

**Bezirksgericht Haag**  
**Abteilung 109**  
Höllriglstraße 7  
3350 Haag

Tel.: +43 (0)7477 43 804  
E-Mail: office@iwz.consulting  
Web: www.iwz.consulting  
UID: ATU 60146318

Projektnummer	Bearbeitung	Ort, Datum
24-5561210	Bmstr. DI (FH) Willibald Zöttl/AGU	Seitenstetten, 31.01.2025

## **SCHÄTZGUTACHTEN**

**über das Wohnungseigentum an der Einheit 3 -Top C und Einheit 9 -Top I  
der Liegenschaft KG 03135 Thurnsdorf, EZ 337**

**Exekutionssache:**

**AZ.: 109 E 12/24 b**

**Betreibende Partei**

Wohnungseigentümergeinschaft  
der EZ 337, Katastralgemeinde  
Langenharterstraße 37  
4300 St. Valentin  
03135 Thurnsdorf

**vertreten durch**

bfp Brandstetter Feigl Pfleger Rechtsanwälte  
GmbH  
Preinsbachstraße 5  
3300 Amstetten  
Tel: 07472/611 22  
(Zeichen: ReikHausV/JakaHe)

### **1. Verpflichtete Partei**

Henrietta Jakab  
Langenharterstraße 37/C  
4300 St. Valentin

### **2. Verpflichtete Partei**

Zsolt Karakas  
Langenharterstraße 37/C  
4300 St. Valentin

**wegen:**

EUR 3.401,47 samt Anhang  
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINES.....</b>	<b>3</b>
1.1.	Auftrag und Durchführung.....	3
1.2.	Teilnehmer (ohne Titel).....	3
1.3.	Zweck des Schätzgutachtens .....	3
1.4.	Bewertungsstichtag .....	3
1.5.	Grundlagen und Unterlagen.....	3
1.6.	Grundsätze der Immobilienbewertung .....	5
<b>2.</b>	<b>BEFUND- UND LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG .....</b>	<b>6</b>
2.1.	Allgemein.....	6
2.2.	Grundbuchsgegebenheiten der Liegenschaft KG 03135 Thurnsdorf EZ 337 .....	6
2.3.	Lageplan.....	8
2.4.	Makrolage.....	8
2.5.	Mikrolage.....	9
2.6.	Beschreibung der Liegenschaft KG 03135 Thurnsdorf, EZ 337 .....	9
2.7.	Anschlüsse Ver-/Entsorgungsleitungen .....	10
2.8.	Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen.....	10
2.9.	Kontamination.....	10
2.10.	Zubehör.....	10
2.11.	Offene Forderungen – Abgaben .....	10
<b>3.</b>	<b>GUTACHTEN .....</b>	<b>11</b>
3.1.	Allgemeines zum Bewertungsverfahren.....	11
3.2.	Vergleichswertverfahren .....	11
3.3.	Ermittlung des Vergleichswertes der Liegenschaft KG 03135, EZ 337.....	11
<b>4.</b>	<b>VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT .....</b>	<b>13</b>
4.1.	Verkehrswert der Liegenschaft KG 03135, EZ 337 .....	13
4.2.	Verkehrswert der Liegenschaft KG 03135, EZ 337 .....	14
<b>5.</b>	<b>SCHLUSSBEMERKUNG .....</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>16</b>
	Beilage ./I – Befundaufnahmeprotokoll	
	Beilage ./II – Dokumentationspläne	



- Anzeige für die Aufstellung von zwei Öltanks vom 04.10.1983; ZI:131-9/139-1983
  - Einreichplan für den Umbau einer Wohnung vom 11.05.1976, ZI: 143-2/78-1976
  - Baubeschreibung für den Umbau einer Wohnung vom 17.05.1976, ZI: 143-2/78-1976
  - Ansuchen für den Umbau einer Wohnung vom 18.05.1976, ZI: 143-2/78-1976
  - Ladung für den Umbau einer Wohnung vom 28.05.1976, ZI: 143-2/78-1976
  - Niederschrift für den Umbau einer Wohnung vom 03.06.1976, ZI: 143-2/78-1976
  - Bescheid für den Umbau einer Wohnung vom 22.06.1976, ZI: 143-2/78-1976
  - Antrag zur Endbeschauung zum Umbau einer Wohnung vom 29.07.1993
  - Kollaudierung / Endbeschau zum Umbau einer Wohnung vom 26.07.1992, ZI: 131/9
  - Ladung für die Endbeschauung zum Umbau einer Wohnung vom 19.03.1993, ZI: 143-2/78/1-1993
  - Niederschrift für die Endbeschauung zum Umbau einer Wohnung vom 08.04.1993, ZI: 143-2/78/1-1993
  - Bescheid zur Benützung für den Umbau einer Wohnung vom 21.04.1993, ZI: 143-2/78/1-1993
  - Einreichunterlagen für den Einbau einer Pelletsheizung vom 10.04.2003 ZI: 131-9/128-2003, Entrichtungsdatum vom 27.11.2003
  - Ladung für die Errichtung einer Pelletsheizung vom 27.10.2003, ZI: 131-9/128-2003
  - Niederschrift für die Errichtung einer Pelletsheizung vom 10.11.2003; ZI: 131-9/128-2003
  - Bescheid für die Errichtung einer Pelletsheizung vom 26.11.2003, ZI: 131-9/128-2003
  - Bauanzeige für die Aufstellung eines Gartenhauses vom 23.09.2005, ZI:131-9/162-2005
  - Bauanzeige für die Durchführung zum Aufstellen eines Gartenhauses vom 20.10.2005, ZI: 131-9-162-2005
  - Bauanzeige für die Aufstellung eines Carports vom 17.03.2010, ZI: 131-9/51-2010
  - Nutzwertgutachten für ein Gebäude mit vier Wohneinheiten vom 19.07.2018, Verfasser: Bmst. Ing. Manfred Weixlbaum, 4432 Ernsthofen
- 6.) Die vom gefertigten SV erfolgten Recherchen zu den Grundstückspreisen
- 7.) einschlägige Fachliteratur und Veröffentlichungen zum Thema Liegenschaftsbewertung, insbesondere
- .) Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) von Stabentheiner
  - .) Immobilienpreisspiegel 2024
  - .) Liegenschaftsbewertung von H. Kranewitter, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 6.Auflage 2010
  - .) Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten von Simon/Kleiber
  - .) Grundstücks- und Gebäudebewertung, marktgerecht von Vogels
  - .) Wertermittlung von Grundstücken und Häusern, 5. überarbeitete und erweiterte Auflage von Simon Reinhold

## 1.6. Grundsätze der Immobilienbewertung

### **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen und wird im Normalfall individuell zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Liebhaberpreise weisen starke Abweichungen vom tatsächlichen Verkehrswert auf, wobei der Preis oft von spekulativen Momenten sowie persönlichen Wünschen und Vorstellungen des Kaufinteressenten abhängig sind.

### **Objektiver Wert:**

Der Verkehrswert oder der Marktwert einer Liegenschaft wird von objektiven, wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Gegebenheiten in Verbindung mit der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt und ist unabhängig von den Wertvorstellungen individuell betroffener Parteien.

### **Verkehrswert:**

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt der Ermittlung der im redlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, Beschaffenheit und Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### **Marktwert:**

Der geschätzte Betrag, zu dem ein Vermögensgegenstand bzw. eine Immobilie in einem funktionierenden Markt zum Stichtag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Käufer nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum im redlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

### **Freier Wettbewerb:**

Beim freien Wettbewerb ist von einer Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eines wertbestimmten Marktes auszugehen. Der Preis von bebauten oder unbebauten Grundstücken bildet sich somit am freien Grundstücksmarkt, wobei er im Wesentlichen von der Nutzungseinschätzung der Käufer und Verkäufer sowie dem Ausgleich von Angebot und Nachfrage bestimmt wird.

### **Redlicher Geschäftsverkehr:**

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben im redlichen Geschäftsverkehr außer Betracht, gleiches gilt für persönliche oder sachliche Präferenzen von Marktteilnehmern.

## 2. BEFUND - UND LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

### 2.1. Allgemein

Die gegenständliche Liegenschaft KG 03135 Thurnsdorf EZ 337 mit der Parz. Nr. .272 u. 1574/27 liegt ca. 800 m vom Ortszentrum der Stadtgemeinde St. Valentin entfernt. Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße Am Löschteich. Das Ortszentrum der Stadtgemeinde St. Valentin ist in zwei Fahrminuten erreichbar, dort befinden sich das Stadtamt, div. Geschäfte, Restaurants, usw. Die Infrastruktur ist als gut zu bezeichnen.

