

Gutachten

ÜBER DIE ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES GEMÄß
LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGSGESETZ IN DER GELTENDEN FASSUNG.

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

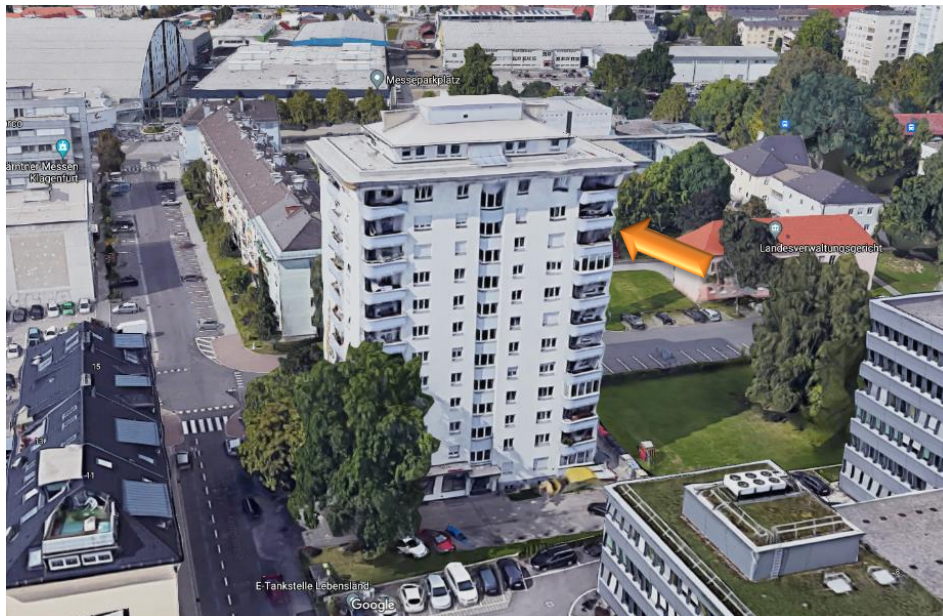


Abbildung 1 Ostansicht



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. Kurzübersicht	3
2. Zusammenfassung	3
3. Allgemeine Daten	4
3.1. Auftraggeber	4
3.2. Liegenschaft	4
3.3. Stichtag	4
3.4. Sachverständige	4
3.5. Eigentümer mit Anteilen	4
3.6. Aktenzahl	4
3.7. Auftraggeber	5
3.8. Zweck des Gutachtens gem. § 9 (1) LBG BGBL 1992/150	5
3.9. Bewertungsgrundlagen	5
3.10. Besondere Bemerkungen zu Basis, Inhalt, Gewähr und Umfang des Gutachtens	7
4. Befund	12
4.1. Grundbuchstand	12
4.2. Kataster	13
4.3. Flächenwidmung	13
4.4. Pläne	14
4.5. Energieausweis	14
4.6. Dienstbarkeiten	14
4.7. Rechte und Lasten Dritter	14
4.8. Wohnungsbeschreibung	14
4.9. Gebäudebeschreibung und Ausstattung	16
4.10. Beschreibung der Lage	17
4.10.1. Umfeldanalyse	17
4.11. Verdachtsflächenkataster	22
5. Gutachten	24
5.1. Allgemeines zum Wertungsvorgang	24
5.2. Vergleichsverfahren	24
5.2.1. Vergleichswerte	25
5.2.2. Berechnung Vergleichswert Top 51, 9. OG	26
6. Verkehrswert	28
6.1. Schlusskommentar	28
7. Grundriss	30
8. Hausverwaltungsunterlagen	31
8.1. Energieausweise (auszugsweise)	31
8.2. Nutzwertbescheid (auszugsweise)	35
8.3. Protokolle Eigentümerversammlungen	41
8.4. Betriebskostenvorschreibung u. Abrechnung	48
9. Fotodokumentation	53



1. Kurzübersicht

Auftraggeber	Notariat Dr. Christian Haiden & Partnerin Mag. Katharina Haiden-Fill, MBL Domgasse 18 A 9020 Klagenfurt
Liegenschaft	Eigentumswohnung Top 51, 9. OG Kempferstraße 12 A 9020 Klagenfurt Einlagezahl 70260 Grundbuch Klagenfurt (72127) Bezirksgericht Klagenfurt
Stichtag	21.07.2020
Sachverständige	SV Simone Köberl, MSc

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

2. Zusammenfassung

Verkehrswert der Liegenschaft aus Vergleichspreisen	146.610,00 €
Verkehrswert Top W51 zum Stichtag gerundet	21.07.2020 146.600,00 €





3. Allgemeine Daten

- 3.1. Auftraggeber** Notariat Dr. Christian Haiden & Partnerin
Mag. Katharina Haiden-Fill, MBL
Domgasse 18
A 9020 Klagenfurt
- 3.2. Liegenschaft** Eigentumswohnung Top 51, 9. OG
Kempferstraße 12
A 9020 Klagenfurt
Einlagezahl 70260
Grundbuch Klagenfurt (72127)
Bezirksgericht Klagenfurt
- 3.3. Stichtag** 21.07.2020
- 3.4. Sachverständige** SV Simone Köberl, MSc
- 3.5. Eigentümer mit
Anteilen** Johann Leitner
B.LNR 105, 1.856/100.000
- 3.6. Aktenzahl** GZ 60 A 93/20d



3.7. Auftraggeber

Schriftlicher Auftrag des Notariats Dr. Christian Haiden & Partnerin durch Frau Mag. Haiden-Fill, MBL, als Gerichtskommissär für die Verlassenschaft Johann Leitner, vom 09.06.2021.

3.8. Zweck des Gutachtens gem. § 9 (1) LBG BGBL 1992/150

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 70260, KG 72127, Klagenfurt, Bezirksgericht Klagenfurt, in 9020 Klagenfurt, Kempfstraße 12, Eigentumswohnung W 51, 9. OG für die Aufteilung der Verlassenschaft nach Johann Leitner, verstorben am 21.07.2020.

3.9. Bewertungsgrundlagen

- Grundbuchsauszug vom 26.07.2021
- Besichtigung der Liegenschaft am 28.06.2021, Anwesende laut Anwesenheitsliste des Notariats
- Bewertungsstichtag 21.07.2020
- Katasterplan vom 29.06.2021
- Informationsaufnahme mit Immobilienbüros betreffend Angebote und Verkäufe
- Informationsdatenbank der R&S Software
- Immobilienpreisspiegel 2020, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Einblick in Immobiliendateien über Angebote: immobilien.net, willhaben.at, immomapping; Gewinn; Regionale Maklerangebote



- Als Basis für die Herstellungskosten wurden die aktuellen Verkaufspreise (Zeitwerte/Vergleichswerte) herangezogen
- Planunterlagen Handskizze der Sachverständigen
- Hausverwaltungsprotokolle der Eigentümerversammlung
- Nutzwertfeststellung - Bescheid vom 20.06.1996
- Betriebskostenabrechnung
- Betriebskostenvorschreibung
- Energieausweis vom 20.05.2015
- Abfrage der Grundstückswidmung der Stadt Klagenfurt (über Geodatenportal)
- Nutzungsdauerkatalog 2020
- ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen u. Rauminhalten von Bauwerken
- Einschlägige Literatur unter anderem:
 - Stabentheiner: „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ kommentiert (2. erweiterte Auflage, 2005)
 - Gross-Hubner-Muhr-Reinberg: „Europäische Bewertungsstandards 2016“, 8. Auflage, 2012
 - Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“, 7. überarb. Auflage 2017
 - Ross - Brachmann - Holzner: „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken u. des Wertes baulicher Anlagen“, 29. Auflage, 2005
 - Der Sachverständige - offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs



- Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon; „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 8. Auflage, 2016
- Sven Bienert: „Bewertung von Spezialimmobilien“, 1. Auflage, April 2005
- Bienert, Funk: „Immobilienbewertung in Österreich“, 2. Auflage, Sep. 2009
- Rainer Kurbos: „Baurecht in der Praxis“, 6. Auflage, 2010
- Christian Prodinger/Manuela Ziller: „Immobilienbewertung im Steuerrecht“, 1. Auflage, 2006
- Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: „Sachverständige und ihre Gutachten“, 1. Auflage, 2012
- Seiser/Kainz: „Der Wert von Immobilien“, 2. Auflage, 2014

3.10. Besondere Bemerkungen zu Basis, Inhalt, Gewähr und Umfang des Gutachtens

Die gegenständliche Liegenschaft wurde besichtigt und begangen. Die Begehung und Besichtigung wurde in jenem Ausmaß durchgeführt, in welchem das Objekt der Sachverständigen zugänglich war.

Es erfolgte eine Besichtigung des Grundstückes, des Wohnhauses, der Wohnung und des Kellers. Für die Feststellung der Nutzflächen wurden die Flächen aus dem Nutzwertgutachten herangezogen.

Eine Überprüfung der Nutzfläche in natura erfolgte nicht. Die Sachverständige behält sich eine Ergänzung und Abänderung des Gutachtens vor, wenn eine eventuelle Naturmaßaufnahme durch ein qualifiziertes Fachunternehmen andere als die ermittelten Nutzflächen hervorbringen sollte.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des



Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Die Bewertung des Instandhaltungsrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten wird von der Sachverständigen mittels prozentualer Abschläge bzw. durch Kalkulation des Aufwandes vorgenommen.

Die Sachverständige hat die rechtliche, faktische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit von evtl. notwendigen statischen Maßnahmen an der Substanz des Gebäudes hinsichtlich Eurocode 8 (Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben), ONR 24009 (Bewertung der Tragfähigkeit bestehender Hochbauten) sowie OIB-Richtlinien nicht untersucht. Notwendige Maßnahmen sind in der gegenständlichen Bewertung auch nicht berücksichtigt.

Die Funktionsfähigkeit und der spezielle Zustand der technischen Einrichtungen (wie z. B. Elektro-, Heizungs- oder sonstige Leitungen, etc.) wurden nicht überprüft und es kann daher keine Aussage darüber abgegeben werden, ob diese Einrichtungen dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen. Dies wird jedoch als Bewertungsannahme vorausgesetzt.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Von der Sachverständigen wurde weder eine bauliche Untersuchung des Gebäudes durchgeführt noch wurde eine Untersuchung der Teile des Gebäudes durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass sie gut gewartet wurden, keine Kontaminationen aufweisen und sich in gutem Zustand befinden. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen abgegeben werden, die nicht untersucht wurden.

Die Feststellungen der Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes basieren auf bloßen Augenschein, daher dürfen diese nicht so interpretiert werden, als würden sie die Konstruktion oder das bauliche Gefüge des Gebäudes in seiner Gesamtheit beurteilen.



Die Begehung durch die Sachverständige ersetzt nicht die „Objektsicherheitsprüfung“ im Sinne der ÖNORMEN B1300 und B1301. Eine Objektsicherheitsprüfung im Sinne dieser ÖNORMEN ist gesondert zu beauftragen und ist im gegenständlichen Bewertungsauftrag nicht inkludiert.

Erlangen Verantwortungsträger aufgrund dieses Gutachtens jedoch Kenntnis davon, dass eine potenzielle Gefahrenquelle besteht, so ist nach Veranlassung erforderlicher Notmaßnahmen eine umgehende Prüfung durchzuführen. Darüber hinaus besteht die Verpflichtung, allenfalls Betroffene auf die Gefahr hinzuweisen und auf diese Weise sicherzustellen, dass bis zur Behebung des Gefahrenpotenzials die Sicherheit von Personen und Sachen nicht gefährdet ist. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und gegebenenfalls die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sogenannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe, etc. bleiben daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen durch ein entsprechendes Spezialunternehmen, unberücksichtigt und unverbindlich.

