



Die Sachverständigen.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Ing. Dr. Josef Praschinger

Büro: A-8010 Graz, Friedrichgasse 6

Tel.: 0316 / 67 05 04

Fax: 0316 / 67 05 04 - 18

e-mail: office@die-sachverstaendigen.eu

244 E 12/25 h, BG Graz-Ost

Adresse

8401 Kalsdorf, Copacabana 44

GUTACHTEN

zur auftragsgemäßen
Wertermittlung der nachstehend
angeführter Liegenschaft

KG 63286 Thalerhof, EZ 484
B-LNR.: 10 (Haus A Top 03) – 112/5772 Anteile,
B-LNR.: 11 (Tiefgaragenplatz AF 2) – 8/5772 Anteile,
Bezirksgericht Graz-Ost

für

Bezirksgericht Graz-Ost

Radetzkystraße 27

8010 Graz

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftrag.....	4
1.2	Befundaufnahme	4
1.3	Bewertungsgegenstand.....	4
1.4	Eigentümer.....	5
2	Befund.....	6
2.1	Allgemeines.....	6
2.1.1	Unterlagen	6
2.1.2	Bewertungstichtag	6
2.2	Gutsbestand.....	7
2.2.1	Grundbuch.....	7
2.2.2	Kataster	54
2.3	Grundstück.....	55
2.3.1	Lage.....	55
2.3.2	Beschaffenheit und Nutzung.....	56
2.3.3	Aufschließung	59
2.3.4	Flächenwidmung.....	59
2.3.5	Kontaminierung.....	60
2.3.6	Naturgefahren.....	61
2.4	Gebäude	63
2.4.1	Beschreibung.....	63
2.4.2	Bauzustand.....	64
2.4.3	Protokoll Eigentümerversammlung	65
2.4.4	Wohnungseigentumsvertrag	71
2.5	Wohnung Haus A Top 03	90
2.5.1	Beschreibung.....	90
2.5.2	Bauzustand.....	94
2.5.3	Vorschreibung & Abrechnung	95
2.6	Tiefgaragenplatz AF 2	102
2.6.1	Beschreibung.....	102
2.6.2	Vorschreibung & Abrechnung	103
2.7	Mieteinnahmen.....	108

2.7.1	Mietvertrag.....	110
2.8	Grundrisspläne.....	114
3	Gutachten.....	117
3.1	Allgemeine Bewertungsgrundlagen.....	117
3.2	Ertragswert.....	118
3.3	Bewertung.....	119
3.4	Verkehrswert.....	120
3.4.1	Ertragswert Haus A Top 03.....	120
3.4.2	Ertragswert Tiefgaragenplatz AF 2.....	121
3.4.3	Verkehrswert.....	123
3.5	Zubehör.....	123

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß Beschluss des Bezirksgerichtes Graz-Ost, 8010 Graz, Radetzkystraße 27, zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der im Bewertungsgegenstand definierten Wohnungseigentumsobjekte.

1.2 Befundaufnahme

Grundlage der Befundaufnahme bildet die Besichtigung am 20.03.2025, durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Ing. Dr. Josef Praschinger, 8010 Graz, Friedrichgasse 6.

An der Befundaufnahme haben die folgenden Personen teilgenommen:

- Mag. Wolfgang Dlaska (Vertreter betreibende Partei)
- Herr Alexander Stiasny, BSc

1.3 Bewertungsgegenstand

KG 63286 Thalerhof, EZ 484

B-LNR.: 10 (Haus A Top 03) – 112/5772 Anteile,

B-LNR.: 11 (Tiefgaragenplatz AF 2) – 8/5772 Anteile,

Bezirksgericht Graz-Ost

8401 Kalsdorf, Copacabana 44

1.4 Eigentümer

```
***** B *****
10 ANTEIL: 112/5772
  Alexander Fellner-Stiasny, BSc
  GEB: 1990-02-08 ADR: Copacabana 44/3, Kalsdorf bei Graz 8401
  a 7411/2021 IM RANG 18912/2017 Kauf- und Bauträgervertrag 2018-04-04
    Eigentumsrecht
  b 7411/2021 IM RANG 18912/2017 Wohnungseigentum an Haus A, TOP 03
11 ANTEIL: 8/5772
  Alexander Fellner-Stiasny, BSc
  GEB: 1990-02-08 ADR: Copacabana 44/3, Kalsdorf bei Graz 8401
  a 7411/2021 IM RANG 18912/2017 Kauf- und Bauträgervertrag 2018-04-04
    Eigentumsrecht
  b 7411/2021 IM RANG 18912/2017 Wohnungseigentum an Tiefgaragenplatz AF 2
```

2 Befund

2.1 Allgemeines

2.1.1 Unterlagen

Vom Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen erhoben:

- Grundbuchsauszug
- Kataster
- Flächenwidmungsplan
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung
- Besichtigung an Ort und Stelle
- Fotodokumentation
- Erhebungen im immonetZT
- Dienstbarkeitsverträge (TZ 27528/2005, 5093/2016, 9197/2016, 19550-19553/2018, 282/2019, 2443/2019, 6528/2019, 7411/2021)
- Nutzwertgutachten vom 12.02.2020
- Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag (TZ 7411/2021)

Dem Sachverständigen wurden folgende weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Mietvertrag vom 24.10.2023
- Wohnung- und Betriebskostenvorschreibung 11/2024
- Betriebskosten- und Rücklagenabrechnung 2023
- Rücklagenstand per 31.12.20204
- Protokoll Eigentümerversammlung vom 05.07.2022 und 03.12.2024

2.1.2 Bewertungsstichtag

20.03.2025

2.2 Gutsbestand

2.2.1 Grundbuch

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 63286 Thalerhof EINLAGEZAHL 484
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

 Letzte TZ 39/2025
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Plombe 265/2025
 Plombe 267/2025
 Plombe 307/2025
 Plombe 308/2025
 Plombe 1270/2025
 Plombe 1529/2025
 Plombe 2717/2025
 Plombe 3861/2025
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
447	G GST-Fläche	* 14516	
	Bauf. (10)	1920	
	Gärten(10)	12596	Copacabana 48
			Copacabana 50
			Copacabana 46
			Copacabana 44

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 4 a 23181/1963 8124/2006 1458/2017 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 447
 b 20521/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
 aus EZ 856 KG 63290 Wagnitz
 5 a 27528/2005 15631/2015 1458/2017 1460/2017 Grunddienstbarkeit Gehen,
 Fahren über Gst 282/3 384/1 384/30 438 446 447 für
 Gst 447
 b 20521/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
 aus EZ 856 KG 63290 Wagnitz
 6 a 27528/2005 15631/2015 1458/2017 1460/2017 Grunddienstbarkeit Duldung,
 Nutzung von Ver- und Entsorgungsleitungen hins Gst 384/1 384/21
 384/30 438 446 447 für Gst 447
 b 20521/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
 aus EZ 856 KG 63290 Wagnitz
 c 20205/2017 Gst 444 weiteres dienendes Grundstück
 7 a 5093/2016 1458/2017 RECHT der Nutzung des Badesees auf Gst 384/1 KG
 63286 Thalerhof für Gst 447
 8 a 5093/2016 1458/2017 12614/2020 RECHT Errichtung, Duldung, Belassung,
 Wartung, Erneuerung und Benutzung einer Tiefgaragenkonstruktion und
 -ausfahrt auf Gst 384/38 KG 63286 Thalerhof für Gst 447
 9 a 9197/2016 1458/2017 1460/2017 1461/2017 1462/2017 1463/2017 12614/2020
 Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens an Gst 282/6 384/33 384/34
 384/35 384/36 436 446 449 450 für Gst 447
 10 a 9197/2016 1458/2017 12614/2020 2178/2023 Grunddienstbarkeit der
 Errichtung, Duldung, Belassung, Wartung, Erneuerung und Benutzung von
 Ver- und Entsorgungsleitungen an Gst 384/36 384/37 384/40 384/41
 384/21 384/43 384/44 je KG Thalerhof für Gst 447
 b 8696/2018 Gste 384/31 384/32 weiter dienend
 c 13073/2023 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
 11 a 9197/2016 1458/2017 12614/2020 Grunddienstbarkeit der Errichtung,
 Duldung, Belassung, Wartung, Erneuerung und Benutzung von Ver- und
 Entsorgungsleitungen an Gst 384/36 384/37 384/40 384/41 je KG
 Thalerhof für Gst 447
 b 8696/2018 Gste 384/31 384/32 weiter dienend
 15 a 19550/2018 Grunddienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung, Nutzung,
 Wartung und Duldung von zwei Badestegen an Gst 384/1 für Gst 447
 16 a 19551/2018 Grunddienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung, Nutzung,
 Wartung und Duldung von Abstellplätzen auf Gst 449 435 214/8

- für Gst 447
- 17 a 19553/2018 Grunddienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung, Nutzung, Wartung und Duldung eines Heizhauses samt diesbezüglichen Leitungen auf Gst 449 436 450 für Gst 447
- 18 a 19553/2018 12614/2020 Grunddienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung, Nutzung, Wartung und Duldung eines Schmutzwasserkanals samt Pumpstation auf Gst 384/36 450 für Gst 447
- 19 a 19553/2018 REALLAST der Errichtung, Erhaltung und Wartung eines Lärmschutzwalles auf Gst 436 450 für Gst 447
- 20 a 282/2019 Grunddienstbarkeit Gehen und Fahren an Gst 430/1 für Gst 447
- 21 a 2443/2019 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an Gst 183/18 214/8 435 449 für Gst 447
- 22 a 7411/2021 Verwalter der Liegenschaft STIWOG Immobiliengesellschaft m.b.H. (FN 38151f), Pestalozzistraße 73, 8010 Graz
- 23 a 7411/2021 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 384/30 für Gst 447
- 24 a 7411/2021 RECHT Mitbenützung der See- und Strandanlage auf Gst 384/30 für Gst 447
- 25 a 7411/2021 RECHT Errichtung Erhaltung Betrieb Anschluss und Mitbenützung der
Trinkwasserversorgungsleitungen
Schmutzwasserentsorgungsleitungen
Stromversorgungsleitungen
Ver- und Entsorgungsleitungen auf Gst 384/30 für Gst 447
- ***** B *****
- 10 ANTEIL: 112/5772
Alexander Fellner-Stiasny, BSc
GEB: 1990-02-08 ADR: Copacabana 44/3, Kalsdorf bei Graz 8401
a 7411/2021 IM RANG 18912/2017 Kauf- und Bauträgervertrag 2018-04-04 Eigentumsrecht
b 7411/2021 IM RANG 18912/2017 Wohnungseigentum an Haus A, TOP 03
- 11 ANTEIL: 8/5772
Alexander Fellner-Stiasny, BSc
GEB: 1990-02-08 ADR: Copacabana 44/3, Kalsdorf bei Graz 8401
a 7411/2021 IM RANG 18912/2017 Kauf- und Bauträgervertrag 2018-04-04 Eigentumsrecht
b 7411/2021 IM RANG 18912/2017 Wohnungseigentum an Tiefgaragenplatz AF 2
- ***** C *****
- 10 a 27528/2005 8124/2006 1456/2017 1458/2017 1460/2017 1466/2017 9264/2018 16956/2024
DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren über Gst 447 gem § 3
Dienstbarkeitsvertrag 2004-10-07 für
Gst 384/26 441 443 436
b 20521/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 856 KG 63290 Wagnitz
c gelöscht
- 11 a 27528/2005 8124/2006 1456/2017 1458/2017 1460/2017 1466/2017 9264/2018 16956/2024
DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren über Gst 447 gem § 3
Dienstbarkeitsvertrag 2004-10-07 für
Gst 384/26 441 443 436
b 20521/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 856 KG 63290 Wagnitz
c gelöscht
- 12 a 27528/2005 8124/2006 1456/2017 1458/2017 1460/2017 1466/2017 16956/2024
DIENSTBARKEIT Duldung und Nutzung der Ver- und Entsorgungsleitungen über Gst 447
gem § 3 und 4 Dienstbarkeitsvertrag 2004-10-07 für
Gst 384/26 441 443
b 20521/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 856 KG 63290 Wagnitz
c gelöscht
- 13 a 27528/2005 1458/2017
DIENSTBARKEIT Duldung des Betriebes einer Freizeitanlage
hins Gst 447 gem § 10 Dienstbarkeitsvertrag 2004-10-07 für
EZ 398 KG Thalerhof
b 20521/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 856 KG 63290 Wagnitz
- 19 a 6528/2019
DIENSTBARKEIT Errichtung, Betrieb, Instandhaltung, Erneuerung, Umbau der 20/0,4-kV-Alu-Einfach-Kabelstation Thalerhof Copacabana 46, E318075 u der zur Übertragung elektrischer Energie dienenden Hochspannungsleitung(en) sowie von Fernmeldeanlagen, Gehen Fahren je über Gst 447 gem Pkt 1 - 4 Vereinbarung 2018-10-04 für

- Energienetze Steiermark GmbH (FN 242892w)
- 20 a 7411/2021
DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art auf
Gst 447 gem Pkt 3.1.1.A) Dienstbarkeitsvertrag samt
Nachtrag 2020-10-23 für
Gst 384/30
- 21 a 7411/2021
DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art auf
Gst 447 gem Pkt 3.1.1.B) Dienstbarkeitsvertrag samt
Nachtrag 2020-10-23 für
Gst 384/30
- 22 a 7411/2021
DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren mit Fahrrädern udgl auf Gst
447 gem Pkt 3.1.2.A) Dienstbarkeitsvertrag samt Nachtrag
2020-10-23 für
Gst 384/30
- 23 a 7411/2021
DIENSTBARKEIT Mitbenutzung der Spielfläche auf Gst 447 gem
Pkt 4.1.1.A) Dienstbarkeitsvertrag samt Nachtrag 2020-10-23
für
Gst 384/30
- 24 a 7411/2021
DIENSTBARKEIT Mitbenutzung der See- und Strandanlage auf
Gst 447 gem Pkt 5.1.1.A) Dienstbarkeitsvertrag samt
Nachtrag 2020-10-23 für
Gst 384/30
- 25 a 7411/2021
DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art auf
Gst 447 gem Pkt 6.1.1.A) Dienstbarkeitsvertrag samt
Nachtrag 2020-10-23 für
Gst 384/30
- 26 a 7411/2021
DIENSTBARKEIT Benutzung der Fluchtstiege samt Luftbrunnen
auf Gst 447 gem Pkt 6.2.1.A) Dienstbarkeitsvertrag samt
Nachtrag 2020-10-23 für
Gst 384/30
- 27 a 7411/2021
DIENSTBARKEIT Errichtung Erhaltung Betrieb Anschluss und
Mitbenutzung der Trinkwasserversorgungsleitung auf Gst 447
gem Pkt 7.2.1.A) Dienstbarkeitsvertrag samt Nachtrag
2020-10-23 für
Gst 384/30
- 28 a 7411/2021
DIENSTBARKEIT Errichtung Erhaltung Betrieb Anschluss und
Mitbenutzung der Schmutzwasserentsorgungsleitung auf Gst
447 gem Pkt 7.4.1.A) Dienstbarkeitsvertrag samt Nachtrag
2020-10-23 für
Gst 384/30
- 29 a 7411/2021
DIENSTBARKEIT Errichtung Erhaltung Betrieb Anschluss und
Mitbenutzung der Stromversorgungsleitung auf Gst 447 gem
Pkt 7.6.1.A) Dienstbarkeitsvertrag samt Nachtrag 2020-10-23
für
Gst 384/30
- 30 a 7411/2021
DIENSTBARKEIT Errichtung Erhaltung Betrieb Anschluss und
Mitbenutzung der Fernwärmeversorgungsleitung auf Gst 447
gem Pkt 7.8.1.A) Dienstbarkeitsvertrag samt Nachtrag
2020-10-23 für
Gst 384/30
- 31 a 7411/2021
DIENSTBARKEIT Errichtung Erhaltung Betrieb Anschluss und
Mitbenutzung von Ver- und Entsorgungsleitungen auf Gst 447
gem Pkt 7.9.1.A) Dienstbarkeitsvertrag samt Nachtrag
2020-10-23 für
Gst 384/30
- 32 a 7411/2021
DIENSTBARKEIT Errichtung Erhaltung Betrieb Anschluss und
Mitbenutzung von Telekommunikations- und Medienleitungen
auf Gst 447 gem Pkt 7.11.1.A) Dienstbarkeitsvertrag samt
Nachtrag 2020-10-23 für
Gst 384/30
- 34 auf Anteil B-LNR 10 11
a 7416/2021 Schuld- und Pfandurkunde samt Nachtrag 2020-09-18
PFANDRECHT EUR 250.000,--

1,2 % Z, 1 % VZ, 2,2 % ZZ, NGS EUR 25.000,--
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)
b 16499/2024 Hypothekarklage (LGZ Graz - 39 Cg 140/24y)
83 auf Anteil B-LNR 10 11
a 12452/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-06-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für BKS Bank AG (FN 91810s)
b 13079/2024 Hypothekarklage
(45 Cg 101/24g, Landesgericht für ZRS Graz)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 17.03.2025 08:44:49

Anmerkung:

Der Verlauf für das unter A2-LNR 5 bzw. C-LNR 10 und 11 einverleibte Wege-
recht ist auf den folgenden Plänen grün bzw. gelb eingezeichnet.

Der Verlauf für die unter A2-LNR 6 bzw. C-LNR 12 einverleibten Leitungsrechte
ist auf den folgenden Plänen rot eingezeichnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die nunmehr im Grundbuchauszug angeführ-
ten Grundstücke nicht mit dem eingezeichneten Verlauf übereinstimmen. Der
tatsächliche Verlauf des Weges in der Natur weicht geringfügig von den einge-
zeichneten Verläufen ab. Die Wege- und Leitungsrechte wurden in weiterer
Folge durch weitere Dienstbarkeiten konkretisiert.





Die zu A2-LNR 7 und 8 getroffenen vertraglichen Vereinbarungen werden in der Folge dargestellt:

- 22 -

diese Mehrkosten zu übernehmen bzw zu tragen; die KÄUFERIN ist nicht verpflichtet, dieses Angebot anzunehmen.

VI. Dienstbarkeitseinräumung / Reallast

1. Dienstbarkeitseinräumung betreffend Nutzung des Badesees:

1.1 Die VERKÄUFERIN räumt als Eigentümerin des Restgrundstückes GST-NR 384/1 KG 63286 Thalerhof für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des erwähnten Grundstückes dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes GST-NR 384/30 KG 63286 Thalerhof und des Grundstückes GST-NR 16/12 KG 63290 Wagnitz und all dessen Rechtsnachfolgern im Eigentum der erwähnten Grundstücke unentgeltlich die uneingeschränkte Grunddienstbarkeit der Nutzung des Badesees auf dem Restgrundstück GST-NR 384/1 KG 63286 Thalerhof ein.

1.2 Die besagte Dienstbarkeit soll es den jeweiligen Eigentümern des Kaufgegenstandes (Grundstück GST-NR 384/30 KG 63286 Thalerhof und Grundstück GST-NR 16/12 KG 63290 Wagnitz) und den diesen zuzurechnenden Personen (Gäste usw) ermöglichen, den Badensee auf dem Restgrundstück GST-NR 384/1 KG 63286 Thalerhof zu nutzen. Diese Dienstbarkeit beinhaltet auch die Berechtigung über die notwendigen Grundstücksflächen des Restgrundstückes GST-NR 384/1 KG 63286 Thalerhof zum Badensee zuzugehen bzw mit dem Rad zuzufahren; der Seezugang für die jeweiligen Eigentümern des Kaufgegenstandes (Grundstück GST-NR 384/30 KG 63286 Thalerhof und Grundstück GST-NR 16/12 KG 63290 Wagnitz) soll somit stets gesichert sein bzw gewährleistet werden.

Die VERKÄUFERIN verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, es zu unterlassen, weitere Dienstbarkeits- oder sonstige Rechte betreffend diese Fläche anderen (als der KÄUFERIN) einzuräumen, was der KÄUFERIN wesentlich ist. Der KÄUFERIN und deren Rechtsnachfolgern soll damit der exklusive Seezugang in diesem Bereich sichergestellt werden; andere Personen sollen von der Benutzung dieser Fläche ausgeschlossen werden. Die Nutzung dieser Fläche hat somit dabei ausschließlich durch die KÄUFERIN und deren Rechtsnachfolger zu erfolgen. Die KÄUFERIN ist – wie bereits eingangs erwähnt – somit auch berechtigt, von dem Kaufgegenstand weg Richtung Wasser die Dienstbarkeitsfläche entsprechend baulich abzugrenzen.

1.3 Die KÄUFERIN als Eigentümerin des Grundstück GST-NR 384/30 KG 63286 Thalerhof und Grundstück GST-NR 16/12 KG 63290 Wagnitz und zugleich Dienstbarkeitsnehmerin nimmt diese Dienstbarkeitseinräumung an.

BG 631 TZ 5093/2016

- 23 -

1.4 Die Lage des Badesees ist im tiefer stehenden Plan dargestellt:



1.5 Die VERKÄUFERIN erklärt als Eigentümerin des (Rest-) Grundstück GST-NR 384/1 KG 63286 Thalerhof ihre Einwilligung darin, dass auf Grund dieses Vertrages ob dem (Rest-) Grundstück GST-NR 384/1 KG 63286 Thalerhof die Einverleibung der Grunddienstbarkeit der Nutzung des Badesees nach Maßgabe des Punktes VI. dieser Urkunde auf dem (Rest-) Grundstück GST-NR 384/30 KG 63286 Thalerhof als dienendem Gut zugunsten des Grundstückes GST-NR 384/30 KG 63286 Thalerhof und des Grundstückes GST-NR 16/12 KG 63290 Wagnitz, sowie die Ersichtlichmachung der genannten Dienstbarkeit bei den herrschenden Grundstücken bewilligt wird.

Diese Dienstbarkeit soll bei den dienenden Grundstücken erstrangig bzw vor etwaigen Pfandrechten einverleibt werden, was die Verkäuferseite zu bewerkstelligen hat und für was die Verkäuferseite Gewähr leistet.

1.6 Wesentlich für die Höhe des Kaufpreises ist dieser für die späteren Wohnungseigentümer vorgesehene Seezugang bzw die diesbezügliche Seenutzung gemäß den Bestimmungen dieses Vertrages bzw unter Beachtung der gesonderten See- und Anlagenordnung. Die im Zusammenhang mit der Ufer- See- und Anlagenutzung vereinbarten (wertgesicherten) Kostenbeiträge sind von der KÄUFERIN im Rahmen der Anwartschaftsverträge bzw auch des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages auf die einzelnen Wohnungskäufer zu überbinden und werden in der Folge nach Maßgabe der vereinbarten Höhe und Fälligkeit anteilig von den

BG 631 TZ 5093/2016

- 24 -

künftigen Wohnungseigentümern getragen. Die Verrechnung erfolgt grundsätzlich über die Hausverwaltung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung und verrechnet der Verkäufer diese Kosten mit einer Sammelrechnung pro Wohnungseigentümergeinschaft direkt an die Hausverwaltung. Die detaillierten Regelungen dazu werden in die Anwartschaftsverträge sowie den Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag übernommen und sohin von jedem Wohnungskäufer als Vertragsinhalt übernommen.

Die KÄUFERIN verpflichtet sich, ab tatsächlicher Nutzung der Wohneinheiten ihrer Anlage als Erhaltungs-/Nutzungsbeitrag für die allgemeinen Einrichtungen und die Infrastruktur betreffend den Badesee einen Betrag von EUR 0,80 (achtzig Cent) pro m² Wohnnutzfläche des Projektes der KÄUFERIN auf dem Kaufgegenstand – dieser Betrag enthält auch die gesetzliche USt von derzeit 20 % – an den Verkäufer zu bezahlen und diese Verpflichtung auf die zukünftigen Käufer der einzelnen Wohnungseinheiten entsprechend zu überbinden. Dieser Kostenbetrag, welcher von der VERKÄUFERIN bzw dem jeweiligen Betreiber des Badesees für alle solche Nutzer rund um den See zwingend gleich (hoch) auszugestaltet ist, wird gegenüber den Wohnungseigentümern mit den laufenden Betriebs- und Erhaltungskosten abgerechnet und von der KÄUFERIN bzw der Hausverwaltung zumindest vierteljährlich an die Verkäuferin abgerechnet und weitergeleitet. Es besteht auch Einverständnis darüber, dass dieser Betrag im Wert erhalten bleiben soll und sohin wertgesichert ist, und zwar auf Basis des VPI 2010 mit Indexwert vom Jänner 2016. Veränderungen bis zu 5 % werden nicht berücksichtigt. Bei Überschreiten der 5%-Grenze wird die Erhöhung errechnet und bildet dieser Wert dann auch die Basis für die weiteren Berechnungen. Dieser Erhaltungs-/Nutzungsbeitrag ist erstmals ab Bezug der einzelnen Wohneinheiten (ausschlaggebend ist dabei jeweils das Datum des Übernahme-/Übergabeprotokolls betreffend die einzelnen Wohneinheiten, sei es jetzt bei Kauf oder Miete) ab dem darauffolgenden Monatsersten zu entrichten. Es wird dabei jede Wohneinheit bzw der Bezug derselben gesondert betrachtet, sodass die Zahlungspflicht jedenfalls erst ab Bezug der jeweiligen einzelnen Wohneinheit für die einzelne Wohneinheit entsteht.

Die Einräumung des Rechtes auf Nutzung des Uferbereiches sowie des Badesees und Mitbenutzung der gesamten Freizeitanlage ist von der ordnungsgemäßen Bezahlung dieses Erhaltungsbeitrages abhängig. Bei Nichtzahlung des Betrages auch durch einen einzelnen Wohnungseigentümer steht dem Verkäufer das Recht zu, der oder den konkret betreffenden Personen (somit jedenfalls nur dem einzelnen säumigen Wohnungseigentümer) die diesbezügliche Nutzung zu untersagen bzw zu verweigern.

BG 631 TZ 5093/2016

Die KÄUFERIN nimmt für sich und seine Rechtsnachfolger auch ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Nutzung des Badesees im Hinblick auf Personen- und/oder Sachschäden ausschließlich auf „eigene Gefahr“ erfolgt. Die VERKÄUFERIN gibt in diesem Zusammenhang die Erklärung ab, dass sie auf ihre Kosten nach besten Wissen und Gewissen die erforderlichen bzw notwendigen Maßnahmen übernimmt und übernehmen wird, um die behördlichen Vorschriften und Auflagen zu erfüllen und um die Wasserqualität auch in Zukunft immer entsprechend insbesondere für eine Nutzung als Badesee zu erhalten, was der KÄUFERIN wesentlich ist. Auch diese Verpflichtung geht auf allfällige Rechtsnachfolger der VERKÄUFERIN über bzw ist von dieser auf allfällige Rechtsnachfolger zu rechtswirksam zu überbinden. In diesem Zusammenhang wird festgehalten, dass es sich beim See um einen reinen Grundwassersee handelt, der sohin auch ausschließlich durch das von Nordwesten einströmende Grundwasser gespeist wird und befindet sich der See als Grundwassersee (Trinkwasser) auch im engeren Wasserschongebiet. Durch den natürlichen Durchfluss des Grundwassers ergibt sich nach sämtlichen vorliegenden Gutachten und Berechnungen gesamt ein rund dreimaliger Wasseraustausch der gesamten Wassermenge im See pro Jahr.

2. Dienstbarkeit der Errichtung, der Duldung, der Belassung, der Wartung, der Erneuerung und der Benutzung eines Tiefgaragenteiles/einer Tiefgaragenausfahrt auf dem Grundstücken GST-NR 384/1 KG 63286 Thalerhof:
- 2.1 Die VERKÄUFERIN räumt als Eigentümerin der Grundstücke GST-NRn 384/1 KG 63286 Thalerhof für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der erwähnten Grundstückes dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes GST-NR 384/30 KG 63286 Thalerhof und des Grundstückes GST-NR 16/12 KG 63290 Wagnitz und all dessen Rechtsnachfolgern im Eigentum der erwähnten Grundstücke unentgeltlich die uneingeschränkte Grunddienstbarkeit der Errichtung, der Duldung, der Belassung, der Wartung, der Erneuerung und der Benutzung der in Beilage ./4 hinsichtlich der Lage beschriebenen ausreichend dimensionierten Tiefgaragenkonstruktion, -ausfahrt bzw -einfahrt ein.
- 2.2 Die besagte Dienstbarkeit soll es den jeweiligen Eigentümern des Kaufgegenstandes (Grundstück GST-NR 384/30 KG 63286 Thalerhof und Grundstück GST-NR 16/12 KG 63290 Wagnitz) ermöglichen, diesen bzw die dort befindliche/zu errichtende Tiefgarage/Wohnanlage über diese Tiefgaragenkonstruktion/-ausfahrt/-einfahrt aufzuschließen. Diese Dienstbarkeit umfasst selbstredend auch die notwendigen Geh- und Fahrrechte in diesem Bereich.

- 26 -

2.3 Die KÄUFERIN als Eigentümerin des Grundstückes GST-NR 384/30 KG 63286 Thalerhof und Grundstückes GST-NR 16/12 KG 63290 Wagnitz und zugleich Dienstbarkeitsnehmerin nimmt diese Dienstbarkeitseinräumung an.

2.4 Die VERKÄUFERIN erklärt als Eigentümerin der Grundstücke GST-NRn 384/1 KG 63286 Thalerhof ihre Einwilligung darin, dass auf Grund dieses Vertrages ob dem Grundstück GST-NR 384/1 KG 63286 Thalerhof die Einverleibung der Grunddienstbarkeit der Errichtung, der Duldung, der Belassung, der Wartung, der Erneuerung und der Benutzung einer Tiefgaragenkonstruktion und -ausfahrt nach Maßgabe des Punktes VI. 3. dieser Urkunde auf dem Grundstück GST-NR 384/1KG 63286 Thalerhof als dienendem Gut zugunsten des Grundstückes GST-NR 384/30 KG 63286 Thalerhof und des Grundstückes GST-NR 16/12 KG 63290 Wagnitz, sowie die Ersichtlichmachung der genannten Dienstbarkeit bei den herrschenden Grundstücken bewilligt wird.

