

Gutachten

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

**9020 Klagenfurt, Fischlstraße 15, Top W 16 Stiege I u. G XXI
Einlagezahl 393, Grundbuch 72172, St. Peter bei Ebenthal
Bezirksgericht Klagenfurt
Aktenzahl GZ 13 E 3/25**



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 · F +43 (0) 4273/3496

E-MAIL · OFFICE@IHR-GUTACHTER.AT



Inhaltsverzeichnis

1. Übersicht.....	3
2. Zusammenfassung.....	4
3. Allgemeines.....	5
3.1. Auftraggeber.....	5
3.2. Zweck des Gutachtens gem. § 9 (1) LBG BGBl 1992/150	5
3.3. Bewertungsgrundlagen	5
3.4. Besondere Bemerkungen zu Basis, Inhalt, Gewähr und Umfang des Gutachtens	7
4. Befund	12
4.1. Grundbuchstand.....	12
4.2. Kataster	14
4.3. Flächenwidmung	14
4.4. Pläne.....	15
4.5. Einheitswerte.....	15
4.6. Abgabenrückstände	15
4.7. Energieausweis	16
4.8. Dienstbarkeiten (A2-Blatt).....	16
4.9. Rechte und Lasten Dritter (C-Blatt).....	17
4.10. Wohnungsbeschreibung	18
4.11. Gebäudebeschreibung und Ausstattung	20
4.12. Beschreibung der Lage	21
5. Gutachten.....	23
5.1. Allgemeines zum Wertungsvorgang.....	23
5.1.1. Zum Vergleichsverfahren.....	23
5.2. Vergleichswert	24
6. Verkehrswert	27
6.1. Schlusskommentar	27
7. Zubehör	29
8. Hausverwaltungsunterlagen	30
8.1. Energieausweis (auszugsweise)	30
8.2. Protokolle der Eigentümerversammlungen.....	36
8.3. Betriebskosten.....	49
8.4. Nutzwertgutachten (auszugsweise)	56
8.5. Wohnungseigentumsvertrag	59
9. Fotodokumentation.....	68



1. Übersicht

AUFTRAGGEBER	Bezirksgericht Klagenfurt Feldkirchner Straße 6 9020 Klagenfurt am Wörthersee
ZWANGSVERSTEIGERUNG	GZ 13 E 3/25
BETREIBENDE PARTEI	WEG Fischlstraße 15 vertr. durch die ÖSW Wohnbauvereinigung GmbH Bruno-Oberläuter-Platz 1 5033 Salzburg
VERTRETEN DURCH	Wutte-Lang Rechtsanwalts GmbH Pfarrhofgasse 2 9020 Klagenfurt am Wörthersee Tel: 046/501111, Fax 0463/501111-20 (Zeichen: ÖSW/ZivaKs-1)
VERPFLICHTETE PARTEI	Ksenija Zivanic geb. 16.10.1978 Fischlstraße 15/Top W 16 Stg. 1 und G XXI 9020 Klagenfurt am Wörthersee
WEGEN	€ 3.380,47 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)
LIEGENSCHAFT	Eigentumswohnung mit Tiefgarage Fischlstraße 15/1 Top W 16 u. G XXI 9020 Klagenfurt am Wörthersee



GRUNDBUCH Einlagezahl 393
Grundbuch St. Peter bei Ebenthal (72172)
Bezirksgericht Klagenfurt

EIGENTÜMER MIT ANTEILEN Ksenija Zivanic
B-LNr. 220 Anteil 537/34193

STICHTAG 10.09.2025

SACHVERSTÄNDIGE Simone Köberl, MSc

Alle Preise sind angegeben in Euro und inkl. Umsatzsteuer.

2. Zusammenfassung

Verkehrswert zum Stichtag gerundet	10.09.2025	222 000,00 €
-------------------------------------------	-------------------	---------------------





3. Allgemeines

3.1. Auftraggeber

Schriftliche Aufträge des Bezirksgerichts Klagenfurt vom 15.04.2025 und 11.08.2025.

3.2. Zweck des Gutachtens gem. § 9 (1) LBG BGBl 1992/150

Zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung wurden die Beschreibung und Schätzung der Liegenschaft EZ 393, KG 72172, St. Peter bei Ebenthal, Bezirksgericht Klagenfurt, in 9020 Klagenfurt, Fischlstraße 15, Stiege I, Eigentumswohnung Top W 16 u. G XXI samt allfälligen Zubehör angeordnet.

Das Gutachten wird im Internet unter der Adresse <http://www.sv.justiz.gv.at/edikte> veröffentlicht.

3.3. Bewertungsgrundlagen

- Grundbuchsauszug vom 22.09.2025
- Besichtigung der Liegenschaft am 10.09.2025
- Anwesende:
 - Frau Ksenija Zivanic (jetzt Novak) Verpflichtete
 - Paul Pichler, Gerichtsvollzieher
 - Herr Stromberger, Firma Köppl, Schlüsseldienst (teilweise)
 - Frau Simone Köberl, MSc, Sachverständige
- Bewertungstichtag: 10.09.2025 (Besichtigung der Liegenschaft)
- Katasterplan vom 22.09.2025
- Informationsaufnahme mit Immobilienbüros betreffend Angebote und Verkäufe



- Informationsdatenbank der R&S Software
- Immobilienpreisspiegel 2025, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Einblick in Immobiliendateien über Angebote: immobilien.net, willhaben.at, gewinn.com; regionale Maklerangebote
- Als Berechnungsbasis wurden die aktuellen Verkaufspreise (Zeitwerte/Vergleichswerte) herangezogen.
- Kontoinformation über Abgabenrückstände
- Planunterlagen der Hausverwaltung und Skizze der Eigentümerin
- Energieausweis vom 24.04.2022
- Jahresabrechnung 2024
- Betriebskostenabrechnungen Wohnung u. Tiefgarage 2024
- Vertrag zur Begründung von Wohnungseigentum
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.09.2021
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 18.09.2023
- Nutzwertfeststellung vom 14.07.1976
- Informationsaufnahme mit der Stadt Klagenfurt betreffend Widmung
- Einschlägige Literatur, unter anderem:
 - Stabentheiner: „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ kommentiert, 2. erweiterte Auflage, 2005
 - Seiser: Nutzungsdauerkatalog, 2. Auflage, Nov. 2020
 - Gross/Hubner/Muhr/Reinberg: „Europäische Bewertungsstandards 2012“, 8. Auflage, 2016
 - 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, 2025
- Kleiber/Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 8. Auflage, 2016
- Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: „Sachverständige und ihre Gutachten“, 2012
- Seiser/Kainz: „Der Wert von Immobilien“, 2. Auflage, 2014

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

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

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

Eine Überprüfung der Nutzflächen in natura erfolgte nicht und war im Auftrag auch nicht enthalten. Die Sachverständige behält sich eine Ergänzung und Abänderung des Gutachtens vor, falls eine eventuelle Naturmaßaufnahme durch ein qualifiziertes Spezialunternehmen andere als die ermittelten Nutzflächen hervorbringen sollte. Es wird von einer vorschriftsmäßigen, rechtskonformen Bebauung ausgegangen. Die Gutachterin übernimmt keinerlei Haftung für etwaige nicht vorschriftsmäßige Bebauung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauausführung nicht völlig identisch mit den Planunterlagen der Einreichplanung ist, was jedoch keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft hat, da diese keine gravierenden und wertbeeinflussenden Veränderungen gezeigt haben.



Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und der 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 sonstiger Leitungen) 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 bloßem Augenschein, daher dürfen diese nicht so interpretiert werden, als würden sie die Konstruktion oder das bauliche Gefüge des Gebäudes in ihrer 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 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. Die Software 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. Zu diesen Zeitpunkten traten 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



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72172 St. Peter bei Ebenthal EINLAGEZAHL 393
 BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentüernamen ***
 *** Name 1: zivanic ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 6870/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
544/33	GST-Fläche	5938	
	Bauf.(10)	888	
	Gärten(10)	5050	Fischlstraße 15

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 3162/1964 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst 544/33
- b 9144/1969 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 354
- 2 a 10857/1976 Grunddienstbarkeit Mitbenützung der Parkplätze und des
 Kinderspielplatzes in EZ 427

***** B *****

220 ANTEIL: 537/34193

Ksenija Zivanic

GEB: 1978-10-16 ADR: Fischlstraße 15/1, Klagenfurt am Wörthersee 9020

- a 10716/1981 Wohnungseigentum an W 16 Stiege I G XXI
- b 2554/2015 IM RANG 1648/2015 Kaufvertrag 2015-02-16 Eigentumsrecht
- c 8976/2021 Vergleich 2021-04-08 Eigentumsrecht
- d 8976/2021 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

- 1 a 365/1975
 DIENSTBARKEIT Nutzungsrecht
 gem P X Kaufvertrag 1974-12-17 für
 Österreichisches Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft
 mit beschränkter Haftung
- 5 auf Anteil B-LNR 2 5 6 15 17 18 21 22 29 34 41 42 52 55 56 57
 63 66 67 82 88 98 99 104 105 112 117 118 124 125
 139 140 145 148 149 150 154 156 157 159 bis 164
 171 172 178 bis 187 194 199 200 202 203 204 206
 207 211 212 213 215 bis 226 233 234 236 238 bis
 243
- a 1232/1976
 DIENSTBARKEIT
 gem P I Vereinbarung 1975-10-20, wonach die Eigentümer der
 auf Gst 544/33 errichteten Wohnungen verpflichtet sind,
 dieselben ausschließlich als ihren eigenen ordentlichen



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

- Wohnsitz zu verwenden, für Landeshauptstadt Klagenfurt
- 6 a 10857/1976
DIENSTBARKEIT Mitbenützung der Parkplätze
gem Abschnitt II Zif. 2) Dienstbarkeitsvertrag 1976-10-25
für EZ 427
- 355 auf Anteil B-LNR 220
a 2554/2015 Pfandurkunde 2015-02-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 156.000,--
für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
b gelöscht
- 388 auf Anteil B-LNR 220
a 3361/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 247/24h)
für ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft
m.b.H.
- 395 auf Anteil B-LNR 220
a 9430/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 756/24 m)
- 399 auf Anteil B-LNR 220
a 2940/2025 Bewilligung 2025-04-15 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstreckbar EUR 35.000,--
samt 6,045 % Z seit 17.10.2024
Kosten EUR 1.988,40, Antragskosten EUR 244,00 für
Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
(13 E 15/25s - 1. Beitritt zu 13 E 3/25a)
- 400 auf Anteil B-LNR 220
a 4896/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14C 332/25k)
- 401 auf Anteil B-LNR 220
a 6870/2025 Bewilligung 2025-08-29 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr.
EUR 2.599,30
samt je 4 % Z aus EUR 333,65 seit 2025-01-06, je EUR 453,13
seit 2025-02-06, 2025-03-06, 2025-04-06, 2025-05-06,
2025-06-06
Kosten EUR 459,68 samt 4 % Z seit 2022-06-16, Antragskosten
EUR 380,18 für
WEG Fischlstraße 15, 9020 Klagenfurt, vertreten durch die
ÖSW Wohnbauvereinigung GmbH
(13 E 33/25p - 2. Beitritt zu 13 E 3/25a)

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

Grundbuch

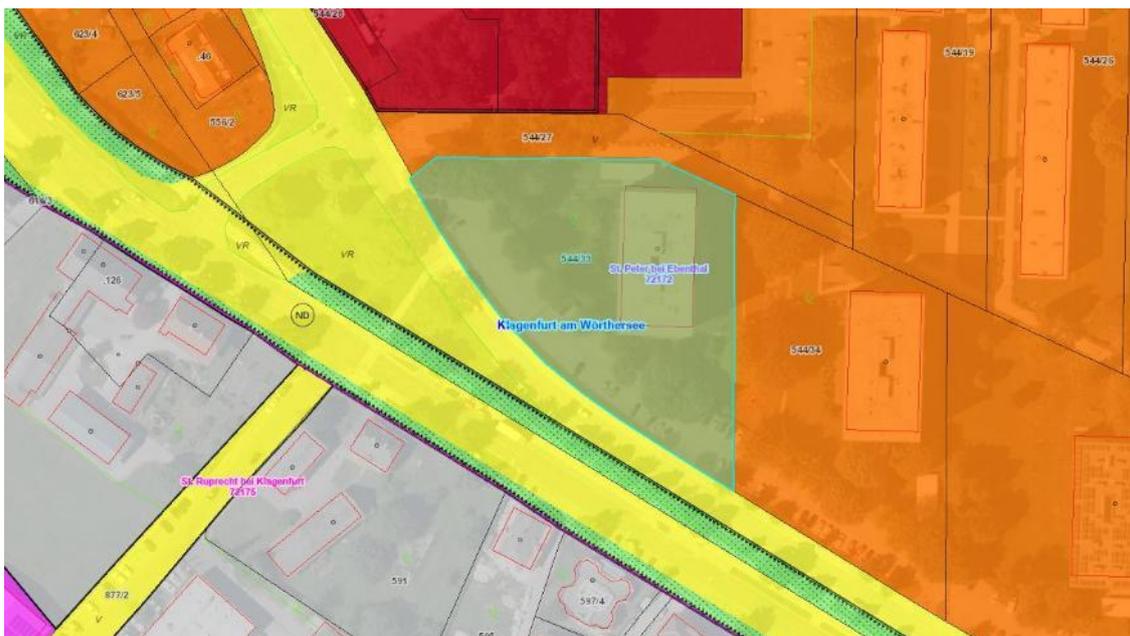
22.09.2025 13:30:17

4.2. Kataster



4.3. Flächenwidmung

Das Grundstück Nr. 544/33 ist laut Flächenwidmungsplan der Stadt Klagenfurt (Abfrage über Geodatenportal) als **Bauland Wohngebiet** ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass das verbücherte Ausmaß im Grundbuch nicht exakt der tatsächlichen Grundstücksgröße entsprechen muss.





4.4. Pläne

Von der Hausverwaltung wurde ein Plan zur Verfügung gestellt. Da die Wohnung umgebaut wurde, liegt eine Grundrisssskizze der neuen Raumeinteilung, von Frau Novak zur Verfügung gestellt, bei. Diese Pläne sind im Anhang als nicht maßstabsgetreue Kopien angefügt.

4.5. Einheitswerte

Katastralgemeinde:	72172
Einlagezahl:	393
Stichtag:	11.07.2025
Text:	Sehr geehrte Damen und Herren, im Zuge der Zwangsversteigerung der o.a. Liegenschaftanteile 537/34193 von Frau Ksenija Zivanic bin ich mit der Bewertung der Liegenschaft vom Bezirksgericht beauftrag und ersuche um Übermittlung des Einheitswertes bzw. des Bodenwertes. Mit freundlichen Grüßen Simone Köberl MSc
EWAZ: 57 001-6-4656/1 Mietwohngrundstück Einheitswert: € 12873,00 (537/34193 Anteile) Bodenwert: € 10,9009/m ²	

4.6. Abgabenrückstände

Zum Stichtag 22.09.2025 sind für die bewertete Liegenschaft folgende Abgabenrückstände festzustellen:



KM Kanzlei Mag. Astrid Wutte Lang <kanzlei@wutte-lang.at>
An SV-Köberl

i Sie haben am 22.09.2025 16:32 auf diese Nachricht geantwortet.

Sehr geehrte Frau Köberl,

der offene Außenstand setzt sich per 22.09.2025 wie folgt zusammen:

Betriebskostenrückstand	EUR 3.654,10
Zinsen	EUR 51,26
Kosten	EUR 1.223,35
Gesamt	EUR 4.928,71

Freundliche Grüße
i.V. **Melanie Rupitz**

RA Mag. Astrid Wutte-Lang
Wutte-Lang Rechtsanwalts GmbH

4.7. Energieausweis

Seit 01.01.2009 ist bei Verkauf oder Vermietung von Häusern, Wohnungen, Büros oder Betriebsobjekten ein Energieausweis vorzulegen. (Bundesgesetzblatt I. 137, 03.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 angeführt.

4.8. Dienstbarkeiten (A2-Blatt)

Für das Gebäude bzw. Grundstück ist folgende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

***** A2 *****	
1	a 3162/1964 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst 544/33
	b 9144/1969 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 354
2	a 10857/1976 Grunddienstbarkeit Mitbenützung der Parkplätze und des Kinderspielplatzes in EZ 427
***** B *****	

Diese Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft.



