

Informationsblatt Herstellungskosten

für Richtwerte bei Wohn-, Büro- und gewerblich industriellen Gebäuden sowie Richtwerte zu Abbruchkosten

Einleitung

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs in Zusammenarbeit mit seinen Landesverbänden veröffentlicht in der Verbandszeitschrift "SACHVERSTÄNDIGE" in regelmäßigen Abständen „**Empfehlungen für Herstellungskosten**“ für Gebäude in Österreich und seit dem Jahr 2025 zusätzlich auch „**Empfehlungen für Abbruchkosten**“.

Diese Kostenkennwerte sollen als empirisch unterlegte Orientierungswerte vorwiegend für Wertermittlungsgutachten eine valide Richtlinie bilden. Darüber hinaus können die Kostenkennwerte auch als Grundlage für weitere Zwecke dienen, wie z.B. für die Ermittlung von Kostenrahmen in der Projektvorbereitungsphase, zur Evaluierung von Kostenschätzungen und Kostenberechnungen auf Grundlage von Vor- und Entwurfsplanungen sowie für Plausibilitätsprüfungen von Kostenanschlägen und Kostenermittlungen.

Als Grundlage für die „Empfehlungen für Herstellungskosten“ für Wohngebäude, Bürogebäude und gewerblich industrielle Gebäude wird das bewährte System herangezogen, Herstellungskosten von Gebäuden in Abhängigkeit zu deren Ausstattungsqualität und in Bezug auf deren Flächeneinheiten in Bandbreiten vorzuschlagen.

Zur Ermittlung dieser Kennwerte werden österreichweite Erhebungen zu Herstellungskosten bei Bausachverständigen, Immobiliensachverständigen, Immobilientreuhändern, sowie planenden bzw. ausführenden Bauunternehmen, Baumeistern, Ziviltechnikern und Architekten durchgeführt und können zusätzlich auf Daten beitragender Bauträger und Projektentwicklungsbüros zugegriffen werden. Diesbezüglich steht für die **laufende, anonymisierte Datenerhebung** auf der Webpage des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs unter <https://gerichts-sv.at/herstellungskosten> ein leicht bedienbarer **Online-Fragebogen ganzjährig zur Verfügung**. Die Auswertung der eingehenden Daten wird anonymisiert durchgeführt und erfolgt lediglich eine Lagezuordnung der Objekte über die Postleitzahlen nach Bundesländern bzw. Bezirken.

Auf Grund des Umstandes, dass in den unterschiedlichen Normen bzw. in der Fachliteratur verschiedene Kosten- und Flächenbegriffe verwendet werden (z.B. marktübliche Herstellungskosten gemäß der ÖNORM B 1802-1:2022 (Liegenschaftsbewertung), Herstellungskosten (Neubaukosten) nach Heimo Kranewitter (Liegenschaftsbewertung, 2017), Normalherstellungskosten gemäß der deutschen Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, Netto-Raumfläche (NRF), Brutto-Grundfläche (BGF) und Brutto-Rauminhalt (BRI) gemäß ÖNORM B 1800:2013 iVm ÖNORM EN 15221-6:2011, Nutzfläche laut Mietrechtsgesetz (MRG) bzw. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) etc.), wurde vom eingesetzten Arbeitskreis entschieden, dass bei den österreichweiten Datenerhebungen und bei der Auswertung der eingehenden Daten diese Definitionen zwar grundsätzlich herangezogen, jedoch teilweise vereinfacht werden. Dadurch soll bei der Datenerhebung eine einfache Eingabe von Flächen und Herstellungskosten zu Objekten fachübergreifend ermöglicht werden, da diese vereinfachten Flächen- und Kostenangaben größtenteils ohne weitere Aufbereitung zur Verfügung stehen. Die daraus ermittelten vereinfachten Kostenkennwerte sollen für eine breite Anwendung Verwendung finden. Die verwendeten Begriffe sowie deren Definitionen und Abgrenzungen werden in den nachfolgenden Punkten im Detail dargelegt.

