

**MAG. DR. JOHANN REINHOLD KATTNIG**

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

---

A-9184 St. Jakob, Dorfweg 3

TELEFON: 04253/613, 0664/19 43 699 od. 0664/25 12 166

---

## **Bezirksgericht Villach**

**Peraustraße 25**

**A-9500 Villach**



***Eigentumswohnung, Garage und ein***

***KFZ-Abstellplatz im Freien***

***Keutschacher Straße 114***

***A-9220 Velden am Wörthersee***

---

# GUTACHTEN

zur Ermittlung der Verkehrswerte der

- 27915/48337 Anteile B-LNR 22 (Wohnungseigentum an Wohnung 1)
- 737/48337 Anteile B-LNR 23 (Wohnungseigentum an Garage G1)
- 366/48337 Anteile B-LNR 24 (Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz  
im Freien P1)

an der Liegenschaft EZ 784, Grundbuch 75301 Augsdorf, BG Villach  
in A-9220 Velden am Wörthersee, Keutschacher Straße 114

Zwangsversteigerungsverfahren: Geschäftszahl 17 E 47/23i

Betreibende Partei:

L7 Immobilien GmbH  
Josefstraße 19  
A-3100 St. Pölten

Vertreten durch:

Nusterer & Mayer RAe-OG  
Riemerpl. 1  
A-3100 St. Pölten

Verpflichtete Partei:

Lengsdorff-Privatstiftung  
Roseggerstr. 13  
A-3100 St. Pölten

wegen:

EUR 13.679,65 s. A.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Allgemeines</b>	
1.1. Auftrag und Zweck	Seite 4
1.2. Bewertungsstichtag	Seite 4
1.3. Befundaufnahme	Seite 4
1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite 4
<b>2. Befund</b>	
2.1. Einlagezahl 784 Grundbuch 75301 Augsdorf	Seite 9
2.2. Grundstück	Seite 11
2.3. Objektbestand und Objektdaten	Seite 24
2.4. Nutzung	Seite 29
2.5. Zubehör	Seite 29
2.6. Energieausweis	Seite 29
<b>3. GUTACHTEN</b>	
3.1. Allgemeines	Seite 30
3.2. Sachwert/Vergleichswert der Liegenschaft	Seite 32
3.3. Ertragswert der Liegenschaft	Seite 39
3.4. Gewichtung	Seite 41
3.5. Verkehrswert der Liegenschaft	Seite 42
<b>4. Abgabenrückstände</b>	Seite 43
<b>Fotos</b>	Seite 44

## 1. Allgemeines

### 1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Villach hat die Schätzung der Liegenschaftsanteile **27915/48337 Anteile B-LNR 22 (Wohnungseigentum an Wohnung 1), 737/48337 Anteile B-LNR 23 (Wohnungseigentum an Garage G1) sowie der 366/48337 Anteile B-LNR 24 (Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz im Freien P1), EZ 784, Grundbuch 75301 Augsdorf, BG Villach, in A-9220 Velden am Wörthersee, Keutschacher Straße 114** mit Beschluss vom 24.01.2024 angeordnet und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

### 1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 07.03.2024 als Tag der Befundaufnahme und örtlichen Besichtigung des Objektes.

### 1.3. Befundaufnahme

Die Besichtigung und Befundaufnahme am 07.03.2024 erfolgte in der Zeit von 10.00 Uhr bis 11.00 vom gefertigten Sachverständigen im Beisein von Herrn Ing. Rainer Höberth (Mieter des Apartments auf dem Dach der Garage der zu bewertenden Liegenschaftsanteile) und Frau Ingrid Payer (Mieterin Wohnung TOP 1).

### 1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme am 07.03.2024
- Grundbuchsauszug und Lageplan (M 1:400)
- Erhebungen in der Marktgemeinde Velden am Wörthersee betreffend Flächenwidmung und Baugenehmigung
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung des BG Villach
- Vergleichspreissammlung des SV und ZT Datenforum

- Stabentheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien
- ÖNORM B1802 – Liegenschaftsbewertung
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, Sparkassenverlag, 7. Auflage, Wien 2017.
- KLEIBER – SIMON, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage, Köln 2017.
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, Iserhagen 2005.
- Baupläne, Parifizierungsgutachten
- Immobilienverwaltung Astrid Maria Cas, Spatwiesenweg 15, 9020 Klagenfurt

### **Vorbemerkung**

1. Es lagen Baupläne vor, aus denen das Mehrparteienwohnhaus mit den zu bewertenden TOP's ersichtlich waren. Es wurde der Bauplan aus dem Parifizierungsgutachten entnommen. Aus diesem ist die Raumaufteilung und die Wohnungsgröße bzw. die Garagenplatzgröße ersichtlich. Die Bewertung erfolgt auf Basis der darin ausgewiesenen Nutzflächen.
2. Es wird nicht für die Richtigkeit von Maßangaben in den Plänen haftet. Aus dem Parifizierungsgutachten wurden die in der Nutzflächenberechnung ausgewiesenen Flächen entnommen und der Bewertung zu Grunde gelegt. Aus diesem Gutachten sind auch die Raumaufteilungen und die Wohnungs-/TOP/Größen ersichtlich.
3. Bodenmechanische Untersuchungen und statische Überprüfungen am Gebäude und dem Grundstück wurden nicht vorgenommen. Insofern ist das Gutachten als technische Expertise nicht geeignet.
4. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

## 2. Befund

### 2.1. Einlagezahl

#### 2.1.1. Gutsbestand

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl EZ 784, GB 75301 Augsdorf, BG Villach besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

KATASTRALGEMEINDE 75301 Augsdorf EINLAGEZAHL 784  
BEZIRKSGERICHT Villach

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 9096/2023  
WOHNUNGSEIGENTUM  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
574/1	GST-Fläche	1307	
	Bauf.(10)	240	
	Gärten(10)	1067	Keutschacher Straße 114

Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

#### Eigentumsverhältnisse, B-Blatt:

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

22 ANTEIL: 27915/48337  
Lengensdorff-Privatstiftung (FN 293275m)  
ADR: Roseggerstraße 13, St. Pölten 3100  
a 5943/2009 7715/2009 Wohnungseigentum an Wohnung 1  
b 10928/2019 IM RANG 7928/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht  
c 2461/2021 Klage (5 Cg 8/21s, LG-St. Pölten)

23 ANTEIL: 737/48337  
Lengensdorff-Privatstiftung (FN 293275m)  
ADR: Roseggerstraße 13, St. Pölten 3100  
a 5943/2009 7715/2009 Wohnungseigentum an Garage G1  
b 10928/2019 IM RANG 7928/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht  
c 2461/2021 Klage (5 Cg 8/21s, LG-St. Pölten)

24 ANTEIL: 366/48337  
Lengensdorff-Privatstiftung (FN 293275m)  
ADR: Roseggerstraße 13, St. Pölten 3100  
a 5943/2009 7715/2009 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz im Freien P1  
b 10928/2019 IM RANG 7928/2019 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht  
c 2461/2021 Klage (5 Cg 8/21s, LG-St. Pölten)

#### Rechte, A2-Blatt

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

#### Lasten, C-Blatt

```
***** C *****
13 a 9064/2010 Benütungsregelung gem § 17 WEG 2002
19 auf Anteil B-LNR 22 23 24
   a 10929/2019 Pfandurkunde 2019-10-07
     PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
     für Raiffeisenbank Millstättersee eG (FN 119553p)
   b gelöscht
28 auf Anteil B-LNR 22 23 24
   a 8467/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
     Hereinbringung von vollstr EUR 13.679,65
     4 % Z aus EUR 3.253,75 seit 2023-05-05
     4 % Z aus EUR 664,65 seit 2023-05-05
     4 % Z aus EUR 3.253,75 seit 2023-06-05
     4 % Z aus EUR 3.253,75 seit 2023-07-05
     4 % Z aus EUR 3.253,75 seit 2023-08-05
     Kosten EUR 1.344,-- samt 4 % Z seit 2023-09-14
     Kosten EUR 773,50 für
     L7 Immobilien GmbH (FN 523842g)
     (17 E 47/23i)
29 auf Anteil B-LNR 22 23 24
   a 8486/2023 Urkunde 2023-04-03
     PFANDRECHT vollstr EUR 450.000,--
     4 % Z aus EUR 450.000,-- ab 2020-09-15
     Kosten EUR 13.530,48 samt 4 % Z seit 2023-04-03
     Kosten EUR 8.639,06 für
     MERU Holding GmbH (FN 450529v)
     gemäß § 373 EO (Pfandrecht Sicherstellung)
     (14 E 5391/23f)
30 auf Anteil B-LNR 22 23 24
   a 9096/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
     Hereinbringung von vollstr EUR 13.679,65
     4 % Z aus EUR 3.253,75 seit 2023-05-05
     4 % Z aus EUR 664,65 seit 2023-05-05
     4 % Z aus EUR 3.253,75 seit 2023-06-06
     4 % Z aus EUR 3.253,75 seit 2023-07-05
     4 % Z aus EUR 3.253,75 seit 2023-08-05
     Kosten EUR 1.344,-- samt 4 % Z seit 2023-09-14
     Kosten EUR 773,50 für
     L7 Immobilien GmbH (FN 523842g)
     (17 E 1/24a)
```

Im C-Blatt ist unter C-LNR 13 eine Benütungsregelung gem § 17 WEG 2002 auf Anteil 22, 23 und 24 eingetragen. Diese Benütungsvereinbarung betrifft die Benützung des Stiegenhauses im Obergeschoss, dass sich ausschließlich auf die Wohnungseigentümer dieses Teilbereichs (d.s. die Wohnungen TOP 2, TOP 2a und TOP 3) bezieht. Des Weiteren ist in diesem Vertrag auch geregelt, dass die Holzaußenfassade von jedem Eigentümer selbst instand gehalten wird. Somit ist die Eigentümerin des Wohnung 1 für die Instandhaltung der Fassade des EG als auch für die Fassade der Garage mit der aufgebauten Wohnfläche zuständig.

Die C-Blatt Nummern 19 sowie 29 betreffen div. Geldlasten und unter C-LNR 28 und 30 ist je eine Einleitung des Versteigerungsverfahrens vermerkt. Diese Eintragungen haben auf den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen TOP`s keinen Einfluss.

Die Bewertung erfolgt unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

## 2.2. Grundstück

### 2.2.1. Lage

Die zu bewertenden TOP's liegen im Gemeindegebiet von Velden am Wörther See im nordwestlichen Ortsgebiet von Augsdorf.

Im Ortsgebiet von Augsdorf in der die zu bewertenden TOP's liegen, leben ca. 475 Personen.



Das Areal mit dem Mehrparteienwohnhaus besteht aus der Parzelle Nr.574/1, liegt im Gemeindegebiet von Velden am Wörthersee, etwas erhöht im nordwestlichen Bereich der Ortschaft Augsdorf.

Das Stadtzentrum von Villach ist ca. 15 km entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist im Bereich der Keutschacher Straße gegeben und kann als „gut“ beurteilt werden.

Die verkehrsmäßige Erschließung der Bewertungsliegenschaft kann als „gut“ beurteilt werden und hat eine gute Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Im Ortszentrum von Velden liegen öffentliche Gebäude, Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Banken, Hotels, Cafés, Restaurants usw.

### 2.2.2. Beschaffenheit

Das Grundstück der EZ 784 hat annähernd eine Dreiecks-Form und eine Fläche von 1307 m<sup>2</sup>. Die Zufahrt von der Keutschacher Straße auf das Grundstück ist im südöstlichen Bereich der Parzelle, diese ist fast eben und nur geschottert. Die verkehrsmäßige Erschließung der Liegenschaft erfolgt durchgehend über asphaltierte öffentliche Straßen.

Das Grundstück ist bis auf das nördliche Drittel fast eben, dieses letzte Drittel ist unbebaut und hat eine Nordhanglage. Das Areal liegt auf ca. 515 m Seehöhe.

In der näheren Umgebung der Liegenschaft sind einige Ein- und Mehrparteienwohnhäuser, Gasthäuser, Dienstleistungsbetriebe und land- und forstwirtschaftlich genutzte Parzellen situiert.