4.9. Rechte und Lasten Dritter (C-Blatt)

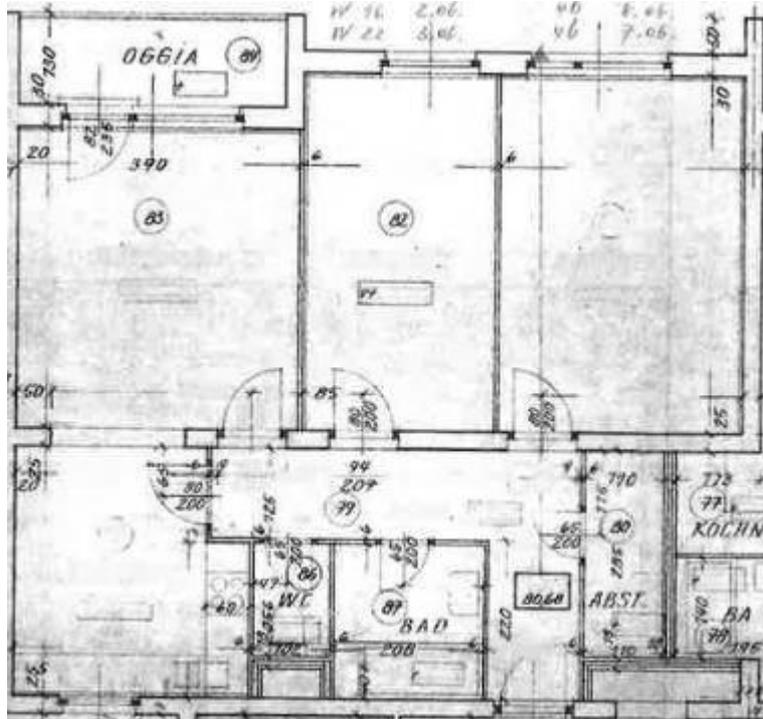
Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 393, KG 72172, St. Peter bei Ebenthal, sind ein Pfandrecht und verschiedene Dienstbarkeiten ausgewiesen:

- 1 a 365/1975
DIENSTBARKEIT Nutzungsrecht
gem P X Kaufvertrag 1974-12-17 für
Österreichisches Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft
mit beschränkter Haftung
- 5 auf Anteil B-LNR 2 5 6 15 17 18 21 22 29 34 41 42 52 55 56 57
63 66 67 82 88 98 99 104 105 112 117 118 124 125
139 140 145 148 149 150 154 156 157 159 bis 164
171 172 178 bis 187 194 199 200 202 203 204 206
207 211 212 213 215 bis 226 233 234 236 238 bis
243
- a 1232/1976
DIENSTBARKEIT
gem P I Vereinbarung 1975-10-20, wonach die Eigentümer der
auf Gst 544/33 errichteten Wohnungen verpflichtet sind,
dieselben ausschließlich als ihren eigenen ordentlichen
Wohnsitz zu verwenden, für Landeshauptstadt Klagenfurt
- 6 a 10857/1976
DIENSTBARKEIT Mitbenützung der Parkplätze
gem Abschnitt II Zif. 2) Dienstbarkeitsvertrag 1976-10-25
für EZ 427
- 355 auf Anteil B-LNR 220
- a 2554/2015 Pfandurkunde 2015-02-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 156.000,--
für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
- b gelöscht

Das Pfandrecht und die Dienstbarkeiten werden bei der Wertermittlung nicht weiter berücksichtigt, da sie keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Liegenschaft haben.

Näher zu bewertende Rechte und Lasten sind weder aus dem Grundbuch zu erkennen noch der Sachverständigen bekannt bzw. namhaft gemacht worden.

- **ursprüngliche Raumeinteilung:**



- **Flächen lt. Nutzwertgutachten:**

<u>Wohnung 16:</u>				
Vorraum	9,26 m2			
Abstellraum	3,14 m2			
Zimmer	17,00 m2			
Kabinett	13,15 m2			
Zimmer	16,84 m2			
Loggia	4,82 m2			
Küche	10,43 m2			
WC	1,59 m2			
Bad	4,45 m2	80,68 m2	512	1,497 ‰

- **Lage im Haus:** Die Wohnung befindet sich im zweiten Stock eines siebenstöckigen Gebäudes mit Ostausrichtung.
- **Wände:** Die Wände in den Wohnräumen sind gemalen; die Küche hat im Arbeitsbereich einen Fliesenspiegel; das Bad und das integrierte, teilweise abgetrennte WC sind bis unter die Decke verflies. Im Wohnbereich wurde ein Teil der Wand mit grauen Wandverblendern gestaltet. An den Decken befinden sich kleinere Styropor-Stuckelemente und teilweise Kassetten aus Kunststoff. Die Wände sind durchwegs verschmutzt.



- **Fenster:** Es handelt sich um Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden aus dem Jahr 1998. Die Fensterrahmen sind überwiegend vergilbt und teilweise desolat.
- **Türen:** weiß furnierte Spanplattentüren in furnierten Zargen, teilweise mit Glasfüllungen
- **Fußböden:** Laminatböden im Vorraum, Wohnzimmer und in einem der Schlafzimmer; Würfelparkett in einem der Schlafzimmer; Fliesen im Eingangsbereich; PVC-Belag in der Küche und im Esszimmer sowie teilweise im Vorraum
- **Heizung:** Fernwärmeheizung
- **Warmwasser:** zentrale Warmwasseraufbereitung durch die Fernwärme
- **Badeausstattung:** Duschkabine, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss; Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, teilweise räumlich getrennt vom restlichen Bad
- **Autoabstellplatz:** Zur Wohnung gehört der Tiefgaragenplatz G XXI (Nr.21); dieser ist mit einem Metallgitter räumlich abgetrennt
- **Kellerabteil:** der Wohnung ist kein Kellerabteil zugeteilt
- **Reparaturarbeiten:** Die Wohnung ist insgesamt abgewohnt, jedoch nicht reparaturbedürftig; die Balkontüre schließt nicht mehr; die Wände sind sanierungsbedürftig.
- **Betriebskosten:** Die Betriebskosten inkl. Heizung, Warmwasser sowie Reparaturrücklage und Sanierungsdarlehen belaufen sich derzeit auf € 436,63.

4.11. Gebäudebeschreibung und Ausstattung

- **Bauweise:** Der Massivbau aus dem Jahr 1976 wurde Anfang 2000 saniert.
- **Bau- und Erhaltungszustand:** Der Gesamtzustand der Wohnanlage kann als gepflegt bezeichnet werden.
- **Baumängel und Bauschäden:** keine sichtbaren Baumängel oder Schäden



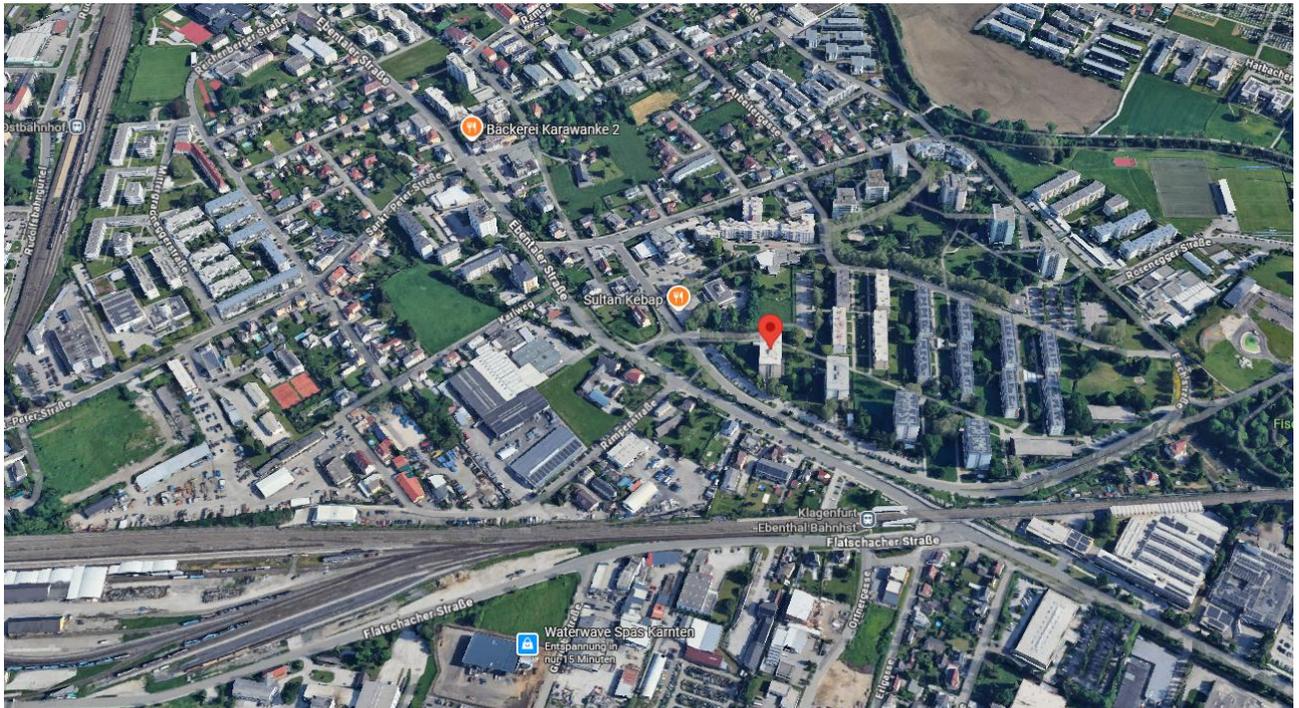
- **Bauausführung:** klassischer Siedlungsbau aus den 1970er Jahren, als siebenstöckiges Gebäude mit Tiefgarage ausgeführt
- **Fassade:** glatte Fassade mit Vollwärmeschutz
- **Decken:** Flachdach
- **Stiegen:** massive und breite Betonstiegen mit Terrazzobelag und großzügigen Zwischenpodesten
- **Lift:** Ein Lift ist vorhanden, jedoch erst ab dem Halbstock zu benutzen. Derzeit besteht kein barrierefreier Zugang zum Lift und zu den Wohnungen.
- **Anschlüsse:** Wasser, Strom, Kanal und Fernwärme sind vorhanden
- **Gemeinschaftsanlagen:** Waschküche, Fahrradkeller, Trockenraum und Grünanlage

4.12. Beschreibung der Lage

- **Wohnlage:** Die Liegenschaft befindet sich im Ortsteil St. Peter bei Ebenthal - Wohnanlage Fischl - östlich des Zentrums der Landeshauptstadt Klagenfurt.
- **Verkehrslage/Zufahrt:** Die Zufahrt erfolgt über die Hauptstraße „Ebenthalerstraße“ nach Norden hin abzweigend in die Fischlstraße.
- **Infrastrukturelle Lage:** Innerstädtische gute Infrastruktur: Sämtliche Besorgungen des täglichen Lebens können fußläufig absolviert werden.
- **Umweltbelastungen:** keine bekannt



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



Makrolage im Ortsverbund © google.com



Mikrolage © mae.hxdr.app



5. Gutachten

5.1. Allgemeines zum Wertungsvorgang

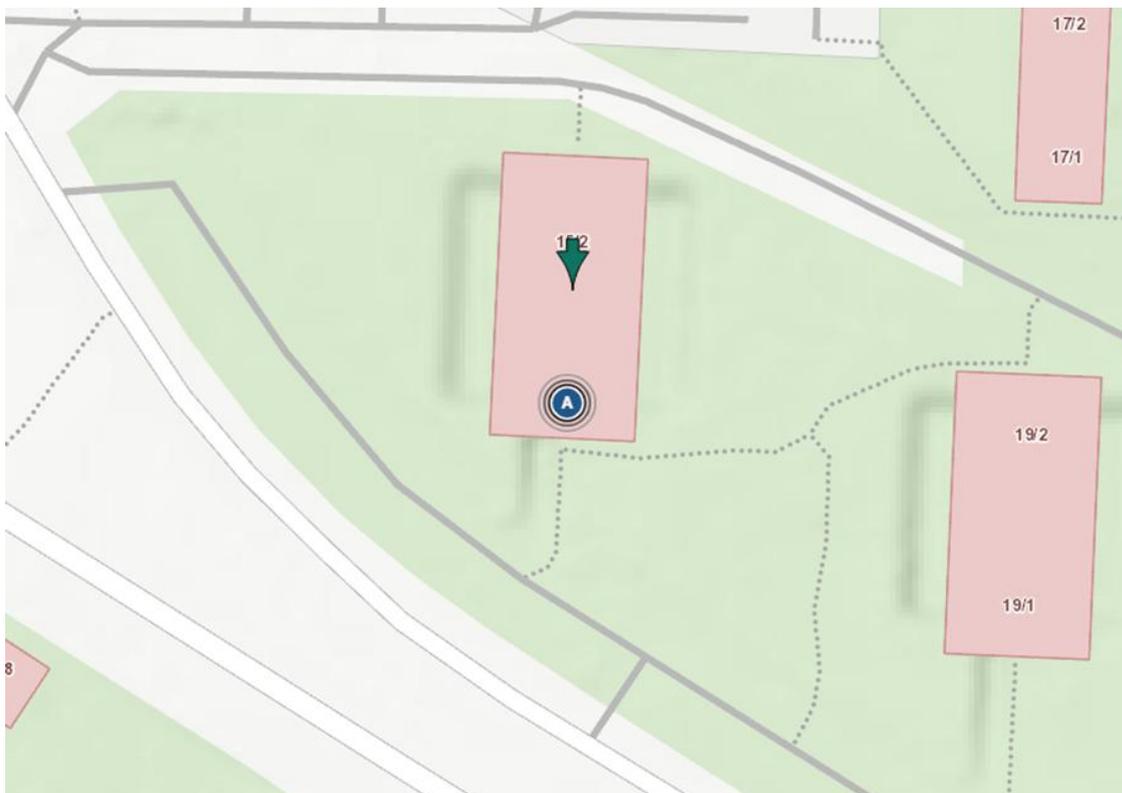
Gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl. 150/1992 LBG ist der Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln. Darunter versteht man den Preis, der bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Eine besondere Vorliebe oder andere ideelle Wertzumessungen 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:

5.1.1. Zum 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. Vergleichswert

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 Preise zwischen € 2.400,-/m² und € 3.200,-/m² für gleich- oder ähnlich gestaltete Wohnungen ortsüblich gehandelt werden. Es wird für die gegenständliche Liegenschaft ein gerundeter und gemittelter Wert von € 2.700,-/m² angesetzt. Aufgrund dessen, dass die Wohnung abgewohnt ist, wird ein Abschlag von 5 % vorgenommen. Tiefgaragenplätze werden - soweit sie gesondert verkauft werden - mit € 13.000,- bis € 15.000 gehandelt.





Bewertungsstichtag			Val %/Jahr	Auswertung kompakt					
10.09.2025			13,51						
NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	val. harm. Preis [€]
1/A	St. Peter bei Ebenthal	1842	2025	23.01.2025	544/33	80,26	155 000,00	2 066,24	2 409,98
2/A	St. Peter bei Ebenthal	9010	2024	07.10.2024	544/33	30,83	90 000,00	3 239,94	3 284,45
3/A	St. Peter bei Ebenthal	3148	2024	08.04.2024	544/33	30,83	66 294,08	2 531,30	2 602,17
4/A	St. Peter bei Ebenthal	3214	2024	02.04.2024	544/33	30,83	75 000,00	2 869,12	2 949,37
5/A	St. Peter bei Ebenthal	5039	2023	25.04.2023	544/33	30,83	90 813,48	3 847,78	2 963,06
6/A	St. Peter bei Ebenthal	1098	2023	27.01.2023	544/33	30,83	56 500,00	2 453,57	2 518,55

Ergebnis Vergleichswertverfahren:	
Anzahl Vergleichswerte erhoben:	6
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	6
Bewertungsstichtag	10.09.2025
Valorisierungsfaktor [%]	13,5
Mittelwert val. harm. Werte [€]	€ 2 787,93
Standardabweichung [€]:	€ 332,62
Variationskoeffizient:	11,93%
Streuintervall (68%)	[€ 2458,63-€ 3117,22]
Streuintervall (95%)	[€ 2135,99-€ 3439,87]



Objekt: 9020 Klagenfurt, Fischlstraße 15 Top W 16 Stiege I und G XXI

Allgemeine Daten

Art	Mehrparteienwohnhaus	
Baujahr	1970	
Wohnungskategorie falls Altbau	ohne Kategorie	
Stockwerke gesamt / Wohnung	7-stöckig	2. Stock
Lift	vorhanden	
Wohnungskategorie falls Altbau	kein Altbau	

Betriebskosten inkl. Rücklagen u. Sanierung gesamt	436,63 €
Betriebskosten je m ² Wohnfläche p.m.	5,76 €
Rücklagen p.m.	30,50 €
Instandhaltung Sanierung	114,37 €

Referenzpreis / Vergleichswert aus Vergleichspreisen		2 700,00 €/m²
Basispreis Wohnfläche lt. Nutzwertgutachten	80,68 m ²	217 836,00 €
- Anpassung: renovierungsbedürftig	-5%	-10 891,80 €
Zwischensumme		206 944,20 €
Vergleichspreis	2 565,00 € je m ² Wohnfl.	206 944,20 €

KFZ-Abstellplätze

Anzahl	1	
Art	Tiefgaragenplatz	
Fixer Abstellplatz	ja/ Nr.	21
Preis je Abstellplatz	15 000,00 €	

Vergleichswert der Eigentumswohnung	206 944,20 €
Vergleichswert des KFZ-Abstellplatzes	15 000,00 €
Vergleichswert der Liegenschaft	221 944,20 €



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.

