Die Sachverständigen.

P & P Immowert GmbH

Büro: A-8010 Graz, Friedrichgasse 6
Tel.: 0316/67 05 04
Fax: 0316/67 05 04 – DW 18
e-mail: office@die-sachverstaendigen.eu

Gutachten
Nicht betriebsnotwendige Grundstücke
Flughafen Klagenfurt

Liegenschaft
9020 Klagenfurt, Flughafenstraße /
Pokeritschstraße / Pischelsdorfer Straße /
Stainacherstraße / Finkstraße

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung
des Verkehrswertes nachstehend
angeführter Liegenschaften

Teilflächen von
EZ 174, GB 72142 Marolla
EZ 533, GB 72198 Welzenegg
EZ 755, GB 72198 Welzenegg
EZ 776, GB 72198 Welzenegg
EZ 791, GB 72198 Welzenegg
EZ 1778, GB 72198 Welzenegg u.a.
Bezirksgericht Klagenfurt

für
Kärntner Flughafen Betriebsges.m.b.H.
9020 Klagenfurt, Flughafenstraße 60-64

KÄRNTEN AIRPORT KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag der Kärntner Flughafen Betriebsges.m.b.H., 9020 Klagenfurt, Flughafenstraße 60-64, vertreten durch Herrn GF Mag. Max Schintlmeister, zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der nicht betriebsnotwendigen Grundstücksflächen im Bereich Flughafen Klagenfurt, welche unbebaute Grundstücksflächen sowie zwei mit Superädifikat bebauten Grundstücksflächen umfassen.

Das gegenständliche Gutachten umfasst eine Bewertung auf Basis der erhobenen Vergleichspreise und soll gemäß Auftragserteilung dieses Gutachten als Kurzgutachten ausgefertigt werden, da es nur für die wirtschaftliche Vorausbeurteilung für eine Verwertung Grundlage bilden soll. Hingewiesen wird, dass es vor Verwertung jedenfalls zweckmäßig erscheint, dass ein Gutachten unter Beachtung aller Parameter im Sinne der Bewertungslehre auf Basis der bisherigen Erhebungen ausgearbeitet werden soll.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde am 07.10.2015 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Herrn Dagobert Pantschier, Die Sachverständigen, 8010 Graz, Friedrichgasse 6,durchgeführt.

1.3 Liegenschaft

EZ 174, GB 72142 Marolla
EZ 533, GB 72198 Welzenegg
EZ 755, GB 72198 Welzenegg
EZ 776, GB 72198 Welzenegg
EZ 791, GB 72198 Welzenegg
EZ 1778, GB 72198 Welzenegg u.a.
Bezirksgericht Klagenfurt

1.4 Eigentümer

Kärntner Flughafen Betriebsgesellschaft
mit beschränkter Haftung 1/1 Anteil

2 Befund

2.1 Allgemeines

2.1.1 Unterlagen

Dem Sachverständigen werden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt, bzw. erhoben:

- Grundbuchsauszüge
- Katasterplan
- Lageplan
- Übersichtplan
- Flächenwidmungsplan der Stadt Klagenfurt
- Stadtentwicklungskonzept 2020+ Stadt Klagenfurt vom 28.10.2014
- Erhebungen im Grundbuch
- Grundstückspreiserhebung immonetZT
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM 1802 Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung Heimo Kranewitter, 6.Auflage
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Besprechung mit Herrn Mag. Max Schintlmeister und Herrn Harald Stoutz

2.1.2 Bewertungsstichtag

07.10.2015

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß den vorliegenden Grundbuchsauszügen bestehen die Einlagezahlen (Auszugsweise) aus nachstehend angeführten Grundstücken:

EZ 174

```
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 72142 Marolla                                  EINLAGEZAHL   174
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt
*******************************************************************************
Letzte TZ 7429/2014
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********************************** A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
    62/1     GST-Fläche            972557
             Bauf.(10)              19856
             Bauf.(20)                 89
```

```
            Wald(10)              1169
            Sonst(50)           951443  Flughafenstraße 60
                                        Flughafenstraße 62
                                        Flughafenstraße 64
  .177      Bauf.(10)               69
   343/4    Gärten(10)             911
   GESAMTFLÄCHE                 973537
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
Wald(10): Wald (Wälder)
********************************** A2 ************************************
   1  a 293/1923 Grunddienstbarkeit unbedingte Folgeleistung der getroffenen
         Sicherheitsbestimmungen bezüglich Viehweidens, Fahrweges,
         Bodenbearbeitung in EZ 253 444
   2  a 4300/1931 Grunddienstbarkeit Fahrweg Fahrrecht in EZ 17
   3  a 4300/1931 10432/1979 Grunddienstbarkeit Kabelkanalführung, Erhaltung
         und Wiederherstellungsarbeiten, Baustoffablagerung, Reinhaltung von
         Baumbestand in EZ 15 17 18 20
   4  a 5161/1931 10432/1979 Grunddienstbarkeit Kabellegung, Belassung,
         Erhaltung in EZ 17 28
   5  a 7443/1953 Grunddienstbarkeit Erdungsnetze in EZ 15
   6  a 7444/1953 Grunddienstbarkeit Verlegung, Erhaltung von Erdungsnetzen,
         Errichtung, Erhaltung eines Betonsockels für die Verankerung der
         Verspannung und Führung der Einfriedung um den Sockel in EZ 17
   7  a 7445/1953 10432/1979 Grunddienstbarkeit Verlegung und Erhaltung von
         Erdungsnetzen in EZ 15
   8  a 4530/1958 10432/1979 Grunddienstbarkeit Weg in EZ 28
   9  a 3760/1959 Grunddienstbarkeit Wegverbreiterung in EZ 17
  10  a 3761/1959 10432/1979 Grunddienstbarkeit Wegverbreiterung in EZ 28
  11  a 7045/1959 Grunddienstbarkeit Regenwasserkanal in EZ 28
  12  a 9639/1965 9431/1965 9350/1965 3457/2012 1814/2013 Sicherheitszone
         Flughafen Klagenfurt
         Gst 62/1 343/4 362/2 .177
  13  a 10231/1965 2673/1979 Grunddienstbarkeit Ableitung Niederschlagswässer
         in EZ 721
  15  b 10231/1965 2673/1979 Grunddienstbarkeit Verlegung Instandhaltung des
         Erdungsnetzes in EZ 721
  20  a 8582/2000 Anmeldungsbogen 2000-01-25 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
         1507/2 aus EZ 655, Einbeziehung in GSt 62/1
  23  a 2248/2005 Anmeldungsbogen 2005-01-13 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
         313/7 aus EZ 899,
         1517/1 KG Marolla aus EZ 3862 GB 02001 Eisenbahnbuch,
         Einbeziehung in Gst 62/1
  27  a 6339/2013 BEV 892/2011/72
  28  a gelöscht
********************************** B ************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     Kärntner Flughafen Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung
     (FN101598i)
     ADR: Flughafen Annabichl, Klagenfurt   9020
      d 10777/2008 Urkunde 2003-04-07, Urkunde 2003-04-14, Kaufvertrag
          2008-07-21 Eigentumsrecht
      e 10777/2008 Vorkaufsrecht
********************************** C ************************************
   1  a 3554/1928
         DIENSTBARKEIT Wasserbezug auf Gst 125/1 gem P 1
         Servitutsbestellungsurkunde 1924-10-30
         für EZ 8
      b 8738/1975 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
         aus EZ 9
   2  a 5901/1993
         DIENSTBARKEIT
         Verlegung, Erhaltung und Betrieb von 20 kv-Kabeln
         hins Gst 62/1
         für Stadtwerke Klagenfurt
         (8W-En-315/2/1992)
   3  a 10777/2008
         VORKAUFSRECHT für
         Land Kärnten
   4  a 23615/2012
         DIENSTBARKEIT Verbleib, Änderung, Verlegung,
         Bewirtschaftung, Erhaltung, Erneuerung und Betrieb einer
```

```
          elektronischen Plakatwechselanlage samt Geh- und
          Zufahrtsrecht auf Gst 62/1
          gem. Punkt I. Dienstbarkeitsvertrag 2012-05-29 für
          Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee
   6  a 28790/2012
          DIENSTBARKEIT Führung, Erhaltung, Wartung, Änderung,
          Erneuerung und Betrieb einer 0,4-kv Erdkabelanlage samt
          Geh- und Zufahrtsrecht gem Punkt II Dienstbarkeitsvertrag
          2012-05-29
          auf Gst. 62/1
          für Energie Klagenfurt GmbH (FN 269898i)
   7  a 7429/2014
          DIENSTBARKEIT hins. Gst 62/1
          Duldung der Errichtung, der Erhaltung und des Betriebes der
          20kV-Trafostation "Hangar Kompakt"
          gem. Bescheid 08-ENR-102/2010 (006/2014) vom 21.05.2014 für
          Energie Klagenfurt GmbH (FN 269898i)
   8  a 7429/2014
          DIENSTBARKEIT hins. Gst 62/1
          Duldung der Verlegung, der Erhaltung und des Betriebes von
          zwei 20kV-Kabelsystemen
          gem. Bescheid 08-ENR-102/2010 (006/2014) vom 21.05.2014 für
          Energie Klagenfurt GmbH (FN 269898i)
********************************** HINWEIS ***********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
******************************************************************************
Grundbuch 08.10.2015 08:36:45
```

