

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72133 Krumpendorf
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

EINLAGEZAHL 379

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummern ab Nr. 13 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2754/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 2806/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
155/4	GST-Fläche	1294	
	Bauf.(10)	55	
	Gärten(10)	1239	Koschatweg 21
.280	Bauf.(10) *	176	
	GESAMTFLÄCHE	1470	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 ***** B *****

13 ANTEIL: 180/577

Dr. Michael Stadler

GEB: 1960-04-13 ADR: Koschatweg 21, Krumpendorf 9201

- a 4643/2006 Übergabsvertrag 2006-02-13 Eigentumsrecht
- b 2485/2012 Wohnungseigentumsvertrag 2011-12-24, Nachtrag zum
Wohnungseigentumsvertrag 2012-03-01 Eigentumsrecht
- c 2485/2012 Wohnungseigentum an W Top 3
- e 2485/2012 Vorkaufsrecht
- g 2004/2016 Adressenänderung

14 ANTEIL: 5/577

Dr. Michael Stadler

GEB: 1960-04-13 ADR: Koschatweg 21, Krumpendorf 9201

- a 4643/2006 Übergabsvertrag 2006-02-13 Eigentumsrecht
- b 2485/2012 Wohnungseigentumsvertrag 2011-12-24, Nachtrag zum
Wohnungseigentumsvertrag 2012-03-01 Eigentumsrecht
- c 2485/2012 Wohnungseigentum an Carport 1
- d 2485/2012 Vorkaufsrecht
- f 2004/2016 Adressenänderung

15 ANTEIL: 5/577

Dr. Michael Stadler

GEB: 1960-04-13 ADR: Koschatweg 21, Krumpendorf 9201

- a 4643/2006 Übergabsvertrag 2006-02-13 Eigentumsrecht
- b 2485/2012 Wohnungseigentumsvertrag 2011-12-24, Nachtrag zum
Wohnungseigentumsvertrag 2012-03-01 Eigentumsrecht
- c 2485/2012 Wohnungseigentum an Carport 2

e 2485/2012 Vorkaufsrecht
g 2004/2016 Adressenänderung

16 ANTEIL: 3/577

Dr. Michael Stadler

GEB: 1960-04-13 ADR: Koschatweg 21, Krumpendorf 9201

- a 4643/2006 Übergabsvertrag 2006-02-13 Eigentumsrecht
- b 2485/2012 Wohnungseigentumsvertrag 2011-12-24, Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag 2012-03-01 Eigentumsrecht
- c 2485/2012 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien 7
- e 2485/2012 Vorkaufsrecht
- g 2004/2016 Adressenänderung

***** C *****

- 11 a 4643/2006 Benützungsregelung gem Pkt XIII. Übergabsvertrag 2006-02-13
- 15 a 2485/2012 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gemäß Wohnungseigentumsvertrag 2011-12-24, Nachtrag 2012-03-01
- 16 a 2485/2012 Benützungsregelung gem § 17 WEG 2002
- 23 auf Anteil B-LNR 13 bis 16
 - a 2485/2012 VORKAUFSRECHT gem Pkt V. 5 Wohnungseigentumsvertrag 2011-12-24 für Dr. Susanne Stadler geb 1950-09-11 Dr. Alexander Stadler geb 1952-03-06
- 24 auf Anteil B-LNR 13 bis 16
 - a 2730/2014 Wechselzahlungsauftrag 2014-02-25 PFANDRECHT EUR 204.998,11
6 % Z ab 19.2.2014
Kosten EUR 4.989,54 samt 4 % Z seit 19.2.2014
Kosten EUR 4.423,43 für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
V O R G E M E R K T
(23 Cg 16/14y)
 - b 8634/2018 Rechtfertigung hins EUR 100.000,-- (8 E 4606/18s)
- 31 auf Anteil B-LNR 13 bis 16
 - b 268/2023 IM RANG 571/2022 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2022-01-21 PFANDRECHT EUR 145.000,--
8 % Z, 16 % VZ, NGS EUR 72.500,--
für Maria Kröpfl geb 1961-06-27
 - c 268/2023 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
- 32 auf Anteil B-LNR 13 bis 16
 - a 274/2023 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2022-08-09 PFANDRECHT EUR 5.000,--
16 % VZ, NGS EUR 2.500,--
für Martin Frank geb 1964-04-28
- 33 auf Anteil B-LNR 13 bis 16
 - a 9395/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 43.000,-- samt 4 % Z aus EUR 49.000,-- von 3.4.2015 bis 25.11.2021, sowie aus EUR 43.000,-- seit 26.11.2021, Kosten EUR 23.727,37 samt 4 % Z seit 31.10.2023, Kosten EUR 4.055,85 samt 4 % Z seit 31.10.2023, Kosten EUR 367,06 samt 4 % Z seit 31.10.2023, Kosten EUR 357,50 für Mag. Sophie Marie Luger geb 1979-01-31 und Constanze-Marie Barthel geb 1971-01-26 (13 E 31/23s)
- 34 auf Anteil B-LNR 13 bis 16
 - a 346/2024 Zahlungsbefehl 2023-11-09 PFANDRECHT vollstr EUR 9.380,77

4 % Z ab 30.08.2023, Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z seit
9.11.2023, Kosten EUR 810,33 für
Dr. Franz M. Unterassinger
(8 E 123/24k)

35 auf Anteil B-LNR 13 bis 16

a 940/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 59/24m)

36 auf Anteil B-LNR 13 bis 16

a 1900/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 9.380,77 samt 4 % Z ab
30.8.2023, Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z seit 9.11.2023,
Kosten EUR 810,33 35,-- 684,83 für Dr. Franz Unterassinger,
Rechtsanwalt (13 E 4/24x - 1. Beitritt zu 13 E 31/23s)

37 auf Anteil B-LNR 13 bis 16

a 2133/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 4.972,42 samt 4 % Z ab
18.01.2024, Kosten EUR 526,64
für Dr. Alexander Stadler geb 13.04.1960
(13 E 7/24p - 2. Beitritt zu 13 E 31/23s)