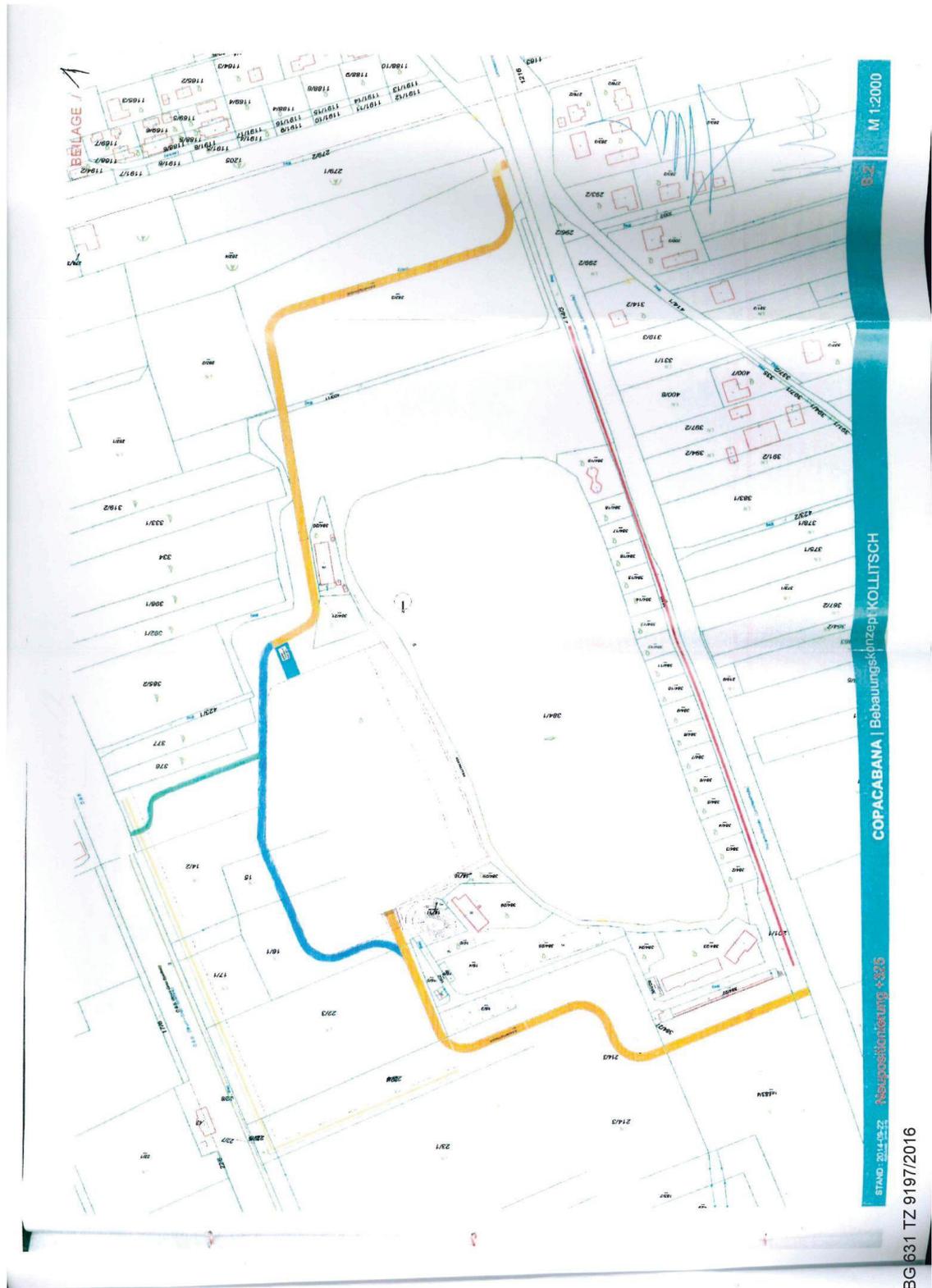
VII. Kosten, Gebühren und Abgaben

1. Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages, sowie mit der Errichtung der Treuhandvereinbarung nach Pkt VIII verbundenen Kosten und Abgaben trägt die KÄUFERIN. Diese hat allein den Auftrag zur Errichtung des Kaufvertrages erteilt. Die Vertragserrichterin schreitet demnach – unbeschadet der Treuhandvereinbarung gemäß Pkt VII dieses Vertrages – allein als Auftragnehmerin der KÄUFERIN ein.
2. Die Kosten der erforderlichen beglaubigten Unterfertigungen des gegenständlichen Vertrages trägt die KÄUFERIN.
3. Alle Kosten im Zusammenhang mit der Lastenfreistellung des Kaufgegenstandes trägt die VERKÄUFERIN.
4. Die VERKÄUFERIN ist in Kenntnis der gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der von ihr (etwaig) hinsichtlich des gegenständlichen Rechtsgeschäftes zu entrichtenden Einkommensteuer, wobei diese bezüglichlichen Steuern ausschließlich von ihr zu tragen sind.
5. Die Kosten der Vermessung durch Herrn DI Günther Moser [insbesondere die Kosten der Vermessungsurkunde von Herrn DI Günther Moser (GZ 4094/14) vom 11.09.2014] und die diesbezüglichen Verfahrenskosten vor dem Vermessungsamt und der Gemeinde trägt die VERKÄUFERIN.

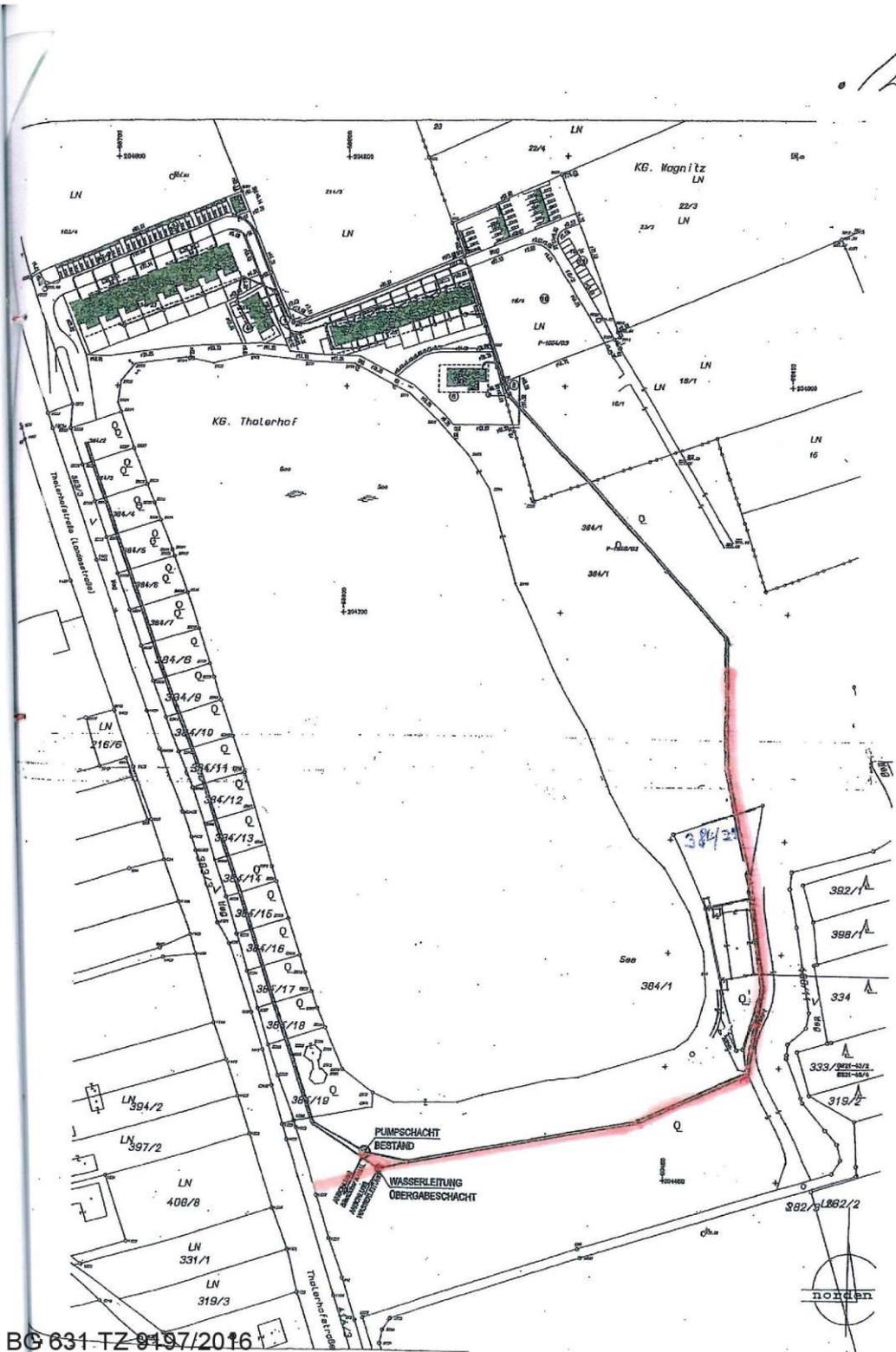
BG 631 TZ 5093/2016

Der Verlauf des zu unter A2-LNR 9 einverleibten Wegerechtes ist in den folgenden Plänen orange und blau eingezeichnet.

Der Verlauf der zu unter A2-LNR 10 und 11 einverleibten Leitungsrechte ist in den folgenden Plänen rot und türkis eingezeichnet.



12



BG 631 TZ 9197/2016

Die Vereinbarung zu der unter A2-LNR 15 einverleibten Dienstbarkeit wird in der Folge dargestellt:

- 2 -

II. Dienstbarkeitseinräumung

1. Die DIENSTBARKEITSGEBERIN räumt als Eigentümerin des Grundstückes GST-NR 384/1 KG 63286 Thalerhof für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des erwähnten Grundstückes der DIENSTBARKEITSNEHMERIN im Eigentum der Grundstücke GST-NR 447 KG 63286 Thalerhof und GST-NR 384/30 KG 63286 Thalerhof und all deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der erwähnten Grundstücke schenkungsweise die unentgeltliche Grunddienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung, Nutzung, Wartung und Duldung von zwei Badestegen auf dem Grundstück GST-NR 384/1 KG 63286 Thalerhof ein, wobei die diesbezügliche Dienstbarkeitsfläche/die Badestege im unten stehenden Plan (vgl Pkt II. 4.) skizzenhaft dargestellt bzw dort braun markiert ist/sind.

Die genannte Dienstbarkeit soll auch das Recht der DIENSTBARKEITSNEHMERIN und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der Grundstücke GST-NR 447 KG 63286 Thalerhof und GST-NR 384/30 KG 63286 Thalerhof umfassen, die genannten Badestege mit Strom zu versorgen, um insbesondere Elektroboote laden und den Steg beleuchten zu können.

Lediglich zur Verdeutlichung wird festgehalten, dass sich diese Dienstbarkeit auch auf allfällige Dritte (wie Wohnungseigentümer, Bestandnehmer und Kunden/Besucher) erstreckt, welche die Grundstücke GST-NR 447 KG 63286 Thalerhof und GST-NR 384/30 KG 63286 Thalerhof frequentieren.

2. Die DIENSTBARKEITSNEHMERIN als derzeitige Eigentümerin der Grundstücke GST-NR 447 KG 63286 Thalerhof und GST-NR 384/30 KG 63286 Thalerhof nimmt diese Dienstbarkeitseinräumung an.

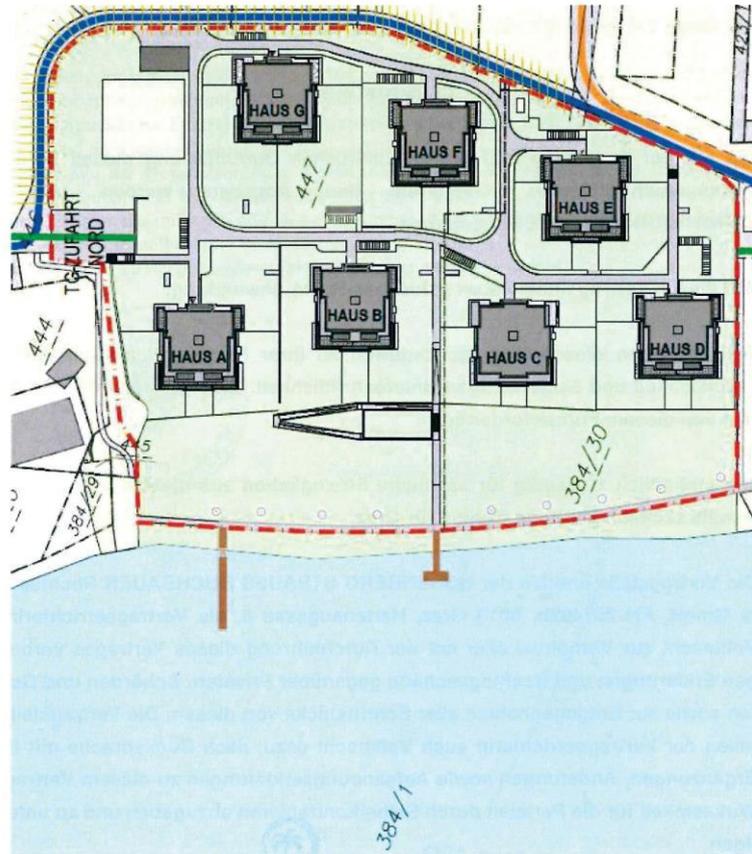
Festgehalten wird, dass die Übergabe des Schenkungsgegenstandes bereits vor Unterfertigung des gegenständlichen Vertrages erfolgt ist.

3. Die eingeräumte Dienstbarkeit soll es der DIENSTBARKEITSNEHMERIN und deren Rechtsnachfolgern ermöglichen, die Dienstbarkeitsfläche unter anderem zu benützen, um eine Einstiegsmöglichkeit zum Badeteich zu haben und an dem tiefer stehenden Plan links situierten Badesteg auch zwölf Boote (mit oder ohne Elektroantrieb) dauerhaft zu befestigen/anzulegen.

BG 631 TZ 19550/2018

- 3 -

4. Darstellung der Dienstbarkeitsfläche:

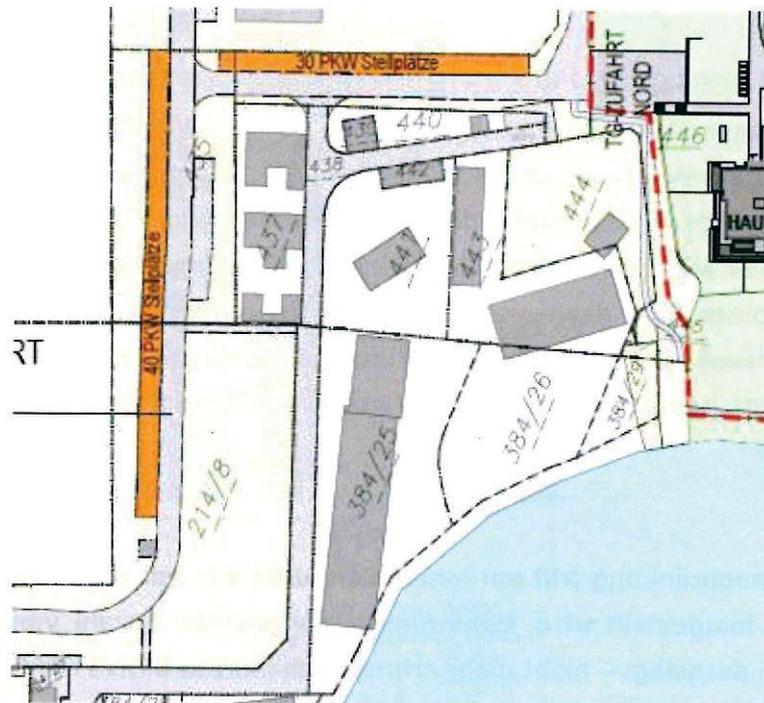


6. Einwilligungserklärungen gemäß § 32 Abs 1 lit b GBG:

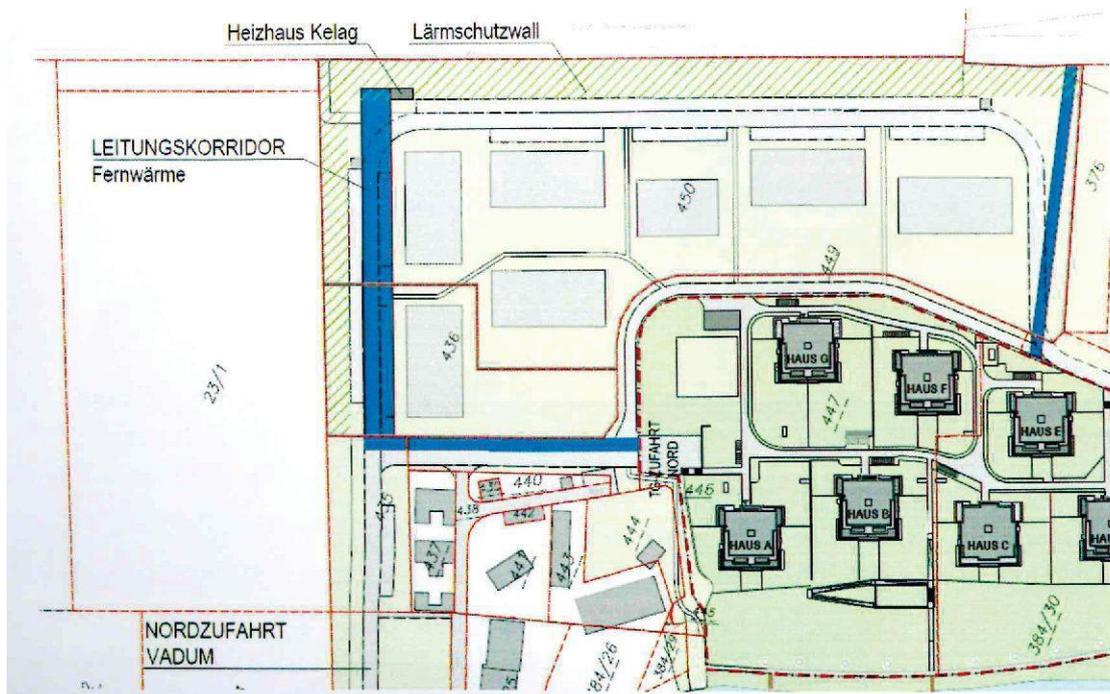
Die DIENSTBARKEITSGEBERIN erklärt als Eigentümerin des Grundstückes GST-NR 384/1 KG 63286 Thalerhof ihre Einwilligung darin, dass auf Grund dieses Vertrages ob dem Grundstück GST-NR 384/1 KG 63286 Thalerhof (EZ 398 KG 63286 Thalerhof) die Einverleibung der Grunddienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung, Nutzung, Wartung und Duldung von zwei Badestegen nach Maßgabe des Punktes II. dieser Urkunde auf dem Grundstück GST-NR 384/1 KG 63286 Thalerhof (EZ 398 KG 63286 Thalerhof) als dienendem Gut zu Gunsten der Grundstücke GST-NR 447 KG 63286 Thalerhof (EZ 484 KG 63286 Thalerhof) und GST-NR 384/30 KG 63286

Die Lage der unter A2-LNR 16 einverleibten Dienstbarkeit wird am folgenden Lageplan orange dargestellt:

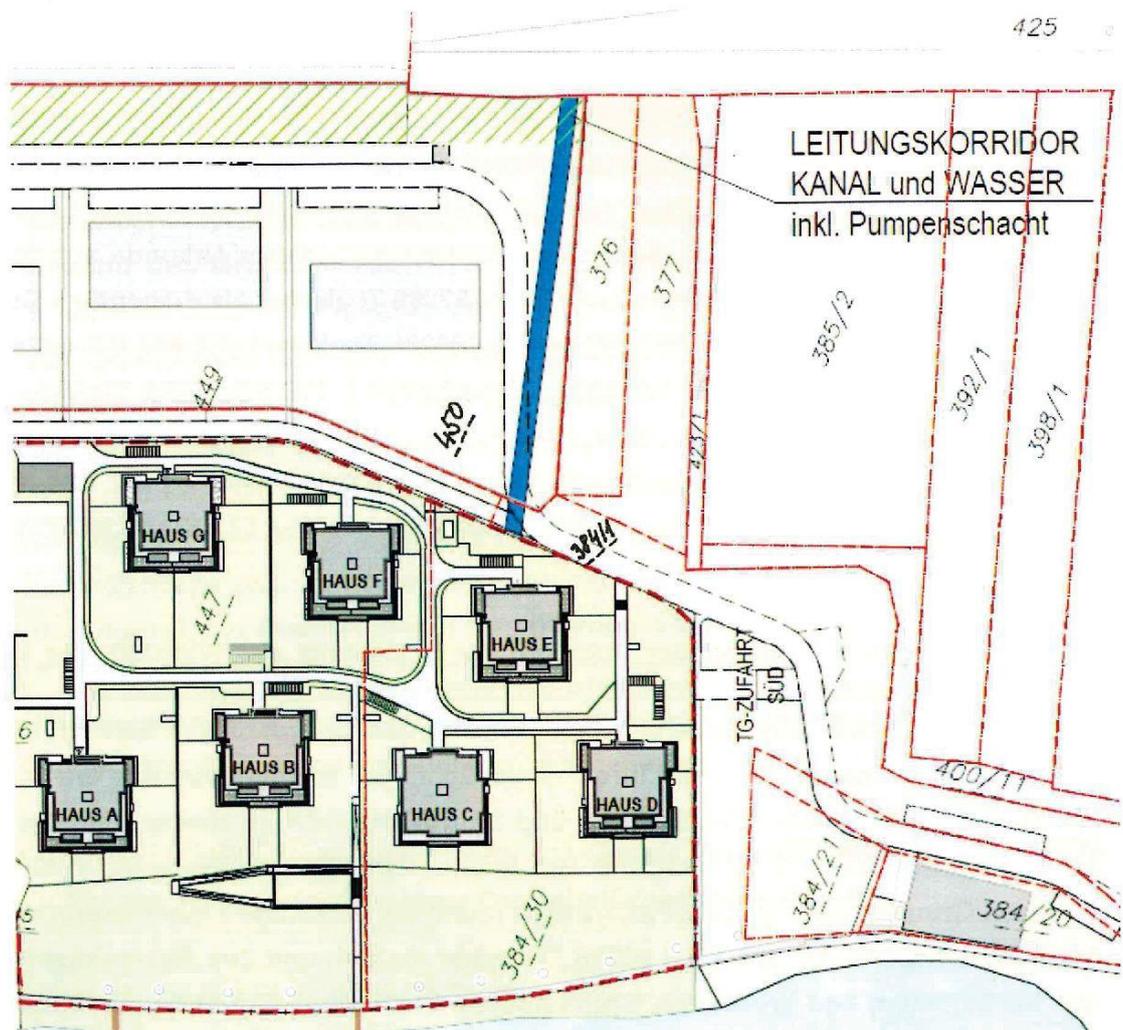
4. **Darstellung der Dienstbarkeitsfläche:**



Die Lage der unter A2-LNR 17 einverleibten Dienstbarkeit und der unter A2-LNR 19 einverleibten Reallast wird am folgenden Lageplan dargestellt:

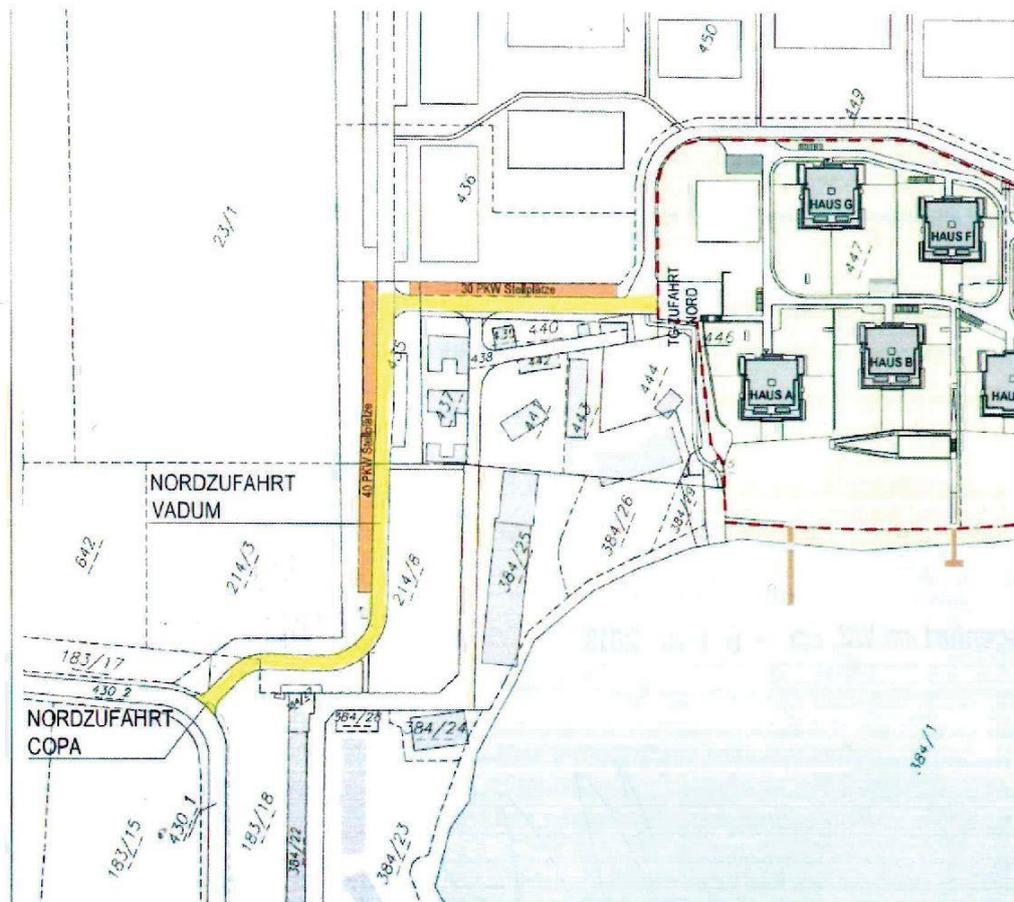


Die Lage der unter A2-LNR 18 einverleibten Dienstbarkeit wird am folgenden Lageplan dargestellt:



Das unter A2-LNR 20 eingetragene für das dortige Wegerecht dienende Grundstück 430/1 wird zur Gänze als Straße benützt

Die Lage des unter A2-LNR 21 einverleibten Wegerechts wird auf dem folgenden Lageplan gelb dargestellt:



Die Lage der unter C-LNR 19 einverleibten Dienstbarkeit hinsichtlich der Kabelstation wird auf dem folgenden Lageplan dargestellt:



Auf unter C-LNR 13 einverleibten Dienstbarkeit über die Duldung des Betriebes einer Freizeitanlage wird hingewiesen. In der hinterlegten Urkunde sind keine genaueren Bedingungen dargestellt.

Der Vertrag zu den unter A2-LNR 23 bis 25 sowie C-LNR 20 bis 32 einverleibten Dienstbarkeiten wird in der Folge dargestellt.



Dienstbarkeitsvertrag (Copacabana)

abgeschlossen zwischen

1. der VADUM Bauträger GmbH, FN 421491 s, Deutenhofenstraße 3, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, und
2. den in der Beilage /1 angeführten (Wohnungs-)Eigentümern

wie folgt:

1. Eigentumsverhältnisse

- 1.1. Die in der Beilage /1 angeführten Vertragsparteien sind präsuntive Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof bestehend lediglich aus dem Grundstück 447.
- 1.2. Die Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof ist grundbücherlich derzeit belastet wie folgt:

KATASTRALGEMEINDE 63286 Thalerhof EINLAGEZAHL 484
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost
 ***** ABFRAGEDATUM 26.02.2020
 Letzte TZ 1590/2020
 WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
447	G Gärten(10)	* 14516	Copacabana 46 Copacabana 48 Copacabana 44 Copacabana 50

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 4 a 23181/1963 8124/2006 1458/2017 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 447
 b 20521/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

hans-sachs-gasse 3
8010 graz

telefon: 0316/81 31 00
 telefax: 0316/81 31 00-7



e-mail: notariat@notare-ffk.at
 www.notare-ffk.at

DVR: 0783561,
 0749982, 0633020
 UID: ATU 60828929

ru/hu-19333

BG 631 TZ 7411/2021

2

- aus EZ 856 KG 63290 Wagnitz
- 5 a 27528/2005 15631/2015 1458/2017 1460/2017 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren über Gst 282/3 384/1 384/30 438 446 447 für Gst 447
- b 20521/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 856 KG 63290 Wagnitz
- 6 a 27528/2005 15631/2015 1458/2017 1460/2017 Grunddienstbarkeit Duldung, Nutzung von Ver- und Versorgungsleitungen hins Gst 384/1 384/21 384/30 438 446 447 für Gst 447
- b 20521/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 856 KG 63290 Wagnitz
- c 20205/2017 Gst 444 weiteres dienendes Grundstück
- 7 a 5093/2016 1458/2017 RECHT der Nutzung des Badesees auf Gst 384/1 KG 63286 Thalerhof für Gst 447
- 8 a 5093/2016 1458/2017 RECHT Errichtung, Duldung, Belassung, Wartung, Erneuerung und Benutzung einer Tiefgaragenkonstruktion und -ausfahrt auf Gst 384/1 KG 63286 Thalerhof für Gst 447
- 9 a 9197/2016 1458/2017 1460/2017 1461/2017 1462/2017 Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens an Gst 282/3 384/1 436 446 449 450 für Gst 447
- 10 a 9197/2016 1458/2017 Grunddienstbarkeit der Errichtung, Duldung, Belassung, Wartung, Erneuerung und Benutzung von Ver- und Versorgungsleitungen an Gst 384/1 384/21 je KG Thalerhof für Gst 447
- b 8696/2018 Gste 384/31 384/32 weiter dienend
- 11 a 9197/2016 1458/2017 Grunddienstbarkeit der Errichtung, Duldung, Belassung, Wartung, Erneuerung und Benutzung von Ver- und Versorgungsleitungen an Gst 384/1 je KG Thalerhof für Gst 447
- b 8696/2018 Gste 384/31 384/32 weiter dienend
- 15 a 19550/2018 Grunddienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung, Nutzung, Wartung und Duldung von zwei Badestegen an Gst 384/1 für Gst 447
- 16 a 19551/2018 Grunddienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung, Nutzung, Wartung und Duldung von Abstellplätzen auf Gst 449 435 214/8 für Gst 447
- 17 a 19553/2018 Grunddienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung, Nutzung, Wartung und Duldung eines Heizhauses samt diesbezüglichen Leitungen auf Gst 449 436 450 für Gst 447
- 18 a 19553/2018 Grunddienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung, Nutzung, Wartung und Duldung eines Schmutzwasserkanals samt Pumpstation auf Gst 384/1 450 für Gst 447
- 19 a 19553/2018 REALLAST der Errichtung, Erhaltung und Wartung eines Lärmschutzwalles auf Gst 436 450 für Gst 447
- 20 a 282/2019 Grunddienstbarkeit Gehen und Fahren an Gst 430/1 für Gst 447
- 21 a 2443/2019 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an Gst 183/18 214/8 435 449 für Gst 447
- ***** B *****
- 1 ANTEIL: 1/1
VADUM Bauträger GmbH (FN 421491s)
ADR: Deutenhofenstraße 3, Klagenfurt am Wörthersee 9020
- a 15631/2015 Kauf- und Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2015-02-11 Eigentumsrecht
- b 15635/2015 Kauf- und Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2015-02-11 Eigentumsrecht
- c 20521/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 856 KG 63290 Wagnitz
- h 15438/2019 Rangordnung für die Veräußerung bis 2020-09-12
- ***** C *****
- 7 a 27528/2005 1458/2017 15830/2018 DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren über Gst 447 gem § 3 Dienstbarkeitsvertrag 2004-10-07 für Gst 384/24 384/25 KG Thalerhof
- b 20521/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 856 KG 63290 Wagnitz
- c 15830/2018 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
- 8 a 27528/2005 1455/2017 1458/2017 DIENSTBARKEIT Duldung und Nutzung der Ver- und Versorgungsleitungen über Gst 447 gem § 3 und 4 Dienstbarkeitsvertrag 2004-10-07 für Gst 384/24 384/25 437 KG Thalerhof
- b 20521/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 856 KG 63290 Wagnitz
- 9 a 27528/2005 1457/2017 1458/2017 DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst 447 gem § 5 Dienstbarkeitsvertrag 2004-10-07 für Gst 384/27 440
- b 20521/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 856 KG 63290 Wagnitz
- 10 a 27528/2005 8124/2006 1456/2017 1458/2017 1460/2017 1466/2017 9264/2018

ru/hu-19333

BG 631 TZ 7411/2021

- DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren über Gst 447 gem § 3
Dienstbarkeitsvertrag 2004-10-07 für
Gst 384/26 441 443 446 436 449
- b 20521/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 856 KG 63290 Wagnitz
- c 20205/2017 Gst 444 Thalerhof weiteres herrschendes Gut
- 11 a 27528/2005 8124/2006 1456/2017 1458/2017 1460/2017 1466/2017
9264/2018
DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren über Gst 447 gem § 3
Dienstbarkeitsvertrag 2004-10-07 für
Gst 384/26 441 443 446 436 449
- b 20521/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 856 KG 63290 Wagnitz
- c 20205/2017 Gst 444 Thalerhof weiteres herrschendes Gut
- 12 a 27528/2005 8124/2006 1456/2017 1458/2017 1460/2017 1466/2017
DIENSTBARKEIT Duldung und Nutzung der Ver- und
Entsorgungsleitungen über Gst 447
gem § 3 und 4 Dienstbarkeitsvertrag 2004-10-07 für
Gst 384/26 441 443 446
- b 20521/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 856 KG 63290 Wagnitz
- c 20205/2017 Gst 444 Thalerhof weiteres herrschendes Gut
- 13 a 27528/2005 1458/2017
DIENSTBARKEIT Duldung des Betriebes einer Freizeitanlage
hins Gst 447 gem § 10 Dienstbarkeitsvertrag 2004-10-07 für
EZ 398 KG Thalerhof
- b 20521/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 856 KG 63290 Wagnitz
- 14 a 2797/2010 1456/2017 1458/2017
DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrweg über Gst 447 gem Pkt 7.
Kaufvertrag 2009-09-17 für
Gst 444 KG 63286 Thalerhof
- b 20521/2015 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 856 KG 63290 Wagnitz
- 15 a 11434/2016 Pfandbestellungsurkunde 2016-06-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 10.000.000,--
für BKS Bank AG (FN 91810s)
- b 13464/2017 Simultan haftende Liegenschaften EZ 484 492
- 16 a 17417/2017 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem
§ 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus B, TOP 02 und
Tiefgaragenplatz AF 117 für
Ing. Johannes Winkler geb 1968-02-28
- b 18912/2017 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002;
Treuhänder: Dr. Tanja Gewolf-Mulley geb. 21.3.1971, RA,
9020 Paradeisergasse 9
- c 20940/2017 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus A,
TOP 09 und Tiefgaragenplatz AF 11 für
MMag. Andrea Krammer-Heike geb 1969-03-22
- d 20941/2017 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus A,
TOP 02 und Tiefgaragenplatz AF 10 für
Mag. phil. Adriana Dreier geb 1983-07-21
Mag. Sascha Dreier geb 1980-07-20
- e 20942/2017 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus B,
TOP 08 und Tiefgaragenplatz AF 28 für
Christa Canslmayer geb 1948-06-23
- f 20943/2017 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus B,
TOP 04 und Tiefgaragenplatz AF 29 für
Mag. Sonja Maria Gassmann geb 1971-06-17
Mag. Thomas Fuza geb 1969-10-09
- g 20944/2017 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus F,
TOP 11 und Tiefgaragenplatz AF 100 für
Mario Maier geb 1983-05-06
- h 20945/2017 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus B,
TOP 11 und Tiefgaragenplatz AF 122 für
DI Franz Amtmann geb 1963-08-27
- i 21407/2017 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus G,
TOP 02 und Tiefgaragenplatz AF 128 für
Oliver Stocker geb 1983-07-21
- j 21959/2017 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus F,