EZ 533

```
RUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 72198 Welzenegg                          EINLAGEZAHL   533
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt
******************************************************************************
Letzte TZ 10777/2008
Klagenfurt Flughafen Wörthersee
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 **************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   190/6     Landw(10)               4674
   194/2     Landw(10)               3903
   201/2     Landw(10)               6759
   645/1     Sonst(50)             901997
   749/2     GST-Fläche        *      643
             Bauf.(10)               167
             Gärten(10)              476
   757/1     Landw(10)              2542
   777/2     Landw(10)               283
   781/3     Landw(10)              1889
   GESAMTFLÄCHE                    922690
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
************************************ A2 **************************************
   1  a 8471/1964 11361/1964 173/1965 8193/1971 7194/1971 9595/1976
          Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst190/6 194/2 201/2 645/1 749/2
          757/1 777/2 781/3
   2  a 7547/1970 Grunddienstbarkeit Abwässerkanal Flughafen Klagenfurt
          belassen betreiben erhalten an EZ 1734
   3  a 2593/1992 Tauschvertrag 1991-04-08 Zuschreibung Gst 124/14 aus EZ 476
   5  a 4031/1992 Tauschvertrag 1991-06-18 Zuschreibung Gst 127/4 .292
          aus EZ 484
   7  a 5191/1992 Tauschvertrag 1991-08-26 Zuschreibung Gst 127/11 .496 aus EZ
          503
   9  a 6131/1992 Kaufvertrag 1968-08-14, Kaufvertrag 1968-10-11, Urkunde
          1970-09-10, Urkunde 1991-01-07, Tauschvertrag 1991-04-10,
          Tauschvertrag 1991-04-22 Zuschreibung Gst 127/31 127/33 .293 aus EZ
          486, Gst .1678 aus EZ 1873, Gst 118/4 .385 aus EZ 497
  13  a 730/1993 Tauschvertrag 1992-04-22 Zuschreibung Gst 127/5 .497 aus EZ
          496
```

```
  15  a 731/1993 Kaufvertrag und Tauschvertrag 1992-08-12 Zuschreibung Gst
          118/5 .384 aus EZ 493
  17  a 961/1993 Tauschvertrag 1992-04-22 Zuschreibung Gst 123/29 .604 .662 aus
          EZ 718
  19  a 1386/1993 Tauschvertrag 1992-04-22 Zuschreibung Gst 124/15 .413 aus EZ
          472
  24  a 10887/1993 Anmeldungsbogen 1993-09-24 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
          502 123/23 124/12 127/8 127/10 798/2 aus EZ 1734, Teilfl. Gst 123/24
          aus EZ 658, Einbeziehung in Gst 645/1
  25  a 10887/1993 Anmeldungsbogen 1993-09-24 Zuschreibung Gst 128 aus EZ 1734,
          Einbeziehung in Gst 645/1
  29  a 9726/1994 Tauschvertrag 1994-06-21 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
          124/16 aus EZ 473, Einbeziehung in Gst 645/1
  36  a 10355/2000 Anmeldungsbogen 2000-01-25 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
          743 aus EZ 8 GB 72103 Blasendorf, Einbeziehung in Gst 749/2
********************************** B ************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     Kärntner Flughafen Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung
     (FN101598i)
     ADR: Flughafen Annabichl, Klagenfurt   9020
      d 10777/2008 Urkunde 2003-04-07, Urkunde 2003-04-14, Kaufvertrag
          2008-07-21 Eigentumsrecht
      e 10777/2008 Vorkaufsrecht
********************************** C ************************************
   1  a 7873/1993
          DIENSTBARKEIT Duldung Verlegung Erhaltung Betrieb eines 20
          kV Kabels betreffend
          Gst 749/2 für
          Stadtwerke Klagenfurt
   2  a 9508/1995
          DIENSTBARKEIT Duldung Verlegung Erhaltung und Betrieb eines
          20 kV-Kabels hins Gst 645/1 für
          Stadtwerke Klagenfurt (8W-En-315/2/95)
   3  a 957/1997
          DIENSTBARKEIT Verlegung Erhaltung und Betrieb eines
          20 kV-Kabels zum projektierten Freileitungsaufstiegsmast
          Richtung Hörtendorf - Schloß Krastowitz hins Gst 749/2 für
          Stadtwerke Klagenfurt (8W-En-326/2/95)
   4  a 12546/1997
          DIENSTBARKEIT hins Gst 645/1
          Duldung Verlegung Erhaltung Betrieb 110 kV-Kabel und
          Fernmeldekabel vom Kabelaufführungsmast der Kärntner
          Elektrizitäts AG in Portendorf zum Umspannwerk Ost in
          Welzenegg
          für Landeshauptstadt Klagenfurt, Stadtwerke Klagenfurt
          8W-En-411/4/1996
   5  a 3862/2002
          DIENSTBARKEIT Duldung Verlegung Erhaltung Betrieb
          a) 20 kV-Kabel zwischen den bestehenden Trafostationen
          Pichlern und UW OST (240AI)
          b) 20 kV-Kabel zwischen den bestehenden Trafostationen
          Pichlern und SW Irnigstraße (120AI)
          für Stadtwerke Klagenfurt AG
   6  a 10777/2008
          VORKAUFSRECHT für
          Land Kärnten
********************************* HINWEIS ********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
**************************************************************************
Grundbuch 08.10.2015 09:09:21
```

EZ 755

```
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 72198 Welzenegg                          EINLAGEZAHL   755
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt
**************************************************************************
Letzte TZ 12375/2014
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********************************** A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   545       Gärten(10)        *      475
   743/2   G Landw(10)         *       10
```

```
   GESAMTFLÄCHE                        485
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
********************************** A2 **************************************
   1  a 2993/1964 Grunddienstbarkeit Ableitung Grundwasser an EZ 1778
   2  a 12657/1964 8672/1980 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst 545
   6  a 564/2005 1365/2010 Grunddienstbarkeit Gehen und Fahren über:
           Gst 495/2 KG 72176 St. Thomas
           Gst 534 564 der EZ 14 GB 72176 St. Thomas
           Gst 535 550 der EZ 15 GB 72176 St. Thomas
           Gst 549 551 der EZ 16 GB 72176 St. Thomas
           Gst 593 der EZ 29 GB 72176 St. Thomas
           für Gst 545
      b 1576/2005 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
   7  a 3276/2005 Kaufvertrag 2004-07-20 Zuschreibung Gst 743/2 aus EZ 19
   8  a 2587/1964 10353/2000 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt
           Gst 743 KG 72198 Welzenegg
      b 3276/2005 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 19
   9  a gelöscht
********************************** B **************************************
   3 ANTEIL: 1/1
     Kärntner Flughafen Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung
     ADR: Flughafenstr. 60   9020
      a 369/1992 IM RANG 406/1991 Kaufvertrag 1991-01-07 Eigentumsrecht
********************************** C **************************************
   7    gelöscht
********************************** HINWEIS *********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*******************************************************************************
Grundbuch 08.10.2015 10:37:45
```

EZ 776

```
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 72198 Welzenegg                          EINLAGEZAHL   776
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt
*******************************************************************************
Letzte TZ 12375/2014
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********************************** A1 **************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   543/1     Landw(10)         *     5443
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
********************************** A2 **************************************
   1  a 12678/1964 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt GSt 536/1 543/1 546/1
   2  a 7669/1973 Grunddienstbarkeit Wasserbezug und Wasserleitung an GSt 544/1
           EZ 1970
   3  a 11159/1980 Grunddienstbarkeit Wasserbezug und Wasserleitung an GSt 755
           EZ 1778
   6  a 10360/2000 Anmeldungsbogen 2000-01-25 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
           571 aus EZ 484 GB 72142 Marolla, Einbeziehung in Gst 543/1
   7  a 5966/2006 Schenkungsvertrag 2005-10-03 Zuschreibung Gst 798/4 aus
           EZ 1734 Einbeziehung in Gst 543/1
   8  a gelöscht
********************************** B **************************************
   2 ANTEIL: 1/1
     Kärntner Flughafen Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung
     ADR: Flughafenstr. 60   9020
      e 3678/1992 Kaufvertrag 1991-03-25 Eigentumsrecht
********************************** C **************************************
   1  a 7669/1973
           DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren über GSt 543/1 gem Par 15
           Schenkungs-, Erb- und Pflichtteilsverzichtsvertrag
           1973-02-22 für EZ 1970
********************************** HINWEIS *********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*******************************************************************************
Grundbuch 08.10.2015 10:44:37
```

