

Ergänzung zum Gutachten

vom 29.07.2021

9020 Klagenfurt, Kempfstraße 12, Top 51
Einlagezahl 70260, Grundbuch 72127, Klagenfurt, Bezirksgericht Klagenfurt
Aktenzahl GZ 60 A 93/20d



Abbildung 1 Ostansicht



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDERIN

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

A-9081 REIFNITZ • TEICHSTRASSE 9

T +43 (0) 4273/26 2 26 • M +43 (0) 664/44 57 328

E-MAIL • OFFICE@IHR-GUTACHTER.AT



Inhalt

1. Übersicht.....	3
2. Zusammenfassung.....	4
3. Allgemeines.....	4
3.1. Auftrag	4
3.2. Zweck der Ergänzung.....	4
3.3. Bewertungsgrundlagen	4
4. Befund	6
4.1. Grundbuchstand.....	6
4.2. Einheitswert	7
5. Gutachten.....	8
5.1. Allgemeines zum Wertungsvorgang.....	8
5.2. Vergleichswertverfahren.....	8
5.2.1. Vergleichswerte	9
5.2.2. Berechnung Vergleichswert Top 51.....	10
6. Verkehrswert	12
6.1. Schlusskommentar	12
7. Zubehör	14
8. Grundriss	20
9. Hausverwaltungsunterlagen	21
9.1. Betriebskostenvorschreibung u. Abrechnung	21
9.2. Protokolle Eigentümerversammlungen	25
10. Fotodokumentation	32



1. Übersicht

AUFTRAGGEBER	Bezirksgericht Klagenfurt Feldkirchner Straße 6 9020 Klagenfurt am Wörthersee
ZWANGSVERSTEIGERUNG	GZ: 60A 93/20 d
VERSTORBENE PERSON	Johann Berthold Leitner Geb. 14.12.1957 Freilagerstraße 57 8047 Zürich SCHWEIZ
GERICHTSKOMMISSÄR/IN	Notarin Mag. Katharina Haiden-Fill Domgasse 18 9020 Klagenfurt
WEGEN	Zwangsversteigerung durch öffentliche Feilbietung
LIEGENSCHAFT	Eigentumswohnung Top 51, 9. OG Kempferstraße 12 A 9020 Klagenfurt Einlagezahl 70260
EIGENTÜMER MIT ANTEILEN	Johann Leitner B.LNR 105, 1856/100000 Grundbuch Klagenfurt (72127) Bezirksgericht Klagenfurt
STICHTAG	25.06.2024
SACHVERSTÄNDIGE	SV Simone Köberl, MSc

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.



2. Zusammenfassung

Verkehrswert Top 51 zum Stichtag gerundet	25.06.2024	233.800,00 €
--	-------------------	---------------------

3. Allgemeines

3.1. Auftrag

Schriftlicher Auftrag des Bezirksgericht Klagenfurt vom 17.06.2024

3.2. Zweck der Ergänzung

Zur Durchführung der von Amtswegen angeordneten Zwangsversteigerung durch öffentliche Feilbietung der Liegenschaftsanteile EZ 70260, KG 72127 Klagenfurt, 1856/100000, Anteile B-LNr. 105, wird die ergänzende Beschreibung und Schätzung dieser Liegenschaftsanteile samt allfälligem Zubehör angeordnet. Es soll unter Berücksichtigung des Gutachtens vom 29.07.2021 ein Ergänzungsgutachten erstellt werden.

3.3. Bewertungsgrundlagen

- Grundbuchsauszug vom 09.07.2024
- Besichtigung der Liegenschaft am 25.06.2024
- Anwesende:
 - Mag. Eduard Sommeregger, Kanzlei Verdino Sommeregger Funder
 - Sachverständige Frau Simone Köberl, MSc
- Beginn: 9.30 Uhr
- Ende: 10.30 Uhr



- Informationsaufnahme mit Immobilienbüros betreffend Angebote und Verkäufe
- Informationsdatenbank der R&S Software
- Immobilienpreisspiegel 2024, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Einblick in Immobiliendateien über Angebote: immobilien.net, willhaben.at, gewinn.com; Regionale Maklerangebote
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 04.04.2024 u. 06.10.2021
- Umlaufbeschluss vom 22.02.2022
- Betriebskostenabrechnung 2021, 2022, 2023
- Betriebskostenvorschreibung 2024



4. Befund

4.1. Grundbuchstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72127 Klagenfurt EINLAGEZAHL 70260
 BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

```
*****
*** Eingeschränkter Auszug                                     ***
*** A2-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 105         ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 105         ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
```

Letzte TZ 4192/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGB1. II, 143/2012 am 07.05.2012

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
.560/5   GST-Fläche           2396
        Bauf.(10)            469
        Gärten(10)           1927 Kempfstraße 12
```

Legende:

Bauf.(10): Baupläche (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

```
***** A2 *****
***** B *****
```

105 ANTEIL: 1856/100000

Johann Leitner

GEB: 1957-12-14 ADR: St. Ulrich 52, Brückl 9371

a 13282/1997 Wohnungseigentum an Wohnung Top 51, 9.OG

b 7461/2016 IM RANG 6375/2016 Kaufvertrag 2016-06-10 Eigentumsrecht

```
***** C *****
```

- 5 a 13282/1997 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG und
gem P 11.4. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1997-07-28

- 6 a 13282/1997
DIENSTBARKEIT
Regenablauf und Sickerschächte hins Gst .560/5
gem P 13. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1997-07-28
für Gst .560/4

