

4. Anlagenverzeichnis

4.1. Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 74302 Friesach EINLAGEZAHL 231
BEZIRKSGERICHT Sankt Veit an der Glan

Letzte TZ 2372/2025

GARTEN VOR DEM OLSATHOR

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.159/3	GST-Fläche	1132	
	Bauf.(10)	508	
	Gärten(10)	624	Bahnhofstraße 18
252/1	GST-Fläche	829	
	Bauf.(10)	14	
	Gärten(10)	815	
253	GST-Fläche	387	
	Bauf.(10)	110	
	Gärten(10)	277	
GESAMTFLÄCHE		2348	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

5 ANTEIL: 7375/100000

Melitta Eisner

GEB: 1965-05-23 ADR: Bahnhofstraße 18, Friesach 9360

e 2623/1992 IM RANG 1321/1992 Kaufvertrag 1992-03-26 Eigentumsrecht

f 3931/2003 Wohnungseigentum an an Top. 4

g 23/2004 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

7 ANTEIL: 59587/100000

Neosino GmbH (FN 443188y)

ADR: Bahnhofstraße 18, Friesach 9360

f 3931/2003 Wohnungseigentum an an Top. 1

i 3982/2015 IM RANG 3527/2015 Kaufvertrag 2015-10-29,

Aufsandungserklärung 2015-11-27 Eigentumsrecht

j gelöscht

10 ANTEIL: 12291/200000

David Hackl

GEB: 1986-10-16 ADR: Döblinger Hauptstraße 15/1/3a, Wien 1190

a 3931/2003 Wohnungseigentum an an Top. 3

b 1390/2017 Amtsbestätigung 2017-04-07 Eigentumsrecht

c 1390/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

11 ANTEIL: 12291/200000

Kajetan Hackl

GEB: 1989-05-16 ADR: Bichlhofweg 9, Klagenfurt am Wörthersee 9020

a 3931/2003 Wohnungseigentum an an Top. 3

b 1390/2017 Amtsbestätigung 2017-04-07 Eigentumsrecht

c 1390/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

Seite 1 von 3

12 ANTEIL: 14257/100000
Reinhard Winkler
GEB: 1963-09-16 ADR: Oberdorf 1, Friesach 9360
a 1760/2017 Einantwortungsbeschluss 2016-12-06 Eigentumsrecht

13 ANTEIL: 6490/100000
Maximilian Winkler
GEB: 1998-04-16 ADR: Bahnhofstraße 18, Friesach 9360
a 3931/2003 Wohnungseigentum an an Top. 5
b 3173/2023 Kaufvertrag 2023-10-24 Eigentumsrecht

***** C *****

4 auf Anteil B-LNR 5
a 5382/1992 Schuldschein und Pfandurkunde 1992-11-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
2 % Z 7 % VuZZ NGS 10.000,--
für Wohn- und Siedlungsfonds für das Land Kärnten
(WuS 92/2174/3)

5 auf Anteil B-LNR 7
a 1531/2016 Pfandurkunde 2016-05-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Raiffeisenbank Friesach-Metnitztal, registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 119487t)

7 auf Anteil B-LNR 7
a 2104/2017 Pfandurkunde 2017-07-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
für Raiffeisenbank Friesach-Metnitztal, registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 119487t)

9 auf Anteil B-LNR 7
b 2747/2022 IM RANG 942/2022 Darlehens- und
Pfandbestellungsurkunde samt Nachtrag 2022-03-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 975.000,--
für Friedrich Brunauer IMMO GmbH (FN 295657s)

c 2747/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 231 KG 74302 Friesach C-LNR 9
EZ 917 KG 74001 Althofen C-LNR 5
EZ 1162 KG 74001 Althofen C-LNR 3

10 auf Anteil B-LNR 7
c 2983/2022 IM RANG 1900/2022 Darlehens- und
Pfandbestellungsurkunde 2022-09-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Markus Mäser geb 1960-02-07

d 2983/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 231 KG 74302 Friesach C-LNR 10
EZ 917 KG 74001 Althofen C-LNR 6
EZ 1162 KG 74001 Althofen C-LNR 4

11 auf Anteil B-LNR 13
a 3173/2023 Pfandurkunde 2023-10-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 85.000,--
für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)

12 auf Anteil B-LNR 7
a 816/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 54/24h)

13 auf Anteil B-LNR 7
b 1807/2024 IM RANG 1157/2024 Versäumungsurteil 2024-03-20
PFANDRECHT vollstr EUR 105.121,25
Zinsen und Kosten lt Beschluss vom 06.06.2024
Antragskosten EUR 1.578,80
für Merlicek & Partner Werbegesellschaft m.b.H.
(FN 435276m)
(4 E 32/24d)

14 auf Anteil B-LNR 7

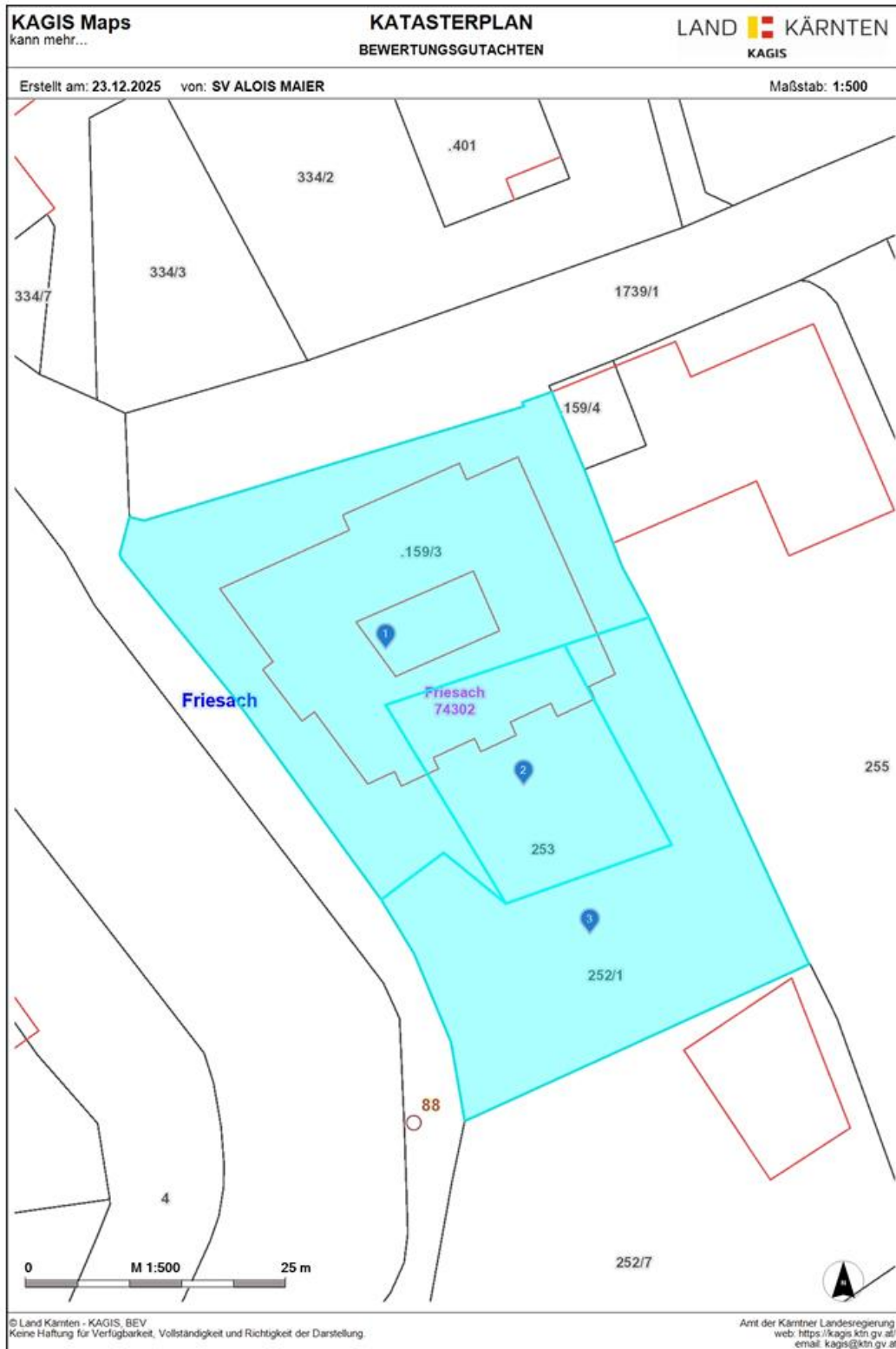
- a 2311/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4C 156/24h)
- b gelöscht
- 15 auf Anteil B-LNR 7
- a 2372/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 57.133,48
Kosten und Zinsen gem Beschluss 07.10.2025
für EG Bahnhofstraße 18 (EZ231, KG74302) KIM Ktn.
Immobilienmanagement GmbH
4E 46/25i