EZ 791

```
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 72142 Marolla                                  EINLAGEZAHL   791
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt
********************************************************************************
Letzte TZ 1180/2015
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********************************** A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   106       Landw(10)               3763
   107       Landw(10)                134
   112/2     Landw(10)               1198
   117/2     Landw(10)                317
   118/2     Landw(10)                640
   143/1     Landw(10)              18915
   143/3   G GST-Fläche       (*     1204) Löschung in Vorbereitung
             Bauf.(10)                180
             Bauf.(20)                471
             Gärten(10)               553
   GESAMTFLÄCHE                    (26171) Änderung in Vorbereitung
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
********************************** A2 ************************************
   1  a 10177/1965 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt
          Gst 106 107 112/2 117/2
      b 3552/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 483
   4  a 6517/2004 Urkunde 2001-11-23 Zuschreibung Gst 143/1 aus EZ 483
   6  a 10177/1965 6518/2004 1180/2015 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst
          143/1 143/3
      b 6517/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 483
   7  a 6518/2004 Urkunde 2001-11-23 Zuschreibung Gst 134/2 144 aus EZ 484,
          Einbeziehung in Gst 143/1
   8  a 4325/2005 Urkunde 2005-03-21, Bescheid 1990-05-29 Zuschreibung Gst
          118/2 aus EZ 484
   9  a 10178/1965 10682/1987 10354/2000 6518/2004 Sicherheitszone Flughafen
          Klagenfurt Gst 118/2
      b 4325/2005 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 484
  11  a gelöscht
********************************** B ************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     Kärntner Flughafen Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung
     ADR: Flughafenstr. 60   9020
      a 3552/1992 Kaufvertrag 1991-03-28 Eigentumsrecht
********************************** C ************************************
   1  a 12383/1995 8587/2000 1180/2015
          DIENSTBARKEIT Verlegung, Erhaltung und Betrieb
          eines 20 kV-Kabels hins Gst 143/1 143/3
          Errichtung, Erhaltung und Betrieb einer Schaltstation samt
          Geh- und Zufahrtsrecht zu dieser Station hins Gst 143/1
          143/3 für
          Stadtwerke Klagenfurt (8W-En-261/1/95, 8W-En-261/2/95)
      b 6518/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
          484
********************************** HINWEIS ************************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
********************************************************************************
Grundbuch 08.10.2015 10:36:35
```

EZ 1778

```
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 72198 Welzenegg                                EINLAGEZAHL  1778
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt
********************************************************************************
Letzte TZ 12375/2014
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
```

```
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   755     G GST-Fläche        *     5436
             Bauf.(10)                288
             Bauf.(20)               1339
             Gärten(10)              3809  Flughafenstraße 80
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
************************************ A2 ************************************
   1  a 2264/1965 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst 755
   3  a gelöscht
************************************ B *************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     Kärntner Flughafen Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung
     ADR: Flughafenstraße 60   9020
      d 700/1992 Kaufvertrag 1991-01-07 Eigentumsrecht
************************************ C *************************************
   1  a 2993/1964
         DIENSTBARKEIT Ableitung von Grundwasser über
         Gst 755 gem Übereinkommen 1963-12-02 für EZ 755
   4  a 11159/1980
         DIENSTBARKEIT Wasserbezug Wasserleitung über Gst 755
         gem Par 17 Schenkungs- Erb- und Pflichteilsverzichtsvertrag
         1973-02-22 für EZ 776
   6    gelöscht
********************************** HINWEIS **********************************
         Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*****************************************************************************
Grundbuch 08.10.2015 08:43:10
```

2.2.2 Einheitswert

Der Einheitswert wurde nicht erhoben, da dieser Wert für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht relevant ist.

Anmerkung:

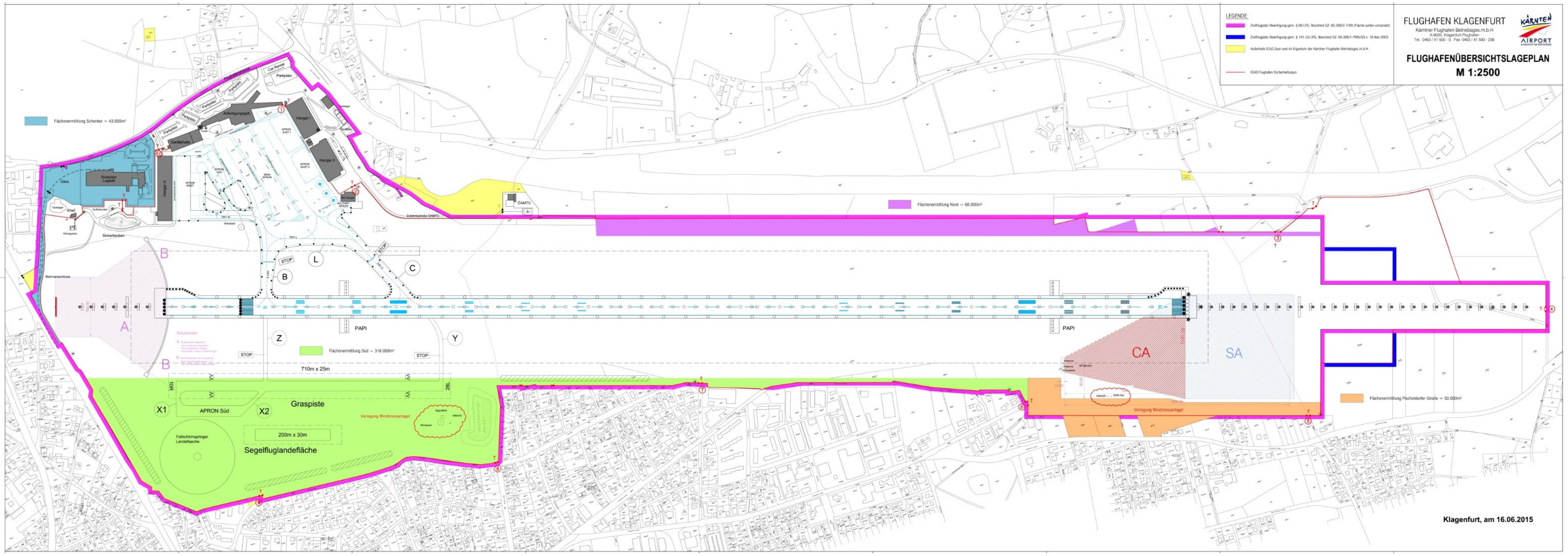
Im Zuge der Befundaufnahme zur Gutachtenserstattung erfolgten keine Untersuchungen auf Kontaminierungen und Altlasten!

2.2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bilden die im nachstehend eingefügten Übersichtsplan farblich dargestellten Teilflächen (Blau, Gelb, Violett, Orange und Grün), welche Randbereiche des Flughafen Klagenfurts betreffen und als für den Flughafenbetrieb als nicht betriebsnotwendige Flächen einzustufen sind.

Die Flächen weisen entsprechend dem Übersichtplan bzw. gem. Grundbuch (gelb dargestellten Flächen) nachstehende Größe auf:

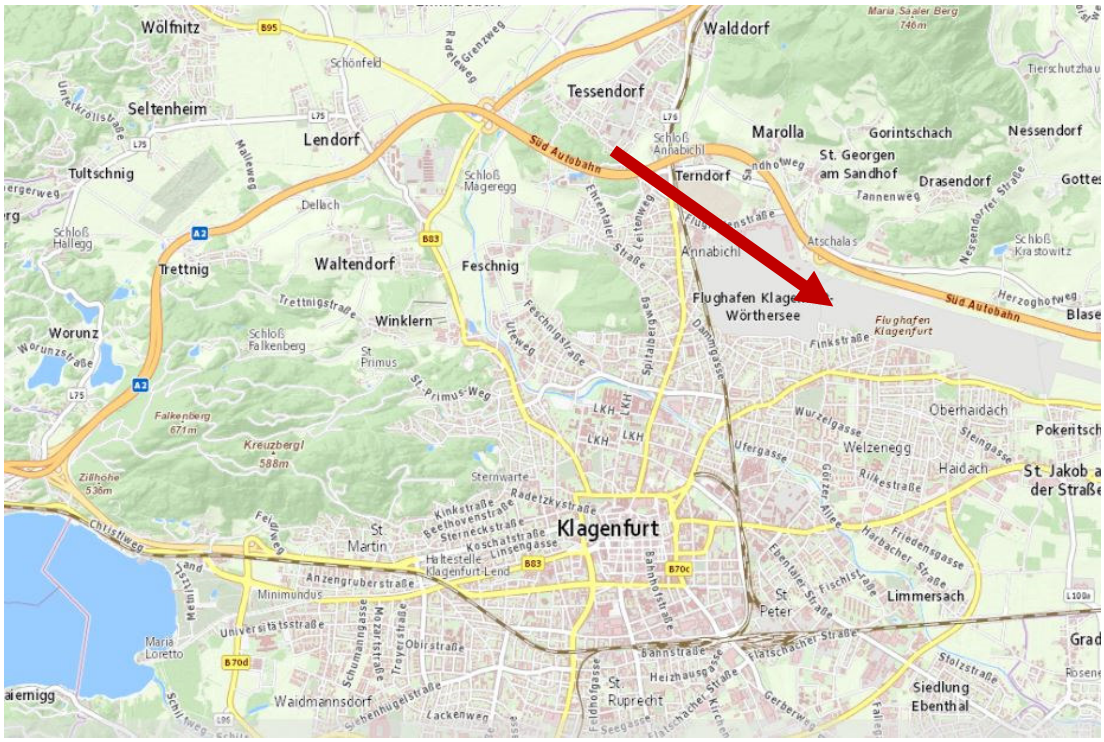
Blau (inkl. Superädifikat Schenker)	43.000 m²
Gelb (Gst-Nr. 106, 143/1, 543/1, 544/1 (nicht im GB, nur im Kataster) 545, 755 – inkl. ÖAMTC)	34.032 m²
Gelb (Gst-Nr. 343/4 – Grünland bebaut)	911 m²
Gelb (Gst-Nr. 749/2 – Autobahn bebaut)	643 m²
Violett (Flächenermittlung Nord)	68.000 m²
Orange (Flächenermittlung Pischeldorfer Straße)	50.000 m²
Grün (Flächenermittlung Süd)	316.000m²


