

Gutachten

zu

GZ: 11 E 22/25x, BG Judenburg

Betreffend die Liegenschaft: Wohnung Top 22
EZ 419, GB 65116 Knittelfeld
8720 Knittelfeld, Schmittstraße 25

In der Exekutionssache: László Czárán

Auftraggeber: Bezirksgericht Judenburg

Zweck der Schätzung: Feststellung des Verkehrswertes



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Befundaufnahme	3
1.3	Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag	3
1.4	Eigentümer	3
2	Befund	4
2.1	Allgemeines	5
2.1.1	Unterlagen	5
2.2	Gutsbestand	6
2.2.1	Grundbuch	6
2.2.2	Einheitswert	7
2.3	Grundstück	8
2.3.1	Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage	8
2.3.2	Aufschließung	11
2.4	Bebauung Mehrfamilienhaus	12
2.4.1	Energieausweis	12
2.4.2	Wohnung	13
2.4.3	Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand	15
2.5	Kellerabteil	15
2.6	Autoabstellplatz	15
2.7	Informationen der Hausverwaltung	16
2.8	Nutzung	16
3	Gutachten.....	17
3.1	Bewertungsgrundsätze	17
3.2	Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	17
3.3	Bewertung	18
3.3.1	Vergleichswert	18
3.3.2	Verkehrswert Wohnung Top 22	19
4	Zubehör	19
5	Zusammenstellung.....	20

Beilagen ab Seite 21

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung erfolgt gemäß Auftrag des Bezirksgerichts Judenburg in der Exekutionssache Herr László Czárán, GZ: 11 E 22/25x, BG Judenburg, Beschluss vom 18.06.2025.

1.2 Befundaufnahme

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

An der Befundaufnahme hat teilgenommen:

Frau Czárán

Befundaufnahme: 23.07.2025, 10:00 Uhr – 10:45 Uhr

1.3 Liegenschaft / Bewertungsgegenstand / Bewertungsstichtag

Wohnungseigentum an W 22 mit 444/29656-Anteilen an der
EZ 419, GB 65116 Knittelfeld, B-LNR 19
8720 Knittelfeld, Schmittstraße 25

Bewertungsstichtag: 23.07.2025

1.4 Eigentümer

Gemäß Grundbuchsabfrage:

László Czárán, geb. 06.12.1990

Alleineigentümer

2 Befund

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, z. B. durch Vorlage neuer Informationen oder Grundlagen auftreten, welche für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor.

Es wird festgehalten, dass lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes erfolgte und eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt wurde. Ein Vorliegen von augenscheinlich nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden kann aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden. Somit ist der Sachverständige bei der Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit ausgegangen.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist nicht im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster verzeichnet.

2.1 Allgemeines

2.1.1 Unterlagen

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

- Erhebungen im Grundbuch des BG Judenburg
- Urkundensammlung
- Abfrage Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas
- Erhebungen Baugrundpreise ZT- Datenforum
- Flächenwidmungsplan
- Abfrage Naturgefahren
- Planauszug aus dem Bauakt der Gemeinde
- Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Kranewitter (Liegenschaftsbewertung – 7. Auflage 2017)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2025
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020
- Sachverständigen Zeitschrift 3/2024 – Publikation Roland Popp
- Grundbuchsauszug vom 22.06.2025
- Katasterplan vom 04.08.2025
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde Knittelfeld
- Naturmaßaufnahme vom 23.07.2025
- Baubewilligung vom 12.04.1954
- Benützungsbewilligung vom 17.02.1961
- Auszug Nutzwertgutachten (TZ 1158/1964)
- Email der Böchzelt Immobilien GmbH, 8720 Knittelfeld, vom 04.08.2025
 1. Monatsvorschreibung per 08/2025
 2. Instandhaltungsrücklage per 04.08.2025
 3. Wohnungseigentumsvertrag
 4. Energieausweis vom 23.01.2020
 5. Vorausschau

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

Gemäß der Grundbuchabfrage besteht die EZ 419 aus folgendem(n) Grundstück(en):

Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 65116 Knittelfeld		EINLAGEZAHL	419
BEZIRKSGERICHT Judenburg			

*** Eingeschränkter Auszug			***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 19			***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt			***

Letzte TZ 1631/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
W = Wohnung			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
157/3	GST-Fläche	1773	
	Bauf.(10)	830	
	Gärten(10)	888	
	Sonst(10)	55	Schmittstraße 21
			Schmittstraße 23
			Schmittstraße 25
			Schmittstraße 27
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)			
***** A2 *****			
1	a 4462/1988 Sicherheitszone Militärflugplatz Zeltweg hins		
	Gst 157/3		
2	a gelöscht		
***** B *****			
19	ANTEIL: 444/29656		
	László Czárán		
	GEB: 1990-12-06 ADR: Schmittstraße 25/22, Knittelfeld	8720	
	a 1158/1964 Wohnungseigentum an W 22		
	f 2864/2015 Kaufvertrag 2015-06-18 Eigentumsrecht		
	g gelöscht		
***** C *****			
124	auf Anteil B-LNR 19		
	a 2476/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-04-12		
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 284.000,--	
	für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und		
	Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft		
	(FN 205340x)		
	c 2476/2021 Simultan haftende Liegenschaften		
	EZ 41 KG 65103 Einhorn C-LNR 5		
	EZ 419 KG 65116 Knittelfeld C-LNR 124		
132	auf Anteil B-LNR 19		
	a 667/2023 Zahlungsbefehl 2022-11-18		
	PFANDRECHT	vollstr EUR 4.295,58	
	9,5 % Z aus EUR 3.392,96 ab 2022-11-10,		