Weiters wird vorausgesetzt, dass - bis auf die eventuell festgestellten Mängel - die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Im Zuge der Bauzustandsbeschreibung beziehen sich die nachfolgenden Angaben auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Teile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Angesichts der nicht detaillierten Analysen einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren - insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen - kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt



durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Kommastellen genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der Verkehrswert bezieht sich zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt; jedoch müssen Umstände, die am Wertermittlungsstichtag bereits vorhersehbar sind, Berücksichtigung finden. Der Kaufpreis einer Liegenschaft muss nicht ihrem Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis wird in jedem Einzelfall zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und eines Käufers liegen.

Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 und des Stabilitätsgesetzes 2012. Ab diesen Zeitpunkten treten neue steuerliche Bestimmungen in Kraft. Die Sachverständige empfiehlt jedem potentiellen Erwerber dieser Immobilie fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogene Daten zu schützen. Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten nur soweit es mit der Gutachtenserstellung im Zusammenhang steht. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang soweit es für den Auftrag und Zweck notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht oder ein berechtigtes Interesse beteiligter (Dritter) besteht.



Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nur für den im Auftrag genannten Zweck zu verwenden. Keinesfalls dient dieses Gutachten zur Vorlage bei Banken, Versicherungen, anderen Geldgebern oder sonstigen Dritten. Haftungen der gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

Die Veröffentlichung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der gefertigten Sachverständigen erfolgen. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.



4. Befund

4.1. Grundbuchstand



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72127 Klagenfurt EINLAGEZAHL 70260
 BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

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

Letzte TZ 6668/2021

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage ungeschrieben gemäß Verordnung BGBl. 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	Kempfststraße 12

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 2211/1966 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst .560/5

8 a 13282/1997 Verwalter:

Kärntner Heimstätte Gemeinnützige Bau- Wohnungs- und
 Siedlungsvereinigung Gesellschaft m.b.H., Kinopl. 6/II, 9020

***** B *****

105 ANTEIL: 1856/100000

Johann Leitner

CEB: 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

226 gelöscht

***** HINWEIS *****

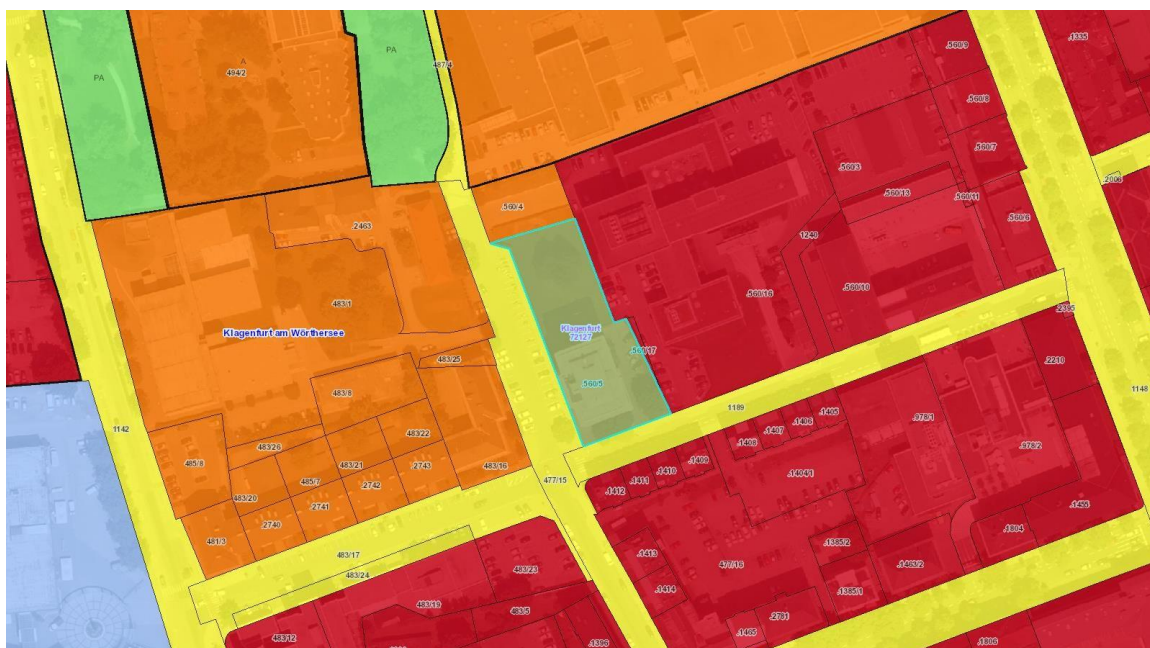
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

4.2. Kataster



4.3. Flächenwidmung

Das Grundstück Nr. .560/5 ist laut Flächenwidmungsplan (Abfrage über Geodatenportal) der Stadt Klagenfurt als **Bauland Geschäftsgebiet** ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass das verbücherte Ausmaß im Grundbuch nicht exakt der tatsächlichen Grundstücksgröße entsprechen muss.





4.4. Pläne

Es wurde von der Sachverständigen ein einfacher Grundrissplan mit grober Flächenangabe angefertigt. Dieser ist im Anhang als nicht maßstabs- und flächentreue Skizze angefügt. Diese Skizze dient lediglich zur Veranschaulichung der Raumaufteilung.

4.5. Energieausweis

Ab 01.01.2009 ist bei Verkauf oder Vermietung von Häusern, Wohnungen, Büros oder Betriebsobjekten ein Energieausweis vorzulegen. (Bundesgesetzblatt I. 137, 3. August 2006, Energieausweis-Vorlage-Gesetz-EAVG). Die Gültigkeit des Energieausweises beträgt zehn Jahre.

Verantwortlich für das Vorliegen ist der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objektes. Im gegenständlichen Fall liegt ein Energieausweis vor. Dieser ist im Anhang auszugsweise angefügt.

4.6. Dienstbarkeiten

Für das Gebäude bzw. Grundstück sind keine bewertungsrelevanten Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

4.7. Rechte und Lasten Dritter

Für das Gebäude bzw. Grundstück sind keine Eintragungen verzeichnet.

Näher zu bewertende Rechte und Lasten sind einerseits aus dem Grundbuch nicht zu erkennen und andererseits der Sachverständigen nicht bekannt bzw. namhaft gemacht worden.

4.8. Wohnungsbeschreibung

- **Ausstattung:** Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand. Die Ausstattung entspricht einem zeitgemäßen Standard. Die Wohnung ist nach Osten hin ausgerichtet und somit sehr hell und sonnig.

- **Raumaufteilung:**

Raumgröße als circa 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

- **Lage im Haus:** Die Wohnung befindet sich im 9. Stockwerk des zwölfstöckigen Gebäudes.
- **Wände:** Die Wände sind fein gespachtelt und gemalen.
- **Fenster:** zeitgemäße Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung und Außenjalousien
- **Türen:** gestrichene Holztüren in gestrichenen Holzzargen, eine Glasschiebetüre zwischen Eingangsbereich mit Garderobe und Vorzimmer
- **Fußböden:** In den Wohn- und Schlafräumen befindet sich ein Parkettböden, Fliesen im Badezimmer, im Abstellraum befindet sich ein PVC-Belag und auf der Loggia ein Kunstrasenteppich.
- **Heizung:** Fernwärmeheizung
- **Warmwasser:** Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Fernwärme.
- **Badeausstattung:** Das Badezimmer ist mit einer Dusche, Wand-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss ausgeführt. Die Verfließung reicht bis unter die Decke.



- **Autoabstellplatz:** Der Wohnung ist kein gesonderter Autoabstellplatz zugeordnet. Im ostseitigen Hof stehen einige Abstellplätze zur freien Verfügung.
- **Kellerabteil:** Ein kleines Kellerabteil gehört zur Wohnung.
- **Fehlende Arbeiten:** kein Reparurrückstau, keine fehlenden Arbeiten
- **Betriebskosten:** Die Betriebskosten belaufen sich inkl. Rücklage auf dzt. € 324,64 monatlich. Darin enthalten ist der Reparaturfond in Höhe von € 73,31 pro Monat.

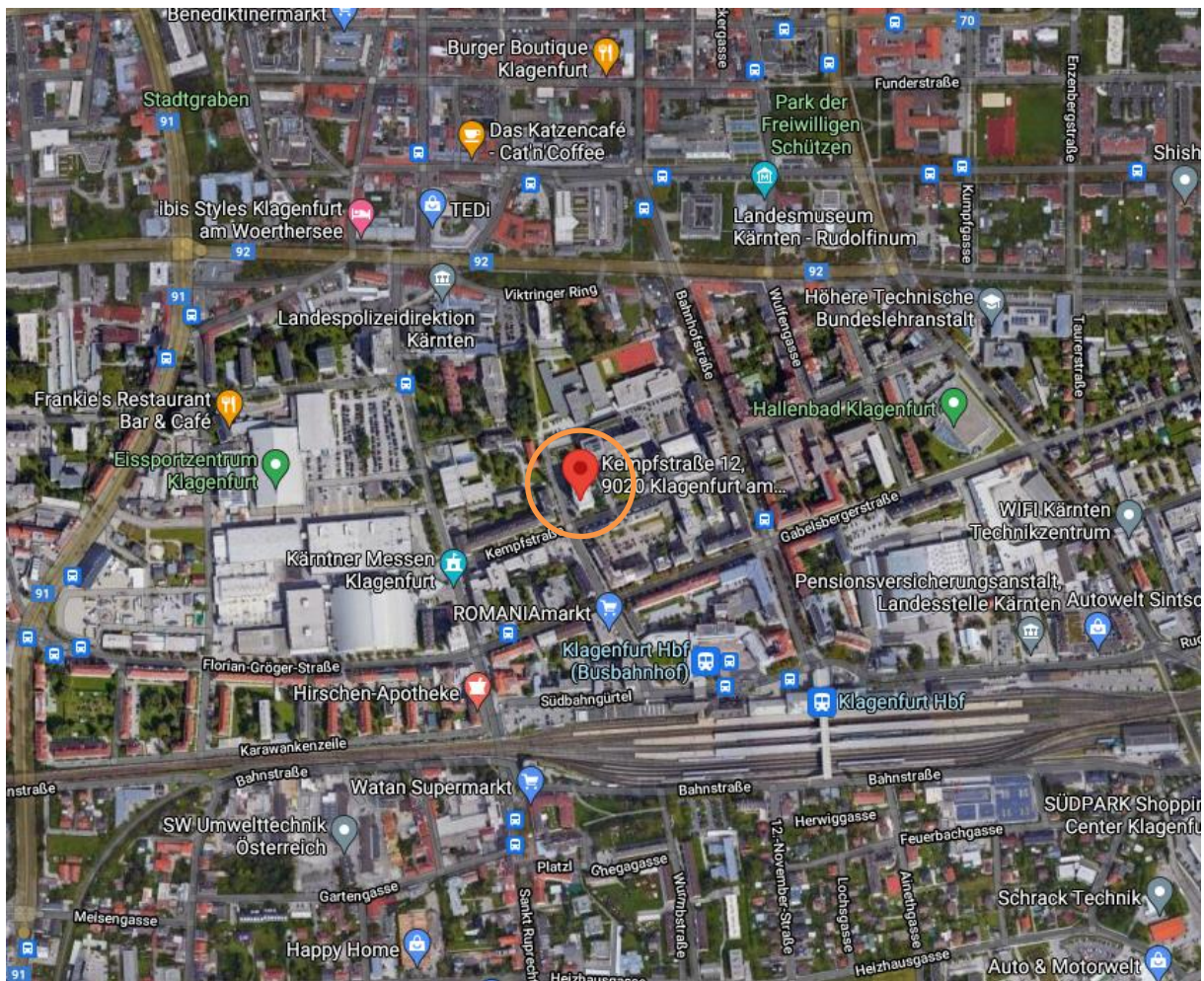
4.9. Gebäudebeschreibung und Ausstattung