LEGENDE:
Zivilflugplatz Bewilligung gem. § 68 LFG, Bescheid GZ: 60.300/2-7/89 (Fläche außen umrandet)
Zivilflugplatz Bewilligung gem. § 141 (3) LFG, Bescheid GZ: 60.306/1-PMV/03 v. 18.Nov.2003
Außerhalb ICAO Zaun und im Eigentum der Kärntner Flughafen Betriebsges.m.b.H.
ICAO Flughafen Sicherheitszaun
FLUGHAFEN KLAGENFURT
Kärntner Flughafen Betriebsges.m.b.H
A-9020, Klagenfurt-Flughafen
Tel.: 0463 / 41 500 - 0. Fax: 0463 / 41 500 - 236
FLUGHAFENÜBERSICHTSLAGEPLAN
M 1:2500
Flächenermittlung Nord ~ 68.000m²
Flächenermittlung Süd ~ 316.000m²
710m x 25m
APRON Süd
Graspiste
200m x 30m
Segelfluglandefläche
Verlegung Windmessanlage!
CA
SA
PAPI
Klagenfurt, am 16.06.2015

2.3 Grundstück

2.3.1 Lage

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücksflächen befindet sich am nord-östlichen Stadtrand der Stadt Klagenfurt im Nahbereich des Flughafens und werden durch die Flughafenstraße, die Pokeritschstraße, die Pischeldorfer Straße, die Steinacherstraße und die Finkstraße aufgeschlossen.



2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke umfassen zum überwiegenden Teil Freilandflächen, welche derzeit brach liegen oder durch den Flughafen genutzt werden (z.B. grün, zum überwiegenden Teil Segelfluglandefläche). Die blau dargestellte Grundstücksfläche wird als Gewerbegrundstück genutzt und wurde in diesem Bereich durch die Spedition Schenker ein Superädifikat errichtet. Im Bereich der gelb dargestellten Grundstücksflächen befindet sich östlich von diesen der Heliport des ÖAMTC, welcher als Superädifikat errichtet wurde.

Blau – Spedition Schenker (Superädifikat)

Gelb – ÖAMTC (Superädifikat)

Violett – Grundstücksstreifen zwischen Flughafen und Autobahn

Orange – Pischeldorfer Straße

Grün – Segelfluglandfläche

2.3.3 Aufschließung

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer örtlichen Gegebenheiten sehr gut aufgeschlossen. Alle für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Anschlüsse sind im Bereich der Grundstücksgrenzen vorhanden.

2.3.4 Flächenwidmung

Entsprechend dem Flächenwidmungsplan weist der überwiegende Teil der Grundstücksflächen die Widmung „Flugplatz - Bestand“ auf. Ein kleiner Teil ist als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ bzw. „Autobahn“ ausgewiesen.

Entsprechend der Nutzung bzw. der angrenzenden Widmungen und des Stadtentwicklungskonzept 2020+ kann davon ausgegangen werden, dass die einzelnen Grundstücksflächen wie folgt umgewidmet werden.

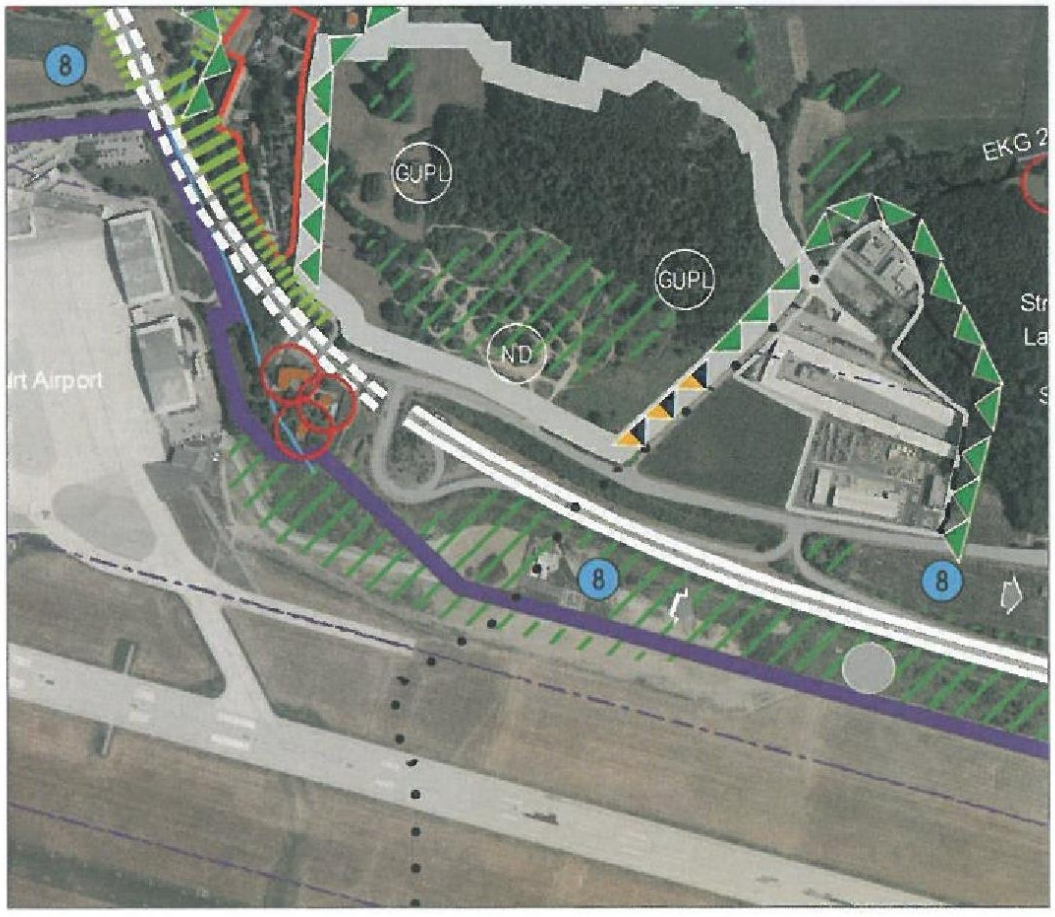
Grundstücksflächen (Nutzung)	mögliche Umwidmung
Blau (Superädifikat Schenker)	Bauland - Industriegebiet
Gelb (Gst-Nr. 106, 143/1, 543/1, 544/1 (nicht im GB, nur im Kataster) 545, 755 – inkl. ÖAMTC)	Bauland - Industriegebiet
Gelb (Gst-Nr. 343/4 – Grünland bebaut)	Grünland
Gelb (Gst-Nr. 749/2 – Autobahn bebaut)	Autobahn
Violett (Flächenermittlung Nord)	Bauland - Industriegebiet
Orange (Flächenermittlung Pischeldorfer Str.)	Bauland - Geschäftsgebiet
Grün (Flächenermittlung Süd)	Bauland - Wohngebiet

2.3.4.1 Gelb / Violett – Anschluss nördliches Flughafengelände

Im Stadtentwicklungskonzept 2020+ sind bezüglich der gelb und violett dargestellten Flächen zwischen dem Flughafengelände und der Autobahn folgende Anmerkungen zu finden:

<u>Seite 98 – Stadtentwicklungskonzept 2020+, Pkt. 8</u>

Standort für flughafenaffine Einrichtungen, wie z.B. Logistikunternehmen, Speditionen, Express- und Kurierdienste, Zulieferer von Bau- und Ersatzteilen. Großhandel und Unternehmen des produzierenden Gewerbes, z.B. EDV, Elektrotechnik, Feinmechanik, Optik, Chemie- und Pharmabranche etc.



