

Gutachten

zu

GZ: 11 E 42/25p, BG Judenburg

Betreffend die Liegenschaft: Wohnung Top 40
EZ 301, GB 65116 Knittelfeld
8720 Knittelfeld, Schmittstraße 40

In der Exekutionssache: KPH Holding GmbH

Auftraggeber: Bezirksgericht Judenburg

Zweck der Schätzung: Feststellung des Verkehrswertes gem. LBG

Top 40, 2. OG



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Befundaufnahme.....	3
1.3	Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag.....	3
1.4	Eigentümer	3
2	Befund	4
2.1	Allgemeines	6
2.1.1	Unterlagen	6
2.2	Gutsbestand	7
2.2.1	Grundbuch	7
2.2.2	Einheitswert	8
2.3	Grundstück	9
2.3.1	Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage	9
2.3.2	Aufschließung	12
2.4	Bebauung Wohn-/Geschäftshaus	13
2.4.1	Energieausweis.....	14
2.4.2	Wohnung	15
2.4.3	Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand.....	16
2.5	Kellerabteil	16
2.6	Autoabstellplatz.....	16
2.7	Informationen der Hausverwaltung.....	17
2.8	Nutzung	17
3	Gutachten	18
3.1	Bewertungsgrundsätze	18
3.2	Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren.....	18
3.3	Bewertung.....	19
3.3.1	Vergleichswert	19
3.3.2	Verkehrswert Wohnung Top 40.....	20
4	Zubehör	20
5	Zusammenstellung	21

Beilagen ab Seite 22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung erfolgt gemäß Auftrag des Bezirksgerichts Judenburg in der Exekutionssache der KPH Holding GmbH, GZ: 11 E 42/25p, BG Judenburg, Beschluss vom 13.11.2025.

1.2 Befundaufnahme

Der Termin für die Befundaufnahme war erstmals am 09.12.2025 anberaumt – es erfolgte eine Verschiebung auf den 08.01.2026.
Es erfolgte eine weitere Verschiebung auf den 02.02.2026 – die Befundaufnahme konnte wegen Versperrtheit nicht durchgeführt werden - anwesend waren: SV Werner Kogler, Sylvia Spitzer (Büro SV Kogler), Tobias Weigl (Böchzelt Immobilien GmbH), Mag. Thomas Böchzelt (Rechtsanwalt / Betreibendenvertreter).

Die Befundaufnahme wurde sodann am 05.03.2026 vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Werner Kogler durchgeführt.

An der Befundaufnahme haben teilgenommen:

Herr Thomas Kuttin - in Vertretung für die KPH Holding GmbH
Herr Tobias Weigl, Prokurist der Böchzelt Immobilien GmbH
Herr Mag. Thomas Böchzelt, Rechtsanwalt / Betreibendenvertreter, 8700 Leoben
Herr Peter Götschl, Gerichtsvollzieher des BG Judenburg
Frau Sylvia Spitzer, Mitarbeiterin SV-Büro

Befundaufnahme: 05.03.2026, 09:00 Uhr – 10:00 Uhr
(im Rahmen der Gesamtbegutachtungen der Tops 28, 40 und 74)

1.3 Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag

Wohnungseigentum an W 40 (Wohnung) - im Haus Tür Nr. „10“

mit 18/1241-Anteilen an der

EZ 301, GB 65116 Knittelfeld, B-LNR 168, Grundstück Nr. .161 mit 1.244 m²

8720 Knittelfeld, Schmittstraße 40

Bewertungsstichtag: 05.03.2026

1.4 Eigentümer

Gemäß Grundbuchsabfrage:

KPH Holding GmbH (FN 383363w)

Alleineigentümerin

2 Befund

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

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

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

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster verzeichnet (*siehe umseitiges Ergebnis der Abfrage*).



2.1 Allgemeines

2.1.1 Unterlagen

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

- Katastralmappe – BEV
- Abfrage Altlastenportal / Umweltbundesamt
- Abfrage Naturgefahren
- Planunterlagen vom Eigentümer/Bauakt
- Einsichtnahme Flächenwidmungsplan
- Erhebungen Baugrundpreise ZT- Datenforum
- Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Kranewitter (Liegenschaftsbewertung – 7. Auflage 2017)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2025
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020
- Sachverständigen Zeitschrift 3/2025 – Publikation Roland Popp
- Erhebungen im Grundbuch des BG Judenburg
- Grundbuchsauszug vom 14.11.2025
- Katasterplan vom 14.11.2025
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde Knittelfeld
- Naturmaßaufnahme vom 05.03.2026
- Baubewilligung vom 29.06.1963
- Benützungsbewilligung vom 27.12.1967
- Kaufvertrag vom 04.01.2022, TZ 837/2022
- Nutzwertgutachten Baumeister Karl Dengg, 8753 Fohnsdorf
- Email der Böchzelt Immobilien GmbH, 8720 Knittelfeld, vom 11.03.2026
 1. Monatsvorschreibung per 01/2026
 2. Instandhaltungsrücklage per 11.03.2026
 3. Wohnungseigentumsvertrag
 4. Energieausweis vom 17.01.2020
 5. Vorausschau

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchabfrage besteht die EZ 301 aus folgendem(n) Grundstück(en):

Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 65116 Knittelfeld		EINLAGEZAHL	301
BEZIRKSGERICHT Judenburg			

*** Eingeschränkter Auszug			***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 167, 168, 169			***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt			***

Letzte TZ 3811/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
W = Wohnung			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.161	GST-Fläche	1244	
	Bauf.(10)	887	
	Sonst(10)	357	Kärntner Straße 1
			Kapuzinerplatz 3
			Kärntner Straße 3
			Kärntner Straße 3a
			Schmittstraße 40
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)			
***** A2 *****			
1	a	4408/1988 Sicherheitszone Militärflugplatz Zeltweg hins	
		Gst .161	
2	a	gelöscht	
***** B *****			
167	ANTEIL: 47/3723		
	KPH Holding GmbH (FN 383363w)		
	ADR: Franz Josef Kai 15/18, Wien 1010		
	a 295/1971 Wohnungseigentum an W 74 Schmittstr. 40		
	b 836/2022 IM RANG 26/2022 Kaufvertrag 2022-01-04 Eigentumsrecht		
168	ANTEIL: 18/1241		
	KPH Holding GmbH (FN 383363w)		
	ADR: Franz Josef Kai 15/18, Wien 1010		
	a 295/1971 Wohnungseigentum an W 40 Schmittstr. 40		
	b 837/2022 IM RANG 29/2022 Kaufvertrag 2022-01-04 Eigentumsrecht		
169	ANTEIL: 623/22338		
	KPH Holding GmbH (FN 383363w)		
	ADR: Franz Josef Kai 15/18, Wien 1010		
	a 295/1971 1402/1993 Wohnungseigentum an W 28 Kärntnerstr 3		
	b 837/2022 IM RANG 29/2022 Kaufvertrag 2022-01-04 Eigentumsrecht		
***** C *****			
149	auf Anteil B-LNR 167 168 169		
	a 838/2022 Pfandurkunde 2022-01-19		
	PFANDRECHT		
	Höchstbetrag EUR 250.000,--		
	für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)		
	b gelöscht		
Seite 1 von 2			