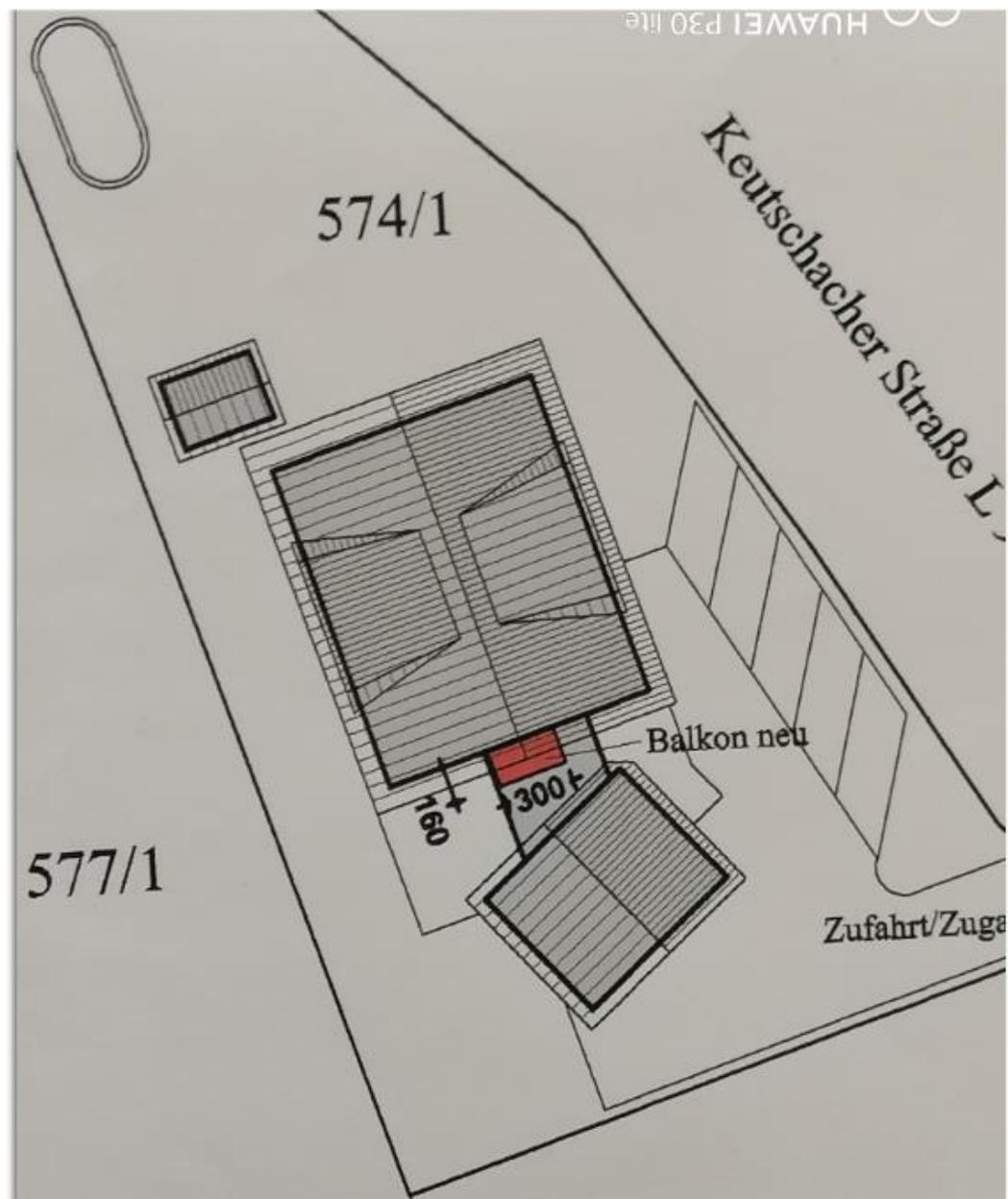
Unmittelbar angrenzend an die Liegenschaft verläuft entlang der Nord- und Ostseite die Keutschacher Straße, im Bereich der Nordwest- und Südseite sind bebaute Liegenschaften und entlang der Südwestseite eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.



Auf dem Areal befindet sich das Mehrparteienwohnhaus mit den Freiparkplätzen.

Im Grundstücksbereich nördlich des Gebäudes befindet sich ein Außenpool mit einer zum Teil un gepflegten/verwilderten Gartenfläche. Im Außenbereich konnte eine Lärmbeeinträchtigung durch die vorbeiführende Keutschacher Straße festgestellt werden.

Das Mehrparteienwohnhaus bestehend aus KG (Kellerabteile, Heizraum und Allgemeinräume), Erd-, Ober- und Dachgeschoss (jeweils Wohnungen) bebaut. Im südlichen Bereich ist eine Garage mit einem aufgebauten Wohnraum, die im EG mit einem Zwischentrakt mit dem restlichen Gebäude verbunden ist. Im DG wird diese Verbindung als Terrasse genutzt, die auch als Zugang zu den Einheiten im Dachgeschoss und dem aufgebauten Wohnbereich auf der Garage dient. Die KFZ-Abstellplätze im Freien sind im Bereich der Ostseite zwischen dem Wohnhaus und der Keutschacher Straße situiert.



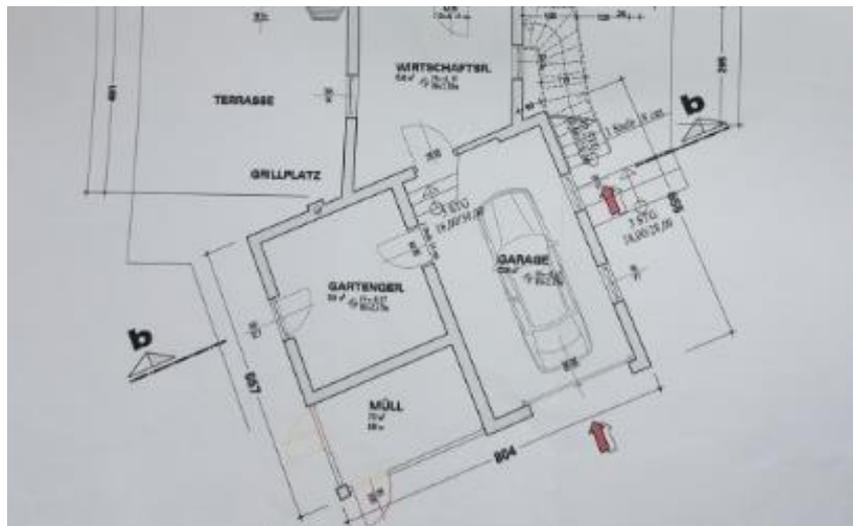
Lageplan des Objektes

Keller:	Heizraum und Kellerabteile
EG:	Wohnung 1 EG

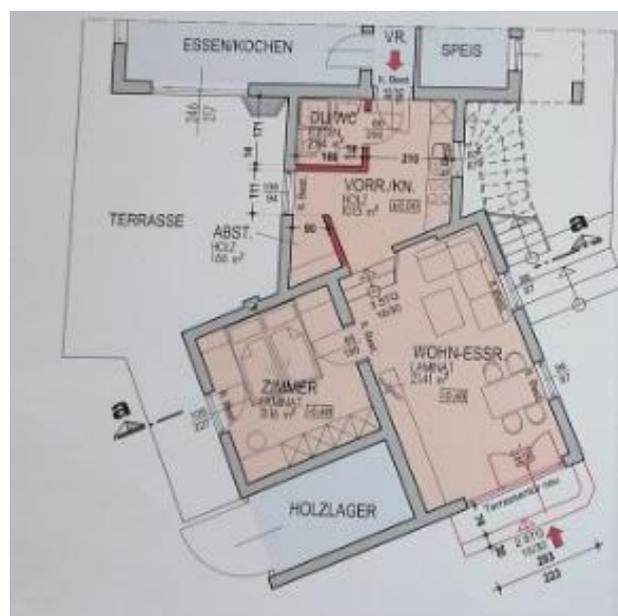
	Garage
OG:	Wohnung 2 Wohnung 3
Spitzboden:	Wohnung 4
Außenbereich:	5 Stellplätze

**HINWEIS:**

Gegenüber den o.a. Baubewilligungen und der im Jahr 2008 durchgeführten Parifizierung wurde in den letzten Jahren die Garage zur Wohnfläche, wie aus nachstehendem Plan ersichtlich, umgebaut. Diesbezüglich liegt aber seitens der Gemeinde *keine Baubewilligung* vor und es wurde seitens der Gemeinde bereits ein Rückbaubescheid erstellt.



Genehmigter Plan – auf Basis dieses Planes erfolgte auch die Parifizierung



Ist-Zustand (auf Basis des nicht genehmigten Planes)

Seitens der Marktgemeinde Velden wurde der Bauwerberin Frau Payer bereits im April 2019 der Auftrag erteilt, gegenständliche Umbaumaßnahmen in der Garage rückzubauen um den baurechtsmäßigen Zustand wieder herzustellen. Frau Payer hat dagegen Berufung eingelegt, diese wurde aber wie nachstehend ersichtlich abgelehnt.

die Berufung vom 18.06.2019 (bei der Behörde am 19.06.2019 eingelangt) der Frau Ingrid Payer, vertreten durch RA Mag. iur. Gunter R. Huainigg, Dr. Franz Palla Gasse 21, 9020 Klagenfurt, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 04.06.2019, AZ.: 10/131-36/1/2017, mit welchem die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes durch Rückbau des mit den Baubewilligungen vom 12.08.1982, AZ.: 13-131-110-1982 (Errichtung Wohnhaus mit Garage und Einfriedung) und vom 13.11.2008, AZ.: 10/131-145/2008 genehmigten Zu- und Umbau beim Wohnhaus Keutschacher Straße 114 auf dem Grundstück 574/1 KG Augsdorf, innerhalb einer Frist von 4 Monaten (ab Rechtskraft des Bescheides) durch das Setzen folgender Maßnahmen aufgetragen wurde:

- a) Abbruch des 3-teiligen Fenster/-Terrassentürelements mit den Abmessungen von 2,53m x 2,23 m und Wiedererrichtung des Garagentores mit den Abmessungen von 2,40m x 2,10m,
- b) Abbruch der Fußbodenaufdopplung von ca. 0,30m in der Garage (jetzt Wohn-Essraum),
- c) Abbruch der Sanitäreinheit mit den Außenabmessungen von 2,30m x 2,80m inkl. der Sanitärgegenstände (Waschbecken, WC und Dusche),
- d) Abbruch der Trennwand zum Abstellraum mit einer Länge von 1,40m,
- e) Abbruch der Trennwand in der Länge von 1,50m sowie den drei Stufen 16/30,
- f) Änderung der zwei Fenster der Garagenfassade Ost von 0,96m x 0,97m auf 1,00 m x 0,80m,
- g) Änderung des Fensters an der Westfassade von 1,05m x 2,27m auf 1,00m x 0,80 m,

als unbegründet ab.

Im September 2019 wurde von Frau Payer die bewertungsgegenständliche Wohneinheit an die Lengensdorff-Privatstiftung veräußert, ohne dass vorher der von der Gemeinde geforderte rechtmäßige Bauzustand wieder hergestellt wurde.

Dieser Zustand ist seit damals, trotz der Aufforderung zum Rückbau seitens der Gemeinde, unverändert.

Da die Rückbauaufforderung seitens der Gemeinde nach wie vor aufrecht ist, wird bei der nachstehenden Bewertung die umgebaute Garage nicht als Wohnraum bewertet, sondern als genehmigte Garage und es werden die zu erwartenden Umbau-/Rückbaukosten bei der Bewertung fiktiv berücksichtigt.

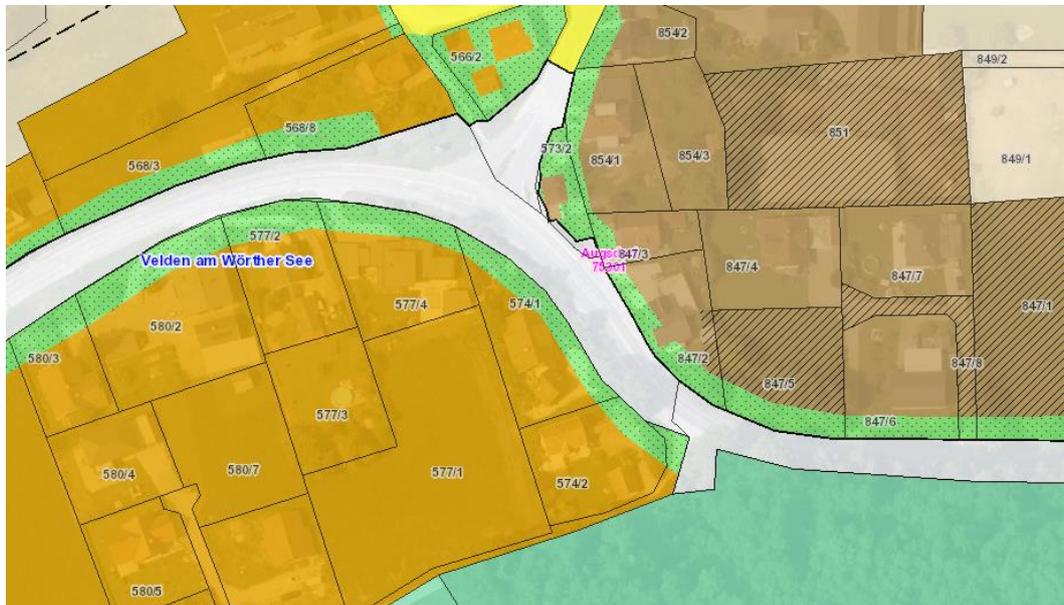
### 2.2.3. Aufschließung und Altlasten

Die Liegenschaft ist voll aufgeschlossen und verfügt über die Anschlüsse von Strom, Wasser, Kanal. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine zentrale Ölheizungsanlage über Konvektoren.

Erhebungen auf der Internetseite des Umweltbundesamtes haben keine Ergebnisse erbracht.

### **Flächenwidmung**

Im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Velden am Wörthersee ist die Parzelle mit dem Mehrparteienwohnhaus und den KFZ-Außenstellplätzen 574/1 als „Bauland Kurgebiet“ und der Streifen entlang der Keutschacher Straße als „Grünland – Immissionsschutz“ ausgewiesen.



### **Steuerlicher Einheitswert**

Der steuerliche Einheitswert wurde nicht erhoben, da dieser keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft hat.

### **Rechte und Lasten**

Siehe dazu Punkt 2.1.

## **Objektbestand und Objektdaten**

### **Mehrparteienwohnhaus**

Es lagen Bauakte am Bauamt der Marktgemeinde Velden auf, aus denen das Gebäude ersichtlich ist.