Herstellungskosten: Hinweise zur Datenerhebung bzw. Auswertung der Daten

- a) Bei der Auswertung der Daten für Wohngebäude ist die Erfassung von Herstellungskosten für Wohngebäude bzw. für „gemischte Gebäude“ mit überwiegender Wohnnutzung vorgesehen, wobei die Wohnnutzung mindestens $\frac{2}{3}$ der Gesamtfläche umfassen soll.
- b) Bei der Auswertung der Daten für Bürogebäude ist die Erfassung von Herstellungskosten für Bürogebäude mit überwiegender Büronutzung vorgesehen, wobei die Büronutzung mindestens $\frac{2}{3}$ der Gesamtfläche umfassen soll.
- c) Bei der Auswertung der Daten für gewerblich industrielle Gebäude ist die Erfassung von Herstellungskosten für gewerblich industrielle Gebäude mit überwiegender gewerblich industrieller Nutzung vorgesehen, wobei die gewerblich industrielle Nutzung mindestens $\frac{2}{3}$ der Gesamtfläche umfassen soll.

1. Lage

Bei der Lage des Objektes ist die Postleitzahl innerhalb Österreichs anzuführen. Gegebenenfalls ist zusätzlich die Auswahl der Gemeinde erforderlich.

2. Projektangaben

2.1. Status, Zeitpunkt

Das Jahr der vorwiegenden Ausführung des Gebäudes und der Status der Kostenbasis (abgerechnet bzw. beauftragt) ist bei der Dateneingabe anzugeben. Vorzugsweise werden bei der Datenauswertung abgerechnete Objekte herangezogen, deren Zeitpunkt der vorwiegenden Ausführung wenige Jahre zurückliegt, um relativ genaue und aktuelle Daten bei der Ermittlung der „Empfehlungen für Herstellungskosten“ zu verwenden.

2.2. Auftraggeber, Finanzierung

Die Unterscheidungen in private und öffentliche Auftraggeber, Bauträger und gemeinnützige Bauvereinigungen sowie freifinanzierte und geförderte Gebäude können bei der Auswertung Aufschlüsse auf die Höhe von Herstellungskosten geben.

2.3. Gebäudeart

Hinsichtlich der Gebäudeart stehen beim Fragebogen zu Wohngebäuden folgende Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung:

- Ein- oder Zweifamilienhaus
- Reihenhausanlage
- Geschloßwohnungsbau

Bei Bürogebäuden wird die Gebäudeart nicht gefragt.

Hinsichtlich der Gebäudeart stehen beim Fragebogen zu gewerblich industriellen Gebäuden folgende Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung:

- | | |
|--------------------|--------------------|
| • Geschäftsgebäude | • Einkaufszentren |
| • Industriegebäude | • Fachmarktzentren |
| • Montagehalle | • Garagen |
| • Produktionshalle | • Werkstätten |
| • Lagerhalle | • Sonstiges |
| • Logistikgebäude | |

2.4. Branche

Bei Wohngebäuden und Bürogebäuden wird die Branche nicht gefragt.

Hinsichtlich der Branche stehen beim Fragebogen zu gewerblich industriellen Gebäuden folgende Auswahlmöglichkeiten zur Verfügung:

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| • Automotiv | • Transport & Logistik |
| • Energie | • Lebensmittel |
| • Forschung & Entwicklung | • Pharma |
| • Einzelhandel | • Chemie & Rohstoffe |
| • Großhandel | • Abfallwirtschaft |
| • Metallindustrie | • Lager |
| • Maschinen & Anlagenbau | • Sonstiges |

2.5. Geschoße

Es ist die numerische Anzahl der oberirdischen Geschoße und der unterirdischen Geschoße zu nennen.

3. Projektgröße

Zur Auswertung der Daten sind in erster Linie die Flächenangaben essenziell. Bei Wohngebäuden erfolgt die Datenauswertung primär nach WNF. Bei Bürogebäuden und gewerblich industriellen Gebäuden erfolgt die Datenauswertung primär nach BGF.