ru/hu-19333

BG 631 TZ 7411/2021

TOP 16 und Tiefgaragenplatz AF 102 und AF 103 für
 Gerald Reiter geb 1958-12-08
 Sonja Ludmilla Reiter geb 1959-03-19
 k 21960/2017 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
 Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus F,
 TOP 02 und Tiefgaragenplatz AF 105 und AF 106 für
 D. Kuhn GmbH (FN 195510s)
 l 21970/2017 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
 Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus B,
 TOP 12 und Tiefgaragenplatz AF 118, AF 123 und AF 124 für
 René Schreck geb 1971-06-01
 m 21971/2017 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
 Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus A,
 TOP 13 und Tiefgaragenplatz AF 12, AF 13 und AF 14 für
 Thomas Skoric geb 1970-11-08
 n 21972/2017 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
 Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus A,
 TOP 07 und Tiefgaragenplatz AF 9 für
 Johanna Kerber geb 1990-08-17
 o 65/2018 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
 Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus A,
 TOP 01 und Tiefgaragenplatz AF 4 für
 Robert Koch geb 1976-03-17
 Zsuzsanna Koch geb 1973-06-17
 p 2418/2018 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
 Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus F,
 TOP 05 und Tiefgaragenplatz AF 36 für
 Ing. Thomas Stern geb 1976-09-15
 q 5420/2018 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
 Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus A,
 TOP 04 und TOP 05 und Tiefgaragenplatz AF 15, AF 16 und AF
 17 für Bernadette Maria Postl geb 1959-02-09
 r 5737/2018 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
 Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus G,
 TOP 04 und Tiefgaragenplatz AF 127 für
 Angelika Schadler geb 1987-10-02
 DI Jörg Erik Blechinger geb 1970-09-05
 s 5420/2018 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
 Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus A,
 TOP 03 und Tiefgaragenplatz AF 2 für
 Alexander Stiasny, BSc geb 1990-02-08
 t 8896/2018 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
 Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus B,
 TOP 03 und Tiefgaragenplatz AF 116 für
 Markus Münich geb 1985-04-01
 u 8897/2018 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
 Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus F,
 TOP 03 und Tiefgaragenplatz AF 104 für
 Natascha Apfelknab geb 1969-09-20
 v 10882/2018 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
 Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus A,
 TOP 06 und Tiefgaragenplatz AF 145, AF 146 und AF 147 für
 Ing. Elisabeth Scharler geb 1975-01-26
 w 14298/2018 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
 Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
 Tiefgaragenplatz AF 8 für MMag. Andrea Krammer-Heike geb
 1969-03-22
 x 14363/2018 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
 Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus F,
 TOP 01 und Tiefgaragenplatz AF 107 für
 Hajnalka Gálosi geb 1979-12-15
 y 14364/2018 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
 Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus A,
 TOP 08 und Tiefgaragenplatz AF 7 und Motorrad-Moped
 Tiefgaragenplatz AF 7a für
 Karl-Heinz Mali geb 1965-01-17
 z 5737/2018 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
 Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus B,
 TOP 05 und Tiefgaragenplatz AF 23 für
 Manfred Graßmugg geb 1966-11-20
 Sabine Graßmugg geb 1975-12-18
 aa 16053/2018 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
 Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus G,
 TOP 03 und Tiefgaragenplatz AF 136 für
 Mag. Markus Himmelbauer geb 1972-01-28
 ab 16054/2018 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
 Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus F,
 TOP 04 und Tiefgaragenplatz AF 101 für

ru/hu-19333

BG 631 TZ 7411/2021

Szabolcs Veress geb 1981-04-08
ac 19535/2018 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus F,
TOP 13 für Marcel Tscheppe geb 1997-06-03
ad 20409/2018 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus A,
TOP 12 und Tiefgaragenplatz AF 5 für
Peter Roy Panhofer geb 1993-05-20
ae 20410/2018 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus F,
TOP 06 und Haus A, TOP 11 für
Sabrina Laimer geb 1988-01-26
Nico Wutscher geb 1990-12-25
af 20411/2018 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus G,
TOP 01 und Tiefgaragenplatz AF 137 für
Alisha Belinda Gamsjäger geb 1990-04-24
ag 20481/2018 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus F,
TOP 17 und Tiefgaragenplätze AF 108 und AF 109 für
Christine Rischko geb 1981-11-07
Sascha Pototschnigg geb 1983-04-08
ah 1000/2019 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus A,
TOP 10 und Tiefgaragenplatz AF 3 für
Stephan Daniel geb 1994-03-21
ai 2080/2019 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus F,
TOP 08 und Tiefgaragenplatz AF 35 für
Robert Köfler geb 1993-06-06
aj 2933/2019 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus G,
TOP 11 und Tiefgaragenplätze AF 129 und AF 130 für
Armin Assinger geb 1964-06-07
ak 3038/2019 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus B,
TOP 01 und Tiefgaragenplätze AF 119 und AF 120 für
Österreichische Familien-Union (ZVR 191711685)
al 8827/2019 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus B,
TOP 06 und Tiefgaragenplatz AF 27 für
Markus Faßold geb 1983-11-09
am 9316/2019 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
Tiefgaragenplatz AF 110 für
Christine Rischko geb 1981-11-07
Sascha Pototschnigg geb 1983-04-08
an 10907/2019 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus F,
TOP 14 und Tiefgaragenplatz AF 31 und AF 32 für
Mag. Werner Schönfelder geb 1969-01-03
ao 11448/2019 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus G,
TOP 12 und Tiefgaragenplätze AF 132 und AF 133 für
Irmgard Ulrich geb 1965-11-21
ap 14498/2019 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus F,
TOP 15 und Tiefgaragenplatz AF 111 für
Manfred Bauer geb 1970-10-03
Elisabeth Bauer geb 1982-06-09
aq 14499/2019 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus F,
TOP 10 und Tiefgaragenplatz AF 33 für
Mag. Larissa Löschnigg geb 1968-09-26
ar 14500/2019 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus B,
TOP 10 und Tiefgaragenplatz AF 26 für
Mag. Sascha Dreier geb 1980-07-20
Mag. Adriana Dreier geb 1983-07-21
as 14501/2019 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus F,
TOP 12 und Tiefgaragenplatz AF 113 für
Florian Daniel Huberth geb 1990-03-09
at 17051/2019 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus F,
TOP 07 und Tiefgaragenplatz AF 34 für
Peter Hödl geb 1954-07-05
au 17052/2019 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von

ru/hu-19333

BG 631 TZ 7411/2021

6

Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung Haus F,
 TOP 09 und Tiefgaragenplatz AF 114 für
 Uwe Czyrnik geb 1988-09-05
 Éva Beatrix Radányi geb 1990-11-13
 av 1589/2020 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
 Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
 Tiefgaragenplatz AF 135 für
 Mag. Markus Himmelbauer geb 1972-01-28
 aw 1590/2020 IM RANG 18912/2017 Zusage der Einräumung von
 Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an
 Tiefgaragenplatz AF 30 für
 Mag. Thomas Puza geb 1969-10-09

19 a 6528/2019

DIENSTBARKEIT Errichtung, Betrieb, Instandhaltung,
 Erneuerung, Umbau der 20/0,4-kV-Alu-Einfach-Kabelstation
 Thalerhof Copacabana 46, E318075 u der zur Übertragung
 elektrischer Energie dienenden Hochspannungsleitung(en)
 sowie von Fernmeldeanlagen, Gehen Fahren je über Gst 447
 gem Pkt 1 - 4 Vereinbarung 2018-10-04 für
 Energienetze Steiermark GmbH (FN 242892w)

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

- 1.3. Weiters ist die VADUM Bauträger GmbH grundbücherliche Alleineigentümerin des Grundstückes 384/30 einkommend bei der Liegenschaft EZ 492 KG 63286 Thalerhof.
- 1.4. Die Liegenschaft EZ 492 KG 63286 Thalerhof ist grundbücherlich belastet wie folgt:

KATASTRALGEMEINDE 63286 Thalerhof EINLAGEZAHL 492
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost
 ***** ABFRAGEDATUM 26.02.2020
 Letzte TZ 16626/2019
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
384/30	G Gärten(10)	* 8421	Copacabana 52 Copacabana 56 Copacabana 54

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 2 a 18019/1963 30143/1992 10993/1999 14495/2000 8226/2002 20110/2004
 26368/2004 Sicherheitszone des Flughafens Graz hins Gst 384/30
 b 13464/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 484
 3 a 5093/2016 1458/2017 RECHT der Nutzung des Badesees auf Gst 384/1 KG
 63286 Thalerhof für Gst 384/30
 b 13464/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 484
 4 a 5093/2016 1458/2017 RECHT Errichtung, Duldung, Belassung, Wartung,
 Erneuerung und Benutzung einer Tiefgaragenkonstruktion und -ausfahrt
 auf Gst 384/1 KG 63286 Thalerhof für Gst 384/30
 b 13464/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 484
 5 a 9197/2016 1458/2017 1460/2017 1461/2017 1462/2017 1463/2017 9264/2018
 Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens an Gst 282/3 384/1 436 449
 für Gst 384/30
 b 13464/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 484
 6 a 9197/2016 1458/2017 Grunddienstbarkeit der Errichtung, Duldung,
 Belassung, Wartung, Erneuerung und Benutzung von Ver- und
 Versorgungsleitungen an Gst 384/1 384/21 je KG Thalerhof für Gst
 384/30
 b 13464/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 484
 c 8696/2018 Gste 384/31 384/32 weiter dienend
 7 a 9197/2016 1458/2017 9264/2018 Grunddienstbarkeit der Errichtung,
 Duldung, Belassung, Wartung, Erneuerung und Benutzung von Ver- und
 Versorgungsleitungen an Gst 450 KG Thalerhof für Gst 384/30
 b 13464/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 484
 c 8696/2018 Gste 384/31 384/32 weiter dienend
 8 a 19550/2018 Grunddienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung, Nutzung,
 Wartung und Duldung von zwei Badestegen an Gst 384/1 für Gst 384/30
 9 a 19551/2018 Grunddienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung, Nutzung,
 Wartung und Duldung von Abstellplätzen auf Gst 449 435 214/8
 für Gst 384/30

ru/hu-19333

BG 631 TZ 7411/2021

- 10 a 19553/2018 Grunddienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung, Nutzung, Wartung und Duldung eines Heizhauses samt diesbezüglichen Leitungen auf Gst 449 436 450 für Gst 384/30
- 11 a 19553/2018 Grunddienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung, Nutzung, Wartung und Duldung eines Schmutzwasserkanals samt Pumpstation auf Gst 384/1 450 für Gst 384/30
- 12 a 19553/2018 REALLAST der Errichtung, Erhaltung und Wartung eines Lärmschutzwalles auf Gst 436 450 für Gst 384/30
- 13 a 282/2019 Grunddienstbarkeit Gehen und Fahren an Gst 430/1 für Gst 384/30
- 14 a 2443/2019 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an Gst 183/18 214/8 435 449 für Gst 384/30
- ***** B *****
- 1 ANTEIL: 1/1
- VADUM Bauträger GmbH (FN 421491s)
 ADR: Deutenhofenstraße 3, Klagenfurt am Wörthersee 9020
- a 15631/2015 Kauf- und Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2015-02-11 Eigentumsrecht
- b 15635/2015 Kauf- und Dienstbarkeitsbestellungsvertrag 2015-02-11 Eigentumsrecht
- c 11077/2017 Rangordnung für die Veräußerung bis 2018-06-29
- d 13464/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 484
- e 16626/2019 Rangordnung für die Veräußerung bis 2020-10-01
- ***** C *****
- 1 a 27528/2005 1455/2017
 DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren über Gst 384/30 gem § 3
 Dienstbarkeitsvertrag 2004-10-07 für
 Gst 384/24 384/25 437
- b 13464/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 484
- 2 a 27528/2005 1455/2017
 DIENSTBARKEIT Duldung und Nutzung der Ver- und Entsorgungsleitungen über Gst 384/30 gem § 3 und 4
 Dienstbarkeitsvertrag 2004-10-07 für
 Gst 384/24 384/25 437
- b 13464/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 484
- 3 a 27528/2005 1457/2017
 DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst 384/30 gem § 5
 Dienstbarkeitsvertrag 2004-10-07 für
 Gst 384/27 440
- b 13464/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 484
- 4 a 27528/2005 1457/2017
 DIENSTBARKEIT Duldung und Nutzung der Ver- und Entsorgungsleitungen über Gst 384/30 gem § 3 und 4
 Dienstbarkeitsvertrag 2004-10-07 für
 Gst 384/27 440
- b 13464/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 484
- 5 a 27528/2005 8124/2006 1456/2017 1460/2017 1466/2017 9264/2018
 DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren über Gst 384/30 gem § 3
 Dienstbarkeitsvertrag 2004-10-07 für
 Gst 384/26 441 443 446 436 449
- b 13464/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 484
- 6 a 27528/2005 8124/2006 1456/2017 1460/2017 1466/2017 9264/2018
 DIENSTBARKEIT Duldung und Nutzung der Ver- und Entsorgungsleitungen über Gst 384/30 gem § 3 und 4
 Dienstbarkeitsvertrag 2004-10-07 für
 Gst 384/26 441 443 446 436 449
- b 13464/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 484
- c 20205/2017 Gst 444 weiteres herrschendes Gut
- 7 a 11434/2016 Pfandbestellungsurkunde 2016-06-16
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 10.000.000,--
 für EKS Bank AG (FN 91810s)
- b 13464/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 484
- c 13464/2017 Simultan haftende Liegenschaften EZ 484 492
- ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

ru/hu-19333

BG 631 TZ 7411/2021

2. Vertragsgegenstand

- 2.1. Der gegenständliche Dienstbarkeitsvertrag regelt die wechselseitige oberirdische und unterirdische wegemäßige Erschließung, die Ver- und Entsorgung mit Infrastrukturleitungen bzw. Anlagen sowie die Nutzung von Freiflächen samt Gebäuden bzw. Anlagen auf sowie in den im Vertragspunkt „1. Eigentumsverhältnisse“ angeführten Grundstücken.

3. Dienstbarkeit der oberirdischen wegemäßigen Erschließung

- 3.1. Dienstbarkeit der oberirdischen wegemäßigen Erschließung des Grundstückes 384/30 über das Grundstück 447 je KG 63286 Thalerhof:
- 3.1.1. Die in der Beilage ./1 angeführten (Wohnungs-)Eigentümer räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume des Grundstückes 447 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut, der VADUM Bauträger GmbH und deren Rechtsnachfolgern im Eigentume des Grundstückes 384/30 KG 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gut beginnend mit dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages auf immerwährende Zeiten die Dienstbarkeit
- A. des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art -jedoch unter Beachtung der jeweiligen Gewichtsbeschränkung- über das dienende Gut zum Zwecke der Errichtung, der Erhaltung, der Reparatur, der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung sowie der Gewährleistung der Sicherheit durch Wach- und Sicherheitsdienste der auf dem herrschenden Gut zu errichtenden Gebäude, Anlagen und/oder der dazugehörigen Verkehrswege, sowie
- B. des Gehens und des Fahrens mit Fahrzeugen aller Art -jedoch unter Beachtung der jeweiligen Gewichtsbeschränkung- über das dienende Gut durch die Bewohner der auf dem herrschenden Gut zu errichtenden Gebäude zum Zwecke des Transportes von Sachen des nicht alltäglichen Gebrauches, hin zu den auf dem herrschenden Gut zu errichtenden Gebäude und von dort weg, insbesondere aber auch für die Lieferanten der Bewohner und für die Mitarbeiter von Paket- und Zustelldiensten

ru/hu-19333

BG 631 TZ 7411/2021

auf den gemäß Lageplan (Beilage ./A), welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, blau/schwarz schraffiert und blau/schwarz kariert gekennzeichneten Wege des Grundstückes 447 ein.

- 3.1.2. Die in der Beilage ./1 angeführten (Wohnungs-)Eigentümer räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume des Grundstückes 447 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut, der VADUM Bauräger GmbH und deren Rechtsnachfolgern im Eigentume des Grundstückes 384/30 KG 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gut beginnend mit dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages auf immerwährende Zeiten die Dienstbarkeit

A. des Gehens und Fahrens mit Fahrrädern udgl. über das dienende Gut durch die Bewohner sowie deren Besucher der auf dem herrschenden Gut zu errichtenden Gebäude;

auf den gemäß beiliegendem Lageplan (Beilage./A), welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, blau, blau/schwarz schraffiert und blau/schwarz kariert gekennzeichneten Wege des Grundstückes 447 ein.

- 3.1.3. Falls zur Errichtung oder zur Erhaltung oder zur Reparatur oder zur infrastrukturellen Ver- und Entsorgung oder zur Gewährleistung der Sicherheit der auf dem herrschenden Gut zu errichtenden Gebäude, Anlagen und/oder deren zugehörigen Verkehrswege Grundflächen des dienenden Gutes befahren und/oder sonst wie benutzt werden, dann hat der jeweilige Eigentümer des herrschenden Gutes dies unter größtmöglicher Schonung der bestehenden Substanz des dienenden Gutes vorzunehmen (bzw. vornehmen zu lassen).
- 3.1.4. Die im Vertragspunkt „3.1.1. sowie 3.1.2.“ angeführten Wege sind bis längstens zum Zeitpunkt der Fertigstellungsmeldung gem. Stmk BauG betreffend das Bauvorhaben der Bauphase 1 auf dem Grundstück 447 fertig zu stellen.
- 3.1.5. Die VADUM Bauräger GmbH räumt hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume des Grundstückes 384/30 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut, den in der Beilage ./1 angeführten (Wohnungs-)Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern im Eigentume des Grundstückes 447 KG 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gut beginnend mit dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages auf immerwährende Zeiten die Dienstbarkeit

ru/hu-19333

BG 631 TZ 7411/2021

- A. des Gehens und Fahrens mit Fahrrädern udgl. über das dienende Gut durch die Bewohner sowie deren Besucher der auf dem herrschenden Gut zu errichtenden Gebäude auf den gemäß beiliegendem Lageplan (Beilage ./A), welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, rosa gekennzeichneten Wege des Grundstückes 384/30 ein.
- 3.1.6. Falls die Grundflächen des dienenden Gutes zum Zwecke des Begehens und Befahrens mit Fahrrädern udgl. benutzt werden, dann haben dies die Eigentümer des herrschenden Gutes unter größtmöglicher Schonung der bestehenden Substanz vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen.
- 3.1.7. Die im Vertragspunkt „3.1.5.“ angeführten Wege sind bis längstens zum Zeitpunkt der Fertigstellungsmeldung gem. Stmk BauG betreffend das Bauvorhaben der Bauphase 1 auf dem Grundstück 447 fertig zu stellen.

4. Dienstbarkeit der Spielflächenmitbenutzung

- 4.1. Dienstbarkeit der Mitbenutzung der sich auf dem Grundstück 447 KG 63286 Thalerhof befindlichen Spielfläche:
- 4.1.1. Die in der Beilage ./1 angeführten (Wohnungs-)Eigentümer räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume des Grundstückes 447 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut, der VADUM Bauräger GmbH und deren Rechtsnachfolgern im Eigentume des Grundstückes 384/30 KG 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gut beginnend mit dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages auf immerwährende Zeiten die Dienstbarkeit
- A. der Mitbenutzung der auf den gemäß beiliegendem Lageplan (Beilage./A), welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, gelb gekennzeichneten Spielfläche des Grundstückes 447 durch die Bewohner sowie deren Gäste der auf dem herrschenden Gut zu errichtenden Gebäude ein.
- 4.1.2. Falls die Grundflächen des dienenden Gutes zum Zwecke der Spielflächenmitbenutzung durch die vorangeführten Bewohner und deren Gäste mitbenutzt werden, hat der jeweilige Eigentümer des herrschenden Gutes dies unter möglichster Schonung der bestehenden Substanz des dienenden Gutes vornehmen zu lassen.

ru/hu-19333

BG 631 TZ 7411/2021

- 4.1.3. Für den Fall, dass die Eigentümerin oder deren Rechtsnachfolger des herrschenden Grundstückes beabsichtigen, Spielgeräte, welcher Art auch immer, aufzustellen, sind diese verpflichtet, die diesbezügliche vorhergehende schriftliche Zustimmung der (Wohnungs-)Eigentümer des dienenden Grundstückes einzuholen, welche Zustimmung mittels Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft mit der Mehrheit der Stimmen (nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile) zu fassen ist.
- 4.1.4. Die im Vertragspunkt „4.1.1.“ angeführte Spielfläche ist bis längstens zum Zeitpunkt der Fertigstellungsmeldung gem. Stmk BauG betreffend das Bauvorhaben der Bauphase 1 auf dem Grundstück 447 fertig zu stellen.

5. Dienstbarkeit der See- und Strandanlagenmitbenutzung

- 5.1. Dienstbarkeit der wechselseitigen Mitbenutzung der See- und Strandanlage, welche sich auf den Grundstücken 447 und 384/30 je KG 63286 Thalerhof befindet:
- 5.1.1. Die in der Beilage /1 angeführten (Wohnungs-)Eigentümer räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume des Grundstückes 447 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut, der VADUM Bauträger GmbH und deren Rechtsnachfolgern im Eigentume des Grundstückes 384/30 KG 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gut beginnend mit dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages auf immerwährende Zeiten die Dienstbarkeit
- A. der Mitbenutzung der auf den gemäß beiliegendem Lageplan (Beilage./A), welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, dunkelgelb/weiß schraffiert gekennzeichneten See- und Strandanlage auf dem Grundstück 447 durch die Eigentümer von Wohnungen oder deren Bewohner und/oder deren Gäste der auf dem herrschenden Gut zu errichtenden Gebäude ein. Eigentümer allein von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten im Sinne des WEG steht dieses Recht der See- und Strandanlagenmitbenutzung nicht zu.
- 5.1.2. Die VADUM Bauträger GmbH räumt hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume des Grundstückes 384/30 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut, den in der Beilage /1 angeführten (Wohnungs-)Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern im Eigentume des Grundstückes 447 KG 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gut be-

ru/hu-19333

BG 631 TZ 7411/2021

ginnend mit dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages auf immerwährende Zeiten die Dienstbarkeit

A. der Mitbenutzung der auf den gemäß beiliegendem Lageplan (Beilage./A), welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, hellgelb/weiß schraffiert gekennzeichneten See- und Strandanlage auf dem Grundstück 384/30 durch die Eigentümer von Wohnungen oder deren Bewohner und/oder deren Gäste der auf dem herrschenden Gut zu errichtenden Gebäude ein. Eigentümer allein von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge oder sonstigen selbständigen Räumlichkeiten im Sinne des WEG steht dieses Recht der See- und Strandanlagemitbenutzung nicht zu.

5.1.3. Falls die Grundflächen des jeweiligen dienenden Gutes zum Zwecke der See- und Strandanlagenmitbenutzung durch die vorangeführten Eigentümer oder Bewohner und/oder deren Gäste benutzt werden, hat der jeweilige Eigentümer des herrschenden Gutes dies unter größtmöglicher Schonung der bestehenden Substanz des dienenden Gutes vornehmen zu lassen.

5.1.4. In Ausübung dieses Rechtes der Mitbenutzung der See- und Strandanlage sind die vorangeführten Eigentümer von Wohnungen oder deren Bewohner und/oder deren Gäste der auf dem Grundstück 384/30 zu errichtenden Gebäuden berechtigt, das sich auf dem Grundstück 447 befindliche Badehaus samt Saunaanlage mitzunutzen.

5.1.5. Die in den Vertragspunkten „5.1.1.“ und „5.1.2.“ angeführte See- und Strandanlage ist bis längstens zum Zeitpunkt der Fertigstellungsmeldung gem. Stmk BauG betreffend das Bauvorhaben der Bauphase 1 auf dem Grundstück 447 fertig zu stellen.

6. Dienstbarkeit der unterirdischen wegemäßigen Erschließung samt Duldung von Infrastruktureinrichtungen der Tiefgarage

6.1. Dienstbarkeit der unterirdischen wegemäßigen Erschließung des Grundstückes 384/30 über das Grundstück 447 je KG 63286 Thalerhof:

6.1.1. Die in der Beilage ./1 angeführten (Wohnungs-)Eigentümer räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume des Grundstückes 447 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut, der VADUM Bauträger GmbH und deren Rechtsnachfolgern im Eigentume des Grundstückes 384/30 KG 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gut begin-

ru/hu-19333

BG 631 TZ 7411/2021

nend mit dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages auf immerwährende Zeiten die Dienstbarkeit

A. des Gehens und des Fahrens mit Fahrzeugen aller Art über das dienende Gut zum Zwecke des Parkens auf dem herrschenden Gut auf dem gemäß beiliegendem Lageplan (Beilage./B), welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, gelb gekennzeichneten Weg des Grundstückes 447 ein.

6.1.2. Falls die Grundflächen des dienenden Gutes zum Zwecke des Parkens und des diesbezüglichen Begehens und Befahrens sowie im Zuge der Instandhaltung benutzt werden, dann hat dies der jeweilige Eigentümer des herrschenden Gutes unter größtmöglicher Schonung der bestehenden Substanz vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen.

6.2. Dienstbarkeit der Duldung der Benutzung der sich auf dem Grundstück 447 befindlichen Fluchstiege samt Luftbrunnen zugunsten des Grundstückes 384/30 KG 63286 Thalerhof:

6.2.1. Die in der Beilage ./1 angeführten (Wohnungs-)Eigentümer räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume des Grundstückes 447 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut, der VADUM Bauträger GmbH und deren Rechtsnachfolgern im Eigentume des Grundstückes 384/30 KG 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gut beginnend mit dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages auf immerwährende Zeiten die Dienstbarkeit

A. der Benutzung der sich auf dem dienenden Gute befindlichen gemäß beiliegendem Lageplan (Beilage ./A), welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, gekennzeichneten Fluchstiege samt Luftbrunnen ein.

6.2.2. Falls die Grundflächen des dienenden Gutes zum Zwecke der Benutzung der Fluchstiege samt Luftbrunnen benutzt werden, hat der jeweilige Eigentümer des herrschenden Gutes dies unter größtmöglicher Schonung der bestehenden Substanz des dienenden Gutes vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen.

6.3. Dienstbarkeit der unterirdischen wegemäßigen Erschließung des Grundstückes 447 über das Grundstück 384/30 je KG 63286 Thalerhof:

6.3.1. Die VADUM Bauträger GmbH räumt hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume des Grundstückes 384/30 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut, den in der Beilage ./1 angeführten (Wohnungs-)Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern im Eigentume des Grundstückes 447 KG 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gut be-

ru/hu-19333

BG 631 TZ 7411/2021

ginnend mit dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages auf immerwährende Zeiten die Dienstbarkeit

A. des Gehens und des Fahrens mit Fahrzeugen aller Art über das dienende Gut zum Zwecke des Parkens auf dem herrschenden Gut auf dem gemäß beiliegendem Lageplan (Beilage./B), welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, gelb gekennzeichneten Weg des Grundstückes 384/30 ein.

6.3.2. Falls die Grundflächen des dienenden Gutes zum Zwecke des Parkens und des diesbezüglichen Begehens und Befahrens sowie im Zuge der Instandhaltung benutzt werden, dann hat dies der jeweilige Eigentümer des herrschenden Gutes unter größtmöglicher Schonung der bestehenden Substanz vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen.

6.4. Festgehalten wird, dass die Notwege und Brandschutztüren bzw. die diesbezüglichen Anlagen unabhängig von den in diesem Dienstarbeitsvertrag vereinbarten Rechten und Pflichten insbesondere nach den feuerpolizeilichen Vorschriften und Auflagen zu betreiben sind.

6.5. Der im Vertragspunkt „6.1.1.“ angeführte Weg sowie die im Vertragspunkt „6.2.1.“ angeführte Fluchtstiege samt Luftbrunnen sind bis längstens zum Zeitpunkt der Fertigstellungsmeldung gem. Stmk BauG betreffend das Bauvorhaben der Bauphase 1 auf dem Grundstück 447 fertig zu stellen.

7. Leitungsdienstbarkeiten

7.1. Der gegenständliche Dienstbarkeitsvertrag regelt weiters die wechselseitige Aufschließung der Grundstücke 447 und 384/30 je KG 63286 Thalerhof mit Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. den diesbezüglichen Anlagen.

7.2. Dienstbarkeit der Trinkwasserversorgung des Grundstückes 384/30 über das Grundstück 447 je KG 63286 Thalerhof:

7.2.1. Die in der Beilage ./1 angeführten (Wohnungs-)Eigentümer räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume des Grundstückes 447 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut, der VADUM Bauträger GmbH und deren Rechtsnachfolgern im Eigentume des Grundstückes 384/30 KG 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gut beginnend mit dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages auf immerwährende Zeiten die Dienstbarkeit

A) der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, des Anschlusses und der Mitbenützung der sich auf dem dienenden Gute befindlichen gemäß beiliegendem Lageplan (Bei-

nu/hu-19333

BG 631 TZ 7411/2021

lage./C), welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, dunkelblau dargestellten Trinkwasserversorgungsleitung ein.

7.3. Dienstbarkeit der Trinkwasserversorgung des Grundstückes 447 über das Grundstück 384/30 je KG 63286 Thalerhof:

7.3.1. Die VADUM Bauträger GmbH räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume des Grundstückes 384/30 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut, den in der Beilage ./1 angeführten (Wohnungs-)Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern im Eigentume des Grundstückes 447 KG 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gut beginnend mit dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages auf immerwährende Zeiten die Dienstbarkeit

A) der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, des Anschlusses und der Mitbenützung der sich auf dem dienenden Gute befindlichen gemäß beiliegendem Lageplan (Beilage./C), welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, dunkelblau dargestellten Trinkwasserversorgungsleitung ein.

7.4. Dienstbarkeit der Schmutzwasserentsorgung (SW-Kanal) des Grundstückes 384/30 über das Grundstück 447 je KG 63286 Thalerhof:

7.4.1. Die in der Beilage ./1 angeführten (Wohnungs-)Eigentümer räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume des Grundstückes 447 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut, der VADUM Bauträger GmbH und deren Rechtsnachfolgern im Eigentume des Grundstückes 384/30 KG 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gut beginnend mit dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages auf immerwährende Zeiten die Dienstbarkeit

A) der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, des Anschlusses und der Mitbenützung der sich auf dem dienenden Gute befindlichen gemäß beiliegendem Lageplan (Beilage./C), welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, braun dargestellten Schmutzwasserentsorgungsleitung (SW-Kanal) ein.

7.5. Dienstbarkeit der Schmutzwasserentsorgung (SW-Kanal) des Grundstückes 447 über das Grundstück 384/30 je KG 63286 Thalerhof:

7.5.1. Die VADUM Bauträger GmbH räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume des Grundstückes 384/30 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut, den in der Beilage ./1 angeführten (Wohnungs-)Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern im Eigentume des Grundstückes 447 KG 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gut beginnend

ru/hu-19333

BG 631 TZ 7411/2021

mit dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages auf immerwährende Zeiten die Dienstbarkeit

A) der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, des Anschlusses und der Mitbenützung der sich auf dem dienenden Gute befindlichen gemäß beiliegendem Lageplan (Beilage./C), welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, braun dargestellten Schmutzwasserentsorgungsleitung (SW-Kanal) ein.