- 4 % Z aus EUR 902,62 ab 2022-11-10,
 Zinsen EUR 51,03,
 Kosten EUR 378,32 samt 4 % Z seit 2022-11-18,
 Antragskosten EUR 368,31 für
 UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
 (16 E 432/23z)
- b 667/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 41 KG 65103 Einhorn,
 EZ 419 KG 65116 Knittelfeld
- 137 auf Anteil B-LNR 19
 a 3986/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 1164/23p)
- 141 auf Anteil B-LNR 19
 a 3377/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 2164/24w)
 b 1631/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
 C-LNr 144
- 142 auf Anteil B-LNR 19
 a 561/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (22 C 359/25f)
 b 1631/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
 C-LNr 144
- 144 auf Anteil B-LNR 19
 a 1631/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von insg vollstr EUR 1.214,11 samt
 4 % Z aus EUR 772,22 seit 2025-02-01,
 4 % Z aus EUR 441,89 seit 2024-09-05,
 Kosten EUR 304,27 samt 4 % Z seit 2025-02-24,
 Kosten EUR 212,60 samt 4 % Z seit 2024-10-11,
 Antragskosten EUR 333,00 für
 Eigentümergemeinschaft EZ 419 KG 65116 Knittelfeld
 (11 E 22/25x)
 b 1631/2025 Klagsanmerkung hins vollstr EUR 441,89 s.A. siehe
 C-LNr 141
 c 1631/2025 Klagsanmerkung hins vollstr EUR 772,22 s.A. siehe
 C-LNr 142

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

Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster verzeichnet – demnach ist von keinem verbindlichen Nachweis der Grenzen bzw. der Grundstücksgröße auszugehen.

Anmerkungen: A2-LNR 1a: Sicherheitszone Militärflugplatz Zeltweg, wertneutral

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Keine weiteren. bewertungsrelevanten Eintragungen vorhanden.

2.2.2 Einheitswert

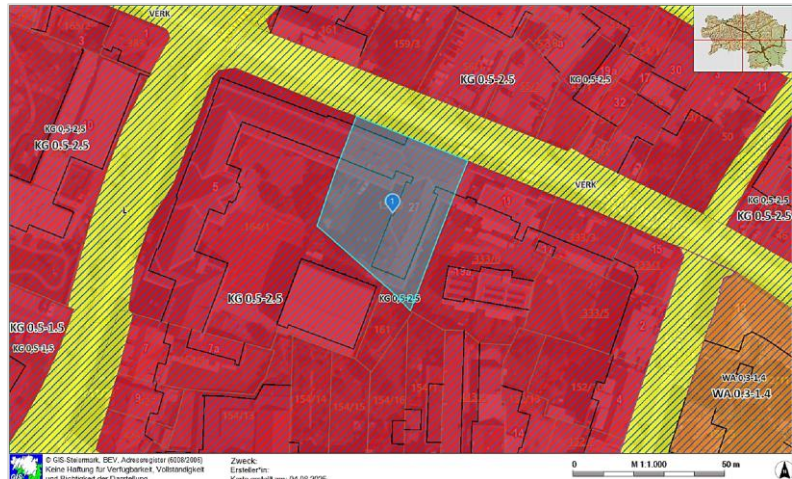
Der Einheitswert wurde nicht erhoben und ist für die Bewertung nicht relevant.

2.3 Grundstück

2.3.1 Flächenwidmung / Beschaffenheit / Lage

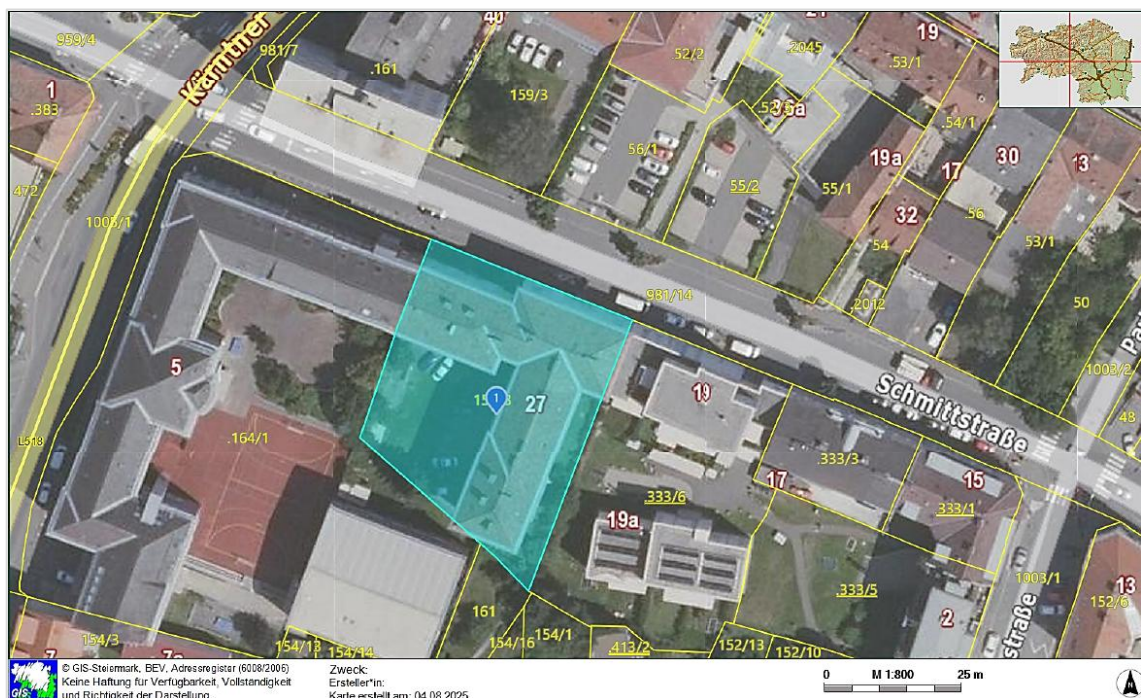
Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Knittelfeld als Kerngebiet (KG) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen.