Demnach ist bei Wohngebäuden zumindest die Eingabe der WNF erforderlich und bei Bürogebäuden und gewerblich industriellen Gebäuden zumindest die Eingabe der BGF, wobei die Eingabe der anderen Kenngrößen auch vorteilhaft und erwünscht ist. Je mehr Daten bekannt gegeben werden, desto exakter ist eine Auswertung möglich. Zusätzlich zu den Flächenangaben ist die Anzahl der Wohneinheiten bzw. der sonstigen Einheiten (z.B. Büro, Geschäftslokal, Lager etc.) und die Anzahl der KFZ-Stellplätze anzuführen.

Die Flächen sind nach Nutzungsarten anzugeben und stellen die erforderlichen Angaben somit die Summe der Flächen sämtlicher gleichartiger Objekte bzw. Bereiche dar, wie beispielsweise die Summe aller Flächen von Wohnungen, die Summe aller Flächen von Büros, die Summe von Garagenflächen, die Summe aller Restflächen etc.

Nachfolgend werden die Bezugsgrößen (teilweise vereinfacht, an die praktische Anwendung angepasst, in Abweichung zur ÖNORM B 1800:2013 iVm ÖNORM EN 15221-6:2011) definiert.

WNF – Wohnnutzfläche / NRF – Netto-Raumfläche

Bei Wohnungen ist die WNF anzugeben. Bei der Wohnnutzfläche (WNF) handelt es sich um die Netto-Raumfläche (NRF) der Räume im Wohnungsverband laut ÖNORM B 1800:2013 iVm ÖNORM EN 15221-6:2011. Die Netto-Raumfläche (NRF) ist die Summe aller bis zur Innenfläche jedes Raumes gemessenen Grundflächen. Balkone, (überdeckte) Terrassen etc. sind nicht einzubeziehen. Loggien sind in Anpassung an das WEG, in Abweichung zur Norm, einzubeziehen.

Flächen für andere Nutzungsarten als Wohnungen, beispielsweise für Büro, Geschäft, Fertigung, Lager oder „Sonstige Einheiten“ sowie für „Garagen“ und „Restflächen“ sind analog der angeführten Definition zur Wohnnutzfläche anzuführen. Unter „Restflächen“ sind z.B. Technikräume, Kellerabstellräume, Fahrradabstellräume, Waschküchen, Müllräume etc. (nur überdeckte und allseitig in voller Höhe umschlossene Räume) zu erfassen. Verkehrswege außerhalb der vermietbaren Nutzungseinheiten bzw. sonstige Erschließungsflächen (Gänge, Treppen, offene Laubengänge, offene Treppenhäuser, Rampen zu Garagen etc.) sind nicht einzubeziehen. Treppen innerhalb einer Nutzungseinheit stellen ebenso keine Wohnnutzfläche dar.

BGF – Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen. Nachdem gemäß ÖNORM B 1800:2013 iVm ÖNORM EN 15221-6:2011 bzw. ÖNORM B 1800 Beiblatt 1:2014 der Brutto-Grundfläche unter gewissen Voraussetzungen auch nicht vollflächig umschlossene Räume hinzuzurechnen sind (z.B. Höfe unterbaut, überdachte Höfe, Gebäuderücksprünge unterbaut, Balkone, außen liegende Haupttreppen, Kellerzugänge, Gebäudedurchfahrten unterbaut, etc.), sind im Sinne einer der Praxis entsprechenden Vereinfachung nur jene Brutto-Grundflächen zu erfassen, welche überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen sind (in manchen Bauvorschriften als Bruttogeschoßfläche bezeichnet). Damit sind offene Laubengänge, offene Treppenhäuser, Balkone, Terrassen (überdacht oder nicht überdacht), Loggien u.dgl. nicht in die Flächenangaben einzubeziehen. Nicht ausgebauten Dachräume (Dachböden) sind ebenfalls nicht einzubeziehen.