2.3.4.2 Orange – Pischeldorfer Straße und Flughafengelände

Zu den orange dargestellten Flächen entlang der Pischeldorfer Straße finden sich im Stadtentwicklungskonzept 2020+ folgende Anmerkungen:

Seite 99 – Stadtentwicklungskonzept 2020+, Pkt. 31

Vermeidung von lärm- bzw. nutzungsbezogenen Konflikten bei neuen Baufühlungen – **Ausschluss von Wohnnutzungen**

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

3.1.1 Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers.

Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte.

Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder als Marktwert bezeichnet.

3.1.2 Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist.

3.1.3 Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen.

Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

3.1.4 Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

3.1.5 Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren und
- das Ertragswertverfahren.

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist.

3.1.6 Der Bodenwert wird in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet.

Hierfür bietet sich das Vergleichswertverfahren an. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen.

Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und die –gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten,
- die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächsten größeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen

Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind eben so vom Preisvergleich auszuschließen, wie Preise unter Verwandten und Arrondierungskäufe.

3.2 Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Vergleichswertverfahren. Aus diesem Wert ist, unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse, der Verkehrswert abzuleiten.

3.3 Verkehrswert

3.3.1 Vergleichswert

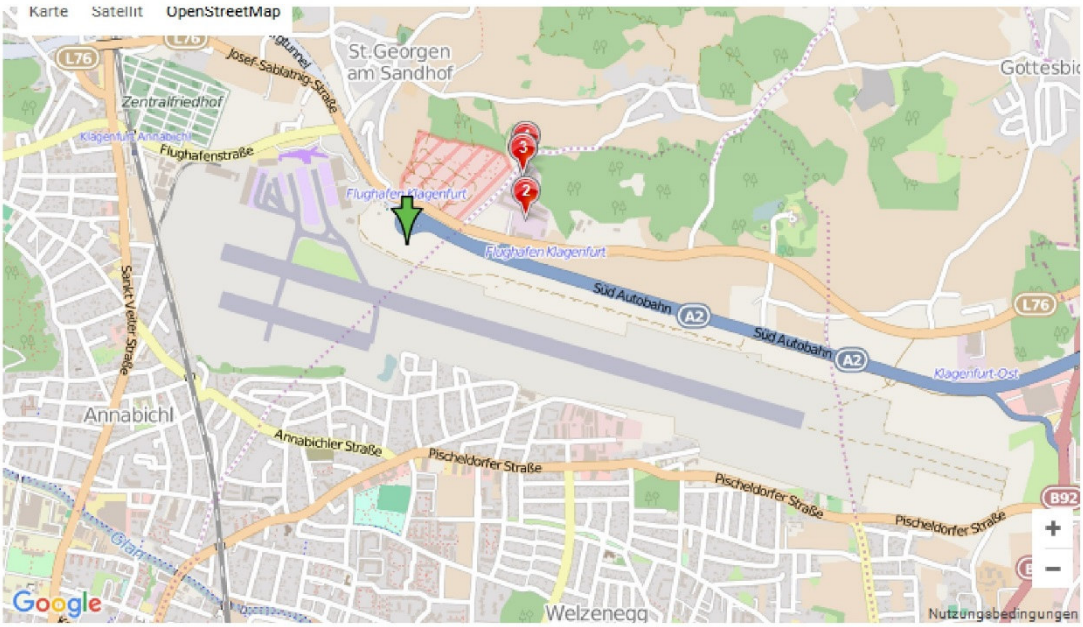
Die Bewertung der Grundstücke erfolgt entsprechend der Verkehrslage, der Verwertbarkeit und Nutzungsmöglichkeit im Mittel. Bei der Bewertung werden Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage herangezogen. Bei der Bewertung ist zu beachten, dass einerseits ein Mittelwert der Preise aus dem Grundstücksverkehr herangezogen wird, und andererseits Zu- und Abschläge bzw. eine Gewichtung des Grundstückspreises unter Beachtung auf die örtlichen Gegebenheiten vorzunehmen ist.

Dieser Vorgang bildet die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Bodenwertes, wobei im Besonderen auch auf die Flächenwidmung zu berücksichtigen ist.

Diese Grundstückspreise werden, soweit die Kaufvorgänge nicht in zeitlicher Nähe liegen, entsprechend des Immobilienpreisspiegels der Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder valorisiert.

Bauland – Gewerbe / Industriegebiet

Für Gewerbe- und Industrieausweisung konnten Grundstückpreise in der KG Welzenegg erhoben werden, wobei diese Preise von € 27,-- / m² bis € 78,-- / m² zeigen.



Map data - © OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA, http://www.openstreetmap.org/copyright

Nr. 1: Bauland

TZ:	3920 / 2014	**Fläche:**	**1.800,00 m2**
Vertragsdatum:	31.03.2014	**Gesamtkaufpreis:**	**126.000,00 €**
Grundstück:	72198 581/4	**Preis/m2:**	**70,00 €**
EZ:	2330		
Katastralgemeinde:	72198 Welzenegg		

Verkäufer:	Stromberger
Käufer:	Maschinenring-Service Kärnten eGen
Adresse:	
Beschreibung:	

Nr. 2: Bauland

TZ:	9245 / 2005	**Fläche:**	**16.251,00 m2**
Vertragsdatum:	12.05.2005	**Gesamtkaufpreis:**	**1.259.500,00 €**
Grundstück:	72198 631/1	**Preis/m2:**	**77,50 €**
EZ:	0		
Katastralgemeinde:	72198 Welzenegg		

Verkäufer:	Schludermann Chr.
Käufer:	Alpine Mayreder Bau
Adresse:	
Beschreibung:	Überlandgst.der EZ 1 GB 72103 Blasendorf. Duldung 20-KV-Kabel zug.Stadtwerke Klgft.

Nr. 3: Bauland

TZ:	9560 / 2007	**Fläche:**	**2.200,00 m2**
Vertragsdatum:	29.03.2007	**Gesamtkaufpreis:**	**61.600,00 €**
Grundstück:	72198 581/3	**Preis/m2:**	**28,00 €**
EZ:	1361		
Katastralgemeinde:	72198 Welzenegg		

Verkäufer:	Roither Paul
Käufer:	Ktn. Maschinenring
Adresse:	
Beschreibung:	neu gebildet aus 581/2 LN, begrünt, Bauland-Gewerbegeb., Sicherheitszone Flughafen Klgft., Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht über 581/2 zug. Käufer,

ZT datenforum eGen **fn** 164900a **dvr** 0936715 **uid** atu44205604 **hauptsitz** Schönaugasse 7, 8010 Graz **filiale** Bahnhofplatz 1, 4600 Wels
t +43 316 82 28 99 **f** +43 316 82 28 96 **e** office@zt.co.at **i** www.zt.co.at **bank** Raiffeisenbank Voitsberg **iban** AT33 3848 7000 0000 0034 **bic** RZSTAT2G487

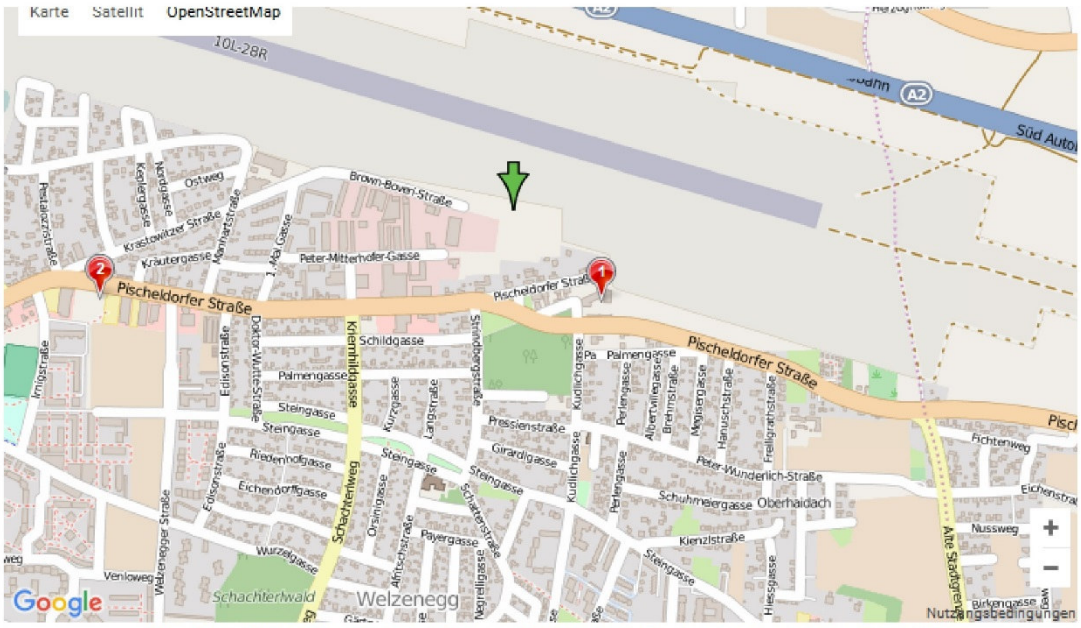
Nr. 4: Bauland

TZ:	964 / 2007	**Fläche:**	**5.382,00 m2**
Vertragsdatum:	14.12.2006	**Gesamtkaufpreis:**	**145.000,00 €**
Grundstück:	72198 581/2	**Preis/m2:**	**26,94 €**
EZ:	0		
Katastralgemeinde:	72198 Welzenegg		
Verkäufer:	Otti Gerhard		
Käufer:	Roither Paul		
Adresse:			
Beschreibung:	Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt; Gewerbegebiet		