38 auf Anteil B-LNR 13 bis 16

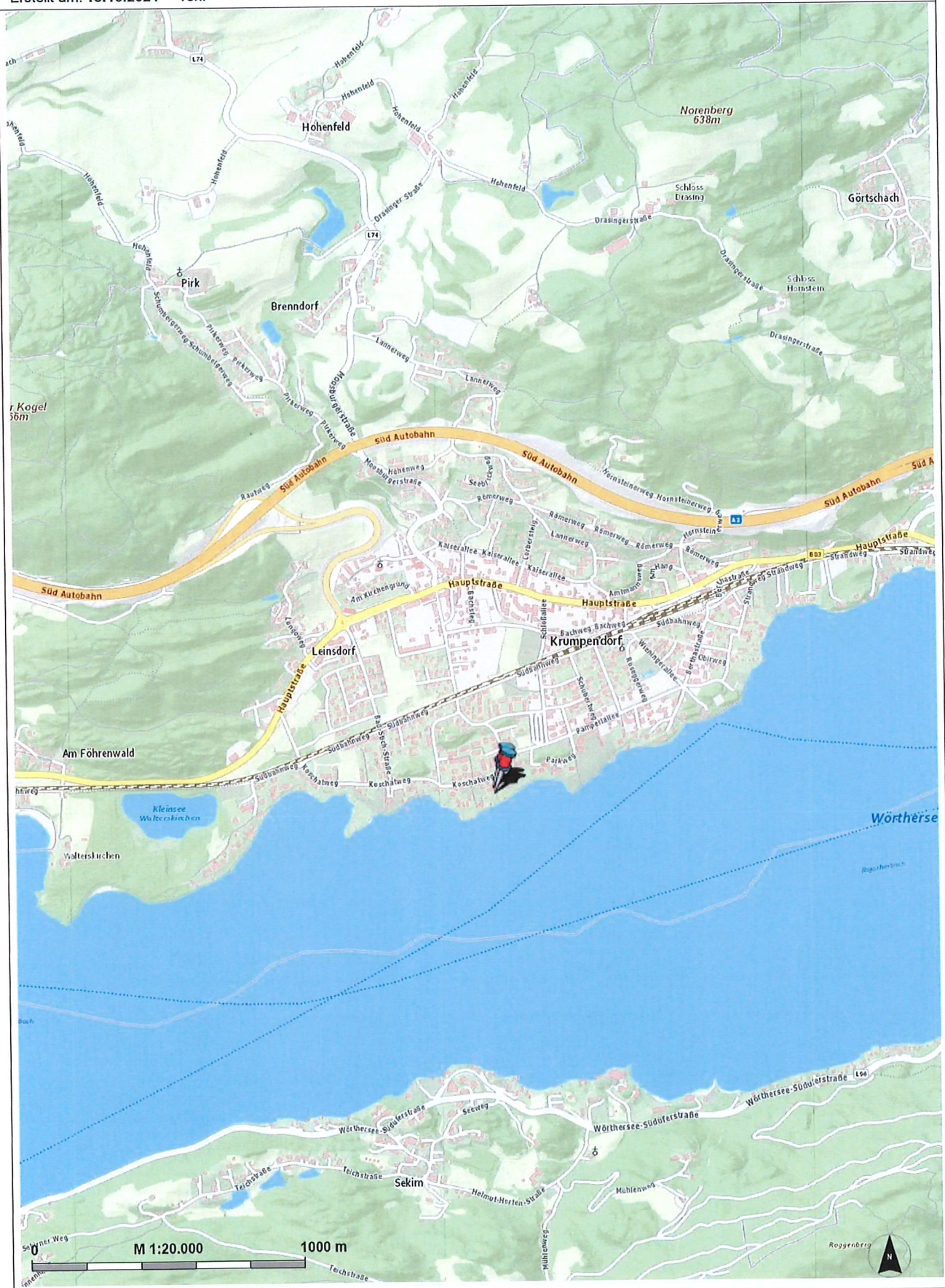
a 2754/2024 Bewilligungsbeschluss 2024-03-25
PFANDRECHT vollstr EUR 4.972,42
4% Z ab 2024-01-18
Kosten EUR 526,64
für Dr. Alexander Stadler geb 1952-03-06
(8E 769/24k)

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

***** Für den Amtsgebrauch *****

Grundbuch

22.04.2024 13:49:24



Erstellt am: 15.10.2024 von:

Maßstab: 1:2500

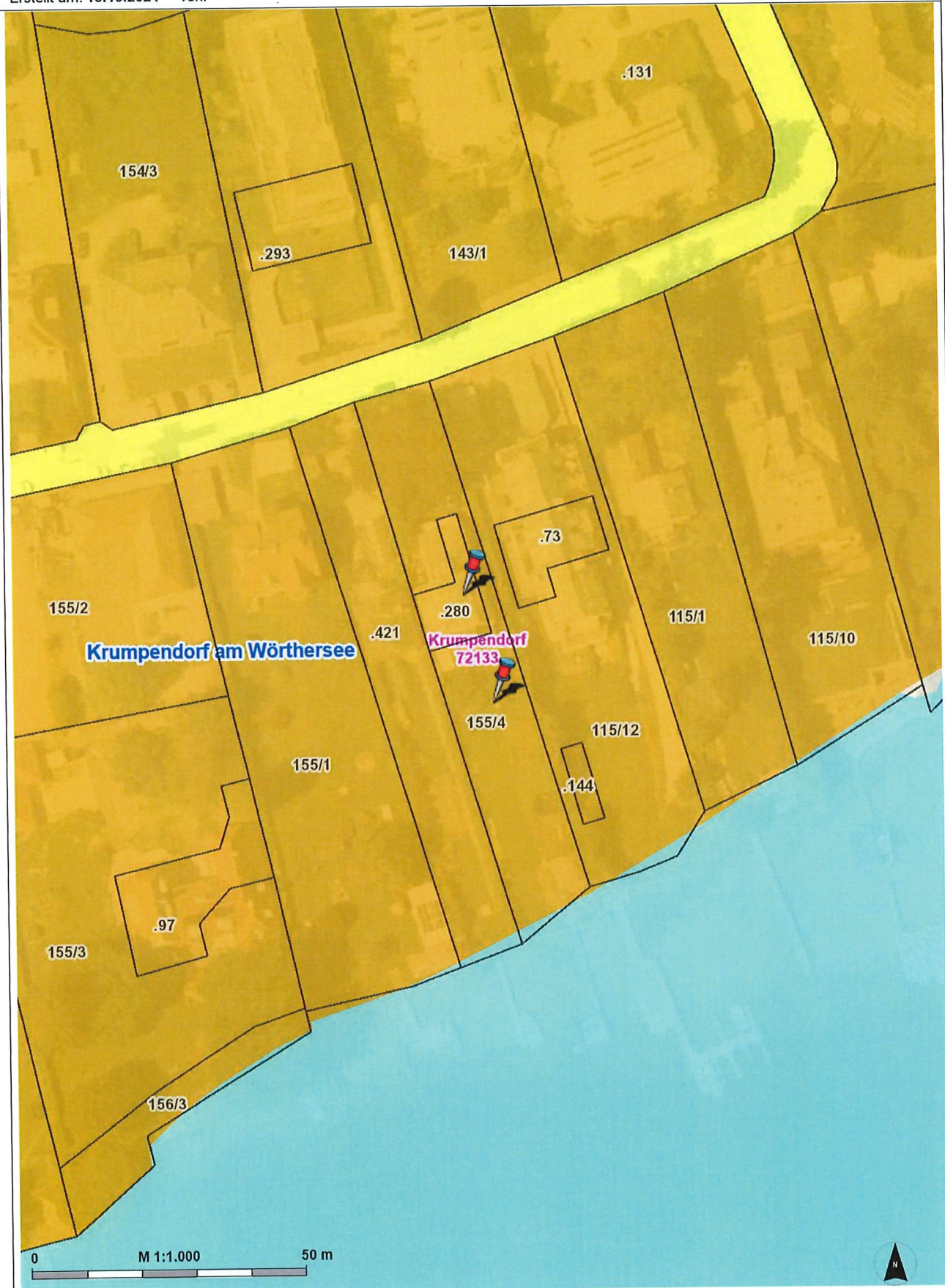


0 M 1:2.500 100 m

Erstellt am: 15.10.2024 von:

Maßstab: 1:500





HORA-Pass

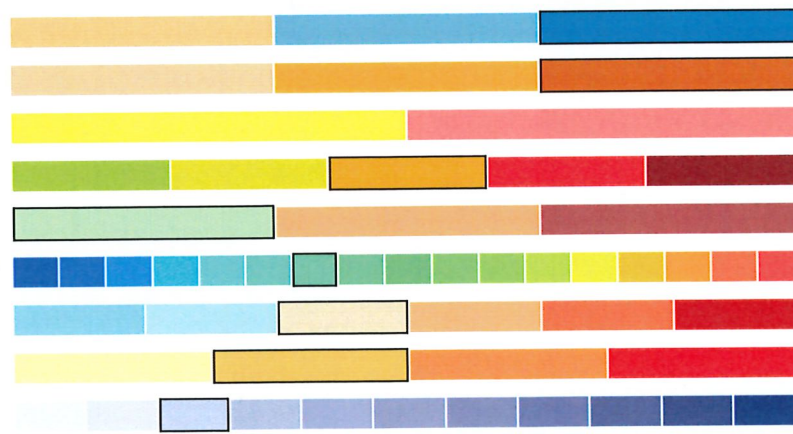
Adresse: Koschatweg 21, 9201 Krumpendorf am Wörther See
 Seehöhe: 444 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 46,62025° N | 14,21136° O

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.



Naturgefahr:

- Hochwasser
- Oberflächenabfluss
- Lawinen
- Erdbeben
- Rutschungen
- Windspitzen
- Blitzdichte
- Hagel
- Schneelast






Gefährdung:






- hoch
- hoch
- keine Daten
- mittel
- niedrig
- mittel
- mittel
- hoch
- niedrig

Legende und weiterführende Informationen


















Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden




Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40







Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich





Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen












Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]


-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

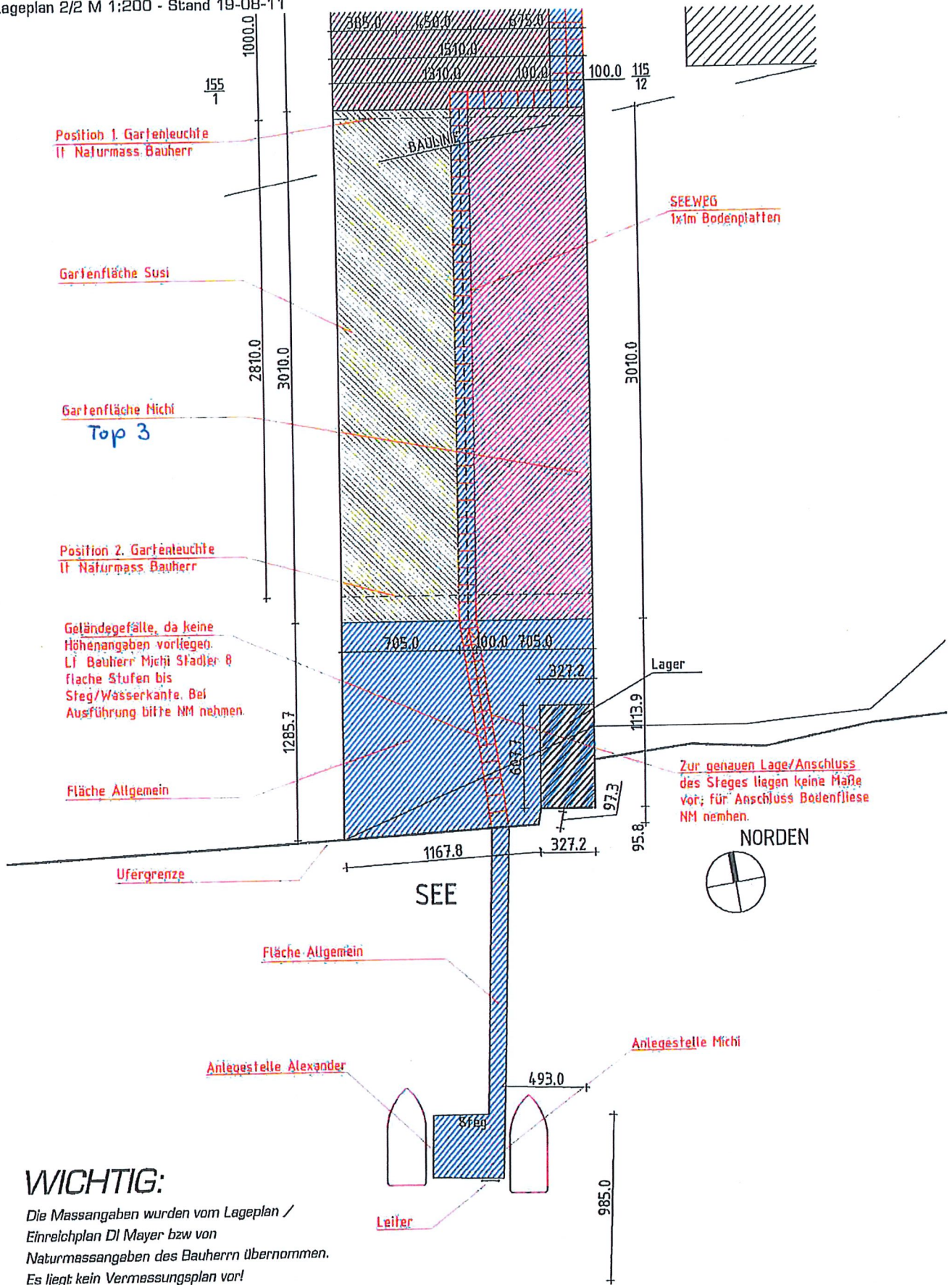
1 ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

