

Gutachten

zu

GZ: 11 E 42/25p, BG Judenburg

Betreffend die Liegenschaft: Geschäftslokal Top 28

EZ 301, GB 65116 Knittelfeld
8720 Knittelfeld, Kärntnerstraße 3

In der Exekutionssache: KPH Holding GmbH

Auftraggeber: Bezirksgericht Judenburg

Zweck der Schätzung: Feststellung des Verkehrswertes gem. LBG

Top 28, Geschäftslokal



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.....	17
2.5	Kellerabteil	17
2.6	Autoabstellplatz.....	17
2.7	Informationen der Hausverwaltung.....	17
2.8	Nutzung	17
3	Gutachten	18
3.1	Bewertungsgrundsätze	18
3.2	Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren - Ermittlung:.....	18
3.3	Bewertung.....	19
3.3.1	Vergleichswert	19
3.3.2	Verkehrswert Geschäftslokal Top 28.....	20
4	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 28 (Geschäft) – laut Hausverwaltung Objekt 078

mit 623/22.338-Anteilen an der

EZ 301, GB 65116 Knittelfeld, B-LNR 169, Grundstück Nr. .161 mit 1.244 m²

8720 Knittelfeld, Kärntnerstraße 3

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
- Nutzwertgutachten Baumeister Karl Dengg, 8753 Fohnsdorf
- Kaufvertrag vom 04.01.2022, TZ 837/2022
- 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 BGBl. 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			

149 auf Anteil B-LNR 167 168 169			
a 838/2022 Pfandurkunde 2022-01-19			
PFANDRECHT			
für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)			
b gelöscht			
Höchstbetrag EUR 250.000,--			
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

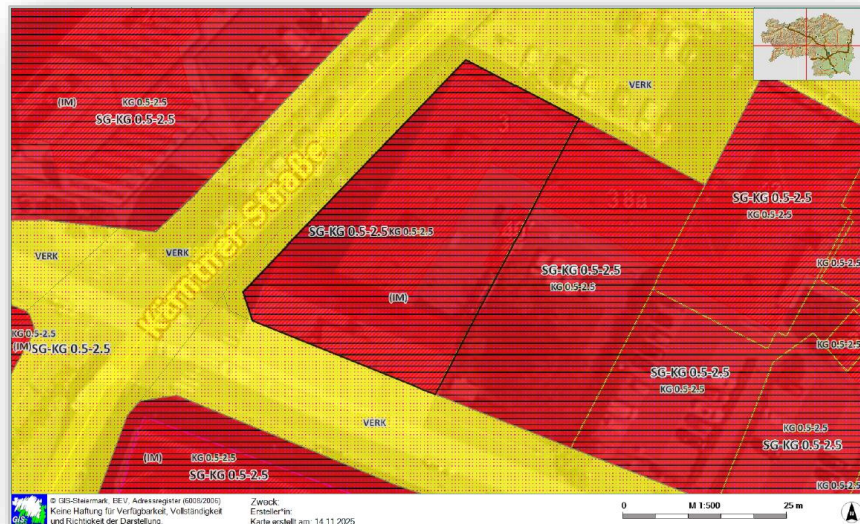
Der Einheitswert wurde nicht erhoben und ist für die Bewertung nicht relevant.

2.3 Grundstück

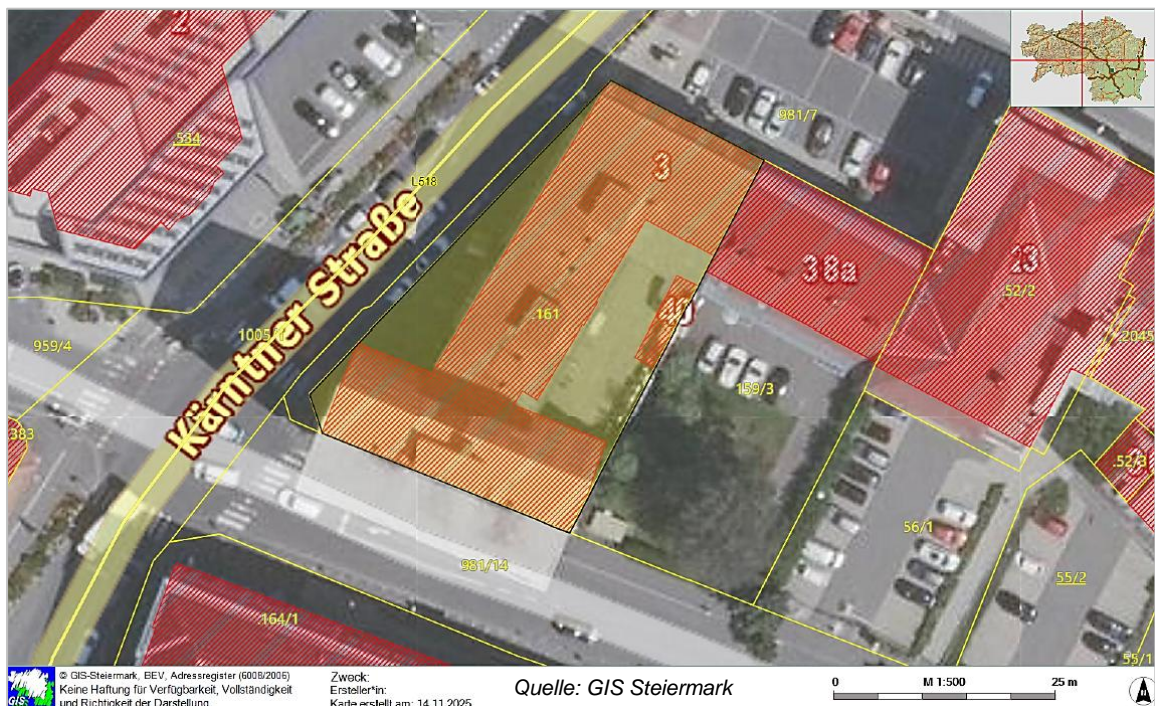
2.3.1 Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage

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



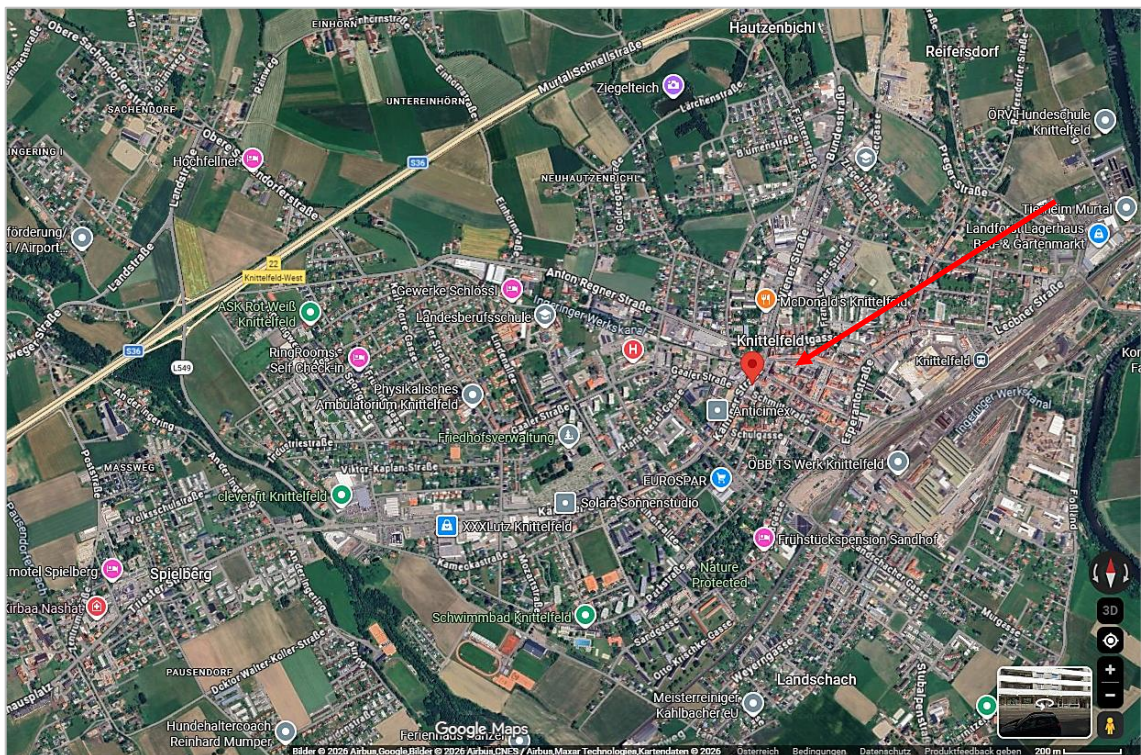
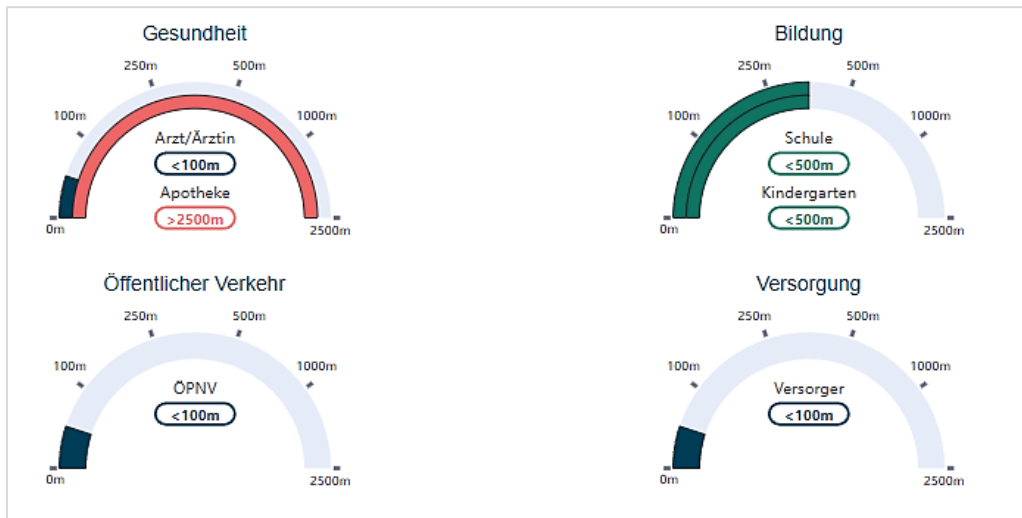
Das Grundstück Nr. .161 mit einer Gesamtfläche von 1.244 m² ist annähernd trapezförmig sowie eben konfiguriert. Die Zufahrt bzw. der Zugang erfolgen direkt von der Kärntnerstraße (öffentliches Gut).