```
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
```

Grundbuch

09.07.2024 11:54:08



4.2. Einheitswert

Einlagezahl: **70260**
Stichtag: **15.07.2024**
Text: Sehr geehrte Damen und Herren, im Zuge der Verlassenschaft Johann Leitner bin ich mit der Bewertung der o.a. Liegenschaft Top 48 und Top 51 beauftragt. Ich ersuche um Übermittlung des Bodenwertes. Mit freundlichen Grüßen Simone Köberl, MSc

[EWAZ 57 001-2-4212/2](#)

Bodenwert:
2.396 m² x EUR 43,6037 / m²

Dies ist eine rechtsunverbindliche Antwort Ihrer diesbezüglichen Anfrage, insbesondere wird Ihnen hiermit KEIN BESCHEID erteilt.

Um einen elektronischen Bescheid handelt es sich nur bei jenen Erledigungen, die in Ihrer Databox im Menüpunkt „Bescheid“ zugestellt werden.

Alle anderen Daten und Ausführungen im Befund des Gutachtens vom 29.07.2021 sind unverändert.



5. Gutachten

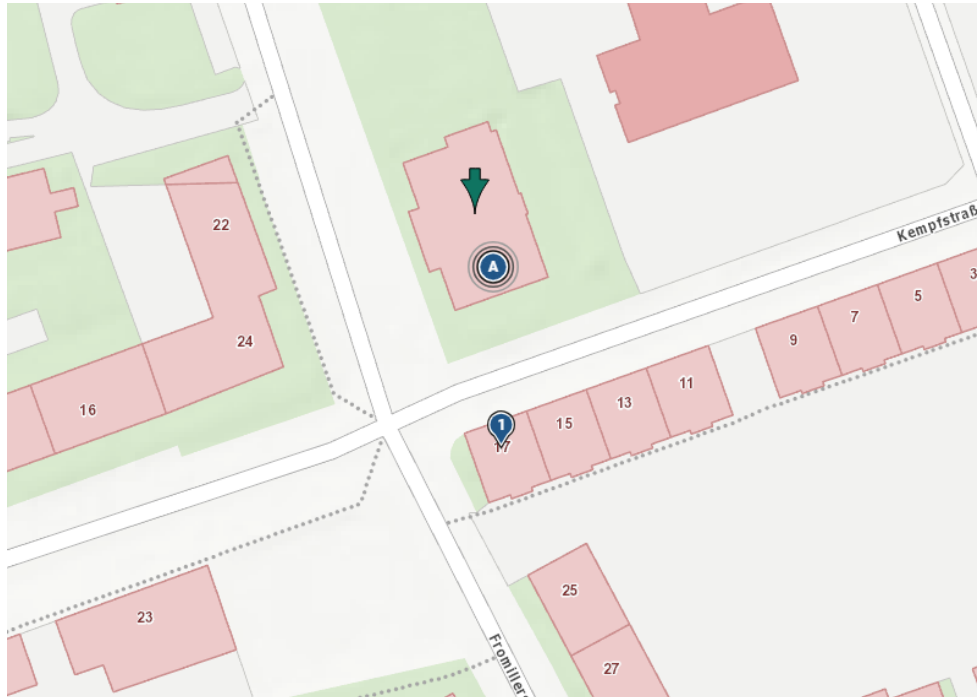
5.1. Allgemeines zum Wertungsvorgang

Gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl. 150/1992 LBG ist der Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln. Darunter versteht man den Preis, der bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Eine besondere Vorliebe oder andere ideelle Wertzumessungen haben außer Betracht zu bleiben. Gemäß § 3 Abs. 2 LBG ist es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich, die Bewertung durch mehrere Wertermittlungsverfahren durchzuführen. Im gegenständlichen Fall wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Wertbeeinflussende verbücherte Rechte und Lasten Dritter werden **n i c h t** berücksichtigt, wenn sie nicht ausdrücklich angeführt bzw. berechnet werden. Zu den zurzeit gängigen Wertermittlungsverfahren wird folgendes angemerkt:

5.2. Vergleichswertverfahren

Eine Bewertung nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens und somit durch direkte Feststellung des Verkaufswertes erfolgt durch die Heranziehung von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsliegenschaften. Voraussetzungen sind eine gleichartige Lage, Widmung, Nutzung, Art, Größe, Figuration, Gestaltung, Erschließungszustand, Ausmaß der gleichen baulichen Nutzung, Alter, Bauzustand und gleicher Ertrag. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

5.2.1. Vergleichswerte



Bewertungsstichtag			Val %/Jahr		Auswertung kompakt					
17.06.2024			20,91							
NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	val. harm. Preis [€]	berücksichtigt
1	Klagenfurt	2666	2024	14.03.2024	.1412	107,71	224.176,50	1.266,53		nein
2/A	Klagenfurt	7860	2023	18.09.2023	.560/5	83,07	160.000,00	1.926,09	€ 2.672,78	Ja
3/A	Klagenfurt	63	2023	27.10.2022	.560/5	65,00	195.000,00	3.000,00	€ 2.941,51	Ja
4/A	Klagenfurt	5958	2022	09.06.2022	.560/5	83,07	170.000,00	2.046,47	€ 2.912,85	Ja
5/A	Klagenfurt	4637	2022	04.05.2022	.560/5	70,13	179.000,00	2.552,40	€ 2.948,49	Ja

Auf Anfragen kann die detaillierte Auswertung eingesehen werden.



Ergebnis Vergleichswertverfahren:	
Anzahl Vergleichswerte erhoben:	5
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	4
Bewertungsstichtag	17.06.2024
Valorisierungsfaktor [%]	20,9
Mittelwert val. harm. Werte [€]	€ 2.868,91
Standardabweichung [€]:	€ 131,66
Variationskoeffizient:	4,59%
Streuintervall (68%)	[€ 2738,57-€ 2999,25]
Streuintervall (95%)	[€ 2610,86-€ 3126,96]

5.2.2. Berechnung Vergleichswert Top 51

Auf Grund von Verkaufspreisvergleichen ist unter Zugrundelegung der im Befund geschilderten Vor- und Nachteile und aller mitberücksichtigten Wertkriterien (z.B. Figuration, Lage, Erschließung, Zustand etc.) zu erkennen, dass in den letzten Jahren in der Wohnanlage sehr wenige Transaktionen stattgefunden haben, wobei die Preise zwischen € 2.600,000/m² und € 2.900,00/m² für gleich- oder ähnlich gestaltete Wohnungen lagen. Es wird für die gegenständliche Liegenschaft, aufgrund der Lage, Größe und der Ausstattung ein Wert von € 2.870,00 pro m² angesetzt.

Objekt: 9020 Klagenfurt Kempfstraße 12, Top 51

Allgemeine Daten		
Art	Neubau renoviert	
Baujahr ursprünglich 1954, fiktiv	1996	
Wohnungskategorie falls Altbau	kein Altbau	
Stockwerke gesamt / Wohnung	12-stöckig	9. Stock
Lift	vorhanden	
Mietverhältnis (falls vorhanden)	bestandsfrei	



Raumgröße ca. Angaben	
Wohn-/Esszimmer/Küche	27 m ²
Vorraum	8 m ²
Bad	4 m ²
Abstellraum	3 m ²
Eingang/Garderobe	4 m ²
Nische	2 m ²
Schlafzimmer	16 m ²
Zimmer 2	13 m ²
Wohnfläche circa Angabe	77 m²
Loggia lt. Nutzwertgutachten	6 m ²
Gesamtwohnfläche lt. Vorschreibung u. Nutzwertgutachten	81,45 m²
Kellerabteil Nr. 51 (2,09 m ²)	ja

Betriebskosten inkl. Rücklagen p.m.	386,48 €
davon Rücklagen	86,34 €
Betriebskosten je m ² Wohnfläche p.m.	4,74 €

Referenzpreis / Vergleichswert	aus Vergleichspreisen	2.870,00 € je m²
Basispreis Wohnfläche	81,45 m ²	233.761,50 €
Basispreis	2.870,00 €/ m ² Wohnfläche	233.761,50 €

Verkehrswert der Eigentumswohnung	233.761,50 €
Verkehrswert der Liegenschaft aus Vergleichspreisen	233.761,50 €



6. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig von Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Der Kaufpreis ist zwischen den Preisvorstellungen des Verkäufers und des Käufers angesiedelt und jeweils subjektiv. Während der Verkäufer bestrebt sein wird, den maximalen Preis zu erzielen, wird der Käufer versuchen, einen möglichst kleinen Preis zu bezahlen. Der Kaufpreis muss sich nicht mit dem Verkehrswert einer Liegenschaft decken, da er u.a. auch von der Kaufkraft und dem Geldwert zum Zeitpunkt der Transaktion abhängig ist.

Verkehrswert der Liegenschaft aus Vergleichspreisen	233.761,50 €
Verkehrswert Top 51 zum Stichtag gerundet	25.06.2024 233.800,00 €

6.1. Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen und unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und bestehende Verbauung. Sollten sich die Gegebenheiten ändern, so behalten wir uns auch eine Änderung des Gutachtens vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass der tatsächlich erzielbare Verkaufswert erfahrungsgemäß **innerhalb einer Streuung von +/- 05 bis 10 %** des errechneten Wertes liegt, wobei diese Streuung von der Gutachterin nicht beeinflusst werden kann.



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Dieses Gutachten wurde auf Basis der zum Zeitpunkt der Befundaufnahme zur Verfügung stehenden Fakten erstellt. Bei Auftreten weiterer Tatsachen behält sich die Sachverständige eine anders lautende Stellungnahme ausdrücklich vor.

Reifnitz, 19.07.2024





7. Zubehör

Zubehör ist eine Nebensache, die nicht Bestandteil der Hauptsache ist, vom Eigentümer aber dazu bestimmt wurde, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen. Voraussetzung für die Zubehöreigenschaft ist daher unter anderem die Eigentümeridentität und die räumliche Verbindung von Hauptsache und Nebensache. Hierzu zählen z.B. Einbauküchen, Einbauschränke, Maschinen und sonstige Ausrüstungen etc.

Der Wert sonstiger Bestandteile, wozu auch Einrichtungen (Inventar), Außenanlagen und eine besondere Ausstattung zählen, ist ausgehend von Erfahrungssätzen oder von den gewöhnlichen Herstellungskosten zu bestimmen.

Zubehör ist nur insofern anzusetzen, als es nicht schon im Bauwert/Vergleichswert berücksichtigt ist.

Dies gilt auch für Zubehör, soweit dieses in die Wertermittlung einzubeziehen ist.

Zubehör	Bild Nr.	Wert
Küchenzeile: mit Backrohr, Ceran-Kochfeld, Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombination, Abwasch, Geschirrspüler, fünf Oberschränke, vier Unterschränke	1-4	300,00 €
Esstisch mit 4 Stühlen	5	0,00 €
Couch mit Sessel u. Glastisch	6	0,00 €
Bett mit Nachtkästchen	7	0,00 €
Kleiderschrank	8	0,00 €
Waschmaschine	9	50,00 €
Ledersessel	10	50,00 €
Wert des Zubehörs zum Stichtag	25.06.2024	400,00 €





Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4

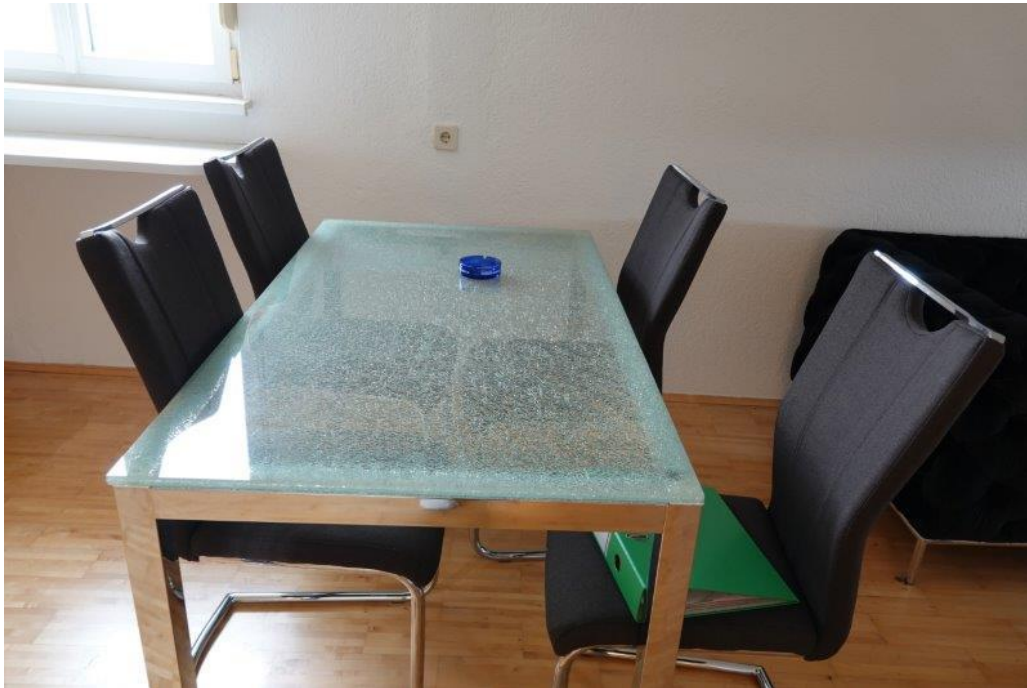


Bild 5



Bild 6



Bild 7

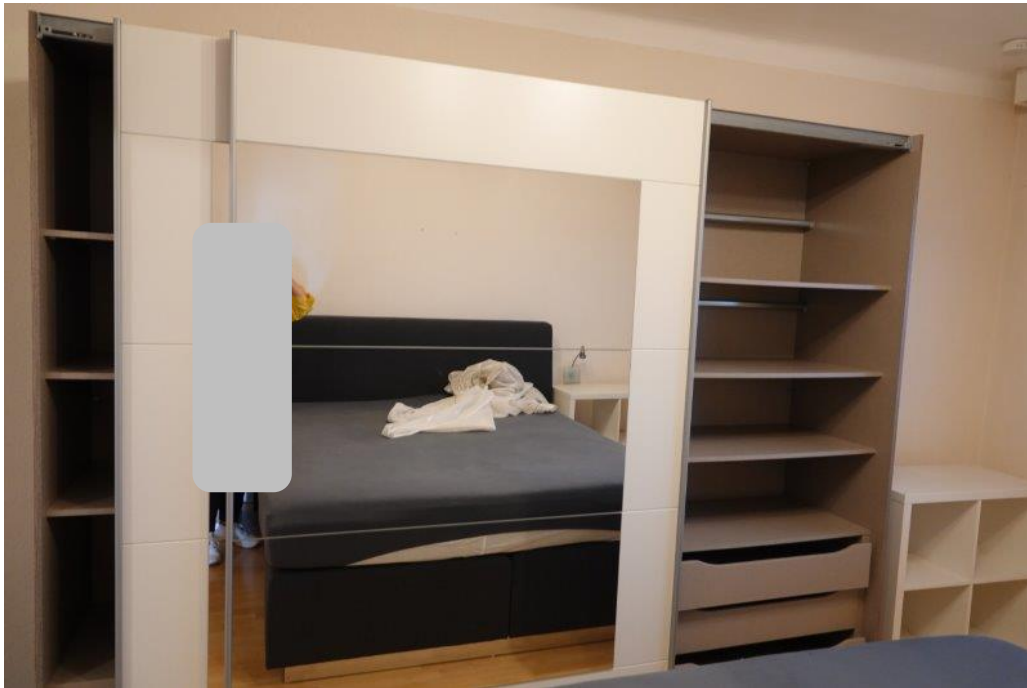


Bild 8



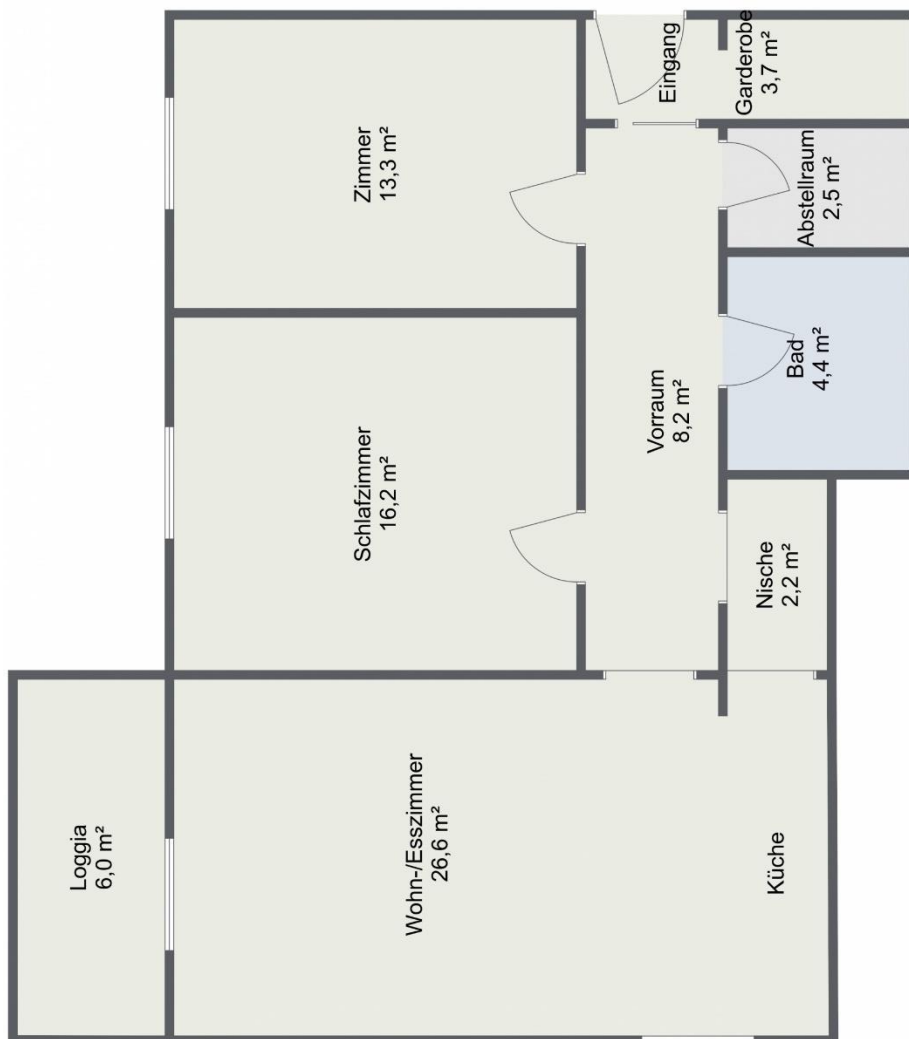
Bild 9



Bild 10

8. Grundriss

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser Skizze um eine grobe Flächenangabe ohne Gewähr handelt und lediglich der Veranschaulichung der Raumaufteilung dient.





9. Hausverwaltungsunterlagen

9.1. Betriebskostenvorschreibung u. Abrechnung

Realitätenverwaltung Kreuz GmbH
8. -Mai- Str. 34
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Verlassenschaft nach
Johann LEITNER

9020 Klagenfurt/Ws.

WEG Kempfstraße 12, Klagenfurt
Liegenschaft **0060** UID: ATU60534309
Kempfstraße 12
9020 Klagenfurt/Ws.
Nutzung **051**
Johann LEITNER
Wohnung
(Wohnzweck)

Monatsvorschreibung ab **1/2024**
für **8/2024**

Betriebskosten	234,34	10%	81,45 m2	von	4286,75	Rechnung 24/0060/VS00050 7.12.2023 (Duplikat) Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses
Lift-BK	12,39	10%	81,45 m2	von	4107,83	
Verwaltung	26,13	10%	81,45 m2	von	4286,75	
Rep. Rücklage	86,34	0%	81,45 m2	von	4286,75	
						Netto gesamt 359,20
						10% USt 27,28

						Summe EUR 386,48



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Realitätenverwaltung Kreuz GmbH
8. - Mai - Str. 34
9020 Klagenfurt am Wörthersee

WEG Kempfstraße 12, Klagenfurt
Liegenschaft **0060** UID: ATU60534309
Kempfstraße 12
9020 Klagenfurt/Ws.
Nutzung **051**
Johann LEITNER
Wohnung
(Wohnzweck)

Verlassenschaft nach
Johann LEITNER
p. A. Mag. Axel SEEBACHER
Bahnhofstraße 39/EG
9020 Klagenfurt/Ws.

Rechnung 24/0060/JA00251 1.06.2024
1.01.-31.12.

Abrechnung 2023

Beträge in EUR	Objekt Aufwand netto	Ihr Anteil	Ust
Betriebskosten			
Grundsteuer	6.242,60	118,61	
Wassergebühr	24.570,47	466,85	
Müllgebühr	17.018,20	323,35	
Kanal/Abwasser	13.104,00	248,98	
Strom	4.561,77	86,68	
Hausbetreuung	56.047,38	1.064,92	
Wartung	375,00	7,13	
Brandschutz	8.446,56	160,49	
Gebäudeversich.	6.672,24	126,78	
	137.038,22 =>	2.603,78	
bereits vorgeschrieben		2.584,08-	
Nachforderung		*****19,70	1,97 10%
Lift-BK			
Strom	1.629,50	32,31	
Notruftelefon	308,42	6,12	
Wartung	4.610,84	91,42	
	6.548,76 =>	129,85	
bereits vorgeschrieben		138,84-	
Guthaben		*****8,99-	0,90- 10%
Verwaltung			
Verwalt. Honorar	16.272,56 =>	309,19	
bereits vorgeschrieben		287,04-	
Nachforderung		*****22,15	2,22 10%
Rep. Rücklage			
bereits vorgeschrieben		879,72	
Nachforderung		879,72-	
USt vom Aufwand	9.927,91 =>	*****0,00	
		(188,62)	18,87 10%
Summe Aufwand			
		3.922,54	
Summe bereits vorgeschrieben		3.889,68-	
Zwischensumme		*****32,86	*****22,16
Aus Rücklagen entnommene USt v. Aufwand			
Rep. Rücklage (10%)		18,87-	



SIMONE KÖBERL, MSc
IMMOBILIENTREUHÄNDER
GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Realitätenverwaltung Kreuz GmbH
8. -Mai- Str. 34
9020 Klagenfurt am Wörthersee

0060 /051 1.06.2024
Seite 2

A b r e c h n u n g 2023 1.01.-31.12.

Beträge in EUR	Objekt Aufwand netto	Ihr Anteil	Ust
Abrechnungs-Nachforderung		*****13,99	
10% Ust		22,16	
Abrechnungs-Nachforderung brutto		EUR *****36,15	

Zu Ihrer Information:

- Ihr möglicher Vorsteuerabzug 22,16

- Summe Zahlungsrückstände aller Wohnungseigentümer 1.325,27

Aufteilungsschlüssel:	Betriebskosten	81,45 von 4286,75 m2
	Lift-BK	81,45 von 4107,83 m2
	Verwaltung	81,45 von 4286,75 m2
	Rep. Rücklage	81,45 von 4286,75 m2

Bankverbindung: Bank f. Kärnten u. Steiermark AG BIC: BFKKAT2K IBAN: AT94 1700 0001 0601 5821
Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 200600251223



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Realitätenverwaltung Kreuz GmbH
8. -Mai- Str. 34
9020 Klagenfurt am Wörthersee

1.06.2024
Seite 3

0060 /051

Rücklagenabrechnung

Kurzfassung
vom 1.1.2023 bis 31.12.2023

Beträge in EUR

Ausgaben

Aufzugskosten	4.182,14	
Installateur	1.527,22	
Dachdecker	3.776,19	
Bankzi./-spesen	116,79	
Sonst. Ausgaben	<u>325,46</u>	
USt-relevante Ausgaben (Zwischensumme)	9.927,80	
zzgl. USt v. Aufwand: 10% von 9.927,80	992,78	
Bankzi./-spesen	<u>34,50</u>	
Summe Ausgaben		10.955,08

Einnahmen

vorgeschriebene Beiträge	46.297,80-	
Waschmarken	660,00-	
Bankzi./-spesen	<u>337,80-</u>	
Summe Einnahmen		<u>47.295,60-</u>
Saldo 2023 = Zugang		36.340,52-
Stand per 31.12.2022		<u>85.944,64-</u>
Stand per 31.12.2023		****122.285,16-

Detail-Informationen für Top 051:

Ihr Anteil an den mit der Rücklage verrechneten Umsatzsteuer-relevanten Ausgaben in Höhe von EUR 9.927,80 beträgt	188,62
zuzüglich 10% USt	<u>18,87</u>
verrechneter Bruttoaufwand	207,49

Aufteilungsschlüssel: 81,45 von 4286,75 m2



9.2. Protokolle Eigentümerversammlungen

Realitätenverwaltung Kreutz GmbH

8.Mai-Straße 34
9020 Klagenfurt

0463 35 36 98
office@immokreutz.at

Protokoll/ Niederschrift

zur Eigentümerversammlung der Liegenschaft

Kempferstraße 12, 9020 Klagenfurt

vom 04.04.2024, 18.00 Uhr.

Tagesordnung:

- 1.) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2.) Information zur finanziellen Situation der Liegenschaft
- 3.) Information und Diskussion zur bevorstehenden Dachsanierung
(Kostenrahmen ca. netto € 145.000,-)
- 4.) Information und Diskussion über brandschutztechnische
Sanierungsmaßnahmen
- 5.) Information und Diskussion über künftige Instandhaltungsmaßnahmen an
den Garagen
- 6.) Allgemeines

TO 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Frau Mag. Kreutz begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer und stellt fest, dass 76,73% ME-Anteile persönlich oder mittels Vollmacht vertreten sind.

Vorab bedankt sich Frau Mag. Kreutz bei den anwesenden Miteigentümern für das entgegengebrachte Vertrauen, sie mit der Hausverwaltung der Liegenschaft zu betrauen. Dazu führt sie kurz aus, dass sie vom Beruf her Juristin und Herr DI (FH) Martin Kreutz Bauingenieur ist. Abschließend sichert die Hausverwaltung zu, dass sie sich sehr bemühen wird, die Liegenschaft zur Zufriedenheit der Miteigentümer zu verwalten.

Seite 1 von 7



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Weiters teilt die HV mit, dass sie sich im Laufe des Jahres 2023 sehr verkleinert hat und nun nur noch einige wenige Liegenschaften betreut. Für die Miteigentümer der Liegenschaft „Kempfstraße 12“ ändert sich dadurch nicht viel, denn es wurde die Liegenschaft, neben anderen Liegenschaften, in das zu diesem Zweck neu gegründete Unternehmen, die **Realitätenverwaltung Kreuz GmbH**, eingebracht und werden die Miteigentümer weiterhin wie gewohnt betreut.

TO 2) Information zur finanziellen Situation der Liegenschaft

Die HV teilt mit, dass für das Jahr 2023 Betriebskosten in Höhe von netto € 136.000,-- kalkuliert waren. Tatsächlich angefallen und abgerechnet werden voraussichtlich Betriebskosten in Höhe von ca. netto € 137.000,--.

Dazu führt die HV aus, dass die (geringfügige) Überschreitung des Budgets auf eine Nachverrechnung für die Jahre 2020-2022 seitens der Stadtwerke Klagenfurt bei den Wasserkosten zurückzuführen ist.

Die Betriebskosten-Jahresabrechnung 2023 wird daher für die Miteigentümer mit kleinen Nachzahlungen enden.

Für das Jahr 2024 wurde das Betriebskosten-Budget bereits auf netto € 148.000,- angepasst.

Abschließend teilt die HV mit, dass die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2022 ein Guthaben in Höhe von € 85.813,- auswies. Zum 31.12.2023 wird die Instandhaltungsrücklage ein Guthaben in Höhe von ca. € 122.000,- ausweisen.

Die jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage beträgt ab dem Jahr 2024 € 54.527,- (siehe dazu tiefer stehend „Mindestdotierung der Rücklage“).

Anschließend informiert die HV über die Neuerungen der WEG Novelle 2022:

Mit 01. Jänner 2022 ist die Wohnungseigentumsgesetz-Novelle 2022 in Kraft getreten. Diese bringt einige Änderungen und Erleichterungen für Wohnungseigentümer mit sich. Nachstehend die wesentlichen Details der Neuerung zusammengefasst:

Mindestdotierung der Rücklage (gültig ab 01.07.2022):

Da oftmals nur unzureichend hohe Beiträge für die Rücklage vorgeschrieben werden, ist die Durchführung notwendiger Erhaltungsmaßnahmen oft nicht oder erst verspätet möglich. Um diesen Sachverhalt zu verbessern, wurde eine gesetzliche Mindestrücklagendotierung in Höhe von EUR 0,90 pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat zur Bildung von Rücklagen festgesetzt.

Eine Unterschreitung dieser Mindesthöhe ist nur in bestimmten gesetzlich vorgesehenen Ausnahmefällen möglich:

- *** einem besonderen Ausmaß der bereits vorhandenen Rücklagen;
- *** Neuerrichtung oder durchgreifenden Sanierung des Gebäudes (3 Jahre ab Fertigstellung bzw. erfolgter umfassender Sanierung);
- *** Reihen- oder Einzelhausanlagen sofern sich Wohnungseigentümer bereits im Wohnungseigentumsvertrag einvernehmlich verpflichtet haben, die Kosten für die (gesamte) Erhaltung ihres Reihen- oder Einzelhauses selbst zu tragen.



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Der Betrag in Höhe von € 0,90 pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat ist jedoch per Gesetz wertgesichert. Die Anpassung hat jeweils zum 1.1. eines jeden zweiten Jahres zu erfolgen. Die erste Indexierung wird für das Jahr 2024 schlagend und muss daher die Rücklagenzuführung ab 1.1.2024 auf € 1,06/m² Nutzfläche und Monat angehoben werden.

Erleichterung bestimmter Änderungen / Zustimmungsfiktion :

Um den einzelnen Wohnungseigentümern die Umsetzung von sogenannten „privilegierten“ Änderungen zu erleichtern, wurde mit der WEG-Novelle 2022 (5 16 Abs 5 WEG) eine sogenannte **Zustimmungsfiktion** geschaffen: Für die im **Gesetzestext angeführten Änderungen** ist nun nicht mehr unbedingt eine gerichtliche Genehmigung oder aktive Zustimmung aller (100% Zustimmung) anderen Wohnungseigentümer erforderlich. Die **Zustimmung für privilegierte Änderungen gilt nun bereits als erteilt, wenn nicht binnen zwei Monaten nach Zugang der Verständigung über die geplante Änderung widersprochen wird.** Die Verständigung muss in Textform erfolgen und die geplante Änderung klar beschreiben. Zudem muss in der Verständigung auf die Zustimmungsfiktion hingewiesen werden.

Ein solches „Schweigen als Zustimmung“ soll aber nur für folgende konkrete Änderungen des Wohnungseigentümers (privilegierte Änderung) in Frage kommen:

- *** Die **behindertengerechte Ausgestaltung** eines Wohnungseigentumsobjekts oder von allgemeinen Teilen der Liegenschaft,
- *** die Anbringung einer Vorrichtung zum **Langsamladen eines elektrisch betriebenen Fahrzeugs**,
- *** die Anbringung einer Photovoltaikanlage an einem als Reihenhaus oder Einzelgebäude errichteten Wohnungseigentumsobjekt,
- *** die Anbringung von sich in das Erscheinungsbild des Hauses harmonisch einfügenden Vorrichtungen zur Beschattung eines Objekts sowie der Einbau von einbruchssicheren Türen.

Auskunftspflicht des Verwalters:

Um den Wohnungseigentümern zu erleichtern mit anderen Wohnungseigentümern künftig in Kontakt zu treten (sei es die Herbeiführung von Beschlüssen oder die Einholung der Zustimmung zu Änderungen am eigenen Wohnungseigentumsobjekt), sind vom Verwalter jedem Wohnungseigentümer nachstehende Daten bekannt zu geben:

- *** Namen und die Zustellanschriften der anderen Wohnungseigentümer. Untersagt ein Wohnungseigentümer dem Hausverwalter die Weitergabe seiner Zustellanschrift, so ist er verpflichtet dem Hausverwalter eine andere inländische Anschrift oder eine E-Mail-Adresse bekannt zu geben, über die er verständigt werden kann.
- *** E-Mail-Adressendürfen nur mit Zustimmung des betreffenden Wohnungseigentümers weitergeben werden.

Erleichterung von Mehrheitsbeschlüssen (gültig ab 01.07.2022):

Einen weiteren wesentlichen Aspekt der WEG-Novelle stellt die Änderung der Willensbildung dar. Bekanntlich war bisher für das Zustandekommen eines Beschlusses eine Mehrheit von 50,01% aller Miteigentumsanteile erforderlich. Dadurch begründet scheitern Beschlüsse häufig daran, dass sich viele Wohnungseigentümer an der Abstimmung nicht beteiligen. Diese Stimmen sind mit „nein“ zu werten. Um die Fassung von Mehrheitsbeschlüssen zukünftig zu erleichtern, wurde nunmehr eine zweite Mehrheitsvariante eingeführt, die ausschließlich die



abgegebenen Stimmen auswertet. Bei dieser Variante liegt eine ausreichende Mehrheit vor, wenn zwei Drittel der abgegebenen Stimmen einer Maßnahme zustimmen, solange diese zwei Drittel Mehrheit zumindest einem Drittel aller Anteile entspricht.

Im Anschluss informiert die HV über durchgeführte Instandhaltungsarbeiten:

Im Jahr 2023:

Fa. Otis - 5 Liftreparaturen verursachten Kosten in Höhe von insgesamt netto € 4.182,-.

Fa. Angerer -Notreparatur des Daches € 2.552,-

Im Jahr 2024:

Fa. EKG (Stadtwerke) – Entkalken des Wärmetauschers + zusätzl. Wärmetauscher für die Warmwasseraufbereitung € 4.783,-

TO 3) Information und Diskussion zur bevorstehenden Dachsanierung (Kostenrahmen ca. netto € 145.000,-)

Die HV teilt mit, dass das Dach altersbedingt kaputt ist und erneuert werden muss. Es liegen bereits 2 Angebote vor, hier ist momentan die Fa. Angerer, die auch die Notreparatur vorgenommen hat, Bestbieter.
Auf Rückfragen teilt die HV mit, dass die Dachterrasse nicht saniert wird. Um diese als Fehlerquelle auszuschließen wurde sie überprüft und konnten keine Undichtigkeiten festgestellt werden.

Im Zuge der Dachsanierung schlägt die HV die Aufbringung einer zusätzlichen Wärmedämmung von 20cm Mineralwolle vor. Diese Maßnahme würde Kosten in Höhe von netto ca. € 8.400,- verursachen, ist jedoch nach Meinung der HV angebracht und sinnvoll. Die anwesenden Miteigentümer nehmen die Maßnahme zustimmend zur Kenntnis.

Da es bereits zu Wassereintritten gekommen ist, wird das Dach so schnell als möglich saniert werden, voraussichtlich im Sommer 2024.

TO 4) Information und Diskussion über brandschutztechnische Sanierungsmaßnahmen

Einleitend hält die HV fest, dass im Jahr 2021 eine Feuerbeschau (die ja gesetzlich vorgeschrieben ist) durchgeführt wurde und die Wohnungseigentümergeinschaft anschließend mit einem umfangreichen brandschutztechnischen Sanierungskonzept, welches Kosten in Höhe von zumindest netto € 622.100,- verursacht hätte, konfrontiert wurde. Die HV hält in diesem Zusammenhang fest, dass derzeit noch kein behördlicher Bescheid ergangen ist, der die volle Umsetzung der brandschutztechnischen Maßnahmen unumgänglich macht.

Da das Haus in die Jahre gekommen ist, steht außer Frage, dass diverse Maßnahmen umgesetzt werden müssen.



Die HV wird im ersten Schritt zur Umsetzung der Feuerbeschau alle **bestehenden** Einrichtungen überprüfen und bei Bedarf alle jene Reparaturen in die Wege leiten, die erforderlich sind, um ein positives Attest zu erhalten. Dies sind z.B.

- **Elektro Anlage – E-Attest**
- **Blitzschutz (nach Dachsanierung)**
- **Trockensteigleitung**
- **Brandrauchentlüftung**
- **Notbeleuchtung – in Ordnung**
- **Brandmeldeanlage – in Ordnung**
- **einige Brandschutztüren im Kellergeschoß**

In der anschließenden Diskussion teilt die HV mit, dass die genannten Maßnahmen Kosten in Höhe von ca. € 100.00,- bis € 150.000,- verursachen werden. Da die Instandhaltungsrücklage nach der Erneuerung des Daches aufgebraucht ist, ist eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage notwendig.

Die HV wird daher in einigen Wochen den Miteigentümern die einmalige Zuführung in Höhe von € 150.000,- entsprechend dem jeweiligen Anteil zur Zahlung vorschreiben. Die anwesenden Miteigentümer nehmen dies zustimmend zur Kenntnis.

Auf Anfrage von Miteigentümern informiert die HV, dass alle diese Maßnahmen behördlich vorgeschrieben sind und somit rechtlich Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft darstellen. Es ist kein Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft für die Umsetzung und auch nicht für die dafür notwendige Finanzierung notwendig.

Zur weiteren Vorgangsweise in Bezug auf die brandschutztechnischen Sanierungsmaßnahmen teilt die HV mit, dass eventuell ein behördlicher Bescheid zur Umsetzung diverser Maßnahmen ergehen wird.