- **Bauweise:** klassischer Wohnhausbau mit 11 Wohngeschossen, einem Dachgeschoss und einem Kellergeschoss mit ursprünglichen Baujahr Mitte der 1950er Jahre. Im Lauf der Jahre sind einige Verbesserungen vorgenommen worden und das Gebäude entspricht - in guter Ausführung - dem Standard der 1990er Jahre.
- **Bau- und Erhaltungszustand:** Das Gebäude ist in einem gepflegten Gesamtzustand, wobei es einigen Adaptierungsbedarf für eine zeitgemäße Wärmedämmung (lt. Hausverwaltungsprotokoll und Energieausweis) gibt.
- **Baumängel und Bauschäden:** keine sichtbaren Baumängel oder Schäden
- **Fassade:** Glatte Fassade mit vorgesetzten Loggien; ein Vollwärmeschutz wurde vermutlich vor ca. 20- 25 Jahren aufgebracht.
- **Stiegen:** Das Stiegenhaus ist mit Terrazzoboden ausgeführt.
- **Lift:** Ein Lift ist vorhanden und barrierefrei erreichbar.
- **Anschlüsse:** Wasser, Strom, Kanal, Fernwärme und zeitgemäße Kommunikationseinrichtungen sind vorhanden.
- **Gemeinschaftsanlagen:** Fahrradkeller, Autoabstellplätze, Waschküche

4.10. Beschreibung der Lage

- **Wohnlage:** Die Liegenschaft befindet sich südlich der Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Unfallkrankenhaus und der Messe. Die Lage kann daher als gut bis sehr gut bezeichnet werden.
- **Verkehrslage/Zufahrt:** zentrale Innenstadtlage
- **Infrastrukturelle Lage:** zentrale Innenstadtlage
- **Umweltbelastungen:** keine Umweltbelastungen, ruhige Lage

4.10.1. Umfeldanalyse





Umfeldanalyse - 500 m Kempfstraße 12, 9020 Klagenfurt am Wörthersee		
	Name	Adresse
Schule	Hort Hermagoras	10.-Oktober-Straße 25, Klagenfurt am Wörthersee
Schule	Volksschule 3 - Lidmanskyschule	Lidmanskygasse 22, Klagenfurt am Wörthersee
Schule	HFH · Hamburger Fern-Hochschule Studienzentrum Klagenfurt	Bahnhofstraße 44, Klagenfurt am Wörthersee
Schule	Volkshochschule Klagenfurt	Bahnhofstraße 44, Klagenfurt am Wörthersee
Schule	Höhere Bundeslehranstalt für wirtschaftliche Berufe und Höhere gewerbliche Bundeslehranstalt	Bahnhofstraße 36, Fromillerstraße 15, Klagenfurt am Wörthersee
Schule	die kärntner volkshochschulen	Fromillerstraße 31/1, Klagenfurt am Wörthersee
Schule	Gustav Mahler Privatuniversität für Musik	Mießtaler Straße 8, Klagenfurt am Wörthersee
Bankomat	Messekassa Bankomat	Ausstellungsstraße, Klagenfurt am Wörthersee
Bankomat	Bankomat®	10.-Oktober-Straße 13, Klagenfurt am Wörthersee
Bank	UniCredit Bank Austria AG	Karfreitstraße 13, Klagenfurt am Wörthersee



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Bank	Posojilnica Bank	Paulitschgasse 5-7, Klagenfurt am Wörthersee
Bank	Die Zweite Sparkasse	Bahnhofstraße 49, Klagenfurt am Wörthersee
Bank	Ccm	Paulitschgasse 11, Innere Stadt
Bank	SPARDA-BANK Beratungsfiliale mit SB Klagenfurt	Walther-von-der-Vogelweide-Platz 4, Klagenfurt am Wörthersee
Bank	Oesterreichische Nationalbank	10.-Oktober-Straße 13, Klagenfurt am Wörthersee
Taxi	Obb klagenfurt	Klagenfurt am Wörthersee
Parken	Tiefgarage Domplatz - Klagenfurt	Paulitschgasse 13, Klagenfurt am Wörthersee
Parken	Tiefgarage Wirtschaftskammer - Klagenfurt APCOA	Gabelsbergerstraße, Klagenfurt am Wörthersee
Parken	Parking P1 Klagenfurter Messe	Sankt Ruprechter Straße 7, Klagenfurt am WS
Parken	Valentin-Leitgeb-Straße 1 Parking	Valentin-Leitgeb-Straße 1, Klagenfurt am WS
Parken	Bahnhofstiefgarage	Bahnhofplatz 5, Klagenfurt am Wörthersee
Parken	CONTIPARK Parkplatz Viktringer Ring	Sankt Ruprechter Straße 4, Klagenfurt am WS
Parken	Contipark Klagenfurt	Sankt Ruprechter Straße 4, Klagenfurt am WS
Parken	KMG - Klagenfurt Mobil GmbH - Mobilität	Südbahngürtel 26, Klagenfurt am Wörthersee
Parken	Klagenfurt Hbf P+R	Bahnstraße 57, Klagenfurt am Wörthersee
Parken	Tiefgarage Domplatz	Paulitschgasse 13, Innere Stadt
Parken	Parkhaus P2 Messe Klagenfurt	Klagenfurt am Wörthersee
Parken	Tiefgarage Verwaltungszentrum	Mießtaler Straße 7, Klagenfurt am Wörthersee
Bus-Haltestelle	Klagenfurt Hbf (Busbahnhof)	Bahnhofplatz, Klagenfurt am Wörthersee
Tankstelle	Revan	Kempffstraße, Klagenfurt am Wörthersee
Tankstelle	E-Tankstelle 1 Klagenfurt	Paulitschgasse 8, Klagenfurt am Wörthersee
Cafe	Sakristei Cafe-Bar Zigarrenlounge	Paulitschgasse 11, Klagenfurt am Wörthersee
Cafe	Das Katzencafé - Cat'n'Coffee	Paulitschgasse 9, Innere Stadt
Cafe	Cafe Bar Pavlvs	10.-Oktober-Straße 19, Klagenfurt am Wörthersee
Cafe	Bäckerei Wienerroither Lidmanskyygasse	Bahnhofstraße 24, Klagenfurt am Wörthersee
Cafe	Stadtcafé Klagenfurt	Lidmanskyygasse 8, Klagenfurt am Wörthersee
Cafe	Robert Musil Cafe	Bahnhofstraße 50, Klagenfurt am Wörthersee
Cafe	Cafe Bajazzo	Kempffstraße 23, Klagenfurt am Wörthersee
Cafe	3 2 1 Pause!	Europaplatz 1, Klagenfurt am Wörthersee
Cafe	Cafe Roses	Gabelsbergerstraße 16, Klagenfurt am WS
Cafe	Espresso Carola	Kempffstraße 27, Klagenfurt am Wörthersee
Cafe	Mahlzeit	Bahnhofstraße 38, Klagenfurt am Wörthersee
Cafe	Cafe La MIRAGE	Sankt Ruprechter Straße 24, Klagenfurt am WS
Cafe	DeineWeine Cafe & Wein Bar	Sankt Ruprechter Straße 8, Klagenfurt am WS
Cafe	Timeout	Valentin-Leitgeb-Straße 4, Klagenfurt am WS
Cafe	Cafe Pendolino	Walther-von-der-Vogelweide-Platz 3, Klagenfurt am Wörthersee



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Cafe	Café Lichtspiel	Kinoplatz 2, Klagenfurt am Wörthersee
Cafe	Rösterei	Kinoplatz 2, Klagenfurt am Wörthersee
Cafe	Cafe Teufel	Paulitschgasse 11, Klagenfurt am Wörthersee
Cafe	NERO Cafe Bar	Paulitschgasse 17, Klagenfurt am Wörthersee
Cafe	Anna Kunauer-Sumnik KG	10.-Oktober-Straße 26, Klagenfurt am WS
Rechtsanwalt	Rechtsanwalt Mag. Martin Winter	Paulitschgasse 11, Klagenfurt am Wörthersee
Bar	Onkel Tom's	Mießtaler Straße 7, Klagenfurt am Wörthersee
Bar	Frühbar Bar Cafe 2177	Kempferstraße 27, Klagenfurt am Wörthersee
Bar	Sandra's Lounge	Wulfengasse 7, Klagenfurt am Wörthersee
Bar	Momos Pub	Karfreitstraße 17, Klagenfurt am Wörthersee
Bar	Tipico Sportwetten	Kinoplatz 6, Klagenfurt am Wörthersee
Bar	Frankie's Restaurant Bar & Café	Valentin-Leitgeb-Straße 2, Klagenfurt am WS
Bar	Hirter Treff	Austria
Bar	VoIX:Bar	Südbahngürtel 24, Klagenfurt am Wörthersee
Supermarkt	BILLA	10.-Oktober-Straße 25, Klagenfurt am WS
Geschäft	Fritz Kranzelbinder	Sankt Ruprechter Straße 14, Klagenfurt am WS
Geschäft	Zeppitz Bäckerei	Kempferstraße 11, Klagenfurt am Wörthersee
Geschäft	AIS Immoservice GmbH	Bahnhofstraße 49-51, Klagenfurt am WS
Geschäft	IWEBO-Rohstoffe und Industrieprodukte Handels GmbH	Bahnhofstraße 38C, Klagenfurt am WS
Geschäft	Taumberger	Bahnhofstraße, Klagenfurt am Wörthersee
Fitness	EMS Training fitbox Klagenfurt City	Bahnhofstraße 55, Klagenfurt am Wörthersee
Geschäft	NADJA TSCHINDER MAKE UP & MORE	Wulfengasse 16/Tür 1, Klagenfurt am Wörthersee
Geschäft	Trachtencouture Erbstücke	Viktringer Ring 22, Klagenfurt am Wörthersee
Geschäft	TEDi	10.-Oktober-Straße 25, Klagenfurt am Wörthersee
Geschäft	T-Mobile Austria GmbH	Kinoplatz 6, Klagenfurt am Wörthersee
Geschäft	Diseño Designshop / Innenarchitektur Klagenfurt	Paulitschgasse 11/2, Klagenfurt am Wörthersee
Geschäft	Art & Sign Werbegestaltungs GmbH	Valentin-Leitgeb-Straße 2, Klagenfurt am WS
Geschäft	ComputerCompetence / IT & EDV Service, Techniker, Beratung	Kinoplatz 6, Klagenfurt am Wörthersee
Supermarkt	SPAR	Bahnhofstraße 37, Klagenfurt am Wörthersee
Supermarkt	BILLA	Walther-von-der-Vogelweide-Platz Hauptbahnhof, Klagenfurt am Wörthersee
Geschäft	Haas Fertigungsbau Holzbauwerk GmbH & Co KG	Valentin-Leitgeb-Straße 1, Klagenfurt am WS
Geschäft	EDELHOLZ Thomas Mittmasser e. U.	Lastenstraße 14, Klagenfurt am Wörthersee
Geschäft	Kärntner Jagdstuben Albin Reiterer GmbH	Bahnhofstraße 26, Klagenfurt am Wörthersee