Lt. bewilligten Bauansuchen von 1982 und 2014 besteht das Gesamtobjekt aus folgenden Einheiten:

Keller:	Heizraum und Kellerabteile
EG:	Wohnung 1 EG Garage
OG:	Wohnung 2 Wohnung 3
Spitzboden:	Wohnung 4
EG:	
Außenbereich:	5 Stellplätze

### **Baubeschreibung**

Baujahr: 1982 Errichtung Wohnhaus und Garage;  
2008 Ausbau des Wohnhauses;  
2014 Um- und Ausbau Dachgeschoss;

Bauart: Massivbauweise mit Vollwärmeputz;

Dachform/-konstruktion und -deckung: Satteldach mit Betondachsteindeckung;  
Rinnen und Ablaufrohre Blech, Dachgauben;

Geschosse: Keller, Erd-, Dachgeschoss und ausgebauter Spitzboden;  
Erschließung über eine innenliegende Massivstiege mit Keramik Belag, der Zugang zu den Wohnungen im Dachgeschoss erfolgt über eine einläufige Metallwangenstiege entlang der Ostseite der angebauten Garage, Metallgeländer, Trittstufen Holz;

Außenfassade: Erdgeschoss verputzt und gemalt, Wärmedämmputz,  
Dachgeschoss Wände mit Holzbretter verkleidet, Holzbalkone;

Dachentwässerung: Rinnen mit außenliegenden Fallrohren, Sickerschächte;

Türen und Fenster: Holzisoliertglasfenster mit Holzläden im EG, im  
Dachgeschoss Rollläden und Holzisoliertglasfenster, außen Fensterbänke;

Außentür: Holzzarge und Holztür mit Milchglaseinsatz, Innentüren Holzzargen und  
Holztüren;

Innenfensterbänke, Außenfensterbänke ALU-Blech;

Fußböden: Keramik Belag, Holzböden;

Wände: verputzt und gemalt;  
Innenwände: teilweise in Trockenbau;  
Decken: Stahlbetonelementdecke, verputzt und gemalt, zum Teil mit Holz verkleidet;  
Anschlüsse: Strom, Wasser, Kanal;  
Installation: Elektro- und Wasserinstallationen;  
Sanitärräume: Boden und teilweise Wände verflies, Wand-WC mit eingebautem Spülkasten, Waschbecken mit Armatur, Duschkabine mit Armatur und Brauseset;  
Heizung und Warmwasseraufbereitung: Ölzentralheizung über Heizkörper;  
Bauausführung: durchschnittlich;

#### **2.2.4. Außenanlagen**

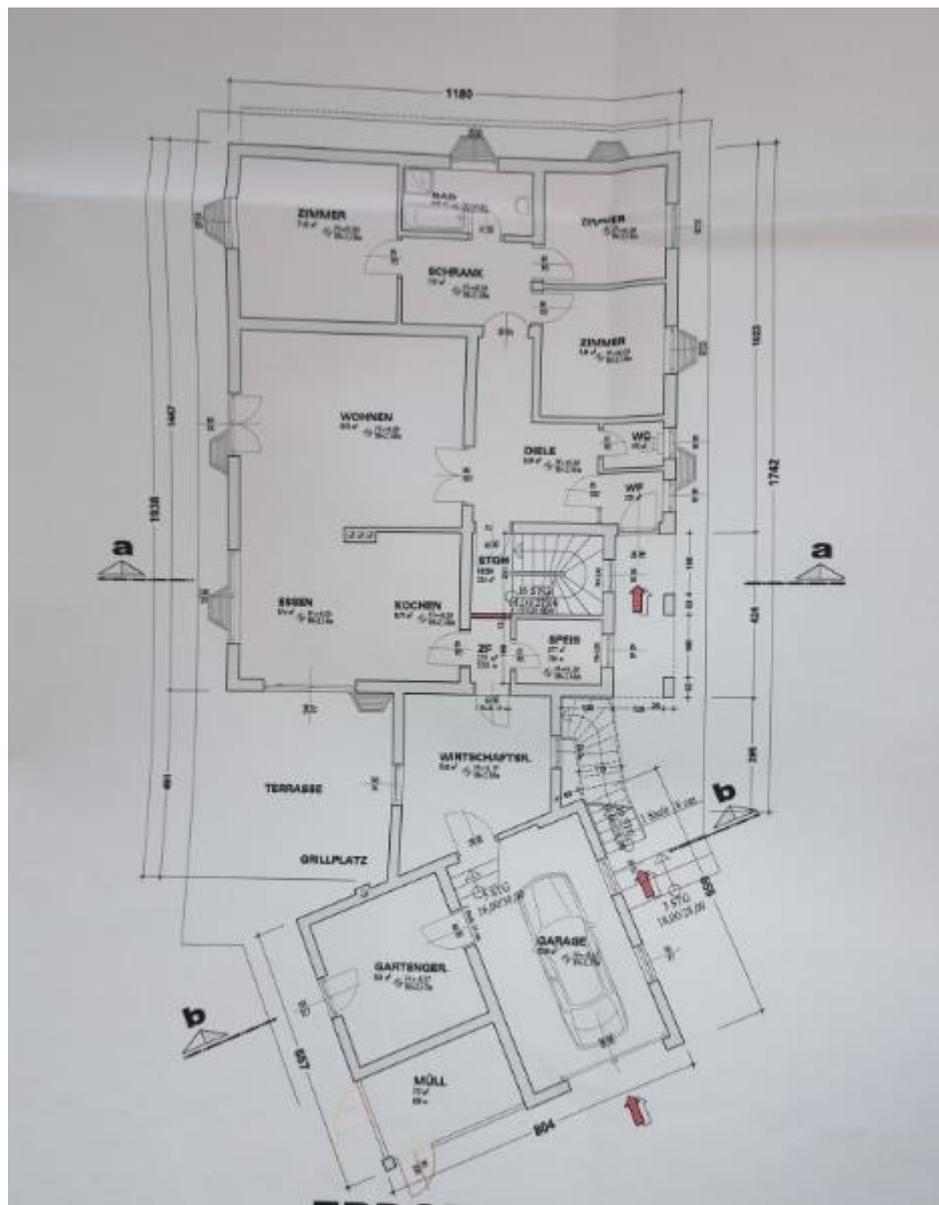
Das Grundstück ist im Bereich der Ost- und Südseite der Gebäude befestigt und geschottert (Verkehrsfläche) der Rest ist begrünt und mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Pool mit einer Holzterrasse. Im Bereich der Westseite des Hauses ist eine Terrasse befestigt und mit Natursteinen belegt, der Traufen Bereich um das Haus ist ebenfalls befestigt und mit Natursteinen belegt.

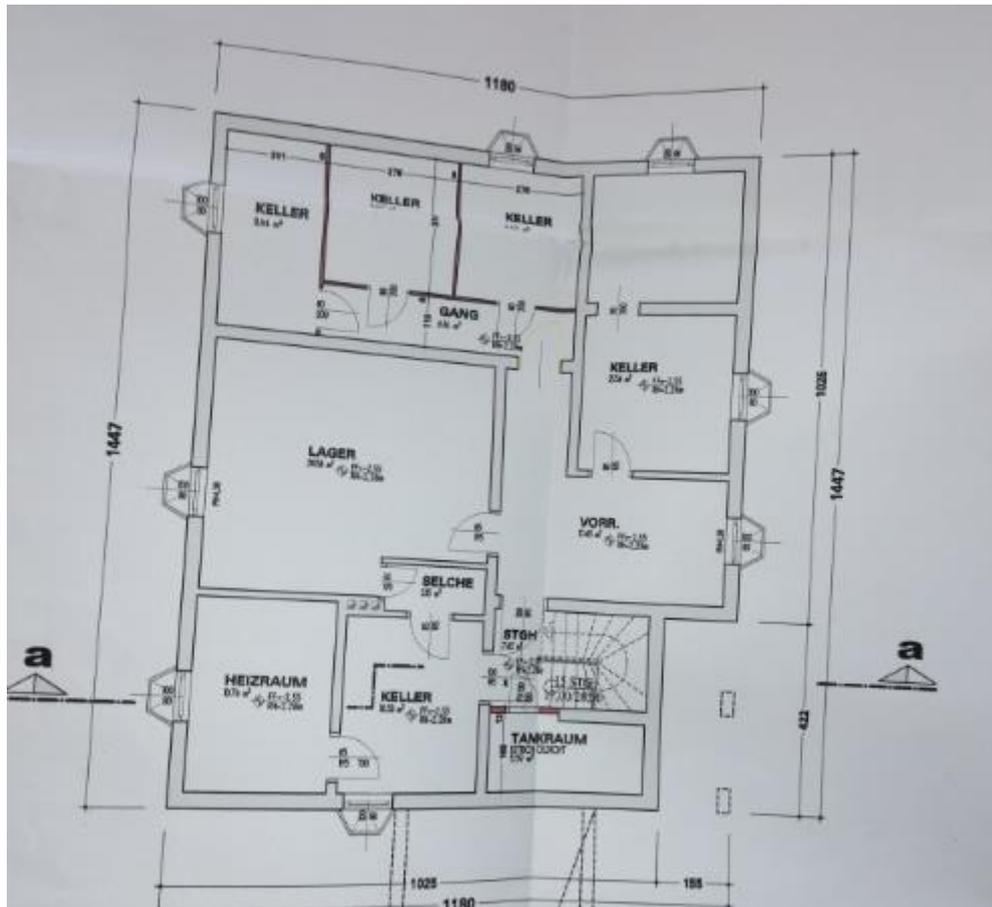


2.3. Beschreibung

**TOP 1 Wohnung Erdgeschoss**

Top	Beschreibung	Stockwerk	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Nutzwert gesamt	Grundbuch- Anteil
1	<b>Wohnung 1</b>					
	Wohnung	EG	144,14	107,01	15.424	
	Gästezimmer	OG	42,23	95	4.012	
	Gartengeräte	EG	13,16	40	526	
	Gartenfläche	EG	648,55	10,657	6.912	
	Lager Keller	KG	28,56	31,89	911	
	Keller 2	KG	5,19	25	130	

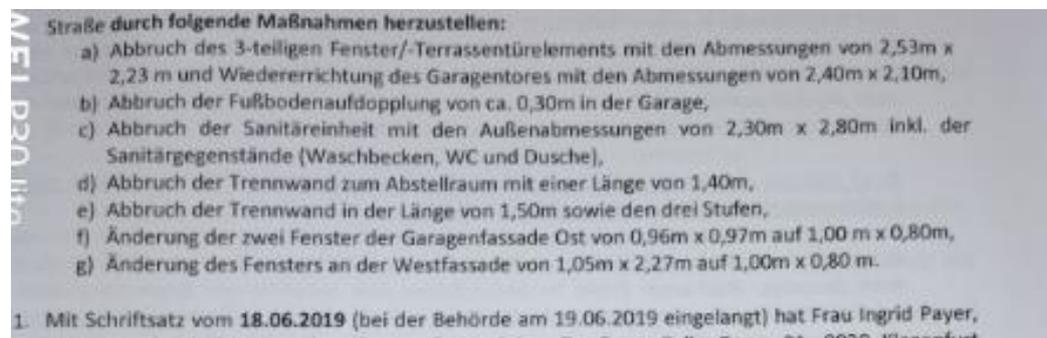




G1	Kfz-Abstellplatz in der Garage	EG	21,06	35	737	737/48.337
P1	Kfz-Abstellplatz im Freien		14,64	25	366	366/48.337

- Eingang: Holztür mit Glaseinsatz, Wände verputzt und gemalt, Holzdecke Boden Fliesenbelag;
- Gang: Keramikboden, Wände verputzt und gemalt, Holzdecke, Boden mit Fliesenbelag;
- Wohn/Essraumzimmer/Küche: Holzzarge und -tür, Fliesenboden, Wände verputzt und gemalt, Decken verputzt und gemalt, Zier Trame, Holzterrassentüren mit Isolierverglasung, Holzisolierglasfenster, gesetzter Ofen  
Küche mit Ober- und Unterschränken, E-Herd, Kühlschrank, Mikrowelle, Spüle mit -armatur;
- Zimmer: Holztür mit -zarge, Melanböden, Wände verputzt und gemalt, Holzdecken Holzisolierglasfenster;
- Badezimmer: Holzzarge und -türe, Boden und Wände Keramik Belag, Waschmaschinenanschluss, Holzisolierglasfenster, Dusche und Waschbecken
- Garage und Verbindungsgang, Keramikböden, eingebauter Sanitärbereich mit Keramik Belag,

***Die Garage ist derzeit zu einem Wohnraum umgebaut und es gibt diesbezüglich seitens der Gemeinde den Bescheid zum Rückbau zur ursprünglich genehmigten Garage. Dazu wurden seitens der Gemeinde die nachfolgenden Rückbaumaßnahmen vorgeschrieben:***



- KG/Allgemeinflächen: Wände und Decke verputzt und gemalt, Leitungen teilweise über Putz, Metalltür mit -zarge, Fliesenboden, Estrichboden, Kunststoffkellerfenster, Räume versperrbar;
- Kellerabteil: Metalltür, Wände und Decke verputzt und gemalt,

### Betriebskosten und Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird von der Immobilienverwaltung Astrid Cas, Spätwiesenweg 15, 9020 Klagenfurt durchgeführt. Laut den zur Verfügung gestellten Unterlagen belaufen sich die monatlichen Betriebskosten für das Jahr wie folgt:

#### VORAUSSCHAU 2023 und FOLGEJAHRE, AKONTO

<u>Aufwendungen allgemein</u>	€ 5.839,79	3.372,52	2.743,32	629,20	89,04	44,22
Zzgl. 10% Teuerungszuschlag	€ 583,98	337,25	274,33	62,92	8,90	4,42
Zwischensumme	€ 6.423,77	3.709,77	3.017,65	692,12	97,94	48,64
Kanal, Wasser Pool	€ 165,00	165,00	165,00	0,00	0,00	0,00
Vorausschau 2023 u. Folgejahre, Akonto	€ 6.588,77	3.537,77	3.182,65	692,12	97,94	48,64

			Monat Netto	%*USt.	Monat *USt.	Monat Brutto
Aufwendungen W01 – Payer (P)	€		265,22	10	26,52	291,74
Aufwendungen W01 – Höberth (H)	€		57,68	10	5,77	63,45
Aufwendungen G1	€		8,16	10	0,82	8,98
Aufwendungen P1	€		4,05	20	0,81	4,86