7.6. Dienstbarkeit der Stromversorgung des Grundstückes 384/30 über das Grundstück 447 je KG 63286 Thalerhof:

7.6.1. Die in der Beilage ./1 angeführten (Wohnungs-)Eigentümer räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume des Grundstückes 447 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut, der VADUM Bauträger GmbH und deren Rechtsnachfolgern im Eigentume des Grundstückes 384/30 KG 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gut beginnend mit dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages auf immerwährende Zeiten die Dienstbarkeit

A) der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, des Anschlusses und der Mitbenützung der sich auf dem dienenden Gut befindlichen gemäß beiliegendem Lageplan (Beilage./C), welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, grün dargestellten Stromversorgungsleitung samt Transformatorgebäude (TRAFO) ein.

7.7. Dienstbarkeit der Stromversorgung des Grundstückes 447 über das Grundstück 384/30 je KG 63286 Thalerhof:

7.7.1. Die VADUM Bauträger GmbH räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume des Grundstückes 384/30 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut, den in der Beilage ./1 angeführten (Wohnungs-)Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern im Eigentume des Grundstückes 447 KG 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gut beginnend mit dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages auf immerwährende Zeiten die Dienstbarkeit

A) der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, des Anschlusses und der Mitbenützung der sich auf dem dienenden Gute befindlichen gemäß beiliegendem Lageplan (Beilage./C), welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, grün dargestellten Stromversorgungsleitung ein.

7.8. Dienstbarkeit der Fernwärmeversorgung (in Form einer Erdleitung) des Grundstückes 384/30 über das Grundstück 447 je KG 63286 Thalerhof:

ru/hu-19333

BG 631 TZ 7411/2021

- 7.8.1. Die in der Beilage ./1 angeführten (Wohnungs-)Eigentümer räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume des Grundstücks 447 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut, der VADUM Bauträger GmbH und deren Rechtsnachfolgern im Eigentume des Grundstückes 384/30 KG 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gut beginnend mit dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages auf immerwährende Zeiten die Dienstbarkeit
- A) der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, des Anschlusses und der Mitbenützung der sich auf dem dienenden Gute befindlichen gemäß beiliegendem Lageplan (Beilage./C), welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, rot dargestellten Fernwärmeversorgungsleitung ein.
- 7.9. Dienstbarkeit der Leitungsführung in der Tiefgarage von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art zugunsten des Grundstückes 384/30 über das Grundstück 447 je KG 63286 Thalerhof:
- 7.9.1. Die in der Beilage ./1 angeführten (Wohnungs-)Eigentümer räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume des Grundstücks 447 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut, der VADUM Bauträger GmbH und deren Rechtsnachfolgern im Eigentume des Grundstückes 384/30 KG 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gut beginnend mit dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages auf immerwährende Zeiten die Dienstbarkeit
- A) der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, des Anschlusses und der Mitbenützung von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art in dem sich auf dem dienenden Gute befindlichen, gemäß beiliegendem Lageplan (Beilage./B), welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, blau dargestellten Leitungskorridors ein.
- 7.10. Dienstbarkeit der Leitungsführung in der Tiefgarage von Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art zugunsten des Grundstückes 447 über das Grundstück 384/30 je KG 63286 Thalerhof:
- 7.10.1. Die VADUM Bauträger GmbH räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume des Grundstückes 384/30 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut, den in der Beilage ./1 angeführten (Wohnungs-)Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern im Eigentume des Grundstückes 447 KG 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gut beginnend mit dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages auf immerwährende Zeiten die Dienstbarkeit

ru/hu-19333

BG 631 TZ 7411/2021

- A)** der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, des Anschlusses und der Mitbenützung von Ver- und Versorgungsleitungen aller Art in dem sich auf dem dienenden Gute befindlichen, gemäß beiliegendem Lageplan (Beilage./B), welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, hellblau dargestellten Leitungskorridors ein.
- 7.11. Dienstbarkeit der Telekommunikations- und Medienversorgung des Grundstückes 384/30 über das Grundstück 447 je KG 63286 Thalerhof:
- 7.11.1. Die in der Beilage ./1 angeführten (Wohnungs-)Eigentümer räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume des Grundstückes 447 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut, der VADUM Bauträger GmbH und deren Rechtsnachfolgern im Eigentume des Grundstückes 384/30 KG 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gut beginnend mit dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages auf immerwährende Zeiten die Dienstbarkeit
- A)** der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, des Anschlusses und der Mitbenützung der sich auf dem dienenden Gute befindlichen gemäß beiliegendem Lageplan (Beilage./C), welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, orange dargestellten Telekommunikations- und Medienleitung ein.
- 7.12. Dienstbarkeit der Telekommunikations- und Medienversorgung des Grundstückes 447 über das Grundstück 384/30 je KG 63286 Thalerhof:
- 7.12.1. Die VADUM Bauträger GmbH räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume des Grundstückes 384/30 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut, den in der Beilage ./1 angeführten (Wohnungs-)Eigentümern, und deren Rechtsnachfolgern im Eigentume des Grundstückes 447 KG 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gut beginnend mit dem Tag der Unterfertigung dieses Vertrages auf immerwährende Zeiten die Dienstbarkeit
- A)** der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, des Anschlusses und der Mitbenützung der sich auf dem dienenden Gute befindlichen gemäß beiliegendem Lageplan (Beilage./C), welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, orange dargestellten Telekommunikations- und Medienleitung ein.
- 7.13. Sämtliche unter Vertragspunkt „7.“ angeführte Ver- und Versorgungsleitungen sind bis längstens zum Zeitpunkt der Fertigstellungsmeldung gem. Stmk BauG betreffend das Bauvorhaben der Bauphase 1 auf dem Grundstück 447 fertig zu stellen.

8. Errichtung, Erhaltung und Kostentragung

- 8.1. Die Kosten für die Errichtung, Erhaltung und Verkehrssicherung (einschließlich Winterdienst) der im beiliegenden Lageplan (Beilage .A) blau, blau/schwarz schraffiert und blau/schwarz kariert sowie rosa gekennzeichneten Teile der Grundstücke (Wege) sowie der Tor-/Schranken-/Polleranlagen sind von den Grundstücken 447 und 384/30 je KG 63286 Thalerhof in dem Ausmaß zu tragen, wie es dem Verhältnis der tatsächlich errichteten Wohnnutzflächen gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aller sich auf den vorangeführten Grundstücken befindlichen Wohnhäuser zueinander entspricht.
Die diesbezüglichen Schlüssel der Tor-/Schranken-/Polleranlagen sind den Einsatzkräften sowie den Wach- und Sicherheitsdiensten zur Verfügung zu stellen.
- 8.2. Die Kosten für die Errichtung, die Erhaltung bzw. des Betriebs und der Verkehrssicherung der im beiliegenden Lageplan (Beilage .A) gekennzeichneten See- und Strandanlage sowie der Spielfläche sind von den Grundstücken 447 und 384/30 je KG 63286 Thalerhof in dem Ausmaß zu tragen, wie es dem Verhältnis der tatsächlich errichteten Wohnnutzflächen gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aller sich auf den vorangeführten Grundstücken befindlichen Wohnhäuser zueinander entspricht.
- 8.3. Die Kosten für die Errichtung, Erhaltung und Verkehrssicherung (einschließlich Winterdienst) der im beiliegenden Lageplan gekennzeichneten unterirdischen Wege samt Tor bzw. Schrankenanlage (Beilage .B) sowie der Fluchtstiegen und der Luftbrunnen (Beilage .A) sind von den Grundstücken 447 und 384/30 je KG 63286 Thalerhof in dem Ausmaß zu tragen, wie es dem Verhältnis der tatsächlich errichteten Wohnnutzflächen gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aller sich auf den vorangeführten Grundstücken befindlichen Wohnhäuser zueinander entspricht.

9. Aufsandung

- 9.9. Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Dienstbarkeitsvertrages auch über einseitiges Einschreiten einer Vertragspartei, nachstehende Eintragungen im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-Ost verfügt werden können:
- 9.10. Bei dem Grundstück 447 der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof:
- die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art im Sinne des Vertragspunktes „3.1.1. A)“ auf dem Grundstück 447, einkommend bei der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut zugunsten des Grundstückes 384/30, einkommend bei der Liegenschaft EZ 492

nu/hu-19333

BG 631 TZ 7411/2021

- Katastralgemeinde 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut;
- die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art im Sinne des Vertragspunktes „3.1.1. B)“ auf dem Grundstück 447, einkommend bei der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut zugunsten des Grundstückes 384/30, einkommend bei der Liegenschaft EZ 492 Katastralgemeinde 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut;
 - die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrrädern udgl. im Sinne des Vertragspunktes „3.1.2. A)“ auf dem Grundstück 447, einkommend bei der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut zugunsten des Grundstückes 384/30, einkommend bei der Liegenschaft EZ 492 Katastralgemeinde 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut;
 - die Einverleibung der Dienstbarkeit der Mitbenutzung der Spielfläche im Sinne des Vertragspunktes „4.1.1. A)“ auf dem Grundstück 447, einkommend bei der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut zugunsten des Grundstückes 384/30, einkommend bei der Liegenschaft EZ 492 Katastralgemeinde 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut;
 - die Einverleibung der Dienstbarkeit der Mitbenutzung der See- und Strandanlage im Sinne des Vertragspunktes „5.1.1. A)“ auf dem Grundstück 447, einkommend bei der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut zugunsten des Grundstückes 384/30, einkommend bei der Liegenschaft EZ 492 Katastralgemeinde 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut;
 - die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und des Fahrens mit Fahrzeugen aller Art im Sinne des Vertragspunktes „6.1.1. A)“ auf dem Grundstück 447, einkommend bei der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut zugunsten des Grundstückes 384/30, einkommend bei der Liegenschaft EZ 492 Katastralgemeinde 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut;
 - die Einverleibung der Dienstbarkeit der Benutzung der Fluchtstiege samt Luftbrunnen im Sinne des Vertragspunktes „6.2.1. A)“ auf dem Grundstück 447, einkommend bei der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut zugunsten des Grundstückes 384/30, einkommend bei der Liegenschaft EZ 492 Katastralgemeinde 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut;

ru/hu-19333

BG 631 TZ 7411/2021

- die Einverleibung der Dienstbarkeit der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, des Anschlusses und der Mitbenützung der Trinkwasserversorgungsleitung im Sinne des Vertragspunktes „7.2.1. A)“ auf dem Grundstück 447, einkommend bei der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut zugunsten des Grundstückes 384/30, einkommend bei der Liegenschaft EZ 492 Katastralgemeinde 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut;
- die Einverleibung der Dienstbarkeit der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, des Anschlusses und der Mitbenützung der Schmutzwasserentsorgungsleitung im Sinne des Vertragspunktes „7.4.1. A)“ auf dem Grundstück 447, einkommend bei der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut zugunsten des Grundstückes 384/30, einkommend bei der Liegenschaft EZ 492 Katastralgemeinde 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut;
- die Einverleibung der Dienstbarkeit der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, des Anschlusses und der Mitbenützung der Stromversorgungsleitung samt Transformatorgebäude im Sinne des Vertragspunktes „7.6.1. A)“ auf dem Grundstück 447, einkommend bei der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut zugunsten des Grundstückes 384/30, einkommend bei der Liegenschaft EZ 492 Katastralgemeinde 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut;
- die Einverleibung der Dienstbarkeit der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, des Anschlusses und der Mitbenützung der Fernwärmeversorgungsleitung im Sinne des Vertragspunktes „7.8.1. A)“ auf dem Grundstück 447, einkommend bei der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut zugunsten des Grundstückes 384/30, einkommend bei der Liegenschaft EZ 492 Katastralgemeinde 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut;
- die Einverleibung der Dienstbarkeit der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, des Anschlusses und der Mitbenützung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Sinne des Vertragspunktes „7.9.1. A)“ auf dem Grundstück 447, einkommend bei der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut zugunsten des Grundstückes 384/30, einkommend bei der Liegenschaft EZ 492 Katastralgemeinde 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut;
- die Einverleibung der Dienstbarkeit der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, des Anschlusses und der Mitbenützung der Telekommunikations- und Medienleitung im Sinne des Vertragspunktes „7.11.1. A)“ auf dem Grundstück 447, einkommend bei der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut zugunsten des Grundstückes 384/30, einkommend bei der Liegenschaft EZ 492 Katastralgemeinde 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut;

ru/hu-19333

BG 631 TZ 7411/2021

mend bei der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut zugunsten des Grundstückes 384/30, einkommend bei der Liegenschaft EZ 492 Katastralgemeinde 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut.

9.11. Bei dem Grundstück 384/30 der Liegenschaft EZ 492 KG 63286 Thalerhof:

- die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrrädern udgl. im Sinne des Vertragspunktes „3.1.5. A)“ auf dem Grundstück 384/30, einkommend bei der Liegenschaft EZ 492 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut zugunsten des Grundstückes 447, einkommend bei der Liegenschaft EZ 484 Katastralgemeinde 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut;
- die Einverleibung der Dienstbarkeit der Mitbenutzung der See- und Strandanlage im Sinne des Vertragspunktes „5.1.2. A)“ auf dem Grundstück 384/30, einkommend bei der Liegenschaft EZ 492 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut zugunsten des Grundstückes 447, einkommend bei der Liegenschaft EZ 484 Katastralgemeinde 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut;
- die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und des Fahrens mit Fahrzeugen aller Art im Sinne des Vertragspunktes „6.3.1. A)“ auf dem Grundstück 384/30, einkommend bei der Liegenschaft EZ 492 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut zugunsten des Grundstückes 447, einkommend bei der Liegenschaft EZ 484 Katastralgemeinde 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut;
- die Einverleibung der Dienstbarkeit der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, des Anschlusses und der Mitbenützung der Trinkwasserversorgungsleitung im Sinne des Vertragspunktes „7.3.1. A)“ auf dem Grundstück 384/30, einkommend bei der Liegenschaft EZ 492 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut zugunsten des Grundstückes 447, einkommend bei der Liegenschaft EZ 484 Katastralgemeinde 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut;
- die Einverleibung der Dienstbarkeit der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, des Anschlusses und der Mitbenützung der Schmutzwasserentsorgungsleitung im Sinne des Vertragspunktes „7.5.1. A)“ auf dem Grundstück 384/30, einkommend bei der Liegenschaft EZ 492 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut zugunsten des Grundstückes 447, einkommend bei der Liegenschaft EZ 484 Katastralgemeinde 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut;

ru/hu-19333

BG 631 TZ 7411/2021

- die Einverleibung der Dienstbarkeit der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, des Anschlusses und der Mitbenützung der Stromversorgungsleitung im Sinne des Vertragspunktes „7.7.1. A)“ auf dem Grundstück 384/30, einkommend bei der Liegenschaft EZ 492 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut zugunsten des Grundstückes 447, einkommend bei der Liegenschaft EZ 484 Katastralgemeinde 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut;
- die Einverleibung der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, des Anschlusses und der Mitbenützung von Ver- und Entsorgungsleitungen im Sinne des Vertragspunktes „7.10.1. A)“ auf dem Grundstück 384/30, einkommend bei der Liegenschaft EZ 492 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut zugunsten des Grundstückes 447, einkommend bei der Liegenschaft EZ 484 Katastralgemeinde 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut;
- die Einverleibung der Errichtung, der Erhaltung, des Betriebes, des Anschlusses und der Mitbenützung der Telekommunikations- und Medienleitung im Sinne des Vertragspunktes „7.12.1. A)“ auf dem Grundstück 384/30, einkommend bei der Liegenschaft EZ 492 KG 63286 Thalerhof, als dem dienenden Gut zugunsten des Grundstückes 447, einkommend bei der Liegenschaft EZ 484 Katastralgemeinde 63286 Thalerhof als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit beim herrschenden Gut.

10. Vollmacht

- 10.1. Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen Frau Kathrin Huppmann, geb. 23.01.1989, Hans-Sachs-Gasse 3, 8010 Graz, allfällige zur grundbücherlichen Durchführung dieses Dienstbarkeitsvertrages notwendigen Änderungen oder Ergänzungen dieses Dienstbarkeitsvertrages zu veranlassen bzw. rechtsverbindlich zu fertigen und Aufsandungserklärungen gem. § 32 (1) GBG abzugeben, sofern diese Änderungen und Ergänzungen dem Interesse der Vertragsparteien im Sinne des abgeschlossenen Vertrages entsprechen. Diese Vollmacht berechtigt auch zum Selbstkontrahieren.

11. Kosten

- 11.1. Die mit der Errichtung, Vergebührung und Verbücherung dieser Urkunde verbundenen Kosten, Steuern und Abgaben werden von der VADUM Bauträger GmbH in ihr Zah-

ru/hu-19333

BG 631 TZ 7411/2021

lungs- und Leistungsversprechen übernommen.

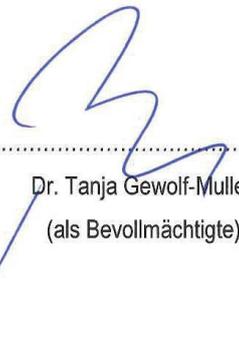
12. Sonstiges

- 12.1. Die Vertragsparteien halten fest, dass für die Einräumung der obigen Dienstbarkeiten keine weiteren wechselseitigen (Entschädigungs-)Zahlungen erfolgen, da diese bereits im Zuge des Ankaufs der jeweiligen Grundstücke/Miteigentumsanteile im Kaufpreis angemessen berücksichtigt wurden.
- 12.2. Jeder der Vertragsparteien nimmt die ihr in diesem Vertrag eingeräumten Rechte vertragsmäßig an.
- 12.3. Dieser Vertrag wird nur in einem für die VADUM Bauträger GmbH bestimmten Stück errichtet, während die in der Beilage ./1 angeführten (Wohnungs-)Eigentümern eine einfache oder auf Wunsch beglaubigte Kopien hiervon erhalten.

Klagenfurt am WS, am 27. Feb. 2020



.....
VADUM Bauträger GmbH



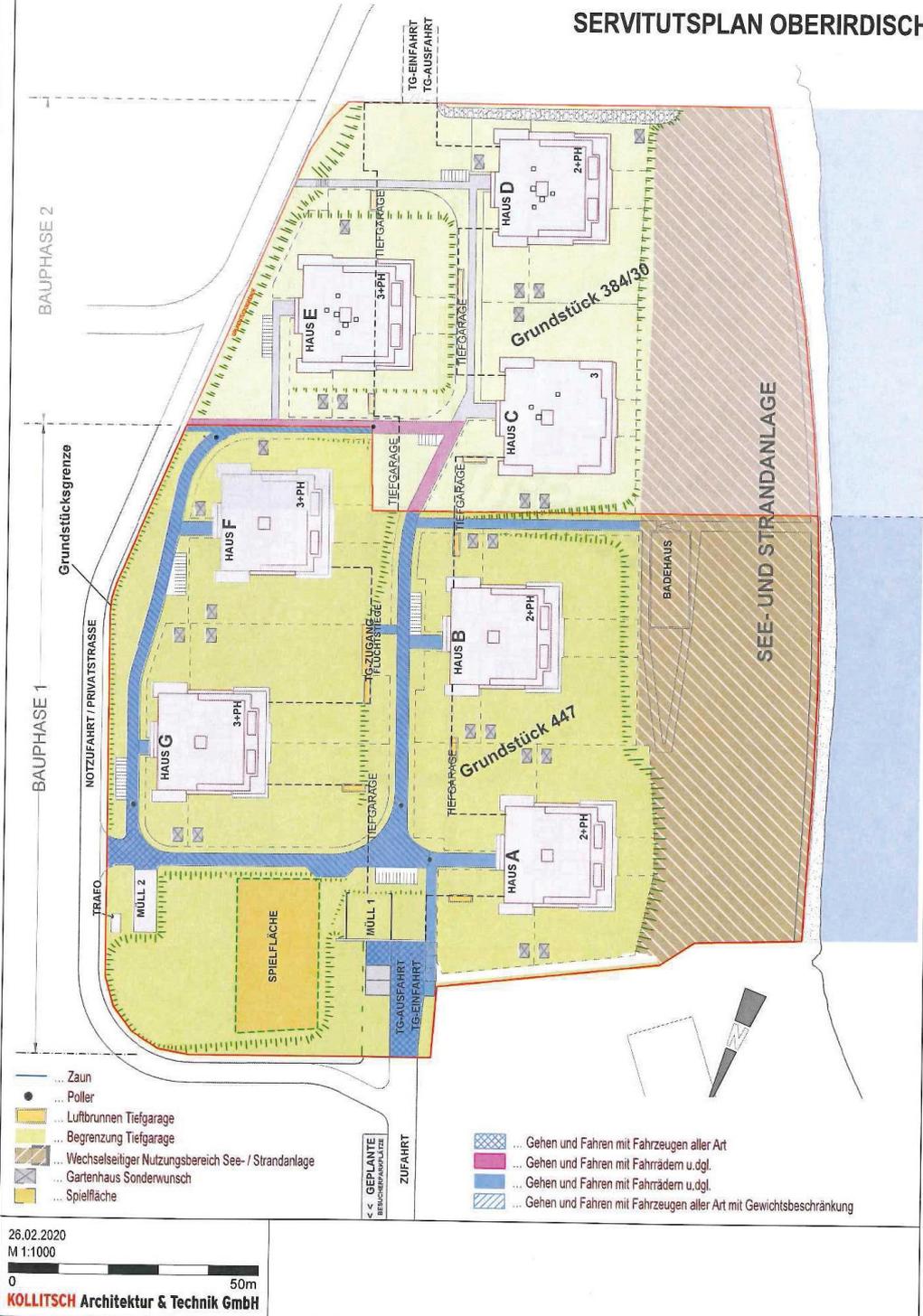
.....
Dr. Tanja Gewolf-Mulley
(als Bevollmächtigte)

SEERESIDENZ COPACABANA

KOLLITSCH

Beilage .IA

SERVITUTSPLAN OBERIRDISCH



26.02.2020
 M 1:1000
 0 50m
KOLLITSCH Architektur & Technik GmbH

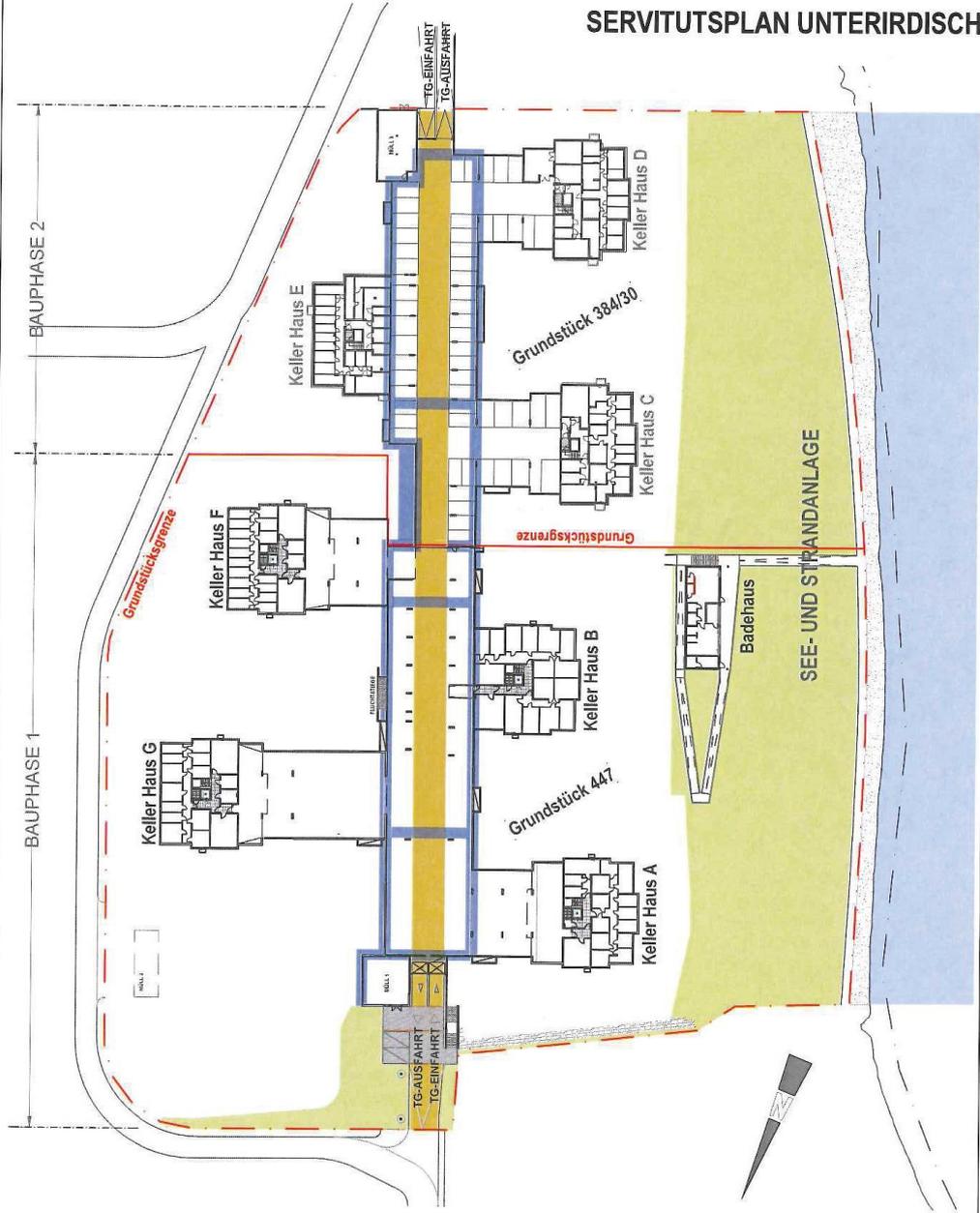
BG 631 TZ 7411/2021

SEERESIDENZ COPACABANA

Beilage ./B

KOLLITSCH

SERVITUTSPLAN UNTERIRDISCH



- ... Gehen und Fahren Bauphase 1+2
- ... Leitungskorridor: zu Bauphase 2
- ... Leitungskorridor: am Grundstück der Bauphase 2

26.02.2020
M 1:1000
0 50m
KOLLITSCH Architektur & Technik GmbH

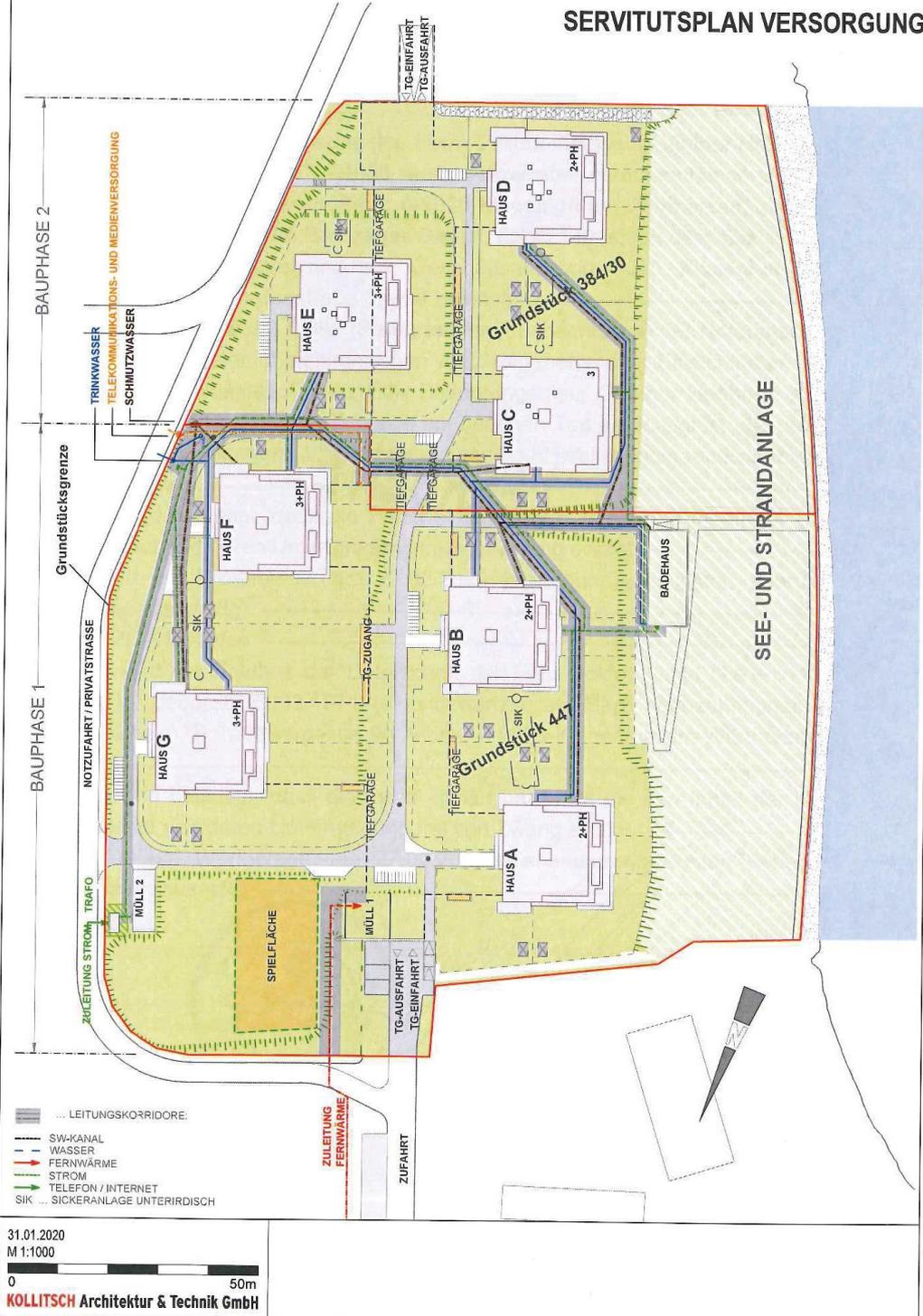
BG 631 TZ 7411/2021

SEERESIDENZ COPACABANA

Beilage./C

KOLLITSCH

SERVITUTSPLAN VERSORGUNG



- LEITUNGSKORRIDORE
- SW-KANAL
- WASSER
- FERNWÄRME
- STROM
- TELEFON / INTERNET
- SIK ... SICHERANLAGE UNTERIRDISCH

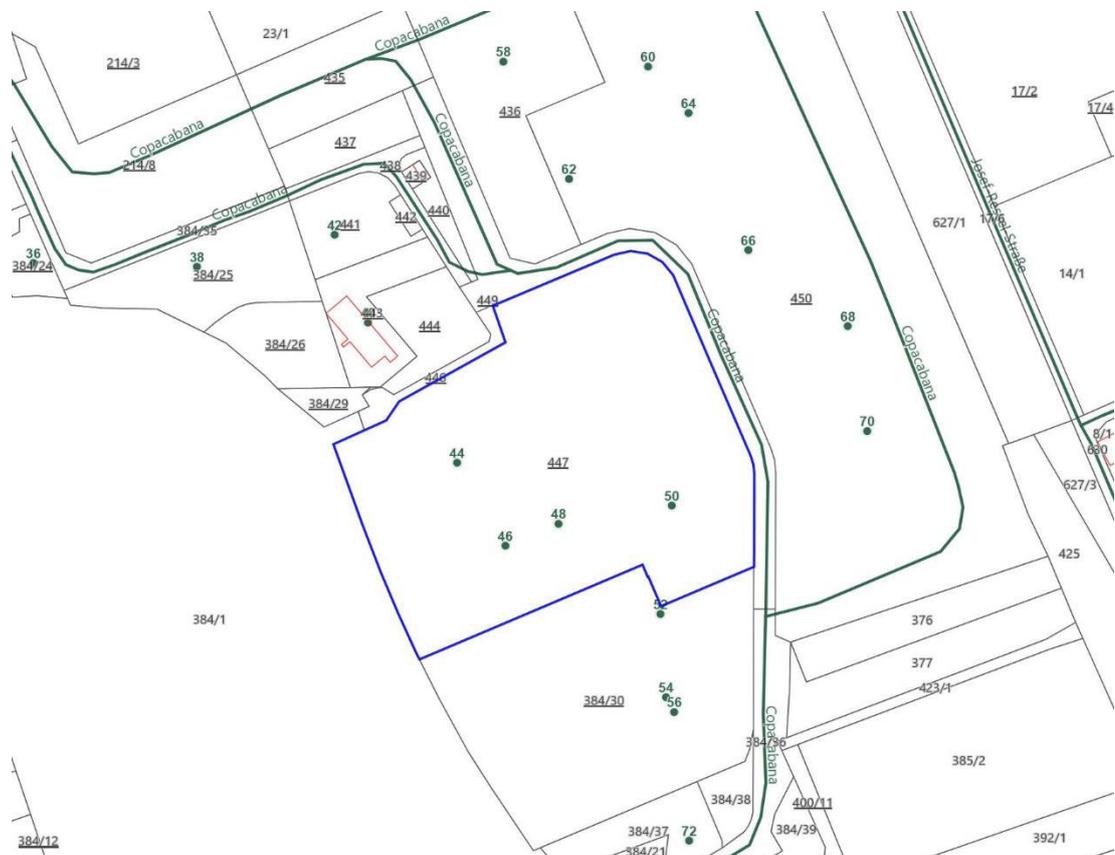
31.01.2020
 M 1:1000
 0 50m
KOLLITSCH Architektur & Technik GmbH

BG 631 TZ 7411/2021

Auf die unter C-LNR 34 und 63 eingetragenen Pfandrechte wird hingewiesen. Diese haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes keine Berücksichtigung erfahren.