Der **durchschnittliche Grundstückspreis für Gewerbe und Industrieausweisung** unter Berücksichtigung einer jährlichen Valorisierung von 2% errechnet sich mit **gerundet € 60,-- je m².**

Bauland – Geschäftsgebiet

Die Erhebung von Vergleichspreisen mit einer Ausweisung Geschäftsgebiet bzw. EKZ-Widmung, diese befinden sich in der KG Welzenegg, zeigen Preise von € 93,-- / m² bis € 140,-- / m².



immo netZT

Nr. 1: Bauland

TZ:	26 / 2008	**Fläche:**	**3.197,00 m2**
Vertragsdatum:	06.11.2007	**Gesamtkaufpreis:**	**297.000,00 €**
Grundstück:	72198 180/1	**Preis/m2:**	**92,90 €**
EZ:	55		
Katastralgemeinde:	72198 Welzenegg		
Verkäufer:	Daniel Waschcen.GmbH		
Käufer:	GeSte Handels GmbH		
Adresse:			
Beschreibung:	neu gebildet aus Gst. 180, Bauland-Geschäftsgeb., aufgeschlossen(Strom, Wasser), Sicherheitszone Flughafen Klgft.,		

Nr. 2: Bauland

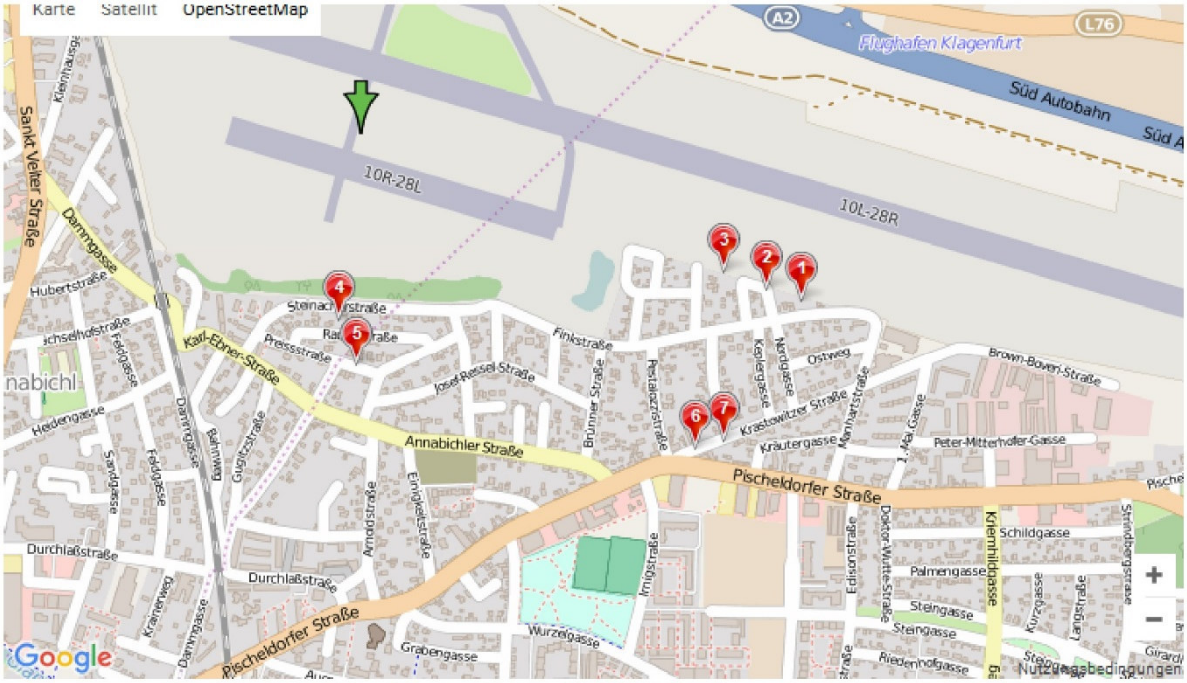
TZ:	8519 / 2009	**Fläche:**	**5.658,00 m2**
Vertragsdatum:	29.08.2008	**Gesamtkaufpreis:**	**792.050,00 €**
Grundstück:	72198 453/25	**Preis/m2:**	**139,99 €**
EZ:	2260		
Katastralgemeinde:	72198 Welzenegg		
Verkäufer:	Nadherny-Borutin, Crain, Littlejohn		
Käufer:	BETA VermögensverwaltungsgmbH		
Adresse:			
Beschreibung:	und 1/2 Ant an Gst 453/41, neu begrenzt, Sicherheitszone Flughafen Klgft,		

Der **durchschnittliche Grundstückspreis für Geschäftsgebiete** unter Berücksichtigung einer jährlichen Valorisierung von 2% errechnet sich mit **gerundet € 120,-- je m².**

Bauland – Wohngebiet

Für die Baulandflächen im Bereich der Segelflugschule (Grüne Fläche) wurden Vergleichspreise in der KG Welzenegg und der KG Marolla erhoben, wobei diese eine Bandbreite von € 78,-- / m² bis € 110,-- / m² zeigen.

Der **durchschnittliche Grundstückspreis für Wohngebiete** unter Berücksichtigung einer jährlichen Valorisierung von 2% errechnet sich mit **gerundet € 100,-- je m².**



Map data - © OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA, http://www.openstreetmap.org/copyright

immo netZT

Nr. 1: Bauland

TZ:	12232 / 2014	**Fläche:**	**1.204,00 m2**
Vertragsdatum:	26.11.2014	**Gesamtkaufpreis:**	**93.912,00 €**
Grundstück:	72198 130/5	**Preis/m2:**	**78,00 €**
EZ:	1403		
Katastralgemeinde:	72198 Welzenegg		
Verkäufer:	Grimschitz		
Käufer:	Redecsy		
Adresse:	Finkenstraße 87		
Beschreibung:	+ Gst. 130/6;		

Nr. 2: Bauland

TZ:	232 / 2015	**Fläche:**	**656,00 m2**
Vertragsdatum:	29.09.2014	**Gesamtkaufpreis:**	**65.600,00 €**
Grundstück:	72198 127/34	**Preis/m2:**	**100,00 €**
EZ:	605		
Katastralgemeinde:	72198 Welzenegg		
Verkäufer:	Hanak		
Käufer:	Zecevic		
Adresse:	Gernotgasse 9,		
Beschreibung:			

Nr. 3: Bauland

TZ:	231 / 2015	**Fläche:**	**608,00 m2**
Vertragsdatum:	29.09.2014	**Gesamtkaufpreis:**	**60.800,00 €**
Grundstück:	72198 127/11	**Preis/m2:**	**100,00 €**
EZ:	2278		
Katastralgemeinde:	72198 Welzenegg		

Verkäufer: Thun-Hohenstein
Käufer: Kadirc
Adresse:
Beschreibung:

Nr. 4: Bauland

TZ:	1308 / 2011	**Fläche:**	**686,00 m2**
Vertragsdatum:	26.01.2011	**Gesamtkaufpreis:**	**70.000,00 €**
Grundstück:	72142 62/21	**Preis/m2:**	**102,04 €**
EZ:	828		
Katastralgemeinde:	72142 Marolla		

Verkäufer: Politschnig
Käufer: Matschitsch
Adresse:
Beschreibung:

Nr. 5: Bauland

TZ:	9000 / 2009	**Fläche:**	**611,00 m2**
Vertragsdatum:	09.05.2008	**Gesamtkaufpreis:**	**55.000,00 €**
Grundstück:	72142 62/53	**Preis/m2:**	**90,02 €**
EZ:	701		
Katastralgemeinde:	72142 Marolla		

Verkäufer: Pollak
Käufer: Keuschnig
Adresse:
Beschreibung: und Gst 1746/4, /11 und in KG 72198 Gst 77/82, mit Geräteschuppen, Sicherheitszone Flughafen Klgft,

Nr. 6: Bauland

TZ:	2015 / 2014	**Fläche:**	**531,00 m2**
Vertragsdatum:	07.02.2014	**Gesamtkaufpreis:**	**56.000,00 €**
Grundstück:	72198 65/24	**Preis/m2:**	**105,46 €**
EZ:	1394		
Katastralgemeinde:	72198 Welzenegg		

Verkäufer: Holzer/Trebelsberger/Wieser
Käufer: Dauti
Adresse:
Beschreibung:

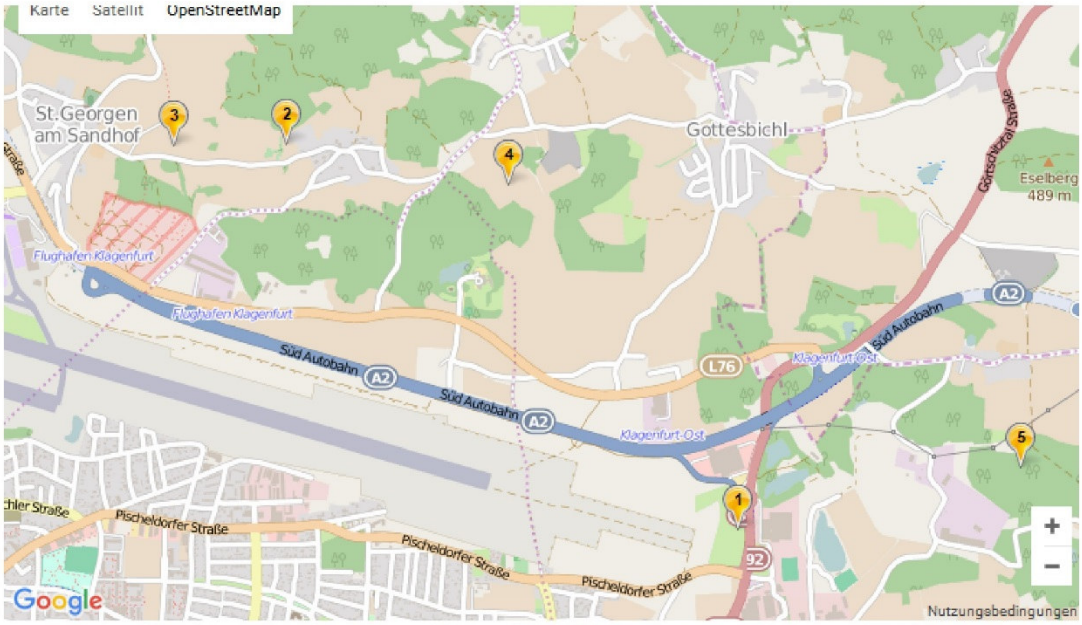
Nr. 7: Bauland

TZ:	11127 / 2013	**Fläche:**	**582,00 m2**
Vertragsdatum:	22.03.2013	**Gesamtkaufpreis:**	**64.020,00 €**
Grundstück:	72198 65/14	**Preis/m2:**	**110,00 €**
EZ:	1394		
Katastralgemeinde:	72198 Welzenegg		

Verkäufer:	Holzer, Trebelsberger, Wieser, Kircher
Käufer:	Jaha
Adresse:	
Beschreibung:	

Freiland

Vergleichspreise für die Freilandflächen in den umliegenden KG Hörtendorf, KG Marolla und KG Blasendorf zeigen Preise von € 0,50 je m² bis € 10,64 je m². Der durchschnittliche **Vergleichspreis** errechnet sich mit **€ 5,00 je m².**



Map data - © OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA, http://www.openstreetmap.org/copyright

Nr. 1: Landwirtschaft nur Boden

TZ:	5085 / 2015	**Fläche:**	**7.584,00 m2**
Vertragsdatum:	01.09.2014	**Gesamtkaufpreis:**	**3.792,00 €**
Grundstück:	72123 - 1867/1	**Preis/m2:**	**0,50 €**
EZ:	49		
Katastralgemeinde:	72123 Hörtendorf		
Verkäufer:	Anton Widmann		
Käufer:	MMag. Wolfgang Likar		
Adresse:			
Beschreibung:			

Nr. 2: Landwirtschaft nur Boden

TZ:	2570 / 2014	**Fläche:**	**4.436,00 m2**
Vertragsdatum:	14.11.2013	**Gesamtkaufpreis:**	**35.000,00 €**
Grundstück:	72142 - 1615/2	**Preis/m2:**	**7,89 €**
EZ:	706		
Katastralgemeinde:	72142 Marolla		
Verkäufer:	Kurz		
Käufer:	Gorenzl		
Adresse:			
Beschreibung:			

Nr. 3: Landwirtschaft nur Boden

TZ:	3588 / 2014	**Fläche:**	**32.787,00 m2**
Vertragsdatum:	26.11.2013	**Gesamtkaufpreis:**	**120.000,00 €**
Grundstück:	72142 - 1311	**Preis/m2:**	**3,66 €**
EZ:	542		
Katastralgemeinde:	72142 Marolla		
Verkäufer:	Lutschounigg		
Käufer:	Otti		
Adresse:			
Beschreibung:	inkl Gstk 1606 zu 15.138m², inkl EZ 915 mit Gskt 1597 zu 3337m² und 1598 zu 896m² , EZ 562 mit Gskt 1603 zu 8028m²		

ZT datenforum eGen **fn** 164900a **dvr** 0936715 **uid** atu44205604 **hauptsitz** Schönaugasse 7, 8010 Graz **filiale** Bahnhofplatz 1, 4600 Wels
t +43 316 82 28 99 **f** +43 316 82 28 96 **e** office@zt.co.at **i** www.zt.co.at **bank** Raiffeisenbank Voitsberg **iban** AT33 3848 7000 0000 0034 **bic** RZSTAT2G487

Nr. 4: Landwirtschaft

TZ:	4228 / 2007	**Fläche:**	**1.845,00 m2**
Vertragsdatum:	12.01.2007	**Gesamtkaufpreis:**	**2.768,00 €**
Grundstück:	72103 - 662	**Preis/m2:**	**1,50 €**
EZ:	0		
Katastralgemeinde:	72103 Blasendorf		

Verkäufer: Schludermann Ch.
Käufer: Hohenberger Hubert
Adresse:
Beschreibung: gegen die Trennstk. aus 661, 623 u. 624 - 1845m², gleichwertig u. ohne Aufzahlung

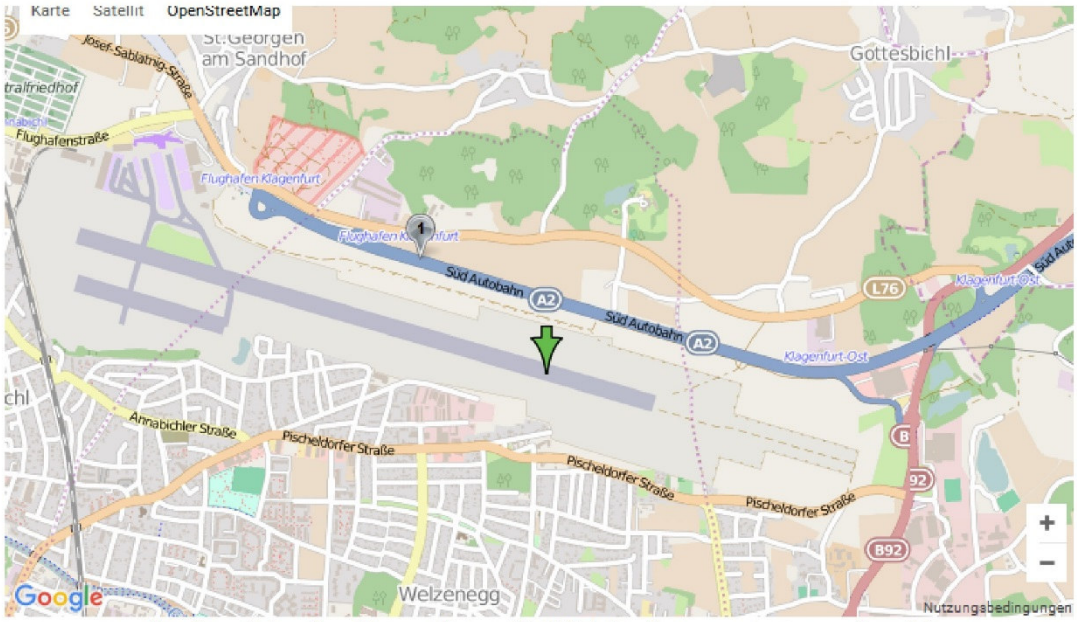
Nr. 5: Landwirtschaft

TZ:	7116 / 2007	**Fläche:**	**7.065,00 m2**
Vertragsdatum:	27.04.2007	**Gesamtkaufpreis:**	**75.187,00 €**
Grundstück:	72123 - 336/3	**Preis/m2:**	**10,64 €**
EZ:	0		
Katastralgemeinde:	72123 Hörtendorf		

Verkäufer: Tscharre Johann
Käufer: ÖBB
Adresse:
Beschreibung: u. 340/3 u. 340/4 je KG 72112 Gradnitz, 1763/2, 1763/3, 1762/2, 1762/3, 1757/2, 1757/3, 1752/1 u. 1752/2, Sicherheitszone Flughafen Klgft,

Autobahn

Es konnte ein Vergleichspreis für eine von der Asfinag verkaufte Freilandfläche erhoben werden, wobei der **Vergleichspreis** sich mit **€ 8,00 je m²** errechnet**.**



Map data - © OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA, http://www.openstreetmap.org/copyright

Nr. 1: Sonstiges

TZ:	3592 / 2013	**Fläche:**	**594,00 m2**
Vertragsdatum:	25.10.2012	**Gesamtkaufpreis:**	**4.531,00 €**
Grundstück:	72198 - 1692/1	**Preis/m2:**	**7,63 €**
EZ:	2318		
Katastralgemeinde:	72198 Welzenegg		

Verkäufer:	Republik Österreich ASFINAG
Käufer:	Schludermann
Adresse:	
Beschreibung:	Trennstück 1, inkl Gskt 1692/3, 889/2 und 1920/2, Trennstück 2

In den nachstehenden Tabellen werden die Bodenwerte wie folgt errechnet.