Quelle: GIS Steiermark

Die Liegenschaft befindet sich in Zentrumslage direkt an der Kärntner Straße (hoch frequentierte 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

NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

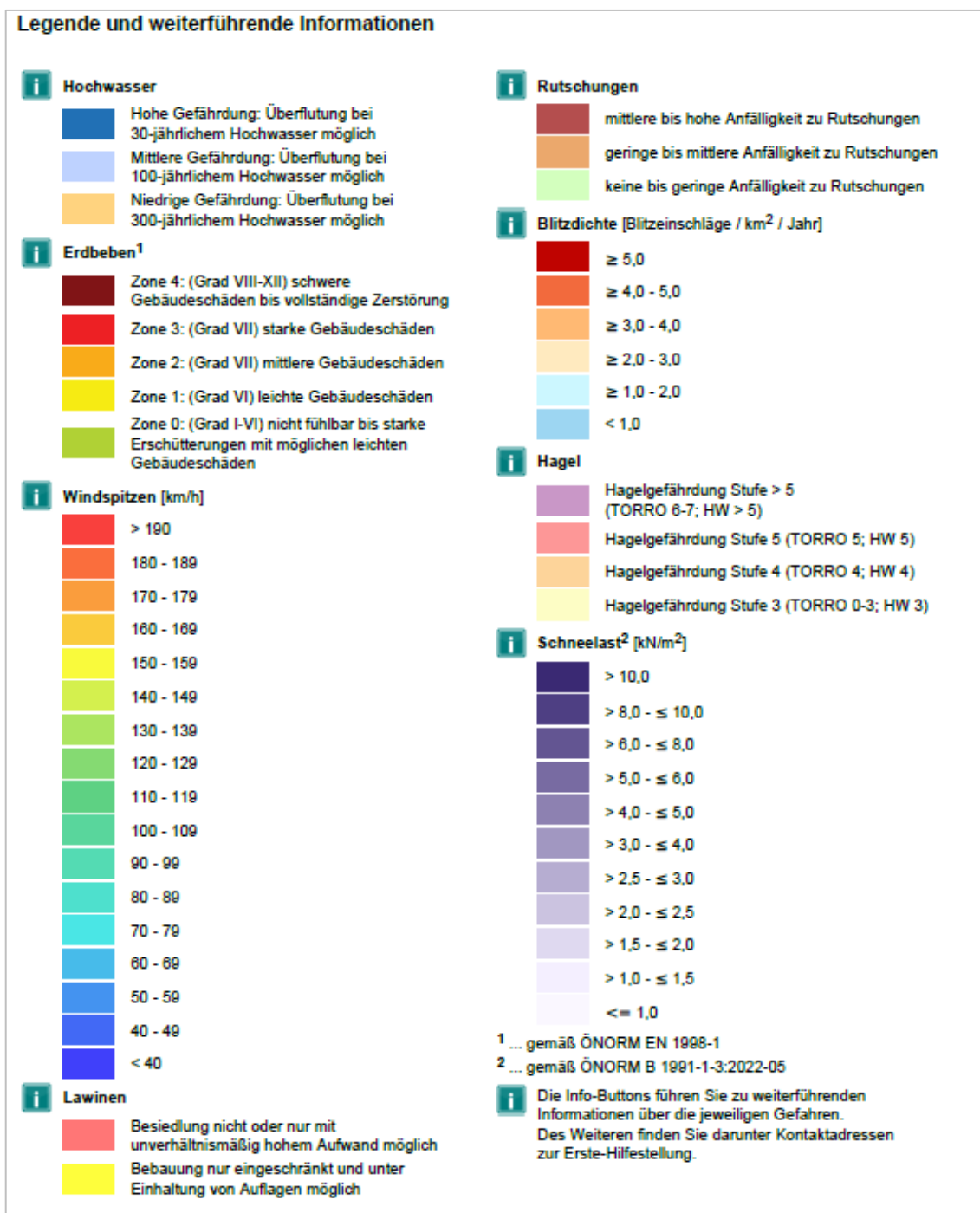
Bundesministerium
 Land- und Forstwirtschaft,
 Klima- und Umweltschutz,
 Regionen und Wasserwirtschaft

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 durch die Ecklage gut einsehbaren Geschäftslage zu sprechen. Überregional ist aufgrund der demografischen Entwicklung eine eingeschränkte Marktgängigkeit gegeben.