Vergleichswert der Liegenschaft		221 944,20 €
Verkehrswert zum Stichtag gerundet	10.09.2025	222 000,00 €

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 behält sich die Sachverständige 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, 25.09.2025





7. Zubehör

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

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

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

Das Zubehör zur bewertungsgegenständlichen Wohnung wäre die Küche. Aufgrund des abgewohnten Zustandes stellt diese jedoch keinen gesonderten Wert dar.

Wert des Zubehörs zum Stichtag	10.09.2025	0,00 €
---------------------------------------	-------------------	---------------

8. Hausverwaltungsunterlagen

8.1. Energieausweis (auszugsweise)



Eingang am 24. Apr. 2022
ZEUS Nr. 22.137722.01

Typ: Bestand
Einreichzweck: Archiv

DI Sabine Sommer-Rudich
Nachhaltige Energieberatung und Planung
Aich 53
9073 Klagenfurt-Viktring
0664 16 36 310
sabine@sommer-rudich.com

ENERGIEAUSWEIS

Bestand - Ist-Zustand

WA Fischlstraße 15/Stiege 1 (Bestand 24.04.2022)

Fischlstraße 15/1
9020 Klagenfurt



24.04.2022

Diesen Energieausweis finden Sie im Internet unter: <https://ktn.energieausweise.net/id/1790ab8fca13773009ca3/pruef/>



Kärnten

Eingang am 24. Apr. 2022
 ZEUS Nr. 22.137722.01

Typ: Bestand
 Einreichzweck: Archiv

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	WA Fischstraße 15/Stiege 1 (Bestand 24.04.2022)	Umsetzungsstand	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Stiege 1 - Süd	Baujahr	1974
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Fischstraße 15/1	Katastralgemeinde	St. Peter bei Ebenthal
PLZ/Ort	9020 Klagenfurt	KG-Nr.	72172
Grundstücksnr.	544/33	Seehöhe	446 m

SPZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEt,SK}
A++				
A+			A+	
A				
B	B	B		B
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung stiftlicher Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als fächerbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabstrahlung, der Wärmeleitung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie stiftlicher Hilfsenergie.

HWB: Der Haushaltsstrombedarf ist als fächerbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen fächerbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

KK: Das Standortklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energieergebnissen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich stiftlicher Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEt}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich stiftlicher Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{re}) und einen nicht-erneuerbaren (PEB_{ne}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzuschreibenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), einschließlich jener für Vorstufen.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorlesung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAUG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-03 – 2018-03, und es wurden übliche Abkalkulationsregeln unterstellt.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
 p2021.132402 REPEA19 01921 - Kärnten 24.04.2022

Bearbeiter DI Sabine Sommer-Rudich
 Seite 1



Kärnten Eingang am 24. Apr. 2022 Typ: Bestand
ZEUS Nr. 22.137722.01 Einreichzweck: Archiv

Energieausweis für Wohngebäude

OiB OBERÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	3.356,2 m ²	Heiztage	227 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	2.685,0 m ²	Heizgraubtage	3.933 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	9.879,9 m ³	Klimaregion	SB	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2.504,5 m ²	Norm-Außentemperatur	-14,5 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,25 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	3,94 m	mittlerer U-Wert	0,46 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	23,24	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK}	=	27,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{SK}	=	27,5 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{RK}	=	78,5 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GES,RK}	=	0,92

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK}	=	116.737 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	=	34,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK}	=	116.737 kWh/a	HWB _{SK}	=	34,8 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW}	=	34.301 kWh/a	WWWB	=	10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK}	=	210.586 kWh/a	HEB _{SK}	=	62,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser				ε _{ANZ,WW}	=	2,78
Energieaufwandszahl Raumheizung				ε _{ANZ,RH}	=	0,99
Energieaufwandszahl Heizen				ε _{ANZ,H}	=	1,39
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB}	=	76.441 kWh/a	HHSB	=	22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK}	=	287.036 kWh/a	EEB _{SK}	=	85,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK}	=	461.574 kWh/a	PEB _{SK}	=	137,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nem,SK}	=	137.388 kWh/a	PEB _{nem,SK}	=	40,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,em,SK}	=	324.186 kWh/a	PEB _{em,SK}	=	96,6 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK}	=	29.880 kg/a	CO _{2eq,SK}	=	8,9 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor				f _{GES,SK}	=	0,90
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK}	=	- kWh/a	PVE _{EXPORT,SK}	=	- kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	DI Sabine Sommer-Rudich Aich 53, 9073 Klagenfurt-Viktring
Ausstellungsdatum	24.04.2022	Unterschrift	DI Sabine Sommer - Rudich Bauhohe Energieberatung und Planung 
Gültigkeitsdatum	23.04.2032		
Geschäftszahl			

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



Datenblatt GEQ
WA Fischlstraße 15/Stiege 1 (Bestand 24.04.2022)

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 35 **f_{GEE,SK} 0,90**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche B _{GF}	3.356 m ²	charakteristische Länge l _c	3,94 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	9.880 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,25 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	2.505 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	siehe Anmerkungen
Bauphysikalische Daten:	siehe Anmerkungen
Haustechnik Daten:	siehe Anmerkungen

Haustechniksystem

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

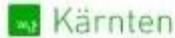
Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden **ÖNORMen und Hilfsmitteln** erstellt: **GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at**
Bauteile nach ON EN ISO 6945 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte
Gebäudehülle vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-5-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13780 / ON EN ISO 13370 / ON EN
ISO 6945 / ON EN ISO 10077-1 / CIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetische Standard des Gebäudes. Die Berechnung legen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnbäusern 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.



Eingang am 24. Apr. 2022
ZEUS Nr. 22-137722-01

Typ: Bestand
Einreichzweck: Archiv

Projektanmerkungen WA Fischlstraße 15/Stiege 1 (Bestand 24.04.2022)

Allgemein

Dieser Energieausweis umfasst nur die Wohnungen des Eingang Süd (Stiege 1) der WA Fischlstraße 15. Für Stiege 2 (Eingang Nord) gibt es einen eigenen Energieausweis.

Bauteile

Die Bauteile wurden aufgrund der Angaben im Bestandsenergieausweis und der Vor-Ort Besichtigung eingegeben. Wenn der exakte Aufbau eines Bauteils nicht ermittelt werden konnte, wurde der U-Wert aus der Tabelle des OIB-Leitfadens oder aufgrund der damals üblichen Bauweise eingegeben.

Fenster

Die Werte für die Fenster und Türen wurden aus der Tabelle des OIB-Leitfadens unter Berücksichtigung des Baujahres der Fenster und der damals üblichen Bauweise laut Energieberaterhandbuch eingegeben. Es handelt sich um 2-fach verglaste Fenster Baujahr 2000.

Geometrie

Die Gebäudeabmessungen wurden laut vorliegenden Plänen und eventueller Korrekturen im Zuge der Vor-Ort Besichtigung vorgenommen.
Plan Nummer: keine
Plan Datum: 9.10.1974

Haustechnik

Die Werte für die Haustechnik wurden laut Default-System des OIB-Leitfadens und Bestandsenergieausweis eingegeben.

Verbesserungsvorschläge

Empfehlung von technisch und wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen zur Reduzierung des Endenergiebedarfs:
- Austausch aller Fenster in Wärmeschutzfenster mit Dreifach-Verglasung
- Errichtung einer Photovoltaikanlage



Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	WA Fischlstraße 15/Stiege 1 (Bestand 24.04.2022)		
Gebäudeteil	Stiege 1 - Süd		
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Baujahr	1974
Straße	Fischlstraße 15/1	Katastralgemeinde	St. Peter bei Ebenthal
PLZ/Ort	9020 Klagenfurt	KG-Nr.	72172
Grundstücksnr.	544/33	Seehöhe	446 m

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB_{Ref,SK} 35 **f_{GEE,SK} 0,90**

Energieausweis Ausstellungsdatum 24.04.2022

Gültigkeitsdatum 23.04.2032

Der Energieausweis besteht aus - den ersten zwei Seiten (im Falle von Sonstigen konditionierten Gebäuden auch aus mehr Seiten, denn ab der 3. Seite strukturierte Auflistung der U-Werte) gemäß dem im Anhang dieser Richtlinie festgelegten Layout und
- einem technischen Anhang

HWB _{Ref}	Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.
f _{GEE}	Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
SK	Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.
EAVG §3	Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.
EAVG §4	(1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
EAVG §6	Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.
EAVG §7	(1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. (2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.
EAVG §8	Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweissvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.
EAVG §9	(1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist. (2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt, 1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu bestrafen.

8.2. Protokolle der Eigentümerversammlungen



PROTOKOLL ZUR EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

HGM Fischlstraße 15/1+2, 9020 Klagenfurt
Montag, 18. September 2023, 17:30 Uhr
Progress-Zentrum, Dr.-Richard-Canaval-Gasse 110, 9020 Klagenfurt
Anwesende ÖSW: DI Schwai Hannes, Böhm Petra
Hausbesorgerin Rieser Melanie

Dieses Protokoll bezieht sich auf jegliches Geschlecht (w/m/d) und ist deshalb „geschlechtsneutral“ ausgeführt!

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr Schwai begrüßt die Anwesenden. Die Wohnungseigentumsgemeinschaft ist mit 27,42% gerechnet nach Nutzwertanteilen persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten. Die Beschlussfähigkeit ist somit nicht gegeben!

2. Genehmigung der Tagesordnung

Nachdem die Anwesenden keine Ergänzungen der Tagesordnung vorbringen, wird diese genehmigt.

3. Instandhaltung

Instandhaltungskonto (IK)

Das Instandhaltungskonto weist per 11.09.2023 einen Stand von € 513.137,99 auf.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die laufende brandschutztechnische Sanierung bereits Beauftragungen erfolgt sind, und deshalb der eigentliche **IK-Stand € 84.030,81** beträgt.

513.137,99 € IK Stand 11.09.2023
- 363.655,34 € Fa. Bischof Bau → Feuerwehraufstellfläche, Brandschutzportale, etc.
- 65.451,84 € Elektro Salcher → Fluchtwegsbeleuchtung, Brandmeldeanlage, etc.
84.030,81 €

Die derzeit tatsächliche monatliche Zuführung zum Instandhaltungskonto (IK) beträgt € 9.492,07

Dieser Betrag errechnet sich wie folgt:

€ 2.036,7142 tatsächliche monatliche Zuführung (€ 0,0596 pro Nutzwertanteil/Monat) + € 7.071,9250
IK-Zuführung bez. Sanierungsdarlehen + € 383,43 pro Monat aus der Vermietung der
Hausbesorgerwohnung

Hausbesorgerwohnung:

Die jährlichen Mieteinnahmen in Höhe von € 4.601,16 aus der Hausbesorgerwohnung werden ebenfalls dem Instandhaltungskonto gutgeschrieben. Einigen Anwesenden erscheint die derzeitige Miete für die Größe der Wohnung (80,68 m²) zu gering, weshalb bez. der Möglichkeit einer Mieterhöhung angefragt wird. Hierzu wird vereinbart, sofern dies möglich sein sollte, dass die Umsetzung Anfang des Jahres erfolgen könnte. Im Zuge einer vorherigen Umlaufbefragung sollen die Eigentümer über die Höhe abstimmen.

Anmerkung: In einen bestehenden Mietvertrag kann derart nicht eingegriffen werden. Siehe untenstehend Pkt. 14 des aufrechten Mietvertrages von Fr. Malkoc

ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H

A-5033 Salzburg □ Bruno-Oberläuter-Platz 1 □ T +43 (0)662 20 66-0 □ office@salzburg-wohnbau.at □ www.salzburg-wohnbau.at □ FN 100309 p
LG Salzburg □ DVR 0797481 □ UID ATU 59340939 □ BIC VOHGATW1XXX □ IBAN AT224 705 032 141 110 050 □ Immo Bank AG



Seite 18

XIV.

Der Mietzins ist wertgesichert und wird nach dem Verbraucherpreisindex 1996 = 100 oder einen an dessen Stelle tretenden Index valorisiert. Basisindexzahl ist der für den Monat September 2008 (125,2 Punkte) geltende Index.

Ein allfälliges Versäumnis dieser jährlichen Mietzinsanhebung stellt keinen Anspruchsverzicht seitens der Vermieterin gegenüber dem Mieter dar und kann innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfrist durch die Vermieterin nachverrechnet werden.

Sanierungsdarlehen:

Der Stand des Sanierungsdarlehens beträgt € 147.953,41 per 31.12.2022, und dieses läuft am 31.07.2026 aus. Die jährlichen Raten des Sanierungsdarlehens werden vom Instandhaltungskonto bezahlt.

WEG-Novelle ab 2022

In diesem Zusammenhang wird kurz ein Punkt der WEG-Novelle 2022 angesprochen. **Die Zuführung zum Instandhaltungskonto muss mind. € 0,90/m²/Monat betragen.** Der derzeit eingehobene Betrag in der Höhe von € 9.492,07 entspricht ca. € 1,67/m²/Monat, weshalb eine Änderung/Anpassung nicht erforderlich ist. Nach kompletter Rückzahlung des zuvor genannten Sanierungsdarlehens kann auf Entscheid der Eigentümergemeinschaft die monatliche IK-Zuführung, unter Berücksichtigung der Mindestvorschreibung von € 0,90/m²/Monat, ev. verringert werden. Dies wird jedoch zu einem späteren Zeitpunkt gesondert entschieden.

4. Allfälliges

4.1 WEG-Novelle ab 2022 / Änderungen

Durch die WEG-Novelle ergeben sich nun Erleichterungen bei folgenden **fünf privilegierten Änderungen**:

- Errichtung einer E-Ladestation für „Langsamladen“ (bis 5,5 kW)
- Barrierefreie Erschließung / Ausgestaltung eines WE-Objektes (z.B. Treppenlift)
- Neuerrichtung einer Beschattung (z.B. Markise)
- Einbau von einbruchsicheren Wohnungstüren
- Anbringen einer Solaranlage am Reihenhaus / Einzelobjekt

Grundsätzlich gilt, dass für Veränderungen an Allgemeinflächen des Hauses (Fassade, Fenster, etc.) die 100%ige Zustimmung aller Eigentümer benötigt wird (z.B. mittels Unterschriftenliste). Eben für die zuvor genannten fünf privilegierten Änderungen gibt es nun die Erleichterung u.a. in Bezug auf die Einholung der Zustimmung.

In Bezug auf die Meldung, dass es wohl „band-gefährlich“ sei, ein E-Auto in der Tiefgarage zu laden, wird mitgeteilt, dass es derzeit noch keine diesbezügliche Verordnung gibt, die die Errichtung einer E-Ladestation in der Tiefgarage verbietet.

Vorgehensweise bei den fünf zuvor genannten privilegierten Änderungen

- Erhebung der Ist-Situation
(*Beispiel: Bei E-Ladestationen: Ist eine solche Gemeinschaftsanlage nicht vorhanden, oder eine Anbindung an diese nicht möglich/zumutbar*)



- schriftliche und verständliche Mitteilung des Vorhabens an die anderen Eigentümer reicht aus
(E-Mail ist zulässig; bisher musste die Unterschrift der Eigentümer als Zustimmung eingeholt werden)
 - erfolgt innerhalb von 2 Monaten kein Widerspruch, gilt dies als erteilte Zustimmung
 - die anfallenden Wartungs- und Erhaltungsmaßnahmen liegen bei der jeweiligen errichtenden Partei
- Kontaktdaten (Postanschrift) der Miteigentümer können bei der Hausverwaltung, nach Erläuterung des Begehrens, eingeholt werden. Wichtig ist, dass die Daten ausschließlich für den genannten Zweck verwendet werden dürfen. E-Mail-Adressen dürfen nur mit der Einwilligung des betreffenden Wohnungseigentümers mitgeteilt werden.
- Ebenfalls eine Änderung gibt es bei der **Mehrheitsfindung**. Zum Beispiel galt bisher bei Abstimmungen die einfache Mehrheit (50,01%). Nun gibt es zwei Möglichkeiten, eine Mehrheit zu erlangen:
- Erreichen der einfachen Mehrheit (50,01%) aller Miteigentumsanteile
oder
 - 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmen, die gleichzeitig ein Drittel aller Miteigentumsanteile erreicht

4.2 Sperrmüllabholung

Am **Montag, den 16. Oktober 2023**, findet in der Früh eine Sperrmüllabholung durch das Magistrat Klagenfurt statt!