BRI – Brutto-Rauminhalt

In der ÖNORM B 1800:2013 wird beim Brutto-Rauminhalt unterschieden zwischen „überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen (z.B. Innenräume)“, „überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen (z.B. überdeckte Außenräume)“ und „nicht überdeckt, über Außendecken (z.B. nicht überdeckte Außenräume)“. Im Sinne einer der Praxis entsprechenden Vereinfachung sind im gegenständlichen Fragebogen nur überdeckte und allseitig in voller Höhe umschlossene Räume zu erfassen. Damit entspricht diese Definition dem vor genannten hinsichtlich der BGF und sind offene Laubengänge, offene Treppenhäuser, Balkone, Terrassen u.dgl. nicht in die Kubatur einzubeziehen.

Der Brutto-Rauminhalt eines Gebäudes wird seitlich umschlossen von den Außenflächen der Umfassungswände (inkl. Wandaußenputz bzw. Wandaußenverkleidung), unten von der Unterkante

der Trag- bzw. Fußbodenkonstruktion des untersten Geschoßes und oben von der Oberfläche der Dachhaut.

Kostenrelevante Bauteile, welche durch diese vereinfachte Datenerhebung von WNF, BGF bzw. BRI nicht in den Flächenangaben berücksichtigt werden, wie z.B. Laubengänge, offene Treppenhäuser, großflächige (überdachte) Terrassen, größere Durchfahrten etc. können im Feld „Erschwernisse, Besonderheiten“ des Fragebogens vermerkt werden, sofern diesbezügliche Kosten bei den angegebenen Herstellungskosten bzw. Bauwerkskosten enthalten sind.

4. Ausstattungsqualität

Wesentlich für die Auswertung der Daten und die Anwendung der „Empfehlungen für Herstellungskosten“ in der Praxis ist die Einstufung der Ausstattung des Gesamtobjektes, wobei für eine erste Gesamteinschätzung drei Ausstattungskategorien definiert wurden. Wohngebäude werden bei der Ausstattungsqualität in „normal (1)“, „gehoben (2)“, und „hochwertig (3)“ eingestuft. Bürogebäude und gewerblich industrielle Gebäude werden bei der Ausstattungsqualität in „einfach (1)“, „mittel (2)“, und „hoch (3)“ eingestuft. Je nach Ausstattung kann für ein Gebäude auch eine Zwischenstufe (z.B. 1,25; 1,50; 1,75 etc.) als „detaillierte Angabe“ angegeben werden.

Einstufung von Wohngebäuden:	
normal	1,00
normal bis gehoben	1,00 - 2,00
gehoben	2,00
gehoben bis hochwertig	2,00 - 3,00
hochwertig	3,00

Einstufung von Bürogebäuden und gewerblich industriellen Gebäuden:	
einfach	1,00
einfach bis mittel	1,00 - 2,00
mittel	2,00
mittel bis hoch	2,00 - 3,00
hoch	3,00

Für eine erste Gesamteinschätzung dienen die unten tabellarisch dargestellten zusammengefassten Beschreibungen der Eigenschaften zur Einstufung von Wohngebäuden, Bürogebäuden und gewerblich industriellen Gebäuden.

Wohngebäude:

Ausstattungsqualität	
Zusammengefasste Eigenschaften zur Einstufung von Wohngebäuden	
normal	
Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)	
gehoben	
Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf	
hochwertig	
Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten	

Bürogebäude:

Ausstattungsqualität	
Zusammengefasste Eigenschaften zur Einstufung von Bürogebäuden	
einfach	
Herkömmliche Bürostruktur, massive Bauweise in funktioneller Ausführung ohne besondere technische Ausstattung mit schlichten Oberflächen und Mindestenergiestandard	
mittel	
Durchschnittlich guter Bürostandard in Skelettbauweise mit abgehängten Decken mit ausgereifter technischer Ausstattung, Teilklimatisierung, außenliegendem Sonnenschutz und guter Energieeffizienz	
hoch	
Hochwertige Bürogebäudequalität mit aufwendiger technischer Ausstattung, zentraler Klimatisierungsanlage, automatischem Sonnenschutz, hochwertigen Oberflächen und sehr guter Energieeffizienz	

Gewerblich industrielle Gebäude:

