

# Gutachten

zu

GZ: 11 E 42/25p, BG Judenburg

Betreffend die Liegenschaft: **Wohnung Top 74**  
**EZ 301, GB 65116 Knittelfeld**  
**8720 Knittelfeld, Schmittstraße 40**

In der Exekutionssache: **KPH Holding GmbH**

Auftraggeber: **Bezirksgericht Judenburg**

Zweck der Schätzung: **Feststellung des Verkehrswertes**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Auftrag .....	3
1.2	Befundaufnahme.....	3
1.3	Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag.....	3
1.4	Eigentümer .....	3
<b>2</b>	<b>Befund</b> .....	<b>4</b>
2.1	Allgemeines .....	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 .....	17
2.6	Autoabstellplatz.....	17
2.7	Informationen der Hausverwaltung.....	17
2.8	Nutzung .....	17
<b>3</b>	<b>Gutachten</b> .....	<b>18</b>
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 74.....	20
<b>4</b>	<b>Zubehör</b> .....	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>Zusammenstellung</b> .....	<b>21</b>

**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 am 02.02.2026 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 74 (Wohnung) – im Haus Türschild „Nr. 4“**

mit 47/3723-Anteilen an der

EZ 301, GB 65116 Knittelfeld, B-LNR 167, Grundstück Nr. .161 mit 1.244 m<sup>2</sup>

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
- Nutzwertgutachten Baumeister Karl Dengg, 8753 Fohnsdorf
- Kaufvertrag vom 04.01.2022, TZ 836/2022
- 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		
***** C *****			
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  
 Eigentümergemeinschaft 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 m<sup>2</sup> 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

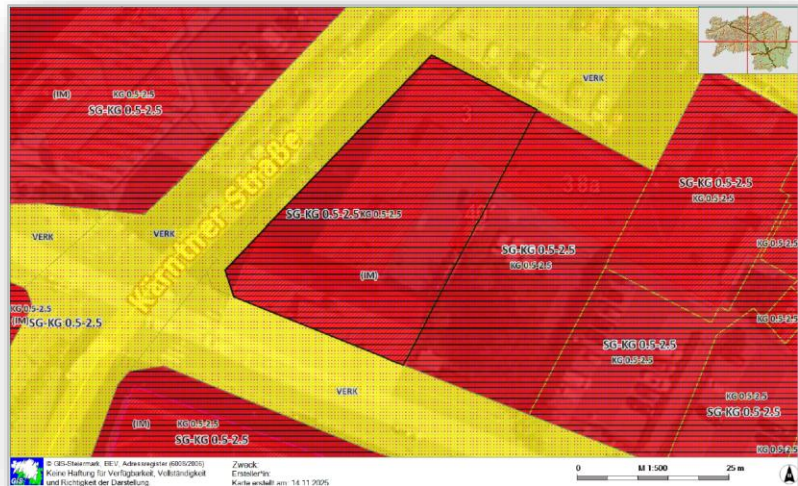
Der Einheitswert wurde nicht erhoben und ist für die Bewertung nicht relevant.