### 2.2. Grundbuchsgegebenheiten der Liegenschaft KG 03135 Thurnsdorf EZ 337

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.272	Bauf. (10)	228	Langenharterstraße 37
1574/27	GST-Fläche	1328	
	Bauf. (10)	18	
	<u>Gärten (10)</u>	<u>1310</u>	
	GESAMTFLÄCHE	1556	

#### Eintragung B – Blatt – Auszugsweise:

42 ANTEIL: 102/998

Zsolt Karakas

GEB: 1977-08-10 ADR: Kasernenstraße 5/1, Enns 4470

a 1513/2019 Wohnungseigentum an EINHEIT 3 – TOP C WOHNUNG

b 2168/2019 IM RANG 1857/2019 Kaufvertrag 2019-08-28 Eigentumsrecht

c 2168/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

43 ANTEIL: 102/998

Henriette Jakab

GEB: 1995-03-28 ADR: Kasernenstraße 5/1, Enns 4470

a 1513/2019 Wohnungseigentum an EINHEIT 3 – TOP C WOHNUNG

b 2168/2019 IM RANG 1857/2019 Kaufvertrag 2019-08-28 Eigentumsrecht

c 2168/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

44 ANTEIL: 7/998

Zsolt Karakas

GEB: 1977-08-10 ADR: Kasernenstraße 5/1, Enns 4470

a 1513/2019 Wohnungseigentum an EINHEIT 9 – TOP I Carport

b 2168/2019 IM RANG 1857/2019 Kaufvertrag 2019-08-28 Eigentumsrecht

c 2168/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

45 ANTEIL: 7/998

Henriette Jakab

GEB: 1995-03-28 ADR: Kasernenstraße 5/1, Enns 4470

a 1513/2019 Wohnungseigentum an EINHEIT 9 – TOP I Carport

b 2168/2019 IM RANG 1857/2019 Kaufvertrag 2019-08-28 Eigentumsrecht

c 2168/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

**Eintragung C – Blatt – Auszugsweise:**

22 auf Anteil B-LNR 42 bis 45

a 2168/2019 Pfandurkunde 2019-09-24

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 108.000, - -

für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und

Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft

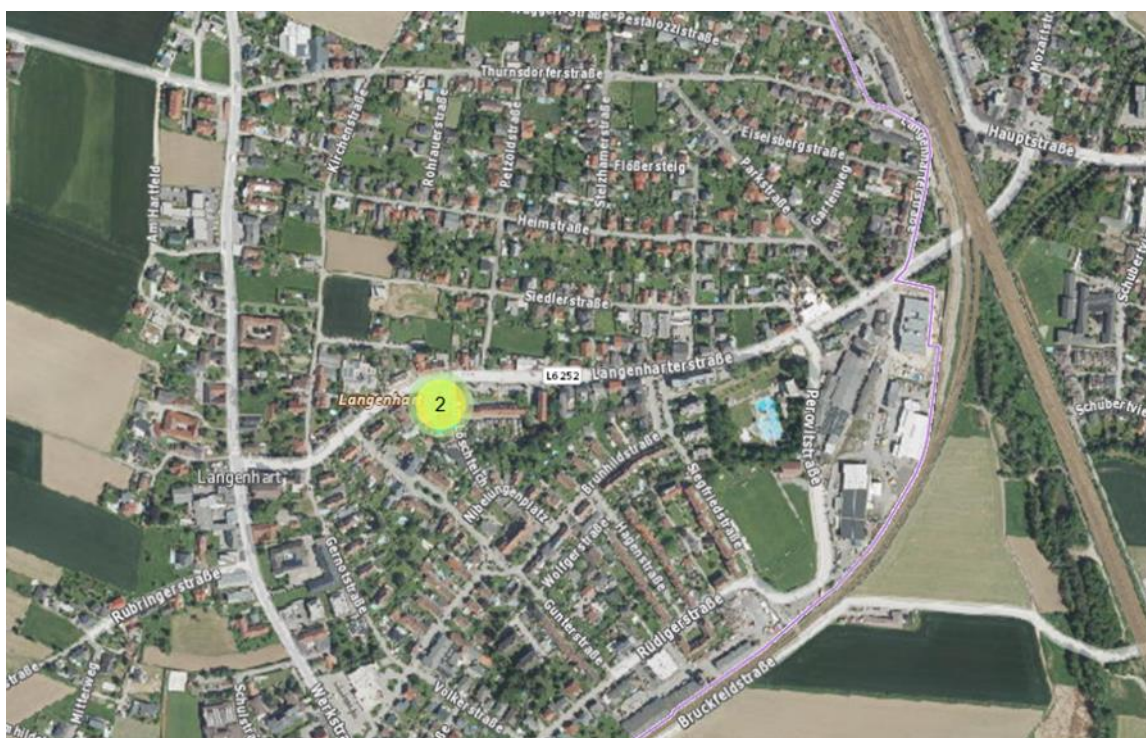
(FN 205340x)

### 2.3. Lageplan



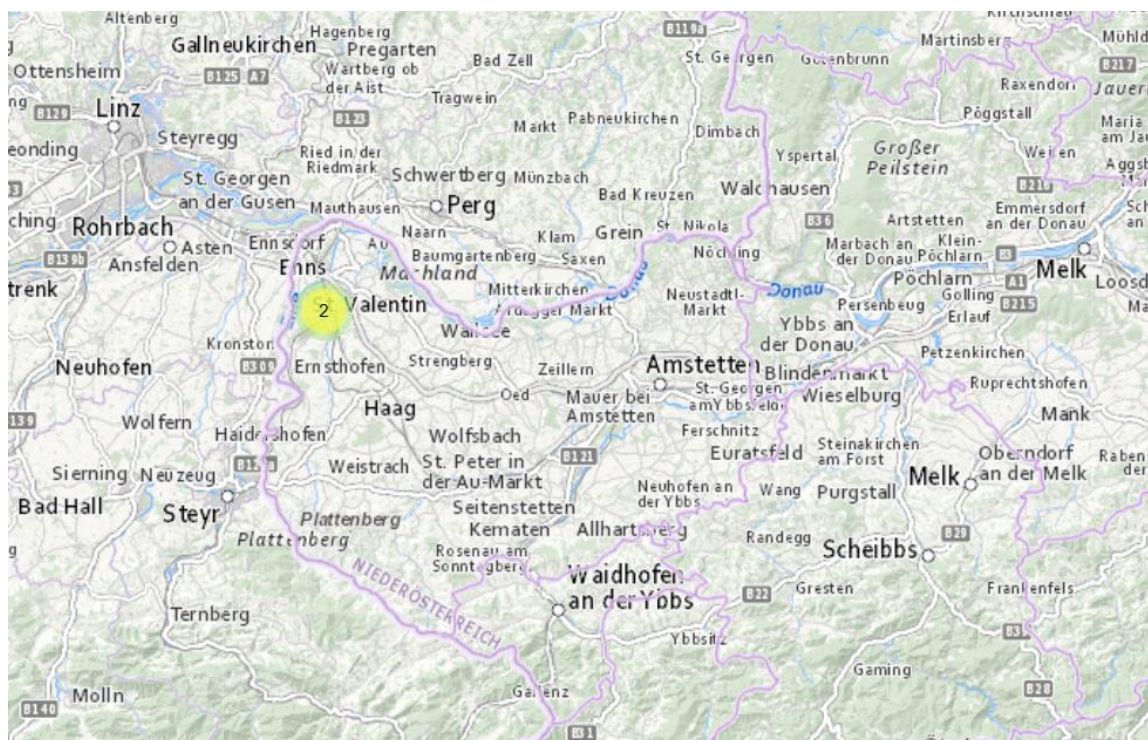
Quelle: NÖ-Atlas, 28.01.2025

### 2.4. Makrolage



Quelle: NÖ-Atlas, 28.01.2025

## 2.5. Mikrolage



Quelle: NÖ-Atlas, 28.01.2025

## 2.6. Beschreibung der Liegenschaft KG 03135 Thurnsdorf, EZ 337

### Wohnung Einheit 3 – TOP C:

Die gegenständliche Wohnung 1.OG TOP C, 4300 St. Valentin, Langenharterstraße 37 in der KG 03135 Thurnsdorf, EZ 337 ist über die Straße Am Löschteich aufgeschlossen. Die Wohnungshausanlage wurde in Massivbauweise errichtet. Die Wohnung selbst liegt im 1. Obergeschoss und besteht aus einem Vorraum, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einem Badezimmer mit WC und einem Wohnzimmer mit Küche. Sie weist eine Größe von ca. 67,93 m<sup>2</sup> auf. Weiters gehören zu dieser Wohnung zwei Kellerabteile.

### Baubeschreibung

Baubescheid:	143-2/78-1976 vom 22.06.1976
Fundament:	Streifenfundament
Außenwände:	Ziegelmauerwerk
Geschossdecke:	Holz/Beton
Dachkonstruktion:	Satteldachkonstruktion
Dachdeckung:	Ziegeldachsteine

### Carport Einheit 9 – TOP I:

Laut Nutzwertgutachten liegt die Einheit 9 – Top I Carport mit 15,50 m<sup>2</sup> an der Straßenseite. Es besteht aus einer Holzkonstruktion und einem Pultdach.

### Baubeschreibung

Baubescheid:	131-9/51-2010/KI vom 17.03.2010
Fundament:	Streifenfundament
Tragende Konstruktion:	Holzkonstruktion, Träger, Säulen und Binder
Mauerwerk:	Ausfachung Stahlbeton, Holzschalung
Dachkonstruktion:	Pulldach
Dachdeckung:	Trapezblech

## 2.7. Anschlüsse Ver-/Entsorgungsleitungen

Die gegenständliche Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- Ortswasserleitung
- öffentlicher Kanal
- Stromversorgung
- öffentliche Müllabfuhr

## 2.8. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Die Widmung der Parzellen .272, 1574/27 lautet gemäß Flächenwidmungsplan:

### ***BK – „Bauland Kerngebiet“***

Es wurde am 09.01.2025 in den digitalen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde St. Valentin Einsicht genommen und eine behördliche Bestätigung wurde mit 09.01.2025 übermittelt.

## 2.9. Kontamination

Es wurde beim Bundesumweltamt in den Altlastenatlas Einsicht genommen. Das Grundstück der Liegenschaft KG 03135 Thurnsdorf, EZ 337, die Grundstücke mit der Nr.: .272 u. 1574/27 werden darin nicht angeführt.

