	12.479,90
Galerie	237,49	4,80	4,80	13.679,42
Hallenflächen Halle 2	583,10	4,80	4,80	33.586,56
Hallenflächen Halle 3	396,43	4,00	4,00	19.028,64
Freifläche - Lager, Parkplätze	2.200,00	0,50	0,50	13.200,00
Rohertrag (EURO p.a.)	4.814,37		6,16	355.852,03

Ermittlung Bewirtschaftungskosten

	in EURO/m ² /Jahr	in %	
nicht umlegbare Betriebskosten	0,30	0,41%	1.444,31
Verwaltung	0,74	1,00%	3.558,52
Mietausfallwagnis	3,70	5,00%	17.792,60
Instandhaltungs/Erhaltungsaufwand	7,00	9,47%	33.700,59
Neuerrichtungskosten	7.279.745,37	in EURO	in %
Instandhaltungsaufwand in % zur Neuerrichtung	0,50%	36.398,73	15,88%
Bewirtschaftungskosten Gesamt (EURO p.a.)			56.496,02

Reinertrag (EURO p.a.)

299.356,01

Verzinsung des Bodenwertes (auf den anteiligen Bodenwert) ^{Quelle Bionert}

Basiszinssatz	6,00%	
Anpassung Lage (Standortrisiko) ^{bis 0,20%}	0,00%	
Anpassung Modernisierungstau (Fungibilitätsrisiko) ^{bis 0,10%}	0,00%	
Anpassung Drittverwendungsrisiko ^{bis 0,20%}	0,00%	
Anpassung Mietentwicklung (Wertentwicklung) ^{bis 0,20%}	0,00%	
Anpassung sonstige Objektrisiken ^{bis 0,20%}	0,00%	
Verzinsung des Bodenwertes (auf den anteiligen Bodenwert) - Abzüglich	6,00%	42.654,00

Reinertrag der baulichen Anlage (EURO p.a.)

256.702,01

Ermittlung Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)

Kapitalisierungszinssatz	6,00	
q	1,06	
q ⁿ - 1	6,69	
q ⁿ * (q-1)	0,46	
rechnerische RND	35,00	
Kapitalisierungsfaktor (gutachterliche Restnutzungsdauer in Jahren)	35,00	14,4982

Ertragswert der baulichen Anlage vor Zu- und Abschlägen (in EURO)

3.721.728,97

Ertragswert der baulichen Anlage (in EURO)	3.721.728,97
Unberücksichtigter Bodenwert (Baulandreserve/Rohdachboden)	0,00
Ertragswert des Grundstückes (Bodenwert + Gebäudeertragswert)	4.432.628,97

8.3 Verkehrswert

Sachwert	4.579.109,96
Ertragswert	4.432.628,97
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 0/1	

Marktanpassungsfaktor Punkt 7.0 -10%	443.262,90
--------------------------------------	------------

Verkehrswert zum Stichtag (gerundet)	4.000.000,00
---	---------------------

9.0 Zusammenfassung

Benchmarks – Kontrollrechnung zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes:

	Rohertrag	Verkehrswert	Ergebnis
Bruttorendite – Rohertrag/Verkehrswert	355.852,03 €	4.000.000,00 €	8,90 %

	Verkehrswert	Fläche in m²	Ergebnis
Verkehrswert / m² Nutzfläche (Büro und Hallenfläche)	4.000.000,00 €	4.814,37	830,85 €
Verkehrswert / m² Grundstücksfläche inkl. Gebäude	4.000.000,00 €	7.109,00	562,67 €

➔ Unter Betrachtung des Zustandes der Immobilie (Gebäude), der Lage, des Zustandes, der Nutzbarkeit sind diese Werte zum Bewertungsstichtag marktkonform, eine besondere Anpassung entfällt.

Die Wertermittlung erfolgte stichtagsbezogen, der Verkehrswert ist mit einer bewertungsüblichen Toleranz in beide Richtungen anzusehen und liegt somit in der üblichen Bandbreite des Geschehens am Immobilienmarkt.

Pichl bei Wels am 16.04.2025

	Unterzeichner	Klaus Alois Abl
	Datum/Zeit-UTC	2025-04-16T18:23:13+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

10.0 Ertragswert PV Anlage

Kennzahlen der PV Anlage		
Anlagengröße	182 kW/Pick	
Fläche der PV Anlage	800 m ²	
Absolute Sonnenscheindauer	1300 h	Quelle: ZAMAG
Relative Sonnenscheindauer im Mittel	46%	Quelle: ZAMAG
	598 h	
Kilowatt - Jahresleistung	108.836,00 kW	
Tatsächliche Leistung 2024	- kW	keine Angabe
Eigennutzung	54.418,00 kW	Angabe Betreiber
Einspeisung	54.418,00 kW	Angabe Betreiber
Jahresrohertrag		
Strompreis Eigenverbrauch	0,16 kw	Energieversorger inkl. Grundpreis netto
Strompreis Einspeisung Marktwert	0,0976 €/kw § 41	Zum Stichtag
Jahresrohertrag Eigenverbrauch	8.706,88 EURO	
Jahresrohertrag Einspeisung	5.311,20 EURO	
Jahresrohertrag Gesamt	14.018,08 EURO	
Bewirtschaftungskosten		
Kosten für Wartung, Instandhaltung, Erneuerungen, Versicherung, Betrieb		
20%	2.803,62 EURO	
Jahresreinertrag		
Jahresrohertrag	14.018,08 EURO	
Bewirtschaftungskosten	- 2.803,62 EURO	
Jahresreinertrag	11.214,46 EURO	
Ertragswert der PV Anlage		
Jahresreinertrag	11.214,46 EURO	
Kapitalisierungszins	3%	
GND	20 Jahre	
Errichtungsjahr	2022	
RND	18 Jahre	
Vervielfältiger Faktor	13,75	
Ertragswert der PV Anlage	154.198,84 EURO	
Ertragswert der PV Anlage gerundet	154.000,00 EURO	