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

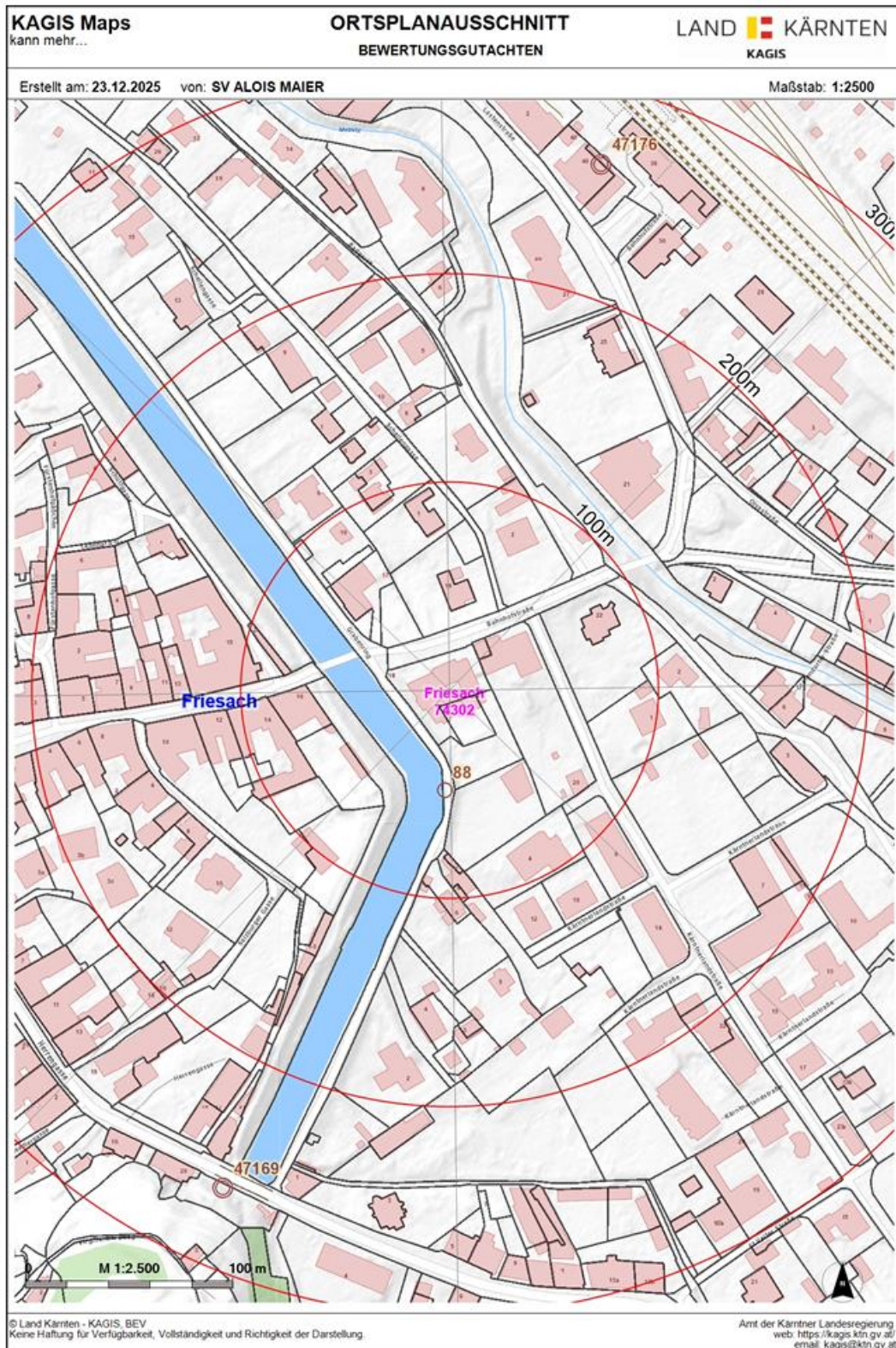
Grundbuch

09.12.2025 14:57:34

4.2. Katasterplan



4.3. Ortsplanausschnitt



4.4. Farbluftbild



4.5. Widmungsinformation



4.6. HORA-Pass

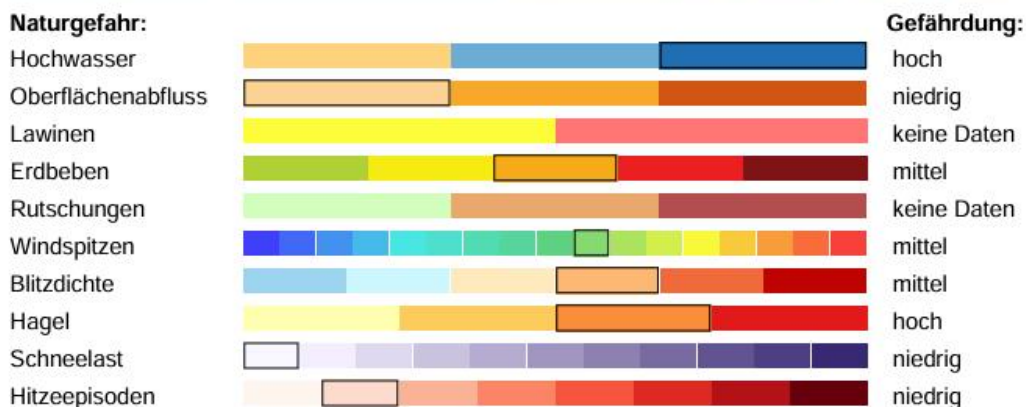
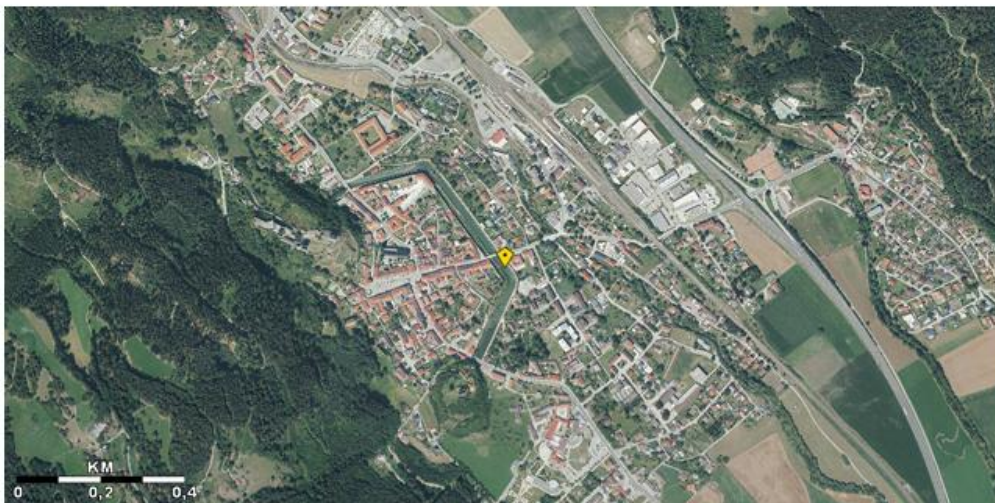
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
 RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
 Land- und Forstwirtschaft,
 Klima- und Umweltschutz,
 Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Bahnhofstraße 18, 9360 Friesach
 Seehöhe: 635 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 46,95104° N | 14,40890° O

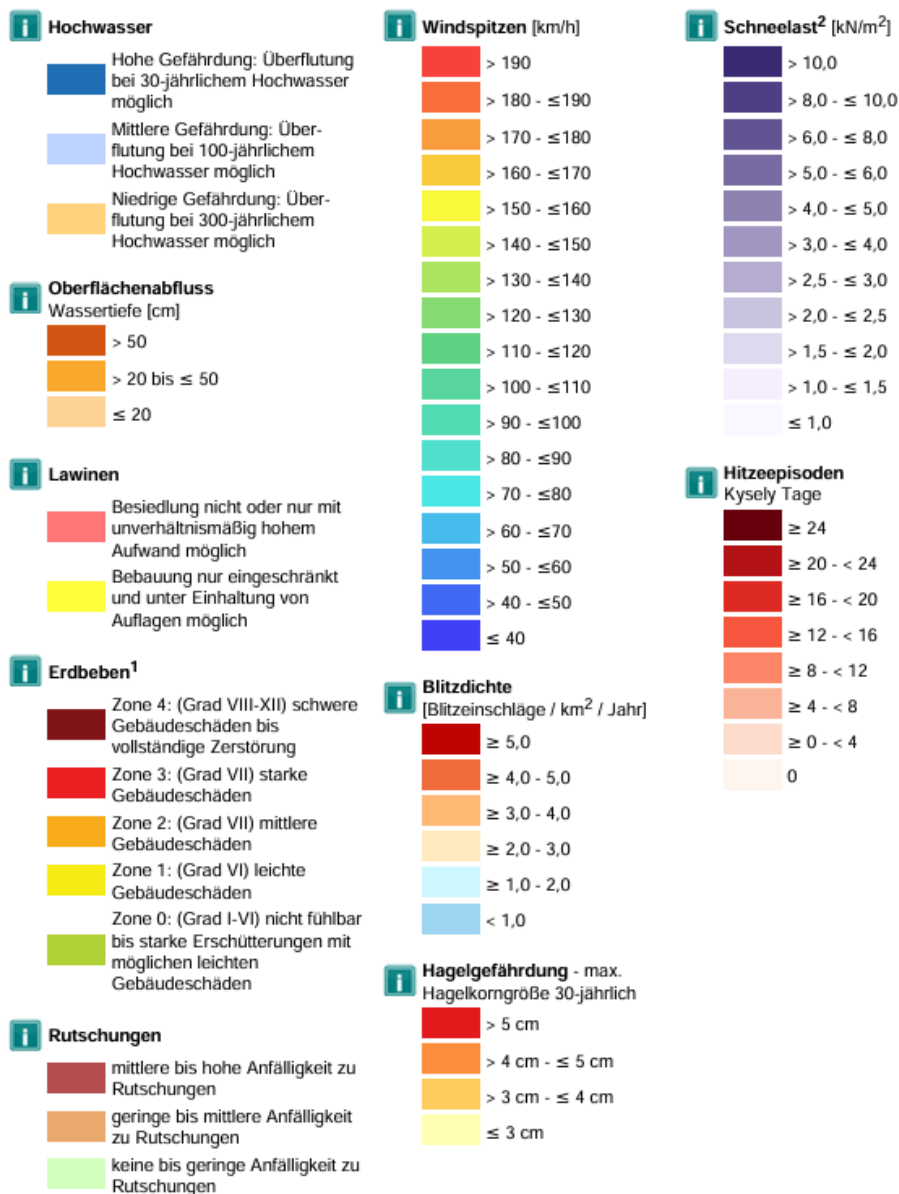
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



HORA-Pass 46,95104° N; 14,40890° O; Datum: 23.12.2025

Seite 1 / 2

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

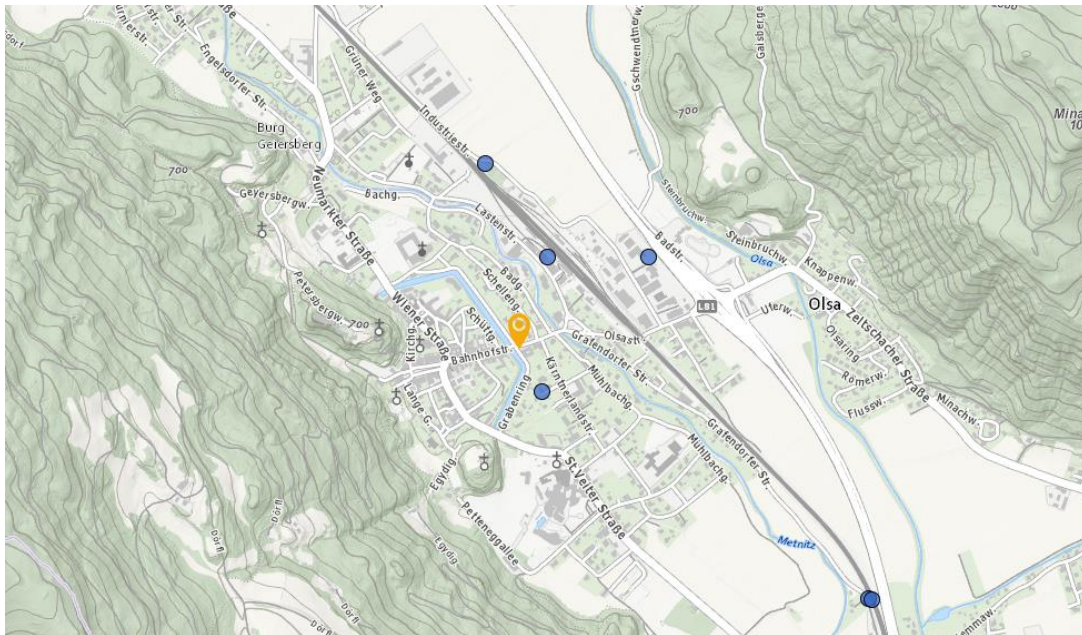
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

4.7. Senderkataster



- Mobilfunk
- Rundfunk
- Messpunkt

Willkommen beim Senderkataster Austria! ✕

Der Senderkataster Austria bietet den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur sowie fachliche Informationen dazu. Der Senderkataster Austria wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird durch das Forum Mobilkommunikation betrieben.

Im Senderkataster Austria finden Sie Informationen über

- Standorte der aktuell in Betrieb stehenden Mobilfunk- und Rundfunkstationen in Ihrer Umgebung
- Sendeleistungen, eingesetzte Protokolle und Mehrfachnutzung dieser Sendestationen
- erfasste Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen an öffentlichen Orten
- technische und rechtliche Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich

Informationen zur Verfügbarkeit von leitungsgebundenen und mobilen Breitbandnetzen in Ihrer Umgebung gibt Ihnen der [Breitbandatlas des Breitbandbüros](#).

Mit freundlicher Unterstützung des Bundesministeriums

4. 8. Wohnungseigentumsvertrag

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAGS-NEUFASSUNG UND ANTEILSBERICHTIGUNG

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Vertragsparteien
2. Situationsdarstellung
3. Anteilsberichtigung
4. Wohnungseigentumsvertrag (Neufassung)
 - 4.1 Einräumung des Wohnungseigentums
 - 4.2 Ehegattenwohnungseigentum
 - 4.3 Nutzwert- und Anteilsberichtigungen
 - 4.4 Geltung des Wohnungseigentumsgesetzes
 - 4.5 Rechtsnachfolger und Überbindungspflicht
 - 4.6 Aufsandungserklärung
5. Unwirksamkeit von Vertragsteilen

1.

Vertragsparteien

Vertragsparteien sind alle derzeitigen Mit- und Wohnungseigentümer des auf der Liegenschaft EZ 231 Grundbuch 74302 Friesach auf dem Grundstück .159/3 Baufläche errichteten Wohn- und Geschäftshauses mit der Bezeichnung 9360 Friesach, Bahnhofstraße 18, nämlich:

- 1.1. Die Bank Austria Creditanstalt Leasing GmbH als Gesamtrechtsnachfolgerin der CA – Leasing GmbH (vormals Österreichische Leasing-Gesellschaft m.b.H.), Operngasse 21, 1040 Wien
- 1.2. Frau Martha Winkler, geboren 19.2.1950, Angestellte, Bahnhofstraße 18, 9360 Friesach
- 1.3. Frau Dagmar Hackl, geboren am 14.7.1958, Angestellte, Bahnhofstraße 18, 9360 Friesach
- 1.4. Frau Melitta Eisner, geboren am 23.5.1965, Angestellte, Bahnhofstraße 18, 9360 Friesach

2.

Situationsdarstellung

Die Vertragsteile sind Miteigentümer der Liegenschaft der EZ 231 Grundbuch 74302 Friesach, an welcher Liegenschaft Wohnungseigentum begründet wurde.

Die Bank Austria Creditanstalt Leasing GmbH, welche derzeit im Grundbuch noch mit ihrem vormaligen Firmennamen „CA Leasing GmbH“ eingetragen ist, ist grundbücherliche Mit- und Wohnungseigentümerin zu BLNR 3 (54/1241-stel Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 1), BLNR 6 (100/1241-stel Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an AP) und BLNR 7 (790/1241-stel Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an EG).

Frau Dagmar Hackl ist Miteigentümerin von BLNR 4 (108/1241-stel Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 3).

Frau Martha Winkler ist Miteigentümerin von BLNR 2 (124/1241-stel Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 2).

Frau Melitta Eisner ist Miteigentümerin von BLNR 5 (65/1241-stel Miteigentumsanteile verbunden mit Wohnungseigentum an W Top 4).

Bei Begründung des Wohnungseigentums wurde eine eigene Wohnungseigentums-einheit „Tiefgarage“ (= BLNR 6 – Wohnungseigentum AP) geschaffen, welche sich auf die Tiefgarage mit 13 Tiefgaragenabstellplätzen im Untergeschoß des auf der gegenständlichen Liegenschaft errichteten Geschäfts- und Wohngebäudes bezogen hat.

Dem Vertragsverfasser des seinerzeitigen Wohnungseigentumsvertrages und jener Kaufverträge, mit denen die Wohnungseigentumseinheiten W Top 2 (an Frau Martha Winkler), W Top 3 (an Frau Dagmar Hackl) und W Top 4 (an Frau Melitta Eisner) verkauft wurden, sind mehrere Fehler unterlaufen. Insbesondere wurden an die drei zuvor genannten Käufer und nunmehrigen Wohnungseigentümer auch je ein Abstellplatz in der Tiefgarage verkauft, obwohl dies rechtlich (weil Teile einer eigenen Wohnungseigentumseinheit nicht verkauft werden können) in dieser Form nicht möglich war. Die Vertragsteile standen und stehen aber dazu, dass wirtschaftlich der Kauf bzw. Verkauf der in den einzelnen Kaufverträgen bezogenen Tiefgaragenabstellplätze stattgefunden hat und sind zur Ordnung der rechtlichen Situation dahin übereingekommen, dass die Wohnungseigentumseinheit „Tiefgarage“ überhaupt aufgelassen und die einzelnen Tiefgaragenabstellplätze als Zubehör den jeweiligen Wohnungseigentumseinheiten zugeordnet werden.

Weiters wurde im Einvernehmen mit allen Miteigentümer seitens der Bank Austria -CA-Leasing-GmbH jeweils ein weiterer Tiefgaragenabstellplatz an Frau Martha Winkler (Stellplatz Nr. 12) einerseits und an Frau Dagmar Hackl (Stellplatz Nr. 8) andererseits verkauft:
Von der Bank Austria Creditanstalt Leasing GmbH als Gesamtrechtsnachfolgerin der CA-Leasing GmbH (vormals Österreichische Leasing-Gesellschaft m.b.H.) wurden

a) mit Kaufvertrag vom 12. September 2001 und 15. November 2001 an Frau Dagmar Hackl und

b) mit Kaufvertrag vom 7. August 2001 und 15. November 2001 an Frau Martha Winkler

je 197/100.000-stel Miteigentumsanteile (= 2/1017-tel Miteigentumsanteile) an der Liegenschaft EZ 231 Grundbuch 74302 Friesach verkauft, wobei diese je 197/100.000-stel Miteigentumsanteile (bzw. 2/1017-tel Miteigentumsanteile) den Mindestanteilen bzw. Nutzwerten für je einen Tiefgaragenabstellplatz entsprechen.

Eine Umrechnung nach den bisher im Grundbuch in 1241-stel Miteigentumsanteilen eingetragenen Miteigentumsanteile wäre untunlich gewesen, da sich pro Tiefgaragenabstellplatz ein Anteil von nur rund einem Viertel eines 1/1241-stel ergeben hätte. Die Kaufverträge über die Tiefgaragenabstellplätze wurden daher bereits ausgehend von der Nutzwertfestsetzung laut nachfolgendem Sachbeschluß ermittelt.

Weiters wurden die auf der Liegenschaft im Freien befindlichen PKW-Abstellplätze (12 Stellplätze straßenseitig und 10 Stellplätze im Hof) hinsichtlich welcher eine konkrete, schriftliche Regelung im bisherigen Wohnungseigentumsvertrag fehlte, einvernehmlich den verschiedenen Wohnungseigentümern als Zubehör zugeordnet.

Daraufhin wurde über gemeinsamen Antrag aller Liegenschaftsmiteigentümer eine Nutzwertneufestsetzung beantragt und mit folgend dargestelltem Beschluß des Bezirksgerichtes St. Veit/Glan vom 24.7.2001, 5 Msch 2/01 m erwirkt:

Sachbeschluß:

Außerstreitsache:

- Antragsteller:
1. Martha Winkler, Bahnhofstraße 18, 9360 Friesach
 2. Bank Austria Creditanstalt Leasing GmbH als Gesamtrechtsnachfolgerin der CA-Leasing GmbH (vormals Österreichische Leasing-Gesellschaft m.b.H.), Operngasse 21, 1040 Wien
 3. Dagmar Hackl, Bahnhofstraße 18, 9360 Friesach
 4. Melitta Eisner, Bahnhofstraße 18, 9360 Friesach

alle vertreten durch Dr. Gert Seeber, Rechtsanwalt,
Pierlstraße 33, 9020 Klagenfurt

wegen: Festsetzung von Nutzwerten nach den Bestimmungen des WEG

Für das auf der Liegenschaft EZ 231 Grundbuch 74302 Friesach auf dem Grundstück .159/3 Baufläche hofstraße 18, werden die Mindestanteile und Nutzwerte wegen geänderter Verhältnisse neu festgesetzt wie folgt:

Lage und Widmung der Einheiten	Ausmaß der Nutzflächen (m ²)	Nutzwerte	Mindestanteile
ERDGESCHOSS:			
Top. 1			
Sonstige selbständige Räumlichkeit/Nutzfläche	514,55 m ²	566	
<u>Zubehör:</u>			
KG: Aggregaterraum 1	10,59 m ²	3	
KG: Aggregaterraum 2	8,40 m ²	3	
UG: Tiefgaragenplätze 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,13		16	
UG: Parkplätze Hof 1,2, 3, 4		4	
EG: Parkplätze Straße 1,2,3,4,5,6,10, 11,12		14	
		606/1017	59.587/100.000
OBERGESCHOSS:			
Top. 2 – Wohnung/Nutzfläche	128,19 m ²	135	
<u>Zubehör:</u>			
KG: Abstellraum	5,12 m ²	2	
OG: Abstellraum	4,75 m ²	2	
UG: Tiefgaragenplätze 11, 12		4	
UG: Parkplätze-Hof 8, 9		2	
		145/1017	14.257/100.000
TOP. 3 – Ordination/Nutzfläche	112,47 m ²	112	
<u>Zubehör:</u>			
KG: Abstellraum	8,25 m ²	2	
UG: Tiefgaragenplätze 8, 9		4	
UG: Parkplätze-Hof 5, 6		2	
EG: Parkplätze-Straße 7, 8, 9		5	
		125/1017	12.291/100.000
TOP. 4 – Wohnung/Nutzfläche	69,76 m ²	70	
<u>Zubehör:</u>			
KG: Abstellraum	4,03 m ²	1	
OG: Abstellraum	3,50 m ²	1	
UG: Tiefaragenplatz Nr.10		2	
UG: Parkplatz – Hof 7		1	
		75/1017	7.375/100.000

TOP. 5 – Wohnung/Nutzfläche	59,34 m ²	62	
<u>Zubehör:</u>			
KG: Abstellraum	5,60 m ²	2	
OG: Abstellraum	3,50 m ²	1	
UG: Parkplatz-Hof 10		1	
		66/1017	6.490/100.000
Gesamtnutzwert des Objekte		1017/1017	100.000/100.000

Der Gesamtnutzwert der auf der Liegenschaft EZ 231 GB 74302 Friesach errichteten Wohnungseigentumsanlage wird durch die Zahl 1017 bestimmt.

Der Anteil am Gesamtnutzwert (Nutzwert) der einzelnen Einheiten, mit Hundert vervielfacht und durch den Gesamtnutzwert der Anlage (1017) geteilt, ergibt den Prozentanteil (Mindestanteil). Die Mindestanteile entsprechen dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Wohneinheiten zum Gesamtnutzwert aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft.

Die nunmehrige Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile nach dem WEG 1975 erfolgte auf Grund des unbedenklichen Gutachtens des gerichtlichen Sachverständigen DI Richard Germ, 9100 Völkermarkt, Klagenfurter Straße 9a, vom 8.3.2001.

Die Vertragsparteien sind weiters übereingekommen, aus Anlaß der nötigen Berichtigung des Wohnungseigentumsvertrages den gesamten Wohnungseigentumsvertrag neu zu fassen und gleichzeitig verschiedene, zweckmäßig erscheinende Zusatzregelungen über das gemeinsame Wohnungseigentum zu treffen.

Der notwendigen Berichtigung der Miteigentumsanteile und der Neufassung des bisherigen Wohnungseigentumsvertrages einschließlich der zusätzlichen Regelungen dient die nachfolgend dargestellte Regelung.

3.

Anteilsberichtigung

Die Vertragsteile haben vereinbart, daß, sollte sich – aus welchen Gründen immer – die Notwendigkeit einer Berichtigung der Miteigentumsanteile wegen Veränderung der auf die einzelnen Wohnungseigentumsseinheiten entfallenden Mindestanteile im Rahmen einer neuen Nutzwertfestsetzung ergeben, sie für sich und ihre Rechtsnachfolger ihre ausdrückliche Einwilligung zu einer unentgeltlichen Übertragung von so vielen Miteigentumsanteilen erteilen, wie dies zur Anpassung ihrer Miteigentumsanteile an die im Rahmen der jeweils letztgültigen Nutzwertfestsetzung für ihre Wohnungseigentumsseinheit festgelegten Mindestanteile erforderlich ist.

Die Vertragsteile übertragen und übernehmen im Sinn dieser Regelung und unter Einbeziehung der über zwei Tiefgaragenabstellplätze gesondert abgeschlossenen Kaufverträge (siehe oben Punkt 2.) hiermit jeweils so viele Miteigentumsanteile, wie dies zur Anpassung der Mindest- und Miteigentumsanteile an das Ergebnis der letztgültigen, in Punkt 2. dieses Vertrages dargestellten Nutzwertfestsetzung, wie es sich auch in der angeschlossenen Tabelle darstellt, erforderlich ist.

Alle Vertragsteile erklären sich ausdrücklich damit einverstanden, daß ihre bisherigen Miteigentumsanteile auf die in Spalte 6 der angeschlossenen Tabelle dargestellten, der letztgültigen Nutzwertfestsetzung entsprechenden Miteigentumsanteile berichtigt und diese Berichtigungen im Grundbuch einverleibt werden.

Die Vertragsteile stellen ausdrücklich fest, daß trotz Änderung ihrer Miteigentumsanteile an der gegenständlichen Liegenschaft keiner von ihnen Ausgleichszahlungen zu leisten bzw. zu fordern hat.

4.

Neufassung des Wohnungseigentumsvertrages

Die Vertragsteile vereinbaren sohin für das auf der Liegenschaft EZ 231 Grundbuch 74302 Friesach auf dem Grundstück .159/3 Baufläche errichtete Wohn- und Geschäftshaus samt Zubehör nachfolgenden

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

4.1 Gegenstand und Einräumung des Wohnungseigentums:

Gegenstand des Wohnungseigentums ist das auf der Liegenschaft EZ 231 Grundbuch 74302 Friesach auf dem Grundstück .159/3 Baufläche errichtete Wohn – und Geschäftshaus samt Tiefgarage, Frestellplätzen und sonstigen Flächen. Die Anlage hat die Anschrift 9360 Friesach, Bahnhofstraße 18.

Die Vertragsteile stellen fest, daß die in der Spalte 4 des in Punkt 2. dieses Vertrages dargestellten Sachbeschlusses des Bezirksgerichtes St. Veit/Glan vom 24.7.2001, Zahl 5 Msch 2/01 m-2 angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes in dessen derzeit geltender Fassung räumen sich die Vertragsparteien neuerlich wechselseitig das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbständige Wohnung oder eine sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen, ein.

4.2 Ehegattenwohnungseigentum:

Für den Fall des Erwerbes einer Wohnungseigentumseinheit durch Ehegatten ist gemeinsames Wohnungseigentum von Ehegatten zu begründen. Dadurch werden die Miteigentumsanteile der Ehegatten so verbunden, daß sie, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden können. Die Ehegatten haften für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand und dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumseinheit nur gemeinsam verfügen.

4.3 Nutzwert- und künftige Anteilsberichtigung:

Die Miteigentumsanteile laut Spalte 6 der dem Vertrag angeschlossenen Tabelle entsprechen dem Verhältnis des Nutzwertes und der im Wohnungseigentum stehenden Einheiten der Liegenschaft zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Einheiten der Liegenschaft.

Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, daß sie mit dieser Nutzwertfestsetzung einverstanden sind.

Sollte, aus welchen Gründen immer, eine neuerliche Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge einer Änderung der Nutzwertfestsetzung erforderlich werden, so erteilen schon jetzt alle Vertragsteile für sich und ihre Rechtsnachfolger ihre ausdrückliche Einwilligung dazu, so viele ihrer Miteigentumsanteile zu übertragen bzw. so viele Miteigentumsanteile zu übernehmen, wie dies in Anpassung an die jeweils letztgültige rechtskräftige Nutzwertfestsetzung erforderlich sein sollte, wobei die Übertragung bzw. Übernahme solcher Miteigentumsanteile als Berichtigung unentgeltlich, also ohne Bezahlung von Ausgleichszahlungen zu erfolgen hat.

4.4 Geltung des Wohnungseigentumsgesetzes:

Für die rechtliche Beurteilung dieses Vertrages und aller aus dem Vertragsverhältnis entspringenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer untereinander gelten mangels anderer, wechselseitiger Vereinbarungen die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils gültigen Fassung.

4.5 Rechtsnachfolger und Überbindungspflicht:

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen beiderseits auf Rechtsnachfolger über. Jeder Vertragsteil verpflichtet sich, sämtliche Vereinbarungen aus diesem Vertrag an allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Auflage, dass wiederum diese im Fall der Weitergabe des Objektes auch die Überbindungspflicht jeweils weiter zu übertragen haben.

4.6 Aufsandungserklärung:

Die Vertragsteile erteilen sohin Ihre ausdrückliche Einwilligung, daß bei gleichzeitig erfolgender Verbücherung der Kaufverträge vom 15.11. 2001 und auf Grund dieser Wohnungseigentums-

vertrags-Neufassung mit Anteilsberichtigung auch über alleiniges Ansuchen nur eines von ihnen bei der Liegenschaft EZ 231 Grundbuch 74302 Friesach folgende Grundbuchshandlungen vorgenommen werden können:

- a) die Einverleibung der Berichtigung der Miteigentumsanteile von den bisher in Spalte 5 der Tabelle dargestellten (bei den Miteigentumsanteilen BLNR 2 Martha Winkler und BLNR 4 Dagmar Hackl ohne die auf die Tiefgaragenabstellplätze 8 und 12 entfallenden Miteigentumsanteile) in die gemäß Spalte 6 (hier unter Einbeziehung der von Frau Martha Winkler und Frau Dagmar Hackl erworbenen Tiefgaragenabstellplätze 8 und 12 und der darauf entfallenden Miteigentumsanteile) der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle angeführten Miteigentumsanteile;
- b) die Einverleibung des Wohnungseigentums bei den in Spalte 6 der Tabelle angeführten Miteigentumsanteilen;

5.

Unwirksamkeit von Vertragsteilen

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages nichtig oder unwirksam sein, so berührt dies nicht die Gültigkeit der übrigen Vertragsbestimmungen. Im Fall der Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen gelten jene Vereinbarungen als getroffen, die rechtswirksam sind und dem Zweck der ursprünglichen Vereinbarung am nächsten kommen.

Klagenfurt/Friesach, am 17. Juli 2003

Dagmar Hackl geb. Lippnig
(* 14.07.1958)

Wien, den 8.9.2003

Bank Austria
Creditanstalt Leasing

Bank Austria Creditanstalt Leasing GmbH
1010 Wien, Bergg. 21, Tel.: +43/1/588 08-0
www.bankaustria.com

Beurkundungsregisterzahl: 1999/2003

Die Echtheit der Unterschrift der Frau Dagmar HACKL, geboren am 14.07.1958
(vierzehnten Juli neunzehnhundertachtundfünfzig), Angestellte, wohnhaft 9360
Friesach, Bahnhofstraße 18, wird bestätigt. -----
Klagenfurt, am 17.07.2003 (siebzehnten Juli zweitausenddrei). -----

Gebühr in Höhe von
€13,..... entrichtet.

Notar Dr. Stefan LINDNER
9020 Klagenfurt, Herrengasse 10/1



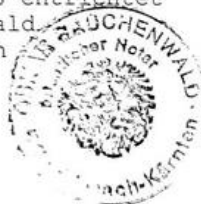
OFFENTL.
NOTAR

*Friesach, 30.7.03
Martha Eisner, geb. 19.2.1950
Melitta Eisner, geb. 23.5.1965*

BRZ: 390/03

Die Echtheit der Unterschriften der Frau **Martha W i n k l e r**,
geboren 19.2.1950 (neunzehnter Februar neunzehnhundertfünfzig),
Angestellte, wohnhaft in Bahnhofstraße 18, 9360 Friesach, und der
Frau **Melitta E i s n e r**, geboren 23.5.1965 (dreiundzwanzigster Mai
neunzehnhundertfünfundsechzig), Lehrerin, wohnhaft in Bahnhofstraße
18, 9360 Friesach, wird bestätigt. - Friesach, am 30.7.2003 (dreißig-
ster Juli zweitausenddrei). -----

Finanzgebühr EUR 13 entrichtet
Dr. Oskar Rauchenwald
öff. Notar Friesach



*Oskar Rauchenwald
öff. Notar*

Gebühr in Höhe von € 13,00
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. I 144/2001 entrichtet.

B.R.Zl.: 10464/2003

Ich bestätige die Echtheit der Firmazeichnungen -----

- a) des Herrn Kommerzialrat Heinz Kunesch MAS, geboren am 03.04.1952 (dritter April neunzehnhundertzweiundfünfzig), Geschäftsführer, Operngasse 21, A-1040 Wien, in seiner Eigenschaft als kollektiv zeichnungs- und vertretungsbefugter Geschäftsführer, und -----
- b) des Herrn Ingenieur Magister Michael Windsperger geboren am 28.06.1960 (achtundzwanzigster Juni neunzehnhundertsechzig), Prokurist, Operngasse 21, A-1040 Wien, in seiner Eigenschaft als Gesamtprokurist, -----
- je der **Bank Austria Creditanstalt Leasing GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1040 Wien, Operngasse 21. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a (Paragraf neunundachtzig a) der Notariatsordnung auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien, -----

- a) dass Herr Kommerzialrat Heinz Kunesch MAS und Herr Ingenieur Magister Michael Windsperger am 17./30.7.2003 (siebzehnter/dreißigster Juli zweitausenddrei) berechtigt waren und auch heute berechtigt sind, die unter FN 93023 z eingetragene Bank Austria Creditanstalt Leasing GmbH gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen,
- b) dass -----
- aa) auf Grund des Generalversammlungsbeschlusses vom 17.6.1992 (siebzehnter Juni neunzehnhundertzweiundneunzig) der Firmawortlaut der Firma **Österreichische Leasing Gesellschaft m.b.H.** (Österreichische Leasing-Gesellschaft m.b.H.), mit Wirksamkeit vom 6.7.1992 (sechster Juli neunzehnhundertzweiundneunzig) auf **CA-Leasing GmbH** geändert, und -----
- bb) auf Grund des Generalversammlungsbeschlusses vom 31.8.1999 (einunddreißigster August neunzehnhundertneunundneunzig) der Firmawortlaut der Firma **CA-Leasing GmbH**, mit Wirksamkeit vom 1.10.1999 (erster Oktober neunzehnhundertneunundneunzig) auf **Bank Austria Creditanstalt Leasing GmbH** geändert wurde. -----
- Wien, am 8.9.2003 (achter September zweitausenddrei). -----



Maier
öf. Notar

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT
9300 ST. VEIT/GLAN

Zahl: SV 3-GV-4750/1-2003

Gemäß §32 a des Kärntner Grundver-
kehrsgesetzes 1994 wird bestätigt,
daß das vorliegende Rechtsgeschäft
keiner Genehmigung bedarf.

ST. VEIT/GLAN, am 13. Nov. 2003
Der Bezirkshauptmann

Verwaltungs-
Abgabe von

€ 21,80
entrichtet

Feste Gebühr
Bund von

€ 31,-
entrichtet

Es wird bescheinigt, dass diese
Abgabe

Bezirkshauptmannschaft St. Veit/Glan
Abt. , am 11. Dez. 2003



4. 9. Sachbeschluss 5 Msch 2/01m

Urteil (Panchluss) rechtskräftig
 und Vollstreckung
 St. Veit a. d. Glan, am 29. 04. 2003

5 Msch 2 / 1 01m
 3931/03
 2

Sachbeschluss:

Außerstreitsache:

EINGEGANGEN
 27. April 2003

- Antragsteller:
1. Martha Winkler, Bahnhofstraße 18, 9360 Friesach
 2. Bank Austria Creditanstalt Leasing GmbH als Gesamtrechtsnachfolgerin der CA-Leasing GmbH (vormals Österreichische Leasing-Gesellschaft m.b.H.), Operngasse 21, 1040 Wien
 3. Dagmar Hackl, Bahnhofstraße 18, 9360 Friesach
 4. Melitta Eisner, Bahnhofstraße 18, 9360 Friesach

alle vertreten durch Dr. Gert Seeber, Rechtsanwalt,
 Pierlstraße 33, 9020 Klagenfurt

wegen: Festsetzung von Nutzwerten nach den Bestimmungen des WEG

Für das auf der Liegenschaft EZ 231 Grundbuch 74302 Friesach auf dem Grundstück .159/3 Baufläche errichtete Wohn- und Geschäftshaus samt Tiefgarage mit der Bezeichnung 9360 Friesach, Bahnhofstraße 18, werden die Mindestanteile und Nutzwerte wegen geänderter Verhältnisse neu festgesetzt wie folgt:

