

Gutachten

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

9201 Pörtschach, Hauptstraße 209, Restaurant - Erdgeschoss Top 10
Einlagezahl 138, Grundbuch 72152, Pörtschach am See, Bezirksgericht Klagenfurt
Aktenzahl: 7E 36/25k



Abbildung 1 Ostansicht



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDERIN

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

A-9081 REIFNITZ • TEICHSTRASSE 9

M +43 (0) 664/44 57 328

E-MAIL • OFFICE@IHR-GUTACHTER.AT



Inhaltsverzeichnis

1. Übersicht.....	4
2. Zusammenfassung.....	5
3. Allgemeines.....	6
3.1. Auftrag	6
3.2. Zweck des Gutachtens gem. § 9 (1) LBG BGBL 1992/150	6
3.3. Bewertungsgrundlagen	6
3.4. Besondere Bemerkungen zu Basis, Inhalt, Gewähr und Umfang des Gutachtens	9
4. Befund	13
4.1. Grundbuchstand.....	13
4.2. Kataster	14
4.3. Flächenwidmung	14
4.4. Pläne.....	15
4.5. Einheitswert	15
4.6. Abgabenrückstände	15
4.7. Energieausweis	16
4.8. Dienstbarkeiten (A2-Blatt).....	16
4.9. Rechte und Lasten Dritter	16
4.10. Restaurantbeschreibung.....	16
4.11. Gebäudebeschreibung und Ausstattung	19
4.12. Beschreibung der Lage.....	20
4.13. Umfeldanalyse	21
4.14. Verdachtsflächenkataster	22
5. Gutachten.....	23
5.1. Allgemeines zum Wertungsvorgang.....	23
5.1.1. Restnutzungsdauer nach dem NF-Verfahren	23
5.1.2. Zum Vergleichswertverfahren.....	26
5.1.3. Zum Ertragswertverfahren.....	27
5.2. Vergleichswerte	27
5.2.1. Vergleichspreise	27
5.2.2. Bodenwertermittlung.....	29
5.2.3. Ermittlung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer	30
5.2.4. Berechnung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer	31
5.2.5. Bauzeitwert	32
5.3. Ertragswert	32
5.3.1. Ermittlung des Ertragswertes	32
5.3.2. Kapitalisierungszinssatz	32



5.3.3. Restnutzungsdauer	33
5.3.4. Bewirtschaftungskosten	33
5.3.5. Mietausfallwagnis	34
5.3.6. Instandhaltungskosten.....	34
5.3.7. Ertragswertermittlung.....	36
6. Verkehrswert	37
6.1. Schlusskommentar	37
7. Zubehör	39
8. Hausverwaltungsunterlagen	42
8.1. Nutzwertgutachten (auszugsweise)	42
8.2. Wohnungseigentumsvertrag	51
8.3. Energieausweis (auszugsweise)	64
8.4. Betriebskosten u. Protokolle Hausversammlung.....	69
8.5. Grundrisse.....	79
9. Mietverträge	81
10. Fotodokumentation	100



1. Übersicht

AUFTRAGGEBER	Bezirksgericht Klagenfurt Feldkirchner Straße 6 9020 Klagenfurt am Wörthersee
ZWANGSVERSTEIGERUNG	GZ 7E 36/25k
BETREIBENDE PARTEI	Marion Karnath geb. 05.03.1964 Lobisserweg 10 9220 Velden am Wörthersee
Vertreten durch:	hgm Rechtsanwälte OG St. Veiter Straße 1/2 9020 Klagenfurt am Wörthersee Tel. Nr. 463/542690 Firmenbuchnummer. 590798x (Zeichen 27/18-008)
VERPFLICHTETE PARTEI	Christian Rudolf Viktor Karnath geb. 18.12.1962 Sörg 28 9556 Liebenfels
WEGEN	€ 1.345.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)



LIEGENSCHAFT	Wohnungseigentum Restaurantbetrieb Top 10 Restaurant - Erdgeschoss Hauptstraße 209 9201 Pörtschach
GRUNDBUCH	Einlagezahl 138 Grundbuch 72152 Pörtschach am See Top 10 Restaurant - Erdgeschoss Bezirksgericht Klagenfurt
EIGENTÜMER MIT ANTEILEN	Christian Karnath B-LNr. 28 Anteil 24627/98480
STICHTAG	05.08.2025
SACHVERSTÄNDIGE	Simone Köberl, MSc

Alle Preise sind angegeben in Euro und inkl. Umsatzsteuer.

2. Zusammenfassung

Verkehrswert aus Ertragswert zum Stichtag gerundet	05.08.2025	200 000,00 €
---	-------------------	---------------------



3. Allgemeines

3.1. Auftrag

Schriftlicher Auftrag des Bezirksgerichts Klagenfurt vom 24.06.2025.

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

Zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung wurden die Beschreibung und Schätzung der Liegenschaft EZ 138, KG 72152 Pörschach am See, Bezirksgericht Klagenfurt, in 9201 Pörschach, Hauptstraße 209, Wohnungseigentum an Top 10 Restaurant - Erdgeschoss, samt allfälligem Zubehör angeordnet.

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

3.3. Bewertungsgrundlagen

- ◆ Grundbuchsauszug vom 21.05.2025
- ◆ Besichtigung der Liegenschaft am 05.08.2025
- ◆ Anwesende:
 - Herr Dr. Hans Georg Mayer, hgm Rechtsanwälte OG, Vertreter der betreibenden Partei
 - Herr Mag. Christian Anetter, Frimmel | Anetter | Schaal Rechtsanwälte GmbH & Co KG, Vertreter der verpflichteten Partei
 - Frau Simone Köberl, MSc, Sachverständige
 - derzeitige Mieterin



- ◆ Bewertungstichtag: 05.08.2025
- ◆ Katasterplan vom 08.09.2025
- ◆ Informationsaufnahme mit Immobilienbüros betreffend Angebote und Verkäufe
- ◆ Informationsdatenbank der R&S Software
- ◆ Immobilienpreisspiegel 2025, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- ◆ Einblick in Immobiliendateien über Angebote: immobilien.net, willhaben.at, immomapping.at, gewinn.com, regionale Maklerangebote
- ◆ Als Basis für die Herstellungskosten wurden die aktuellen Verkaufspreise (Zeitwerte/Vergleichswerte) herangezogen.
- ◆ Nutzwertgutachten (auszugsweise) vom 03.09.2009
- ◆ Grundrisse vom 22.01.2009
- ◆ Energieausweis Gaststätte vom 06.07.2016
- ◆ Kaufvertrag vom 27.04.2018
- ◆ Wohnungseigentumsvertrag vom 10.12.2009
- ◆ Betriebskostenabrechnungen von 2021 bis 2024
- ◆ Betriebskostenvorschreibung ab August 2025
- ◆ Betriebskostenvorschau für 2025
- ◆ Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 14.11.2021 u. 15.03.2023
- ◆ Wohnungseigentumsvertrag vom 10.12.2009
- ◆ Mietvertrag vom 01.03.2018 bis 28.02.2021



- ◆ Mietvertrag vom 01.03.2021 bis dato
- ◆ Mietvertrag ab 01.12.2025
- ◆ Informationsaufnahme mit der Stadt Klagenfurt am Wörthersee betreffend Widmung
- ◆ Nutzungsdauerkatalog 2020
- ◆ Einschlägige Literatur, unter anderem:
 - Stabentheiner: „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ kommentiert, 2. erweiterte Auflage, 2005
 - Seiser: Nutzungsdauerkatalog, 2. Auflage, Nov. 2020
 - Gross/Hubner/Muhr/Reinberg: „Europäische Bewertungsstandards 2012“, 8. Auflage, 2016
 - Ross/Brachmann/Holzner: „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken u. des Wertes baulicher Anlagen“, 29. Auflage, 2005
 - Der Sachverständige - offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 2025
 - Kleiber/Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 8. Auflage, 2016
 - Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: „Sachverständige und ihre Gutachten“, 2012
 - Seiser/Kainz: „Der Wert von Immobilien“, 2. Auflage, 2014



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

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

Es erfolgte eine Besichtigung der Gasträume, der Küche, der Sanitärräume und des Lagerkellers. Für die Feststellung der Nutzflächen wurden die Flächen aus dem Nutzwertgutachten herangezogen.

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

Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und der technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Die Bewertung des Instandhaltungsrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten wird von der Sachverständigen mittels prozentualer Abschläge bzw. durch Kalkulation des Aufwandes vorgenommen.

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

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



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

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

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

Erlangen Verantwortungsträger aufgrund dieses Gutachtens jedoch Kenntnis davon, dass eine potenzielle Gefahrenquelle besteht, so ist nach Veranlassung erforderlicher Notmaßnahmen eine umgehende Prüfung durchzuführen. Darüber hinaus besteht die Verpflichtung, allenfalls Betroffene auf die Gefahr hinzuweisen und auf diese Weise sicherzustellen, dass bis zur Behebung des Gefahrenpotenzials die Sicherheit von Personen und Sachen nicht gefährdet ist.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und gegebenenfalls die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sogenannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. bleiben daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen durch ein entsprechendes Spezialunternehmen, unberücksichtigt und unverbindlich.



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

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

Angesichts der nicht detaillierten Analysen einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren - insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen - kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Die Software rechnet auf viele Kommastellen genau, die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen - im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der Verkehrswert bezieht sich zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt, jedoch müssen Umstände, die am Wertermittlungstichtag bereits vorhersehbar sind, Berücksichtigung finden. Der Kaufpreis einer Liegenschaft muss nicht ihrem Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis wird in jedem Einzelfall zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und eines Käufers liegen.

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



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

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

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



4. Befund

4.1. Grundbuchstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72152 Pörtschach am See EINLAGEZAHL 138
 BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 28 ***
 *** C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 11405/2020

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 4123/2025

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
20/1	G	GST-Fläche	*	542
		Bauf.(10)	322	
		Gärten(10)	220	Hauptstraße 209

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

4 a gelöscht

***** B *****

28 ANTEIL: 21627/98480

Christian Karnath

GEB: 1962-12-18 ADR: Sörg 28, Liebenfels 9556

a 5534/2010 Wohnungseigentum an Top 10 Restaurant - Erdgeschoß

b 4201/2018 IM RANG 3775/2018 Kaufvertrag 2018-04-17 Eigentumsrecht

c 11405/2020 Ausschlussklage gem § 36 WEG 2002

(4 C 828/20a - BG St. Veit an der Glan)

***** C *****

40 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

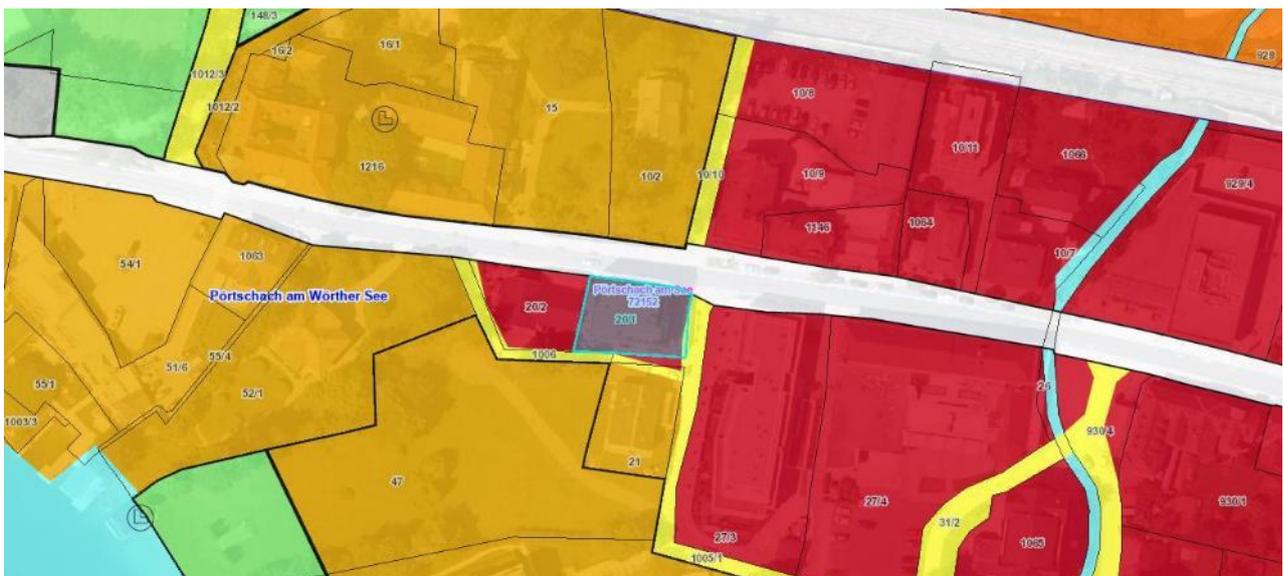
21.05.2025 13:39:01

4.2. Kataster



4.3. Flächenwidmung

Das Grundstück Nr. 20/1 ist laut Flächenwidmungsplan der Gemeinde Pörschach (Abfrage über Geodatenportal) als **Bauland - Geschäftsgebiet** ausgewiesen. Das Grundstück ist nach dem Grenzkataster vermessen.





4.4. Pläne

Von der Hausverwaltung wurden Grundrisspläne zur Verfügung gestellt werden. Diese sind im Anhang als nicht maßstabsgetreue Kopien angefügt.

4.5. Einheitswert

Katastralgemeinde: **72152**
Einlagezahl: **138**
Stichtag: **02.07.2025**
Text: Sehr geehrte Damen und Herren, im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens Christian Rudolf Viktor Karnath bin ich von Bezirksgericht mit der Bewertung der 21.627/98480stel Anteile o.a. Liegenschaft beauftragt. Ich ersuche um Übermittlung des Einheitswertes. Mit freundlichen Grüßen Simone Köberl, MSc

EWAZ: 57 025-2-0219/3
Bodenwert: € 36,3364/m²
der Einheitswertbescheid wird Ihnen gesondert übermittelt

 Bundesministerium Finanzen	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung
	Datum/Zeit	2025-07-04T09:01:50+02:00
Unterzeichner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	776406905	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	

4.6. Abgabenrückstände

Zum Stichtag 05.08.2025 sind für die zu bewertende Liegenschaft, laut Hausverwaltung, keine Abgabenrückstände ausgewiesen. Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2024 weist noch einen offenen Betrag auf, dieser ist jedoch erst mit September 2025 fällig.



4.7. Energieausweis

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

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

4.8. Dienstbarkeiten (A2-Blatt)

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

4.9. Rechte und Lasten Dritter

Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 138, KG 72152 Pörtschach am See, sind für die bewertungsgegenständliche Einheit keine Eintragungen ausgewiesen.

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

4.10. Restaurantbeschreibung

- **Ausstattung:** Das Restaurant ist in drei Bereich gegliedert: An der Ostseite befindet sich eine große, teilweise überdachte Terrasse mit ca. 40 Sitzplätzen; das Gastzimmer hat ca. 20 - 30 Sitzplätze und eine Theke mit Ausschankausstattung. Die Küche und die Sanitäranlagen sind im anschließenden westlichen Bereich angelegt. Das Gastzimmer ist in einem etwas abgenutzten, jedoch gut ausgeführten und brauchbarem Zustand. Die Küche ist in einem dem Alter entsprechenden Zustand.
- **Lage im Haus:** Das Restaurant und der Küchenbetrieb befinden sich im Erdgeschoss eines mehrstöckigen Gebäudes. Die Lager-, Kühl- und Lüftungsräume



sind im Keller untergebracht. Die Kellerräume sind über Allgemeinflächen des Stiegenhauses zu betreten. Die Terrasse mit dem Eingang zum Gastzimmer ist etwas über das Straßenniveau erhöht und über mehrere Stufen erreichbar. Die Küche ist vom Eingang des Wohnhauses an der Nordseite aus ebenerdig erschlossen und gesondert zu betreten.

- **Wände und Raumgestaltung:** Die Wände des Gastzimmers sind gemalen und teilweise mit Steinapplikationen und gestalteten Bildern ausgeführt. Die Küche und die Sanitäranlagen sind bis auf ca. 2 m Raumhöhe verflies. Der Innenraum des Gastzimmers ist mit einer großen Schanktheke und Einbauten in Holzriegelbauweise gegliedert und gestaltet.
- **Terrasse:** Die große Terrasse ist teilweise überdeckt und teilweise mit einer Markise beschattet. Zusätzlich wurden noch Strohmatte als Schattenelemente angebracht. Die überdeckten Terrassenbereiche sind mit gepolsterten Eckbänken ausgeführt, die nicht überdeckte Terrasse hat Tische mit Sesseln. Als Wind- und Wetterschutz sind große Planen an der Straßenseite angebracht.
- **Fenster:** Die Fenster sind Aluminiumfenster mit Isolierverglasung.
- **Türen:** Die Eingangstüren sind Aluminiumtüren mit Verglasung in Aluminiumzargen; im Innenbereich befinden sich zumeist furnierte Spanplattentüren, diese sind teilweise gestrichen.
- **Fußböden:** Der Boden im Gastraum, auf der Terrasse und in der Küche ist verflies. Es ist anzumerken, dass die Fliesen teilweise sehr rutschig sind. Der Thekenboden ist in Holzoptik ausgeführt;
- **Heizung:** Zentralheizung mit Pellets
- **Warmwasser:** mittels Zentralheizung



- **Sanitärausstattung:** Die Sanitäreanlage besteht aus einem Damen- und einem Herren-WC, jeweils mit separatem Waschbecken, und sind in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand.
- **Keller:** Der Keller wird für die Lüftungsanlage und als Lager- und Kühlraum genutzt. Der Boden ist lediglich Betonestrich ohne Belag. Die Wände sind grob geputzt und einfach gemalen.
- **fehlende Arbeiten:** Die Böden sind etwas abgenutzt und nicht rutschsicher, das Gastzimmer und die Terrassenausstattung haben modernisierungsbedarf.
- **Raumaufteilung laut Nutzwertgutachten:**



Top 10: Restaurant - Erdgeschoß

Gastraum:	$7,60 \times 8,34 + 3,22 \times 0,14 - 0,30^2 - 1,50 \times 0,40 =$	63,14 m ²
Vorraum:	$1,375 \times 3,07 + 0,10 \times 1,10 - 0,09 \times 0,20 =$	4,31 m ²
Waschraum-Damen:	$1,775 \times 1,74 =$	3,09 m ²
WC-Damen:	$1,00 \times 1,57 =$	1,57 m ²
Waschraum-Herren:	$2,50 \times 1,80 - 0,10 \times 0,80 =$	4,42 m ²
WC-Herren:	$1,00 \times 1,57 =$	1,57 m ²
Abstellraum:	$2,10 \times 1,17 =$	2,46 m ²
Küche:	$5,91 \times 3,325 - 0,105 \times 0,06 =$	19,64 m ²
Lager:	$1,965 \times 2,61 =$	5,13 m ²
Terrasse überdacht:	$2,65 \times 13,50 =$	(35,78 m ²)
Terrasse nicht überdacht:	$(2,57 + 3,63)/2 \times 13,50 =$	(41,85 m ²)

Top 10: Restaurant: Nutzfläche 105,33 m²

=====

Zubehör:

Waschraum-Personal:	$1,965 \times 1,00 =$	1,97 m ²	
WC-Personal:	$1,895 \times 1,00 =$	1,90 m ²	3,87 m ²
Keller Top 10:	$2,66 \times 2,33 + 2,48 \times 0,06 + 5,075 \times 0,75 + 5,00 \times 1,25 + 4,91 \times 2,03 + 4,88 \times 1,57 - 0,30^2 \times 2 - 0,05 \times 0,30 - 0,17 \times 0,24 =$	33,80 m ²	
Lüftungszentrale:	$3,68 \times 6,66 =$	24,51 m ²	58,31 m ²

4.11. Gebäudebeschreibung und Ausstattung

- **Bauweise und Bauausführung:** Die Liegenschaft wurde Anfang der 2000er Jahre als Wohn- und Geschäftshaus mit Keller-, Erd- und drei Obergeschossen in Massivbauweise errichtet. Die Ausführung ist zeitgemäß und sehr gepflegt.



- **Bau- und Erhaltungszustand:** Der Zustand der Wohnanlage entspricht dem Alter und sie ist in einem zeitgemäßen Erhaltungszustand; es ist kein Reparaturrückstau ersichtlich.
- **Baumängel und Bauschäden:** keine sichtbaren Baumängel oder -schäden
- **Lift:** Ein Lift ist vorhanden.
- **Anschlüsse:** Wasser, Strom, Kanal, und alle zeitgemäßen Kommunikationseinrichtungen sind vorhanden.

