



An das
Bezirksgericht Deutschlandsberg
Hauptplatz 18
8530 Deutschlandsberg

Exekutionssache
Stefan Trummer
GZ: 105 E 11/23z-4

Betreibende Partei: Volksbank Steiermark AG
Schmiedgasse 31
8010 Graz

vertreten durch: Dr. Helmut Klementsitz
Friedrichgasse 6/12
8010 Graz

Verpflichtete Partei: Stefan Trummer
geb. 26.03.1979
Grazer Straße 102 Top 2
8530 Deutschlandsberg

wegen: 242.092,79 EUR samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes der 37/81 Miteigentumsanteile mit dem untrennbar verbundenen alleinigen Nutzungsrecht an dem Wohnungseigentumsobjekt W2 als Teil der Liegenschaft EZ 428, KG 61025 Hörbing (BG Deutschlandsberg), GS-NR. 607 mit der Liegenschaftsadresse Grazer Straße 102 Top 2, 8530 Deutschlandsberg.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
1.1 Auftrag.....	3
1.2 Befundaufnahme.....	3
1.3 Bewertungsstichtag.....	3
1.4 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung.....	4
2 Befund	5
2.1 Grundbuchstand.....	6
2.2 Einheitswert.....	7
2.3 Bewertungsgegenstand.....	7
2.4 Liegenschaft.....	8
2.5 Allgemeine Beschreibung.....	13
2.6 Nutzung und Umsatzsteuer.....	17
2.7 Fotodokumentation	17
2.8 Immissionen	21
2.9 Energieausweis.....	24
2.10 Betriebs- und Heizkosten, Rücklage.....	24
3 Gutachten	25
3.1 Allgemeine Bewertung	25
3.2 Ermittlung des gebundenen Bodenwertes bzw. Vergleichswertes	26
3.3 Sachwert des Wohnungseigentumsobjektes.....	30
3.4 Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes W2	36
3.5 Zubehör	37
4. Anhänge	39
4.1 Pläne	39
4.2 Auszug aus Nutzwertgutachten	43
4.3 Auszug aus Schenkungs- Wohnungseigentums- und Verzichtvertrag vom 14.12.2016	45
4.4 Auszug aus Bescheid über wasserrechtliche Überprüfung.....	55

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Die Bewertung des Wohnungseigentumsobjektes W 2 als Teil der Liegenschaft KG 61025 Hörbing, EZ 428, GST-NR. 607 erfolgt über Auftrag des Bezirksgerichts Deutschlandsberg zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes im Rahmen der Zwangsversteigerung.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde am **22.08.2023** von 10.30 bis 11.30 Uhr von der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Dipl.-Ing. arch. Sabine Holzmann durchgeführt.

Anwesend war Herr Stefan Trummer.

1.3 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der **22.08.2023** als Tag der Befundaufnahme.

1.4 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Der Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. wurden diese von ihr erhoben:

- Befundaufnahme vom 22.08.2023
- aktueller Grundbuchsauszug
- Erhebungen im Geo-Informationssystem des Bundeslandes Steiermark
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung des zuständigen BG
- Einsichtnahme im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Deutschlandsberg
- Erhebungen im Lärmkataster
- Erhebungen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- Erhebung in der österreichischer Radonpotentialkarte
- Erhebung in der Plattform WISA
- Fotodokumentation
- Erhebungen von Baugrundpreisen im ZT-Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (Stabentheiner, 2. Auflage, 2005)
- Ö-Norm B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaftsbewertung (Kranewitter, 7. Auflage, 2017)
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert und Funk, 4. Auflage, 2022)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie (2009/2010)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2012
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagenteile (4. Auflage, 2020)

2 Befund

Die gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten bzw. von ihr erhobenen Unterlagen und Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, z.B. durch Vorlage neuer Informationen oder Grundlagen auftreten, welche für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich die Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Es wird festgehalten, dass lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes am Tage der Befundaufnahme erfolgte. Eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes bzw. von Gebäudeteilen als auch des Grundstückes wurde nicht durchgeführt. Ein Vorliegen von augenscheinlich nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden kann aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden. Die Berücksichtigung von ESG-Kriterien erfolgt nicht, da eine ordnungsgemäße Untersuchung der auftragsgegenständlichen Wohnimmobilie im Rahmen des vorliegenden Auftrags von einem technischen Sachverständigen durchzuführen wäre und dieser vom Gericht nicht beauftragt wurde.

Die technische Ausstattung und Einrichtungen sind in der Bewertung der Sachverständigen nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Die Funktionsfähigkeit von elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt. Die Nutzfläche wurde aus den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen und auf Plausibilität stichprobenartig geprüft. Eigene Vermessungen des(r) Objekte/s durch die Sachverständige waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

2.1 Grundbuchstand

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 61025 Hörbing
 BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

EINLAGEZAHL 428

 Letzte TZ 2302/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
607	GST-Fläche	2750	
	Bauf.(10)	330	
	Gärten(10)	2382	
	Sonst(10)	38	Grazer Straße 102

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

4 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 22/81

Johann Trummer

GEB: 1952-07-08 ADR: Grazer Str. 102 8530

a 1367/1974 Kaufvertrag 1974-05-20 Eigentumsrecht

d 842/2017 Wohnungseigentum an W 1

e 842/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

f 842/2017 Belastungs- und Veräußerungsverbot

2 ANTEIL: 22/81

Maria Roswitha Trummer

GEB: 1952-12-16 ADR: Grazer Str. 102 8530

a 1367/1974 Kaufvertrag 1974-05-20 Eigentumsrecht

d 842/2017 Wohnungseigentum an W 1

e 842/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

f 842/2017 Belastungs- und Veräußerungsverbot

3 ANTEIL: 37/81

Stefan Trummer

GEB: 1979-03-26 ADR: Grazer Straße 102/2, Deutschlandsberg 8530

a 842/2017 IM RANG 5874/2016 Schenkungs- Wohnungseigentums- und
 Verzichtsvertrag 2016-12-14 Eigentumsrecht

b 842/2017 Wohnungseigentum an W 2

c 844/2017 Vorkaufsrecht

***** C *****

9 auf Anteil B-LNR 1 2

a 842/2017

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT (gegenseitig) für

Johann Trummer geb 1952-07-08

Maria Roswitha Trummer geb 1952-12-16

10 a 842/2017 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 32 WEG 2002 gem Punkt Viertens Schenkungs-

- Wohnungseigentums- und Verzichtsvertrag 2016-12-14
- 12 auf Anteil B-LNR 3
a 844/2017
VORKAUFSRECHT
gem Punkt Fünftens Schenkungs- Wohnungseigentums- und
Verzichtsvertrag 2016-12-14 für
Johann Trummer geb 1952-07-08
Maria Roswitha Trummer geb 1952-12-16
Jeanette Trummer geb 1978-05-08
- 13 auf Anteil B-LNR 3
a 1377/2020 Pfandurkunde 2020-03-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 258.000,--
für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
- b 1377/2020 Kautionsband
c 657/2023 Hypothekarklage (62 Cg 12/23t - LGZRS Graz)
- 14 auf Anteil B-LNR 3
a 2302/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 242.092,79
s. A. lt. Beschluss 2023-05-24 für
Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
(105 E 11/23 z)

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

Grundbuch

02.08.2023 22:21:28

2.2 Einheitswert

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenständlich sind die mit der Eigentumswohnung W2 verbundenen 37/81 Miteigentumsanteile als Teil der Liegenschaft Grazer Straße 102, 8530 Deutschlandsberg, KG 61025 Hörbing, GST-Nr. 607, EZ 428, bestehend aus der Wohnung W2 mit ca. 185,44 m² Nutzfläche, einem Garten mit ca. 1.082,00 m² sowie einem Carport mit rd. 18 m² lt. Nutzwertgutachten des SV Kuess vom 20.07.2016 (Auszüge davon als Anhang 1).

Das Grundstück befindet sich nicht im Grenzkataster.



(Auszüge aus GIS Steiermark)

2.4 Liegenschaft

2.4.1 Lage

Von der B76 aus Norden kommend nimmt man am 3. Kreisverkehr von Deutschlandsberg die Ausfahrt, die sich zwischen der Zufahrt zum Billa und der Hauptstraße Grazer Straße befindet (4. Ausfahrt) und erreicht die Liegenschaft nach rd. 250 m auf der rechten Seite.

Makrolage

Deutschlandsberg ist eine Stadtgemeinde im Süden der Steiermark, rd. 40 km südwestlich von Graz mit rd. 11.676 Einwohnern (Stand 1.01.2022). Es handelt sich um eine Zuzugsgemeinde. Sie ist auch Bezirkshauptstadt. Die verkehrstechnische Anbindung ist durch die Bundesstraße 76 und die Graz-Köflacher Bahn gegeben, zur Autobahn ist es mit rd. 22 km allerdings weit. Im Bezirk Deutschlandsberg sind diverse größere Unternehmen angesiedelt. Die landwirtschaftliche Nutzung (auch Weinbau) spielt eine große Rolle. Die Gegend um Deutschlandsberg ist Teil der „steirischen Toskana“, die Entwicklung des Tourismus wird mit dem Tourismusverband „Schilcherland Deutschlandsberg“, der von Deutschlandsberg zusammen mit Frauental an der Laßnitz betrieben wird, vorangetrieben.

Mikrolage Grazer Straße 102

Die Liegenschaft befindet sich in einer kleinen Siedlung mit einer lockeren vornehmlich mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebauten Wohnbebauung östlich der B 76, direkt am Kreisverkehr Richtung Gewerbegebiet Wirtschaftspark. Die Lage ist aufgrund des vorhandenen Schallschutzes trotzdem relativ ruhig. Die Zufahrt erfolgt über eine kaum befahrene Parallelstraße zur viel befahrenen Grazer Straße, die als Einbahnstraße ausgelegt ist.

Ansonsten ist die Infrastruktur der Liegenschaft als sehr gut bis gut zu bezeichnen mit folgenden Entfernungen:

Lebensmittelgeschäft:	ca. 240 m
Kindergarten:	ca. 1,3 km
Volksschule:	ca. 2,3 km
NMS:	ca. 2,8 km
Zum Bus:	Fußweg 240 m.

2.4.2 Beschaffenheit

Das Grundstück hat eine polygone Form, die in etwa einem langgezogenen Rechteck gleicht, mit einer Ausdehnung von Nord nach Süd. Es ist bebaut mit einem Zweifamilienhaus. Dieses besteht gem. vorliegender Pläne aus einem Erd- und einem Dachgeschoß. Die Wohnung W2 befindet sich im hauptsächlich im Dachgeschoß mit Zugang im Erdgeschoß. Zum WE-Objekt gehören noch ein Carport, ein nicht überdachter Stellplatz und ein Garten. Die Gartenfläche, die zur Wohnung gehört, ist zwischen Straße und Haus auf der nördlichen Grundstücksseite angeordnet. Die Zufahrt erfolgt entlang der Westseite und ist als Allgemeinfläche ausgewiesen. Der Zugang zur Wohnung W2 erfolgt über eine an Außenluft grenzende Außentür von Westen aus. Neben dem Gebäude Richtung Norden ist der Carport platziert.

2.4.3 Aufschließung

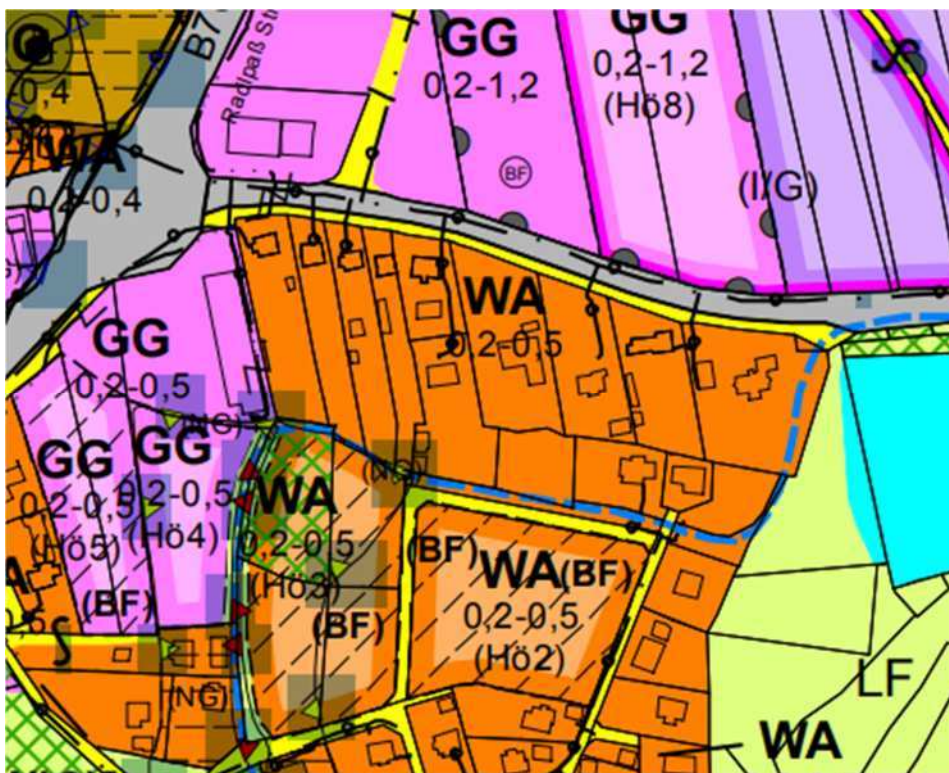
Zufahrt: Die Zufahrt erfolgt über eine öffentliche Straße und ist damit gesichert.

Kanal, Wasser: Laut Auskunft der Stadtgemeinde Deutschlandsberg vom 16.08. und Info des Eigentümers sind ordnungsgemäße Anschlüsse an das örtliche Kanalsystem und die Wasserversorgung vorhanden.