11.0 Fotodokumentation



Ansicht Gebäude



Ansicht Gebäude



Ansicht Gebäude

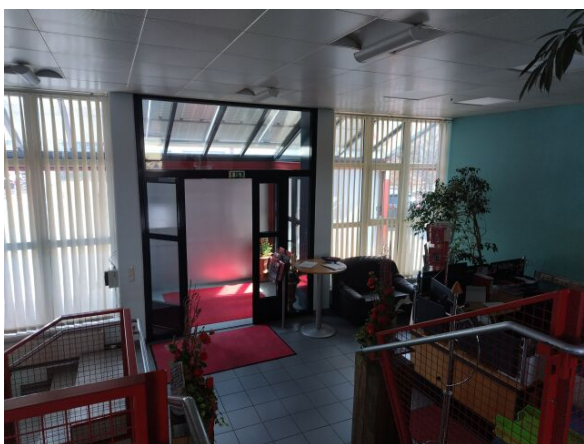




Ansicht Dachlandschaft

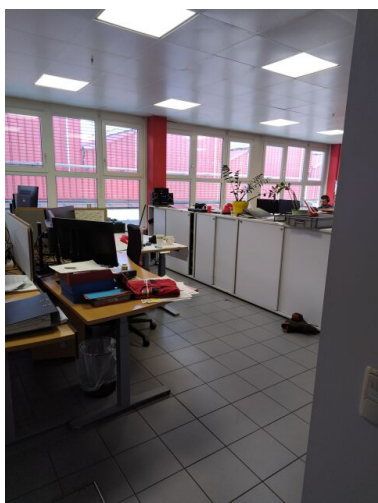
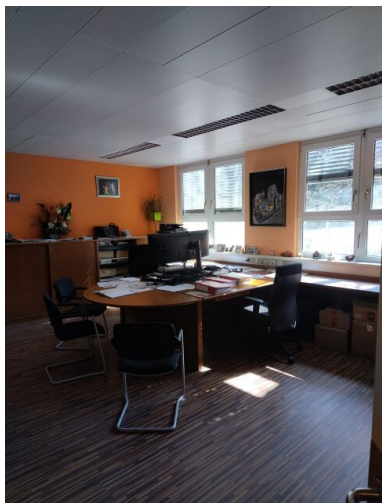


Innenansicht Büroflächen

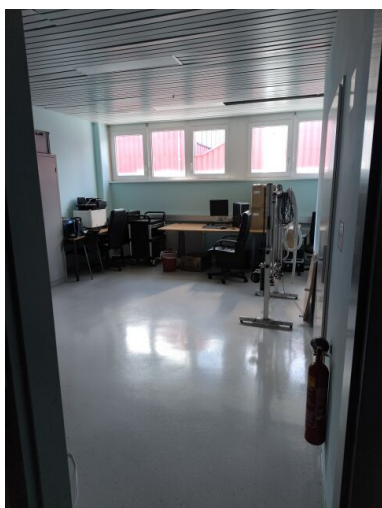


Innenansicht Büroflächen





Innenansicht Büroflächen



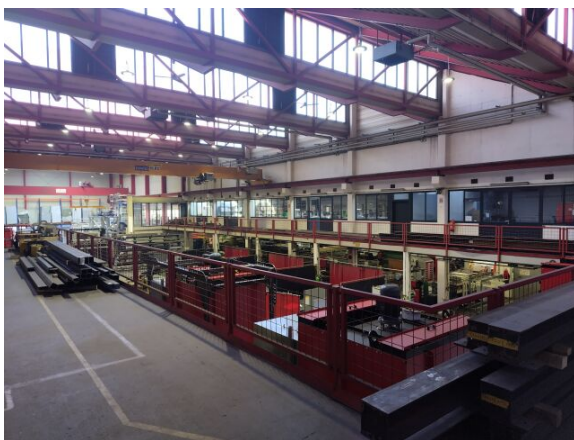
Innenansicht Ausstellung und Sozialräume



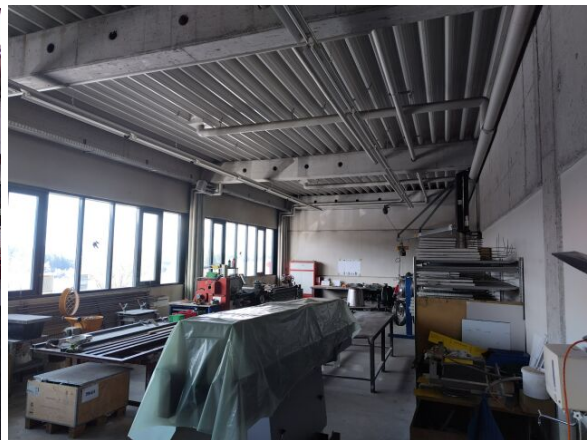
Innenansicht Sozialräume



Innenansicht Hallengebäude



Innenansicht Hallengebäude



Innenansicht Hochregallager



Innenansicht Hallenzubau



Innenansicht Technik