## 2.3 Grundstück

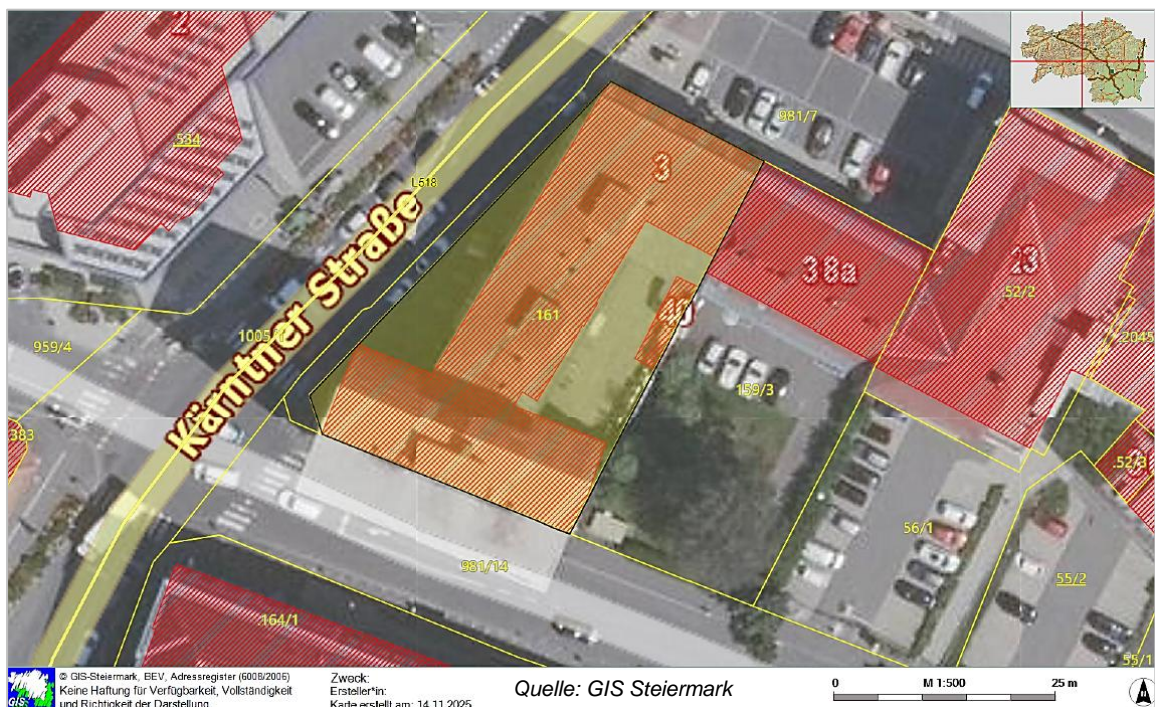
### 2.3.1 Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage

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

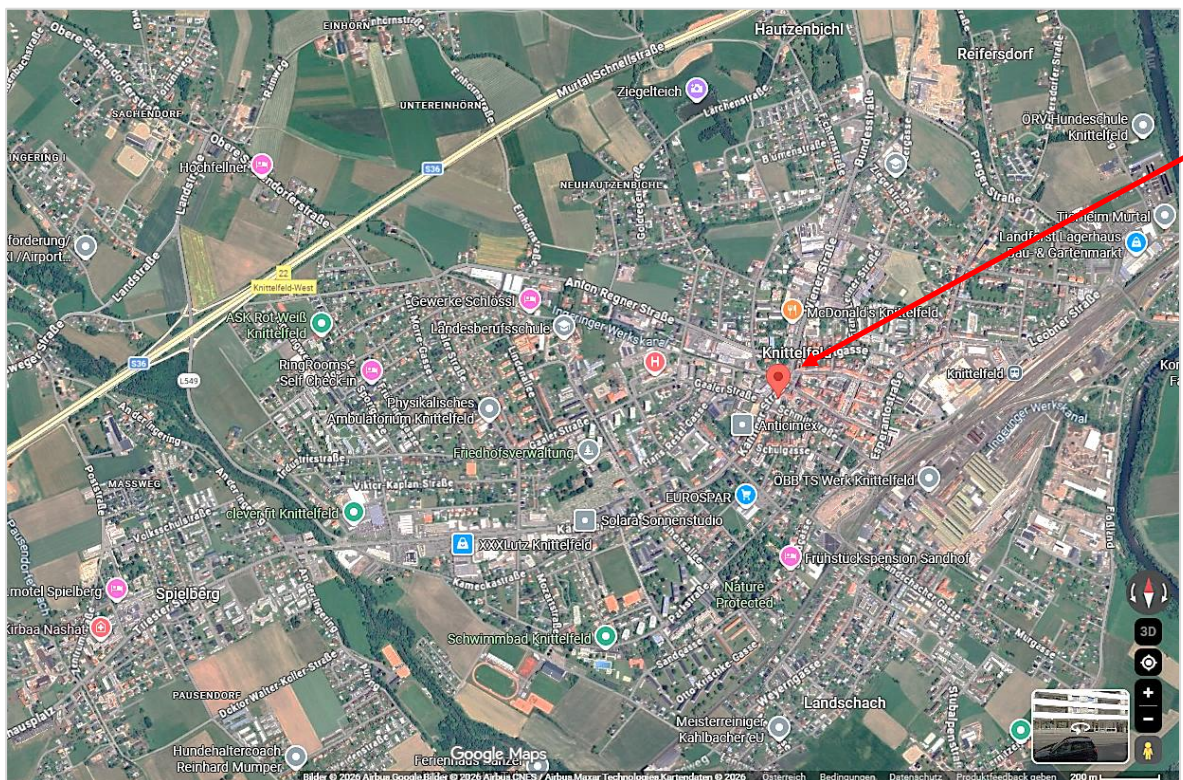
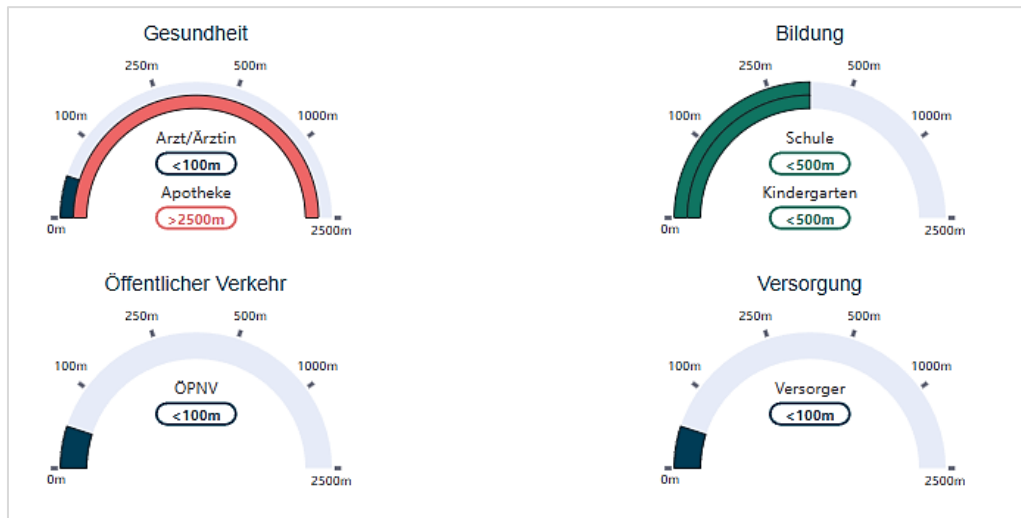


Das **Grundstück Nr. .161** mit einer Gesamtfläche von **1.244 m<sup>2</sup>** ist annähernd trapezförmig sowie eben konfiguriert. Die Zufahrt bzw. der Zugang erfolgte von der Schmittstraße (öffentliches Gut) direkt abbiegend in den Hofbereich.



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

NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA


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

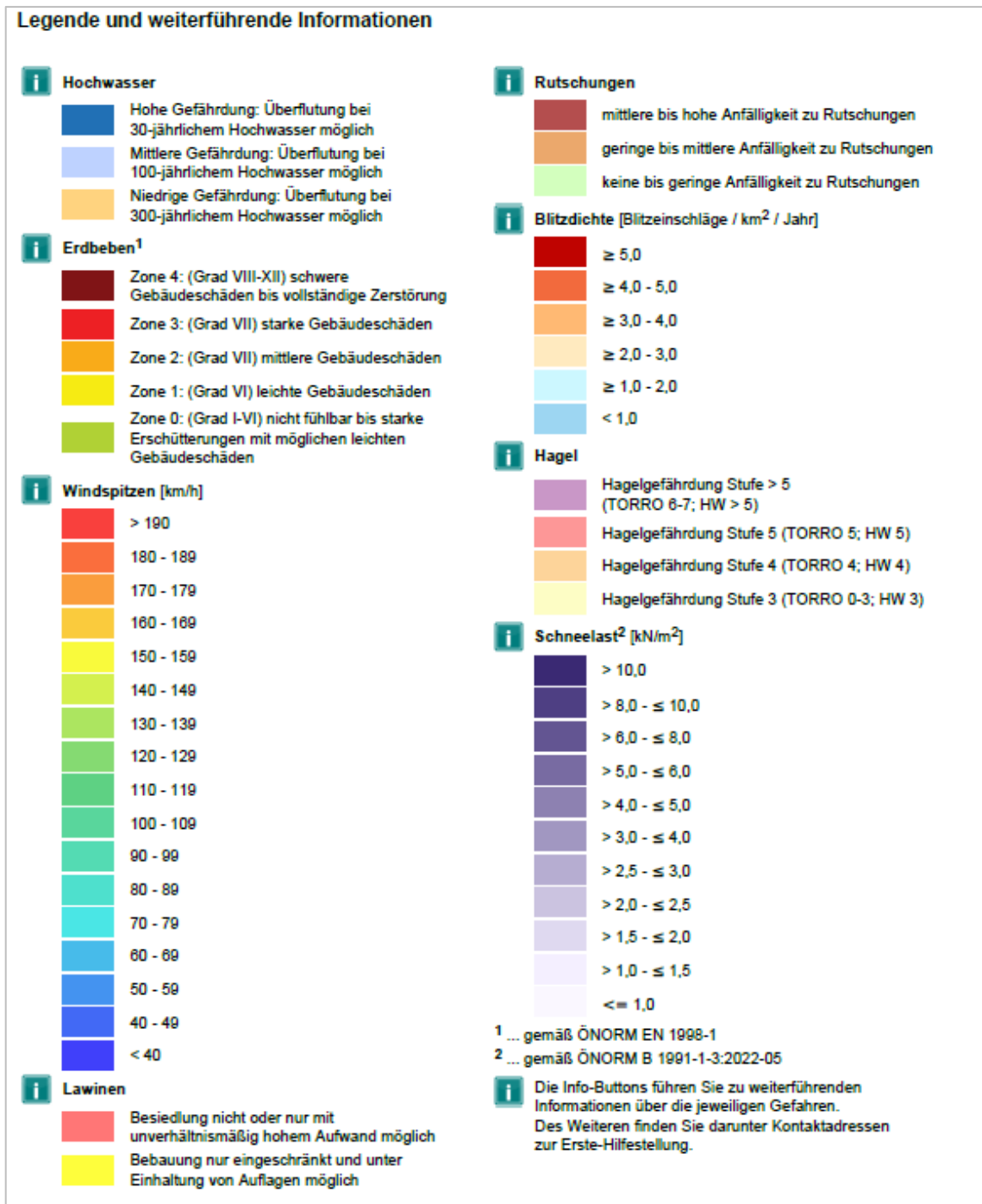
## HORA-Pass

**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](http://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 Aussichtslage / Panoramalage 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*



*Nord-Ansicht*

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

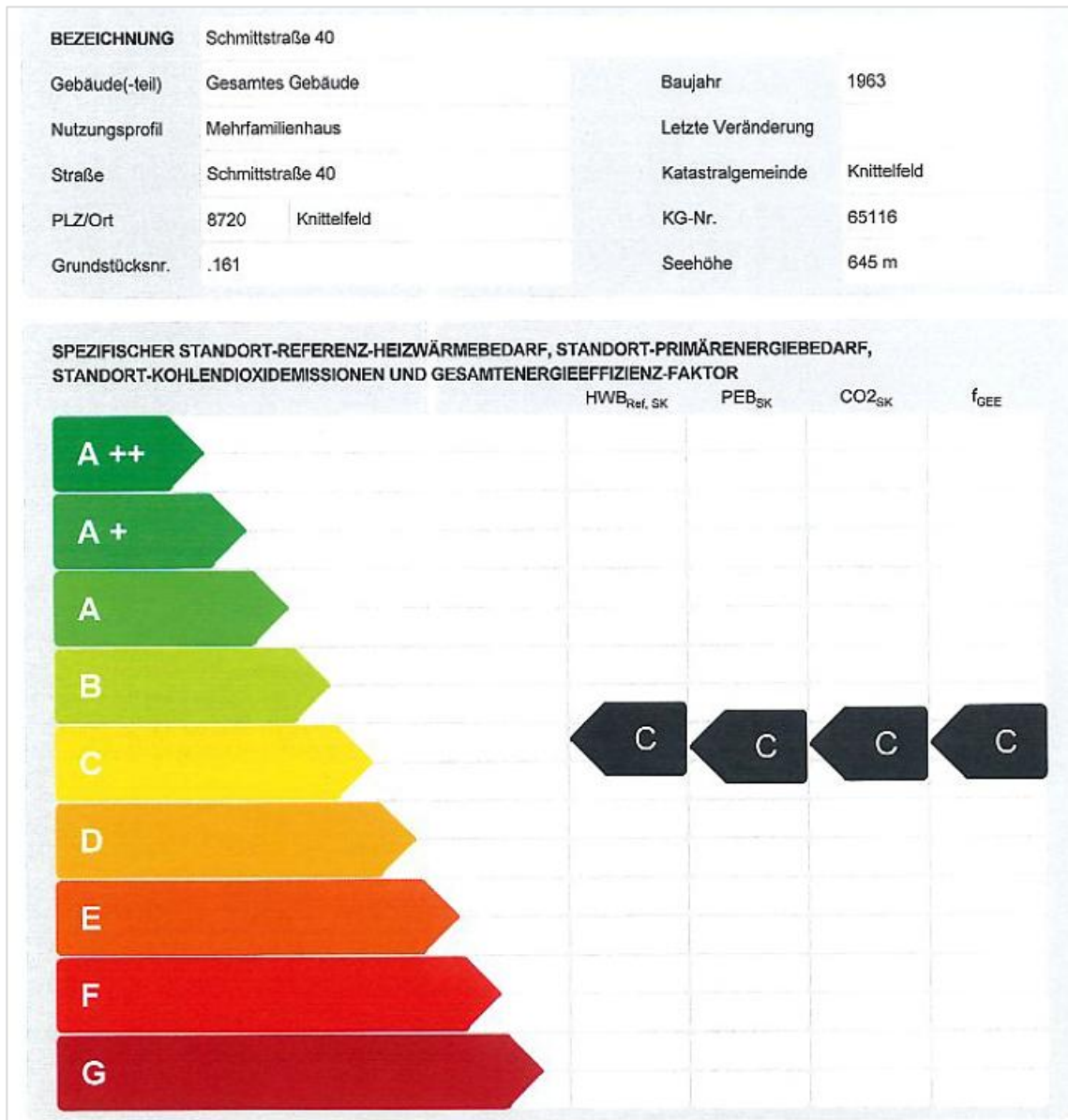
Baubewilligung vom 29.06.1963 (Errichtung im Zuge des Wiederaufbaus)

Benutzungsbewilligung 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 <sub>Ref, SK</sub>	60,7 kWh/m²a	
Heizwärmebedarf	250.543 kWh/a	HWB <sub>SK</sub>	60,7 kWh/m²a	
Warmwasserwärmebedarf	52.697 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m²a	
Heizenergiebedarf	368.752 kWh/a	HEB <sub>SK</sub>	89,4 kWh/m²a	
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ, H</sub>	1,22	

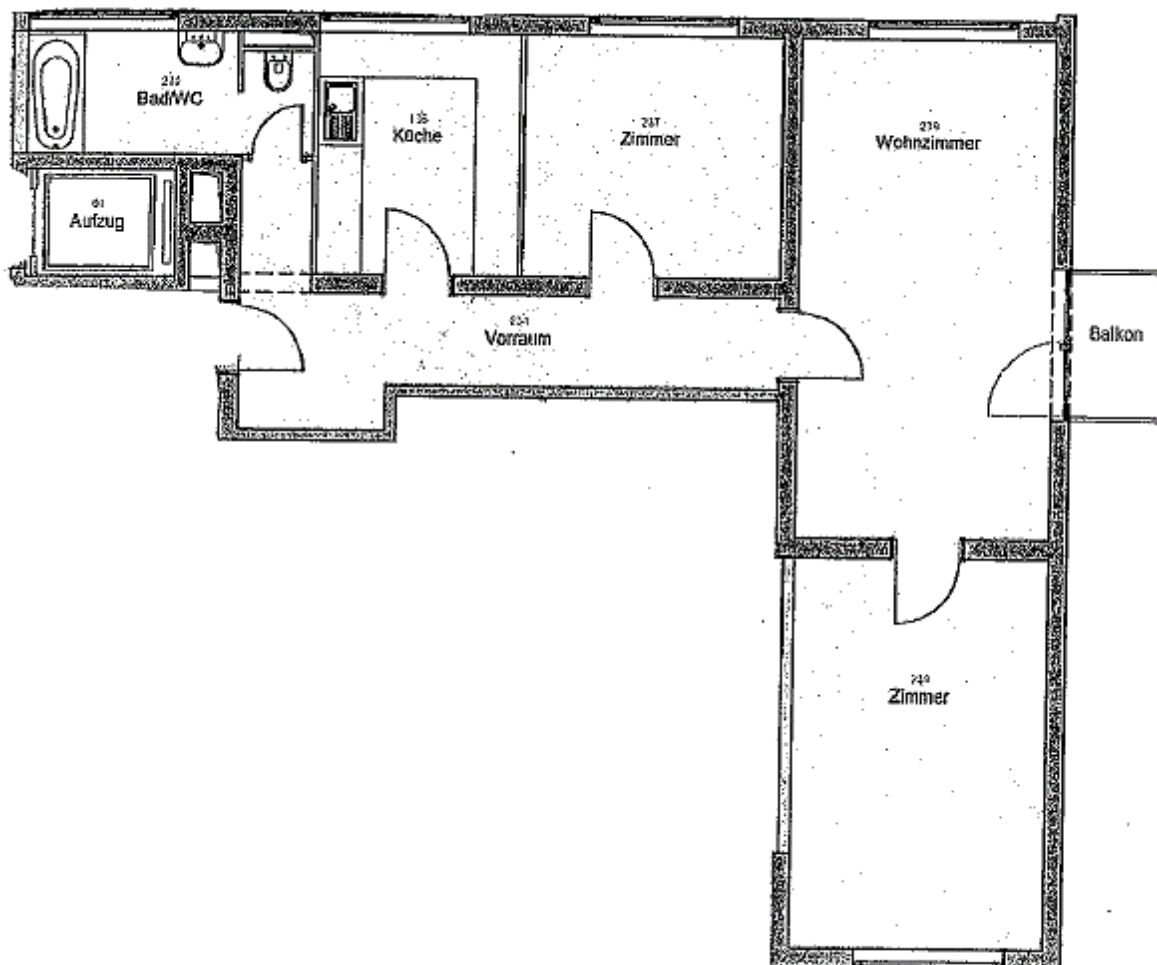
## 2.4.2 Wohnung

Die Wohnung Nr. 74 mit einer Nutzfläche von rund 78 m<sup>2</sup> (lt. Naturmaß 77,80 m<sup>2</sup> bzw. laut Nutzwertgutachten 81,14 m<sup>2</sup> inkl. Balkon) befindet sich im 10.Obergeschoß und ist im Wesentlichen nach Nordosten, nach Osten und Süden ausgerichtet.

### Raumaufteilung (laut Naturmaß ermittelt – ohne Gewähr):

Raum	Größe in m <sup>2</sup>	Boden/Sonstiges
Vorraum	10,00	keramischer Belag, Nut&Feder Holzdecke
Sanitär	4,90	raumhoch verflies, mit Fenster, Dusche, Waschtisch, WC-Schale und Boiler, zwischenzeitlich erneuert
Küche	9,52	keramischer Belag
Zimmer	9,63	Parkett-Belag
Wohnzimmer	23,20	Parkett-Belag, Ausgang auf den Balkon
Zimmer	18,20	Parkett-Belag, über WZ begehbar
Abstellnische	2,35	PVC-Belag, teils mit keramischen Belag überlegt
<b>Gesamtfläche</b>	<b>77,80</b>	
Balkon südostseitig	2,20	keramischer Belag, stirnseitig Stahlbetonbrüstung, seitlich Stahlrahmengeländer

### Wohnung 10. OG



Quelle: Kaufvertrag TZ 836/2022

**Auszug Nutzwertgutachten – Wohnung 74**

<u>Zod. Nr.</u>	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>Jahres-Pr. Kronenwert</u>
<u>Haus Schmittstrasse 40</u>		
<b>74</b>	<b>81,14</b>	<b>564,--</b>

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 bzw. teilweise erneuerten Plattenheizkörpern, Warmwasser mit Boiler

E-Installation: Sicherungskasten mit Sicherungsautomaten, einfacher Ausführungsstandard

Wände: gemalt

Decke: teils mit Holzuntersichten, teils 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.).

In der Wohnung erfolgten zwischenzeitlich substantielle Modernisierungen im Sanitärbereich sowie der Küche. Um einen zeitgemäßen Wohnstandard zu erzielen ist von einem Generalsanierungsbedarf auszugehen: - Sanitäranlagen, Heizanlage, Bodenbeläge, Türen mit Türstöcken, Fenster (gegenwärtig punktuelle Schimmelbildungen an den Laibungen; Fixteil des Wohnzimmeres provisorisch mit Stegplatte verschlossen), Malerei, Elektroinstallation, Küche, etc.

Anmerkung: Im Vorraum ist im oberen Wandbereich eine kleinflächige Feuchteausblühung sichtbar; dieses Schadensbild ist auf einen ursächlichen Feuchteintritt vom darüberliegenden Dach vakant – laut Angaben der Hausverwaltung erfolgte zwischenzeitlich eine Schadensbehebung.

Die Zwischenwand (Wohnzimmer – Zimmer) weist im Bereich des Türstocks / Sturzes einen Setzungsrisse auf.



## 2.5 Kellerabteil

Der Wohnung zugeordnet ist ein separat begehbares, innen liegendes Kellerabteil Nr. „74“; Nutzfläche: ca. 6 m<sup>2</sup> (ohne Licht- und Strominstallation).

## 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 430,75 (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*  $(299.546,87 * 47/3723\text{-Anteilen}) = \mathbf{EUR 3.781,55}$

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 <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis valorisiert/m <sup>2</sup>
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 / m<sup>2</sup> bis EUR 1.690,57 / m<sup>2</sup> 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 / m<sup>2</sup> Nutzfläche.**

**Berechnungsansatz:** In Anlehnung der im Befund beschriebenen Merkmale – wertmindernd Generalsanierungsbedarf / werterhöhend bestehende Aussichtsfrage – wird ein Abschlag zum Mittelwert von 25 % als realistisch erachtet;  
**sohin EUR 1.093,87 x 0,75 = ger. EUR 821,00 / m<sup>2</sup>**

<b>Berechnung Vergleichswert</b>			
<b>Top 74</b>			
*m <sup>2</sup>	à		
81,14	€ 821,00	€	66 616
<b>Vergleichswert Wohnung 74</b>		<b>€</b>	<b>66 616</b>

\* Fläche lt. Nutzwertgutachten

### 3.3.2 Verkehrswert Wohnung Top 74

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		€	66 616
Marktanpassung	0%		
<b>Verkehrswert</b>		<b>€</b>	<b>66 616</b>
<b>VERKEHRSWERT - Top 74 ger.</b>		<b>€</b>	<b>66 600</b>
<b>EZ 301, KG 65116</b>			

## 4 Zubehör

Bei dem vorhandenen Zubehör (Küchenzeile sowie Badezimmerverbau) handelt es sich um veraltetes, punktuell beschädigtes Inventar ohne Zeitwert.

## 5 Zusammenstellung

**Zweck der Schätzung: Feststellung des Verkehrswertes gem. LBG**

**Wohnung Nr. 74**

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

Objekt	Verkehrswert
<b>Wohnung Top 74, B-LNR 167 8720 Knittelfeld Schmittstraße 40</b>	<b>€ 66 600</b>
<b>Zubehör</b>	<b>€ -</b>

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Werner Kogler

Weißkirchen, am 30.03.2026

### Beilagen

Fotoaufstellung

Plan

Monatliche Vorschreibung

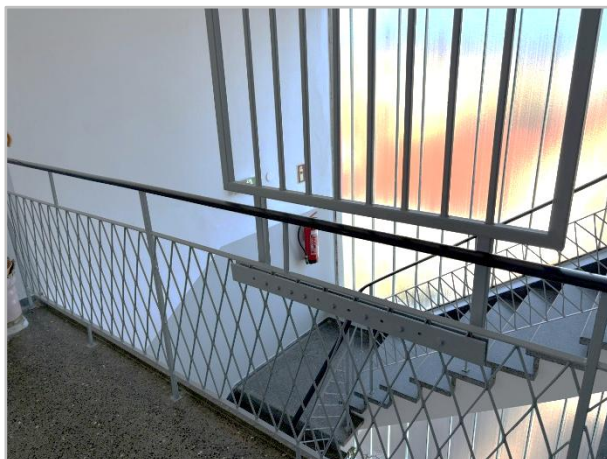
## Fotoaufstellung



Eingangstür außen



Stiegenhaus



Kellerabteil



Sicherungskasten



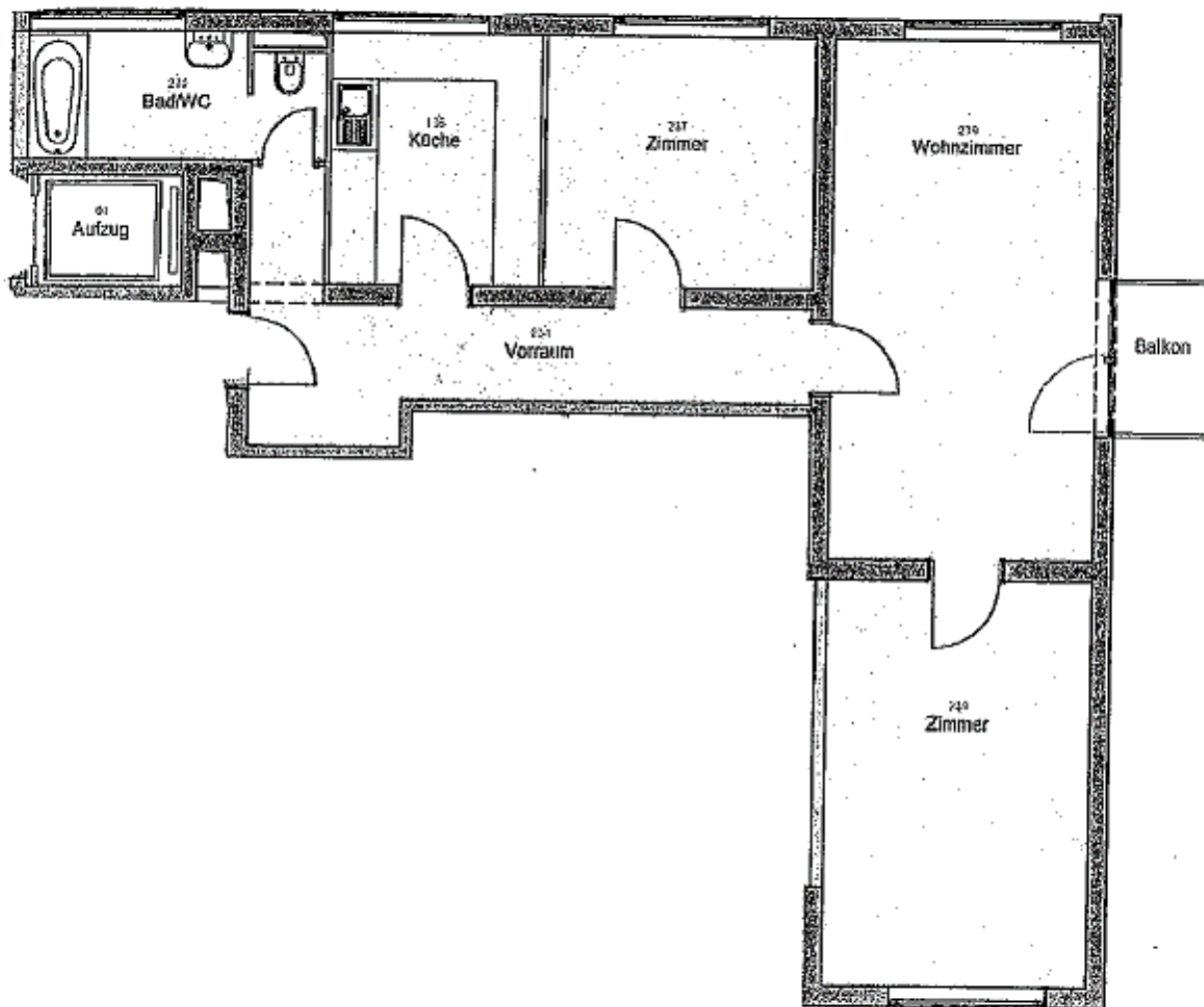
Eingangstür innen





### Plan

## Wohnung 10. OG



## 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: ATU59471066  
**KÄRNTNERSTR. 3, KAP. PL. 3, SCHM. 40**  
**8720 KNITTELFELD**  
 Nutzung **074**  
**KPH HOLDING GMBH**  
 SC/T74/10.  
 (Wohnzweck)

Rechnung 26/3203/VS00070      11.03.2026  
 (Duplikat)  
 Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung  
 einer neuen Vorschreibung bzw bis zum  
 Ende des Vertragsverhältnisses

**Monatsvorschreibung ab 1/2026**

Instandh.	78,27	0%	564	Anteile	von	44676
Betriebsk .Sch40	22,78	10%	564	Anteile	von	28476
BETRIEBSKOSTEN	104,78	10%	564	Anteile	von	44676
HEIZUNG	176,80	20%				
<b>Netto gesamt</b>			<b>382,63</b>			
10% USt	12,76					
20% USt	35,36		<b>48,12</b>			
-----						
<b>Summe</b>	<b>EUR</b>		<b>430,75</b>			
=====						

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 232031100000