161 auf Anteil B-LNR 167 168 169
a 2499/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 1742/25p)
b 3425/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
C-LNr 163

163 auf Anteil B-LNR 167 168 169
a 3425/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 8.491,08 samt
4 % Z seit 2025-07-05,
Kosten EUR 1.438,83 samt 4 % Z seit 2025-08-01,
Antragskosten EUR 724,83 für
Eigentümergeinschaft EZ 301 GB 65116 Knittelfeld
(11 E 42/25p)
b 3425/2025 Pfandrecht siehe C-LNr 161

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Knittelfeld.

Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster verzeichnet, laut GIS (Geoinformationssystem des Landes Steiermark) ist eine Fläche von 1.283 m² angegeben. Es ist somit von keiner Verbindlichkeit der Grenzen und Größe auszugehen.

Anmerkungen: A2-LNR 1a: Sicherheitszone Militärflugplatz Zeltweg, wertneutral

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Keine weiteren. bewertungsrelevanten Eintragungen vorhanden.

Anmerkung:

Das unter C-LNR 149 intabulierte Pfandrecht ist auf den Anteilen B-LNR 167, 168, 169 lastend.
Laut § 143 Exekutionsordnung Abs- 3 und 4 gilt Folgendes:

(3) Bilden mehrere Grundbuchskörper eine wirtschaftliche Einheit, so ist zu ermitteln, welchen Wert jeder Grundbuchskörper für sich allein und welchen alle zusammen als wirtschaftliche Einheit haben.

(4) Ist offenkundig, dass ein höherer Erlös erzielt werden wird, wenn mehrere Grundstücke eines Grundbuchskörpers einzeln oder in Gruppen versteigert werden oder bei gemeinsamer Versteigerung mehrerer Eigentumswohnungen oder Anteile verschiedener Verpflichteter an einer Liegenschaft, einem Superädifikat oder einem Baurecht, so hat der Sachverständige auch zu ermitteln, welchen Wert die einzelnen Grundstücke eines Grundbuchskörpers oder die Gruppen von Grundstücken oder die gemeinsam zu versteigernden Eigentumswohnungen oder Anteile verschiedener Verpflichteter an einer Liegenschaft, einem Superädifikat oder einem Baurecht haben.

Es ist anzumerken, dass die 3 Einheiten in der Natur keine wirtschaftliche Einheit bilden und sohin von einer solitären Verwertbarkeit auszugehen ist.

2.2.2 Einheitswert

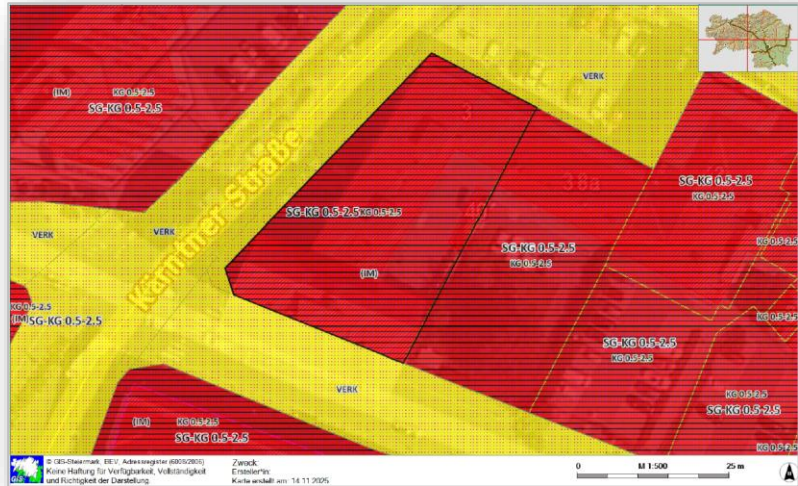
Der Einheitswert wurde nicht erhoben und ist für die Bewertung nicht relevant.

2.3 Grundstück

2.3.1 Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Knittelfeld als Kerngebiet (KG) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen. Aufgrund der Lage am Kreuzungspunkt Kärntnerstraße/Schmittstraße ist die Liegenschaft im Sanierungsgebiet für Immissionen gelegen.

Quelle: GIS Steiermark



Das **Grundstück Nr. 161** mit einer Gesamtfläche von **1.244 m²** ist annähernd trapezförmig sowie eben konfiguriert. Die Zufahrt bzw. der Zugang erfolgte von der Schmittstraße (öffentliches Gut) direkt abbiegend in den Hofbereich.



© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2005)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