## 2.10. Zubehör

Es wurden alle fest mit dem Gebäude verbunden Installationen und Sanitäreinrichtungen in der Bewertung berücksichtigt.

## 2.11. Offene Forderungen – Abgaben

Nach Rücksprache mit der Stadtgemeinde St. Valentin wurde mitgeteilt, dass gegenständlich keine Forderungen aushaftend sind.

### **3 . G U T A C H T E N**

#### **3.1. Allgemeines zum Bewertungsverfahren**

Alle tatsächlichen, rechtlichen und volkswirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, sind bei der Ermittlung des Gebäudewertes zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird zwischen wirtschaftlicher und technischer Nutzungsdauer unterschieden. Die Bewertung selbst erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, nach den branchenüblichen bekannten und allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen sowie nach den Regeln der ÖNORM B1802 - Liegenschaftsbewertung. Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen drei Wertverfahren zur Verfügung, es kann das

- = Vergleichswertverfahren
- = Sachwertverfahren
- = Ertragswertverfahren

herangezogen werden. Die für die Verkehrswertermittlung maßgebenden Wertkomponenten werden unter Anwendung einer für den speziellen Fall besonders gut geeigneten EDV - Software errechnet, wobei sämtliche Einzelwerte, wie Grundwert, Einheitswerte, usw. vom gefertigten SV ermittelt und bestimmt werden.

#### **3.2. Vergleichswertverfahren**

Der Vergleich von Kaufpreisen für vergleichbare Liegenschaften ist die marktgerechteste Methode zur Ermittlung eines Verkehrswerts. Voraussetzung ist allerdings das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen und Liegenschaften, die tatsächlich vergleichbar sind (Lage, zulässige Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Form). Dieses Verfahren ist besonders für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken und Wohnungen geeignet.

Für die gegenständliche Liegenschaft KG 03135, EZ 337, EINHEIT 3 – TOP C Wohnung sowie Einheit 9 –TOP I - Carport, sind Kaufverträge aus der Katastralgemeinde KG 03135, erhoben und verglichen worden, insbesondere sind die Wohnungseigentumsverträge aus demselben Wohnhaus herangezogen worden.

Die Wertermittlung findet auf Basis der Nutzwerte statt, in der Nutzwertberechnung sind grundsätzlich die Lage, die Räumlichkeiten sowie die Nutzung berücksichtigt.

#### **3.3. Ermittlung des Vergleichswertes der Liegenschaft KG 03135, EZ 337**

Das Vergleichswertverfahren ist unter richtiger Anwendung ein marktorientiertes Verfahren, welche auf Basis der Vergleichbarkeit der Objekte zu einem Verkehrswert führt. Die Anwendung des Vergleichswertverfahren für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen gestaltet sich wegen der größeren Anzahl an möglichen

Einflussfaktoren schwieriger als bei unbebauten Liegenschaften. Es sind daher für bebaute Liegenschaften, Vergleichswerte aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Haag erhoben und durch Zu- und Abschläge der zu bewertenden Wohnung und dem Carport angepasst worden.

Vergleichspreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise bzw. Mieten entsprechend berichtigt werden.

Zur Plausibilisierung der Wohnungspreise sind für Wohnungen im Bezirk Amstetten, St. Valentin, mit einer Größe von 65,00 bis 82,00 m<sup>2</sup> folgende Werte auf digitalen Plattformen erhoben worden:

Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche zwischen EUR/m<sup>2</sup> 750,00 und 1.100,00

Diese Werte sind jedoch nicht zuordenbar, da es sich bei der gegenständlichen Wohnung um einen einfachen Standard handelt. Das Wohnungsobjekt selbst ist in einem sehr abgenutzten Zustand, das Wohnhaus wurde vor 1957 errichtet. Die Umbauarbeiten im gegenständlichen Umfang sind 1976 ausgeführt worden.

Nachstehen die Auswertung der Vergleichswerte aus der Liegenschaft KG 03135, EZ 337:

TZ - Grundbuch 03135 BG Haag	Top	Geschoss	Kaufdatum	Anteile	Kaufpreis	Valorisierung 10/2019	EP/ Anteile		EP/ m <sup>2</sup>
TZ 083 1513/2019	1	EG	Mai 19	250/998	EUR 180 000,00	1,27	EUR 914,40	EUR	228600,00
TZ 083 1513/2019	8	EG	Mai 19	14/998	EUR 8 000,00	1,27	EUR 725,71	EUR	10160,00
TZ 083 56/2021	2	EG	Oktober 20	268/998	EUR 175 000,00	1,22	EUR 796,64	EUR	213500,00
TZ 083 56/2021	6	EG	Oktober 20	14/998	EUR 8 000,00	1,22	EUR 697,14	EUR	9760,00
BG 083 TZ 2168/2019	3	OG	August 19	204/998	EUR 105 000,00	1,16	EUR 597,06	EUR	121800,00
BG 083 TZ 2168/2019	9	EG	August 19	14/998	EUR 5 000,00	1,16	EUR 414,29	EUR	5800,00
TZ 083 2866/2021	4	OG	August 21	196/998	EUR 127 000,00	1,16	EUR 751,63	EUR	147320,00
TZ 083 2866/2021	7	EG	August 21	14/998	EUR 8 000,00	1,16	EUR 662,86	EUR	9280,00
<b>Summe Wohnung</b>					<b>1/998 - Anteil EUR 774,75</b>	<b>204/998 - Anteil</b>		<b>EUR 158 048,89</b>	
<b>Summe Carport</b>					<b>1/998 - Anteil EUR 625,00</b>	<b>14/998 - Anteil</b>		<b>EUR 8 750,00</b>	

## 4. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

### 4.1. Verkehrswert der Liegenschaft KG 03135, EZ 337

Aus den vorliegenden Vergleichswerten leiten sich folgende Vergleichspreise ab:

**204/998 – Anteile Wohnungseigentum  
Einheit 3 – Top C** EUR **158.048,89**

Marktanpassungsabschlag:

Aufgrund der Räumlichkeiten, Zugang und Ausführung der  
Wohnung Top C ist ein Marktanpassungsabschlag  
von 10,00 % zum Ansatz zu bringen.

abzgl. 10,00 % von € 158.048,89 = EUR **-15.804,89**

**Verkehrswert der Wohnung Einheit 3 – Top C** EUR **142.244,00**

davon:

**BLNr. 42:** 102/998 – Anteile Zsolt Karakas, geb.1977-08-10

Wohnungseigentum Einheit 3 – Top C

Arithmetisches Mittel von € 142.244,00 = EUR 71.122,00

**BLNr. 43:** 102/998 – Anteile Henrietta Jakab, geb. 1995-03-28

Wohnungseigentum Einheit 3 – Top C

Arithmetisches Mittel von € 142.244,00 = EUR 71.122,00

**14/998 – Anteile Wohnungseigentum**

**Einheit 9 – Top I Carport** EUR **8.750,00**

**Verkehrswert der Einheit 9 – Top I Carport** EUR **8.750,00**

davon:

**BLNr. 44:** 7/998 – Anteile Zsolt Karakas, geb.1977-08-10

Wohnungseigentum Einheit 9 – Top I Carport

Arithmetisches Mittel von € 8.750,00 = EUR 4.375,00

**BLNr. 45:** 7/998 – Anteile Henrietta Jakab, geb. 1995-03-28

Wohnungseigentum Einheit 9 – Top I Carport

Arithmetisches Mittel von € 8.750,00 = EUR 4.375,00

#### 4.2. Verkehrswert der Liegenschaft KG 03135, EZ 337

**BLNr. 42:**

102/998 – Anteile Zsolt Karakas, geb.1977-08-10 EUR 71.122,00

**BLNr. 43:**

102/998 – Anteile Henrietta Jakab, geb. 1995-03-28 EUR 71.122,00

**BLNr. 44:**

7/998 – Anteile Zsolt Karakas, geb.1977-08-10 EUR 4.375,00

**BLNr. 45:**

7/998 – Anteile Henrietta Jakab, geb. 1995-03-28 EUR 4.375,00

218/998 – Anteile BLNr. 42, 43, 44, 45 EUR 150.994,00

**Der Verkehrswert der Liegenschaftsanteile BLNr. 42,  
43, 44, 45 auf der KG 03135, EZ 337 beträgt unter  
Berücksichtigung der vorliegenden Fakten**

**gerundet EUR 151.000,-**

(in Worten: Euro Einhunderteinundfünfzigtausend 0/100)

## 5. SCHLUSSBEMERKUNG

Grundsätzlich erfolgte die Bewertung auf Basis der augenscheinlich und zerstörungsfrei durchgeführten Befundaufnahme. In der Bewertung werden alle vorliegenden Unterlagen aus dem Bauakt der Stadtgemeinde St. Valentin, den festgestellten Baumängeln und Instandhaltungs- sowie Reparaturrückständen berücksichtigt. Hingewiesen wird auf die Unsicherheiten in der Ausführung. Aufgrund der Lage der Wohnung im 1. Obergeschoss, sowie des unorganischen Aufbaues und der vorliegenden Ausstattung wird ein Marktanpassungsabschlag von 10,00 % zum Ansatz gebracht.

Angesichts der Unsicherheiten einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, hier auf Erfahrungswerte zurückgreifen zu können, kann das Ergebnis der Bewertung mit keiner mathematischen Exaktheit festgestellt werden. Schwankungsbreiten beim Verkehrswert von +/- 15,00 % sind entsprechend der herrschenden Literatur als gängige Abweichungen zu betrachten.