Strom: Laut Befundaufnahme, Angaben in der Baubeschreibung und im Nutzwertgutachten sowie Auskunft des Eigentümers ist die Liegenschaft an das Stromnetz angeschlossen. Ein ordnungsgemäßer Anschluss wird unterstellt.

2.4.4 Flächenwidmung

Gemäß dem aktuellen Flächenwidmungsplan 1.0 der Stadtgemeinde Deutschlandsberg, rechtskräftig seit 26.07.2019, ist das Grundstück als **Allgemeines Wohnen (WA)** mit einer **Dichte von 0,2 bis 0,5** ausgewiesen.



(Auszug aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan 1.0)

§ 30 Abs. 1 ROG:

„**Allgemeine Wohngebiete**, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.“

Bei der blau gestrichelten Linie südlich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks handelt es sich um den Koglbauerbach. Gemäß WISA Austria befindet sich das Grundstück in keinem Gebiet mit einer Wahrscheinlichkeit einer Überflutung oder sonstigen Gefahrenzone in Zusammenhang mit Wasser.

Alle Auflagen im Zusammenhang mit den vorgenannten Widmungen sind einzuhalten!

2.4.5 Rechte und Lasten

Bücherliche Lasten:

C-Blatt

10 a 842/2017 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gem Punkt Viertens Schenkungs- Wohnungseigentums- und Verzichtsvertrag 2016-12-14

Der Punkt 4 des Vertrages wird als Anhang 4.3 beigelegt. Demnach tragen die Eigentümer der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte die Instandhaltungs- und Erhaltungskosten, die ihre Einheit betreffen, selber. Arbeiten an der Dacheindeckung, die 2008 eingebaut wurde, trägt der Eigentümer der Wohnung W2. Die Abrechnung der liegenschaftsbezogenen Bewirtschaftungskosten erfolgt nach Nutzfläche.

Aus Pkt. 4 geht ebenfalls hervor, dass sich der Hauptwasserhahn mit den Messeinrichtungen für beide Einheiten in der Wohnung 1 befindet. Seit der OGH Entscheidung vom 03.10.2018 (5 Ob 74/18w) ist es nicht mehr möglich (und das gilt rückwirkend für alle WE-Verträge), einen zwingend als Allgemeinfläche auszuweisenden Teil einer Liegenschaft (hier: Heiz-/Technikraum) einem WE-Objekt zuzuordnen. Dies führt automatisch zur Aufhebung des Wohnungseigentums. Hier muss also umgehend ein neues Nutzwertgutachten errichtet werden, bei dem der Weg und die Fläche, auf der sich die vorgenannte Technik befindet, als Allgemeinfläche ausgewiesen wird. Es sind ggf. Umbaumaßnahmen notwendig (Fenster wird zur Tür).

12 auf Anteil B-LNR 3

a 844/2017 VORKAUFSRECHT gem Punkt Fünftens Schenkungs- Wohnungseigentums- und Verzichtsvertrag 2016-12-14 für
Johann Trummer geb 1952-07-08
Maria Roswitha Trummer geb 1952-12-16
Jeanette Trummer geb 1978-05-08

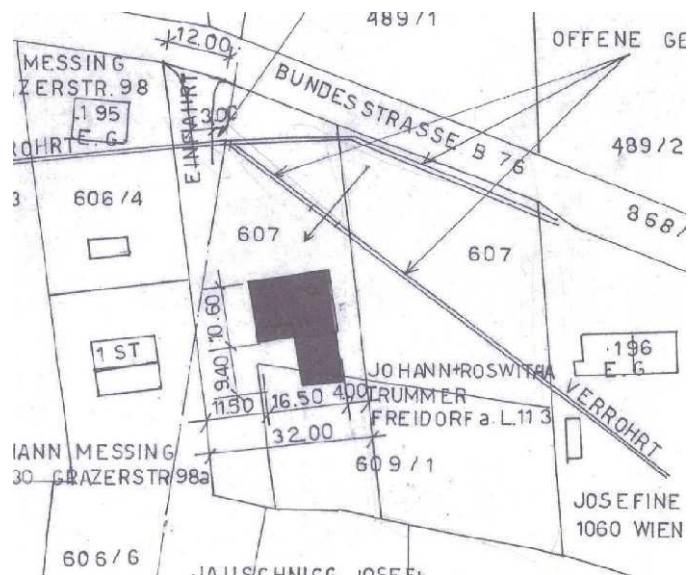
Das Vorkaufsrecht hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert und bleibt daher unberücksichtigt.

Auf die Hypothekarklage gem. lfd. Nr. 12a sowie auf die Einleitung des Versteigerungsverfahrens gem. lfd. Nr. 14 wird hingewiesen. Diese haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert und bleiben somit unberücksichtigt.

Die Bewertung erfolgt unter der Fiktion der Lastenfreiheit. Das Pfandrecht bleibt daher unberücksichtigt.

Außerbüchliche Lasten:

Wie im Lageplan des Einreichplans von ca. 1974/5 ersichtlich ist, besteht eine Verrohrung im Bereich zwischen Wohnhaus und Straße. Dieser Bereich befindet sich teilweise auf der Allgemeinfläche und teilweise im Bereich des Gartens der Einheit W2.



Der zugehörige Auszug aus dem Bescheid der wasserrechtlichen Überprüfung von 1976 wird als Anhang 2.4 dem GA beigefügt.

Gem. telefonischer Auskunft von Herrn Kogler, dem zuständigen Sachbearbeiter bei der BH Deutschlandsberg, wurde der Akt bereits im Landesarchiv abgelegt.

Das Ausheben war in der Zeit der Fertigung dieses Gutachtens nicht möglich. Herr Kogler wusste auch nicht, ob überhaupt ein aussagekräftiger Akt besteht und aktuelle Informationen abrufbar sind.

Es besteht daher keine Rechtssicherheit, ob die Verrohrung erhalten werden muss oder entfernt werden kann. Es ist auch nicht klar, ob bzgl. der Verrohrung eine Erhaltung- und Instandhaltungspflicht für die Grundstückseigentümer besteht. Die belastete Fläche beträgt etwa 560 m² (überschlägig ermittelt lt. GIS). Die Verrohrung betrifft die Wohnungseigentumsgemeinschaft, eine Erhaltung oder Entfernung müssten beide Eigentümer tragen.

Es wurden der Sachverständigen keine weiteren außerbüchlichen Rechte und Lasten bekannt gegeben noch konnten diese von ihr erhoben werden.

2.5 Allgemeine Beschreibung

Es wurden folgende Bewilligungen, Pläne und Anschreiben bei der Baubehörde erhoben:

- Einreichplan der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage ohne Datum mit Bewilligungsstempel
- Baubescheid über die Errichtung eines Wohnhauses vom 21.04.1975, Zahl: 000/2-17/1975/X2
- Baubeschreibung
- Bescheid über die wasserrechtliche Überprüfung vom 20.04.1976, GZ: 3T1/1976
- Benützungsbewilligung vom 16.03.1981, Zahl: 600/2-17/1975/X/25

- Einreichplan vom 25.01.2008 über den Ausbau des Dachgeschosses – Einbau einer zweiten Wohnung mit Stempel Baufreistellung
- Baubeschreibung vom 28.02.2008
- Bauphysikalischer Nachweis
- Bescheid Baufreistellung der Stadtgemeinde Deutschlandsberg vom 17.03.2008, Zahl: 030-000/A2008012/EdD/Edl.

- Diverse Schreiben der Baubehörde (letztmalig vom 27.08.2020 mit Termin für die Erledigung zum 30.09.2020), dass die Benützungsbewilligung bzw. die Fertigstellungsanzeige für den Ausbau des Dachgeschosses noch fehlt. Die notwendigen Unterlagen wurden vom Eigentümer der W2 bis zum Tag der Befundaufnahme nicht eingereicht.

Abweichend zum Einreichplan wurde der Carport neben dem Zugang zur W2 nur für 1 PKW und nicht wie eingereicht für 2 PKW ausgeführt. Dieser wurde in Holz ausgeführt und nicht, wie im Plan eingezeichnet, mit Betonwänden. Der 2. Stellplatz ist nicht überdacht. Im Bereich der Loggia wurden die als Abbruch gekennzeichneten Wände nicht entfernt, sondern so belassen. Der Raum wird als zusätzlicher Aufenthaltsraum (Raucherraum) genutzt. Ebenso wurde der Schrankraum im Schlafzimmer nicht ausgeführt und im Zimmer 2 eine Abseite in der Dachschräge eingebaut.

Im Nutzwertgutachten vom 20.07.2016 wurden sowohl die Carports von W1 und W2 als auch die im Bauplan als Garage ausgewiesene Fläche in W1 als Zubehör ausgewiesen, was gem. Wohnungseigentumsgesetz §2 gegen zwingende Grundsätze der Nutzwertberechnung verstößt, da diese selbstständige Wohnungseigentumsobjekte sind. Gem. §9 WEG sind hier die

Nutzwerte entweder vom Gericht oder im Auftrag der Wohnungseigentümer, falls der Eigentümer der W1 zustimmt, neu festzusetzen. Der 2. Stellplatz, der sich neben dem Carport von W1 befindet, ist nicht überdacht ausgeführt. Dieser wurde im NWG nicht bewertet, sondern aus Gartenfläche ausgewiesen.

Gem. Mitteilung des Verpflichteten befindet sich die Elt-Panzersicherung für beide Einheiten in der Abseite im Zimmer 2. Es wird weiters auf die unter 2.4.5 beschriebene Position des Technik- und Heizraumes hingewiesen, der sich in der Einheit W1 befindet, was in einem neuen bzw. Änderungsgutachten ebenfalls berücksichtigt werden muss, da ansonsten das Wohnungseigentum zwingend aufzuheben wäre und nur noch schlichtes Miteigentum bestünde. Auch eine Benützungsregelung oder Servitut heilt diesen Verstoß gegen zwingende Grundsätze nicht. Es war keine Befundaufnahme der betroffenen Räumlichkeiten möglich. Vom Plan aus könnte z.B. eine Tür von außen in den Heiz- und Technikraum eingebaut und ein allgemeiner Zugang berücksichtigt werden. Ob diese Lösung vor Ort auch durchführbar ist, müsste mit Zustimmung des Eigentümers der W1 überprüft werden.

Es wird bei dieser Bewertung jedenfalls unterstellt, dass man das Gebäude so adaptieren kann, dass eine neue Parifizierung gem. WEG entweder auf Anordnung des Gerichts oder mit Auftrag der Wohnungseigentumsgemeinschaft möglich ist, sodass weiterhin Wohnungseigentum vorliegt.

Die Anteile werden sich verändern, da mehr Flächen als Allgemeinfläche ausgewiesen werden müssen, wobei auf die Möglichkeit hingewiesen wird, dass hier teilweise Benützungsregelungen getroffen werden können. Bei dieser Bewertung wird grundsätzlich angenommen, dass die prozentualen Anteile nicht deutlich von den vorliegenden abweichen werden. Es werden hier hilfsweise die vorliegenden Eigentumsanteile der Berechnung zugrunde gelegt.

Wohnhaus-Allgemeine Teile:

Das Wohnhaus wurde ursprünglich 1975 in Ziegelmassivbauweise mit Satteldach als Einfamilien-wohnhaus mit angebauter Doppelgarage errichtet. Im Jahr 2008 erfolgte der Aus- und Zubau im Dachgeschoß mit Errichtung einer 2. Wohnung sowie die Errichtung von Carports. Über die Errichtung des Carports, das sich im Bereich der Einheit W1 befindet, konnte keine Mitteilung an die Baubehörde oder Bewilligung erhoben werden.

Wohnung W2

Der Zugang zur bewertungsgegenständlichen Wohnung befindet sich im Erdgeschoß. Die Aufenthaltsräume im Dachgeschoß sind über eine Stiege zu begehen. Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

EG: Eingang/Stiegenhaus
DG: Vorraum, Garderobe, Kochen, Speis-Abstellraum, Wohnen, Gang, Schlafzimmer, Schrankraum, 2 Zimmer, Bad, WC, Loggia.

Als Zubehör gehört ein Garten zur Wohnung.

Die Nutzfläche von W2 beträgt gem. Nutzwertgutachten rd. 185,44 m². Die Gartenfläche beträgt ca. 1.082 m².

Beschreibung gem. Befundaufnahme und Baubeschreibung:

Bauweise: Massivbauweise mit VWS, geputzt und gemalt
Dach: teilweise Satteldach mit Ziegeleindeckung, teilweise Pultdach und Schleppgaube mit Bramaceindeckung
Innenwände: geputzt und gemalt, Dachschrägen gespachtelt und gemalt
Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster teilweise mit Rollläden, teilweise Dachflächenfenster
Decken: Massivdecke EG-DG, im DG teilweise sichtbare Tram bis zum Spitz offen, teilweise Rigips gespachtelt und gemalt
Wände: teilweise verputzt und gemalt, Bad und WC teilweise mit Fliesen
Stiege: EG/DG: Stahlbetontreppe in dunkelgrau gemalt, ohne Belag
Heizung: Gastherme mit Plattenheizkörpern, Schwedenofen
Türen: Holztüren mit Holzzargen
Bodenbeläge: Laminat, Fliesen
Ausstattung: Bad: wandhängendes WC, halbrunde Eck-Dusche mit Glasduschabtrennung, Eckbadewanne, 2 Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper, Fenster
WC: wandhängendes WC, Waschbecken mit Unterbau, Fenster
Zubehör: Küchenmöbel mit Elektrogeräten ca. 4 Jahre alt, Schwedenofen

Zustand

Wie der Fotodokumentation zu entnehmen ist, wird das Gebäude zu Wohnzwecken genutzt. Es befindet sich in einem dem Errichtungszeitpunkt entsprechenden großteils guten Zustand. Die

Loggia wurde in Eigenleistung zu einem „Rauch- und Partyraum“ ausgebaut und befindet sich in einem teilweise noch unfertigen Zustand. In der ganzen Wohnung fehlen großteils Fußleisten.