2 ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

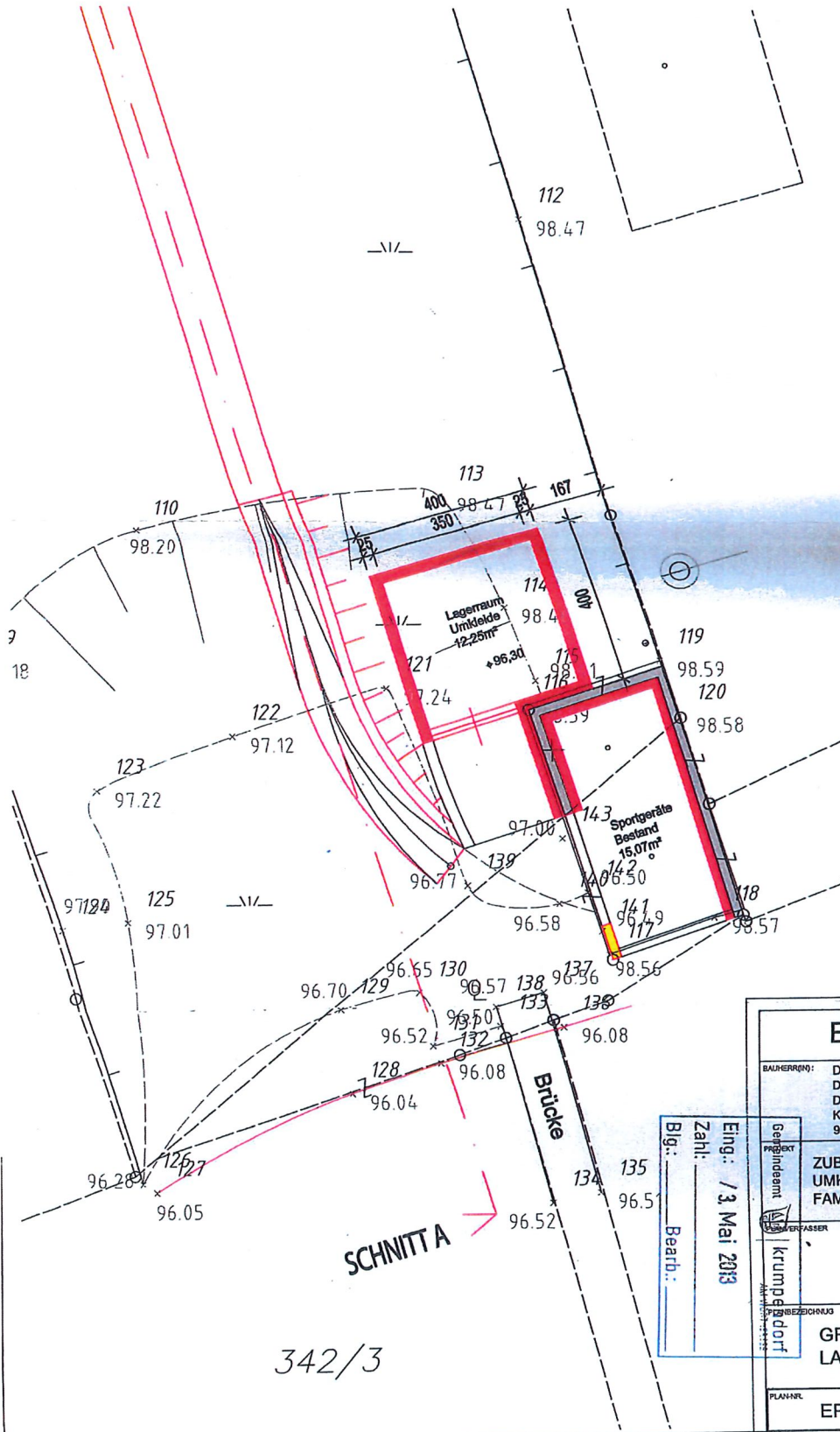
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder 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.



WICHTIG:

Die Massangaben wurden vom Lageplan / Einreichplan DI Mayer bzw von Naturmassangaben des Bauherrn übernommen. Es liegt kein Vermessungsplan vor!

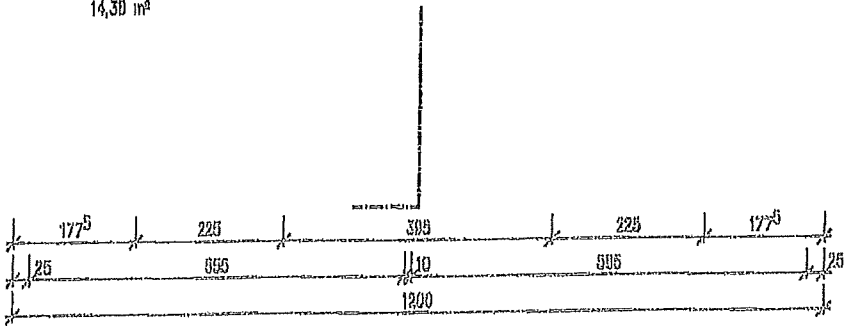
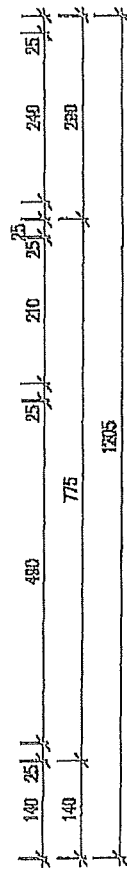
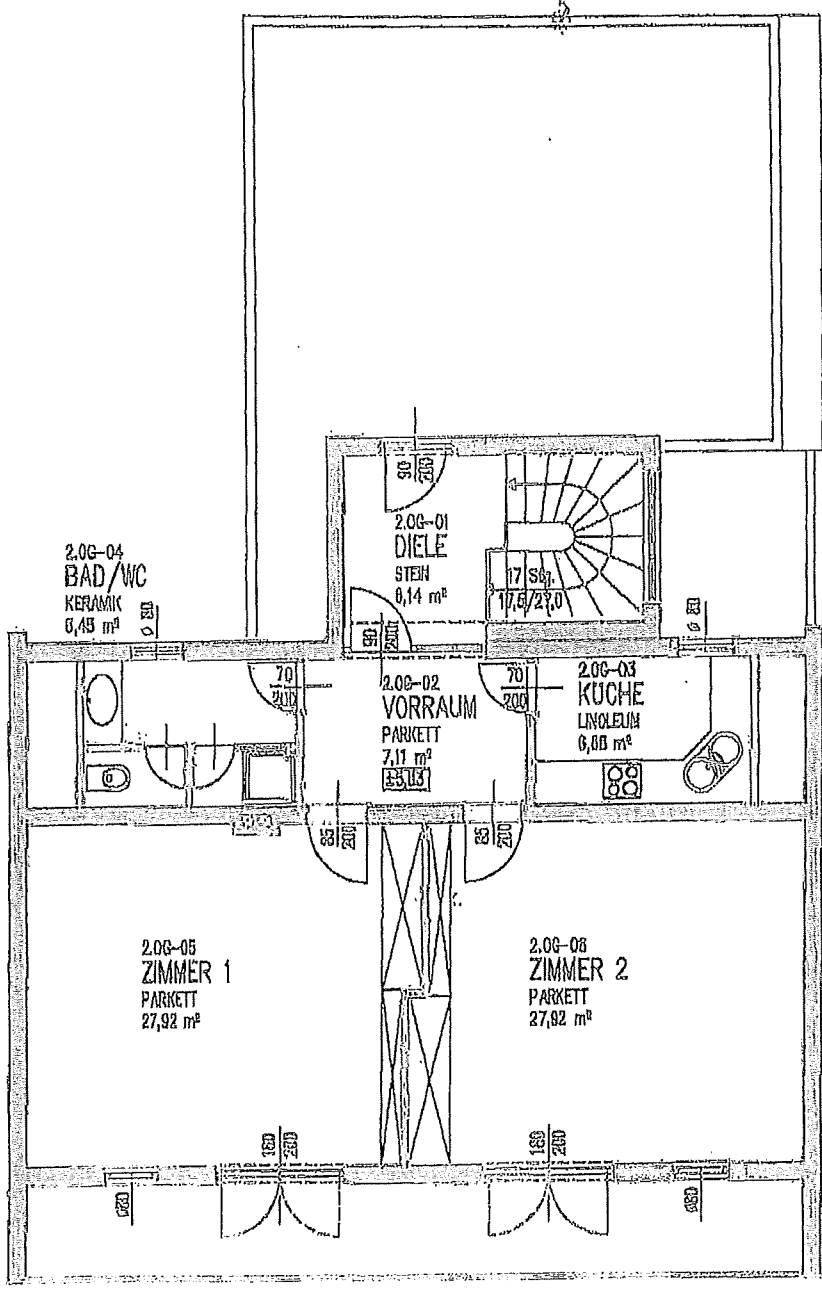
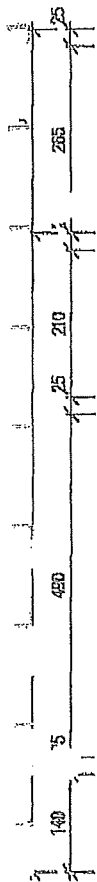
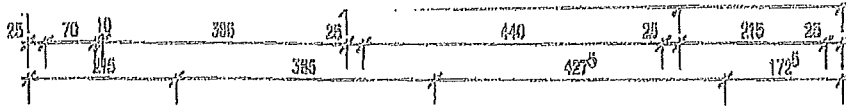
SCHNITT A



