



DI Sabine LAGGNER

Ziviltechnikerin | Architektin

9812 Pusarnitz, Marktplatz 1

M +43 664 233 97 57 E office@sv-laggner.at

Allg. beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Liegenschaftsbewertung und Nutzwertfeststellung

An das

BEZIRKSGERICHT SPITTAL AN DER DRAU

GZ: 6 E 4/23w

Schillerstraße 1

9800 Spittal an der Drau

Verpflichtete Partei:

Oliver KONETSCHNY

geboren am 02.06.1990

ERGÄNZENDES GUTACHTEN

zu G 43/23 vom 27.10.2023

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Anteile an der Liegenschaft EZ 615,

102/327-Anteile, B-LNr 11, Wohnung Top 4,

4/327-Anteile, B-LNr 12, Carport Top 6,

73/327-Anteile, B-LNr 13, Wohnung Top 3,

4/327-Anteile, B-LNr 14, Carport Top 5,

22/327-Anteile, B-LNr 17, Wohnung Top 1a,

4/327-Anteile, B-LNr 18, Carport Top 8,

42/327-Anteile, B-LNr 19, Wohnung Top 2,

4/327-Anteile, B-LNr 20, Carport Top 9 und

4/327-Anteile, B-LNr 21, Carport Top 10,

alle KG 73417 Sachsenburg, **Marktplatz 3, 9751 Sachsenburg**, BG Spittal an der Drau.

BETREIBENDE PARTEI:

Raiffeisenbank Bausparkasse Gesellschaftm.b.H.

Mooslackengasse 12, 1190 Wien

VERTRETEN DURCH:

Appiano & Kramer Rechtsanwälte Gesellschaftm.b.H.

Bösendorferstraße 7, 1010 Wien

VERPFLICHTETE PARTEI:

Oliver Konetschny

geboren am 02.06.1990

Halblehenweg 53, 1220 Wien

WEGEN:

€ 112.552,98 samt Anhang

Pusarnitz, am 24. November 2023

G 43/23- Ergänzung

ERGEBNIS: Die <u>Wohnung Top 4</u> , (102/327-Anteile, <u>B-LNr 11</u>), samt <u>Carports Top 9</u> (4/327-Anteile, <u>B-LNr 20</u>), und <u>Top 10</u> (4/327-Anteile, <u>B-LNr 21</u>):	€	137.000,00
WERT des ZUBEHÖRS Top 4	€	2.000,00
Die <u>Wohnung Top 3</u> , (73/327-Anteile, <u>B-LNr 13</u>), samt <u>Carport Top 5</u> (4/327-Anteile, <u>B-LNr 14</u>):	€	96.000,00
WERT des ZUBEHÖRS Top 3	€	2.500,0
Die <u>Wohnung Top 1a</u> , (22/327-Anteile, <u>B-LNr 17</u>), samt <u>Carport Top 8</u> (4/327-Anteile, <u>B-LNr 18</u>):	€	32.000,00
WERT des ZUBEHÖRS Top 1a	€	300,00
Die <u>Wohnung Top 2</u> , (42/327-Anteile, <u>B-LNr 19</u>), samt <u>Carport Top 6</u> (4/327-Anteile, <u>B-LNr 12</u>):	€	57.000,00
WERT des ZUBEHÖRS Top 2	€	1.200,00

INHLATSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1	GEGENSTAND DES ERGÄNZENDEN GUTACHTENS	4
2.	ERGÄNZENDES GUTACHTEN	4
2.1	WOHNUNG TOP 4 MIT CARPORTS TOP 9 und TOP 10	4
2.1.1	VERGLEICHSWERTBERECHNUNG	4
2.1.2	VERKEHRSWERT	4
2.2	WOHNUNG TOP 3 MIT CARPORT TOP 5	5
2.2.1	VERGLEICHSWERTBERECHNUNG	5
2.2.2	VERKEHRSWERT	5
2.3	WOHNUNG TOP 1a MIT CARPORT TOP 8	6
2.3.1	VERGLEICHSWERTBERECHNUNG	6
2.3.2	VERKEHRSWERT	6
2.4	WOHNUNG TOP 2 MIT CARPORT TOP 6	6
2.4.1	VERGLEICHSWERTBERECHNUNG	6
2.4.2	VERKEHRSWERT	6
3.	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	7
4.1	FOTODOKUMENTATION	33

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 GEGENSTAND DES ERGÄNZENDEN GUTACHTENS

Für die Versteigerungsbedingungen sind die Anteile lt. Antrag wie folgt getrennt zu bewerten und das schriftliche Gutachten G 43/23, vom 27.10.2023, dementsprechend zu ergänzen:

1. Die Wohnung Top 4, (102/327-Anteile, B-LNr 11), samt Carports Top 9 (4/327-Anteile, B-LNr 20), und Top 10 (4/327-Anteile, B-LNr 21).
2. Die Wohnung Top 3, (73/327-Anteile, B-LNr 13), samt Carport Top 5 (4/327-Anteile, B-LNr 14).
3. Die Wohnung Top 1a, (22/327-Anteile, B-LNr 17), samt Carport Top 8 (4/327-Anteile, B-LNr 18).
4. Die Wohnung Top 2, (42/327-Anteile, B-LNr 19), samt Carport Top 6 (4/327-Anteile, B-LNr 12).

Alle KG 73417 Sachsenburg, Marktplatz 3, 9751 Sachsenburg, BG Spittal an der Drau.

2. ERGÄNZENDES GUTACHTEN

Alle im Gutachten G 43/23, vom 27.10.2023, festgesetzten Parameter und Werte werden im Wesentlichen für die Ergänzung übernommen bzw. bleiben aufrecht erhalten.

2.1 WOHNUNG TOP 4 MIT CARPORTS TOP 9 UND TOP 10

2.1.1 VERGLEICHSWERTBERECHNUNG

Wohnung Top 4	102 x € 1.380,00	€ 140.760,00
Carports Top 9 und Top 10	4 x € 1.380,00 x 2	€ 11.040,00
<u>VERGLEICHSWERT</u>		<u>€ 151.800,00</u>

2.1.2 VERKEHRSWERT

Vergleichswert	€ 151.800,00
Abzüglich Wertabschlag 10 %	€ -15.180,00
<u>Verkehrswert</u>	<u>€ 136.620,00</u>

Der gerundete Verkehrswert der **bewertungsrelevanten Anteile**
der **Wohnung Top 4**, (102/327-Anteile, B-LNr 11), samt
Carports Top 9 (4/327-Anteile, B-LNr 20), und **Top 10** (4/327-Anteile, B-LNr 21,
an der Liegenschaft EZ 615, KG 73417 Sachsenburg, Marktplatz 3, 9751 Sachsenburg,
BG Spittal an der Drau,

beträgt zum Bewertungsstichtag 23.08.2023:

€ 137.000,00

In Worten: einhundertsevenunddreißigtausend Euro

2.2 WOHNUNG TOP 3 MIT CARPORT TOP 5

2.2.1 VERGLEICHSWERTBERECHNUNG

Wohnung Top 3	73 x € 1.380,00	€ 100.740,00
Carport Top 5	4 x € 1.380,00	€ 5.520,00
VERGLEICHSWERT		€ 106.260,00

2.2.2 VERKEHRSWERT

Vergleichswert	€ 106.260,00
Abzüglich Wertabschlag 10 %	€ -10.626,00
Verkehrswert	€ 95.634,00

Der gerundete Verkehrswert der **bewertungsrelevanten Anteile**
der **Wohnung Top 3**, (73/327-Anteile, B-LNr 13), samt **Carport Top 5** (4/327-Anteile,
B-LNr 14), **an der Liegenschaft EZ 615**, KG 73417 Sachsenburg, Marktplatz 3,
9751 Sachsenburg, BG Spittal an der Drau,

beträgt zum Bewertungsstichtag 23.08.2023:

€ 96.000,00

In Worten: sechsundneunzigtausend Euro

2.3 WOHNUNG TOP 1A MIT CARPORT TOP 8

2.3.1 VERGLEICHSWERTBERECHNUNG

Wohnung Top 1a	22 x € 1.380,00	€ 30.360,00
Carport Top 5	4 x € 1.380,00	€ 5.520,00
VERGLEICHSWERT		€ 35.880,00

2.3.2 VERKEHRSWERT

Vergleichswert	€ 35.880,00
Abzüglich Wertabschlag 10 %	€ -3.588,00
Verkehrswert	€ 32.292,00

Der gerundete Verkehrswert der **bewertungsrelevanten Anteile**
der **Wohnung Top 1a**, (22/327-Anteile, B-LNr 17), samt **Carport Top 8** (4/327-Anteile,
B-LNr 18), **an der Liegenschaft EZ 615**, KG 73417 Sachsenburg, **Marktplatz 3**,
9751 Sachsenburg, BG Spittal an der Drau,

beträgt zum Bewertungsstichtag 23.08.2023:

€ 32.000,00

In Worten: zweiunddreißigtausend Euro

2.4 WOHNUNG TOP 2 MIT CARPORT TOP 6

2.4.1 VERGLEICHSWERTBERECHNUNG

Wohnung Top 2	42 x € 1.380,00	€ 57.960,00
Carport Top 5	4 x € 1.380,00	€ 5.520,00
VERGLEICHSWERT		€ 63.480,00

2.4.2 VERKEHRSWERT

Vergleichswert	€ 63.480,00
Abzüglich Wertabschlag 10 %	€ -6.348,00
Verkehrswert	€ 57.132,00

Der gerundete Verkehrswert der bewertungsrelevanten Anteile
der Wohnung Top 2, (42/327-Anteile, B-LNr 19), samt Carport Top 6 (4/327-Anteile,
B-LNr 12), an der Liegenschaft EZ 615, KG 73417 Sachsenburg, Marktplatz 3,
9751 Sachsenburg, BG Spittal an der Drau,

beträgt zum Bewertungsstichtag 23.08.2023:

€ 57.000,00

In Worten: siebenundfünfzigtausend Euro

2.5 ZUBEHÖR

Wie im Gutachten G 43/23, vom 27.10.2023, bereits angesetzt:

ZUBEHÖR EINBAUKÜCHE TOP 4	€	2.000,00
ZUBEHÖR EINBAUKÜCHE TOP 3 inkl. Essplatz	€	2.500,00
ZUBEHÖR EINBAUKÜCHE TOP 1a	€	300,00
ZUBEHÖR EINBAUKÜCHE TOP 2	€	1.200,00

Pusarnitz, am 24. Novemberr 2023


.....
die allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

3. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

ANTRAG AUF ÄNDERUNG der gesetzlichen Versteigerungsbedingungen

An
BG Spittal an der Drau
Schillerstraße 1
9800 Spittal/Drau

Eingabe zu: 6 E 4/23w

Elektronisch eingebracht: 16.11.2023 11:09:29
Raits Bleiziffer Hawelka Piralli Rechtsanwälte
GmbH

(P530019)

Ernst-Grein-Straße 5, 2. OG, 5026 Salzburg
Zeichen: wü-b/KoneOI

Antrag auf Änderung der gesetzlichen Versteigerungsbedingungen

1. Betreibender	Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft Alpenstraße 70, 5020 Salzburg
Vertreter von 1. Betreibender	Raits Bleiziffer Hawelka Piralli Rechtsanwälte GmbH Ernst-Grein-Straße 5, 2. OG, 5026 Salzburg
Telefon	+43 662 622301
Fax	+43 662 623000
Einziehungskonto	IBAN: AT78 1200 0518 7818 7602, BIC: BKAUATWW
Einzahlungskonto	IBAN: AT75 3500 0000 0304 1852, BIC: RVSAAT2S
1. Verpflichteter	Oliver Konetschny Halblehenweg 53, 1220 Wien
Beschäftigung	Soldat
geb.	02.06.1990

Wegen EUR 112.552,98

(Weiteres) Vorbringen

Antrag auf Änderung der gesetzlichen Versteigerungsbedingungen

I.