<u>Wärmekosten</u>						
		W01 Payer				
Heizung	€ 2.489,92	1.199,09				
Zzgl. 10% Teuerungszuschlag	€ 248,99	119,91				
Vorausschau 2023 u. Folgejahre, Akonto	€ 2.738,91	1.319,00	109,92	20	21,98	131,90
Warmwasser	€ 1.659,94	633,49				
Zzgl. 10% Teuerungszuschlag	€ 165,99	63,35				
Vorausschau 2023 u. Folgejahre, Akonto	€ 1.825,93	696,84	58,07	10	5,81	63,88
		W01 Höberth				
Heizung inkl. 10% Teuerungszuschlag	€	223,73	18,64	20	3,73	22,37
Warmwasser inkl. 10% Teuerungszuschl.	€	204,23	17,02	10	1,70	18,72
		G1 Payer				
Heizung inkl. 10% Teuerungszuschlag	€	502,33	41,86	20	8,37	50,23
Warmwasser inkl. 10% Teuerungszuschl.	€	101,85	8,49	10	0,85	9,34
<u>Stromkosten</u>	€ 1.373,59					
Zzgl. 10% Teuerungszuschlag	€ 137,36					
Vorausschau 2023 u. Folgejahre, Akonto	€ 1.510,95	W01				
Stromk.Payer inkl. 10% Teuerungszuschl.	€	828,61	69,05	20	13,81	82,86
Stromk. Hoberth inkl. 10% Teuerungszuschl.	€	122,61	10,22	20	2,04	12,26
<u>Rücklage</u>						
Rücklagenzuführung 2023 und Folgejahre, Akonto	€ 2.900,04	1.741,20				
Rücklage W01	€		139,58	0	0,00	139,58
Rücklage G1	€		3,69	0	0,00	3,69
Rücklage P1	€		1,83	0	0,00	1,83
Summen	€		813,48	0/10/20	92,21	905,69
Monatliches Akonto inkl. € 92,21 *USt.	€					905,69

\*USt. = Umsatzsteuer

Die Betriebskosten belaufen sich somit auf ca. EUR 4,87 pro m<sup>2</sup> und liegen über dem österreichischen Durchschnitt.

### Mängel/Schäden:

Kleinere Setzungsrisse, Feuchtigkeitsschaden im Verbindungsbereich Wohnhaus Garage, aufsteigenden Mauerfeuchtigkeit im Heizraum, Kamin sottet.



### **Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes**

Der Zustand des Gebäudes wird im Rahmen der Alterswertminderung mit einer pauschalen **Zustandsnote von Heideck** bewertet.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gesamtgebäudes wird mit der Zustandsnote 2,75 klassifiziert. Das fiktive Baualter der zu bewertenden Wohneinheit beträgt am Bewertungsstichtag *30 Jahre*, die Restnutzungsdauer wird aufgrund der o.a. Ausführungen mit *40 Jahren* festgesetzt.

### **2.4. Nutzung**

Das Mehrparteienwohnhaus ist fertiggestellt und wird zu Wohnzwecken genutzt.

Die zu bewertenden Wohnungseigentumsanteile an Wohnung TOP 1, Garage und KFZ Abstellplatz P1 sind an Frau Payer (Mieterin) (lt. Mietvertrag bis 31.10.20239) vermietet.

Das „Gästezimmer“ im OG auf der Garage wird, als eine eigene Wohneinheit, separat an Hrn. Höberth vermietet.

## **2.5. Einrichtung und Zubehör**

Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbständigen Bestandteile (Heizung, Sanitärgegenstände und Elektro). Es wurden die Herstellungskosten dieser unselbständigen Bestandteile bereits bei den Gebäudeherstellungskosten berücksichtigt!!

Alle freistehenden Gegenstände (Tische, Sessel, Schränke, Bettgestelle etc.) sind nicht im Verkehrswert beinhaltet.

### **Zubehör**

keines;

Die Kücheneinrichtung im EG steht im Eigentum der Mieterin Frau Payer.

## **3. Gutachten**

### **3.1. Allgemeines**

Die nachstehende Bewertung zur Erlangung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz unter Bedachtnahme auf die im Befund getroffenen Feststellungen sowie die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt.

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird von den am Realitätenmarkt herrschenden Wertvorstellungen, losgelöst von den persönlichen Verhältnissen des Eigentümers, bestimmt – für seine Ermittlung haben ausschließlich objektive Gesichtspunkte zu gelten.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach Eigenschaft, Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes ohne Berücksichtigung von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen erzielt werden kann. Der Verkehrswert wird auch als gemeiner Wert oder Marktwert bezeichnet.

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich Preise durch das Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen; dieser Markt unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen Wirtschaftslage und der Verhältnisse auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt.

Bei der Wertermittlung sind sämtliche tatsächlichen, rechtliche und wirtschaftliche Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können, wohingegen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ebenso auszuschließen sind, wie Affektions- oder Spekulationsgesichtspunkte, sowie sonstige subjektive Faktoren.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist nun zu überprüfen, welche Bewertungsmethode Ziel führend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung des gefertigten Sachverständigen für die Appartements ausschließlich das Vergleichswertverfahren anzuwenden, da die Sachwertkomponente einer Eigentumswohnung nach gängiger Literatur und Lehre alleine, keinen für die Verkehrswertermittlung relevanten Faktor darstellt.

Es erfolgt die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft nach dem **Vergleichswertverfahren und aufgrund des bis 2039 laufenden Mietvertrages wird auch eine Ertragswertberechnung vorgenommen.**

### **3.2. Vergleichswert der Liegenschaft**

#### **3.2.1. Verfahren**

Der **Bodenwert** wird ebenfalls mittels Vergleichswertverfahrens von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der Wert beeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Sind die den Wert beeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke verschieden, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen. Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen, wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

Das **Vergleichswertverfahren** setzt das Vorliegen ausreichender Vergleichspreise voraus, welche bei Veräußerung vergleichbarer Objekte (d.h. im vorliegenden Fall von Eigentumswohnungen) in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag und in räumlicher Nähe zum Bewertungsobjekt tatsächlich erzielt wurden. Unter dieser Voraussetzungen, welche naturgemäß sorgfältig geprüft werden müssen und welche die Zahl der in Frage kommenden Vergleichsobjekte reduzieren, führt dieses Verfahren im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert, weil sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt. Die mit allen Problemen der Nachvollziehbarkeit behaftete Nachkontrolle des ermittelten Ertrags- oder Sachwertes kann in aller Regel entfallen, sofern bei einem erforderlichen indirekten Preisvergleich die Einflüsse der wertbestimmenden Merkmale, siehe oben, entsprechend berücksichtigt wurden und nicht eine Anpassung auf Grund außergewöhnlicher diskontinuierlicher Vorgänge am Markt letztlich doch eine Kontrolle erforderlich machen.

**Vergleichswert - Eigentumswohnung**

Die Bewertung der gegenständlichen TOP`s erfolgt wie bereits erwähnt nach dem Vergleichswertverfahren. Aufgrund dieser Vorgangsweise wurden Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage erhoben. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurden in der KG Velden und Augsdorf einige Kaufvorgänge erhoben.

Gebrauchte Eigentumswohnungen

Wohnlage	Villach (Land)								
	einfacher Wohnwert - €/m <sup>2</sup>			Ø Wohnwert - €/m <sup>2</sup>			sehr guter Wohnwert - €/m <sup>2</sup>		
	PS 22	PS 23	+/-%	PS 22	PS 23	+/-%	PS 22	PS 23	+/-%
mäßig	981,67	1 030,84	5,01	1 093,89	1 176,22	7,53	1 306,67	1 378,34	5,48
normal	1 105,63	1 152,81	4,27	1 382,41	1 469,47	6,30	1 552,50	1 675,17	7,90
gut	1 185,00	1 222,67	3,18	1 535,39	1 666,85	8,56	1 921,95	2 034,24	5,84
sehr gut	1 424,17	1 561,39	9,64	1 756,11	1 873,04	6,66	2 310,75	2 520,25	9,07

Aus diesen Preisvergleichen ist ersichtlich, dass die Preisdifferenz zwischen Neubau Wohnungen und gebrauchten Eigentumswohnungen bei ca. 40 % liegt. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ergibt sich für die gebrauchte Eigentumswohnung ein Basispreis von EUR 2.300,00.

### Vergleichspreis Eigentumswohnung

Die Bewertung der gegenständlichen TOP`s erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren. Aufgrund dieser Vorgangsweise wurden Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe und vergleichbarer Lage erhoben. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurden in der KG Velden Kaufvorgänge eruiert.

Unter Beachtung der Ausstattung und einer durchschnittlichen Valorisierung errechnet sich ein durchschnittlicher Preis für neuerrichtete Wohnungen im Umfeld der Bewertungliegenschaft von gerundet EUR 3.600,00 bis EUR 4.200,00 je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

Für gebrauchte Eigentumswohnungen werden Preise von EUR 1.900,00 bis EUR 2.500,00 erzielt und bezahlt. Als Basis wird für die gebrauchte Eigentumswohnung ein Preis von EUR 2.200,00 pro m<sup>2</sup> herangezogen.

Für die Kontrollrechnung wurden zahlreiche Immobilienangebote von gebrauchten Eigentumswohnungen in Velden herangezogen, wobei diese Erhebung für Eigentumswohnungen eine Preisspanne von € 1.800,00 bis € 2.600,00 ergab und der Basispreis in der Bandbreite der erhobenen Kaufpreise in der gegenständlichen KG liegt.

Aufgrund der unterschiedlichen Lagefaktoren zwischen den Vergleichsliegenschaften und der zu bewertenden Wohneinheit wird der **Preis pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** für die Bewertungliegenschaft mit € 1.628,00 **gerundet € 1.600,00 bewertet.**

### Bodenwert Augsdorf

Der Bodenwert für den Gartenbereich wird im Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Laut aktuellen Erhebungen am örtlichen Realitätenmarkt werden im Bereich der KG Augsdorf und Velden, für Baugrundstücke ohne Seeblick, Preise von € 80,-- bis € 140,-- pro m<sup>2</sup> bezahlt. Der errechnete gewichtete Mittelwert beträgt gerundet EUR 110,00.

Aufgrund der unterschiedlichen Lagefaktoren zwischen den Vergleichs-  
 liegenschaften und der zu bewertenden Wohneinheit wird der **Preis pro m<sup>2</sup>-  
 Grundstücksfläche** für die Bewertungliegenschaft mit € 110,00 x 0,74 = € 81,40  
**gerundet € 81,00** angesetzt.

**Berechnung der Vergleichswerte:**

<i>TOP</i>	Beschreibung	Stockwert	Fläche	Preis
<i>TOP 1</i>	Wohnung	EG	144,14	1.600,00
		OG	42,23	1.600,00
	Gartengeräte	EG	13,16	600,00
	Garten	Außen	648,55	81,00
	Keller	KG	33,75	700,00
<i>G1</i>	Garage	EG Süd	21,06	700,00
<i>P1</i>	KFZ- Platz	Außen Ost	pauschal	6.000,00

***TOP 1***

Wohnnutzfläche EG 144,14 m <sup>2</sup> x EUR 1.600,00	EUR	230.624,00
Wohnnutzfläche OG 42,23 m <sup>2</sup> x EUR 1.600,00	EUR	67.568,00
Gartengeräte EG 13,16 m <sup>2</sup> x EUR 600,00	EUR	7.896,00
Gartenfläche 648,55 m <sup>2</sup> x EUR 81,00	EUR	52.532,55
Keller 33,75 m <sup>2</sup> x EUR 700,00	EUR	<u>23.625,00</u>
	EUR	382.245,55

***Vergleichswert TOP 1***

***EUR 382.200,00***

***TOP G1***

Garagenfläche 21,06 m <sup>2</sup> x EUR 700,00	EUR	14.742,00
Pauschale für Rückbau und Entsorgung gemäß Seite 14 Schreiben Gemeinde	EUR	<u>- 10.000,00</u>
	EUR	4.742,00

***Vergleichswert Garage G1 gerundet***

***EUR 4.700,00***

***TOP P1 Kfz Parkplatz***

Parkfläche 14,64 m <sup>2</sup> pauschal	EUR	<b>6.000,00</b>
--	-----	-----------------

**Zusammenfassung Vergleichswerte:**

Vergleichswert TOP A1	EUR 382.200,00
Garage G1 gerundet	EUR 4.700,00
Stellplatz KFZ P1	<u>EUR 6.000,00</u>
<b>Gesamt</b>	<b>EUR 392.900,00</b>

**3.3 Ertragswert der Liegenschaft**

Die Grundlage des Ertragswertverfahrens bildet der Reinertrag der Liegenschaft, der sich aus einem nachhaltig erzielbaren Rohertrag abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (Betriebskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) ergibt. Dieser Reinertrag ist zu einem angemessenen Zinssatz unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu kapitalisieren.

Laut Empfehlung des Sachverständigenverbandes (Sachverständige Ausgabe 2/2016) belaufen sich die Kapitalisierungszinssätze wie folgt:

<b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	1,0 – 3,0 %	2,0 – 4,0 %	3,0 – 5,0 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	3,0 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %	6,5 – 9,5 %	7,0 – 10,0 %
Industrielliegenschaft	5,5 – 9,5 %	6,0 – 10,0 %	6,5 – 10,5 %	7,0 – 11,0 %
Land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften		1,5 % bis 4,0 %		

Ausgehend von den o.a. Empfehlungen wird für die Bewertungliegenschaft ein Kapitalisierungszinssatz, der das Ertragsrisiko ausdrückt, mit 3,0 % angesetzt. Er orientiert sich an den, dem Begutachter bekannten Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage der Liegenschaft und liegt in der Bandbreite der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen.