Weiters verweist der SV darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Sollten Umstände oder Kriterien auftreten, die bislang nicht bekannt waren und auch von niemanden vorgebracht wurden, so behält sich der SV das Recht vor, die festgestellten Einzelwerte, aber auch den letztendlich ausgewiesenen Verkehrswert zu ändern oder anzupassen.

Der Sachverständige:

Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Willibald Zöttl  
Seitenstetten, 31.01.2025

## **6 .    A N L A G E N**

Beilage ./I – Befundaufnahmeprotokoll

Beilage ./II – Dokumentationspläne

## **BEILAGE./I**

zum Gutachten

KG 03135 Thurnsdorf, EZ 337

Seitenstetten, 11.12.2024

GZ: 109 E 12/24 b

## **BEFUNDAUFNAHMEPROTOKOLL**

(Übertragung des bei der Ortsbesichtigung auf Schallträger erstellten Befundprotokolls)

Datum: 11.12.2024

Ort: 4300 St. Valentin, Langenharterstraße 37

Beginn: 09:00 Uhr

Ende: 10:00 Uhr

Anwesende (o.T.): Henrietta Jakob      Eigentümerin, Anteile - 102/998 und 7/998  
Willibald Zöttl      SV, IWZ-Consulting

## **ALLGEMEINES**

Grundsätzlich geht es um die Bewertung des Verkehrswertes der Liegenschaft.

## **WOHNHAUS ALLGEMEIN**

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und besteht grundsätzlich aus einem Vorraum, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer, einem Badezimmer mit WC und einem Wohnzimmer mit Küche.

## **WOHNUNG TOP C – OBERGESCHOSS**

### Vorraum

Fußboden	Laminatboden
Wände	Massivbauweise, verputzt, beschichtet
Decke	abgehängte Decke, verputzt, beschichtet
Fenster	Kunststofffenster
Türstock/-blatt	Umfassungszarge Holz
Beheizung	im Vorraum ist kein Heizkörper installiert

### Badezimmer/WC

Fußboden	verflies
Wände	verflies
Decke	Nut- und Federschalung
Fenster	Kunststofffenster
Türstock/-blatt	Umfassungszarge Holz
Beheizung	Handtuch-Heizkörper
Ausstattung	Waschbecken, Dusche, Badewanne und WC

### Schlafzimmer

Fußboden	Laminatboden ohne Sockelleisten
Wände	verputzt, beschichtet
Decke	abgehängte Decke, gespachtelt
Fenster	Kunststofffenster
Türstock/-blatt	Umfassungszarge Holz
Beheizung	Radiator

### Kinderzimmer

Fußboden	Laminatboden
Wände	verputzt, beschichtet
Decke	abgehängte Decke, gespachtelt
Fenster	Kunststofffenster
Türstock/-blatt	Umfassungszarge Holz

### Wohnzimmer/Küche

Fußboden	Laminatboden
Wände	verputzt, beschichtet, teilweise verflies
Decke	abgehängte Decke, gespachtelt
Fenster	Kunststofffenster
Türstock/-blatt	Umfassungszarge Holz
Ausstattung	Küche – Eck-Küche, keine Einbauküche

### CARPORT

Laut Auskunft der Eigentümerin (Henrietta Jakab) ist das linke, unmittelbar neben dem Wohnhaus situierte Carport, das, welches sich im Eigentum der beklagten Parteien befindet.

### Anschlüsse Ver-/Entsorgungsleitungen

Die Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- öffentlicher Kanal
- Stromanschluss
- öffentliche Müllabfuhr
- Ortswasserleitung

Der Sachverständige:

Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Willibald Zöttl  
Seitenstetten, 11.12.2024