Quelle: GIS Steiermark



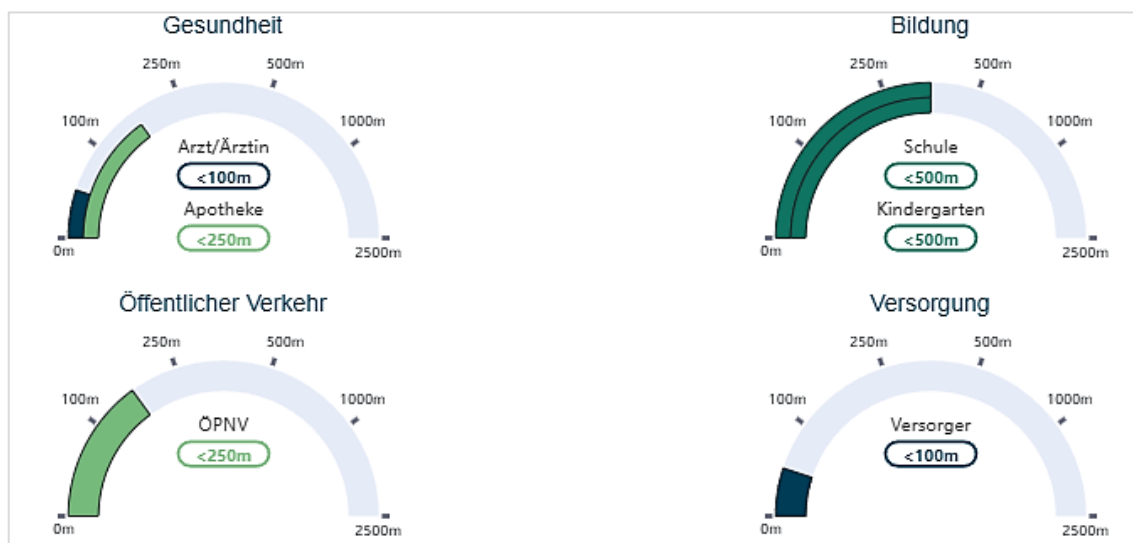
Das ebene Grundstück Nr. 157/3 mit einer unverbürgten Gesamtfläche von 1.773 m² ist annähernd trapezförmig konfiguriert und mit den Mehrparteienwohnhäusern Schmittstraße 21, 23, 25 und 27 bebaut. Die Freiflächen sind überwiegend begrünt bzw. befestigt. Die Zufahrt erfolgt von der Schmittstraße (öffentliches Gut) direkt abbiegend zur Bewertungsliegenschaft.

Quelle: GIS Steiermark



Das Objekt befindet sich unweit westlich des Hauptplatzes direkt im zentralen Stadtraum von Knittelfeld in einer städtischen Umgebung mit gemischter Nutzung. Infrastrukturelle Einrichtungen

sind somit im Nahebereich vorhanden und fußläufig erreichbar (siehe nachstehenden Auszug aus Immonet-ZT).



Quelle: Google Maps

Knittelfeld ist eine Stadtgemeinde mit ca. 12.719 Einwohnern.

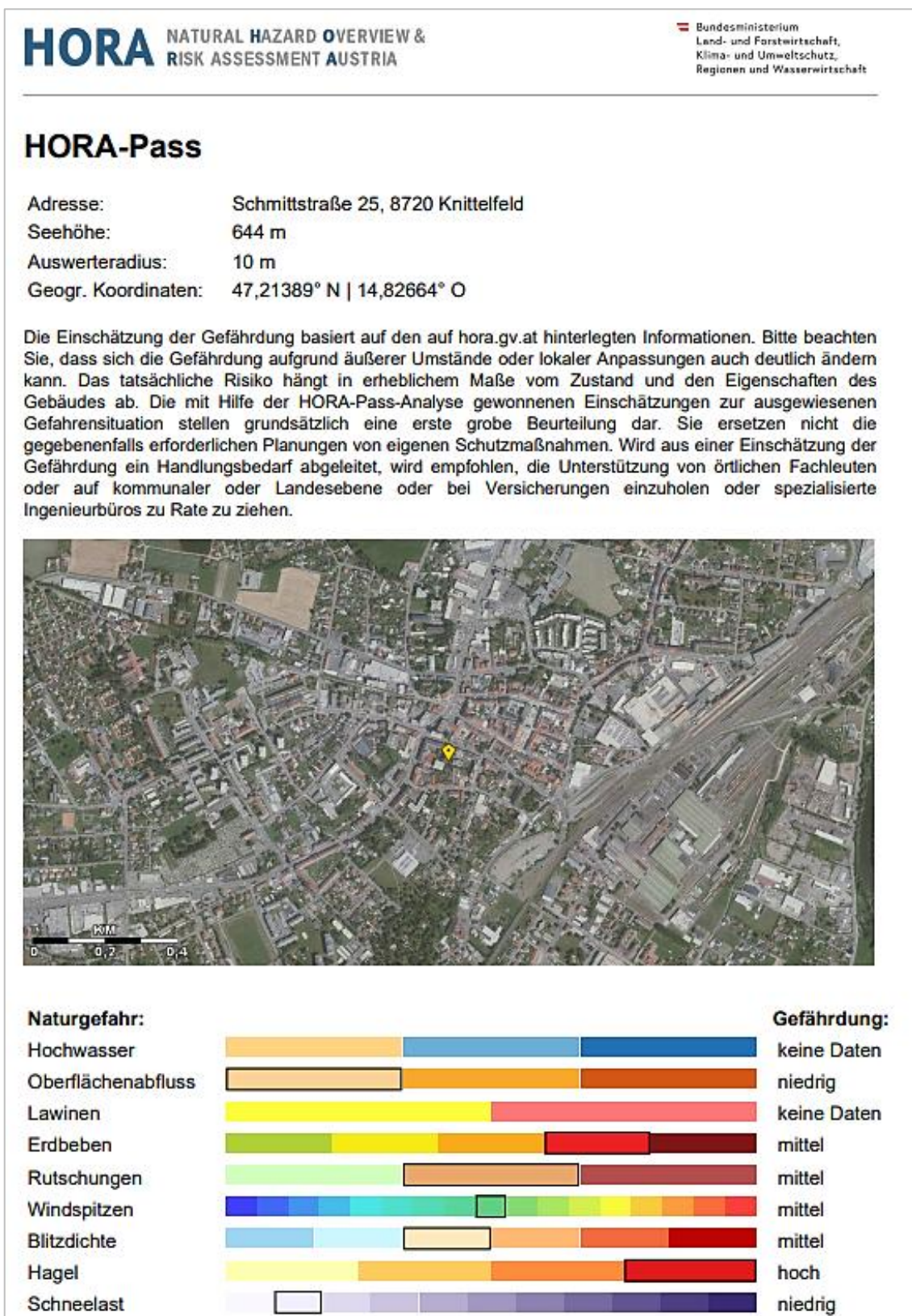
Demografische Entwicklung von 2001 - 2025:

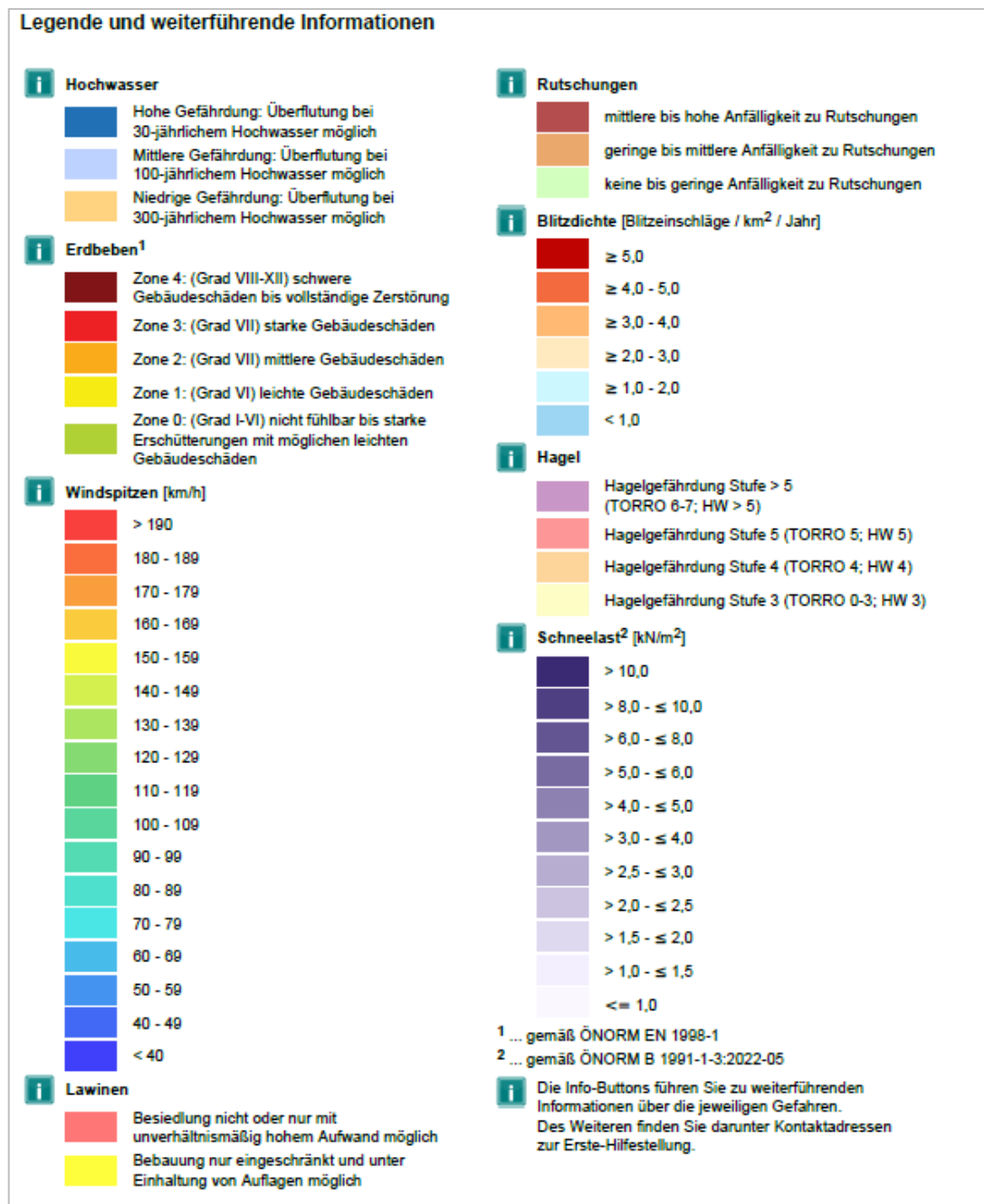
Bezirk Murtal: Bevölkerungsrückgang von rund 8,09 %

Gemeinde Knittelfeld: Bevölkerungsrückgang von rund 8,01 %

Quelle: Statistik Austria

Laut HORA-Abfrage (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) ist für die Bewertungsliegenschaft nachstehende Gefahrenzonenausweisung (Hochwasser, Hangrutschung, etc.) gegeben – siehe Auszug aus dem HORA-Pass.





Örtlich ist von einer zentralen und durchschnittlichen Wohnlage zu sprechen. Überregional ist aufgrund der demografischen Entwicklung eine leicht eingeschränkte Marktgängigkeit gegeben.

2.3.2 Aufschließung

Laut Auskunft der Gemeinde sind alle öffentlichen Anschlüsse vorhanden.

2.4 Bebauung Mehrfamilienhaus

Es handelt sich um einen Wohnblock bestehend aus den Häusern Schmittstraße 21, 23, 25 und 27 mit jeweils Keller-, Erd- und 4 Obergeschoßen mit insgesamt 40 Wohnungseigentumsobjekten. Der Bau wurde aus den Mitteln des Wiederaufbaufonds errichtet.

Dem Baukörper ist ein Walmdachstuhl aufgesetzt, die Fassade ist als Putzfassade ausgeführt. Das Stiegenhaus verfügt über einen Kunststeinbelag, das Geländer wurde mit vertikalen Eisengitterstäben und einem PVC-Handlauf gestaltet. Es ist keine Liftanlage vorhanden.



Ansicht hofseitig (westseitig)



