

Gutachten

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

9020 Klagenfurt, Feldkirchner Straße 303D, Wohnung D07 u. TG 54
Einlagezahl 769, Grundbuch 72136 Lendorf
Bezirksgericht Klagenfurt
Aktenzahl GZ 7 E 89/25 d



Abbildung 1 Südostansicht



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDERIN
GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

A-9081 REIFNITZ □ TEICHSTRASSE 9

M +43 (0) 664/44 57 328

E-MAIL □ OFFICE@IHR-GUTACHTER.AT



Inhaltsverzeichnis

1. Übersicht.....	3
2. Zusammenfassung	4
3. Allgemeines	5
3.1. Auftraggeber.....	5
3.2. Zweck des Gutachtens gem. § 9 (1) LBG BGBl 1992/150.....	5
3.3. Bewertungsgrundlagen.....	5
3.4. Besondere Bemerkungen zu Basis, Inhalt, Gewähr und Umfang des Gutachtens	7
4. Befund	12
4.1. Grundbuchstand	12
4.2. Kataster	14
4.3. Flächenwidmung	14
4.4. Pläne	15
4.5. 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.....	20
5. Gutachten.....	22
5.1. Allgemeines zum Wertungsvorgang.....	22
5.2. Zum Vergleichswertverfahren.....	22
5.3. Vergleichswert	23
5.4. Lasten.....	27
6. Verkehrswert.....	28
6.1. Schlusskommentar	28
7. Zubehör	30
7.1. Fotodokumentation Zubehör.....	31
8. Einheitswert	33
9. Hausverwaltungsunterlagen.....	34
9.1. Energieausweis (auszugsweise)	34
9.2. Protokolle der Eigentümerversammlungen	37
9.3. Betriebskosten.....	50
9.4. Nutzwertgutachten (auszugsweise)	55
9.5. Kauf- und Bauträgervertrag.....	60
9.6. Grundriss	111
10. Mietvertrag.....	112
11. Fotodokumentation	118



1. Übersicht

AUFTRAGGEBER	Bezirksgericht Klagenfurt Feldkirchner Straße 6 9020 Klagenfurt am Wörthersee
ZWANGSVERSTEIGERUNG	GZ 7 E 89/25 d
BETREIBENDE PARTEI	Volksbank Kärnten eG FN 114734b Pernhartgasse 7 9020 Klagenfurt Firmenbuchnummer 114734b
VERTRETEN DURCH	Dorn & Kilzer Rechtsanwälte Bahnhofstraße 16 9500 Villach Tel.: 04242 267480, Fax: 04242 267480-48 (Zeichen: 2025/451)
VERPFLICHTETE PARTEI	MNP Services GmbH Wiegelegasse 18 9020 Klagenfurt am Wörthersee
WEGEN	€ 58.299,31 samt Anhang (Zwangsverst. v. Liegensch. u. Fahrnisexekution.)
LIEGENSCHAFT	Eigentumswohnung mit Tiefgarage Feldkirchner Straße 303D Wohnung D07 und TG 54 9020 Klagenfurt am Wörthersee



GRUNDBUCH Einlagezahl 769
Grundbuch 72136 Lendorf
Bezirksgericht Klagenfurt

EIGENTÜMER MIT ANTEILEN MNP Services GmbH (FN 443579y)
B-LNr. 86 Anteil: 61/6345
B-LNr. 159 Anteil: 6/6345

STICHTAG 19.03.2026

SACHVERSTÄNDIGE Simone Köberl, MSc

Alle Preise sind angegeben in Euro und inkl. Umsatzsteuer.

2. Zusammenfassung

Verkehrswert zum Stichtag gerundet	19.03.2026	226 000,00 €
---	-------------------	---------------------





3. Allgemeines

3.1. Auftraggeber

Schriftliche Aufträge des Bezirksgerichts Klagenfurt vom 11.12.2025 und vom 15.01.2026.

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 769, KG 72136, Lendorf, Bezirksgericht Klagenfurt, in 9020 Klagenfurt, Feldkirchner Straße 303D, Eigentumswohnung D07 u. Tiefgarage TG 54 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 11.12.2025 und 27.03.2026
- Besichtigung der Liegenschaft am 19.03.2026
- Anwesende:
 - Frau Evita Polanšek - Mieterin
 - Herr Michael Scheer - Mieter
 - Herr Sicher - Gerichtsvollzieher
 - Frau Simone Köberl, MSc -Sachverständige
- Bewertungsstichtag: 19.03.2026 (Besichtigung der Liegenschaft)
- Katasterplan vom 19.03.2026



- Informationsaufnahme mit Immobilienbüros betreffend Angebote und Verkäufe
- Informationsdatenbank der R&S Software
- Immobilienpreisspiegel 2025, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Einblick in Immobiliendateien über Angebote: immobilien.net, willhaben.at, gewinn.com; regionale Maklerangebote
- Als Berechnungsbasis wurden die aktuellen Verkaufspreise (Zeitwerte/Vergleichswerte) herangezogen.
- Kontoinformation über Abgabenrückstände
- Planunterlagen der Hausverwaltung und der Mieter
- Energieausweis vom 05.07.2019
- Jahresabrechnung 2024
- Betriebskostenabrechnungen Wohnung u. Tiefgarage 2024
- Kauf- und Bauträgervertrag vom 19.10.2020
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.03.2024
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.06.2022
- Nutzwertfeststellung vom 13.03.2022
- Informationsaufnahme mit der Stadt Klagenfurt betreffend Widmung
- Einschlägige Literatur, unter anderem:
 - Stabentheiner: „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ kommentiert, 2. erweiterte Auflage, 2005
 - Seiser: Nutzungsdauerkatalog, 2. Auflage, Nov. 2020
 - Gross/Hubner/Muhr/Reinberg: „Europäische Bewertungsstandards 2012“, 8. Auflage, 2016



- Ross/Brachmann/Holzner: „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken u. des Wertes baulicher Anlagen“, 29. Auflage, 2005
- Der Sachverständige – offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 2025
- Kleiber/Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 8. Auflage, 2016
- Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: „Sachverständige und ihre Gutachten“, 2012
- Seiser/Kainz: „Der Wert von Immobilien“, 2. Auflage, 2014

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

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

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

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



Wert der Liegenschaft hat, da diese keine gravierenden und wertbeeinflussenden Veränderungen gezeigt haben.

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

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

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

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



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

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

Erlangen Verantwortungsträger aufgrund dieses Gutachtens jedoch Kenntnis davon, dass eine potenzielle Gefahrenquelle besteht, so ist nach Veranlassung erforderlicher Notmaßnahmen eine umgehende Prüfung durchzuführen. Darüber hinaus besteht die Verpflichtung, allenfalls Betroffene auf die Gefahr hinzuweisen und auf diese Weise sicherzustellen, dass bis zur Behebung des Gefahrenpotenzials die Sicherheit von Personen und Sachen nicht gefährdet ist. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und gegebenenfalls die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sogenannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. bleiben daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen durch ein entsprechendes Spezialunternehmen unberücksichtigt und unverbindlich.

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

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



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

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

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

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



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

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

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



4. Befund

4.1. Grundbuchstand



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72136 Lendorf EINLAGEZAHL 769
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: MNP Services GmbH ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1753/2026
WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
572/3 G GST-Fläche * 8991
Bauf.(10) 2284
Gärten(10) 6707 Feldkirchner Straße 303A
Feldkirchner Straße 303B
Feldkirchner Straße 303C
Feldkirchner Straße 303D

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
5 a 8110/1964 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst 572/3 572/11
b 6943/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 161
6 a 6943/2019 RECHT des Anbaurechtes und des Verzichts auf Einhaltung des
Grenzabstandes auf Gst .14/2 für Gst 572/3 572/11
9 a 13/2023 Verwalter der Liegenschaft Wesiak Kärnten Verwaltungs GmbH
(FN 400354g)
***** B *****
86 ANTEIL: 61/6345
MNP Services GmbH (FN 443579y)
ADR: Wiegelegasse 18, Klagenfurt am Wörthersee 9020
a 13/2023 IM RANG 10852/2020 Kauf- und Bauträgervertrag 2020-10-19,
Nachtrag zum Kauf- und Bauträgervertrag samt
Wohnungseigentumsvereinbarung 2022-12-13 Eigentumsrecht
b 13/2023 IM RANG 10852/2020 Wohnungseigentum an Wohnung D07, Zubehör:
Keller D07
159 ANTEIL: 6/6345
MNP Services GmbH (FN 443579y)
ADR: Wiegelegasse 18, Klagenfurt am Wörthersee 9020
a 13/2023 IM RANG 10852/2020 Kauf- und Bauträgervertrag 2020-10-19,
Nachtrag zum Kauf- und Bauträgervertrag samt
Wohnungseigentumsvereinbarung 2022-12-13 Eigentumsrecht
b 13/2023 IM RANG 10852/2020 Wohnungseigentum an PKW-TG Nr. 54
***** C *****
1 a 6679/2019
DIENSTBARKEIT Duldung von Immissionen aus



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

- dem Betrieb einer Straße
gem Pkt VIII. Kaufvertrag 2018-07-26
zugunsten Gst 572/5
- 2 a 6679/2019
DIENSTBARKEIT der Nichtverbauung
gem Pkt IV. Kaufvertrag 2018-07-26 für
Republik Österreich (Bund/Bundesstraßenverwaltung) vertr.d.
BM für Finanzen
- 3 a 6679/2019
DIENSTBARKEIT der Nichtverbauung
gem Pkt V. Kaufvertrag 2018-07-26 für
Republik Österreich (Bund/Bundesstraßenverwaltung) vertr.d.
BM für Finanzen
- 82 a 11511/2021
DIENSTBARKEIT Führung Wartung Erhaltung Änderung Erneuerung
und Betrieb einer Regenwasserkanalleitung samt Geh- und
Zufahrtsrecht über Gst 572/3
für Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee
- b 11511/2021 VORRANG von LNR 82 vor 4 5
- 83 a 1638/2022
DIENSTBARKEIT Duldung Errichtung Verlegung Erhaltung
Betrieb von zwei Fernwärme-Transportleitungen
(Hausanschluss) sowie Geh- und Zufahrtsrecht zu diesen
Leitungen samt Nebenrechten auf Gst 572/3
gem Pkt 2. 3. Dienstbarkeitsvertrag 2022-01-14
für Energie Klagenfurt GmbH (FN 269898i)
- 86 a 3323/2022
DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrrecht auf Gst 572/3
gem Kaufvertrag 2021-12-20
für Gst 572/11
- 87 a 3323/2022
DIENSTBARKEIT
Leitungsrecht auf Gst 572/3 für Gst 572/11
c gelöscht
- 91 a 13/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem
§ 32 WEG 2002
- 92 a 13/2023 abweichende Abrechnungseinheit gem § 32 WEG 2002
- 93 a 13/2023 abweichende Abstimmungseinheit gem § 32 WEG 2002
- 129 auf Anteil B-LNR 86 159
a 1664/2023 Pfandurkunde 2020-11-25, Nachtrag zur Pfandurkunde
2022-09-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,--
für Volksbank Kärnten eG (FN 114734b)
- 144 auf Anteil B-LNR 86 159
a 9346/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 58.299,31
zzgl 6,25 % Z p.a. zzgl 8,125 % VZ p.a.
Kosten EUR 778,-- Antragskosten EUR 1.640,90 für
Volksbank Kärnten eG (FN 114734b)
(7 E 89/25d)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

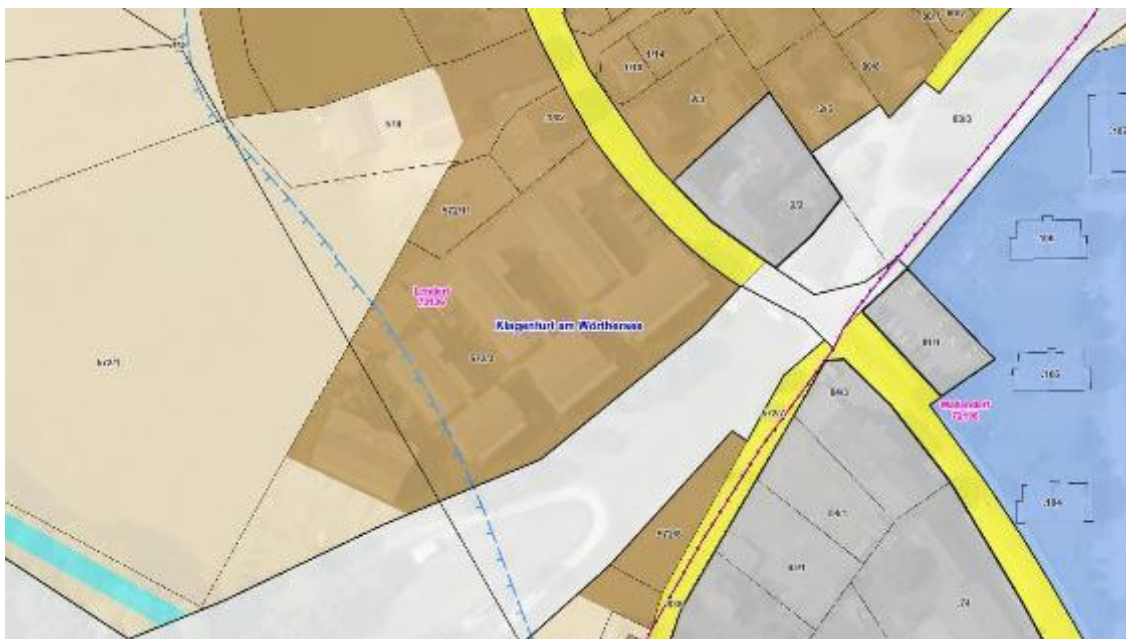
27.03.2026 11:35:09

4.2. Kataster



4.3. Flächenwidmung

Das Grundstück Nr. 572/3 ist im Bereich des Gebäudes laut Flächenwidmungsplan der Stadt Klagenfurt (Abfrage über Geodatenportal) als **Bauland Dorfgebiet** ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass das verbücherte Ausmaß im Grundbuch nicht exakt der tatsächlichen Grundstücksgröße entsprechen muss. Das Grundstück ist nach dem Grenzkataster vermessen.



4.4. Pläne

Von der Hausverwaltung wurde ein Plan zur Verfügung gestellt. Dieser Plan ist im Anhang als nicht maßstabsgetreue Kopien angefügt.

4.5. Abgabenrückstände

Zum Stichtag 27.03.2026 sind für die bewertete Liegenschaft keine Abgabenrückstände festzustellen:

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-Gesetz - EAVG). Die Gültigkeit des Energieausweises beträgt zehn Jahre.

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



4.7. Dienstbarkeiten (A2-Blatt)

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

***** A2 *****	
5	a 8110/1964 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst 572/3 572/11 b 6943/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 161
6	a 6943/2019 RECHT des Anbaurechtes und des Verzichts auf Einhaltung des Grenzabstandes auf Gst .14/2 für Gst 572/3 572/11
9	a 13/2023 Verwalter der Liegenschaft Wesiak Kärnten Verwaltungs GmbH (FN 400354g)

Diese Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft.

4.8. Rechte und Lasten Dritter (C-Blatt)

Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 769, KG 72136, Lendorf, sind ein Pfandrecht und verschiedene Dienstbarkeiten ausgewiesen:

- 1 a 6679/2019
DIENSTBARKEIT Duldung von Immissionen aus

dem Betrieb einer Straße
gem Pkt VIII. Kaufvertrag 2018-07-26
zugunsten Gst 572/5
- 2 a 6679/2019
DIENSTBARKEIT der Nichtverbauung
gem Pkt IV. Kaufvertrag 2018-07-26 für
Republik Österreich (Bund/Bundesstraßenverwaltung) vertr.d.
BM für Finanzen
- 3 a 6679/2019
DIENSTBARKEIT der Nichtverbauung
gem Pkt V. Kaufvertrag 2018-07-26 für
Republik Österreich (Bund/Bundesstraßenverwaltung) vertr.d.
BM für Finanzen
- 82 a 11511/2021
DIENSTBARKEIT Führung Wartung Erhaltung Änderng Erneuerung
und Betrieb einer Regenwasserkanalleitung samt Geh- und
Zufahrtsrecht über Gst 572/3
für Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee
b 11511/2021 VORRANG von LNR 82 vor 4 5



- 83 a 1638/2022
DIENSTBARKEIT Duldung Errichtung Verlegung Erhaltung
Betrieb von zwei Fernwärme-Transportleitungen
(Hausanschluss) sowie Geh- und Zufahrtsrecht zu diesen
Leitungen samt Nebenrechten auf Gst 572/3
gem Pkt 2. 3. Dienstbarkeitsvertrag 2022-01-14
für Energie Klagenfurt GmbH (FN 269898i)
- 86 a 3323/2022
DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrrecht auf Gst 572/3
gem Kaufvertrag 2021-12-20
für Gst 572/11
- 87 a 3323/2022
DIENSTBARKEIT
Leitungsrecht auf Gst 572/3 für Gst 572/11
c gelöscht
- 91 a 13/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem
§ 32 WEG 2002
- 92 a 13/2023 abweichende Abrechnungseinheit gem § 32 WEG 2002
- 93 a 13/2023 abweichende Abstimmungseinheit gem § 32 WEG 2002

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 präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und verfügt über eine moderne, zeitgemäße Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon auf der Südostseite, der die Wohnqualität zusätzlich steigert.
- **Raumaufteilung:** Die Wohnung besteht aus einem großen Wohn-/Essraum mit einer kleinen offenen Küche, einem Schlafzimmer, einem Abstellraum, einem separaten WC, einem Badezimmer sowie einem großen Südostbalkon, welcher eine Markise zur Beschattung aufweist.



- **Flächen lt. Nutzwertgutachten:**

Wohnungsgröße lt. Nutzwertfeststellung	
Vorraum	5,97 m ²
WC	2,37 m ²
Bad	5,15 m ²
Zimmer	15,04 m ²
Abstellraum	1,58 m ²
Wohn-Essraum/Küche	24,91 m ²
Wohnfläche lt. Nutzwertgutachten	55,02 m²
Balkon	18,20 m ²
Gesamte Wohnfläche	73,22 m ²
Gesamtwohnfläche für Berechnung	55,02 m²
Kellerabteil 11,80 m ²	ja

- **Lage im Haus:** Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines zweistöckigen Gebäudes mit Südostausrichtung.
- **Wände:** Die Wände in den Wohnräumen sind fein geputzt und gemalen; die Küche hat im Arbeitsbereich einen Fliesenspiegel; das Bad ist bis ca. 1,8 m Raumhöhe verflies; das WC ist teilweise gemalen und hinter dem WC bis ca. 1,5 m Raumhöhe verflies.
- **Fenster:** zeitgemäße Kunststofffenster mit dreifacher Isolierverglasung.
- **Türen:** weiß furnierte Spanplattentüren in furnierten Zargen
- **Fußböden:** Parkettboden in allen Wohnräumen und der Küche; Fliesen im Badezimmer und im WC; Holzboden am Balkon
- **Heizung:** Fernwärmeheizung als Fußbodenheizung ausgeführt
- **Warmwasser:** Warmwasseraufbereitung mittels Elektroboiler
- **Badeausstattung:** Duschkabine, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss
- **WC:** Wand-WC mit Unterputz-Spülkasten und einem Handwaschbecken



- **Autoabstellplatz:** Zur Wohnung gehört der Tiefgaragenplatz Nr. 54, welcher eine E-Lademöglichkeit aufweist.
- **Kellerabteil:** Der Wohnung ist ein großes, überhohes Kellerabteil zugeteilt.
- **Reparaturarbeiten:** Die Wohnung ist insgesamt in einem sehr gepflegten, neuwertigem Gesamtzustand. Es besteht kein Reparaturrückstau.
- **Betriebskosten:** Die Betriebskosten inkl. Heizung sowie Reparaturrücklage belaufen sich derzeit auf € 221,50.

4.10. Gebäudebeschreibung und Ausstattung

- **Bauweise:** Es handelt sich um einen zeitgemäßen, neuwertigen Siedlungsbau mit mehreren kleinen Einheiten. Die Erdgeschosswohnungen haben Gartenanteile; die Wohnungen in den oberen Geschossen großzügige Balkone.
- **Bau- und Erhaltungszustand:** neuwertiger Zustand
- **Baumängel und Bauschäden:** keine sichtbaren Baumängel oder Schäden
- **Bauausführung:** zeitgemäßer Siedlungsbau in Massivbauweise aus Anfang der 2020er Jahre, als dreistöckiges Gebäude mit Tiefgarage und Kellern ausgeführt
- **Fassade:** glatte Fassade mit zeitgemäßem Vollwärmeschutz und vorgesetzten Balkonen in Holzkonstruktion.
- **Decken:** Flachdach
- **Stiegen:** massive und breite Betonstiegen mit Fliesenbelag und großzügigen Zwischenpodesten
- **Lift:** Ein Lift mit barrierefreiem Zugang ist vorhanden.
- **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 Lendorf nordwestlich des Zentrums der Landeshauptstadt Klagenfurt. Aufgrund der ruhigen Grünlage mit derzeit unverbaubarer Fernsicht kann die Wohnlage als sehr gut bezeichnet werden.
- **Verkehrslage/Zufahrt:** Die Zufahrt erfolgt innerstädtisch über die Hauptstraße Feldkirchner Straße.
- **Infrastrukturelle Lage:** Innerstädtische, gute Infrastruktur: Sämtliche Besorgungen des täglichen Lebens können fußläufig absolviert werden.

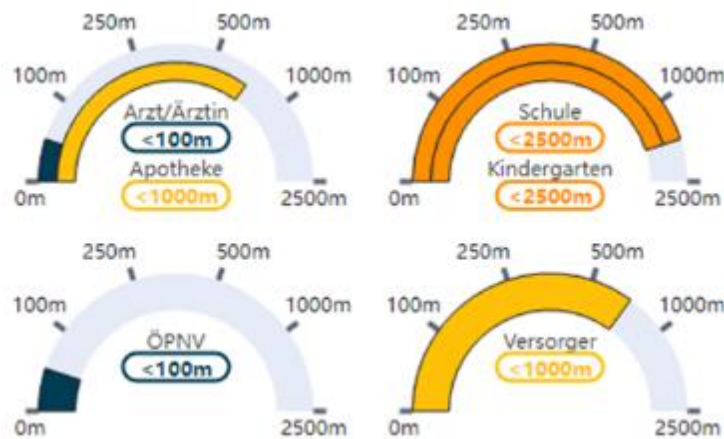


Abbildung 2 Nahversorgerübersicht

- **Umweltbelastungen:** keine bekannt



Makrolage im Ortsverbund © google.com



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



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.

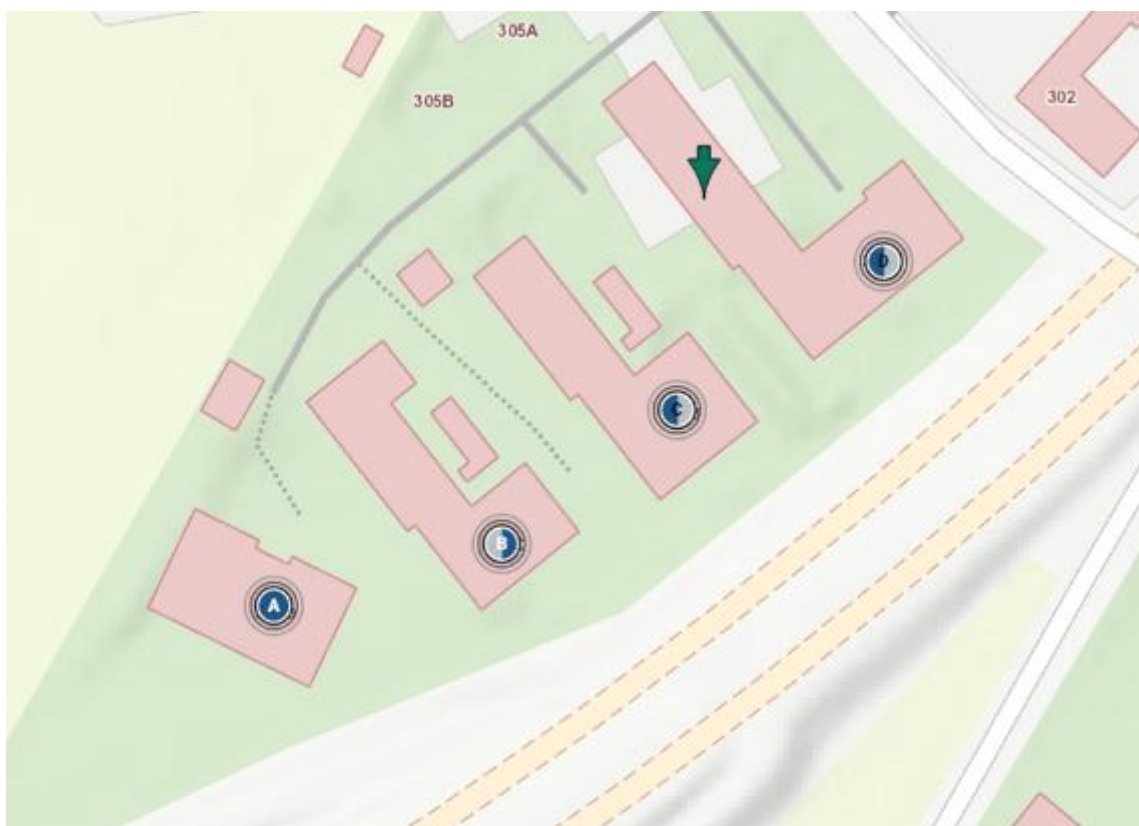
Zum Wertermittlungsverfahren wird Folgendes angemerkt:

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 € 3.100,-/m² und € 5.100,-/m² für gleich- oder ähnlich gestaltete Wohnungen ortsüblich gehandelt werden. Bei den Vergleichspreisen wurden in Bezug auf den Kaufpreis die reine Wohnfläche herangezogen. Es wird für die gegenständliche Liegenschaft ein gerundeter und gemittelter Wert von € 4.200,-/m² angesetzt. Tiefgaragenplätze werden – soweit sie gesondert verkauft werden – mit € 17.000,- bis € 24.000 gehandelt. Für die bewertungsgegenständliche Tiefgarage wird ein gerundeter und gemittelter Wert von € 20.000,- angenommen.





SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Bewertungsstichtag			Val %/Jahr	Auswertung kompakt Wohnungen						
19.03.2026			7,97							
NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m ²]	Kaufpreis [€]	Preis/m ² [€]	val. harm. Preis [€]	berücksichtigt
1/A	Lendorf	5062	2025	18.03.2025	572/3	97,38	460 000,00	4 723,76	5101,28	ja
2/A	Lendorf	5020	2025	18.06.2025	572/3	106,00	410 000,00	3 867,92	4099,34	ja
3/B	Lendorf	3095	2024	08.02.2024	572/3	94,15	380 000,00	4 036,11	4714,72	ja
4/B	Lendorf	3095	2024	08.02.2024	572/3	1,00	17 000,00	17 000,00		
5/C	Lendorf	3845	2025	17.04.2025	572/3	1,00	24 000,00	24 000,00		
6/C	Lendorf	6227	2024	20.06.2024	572/3	76,49	291 000,00	3 804,42	4333,59	ja
7/D	Lendorf	3734	2025	17.04.2025	572/3	1,00	7 000,00	7 000,00		
8/D	Lendorf	1367	2025	11.02.2025	572/3	1,00	17 000,00	17 000,00		
9/D	Lendorf	9481	2024	07.11.2024	572/3	49,34	140 000,00	2 837,45	3145,38	ja
10/D	Lendorf	7591	2024	28.08.2024	572/3	1,00	17 000,00	17 000,00		
11/D	Lendorf	1371	2024	24.01.2024	572/3	88,71	300 000,00	3 381,81	3961,48	ja

Details auf Anfrage

Ergebnis Vergleichswertverfahren: Wohnungen	
Anzahl Vergleichswerte erhoben:	11
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	6
Bewertungsstichtag	19.03.2026
Valorisierungsfaktor [%]	8,0
Mittelwert val. harm. Werte [€]	€ 4 225,96
Standardabweichung [€]:	€ 673,84
Variationskoeffizient:	15,95%
Streuintervall (68%)	[€ 3558,87-€ 4893,06]
Streuintervall (95%)	[€ 2905,24-€ 5546,69]



Bewertungsstichtag			Val %/Jahr	Auswertung kompakt PKW-Abstellplätze						
19.03.2026			7,97							
NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	val. harm. Preis [€]	berücksichtigt
1/A	Lendorf	5062	2025	18.03.2025	572/3	97,38	460 000,00	4 723,76		
2/A	Lendorf	5020	2025	18.06.2025	572/3	106,00	410 000,00	3 867,92		
3/B	Lendorf	3095	2024	08.02.2024	572/3	94,15	380 000,00	4 036,11		
4/B	Lendorf	3095	2024	08.02.2024	572/3	1,00	17 000,00	17 000,00	19858,28	Ja
5/C	Lendorf	3845	2025	17.04.2025	572/3	1,00	24 000,00	24 000,00	25760,82	Ja
6/C	Lendorf	6227	2024	20.06.2024	572/3	76,49	291 000,00	3 804,42		
7/D	Lendorf	3734	2025	17.04.2025	572/3	1,00	7 000,00	7 000,00		
8/D	Lendorf	1367	2025	11.02.2025	572/3	1,00	17 000,00	17 000,00	18488,53	Ja
9/D	Lendorf	9481	2024	07.11.2024	572/3	49,34	140 000,00	2 837,45		
10/D	Lendorf	7591	2024	28.08.2024	572/3	1,00	17 000,00	17 000,00	19108,45	Ja
11/D	Lendorf	1371	2024	24.01.2024	572/3	88,71	300 000,00	3 381,81		

Details auf Anfrage

Ergebnis Vergleichswertverfahren: PKW-Abstellplätze	
Anzahl Vergleichswerte erhoben:	11
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	4
Bewertungsstichtag	19.03.2026
Valorisierungsfaktor [%]	8,0
Mittelwert val. harm. Werte [€]	€ 20 804,02
Standardabweichung [€]:	€ 3 351,65
Variationskoeffizient:	16,11%
Streuintervall (68%)	[€ 17485,88-€ 24122,16]
Streuintervall (95%)	[€ 14234,78-€ 27373,27]



Objekt: 9020 Klagenfurt, Feldkirchner Straße 303D, Wohnung D07 u. PKW-TG 54

Allgemeine Daten

Art	Mehrparteienwohnhaus	
Baujahr	2020	
Wohnungskategorie falls Altbau	ohne Kategorie	
Stockwerke gesamt / Wohnung	2-stöckig	1. Stock
Lift		vorhanden
Wohnungskategorie falls Altbau	kein Altbau	
Lasten unbefristeter Mietvertrag	Mietvertrag	

Betriebskosten inkl. Rücklagen u. Sanierung gesamt	221,50 €
Betriebskosten je m ² Wohnfläche p.m.	4,03 €
Rücklagen p.m.	16,75 €
Instandhaltung Sanierung	0,00 €

Referenzpreis / Vergleichswert aus Vergleichspreisen	4 200,00 €/m²	
Basispreis reine Wohnfläche	55,02 m ²	231 084,00 €
Vergleichspreis	4 200,00 €/m² WFl.	231 084,00 €

KFZ-Abstellplätze

Anzahl	1	
Art	Tiefgaragenplatz	
Fixer Abstellplatz	ja/ Nr.	54
Preis je Abstellplatz	20 000,00 €	



Vergleichswert der Eigentumswohnung		231 084,00 €
Vergleichswert des KFZ-Abstellplatzes		20 000,00 €
Vergleichswert der Liegenschaft		251 084,00 €
- Abschlag da unbefristet, kostengünstig vermietet	-10%	-25 108,40 €
Vergleichswert		225 975,60 €

5.4. Lasten

Die Wohnung ist **unbefristet**, also auf unbestimmte Zeit, vermietet. Die **Miete** beträgt laut Vertrag brutto € 500,00 monatlich und inkludiert die Betriebskosten und den Tiefgaragenplatz. Diese Belastung der Wohnung durch den geringen Mieterlös wird in der Bewertung durch einen Abschlag von 10 % auf den ermittelten Vergleichswert berücksichtigt.



6. Verkehrswert

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

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

Vergleichswert		225 975,60 €
Verkehrswert zum Stichtag gerundet	19.03.2026	226 000,00 €

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, 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.



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

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

Reifnitz, 30.03.2026





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 nur die Küche, da sämtliche anderen Einrichtungsgegenstände den Mietern gehören.

	Zubehör
Küche, eingebaut	2 Unterschränke
	3 Oberschränke
	1 Oberschrank im Eck
	Dunstabzug
	Herd mit Ceranfeld und Backofen
	Spüle mit 1 Becken und Einhandmischer
	Resopalarbeitsplatte
	Kühlkombination mit Oberschrank
	Geschirrspüler, eingebaut
Wert des Zubehörs pauschal zum Stichtag	€ 1.000,00

7.1. Fotodokumentation Zubehör



Zubehör 1



Zubehör 2



Zubehör 3



Zubehör 4



8. Einheitswert

Katastralgemeinde: **72136**
Einlagezahl: **769**
Stichtag: **05.01.2026**
Text:

Sehr geehrte Damen und Herren, vom Bezirksgericht bin ich mit der Bewertung der oa. Liegenschaft im Eigentum von ANTEIL 86 und 159, MNP Services GmbH beauftragt. Ich ersuche um Übermittlung des Boden-/Einheitswertes. Mit freundlichen Grüßen Simone Köberl, MSc


57 041-2-0815/8

Mietwohngrundstück

Bodenwert: 7878m² mit € 8,7207

1113m² mit € 0,7267/m²

Gesamter Einheitswert d. Liegenschaft € 894.600,00

 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	2026-01-07T08:06:40+01:00
Untersigner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OJ=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. Hausverwaltungsunterlagen

9.1. Energieausweis (auszugsweise)

Kärnten Eingang am 12. Juli 2019 Typ: Neubauplanung
ZEUS Nr. 19.116480.01 Einreichzweck: Baubehörde

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG	ALL IN ONE Lendorf - Haus D - EINREICHUNG		
Gebäude(-teil)	EG bis 2.OG	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	-
Straße	Feldkirchner Straße	Katastralgemeinde	Lendorf
PLZ/Ort	9081 Klagenfurt-Wölfnitz	KG-Nr.	72136
Grundstücksnr.	572/10, 572/3	Seehöhe	451 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ref,SK}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung zufälliger 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 zufälliger Hilfsenergie.

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

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

f_{EE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorstufen.

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 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Kärnten

Eingang am 12. Jul. 2019
ZEUS Nr. 19.116480.01

Typ: Neubauplanung
Einreichzweck: Baubehörde

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1 226 m ²	charakteristische Länge	2,37 m	mittlerer U-Wert	0,30 W/m ² K
Bezugsfläche	981 m ²	Heiztage	193 d	LEK _T -Wert	20,4
Brutto-Volumen	4 000 m ³	Heizgradtage	3748 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1 690 m ²	Klimaregion	SB	Bauweise	schwer
Kompaktheit (AV)	0,42 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,5 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	36,3 kWh/m ² a	erfüllt	HWB _{Rw,RK}	27,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	27,1 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB _{RK}	61,7 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,85	erfüllt	f _{OEE}	0,73
Erneuerbarer Anteil	n.erm. Anteil geringer als 50 % der HEB Anf.	erfüllt		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	36 945 kWh/a	HWB _{Rw,SK}	30,1 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	36 945 kWh/a	HWB _{SK}	30,1 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	15 664 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	59 479 kWh/a	HEB _{SK}	48,5 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		ε _{AWZ,H}	1,13
Haushaltsstrombedarf	20 139 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	79 618 kWh/a	EEB _{SK}	64,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	139 942 kWh/a	PEB _{SK}	114,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	64 409 kWh/a	PEB _{n,em,SK}	52,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	75 533 kWh/a	PEB _{em,SK}	61,6 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	13 172 kg/a	CO ₂ _{SK}	10,7 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{OEE}	0,73
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 05.07.2019
Gültigkeitsdatum Planung

ErstellerIn Dr. Steiner Ziviltechniker GmbH
Kirchplatz 3
9300 St.Veit

Unterschrift



ZT Kanzlei
Dr. Steiner

Dr. Steiner Ziviltechniker GmbH
A - 9300 St. Veit a. d. Glan - Kirchplatz 3 - Austria
Tel (+43) 4212 5155 - Fax (+43) 4212 5155 13
www.bauphysiker.net • office@bauphysiker.net

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.