## Fotodokumentation

### AUSSENANLAGEN

#### BILD 1



IMG\_5373

#### BILD 2



IMG\_5374

**BILD 3**



*IMG\_5375*

## ALLGEMEINFLÄCHEN

### BILD 4



IMG\_5370

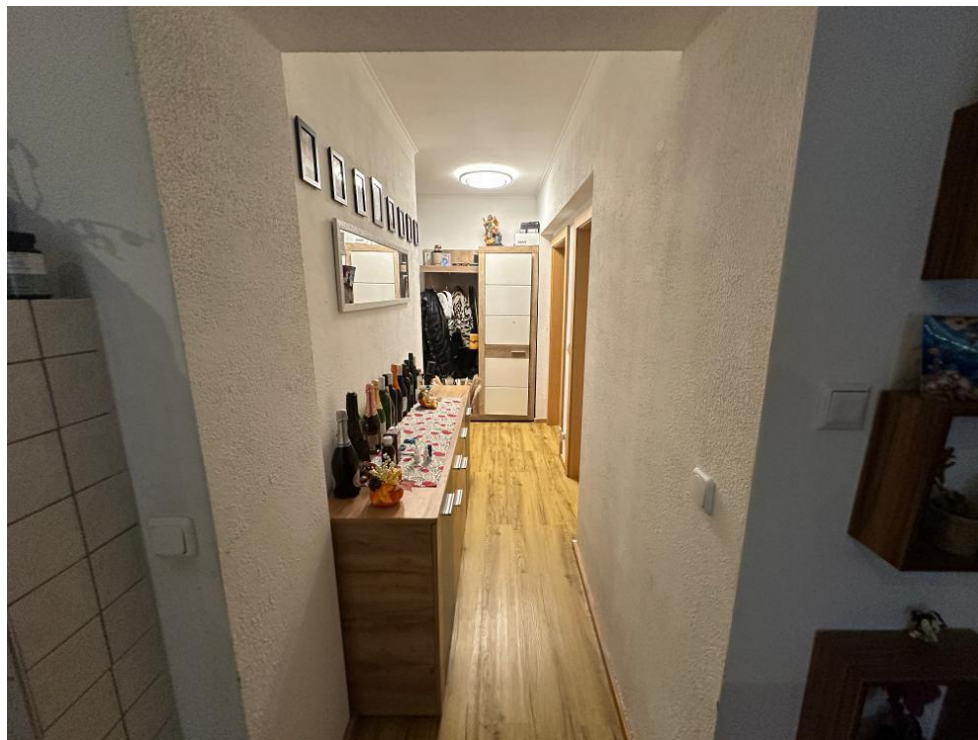
### BILD 5



IMG\_5371

## VORRAUM

### BILD 6



IMG\_5368

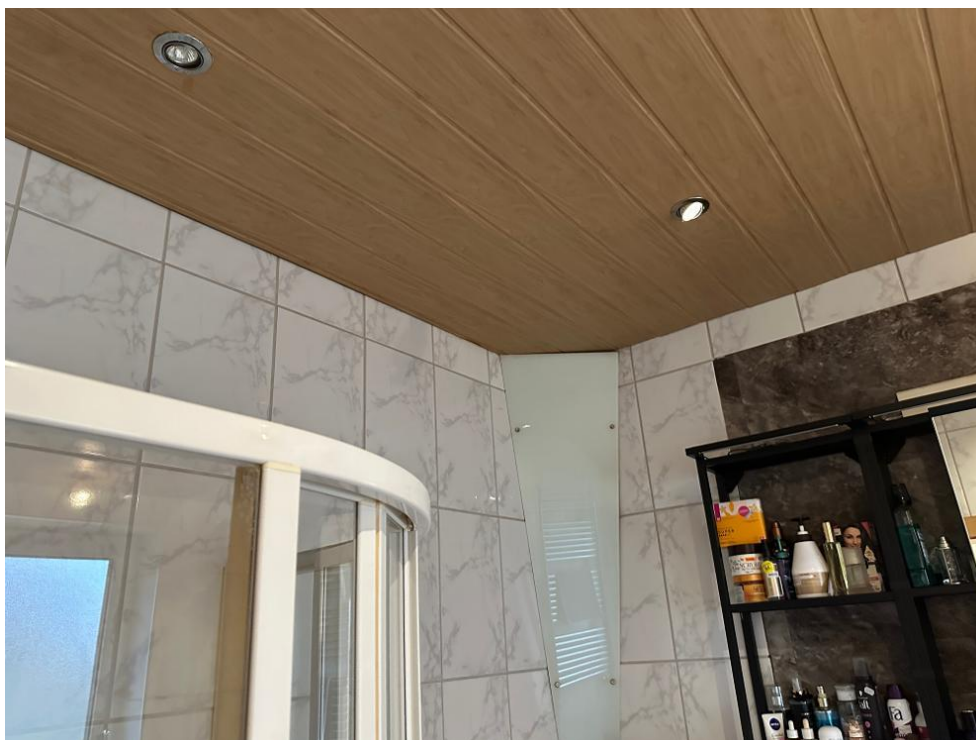
## BADEZIMMER/WC

### BILD 7



IMG\_5357

### BILD 8



IMG\_5358

## SCHLAFZIMMER

### BILD 9



IMG\_5359

### BILD 10



IMG\_5361

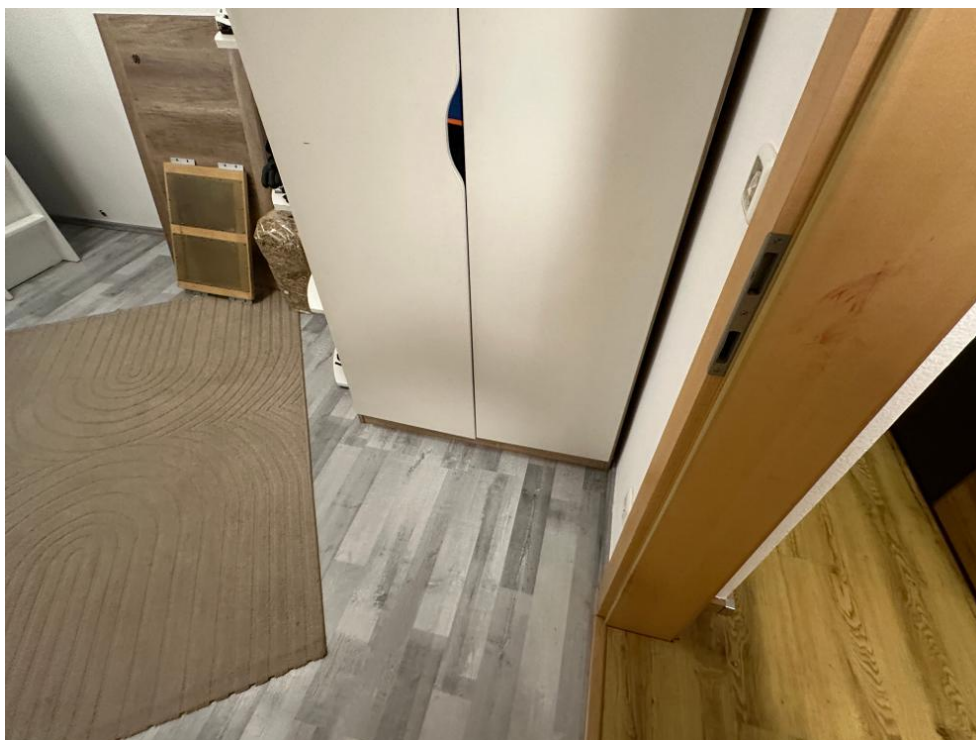
## KINDERZIMMER

### BILD 11



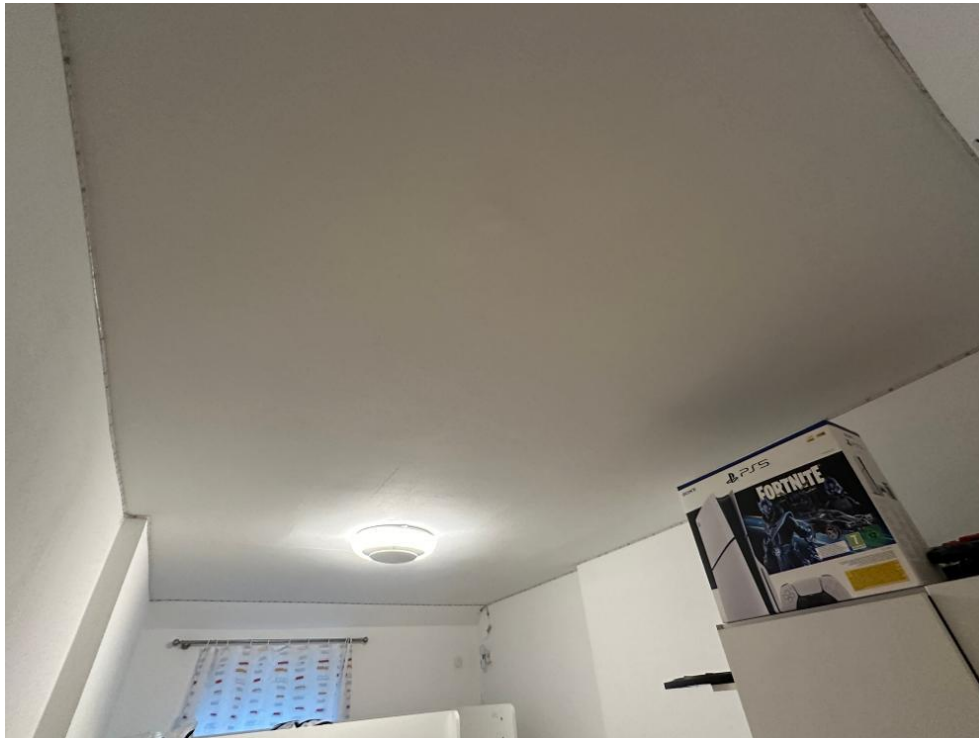
IMG\_5362

### BILD 12



IMG\_5363

**BILD 13**



IMG\_5364

## WOHNZIMMER/KÜCHE

**BILD 14**



*IMG\_5355*

**BILD 15**



*IMG\_5356*

**Ende der Fotodokumentation.**

## **BEILAGE .II**

zum Gutachten

KG 03135 Thurnsdorf, EZ 337

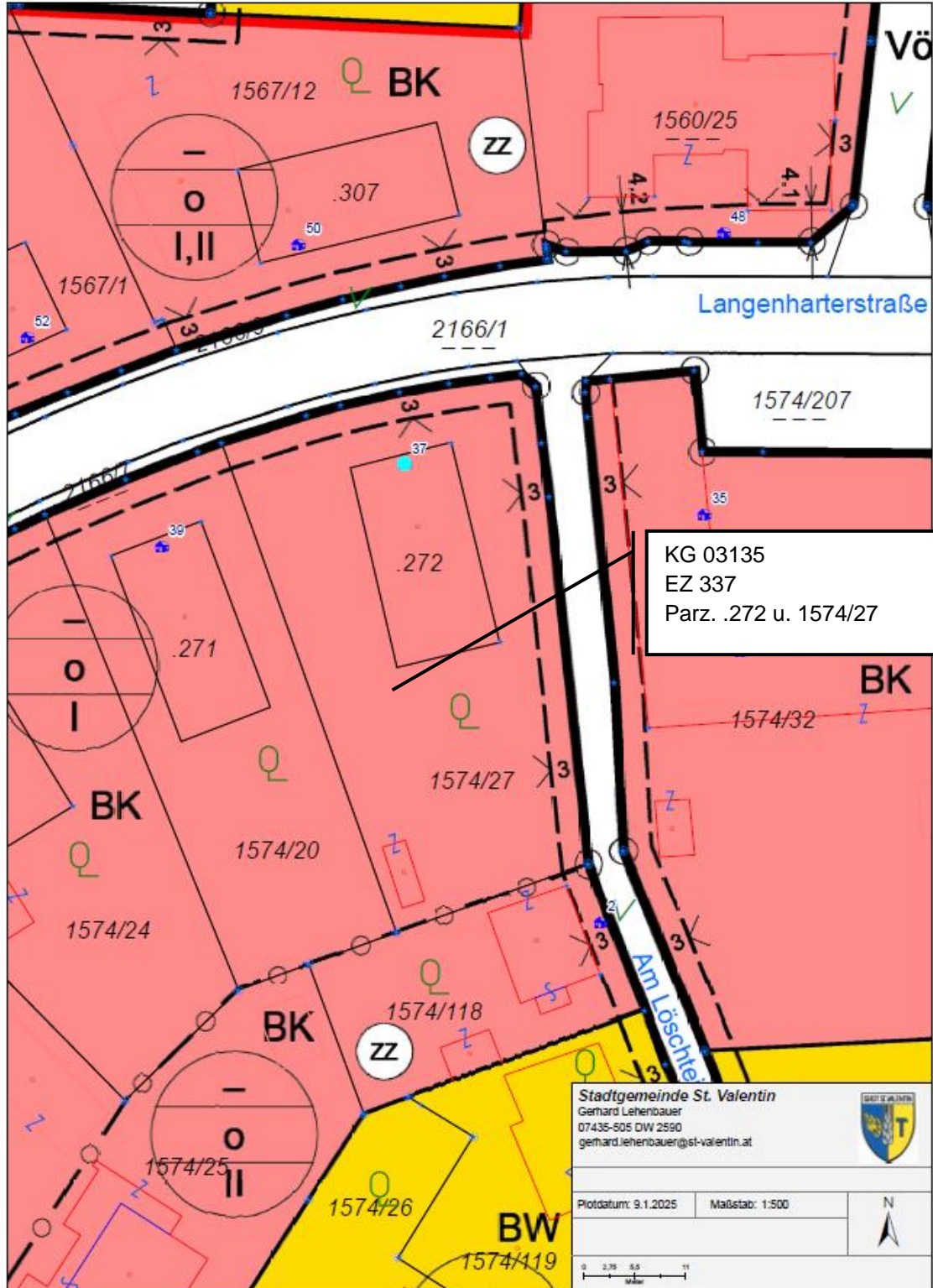
Seitenstetten, 31.01.2025

GZ.: 109 E 12/24 b

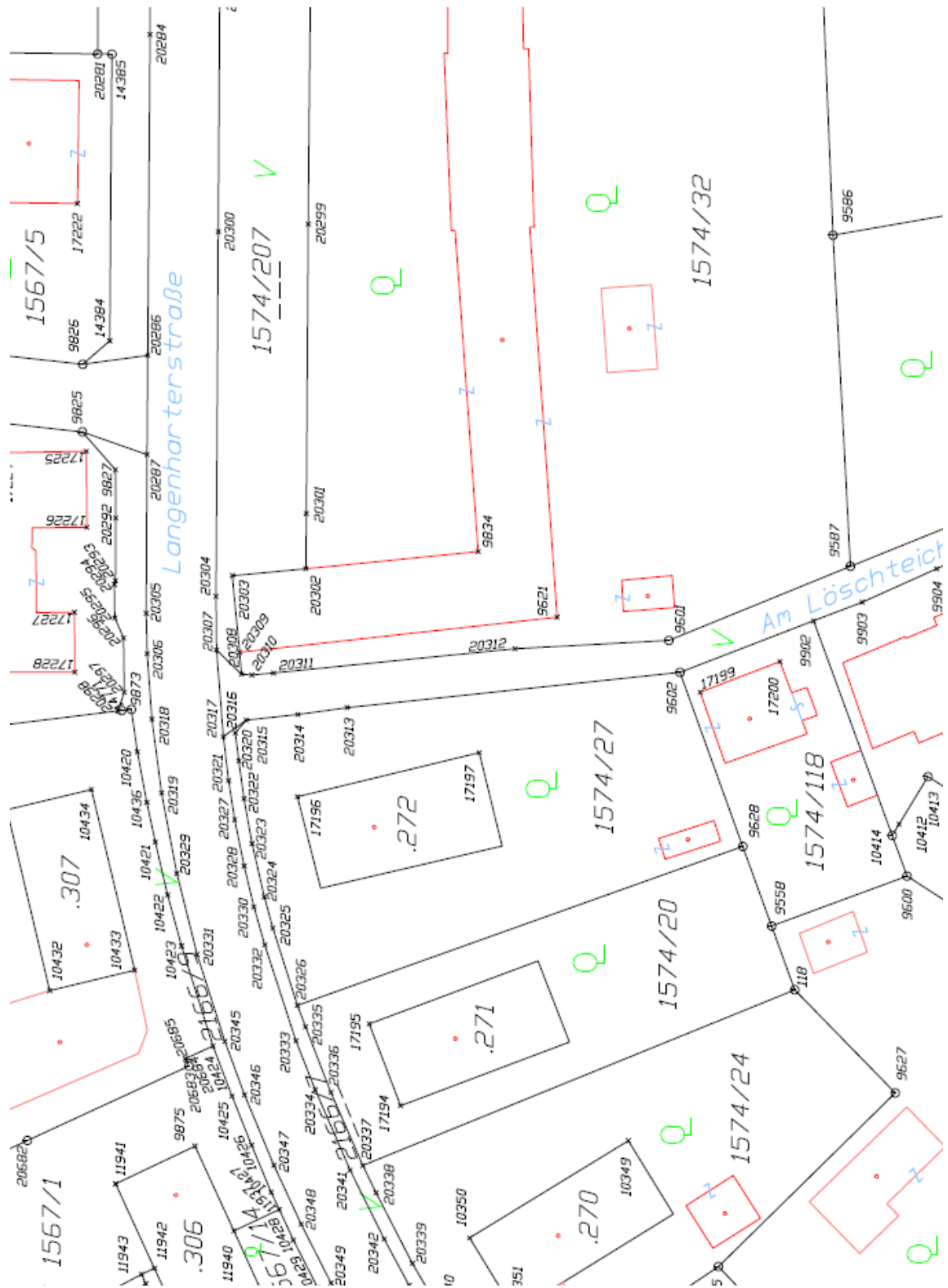
## **DOKUMENTATIONSPLÄNE**

- 1.) **Flächenwidmungsplan KG 03135 Thurnsdorf, EZ 337**
- 2.) **Katastrauszug KG 03135 Thurnsdorf, EZ 337**
- 3.) **Grundbuchsauszug KG 03135 Thurnsdorf, EZ 337**
- 4.) **Grundriss KG**
- 5.) **Grundriss EG**
- 6.) **Grundriss 1. OG**
- 7.) **Schnitt**

### 1.) Flächenwidmungsplan KG 03135 Thurnsdorf, EZ 337



## 2.) Katastrerauszug KG 03135 Thurnsdorf, EZ 337



### 3.) Grundbuchsauszug KG 03135 Thurnsdorf, EZ 337



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

# GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 03135 Thurnsdorf EINLAGEZAHL 337  
BEZIRKSGERICHT Haag

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1843/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.272	Bauf.(10)	228	Langenharterstraße 37
1574/27	GST-Fläche	1328	
	Bauf.(10)	18	
	Gärten(10)	1310	
GESAMTFLÄCHE		1556	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

36 ANTEIL: 125/998

Robert Karoly Varga

GEB: 1986-10-16 ADR: Kasernenstraße 5/5, Enns 4470

a 1513/2019 IM RANG 1020/2019 Aufhebungs-, Übergabs- und  
Wohnungseigentumsvertrag 2018-09-04, Kaufvertrag 2019-05-07  
Eigentumsrecht

b 1513/2019 Wohnungseigentum an EINHEIT 1 - TOP A WOHNUNG

c 1513/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

37 ANTEIL: 125/998

Erika-Csilla Balazs

GEB: 1989-01-26 ADR: Kasernenstraße 5/5, Enns 4470

a 1513/2019 IM RANG 1020/2019 Aufhebungs-, Übergabs- und  
Wohnungseigentumsvertrag 2018-09-04, Kaufvertrag 2019-05-07  
Eigentumsrecht

b 1513/2019 Wohnungseigentum an EINHEIT 1 - TOP A WOHNUNG

c 1513/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

38 ANTEIL: 12/998

Robert Karoly Varga

GEB: 1986-10-16 ADR: Kasernenstraße 5/5, Enns 4470

a 1513/2019 IM RANG 1020/2019 Aufhebungs-, Übergabs- und  
Wohnungseigentumsvertrag 2018-09-04, Kaufvertrag 2019-05-07  
Eigentumsrecht

b 1513/2019 Wohnungseigentum an EINHEIT 5 - TOP E KFZ-Stellplatz

c 1513/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

39 ANTEIL: 12/998

Erika-Csilla Balazs