Ansicht - Ost

Baubewilligung vom 12.04.1954

Benutzungsbewilligung vom 17.02.1961

2.4.1 Energieausweis

Spezifischer Heizwärmebedarf Objekt Schmittstraße 25

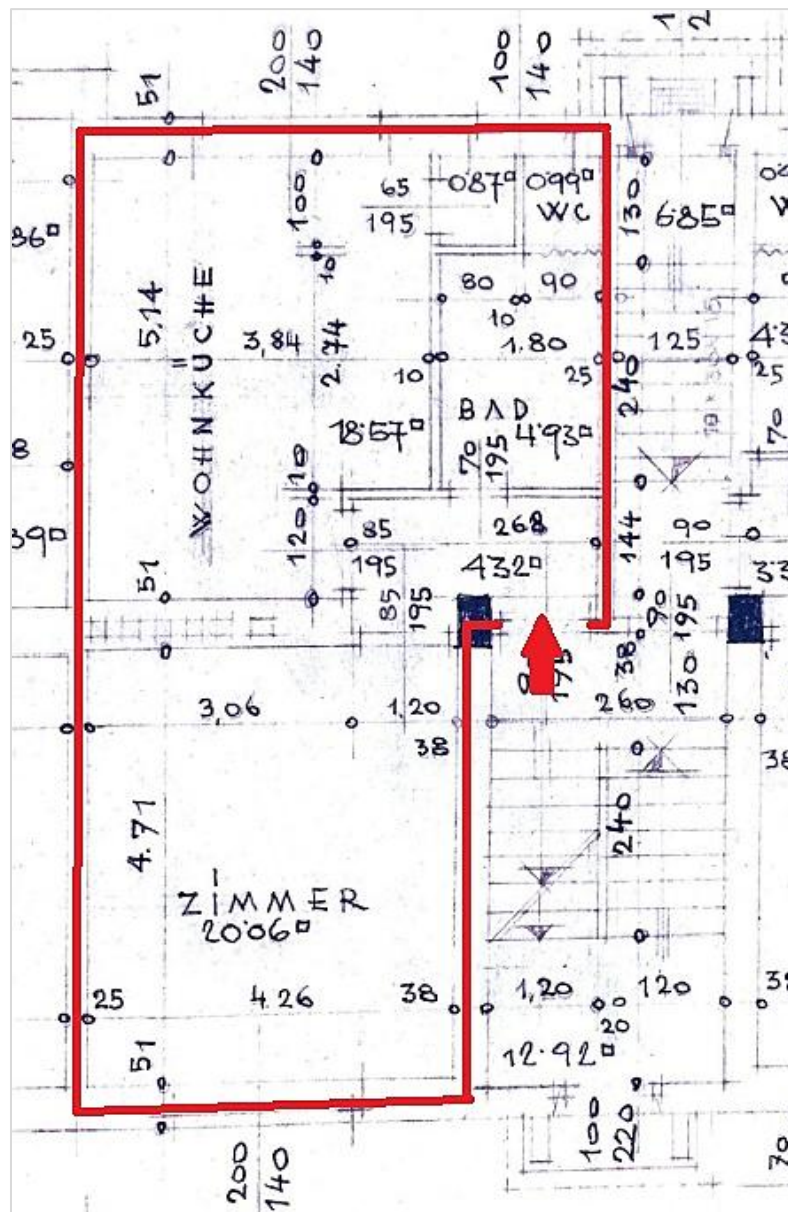
Energieklasse D – 68,879 kWh/m²a (Stand 23.01.2020)

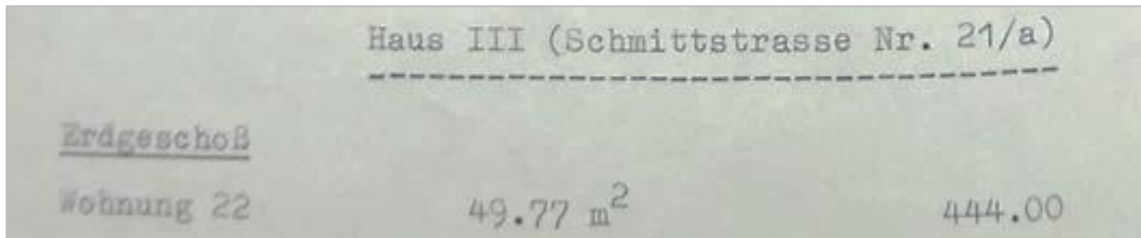
2.4.2 Wohnung

Die Wohnung Nr. 22 mit einer Nutzfläche von rund 49,00 m² (lt. Naturmaß 47,20 m² bzw. lt. Planmaß 48,87 m², laut Nutzwertgutachten 49,77 m²) befindet sich im Erdgeschoß / Hochparterre und ist im Wesentlichen nach Osten und Westen ausgerichtet.

Raumaufteilung (laut Naturmaß ermittelt – ohne Gewähr):

Raum	Größe in m ²	Boden/Sonstiges
Vorraum	3,50	keramischer Belag, Wände gemalt bzw. tapeziert, Decke abgehängt mit LED-Streifen
Schlafzimmer	19,20	Laminat, Wände gemalt bzw. tapeziert, Decke abgehängt mit LED-Streifen
Bad/WC	6,50	raumhoch verflies, mit Fenster und Paneeldecke, Wanne, Waschtisch, WC-Schale, Boiler und Waschmaschinenanschluss
Wohnküche	18,00	Vinyl-Belag, Decke abgehängt mit Spotsbeleuchtung
Gesamtfläche	47,20	



Auszug Nutzwertgutachten – Wohnung 22

Eingang:	Zugang über massiveres Holz- / Alutürblattelement (neuwertig)
Haustechnik:	Gegensprechanlage
Innentüren:	Schlafzimmer bzw. Wohnküche: weißlackierte Holztürblätter auf Metallstöcken (neuwertig) Bad/WC: weißlackiertes, veraltetes Holztürblatt auf Holzstock
Fenster:	Kunststofffenster „Internorm“ mit Isolierverglasung (BJ 1996)
Heizung:	Zentralheizungsanlage Wärmeabstrahlung mittels Heizkörper (Plattenheizkörper) Warmwasser mittels Boiler
E-Installation:	Sicherungskasten – mit Sicherungsautomaten (Fertigstellungsbedarf)
Wände:	gemalt bzw. tapeziert
Decke:	vorwiegend abgehängt bzw. verkleidet

2.4.3 Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand

Das Mehrfamilienwohnhaus befindet sich in einem dem Baujahr entsprechend gutem Erhaltungszustand. Die Außenfassade wurde im Jahr 1998 saniert. Die bewertungsgegenständliche Wohnung entspricht einem teilmodernisierten Zustand (Sanitär, Heizanlage, Küche, Bodenbeläge, Malerei); die Arbeiten erfolgten in Teilbereichen in eher minderwertiger Ausführungsqualität (Verfugungen, Übergangsbereiche, fehlende Sockelleisten, etc.). Es ist ein Zustand mit leicht erhöhter Abnutzung gegeben. Die Bodenbeläge weisen punktuelle Beschädigungen auf.

2.5 Kellerabteil

Der Wohnung zugeordnet ist ein separat begehbares Kellerabteil mit Belichtungsfenster. Das Abteil verfügt über eine Licht- und Strominstallation.

Nutzfläche: ca. 7,0 m²



2.6 Autoabstellplatz

Parkplätze sind im Hofbereich der Wohnanlage teilweise vorhanden, jedoch nicht zugeordnet.