Der Bauzustand wird insgesamt als „normal erhalten, übliche Erhaltungsarbeiten“ erachtet“ und dem Wohngebäude insgesamt eine **Zustandsnote** nach Heideck von

2,00

gegeben.

Carport:

Einfache Holzkonstruktion mit Holzstützen mit Holzträgern, Flachdach mit Dachpappeneindeckung, Baujahr ca. 2008.

Außenanlagen

Allgemeiner Teil:

Gepflasterte Zufahrt,

Zur W2 gehörend:

Gepflasterte Zufahrt, Beleuchtungskörper, Klapotetz, Rasenfläche, Laub- und Obstbäume, Büsche, Holzgartenhaus, Gartengerätehaus aus Metall, Terrasse mit Holzstützen und leichter Überdachung (Pulldach), kleines selbstgebautes Foliengewächshaus, zerfallenes Holzhaus, Restmassen (Holzlatten u.dgl.), Wasseranschluss, kleiner mehreckiger Aufstellpool (einfache Ausführung, teilweise eingegraben) mit Kiesumrandung, Holzzaun zur Straße,

Zustand – bauliche Außenanlagen

Sowohl die allgemeinen baulichen Außenanlagen als auch die zur Einheit W1 parifizierten Außenanlagen sind in einem dem Errichtungszustand entsprechenden, großteils gepflegten Zustand. Sie sind von der Ausstattung her als insgesamt einfach einzustufen.

2.6 Nutzung und Umsatzsteuer

2.6.1 Nutzung

Wie bei der Befundaufnahme festgestellt werden konnte, wird das Wohnungseigentumsobjekt derzeit von dem Verpflichteten sowie seiner Partnerin selbst bewohnt.

2.6.2 Berücksichtigung der Umsatzsteuer

Bei Liegenschaften oder Liegenschaftsanteilen mit unternehmerischer Nutzung sind die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung, das sind der Herstellungswert und der Ertrag, als Nettobeträge gemäß Umsatzsteuergesetz zum Ansatz zu bringen. Bei nicht unternehmerischer Nutzung einer Liegenschaft (...) sind die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung als Bruttobeträge gemäß Umsatzsteuergesetz zum Ansatz zu bringen. Der zeitbedingte Bodenwert wird von der Umsatzsteuer nicht erfasst. (aus: Seiser/Kainz: „Der Wert von Immobilien“ S.482). Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob die Ust. einbezogen werden muss oder nicht, ist immer der potenzielle Käufer. Sind die Teilnehmer dieses Käufermarktes berechtigt, die Ust. als Vorsteuer geltend zu machen, so erfolgt keine Berücksichtigung. Ist der typische Käufer hingegen eine Privatperson, die die Ust. zu tragen hat, so muss diese im Rahmen der Bewertung in Ansatz gebracht werden (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 284):

Im vorliegenden Fall wird die Nutzung durch eine Privatperson unterstellt. Es wird daher der Herstellungswert der Bebauung als Bruttobetrag zum Ansatz gebracht, die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt ohne Optierung zur Umsatzsteuer.

2.7 Fotodokumentation

Ansichten, Außenanlagen

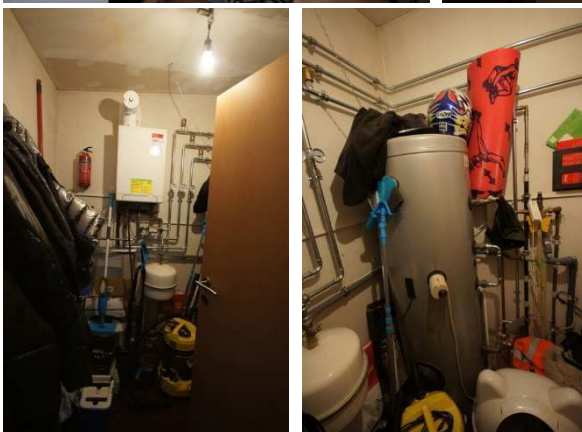
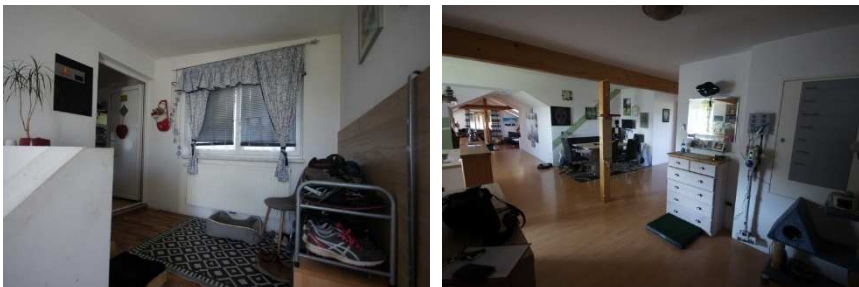




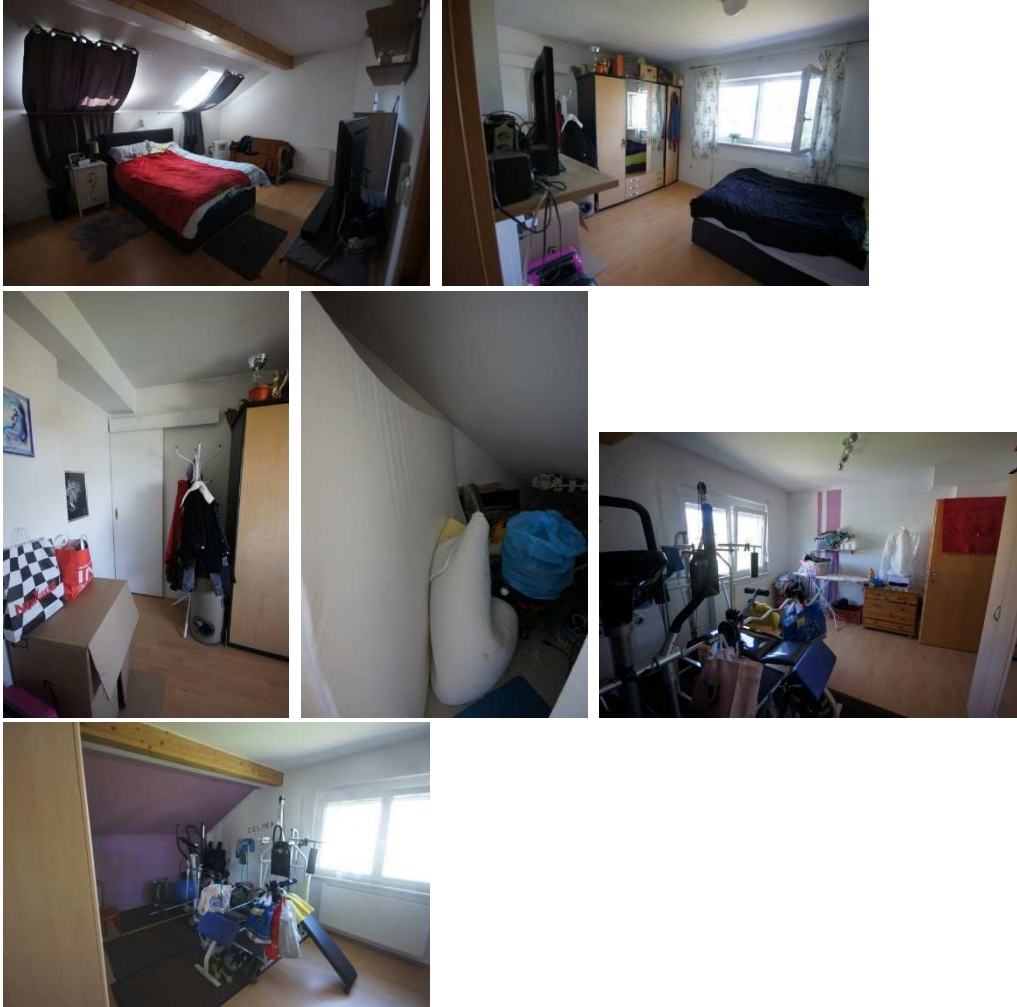
Erdgeschoß



Dachgeschoß







2.8 Immissionen

2.8.1 Verdachtsflächen und Altlasten

Das Grundstück 607 in Hörbing (61025) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer

Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenige Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen.

Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten. Es wird bei diesem Gutachten unterstellt, dass keine Altlasten und Verdachtsflächen vorhanden sind.

2.8.2 Verkehrslärm

Lt. Lärminfo.at des Bundesministeriums von 2017 wurden für die bewertungsrelevante Liegenschaft keine Lärmbelastungen als LAeq mit ÖV für 2017 ermittelt.

Bei der Befundaufnahme war aufgrund der Lärmschutzwand wenig Verkehrslärm wahrzunehmen.

Lt. Lärminfo.at des Bundesministeriums von 2017 wurden für die Liegenschaft folgende Lärmbelastungen als LAeq mit ÖV für 2017 ermittelt: teilweise 55-60 db, teilweise keine Lärmbelastung:



2.8.3 Senderkataster

Lt. Senderkataster befinden sich 10 Senderstationen in der Nähe (Luftlinie bis 1000 m) der Liegenschaft:

- Frauentaler Straße, ca. 880 m Luftlinie, Mobilfunk Mast, 140-160 W (GSM, UMTS, LTE)
- Raiffeisenstraße, ca. 850 m Luftlinie, Mobilfunk Dach, 160-180 W (UMTS, LTE, 5G)
- Frauentaler Straße, ca. 740 m Luftlinie, Mobilfunk Mast, 120-140 W (GSM, UMTS, LTE)
- Nähe Radlpaßstraße, ca. 665 m Luftlinie Mobilfunk Mast, 280-300W (UMTS, LTE, 5G)
- Dr. Viktor Verdroß-Straße, ca. 990 m Luftlinie 3x Mobilfunk Mast, 120-140 W (GSM, UMTS, LTE), 320-340 W (GSM, UMTS, LTE), 280-300W (UMTS, LTE, 5G)
- Ulrichsberg, ca. 660 m Luftlinie, Mobilfunk Mast, 140-160 W (GSM, UMTS, LTE)
- Ulrichsberg, ca. 710 m Luftlinie, Mobilfunk Mast, 360-380 W (GSM, UMTS, LTE, 5G)
- Nähe Kogelbauer, ca. 855 m Luftlinie, Mobilfunk Mast, 160-180 W (GSM, UMTS, LTE)

2.8.4 Radonpotential

Gem. österreichischer Radonpotentialkarte (<https://geogis.ages.at>) befindet sich die Liegenschaft im Bereich des Radonvorsorgegebietes, kein Radonschutzgebiet.

Folgende Empfehlung wird durch die AGES (Österreichische Agentur für Ernährungssicherheit) ausgesprochen:

Verpflichtend:

Radonschutzmaßnahmen bei Neubauten und Generalsanierungen

Radonmessung in bestimmten Arbeitsbereichen

Empfohlen:

Radonmessung in allen bestehenden Gebäuden, in Neubauten und nach Generalsanierungen

„Radon ist ein natürlich vorkommendes, radioaktives Edelgas. Es ist geruch-, geschmack- und farblos und entsteht durch radioaktiven Zerfall aus Uran. Da Uran als Spurenelement nahezu überall vorkommt (Gestein, Boden, Baumaterialien), wird auch überall Radon gebildet. Als Edelgas kann Radon leicht aus dem Material, in dem es gebildet wird, austreten und gelangt so in die Atemluft. Die radioaktiven Zerfallsprodukte von Radon (Polonium, Wismut, Blei) haften als Feststoffe an Aerosolen an. Sie bleiben mit diesen an den Bronchien haften, können durch ihren fortschreitenden, radioaktiven Zerfall die oberen Zellschichten der Lungenbläschen schädigen und somit Lungenkrebs verursachen. In Österreich werden ca. 10 Prozent der Lungenkrebsfälle durch Radon verursacht.“ (aus: www.ages.at/themen/strahlenschutz/radon)

Bewohnte Gebäude wirken – vor allem in der kalten Jahreszeit – wie Saugglocken, d. h. es entsteht im Gebäude durch den so genannten Kamineffekt ein geringer Unterdruck, der Bodenluft und damit Radon in das Haus saugt. In geschlossenen Räumen kann es zu einer Anreicherung von Radon in der Atemluft kommen.

Wenngleich Radon ein im Boden natürlich vorkommendes Edelgas ist, so muss es aufgrund der möglichen Anreicherung in Gebäuden als technologisch bedingter Innenraumschadstoff gesehen werden.

Siehe hierzu auch ÖNORM S5280-2 „Radon-Technische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ und ÖNORM S5280-3 „Radon-Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden“.

2.9 Energieausweis

Es wurde der Sachverständigen kein Energieausweis vorgelegt.

2.10 Betriebs- und Heizkosten, Rücklage

Gemäß telefonischer Mitteilung des Eigentümers werden derzeit folgende Vorauszahlungen an Betriebs- und Heizkosten sowie Strom geleistet:

Gas: 137 €/Monat

Strom: 230 €/Monat

Gemeindeabgaben: 258 €/Quartal.

Angaben über Haus-Versicherungen wurden nicht übermittelt.

Eine Rücklage wird nicht angespart.

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertung

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (§ 2 Abs 2, LBG).

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 Abs 3, LBG).

Aus diesem Grund muss der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, zudem der tatsächlich erzielte Preis nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen.

Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§ 7 Abs 1, LBG).