GEB: 1989-01-26 ADR: Kasernenstraße 5/5, Enns 4470

a 1513/2019 IM RANG 1020/2019 Aufhebungs-, Übergabs- und  
Wohnungseigentumsvertrag 2018-09-04, Kaufvertrag 2019-05-07  
Eigentumsrecht

- b 1513/2019 Wohnungseigentum an EINHEIT 5 - TOP E KFZ-Stellplatz  
c 1513/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 40 ANTEIL: 7/998  
Robert Karoly Varga  
GEB: 1986-10-16 ADR: Kasernenstraße 5/5, Enns 4470  
a 1513/2019 IM RANG 1020/2019 Aufhebungs-, Übergabs- und  
Wohnungseigentumsvertrag 2018-09-04, Kaufvertrag 2019-05-07  
Eigentumsrecht  
b 1513/2019 Wohnungseigentum an EINHEIT 8 - TOP H Carport  
c 1513/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 41 ANTEIL: 7/998  
Erika-Csilla Balazs  
GEB: 1989-01-26 ADR: Kasernenstraße 5/5, Enns 4470  
a 1513/2019 IM RANG 1020/2019 Aufhebungs-, Übergabs- und  
Wohnungseigentumsvertrag 2018-09-04, Kaufvertrag 2019-05-07  
Eigentumsrecht  
b 1513/2019 Wohnungseigentum an EINHEIT 8 - TOP H Carport  
c 1513/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 42 ANTEIL: 102/998  
Zsolt Karakas  
GEB: 1977-08-10 ADR: Kasernenstraße 5/1, Enns 4470  
a 1513/2019 Wohnungseigentum an EINHEIT 3 - TOP C WOHNUNG  
b 2168/2019 IM RANG 1857/2019 Kaufvertrag 2019-08-28 Eigentumsrecht  
c 2168/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 43 ANTEIL: 102/998  
Henrietta Jakab  
GEB: 1995-03-28 ADR: Kasernenstraße 5/1, Enns 4470  
a 1513/2019 Wohnungseigentum an EINHEIT 3 - TOP C WOHNUNG  
b 2168/2019 IM RANG 1857/2019 Kaufvertrag 2019-08-28 Eigentumsrecht  
c 2168/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 44 ANTEIL: 7/998  
Zsolt Karakas  
GEB: 1977-08-10 ADR: Kasernenstraße 5/1, Enns 4470  
a 1513/2019 Wohnungseigentum an EINHEIT 9 - TOP I Carport  
b 2168/2019 IM RANG 1857/2019 Kaufvertrag 2019-08-28 Eigentumsrecht  
c 2168/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 45 ANTEIL: 7/998  
Henrietta Jakab  
GEB: 1995-03-28 ADR: Kasernenstraße 5/1, Enns 4470  
a 1513/2019 Wohnungseigentum an EINHEIT 9 - TOP I Carport  
b 2168/2019 IM RANG 1857/2019 Kaufvertrag 2019-08-28 Eigentumsrecht  
c 2168/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 46 ANTEIL: 268/998  
Al Amir Ahmad Barakat  
GEB: 1996-01-09 ADR: Langenharterstraße 37, Sankt Valentin 4300  
a 1513/2019 Wohnungseigentum an EINHEIT 2 - TOP B WOHNUNG  
b 56/2021 IM RANG 2157/2020 Kaufvertrag 2020-10-06 Eigentumsrecht
- 47 ANTEIL: 14/998  
Al Amir Ahmad Barakat  
GEB: 1996-01-09 ADR: Langenharterstraße 37, Sankt Valentin 4300  
a 1513/2019 Wohnungseigentum an EINHEIT 6 - TOP F Carport  
b 56/2021 IM RANG 2157/2020 Kaufvertrag 2020-10-06 Eigentumsrecht
- 48 ANTEIL: 98/998  
Ajdin Topalovic  
GEB: 1998-10-19 ADR: Langenharterstraße 37/3, Sankt Valentin 4300  
a 1513/2019 Wohnungseigentum an EINHEIT 4 - TOP D WOHNUNG  
b 2866/2021 IM RANG 2174/2021 Kaufvertrag 2021-08-24 Eigentumsrecht  
c 2866/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 49 ANTEIL: 98/998