2.7 Informationen der Hausverwaltung

Folgende Informationen wurden von der Hausverwaltung – Immobilien Böchzelt GmbH, 8720 Knittelfeld - mit Schreiben 04.08.2025 übermittelt:

Monatliche Vorschreibung:

EUR 157,27 (inkl. Instandhaltung, Betriebskosten, Ust.) – gültig ab 08/2025

Instandhaltungsrücklage für das Mehrparteienwohnhaus:

Weist ein Guthaben von rund EUR 341.950,87 per 04.08.2025 auf -

***anteilig* sohin rund $(341.950,87 \cdot 444/29656 \text{ Anteilen}) = \text{EUR } 5.119,58$**

Vorausschau:

Derzeit sind keine größeren Sanierungsmaßnahmen geplant bzw. beschlossen.

2.8 Nutzung

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme vom Eigentümer im Familienverbund bewohnt.

3 Gutachten

3.1 Bewertungsgrundsätze

Soweit nichts anderes angeordnet oder vereinbart ist, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren unter Beachtung des Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. (§7 Abs. (1) des LBG 1992).

Das gegenständliche Objekt ist derzeit zur Eigennutzung bestimmt, weshalb die Bewertung vornehmlich nach dem Vergleichs- bzw. Sachwertverfahren vorgenommen wird. Daraus ist, unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Verkehrswert abzuleiten.

Im **Sachwertverfahren** ist der Wert der Sache durch die **Summe** des **Bodenwertes**, des **Bauwertes** sowie des **Wertes sonstiger Bestandteile** bestimmt. Dabei ist der Bodenwert als Vergleichswert zu ermitteln und bei der Ermittlung des Bauwertes vom Herstellungswert auszugehen, von dem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen ist. (§ 6 Abs. (1) – (3) des LBG 1992).

Die Herstellungskosten werden aus den Normalherstellungspreisen (Standardpreisen) vergleichbarer baulicher Anlagen zum Stichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Bauweise, Konstruktion und Ausstattung abgeleitet, wobei die Ansätze brutto, d. h. inkl. UST, zu erfolgen haben.

Beim **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln, also mit solchen, die hinsichtlich ihrer Wert bestimmenden Merkmale (Größe, Lage, Aufschließung, etc.) mit dem Bewertungsgegenstand möglichst übereinstimmen; Abweichungen dieser Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

3.2 Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Ermittlung:

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der gewählten Verfahren unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. (§ 7 Abs. (1) des LBG 1992).

3.3 Bewertung

3.3.1 Vergleichswert

Nachstehend angeführt sind Kauffälle, welche in den Häusern Schmittstraße 21 – 27 in den Jahren 2020 – 2024 erfolgten:

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfläche	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis valorisiert/m ²
1/A	Eigentumswohnung	2593/2024	17.05.2024	83,17	1.526,99 €	1.472,81 €
2/A	Eigentumswohnung	108/2024	13.11.2023	114,81	757,77 €	719,31 €
3/A	Eigentumswohnung	4131/2023	14.09.2023	72,00	1.041,67 €	983,66 €
4/A	Eigentumswohnung	1264/2023	01.03.2023	112,66	1.171,67 €	1.087,46 €
5/A	Eigentumswohnung	4780/2022	19.09.2022	86,00	1.162,79 €	1.063,65 €
6/A	Eigentumswohnung	3745/2022	12.08.2022	51,00	1.176,47 €	1.072,49 €
7/A	Eigentumswohnung	2363/2022	18.05.2022	109,00	1.394,50 €	1.261,40 €
8/A	Eigentumswohnung	635/2021	18.12.2020	79,42	1.322,09 €	1.139,87 €

Die angeführten Verkaufspreise liegen in einer Bandbreite zwischen EUR 757,77 / m² bis EUR 1.526,99 / m² Nutzfläche.

Anmerkung: Laut ImmonetZT wird in den Jahren 2020 – 2024 ein jährlicher Rückgang von rund 3 % angegeben. Bei einer jährlichen Valorisierung von -3 % errechnet sich ein **Mittelwert mit rund EUR 1.100,08 / m² Nutzfläche.**

Berechnungsansatz: Der o.a. Mittelwert wird in Anlehnung der im Befund beschriebenen Merkmale mit einem Zuschlag von 10 % = EUR 1.210,00 / m² (1.100 x 1,1) als realistisch erachtet und zum Ansatz gebracht.

Berechnung Vergleichswert			
Top 22			
*m ²	à		
49,77	€	1 210,00	€ 60 222
Vergleichswert Wohnung 22			€ 60 222

* Fläche lt. Nutzwertgutachten

3.3.2 Verkehrswert Wohnung Top 22

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens fließen sämtliche wertbeeinflussenden Faktoren direkt in die Wertermittlung ein, sodass gegenständlich der Vergleichswert dem Verkehrswert entspricht.

Vergleichswert	€	60 222
Marktanpassung 0%		
Verkehrswert	€	60 222
VERKEHRSWERT - Top 22 ger.	€	60 200

4 Zubehör

Allgemeines:

Bei der gegenständlichen Bewertung des Zubehörs werden Erfahrungswerte – durchschnittliche Nutzungszeiten – in Haushalten mit 2 bis 4 Personen bei normaler Benützung und Lebensgewohnheiten – Wohnfunktion – verwendet. Vorausgesetzt wird bei der Anschaffung gute Qualität des Materials und der Verarbeitung, sowie sorgfältige Pflege und Behandlung, guter Erhaltungszustand.

Bei fix eingepassten Einbauten, Wandverbauungen, Schrankkabinen u. ä., die an anderer Stelle nicht oder nur mit bedeutendem Kostenaufwand verwendet werden können, wird ein Abschlag vom Restwert von 20 bis 40 % (Streuung nach Bauart und Material usw.) vorgenommen.

In der Wohnung befindet sich teils noch Inventar, das im Sinne der Bewertung ein Zubehör darstellt. Es handelt sich um einen Küchenblock (Alter ca. 2 Jahre) mit einer Zeilenlänge von ca. 3,50 m mit Unter- und Oberschränken sowie div. E-Geräten (E-Herd „Bosch“; Kühl-/Gefrierkombi, Mikrowelle „Siemens“; Dunstabzug „Küppersbusch“; etc.).

Es wird ein **Zeitwert von EUR 2.500,00** zum Ansatz gebracht.



5 Zusammenstellung

Zweck der Schätzung: Feststellung des Verkehrswertes

Wohnung Nr. 22

EZ 419, GB 65116

8720 Knittelfeld, Schmittstraße 25

Adresse	Verkehrswert
8720 Knittelfeld Schmittstraße 25 Wohnung Top 22, B-LNR 19	€ 60 200
Zubehör	€ 2 500

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Werner Kogler

Weißkirchen, am 12.08.2025

Beilagen

Fotoaufstellung

Plan

Monatliche Vorschreibung

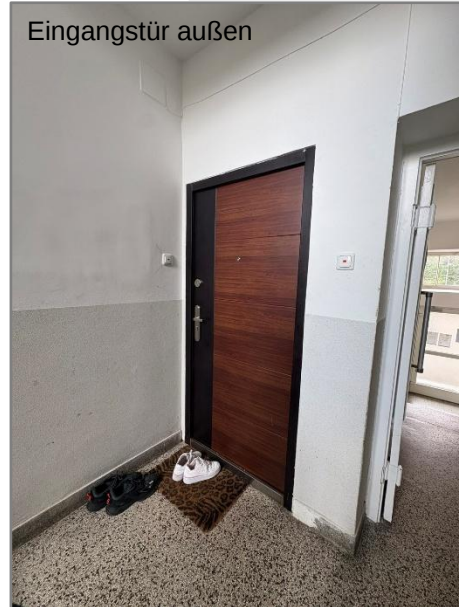
Fotoaufstellung



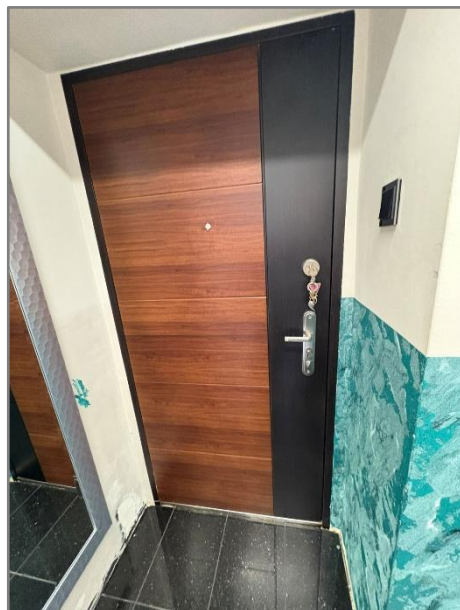
Kellerabteil



Eingangstür außen

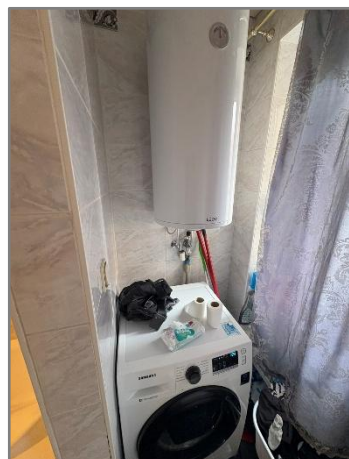
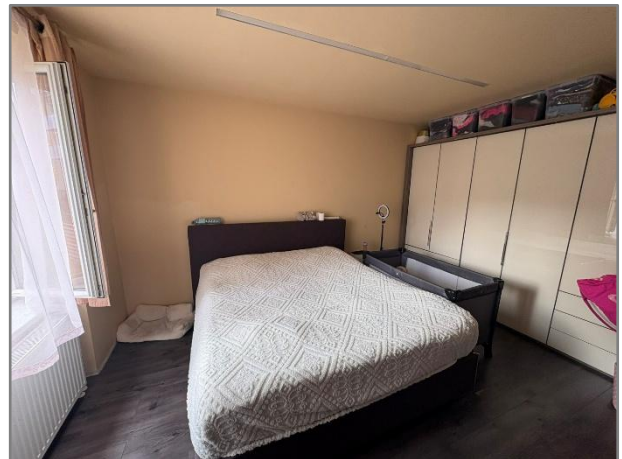


Eingangstür innen



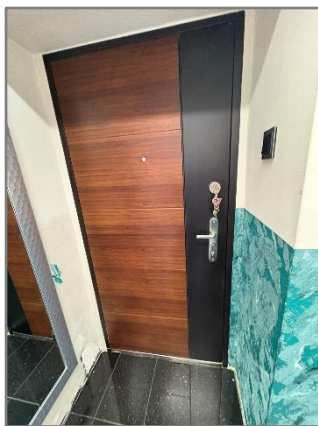
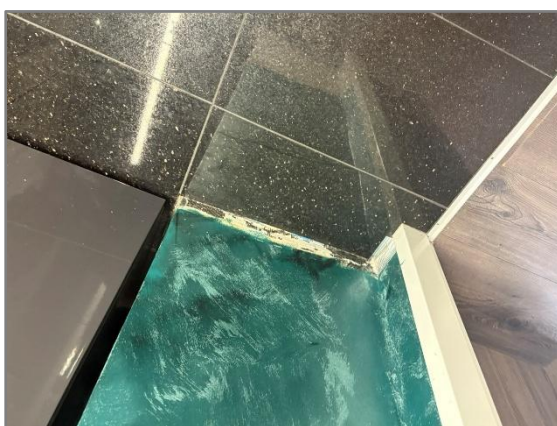
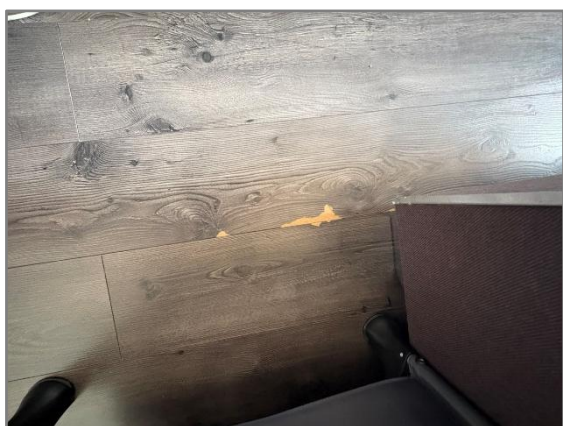
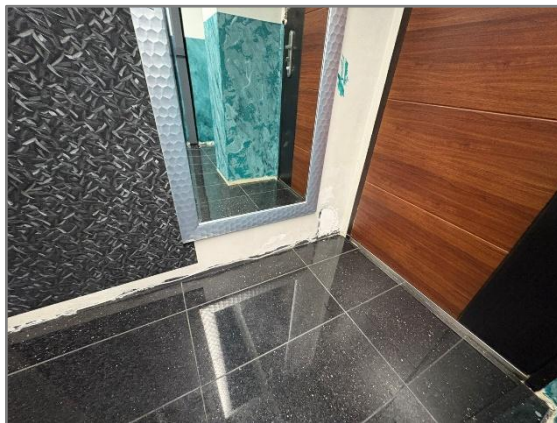
Sicherungskasten