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist vom Sachverständigen zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Liegenschaften wie die gegenständliche werden aufgrund der Größe des Objektes – sofern sie bestandfrei sind – eher zur Eigennutzung erworben, wobei sich Kaufinteressenten bei der Preisbildung vorwiegend am Substanzwert (Sachwert) unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung, Baualter, sowie Bauzustand und Anschaffungskosten vergleichbarer Objekte - orientieren.

Nach Punkt 6.4.1 der Ö-Norm B 1802-1 dient das Sachwertverfahren in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund

steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind (s. dazu § 6 Anmerkungen 11), LBG.

Es wird bei dieser Bewertung unterstellt, dass die Liegenschaft grundsätzlich zur Eigennutzung erworben wird. Im gegenständlichen Fall erfolgt derzeit auch eine Eigennutzung. Es wird daher das **Sachwertverfahren** angewendet.

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert) (§ 6 Abs 1, LBG).

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen (§ 6 Abs 2, LBG).

3.2 Ermittlung des gebundenen Bodenwertes bzw. Vergleichswertes

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 4 Abs 1, LBG).

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten (§ 4 Abs 2, LBG).

Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden (§ 3 Abs 3, LBG).

Für die Ermittlung des Bodenwertes werden unbebaute Grundstücke als sogenannte „Vergleichsgrundstücke“ herangezogen. Wobei der Bodenwert mittels Vergleichsverfahren von jenen Grundstücken abgeleitet wird, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.





Dieser Vorgang wird als die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Bodenwertes anerkannt.

Vergleichswert

Die Ermittlung des Vergleichswertes und in weiterer Folge des Bodenwertes erfolgt nach dem Vergleichsverfahren, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen im Umfeld der Liegenschaft durchgeführt wurden.


Bauland

Für die Bewertung wurden 7 Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag und in angemessener örtlicher Nähe erhoben. Nachdem alle nicht repräsentativen Kaufvorgänge ausgeschieden wurden, konnten 6 Kaufvorgänge mit Preisen von 49,08 €/m² bis 85,00 €/m² in die Ermittlung des Vergleichswertes einbezogen werden:

Vertragsdaten		Berechnungsdaten	
Vertragsdatum	20.05.2019	Gesamtkaufpreis	49.602,26 €
Tagebuchzahl	4880/2019	Grundstücksfläche	849,00 m ² 
Grundbuch-EZ	61025 589	Preis / m ²	58,42 €
Adresse	Am Schlossteich 17 8530 Deutschlandsberg	Preis korr. / m ²	70,99 €
KG-Grundstück	61025 - 614/2	Flächendaten	
Verkäufer	Stadtgemeinde Deutschlandsberg	Grundstücksfläche	849,00 m ² 
Käufer	Baumstark	Berechnungsdaten	
Vertragsdaten		Gesamtkaufpreis	49.840,00 €
Vertragsdatum	27.04.2018	Grundstücksfläche	890,00 m ² 
Tagebuchzahl	4724/2018	Preis / m ²	56,00 €
Grundbuch-EZ	61025 589	Preis korr. / m ²	71,05 €
Adresse	Am Schlossteich 13 8530 Deutschlandsberg	Flächendaten	
KG-Grundstück	61025 - 631/2	Grundstücksfläche	890,00 m ² 
Verkäufer	Stadtgemeinde Deutschlandsberg	Berechnungsdaten	
Käufer	Ziegler Ziegler		

Vertragsdaten	
Vertragsdatum	01.08.2022
Tagebuchzahl	230/2023
Grundbuch-EZ	61025 589
Adresse	
KG-Grundstück	61025 - 629/3
Verkäufer	Stadtgemeinde Deutschlandsberg
Käufer	Gutschi

Berechnungsdaten	
Gesamtkaufpreis	74.175,00 €
Grundstücksfläche	989,00 m ² 
Preis / m ²	75,00 €
Preis korr. / m ²	79,01 €

Flächendaten	
Grundstücksfläche	989,00 m ² 

Vertragsdaten	
Vertragsdatum	10.01.2023
Tagebuchzahl	1479/2023
Grundbuch-EZ	61025 807
Adresse	
KG-Grundstück	61025 - 699
Verkäufer	Hofer Korp
Käufer	Zöhner

Berechnungsdaten	
Gesamtkaufpreis	103.000,00 €
Grundstücksfläche	1.381,00 m ² 
Preis / m ²	74,58 €
Preis korr. / m ²	73,05 €

Flächendaten	
Grundstücksfläche	1.381,00 m ² 


Vertragsdaten	
Vertragsdatum	08.11.2019
Tagebuchzahl	5991/2019
Grundbuch-EZ	61025 586
Adresse	Dorfstraße 5b 8530 Deutschlandsberg
KG-Grundstück	61025 - 539/1
Verkäufer	Kohler Kohler
Käufer	Brauchart Wicher

Berechnungsdaten	
Gesamtkaufpreis	102.000,00 €
Grundstücksfläche	1.200,00 m ² 
Preis / m ²	85,00 €
Preis korr. / m ²	86,07 €

Flächendaten	
Grundstücksfläche	1.200,00 m ² 

Vertragsdaten	
Vertragsdatum	21.07.2020
Tagebuchzahl	3987/2020
Grundbuch-EZ	61025 221
Adresse	
KG-Grundstück	61025 - 49
Verkäufer	Schulz
Käufer	Galler

Berechnungsdaten	
Gesamtkaufpreis	219.450,00 €
Grundstücksfläche	3.135,00 m ² 
Preis / m ²	70,00 €
Preis korr. / m ²	72,83 €

Flächendaten	
Grundstücksfläche	3.135,00 m ² 

Die einzelnen Kaufpreise wurden aufgrund ihrer wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere bzgl. der Lage/Lärmbelastung angepasst, ältere Kaufpreise wurden entsprechend der durchschnittlichen Bodenpreisentwicklung in diesem Marktsegment valorisiert.

Aufgrund der erhobenen wertbestimmenden Merkmale der Bewertungsgrundstücke wird der Vergleichswert für Bauland unter Berücksichtigung der Anliegerleistungen (Aufschließungsbeitrag) mit **75,50 € je m²** eingeschätzt.

Wertbeeinflussende Faktoren

Punkt 5 der Ö-Norm B 1802-1 behandelt „Einflussgrößen der Wertermittlung“. Als vornehmlich zu berücksichtigende Merkmale der Liegenschaft werden darin genannt:

- Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen
- Art und Umfang der Nutzung
- Entwicklungsmöglichkeiten
- Nutzungsmöglichkeiten
- Rechte und Lasten
- Beschaffenheit und Eigenschaften
- Lage.

Durch die Unsicherheit, die sich durch die vorhandene Verrohrung im Garten der W2 (betroffen sind rd. 560 m² - überschlägig ermittelt lt. GIS) bzgl. der Erhaltung oder dessen Entfernung ergibt, besteht eine teilweise Einschränkung, die gem. Kranewitter Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage S. 135 mit einem Abzug von 30-70% der betroffene Grundstücksfläche berücksichtigt wird. Im vorliegenden Fall wird die Grundstückseinschränkung durch einen Abzug von rd. 60% als passend berücksichtigt.

$$\begin{array}{rcl} 2.190 \text{ m}^2 \times 75,50 \text{ €/m}^2 & = & 165.345,00 \text{ €} \\ 560 \text{ m}^2 \times 30,20 \text{ €/m}^2 & = & 16.912,00 \text{ €} \end{array}$$

Grundstückswert	182.257,00 €
------------------------	---------------------

Ermittlung der Bodenwertanteile:

für Wohnung W2 inkl. Carport:

37/81-Anteile: 182.257,00 € /81x37 = 83.253,20 €

Gebundene Bodenwertanteile gesamt:	83.253,20 €
---	--------------------

3.3 Sachwert des Wohnungseigentumsobjektes

Ermittlung des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa die Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen (§ 6 Abs 3, LBG).

Pkt. 6.4.3.1 der ÖNORM B 1802-1, bezeichnet diesen Herstellungswert als Neubauwert, der aus den marktüblichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln ist. Diese marktüblichen Herstellungskosten entsprechen den Herstellungskosten (s. Liegenschaftsbewertung, 2009/2; Prof. Schiller S. 27). Die Höhe der Herstellungskosten wird im Wesentlichen von folgenden Faktoren bestimmt (s. LBA-CVC Graz 2009/2010, Ing. Dkfm. Peter Steppan, s. 24 bzw. Bienert und Funk, Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 4. Auflage, 2022, S. 276):

- Nutzungsart
- Bauweise
- Konstruktive Merkmale
- Grundrissanordnung
- Verwendete Baustoffe
- Konstruktionsart
- Ausstattung
- Ausführungsqualität/Ausstattungs niveau

- Regionale Unterschiede
- Größe der Immobilie.

Für die Ermittlung des Herstellungswertes (LBG) bzw. Neubauwert (ÖNORM B 1802) werden die Richtpreise für Wohngebäude nach Nutzfläche (s. Kranewitter Heimo, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017, S. 305 und Empfehlungen für Herstellungskosten 2023 aus der Zeitschrift Sachverständige 03/2023) verwendet.

Abweichungen wie z.B. andere Geschoßhöhe, Fehlen eines Kellergeschoßes, Ausbau des Dachraumes, sehr einfache Ausstattung, besondere Bauteile wie Balkone, Freitreppen, besondere Gründungsmaßnahmen, etc. werden durch entsprechende Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

Ist das Gebäude zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht zur Gänze fertig gestellt, so ist ein Abschlag für fehlende Arbeiten entsprechend dem aktuellen Baufortschritt vorzunehmen. Die fehlenden Arbeiten werden als Prozentsatz von den reinen Baukosten bzw. den gewöhnlichen Herstellungskosten abgezogen (s. Bienert und Funk: Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022, S. 307).

Stimmen Bezugsbasis und Bewertungsstichtages nicht überein, ist eine Anpassung an den Bewertungsstichtag unter Anwendung des Baupreisindex vorzunehmen (s. dazu Liegenschaftsbewertung, 2009/2; Prof. Schiller S. 27).

Für die Ermittlung des Rauminhaltes und der Quadratmeteransätze sind die Einreich- bzw. Polierpläne des Gebäudes heranzuziehen oder ein Aufmaß durchzuführen (s. Bienert und Funk: Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022, S. 295ff).

Herstellungs-/Neubauwert

(gem. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, S. 305ff und Empfehlungen für Herstellungskosten 2023 aus der Zeitschrift Sachverständige 03/2023).

Im vorliegenden Fall wird für die Wohnung die Ermittlung der Nettonutzfläche gem. Nutzwertgutachten ggf. unter Berücksichtigung von Abweichungen lt. Befundaufnahme der Berechnung zugrunde gelegt.

Bzgl. der baulichen Außenanlagen wird aufgrund der befundeten Ausführung die von Bienert und Funk in „Immobilienbewertung Österreich“, 4. Auflage 2022 vorgeschlagene Variante gewählt, wonach ein Zuschlag von 0-3% der Herstellungskosten bei einfachen und durchschnittlichen baulichen Außenanlagen berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall liegen eher einfache bauliche Anlagen vor. Die Beseitigung des verfallenen Holzschuppens wird hier gegengerechnet mit dem vorhandenen Pool. Daher werden hier 1,5% der Herstellungskosten für die baulichen Außenanlagen angesetzt und pauschal mit dem Bauwert der Wohnung berücksichtigt.

3.3.1 Bauwert Wohnung und Carport inkl. bauliche Außenanlagen

Wohnung

Geschoß	ca.	Nettonutzfläche m ²	€/m ²	Gesamt €
Wohnung	ca.	185,44	2 800,00 €	519 232,00 €
Außenanlagen		185,44	42,00 €	7 788,48 €
pauschal 1,5% der HK				
		Neubauwert	Summe	527 020,48 €

Carport

Die Nutzungsdauer von Schutzdächern beträgt gem. Nutzungsdauerkatalog von 2020 rd. 15-20 Jahre. Gem. Befundaufnahme und unter der Annahme, dass die Konstruktion zusammen mit dem Umbau errichtet wurde, ist die Nutzungsdauer abgelaufen, sodass der Carport zwar noch genutzt werden kann, allerdings wertlos ist.

Wertminderung

In Punkt 6.4 der ÖNORM B 1802 wird hinsichtlich der **Wertminderung** wie folgt unterschieden (s. dazu § 6 Anmerkungen 9, LBG):

- Wertminderung infolge Alters (nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen; dabei kann je nach Art der Nutzung und der Pflegeintensität sowie dem Alter der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen oder von einer altersmäßig zunehmenden oder abnehmenden Wertminderung ausgegangen werden),

- Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs (nach Erfahrungswerten oder nach den für die Beseitigung erforderlichen Kosten zu bestimmen; Letzteres jedenfalls dann, wenn die Beseitigung für die weitere Nutzung unabdingbar ist),
- Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands (darunter versteht man jenen Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen – z.B. durch unwirtschaftlichen Aufbau [Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhen], aufwändige Extraausführung – nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit [insb. Bei Industriebauten] aufweist; diese Wertminderung ist nach Erfahrungswerten zu bestimmen).

Bei der Bewertung mehrerer baulicher Anlagen auf einem Grundstück ist die Alterswertminderung methodisch korrekt für jedes dieser Gebäude getrennt zu ermitteln. Ein-, Um- und Aufbauten teilen das Schicksal des Hauptgebäudes. Für die Berechnung der Alterswertminderung wird das Alter jenes Gebäudeteils zugrunde gelegt, der überwiegt (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 294).

a) Wertminderung nach Alter (linear)

Die lineare Alterswertminderung kommt im Allgemeinen bei der Wertermittlung im Sachwertverfahren in Betracht. (s. Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage, 2017, S. 80). Bei der linearen Alterswertminderung wird der Neubauwert für den Zeitraum der üblichen GND mittels gleich hohen Jahresbeträgen abgeschrieben. Die Verteilung der Wertminderung verläuft über die geschätzte GND in gleichen Teilen, wobei von einem Restwert von Null ausgegangen wird (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 294).