In gegenständlicher Exekutionssache stellt die betreibende Partei Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (Beitritt 6 E 9/23f-2 zu 6 E 4/23w) den

Antrag,

die gesetzlichen Versteigerungsbedingungen wie folgt zu ändern:

1. Die Versteigerungsbedingungen werden dergestalt festgelegt, dass zunächst die Wohnungen
 - Top 4 (102/327 Anteile - B-LNr. 11) samt dazugehörigen Carports 9 und 10 (je 4/327 Anteile - B-LNr. 20 und 21)
 - Top 3 (73/327 Anteile - B-LNr. 13) samt dazugehörigem Carport 5 (4/327 Anteile B-LNr. 14)
 - Top 1a (22/327 Anteile - B-LNr. 17) samt dazugehörigem Carport 8 (4/327 Anteile - B-LNr. 18),
 - Top 2 (42/32 Anteile - B-LNr. 19) samt dazugehörigem Carport 6 (4/327 Anteile - B-LNr. 12),

jeweils ob der Liegenschaft EZ 615, Katastralgemeinde 73417 Sachsenburg, BG Spittal an der Drau, **einzel**n, und sodann alle vorgenannten Wohnungen Top 4, Top 3, Top 1a, und Top 2 samt dazugehörigen Carports (259/327 Anteile - B-LNr. 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20 und 21), ob der Liegenschaft EZ 615, Katastralgemeinde 73417 Sachsenburg, BG Spittal an der Drau **zusammen** zur Ausbietung gelangen.

2. Der zunächst vorbehaltene Zuschlag wird, nach Ausbietung der einzelnen zu Punkt 1 genannten Wohnungen Top 4, Top 3, Top 1a und Top 2 samt dazugehörigen Carports, und der darauf folgenden Ausbietung aller vorgenannten Wohnungen samt Carports zusammen, den beziehungsweise dem Meistbietenden erteilt werden, je nachdem, welche der zuvor genannten Ausbietungsarten insgesamt das höhere Meistbot erzielt.

3. Im Übrigen findet die Versteigerung nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen statt.

Die Änderung der gesetzlichen Versteigerungsbedingungen ist gemäß § 146 Absatz 1 Ziffer 1 EO in Verbindung mit § 146 Absatz 1 Ziffer 3 EO zulässig, da eine einzelne Versteigerung der jeweiligen Wohnungen samt Carports, hinsichtlich derer Wohnungseigentum jeweils begründet ist, voraussichtlich einen höheren Erlös erzielen wird, da die Nachfrage nach den einzelnen Wohnungen samt den zugehörigen Carports wahrscheinlich größer ist, als ein Erwerb aller Wohnungen zusammen.

Es wird angeregt, die Sachverständige zu diesem Zweck ergänzend zu beauftragen, den jeweiligen Schätzwert für die jeweilige Wohnung samt dazugehörigem Carport zu ermitteln und auszuweisen. Dies hätte auch den Vorteil, dass auch bei einer Gesamtverwertung klargestellt wird, wieviel vom Meistbot der betreibenden Partei Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. bezüglich der Wohnung Top 3 (samt Carport 5), auf der diese pfandrechtlich sichergestellt ist, aus dem Gesamtmeistbot zukommt. Die Sachverständige hat die Zuweisung der Carports wie vorgesehen befürwortet. Der ausgewiesene Rechtsvertreter der betreibenden Partei Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. hat mitgeteilt, dass diese grundsätzlich mit der Ausbietung "Einzel & Gesamt" einverstanden ist, allerdings wurde die Zustellung zur Äußerung begehrt.

II.

Die Betreibende Partei stellt weiters den

Antrag,

die Kosten dieses Antrags als weitere Kosten der betreibenden Partei zu bestimmen.

2SEGXVB/RSW/MAH/28/5SGBEW/0,00
wü-b/KoneOI / 13.11.2023

Bemessungsgrundlage:

für Kosten	EUR	112.552,98
Rückstand per heute		