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes wird mit 40 Jahren eingeschätzt.

Gemäß Mietvertrag vom 2.9.2019 Seite 1 ist von der parifizierten Wohneinheit die Wohnfläche im OG und eine Gartenfläche von 100 m<sup>2</sup> *nicht* mitvermietet.

Die Bestandteile Wohnung EG mit 144,14 m<sup>2</sup>, Gartengeräte EG mit 13,16 m<sup>2</sup>, ein Teil der Gartenfläche EG im Ausmaß von 548,55 m<sup>2</sup> gemäß dem einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages bildenden Plan (**Beilage /1**), Lagerkeller KG mit 28,56 m<sup>2</sup> und Garage G1, jedoch ausgenommen das Gästezimmer OG mit 42,23 m<sup>2</sup>, Parkplatz im Freien P1, Keller K2 und eine Gartenfläche im Ausmaß von 100 m<sup>2</sup> – sowie das gesamte Wohnungseligenschaftsobjekt Garage G1 bilden das Mietobjekt.

Die Poolanlage im Garten kann seitens der Vermieterin mitbenutzt werden, Reinigung und Instandhaltung obliegen jedoch der Mieterin.

Die Mietdauer endet am 31.10.2039 und die Miete ist an den VPI 2015, Ausgangsbasis November 2019, mit jährlicher Anpassung gebunden. Die Miete ab November 2021 beträgt EUR 900,00 netto + Indexanpassung (November 2019 107,4 März 2024 133,8) = aktuell EUR 1.121,23 + 10 % UST = EUR 1.233,35 brutto.

Die Wohnfläche im OG ist separat an Herrn Höbarth vermietet. Dieser bezahlt die Betriebskosten und den Strom. Ein Mietvertrag liegt aber nicht vor und wurde auch keine Auskunft über die Höhe der Miete erteilt. Daher wird für diesen Bereich eine fiktive Miete lt. Immobilienpreisspiegel der WKO von EUR 6,50 inkl. USt. pro m<sup>2</sup> angesetzt.

Die Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis) werden wie folgt aufgeteilt:

Verwaltungskosten	2 % der monatlichen Mieteinnahmen
Mietausfallwagnis	4 % der monatlichen Mieteinnahmen
Instandhaltungskosten	EUR 6,-- pro m <sup>2</sup> Nutzfläche und Jahr

#### **Ermittlung Ertragswert:**

##### Wohnung TOP 1:

Monatsmiete	EUR 42,33 m <sup>2</sup> à E 6,50	EUR 275,00
Miete lt. Vertrag		<u>EUR 1.233,35</u>
Monatsmiete		EUR 1.508,35
Jahresrohertrag (EUR 1.508,35 x 12)		EUR 18.100,20
Verwaltungskosten 2 % der Jahresmiete		EUR 362,00
Instandhaltungskosten 220,12 m <sup>2</sup> x 6,00 EUR /m <sup>2</sup>		EUR 1.320,72
Mietausfallwagnis 4 %		<u>EUR 724,01</u>
erzielbarer Jahresreinertrag		EUR 15.693,47

abzüglich Bodenwertverzinsung 29.018/48.337 Anteile  
von 1.307 m<sup>2</sup> à EUR 81,00 mit 3,0 % - EUR 1.906,64  
EUR 13.786,83

Der Gebäudeertragsanteil  
wird auf die durchschnittliche Restnutzungsdauer des  
Gebäudes von 40 Jahren und 3,0 % kapitalisiert  
Vervielfältiger lt. Tabelle: 23,11 EUR 318.613,64  
abzüglich Umbaukosten Garage - EUR 10.000,00  
zuzüglich anteiliger Bodenwert EUR 63.554,80  
EUR 372.168,44

**Ertragswert gerundet (inkl. USt.) EUR 372.200,00**

#### **3.4 Gewichtung Vergleichswert zu Ertragswert**

Der Verkehrswert ist aus den Marktverhältnissen abzuleiten. Bei der vermieteten Wohneinheit kommt ausschließlich das Verfahren der Ertragswertermittlung zum Tragen. Aufgrund der langen Bindung des Mietvertrages wird keine Gewichtung vorgenommen und wird der Ertragswert als vorläufiger Verkehrswert angesetzt.

**Vorläufiger Verkehrswert (inkl. USt.) EUR 372.200,00**

#### **3.5. Ermittlung der Verkehrswerte:**

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

Festgestellt wird, dass aufgrund der Situation am Immobilienmarkt Objekte wie das Bewertungsgegenständliche (*liegt in der Gemeinde Velden und im Bereich Wörthersee*) aufgrund der Nachfrage ohne Abstriche von dem errechneten Wert absetzbar sind (eine Aussage, die im redlichen Geschäftsverkehr ihre laufende Bestätigung findet). Der ermittelte Rechenwert entspricht somit unter

Berücksichtigung der Lage, des Umfeldes und des Zustandes der bewertungsgegenständlichen Einheit den aktuellen Marktverhältnissen und wird daher ohne weitere Anpassung als Verkehrswert ausgewiesen.

**Der gerundete Verkehrswert der Anteile an der EZ 784,  
KG 75301 Augsdorf, BG Villach,  
in der Keutschacher Straße 114 beträgt für die:  
27915/48337 Anteile B-LNR 22 Wohnungseigentum an Wohnung 1  
EUR 362.000,00**

**737/48337 Anteile B-LNR 23 Wohnungseigentum an Garage G1  
EUR 4.000,00**

**366/48337 B-LNR 24 Wohnungseigentum an KFZ Abstellplatz im Freien P1  
EUR 6.000,00**

**Verkehrswert der Anteile B-LNR 22, 23 und 24 zusammen  
EUR 372.000,00**

**Zeitwert des Zubehörs Kücheneinrichtung  
steht im Eigentum der Mieterin Fr. Payer  
beträgt pauschal  
EUR 0,00**

#### 4. Abgabenrückstände/Guthaben

Laut Auskunft der Immobilienverwaltung Cas, gibt es bei den nachfolgenden laufenden öffentlichen Abgaben keine Rückstände.

Mit 18.04.2024 weist das Verrechnungskonto der Lengensdorff Privatstiftung ein Guthaben von Euro 355,20 aus.

***Das Abgabenguthaben  
beträgt zum Bewertungsstichtag  
EUR 355,20***

St. Jakob am 20.04.2024

-----  
der allgemein beeidete und  
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

**F O T O S**

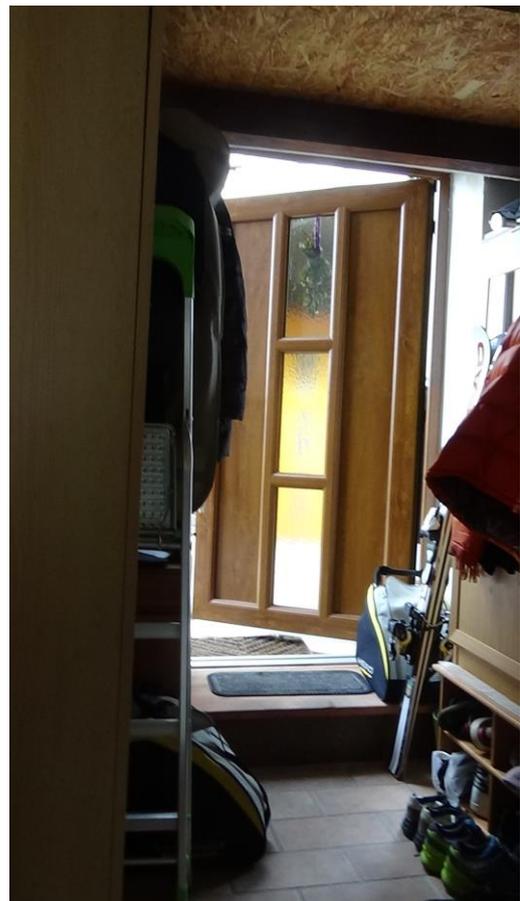
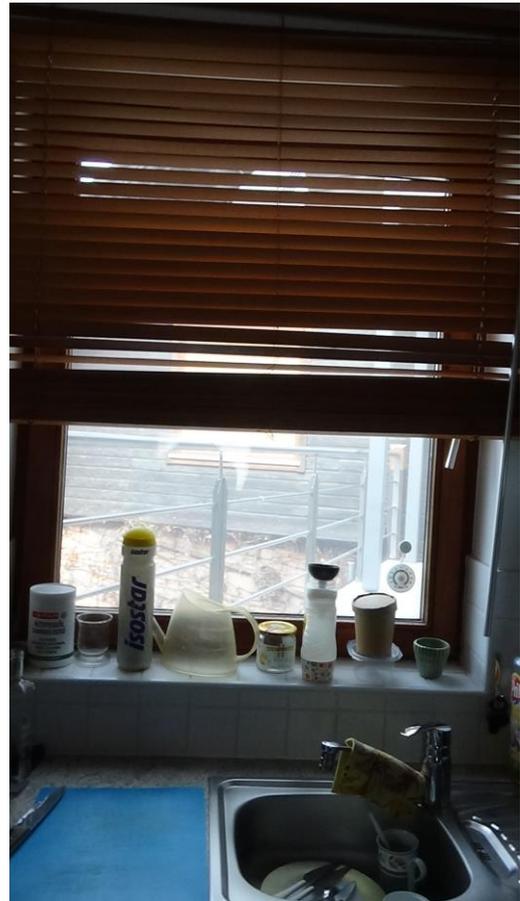
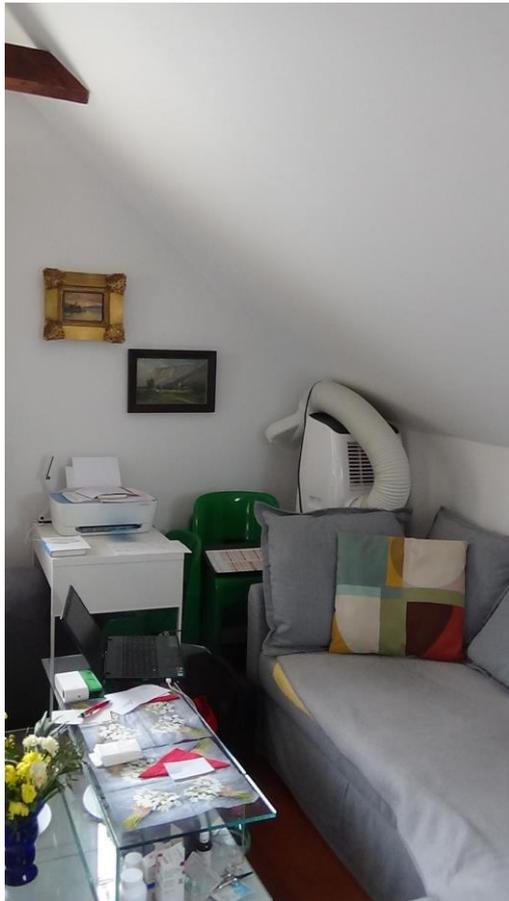
- 27915/48337 Anteile B-LNR 22 (Wohnungseigentum an Wohnung 1)
- 737/48337 Anteile B-LNR 23 (Wohnungseigentum an Garage G1)
- 366/48337 Anteile B-LNR 24 (Wohnungseigentum an KFZ-Abstellplatz  
im Freien P1)

an der Liegenschaft EZ 784, Grundbuch 75301 Augsdorf, BG Villach,  
in A-9220 Velden am Wörthersee, Keutschacher Straße 114





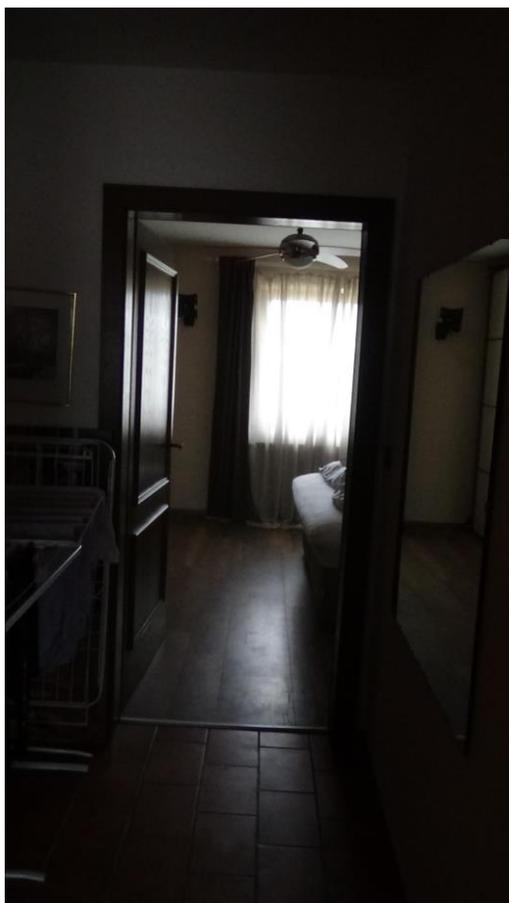




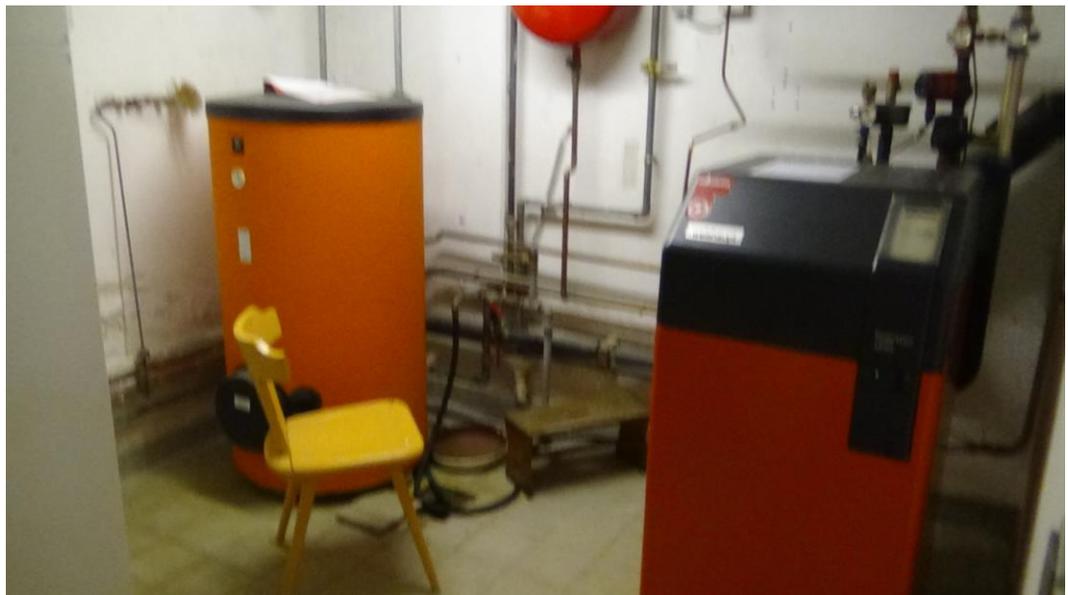


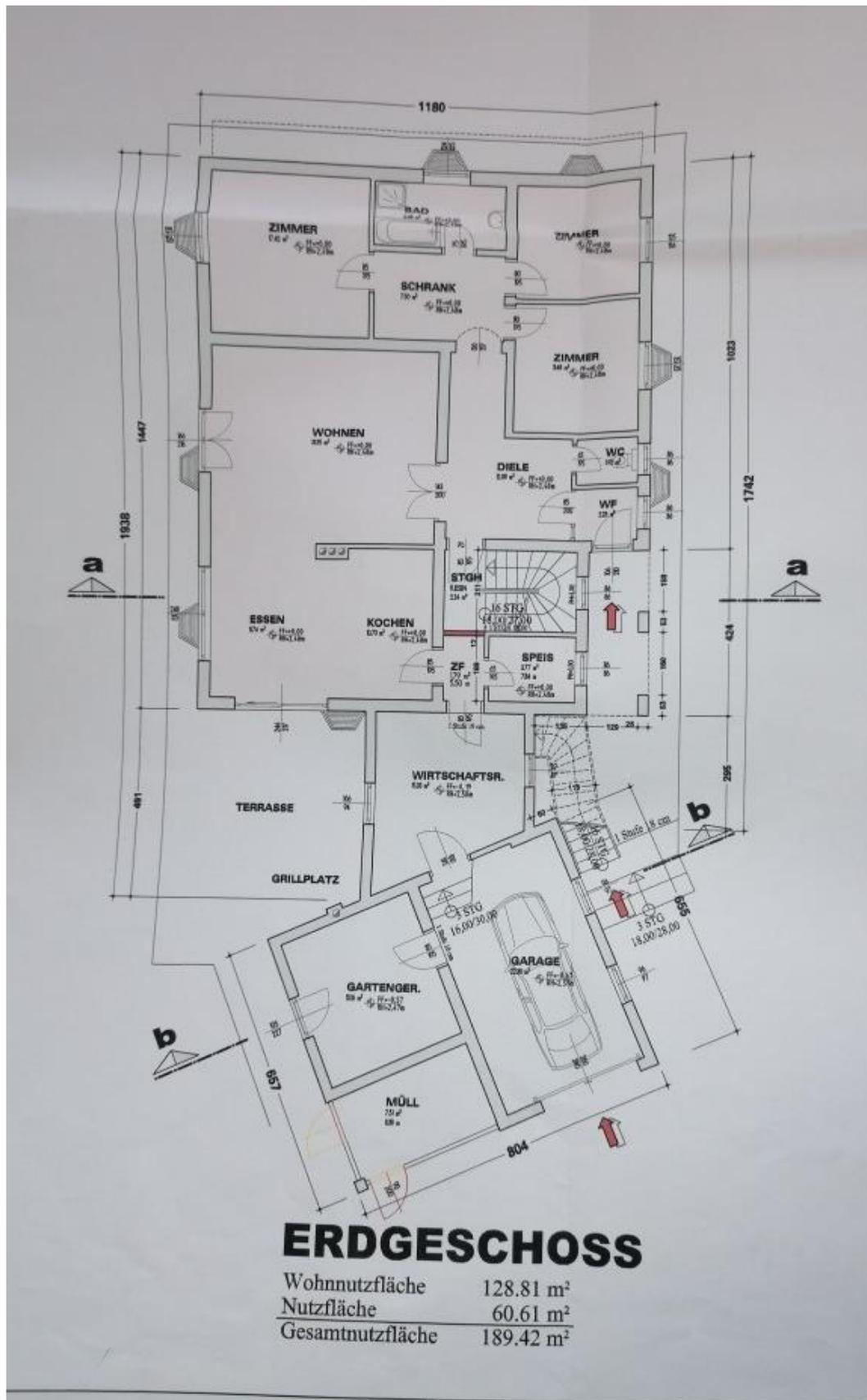


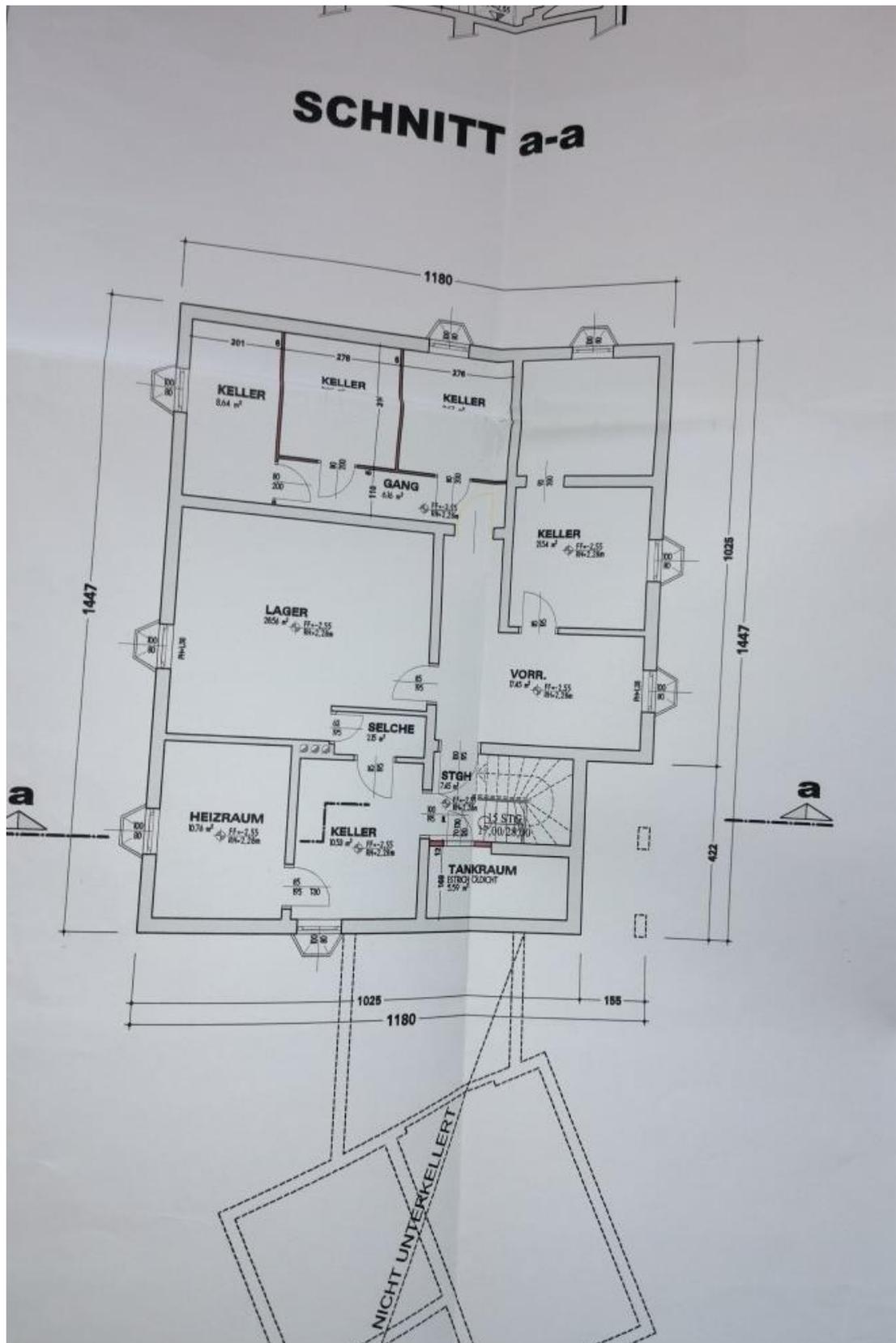














HUAWEI P30 lite  
TRIPLE CAMERA

**MARKTGEMEINDE  
VELDEN AM WÖRTHER SEE  
- GEMEINDEVORSTAND -**

A-9220 Velden am Wörther See - Seecorso 2  
e-Mail: velden@ktn.gde.at www.velden.gv.at

Velden, am 20.11.2020 J.R.M.

AZ: 10/131-36/1/2017  
Betreff: Lengensdorff-Privatstiftung, Roseggerstraße 13,  
3100 St. Pölten -  
Herstellung des rechtmäßigen Zustandes beim Objekt  
Keutschacher Straße 114,  
Grundstück 574/1, KG Augsdorf

Auskünfte: Ing. Günter Ogris  
Telefon: +43 4274 / 2102 - 67  
Telefax: +43 4274 / 2101  
e-Mail: velden.bau@ktn.gde.at

Bitte Eingaben ausschließlich an die Behörde  
richten und die Geschäftszahl angeben.

**BESCHIED**

Auf Grund der Berufung vom 18.06.2019 (bei der Behörde am 19.06.2019 eingelangt) der Frau Ingrid Payer, vertreten durch RA Mag. iur. Gunter R. Huainigg, Dr. Franz Palla Gasse 21, 9020 Klagenfurt ergeht – basierend auf dem Beschluss des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 19.11.2020 – nachfolgender

**Spruch:**

Der Gemeindevorstand der Marktgemeinde Velden am Wörther See als Berufungsbehörde

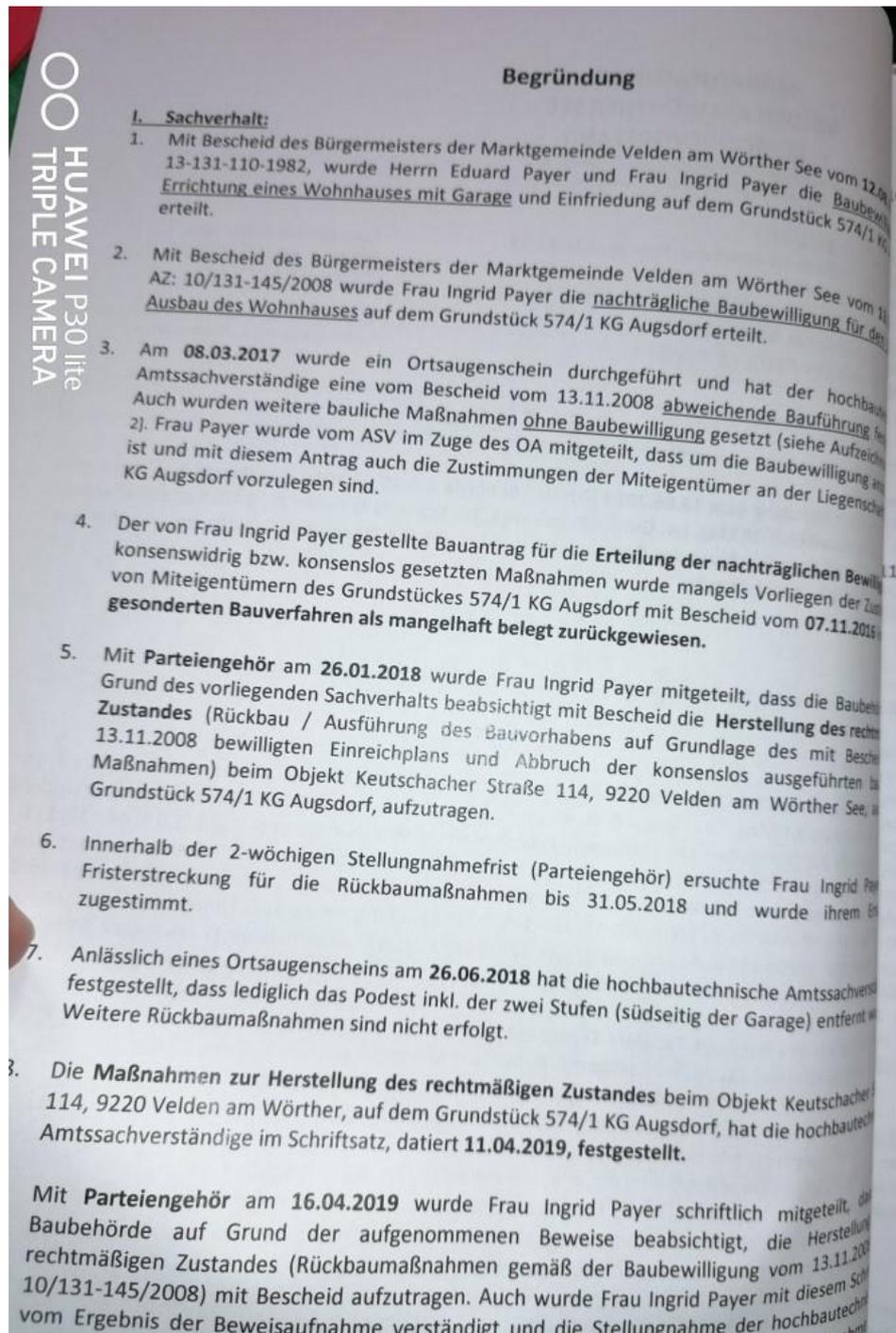
weist

die **Berufung vom 18.06.2019** (bei der Behörde am 19.06.2019 eingelangt) der Frau Ingrid Payer, vertreten durch RA Mag. iur. Gunter R. Huainigg, Dr. Franz Palla Gasse 21, 9020 Klagenfurt, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 04.06.2019, AZ.: 10/131-36/1/2017, mit welchem die **Herstellung des rechtmäßigen Zustandes** durch Rückbau des mit den Baubewilligungen vom 12.08.1982, AZ.: 13-131-110-1982 (Errichtung Wohnhaus mit Garage und Einfriedung) und vom 13.11.2008, AZ: 10/131-145/2008 genehmigten Zu- und Umbau beim Wohnhaus Keutschacher Straße 114 auf dem Grundstück 574/1 KG Augsdorf, innerhalb einer Frist von 4 Monaten (ab Rechtskraft des Bescheides) durch das Setzen folgender Maßnahmen aufgetragen wurde:

- a) Abbruch des 3-teiligen Fenster/-Terrassentürelements mit den Abmessungen von 2,53m x 2,23 m und Wiedererrichtung des Garagentores mit den Abmessungen von 2,40m x 2,10m,
- b) Abbruch der Fußbodenaufdopplung von ca. 0,30m in der Garage (jetzt Wohn-Essraum),
- c) Abbruch der Sanitäreinheit mit den Außenabmessungen von 2,30m x 2,80m inkl. der Sanitärgegenstände (Waschbecken, WC und Dusche),
- d) Abbruch der Trennwand zum Abstellraum mit einer Länge von 1,40m,
- e) Abbruch der Trennwand in der Länge von 1,50m sowie den drei Stufen 16/30,
- f) Änderung der zwei Fenster der Garagenfassade Ost von 0,96m x 0,97m auf 1,00 m x 0,80m,
- g) Änderung des Fensters an der Westfassade von 1,05m x 2,27m auf 1,00m x 0,80 m,

als **unbegründet ab.**

**Rechtsgrundlagen:**  
§ 94 Abs. 1 Kärntner Allgemeine Gemeindeordnung (K-AGO) LGBl. Nr. 66/1998 idF LGBl. Nr. 80/2020  
§ 66 Abs. 4 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG) idF BGBl. I Nr. 58/2018  
§ 36 Abs. 1 Kärntner Bauordnung 1996 (K-BO 1996) idF LGBl. Nr. 29/2020



10. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom **04.06.2019**, AZ.: 10/131-36/1/2017 wurde Frau Ingrid Payer, Keutschacher Straße 114/1, 9220 Velden am Wörther See / Augsdorf als Inhaberin der Baubewilligungen vom 12.08.1982, AZ.: 10-131-110-1982 und vom 13.11.2008, AZ: 10/131-145/2008, aufgetragen, innerhalb von 4 Monaten (ab Rechtskraft des Bescheides) den **rechtmäßigen Zustand** auf dem Grundstück 574/1, KG Augsdorf, hinsichtlich des Rückbaues des mit v.a. Bescheiden bewilligten Zu- und Umbaus beim Wohnhaus Keutschacher Straße **durch folgende Maßnahmen herzustellen:**
- Abbruch des 3-teiligen Fenster-/Terrassentürelements mit den Abmessungen von 2,53m x 2,23 m und Wiedererrichtung des Garagentores mit den Abmessungen von 2,40m x 2,10m,
  - Abbruch der Fußbodenaufdopplung von ca. 0,30m in der Garage,
  - Abbruch der Sanitäreinheit mit den Außenabmessungen von 2,30m x 2,80m inkl. der Sanitärgegenstände (Waschbecken, WC und Dusche),
  - Abbruch der Trennwand zum Abstellraum mit einer Länge von 1,40m,
  - Abbruch der Trennwand in der Länge von 1,50m sowie den drei Stufen,
  - Änderung der zwei Fenster der Garagenfassade Ost von 0,96m x 0,97m auf 1,00 m x 0,80m,
  - Änderung des Fensters an der Westfassade von 1,05m x 2,27m auf 1,00m x 0,80 m.
11. Mit Schriftsatz vom **18.06.2019** (bei der Behörde am 19.06.2019 eingelangt) hat Frau Ingrid Payer, vertreten durch RA Mag. iur. Gunter R. Huainigg, Dr. Franz Palla Gasse 21, 9020 Klagenfurt fristgerecht **Berufung** gegen den Bescheid vom 04.06.2019, AZ: 10/131-36/1/2017, erhoben.

*In rechtlicher Vertretung der Frau Ingrid Payer erheben wir gegen den Bescheid der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 04.06.2019 innerhalb offener Frist das Rechtsmittel der*

#### Berufung

*mit dem Antrag dem Rechtsmittel Folge zu geben und den angefochtenen Bescheid aufzuheben.*

*Laut dem angefochtenen Bescheid wurden der Berufungswerberin diverse Maßnahmen zur Wiederherstellung des angeblich rechtmäßigen Zustandes auf dem Grundstück 574/1 aufgetragen.*

*Zu a) Abbruch des 3-teiligen Fenster-/Terrassentürelements mit den Abmessungen von 2,53m x 2,23 m und Wiedererrichtung des Garagentores mit den Abmessungen von 2,40m x 2,10m.  
Vorweg darf festgehalten werden, dass der Raum Garage für Pkw nicht als Wohnraum benutzt wird.*

*Eine ausschließliche Benützung einer Garage für Pkw ist nicht zwingend notwendig, da die Rechtsmittelwerberin über kein Kfz verfügt, demnach die Garage von ihr auch anderwärtig benutzt werden kann.*

*Diesbezüglich sei nur festgehalten, dass eine Vielzahl von Garagen als Lagerraum, Bastelraum etc genutzt werden und dass das auch rechtlich zulässig ist.*

*Entsprechend ist auch nicht zwingend vorgegeben, dass bei einem solchen Raum ein Garagentor installiert ist. Das nunmehr verbaute 3-teilige Fenster-/Terrassentürelement erfüllt genau die gleichen Voraussetzungen als das nunmehr geforderte Garagentor. Eine Abtrennung des Raumes zur Außenfläche ist problemlos möglich. Es gibt auch keinerlei Vorschrift, dass das Garagentor beispielsweise nach oben öffnen muss. Eine theoretische Zufahrt durch dieses Tor wäre jedenfalls möglich, wenn auch hypothetisch nicht einmal forderbar, da eben dieser Platz ohnehin als Abstellplatz für einen nicht vorhandenen Pkw genutzt werden kann.*

*Die nunmehr monierten Abmessungen weichen nur unwesentlich ab, bei diesen nunmehr festgestellten Maßen handelt es sich um sogenannte Standardmaße, die in der Zwischenzeit verbaut werden. In diesem Zusammenhang darf nicht vergessen werden, dass in 37 Jahren Änderungen auch*



Mag. Werner **STEIN**  
öffentlicher Notar **+ partner**

Herrengasse 14/1 • 9020 Klagenfurt am Wörthersee • Tel. 0463 50533, Fax DW -15 • office.stein@notar.at • www.notar-stein.at

Notar-Partner  
Dr. Johannes PÖSCHL

13331/2-7/ak

**BEILAGE .13**  
vorgelegt durch  
Hualinig Dellacher & Partner  
Rechtsanwälte

# Mietvertrag

vom 02.09.2019

abgeschlossen zwischen:

- 1.) **Lengensdorff-Privatstiftung**, FN 293275 m, Roseggerstraße 13, 3100 St. Pölten, als Vermieterin einerseits,
  - 2.) Frau **Ingrid Maria PAYER**, geb. 05.10.1939, Keutschacherstraße 114, 9220 Velden am Wörthersee, als Mieterin andererseits,
- wie folgt:

- 1 -

1.

Vorbemerkungen:

- 1.1. Die Vermieterin ist aufgrund des Kaufvertrages vom 02.09.2019 zu 27.915/48.337-stel Anteilen samt untrennbar verbundenem Wohnungseigentum an Wohnung 1 sowie zu 737/48.337-stel Anteilen samt Wohnungseigentum an Garage G1, grundbücherlicher Miteigentümer der Liegenschaft **EZ 784 GB 75301 Augsdorf**, bestehend aus dem Grundstück 547/1 Bauflächen (Gebäude) Gärten (Gärten) im Katastralausmaß von insgesamt 1.307 m<sup>2</sup> mit der Wohnanlage Keutschacher Straße 114. Das Wohnungseigentumsobjekt Wohnung 1 besteht gemäß dem Wohnungseigentumsstatut vom 15.07.2009 aus:

Top	Beschreibung	Stockwerk	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Nutzwert gesamt	Grundbuch- Anteil
1	Wohnung 1					
	Wohnung	EG	144,14	107,01	15.424	
	Gästezimmer	OG	42,23	95	4.012	
	Gartengeräte	EG	13,16	40	526	
	Gartenfläche	EG	648,55	10,657	6.912	
	Lager Keller	KG	28,56	31,89	911	
	Keller 2	KG	5,19	25	130	
					27.915	27.915/48.337

Die Bestandteile Wohnung EG mit 144,14 m<sup>2</sup>, Gartengeräte EG mit 13,16 m<sup>2</sup>, ein Teil der Gartenfläche EG im Ausmaß von 548,55 m<sup>2</sup> gemäß dem einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages bildenden Plan (**Beilage .1**), Lagerkeller KG mit 28,56 m<sup>2</sup> und Garage G1, jedoch ausgenommen das Gästezimmer OG mit 42,23 m<sup>2</sup>, Parkplatz im Freien P1, Keller K2 und eine Gartenfläche im Ausmaß von 100 m<sup>2</sup> – sowie das gesamte Wohnungseigentumsobjekt Garage G1 bilden das Mietobjekt.

Die Poolanlage im Garten kann seitens der Vermieterin mitbenützt werden, Reinigung und Instandhaltung obliegen jedoch der Mieterin.

2.

Mietgegenstand:

- 2.1. Die Vermieterin vermietet an die Mieterin und diese mietet das unter 1.1. dieses Vertrages definierte Mietobjekt.

- 2 -

- 2.2. Weiters halten die Vertragsteile einvernehmlich fest, dass das Mietobjekt jedenfalls in brauchbarem Zustand und in ordnungsgemäßem Erhaltungszustand ist.  
Die Mieterin hat eine eingehende Besichtigung des gegenständlichen Mietobjektes durchgeführt und kennt dieses als langjährige Benützerin aus eigener Wahrnehmung. Dieser ist der genaue Umfang desselben sowie der Zustand des gegenständlichen Mietobjektes genau bekannt.
- 2.3. Die Vereinbarung eines frei vereinbarten, angemessenen Mietzinses ist gemäß den Bestimmungen des MRG und des ABGB zulässig. Über den Mietgegenstand können im Sinn des § 29 Abs. 1 Z 3b MRG rechtsgültig Zeitmietverträge abgeschlossen werden.

### 3.

#### Mietdauer:

- 3.1. Das gegenständliche Mietverhältnis beginnt am 01.11.2019 (ersten November zweitausendneunzehn) und wird auf die Dauer von 20 (zwanzig) Jahren abgeschlossen, sodass es ohne einer gerichtlichen Aufkündigung oder sonstigen Rechtshandlung zum 31.10.2039 (einunddreißigsten Oktober zweitausendneununddreißig) Tagesablauf, endet.  
Die Mieterin hat im Sinne des § 29 (2) MRG nach Ablauf eines Jahres das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, das Mietverhältnis vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist gerichtlich oder schriftlich zu kündigen.  
Der Vertragsverfasser weist die Vertragsteile ausdrücklich auf die Bestimmung des § 33 (1) MRG hin, wonach dieser Mietvertrag von der Mieterin gerichtlich oder schriftlich, von der Vermieterin jedoch nur gerichtlich gekündigt werden kann.  
Eine einvernehmliche Vertragsverlängerung zwischen den Vertragsteilen ist selbstverständlich jederzeit möglich.
- 3.2. Unbeschadet der vereinbarten Vertragsdauer ist die Vermieterin berechtigt, die Auflösung und sofortige Räumung des Mietgegenstandes zu begehren, wenn
- a) die Mieterin mit der Bezahlung des Mietzinses bzw. der Betriebskosten zweimalig aufeinanderfolgend im Rückstand ist,
  - b) die Mieterin vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht.
- Vereinbart wird, dass die Vertragsauflösung gemäß § 30 (2) Z 1 MRG einen Rückstand in der Höhe von zumindest einer ganzen Bruttomonatsmiete sowie eine zweimalige schriftliche Mahnung mit einer Nachfristsetzung von jeweils 14 (vierzehn) Tagen voraussetzt.

- 3 -

Im Übrigen bleiben die gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten gemäß § 30 MRG der Vermieterin ausdrücklich vorbehalten.

4.

Mietzins:

- 4.1. Der zwischen den Vertragsteilen frei vereinbarte monatliche Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins, den nachstehenden näher beschriebenen Betriebskosten samt laufenden öffentlichen Abgaben und der gesetzlichen Umsatzsteuer (USt). Hinsichtlich der gesetzlichen Umsatzsteuer wird die Vermieterin vom Vertragsverfasser über die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen im Umsatzsteuergesetz informiert, wonach die Kleinunternehmerregelung bei Vermietung und Verpachtung zur Anwendung kommt, wenn die Gesamtumsätze des Bestandgebers, der seinen Wohnsitz in Österreich hat und dessen Gesamtumsätze jährlich unter € 30.000,00 (Euro dreißigtausend) liegen; liegen die vorgenannten Voraussetzungen vor, gilt ein Vermieter automatisch als Kleinunternehmer, ist sohin unecht steuerbefreit, was konkret bedeutet, dass die Vermieterin keine Umsatzsteuer aus der Vermietung an das Finanzamt bei Unterschreiten dieser Wertgrenze abzuführen hat.

Der angemessene Hauptmietzins beträgt für das erste Jahr der Miete monatlich € 600,00

(Euro sechshundert) exklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer und ist jeweils im Vorhinein bis zum 5. (fünftens) eines jeden Kalendermonates einlangend an die Vermieterin auf ein von dieser gesondert bekanntzugebendes Konto zu zahlen. Die Umsatzsteuer ist nur dann zu zahlen, wenn die Vermieterin aufgrund gesetzlicher Vorschriften verpflichtet ist, diese dem Finanzamt auch tatsächlich abzuliefern; auf obige Ausführung wird verwiesen.

Für das zweite Jahr der Miete, sohin ab November 2020, beträgt der angemessene Hauptmietzins monatlich € 800,00

(Euro achthundert) exklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer, ab dem dritten Jahr der Miete, sohin ab November 2021 beträgt der angemessene Hauptmietzins monatlich € 900,00

(Euro neunhundert) exklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Für den Fall des Zahlungsverzuges verpflichtet sich die Mieterin, jedoch unbeschadet der sonstigen Rechtsfolgen, vom Fälligkeitstag bis zum Zahlungstag 2 % (zwei Prozent) Verzugszinsen pro Jahr zu zahlen.

- 4.2. Für den Hauptmietzins wird eine Wertsicherung vereinbart, und zwar auf der Basis des Verbraucherpreisindex 2015 der Statistik Austria bzw. des

- 4 -

amtlichen Nachfolgeindex. Erste Vergleichsgrundlage ist der Index für November 2019. Indexanpassungen erfolgen jährlich per 01.01. eines jeden Jahres.

Die Nachzahlungen aufgrund der vereinbarten Wertsicherung können auch im Nachhinein innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfrist von 3 Jahren von der Vermieterin geltend gemacht werden.

- 4.3. Außer dem Hauptmietzins hat die Mieterin auch die auf das Mietobjekt entfallenden Betriebskosten und öffentlichen Abgaben im Sinne des Mietrechtsgesetzes in der bei Vertragsabschluss geltenden Fassung zu zahlen.

Die Kosten für Strom, Telefon, Internet, Fernsehen etc. sowie die sonstigen Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes (§§ 21 ff MRG) in der bei Vertragsabschluss geltenden Fassung sind von der Mieterin, wenn möglich direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzurechnen. Diesbezüglich halten die Vertragsteile fest, dass für das gegenständliche Mietobjekt eigene Strom-, Wasser-, Heizungs- bzw. Wärmemengenzähler bestehen.

Die Verrechnung der nicht direkt mit den Versorgungsunternehmen abzurechnenden Betriebskosten hat so zu erfolgen, dass die Mieterin monatlich gleichzeitig mit dem obgenannten Hauptmietzins eine Akontozahlung in der Höhe von derzeit € 618,19 bezahlt. Die endgültige Abrechnung erfolgt einmal jährlich im Nachhinein und zwar bis längstens 30.09. (dreißigsten September) des jeweiligen Folgejahres. Die sich sodann ergebende Ausgleichszahlung (Nachzahlung oder Gutschrift) ist mit der nächsten fälligen Miete zu leisten, bzw. von dieser abzuziehen. Die Vermieterin ist ermächtigt, die Zahlung der Betriebskosten auf ihre Bankverbindung gemäß Punkt 4.2. oder aber alternativ direkt auf eine Bankverbindung der Hausverwaltung, vorzuschreiben. Eine Abweichung von der bestehenden Vorschreibungspraxis ist der Mieterin mindestens einen Kalendermonat im Voraus bekanntzugeben.

- 4.4. Im Überblick sind somit im ersten Jahr der Miete folgende Zahlungen zu leisten:

a) Miete netto	€ 600,00
b) USt. Miete	€ 60,00
c) Betriebskostenkonto inkl. USt	€ 618,19
Summe	€ 1.278,19

Die Vermieterin erklärt sich bereit, bei eventueller künftiger Umsatzsteuererhöhungen der Mieten keine Erhöhung der Umsatzsteuer an die Mieterin weiter zu geben.

- 5 -

5.

Verwendungszweck und Untermiete:

- 5.1. Die Mieterin verpflichtet sich, den Mietgegenstand nur für persönliche Wohnzwecke zu benützen.
- 5.2. Eine Untervermietung oder sonstige Übertragung der Rechte der Mieterin aus diesem Vertrag, wozu insbesondere auch alle Formen der unentgeltlichen Überlassung und die Abtretung von Mietrechten gehören, an dritte Personen zur Gänze oder teilweise ist ausdrücklich gestattet.

6.

Instandhaltung des Mietobjektes:

- 6.1. Die Mieterin bestätigt, den Mietgegenstand aus eigener Anschauung genau zu kennen und in gutem und ordnungsgemäßigem Zustand übernommen zu haben.
- 6.2. Die Mieterin verpflichtet sich das Mietobjekt in gutem Zustand zu erhalten und dieses bei Beendigung des Mietverhältnisses unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung, geräumt von eigenen Fahrnissen und besenrein an die Vermieterin zurückzustellen.
- 6.3. Das Mietobjekt samt Zubehör ist von der Mieterin pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln.  
Allfällige Reparaturen des Mietobjektes hat die Mieterin auf eigene Kosten von befugten Gewerbsleuten durchführen zu lassen. Sie haftet auch für Schäden, die durch Dritte, welche sich mit Wissen und Willen der Mieterin im Mietobjekt aufhalten, verursacht werden.  
Die Mieterin hat insbesondere auch die Wartung der in der Wohnung befindlichen Versorgungseinrichtungen vorzunehmen, wie etwa Wartungsarbeiten an Boiler, Rauchmelder, Raffstores, Jalousien, Markisen, Fliegengittern, Fenstern, Entkalkung von Perlatoren an Wasserhähnen, Dunstabzugshaube und Abluftfilter in Küche, Bad und WC, die Erneuerung von Wartungsfugen wie Silikonfugen, die Reparatur von mitvermieteten Küchengeräten, die Pflege und der Austausch von Filtern, Perlatoren, Dichtungen, das Service von technischen Geräten (Rauchmelder), sowie ein Austauschen von kaputten Leuchtmitteln etc..  
Kommt die Mieterin diesen Verpflichtungen nicht nach, so ist die Vermieterin berechtigt, die notwendigen Arbeiten auf Kosten der Mieterin durch befugte Professionisten seiner Wahl zu branchenüblichen Preisen und Stundensätzen durchführen zu lassen.
- 6.4. Die Mieterin verpflichtet sich weiters, die Wohnung regelmäßig zu lüften sowie die Vermieterin unverzüglich, bei sonstigem Schadenersatz, von

- 6 -

ernsten Schäden am vertragsgegenständlichen Wohnmietobjekt zu informieren.

- 6.5. Jede Änderung am Mietobjekt bedarf der vorher einzuholenden schriftlichen Zustimmung durch die Vermieterin. Nach Wahl der Vermieterin gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses die Investitionen, Adaptierungen, Einbauten und dergleichen, mit Ausnahme jener Investitionen, welche mit dem Mietobjekt nicht niet- und nagelfest verbunden sind oder ohne Nachteil für das Mietobjekt weggenommen werden können, ersatzlos in das Eigentum der Vermieterin über, oder es muss zu Lasten der Mieterin der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden. Die Mieterin verzichtet auf jeden Ersatzanspruch, aus welchem Rechtsgrund auch immer.
- 6.6. Sämtliche durch die Mieterin getätigte Investitionen am Mietobjekt bleiben für die Dauer des Mietverhältnisses im Eigentum der Mieterin.
- 6.7. Die Mieterin ist weiters dazu verpflichtet, das Mietobjekt im ordentlichen Zustand zu erhalten. Insbesondere ist der Mieterin das Halten von Tieren nur nach ausdrücklicher Erlaubnis durch die Vermieterin gestattet, wobei die Vermieterin bereits jetzt seine Zustimmung zur Haltung eines Hundes bzw. einer Katze erteilt.
- 6.8. Die Mieterin hat das Betreten des Mietobjektes durch die Vermieterin oder die von diesen beauftragten Personen bei Gefahr in Verzug jederzeit, ansonsten gegen vorherige Terminvereinbarung zu ermöglichen.
- 6.9. In jedem Fall verzichtet die Mieterin auf die Geltendmachung allfälliger Ansprüche gemäß §§ 1096, 1036 und 1037 ABGB und jeden über § 10 MRG hinausgehenden Anspruch hinsichtlich allfälliger von ihr vorgenommener Investitionen.

7.

**Gewährleistung:**

- 7.1. Das Mietobjekt ist der Mieterin bekannt und es übernimmt die Vermieterin keine wie immer geartete Gewährleistung für Zustand und Verwendbarkeit.

8.

**Schadenersatz:**

- 8.1. Die Mieterin haftet für die übermäßige Abnutzung und Beschädigung des Mietgegenstandes und für die Verletzung der Wartungspflicht aus ihrem eigenen beziehungsweise dem Verschulden ihrer Mitbewohner, Besucher,

**BENÜTZUNGSVEREINBARUNG**  
**gem. § 17 (1) WEG**

abgeschlossen zwischen

1. Frau Margit SALEM, geb. 22.06.1957,  
Keutschacherstraße 114, 9220 Velden am Wörthersee und
2. Herrn Franz SCHOBER, geb. 19.07.1953,  
Keutschacherstraße 114, 9220 Velden am Wörthersee
3. Frau Ingrid Maria PAYER, geb. 05.10.1939  
Keutschacherstraße 114, 9220 Velden am Wörthersee

wie folgt:

**I. Präambel:**

Die Vertragsparteien sind gemeinsame Wohnungseigentümer der EZ 784,  
GB 75301 Augsdorf, Grundbuch des Bezirksgerichtes Villach.

Der Grundbuchsstand stellt sich dar wie folgt:

```
GRUNDBUCH 75301 Augsdorf                               EINLAGEZAHL 784
BEZIRKSGERICHT Villach
***** ABFRAGEDATUM 2009-10-01
Letzte TZ 7715/2009
WOHNUNGSEIGENTUM
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
574/1 GST-Fläche 1307
Baufl. (Gebäude) 243
Baufl. (begrünt) 1064 Keutschacher Straße 114
***** A2 *****
```

**II. Benützung der allgemeinen Fläche Obergeschoss, Stiegenhaus  
im Ausmaß von 6,33 m<sup>2</sup>:**

Die Vertragsteile halten einvernehmlich fest, dass die allgemeine Fläche im Obergeschoss Stiegenhaus im Ausmaß von 6,33 m<sup>2</sup> ausschließlich durch die jeweiligen Wohnungseigentümer der Objekte Top 2 a, Top 2 b und Top 3 benützt werden dürfen, lt. Plan.

Der guten Ordnung halber wird festgehalten, dass jene sich dort befindliche Kellertür bestehen bleibt.

**III. Allgemeines:**

Die nunmehrigen Vertragsparteien halten für die jeweiligen Rechtsnachfolger fest, dass

**1.** Jeder Wohnungseigentümer selbständig für die Instandhaltung und Gestaltung der Holzfassade in seinem Wohnungseigentumsobjekt verantwortlich zeigt und die entsprechenden Kosten zu übernehmen hat. Demnach trifft die Pflicht zur Instandhaltung der Fassade samt entsprechender Verpflichtung zur Kostenübernahme für das Erdgeschoss (= Top 1) sowie für das Nebengebäude Frau Ingrid Maria Payer, für den ersten Stock (= Top 2 a und 2 b) Herrn Franz Schober und für den 2. Stock (= Top 3) Frau Margit Salem.

**2.** Herr Franz Schober als Wohnungseigentümer der Top 2 a und Top 2 b hält fest, dass er für den Fall des Verkaufs einer seiner Wohnungseigentumsobjekte (entweder Top 2 a oder Top 2 b) jenen im beiliegenden Auszug des Parifizierungsgutachtens des Baumeister

Ing. Kalles vom 25.02.2009 jene gelb umrandete Fläche im Ausmaß von ca. 2 m<sup>2</sup> am Nordbalkon des Objektes der ausschließlichen Nutzung durch den jeweiligen Wohnungseigentümer des Tops 2 a unwiderruflich vorbehält.

3. Zwischen den Vertragsparteien Frau Margit Salem und Herrn Franz Schober wird festgehalten, dass diese mit Vereinbarung vom 12.11.2009 für sich und ihre Rechtsnachfolger vereinbarten, dass Herr Franz Schober die Kellerabteile 5 und 7 und Frau Margit Salem die Kellerabteile 3 und 4 benützt. Das jeweilige Benützungsrecht tauschten die beiden Vertragsteile unwiderruflich für sich und ihre Rechtsnachfolger.

#### IV. Aufsandung

Die Vertragsteile erteilen ihre unwiderrufliche Zustimmung, dass auch nur über Ansuchen eines Vertragsteiles bei der EZ 784, GB 75301 Augsdorf, Bezirksgericht Villach nachstehende Grundbuchshandlung vorgenommen wird:

- Im Lastenblatt die Einverleibung der Benutzungsvereinbarung gem. § 17 (1) WEG vom 11. und 14.10.2010.

Klagenfurt am Wörthersee, am 11. und 14.10.2010

Franz Alois, 19.07.1953

Margit Salem 22.06.1957

Angelika Maria Payer 05.10.1939