Lage und Widmung der Einheiten	Ausmaß der Nutzflächen (m ²)	Nutzwerte	Mindestanteile
ERDGESCHOSS:			
Top. 1			
Sonstige selbständige Räumlichkeit/Nutzfläche	514,55 m ²	566	
<u>Zubehör:</u>			
KG: Aggregaterraum 1	10,59 m ²	3	
KG: Aggregaterraum 2	8,40 m ²	3	
UG: Tiefgaragenplätze 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13		16	
UG: Parkplätze Hof 1, 2, 3, 4		4	
EG: Parkplätze Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12		14	
		606/1017	59.587/100.000
OBERGESCHOSS:			
Top. 2 – Wohnung/Nutzfläche	128,19 m ²	135	
<u>Zubehör:</u>			
KG: Abstellraum	5,12 m ²	2	
OG: Abstellraum	4,75 m ²	2	
UG: Tiefgaragenplätze 11, 12		4	
UG: Parkplätze-Hof 8, 9		2	
		145/1017	14.257/100.000

TOP. 3 – Ordination/Nutzfläche Zubehör: KG: Abstellraum UG: Tiefgaragenplätze 8, 9 UG: Parkplätze-Hof 5, 6 EG: Parkplätze-Straße 7, 8, 9	112,47 m ² 8,25 m ²	112 2 4 2 5	125/1017	12.291/100.000
TOP. 4 – Wohnung/Nutzfläche Zubehör: KG: Abstellraum OG: Abstellraum UG: Tiefgaragenplatz Nr.10 UG: Parkplatz – Hof 7	69,76 m ² 4,03 m ² 3,50 m ²	70 1 1 2 1	75/1017	7.375/100.000
TOP. 5 – Wohnung/Nutzfläche Zubehör: KG: Abstellraum OG: Abstellraum UG: Parkplatz-Hof 10	59,34 m ² 5,60 m ² 3,50 m ²	62 2 1 1	66/1017	6.490/100.000
Gesamtnutzwert des Objekte			1017/1017	100.000/100.000

Der Gesamtnutzwert der auf der Liegenschaft EZ 231 GB 74302 Friesach errichteten Wohnungseigentumsanlage wird durch die Zahl 1017 bestimmt.

Der Anteil am Gesamtnutzwert (Nutzwert) der einzelnen Einheiten, mit Hundert vervielfacht und durch den Gesamtnutzwert der Anlage (1017) geteilt, ergibt den Prozentanteil (Mindestanteil). Die Mindestanteile entsprechen dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Wohneinheiten zum Gesamtnutzwert aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten der Liegenschaft.

Die nunmehrige Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile nach dem WEG 1975 erfolgte auf Grund des unbedenklichen Gutachtens des gerichtlichen Sachverständigen DI Richard Germ, 9100 Völkermarkt, Klagenfurter Straße 9a, vom 8.3.2001.

Bezirksgericht St. Veit a. d. Glan

EG, SA. Veit / Glan
 ABl. S. 24.7.01

Dr. Claudia Reisinger
 Für die Richtigkeit der Ausfertigung
 Der Leiter der Geschäftsabteilung

Handwritten signature



Beschluss rechtskräftig und vollstreckbar.
 Bezirksgericht St. Veit a. d. Glan
 Abt. 4 am 29. Okt. 2003

Mag. Walter Fritz
 Für die Richtigkeit der Ausfertigung
 Der Leiter der Geschäftsabteilung

Handwritten signature

Es wird beantragt, dass diese
 Abt. , an 11.11.2003
 Besetzung von St. Veit a. d. Glan
 Abt. , an 11.11.2003

4.10. Nutzwertgutachten – Auszug



ARCHITEKT - DIPL. ING.
R. A. GERM
ZIVILTECHNIKER GES.M.B.H.

Kanzlei
RA Dr. Gert Seeber

Pierstr. 33
9020 Klagenfurt

Völkermarkt, 08.03.2001
SachverS01201.sv

NUTZWERTGUTACHTEN

ÜBER DIE

**NUTZWERTE UND MINDESTANTEILE AN SELBSTSTÄNDIGEN WOHN-EINHEITEN
UND SONSTIGEN SELBSTSTÄNDIGEN RÄUMLICHKEITEN**

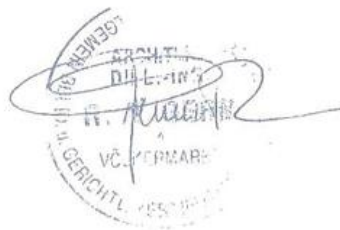
AUF DER

LIEGENSCHAFT EZ 231 GRUNDBUCH 74302 FRIESACH

ZUM ZWECKE DER

BEGRÜNDUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS

NACH DEN BESTIMMUNGEN DES WEG 1975



Gegenstand: Liegenschaft EZ 231 Grundbuch 74302 Friesach

1. Auftrag

Im Auftrag des Herrn Dr. Gert Seeber, Rechtsanwalt, Pierlstraße 33, 9020 Klagenfurt, wird durch den Sachverständigen Arch. DI R. A. Germ, Klagenfurter Straße 9a, 9100 Völkermarkt, eine Neufestsetzung der Nutzwerte auf der Liegenschaft EZ 231 Grundbuch 74302 Friesach durchgeführt.

Die Liegenschaft bestehend aus der Baufläche .159/3 und den Grundstücken 252/1 und 253 (je Garten) mit der Anschrift Bahnhofstraße 18 in 9360 Friesach umfaßt ein Geschäftslokal, eine Ordination und drei Wohnungen mit Zubehör gemäß der §§ 3 und 5 WEG werden die folgenden Nutzwerte und Mindestanteile festgelegt.

Grundlage für die Festlegung dieser Nutzwerte und Mindestanteile der selbständigen Wohnungen, sind Ausführungspläne, gefertigt von Baumeister Ing. Bruno Kalles, Hans- Sachs- Straße 23, 9020 Klagenfurt, die anlässlich eines Ortsaugenscheines am 23. 02. 2001 überprüft wurden.

2. Befund

2.1 Allgemeines

Die Liegenschaft EZ 231 Grundbuch 74302 Friesach, bestehend aus der Baufläche 159/3 und den Grundstücken 252/1 und 253 (jeweils Garten) mit der Grundstücksadresse Bahnhofstraße 18 in 9360 Friesach hat ein Gesamtausmaß von 2.348 m².

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Stadtbereich von Friesach im direkten östlichen Anschluss an den Stadtgraben und wird über die Bahnhofstraße Parz. Nr. 1739/1 erschlossen.

2.2 Objekt

Die Liegenschaft ist in offener Bauweise bebaut, das darauf befindliche Objekt wurde in den Jahren 1988 / 1989 errichtet und besteht aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und einem Obergeschoß. Der Dachraum ist nicht ausgebaut

Im Kellergeschoß sind vorwiegend PKW – Abstellplätze angeordnet, darüber hinaus befinden sich zu den einzelnen Wohneinheiten zuzuordnende Abstellräumlichkeiten sowie der Heizungsraum, der Tankraum, Aggregateräume für das darüber befindliche Geschäft.

Im Erdgeschoß befindet sich neben dem Ausgang in das Obergeschoß ein Geschäftslokal, dass derzeit nicht benützt ist und ursprünglich eine ADEG Filiale war.

Im Obergeschoß befinden sich Wohneinheiten von denen eine Einheit als Ordination genutzt wird.

Sowohl an der Nordseite wie auch an der Südseite der Liegenschaft sind PKW – Abstellplätze angeordnet.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über den nordseitig gelegenen Hauseingang und das dort befindliche Stiegenhaus. Die Anlieferung für das im Erdgeschoß liegende Geschäft befindet sich an der Ostseite. Der Kundeneingang in das Geschäftslokal an der Nordwestseite.

2.3 *Selbständige Wohnungen und sonstige Räumlichkeiten*

Die Liegenschaft umfasst selbständige Räumlichkeiten, diese bestehen aus vier Wohnungen und einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit, wobei Zubehör in Form von Abstellräumen, Kellerabteilen, PKW – Abstellplätzen oder Dachbodenraum zugeordnet ist.

2.4 *Flächenermittlung Bahnhofstraße 18*

Grundlage dafür bildet die Flächenermittlung entsprechend den Bestandsplänen und der hierfür erteilten Baubewilligung.

Diese Flächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens. Die nachstehenden angeführten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten weisen folgende Nutzflächen auf.

TOP 1	ADEG	Länge	Breite	Teilfläche	Fläche	Summe FL.
EG	Nachtanlieferung	2,55 m	4,95 m		12,62 m ²	
EG	Lagerraum	6,65 m	18,80 m	125,02 m ²		
		-1,85 m	6,65 m	-12,30 m ²		
		-2,90 m	4,89 m	-14,18 m ²		
		-2,50 m	6,65 m	-16,63 m ²		
		-0,40 m	0,30 m	-0,12 m ²		
		-0,40 m	0,30 m	-0,12 m ²		
		-0,54 m	0,38 m	-0,21 m ²		
		1,70 m	0,70 m	1,19 m ²		
		2,30 m	0,55 m	1,27 m ²		
					83,92 m ²	
EG	WC Anlage 1	1,35 m	1,75 m	2,36 m ²		
		1,15 m	1,75 m	2,01 m ²		
					4,38 m ²	
EG	WC Anlage 2	1,35 m	1,75 m	2,36 m ²		
		1,14 m	1,74 m	1,98 m ²		
					4,35 m ²	
EG	Personal	2,05 m	2,50 m		5,13 m ²	
EG	Garderobe	1,30 m	2,50 m		3,25 m ²	
EG	Büro	1,90 m	2,50 m	4,75 m ²		
		1,30 m	1,10 m	1,43 m ²		
					6,18 m ²	
EG	Vorraum	1,10 m	1,10 m		1,21 m ²	
EG	Geschäftsraum	14,80 m	19,15 m	283,42 m ²		
		0,24 m	3,14 m	0,75 m ²		
		4,85 m	19,15 m	92,88 m ²		
		1,80 m	2,59 m	4,66 m ²		
		1,80 m	4,75 m	8,55 m ²		
		-5,30 m	1,13 m	-5,96 m ²		
		-2,40 m	0,65 m	-1,56 m ²		
					382,74 m ²	
EG	Windfang 1	2,20 m	2,45 m	5,39 m ²		
	Windfang 2	2,20 m	2,45 m	5,39 m ²		
					10,78 m ²	
TOP 1	Nutzfläche ADEG					514,55 m²
KG	Aggregaterraum 1	3,65 m	2,90 m		10,59 m ²	
	Aggregaterraum 2	3,65 m	2,30 m		8,40 m ²	

Die Hausallgemeinteile wie zuvor beschrieben werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

3.2 Nutzwertfeststellung Bahnhofstraße 18

TOP 1	Sonst. Selbst. Räumlichkeit	Fläche	Einzelnutzw Wohnung	Einzelnutzw Zubehör	Nutzwerte Summe	Nutzw. Einheit	% Anteil
EG	Nachtanlieferung						
EG	Lagerraum						
EG	WC Anlage 1						
EG	WC Anlage 2						
EG	Personal						
EG	Garderobe						
EG	Büro						
EG	Vorraum						
EG	Geschäftsraum						
EG	Windfang 1						
	Windfang 2						
	Nutzfläche ADEG	514,55 m ²	1,10		566		
KG	Aggregaterraum 1	10,59 m ²		0,30	3		
KG	Aggregaterraum 2	8,40 m ²		0,30	3		
	Tiefgaragenplätze (1-7; 13)	8,00		2,00	16		
UG	Parkplätze - Hof (1-4)	4,00		1,00	4		
EG	Parkplätze - Strasse (1-6; 10-12)	9,00		1,50	14		
TOP1	Sonst. Selbständige Räumlichkeit					606	59,587%

Der Mindestanteil zur Begründung von Wohnungseigentum ergibt sich daher jeweils wie folgt:

Summe Nutzwerte

 Gesamtnutzwert des Objektes

Bei Begründung von Ehegattenwohnungseigentum ist unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 12(1) WEG der Mindestanteil zu verdoppeln.

TOP Nr.	Nutzfläche	Zubehör	Nutzwert § 5 WEG	Mindestanteil § 3 WEG	Mindestanteil in %
1	514,55	10,59 8,40 8,00 4,00 9,00	606	606/1017	59,587%
2	128,19	5,12 4,75 2,00 2,00	145	145/1017	14,257%
3	112,47	8,25 2,00 2,00 3,00	125	125/1017	12,291%
4	69,76	4,03 3,50 1,00 1,00	75	75/1017	7,375%
5	59,34	5,60 3,50 1,00	66	66/1017	6,490%
	884,31	88,74	1.017	1017/1017	100,000%

Völkermarkt, am 8.3.2001

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

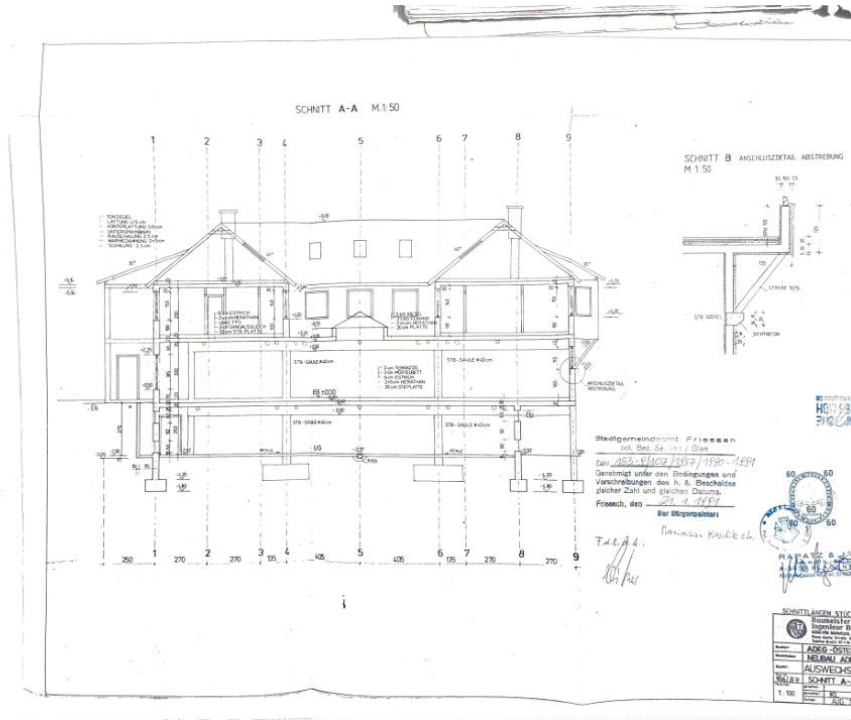


4.11. Planablichtungen

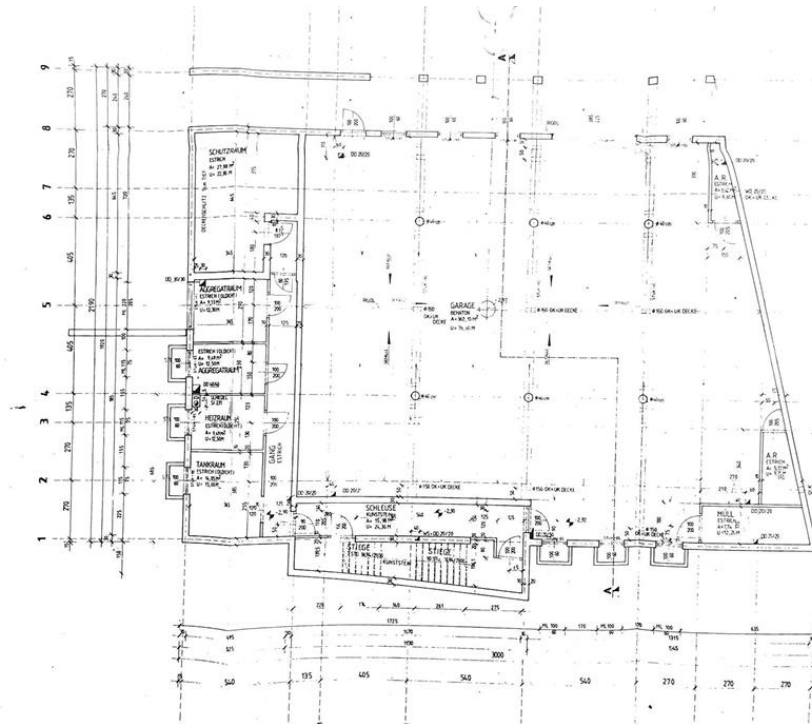
Grundriss Erdgeschoss



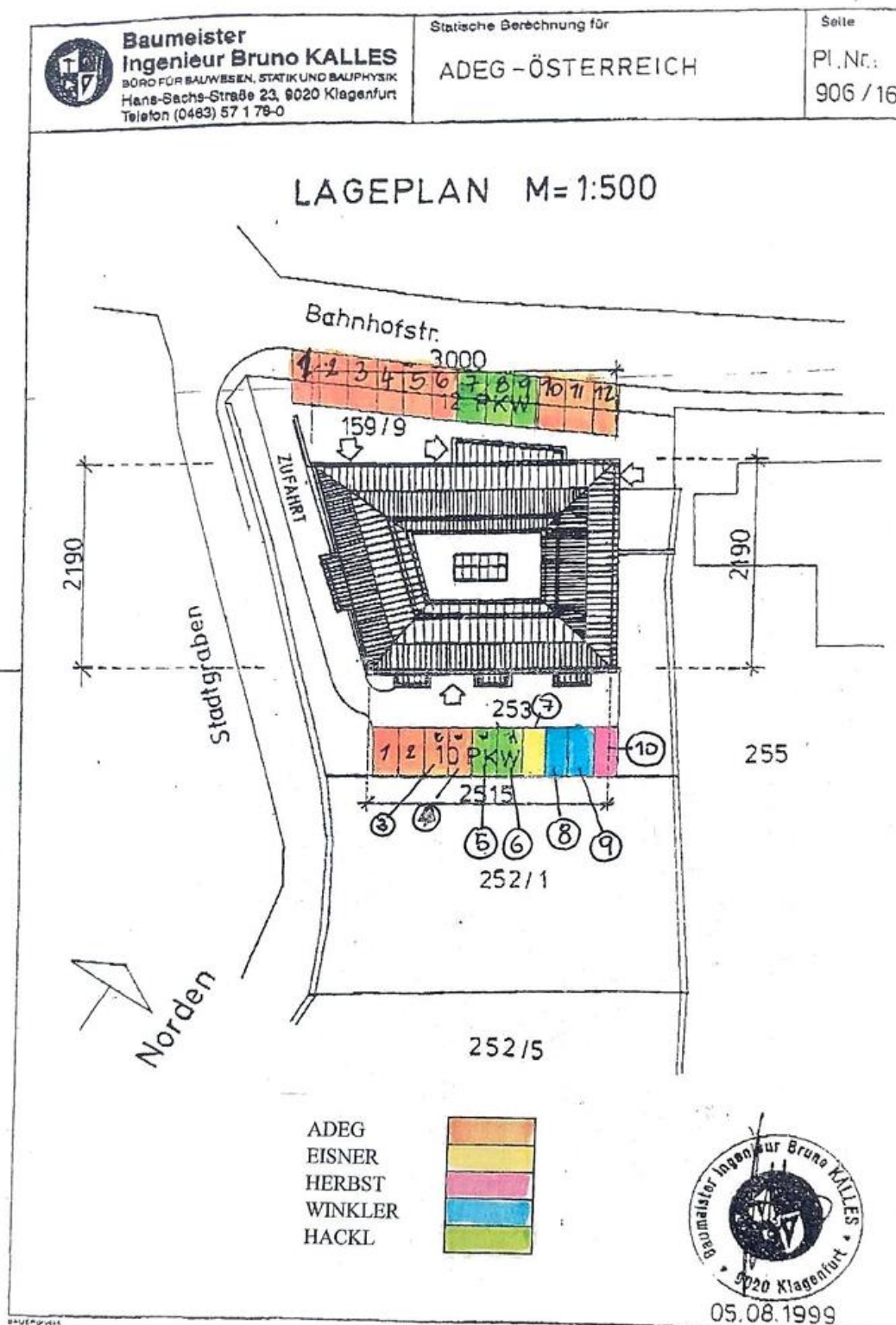
Schnitt



Keller - Tiefgarage



Lageplan Parkplätze



4.12. Einheitswert

Finanzamt St. Veit Wolfsberg
Sponheimer Str. 1
9300 St. Veit an der Glan
EW-AZ 59/005-2-0368/8

11. Oktober 2018
DVR 0009598
Tel.: 050 233 233

Retouren an: Finanzamt St. Veit Wolfsberg (AV/01)
Sponheimer Str. 1, 9300 St. Veit an der Glan

An **59/01**
Neosino GmbH und Miteigentümer
z.H. Kärntner Wohnbau u. Hausverw. Ges.
Moritschstrasse 11
9500 Villach

ab 1. Jänner 2017

Betr.: Grundbesitz BETRIEBSGRUNDSTÜCK (§§ 59 und 60 BewG 1955),
bewertet als gemischt genutztes Grundstück
9360 Bahnhofstrasse 18
Gemeinde Friesach
Grundbuch/Katastralgemeinde 74302 Friesach
Einlagezahl 231 Grundstücksnummer 252/1 - Auflistung siehe Anhang B

FESTSTELLUNGSBESCHIED zum 1. Jänner 2017 Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG)

Für den im Befehl angeführten Grundbesitz wird auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung festgestellt:

(Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches.
Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.)

Name	Anteil vom (in Euro)	Einheitswert (136.552,26)	erhöhten EW (184.298,31)	erh.bes.EW	Anteil
Neosino GmbH		81.367,39	109.817,83		59.587/100.000
Winkler Reinhard		19.468,25	26.275,41		14.257/100.000
Hackl David Josua Cyrill Philippe		8.391,81	11.326,05		12.291/200.000
Eisner Melitta		10.070,72	13.592,00		7.375/100.000
Kirchbichler Jutta		8.862,24	11.960,96		6.490/100.000
Hackl Kajetan Johannes Christoph		8.391,81	11.326,05		12.291/200.000

Anmerkung: 1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung

Die Feststellung war infolge Erwerbes von Todes wegen erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt St. Veit Wolfsberg das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden. Die Beschwerde hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 59/005-2-0368/8, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2017 vom 11.10.2018) und ist zu begründen.

Finanzamt St. Veit Wolfsberg
Sponheimer Str. 1
9300 St. Veit an der Glan
EW-AZ 59/005-2-0368/8

11. Oktober 2018
DVR 0009598
Tel.: 050 233 233

Durch die Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehalten.

Bei einer Zurechnungsforschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 184.298,31 Euro (das sind unverändert 2.536.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 136.552,26 Euro (das sind unverändert 1.879.000 ATS).

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 363,15 Euro. (Das sind unverändert 4.997 ATS.)

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Anhang B: Liste der bewerteten Flächen

In dieser wirtschaftlichen Einheit EWAZ 59/005-2-0368/8 sind folgende Grundstücksflächen im angeführten Ausmaß bewertet:

Katastralgemeinde 74302 - Friesach

Gst.-Nr.	Ausmaß	Gst.-Nr.	Ausmaß	Gst.-Nr.	Ausmaß
252/1	829m ²	253	387m ²	.159/3	1.132m ²

Anmerkung: Grundstücksnummern mit führendem Punkt (z.B. .90/2) sind Bauparzellen.

Abkürzungen

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EW	Einheitswert
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG
EW-AZ	Einheitswert-Aktenzeichen
GrStG	Grundsteuergesetz 1955

Erläuterungen

Mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung gilt die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 3 Bundesabgabenordnung).
Unmittelbar aufgrund dieses Bescheides (dieser Bescheide) sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben, wie z.B. Grundsteuer, Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichen Erwerben.

www.bmf.gv.at



OB: 20181011 794

Seite 2

4. 13. Vergleichswertstatistik




Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



- 📅

14.01.2026

Bewertungsstichtag
- 📊

75,33 €

Wert je m²
- 📈

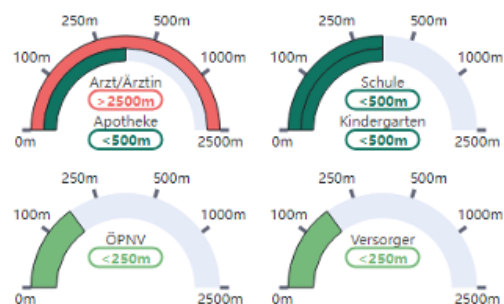
2,57 %

Valorisierungsfaktor

Bewertungsobjekt - Bauland

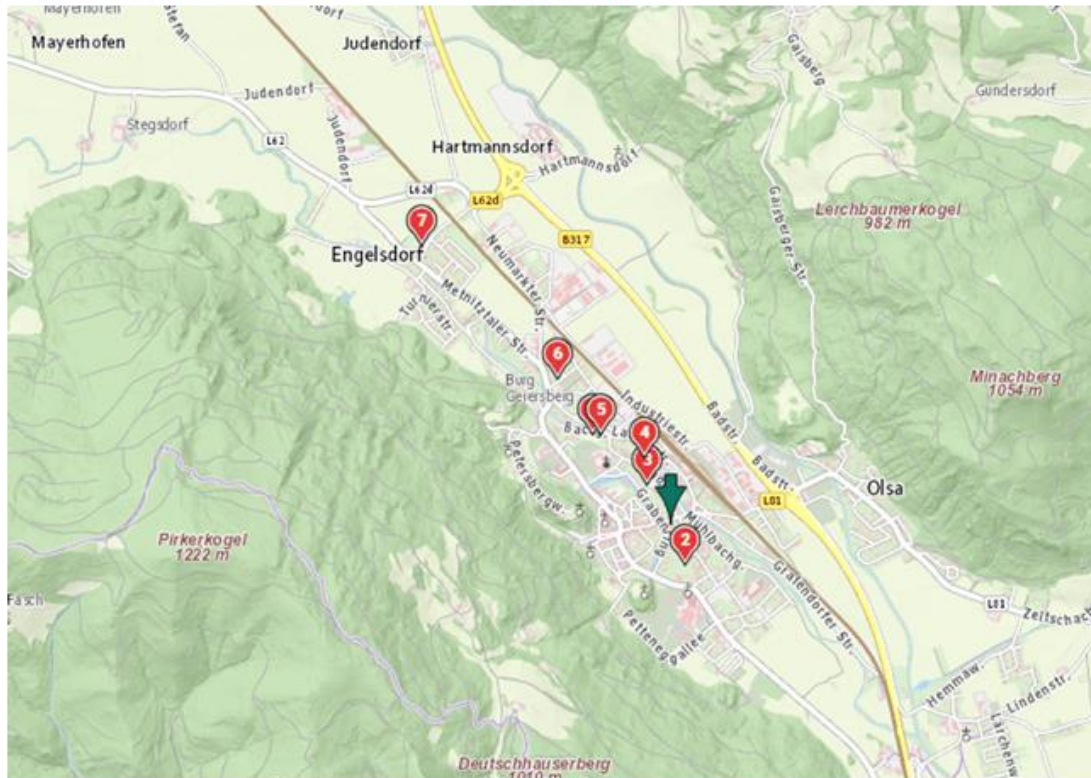
Statistik

Erhobene Vergleichswerte	7
Gewählte Vergleichswerte	7
Arith. Mittel	75,33 €
Standardabweichung	25,97 €
Variationskoeffizient	34,48 %
95%-Konfidenzintervall	56,09 € - 94,57 €
Stichtag	14.01.2026



Adresse	Bahnhofstraße 18, 9360 Friesach, Österreich
Koordinaten	46,950970; 14,409244
Katastralgemeinde	74302 Friesach

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	1574/2025	14.04.2025	1.039,00	100,00 €	101,94 € *
2	Bauland	827/2021	02.03.2021	1.354,00	88,63 €	99,72 € *
3	Bauland	1195/2025	28.04.2025	384,00	52,08 €	53,04 € *
4	abbruchreifes Gebäude	2237/2025	22.07.2025	2.103,00	46,36 €	46,94 € *
5	Bauland	3019/2023	29.08.2023	1.361,00	100,00 €	106,11 € *
6	Bauland	970/2021	21.01.2021	592,00	55,05 €	62,10 € *
7	Bauland	874/2023	10.03.2023	5.976,00	53,55 €	57,47 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

4 14. Fotodokumentation



Nordseite





Nord- und Ostansicht (oben)

Südlicher Grundstücksbereich (unten)





Südseite





Tiefgarage