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Supermarkt	ROMANIAmarkt	Gabelsbergerstraße NR.14, Klagenfurt am WS
Arzt	Dr. Alexander Krasser	Bahnhofstraße 39, Klagenfurt am Wörthersee
Physio	Physiotherapie-Praxis Voith	Walther-von-der-Vogelweide-Platz 3, Klagenfurt am Wörthersee
Geschäft	Hansaton	Karfreitstraße 14, Klagenfurt am Wörthersee
Arzt	Dr. Petra Hollmann	Wulfengasse 1, Klagenfurt am Wörthersee
Arzt	Dr. Hanns Fellingner & Dr. Wolfgang Smetanig	Bahnhofstraße 38c, Klagenfurt am Wörthersee
Arzt	Dr. Peter Durnig - Durnig Aesthetics°°	Lidmanskysgasse 8, Klagenfurt am Wörthersee
Arzt	Dr. Wolf Pachinger	Bahnhofstraße 48, Klagenfurt am Wörthersee
Arzt	Dr. Albin Obiltschnig	Viktringer Ring 13, Klagenfurt am Wörthersee
Arzt	Urologie Dr. Mons Fischer	Kempfstraße, Klagenfurt am Wörthersee
Arzt	Ordination Dr. Wolfgang Weitensfelder	Bahnhofstraße 38C, Klagenfurt am Wörthersee
Arzt	Dr. Eveline Kucher	Sankt Ruprechter Straße 14, Klagenfurt am WS
Arzt	Ordination Dr. Martina Ballon	Bahnhofstraße 53, Klagenfurt am Wörthersee
Arzt	Omnimed Klagenfurt - Ordination für Ästhetik	Bahnhofstraße 55/10, Klagenfurt am WS
Arzt	Bestandmann Angelika	Gabelsbergerstraße 23, Klagenfurt am WS
Arzt	Praxis für Ganzheitliche Medizin / Dr. Marjan Graf-Petschnig	Wulfengasse 16, Klagenfurt am Wörthersee
Arzt	Dr. Ulrich Polley	Wulfengasse 11, Klagenfurt am Wörthersee
Arzt	Dr. Brigitte Einspieler-Urban	Paulitschgasse 14, Klagenfurt am Wörthersee
Arzt	Dr. Karin Aul	Paulitschgasse 14/1A, Klagenfurt am Wörthersee
Arzt	DDr. Ivana Grasser	Kinoplatz 6, Klagenfurt am Wörthersee
Arzt	Friessnegger	Paulitschgasse 11, Klagenfurt am Wörthersee
Post	Postamt Klagenfurt	Südbahngürtel 7, Klagenfurt am Wörthersee
Fitness	Schleppeplatz .7	Hbf., Klagenfurt am Wörthersee
Fitness	Fitnesscenter Vithalia	Gasometergasse 1, Klagenfurt am Wörthersee
Fitness	YOGA IM ZENTRUM	Paulitschgasse 11, Klagenfurt am Wörthersee
Fitness	Stadtwerke Klagenfurt Hallenbad	Gasometergasse 1, Klagenfurt am Wörthersee



4.11. Verdachtsflächenkataster

Die Erhebung beim Umweltbundesamt hat keine Verdachtsflächen auf Kontaminierung oder Altlasten ergeben.

Ergebnis für:	
Bundesland	Kärnten
Bezirk	Klagenfurt (Stadt)
Gemeinde	Klagenfurt am Wörthersee
Katastralgemeinde	Klagenfurt (72127)
Grundstück	.560/5
Information:	
Das Grundstück .560/5 in Klagenfurt (72127) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine



große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Quelle: Umweltbundesamt



5. Gutachten

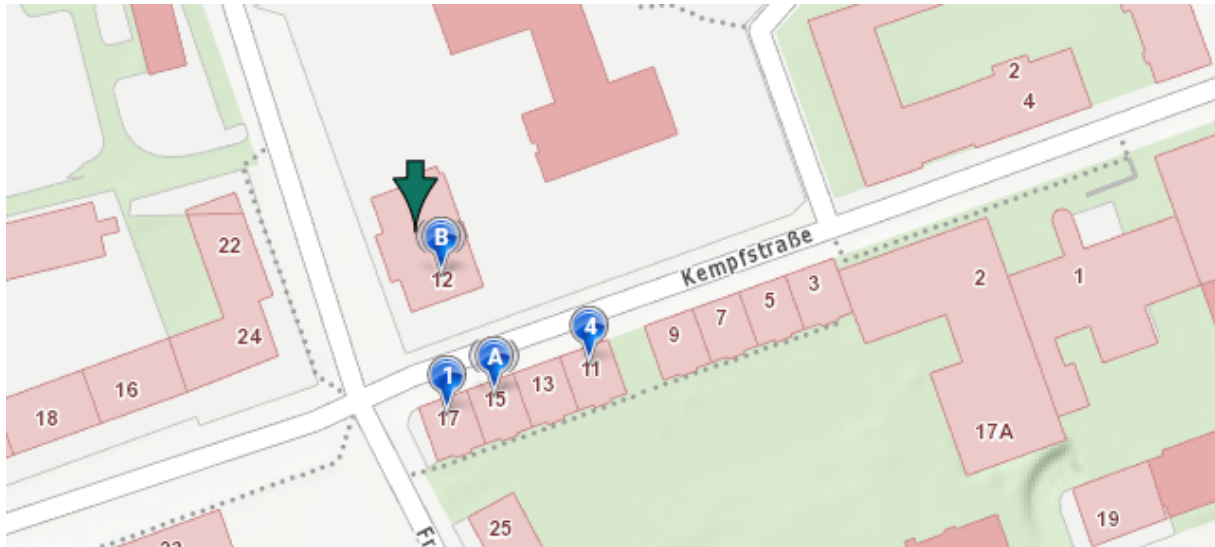
5.1. Allgemeines zum Wertungsvorgang

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					
21.07.2020			3,20							
NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	val. harm. Preis [€]	
1	Klagenfurt	8522	2018	20.03.2018	.560/5	81,00	141.000,00	1.740,74	1871,07	
2	Klagenfurt	8661	2017	06.04.2017	.560/5	29,00	35.000,00	1.206,90	1334,08	
3	Klagenfurt	7461	2016	10.06.2016	.560/5	81,80	100.000,00	1.222,49	1383,47	
1	Klagenfurt	10200	2018	15.06.2018	1412	39,2	85.000,00	2.168,37	2314,18	
2	Klagenfurt	6500	2019	16.05.2019	1411	42,4	79.000,00	1.863,21	1933,77	
3	Klagenfurt	6500	2019	10.01.2019	1411	42,4	59.000,00	1.391,51	1459,58	
4	Klagenfurt	8362	2020	21.07.2020	1409	42	65.000,00	1.547,62	1547,62	

Auf Anfragen kann die detaillierte Auswertung eingesehen werden.



Ergebnis Vergleichswertverfahren:	
Anzahl Vergleichswerte erhoben:	7
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	7
Bewertungstichtag	21.07.2020
Valorisierungsfaktor [%]	3,2
Mittelwert val. harm. Werte [€]	€ 1.691,97
Standardabweichung [€]:	€ 359,58
Variationskoeffizient:	21,25%
Streuintervall (68%)	[€ 1335,99-€ 2047,95]
Streuintervall (95%)	[€ 987,19-€ 2396,74]

5.2.2. Berechnung Vergleichswert Top 51, 9. OG

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 € 1.380,000/m² bis € 1.800,00/m² für gleich- oder ähnlich gestaltete Wohnungen lagen. Es wurden zusätzlich Kaufpreise aus der gegenüberliegenden Wohnanlage erhoben, welche jedoch nicht direkt vergleichbar sind. Es wird für die gegenständliche Liegenschaft, aufgrund der Lage, Größe und der Ausstattung ein Wert von € 1.800,00 pro m² angenommen.



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	

Gesamtwohnfläche lt. Vorschreibung u. Nutzwertgutachten	81,45 m²
Kellerabteil Nr. 51 (2,09 m ²)	ja
Betriebskosten inkl. Rücklagen p.m.	324,64 €
Betriebskosten je m ² Wohnfläche p.m.	3,99 €

Referenzpreis / Vergleichswert	aus Vergleichspreisen	1.800,00 € je m²
Basispreis Wohnfläche	81,45 m ²	146.610,00 €
Basispreis	1.800,00 €/ m ² Wohnfläche	146.610,00 €



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	146.610,00 €
Verkehrswert Top W51 zum Stichtag gerundet	21.07.2020 146.600,00 €

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, 29.07.2021



7. 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.





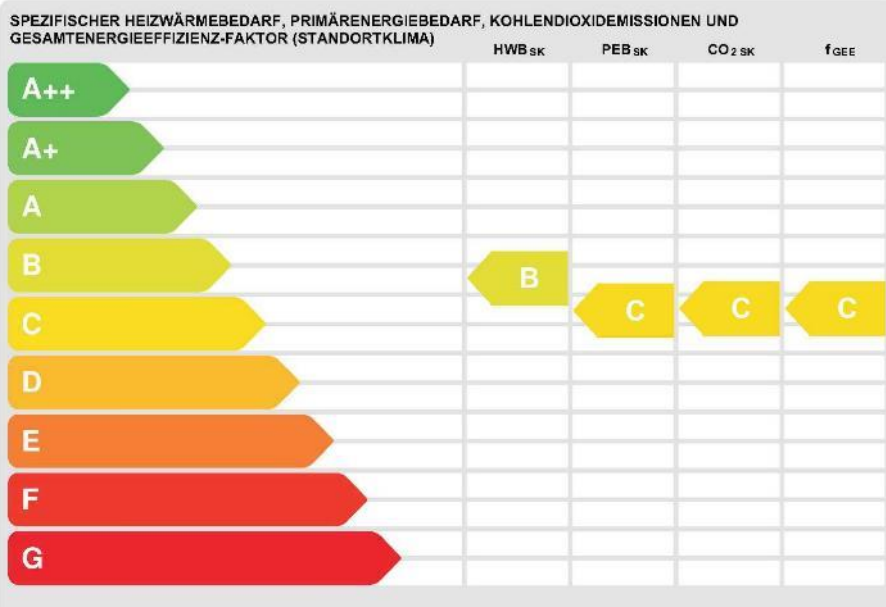
8. Hausverwaltungsunterlagen

8.1. Energieausweise (auszugsweise)

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OiB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG 200101_200102_Kempferstraße 12 - BESTAND			
Gebäudeteil		Baujahr	1954
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Kempferstraße 12	Katastralgemeinde	Klagenfurt
PLZ/Ort	9010 Klagenfurt am Wörthersee	KG-Nr.	72127
Grundstücksnr.	.560/5	Seehöhe	441 m



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen räumlich zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welches um ca. 30°C (also bei einer Zirkulation von 0°C auf 30°C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHEB: Der Haushaltsstrombedarf ist als risikobezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorwärmer mit ein. Dieser weist einen anrechenbaren und einen nicht anrechenbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionskoeffizienten ist 2004 - 2008.

CO₂: Gemacht dem Primärenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu dieser Berechnung wurden übliche Allokationsregeln verwendet.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.



Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	5.094 m ²	Klimaregion	SB	mittlerer U-Wert	0,66 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	4.075 m ²	Heiztage	218 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	14.717 m ³	Heizgradtage	3738 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	3.564 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,5 °C	Sommertauglichkeit	
Kompaktheit (A/V)	0,24 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _T -Wert	32,1
charakteristische Länge	4,13 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima	Standortklima	
	spezifisch	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]
HWB	37,9 kWh/m ² a	218.264	42,8
WWWB		65.078	12,8
HTEB _{RH}		81.706	16,0
HTEB _{WW}		75.068	14,7
HTEB		156.932	30,8
HEB		440.274	86,4
HHSB		83.672	16,4
EEB		523.946	102,9
PEB		888.610	174,4
PEB _{n,ent}		787.594	154,6
PEB _{ent}		101.016	19,8
CO ₂		163.031 kg/a	32,0 kg/m ² a
f _{GEE}			1,15

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Kunz&Maurer Building Development Hausergasse 27 9500 Villach
Ausstellungsdatum	20.05.2015		
Gültigkeitsdatum	19.05.2025		

KUNZ u. MAURER
BUILDING DEVELOPMENT GmbH & Co KG
9500 VILLACH, Hausergasse 27
Tel. 04242/51194, Fax 51193
office@kunz-mauren.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierter Eingabeparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.



Datenblatt GEQ
200101_200102_Kempfstraße 12 - BESTAND

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Klagenfurt am Wörthersee

HWB 43 **fGEE 1,15**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	5.094 m ²	Wohnungsanzahl	67
Konditioniertes Brutto-Volumen	14.717 m ³	charakteristische Länge l _c	4,13 m
Gebäudehüllfläche A _B	3.564 m ²	Kompaktheit A _B / V _B	0,24 m ⁻¹
		mittlere Raumhöhe	2,89 m

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:
Bauphysikalische Daten:
Haustechnik Daten:

Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Klagenfurt am Wörthersee

Transmissionswärmeverluste Q _T		243.773 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	150.253 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv η × Q _s		71.438 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv η × Q _i	schwere Bauweise	103.482 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H		218.264 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		217.751 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		134.213 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv η × Q _s		59.996 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv η × Q _i		98.660 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H		193.308 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung: Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (konventionell))
Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung: Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMEN und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach: ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach: ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach: ON B 8110-6 / Wärmelücken pauschal nach: ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach: ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON F 5055 / ON F 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6

Anmerkung:
Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.



Empfehlungen zur Verbesserung 200101_200102_Kempfstraße 12 - BESTAND

Allgemeines

Die Verbesserungsvorschläge werden von uns eingetragen, um Vorschläge zu unterbreiten in welchen wir aufzeigen mit welchen Maßnahmen das Gebäude weniger Energie- sowie Wärmeverluste aufweist. Ob diese Sanierungsmöglichkeiten in Betracht gezogen werden, ist dann vom Bauherrn zu entscheiden.

Gebäudehülle

- **Dämmung oberste Decke**
Der HWB Wert könnte verbessert werden indem man eine zusätzliche Dämmung aufbringt.
- **Dämmung Außenwand**
Bei der Außenwand könnte der Uwert mit einer erneuten Dämmung verbessert werden, zb. mit einer Polystyrol Fassadendämmplatte von 12-16cm.
- **Fenstertausch**
Die Fenster sind dem Baujahr entsprechend ausgeführt, durch den Tausch der Fenster (z.B. Kunststoff- oder Holzfenster mit einer heut zu tage entsprechenden 2-Scheiben Verglasung) könnte man sich große Wärmeverluste ersparen.
Optimal Lösung wäre eine 3-fach Verglasung.
- **Dämmung Kellerdecke**
An der Unterseite der Kellerdecke könnte mit einer Dämmplatte der Uwert und die Wärmeverluste um einiges reduziert werden.

Haustechnik

- **Dämmung Wärmeverteilungen**
- **Heizungstausch (Nennwärmeleistung optimieren)**

In Anhang des Energieausweises ist anzugeben (ÖNB 2011): Empfehlung von Maßnahme deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist.



8.2. Nutzwertbescheid (auszugsweise)



~~11881/97~~

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT
Abteilung Zivilrecht - Schlichtungsstelle
im Übertragenen Wirkungsbereich

13282/97

ZR/96
Schl.Zl.: 42/96

Klagenfurt, 20.06.1996
Sachbearbeiterin: Hofer

B E S C H E I D

Magistrat Klagenfurt
Schlichtungsstelle

Dieser Bescheid ist am 20.7.96
in förmlicher Weise erwachsen.

Mit Eingabe vom 04.06.1996 beantragte die Landeshauptstadt Klagenfurt, Abteilung Wohnungen, Besitzverwaltung, Paulitschgasse 13, 9020 Klagenfurt, vertreten durch Herrn Dr. Alois Mansfeld, die Festsetzung der Nutzwerte und Ermittlung der Mindestanteile gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 für das auf der Liegenschaft EZ 260, Grundstück Nr. .560/5 (das nach Durchführung des Teilungsplanes der städtischen Abteilung Vermessung vom 5.06.1996, GZ 37/96, ein Ausmaß von 2396 m² hat), KG 72127 Klagenfurt 7. Bezirk, BG Klagenfurt, errichtete Wohn- und Geschäftshaus mit 68 Wohnungen, 3 Geschäfte und 1 Büro, Kempfstraße 12, 9020 Klagenfurt.

Über diesen Antrag ergeht gemäß § 26 WEG (Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl. Nr. 417/75 in der derzeit geltenden Fassung) in Verbindung mit § 39 MRG (Mietrechtsgesetz 1981, BGBl. Nr. 520/81 in der derzeit geltenden Fassung) nachstehende

E n t s c h e i d u n g :

Gemäß §§ 3 und 5 sowie § 26 Abs. 3 WEG in Verbindung mit § 39 MRG wird der Nutzwert des auf der Liegenschaft EZ 260, Grundstück Nr. .560/5, KG 72127 Klagenfurt 7. Bezirk, BG Klagenfurt, errichteten Wohn- und Geschäftshauses mit 68 selbständigen Wohnungen, 3 Geschäfte und 1 Büro, Kempfstraße 12, 9020 Klagenfurt, durch die Zahl 4419 bestimmt.



- 2 -

Gliederung der Nutzwerte und Mindestanteile:

Lage, Widmung u. Nutzfll. d. Wohnungseigentumsein- heit, Zubehör/allg. Teile:	Nutzwert und Zuschlag für Zubehör = EINZELNUTZW.:	MINDESTANTEIL	
		als Bruch	gerundet als Dezimalbruch:

Wohn- und Geschäftshaus Kempfstraße 12:

Erdgeschoß:

Geschäft 1 Südost:

Nutzfläche	80,19 m ²	104		
Zubehör:				
Keller G 1	7,91 m ²	+ 2	106/4419	2398/100000

Geschäft 2 West:

Nutzfläche	37,35 m ²	49		
Zubehör:				
Keller G 2	10,46 m ²	+ 3	52/4419	1176/100000

Geschäft 3 Südwest:

Nutzfläche	59,09 m ²	77		
Zubehör:				
Keller G 3	7,12 m ²	+ 2	79/4419	1787/100000

Wohnung Top 1 (Hausmeister): nicht bewertet

Wohnung Top 2:

Nutzfläche	77,93 m ²	78		
Balkon	5,14 m ²	+ 2		
Zubehör:				
Keller 2	2,31 m ²	+ 1	81/4419	1833/100000



- 9 -

Wohnung Top 46:

Nutzfläche	76,93 m ²		77		
Balkone	8,85 m ²	+	4		
Zubehör:					
Keller 46	2,23 m ²	+	1	82/4419	1856/100000

Wohnung Top 47:

Nutzfläche	61,28 m ²		61		
Balkone	8,85 m ²	+	4		
Zubehör:					
Keller 47	2,53 m ²	+	1	66/4419	1493/100000

Wohnung Top 48:

Nutzfläche	28,71 m ²		29		
Zubehör:					
Keller 48	2,01 m ²	+	1	30/4419	679/100000

Wohnung Top 49:

Nutzfläche	28,71 m ²		29		
Zubehör:					
Keller 49	2,08 m ²	+	1	30/4419	679/100000

Wohnung Top 50:

Nutzfläche	62,56 m ²		63		
Balkon	6,00 m ²	+	3		
Zubehör:					
Keller 50	2,09 m ²	+	1	67/4419	1516/100000

9. Obergeschoß:

Wohnung Top 51:

Nutzfläche	77,94 m ²		78		
Balkon	6,00 m ²	+	3		
Zubehör:					
Keller 51	2,08 m ²	+	1	82/4419	1856/100000

Wohnung Top 52:

Nutzfläche	76,93 m ²		77		
Balkone	8,85 m ²	+	4		
Zubehör:					
Keller 52	2,08 m ²	+	1	82/4419	1856/100000



- 12 -

Zubehör:
Keller 68 2,52 m² + 1 67/4419 1516/100000

Dachgeschoß:

Wohnung Top 69 (Pflanzensoziologisches Institut) - Büro:

Nutzfläche 142,67 m² 171
Zubehör:
Keller 69 und 70 10,31 m² + 3 174/4419 3937/100000

Allgemeine Teile der Liegenschaft/
n i c h t wohnungseigentumsfähig:

Umformerraum	0
Pumpenraum	0
Traforaum	0
Installationsräume	0
Vorkeller	0
Fahrradkeller	0
Waschküche	0
Hausmeisterkeller	0
Hausbesorgerwohnung	0

Gesamtnutzwert der Anlage 4419/4419 100000/100000

Das dieser Entscheidung zugrundeliegende Gutachten des staatlich befugten und beeideten Zivilingenieurs für Bauwesen, Dipl.-Ing. Heinrich Oberressl, Völkermarkter Straße 5, 9020 Klagenfurt, vom 01.06.1996, bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides.

Rechtsmittelbelehrung:

Diese Entscheidung kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit dieser Entscheidung nicht zufrieden gibt, kann jedoch

- 13 -

die Sache binnen 14 Tagen nach Zustellung beim Bezirksgericht Klagenfurt, 9020, Josef-Wolfgang-Dobernig-Straße 2, anhängig machen. Durch die fristgerechte Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft.

Begründung:

Die Festsetzung des Nutzwertes für die angeführte Liegenschaft erfolgte unter Zugrundelegung des unbedenklichen Gutachtens des im Spruch angeführten Sachverständigen, welches einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildet.

Mit der Bescheinigung gemäß § 12 Abs. 2 Zahl 2 WEG vom 11.01.1996 der Baubehörde wird der Bestand von 68 selbständigen Wohnungen (incl. Hausmeisterwohnung), 3 Geschäfte und 1 Büro bestätigt.

Kein Wohnungseigentum kann an folgenden Bereichen bestehen: Umformerraum, Pumpenraum, Traforaum, Fahrradkeller, Waschküche, Hausmeisterkeller, Installationsräume, Hausmeisterwohnung und an den Gemeinschaftsflächen wie Gang und Stiegenhaus.

Anlagen:

Pläne
SV-Gutachten
§ 12-Bescheinigung

Für den Bürgermeister
Der Leiter der Schlichtungsstelle

Armin Haberl


Ergeht an:

1. Landeshauptstadt Klagenfurt, Abteilung Wohnungen, Besitzverwaltung, Paulitschgasse 13, 9020 Klagenfurt, vertreten durch Herrn Dr. Alois Mansfeld
2. Wohnungseigentumsbewerber, alle w/h. Kempfstraße 12, 9020:
2. Buchsbaum Elfriede
3. Altkatholische Kirche
4. Kirchner Herbert
5. Martin Margot
6. Berger Karl
7. Schaden Eva
8. Egarter Berta
9. Draxler Stanislava



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

**MAGISTRAT DER
LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT**



BAUPOLIZEI
Wirkungsbereich

Amtsgebäude

Datum 11.1.1996

MagZl.
AZ.:

A-9010 Klagenfurt
Tel. (0463) 537/ 687

1 auf Kosten der Stadt Klagenfurt

BESCHEINIGUNG

Gemäß § 12 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz, BGBl. Nr. 417/1975 samt Nachträgen, wird der Bestand von selbständigen Wohnungen (Geschäftsräumen) in dem in der Folge näher bezeichneten Objekt bestätigt.