EINREICHPLAN			
BAUHERRIN: Dr. Susanna Stadler Dr. Alexander Stadler Dr. Michael Stadler Koschatweg 21 9201 Krumpendorf		DATE: <i>th</i>	
ZUBAU UMKLEIDE, LAGERRAUM FAM. STADLER		BEARBEITER AO	
ARCHITEKT D.J. ERNST MAYER NIKOLAIGASSE 8 9500 VILLACH TEL.: 04242 21173 FAX: 04242 22561		Anforderungsdatum	
GRUNDRISS, ANSICHT, LAGEPLAN		DATUM April 2013	
PLAN-NR. EP-Stadler-BO-002		MASSSTAB M=1:100	
		GRÖSSE A 3	
		INDEX -	
		PROJEKT-AR. ST1	

Ing.: / 3. Mai 2013
 Zahl: _____
 Big.: _____
 Bearb.: _____

342/3



DACHGESCHOSS

Gemeinde Krumpendorf a. W.S.

Zahl(en): 433/14/10-T-H BA 352
 Dieser Plan wird im Sinne des ha. Bescheides vom
5.4.2011, oben angeführte Zahl(en), genehmigt
 Krumpendorf a. W.S., den 5.4.2011
 Für den Bürgermeister:

[Handwritten signature]


Gemeinde Krumpendorf
 am Wörther See
 Eing.: 26. Nov. 2010
 Zl.:Blg.:.....
 Bearb.:

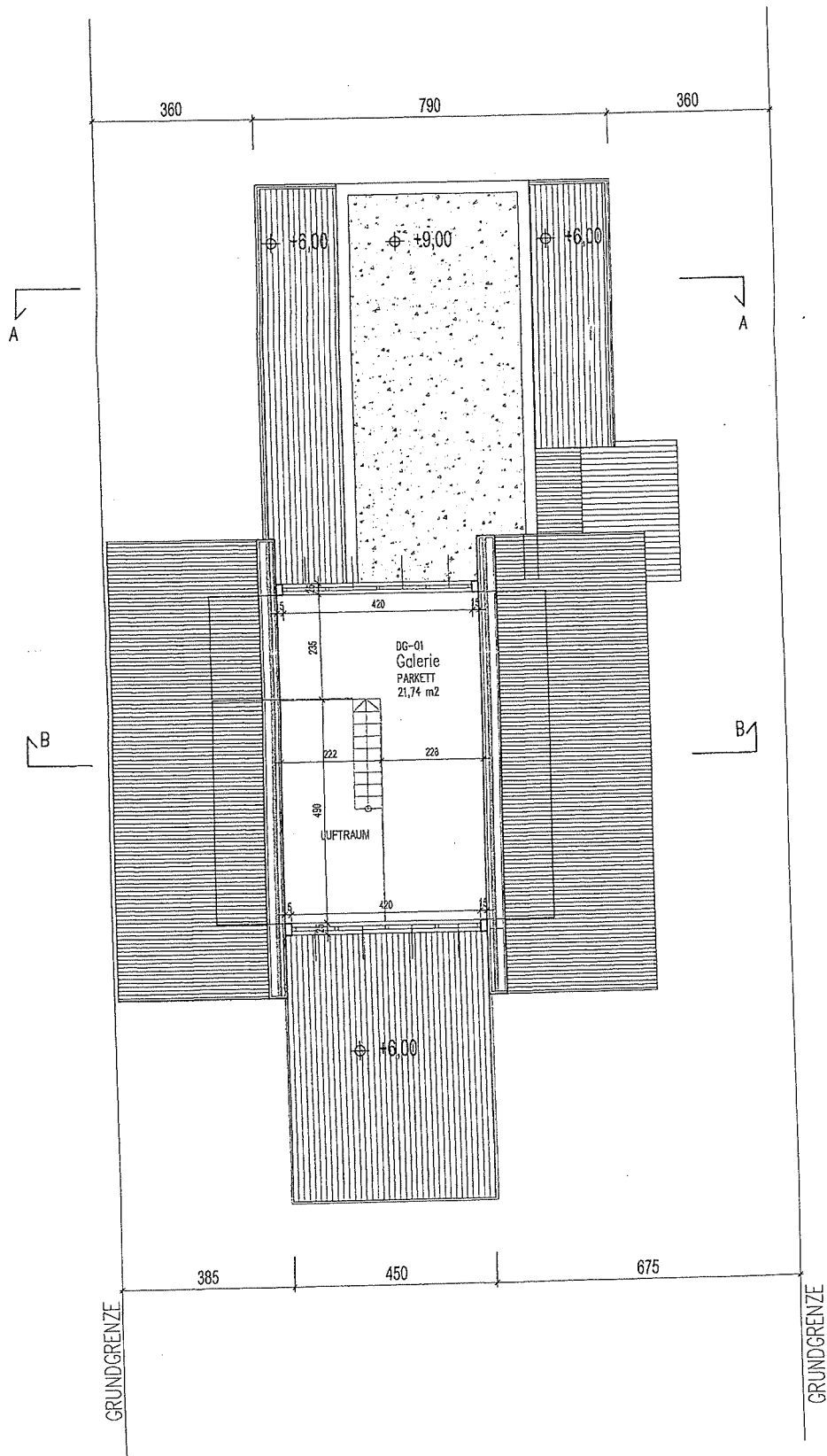


SEE
 NORDEN

EINREICHPLAN

10.2.11 E. Mayer
 BAUHERRIN: DR. MICHAEL STADLER *[Signature]*
 DR. ALEXANDER STADLER *[Signature]*
 DR. SUSANNA STADLER

PROJEKT	UMBAU SEEHAUS STADLER Koschatweg 21 9201 Krumpendorf	DATEI	Einreichung.dwg
		BEARBEITER	KRA
PLANVERFASSER	 ARCHITEKT D.I. ERNST MAYER NIKOLAIGASSE 8 9500 VILLACH TEL.: 04242 21173 FAX: 04242 22561	Änderungsdatum	
		DATUM	17.11.2010
PLANBEZEICHNUNG	LAGEPLAN, GRUNDRISSSE, SCHNITTE, ANSICHTEN	MASSTAB	M = 1:100 / 1:500
		GRÖSSE	1500/680(1,02M2)
PLAN-NR.	130.00-040-EP-001	INDEX	PROJEKT-NR. 185/10



GALERIE

BEST
 ABBF
 NEU

ZIVILINGENIEUR FÜR WIW IM BAUWESEN
ALLGEMEIN BEEIDETER U. GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER



DIPL.-ING. HERBERT WOLFESBERGER

A-9201 KRUMPENDORF
KOCHSTRASSE 17
TEL. (042 29) 24 06

BANKVERBINDUNG:
RAIFFEISENLANDESBANK
KÄRNTEN BLZ 39000
KTO. NR. 1.117.241

22.08.2011

Nutzwertfeststellung
für EZ 379 Grundbuch 72133 Krumpendorf

GUTACHTEN

AUFTRAGGEBER: Dr. Michael Stadler, Dr. Alexander Stadler, Dr. Susanna Stadler

1. AUFTRAG

Dr. Michael Stadler, Dr. Alexander Stadler und Dr. Susanna Stadler sind lt. beiliegenden Grundbuchsauszug Eigentümer der Liegenschaft EZ 109 Grundbuch 72133 Krumpendorf. Auf der Liegenschaft befindet sich ein Wohnhaus, zu dem ein Carport und Abstellplätze im Freien sowie ein Zubau im Süden und ein Dachgeschossausbau mit Lift errichtet wird.

Es ist beabsichtigt für 3 selbständige Einheiten und 9 KFZ-Abstellplätze Wohnungseigentum zu begründen.

An Hausallgemeinteilen (Stiegenhaus, Zugang, nicht ausgewiesene Gartenflächen) kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Auftragsgemäß ist für die Feststellung der Nutzwerte im Sinne des § 9 (1) WEG 2002 BGBl. I, Nr.70/2002 idF. des BGBl. I Nr.124/2006 ein Gutachten zu erstellen.

2. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS

- 2.1. Die von Büro Arch. Mayer , Nikolaigasse 8, 9500 Villach erstellten Einreichpläne
Grundrisse EG, OG, DG, Galerie M = 1:100
Lageplan M = 1:200 von SQUID Architecture, Grundsteingasse 8/3, 1160 Wien

3. GRUNDBUCHSBEZEICHNUNG

EZ 379 GB 72133 Krumpendorf, GstNr. 155/4

4. BAUBESCHREIBUNG

Das nichtunterkellerte Objekt besteht aus 2 Geschossen mit ausgebauten Dachgeschoss und Galerie.

5. GEGLIEDERTE AUFSTELLUNG DER NUTZFLÄCHEN
(Nutzflächenberechnung nach § 7 WEG 2002)

Die nachfolgende Beschreibung der räumlichen Gliederung sowie die Berechnung der Nutzflächen stützt sich auf die angeführten Planunterlagen.

NUTZFLÄCHEN

Top 1 (EG)

Vorraum	7,48 m ²
Kind 1	10,00 m ²
Kind 2	10,00 m ²
Bad/WC	9,29 m ²
Abstellraum	4,49 m ²
Vorraum	5,74 m ²
WC	2,59 m ²
Diele	9,24 m ²
Bad	7,62 m ²
Schlafen	24,78 m ²
Küche/Essen/Wohnen	77,42 m ²

Wohnnutzfläche Top 1	168,65 m²
Terrassen	34,65 m²
Gartenanteil 1	122,00 m²
Gartenanteil 2	27,95 m²

Top 2 (1.OG)

Vorraum	5,74 m ²
WC	2,59 m ²
Küche	6,24 m ²
Wohnen/Essen	14,65 m ²
Zimmer	10,84 m ²
Vorraum	6,09 m ²
Bad/WC	3,00 m ²
Diele	15,33 m ²
Abstellraum	2,90 m ²
Bad	7,32 m ²
Zimmer 1	14,70 m ²
Zimmer 2	19,24 m ²
Zimmer 3	20,32 m ²
Wintergarten	36,10 m ²

Wohnnutzfläche Top 2	165,06 m ²
Gartenanteil	210,70 m ²

Top 3 (DG)

Diele	6,14 m ²
Wohnen	46,94 m ²
Vorraum	7,11 m ²
Küche	6,68 m ²
Bad/WC	6,45 m ²
Wohnen/Essen	22,77 m ²
Kind 1	15,53 m ²
Kind 2	15,53 m ²
Wintergarten	36,35 m ²
Lift	2,25 m ²

165,75 m²

Galerie

21,74 m²

Wohnnutzfläche Top 3
Gartenanteil

187,49 m²
210,70 m²

Carport Nr. 1	16,50 m ²
Carport Nr. 2	16,50 m ²
Carport Nr. 3	16,50 m ²
Carport Nr. 4	16,50 m ²
Carport Nr. 5	16,50 m ²
Carport Nr. 6	16,50 m ²

KFZ-Abstellplatz im Freien Nr. 1	12,50 m ²
KFZ-Abstellplatz im Freien Nr. 2	12,50 m ²
KFZ-Abstellplatz im Freien Nr. 3	12,50 m ²

6. FESTSTELLUNG DER NUTZWERTE

Regelnutzwerte:

Wohnnutzfläche	1,00/m ²
Galerie, Dachschräge	0,90/m ²
Gartenanteil	0,05/m ²
Carport	0,30/m ²
KFZ-Abstellplatz im Freien	0,20/m ²

Gemäß § 8 WEG 2002 werden Terrassen und Balkonflächen als Zuschlag zur Wohnung eingerechnet. Dieser Zuschlag ist wohnungsspezifisch und errechnet sich aus der Fläche der Terrasse/ des Balkons, der Bewertung dieser Fläche und der Wohnnutzfläche der zugehörigen Wohnung.

Terrasse, Balkon	20,00%
Terrasse > 30 m ² < 45 m ²	18,00%

Zuschläge und Abschläge die bei der Berechnung der Nutzwerte/m² insgesamt nur einen Unterschied von nicht mehr als 2vH rechtfertigen würden, werden gemäß § 8 (2) WEG 2002 vernachlässigt.

Top Nr.	Fläche m ²	RNW	Nutzwert Einzel	Nutzwert Gesamt
Top 1 (EG)				
Regelnutzwert		1,00		
Terrasse	34,65	0,04		
		1,04		
Nutzfläche	168,65	1,04	175	
Gartenanteile	149,95	0,05	7	
				182

Top 2 (1.OG)

Regelnutzwert		1,00		
Nutzfläche	165,06	1,00	165	
Gartenanteil	210,70	0,05	11	

176

Top 3 (DG)

Regelnutzwert		0,90	
<hr/>			
Nutzfläche	187,49	0,90 0,90	169
Gartenanteil	210,70	0,05	11
<hr/>			180
Carport Nr. 1	16,50	0,30	5
Carport Nr. 2	16,50	0,30	5
Carport Nr. 3	16,50	0,30	5
Carport Nr. 4	16,50	0,30	5
Carport Nr. 5	16,50	0,30	5
Carport Nr. 6	16,50	0,30	5
KFZ-Abpl. im Freien Nr.1	12,50	0,20	3
KFZ-Abpl. im Freien Nr.2	12,50	0,20	3
KFZ-Abpl. im Freien Nr.3	12,50	0,20	3
<hr/>			
Summe der Nutzwerte			577
<hr/> <hr/> <hr/>			

7. MINDESTANTEILE GEMÄSS § 2(9) WEG 2002

Top 1	182/577 Anteile
Top 2	176/577 Anteile
Top 3	180/577 Anteile
Carport Nr.1	5/577 Anteile
Carport Nr.2	5/577 Anteile
Carport Nr.3	5/577 Anteile
Carport Nr.4	5/577 Anteile
Carport Nr.5	5/577 Anteile
Carport Nr.6	5/577 Anteile
KFZ-Abstellplatz im Freien Nr. 1	3/577 Anteile
KFZ-Abstellplatz im Freien Nr. 2	3/577 Anteile
KFZ-Abstellplatz im Freien Nr. 3	3/577 Anteile

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Dipl.-Ing. Herbert WOLFESBERGER



ZIVILINGENIEUR FÜR WIW IM BAUWESEN
ALLGEMEIN BEEIDETER U. GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

DIPL.-ING. HERBERT WOLFESBERGER

A-9201 KRUMPENDORF
KOCHSTRASSE 17
TEL. (042 29) 24 06

BANKVERBINDUNG:
RAIFFEISENLANDESBANK
KÄRNTEN BLZ 39000
KTO. NR. 1.117.241

22.08.2011

GUTACHTEN

Zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäß § 6 Abs.1 Ziff.2 WEG 2002, BGBl.I, Nr.124/2006 bescheinigt, dass sich auf der Liegenschaft GB 72133 Krumpendorf, EZ 379 GstNr. 155/4

12 eigentumstaugliche Objekte

befinden.

Die eigentumstauglichen Objekte gliedern sich auf wie folgt:

3 Wohnungen

Weiters befinden sich gem. § 2 Abs.2 auf der Liegenschaft :

6 Carports

3 PKW-Stellplätze im Freien

Insgesamt befinden sich gem. § 6 Abs.1 Ziff.2 letzter Halbsatz auf der Liegenschaft :

9 Abstellflächen für KFZ

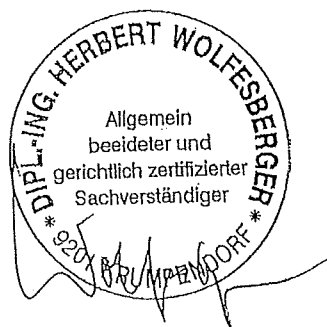
GUTACHTEN EZ 379 GB 72133 Krumpendorf

Darüber hinaus befinden sich auf der Liegenschaft nachstehende Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gemäß § 2 Abs 4 WEG 2002 nicht bestehen kann:

Zugang
Stiegenhaus
Nicht zugewiesene Gartenflächen

Grundlage dieses Gutachtens bildet der Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Krumpendorf Zahl: 433/4/10-T-H-BA32 vom 10.02.2011 mit den dazugehörigen Plänen

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Dipl.Ing Herbert WOLFESBERGER

Gründerwerbsteuer selbstberechnet
über FinanzOnline zu
Erfassungs-Nr. 10-299.769/2011
am 29.12.2011
durch Rechtsanwälte Dr. Gernot Murko
Mag. Christian Bauer Mag. Gerlinde Murko

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

den in der angeschlossenen Tabelle (Anlage 1), die einen integrierenden Bestandteil des gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrages bildet, genannten Miteigentümern der Liegenschaft EZ 379, GB 72133 Krumpendorf, bestehend aus den Grundstücken 155/4 und .280, mit der Grundstücksanschrift Koschatweg 21, 9201 Krumpendorf,

unter Beitritt von

Frau Brigitte Stadler, geb. 24.04.1924,
Linsengasse 46, 9020 Klagenfurt am Wörthersee,

wie folgt:

I N H A L T :

- I. Miteigentumsanteile, Nutzwert, Wohnungseigentumseinräumung
- II. Verfügungsrechte der Wohnungseigentümer
- III. Aufwendungen, Fälligkeit der Zahlungen, Aufteilungsschlüssel, Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten, Rücklage
- IV. Benützungserklärung
- V. Grundbücherliche Lasten
- VI. Aufsandungserklärung
- VII. Bevollmächtigung
- VIII. Sonstiges

II.

Verfügungsrechte der Wohnungseigentümer

1.

Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen grundsätzlich die in § 16 WEG 2002 genannten Verfügungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu. Darüber hinaus bzw. abweichend von der gesetzlichen Regelung vereinbaren die Vertragspartner, dass Widmungsveränderungen bzw. bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen, zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte auch ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer (bzw. Ersetzung der Zustimmung durch den Außerstreitrichter) vorgenommen werden dürfen, sofern dafür keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung allenfalls erwachsenden Nachteile umfassend schadlos gehalten werden.

2.

Die Vertragspartner räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (das sind insbesondere Büro-, Kanzlei- und Ordinationstätigkeiten). Im Fall einer derartigen widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes vereinbaren die Vertragspartei, dass dem jeweiligen Wohnungseigentümer die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich im ortsüblichen Ausmaß gestattet ist.

III.

Aufwendungen, Fälligkeit der Zahlungen, Aufteilungsschlüssel.

Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten, Rücklage

1.

Alle zu leistenden Zahlungen sind – soweit dies möglich ist – den in Punkt III. 2. festgelegten abweichenden Abrechnungseinheiten direkt zuzuordnen und von

dem/den diesen Abrechnungseinheiten zugehörigen Wohnungseigentümer(n) zu tragen.

2.

Gemäß § 32 Abs. 2 WEG 2002 vereinbaren die Vertragspartner folgende von der Liegenschaft abweichende Abrechnungseinheiten:

1. Verglasung Wintergarten TOP 1 – dieser Abrechnungseinheit gehört bzw. gehören ausschließlich der/die Wohnungseigentümer des Wohnungseigentumsobjektes TOP 1 an;
2. Verglasung Wintergarten TOP 2 - dieser Abrechnungseinheit gehört bzw. gehören ausschließlich der/die Wohnungseigentümer des Wohnungseigentumsobjektes TOP 2 an;
3. Verglasung Wintergarten TOP 3 - dieser Abrechnungseinheit gehört bzw. gehören ausschließlich der/die Wohnungseigentümer des Wohnungseigentumsobjektes TOP 3 an;
4. Lift - dieser Abrechnungseinheit gehört bzw. gehören ausschließlich der/die Wohnungseigentümer des Wohnungseigentumsobjektes TOP 3 an;
5. Dachflächen im Süden und im Norden - dieser Abrechnungseinheit gehört bzw. gehören ausschließlich der/die Wohnungseigentümer des Wohnungseigentumsobjektes TOP 3 an;

Die abweichenden Abrechnungseinheiten beziehen sich sowohl auf die jeweiligen Betriebskosten als auch auf die sonstigen Aufwendungen (insbesondere Kosten der Erhaltung und Verbesserung), sofern sie den abweichenden Abrechnungseinheiten eindeutig zugeordnet werden können.

3.

Hinsichtlich jener Kosten, die keiner der gesonderten Abrechnungseinheiten eindeutig zugeordnet werden können, erfolgt die Aufteilung nach dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel des § 32 Abs. 1 WEG 2002 (allgemeine Abrechnungseinheit). Die in diesem Zusammenhang fällig werdenden Kosten sind jeweils unverzüglich entsprechend den jeweiligen Miteigentumsanteilen zu bezahlen.

4.

Gemäß § 32 Abs. 2 WEG 2002 vereinbaren die Vertragspartner, dass die gesonderten Abrechnungseinheiten jeweils auch eine eigene Abstimmungseinheit ("abweichende Abstimmungseinheit" gemäß § 32 Abs. 2 WEG 2002) bilden.

5.

Zur Schaffung einer Reserve für die Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie zur Deckung aller liegenschaftsbezogenen Aufwendungen sind - jeweils gesondert für die einzelnen Abrechnungseinheiten sowie für die "allgemeine Abrechnungseinheit" - Rücklagen (§ 31 WEG 2002) zu bilden.

Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeiträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für die jeweilige Abrechnungseinheit und obliegt der Mehrheit der Wohnungseigentümer bzw. dem bestellten Verwalter. Durch die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer kann jederzeit eine Abänderung angeordnet werden.

Unter Bezugnahme auf die nunmehr durchgeführte umfassende Umgestaltung vereinbaren die Vertragsteile, derzeit keine Rücklage anzusparen. Spätestens in 10 Jahren sollen jedoch entsprechende Rücklagen, die dann gesondert festzulegen sind, getrennt nach den Abrechnungseinheiten, gebildet werden.

Die Kosten für die Erhaltung (gegebenenfalls Erneuerung), Instandsetzung oder Wartung der Fenster, Eingangstüren zu den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten, insbesondere der Balkone, Loggien oder Terrassen sowie der Wintergärten, sowie der technischen Einrichtungen im Inneren der einzelnen Objekte sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer selbst zu tragen.

6.

Die gemäß den vorstehenden Ausführungen in diesem Vertragspunkt schriftlich von allen Wohnungseigentümern vereinbarten Regelungen über abweichende Aufteilungsschlüssel sowie über von der Liegenschaft abweichende Abrechnungs-

und Abstimmungseinheiten sind gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

IV.

Benützungsregelung

Die Vertragspartner kommen dahingehend überein, dass Herrn Dr. Michael Stadler, geb. 13.04.1960, ein ausschließliches Nutzungsrecht an den im beiliegenden Plan (Anlage 2), der einen integrierenden Bestandteil dieses Wohnungseigentumsvertrages bildet, schraffiert ausgezeichneten Dachflächen im Süden und im Norden eingeräumt wird. In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass er auch berechtigt ist, eine Umrandung dieser Flächen aus Glas in einer Höhe von rund 1 m bis maximal 1,2 m, wie diese derzeit bereits im Bauplan aufscheint, zu errichten. Im Gegenzug dafür hat er diese Dachflächen, einschließlich der Umrandung aus Glas, aus Eigenem zu erhalten und die übrigen Mit- und Wohnungseigentümer in diesem Zusammenhang umfassend schad- und klaglos zu halten.

Diese Benützungsregelung ist gemäß § 17 Abs. 3 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich zu machen.

Klarstellend wird festgehalten, dass die einzelnen Wohnungseigentümer nicht berechtigt sind, dritten Personen Bestand-, Nutzungsrechte oder sonstige Rechte in Ansehung der allgemeinen Teile der Liegenschaft (insbesondere der Seeflächen) einzuräumen. Überhaupt ist die Inanspruchnahme eines ausschließlichen Nutzungsrechtes an allgemeinen Teilen der Liegenschaft unzulässig.

V.

Grundbücherliche Lasten

1.

Ob der gegenständlichen Liegenschaft EZ 379, GB 72133 Krumpendörf, ist unter C-LNR 7a (TZ 4643/2006) die Dienstbarkeit Wohnung gemäß Punkt VI.1. des Übergabevertrages vom 13.02.2006 für Brigitte Stadler, geb. 24.04.1924, einverleibt.