Kärnten

Eingang am 12. Jul. 2019
ZEUS Nr. 19.116480.01

Typ: Neubauplanung
Einreichzweck: Baubehörde

Dr. Steiner Ziviltechniker GmbH

Datenblatt GEQ

ALL IN ONE Lendorf - Haus D - EINREICHUNG

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Klagenfurt-Wölfnitz

HWB_{SK} 30 **f_{GEE} 0,73**

Gebäudedaten - Neubau - Planung 1

Brutto-Grundfläche BGF	1 226 m ²	Wohnungsanzahl	12
Konditioniertes Brutto-Volumen	4 000 m ³	charakteristische Länge l _c	2,37 m
Gebäudehüllfläche A _B	1 690 m ²	Kompaktheit A _B / V _B	0,42 m ⁻¹
		mittlere Raumhöhe	3,26 m

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	Architekt Krainer ZT GmbH, 05.07.2019, Plannr. 1102/EP01 bis EP10
Bauphysikalische Daten:	Dr. Steiner Ziviltechniker GmbH, 05.07.2019
Haustechnik Daten:	IB Thonhauser, 05.07.2019

Ergebnisse Standortklima (Klagenfurt-Wölfnitz)

Transmissionswärmeverluste Q _T		52 654 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	36 326 kWh/a
Solare Wärmegewinne η × Q _S		28 484 kWh/a
Innere Wärmegewinne η × Q _I	schwere Bauweise	22 928 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H		36 945 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T		46 867 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V		32 304 kWh/a
Solare Wärmegewinne η × Q _S		23 493 kWh/a
Innere Wärmegewinne η × Q _I		21 888 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H		33 248 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung:	Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar))
Warmwasser:	Stromheizung (Strom)
Lüftung:	Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

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 / Unkonditionierte
Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5065 / ON H 5066 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 /
ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015

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.



9.2. Protokolle der Eigentümerversammlungen



PROTOKOLL

Betreff: Eigentümerversammlung WEG Feldkirchnerstraße 303A-D, 9061 Klagenfurt
Ort und Datum: Gasthaus Wölfnitzerhof am 21.06.2022
Beginn: 17:15 Uhr
Ende: 19:07 Uhr
Anwesende: Eigentümer 51,592%
Mag. Katharina Waidacher (Hausverwaltung)
Manuela Perisutti (Hausverwaltung)
Mag. Gerd Xander (Vertretung Bauträger)

Tagesordnung:

- 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Wirtschaftlicher Überblick
- 3) Stand Nachbesserungen
- 4) Verbesserungsvorschläge Allgemeinfläche (Müllraumtür, Mülleimer, etc.)
- 5) Spielplatz
- 6) Allfälliges

1.) Begrüßung

Frau Waidacher stellt sich und die Hausverwaltung und insbesondere Frau Perisutti, die den Eigentümern als Ansprechpartnerin unter den Kontaktmöglichkeiten (Telefon und E-Mail) zur Verfügung steht vor.

2.) Wirtschaftlicher Überblick

Die PS Hausverwaltung hat die Liegenschaft mit 01.12.2021 in die Verwaltung übernommen. Die Liegenschaft hat eine Wohnnutzfläche von insgesamt 5346,16 m². Wohnungseigentum ist erst mit grundbücherlicher Eintragung begründet. Hierfür ist die endgültige Fertigstellung aller Bereiche der Liegenschaft erforderlich sowie das endgültige Nutzwertgutachten, da dieses erst nach tatsächlicher Fertigstellung richtig sein kann (durch Veränderungen und Sonderwünsche während der Bauphase kann es zu Änderungen bei der Nutzfläche und Aufteilung kommen) notwendig.

Derzeit gelangen folgende Beiträge durch die Hausverwaltung zur Vorschreibung:

Betriebskosten: € 2,15 / m² / Monat
Heizkosten: € 1,06 / m² / Monat
Rücklage: € 0,15 / m² / Monat

Hierbei handelt es sich um eine Akontozahlung, dh diese Beträge können nach der ersten Abrechnung an die tatsächlichen Kosten angepasst werden. Aufgrund der Übergabe Ende November erfolgt die 1. Abrechnung erst im Jahr 2023.

3.) Stand Nachbesserungen - Gewährleistung

Frau Waidacher erklärt, dass grundsätzlich Gewährleistungsansprüche jedem Wohnungseigentümer zustehen. Die Hausverwaltung als Interessensvertretung der Eigentümergemeinschaft kann diese Ansprüche nicht durchsetzen. Mängelmeldungen an Allgemeinen Teilen werden durch die Hausverwaltung an den Bauträger weitergeleitet. Es gab und gibt noch sehr viele Punkte, die nach wie vor offen sind. Herr Mag. Xander bittet hier die Wohnungseigentümer um direkte Übermittlung an office@grand-immobilien.at, damit dieser informiert ist und einen Überblick hat. Viele Mängel werden direkt mit den ausführenden Firmen besprochen, jedoch ist es erforderlich für die Übersicht, dass der Bauträger immer informiert ist, er hat auch ein anderes Druckmittel gegenüber der Baufirma.
Die Firma Granit wird von Seiten des Bauträgers um Aktualisierung der Mängelprotokolle gebeten.

Insbesondere sind folgende Themen offen:

- Hauseingangstüren (Insbesondere Haus A) und Fenster
Hier ist die Firma Pasic gefordert. Die Kontaktaufnahme ist sehr schwierig und teilweise unzuverlässig.
Es gibt einige Wohnungseingangstüren nicht schließen (B1 und B8).



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



+43 463 500 643
office@ps-hausverwaltung.at
Adolf-Tschabuschnigg-Straße 35, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

- **Kirschlorbeer**
Die gesetzten Hecken sind von Käfern befallen und sollten dringend behandelt werden.
Stellungnahme Firma Lassnig:

Es ist heuer ein sehr wechselhaftes Jahr. Auf eine extreme Trockenheit im Frühling, folgt ein sehr trockener und heiser Sommer.

Die starken Hitzewellen werden von extremen Regenfällen durchbrochen.

Daraus ergibt sich eine hohe Luftfeuchtigkeit die das Pilzwachstum sehr fördert.

Auch schwächen die extremen Schwankungen das Immunsystem der Pflanzen, wodurch sich heuer das Auftreten von Schädlingen und Krankheiten überall häufen.

Zusätzlich nimmt die Schadstoffbelastung in der Atmosphäre ständig zu, dies ist auch ein Faktor der die Pflanzen anfälliger macht.

Ich sehe hier keinen Zusammenhang mit meiner Ausführung, oder Pflanzen, da diese Probleme zurzeit sehr oft vorkommen.

Ihrer Bitte, uns um die Schädlinge zu kümmern, kann ich leider nicht nachkommen.

Wir verwenden in unserem Betrieb keine chemischen Pflanzenschutzmittel mehr, da wir auf natürlich- organischen Pflanzenbau umgestellt haben.

Außerdem ist es sehr gefährlich in Wohnungsbauten mit chemischen Mitteln zu hantieren, da Gefahr für Mieter, Kinder und Tiere besteht.

Dies zieht bedenklich rechtliche Folgen nach sich, für die wir nicht haften wollen und können.

Mit freundlichen Grüßen,

*Gärtnerei Lassnig Horst
Kantnigerstraße 8
9241 Wernberg*

Die Hausverwaltung hat hier die Fa. „Alles im grünen Bereich“ befragt und um Stellungnahme gebeten

- **Aufzug:**
Durch die offenen Laubgänge insbesondere im 1. OG bei Haus B ist bei stärkerem Regen Wasser in den Aufzug gedrunen, weshalb dieser ständig außer Betrieb ist. Eine Reparatur durch die Aufzugsfirma ist mehrmals erfolgt. Hier ist eine nachhaltige Lösung zu finden und wird es einen Termin gemeinsam mit dem Architekten, Baufirma und Fa Schindler geben.

NACHTRAG:

Mittlerweile hat der Termin stattgefunden und wurde vor Ort besprochen, dass im EG Haus B eine zusätzliche Ablaufrinne eingebaut wird. Zudem sollen die Laubgänge von der Wetterseite gegen Spritzwasser verschlossen werden mittels Lochblech. Dies soll vor allem Spritzwasser als auch im Winter Schnee abhalten.

Anzumerken ist jedoch, dass die Laubgänge baubewilligt sind und konsensgemäß hergestellt worden sind.

Zudem sind auch die Ablaufrohre, gerade bei Haus B und C im Winter vereist. Hier könnte eine Begleitheizung Abhilfe schaffen. Ein Angebot für die Nachrüstung wurde an Bauträger übermittelt.

- **Wassereintritte in den Kellerbereichen Haus B und C**
Hier wurde nach den zahlreichen Regenfällen Wassereintritte in den Technikräumen festgestellt. Die Firma Bonitec wurde mit der Trocknung beauftragt. Eine Lösung wird erarbeitet.



Die Kosten für die Trocknungsgeräte werden mittels Stromprotokoll dokumentiert und mit der Versicherung verrechnet.

- **Wasserdruck**
Die Eigentümer von Haus B und C melden, dass der Wasserdruck niedrig ist. Die Firma Egger wird dies überprüfen
- **Brandabschottung im TG / Bereich Haus C**
Diese sind teilweise fehlerhaft bzw nicht vorhanden.
- **Boiler:** Eine Wohnungseigentümerin hat seit der ersten Stromabrechnung bemerkt, dass der Stromverbrauch des eingebauten Boilers über das übliche Maß hinaus geht. Dies wurde schon mehrfach an die Hausverwaltung gemeldet. Die Problematik ist auch an die Firma Egger und Bauträger weitergeleitet worden. Jedoch wurde hier keine Lösung gefunden. Auch die Firma Austria E-Mail hat hier nicht zur Auflösung beigetragen. Herr Mag. Xander wird sich dem Problem annehmen und versichert, dass hier eine Lösung gefunden wird.
- **Fassade Haus B (neben Fahrradraum)**
Hier löst sich der Verputz von der Fassade, Fotos wurden an den Bauträger übermittelt

Zum generellen Ablauf bei Mängeln werden die Eigentümer gebeten, diese an office@grand-immobilien.at zu melden und in cc an die Hausverwaltung, damit diese Bescheid weiß.

4.) Verbesserungsvorschläge

- **Fahrradständer für Fahrradabstellplätze**
Hier hat die Hausverwaltung ein Angebot eingeholt (Kosten für ein Stück Radständer für 5 Fahrräder à EUR 170,00) und entnehmen sie dem Anhang einen Umlaufbeschluss, ob die Eigentümer die Anschaffung von Radständer für die Radabstellplätze anschaffen möchte.
- **Mülleimer inklusive Aschenbecher für Bereich vor den Geschäftslokalen**
Aufgrund der vielen Zigarettenstummel und des zu erwartenden Kundenverkehrs schlägt die Hausverwaltung vor, im Bereich vor den Geschäften bei den Säulen entsprechende Mistkübel anzubringen.
- **Müllraumtüre**
Aufgrund der Beobachtungen der Bewohner sowie für die Sicherheit war der Vorschlag/Wunsch eine Tür für den Müllraum einzubauen. Bauseits ist keiner vorgesehen. Es wurden mehrmals Liegenschaftsfremde Personen bei der Entsorgung von Müll als auch Sperrmüll beobachtet. Daher wäre eine Türe, welche mit dem Wohnungsschlüssel als auch für die Müllabfuhr mit einem Dreikant zu sperren ist sinnvoll.

Die Hausverwaltung hat hier bei der Baufirma Granit um ein Angebot für den Einbau gebeten. Sobald hier die Kosten bekannt sind, werden die Eigentümer mittels Umlaufbeschluss gefragt.

- **Sauberkeit der Allgemeinbereiche**
Generell werden die Bewohner der Liegenschaft gebeten, hier auf die Sauberkeit in der Anlage zu achten.
Insbesondere ist es zu vermeiden, Zigarettenstummel am Boden zu entsorgen.
- **Mülltrennung und Sauberkeit (Glascontainer Feldkirchnerstraße 203)**
Hier auch nochmals der Hinweis, dass der Sperrmüll nicht über den Hausmüll oder auch durch Abstellen im Müllraum zu entsorgen ist. Hierbei werden Kosten verursacht für die Allgemeinheit!

Jeder Bewohner kann den Sperrmüll bei der Altstoffsammelstell Nord kostenfrei in Klagenfurt abgeben.

Glas- und Metallcontainer sind auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu entsorgen. Eigene Glas- und Metallcontainer werden von Seiten der Gemeinde nicht für die Liegenschaft zur Verfügung gestellt.



- **Parkplatzsituation**

Aufgrund der Situation, dass in der Anlage nur wenige Parkplätze (10 Stück) für Besucher zur Verfügung stehen und diese oft von Eigentümern bzw Bewohnern benutzt werden, werden diese hier nochmals angehalten, die Besucherparkplätze nicht zu benutzen! Diese sollen tatsächlich nur für Besucher zur Verfügung stehen.

Zudem wird darum gebeten, dass vor der Tiefgarage und gerade links vor dem Müllplatz keine Parkplätze sind. Die Hausverwaltung hat Schilder besorgt und lässt diese anbringen.

Zudem fehlt im Bereich vor dem Haus A und den Geschäften noch die Markierung (Nummerierung der Parkplätze). Für den Winter sind hier aufgrund des Schnees auch Schilder sinnvoll (insbesondere die Besucherparkplätze). Eine Beschilderung jedes einzelnen Parkplatzes kann von den jeweiligen Eigentümern vorgenommen werden.

Die Hausverwaltung hat nunmehr begonnen gegen Dauerparker, die auf allgemeinen Flächen stehen, Besitzstörungsklagen zu erheben, um die Situation vor Ort zu verbessern.

Aufgrund der Nachfrage von den anwesenden Eigentümern, wird bekannt gegeben, dass der Schnee bei der Räumung auf den Besucherparkplätzen gelagert wurde, da ansonsten kein Platz zur Verfügung steht und ein Abtransport der Schneemaßen kostspielig ist. Auf Vorschlag soll der Schnee auf dem Streifen zwischen der Liegenschaft und dem Gehweg geschoben werden. Hier ist jedoch zu bedenken, dass der Streifen schmal ist und die Zufahrt (wenn Autos geparkt sind) nicht ständig gewährleistet ist.

Frau Waidacher schlägt im Herbst eine gemeinsame Begehung mit interessierten Bewohnern und dem Winterdienst in der Liegenschaft vor, damit diese Punkte besprochen werden können.

Herr Mag. Xander merkt an, dass auch mit dem Liegenschaftsnachbarn gesprochen werden könnte, ob dieser Interesse an der Vermietung von Parkplätzen auf seiner Liegenschaft hat.

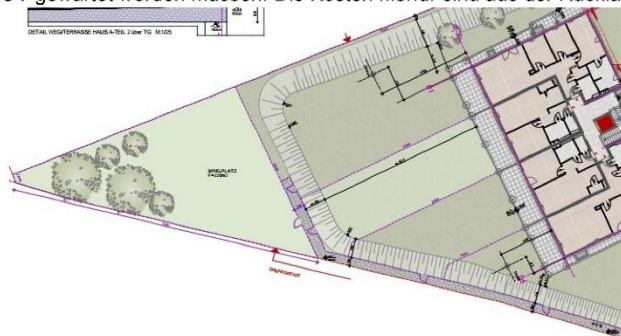
Die Hausverwaltung hat Kontakt mit Herrn Mag. Makula aufgenommen und wäre er bereit einzelne Parkplätze an Bewohner der Liegenschaft, auf der geschotterten Fläche, zu vermieten. Herr Mag. Makula hat mittlerweile die Fläche vermessen lassen, und es stehen insgesamt 20 Parkplätze zur Verfügung. Laut telefonischer Auskunft von Herrn Mag. Makula würde ein Parkplatz ca. € 48,00 kosten. Bei Interesse bitten wir die Eigentümer direkt mit Herrn Mag. Makula Kontakt aufzunehmen unter 0664 24 12 382.

5.) Spielfläche

Im hinteren Bereich der Liegenschaft (hinter Haus D) ist die Fläche für den Spielplatz vorgesehen.

Laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind keine Spielgeräte vorgesehen, sondern die Fläche lediglich als Spielbereich gekennzeichnet.

Sollten die Eigentümer Spielgeräte anschaffen wollen, muss dies als Umlaufbeschluss abgestimmt werden. Die Hausverwaltung wird mehrere Angebote für Spielgeräte einholen und die Eigentümergemeinschaft kann dann abstimmen, ob und wenn ja welche Geräte angeschafft werden sollen. Zu beachten ist, dass dies auch regelmäßig durch den TÜV gewartet werden müssen. Die Kosten hierfür sind aus der Rücklage zu tragen.



Auf Nachfrage der anwesenden Wohnungseigentümer, ob auf der Spielfläche noch Maßnahmen von Seiten des Bauträgers gesetzt werden, da es derzeit zum Zaun hin sehr abschüssig ist und Kinder sich verletzen könnten, gibt Herr Mag. Xander bekannt, dass im Herbst mit Lassnig eine Pflanzung von Hecken besprochen wird. Es werden nach der Begradigung der Fläche noch einige Büsche gesetzt.



6.) Diverses

- **Reinigung**
Die Hausverwaltung wird gebeten das Leistungsverzeichnis der Betreuung mit dem Protokoll mitzuschicken (diese entnehmen Sie der Anlage).
- **Tiefgaragenreinigung**
Die Tiefgarage wurde noch nie gereinigt. Hier gibt es Unstimmigkeiten, ob eine Bauendreinigung stattgefunden hat. Die MNP Services wurden gebeten ein Angebot für eine Grundreinigung zu legen. Dieses wurde dem Bauträger zugesendet.
Grundsätzlich sieht das Leistungsverzeichnis eine jährliche Reinigung der Tiefgarage vor.
- **Tiefgarage - Brandschutz Tore**
Vom Bau sind noch immer Verschmutzungen aus der Bauphase vorhanden, diese sollten bzw können im Zuge einer Endreinigung entfernt werden, um hier keinen Schaden zu verursachen.
- **Sendemast**
Der Sendemast vor dem Haus A (links neben dem Haus) sollte eigentlich entfernt werden. Mag Xander gibt bekannt, dass der bestehende Vertrag mit A1 aufgekündigt wurde, die erste Möglichkeit diesen aufzukündigen ist erst mit Ende 2022. Daher kann dieser erst danach, im Jahr 2023 entfernt werden. Die Eigentümer werden hier um Verständnis gebeten.
- **Klingelanlage**
Diese sollte einheitlich beschriftet werden, damit das Erscheinungsbild schöner ist. Die Hausverwaltung kann dies gerne erledigen. Die Eigentümer werden gebeten an office@ps-hausverwaltung.at den gewünschten Text zu übermitteln.
- **Solaranlage – Einzel oder gesamt**
Auf Nachfrage bzw dem Wunsch eines Eigentümers, ob er bewegliche Panele an den Balkon anbringen kann, wird diskutiert, ob nicht eine gemeinschaftliche Lösung gefunden werden kann.
Wenn man eine Allgemeine Anlage auf dem Dach anbringen möchte, benötigt man die Zustimmung von allen Miteigentümern (100%), zudem ist zu überlegen, was mit dem erzeugten Strom passieren soll und wo der Überschuss hingelangen soll.
Grundsätzlich können sich die Wohnungseigentümer, die auf dem Balkon ein eigenes Panel anbringen möchten, die anderen Eigentümer darüber informieren und sollte hier binnen 2 Monaten kein Einspruch erfolgen, kann dies als Zustimmung gewertet werden. Es ist jedoch auf eine fachmännische Installation und das Gesamterscheinungsbild der Anlage zu achten! Die Eigentümer werden mittels beiliegender Befragung zum grundsätzlichen Interesse aufgefordert. Da hier im Vorfeld sehr viel zu Planen ist, ist eine per se nicht erteilte Zustimmung durch einen Miteigentümer vorab bekannt zu geben.
- **Übergabe der allgemeinen Flächen**
Auf Nachfrage der Wohnungseigentümer wird bekannt gegeben, dass die allgemeinen Flächen noch nicht formell übergeben wurden. Zunächst sind diese vom Bauträger durch die Baufirma abzunehmen und danach kann eine Übergabe erfolgen und den Lauf der Gewährleistung in Gang setzen.
- **Erscheinungsbild der Liegenschaft**
Die Hausordnung als auch der WE-Vertrag schaffen gewisse Vorgaben für zB Gartenhütten (Aussehen). Diese Vorgaben kommen zum großen Teil vom Architekten und sind einzuhalten.
Generell wird bekannt gegeben, dass die Hausordnung von allen Eigentümern einzuhalten ist (Farbe und Ausführung Jalousien und Gartenhütten).
- **Beleuchtungszeiten**
Hier sollten die Beleuchtungszeiten auf Sommer- und Winterzeiten angepasst werden.
Die Beleuchtungszeit ist von 05:00 – 23:00 Uhr eingestellt.
Die Beleuchtung der Hauseingangstüren sind durchgehend notwendig.
Die Elektrofirma GF-Tec hat uns mitgeteilt, dass die Bewegungsmelder regelmässig durch Dritte verstellt werden, und es deswegen zu Störungen der Beleuchtung (durchgehend aktiv, etc.) kommt.



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



+43 463 500 643
office@ps-hausverwaltung.at
Adolf-Tschabuschnigg-Straße 35, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Wir möchten die Eigentümer darauf hinweisen, dass die Bewegungsmelder bitte nicht verstellt werden dürfen. Kulanterweise wurden diese nunmehr letztmalig, ohne Verrechnung eingestellt.

Rückmeldung GF-Tec:

*Sehr geehrte Frau Perisutti,
wie bei unserer letzten Überprüfung festgestellt, werden die Bewegungsmelder durch Dritte verstellt.*

*Bei Verstellen durch Dritte werden unser Störungseinsatz verrechnet – keine Gewährleistung.
Monteur € 68,00 Netto
Fahrtpauschale € 30,00*

*Mit freundlichen Grüßen
i.A. Walder Michaela
GF-TEC
Elektrotechnik GesmbH
Habeintweg 124
9710 Feffernitz/Drau
04245/2115 Fax DW14*

- Gasgriller
Hier wird die Anfrage gestellt, ob ein Gasgriller erlaubt ist auf den Balkonen. Laut Hausordnung sind nur Elektogriller erlaubt.
- Schnee auf Terrasse
Eine Wohnungseigentümerin fragt nach, da sie angehalten wurde die Terrasse von Schnee freizuhalten, wo sie diesen entsorgen kann. Geraten wird, dass mit dem Eigentümer des darunterliegenden Gartens zu besprechen.

Die Hausverwaltung bedankt sich bei den anwesenden Eigentümern für Ihre Zeit.

Erreichbarkeit der Hausverwaltung:
Manuela Perisutti
Montag bis Donnerstag von 09:00 - 17:00 Uhr
Freitag von 08:00 - 14:00 Uhr
+43 463 500 643

Mag. Katharina Waidacher
+43 664 1093986
office@ps-hausverwaltung.at



PROTOKOLL

Betreff: Eigentümerversammlung WEG Feldkirchner Str. 303A-D, 9061 Klagenfurt
Ort und Datum: Gasthof Krall, 19.03.2024
Beginn: 17:10 Uhr
Ende: 19:07 Uhr
Anwesende: Eigentümer 59,45%

Mag. Timur Jelinek (Hausverwaltung)
Mag. Katharina Waidacher (Hausverwaltung)
Manuela Perisutti (Hausverwaltung)

Tagesordnung:

- 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Wirtschaftlicher Überblick
- 3) Gewährleistungsende (Stand Mängelsanierung)
- 4) Beschlussfassung über die Bestellung eines unabhängigen Sachverständigen zur Begleitung der Mängelbehebungen
- 5) Bestellung Sperrmüll
- 6) Allfälliges (Spielplatz)

1. Begrüßung

Herr Mag. Jelinek begrüßt die anwesenden Eigentümer zur Eigentümerversammlung. Es sind 59,45% der Eigentümer anwesend und somit ist die WEG Feldkirchner Str. 303A-D beschlussfähig.

2. Wirtschaftlicher Überblick

Der Wohnungseigentumsvertrag weist einen abweichenden Aufteilungsschlüssel aus. Gemäß § 32 Abs. 2 WEG vereinbaren die Vertragsparteien folgende die Aufwendungen für die Wohnungseigentumsanlage einschließlich der Beträge zur Rücklage betreffende abweichenden Abrechnungseinheiten. Die jeweiligen Aufwendungen je Abrechnungseinheit werden gemäß den grundbücherlichen Mindestanteile aufgeteilt.

- Haus A
- Haus B
- Haus C
- Haus D
- Tiefgarage
- Aussenabstellplätze
- Allgemein

Die Vorschreibung wird zwecks Vergleichbarkeit in Nutzflächen angegeben.

Derzeit gelangen folgende Beiträge zur Vorschreibung:

Betriebskosten: € 2,15 / m² / Monat
Heizung: € 1,06 / m² / Monat
Rücklage: € 0,25 / m² / Monat (Erhöhung von € 0,15 seit 01.01.2024)

Die Zuführungen zur Rücklage beträgt monatlich EUR 1.336,54. Dies ergibt eine jährliche Ansparung von EUR 16.038,48. Der Stand der Reparaturrücklage zum 31.12.2022 betrug EUR 8.152,10.

WESIAK Kärnten
UID ATU68353248 | FN 400354 g
Gericht ZRS Klagenfurt

Adolf-Tschabuschnigg-Straße 35
9020 Klagenfurt
+43 463 500 643 | office@wesiakkaernten.at

Steiermärkische Bank und Sparkasse
IBAN AT262081500043522598
BIC STSPAT2G



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Dies ist ein geringer Betrag und wird dieser in den nächsten Jahren (vor allem mit Ende der Gewährleistungsfrist) sukzessive angehoben auf die dann geltende gesetzliche Mindestrücklage.

Laut WEG Novelle 2022 besteht die Verpflichtung zur Bildung einer Mindestrücklage von nunmehr (ab 01.01.2024) EUR 1,06/m² Wohnnutzfläche im Monat. Da es sich bei der WEG Feldkirchner Str. 303A-D um eine neue Wohnanlage handelt, welche sich noch in der Gewährleistung befindet, ist diese davon noch ausgenommen.

Es wird die Frage gestellt, wie es sein kann, dass die Vorschreibung bei gleich großen Wohnungen unterschiedlich sein kann. Die Hausverwaltung erklärt hierzu, dass dies an den unterschiedlichen Nutzwerten liegt. Diese sind die Basis der Verrechnung und Abrechnung der Betriebskosten und Rücklagen. Der Nutzwert ist der Mindestwert, welcher im Grundbuch hinterlegt ist, und wurde dieser im Parifizierungsgutachten durch einen Sachverständigen (DI Wolfesberger) bestimmt. In diesem Gutachten wird genau dargelegt wie die Berechnung der Anteile plus allfälliger Zu- bzw. Abschläge aufgrund von diversen Kriterien (zb: Ausrichtung der Wohnung, Stockwerk, etc.) zusammensetzt.

Auszug aus dem Nutzwertgutachten:

6. FESTSTELLUNG DER NUTZWERTE

Regelnutzwerte:

Wohnnutzfläche 1.OG, 2.OG	1,00/m ²
Wohnnutzfläche EG	0,90/m ²
Geschäftsfläche	1,20/m ²
Keller	0,15/m ²
Abstellnische	0,15/m ²
Garten	0,05/m ²
Garten > 80 m ²	0,03/m ²
Garten > 150 m ²	0,02/m ²

Abstellplatz in Tiefgarage	0,40/m ²
PKW-Stellplatz im Freien	0,20/m ²

Abschlag: Wohnung über Einfahrt	5,00%
------------------------------------	-------

Zuschlag: Verbindung mit Garten	2,00%
------------------------------------	-------

Gemäß § 8 WEG 2002 werden Terrassen und Balkonflächen als Zuschlag zur Wohnung eingerechnet. Dieser Zuschlag ist wohnungsspezifisch und errechnet sich aus der Fläche der Terrasse/ des Balkons, der Bewertung dieser Fläche und der Wohnnutzfläche der zugehörigen Wohnung.

Terrasse, Balkon	20,00%
Terrasse > 30 m ² < 45 m ²	18,00%
Terrasse > 45m ² < 100 m ²	16,00%
Terrasse > 100 m ² < 150m ²	14,00%
Terrasse > 150m ²	12,00%

Zuschläge und Abschläge die bei der Berechnung der Nutzwerte/m² insgesamt nur einen Unterschied von nicht mehr als 2vH rechtfertigen würden, werden gemäß § 8 (2) WEG 2002 vernachlässigt.

3. Gewährleistungsende (Stand Mängelsanierung)

Besprochen wird allgemein die Thematik bzw. Problematik des Themas Gewährleistung im Wohnungseigentum. Die Hausverwaltung als Vertretung der Eigentümergemeinschaft im Gesamten hat keinerlei Ansprüche gegenüber dem Bauträger oder dem Generalunternehmer. Die Ansprüche auf Beseitigung allfälliger Mängel stehen jedem Wohnungseigentümer zu. Mängelmeldungen an allgemeinen Teilen werden durch die Hausverwaltung an den Bauträger weitergeleitet. Es gab und gibt noch sehr viele Punkte, die nach wie vor offen sind. Die Hausverwaltung hat daher eine Excelliste online gestellt, in welcher die Eigentümer Mängel eintragen können bzw. eingetragen haben. Die gesammelten Mängel wurden bereits mehrfach an den Bauträger und die Baufirma übermittelt. Die Rückmeldung der Firma Granit, welche teilweise lückenhaft war, wurde am Sharepoint online gestellt. Ein Zeitplan zur Beseitigung der bestehenden Mängel von Seiten Bauträger oder Baufirma liegt noch nicht vor.

WESIAK Kärnten
UID ATU68353248 | FN 400354 g
Gericht ZRS Klagenfurt

Adolf-Tschabuschnigg-Straße 35
9020 Klagenfurt
+43 463 500 643 | office@wesiakkaemten.at

Steiermärkische Bank und Sparkasse
IBAN AT262081500043522598
BIC STSPAT2G



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Grundsätzlich zum Ablauf bei Gewährleistungsende:

Gemeinsam mit dem Bauträger und den ausführenden Gewerken wird eine Begehung der Allgemeinen Teile sowie auch den Wohnungen organisiert. Das Ende der Gewährleistungsfrist ist bei jedem Wohnungseigentümer individuell anzusetzen, da die Frist zur Geltendmachung (hiermit ist nicht die Meldung von Mängeln, sondern auch der klagsweise Anspruch/Durchsetzung gemeint) ab Übergabe zu laufen beginnt. Auch festzuhalten ist, dass der Antragsgegner immer der Bauträger ist und nicht die einzelnen Gewerke.

Generell festzuhalten ist darüber hinaus, dass bei Mängeln, die nach der Gewährleistungsfrist auftauchen, sogenannte versteckte Mängel, innerhalb der allgemeinen Verjährungsfrist von 30 Jahren, eine Behebung dieser auch klagsweise durchgesetzt werden können (Achtung auch hier besteht eine Frist von 3 Jahren ab Kenntnis von Schaden und Schädiger innerhalb von 30 Jahren).

In Anwesenheit von Herrn Ing Grandits wird hier festgehalten, dass es im Sommer eine Begehung zum Gewährleistungsende (die Gewährleistung der Allgemeinteile endet im November 2024) organisiert wird.

Anzueraten ist jedenfalls, dass diese durch einen unabhängigen Sachverständigen begleitet wird. Die Hausverwaltung hat hier Angebote bei mehreren Sachverständigen eingeholt. Das Angebot von SV DI Hengge wurde mit der Einladung zur Eigentümerversammlung mitgeschickt. Zwischenzeitlich wurde auch ein weiteres Angebot von SV DI Alberer gelegt, welches heute vorgestellt wird.

Angebot von SV DI Hengge:

nach Aufwand in Anlehnung an das GebAG, wobei folgende Beträge für das laufende Jahr, danach zuzgl. Baukostenindex, zuzgl. MWST. zur Verrechnung gelangen:

- o Befund, Besprechungen, Gutachtausarbeitung, Fahrzeit **€260,00/Std**
- o km-Geld **€ 0,42/km**
- o Büronebenleistungen **11,0 %**

da der Umfang der notwendigen „Begleitung“ derzeit nicht abgeschätzt werden kann, kann ich nur den Stundensatz lt. Beilage bekanntgeben. Sollte eine elektrische Leckortung notwendig sein, dürften die zusätzlichen Kosten zwischen netto € 3.000 und 4.000,- liegen, wobei hierfür natürlich ein Offert, nach Kenntnis der Situation, eingeholt würde.

Mit freundlichen Grüßen

D.I. Ingo **Hengge**

SV - Büro D.I. **Hengge**

für Baukalkulation, Bauabwicklung, Baumeisterarbeiten, Wohnungsbau, Tiefbau, Immobilienbewertung

Angebot von SV DI Alberer:

Angebot:

Prozessbegleitung wie oben beschrieben	1PA/h inkl. aller Nebenkosten	110,- €
20% gesetzl. Ust.		22,-€
Angebotssumme		132,- €

Eine Abschätzung des Gesamtaufwandes ist schwer möglich, u.A. da die Bereitwilligkeit des Generalunternehmers zur umfassenden Sanierung nicht abgeschätzt werden kann. Damit das vorgelegte Angebot aber als Basis für eine Entscheidung von Ihrer Seite dienen kann, gehe ich von einem Arbeitsaufwand von ca. 100 – 150 Stunden aus.

Da es bei der Wohnanlage so viele offene Themen gibt, würde die Hausverwaltung die Beauftragung eines unabhängigen Sachverständigen empfehlen. Hauptaufgabe ist vor allem die Aufnahme aller Mängel an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die Teilnahme bei der Gewährleistungsendebegehung sowie auch die Begleitung der Behebung der Mängel an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft. Es wird festgehalten, dass der Sachverständige nur für die allgemeinen Teile der Liegenschaft beauftragt wird. Diese Kosten werden anteilig auf alle Eigentümer aufgeteilt und aus der Rücklage bezahlt. Wenn einzelne Wohnungseigentümer einen Sachverständigen für die Mängel in der Wohnung zuziehen möchten, muss der jeweilige Wohnungseigentümer selbst einen Sachverständigen beauftragen und auch die Kosten dafür selbst tragen.

Die Mängel sollen weiterhin in die bestehende Exclliste eingetragen werden. Diese wird dann an den Bauträger weitergeleitet und der SV soll dies dann prüfen.

WESIÄK Kärnten
UID ATU68353248 | FN 400354 g
Gericht ZRS Klagenfurt

Adolf-Tschabuschnigg-Straße 35
9020 Klagenfurt
+43 463 500 643 | office@wesiakkaernten.at

Steiermärkische Bank und Sparkasse
IBAN AT262081500043522598
BIC STSPAT2G



4. Beschlussfassung über die Bestellung eines unabhängigen Sachverständigen zur Begleitung der Mängelbehebungen

„Ich/Wir als Wohnungseigentümer stimmen für die Bestellung des unabhängigen Sachverständigen, DI Alberer, zur Begleitung der Mängelaufnahme und Behebung der allgemeinen Teile der Liegenschaft in der Höhe von EUR 8.000,00 netto auf Grundlage seines Angebotes vom 17.03.2024.“

Die anwesenden Eigentümer stimmen per Handzeichen (einstimmig/keine Enthaltungen) der Bestellung des unabhängigen Sachverständigen DI Alberer zu.

Sohin ergeht folgender Beschluss vom **19.03.2024, 18:20 Uhr**:

Die in der heutigen Versammlung anwesenden Eigentümer (59,45% nach grundbücherlichen Anteilen) beschließen einstimmig die Bestellung des Sachverständigen DI Alberer für die Aufnahme der Mängel an den allgemeinen Teilen sowie die Begleitung der Behebung dieser bis zu einer Auftragssumme von EUR 8.000,00 netto auf Basis seines Angebotes vom 17.03.2024 (EUR 110/h).

Laut WEG § 24(5.+6.) und § 29(1) möchten wir darauf aufmerksam machen, dass für den Beginn der Frist zur Anfechtung des Beschlusses der Anschlag im Haus maßgeblich ist.

Anschlag: 03.04.2024

Fristende: 1 Monat ab Anschlag

Jeder Wohnungseigentümer kann innerhalb eines Monats ab Anschlag eines Beschlusses der Eigentümergemeinschaft entsprechend Abs.5 mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richtenden Antrag verlangen, dass die Rechtsunwirksamkeit des Beschlusses wegen formeller Mängel, Gesetzwidrigkeit oder Fehlens der erforderlichen Mehrheit gerichtlich festgestellt wird.

Nach der Beschlussfassung wird die weitere Vorgehensweise nach der Gewährleistungsendbegehung angesprochen.

Sollten hier, nachdem alle Mängel gemeldet bzw auch bei der gemeinsamen Begehung nicht binnen gesetzter Frist behoben werden, kann dann überlegt werden, wie gemeinsam vorgegangen werden soll. Grundsätzlich kann jeder Wohnungseigentümer auch die Mängelbehebung an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft einklagen, dies wird jedoch nicht zielführend sein:

Es gäbe daher die Möglichkeit, dass die einzelnen Eigentümer den Anspruch auf die Eigentümergemeinschaft und in deren Vertretung die Hausverwaltung abgetreten werden und hier dann gemeinsam im Namen der Eigentümergemeinschaft die Mängelfreistellung eingeklagt werden kann. Dies führt in der Praxis zu unterschiedlichen Problemen. Da die anwesenden Eigentümer hier Bedenken haben, hinsichtlich der Zeitspanne/Ende der Gewährleistungsfrist, wurde die Hausverwaltung gebeten, bereits frühzeitig einen neuerlichen Termin für die Eigentümerversammlung auszuschreiben.

TERMINAVISO: 05. SEPTEMBER 2024 ab 17:30 Uhr (Einladung erfolgt noch rechtzeitig samt Beilagen, für eine Beschlussfassung – Abtretung, klagsweise Durchführung der Ansprüche aus Gewährleistung)

5. Bestellung Sperrmüll

Aufgrund der Anfrage eines Miteigentümers, ob es möglich wäre einen gesonderten Sperrmüllcontainer in der Liegenschaft aufzustellen, hat die Hausverwaltung ein Angebot eingeholt. Für die Aufstellung eines allgemeinen Sperrmüllcontainers für die Entrümpelung entstehen Kosten in der Höhe von EUR 196,00 pro entleerter Tonne.

Die anwesenden Eigentümer sprechen sich dagegen aus, weil Sperrmüll gratis bei der Altstoffsammelstelle Nord (welche nicht weit weg ist) entsorgt werden kann.

Die Hausverwaltung soll die Müllabfuhr darum bitten, ob es möglich wäre, die Tonnen nach der Entleerung wieder so zurückzustellen, wie diese vorgefunden wurden. Es wird auch nochmals darauf hingewiesen, dass der Müll bitte ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Die Kartonagen sind bitte vor dem Einwerfen zu zerkleinern.

6. Allfälliges

- **Spielplatz**

Es wurde kein Spielplatz auf der dafür vorgesehenen Fläche errichtet. Die Eigentümergemeinschaft kann mittels Umlaufbeschluss (anbei) über die Bestellung und Montage entscheiden. Die Hausverwaltung hat hierfür Angebote bei der Firma E.Norm sowie Katz & Klumpp eingeholt (ebenfalls dabei). Die Spielgeräte müssen jährlich vom TÜV überprüft werden. Die Kosten hierfür belaufen sich auf ca. EUR ~~200,00~~ netto pro Überprüfung und Jahr.

WESIAK Kärnten
UID ATU68353248 | FN 400354 g
Gericht ZRS Klagenfurt

Adolf-Tschabuschnigg-Straße 35
9020 Klagenfurt
+43 463 500 643 | office@wesiakkaemten.at

Steiermärkische Bank und Sparkasse
IBAN AT262081500043522598
BIC STSPAT2G

Angebot Firma E.Norm:

Variante I – EUR 11.440,40 netto



Variante II – EUR 10.239,40 netto

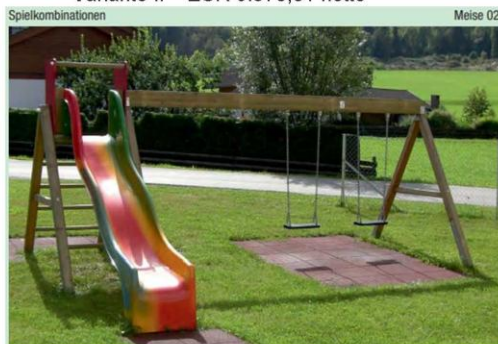


Angebot Firma Katz & Klumpp

Variante I – EUR 10.646,28 netto



Variante II – EUR 9.570,61 netto



• **Müllraumtüre**

Aufgrund der Beobachtungen der Bewohner sowie für die Sicherheit war der Vorschlag/Wunsch eine Tür für den Müllraum einbauen zu lassen. Bauseits ist keine vorgesehen und ist auch nicht geplant. Es wurden wiederholt liegenschaftsfremde Personen bei der Entsorgung von Müll als auch Sperrmüll beobachtet. Daher wäre eine Türe, welche mit dem Wohnungsschlüssel als auch für die Müllabfuhr mit einem Dreikant zu sperren ist, sinnvoll. Die Hausverwaltung hat hier bei der Baufirma Granit um ein Angebot für den Einbau gebeten. Die Firma Granit hat der Hausverwaltung dbzgl leider kein Angebot gelegt. Es wurde ein Angebot bei der Firma Strussnig eingeholt. Die Kosten hierfür belaufen sich auf EUR 4.373,40 netto.

Anfertigen, liefern und montieren eines Aluelementes

System WICONA Wicstyle 65N, nicht wärmedämmend, 1-flügelig, nach außen öffnend.

Oberflächen: RAL 7042 matt, Standard, 1-färbig, pulverbeschichtet.

Verglasung: Paneelfüllung

Beschläge: WICONA Standard in Alu natur eloxiert, Handhaben in Edelstahl.

3 Bänder, 1 Riegel-Fallenschloss, gerichtet für bauseiten

Profilzylinder, 2 Drücker in Edelstahl, 2 Zylinderrosetten in

Edelstahl und ein Obertürschließer GEZE TS 500L mit Gleitschiene,

Feststeller und Öffnungsbegrenzer.

Ableistung 3-seitig, innen und außen.

Breite 1480 mm, Höhe 2180 mm.

Der Einbau erfolgt in bauseits gerichtete Mauerleibungen.



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

Die Eigentümer haben darum gebeten, dass auch noch Angebote von der Firma Z & H Bau sowie bei der Firma Roth (Eventuell Holztüre, ähnlich wie bei Fahrradräumen) eingeholt werden. Sobald die Angebote vorliegen, werden die Eigentümer informiert und soll mittels Umlaufbeschluss der Einbau beschlossen werden.

Nachtrag: Anbei die Rückmeldung von der Firma Z & H Bau.

Von: Z&H Zersch Sonnenschutztechnik GmbH <sonnenschutz@zerz-bau.at>

Gesendet: Donnerstag, 21. März 2024 11:18

An: Office | Wesiak Kärnten <office@wesiakkaernten.com>

Betreff: AW: Angebot Müllraumtüre WEG Feldkirchner Straße 303 A-D

Sehr geehrte Damen und Herren,

besten Dank für Ihre Anfrage. Leider müssen wir Ihnen mitteilen, dass wir keine Türen in unserem Lieferprogramm haben. Sollten Sie einen Sonnenschutz bzw. Rollladen benötigen, dann wären wir die richtige Ansprechperson.

Bei Bedarf einfach gerne wieder melden.

Mit sonnigen Grüßen

i.V. Christine Doujak



Z&H Bau- und Sonnenschutztechnik GmbH

Rechnungsadresse: Glanstraße 16 | 9560 Feldkirchen

Niederlassung Sonnenschutz: Rosentalerstraße 46 | 9020 Klagenfurt am Wörthersee

UID Nr.: ATU75946069

Telefon: +43 (0) 463 203 200

Fax: +43 (0) 463 203 200 4

sonnenschutz@zerz-bau.at

www.zerz-bau.at

Nachtrag: Anbei die Rückmeldung von der Roth.

Von: Office - Franz Roth GmbH, Zimmerei-Holzbau <office@franztroth.at>

Gesendet: Dienstag, 26. März 2024 10:13

An: Office | Wesiak Kärnten <office@wesiakkaernten.com>

Betreff: AW: Angebot Müllraumtüre WEG Feldkirchner Straße 303 A-D

Sehr geehrte Damen und Herren,

herzlichen Dank für Ihre Anfrage.

Einzelne Türen haben wir jedoch nicht in unserem Leistungsangebot, daher empfehlen wir Ihnen Kontakt mit einer Montage Tischlerei aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen



WESIAK Kärnten
UID ATU68353248 | FN 400354 g
Gericht ZRS Klagenfurt

Adolf-Tschabuschnigg-Straße 35
9020 Klagenfurt
+43 463 500 643 | office@wesiakkaernten.at

Steiermärkische Bank und Sparkasse
IBAN AT262081500043522598
BIC STSPAT2G



Die Hausverwaltung hat noch bei der Firma Willroider, Firma Holzbau Gasser und Firma Drolle angefragt.

- **Parkplatzsituation**

Immer wieder wird die Zufahrt zur Tiefgarage von diversen Kundschaften vom Cafe oder Zahnarzt zugeparkt. Dr. Fugger teilt mit, dass er seine Patienten darauf aufmerksam macht, dass diese dort nicht parken dürfen. Es werden auch regelmäßig die Privatparkplätze des Zahnarztes außerhalb der Ordinationszeiten zugeparkt. Dies ist ebenfalls zu unterlassen, weil es sich hier um Parkplätze im Eigentum handelt. Die Hausverwaltung hat auch bereits am Zaun und bei Haus A ein „Parken verboten“ Schild angebracht. Es gibt auch nach wie vor regelmäßig Dauerparker auf den Besucherparkplätzen. Ein Vorschlag seitens der Hausverwaltung ist ein Schild mit „Besucherparkplatz nur für fünf Stunden“. In der Hausordnung ist bereits festgehalten, dass die Dauer der Benutzung eines Besucherparkplatzes auf einen Tag beschränkt ist. Ein weiterer Vorschlag ist, für zwei Monate eine „Aktion scharf“ durchzuführen. Hier sollen dann Fotos vom Kennzeichen sowie Datum, Uhrzeit und Parkdauer des illegalen Parkers an die Hausverwaltung übermittelt werden. Die Hausverwaltung veranlasst dann eine Lenkererhebung und lässt von einem Anwalt ein Schreiben auf Unterlassung aufsetzen. Ein Vorschlag eines Eigentümers wäre die Firma „Zupf di“, welche sich mit Besitzschutz beschäftigt. Für nähere Informationen kann man die Website <https://zupfdi.at/ueber-uns/> der Firma besuchen.

- **Verkehrsspiegel**

Die Hausverwaltung hat hier beim Magistrat Klagenfurt angefragt, ob es möglich wäre, einen Verkehrsspiegel bei der Ausfahrt der Wohnanlage anzubringen. Das Magistrat Klagenfurt hat sich die Situation vor Ort angesehen, und sieht leider keine Notwendigkeit für einen Verkehrsspiegel. Das Antwortschreiben vom Magistrat wurde nochmals an alle Eigentümer versendet, weil sich bei der Versammlung herauskristallisiert hat, dass nicht alle Eigentümer die Information erhalten haben.

- **Reinigung**

Die Tiefgaragenreinigung wird nach Ostern erfolgen.
Die Eigentümer haben angemerkt, dass die Reinigung der Laubgänge nur spärlich bis gar nicht erfolgt. Die Lift sind dreckig. Die Hausverwaltung wird die Reinigungsfirma nochmals auf die ordnungsgemäße Reinigung hinweisen.
Die Eigentümer haben ebenfalls angemerkt, dass der Winterdienst den Schnee nicht mehr auf den letzten beiden Besucherplätzen lagern soll, sondern verteilen bzw. auf den Grünstreifen schaufeln soll. Die Hausverwaltung wird auch diese Information weitergeben bzw. vor Ort ansehen, da bei viel Schnee, keine andere Möglichkeit besteht. Ein Verteilen der Schneemassen, ist nicht gut umsetzbar.

- **Beleuchtung**

Es wurde angefragt, ob es möglich wäre die Beleuchtungszeit der Außenbeleuchtung, welche derzeit von 05:00 Uhr bis 23:00 Uhr eingestellt ist, auf maximal 22:00 Uhr zu stellen. Die Bewegungsmelder in den Laubgängen gehen auch tagsüber an. Die Hausverwaltung wird dies vom Elektriker überprüfen lassen.

- **Erscheinungsbild der Liegenschaft**

Die Hausordnung als auch der Wohnungseigentumsvertrag schaffen gewisse Vorgaben für zB Gartenhütten (Aussehen), Beschattungseinrichtungen, usw. Diese Vorgaben kommen zum großen Teil vom Architekten und sind einzuhalten. Generell wird bekannt gegeben, dass die Hausordnung von allen Eigentümern einzuhalten ist (Farbe und Ausführung Jalousien und Gartenhütten). Die Hausverwaltung hat die Warn- und Hinweispflicht, aber keine rechtliche Handhabe, dagegen vorzugehen. Jeder einzelne Wohnungseigentümer kann seine Miteigentümer auf die Einhaltung der Hausordnung bzw. des WE-Vertrages klagen.

Die Hausverwaltung bedankt sich bei den anwesenden Eigentümern für Ihre Zeit.

Erreichbarkeit der Hausverwaltung:
Manuela Perisutti
Montag bis Donnerstag von 09:00 - 17:00 Uhr
Freitag von 08:00 - 14:00 Uhr
+43 463 500 643

Mag. Katharina Waidacher
office@wesiakkaernten.com



9.3. Betriebskosten

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der/des Liegenschaftseigentümer/s:

WEG Lendorf - All-in-One



MNP Services GmbH
Feldkirchnerstraße 303 A-D/D 07
9020 Klagenfurt a. W.

Wesiak
Kärnten Verwaltungs GmbH
Adolf-Tschabuschnigg-Str. 35
9020 Klagenfurt am Wörthersee

STMK. SPARKASSE
WEG Lendorf - All-in-One
IBAN: AT032081500043521848
SWIFT/BIC: STSPAT2G

Klagenfurt am Wörthersee, am 29.07.2025
Sondervorschreibung - Einzelrechnung
Rechnungsnr: SVBNABR-20242025-1982630000
Objekt: 9 / 1019 / 4070
Top: D 07, Seite 1/3

BESTANDNEHMERABRECHNUNG
Liegenschaft: 9020 Klagenfurt a. W., Feldkirchnerstraße 303 A-D
Abrechnungsperiode: Jänner 2024 bis Dezember 2024
Nutzungsperiode: 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Gesamtbetrag	Ihr Anteil	Detailbetrag	Gesamt
BETRIEBSKOSTEN allg.				
500000 BK-allg.	-3.000,00	61,00/6.345,00	-28,84	
500900 BK-allg. Zuschüsse	1.625,58	61,00/6.345,00	15,63	
501000 BK-Grundsteuer	-1.481,75	61,00/6.345,00	-14,25	
502020 BK-Kanal	-42.484,00	61,00/6.345,00	-408,44	
503000 BK-Müll	-14.886,20	61,00/6.345,00	-143,11	
505100 BK-Hausbetreuung - Reinigung	-25.484,76	61,00/6.345,00	-245,01	
506000 BK-Verwaltung	-23.717,40	61,00/6.345,00	-228,02	
507000 BK-Versicherung	-210,76	61,00/6.345,00	-2,03	
508200 BK-Leuchtmittel	-94,70	61,00/6.345,00	-0,91	
569300 BK-Sonst. techn. Anlagen - Div. Wartungen	-360,14	61,00/6.345,00	-3,46	
573000 BK-Außenflächen - Grünflächen	-2.775,13	61,00/6.345,00	-26,68	
580000 BK-Sonstige	-4.000,00	61,00/6.345,00	-38,46	
	-116.869,26			-1.123,57
VORSCHREIBUNG				
Betriebskosten Akonto Allgem.	0,00		1.327,68	1.327,68
				204,11
ERGEBNIS BETRIEBSKOSTEN allg.				
BETRIEBSKOSTEN allg. Haus D				
504004 BK-Strom 4	-194,44	61,00/1.031,00	-11,50	
507004 BK-Versicherung 4	-3.148,20	61,00/1.031,00	-186,27	
550104 BK-Aufzug 4- Wartung	-1.327,16	61,00/1.031,00	-78,52	
550404 BK-Aufzug 4- Notruf Aufschaltung	-298,62	61,00/1.031,00	-17,67	
550504 BK-Aufzug 4- TÜV	-341,22	61,00/1.031,00	-20,19	

T: +43 463 500 643 * E: office@wesiakkaernten.com * FN 400364 d * ATU68353248

www.wesiak.com





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

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der/des Liegenschaftseigentümer/s:

WEG Lendorf - All-in-One



MNP Services GmbH
 Feldkirchnerstraße 303 A-D/D 07
 9020 Klagenfurt a. W.

Wesiak
 Kärnten Verwaltungs GmbH
 Adolf-Tschabuschnigg-Str. 35
 9020 Klagenfurt am Wörthersee

STMK. SPARKASSE
 WEG Lendorf - All-in-One
 IBAN: AT032081500043521848
 SWIFT/BIC: STSPAT2G

Klagenfurt am Wörthersee, am 29.07.2025
Sondervorschreibung - Einzelrechnung
 Rechnungsnr: SVBNABR-20242025-1982630000
 Objekt: 9 / 1019 / 4070
 Top: D 07, Seite 2/3

	-5.309,64	-314,15
ERGEBNIS BETRIEBSKOSTEN allg. Haus D		-314,15
HEIZUNG		
Abrg. Heizkosten Fremd	-36.966,96	-595,59
	-36.966,96	-595,59
VORSCHREIBUNG		
Heizung Akonto		702,12
	0,00	702,12
ERGEBNIS HEIZUNG		106,53
KALTWASSER		
Abrg. Kaltwasser Fremd	-8.157,81	-148,83
	-8.157,81	-148,83
ERGEBNIS KALTWASSER		-148,83
ZUSAMMENFASSUNG		
Guthaben Betriebskosten netto		204,11
Umsatzsteuer 10%		20,41
Guthaben Betriebskosten inkl. USt		224,52
Nachzahlung Betriebskosten 4 netto		-314,15
Umsatzsteuer 10%		-31,42
Nachzahlung Betriebskosten 4 inkl. USt		-345,57
Guthaben Heizung netto		106,53
Umsatzsteuer 20%		21,31
Guthaben Heizung inkl. USt		127,84
Nachzahlung Kaltwasser netto		-148,83
Umsatzsteuer 10%		-14,88
Nachzahlung Kaltwasser inkl. USt		-163,71

T: +43 463 500 643 * E: office@wesiakkaernten.com * FN 400364 d * ATU68353248

www.wesiak.com





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

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der/des Liegenschaftseigentümer/s:

WEG Lendorf - All-in-One

MNP Services GmbH
Feldkirchnerstraße 303 A-D/D 07
9020 Klagenfurt a. W.



Wesiak
Kärnten Verwaltungs GmbH
Adolf-Tschabuschnigg-Str. 35
9020 Klagenfurt am Wörthersee

STMK. SPARKASSE
WEG Lendorf - All-in-One
IBAN: AT032081500043521848
SWIFT/BIC: STSPAT2G

Klagenfurt am Wörthersee, am 29.07.2025
Sondervorschreibung - Einzelrechnung
Rechnungsnr: SVBNABR-20242025-1982630000
Objekt: 9 / 1019 / 4070
Top: D 07, Seite 3/3

NACHZAHLUNG GESAMT inkl. USt

-156,92

Das Abrechnungsergebnis, Guthaben wie auch Nachzahlung (-), ist im übernächsten Monat fällig. Bei Dauerauftrag resp. Banküberweisung ersuchen wir Sie um zeitgerechte Begleichung des Abrechnungsergebnisses unter Angabe der Zahlungsreferenz **1982630000** auf das oben angedruckte Bankkonto mit dem IBAN AT032081500043521848. Sollten Sie uns ein SEPA-Lastschriftmandat erteilt haben, wird das Abrechnungsergebnis selbstverständlich automatisch berücksichtigt.

Eine Belegeinsichtnahme ist binnen eines Monats ab Rechnungslegung in unserem Büro nach telefonischer Terminvereinbarung möglich. Für telefonische Rückfragen steht Ihnen die Hausverwaltung von Montag bis Freitag in der Zeit von 8:00 -12:00 Uhr zur Verfügung.

T: +43 463 500 643 * E: office@wesiakkaernten.com * FN 400364 d * ATU68353248

www.wesiak.com

WESIAK
Group



PROTOKOLL

Betreff: Eigentümerversammlung WEG Feldkirchner Str. 303A-D, 9061 Klagenfurt
Ort und Datum: Gasthof Krall, 19.03.2024
Beginn: 17:10 Uhr
Ende: 19:07 Uhr
Anwesende: Eigentümer 59,45%

Mag. Timur Jelinek (Hausverwaltung)
Mag. Katharina Waidacher (Hausverwaltung)
Manuela Perisutti (Hausverwaltung)

Tagesordnung:

- 1) Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2) Wirtschaftlicher Überblick
- 3) Gewährleistungsende (Stand Mängelsanierung)
- 4) Beschlussfassung über die Bestellung eines unabhängigen Sachverständigen zur Begleitung der Mängelbehebungen
- 5) Bestellung Sperrmüll
- 6) Allfälliges (Spielplatz)

1. Begrüßung

Herr Mag. Jelinek begrüßt die anwesenden Eigentümer zur Eigentümerversammlung. Es sind 59,45% der Eigentümer anwesend und somit ist die WEG Feldkirchner Str. 303A-D beschlussfähig.

2. Wirtschaftlicher Überblick

Der Wohnungseigentumsvertrag weist einen abweichenden Aufteilungsschlüssel aus. Gemäß § 32 Abs. 2 WEG vereinbaren die Vertragsparteien folgende die Aufwendungen für die Wohnungseigentumsanlage einschließlich der Beträge zur Rücklage betreffende abweichenden Abrechnungseinheiten. Die jeweiligen Aufwendungen je Abrechnungseinheit werden gemäß den grundbücherlichen Mindestanteile aufgeteilt.

- Haus A
- Haus B
- Haus C
- Haus D
- Tiefgarage
- Aussenabstellplätze
- Allgemein

Die Vorschreibung wird zwecks Vergleichbarkeit in Nutzflächen angegeben.

Derzeit gelangen folgende Beiträge zur Vorschreibung:

Betriebskosten: € 2,15 / m² / Monat
Heizung: € 1,06 / m² / Monat
Rücklage: € 0,25 / m² / Monat (Erhöhung von € 0,15 seit 01.01.2024)

Die Zuführungen zur Rücklage beträgt monatlich EUR 1.336,54. Dies ergibt eine jährliche Ansparung von EUR 16.038,48. Der Stand der Reparaturrücklage zum 31.12.2022 betrug EUR 8.152,10.

WESIAK Kärnten
UID ATU68353248 | FN 400354 g
Gericht ZRS Klagenfurt

Adolf-Tschabuschnigg-Straße 35
9020 Klagenfurt
+43 463 500 643 | office@wesiakkaernten.at

Steiermärkische Bank und Sparkasse
IBAN AT262081500043522598
BIC STSPAT2G



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

Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der/des Liegenschaftseigentümer/s:

WEG Lendorf - All-in-One

MNP Services GmbH
Feldkirchnerstraße 303 A-D / D 07
9020 Klagenfurt a. W.



Wesiak
Kärnten Verwaltungs GmbH
Adolf-Tschabuschnigg-Str.
9020 Klagenfurt am Wörthersee

STMK. SPARKASSE
WEG Feldkirchner Straße 303A-D
IBAN: AT032081500043521848
SWIFT/BIC: STSPAT2G
UID:

K9/O1019/E4070/V98263/P161723/J919793

Objekt: Feldkirchnerstraße 303 A-D, 9020 Klagenfurt a. W.
WEG LENDORF - ALL-IN-ONE FELDKIRCHNERSTR

Top: Wohnung / D 07
Bestandnehmer: MNP Services GmbH
Top(s) D 07, TG 54

Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 1/2025
Rechnungsnr. 98263125
Belegdatum: 01.01.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab **1/2025**.

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

Zahlungsposten	Netto EUR	USt in %	USt EUR	Brutto EUR
Rücklage Allgemein	16,75	0	0,00	16,75
Betriebskosten Akonto Allgem.	110,41	10	11,04	121,45
Betriebskosten Akonto Allgem.	10,86	20	2,17	13,03
Heizung Akonto	58,56	20	11,71	70,27
Gesamtsumme	196,58		24,92	221,50

Der zu zahlende Bruttobetrag wird zur Fälligkeit eines jeden Monats von Ihrem Bankkonto

BIC: VBOEATWWKLA, IBAN: AT734213090101029438
unter der Mandatsreferenz 9-1019-20407001 und der Creditor ID AT73ZZZ0000069529

eingezogen.

T: +43463 500 643

E: office@wesiakkaernten.com

www.wesiak.com





9.4. Nutzwertgutachten (auszugsweise)

vom 31.08.2022, samt den dazugehörigen Einreichplänen der Architekten Krainer ZT GmbH. Die Bauvollendungsmeldung, datiert vom 28.01.2022.

2.3. Gemäß dem genannten Nutzwertgutachten vom 13.09.2022 erfolgt die Nutzwert- und Flächenberechnung, welche ebenfalls einen Bestandteil dieses Vertrages bildet und umfassen die Mindestanteile für die gesamte Liegenschaft 6345 Anteile.

b) Nutzflächenaufstellung

Ermittlung der Nutzwerte/m², Nutzwertberechnung und Mindestanteile:

2.4. Der Regelnutzwert von 1,00/m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art der Beschaffenheit der Wohnungen für die Wohnungen, die Wohnungen im 1. OG und 2. OG der jeweiligen Gebäudekörper als Vergleichswohnung angesetzt.

2.5. Topografische Beschreibung der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten:

Regelnutzwerte:

Wohnnutzfläche 1.OG, 2.OG	1,00/m ²
Wohnnutzfläche EG	0,90/m ²
Geschäftsfläche	1,20/m ²
Keller	0,15/m ²
Abstellnische	0,15/m ²
Garten	0,05/m ²
Garten > 80 m ²	0,03/m ²
Garten > 150 m ²	0,02/m ²

Abstellplatz in Tiefgarage	0,40/m ²
PKW-Stellplatz im Freien	0,20/m ²

Abschlag:

Wohnung über Einfahrt	5,00%
-----------------------	-------

Zuschlag:

Verbindung mit Garten	2,00%
-----------------------	-------

Gemäß § 8 WEG 2002 werden Terrassen und Balkonflächen als Zuschlag zur Wohnung eingerechnet. Dieser Zuschlag ist wohnungsspezifisch und errechnet sich aus der Fläche der Terrasse/ des Balkons, der Bewertung dieser Fläche und der Wohnnutzfläche der zugehörigen Wohnung.



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

Terrasse, Balkon	20,00%
Terrasse > 30 m ² < 45 m ²	18,00%
Terrasse > 45m ² < 100 m ²	16,00%
Terrasse > 100 m ² < 150m ²	14,00%
Terrasse > 150m ²	12,00%

Zuschläge und Abschläge die bei der Berechnung der Nutzwerte/m² insgesamt nur einen Unterschied von nicht mehr als 2vH rechtfertigen würden, werden gemäß § 8 (2) WEG 2002 vernachlässigt.

HAUS A

ZAHNARZTPRAXIS (EG), Abstellnischen 1 und 2

VR	6,86 m ²
Empfang	32,14 m ²
Prophylaxe	10,37 m ²
WC/Pat.	4,00 m ²
Wartebereich	10,82 m ²
Steril.	6,95 m ²
Labor/Lager	7,35 m ²
Röntgen	5,55 m ²
Sozial	9,65 m ²
Büro	9,14 m ²
Behandlung 1	12,11 m ²
Behandlung 2	11,47 m ²
Behandlung 3	11,34 m ²
WC	1,50 m ²

Nutzfläche Zahnarztpraxis	139,25 m²
Terrasse 1	21,15 m²
Terrasse 2	10,06 m²
Abstellnische 1	5,04 m²
Abstellnische 2	5,04 m²

VERKAUFSLOKAL (EG) , Abstellnische

Verkaufsfläche	34,73 m ²
Teeküche	3,62 m ²
WC	2,94 m ²
Lager	10,92 m ²

Nutzfläche Verkaufslokal	52,21 m²
Terrasse	10,05 m²
Abstellnische	5,04 m²



TOP D06 (1.OG) Keller D06

Vorraum	5,97 m ²
Bad	7,73 m ²
Zimmer	15,04 m ²
Wohn-Essraum/Küche	27,02 m ²

Wohnnutzfläche TOP D06	55,76 m²
Balkon	18,20 m²
Keller D06	11,80 m²

TOP D07 (1.OG) Keller D07

Vorraum	5,97 m ²
WC	2,37 m ²
Bad	5,15 m ²
Zimmer	15,04 m ²
AR	1,58 m ²
Wohn-Essraum/Küche	24,91 m ²

Wohnnutzfläche TOP D07	55,02 m²
Balkon	18,20 m²
Keller D07	11,80 m²

TOP D08 (1.OG) Keller D08

Vorraum	11,92 m ²
DU/WC	5,08 m ²
AR	2,26 m ²
Bad	10,02 m ²
Zimmer 1	16,63 m ²
Zimmer 2	10,38 m ²
Zimmer 3	11,91 m ²
Wohn-Essraum/Küche	37,83 m ²

Wohnnutzfläche TOP D08	106,03 m²
Balkon 1	15,75 m²
Balkon 2	7,38 m²
Keller D08	14,14 m²



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

PKW-TG Nr. 25	15,63 m ²
PKW-TG Nr. 26	15,63 m ²
PKW-TG Nr. 27	15,63m ²
PKW-TG Nr. 28	17,99 m ²
PKW-TG Nr. 29	19,45 m ²
PKW-TG Nr. 30	17,03m ²
PKW-TG Nr. 31	17,03 m ²
PKW-TG Nr. 32	17,17 m ²
PKW-TG Nr. 33	17,52 m ²
PKW-TG Nr. 34	16,90 m ²
PKW-TG Nr. 35	12,94 m ²
PKW-TG Nr. 36	12,98 m ²
PKW-TG Nr. 37	13,34 m ²
PKW-TG Nr. 38	13,94 m ²
PKW-TG Nr. 39	14,80 m ²
PKW-TG Nr. 40	13,60 m ²
PKW-TG Nr. 41	14,55 m ²
PKW-TG Nr. 42	15,25 m ²
PKW-TG Nr. 43	13,44 m ²
PKW-TG Nr. 44	13,36 m ²
PKW-TG Nr. 45	14,98 m ²
PKW-TG Nr. 46	15,53 m ²
PKW-TG Nr. 47	14,15 m ²
PKW-TG Nr. 48	13,65 m ²
PKW-TG Nr. 49	13,79 m ²
PKW-TG Nr. 50	13,79 m ²
PKW-TG Nr. 51	13,83 m ²
PKW-TG Nr. 52	14,35 m ²
PKW-TG Nr. 53	14,65 m ²
PKW-TG Nr. 54	14,78 m²
PKW-TG Nr. 55	13,91 m ²
PKW-TG Nr. 56	14,35 m ²
PKW-TG Nr. 57	17,82 m ²
PKW-TG Nr. 58	20,65 m ²
PKW-TG Nr. 59	14,91 m ²
PKW-TG Nr. 60	13,91 m ²
PKW-TG Nr. 61	14,78 m ²
PKW-TG Nr. 62	14,65 m ²
PKW-TG Nr. 63	14,35 m ²



PKW- AP Nr. 19	13,83 m ²
PKW- AP Nr. 22	13,00 m ²
PKW- AP Nr. 23	13,00 m ²
PKW- AP Nr. 24	13,00 m ²
PKW- AP Nr. 25	13,00 m ²
PKW- AP Nr. 26	13,00 m ²
PKW- AP Nr. 27	13,01 m ²
PKW- AP Nr. 28	13,03 m ²
PKW- AP Nr. 29	13,02 m ²
PKW- AP Nr. 32	12,50 m ²
PKW- AP Nr. 33	12,50 m ²

III.) Aufsandungserklärung betreffend 6345stel Anteilen:

3.1. Gemäß Gutachten des SV DI Herbert Wolfesberger, der Nutzwertberechnung und Nutzflächenberechnung sowie den angeschlossenen Plänen des Gutachtens wurden die Nutzwerte für die kaufgegenständlichen Wohneinheiten der KÄUFER auf der Liegenschaft EZ 769 KG 72136 Lendorf festgesetzt, sodass die kaufgegenständlichen Wohnungen und die KFZ-Abstellplätze die Anteile gemäß Spalte 5 laut anliegender Tabelle 1 haben.

3.2. Die Größe und Lage der Räumlichkeiten ergeben sich aus den Plänen, der Wohn- und Nutzflächenberechnung, der Nutzwertliste und dem Nutzwertfeststellungsgutachten. Die Vertragsparteien unterwerfen sich endgültig und rechtsverbindlich dem aufgrund der Pläne und der Nutzwertliste festgesetzten Nutzwert.

3.3. Die VERKÄUFERIN, JG Errichtungs- und Vermietungs GmbH, FN 493606t, Roseggerstraße 11, 9220 Velden am Wörthersee, erklärt hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass aufgrund der jeweiligen Kauf- und Bauträgerverträge der KÄUFER samt allenfalls erforderlichen Nachträgen und dieses Nachtrages zu Kauf- und Bauträgerverträgen samt Wohnungseigentumsvereinbarung ohne ihr weiteres Einvernehmen im Eigentumsblatt der Liegenschaft EZ 769 KG 72136 Lendorf, Bezirksgericht Klagenfurt, ob den insgesamt 6345/6345stel Anteilen das Eigentumsrecht laut Tabelle 1 zu diesem Vertrag für die dort einzeln angeführten Vertragsobjekte verbunden mit den dort angeführten Wohnungseigentumsobjekten und Wohnungseigentümern einverleibt werden kann.

IV.) Nachtrag zu den Kauf- und Bauträgerverträgen:

4.1. Nunmehr schließen die Vertragsteile zu den jeweils nachgenannten Kauf- und Bauträgerverträgen nachstehenden Nachtrag zur Richtigstellung der Nutzwerte der einzelnen Vertragsobjekte, wobei sämtliche Nutzwerte der nachstehend genannten Kauf- und Bauträgerverträge auf jene Nutzwerte/Mindestanteile geändert werden, die im nachstehenden Vertragspunkt 4.2. und in der



9.5. Kauf- und Bauträgervertrag

Arneitz & Dohr RECHTSANWÄLTE

Erfassungsnummer für Immo-EST und GrEST: 10-3027031/2020
 Datum der Selbstberechnung: 20.12.2020
 Gebührenbetrag für GrEST: € 7.609,24
 Eintragungsgebühr Grundbuch: € 2.411,-

KAUF- UND BAUTRÄGERVERTRAG

abgeschlossen zwischen

der Firma **JG Errichtungs- und Vermietungs GmbH, FN 493606t**,
vertreten durch den GF Johann Grandits, 9220 Velden, Rosegger Straße 11
im Vertrag als „Verkäuferin“ oder „Bauträgerin“ bezeichnet,
einerseits und

1. MNP Services GmbH, FN 443579y
Wiegegasse 18, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

im Vertrag als „Käufer“ oder „Erwerber“ bezeichnet,
andererseits

wie folgt:

Inhalt des Vertrages:

- | | |
|------------|--|
| <u>1.</u> | <u>Kaufgegenstand/Projektbeschreibung</u> |
| <u>2.</u> | <u>Topografische Beschreibung des Kaufgegenstandes</u> |
| <u>3.</u> | <u>Bauzeiten</u> |
| <u>4.</u> | <u>Kaufübergang</u> |
| <u>5.</u> | <u>Bauausführung; Ausstattung</u> |
| <u>6.</u> | <u>Kaufpreis und Zahlung</u> |
| <u>7.</u> | <u>Rücktrittsrecht der Verkäuferin</u> |
| <u>8.</u> | <u>Gewährleistung</u> |
| <u>9.</u> | <u>Übergabe</u> |
| <u>10.</u> | <u>Wohnungseigentum, Bevollmächtigung/
Datenschutzerklärung/Geldwäschebestimmungen</u> |
| <u>11.</u> | <u>Vereinbarung zwischen den Miteigentümern</u> |
| <u>12.</u> | <u>Wohnungseigentumsobjekte und gemeinsame Teile
der Liegenschaft; gesonderte Abrechnungseinheiten</u> |
| <u>13.</u> | <u>Änderung des Kaufgegenstandes nach Fertigstellung</u> |
| <u>14.</u> | <u>Grundbuch; Aufсандung</u> |
| <u>15.</u> | <u>Kosten und Abgaben</u> |
| <u>16.</u> | <u>Diverse Änderungen des Vertragsobjektes</u> |
| <u>17.</u> | <u>Erklärungen zum Wohnungseigentum</u> |
| <u>18.</u> | <u>Anschriftenänderung</u> |
| <u>19.</u> | <u>Salvatorische Klausel</u> |
| <u>20.</u> | <u>Vertragsbeilagen</u> |



1.)

Kaufgegenstand; Projektbeschreibung:

1.1 Die Verkäuferin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 769 KG 72136 Lendorf, BG Klagenfurt, bestehend aus dem Grundstück 572/3 im Ausmaß von 8.991 m².

1.2 Die Liegenschaft ist in der Sicherheitszone des Flughafens Klagenfurt gelegen (A2-LNR 5a). Nachstehende Dienstbarkeiten sind im Lastenblatt der Liegenschaft einverleibt:

- C-LNR 1a DIENSTBARKEIT der Duldung von Immissionen aus dem Betrieb einer Straße zugunsten Gst 572/5
- C-LNR 2a DIENSTBARKEIT der Nichtverbauung gem Pkt IV. Kaufvertrag 2018-07-26 für Republik Österreich (betrifft eine Grundstücksfläche des Grundstückes 572/3 im Ausmaß von ca. 1.113 m², welche die Widmung „landwirtschaftliche Nutzfläche“ aufweist).
- C-LNR 3a DIENSTBARKEIT der Nichtverbauung gem Pkt V. Kaufvertrag 2018-07-26 für Republik Österreich (betrifft eine Fläche von insgesamt 487 m² im Bereich südlich der Häuser A, B und C, welcher Bereich gegenständlich im Projekt nicht verbaut wird; (Pflandarstellung in der Vertragsbeilage .14).
Dazu wird festgehalten, dass die ASFINAG zum gegenständlichen Bauvorhaben die Zustimmung erteilt und als Anrainerin keinerlei Einwendungen gegen die projektierte Bebauung erhoben hat.

Zugunsten der Raiffeisenlandesbank Kärnten Rechenzentrum und Revisionsverband registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 116094b) ist zu C-LNR 4a eine Rangordnung für ein Pfandrecht im Höchstbetrag von EUR 1,0 Mio. bis 9.8.2020 angemerkt, in welchem Range zu C-LNR 4b ein Pfandrecht im Höchstbetrag von EUR 1,0 Mio. für dieses Institut einverleibt wurde. Zugunsten der Raiffeisenlandesbank Kärnten Rechenzentrum und Revisionsverband registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 116094b) ist ferner zu C-LNR 5a eine Rangordnung für ein Pfandrecht im Höchstbetrag von EUR 6,0 Mio. bis 26.6.2021 angemerkt. Für die Lastenfreistellung von diesen Pfandrechten wurde eine Treuhandvereinbarung mit dem Vertragserichter gemäß Lastenfreistellungszusage der Raiffeisenlandesbank Kärnten vom 3.2.2020 abgeschlossen.

Die aktuell auf dem Grundstück 572/3 befindliche Telekommunikationsanlage wird spätestens im 2. Halbjahr 2022 verlegt. Die Verkäuferin ist bereits jetzt in Verhandlungen mit der A1 Telekom Austria AG zur vorzeitigen Verlegung der Telekommunikationsanlage vom Grundstück 752/3, weshalb davon auszugehen ist, dass diese Anlage bereits vor Übergabe des Vertragsobjektes entfernt ist.

Die kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile werden im Rahmen der grundbücherlichen Durchführung geldlastenfrei an die Käufer übertragen. Die Dienstbarkeiten C-LNR 1a, 2a und 3a verbleiben im Grundbuch.

1.3 Auf dem vorgenannten Grundstück wird von der Verkäuferin gemäß den Bauplänen der Architekten Krainer ZT GmbH, Konradweg 3, 9020 Klagenfurt, vom 25.9.2019 ein Bauprojekt „All in One“ errichtet. Dem Käufer ist bekannt, dass im Zuge der Bauführung insgesamt vier 3-geschoßige Objekte mit der Bezeichnung Haus A, B, C, D mit der voraussichtlichen Adresse Feldkirchner Straße 303 A bis D mit insgesamt voraussichtlich 72 Wohneinheiten, 1 Tiefgarage mit 86 PKW-Abstellplätzen und 23 Abstellplätze im Freien sowie 10 Besucherparkplätze hergestellt werden. Im Haus A sind neben Wohnungseigentumseinheiten für private Nutzung auch 3 Geschäfts-



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

lokale im Erdgeschoß sowie ein gastronomisches Lokal im Erdgeschoß vorgesehen. Ferner werden von der Bauträgerin insgesamt 128 Fahrradabstellplätze errichtet, die teilweise in den Allgemeinteilen der jeweiligen Keller der Häuser A, B, C, D und teilweise in 3 Fahrradabstellräumen im Freien situiert sind. Ferner wird auf der Anlag seitens der Stadt Klagenfurt eine **Next-Bike-Station** von bis zu 10 Fahrradstellplätzen errichtet. Diesbezüglich erklärt der Käufer die entsprechenden Pläne zu kennen. Seitens der Stadt Klagenfurt wurde am 10.2.2020 auch die wasserrechtliche Bewilligung zum Projekt zu BG-200/121/2019 erteilt.

1.4 Festgehalten wird, dass sämtliche Darstellungen in Prospekten, Plänen und anderen bildnerischen Präsentationen, insbesondere zu Einrichtungsgegenständen Symbolfotos sind, wobei insbesondere dargestellte Einrichtungsgegenstände nicht Gegenstand des Kaufvertrages sind.

1.5 Zur Verwirklichung des gesamten Bauvorhabens vereinbaren die Vertragsteile die allenfalls notwendigen entsprechenden Dienstbarkeiten für die Versorgung mit Strom-, Wasser-, Fernwärme-, Kanalleitungen und dergleichen einzuräumen, um das Projekt entsprechend den Plänen der Architekten Krainer ZT GmbH wie beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee als Baubehörde eingereicht, allenfalls in der Fassung von Änderungsplänen und Änderungsbewilligungen zu realisieren. Weiters werden auch die benachbarten Grundstücke 572/11 und .14/2 jeweils im Norden des Grundstückes 572/3 mit den vorgenannten Leitungsrechten versorgt und aufgeschlossen. Der Käufer erteilt seine Zustimmung zur allfälligen künftigen Einverleibung der Dienstbarkeiten für die erforderlichen Versorgungsleitungen der Wohnungseigentumsanlage verbunden mit der Berechtigung der Instandhaltung, Wartung und Reparatur dieser Versorgungsleitungen. Ferner nehmen die Käufer zur Kenntnis, dass gemäß integriertem Lageplan der Gesamtanlage Beilage ./3 im Nordbereich des Grundstückes 572/3 ein Zufahrtsservitut als Dienstbarkeitsfläche des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art an Grundstück 572/3 für die Grundstück 572/11 und .14/2 eingeräumt wird. Der Käufer stimmt dieser Dienstbarkeitsinräumung ausdrücklich zu und verpflichtet sich, in weiterer Folge auch die grundbücherliche Einverleibung dieses Dienstbarkeitsrechtes zu bewilligen.

1.6 Die gesamte Wohnanlage ist über öffentliches Gut, nämlich der Feldkirchner Straße, wegemäßig aufgeschlossen.

1.7 Für die gegenständlichen Grundstücke liegt eine Baulandwidmung vor. Eine Sonderwidmung als Freizeitwohnsitz besteht nicht.

1.8 Das Parkieren erfolgt in der Tiefgarage bzw. ebenerdig.

1.9 Die Wasserversorgung ist über das öffentliche Wasserleitungsnetz sichergestellt. Die Abwässer werden in einen bestehenden öffentlichen Kanal eingeleitet. Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz eines öffentlichen Stromanbieters, wobei der Käufer hiezu nur die Netzzutrittsgebühr aus eigenem zu bezahlen hat. Sämtliche Anschlussgebühren werden von der Bauträgerin bezahlt.

1.10 Ausdrücklich hingewiesen wird darauf, dass der Vertragsgegenstand und die Gesamtanlage weder im Verdachtsflächenkataster geführt, noch im Altlastenatlas ausgewiesen sind, sich jedoch gemäß Gefahrenzonenplan im HQ100 befindet (Gefahrenzonenhinweis).

1.11 Die Baubewilligung, welcher die Einreichpläne der Architekten Krainer ZT GmbH in der Fassung vom 25.9.2019 zugrunde liegen, wurde am 24.03.2020 zu BG-Bau00074/2019 von der Bau- und Feuerpolizei des Magistrates der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee erteilt. Ferner



wurde am 1.4.2020 eine Änderungsbaubeschreibung samt Änderungseinreichplänen beim Magistrat der Stadt Klagenfurt eingereicht, mit welchen geringfügige Änderungen im Vergleich zum bewilligten Einreichplan beantragt und umgesetzt werden. Die Bauträgerin verpflichtet sich, das Bauvorhaben gemäß diesem Baubescheid und der Änderungsbaubeschreibung vom 1.4.2020 und den darin enthaltenen Auflagen sowie allfälligen notwendigen weiteren Änderungsbewilligungen zu errichten. Auch dem Käufer sind dieser Baubescheid, die Änderungsbaubeschreibung vom 1.4.2020 und die Auflagen des Baubescheides bekannt.

1.12 Die Berechnung und Feststellung der Mindestanteile nach dem Wohnungseigentumsgesetz erfolgte durch den gerichtlichen beeideten Sachverständigen DI Herbert Wolfesberger gemäß provisorischem Parifizierungsgutachten vom 12.03.2020, mit welchem die provisorischen vorläufigen Miteigentumsanteile festgelegt wurden.

1.13 Auf diesen Vertrag finden die Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes (BTVG) in seiner derzeit gültigen Fassung Anwendung.

1.14 Die Vertragsparteien vereinbaren auch mit Wirkung für sämtliche Erwerber der Wohnungseigentumsanlage und ihre jeweiligen Rechtsnachfolger, die Allgemeinflächen schonungsvoll zu nutzen und nehmen zur Kenntnis, dass auf den Zubehörflächen der jeweiligen Grünflächen nur solche Anlagen errichtet werden dürfen, die weder baubewilligungspflichtig sind noch feste Verbindungen mittels Fundamenten aufweisen.

Nur für die Erdgeschosswohnungen: Zulässig sind Hochbeete (Ausführungsart laut Hausordnung), kleine und ortsangemessene Steingärten ohne Fundament, ausnahmslos flachwurzelnde kleinstwüchsige Bäume und Sträucher in einer maximalen Höhe von 4 Metern, auf- und abbaubare Pools, Spielgeräte für Kinder und ähnliches. Festgehalten wird, dass die Grünflächen an den beiden Seitenrändern (nicht jedoch an der Front) von der Verkäuferin mit Kirschlorbeer oder ähnlichen Hecken, Sträuchern in einer maximalen Höhe von 1,20 Meter eingefriedet werden. Das Halten von Kleintieren im Garten (zB. Kaninchen, Hasen, Meerschweinchen, Reptilien und ähnliches) ist ausdrücklich untersagt.

2.)

Topografische Beschreibung des Kaufgegenstandes:

2.1 Gegenstand des Kaufvertrages ist jener Miteigentumsanteil der Verkäuferin an der zu Punkt 1. bezeichneten Liegenschaft, der sich nach Parifizierung und Schaffung von Wohnungseigentum für nachstehende Wohnungseigentumseinheit ergibt:

a) die im 1. OG gelegene Wohnung Nr. D07, im Gebäude Haus D (Anmerkung: einmalige Erwähnung im Vertrag – in Hinkunft nur Top Nr. D07), und PKW-TG Nr. 54, sohin jener Miteigentumsanteil, der mit dem Wohnungseigentum an der

im 1. OG gelegenen Wohnung Top Nr. D07 im Ausmaß von ca. 55,25 m², samt Balkon im Ausmaß von 18,20 m², und Kellerabteil Nr. D07 im Ausmaß von 11,91 m² und PKW-TG Nr. 54 im Ausmaß von 14,35 m² verbunden ist.

Festgehalten wird, dass sich die ob genannten Maße bei der Wohnung Top Nr. D07 als Rohbaumaß ohne Putzstärken und Schächte verstehen.

2.2 Die im Punkt 2. dieses Vertrages ausgeführte Wohnung ist in ihrer Ausgestaltung und räumlichen Aufteilung im Plan, der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, dargestellt.



Die angeführten Maße entsprechen den Einreichplänen 1:100 und sind im Toleranzbereich des Wohnungseigentumsgesetzes (3%) unverbürgt.

2.3 Die vom Käufer gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtliegenschaft sind die Hausallgemeinteile, an denen Wohnungseigentum nicht begründet werden kann und zwar: Lift, Stiegenhäuser, Gänge, Windfänge, Haustechnikräume, Fahrrad-/Kinderäume, Fahrradabstellplätze im Freien, Next-Bike-Station, Putzraum, Technik HKLS, Vorraum zu den Kellerabteilen, Schleuße, Abstellraum, Fernwärmeraum, H₂O-Übergaberaum, Trockenräume Zufahrten zu den Parkplätzen und der Tiefgarage, Abstellplätzen für Besucher im Freien, Müllplatz, Gehweg und Spielplatz, Grünflächen (sofern nicht Zubehör). Festgehalten wird, dass als Energieträger eine Fernwärmeversorgung aus dem Heizwerk der Stadtwerke Klagenfurt dient.

2.4 Die Beschreibung des Bauvorhabens wurde dem Käufer ausführlich erläutert. Diesem ist auch die Bau- und Ausstattungsbeschreibung bekannt, ferner die Pläne, aus denen sich die Situierung, Lage und die Raumaufteilung der Wohnungseigentumseinheit samt Zubehör (eigentlicher Vertragsgegenstand) sowie die Lage und Anordnung der gewöhnlich nutzbaren Teile der Wohnanlage ergeben. Diese sind dem Vertrag als Beilagen angeschlossen. Festgehalten wird, dass die Maße der Grünflächen sowie die Lage und das Ausmaß der gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage sich aufgrund von baulichen Maßnahmen und des bestehenden Geländes bzw. der Geländeänderungen geringfügig verändern können, sodass die in den Plänen und Skizzen angegebenen Maße und Darstellungen nur Cirka-Maße sind bzw. Cirka-Lagen.

3.)

Bauzeiten:

3.1 Folgende Termine werden voraussichtlich eingehalten werden:

- a) Baubeginn des vertragsgegenständlichen Hauses erfolgte infolge Rechtskraft der Baubewilligung im Mai 2020.
- b) Die Übergabe des eigentlichen Vertragsobjektes (vertragsgegenständliche Wohnung samt Zubehör und Tiefgaragenabstellplatz) an den Käufer im Zustand laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung erfolgt bis Ende April 2022.
- c) Die Fertigstellung der Außenanlagen der Gesamtanlage, insbesondere Asphaltierung der Verkehrsflächen bis Ende Juni 2022.

3.2 Die Fertigstellungstermine verstehen sich unter der Voraussetzung einer jahresdurchschnittlichen Witterung und ferner, dass die Bauführung nicht durch außerordentliche Ereignisse oder höhere Gewalt behindert bzw. verzögert wird. In jedem Fall wird zwischen den Vertragsparteien eine Behinderung bzw. Verzögerung der Bauführung durch die Auswirkungen des Corona Virus als höhere Gewalt verstanden, die im Umfang der damit einher gehenden Verzögerung auch die Fertigstellungstermine nach hinten verschieben kann. Aus einer verspäteten Übergabe treffen die Verkäuferin keine Verzugsfolgen und bleibt der Käufer an den Vertrag gebunden.

3.3 Zudem verlängern sich die vorgenannten Fristen gemäß Punkt 3.1 dann, wenn die Bauträgerin an der fristgerechten Ausführung der Leistungen durch einen vom Käufer zu vertretenden Umstand verhindert wird und zwar in dem Ausmaß, das vom Käufer zu vertreten ist.



4.)

Kaufübergang:

4.1 Die Verkäuferin verkauft und übergibt hiermit dem Käufer und dieser kauft und übernimmt in sein Eigentum einen solchen Miteigentumsanteil der vorgenannten Liegenschaft, damit Wohnungseigentum an der Wohnung Top Nr. D07 und am PKW-TG Nr. 54 dieses Bauvorhabens verbunden werden kann, so wie sich dieses Wohnungseigentum aus dem provisorischen Parifizierungsgutachten des SV DI Herbert Wolfesberger vom 12.03.2020 ergibt und zwar

- a) 61/6336stel Anteile Wohnung Top Nr. D07
- b) 6/6336stel Anteile PKW-TG Nr. 54

wie die Verkäuferin diesen Miteigentumsanteil besessen und benutzt hat oder zu besitzen und benutzen berechtigt ist. Dieser Miteigentumsanteil an der vorgenannten Liegenschaft bildet daher den Gegenstand dieses Kaufvertrages.

4.2 Grundlage dieses Vertrages bilden weiters die Pläne der Architekten Krainer ZT GmbH vom 25.9.2019 das vorläufige Parifizierungsgutachten des SV DI Herbert Wolfesberger vom 12.03.2020, der Baubescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörtharsee, GZ: BG-Bau00074/2019 vom 24.03.2020 sowie die allgemeine Bau- und Ausstattungsbeschreibung, wobei der Käufer im Sinne des § 5 Abs. 1 Bauträgervertragsgesetz mit seiner Unterfertigung unter diesem Vertrag erklärt, alle wesentlichen Informationen über den Vertragsinhalt und nachstehende Urkunden (Punkt 4.3) bzw. Unterlagen sowie die Pläne, die Bau- und Ausstattungsbeschreibung und diesen Vertrag zumindest eine Woche vor Unterfertigung erhalten zu haben. Festgehalten wird, dass alle maßgeblichen Unterlagen bereits mit Unterfertigung des Kaufanbotes an den Käufer ausgefolgt wurden.

4.3 Zur Konkretisierung wird diesbezüglich angeführt, dass der Käufer folgende Urkunden und Belehrungen eine Woche vor Unterfertigung des Vertrages erhalten hat:

- a) diesen Vertrag
- b) sämtliche auf das gegenständliche Bauvorhaben Bezug habenden Pläne und Grundrisspläne
- c) Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom 19.12.2019
- d) Unterlagen zur Treuhandabwicklung (Treuhandvereinbarungen, Treuhandstatut der Rechtsanwaltskammer für Kärnten)

4.4 Der Käufer wird gemäß § 5 BTVG ausdrücklich darüber belehrt, dass er bis zum Zustandekommen des gegenständlichen Vertrages oder danach noch binnen 14 Tagen zurücktreten kann. Die Rücktrittsfrist beginnt mit dem Tag, an dem der Erwerber sämtliche Informationen gemäß Punkt 4.3 erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt ungeachtet dessen spätestens 6 Wochen nach dem Zustandekommen des Vertrages. Ein späterer Rücktritt ist nicht mehr möglich (schriftliche Rücktrittsbelehrung des Erwerbers).

4.5 Gleichzeitig wird der Käufer von der Verkäuferin darauf hingewiesen, dass dieser im Sinne des § 9 BTVG durch Anmerkung der beabsichtigten Einräumung von Wohnungseigentum grundbücherlich in Verbindung mit dem Ratenplan B gemäß § 10 BTVG sowie gemäß § 40 (2) WEG sichergestellt wird. Dieses Sicherungssystem gemäß BTVG sichert den Erfüllungsanspruch des Erwerbers, nicht jedoch einen Rückforderungsanspruch desselben.

4.6 Sollte es sich beim Erwerber um zwei natürliche Personen handeln, so gründen diese eine



sogenannte Eigentümerpartnerschaft und verbinden ihre Liegenschaftsanteile gemäß § 13 WEG 2002 und erwerben das Kaufobjekt gemeinsam je zur Hälfte.

5.)

Bauausführung und Ausstattung:

5.1 Ausstattung:

Die Gestaltung der vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumseinheit ergibt sich aus folgenden beigeschlossenen Urkunden:

- Wohnungsplan Top Nr. D07, Plan Kellerabteil, Plan PKW-TG Nr. 54 (Beilage ./1)
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom 19.12.2019 (Beilage ./2)

Die Verkäuferin hat das Kaufobjekt entsprechend der vom Käufer zur Kenntnis genommenen Bau- und Ausstattungsbeschreibung (BAB) herzustellen, jedoch gilt der nach ÖNORM vorgesehene Standard als untere Richtlinie.

Die Verkäuferin wird die handschriftlichen Ergänzungen am Grundrissplan der Wohnung in Ihrem Leistungsumfang berücksichtigen, diese sind somit im Kaufpreis enthalten.

5.2 Sonderwünsche:

Sonderwünsche und Zusatzaufträge unterliegen gleich dem Kaufpreis der Grunderwerbssteuer sowie der gerichtlichen Eintragungsgebühr. Sonderwünsche und Zusatzaufträge an vom Bauträger vorgegebene Professionisten sind mit dem Treuhänder abzustimmen, damit sie von der Sicherungspflicht gemäß den Bestimmungen der §§ 9, 10 BTVG umfasst sind.

Sonderausstattungen und -wünsche dürfen nicht zu einer Qualitätsminderung führen und dürfen für die übrigen Miteigentümer keine nachteiligen Auswirkungen haben.

5.3 Zusatzaufträge

Zusatzaufträge des Käufers an die am Bau beauftragten Firmen sind stets im Vorhinein mit der Verkäuferin abzustimmen, bedürfen deren schriftlicher Zustimmung und Abstimmung mit dem Bauzeitplan. Diese Zusatzaufträge sind ausschließlich von am Bau beschäftigten Unternehmen/Subunternehmen durchführen zu lassen bzw. bei diesen zu bestellen. Die so bestellten und erbrachten Leistungen sind direkt vom Käufer mit dem ausführenden Professionisten abzurechnen.

5.4 Hausrecht:

Bis zur Übergabe der kaufgegenständlichen Wohnung bzw. der Wohnanlage und Vorliegen einer Benützungsbewilligung seitens der Baubehörde der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee (Amtsbestätigung der Meldung der ordnungsgemäßen Vollendung des Bauvorhabens, §§ 39, 40 K-BO) übt die Verkäuferin das alleinige Hausrecht hinsichtlich der gesamten Liegenschaft aus und ist nur sie gegenüber den für die Herstellung des Bauwerkes beauftragten und verantwortlichen Firmen alleine weisungsberechtigt. Der Käufer ist lediglich hinsichtlich der direkt in Auftrag gegebenen Zusatzaufträge gegenüber den von ihm direkt beauftragten Handwerkern weisungsbefugt. Baufremde Firmen dürfen bis zur Übergabe an den Käufer vom Käufer ohne Zustimmung der Verkäuferin nicht beauftragt werden.

5.5 Änderungen:

Während des Bauvorhabens sind Änderungen in der Ausführung zulässig, soweit diese technisch bedingt und terminlich möglich sind, oder für die Wohnung des Käufers ohne erhebliche Auswir-



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

kung bleiben. Im Besonderen können diese Änderungen die Fassade, die Außenanlagen, die Müllinsel somit insbesondere allgemeine Anlagen betreffen. Insbesondere bleiben Änderungen aufgrund von Auflagen der Baubehörde vorbehalten und können diese, ohne von einer Zustimmung des Käufers abhängig zu sein, jedenfalls ausgeführt werden.

5.6 Sonstiges:

Während der Bauausführung erfolgende Flächenänderungen des Kaufgegenstandes bis zu 3 % nach oben oder unten führen nicht zu Änderungen des Kaufpreises.

Abweichungen von den Plänen bei der Herstellung sind im üblichen Ausmaß zu tolerieren.

Der Käufer hat zur Kenntnis genommen, dass für Einbaumöbel die Maße erst nach Fertigstellung der verputzten Wände genommen werden können.

Die Vertragsteile räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, wie zB. rechtsberatende Berufe, Arztpraxis, Therapeutenberufe, Bürotätigkeiten, Steuerberater und sonstige Dienstleistungsberufe. Ferner wird auf die geplanten Geschäftslokale und den gastronomischen Betrieb jeweils im Haus A hingewiesen.

Somit räumen die Vertragsteile einander das Recht ein, in den einzelnen Geschäftsräumlichkeiten, die im Parifizierungsgutachten als solche beschrieben sind, üblichen Geschäftstätigkeiten und Gewerben nachzugehen, die in Stadtlagen üblich und behördlich genehmigungsfähig sind.

5.7 Die Bauträgerin behält sich ausdrücklich das Recht vor, Allgemeinflächen wie insbesondere Grünflächen einzelnen Wohnungseigentumseinheiten zuzuteilen sowie die Gestaltung der Außenanlagen gemäß ihren planlichen Vorstellungen durchzuführen, sofern damit erhebliche Interessen des Käufers seine Wohnungseigentumseinheiten betreffend verletzt werden.

5.8 Sofern zum Zeitpunkt des Erwerbes der kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheit diese auch nur teilweise fertiggestellt ist, so gilt der zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung vorhandene und vom Erwerber besichtigte Zustand und die Ausstattung sowie die Außengestaltung als genehmigt und vereinbart, und zwar auch dann, wenn diese mit den ursprünglichen Plänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung nicht überein stimmt.

5.9 Alle Miteigentümer müssen freien Zugang zu den öffentlichen Verteileinrichtungen sowohl im Gebäude als auch am Dach des Gebäudes jederzeit gewähren, so zB. zu Verteilerkästen, Antennenanlagen, Solar- oder PV-Anlagen etc.. Der Zugang ist jedenfalls auch für den Fall der Reparatur, Erneuerung, Instandhaltung, Wartungsarbeiten, Schneeräumung, Eisbetreuung etc. zu gewähren.

6.)

Kaufpreis und Zahlung:

6.1 Als vereinbarter und angemessener Kaufpreis gemäß den Bestimmungen des BTVG für die kaufgegenständliche Eigentumswohnung und den PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage samt Miteigentumsanteil wird ein Fixbetrag in Höhe von

a.) Wohnung Top Nr. D07 im Gebäude Haus D, Nettokaufpreis
zuzüglich 20 % USt.
sohl'n brutto

€ 162.331,84
€ 32.466,38
€ 194.798,22



ie
n
1-

%

g

i-
3.
i-
n

1,
d

e
1-
y

it
r-
g
d

n
1-
1-
1-

e
1-

b.) PKW-TG Nr. 54, Nettokaufpreis	€ 17.040,35
zuzüglich 20 % USt.	€ <u>3.408,07</u>
sohin brutto	€ 20.448,42

Der gesamte Kaufpreis beträgt sohin brutto € 215.246,64.

Über den Gesamtkaufpreis haben sich die Vertragsteile mit Kaufangebot vom 12.08.2020 direkt geeinigt.

Die Verkäuferin hat gemäß § 6 Abs 2 UStG zur Steuerwirksamkeit optiert. Die Verkäuferin verpflichtet sich dem Käufer über dessen Aufforderung zur ordnungsgemäßen Rechnungslegung gemäß den Bestimmungen des UStG. Festgehalten wird, dass die einzelnen Baufortschrittsraten gemäß Punkt 6.2 des Vertrages sich vom Bruttokaufpreis berechnen, genauso wie die Nebengebühren. Der Kaufpreis umfasst die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung näher bezeichneten Leistungen und ausschließlich die Wohnungsausstattung, die zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung vereinbart ist.

Eine darüberhinausgehende Sonderausstattung sowie vom vereinbarten Plan der Wohnung abweichende und in weiterer Folge mit dem Bauträger vereinbarte Umplanungen samt den damit verbundenen Umbauarbeiten sind vom Fixkaufpreis nicht umfasst und mit dem Bauträger bzw. den ausführenden Firmen im Anlassfall direkt abzurechnen.

Sämtliche Anschlussgebühren an die öffentlichen Versorgungsträger (Kanal, Wasser, Fernwärme, Strom) für die Gesamtanlage sind im Kaufpreis enthalten, jedoch sind allfällige individuelle Anschlussgebühren (zB. Telefon, Internet, Netzzutritt Stromversorger etc.) vom Käufer zusätzlich zum Kaufpreis zu tragen und direkt mit den Anbietern zu verrechnen.

6.2 Der zu Punkt 6.1 ausdrücklich vereinbarte Kaufpreis ist gemäß Ratenplan B, § 10 BTVG, gemäß den Bestimmungen dieses Vertragspunktes für den Käufer schuldbefreiend zur Zahlung an den Treuhänder und in weiterer Folge zur Auszahlung an den Bauträger wie folgt fällig:

1. Teilzahlung:

10 % binnen 5 Banktagen nach Aufforderung durch den Treuhänder, die Auszahlung an den Bauträger erfolgt nach tatsächlichem Baubeginn, nach rechtskräftiger Baubewilligung und Anmerkung der Zusage vom Wohnungseigentum, das sind
(Ausgangssumme brutto € 215.246,64) **€ 21.524,66**

2. Teilzahlung:

30 % binnen 5 Banktagen nach Aufforderung durch den Treuhänder, die Auszahlung an den Bauträger erfolgt nach Fertigstellung des Rohbaus (ohne Tiefgarage – siehe 6. Teilzahlung) und des Daches des Hauses, in welchem sich die kaufgegenständliche Wohneinheit befindet, das sind **€ 64.573,99**

3. Teilzahlung:

20 % binnen 5 Banktagen nach Aufforderung durch den Treuhänder, die Auszahlung an den Bauträger erfolgt nach Fertigstellung der Rohinstallationen des Hauses, in welchem sich die kaufgegenständliche Wohneinheit befindet, das sind **€ 43.049,33**

4. Teilzahlung:

12 % binnen 5 Banktagen nach Aufforderung durch den Treuhänder, die Auszahlung an den



Bauträger erfolgt nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich der Verglasung des Hauses, in welchem sich die kaufgegenständliche Wohneinheit befindet, das sind
€ 25.829,60

Diese 4 Teilzahlungen wird der Treuhänder über Aufforderung der Bauträgerin einfordern und unmittelbar nach Vorliegen der entsprechenden Baufortschrittsmeldungen durch den beauftragten Ziviltechniker an die Bauträgerin auszahlen.

Die nachstehenden Teilbeträge, nämlich Baufortschrittsraten 5 bis 7, somit den Gesamtbetrag von
€ 60.269,06 wird der Treuhänder über Aufforderung der Bauträgerin zeitgleich einfordern, jedoch erst dann an die Bauträgerin auszahlen, wenn die jeweiligen Baufortschritte vom beauftragten Ziviltechniker schriftlich bestätigt werden.

5. Teilzahlung:

17 % binnen 5 Banktagen nach Aufforderung durch den Treuhänder, die Auszahlung an den Bauträger erfolgt nach Bezugsfertigstellung oder bei vereinbarter, vorzeitiger Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes, das sind
€ 36.591,93

Anmerkung: Eigentlicher Vertragsgegenstand sind die Wohnung sowie jene allgemeinen Teile des Gebäudes und der Anlage, die für die Benutzbarkeit des Objektes erforderlich sind (Definition laut ÖNorm B2120, 3.14.5).

6. Teilzahlung:

9 % binnen 5 Banktagen nach Aufforderung durch den Treuhänder. Diese werden vom Treuhänder über Aufforderung der Bauträgerin gemeinsam mit der 5. Teilzahlung eingefordert, die Auszahlung erfolgt jedoch an den Bauträger erst nach Fertigstellung der Gesamtanlage inklusive Tiefgarage im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziff. 1 BTVG, wobei für die Fertigstellung der Außenanlage die Aufbringung von Humus und die Befestigung / Asphaltierung der Freiflächen ausreicht, das sind
€ 19.372,20

Anmerkung: Unter Gesamtanlage sind nur die vom Erwerber gewöhnlich nutzbaren Teile der Gesamtanlage gemeint, somit die allgemeinen Teile **in jenem Haus**, in dem sich der eigentliche Vertragsgegenstand befindet, die für dieses Haus erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, allfällige Garagenabstellplätze, Spielplätze und sonstige Infrastruktureinrichtungen, die für die Benützung durch die Bewohner des jeweiligen Hauses gewidmet bzw. geeignet sind (Gartner, BTVG, 4. Auflage November 2017, RZ 37 zu § 10).

Festgestellt wird, dass sich sämtliche Teilzahlungen und zwar 1 bis 6 auf jenen Baukörper beziehen, in welchem sich das eigentliche Vertragsobjekt befindet.

7. Teilzahlung:

2 % binnen 5 Banktagen nach Aufforderung durch den Treuhänder. Diese werden vom Treuhänder über Aufforderung der Bauträgerin gemeinsam mit der 5. Teilzahlung eingefordert, die Auszahlung erfolgt jedoch an den Bauträger erst nach Ablauf von 3 Jahren ab Übergabe der kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten, das sind
€ 4.304,93
oder nach Übergabe einer abstrakten Bankgarantie mit einer Laufzeit von 3 Jahren über diesen Betrag.

6.3 Ausdrücklich festgehalten wird, dass Zahlungen des Erwerbers auf das Anderkonto des Treuhänders keine Zahlung an den Bauträger darstellen. Bis zur Weiterleitung des Treuhandlages an



die Bauträgerin verwahrt der Treuhänder das Geld für den Erwerber, da die Bauträgerin über diesen Treuhänderlag noch nicht verfügungsberechtigt ist. Die Bauträgerin verpflichtet sich aber, den Treuhänder nur dann zur Einforderung von Teilzahlungen gemäß 6.2. des Vertrages aufzufordern, wenn nach Ansicht der Bauträgerin der jeweilige Baufortschritt erreicht ist oder die Zustimmung des Erwerbers zur Einforderung der entsprechenden Teilzahlung durch den Treuhänder vorliegt.

6.4 Anderkonto Vertragsobjekt: Zwischen den Vertragsteilen wird ausdrücklich vereinbart, dass schuldbefreiende Zahlung nicht an die Verkäuferin, sondern binnen jeweils 5 Banktagen nach Anforderung ausschließlich an den bestellten Treuhänder Mag. Hannes Armeitz, Rechtsanwalt, Peraustraße 2, 9500 Villach auf dessen Anderkonto IBAN AT57 3938 1215 0002 6799 bei der Raiffeisenbank Landskron-Gegendtal reg.Gen.m.b.H., BIC RZKTAT2K381, mit der Bezeichnung „AK JG/MNP GmbH“ zu erfolgen hat. Die Abwicklung des Treuhänderlages auf diesem Anderkonto erfolgt für den Käufer nach den Treuhandstatuten der Rechtsanwaltskammer für Kärnten, die gleichzeitig mit diesem Vertrag zu unterfertigen sind. Die einmaligen Kontobearbeitungsgebühren von EUR 200,00 samt der laufenden Gebühren sind gemäß übermittelter Gebührenaufstellung zum Treuhandkonto vom Käufer zu tragen und werden über die Barauslagen vom Treuhänder mit dem Käufer verrechnet. Erlagszinsen, die grundsätzlich ebenfalls dem Käufer abzüglich KEST gebühren, werden derzeit aufgrund der bestehenden Zinssituation am Treuhandkonto nicht berechnet (Habenzinsen am Treuhandkonto Stand Februar 2020 0 %).

6.5 Festgehalten wird, dass die letztgenannte Teilrate von 2 % von der Verkäuferin nach ihrer Wahl durch eine Bankgarantie zur Deckung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche aufgrund mangelhafter Bauleistung mit einer Laufzeit von 3 Jahren ab der Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes abgelöst werden kann.

6.6 Die unter Punkt 6.5 angeführte Bankgarantie muss über den angeführten Teilbetrag des Kaufpreises von einem zur Geschäftsausübung im Inland berechtigten Bankinstitut ausgestellt werden. Sie muss eine Laufzeit von mindestens drei Jahren ab Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes aufweisen. Mittels dieser Bankgarantie kann der Käufer anstelle des einbehaltenen Kaufpreisteilbetrags die Garantiesumme zur Befriedigung seiner Gewährleistungs- und/oder Schadenersatzansprüche verwenden.

Die Bankgarantie ist dem Treuhänder zu übergeben. Dieser wird von beiden Parteien beauftragt und bevollmächtigt folgendermaßen vorzugehen:

- a) Wenn der Käufer begründet und schriftlich einen Gewährleistungs- oder Schadenersatzanspruch gegen den Bauträger behauptet und nachweist, dass er diesen unter Setzung einer angemessenen Frist zur Mangel- bzw. Schadensbehebung aufgefordert hat, muss der Vertragserrichter als Treuhänder den gesamten Garantiebetrug vorerst auf dessen Fremdgeldkonto ziehen und gemäß diesem Vertragspunkt treuhändig verwahren.
- b) Der Vertragserrichter ist verpflichtet, den Bauträger unverzüglich von der Einlösung der Garantie und den behaupteten Mängeln bzw. Schäden zu verständigen.
- c) Wenn der Bauträger den Anspruch des Käufers binnen eines Monats bestreitet, ist der Vertragserrichter beauftragt, den Käufer davon schriftlich zu informieren. Anderenfalls hat der Vertragserrichter den geforderten Betrag auszuführen.
- d) Der Käufer hat im Fall der Bestreitung binnen eines weiteren Monats ab Verständigung ein schriftliches Gutachten eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Bauwesen vorzulegen, in welchem die behaupteten Mängel bzw. Schäden und der zur Beseitigung voraus-



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

sichtlich erforderliche Betrag bestätigt werden. Bei Vorlage eines solchen Gutachtens hat der Vertragserrichter den namhaft gemachten Betrag auszuführen.

Die Gutachterskosten sind vorläufig vom Käufer zu tragen. Er hat aber Anspruch auf Ersatz dieser Kosten samt gesetzlichen Zinsen von 4 % jährlich durch den Bauträger, falls der Schaden/Mangel in weiterer Folge von der Verkäuferin behoben oder gerichtlich festgestellt wird.

Die Inanspruchnahme der Garantie ist mit jenem Betrag begrenzt, der zur Befriedigung der gerechtfertigten Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche des Käufers notwendig ist, sofern diese gerechtfertigten Ansprüche niedriger sein sollten als der Garantiebetrug. Sollte der Käufer die Garantie in einem seine Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche übersteigenden Ausmaß in Anspruch nehmen, ist er verpflichtet, den übersteigenden Betrag an die garantierende Bank zurückzuzahlen.

Die vertraglichen oder gesetzlichen Gewährleistungsansprüche werden von der vorstehenden Regelung nicht berührt.

6.7 Als vereinbart gilt, dass die Besitznahme der Wohnungseigentumseinheiten, somit die Schlüsselübergabe von der Verkäuferin an den Käufer keinesfalls vor Zahlung des gesamten Kaufpreises auf das Treuhandanderkonto des Treuhänders erfolgt.

6.8 Sofern der Käufer Vorsteuer aus dem gegenständlichen Kaufpreis geltend machen möchte und zum Abzug von Vorsteuer gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des UStG berechtigt ist, verpflichtet sich die Verkäuferin nach Beendigung des gegenständlichen Bauvorhabens eine Rechnung mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer gegenüber dem Käufer auszustellen. In diesem Fall reduziert sich der vereinbarte Kaufpreis um die in den Errichtungskosten enthaltene Umsatzsteuer und erhöht sich konsequenterweise um die gesondert auszuweisende Umsatzsteuer gemäß den gesetzlichen Bestimmungen.

6.9 Von der Verkäuferin wurde Herr Mag. Hannes Arneitz, Rechtsanwalt, Peraustraße 2, 9500 Villach, gemäß § 12 Bauträgervertragsgesetz zum Treuhänder bestellt. Festgehalten wird, dass das gegenständliche Rechtsgeschäft nach den Bestimmungen des Bauträgervertragsgesetzes in der geltenden Fassung abgewickelt wird.

6.10 Im Falle des Zahlungsverzuges sind 6 % Verzugszinsen vom ausständigen Betrag zu leisten.

6.11 Der Käufer erklärt ausdrücklich und unwiderruflich auf den Einwand der mangelnden Fälligkeit der Auszahlung an die Bauträgerin gemäß dem obgenannten Zahlungsplan jedenfalls dann zu verzichten, wenn der bestellte Sachverständige DI Herbert Wolfesberger die Fertigstellung eines Bauabschnittes schriftlich bestätigt hat. Die Verkäuferin hat den nach ihrer Meinung erreichten Baufortschritt durch Übermittlung einer schriftlichen Baufortschrittsbestätigung eines für den Hochbau zuständigen Ziviltechnikers oder allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Bauwesen gemäß § 13 BTVG, dessen bestehende Haftpflichtversicherung gemäß § 13 (4) BTVG dem Treuhänder nachzuweisen ist, samt Zahlungsanforderung sowohl dem Käufer als auch dem Treuhänder bekanntzugeben. Die Übermittlung einer solchen Baufortschrittsmeldung ist die Voraussetzung für die Auszahlung der Kaufpreisteilbeträge durch den Treuhänder an die Bauträgerin. Dieser ist berechtigt, ohne weitere Prüfung, den entsprechenden Teilbetrag gemäß den Baufortschrittsmeldungen an den Bauträger auszubehalten. Diese Baufortschrittsmeldung ist sowohl für die Vertragsparteien als auch insbesondere für den Vertragserrichter



t
r
t
r
e
e
t
s
e
t
n
e
r
O
s
n
.
it
u
s
n
t
r
e
n
t
n
t
er

und Treuhänder verbindlich.

6.12 Der Treuhänder wird somit unwiderruflich beauftragt, den dem jeweiligen Bauabschnitt entsprechenden Kaufpreisteilbetrag aus den bei ihm erliegenden Kaufpreiszahlungen unverzüglich an die Bauträgerin direkt weiterzuleiten, sofern aus der Baufortschrittsbestätigung hervorgeht, dass der bekannt gegebene Baufortschritt im Sinne des Ratenplanes gemäß § 10 (2) BTVG tatsächlich erreicht wurde und mit keinen gravierenden Mängeln im Sinne des BTVG behaftet ist. In diesem Fall ist für den Treuhänder die Fälligkeit eingetreten und er nicht berechtigt, diesen Kaufpreisteilbetrag gegenüber der Verkäuferin zurückzuhalten.

Der Treuhänder bringt ausdrücklich dem Käufer zur Kenntnis, dass er weder für allfällige Mängelbehebungen noch für die Entgegennahme von Mängelrügen zuständig und verantwortlich ist. Mängelrügen sind ausnahmslos gegenüber der Verkäuferin zu erheben.

6.13 Der Käufer erklärt ausdrücklich, vom Vertragserrichter darüber belehrt worden zu sein, dass allfällige Gewährleistungs- oder Preisminderungsansprüche nicht in Form eines Zurückbehaltungsrechtes hinsichtlich des Kaufpreises ausgeübt werden können, da die Bezahlung des gesamten Kaufpreises Voraussetzung für die Übergabe des eigentlichen Vertragsgegenstandes ist. Für die Geltendmachung von Gewährleistungs- oder Preisminderungsansprüche steht entweder der 2 %-ige Haftrücklass für die Dauer von 3 Jahren oder die korrespondierende Bankgarantie dem Käufer zur Verfügung. Festgehalten wird, dass Gewährleistungs- oder Preisminderungsansprüche erst ab Übergabe des Vertragsobjektes entstehen, somit vom Erwerber nicht von den Baufortschrittsraten einbehalten werden können.

6.14 Sämtliche Baufortschrittsprüfungen nach dem Baurägervertragsgesetz stellen keine Qualitätsprüfung durch den Sachverständigen dar, sondern dienen der Überprüfung der Sicherung des Erwerbers dahingehend, ob der jeweiligen Ratenzahlung gemäß Baufortschritt ein entsprechender Wertzuwachs durch die Bauarbeiten auf der Liegenschaft gegenübersteht. Die Kosten des Sachverständigen für die Erstellung der Baufortschrittsmeldung trägt zur Gänze die Verkäuferin.

6.15 Durch das gewählte grundbücherliche Sicherungsmodell ist der Käufer gegen Verlust seiner Zahlungen dadurch gesichert, dass der Zahlungsplan nach Maßgabe des § 10 BTVG einzuhalten ist und somit im Falle einer Insolvenz des Baurägers eine Weiterführung und Fertigstellung des Baues zusammen mit dem Insolvenzverwalter des Baurägers, den übrigen Erwerbern und unter Einbeziehung des Treuhänders stattfinden kann. Allfällige Rückforderungsansprüche gegenüber dem Bauräger sind durch dieses Sicherungsmodell nicht abgesichert.

6.16 Gemäß § 7 Abs 5 BTVG endet die Sicherungspflicht des Baurägers mit der tatsächlichen Übergabe des fertiggestellten Vertragsobjektes und der Sicherung der Erlangung der vereinbarten Rechtsstellung des Erwerbers. Somit ist klargestellt, dass die vereinbarte Rechtsstellung des Erwerbers sichergestellt sein muss, jedoch zu diesem Zeitpunkt noch nicht hergestellt. Dies ist dann der Fall, wenn der Treuhänder im Besitz jener Vertragsurkunden und Unterlagen ist, die ohne weitere Bedingungen und erforderliche Tätigkeiten des Baurägers sicherstellen, dass das Eigentum und das Wohnungseigentum des Erwerbers verbüchert werden kann.

6.17 Der Käufer verpflichtet sich, die Bezahlung des Kaufpreises spätestens binnen drei Wochen nach Vertragsunterfertigung entweder durch eine verbindliche, unwiderrufliche Finanzierungszusage einer inländischen Bank oder einem geeignetem Eigenmittelnachweis gegenüber der Verkäuferin zu Händen des Treuhänders nachzuweisen, wonach der Käufer über den gesamten Kaufpreis dieses Vertrages samt allen Nebengebühren verfügt. Diese unwiderrufliche Finanzierungszusage hat den Treuhänder in die Lage zu versetzen, die jeweils nach Maßgabe der Regelungen



dieses Vertrages fällig werdenden (Teil-) Zahlungen ohne weiteres Zutun des Käufers und ohne jegliche Einspruchs- bzw. Widerspruchsmöglichkeit der beteiligten Parteien, insbesondere der zusichernden Bank von der finanzierungszusagenden Bank binnen 5 Tagen nach Aufforderung abzurufen. Wenn dieser Nachweis vom Käufer nicht fristgerecht oder in der vereinbarten Qualität erfolgt, steht der Verkäuferin das Rücktrittsrecht zu, wobei diese für die Vorlage entsprechender Nachweise gemäß diesem Vertrag, dem Käufer eine Nachfrist von acht Tagen, unter Androhung der Rücktrittsfolgen zu setzen hat. Die Rücktrittsfolgen sind im Punkt 7. geregelt.

Alternativ ist der Käufer auch berechtigt, den gesamten Kaufpreis innerhalb von 4 Wochen ab Vertragsunterfertigung auf das Treuhandkonto zu hinterlegen. Die Auszahlung an die Verkäuferin erfolgt nach Vorlegen der korrespondierenden Baufortschrittmeldungen.

7.)

Rücktrittsrecht der Verkäuferin:

7.1 Der Verkäuferin steht das Rücktrittsrecht zu, wenn der Käufer mit der Zahlung einer Kaufpreislrate gemäß Punkt 6. dieses Vertrages trotz Setzung einer weiteren Nachfrist von 14 Tagen unter Androhung des Vertragsrücktrittes in Verzug ist.

7.2 Die Verkäuferin ist weiters berechtigt vom Vertrag dann zurückzutreten, wenn der Erwerber entgegen seiner Verpflichtung nicht innerhalb der ihm eingeräumten oder angemessenen Frist, jedwede Erklärungen gegenüber Behörden und Gerichten abgibt oder Unterschriften in der gesetzlichen Form leistet, welche für die tatsächliche und rechtliche Durchführung dieses gesamten Bauträgervorhabens erforderlich sind. Dieses Rücktrittsrecht kann vom Bauträger nur dann ausgeübt werden, wenn er den Erwerber schriftlich zur Vornahme der betreffenden/unterlassenen Handlung unter Setzung einer angemessenen Nachfrist von mindestens drei Wochen aufgefordert wurde und der Käufer dieser Aufforderung nicht rechtzeitig nachkommt.

7.3 Der Rücktritt ist jeweils mit eingeschriebenem Brief an die in diesem Vertrag genannte Adresse des Käufers zu erklären.

Im Falle des Vertragsrücktrittes der Verkäuferin gemäß Punkt 7.1 oder 7.2 dieses Vertrages wird einvernehmlich ein pauschaler Schadenersatzbetrag im Umfang von 10% des Kaufpreises von der Verkäuferin als Mindestschadenersatz geltend gemacht und vereinbart.

7.4 Sofern zum Zeitpunkt des berechtigten Rücktrittes durch die Verkäuferin die Vertragsstrafe von 10 % des Kaufpreises sich auf dem Treuhandkonto des Treuhänders befinden und durch vorangegangene Zahlungen dieser Betrag bei der Bauträgerin noch nicht abgedeckt ist, wird diesem unwiderruflich der Auftrag erteilt, diesen Betrag von 10 % der Kaufpreissumme (oder einen allfälligen Differenzbetrag) an die Bauträgerin nach deren Weisung auszubezahlen, ferner die Vertragsarrichtungskosten einzubehalten und nur den verbleibenden Kaufpreisrestbetrag an den Erwerber rückzuüberweisen.

Sollte zum Zeitpunkt des berechtigten Rücktrittes der Bauträger bereits Zahlungen gemäß Baufortschritt von mindestens 10 % der Kaufpreissumme erhalten haben ist dieser berechtigt, den Betrag von 10 % der Kaufpreissumme einzubehalten, aus einem allfälligen Überhang die Kosten der Vertragserrichtung direkt an den Treuhänder zu bezahlen und den Restbetrag binnen weiterer 14 Tage an den Erwerber direkt rückzubezahlen. Ein allfälliger auf dem Treuhandkonto des Treuhänders befindlicher Kaufpreisrest bzw. Kaufpreislrate ist vom Treuhänder, sofern seine Vertragserrichtungskosten gedeckt sind, an den Erwerber auf dessen Konto rückzubezahlen.



Ungeachtet dieser Regelung wird der Treuhänder beauftragt, im Fall des berechtigten Rücktrittes einen Antrag auf Rückersatz allenfalls bereits bezahlter Grunderwerbsteuer bzw. Eintragungsg Gebühr an das Finanzamt bzw. an das Gericht zu stellen und allfällig ersetzte Steuern und Abgaben an den Erwerber nach Erhalt auszubehalten.

8.)

Gewährleistung:

8.1 Lastenfreiheit:

Die Verkäuferin haftet dafür, dass die veräußerten Miteigentumsanteile samt Wohnungseigentum frei von Besitz- und Benützungsrechten dritter Personen und ohne bücherliche sowie außerbücherliche Lasten und Geldlasten übereignet werden, soweit sich aus diesem Vertrag nichts anderes ergibt. Die Verkäuferin übergibt sohin das Vertragsobjekt ohne Steuerrückstände oder Rückstände an öffentlichen Abgaben und wird sämtliche Bauaufträge der Behörden erfüllen.

8.2 Haftung für die Bauausführung:

Die Verkäuferin haftet dafür, dass die Vorschreibungen und technischen Auflagen der Baubewilligung eingehalten werden.

Die Verkäuferin haftet weiters dafür, dass die Ausführung der BAB entspricht und dieser entsprechend erfolgt. Vereinbart wird, dass die allgemein gültigen Regeln der Technik als Standard gelten.

Der Ersatz durch gleichwertige Ausstattungsgegenstände ist zulässig, wenn sonst durch Liefer-schwierigkeiten mit einer Verzögerung der Fertigstellung gerechnet werden müsste.

8.3 Mängelrügen:

Es obliegt der Verkäuferin, etwaige Mängelrügen des Käufers den Professionisten gegenüber zu vertreten oder auf Verlangen des Käufers die Gewährleistungsansprüche gegenüber den Professi-onisten an den Käufer abzutreten. Geringfügige optische Beeinträchtigungen, welche nach den Ö-Normen toleriert werden, stellen keinen Mangel dar.

8.4 Festgehalten wird somit, dass sämtliche behaupteten Gewährleistungsansprüche nicht über den Kaufpreiserlag abgewickelt werden können mit Ausnahme der letzten Rate, die als Sicherheit für Gewährleistungsansprüche dient.

8.5 Fristenlauf Allgemeinflächen:

Zwischen den Vertragsteilen wird ausdrücklich festgehalten, dass die Gewährleistungsfrist für die allgemeinen Teile der Anlage spätestens nach Übergabe der letzten Wohnungseigentumseinheit an einen Erwerber mit Ausnahme der PKW-TG/PKW-AP zu laufen beginnt, sofern dies gesetzlich und nach der Rechtsprechung zum Zeitpunkt des Eintritts des Gewährleistungsfalles zulässig ist; dies somit unbeschadet einer allfälligen späteren Veräußerung von einzelnen PKW-TG/PKW-AP.

9.)

Übergabe:

9.1 Die Übergabe der Kaufgegenstände in das grundbücherliche Eigentum des Käufers ist so rasch als möglich, nicht jedoch vor gänzlicher Kaufpreisbezahlung zu bewirken.

9.2 Die Vertragsteile beauftragen den Vertragserrichter als Treuhänder die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages erst dann vorzunehmen, wenn der gesamte Kaufpreis vom Käufer auf das Treuhandkonto einbezahlt wurde und vom Vertragserrichter und Treuhänder an die



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Verkäuferin zur Auszahlung gelangt ist, dies mit Ausnahme der 7. Teilzahlung, sofern nicht von der Verkäuferin eine Bankgarantie oder eine Versicherung zur Ablöse des Hafrücklasses dem Käufer übergeben wird.

9.3 Als Stichtag für den Übergang von Besitz und Nutzen, Last und Gefahr, wird jener Tag vereinbart, an dem die kaufgegenständlichen Wohnungseigentumseinheiten nach Fertigstellung dem Käufer übergeben werden. Ab diesem Zeitpunkt werden die mit den kaufgegenständlichen Miteigentumsanteilen verbundenen Betriebskosten, Reparaturrücklagen und sonstige Leistungen aufgrund des Wohnungseigentumsgesetzes abgerechnet.
Der Übergabetermin ist wenigstens 14 Tage vorher anzukündigen.

9.4 Bei Übergabe ist in einem Übernahmeprotokoll der Zustand des Vertragsobjektes festzuhalten. Etwaige Mängel sind zu verzeichnen und derartige bei der Übergabe gerügte Mängel so rasch als möglich zu beheben. Dem Käufer steht das Recht zu eigene Eintragungen im Übergabeprotokoll zu begehren.

Nur wenn derartige Mängel eine ordnungsgemäße Nutzung des eigentlichen Vertragsobjektes unmöglich machen, ist die Übergabe entsprechend zu verschieben. Unwesentliche Mängel berechnen den Käufer keinesfalls die Übernahme des Vertragsobjektes abzulehnen.

10.)

Wohnungseigentum und Bevollmächtigung:

10.1 Aktuell liegt ein endgültiges Nutzwertgutachten noch nicht vor. Dieses wird spätestens nach Fertigstellung der Gesamtanlage von der Verkäuferin in Auftrag gegeben. Aus diesem Nutzwertgutachten ergeben sich dann die Nutzwerte des Kaufobjektes.

10.2 Auf der Grundlage dieses Nutzwertgutachtens verpflichten sich sodann sämtliche Vertragsteile, den Wohnungseigentumsvertrag gemeinsam mit sämtlichen Liegenschaftsmiteigentümern abzuschließen. Sämtliche Liegenschaftsmiteigentümer verpflichten sich, allenfalls erforderliche Berichtigungen der vorläufigen Anteile (Miteigentumsanteilsberechtigung) sowie die grundbücherliche Einverleibung des Wohnungseigentums an sämtlichen selbständigen Wohnungseigentumseinheiten samt Zubehör und den Tiefgaragenabstellplätzen, KFZ-Abstellplätzen im Freien durchzuführen und sämtliche damit zusammenhängenden erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen, insbesondere für die grundbücherliche Durchführung des Wohnungseigentums abzugeben. Bevollmächtigungen zum Abschluss des Wohnungseigentumsvertrages sind ausdrücklich zulässig. Festgehalten wird, dass im Wohnungseigentumsvertrag die rechtliche Begründung vom Wohnungseigentum samt Festlegung der Miteigentumsanteile/Nutzwerte geregelt wird, nicht jedoch sämtliche Verwaltungsangelegenheiten der Miteigentümergeinschaft. Diese sind von der Hausverwaltung bzw. von der Mehrheit der Miteigentümer der WEG in weiterer Folge festzulegen bzw. zu beschließen.

10.3 Sämtliche Vertragsteile bevollmächtigen einseitig nicht widerrufbar den Vertragserrichter Mag. Hannes Arneitz, Rechtsanwalt, Peraustraße 2, 9500 Villach zur rechtswirksamen Unterfertigung aller Urkunden, Verträge, Zusatzurkunden, Aufsandungserklärungen, Nachträge, Verpfändungserklärungen, Berichtigungen von Pfandurkunden in Ansehung der Miteigentumsanteile, jeweils im Namen der Vertragsteile, die zur Schaffung von Wohnungseigentum und Verschaffung des Eigentums für den Käufer sowie Einverleibung von bedungenen Pfandrechten bei den künftigen Miteigentumsanteilen verbunden mit dem Wohnungseigentum an der im Haus D im 1. OG gelegenen Wohnung Top Nr. D07 im Ausmaß von ca. 55,25 m², samt Balkon im Ausmaß von 18,20 m², samt Kellerabteil Nr. D07 im Ausmaß von 11,91 m² und PKW-TG Nr. 54 im Ausmaß von 14,35 m² verbunden ist



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

er
er

notwendig oder zweckmäßig sind, ohne dass
dadurch die Rechte der Erwerber beeinträchtigt werden.

n-
m
ä-
f-

Diese Vollmacht berechtigt auch zum Selbstkontrahieren. Der Vertragserrichter wird auch bevollmächtigt sämtliche behördlichen und gerichtlichen Schriftstücke in Empfang zu nehmen, grundbücherliche Anträge, Vormerkungen, Anmerkungen und Einverleibungen zu unterfertigen und einzureichen, Einverleibungsbewilligungen zu erteilen, sowie alle zweckmäßigen Vorstellungen und Behördeninterventionen für die Vertragsteile vorzunehmen und insbesondere auch den Wohnungseigentumsvertrag auszuhandeln, zu errichten und für alle Parteien rechtswirksam zu unterfertigen. Ferner Nutzwertgutachten und Ergänzungen hiezu in Auftrag zu geben, Zusatzurkunden und Nachträge oder Abänderungsvereinbarungen hinsichtlich der Miteigentumsanteile zu errichten, somit überhaupt alles vorzukehren, was er für sinnvoll und notwendig erachtet, letztlich auch Vereinbarungen zu einer rechtswirksamen Aufsandungserklärung sowie die Verfassung von allfälligen Nachträgen zu den genannten Urkunden und zu Kaufverträgen zu errichten und zu unterfertigen. Ferner erstreckt sich diese Vollmacht auch auf die Berichtigung und die Änderung von Bezeichnungen einzelner Wohnungseigentumseinheiten.

n.
ils
oll

es
e-

Die Vertragsteile bevollmächtigen ferner hiermit Frau Mag. Eva Dohr, Rechtsanwältin, geb. 13.5.1984, Frau Evelyn Harasumowic, geb. 17.1.1967, und Frau Patrizia Ettel, geb. 12.11.1996, jeweils Rechtsanwaltsangestellte, alle Peraustraße 2/1.OG, 9500 Villach, und zwar jede von ihnen selbstständig, zur Durchführung aller in diesem Vertragspunkt genannten Tätigkeiten sowie insbesondere zur Unterfertigung aller notwendigen Urkunden, Eingaben und Anträge im Namen und mit Rechtswirksamkeit für die Vertragsparteien in einfacher oder beglaubigter Form.

ch
rt-

ä-
b-

e-
ne

ä-
en

e-
h-

al-
im

al-
w.

10.4 Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass diese Vollmachten bis zur rechtswirksamen grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und der Einverleibung von Wohnungseigentum unwiderruflich sind und auf allfällige Rechtsnachfolger der Vertragsteile übergehen.

10.5 Die Vertragsparteien vereinbaren schon jetzt verpflichtend die Begründung von Wohnungseigentum in der Weise, dass mit den Miteigentumsanteilen des Käufers Wohnungseigentum an der

a) im Gebäude Haus D im 1. OG gelegenen Wohnung Top Nr. D07 im Ausmaß von ca. 55,25 m², samt Balkon im Ausmaß von 18,20 m², samt Kellerabteil Nr.D07 im Ausmaß von 11,91m² und PKW-TG Nr. 54 im Ausmaß von 14,35 m², verbunden wird.

Die Wohnungseigentumsbegründung erfolgt erst nach Vorliegen des endgültigen Parifizierungsgutachtens. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass bis zu diesem Zeitpunkt noch Korrekturen der vorläufig provisorisch berechneten Liegenschaftsanteile nach dem aktuellen Planungsstand möglich sind. In diesem Fall wird von der Verkäuferin eine Korrektur des Nutzwertgutachtens oder die Anpassung an den endgültigen Planungsstand veranlasst und stellt dieses endgültige Nutzwertgutachten dann die Grundlage für die Nutzwertfestsetzung und Wohnungseigentumsbegründung auf der Basis der gesetzlichen Mindestanteile dar.

ig.

ng

er-

im

in-

ei-

en

mt

er-

10.6 Der Käufer ist damit einverstanden, dass im Zuge der Durchführung des Bauvorhabens entsprechend den Wünschen weiterer Kaufwerber Änderungen im Bestand des Wohnungseigentums erfolgen, soweit diese nicht unmittelbare Auswirkungen auf das Kaufobjekt haben.

10.7 Demnach ist die Verkäuferin insbesondere berechtigt, die Größe von Wohneinheiten, oder die Größe von Räumlichkeiten zu verändern, oder Räumlichkeiten zusammenzulegen, um den Wün-



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

schen und Bedarf der jeweiligen Käufer entgegenzukommen. Ferner ist die Verkäuferin auch berechtigt Wohnungseigentumseinheiten zusammenzulegen oder zu unterteilen. Sollte hierdurch eine Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich werden, erklären die Vertragsteile rechtsverbindlich, der dadurch notwendig werdenden Neufestsetzungen der Nutzwerte und Übertragung von Miteigentumsanteilen unentgeltlich zuzustimmen.

10.8 Der Käufer ist in Kenntnis darüber, dass gemäß diesem Vertrag es nicht die Aufgabe des Vertragserrichters und Treuhänders ist, einen allfälligen Rückforderungsanspruch des Erwerbers abzusichern und die Überwachungstätigkeit des Vertragserrichters und Treuhänders mit tatsächlicher Übergabe des fertiggestellten Vertragsobjektes, Auszahlung des Kaufpreises und Erlangung des Eigentumsrechtes durch den Erwerber samt begründetem Wohnungseigentum endet.

10.9. Datenschutzerklärung und Erklärung gemäß EU Anti-Geldwäsche-Richtlinie

Die Parteien erklären, soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich anderes angeführt ist, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung und nicht im fremden Auftrag zu handeln. Die Parteien versichern, selbst nicht als Treuhänder oder dergleichen zu handeln. Die Parteien erklären weiters, keine politisch exponierten Personen im Sinne der EU Anti-Geldwäsche-Richtlinie zu sein, also insbesondere selbst kein maßgebliches politisches Amt inne zu haben oder früher ausgeübt zu haben und mit einer solchen Person weder in einem nahen Verwandtschaftsverhältnis zu stehen, noch eine einer politisch exponierten Person nachstehende Person zu sein. Das Rechtsgeschäft dient weder der Geldwäscherei noch der Terrorismusfinanzierung.

Die Parteien (als Betroffene) nehmen hiermit zur Kenntnis, dass die Verarbeitung der bereitgestellten und für die ordnungsgemäße Abwicklung des gegenständlichen Geschäftsfalles erforderlichen personenbezogenen Daten, das sind Name/Firma, Anschrift, Bankverbindung, Email, Telefonnummer zum Zwecke der Erfüllung und Abwicklung dieses Vertrages gemäß Artikel 6 Abs 1 lit b DS-GVO durch Herrn Mag. Hannes Arneitz, Rechtsanwalt, Peraustraße 2/1.OG, 9500 Villach, als Verantwortlichen erfolgt.

Die erhobenen personenbezogenen Daten werden im gesetzlichen Rahmen vertraulich und ausschließlich zur Erfüllung des gegenständlichen Vertragsverhältnisses nach Treu und Glauben im erforderlichen Ausmaß verarbeitet. Die Weitergabe von personenbezogenen Daten erfolgt ausschließlich zur ordnungsgemäßen gesetzlichen Erfüllung und Abwicklung dieses Vertrages und erfolgt daher an zuständige Behörden (zB. Finanzamt).

Allenfalls erforderliche personenbezogene Daten werden bis zum Ende gesetzlich zwingender Aufbewahrungsfristen bzw. Verjährungsfristen zur Nachweisführung, etwa nach der Bundesabgabenordnung (BAO) oder Rechtsanwaltsordnung (RAO), eingeschränkt verarbeitet und nach Entfall sämtlicher Aufbewahrungs- und Verjährungsfristen endgültig gelöscht. Der Betroffene hat das Recht, hinsichtlich sämtlicher über ihn verarbeiteten personenbezogenen Daten Auskunft zu verlangen und kann sich hierfür an Herrn Mag. Hannes Arneitz als Verantwortlichen wenden.

11.)

Vereinbarung zwischen den Miteigentümern:

11.1 Hausverwaltung:

Der Käufer bestellt gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes die Firma PS Hausverwaltung GmbH, FN 400354g, Adolf-Tschabuschnigg-Straße 35, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, zum Hausverwalter der gegenständlichen Liegenschaft und wird diese Bestellung im



1
3
-
S
S
i-
g

Sinne des § 19 WEG 2002 im Grundbuch ersichtlich gemacht werden, wobei der Bestellungsbeschluss der Hausverwaltung in den noch abzuschließenden Wohnungseigentumsvertrag aufgenommen wird.

Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass die Bestellung der Hausverwaltung gemäß § 21 (1) WEG 2002 von der Mehrheit der Miteigentümer unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Ende einer Abrechnungsperiode aufgekündigt werden kann, nicht jedoch vor drei Jahren ab der ersten Bestellung.

11.2 Hausordnung:

Diesem Vertrag liegt eine Hausordnung bei, die einem Vorschlag der Hausverwaltung entspricht. Diese Hausordnung gilt als integrierter Bestandteil dieses Vertrages und wird diesem angeschlossen.

Änderungen sind durch einfache Mehrheit der Miteigentümer möglich.

11.3 Verbot der kurzfristigen Vermietung:

Es wird zwischen den Parteien auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger vereinbart, dass sich diese wechselseitig verpflichten, dass das Vertragsobjekt nicht zur kurzfristigen Beherbergung von Touristen verwendet werden darf. Jegliche Anbietung in Plattformen wie z.B. Airbnb, booking.com oder ähnlichem wird ausdrücklich untersagt. Eine solche Verwendung beeinträchtigt die schutzwürdigen Interessen anderer Wohnungseigentümer und bedarf in jedem Fall als Widmungsänderung der Zustimmung aller Mitglieder der Eigentümergemeinschaft. Als kurzfristige Beherbergung bzw. Vermietung wird ein Zeitraum von unter 90 Tagen angesehen.

11.4 Betriebskosten, Erhaltung, Reparaturen:

Die Betriebskosten, sowie die Kosten der Erhaltung der gemeinsamen Substanz sind nach den Miteigentumsanteilen gemäß dem endgültigen Parifizierungsgutachten zu tragen.

Zu den Betriebskosten zählen auch die Kosten der angemessenen Versicherung des Gebäudes, welche von der Verkäuferin zunächst als Rohbauversicherung und anschließend für das fertige Objekt abgeschlossen wird.

Alle Erwerber sind verpflichtet, das Objekt im guten Zustand zu erhalten und im Schadensfall aus dem Versicherungserlös wiederaufzubauen.

Die Miteigentümergemeinschaft hat im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes einen Reparaturkostenfonds für das Haus anzulegen.

12.)

**Wohnungseigentumsobjekte und gemeinsame Teile der Liegenschaft;
gesonderte Abrechnungseinheiten:**

12.1 Zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten gehören insbesondere

- a) die Innen- und Außenseiten der Fenster und Balkontüren samt Beschlägen und Fenster- bzw. Türstöcken, vor den Fenstern gelegene Verblechungen und Jalousien sowie nicht zu öffnende Glasflächen. All diese Bauteile dürfen im Falle der Erneuerung ausnahmslos in der gleichen technischen Mindestqualität und im gleichen optischen Erscheinungsbild hergestellt werden.
- b) die Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten (ebenfalls in gleicher technischer Mindestqualität und im gleichen optischen Erscheinungsbild) sowie innerhalb dieser Einheiten vorhandene Türen;



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

- c) die sanitären Anlagen sowie die in der Wohnungseigentumseinheit befindlichen Heizungsverteiler inklusive Warmwasserbereitung durch allfällige Boiler, die in der Wohnungseigentumseinheit befindlichen Einrichtungen für die Fernwärmeversorgung sowie sonstige technische Anlagen;
- d) die Fußbodenbeläge (Oberböden) in den einzelnen Einheiten ab der Rohdecke;
- e) die Zwischenwände, die ohne Beeinträchtigung der Rechte eines Vertragspartners oder eines Dritten, sowie ohne Beeinträchtigung der gemeinsamen Hausteile insbesondere ohne jegliche Gefährdung der Standfestigkeit, entfernt oder benützt werden können;
- f) die Teile der Gegensprech- und Klingelanlage, die sich in dem einzelnen Wohnungseigentumsobjekt befinden;
- g) die Terrassenbeläge samt den dafür notwendigen Unterkonstruktionen sowie die Balkonbeläge jeweils mit Ausnahme der tragenden Gebäudekonstruktion, sofern sie einzelnen Einheiten zugeordnet sind bzw. einzelnen Miteigentümern das ausschließliche Nutzungsrecht eingeräumt wurde;
- h) die innerhalb einer Wohnungseigentumseinheit befindlichen Versorgungsleitungen.

12.2 Zu den gemeinsamen Teilen der Liegenschaft gehören insbesondere

- a) alle Fundamente, tragende Elemente des auf der Liegenschaft errichteten Gebäudes, sowie die Stiegenhäuser und Gangflächen;
- b) die der allgemeinen Ver- und Entsorgung dienenden Steigleitungen sowie die Abfallstränge;
- c) außerhalb der Wohnungseigentumseinheit liegende Zu- und Ableitungen, insbesondere für Stark- und Schwachstrom, Zu- und Abluft, Trink-, Gebrauchs-, Kühl- und Abwasserleitungen sowie die Fernwärmeleitungen;
- d) technische Anlagen, soweit diese nicht einer Wohnungseinheit zugeordnet werden können, wie insbesondere die für die Versorgung mit Fernwärme errichteten Stationen samt den darin installierten Einrichtungen, der allgemeine Müllraum, der Hausanschlusskasten für Stromversorgung und für Sicherungstrenner, insgesamt somit die gesamte Haustechnik außerhalb der Wohnungseigentumseinheiten;
- e) die Blitzschutzanlagen;
- f) die Dächer und alle die Ableitung von Niederschlags- und Schmelzwasser dienenden Rohrleitungen, sämtliche Versickerungsanlagen, sowie die Kamine (Kaminköpfe und Kaminschächte);
- g) die Fassade und das jeweilige Hauseingangstor der Gebäudekörper;
- h) Gemeinschaftsantenne (Satellitenanlage);
- i) der Spielplatz samt sämtlicher zugehöriger Anlagen;
- j) sämtliche Außenanlagen, sofern diese weder Zubehör zu einzelnen Wohnungseigentumseinheiten sind, noch Parkflächen im Wohnungseigentum;
- k) die gesamten Bauwerksabdichtungen (Feuchtigkeitsabdichtungen und Dämmungen);
- l) die Next-Bike-Station, die jedoch von der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee erhalten und betrieben wird;
- m) die Fahrradabstellplätze im Freien und den allgemeinen Teilen der Keller.

Sofern zu diesem Vertragspunkt keine konkrete Zuweisung erfolgt, wird auf die gesetzlichen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes verwiesen. Ferner auch für den Fall, dass die vorgenannte Zuordnung zu Punkt 12.1 und 12.2 aus gesetzlichen Gründen oder gemäß der Rechtsprechung sich als unzulässig erweisen sollte.

Jedenfalls ist bei sämtlichen Sanierungen und Erneuerungen von Bauteilen und von außerhalb



sichtbaren Bestandteilen der Wohnungseigentumsobjekte das einheitliche Erscheinungsbild, die gleichwertige technische Ausführung und die Ortsüblichkeit innerhalb der Anlage zu wahren.

12.3 gesonderte Abrechnungseinheiten und Abstimmungseinheiten:

Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass für die gegenständliche Wohnungseigentumsanlage gemäß Beilage ./5 dieses Vertrages insgesamt 8 Abrechnungseinheiten verbunden mit gesonderten Abstimmungseinheiten gebildet werden, nämlich für die Häuser A, B, C und D, für die Tiefgarage, für die Außenabstellplätze, für die E- Ladestation für E-Bikes und Scooter sowie für die sonstigen allgemeinen Flächen der Anlage. Die Details der gesonderten Abrechnungseinheiten ergeben sich aus der Beilage ./5 und werden diese auch dem späteren Wohnungseigentumsvertrag zugrunde gelegt.

12.4 Sämtliche Kosten des Betriebes und der Instandhaltung sowie einer allfälligen Wiederinstandsetzung jedes Wohnungseigentumsobjektes trägt der jeweilige Wohnungseigentümer. Die Wohnungseigentümer verpflichten sich untereinander aber auch gegenüber der Verkäuferin sämtliche Wohnungseigentumsseinheiten in einem sehr guten und gepflegten Zustand zu erhalten und diese widmungsgemäß zu nutzen.

12.5 Ebenso nehmen die Vertragsparteien zustimmend zur Kenntnis, dass eine Kühlung (Klimatisierung) einzelner Wohnungseigentumsobjekte durch Anbringung von Kühl-Splittgeräten ohne Zustimmung der Bauträgerin und in weiterer Folge der Hausverwaltung untersagt wird, um Beeinträchtigungen und Immissionen auf die Nachbarwohnungseigentumsobjekte zu vermeiden. Im Bedarfsfalle können von der Bauträgerin bzw. der Hausverwaltung für die Wohnungen im Erdgeschoss oder Dachgeschoss an ausdrücklich dafür vorgesehenen Stellen am Flachdach oder in der Tiefgarage Splittgeräte jeweils auf Kosten der jeweiligen Erwerber angebracht werden. Für die weiteren Geschosse besteht diese Möglichkeit nicht.

13.)

Änderung des Kaufgegenstandes nach Fertigstellung:

13.1 Innerhalb jeder Eigentumsseinheit kann der Eigentümer Änderungen durchführen, solange dadurch die Interessen anderer Miteigentümer nicht beeinträchtigt werden.

14.)

Grundbuch; Aufсандung:

14.1 In der EZ 769 KG 72136 Lendorf, BG Klagenfurt – Eigentümerin: JG Errichtungs- und Vermietungs GmbH, FN 493606t - erteilt die Verkäuferin und Wohnungseigentumsorganisatorin ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen auch über alleiniges Ansuchen des Käufers:

- a) die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums gemäß § 40 Abs. 2 WEG hinsichtlich der im 1. OG gelegenen Wohnung Top Nr. D07 im Gebäude Haus D samt Balkon und Keller Nr. D07 samt PKW-TG Nr. 54, für

aa) MNP Services GmbH, FN 443679y

bewilligt wird.

- b) ob dieser Liegenschaft bzw. bei ihren Miteigentumsanteilen in Ansehung der ganzen Lie-



genschaft das Eigentumsrecht für

aa) MNP Services GmbH, FN 443579y

zu

- a) 61/6336stel Anteile Wohnung Top Nr. D07
- b) 6/6336stel Anteile PKW-TG Nr. 54

einverleibt werden kann.

- c) In weiterer Folge erteilen alle Vertragsteile ihre Zustimmung dazu, dass nach Vorliegen des Wohnungseigentumsvertrages und dem endgültigen Parifizierungsgutachten diese Anteile mit Wohnungseigentum an der Wohnung im Gebäude Haus D im 1. OG Top Nr. D07 sowie des PKW-TG Nr. 54 verbunden und im Falle der Eigentümerpartnerschaft die Verbindung der Anteile gemäß § 13 WEG 2002 angemerkt werden kann.

14.2 Festgehalten wird, dass der Käufer seine ausdrückliche Zustimmung erteilt, dass im Zuge der grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Kaufvertrages die Löschung der zu seinen Gunsten haftenden Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gemäß § 40 (2) WEG 2002 an der ob genannten Wohneinheit Nr. D07 und an PKW-TG Nr. 54 bewilligt werden kann.

14.3 Sofern der Käufer bereits grundbücherlicher Miteigentümer der Liegenschaft EZ 769 KG 72136 Lendorf, BG Klagenfurt, durch Einverleibung des schlichten Miteigentums geworden ist, erteilt er überdies im Sinne des § 40 (2) WEG 2002 seine Zustimmung für die Anmerkung der Einräumung des Wohnungseigentums für alle anderen Wohnungseigentumsbewerber dieser Liegenschaft.

14.4. Sämtliche Vertragsteile erklären ferner ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch über Antrag nur eines von ihnen im Grundbuch bei der im Punkt 14.1 genannten Liegenschaft im Falle des Rücktrittes gemäß Punkt 4.) Ziff. 4.4 bzw. 8.) dieses Vertrages oder im Falle eines sonstigen gerechtfertigten Rücktrittes einer der Vertragsteile die Anmerkung gemäß § 40 Abs 2 WEG für den Käufer im Grundbuch gelöscht werden kann. Der Nachweis für den berechtigten Rücktritt vom Kaufvertrag gemäß dieser Vertragspunkte gegenüber dem Grundbuchsgericht erfolgt durch einfach unterfertigte Erklärung des Vertragsrichters und Treuhänders.

15.)

Kosten und Abgaben:

15.1 Der Käufer verpflichtet sich die Kosten des Vertragsrichters und Treuhänders Mag. Hannes Arneitz, Rechtsanwalt, Peraustraße 2, 9500 Villach von pauschal 1,5 % netto des Gesamtkaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer und Barauslagen von rund EUR 700,00 (Stempelmarken, Porti, Kopien, Gerichtsgebühren, Archivierungsgebühren der Grundbuchsrukunden, Beglaubigungskosten, Kontogebühren, anteilige Sachverständigengebühren der Nutzwertfestsetzung, und dgl.), zahlbar binnen 14 Tagen nach Aufforderung durch den Vertragsrichter zu bezahlen. Der Vertragsverfasser ist berechtigt, 50 % dieses Honorars frühestens nach Vorliegen des beglaubigten Vertrages, der Erteilung der Genehmigung nach dem Kärntner Grundverkehrsgesetz bzw. der Negativklausel und Anmerkung der Zusage von Wohnungseigentum zu verrechnen und auf sein Kanzleikonto umzubuchen, der Restbetrag wird nach rechtskräftiger Einverleibung von Wohnungseigentum verrechnet. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass für die Einverleibung von Pfandrechten weitere Eintragungsgebühren in Höhe von 1,2 %, berechnet von der Höhe des

22

BG 721 TZ 13/2023



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Pfandrechtes, anerlaufen können sowie für jede Treuhandschaft gesondert EUR 350,00 netto zuzüglich 20 % Ust verrechnet werden.

15.2 Auf Grund dessen, dass dieser Vertrag mittels Selbstbemessung beim Finanzamt angemeldet wird, ist auch die Grunderwerbsteuer in Höhe von derzeit 3,5 % des Gesamtkaufpreises für alle Wohneinheiten inklusive der Kosten der Vertragserrichtung (aufgrund eines Erkenntnisses des BFG vom 4.6.2019, RV/3100356/2019, unterliegen Vertragserrichtungskosten bei Bauträgervorhaben der Grunderwerbsteuer) sowie die gerichtliche Eintragungsgebühr in Höhe von derzeit 1,1 % des genannten Gesamtkaufpreises binnen 14 Tagen nach Aufforderung auf das allgemeine Fremdkonto des Treuhänders bei der Raiffeisen Bank Landskron-Gegendtal reg.Gen.m.b.H, IBAN AT94 3938 1002 0002 6799, BIC: RZKTAT2K381, zu leisten. Der Treuhänder wird ermächtigt diese Gebühren bei Fälligkeit abzuführen. Sonder- und Zusatzleistungen sind dem Treuhänder bekanntzugeben.

15.3 Den Auftrag zur Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages hat der Käufer erteilt. Auftraggeber für die Errichtung des Wohnungseigentumsvertrages sind alle Erwerber von Miteigentumsanteilen dieser Liegenschaft. Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass es dem Treuhänder aus Standesgründen verboten ist, einen Vertragspartner gegen den anderen zu vertreten oder zu beraten.

15.4 Sofern die Bauträgerin berechtigt vom Vertrag zurück tritt bzw. der Käufer unberechtigt vom Vertrag zurücktritt, trägt der Käufer sämtliche Kosten der Vertragserrichtung und –abwicklung bis zum Zeitpunkt des Rücktrittes. In diesem Fall tritt an die Stelle der vereinbarten Pauschalabrechnung eine Einzelverrechnung nach RATG bzw. NTG, wobei alleine durch die Vertragserrichtung rund 50 % der Kosten anerlaufen.

16.)

Diverse Änderungen des Vertragsobjektes:

16.1 Der Verkäuferin ist ohne Rücksprache mit dem Käufer, sowie ohne dessen Zustimmung und ohne Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis bis zur Veräußerung der letzten Wohnungseigentumseinheit jedenfalls folgende Maßnahmen gestattet:

- a) Änderungen, die technisch gleichwertig oder technisch notwendig sind und keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des zukünftigen Wohnungseigentumsobjektes des Käufers nach sich ziehen,
- b) Änderungen, die durch eine Änderung der Rechts- oder Gesetzeslage erforderlich werden oder zur Erfüllung allfälliger Auflagen der Baubehörde nachweislich erforderlich sind,
- c) Änderungen bzw. Vergrößerungen oder Verkleinerungen der Allgemeinflächen, insbesondere der Zuordnung von Gang- und Freiflächen, insbesondere Grünflächen zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten, sofern damit nicht erhebliche Interessen des Käufers betreffend seiner eigentlichen Wohnungseigentumseinheit betroffen sind,
- d) Änderungen der Nutzfläche des Vertragsobjektes im Sinne des § 2 (7) WEG 2002 (jedoch ohne Berücksichtigung allfälliger Terrassen, Balkone und allfälliger Zubehörwohnungseigentumsflächen) von bis zu 3 % (drei Prozent), wobei eine derartige Nutzflächenänderung von den Vertragsparteien als geringfügig angesehen wird.



- e) Es ist dem Käufer untersagt, für die Ausstattung der vertragsgegenständlichen Wohnung ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Bauträgerin, andere als in der Ausstattungsbeschreibung angeführte Produkte für den Innenausbau auszuwählen.

16.2 Der Käufer erklärt schon jetzt sein ausdrückliches Einverständnis zu allenfalls erforderlichen unentgeltlichen Abtretungen von geringfügigen Teilflächen der Vertragsliegenschaft für Verkehrsflächen in das öffentliche Gut.

17.)

Erklärungen zum Wohnungseigentum

17.1 Die Vertragsteile verpflichten sich darüber hinaus, sämtliche Erklärungen abzugeben, Urkunden zu fertigen und Handlungen zu billigen, die zur Begründung von Wohnungseigentum an der vorgenannten Liegenschaft bzw. zur Errichtung der Gebäude notwendig sind, insbesondere zum Abschluss und zur Unterfertigung des Wohnungseigentumsvertrages, sowie alles zu tun, was zur grundbücherlichen Durchführung erforderlich ist. Im Hinblick auf das gemäß diesem Vertrag zu begründende Wohnungseigentum verzichtet der Käufer ausdrücklich auf die Einbringung einer Teilungsklage gegen die anderen Miteigentümer der Liegenschaft.

Gleichzeitig verpflichtet sich der Käufer zur allenfalls erforderlichen unentgeltlichen Abtretung oder Übernahme von ideellen Liegenschaftsanteilen an Miteigentümer bzw. von Miteigentümern, sofern dies zur Erlangung der zur Begründung von Wohnungseigentum erforderlichen Mindestanteile notwendig ist.

17.2 Ist im Zusammenhang mit Veränderungen eine Neufestsetzung der Nutzwerte, insbesondere auch gemäß § 9 (2) und (3) WEG 2002 vorzunehmen, so hat die Übertragung der Miteigentumsanteile stets unentgeltlich zu erfolgen. Dies gilt beispielsweise auch für den Ausbau von Gang-, Kellerflächen und/oder sonstigen allgemeinen Teilen der Liegenschaft, den Ausbau von Terrassen oder Balkonen. Es soll somit nach dem Willen der Vertragsparteien keine Ausgleichspflicht für solcherart übernommene Miteigentumsanteile zwischen den Wohnungseigentümern bestehen.

17.3 Sämtliche Vertragsteile erteilen gemäß § 3 Abs 4 WEG bereits jetzt unwiderruflich ihre Zustimmung, dass die zur Schaffung der erforderlichen Miteigentumsanteile notwendige Veränderung der bestehenden Miteigentumsanteile durch Berichtigung in sinngemäßer Anwendung des § 136 Abs 1 BGB 1955 geschehen kann.

18.)

Anschriftenänderung

18.1 Der Käufer ist verpflichtet, dem Treuhänder und Vertragserrichter Mag. Hannes Arneitz, sowie auch der Verkäuferin eine allfällige Änderung der Anschrift und seiner sämtlichen Kontaktdaten (E-Mail, Telefonnummer) ohne Verzug schriftlich bekannt zu geben. Der Käufer erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass der Schriftverkehr auch über seine Emailadresse geführt werden kann, dies gilt insbesondere auch fristenwährend für die Aufforderungen zur Zahlung von Teilzahlungen gemäß Punkt 6 dieses Vertrages.

19.)

Salvatorische Klausel

19.1 Die Käuferin und die Verkäuferin sind inländische Kapitalgesellschaften mit ausnahmslos inländischen Gesellschaftern.



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

19.2 Das Original des Vertrages verbleibt dem Käufer nach grundbücherlicher Durchführung. Die Verkäuferin erhält eine einfache Vertragsabschrift.

19.3 Die Vertragsteile verpflichten sich sämtliche Ihnen aus diesem Vertrag auferlegten Rechte und Pflichten auch auf ihre Rechtsnachfolger im Eigentum zu übertragen und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtung auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden.

19.4 Darüber hinaus ist der Käufer nicht berechtigt, eigene Ansprüche gegen Ansprüche der Verkäuferin aufzurechnen. Es sei denn, diese sind von der Verkäuferin anerkannt oder gerichtlich festgestellt.

19.5 Sämtliche Nachträge, Zusätze und Änderungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, insbesondere auch jedes Abgehen von dieser Vereinbarung. Dieser Vertrag regelt grundsätzlich alle Rechtsbeziehungen zwischen den Vertragsparteien abschließend. Alle zuvor getroffenen Vereinbarungen, die diesem Vertrag widersprechen, verlieren mit Unterfertigung dieser Vereinbarung ihre Wirksamkeit und Geltung.

19.6 Die Vertragsparteien vereinbaren für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag, insbesondere auch für die Durchsetzung von Zahlungspflichten die ausschließliche Zuständigkeit des jeweils sachlich für den Gerichtsstand Klagenfurt zuständigen Gerichtes.

20.) Vertragsbeilagen

Beilage .1 Wohnungsplan/Grundrissplan/

Beilage .2 Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom 19.12.2019

Beilage .3 Lageplan der Gesamtanlage samt Darstellung des Dienstbarkeitsweges für GST 572/11 und .14/2

Beilage .4 Lageplan darstellend die Bereiche der Liegenschaft mit dem Bebauungsverbot zugunsten der Republik Österreich

Beilage .5 Abrechnungseinheiten Lendorf-All in One

Beilage .6 Hausordnung


Beilage .7 Baubewilligung vom 24.03.2020 samt Änderungsbaubeschreibung vom 1.4.2020 (wurde an den Käufer übergeben, jedoch diesem Vertrag nicht als Beilage angeschlossen)

Beilage .8 Nutzwertgutachten SV DI Wolfesberger vom 12.03.2020 (wurde an den Käufer übergeben, jedoch diesem Vertrag nicht als Beilage angeschlossen)

Velden am Wörthersee, am
19.10.2020

Klagenfurt/Wörthersee
am 15. OKT. 2020


MNP Services GmbH


OG Errichtungs- und Vermietungs GmbH

BG 721 TZ 13/2023



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

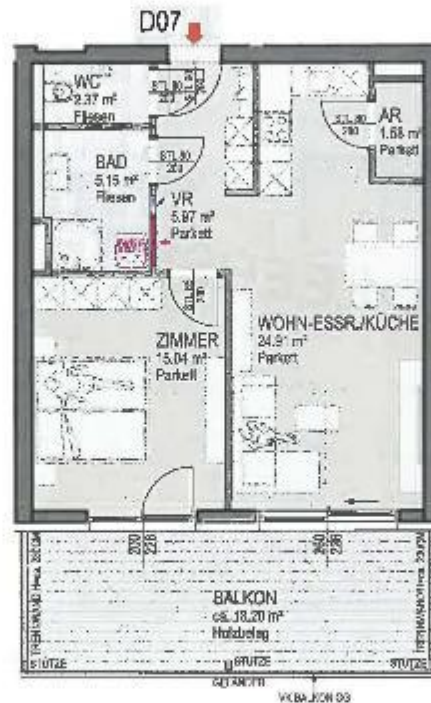
WOHNANLAGE
LENDORF

*all
in
one*

GRAND
IMMOBILIEN

HAUS D

**1. OBERGESCHOSS
TOP D07**
Wohnen 55,02 m²
Balkon ca. 18,20 m²



Index w/ Einreichung SW/ h. Email 13.08.2020

17. September 2020

M1:100

ARCHITEKT KRAINER ZT GMBH
Königsplatz 2
1040 Wien, Austria
Tel. +43 1 479 01 00
www.krainertz.com

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländehöhe werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausschreibungsbeschreibung, Maß- und Wahnnutztoleranz ± 3%

BG 721 TZ 13/2023



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



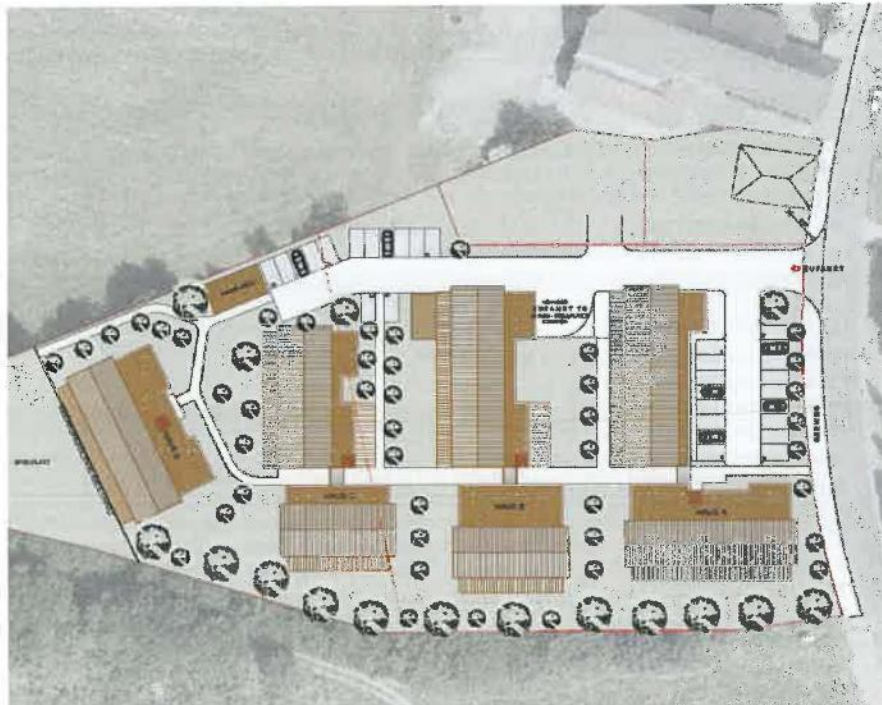
BG 721 TZ 13/2023

Wohnanlage „**all-in-one**“ www.all-in-one-klagenfurt.at

Haus A -- Haus B -- Haus C -- Haus D

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Stand: September 2020-Vertragsbeilage



BG 721 TZ 13/2023



Wohnanlage „**[REDACTED]**“ * www.all-in-one-klagenfurt.at

Haus A – Haus B – Haus C – Haus D

Inhaltsverzeichnis

1	VORWORT.....	3
2	ERSCHLIESSUNGEN	3
3	WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ.....	3
4	ROHBAU.....	3
5	AUSBAU.....	3
6	SPENGLERARBEITEN.....	3
7	DACHDECKER- und SCHWARZDACHARBEITEN	4
8	HEIZUNG	4
9	LÜFTUNG	4
10	SANITÄRINSTALLATION	4
11	VERBRAUCHSMESSUNG DURCH MIETZÄHLER	6
12	ELEKTROINSTALLATIONEN.....	6
13	FENSTER UND BALKONTÜREN	8
14	SONNENSCHUTZ.....	9
15	SCHLOSSERARBEITEN.....	9
16	BAUTISCHLERARBEITEN - TÜREN	9
17	FLIESENLEGERARBEITEN	10
18	TROCKENAUSBAU	10
19	MALERARBEITEN.....	10
20	BODENLEGERARBEITEN	11
21	GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN IM - UND AUSSERHALB DES GEBÄUDES	11
22	AUSSENANLAGEN	11
23	PLANÄNDERUNGEN	12
24	EINRICHTUNG, KÜCHEN	12
25	KAMINE.....	12
26	SONDERWÜNSCHE	12
27	EIGENLEISTUNGEN	12
28	GEWÄHRLEISTUNG	12
29	VORBEHALTE UND HINWEISE	12

BG 721 TZ 13/2023



Wohnanlage „**REIFNITZ**“ www.all-in-one-klagenfurt.at

Haus A – Haus B – Haus C – Haus D

1 VORWORT

Die Wohnanlage besteht aus

- 4 Wohnhäuser mit ca. 72 Wohnungen und Geschäftsflächen im Haus A
- einer Tiefgarage mit ca. 86 Stellplätzen + 33 Außenparkplätze
(davon werden 6 TP- Plätze mit E-Ladestationen ausgeführt und verkauft:
Nr. 40, 41, 43, 44, 45 und 46)

Weiters sind im Untergeschoß Technikräume, allgemeine Lagerräume (Fahrradabstellräume, Kinderwagenabstellräume, etc.) und Kellerabteile für Wohnungen vorhanden. Im Außenbereich befindet sich ein Müllgebäude und ein Fahrradraum.

2 ERSCHLIESSUNGEN

Zufahrt und Zugang erfolgt über die Feldkirchnerstraße im Nordosten des Grundstücks und die Zufahrt für die Parzelle im Norden. Die Stockwerke der Wohnhäuser sind über jeweils einen Personenaufzug bzw. ein Treppenhaus / Laubengang erreichbar. Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen über das öffentliche Wassernetz.

3 WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ

Sämtliche Wärme- und Schallschutzwerte aller Bauteile werden entsprechend den Kärntner Bauvorschriften ausgeführt.

4 ROHBAU

Streifen-, Einzelfundamente oder Stahlbetonfundamentplatte nach statischem Erfordernis. Kelleraußenwände in Stahlbeton sowie Säulen aus Stahlbeton (je nach Nutzung rund oder rechteckig). Aufgehendes Außenmauerwerk aus Manteibeton. Vollwärmeschutzfassade mit einer Dämmstoffstärke gemäß Energieausweis. Tragendes Innenmauerwerk aus Mantel- bzw. Stahlbeton; Wohnungstrennwände aus Mantel- bzw. Stahlbeton (wenn erforderlich mit Gipskartonvorsatzschale). Nichttragende Innenwände aus Ziegelmauerwerk. Alle Geschossdecken massiv aus Stahlbeton nach statischem Erfordernis.

Die Balkone werden in Holz- bzw. Betonkonstruktion (Stützen- + Deckensystem inkl. Balkentrennwände) lt. architektonischem Gestaltungskonzept ausgeführt.

5 AUSBAU

5.1 Fußböden

Alle Wohnungen erhalten einen Estrich mit Trittschall- bzw. Wärmedämmung. In den Kellerabteilen, allgemeinen Lagerräumen und Technikräumen wird eine Monoplatte geglättet oder ein Zement-Nutzestrich inkl. Versiegelung (Wahl des Bauträgers) eingebracht.

5.2 Wandbeläge

Innenwände in oberirdischen Geschoßen gespachtelt und gemalt.

6 SPENGLERARBEITEN

Ausführung sämtlicher Spenglerarbeiten in Alu-Blech beschichtet und oder verzinktem Stahlblech beschichtet (Wahl des Bauträgers), Farbe lt. Standardkollektion. Ebenso Wandanschlüsse,

BG 721 TZ 13/2023



Wohnanlage „ **ALL-IN-ONE** “ www.all-in-one-klagenfurt.at

Haus A -- Haus B -- Haus C -- Haus D

Mauerabdeckungen, Hängerinnen, Ablaufrohre, Außenfensterbänke, Dachdeckung und dgl. Farbwahl durch Bauträger laut Standardkollektion.

7 DACHDECKER- und SCHWARZDACHARBEITEN

7.1 Flachdach

Flachdachkonstruktion mit Trennlage, Wärmedämmung, Folienabdichtung oder Schwarzabdichtung inkl. Hochzüge und Gully Einbindung. Kiesschüttung nach Erfordernis.

8 HEIZUNG

8.1 Wärmebereitstellung

Die Wärmebereitstellung für den Raumwärmebedarf und die Warmwasserbereitung der Wohnanlage erfolgt durch Fernwärme der Stadt Klagenfurt, welche außentemperaturabhängig geregelt wird. Jede Wohneinheit erhält für die Beheizung ein Raumthermostat mit einer separaten Absenkmöglichkeit. Die Fernwärme-Übergabestation wird im Kellergeschoss vorgesehen.

8.2 Wärmeabgabe

Die einzelnen Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung (Niedertemperatur-Heizsystem) beheizt. Die Heizungssysteme werden entsprechend der Ö-Norm H 7500-1 „Heizungssysteme für Gebäude“ ausgelegt. Es ist keine Einzelraumregelung enthalten.

9 LÜFTUNG

9.1 Sanitärräume

Die Badezimmer und die WC-Räume werden durch energiesparende Unterputzlüfter über Dach entlüftet. Die Luftnachströmung erfolgt über die Nebenräume.

9.2 Küchenumluft

Bei allen Wohnungen sind in den Küchen Umlufthauben vorzusehen, die Umlufthauben sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

10 SANITÄRINSTALLATION

10.1 Warmwasseraufbereitung

Dezentrale Warmwasseraufbereitung durch elektrischen Hängespeicher bzw. Untertischspeicher lt. technischem Erfordernis.

Entwässerung:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in das örtliche Entwässerungssystem.

10.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus der örtlichen Wasserversorgung.

BG 721 TZ 13/2023

Wohnanlage „**MINI-DOM**“ www.all-in-one-klagenfurt.at

Haus A -- Haus B -- Haus C -- Haus D

10.3 Sanitärausstattung

Alle Sanitäreinrichtungsgegenstände in den Farben Weiß.

Jede Einheit beinhaltet, in Abhängigkeit der planlichen Darstellung:

- Wandklosett mit Unterputzspülkasten komplett, Serie Laufen Pro



- Porzellan-Handwaschbecken Serie Laufen Pro S - Größe ca. 48/28 cm (WC)



- Porzellan-Waschbecken Serie Laufen Pro S - Größe ca. 60/46,5 cm (Bad)



- Duschtasse Serie Laufen/ Platina – Größe laut planlicher Darstellung



Aufputz - Installation mit Tellerkopfbrause und Handbrausekopf an Wandgestänge

- Badewanne Serie Laufen/ Thallium, Größe ca. 180/80cm bzw. laut planlicher Darstellung



- Kaltwasseranschluss und Ablauf für Waschmaschine
- Kochnischen- und Küchenbereich: Warm- und Kaltwasseranschluss für Spüle bis Eckventil, Ablauf für Spüle und Spülmaschine (teilweise Aufputz); Anschluss der Geräte durch Käufer

BG 721 TZ 13/2023



Wohnanlage „**all-in-one**“ www.all-in-one-klagenfurt.at

Haus A – Haus B – Haus C – Haus D

- Wohneinheiten mit Gartenanteil (Erdgeschoss) erhalten einen frostsicheren Wasseranschluss auf der Terrasse
- Badheizkörper rein elektrisch nur in Bädern mit Außenwandbauteil

10.4 Zubehör

Papierrollenhalter, Badetuchhalter, Handtuchhalter, Ablageplatten, Spiegel sowie Duschtrennwand udgl. sind nicht enthalten.

11 VERBRAUCHSMESSUNG DURCH MIETZÄHLER

Die Zählereinheiten gelangen als Mietzähler zur Ausführung und werden durch die Hausverwaltung als Vertreter der Wohnungseigentumsgemeinschaft beauftragt.

11.1 Wärmemengenzähler

Je Wohneinheit gelangt ein Miet - Wärmemengenzähler zur Ausführung.

11.2 Warm – und Kaltwasserzähler

Je Wohneinheit gelangen je nach Erfordernis und Abstimmung mit der Hausverwaltung Miet – Wasserzähler/Wärmemengenzähler zur Ausführung.

12 ELEKTROINSTALLATIONEN

12.1 Stromversorgung

Lichtstrom und Herdanschluss nach ÖVE-Vorschriften; der Hausanschluss wird an das öffentliche Versorgungsnetz der Kelag angeschlossen. Die Zähler befinden sich im allgemein zugänglichen Bereich (Technikraum ÜG). Unterverteiler und Sicherungskasten sind in jeder Wohneinheit eingebaut.

12.2 Elektroausstattung

Je Auslass fix und fertig installiert mit Schalter- und Schukosteckdosenabdeckung, Farbton lt. Standardkollektion.

Ausstattung je Wohneinheit wie z.B. für:

12.2.1 Wohnraum / Essraum

- 2 Deckenlichtauslässe
- 2 Schaltstellen
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 Antennensteckdose (Sat)
- 3 Schukosteckdosen für TV-Video-Hifi
- 4 Schukosteckdosen
- 1 Telefonsteckdose

12.2.2 Küche

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass
- 2 Schaltstellen
- 4 Arbeitssteckdosen

BG 721 TZ 13/2023



Wohnanlage „**all-in-one**“ www.all-in-one-klagenfurt.at

Haus A -- Haus B -- Haus C -- Haus D

- 1 Reinigungssteckdose
- 1 Backrohranschluss
- je 1 Schukosteckdose für 1 Geschirrspüler und 1 Kühlschrank
- 1 Dunstabzugsauslass
- 1 E-Herdsteckdose (5-polig)

12.2.3 Schlafzimmer

- 1 Deckenlichtauslass
- 3 Schaltstellen
- 1 Reinigungssteckdose
- 2 Schukosteckdosen je Nachttisch
- 1 Antennensteckdose
- 2 Schukosteckdosen
- 1 Telefonsteckdose (leerverrohrt)

12.2.4 Kinderzimmer

- Deckenlichtauslass nach Erfordernis
- Schaltstellen nach Erfordernis
- 1 Reinigungssteckdose
- 1 Schukosteckdose je Nachttisch
- 1 Antennensteckdose
- 2 Schukosteckdosen
- 1 Telefonsteckdose (leerverrohrt)

12.2.5 Bad

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass
- 2 Schaltstellen
- 2 Schukosteckdosen beim Waschbecken
- je 1 Schukosteckdose für 1 Waschmaschine und 1 Wäschetrockner
- 1 Lüfter
- 1 Lüfterschalter

12.2.6 Vorraum

- 1 Deckenlichtauslass
- 2 Schaltstellen
- 1 Reinigungssteckdose

nur bei Wohnungseingang:

- 1 Telefonsteckdose
- 1 Schukosteckdose
- 1 Gegensprechanlage (Art nach Wahl des Bauträgers)

12.2.7 WC

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Schaltstelle
- 1 Lüfter mit Nachlaufrelais

BG 721 TZ 13/2023



Wohnanlage „**ALL-IN-ONE**“ www.all-in-one-klagenfurt.at

Haus A -- Haus B -- Haus C -- Haus D

12.2.8 Abstellraum

- 1 Wandlichtauslass
- 1 Schaltstelle
- 1 Schukosteckdose

12.2.9 Balkon/Terrasse

- 1 Wandlichtauslass inkl. Leuchte (Bemusterung lt. Architekt)
- 1 FR-Schukosteckdose
- 1 Schaltstelle

12.2.10 Kellerabteil

- 1 Lichtauslass inkl. Drahtgitterlampe
- 1 Schaltstelle
- 1 FR-Schukosteckdose

12.2.11 Rauchmelder

Batterierauchmelder ohne Stromanschluss in gesetzlich vorgeschriebener Anzahl.

12.2.12 Klingel / Türöffner / Gegensprechanlage

- 1 Klingeltaster neben jeder Wohnungseingangstüre.

Gegensprechanlage in jeder Wohnung mit elektrischem Türöffner zum Haupteingang der Häuser A und D. Bei den Häusern B und C gibt es keine Gegensprechanlage, da offene Raumgestaltung ohne extra Hauseingangstüre.

12.2.13 Antennenanlage / Kabelfernsehen

Es werden entweder eine gemeinschaftlich genutzte Satellitenanlagen für Fernsehempfang oder Leitungen für Kabelfernsehen installiert; das individuelle Empfangsteil (Receiver) und das Fernsehgerät sind nicht Bestandteil der Leistung.

12.2.14 Beleuchtung

12.2.14.1 Außenbeleuchtung

Beleuchtungskörper im vorgeschriebenen Ausmaß, im Eingangsbereich mit Bewegungsmelder und Zeitautomat.

12.2.14.2 Stiegenhaus

Beleuchtungskörper im vorgeschriebenen Ausmaß.

Das Liefern und Montieren von Beleuchtungskörpern in den Wohnungen ist im Leistungsumfang nicht enthalten.

Alle Gebäude werden mit einer Blitzschutzanlage lt. ÖNORM ausgeführt.

13 FENSTER UND BALKONTÜREN

Sämtliche Außenportale werden in Kunststoff lt. Bemusterungskatalog mit einem Wärmeschutzglas als Dreischeiben-Isolierglas hergestellt. Sie sind ohne Sprossen ausgeführt; die Bedienung erfolgt als Einhandbedienung in Dreh- und Drehkippausführung, mehrteilige Konstruktionen seitlich fix verglast.

BG 721 TZ 13/2023



Wohnanlage „**ALISON**“ www.all-in-one-klagenfurt.at

Haus A -- Haus B -- Haus C -- Haus D

14 SONNENSCHUTZ

14.1 Raffstore / Rollläden

Einbau der Sonnenschutzkästen oder Sonnenschutzvorrichtung durch den Bauträger. Eine Leerverrohrung für einen elektrischen Betrieb des Sonnenschutzes ist im Leistungsumfang enthalten.
Rollläden – oder Raffstoreeinbau in der vorgegebenen RAL-Farbe kann durch den Eigentümer erfolgen (Sonderwunsch).

14.2 Markisen

Vor einer Markisenmontage ist die vorgegebene RAL-Farbe beim Architekten welcher mit der Behörde dies abstimmt einzuholen, damit ein einheitliches Erscheinungsbild der gesamten Wohnanlage gewährleistet ist.

15 SCHLOSSERARBEITEN

15.1 Hauseingangselemente

Hauseingangstüren aus Leichtmetall mit Pulverbeschichtung bzw. Kunststoff, Verglasung und Obertürschließer.

15.2 Treppenhaustürenelemente

Treppenhaustüren aus Leichtmetall mit Pulverbeschichtung bzw. Kunststoff, Verglasung und Obertürschließer.

15.3 Kellertrennwände

Kellerabteile: Trennwände aus Metall.

15.4 Briefkastenanlage

Briefkastenanlage im Hauptzugangsbereich der einzelnen Häuser der Wohnanlage.

15.5 Zentralschließanlage

Schließanlage mit Profilzylinderschlösser.

15.6 Feuerhemmende Stahltüren

Brandschutztüren mit Stahlzargen im Untergeschoß nach Erfordernis.

15.7 Geländer- und Handläufe

Stiegenhausgeländer in verzinktem Stahl beschichtet, Handläufe in Nirostausführung, Balkongeländer aus verzinkter Stahlkonstruktion beschichtet und/oder in Holzkonstruktion mit Nirostahandlauf (Wahl durch den Bauträger), Balkongeländerausfachung in Holz-Oberfläche nach architektonischer Gestaltung.

16 BAUTISCHLERARBEITEN - TÜREN

16.1 Wohnungseingangstüren

Mit Stahleckzarge und Gummidichtung; Holz-Türblatt 60mm stark mit Doppelfalzausbildung, schallhemmend, Oberfläche innen und außen glatt lackiert. Formgestaltung und Farbgestaltung nach Wahl des Bauträgers und in Abstimmung mit dem Architekten, samt Zylinder, Türspion und Drücker, Mehrfachverriegelung.

BG 721 TZ 13/2023



Wohnanlage „**Alte Mühle**“ www.all-in-one-klagenfurt.at

Haus A -- Haus B -- Haus C -- Haus D

16.2 Zimmertüren

Mit Holzzargen und Gummidichtung; Oberfläche weiß samt Drücker und Buntbartschlüssel, Durchgangslichte 80-85/200 cm.

17 FLIESENLEGERARBEITEN

17.1 Verfliesung

Fliesen im Format ca. 30 cm x ca. 60 cm nach Mustervorlage für:

17.1.1 Bad - Dusche

Bodenverfliesung im Klebeverfahren.

Wandverfliesung im Bereich Dusche und Badewanne auf ca. 2,10 m Höhe.

Ausnahme: Wenn eine separate Dusche im Badezimmer vorhanden ist, dann erfolgt die Wandverfliesung auf der Badewanne auf ca. 1,20 m Höhe. Die Wandverfliesung hinter WC und Waschbecken erfolgt auf ca. 1,20 m Höhe.

Handtuchrockner sind nicht vorgesehen.

Die übrigen Bereiche werden mit Fliesenstehtsockel ausgeführt.

Tatsächliche Wandverfliesung vorbehaltlich Angaben des Architekten.

17.1.2 WC

Bodenverfliesung samt Sockelleiste im Klebeverfahren. Wandverfliesung der WC-Vormauerung (Höhe ca. 1,20 m)

17.1.3 Dauerelastische Fugen

Badewannen und Duschwannen werden an den Wandanschlüssen dauerelastisch verfugt. Soweit bautechnisch notwendig, erhalten die Ecken bzw. Deckenanschlüsse ebenfalls eine dauerelastische Fuge.

17.1.4 Sonstiges

Feuchtigkeitsabdichtung inkl. Fugenbandausbildung im Bereich der Duschtasse und Badewanne, sämtliche Außenkanten werden mit Abschlussschienen ausgebildet.

17.1.5 Küche

Wände im Arbeitsbereich nicht verflieset.

Unser Tipp:

Reservefliesen sind im Leistungsumfang nicht enthalten, können aber gerne gesondert direkt beim Fliesenleger bestellt werden.

18 TROCKENAUSBAU

Abgehängte Gipskartondecken und Abschachtelungen für mögliche Rohrleitungsverzüge bleiben vorbehalten.

19 MALERARBEITEN

Wand- und Deckenanstriche in sämtlichen Innen- und Außenbereichen (Außen: nach Farbkonzept des Architekten) der Wohneinheiten durch Anstrich im weißen Farbton.

BG 721 TZ 13/2023



Wohnanlage „**all in one**“ www.all-in-one-klagenfurt.at

Haus A – Haus B – Haus C – Haus D

Der Tiefgaragenanstrich erfolgt nach Farbkonzept des Architekten.

20 BODENLEGERARBEITEN

20.1 Wohnräume

Sämtliche Wohnräume, ausgenommen Nassräume werden mit einem Fertigparkett 2-Schicht lt. Mustervorlage (Parkett Eiche oder Esche) im Klebeverfahren verlegt, samt Holzsesselleisten.

20.2 Terrassen-/Balkonbeläge

Betonplatten im Splittbett (Erdgeschossterrassen) ca. 50 x 50cm, Holzbelag Lärche auf Distanzunterkonstruktion auf den Balkonen (sichtbare Befestigung) und HDL Platten als Untersicht.

Aufgrund der besseren Nutzbarkeit der Balkon- bzw. Terrassenflächen werden die Betonplatten/ Holzbelag entgegen den Verlegerichtlinien ohne Gefälleausbildung verlegt, wodurch es vereinzelt zu kurzfristigen oberflächlichen Wasseransammlungen kommen kann.

21 GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN IM - UND AUSSERHALB DES GEBÄUDES

Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen sind vorhanden (EG und/ oder UG). Jede Wohnung erhält ein abgetrenntes Kellerabteil im Untergeschoß der Wohnhausanlage.

22 AUSSENANLAGEN

22.1 Hinweise zu den Außenanlagen

22.1.1 Außenanlagen als Grünfläche ohne Bepflanzung, allgemeine Grünflächen nach Ermessen des Bauträgers sowie nach behördlichen Vorgaben gärtnerisch gestaltet Zugangswege mit Pflastersteinen oder Asphaltbelag nach Wahl des Bauträgers oder nach technischen Erfordernis.

22.1.2 Zufahrt asphaltiert (zu Tiefgarage und Parkflächen).

22.1.3 Einfriedungen mit **Stabgitter mindestens 1,20 m** hoch sind vorgesehen, eventuell Gehtüre. Sonderwunsch durch den WEG Erwerber möglich.

22.1.4 In den Eigengärten befinden sich zum Teil Sickerschächte / Entwässerungsrinnen / Luftbrunnen, Größe und Situierung vorbehalten, Zugang für Wartungszwecke muss gewährleistet sein!

22.1.5 Im Bereich der Gründächer über der Tiefgarage kann lediglich eine Bepflanzung in Absprache mit dem Bauträger ausgeführt werden. Das Durchdringen der Humusschichte auf der Tiefgaragendecke mit Gegenständen ist verboten! (Gefahr der Beschädigung der Abdichtung).

22.1.6 Kinderspielflächen werden als Rasenfläche vorbehaltlich behördlicher Auflagen ohne Spielgeräte ausgeführt (Verantwortung der Wohnungseigentumsgemeinschaft).

22.1.7 Einzelne Gemüsegärten im südwestlichen Allgemeinflächenbereich der Wohnanlage können auf Kundenwunsch vom Bauträger hergestellt werden. Die Gestaltung und Ausführung dieser Allgemeinflächen erfolgt nach Wahl des Bauträgers in Abstimmung mit dem Architekten.

BG 721 TZ 13/2023



Wohnanlage „**ALPION**“ www.all-in-one-klagenfurt.at

Haus A -- Haus B -- Haus C -- Haus D

23 PLANÄNDERUNGEN

Planänderungen durch den Bauträger bleiben vorbehalten, bei Abweichungen zwischen dem Einreichprojekt, dem Prospekt, den Visualisierungen bzw. dem Ausführungsplan ist die Ausführungsplanung gegebenenfalls die Änderungseinreichung maßgebend.

23.1 Abweichungen

Ab einer Abweichung von 3 % der Wohnnutzfläche bleibt eine Kaufpreiskorrektur vorbehalten (5 % bei Terrassenflächen/Balkonen/Loggien und 10 % bei Eigengärten). Die genauen m²-Angaben können erst nach Fertigstellung der Außenanlagen fixiert werden.

24 EINRICHTUNG, KÜCHEN

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Bei kraftschlüssigen Verbindungen von Einrichtungsgegenständen (z.B. Küche) mit dem Mauerwerk, sind zwingend Schallschutzdübel zu verwenden. Fußmatten, Wäscheleinen und Aushangtafeln sind im Leistungsumfang nicht enthalten!

25 KAMINE

Kamine sind im Leistungsumfang nicht enthalten und gegen Sonderwunsch im 2.OG (wenn baurechtlich und bautechnisch zulässig) möglich.

26 SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche sind grundsätzlich möglich, sofern baurechtlich und bautechnisch machbar. Vor Ausführung ist in jedem Fall mit dem beauftragten Generalunternehmen das Einvernehmen herzustellen, da Mehr- bzw. Sonderleistungen zusätzlich zu vergüten sind.

27 EIGENLEISTUNGEN

Eigenleistungen sind nicht möglich.

28 GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung beträgt ab Übergabe 3 Jahre entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen.

29 VORBEHALTE UND HINWEISE

29.1 Projektänderungen

Änderungen die baulich keine Nachteile hervorrufen und keine Qualitätsminderungen mit sich bringen, sowie Änderungen bedingt durch technische Notwendigkeiten (z. B. Statik, Haustechnik, etc.) bzw. Notwendigkeiten, die dem täglichen Gebrauch nutzen (z. B. Außengestaltung, Weggestaltung, Müllräume etc.) und behördliche Auflagen bleiben vorbehalten. Einzelne Ausführungsdetails können aus Gründen der Gebrauchstauglichkeit und Praktikabilität abweichend zu geltenden Normen ausgeführt werden.

29.2 Haftung

Für die sonstige (bauliche) Beschaffenheit des Kaufgegenstandes (mit Ausnahme des Pkt. 20.2) haftet die Verkäuferin wie folgt:

1. Im Rahmen der Bestimmungen des Bauträgervertrages
2. Im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Gewährleistungsbestimmungen

BG 721 TZ 13/2023



Wohnanlage „**all-in-one**“ www.all-in-one-klagenfurt.at

Haus A – Haus B – Haus C – Haus D

3. Im Rahmen der Vorschriften der Kärntner Bauordnung zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Erteilung der Baubewilligung des gegenständlichen Projektes
4. Im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik sowie Bezug habender Ö-Normen

Die oben erwähnten Bestimmungen, Vorschriften sowie Regelwerke gelten bei Widersprüchen in der oben angeführten Reihenfolge!

29.3 Fugen

Tragende zu nicht tragende Bauteile werden durch eine konstruktive Fuge mit Acryl verschlossen, etwaige Rissbildung ist nicht ausgeschlossen. Dauerelastische Fugen sind im Sinne der Ö-Norm Wartungsfugen.

29.4 Gleichwertige Produkte

Sind im Leistungsverzeichnis zu einzelnen Positionen beispielhafte Materialien / Erzeugnisse / Typen / Systeme angeführt, können gleichwertige Materialien / Erzeugnisse / Typen / Systeme ausgeführt werden.

29.5 Maßnahmen Verkäuferin

Der Verkäuferin sind ohne Rücksprache mit der Käuferin, sowie ohne deren Zustimmung und ohne Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis bis zur Veräußerung der letzten Wohnungseigentumseinheit jedenfalls folgende Maßnahmen gestattet:

- 29.5.1** Änderungen, die technisch gleichwertig oder technisch notwendig sind und keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des zukünftigen Wohnungseigentumsobjektes der Käuferin nach sich ziehen
- 29.5.2** Änderungen, die durch eine Änderung der Rechts- oder Gesetzeslage erforderlich werden oder zur Erfüllung allfälliger Auflagen der Baubehörde und Stadtplanung nachweislich erforderlich sind
- 29.5.3** Änderungen bzw. Vergrößerungen oder Verkleinerungen bzw. Nutzungsarten der Allgemeinflächen (Spielflächen, Müll, etc.), insbesondere der Zuordnung von Grünflächen zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten
- 29.5.4** Änderungen der Nutzfläche des Vertragsobjektes im Sinne des § 2 (7) WEG 2002 (jedoch ohne Berücksichtigung allfälliger Terrassen, Balkone, Loggien und allfälliger Zubehör/Wohnungseigentumsflächen) von bis zu 3 % (drei Prozent), wobei eine derartige Nutzflächenänderung von den Vertragsparteien als geringfügig angesehen wird
- 29.5.5** Änderungen durch eventuelle Zusammenlegung oder Teilung einzelner Räume oder Wohnungen, sowie Planänderungen im Zuge des Bauvorhabens, diese jedoch nur insofern, als das Vertragsobjekt hierdurch unberührt bleibt

29.6 Flächenänderungen

29.6.1 Wohnung

Sollte sich die vorläufig bekanntgegebene Nutzfläche der Wohnung um mehr als 3% nach oben oder unten ändern, bedingt dies hinsichtlich der 3% übersteigenden Flächenänderung eine aliquote Änderung des für diese WE-Einheit festgesetzten Kaufpreisanteils.

29.6.2 Terrasse / Balkon / Loggia / Keller

Ausmaßänderungen der Terrassen (Loggien, Balkone) oder Kellerflächen nach oben oder unten führen nur zu einer Änderung des Kaufpreises, soweit die Änderung mehr als 5 % der Fläche beträgt.

29.6.3 Eigengarten

Ausmaßänderungen der Eigengärten nach oben oder unten führen zu einer Änderung des Kaufpreises, soweit die Änderung mehr als 10 % der Fläche beträgt.

BG 721 TZ 13/2023



Wohnanlage „**ALPINE**“ www.all-in-one-klagenfurt.at

Haus A -- Haus B -- Haus C -- Haus D

29.7 Abtretung

Die Käuferin erklärt schon jetzt ihr ausdrückliches Einverständnis zu allenfalls erforderlichen unentgeltlichen Abtretungen von geringfügigen Teilflächen der Vertragsliegenschaft für Verkehrsflächen in das öffentliche Gut.

29.8 Baustellenbesichtigung

Vor Übergabe der Wohnung ist der Zutritt auf die Baustelle aus Sicherheitsgründen strengstens untersagt. Je nach Baufortschritt wird ein entsprechend abgesicherter Besichtigungstermin - insbesondere zum Ausmessen für Einbaumöbel - durchgeführt; hierüber erfolgt eine gesonderte Verständigung.

29.9 Montage Sonnenschutz

Das Montieren von Markisen, Raffstore und Rollläden ist nur nach ausdrücklicher Zustimmung des Bauträgers (sofern im Lageplan dargestellt) und nach den Vorgaben des zuständigen Architekten gestattet, um ein einheitliches Siedlungsbild zu bewahren, sofern keine baurechtlichen Beschränkungen bestehen.

29.10 Gartenhaus

Das Aufstellen von Gartenhäusern ist nur nach ausdrücklicher Zustimmung des Bauträgers (sofern im Lageplan dargestellt) und nach den Vorgaben des zuständigen Architekten gestattet, um ein einheitliches Siedlungsbild zu bewahren, sofern keine baurechtlichen Beschränkungen bestehen.

29.11 Notablauf- und Entwässerungsrinne

Im Dachbereich der Wohngebäude ist eine Notablaufrinne vorgesehen. Die Käufer der Wohnungen der obersten Geschosse haben den weiteren Bestand dieser Notablaufrinne zu dulden und ihre Wartung zuzulassen. Im Bereich der Außenwände der Wohnhäuser sind zum Teil auch sichtbare Entwässerungsrinnen geplant, welche von den Wohnungseigentümern zu dulden sind und deren Wartung zuzulassen ist (genaue Anzahl und Positionierung vorbehalten).

29.12 Energieausweis

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die im Energieausweis maßgeblichen Kennzahlen aufgrund notwendiger bautechnischer Änderungen oder Sonderwünsche verändern können (Verringerung bzw. Erhöhung der Werte).

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sich auch Veränderungen der dem Energieausweis zugrundeliegenden maßgeblichen Kennzahlen durch die Weiterentwicklung der der Berechnungen zugrundeliegenden Software wie z. B. „Baubook-Updates“ ergeben können.

Die Verkäuferin haftet für diesbezügliche Änderungen nicht. Maßgeblich ist jedenfalls der zum Zeitpunkt der Baufertigstellung zu erstellende Energieausweis, und nicht der Planungsstand.

29.13 Kellerabteile / Lagerräume im Kellergeschoß

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den Kellerabteilen und Lagerräumen nicht um Wohnflächen, sondern um Lagerflächen mit eingeschränkter Lagerfähigkeit handelt und sich diese nur zur Lagerung von Gebrauchsgegenständen eignen.

29.14 Abweichungen Projektabbildungen

Bei den Projektabbildungen (Broschüren, Werbeanzeigen etc.) handelt es sich lediglich um symbolische Darstellungen. Für mögliche Abweichungen zwischen den Symbolfotos und Darstellungen und den tatsächlichen Gegebenheiten in der Natur wird deshalb keine Haftung übernommen. Vorbehaltlich Fehler und Irrtümer.

BG 721 TZ 13/2023



Wohnanlage „**all-in-one**“ www.all-in-one-klagenfurt.at

Haus A – Haus B – Haus C – Haus D

29.15 Niedrigtemperaturheizung

Die Heizungssysteme werden entsprechend der Ö-Norm H 7500-1 „Heizungssysteme für Gebäude“ ausgelegt. Die einzelnen Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung (Niedertemperatur-Heizsystem) beheizt. Jede Wohneinheit erhält ein Raumthermostat mit einer separaten Absenkmöglichkeit. Um die Heizkostenabrechnung zu gewährleisten, gelangen Miet-Wärmemengenzähler in den einzelnen Wohnungen zur Ausführung.

29.16 Spülen lt. Ö-Norm B 5019

Um eine einwandfreie Trinkwasserqualität dauerhaft sicherzustellen, darf der bestimmungsgemäße Betrieb der Anlage nach Inbetriebnahme nicht mehr unterbrochen werden. Dies ist durch regelmäßige Wasserentnahme sicherzustellen. Daher sind bei seltener oder Nichtbenutzung von Wohnungen folgende Maßnahmen durch den Eigentümer bzw. Mieter erforderlich:

29.16.1 Wasserauslässe Wohnung

Sämtliche Wasserauslässe (Kalt- und Warmwasser), die nicht regelmäßig in Betrieb sind, müssen 1x pro Woche mindestens 2 Minuten lang gespült werden. Bei Armaturen mit Kalt- Warmwasser muss zuerst das Warmwasser voll aufgedreht und über 2 Minuten gespült werden. Anschließend muss der gleiche Spülvorgang mit Kaltwasser durchgeführt werden.

29.16.2 Waschmaschinenanschluss / Wasseranschlüsse

Falls in der Wohnung ein Waschmaschinenanschluss vorhanden ist, der nicht in Verwendung ist, muss dieser so umgebaut werden, dass ebenfalls die erforderlichen Spülungen durchgeführt werden können. Dies gilt auch für Wasseranschlüsse die, aus welchem Grund auch immer, nicht mit der vorgesehenen Armatur (z.B. Waschtischmischer) komplettiert werden.

29.16.3 Wasserauslässe Garten / Terrasse

Wasserauslässe für Garten- oder Terrassenbewässerungen müssen ebenfalls gespült werden. Falls die Wohnung länger als eine Woche unbewohnt ist (z.B. Urlaub etc.) ist dafür Sorge zu tragen, dass jeder Wasserauslass, wie unter Punkt 29.16.1 erwähnt, wöchentlich gespült wird.

29.16.4 Wartung Brauseköpfe / Wasserstrahlregler / Brauseschläuche

Brauseköpfe und Wasserstrahlregler (Perlatoren) müssen regelmäßig, mindestens jedoch 1x pro Jahr gereinigt, entkalkt und desinfiziert werden.

Brauseschläuche müssen regelmäßig, mindestens jedoch 1x pro Jahr, auf Verunreinigungen (Biofilmbildung) untersucht werden. Hierfür muss der Brausekopf abgeschraubt werden. Dazu nimmt man am besten ein Wattestäbchen und fährt damit an der Innenseite des Brauseschlauches entlang. Sind am Wattestäbchen bräunliche Ablagerungen bzw. Verfärbungen feststellbar, so ist dies ein Hinweis darauf, dass sich im Brauseschlauch ein Biofilm gebildet hat. Da dieser Biofilm Nährböden für Bakterien ist, muss der Brauseschlauch in diesem Fall jedenfalls gereinigt und desinfiziert, bestenfalls erneuert werden.

29.16.5 Armaturenreinigung

Armaturen dürfen ausschließlich mit sauberen Tüchern gereinigt und desinfiziert werden. Bei der Verwendung von verunreinigten Küchenschwämmen oder Tüchern kann es sehr leicht zu einem Bakterieneintrag von außen in das Leitungssystem kommen, welcher zu einer Verkeimung des Trinkwassersystems führen kann.

29.17 Beheizen, Lüften und Möblieren

Hinweise zur Vermeidung feuchtigkeitsbedingter Schäden durch den Wohnbetrieb.

29.17.1 Lüften

Auch bei Wohnungen, die nach den anerkannten Regeln der Wärmeschutztechnik errichtet sind, ist es nicht auszuschließen, dass insbesondere in der Heizperiode ungünstige raumklimatische Verhältnisse

BG 721 TZ 13/2023



Wohnanlage „**REIFNITZ**“ www.all-in-one-klagenfurt.at

Haus A -- Haus B -- Haus C -- Haus D

auftreten, die zu Kondensatniederschlag (Befeuchtung) bei Bauteilinnenflächen, Fensterscheiben, etc. führen.

Feuchtigkeit kann als „baubedingte Feuchtigkeit“, welche sich während der ersten Nutzungsjahre abbaut und „wohn- und betriebsbedingte Feuchtigkeit“ wie Kochen, Waschen, Wäschetrocknen, Pflanzen bis Aquarien, zu wenig Lüften, unbeheizte Aufenthaltsräume über offene Türen mit feuchter Wohnraumluft erwärmen etc. auftreten.

In den ersten Betriebsjahren ist eine zusätzliche Feuchtigkeitsbelastung durch die Baurestfeuchtigkeit unvermeidlich und kann auch bei normalem Wohn-, Heiz- und Lüftungsbetrieb vermehrt Kondensat an den (unteren Zonen der) Fensterscheiben auftreten.

Überfeuchtungen treten im Normalfall vor allem bei Außentemperaturen unter bzw. erheblich unter 5 °C Außenlufttemperatur auf. Bei Außen-Frostklima sollen daher alle Räume auf 20 °C (+/- 2 °C) mit einer relativen Luftfeuchtigkeit von 45 - 50 % gehalten werden. Es ist darauf zu achten, dass die Luftfeuchtigkeit der Innenluft möglichst niedrig und die Innenflächen der Außenwand möglichst warm ist (entsprechendes Heizverhalten).

Zu niedrige Oberflächentemperaturen entstehen aus unvermeidlichen Wärmebrücken (konstruktive Wärmebrücken, vornehmlich Innenkanten und Innenecken) und wenn Einrichtungen (Möbel, Vorhänge, etc.) verhindern, dass ein Wärmeaustausch mit der Innenluft an Außenflächen möglich ist.

Da zu hohe Innenluftfeuchtigkeit das Kondensatbildungsrisiko erhöht, ist durch vermehrtes Lüften während der kritischen Heizperiode eine Reduktion der Innenluftfeuchtigkeit sicherzustellen.

Alle Wohnungen müssen im 1. Jahr je nach Bedarf, jedoch mindestens 2 x täglich, im 2. Jahr nach Fertigstellung 1 x täglich gelüftet werden, sodass eine maximale Luftfeuchtigkeit von 45 - 50 % auftreten kann.

Die Lüftung muss als Stoßlüftung (Dauer ca. 15 Minuten), bevorzugt als Querlüftung, erfolgen. Es müssen sämtliche Räume gelüftet werden. Ein dauerhaftes Kippen der Fenster darf während der Heizperiode nicht erfolgen.

Kann durch eine kontinuierliche Lüftung eine maximale Luftfeuchtigkeit von 45 - 50 % nicht sichergestellt werden, muss die Lüftung unbedingt durch das Betreiben von geeigneten Entfeuchtungsgeräten ersetzt werden.

29.17.2 Beheizen

Ein Beheizen der Räume während der kalten Jahreszeit in den ersten beiden Jahren ist auf mind. 18 °C erforderlich.

Verbunden mit der unter Pkt. 9 beschriebenen Lüftung, kann ein ordnungsgemäßes Austrocknen der Baufeuchtigkeit erfolgen.

In den späteren Jahren kann die Temperierung der Räume auf 12 °C bis 15 °C reduziert werden.

29.17.3 Möblieren

Eine Möblierung an Außenwänden soll tunlichst vermieden werden, speziell was Kleiderschränke, Einbaukästen, etc. betrifft.

Sollte dies unvermeidlich sein, so sind die Kästen in den ersten beiden Jahren zumindest 10 cm vor die Außenwände zu stellen, um eine Umlüftung von unten und oben zu ermöglichen und können erst danach direkt an die Außenwände gerückt werden.

Während des Zeitraumes, in dem die Wohnungen nicht bewohnt werden, sollten die Türen der Kästen geöffnet bleiben.

BG 721 TZ 13/2023



Wohnanlage „**all-in-one**“ www.all-in-one-klagenfurt.at

Haus A – Haus B – Haus C – Haus D

Grund für die Maßnahme ist, dass durch die Kästen eine ungewollte Innendämmung erfolgt (geschlossener Luftpolster) und somit der Taupunkt nach Innen gezogen wird.

Es kann somit zu Tauwasserbildungen an der Innenseite der Außenwände kommen, welche mit größter Wahrscheinlichkeit eine Schimmelbildung hervorruft.

Änderungen und Irrtümer vorbehalten

BG 721 TZ 13/2023



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

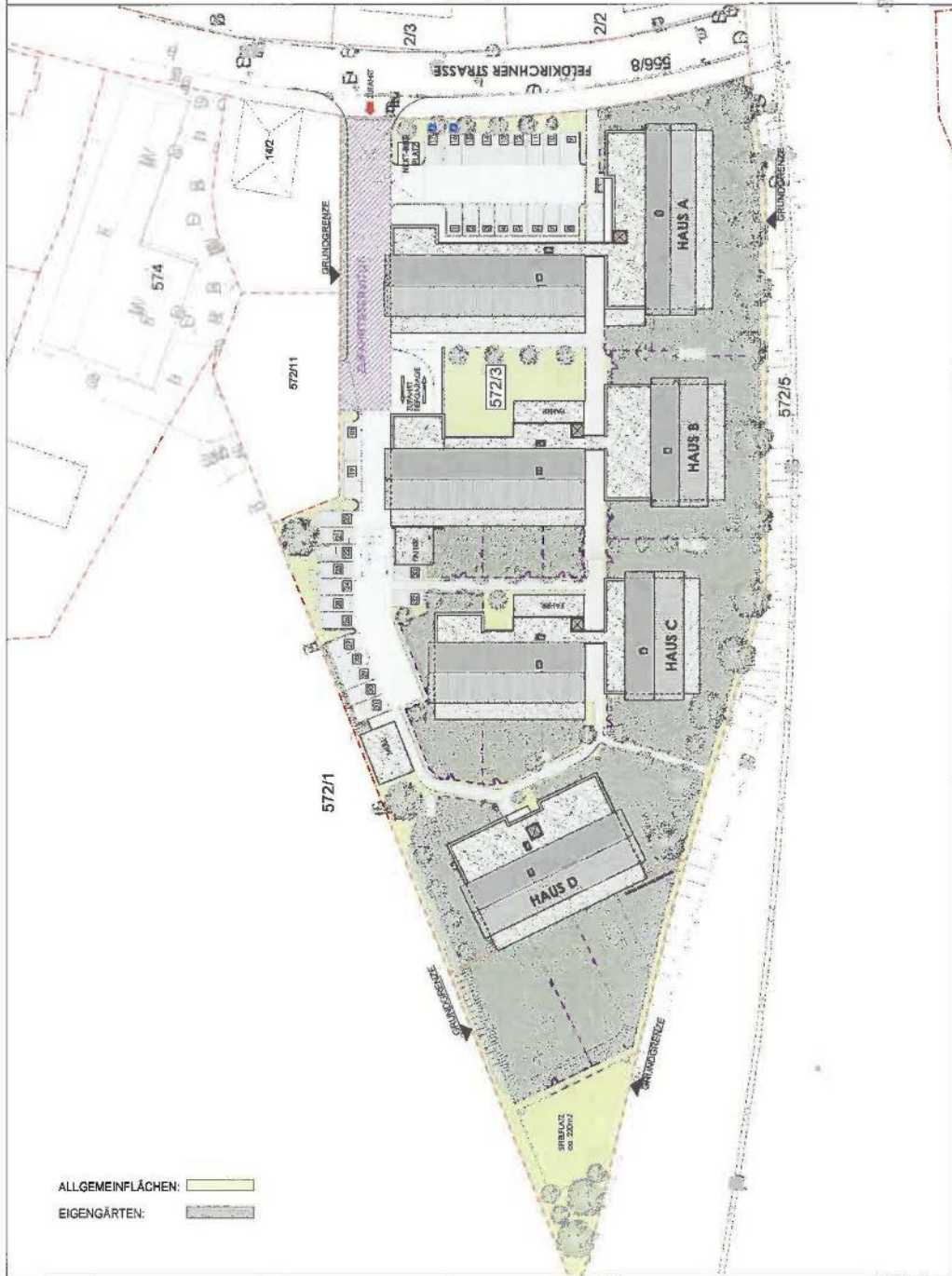
GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE



FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

**WOHNANLAGE
LENDORF**

*all
IN
one*

**GRAND
IMMOBILIEN**



ALLGEMEINFLÄCHEN: 
EIGENGÄRTEN: 

26. März 2020

ohne Maßstab

ARCHITEKT KRÄINER ZT GMBH
KONRATSTRASSE 3 8020 KLAGENFURT
TEL. (+43) 718 288 600-02 E-MAIL: studio@kraeiner-zt.com

LAGEPLAN



BG 721 TZ 13/2023

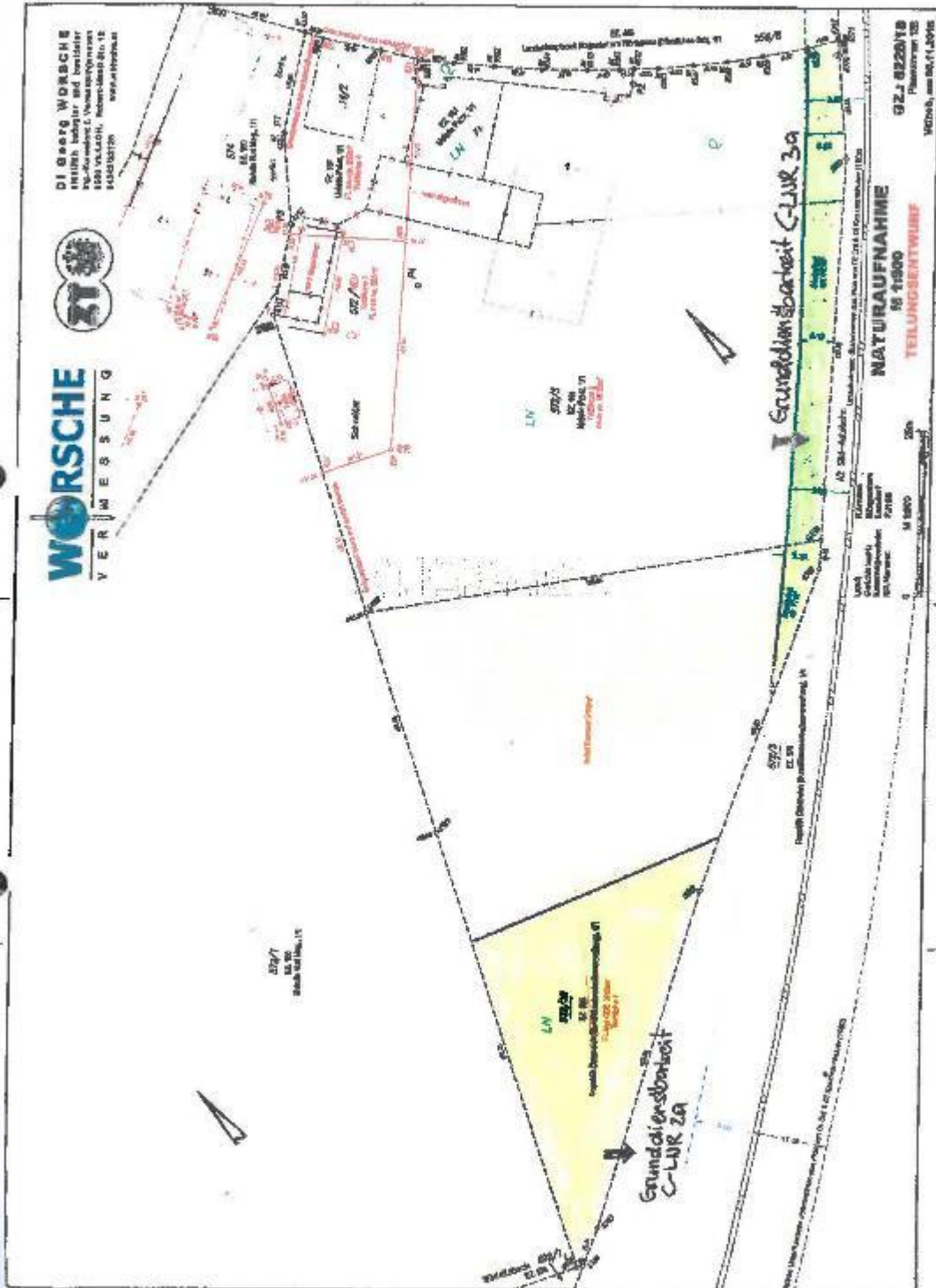


SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



BG 721 TZ 13/2023



Lendorf - ALL IN ONE

A) Abrechnungseinheiten:

Gemäß § 32 Abs. 2 WEG vereinbaren die Vertragsparteien folgende die Aufwendungen für die Wohnungseigentumsanlage einschließlich der Beiträge zur Rücklage betreffende abweichende Abrechnungseinheiten:

1. Haus A (inkl. Laubengang und außenliegendem Stiegenaufgang)
2. Haus B (inkl. Laubengang und außenliegendem Stiegenaufgang)
3. Haus C (inkl. Laubengang und außenliegendem Stiegenaufgang)
4. Haus D
5. Tiefgarage
6. Außenabstellplätze (AR-Einheit umfasst die Fläche der KFZ-Abstellplätze im Freien, mit Ausnahme der Besucher- und der Behindertenparkplätze)
7. Allgemein Abrechnungseinheit umfasst sämtliche, nicht den anderen Abrechnungseinheiten eindeutig zuordenbaren Flächen, Bauten und Einrichtungen
8. E-Ladestation für E-Bikes und Scooter (Abrechnungseinheit umfasst die Summe der gemeldeten Personen)

Für jede Abrechnungseinheit werden die Betriebskosten getrennt ermittelt, und wird auch ein separates Rücklagenkonto geführt.

B) Die Abrechnung und Verteilung der BK erfolgt wie nachstehend angeführt:

1. - 4. (Haus A - Haus D)

anteiliger Nutzwert der jeweiligen Wohnungseigentumsseinheit/Geschäftseigentumsseinheit im Verhältnis zum Gesamtnutzwert des jeweiligen Hauses.

5. Tiefgarage

anteiliger Nutzwert des jeweiligen TG-Abstellplatzes im Verhältnis zum Gesamtnutzwert der Tiefgarage (=Summe der Nutzwerte aller Stellplätze in der TG)

6. Außenabstellplätze

anteiliger Nutzwert des jeweiligen Außenabstellplatzes im Verhältnis zum Gesamtnutzwert der Außenabstellplätze (=Summe der Nutzwerte aller Außenabstellplätze)

7. Allgemein

nach dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel (§ 32 Abs. 1 WEG); anteiliger Nutzwert im Verhältnis zum Nutzwert der Gesamtanlage

Nutzwert der Gesamtanlage

der Nutzwert der Gesamtanlage setzt sich zusammen aus der Summe aller im GB eingetragenen Nutzwerte der EZ 769 (=KG 72136 Lendorf, GstNr. 572/3)

C) Betriebskosten (Positionen der jeweiligen Abrechnungseinheiten)

Die auf die Abrechnungseinheiten „Haus A - D“ entfallenden Betriebskosten ergeben sich aus:

- allgemeine Stromkosten
- Gebäudeversicherung
- Reinigung
- Liftgebühren (Wartungs- und Reparaturkosten, Notruf etc.)
- Wartungskosten der Rauch- und Wärmeabzugsanlage im Stiegenhaus
- Verwaltungshonorar
- sonstige Aufwendungen für das Haus

Die auf die Abrechnungseinheit „Tiefgarage“ entfallenden Betriebskosten ergeben sich aus:

- allgemeine Stromkosten
- Versicherung
- Reinigung
- Wartung der Sicherheitsbeleuchtung
- Wartung der Brandschutztore
- Wartung des Tiefgarageneinfahrtstor

BG 721 TZ 13/2023



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

- Wartung Brandmeldeanlage (wenn vorhanden)
- Wartung der CO2 Anlage (wenn vorhanden)
- App-Steuerung der Tiefgaragentore (wenn vorhanden)
- A1-Simkarten für die Tiefgaragentore (wenn vorhanden)
- sonstiger Aufwand für die Tiefgarage
- Verwaltungshonorar

Die auf die Abrechnungseinheit „Außenabstellplätze“ entfallenden Betriebskosten ergeben sich aus:

- Versicherung
- Reinigung
- Verwaltungshonorar
- sonstiger Aufwand für die Außenabstellplätze

Die auf die Abrechnungseinheit „Allgemein“ entfallenden Betriebskosten ergeben sich aus:

- allgemeine Stromkosten
- allgemeine Abgaben (Grundsteuer, Müllgebühren, Kanalgebühren, Wassergebühren)
- allgemeine Versicherung
- Reinigung
- Sommer- und Winterdienst
- Entsorgung Grünschnitt
- Liftwart
- Wartung der Außenbeleuchtung
- sonstige Aufwände (Wartung, Kleinreparaturen, Kleinmaterial, Div.)
- Bankzinsen, Aufwendungen für Überweisungen, udgl.
- Verwaltungshonorar
- Brandschutzbeauftragter, Brandschutzwart
- Wartung und Instandhaltung Kinderspielplatz

Die auf die Abrechnungseinheit „E-Ladestation“ entfallenden Betriebskosten ergeben sich aus:

- allgemeine Stromkosten
- Wartungskosten
- sonstige Aufwände

BG 721 TZ 13/2023



HAUSORDNUNG
Lendorf - ALL IN ONE

Einhaltung der Hausordnung

Sämtliche Miteigentümer sind mit dem Zeitpunkt der Übernahme ihrer Wohneinheit zur strikten Einhaltung dieser Hausordnung verpflichtet. Jeder Miteigentümer hat darüber hinaus seine Angehörigen, sowie alle sonst in seiner Einheit untergebrachten Personen und Besucher zur Befolgung der Hausordnung anzuhalten.

Zutritt

Die Haustür ist Tag und Nacht geschlossen zu halten, damit Unbefugte, Hausierer, Agenten und Werbekolporteurs keinen Zutritt haben. Eltern haben dafür Sorge zu tragen, dass ihre Kinder die Haustüre schließen und die automatische Türschließung nicht durch das Verstellen der Einstellschrauben verhindert wird.

Verbot der kurzfristigen Vermietung

Die kurzfristige Beherbergung und/oder Vermietung von Eigentumswohnungen in der WEG Lendorf - ALL IN ONE ist nicht erlaubt. Jegliche Anmietung in Plattformen wie z.B. Airbnb, booking.com oder ähnlichem ist ausdrücklich untersagt. Als kurzfristige Beherbergung bzw. Vermietung wird ein Zeitraum von unter 90 Tagen angesehen.

Veränderungen und Baumaßnahmen

Alle Veränderungen am Gebäude oder an den Außenanlagen, die eine Schädigung des Bauwerks, eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung oder eine Gefahr für die Sicherheit zur Folge haben, sind unzulässig. In Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft (§ 28 WEG) und in Angelegenheiten der außerordentlichen Verwaltung (§29 WEG), entscheidet die Mehrheit der Miteigentümer umgerechnet nach Miteigentumsanteilen. Substantielle tatsächliche und rechtliche Änderungen der Gemeinschafts- und Anteilsrechte bedürfen stets der Einstimmigkeit der Miteigentümer. Fassadenfarben dürfen nicht verändert werden.

Ruhezeiten

Die Nachtruhezeit darf von 22:00 - 06:00 Uhr in keiner Weise, insbesondere nicht durch lautes Musizieren, Radiohören, Fernsehen, Reparaturarbeiten, Staubsaugen usw. gestört werden.

Gemeinsame Flächen und Allgemeine Bereiche

Zum Schutz gegen Unfälle und Brandgefahr bzw. aufgrund feuerpolizeilicher Bestimmungen ist das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art im Stiegenhaus, Laubengänge, Garagen, Trockenraum, E-Verteilerraum und in den Gängen verboten. Dies gilt vom Keller bis zum Dachgeschoss.

Abstellung von Kraftfahrzeugen

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen innerhalb der Wohnanlage, ist nur auf den hierfür vorgesehenen Abstellplätzen bzw. Tiefgarage gestattet. Vor den KFZ Abstellflächen ist das Halte- und Parkverbot strikt einzuhalten! Die Straße im Norden der Anlage, welche an den Häusern vorbeiführt, ist kein Dauerparkplatz und darf nur zu Lade- und Entladezwecken benutzt werden. Ein reibungsloses Vorbei- bzw. Durchfahren muss jederzeit sichergestellt werden. Besucher sind dahingehend zu informieren. Benützung des Besucherparkplatzes nur für die Dauer des Besuches (maximal ein Tag).

Nutzungsbeschränkungen und Allgemeines

- a) Die bestehende Müllverordnung (Mülltrennung) ist einzuhalten. Für Altpapier sowie Kunststoffflaschen/Metalle stehen eigene Container zur Verfügung. Kartons sind vor dem Einwerfen in den Altpapiercontainer zu zerkleinern oder zu falten.
- b) Haustiere dürfen außerhalb der Wohneinheit ausnahmslos nur kurz angeleint geführt werden. Hunde, die auf einer in Österreich veröffentlichten Liste von gefährlichen Hunden genannt sind, müssen in der gesamten Anlage ausnahmslos zusätzlich einen Maulkorb tragen. Der Leinenzwang umfasst auch die gesamte Freifläche der Wohnanlage. Haustiere dürfen nur dann gehalten werden, wenn Belästigungen (Lärm, Aggressives Verhalten, etc.) ausgeschlossen sind. Verunreinigungen (wie Kot und dergleichen) von Stiegen- oder Gangflächen, Asphalt-, Parkplatz- und Grünflächen sind vom Hunde- bzw. Katzenexkrement sofort zu beseitigen. Der Tierhalter haftet für etwaige Beschädigungen. Das Halten oder Züchten von Nutz- oder landwirtschaftlichen Tieren ist ausdrücklich untersagt.
- c) Im Interesse der Hausgemeinschaft wird gebeten, das Haus und die Anlage in Ordnung und sauber zu halten. Verunreinigungen wie z.B. das Wegwerfen von Zigarettenstummeln oder Papier sind zu unterlassen.
- d) Der Verbrauch von Strom und Wasser in gemeinschaftlich benützten Räumlichkeiten hat sparsam zu erfolgen. Der Stromverbrauch der E-Ladestationen für Fahrräder, Scooter u.dgl. im oberirdischen Fahrradraum wird auf die Anzahl der gemeldeten Verbraucher abgerechnet. Bewohner der Anlage, die nicht als Verbraucher gemeldet sind, dürfen über diese allgemeinen Stromabgabestellen keinen Strom beziehen. Die Autowäsche ist in der gesamten Anlage untersagt. In die WCs und Abflüsse dürfen keinerlei feste Abfälle (Speisereste, Kehrlicht, Fetzen, Windeln, Feuchttücher, etc.) geworfen werden.
- e) Alle Türen des Trockenraums (vor allem die Durchgangstüre zu den Häusern) sind – aufgrund der entstehenden Feuchtigkeit – geschlossen zu halten. Kellerfenster sind in der kalten Jahreszeit geschlossen zu halten. Dachfenster sind bei Regen und Unwetter zu verschließen und zu verriegeln.
- f) Die Fahrradabstellräume sind ausschließlich für das Abstellen von Fahrrädern zu verwenden. Blumen und sonstiges Garten-Kleinzubehör (z.B. Gartenschlauch, Blumenkästen, etc.) dürfen nicht über den Winter im Fahrradkeller gelagert werden.
- g) Jedes Ausschütteln und Ausklopfen von Teppichen, Decken etc. über den Balkonen und Loggien ist untersagt. Ferner muss darauf geachtet werden, dass beim Blumengießen und Reinigen der Balkon- und Terrassenflächen kein Wasser auf darunterliegende Einheiten rinnen darf.

BG 721 TZ 13/2023



- h) Grillen und offenes Feuer ist auf Balkonen und Terrassen verboten. (Elektrogriller ist erlaubt) Ausgenommen sind die Eigengärten.
- i) Eltern haften für Ihre Kinder im Haus und in der gesamten Anlage. Das Spielen ist nur auf den ausgewiesenen Plätzen erlaubt. Das Lift fahren als Zeitvertreib von unbeaufsichtigten Kindern ist verboten.
- j) Die Rasenanlagen sind in jeder Weise zu schonen.
- k) Bei sämtlichen Einbauten (z.B. Zäune usw.) in den Eigengärten ist die Abdichtung der Tiefgarage zu schützen. Die Einbauten-Tiefe darf 30 cm nicht überschreiten. Bei Errichtung von Objekten jeglicher Art in den Eigengärten ist auf das Gesamtbild der Wohnanlage zu achten.

Beschattung Fenster und Türen (Rollläden/Raffstore):

Lamellenfarbe: RAL 7016
Führungsschienen Farbe: RAL 7016

Beschattung der Terrassen/Balkone:

horizontale Markisen sind stützfrei zu halten
vertikale Beschattung mittels Markise/Raffstore mit/ohne Führungsschienen ist erlaubt
Farbe Raffstore-Lamellen/Führungsschienen: RAL 7016 (Anthrazitgrau)
Farbe Markisenstoff: Farb-Nr. K33802 (Stoff Firma Sattler cremebraun hell UV Schutz 80, 100% wasserdicht)

Sichtschutz Stabgeländer Balkone:

Der Sichtschutz darf die Oberkante des Stabgeländers (Holzstäbe) nicht überragen.
Farbe: RAL 7016 (Anthrazitgrau)

Zäune / Hecken / Sträucher und kleinwüchsige Bäume / Hochbeete

Zäune

Höhe: maximal 1,20 m
Steher: Stahl (beschichtet anthrazitgrau)
Zaunfelder: Gitterstabmatte in anthrazitgrau

Hecken

Das Setzen von Hecken hat so zu erfolgen, dass der Heckenschnitt auf beiden Seiten auf eigenem Grund gewährleistet ist. Die Hecke ist von den Eigentümern zu schneiden und darf bis maximal einer Höhe von 1,50 m gehalten werden.

Sträucher und kleinwüchsige Bäume

Die Eigengärten können mit einzelnen alleinstehenden flachwurzelnden Sträucher bis zu einer Höhe von 2 Meter bepflanzt werden.
Die Gestaltung der Eigengärten mit Bäumen ist nur mit Zustimmung des Bauträgers gestattet.

Hochbeete

Hochbeete Material: Holz-Natur oder mit Grauton Anstrich, Kunststoff in Grauton Farbe
maximale Höhe 1,0m

Geräteschuppen

Geräteschuppen dürfen nur unter Einhaltung eines Abstandes von mindestens 1,0 m zur jeweiligen Nachbargrundstücksgrenze oder Allgemeinflächen aufgestellt werden.
Geräteschuppen Außenmaße: maximal (Länge/Breite/Höhe): 250 x 200 x 225
Für jeden Eigengarten darf immer nur ein Geräteschuppen aufgestellt werden.

Dachform: ausschließlich Satteldach oder Pultdach

Material: ausschließlich Holz-Natur ohne Farbansrich

Dachdeckung-Farbe: ausschließlich graue Bitumenbahn (graue Dachpappe)

Haushaltsversicherung

Für jede Wohnung ist vom Eigentümer eine Haushaltsversicherung abzuschließen.

Gefahr im Verzug

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass jeder Mitbenutzer der Liegenschaft bei Gefahr verpflichtet ist, Abhilfe zu schaffen und – wenn nötig – geeignete Stellen zu informieren.

Schlusswort

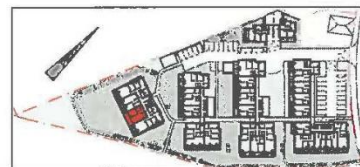
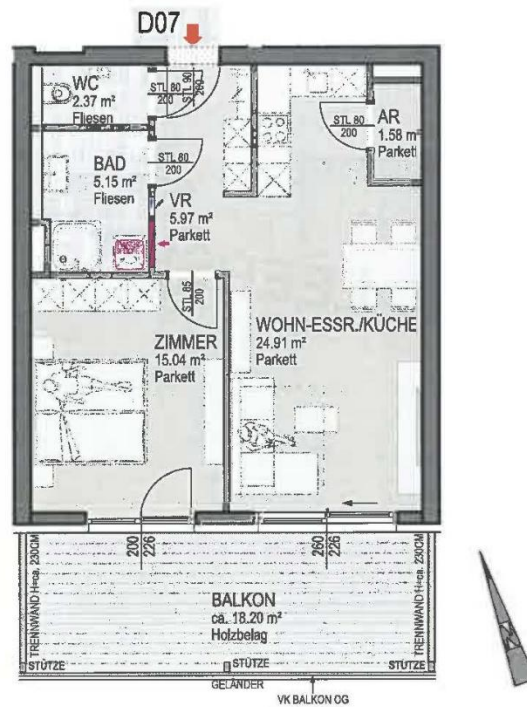
Grundsätzlich gilt der gesunde Menschenverstand. Im Zweifel hinterfragen Sie ihre eigenen Handlungen: Würden Sie dasselbe von anderen akzeptieren? (z.B. Verschmutzungen) Würden Probleme auftreten, wenn jeder so handeln würde? (z.B. Parken)

BG 721 TZ 13/2023

9.6. Grundriss

HAUS D

1. OBERGESCHOSS	
TOP D07	
Wohnen	55.02 m ²
Balkon ca.	18.20 m ²



Index a: Einarbeitung SW lt. Email 13.09.2020

17. September 2020
M1:100



Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbau-Möbeln nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. **Änderungen vorbehalten!** Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maß- und Wohnnutzflächen toleranz ± 3%



10. Mietvertrag

MieterHilfe Für die
Dachstein
kostenlos | kompetent | konsequent

Hauptmietvertrag
unbefristet
Neubau - Eigentumswohnung
Freier Hauptmietzins
Abgeschlossen am unten bezeichneten Tag

zwischen
Herr

Peter Mödritscher, Hermannstädterweg 3
(Name, Anschrift)

0676 4434141
(Telefonnummer, E-Mail Adresse)

als VERMIETER

und
Frau

Polansek Evita, Feldkirchnerstraße 303/ Haus D/ Top 07
(Name, Anschrift)

0664 9272731, msi.scheer@gmx.at
(Telefonnummer, E-Mail Adresse)

als MIETERIN

Stand: Jänner 2020 1



MieterHilfe Für die Stadt Wien
kostenlos | kompetent | konsequent

§ 1. Mietgegenstand und Ausstattung

1. Vermietet wird der Innenraum der Wohnung in
Feldkirchnerstraße 303, Haus D, Top 08
(genaue Anschrift)

Bestehend aus:
Klo, Bad, Schlafzimmer, Wohn- und Essbereich, Küche, Abstellraum, Balkon
(Anzahl und Beschreibung der Zimmer)

Die Wohnung ist ausgestattet mit:
Küche, Fußbodenheizung, Bad
(Ausstattung einfügen, z.B.: Heizung, etc.)

Die Wohnung entspricht der Ausstattungskategorie A und weist eine Größe von 60 m² Nutzfläche auf.

2. Die Mieter ist berechtigt, folgende Gemeinschaftsanlagen mitzubedenutzen:

(Gemeinschaftsanlagen anführen)

Ein Verzicht auf die Benützung der vorgenannten Gemeinschaftsanlagen oder von Teilen derselben bedarf einer Vereinbarung. Aus Beweisgründen wird die Einhaltung der Schriftform empfohlen.

§ 2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 30.11.2021 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Eine ordentliche Kündigung hat unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

Die Vermieter kann ausschließlich gerichtlich und nur bei Vorliegen eines in § 30 Abs. 2 MRG genannten wichtigen Kündigungsgrundes aufkündigen.

Die Mieter kann dagegen gerichtlich oder schriftlich und zudem ohne Angabe eines Grundes kündigen. Die Kündigung mit eingeschriebenem Brief wird der Mieter empfohlen.

Eine Auflösung des Mietvertrages ist auch bei Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 1117 oder 1118 ABGB möglich.

Stand: Jänner 2020 2



§ 3. Mietzins

Der Mietzins ist im Vorhinein zu entrichten und muss spätestens am **Fünften des Kalendermonats** am Konto des Vermieters eingelangt sein. Der vereinbarte Mietzins setzt sich zusammen aus:

dem Hauptmietzins,

den laufenden Aufwendungen einschließlich der Heizungs- und Warmwasserkosten (nur bei einer zentralen Wärmeversorgungsanlage) laut Vorschreibung der Hausverwaltung (des Abrechnungsunternehmens) an den Vermieteten . Nicht dazu zählen Zahlungen zur Vorsorge für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten („Rücklage“), für laufende Reparaturen und für Großreparaturen der Liegenschaft,

den Hausbetriebskosten im Sinne der §§ 21 bis 24 MRG, öffentlichen Abgaben und Verwaltungskosten, die Kosten der Gemeinschaftsanlagen und die Heizungs- und Warmwasserkosten einer zentralen Wärmeversorgungsanlage sind veränderlich. Sie werden der Miete zunächst monatlich pauschal vorgeschrieben und im Folgejahr abgerechnet. Aus der Abrechnung kann sich eine Nachzahlung oder ein Guthaben ergeben. Die jeweilige Höhe der Vorschreibungen richtet sich nach jenen der Hausverwaltung (des Abrechnungsunternehmens) an den Vermieteten . Als verhältnismäßiger Anteil (Aufteilungsschlüsse) an den jeweiligen Kosten wird jener vereinbart, welcher für den Vermieteten im Verhältnis zur Eigentümergemeinschaft gilt.

der gesetzlichen Umsatzsteuer (nur wenn der Vermieter USt-pflichtig ist)

Der gesamte Mietzins besteht bei Vertragsabschluss aus:		
Hauptmietzins	400,89	EUR
Betriebskosten	65,33	EUR
(allfällige) besondere Aufwendungen (z.B. Lift)	10,13	EUR
Warmwasser	13,69	EUR
USt. (10%) nur bei USt-Pflicht	49,04	EUR
(allfällige) Akontobeträge für:		EUR
Heizung	13,26	EUR
USt. (20%) nur bei USt-Pflicht	2,66	EUR
Die Summe aller Mietzinsbestandteile beträgt daher monatlich	550,00	EUR



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

MieterHilfe Für alle
Dauertitel
kostenlos | kompetent | konsequent

Der oben festgesetzte Hauptmietzins von derzeit Euro 550,00 monatlich wird wertgesichert vereinbart. Die Wertanpassung erfolgt vereinbarungsgemäß entsprechend der Veränderung der Richtwerte (alle zwei Jahre zum 1. April) im Sinne der Bestimmung des § 5 Richtwertgesetz. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltende Richtwert.

Falls diese Wertsicherung im Sinne des Richtwertgesetzes nicht mehr angewendet werden kann, erfolgt die Wertsicherung entsprechend der Veränderungen des Verbraucherpreisindex 2010. Basis ist der Indexwert des Monats des Vertragsabschlusses, der Schwellenwert beträgt 5%. Somit können nur Indexveränderungen von mehr als 5% zu einer Anpassung führen. Bei Überschreitung des Schwellenwertes kommt die gesamte Veränderung zum Tragen. Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen ist stets die neue Indexzahl.

§ 4. Benützung und Veränderung

Die Mieter darf das Mietobjekt nur für eigene Wohnzwecke benutzen. Eine untergeordnete Nutzung zu Bürozwecken (ohne Kundenverkehr) wird gestattet, sofern die überwiegende Nutzung zu Wohnzwecken gewährleistet bleibt.

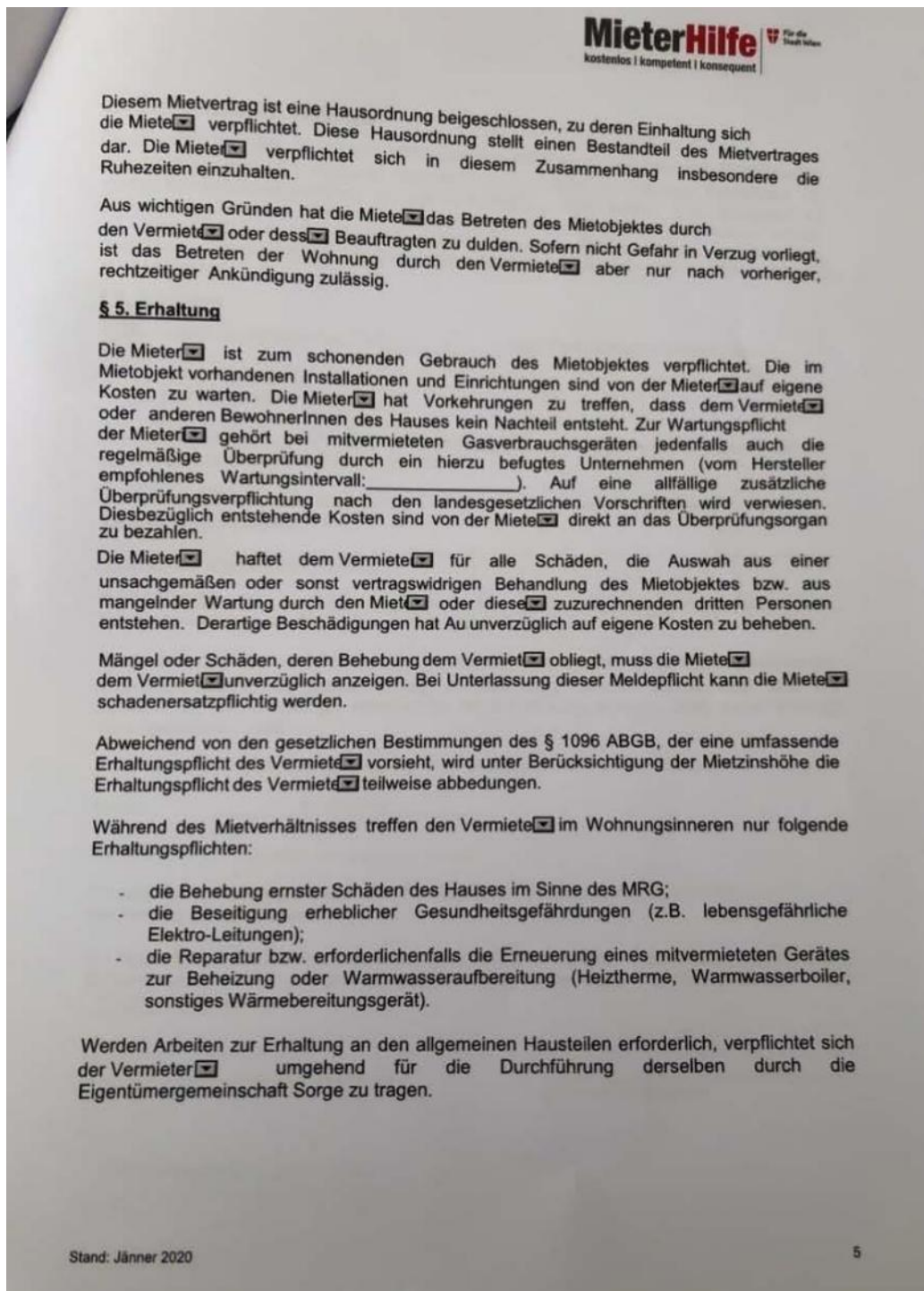
Die Mieter verpflichtet sich, den Elektro- und Gasbezug unmittelbar nach Mietbeginn direkt bei den Energieversorgungsunternehmen auf ihrer Namen anzumelden, und den Energiebezug auf Mietdauer auf ihre Kosten aufrechtzuerhalten. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Energiebezug nach Rücksprache mit dem Vermiet von der Mieter direkt auf dies oder die bekannt gegebene Nachmieterin umzumelden.

Die gänzliche Weitergabe des Mietobjektes (Untervermietung bzw. unentgeltliche Weitergabe) ist der Mieter nicht gestattet. Eine Haustierhaltung ist nur mit gesonderter schriftlicher Genehmigung des Vermieters zulässig, außer es handelt sich um die artgerechte, ortsübliche Haltung von Kleintieren.

Bauliche Veränderungen innerhalb des Mietobjektes, wie Änderungen an den Installationsanlagen innerhalb des Mietobjektes, darf die Mieter stets nur nach vorheriger Anzeige an den Vermiet und dessen Zustimmung durchgeführt werden. Energie-, Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen jedenfalls nur unter Putz verlegt werden. Sämtliche derartige Arbeiten müssen überdies von hierzu befugten Gewerbsleuten durchgeführt werden. Diesbezüglich haftet die Mieter für die Einhaltung einschlägiger verwaltungsbehördlicher Vorschriften, z.B. der Bauordnung.

Alle Veränderungen, die auch allgemeine Hausteile (z.B. Stiegenhaus oder Außenfassade) betreffen, dürfen keinesfalls eigenmächtig von der Mieter vorgenommen werden und bedürfen stets der vorherigen Zustimmung der Eigentümergemeinschaft der Liegenschaft und des Vermieters Wird im Falle des Zuwiderhandelns der Mieter der Vermiet von einer Verwaltungsbehörde oder der Eigentümergemeinschaft in Anspruch genommen werden, hat die Mieter den Vermiet schad- und klaglos zu halten.

Ein Aufwendersatz bzw. Investitionskostenersatz wird der Mieter von dem Vermiet nur geleistet, soweit die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen der §§ 1097 iVm. 1036 ABGB dies dem Grunde und der Höhe nach vorsehen. Ein darüber hinausreichender Aufwendersatz für den Miet müsste gesondert mit dem Vermiet vereinbart werden.



11. Fotodokumentation



Abbildung 3 Balkon

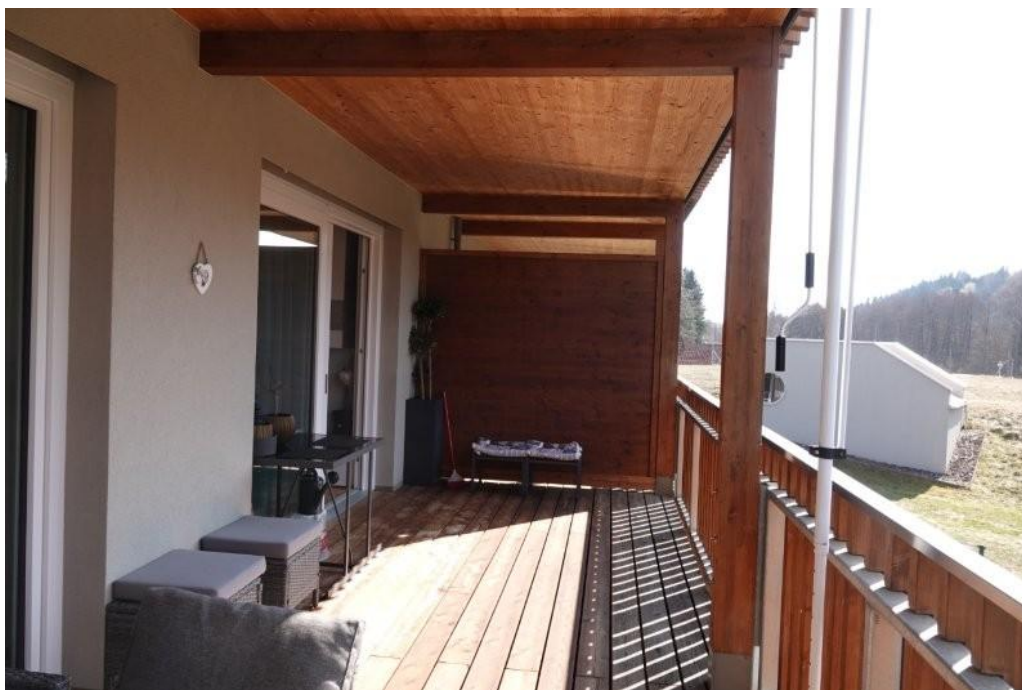


Abbildung 4 Balkon



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



Abbildung 5 Blick Richtung Südosten



Abbildung 6 Blick Richtung Südwesten



Abbildung 7



Abbildung 8 Wohn-/Essraum



Abbildung 9 Küche



Abbildung 10 Abstellraum



Abbildung 11 Wohn-/Essraum



Abbildung 12 Schlafzimmer



Abbildung 13 Dusche



Abbildung 14 Bad



Abbildung 15 Bad



Abbildung 16 E-Verteiler



Abbildung 17 WC

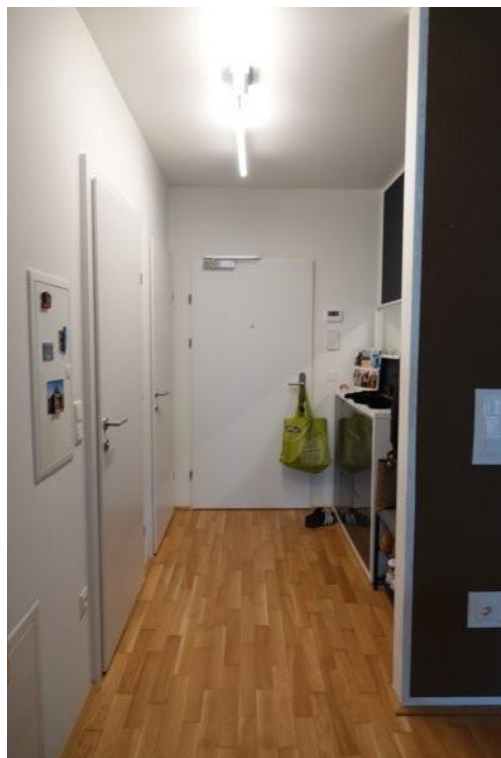


Abbildung 18 Vorraum



Abbildung 19 Kellerabteile

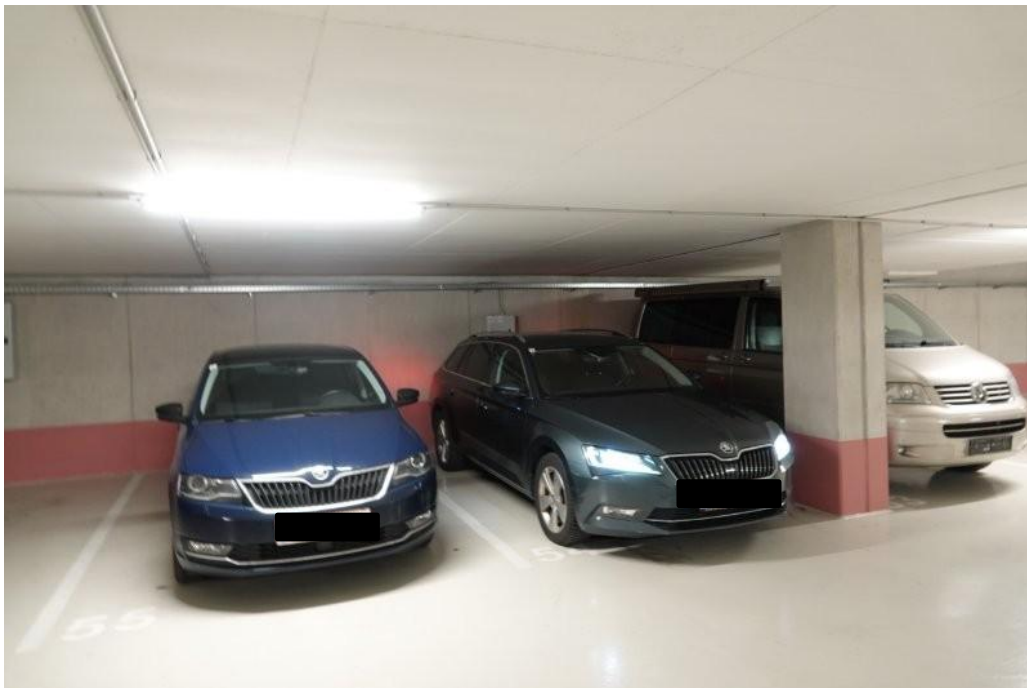


Abbildung 20 Tiefgaragenplatz



Abbildung 21 E-Anschluss Tiefgarage

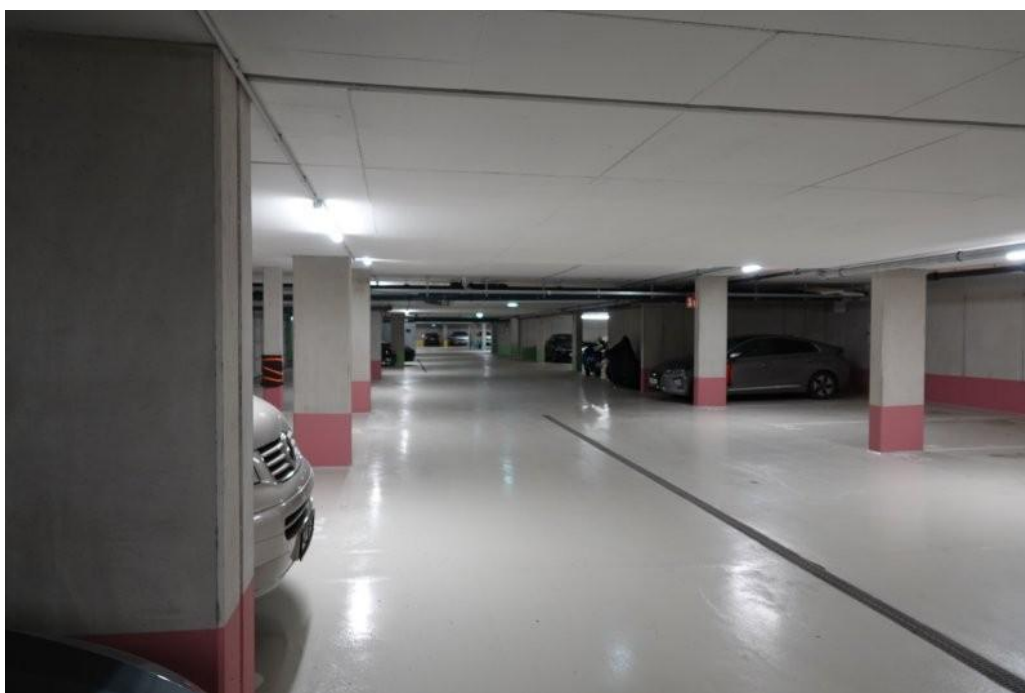


Abbildung 22 Tiefgarage