Anela Letic  
GEB: 2000-03-22 ADR: Langenharterstraße 37/3, Sankt Valentin 4300  
a 1513/2019 Wohnungseigentum an EINHEIT 4 - TOP D WOHNUNG  
b 2866/2021 IM RANG 2174/2021 Kaufvertrag 2021-08-24 Eigentumsrecht  
c 2866/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

50 ANTEIL: 7/998

Ajdin Topalovic  
GEB: 1998-10-19 ADR: Langenharterstraße 37/3, Sankt Valentin 4300  
a 1513/2019 Wohnungseigentum an EINHEIT 7 - TOP G Carport  
b 2866/2021 IM RANG 2174/2021 Kaufvertrag 2021-08-24 Eigentumsrecht  
c 2866/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

51 ANTEIL: 7/998

Anela Letic  
GEB: 2000-03-22 ADR: Langenharterstraße 37/3, Sankt Valentin 4300  
a 1513/2019 Wohnungseigentum an EINHEIT 7 - TOP G Carport  
b 2866/2021 IM RANG 2174/2021 Kaufvertrag 2021-08-24 Eigentumsrecht  
c 2866/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 16 auf Anteil B-LNR 36 bis 41  
a 1513/2019 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2019-05-22  
PFANDRECHT EUR 150.000,--  
14 § Z, 19 § VZ, 17 § ZZ, NGS EUR 30.000,--  
für Bausparkasse der österreichischen Sparkassen  
Aktiengesellschaft (FN 38732i)  
IM RANG VOR C-LNR 17
- 17 auf Anteil B-LNR 36 bis 41  
a 1513/2019 Pfandurkunde 2019-05-14  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--  
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich  
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)  
IM RANG NACH C-LNR 16
- 18 a 1513/2019 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002
- 19 a 1513/2019 Benützungregelung gem § 17 WEG 2002
- 22 auf Anteil B-LNR 42 bis 45  
a 2168/2019 Pfandurkunde 2019-09-24  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 108.000,--  
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und  
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft  
(FN 205340x)  
b gelöscht
- 24 auf Anteil B-LNR 46 47  
a 56/2021 Pfandurkunde 2020-09-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 220.000,--  
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich  
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)  
b gelöscht
- 25 auf Anteil B-LNR 48 bis 51  
a 2866/2021 Pfandurkunde 2021-09-02  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 145.000,--  
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft  
(FN 247579m)  
b gelöscht
- 26 auf Anteil B-LNR 42 bis 45  
a 943/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (201 C 316/24d)
- 27 auf Anteil B-LNR 42 bis 45  
a 1843/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr 3.416,87 samt  
4 § Z aus EUR 416,14 ab 2023-10-06

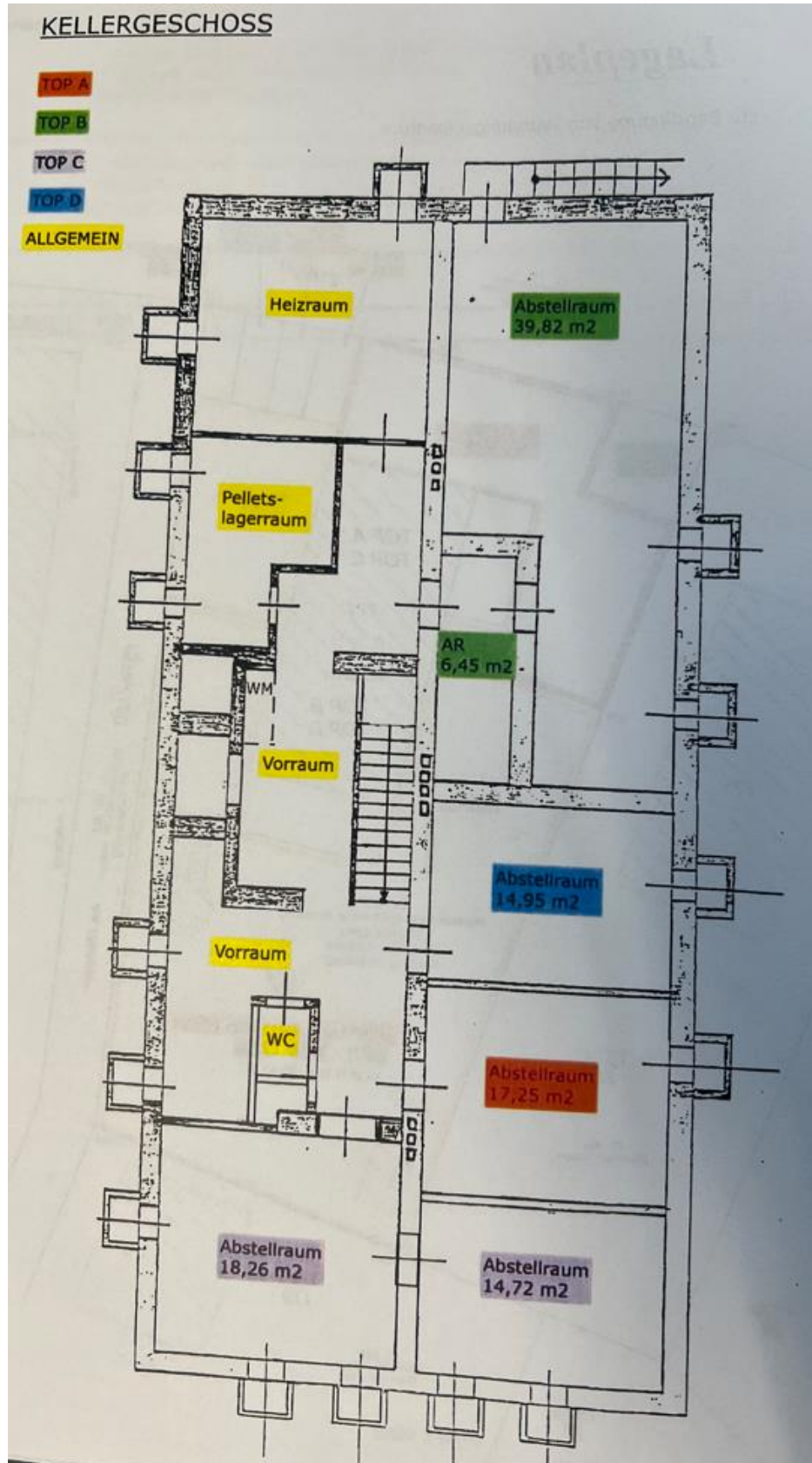
4 % Z aus EUR 416,14 ab 2023-11-06  
4 % Z aus EUR 416,14 ab 2023-12-06  
4 % Z aus EUR 430,61 ab 2024-01-06  
4 % Z aus EUR 430,61 ab 2024-02-06  
4 % Z aus EUR 430,61 ab 2024-03-06  
4 % Z aus EUR 430,61 ab 2024-04-06  
4 % Z aus EUR 7,70 ab 2024-04-08  
4 % Z aus EUR 430,61 ab 2024-05-06  
4 % Z aus EUR 7,70 ab 2024-05-07  
Kosten EUR 710,92 samt 4 % Z seit 2024-05-24  
Antragskosten EUR 388,65  
für Wohnungseigentümergeinschaft der EZ 337,  
Katastralgemeinde 03135 Thurnsdorf (109 E 12/24b)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

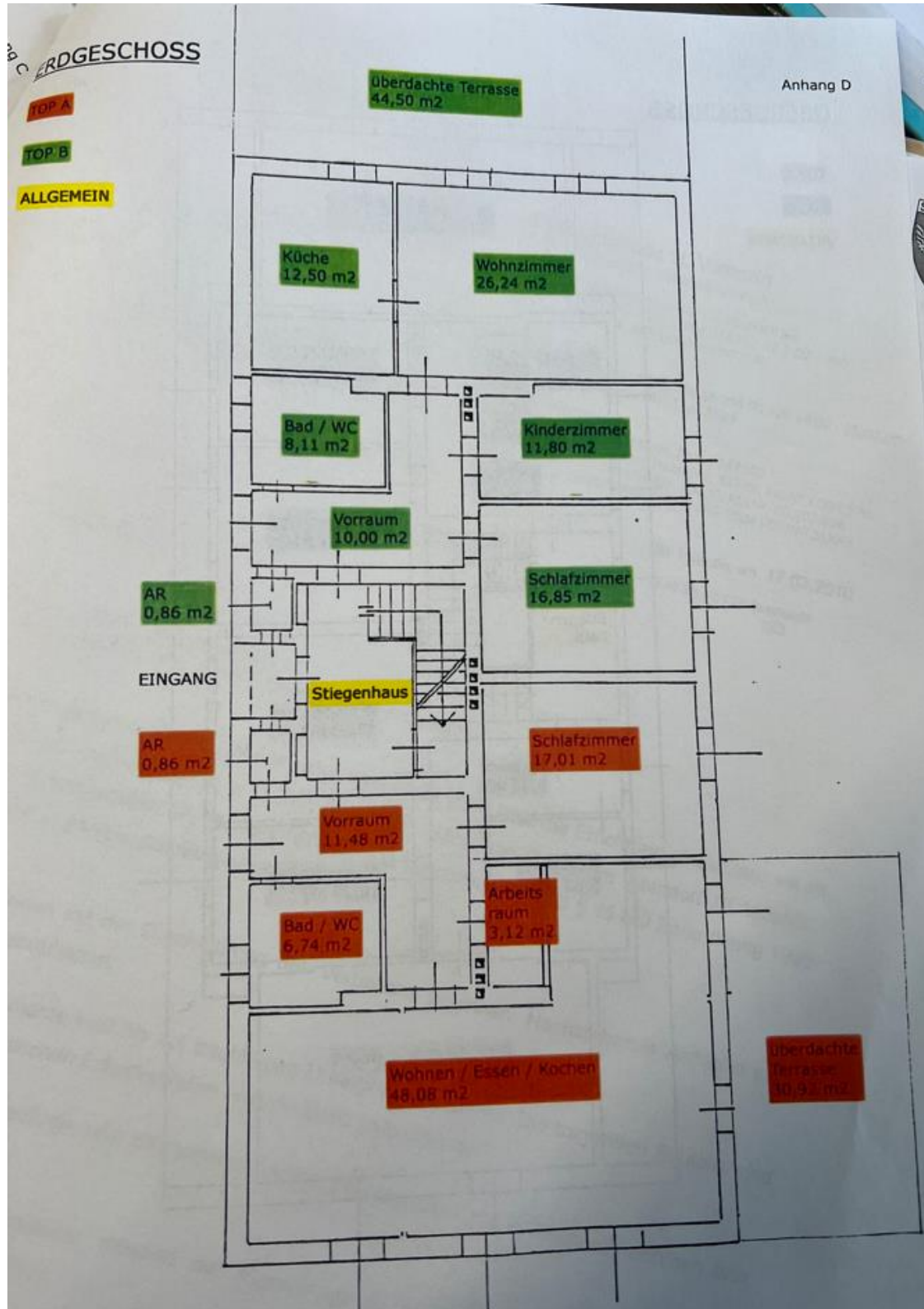
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Haag.  
Vor dem 01.09.2017 war diese Einlage im Bezirksgericht Amstetten.