2.2.2 Kataster

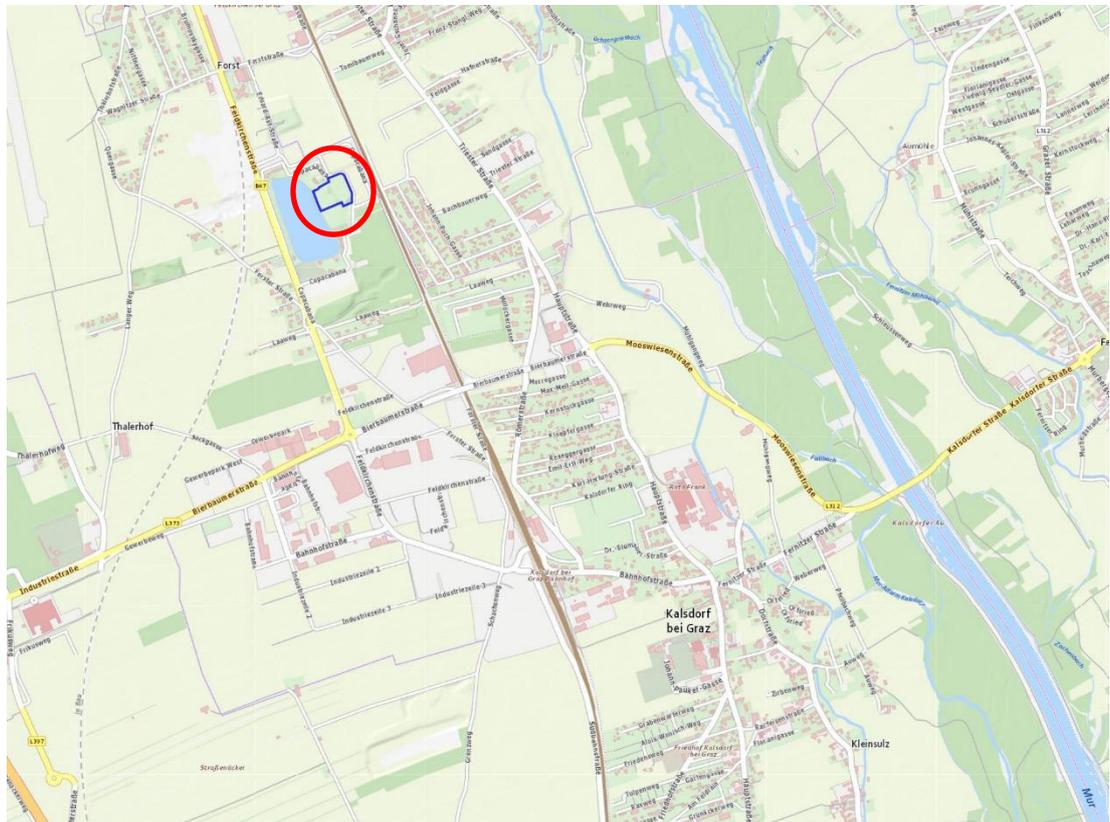
Die Gesamtfläche der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft beträgt laut Grundbuch 14.516 m².



2.3 Grundstück

2.3.1 Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in Kalsdorf. Von der A2, der Südauto-
tobahn, kommend nimmt man die Ausfahrt Feldkirchen bei Graz/Flughafen und
folgt anschließend der B67 in Richtung Süden. Nach rund 3,5 km erreicht man
die Eduard-Ast-Straße, in welche man links abbiegt. Anschließend biegt man
nach ca. 110 m rechts ab in die Privatstraße „Copacabana“, über welche man
die Wohnhausanlage erreicht, in welcher die bewertungsgegenständlichen
Wohnungseigentumsobjekte situiert sind.



2.3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die Liegenschaft weist einen unregelmäßigen Grundriss auf. Das Grundstück ist großteils als ebenflächlich zu bezeichnen und fällt im Uferbereich zum See hin ab. Auf der Liegenschaft wurde eine Wohnhausanlage, bestehend aus vier mehrgeschossigen Wohnhäusern, errichtet.

Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt über die die nördliche bzw. östliche Grundgrenze bildende Privatstraße.

Der Zufahrtsbereich und die Wege zwischen den Gebäuden sind asphaltiert bzw. mit Betonsteinen gepflastert. Die Gartenflächen sind begrünt.

Weiters verfügt die Liegenschaft über einen direkten Zugang zum westlich unmittelbar angrenzenden Badesee.

Luftbild







2.3.3 Aufschließung

Die Liegenschaft ist entsprechend ihrer Lage sehr gut aufgeschlossen. Die Versorgung mit Wasser und Strom erfolgt über die öffentlichen Versorgungsunternehmen ebenso wie die Ableitung der Fäkal- und Schmutzwässer sowie die Müllentsorgung.

Die Liegenschaft ist an ein Fernwärmenetz angeschlossen.

2.3.4 Flächenwidmung

Die Bewertungsliegenschaft ist im Flächenwidmungsplan des GIS Steiermark als Allgemeines Wohngebiet „WA“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,5 sowie als Freiland mit Sondernutzung für Erholungszwecke ausgewiesen. Weiters befindet sich die Liegenschaft im Sanierungsgebiet Immissionen.



2.3.5 Kontaminierung

Im Zuge der Befundaufnahme zur Gutachtenserstattung erfolgten **keine** Untersuchungen auf Kontaminierungen und Altlasten. Das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas verzeichnet.

umweltbundesamt[®]

Altlastenportal

Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert

gesichert

Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

Administrative Grenzen

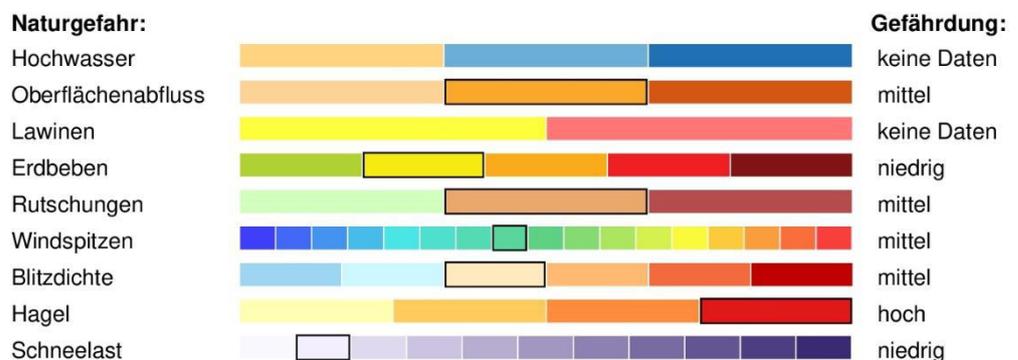
Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

2.3.6 Naturgefahren

HORA-Pass

Adresse: Copacabana 44, 8401 Kalsdorf bei Graz
 Seehöhe: 325 m
 Auswerterradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 46,97862° N | 15,45842° O

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



Legende und weiterführende Informationen
 **Hochwasser**

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

 **Erdbeben¹**

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

 **Windspitzen [km/h]**

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

 **Lawinen**

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

 **Rutschungen**

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

 **Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]**

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

 **Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich**

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

 **Schneelast² [kN/m²]**

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

 **Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

HORA-Pass 46,97862° N; 15,45842° O; Datum: 17.03.2025

Seite 2 / 2

2.4 Gebäude

2.4.1 Beschreibung

Das Gebäude, in dem sich die bewertungsgegenständlichen Bestände befinden, wurde in Massivbauweise errichtet.

Das Objekt umfasst ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss sowie zwei Obergeschosse. Das Gebäude ist mit einem Flachdach versehen. An der Fassade sind ein Reibputz und ein Wärmedämmverbundsystem angebracht.





2.4.2 Bauzustand

Das Gebäude ist als neuwertig einzustufen.

2.4.3 Protokoll Eigentüerversammlung

PROTOKOLL

HAUSVERSAMMLUNG

Ort: 8401 Kalsdorf, Copacabana 44, 46, 48, 50
 Datum: 03.12.2024
 Beginn: 17:00 Uhr
 Ende: 19:30 Uhr

Anwesende: **HAUSVERWALTUNG**
SCHWARZ & SCHWARZ
 Albin SCHWARZ, Ing. SPLEIT Robert

Anwesende: **WOHNUNGSEIGENTÜMER (lt. Anwesenheitsliste)**
 Summe Nutzwerte-Häuser gesamt 2446 / 5018; 50,74 %

THEMENSCHWERPUNKTE:

- Begrüßung mit kurzer Auszählung der Beschlussfähigkeit
- Besprechung der Betriebskostenabrechnung
- Beschlussfassung für eine Überprüfung der Seebenützungsgebühr auf ihre Angemessenheit
- Allfälliges

Begrüßung mit kurzer Auszählung der Beschlussfähigkeit

Nach der Begrüßung wurde die Beschlussfähigkeit aller anwesenden Eigentümer*innen festgestellt. Zumindest 1/3 nach Nutzwertanteilen müssen für eine Beschlussfassung anwesend sein und ihre Entscheidung abgeben.

Mit einer Anwesenheit von 50,74% wurde die Beschlussfähigkeit eindeutig bestätigt.

Besprechung der Betriebskostenabrechnung

Herr Schwarz hat umfangreich über die Betriebskostenabrechnung gesprochen. Es wurden folgende Themen behandelt:

Objektbetreuung, Leistungsverzeichnis, Kostenersparnis

Auf mehrheitlichen Wunsch wurde bei der Hausversammlung im Jahre 2022 eine Prüfung der Einsparungspotenziale mit einem Wechsel der Objektbetreuung vereinbart.

Eindeutiger Bestbieter war die Firma Men@Work, welche mit der Betreuung aller allgemeinen Liegenschaftsanteile des 1. Bauabschnitt ab Juli 2023 beauftragt wurde.

Dies umfasst die Häuser 44 bis 50, deren allgemeinen Außenbereich, den oberen und unteren Müllplatz, sowie die gesamte Sauna- und Wellnessanlage und in Blickrichtung See die rechte Liegewiese. Weiters wurde die wiederkehrende Reinigung des Badesteg vereinbart.

Darüber hinaus wurde die Bereitstellung der Hygieneartikel in der Saunaaanlage neu beauftragt. Diese werden nun ebenfalls von Men@Work bereitgestellt, der Vertrag mit der Firma CWS wurde gekündigt.

Das Leistungsverzeichnis der Objektbetreuung im Detail:

1. Reinigung

wöchentlich:

Kehren und Wischen der Stiegenhaus Flächen
Glasflächen von Eingangstüren reinigen
Reinigen des Aufzuges
Kehren der befestigten Vorplätze im Eingangsbereich
Reinigen und Kehren des Müllcontainerabstellplatzes
Entfernen von Spinnweben
Entstauben und Feuchtwischen der Postkästen, Feuerlöscher, Fensterbänke etc.
Lampenservice in den allgemeinen Räumlichkeiten (Lampentausch wird gesondert verrechnet)
Entfernen von Grobschmutz sowie losen Verunreinigungen auf den Allgemeinflächen

2. Außenbereich, Saunabereich

3 x wöchentlich

Reinigen der Böden im kompletten Badehaus
Reinigen und Desinfektion der Duschen, Toiletten und der Sauna

monatlich:

Reinigen der allgemeinen Kellergänge
Schlichten der SUPS
2 x jährlich (Frühjahr/Herbst)
Reinigen der Sonnenliegen mit Hochdruckreiniger
Verräumen der Sonnenliegen
Reinigen der offenbaren Fenster
Reinigen des Schwimmsteges mit Hochdruckreiniger

2 x jährlich

Reinigen der Fenster

3. Tiefgarage

1 x jährlich (Frühjahr)

Nassreinigung der Tiefgarage

4. Winterdienst

Schnee- und Eisfreihaltung der Hauszugänge, Gehwege, freie Parkplätze lt. Plan
Im Pauschalpreis sind sämtliche Personal- und Maschinenbereitschaften, Kontrollfahrten, Streumittel, alle Einsatzstunden für die Räumung und Streuung, eine Streusplitt Entfernung im Frühjahr sowie eine Betriebshaftpflichtversicherung für Sach- und Personenschäden (€ 1.500.000) enthalten. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen über die Schneeräumung.

5. Grünflächenbetreuung

14tägig bis 3wöchig: (April bis Oktober)

Rasen mähen der Allgemeinflächen mit Recyclingmähern bzw. Fangkorb und
Austrimmen der Ränder
Entsorgung des Grünschnittes

2 x jährlich

Sträucher Schnitt inkl. Grünschnittentsorgung

6. Saunawart

Bereitstellung einer Telefonhotline für Fragen und Beratung zur Saunaaanlage.
Der Saunawart hat eine Ausbildung entsprechend ÖNorm S1150

**Die Gesamtkosten der Objektbetreuung betragen im Jahr 2024
EUR netto 56.175,95.**

**Davon werden dem 1. Bauabschnitt EUR netto 37.172,99
und dem 2. Bauabschnitt EUR netto 19.002,96 angelastet.**

Die Einsparung beträgt für das Jahr 2024 ~ EUR netto 5.850,00.

Grundsteuer Nachverrechnung

Die Marktgemeinde Kalsdorf hat im Jahr 2023 die Grundsteuer ab Übergabe der Liegenschaft nachverrechnet. Die einmalige Nachzahlung beträgt EUR 14.578,14. Zukünftig beträgt die jährliche Grundsteuer rund EUR 5.700,00.

Heizkosten Erhöhung

Unten angeführt finden sie die Preisanpassungen der Firma Kelag der letzten Jahre. Die Angemessenheit wurde durch das Netzwerk von Herrn Mag. Schönfelder geprüft, dieses ist als angemessen und gesetzeskonform zu sehen.

Jahr	Grundpreis		Arbeitspreis	
2018	46,18415		0,066892	
2019	47,40677	2,65%	0,068924	3,04%
2020	48,28813	1,86%	0,070164	1,80%
2021	50,38751	4,35%	0,073189	4,31%
2022	54,13344	7,43%	0,097824	33,66%
2023	56,43884	4,26%	0,102716	5,00%

Refundierung anteilige Heizkosten durch Bauträger

Der Bauträger hat falsch abgerechnete Heizkosten über EUR 16.973,84 nach langen Verhandlungen im März 2024 refundiert.

Beschlussfassung für Überprüfung der Seebenutzungsgebühr auf AngemessenheitSeebenutzungsgebühr

Aufgrund mehrfacher Erhöhung der Seebenutzungsgebühr von aktuell EUR netto 46.108,56 wurde der Dienstbarkeitsvertrag ausgehoben um die vertragliche Indexvereinbarung einzusehen.

Es wurde festgestellt, dass die Indexanpassungen nicht korrekt durch C&P errechnet wurden. Die Hausverwaltung hat daraufhin eine Aufforderung über eine Berichtigung übersendet.

Die Forderungen sind wie folgt:

- Für das Jahr 2022: EUR netto 720,45
- Für das Jahr 2023: EUR netto 1.280,76
- Für das Jahr 2024 (bis inklusive September 2024): EUR netto 2.281,40

Aufgrund der Formulierung im Dienstbarkeitsvertrag ist die Dienstbarkeit unbegrenzt und unentgeltlich vereinbart. Daher könnte man zu der Annahme gelangen, dass die verrechnete Seebenutzungsgebühr lediglich die Kosten für Instandhaltung und Bewirtschaftung abdeckt.

Weiters sind laut dem Dienstbarkeitsvertrag die Kosten allen Nutzern rund um den See zwingend gleich hoch vorzuschreiben. Nachfolgend ein Auszug aus dem Dienstbarkeitsvertrag:

Die KÄUFERIN verpflichtet sich, ab tatsächlicher Nutzung der Wohneinheiten Ihrer Anlage als Erhaltungs-/Nutzungsbeitrag für die allgemeinen Einrichtungen und die Infrastruktur betreffend den Badesee einen Betrag von EUR 0,60 (achtzig Cent) pro m² Wohnnutzfläche des Projektes der KÄUFERIN auf dem Kaufgegenstand – dieser Betrag enthält auch die gesetzliche USt von derzeit 20 % – an den Verkäufer zu bezahlen und diese Verpflichtung auf die zukünftigen Käufer der einzelnen Wohnungseinheiten entsprechend zu überbinden. Dieser Kostenbetrag, welcher von der VERKÄUFERIN bzw dem jeweiligen Betreiber des Badesees für alle solche Nutzer rund um den See zwingend gleich (hoch) auszugestaltet ist, wird gegenüber den Wohnungseigentümern mit den laufenden Betriebs- und Erhaltungskosten abgerechnet und von der KÄUFERIN bzw der Hausverwaltung zumindest vierteljährlich an die Verkäuferin abgerechnet und weitergeleitet. Es besteht auch Einverständnis darüber, dass dieser Betrag im Wert erhalten bleiben soll und sohin wertgesichert ist, und zwar auf Basis des VPI 2010 mit Indexwert vom Jänner 2016. Veränderungen bis zu 5 % werden nicht berücksichtigt. Bei Überschreiten der 5-%-Grenze wird die Erhöhung errechnet und bildet dieser Wert dann auch die Basis für die weiteren Berechnungen. Dieser Erhaltungs-/Nutzungsbeitrag ist erstmals ab Bezug der einzelnen Wohneinheiten (ausschlaggebend ist dabei jeweils das Datum des Übernahme-/Übergabeprotokolls betreffend die einzelnen Wohneinheiten, sei es jetzt bei Kauf oder Miete) ab dem darauffolgenden Monats ersten zu entrichten. Es wird dabei jede Wohneinheit bzw der Bezug derselben gesondert betrachtet, sodass die Zahlungspflicht jedenfalls erst ab Bezug der jeweiligen einzelnen Wohneinheit für die einzelne Wohneinheit entsteht.

Nach Erläuterung wurde eine Beschlussfassung für eine Überprüfung der Seebenützungsgebühr auf ihre Angemessenheit eingeleitet. Es wurden bereits Vorgespräche mit Herrn Prof. Mag. Verovnik von der Kanzlei Scherbaum und Seebacher geführt. Diese haben eine Kostenschätzung von EUR 3.000,00 bis maximal EUR 4.000,00 übermittelt.

Dieser Betrag umfasst die Prüfung der Verträge sowie eine Beurteilung der Erfolgsaussichten im Hinblick auf eine mögliche Reduzierung der Seebenützungsgebühr.

Mit dem Beschluss entscheiden die Eigentümer, diese Prüfung und Erfolgseinschätzung in Auftrag zu geben. Dies bedeutet, dass die Hausverwaltung als Vertreterin der WEG den Rechtsanwalt beauftragt und alle notwendigen Schritte einleitet.

Die Beschlussfassung wurde erfolgreich mehrheitlich mit 50,74% Zustimmung beschlossen. Das Ergebnis wurde am 06. Dezember 2024 vor Ort an der Anschlagtafel von Haus 44 bis 50 veröffentlicht.

Schwarz & Schwarz
 Immobilienverwalter und Makler
 Inhaber: Albin Schwarz
 120 Jahre Begleitung für unsere Kunden
 A-4010 Ginz-Hofgasse 8/2
 Tel.: 0316 / 82-85-74
 Email: office@schwarz-schwarz.at
 Web: www.schwarz-schwarz.at



Hausanschlag vom 06. Dezember 2024

BESCHLUSS der WEG

Copacabana 44-50; 8401 Kalsdorf

Die Beschlussfassung für eine Überprüfung der Seebenützungsgebühr auf ihre Angemessenheit wurde von den Wohnungseigentümer*Innen in 8401 Kalsdorf, Copacabana 44-50 erfolgreich mehrheitlich beschlossen.

Abgegebene Stimmen

50,74 % (2546/5018 nach Anteile Nutzwert)

Davon Zustimmung

100 % (2546/2546 nach Anteile Nutzwert)

Keine Zustimmung

0 % (0/2546 nach Anteile Nutzwert)

Mit freundlichen Grüßen
 Ihre Hausverwaltung

Schwarz & Schwarz
 Immobilienverwalter und Makler
 Inhaber: Albin Schwarz
 Seit 1908 mit Herz und Verstand
 A-4010 Ginz-Hofgasse 8/2
 Tel.: 0316 / 82-85-74-0
 www.schwarz-schwarz.at

Rechtsbelehrung:
 Diese Beschlüsse kann jeder/jede Wohnungseigentümer/in innerhalb 1 Monats ab Anschlag des Beschlusses beim zuständigen Gericht einen Antrag einbringen, mit der Feststellung, dass der Beschluss wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit als rechtsunwirksam anzusehen ist, einbringen. Die Frist startet daher am 06.12.2024 und endet am 05.01.2025

Allfälliges

Partielle Reinigung der Fassade

Leider sind einige Bereiche der Fassade durch Algen befallen. Die Hausverwaltung hat mehrere Firmen zu einer Angebotslegung für eine partielle Reinigung kontaktiert.

Bestbieter ist die Firma Algenmax – die Kosten betragen wie folgt:

- Haus 44: Fassade Nord-Ost und Südseite, ca. 110m², EUR netto 1.450,00
- Haus 46: Fassade Nord-Ost und Südseite, EUR netto 2.450,00
- Haus 48 wie Haus 44, EUR netto 1.450,00
- Haus 50 wie Haus 46, EUR netto 2.450,00

Die Hausverwaltung wird im Zuge der ordentlichen Verwaltungstätigkeit die Reinigungsarbeiten für das Frühjahr 2025 beauftragen.

Partielle Malerarbeiten im Stiegenhaus

Der Malerbetrieb Gratzer wird demnächst partielle Malerarbeiten im Stiegenhaus durchführen. Es werden Beschädigungen vorrangig im Erdgeschoß und Untergeschoß saniert.

Aktuelle Instandhaltungsarbeiten

Im Zuge einer Begehung wurden Beschädigungen am Fliesenbelag und einige lockere Drückergarnituren an Brandschutztüren erkannt. Diese werden demnächst repariert.

Brandschutz/Sperrmüll/Ablagerungen in allgemeine Bereiche

***Bitte beachten sie den Aushang vor Ort betreffend
Brandschutz lt. ÖNORM B1300.***

Wir bedanken uns für Ihr Kommen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen
Ihre Hausverwaltung

Schwarz & Schwarz
Immobilienverwalter und Makler
Inh. Albin Schwarz
Seit 1908 die Kanzlei Ihres Vertrauens
A-8010 Grot, Hofgasse 8/2
Tel.: 0316/828974-0
www.schwarz-schwarz.at

2.4.4 Wohnungseigentumsvertrag

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. VADUM Bauträger GmbH, FN 421491 s
Deutenhofenstraße 3
9020 Klagenfurt am Wörthersee

als „VERKÄUFERIN“ und in der Folge als solche bezeichnet einerseits

und

2. den in der angeschlossenen und einen integrierenden Vertragsbestandteil bildenden Tabelle in Spalte 1 genannten Personen
als „KÄUFER“ und in der Folge als solche bezeichnet andererseits

wie folgt:

1. MITEIGENTUMSANTEILE, NUTZWERT

1.1.

Die VERKÄUFERIN ist grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof, Bezirksgericht Graz-Ost, bestehend aus dem GST-NR 447 G Gärten (10) im unverbürgten Gesamtausmaß von 14.516 m².-----

1.2.

Die VERKÄUFERIN hat auf dem Grundstück Nr. 447 inneliegend EZ 484 KG 63286 Thalerhof eine Wohnanlage bestehend aus 4 Häusern mit 53 abgeschlossenen selbständigen Wohneinheiten (Baustufe eins: Häuser A, B, F und G) errichtet. Darüber hinaus wurden 90 Tiefgaragenplätze (Abstellflächen für PKW), davon 3 Abstellplätze für Motorräder, und entsprechende Allgemeinflächen errichtet. Die Tiefgarage verläuft unterirdisch zwischen den Häusern A, B, F und G.-----

Darüber hinaus hat die VERKÄUFERIN in der Tiefgarage 4 Behindertenparkplätze errichtet, welche auch als Behindertenparkplätze markiert sind.-----

Ebenso wurden 2 Besucherparkplätze, welche sich links neben der nördlichen Tiefgarageneinfahrt befinden, auf der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof errichtet. An diesen Besucherparkplätzen wird kein Wohnungseigentum begründet.-----

Mit Dienstbarkeitsvertrag vom 31.10.2018 wurden der VERKÄUFERIN und all deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der GST-NRn 447 und 384/30 je KG 63286 Thalerhof schenkungsweise die unentgeltliche Grunddienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung, Nutzung, Wartung und Duldung von 70 KFZ-Abstellplätzen auf den GST-NRn 449, 435 und 214/8 je KG 63286 Thalerhof eingeräumt. Diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof unter A2-LNR 16a eingetragen.-----

Gemäß diesem Dienstbarkeitsvertrag werden nördlich der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof entlang der Nordzufahrt vorläufig 70 Besucherparkplätze für die beiden Baustufen zur Verfügung gestellt, wovon 11 Besucherparkplätze befestigt sind.-----

Sämtliche Betriebs-/Erhaltungs- und Instandhaltungskosten sämtlicher Besucherparkplätze sind von der WEG zu tragen.-----

1.3.

Grundlage für die Errichtung bildeten der rechtskräftige Baubewilligungsbescheid der Marktgemeinde Kalsdorf bei Graz vom 24.10.2016, GZ 131/9 Vad 3/16, (Rechtskraftbestätigung vom 28.11.2016) und die mittels Baufreistellung (Änderungseinreichung) von der Marktgemeinde Kalsdorf am 27.03.2019 bewilligten Pläne.

Zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten gehören jeweils Keller, Terrassen oder Balkone und Eigengärten bei den im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen. Diese Flächen sind samt jeweiligen Nutzwerten im Gutachten des Sachverständigen Dr. Martin Ozimic vom 12.02.2020, welches einen integrierenden Bestandteil dieses Wohnungseigentumsvertrages darstellt, ausgewiesen.-----

Die VERKÄUFERIN ist auch grundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 492 KG 63286 Thalerhof, Bezirksgericht Graz-Ost, bestehend aus dem GST-NR 384/30 G Gärten (10) im unverbürgten Gesamtausmaß von 8.421 m².-----

Das Grundstück Nr. 384/30 inneliegend der Liegenschaft EZ 492 KG 63286 Thalerhof, Bezirksgericht Graz-Ost, im Ausmaß von 8.421 m² stellt die „Baustufe 2“ dar, und wurde die Bebauung beider Liegenschaften, welche zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung eine Liegenschaft darstellten, mit obiger Baubewilligung erteilt.-----

1.4.

Die VERKÄUFERIN hat mit der Copacabana Freizeitanlagen- Betriebsgesellschaft m.b.H., FN 47835x, am 04.05.2016 einen Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen. Demnach wurde es den jeweiligen Eigentümern der GST-NR 384/30 KG 63286 Thalerhof und GST-NR 16/12 KG 63290 Wagnitz und all deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der erwähnten Grundstücke ermöglicht, von der Landesstraße aus uneingeschränkt von Süden zu den GST-NR 384/30 und GST-NR 16/12 zu- und abzugehen und mit Fahrzeugen aller Art zu- und abzufahren, ohne Beschränkung der Frequenz.-----

Die Erschließung der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof erfolgt über die Nordzufahrt. Darüber hinaus ist aufgrund obbeschriebenen Dienstbarkeitsvertrages auch die Zufahrt von Süden, sohin durch die Tiefgarage der Baustufe 2, sobald diese errichtet ist, möglich. -----

1.5

Nach dem derzeit vorliegenden Sachverständigengutachten über die Nutzwerte und Mindestanteile des Dr. Martin Ozimic vom 12.02.2020 stellen sich die Mindestanteile der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten, wie dies in Spalte 5 der Tabelle Beilage ./1. ersichtlich ist, dar. -----

Auf der Grundlage dieses Nutzwertgutachtens erfolgt die Begründung von Wohnungseigentum. -----

1.6

Zwischen der VERKÄUFERIN und den KÄUFERN wurden jeweils Kauf- und Bauträgerverträge (teilweise samt Nachträgen) bzw. Kaufverträge abgeschlossen, welche nach wie vor bestehen. In diesen Kauf- und Bauträgerverträgen bzw. Kaufverträgen und Nachträgen wurden bereits Miteigentumsanteile an der Liegenschaft von der VERKÄUFERIN auf die KÄUFER übertragen, die jedoch bis dato grundbücherlich nicht einverleibt wurden. -----

1.7

Zu Gunsten der KÄUFER wurde bei der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof jeweils die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß §40 Abs. 2 WEG 2002 an den jeweiligen wohnungseigentumstauglichen Objekten angemerkt. -----

1.8

Festgehalten wird, dass die physische Besitzübergabe und -übernahme der einzelnen wohnungseigentumstauglichen Objekte schon vor Unterfertigung dieses Vertrages erfolgt ist und mit diesem Tag auch Nutzen und Gefahr, Last und Vorteil auf die KÄUFER übergegangen sind. -----

1.9

Die nunmehrige Wohnungseigentumseinheit **Haus A, TOP 04**, bestand ursprünglich aus den Wohnungseigentumseinheiten **Haus A, TOP 4**, samt Zubehör Eigengarten A04 zu TOP 04 und Keller 9, sowie **Haus A, TOP 05**, samt Zubehör Eigengarten A05 zu TOP 05 und Keller 10. -----

Aufgrund der Zusammenlegung der beiden Wohnungen Haus A TOP 04 und TOP 05 als auch des Zubehörs, der beiden Keller 9 und 10 und der beiden Eigengärten A04 zu TOP 04 und A05 zu TOP A05, bilden diese nun in der Natur eine Wohnungseigentumseinheit samt nämlich die Wohnung **Haus A, TOP 04** samt Zubehör Eigengarten A04 zu TOP 04 und Keller 9. -----

ihrt.
von

2. VEREINBARUNG

2.1.

Die VERKÄUFERIN verkauft und übergibt an die in der Spalte 1 der beigeschlossenen Tabelle genannten KÄUFER und diese kaufen und übernehmen die in Punkt 1. genannte Liegenschaft zu den in der beigeschlossenen Tabelle in Spalte 5 bezeichneten Anteilen mit allen Rechten und Befugnissen, wie sie die VERKÄUFERIN bisher besessen und benützt hat oder hiezu berechtigt gewesen wäre.-----

von

2.2.

Die Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof entspricht den in Spalte 2 der beigeschlossenen Tabelle (Beilage /1) bezeichneten wohnungseigentumstauglichen Objekten samt dem in Spalte 3 der beigeschlossenen Tabelle Beilage /1 genannten jeweiligen Zubehör zu den einzelnen wohnungseigentumstauglichen Objekten, zzgl. der allgemeinen Teile der Liegenschaft. Die Tabelle Beilage /1 stellt einen integrierenden Vertragsbestandteil dar.-----

und

che

und

der

cht

2.3.

Die zwischen der VERKÄUFERIN und den KÄUFERN jeweils abgeschlossenen Kauf- und Baurägerverträge bzw. Kaufverträge, jeweils samt Nachträgen, bleiben unverändert aufrecht, sofern sie nicht durch diesen Wohnungseigentumsvertrag geändert oder ergänzt werden. Die jeweiligen Baurägerentgelte bzw. Kaufpreise für die wohnungseigentumstauglichen Objekte wurden bereits in den Kauf- und Baurägerverträgen oder Kaufverträgen bzw. in den jeweiligen Nachträgen vereinbart.-----

ails

002

3. WOHNUNGSEIGENTUMSEINRÄUMUNG

ien

lgt

ER

3.1.

Für die gegenständliche Liegenschaft wurden mit Gutachten des Sachverständigen Dr. Martin Ozimic vom 12.02.2020 die Nutzwert- und Mindestanteile ermittelt. Gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 idgF wurde von diesem die Bescheinigung über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten auf der Liegenschaft ausgestellt. Auf der Grundlage dieses Gutachtens erfolgt die Begründung von Wohnungseigentum.-----

ius

OP

ind

3.2.