Falls dies eintritt, kann zB. eine Eigentümerversammlung einberufen werden. In dieser Eigentümerversammlung könnte dann die Umsetzung diverser brandschutztechnischer Maßnahmen beschlossen werden oder es könnte auch beschlossen werden, den Bescheid zu beeinspruchen. Dies wird wohl vom Umfang der in einem eventuellen Bescheid geforderten Maßnahmen abhängen.

TO 6) Allgemeines

Dieser Punkt wird vorgezogen.

- Miteigentümer bringen vor, dass das Begehen der Eingangsstufen für ältere Personen oft nicht leicht ist, da das Gelände nicht bis ganz nach unten reicht (Kurve). Es wird vereinbart, dass das Gelände auf beiden Seiten ganz nach unten gezogen werden soll.
- Miteigentümer ersuchen, entsprechend den Markierungen zu parken
- Der Tulpenbaum soll gestutzt werden (schon sehr hoch). Weiters sollen alle Bäume überprüft werden.
- Es wird ersucht im Winter auch im 1.-3.OG die Fenster geschlossen zu halten.
- Auf der Wiese sollen Tafeln mit „keine Hundewiese“ aufgestellt werden.



TO 5) Information und Diskussion über künftige Instandhaltungsmaßnahmen an den Garagen:

Nachdem der Garagenblock (22 Einzelgaragen) altersbedingt massiven Sanierungsbedarf aufweist, wurden Kostenschätzungen über folgende Sanierungsvarianten eingeholt:

Variante 1: Generalsanierung der bestehenden Garagen:

Leistungsumfang:

- Erneuerung der Dachfläche inkl. aller Spenglerarbeiten
- Erneuerung der Garagentore
- Beton- und Putzsanierung (nur außen)

Kosten gesamt ca. netto € 210.000,--.

Dies entspricht einem Betrag von ca. netto € 9.545,-- bzw. **brutto € 11.454,-- pro Garage.**

Variante 2: Abriss der bestehenden Garagen und Errichtung von Carports (22 Stk.)

Für diese Variante wäre die Zustimmung aller Miteigentümer notwendig.

Leistungsumfang:

- Abbruch der bestehenden Garagen
- Erneuerung der Asphaltfläche
- Errichtung von Carports (22 Stk., Holzkonstruktion)

Kosten gesamt ca. netto € 331.000,--.

Dies entspricht einem Betrag von ca. netto € 15.045,-- bzw. **brutto € 18.054,-- pro Garage.**

In der anschließenden Diskussion sprechen sich einige Miteigentümer strikt gegen die *Variante Carports* aus und wird sohin diese Variante nicht weiter verfolgt.

Grundsätzlich sprechen sich die Miteigentümer für die Sanierung der Garagen aus, jedoch sollte der Leistungsumfang wie folgt angepasst werden:

- *Erneuerung der Dachfläche inkl. aller Spenglerarbeiten*
- *Beton- und Putzsanierung (innen und außen)*
- *Erneuerung der Malerei – außen*
- *Erneuerung der Asphaltfläche inkl. Sickerschacht*

Weiters wurde auch angeregt, die Dachfläche eventuell mit einem Pultdach zu erneuern.

Sohin hat die HV im Anschluss an die Eigentümerversammlung den Leistungsumfang dementsprechend überarbeiten lassen und folgende Kostenschätzungen erhalten:



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

1.) Sanierung wie Bestand in o.a. Leistungsumfang:

Kosten gesamt ca. netto € 204.000,--.

Dies entspricht einem Betrag von netto € 9.273,-- bzw. **brutto € 11.128,-- pro Garage.**

2.) Sanierung mit Pultdach, ansonsten Leistungsumfang wie oben:

(Pultdach: Holzkonstruktion und Eindeckung mit Sandwichpaneelen (geschäumte Metallpaneele))

Kosten gesamt ca. netto € 170.000,--.

Dies entspricht einem Betrag von netto € 7.728,-- bzw. **brutto € 9.274,-- pro Garage.**

Die weitere Vorgehensweise erfolgt in Absprache mit den Miteigentümern.

Die Hausverwaltung bedankt sich bei den Wohnungseigentümern für die konstruktive Teilnahme an der Eigentümerversammlung und beendet diese um 19.25 Uhr.

Klagenfurt, 29.05.2024


**Realitätenverwaltung
Kreutz GmbH**
8.-Mai-Strasse 34 9020 Klagenfurt
Tel. + 43 (0) 463 435 88 98
office@immo-kreutz.at

10. Fotodokumentation



Abbildung 2 Zimmer



Abbildung 3 Schlafzimmer



Abbildung 4 Nische



Abbildung 5 Abstellraum



Abbildung 6 Bad



Abbildung 7 Blick Richtung Osten



Abbildung 8 Loggia



Abbildung 9 Blick Richtung Süden



Abbildung 10 Wohnzimmer mit Küche



Abbildung 11 Küche



Abbildung 12 Wohnzimmer



Abbildung 13 Vorraum



Abbildung 16 Garderobe



Abbildung 14 Nische



Abbildung 15 Kellerabteil