2.3.2 Aufschließung

Laut Auskunft der Gemeinde sind alle öffentlichen Anschlüsse vorhanden.

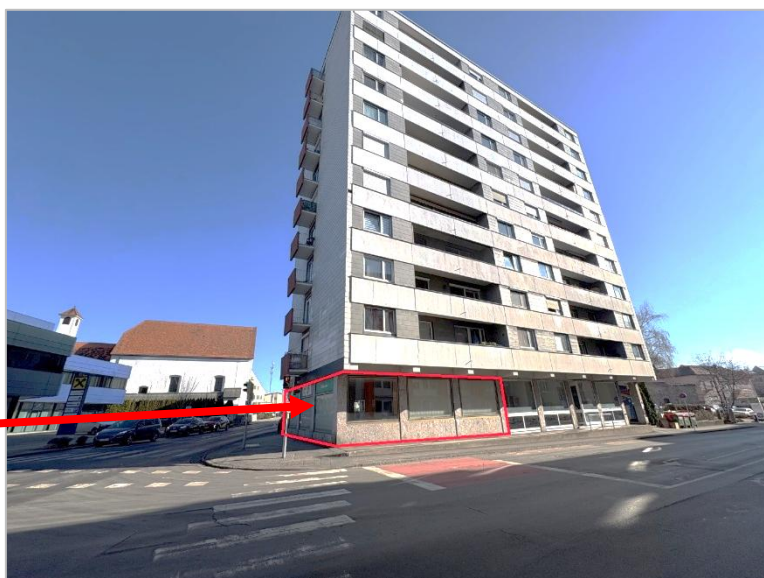
2.4 Bebauung Wohn-/Geschäftshaus

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. Der Eingang erfolgt nordseitig über die Kärntnerstraße.



Nordwest-Ansicht



Südost-Ansicht

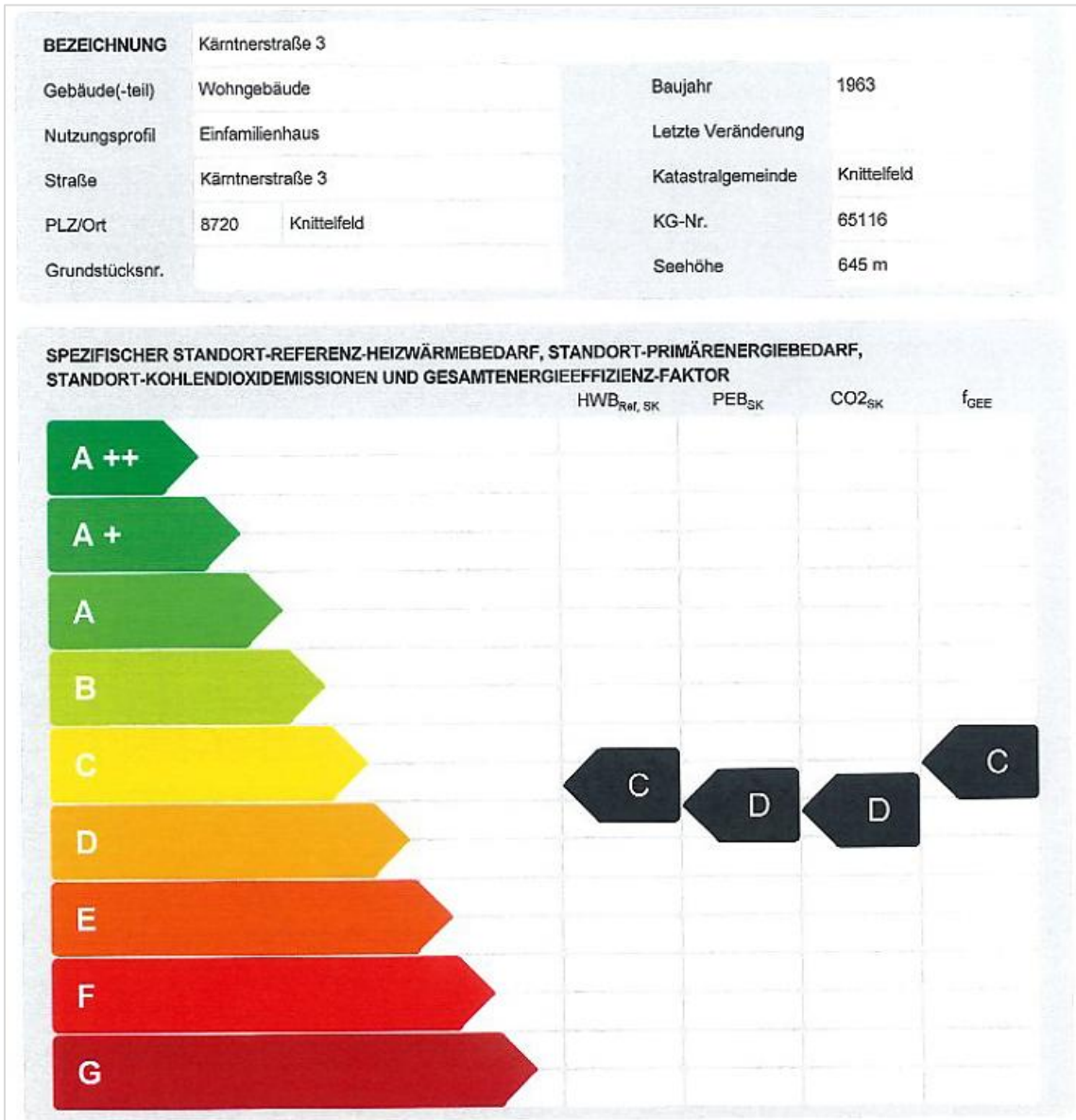
Baubewilligung vom 29.06.1963 (Errichtung im Zuge des Wiederaufbaus)