Zur Ermittlung der Alterswertminderung ist zunächst die Gesamtnutzungsdauer (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen.

Gesamtnutzungsdauer vs. Restnutzungsdauer

Die übliche **Gesamtnutzungsdauer** ergibt sich unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Gebrauchs, einschließlich einer ordnungsgemäßen Wartung und

Instandhaltung der Baulichkeit. Sie berücksichtigt in angemessener Weise sowohl die länger anzusetzende technische Lebensdauer als auch die kürzer anzusetzende allgemeine wirtschaftliche Nutzungsdauer (s. LBA-CVC Graz 2009/2010, Ing. Dkfm. Peter Steppan, S. 41).

Nachträglicher Dachausbau

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) für nachträgliche Dachausbauten in Massivbauweise beträgt:

60 - 80 Jahre (gem. Nutzungsdauerkatalog des LV Steiermark und Kärnten 2020), wobei berücksichtigt werden muss, dass das Dachgeschoß das Schicksal des Gesamtgebäudes teilt.

Dachausbau:	2008
Alter des Ausbaus am Bewertungsstichtag:	15 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	60 Jahre (GND)
Restnutzungsdauer:	45 Jahre (RND)

Lineare Alterswertminderung (WL) demnach: 25 %

(s. XVI. Lineare Alterswertminderungstabelle in: *Kranewitter 7. Auflage, 2017, S. 328*).

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Die Alterswertminderung und Zustandswertminderung nach *Heideck* können auch zur gemeinsamen technischen Wertminderung zusammengefasst werden (s LBA-CVC Graz 2009/2010, Ing. Dkfm. Peter Steppan, S. 67):

$GW = WL + WH - (WL * WH)$ für lineare Alterswertminderung

Zustandsnote: 2,0

(s. 2.5 Beschreibung – Bebauung)

Wertminderung (WH) nach Tabelle von Heideck: 2,49 %

Lineare Alterswertminderung (WL): 25 %

Wertminderung (GW) in %: 27 %

527.020,48 € x 0,73

= 384.724,95 €

Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Schlafzimmer und ist dafür aber sehr groß und weitläufig, was heutzutage aufgrund der steigenden Heiz- und Stromkosten nicht mehr vom Markt gewürdigt wird. Es wird daher ein Abzug von 10% des Bauwertes von der Sachverständigen abgezogen.

Bauwert des Dachgeschosses inkl. USt.

346.252,46 €

3.3.2 Sonstige wertbeeinflussende Umstände der Liegenschaft

Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind dann zu berücksichtigen, wenn sie nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes und des Bauwertes der baulichen Anlagen, bei der Wertminderung wegen Alters, bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden oder bei der Verkürzung oder Verlängerung der Restnutzungsdauer erfasst wurden (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 311).

Zu den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen zählen:

- Ungünstige Lageverhältnisse (Nähe von Einfamilienhäusern zu Gegenden mit hohen Immissionen von Gewerbe [Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen] oder Immissionen durch Verkehrslärm.
- Unwirtschaftlicher Aufbau
- Reparaturanstau und Investitionsbedarf
- Denkmalschutz
- Energieeffizienz

(s. dazu Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 311-323).

Der Anteil der W2 an den Kosten für die Erstellung eines neuen Nutzwertgutachtens samt der zugehörigen Pläne, die damit verbundenen Umbauten samt der dadurch ggf. notwendigen Bewilligung sowie die Erstellung der noch fehlenden Fertigstellungsanzeige werden pauschal ohne Nachweis mit 13.700 € bewertet.

Die liegenschaftsbezogenen Bewirtschaftungskosten werden gem. Wohnungseigentumsvertrag nach Nutzfläche abgerechnet, was für die W2 ein Nachteil bedeutet, da hier die Bodenfläche berücksichtigt wird und somit die Dachschrägen, die die Nutzung jedenfalls einschränkt, nicht berücksichtigt werden.

Weiters muss der Eigentümer der W2 sämtliche Kosten, die zukünftig im Zusammenhang mit den Dachflächen anfallen, die durch den Zubau entstanden sind, alleine tragen.

Diese im WE-Vertrag vereinbarten Punkte sind nachteilig für das bewertungsgegenständliche WE-Objekt. Der Aufwand, der für einen neuen Eigentümer entsteht, um die Liegenschaft rechtssicher zu besitzen, führt zu einem merkantilen Minderwert. Da diese Nachteile für das WE-Objekt nicht genau beziffert werden können, wird hilfsweise ein Abzug von 10% des Bauwertes angenommen.

$$346.252,46 \text{ €} \times 0,10 = \underline{34.625,25 \text{ €}}$$

Alle weiteren wertbeeinflussenden Umstände wurden bereits bei der Herleitung des Bodenwertes bzw. Bauwertes ausreichend berücksichtigt. Es erfolgt daher an dieser Stelle kein weiterer Abzug.

3.3.3 Zusammenfassung

Sachwert

Bodenwert	83.253,20 €
Bauwert Whg. W2	346.252,46 €
<u>Sonstige wertbeeinflussende Umstände</u>	- <u>34.625,25 €</u>
<u>Sachwert W2:</u>	<u>394.880,41 €</u>

3.4 Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes W2

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Im Pkt. 5.4 der ÖNORM B1802 („allgemeine Wertverhältnisse“) wird die Berücksichtigung der Gesamtheit der am Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände verlangt, also der allgemeinen Wirtschaftslage, des Kapitalmarkts und der Marktlage

am Ort bzw. im Gebiet auf dem Grundstücksmarkt (Preisentwicklung) (s. dazu § 3 Anmerkungen 11), LBG).

Diese Überprüfung zeigt, dass die vorgenannten wertbestimmenden Umstände bei der Bewertung bereits ausreichend berücksichtigt wurden. Es erfolgt an dieser Stelle daher kein weiterer Abzug.

Verkehrswert 394.880,41 €

Verkehrswert der Wohnung W2 gerundet (in Worten: Euro Dreihundertfünfundneunzigtausend)	395.000,00 €
--	---------------------

3.5 Zubehör

Das unter Pkt. 2.5.1 beschriebene Zubehör wird wie folgt bewertet:

Küche inkl. Elektrogeräte	Restwert	7.700,00 €
Schwedenofen:	Restwert:	450,00 €

Restwert Zubehör gesamt (in Worten: Euro Achttausendeinhundertfünfzig)	8.150,00 €
---	-------------------

Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - insbesondere von Liegenschaftsanteilen - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit und im Besonderen kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Hierdurch versichere ich die Richtigkeit vorstehender Bewertung, die ich nach vorheriger persönlicher Besichtigung der Liegenschaft und nach genauer Betrachtung aller Umstände erstellt habe.

Graz, am 23.09.2023

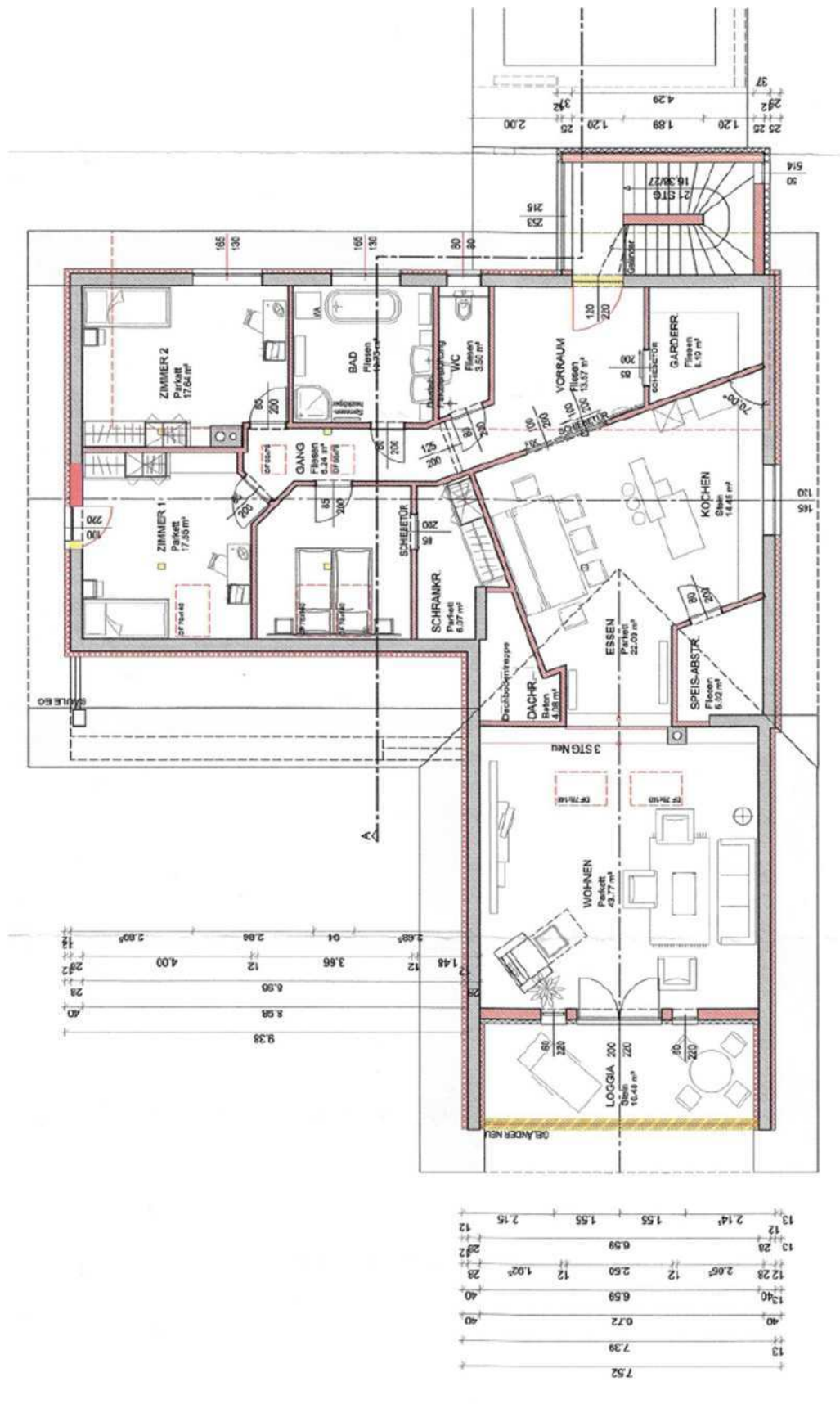


S. Holzmann

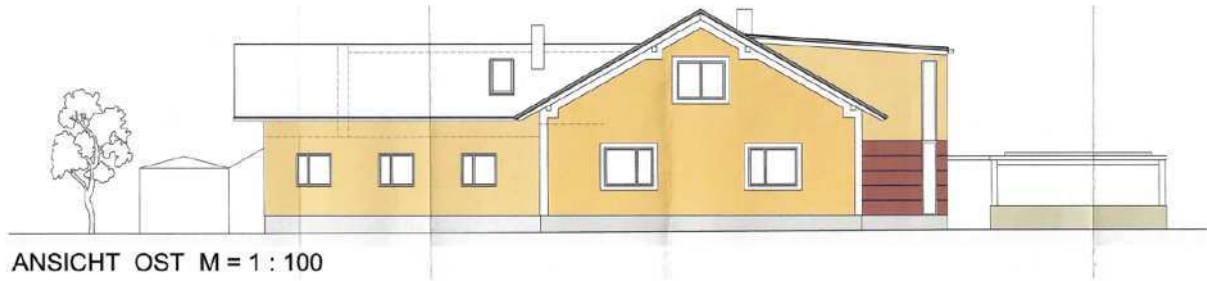
Dipl.-Ing. arch. Sabine Holzmann

(allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierter Sachverständige)

Dachgeschoß:



Ansichten



4.2 Auszug aus Nutzwertgutachten

Aufstellung Nutzflächen

Es bestehen Abweichungen zu den gesetzlichen Vorgaben des WEG, die eine Aufhebung des Wohnungseigentums nach sich ziehen und eine Neubegründung erforderlich machen.

Geschoß	Top	Wohnungseigentumsobjekt	Raum Fläche in m ²	Fläche für Zuschläge	Zubehör lt. WEG §2(3)
Erdgesch.	W 1	Wohnung			
		Windfang	2,91		
		Vorraum	15,30		
		Abstellraum	2,16		
		Wohnraum	34,54		
		Küche	9,05		
		Bad	7,05		
		Zimmer	12,10		
		Zimmer	20,80		
		Zimmer	17,10		
		Abstellraum	13,43		
		Verbindungsstiege	3,44		
		Terrasse		13,00	
		Carport			50,00
		Doppelgarage/Lager/Studio			35,75
		Technik-/Heizraum			7,82
		Gartenfläche zu W 1			1.226,00
		Gesamtnutzfläche Wohnung	137,88		
		Gesamtnutzfläche Zuschläge		13,00	
		Gesamtnutzfläche Zubehör			1.319,57

Geschoß	Top	Wohnungseigentumsobjekt	Raum Fläche in m ²	Fläche für Zuschläge	Zubehör lt. WEG §2(3)
Dachgesch.	W 2	Wohnung			
		Vorraum	13,57		
		Garderobe	6,19		
		Kochen	14,45		
		Speis-Abstellraum	5,02		
		Wohnen	43,77		
		Gang	6,24		
		Schlafzimmer	12,74		
		Schrankraum	6,07		
		Zimmer 1	17,65		
		Zimmer 2	17,64		
		Bad	10,75		
		WC	3,50		
		Eingang/Stiegenhaus intern	11,37		
		Loggia	16,48		
		Carport			18,00
		Gartenfläche zu W 2			1.082,00
		Gesamtnutzfläche Wohnung	185,44		
		Gesamtnutzfläche Zuschläge		0,00	
		Gesamtnutzfläche Zubehör			1.100,00

4.3 Auszug aus Schenkungs- Wohnungseigentums- und Verzichtvertrag vom 14.12.2016

Viertens: Vereinbarungen betreffend Wohnungseigentumsbegründung

Die Liegenschaft Einlagezahl 428 Katastralgemeinde 61025 Hörbing wird in diesem Vertragspunkt teilweise als Vertragsliegenschaft bezeichnet. -----

Die Vertragspartner Johann Trummer, Maria Roswitha Trummer und Stefan Trummer begründen im Folgenden betreffend die Liegenschaft Einlagezahl 428 Katastralgemeinde 61025 Hörbing Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 (Wohnungseigentumsgesetz zweitausendzwei) und wird dies alles vertraglich angenommen: -----

a) Gutachten: -----

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige Herr Ingenieur Gerhard Kuess in 8501 Lieboch hat: -----

- am 20.06.2016 (zwanzigsten Juni zweitausendsechzehn) ein Gutachten über die Ermittlung der Nutzwerte und der Mindestanteile der selbstständigen Wohnungseigentumsobjekte zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des WEG 2002 (Wohnungseigentumsgesetz zweitausendzwei) in der geltenden Fassung betreffend die Vertragsliegenschaft erstellt, welches diesem Vertrag und der folgenden Einverleibung des Wohnungseigentums zugrunde gelegt wird, wobei festgehalten wird, dass alle in diesem Nutzwertgutachten parifizierten Wohnungseigentumsobjekte als solche gewidmet werden, welches in Kopie dem gegenständlichen Vertrag als Beilage angeschlossen wird (Beilage ./1) und welches einen integrierenden Bestandteil desselben bildet; -----

- am 20.06.2016 (zwanzigsten Juni zweitausendsechzehn) ein Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 (Paragraf sechs Absatz eins Ziffer zwei Wohnungseigentumsgesetz zwei-

tausendzwei) in der geltenden Fassung über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten erstattet, welches in Kopie dem gegenständlichen Vertrag als Beilage angeschlossen wird (Beilage ./2) und welches einen integrierenden Bestandteil desselben bildet. -----

Die Vertragspartner Johann Trummer, Maria Roswitha Trummer und Stefan Trummer erklären ausdrücklich, dass sie mit sämtlichen vorstehend bezeichneten Gutachten einverstanden sind und diese jeweils als richtig und zutreffend anerkennen und ihnen vor Unterfertigung dieses Vertrags jeweils Kopien der vorgenannten Gutachten ausgehändigt wurden. Die Genannten erklären weiters, dass das vorstehend genannte Nutzwertgutachten der nachstehenden Wohnungseigentumsbegründung zu Grunde zu legen ist. -----

b) Wohnungseigentumsbegründung / Eigentümerpartnerschaft: -----

Die Vertragspartner Johann Trummer, Maria Roswitha Trummer und Stefan Trummer stellen fest, dass die in diesem Vertrag und den Beilagen angeführten Mindestanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der jeweils im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen der Vertragsliegenschaft zu sämtlichen Wohnungseigentumsobjekten entsprechen. -----

Die Vertragspartner Johann Trummer, Maria Roswitha Trummer und Stefan Trummer räumen einander gegenseitig und unentgeltlich das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinn des WEG 2002 (Wohnungseigentumsgesetz zweitausendzwei), ein zwar so wie dies betreffend die Wohnungseigentumsobjekte laut Liste in diesem Vertrag und laut dem diesem Vertrag als integrierender Bestandteil beigeschlossenen Nutzwertgutachten ersichtlich ist. Dadurch wird ein mit dem Miteigentumsanteil untrennbar verbundenes und gegen Dritte wirksames Wohnungseigentum vertragsgemäß begründet. Das Wohnungseigentum wird daher zwischen allen Vertragspartnern wechselseitig bindend eingeräumt und vertraglich angenommen. ----

Die Vertragspartner Johann Trummer und Maria Roswitha Trummer begründen hiermit betreffend ihre je 132/486 (einhundertzweiunddreißig Vierhundertsechundachtzigstel) Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an der W1 (Wohnung eins) an der Liegenschaft Einlagezahl 428 Katastralgemeinde 61025 Hörbing gemeinsames Wohnungseigentum, worauf die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes über die Eigentümerpartnerschaft anzuwenden sind. Durch das gemeinsame Wohnungseigentum der genannten Vertragspartner und Eigentümerpartner werden ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass sie, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Die genannten Vertragspartner und Eigentümerpartner haften für alle Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag und ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand. Sie dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung des im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekts nur gemeinsam verfügen. -----

Die zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten auf der Vertragsliegenschaft gehörigen Räumlichkeiten und das jeweils dazugehörige Zubehör sind aus der Beilage /1 ersichtlich,

welche einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrags bildet. -----

Die Wohnungseigentumsobjekte „Wohnung“ sind mit „Wohnung“ bezeichnet. -----

Festgehalten wird, dass Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in geschlossenen Räumen nicht vorhanden sind. -----

Die Vertragspartner Johann Trummer, Maria Roswitha Trummer und Stefan Trummer sind in Kenntnis, dass das Wohnungseigentum mit dem bezüglichen Mindesteigentumsanteil an der Vertragsliegenschaft untrennbar verbunden ist und daher der jeweilige Miteigentumsanteil nur zusammen mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum beschränkt, belastet und veräußert werden kann. -----

Die allgemeinen Teile der Vertragsliegenschaft bilden gemeinschaftliches ideelles Miteigentum und stehen allen Wohnungseigentümern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. -----

c) Liste: -----

Es folgt nun als integrierender Bestandteil dieses Vertrags die in diesem Vertrag mehrmals erwähnte Liste, und sind aus dieser die einzelnen Wohnungseigentümer, die jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte und die jeweiligen Mindestanteile ersichtlich: -----

Spalte eins -----	Spalte zwei -----	Spalte drei ---
Wohnungseigentümer: ----- ----- ----- -----	Wohnungseigentum an: ----- Wohnung ----- -----Nummer: ----- -----	Mindestanteil gemäß § 2 WEG 2002 (Paragraf zwei Wohnungseigentumsge- setz zweitausendzwei): -- ----- -----
Johann Trummer, geboren am 08.07.1952 (achten Juli neunzehnhundertzweiundfünfzig), und Maria Roswitha Trummer, geboren am 16.12.1952 (sechzehnten Dezember neunzehnhundertzweiundfünfzig)----- -----	W 1 (Wohnung eins)----- ----- -----	Je 132/486, zusammen 264/486 ----- --(je einhundertzweiunddreißig Vierhundertsech- undachtzigstel, zusammen zweihundertvierundsechzig Vierhundertsechundachtzigstel)----- -----
Stefan Trummer, geboren am 26.03.1979 (sechszwanzigsten März neunzehnhundertneunund-	W 2 (Wohnung zwei)----- -----	222/486 ----- (zweihundertzweiundzwanzig Vierhun-
siebzig) -----	-----	dertsechundachtzigstel)---

d) Verträge: -----

Es bestehen laut Angabe der Vertragspartner betreffend die Liegenschaft Einlagezahl 428 Katastralgemeinde 61025 Hörbing derzeit mehrere Versicherungsverträge je bei der Zürich Versicherungs Aktiengesellschaft für je auch Feuer, Leitungswasser, Haftpflicht, Sturm, Haushalt, und zwar einer, abgeschlossen von den Ehegatten Johann und Roswitha Trummer zu Polizzennummer GP-25575346 und einer abgeschlossen von Herrn Stefan Trummer zu Polizzennummer GP-25575936 und verpflichten sich die Vertragspartner, dass sie sich gegenseitig Kopien dieser Versicherungspolizzen ausfolgen. -----

In Kenntnis der allfälligen künftig wie immer gearteten nachteiligen Folgen erklären die Vertragspartner im gegenständlichen Vertrag keine weiteren als die nachstehend genannten Vereinbarungen betreffend die abgeschlossenen Versicherungen treffen zu wollen, in Kenntnis der allfälligen nachteiligen Folgen zu sein, wenn nicht das ganze Haus in einer einzigen Versicherungsurkunde versichert ist und der nachteiligen Folgen, wenn künftig auch nur eine einzige Prämie nicht einbezahlt wird und durch einen Schaden auch das jeweils andere Wohnungseigentumsobjekt betroffen ist und verpflichten sich die Vertragspartner, den beurkundenden Notar in diesem Zusammenhang im Hinblick auf dessen umfangreiche Informationen vollkommen klag- und schadlos zu halten. Die Geschenkgeber

und der Geschenknnehmer verpflichten sich für sich und die jeweiligen Rechtsnachfolger, betreffend die derzeitigen Versicherungen und deren allfälligem künftigen weiteren Bestand unverzüglich mit den Versicherungen Kontakt aufzunehmen und gemeinsam alles erforderliche abzuklären und das Einvernehmen herzustellen und jedenfalls dazu, jeweils alle vorgeschriebenen Versicherungsprämien jeweils unverzüglich einzubezahlen und wird dies wechselseitig vertraglich angenommen und allenfalls (was vom beurkundenden Notar ausdrücklich empfohlen wird) – ausgenommen Haushaltsversicherungen – eine Änderung in nur eine einzige gemeinsame Versicherungspolize zu veranlassen. -----

e) Widmung: -----

Die Vertragspartner Johann Trummer, Maria Roswitha Trummer und Stefan Trummer halten fest und vereinbaren, dass eine Widmungsänderung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte nur mit Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer erfolgen kann. Ohne eine solche Zustimmung dürfen die einzelnen Wohnungen lediglich zu Wohnzwecken, jedoch nicht etwa zu anderen geschäftlichen Zwecken (zum Beispiel als Geschäftslokal) verwendet werden. -----

f) Verfügungsrechte der Wohnungseigentümer: -----

Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen grundsätzlich die in § 16 WEG 2002 (Paragraf sechzehn Wohnungseigentumsgesetz zweitausendzwei) genannten Verfügungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu. Die Verwaltung der im Wohnungseigentum stehenden jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte kommt dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu. -----

Darüber hinaus beziehungsweise abweichend von der gesetzlichen Regelung vereinbaren die Vertragspartner, dass bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen, zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Wohnungseigentumsobjekte auch ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer seitens des jeweiligen Wohnungseigentümers auf seine Kosten vorgenommen werden dürfen, allerdings unter Beachtung baurechtlicher Bestimmungen, sofern keine Gefährdung für die Sicherheit von Personen, des Hauses oder von anderen Sachen die Folge sind und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung erwachsenden Nachteile schad- und klaglos gehalten werden. Sollte sich jedoch in diesem Zusammenhang die Notwendigkeit der Änderung der Nutzwerte und Berichtigung der Wohnungseigentumsanteile ergeben, so hat jener Wohnungseigentümer die Kosten dafür zu übernehmen, der die Veränderungen verursacht hat. -----

Die Vertragspartner erklären, dass für beide Wohnungseigentumsobjekte als Gemeinschaftsanlage eine einzige Satellitenempfangsanlage vorhanden ist und dies auch künftig so bleibt und zwar an der schon derzeitigen Stelle, an der die derzeitige genannte Anlage befestigt ist, und die damit derzeit und künftig verbundenen Kosten (auch solche für die allenfalls erforderliche Anschaffung und Montage und Wartung einer jeweils neuen, falls die jeweilige defekt wird) zur Hälfte von den jeweiligen Eigentümern der W 1 (Wohnung eins) und zur Hälfte von den jeweiligen Eigentümern der W 2 (Wohnung zwei) zu tragen sind. ----

Die Vertragspartner erteilen bereits jetzt in Kenntnis der Bestimmungen des § 16 WEG 2002 (Paragraf sechszehn Wohnungseigentumsgesetz zweitausendzwei) ihre Zustimmung zur Anbringung von Markisen bei Balkonen und Terrassen als Sonnenschutz, allerdings jeweils auf Gefahr und Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers, einschließlich der Anschaffungs-, Betriebs- und Erhaltungskosten, dies alles ohne Entschädigungsanspruch gegenüber der Eigentümergemeinschaft. Den jeweiligen Wohnungseigentümer trifft auch die Pflicht, sämtliche gesetzlichen Vorschriften, behördlichen Auflagen beziehungsweise Beschränkungen – einschließlich feuerpolizeilicher Vorschriften betreffend die Lagerung von Brennmaterial – einzuhalten sowie die entsprechenden, allenfalls erforderlichen Zusatzversicherungen abzuschließen. -----

Einvernehmlich halten die Vertragspartner fest, dass für Maßnahmen einzelner Wohnungseigentümer, die die Grenze des § 16 WEG 2002 (Paragraf sechszehn Wohnungseigentumsgesetz zweitausendzwei) überschreiten – sofern in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist – die Zustimmung aller Wohnungseigentümer der Vertragsliegenschaft beziehungsweise die Ersetzung einzelner fehlender Zustimmungen durch einen Sachbeschluss des Außerstreitrichters erforderlich ist. -----

Festgehalten wird, dass die Nutzung der allgemeinen Flächen beziehungsweise Teile der Vertragsliegenschaft nicht durch Nutzungsvorbehalte einzelner Wohnungseigentümer oder sonstiger Dritter eingeschränkt ist. -----

g) Rücklage: -----

Sämtliche Wohnungseigentümer verpflichten sich, zur Schaffung einer Reserve für die Finanzierung künftiger Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie zur Deckung aller liegenschaftsbezogenen Aufwendungen eine von allen Wohnungseigentümern zu dotierende Rücklage im Sinne des § 31 WEG 2002 (Paragraf einunddreißig Wohnungseigentumsgesetz zweitausendzwei) zu bilden beziehungsweise zu bezahlen. Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für die Vertragsliegenschaft unter Berücksichtigung der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen betreffend die Aufteilung der Aufwendungen und obliegt derzeit den jeweiligen Wohnungseigentümern beziehungsweise einem allenfalls zu bestellenden Verwalter, wobei aber jederzeit eine Abänderung durch einfachen Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft angeordnet werden kann. Der Anteil an der Rücklage sowie Aktiva und Passiva aus der Betriebskostenabrechnung gehen im Fall der Veräußerung des Wohnungseigentumsobjekts auf den Erwerber über. Ein ausscheidender Miteigentümer hat daher keinen Anspruch auf Rückzahlung seines Anteiles an der Rücklage und aus der Betriebskostenabrechnung. -----

Sofern künftig ein Verwalter bestellt ist oder wird, ist die Rücklage von diesem einzuheben und nach den einschlägigen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes zu verwalten. Die Verwendung dieser Rücklage erfolgt ausschließlich für Zwecke und im Rahmen der von allen gemeinsam zu tragenden Kosten und Aufwendungen im Sinne der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen. -----

h) Aufwendungen / weitere Vereinbarungen: -----

Die Vertragspartner vereinbaren gemäß § 32 Abs. 3 WEG 2002 (Paragraf zweiunddreißig Absatz drei Wohnungseigentumsgesetz zweitausendzwei) einen Aufteilungsschlüssel sowie Abrechnungseinheiten und Abstimmungseinheiten für die Verrechnung der sich aus der Verwaltung der Vertragsliegenschaft ergebenden Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten sowie Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten) entsprechend der nachstehenden bezughabenden Vereinbarungen. -----

Für die nachstehend vereinbarten Abstimmungs- und Abrechnungseinheiten werden die Nutzflächen aller Wohnungen herangezogen. -----

Für Aufwendungen (Bewirtschaftungskosten und Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten) im Zusammenhang mit der jeweils im Wohnungseigentum eines Miteigentümers stehenden Einheit (Wohnung) obliegt dem einzelnen Wohnungseigentümer die Instandhaltung und allfällige Instandsetzung der ihm vertragsgemäß zugeteilten Wohnungseigentumseinheit mit allen Zu- und Ableitungen in dem Umfang, der sich aus den Bestimmungen dieses Vertrages und dem Wohnungseigentumsgesetz in der geltenden Fassung ergibt. -----

Das jeweilige Wohnungseigentum umfasst demzufolge: -----

- die Gesamtfläche der im Wohnungseigentum stehenden Räume einschließlich der dazugehörigen Gärten, Balkone und sonstigen Flächen samt Wand- und Deckenverputz, Fliesen, Fußbodenbeläge inklusive Estrich, die tragenden und nicht tragenden Teile der Decken, Zwischenwände und Wände; -----
- die Fenster, Fensterbänke und zu den Räumen gehörigen Türen sowie die Wohnungseingangstüre jeweils samt Zargen; -----
- Außenbeschattungen, Markisen, Außenjalousien und Klimageräte (einschließlich Kühlanlagen); -----
- die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser-, elektrischen Strom ab dem Zähler in die einzelnen im Wohnungseigentum stehenden Raumeinheiten, die Heizungsrohre und Leitungen der sanitären Anlagen, soweit es sich dabei um Einzelleitungen handelt, die Zähler und Messeinrichtungen auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungseigentumsräume befinden, sofern diese nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen. -----

Die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung der Dacheindeckung des im Jahr 2008 (zweitausendacht) erfolgten Zu- und Ausbaus obliegt ausschließlich dem/den jeweiligen Eigentümer/Eigentümern der Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an der W 2 (Wohnung zwei). -----

Die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung der Dacheindeckung des Altbestandes (das ist jene über den Räumlichkeiten der Wohnung eins) obliegt als hiermit vereinbart künftig zur Hälfte dem/den jeweiligen Eigentümer/Eigentümern der Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an der W 2 (Wohnung zwei) und zur Hälfte dem/den jeweiligen Eigen-

tümer/Eigentümern der Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an der W 1 (Wohnung eins). -----

Die farbliche Gestaltung bei der Außenfassade des Hauses Grazer Straße 102 darf künftig nur im Einvernehmen von allen Eigentümern der Liegenschaft Einlagezahl 428 Katastralgemeinde 61025 Hörbing geändert werden. -----

Die Kosten für Strom, Beheizung, Wasser und Kanal werden von den jeweiligen Wohnungseigentümern nach Verbrauch aufgrund getrennter Ablesegeräte – die laut Angabe der Vertragspartner für Wasser, Kanal und Strom (nicht jedoch für die Heizung) bereits vorhanden sind – getragen; betreffend die Heizung wird auf die nachstehenden Vereinbarungen verwiesen. -----

Derzeit wird das ganze Haus Grazer Straße 102 über eine gemeinsame Heizungsanlage für Öl und feste Brennstoffe beheizt und befinden sich die Einrichtungen dazu ausschließlich in der W 1 (Wohnung eins). Bis zur Errichtung der nachstehend genannten neuen Heizung durch den Eigentümer der W 2 (Wohnung zwei) erfolgt als hiermit vereinbart auch die Beheizung der W 2 (Wohnung zwei) durch die vorgenannte Anlage und verpflichten sich bis dahin die Vertragspartner mit Wirkung auch für die Rechtsnachfolger alle mit der Beheizung (=Heizmaterial) und der Instandhaltung und so weiter dieser Heizungsanlage und dem dazu gehörenden Kamin verbundenen wie immer gearteten Kosten wie folgt zu tragen: zur Hälfte der/die jeweiligen Eigentümer/Eigentümern der Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an der W 2 (Wohnung zwei) und zur Hälfte der/die jeweiligen Eigentümer/Eigentümern der Anteile verbunden mit Wohnungseigentum an der W 1 (Wohnung eins). Herr Stefan Trummer verpflichtet sich für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum jener Anteile, mit denen das Wohnungseigentum an der W 2 (Wohnung zwei) verbunden wird, bis längstens 31.12.2018 (einunddreißigsten Dezember zweitausendachtzehn) auf eigene Kosten alle Maßnahmen zu setzen, dass die W 2 (Wohnung zwei) ab spätestens 01.01.2019 (ersten Jänner zweitausendneunzehn) anderweitig - und daher ab dann nicht mehr durch die vorgenannte derzeitige Heizungsanlage - beheizt wird und erklärt er in diesem Zusammenhang, dass dies künftig allenfalls mit Ferngas erfolgen wird und hat sich der Eigentümer der W 2 (Wohnung zwei) ab dann an allen vorstehend genannten Kosten betreffend die derzeitige gemeinsame Heizung und den dazu gehörenden Kamin nicht mehr zu beteiligen. -----

Alle wie immer gearteten Kosten mit anderen (als dem vorgenannten Kamin) bestehenden Kaminen hat jeder Wohnungseigentümer betreffend die zum jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt derzeit und künftig gehörenden Kamine selbst zu tragen. -----

Derzeit befindet sich der derzeit einzige Hauptwasserhahn und auch alle Messeinrichtungen zur Ablesung des gesonderten Wasserverbrauchs für beide Wohnungseigentumsobjekte in der W 1 (Wohnung eins) und bestätigen die Vertragspartner, vom beurkundenden Notar über die damit allenfalls verbundenen künftigen Problematiken informiert worden zu sein, insbesondere falls - aus welchem Grund immer – das Wasser abzusperrten ist und der Zugang zum genannten Wohnungseigentumsobjekt W 1 (Wohnung eins) aus welchem Grund immer nicht möglich sein sollte [zum Beispiel auf Grund von Ortsabwesenheit aller

Eigentümer der W 1 (Wohnung eins) und so weiter]. Herr Stefan Trummer verpflichtet sich für sich und die Rechtsnachfolger im Eigentum jener Anteile, mit denen das Wohnungseigentum an der W 2 (Wohnung zwei) verbunden wird, bis längstens 31.12.2018 (einunddreißigsten Dezember zweitausendachtzehn) auf seine Kosten alle Maßnahmen zu setzen, dass ab spätestens 01.01.2019 (ersten Jänner zweitausendneunzehn) für die W 2 (Wohnung zwei) in dieser selbst alle Einrichtungen für Absperren des Wassers für diese Wohnung und die Ablesung des gesonderten Verbrauchs derselben vorhanden sind. -----

Der auf Grundstück 607 Katastralgemeinde 61025 Hörbing befindliche gemeinsame Zufahrtsbereich zur Landesstraße ist stets frei befahrbar zu halten, sodass die Zufahrt und Abfahrt nicht durch geparkte Fahrzeuge behindert werden darf; dafür haftet jeder für sich und seine Zufahrtsberechtigten den jeweils anderen; für die Benutzung derselben (durch Gehen und Fahren) und damit hinsichtlich der den Wegehalter treffenden Pflichten nach zivil- und öffentlichrechtlichen Normen (zum Beispiel Streupflicht, Schnee- und Eisfreihaltung) haftet ebenfalls jeder für sich und seine Zugangs- und Zufahrtsberechtigten selbst mit der Verpflichtung, die jeweiligen anderen Eigentümer diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten. -----

All jene sonstigen liegenschaftsbezogenen Kosten (Bewirtschaftungskosten und Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten), die nicht eindeutig einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt (beziehungsweise Miteigentümer) oder einem anderen speziellen Abrechnungskreis zugeordnet werden können, wie insbesondere Grundsteuer, Aufschließungskosten, Beleuchtung und Schneeräumung der Allgemeinflächen, Hausverwaltungskosten, öffentliche Gehsteige, Zugangs- und Zufahrtswege und allgemeine Fahr- und Rangierflächen, Baumschnitt und gärtnerische Pflege der Allgemeinbereiche, Kosten der Versicherungen, Zu- und Ableitung von Kanal, Strom oder anderer Versorgungsleitungen, sowie nicht ausdrücklich zur Nutzung zugeordnete Allgemeinflächen (zum Beispiel Rasen- oder Wegflächen), Müllraum/Müllplatz, Müllabfuhr und Rauchfangkehrer et cetera, einschließlich der Beiträge zur Rücklage, werden von allen Vertragsparteien nach Nutzflächen getragen. -----

Die Vertragspartner halten weiters fest, dass die Zahlungen für die liegenschaftsbezogenen Aufwendungen einschließlich der Beträge zur Rücklage jeweils am Ersten eines Monats im Vorhinein zu leisten sind. Nachzahlungen sind mit der nächsten, der Abrechnung folgenden Vorauszahlung zu leisten; Überschüsse sind spätestens bis zum übernächsten Vorauszahlungsbetrag zurückzuerstatten. -----

Weiters kommen die Vertragspartner dahingehend überein, dass die Übertragung von Mindesteigentumsanteilen – wenn im Zusammenhang mit Veränderungen Neufestsetzungen der Nutzwerte vorzunehmen sind – stets unentgeltlich zu erfolgen haben, etwa beim Ausbau von Kellerflächen oder sonstigen allgemeinen Teilen der Liegenschaft ebenso beim allfälligen Ausbau von Balkonen, Stiegenaufgängen oder bei Errichtung eines Wintergartens; sohin soll zwischen den Wohnungseigentümern künftig diesfalls keine Ausgleichspflicht für übernommene Miteigentumsanteile bestehen. -----

Ein allfälliger Ausfall an Bewirtschaftungskosten, der durch die Säumigkeit beziehungsweise Zahlungsunfähigkeit eines der Miteigentümer der Vertragsliegenschaft entsteht, ist von der Gemeinschaft anteilig zu tragen. Die Regressansprüche gegenüber dem Säumigen sind von den übrigen Miteigentümern beziehungsweise von einem allfälligen Verwalter auf Kosten der Eigentümergemeinschaft geltend zu machen. -----

Zwischen den Vertragspartnern wird vereinbart und vertraglich angenommen, dass den jeweiligen Wohnungseigentümern das Recht zusteht, in den ihnen zur ausschließlichen Nutzung zustehenden Teilen der Liegenschaft - sofern in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist – sonstige Ein-, Aus- und Umbauten auf eigene Kosten vorzunehmen, ohne die allfällige Zustimmung der weiteren Miteigentümer hierfür zu erhalten. -----

Festgehalten wird, dass derzeit keine Reparaturrücklage vorhanden ist. -----

i) Benützungsregelung: -----

Bis zur Verbücherung dieses Vertrages – somit bis zur Wohnungseigentumsbegründung – gelten die in diesem Vertrag enthaltenen Regelungen als Benützungsregelung der Vertragspartner gemäß § 828 ABGB (Paragraf achthundertachtundzwanzig Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) untereinander, wobei auf eine diesbezügliche grundbücherliche Sicherstellung verzichtet wird. Des Weiteren wird bis zur Verbücherung dieses Vertrages ausdrücklich auf die Einbringung einer Teilungsklage verzichtet. -----

Die Vertragspartner vereinbaren weiters, dass sämtliche laut vorstehend genanntem Nutzwertgutachten beschriebenen Liegenschaftsanteile, an denen Wohnungseigentum auf Grund gesetzlicher Bestimmungen nicht bestehen kann, von sämtlichen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich benützt werden. -----

j) Eigentümerversammlung: -----

Die Wohnungseigentümer vereinbaren, dass Eigentümerversammlungen nicht alle zwei Jahre [§ 25 Abs. 1 WEG 2002 (Paragraf fünfundzwanzig Absatz eins Wohnungseigentumsgesetz zweitausendzwei)], sondern nur nach Bedarf stattzufinden haben. -----

k) Weiteres: -----

ka) Die Vertragspartner erklären, dass derzeit betreffend sämtliche Wohnungseigentumsobjekte keine Altmietverhältnisse beziehungsweise Mietverhältnisse bestehen. -----

kb) Die Vertragspartner erklären, dass derzeit für die Verwaltung der Vertragsliegenschaft kein Verwalter bestellt ist. -----

kc) Die Vertragspartner vereinbaren, dass die Vertragsliegenschaft bis zur allfälligen künftigen Bestellung eines gemeinsamen Verwalters von den Liegenschaftseigentümern gemeinsam selbst ohne Verrechnung von gegenseitigen Kosten für Aufwand der Verwaltung

dafür verwaltet wird und wird derzeit ausdrücklich auf die Bestellung eines Hausverwalters verzichtet. -----

kd) Mit Wirkung für sich und die künftigen Rechtsnachfolger vereinbaren die Vertragspartner weiters nachstehendes und wird dies alles je vertraglich angenommen: -----

--- Herr Stefan Trummer verpflichtet sich für sich und die Rechtsnachfolger im Eigentum jener Anteile an der Liegenschaft Einlagezahl 428 Katastralgemeinde 61025 Hörbing, mit denen das Wohnungseigentum an der W 2 (Wohnung zwei) verbunden wird, für die künftige Sanierung und den künftigen Austausch aller nordseitigen Fenster (derzeit drei) der W 1 (Wohnung eins) und/oder der Jalousien und/oder der Sanierung der Fassade soweit dazu unbedingt erforderlich jenen zum Wohnungseigentumsobjekt W 2 (Wohnung zwei) gehörenden Grundstücksteil, der vor den nordseitigen Fenstern der W 1 (Wohnung eins) befindlich ist, den erforderlichen Zugang und den Aufbau eines dafür erforderlichen Gerüsts auf jenem Grundstücksteil der vor den nordseitigen Fenstern der W 1 (Wohnung eins) befindlich ist, zu gestatten und zu dulden; nach Durchführung derartiger Maßnahmen sind der/die jeweiligen Eigentümer jener Anteile, mit denen das Wohnungseigentum an der W 1 (Wohnung eins) verbunden wird, verpflichtet auf eigene Kosten unverzüglich alle Maßnahmen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der in Anspruch genommenen Grundstücksfläche zu setzen; -----

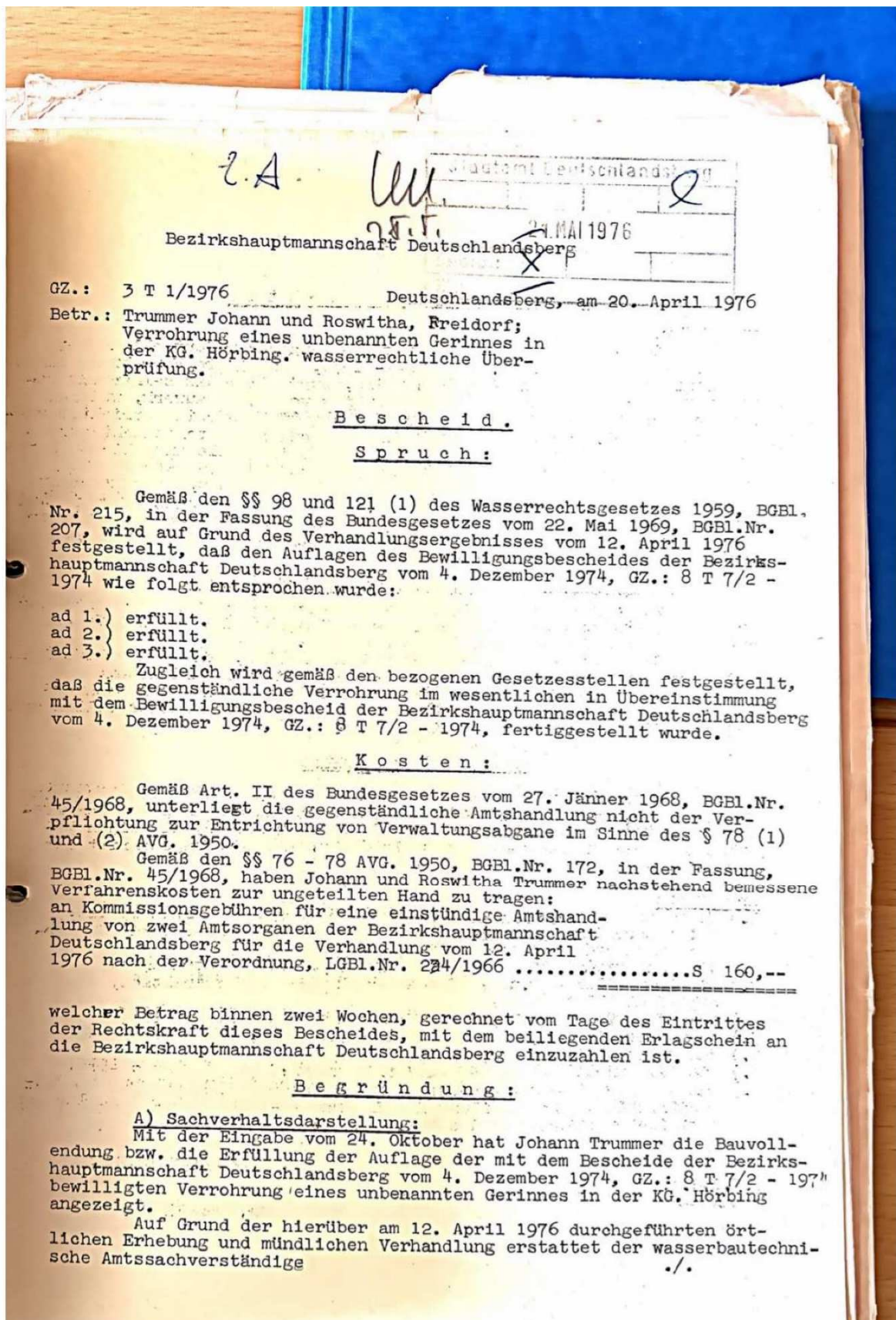
--- Herr Stefan Trummer verpflichtet sich für sich und die Rechtsnachfolger im Eigentum jener Anteile an der Liegenschaft Einlagezahl 428 Katastralgemeinde 61025 Hörbing, mit denen das Wohnungseigentum an der W 2 (Wohnung zwei) verbunden wird, auf jenem zum Wohnungseigentumsobjekt W 2 (Wohnung zwei) gehörenden Grundstücksteil, der vor allen nordseitigen Fenstern (derzeit drei) der W 1 (Wohnung eins) befindlich ist, keine wie immer geartete Anlage beziehungsweise Baulichkeit zu errichten (also keine Mauer und so weiter), die geeignet wäre, den natürlichen Lichteinfall durch die Fenster der W 1 (Wohnung eins) zu beeinträchtigen; -----

--- Herr Stefan Trummer verpflichtet sich für sich und die Rechtsnachfolger im Eigentum jener Anteile an der Liegenschaft Einlagezahl 428 Katastralgemeinde 61025 Hörbing, mit denen das Wohnungseigentum an der W 2 (Wohnung zwei) verbunden wird, auf jenem zum Wohnungseigentumsobjekt W 2 (Wohnung zwei) gehörenden Grundstücksteil, der vor allen nordseitigen Fenstern (derzeit drei) der W 1 (Wohnung eins) befindlich ist, über die ganze Länge der dort befindlichen Hausmauer der W 1 (Wohnung eins) ohne schriftliche Zustimmung der Eigentümer jener Anteile an der genannten Liegenschaft mit denen das Wohnungseigentum an der W 1 (Wohnung eins) verbunden wird keine Bäume und Sträucher zu setzen, die geeignet wären, die Aussicht aus den genannten Fenstern und den natürlichen Lichteinfall durch diese zu beeinträchtigen. -----

ke) Einzelne der vorstehenden Bestimmungen stellen eine von § 32 WEG 2002 (Paragraf zweiunddreißig Wohnungseigentumsgesetz zweitausendzwei) abweichende Vereinbarung dar. Die abweichenden Regelungen sind als schriftliche Vereinbarungen aller Wohnungseigentümer gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 (Paragraf zweiunddreißig Absatz acht Wohnungs-

eigentumsgesetz zweitausendzwei) im Grundbuch ersichtlich zu machen, wozu die Vertragsparteien hiermit ihre ausdrückliche unwiderrufliche Einwilligung erteilen. -----

4.4 Auszug aus Bescheid über wasserrechtliche Überprüfung



Erstellt durch: DLBG_KreuzerGernot
Maßstab (im Original): 1:1 000
17.08.2023
N
25 50 Meter
onsulting

-2-

B e f u n d u n d G u t a c h t e n

wie folgt:

Die mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Deutschlandsberg vom 4. Dezember 1974, GZ.: 8 T 7/2 - 1974, bewilligte Verrohrung eines unbenannten Gerinnes in der KG Hörbing, wurde über das seinerzeit genehmigte Ausmaß von etwa 30 m bachabwärts vom Trennbauwerk, welches an der Ostseite der Zufahrt zum Grundstück 607 KG Hörbing errichtet wurde, ausgeführt. Das Trennbauwerk selbst wurde als Betonschacht ausgebildet, wobei die Sohle an die bestehende Gerinnesohle angeglichen wurde. Der Auslauf zu unbefestigten Gerinne in Richtung Landesstraße 601 (ehemalige Radlpaßbundesstraße) wurde so hoch verlegt, daß einerseits bei Mittel- und Niederwasserführung des Gerinnes, welches verrohrt wurde, die Wasserzufuhr zum Teich Postzahl 1210 im Wasserruch Deutschlandsberg gewährleistet ist, andererseits eine Hochwasserentlastung in Richtung L 601 immer noch gegeben ist.

B) Rechtliche Beurteilung und Beweiswürdigung:

Die vorstehende Entscheidung gründet sich auf das Ergebnis der örtlichen Erhebung und mündlichen Verhandlung vom 12. April 1976 und auf die im Spruch bezogenen Gesetzesstellen.
Die erkennende Behörde hatte keinen Anlaß, sich den schlüssigen Befund und Gutachten des ha. Amtssachverständigen zu entziehen.
Die Entscheidung über die Kosten ist eine Folge der Sachentscheidung, gründet sich ebenfalls auf die bezogenen Gesetzesstellen und erfolgte die Vorschreibung tarifgemäß.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen, vom Zustellungstag an gerechnet, bei der Bezirkshauptmannschaft Deutschlandsberg schriftlich oder telegrafisch die Berufung eingebracht werden, die einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat. Die Berufungsschrift ist mit S 15,-- je Bogen zu stempeln.

Ergeht an:

- 1.) Herrn und Frau Johann und Roswitha Trummer, 8523 Freidorf 113, unter Anschluß eines Erlagscheines und einer Mahnkarte mit dem Ersuchen um fristgerechte Entsprechung;
- 2.) die Baubezirksleitung in 8430 Leibnitz, Referat Straßenbau;
- 3.) die Prinz Alfred v.a.z. Liechtenstein'sche Forstdirektion, 8530 Deutschlandsberg;
- 4.) Frau Josefine Buxbaum, 1060 Wien, Linke Wienzeile 56/11;
- 5.) Frau Theresia Messing, 8530 Deutschlandsberg, Grazerstraße 98;
- 6.) das Städtamt in 8530 Deutschlandsberg;
- 7.) die Baubezirksleitung 8430 Leibnitz zu GZ.: 840 T 28/4 - 1975;
- 8.) das Amt der Steierm. Landesregierung, Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung I a in Graz (3-fach) unter Anschluß von 2 vidierten Plänen und des Gesamtaktes.

Der Bezirkshauptmann:

Dr. Schell eh.

F.d.R.d.A.:
Klosser

Bezirkshauptmannschaft Deutschlandsberg

GZ.: 3 T 1/1976

Betr.: Verrohrung eines unbenannten
Gerinnes in der KG. Hörbing.

21. MAI 1976

Deutschlandsberg, am 20. April 1976

Zl.:

Anlässlich einer anderen Amtshandlung wurde festgestellt, daß die in der Zustellverfügung angeführten Eigentümer von Liegenschaften in der KG. Hörbing, ein unbenanntes Gerinne verrohrt haben.

Eine solche Verrohrung eines Gerinnes stellt ein bewilligungspflichtiges Vorhaben dar, das bisher nach den Vorschriften des Wasserrechtsgesetzes 1959 nicht bewilligt wurde.

Die in Betracht kommenden Eigentümer werden dahin eingeladen, gemeinsam ein Projekt über die Verrohrung von einem hiezu Befugten ausarbeiten zu lassen und dieses zur wasserrechtlichen Genehmigung an die Bezirkshauptmannschaft Deutschlandsberg einzureichen.

Der Bezirkshauptmannschaft Deutschlandsberg sind hiebei die unbefriedigenden Abflußverhältnisse im gegenständlichen Bereich, vor allem bei Hochwasser, bekannt.

Es steht den Grundeigentümern auch frei, sich neuerlich an das Stadtamt Deutschlandsberg zu wenden, damit wasserbauliche Maßnahmen gesetzt werden, die eine endgültige Sanierung der Abflußverhältnisse darstellen.

Ein Vorentwurf für eine solche Bachverlegung wurde bereits vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion, Fachabteilung III b erstellt, jedoch scheiterte die Realisierung des Projektes an Widerständen der Anrainer bzw. aus finanziellen Gründen.

Auch dieses neue Projekt bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung durch die Bezirkshauptmannschaft Deutschlandsberg.

Sollte ein solches Projekt verwirklicht werden, wären die einzelnen wasserrechtlichen Verfahren über die Verrohrung naturgemäß gegenstandslos.

b.w.