Bauherr: LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT Neuer Platz 1 9010 Klagenfurt		Art des Bauvorhabens: Wohn- u. Geschäftshaus (Altbestand)
Parz. Nr.: Bpz. 560/5	KG.: Klagenfurt	EZ.: 260
Straße: Kempferstraße 12	Baubew.: Benutzungsbew.:	Anzahl d. selbst. Wohnungen: 68 (inkl. Hausmeisterwohnung)
Anzahl d. Geschäftsräume: 3 (im EG)	Anzahl der Garagen/Büros: 1 (im DG)	Anzahl der Einstellplätze: 56

Verwaltungsabgabe von
S 50,- wurde entrichtet.

Kein Wohnungseigentum an:

- Umformerraum
- Pumpenraum
- Trafoerraum
- Fahrradkeller
- Waschküche
- Hausmeisterkeller
- Installationsräume
- Hausmeisterwohnung

Für den Bürgermeister:
Für die Baupolizei:
Chr. Schranz
Chr. Schranz
Klagenfurt



Die Übereinstimmung dieser Kopie
mit dem Original wird bestätigt.
17.11.97



MD 312



8.3. Protokolle Eigentümerversammlungen

<p>9022 Klagenfurt, Ferdinand-Seeland-Straße 27, Postfach 2, Tel.: 0463/216 26-0, Fax: 0463/216 26-425</p>		<p>9500 Villach, Neue Heimat 13 Tel.: 04242/216 260, Fax: 04242/216 260-425</p>
 WBCRM MAD 839		
<h3>Protokoll der Eigentümerversammlung</h3> <p>Kempfstraße 12 in 9020 Klagenfurt am Wörthersee (Objekt-Nr. 2001.02)</p> <p>28. Juni 2016, 17:00 Uhr im Gemeindezentrum St. Ruprecht</p>		
LWBK	Heinz Reiter Sylvia Hudelist	
Tagesordnungspunkte (TOP):		
<hr/> <ol style="list-style-type: none">1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit2) Bericht nach der Feuerbeschau durch den Sachverständigenbüro Anderwald3) Notwendige Erhaltungsarbeiten welche von der <u>Feuerpolizei bis zum 31.12.2016</u> zu beheben sind: Einbau einer Druckerhöhungsanlage für Löschwasser, Nachrüsten von Brandabschottungen im Keller, Installationsarbeiten im Keller an der Kaltwasseranlage und Erneuerung der Kaltwasserdruckanlage, Elektroinstallationen im Keller für die Anschließung der Druckerhöhungsanlage, Herstellung von Brandabschnitten im Heizraum und Einbau von Brandschutztüren.4) Erneuerung Dachfolie (Wassereintritte in der obersten Geschossdecke)5) Vorbringen von Finanzierungsvarianten über die Punkte 3 und 46) Erhöhung der Dotierung zur Instandhaltungsvorschrift7) Tierhaltung8) Benützungregelung der Allgemeinflächen in der Grünanlage, Parkplätze9) Allfälliges <hr/>		
TOP 1 Herr Reiter begrüßt im Namen der LWBK alle Anwesenden zur Eigentümerversammlung der WEG Kempfstraße 12 in Klagenfurt und gibt bekannt, dass lt. Anwesenheitsliste 80,42% anwesend oder durch Vollmacht vertreten sind. Das sind 80423 Nutzwerte von 100.000. <p>Mehrheitsbeschlüsse können somit gefasst werden.</p>		
TOP 2+3 Wie im Schreiben vom 9.6.2016 bereits angekündigt, gab es in der gegenständlichen Eigentümergeinschaft eine Feuerbeschau durch das Sachverständigen Büro Anderwald. Im Zuge dieser Begehung wurden erhebliche Mängel beim Brandschutz aufgezeigt.		
1		



Folgend listen wir die notwendigen Maßnahmen auf, welche nach Vorgabe der Feuerpolizei bis spätestens 31.12.2016 zu beheben sind.

- Einbau einer Druckerhöhungsanlage, Angebot Fa. Minimax, netto € 26.640,00.
- Installationsarbeiten für den obigen Einbau, Angebot Fa. Zunder, netto € 14.765,00.
- Herstellung von Elektroinstallationsarbeiten für den obigen Einbau, Fa. Jerabek, netto € 1.700,00.
- Erneuerung des Hauptwasseranschlusses, Angebot Fa. EKG-Klagenfurt, € 1.832,00.
- Herstellung von Brandabschnitten im Kellerbereich und Einbau von Brandschutztüren im Heizraum, Angebot Fa. Köppl, netto € 4.180,00.

Die Hausverwaltung ist im Rahmen der ordentlichen Verwaltung verpflichtet, die Mängel auf Kosten der Eigentumsgemeinschaft zu beheben und hat bereits den Auftrag zur Ausschreibung durch das technische Büro Weichert veranlasst.

Im Zuge der Feuerbeschau in den einzelnen Wohnungen, musste festgestellt werden, dass einige Eigentümer der Verpflichtung, Rauchwarnmelder zu montieren, bis dato nicht nachgekommen sind.

Herr Reiter informiert, die anwesenden Eigentümer, dass es sich bei diesem Gesetz um ein Landesgesetz handelt und von allen Eigentümern einzuhalten ist.

TOP 4,5,6

Herr Reiter teilt den anwesenden Eigentümern mit, dass es im Frühjahr 2016 zu einem Wassereintritt in eine Wohnung im letzten Geschoß gekommen ist. Die beauftragte Fachfirma stellte fest, dass die Folie des Flachdaches vermutlich durch einen Hagelschaden in den vergangenen Jahren stark beschädigt wurde.

Reparaturarbeiten (Abdichtungsarbeiten) an der seit Jahrzehnten bestehenden Dachfolie sind aufgrund des Alters nicht mehr möglich, daher muss die gesamte Dachfolie erneuert werden. Festzuhalten ist, dass zum jetzigen Zeitpunkt nicht feststellbar ist, ob weitere Folgeschäden an der Unterkonstruktion, an den Holzbalken bis hin zur Isolierung des Daches entstanden sind. Dies kann erst nach abtragen der Dachfolie festgestellt werden.

Von der Firma SMS wurde uns ein Angebot, welches die Firma Angerer erstellt hat, übermittelt. Die Kosten lt. Richtoffert belaufen sich auf netto € 78.800,00.

Von Herrn Reiter wurde mitgeteilt, dass seit Bestand der Eigentumsgemeinschaft Kempfstraße 12 in Klagenfurt am Wörthersee keine Hagelschadenversicherung besteht.

Seitens der anwesenden Eigentümer wurde die Hausverwaltung beauftragt, Angebote zwecks Deckungserweiterung der Gebäudeversicherung auf Hagelschadenversicherung einzuholen. Nach Vorliegen dieser wird eine schriftliche Befragung erfolgen.

Die Gesamtkosten sämtlicher notwendiger Maßnahmen wie die Herstellung Brandschutz und Dachinstandsetzung betragen gemäß vorliegender Richtofferte derzeit **inkl. Ust. € 177.145,88**.

Die Gesamtkosten werden gemäß Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag nach NUTZFLÄCHEN aufgeteilt.

Anlässlich des Nutzflächenanteils der Immobilienverwaltung Klagenfurt GmbH entspricht der vorläufige Kostenanteil brutto. € 76.369,74.

Der Kostenanteil der Einzeleigentümer beträgt brutto € 100.776,14.



Dotierung zur Instandhaltungsvorschrift

Die Instandhaltung weist für die Einzeleigentümer eine VORLAGE von -€ 18.592,94 auf.
Die Dotierung der monatlichen Instandhaltungsvorschrift der Einzeleigentümer beträgt derzeit € 0,90/m² und Monat.

Das entspricht einer jährlichen Rücklagenbildung von **€ 26.337,74**.

Finanzierung:

Um die dringend notwendigen Instandhaltungsarbeiten in Höhe von € 177.145,88 finanzieren zu können, muss entweder ein Darlehen mit einer Laufzeit auf 10 Jahren beansprucht werden, oder der anteilige Sanierungsanteil mittels Sondervorschrift durch Einmalerlag von jedem Eigentümer eingezahlt werden.

Variante 1: Darlehensfinanzierung (Laufzeit 10 Jahre)

Um die Kosten in der vorgegebenen Zeit (10 Jahren) tilgen zu können, müsste zur bisherigen Vorschrift ein zusätzlicher Darlehensbetrag von derzeit € 0,38/m² und Monat vorgeschrieben werden.

Die zusätzliche monatliche Darlehensvorschrift beträgt bei einer/m Wohnung/einem Geschäft mit einer Nutzfläche von

31m ²	€ 11,78
68m ²	€ 25,84
82m ²	€ 31,16

Variante 2: Sondervorschrift mittels Einmalerlag

Die anteilige Sondervorschrift mittels Einmalerlag beträgt bei einer/m Wohnung/Geschäftslokal mit einer Größe von

31,00m ²	€ 1.322,24
68,00m ²	€ 2.809,76
82,00m ²	€ 3.388,24

Antrag der Immobilienverwaltung Klagenfurt: Nutzung Dachfläche

Seitens der Immobilienverwaltung Klagenfurt, wurde der Antrag zur Nutzung der Dachfläche gestellt. Die anwesenden Eigentümer beraten und diskutieren dieses Thema und kommen zum Entschluss, sich privat über die weitere Vorgehensweise einer etwaigen Vermietung oder einem Verkauf oder auch einer Benützungsvorschrift der Dachfläche zu beraten und werden danach eine interne Eigentümerversammlung abhalten. In dieser soll dann geklärt werden, inwieweit ein zusätzlicher einmaliger Kostenanteil an der Dachsanierung seitens der Immobilienverwaltung geleistet wird.

Von Herrn Reiter wird festgehalten, dass derartige Änderungen, der einstimmigen Beschlussfassung der Eigentümergeinschaft bedürfen, ungeachtet der behördlichen Bewilligungen/Genehmigungen/Auflagen.



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Herr Reiter hält ausdrücklich fest, dass die Arbeiten lt. Auflagen der Feuerbeschau sowie die Instandsetzung des Daches, spätestens im September 2016 in Auftrag geben werden müssen, um den Brandschutzvorschriften nachzukommen sowie die Folgeschäden durch die Undichtheit des Daches zu verhindern.

Hr. Knes welcher durch den Wassereintritt vom Dach in seiner Wohnung einen Wasserschaden erlitten hat, ist damit einverstanden, dass bis zur Klärung/Entscheidung des gestellten Antrages (Mitte September) der Immobilienverwaltung Klagenfurt, die Dachsanierung erst Ende September von der Hausverwaltung beauftragt wird.

TOP 7

Herr Reiter weist nochmals darauf hin, dass das Freilaufen lassen von Hunden und Katzen in der Wohnanlage nicht gestattet ist.

Er ersucht alle Tierbesitzer besonders darauf zu Achten, dass es zu keinen Verschmutzungen der Allgemeinflächen (Stiegenhaus, Grünflächen, u.a.) kommt. Sofern es zu Verschmutzungen kommt, werden die Tierhalter ersucht, diese entsprechend zu entfernen oder reinigen. Herr Reiter ersucht die Eigentümer, welche Ihre Wohnung vermietet haben, dies auch Ihren Mietern kund zu tun.

TOP 8

Ergänzend wird mitgeteilt, dass die Allgemeinflächen (Außenanlage, Parkplätze, Grünflächen, Stiegenhaus, usw. sich im Eigentum der Eigentumsgemeinschaft Kempfstraße 12, Klagenfurt befinden und somit im Eigentum aller Miteigentümer stehen und nicht von einzelnen Eigentümern in Anspruch (z.B. Benützung als Stellplatz) genommen werden dürfen

Ende der Sitzung: 19:30 Uhr

KÄRNTNER HEIMSTÄTTE
Gemeinnützige Bau-
Wohnungs- und Siedlungsvereinigung
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
9022 Klagenfurt, Ferdinand-Seeland Straße 27



Neue Heimat Kärntner Heimstätte GWG Villach



**Protokoll
der Eigentümerversammlung**

**Kempfstraße 12, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
(Obj.-Nr. 2001.02, 2002.02)**

**29. Oktober 2013, 17.00 Uhr
Gemeindezentrum St. Ruprecht**

Tagesordnungspunkte (TOP):

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Bekanntgabe des Ausschreibungsergebnisses für die Erneuerung der Warmwasseraufbereitungsanlage
3. Vorbringen und Abstimmen über die Errichtung einer Wasserenthärtungsstation
4. Vorbringen und Abstimmen über die Finanzierung der notwendigen Erhaltungsmaßnahmen wie Erneuerung der Warmwasseraufbereitungsanlage, Errichtung einer Wasserenthärtungsanlage und Reparatur des Eingangsportales an der Ostseite
5. Vorbringen und Abstimmen über die Sanierung der Garagen gemäß Richtoffert der Firma Skoriansz
6. Erhöhung der Dotierung zur Instandhaltungsvorschrift
7. Allfälliges

Anwesend: Miteigentümer: lt. Anwesenheitsliste

LWBK: Heinz Reiter
 Natalie Fanzott

Herr Reiter begrüßt im Namen der LWBK alle Anwesenden zur Eigentümerversammlung. Sämtliche Tagesordnungspunkte wurden mittels Power Point vorgebracht und in Form eines Ausdruckes jedem Anwesenden zum Ende der Eigentümerversammlung übergeben.

Pkt. 1 Beschlussfähigkeit

Die Eigentümerversammlung ist mit 79.949 Nutzwertanteilen, entspricht 79,95% der Wohnungs-Geschäftseigentümer anwesend oder durch eine erbrachte Vollmacht vertreten und **Mehrheitsbeschlüsse** können somit gefasst werden.

Pkt. 2 – Bekanntgabe des Ausschreibungsergebnisses für die Erneuerung der Warmwasseraufbereitungsanlage

Von Hrn. Reiter wird bekannt gegeben, dass das technische Büro Weichert die Ausschreibung der Warmwasseraufbereitungsanlage (**Sekundär**) für die Eigentümergeinschaft Kempfstr. 12, Klagenfurt betrieben hat. Wie aus dem Preisspiegel hervorgeht, ist die EKG Klagenfurt als Bestbieter hervorgegangen.

Seite 1/3



- | | |
|-----------------------|--------------------|
| 1. EKG | brutto € 31.893,67 |
| 2. Zunder Valentin | brutto € 36.748,98 |
| 3. Graf & CO GmbH | brutto € 40.713,73 |
| 4. Pintar Robert GmbH | brutto € 49.180,44 |

Primärseitig

Durch den bestehenden Wärmelieferungsvertrag können diese Arbeiten nur von der EKG Klagenfurt durchgeführt werden. Die Kosten betragen für die Sekundärseite btto. € 42.294,62. Aufgrund dessen wird ein Nachlass in Höhe von € 10.123,82 gewährt.

Somit betragen die Gesamtkosten für die Wasseraufbereitungsanlage btto. € 64.064,47.

Pkt. 3 – Vorbringen und Abstimmen über die Errichtung einer Wasserentkalkungsstation

Herr Reiter teilt den Anwesenden mit, dass die Errichtung einer Wasserentkalkungsanlage dringend empfohlen wird, da durch das kalkhaltige Wasser Schäden an Pumpen und Umformern auftreten und diese dann sehr kostspielig erneuert werden müssen.

Hierfür wurde von der EKG Klagenfurt sowohl eine Miet- und Kaufvariante angeboten. Die Hausverwaltung wurde angehalten mehrere Angebote einzuholen und nach Vorliegen der beiden Varianten (Bestbieter) eine schriftliche Befragung zu veranlassen.

Pkt. 4 - Vorbringen und Abstimmen über die Finanzierung der notwendigen Instandhaltungsarbeiten

Wie bei Pkt. 2 festgehalten, fand die Befragung durch Verlesen der Namen statt, dabei haben sich die anwesenden Eigentümer oder durch Vollmacht vertreten wie folgt entschieden:

- 78.093 NW entspricht 78,09% der anwesenden Eigentümer sind für die Finanzierung mittels Einmalerglag
- 1.856 NW entspricht 1,86 % haben sich für eine Darlehensaufnahme ausgesprochen
- 20.051 NW entspricht 20,05 % waren nicht anwesend.
- 100.000 NW entspricht 100% der Eigentumsgemeinschaft

Entsprechend des gefassten Mehrheitsbeschlusses werden die Kosten für die Warmwasseraufbereitung (lt. Power Point Präsentation) mittels Sondervorschreibung durch Einmalerglag eingezahlt werden.

Pkt. 5 - Vorbringen und Abstimmen über die Sanierung der Garagen gemäß Richtoffert der Firma Skorianz

Bei der letzten Eigentümerversammlung wurde der Wunsch an die Hausverwaltung herangetragen, ein Sanierungskonzept für die Garagen zu erstellen. Es fand darauf hin eine Begehung mit einigen Garageneigentümern und der Baufirma Skorianz statt. Dabei wurde der äußerst schlechte Zustand festgestellt. Außerdem ist einige Tage vor Abhaltung der Eigentümerversammlung beim Kippen, dass Tor auf einen parkenden Pkw heruntergefallen, da sich Nieten und Rollen gelöst haben. Nachdem hier Gefahr in Verzug besteht, wurde seitens der Hausverwaltung die Fa. Jann Schlosserei mit einer Sichtprüfung beauftragt. Diese findet am Mittwoch d. 11.12.2013 ab 7.30 Uhr statt, wobei gröbere Schäden wie oben geschildert, zu Lasten der Garageneigentümer gleich behoben werden.



9022 Klagenfurt, Ferdinand-Seeland-Straße 27
Postfach 2, Tel.: 0463/216 26-0, Fax: 0463/216 26-425



9500 Villach, Neue Heimat 13
Tel.: 04242/216 260, Fax: 04242/216 260-425

Neue Heimat Kärntner Heimstätte GWG Villach

Seitens der Hausverwaltung wird dringend empfohlen, eine Generalsanierung (Erneuerung Dächer, Tore, Fassaden, Entwässerung, Wildwuchs usw.) der Garagen zu veranlassen. Nachdem keine Rücklagen gebildet worden sind, sind sämtliche Aufwendungen mittels Einmalerlag oder durch Aufnahme eines Sanierungsdarlehens zu finanzieren. Nach Einholung von weiteren Angeboten soll eine schriftliche Befragung über eine Generalsanierung samt Finanzierung erfolgen.

Ptk. 6 - Erhöhung der Dotierung zur Instandhaltungsvorschrift

Aufgrund des gefassten Mehrheitsbeschlusses (Pkt.4), dass die Kosten für die Instandhaltungsmaßnahmen mittels Einmalzahlung durch die Eigentümer erfolgt, wird dieser Pkt. bis zur Abstimmung der Errichtung einer Wasserentkalkungsanlage und deren Finanzierung aufgeschoben.

Ptk. 7 - Allfälliges

Es wird von den Eigentümern mitgeteilt, dass eine Restmülltonne ausgetauscht werden muss. Der diesbezügliche Auftrag wird in den nächsten Tagen umgehend veranlasst.

Weiters wurde angefragt, weshalb bei der Garagenmietzinsvorschrift die Position „Kanalkosten“ verrechnet wird, Herr Reiter wird sich dessen annehmen.

Die Eigentümer beschwerten sich über die Vergabekriterien der im Besitz der IVK stehenden Wohnungen. Es wird gebeten, dass zu beachten ist, dass hier Wohnungseigentum begründet wurde. Nachdem es in letzter Zeit zu massiven Beschwerden in einer Wohnung durch Lärmbelästigungen zu verschiedenen Tages- und Nachtzeiten gekommen ist, wurde auch die Hausverwaltung eingeschaltet. An dieser Stelle wurde auch auf den Vertreter der Immobilienverwaltung Klagenfurt eingewirkt. Weiters wurde von einigen Miteigentümern angekündigt, weitere Schritte einzuleiten.

Ende der Sitzung: ca. 18.30 Uhr

NEUE HEIMAT
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft Kärnten
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
9022 Klagenfurt, Ferdinand-Seeland Straße 27
Hausverwaltung: Heinz Reiter



Datum, Unterschrift
LWBK



8.4. Betriebskostenvorschreibung u. Abrechnung



Eigentümergeinschaft
 Kempfstraße 12
 UID ATU60534309
 Verwalter: KÄRNTNER HEIMSTÄTTE
 Ferdinand-Seeland-Str. 27
 9022 Klagenfurt a.W.
 LG Klagenfurt, FN 101640x

32002 039 03

Herrn
 Leitner Johann
 Kempfstraße 12/9/51
 9020 Klagenfurt

Klagenfurt a.W., 10.06.2021
 KÄRNTNER HEIMSTÄTTE
 Tel: 0463/21626
 office@lwbk.at

VERR.NR.: 32002 039 03
 ENTGELT AB 1.5.2021
 OBJEKT 9020 Klagenfurt, Kempfstraße 12

gilt als Dauerrechnung i.S.d. UStG bis auf Widerruf
 Nutzfläche: 81,45 m²

ENTGELT AB 1.5.2021

	Basis USt 10%	Basis USt 20%	Betrag
Rücklage			73,31
Verwaltung	19,36		19,36
Betriebskosten	197,57		197,57
Betriebskosten Aufzug	11,55		11,55
USt-Basis/USt	228,48		22,85
Gesamt			324,64

Bankverbindung: Kärntner Sparkasse AG
 IBAN: AT702070604600133047
 BIC: KSPKAT2K

9022 Klagenfurt a.W., Ferdinand-Seeland-Str. 27
 T +43 463 216 26-0, F +43 463 216 26-425

9500 Villach, Neue Heimat 13
 T +43 4242 216 260-0, F +43 4242 216 260-425

office@lwbk.at
 www.lwbk.at



Herrn
Leitner Johann
Kempfstraße 12/9./51
9020 Klagenfurt

2021.06.10 1/2020 Seite 1
ARN 20/A0000127 UID ATU60534309
Leitner Johann
Kempfstraße 12/9./51
9020 Klagenfurt
Fläche 81,45 m² Top 51

Bei Rückfragen bitte angeben:
Obj.Nr. 200102 Verr.Nr. 3902 V54

JAHRESABRECHNUNG 2020

für den Zeitraum vom 1.1.2020 bis 31.12.2020

NACHSTEHEND ERLAUBEN WIR UNS, IHNEN DIE BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG FÜR DAS ABRECHNUNGSJAHR 2020 FÜR IHRE WOHNUNG/LOKAL/GARAGE BEKANNTZUGEBEN.