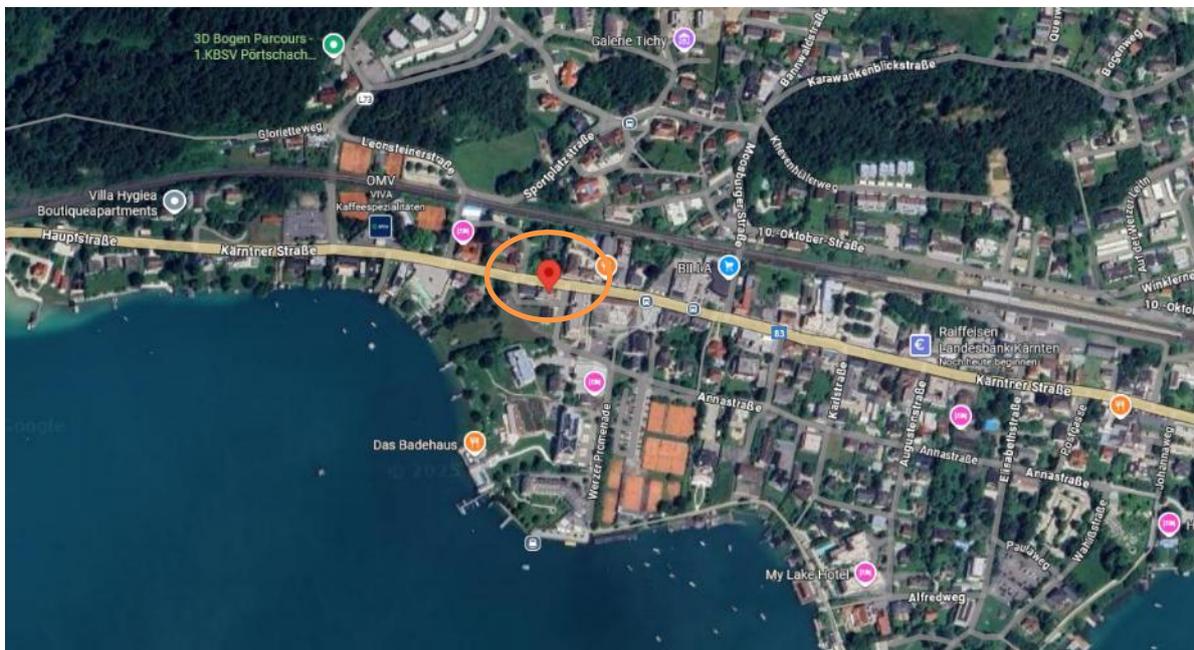
4.12. Beschreibung der Lage

- **Wohn- und Geschäftslage:** Aufgrund der zentralen Lage im Ortskern der überwiegend touristisch genutzten Gemeinde Pörtschach am Wörthersee kann die Lage für einen Gastronomiebetrieb als sehr gut bezeichnet werden.
- **Verkehrslage/Zufahrt:** Die Liegenschaft ist direkt vom Ortskern aus zu erreichen.
- **Infrastrukturelle Lage:** Zentrale Lage im Ortskern, sämtliche Erfordernisse des täglichen Lebens können fußläufig besorgt werden.
- **Umweltbelastungen:** keine Umweltbelastungen

4.13. Umfeldanalyse



Mikrolage im Ortsverbund © mae.hxdr.app



Makrolage © google.com

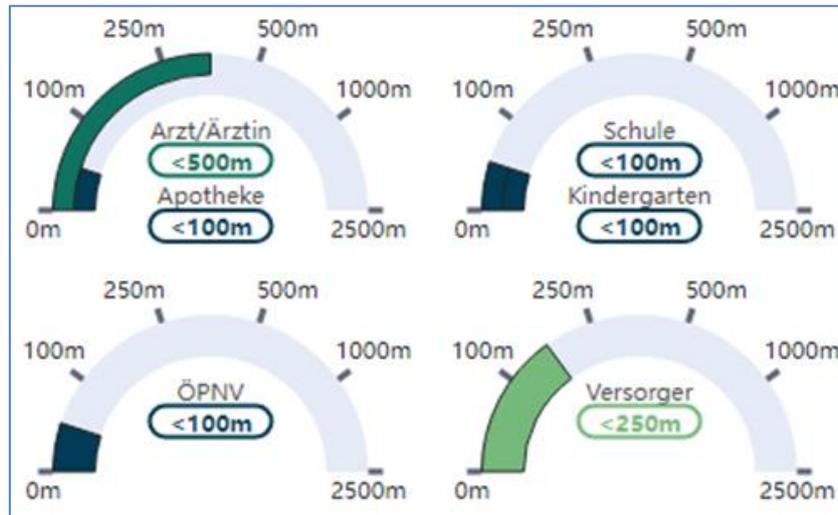


Abbildung 2 Nahversorgerübersicht

4.14. Verdachtsflächenkataster

Am 17. April 2024 wurde eine umfassende Altlastensanierungsgesetz-Novelle im Bundesgesetzblatt kundgemacht (BGBl. I Nr. 30/2024). Die Bestimmungen dieser Novelle traten mit 1. Jänner 2025 in Kraft.

Entsprechend den Bestimmungen dieser Novelle gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. (Quelle: Umweltbundesamt)



5. Gutachten

5.1. Allgemeines zum Wertungsvorgang

Gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl. 150/1992 LBG ist der Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln. Darunter versteht man den Preis, der bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Eine besondere Vorliebe oder andere ideelle Wertzumessungen haben außer Betracht zu bleiben. Gemäß § 3 Abs. 2 LBG ist es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich, die Bewertung durch mehrere Wertermittlungsverfahren durchzuführen. Im gegenständlichen Fall werden das Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung und das Ertragswertverfahren herangezogen. Wertbeeinflussende verbücherte Rechte und Lasten Dritter werden **n i c h t** berücksichtigt, wenn sie nicht ausdrücklich angeführt bzw. berechnet werden. Zu den zurzeit gängigen Wertermittlungsverfahren wird folgendes angemerkt:

5.1.1. Restnutzungsdauer nach dem NF-Verfahren

Das NF-Verfahren (NF = Nutzungsfaktor) schätzt im Folgenden über die Einzelheiten von Modernisierungen hinaus die gesamte gegebene und zu erwartende Nutzungsdauer eines Objektes in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Erwartung und den baulichen Gegebenheiten ab. Es ist angelehnt an das deutsche Modell der Modernisierungsgrade, welche sich als praktikabel erwiesen haben. Es tritt beim NF-Verfahren an Stelle des Modernisierungsgrades der Nutzungsfaktor als Grad der Nutzungsfähigkeit, der angibt, inwieweit die Objekte den Anforderungen an zeitgemäße Objektstandards entspricht und weiterhin zu entsprechen vermag. Er zeigt, inwieweit der Nutzungszweck des Gebäudes dauerhaft und wirtschaftlich erfüllt werden kann.



Für eine vereinfachte Einschätzung der Nutzungsfaktoren wird die sonst häufig geübte pauschale Einschätzung durch deren Auffächerung in einzelne Kriterien im Sinne der Nachvollziehbarkeit plausibler gestaltet.

Die fünfteilige Skalierung wird bei vollkommener Entsprechung der Nutzungsfähigkeit dem NF 1 zugeordnet. Der NF 5 entspricht einem Zustand, der den Anforderungen an zeitgemäße Gebäudeverhältnisse nicht mehr gerecht wird.

Der Nutzungsfaktor 5 (NF 5) bezieht sich daher nicht auf nicht nutzbare oder abbruchreife Objekte.

Die eingeschätzten Nutzungsfaktoren sind den in der nachstehenden Tabelle angegebenen Restnutzungszeiten zugeordnet, wobei folgende Kriterien Berücksichtigung finden:

- Ein Objekt kann – wenn auch in seltenen Fällen – schon unmittelbar nach seiner Fertigstellung oder kurz danach durch äußere Einwirkungen oder durch plötzliche Veränderungen der wirtschaftlichen Voraussetzungen seine Nutzungsfähigkeit in einem Maße verlieren, dass es nur noch für eine kurze Übergangszeit genutzt werden kann, also mit dem NF 5 zu beurteilen ist.

In diesem Fall wird, wenn die Objekte noch bestimmungsgemäß genutzt werden kann, die verbleibende Restnutzungsdauer mit 20 % der Gesamtnutzungsdauer (in Folge GND) angesetzt.

Diese Restnutzungsdauer (in Folge RND) ist unabhängig vom aktuellen Alter des Objektes, d. h. zu welchem Zeitpunkt dieses Objekt auch immer zu bewerten ist, es kann auf Grund seiner mangelnden Nutzungsfähigkeit keine höhere RND als diese 20 % der GND haben.

- Weist ein Objekt eine vollkommene und langfristig gegebene weitere Nutzungsfähigkeit auf, ist es also mit dem NF 1 zu beurteilen, dann – und nur dann – ist ab Beginn der Nutzungsdauer die Erreichung der gewöhnlichen GND



voraussetzen, wobei sich mit zunehmender Nutzungsdauer die Summe aus Alter und Restnutzungsdauer über die GND hinaus vergrößert. Hat das Objekt die GND erreicht und ist die Nutzungsfähigkeit weiterhin unbeeinträchtigt, beträgt die verbleibende RND 60 % der GND.

Diese RND gilt auch für die weitere Nutzungszeit über die GND hinaus, d. h. auch nach Ablauf der GND ist unabhängig vom tatsächlichen Alter die RND mit 60 % der GND anzusetzen, wenn der NF 1 vorliegt.

- Hat ein Objekt nicht mehr die uneingeschränkte weitere Nutzungsfähigkeit, ist also mit den NF 2 - 4 bzw. 1,5 - 4,5 zu beurteilen, dann ist aus diesem Grund ab Beginn der Nutzungsdauer (noch) nicht mit der Erreichung der gewöhnlichen GND zu rechnen; erst mit zunehmender Nutzungsdauer kann die Summe aus Alter und Restnutzungsdauer die GND erreichen bzw. über diese hinaus anwachsen.

Die konkreten Werte der Restnutzungszeiten ergeben sich für diese Fälle aus den verhältnismäßigen Abstufungen zwischen der RND der Nutzungsfaktoren 1 und 5.

Einschätzung des Nutzungsfaktors (NF)				
NF		A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C- Gebäude Zustand
1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/gesichert	o optimaler Standort o Objekttyp stark nachgefragt o Kaum/kein Angebot	o sehr gute Infrastruktur o sehr gute Gestaltung o gute Raumorganisation o hohe Flexibilität	o keine Schäden o volle Standsicherheit o volle nutzungsfähig o weitere Nutzung nicht beeinträchtigt
2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben/gesichert	o guter Standort o Objekttyp regelmäßig nachgefragt o knappes Angebot	o gute Infrastruktur o gute Gestaltung o gute Raumorganisation o ausreichende Flexibilität	o geringe Schäden o volle Standsicherheit o noch gut nutzungsfähig o weitere Nutzung kaum beeinträchtigt
3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert	o mittlerer Standort o Objekttyp noch nachgefragt o ausreichendes Angebot	o ausreichende Infrastruktur o durchschnittliche Gestaltung o durchschnittliche Raumorganisation o mäßige Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o durchschnittliche nutzungsfähig o weitere Nutzung beeinträchtigt
4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mindestens kurzfristig gegeben/gesichert	o mäßiger Standort o Objekttyp gering nachgefragt o reichliches Angebot	o ausreichende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o mäßige Raumorganisation o geringe Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o verringerte nutzungsfähig o weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt
5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert	o unbefriedigender Standort o Objekttyp kaum/nicht nachgefragt o großes Angebot	o ungenügende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o ungenügende Raumorganisation o keine Flexibilität	o erhebliche Schäden o verringerte Standsicherheit o ungenügende nutzungsfähig o weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben
0,0	Ergebnis			



$$\frac{A}{GND} = a [\%]$$

$$a [\%] \Rightarrow NF \text{ (laut Tabelle)} \Rightarrow \text{tabellierte RND} [\%]$$

$$\frac{RND [\%]}{100} \times GND [a] = RND [a]$$

$$Af [a] = GND [a] - RND [a]$$

GND = Gesamtnutzungsdauer; A = Alter; a = rel. Alter; Af = fiktives Alter; RND = Restnutzungsdauer

Da der Nutzungsfaktor die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit des Objektes ausdrückt, ist daneben kein Raum für eine sonst anzubringende wirtschaftliche Wertminderung.

Quelle: Seiser/Kainz

5.1.2. Zum Vergleichswertverfahren

Eine Bewertung nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens und somit durch direkte Feststellung des Verkaufswertes erfolgt durch die Heranziehung von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsliegenschaften. Voraussetzungen sind eine gleichartige Lage, Widmung, Nutzung, Art, Größe, Figuration, Gestaltung, Erschließungszustand, Ausmaß der gleichen baulichen Nutzung, Alter, Bauzustand und gleicher Ertrag. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

5.1.3. Zum Ertragswertverfahren

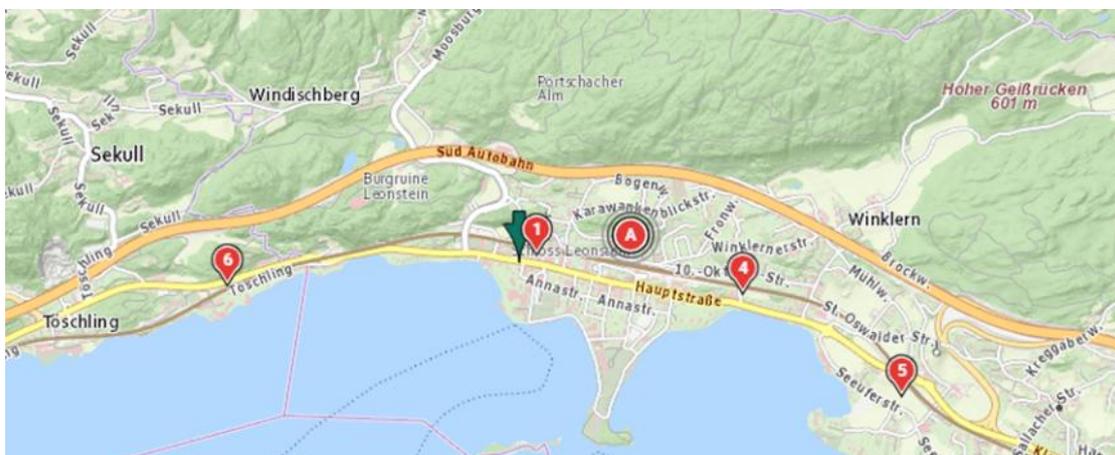
Bei jedem bebauten Grundstück, gleich welcher Gebäudeart (ausgenommen Kirchen o. ä.), steht die wirtschaftliche Nutzung oder Eigennutzung im Vordergrund. Nach der klassischen Methode werden vom Jahresrohertrag bzw. Nutzwert die Bewirtschaftungskosten abgezogen und der gesamte Reinertrag bzw. Nettonutzwert entsprechend dem Haustyp kapitalisiert.

Bei diesem Verfahren wird der Ertrag bzw. Nutzwert entsprechend dem Wertverhältnis vom Bodenwert zum Bauwert aufgeteilt. Während der Bodenwertanteil am Reinertrag nach den Grundsätzen einer ewigen Rente kapitalisiert wird, errechnet sich bei den Baulichkeiten der Ertragswertanteil als Barwert in Form einer nachschüssigen Rente.

5.2. Vergleichswerte

Auf Grund von Verkaufspreisvergleichen ist unter Zugrundelegung der im Befund geschilderten Vor- und Nachteile und aller mitberücksichtigten Wertkriterien (z. B. Figuration, Lage, Erschließung, Zustand) zu erkennen, dass Preise für Bauland an der Hauptstraße zwischen € 130,00/m² und € 330,00/m² für gleich- oder ähnlich gestaltete Wohnungen ortsüblich gehandelt werden. Es wird für die gegenständliche Wohnung ein gerundeter und gemittelter Wert von € 230,00/m² angenommen.

5.2.1. Vergleichspreise





SIMONE KÖBERL, MSC

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Bewertungsstichtag			Val %/Jahr	Auswertung kompakt						
05.08.2025			3,35							
NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	val. harm. Preis [€]	berücksichtigt
1	Pörtschach am See	8782	2022	21.07.2022	10/11	925,00	115 000,00	137,39	137,00	Ja
2/A	Pörtschach am See	3575	2021	15.02.2021	907/14	502,33	120 560,00	276,70	275,95	Ja
3/A	Pörtschach am See	11798	2020	12.10.2020	907/14	669,78	160 746,66	279,47	278,72	Ja
4	Pörtschach am See	10842	2022	08.08.2022	1034/7	1228,00	368 400,00	331,04	330,09	Ja
5	Sallach	4451	2023	16.08.2022	73/1	8987,00	1 078 440,00	132,33	131,95	Ja
6	Tibitsch	3934	2022	18.08.2021	135/7	625,00	16 000,00	29,08		Nein

Details auf Anfrage

Ergebnis Vergleichswerte

Ergebnis Vergleichswertverfahren:	
Anzahl Vergleichswerte erhoben:	6
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	5
Bewertungsstichtag	05.08.2025
Valorisierungsfaktor [%]	3,4
Mittelwert val. harm. Werte [€]	€ 230,74
Standardabweichung [€]:	€ 90,50
Variationskoeffizient:	39,22%
Streuintervall (68%)	[€ 141,14-€ 320,34]
Streuintervall (95%)	[€ 53,36-€ 408,13]



5.2.2. Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung					
Gst. Nr.	Bezeichnung lt. Grundbuch	Widmung	Fläche	Preis je m ²	Bodenwert
20/1	Bauf.	Bauland Gemischtes Baugebiet	322 m ²	230,00 €	74 060,00 €
	Gärten	Bauland Gemischtes Baugebiet	220 m ²	230,00 €	50 600,00 €
Zwischensumme			542 m ²		124 660,00 €
		Anteile	21627	98480	27 376,34 €
Zwischensumme					27 376,34 €
Bodenwerte anteilig					27 400,00 €

5.2.3. Ermittlung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer

Einschätzung des Nutzungsfaktors Hautgebäude				
	A - Standort/ Markt	B - Gebäude allgemein	C- Gebäude Zustand	
NF				
1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/ gesichert	<input type="checkbox"/> sehr gute Infrastruktur <input type="checkbox"/> sehr gute Gestaltung <input type="checkbox"/> gute Raumorganisation <input type="checkbox"/> hohe Flexibilität	<input type="checkbox"/> keine Schäden <input type="checkbox"/> volle Standsicherheit <input type="checkbox"/> volle nutzungsfähig <input type="checkbox"/> weitere Nutzung nicht beeinträchtigt	
1,5				
2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben/ gesichert	<input type="checkbox"/> gute Infrastruktur <input type="checkbox"/> gute Gestaltung <input type="checkbox"/> gute Raumorganisation <input type="checkbox"/> ausreichende Flexibilität	<input type="checkbox"/> geringe Schäden <input type="checkbox"/> volle Standsicherheit <input type="checkbox"/> noch gut nutzungsfähig <input type="checkbox"/> weitere Nutzung kaum beeinträchtigt	
2,5				
3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/ gesichert	<input type="checkbox"/> ausreichende Infrastruktur <input type="checkbox"/> durchschnittliche Gestaltung <input type="checkbox"/> durchschnittliche Raumorganisation <input type="checkbox"/> mäßige Flexibilität	<input type="checkbox"/> deutliche Schäden <input type="checkbox"/> verringerte Standsicherheit <input type="checkbox"/> durchschnittliche nutzungsfähig <input type="checkbox"/> weitere Nutzung beeinträchtigt	
3,5				
4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mindestens kurzfristig gegeben/ gesichert	<input type="checkbox"/> ausreichende Infrastruktur <input type="checkbox"/> mäßige Gestaltung <input type="checkbox"/> mäßige Raumorganisation <input type="checkbox"/> geringe Flexibilität	<input type="checkbox"/> deutliche Schäden <input type="checkbox"/> verringerte Standsicherheit <input type="checkbox"/> verringerte nutzungsfähig <input type="checkbox"/> weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt	
4,5				
5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/ gesichert	<input type="checkbox"/> ungenügende Infrastruktur <input type="checkbox"/> mäßige Gestaltung <input type="checkbox"/> ungenügende Raumorganisation <input type="checkbox"/> keine Flexibilität	<input type="checkbox"/> erhebliche Schäden <input type="checkbox"/> verringerte Standsicherheit <input type="checkbox"/> ungenügende nutzungsfähig <input type="checkbox"/> weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben	
		2		2,5
		2,5		
2,5	Ergebnis			



5.2.4. Berechnung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer

GND-Restaurant	30	Jahre
Errichtungsjahr	2010	
Bewertungsjahr	2025	
Gebäudealter	15	Jahre
relatives Alter in % der GND	50	%
NF lt. Tabelle	2,5	
RND lt. Tabelle	51	%
RND in % der GND x GND	15,30	Jahre
RND gerundet	16	Jahre
Fiktives Alter (gerundet)	14	Jahre
Altersminderung linear	46,7%	

GND = Gesamtnutzungsdauer; RND = Restnutzungsdauer; NF = Nutzungsfaktor

Laut Fachliteratur ist die Gesamtnutzungsdauer (GND) von Verpflegungseinrichtungen/Gaststätten 25 - 50 (siehe „Die Nutzungsdauer 2020“ Seiser, S 51). Der Restaurantbetrieb wird im bewertungsgegenständlichen Fall mit 30 Jahren veranschlagt. Dies unabhängig von der Bestandsdauer des Gebäudes.

Normale Herstellungskosten (NHK)				€/m³ Rauminhalt (RI)		€/m² Nutzfläche (NF)
Hauptgebäude normaler Standard				Keller	je Geschosse	je Geschosse
Brutto (inkl. USt)				297,00 €	487,00 €	2 140,00 €
Valorisierte Werte		75,5%		521,24 €	854,69 €	3 755,70 €
Berichtigung für Standardabweichung		-20%		416,99 €	683,75 €	3 004,56 €
HK (Herstellungskosten) rd				420,00 €	680,00 €	3 000,00 €
Summe HK nach m³				- €		
HK mal m ² Geschosse						
2 000,00 €	x	58 m ²	Lagerraum Keller			116 620,00 €
3 000,00 €	x	109 m ²	Gastraum + Sanitär			327 600,00 €
1 764,71 €	x	36 m ²	Terrasse			63 141,18 €
Summe HK nach m²				507 361,18 €		
HW (Herstellungswert) iM				Neubau inkl. Grundstück		507 000,00 €



5.2.5. Bauzeitwert

Bauwert (Zeitwert)				
Herstellungskosten (HW) Neubau				507 000,00 €
- Wertminderung NF-Verfahren	Gesamtnutzungsdauer	30 Jahre		
Nach NF-Verfahren linear	Gebäudealter	15 Jahre		
Alter nach NF-Verfahren	Fiktives Alter	14 Jahre		
Nach NF-Verfahren linear	Restnutzungsdauer	16 Jahre	46,7%	-236 600,00 €
Zwischensumme				270 400,00 €
Abminderung: Modernierungsbedarf			-25,0%	-67 600,00 €
Bauwert (Zeitwert) inkl. Bodenwert				202 800,00 €

5.3. Ertragswert

5.3.1. Ermittlung des Ertragswertes

Für die Ermittlung des Ertragswertes wurde die langfristig erzielte, aktuelle Miete (anhand von vorliegenden Mietverträgen) für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft herangezogen. Die Mieten werden laut Vertrag brutto für netto verrechnet.

Bei den Bewirtschaftungskosten wird - trotz der Überwälzung der Betriebskosten auf die Mieter - ein geringer, anteiliger Bewirtschaftungsaufwand auch für den Vermieter angenommen, der sich vor allem in Belangen der Hausverwaltung niederschlägt.

5.3.2. Kapitalisierungszinssatz

Schlager (ZT-Tagung) empfiehlt für Gewerbeliegenschaften einen Kapitalisierungszinssatz im Bereich von 3,30 % bis 3,83 %. Für die zu bewertende Liegenschaft wird, unter Berücksichtigung der sehr guten Lage, ein Kapitalisierungszinssatz von 4,07 % angesetzt.



unbebaut	Jahr	sehr gut	gut	mittel	mäßig	schlecht	MW
Baugrundstücke	2023	2,29%	2,58%	2,79%	2,92%	3,27%	2,8%
	2024	2,50%	2,79%	3,08%	3,27%	3,58%	3,0%
Gewerbegrundstücke	2023	3,25%	3,78%	4,13%	4,80%	5,08%	4,2%
	2024	3,30%	3,83%	4,03%	4,57%	4,89%	4,1%
landwirtschaftliche Liegenschaften	2023	0,89%	1,44%	1,99%	2,73%	3,15%	2,0%
	2024	0,92%	1,40%	1,92%	2,40%	2,97%	1,9%
forstwirtschaftliche Liegenschaften	2023	0,79%	1,13%	1,60%	2,21%	2,60%	1,7%
	2024	0,89%	1,34%	1,85%	2,26%	2,81%	1,8%

Quelle: ZT Tagung 2023/ Zinssätze 2023+? / Gerald Schlager

Ableitung für Liegenschaft		
ZT Tagung 2023/Zinssätze/Schlager	Gewerbegrundstücke	
Zinssatz von sehr gut bis gut	3,30%	3,83%
Risikoabstufung		
geringes Risiko	3,30%	3,48%
mittleres Risiko	3,48%	3,66%
gehobenes Risiko	3,66%	3,85%
Zuordnung der Liegenschaft	mittleres Risiko	3,57%
zusätzlicher Risikoaufschlag/- abschlag		0,50%
Liegenschaftszinssatz		4,07%

5.3.3. Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entspricht der durchschnittlichen technischen Restlebensdauer für Gewerbebetriebe (siehe Nutzungsfaktor), gerundet auf maximal 15 Jahre.

5.3.4. Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßige und nachhaltig anfallende Ausgaben, die notwendigerweise bei der ordnungsgemäßen Unterhaltung einer Liegenschaft entstehen. Der Bewirtschaftungsaufwand ist die Gesamtheit aller Aufwendungen, die mit dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft notwendigerweise verbunden sind. Dazu zählen Betriebs- und Verwaltungskosten, die nicht auf die Mieter umzulegen sind, bestandsbedingte Steuern und sonstige Abgaben. Es ist nur jener Bewirtschaftungsaufwand vom Rohertrag abzuziehen, der nicht vom



Bestandsnehmer zu tragen ist. Aufgrund der hauptsächlichen Bewirtschaftung durch die Hausverwaltung wird ein pauschaler Ansatz von 1 % gewählt.

5.3.5. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis beinhaltet nicht gezahlte Mieten bei bestehendem oder fiktivem Mietvertrag und Kosten in Verbindung mit der Eintreibung von Forderungen. Entsprechend der Nutzungsart werden kalkulatorische Kosten in einer Bandbreite von 1 % bis 5 % des Jahresrohertrages in Ansatz gebracht. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird aufgrund des Standortes und der bestehenden Verträge ein Risikowert von 4 % angewandt.

5.3.6. Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen somit zur Aufrechterhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs von Gebäuden während der Nutzungsdauer. Die Instandhaltungskosten werden üblicherweise vom Eigentümer getragen.

Zu beachten ist, dass nicht die tatsächlichen Kosten des maßgebenden Jahres berücksichtigt werden, da besonders hohe oder niedrige Kosten den Wert in einem ungerechtfertigten Ausmaß beeinflussen würden. Auch ein Kostendurchschnitt der letzten Jahre ist nicht brauchbar.

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden daher in % der Herstellungskosten berechnet:

<i>Gebäudeart</i>	<i>Instandhaltungssatz</i>
<i>Wohnhäuser neu</i>	<i>0,5 %</i>
<i>Wohnhäuser älter</i>	<i>0,5 – 1,5 %</i>
<i>Geschäftshäuser</i>	<i>0,5 – 1,5 %</i>
<i>Bürogebäude</i>	<i>0,5 – 1,5 %</i>
<i>Gewerbliche und industrielle Objekte</i>	<i>0,5 – 2,0 %</i>



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

Quelle: Liegenschaftsbewertung, Kranewitter

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird die Annahme vorausgesetzt, dass die Instandhaltung auf den Mieter überwältzt wird und nur ein geringer Anteil beim Vermieter verbleibt. Somit wird ein Ansatz von 0,25 % der Herstellungskosten gewählt.



5.3.7. Ertragswertermittlung

Ertragswertermittlung				
Jahresrohertrag				
	Fläche	Miete je m²	Monatsmiete	Jahresrohertrag
Gastraum	105,33 m ²			
Terrasse überdacht	35,78 m ²			
Wirtschaftsräume, WC's	3,87 m ²			
Keller u. Lüftung	58,31 m ²			
Miete laut Vertrag ab 01.12.2025	203,29 m²	7,38 €	1 500,00 €	18 000,00 €
Rohertäge			1 500,00 €	18 000,00 €

Bewirtschaftungskosten				
Bewirtschaftungskosten in Prozent vom Jahresrohertrag			0,50%	90,00 €
Mietausfallwagnis vom Jahresrohertrag			4,00%	720,00 €
Neubauwert	203,29 m ²	507 000,00 €	2 493,97 €	
Instandhaltungskosten (Kosten je m ²)			0,25%	1 267,50 €
Bewirtschaftungskosten gesamt			11,542 %	2 077,50 €
Jahresreinertrag				15 922,50 €

Bodenwertverzinsung		
Liegenschaftszinssatz		4,07%
(Anteiliger) Bodenwert		27 400,00 €
Bodenwertverzinsung		-1 115,18 €
Reinertrag, berichtigt um die Bodenwertverzinsung		14 807,32 €

Ertragswert	
Reinertrag	14 807,32 €
Kapitalisierungszinssatz	4,07%
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Vervielfältiger	11,0642
Ertragswert der baulichen Anlage	163 830,61 €
Bodenwert	27 400,00 €
Ertragswert	191 230,61 €
Ertragswert zum Stichtag	05.08.2025 200 000,00 €



6. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig von Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Der Kaufpreis ist zwischen den Preisvorstellungen des Verkäufers und des Käufers angesiedelt und jeweils subjektiv. Während der Verkäufer bestrebt sein wird, den maximalen Preis zu erzielen, wird der Käufer versuchen, einen möglichst kleinen Preis zu bezahlen. Der Kaufpreis muss sich nicht mit dem Verkehrswert einer Liegenschaft decken, da er u. a. auch von der Kaufkraft und dem Geldwert zum Zeitpunkt der Transaktion abhängig ist.

Verkehrswert Top 10 Restaurant - Erdgeschoss		
Sachwert		203 000,00 €
Ertragswert		200 000,00 €
Verkehrswert aus Ertragswert zum Stichtag gerundet	05.08.2025	200 000,00 €

6.1. Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen und unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und bestehende Verbauung. Sollten sich die Gegebenheiten ändern, so behält sich die Sachverständige auch eine Änderung des Gutachtens vor.



Es wird darauf hingewiesen, dass der tatsächlich erzielbare Verkaufswert erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von +/- 05 bis 10 % des errechneten Wertes liegt, wobei diese Streuung von der Gutachterin nicht beeinflusst werden kann.

Dieses Gutachten wurde auf Basis der zum Zeitpunkt der Befundaufnahme zur Verfügung stehenden Fakten erstellt. Bei Auftreten weiterer Tatsachen behält sich die Sachverständige eine anders lautende Stellungnahme ausdrücklich vor.

Reifnitz, 10.09.2025



7. Zubehör

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

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

Zubehör ist nur insofern anzusetzen, als es nicht schon im Ertragswert berücksichtigt ist.

Im bewertungsgegenständlichen Fall ist das Zubehör bereits im Mietvertrag bzw. im Ertragswert integriert und daher nicht gesondert zu bewerten. Die dem Mietvertrag beigelegte Inventarliste ist nachfolgend angeführt.

Verkehrswert des Zubehörs zum Stichtag	05.08.2025	0,00 €
---	-------------------	---------------



SIMONE KÖBERL, MSC

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

CAFE / RESTAURANT in Pörschach am Wörthersee
Hauptstraße 209, GB 72152 Pörschach am See EZ 138 Gst.nr. 21/1

INVENTARLISTE

GASTRAUM, WC

11	Tische
16	Stühle m. Stoffbezug
4	Stühle Leder
2	TORK Handtuchspender
2	TORK Seifenspender
2	TORK WC-Papierspender
1	Theke mit 9 ausziehbaren Kühlregalen
1	Schankauszug
1	COMENDA Gläsergeschirrspüler
1	PROMAC Eiswürfelbereiter / - spender
1	Edelstahl Einbaumüller
1	Wandbild

KÜCHE

1	Nirosta Waschbecken
4	TORK Seifenspender
2	TORK Handtuchspender
1	Nirosta Ablage / Tisch
1	Nirosta Tellerwärmerschrank
1	Nirosta Grill mit Ablage
1	Nirosta Gastrogeschirrspüler
1	Nirosta Waschbecken
1	Nirosta Ablage
1	Nirosta Gastroschrank
1	Nirosta Gastrodunstabzug

KELLER

1	Kühlraum
1	Schankanlage
1	Nirosta Gastroherd
1	Nirosta Gastrofritteuse

TERRASSE

1	Markise
---	---------

Ausgenommen die Terrassenmöbel, die mit dem Vormieter abzurechnen sind, wobei die Terrassenüberdachung dem Vermieter gehört. Innenausstattung und technische Ausstattung wie am 23.05.2025 vorgefunden und besichtigt wurde. .S.Anlage Inventarliste auf dem Stand vom 23.05.2025 gemäß aktuellen Zustand. Dementsprechend ist die Ausstattung funktional bei Aufgabe des Geschäftes zurückzugeben.

23.05.2025
[Handwritten signature]



Zubehör 1



Zubehör 2



8. Hausverwaltungsunterlagen

8.1. Nutzwertgutachten (auszugsweise)



**Baumeister
Ingenieur Bruno Kalles**
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
BÜRO FÜR BAUWESEN, **STATIK** UND **PARIFIZIERUNGEN**
Hans-Sachs-Straße 23, 9020 Klagenfurt, Austria
Tel. (0463) 57 1 78, Fax DW 21, E-Mail: bmst.kalles@aon.at - ATU 25379505

An Herrn
Felix WIESER

Hauptstraße 209 → *NW Akt* 
9210 Pörtschach am Wörthersee

Klagenfurt, am 3.9.2009

Betrifft: Liegenschaft EZ 138, GB 72152 Pörtschach am See

Gutachten

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen
und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie über die
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auf der Liegenschaft

EZ: 138
Grundbuch: 72152 Pörtschach am See
Bezirksgericht: Klagenfurt
Grundstück-Nr.: 20/1
Grundstück-Adresse: 9210 Pörtschach am Wörthersee, Hauptstraße 209

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes WEG 2002
- BGBl. Nr. 70/2002



1. AUFTRAG

Herr Felix WIESER hat die bestehende Liegenschaft, die mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut ist, im Keller-, Erd- und Obergeschoß umgebaut und das Gebäude um ein 2.Obergeschoß und ein Dachgeschoß erweitert.

Entlang der Nordseite des Grundstückes sind ein Gehweg mit Grünstreifen und an der Südseite überdachte KFZ-Abstellplätze mit Zufahrt über die Hoffläche vorhanden.

Das Objekt dient überwiegend Wohnzwecken.

Es ist beabsichtigt, im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 BGBl I-Nr.70, Wohnungseigentum zu begründen und man beantragt daher zur Ermittlung der Mindestanteile gemäß § 2, Absatz 9, die Festsetzung der Nutzwerte.

2. DIESES GUTACHTEN UMFASST

- 2.1. Die gegliederte Aufstellung der Nutzflächen gemäß § 7 WEG 2002
- 2.2. Die Feststellung der Nutzwerte gemäß § 8 WEG 2002
- 2.3. Die sich aus dem Verhältnis der Nutzwerte einer Wohnungseinheit oder sonstiger Räumlichkeiten zum Nutzwert aller Wohnungen oder sonstiger Räumlichkeiten ergebenden Mindestanteile

3. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS

- 3.1. Grundbuchsauszug für die EZ 138,
Grundbuch 72152 Pörtschach am See
Grundstück Nr. 20/1 vom 18.6.2009
- 3.2. Auszug aus dem Basiskarten-Kataster vom 18.6.2009
Lageplan M 1:1000



- 3.3. Die beiliegenden Ausführungspläne des Architekturbüros
DI. Harald OMANSIEK, Rizzistraße 14, 9020 Klagenfurt:
Plan Nr. 1169_P01: Kellergeschoß vom 22.7.2009
Plan Nr. 1169_P02: Erdgeschoß vom 23.4.2009
Plan Nr. 1169_P03: 1.Obergeschoß vom 24.3.2009
Plan Nr. 1169_P04: 2.Obergeschoß vom 10.4.2009
Plan Nr. 1169_P05: Dachgeschoß vom 10.4.2009

4. GRUNDSTÜCKS- UND HAUSBEZEICHNUNG

EZ 138: Grundbuch 72152 Pörtschach am See, Grundstück Nr. 20/1
Grundstück mit einem Flächenausmaß von 545 m²
Adresse: Hauptstraße 209, 9210 Pörtschach am Wörthersee

5. BAUBESCHREIBUNG

Die Liegenschaft ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus Keller-, Erd-, 1.Ober-, 2.Ober- und Dachgeschoß bebaut und kann an der Ostseite über den Koschatweg Zufahren und zugegangen werden.

Das Kellergeschoß wird über das Hauptstiegenhaus erreicht. Vom Stiegenhaus wird an der Nordseite über den E-Verteilerraum der Heizraum mit Pelletslager und an der Südseite über einen AufschlieBungsgang neun Kellerräume, die den Top's zugeordnet sind, zugänglich.

Im Erdgeschoß ist an der Nordseite ein überdachter Hauseingang, von dem man über einen Windfang in den Fahrräder-/Kinderwägenraum und ins Hauptstiegenhaus mit Gang zum Personenaufzug gelangt.

Das Hauptstiegenhaus kann vom Gang mit Personenaufzug weiters direkt an der Südseite über einen überdachten Eingang zugegangen werden.

Im Erdgeschoß ist ein Gastgewerbebetrieb situiert, der direkt vom Gehweg über die überdachte Terrasse zugänglich ist.



Der Gastgewerbebetrieb kann weiters vom Windfang erreicht werden.
Das Personal-WC mit Vorraum ist vom Hauptstiegenhaus zugänglich.

Ins 1.Obergeschoß gelangt man über das Hauptstiegenhaus, von dem vier selbständig abgeschlossene Wohneinheiten erreicht werden.

Ins 2.Obergeschoß kommt man über das Hauptstiegenhaus mit Personenaufzug.

Von einem Aufschließgang werden fünf selbständig abgeschlossene Wohneinheiten zugegangen.

Das Dachgeschoß ist ausschließlich über Innenstiegen von den zwei im 2.Obergeschoß vorhandenen Wohnungen Top 4 und Top 5 erreichbar.

Insgesamt sind auf der Liegenschaft 15 wohnungseigentumstaugliche Einheiten vorhanden, von denen

- 9 selbständig abgeschlossene Wohneinheiten
 - 1 sonstige selbständig abgeschlossene Einheit
 - 5 überdachte KFZ-Abstellplätze
- sind.

6. GEGLIEDERTE AUFSTELLUNG DER NUTZFLÄCHEN

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

Die vorhandenen Grundrißpläne vom Kellergeschoß bis zum Dachgeschoß werden entsprechend topographisch bezeichnet und zur besseren Übersicht auch koloriert.

Nicht Gegenstand der Überprüfung ist das der Nutzwertfeststellung vorliegende Ausmaß sowie die Übereinstimmung der Flächenaufteilung nach den Wünschen der etwaigen bestehenden oder zukünftigen Wohnungseigentümer.

Die Überprüfung bezieht sich auf die Übereinstimmung der dem Sachverständigen übermittelten Nutzwertfeststellung mit dem WEG.



Top 10: Restaurant - Erdgeschoß

Gastraum:	$7,60 \times 8,34 + 3,22 \times 0,14 -$ $- 0,30^2 - 1,50 \times 0,40 =$	63,14 m ²
Vorraum:	$1,375 \times 3,07 + 0,10 \times$ $\times 1,10 - 0,09 \times 0,20 =$	4,31 m ²
Waschraum-Damen:	$1,775 \times 1,74 =$	3,09 m ²
WC-Damen:	$1,00 \times 1,57 =$	1,57 m ²
Waschraum-Herren:	$2,50 \times 1,80 - 0,10 \times 0,80 =$	4,42 m ²
WC-Herren:	$1,00 \times 1,57 =$	1,57 m ²
Abstellraum:	$2,10 \times 1,17 =$	2,46 m ²
Küche:	$5,91 \times 3,325 - 0,105 \times 0,06 =$	19,64 m ²
Lager:	$1,965 \times 2,61 =$	5,13 m ²
Terrasse überdacht:	$2,65 \times 13,50 =$	(35,78 m ²)
Terrasse nicht überdacht:	$(2,57 + 3,63)/2 \times 13,50 =$	(41,85 m ²)

Top 10: Restaurant: Nutzfläche 105,33 m²

=====

Zubehör:

Waschraum-Personal:	$1,965 \times 1,00 =$	1,97 m ²	
WC-Personal:	$1,895 \times 1,00 =$	<u>1,90 m²</u>	3,87 m ²
Keller Top 10:	$2,66 \times 2,33 + 2,48 \times$ $\times 0,06 + 5,075 \times 0,75 +$ $+ 5,00 \times 1,25 + 4,91 \times$ $\times 2,03 + 4,88 \times 1,57 -$ $- 0,30^2 \times 2 - 0,05 \times$ $\times 0,30 - 0,17 \times 0,24 =$	33,80 m ²	
Lüftungszentrale:	$3,68 \times 6,66 =$	<u>24,51 m²</u>	58,31 m ²



7. ERMITTLUNG DER REGELNUTZWERTE

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt.

Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Vernachlässigung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8, Abs.1 - Abs.3, WEG 2002).

Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

Der Regelnutzwert der Wohnnutzfläche wird mit 100 je m² festgelegt. Ausgehend von diesem Regelnutzwert werden die anderen Nutzwerte durch Zu- und Abschläge, wie folgt, bewertet:

Wohnnutzflächen im 1.Obergeschoß (Regelnutzwert)	100/m ²
Wohnnutzflächen im 1.Obergeschoß Nordseite 100/m ² - 20 % Abschlag	80/m ²
Nutzflächen im Erdgeschoß 100/m ² + 30 % Zuschlag	130/m ²
Wohnnutzflächen im 2.Obergeschoß 100/m ² + 10 % Zuschlag	110/m ²
Wohnnutzflächen im Dachgeschoß 100/m ² + 20 % Zuschlag	120/m ²
Nutzflächen außerhalb des Geschäftsverbandes 100/m ² ± 0 % Zu-/Abschlag	100/m ²
überdachte Terrassen im Erdgeschoß (Gewerbebetrieb) 100/m ² ± 0 % Zu-/Abschlag	100/m ²
nicht überdachte Terrassen im Erdgeschoß (Gewerbebetrieb) 100/m ² - 40 % Abschlag	60/m ²



überdachte Balkone im 1.Obergeschoß 100/m ² - 70 % Abschlag	30/m ²
überdachte Balkone und Loggien im 2.Obergeschoß 100/m ² - 65 % Abschlag	35/m ²
nicht überdachte Balkone im 1. und 2.Obergeschoß 100/m ² - 75 % Abschlag	25/m ²
überdachte Dachterrassen im Dachgeschoß 100/m ² - 70 % Abschlag	30/m ²
nicht überdachte Dachterrassen im Dachgeschoß 100/m ² - 80 % Abschlag	20/m ²
Kellerabstellräume 100/m ² - 75 % Abschlag	25/m ²
überdachte KFZ-Abstellplätze 100/m ² - 65 % Abschlag	35/m ²
Balkone, Loggien und Terrassen werden gemäß § 2, Absatz 3 und Absatz 7 durch entsprechende Zuschläge als Teil des Wohnungsnutzwertes berücksichtigt.	



Top/Wohnung/Geschoß	Nutz- fläche	Nutzwert einzel	Nutzwert gesamt
---------------------	-----------------	--------------------	--------------------

Top 10: Restaurant - Erdgeschoß

Nutzfläche	105,33 m ² x 130 =	13.693
überdachte Terrasse	35,78 m ² x 100 =	3.578
nicht über- dachte Terrasse	41,85 m ² x 60 =	<u>2.511</u>
		19.782

Zuschlagsermittlung:

19.782/13.693 = 1,44468 %
1,44468 x 130 = 187,81/m²

NUTZWERT:

Nutzfläche	105,33 m ²	187,81/m ²	19.782
Zubehör: WR + WC Personal	3,87 m ²	100/m ²	387
Keller Top 10 + Lüftungszentrale	58,31 m ²	25/m ²	<u>1.458</u>
			21.627
			=====

überdachte KFZ-Abstellplätze:

Top P1	19,37 m ²	35/m ²	678
Top P2	20,09 m ²	35/m ²	703
Top P3	20,13 m ²	35/m ²	705
Top P4	19,59 m ²	35/m ²	686
Top P5	20,00 m ²	35/m ²	700

8. SUMME ALLER NUTZWERTE

98.830

=====



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

26

Top/Wohnung/Geschoß	Nutzwert einzeln	Nutzwert gesamt	‰
---------------------	---------------------	--------------------	---

Top 10: Restaurant - Erdgeschoß

Nutzfläche	105,33 m ²			
Terrasse überdacht	35,78 m ²			
Terrasse nicht überdacht	41,85 m ²	19.782		
WR + WC Personal	3,87 m ²	387		
Keller Top 10 + Lüftungszentrale	58,31 m ²	1.458	21.627/98.830	21,88



8.2. Wohnungseigentumsvertrag



RECHTSANWALT
DR. HERWIG AICHHOLZER

Mitglied des Treuhandverbandes der Rechtsanwaltskammer Kärnten

Waagasse 18/2, 9020 Klagenfurt
Tel: 0463/ 50 00 51
Fax: 0463/ 50 00 51-20
Email: kanzlei@dr.aichholzer.at

URKUNDE

SELBST BERECHNET AM: 15.2.2010
ERFASSUNGSNUMMER: 63-201334/2010

§ 721 TZ 5534/2010



KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- a. **Felix Wieser, geb. 7.7.1953**
Hauptstraße 209, 9210 Pörtschach am Wörthersee
- b. **Karl Scharfetter, geb. 30.1.1957**
Baierwiesenweg 406, 5541 Altenmarkt i. Pongau
- c. **Katharina Scharfetter, geb. 1.11.1961**
Baierwiesenweg 406, 5541 Altenmarkt i. Pongau

wie folgt.

I.

Felix Wieser, geb. 7.7.1953 ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 138 KG 72152 Pörtschach am See, bestehend aus dem Grundstück 20/1 Baufläche im Ausmaß von 545 m² mit der Grundstücksadresse Hauptstraße 209.

Auf diesem Grundstück befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus bestehend aus 9 Wohnungen, einem Geschäftslokal (Restaurant) sowie 5 überdachten Kfz-Abstellplätzen.

An diesem Objekt soll Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 i.d.g.F. begründet werden.

Zur Feststellung der Nutzwerte für die Liegenschaft EZ 138 KG 72152 Pörtschach am See, wurde Ing. Bruno Kalles, Baumeister, Hans-Sachs-Straße 3, 9020 Klagenfurt, mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt, in welchem für alle 15 wohnungseigentumstauglichen die Mindestanteile ermittelt wurden.

Das Gutachten des Ing. Bruno Kalles vom 3.9.2009 sowie das Gutachten gemäß § 6 Abs. (1) Zif. 2 WEG 2002 des Ing. Bruno Kalles vom 3.9.2009, mit welchem der Bestand von 9 selbstständig abgeschlossenen Wohneinheiten, einer sonstigen selbstständig abgeschlossenen Räumlichkeit und 5 überdachte KFZ-Abstellplätze gutachterlich bescheinigt wird, bilden einen integrierenden Vertragsbestandteil.

Nach dem Inhalt dieses Gutachtens stellen sich die Mindestanteile unter Berücksichtigung der einzelnen Nutzwerte wie folgt dar:



SIMONE KÖBERL, MSC

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

TOP	Nutzfläche	Mindest- anteil in/98.480	
1 Wohnung 1- 2. Obergeschoß	Wohnnutzfläche 53,64 m ² Balkon überdacht 9,24 m ² Balkon n. überdacht 3,59 m ² Keller Top 1 14,67 m ²	6.313 <u>367</u>	6.680
2 Wohnung 2- 2. Obergeschoß	Wohnnutzfläche 49,74 m ² Loggia 5,15 m ² Balkon n. überdacht 3,77 m ² Keller Top 2 30,69 m ²	5.745 <u>767</u>	6.512
3 Wohnung 3- 2. Obergeschoß	Wohnnutzfläche 68,54 m ² Balkon überdacht 11,79 m ² Balkon n. überdacht 3,65 m ² Keller Top 3 17,98 m ²	8.043 <u>450</u>	8.493
4 Wohnung 4- 2. Obergeschoß + Dachgeschoß	Wohnnutzfläche 2.OG 34,58 m ² Wohnnutzfläche DG 48,87 m ² Dachterrasse überdacht 47,07 m ² Dachterrasse n. überdacht 88,25 m ² Keller Top 4 19,12 m ²	12.845 <u>478</u>	13.323
5 Wohnung 5- 2. Obergeschoß + Dachgeschoß	Wohnnutzfläche 2.OG 36,85 m ² Wohnnutzfläche DG 41,72 m ² Dachterrasse überdacht 21,65 m ² Dachterrasse n. überdacht 55,90 m ² Keller Top 5 26,92 m ²	10.828 <u>673</u>	11.501
6 Wohnung 6- 2. Obergeschoß	Wohnnutzfläche 141,76 m ² Balkon überdacht 1+2 10,26 m ² Balkon n. überdacht 22,11 m ² Keller Top 6 28,12 m ²	15.037 <u>703</u>	15.740
7 Wohnung 7- 1. Obergeschoß	Wohnnutzfläche 25,82 m ²	2.068	2.068
8 Wohnung 8 -1. Obergeschoß	Wohnnutzfläche 40,81 m ²	3.265	3.265
9 Wohnung 9- 1. Obergeschoß	Wohnnutzfläche 50,39 m ² Balkon überdacht 4,68 m ² Balkon n. überdacht 5,27 m ² Keller Top 9 19,58 m ²	5.311 <u>490</u>	5.801



SIMONE KÖBERL, MSC

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

10 Restaurant – Erdgeschoß	Nutzfläche	105,33 m ²		
	Terrasse überdacht	35,78 m ²	19.782	
	Terrasse n. überdacht	41,85 m ²	387	
	WR + WC Personal	3,87 m ²		
	Keller Top 10 + Lüftungszentrale	58,31 m ²	<u>1.458</u>	<u>21.627</u>
Überdachter Kfz-Abstellplatz Top P 1		19,37 m ²	678	678
Überdachter Kfz-Abstellplatz Top P 2		20,09 m ²	703	703
Überdachter Kfz-Abstellplatz Top P 3		20,13 m ²	705	705
Überdachter Kfz-Abstellplatz Top P 4		19,59 m ²	686	686
Überdachter Kfz-Abstellplatz Top P 5		20,00 m ²	700	700

II.

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen Felix Wieser, geb. 7.7.1953, Hauptstraße 209, 9210Pörschach am WS als Verkäufer einerseits und Karl Scharfetter, geb. 30.1.1957 sowie Katharina Scharfetter, geb. 1.11.1961 beide Baierviesenweg 406, 5541 Altenmarkt i. Pongau als gemeinsame Käufer andererseits, wie folgt:

- a. Felix Wieser – in der Folge kurz Verkäufer genannt – verkauft Karl Scharfetter sowie Katharina Scharfetter – in der Folge kurz gemeinsam Käufer genannt – kaufen von ersterem die im zweiten Obergeschoß gelegene Wohnung Top 2, sowie den überdachten Kfz-Stellplatz Top P 1. Die Wohnung Top 2 entspricht 6.512/98.480 Miteigentumsanteilen, der überdachte Kfz-Stellplatz Top P 1 entspricht 678/98.480 Anteilen jeweils an der Liegenschaft EZ 138 KG 72152 Pörschach am See.

Die Vertragsobjekte werden wie folgt dargestellt:

Top 2 Wohnung 2- 2. Obergeschoß
Wohnnutzfläche 49,74 m²
Loggia 5,15 m²
Balkon nicht überdacht 3,77 m²
Keller Top 2 30,69 m²

Kfz-Abstellplatz überdacht
Top P 1 19,37 m²

- b. Der Verkäufer verkauft und übergibt, die Käufer kaufen und übernehmen die im Punkt II. a. näher bezeichneten Miteigentumsanteile je zur Hälfte mit allen Rechten und Befugnissen, mit denen der Verkäufer diese bisher besessen und



SIMONE KÖBERL, MSC

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

benützt hat, bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre, um den einvernehmlich festgesetzten und angemessenen Kaufpreis von

150.000,00 EUR

(in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro).

Der Kaufpreis ist wie folgt zur Zahlung fällig:

EUR 75.000,00 binnen 21 Tage nach allseitiger Vertragsunterfertigung.

EUR 75.000,00 binnen 7 Tagen nach Übergabe bzw. Übernahme der kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile.

Gleichzeitig mit der Verständigung der Bezugsfertigstellung ist der Verkäufer verpflichtet, den Käufern eine unbedingte Bankgarantie eines namhaften österreichischen Kreditinstitutes über 2% des Kaufpreises mit einer Laufzeit von drei Jahren auszufolgen, dies natürlich unter der Bedingung, dass der Gesamtkaufpreis auch am Treuhandkonto des Vertragsverfassers eingeht.

Die Käufer verpflichten sich zur ungeteilten Hand, den Kaufpreis mit schuldbefreiender Wirkung ausschließlich zu Händen des Vertragsverfassers Dr. Herwig Aichholzer, Rechtsanwalt in 9020 Klagenfurt, Waaggasse 18/2, auf sein Treuhandkonto bei der RBB St. Georgen im Gailtal, reg.Gen.m.b.H., Konto Nr.: 12.153 BLZ 39483 zu bezahlen.

Der Vertragsrichter als gemeinsamer Treuhänder erhält von den Vertragsparteien den einseitig unwiderruflichen Auftrag, über den Kaufpreis nur dann zugunsten des Verkäufers auf das in der gleichzeitig mit diesem Vertrag zu unterfertigenden Treuhandvereinbarung samt Kontoverfügungsauftrag angegebene Konto zu verfügen, wenn

- der gegenständliche Vertrag von allen Vertragsparteien unterfertigt und versehen mit der Negativbestätigung nach dem Kärntner Grundverkehrsgesetz i.d.g.F. vorliegt,
- die schriftliche Baufortschrittsbestätigung (Ratenplan) eines gem. § 13 (2) Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen für das Bauwesen.
- der Beschluss des Bezirksgerichtes Klagenfurt über die Anmerkung gemäß § 40 (2) WEG 2002 zugunsten der Käufer hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten vorliegt,
- dem Vertragsverfasser alle Urkunden bzw. Erklärungen vorliegen, die die lastenfreie Einverleibung des Eigentumsrechtes der Käufer gewährleisten.

Für den Fall, dass die Verfügungsberechtigung des Treuhänders entsprechend obiger Ausführungen eingetreten ist und bis dahin seitens des Verkäufers weder nachgewiesen und noch anderwärtig sichergestellt ist, dass die auf der Liegenschaft EZ 138 KG 72152 Pörtschach am See haftenden Forderungen, wie insbesondere rückständige Grundsteuern, Wasser- und Kanalanschlussgebühren sowie Anliegerleistungen bezahlt sind, gilt der Vertragsverfasser und



SIMONE KÖBERL, MSC

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Treuhänder als beauftragt und ermächtigt aus dem Kaufpreis zur Sicherstellung der Abdeckung solcher Forderungen einen entsprechenden Einbehalt vorzunehmen.

Festgestellt wird, dass dem Vertragsrichter der Ranganmerknungsbeschluss TZ 5697/2009 des Bezirksgerichtes Klagenfurt vom 25.6.2009 im Original vorliegt.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, dass der Treuhänder seine im BTVG definierten Pflichten im Rahmen der Abwicklung erfüllen wird, er aber weder für die gänzliche Fertigstellung des Kaufgegenstandes noch für eine allfällige Mängelbehebung verantwortlich ist. Die vom Treuhänder gemäß § 13 BTVG beauftragte sachkundige Person haftet den Käufern für die Richtigkeit der Baufortschrittsbestätigung.

Zum Zwecke der treuhändigen Abwicklung des aufgrund dieses Vertrages durchzuführenden Zahlungsverkehrs bedarf es einer gesonderten Treuhandvereinbarung gemäß dem Statut des Treuhandverbandes der Rechtsanwaltskammer für Kärnten. Die Treuhandvereinbarung ist gleichzeitig mit Unterfertigung des verbücherungsfähigen Kaufvertrages zunächst durch die Vertragsparteien und dann durch den Vertragsrichter als Treuhänder sowie das mit der Durchführung des Zahlungsverkehrs beauftragte Bankinstitut zu unterfertigen.

Die Vertragsparteien bestätigen mit der eigenhändigen Unterfertigung dieses Vertrages, dass ihnen der Statut des Treuhandverbandes der Rechtsanwaltskammer für Kärnten vor Vertragsunterfertigung zur Kenntnis gelangt ist.

Weiters bestätigen sie, dass sie darüber belehrt wurden, dass eine Verfügung über den Treuhandbetrag abweichend von den in der Treuhandvereinbarung festgelegten Fälligkeitszeitpunkten oder abweichend von den darin festgelegten Bedingungen nur mit Zustimmung des Treugebers, aller aus der Treuhandvereinbarung Berechtigten und gegebenenfalls auch des kontoführenden Kreditinstitutes zulässig ist.

- c. Die Liegenschaft EZ 132 KG 72152 Pörschach am See bzw. das darauf befindliche Objekt ist den Käufern aus eigener Wahrnehmung bekannt. Den Käufern ist aus eigener Wahrnehmung auch die kaufgegenständliche Wohneinheit sowie der kaufgegenständliche Kfz-Abstellplatz bekannt.

Bezüglich des Baufortschrittes im Sinne des BTVG hat der Verkäufer eine Baufortschrittsmeldung eingeholt. Diese Baufortschrittsmeldung des Ing. Kalles vom 30.11.2009 bildet einen integrierenden Vertragsbestandteil und ist diesem Vertrag als Beilage /A angeschlossen.

Festgehalten wird, dass Verkäufer und Käufer vor Abschluss dieses Vertrages die noch vorzunehmende Innenausstattung der Wohnung (Böden, Verfliesung, Malerei usw.) im Rahmen einer Ausstattungsbeschreibung definiert haben. Diese Ausstattungsbeschreibung bildet einen integrierenden Vertragsbestandteil und ist diesem Vertrag als Beilage /B angeschlossen. Festgehalten wird weiters, dass der Verkäufer die kaufgegenständliche Wohneinheit im Zuge der von ihm vorzunehmenden Innenausstattung auch mit



SIMONE KÖBERL, MSC

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

einer Küche im Wert von EUR 9.000,00 auszustatten hat. Weiters hat sich der Verkäufer verpflichtet den Kfz-Abstellplatz Top P 1, gegenüber den nicht vertragsgegenständlichen Kfz-Abstellplatz Top P 2, feuersicher abzutrennen und ein elektrisch betriebenes Garagentor zu installieren. Diese Maßnahmen sind bis zur vereinbarten Übernahme/Übergabe herzustellen.

Der Verkäufer ist verpflichtet, die vereinbarte Ausstattung auf Basis der einschlägigen ÖNORMEN auszuführen bzw. ausführen zu lassen. Der Verkäufer übernimmt die Garantien laut ÖNORM für die vorzunehmende Ausführung. Der Verkäufer haftet im Rahmen der gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen innerhalb einer Frist von drei Jahren ab Übernahme bzw. Übergabe des Kaufgegenstandes durch die Käufer für die einwandfreie, mangelfreie Herstellung.

Der Verkäufer verpflichtet sich, ihm bekannt gegebene Mängel auf seine Kosten innerhalb angemessener Frist zu beheben. Als angemessen gilt eine Frist von höchstens vier Wochen. Sollte der Verkäufer einer solchen Aufforderung nicht fristgerecht nachkommen, sind die Käufer berechtigt, diese Mängel selbst beheben zu lassen und die daraus entstehenden Kosten dem Verkäufer in Rechnung zu stellen, wobei sie berechtigt sind, den garantierten Betrag aus der ihnen ausgefolgten Bankgarantie geltend zu machen. Über Verlangen der Käufer verpflichtet sich der Verkäufer die ihm zustehenden Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen die mit der Bauausführung bzw. die mit der Herstellung der Innenausstattung beauftragten Unternehmen abzutreten.

Die Mängelbehebungspflicht gilt nicht für Ausstattungsbestandteile, die die Käufer selbst beauftragt haben. Sofern die Käufer eine solche Beauftragung beabsichtigen, ist hierüber eine gesonderte schriftliche Vereinbarung mit dem Verkäufer zu treffen.

Der Verkäufer erklärt, über den Kaufgegenstand frei und unbeschränkt verfügen zu können.

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand frei von allen bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten sowie mangelfrei zu übergeben. Der Verkäufer leistet Gewähr dafür, dass keine Grundsteuerrückstände oder sonstigen Rückstände an öffentlichen Abgaben bestehen. Der Verkäufer verpflichtet sich für den Fall, dass Grundsteuerrückstände oder sonstige öffentliche Abgabenverbindlichkeiten bestehen, für die die Käufer allenfalls haften könnten, die Käufer diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Festgehalten wird, dass für das neugeschaffene zweite Obergeschoß und das Dachgeschoß des Hauses Hauptstraße 209 die Kanal- und Wasseranschlussgebühren von der zuständigen Gemeinde Pörtschach am Wörthersee noch nicht vorgeschrieben wurden. Die für den Kaufgegenstand anteiligen Kanal- und Wasseranschlussgebühren sind im Kaufpreis enthalten. Der Verkäufer verpflichtet sich, diese Gebühren nach erfolgter Vorschreibung fristgerecht und vollständig zu bezahlen. Auch für diese Gebühren hat der Verkäufer die Käufer schad- und klaglos zu halten.

- d. Die tatsächliche Übernahme und Übergabe des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz und Genuss der Käufer erfolgt symbolisch durch Schlüsselübergabe am 15.4.2010, dies unter der Voraussetzung, dass der



SIMONE KÖBERL, MSC

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

binnen 21 Tagen nach Vertragsunterfertigung fällig werdende Teilkaufpreis in Höhe von EUR 75.000,00 fristgerecht bezahlt wird. Mit diesem Datum (15.4.2010) gehen Nutz und Last, Gefahr und Vorteil auf die Käufer über. Der diesem Datum nachfolgende Monatserste ist Stichtag für die Verrechnung der auf den Kaufgegenstand entfallenden öffentlichen Abgaben, Steuern, Gebühren sowie Aufwendungen und Erträge.

- e. Festgehalten wird, dass mit dem Kaufgegenstand aufgrund gesonderter Vereinbarung die Nutzung eines in unmittelbarer Nähe befindlichen Badeplatzes (Eigentümerin Seehotel Werzer Wallerwirt GmbH) verbunden ist, wobei sich das Nutzungsrecht jährlich auf die Zeit vom 1.5. eines jeden Jahres bis 15.10. desselben Jahres beschränkt. Das Nutzungsrecht kann jährlich bis zum 31.12. gekündigt werden. Den Käufern ist Umfang und Situierung des Badeplatzes aus eigener Wahrnehmung bekannt, so dass auf eine detaillierte Darstellung verzichtet wird.

Für die Badeplatzbenützung ist ein wertgesichertes Nutzungsentgelt von 4.000,00 EUR zuzüglich Umsatzsteuer jährlich zu bezahlen. Das anteilige Entgelt wird den Käufern im Rahmen der Betriebskostenabrechnung vorgeschrieben.

Festgehalten wird weiters, dass die Möglichkeit besteht, dass der Badeplatz von den Eigentümern der Wohnungen Top 1, Top 2, Top 3, Top 4 und Top 5, käuflich erworben werden kann. Im Kauffalle gilt als vereinbart, dass die kaufwilligen Miteigentümer der vorgenannten Wohnungen ideales Miteigentum erwerben, wobei der Kaufpreis entsprechend der Miteigentumsanteile zwischen den kaufwilligen Wohnungseigentümern aufgeteilt wird.

- f. Im Falle des Zahlungsverzuges sind die Käufer verpflichtet, 8% Verzugszinsen zu bezahlen.

Dem Verkäufer steht neben dem Recht auf Vertragserfüllung auch das Recht zum Vertragsrücktritt zu, wenn die Käufer trotz einer mittels eingeschriebenen Briefes erfolgten Mahnung und Nachfristsetzung von mindestens 2 Wochen mit einer fälligen Zahlung gemäß Punkt II. b. in Verzug bleiben.

Alle mit einem allfälligen Rücktritt im Zusammenhang stehenden Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben aller Art gehen zu Lasten der Käufer. Die im Rücktrittsfalle anfallenden Kosten werden einvernehmlich mit 20% des Gesamtkaufpreises pauschaliert und sind über Vorschreibung des Verkäufers binnen vierzehn Tagen nach Vertragsrücktritt zu bezahlen bzw. vom Treuhandkonto über gemeinsamen Auftrag der Vertragsparteien durch den Treuhänder an den Verkäufer auszuführen.

- g. Die Käufer kaufen die kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile, um Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 i.d.g.F. zu begründen.
- h. Käufer und Verkäufer erklären, dass der Kaufpreis entsprechend bemessen wurde und ihnen der wahre Wert des Vertragsobjektes bekannt ist. Eine Anfechtung des Vertrages wegen Irrtum und/oder wegen Verkürzung über die Hälfte des gemeinen Wertes ist daher ausgeschlossen.



SIMONE KÖBERL, MSC

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

- i. Sämtliche Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren, die aus Anlass des Erwerbs der gegenständlichen Miteigentumsanteile entstehen, tragen die Käufer zur ungeteilten Hand.

Die Käufer verpflichten sich zur ungeteilten Hand binnen sechs Wochen ab allseitiger Vertragsunterfertigung die Grunderwerbssteuer im voraussichtlich vorgeschriebenen Betrag von EUR 5.250,00 und die gerichtliche Eintragungsgebühr im voraussichtlich vorgeschriebenen Betrag von 1.500,00 EUR, auf das Gebührenkonto des Vertragsverfassers bei der Raiffeisen-Bezirksbank Klagenfurt, Konto Nr. 1.007.111, BLZ 39358, zu überweisen, dies mit dem einseitig unwiderruflichen Treuhandauftrag an den Treuhänder Dr. Herwig Aichholzer, Rechtsanwalt in 9020 Klagenfurt, Waaggasse 18/2, diese Beträge nur widmungsgemäß und ohne unnötigen Aufschub zur Bezahlung der Grunderwerbssteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr zu verwenden.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, dass die Vergebührung dieses Rechtsgeschäftes im Wege der Selbstberechnung über EDV durch den Vertragsverfasser erfolgt. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass die vorgenannten Gebühren im Gesamtbetrag von 6.750,00 EUR vollständig und termingerecht auf das vorgenannte Konto angewiesen werden.

- j. Die Käufer erklären, dass ihnen vor Vertragsunterfertigung das Nutzwertgutachten sowie das Gutachten gemäß § 6 (1) Zif 2 WEG 2002 des Ing. Bruno Kalles jeweils vom 3.9.2009 in Kopie ausgefolgt wurde. Das Nutzwertgutachten enthält sämtliche Pläne, auch jene betreffend den Kaufgegenstand.
- k. Zur Gewährleistung der Errichtung von Wohnungseigentum räumt der Verkäufer den Käufern das Recht auf Begründung des Wohnungseigentums an der Top 2 Wohnung 2 - 2. Obergeschoß und am Kfz-Abstellplatz Top P 1 gemäß § 40 (2) WEG 2002 ein und nehmen die Käufer die Rechtseinräumung an. Die Vertragsparteien vereinbaren die Verbücherung dieser Zusage bei der vertragsgegenständlichen Liegenschaft.
- l. Ausdrücklich festgehalten wird, dass den Käufern das Rücktrittsrecht von diesem Vertrag gemäß § 5 BTVG, dem Verkäufer gemäß § 6 BTVG zusteht und den Käufern der Text dieser Gesetzesstellen vor Vertragsunterfertigung vom Verkäufer ausgefolgt wurde.

Die Käufer bestätigen durch Unterfertigung dieses Vertrages, dass ihnen der Inhalt dieses Vertrages mehr als acht Tage vor beglaubigter Unterfertigung dieses Vertrages bekannt gegeben wurde und sie vom Vertragsverfasser bzw. dem Verkäufer über das gesetzliche Rücktrittsrecht belehrt wurden.

- m. Käufer und Verkäufer bewilligen schon bei der Liegenschaft EZ 138 KG 72152 Pörschach am See nachstehende Grundbuchshandlungen:
1. Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 40 (2) WEG 2002 an der Top 2 Wohnung 2- 2. Obergeschoß sowie am überdachten Kfz-Abstellplatz Top P 1 für



Karl Scharfetter, geb. 30.1.1957

und

Katharina Scharfetter, geb. 1.11.1961

2. Einverleibung des Eigentumsrechtes für

Karl Scharfetter, geb. 30.1.1957 zu 6.512/196.960 Anteile

und

Katharina Scharfetter, geb. 1.11.1961 zu 6.512/196.960 Anteile

3. Einverleibung des Eigentumsrechtes für

Karl Scharfetter, geb. 30.1.1957 zu 678/196.960 Anteile

und

Katharina Scharfetter, geb. 1.11.1961 zu 678/196.960 Anteile

dies jeweils in Ansehung der Gesamtliegenschaft.

III.

Die Vertragsparteien stellen fest, dass die in der unter Punkt I. dargestellten Tabelle angeführten Mindestanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten sowie Kfz-Abstellplätze zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen, sonstigen Räumlichkeiten und Kfz-Abstellplätzen auf der Liegenschaft EZ 138 KG 72152 Pörschach am See, entsprechen.

IV.

Im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 i.d.g.F., räumen sich die Vertragsparteien hinsichtlich der jeweiligen Wohnungseigentumseinheit laut Tabelle (Punkt I.) das Wohnungseigentumsrecht, das ist das Recht, eine selbständige Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit oder einen Stellplatz für Kraftfahrzeuge ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen, ein.

Die Vertragsparteien nehmen diese Rechtseinräumung gegenseitig an.

Festgehalten wird, dass die Vertragsparteien Herrn Ulf Goldmann, Immoillentreuhänder zum Hausverwalter bestellt haben.



SIMONE KÖBERL, MSC

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

V.

Für die rechtliche Beurteilung dieses Vertrages und aller aus diesem Vertragsverhältnis entspringender Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer als Miteigentümer der Liegenschaft EZ 138 KG 72152 Pörschach am See, gelten mangels schriftlicher Vereinbarung die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 i.d.g.F.

VI.

Der Verkäufer ist österreichische Staatsbürger und Deviseninländer. Die Käufer erklären an Eides Statt österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

VII.

Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform; hievon kann nur schriftlich abgegangen werden.

Soweit in diesem Vertrag keine wirksame Vereinbarung getroffen wurde, gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung. Allenfalls rechtsunwirksame Vereinbarungen berühren die Rechtswirksamkeit des übrigen Vertrages nicht.

VIII.

Für den Fall, dass vor Durchführung dieses Vertrages als Wohnungseigentumsvertrag zugunsten der Käufer die Anmerkung gemäß § 40 (2) WEG 2002 erwirkt wurde, stimmen die Vertragsparteien der Löschung der Anmerkung bei gleichzeitiger Begründung von Wohnungseigentum zu.

IX.

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass für die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages keine weitere behördliche Genehmigung erforderlich ist. Es bedarf lediglich der bescheidmäßigen Feststellung, dass es infolge Vorliegens der entsprechenden Widmungsvoraussetzungen nicht der Genehmigung nach dem Kärntner Grundverkehrsgesetz bedarf (Negativbescheinigung).

X.

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen weiters Herrn Dr. Herwig Aichholzer, alle zur Genehmigung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendigen oder nützlichen Schritte in ihrem Vollmachtsnamen vorzunehmen. Sie erteilen ihm insbesondere Vollmacht, sie vor Gericht und Behörden zu vertreten und Zustellungen aller Art, insbesondere Grundbuchsbeschlüsse und Steuerbescheide in Empfang zu nehmen. Weiters bevollmächtigen sie den Vertragsrichter notwendige Berichtigungen oder Änderungen (auch Aufsandungserklärungen im Sinne der Bestimmung des § 32 Abs. 1 Grundbuchgesetz) vorzunehmen oder Nachträge zu verfassen, die für die Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind. Die Bevollmächtigung endet mit

11

G 721 TZ 5534/2010



SIMONE KÖBERL, MSC

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Zustellung des Beschlusses betreffend die grundbücherliche Durchführung des Vertrages.

XI.

Sämtliche Kosten, die aus Anlass der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages als Wohnungseigentumsvertrag anfallen, trägt der Verkäufer. Dies gilt auch für die Kosten für die Erstellung des Nutzwertgutachtens des Ing. Kalles vom 3.9.2009 und des Gutachtens des Ing. Bruno Kalles gemäß § 6 (1) Zif 2 WEG 2002 vom 3.9.2009. Diese Gutachterkosten wurden vom Verkäufer bereits bezahlt.

XII.

Die Vertragsparteien erteilen somit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass über Ansuchen nur eines von ihnen, bei der Liegenschaft EZ 138 KG 72152 Pörschach am See, nachstehende Grundbuchhandlungen vorgenommen werden können:

1. Aufteilung der 88.496/98.480 Anteile des Felix Wieser, geb. 7.7.1953, in nachstehende Anteile:

- 6.680/98.480 Anteile
- 8.493/98.480 Anteile
- 13.323/98.480 Anteile
- 11.501/98.480 Anteile
- 15.740/98.480 Anteile
- 2.066/98.480 Anteile
- 3.265/98.480 Anteile
- 5.801/98.480 Anteile
- 21.627/98.480 Anteile
- 703/98.480 Anteile
- 705/98.480 Anteile
- 686/98.480 Anteile
- 700/98.480 Anteile

2. Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes:

- a. Bei den 6.680/98.480 Anteilen des Felix Wieser, geb. 7.7.1953 an Top 1 Wohnung 1 – 2. Obergeschoß
- b. Bei den je 6.512/196.960 Anteilen des Karl Scharfetter, geb. 30.1.1957 sowie Katharina- Scharfetter, geb. 1.11.1961 an Top 2 Wohnung 2 – 2. Obergeschoß sowie Verbindung dieser Anteile gemäß § 5 Abs. 3 WEG 2002
- c. Bei den 8.493/98.480 Anteilen des Felix Wieser, geb. 7.7.1953 an Top 3 Wohnung 3 – 2. Obergeschoß
- d. Bei den 13.323/98.480 Anteilen des Felix Wieser, geb. 7.7.1953 an Top 4 Wohnung 4 – 2. Obergeschoß
- e. Bei den 11.501/98.480 Anteilen des Felix Wieser, geb. 7.7.1953 an Top 5 Wohnung 5 – 2. Obergeschoß + Dachgeschoß



SIMONE KÖBERL, MSC

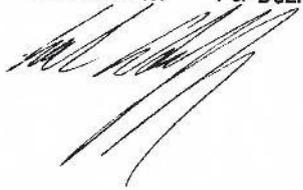
IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

- f. Bei den 15.740/98.480 Anteilen des Felix Wieser, geb. 7.7.1953 an Top 6 Wohnung 6 – 2. Obergeschoß
 - g. Bei den 2.066/98.480 Anteilen des Felix Wieser, geb. 7.7.1953 an Top 7 Wohnung 7 – 1. Obergeschoß
 - h. Bei den 3.265/98.480 Anteilen des Felix Wieser, geb. 7.7.1953 an Top 8, Wohnung 8 – 1. Obergeschoß
 - i. Bei den 5.801/98.480 Anteilen des Felix Wieser, geb. 7.7.1953 an Top 9 Wohnung 9 – 1. Obergeschoß
 - j. Bei den 21.627/98.480 Anteilen des Felix Wieser, geb. 7.7.1953 an Top 10 Restaurant - Erdgeschoß
 - k. Bei den je 678/196.960 Anteilen des Karl Scharfetter, geb. 30.1.1957 sowie Katharina Scharfetter, geb. 1.11.1961 an Top P1 überdachter Kfz-Abstellplatz sowie Verbindung dieser Anteile gemäß § 5 Abs. 3 WEG 2002
 - l. Bei den 703/98.480 Anteilen des Felix Wieser, geb. 7.7.1953 an Top P2 überdachter Kfz-Abstellplatz
 - m. Bei den 705/98.480 Anteilen des Felix Wieser, geb. 7.7.1953 an Top P3 überdachter Kfz-Abstellplatz
 - n. Bei den 688/98.480 Anteilen des Felix Wieser, geb. 7.7.1953 an Top P4 überdachter Kfz-Abstellplatz
 - o. Bei den 700/98.480 Anteilen des Felix Wieser, geb. 7.7.1953 an Top P5 überdachter Kfz-Abstellplatz
3. In der Aufschrift des Gutsbestandsblattes Eintragung des Wortes „WOHNUNGSEIGENTUM“.
 4. Löschung der Anmerkung gemäß § 140 (2) WEG 2002 für Karl Scharfetter, geb. 30.1.1957 und Katharina Scharfetter, geb. 1.11.1961 an der Wohneinheit Top 2 sowie am überdachten Kfz-Abstellplatz Top P 1.

KLAGENFURT 10. Dez. 2009

 *Karl Scharfetter*
Katharina Scharfetter
Felix Wieser



8.3. Energieausweis (auszugsweise)

IB Thonhauser
Ing. Michael Thonhauser
Getreidegasse 13/2
9020 Klagenfurt
0463 30 26 86
office@ib-thonhauser.at



ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand Gaststätte

WEG Hauptstrasse 209 Restaurant (Bestand 06.07.2016)

WEG Hauptstrasse 209 / Visa Immobilien GmbH
Bahnhofstr. 1
9020 Klagenfurt



07.07.2016

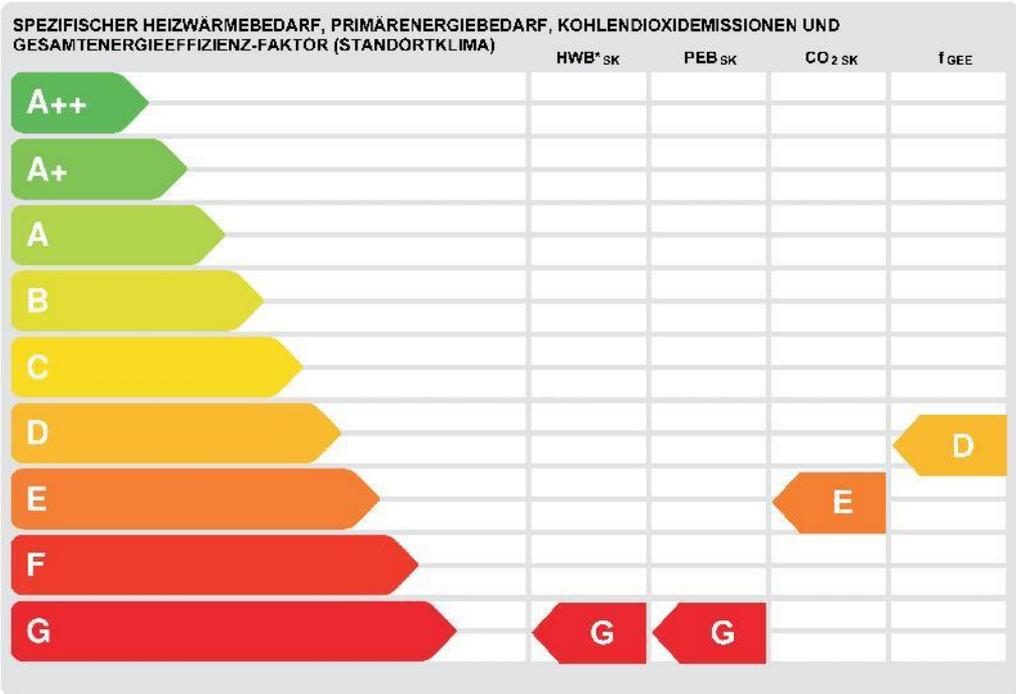


Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG	WEG Hauptstrasse 209 Restaurant (Bestand 06.07.2016)		
Gebäudeteil	kond. EG Restaurant	Baujahr	2009
Nutzungsprofil	Gaststätte	Letzte Veränderung	
Straße	Hauptstrasse 209	Katastralgemeinde	Pörschach am See
PLZ/Ort	9210 Pörschach am Wörthersee	KG-Nr.	72152
Grundstücksnr.	20/1	Seehöhe	449 m



HWB*: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche von Räumen rechnereisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den wohngebäudeäquivalenten Heizwärmebedarf.

KB: Der **Kühlbedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche aus den Räumen rechnereisch abgeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den außenluftäquivalenten Kühlbedarf.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

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

BSB: Der **Betriebsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht der Hälfte der mittleren Inneren Lasten.

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

EGB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Betriebsstrombedarf anrechnet. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

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

CO₂: Gesamtem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste, die deren Berechnung werden übliche Allokationsregeln unterstellt.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).



SIMONE KÖBERL, MSC

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB Richtlinie 8
Ausgabe Oktober 2011



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	178 m ²	Klimaregion	SB	mittlerer U-Wert	1,27 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	142 m ²	Heiztage	291 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	790 m ³	Heizgradtage	3746 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	447 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Sommertauglichkeit	
Kompaktheit (A/V)	0,57 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK--Wert	101,0
charakteristische Länge	1,77 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima	
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]
HWB*	58,2 kWh/m ² a	51.582	65,3 kWh/m ² a
HWB		50.284	282,5
WWWB		1.137	6,4
KB*	0,0 kWh/m ² a	151	0,2 kWh/m ² a
KB		2.063	11,6
BeIEB			
HTEB _{RH}		13.674	76,8
HTEB _{ww}		2.742	15,4
HTEB		24.177	135,8
KTEB			
HEB		75.598	424,7
KEB			
BeIEB		4.824	27,1
BSB		8.771	49,3
EEB		89.192	501,1
PEB		133.417	749,6
PEB _{n, em.}		53.433	300,2
PEB _{em.}		79.984	449,4
CO ₂		9.845 kg/a	55,3 kg/m ² a
f _{gEC}			2,26

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	IB Thonhauser Getreidegasse 13/2 9020 Klagenfurt
Ausstellungsdatum	07.07.2016		
Gültigkeitsdatum	06.07.2026	Unterschrift	

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

Getreidegasse 13/2, 9020 Klagenfurt

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

v2016,031306 REPEA11 o11 - Kärnten

Projektnr. 1311

07.07.2016 09:01

Bearbeiter Ing. Michael Thonhauser

Seite 2



SIMONE KÖBERL, MSC

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

IB Thonhauser
Berechnung: Ing. Michael Thonhauser



Datenblatt GEQ
WEG Hauptstrasse 209 Restaurant (Bestand 06.07.2016)

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Pörtschach am Wörthersee

HWB_{SK} 283 f_{GEE} 2,26

Gebäudedaten - Ist-Zustand

Brutto-Grundfläche B _G F	178 m ²	charakteristische Länge l _C	1,77 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	790 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,57 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	447 m ²	mittlere Raumhöhe	4,44 m

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Änderungsplan lt. Arch Omansiek & Omansiek, 14.04.2009, Plannr.
Bauphysikalische Daten:	Beschreibung lt. Arch Omansiek & Omansiek, OIB-6, 14.04.2009
Haustechnik Daten:	Beschreibung lt. Arch Omansiek & Omansiek, OIB-6, 14.04.2009

Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Pörtschach am Wörthersee

Transmissionswärmeverluste Q _T	59.319 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	7.771 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s	6.480 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i	schwere Bauweise 10.112 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H	50.284 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T	52.798 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	6.917 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s	5.578 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i	9.572 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H	44.564 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung:	Fester Brennstoff automatisch (Pellets)
Warmwasser:	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Lufterneuerung; energetisch wirksamer Luftwechsel: 0,59; Blower-Door: 1,00; Plattenwärmeübertrager 50%; kein Erdwärmetauscher

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach vereinfachtem Verfahren OIB6 / Fenster nach vereinfachtem Verfahren OIB6 / Eroberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-8 /
Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmehücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON H 5057 / ON H 5058 / ON H 5059 /
ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12631 / OIB Richtlinie 6

Anmerkung:

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

Getreidegasse 13/2, 9020 Klagenfurt

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

v2016.031306 REPDBL2 o11 - Kärnten

Projektnr. 1311

07.07.2016 09:01

Bearbeiter Ing. Michael Thonhauser

Seite 3



IB Thonhauser
Berechnung: Ing. Michael Thonhauser



Empfehlungen zur Verbesserung
WEG Hauptstrasse 209 Restaurant (Bestand 06.07.2016)

Gebäudehülle

- Fenstertausch
- Dämmung Kellerdecke

Haustechnik

- Einbau eines Regelsystems zur Optimierung der Wärmeabgabe
- Heizungstausch (Nennwärmeleistung optimieren)
- Einbau von leistungsoptimierten und gesteuerten Heizungspumpen
- Einregulierung / hydraulischer Abgleich
- Einbau einer Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Anpassung der Luftmenge des Lüftungssystems
- Optimierung der Betriebszeiten
- Optimierung der Beleuchtung

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

Getreidegasse 13/2.9020 Klagenfurt

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

v2016.031306 REPEMPF1 011 - Kärnten

Projektnr. 1311

07.07.2016

Bearbeiter Ing. Michael Thonhauser

Seite 4



8.4. Betriebskosten u. Protokolle Hausversammlung



Vorausschau 2025 gemäß § 20 WEG

Objekt: 029 WEG Hauptstraße 209, 9210 Pörschach

Betriebskosten

Bezeichnung	Jahresbetrag netto
Kanal	2.000,00 €
Müllabfuhr	900,00 €
Stromkosten	1.400,00 €
Rauchfangkehrerkosten	200,00 €
Lift	1.900,00 €
Reinigung und Winterdienst	8.050,00 €
Wasser	1.000,00 €
Verwaltungskosten	2.800,00 €
Toranlage	200,00 €
Grundsteuer	1.120,00 €
Versicherung	2.800,00 €
Spesen Geldverkehr	330,00 €
Sonstige	1.000,00 €
	23.700,00 €
Heizkosten	
Heizkosten	7.000,00 €
	7.000,00 €
Reparaturfonds	
Zuführung Rücklage	12.300,00 €
	12.300,00 €

Voraussichtliche Gesamtkosten 2025 **43.000,00 €**

Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen werden selbstverständlich wie bisher im Vorfeld mit der Eigentümergemeinschaft abgestimmt.

Für das Wirtschaftsjahr 2025 sind keine Sanierungen geplant.

Klagenfurt, am 18.11.2024

Daniel Hausverwaltung GmbH, Theatergasse 4, 9020 Klagenfurt



WEG Hauptstraße 209

Hauptstraße 209
9210 Pörtschach am Wörther See

WEG Hauptstraße 209, -Inhaberin: 209, 9210 Pörtschach am Wörther See

Herr
Christian Karnath
Sörg 28
9556 Liebenfels

Belegnummer: VS250005
Belegdatum: 01.08.2025
Ausstellungsdatum: 01.08.2025
Bestandnehmer: 01 / 0018
Währung: EUR
UID Leistungserbringer: ATU68346408
Leistungszeitraum: 01.08.2025 - 31.08.2025
Objekt: WEG Hauptstraße 209
Top: 010

Lfd. Vorschreibung

*Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG.
Der Beleg gilt bis zum Ergehen eines neuen Belegs, oder wenn das Vertragsverhältnis beendet wird.*

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
1	Betriebskosten	390,02	20,00 %	78,00	468,02
2	Heizkosten m ²	88,02	20,00 %	17,60	105,62
3	Warmwasser	86,00	20,00 %	17,20	103,20
4	allgemeine Reparaturrücklage	219,59	0,00 %	0,00	219,59
Gesamtsumme:		783,63		112,80	896,43

zahlbar bis zum 05.08.2025 ohne Abzug

896,43

Den Betrag von 896,43 EUR überweisen Sie bitte auf das Bankkonto mit der
IBAN **AT35 2070 6045 0058 4711** unter Angabe der Zahlungsreferenz **250005200017**.





WEG Hauptstraße 209

Hauptstraße 209
92110 Pörtschach am Würther See

WEG Hauptstraße 209, -Inhaltsnr. 209, 92110 Pörtschach am Würther See

Herr
Christian Karnath
Sörg 28
9556 Liebenfels

Bestandnehmer: 01 / 0018
Top: 010
Abrechnung: 2401 vom 31.12.2024
Unsere UID: ATU68346408
Berechnungsstatus: Vorläufig

RÜCKLAGENABRECHNUNG

Objekt: 01 - WEG Hauptstraße 209
Anschrift: Hauptstraße 209, 92110 Pörtschach am Würther See
Abrechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024 (366 Tage)

Rücklage: Allgemeine Rücklage

Beginnsaldo

Saldo per 01.01.2024 30.339,90 EUR

Ihr Anteil am Aufteilungsschlüssel Nutzwert (C) entspricht 21,96081 % = 6.662,89 EUR

Für die Rücklage wurden Vorschreibungen in der Höhe von 2.635,08 EUR geleistet.

Ausgaben

Instandhaltung durch Dritte

Datum	Belegnummer	Fremdbelegnummer	Text	Steuersatz	Nettobetrag
01.01.2024	BA240351	RLB 2	Spesen des Geldverkehrs	0,000 %	-3,60
04.03.2024	BA240046	29	Tor-Mann RN RE24102740 Schrankenanlage neu eingestellt	20,000 %	108,50
04.03.2024	BA240047	30	Malerei Woath RN 32 2024 KW 9 Sockelmalerei und Keller	20,000 %	1.926,00
12.04.2024	BA240352	RLB 3	Spesen des Geldverkehrs	0,000 %	-1,00
21.05.2024	BA240121	80	Elektro Salcher RN 2024-534 Notbeleuchtung	20,000 %	329,50
11.06.2024	BA240142	93	Kohla RN 2024-30311 Eingangstüre Öffner neu	20,000 %	315,00
11.06.2024	BA240143	94	Kohla RN 2024-30175 Umbauarbeiten Portaltüranlage	20,000 %	1.565,00
01.07.2024	BA240145	96	Elektro Kavallirek RN 20240251 Störung Licht im Treppenhaus	20,000 %	103,00
01.07.2024	BA240146	97	Tor-Mann RN RE24103505 Schrankengehäuse neu	20,000 %	108,50
09.07.2024	BA240167	110	servicetec RN 201925 PM-Regler	20,000 %	1.723,50
04.10.2024	BA240249	146	Roland Uhr RN 640867 Balancer neu	20,000 %	3.052,70
11.10.2024	BA240265	157	Kalcher RN KLU-202441853 Ersatzfilterkerze	20,000 %	106,50
22.10.2024	BA240268	160	Gaggl RN 202401875 Wasser im Heizraum absaugen	20,000 %	187,42
22.10.2024	BA240269	161	Gaggl RN 202401874 Reinigung und Desinfektion im Heizraum	20,000 %	188,11
04.11.2024	BA240272	164	RN 20241002 Heizungsausfall	20,000 %	157,50
04.11.2024	BA240273	165	ETA RN 1140092 Störung behoben	20,000 %	267,00
04.11.2024	BA240275	167	Kalcher RN KLU-202441962 Ersatzfilterkerze, Stützgewebefilter	20,000 %	347,90
02.12.2024	BA240297	182	Pierzl RN 242049 Türfeststeller	20,000 %	283,56
20.12.2024	BA240319	194	Gaggl RN 202402639 LED	20,000 %	37,40
20.12.2024	BA240320	195	ETA RN 1154041 Störung behoben	20,000 %	654,50
31.12.2024	BA240355	RLB 6	Spesen des Geldverkehrs	0,000 %	17,55

Summe Instandhaltung durch Dritte

11.474,54

Summe Ausgaben

11.474,54

davon steuerlich relevant

11.474,54

zuzüglich 10,000 % Steuer (aus Rücklage) von USt relevanten Beträgen (Ausgaben)

1.147,45

Summe Ausgaben inkl. Steuern

12.621,99



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

01 - WEG Hauptstraße 209
Hauptstraße 209, 9210 Pörtschach am Wörthner See

RÜCKLAGENABRECHNUNG
01.01.2024 - 31.12.2024

WEG Hauptstraße 209
Hauptstraße 209, 9210 Pörtschach am Wörthner See

Vorschreibungen

Summe Vorschreibungen	12.000,00
------------------------------	------------------

Endsaldo

Saldo per 31.12.2024	29.717,91 EUR
Ihr Anteil am Aufteilungsschlüssel Nutzwert (C) entspricht 21,96081 % = 6.526,29 EUR	

Steuerliche Zusammenfassung

Ausgaben

Summe Ausgaben	11.474,54
davon steuerlich relevant	11.474,54
Ihr Anteil (Nutzwert (C) 21,96081 %)	2.519,90
zuzüglich 10,000 % USt aus Rücklage	251,99
zuzüglich 10,000 % USt aufgrund Steuertyp	251,99
Ertragssteuerliche Aufwände (Brutto) für Ausgaben	3.023,88
Gesamte ertragssteuerliche Aufwände (Brutto)	3.023,88



**Protokoll der Eigentümerversammlung der
WEG Hauptstraße 209, 9210 Pörschach**

Ort: Bildungsforum, Karfreitstraße 6/1, 9020 Klagenfurt
Datum: 04.11.2021 um 18.30 Uhr
Anwesend: Eigentümer lt. Anwesenheitsliste, Mag. Daniela Daniel-Gruber und Silvia Truppe (Hausverwaltung DANIEL Immobilien)

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Frau Mag. Daniel-Gruber begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt die Beschlussfähigkeit wie folgt fest: Es sind 33,93 % der Miteigentümer, gerechnet nach Parifizierungsanteilen für die WEG Hauptstraße 209 anwesend bzw. durch eine gültige Vollmacht vertreten. Die Eigentümergemeinschaft ist demnach nicht beschlussfähig.

Die Hausverwaltung informiert die anwesenden Eigentümer, dass nur jene Punkte, welche auf der Tagesordnung der Einladung stehen, im Zuge der Versammlung auch beschlossen werden können. Für spontan abzustimmende Maßnahmen würde im Nachhinein ein Umlaufbeschluss an die Eigentümer versandt werden, so dass alle Eigentümer die Möglichkeit haben, ihre Meinung zu äußern.

2. Zustand der Anlage

Frau Mag. Daniel war persönlich vor ca. 14 Tagen in der Anlage und konnte den aktuellen Zustand des Stiegenhauses begutachten. Aufgrund der starken Verschmutzung durch Öl/Fette am Gang bestand akute Rutschgefahr, eine unverzügliche Reinigung des Erdgeschosses und Erneuerung der Teppiche wurde daraufhin seitens der Hausverwaltung in Auftrag gegeben.

Die anwesenden Eigentümer sind der Meinung, dass die zusätzlich erforderlichen Reinigungen der Lokalbetreiber zu tragen habe.

Mangels Vorliegen eines entsprechenden Urteils oder Einstimmigkeitsbeschlusses der Eigentümer müssen die anlaufenden Kosten derzeit von der gesamten Gemeinschaft getragen werden.

Aus diesem Grund muss der Ausgang des aktuellen Gerichtsprozesses abgewartet und dementsprechend, nach Eintreten der Rechtskraft, dem Urteil Folge geleistet werden.

Das Intervall der Reinigung während der Wintermonate bleibt aufgrund der Erfahrungswerte der letzten Jahre mit 14-tägig beibehalten.

Nach aktuell vorliegenden Informationen soll die Lüftung des Lokal Poseidons demnächst auf das Dach verlegt werden

Die Spechtlöcher an der Fassade werden zeitnah durch die Fa. Woath verschlossen werden, aufgrund der momentan angespannten Lage im Dienstleistungsbereich, könnte sich die Ausführung je nach Wetterlage auch bis in das Frühjahr 2022 verzögern, der Auftrag wurde jedenfalls bereits erteilt.

3. Allfälliges

a.) Im Jahr 2021 ist nach Angaben der anwesenden Eigentümer keine Rechnung für den Badeplatz bei den Eigentümern eingelangt. Herr Loibnegger (Vertretung von Frau Tauschitz) wird hier eine Anfrage beim Hotel Werzer stellen. Laut Auskunft von Frau Treiber (Buchhaltung Werzer's) ist ein neuer Vertrag mit den Eigentümern in Ausarbeitung und die Rechnung für die letzte Badesaison wird noch gelegt werden..

b.) Das Angebot für die Mülleinhausung wird noch für Dezember 2021 erwartet und zur Abstimmung mittels Umlaufbeschluss an alle Eigentümer übermittelt werden. Die Kosten



- werden nach Nutzwerten aufgeteilt. Für eine Änderung des Aufteilungsschlüssel ist, wie bereits informiert, eine 100 % Zustimmung der Eigentümer notwendig.
- c.) Die Pelletsheizung läuft problemlos. Pellets werden noch vor den Feiertagen aufgefüllt.
 - d.) Die Dachwartung wurde von der Firma Fleischmann & Petschnig erledigt.
 - e.) Die Fassadenreinigung wird auf Wunsch nochmals zur Abstimmung mit einem aktualisierten Angebot an alle Eigentümer übermittelt werden.
 - f.) Für die Erhöhung der Rücklagen wird der aktuelle Gesetzesentwurf abgewartet und allenfalls eine neue Vorschreibung an die Eigentümer zugesandt werden. Sollte dies nicht gesetzlich verankert werden, kann die Erhöhung der Rücklagen im Zuge der nächsten Versammlung beschlossen werden.
 - g.) Die Hausverwaltung hält fest, dass derzeit 35 % anteilige Kosten des Heizungsverbrauchs auch bei Nichteinschaltung der Heizung entsprechend des Heizkostengesetzes zu zahlen sind.

Wichtige Informationen an die Eigentümer (Aushänge bereits erfolgt):

Information über die ÖNORM B 5019 und das erforderliche Nutzerverhalten von Eigentümern

Aufgrund der Aktualität und den Berichten in den Medien informiert die Hausverwaltung, dass, im Falle eines längeren Leerstandes Ihrer Wohnung, gewährleistet sein muss, dass sämtliche Wasserleitungen, Brauseköpfe oder Schläuche regelmäßig (wöchentlich) gespült werden, um die vermehrte Ansiedlung von Keimen (Vor allem Legionellen und Pseudomonaden) zu verhindern. Dies gilt für die Warm- als auch Kaltwasserleitungen. Sämtliche Wasserschläuche müssen ebenfalls regelmäßig getauscht werden, da sich hier ebenfalls der sogenannte „Biofilm“ bilden kann.

Selbstverständlich werden die allgemeinen Einrichtungen bzw. Geräte seitens der Hausverwaltung regelmäßig geprüft und desinfiziert, die genannten Keime bilden sich jedoch auch bzw. vor allem in länger stehenden Wasserleitungen der Wohnungen (Funktionale Stagnation ÖNORM B5019). Falls hier weiterführende Literatur benötigt wird, kann diese gerne über die Hausverwaltung angefordert werden.

Wartung von Silikonfugen: Die Hausverwaltung weist die Eigentümer darauf hin, die Silikonfugen, welche Wartungsfugen sind, insbesondere im Bereich der Duschtasse sowie der Badewanne regelmäßig (mindestens alle 2 Jahre) zu überprüfen und zu erneuern, um Wasserschäden und Schimmelbildung zu vermeiden. Sollte hierzu eine Firma benötigt werden, kann bei der Hausverwaltung angefragt werden. Die Hausverwaltung hält fest, dass sich hier die Versicherung für leistungsfrei erklären kann bzw. Regressforderungen stellen könnte, sollte sich durch undichte Fugen Wasserschäden ergeben.

Abstellen von Gegenständen im Stiegenhaus/Freihalten der Flucht- und Rettungswege: Die Hausverwaltung informiert die Eigentümer darüber, dass Hauszugänge, Stiegenhäuser, Kellergänge und sonstige gemeinsame Flächen aufgrund feuerpolizeilicher und sicherheitsrechtlicher Bestimmungen freizuhalten sind, dies bedeutet, dass das Abstellen und Lagern von Gegenständen jeglicher Art (z.B. Fahrräder, Kinderwagen, Möbel, Schuhe etc.) in diesen Bereichen verboten ist. Im Falle dessen, dass eine Person durch oder als deren Folge (z.B. Stolpern über abgestellte Schuhe) zu Schaden kommt, kann der Verursacher zur Haftung herangezogen werden. Davon abgesehen, wird durch abgestellte Schuhe und andere Gegenstände auch das Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt.

Die Einhaltung dieser Vorschrift wird seitens der Gemeinde laufend überprüft.

Rauchmelder: Die Eigentümer werden ersucht, bei längerer Abwesenheit die Batterien herauszunehmen, um Fehlalarme zu vermeiden, sollten Rauchwarnmelder in den Wohnungen montiert worden sein.

Gullys/Regenwassersinkkästen: sofern sich diese auf zu den Wohnungen zugehörigen Terrassen oder in Eigengärten befinden, sind die von den jeweiligen Eigentümern regelmäßig selbst zu reinigen und zu überprüfen.

Die Hausverwaltung informiert über die allgemeinen laufenden Wartungs- und Überprüfungsarbeiten, welche bei Wohnungseigentumsanlagen regelmäßig und grundsätzlich durchzuführen sind:

- des Blitzschutzes (Alle 3-5 Jahre),
- der Not- und Fluchtwegbeleuchtung (jährlich, verpflichtend seit dem Jahr 2002, ÖVE E 8002-1),



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

DANIEL IMMOBILIEN

- Brandschutztüren (jährlich),
- Legionellen bzw. Trinkwasserqualität (jährlich entspr. ÖNORM B B5019),
- Reinigung der WC-Abluft Stränge,
- die Eichung der Zähler von Wasser und Wärme (alle 5- 10 Jahre).

Frau Mag. Daniel-Gruber beendet die Eigentümerversammlung um 19.08 Uhr und bedankt sich für die gute und konstruktive Zusammenarbeit.

Ihre Hausverwaltung



Mag. Daniela Daniel-Gruber e.h.

Anlagen

Unterschriftenliste

Der guten Ordnung halber machen wir hier auch auf die **Rechtsmittelbelehrung** wie folgt aufmerksam:

Dieses Protokoll wird bekannt gemacht durch Hausanschlag am 19.11.2021. Mit diesem Datum beginnen die Fristen gemäß § 24 WEG i.d.g.F., das sind bei Beschlüssen der ordentlichen Verwaltung ein Monat, bei Beschlüssen der außerordentlichen Verwaltung drei Monate und sechs Monate bei Beschlüssen betreffend der Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung im Fall der Verletzung von Verständigungsvorschriften, ab Anschlag des Beschlusses im Hause.



**Protokoll der Eigentümerversammlung der
WEG Hauptstraße 209, 9210 Pörschach**

Ort: Hotel Rokohof, Villacher Straße 135, 9020 Klagenfurt
Datum: 15.03.2023 um 18.30 Uhr
Anwesend: Eigentümer lt. Anwesenheitsliste, Mag. Daniela Daniel-Gruber und Silvia Truppe (Hausverwaltung DANIEL Hausverwaltung GmbH)

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Frau Mag. Daniel-Gruber begrüßt die anwesenden Eigentümer und stellt die Beschlussfähigkeit wie folgt fest: Es sind 57,90 % der Miteigentümer, gerechnet nach Parifizierungsanteilen für die WEG Hauptstraße 209 anwesend bzw. durch eine gültige Vollmacht vertreten. Die Eigentümergemeinschaft ist demnach beschlussfähig.

Die Hausverwaltung informiert die anwesenden Eigentümer, dass nur jene Punkte, welche auf der Tagesordnung der Einladung stehen, im Zuge der Versammlung auch beschlossen werden können. Für spontan abzustimmende Maßnahmen würde im Nachhinein ein Umlaufbeschluss an die Eigentümer versandt werden, so dass alle Eigentümer die Möglichkeit haben, ihre Meinung zu äußern.

2. Zustand der Anlage, Fassadenreinigung

Die Hausbetreuungsfirma, GAGGL Full-House-Service GmbH, klagt regelmäßig über die immense Verschmutzung der Allgemeinflächen im Erdgeschoss verursacht durch das Lokal Poseidon, sobald dieses geöffnet hat. Die Pächter fühlen sich nicht verpflichtet zu reinigen.

Die Eigentümerin der Tops 6,7 und 9, Frau Mag. Renate Haustrate-Assam, bittet darum, nachstehende Punkte betreffend des Betreibers des Restaurants Poseidon in das Protokoll aufzunehmen:

- ❖ Die Hausordnung wird nicht eingehalten
- ❖ Die Reinigungskosten werden von allen Eigentümern entsprechend ihrer Anteile getragen, obwohl es sich um einen Gewerbebetrieb handelt. Die Verunreinigungen mit Fett sind nicht tragbar und müssen oft zusätzlich entfernt werden.
- ❖ Die Wände sind komplett verschmutzt und teilweise zerkratzt, auch verursacht von Lieferanten des Lokals.
- ❖ Die Küchentüre war über die Sommermonate ständig offen, auch wurde eigenmächtig eine Gittertüre installiert, auch die vordere Eingangstüre in das Haus steht regelmäßig offen.
- ❖ Der Schranken zu den Carports steht immer offen. Hier wird mit der Fa. Tor-Mann abgeklärt, wie dies und ob manipuliert werden könnte.

Nachstehend der Kontakt von der Wartungsfirma des Schrankens:

Herr Harald Danicek

TOR-Mann
Vertriebs- und Montage GmbH
Industrietore, Privattore, Verladetechnik und Service



Siegfried Marcus Straße 5, 9065 Ebenthal
Tel.: +43/463/218374 Fax: +43/463/218374-4
office@tor-mann.at www.tor-mann.at

Ein Angebot für das Ausmalen mit einer abwaschbaren Farbe für das Erdgeschoss und Abgang zum Keller wird eingeholt und mittels Umlaufbeschluss an die Eigentümer versendet.
Herr Scharfetter wird nach grundsätzlicher Zustimmung der Eigentümer versuchen, über seinen Arbeiter die Arbeiten günstiger anzubieten.

Die Teppiche werden wieder erneuert.

Die Eigentümer kommen überein, dass die Fassadenreinigung vorerst nicht beauftragt wird, und gegebenenfalls ein neuer Anstrich in Zukunft gemacht wird, worüber im Anlassfall separat zu entscheiden wäre

Zur Information, die Nutzungsvereinbarung der Badeplätze kann von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist mittels eingeschriebenen Brief, zum 30.06. eines jeden Jahres aufgelöst werden.

3. Sommer- und Winterdienst

Zu diesem Punkt gab es keine weiteren Wortmeldungen (siehe Punkt 2).

4. Allfälliges

- a.) Die geplante Mülleinhausung ist aus Platzmangel nicht umsetzbar.
Herr Loibnegger, gesetzlicher Vertreter von Frau Tauschitz, fragt beim Bauamt nach, ob der Weg bei den Mülltonnen zu einem kleinen Teil verbaut werden kann.
- b.) Es wird bei der Gewerbebehörde von der Hausverwaltung angefragt, ob der Biomüll vom Lokal Poseidon ungekühlt in der Tonne hinter dem Haus gelagert werden darf.

Die Informationen ergehen an alle Eigentümer schriftlich im Anschluss.

Wichtige Informationen an die Eigentümer (Aushänge bereits erfolgt):

Information über die ÖNORM B 5019 und das erforderliche Nutzerverhalten von Eigentümern

Aufgrund der Aktualität und den Berichten in den Medien informiert die Hausverwaltung, dass, im Falle eines längeren Leerstandes Ihrer Wohnung, gewährleistet sein muss, dass sämtliche Wasserleitungen, Brauseköpfe oder Schläuche regelmäßig (wöchentlich) gespült werden, um die vermehrte Ansiedlung von Keimen (Vor allem Legionellen und Pseudomonaden) zu verhindern. Dies gilt für die Warm- als auch Kaltwasserleitungen. Sämtliche Wasserschläuche müssen ebenfalls regelmäßig getauscht werden, da sich hier ebenfalls der sogenannte „Biofilm“ bilden kann.

Selbstverständlich werden die allgemeinen Einrichtungen bzw. Geräte seitens der Hausverwaltung regelmäßig geprüft und desinfiziert, die genannten Keime bilden sich jedoch auch bzw. vor allem in länger stehenden Wasserleitungen der Wohnungen (Funktionale Stagnation ÖNORM B5019). Falls hier weiterführende Literatur benötigt wird, kann diese gerne über die Hausverwaltung angefordert werden.

Wartung von Silikonfugen: Die Hausverwaltung weist die Eigentümer darauf hin, die Silikonfugen, welche Wartungsfugen sind, insbesondere im Bereich der Duschtasse sowie der Badewanne regelmäßig (mindestens alle 2 Jahre) zu überprüfen und zu erneuern, um Wasserschäden und Schimmelbildung zu vermeiden. Sollte hierzu eine Firma benötigt werden, kann bei der Hausverwaltung angefragt werden. Die Hausverwaltung hält fest, dass sich hier die Versicherung für leistungsfrei erklären kann bzw. Regressforderungen stellen könnte, sollte sich durch undichte Fugen Wasserschäden ergeben.



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

DANIEL IMMOBILIEN

Abstellen von Gegenständen im Stiegenhaus/Freihalten der Flucht- und Rettungswege: Die Hausverwaltung informiert die Eigentümer darüber, dass Hauszugänge, Stiegenhäuser, Kellergänge und sonstige gemeinsame Flächen aufgrund feuerpolizeilicher und sicherheitsrechtlicher Bestimmungen freizuhalten sind, dies bedeutet, dass das Abstellen und Lagern von Gegenständen jeglicher Art (z.B. Fahrräder, Kinderwägen, Möbel, Schuhe etc.) in diesen Bereichen verboten ist. Im Falle dessen, dass eine Person durch oder als deren Folge (z.B. Stolpern über abgestellte Schuhe) zu Schaden kommt, kann der Verursacher zur Haftung herangezogen werden. Davon abgesehen, wird durch abgestellte Schuhe und andere Gegenstände auch das Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt.

Die Einhaltung dieser Vorschrift wird seitens der Gemeinde laufend überprüft.

Rauchmelder: Die Eigentümer werden ersucht, bei längerer Abwesenheit die Batterien herauszunehmen, um Fehlalarme zu vermeiden, sollten Rauchwarnmelder in den Wohnungen montiert worden sein.

Gullys/Regenwassersinkkästen: sofern sich diese auf zu den Wohnungen zugehörigen Terrassen oder in Eigengärten befinden, sind die von den jeweiligen Eigentümern regelmäßig selbst zu reinigen und zu überprüfen.

Frau Mag. Daniel-Gruber beendet die Eigentümerversammlung um 19.31 Uhr und bedankt sich für die gute Zusammenarbeit.

Ihre Hausverwaltung



Mag. Daniela Daniel-Gruber

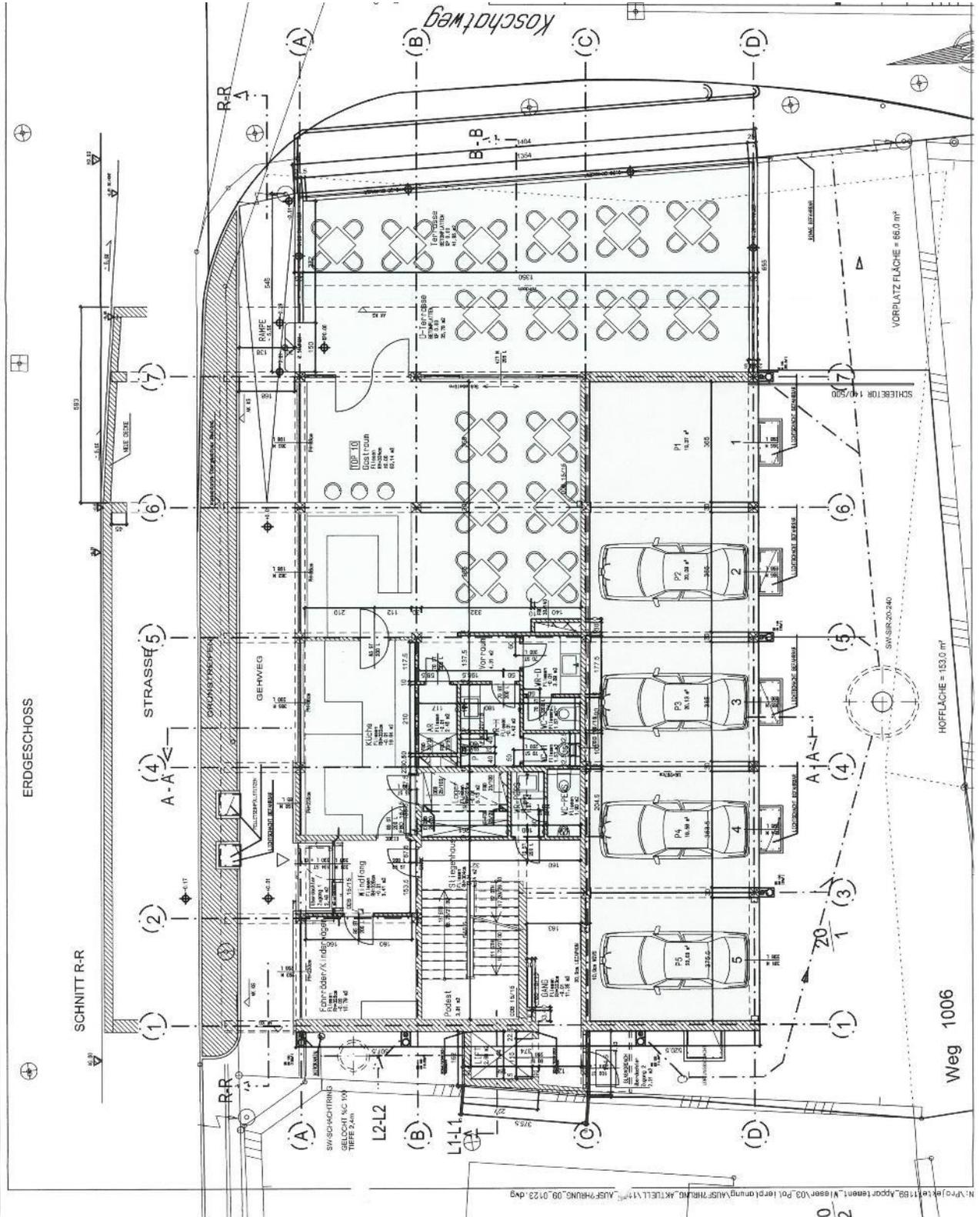
Anlagen

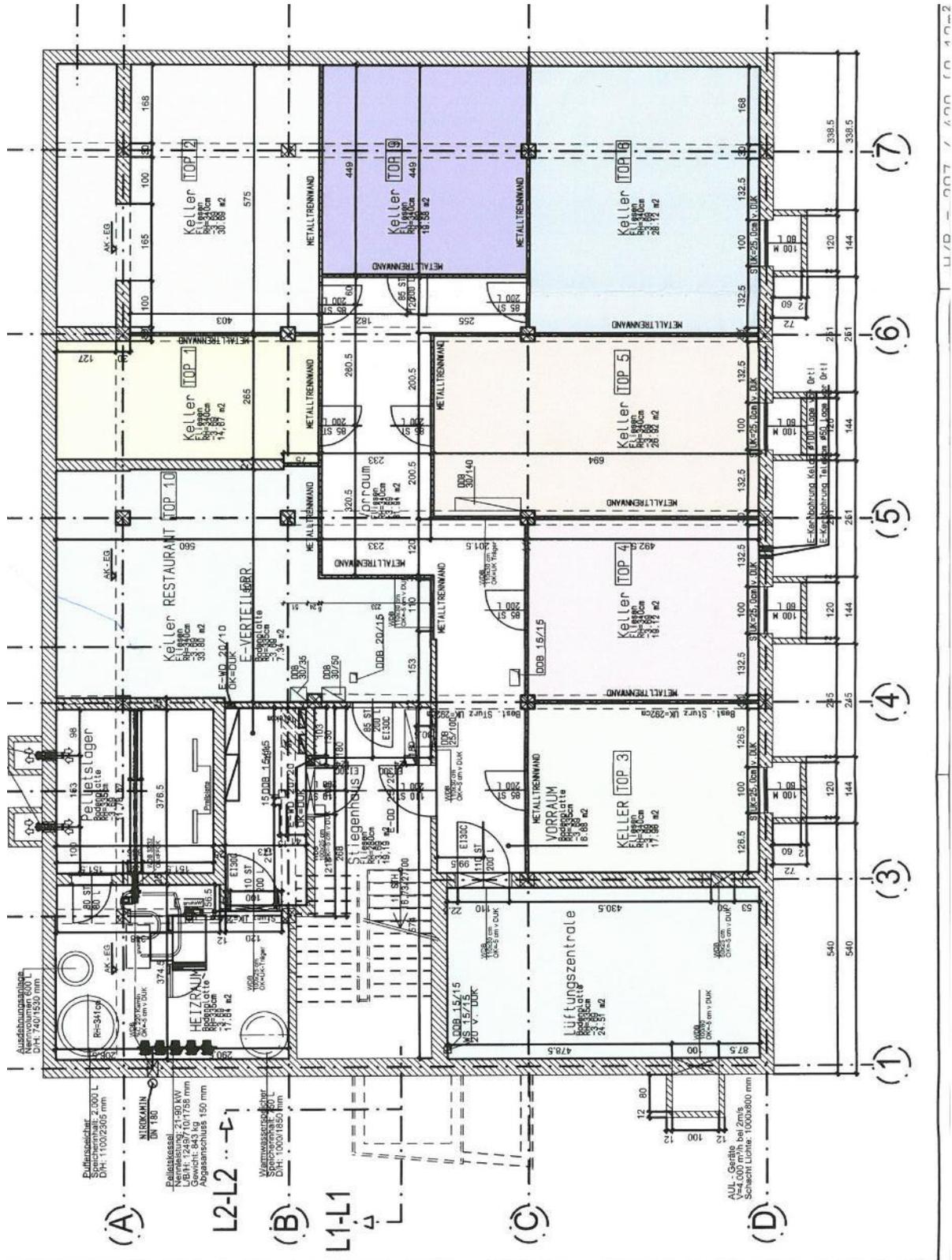
Unterschriftenliste

Der guten Ordnung halber machen wir hier auch auf die **Rechtsmittelbelehrung** wie folgt aufmerksam:

Dieses Protokoll wird bekannt gemacht durch Hausanschlag am 31.03.2023. Mit diesem Datum beginnen die Fristen gemäß § 24 WEG i.d.G.F., das sind bei Beschlüssen der ordentlichen Verwaltung ein Monat, bei Beschlüssen der außerordentlichen Verwaltung drei Monate und sechs Monate bei Beschlüssen betreffend der Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung im Fall der Verletzung von Verständigungsvorschriften, ab Anschlag des Beschlusses im Hause.

8.5. Grundrisse







9. Mietverträge

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Herrn Christian KARNATH
9556 Liebenfels, Sörg 28,

im Folgenden kurz "**Vermieter**"

einerseits, und



im Folgenden kurz "**Mieter**" andererseits,

Vermieter und Mieter gemeinsam im Folgenden die "**Vertragsparteien**" oder
einzeln die "**Vertragspartei**",

wie folgt:

1. Mietgegenstand

- 1.1. Der Vermieter ist zu 21627/98480 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 138 KG 72152 Pörschach am See, Bezirksgericht Klagenfurt, bestehend aus dem Grundstück 20/1 Baufl./Bauf./Gärten im Ausmaß von 542 m². Mit den oben genannten Anteilen ist das Wohnungseigentum an Top 10 Restaurant – Erdgeschoss (B-LNR 12) an der Liegenschaftsadresse 9210 Pörschach, Hauptstraße 209, untrennbar verbunden.
Gegenstand dieses Vertrages ist somit die Wohnung Top 10 Restaurant – Erdgeschoss der EZ 138 KG 72152 Pörschach am See an der Liegenschaftsadresse 9201 Pörschach, Hauptstraße 209 („**Mietgegenstand**“).
- 1.2. Der Mietgegenstand hat eine Nutzfläche von 542 m² bestehend aus einem Gastraum samt Außenterrasse, Küche, Vorraum, Abstellkammer, zwei Toiletten sowie einem Kellerraum und einem Lüftungsraum im Keller. Der Mieter kennt den Mietgegenstand seit dem Frühjahr 2018 eingehend und übernimmt diesen im besichtigten Zustand.



- 1.3. Mitvermietet werden nachstehende Einrichtungen und Gegenstände gemäß beiliegendem **Übergabeprotokoll**, welches einen integralen Bestandteil dieses Vertrages bildet.

2. Verwendungszweck

- 2.1. Der Vermieter vermietet hiermit an den Mieter den unter Punkt 1. beschriebenen Mietgegenstand zum Zweck des Restaurantbetriebes und der Mieter übernimmt denselben in Bestand zum oben genannten Zweck. Eine Änderung dieses Verwendungszweckes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Vermieter zulässig.
- 2.2. Der Vermieter haftet nicht für eine bestimmte Eigenschaft oder ein bestimmtes Ausmaß des Mietgegenstandes, wohl aber dafür, dass dieser für den bedungenen Gebrauch als Restaurant geeignet ist.
- 2.3. Der Mieter haftet seinerseits nicht für eine Abnutzung und Wertminderung des Mietgegenstandes, soweit diese durch den ordnungsgemäßen Gebrauch verursacht wird, wohl aber hat der Mieter den Mietgegenstand sorgfältig zu betreuen und alles zu unterlassen, was zu einer darüber hinausgehenden Abnutzung und Wertminderung führen könnte.

3. Mietdauer

- 3.1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.12.2025 (erster Dezember zweitausendfünfundzwanzig) und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Das Mietverhältnis endet sohin am 30.11.2028 (dreißigster November zweitausendachtundzwanzig) ohne dass es hierzu einer Kündigung von einem der Vertragsteile bedarf.
- 3.2. Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß §§ 1117 und 1118 ABGB bleibt hiervon unberührt.
- 3.3. Der Vermieter räumt darüber hinaus dem Mieter das Recht ein, mittels einseitiger schriftlicher Erklärung die Verlängerung des Mietverhältnisses auf weitere drei Jahre zu begehren, sodass dieses sodann zum 30.11.2031 (dreißigster November zweitausendeinunddreissig) 1. ohne dass es einer Kündigung auch dieses verlängerten Mietverhältnisses bedarf. Die schriftliche Erklärung hat bis längstens 31.08.2031 (einunddreissigster August zweitausendeinunddreissig) mittels eingeschriebenen Briefes oder auf sonst nachgewiesene Weise zu erfolgen.



4. Mietzins und Zahlungsmodalitäten

4.1. Der Mietzins besteht aus:

- dem Hauptmietzins
- dem Entgelt für mitvermietetes Inventar gemäß Übergabeprotokoll
- den anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen
- den anteiligen Heiz- und Warmwasserkosten

4.2. Der vereinbarte Hauptmietzins für das vermietete Geschäftslokal beträgt monatlich (brutto für netto) EUR 1500,00.

~~EUR 1500,00~~ (Eintausendfünfhundert)

4.3. Der Mieter verpflichtet sich, zur Deckung der unter Punkt 4.1 aufgelisteten anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen inklusive anteiliger Heiz- und Warmwasserkosten zusammen mit jeder Zahlung des Hauptmietzinses ein entsprechendes Akonto in der vom Vermieter vorgeschriebenen Höhe zu entrichten, welches Akonto derzeit

EUR 900,00.

inklusive

gesetzlicher Umsatzsteuer beträgt.

Die Strom- und Telefonkosten für das unter Punkt 1. beschriebene Mietobjekt sind mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen direkt zu verrechnen und sind diese Kosten vom Mieter gegenüber diesen auch direkt zu begleichen.

4.4. Die ausschließlich durch die Hausverwaltung vorgenommenen Anpassungen der monatlichen Akontozahlungen für die voraussichtlich anfallenden Betriebskosten – diese liegen ausdrücklich nicht in der Sphäre des Vermieters – sind jeweils vom Mieter zu entrichten. Eventuelle Einwendungen muss der Mieter direkt im Verhältnis zur Hausverwaltung erheben, wobei der Vermieter diesbezüglich seine Unterstützung zusagt.

4.5. Die Verrechnung der während eines Kalenderjahres gemäß 4.3 geleisteten Akontobeträge mit den tatsächlich angefallenen Kosten erfolgt bis zum 30. Juni des Folgejahres. Sich hieraus ergebende Gutschriften oder Nachzahlungen sind binnen vier Wochen nach Verrechnung auszugleichen.

4.6. Der gesamte Mietzins gemäß Punkt 4.2 und Punkt 4.3 ist monatlich im Vorhinein unaufgefordert bis spätestens am fünften Tag eines jeden Monats, somit erstmals am 05.12.2025. (fünfter Dezember)



zweitausendfünfundzwanzig) auf das vom Vermieter bekanntgegebene Konto zu überweisen. Für die Rechtzeitigkeit dieser Zahlung ist das Datum des Einlangens auf dem Bankkonto des Vermieters maßgebend.

- 4.7. Der Mieter verpflichtet sich weiters zum Abschluss einer Betriebsunterbrechungsversicherung, um die monatlichen Mietzinshzahlungen und die sonstigen notwendigen Aufwendungen zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes sicherzustellen.

5. Wertsicherung

- 5.1. Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart. Die Berechnung der Wertsicherung erfolgt anhand des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex des Jahres 2015 oder eines künftig an dessen Stelle tretenden Index. Als Ausgangsbasis wird die für den Monat Oktober 2020 verlaubliche Indexzahl herangezogen.
- 5.2. Die Wertsicherungsanpassung des Hauptmietzinses erfolgt jährlich. Der Hauptmietzins verändert sich entsprechend dem Ausmaß, in welchem sich der Index ändert. Jene Indexzahl, auf deren Basis die letzte Wertsicherung erfolgte, dient als Basis für die hierauf folgende Wertsicherungsanpassung. Ein Verzicht des Vermieters auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

6. Kautio

- 6.1. Spätestens bis zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung erlegt der Mieter als Sicherstellung für sämtliche Ansprüche des Vermieters eine Kautio in der Höhe von Sechseinhalb tausend EUR 9000,00. Die Kautio kann entweder durch Barzahlung oder Überweisung geleistet werden. Sollte eine Kautio in voller Höhe im Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Vertrages erliegen, kann eine neuerliche Sicherstellung unterbleiben.
- 6.2. Die Kautio dient zur Befriedigung sämtlicher Forderungen aus diesem Vertrag, welche der Mieter trotz Fälligkeit nicht erfüllt. Insbesondere kann diese im Falle von Mietzinshrückständen, Verletzungen der Instandhaltungspflicht oder Räumungs- und Reinigungskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter in Anspruch genommen werden. Erfolgt eine Inanspruchnahme, so verpflichtet sich der Mieter, den Differenzbetrag binnen 14 Tagen nach entsprechender



Aufforderung durch den Vermieter in Form einer Überweisung auf das vom Vermieter bekanntgegebene Konto neuerlich zur Verfügung zu stellen.

- 6.3. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautionszahlung zuzüglich Zinsen und abzüglich allfälliger Kosten aufgrund einer Inanspruchnahme an den Mieter rückzuerstatten.

7. Instandhaltung

- 7.1. Der Mieter verfügt über sämtliche gewerberechtliche Genehmigungen für seinen Betrieb "Balkan/Österreich Restaurant" und hat alle behördlichen Vorschriften und Auflagen für seinen Betrieb auf seine Kosten einzuhalten und zu erfüllen.
- 7.2. Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand – abgesehen von der Abnutzung aufgrund des vertragsmäßigen Gebrauches des Mietgegenstandes – in gleich gutem Zustand an den Vermieter zurückzustellen.
- 7.3. Die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB wird einvernehmlich ausgeschlossen, soweit es sich dabei nicht um die Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme (eines Warmwasserboilers oder sonstigen Wärmebereitungsgerätes) im gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt handelt. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand, seine Einrichtungen und das mitvermietete Inventar pfleglich zu behandeln und notwendig werdende Reparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, die im Mietgegenstand befindlichen Einrichtungen auf eigene Kosten in angemessenen Zeitabständen zu warten und im Falle von Störungen sach- und fachgemäß instand zu setzen.
- 7.2. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und dessen Einrichtung, insbesondere die Wasser- und Stromleitung und sanitäre Anlagen so zu warten und derart instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Bewohnern des Hauses hierdurch keine Nachteile erwachsen.
- 7.3. Kommt der Mieter seiner Verpflichtungen gemäß Punkt 7.2 nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, sämtliche notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Der



Mieter ist dabei zur vollständigen Schad- und Klagloshaltung des Vermieters verpflichtet.

- 7.4. Der Vermieter ist seinerseits verantwortlich für die Behebung von ernststen Schäden am Mietgegenstand oder für die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung. Stellt der Mieter einen ernststen Schaden am Mietgegenstand oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung fest, so hat er hiervon den Vermieter unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

8. Änderungen des Mietgegenstandes

- 8.1. Die Durchführung von Änderungen des Mietgegenstandes bedarf ausnahmslos der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch den Vermieter.
- 8.2. Erteilt der Vermieter seine Zustimmung gemäß Punkt 8.1, so kann er seine Zustimmung von der Verpflichtung des Mieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen.
- 8.3. Unabhängig von eigenem Verschulden haftet der Mieter für alle Schäden, welche am Mietgegenstand durch die Durchführung solcher Änderungen entstehen. Der Mieter hält diesbezüglich den Vermieter für Schäden, welche Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos.
- 8.4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen sämtliche Investitionen, sofern der Vermieter nicht deren Rückgängigmachung gemäß Punkt 8.2 verlangt hat, ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen nach §§ 1036, 1037 ABGB iVm § 1097 ABGB.

9. Haftung

- 9.1. Der Mieter haftet dem Vermieter für sämtliche Schäden am Mietgegenstand – dabei insbesondere auch für die übermäßige Abnutzung – welche er oder sonstige Personen, für die er einzustehen hat, schuldhaft verursacht hat / haben. Der Vermieter kann hierdurch unbedingt notwendig gewordene Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen.



- 9.2. Der Vermieter haftet dem Mieter für Schäden, welche er oder seiner Sphäre zuzurechnende Personen vorsätzlich oder zumindest grob fahrlässig verursacht hat / haben.

10. Benützung

- 10.1. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und auch die allgemeinen Teile des Hauses schonend und pfleglich zu behandeln.
- 10.2. Der Mieter verpflichtet sich weiters zur Einhaltung der **Hausordnung**, welche diesem Vertrag beigeschlossen ist und einen integralen Bestandteil dieses Vertrages bildet.
- 10.3. Die Tierhaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch den Vermieter. Diese Zustimmung ist nicht erforderlich für die Haltung von üblichen, ungefährlichen Kleintieren, die üblicherweise in einem Käfig gehalten werden und deren Haltung keiner behördlichen Bewilligung bedarf.

11. Weitergabe und Untervermietung

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Weitergabe an Dritte, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist nicht gestattet.

12. Betreten des Mietgegenstandes

- 12.1. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder durch von diesem beauftragte Personen aus wichtigem Grund zu gestatten und die Durchführung von notwendigen Arbeiten im Mietgegenstand zuzulassen. Bei Gefahr in Verzug sind der Vermieter und die von diesem beauftragten Personen berechtigt, den Mietgegenstand jederzeit – auch in Abwesenheit des Mieters – zu betreten.
- 12.2. Der Vermieter ist überdies berechtigt, den Mietgegenstand im Fall der Vertragsbeendigung oder der Veräußerung des Mietgegenstandes gemeinsam mit Miet- oder Kaufinteressenten zur Besichtigung zu betreten, dies nach rechtzeitiger Terminvereinbarung mit dem Mieter.



13. Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses – aus welchem Grund immer – ist der Mietgegenstand samt den mitvermieteten Gegenständen und Einrichtungen sowie sämtlichen übergebenen Schlüsseln besenrein und geräumt von Fahrnissen an den Vermieter zurückzustellen. Für diese Rückgabe ist ein entsprechendes **Übernahmeprotokoll** zu erstellen.

14. Sonstiges

- 14.1. Die Vertragsparteien verzichten auf eine Irrtumsanfechtung.
- 14.2. Der Mieter ist nicht berechtigt, Gegenforderungen mit dem zu entrichtenden Mietzins aufzurechnen.
- 14.3. Zu diesem Vertrag bestehen keine Nebenabreden. Änderungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für jedes Abgehen von diesem Erfordernis der Schriftform.
- 14.4. Ergibt sich, dass eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sind, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Bestimmung ersetzen durch eine wirksame Bestimmung, welche dem Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.
- 14.5. Änderungen der Anschrift einer Vertragspartei sind der jeweils anderen Vertragspartei unverzüglich bekanntzugeben, widrigenfalls schriftliche Erklärungen an die letzbekannteste Anschrift als ordnungsgemäß zugestellt gelten.
- 14.6. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung oder Beratung tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.
- 14.7. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jede Vertragspartei eine Ausfertigung erhält.

15-06-2025
Vermieter

Mieter



SIMONE KÖBERL, MSC

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

CAFE / RESTAURANT in Pörtschach am Wörthersee
Hauptstraße 209, GB 72152 Pörtschach am See EZ 138 Gst.nr. 21/1

INVENTARLISTE

GASTRAUM, WC

11	Tische
16	Stühle m. Stoffbezug
4	Stühle Leder
2	TORK Handtuchspender
2	TORK Seifenspender
2	TORK WC-Papierspender
1	Theke mit 9 ausziehbaren Kühlregalen
1	Schankauszug
1	COMENDA Gläsergeschirrspüler
1	PROMAC Eiswürfelkreiter / - spender
1	Edelstahl Einbaumüller
1	Wandbild

KÜCHE

1	Nirosta Waschbecken
4	TORK Seifenspender
2	TORK Handtuchspender
1	Nirosta Ablage / Tisch
1	Nirosta Tellerwärmerschrank
1	Nirosta Grill mit Ablage
1	Nirosta Gastrogeschirrspüler
1	Nirosta Waschbecken
1	Nirosta Ablage
1	Nirosta Gastroschrank
1	Nirosta Gastrodunstabzug

KELLER

1	Kühlraum
1	Schankanlage
1	Nirosta Gastroherd
1	Nirosta Gastrofritteuse

TERRASSE

1	Markise
---	---------

genommen die Terrassenmöbel, die mit dem Vormieter abzurechnen sind, wobei die Terrassenüberdachung dem Mieter gehört. Innenausstattung und technische Ausstattung wie am 23.05.2025 vorgefunden und besichtigt. Die Anlage Inventarliste auf dem Stand vom 23.05.2025 gemäß aktuellem Zustand. Dementsprechend ist die Ausstattung funktional bei Aufgabe des Geschäftes zurückzugeben.



MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Herrn Christian KARNATH
9556 Liebenfels, Sörg 28,

im Folgenden kurz "**Vermieter**"

einerseits, und



im Folgenden kurz "**Mieter**" andererseits,

Vermieter und Mieter gemeinsam im Folgenden die "**Vertragsparteien**" oder
einzeln die "**Vertragspartei**",

wie folgt:

1. Mietgegenstand

- 1.1. Der Vermieter ist zu 21627/98480 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 138 KG 72152 Pörschach am See, Bezirksgericht Klagenfurt, bestehend aus dem Grundstück 20/1 Baufl./Baufl./Gärten im Ausmaß von 542 m². Mit den oben genannten Anteilen ist das Wohnungseigentum an Top 10 Restaurant – Erdgeschoss (B-LNR 12) an der Liegenschaftsadresse 9210 Pörschach, Hauptstraße 209, untrennbar verbunden.
Gegenstand dieses Vertrages ist somit die Wohnung Top 10 Restaurant – Erdgeschoss der EZ 138 KG 72152 Pörschach am See an der Liegenschaftsadresse 9201 Pörschach, Hauptstraße 209 („**Mietgegenstand**“).
- 1.2. Der Mietgegenstand hat eine Nutzfläche von 542 m² bestehend aus einem Gastraum samt Außenterrasse, Küche, Vorräum, Abstellkammer, zwei Toiletten sowie einem Kellerraum und einem Lüftungsraum im Keller. Der Mieter kennt den Mietgegenstand seit dem Frühjahr 2018 eingehend und übernimmt diesen im besichtigten Zustand.



- 1.3. Mitvermietet werden nachstehende Einrichtungen und Gegenstände gemäß beiliegendem **Übergabeprotokoll**, welches einen integralen Bestandteil dieses Vertrages bildet.

2. Verwendungszweck

- 2.1. Der Vermieter vermietet hiermit an den Mieter den unter Punkt 1. beschriebenen Mietgegenstand zum Zweck des Restaurantbetriebes und der Mieter übernimmt denselben in Bestand zum oben genannten Zweck. Eine Änderung dieses Verwendungszweckes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Vermieter zulässig.
- 2.2. Der Vermieter haftet nicht für eine bestimmte Eigenschaft oder ein bestimmtes Ausmaß des Mietgegenstandes, wohl aber dafür, dass dieser für den bedungenen Gebrauch als Restaurant geeignet ist.
- 2.3. Der Mieter haftet scinerseits nicht für eine Abnutzung und Wertminderung des Mietgegenstandes, soweit diese durch den ordnungsgemäßen Gebrauch verursacht wird, wohl aber hat der Mieter den Mietgegenstand sorgfältig zu betreuen und alles zu unterlassen, was zu einer darüber hinausgehenden Abnutzung und Wertminderung führen könnte.

3. Mietdauer

- 3.1. Das Mietverhältnis beginnt am **01.03.2021** (erster März zweitausendeinundzwanzig) und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Das Mietverhältnis endet sohin am **29.02.2024** (neunundzwanzigster Februar zweitausendvierundzwanzig), ohne dass es hierzu einer Kündigung von einem der Vertragsteile bedarf.
- 3.2. Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung gemäß §§ 1117 und 1118 ABGB bleibt hiervon unberührt.
- 3.3. Der Vermieter räumt darüber hinaus dem Mieter das Recht ein, mittels einseitiger schriftlicher Erklärung die Verlängerung des Mietverhältnisses auf weitere drei Jahre zu begehren, sodass dieses sodann zum **28.02.2027** (achtundzwanzigster Februar zweitausendsiebenundzwanzig) endet, ohne dass es einer Kündigung auch dieses verlängerten Mietverhältnisses bedarf. Die schriftliche Erklärung hat bis längstens **31.12.2023** (einunddreißigster Dezember zweitausenddreißig) mittels eingeschriebenen Briefes oder auf sonst nachgewiesene Weise zu erfolgen.



4. Mietzins und Zahlungsmodalitäten

- 4.1. Der Mietzins besteht aus:
- dem Hauptmietzins
 - dem Entgelt für mitvermietetes Inventar gemäß Übergabeprotokoll
 - den anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen
 - den anteiligen Heiz- und Warmwasserkosten
- 4.2. Der vereinbarte Hauptmietzins für das vermietete Geschäftslokal beträgt monatlich (brutto für netto) **EUR 1.300,00**
(Euroeintausenddreihundert).
- 4.3. Der Mieter verpflichtet sich, zur Deckung der unter Punkt 4.1 aufgelisteten anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen inklusive anteiliger Heiz- und Warmwasserkosten zusammen mit jeder Zahlung des Hauptmietzins ein entsprechendes Akonto in der vom Vermieter vorgeschriebenen Höhe zu entrichten, welches Akonto derzeit **EUR 633,56**
(Eurosechshundertdreißigkommasechsfünzig) inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer beträgt.
Die Strom- und Telefonkosten für das unter Punkt 1. beschriebene Mietobjekt sind mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen direkt zu verrechnen und sind diese Kosten vom Mieter gegenüber diesen auch direkt zu begleichen.
- 4.4. Die ausschließlich durch die Hausverwaltung vorgenommenen Anpassungen der monatlichen Akontozahlungen für die voraussichtlich anfallenden Betriebskosten – diese liegen ausdrücklich nicht in der Sphäre des Vermieters – sind jeweils vom Mieter zu entrichten. Eventuelle Einwendungen muss der Mieter direkt im Verhältnis zur Hausverwaltung erheben, wobei der Vermieter diesbezüglich seine Unterstützung zusagt.
- 4.5. Die Verrechnung der während eines Kalenderjahres gemäß 4.3 geleisteten Akontobeträge mit den tatsächlich angefallenen Kosten erfolgt bis zum 30. Juni des Folgejahres. Sich hieraus ergebende Gutschriften oder Nachzahlungen sind binnen vier Wochen nach Verrechnung auszugleichen.
- 4.6. Der gesamte Mietzins gemäß Punkt 4.2 und Punkt 4.3 ist monatlich im Vorhinein unaufgefordert bis spätestens am fünften Tag eines jeden Monats, somit erstmals am **05. März 2021** (fünfter März



zweitausendeinundzwanzig) auf das vom Vermieter bekanntgegebene Konto zu überweisen.

Für die Rechtzeitigkeit dieser Zahlung ist das Datum des Einlangens auf dem Bankkonto des Vermieters maßgebend.

- 4.7. Der Mieter verpflichtet sich weiters zum Abschluss einer Betriebsunterbrechungsversicherung, um die monatlichen Mietzinszahlungen und die sonstigen notwendigen Aufwendungen zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes sicherzustellen.

5. Wertsicherung

- 5.1. Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart. Die Berechnung der Wertsicherung erfolgt anhand des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex des Jahres 2015 oder eines künftig an dessen Stelle tretenden Index. Als Ausgangsbasis wird die für den Monat Oktober 2020 verlautbarte Indexzahl herangezogen.
- 5.2. Die Wertsicherungsanpassung des Hauptmietzinses erfolgt jährlich. Der Hauptmietzins verändert sich entsprechend dem Ausmaß, in welchem sich der Index ändert. Jene Indexzahl, auf deren Basis die letzte Wertsicherung erfolgte, dient als Basis für die hierauf folgende Wertsicherungsanpassung. Ein Verzicht des Vermieters auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

6. Kautio

- 6.1. Spätestens bis zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung erlegt der Mieter als Sicherstellung für sämtliche Ansprüche des Vermieters eine Kautio in der Höhe von **EUR 7.200,00** (Eurosiebentausendzweihundert). Die Kautio kann entweder durch Barzahlung oder Überweisung geleistet werden. Sollte eine Kautio in voller Höhe im Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Vertrages erliegen, kann eine neuerliche Sicherstellung unterbleiben.
- 6.2. Die Kautio dient zur Befriedigung sämtlicher Forderungen aus diesem Vertrag, welche der Mieter trotz Fälligkeit nicht erfüllt. Insbesondere kann diese im Falle von Mietzinsrückständen, Verletzungen der Instandhaltungspflicht oder Räumungs- und Reinigungskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter in Anspruch genommen werden. Erfolgt eine Inanspruchnahme, so verpflichtet sich der Mieter, den Differenzbetrag binnen 14 Tagen nach entsprechender



Aufforderung durch den Vermieter in Form einer Überweisung auf das vom Vermieter bekanntgegebene Konto neuerlich zur Verfügung zu stellen.

- 6.3. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautionszinsen und abzüglich allfälliger Kosten aufgrund einer Inanspruchnahme an den Mieter rückzuerstatten.

7. Instandhaltung

- 7.1. Der Mieter verfügt über sämtliche gewerberechtliche Genehmigungen für seinen Betrieb „Griechisches Restaurant“ und hat alle behördlichen Vorschriften und Auflagen für seinen Betrieb auf seine Kosten einzuhalten und zu erfüllen.
- 7.2. Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand – abgesehen von der Abnutzung aufgrund des vertragsmäßigen Gebrauches des Mietgegenstandes – in gleich gutem Zustand an den Vermieter zurückzustellen.
- 7.3. Die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB wird einvernehmlich ausgeschlossen, soweit es sich dabei nicht um die Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme (eines Warmwasserboilers oder sonstigen Wärmebereitungsgerätes) im gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt handelt. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand, seine Einrichtungen und das mitvermietete Inventar pfleglich zu behandeln und notwendig werdende Reparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, die im Mietgegenstand befindlichen Einrichtungen auf eigene Kosten in angemessenen Zeitabständen zu warten und im Falle von Störungen sach- und fachgemäß instand zu setzen.
- 7.2. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und dessen Einrichtung, insbesondere die Wasser- und Stromleitung und sanitäre Anlagen so zu warten und derart instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Bewohnern des Hauses hierdurch keine Nachteile erwachsen.
- 7.3. Kommt der Mieter seiner Verpflichtungen gemäß Punkt 7.2 nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, sämtliche notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Der



Mieter ist dabei zur vollständigen Schad- und Klagloshaltung des Vermieters verpflichtet.

- 7.4. Der Vermieter ist seinerseits verantwortlich für die Behebung von ernststen Schäden am Mietgegenstand oder für die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung. Stellt der Mieter einen ernststen Schaden am Mietgegenstand oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung fest, so hat er hiervon den Vermieter unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

8. Änderungen des Mietgegenstandes

- 8.1. Die Durchführung von Änderungen des Mietgegenstandes bedarf ausnahmslos der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch den Vermieter.
- 8.2. Erteilt der Vermieter seine Zustimmung gemäß Punkt 8.1, so kann er seine Zustimmung von der Verpflichtung des Mieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen.
- 8.3. Unabhängig von eigenem Verschulden haftet der Mieter für alle Schäden, welche am Mietgegenstand durch die Durchführung solcher Änderungen entstehen. Der Mieter hält diesbezüglich den Vermieter für Schäden, welche Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos.
- 8.4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen sämtliche Investitionen, sofern der Vermieter nicht deren Rückgängigmachung gemäß Punkt 8.2 verlangt hat, ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen nach §§ 1036, 1037 ABGB iVm § 1097 ABGB.

9. Haftung

- 9.1. Der Mieter haftet dem Vermieter für sämtliche Schäden am Mietgegenstand – dabei insbesondere auch für die übermäßige Abnutzung – welche er oder sonstige Personen, für die er einzustehen hat, schuldhaft verursacht hat / haben. Der Vermieter kann hierdurch unbedingt notwendig gewordene Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen.



- 9.2. Der Vermieter haftet dem Mieter für Schäden, welche er oder seiner Sphäre zuzurechnende Personen vorsätzlich oder zumindest grob fahrlässig verursacht hat / haben.

10. Benützung

- 10.1. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und auch die allgemeinen Teile des Hauses schonend und pfleglich zu behandeln.
- 10.2. Der Mieter verpflichtet sich weiters zur Einhaltung der **Hausordnung**, welche diesem Vertrag beigeschlossen ist und einen integralen Bestandteil dieses Vertrages bildet.
- 10.3. Die Tierhaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung durch den Vermieter. Diese Zustimmung ist nicht erforderlich für die Haltung von üblichen, ungefährlichen Kleintieren, die üblicherweise in einem Käfig gehalten werden und deren Haltung keiner behördlichen Bewilligung bedarf.

11. Weitergabe und Untervermietung

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Weitergabe an Dritte, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist nicht gestattet.

12. Betreten des Mietgegenstandes

- 12.1. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder durch von diesem beauftragte Personen aus wichtigem Grund zu gestatten und die Durchführung von notwendigen Arbeiten im Mietgegenstand zuzulassen. Bei Gefahr in Verzug sind der Vermieter und die von diesem beauftragten Personen berechtigt, den Mietgegenstand jederzeit – auch in Abwesenheit des Mieters – zu betreten.
- 12.2. Der Vermieter ist überdies berechtigt, den Mietgegenstand im Fall der Vertragsbeendigung oder der Veräußerung des Mietgegenstandes gemeinsam mit Miet- oder Kaufinteressenten zur Besichtigung zu betreten, dies nach rechtzeitiger Terminvereinbarung mit dem Mieter.



13. Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses – aus welchem Grund immer – ist der Mietgegenstand samt den mitvermieteten Gegenständen und Einrichtungen sowie sämtlichen übergebenen Schlüsseln besenrein und geräumt von Fahrnissen an den Vermieter zurückzustellen. Für diese Rückgabe ist ein entsprechendes **Übernahmeprotokoll** zu erstellen.

14. Sonstiges

- 14.1. Die Vertragsparteien verzichten auf eine Irrtumsanfechtung.
- 14.2. Der Mieter ist nicht berechtigt, Gegenforderungen mit dem zu entrichtenden Mietzins aufzurechnen.
- 14.3. Zu diesem Vertrag bestehen keine Nebenabreden. Änderungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für jedes Abgehen von diesem Erfordernis der Schriftform.
- 14.4. Ergibt sich, dass eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sind, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Bestimmung ersetzen durch eine wirksame Bestimmung, welche dem Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.
- 14.5. Änderungen der Anschrift einer Vertragspartei sind der jeweils anderen Vertragspartei unverzüglich bekanntzugeben, widrigenfalls schriftliche Erklärungen an die letztbekannte Anschrift als ordnungsgemäß zugestellt gelten.
- 14.6. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung oder Beratung tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.
- 14.7. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jede Vertragspartei eine Ausfertigung erhält.

21.12.2020

Vermieter

Mieter

tin



SIMONE KÖBERL, MSC

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

- Anlage ./1 Übergabeprotokoll
- Anlage ./2 Hausordnung
- Anlage ./3 Übernahmeprotokoll



ÜBERGABEPROTOKOLL

- 1 Theke (gebraucht)
- Strohdächer im Gastraum (gebraucht)
- 1 Kühlaggregat (gebraucht)
- 1 Geschirrspüler (gebraucht)
- 2 große Tische, 4 kleine Tische (gebraucht)
- 13 Stühle (gebraucht)
- 1 Servierschrank (gebraucht)

10. Fotodokumentation



Abbildung 1 Theke



Abbildung 2 Lagerkeller



Abbildung 3 Lager und Lüftung



Abbildung 4 Lagerkeller



Abbildung 5 Lüftung im Keller



Abbildung 6 Lagerkeller



Abbildung 7 Zugang zum Keller



Abbildung 8 Küche



Abbildung 9 Küche



Abbildung 10 E-Verteiler



Abbildung 11 Abstellraum



Abbildung 12 Sanitäranlage



Abbildung 13 Sanitäranlage



Abbildung 14 Sanitäranlage



Abbildung 15 Sanitäreanlage



Abbildung 16 Theke



Abbildung 17 Gastzimmer und Eingang



Abbildung 18 Gastzimmer



Abbildung 19 Terrasse



Abbildung 20 Terrasse



Abbildung 21 Thekenboden



Abbildung 22 Eingang