\*\*\*\*\*

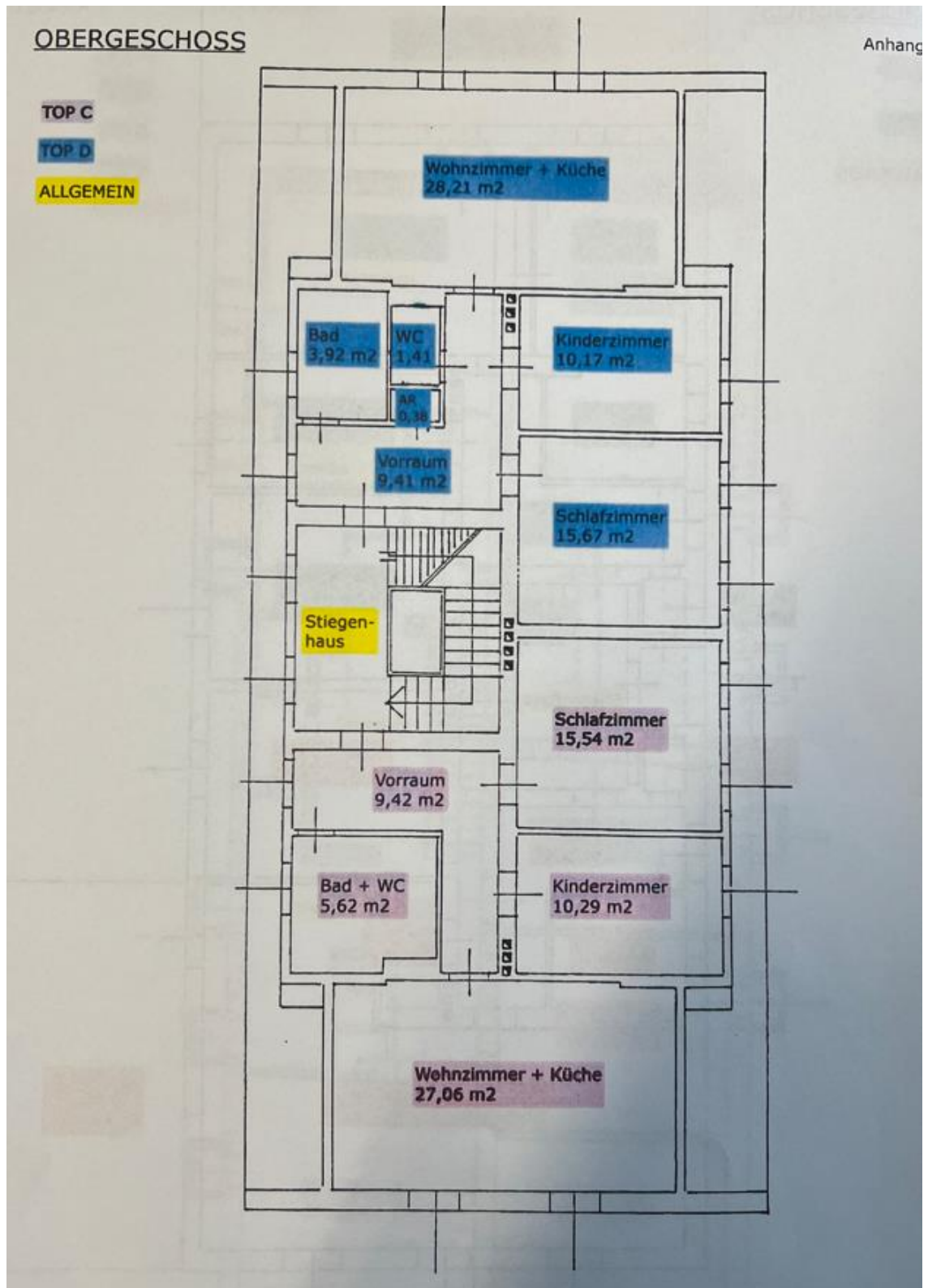
#### 4.) Grundriss KG



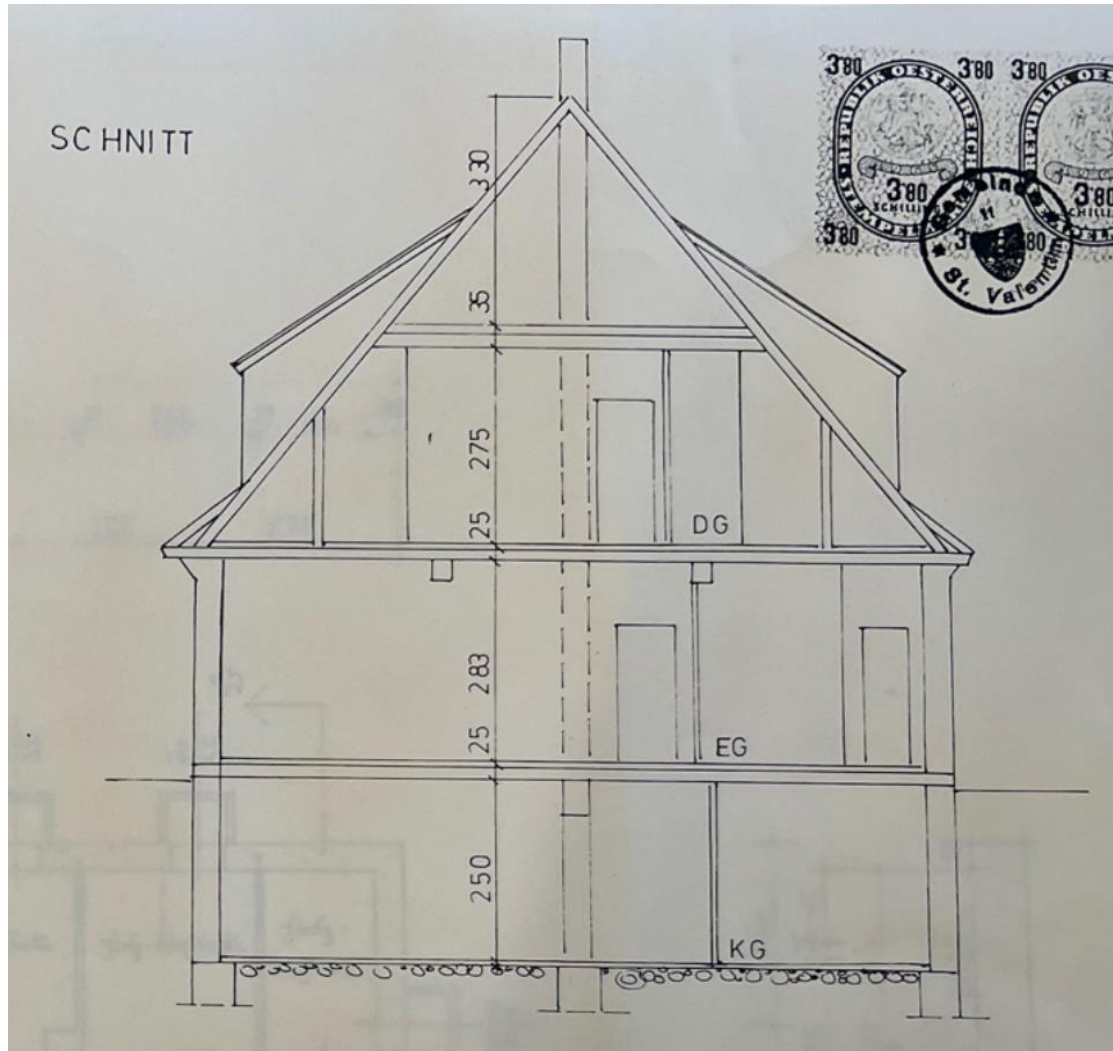
## 5.) Grundriss EG



## 6.) Grundriss 1. OG



## 7.) Schnitt



**Ende der Plandokumentation.**