Es wird gebeten, sämtlichen Sperrmüll (z.B. Kästen, Sitzgarnituren, Möbel, Textilien, etc.) ab Donnerstag, den 12. Oktober 2023, bis spätestens Montag, den 16. Oktober 2023, in der Früh aus den Wohnungen und ggf. aus den Kellerabteilen auf die gekennzeichnete Fläche im Bereich des Parkplatzes zu tragen.

Bitte darauf achten, dass Sondermüll, wie z.B. Autoreifen, Wandfarben, Elektrogeräte, usw. nicht entsorgt werden dürfen!

Anmerkung: Die defekte Waschmaschine kann im Zuge der Sperrmüllentsorgung nicht entfernt werden.

Gemeldet wird u.a., dass auch in der Garage Sperrmüll, Kartonagen, etc. gelagert werden. Diesbezüglich wird ersucht, die nicht mehr benötigten Gegenstände ebenfalls im Zuge der Sperrmüllsammlung zu entsorgen.

In diesem Zusammenhang erfolgt auch der Hinweis, dass sämtliche (leicht brennbare) Ablagerungen (z.B. Autoreifen, udgl.) in der Garage unzulässig sind!

Festlegungen:	Durchführung	Zeitraumen
1 • Sperrmüllabholung durch das Magistrat Klagenfurt <u>Anmerkung:</u> Bitte auch den Sperrmüll aus den Garagenboxen entfernen!	Eigentümer	16. 10 2023

4.3 Entsorgung herrenloser Fahrräder

Da der Fahrradraum mit einer Vielzahl an fahruntüchtigen und tw. auch herrenlosen Fahrrädern zugestellt ist, wird vereinbart, im Frühjahr 2024 eine Fahrradentrümpelung zu organisieren. Dabei werden sämtliche Fahrräder mit einem gelben Band „GEGENSTAND WIRD ENTSORGT“ markiert. Ist der Besitzwille des Fahrrad-Eigentümers geben, so ist das gelbe Band – zeitgerecht, in der vorgegebenen Frist – wieder zu entfernen. Nach Ablauf der Frist werden sämtliche Fahrräder, an denen sich noch das gelbe Band befindet, von einer sozialen Einrichtung kostenfrei abgeholt.



Festlegungen:	Durchführung	Zeitraumen
1 • Entsorgung herrenloser Fahrräder	Eigentümer / ÖSW	Frühjahr 2024

4.4 Vergrößerung des Fahrradraums

Seitens der Hausverwaltung wurde bereits wegen einem diesbezüglichen Angebot angefragt, jedoch war die Übermittlung des selbigen zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung noch ausständig.

Eventuell kann der bestehende Fahrradraum um ca. 40m² vergrößert werden, oder es kann die Errichtung auf einer freien Fläche – freistehend, je nach Stellplatzmöglichkeit – in Betracht gezogen werden.

Erst nach Erhalt des Angebots, bzw. Bekanntgabe der zu erwartenden Kosten, kann die weitere Vorgehensweise / u.a. die hierfür notwendige Umlaufbefragung erfolgen.

4.5 Liegenschaftsbetreuung seit 01.11.2022

Seit 01. November 2022 erfolgt die Liegenschaftsbetreuung (Stiegenhausreinigung, Grünraumbetreuung, Winterdienst) durch Frau Melanie Rieser. Vereinbart wurde eine selbstverantwortliche Festlegung der Arbeitszeitverteilung in der Zeit von Montag, 6.00 bis Samstag, 13.00 Uhr. Die tägliche Mindest-Anwesenheit von Montag bis Freitag wurde mit Fr. Rieser zw. 07:00 Uhr und 13:00 Uhr vereinbart. Ergänzt wird hierzu, dass sich im Winter die Arbeitszeiten auf Grund von Schneefall, Eisbildung, o.ä. auch darüber hinaus ändern können.

Die Anwesenden sind sich einig darüber, dass die Stiegenhausreinigung zur vollsten Zufriedenheit aller anwesenden Eigentümer durchgeführt wird.

Uneinigkeit besteht bezüglich der Grünflächenbetreuung, wobei anzumerken ist, dass der deutlich überwiegende Teil anwesender Eigentümer sehr zufrieden mit der von Frau Rieser geleisteten Arbeit ist. Beschwerden beziehen sich u.a. darauf, dass die schwere Arbeit im Außenbereich (z.B. Heckenschnitt, etc.) nicht von Frau Rieser, bzw. einer zierlichen Frau, erledigt werden kann. Auch werden Außenflächen (Wege, etc.) nicht wirklich sauber gehalten (Unkraut, Unrat, etc.). Dem wird jedoch von der Mehrheit der Anwesenden deutlich widersprochen. Sie sind der Meinung, dass es auch in Bezug auf die Grünflächenbetreuung keinen Grund für etwaige Beanstandungen/Beschwerden gibt, und diese Tätigkeiten wohl auch einer stetigen Lernkurve unterliegen.

Durchwegs wird von den Anwesenden die Arbeit von Frau Rieser sehr gelobt und untermauert, dass die Eigentümergemeinschaft großes Glück habe, eine so engagierte Hausbetreuerin zu haben. Um die Zufriedenheit der Wohnungseigentümer zu unterstreichen, bzw. schriftlich zu bestätigen, wurde von einer Eigentümerin eine Unterschriftenliste eingeholt, wobei sie das Ergebnis im Zuge der Eigentümerversammlung präsentiert. Von 80 Einheiten (davon 1 Hausbesorgerwohnung) haben 45 Wohnungseigentümer dafür unterschrieben, dass die erbrachte Leistung von Fr. Rieser sehr zufriedenstellend ist – 35 Eigentümer konnten nicht erreicht werden.

Auch von Seiten der Hausverwaltung wird angemerkt, dass die Zusammenarbeit mit Frau Rieser sehr gut funktioniert – als aktuelles Beispiel wird u.a. die Mithilfe in Bezug auf das Hochwasser genannt.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass der überwiegende Teil der anwesenden Eigentümer mit der Arbeit von Fr. Melanie Rieser sehr zufrieden ist!

Auch in Bezug auf die Liegenschaftsbetreuung wird die fehlende Möglichkeit der Nutzung eines WC angesprochen, bzw. in diesem Zusammenhang die eventuelle Anschaffung eines Camping-WC vorgeschlagen. Hierzu wird vereinbart, dass dies die Hausverwaltung direkt mit Frau Rieser abstimmt/bespricht.



Anmerkung: Nach Rücksprache der Hausverwaltung mit Frau Rieser am 19.09.2023 ist jedoch die Nutzung eines Camping-WC für sie aus Gründen der Hygiene ausgeschlossen. Fr. Rieser wird weiterhin die diesbezüglichen Gegebenheiten in der näheren Umgebung aufsuchen.

Festlegungen:		Durchführung	Zeitraumen
1	<ul style="list-style-type: none">Die Liegenschaftsbetreuung ist für den überwiegenden Großteil der anwesenden Eigentümer sehr zufriedenstellend, und es bedarf daher keiner diesbezüglichen Änderungen.		laufend

4.6 Hagelschäden

Seitens eines Eigentümers wird gemeldet, dass beim letzten Unwetter einige Fensterbänke durch Hagel beschädigt wurden. Aus diesem Grund wird angefragt, ob eventuell die Möglichkeit besteht, den Schaden bei der Gebäudeversicherung einzureichen. In diesem Zusammenhang wird mitgeteilt, dass der Schaden bei der Versicherung mittels eines Reparaturangebots samt Schadenfotos eingereicht werden kann. Überschreiten die Reparaturkosten einen gewissen Betrag, wird die Versicherung möglicherweise zusätzlich einen Sachverständigen mit der Besichtigung/Beurteilung beauftragen.

Ergänzt wird, dass es durchaus auch sein kann, dass die Kostenübernahme aufgrund von „lediglich optischen Mangels“ seitens der Versicherung abgelehnt wird.

Anmerkung: Sollte der Austausch der durch Hagel beschädigten Fensterbänke notwendig sein, so wird darum gebeten, dass die Eigentümer dies der Hausverwaltung melden. Die Kontaktdaten werden gesammelt der Firma City Dach für die Erstellung eines Angebots übermittelt.

Festlegungen:		Durchführung	Zeitraumen
1	<ul style="list-style-type: none">Meldung der Hagelschäden durch die Eigentümer an die Hausverwaltung <p><u>Anmerkung:</u> Nach dem 09.10.2023 werden die Kontaktdaten für die Terminvereinbarung/Angebotslegung weitergeleitet.</p>	Eigentümer	bis 09.10.2023

4.7 Balkone / Loggen – Jalousien

Gemeldet werden tw. lose, bzw. bei Wind stark flatternde Jalousien im Bereich der Loggien. Hierzu wird mitgeteilt, dass die Instandhaltungspflicht der Jalousien auf den Balkonen/Loggien beim jeweiligen Wohnungseigentümer liegt, da in diesem Fall die o.g. Beschattung nicht zur Allgemeinfläche des Hauses zählt.

Hervorgehoben wird in diesem Zusammenhang, dass im Schadensfall, verursacht durch den o.g. Sonnenschutz, auch die Haftung beim jeweiligen Wohnungseigentümer liegt. Unter anderem auch in Bezug auf den optischen Eindruck des Hauses, wird an jene Eigentümer der betroffenen Wohnungen appelliert, die Jalousien ehestmöglich wieder instand zu setzen, oder gänzlich zu demontieren.

4.8 Parken bei den Zufahrten / Kennzeichnung „X“

Bezüglich der Meldung, dass zunehmend Autos auf der fürs Parken/Halten gesperrten Fläche abgestellt werden, erfolgt der Hinweis, dass die Flächen für Blaulichtorganisationen stets freigehalten werden müssen!

Festlegungen:		Durchführung	Zeitraumen
1	<ul style="list-style-type: none">Feuerwehr- und Rettungsflächen sind stets freizuhalten.	Eigentümer /	laufend



	Bewohner	
--	----------	--

4.9 Reinigung der Kanäle, Licht- und Sickerschächte

Die Firma S.U.S. wurde mit der Aufnahme und Reinigung der Wasserkanäle, Regensickerschächte, Rinnen sowie Einlaufgitter beauftragt.

In Bezug auf die Kanäle der Liegenschaft wird der Hausverwaltung gemeldet, dass sich ein Sickerschachtdeckel im Bereich der Hecke, wahrscheinlich auf Grund von Baumwurzeln, bereits sichtbar wölbt.

Festlegungen:	Durchführung	Zeitraumen
1 • Beauftragung der Fa. S.U.S. bzgl. der Aufnahme und Reinigung von Kanal, Schächten, Rinnen, etc. <i>Anmerkung: Die Arbeiten erfolgen am 20.09.2023</i>	ÖSW	bereits erfolgt

4.10 Div. Instandsetzungsmaßnahmen

- Neue Glastüren, Selbstschließer
Abgeklärt werden soll, ob die neuen Glas-/Zwischentüren mit Übertürschließern ausgestattet sind, sodass sie bei Bedarf auch offen stehen bleiben können (z.B. während eines Einsatzes von Rettungsorganisationen)
Anmerkung: Die Türen der neuen Brandschutzportale zw. Stiegenhaus und Gangbereich sind mit Übertürschließern ausgestattet und können bei Bedarf auch längerfristig geöffnet bleiben.
- Haustüre, Stiege II, Schließer defekt
Anmerkung: Fa. Köppl wurde am 19.09.2023 mit der Instandsetzung/Reparatur beauftragt
- Defekter Zylinder Waschraum
Anmerkung: Fa. Köppl wurde am 19.09.2023 mit der Instandsetzung/Reparatur beauftragt
- Bedienungsanleitung – Waschmaschine
Anmerkung: Seitens der Hausverwaltung wird versucht, eine Bedienungsanleitung ausfindig zu machen. Sollte eine solche gefunden werden, wird diese bei den Waschmaschinen ausgehängt.

4.11 ALFRED-APP

Die Zugangsdaten wurden im Zuge der Eigentümerversammlung an jene Eigentümer, die den ALFRED noch nicht nutzen, ausgehändigt. Gerne können die Zugangsdaten auch bei der Hausverwaltung angefordert werden.

Über die ALFRED-App bzw. den Online-Zugang haben die Nutzer jederzeit Zugriff auf alle wichtigen Informationen zur Liegenschaft. Mitunter erhält man z.B. Einsicht in die Belege, Kosten, Verträge und Versicherungspolizzen. Zu jeder Einheit hinterlegt sind Jahresabrechnungen, die Vorschreibungen und vieles mehr. Auf einen Blick ersichtlich sind wichtige Termine und Informationen, Ansprechpartner und Notfallkontakte.

Hr. Schwai bedankt sich bei den Anwesenden für die Teilnahme und die gute Zusammenarbeit und wünscht noch einen schönen Abend.

Ende der Hausversammlung: 18:45 Uhr
Protokollführung: Böhm Petra



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



Verteiler:

- | | | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| → Wohnungseigentümer | → GF Ing. Struber | → Bereichsleitung | → Bereichsleitung |
| → Baumanagement | | → Hausakt | Objektverrechnung |

Gemäß § 24 Abs. 5 WEG 2002 sind wir verpflichtet, darauf hinzuweisen, dass für den Beginn der Frist zur Anfechtung der Beschlüsse deren Anschlag im Haus maßgeblich ist. Jeder Wohnungseigentümer kann laut § 24 WEG 2002 innerhalb eines Monats ab Anschlag der Beschlüsse der Eigentümergeinschaft entsprechend Abs. 5 mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit der Beschlüsse wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Beschlüsse in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung können überdies nach § 29 WEG 2002 (Einspruchsfrist 3 Monate) angefochten werden. Jegliche Einsprüche gegen Abstimmungsergebnisse etc. sind beim für den Liegenschaftsort zuständigen Bezirksgericht in Außerstreitfragen einzubringen.

Der Anschlag im Haus erfolgt mit 22.09.2023, die Frist zur Anfechtung erstreckt sich demnach bis 23.10.2023.



PROTOKOLL ZUR EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

HGM Fischlstraße 15/1+2, 9020 Klagenfurt
Donnerstag, 23. September 2021, 17:30 Uhr
Progress-Zentrum, Dr.-Richard-Canaval-Gasse 110, 9020 Klagenfurt
Anwesende AH Safety Engineering GmbH: Christian Hacker, Wolfgang Matschek
Anwesende ÖSW: DI Schwai Hannes, Böhm Petra

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Hr. Schwai begrüßt die Anwesenden und stellt Hrn. Hacker, Geschäftsführer der Firma AH Safety Engineering GmbH, sowie dessen Mitarbeiter Hrn. Matschek vor. Die Wohnungseigentumsgemeinschaft ist mit 16,54% gerechnet nach Nutzwertanteilen persönlich anwesend oder durch Vollmacht vertreten. Die Beschlussfähigkeit ist somit nicht gegeben!

2. Genehmigung der Tagesordnung

Nachdem die Anwesenden keine Ergänzungen der Tagesordnung vorbringen, wird diese genehmigt.

3. Instandhaltung

Instandhaltungskonto

Das Instandhaltungskonto weist per 17.08.2021 einen Stand von € 463.458,87 auf. Die derzeit tatsächliche monatliche Zuführung zum Instandhaltungskonto beträgt € 2.036,71; dies ergibt sich durch € 0,0596 pro Nutzwertanteil/Monat bei 34.193 Nutzwertanteilen. Die Miete der Hausbesorgerwohnung beträgt € 336,22 pro Monat und wird ebenfalls dem Instandhaltungskonto gutgeschrieben.

Sanierungsdarlehen:

Der Stand des Sanierungsdarlehens per 31.12.2020 beträgt € 219.825,22 Das Sanierungsdarlehen läuft im Jahr 2026 aus. Die jährliche Rückzahlung beträgt € 37.216,00.

Anmerkung: Das Sanierungsdarlehen kann nicht vorzeitig getilgt werden.

4. Anstehende Sanierung

Im Dezember 2018 und Frühjahr 2019 führte das Büro AH Safety Engineering die vorgeschriebene Feuerbeschau durch. Anschließend wurde ebenfalls vom o.g. Büro ein Konzept für die daraus resultierenden notwendigen Maßnahmen zur Behebung der aufgezeigten Mängel ausgearbeitet. Die Ausarbeitung der brandschutztechnischen Sanierungsmaßnahmen erfolgte in enger Abstimmung mit der Behörde (Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt/Berufsfeuerwehr, Abt. Feuerwehr – Gefahren- und Feuerpolizei).

Präsentiert, bzw. näher erläutert, werden von Hrn. Hacker (AH Safety Engineering) die unbedingt durchzuführenden baulichen Veränderungen. Diese wurden wiederum in Prioritätsstufen von 1 bis 5 unterteilt.