ALLGEMEINES

Liegenschaftsteil	**Blau**
Grundstücks-fläche ca.	43.000 m²
FLÄWI (geplant)	Gewerbe / Industrie

GUTACHTEN

Vergleichswert

Bodenwert

Bauland	Gewerbe / Industrie	43.000 m²	je m²	€	60,00	€ 2.580.000,00

Vergleichswert des Liegenschaftsteiles Blau	**€ 2.580.000,00**

Verkehrswert:

Verkehrswert		€ 2.580.000,00
Anpassung an Marktlage (§ 7 LBG)	0%	€ 0,00
VERKEHRSWERT gerundet		**€ 2.580.000,00**

Anmerkung:
Der ermittelte Vergleichswert erfordert keine Anpassung, da das Nutzungsentgelt für das Superädifikat derzeit € 9.977,75 monatlich einer angemessenen Kapitalverzinsung (ca. 6,5%) entspricht.

ALLGEMEINES

Liegenschaftsteil	**Gelb**	
Grundstücks-fläche ca.	34.032	m²
davon ÖAMTC ca.	6.000	m²
FLÄWI (geplant)	Gewerbe / Industrie	
GSt-Nr. 343/4	911	m²
GSt-Nr. 749/2	643	m²
FLÄWI (ist)	Grünland / Autobahn	

GUTACHTEN

Vergleichswert
Bodenwert

Gesamtgrundstücksfläche			34.000	m²	je m²			
davon								
ÖAMTC	Gewerbe / Industrie		6.000	m²	je m²	€ 60,00	€	360.000,00
Restfläche	Gewerbe / Industrie		28.000	m²	je m²	€ 60,00		
	Verwertungszeitraum		3	Jahre				
	Zinssatz		6,5%					
	Abzinsungsfaktor		0,8278			€ 50,00	€	1.400.000,00
Freiland	GSt-Nr. 343/4	Grünland	6.000	m²	je m²	€ 5,00	€	30.000,00
	GSt-Nr. 749/2	Autobahn	6.000	m²	je m²	€ 8,00	€	48.000,00

Vergleichswert des Liegenschaftsteiles Gelb	**€**	**1.838.000,00**

Verkehrswert:

Verkehrswert	€	1.838.000,00
Anpassung an Marktlage (§ 7 LBG) 0%	€	0,00
VERKEHRSWERT gerundet	**€**	**1.838.000,00**

Anmerkung:
Abzinsung für Verwertungszeitraum (Durchschnitt 3 Jahre) bei Bodenwertermittlung vorgenommen.

ALLGEMEINES

Liegenschaftsteil	**Violett**
Grundstücks-fläche ca.	68.000 m²
FLÄWI (geplant)	Gewerbe / Industrie

GUTACHTEN

Vergleichswert
Bodenwert

Gesamtgrundstücksfläche		68.000	m²	je m²			
Restfläche	Gewerbe / Industrie	68.000	m²	je m²	€	60,00	
	Verwertungszeitraum	10	Jahre				
	Zinssatz	6,5%					
	Abzinsungsfaktor	0,5327			€	32,00	€ 2.176.000,00

Vergleichswert des Liegenschaftsteiles Violett	**€ 2.176.000,00**

Verkehrswert:

Verkehrswert		€ 2.176.000,00
Anpassung an Marktlage (§ 7 LBG)	0%	€ 0,00
VERKEHRSWERT gerundet		**€ 2.176.000,00**

Anmerkung:
Der Abzinsungszeitraum von 10 Jahren wurde aufgrund der erforderlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes (5 Jahre) zzgl. einem durchschnittlichen Verwertungszeitraum (weitere 5 Jahre), da nur gemeinsame Verwertung mit Grundeigentümern zwischen Flughafengelände und Autobahn, gewählt.

ALLGEMEINES

Liegenschaftsteil	**Orange**	
Grundstücks-fläche ca.	50.000	m²
davon ca. 1/3 Ge-schäftsgebiet	15.000	m²
2/3 Gewerbegeb.	35.000	m²

FLÄWI (geplant) Gewerbe/Industrie bzw. Geschäftsgebiet

GUTACHTEN

Vergleichswert
Bodenwert

Gesamtgrundstücksfläche		50.000	m²	je m²			
davon							
	Gewerbe / Industrie	35.000	m²	je m²	€	60,00	
	Verwertungszeitraum	10	Jahre				
	Zinssatz	6,5%					
	Abzinsungsfaktor	0,5327			€	32,00	€ 1.120.000,00
	Geschäftsflächen	15.000	m²	je m²	€	120,00	
	Verwertungszeitraum	10	Jahre				
	Zinssatz	6,5%					
	Abzinsungsfaktor	0,5327			€	64,00	€ 960.000,00

Vergleichswert des Liegenschaftsteiles Orange		**€ 2.080.000,00**

Verkehrswert:

Verkehrswert		€ 2.080.000,00
Anpassung an Marktlage (§ 7 LBG)	0%	€ 0,00
VERKEHRSWERT gerundet		**€ 2.080.000,00**

Anmerkung:
Der Abzinsungszeitraum von 10 Jahren wurde aufgrund der erforderlichen Änderung des Flächenwidmungs-planes (5 Jahre) zzgl. einem durchschnittlichen Verwertungszeitraum (weitere 5 Jahre) gewählt.

ALLGEMEINES

Liegenschaftsteil	**Grün**	
Grundstücks-fläche ca.	316.000	m²
davon Wohngebiet	290.000	m²
qualifiziertes Grünland	26.000	m²
FLÄWI (geplant)	Wohngebiet / qualifiziertes Grünland (Grundstücksstreifen zwischen Flughafengelände Neu und südlich anschließender Bebauung)	

GUTACHTEN

Vergleichswert

Bodenwert

Gesamtgrundstücksfläche		316.000	m²	je m²			
davon							
	Wohngebiet	290.000	m²	je m²	€ 100,00		
	Verwertungszeitraum	7	Jahre				
	Zinssatz	4,0%					
	Abzinsungsfaktor	0,7599			€ 76,00	€	22.040.000,00
	Abminderung für Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzdamm zum Flughafen und Aufschließungsstraße für Wohnbebauung					15%	€ -3.306.000,00
						€	18.734.000,00
	qualifiziertes Grünland	26.000	m²	je m²	€ 25,00		
	Verwertungszeitraum	5	Jahre				
	Zinssatz	4,0%					
	Abzinsungsfaktor	0,8219			€ 21,00	€	546.000,00
Vergleichswert des Liegenschaftsteiles Grün						**€**	**19.280.000,00**

Verkehrswert:

Verkehrswert		€	19.280.000,00
Anpassung an Marktlage (§ 7 LBG)	0%	€	0,00
VERKEHRSWERT gerundet		**€**	**19.280.000,00**

Anmerkung:

Wohngebiet:	Abzinsungszeitraum:	7 Jahre	
	gliedert sich wie folgt	1 Jahr	Bebaungsplan
		3 Jahre	Änderung Fläwi
		3 Jahre	Durchschnitt Vewertungszeitraum

qualifziertes Grünland: Das qualifizierte Grünland umfasst den Grundstücksstreifen südlich Flugfeld zur bestehenden Wohnbebauung. Qualifizertes Grünland ist mit 25% des Baulandpreises auszuweisen. Eine Umwidmung ist nicht erforderlich, wobei nur ein Verkauf an die südlich anschließenden Liegenschaftseigentümer (z.B. für Garten) möglich ist. Hierfür ist ein Zeitraum von durchschnittlich 5 Jahren anzusetzen und daher die Verwertung auf 5 Jahre abzuzinsen.

Zusammenstellung

Verkehrswert – Blau	€	2.580.000,--
Verkehrswert – Gelb	€	1.838.000,--
Verkehrswert – Violett	€	2.176.000,--
Verkehrswert – Orange	€	2.080.000,--
Verkehrswert – Grün	€	19.280.000,--
Summe Verkehrswertes	**€**	**27.954.000,--**

(in Worten: Euro siebenundzwanzigmillionen-neunhundertvierundfünfzigtausend)

Hierdurch versichere ich die Richtigkeit vorstehender Bewertung, die ich nach vorheriger persönlicher Besichtigung der Liegenschaft und nach genauer Betrachtung aller Umstände erstellt habe.

Graz, 13. Oktober 2015

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Dipl.-Ing. Lydia Unger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Dagobert Pantschier
Fachgebiet
72,01,01 72,01,05
94,03 94,15
94,11 94,20
94,29 94,30,01

DI Lydia Unger Dagobert Pantschier
(die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen)