

**Immobilien Kogler GmbH**

8741 Weißkirchen, Raiffeisengasse 19

Tel.: 0664 / 627 51 04

Mail: office@bewertung-kogler.at

www.immobilienbewertung-kogler.at

# Gutachten

Betreffend die Liegenschaft: **Grundstück Nr. 78/2, KG 65101 Apfelberg**  
**8720 Knittelfeld, Langweg 155**

Zweck der Schätzung: **Feststellung des Verkehrswertes des Grundstücks Nr. 78/2**  
**(ohne Bauwerk bzw. unter Außerachtlassung des Baurechts)**



Quelle: GIS Steiermark

**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 ..... 4

2.1.1 Unterlagen ..... 5

2.2 Gutsbestand ..... 6

2.2.1 Grundbuch ..... 6

2.2.2 Einheitswert ..... 6

2.3 Grundstück ..... 7

2.3.1 Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage ..... 7

2.3.2 Aufschließung ..... 8

2.3.3 Baurechtszins (informativ) ..... 9

**3 Gutachten ..... 10**

3.1 Bewertungsgrundsätze ..... 10

3.2 Bewertung ..... 11

3.2.1 Bodenwert ..... 11

3.2.2 Verkehrswertableitung ..... 13

**Beilagen ab Seite 14**

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß Auftrag der Stadtgemeinde Knittelfeld. Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des ortsüblichen Kaufpreises im Sinne des § 90, Abs. 2, Punkt 1, Stmk. Gemeindeordnung.

Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung des Grundstücks unter Außerachtlassung des Baurechts sowie des am Grundstück befindlichen Gebäudebestandes.

### 1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde am 12.04.2024 vom allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Werner Kogler durchgeführt.

**Befundaufnahme: 12.04.2024**

### 1.3 Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag

Grundstück Nr. 78/2 der EZ 397, KG 65101 Apfelberg mit insgesamt 3.992 m<sup>2</sup>  
8720 Knittelfeld, Langweg 155

**Bewertungsstichtag: 12.04.2024**

### 1.4 Eigentümer

Gemäß Grundbuchsabfrage:

**Stadtgemeinde Knittelfeld**

## 2 Befund

### 2.1 Allgemeines

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 Bodenuntersuchungen 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.

## Verdachtsflächenkataster

### Informationen zu...

#### Ergebnis für:

---

Bundesland	Steiermark
Bezirk	Murtal
Gemeinde	Knittelfeld
Katastralgemeinde	Apfelberg (65101)
Grundstück	78/2

---

#### Information:

---

Das Grundstück 78/2 in Apfelberg (65101) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

Quelle: Umweltbundesamt ([www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vfka/](http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vfka/))

### 2.1.1 Unterlagen

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

- Katastralmappe - BEV
- Planunterlagen aus dem Bauakt
- Baubeschreibung
- Einsichtnahme Flächenwidmungsplan
- Erhebungen Baugrundpreise ZT- Datenforum
- Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Kranewitter (Liegenschaftsbewertung – 7. Auflage 2017)
- "Immobilienbewertung in Österreich" - Bienert u. Funk, Aufl. Juli 2007
- Eisenbahngesetz 1957 i.d.g.F
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2023
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020
- Erhebungen im Grundbuch des BG Judenburg
- Grundbuchsauszug vom 15.04.2024
- Katasterplan
- Baurechtsvertrag vom 19.09.1979
- Zusatzvereinbarung vom 05.05.1998, TZ 1378/2007

## 2.2 Gutsbestand

### 2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchabfrage besteht die EZ 397 aus folgendem(n) Grundstück(en):

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 65101 Apfelberg  
BEZIRKSGERICHT Judenburg

EINLAGEZAHL 397

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2587/2015  
STAMMEINLAGE DER BAURECHTSEINLAGE EZ 398  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
78/2 GST-Fläche \* 3992  
Bauf. (10) 2944  
Sonst (10) 1048 Langweg 155

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst (10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 3927/1988 Sicherheitszone Militärflugplatz Zeltweg hins  
Gst 78/2  
2 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
1 ANTEIL: 1/1  
Stadtgemeinde Knittelfeld  
ADR: Hauptplatz 15, Knittelfeld 8720  
c 2587/2015 Landesgesetzblatt 2013-12-02 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
3 b 1378/2007 IM RANG 1119/2007  
BAURECHT bis 2039-10-04,  
Baurechtseinlage EZ 398

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

**Anmerkung:** Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster verzeichnet; laut GIS (Geoinformationssystem des Landes Steiermark) ist die Fläche jedoch ident.  
**A2-LNR 1a:** Sicherheitszone Militärflugplatz Zeltweg ...; wertneutral  
**C-LNR 6:** Baurecht bis 04.10.2039; nicht wertrelevant

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Keine weiteren bewertungsrelevanten Eintragungen vorhanden.