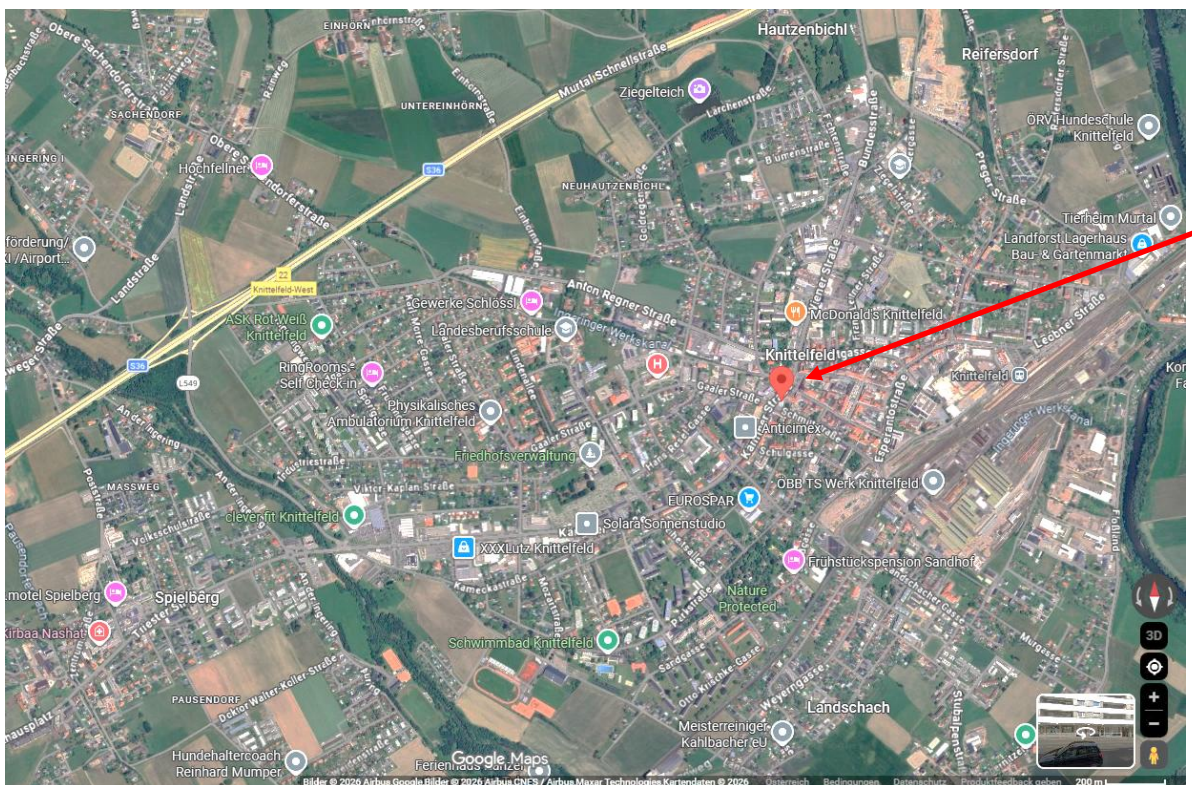
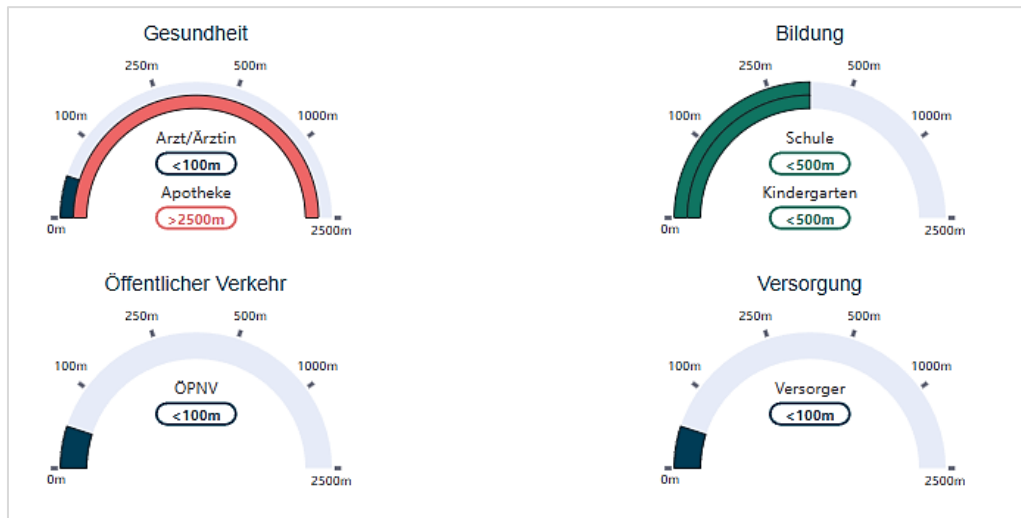
Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 14.11.2025

Quelle: GIS Steiermark

0 M 1:500 25 m

Die Liegenschaft befindet sich in Zentrumslage direkt an der Schmittstraße (Nebenstraße der hoch frequentierten Hauptdurchzugsstraße). Das Grundstück ist mit dem Wohn-/Geschäftshaus Schmittstraße 40, Kärntnerstraße 3 und Kapuzinerplatz 3 bebaut.

Infrastrukturelle Einrichtungen sind somit im Nahebereich vorhanden und fußläufig erreichbar (siehe nachstehenden Auszug aus Immonet-ZT).



Quelle: Google Maps

Knittelfeld ist eine Stadtgemeinde mit ca. 12.719 Einwohnern, die Bewertungsliegenschaft liegt auf einer Seehöhe von ca. 645 m.

Demografische Entwicklung von 2001 - 2025:

Bezirk Murtal: Bevölkerungsrückgang von rund 8,09 %
 Gemeinde Knittelfeld: Bevölkerungsrückgang von rund 8,01 %

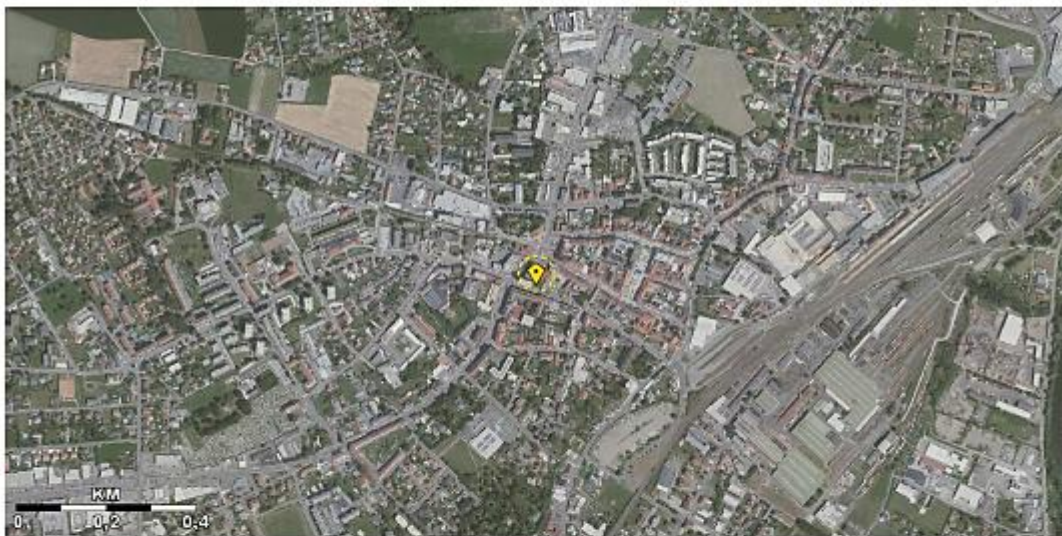
Quelle: Statistik Austria

Laut HORA-Abfrage (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) ist für die Bewertungsliegenschaft nachstehende Gefahrenzonenausweisung (Hochwasser, Hangrutschung, etc.) gegeben – siehe Auszug aus dem HORA-Pass.

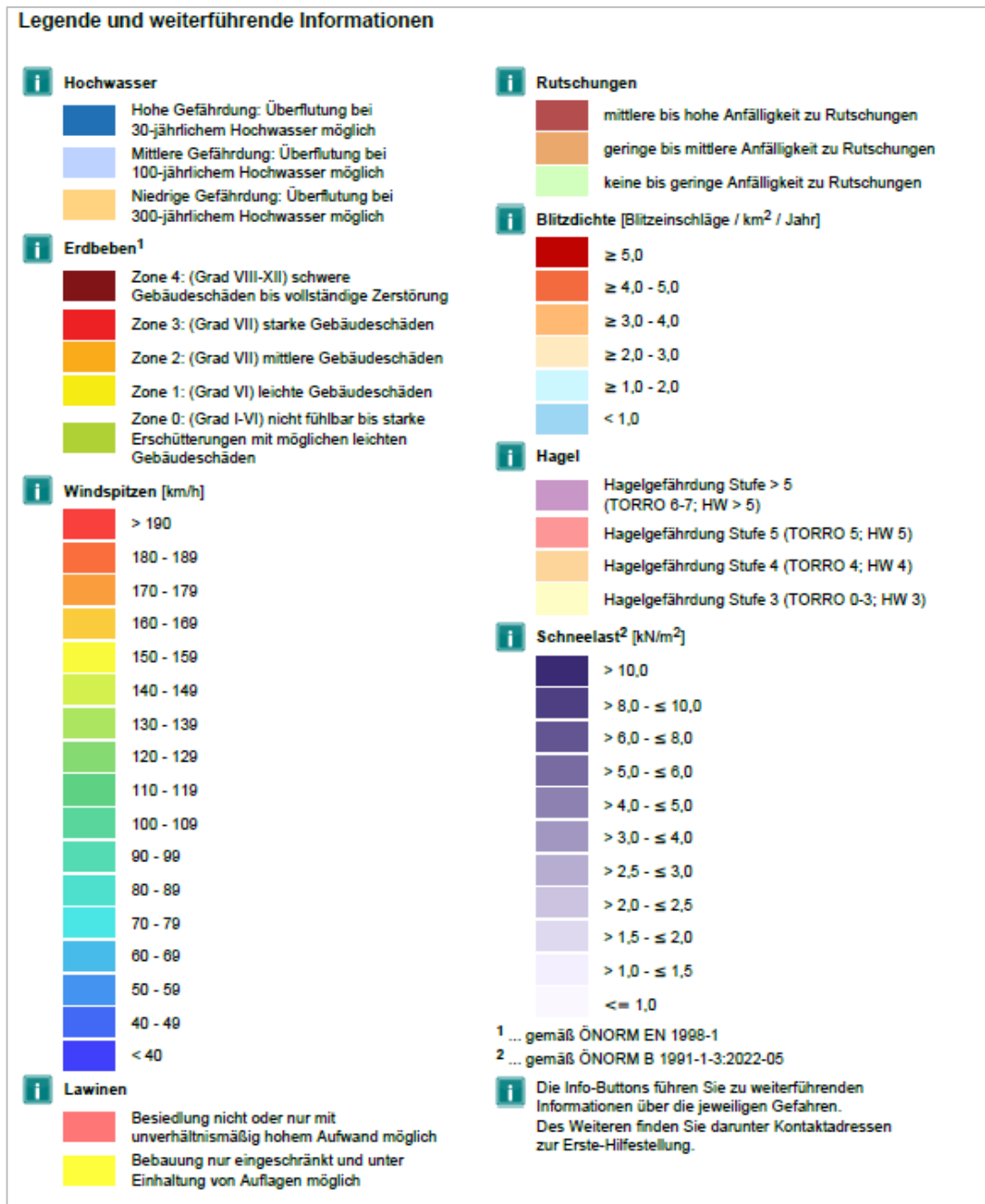
HORA-Pass

Adresse: Schmittstraße 40, 8720 Knittelfeld
 Seehöhe: 645 m
 Auswerteradius: 40 m
 Geogr. Koordinaten: 47,21453° N | 14,82654° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		niedrig
Oberflächenabfluss		mittel
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig



Örtlich ist von einer zentralen und durchschnittlichen Wohnlage zu sprechen. Überregional ist aufgrund der demografischen Entwicklung eine leicht eingeschränkte Marktgängigkeit gegeben.

2.3.2 Aufschließung

Laut Auskunft der Gemeinde sind alle öffentlichen Anschlüsse vorhanden.

2.4 Bebauung Wohn-/Geschäftshaus

Es wurde plangemäß ein Wohnblock bestehend aus den Häusern Kapuzinerplatz 3, Kärntnerstraße 3 und Schmittstraße 40 errichtet. Der Bau wurde aus den Mitteln des Wiederaufbaufonds errichtet und gliedert sich in den nordseitigen, 5-geschossigen Trakt und in den südseitigen, 11-geschossigen Trakt - insgesamt 74 Wohnungseigentumsobjekte. Im Erdgeschoss befinden sich Geschäftslokale, in den übrigen Geschoßen Wohnungen. Dem Baukörper ist ein Flachdach aufgesetzt, die Außenfassade ist eternitvertäfelt.



Ost-Ansicht

Der Eingang erfolgt ostseitig über den Hofbereich. Es ist eine Liftanlage vorhanden.