Anmerkung: Die Präsentation des brandschutztechnischen Sanierungskonzeptes der Firma AH Safety Engineering ist dem Protokoll beigelegt; Technische Detailinformationen zum Sanierungskonzept entnehmen Sie bitte der Präsentation/Beilage. Bei Rückfragen möchten wir Sie bitten, sich direkt mit der Firma AH Safety Engineering in Verbindung zu setzen. Kontakt: Hr. Hacker oder Hr. Matschek Tel.: (04242) 33141-0 Email: office@ah-se.at

Grundsätzlich haben die brandschutztechnischen Maßnahmen das Ziel, im Falle eines Feuers / bei Rauchentwicklung, ein sicheres Verlassen des Gebäudes für jeden einzelnen Bewohner bestmöglich zu gewährleisten. Ebenso sollen durch das ausgearbeitete Konzept rasche Handlungsmöglichkeiten der Rettungsmannschaften (Rettungskette, Löscharbeiten, udgl.) sichergestellt sein.

ÖSW Wohnbauvereinigung Gemeinnützige Gesellschaft m.b.H



A-5033 Salzburg □ Bruno-Oberläuter-Platz 1 □ T +43 (0)662 20 66-0 □ office@salzburg-wohnbau.at □ www.salzburg-wohnbau.at □ FN 100309 p
LG Salzburg □ DVR 0797481 □ UID ATU 59340939 □ BIC VOHGATW1XXX □ IBAN AT224 705 032 141 110 050 □ Immo Bank AG

Seite 1|6



Zusammengefasst: Wie bereits erwähnt gibt es fünf Prioritätsstufen, in denen die notwendigen, baulichen Maßnahmen eingeteilt sind. Der Zeitrahmen für die Durchführung beträgt maximal 10 bis 15 Jahre; wobei mit der Durchführung der Prioritäten 1 und 2 bereits nächstes Jahr (2022) begonnen werden müsste.

- Priorität 1: Erneuerung der Stiegenhausportale, Tausch der Schließentüren und Waschräumtür im Kellergeschoss.
- Priorität 2: Errichtung einer Brandmeldeanlage, Adaptierung der Sicherheitsbeleuchtung, Rauchabzüge, Abstellplatz für die Feuerwehr.
- Priorität 3: Tausch der Wohnungseingangstüren.
- Priorität 4: Sanierung der E-Verteiler, der Kabelkanäle und der Aufstiege zu den Triebwerksräumen.
- Priorität 5: Abschottungen in der Garage, im E-Verteilerraum und im Hausmeisterraum.

Mitunter sollen die genannten Maßnahmen dazu beitragen, im Brandfall das Treppenhaus (den Fluchtweg) bestmöglich rauchfrei zu halten, sowie ein Übergreifen des Feuers auf andere Geschosse so lange wie möglich zu verhindern. Aus diesem Grund ist es auch notwendig, die Brandlasten auf den Allgemeinflächen (z.B. E-Verteiler) so gering wie möglich zu halten.

Ergänzend erfolgt im Zuge der Präsentation der Hinweis bzgl. den Lagerungen (Kisten, Spraydosen, etc.) in den Garagenboxen.

Diese sind absolut unzulässig bzw. aufgrund der erhöhten Brandlast ehestmöglich zu entfernen!!!

Auf die Frage hin, warum die Aufgehrichtung der Hauseingangstüren nicht geändert werden muss (öffnet sich nach innen), wird von Hrn. Matschek mitgeteilt, dass es derzeit aufgrund geltender Bestimmungen nicht notwendig ist - demnach ist auch keine Änderung eingeplant, außer die Mehrheit der Eigentümer würde sich dafür aussprechen.

Anmerkung: Lt. einem Richtangebot der Fa. Strussnig vom 26.08.2020 würden die Kosten für die Änderung der beiden Hauseingangstüren (Öffnung nach außen; Alu-Portal) € 9.487,32 netto (€ 11.384,78 brutto) betragen.

Bezüglich den Stiegenhausportalen, welche derzeit nicht den brandschutztechnischen Richtlinien entsprechen, gäbe es mehrere Ausführungsvarianten - z.B. mit oder ohne Glaselemente; wobei man die Beleuchtung / Ausleuchtung der Gänge ebenfalls dementsprechend anpassen müsste.

Grundsätzlich gibt es noch weitere/individuelle Details zu klären, wie z.B. geänderte Türstöcke bei den Wohnungseingangstüren, o.ä. - weshalb es vorgesehen ist, dass vor Durchführung nochmals eine Begehung durch die Firma AH Safety Engineering stattfindet, um ggf. mit den betroffenen Eigentümern notwendige Maßnahmen vorab zu besprechen.

Abschließend wird auf die weitere Vorgehensweise verwiesen: Von der Hausverwaltung wird eine diesbezügliche Umlaufbefragung „Durchführung des brandschutztechnischen Sanierungskonzeptes“ ausgearbeitet und Mitte/Ende Oktober 2021 an die Eigentümer versendet. Hervorgehoben wird, dass die Eigentümergemeinschaft sich mehrheitlich (>50,01%) für dieses Konzept aussprechen müsste, um keinen diesbezüglichen Bescheid von der Behörde zu erhalten. Ein Bescheid würde bedeuten, dass alle o.g. Maßnahmen (Priorität 1 bis 5) innerhalb der vorgegebenen Fristen (max. 12 Monate) durchgeführt werden müssten.

Die brandschutztechnischen Maßnahmen, die im Brandfall Leben schützen sollen, müssen somit in jedem Fall durchgeführt werden. Die Eigentümergemeinschaft entscheidet mittels Umlaufbefragung sozusagen lediglich über den Zeitrahmen, der für die Durchführung seitens der Behörde gewährt bzw. im Falle der Erstellung eines Bescheides vorgegeben wird.

4.1. Kosten

Die Gesamtkosten lt. Kostenschätzung des Büros AH Safety Engineering für die Maßnahmen der brandschutztechnischen Sanierung, inklusive 3% Sonderverwaltungshonorar und einer Reserve (2%) betragen € 679.000,- netto (€ 746.900,- brutto).

Die geschätzten Kosten teilen sich nach Prioritäten (1 bis 5) wie folgt auf:

Brandschutztechn. Sanierung 2021/22 - Zusammenfassung		
	Kostenschätzung ca. [netto]	Anmerkung
Konzepterstellung AH Safety Engineering GmbH	0,00 €	bereits bezahlt!
erforderliche Maßnahmen lt. Sanierungskonzept → Priorität 1	166.000,00 €	Erneuerung der Stiegenhausportale, Tausch der Schließventüre und Waschraumtür im KG
erforderliche Maßnahmen lt. Sanierungskonzept → Priorität 2	50.000,00 €	Errichtung einer Brandmeldeanlage, Sicherheitsbeleuchtung, Rauchabzüge, Aufstellplatz für die Feuerwehr
erforderliche Maßnahmen lt. Sanierungskonzept → Priorität 3	280.000,00 €	Tausch der Wohnungseingangstüren
erforderliche Maßnahmen lt. Sanierungskonzept → Priorität 4	121.000,00 €	Sanierung der E-Verteiler, der Kabelkanäle und der Aufstiege zu den Triebwerksräumen
erforderliche Maßnahmen lt. Sanierungskonzept → Priorität 5	30.000,00 €	Abschottungen in der Garage, dem E-Verteilerraum und dem Hausmeisterraum
Sonderverwaltungshonorar SWB (3%)	19.000,00 €	
Reserve (2%)	13.000,00 €	
[netto]	679.000,00 €	alle Werte geschätzt und gerundet! inkl. 10% MwSt
Gesamt [brutto]	746.900,00 €	

Festgehalten wird, dass es sich hierbei lediglich um geschätzte Kosten handelt; d.h. erst nach Auftragserteilung an das Büro AH Safety Engineering erfolgt die eigentliche Erstellung der Ausschreibung (je Gewerke), bzw. wird das Ausschreibungsverfahren (Angeboteinholung, Angebotsvergleich, etc.) eingeleitet.

4.2. Finanzierung

Sollte sich die Mehrheit der Eigentümer (>50,01%) für das brandschutztechnische Sanierungskonzept aussprechen, können aus heutiger Sicht (ohne derzeit unvorhersehbare Ausgaben!), die Kosten - im Durchführungszeitrahmen von 10 bis 15 Jahren - über die Instandhaltungsrücklagen gedeckt werden. Das bedeutet, dass eine zusätzliche Finanzierung mittels Darlehen oder Einmalvorschreibung aus heutiger Sicht nicht notwendig wäre.

Nochmals besonders hervorgehoben wird daher: Sollte keine Mehrheit für das brandschutztechnische Sanierungskonzept zustande kommen, wird die Durchführung mittels Bescheid von der Behörde angeordnet. Das wiederum würde bedeuten, dass die zuvor genannten Maßnahmen innerhalb einer vorgegebenen Frist (längstens 12 Monate) durchzuführen bzw. zu finanzieren sind (Kosten wären nicht zur Gänze über die derzeitige Rücklage gedeckt) und die Aufnahme eines weiteren Darlehens unumgänglich!

Gegenwärtig ist es angedacht, mit den Maßnahmen der Prioritäten 1, 2, 4 und 5, welche bereits aufgrund des derzeitigen Rücklagenstands zur Gänze gedeckt sind, im nächsten Jahr (2022) zu beginnen. Mit dem Tausch der Wohnungseingangstüren (Priorität 3) würde dann solange zugewartet werden, bis die Kosten über die Instandhaltungsrücklagen gedeckt sind. Das Sanierungsdarlehen endet im Jahr 2026 bzw. erhöht sich ab diesem Zeitpunkt auch die tatsächliche monatliche Zuführung zum Instandhaltungskonto - d.h. um den Betrag, der derzeit für die Tilgung des Darlehens benötigt wird.

Grundsätzlich ist für die angedachte Reihenfolge, zeitliche Abfolge die Zustimmung der Behörde notwendig; d.h. es könnte auch sein, dass die Prioritäten in jener angegebenen Reihenfolge 1 bis 5 erfüllt



werden müssen. Die notwendige Klärung mit der Behörde erfolgt durch die Firma AH Safety Engineering erst zu einem späteren Zeitpunkt; sofern die Abstimmung FÜR das Sanierungskonzept ausgegangen ist.

Auf die Frage hin, wie es geregelt wird, wenn Eigentümer bereits auf eigene Kosten die Wohnungseingangstüren, den geforderten Richtlinien entsprechend, tauschen haben lassen, wird mitgeteilt, dass die Kosten nach Vorlage der Rechnung aliquot erstattet werden könnten. Grundsätzlich kann dies allerdings erst nach entsprechender Umlaufbefragung erfolgen - Mehrheit der Eigentümer muss zustimmen.

Nachgefragt wird von Anwesenden, ob es sinnvoller wäre, das Sanierungsdarlehen vorzeitig zu tilgen und mit dem restlichen Instandhaltungsbetrag die baulichen Maßnahmen - Schritt für Schritt - zu beauftragen bzw. zuzuwarten, bis die jeweils benötigte Summe angespart ist. Vereinbart wird, abzuklären, ob das Sanierungsdarlehen vorzeitig getilgt werden kann. Hierzu ergänzt wird, dass die Prioritäten 1 und 2 - in Abstimmung mit der Behörde - unbedingt nächstes Jahr durchgeführt werden müssen.

Anmerkung: Das Sanierungsdarlehen kann nicht vorzeitig getilgt werden; es Endet im August 2026

Festlegungen:		Durchführung	Zeitraumen
1	• Umlaufbefragung bzgl. des brand-schutztechn. Sanierungskonzeptes.	ÖSW	Mitte/Ende Oktober 2021
2	• Sollte die Abstimmung FÜR das Sanierungskonzept ausgehen, gibt die Fa. AH Safety dies dem Magistrat Klagenfurt / Abt. Feuerwehr bekannt bzw. geht in die weitere Abstimmung mit der Behörde.	AH Safety	Mitte November 2021
3	• Sollte die Abstimmung GEGEN das Sanierungskonzept ausgehen, gibt die Fa. AH Safety dies dem Magistrat Klagenfurt / Abt. Feuerwehr bekannt bzw. wird der Bescheid abgewartet.	AH Safety	Mitte November 2021

5. Allfälliges

5.1. Hausbetreuung

Die Liegenschaftsbetreuung erfolgt zurzeit durch den Hausbesorger, Herrn Ageljic. Er hat eine tägliche Anwesenheitspflicht - Montag bis Freitag von 08:00 Uhr bis 13:00 Uhr. Die restlichen Stunden der Sollarbeitszeit (40 Wochenstunden) sind eigenverantwortlich so zu gestalten, dass die ordnungsgemäße Erfüllung der Tätigkeiten sichergestellt ist. Es werden keine Mehr-/Überstunden ausbezahlt.

Diskutiert werden unter den Anwesenden seine Anwesenheitszeiten, seine erbrachten Leistungen, sowie die Auflistung der Arbeiten in der Anwesenheitsliste, welche im Stiegenhaus aushängt. Vorgebracht werden von Anwesenden auch konkrete Beschwerden/Beispiele, die aufzeigen sollen, dass die Aufzeichnungen in der Liste von Hrn. Ageljic nicht korrekt geführt werden, nicht immer den Tatsachen entsprechen bzw. seine erbrachten Leistungen nicht den angegebenen Stunden zugeordnet werden können.

Seitens der Hausverwaltung wird diesbezüglich festgehalten, dass ihrerseits nicht täglich/stündlich seine Leistung/Anwesenheit kontrolliert werden kann. Grundsätzlich sei es allerdings wichtig, dass die Liegenschaftsbetreuung zufriedenstellend und ordentlich erfolgt; in Summe die vereinbarten Stunden und Leistungen erbracht werden - und dies alles auf Basis von gegenseitigem Respekt und Vertrauen.

Da von Anwesenden mitunter auch bemängelt wird, dass es zu wenig Information zu seinen täglich erbrachten Leistungen gibt - mehr Details in der Anwesenheitsliste sind erwünscht - wird vereinbart, dies zukünftig noch transparenter/detaillierter festzuhalten. Hierfür bittet die Hausverwaltung um Rückmeldung, welche zusätzlichen Leistungen in die Liste mitaufgenommen werden sollen.

Grundsätzlich zeigt sich im Gespräch unter den Anwesenden aber auch, dass es hierzu geteilte Meinungen gibt; mitunter dass es auch durchaus als ausreichend angesehen wird, wenn die Anwesenheitsliste wie gehabt geführt wird. Um jedoch der eingeforderten Transparenz, Nachvollziehbarkeit nachzukommen, wird ebenfalls vereinbart, dass zukünftig auch die Mittagspause (von, bis) eingetragen wird. Im Zuge dieser Eintragung sollen auch bereits die Tätigkeiten vom Vormittag erfasst werden; es sollen von Hrn. Ageljic

nicht erst am Abend alle Tätigkeiten aufgelistet/nachgetragen werden.
 Im Jahr 2022 ist es von Hrn. Ageljic angedacht in Pension zu gehen, weshalb rechtzeitig im Frühjahr 2022 eine diesbezügliche Umlaufbefragung an alle Eigentümer versendet wird. Abgefragt werden soll, ob die Liegenschaftsbetreuung weiterhin von einem Hausbetreuer/einer Hausbetreuerin durchgeführt werden soll, oder ein Hausbetreuungsunternehmen damit beauftragt wird. Unter den Anwesenden wird übereingestimmt, dass wohl beides seine Vor- und Nachteile hätte, wobei es durchaus von großem Vorteil wäre, wenn ein/e mögliche/r Hausbetreuer/in wieder in der Liegenschaft wohnen würde.
 In diesem Zusammenhang wird die vorhandene Hausbesorgerwohnung thematisiert, welche derzeit jedoch vermietet und nicht an die Hausmeistertätigkeit geknüpft ist. Zum rechten Zeitpunkt sollte gegebenenfalls geklärt werden, ob das bestehende Mietverhältnis beendet werden kann, sobald „Eigenbedarf“ besteht.

In Bezug auf die Umlaufbefragung im Frühjahr 2022 wird abschließend festgehalten, dass all jene Eigentümer, die an der Festlegung der Tätigkeiten, Ausarbeitung des Leistungskataloges, etc. für die/den nachfolgende/n Hausbetreuer/in gegebenenfalls das nachfolgende Hausbetreuungsunternehmen gerne mitzuwirken würden, dazu eingeladen sind.

Festlegungen:		Durchführung	Zeitraumen
1	<ul style="list-style-type: none"> Anwesenheitsliste: Mittagspause ist einzutragen; Tätigkeiten, welche am Vormittag erledigt wurden, werden bereits zu Mittag eingetragen. 	Hr. Ageljic	ab sofort
2	<ul style="list-style-type: none"> Anwesenheitsliste: Ergänzungen bzgl. Leistungsbeschreibungen/Tätigkeiten können dem ÖSW-Büro bekannt gegeben werden 	Eigentümer	ab sofort
3	<ul style="list-style-type: none"> Umlaufbefragung: Hausbesorger od. Hausbetreuungsunternehmen 	ÖSW	Frühjahr 2022

5.2. Geräte in der Waschküche

Zurzeit sind noch zwei Waschmaschinen in Betrieb (pro Stiege eine Waschmaschine). Aufgrund des Kosten-/Nutzenvergleichs (Wartungs-/Instandhaltungskosten) ist es jedoch angedacht, diese nicht mehr zu erneuern. Das heißt, sollte ein Gerät defekt sein, wird keine Reparatur bzw. Neuanschaffung veranlasst. Vereinbart wird, dem Protokoll eine diesbezügliche Umlaufbefragung beizulegen.

Festlegungen:		Durchführung	Zeitraumen
1	<ul style="list-style-type: none"> Umlaufbefragung: Keine Neuanschaffung der Waschmaschine, sobald sie defekt ist. 	ÖSW	dem Protokoll beiliegend

5.3. Ablagerungen auf Allgemeinfläche - Fahrräder

Es wird darum gebeten, dass keine Fahrräder vor den Hauseingängen abgestellt werden.
 In diesem Zusammenhang wird auch darüber informiert, dass eine Grundreinigung des Fahrradraums geplant wird. Der Termin wird vorab rechtzeitig mittels Hausaushang bekannt gegeben; höflich wird darum gebeten, dass an diesem Tag darauf geachtet wird, dass alle Fahrräder von deren Eigentümern kurzzeitig anderswo abgestellt/untergebracht werden.

5.4. Balkonen/Loggien - Jalousien

Gemeldet werden zwei Wohnungen bzw. zwei teilweise lose, bei Wind stark flatternden Jalousien. Hierzu wird mitgeteilt, dass die Instandhaltungspflicht der Jalousien auf den Balkonen/Loggien beim jeweiligen Eigentümer liegt – kein Allgemeinteil des Hauses, keine Kostenübernahme durch die Eigentümergemeinschaft.

Anmerkung: Die betroffenen Wohnungseigentümer wurden seitens der Hausverwaltung am 24.09.2021 telefonisch über die Situation verständigt.

5.5. tlw. fehlendes Warmwasser in den obersten Geschossen

Um dem Problem des teilweise fehlenden Warmwassers in den obersten Geschossen entgegen zu wirken, wurde zuletzt die Kesseltemperatur erhöht und eine Pumpe getauscht. Da gemeldet wird, dass es tw. lange dauert, bis Warmwasser in den obersten Wohnungen ankommt, wird vereinbart abzuklären, in wie



weit die Montage einer Zirkulationspumpe die Situation verbessern könnte. Ein diesbezügliches Richtangebot wird eingeholt.

5.6. Konflikte zwischen den Hausbewohnern

Bezüglich der Meldung, dass es wohl mit einem Bewohner (Mieter einer Einheit) und dessen Besuchern immer wieder zu Konflikten kommt, wird seitens der Hausverwaltung mitgeteilt, dass diese Probleme unter den Eigentümern selbst zu klären sind. D.h. die betroffenen Eigentümer müssten sich direkt mit dem Eigentümer jener vermieteten Wohnung in Verbindung setzen.

Hr. Schwai bedankt sich bei den Anwesenden für die Teilnahme und die gute Zusammenarbeit und wünscht noch einen schönen Abend.

Ende der Hausversammlung: 20:05 Uhr
Protokollführung: Böhm Petra

Verteiler:

→ Wohnungseigentümer → GF Ing. Struber → Bereichsleitung → Bereichsleitung
→ Baumanagement → Hausakt → Objektverrechnung

Gemäß § 24 Abs. 5 WEG 2002 sind wir verpflichtet, darauf hinzuweisen, dass für den Beginn der Frist zur Anfechtung der Beschlüsse deren Anschlag im Haus maßgeblich ist. Jeder Wohnungseigentümer kann laut § 24 WEG 2002 innerhalb eines Monats ab Anschlag der Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft entsprechend Abs. 5 mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit der Beschlüsse wegen formeller Mängel, Gesetzeswidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird. Beschlüsse in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung können überdies nach § 29 WEG 2002 (Einspruchsfrist 3 Monate) angefochten werden. Jegliche Einsprüche gegen Abstimmungsergebnisse etc. sind beim für den Liegenschaftsort zuständigen Bezirksgericht in Außerstreitfragen einzubringen.

Der Anschlag im Haus erfolgt mit 01.10.2021, die Frist zur Anfechtung erstreckt sich demnach bis 02.011.2021.



8.3. Betriebskosten



An alle
Wohnungseigentümer der Liegenschaft

Klagenfurt, Fischlstraße 15
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Ihr Objektverwalter:

Bernhard Krainz
Tel.: +43 463 220390193
Email: b.krainz@salzburg-wohnbau.at

Vorschau für das Jahr: 2025
Objekt Nr.: 21

Ihr Objektverrechner:

Leopoldine Fina
Tel.: +43 463 220390-190
Email: l.fina@salzburg-wohnbau.at

Sehr geehrte Damen und Herren!

Entsprechend den Bestimmungen des § 20 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz geben wir die für die kommende Abrechnungsperiode vorhersehbaren Bewirtschaftungskosten Ihrer Liegenschaft wie folgt bekannt:

	E U R
Betriebskosten	105.378,48
Instandhaltung Sanierung	91.652,52
Instandhaltungsbeitrag	24.440,52
Heizkosten	45.828,24
Verwaltungskosten	25.621,92
Warmwasser	15.480,48

Voraussichtliche Instandhaltungsarbeiten:

Nach derzeitigem Wissensstand sind in absehbarer Zeit keine über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten notwendig und auch keine Verbesserungsarbeiten geplant.



EDV-NR.: 318870

Objekt-Nr.: 21

04 000021 0016 02 E /16 DA



Frau und Herrn
 Ksenija und Darko Zivanic
 Fischlstraße 15/1/16
 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Objektverrechnung: Leopoldine Fina E-Mail: l.fina@salzburg-wohnbau.at Tel.: +43 463 220390-190

Objektverwaltung: Katharina Köfer E-Mail: k.koefer@salzburg-wohnbau.at Tel.: +43 463 220390-191

Objekt: Eigentumswohnung
 Fischlstraße 15/1/16
 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Salzburg, am 02.06.2025
 Rechnung-Nr.: J202500017
 UID: ATU59355389

Jahresabrechnung 2024

Abrechnungszeitraum von 01.01.2024 bis 31.12.2024

Sehr geehrte Frau Zivanic und sehr geehrter Herr Zivanic,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Jahresabrechnung für das Kalenderjahr 2024.

Guthaben lt. beiliegendem Kontoauszug werden Anfang nächsten Monat auf Ihr Konto
IBAN: AT31 2070 6045 0041 3093 angewiesen.

Rückstände sind bis Ende nächsten Monats auf das Konto **IBAN: AT47 2040 4000 4245 6111**
 lautend auf **ETG Fischlstraße 15, 9020** einzuzahlen.

Zur Kontrolle der Jahresabrechnung liegen die Belegunterlagen in unserem Büro auf. Gerne können Sie nach vorheriger
 Terminvereinbarung in diese Einsicht nehmen.

Abrechnungsübersicht :

	Ausgaben	Einnahmen	Saldo Netto
Betriebskosten	-2.198,82	2.312,16	113,34
Heizkosten	-637,40	766,44	129,04
Warmwasserkosten	-318,21	349,44	31,23
Gesamt Netto			273,61
Davon mit 10 % Ust		144,57	14,46
Davon mit 20 % Ust		129,04	25,81
Ergibt ein Guthaben von			313,88





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

EDV-NR. : 318870

Objekt-Nr. : 21

04 000021 0016 02 E /16 DA

Abrechnung im Detail

Betriebskosten	Abrechnungsschlüssel:		Objektwert:	Ihr Wert:
	Nutzwert/Anteile	NW/Ant	34.193,00	512,00
		Objektsumme:	USt %	Ihr Anteil:
Ausgaben				
Gebäudeversicherung	-14.920,56	NW/Ant	10	-223,42
Kanalgebühren	-16.184,00	NW/Ant	10	-242,34
Grundsteuer	-8.169,50	NW/Ant	10	-122,33
Hausbesorgerlohn	-7.874,60	NW/Ant	10	-117,91
Hausbetreuung	-26.575,96	NW/Ant	10	-397,94
Winterdienst/Schneeräumung	-4.306,70	NW/Ant	10	-64,49
HB-Lohnnebenkosten	-2.405,48	NW/Ant	10	-36,02
Verwaltungskosten	-25.153,08	NW/Ant	10	-376,64
Müllgebühren	-11.171,47	NW/Ant	10	-167,28
Stromkosten allgemein	-6.134,50	NW/Ant	10	-91,86
Wassergebühren	-10.985,23	NW/Ant	10	-164,49
Liftkosten	-5.251,40	NW/Ant	10	-78,63
Diverse Kosten	-1.787,36	NW/Ant	10	-26,76
Wartungskosten	-7.082,25	NW/Ant	10	-106,05
Bankgebühren	1.214,75	NW/Ant	10	18,19
Tiefgaragenkosten	-57,00	NW/Ant	10	-0,85
Direktbelastung HB-Wohnung	-2.198,80			
Zwischensumme Ausgaben	-149.043,14			-2.198,82
Einnahmen				
Betriebskosten Akonto	132.982,92		10	1.956,60
Verwaltungskosten Akonto	23.747,16		10	355,56
Zwischensumme Einnahmen	156.730,08			2.312,16
Saldo	7.686,94			113,34

Heizkosten	Abrechnungsschlüssel:		Objektwert:	Ihr Wert:
	Fremdabrechnung HK	Fremd HK	36.849,16	637,40
		Objektsumme:	USt %	Ihr Anteil:
Ausgaben				
Heizkosten lt. Abrechnung	-36.849,16	Fremd HK	20	-637,40
Einnahmen				
Heizkosten Akonto	49.435,44		20	766,44
Saldo	12.586,28			129,04



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

EDV-NR. : 318870

Objekt-Nr. : 21

04 0000021 0016 02 E /16 DA

Warmwasserkosten	Abrechnungsschlüssel:		Objektwert:	Ihr Wert:	
	Fremdabrechnung WW	Fremd WW	13.331,71	318,21	
			Objektsumme:	USt %	Ihr Anteil:
Ausgaben					
Warmwasser lt. Abrechnung		-13.331,71	Fremd WW	10	-318,21
Einnahmen					
Warmwasser Akonto		17.038,20		10	349,44
Saldo		3.706,49			31,23



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

EDV-NR. : 318870

Objekt-Nr. : 21

04 000021 0016 02 E /16 DA

Instandhaltungsabrechnung		
	UST %	EUR
Saldovortrag		
Rücklage per 01.01. 2024		257.361,10
Ausgaben		
Dach/Spenglerarbeiten	10	-1.241,12
Fenster/Türen	10	-808,07
Sanitär/Abflußanlagen	10	-4.333,26
Elektrische Einrichtungen	10	-2.127,22
Sprech- und Schließanlagen	10	-1.821,81
Aufzugsanlage	10	-3.155,68
Dosier- und Entkalkungsanlagen	10	-325,06
Außenanlagen	10	-7.342,21
Kinderspielplatz	10	-1.045,78
Hausbesorgergeräte	10	-2.926,21
Lüftungsanlagen	10	-3.821,64
Diverse Instandhaltungen	10	-4.863,27
Haftrücklässe	10	120,18
Sanierungskosten	10	-192.732,73
Versicherungsschäden	10	798,92
Garagen/Tiefgarage	10	-392,00
Waschküchenaufwand	10	-145,73
Heizanlage	10	-2.086,97
Kürzung Basis 10%-steuerpflichtig	10	3.654,17
Basis 20%-steuerpflichtig	20	-3.654,17
Basis USt DL-Zinsen	10	-4.452,69
Kürzung Basis USt DL-Zinsen		4.452,69
Summe Ausgaben		-228.249,66
UST 10% von -229.048,18		-22.904,89
UST 20% von -3.654,17		-730,84
Rückzahlung Sanierungsdarlehen		-40.470,00
Einnahmen		
Instandhaltungsbeitrag		24.440,52
Mieterlöse HB-Wohnung	10	4.883,16
Instandhaltung Sanierung		88.257,96
Einnahmen HGM		2.198,80
Summe Einnahmen		119.780,44
Kontoführung		
Zinsen		3.345,91
Kest/Spesen		-924,85
Endsaldo		
Stand per 31. 12. 2024	Rücklage	87.207,21



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

EDV-NR. : 318870

Objekt-Nr. : 21

04 000021 0016 02 E /16 DA

Ihr Kontoauszug für das Jahr 2025 per 28. Mai 2025

Eigentumswohnung
Fischlstraße 15/1/16
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Beleg Datum	Beleg Nr.	Buchungstext	SOLL	HABEN
01.01.2025	96000	Saldovortrag	3.418,78	
02.01.2025	98001	Vorschreibung Jänner	436,63	
01.02.2025	98002	Vorschreibung Februar	436,63	
01.03.2025	98003	Vorschreibung März	436,63	
01.04.2025	98004	Vorschreibung April	436,63	
01.05.2025	98005	Vorschreibung Mai	436,63	
27.05.2025	250527	Zahlung Mag. Wutte-Lang		3.380,47
27.05.2025	97000	Jahresabrechnung 2024		313,88
Summe:			5.601,93	3.694,35
FORDERUNG			EUR	1.907,58



8.4. Nutzwertgutachten (auszugsweise)



MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT
9010 KLAGENFURT Tel. (04222) 83881

Magistratsabteilung 5
- im übertragenen Wirkungsbereich -

MZl.: U.Abt. 5 F - 3773/74

Schl.zl.: 64/74

Klagenfurt, 1976 o7 14

Nutzwertfestsetzung

(Aufschlüsselung des Nutzwertes der
Wohnanlage Fischlstr. 15 Stiege I und
II, Grundstück Nr. 544/33, EZ 393, KG
St.Peter bei Ebenthal).

Lage und Widmung der Räume	Nutzfläche	Anteil am Ge- samtnutzwert (Nutzwert)	Anteil am Ge- samtnutzwert in % (Mindest- anteil)
-------------------------------	------------	---------------------------------------------	------------------------------------------------------------

Fischlstraße 15 Stiege I:

Wohnung 1:

Vorraum	8,51 m ²		
WC	1,59 m ²		
Abstellraum	1,28 m ²		
Kabinett	13,15 m ²		
Zimmer	17,00 m ²		
Küche	9,92 m ²		
Bad	4,45 m ²	55,90 m ²	363
			1,062 %

Wohnung 2:

Vorraum	3,97 m ²		
Kochnische 2,71	3,27 m ² Bad/WC		
Zimmer	16,06 m ²		
Loggia	4,82 m ²	30,83 m ²	188
			0,550 %

Wohnung 3:

Vorraum	9,26 m ²		
Bad	4,45 m ²		
WC	1,59 m ²		
Küche	10,43 m ²		
Zimmer	16,84 m ²		
Loggia	4,82 m ²		
Kabinett	13,15 m ²		
Zimmer	17,00 m ²		
Abstellraum	3,14 m ²	80,68 m ²	512
			1,497 %



- 4 -

Wohnung 16:

Vorraum	9,26 m2			
Abstellraum	3,14 m2			
Zimmer	17,00 m2			
Kabinett	13,15 m2			
Zimmer	16,84 m2			
Loggia	4,82 m2			
Küche	10,43 m2			
WC	1,59 m2			
Bad	4,45 m2	80,68 m2	512	1,497 ‰

Wohnung 17:

Vorraum	3,97 m2			
Zimmer	16,06 m2			
Loggia	4,82 m2			
Kochnische	2,71 m2			
Bad	3,27 m2	30,83 m2	188	0,550 ‰

Wohnung 18:

Vorraum	8,51 m2			
Abstellraum	1,28 m2			
WC	1,59 m2			
Bad	4,45 m2			
Küche	9,92 m2			
Zimmer	17,00 m2			
Kabinett	13,15 m2	55,90 m2	363	1,062 ‰

3. Obergeschoß:

Wohnung 19:

Vorraum	8,51 m2			
WC	1,59 m2			
Abstellraum	1,28 m2			
Kabinett	13,15 m2			
Zimmer	17,00 m2			
Küche	9,92 m2			
Bad	4,45 m2	55,90 m2	363	1,062 ‰

Wohnung 20:

Vorraum	3,97 m2			
Bad	3,27 m2			
Kochnische	2,71 m2			
Zimmer	16,06 m2			
Loggia	4,82 m2	30,83 m2	188	0,550 ‰

Wohnung 21:

Vorraum	9,26 m2			
Bad	4,45 m2			
WC	1,59 m2			
Küche	10,43 m2			
Zimmer	16,84 m2			
Loggia	4,82 m2			
Kabinett	13,15 m2			
Zimmer	17,00 m2			
Abstellraum	3,14 m2	80,68 m2	512	1,497 ‰



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

- 17 -

Garage	I	12,25 m2	25	0,073 %
"	II	12,25 m2	25	0,073 %
"	III	16,50 m2	29	0,085 %
"	IV	16,50 m2	29	0,085 %
"	V	12,25 m2	25	0,073 %
"	VI	12,25 m2	25	0,073 %
"	VII	12,25 m2	25	0,073 %
"	VIII	12,25 m2	25	0,073 %
"	IX	16,50 m2	29	0,085 %
"	X	12,25 m2	25	0,073 %
"	XI	12,25 m2	25	0,073 %
"	XII	12,25 m2	25	0,073 %
"	XIII	12,25 m2	25	0,073 %
"	XIV	16,50 m2	29	0,085 %
"	XV	12,25 m2	25	0,073 %
"	XVI	12,25 m2	25	0,073 %
"	XVII	12,25 m2	25	0,073 %
"	XVIII	12,25 m2	25	0,073 %
"	XIX	16,50 m2	29	0,085 %
"	XX	12,25 m2	25	0,073 %
"	XXI	12,25 m2	25	0,073 %
Nutzwert der Wohnanlage			34.193	100,000 %

Der Anteil am Gesamtnutzwert (Nutzwert) der einzelnen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten mit 100 vervielfacht und durch den Nutzwert (34.193) der Wohnanlage geteilt, ergibt den Prozentanteil (Mindestanteil).

8.5. Wohnungseigentumsvertrag



HAUSORDNUNG

Der Miteigentümer anerkennt die einzelnen Punkte der folgenden Hausordnung, wobei sie dafür sorgen wird, daß diese auch von Ihren Familien- und Betriebsangehörigen sowie von ihren Gästen, Besuchern und Mietern eingehalten wird.

1. Jeder Wohnungseigentümer ist als Miteigentümer der gesamten Liegenschaft im eigenen Interesse wie auch im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet, seine Wohnung in ordentlichem Zustand zu erhalten. Jeder Gebrauch der Hauseinrichtungen, der eine übermäßige Abnutzung zur Folge hat, ist unstatthaft. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, alle Schäden innerhalb seiner Wohnung auf eigene Kosten zu beheben oder beheben zu lassen. Die Kosten für die Behebung von Schäden, die in den gemeinsam benützten Räumen, wie zum Beispiel Stiegenhaus, Keller, Dachboden und so weiter, entstehen, gehen zu Lasten des Hausinstandhaltungsfonds, sofern nicht einen Wohnungseigentümer oder auch sonstige Personen ein Verschulden am Auftreten des jeweiligen Schadens trifft.
2. Veränderungen des Bauzustandes jedweder Art bedürfen der Genehmigung der Baubehörde und der Darlehensgeber und müssen durch ein gewerblich befugtes Unternehmen durchgeführt werden. Die Einholung derartiger Genehmigungen obliegt dem Wohnungseigentümer. Vor der Durchführung derartiger Arbeiten ist die Zustimmung der Hausverwaltung einzuholen, der es dabei obliegt, die Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft zu vertreten.
3. Das Verstellen der Hauseingänge, Hofeinfahrten, Garagen, Abstellplätze, Ein- und Zufahrten oder der Gänge, Stiegen und übrigen gemeinsamen Flächen durch Fahrzeuge, Kinderwagen, Roller, Geräte oder sonstige Gegenstände ist unstatthaft. Elektroverteilerkästen und Leitungswasserhähne beziehungsweise -auslässe dürfen nicht verstellt werden und müssen jederzeit zugänglich sein.
4. Die Stiegenhausreinigung sowie überhaupt die Reinigung der allen Wohnparteien zugänglichen Räume des Hauses erfolgt durch die Hausbesorgung beziehungsweise allenfalls im Wege einer Sonderregelung.
5. Soweit sich im Hause Liftanlagen befinden, sind diese schonend zu behandeln. Allfällige Schäden sind sofort an die Hausverwaltung oder dem Liftwart zu melden. Mit den Liftanlagen dürfen schwere oder sperrige Güter, vor allem Dingen größere Möbelstücke nicht transportiert werden. Starke Verschmutzungen oder ausserordentliche Flüssigkeiten sind sofort zu beseitigen. Die Türen der Liftanlagen dürfen weder mit Gewalt geöffnet noch geschlossen werden; das Einlegen von Gegenständen zwischen Lifttüre und Türstock ist untersagt. Das beim Lift angebrachte Hinweisschild hinsichtlich Gewichtsbeschränkung und zulässiger Anzahl der zu befördernden Personen ist zu beachten. Kindern bis zu 12 Jahren ist die alleinige Benützung von Liftanlagen nicht gestattet.
6. Abfälle sind in den Mülltonnen unterzubringen. Eine Lagerung von Abfällen, vor allen Dingen von Schachteln etc. oder von sperrigen Gütern neben den Mülltonnen ist unstatthaft. Derartige Güter müssen zerkleinert in den Mülltonnen untergebracht werden. Bei Benützung eventuell angebrachter Müllabwurschächte ist darauf zu achten, daß keine Verstopfungen dieser Anlage eintreten.
7. Die Stiegenhaus- und Kellerfenster sind in den Wintermonaten, jedenfalls aber bei Temperaturen unter 0 Grad, wegen Frostgefahr geschlossen zu halten. Im übrigen sind die Hausbewohner für die ordentliche Belüftung (in den Wintermonaten nur kurzfristig) der Keller verantwortlich.
8. Das Benützen maschineller Einrichtungen in Waschküchen und Trockenräumen ist an allen Werktagen zwischen 7 und 20 Uhr gestattet, wobei der Samstag und die Abendstunden zwischen 17 und 20 Uhr möglichst für Berufstätige freizuhalten sind. Das Hängenlassen von Wäsche auf Wäscheaufhängeplätzen im Freien ist an Sonn- und Feiertagen nicht gestattet. Die Einrichtungen der Küche sind schonend zu behandeln und nach Benützung zu säubern. Die Schlüssel für die Waschküche beziehungsweise Trockenräume sind in der Regel beim Hausbesorger aufbewahrt beziehungsweise sind bei diesem abzuholen und zurückzuerstatten. Eine Wascheinteilung kann von der Hausverwaltung vorgenommen werden und erklärt der betreffende Wohnungseigentümer sich an diese Wascheinteilung zu halten.



9. In den Kellerabteilen und auf dem Dachboden ist das Aufbewahren feuer- oder explosionsgefährlicher Gegenstände (Öl, Treibstoffe und so weiter) nicht gestattet. Gleichfalls ist die Lagerung leicht verderblicher oder stark riechender Gegenstände zu vermeiden. Wasserempfindliche Materialien sollten in Regalen über dem Kellerfußboden gelagert werden. Das Abstellen von Motorfahrzeugen oder ähnliches, die mit Treibstoff gefüllt sind, ist in Keller- und Abstellräumen baupolizeilich untersagt. Rauchen und Hantieren mit offenem Feuer in den Kellern und Dachböden, wie überhaupt in allen Räumen, in denen leicht entzündbare Gegenstände aufbewahrt werden, ist feuerpolizeilich untersagt. Keller- und Dachbodentüren sind versperrt zu halten.
10. Das Anbringen von Werbetafeln, Beschriftungen, Ankündigungen, Blumenbehältern, Außenjalousien, Markisen, Loggienabdeckungen, Balkonüberdachungen sowie von Radio-, Fernseh- und Funkantennen auf Dächern, Loggien, Balkonen, Terrassen, Außenmauern und Gängen bedarf der Genehmigung der Hausverwaltung. Jeder Wohnungseigentümer haftet für die von ihm, seinen Mitbewohnern oder Mietern veranlaßte Anbringung derartiger oder ähnlicher Gegenstände.
11. Das Abstellen von größeren Möbelstücken und Gegenständen auf Balkonen, Loggien und Terrassen sowie das Aufhängen von Wäsche außerhalb oder oberhalb der Balkon- oder Loggienbrüstung und auf Terrassen ist nicht gestattet.
12. Jeder Hausbewohner hat dafür zu sorgen, daß die Hausgemeinschaft durch sein Verhalten nicht gestört wird. Dies gilt nicht nur während der Nachtstunden, sondern auch tagsüber. Bei der Aufstellung von Maschinen (Haushalts-, Rechen- und Schreibmaschinen, Computern und so weiter) ist darauf zu achten, daß störende Geräusche und Erschütterungen unterbleiben. In der Zeit zwischen 22 und 7 Uhr ist jedwede Lärmerzeugung untersagt.
13. Das Klopfen und Putzen von Möbeln, Matratzen und Teppichen in Stiegenhäusern, Gängen und auf Loggien, Balkonen sowie Terrassen ist untersagt. Teppiche dürfen nur im Hof auf den hierfür vorgesehenen Klopfstangen geklopft werden, und zwar werktags von 8 bis 12 und 15 bis 18 Uhr. Das Ausstauben oder Ausklopfen von Tüchern, Bettzeug, Besen, Teppichen und so weiter aus Fenstern, Loggien, Balkonen, Terrassen und auf Gängen oder Stiegenhäusern ist nicht gestattet.
14. Das Spielen der Kinder im Hausflur, auf Gängen, Stiegen, im Keller und im Dachboden ist unstatthaft. Die Hausbewohner sind verpflichtet, ihre Kinder bei der Benützung gemeinsamer Räume oder von Spielplätzen, soweit sie zum Haus gehören, zu beaufsichtigen.
15. Die Haltung von Tieren kann untersagt werden, wenn dadurch andere Bewohner gestört oder gefährdet werden. Das Füttern von Tauben ist nicht gestattet.
16. Jedwede Wasserverschwendung ist unstatthaft. Im Interesse aller Mitbewohner wird empfohlen, in der Zeit zwischen 22 und 7 Uhr nicht zu baden oder Geschirr abzuwaschen. Es ist besonders darauf zu achten, daß allfällige Undichtheiten bei Wasserhähnen und Spülklosetten sogleich behoben werden und Wassermuscheln, Ausgüsse und Badewannen nicht überlaufen. Das Einbringen von Watte, Strümpfen und so weiter in die Toiletten ist untersagt. Schäden, die durch derartige Unachtsamkeiten der Hausbewohner dem Hause oder anderen Bewohnern zugefügt werden, werden auf Kosten des den Schaden verursachenden Hausbewohners behoben.
17. Bei längerem Fernbleiben von der Wohnung wird empfohlen, die Wohnungsschlüssel einer Person des Vertrauens zu übergeben. Der Name dieser Person, die Anschrift und gegebenenfalls Telefonnummer soll beim Hausbesorger hinterlegt werden. Jedenfalls soll aus Zweckmäßigkeitsgründen der Hausbesorger von einer längeren Abwesenheit informiert werden.
18. Zum Schutz der Hausgemeinschaft sind die Haus- und Hoffüren in der Zeit zwischen 20 und 7 Uhr versperrt zu halten, da die elektrische Verriegelung der Türen nicht unbedingt ausreichenden Schutz bietet.
19. Die Außenanlagen (Rasenflächen, Pflanzen, Wege, Spielplätze mit darauf befindlichen Spielgeräten und so weiter) sind schonend zu behandeln. Ver- und Gebotstafeln sowie sonstige Hinweisschilder, die von der Hausverwaltung angebracht werden, sind unbedingt zu beachten. Kindern ist das Betreten der Rasenanlagen gestattet, sobald diese gefestigt sind. Ballspiele sind auf Grünanlagen und Gehwegen nicht erlaubt.
20. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, diese Hausordnung auch seinem Mieter, Mitbewohner und so weiter zur Kenntnis zu bringen.
21. Diese Hausordnung kann, sofern es sich für notwendig erweist, durch den Hausverwalter ergänzt oder geändert werden.
22. Der Miteigentümer nimmt zur Kenntnis, daß vorstehende Hausordnung allgemein gehalten ist. Sofern verschiedene Bestimmungen hiervon auf die gegenständliche Liegenschaft nicht zutreffen beispielsweise infolge Fehlens von Grünanlagen, Aufzügen und so weiter) haben sie selbstverständlich keine Gültigkeit.

Die Hausverwaltung



V E R T R A G

=====

zur Begründung von Wohnungseigentum

=====

abgeschlossen am Tage der Unterfertigung zwischen den in der angeschlossenen Tabelle angeführten Miteigentümern - im folgenden kurz "Miteigentümer" genannt - der Liegenschaft betreffend das Haus Klagenfurt, Fischlstraße 15, E.Z. 393 des Grundbuches der Katastralgemeinde St. Peter bei Ebenthal, wie folgt:

I. Begründung von Wohnungseigentum

Die in der angeschlossenen Tabelle verzeichneten Miteigentümer der eingangs erwähnten Liegenschaft räumen sich im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 wechselseitig unentgeltlich das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in dem auf der gegenständlichen Liegenschaft erbauten Wohnhaus befindlichen Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten dergestalt ein, daß hiedurch ein mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes dingliches Recht - das Wohnungseigentum - begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung über die in der angeschlossenen Tabelle verzeichneten Räumlichkeiten samt Zubehör durch denjenigen Miteigentümer ist, dem diese in der genannten Tabelle zugewiesen werden. -----

II. Verpflichtungen hinsichtlich der Baudarlehen

Die Liegenschaft der Miteigentümer ist mit nachstehenden Pfandrechten belastet :

- a) mit dem Pfandrecht für die Darlehensforderung der Kärntner Landes-Hypothekenbank im Betrage von S 6,770.000,-- s. A.,
- b) mit dem Pfandrecht für die Darlehensforderung des Landes Kärnten im Betrage von S 23,699.200,-- s. A. -----



- 2 -

Diese Darlehen erfahren in dem Masse eine Erhöhung, als von den Darlehensgebern auf Grund der Endabrechnung Nachtragsdarlehen gewährt werden, welche gleichfalls grundbücherlich sicherzustellen sind. -----

Die Miteigentümer verpflichten sich nun ausdrücklich und unwiderruflich,

- a) von den oben angeführten Darlehen jene Teilbeträge, die dem Verhältnis der aus der angeschlossenen Tabelle ersichtlichen jeweiligen Eigentumsanteile zur ganzen Liegenschaft entsprechen, zur alleinigen Zahlung nach den jeweils geltenden gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über die Rückzahlung der Darlehen zu übernehmen;
- b) darüberhinaus auch die Solidarhaftung mit den übrigen Miteigentümern dieser Liegenschaft gegenüber den Darlehensgebern in Ansehung der oben angeführten Belastung, die auf Grund der Urkunden als Pfandrecht ob der gegenständlichen ganzen Liegenschaft zu Gunsten der Darlehensgeber einverleibt wurde, zu übernehmen;
- c) für den Fall der Erhöhung des Baudarlehen die Erhöhungsbeträge in ihr solidarisch Zahlungsversprechen gegenüber den Darlehensgebern gemäss den vorstehenden beiden Absätzen a) und b) zu übernehmen und die entsprechenden Urkunden zu fertigen. -----

III. Aufsandungserklärung

Die in der angeschlossenen Tabelle angeführten Miteigentümer erteilen somit ihre ausdrückliche Zustimmung und Einwilligung, dass ob der vorgenannten Liegenschaft im Grundbuch die Einverleibung des Wohnungseigentums an den in der angeschlossenen Tabelle Spalte 2 genannten Mindestanteilen bezüglich der in Spalte 4 genannten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zu Gunsten der in Spalte 3 genannten Miteigentümer, einverleibt werden könne und möge. -----

IV. Instandhaltung

1. Wohnungseigentum

Die Miteigentümer der Liegenschaft verpflichten sich wechselseitig, ihre im Wohnungseigentum stehenden Teile des Hauses auf eigene Kosten in ordnungsgemässigen Zustand zu erhalten. ---

Die Miteigentümer verpflichten sich daher, auch das Innere der



- 3 -

Wohnungen (der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten) jederzeit in gutem Bauzustand zu erhalten, um zu verhindern, dass das Haus als solches durch Schäden im Inneren Schaden leiden könnte. ----

2. Hausinstandhaltung

Für die Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden und sonstigen Schäden des Hauses verpflichten sich die Miteigentümer, nach Massgabe der Liegenschaftsanteile aufzukommen und hiefür einen Hauserhaltungsfonds zu schaffen. -----

Die Liegenschaftseigentümer sind übereingekommen, ernste Schäden im Inneren der Wohnungen (der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten) als ernste Schäden des Hauses anzusehen und für deren anteilmässige Behebung aufzukommen. Für solche Schäden besteht jedoch eine sofortige Anzeigepflicht zu Handen des bestellten Hausverwalters. -----

Die einzelnen Liegenschaftseigentümer haben sich weiter darüber geeinigt, dass Schäden an den äusseren Fenstern und Fenstertüren der einzelnen Wohnungen als Schäden des Hauses zu gelten haben, während für Schäden an den inneren Fenstern und an der gesamten Verglasung die Wohnungseigentümer unmittelbar aufzukommen haben. -----

Zur Tragung der Betriebs- und Instandhaltungskosten des allenfalls vorhandenen Personenaufzuges sind sämtliche Miteigentümer nach Massgabe ihrer grundbücherlichen Anteile ohne Rücksicht auf die tatsächliche Benützung der Anlage verpflichtet. ----

Zur Tragung der jeweiligen Betriebs- und Instandhaltungskosten der Waschküchenanlagen sind alle Miteigentümer des Hauses nach ihren Anteilen verpflichtet, auch wenn diese Anlagen von den genannten Miteigentümern nicht oder nur fallweise benützt werden. Die näheren Benützungsbestimmungen für die Waschküchenanlagen, die für alle Wohnungseigentümer verbindlich sind, werden, soweit sie nicht in der Hausordnung enthalten sind, von der Hausverwaltung fallweise bekanntgegeben. -----

V. Aufwendungen

Sämtliche Miteigentümer verpflichten sich, sofern in dieser Urkunde keine anderen Vereinbarungen getroffen wurden, alle Aufwendungen nach dem Verhältnis ihrer grundbücherlichen Anteile zu tragen. -----

Hiezu gehören insbesondere :

1. die Betriebskosten, Steuern und Abgaben, Kosten für beson-



- 4 -

dere Aufwendungen (Waschküche, Gartengestaltung und -instandhaltung etc.);

2. die Wasser- und Glasschadenversicherung, die Feuerversicherung des Hauses, sowie die Haftpflichtversicherung;
3. die Beleuchtung des Stiegenhauses, des Hofraumes, der Hausnummerntafel, die der Hauswartwohnung und der allgemein zugänglichen Teile des Hauses, sofern die letzteren nach polizeilichen Bestimmungen beleuchtet sein müssen;
4. die Auslagen für die Instandhaltung, alle gesetzlichen und vertraglichen Leistungen, die sich auf die Tilgung und allfällige Verzinsung des Baukredites beziehen, ferner alle hier nicht angeführten Aufwendungen, die auf Grund künftiger Gesetze zu leisten sind, sowie die wie immer gearteten Aufwendungen, die sich aus dem gemeinsamen Eigentum ergeben.

Der Hausverwalter ist berechtigt, diese unter Ziffer 1 bis 4 genannten Beträge als Pauschalbetrag vorschussweise gegen nachträgliche Abrechnung lt. Punkt VIII. dieser Statuten einzuheben.

5. der Beitrag zum Fonds, der zum Zwecke der Instandhaltung und Deckung allfälliger Zahlungsausfälle, die durch die Nichteinhaltung der in diesem Vertrag festgelegten Verpflichtungen entstehen, einschliesslich der mit der Geltendmachung und Eintreibung solcher Zahlungsausfälle verbundenen Kosten gebildet wird (Instandhaltungsfonds).

Der Beitrag beträgt derzeit jährlich S 141.600.-- für das gesamte Objekt. Im Falle einer mehr als 10%-igen Änderung des Baukostenindex ändert sich dieser Prozentsatz entsprechend.--

Eine Rückzahlung aus diesem Fonds, sowie eine Rückzahlung der unter 4. genannten Tilgungs- und Verzinsungsbeiträge findet im Falle der Veräusserung eines Miteigentumsanteiles nicht statt.

6. das gesetzliche oder vereinbarte Reinigungsgeld für den Hausbesorger samt Kranken- und Sozialversicherungsbeiträgen. Der Hausverwalter ist berechtigt, dem Hausbesorger ausser dem Reinigungsgeld das Putzmaterial zu vergüten und ein höheres, als das gesetzliche Reinigungsgeld zu vereinbaren;
7. die gesondert vereinbarten Kosten der Verwaltung des Hauses.--

VI. Regelung über die Beheizung

Die Miteigentümer verpflichten sich wechselseitig zum Anschluss



- 5 -

an die im Haus befindliche Zentralheizungsanlage mit Zentralwärmwasserbereitung. -----

Der Hausverwalter ist berechtigt, auf Grund eines Voranschlages monatliche, das ganze Jahr durchlaufende Vorschüsse auf die Heizungskosten einzuhoben, die nach der bis 30. Juni eines jeden Jahres für die verflossene Heizperiode vorzunehmenden Heizungskostenabrechnung nach BRUNATA-Heizkostenverteiler und BRUNATA-Warmwassermeßgeräten durch ein geeignetes Unternehmen (bis auf weiteres durch die Firma Austrex KG, Lanzl & Co., Dammstraße 27-31, 1020 Wien) abgerechnet werden. Ein allfälliger Überschuß wird auf neue Rechnung vorgetragen oder dem Fonds für größere Reparaturen und Erneuerungen gutgebracht, ein allfälliger Gebarungsabgang ist innerhalb von 4 Wochen anteilmäßig auszugleichen. Für den Fall des Ausscheidens eines Miteigentümers aus der Wohnungseigentumsgemeinschaft ist der auf Grund der Endabrechnung sich ergebende restliche Kostenbeitrag zu erlegen. -----

Die Miteigentümer nehmen zustimmend zur Kenntnis, daß der Verkauf der Heizwärme und des Gebrauchswarmwassers durch die Stadtwerke Klagenfurt (Fernheizkraftwerk) gemäß dem zwischen der Gemeinnützigen Industrie-Wohn- und Siedlungs-Gesellschaft mit beschränkter Haftung und den Stadtwerken Klagenfurt abgeschlossenen Wärmelieferungsvertrages vom 27. August 1975, samt den Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung von Abnehmern mit Wärmeenergie, an die einzelnen Abnehmer erfolgt. -----

Gemäß § 19 (3) Wohnungseigentumsgesetz 1975 erteilen die Vertragspartner die ausdrückliche Einwilligung, daß ob der im Punkt I. angeführten Liegenschaft E.Z. 393 des Grundbuches der Katastralgemeinde St. Peter bei Ebenthal die von der Regel des § 19 (1) WEG 1975 abweichende Vereinbarung der Aufteilung der Heizungskosten angemerkelt werden könne und möge. -----

VII. Fälligkeit der von den Miteigentümern zu leistenden Aufwendungen

Die Fälligkeit aller von den Miteigentümern zu leistenden Aufwendungen tritt am ersten Tage des Kalendermonats ein. Zu diesem Zwecke hat der Verwalter eine nach den Kategorien der Zahlung (Hypothekbeiträge, Betriebskosten, Erhaltungsaufwand und sonstigen Zahlungen) aufgegliederte Zahlungsvorschreibung jedem Miteigentümer drei Tage vor dem Monatsersten zu übermitteln, doch genügt auch eine einmalige jährliche Vorschreibung, wenn monatlich die gleichen Beträge zu erlegen sind. Die Miteigentümer verpflichten sich, diesen Betrag spätestens bis zum dritten Tag des Kalendermonats dem Verwalter abzuführen. -----



VIII. Rechnungslegung durch den Verwalter

Der Verwalter hat alljährlich spätestens zum 30. Juni die Abrechnung für das vorausgegangene Kalenderjahr zu erstellen, wobei die Miteigentümer verpflichtet sind, die sich etwa ergebenden Fehlbeträge aller Verbindlichkeiten binnen 8 (acht) Tagen nach Bekanntgabe des Betrages dem Verwalter nachzuzahlen.-

Der Verwalter ist verpflichtet, die Jahresabrechnung durch 8 Tage im Hause aufzulegen, wobei an der Anschlagtafel im Stiegenhaus kundzumachen ist, wo die Jahresabrechnung samt den Belegen im Hause zur Einsicht durch die Miteigentümer aufliegt. Einwendungen gegen die Jahresabrechnung sind bei sonstigem Ausschluss innerhalb weiterer 8 Tage vorzubringen. ---

IX. Ankündigungen und Werbetafeln an der Schaufläche des Hauses, der Einfahrt und der Gänge

Die Miteigentümer und deren Familienangehörige (§ 19, Abs. 2, Ziffer 11 Mietengesetz), sofern Letztere im Hause wohnen, sind berechtigt, eine in gefälliger und den Gesamteindruck des Hauses nicht störender Form gehaltene Werbetafel oder -beschriftung an der von der Hausverwaltung bestimmten Stelle anzubringen. Darüberhinaus unterliegt das Anbringen solcher Ankündigungen der Zahlung eines besonderen Entgeltes, das von drei zu drei Jahren vom Verwalter festgesetzt wird. Sonstige Bewohner oder Benützer haben keinen Anspruch auf das Anbringen solcher Ankündigungen. Erträgnisse aus der Vermietung von Schauflächen, Werbetafeln oder -beschriftungen fließen dem Instandhaltungsfonds zu. -----

X. Hausordnung

Die Miteigentümer unterwerfen sich der diesem Vertrag angeschlossenen Hausordnung. -----

Jeder Miteigentümer hat dafür zu sorgen, dass die Hausordnung auch von seinen Familien- und Hausangehörigen eingehalten wird.-

XI. Verwahrung von gemeinsamen Hausurkunden

Alle sich auf das Haus beziehenden Urkunden, Pläne, Rechnungen, Bescheide aller Art und Gattung verwahrt als gemeinsame Schriftstücke aller Miteigentümer der Verwalter, der mit Beendigung seiner Tätigkeit diese Urkunden gesammelt dem Nachfolger in der



- 7 -

Verwaltung zu übergeben hat. Der Verwalter ist bei der Übergabe der Verwaltung an seinen Nachfolger nicht berechtigt, an solchen Urkunden ein Retentionsrecht auszuüben. -----

XII. Ausfertigung und Verwahrung dieser Urkunde

Die Haupturkunde samt allen Nebenurkunden, die der Einräumung des Wohnungseigentums zugrundeliegen, wird in einem Original ausgefertigt und ist entsprechend den Bestimmungen über die Verwahrung von gemeinsamen Hausurkunden vom Verwalter als gemeinsames Schriftstück zu verwahren. -----

Sämtliche Miteigentümer erhalten eine Abschrift. Es steht ihnen auch jederzeit das Recht zu, beglaubigte Abschriften von dieser Urkunde auf eigen Kosten in beliebiger Anzahl verfertigen zu lassen. -----

XIII. Kosten und Gebühren

Sämtliche Kosten und Gebühren, sowie Steuern und Abgaben, die sich aus der Errichtung und Verbücherung dieser Urkunde ergeben, haben sämtliche Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile unter solidarischer Haftung zu tragen. -----

XIV. Gerichtsstand

Die Miteigentümer vereinbaren für alle aus diesem Vertrage entspringenden Rechtsstreitigkeiten die Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Klagenfurt. -----

XV. Verpflichtung

Die Wohnungseigentümer der Garagen XIV und XIX verpflichten sich gegenüber den übrigen Miteigentümern und gegenüber dem Hausverwalter, dem Hausverwalter und den von ihm beauftragten Organen und Professionisten unentgeltlich den Zutritt zum Druckverstärker- und Umformerraum, sowie zur Lichtschalteingangstüre zu gestatten und diese Verpflichtung im Veräußerungsfall auf alle Rechtsnachfolger im Eigentum dieser Garage zu überbinden. Der Wohnungseigentümer der Garage XIX verpflichtet sich darüber hinaus für sich und seine Rechtsnachfolger, den Hausverwalter und den von ihm beauftragten Organen und Handwerkern den Durchgang zum Lichtschachteingangstüre zu gestatten. -----

9. Fotodokumentation



Abbildung 2 Eingang und Lift



Abbildung 3 Stiegenhaus



Abbildung 4 Wohnzimmer



Abbildung 5 Wohnzimmer



Abbildung 6 Essbereich



Abbildung 7 Wohn-/Esszimmer und Küchenzeile

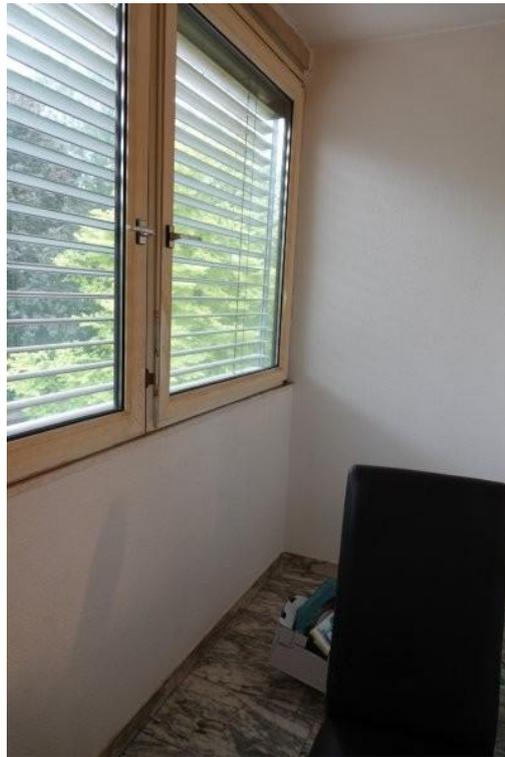


Abbildung 8 Loggia



Abbildung 9 beschädigtes Fenster



Abbildung 10 Küchenzeile

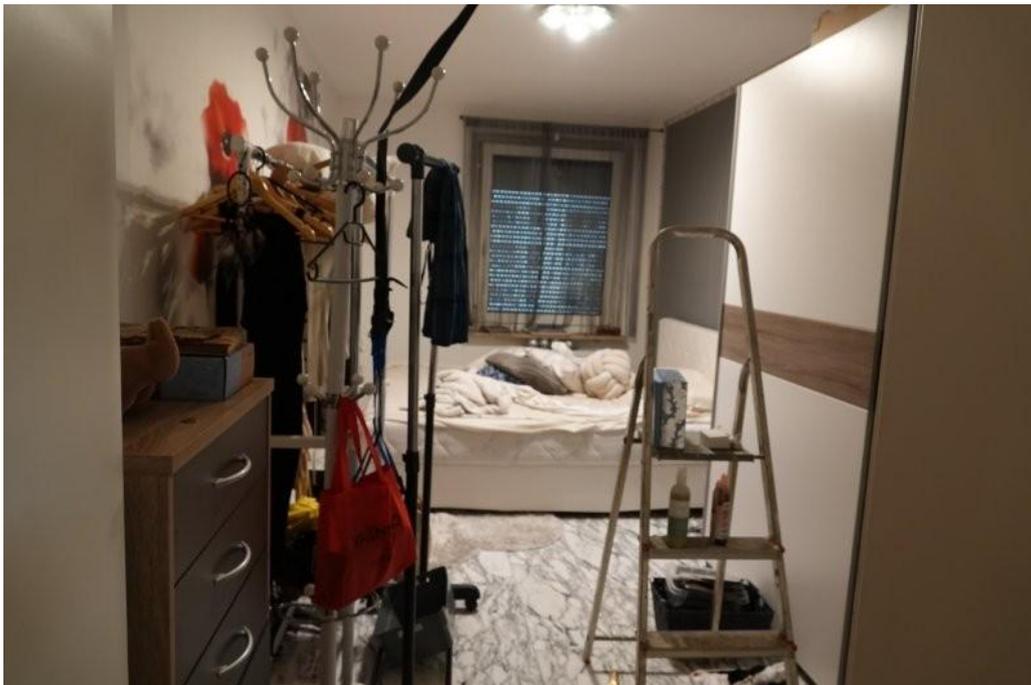


Abbildung 11 Schlafzimmer



Abbildung 12 Schlafzimmer



Abbildung 13 Bad



Abbildung 14 Trennwand zum WC



Abbildung 15 Dusche



Abbildung 16 WC



Abbildung 17 Zimmer



Abbildung 18 Zimmer



Abbildung 19 E-Verteiler



Abbildung 20 Abstellraum

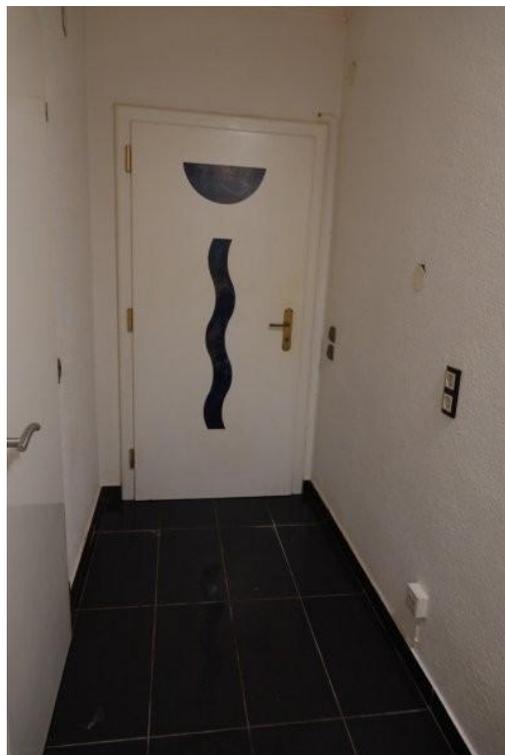


Abbildung 21 Eingang



Abbildung 22 Vorraum



Abbildung 23 Tiefgarage



Abbildung 24 Tiefgarage



Abbildung 25 Kinderspielplatz



Abbildung 26 Grünflächen