Das in Punkt 3.1. genannte Gutachten gilt als integrierender Bestandteil dieses Wohnungseigentumsvertrages. Die Vertragsparteien verzichten auf eine Beiheftung desselben zu diesem Vertrag und erklären, dass ihnen dieses Gutachten bekannt ist und von ihnen als zutreffend anerkannt wird.-----

als

04

imt

nd

Sind in der Spalte 1 der beigeschlossenen Tabelle in einer Zeile zwei Personen als Käufer angeführt – und werden diese somit je zur Hälfte Eigentümer des ausgewiesenen Mindestanteils – so verbinden sie hiermit gemäß § 13 WEG 2002 ihre Anteile am Mindestanteil zu einer Eigentümerpartnerschaft. Dadurch werden ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass sie, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden können. Sie haften für alle Verbindlichkeiten aus

ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand und dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumseinheit nur gemeinsam verfügen. Jeder Partner ist berechtigt, seinen halben Anteil am Mindestanteil zu veräußern; dies jedoch nur mit Zustimmung des anderen Partners. -----

3.3.

Bis zur Verbücherung dieses Vertrages sowie im Falle einer nachträglich hervorkommenden Nichtigkeit der Wohnungseigentumsbegründung gelten die in diesem Vertrag enthaltenen Regelungen als Benützungsvereinbarung der Vertragsparteien als Miteigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft untereinander. -----

4. VERFÜGUNGSRECHTE DER WOHNUNGSEIGENTÜMER

4.1.

Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen grundsätzlich die in § 16 WEG 2002 genannten Verfügungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu. -----

Darüber hinaus bzw. abweichend von der gesetzlichen Regelung vereinbaren die Vertragsparteien, dass bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen, zur ausschließlichen Nutzung überlassenen wohnungseigentumsstauglichen Objekte auch ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer (bzw. Ersetzen der Zustimmung durch den Außerstreitrichter) vorgenommen werden dürfen, sofern dafür keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung allenfalls erwachsenden Nachteile schad- und klaglos gehalten werden. -----

4.2.

Festgehalten wird, dass das in § 16 WEG 2002 enthaltene Recht eines Wohnungseigentümers, Änderungen (einschließlich Widmungsänderungen) an seinem Wohnungseigentumsobjekt durchzuführen, grundsätzlich das Einvernehmen aller Wohnungseigentümer voraussetzt, sofern eine Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer möglich ist oder allgemeine Teile der Liegenschaft dafür in Anspruch genommen werden müssen. -----

4.3.

Die Vertragsparteien halten fest, dass die Nutzung der Allgemeinflächen bzw. Teile der Liegenschaft nicht durch Nutzungsvorbehalte einzelner Wohnungseigentümer oder sonstiger Dritter eingeschränkt ist. -----

4.4.

Die Vertragsparteien gestatten im Fall der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Ausmaß 420 mm x 297 mm, Farbton 7022 umbragrau, im Hauseingangsbereich beim jeweiligen Haus, gegenüber der Briefkastenanlage. -----

das
nen
jen.
lies

4.5.
Die Vertragsparteien räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (insbesondere Büro- und Kanzleitätigkeiten, ärztliche Tätigkeiten, sonstige Tätigkeiten der Gesundheitsvorsorge wie Heilmassage etc...), soweit sie im Flächenwidmungsplan Deckung finden.-----

den
nen
der

4.6.
Eine tage- bzw. wochenweise Vermietung der Wohnungen ist nicht gestattet. -----

4.7.
Die KÄUFER stimmen bereits jetzt zu, dass auch nach der Fertigstellung/Übergabe der Wohnungseigentumsanlage die jeweiligen Eigentümer von Wohnungen, die im Erdgeschoss gelegen sind, Gartenhäuser errichten können, sofern diese Gartenhäuser – insbesondere im Hinblick auf die Bebauungsdichte – den Anforderungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans entsprechen, baurechtlich keine Beschränkungen bestehen und die Gartenhäuser im Sinne der Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes in Form, Farbe, Optik und Größe folgenden Vorgaben entsprechen:

die
zur
rne
der
eine
tigt
alls

Hersteller: Biohort
Bezeichnung: Highline Modell
Format: Mod. H2, 195 x 275 cm Grundfläche
Farbe: silber metallic
Material: Alu-----

4.8.
An den Wänden in der Tiefgarage wurden seitens der VERKÄUFERIN auf der Allgemeinfläche auftrags einzelner KÄUFER von Tiefgaragenplätzen auf deren Kosten als Sonderwunsch E-Ladestation bei deren Tiefgaragenplätzen angebracht. Die jeweiligen KÄUFER haben mit ihrem Stromlieferanten diesbezüglich eigene Stromlieferverträge abgeschlossen.

nes
iem
ller
erer
uch

Die laufenden Kosten im Zusammenhang mit der E-Ladestation bzw. der Stromlieferung tragen die jeweiligen Eigentümer der Tiefgaragenplätze zur Gänze selbst und erfolgt die Abrechnung über die monatliche Stromkostenabrechnung. -----

der
der

Sämtliche KÄUFER stimmen der Errichtung obbeschriebener Ladestationen zu. Die KÄUFER stimmen bereits jetzt zu, dass auch nach Fertigstellung/Übergabe der Wohnungseigentumsanlage weitere E-Ladestationen an den Wänden in der Tiefgarage, bei welchen es sich um Allgemeinflächen handelt, errichtet werden dürfen, sofern dies technisch möglich ist und die Energie Steiermark AG über die bereits bestehenden Leitungen ausreichend Stromkapazitäten zur Verfügung stellen kann. Die Kosten für die Errichtung, Wartung, Instandhaltung und Demontage sind vom jeweiligen Eigentümer des Tiefgaragenplatzes zu tragen. Das zusätzliche Netzbereitstellungsentgelt ist vom jeweiligen Eigentümer des Tiefgaragenplatzes zu bezahlen.-----

ung
297
ber

5. BERICHTIGUNG DER MITEIGENTUMSANTEILE

5.1.

Die Vertragsparteien stellen fest, dass die in der beigefügten Tabelle Spalte 5 angeführten Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeit zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen oder sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen. -----

5.2.

Sollte, aus welchen Gründen auch immer, eine Berichtigung der Miteigentumsanteile oder eine Änderung der Nutzwertfestsetzung erforderlich werden, so erteilen die Vertragsparteien schon jetzt ihre ausdrückliche Einwilligung dazu, so viele ihrer Miteigentumsanteile zu übertragen bzw. so viele Miteigentumsanteile zu übernehmen, wie dies in Anpassung an die jeweils letztgültige rechtskräftige Nutzwertfestsetzung erforderlich sein sollte, wobei die Übertragung bzw. Übernahme solcher Miteigentumsanteile als Berichtigung unentgeltlich zu erfolgen hat. -----

Sohin erteilen die Vertragsparteien für sich und ihre Rechtsnachfolger ihre ausdrückliche Einwilligung zur

- unentgeltlichen Berichtigung ihrer schlichten Miteigentumsanteile gemäß § 3 (4) WEG in sinngemäßer Anwendung des § 136 (1) BGB zur Schaffung der erforderlichen Miteigentumsanteile (Mindestanteile) für die Wohnungseigentumsbegründung sowie
- Änderung der bisherigen Bezeichnungen der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte gemäß jeweiligem Kauf- und Bauträgervertrag bzw. Kaufvertrag bzw. Nachtrag.

Sohin werden die von den in der Beilage ./1 Spalte 1 angeführten Wohnungseigentümern bisher aufgrund ihrer jeweiligen Kauf- und Bauträgerverträge bzw. Kaufverträge bzw. Nachträge erworbenen Miteigentumsanteile gemäß § 3 (4) WEG in die korrespondierenden, gemäß vorangeführtem Nutzwertgutachten endgültig ermittelten jeweiligen Miteigentumsanteile berichtigt sowie die Bezeichnung der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte geändert. -----

6. AUFWENDUNGEN, AUFTEILUNGSSCHLÜSSEL, RÜCKLAGE, ERHALTUNG

6.1.

Die Aufteilung aller liegenschaftsbezogenen Aufwendungen sowie der Seeanlage (insbesondere Rücklagen, Beiträge, Betriebskosten und sonstige Aufwendungen) erfolgt entsprechend der gesonderten Abrechnungseinheiten für die Wohnhäuser A, B, F und G und deren haustechnischen Anlagen sowie Nebenflächen, wie Abstellräume im Keller, Wasch-/Trockenraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Elektrotechnik- sowie HKLS-Raum. -----

Die Tiefgarage der Baustufe 1 samt den nur dieser dienlichen AufschlieÙungswegen und haustechnischen Anlagen bildet eine gesonderte Abrechnungseinheit. -----

Sämtliche laufenden Kosten (Betriebskosten, lfd. Wartungen, Stromkosten, etc...) der Tiefgaragen Baustufe 1 und Baustufe 2 werden im Verhältnis der Gesamtanteile auf die

beiden Baustufen aufgeteilt und gemeinschaftlich getragen. Dies unabhängig von der örtlichen Situierung der anfallenden Kosten; die gilt auch für nicht eindeutig zuordenbare Instandhaltungskosten (z.B. Rissanierung im Fahrbahnbereich, Instandsetzung der Beleuchtung, etc...). Sollte eine der beiden Baustufen ohne die Zustimmung der jeweils anderen Baustufe zusätzliche Kosten verursachen (z.B. zusätzliche Reinigung, etc...) sind diese Kosten von den Miteigentümern der jeweiligen Baustufe allein zu tragen. -----

Die Reparaturrücklagen und Reparaturkosten werden getrennt je Tiefgaragen für eindeutig zuordenbare Kosten (z.B. neue Markierung der vorhandenen Stellplätze in einer der beiden Tiefgaragen, zusätzliche Beleuchtungen, etc...) gebildet bzw. abgerechnet. -----

Aufwendungen, die nicht eindeutig einer Abrechnungseinheit zugeordnet werden können, sind entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen auf alle Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile aufzuteilen. -----

Die Aufteilung erfolgt nach dem gesetzlichen Normschlüssel des § 32 WEG 2002. -----

6.2.
Die unter Punkt 6.1. angeführten gesonderten Abrechnungseinheiten werden auch als gesonderte Abstimmungseinheiten gemäß § 32 Abs 2 WEG 2002 festgelegt. -----

6.3.
Die Zahlungen für die liegenschaftsbezogenen Aufwendungen einschließlich der Beiträge zur Bildung der Rücklage sind bis zum 5. eines jeden Monats im Voraus zu leisten. -----

6.4.
Nachzahlungen sind mit der übernächsten, auf die Abrechnung folgende Vorauszahlung zu leisten. Überschüsse sind spätestens bis zum übernächsten Vorauszahlungstermin rückzuerstatten. -----

6.5.
Die Wohnungseigentümergeinschaft haftet dem Verwalter für alle Aufwendungen, die dieser für die Liegenschaft trägt. Der Verwalter ist berechtigt, solche Aufwendungen mit einem bei ihm erliegenden Guthaben zu verrechnen, selbst dann, wenn dies bereits für künftige Aufwendungen bezahlt wurde. -----

6.6.
Allfällige Rückstände aus einer Abrechnung der Rücklage, desgleichen Rückstände aus einer laufenden Jahresabrechnung, im gleichen Umfang allfällige Guthaben aus einer Abrechnung freigewordener Rücklagen, desgleichen allfällige Guthaben aus einer laufenden Jahresabrechnung, sind jeweils demjenigen Wohnungseigentümer anzulasten bzw. zuzurechnen, welcher zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Abrechnungsbetrages grundbücherlicher Wohnungseigentümer ist; eine allfällige Verrechnung mit einem im Abrechnungszeitraum beteiligten Voreigentümer findet nur zwischen den betroffenen Beteiligten außerhalb der Gemeinschaftsabrechnung statt. -----

6.7.

Festgehalten wird weiters, dass der Verwalter nur zur Geltendmachung solcher Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüche berechtigt und verpflichtet ist, die auf einem Rechtsgeschäft gründen, das von der Verwaltung für die Eigentümergemeinschaft abgeschlossen wurde. Andernfalls obliegt es dem jeweils anspruchsberechtigten Wohnungseigentümer selbst, seine vertraglichen oder gesetzlichen Ansprüche geltend zu machen. Auf die von der Rechtsprechung zugelassene Zession derartiger Ansprüche an die Gemeinschaft wird hingewiesen. -----

6.8.

Zur Schaffung einer Reserve für die Finanzierung zukünftiger liegenschaftsbezogener Aufwendungen ist eine von allen Wohnungseigentümern zu dotierende Rücklage zu bilden. Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeiträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für die Liegenschaft und obliegt grundsätzlich dem bestehenden Verwalter, wobei aber jederzeit eine Abänderung durch einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer angeordnet werden kann. Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen darüber hinaus die Minderheitsrechte gemäß § 30 WEG 2002 zu. -----

6.9.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Kosten für Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen eines Hauses grundsätzlich von allen Wohnungseigentümern entsprechend dem vereinbarten Aufteilungsschlüssel zu tragen sind. -----

6.10.

Die Instandhaltungskosten der Wohnung samt Zubehör im Inneren, wozu auch die Er- bzw. Instandhaltung der Wohnungseingangstüre inklusive der Zylinder, der auf dem Estrich verlegten Böden (nicht jedoch die Estrichkonstruktion) sowie die technischen Einrichtungen (z.B. Licht- und Klingelanlage, Wasserhähne, Wasch- und Abflussbecken, Silikonverfugungen, Klosettspülungen), Innentüren-nicht jedoch die in den Bodenaufbauten sowie im aufgehenden Mauerwerk von der VERKÄUFERIN eingebauten Leitungsstränge und die HKLS- und Elektroverteiler gehören, soweit es sich hierbei nicht um die Behebung erster Schäden des Hauses handelt, sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer selbst zu tragen. -----

Die Kosten für die Erhaltungs- und/oder Erneuerung, Instandhaltung oder Wartung der Fenster, der Jalousien und Rollläden, der Außen- und Eingangstüren, der Balkon- und Terrassentüren, allfälliger baulicher Oberflächenendgestaltungen, (Fliesen, Handläufe, Eingrenzungen, etc...), insbesondere der Balkone, Terrassen, Sonnenschutzvorrichtungen, der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte (nicht jedoch fest installierte Versorgungsleitungen) sind vom jeweiligen Wohnungseigentümer selbst zu tragen. -----

7. VERWALTUNG

7.1.

Zur Verwaltung der Liegenschaft, zur Vertretung des Hauses und all seiner Miteigentümer vor Gericht und Verwaltungsbehörden, wurde ein gemeinsamer Verwalter bestellt. Dieser hat die Interessen der Wohnungseigentümergemeinschaft gegenüber Dritten

wahrzunehmen sowie die einzelne Wohnungseigentümer treffenden Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft, erforderlichenfalls auch gerichtlich, durchzusetzen und die dem Verwalter gemäß §§ 20 WEG 2002 zukommenden Aufgaben zu erfüllen. Hingewiesen wird auf die Verpflichtung des Verwalters, rückständige Zahlungen von Wohnungseigentümern nach vorhergehender Mahnung binnen sechs Monaten ab Fälligkeit klagsweise geltend zu machen und für die grundbücherliche Anmerkung der Klage Sorge zu tragen (§ 20 Abs 5 WEG 2002). Der Verwalter ist nur berechtigt, solche Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüche geltend zu machen, die sich in einem Rechtsgeschäft begründen, das von der Verwaltung für die Anspruchsberechtigten abgeschlossen wurde. Für Rechtsgeschäfte, die ohne Mitwirkung der Verwaltung abgeschlossen wurden, obliegt es dem jeweiligen anspruchsberechtigten Wohnungseigentümer selbst seine vertraglichen oder gesetzlichen Ansprüche fristgerecht geltend zu machen. -----

Der Verwalter hat seine Tätigkeit am 01.12.2018 aufgenommen. -----

7.2.

Die Bestellung des Verwalters erfolgt zunächst auf die Dauer von drei Jahren und verlängert sich danach auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine ausdrückliche Kündigung zum Ende der Abrechnungsperiode unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erfolgt. Hingewiesen wird auf § 21 Abs 2 WEG 2002, wonach eine Auflösung des auf bestimmte Zeit geschlossenen Verwaltervertrages ohne Angabe von Gründen und unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zum Ende der Abrechnungsperiode möglich ist, wenn der Verwalter auf bestimmte, mehr als dreijährige Zeit bestellt wurde. -----

7.3.

Entsprechend den Bestimmungen dieses Artikels sowie der in den einzelnen, zwischen der VERKÄUFERIN und den einzelnen KÄUFERN abgeschlossenen Kauf- und Bauträgerverträgen bzw. Kaufverträgen getroffenen Regelung wird zum Verwalter die STIWOG Immobiliengesellschaft m.b.H., FN 38151 f, Pestalozzistraße 73, 8010 Graz, bestellt. -----

8. BESONDERE BESTIMMUNGEN

8.1.

Die Montage von Klima- oder SAT-Anlagen an der Fassade im Außenbereich ist unzulässig. Sonstige bauliche Veränderungen sind ausschließlich unter Einhaltung der behördlichen Auflagen und technischen Umsetzbarkeit sowie nach vorheriger schriftlicher Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer zulässig. Die Erhaltungskosten für bauliche Veränderungen haben die jeweiligen Errichter zu tragen. -----

8.2.

Die Montage von Markisen, Sonnen- und/oder Sichtschutz ist unter größtmöglicher Schonung der Außenfassade zulässig, wobei jedoch zur Wahrung des gewünschten einheitlichen äußeren Erscheinungsbildes der Anlage zukünftig ausschließlich folgende Farben zu verwenden sind:

Im EG und Regelgeschoß:

Raffstore: RAL 9006 Weißaluminium -----
 Farbe der Führungsschiene der Raffstore: RAL 9010 reinweiß -----
 Markisenstoff: Warema Acryl Lumera Uni Kollektion, Dessin 4009 -----
 Markisengehäuse und -gestänge: RAL 9010 reinweiß -----

In den Penthäusern:

Raffstore: RAL 9006 Weißaluminium -----
 Farbe der Führungsschiene der Raffstore: RAL 9010 reinweiß -----
 Markisenstoff: Warema Acryl Lumera Uni Kollektion, Dessin 4009 -----
 Markisengehäuse und -gestänge: RAL 9006 Weißaluminium -----

8.3.

Für die Wohnanlage liegt ein Bepflanzungskonzept vor. Dieses liegt bei der Hausverwaltung zur Einsicht auf. -----

Die KÄUFER verpflichten sich, Bepflanzungen im Allgemeinbereich zu dulden. Die Kosten für die Erhaltung bzw. allfällige Erneuerung der Bepflanzung im Allgemeinbereich sind von allen Wohnungseigentümern anteilig zu tragen. -----

Die Wohnungseigentümer von Wohnungen im Erdgeschoss verpflichten sich darüber hinaus, Bepflanzungen im Eigengarten zu dulden und diese Pflanzen auf ihre Kosten zu pflegen und zu erhalten. -----

Im Falle der Vernachlässigung der Bepflanzung ist der Hausverwaltung bzw. deren Vertretung Zutritt zum Eigengarten zu gewähren, um die notwendige Pflege (Ersatzvornahme) durchzuführen, um ein gesamtheitliches Erscheinungsbild der Wohnanlage zu gewährleisten. Die hierfür anfallenden Kosten der Erhaltung bzw. Erneuerung der Bepflanzung werden dem/den Wohnungseigentümer/n der jeweiligen Erdgeschosswohnung nach Aufwand verrechnet. -----

8.4.

Sämtliche Wohnungseigentümer verpflichten sich, dem Verwalter bzw. den von diesem beauftragten Unternehmen gegen Voranmeldung von 3 (drei) Tagen bzw. bei Gefahr in Verzug unverzüglich zu Wartungszwecken (Kanal, Versickerung, Regenabläufe, Regeneinläufe, Gullys, etc...) Zutritt zu den Gartenflächen als auch zu den Kellerabteilen, Balkonen und Terrassen etc... zu gewähren. -----

8.5.

Die Haltung von Kleintieren im ortsüblichen Ausmaß ist gestattet, sofern es dadurch zu keinem Verstoß gegen die Hausordnung kommt und wesentliche Interessen der übrigen Wohnungseigentümer bzw. Benützer der Wohnungseigentumsanlage nicht beeinträchtigt werden. Die Haltung von gefährlichen Tieren ist ausdrücklich verboten. -----

8.6.

Die Benutzung von Allgemeinflächen der Liegenschaft ausschließlich für eigene Zwecke ist, sofern nicht eine schriftliche Sondernutzungsvereinbarung getroffen wurde, nicht zulässig.

8.7.

Bei auftretenden bzw. bekanntwerdenden massiven (ernsten) Schäden in den Wohnungen und allgemeinen Teilen der Anlage ist unverzüglich der Verwalter zu informieren.

8.8.

Im Falle einer Weitergabe, eines Verkaufs oder einer Vermietung von Wohnungseigentumseinheiten an Dritte ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, die in diesem Vertrag festgehaltenen besonderen Bestimmungen auf diese Dritten zu überbinden.

8.9.

a)

Die KÄUFER sind in Kenntnis des zwischen ihnen und der VERKÄUFERIN abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrages vom 27.02.2020, welcher samt drei Beilagen (A, B und C) diesem Vertrag als integrierender Bestandteil beigeheftet wird (Beilage ./3).

Die KÄUFER haben die Vertragsverfasserin, RA Dr. Tanja Gewolf-Mulley, geb. 21.03.1971, ausdrücklich und unwiderruflich bevollmächtigt und beauftragt, den Dienstbarkeitsvertrag in ihrem Namen in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen sowie erforderliche Änderungen und/oder Ergänzungen vorzunehmen.

Die Intabulierung des Dienstbarkeitsvertrages erfolgt unter Einem mit Eintragung des Eigentumsrechtes der KÄUFER.

b)

Die KÄUFER sind weiters in Kenntnis über die Vereinbarung vom 04.10.2018, abgeschlossen zwischen der VERKÄUFERIN und der Energienetze Steiermark GmbH, hinsichtlich der Dienstbarkeit der Errichtung, des Betriebes, der Instandhaltung, der Erneuerung, des Umbaus der 20/0,4 – KV – Alu – einfach – Kabelstation Thalerhof Copacabana 46, E318075 und der zur Übertragung elektrischer Energie dienenden Hochspannungsleitung (en) sowie von Fernmeldeanlagen, des Gehens und Fahrens je über GST-NR 447 gemäß Punkt 1 bis 4 der Vereinbarung vom 04.10.2018 zu Gunsten der Energienetze Steiermark GmbH samt den darin enthaltenen Verpflichtungen, und nehmen sie diese zustimmend zur Kenntnis.

Diese Dienstbarkeiten sind im Grundbuch der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof unter C-LNR 19a eingetragen.

c)

Weiters sind die KÄUFER in Kenntnis über den Dienstbarkeitsvertrag vom 31.10.2018, abgeschlossen zwischen der Copacabana Freizeitanlagen-Betriebsgesellschaft m.b.H. und der VERKÄUFERIN, wonach der VERKÄUFERIN sowie all deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der GST-NRn 447 und 384/30 je KG 63286 Thalerhof schenkungsweise die unentgeltliche Grunddienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung, Nutzung, Wartung und

Duldung von zwei Badestegen auf dem GST-NR 384/1 KG 63286 Thalerhof eingeräumt wurde, und nehmen sie diesen zustimmend zur Kenntnis. -----

Festgehalten wird in diesem Zusammenhang, dass lediglich der auf der Skizze ./4 des Dienstbarkeitsvertrages vom 31.10.2018 rechts eingezeichnete Steg tatsächlich errichtet wurde. -----

Diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof unter A2-LNR 15a eingetragen. -----

d)
Die KÄUFER sind weiters in Kenntnis über den Dienstbarkeitsvertrag vom 31.10.2018, abgeschlossen zwischen der Copacabana Freizeitanlagen – Betriebsgesellschaft m.b.H, und der VERKÄUFERIN, wonach der VERKÄUFERIN sowie all deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der GST-NRn 447 und 384/30 je KG 63286 Thalerhof schenkungsweise die unentgeltliche Grunddienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung, Nutzung, Wartung und Duldung von 70 KFZ-Abstellplätzen auf den GST-NRn 449, 435 und 214/8 je KG 63286 Thalerhof eingeräumt wurde, und nehmen sie diesen zustimmend zur Kenntnis. Die Dienstbarkeitsgeberin hat diese Flächen bis hin zum Unterbau errichtet. -----

Vereinbart wurde, dass im Fall, dass sich die KFZ-Stellplatzverordnung der Gemeinde in Zukunft ändert und für die Wohnanlagen weniger als die derzeit bewilligten/erforderlichen Abstellplätze benötigt werden, die Dienstbarkeit in diesem Umfang, nämlich um die behördlich eben weniger benötigten Abstellplätze, eingeschränkt wird. -----

Diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof unter A2-LNR 16a eingetragen. -----

e)
Die KÄUFER sind weiters in Kenntnis über den Dienstbarkeits- und Reallastvertrag vom 12.11.2018, abgeschlossen zwischen der Copacabana Freizeitanlagen – Betriebsgesellschaft m.b.H., der C & P Bauträger GmbH und der VERKÄUFERIN, wonach der VERKÄUFERIN sowie all deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der GST-NRn 447 und 384/30 je KG 63286 Thalerhof schenkungsweise die unentgeltliche Grunddienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung, Nutzung, Wartung und Duldung eines Heizhauses samt diesbezüglichen Leitungen auf den GST-NRn 436, 449 und 450 je KG 63286 Thalerhof eingeräumt wurde, und nehmen sie diesen zustimmend zur Kenntnis. -----

Die KELAG Energie & Wärme GmbH beabsichtigt auf dem GST-NR 450 KG 63286 Thalerhof ein Heizhaus samt dazu notwendigen Leitungen zu errichten und zu betreiben und mit diesem Heizhaus unter anderem die Wohnungseigentumsanlagen der VERKÄUFERIN auf den GST-NRn 447 und 384/30 je KG 63286 Thalerhof mit Wärme zu versorgen. -----

Diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof unter A2-LNR 17a eingetragen.

iumt

f)

des
htet

484

Weiters sind die KÄUFER in Kenntnis, dass mit dem unter e) angeführten Dienstbarkeits- und Reallastvertrag vom 12.11.2018 der VERKÄUFERIN und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der GST-NRn 447 und 384/30 je KG 63286 Thalerhof schenkungsweise die unentgeltliche Grunddienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung, Nutzung, Wartung und Duldung eines Schmutzwasserkanals samt Pumpstation auf den GST-NRn 384/1 und 450 je KG 63286 Thalerhof eingeräumt wurde, und nehmen diesen zustimmend zur Kenntnis.

Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof unter A2-LNR 18a eingetragen. -----

018,

b.H,

jern

die

und

286

Die

g)

Weiters sind die KÄUFER in Kenntnis, dass mit dem unter e) angeführten Dienstbarkeits- und Reallastvertrag vom 12.11.2018 der VERKÄUFERIN und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der GST-NRn 447 und 384/30 je KG 63286 Thalerhof schenkungsweise die Reallast der Errichtung, Erhaltung und Wartung eines Lärmschutzwalles auf den GST-NRn 436 und 450 je KG 63286 Thalerhof eingeräumt wurde, und nehmen sie diesen zustimmend zur Kenntnis. -----

Diese Reallast ist im Grundbuch der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof unter A2-LNR 19a eingetragen. -----

e in

hen

die

h)

484

om

-

ach

und

der

amt

hof

286

den

der

zu

fter

Weiters sind die KÄUFER in Kenntnis über den Dienstbarkeitsvertrag vom 13.08.2018, abgeschlossen zwischen der WEGRAZ Gesellschaft für Stadterneuerung und Assanierung m.b.H., der VERKÄUFERIN, der C&P Bauträger GmbH, und der Copacabana Freizeitanlagen – Betriebsgesellschaft m.b.H., wonach unter anderem der VERKÄUFERIN und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der GST- NRn 447 und 384/30 je KG 63286 Thalerhof das Recht des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art über das GST-NR 430/1 KG 63286 Thalerhof eingeräumt wurde, und nehmen sie diesen zustimmend zur Kenntnis. -----

Diese Dienstbarkeit ist im Grundbuch der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof unter A2-LNR 20a eingetragen. -----

i)

Weiters sind die KÄUFER in Kenntnis über den Dienstbarkeitsvertrag vom 31.01.2019, abgeschlossen zwischen der Copacabana Freizeitanlagen – Betriebsgesellschaft m.b.H. und der VERKÄUFERIN, wonach der VERKÄUFERIN sowie deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der GST-NRn 447 und 384/30 je KG 63286 Thalerhof schenkungsweise die unentgeltliche Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes mit Fahrzeugen aller Art auf den GST-NRn 183/18, 214/8, 435 und 449 je KG 63286 Thalerhof eingeräumt wurde und nehmen sie diesen zustimmend zur Kenntnis. -----

Diese Dienstbarkeit im Grundbuch der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof unter A2-LNR 21a eingetragen. -----

j) SÜDZUFAHRT und TG BS 2

Die Erschließung der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof erfolgt über die Nordzufahrt. Darüber hinaus wird die Zufahrt auch über die Südzufahrt, nach Errichtung der Tiefgarage der Baustufe 2, möglich sein. -----

k)

Sollten Zustimmungserklärungen der einzelnen Wohnungseigentümer zu eventuell noch einzutragenden, derzeit nicht bekannten Dienstbarkeiten (z.B. für Versorgungsträger, Gehwege, etc...) erforderlich sein oder werden, verpflichten sich die einzelnen Wohnungseigentümer bereits jetzt, die erforderlichen Urkunden zu unterfertigen.-----

8.10.

Den KÄUFERN ist bekannt und nehmen sie zur Kenntnis, dass auf den südlich zur Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof angrenzenden Grundstücken, die im Eigentum der COPACABANA Freizeitanlagen – Betriebsgesellschaft m.b.H. stehen, von dieser, beziehungsweise allenfalls deren Rechtsnachfolgern, eine Freizeitanlage betrieben wird. Auf dieser Anlage befinden sich auch mehrere Gastronomiebetriebe. -----

Die KÄUFER nehmen dies zur Kenntnis und stimmen dem Recht der Duldung des Betriebes einer Freizeitanlage auf dem GST-NR 384/1 KG 63286 Thalerhof im Rahmen der behördlichen Bewilligungen und Auflagen ausdrücklich zu. Dieses Recht ist im Grundbuch der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof unter C-LNR 13a einverleibt. -----

8.11.a.