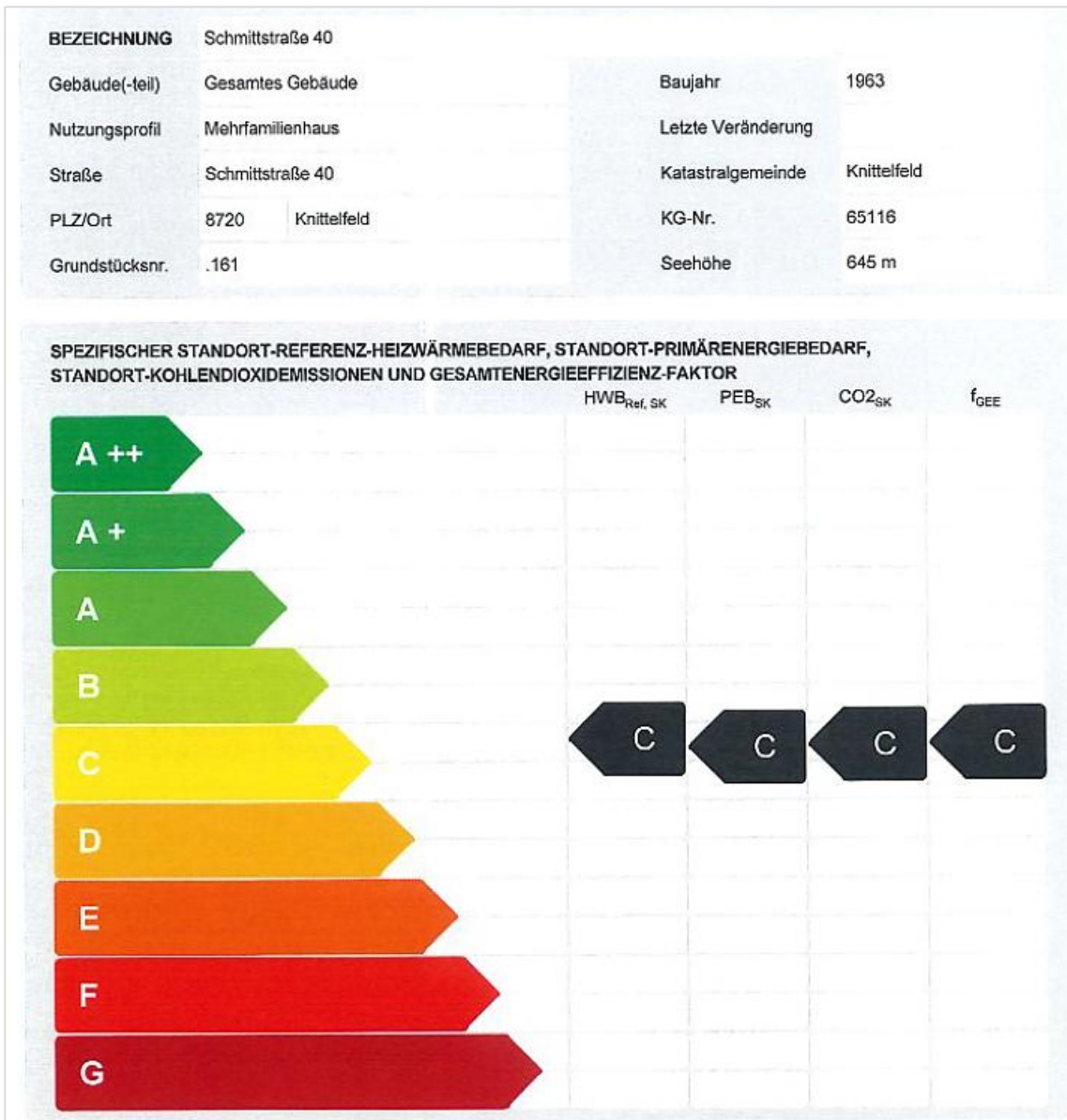
Baubewilligung vom 29.06.1963 (Errichtung im Zuge des Wiederaufbaus)

Benützungsbewilligung vom 27.12.1967

2.4.1 Energieausweis

Spezifischer Heizwärmebedarf Objekt Schmittstraße 40:

Energieklasse C – 60,70 kWh/m²a (Stand 17.01.2020)



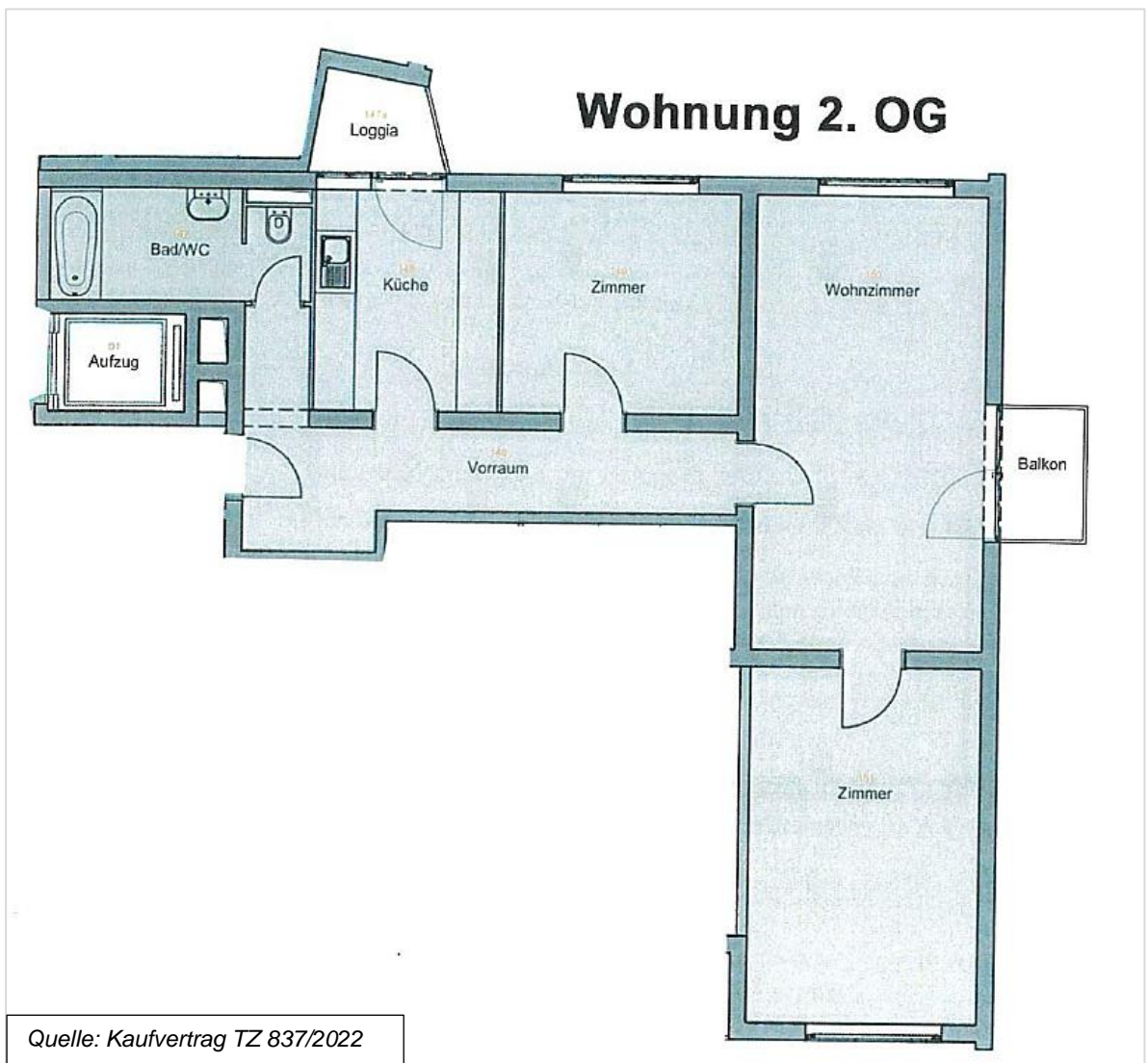
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)				
Referenz-Heizwärmebedarf	250.543 kWh/a	HWB _{Ref, SK}	60,7 kWh/m²a	
Heizwärmebedarf	250.543 kWh/a	HWB _{SK}	60,7 kWh/m²a	
Warmwasserwärmebedarf	52.697 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m²a	
Heizenergiebedarf	368.752 kWh/a	HEB _{SK}	89,4 kWh/m²a	
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ, H}	1,22	