Benützungsbewilligung vom 27.12.1967

2.4.1 Energieausweis

Spezifischer Heizwärmebedarf Objekt Kärntnerstraße 3

Energieklasse C – 90,5 kWh/m²a (Stand 17.01.2020)



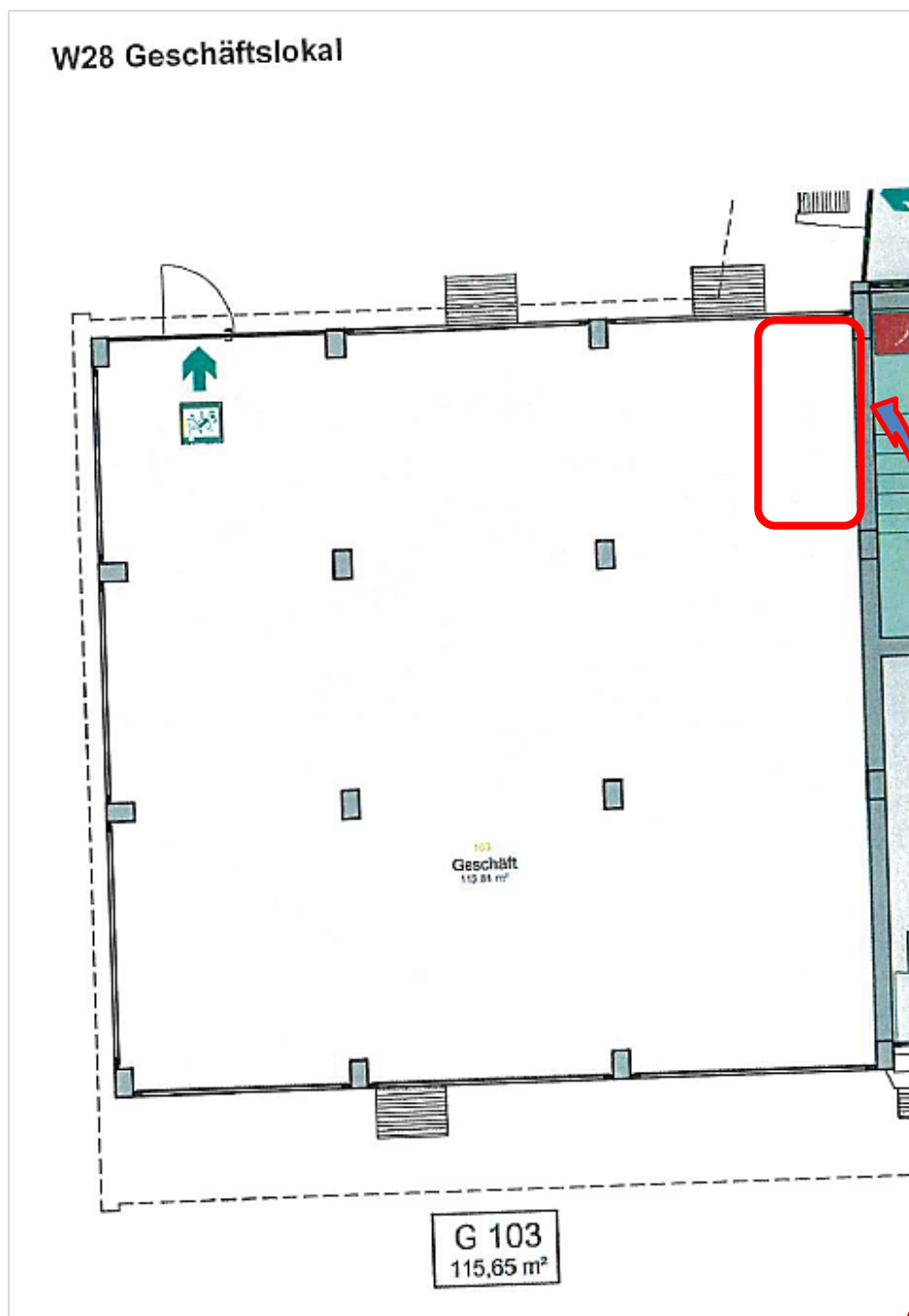
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)			
Referenz-Heizwärmebedarf	115.821 kWh/a	HWB _{Ref, SK}	90,5 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	115.821 kWh/a	HWB _{SK}	90,5 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	16.352 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	152.907 kWh/a	HEB _{SK}	119,5 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ, H}	1,16