IN DIE ABRECHNUNGSBELEGE KANN NACH VORHERIGER TERMINVEREINBARUNG MIT IHRER HAUSVERWALTERIN BZW. IHREM HAUSVERWALTER GERNE EINSICHT GENOMMEN WERDEN. TELEFONISCHE ANMELDUNGEN SIND IM BÜRO KLAGENFURT UNTER DER TEL-NR. 0463/21626 ODER IM BÜRO VILLACH UNTER DER TEL-NR. 04242/216260 MÖGLICH.

Beträge in EURO		Abrechnungs- betrag	USt	Gesamtbetrag
ALLG. BETRIEBSKOSTEN	10% USt	272,65-	27,26-	299,91-
LIFTKOSTEN	10% USt	68,27-	6,83-	75,10-
MEHRWERTSTEUER INSTANDHALTUNG	0% USt	15,03	0,00	15,03
Zwischensumme		325,89-	34,09-	359,98-
Vorsteuer Korrektur			34,09-	
G U T H A B E N I N K L. M W S T				359,98-

FÜR NACHZAHLUNGEN WIRD IHNEN EIN VORGEDRUCKTER ZAHLSCHEIN BEIGELEGT. GUTHABEN WERDEN ZUM ÜBERNÄCHSTEN ZINSTERMIN VON DER BUCHHALTUNG AUSGEZAHLT BZW. IHREM KONTO BIC IBAN GUTGESCHRIEBEN.

BEI BANKEINZÜGEN ERFOLGT DIE ÜBERWEISUNG DES GUTHABENS OHNE AUFFORDERUNG BZW. WERDEN NACHZAHLUNGEN MIT DER ÜBERNÄCHSTEN VORSCHREIBUNG ABGEBUCHT.

MIT VORZÜGLICHER HOCHACHTUNG
KÄRNTNER HEIMSTÄTTE
FÜR DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG
Mag. Harald Repar e.h.
Wolfgang Ruschitzka e.h.

NEUE HEIMAT

Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft Kärnten Ges.m.b.H.
IBAN: AT81 2070 6010 0022 1901
BIC: KSPKAT2EXXXX
UID: ATU594276309
FN 1068084

KÄRNTNER HEIMSTÄTTE

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Siedlungsvereinigung Ges.m.b.H.
IBAN: AT74 2070 6010 0022 0184
BIC: KSPKAT2EXXXX
UID: ATU59341625
FN 104640x

GWG VILLACH

Gemeinnützige
Wohnungsgesellschaft mbH Villach
IBAN: AT10 2070 6046 0009 2805
BIC: KSPKAT2EXXXX
UID: ATU61019927
FN 224471z

9022 Klagenfurt a.W., Ferdlwand Seeland Str. 27
T +43 465 21626-0, F +43 463 21626-425
9500 Villach, Neue Heimat 13
T +43 4242 216260-0, F +43 4242 216260-425
E: office@lwbk.at
www.lwbk.at



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

Seite 2

Leitner Johann
9020 Klagenfurt, Kempfstraße 12/9./51

Obj.Nr. 200102 Verr.Nr. 3902

ALLG. BETRIEBSKOSTEN

<u>Aufteilungsschlüssel:</u>	Haus gesamt			Ihr Anteil:
Fläche	2.438,68 m ²			81,45 m ²
Kostenart	SL	0%-pfl.	10%-pfl.	20%-pfl.
Ausgaben				
Grundsteuer	3.551,32		118,61	
Versicherung	2.813,86		93,98	
Hausbesorger	20.750,12		693,04	
Müllgebühr	9.813,05		327,75	
Kanalgebühr	7.454,68		248,98	
Wassergebühr	4.060,55		135,62	
Strom	1.696,41		56,66	
Aussenanlagen	8,52		0,28	
Feuerlöscher/Notruf	4.927,94		164,59	
Div. Hausarbeiten	1.522,59		50,85	
Lohnnebenkosten	6.284,71		209,90	
Kleinmaterial-rep.	457,18-		15,27-	
	<u>62.426,57</u>		<u>2.084,99</u>	
	<u>70.589,04-</u>		<u>2.357,64-</u>	
	<u>8.162,47-</u>		<u>272,65-</u>	
	=====		=====	

LIFTKOSTEN

<u>Aufteilungsschlüssel:</u>	Haus gesamt			Ihr Anteil:
Fläche	2.438,68 m ²			81,45 m ²
	SL	0%-pfl.	10%-pfl.	20%-pfl.
	2.105,86		70,33	
	<u>4.149,60-</u>		<u>138,60-</u>	
	<u>2.043,74-</u>		<u>68,27-</u>	
	=====		=====	

MEHRWERTSTEUER INSTANDHALTUNG

<u>Aufteilungsschlüssel:</u>	Haus gesamt			Ihr Anteil:
Aufteilungsschlüssel:	2.438,6800			81,4500
	SL	0%-pfl.	10%-pfl.	20%-pfl.
	<u>449,87</u>	<u>15,03</u>		
	<u>449,87</u>	<u>15,03</u>		
	=====	=====		



An die EigentümerInnen
der Wohnanlage
Kempferstraße 12
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Klagenfurt am Wörthersee, 01.12.2020
Auskünfte: Heinz Reiter
Tel.: 0463 21 6 28 - 114
heinz.reiter@lwbk.at

Vorausschau Betriebskosten 2021
Obj. 2001.02

Sehr geehrte EigentümerInnen,

anbei erlauben wir uns, Ihnen die Vorausschau gemäß § 20 (2) WEG in der derzeit geltenden Fassung wie folgt zu übermitteln:

1. Betriebskosten

Die u.a. Beträge bilden die Grundlage für das monatliche Akonto.

Kostenposition	Vorschreibung 2021
Grundsteuer	€ 3.551,32
Versicherung	€ 2.773,36
Hausbesorger	€ 21.864,28
Müllgebühr	€ 9.681,48
Kanalgebühr	€ 7.454,68
Wassergebühr	€ 4.128,17
Strom	€ 1.671,26
Aussenanlagen	€ 98,89
Aufzug	€ 2.958,16
Reinigung	€ 0,00
Winterdienst	€ 28,69
Feuerlöscher/Notruf	€ 4.367,14
Lohnnebenkosten	€ 6.147,51
Kleinmaterial – rep.	€ -487,18
Bankspesen	€ 0,00
Verwaltungskosten	€ 6.955,14
Erhaltungs- u. Verbesserungsbeitrag	€ 26.337,74
Summe Netto	€ 97.530,64
Mehrwertsteuer 10% BK und VW-Kosten	€ 6.486,82
Voraussichtliche Betriebskostensumme 2021 inkl. Mwst.	€ 104.017,46

NEUE HEIMAT

Gemeinnützige Wohnungs- und
Sozialbaugesellschaft Kärnten Ges.m.b.H.
IBAN: AT81 2070 0610 0022 1901
BIC: KSPKAT7KXXX
UID: ATU53426200
FN 308884F

KÄRNTNER HEIMSTÄTTE

Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und
Sozialbaugesellschaft Ges.m.b.H.
IBAN: AT24 2070 0610 0022 0104
BIC: KSPKAT7KXXX
UID: ATU59344025
FN 301640x

ÖWB WILLACH

Gesellschaft
Wohnbaugesellschaft mbH Villach
IBAN: AT10 2070 0616 0009 2805
BIC: KSPKAT7KXXX
UID: ATU61019227
FN 234671z

9022 Klagenfurt a.W., Ferdinand Seeböckl Str. 27
T +43 463 21676-0, F +43 463 21626425
9500 Villach, Neue Heimat 18
T +43 4242 216260-0, F +43 4242 216260425
E office@lwbk.at
www.lwbk.at



- 2 -

Der bisherige Vorschreibungsbetrag bleibt vorerst unverändert.

2. Rücklagen gemäß § 31 WEG

Zur Vorsorge für künftige Aufwendungen besteht für Ihre Liegenschaft eine Rücklage, diese weist per 30. September 2020 folgenden Stand auf:

€ 11.155,27

3. Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten für 2021

Im Jahr 2021 müssen anlässlich der Niederschrift der Feuerbeschau bei beiden Schächten die fehlenden brandschutztechnischen Abschottungen zu den einzelnen Wohnungen errichtet werden. Zusätzlich müssen beide Schächte vom Keller brandschutztechnisch getrennt werden. Erneuerung des Flachdaches

Für Aufwendungen welche über die ordentliche Verwaltung hinausgehen, entscheidet die Eigentumsgemeinschaft gesondert.

Gemäß § 20 (2) Wohnungseigentumsgesetz in der derzeit geltenden Fassung sind wir als Verwalter Ihrer Wohnanlage verpflichtet, eine Vorausschau für die in Aussicht zu nehmenden Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten für das Kalenderjahr 2021 ersichtlich im Haus aufzulegen.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

für die
Kärntner Heimstätte


Mag. Harald Repar
Kaufmännischer Geschäftsführer


Wolfgang Ruschitzka
Technischer Geschäftsführer

9. Fotodokumentation



Abbildung 2 Zimmer



Abbildung 3 Schlafzimmer



Abbildung 4 Nische

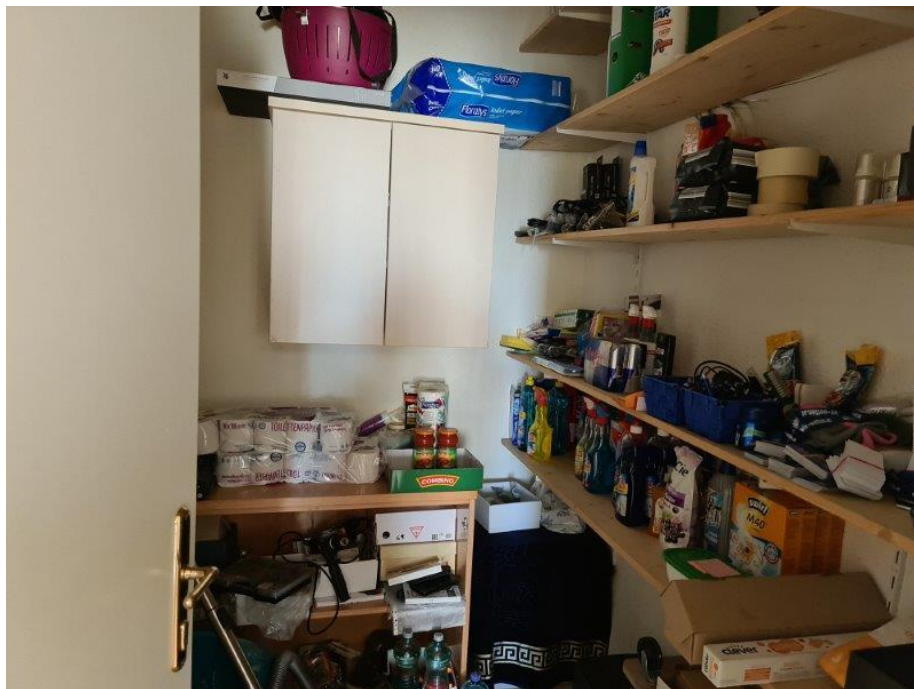


Abbildung 5 Abstellraum



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 Wohnzimmer



Abbildung 14 Vorraum



Abbildung 16 Garderobe



Abbildung 15 Nische



Abbildung 16 Kellerabteil