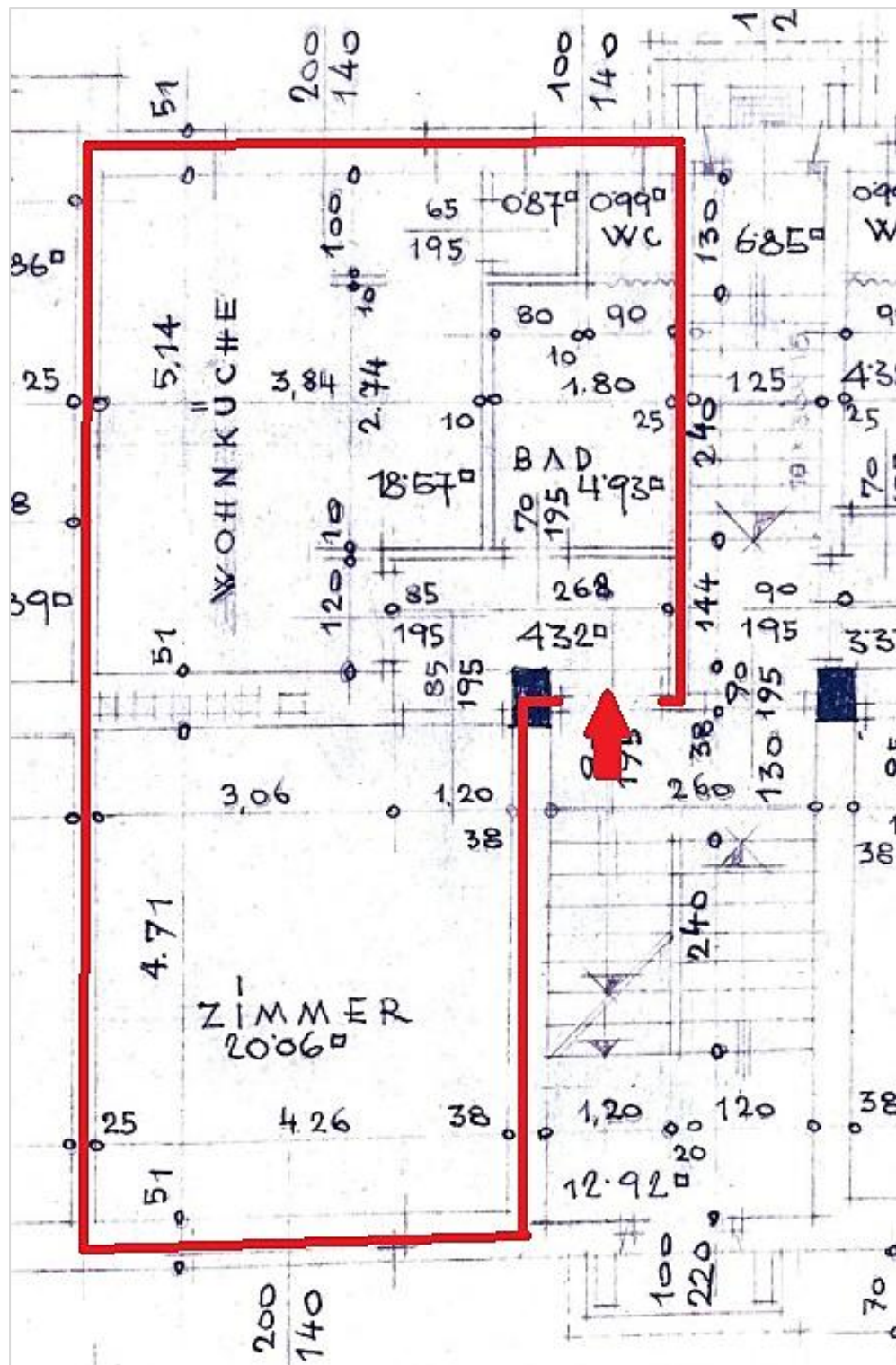




Zustand



Plan



Vorschreibung

Böchzelt Immobilien GmbH
Verwaltung & Maklerbüro
Kapuzinerplatz 5 - A-8720 Knittelfeld
Tel.: 03512 82237
E-Mail: office@boechzelt-immobilien.at
www.boechzelt-immobilien.at



Herrn
CZARAN LASZLO
SCHMITTSTRASSE 25/TOP 22
8720 KNITTELFELD

WEG SCHMITTSTRASSE 21-27
Liegenschaft **K-SCH021** UID: ATU59471404
SCHMITTSTRASSE 21, 23, 25, 27
8720 KNITTELFELD
Nutzung **022**
CZARAN LASZLO
(Wohnzweck)

Rechnung 25/4221/VS00103 4.08.2025

Monatsvorschreibung ab 8/2025

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung
einer neuen Vorschreibung bzw bis zum
Ende des Vertragsverhältnisses

Instandh.	50,04	0%	444	Anteile	von	29656
BETRIEBSKOSTEN	92,82	10%				
Sep. Betriebsk.	4,66	10%	444	Anteile	von	4764
Netto gesamt	147,52					
10% USt	9,75					
Summe	EUR	157,27				

zuzüglich Nachforderung
aus Abrechnung 63,15

somit zu zahlen 220,42

Die Abbuchung des o. a. Betrages erfolgt jeweils frühestens
am 5. des Vorschreibungsmonats mit der SEPA-Lastschrift zum
Mandat R4221046 und der Creditor-ID AT63ZZZ00000008114