2.4.2 Wohnung

Das Geschäft Top Nr. 28 mit einer Nutzfläche von rund 116 m² (lt. Planmaß 115,65 m²) befindet sich im Erdgeschoß und ist als Ecklokal im Wesentlichen nach Norden, Westen und Süden ausgerichtet. Die Decke ist abgehängt – die Raumhöhe beträgt ca. 3,20 m.

Raumkonzeption:

- quadratisch konfigurierter Geschäftsraum mit 4 im Raum stehenden, verkleideten Stahlbetonsäulen; separat abgetrennter, in Trockenbauweise ausgeführter Sanitärbereich mit Vorraum und abgetrenntem WC (gesamt ca. 5 m²)



Anmerkung: der Sanitärbereich ist planlich nicht dargestellt.

Auszug Nutzwertgutachten – Geschäftslokal Top 28

Top Nr.	m ²	Jahres-Pr. Kronenwert
27	49,44	456
28-30	219,11	2244,--
31	61,88	

Anmerkung: Laut vorliegendem Nutzwertgutachten sind die Tops 28 – 30 quasi als „Einheit“ mit einer Nutzfläche von rund 219,11 m² angeführt – ursprüngliche Nutzung als Bankräumlichkeiten; Zwischenzeitlich erfolgte in der Natur eine räumliche Trennung bzw. eine grundbücherliche Teilung - im Grundbuch werden nunmehr die Top 28 sowie die Tops 29-30 (siehe Grundbuch B-LNR 191) als solitäre Einheit geführt.

- Konstruktion:** Stahlbetonskelettbau - Säulen mit Holz verkleidet; Wandausfachung mit raumhohen Metallrahmenstockelementen – untenliegender Fixteil, nach oben Portalverglasung; Wandverkleidung außen mit Naturstein
- Eingang:** Zugang über einflügeliges Metallrahmenstocktürelement mit Fixteil
- Fenster:** veraltete Portalverglasung mit Metallrahmenstockelemente und einfacher Fixverglasung; westseitig mit kippbaren Elementen - Funktionstüchtigkeit konnte nicht überprüft werden
- Heizung:** Zentralheizungsanlage mit Fernwärme
Wärmeabstrahlung mit Bodenheizkörper – verkleidet mit Holzfronten bzw. teilweise mit Kunststein; situiert an den Außenwänden zwischen den Säulen;
- E-Installation:** Stand der Technik; Sicherungskasten mit Automaten
Im Zuge der Befundaufnahme konnte ein Steuerungselement „Microtech“ eines laut Eigentümerangaben ursprünglich montierten Klimagerätes vorgefunden werden – Funktionstüchtigkeit konnte nicht überprüft werden
- Wände:** gemalt
- Boden:** Kunststeinbelag
- Decke:** abgehängt mit Gipskartonplatten
- Sanitär:** WC-Schale, Handwaschbecken, Warmwasser mit Durchlauferhitzer, Raumlüfter

2.4.3 Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand

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

Die Geschäftsfläche ist im Innenbereich als insgesamt veraltet und bedingt brauchbar einzustufen; Sanierungsbedarf ist im Bereich der Wandausfachung / Portalverglasung erforderlich.

2.5 Kellerabteil

Dem Geschäftslokal ist offensichtlich kein Kellerabteil zugeordnet; laut Kaufvertrag vom 04.01.2022, Punkt II, Seite 3, wurde nachfolgendes festgehalten:

„Für das Geschäftslokal W 28 wird kein Kellerabteil an die Käuferin übergeben“.

2.6 Autoabstellplatz

Stellplatzflächen sind nicht vorhanden – die Hofflächen werden als Rangierflächen für Be- und Entladetätigkeit 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 1.018,92 (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* $(299.546,87 * 623/22338\text{-Anteilen}) = \text{EUR } 8.354,27$

Vorausschau:

Derzeit sind keine größeren Sanierungsmaßnahmen geplant bzw. beschlossen.

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

2.8 Nutzung

Die Geschäftseinheit 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 gewerblichen Nutzung bestimmt, weshalb die Bewertung vornehmlich nach dem Vergleichs- bzw. Ertragswertverfahren vorgenommen wird. Daraus ist, unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Verkehrswert abzuleiten.

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.

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

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

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

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

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


















3.2 Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren - Ermittlung:

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

3.3 Bewertung

3.3.1 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 € *

Der Kauffall 1/A betrifft die im Erdgeschoss quasi nach Südosten anschließende Geschäftsfläche (Top 29 und 30) – als vergleichbar einzustufen.

Der Kauffall 9/A betrifft ebenso die Tops 29 und 30.

Der Kauffall 13/B betrifft eine ebenerdige Geschäftsfläche – aufgrund des Zustandes und der Konzeption als nicht vergleichbar einzustufen.

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 zum Bewertungsstichtag für den Kauffall 1/A ein Kaufpreis von EUR 557,09 / m² bzw. für den Kauffall 9/A ein Kaufpreis von rund EUR 661,53 / m².

Berechnungsansatz: Aufgrund der im Befund beschriebenen Merkmale (bestehender Sanierungsbedarf, Betriebs- und Heizkostenthematik) wird der Kauffall 1/A als realistischer Referenzwert herangezogen – sohin EUR 557,09.

Berechnung Vergleichswert			
Geschäftsfläche W 28			
*m ²	à		
115,65	€ 557,09	€	64 427
Vergleichswert Geschäftslokal Top 40		€	64 427

* Fläche lt. Planmaß

3.3.2 Verkehrswert Geschäftslokal Top 28

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		€	64 427
Marktanpassung	0%		
Verkehrswert		€	64 427
VERKEHRSWERT - Top 28 ger.		€	64 400
EZ 301, KG 65116 Knittelfeld			

4 Zusammenstellung

Zweck der Schätzung: Feststellung des Verkehrswertes

Geschäftslokal Top 28
- laut Hausverwaltung Objekt 078

EZ 301, GB 65116
8720 Knittelfeld, Kärntnerstraße 3

Objekt	Verkehrswert
Geschäftslokal Top 28, B-LNR 169 8720 Knittelfeld Kärntnerstraße 3	€ 64 400

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Werner Kogler

Weißkirchen, am 30.03.2026

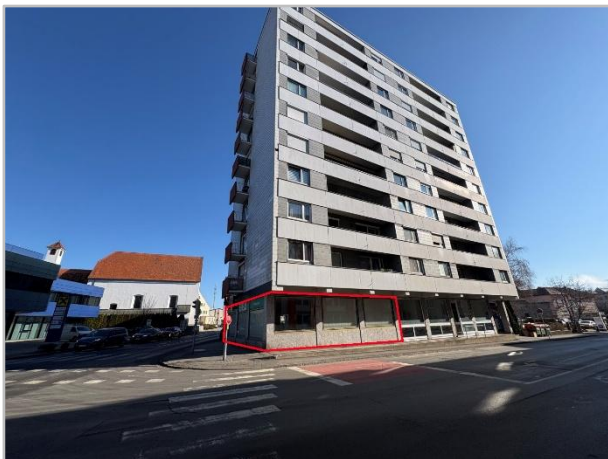
Beilagen

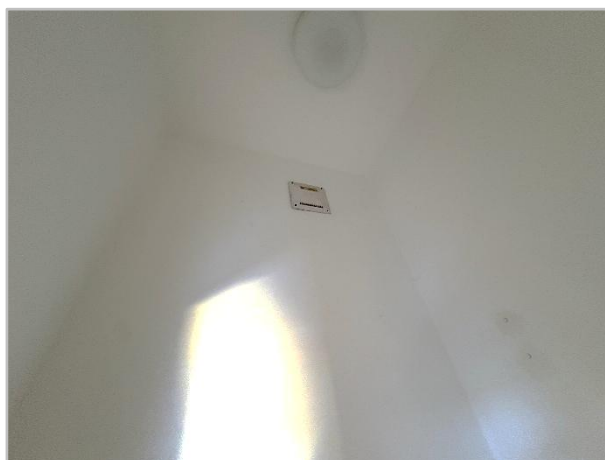
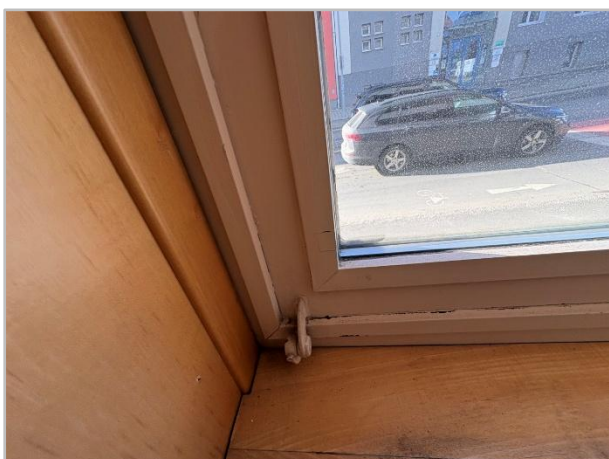
Fotoaufstellung

Plan

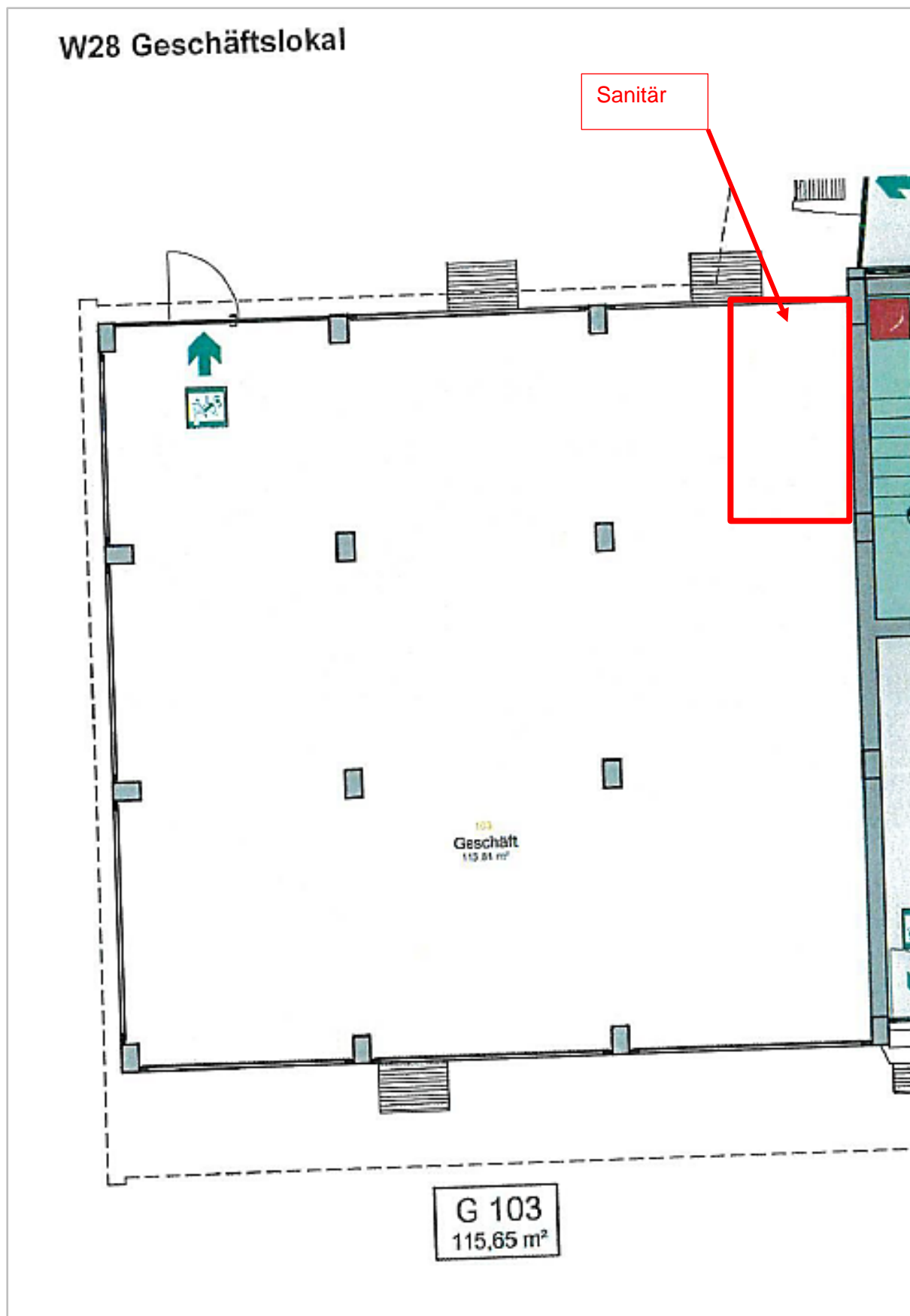
Monatliche Vorschreibung

Fotoaufstellung





Plan



Vorschreibung

Böchezelt 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: ATU59471066
KÄRNTNERSTR. 3 , KAP. PL. 3 , SCHM. 40
8720 KNITTELFELD
 Nutzung **078**
KPH HOLDING GMBH
 SC/GL78/EG
 (regelbesteuert)

Rechnung 26/3203/VS00073 11.03.2026
 (Duplikat)
 Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
 einer neuen Vorschreibung bzw bis zum
 Ende des Vertragsverhältnisses

Monatsvorschreibung ab 1/2026

Instandh .	172,92	0%	1246	Anteile	von	44676
Betriebsk . Sch40	50,32	20%	1246	Anteile	von	28476
BETRIEBSKOSTEN	231,48	20%	1246	Anteile	von	44676
HEIZUNG	423,20	20%				

Netto gesamt	877,92
20% USt	141,00

 Summe EUR 1.018,92
 =====

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 232031120000