Ausstattungsqualität	
Zusammengefasste Eigenschaften zur Einstufung von gewerblich industriellen Gebäuden	
einfach	
Gebäude zur Lagerung und einfachen Fertigung ohne weitere Anforderungen an Reinheitsgrad, Luftqualität, Kühlung etc.; keine abgehängten Decken (Hygienedecken) etc.; technische Ausstattung mit schlichten Oberflächen und Mindestenergiestandard	
mittel	
Gebäude mit durchschnittlicher technischer Ausstattung, teilweiser Belüftung bzw. Klimatisierung, mittlere Anforderungen innerhalb der Fertigung	
hoch	
Gebäude mit hohen Anforderungen an die Fertigung (Reinheitsgrad, Hygiene, Schwingung, etc.); aufwendige Ausstattung, zentrale Belüftungs- und Klimatisierungsanlagen (sehr hohe bzw. sehr tiefe Raumtemperaturen, etc.), Reinnräume, hochwertige Oberflächen	

Für eine detaillierte Betrachtung der Ausstattung kann im Zuge der Datenerhebung das Eingabetool verwendet werden. Dabei kann eine sachverständige Einstufung der Ausstattungsqualität für die einzelnen Gebäudeteile von 1 bis 3 erfolgen. Je nach Ausstattung können den einzelnen Gebäudeteilen auch Zwischenstufen (z.B. 1,2; 1,5; 1,7 etc.) zugeordnet werden. Bei Wohngebäuden ergibt sich auf Basis der bereits vorgeschlagenen Gewichtung der Gebäudeteile automatisch die Berechnung der Gesamteinstufung der Ausstattungsqualität des Wohngebäudes. Dieses Gesamtergebnis zur Ausstattungsqualität des Wohngebäudes kann zur Einstufung übernommen werden. Bei Bürogebäuden und gewerblich industriellen Gebäuden ist aufgrund der in der Praxis bei Bürogebäuden und gewerblich industriellen Gebäuden sehr unterschiedlichen Ausstattungsmöglichkeiten und der damit verbundenen stark variierenden Kostenfaktoren keine Gewichtung der einzelnen Gebäudeteile vorgeschlagen. Die jeweilige Gewichtung der Gebäudeteile ist daher sachverständig individuell angepasst auf das jeweilige Gebäude festzulegen. Erst nach Eingabe der gewählten Gewichtung erfolgt die automatische Berechnung der Gesamteinstufung der Ausstattungsqualität des Bürogebäudes bzw. gewerblich industriellen Gebäudes.

Für die Anwendung der „Empfehlungen für Herstellungskosten“ in der Praxis wird für die detaillierte Einstufung der Ausstattungsqualität eines Wohn-, Büro- oder gewerblich industriellen Gebäudes ein, zum Online-Eingabetool gleichartiges Excel-Sheet zur Verfügung gestellt.

5. Kostenkennwerte

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen bis zur schlüsselfertigen Herstellung sind in Anlehnung an die Kostenbereiche der ÖNORM B 1801-1:2022 als Gesamtsumme anzugeben. Optional können zusätzlich zu den Herstellungskosten auch die Bauwerkskosten als Gesamtsumme angegeben werden. Bei Wohngebäuden kann die Dateneingabe wahlweise inklusive oder exklusive Umsatzsteuer erfolgen. Bei Bürogebäuden und gewerblich industriellen Gebäuden ist die Dateneingabe ausschließlich exklusive Umsatzsteuer vorgesehen.

Bei den „Empfehlungen von Herstellungskosten“ für Wohngebäude ist die Umsatzsteuer enthalten. Bei den „Empfehlungen von Herstellungskosten“ Bürogebäuden und gewerblich industriellen Gebäude ist die Umsatzsteuer nicht enthalten.

Nachfolgend werden die Bezugsgrößen in Anlehnung an die Kostenbereiche der ÖNORM B 1801-1:2022 bzw. in Anlehnung an die Begriffsdefinition zu Herstellungskosten in der ÖNORM B 1802-1:2022 definiert.