2.4.2 Wohnung

Die Wohnung Nr. 40 mit einer Nutzfläche von rund 77 m² (lt. Naturmaß 76,25 m² bzw. laut Nutzwertgutachten 83,45 m² - inkl. Balkon und Loggia) befindet sich im 2.Obergeschoß und ist im Wesentlichen nach Nordosten, nach Osten und Süden ausgerichtet.

Raumaufteilung (laut Naturmaß ermittelt – ohne Gewähr):

Raum	Größe in m ²	Boden/Sonstiges
Vorraum	10,00	PVC-Belag
Sanitär	5,00	PVC-Belag, türhoch verflies, innen liegend mit Raumlüfter, Wanne, Handwaschbecken, WC-Schale und Boiler
Küche	8,40	PVC-Belag, Ausgang auf den Balkon
Zimmer	10,30	Parkett-Belag
Wohnzimmer	22,30	Parkett-Belag, Ausgang auf den Balkon
Zimmer	17,90	Parkett-Belag, über WZ begehbar
Abstellnische	2,35	PVC-Belag
Gesamtfläche	76,25	
Balkon südostseitig	2,20	keramischer Belag, stirnseitig Stahlbetonbrüstung, seitlich Stahlrahmengeländer
Loggia hofseitig	4,00	keramischer Belag, Stahlrahmengeländer



Auszug Nutzwertgutachten – Wohnung 40

The photograph shows a handwritten table with three columns. The first column is labeled 'Top. Nr.' and contains the number '40'. The second column is labeled 'm2' and contains the value '83,45'. The third column is labeled 'Jahres-Pr. Kronenwert' and contains the value '648,--'. The text 'Haus Schmittstrasse 40' is written across the top of the table.

Top. Nr.	m2	Jahres-Pr. Kronenwert
40	83,45	648,--

Eingang: Zugang über massiveres, neuwertiges Holztürelement (Brandschutztür)

Haustechnik: Gegensprechanlage

Innentüren: Holztürblätter auf Metallstöcken, Durchgangslichte von ca. 1,93 m

Fenster: massiv veraltete Metallrahmenstockfenster

Heizung: Zentralheizungsanlage, Fernwärme
Wärmeabstrahlung mit veralteten Rippenheizkörpern
Warmwasser mit Boiler

E-Installation: Sicherungskasten - veraltet mit Drehsicherungen

Wände: gemalt

Decke: gemalt

2.4.3 Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand

Das Wohn- und Geschäftsgebäude befindet sich dem Alter entsprechend in einem mäßigen Erhaltungszustand mit Instandhaltungsrückstau (Fenster, Fassade, Balkongeländer, etc.).

Die bewertungsgegenständliche Wohnung entspricht einem massiv veralteten Gesamtzustand mit Generalsanierungsbedarf: Sanitäranlagen, Heizanlage, Bodenbeläge, Türen mit Türstöcken, Fenster (gegenwärtig punktuelle Schimmelbildungen an den Laibungen), Malerei, Elektroinstallation, Küche, etc.

2.5 Kellerabteil

Der Wohnung zugeordnet ist ein separat begehbare Kellerabteil. Dieses konnte im Zuge der Befundaufnahme jedoch nicht verifiziert werden.

2.6 Autoabstellplatz

Stellplatzflächen sind nicht vorhanden – die Hofflächen werden als Rangierflächen für Be- und Entladetätigkeiten genutzt.

2.7 Informationen der Hausverwaltung

Folgende Informationen wurden von der Hausverwaltung – Immobilien Böchzelt GmbH, 8720 Knittelfeld - mit Schreiben 11.03.2026 übermittelt:

Monatliche Vorschreibung – siehe Anhang:

EUR 374,03 (inkl. Instandhaltung, Betriebskosten, Heizung, Ust.) – gültig ab 01/2026

Instandhaltungsrücklage für das Wohn-/Geschäftshaus:

Weist ein Guthaben von rund EUR 299.546,87 per 11.03.2026 auf -

anteilig *sohin rund* $(299.546,87 * 18/1241\text{-Anteilen}) = \mathbf{EUR 4.344,75}$

Vorausschau:

Derzeit sind keine größeren Sanierungsmaßnahmen geplant bzw. beschlossen.

Anmerkung: ein Fenstertausch bzw. die Instandhaltung dieser obliegen dem jeweiligen Eigentümer.

2.8 Nutzung

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme seit etwa 1 Jahr leer stehend.

3 Gutachten

3.1 Bewertungsgrundsätze

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

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

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

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

Beim **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln, also mit solchen, die hinsichtlich ihrer Wert bestimmenden Merkmale (Größe, Lage, Aufschließung, etc.) mit dem Bewertungsgegenstand möglichst übereinstimmen; Abweichungen dieser Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind jene Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Aus dem so gewonnenen Vergleichswert erfolgt dann in einem weiteren Schritt die Ableitung des Verkehrswertes.

3.2 Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren


















Ermittlung:

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

3.3 Bewertung

3.3.1 Vergleichswert

Nachstehend angeführt sind Kauffälle, welche in den Häusern Kapuzinerplatz 3, Kärntnerstraße 3 und Schmittstraße 40 in den Jahren 2021 – 2025 erfolgten:

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfläche	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis valorisiert/m ²
1/A	 Geschäftslokal	3811/2025	02.10.2025	94,00	553,19 €	557,09 € *
2/A	 Eigentumswohnung	3094/2025	23.07.2025	75,00	1.320,00 €	1.333,58 € *
3/A	 Eigentumswohnung	2245/2024	23.05.2024	76,00	1.085,53 €	1.117,84 € *
4/A	 Eigentumswohnung	1488/2023	07.04.2023	74,00	1.202,70 €	1.261,16 € *
5/A	 Eigentumswohnung	2734/2023	29.03.2023	71,67	1.353,43 €	1.419,76 € *
6/A	 Eigentumswohnung	3257/2022	14.07.2022	80,00	625,00 €	663,01 € *
7/A	 Eigentumswohnung	826/2022	26.01.2022	71,67	627,88 €	670,91 € *
8/A	 Eigentumswohnung	836/2022	04.01.2022	79,55	942,80 €	1.008,37 € *
9/A	 Büro	4059/2021	07.10.2021	94,13	616,17 €	661,53 € *
10/B	 Eigentumswohnung	4281/2024	17.10.2024	76,00	1.039,47 €	1.063,43 € *
11/B	 Eigentumswohnung	214/2024	09.11.2023	44,61	963,91 €	1.001,24 € *
12/B	 Eigentumswohnung	1910/2023	25.04.2023	71,00	1.070,42 €	1.121,57 € *
13/B	 Geschäftslokal	4619/2022	11.11.2022	90,36	1.438,69 €	1.518,29 € *
14/B	 Eigentumswohnung	4583/2022	13.10.2022	85,77	1.690,57 €	1.786,34 € *
15/B	 Eigentumswohnung	163/2022	01.12.2021	143,00	1.111,89 €	1.190,94 € *
16/B	 Eigentumswohnung	28/2022	22.11.2021	88,69	902,02 €	966,52 € *
17/B	 Eigentumswohnung	2459/2021	30.04.2021	90,36	664,01 €	709,48 € *

Die angeführten Kauffälle der Wohnungen (ausgenommen der Büro- und Geschäftsflächen) liegen in einer Bandbreite zwischen EUR 625,00 / m² bis EUR 1.690,57 / m² Nutzfläche.

Anmerkung: Laut ImmonetZT wird in den Jahren 2021 – 2025 eine jährliche Wertsteigerung von rund 1,67 % angegeben. Bei einer jährlichen Valorisierung von 1,67 % errechnet sich für die Wohnungen (exkl. Büros und Geschäftslokale) ein **Mittelwert von rund EUR 1.093,87 / m² Nutzfläche.**

Berechnungsansatz: Der o.a. Mittelwert wird in Anlehnung der im Befund beschriebenen Merkmale – Generalsanierungsbedarf - mit einem Abschlag von 50 % berechnet;
sohin EUR 1.093,87 x 0,5 = ger. EUR 547,00 / m²

Berechnung Vergleichswert			
Top 40			
*m ²	à		
83,45	€ 547,00	€	45 647
Vergleichswert Wohnung 40		€	45 647

* Fläche lt. Nutzwertgutachten

3.3.2 Verkehrswert Wohnung Top 40

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens fließen sämtliche wertbeeinflussenden Faktoren direkt in die Wertermittlung ein, sodass gegenständlich der Vergleichswert dem Verkehrswert entspricht.

Vergleichswert		€	45 647
Marktanpassung	0%		
Verkehrswert		€	45 647
VERKEHRSWERT - Top 40 ger.		€	45 600
EZ 301, KG 65116			

4 Zubehör

In den Räumlichkeiten konnte kein Zubehör vorgefunden werden.

5 Zusammenstellung

Zweck der Schätzung: Feststellung des Verkehrswertes gem. LBG

Wohnung Top Nr. 40

**EZ 301, GB 65116
8720 Knittelfeld, Schmittstraße 40**

Objekt	Verkehrswert
Wohnung Top 40, B-LNR 168 8720 Knittelfeld Schmittstraße 40	€ 45 600
Zubehör	€ -

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Werner Kogler

Weißkirchen, am 30.03.2026

Beilagen

Fotoaufstellung

Plan

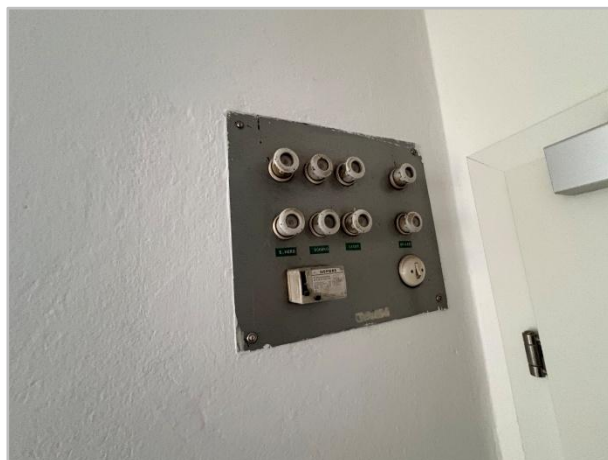
Monatliche Vorschreibung

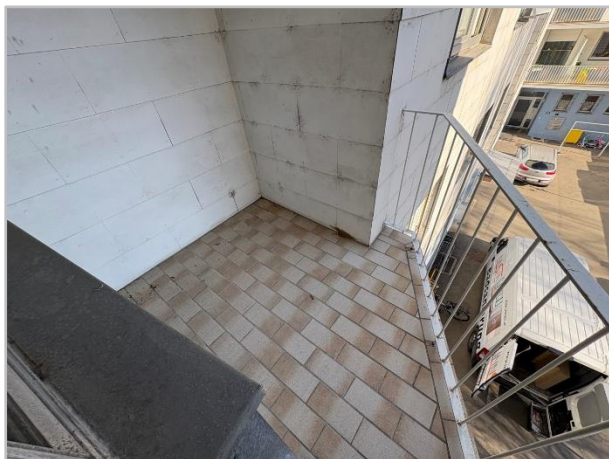
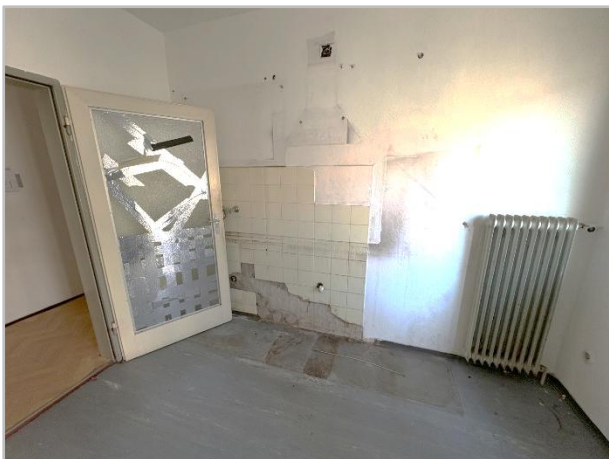
Fotoaufstellung



Eingangstür außen

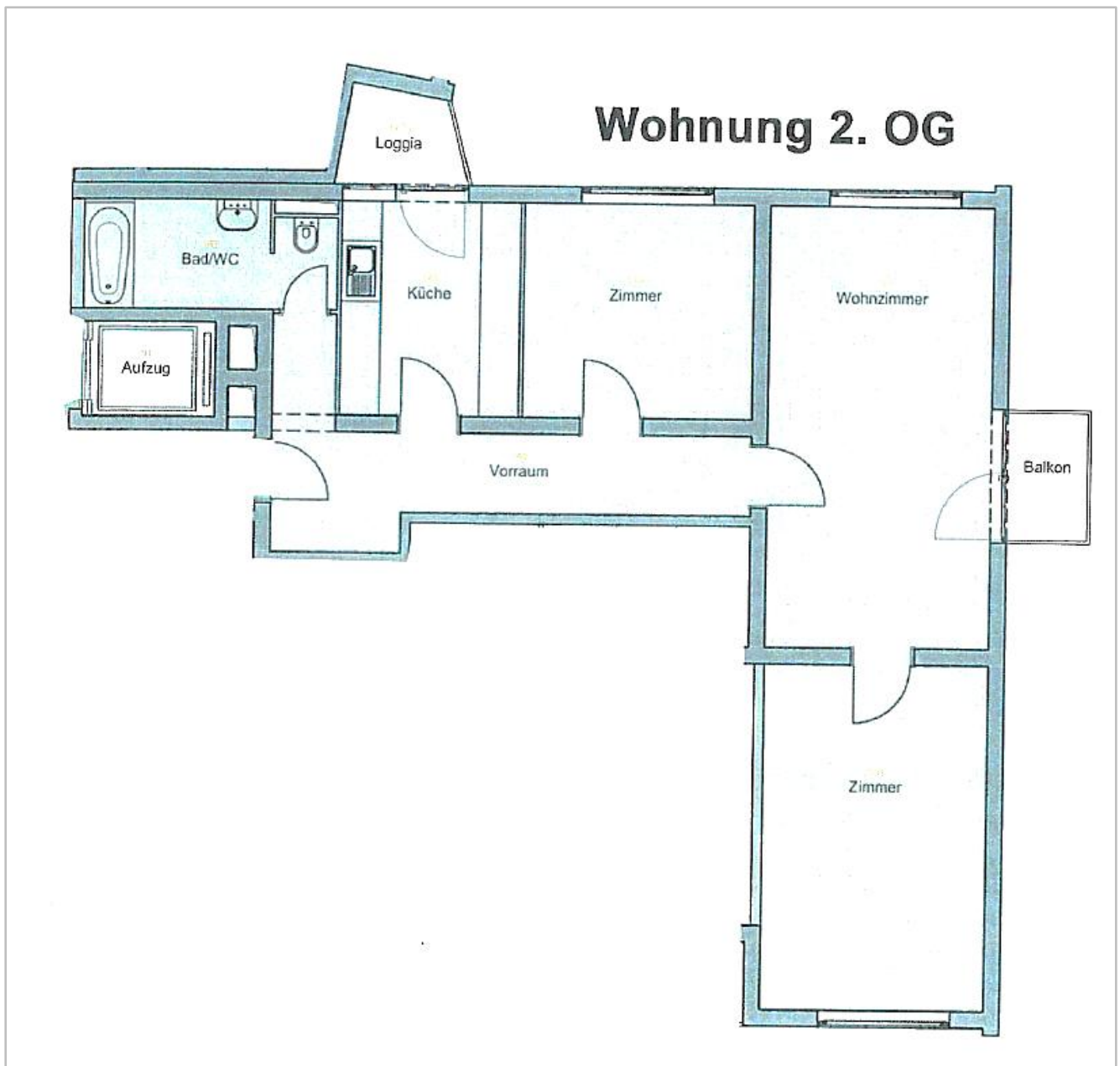
Sicherungskasten







Plan



Vorschreibung

Böchzelt Immobilien GmbH
Verwaltung & Maklerbüro
 Kapuzinerplatz 5 - A-8720 Knittelfeld
 Tel.: 03512 82237
 E-Mail: office@boechzelt-immobilien.at
 www.boechzelt-immobilien.at



Firma
 KPH HOLDING GMBH
 FRANZ JOSEFS KAI 15/18
 1010 WIEN

WEG KÄRNTNERSTRASSE 3
 Liegenschaft **K-KÄR003** UID: ATU59471068
KÄRNTNERSTR. 3, KAP. PL. 3, SCHM. 40
8720 KNITTELFELD
 Nutzung **040**
KPH HOLDING GMBH
 SC/T40/20G
 (Wohnzweck)

Rechnung 26/3203/VS00036 11.03.2026
 (Duplikat)
 Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
 einer neuen Vorschreibung bzw bis zum
 Ende des Vertragsverhältnisses

Monatsvorschreibung ab 1/2026

Instandh.	89,93	0%	648	Anteile	von	44676
Betriebsk. Sch40	26,17	10%	648	Anteile	von	28476
BETRIEBSKOSTEN	120,39	10%	648	Anteile	von	44676
HEIZUNG	102,40	20%				
Netto gesamt	338,89					
10% USt	14,68					
20% USt	20,48					

Summe	EUR	374,03				
=====						

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 232031110000