Auf der Liegenschaft EZ 398 KG 63286 Thalerhof, GST-NR 384/1, befindet sich ein Badesee im Ausmaß von rund 51.400 m². Diese Liegenschaft steht derzeit im Eigentum der COPACABANA Freizeitanlagen – Betriebsgesellschaft m.b.H., FN 47835 x. -----

Die COPACABANA Freizeitanlagen – Betriebsgesellschaft m.b.H. hat in dem mit der VERKÄUFERIN abgeschlossenen Kauf- und Dienstbarkeitsbestellungsvertrag vom 22.12.2014 festgehalten, dass für die späteren Wohnungseigentümer der Seeeingang bzw. die Seennutzung wesentlich ist.-----

Daher hat die COPACABANA Freizeitanlagen – Betriebsgesellschaft m.b.H. für sich und ihre Rechtsnachfolger als Eigentümerin des zuvor erwähnten Grundstücks der VERKÄUFERIN und all ihren Rechtsnachfolgern, sohin den jeweiligen (Mit-) Eigentümern des GST-NR 447 inne liegend der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof sowie den diesen zuzurechnenden Personen (Gästen, etc...) das Recht eingeräumt, den Badesee zu nutzen. -----

Diese Dienstbarkeit beinhaltet auch die Berechtigung, über die notwendigen Grundstücksflächen des GST-NR 384/1 inne liegend der Liegenschaft EZ 398 KG 63286 Thalerhof zum Badesee zuzugehen beziehungsweise mit dem Rad zuzufahren. Der

Seezugang für die jeweiligen (Mit-)Eigentümer des GST-NR 447 KG 63286 Thalerhof ist somit stets gesichert und gewährleistet. -----

Die COPACABANA Freizeitanlagen – Betriebsgesellschaft m.b.H. hat sich verpflichtet, es zu unterlassen, weitere Dienstbarkeits- und sonstige Rechte betreffend diese Fläche anderen als der VADUM Bauträger GmbH beziehungsweise deren Rechtsnachfolgern, somit auch den KÄUFERN, einzuräumen. Den KÄUFERN beziehungsweise den Miteigentümern der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof ist somit der Seezugang in diesem Bereich sichergestellt, andere Personen sind von der Benutzung dieser Fläche ausgeschlossen. -----

Dieses Recht wurde im Grundbuch des Grundstückes GST-NR 384/1 KG 63286 Thalerhof als Grunddienstbarkeit der Nutzung des Badesees im Lastenblatt eingetragen. Im Grundbuch der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof wurde diese Dienstbarkeit ebenfalls ersichtlich gemacht. -----

b.
Die KÄUFER verpflichten sich, die Anlagen- und Seeordnung vom 08.05.2018 gemäß Beilage ./4 zu beachten. -----

c.
Die KÄUFER verpflichten sich die Kostenbeiträge für die Ufer-, See- und Anlagennutzung in Höhe von monatlich EUR 0,80 (80 Cent) pro Quadratmeter Wohnnutzfläche inklusive 20 % USt. an die COPACABANA Freizeitanlagen – Betriebsgesellschaft m.b.H. zu bezahlen und diese Verpflichtung im Falle eines Verkaufs des Kaufgegenstandes an den zukünftigen Käufer entsprechend zu überbinden sowie die VERKÄUFERIN im Falle der Nichtzahlung und Inanspruchnahme durch die COPACABANA Freizeitanlagen – Betriebsgesellschaft m.b.H. schad- und klaglos zu halten. -----

Der Betrag von EUR 0,80 brutto p.m. pro Quadratmeter Wohnnutzfläche ist wertgesichert, und zwar auf Basis des VPI 2010 mit Indexwert vom Jänner 2016. Veränderungen bis zu 5 % nach oben oder unten werden nicht berücksichtigt. Bei Überschreiten der 5% -Grenze wird die Erhöhung berechnet und bildet dieser Wert dann auch die Basis für die weiteren Berechnungen. -----

Ungerade Wohnnutzflächen werden auf die nächsthöhere gerade Wohnnutzfläche aufgerechnet. -----

Die Bezahlung des anteiligen Erhaltungs-/Nutzungsbeitrages erfolgt mittels monatlicher Betriebskosten-Akontovorschreibung über die Hausverwaltung. Die bestellte Hausverwaltung verpflichtet sich, die auf die KÄUFER entfallenden Kosten im Rahmen der laufenden Betriebs- und Erhaltungskosten vierteljährlich mit der COPACABANA Freizeitanlagen – Betriebsgesellschaft m.b.H. abzurechnen. -----

d.

Die Einräumung des Rechtes auf Nutzung des Uferbereiches sowie des Badesees und die Mitbenutzung der gesamten Freizeitanlage ist von der ordnungsgemäßen Bezahlung des obigen Erhaltungsbeitrages abhängig. Bei Nichtbezahlung dieses Betrages durch einen einzelnen Wohnungseigentümer steht der COPACABANA Freizeitanlagen – Betriebsgesellschaft m.b.H. das Recht zu, die konkret betroffene/n Person/en, somit jedenfalls nur dem einzelnen säumigen Wohnungseigentümer gegenüber, die diesbezügliche Nutzung zu untersagen beziehungsweise zu verweigern.-----

e.

Die KÄUFER nehmen zur Kenntnis, dass die Nutzung des Badesees in Hinblick auf Personen- und/oder Sachschäden ausschließlich auf eigene Gefahr erfolgt. -----

8.12.

Die KÄUFER treten in sämtliche von der VERKÄUFERIN für die kaufgegenständliche Liegenschaft begründeten Rechtsverhältnisse (z.B. Versicherungsverträge, Energielieferungsverträge, Dienstbarkeitsverträge usw.) ein und verpflichten sich, die VERKÄUFERIN aus den daraus resultierenden vertraglichen Verpflichtungen schad- und klaglos zu halten. -----

8.13.

Das Autowaschen in den Tiefgaragen ist nicht gestattet. -----

8.14.

Der Kauf eines Tiefgaragenplatzes berechtigt nicht zur Nutzung des Badesees und/oder der Strandanlage.-----

9. WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ

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

10. RECHTSNACHFOLGE

Sämtliche in diesem Wohnungseigentumsvertrag festgelegten wechselseitigen Rechte und Pflichten gehen vollinhaltlich auf die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien über. Im Fall einer Übertragung eines Miteigentumsanteils ist der jeweilige Wohnungseigentümer verpflichtet, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Wohnungseigentumsvertrag auf dessen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung an dessen jeweilige/n Rechtsnachfolger. -----

11. KOSTEN

Die mit der Errichtung und der grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages verbundenen Kosten, Abgaben und Gebühren tragen die in der Tabelle angeführten Vertragspartner im Verhältnis ihrer in der Spalte 5 der beigefügten Tabelle ersichtlichen Miteigentumsanteile. -----

Die Kosten der Errichtung dieses Wohnungseigentumsvertrages sind im Honorar der Vertragsverfasserin der Kauf- und Bauträgerverträge bzw. Kaufverträge enthalten. -----

12. VOLLMACHT

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen die Vertragsverfasserin Dr. Tanja Gewolf-Mulley, geb. 21.03.1971, Rechtsanwältin in 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Paradeisergasse 9, im Zusammenhang mit der Begründung von Wohnungseigentum unwiderruflich in ihrem Namen sämtliche Unterschriften in grundbuchsfähiger Form zu leisten und Erklärungen abzugeben, die für die grundbücherliche Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages erforderlich sind sowie allfällige Ergänzungen und/oder Änderungen desselben vorzunehmen. Ferner wird die Vertragsverfasserin bevollmächtigt, bezughabende Einverleibungserklärungen für die Vertragsparteien zu unterzeichnen, Nachträge, auch in beglaubigter Form oder in Notariatsaktform, zu verfassen und zu unterfertigen, sämtliche Zustellungen für die Vertragsparteien in Empfang zu nehmen sowie Rechtsmittel zu ergreifen, soweit dies mit der Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages im Zusammenhang steht. -----

Die Vertragsparteien entbinden die Vertragsverfasserin und Treuhänderin insbesondere von jeglicher Beschränkung des Selbstkontrahierens. Diese Vollmacht und Ermächtigung geht über das Ableben der Vollmachtgeber hinaus und bindet auch die Erben mit ein. -----

13. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die Vertragsparteien erteilen sohin ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages und den mit den in Spalte 1 der beigeschlossenen Tabelle angeführten KÄUFERN geschlossenen Kauf- und Bauträgerverträgen bzw. Kaufverträgen und Nachträgen, ob der Liegenschaft EZ 484 KG 63286 Thalerhof, auch über alleiniges Ersuchen eines von ihnen, nachstehende Grundbuchshandlungen vorgenommen werden können:-----

- a) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in Spalte 1 der beigeschlossenen Tabelle Beilage ./1 genannten KÄUFER von den bisherigen in Spalte 4 der diesem Vertrag angeschlossenen Tabelle Beilage ./1 auf die in Spalte 5 dieser Tabelle Beilage ./1 angeführten Miteigentumsanteile sowie -----
- b) bei den in der Spalte 5 der beigeschlossenen Tabelle Beilage ./1 genannten Miteigentumsanteilen die Einverleibung des mit diesen Anteilen, bei Eigentümerpartnern je zur Hälfte, verbundenen Wohnungseigentums an den in

- Spalte 2 der beigeschlossenen Tabelle Beilage ./1 angeführten wohnungseigentumstauglichen Objekten samt dem in Spalte 3 der beigeschlossenen Tabelle Beilage ./1 genannten jeweiligen Zubehör -----
- c) in der Aufschrift die Eintragung des Wortes „Wohnungseigentum“-----
- d) im Gutsbestandsblatt die Ersichtlichmachung der Bestellung der STIWOG Immobiliengesellschaft m.b.H., FN 38151 f, Pestalozzistraße 73, 8010 Graz, zur Verwalterin der Liegenschaft-----
- e) gemäß §32 Abs. 8 WEG 2002 den abweichenden Aufteilungsschlüssel sowie die abweichenden Abrechnungseinheiten und Abstimmungseinheiten wie im Vertragspunkt 6.1. und 6.2. festgehalten-----

14. SONSTIGES

Die Vertragsparteien entbinden die Vertragsverfasserin insbesondere von jeglicher Beschränkung des Selbstkontrahierens.-----

Graz, am 09. JULI 2020

Graz, am 18. AUG. 2020

STIWOG Immobiliengesellschaft m.b.H.,
FN 38151 f

Graz, am 10. JULI 2020

Graz, am 08. JULI 2020

Beilagen:

- ./1 Tabelle
- ./2 Nutzwertgutachten des allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Dr. Martin Ozimic vom 12.02.2020 (gemäß Punkt 3.2. nicht beigeheftet)
- ./3 Dienstbarkeitsvertrag vom 27.02.2020 samt 3 Beilagen
- ./4 Anlagen- und Seeordnung vom 08.05.2018

Graz, am 10. JULI 2020

Graz, am 13. JULI 2020

Graz, am 04. AUG. 2020

Graz, am 15. JULI 2020

Graz, am 06. AUG. 2020

Graz, am 06. AUG. 2020

Josip Jaschig, 20.07.1980
Lilic Adriana 21.07.1983

Graz, am 25. AUG. 2020

BG 631/274/1/2021

Dr. Tanja Gewolf-Mulley

2.5 Wohnung Haus A Top 03

2.5.1 Beschreibung

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im Erdgeschoss.

In der Wohnung sind Holztüren mit Holzzargen versetzt. Als Bodenbeläge wurden Kunststoffbeschichtungen aufgebracht bzw. Fliesen verlegt. Die Wände und Decken sind verputzt bzw. gespachtelt und gemalt. Im Küchenbereich wurde eine abgehängte Decke montiert. Im Badezimmer sind die Wände mit keramischen Fliesen belegt.

Die Fenster bestehen aus Kunststoff mit Isolierverglasung und verfügen über Jalousien.

Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung, welche an eine Warmwasserzentralheizung angeschlossen ist. Weiters ist in der Wohnung eine Klimaanlage installiert. Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls zentral.

Die überdachte Terrasse wurde mit Glaselementen geschlossen. Eine entsprechende Zustimmung der Miteigentümer konnte dem Sachverständigen nicht übergeben werden.

Die Wohnung besteht folgenden Räumen:

- Vorraum
- WC
- Bad
- Zimmer
- Schrankraum
- Wohnen/Essen/Kochen

Entsprechend dem Nutzwertgutachten beträgt die Nutzfläche der Wohnung ohne das Zubehör 77,74 m². Das Bad ist vom Schlafzimmer nicht räumlich getrennt. Der Schrankraum ist vom Schlafzimmer nur durch Glaselemente getrennt.

Als Zubehör sind der Wohnung eine Terrasse, ein Eigengarten mit 255,58 m² sowie ein Kellerabteil zugeordnet.

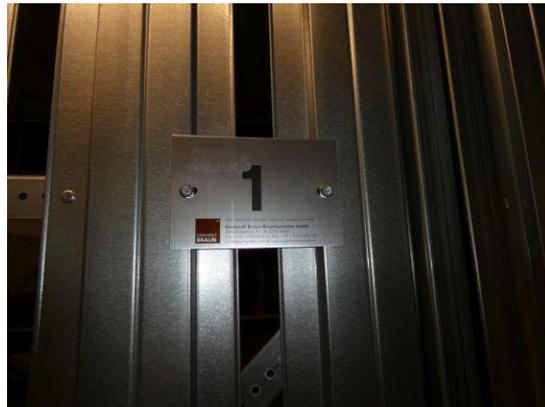
Wohnung







Kellerabteil



2.5.2 Bauzustand

Der Ausstattungsstandard der Wohnung ist als normal zu beurteilen.

Die Wohnung ist als normal erhalten mit üblichem Instandhaltungsbedarf einzustufen.

2.5.3 Vorschreibung & Abrechnung

2.5.3.1 Vorschreibung Wohnkosten

Schwarz & Schwarz

Immobilienverwalter und Makler

Inhaber Albin Schwarz

120 Jahre Begeisterung für unsere Kunden

A-8010 Graz Hofgasse 8/2

Tel.: 0316 / 82-89-74

Email: office@schwarz-schwarz.at

Web: www.schwarz-schwarz.at



Abs.: Immobilien Schwarz & Schwarz, Inh. Albin Schwarz

Herr
Alexander STIASNY, BSc
Kronnersdorf 86
8345 Straden

Graz, 17.10.2024

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 11/2024

Nutzungsobjekt: Objekt 150-44, Wohnung in 8401 Kalsdorf bei Graz, Copacabana 44 / A/03

Rechnungsaussteller: WEG Copacabana 44-50

Zahlungsreferenz: 000000140144

gültig ab:

01.11.2024

Kundennummer: 15003

UID-Nr. Rg. Aussteller:

ATU73933915

Mandatsreferenz: 14825v04

Rechnungsnummer: 10

Sehr geehrter Herr STIASNY, BSc!

Nachfolgend geben wir Ihnen Ihre neue Vorschreibung bekannt.
Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung.

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	283,23	10,00 %	28,32	311,55
Bewirtschaftungskosten	70,00	10,00 %	7,00	77,00
Heizkosten	117,24	20,00 %	23,45	140,69
Warmwasser	130,00	10,00 %	13,00	143,00
Beiträge zur Rücklage	56,00	0,00 %	0,00	56,00
Gesamtsumme	€ 656,47		€ 71,77	€ 728,24

Unsere Bankverbindung:

SEPA Creditor-ID: AT55ZZZ00000069756 Zahlart: Lastschrift

RAIBA Graz-St. Peter, BIC: RZSTAT2G367, IBAN: AT44 3836 7000 0052 5303

Kontoinhaber: WEG Copacabana 44-50

Schwarz & Schwarz OG

Wie vereinbart wird die Forderung bis längstens **5ten** des jeweiligen Monats von Ihrem Konto eingezogen. Bitte sorgen Sie für die notwendige Deckung.

Bei Telebanking oder Daueraufträgen bitte die **Zahlungsreferenz (11-12 Stellig)** nicht vergessen auszufüllen!

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Hausverwaltung

Bürozeiten: Montag bis Donnerstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr, Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr

2.5.3.2 Abrechnung

Schwarz & Schwarz
Immobilienverwalter und Makler

Inhaber Albin Schwarz

120 Jahre Begeisterung für unsere Kunden

A-8010 Graz Hofgasse 8/2

Tel.: 0316 / 82-89-74

Email: office@schwarz-schwarz.atWeb: www.schwarz-schwarz.at

Abs.: Immobilien Schwarz & Schwarz, Inh. Albin Schwarz

Herr
Alexander STIASNY, BSc
Conrad-von-Hötzendorf-Straße 110
8010 Graz

Graz, 16.09.2024
Kundennummer: 15003

Jahresabrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung

Nutzungsobjekt: Copacabana 44, 8401 Kalsdorf bei Graz
Abrechnungseinheit: EG / A/03
Rechnungsnummer: 4
UID-Nr. Rg. Aussteller: ATU73933915
Rechnungsaussteller: WEG Copacabana 44-50
Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

	Aufwand	Vorschreibung	Netto	USt	Saldo
Betriebskosten	3.288,54	3.638,76	-350,22	-35,02	-385,24
Bewirtschaftungskosten	840,05	0,00	840,05	84,01	924,06
Heizkosten	787,80	1.560,00	-772,20	-154,44	-926,64
Warmwasser	1.315,38	1.800,00	-484,62	-48,46	-533,08
Ergebnis	6.231,77	6.998,76	-766,99	-153,91	-920,90
USt. vom Rücklagenaufwand laut Abrechnung					0,00

Abrechnungsergebnis Guthaben inklusive USt. **920,90-**
+/- Saldo des Bestandnehmerkontos zum 31.12.2023 2.891,97-

Gesamtergebnis Guthaben**EUR 3.812,87-**

Fälligkeit: 30.09.2024

Wenn wir Ihr Guthaben überweisen sollen, ersuchen wir um schriftliche Bekanntgabe!

Die Betriebskostenbelege liegen in unseren Büroräumlichkeiten zur Einsicht auf. Sollten Sie Kopien der Belege benötigen, fällt ein Kostenersatz von EUR 0,84 inkl. 20% MWSt. pro Kopie an.

Mit freundlichen Grüßen
Ihre Hausverwaltung

Unsere Bankverbindung:
BIC: RZSTAT2G367; RAIBA Graz-St. Peter
IBAN AT44 3836 7000 0052 5303
WEG Copacabana 44-50; Schwarz & Schwarz OG

Ihre Bankverbindung:
BIC: GIBAAT21; Die Zweite Wv. Vereins-Sparcasse
IBAN: AT32 2011 2498 3929 4200

Folgende Verrechnungskreise werden abgerechnet:

Betriebskosten
Bewirtschaftungskosten
Heizkosten
Warmwasser

Weiters liegt die Abrechnung für folgende Bewirtschaftungskosten bei:

Reparaturfond

Verrechnungskreis	Betrag (netto)	EUR
1. Abrechnung von Betriebskosten		
Wassergebühr	719,51	
Wasser-Enthärtersalz	1.290,72	
Summe	2.010,23	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Kaltwasser lt. Abrechnung		
Ihr Anteil 17,18 von 313,52 das entspricht 5,4797 %		110,15
Telefon Pers. Lift	269,17	
Wartung Wasserfilter	158,69	
Brandschutzbeauftragter	132,13	
Technische Betreuung	149,64	
Wartung Entkalkungsanlage	460,13	
Wartung Personenlift	4.180,18	
Wartung Notbeleuchtung	39,02	
Wartung Druckbelüftungsanl. /	82,14	
Brandschutztüre		
Entrümpelung Keller	19,81	
Altpapierentsorgung	61,00	
Biomüllentsorgung	253,60	
Müllabfuhr	2.081,31	
Kanalgebühr	1.733,56	
Wasserzählermiete	20,09	
Kaltwasserabrechnung	67,28	
Hausverwaltung	2.083,02	
Außerordentliche Verwaltung	47,99	
Reinigung Abstellplätze	99,72	
Hausreinigung	3.269,84	
Reinigungsmaterial	228,36	
Brandrauchentlüftung	428,17	
Gartenbank und Tisch	72,97	
Winterdienst	1.446,62	
Strom allgemein	1.102,42	
Stiegenlicht-Behebung Störung	100,93	
Kleinreparaturen laufend	1.131,56	
Feuerlöscher überprüfen	12,93	
Grundsteuer	586,50	
Grundsteuernachverrechnung	2.793,39	
Hausversicherungen	2.534,22	
Schädlingsbekämpfung	357,26	
Bankspesen u. Zinsen Haus Kto.	348,87	
Summe	26.352,52	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert		
Ihr Anteil 112,00 von 1.106,00 das entspricht 10,1266 %		2.668,61
Gartenarbeit	346,65	
Aussenanlagen	4.687,46	

Summe	5.034,11	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert ohne TG		
Ihr Anteil 112,00 von 1.106,00 das entspricht 10,1266 %		509,78
abzüglich Akontovorschreibung (netto)		3.638,76-
Saldo		350,22-
zuzügl. 10,00 % Umsatzsteuer		35,02-
Betriebskosten Guthaben Brutto		385,24-

2. Abrechnung von Bewirtschaftungskosten

Seegebühr C & P	9.108,42	
Summe	9.108,42	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzfläche		
Ihr Anteil 77,74 m ² von 842,91 m ² das entspricht 9,2228 %		840,05
Saldo		840,05
zuzügl. 10,00 % Umsatzsteuer		84,01
Bewirtschaftungskosten Nachzahlung Brutto		924,06

3. Abrechnung von Heizkosten

Heizmaterial	9.031,73	
Heizkosten-Abrechnung	215,25	
Heizung Wartung	1.312,26	
Summe	10.559,24	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Heizkosten lt. Abrechnung		
Ihr Anteil 771,43 von 10.339,82 das entspricht 7,4608 %		787,80
abzüglich Akontovorschreibung (netto)		1.560,00-
Saldo		772,20-
zuzügl. 20,00 % Umsatzsteuer		154,44-
Heizkosten Guthaben Brutto		926,64-

4. Abrechnung von Warmwasser

Warmwasser lt. Abrechnung	5.322,69	
Summe	5.322,69	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Warmwasser lt. Abrechnung		
Ihr Anteil 1.315,38 von 5.322,69 das entspricht 24,7127 %		1.315,38
abzüglich Akontovorschreibung (netto)		1.800,00-
Saldo		484,62-
zuzügl. 10,00 % Umsatzsteuer		48,46-
Warmwasser Guthaben Brutto		533,08-

5. Summe Abrechnung von Reparaturfonds

	Aufwand	USt	Belastung
USt. vom Rücklagenaufwand laut Abrechnung	(627,74)	54,08	0,00

Abrechnungsergebnis Guthaben inklusive USt..

+/- Saldo des Bestandnehmerkontos zum 31.12.2023

920,90-

2.891,97-

Gesamtergebnis Guthaben Brutto

EUR 3.812,87-

Abrechnung Reparaturfond vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

für die Abrechnungseinheit: Copacabana 44, 8401 Kalsdorf bei Graz / A/03

Übersicht:

Saldovortrag zum 01.01.2023	12.650,31
Ausgaben vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	6.902,08-
Einnahmen vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	7.632,28
Saldo zum 31.12.2023	13.380,51

Detail:**Ausgaben:**Instandhaltungen AfA 1 Jahr

27.01.2023	HV Schwarz & Schwarz	Erstbegehung lt. ÖNORM B1300 (12.12.22)	920,00
02.03.2023	TK Aufzüge GmbH	Nachrüstung Aufzugswärterfunktion (Lift)	1.248,00
07.04.2023	Ritron GmbH	div. Kleinreparaturen, etc.	190,90
07.04.2023	Ritron GmbH	Nachrüsten Zylinder b. Zaunanlage, etc.	159,82
21.04.2023	Brix Zaun	SR Neue Zaunanlage	1.750,58
08.05.2023	ON Technik GmbH.	Tausch d.def. Warmwasserabsperungen,etc	285,36
20.06.2023	ON Technik GmbH.	Tausch d.def. Warmwasserabsperungen,etc	92,32
12.07.2023	Ritron GmbH	Ursachenforschung Stromverbrauch, etc.	362,23
15.10.2023	Kollitsch-Bau ST GmbH.	Leckortung, Erstmaßnahmen, etc.	331,00
		Summe:	5.340,21

Wasserschäden AfA 1 Jahr

06.03.2023	Schwarz & Schwarz (AS)	Begehung + Dokumentation betr. Wassersch	251,20
04.05.2023	Energie Steiermark Kunden GmbH	Mehrverbrauch wegen Wasserschade	1.418,05
24.08.2023	Ritron GmbH	NEU LED Wannenleuchte + Montage	40,53
04.09.2023	TK Aufzüge GmbH	auspumpen der Schachtgrube, etc. (Lift)	1.008,19
04.09.2023	TK Aufzüge GmbH	Instandsetzung n. Wassersch. (Lift)	1.358,00
18.12.2023	Brugger GmbH.	Trocknung + Sanierung (Top 3/4/KG/Lift)	18.105,70
		Summe:	22.181,67

Sturmschäden AfA 1 Jahr

13.10.2023	Rath & Rath GmbH	Reparatur Attika, etc. (Top 13)	2.605,85
		Summe:	2.605,85

Refundierung Versicherung

04.05.2023	UNIQA Österreich	Schaden v. 07.02.23 Re. ON + TKE	1.699,84-
08.08.2023	UNIQA Österreich Versicherungen AG	Ref. Vers. Schaden v. 04.07.23	211,55-
04.09.2023	UNIQA Versicherung AG	Sch. v. 07.02.23; TK Aufzüge GmbH.	1.358,00-

Objekt 150-44 / 003 / A/03

Seite 5

Bürozeiten: Montag bis Donnerstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr, Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr

07.09.2023	UNIQA Österreich Versicherungen AG	Ref. Vers. Schaden v. 18.08.22	2.553,73-
04.12.2023	Uniqa Österreich Versicherungen AG	Ref. Vers. Schaden v. 16.02.2023	18.105,70-
		Summe:	23.928,82-
		Ausgaben netto gesamt:	6.198,91
	+ 10%Umsatzsteuer		703,17
		Summe Aufwand:	6.902,08
	<u>Einnahmen:</u>		
	Beiträge zur Rücklage 0 % MwSt.		6.636,00
	Zahlung durch Vorverwaltung/Bauträger		996,28
		Summe Einnahmen:	7.632,28

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert
Ihr Anteil 112,00 von 1.106,00 das entspricht 10,1266 %

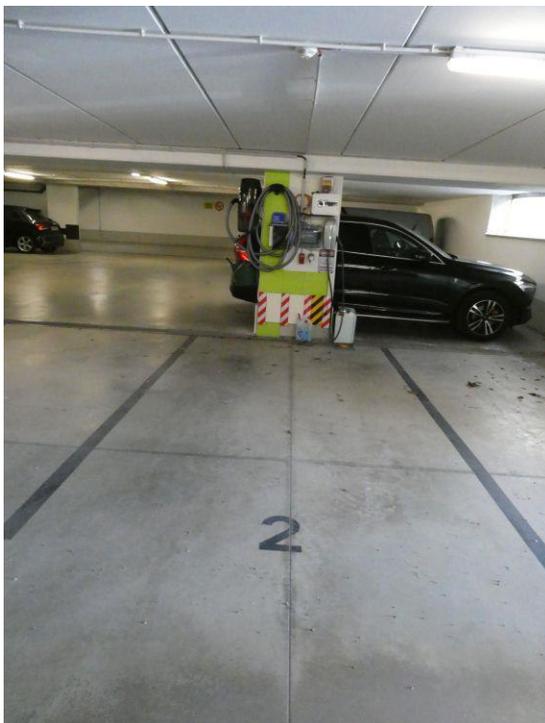
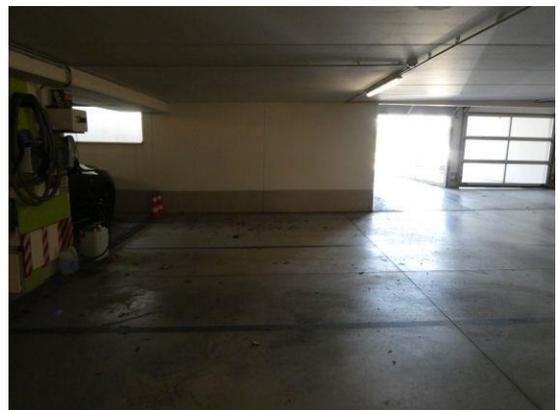
Basis	Anteil Netto	USt-%	USt	Summe Grundlage	daher Belastung
858,70	86,96	0%	0,00	86,96	komplett aus der Rücklage zahlen 0,00
5.340,21	540,78	10%	54,08	594,86	10%aus RF, Rest an WE 0,00
6.198,91	627,74		54,08	681,82	0,00

2.6 Tiefgaragenplatz AF 2

2.6.1 Beschreibung

Die Zufahrt erfolgt über ein elektrisch betriebenes Sektionaltor. Der Boden wurde als geschliffener Betonboden ausgeführt. Der Abstellplatz verfügt über eine E-Ladestation.

Entsprechend dem Nutzwertgutachten beträgt die Nutzfläche 12,50 m².



2.6.2 Vorschreibung & Abrechnung

2.6.2.1 Vorschreibung

Schwarz & Schwarz

Immobilienverwalter und Makler

Inhaber Albin Schwarz

120 Jahre Begeisterung für unsere Kunden

A-8010 Graz Hofgasse 8/2

Tel.: 0316 / 82-89-74

Email: office@schwarz-schwarz.at

Web: www.schwarz-schwarz.at



Abs.: Immobilien Schwarz & Schwarz, Inh. Albin Schwarz

Herr
Alexander STIASNY, BSc
Kronnersdorf 86
8345 Straden

Graz, 24.09.2024

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 11/2024

Nutzungsobjekt: Objekt 150-TG, Tiefgarage in 8401 Kalsdorf bei Graz, Copacabana 44 / TG AF2
Rechnungsaussteller: WEG Copacabana 44-50
Zahlungsreferenz: 000000147961 **gültig ab:** 01.11.2024
Kundennummer: 15003 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU73933915
Mandatsreferenz: 14733v04
Rechnungsnummer: 4

Sehr geehrter Herr STIASNY, BSc!

Nachfolgend geben wir Ihnen Ihre neue Vorschreibung bekannt.
 Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung.

Vorschreibungsposition	Netto USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	8,79	20,00 %	10,55
Beiträge zur Rücklage	3,00	0,00 %	3,00
Gesamtsumme	€ 11,79	€ 1,76	€ 13,55

Unsere Bankverbindung: SEPA Creditor-ID: AT55ZZZ00000069756 Zahlart: Lastschrift
 RAIBA Graz-St. Peter, BIC: RZSTAT2G367, IBAN: AT44 3836 7000 0052 5303
 Kontoinhaber: WEG Copacabana 44-50
 Schwarz & Schwarz OG

Wie vereinbart wird die Forderung bis längstens **5ten** des jeweiligen Monats von Ihrem Konto eingezogen. Bitte sorgen Sie für die notwendige Deckung.

Bei Telebanking oder Daueraufträgen bitte die **Zahlungsreferenz (11-12 Stellig)** nicht vergessen auszufüllen!

Mit freundlichen Grüßen
 Ihre Hausverwaltung

2.6.2.2 Abrechnung

Schwarz & Schwarz
 Immobilienverwalter und Makler

Inhaber Albin Schwarz

120 Jahre Begeisterung für unsere Kunden

A-8010 Graz Hofgasse 8/2

Tel.: 0316 / 82-89-74

Email: office@schwarz-schwarz.atWeb: www.schwarz-schwarz.at

Abs.: Immobilien Schwarz & Schwarz, Inh. Albin Schwarz

Herr
 Alexander STIASNY, BSc
 Conrad-von-Hötzendorf-Straße 110
 8010 Graz

Graz, 16.09.2024
 Kundennummer: 15003

Jahresabrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung

Nutzungsobjekt: Copacabana 44, 8401 Kalsdorf bei Graz
 Abrechnungseinheit: TG1 / TG AF2
 Rechnungsnummer: 15
 UID-Nr. Rg. Aussteller: ATU73933915
 Rechnungsaussteller: WEG Copacabana 44-50
 Abrechnungszeitraum: 01.01.2023 - 31.12.2023

	Aufwand	Vorschreibung	Netto	USt	Saldo
Betriebskosten	194,96	105,48	89,48	17,90	107,38
Ergebnis	194,96	105,48	89,48	17,90	107,38
USt. vom Rücklagenaufwand laut Abrechnung					1,70

Abrechnungsergebnis Nachzahlung inklusive USt. **109,08**
 +/- Saldo des Bestandnehmerkontos zum 31.12.2023 165,24

Gesamtergebnis Nachzahlung

EUR 274,32

Fälligkeit: 16.11.2024

Der Rückstand wird zur Fälligkeit von unten angeführtem Konto eingezogen.

Die Betriebskostenbelege liegen in unseren Büroräumlichkeiten zur Einsicht auf. Sollten Sie Kopien der Belege benötigen, fällt ein Kostenersatz von EUR 0,84 inkl. 20% MWSt. pro Kopie an.

Mit freundlichen Grüßen
 Ihre Hausverwaltung

Unsere Bankverbindung:
 BIC: RZSTAT2G367; RAIBA Graz-St. Peter
 IBAN AT44 3836 7000 0052 5303
 WEG Copacabana 44-50; Schwarz & Schwarz OG

Ihre Bankverbindung:
 BIC: GIBAAT21; Die Zweite Wv. Vereins-Sparcasse
 IBAN: AT32 2011 2498 3929 4200

Objekt 150-TG / 056 / TG AF2

Seite 1

Bürozeiten: Montag bis Donnerstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr, Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr

Folgende Verrechnungskreise werden abgerechnet:

Betriebskosten

Weiters liegt die Abrechnung für folgende Bewirtschaftungskosten bei:

Reparaturfond

Verrechnungskreis	Betrag (netto)	EUR
1. Abrechnung von Betriebskosten		
Brandschutzbeauftragter	90,10	
Wartung TG-Lüftung	400,00	
Wartung Notbeleuchtung	26,60	
Wartung Braundrauchentlüftung / Brandmelder	492,00	
Wartung Druckbelüftungsanl. / Brandschutztüre	518,70	
Altpapierentsorgung	41,56	
Biomüllentsorgung	172,92	
Müllabfuhr	711,06	
Hausverwaltung	1.420,14	
Reinigung Tiefgarage	3.275,40	
Hausreinigung	50,95	
Braundrauchentlüftung	291,90	
Winterdienst	986,19	
Strom allgemein	144,17	
Strom Tiefgarage	4.796,60	
Stiegenlicht-Behebung Störung	68,81	
Kleinreparaturen laufend	551,06	
Feuerlöscher überprüfen	8,82	
Grundsteuer	399,82	
Grundsteuernachverrechnung	1.904,35	
Hausversicherungen	1.727,67	
Schädlingsbekämpfung	28,75	
Bankspesen u. Zinsen Haus Kto.	161,91	
Kleinrep. laufend (TG)	98,70	
Summe	18.368,18	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert Ihr Anteil 8,00 von 754,00 das entspricht 1,0610 %		194,89
Technische Betreuung	6,32	
Summe	6,32	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert inkl. TG H150 Ihr Anteil 8,00 von 754,00 das entspricht 1,0610 %		0,07
abzüglich Akontovorschreibung (netto)		105,48-
Saldo		89,48
zuzügl. 20,00 % Umsatzsteuer		17,90
Betriebskosten Nachzahlung Brutto		107,38

2. Summe Abrechnung von Reparaturfonds

	Aufwand	USt	Belastung
USt. vom Rücklagenaufwand laut Abrechnung (davon 10% USt. in Rücklage verrechnet)	(17,34)	3,41	1,70

Abrechnungsergebnis Nachzahlung inklusive USt..