Herstellungskosten

Im Sinne der ÖNORM B 1802-1:2022 sind Herstellungskosten die Summe aus Bauwerkskosten plus Kosten für anteilige Planungsleistungen und anteilige Projektnebenleistungen. Die Kosten für Außenanlagen (plus Kosten für anteilige Planungsleistungen und anteilige Projektnebenleistungen) können gemäß der Begriffsdefinition in Punkt 3.15 der ÖNORM B 1802-1:2022 optional bei den Herstellungskosten enthalten sein. Bei der gegenständlichen Datenerhebung und Auswertung sollen Kosten von Außenanlagen unberücksichtigt bleiben. Auf Basis der in der ÖNORM B 1801-1:2022 definierten Kostengruppen (Baugliederung) sollen folgende Kostenbereiche in den auszuweisenden Herstellungskosten enthalten sein: Bauliche Aufschließung (anteiliger Kostenbereich 1 nur für den Aufschließungsanteil des Gebäudes), Bauwerk-Rohbau (Kostenbereich 2), Bauwerk-Technik (Kostenbereich 3), Bauwerk- Ausbau (Kostenbereich 4), anteilige Planungsleistungen (Kostenbereich 7) und anteilige Projektnebenleistungen mit Ausnahme der Finanzierung während der Bauzeit (anteiliger Kostenbereich 8).

Baugliederung			Bauwerkskosten BWK	Baukosten BAK	Herstellungskosten HK	Errichtungskosten ERK	Gesamtkosten GEK
		Abk.					
0	Grund	GRD					
1	Aufschließung	AUF					
2	Bauwerk - Rohbau	BWR					
3	Bauwerk - Technik	BWT					
4	Bauwerk - Ausbau	BWA					
5	Einrichtung	EIR					
6	Außenanlagen	AAN					
7	Planungsleistungen	PLL					
8	Projektnebenleistungen	PNL					
9	Reserven	RES					

Abbildung 1: Allgemeine Einordnung der Herstellungskosten in die Systematik der ÖNORM B 1801-1

Bauwerkskosten

Im Sinne der in der ÖNORM B 1801-1:2022 definierten Kostengruppen (Baugliederung) umfassen die Bauwerkskosten die Kosten für Bauwerk-Rohbau (Kostenbereich 2), Bauwerk-Technik (Kostenbereich 3) und Bauwerk-Ausbau (Kostenbereich 4).

Detaillierte Hinweise:

Die Herstellungskosten sind gemäß der Kostenbereiche der ÖNORM B 1801-1:2022 zu ermitteln, wobei die für die Weiterbearbeitung definierten Herstellungskosten die Kostenbereiche 0 Grund, 5 Einrichtung, 6 Außenanlagen und 9 Reserven nicht enthalten.

Die Außenanlagen werden im Sinne des Punkt 6.4.5 der ÖNORM B 1802-1:2022 als „sonstige Bestandteile“ betrachtet, wodurch diesbezügliche Kosten bei den Fragebogen und den nachfolgenden Auswertungen nicht als Teil der Herstellungskosten gesehen werden. Ein Mindeststandard für eine Ausführung von Außenanlagen (z.B. einfache Einfriedung, Zäune, befestigter Weg zum Gebäude, befestigter Müllplatz, Traufenpflaster etc.) kann in den dargelegten Kostenkennwerten enthalten sein. Falls in den bekannten Gesamtkosten auch Kosten für aufwendigere Außenanlagen inkludiert sind, die den Mindeststandard überschreiten, so sind diese Kosten als „Erschwernisse und Besonderheiten“ gesondert auszuweisen.

Beim Kostenbereich „1 Aufschließung“ sind nur die Aufschließungskosten in Bezug auf das zu errichtende Objekt zu berücksichtigen, konkret also die Erschließung gemäß Punkt 1C im Kapitel 5.3.2 der ÖNORM B 1801-1:2022. Allfällig sonstige anfallende Aufschließungskosten (Aufschließung gemäß den Punkten 1A, 1B, 1D und 1E im Kapitel 5.3.2 der ÖNORM B 1801-1:2022) sind im Kostenbereich „1 Aufschließung“ nicht anzuführen oder als „Erschwernisse und Besonderheiten“ kostenmäßig auszuweisen, sofern diesbezügliche Kosten bei den angegebenen Herstellungskosten bzw. Bauwerkskosten enthalten sind. Somit ist die Baureifmachung (wie z.B. allfällig erforderliche Altlastenbereinigungen, Abbruchmaßnahmen, Rückbaumaßnahmen, die Herstellung von besonderen Geländeoberflächen [Bodenbewegungen, Rodungen], die Errichtung von Provisorien) in den zum Kostenbereich „1 Aufschließung“ zu nennenden Kosten nicht anzuführen.

Im Kostenbereich „7 Planungsleistungen“ sind die für die Errichtung des Bauwerkes erforderlichen anteiligen Planungskosten inklusive der Bauaufsicht anzuführen. Unter Kostenbereich „8 Projektnebenleistungen“ sind alle in der ÖNORM B 1801-1:2022 im Punkt 5.3.2 (S.31f) genannten Leistungen zu berücksichtigen, wie z.B. Bewilligungen, Abnahmen, Anschlussgebühren etc., jedoch nicht die unter Punkt 8B.05 angeführte Finanzierung während der Bauzeit.

Bei gewerblich industriellen Gebäuden finden Kosten für maschinelle bzw. produktionsbedingte Anlagen bei den Herstellungskosten keine Berücksichtigung. Im Kostenbereich 3 „Bauwerk – Technik“ sind beispielsweise Kosten für Lüftungs- und Klimageräte für die allgemeine Belüftung und Klimatisierung inkludiert, jedoch nicht für technologische Spezialaufgaben wie z.B. für Lackierhallen, Reiferäume etc. Zum Kostenbereich 5 „Einrichtungen“, welche bei den Herstellungskosten unberücksichtigt bleiben, zählen beispielsweise jegliche Maschinen und Anlagen, die zur Fertigung benötigt werden, Drehbänke, Öfen etc.

Baugliederung		Abk.	Herstellungskosten HK
0	Grund	GRD	nicht enthalten
1	Aufschließung	AUF	enthalten: 1C Erschließung (Entsorgungs-, Versorgungsleitungen etc)
			nicht enthalten: 1A Allgemein (Besondere Baustelleneinrichtung, Sicherungsmaßnahmen etc) 1B Baureifmachung (Altlastenbeseitigung, Abbruchmaßnahmen etc) 1D Abbruch, Rückbau (Rückbaumaßnahmen, Altlastenentsorgung etc) 1E Provisorien (Baustellen-, Bau-, Verkehrsprovisorien etc)
2	Bauwerk - Rohbau	BWR	enthalten
3	Bauwerk - Technik	BWT	enthalten
4	Bauwerk - Ausbau	BWA	enthalten
5	Einrichtung	EIR	nicht enthalten
6	Außenanlagen	AAN	nicht enthalten
7	Planungsleistungen	PLL	enthalten
8	Projektnebenleistungen	PNL	enthalten: sämtliche Projektnebenleistungen mit Ausnahme von Punkt 8B.05
			nicht enthalten: 8B.05 Finanzierung während der Bauzeit
9	Reserven	RES	nicht enthalten

Abbildung 2: Detaillierte Einordnung der Herstellungskosten in die Systematik der ÖNORM B 1801-1

5.1. Erschwernisse / Besonderheiten

Allfällige kostenerhöhende Erschwernisse sind anzugeben, sofern diesbezügliche Kosten bei den angegebenen Herstellungskosten bzw. Bauwerkskosten enthalten sind, wie z.B. Spezialgründungen, zusätzliche Baugrubensicherungen, ungünstige Grundwasserverhältnisse, Hanglage, Baulückenbebauung, eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeiten, Lärmschutzmaßnahmen, ökologische Maßnahmen, Ortsbildschutz etc.

Ebenso sind allfällige kostenerhöhende Besonderheiten des Objektes anzugeben, sofern diesbezügliche Kosten bei den angegebenen Herstellungskosten bzw. Bauwerkskosten enthalten

sind, wie z.B. eine überdurchschnittliche Raumhöhe über 2,70 m bei Wohngebäuden, eine besondere Luxusausstattung oder Ausführungsqualität, etc.

Weiters können hier kostenrelevante Bauteile, welche bei den (vereinfachten) Flächenangaben nicht erfasst sind, berücksichtigt werden, sofern diesbezügliche Kosten bei den angegebenen Herstellungskosten bzw. Bauwerkskosten enthalten sind, wie z.B. Laubengänge, offene Treppenhäuser, großflächige (überdachte) Terrassen, größere Durchfahrten etc.

Die mit den angegebenen Erschwernissen bzw. Besonderheiten verbundenen Kosten sind in Hinblick auf die Datenauswertung als Gesamtsumme anzuführen, sofern diese bei den angegebenen Herstellungskosten bzw. Bauwerkskosten enthalten sind.

Abbruchkosten: Hinweise zur Datenerhebung bzw. Auswertung der Daten

Zur Ermittlung dieser Kennwerte werden österreichweite Erhebungen zu Abbruchkosten durchgeführt.

1. Abbruchkosten

Bei den Datenerhebungen sollen die in Österreich üblicherweise anfallenden Kosten für den Abbruch und die Entsorgung ausgehend von Baurestmassen ohne Berücksichtigung der Beseitigung allfälliger Problemstoffe erfasst werden. Keine Berücksichtigung finden dabei die Kosten für die Stilllegung der Versorgungsleitungen zur spannungsfreien bzw. medienfreien Übergabe. Ebenso unberücksichtigt bleiben allfällige Kosten zur Erlangung einer Abbruchbewilligung und für allfällige Beweissicherungen (bspw. von Nachbargebäuden), allfällige Kosten für Abbruchkonzepte sowie Kosten zur Demontage und Entsorgung von allfälligem Inventar bzw. Fahrnissen.

Bei den publizierten Empfehlungen handelt es sich um Abbruchkosten (inkl. Entsorgungskosten) in Abhängigkeit von der Auftragslage von Abbruchunternehmen und den projektspezifischen Eigenschaften bzw. Besonderheiten, wie beispielsweise Lage, Zufahrbarkeit, Erschwernisse, verbaute Materialien etc.

Bei den publizierten „Empfehlungen für Abbruchkosten“ ist die Umsatzsteuer nicht enthalten.

2. Brutto-Rauminhalt (BRI)

Die Datenerhebung und Auswertung erfolgt nach Kubikmeter (m³) Brutto-Rauminhalt (BRI).

Beim Brutto-Rauminhalt (BRI) handelt es sich gemäß der ÖNORM B 1800:2013 um den Rauminhalt des Bauwerkes, der von den äußeren Begrenzungsflächen und nach unten von der Unterfläche der konstruktiven Bauwerkssohle umschlossen wird. Er wird ermittelt anhand der Ebenenflächen und den jeweils zugehörigen Höhen. Eine Untergliederung des Brutto-Rauminhalts in die Teilbereiche Netto-Rauminhalt und Konstruktions-Rauminhalt sowie eine Unterteilung in einzelne Geschoße ist für die Erhebung und Auswertung der Abbruchkosten nicht erforderlich.

3. Bauart

Hinsichtlich der Bauart wird folgende Untergliederung bei der Erhebung und Auswertung von Abbruchkosten vorgenommen:

- Ziegelmauerwerk (Gründerzeithaus bzw. Gebäude in Massivbauweise im städtischen Bereich errichtet)
- Ziegelmauerwerk (freistehendes Einfamilienhaus (EFH) in Massivbauweise errichtet)
- Hallenbau (in Skelettbauweise errichtet)

Bei Fragen oder Unklarheiten im Zusammenhang mit dem Ausfüllen des Online-Fragebogens zu den Herstellungskosten bestehen, sind Rückfragen beim Hauptverband der Gerichtssachverständigen hauptverband@gerichts-sv.org jederzeit gerne möglich.