### 2.2.2 Einheitswert

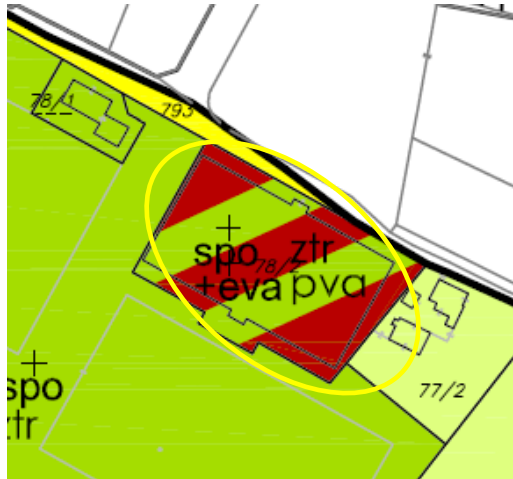
Der Einheitswert wurde nicht erhoben und ist für die Bewertung nicht relevant.

## 2.3 Grundstück

### 2.3.1 Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage

Laut aktuellem Flächenwidmungsplan 4.0 der Stadtgemeinde Knittelfeld ist das Grundstück Nr. 78/2 als Sondernutzung im Freiland – Sportzentrum sowie Energieerzeugungsanlage (pva=Photovoltaikanlage) ausgewiesen.

Quelle: Stadtgemeinde Knittelfeld



Das **Grundstück Nr. 78/2** mit einer Fläche von **3.992 m<sup>2</sup>** ist nahezu rechteckig sowie eben konfiguriert und beinahe zur Gänze mit einer Tennishalle mit Wohnung bebaut (*nicht bewertungsrelevant*). Die Zufahrt erfolgt über den Langweg (öffentliches Gut), der die nordostseitige Begrenzung bildet.

Ostseitig anrainend ist eine wohngenutzte Liegenschaft, im Westen das Outdoor-Sportareal und im Süden eine unbebaute Wiesenfläche.



Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich in der Katastralgemeinde Apfelberg am eher südlichen Stadtrand im Bereich des Sportzentrums (Outdoor-Tennisplätze, Fußballplätze, etc.) der Stadtgemeinde.

Die Entfernung in das Zentrum von Knittelfeld beträgt ca. 20 Gehminuten.

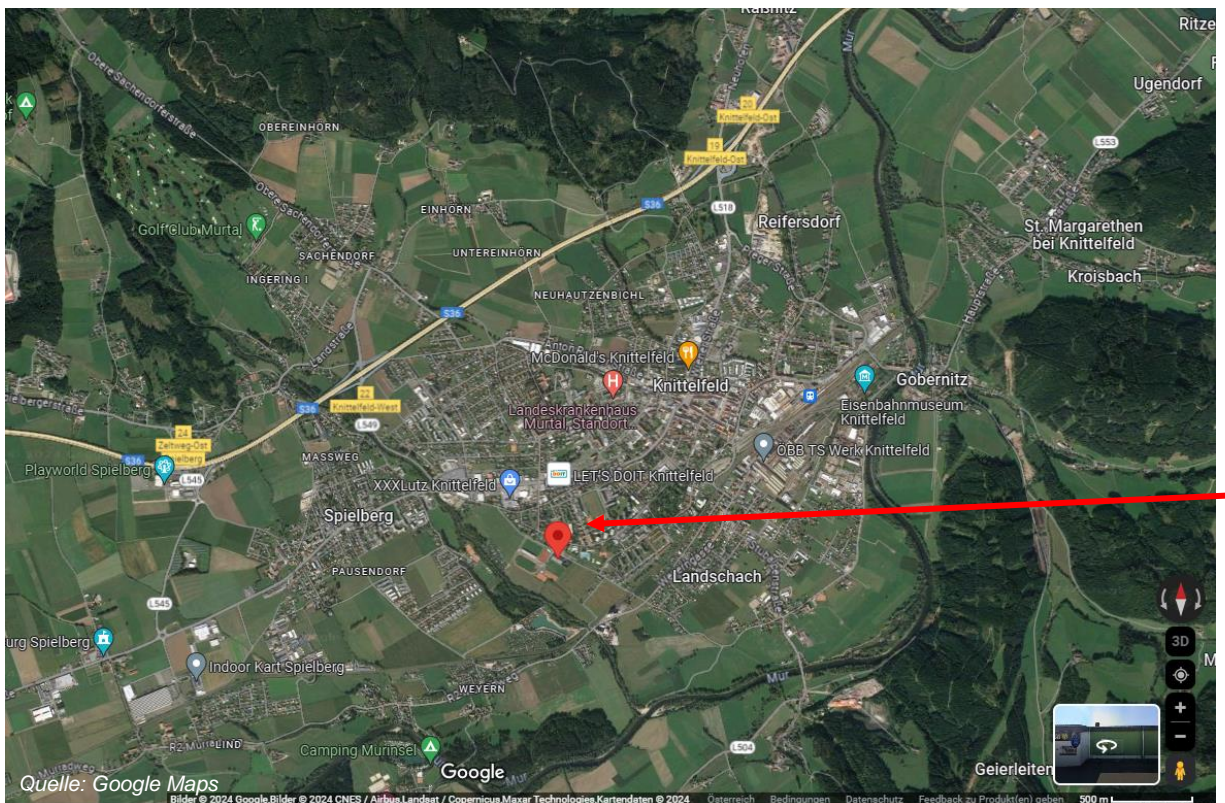
Knittelfeld ist eine Stadtgemeinde mit ca. 12.781 Einwohnern, die Bewertungsliegenschaft liegt auf einer Seehöhe von ca. 645 m.

Demografische Entwicklung von 2001 - 2023:

Bezirk Murtal: Bevölkerungsrückgang von rund 7,98 %

Gemeinde Knittelfeld: Bevölkerungsrückgang von rund 7,56 %

Quelle: Statistik Austria



Es ist der Nutzung entsprechend als Sportstätte von einer guten Gesamtlage auszugehen, überregional ist aufgrund der demografischen Entwicklung eine leicht eingeschränkte Marktgängigkeit gegeben.

### 2.3.2 Aufschließung

Es sind alle öffentlichen Anschlüsse (im Speziellen Strom, Wasser, Kanal) vorhanden.

**2.3.3 Baurechtszins (informativ)**

Baurechtsvertrag vom 19.09.1979 (Baurecht bis 04.10.2039) bzw. Zusatzvereinbarung vom 05.05.1998:

Lt. Baurechtsvertrag wurde ein Baurechtszins von jährlich ATS 1.500,00 vereinbart (Verbraucherpreisindex II, Indexierung April 1979)

**Ergebnis der Berechnung**

Zeitpunkt	Verbraucherpreisindex 1958 II	Veränderungsrate	Wert
April 1979	251,9	-	1.500 ATS
Februar 2024	857,9	240,6	5.109,00 ATS

**= 371,29**

Der Verbraucherpreisindex 1958 II hat sich von April 1979 bis Februar 2024 um 240,6 % verändert.

Ausgehend von einem Betrag in der Höhe von 1.500 ATS von April 1979 beträgt dieser im Februar 2024 5.109,00 ATS.  
Das entspricht einem Betrag von 371,29 EUR.

Anmerkung: Sämtliche Werte sind kaufmännisch gerundet.

Beim Vergleich mit früheren Basisjahren sind Rundungsdifferenzen nicht ausgeschlossen.

Die Indexzahl für Februar 2024 ist ein vorläufiger Wert. Die Indexwerte für Februar 2024 können sich bei der endgültigen Publikation ändern.

### 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). Grundstücke werden vornehmlich nach dem Vergleichswertverfahren bewertet. 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 wertbestimmenden Merkmale (Größe, Lage, AufschlieÙung, etc.) mit dem Bewertungsgegenstand möglichst übereinstimmen; Abweichungen dieser Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

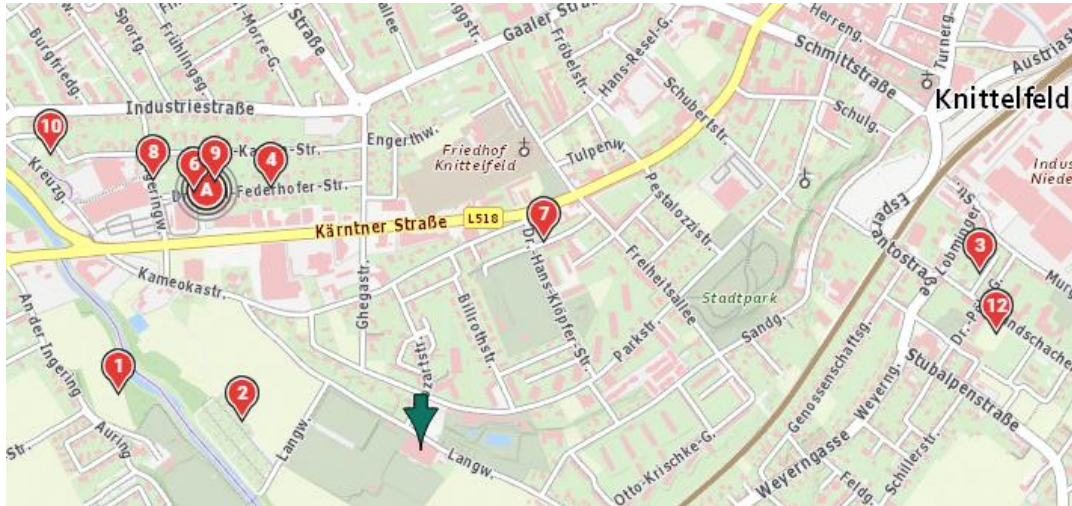
Zum Vergleich sind jene Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

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

### 3.2 Bewertung

#### 3.2.1 Bodenwert

Die Bewertung erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel und es sind alle vorhandenen Aufschlüsselungen und Anschlusskosten im nachstehenden Preis enthalten. Nachstehend angeführt sind Kauffälle von unbebauten Grundstücken im Stadtgebiet von Knittelfeld:



Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfläche	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis valorisiert/m <sup>2</sup>
1	Bauland	1514/2021	25.01.2021	15.425,00	15,56 €	18,06 €
2	Bauland	4454/2021	16.09.2021	363,00	110,19 €	124,40 €
3	Bauland	2434/2019	05.02.2019	1.695,00	46,00 €	57,94 €
4	Bauland	4005/2019	21.10.2019	1.175,00	90,64 €	110,96 €
5/A	Bauland	4233/2019	23.09.2019	1.044,00	110,15 €	135,28 €
6	Bauland	3565/2020	14.09.2020	1.072,00	139,93 €	165,00 €
7	Bauland	1514/2021	25.01.2021	601,00	74,88 €	86,93 €
8	Bauland	2575/2021	09.06.2021	1.581,00	100,00 €	114,25 €
9	Bauland	4968/2021	16.11.2021	2.000,00	145,00 €	162,49 €
10	Bauland	569/2022	14.01.2022	1.334,00	63,72 €	70,89 €
11/A	Bauland	1968/2022	21.03.2022	754,00	150,00 €	165,52 €
12	Bauland	4439/2022	05.11.2021	3.625,00	52,50 €	58,91 €

Bei Kauffall 1 handelt es sich um eine Fläche, die als Erholungsgebiet gewidmet ist. Die Bandbreite der restlich angeführten Kauffälle liegt zwischen € 46,00 und € 150,00. Bei einer jährlichen Valorisierung vor rund 5 % errechnet sich ein **Mittelwert (exkl. Nr. 1) von rund EUR 113,87 / m<sup>2</sup>.**

**Für die Bodenwertermittlung wird nachstehender Preisansatz getroffen:**

Das Grundstück Nr. 78/2 ist als Freiland mit Sondernutzung „spo“ (Sportzentrum) bzw. „eva“ (Energieerzeugungsanlage) ausgewiesen.

**Anmerkung:**

In Summe können diese Flächen praxisnah als „höherwertiges Grünland“ eingestuft werden.

Es wird auf die Zeitung „Der Sachverständige“, Heft 4, 2003, S 184 ff – Wertermittlung von „höherwertigem Grünland“ – OLWR DI Josef Mayr bzw. auf die Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie GmbH - "Wertermittlung von landwirtschaftlichen Liegenschaften und höherwertigem Grünland" - Hofrat DI Friedrich Bauer, aus dem Jahre 2007 verwiesen, wonach die Wertermittlung von ähnlichen Flächen wie folgt verifiziert werden:

Auszug aus den Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie:

*„Erhobene Vergleichspreise von Sportarealen und Kleingärten, speziell in steirischen Städten (Kleingärten) und einen landesweiten Vergleich auf der Basis von rund 70 Kauf- und Pachtverträgen von Sportarealen.*

*Hinsichtlich dieser Liegenschaftsarten konnte festgestellt werden, dass derartige, meist großflächige Areale im Allgemeinen **zwischen 20 % und 50 %** des jeweils angrenzenden Baulandwertes gehandelt wurden. Bei Sportarealen zeigte sich ein etwas höherer Durchschnittswert und es lag dieser bei rund 35 % des Verkehrswertes, während der von Kleingartenflächen etwas niedriger, nämlich bei durchschnittlich rund 25 % des Verkehrswertes von Baulandflächen des angrenzenden Gebietes liegt.“*

*Untersuchungen über das Verhältnis von Agrarlandpreisen in der Relation zu Preisen von Sportplatzflächen zeigen ein sehr unterschiedliches Bild und eine Streuung von 1,5 bis 5,0 als Faktor Sportplatzflächen/Agrarland. Eine brauchbare Relation, so konnte festgestellt werden, besteht hier nur in ländlichen Gebieten.*

Für die nachstehende Bewertung wird der errechnete Mittelwert von ca. EUR 115,00 als Berechnungsbasis herangezogen. Aus Sicht des Sachverständigen wird in Anlehnung der im Befund beschriebenen Merkmale sowie der o.a. Ausführungen zumindest ein Preisansatz von rund 30 % des üblichen Baulandpreises als realistisch erachtet –

sohin  $EUR\ 115,00 \times 0,3 =$  gerundet  $EUR\ 35,00 / m^2$

Berechnung Bodenwert Grundstück Nr. 78/2 der EZ 397				
Fläche in m <sup>2</sup>	Widmung	Preis pro m <sup>2</sup>		
3992	spo, eva	€	35,00	€ 139 720
3992				€ 139 720
<b>BODENWERT</b>				<b>€ 139 720</b>

### 3.2.2 Verkehrswertableitung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung).

Diese Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Bodenwert		€	139 720
Marktanpassung	0%	€	-
		€	139 720
<b>Verkehrswert</b>			
<b>Grundstück Nr. 78/2, KG 65101</b>			<b>€ 140 000</b>

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Werner Kogler

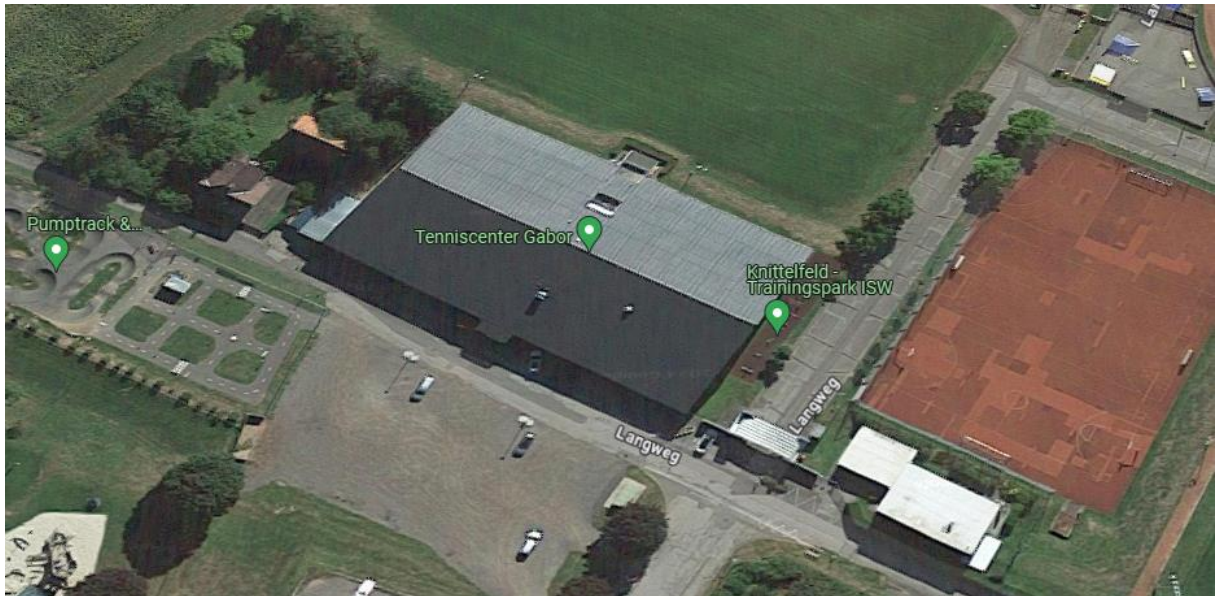


Weißkirchen, am 26.04.2024

#### Beilagen

Fotodokumentation

# FOTODOKUMENTATION



Quelle: google maps

