Gutachten

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

9020 Klagenfurt, Waidmannsdorfer Straße 64, Wohnung W 12 ST I
Einlagezahl 1550, Grundbuch 72195 Waidmannsdorf
Bezirksgericht Klagenfurt
Aktenzahl GZ 7 E 57/25 y



Abbildung 1 Westansicht

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

Reifnitz, 16.09.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Übersicht 3
2. Zusammenfassung 4
3. Allgemeines 5
3.1. Auftraggeber 5
3.2. Zweck des Gutachtens gem. § 9 (1) LBG BGBL 1992/150 5
3.3. Bewertungsgrundlagen 5
3.4. Besondere Bemerkungen zu Basis, Inhalt, Gewähr und Umfang des Gutachtens 7
4. Befund 12
4.1. Grundbuchstand 12
4.2. Flächenwidmung 14
4.3. Kataster 15
4.4. Pläne 15
4.5. Abgabenrückstände 15
4.6. Energieausweis 15
4.7. Dienstbarkeiten (A2-Blatt) 16
4.8. Rechte und Lasten Dritter (C-Blatt) 16
4.9. Wohnungsbeschreibung 17
4.10. Gebäudebeschreibung und Ausstattung 19
4.11. Beschreibung der Lage 19
5. Gutachten 21
5.1. Allgemeines zum Wertungsvorgang 21
5.2. Zum Vergleichswertverfahren 21
5.3. Vergleichswert 22
6. Verkehrswert 25
6.1. Schlusskommentar 25
7. Zubehör 27
8. Einheitswert 28
9. Abgabenrückstände 29
10. Hausverwaltungsunterlagen 33
10.1. Energieausweis (auszugsweise) 33
10.2. Protokolle der Eigentümerversammlungen 39
10.3. Betriebskosten 43
10.4. Nutzwertgutachten (auszugsweise) 52
10.5. Wohnungseigentumsvertrag 54
11. Fotodokumentation 63

1. Übersicht

AUFTRAGGEBER	Bezirksgericht Klagenfurt Feldkirchner Straße 6 9020 Klagenfurt am Wörthersee
ZWANGSVERSTEIGERUNG	GZ 7 E 57/25 y
BETREIBENDE PARTEI	RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG FN 203160s Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1 1020 Wien
VERTRETEN DURCH	ZENS Rechtsanwalts GmbH Esteplatz 5 1030 Wien Tel.: 01 534 90, Fax: 01 534 90 - 50 Firmenbuchnummer 273750z (Zeichen: RLBNW/BenkKEG)
1. VERPFLICHTETE PARTEI	Dr. Benkhofer KEG Biberstraße 26/3a 1010 Wien Firmenbuchnummer 188232m
2. VERPFLICHTETE PARTEI	Dr. Karl Benkhofer geb. 09.04.1958 Biberstraße 26/3a 1010 Wien Rechtsanwalt
WEGEN	Euro 283.225,05 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

LIEGENSCHAFT	Eigentumswohnung Waidmannsdorfer Straße 64 Wohnung W 12 ST I 9020 Klagenfurt am Wörthersee
GRUNDBUCH	Einlagezahl 1550 Grundbuch 72195 Waidmannsdorf Bezirksgericht Klagenfurt
EIGENTÜMER MIT ANTEILEN	Dr. Karl Benkhofer B-LNr. 8 Anteil: 1383/100000
STICHTAG	26.08.2026
SACHVERSTÄNDIGE	Simone Köberl, MSc

Alle Preise sind angegeben in Euro und inkl. Umsatzsteuer.

2. Zusammenfassung

Verkehrswert zum Stichtag gerundet	**26.08.2026**	**80 000,00 €**



3. Allgemeines

3.1. Auftraggeber

Schriftliche Aufträge des Bezirksgerichts Klagenfurt vom 18.05.2026 und 20.07.2026.

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 1550, KG 72195, Waidmannsdorf, Bezirksgericht Klagenfurt, in 9020 Klagenfurt, Waidmannsdorfer Straße 64, Eigentumswohnung W 12 ST I samt allfälligen Zubehör angeordnet.

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

3.3. Bewertungsgrundlagen

- Grundbuchsauszug vom 11.09.2026
- Besichtigung der Liegenschaft am 26.08.2026
- Anwesende:
    - Herr Werner Bonstingl - Gerichtsvollzieher
    - Herr Dr. Peter Zens - Vertreter der betreibenden Partei
    - Frau Manuela Leodolter - Mieterin
    - Frau Simone Köberl, MSc - Sachverständige
- Beginn: 09:45 Uhr
- Ende: 10:30 Uhr
- Bewertungsstichtag: 26.08.2026 (Besichtigung der Liegenschaft)

- Katasterplan vom 30.08.2026
- Informationsaufnahme mit Immobilienbüros betreffend Angebote und Verkäufe
- Informationsdatenbank der R&S Software
- Immobilienpreisspiegel 2025/2026, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Einblick in Immobiliendateien über Angebote: immobilien.net, willhaben.at, gewinn.com; regionale Maklerangebote
- Als Berechnungsbasis wurden die aktuellen Verkaufspreise (Zeitwerte/Vergleichswerte) herangezogen.
- Kontoinformation über Abgabenrückstände
- Energieausweis vom 09.11.2021
- Jahresabrechnung 2025
- Betriebskostenvorschreibung vom 01.01.2026
- Wohnungseigentumsvertrag vom 05.08.1980
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 18.10.2022
- Nutzwertfeststellung vom 17.03.1977
- Informationsaufnahme mit der Stadt Klagenfurt betreffend Widmung
- Einschlägige Literatur, unter anderem:
  - Stabentheiner: „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ kommentiert, 2. erweiterte Auflage, 2005
  - Seiser: Nutzungsdauerkatalog, 2. Auflage, Nov. 2020
  - Gross/Hubner/Muhr/Reinberg: „Europäische Bewertungsstandards 2012“, 8. Auflage, 2016

- Ross/Brachmann/Holzner: „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken u. des Wertes baulicher Anlagen“, 29. Auflage, 2005
- Der Sachverständige – offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 2026
- Kleiber/Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 8. Auflage, 2016
- Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: „Sachverständige und ihre Gutachten“, 2012
- Seiser/Kainz: „Der Wert von Immobilien“, 2. Auflage, 2014

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

Die gegenständliche Liegenschaft wurde besichtigt und begangen. Die Begehung und Besichtigung wurden in jenem Ausmaß durchgeführt, in welchem das Objekt der Sachverständigen zugänglich war.
Es erfolgte eine Besichtigung des Grundstückes, des Wohnhauses, der Wohnung und des Autoabstellplatzes. Für die Feststellung der Nutzflächen wurden die Flächen aus dem Nutzwertgutachten herangezogen.
Eine Überprüfung der Nutzflächen in natura erfolgte nicht und war im Auftrag auch nicht enthalten. Die Sachverständige behält sich eine Ergänzung und Abänderung des Gutachtens vor, falls eine eventuelle Naturmaßaufnahme durch ein qualifiziertes Spezialunternehmen andere als die ermittelten Nutzflächen hervorbringen sollte. Es wird von einer vorschriftsmäßigen, rechtskonformen Bebauung ausgegangen. Die Gutachterin übernimmt keinerlei Haftung für etwaige nicht vorschriftsmäßige Bebauung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauausführung nicht völlig identisch mit den Planunterlagen der Einreichplanung ist, was jedoch keinen Einfluss auf den

Wert der Liegenschaft hat, da diese keine gravierenden und wertbeeinflussenden Veränderungen gezeigt haben.
Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und der technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Die Bewertung des Instandhaltungsrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten wird von der Sachverständigen mittels prozentualer Abschläge bzw. durch Kalkulation des Aufwandes vorgenommen.
Die Sachverständige hat die rechtliche, faktische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit von evtl. notwendigen statischen Maßnahmen an der Substanz des Gebäudes hinsichtlich Eurocode 8 (Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben), ONR 24009 (Bewertung der Tragfähigkeit bestehender Hochbauten) sowie OIB-Richtlinien nicht untersucht. Notwendige Maßnahmen sind in der gegenständlichen Bewertung auch nicht berücksichtigt.
Die Funktionsfähigkeit und der spezielle Zustand der technischen Einrichtungen (wie z. B. Elektro-, Heizungs- oder sonstiger Leitungen) wurden nicht überprüft und es kann daher keine Aussage darüber abgegeben werden, ob diese Einrichtungen dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen. Dies wird jedoch als Bewertungsannahme vorausgesetzt.

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

Die Feststellungen der Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes basieren auf bloßem Augenschein, daher dürfen diese nicht so interpretiert werden, als würden sie die Konstruktion oder das bauliche Gefüge des Gebäudes in ihrer Gesamtheit beurteilen.
Die Begehung durch die Sachverständige ersetzt nicht die „Objektsicherheitsprüfung" im Sinne der ÖNORMEN B1300 und B1301. Eine Objektsicherheitsprüfung im Sinne dieser ÖNORMEN ist gesondert zu beauftragen und im gegenständlichen Bewertungsauftrag nicht inkludiert.
Erlangen Verantwortungsträger aufgrund dieses Gutachtens jedoch Kenntnis davon, dass eine potenzielle Gefahrenquelle besteht, so ist nach Veranlassung erforderlicher Notmaßnahmen eine umgehende Prüfung durchzuführen. Darüber hinaus besteht die Verpflichtung, allenfalls Betroffene auf die Gefahr hinzuweisen und auf diese Weise sicherzustellen, dass bis zur Behebung des Gefahrenpotenzials die Sicherheit von Personen und Sachen nicht gefährdet ist. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und gegebenenfalls die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sogenannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. bleiben daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen durch ein entsprechendes Spezialunternehmen unberücksichtigt und unverbindlich.
Weiters wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Im Zuge der Bauzustandsbeschreibung beziehen sich die nachfolgenden Angaben auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren

Teile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Angesichts der nicht detaillierten Analysen einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Die Software rechnet auf viele Kommastellen genau, die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen - im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der Verkehrswert bezieht sich zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt, jedoch müssen Umstände, die am Wertermittlungsstichtag bereits vorhersehbar sind, Berücksichtigung finden. Der Kaufpreis einer Liegenschaft muss nicht ihrem Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis wird in jedem Einzelfall zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und eines Käufers liegen.
Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 und des Stabilitätsgesetzes 2012. Zu diesen Zeitpunkten traten neue steuerliche Bestimmungen in Kraft. Die Sachverständige empfiehlt jedem potentiellen Erwerber dieser Immobilie, fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogene Daten zu schützen. Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten nur, soweit

es mit der Gutachtenserstellung im Zusammenhang steht. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang, soweit es für den Auftrag und Zweck notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, oder ein berechtigtes Interesse Beteiligter (Dritter) besteht.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nur für den im Auftrag genannten Zweck zu verwenden. Keinesfalls dient dieses Gutachten zur Vorlage bei Banken, Versicherungen, anderen Geldgebern oder sonstigen Dritten. Haftungen der gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.
Die Veröffentlichung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der gefertigten Sachverständigen erfolgen. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

4. Befund

4.1. Grundbuchstand

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72195 Waidmannsdorf EINLAGEZAHL 1550
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Benkhofer ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****
Letzte TZ 5645/2026
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.20		GST-Fläche	4946	
		Bauf.(10)	1049	
		Gärten(10)	3897	Waidmannsdorfer Straße 62
				Waidmannsdorfer Straße 64
				Waidmannsdorfer Straße 66
				Waidmannsdorfer Straße 60

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

1 a 2461/1964 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst .20
2 a 27936/2012 RECHT Nutzung Abstellpl. 18 von W 8 St I Waidmannsdorfer Str. 66 für Wohnung 9 St I Waidmannsdorfer Str. 60

********** B **********

8 ANTEIL: 1383/100000
Dr. Karl Benkhofer
GEB: 1958-04-09 ADR: Being. 27, Wien 1150
d 5084/1981 Wohnungseigentum an W 12 St I Waidmannsdorfer Str. 64
g 3286/2007 Einantwortungsurkunde 2005-10-19 Eigentumsrecht 3 A 359/03 w BG Fünfhaus
i gelöscht

********** C **********

8 a 3549/1979
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren über Gst .20 für Gst .290 EZ 573
c gelöscht
48 auf Anteil B-LNR 8
a 6589/2015 (Entscheidendes Gericht BG Hermagor - 819/2015)
Pfandurkunde 2015-06-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
d 3400/2019 Klage (25 Cg 24/19x LG Klagenfurt)
80 auf Anteil B-LNR 8
a 4563/2025 (Entscheidendes Gericht BG Hermagor - 759/2025)
Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 283.225,05

Seite 1 von 2

```
          samt 1,71 % Zinsen pro Vierteljahr und Kapitalisierung der
          Zinsen seit 2025-05-27, Antragskosten EUR 2.708,22 für
          RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG (FN 203160s)
          (2 E 404/25a - BG Hermagor)
      b 5439/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von EUR 283.225,05
          (7E 57/25y)
  81    auf Anteil B-LNR 8
      a 9457/2025 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 5400/2025)
          Zahlungsauftrag 2021-06-14, Zahlungsauftrag 2021-09-20,
          Zahlungsauftrag 2021-11-24, Zahlungsauftrag 2022-11-07,
          Zahlungsauftrag 2023-02-10, Zahlungsauftrag 2023-04-04,
          Zahlungsauftrag 2023-06-28, Zahlungsauftrag 2023-10-05
          PFANDRECHT                                    vollstr EUR 70,--,
          vollstr EUR 392,--
          vollstr EUR 122,--
          vollstr EUR 418,--
          vollstr EUR 8,--
          vollstr EUR 74,--
          vollstr EUR 1.534,--
          Antragskosten EUR 272,10,  für Republik Österreich
          vertreten durch die Einbringungsstelle (21 E 3934/25s)
      b 9457/2025 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 5400/2025)
          Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 280 KG 01512 Unterdöbling
          EZ 246 KG 01302 Fünfhaus
          EZ 1550 KG 72195 Waidmannsdorf
          EZ 381 KG 75017 Tröpolach
          EZ 382 KG 75017 Tröpolach
  84    auf Anteil B-LNR 8
      a 3076/2026
          PFANDRECHT                                 vollstr. EUR 978,64
          Kosten EUR 1.171,43 samt 4 % Z seit 2025-10-01, Zinsen für
          Unternehmer aus EUR 978,64 seit 2024-11-20, Kosten EUR
          324,--, Antragskosten EUR 322,27 für
          Raiffeisen Immobilien Treuhand GmbH (FN 593054p)
          (9 E 1359/26k)
      b 3076/2026 Simultanhaftung mit
          EZ 246 KG 01302
          EZ 280 KG 01512
          EZ 381 382 KG 75017
          EZ 1550 KG 72195
  86    auf Anteil B-LNR 8
      a 5645/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr. 3.879,50, Antragskosten EUR
          196,60 für
          Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle
          (Str 120739/25-4)
          (7 E 63/26g - 1. Beitritt zu 7 E 57/25y)

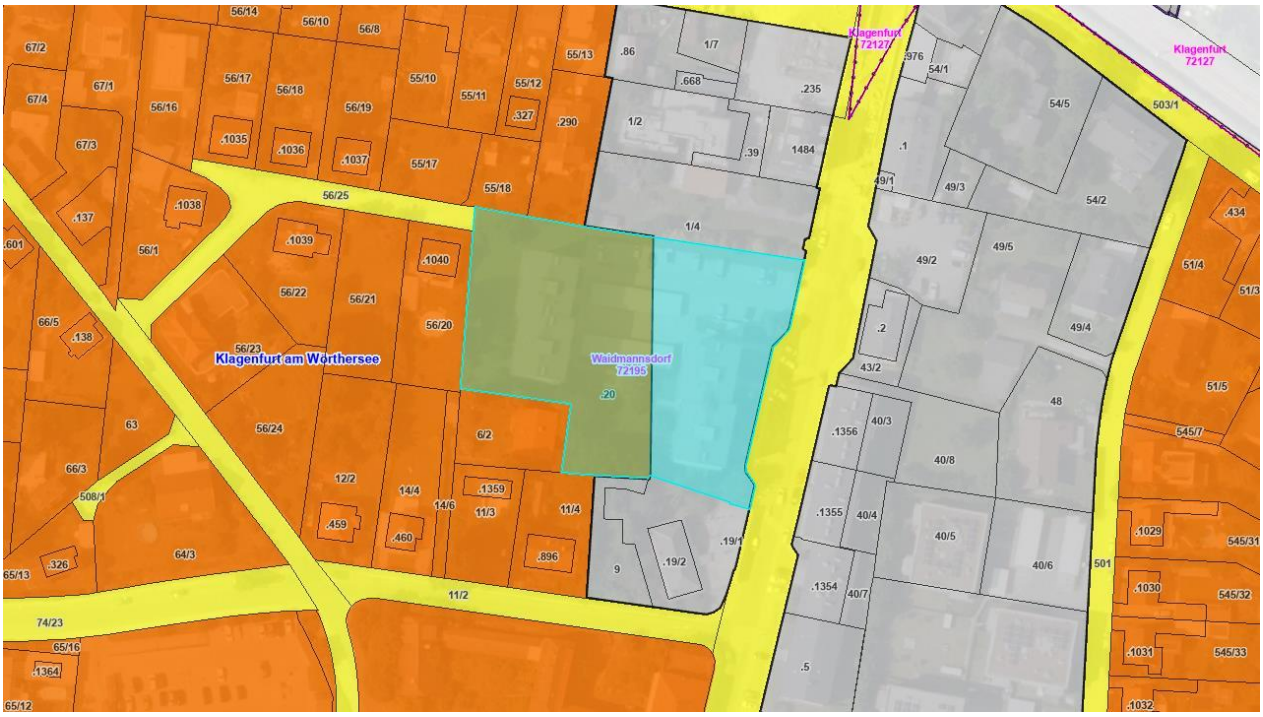
********************************** HINWEIS ***********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

******************************************************************************
```

Grundbuch 11.09.2026 10:57:04

4.2. Flächenwidmung

Das Grundstück Nr. .20 ist laut Flächenwidmungsplan der Stadt Klagenfurt (Abfrage über Geodatenprotal) teilweise als **Bauland Wohngebiet** und teilweise als **gemischtes Baugebiet** ausgewiesen. Der bewertungsgegenständliche Gebäudetrakt befindet sich im Wohngebiet. Es wird darauf hingewiesen, dass das verbücherte Ausmaß im Grundbuch nicht exakt der tatsächlichen Grundstücksgröße entsprechen muss. Das Grundstück ist nicht nach dem Grenzkataster vermessen.



4.3. Kataster



4.4. Pläne

Weder von der Hausverwaltung noch vom Eigentümer konnte ein Grundrissplan zur Verfügung gestellt werden.

4.5. Abgabenrückstände

Zum 16.09.2026 sind für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft Abgabenrückstände in Höhe von **€ 16.648,61** von der Hausverwaltung gemeldet worden. (Details siehe Anhang Punkt 9)

4.6. Energieausweis

Seit 01.01.2009 ist bei Verkauf oder Vermietung von Häusern, Wohnungen, Büros oder Betriebsobjekten ein Energieausweis vorzulegen. (Bundesgesetzblatt I. 137, 03.August 2006, Energieausweis-Vorlage-Gesetzt - 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.

4.7. Dienstbarkeiten (A2-Blatt)

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

```
************************************ A2 ***************************************
   1  a 2461/1964 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst .20
   2  a 27936/2012 RECHT Nutzung Abstellpl. 18 von W 8 St I Waidmannsdorfer
         Str. 66 für Wohnung 9 St I Waidmannsdorfer Str. 60
```

Diese Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft.

4.8. Rechte und Lasten Dritter (C-Blatt)

Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 1550, KG 72195, Waidmannsdorf, sind ein Pfandrecht und folgende Dienstbarkeit verzeichnet:

```
************************************ C ****************************************
   8  a 3549/1979
         DIENSTBARKEIT Gehen Fahren über Gst .20 für
         Gst .290 EZ 573
      c gelöscht
```

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

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

4.9. Wohnungsbeschreibung

- **Ausstattung:** Die Wohnung ist zum Zeitpunkt der Besichtigung stark abgewohnt beziehungsweise teilweise deutlich beschädigt. Die Ausstattung ist einfach und abgenutzt.
- **Raumaufteilung:** Die Wohnung besteht aus einem Wohn-/Schlafzimmer, einer kleinen Küche mit Essplatz, einem Abstellraum, einem separaten WC, einem Badezimmer sowie einer Loggia.
- **Flächen lt. Nutzwertgutachten:**

Wohnungsgröße lt. Nutzwertfeststellung	
Wohn-/Schlafraum	21,43 m²
Küche	10,16 m²
Bad	3,94 m²
WC	1,04 m²
Abstellraum	1,12 m²
Flur	6,53 m²
Wohnfläche lt. Nutzwertgutachten	**44,22 m²**
Loggia	5,80 m²
Gesamtwohnfläche	**50,02 m²**
Kellerabteil Nr. 16	ja

- **Lage im Haus:** Die Wohnung befindet sich im fünften Stock eines fünfstöckigen Gebäudes mit Westausrichtung und schönem Fernblick.
- **Wände:** Die Wände in den Wohnräumen sind gemalen aber durchwegs stärker beschädigt; die Küche hat im Arbeitsbereich einen Fliesenspiegel; das Bad ist bis auf 1,6 m Raumhöhe verfliest; das WC ist teilweise gemalen und teilweise bis ca. 1,6 m Raumhöhe verfliest.
- **Fenster:** Es handelt sich um zeitgemäße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden.

- **Türen:** abgewohnte, furnierte Spanplattentüren in gestrichenen Metallzargen
- **Fußböden:** stark abgenutzte und teilweise beschädige Parkettböden im Wohnraum; Fliesen im Badezimmer und WC; Loggia mit Terrazzofliesenbelag
- **Heizung:** Fernwärmeheizung
- **Warmwasser:** Warmwasseraufbereitung mittels Fernwärme
- **Badeausstattung:** Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
- **WC:** beschädigtes Stand-WC mit desolatem Aufputz-Spülkasten
- **Autoabstellplatz:** Der Wohnung ist der KFZ-Abstellplatz im Freien mit der Nr. 16 zugeteilt. Auf dem Abstellplatz Nr. 16 ist ein Klein-LKW seit langer Zeit dauergeparkt, das Fahrzeug gehört vermutlich dem Eigentümer.
- **Kellerabteil:** Der Wohnung ist ein kleines Kellerabteil Nr. 12 zugeteilt.
- **Reparaturarbeiten:** Die Wohnung ist insgesamt in einem stark abgewohnten bzw. derzeit nahezu unbrauchbaren Zustand. Sämtliche Böden sind renovierungsbedürftig, ebenso die Wände. Die Sanitäreinheiten sind beschädigt und stark verschmutzt. Die Elektroinstallationen sind überaltert. Eine Generalsanierung der Wohnung wäre erforderlich.
- **Betriebskosten:** Die Betriebskosten inkl. Heizung, Warmwasser sowie Reparaturrücklage belaufen sich derzeit auf € 289,66.
- **Bestandsverhältnis**: Die Wohnung ist zum Bewertungsstichtag unbefristet vermietet. Die **Miete** beläuft sich laut Angaben der Mieterin auf **€ 335,00 inkl. Betriebskosten und Steuern**. Weder von der Mieterin noch vom Eigentümer konnte – trotz mehrmaliger Urgenz - ein Mietvertrag vorgelegt werden.

4.10. Gebäudebeschreibung und Ausstattung

- **Bauweise:** Es handelt sich um einen klassischen Siedlungsbau der 1980er Jahre.
- **Bau- und Erhaltungszustand:** Das Gebäude ist in einem gepflegten, dem Alter entsprechend guten Zustand.
- **Baumängel und Bauschäden:** keine sichtbaren Baumängel oder Schäden
- **Bauausführung:** zeitgemäßer Siedlungsbau in Massivbauweise aus Anfang der 1980er Jahre, als fünfstöckiges Gebäude mit Kellern ausgeführt
- **Fassade:** glatte Fassade mit Loggien.
- **Decke:** Flachdach
- **Stiegen:** massive Betonstiegen mit Terrazzobelag und Metallhandlauf
- **Lift:** Ein Lift ist vorhanden, jedoch nicht barrierefrei zu erreichen.
- **Anschlüsse:** Wasser, Strom, Kanal und Fernwärme sind vorhanden.
- **Gemeinschaftsanlagen:** Waschküche, Fahrradkeller, Trockenraum und Grünanlage

4.11. Beschreibung der Lage

- **Wohnlage:** Die Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Waidmannsdorf südwestlich des Zentrums der Landeshauptstadt Klagenfurt. Die Wohnlage kann aufgrund der Innenstadtnähe als gut bezeichnet werden.
- **Verkehrslage/Zufahrt:** Die Zufahrt erfolgt innerstädtisch über die Hauptstraße Waidmannsdorfer Straße.
- **Infrastrukturelle Lage:** Innerstädtische, gute Infrastruktur: Sämtliche Besorgungen des täglichen Lebens können fußläufig absolviert werden.

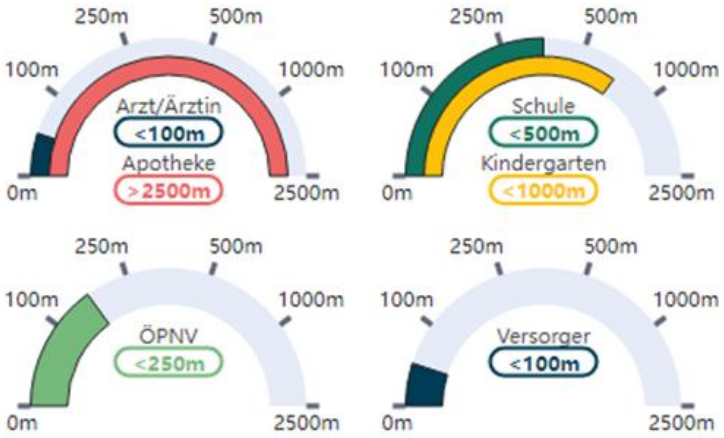
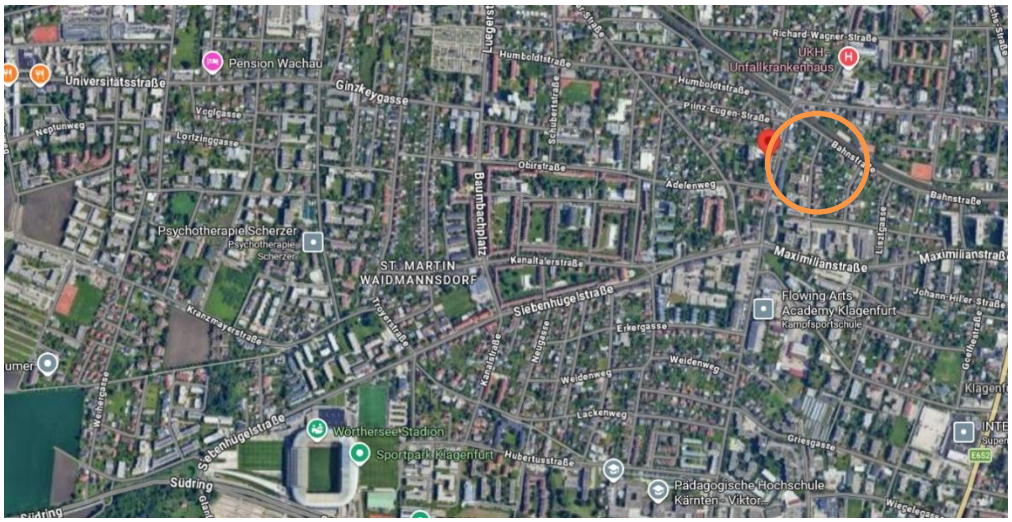
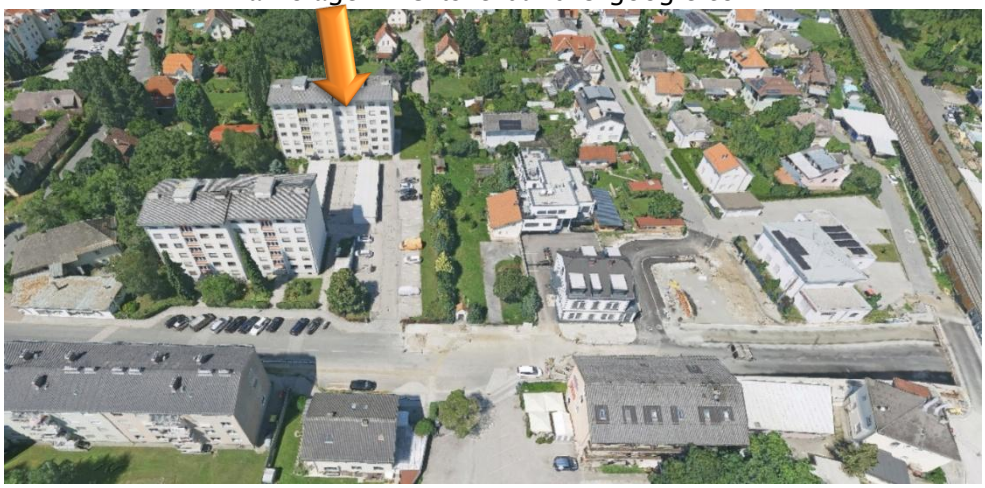


Abbildung 2 Nahversorgerübersicht

- **Umweltbelastungen:** Durch die naheliegende Bahn ist eine leichte Lärmimmission gegeben.



Makrolage im Ortsverbund © google.com



Mikrolage © mae.hxdr.app

5. Gutachten

5.1. Allgemeines zum Wertungsvorgang

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

5.2. 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.

5.3. Vergleichswert

Auf Grund von Verkaufspreisvergleichen ist unter Zugrundelegung der im Befund geschilderten Vor- und Nachteile und aller mitberücksichtigten Wertkriterien (z. B. Figuration, Lage, Erschließung, Zustand etc.) zu erkennen, dass Preise zwischen € 1.700,-/m² und € 3.200,-/m² für gleich- oder ähnlich gestaltete Wohnungen ortsüblich gehandelt werden. Bei den Vergleichspreisen wurden in Bezug auf den Kaufpreis die Wohnflächen (inkl. Loggia) laut Nutzwertgutachten herangezogen. Es wird für die gegenständliche Liegenschaft ein gerundeter und gemittelter Wert von € 2.750,-/m² angesetzt. Da die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einem stark abgewohnten und reparaturbedürftigen Zustand ist, wird ein Abschlag von 35 % vorgenommen.



Bewertungsstichtag			Auswertung kompakt							
26.08.2026										
NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	val. harm. Preis [€]	berück-sichtigt
1/A	Waidmannsdorf	1110	2022	23.12.2021	.20	76,00	170 045,00	2 873,22	2 873,64	ja
2/B	Waidmannsdorf	9721	2022	05.09.2022	.20	76,00	180 000,00	2 940,49	2 940,87	ja
3/A	Waidmannsdorf	4713	2023	28.03.2023	.20	76,27	185 000,00	2 929,11	2 939,84	ja
4/A	Waidmannsdorf	3297	2025	13.03.2025	.20	76,00	228 000,00	3 265,18	3 265,35	ja
5/B	Waidmannsdorf	2842	2025	03.03.2025	.20	76,00	125 000,00	1 792,86	1 792,96	ja
6	Waidmannsdorf	3672	2026	01.04.2026	.20	90,00	240 000,00	2 731,92	2 731,96	ja

Details auf Anfrage

Ergebnis Vergleichswertverfahren:

Anzahl Vergleichswerte erhoben:	6
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	6
Bewertungsstichtag	26.08.2026
Valorisierungsfaktor [%]	6,1
Mittelwert val. harm. Werte [€]	**€ 2 757,44**
Standardabweichung [€]:	€ 503,84
Variationskoeffizient:	18,27%
Streuintervall (68%)	[€ 2258,64-€ 3256,24]
Streuintervall (95%)	[€ 1769,91-€ 3744,96]

Details auf Anfrage

Objekt: 9020 Klagenfurt, Waidmannsdorfer Straße 64, Top W 12, Stiege I

Allgemeine Daten		
Art		Mehrparteienwohnhaus
Baujahr		1980
Wohnungskategorie falls Altbau		ohne Kategorie
Stockwerke gesamt / Wohnung	5-stöckig	5. Stock
Lift		vorhanden
Lasten Wohnung ist unbefristet vermietet		ja

Betriebskosten inkl. Rücklagen gesamt	289,66 €
Betriebskosten je m² Wohnfläche p.m.	6,55 €
Rücklagen p.m.	60,98 €

Referenzpreis / Vergleichswert aus Vergleichspreisen		**2 750,00 €/m²**
Basispreis Wohnfläche	50,02 m²	137 555,00 €
- Anpassung: Generalsanierung notwendig	-35%	-48 144,25 €
Vergleichspreis	**1 787,50 €/m² WFl.**	**89 410,75 €**

KFZ-Abstellplätze		
Art		Abstellplatz im Freien
Fixer Abstellplatz	ja/ Nr.	16

Vergleichswert der Eigentumswohnung	89 410,75 €
Vergleichswert des KFZ-Abstellplatzes im Preis enthalten	0,00 €
Vergleichswert der Liegenschaft	**89 410,75 €**

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.

Die Wohnung ist zum Bewertungsstichtag äußerst kostengünstig und unbefristet vermietet. Der Umstand, dass die Liegenschaft nicht frei verfügbar ist, wird mit einem **Abzug von 10 %** berücksichtigt.

Vergleichswert der Liegenschaft		**89 410,75 €**
- Abschlag da unbefristet, kostengünstig vermietet	-10%	-8 941,08 €
Vergleichswert		80 469,68 €
Verkehrswert zum Stichtag gerundet	**26.08.2026**	**80 000,00 €**

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, Erhaltungszustand, Lasten 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, 16.09.2026



7. Zubehör

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

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

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

Das Zubehör der bewertungsgegenständlichen Wohnung ist stark abgenutzt und stellt keinen gesonderten Wert dar.

Wert des Zubehörs zum Stichtag	**26.08.2026**	**0,00 €**



8. Einheitswert

Katastralgemeinde:	**72195**
Einlagezahl:	**1550**
Stichtag:	**18.03.2026**
Text:	Sehr geehrte Damen und Herren, vom Bezirksgericht bin ich mit der Bewertung o.a. Liegenschaft, Anteil 101 beauftragt. Ich ersuche um Bekantgabe des Bodenwertes. Mit freundlichen Grüßen Simone Köberl, MSc

57 001-4-7313/1
Mietwohngrundstück
Bodenwert: € 18,1682/m²

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	2026-03-19T07:29:04+01:00
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.	

9. Abgabenrückstände

Hagg Visa Hausverwaltung GmbH
9020 Klagenfurt am Wörthersee - Bahnhofstraße 1
Tel.: +43 463 503026 0 Fax: +43 463 503026 50
Notfälle: +43 676 503026 0 E-Mail: office@hagg-visa.at

Kontoblatt 01.01.2015 - 31.12.2026

Konto D029E035 **Benkhofer Dr. Carl** **Objekteinheit Nr.: 036**
A-1010 Wien, Biberstraße 26 - Postfach 233

EB-Wert 0,00 Saldo 0,00 Summe Soll 0,00 Summe Haben 0,00

Belegdatum	Satz-Nr.	Beleg-Nr.	Gegenkto.	Buchungstext	Ust-Art	Umsatz-Soll	Umsatz-Haben
029	**Waidmannsdorfer Straße 60-66, Waidmannsdorfer Straße**				**Lfd. Nr.: 036**	**Top: 64/12 AP16**	
				EB-Wert	0,00		
01.01.16	8.728	VS 1/2016	S DIV	VS 1/2016	MwSt.	168.84	
05.01.16	59.845	2	S28029	Zahlung			178.94
01.02.16	20.222	VS 2/2016	S DIV	VS 2/2016	MwSt.	168.84	
04.02.16	121.179	15	S28029	Zahlung			178.94
01.03.16	36.711	VS 3/2016	S DIV	VS 3/2016	MwSt.	168.84	
04.03.16	192.407	32	S28029	Zahlung			178.94
01.04.16	54.232	VS 4/2016	S DIV	VS 4/2016	MwSt.	168.84	
05.04.16	279.536	42	S28029	Zahlung			178.94
01.05.16	72.486	VS 5/2016	S DIV	VS 5/2016	MwSt.	168.84	
04.05.16	342.971	54	S28029	Zahlung			178.94
01.06.16	86.822	VS 6/2016	S DIV	VS 6/2016	MwSt.	168.84	
06.06.16	407.102	65	S28029	Zahlung			178.94
13.06.16	407.254	2015	S9801	Abrechnung 2015		179.24	
01.07.16	100.561	VS 7/2016	S DIV	VS 7/2016	MwSt.	168.84	
05.07.16	475.524	79	S28029	Zahlung			178.94
01.08.16	117.774	VS 8/2016	S DIV	VS 8/2016	MwSt.	168.84	
04.08.16	527.749	91	S28029	Zahlung			178.94
01.09.16	135.065	VS 9/2016	S DIV	VS 9/2016	MwSt.	168.84	
06.09.16	614.855	104	S28029	Zahlung			178.94
01.10.16	151.071	VS 10/2016	S DIV	VS 10/2016	MwSt.	168.84	
04.10.16	692.886	115	S28029	Zahlung			178.94
01.11.16	173.109	VS 11/2016	S DIV	VS 11/2016	MwSt.	168.84	
04.11.16	788.720	126	S28029	Zahlung			178.94
01.12.16	186.313	VS 12/2016	S DIV	VS 12/2016	MwSt.	168.84	
06.12.16	917.477	140	S28029	Zahlung			178.94
01.01.17	203.608	VS 1/2017	S DIV	VS 1/2017	MwSt.	167.41	
04.01.17	930.747	3	S28029	Zahlung			178.94
01.02.17	215.469	VS 2/2017	S DIV	VS 2/2017	MwSt.	167.41	
06.02.17	991.491	15	S28029	Zahlung			178.94
01.03.17	228.275	VS 3/2017	S DIV	VS 3/2017	MwSt.	167.41	
01.04.17	249.360	VS 4/2017	S DIV	VS 4/2017	MwSt.	167.41	
01.05.17	263.287	VS 5/2017	S DIV	VS 5/2017	MwSt.	167.41	
01.06.17	277.855	VS 6/2017	S DIV	VS 6/2017	MwSt.	167.41	
07.06.17	1.286.375	69	S28029	Zahlung			178.94
01.07.17	295.071	VS 7/2017	S DIV	VS 7/2017	MwSt.	167.41	
01.08.17	318.873	VS 8/2017	S DIV	VS 8/2017	MwSt.	167.41	
04.08.17	1.465.908	97	S28029	Zahlung			178.94
01.09.17	333.490	VS 9/2017	S DIV	VS 9/2017	MwSt.	167.41	
05.09.17	1.528.089	112	S28029	Zahlung			178.94
01.10.17	349.127	VS 10/2017	S DIV	VS 10/2017	MwSt.	167.41	
04.10.17	1.596.642	124	S28029	Zahlung			178.94
25.10.17	1.691.787	10	S4192	Mahnspesen		15.00	
01.11.17	369.350	VS 11/2017	S DIV	VS 11/2017	MwSt.	167.41	
06.11.17	1.682.394	135	S28029	Zahlung			178.94
10.11.17	1.691.791	138	S28029	Zahlung Mahnung			730.46
01.12.17	381.816	VS 12/2017	S DIV	VS 12/2017	MwSt.	167.41	
05.12.17	1.759.027	149	S28029	Zahlung			178.94
01.01.18	396.683	VS 1/2018	S DIV	VS 1/2018	MwSt.	176.76	
04.01.18	1.832.850	3	S28029	Zahlung			178.94
01.02.18	421.359	VS 2/2018	S DIV	VS 2/2018	MwSt.	176.76	
06.02.18	2.008.993	16	S28029	Zahlung			178.94
01.03.18	439.750	VS 3/2018	S DIV	VS 3/2018	MwSt.	176.76	

(c) 1998-2026 by andromeda GmbH / easypro 6.20.0215

Hagg Visa Hausverwaltung GmbH

Kontoblatt 01.01.2015 - 31.12.2026

Konto D029E035 **Benkhofer Dr. Carl** **Objekteinheit Nr.: 036**
A-1010 Wien, Biberstraße 26 - Postfach 233

EB-Wert 0,00 Saldo 92,38 Summe Soll 4.759,52 Summe Haben 4.667,14

Belegdatum	Satz-Nr.	Beleg-Nr.	Gegenkto.	Buchungstext	Ust-Art	Umsatz-Soll	Umsatz-Haben
029	**Waidmannsdorfer Straße 60-66, Waidmannsdorfer Straße**				**Lfd. Nr.: 036**	**Top: 64/12 AP16**	
				EB-Wert	0,00		
06.03.18	2.100.580	29	S28029	Zahlung			178.94
01.04.18	459.039	VS 4/2018	S DIV	VS 4/2018	MwSt.	176.76	
04.04.18	2.205.116	38	S28029	Zahlung			178.94
01.05.18	476.479	VS 5/2018	S DIV	VS 5/2018	MwSt.	176.76	
03.05.18	2.286.733	52	S28029	Zahlung			178.94
01.06.18	490.604	VS 6/2018	S DIV	VS 6/2018	MwSt.	176.76	
05.06.18	2.357.781	64	S28029	Zahlung			178.94
19.06.18	507.343	Abr.2016	S DIV	Abrechnungsergebnis 2016	MwSt.	100.27	
20.06.18	507.415	Abr.2017	S DIV	Abrechnungsergebnis 2017	MwSt.	166.06	
01.07.18	512.436	VS 7/2018	S DIV	VS 7/2018	MwSt.	176.76	
04.07.18	2.470.935	77	S28029	Zahlung			178.94
01.08.18	539.294	VS 8/2018	S DIV	VS 8/2018	MwSt.	176.76	
06.08.18	2.571.480	92	S28029	Zahlung			178.94
01.09.18	552.795	VS 9/2018	S DIV	VS 9/2018	MwSt.	176.76	
04.09.18	2.656.299	105	S28029	Zahlung			178.94
01.10.18	568.488	VS 10/2018	S DIV	VS 10/2018	MwSt.	176.76	
04.10.18	2.712.983	117	S28029	Zahlung			178.94
01.11.18	584.379	VS 11/2018	S DIV	VS 11/2018	MwSt.	176.76	
06.11.18	2.784.350	130	S28029	Zahlung			178.94
01.12.18	599.686	VS 12/2018	S DIV	VS 12/2018	MwSt.	176.76	
04.12.18	2.851.253	142	S28029	Zahlung			178.94
01.01.19	613.388	VS 1/2019	S DIV	VS 1/2019	MwSt.	196.41	
04.01.19	2.920.342	3	S28029	Zahlung			178.94
01.02.19	630.340	VS 2/2019	S DIV	VS 2/2019	MwSt.	196.41	
05.02.19	2.993.885	19	S28029	Zahlung			178.94
01.03.19	656.374	VS 3/2019	S DIV	VS 3/2019	MwSt.	196.41	
05.03.19	3.129.702	32	S28029	Zahlung			178.94
01.04.19	667.444	VS 4/2019	S DIV	VS 4/2019	MwSt.	196.41	
04.04.19	3.201.030	45	S28029	Zahlung			178.94
01.05.19	692.032	VS 5/2019	S DIV	VS 5/2019	MwSt.	196.41	
06.05.19	3.268.884	556	S28029	Zahlung			178.94
01.06.19	700.329	VS 6/2019	S DIV	VS 6/2019	MwSt.	196.41	
04.06.19	3.342.802	67	S28029	Zahlung			178.94
07.06.19	712.207	Abr.2018	S DIV	Abrechnungsergebnis 2018	MwSt.	3.71	
01.07.19	721.406	VS 7/2019	S DIV	VS 7/2019	MwSt.	196.41	
04.07.19	3.439.365	83	S28029	Zahlung			178.94
01.08.19	738.330	VS 8/2019	S DIV	VS 8/2019	MwSt.	196.41	
06.08.19	3.527.571	96	S28029	Zahlung			178.94
01.09.19	754.283	VS 9/2019	S DIV	VS 9/2019	MwSt.	196.41	
01.10.19	772.758	VS 10/2019	S DIV	VS 10/2019	MwSt.	196.41	
01.11.19	789.933	VS 11/2019	S DIV	VS 11/2019	MwSt.	196.41	
01.12.19	804.386	VS 12/2019	S DIV	VS 12/2019	MwSt.	196.41	
01.01.20	817.766	VS 1/2020	S DIV	VS 1/2020	MwSt.	204.06	
01.02.20	834.907	VS 2/2020	S DIV	VS 2/2020	MwSt.	204.06	
01.03.20	850.515	VS 3/2020	S DIV	VS 3/2020	MwSt.	204.06	
01.04.20	867.195	VS 4/2020	S DIV	VS 4/2020	MwSt.	204.06	
01.05.20	888.437	VS 5/2020	S DIV	VS 5/2020	MwSt.	204.06	
18.05.20	904.222	Abr.2019	S DIV	Abrechnungsergebnis 2019	MwSt.	-68.05	
18.05.20	904.292	Abr.2019	S DIV	Abrechnungsergebnis 2019	MwSt.	283.26	
01.06.20	905.010	VS 6/2020	S DIV	VS 6/2020	MwSt.	204.06	
01.07.20	924.316	VS 7/2020	S DIV	VS 7/2020	MwSt.	204.06	
01.08.20	943.169	VS 8/2020	S DIV	VS 8/2020	MwSt.	204.06	
01.09.20	965.081	VS 9/2020	S DIV	VS 9/2020	MwSt.	204.06	
01.10.20	976.314	VS 10/2020	S DIV	VS 10/2020	MwSt.	204.06	

(c) 1998-2026 by andromeda GmbH / easypro 6.20.0215

Hagg Visa Hausverwaltung GmbH

Kontoblatt 01.01.2015 - 31.12.2026

Konto D029E035 **Benkhofer Dr. Carl** **Objekteinheit Nr.: 036**
A-1010 Wien, Biberstraße 26 - Postfach 233

EB-Wert 0,00 Saldo 3.345,07 Summe Soll 11.233,13 Summe Haben 7.888,06

Belegdatum	Satz-Nr.	Beleg-Nr.	Gegenkto.	Buchungstext	Ust-Art	Umsatz-Soll	Umsatz-Haben
029		**Waidmannsdorfer Straße 60-66, Waidmannsdorfer Straße**			**Lfd. Nr.: 036**	**Top: 64/12 AP16**	
				EB-Wert	0,00		
01.11.20	990.353	VS 11/2020	S DIV	VS 11/2020	MwSt.	204.06	
01.12.20	1.002.895	VS 12/2020	S DIV	VS 12/2020	MwSt.	204.06	
01.01.21	1.021.988	VS 1/2021	S DIV	VS 1/2021	MwSt.	208.39	
01.02.21	1.034.058	VS 2/2021	S DIV	VS 2/2021	MwSt.	208.39	
01.03.21	1.048.224	VS 3/2021	S DIV	VS 3/2021	MwSt.	208.39	
01.04.21	1.062.007	VS 4/2021	S DIV	VS 4/2021	MwSt.	208.39	
01.05.21	1.076.827	VS 5/2021	S DIV	VS 5/2021	MwSt.	208.39	
31.05.21	1.099.766	Abr.2020	S DIV	Abrechnungsergebnis 2020	MwSt.	15.51	
31.05.21	1.099.836	Abr.2020	S DIV	Abrechnungsergebnis 2020	MwSt.	-6.65	
01.06.21	1.091.146	VS 6/2021	S DIV	VS 6/2021	MwSt.	208.39	
01.07.21	1.111.279	VS 7/2021	S DIV	VS 7/2021	MwSt.	208.39	
01.08.21	1.124.642	VS 8/2021	S DIV	VS 8/2021	MwSt.	208.39	
01.09.21	1.142.462	VS 9/2021	S DIV	VS 9/2021	MwSt.	208.39	
01.10.21	1.161.614	VS 10/2021	S DIV	VS 10/2021	MwSt.	208.39	
01.11.21	1.172.434	VS 11/2021	S DIV	VS 11/2021	MwSt.	208.39	
04.11.21	6.020.045	120	S28029	Zahlung Hoesl			4.000.00
01.12.21	1.187.799	VS 12/2021	S DIV	VS 12/2021	MwSt.	208.39	
01.01.22	1.198.570	VS 1/2022	S DIV	VS 1/2022	MwSt.	231.03	
01.02.22	1.214.314	VS 2/2022	S DIV	VS 2/2022	MwSt.	231.03	
01.03.22	1.227.953	VS 3/2022	S DIV	VS 3/2022	MwSt.	231.03	
01.04.22	1.239.327	VS 4/2022	S DIV	VS 4/2022	MwSt.	231.03	
01.05.22	1.249.665	VS 5/2022	S DIV	VS 5/2022	MwSt.	231.03	
01.06.22	1.263.158	VS 6/2022	S DIV	VS 6/2022	MwSt.	231.03	
01.07.22	1.274.310	VS 7/2022	S DIV	VS 7/2022	MwSt.	231.03	
01.08.22	1.289.113	VS 8/2022	S DIV	VS 8/2022	MwSt.	231.03	
01.09.22	1.303.001	VS 9/2022	S DIV	VS 9/2022	MwSt.	231.03	
23.09.22	1.314.193	Abr.2021	S DIV	Abrechnungsergebnis 2021	MwSt.	39.61	
23.09.22	1.314.262	Abr.2021	S DIV	Abrechnungsergebnis 2021	MwSt.	-234.88	
01.10.22	1.316.668	VS 10/2022	S DIV	VS 10/2022	MwSt.	231.03	
01.11.22	1.330.172	VS 11/2022	S DIV	VS 11/2022	MwSt.	231.03	
01.12.22	1.344.965	VS 12/2022	S DIV	VS 12/2022	MwSt.	231.03	
01.01.23	1.356.235	VS 1/2023	S DIV	VS 1/2023	MwSt.	294.95	
01.02.23	1.370.200	VS 2/2023	S DIV	VS 2/2023	MwSt.	294.95	
01.03.23	1.382.165	VS 3/2023	S DIV	VS 3/2023	MwSt.	294.95	
01.04.23	1.394.610	VS 4/2023	S DIV	VS 4/2023	MwSt.	294.95	
01.05.23	1.409.037	VS 5/2023	S DIV	VS 5/2023	MwSt.	294.95	
26.05.23	1.421.207	Abr.2022	S DIV	Abrechnungsergebnis 2022	MwSt.	-231.89	
01.06.23	1.423.070	VS 6/2023	S DIV	VS 6/2023	MwSt.	294.95	
07.06.23	6.758.225	Abr.2022	S4382	Abr.2022 Betriebskosten		123.74	
01.07.23	1.437.181	VS 7/2023	S DIV	VS 7/2023	MwSt.	294.95	
01.08.23	1.449.277	VS 8/2023	S DIV	VS 8/2023	MwSt.	294.95	
01.09.23	1.462.014	VS 9/2023	S DIV	VS 9/2023	MwSt.	294.95	
01.10.23	1.472.124	VS 10/2023	S DIV	VS 10/2023	MwSt.	294.95	
01.11.23	1.484.713	VS 11/2023	S DIV	VS 11/2023	MwSt.	294.95	
01.12.23	1.500.236	VS 12/2023	S DIV	VS 12/2023	MwSt.	294.95	
01.01.24	1.510.526	VS 1/2024	S DIV	VS 1/2024	MwSt.	315.80	
01.02.24	1.525.454	VS 2/2024	S DIV	VS 2/2024	MwSt.	315.80	
01.03.24	1.536.572	VS 3/2024	S DIV	VS 3/2024	MwSt.	315.80	
01.04.24	1.548.240	VS 4/2024	S DIV	VS 4/2024	MwSt.	315.80	
18.04.24	1.556.223	Abr.2023	S DIV	Abrechnungsergebnis 2023	MwSt.	-571.97	
18.04.24	7.359.569	Abr.2023	S4382	Abr.2023 Betriebskosten		94.20	
01.05.24	1.559.725	VS 5/2024	S DIV	VS 5/2024	MwSt.	315.80	
01.06.24	1.572.451	VS 6/2024	S DIV	VS 6/2024	MwSt.	315.80	
01.07.24	1.586.024	VS 7/2024	S DIV	VS 7/2024	MwSt.	315.80	

(c) 1998-2026 by andromeda GmbH / easypro 6.20.0215

Hagg Visa Hausverwaltung GmbH

Kontoblatt 01.01.2015 - 31.12.2026

Konto D029E035 **Benkhofer Dr. Carl** **Objekteinheit Nr.: 036**
A-1010 Wien, Biberstraße 26 - Postfach 233

EB-Wert 0,00 Saldo 10.003,90 Summe Soll 21.891,96 Summe Haben 11.888,06

Belegdatum	Satz-Nr.	Beleg-Nr.	Gegenkto.	Buchungstext	Ust-Art	Umsatz-Soll	Umsatz-Haben
029		**Waidmannsdorfer Straße 60-66, Waidmannsdorfer Straße**			**Lfd. Nr.: 036**	**Top: 64/12 AP16**	
				EB-Wert	0,00		
01.08.24	1.598.074	VS 8/2024	S DIV	VS 8/2024	MwSt.	315.80	
01.09.24	1.608.666	VS 9/2024	S DIV	VS 9/2024	MwSt.	315.80	
01.10.24	1.619.504	VS 10/2024	S DIV	VS 10/2024	MwSt.	315.80	
01.11.24	1.630.614	VS 11/2024	S DIV	VS 11/2024	MwSt.	315.80	
01.12.24	1.643.654	VS 12/2024	S DIV	VS 12/2024	MwSt.	315.80	
01.01.25	1.649.054	VS 1/2025	S DIV	VS 1/2025	MwSt.	297.91	
01.02.25	1.660.247	VS 2/2025	S DIV	VS 2/2025	MwSt.	297.91	
01.03.25	1.671.805	VS 3/2025	S DIV	VS 3/2025	MwSt.	297.91	
01.04.25	1.685.515	VS 4/2025	S DIV	VS 4/2025	MwSt.	297.91	
01.05.25	1.692.442	VS 5/2025	S DIV	VS 5/2025	MwSt.	297.91	
01.06.25	1.706.784	VS 6/2025	S DIV	VS 6/2025	MwSt.	297.91	
29.06.25	1.724.524	Abr.2024	S DIV	Abrechnungsergebnis 2024	MwSt.	-581.51	
01.07.25	1.719.120	VS 7/2025	S DIV	VS 7/2025	MwSt.	297.91	
01.08.25	1.734.675	VS 8/2025	S DIV	VS 8/2025	MwSt.	297.91	
01.09.25	1.746.226	VS 9/2025	S DIV	VS 9/2025	MwSt.	297.91	
01.10.25	1.755.486	VS 10/2025	S DIV	VS 10/2025	MwSt.	297.91	
01.11.25	1.769.342	VS 11/2025	S DIV	VS 11/2025	MwSt.	297.91	
01.12.25	1.780.271	VS 12/2025	S DIV	VS 12/2025	MwSt.	297.91	
01.01.26	1.791.495	VS 1/2026	S DIV	VS 1/2026	MwSt.	289.66	
01.02.26	1.802.345	VS 2/2026	S DIV	VS 2/2026	MwSt.	289.66	
01.03.26	1.814.719	VS 3/2026	S DIV	VS 3/2026	MwSt.	289.66	
01.04.26	1.828.180	VS 4/2026	S DIV	VS 4/2026	MwSt.	289.66	
01.05.26	1.840.905	VS 5/2026	S DIV	VS 5/2026	MwSt.	289.66	
07.05.26	8.726.289	Abr.2025	S4382	Abr.2025 Betriebskosten		61.86	
07.05.26	8.726.637	Abr.2025	S4382	Abr.2025 Warmwasser		-233.74	
07.05.26	8.726.640	Abr.2025	S4385	Abr.2025 Heizkosten lt. Abrechnungsfirma		-73.10	
01.06.26	1.857.136	VS 6/2026	S DIV	VS 6/2026	MwSt.	289.66	
01.07.26	1.868.940	VS 7/2026	S DIV	VS 7/2026	MwSt.	289.66	
01.08.26	1.880.734	VS 8/2026	S DIV	VS 8/2026	MwSt.	289.66	
EB-Wert		**0,00**	**Saldo**	**16.648,61**	**Summe Soll**	**28.536,67**	**Summe Haben** **11.888,06**

EB-Wert 0,00 Saldo 16.648,61 Summe Soll 28.536,67 Summe Haben 11.888,06

gedruckt am 16.09.2026 um 14:15:19 von 20257-06 auf LS-RDP03

(c) 1998-2026 by andromeda GmbH / easypro 6.20.0215

10. Hausverwaltungsunterlagen

10.1. Energieausweis (auszugsweise)

e+msa EnergieBeratungs GmbH
Feldkirchner Straße 102
9020 Klagenfurt am Wörthersee
0463 418200
info@emsa.at

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

WEG WAIDMANNSDORFER STRASSE 64-66 "Bestand 2021; KG 72195 Waidmannsdorf; Parzelle .20"

WEG Waidmannsdorfer Straße 62 - 66
Waidmannsdorferstraße 64 - 66
9020 am Wöthzersee

09.11.2021

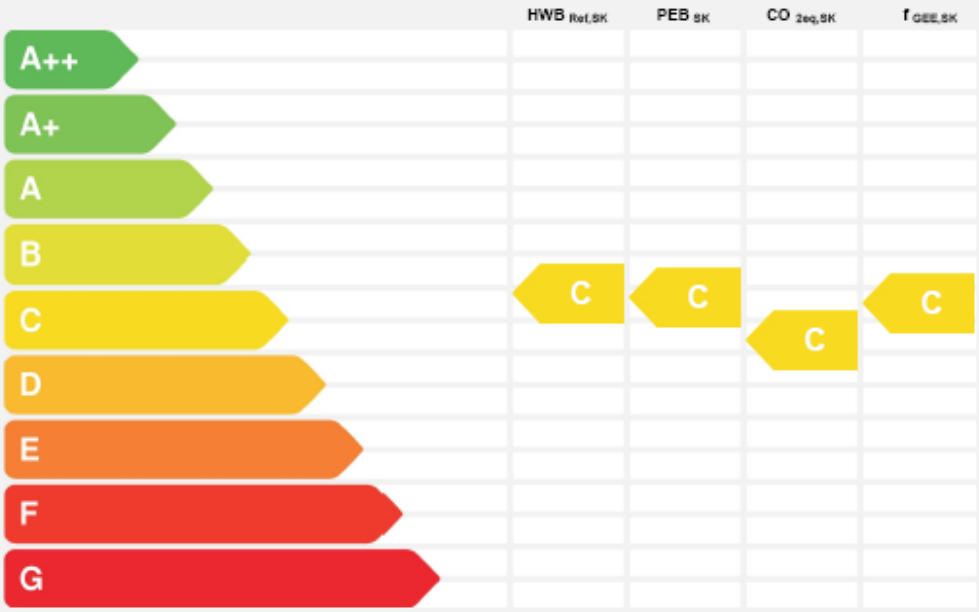
Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK — OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

emsa ENERGIEBERATUNGS GmbH
Feldkirchner Straße 102 - A-9020 Klagenfurt
Tel.: 0463 / 418 200 - info@emsa.at - www.emsa.at

BEZEICHNUNG	WEG WAIDMANNSDORFER STRASSE 64-66 "Bestand 2021; KG 72195 Waldmannsdorf; Parzelle 20"	**Umsetzungsstand**	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	EG + 1.OG + 2.OG + 3.OG + 4.OG + 5.OG	Baujahr	1975
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Waldmannsdorfer Straße 64 - 66	Katastralgemeinde	Waldmannsdorf
PLZ/Ort	9020 Klagenfurt	KG-Nr.	72195
Grundstücksnr.	.20	Seehöhe	442 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



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

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

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

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

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

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern}$) Anteil auf.

COeq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1976 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OIB-Richtlinie 6**
Ausgabe: April 2019

e+msa ENERGIEBERATUNGS GmbH
Feldkirchner Straße 102 - A-9020 Klagenfurt
Tel.: 0463 / 418 200 - info@emsa.at - www.emsa.at

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	2.364,5 m²	Heiztage	244 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.891,6 m²	Heizgradtage	3.929 Kd	Solarthermie	75 m²
Brutto-Volumen (V_B)	6.850,4 m³	Klimaregion	SB	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	2.463,9 m²	Norm-Außentemperatur	-14,0 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,36 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,78 m	mittlerer U-Wert	0,53 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK_T -Wert	33,51	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	43,1	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	43,1	kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	120,8	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,23	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	125.131	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	52,9	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	125.131	kWh/a	HWB_{SK} =	52,9	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	24.165	kWh/a	WWWB =	10,2	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	257.035	kWh/a	HEB_{SK} =	108,7	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser				$e_{AWZ,WW}$ =	3,46	
Energieaufwandszahl Raumheizung				$e_{AWZ,RH}$ =	1,39	
Energieaufwandszahl Heizen				$e_{AWZ,H}$ =	1,72	
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	53.854	kWh/a	HHSB =	22,8	kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	310.889	kWh/a	EEB_{SK} =	131,5	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	398.556	kWh/a	PEB_{SK} =	168,6	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEB,n.em.,SK}$ =	362.397	kWh/a	$PEB_{n.em.,SK}$ =	153,3	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEB,em.,SK}$ =	36.160	kWh/a	$PEB_{em.,SK}$ =	15,3	kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	91.456	kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	38,7	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor				$f_{GEE,SK}$ =	1,19	
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	-	kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	-	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Ersteller	e+msa EnergieBeratungs GmbH Feldkirchner Straße 102, 9020 Klagenfurt am
Ausstellungsdatum	09.11.2021		
Gültigkeitsdatum	08.11.2031	Unterschrift	e / msa Energie Beratungs GmbH A-9020 KLAGENFURT
Geschäftszahl			

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

Datenblatt GEQ
WEG WAIDMANNSDORFER STRASSE 64-66 "Bestand 2021; KG

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

$HWB_{Ref,SK}$ 53 **$f_{GEE,SK}$ 1,19**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	2.365 m²	charakteristische Länge l_c	2,78 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	6.850 m³	Kompaktheit A_B / V_B	0,36 m^{-1}
Gebäudehüllfläche A_B	2.464 m²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Plan, -, Plannr. -
Bauphysikalische Daten:	lt. Hausverwaltung, -
Haustechnik Daten:	lt. Hausverwaltung, -

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Heizöl Extra leicht) + Solaranlage einfach 75m²
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung + Solaranlage einfach 75m²
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at

Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

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.

Allgemein

Bestandsobjekt, Baujahr 1975; thermische Sanierung 2012;

Berechnungsgrundlage:

Planverfasser: lt. Planbeilage DI Arch. W. G. Mayer vom 04.06.1974
Baupolizeilich geprüft am 20.10.1975, Baubescheid Zahl: 11635/64 vom 24.07.1974
Angaben zur Haustechnik und Beheizung: Bestand, lt. Hausverwaltung.

Seehöhe lt. Kagis

Mit den bestehenden Bauteilen erreicht das Projekt die Klasse F.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Bauteile

Bestandsobjekt, Baujahr 1975; thermische Sanierung 2012;

Die U-Werte nicht spezifizierter Bestandsbauteile sind an die Default-Werte lt. OIB RL 6 des o.a. Baujahres angeglichen.
Die Bauteilqualität kann aufgrund dieser konservativen Annahme zum IST Stand abweichen.

Fenster

Bestandsobjekt, Baujahr 1975; thermische Sanierung 2012;

Normfenster Uw 1,27 - 2,62 W/m²K

Die Uw & Ud - Werte nicht spezifizierter Bestandsfenster und - türen sind an die Default-Werte lt. OIB RL 6 des o.a. Baujahres angeglichen,

bei spezifizierter Bestandsfenster sind die Werte entsprechend der Normfesnterqualität eingesetzt.

Kleinere Fenster oder Fenster mit Pfosten oder Stulpe sind im Uw schlechter als das Normfenster!

Geometrie

Projektanmerkungen
WEG WAIDMANNSDORFER STRASSE 64-66 "Bestand 2021;

Bestandsobjekt, Baujahr 1975; thermische Sanierung 2012;

Geometrieeingaben lt. vorliegenden Plan erfolgt.

Haustechnik

Bestandsobjekt, Baujahr 1975; thermische Sanierung 2012;

Erzeugung der Raumwärme (HWB) und des Warmwassers (WWB) mit Ölzentralheizung.
Erzeugung des Warmwassers (WWB) im Sommer mit 75m² Solaranlage, heizungseingebunden.

Verbesserungsvorschläge

Bestandsobjekt, Baujahr 1975; thermische Sanierung 2012;

Die nachfolgenden Sanierungsempfehlungen sind auf Grund unserer sachverständigenden Begutachtung aufgelistet.
Für den größten Teil der angeführten Positionen werden vom Land Kärnten und von der Bundesregierung (Kommunalkredit Public Consulting KPC), im Zuge von Sanierungsmaßnahmen, Förderungen ausgeschüttet.
Wir, die e+msa EnergieBeratungs GmbH (www.emsa.at), können Ihnen bei der Abwicklung vom Förderungsvorhaben (Sanierungscoach) und bei der exakten Definition als vom Land Kärnten zertifizierter Netzwerkberater, behilflich sein.

Sanierungsempfehlungen:
Beschrieben sind Bauteile, die der derzeit gültigen OIB Richtline 6 nicht mehr entsprechen sowie haustechnische Anlagen, die nicht auf der Nutzung erneuerbarer Energie beruhen.
Die Wirtschaftlichkeit muß gesondert bewertet werden!

° Dämmen der Decke zu Dachraum

° Tausch der Außenfenster

° Tausch der Außentüren

° Heizungstausch in Hinblick auf die automatische Nutzung erneuerbarer Energieträger

° Nutzung der Sonnenenergie zur Eigenstromerzeugung (Photovoltaikanlage)

° Dämmung der Heizungs- und Warmwasserleitungen in nicht konditionierten (unbeheizten) Räumen

° Einbau von leistungsoptimierten und gesteuerten Heizungspumpen

° Optimierung der Betriebszeiten

10.2. Protokolle der Eigentümerversammlungen

Hagg Visa Hausverwaltung GmbH
9020 Klagenfurt am Wörthersee - Bahnhofstraße 1
Tel.: +43 463 503026 0 Fax: +43 463 503026 50
Notfälle: +43 676 503026 0 E-Mail: office@hagg-visa.at

An die
Wohnungseigentümer der
EG Waidmannsdorferstraße 60-66
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Klagenfurt, 25.01.2023

Ergebnisprotokoll

der Hausversammlung vom 18.10.2022 17:30 im Büro der Hagg Visa Hausverwaltung, Bahnhofstraße 1, 9020 Klagenfurt

Anwesend bzw. vertreten: 14 Wohnungseigentümer mit zusammen 29,27 % der Miteigentumsanteile, daher keine Beschlussfähigkeit gegeben.
für die Hausverwaltung: Florian und Vinzenz Hagg

Folgende Punkte wurden besprochen:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
Hagg begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass die Beschlussfähigkeit nicht gegeben ist, da weniger als die Hälfte der Eigentümer, gerechnet nach den Nutzwerten, anwesend oder vertreten sind.

Die Aufzeichnung der Versammlung auf Tonträger zur Protokollierung wird von den Anwesenden genehmigt. Es werden keine Ergänzungen oder Änderungen der

Tagesordnung gemeldet.

Zum Tagesordnungspunkt 2: Betriebskostenentwicklung

Den anwesenden Eigentümern wird eine Übersicht über die Betriebskosten der letzten drei Jahre übergeben, die auch diesem Protokoll beiliegt.

Die Betriebskosten sind mit € 2,54 pro Quadratmeter Nutzfläche und Monat brutto in durchschnittlicher Höhe. Mehrkosten gab es durch Nachzahlungen beim Wasser und die allgemeine Teuerung.

Die Rücklagenabrechnung ergab zum 31.12.2021 einen Stand von € 75.858,00. Im Jahr 2021 wurden der Spielplatz und die Aufzugssteuerung sowie Bedienpaneele im Haus 62 erneuert.

Auf Rückfrage erklärt Florian Hagg, dass der Spielplatz nach der Überprüfung gesperrt wurde. Das Wohnungseigentumsgesetz sieht vor, das bestehende Einrichtungen erhalten bleiben. Eine Entfernung des bestehenden Spielplatzes wurde von der Prüfstelle beauftragt. Die Kosten für die Erneuerung betrugen € 10.000,- und sind in der Rücklagenabrechnung ersichtlich.

Zum Tagesordnungspunkt 3: Instandhaltungen

a) Dachsanierung

Die Erneuerung der Hauptdächer wird in den nächsten Jahren notwendig werden. Die Kosten dafür betragen laut Angebot der Firma Angerer € xx. Die Maßnahme wird eingehend beraten und es wird beschlossen, die Ausführung als Photovoltaikdach mit einem Energieberater zu prüfen und auch die Möglichkeiten der Förderung abzuklären. Die Errichtung dieser Anlage brauch einen Mehrheitsbeschluss der Eigentümer.

Der Verkauf der Hausmeisterwohnung zugunsten der Dachsanierung wurde besprochen. Für dieses Vorhaben ist ein 100%iger Beschluss notwendig.

Dem Umlaufbeschluss wird ein Schätzgutachten der Wohnung beigelegt –

b) Spechtschäden

Zur Reparatur der Spechtschäden liegt ein Angebot der Firma Brunner vor. Die Kosten betragen € 3.932,00. Die Maßnahme wird im Frühjahr durchgeführt. Zusätzlich sollen an den beiden Seitenkanten des Hauses xx, Bleche montiert und in der Fassadenfarbe überstrichen werden. Diese Bleche verhindern, dass Spechte überhaupt anlanden können.
Die Montage der Eckbleche würde jeweils € 2.330,00 netto kosten. Die Dachsanierung und Blechmontage sollen zeitgleich passieren, damit nicht zweimal ein Gerüst aufgebaut werden muss - Kostenersparnis

Heizung ablassen im April – besteht der Bedarf? – in dieser Zeit können Reparaturen vorgenommen werden – wiederbefüllt mit aufbereiteten Wasser –

9081 REIFNITZ • TEICHSTRASSE 9 • M 0664-44 57 328 • OFFICE@IHR-GUTACHTER.AT

Die Absenkungen im Asphalt entlang der Garagen müssen aufgefüllt werden. Die Bewohner werden um besondere Vorsicht bei den Stolperfallen gebeten.

Die Waschbetonplatten in den Anlagen sind größtenteils schon verschoben und müssen neu verlegt werden, weil sie 5mm Unterschied zwischen den Platten

Ein Geländer entlang der Rampe vom Keller zum Garten soll montiert werden

Zum Tagesordnungspunkt 4: Hausordnung, Hauspflege

c) **Münzzähler**

4 Stück (1 pro Waschküche) – Die Abschaffung der Waschmaschine braucht einen Einstimmigen Beschluss, da es eine Bestandeinheit der Allgemeinheit ist – nach dem bisherigen Strompreis kosten 400 Waschgänge im Jahr € 27 Strom und € 21 Wasser pro Jahr (Allgemeinheit)
Soll weitergewaschen werden ohne Zähler oder sollen 4 Münzzähler gekauft werden?

Umlaufbeschluss 1 – sollen die Waschmaschinen entfernt werden oder nicht? Der Beschluss ist diesem Protokoll beigelegt.

Sollte der 1. Beschluss negativ verlaufen, wird ein zweiter Umlaufbeschluss – Münzzähler montieren lassen oder nicht?

d) **Müllcontainer**

Die Müllabfuhr nimmt Müll, der vor oder neben den Mülltonnen platziert ist, nicht mit, weshalb ein neuer (dritter) Müllcontainer bestellt werden musste. Die Eigentümer und Mieter werden erneut an die Notwendigkeit der strikten Mülltrennung und Benutzung der Müllcontainer erinnert.

Die Abfuhr von Papier-, Plastik- und Biomüll erfolgt kostenlos, die Abfuhr vom Restmüll ist teuer. Eine 1.100 Liter Restmülltonne kostet € 3.120,00 im Jahr.

Ein Rundschreiben zur korrekten Müllentsorgung wird an alle Eigentümer und Mieter gesendet und im Stiegenhaus wird ein Aushang als Erinnerung angebracht.

Sperrmüll Entsorgung organisieren – Herrenlose Waschmaschine, Teppiche, Bretter

Eine zweite Runde Baum und Heckenschnitt ist im Herbst erfolgt.

Zum Tagesordnungspunkt 5: Allfälliges

- Herr Abl hat sich bemüht, die Verantwortlichen beim Bau der Unterführung davon zu überzeugen, dass auch eine Leitung der Fernwärme mitgeführt wird. Sollte das so sein, könnte das Haus an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

9081 REIFNITZ • TEICHSTRASSE 9 • M 0664-44 57 328 • OFFICE@IHR-GUTACHTER.AT
GA Klagenfurt, Waidmannsdorfer Str. 64. Wohnung W 12 Stiege I • Einlagezahl 1550 • 72195 Waidmannsdorf

- Wir weisen darauf hin, dass das Füttern von Vögeln strengstens verboten ist!

- Ein notwendiger Baumschnitt innerhalb der allgemeinen Gartenflächen wurde durchgeführt. Die Bäume auf dem Nachbargrund können nicht von der Hausverwaltung geschnitten werden. Die Nachbarin wurde schriftlich um Entfernung gebeten und Herr Thomas Schneider, Holzunternehmer aus Ferlach, hat in unserem Namen mit der Nachbarin gesprochen, um sie von der Dringlichkeit der Maßnahme zu überzeugen.

- Unstimmigkeiten zwischen Eigentümern sollten nicht in der Eigentümerversammlung ausgetragen werden – die Hausverwaltung bietet an, solche Termine gern zu moderieren/mediieren.

Mit freundlichen Grüßen

HAGG VISA
Hausverwaltung GmbH
Bahnhofstraße 43 A-9020 Klagenfurt
Tel. 0463/503026-0 Fax: 0463/503026-50
E-Mail: office@hagg-visa.at

Hagg Visa Hausverwaltung GmbH

Beilagen: erwähnt

10.3. Betriebskosten

Hagg Visa Hausverwaltung GmbH
9020 Klagenfurt am Wörthersee - Bahnhofstraße 1
Tel.: +43 463 503026 0 Fax: +43 463 503026 50
Notfälle: +43 676 503026 0 E-Mail: office@hagg-visa.at

Abs.: Hagg VISA Hausverwaltung GmbH, 9020 Klagenfurt, Bahnhofstraße 1

Herr
Dr. Carl Benkhofer
Biberstraße 26 - Postfach 233
1010 Wien

Sachbearbeitung
Hagg VISA Hausverwaltung GmbH
0463 50 30 26
office@hagg-visa.at
Klagenfurt, 18.12.2025

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2026

Nutzungsobjekt: Objekt 029, 9020 Klagenfurt am Wörthersee , Waidmannsdorfer Straße / 64/12 AP16
Rechnungsaussteller: EG Waidmannsdorfer Straße 60-66

Zahlungsreferenz: **000000008857**
Kundennummer: 029E035
Rechnungsnummer: 029-035
gültig ab: 01.01.2026
UID-Nr. Rg. Aussteller: ATU59355147

Sehr geehrter Herr Dr. Benkhofer!

Nachfolgend geben wir Ihnen die Vorschreibung für das oben genannte Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	156,99	10,00 %	15,70	172,69
Heizkosten	30,69	20,00 %	6,14	36,83
Warmwasser	17,42	10,00 %	1,74	19,16
Reparaturfond	60,98	0,00 %	0,00	60,98
Gesamtsumme	€ 266,08		€ 23,58	€ 289,66

Unsere Bankverbindung: SEPA Creditor-ID: AT60ZZZ00000014667 Zahlart: Dauerauftrag
BANK FUER ARBEIT UND WIRTSCHAFT AG, BIC: BAWAATWW, IBAN: AT62 1400 0964 1009 2384
Kontoinhaber: Hagg VISA Hausverwaltung GmbH EG Waidmannsdorfer Straße 60-66

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

Hagg Visa Hausverwaltung GmbH
9020 Klagenfurt am Wörthersee - Bahnhofstraße 1
Tel.: +43 463 503026 0 Fax: +43 463 503026 50
Notfälle: +43 676 503026 0 E-Mail: office@hagg-visa.at

Jahresabrechnung

Abs.: Hagg VISA Hausverwaltung GmbH, 9020 Klagenfurt, Bahnhofstraße 1

Herr
Dr. Carl Benkhofer
Biberstraße 26 - Postfach 233
1010 Wien

Klagenfurt, 07.07.2026
Kundennummer: 029E035

Jahresabrechnung

Nutzungsobjekt:	Waidmannsdorfer Straße, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
Abrechnungseinheit:	5. OG / 64/12 AP16
Rechnungsnummer:	029-153
UID-Nr. Rg. Aussteller:	ATU59355147
Rechnungsaussteller:	EG Waidmannsdorfer Straße 60-66
Abrechnungszeitraum:	01.01.2025 - 31.12.2025

Sehr geehrter Herr Dr. Benkhofer!

Nachfolgend Ihre Betriebskostenabrechnung für das vergangene Kalenderjahr:

	Aufwand	Vorschreibung	Netto	USt	Saldo
Heizkosten lt. Abrechnungsfirma	339,64	407,52	-67,88	-13,58	-81,46
Warmwasser	129,87	342,36	-212,49	-21,25	-233,74
Ergebnis	469,51	749,88	-280,37	-34,83	-315,20

Guthaben **EUR 315,20-**

Für etwaige Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter Hagg VISA Hausverwaltung GmbH, Tel.: 0463 50 30 26, E-Ma office@hagg-visa.at gerne zur Verfügung.

Das ausgewiesene Guthaben aus der Jahresabrechnung können Sie mit der übernächsten Vorauszahlung verrechnen oder die Rücküberweisung mit dem beigefügten Formular beantragen.

Bitte beachten Sie, dass aus Umweltschutzgründen künftig sämtliche Zusendungen der Hausverwaltung (auch von Vorschreibungen, Abrechnungen und dgl.) per Mail an die uns bekannte Email Adresse erfolgen, sofern Sie der Zusendung per Mail nicht widersprechen.
Sollten Sie mit der Zusendung per Mail nicht einverstand sein, informieren Sie uns bitte schriftlich.

Für Fragen zur Abrechnung oder Belegeinsichtnahme stehen Ihnen unsere Mitarbeiter nach einer Terminvereinbarung gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

FN 241910 a Landesgericht Klagenfurt, UID-Nummer: ATU 57515157

Folgende Verrechnungskreise werden abgerechnet:
Heizkosten lt. Abrechnungsfirma
Warmwasser

Verrechnungskreis	Betrag (netto)	EUR
1. Abrechnung von Heizkosten lt. Abrechnungsfirma		
Heizkosten Energie	17.825,32	
Heizung Wartung	3.751,61	
Strom Heizung	4.512,94	
Summe	26.089,87	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Heizkosten-Verbrauch		
Ihr Anteil 339,64 von 26.089,87 das entspricht 1,3018 %		339,64
abzüglich Akontovorschreibung (netto)		407,52-
Saldo		67,88-
zuzügl. 20,00 % Umsatzsteuer		13,58-
Heizkosten lt. Abrechnungsfirma Guthaben Brutto		**81,46-**
2. Abrechnung von Warmwasser		
Warmwasser-Energie	14.868,32	
Summe	14.868,32	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Warmwasser		
Ihr Anteil 129,87 von 14.868,32 das entspricht 0,8735 %		129,87
abzüglich Akontovorschreibung (netto)		342,36-
Saldo		212,49-
zuzügl. 10,00 % Umsatzsteuer		21,25-
Warmwasser Guthaben Brutto		**233,74-**
Gesamtergebnis Guthaben Brutto		**EUR 315,20-**

FN 241910 a Landesgericht Klagenfurt, UID-Nummer: ATU 57515157

Hagg Visa Hausverwaltung GmbH
9020 Klagenfurt am Wörthersee - Bahnhofstraße 1
Tel.: +43 463 503026 0 Fax: +43 463 503026 50
Notfälle: +43 676 503026 0 E-Mail: office@hagg-visa.at

Jahresabrechnung

Abs.: Hagg VISA Hausverwaltung GmbH, 9020 Klagenfurt, Bahnhofstraße 1

Herr
Dr. Carl Benkhofer
Biberstraße 26 - Postfach 233
1010 Wien

Klagenfurt, 16.09.2026
Kundennummer: 029E035

Jahresabrechnung

Nutzungsobjekt:	Waidmannsdorfer Straße, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
Abrechnungseinheit:	5. OG / 64/12 AP16
Rechnungsnummer:	029-088
UID-Nr. Rg. Aussteller:	ATU59355147
Rechnungsaussteller:	EG Waidmannsdorfer Straße 60-66
Abrechnungszeitraum:	01.01.2025 - 31.12.2025

Sehr geehrter Herr Dr. Benkhofer!

Nachfolgend Ihre Betriebskostenabrechnung für das vergangene Kalenderjahr:

	Aufwand	Vorschreibung	Netto	USt	Saldo
Betriebskosten	1.895,24	1.839,00	56,24	5,62	61,86
Ergebnis	1.895,24	1.839,00	56,24	5,62	61,86
USt. vom Rücklagenaufwand laut Abrechnung					0,00

Nachzahlung **EUR 61,86**

Für etwaige Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter Hagg VISA Hausverwaltung GmbH, Tel.: 0463 50 30 26, E-Ma
office@hagg-visa.at gerne zur Verfügung.

FN 241910 a Landesgericht Klagenfurt, UID-Nummer: ATU 57515157

Wir ersuchen um Einzahlung innerhalb von 4 Wochen.

Bitte beachten Sie, dass aus Umweltschutzgründen künftig sämtliche Zusendungen der Hausverwaltung (auch von Vorschreibungen, Abrechnungen und dgl.) per Mail an die uns bekannte Email Adresse erfolgen, sofern Sie der Zusendung per Mail nicht widersprechen.
Sollten Sie mit der Zusendung per Mail nicht einverstanden sein, informieren Sie uns bitte schriftlich.

Für Fragen zur Abrechnung oder Belegeinsichtnahme stehen Ihnen unsere Mitarbeiter nach einer Terminvereinbarung gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausvewaltung

Unsere Bankverbindung:
BIC: BAWAATWW; BANK FUER ARBEIT UND WIRTSCHAFT AG
IBAN AT62 1400 0964 1009 2384
Hagg VISA Hausverwaltung GmbH EG Waidmannsdorfer Straße 60-66

FN 241910 a Landesgericht Klagenfurt, UID-Nummer: ATU 57515157

Folgende Verrechnungskreise werden abgerechnet:
Betriebskosten

Weiters liegt die Abrechnung für folgende Bewirtschaftungskosten bei:
Reparaturfond

Verrechnungskreis	Betrag (netto)	EUR
1. Abrechnung von Betriebskosten		
Hausbesorger Lohn	25.449,17	
Lohnnebenkosten	11.003,41	
Müllabfuhr	9.585,00	
Kanal	11.236,00	
Wassergebühr	13.153,66	
Rauchfangkehrer	360,18	
Brandmeldeanlage	2.281,08	
Verwaltungshonorar	12.801,15	
Reinigung	1.122,00	
Reinigungsmaterial	563,20	
Außenanlage	2.240,00	
Strom allgemein	2.728,58	
Aufzugswartung/-überprüfung	8.040,00	
Telefon Notrufanlage	169,20	
Grundsteuer	6.110,39	
Winterdienst	2.800,50	
Versicherungen	23.667,19	
Bankspesen/-zinsen	80,73	
Sonstige Aufwendungen BK	3.646,63	

01.01.2025	außerordentl. VT	1.043,73
13.01.2025	242254/Türschließer HA64	293,62
25.02.2025	250089/Reinigung Kaltwasserfilter	86,00
28.02.2025	2025000174/Austausch Ersatzp. Filterrein	356,00
19.03.2025	254016/Austausch Ablaufrohr	275,47
19.03.2025	25030003/Stihl Kraftstoff, Faden	81,40
09.04.2025	2025458/Nachbestellung Schlüssel	35,79
14.05.2025	RAK7473389/Einsteckschloss	167,30
26.06.2025	500252709/Baumkontrolle gem. Önorm L1122	500,00
26.06.2025	250916/Müllraum Schleusentüre einstellen	116,40
10.07.2025	2025-632/Klingel Top 8, Leuchtmittel get	146,80
04.09.2025	Hornbach - Leuchtröhren	57,08
04.09.2025	2025-10595/Spielplatzüberprüfung	91,63
09.10.2025	Benzin	20,83
09.10.2025	Schutzfangmatte	19,97
09.10.2025	5229/Arbeiten Jalousie	94,25
09.10.2025	RE5236/Unterleistenknopf für Textband	8,25
16.10.2025	Zahlung vom 16.10.2025	187,94
28.10.2025	EXEKUTIONSSACHE	35,00
22.12.2025	ORF Beitrag	29,17
	Summe 137.038,07	

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Anteil
Ihr Anteil 1.383,00 Ant. von 100.000,00 Ant. das entspricht 1,3830 % 1.895,24

abzüglich Akontovorschreibung (netto) 1.839,00-

Saldo 56,24
zuzügl. 10,00 % Umsatzsteuer 5,62
Betriebskosten Nachzahlung Brutto **61,86**

FN 241910 a Landesgericht Klagenfurt, UID-Nummer: ATU 57515157

2. Summe Abrechnung von Reparaturfonds

	Aufwand	USt	Belastung
USt. vom Rücklagenaufwand laut Abrechnung	(256,31)	25,63	0,00

Gesamtergebnis Nachzahlung Brutto **EUR 61,86**

FN 241910 a Landesgericht Klagenfurt, UID-Nummer: ATU 57515157

Abrechnung Reparaturfond vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

für die Abrechnungseinheit: Waidmannsdorfer Straße, 9020 Klagenfurt am Wörthersee / 64/12 AP16

Übersicht:

Saldovortrag zum 01.01.2025	109.517,24
Ausgaben vom 01.01.2025 bis 31.12.2025	20.422,63-
Einnahmen vom 01.01.2025 bis 31.12.2025	49.679,52
Saldo zum 31.12.2025	138.774,13

Detail:

Ausgaben:

Instandhaltungen

03.02.2025	EE Stark am Bau GmbH Ernad Isic	R-1240094/Sanierung Gully	2.738,22
03.02.2025	Traunig Marwin	2025-0007/Reparatur PSK Türe	193,50
09.04.2025	Salcher GmbH	2025-336/Einbau Ü-Ableiter	1.162,80
28.05.2025	Angerer	254081/Ablaufrohr nach Sturmschade	1.905,82
28.05.2025	Salcher GmbH	2025-450/Blitzschutzattest	8.222,46
26.06.2025	Pierzl GmbH	250889/Haus 66 - Tylinder erneuert	849,56
09.10.2025	Pierzl GmbH	251320/Zylindertausch	357,97
09.10.2025	SID Heizungs GmbH	250585/Rückschlagventil erneuert	374,99
16.10.2025	Bad & Energie Zotter GmbH	2023527/Ista Wasserzähler Montageblock	646,00
16.10.2025	Redzic	Redzic Reparbeiten Hausmeisterwohnung	450,00
16.10.2025	Redzic	Sonnenmeister Rep Hausmeisterwohnung	101,67
18.11.2025	Salcher GmbH	20251104/ Lampen und Steckdoesen montage	329,86
16.12.2025	Angerer	254452/ Not-Reparatur Welleternit	254,28
16.12.2025	Töfferl GmbH	25120030/ Kraffstoff, Faden	96,00
		Summe:	17.683,13

Instandhaltung HB-Wohnung - WEG

24.09.2025	Dr.Peter Hagg VISA Immobilien GmbH	RE 2025/23 Vermittlungsprovision	850,00
		Summe:	850,00

Versicherungsfälle; sonst.Refund.

01.01.2025	GTI Schadenmanagement	RE-1241193/technische Trocknung	1.071,90
19.02.2025	GTI Schadenmanagement	Stromkostenersatz Schäfer	49,15
19.02.2025	Wiener Städtische Versicherung AG	Ref. 1812201125 GTI	1.121,05-
08.07.2025	Framach Installationen GmbH	UB Rg.20225623/Rohrbruch	856,94
08.07.2025	Wiener Städtische Versicherung AG	Ref. 1809199872 20225623	856,94-
30.07.2025	Wiener Städtische Versicherung AG	Ref. 1813847239 Die Entstopfer	201,00-
20.08.2025	Wiener Städtische Versicherung AG	Ref. 1813920352 Rohrmax	244,44-

FN 241910 a Landesgericht Klagenfurt, UID-Nummer: ATU 57515157

01.09.2025	RohrMax Rohrreinigungs- u.KAnalsani	RG2541008604/Verstopfung behoben	244,93
31.12.2025	Wiener Städtische Versicherung AG	UB ER 2005100/2023	200,51
		Ausgaben netto gesamt:	18.533,13
+ 10%Umsatzsteuer			1.817,14
+ 20%Umsatzsteuer			72,36
		Summe Aufwand:	20.422,63

Einnahmen:

RF Einnahmen 0%		49.679,52
	Summe Einnahmen:	49.679,52

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Anteil
Ihr Anteil 1.383,00 von 100.000,00 das entspricht 1,3830 %

Basis	Anteil Netto	USt-%	USt	Summe Grundlage		daher Belastung
18.533,13	256,31	10%	25,63	281,94	10%aus RF, Rest an WE	0,00

FN 241910 a Landesgericht Klagenfurt, UID-Nummer: ATU 57515157

10.4. Nutzwertgutachten (auszugsweise)

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT

9010 Klagenfurt — Magistratsabteilung 5 — (04222)7961 /
- im übertragenen Wirkungsbereich -

MZl.:U.Abt.5F-3044/77
Schl.Zl.: 7/77

Klagenfurt, 1977 03 17

N u t z w e r t f e s t s e t z u n g

(Aufschlüsselung des Nutzwertes der Wohnanlage Weidmannsdorferstr.60,62, 64 u. 66, EZ. 1550, KG Weidmannsdorf).

Lage der Wohnung u. Widmung der Räume:	Nutzfläche:	Anteil am Gesamtnutzwert(Nutzwert):	Anteil am Gesamtnutzwert in %(Mindestanteil):
Block A,Stiege 1-Waidmannsdorferstr.Nr.60:			
Erdgeschoß:			
Wohnung Nr.1 - Hausbesorger:			
Zimmer 11,55 m2			
" 13,61 m2			
Wohnraum 21,48 m2			
Küche 10,00 m2			
Bad 3,94 m2			
WC 0,97 m2			
Abstellraum 1,12 m2			
Flur 8,08 m2			
Loggia 5,73 m2	76,48 m2		
Abstellplatz Nr. 32	11,50 m2	---	--- gibt es nicht
Wohnung Nr.2			
Zimmer 11,52 m2			
" 13,65 m2			
Wohnraum 21,24 m2			
Küche 10,09 m2			
Bad 3,89 m2			
WC 0,97 m2			
Abstellraum 1,10 m2			
Flur 8,02 m2			
Loggia 5,68 m2	76,15 m2		
Abstellplatz Nr.24	11,50 m2	772	2,094 %

5. Obergeschoß:

Wohnung Nr.11				
Zimmer	11,48 m2			
"	13,92 m2			
Wohnr.	21,40 m2			
Küche	10,23 m2			
Bad	3,94 m2			
WC	1,01 m2			
Abstellr.	1,14 m2			
Flur	8,12 m2			
Loggia	5,70 m2	76,94 m2		
Abstellpl.Nr.1		11,50 m2	779	2,113 %
Wohnung Nr.12				
Wohnraum	21,43 m2			
Küche	10,16 m2			
Bad	3,94 m2			
WC	1,04 m2			
Abstellr.	1,12 m2			
Flur	6,53 m2			
Loggia	5,80 m2	50,02 m2		
Abstellpl.Nr.16		11,50 m2	510	1,383 %

10.5. Wohnungseigentumsvertrag

17

5084/81

19377

K a u f v e r t r a g
und
Übereinkommen über das Wohnungseigentum

errichtet am unten angesetzten Tage zwischen dem Verein der Freunde des Wohnungseigentums, 1030 Wien, Rennweg 25, als Verkäufer einerseits und den in den Spalten 2 und 3 der Tabelle angeführten Personen, alle 9020 Klagenfurt, Weidmannsdorferstraße 60 bis 66, als Käufer andererseits, wie folgt:

I.

Der Verein der Freunde des Wohnungseigentums - im folgenden kurz "Verkäufer" genannt - ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ.1550 des Grundbuches der Kat.Gemeinde Weidmannsdorf, Haus Nr. 60, 62, 64 und 66 in der Weidmannsdorferstraße, bestehend aus dem Grundstück Nr.20 Baufläche, Haas Nr.66; er verkauft und übergibt diese Liegenschaft an die in der angeschlossenen Tabelle, Spalte 2 und 3 bezeichneten Personen - im folgenden kurz "Käufer" genannt- zu den jeweils in der Spalte 5 der Tabelle ersichtlichen ideellen Anteilen und die Käufer kaufen und übernehmen die oben beschriebenen Anteile mit allen Rechten und Befugnissen, mit denen der Verkäufer diese kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile besessen und benützt hat, bzw. zu besitzen und zu benützen berechtigt war, um die in der Spalte 6 der Tabelle angeführten, einvernehmlich vereinbarten Grundanteilskosten.

II.

Die Berichtigung der in der Spalte 6 der Tabelle angeführten Grundanteilskosten ist durch Barzahlung erfolgt, sodaß der Verkäufer den richtigen und vollständigen Empfang dieser Beträge hiemit per contractum quittiert.

III.

Die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile entsprechen den in der angeschlossenen Tabelle, Spalte 1 bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft, wie sie aus den Plänen des Architekten Ing. Walter G. Mayr, Klagenfurt, Karfreitstraße 3, hervorgehen.

IV.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den physischen Besitz und Genuß der Käufer erfolgte am Tage des Datums des baubehördlichen Benützungsbewilligungsbescheides, das war der 20. Mai 1976 und es gingen Gefahr und Zufall, Nutzungen und Lasten von diesem Tage angefangen auf die Käufer über.

V.

Die Käufer haben die kaufgegenständliche Liegenschaft vor Übernahme besichtigt.
Der Verkäufer haftet weder für ein bestimmtes Ausmaß noch für die Lage und Beschaffenheit der kaufgegenständlichen Liegenschaft.

VI.

Der Vertrag wird ausschließlich zu dem Zweck errichtet, den Käufern das grundbücherliche Miteigentum ob der gegenständlichen Liegenschaft zu verschaffen und an derselben Wohnungseigentum zu begründen, wenn alle vertraglich festgesetzten Verpflichtungen nach § 22 Abs.1 Wohnbauförderungsgesetz 1968 in der geltenden Fassung voll erfüllt sind.
Es bleiben deshalb auch künftighin alle Vereinbarungen aufrecht, die in den hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaft zwischen dem Verkäufer und den Käufern bereits abgeschlossenen Punktationen bzw. Interims- oder Kaufverträge getroffen worden sind.

Hievon ausgenommen sind lediglich die in den vorgenannten Verträgen zugunsten des Verkäufers vereinbarten Vor- und Wiederkaufsrechte und sonstige Vereinbarungen, die im Hinblick auf die Bestimmungen des § 24 Abs.1 Ziffer 3 des WEG 1975, mit Wirkung ab 1.9.1975, rechtsunwirksam geworden sind.

VII.

Die Käufer kaufen die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile, um mit allen Miteigentümern Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes, BGBl.Nr.417/75, zu begründen und die erworbenen Objekte auf Grund dieser Rechte zu benützen.

VIII.

Einvernehmlich wird festgestellt, daß der Verkäufer eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs.1 Ziff.3 des Grunderwerbsteuergesetzes vom 30. Juni 1955, BGBl.Nr.140/55 ist und daß die Käufer die Grundstücksanteile mit Wohnungseigentum verbunden erwerben.
Die Käufer beantragen daher die Befreiung von der Besteuerung nach § 4 Abs.1 Ziffer 3 des Grunderwerbsteuergesetzes, BGBl.Nr.140/55.

IX.

Die Kosten für die Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages trägt der Verkäufer. Eine allfällige Grunderwerbsteuer sowie etwaige gerichtliche Eintragungsgebühren tragen die Käufer. Die Kosten einer rechtsfreundlichen Vertretung sowie die Kosten der Beglaubigung der Unterschriften trägt jede der Vertragsparteien für sich.

X.

Die Käufer haben die Verwaltungskanzlei Dr. Wolfgang Walter Donath, 1010 Wien, Nibelungengasse 13 für fünf Jahre ab dem Datum der Benützungsbewilligung zur Verwalterin der kaufgegenständlichen Liegenschaft bestellt.
Die Verwaltung kann von den Miteigentümern unter gleichzeitiger Bestellung eines anderen Verwalters und unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zum 31. Dezember 1981 gekündigt werden.
Unterbleibt eine fristgerechte Kündigung, kann die Verwaltung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum 31. Dezember eines jeden Jahres gekündigt werden. Die Kündigung muß schriftlich erfolgen, sie ist nur dann rechtswirksam, wenn sie von der Mehrheit der Miteigentümer ausgesprochen wird.
Dem Verwalter steht ein Honorar nach den Richtlinien der Innung der Gebäudeverwalter zu.

XI.

Da die Wohnhausanlage nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 gefördert wurde, werden die Baukosten und die Annuitäten der Förderungsdarlehen gem. § 2 Abs.9 WBFG 1968 im Verhältnis der Wohnnutzflächen, die übrigen Aufwendungen, einschließlich der Beiträge zur Rücklage werden gem. § 19 (1) Wohnungseigentumsgesetz 1975 im Verhältnis der Miteigentumsanteile (Nutzwerte) getragen.

Sämtliche Käufer nehmen zur Kenntnis, daß auf ihren Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten jene Darlehen des Landes Kärnten und der Bausparkasse der Freunde Wüstenrot verrechnungsmäßig entfallen, die in der, einen Bestandteil dieses Vertrages bildenden Liste angeführt sind.

XII.

Festgestellt wird, daß die gegenständliche Wohnanlage aus Mitteln der Wohnbauförderung 1968 errichtet wurde und somit die Einverleibung des Eigentumsrechtes der künftigen Wohnungseigentümer von der Zustimmung des Landes Kärnten abhängt. Sollte aus irgendwelchen Gründen diese Zustimmung für bestimmte Käufer nicht erteilt werden, so ist die grundbücherliche Durchführung zu einem späteren Zeitpunkt von den betreffenden Käufern selbst zu veranlassen.

XIII.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß sie ihre Eigentumswohnung gemäß den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 in Benützung zu nehmen haben und daß eine Förderung nur für jene Käufer gewährt wird, die dem begünstigten Personenkreis des § 8 WBFG 1968 angehören.

XIV.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß im Lastenblatte der kaufgegenständlichen Liegenschaft folgende Lasten einverleibt sind:

1.) zugunsten der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot, gemeinnützige reg.Gen.m.b.H.:
unter OZ 3 zu TZ 7658/75
aufgrund der Schuld- und Pfandbestellungsurkunde vom 5.8.1975 das Pfandrecht für die Darlehensforderung von S 4.699.500,- samt 10 % Höchstzinsen und einer Nebengebührenkaution im Höchstbetrage von S 939.900,-,

2.) zugunsten des Landes Kärnten:
a) unter OZ 1 zu TZ 7825/74
aufgrund des Schuldscheines vom 30.7. und 3.9.1974 das Pfandrecht für die Forderung von S 10.274.600,- samt 1 % Zinsen, 7 % Verzugszinsen rücksichtlich Zinseszinsen und einer Kaution von S 2.054.920,-,

b) unter OZ 2 zu TZ 1539/75
aufgrund des Schuldscheines vom 5.2. und 18.2.1975
das Pfandrecht für die Darlehensforderung von
S 5.708.200,- samt 1 % Zinsen, 7 % Verzugszinsen
rücksichtlich Zinseszinsen und einer Kaution von
S 1.141.640,-,

c) unter OZ 5 zu TZ 1556/78
aufgrund des Schuldscheines vom 3.2.1978 bzw.19.1.1978
das Pfandrecht für die Darlehensfordeung von S
S 3.447.628,- samt 0,5 % Zinsen, 7 % Verzugszinsen
rücksichtlich Zinseszinsen und einer Kaution von
S 689.525,60,

d) unter OZ 2b), 5b) je das Veräußerungsverbot gem.
§ 22 Abs.1 Wohnbauförderungsgesetz 1968.

Die Käufer erklären ausdrücklich, daß sie die in den obgenannten Urkunden enthaltenen Bestimmungen und Bedingungen zustimmend zur Kenntnis genommen haben, in die sich daraus ergebenden Verpflichtungen eintreten, sowie in die genannten Darlehensverträge mit der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot, gemeinnützige reg. Gen.m.b.H. und dem Land Kärnten anstelle des Verkäufers eintreten und verpflichten sich, die übernommenen Darlehen unter den in den Schuldscheinen angeführten Bedingungen zurückzuzahlen.
Des weiteren verpflichten sich die Käufer, diese hiemit übernommenen Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger im vollen Umfang zu übertragen.

XV.

Festgestellt wird, daß die 16 Garagen und auch die 31 PKW-Abstellplätze im Freien zur Gänze aus Eigenmittel der Erwerber errichtet wurden, die im vorhergehenden Punkt XIV. angeführten Darlehen der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot und des Landes Kärnten hiefür also nicht in Anspruch genommen wurden.
Eine Rückzahlungsverpflichtung für die Objekte ist somit nicht gegeben.

XVI.

Jene Käufer, die die in Punkt XIV. unter 1.) angeführten Darlehen der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot nicht in Anspruch genommen oder bereits zurückbezahlt haben, können nach Verbücherung dieses Vertrages bei der Bausparkasse um Ausstellung einer Löschungserklärung hinsichtlich ihrer Anteile ansuchen und diese Löschung im Grundbuch sodann durchführen.

XVII.

Sämtliche Käufer erklären hiemit, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer im Sinne der devisenrechtlichen Verordnung zu sein, sofern in der Legalisierungsklausel des Notars nichts Gegenteiliges vermerkt ist.

XVIII.

Die in der Tabelle, Spalte 4 und 5 ersichtlichen Nutzwerte und Mindestanteile wurden mit Beschluß des Magistrates der Landeshauptstadt Klagenfurt vom 18.3.1977, MZl.: U.Abt. 5 F - 3044/77 - Schl.Zl.:7/77, rechtskräftig festgesetzt.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind und dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten entsprechen.

XIX.

Sollte das Eigentumsrecht nicht für alle Käufer sofort verbüchert werden können, demnach der Verkäufer zu restlichen Anteilen für bestimmte Bestandobjekte vorläufig Miteigentümer verbleiben, tritt er hiemit der in Punkt XX. des Vertrages geschlossenen Verbeinbarung über die Begründung und Einverleibung des Wohnungseigentums bei und gibt die in diesem Vertragspunkt enthaltenen, zur Begründung, Einverleibung und Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums erforderlichen Erklärungen hiemit ab.

XX.

Die in der Tabelle, Spalte 2 genannten Käufer räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 1 Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl.Nr.417/75, über die in der Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft ein und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung dieses Wohnungseigentums im Grundbuche der kaufgegenständlichen Liegenschaft.
Des weiteren erteilen sie ihre Einwilligung, daß die Eigentumsanteile der in der Tabelle des Vertrages angeführten Ehegatten zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an den jeweiligen in der Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten miteinander verbunden werden.

XXI.

Die Wohnung top.Nr.1 im Hause Weidmannsdorferstraße 60, Stiege 1, Block A ist für den Hauswart bestimmt und bildet, wie die übrigen der Allgemeinheit gehörigen Teile der Liegenschaft, im Verhältnis der Miteigentumsanteile, ein gemeinsames Eigentum aller Miteigentümer.

XXII.

Der Verein der Freunde des Wohnungseigentums erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages im Eigentumsblatte der Liegenschaft EZ. 1550 des Grundbuches der Kat.Gemeinde Weidmannsdorf, Haus Nr.60, 62, 64 und 66 in der Weidmannsdorferstraße, bestehend aus dem Grundstück Nr.20 Baufläche, Haus Nr.66, das Eigentumsrecht für die in der Spalte 2 der Tabelle genannten Käufer, zu den in der Spalte 5 ersichtlichen Anteilen und das mit diesen Anteilen verbundene Wohnungseigentum- bei Ehegatten zu den in der Tabelle, Spalte 5, angeführten Anteilen unter gleichzeitiger Verbindung

dieser Anteile samt dem damit verbundenen Wohnungseigentum - an den in der Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten einverleibt werde.

XXIII.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß im Lastenblatte der Kaufliegenschaft auf Grund des Servitutsvertrages vom 30.3.1979 das im Zuge der Auflassung der Carl Maria von Weber Gasse zu Gunsten des Gst. 55/14 KG. Weidmannsdorf eingeräumte Geh- und Fahrrecht von der Weidmannsdorferstraße bis zum Südosteck des Gst. 55/14 u.zw. über die jeweils der Zufahrt zu den Häusern Weidmannsdorferstraße 62 - 64 dienenden Flächen, einverleibt ist.

XXIV.

Die in der nachfolgenden Tabelle des Vertrages angeführten Ehegatten nehmen zur Kenntnis, daß durch ihr gemeinsames Wohnungseigentum ihre Anteile an der kaufgegenständlichen Liegenschaft so verbunden ist, daß diese, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen.

XXV.

T a b e l l e

Objekt Top.Nr.	N a m e	Beruf	Nutzwert in 36.870	Mindest-anteil in 100.000	Grundanteil

n ä c h s t e S e i t e

11. Fotodokumentation



Abbildung 3 Küche



Abbildung 4 Küche



Abbildung 5 desolater Boden



Abbildung 6 Bad



Abbildung 7 Bad



Abbildung 8 WC



Abbildung 9 Abstellraum



Abbildung 10 Wohn-/Schlafzimmer



Abbildung 11 Wohn-/Schlafzimmer



Abbildung 12 desolater Boden im Wohn-/Schlafzimmer



Abbildung 13 Eingang



Abbildung 14 E-Verteiler



Abbildung 15 desolater Küchenboden



Abbildung 16 Blick Richtung Südwesten



Abbildung 17 Loggia



Abbildung 18 Blick Richtung Nordwesten

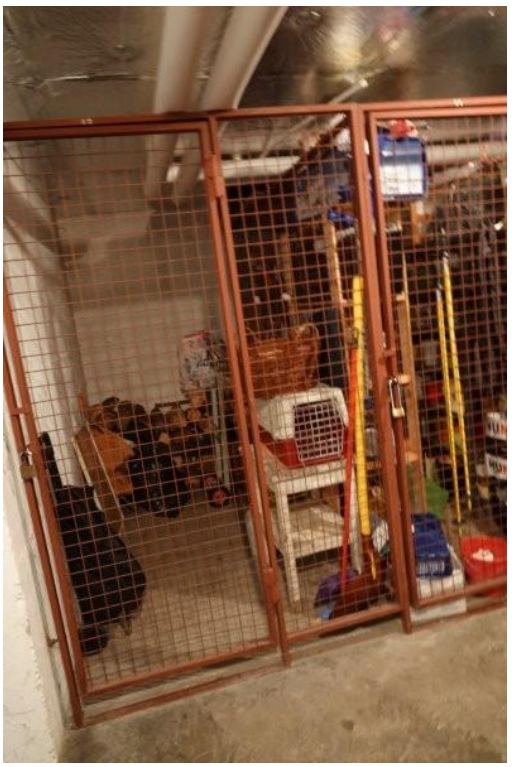


Abbildung 19 Kellerabteil



Abbildung 20 Stiegenhaus mit Lift



Abbildung 21 KFZ-Abstellplatz



Abbildung 22 Grünfläche und Spielplatz