+/- Saldo des Bestandnehmerkontos zum 31.12.2023

109,08

165,24

Gesamtergebnis Nachzahlung Brutto

EUR 274,32

Abrechnung Reparaturfond vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

für die Abrechnungseinheit: Copacabana 44, 8401 Kalsdorf bei Graz / TG AF2

Übersicht:

Saldovortrag zum 01.01.2023	8.824,07
Ausgaben vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	1.988,06-
Einnahmen vom 01.01.2023 bis 31.12.2023	4.019,63
Saldo zum 31.12.2023	10.855,64

Detail:**Ausgaben:**Instandhaltungen AfA 1 Jahr

27.01.2023	HV Schwarz & Schwarz	Erstbegehung ItÖNORM B1300(12./19.12.22)	325,00
07.04.2023	Ritron GmbH	div. Kleinreparaturen, etc.	130,15
07.04.2023	Ritron GmbH	Nachrüsten Zylinder b. Zaunanlage, etc.	108,94
08.05.2023	ON Technik GmbH.	Tausch d.def. Warmwasserabsperungen, etc	194,54
20.06.2023	ON Technik GmbH.	Tausch d.def. Warmwasserabsperungen, etc	62,93
27.11.2023	RITRON GmbH	Mängelbeheb. n. Brandschutzbegehung	447,30
22.12.2023	Zahlung	Handsender	220,00-
27.12.2023	RITRON GmbH	div. Rep. in d. TG Beleuchtung, etc.	677,89
28.12.2023	Zahlung	Handsender	120,00-
		Summe:	1.606,75

Wasserschäden AfA 1 Jahr

24.08.2023	Ritron GmbH	NEU LED Wannenleuchte + Montage	27,63
		Summe:	27,63

Ausgaben netto gesamt: 1.634,38

+ 20%Umsatzsteuer 353,68

Summe Aufwand: 1.988,06

Einnahmen:

Beiträge zur Rücklage 0 % MwSt.	3.340,43
Zahlung durch Vorverwaltung/Bauträger	679,20
Summe Einnahmen:	4.019,63

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Nutzwert

Ihr Anteil 8,00 von 754,00 das entspricht 1,0610 %

Basis	Anteil Netto	USt-%	USt	Summe Grundlage	daher Belastung	
27,63	0,29	0%	0,00	0,29	komplett aus der Rücklage zahlen	0,00
1.606,75	17,05	20%	3,41	20,46	10%aus RF, Rest an WE	1,70
1.634,38	17,34		3,41	20,75		1,70

Objekt 150-TG / 056 / TG AF2

Seite 4

Bürozeiten: Montag bis Donnerstag 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.00 Uhr, Freitag 9.00 bis 12.00 Uhr

2.7 Mieteinnahmen

Die Wohnung wurde zusammen mit dem Tiefgaragenabstellplatz ab 01.02.2024 auf unbestimmte Zeit (unbefristet) vermietet.

Die Pauschalmiete beträgt laut Mietvertrag € 1.200,00 inklusive Umsatzsteuer. Weiters wurde keine Wertsicherung vereinbart.

Zur Ermittlung eines möglichen Hauptmietzinses müssen von der Pauschalmiete daher sämtliche Betriebs-, Heizungs- und Bewirtschaftungskosten sowie die Umsatzsteuer in Abzug gebracht werden.

Nachdem noch keine Abrechnung für das Jahr 2024 zur Verfügung steht können diese Kosten nur aus der vorhandenen Abrechnung abgeleitet werden.

Angemerkt wird, dass es bei den Betriebskosten in diesem Jahr zu einer Grundsteuernachverrechnung gekommen ist, welche als ein außerordentlicher Posten für das Abrechnungsjahr anzusehen ist.

Weiters bestehen lt. Auskunft der Hausverwaltung Unsicherheiten bei der Heizkosten- und Warmwasserabrechnung, da es hier in der Vergangenheit zu Abrechnungsfehlern durch das Abrechnungsunternehmen gekommen sei.

Weiters ist auffällig, dass die Heizungs- und Warmwasserkosten der bewertungsgegenständlichen Wohnung deutlich vom Durchschnitt des restlichen Hauses abweichen.

Im Jahr 2023 soll es zu einem unkontrollierten Wasseraustritt im Badezimmer mit einem erheblichen Wasserschaden gekommen sein. Es kann daher vom Sachverständigen nicht festgestellt werden, ob die erhöhten Heizungs- und Warmwasserkosten alleine darauf oder auch auf das Nutzungsverhalten zurückzuführen sind.

Es konnte daher ein möglicher verbleibender Hauptmietzins für die Wohnung auf Basis der aktuellen Vorschreibung für die Wohnung nur näherungsweise abgeleitet werden.

Es wird festgehalten, dass aufgrund der oben beschriebenen Unsicherheiten der tatsächliche erzielbare Hauptmietzins je m² aufgrund der Abrechnungen für die Jahre 2024 und 2025 und dem tatsächlichen Nutzerverhalten durchaus um ein bis drei Euro je m² abweichen kann.

Nachdem für den Tiefgaragenabstellplatz kein gesonderter Mietzins im Vertrag ausgewiesen ist, wird für die Bewertung ein fiktiver Hauptmietzins in der Höhe von netto € 55,-- in Ansatz gebracht.

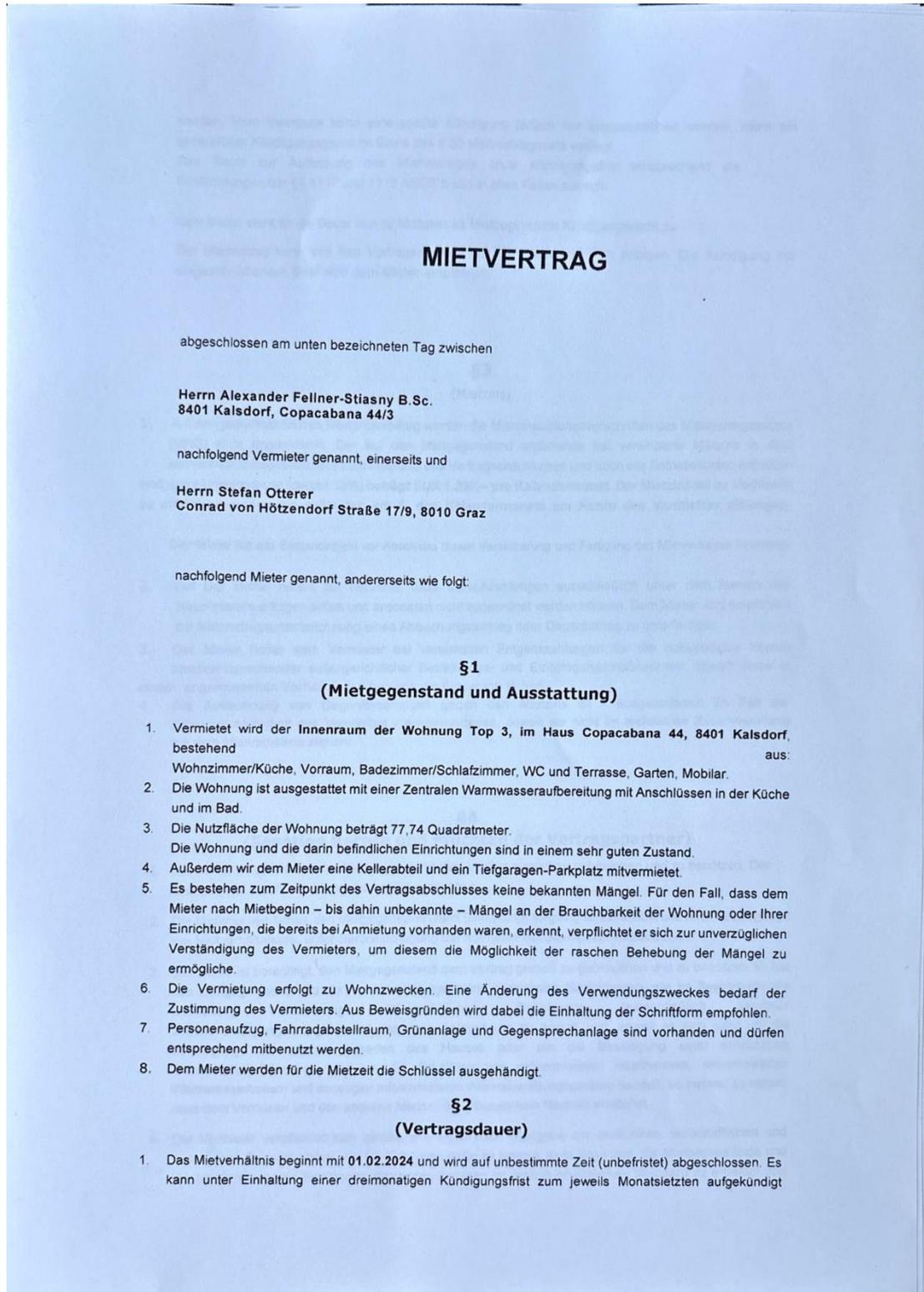
Pauschalmietzins brutto	€ 1.200,00
abzüglich	
Betriebskosten brutto	€ - 311,55
Heizkosten brutto	€ - 140,69
Warmwasserkosten brutto	€ - 143,00
Bewirtschaftungskosten brutto	€ - 77,00
Betriebskosten Abstellplatz brutto	€ - 10,55
<u>Fiktiver Hauptmietzins Abstellplatz brutto</u>	<u>€ - 66,00</u>
verbleibender Hauptmietzins Wohnung brutto	€ 451,21
verbleibender Hauptmietzins Wohnung netto ca.	€ 410,--
x 12 Monate = Jahresnettomiete (gerundet)	€ 4.920,--

Der marktübliche Hauptmietzins für vergleichbare Wohnungen beträgt € 11,-- je m². Dies entspricht einem monatlichen Hauptmietzins von rund € 855,-- bzw. einem jährlichen Hauptmietzins von rund € 10.260,--.

Fiktiver Hauptmietzins Abstellplatz netto	€ 55,--
x 12 Monate = Jahresnettomiete (gerundet)	€ 660,--

Der Mietvertrag wird in der Folge dargestellt.

2.7.1 Mietvertrag



werden. Vom Vermieter kann eine solche Kündigung jedoch nur ausgesprochen werden, wenn ein gesetzlicher Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Mietrechtsgesetz vorliegt.

Das Recht zur Aufhebung des Mietvertrages ohne Kündigungsfrist entsprechend die Bestimmungen der §§ 1117 und 1118 ABGB bleibt in allen Fällen aufrecht.

2. Dem Mieter steht für die Dauer von 12 Monaten ab Mietbeginn kein Kündigungsrecht zu.
Der Mietvertrag kann von den Vertragsparteien ausschließlich schriftlich erfolgen. Die Kündigung mit eingeschriebenem Brief wird dem Mieter empfohlen.

§3

(Mietzins)

1. Auf den gegenständlichen Bestandsvertrag werden die Mietzinsbildungsvorschriften des Mietrechtsgesetzes (MRG) nicht angewendet. Der auf den Mietgegenstand entfallende frei vereinbarte Mietzins in dem sämtliche Mietzinsbestandteile zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und auch alle Betriebskosten enthalten sind, samt Umsatzsteuer (derzeit 10%) **beträgt EUR 1.200,- pro Kalendermonat. Der Mietzins ist im Vorhinein zu entrichten und muss spätestens am 5. des Kalendermonats am Konto des Vermieters einlangen.**

Der Mieter hat das Bestandsobjekt vor Abschluss dieser Vereinbarung und Fertigung des Mietvertrages besichtigt.

2. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass Mietzahlungen ausschließlich unter dem Namen des Hauptmieters erfolgen sollen und ansonsten nicht zugeordnet werden können. Dem Mieter wird empfohlen bei Mietvertragsunterzeichnung einen Abbuchungsauftrag oder Dauerauftrag zu unterfertigen.
3. Der Mieter haftet dem Vermieter bei verspäteten Entgeltszahlungen für die notwendigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen, soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen.
4. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist - ausgenommen im Fall der Zahlungsunfähigkeit des Vermieters - ausgeschlossen, soweit sie nicht im rechtlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen.

§4

(Sonstige Rechte und Pflichten der Vertragspartner)

1. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benutzen. Der Gebrauch ist durch den Mieter schonend auszuüben.
2. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand (samt Einrichtung) sorgfältig zu behandeln und nach Beendigung des Mietverhältnisses, unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung, zurückzustellen.
3. Der Mieter ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benutzen. Er hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im Besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich zentraler Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen, so zu warten und, soweit es sich nicht um die Beseitigung von ersten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung oder um die Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.
4. Der Vermieter verpflichtet sich gemäß § 3 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard zu erhalten und

erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner zu beseitigen. Darüber hinaus hat der Vermieter für die Erhaltung von

mitvermieteten Heizthemen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses zu sorgen.

Der Mieter haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Benützung bzw. mangelnde Wartung durch ihn oder von ihm in gemietete Räume aufgenommenen Personen oder dadurch entsteht, dass Mängel, insbesondere ernste Schäden (Wasserschäden) dem Vermieter nicht ohne Verzug angezeigt werden. Hinsichtlich der Anzeige von Schäden wird die Schriftform empfohlen.

6. Beabsichtigte wesentliche Veränderungen (Verbesserungen) am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter unter Vorlage der technischen Unterlagen über die Art der durchzuführenden technischen Arbeiten so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit es sich nicht um privilegierte Arbeiten gemäß § 9 Abs 2 MRG handelt, ist der Mieter verpflichtet, den früheren Zustand bei Zurückstellung des Mietgegenstandes wieder herzustellen, soweit nicht anlässlich der Kündigung des Bestandverhältnisses einvernehmlich eine kostenlose Belassung der Umhauen vereinbart wird.

Verfügungen über Außenflächen des Mietgegenstandes bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Hier wird die Einholung einer schriftlichen Zustimmung empfohlen.

7. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder durch vom Vermieter beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Mieträume hierzu nach Voranmeldung und Terminvereinbarung zu dem Mieter zumutbaren Zeiten zugänglich zu machen, wobei die Grundsätze des § 8 Abs 2 MRG zu berücksichtigen sind. Bei Gefahr in Verzug ist es den Einsatzkräften von Polizei, Feuerwehr, etc. jederzeit auch bei Abwesenheit des Mieters erlaubt, die Mieträume zu betreten.
8. Der Mieter hat gemäß § 8 Abs 2 MRG die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, soweit die Voraussetzungen des § 8 Abs 2 Ziffer 1 und 2 MRG erfüllt sind. Hierbei hat der Vermieter die Grundsätze des § 8 Abs 3 MRG zu berücksichtigen.
9. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der komplette Mietgegenstand geräumt von allen Fahrnissen (ausgenommen davon sind mitvermietete Einrichtungsgegenstände), ordentlich gereinigt zurückzustellen. Die Reinigung und Räumung sind so rechtzeitig vorzunehmen, dass der Mietgegenstand vom Vermieter unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann.
10. Die Hausordnung bildet einen integrierenden Bestandteil des Vertrages und der Mieter verpflichtet sich ausdrücklich zur Beachtung und Einhaltung sämtlicher dort festgehaltenen Regeln.
11. Die Tierhaltung - ausgenommen üblicherweise in Käfigen gehaltene Kleintiere (nicht ausgenommen jedoch Reptilien, Gifttiere oder andere gefährliche Tiere) sowie die artgerechte Haltung einer Katze - bedarf einer gesonderten Vereinbarung der Vertragsteile. Ansonsten ist diese ausnahmslos untersagt.
12. Bei Vertragsende ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter oder Bevollmächtigten alle Schlüssel zum Bestandsobjekt auszuhändigen, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob diese von ihm übernommen oder selbst angeschafft wurden.

§ 5

(Verbot der Untervermietung)

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Überlassung des Mietgegenstandes an Dritte ist nicht gestattet, sofern § 11 MRG nichts anderes vorsieht.

§ 6
(Weitere Vereinbarungen)

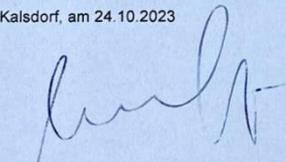
Für die dem Vermieter aus dem Mietvertrag künftig entstehende Ansprüche gegen den Mieter leistet der Mieter bei Unterfertigung des Mietvertrages eine **Barkaution in Höhe von EUR 2.400,00**. Soweit die Kaution nicht in Form einer, abstrakten Bankgarantie, sondern in Form eines Geldbetrages übergeben wird, wird der Vermieter den Geldbetrag auf einem Anderkonto bei einer inländischen Bank fruchtbringend veranlagen. Nach Rückstellung der Wohnung wird der Vermieter dem Mieter die Kaution samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen unverzüglich zurückstellen, soweit sie nicht zur Tilgung von berechtigten Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird. Der Mieter ist nicht berechtigt zu verlangen, dass diese Kaution zur Deckung laufender Mietzinse verwendet wird.

Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass das Haus als solches gegen Elementarschäden versichert ist. Folgende Versicherungen gelten über die gesetzliche Versicherungspflicht hinaus zwischen den Parteien als vereinbart.

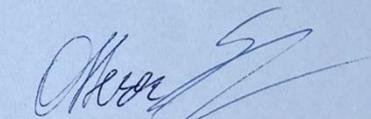
Der Mieter ist verpflichtet, während des Mietverhältnisses eine angemessene Haushaltsversicherung einzugehen und zu unterhalten.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrags davon unberührt.

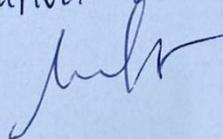
Kalsdorf, am 24.10.2023



Der Vermieter



Der Mieter

Kaution bar erhalten


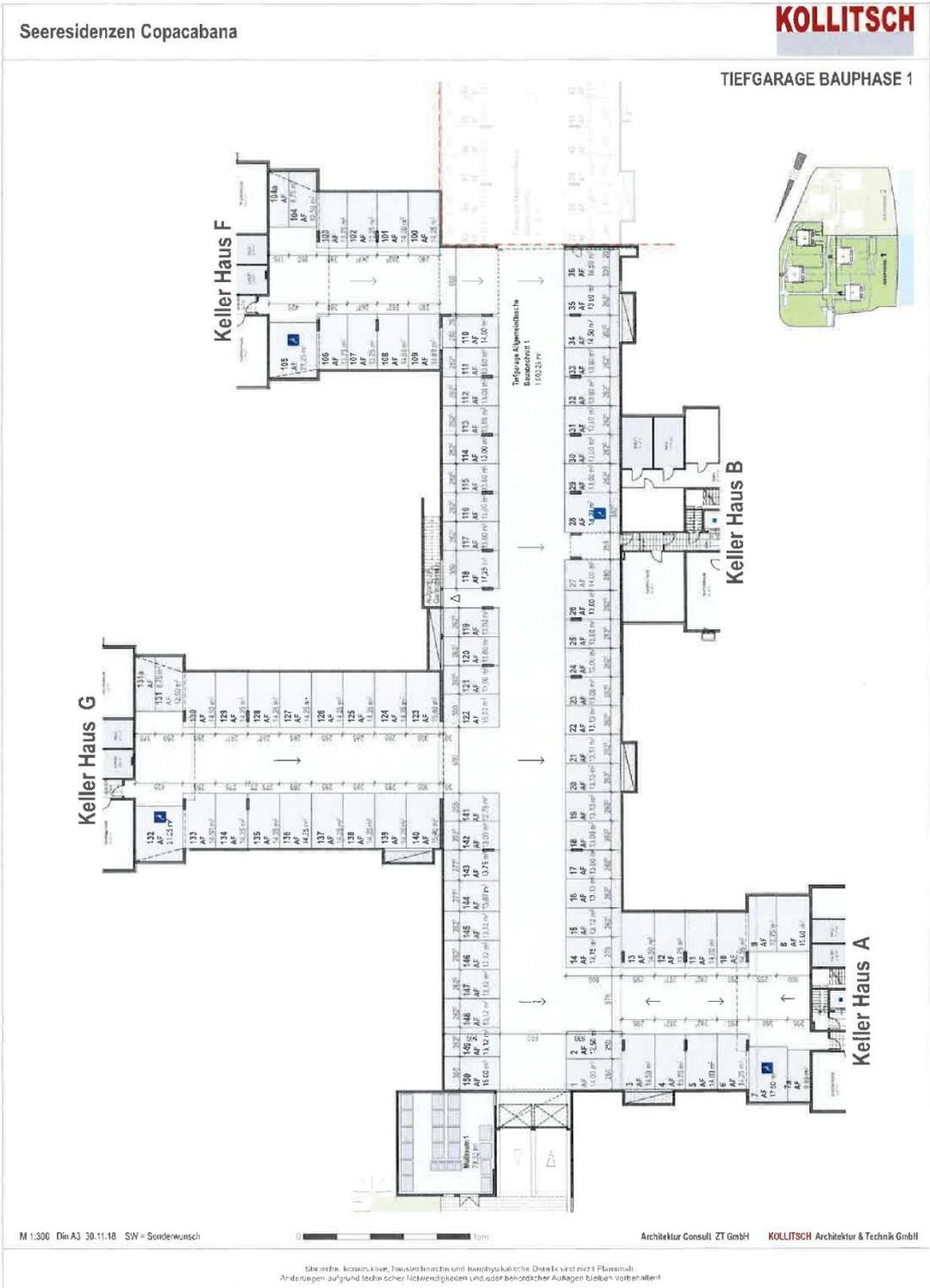
2.8 Grundrisspläne



BG 631 TZ 7411/2021



BG 631 TZ 7411/2021



BG 631 TZ 7411/2021

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

3.1.1 **Ziel** dieses Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswertes** von Wohnungseigentumsbeständen.

Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden **kann**; seine Ermittlung setzt daher voraus, dass ein Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung vorhanden ist. Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind vom Sachverständigen **objektiv** auszuwerten, wobei insbesondere auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse auf Seiten der Veräußerer oder der Erwerber nicht Bedacht genommen werden darf. Aus diesem Grund muss der schließlich bei der Veräußerung des Bewertungsobjektes tatsächlich erzielte Preis nicht dem mit diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen. Dieser Preis wird nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt, welche in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa durch persönliche Vorstellungen und Wünsche, Spekulationsabsichten, etc..

3.1.2 Die **Ermittlung** des Verkehrswertes hat nach einer anerkannten Methode in nachvollziehbarer Form zu erfolgen.

Dafür stehen grundsätzlich für das Bewertungsobjekt Eigentumswohnungen insbesondere das Ertragswert-, das Sachwert- und das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens wäre grundsätzlich nicht ungeeignet: Hier müsste der Bodenwert, der Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen ermittelt und an Hand des Miteigentumsanteils als Bruchteil des Gesamtsachwerts errechnet werden. Dabei würde ein Ergebnis erzielt, das zunächst in keiner Weise auf die Besonderheiten des Teilmarktes „Eigentumswohnung“ Bedacht nimmt. Die Preisbildung von Eigentumswohnungen weist eine große Abhängigkeit auf von Wohnfläche, dem Ersterwerb bzw. Wiederverkaufsfall, dem Vorhandensein von PKW-Abstellplätzen, vom Wohnungsalter, dem Geschoss, der Ausstattung, der Lage, der Anzahl der Wohneinheiten im Objekt, dem wirtschaftlichen und sozialen Umfeld, etc.. Zur Berücksichtigung all dieser Um-

stände müssten bei der Anpassung des ermittelten Sachwertes an den Verkehrswert Zu- oder Abschläge vorgenommen werden, deren Darstellung in nachvollziehbarer Weise nicht gewährleistet wäre.

3.1.3 Das **Vergleichswertverfahren** setzt das Vorliegen ausreichender Vergleichspreise voraus, welche bei Veräußerung vergleichbarer Objekte (d.h. im vorliegenden Fall von Eigentumswohnungen) in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag und in räumlicher Nähe zum Bewertungsobjekt tatsächlich erzielt wurden. Unter diesen Voraussetzungen, welche naturgemäß sorgfältig geprüft werden müssen und welche die Zahl der in Frage kommenden Vergleichsobjekte reduzieren, führt dieses Verfahren im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert, weil sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt. Die mit allen Problemen der Nachvollziehbarkeit behaftete Nachkontrolle des ermittelten Ertrags- oder Sachwertes kann in aller Regel entfallen, sofern bei einem erforderlichen indirekten Preisvergleich die Einflüsse der wertbestimmenden Merkmale (siehe oben **3.1.2**) entsprechend berücksichtigt wurden und nicht eine Anpassung auf Grund außergewöhnlicher, diskontinuierlicher Vorgänge am Markt letztlich doch eine Kontrolle erforderlich machen.

3.2 Ertragswert

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes (im Sinne einer Ertragseinheit), der sich aus dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes (= Betriebskosten, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Restaurierungskosten, Verwaltungskosten) sowie des Ausfallwagnisses ergibt.

Dieser Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern, um den Reinertrag der baulichen Anlagen zu ermitteln. Letzterer wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlagen.

Ein wesentlicher Punkt für die Ermittlung des Ertragswertes ist die Festlegung des Kapitalisierungszinssatzes. Für den Bewertungsstichtag wurden vom Sachverständigenverband folgende Mittelwerte für den Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes für Objekte empfohlen:

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Unter Beachtung der örtlichen Lage mit der Verkehrsanbindung, des jeweils angesetzten Mietzinses und des jeweiligen Zustandes des Objektes wird der Kapitalisierungszinssatz für die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsbestände mit 2,00 % angesetzt.

3.3 Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Ertragswertverfahren.

Aufgrund des unbefristeten Mietvertrages in Verbindung mit den eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten im Teilanwendungsbereich des MRG, der fehlenden Wertsicherung und der vereinbarten Pauschalmiete wird der Ertragswert über zwei Perioden ermittelt.

Die erste Periode wird dabei für die zu erwartende Lebenserwartung des Mieters angenommen. Mangels Bekanntheit der tatsächlichen Lebensverhältnisse des Mieters und mangels Abschätzbarkeit der zukünftigen Lebensverhältnisse des Mieters werden allfällige mögliche Eintrittsrechte gemäß § 14 MRG nicht berücksichtigt.

Die zweite Periode umfasst die danach noch verbleibende Restnutzungsdauer des Gebäudes.

3.4 Verkehrswert

3.4.1 Ertragswert Haus A Top 03

3.4.1.1 Periode 1

Laut Auskunft des Eigentümers wurde der Mieter am 08.12.1991 geboren und hat daher gemäß Statistik Austria eine fernere Lebenserwartung von 46,67 Jahren. Es wird daher eine Laufzeit von 47 Jahren für die erste Periode in Ansatz gebracht.

Unter Berücksichtigung der fehlenden Wertsicherung als Inflationsausgleich in Verbindung mit der niedrigen Miete wird für diese Periode der Zinssatz mit 3,0 % angesetzt. Weiters wird auf Grund der niedrigen Miete das Leerstehungsrisiko mit 0 % angesetzt.

Jahresnettomieteinnahmen	€	4.920,--
abzüglich:		
Erhaltungskosten € 1,10 je m ² und Monat x 12 Monate	€	- 1.026,--
Leerstehungsrisiko 0 %	€	<u>0,--</u>
Liegenschaftsreinertrag	€	3.894,--
Kapitalisierungszinssatz 3,0 %, Laufzeit 47 Jahre, Faktor (Vervielfältiger) 25,02		
€ 3.894,-- x 25,02	€	97.428,--
Ertragswert Periode 1	€	97.428,--

3.4.1.2 Periode 2

Bei einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von 75 Jahren ergibt sich für die Periode 2 eine Laufzeit von 28 Jahren.

Für die Periode 2 wird der unter Punkt 2.7 angesetzte marktübliche Hauptmietzins und ein Zinssatz von 2,00 % in Ansatz gebracht.

Jahresnettomieteinnahmen	€	10.260,--
abzüglich:		
Erhaltungskosten € 1,10 je m ² und Monat x 12 Monate	€	- 1.026,--
Leerstehungsrisiko 3 %	€	<u>-308,--</u>
Liegenschaftsreinertrag	€	8.926,--

Kapitalisierungszinssatz 2,0 %, Laufzeit 28 Jahre, Faktor (Vervielfältiger) 21,28
 € 8.926,-- x 21,28 € 189.945,--

Ertragswert Periode 2 € 189.945,--

Dieser Ertragswert muss noch auf die Dauer der Periode 1 abgezinst werden.
 Bei einem Zinssatz von 2 % und einer Laufzeit von 47 Jahren beträgt der Abzinsungsfaktor 0,39.

€ 189.945,-- x 0,39 € 74.079,--

Ertragswert Periode 1 € 97.428,--

Barwert Ertragswert Periode 2 € 74.079,--

Ertragswert Haus A Top 03 € 171.507,--

3.4.2 Ertragswert Tiefgaragenplatz AF 2

3.4.2.1 Periode 1

Unter Berücksichtigung der fehlenden Wertsicherung wird als Inflationsausgleich für diese Periode der Zinssatz mit 4,5 % angesetzt.

Jahresnettomieteinnahmen € 660,--

abzüglich:

Erhaltungskosten pauschal € - 100,--

Leerstehungsrisiko 3 % € - 20,--

Liegenschaftsreinertrag € 540,--

Kapitalisierungszinssatz 4,5 %, Laufzeit 47 Jahre, Faktor (Vervielfältiger) 19,41

€ 540,-- x 19,41 € 10.481,--

Ertragswert Periode 1 € 10.481,--

3.4.2.2 Periode 2

Jahresnettomieteinnahmen	€	660,--
abzüglich:		
Erhaltungskosten pauschal	€	- 100,--
Leerstehungsrisiko 3 %	€	<u>-20,--</u>
Liegenschaftsreinertrag	€	540,--

Kapitalisierungszinssatz 2,0 %, Laufzeit 28 Jahre, Faktor (Vervielfältiger) 21,28
 € 540,-- x 21,28 € 11.491,--

Ertragswert Periode 2 € 11.491,--

Dieser Ertragswert muss noch auf die Dauer der Periode 1 abgezinst werden.
 Bei einem Zinssatz von 2 % und einer Laufzeit von 47 Jahren beträgt der Abzinsungsfaktor 0,39.

€ 11.491,-- x 0,39 € 4.481,--

Ertragswert Periode 1	€	10.481,--
Barwert Ertragswert Periode 2	€	<u>4.481,--</u>
Ertragswert Tiefgaragenplatz AF 2	€	14.962,--

3.4.3 Verkehrswert

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Aufgrund der gemeinsamen Vermietung der Wohnung mit dem Tiefgaragenabstellplatz ist eine wirtschaftlich getrennte Verwertung als nicht realistisch einzuschätzen, da keine eindeutige Abgrenzung der Mietzinse vorgenommen werden kann.

Aufgrund der Laufzeit von 47 Jahren für die erste Periode und einer allenfalls durchsetzbaren Eigenbedarfskündigung sowie der Höhe der aktuell vorgeschriebene Betriebs- und Heizkosten wird beim ermittelten Ertragswert eine Anpassung an die Marktlage in Form von einem Zuschlag von 30 % vorgenommen.

Ertragswert	€	186.469,--
30 % Zuschlag	€	<u>55.941,--</u>
Verkehrswert	€	242.410,--

Verkehrswert Haus A Top 03 und

Tiefgaragenplatz AF 2 (gerundet)

€ 242.000,--

(in Worten: Euro zweihundertzweiundvierzigtausend)

3.5 Zubehör

Für das Zubehör (z. B. festverbaute Einrichtungsmöbel) wird unter Berücksichtigung des Mietverhältnisses und mangels gesonderter Möbelmiete für das Zubehör der Zeitwert mit € 0,-- ermittelt.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Graz, 13. Mai 2025



.....
Ing. Dr. Josef Praschinger
(der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige)