

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Mag.Irene Kreschischnig

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte
SACHVERSTÄNDIGE für Wohnhäuser, Baugründe
Landwirtschaft, Wohnungseigentum, Parafizierungen
9500 Villach, Kleinsattelstraße 43
Tel. 0664/25 23 496 Fax. 0 42 42/333 00 8
ATU Nr. 66928337
e-mail: office@petritschhof.at



Johann Kreschischnig

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
SACHVERSTÄNDIGER für Gebäude,
Wohnungseigentum, Liegenschaften, Baugründe
9500 Villach, Kleinsattelstraße 43
Tel. 0 4242/333 00, oder 0664/521 11 66
ATU Nr. 26818101

Geschäftszahl des
BG Klagenfurt: 13 E 19/25 d

Villach, 25.3.2026

An das
Bezirksgericht Klagenfurt
Feldkirchner Straße 8
9020 Klagenfurt

Gutachten

gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG)

Exekutionssache

Betreibende Partei: EG EZ 60034 KG 72127 Klagenfurt
vertreten durch Kärntnerland
Gemeinnützige Wohnbau-
genossenschaft reg.Gen.m.b.H.
vertreten durch:

Dr. Walter Suppan
Alter Platz 24/I
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Verpflichtende Partei: Andi Velic
Bozener Gasse 6/6
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Wegen: € 1.323,20 s.A.

Gegenstand:

548/10 000 Anteile
verbunden mit Wohnungseigentum an W137
Liegenschaft EZ 60034, GB 72127 Klagenfurt

Eigentümer:

Andi Velic **1/1**



Ergebnis:

**Der Verkehrswert der
Wohnung W 137
548/10 000 Anteile an der Liegenschaft
EZ 60034 GB 72127 Klagenfurt
beträgt rund € 122.000,--.**

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Allgemeine Daten.....	3
2. Grundlagen des Gutachtens.....	3 bis 5
3. Befund.....	6 bis 9
4. Bewertung.....	11 bis 17
5. Verkehrswert.....	18

Beilagen: Grundbuchsauszug
Lageplan
Widmungsplan
Sachbeschluss
Wohnungseigentumsvertrag
offene Betriebskosten
Fotodokumentation

1. **Allgemeine Daten**

Auftraggeber: Bezirksgericht Klagenfurt
mit Beschluss vom 27.1.2026, Zl. 13 E 19/25 d

Auftrag an: SV Mag. Irene Kreschischnig

Auftrag: **Bewertung der Wohnung W 137**
548/10 000 Anteile an der
Liegenschaft EZ 60034, GB 72127 Klagenfurt

Stichtag: 4.3.2026 (Tag der Befundaufnahme)

2. **Grundlagen des Gutachtens**

2.1 **Allgemeines**

Das Gutachten ist zur gerichtlichen Verwendung bestimmt.
Jede andere Verwendung ist an die Zustimmung der Verfasserin gebunden.
Eine Kontrolle der Grenzpunkte wurde nicht vorgenommen.
Der Bau- und Erhaltungszustand der Objekte wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Untersuchungen des Bauzustandes, der Qualität der Installationen und der technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Auf sichtbare Bauschäden wurde im Gutachten hingewiesen. Das Gutachten darf nicht für Versicherungszwecke verwendet werden.

2.2 **Befundaufnahme**

Die Befundaufnahme der Liegenschaft erfolgte am 4.3.2026 in Anwesenheit von Herrn RA Dr. Walter Suppan, Herrn GV Paul Pichler, Einsatzkräfte der Polizei und SV Mag. Irene Kreschischnig.

2.3 **Erhebungen bzw. Auskünfte, Unterlagen**

- Auszug aus dem Grundbuch vom 26.1.2026
- Einsichtnahme in das Grundbuch - Urkundensammlung
- Auskünfte der Hausverwaltung
- Auskünfte Dr. Suppan
- Katasterpläne
- Digitale Katastralmappe
- Gefahrenzonenplan
- Höhenschichtenplan
- Verdachtsflächenkataster
- Hora-Pass
- Digitalfotos
- Vergleichspreissammlung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
- Bienert/Funk „Liegenschaftsbewertung Österreich, 4. Auflage 2022“
- Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017“
- Ross-Brachmann-Holzner „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“
- Ausbildungsunterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz-Wien
- Nutzungsdauerkatalog 2020, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Landesverband Steiermark

2.4 **Einheitswert**

AZ 57 001-2-0983/2 vom 9.12.2025

Einheitswert € 6.037,43

Bodenwert € 58,1383/ m²

2.5 ESG und Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung

Die Abkürzung ESG fasst die drei nachhaltigkeitsbezogenen Verantwortungsbereiche eines Unternehmens zusammen: „E“ für Environmental (Umwelt), „S“ für Social (Soziales) und „G“ für Governance (Unternehmensführung).

Folgt man Marktberichten und Publikationen der letzten Jahre, so soll das Thema ESG künftig eine wichtige Rolle bei der Immobilienbewertung spielen und sowohl Nachfrage als auch Kauf- bzw Mietpreise maßgeblich beeinflussen, da immer mehr Marktteilnehmer auch aufgrund der zunehmenden gesetzlichen Regulierungen auf derartige Nachhaltigkeitsaspekte achten werden.

Die grundsätzliche Aufgabe des Immobilien-SV im Zusammenhang mit ESG und Nachhaltigkeit ist – wie bei sämtlichen anderen Einflussfaktoren der Bewertung –, den Markt abzubilden. Bei der Wertermittlung stellt sich daher die Frage, ob zum Bewertungsstichtag ein Einfluss auf den Verkehrswert durch Nachhaltigkeitsaspekte feststellbar ist. Ein wertmäßiger Vorteil nachhaltiger Gebäude kann gegeben sein durch: höhere Mieterträge, geringere Bewirtschaftungskosten, reduzierte Instandhaltungskosten, bessere Vermietbarkeit (geringeres Mietausfallswagnis) und Verkäuflichkeit, Minimierung der Lebenszykluskosten, positives Image, Zukunftsfähigkeit hinsichtlich von Änderungen ökonomischer, ökologischer und sozialer Rahmenbedingungen und ein geringeres Risiko, welches sich auf einen höheren Marktwert und bessere Finanzierungskonditionen auswirkt.

(ESG-Kriterien, Arch.BM DI Roland Popp/DI Julia Neurührer, Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung MANZ - ZLB 2022/48)

2.6 Altlastenportal des Umweltbundesamtes

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

<https://altlasten.umweltbundesamt.at>

2.7 Risikolandkarte HORA-Pass

Ersteinschätzung der Gefahrensituation: Insgesamt acht Naturgefahren (Hochwasser/Lawinen/Erdbeben/Rutschung/Sturm/Blitz/Hagel/Schnee) bezogen auf einen Standort können damit angezeigt werden. www.hora.gv.at

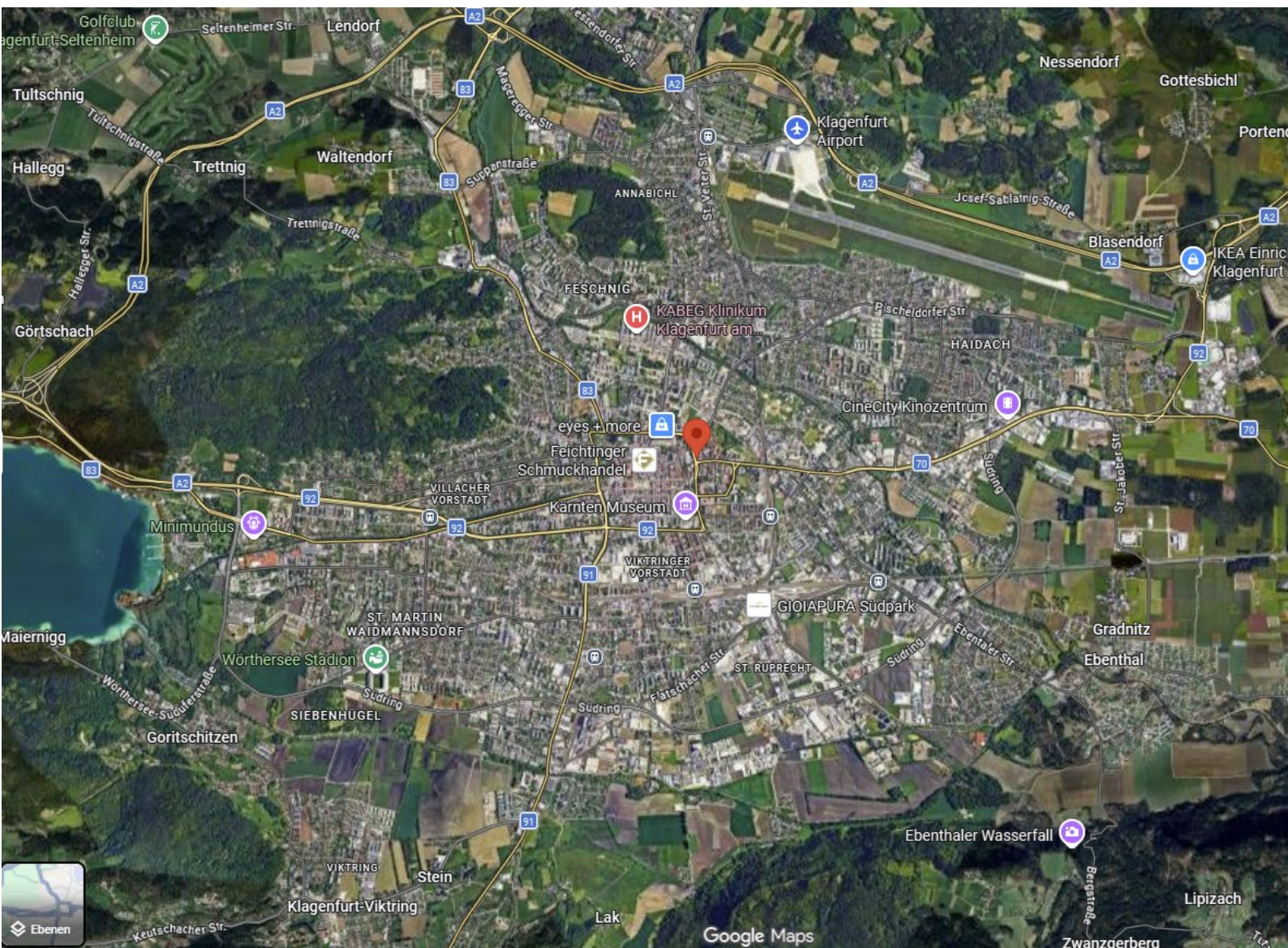
3.

Befund

3.1 Allgemeines

Das Mehrparteienhaus befindet sich nordöstlich des Zentrums von Klagenfurt am Völkermarkter Ring.

Die Entfernung bis ins Zentrum von Klagenfurt beträgt 400 m. In unmittelbarer Nähe sind viele infrastrukturelle Einrichtungen vorhanden.



3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die im 4.Obergeschoß des Mehrparteienhaus gelegene Kleinwohnung mit Balkon ist an Frau Lejla BUBALO vermietet.

Laut Mietvertrag vom 2.5.2025 beträgt die Miete € 800,--. Der Mietvertrag ist befristet bis 30.4.2027-

3.3 Grundstück

Gst. .847/1 688 m²

Das Grundstück ist mit der Wohnanlage bebaut, der Rest ist Gartenfläche.

Das Grundstück ist gewidmet als Bauland-Geschäftsgebiet.



3.4 Bestandsverhältnis

Die Wohnung ist mit Mietvertrag vom 2.5.2025 an Frau Lejla Bubalo vermietet.

Der Mietzins beträgt vom 1.1.2025 bis 30.4.2027 € 800,--.

3.5 Gebäude

Das Mehrparteienhaus wurde Anfang der 60er Jahre in Massivbauweise 6geschossig (Keller, Erdgeschoß, 4.Obergeschoße) errichtet und mit einem Flachdach abgedeckt.

Das Gebäude ist an der Nord- und an der Südseite mit den Nachbargebäuden zusammengebaut.

Das Dachgeschoß ist ausgebaut. Es ist zur Gänze unterkellert.

Im Erdgeschoß des Hauses befinden sich Geschäftslokale.

Der Eingang zu Stiegenhaus erfolgt hofseitig.

Das Gebäude hat keinen Aufzug.

Es gibt keine Zentralheizung im Gebäude.

In den letzten 10 Jahren wurden folgende Sanierungen getätigt:

- Fassadendämmung
- Keller- und Dachbodendämmung
- Einbau neuer Kunststofffenster
- Montage Außenjalousien
- Schlosserarbeiten: Balkongeländer erneuert, Stiegenhaus Fenstergitter
- Vordach Hauseingang, Blechverkleidung 4.OG und Vordach
- Isolierarbeiten an Rohrleitungen im Keller und Malerarbeiten
- Portalumbau Gehsteigbereich
- Abbrucharbeiten, Erneuern der Regenableitungen, Beton und Abdichtungsarbeiten und Asphaltergänzung
- Traufenerneuerung, Errichtung Eingangspodest im Traufenbereich
- Balkonbeschichtung Dachgeschoß
- Einbau Doppelzylinder für Hauseingangstüre
- Errichtung Blitzschutzanlage, Sprechanlage, zentrale SAT-Anlage

Es wurden rund € 300.000,-- investiert.

Wohnung Nr. 137 (Nr. 13) im Dachgeschoß



Amtliche Bestätigung der Schlichtungsstelle M.U.At. 1 D-12005/1/60

Beschluss vom 13.12.1960, Zl. Schl. 162/60

Laut Wohnungseigentumsvertrag vom 5.9.1966 besteht die im Dachgeschoß gelegene Wohnung Nr. 13 aus folgenden Räumlichkeiten:

Vorraum 7,80 m²

Bad/WC 6,32 m²

Speis 1,66 m²

Küche 10,60 m²

Zimmer 17,77 m²

Zimmer 17,24 m²

61,39 m²

Balkon 6,32 m²

548/10 000 Miteigentumsanteile

Das Kellerabteil scheint im MSch-Beschluss nicht auf.

Beschreibung der Wohnung W 137

Die Wohnung befindet sich im obersten (4.) Stockwerk (Dachgeschoß) von der Stiege kommend auf der linken Seite und hat die Bezeichnung „13“.

Die Wohnung wurde saniert: Es wurden die Türen erneuert, das Bad saniert und teilweise die Böden erneuert.

Vorraum	Fliesenboden
Bad	1 Fenster, Badewanne, Doppel-Waschbecken, WC Warmwasserboiler elektrisch
Küche/Wohnraum	(laut Beschluss waren es ursprünglich 2 Zimmer, die Zwischenwand dürfte entfernt worden sein. Laminatboden, Glasschiebetüre als Eingang, Fenster PVC, Küche eingebaut. Einzelofen für feste Brennstoffe (Holzscheiter) Diese müssen vom Keller hochgetragen werden, da es keinen Lift gibt.
Schlafzimmer	Laminat, Balkontür, Elektro-Heizpaneel
Balkon	einfache Schiebeelemente verglast
Kellerabteil	sehr groß
Der Keller ist bauzeitbedingt feucht.	

Betriebskosten W 137

Die monatlichen Betriebskosten betragen € 255,52 (€ 4,16 pro m²).

**Laut Auskunft RA Dr. Suppan beträgt der derzeit seitens des Herrn Andi Velic
offene Saldo per April 2026 € 4.004,24**

4. Bewertung

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft.

In § 2 Abs. 2 und 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

Abs.3 Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Verkehrswert sollte so bemessen sein, dass die Liegenschaft in einer angemessenen Zeit, bei einem den Gegebenheiten jeweils angepassten Interessentenkreis, veräußert werden kann.

Dem Sachverständigen stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes mehrere Bewertungsmethoden zur Verfügung: das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Eine Kombination dieser Methoden ist möglich.

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Soweit das Gericht nichts anderes anordnet, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten.

In der Bewertungslehre und in der Praxis werden bei Liegenschaften wie der vorliegenden das **Sachwert- und das Ertragswertverfahren** als Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Im **Ertragswertverfahren** (§ 5 LBG) ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden. Durch den Abzug des tatsächlichen Aufwandes errechnet sich der Reinertrag.

Ein wesentlicher Punkt für die Ermittlung des Ertragswertes ist die Festlegung des Kapitalisierungszinssatzes. Vom Österreichischen Sachverständigenverband werden die Mittelwerte für den Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes empfohlen und regelmäßig in der Zeitschrift „Sachverständige“ veröffentlicht, zuletzt im Heft 2/2025.

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90, SV 2023/1, 7 und SV 2024/2, 91 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass derzeit keine Änderung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze erfolgen muss, da die am Markt eingetretenen Veränderungen innerhalb der in der Empfehlung angegebenen Toleranz liegen.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:

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

HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/ Marktwert).

Im **Sachwertverfahren** (§ 6 LBG) ist der Wert der Sache durch Zusammenzählen des Bodenwertes, des Bauwertes und sonstiger Bestandteile zu ermitteln (Sachwert).

Der **Bodenwert** ist in der Regel als Vergleichswert (nach dem Vergleichswertverfahren, § 4 LBG) durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussender Umstände durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen ist.

Der **Wert der baulichen Anlagen** ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten technischen und wirtschaftlichen Wertminderung.

Der Herstellungswert wird auf Basis der Nutzflächen ermittelt.

Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der linearen Alterswertminderungstabelle Berücksichtigung.

Die Empfehlungen für Herstellungskosten 2025 wurden im Heft „Sachverständige“ 3/2025 veröffentlicht.

Die Ansätze werden in die Ausstattungsqualität: „normal“ „gehoben“ und „hochwertig“ unterteilt. In den Herstellungskosten enthalten sind Bauwerkskosten, die bauliche Aufschließung, Planungs- und Projektnebenleistungen und die Umsatzsteuer.

4.2 Bodenwert

Im Rahmen der durchgeführten Vergleichspreiserhebungen konnten folgende Rechtsgeschäfte in zeitlicher und räumlicher Nähe zur Bildung eines Vergleichspreises ermittelt werden:

GB	TZ/Jahr	Fläche	EUR / m²
1.) Klagenfurt	8998/2021	2.025 m ²	410,00 €/m ²
2.) Klagenfurt	276/2023	6.102 m ²	450,00 €/m ²
3.) Klagenfurt	10731/2021	350 m ²	350,00 €/m ²
4.) Klagenfurt	7793/2023	2.905 m ²	240,00 €/m ²
5.) Klagenfurt	2735/2024	429 m ²	454,55 €/m ²
6.) Klagenfurt	9486/2024	160 m ²	368,98 €/m ²
7.) Klagenfurt	3412/2022	643 m ²	933,13 €/m ²
8.) Klagenfurt	6003/2022	1.944 m ²	797,33 €/m ²
9.) Klagenfurt	4812/2023	1.218 m ²	560,76 €/m ²
10.) Klagenfurt	10123/2024	1.463 m ²	451,13 €/m ²

Für diese als Bauland-Geschäftsgebiet gewidmete Fläche können, unter Zugrundelegung der oben angeführten Vergleichspreise und nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen € 450,-- / m² zugrunde gelegt werden.

Gst. .874/1 688 m² à € 320,-- € 220.160

Bodenwert EZ 60034 **rund** **€ 220.000,--**

Bodenwert anteilig

W 137 548/10 000 Anteile € 12.056,--

4.3 Gebäudewert (nach Herstellungskosten)

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung laut Empfehlungen des Hauptverbandes der Sachverständigen.

(Kosten inkl. USt pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße)

Veröffentlicht in der Zeitschrift „Sachverständige“ Heft 3, Jahr 2025:

Kärnten normal: 2.700,-- gehoben: 3.100,-- hochwertig: 3.700,--

Die Wohnung hat einen Balkon und ein Kellerabteil.

Wohneinheit	Anteile	m ²	
W 137 4.OG	548/10000	61,39 m ² x € 3.100,--	€ 190.309,--
<u>Technische Abwertung nach der linearen Alterswertminderungstabelle</u>			
Bestandsdauer			
Durchschnitt Baujahr			
letzte große Sanierung:	35 Jahre		
Lebensdauer:	80 Jahre		
Abwertung (linear):	31,94 %-		€ 60.784,69
			€ 129.524,31
<u>Wirtschaftliche Abwertung</u>			
- Lage an stark befahrener Straße			
- kein Lift, Wohnung im 4. OG			
- Holz-Einzelofenheizung			
- kein PKW-Abstellplatz			
	5 %		€ 6.476,22
			€ 123.048,09
+ Bodenwert			€ 12.056,--
			€ 135.104,09
Sachwert W 137	rund		€ 135.000,--

4.4. Grundlagen für die Ertragswertberechnung:

Bei der Ertragswertermittlung geht man davon aus, dass ein nachhaltiger Ertrag nur durch Weiterführung oder Vermietung erzielt werden kann.

Die Wohnung befindet sich in eher schlechter Lage an einer stark befahrenen Straße nahe der Innenstadt von Klagenfurt.

Die Wohnung hat einen Balkon, sie befindet sich im 4.Obergeschoß, es gibt keinen Lift.

W 137 – vermietet an Bubalo (61,39 m²)

Mietverhältnis ab 1.5.2025 bis 30.4.2027

Bruttomiete € 800,-- (€ 495,-- Nettomiete ohne USt., € 255,-- BK-Akonto)

Miete pro m²: € 8,06

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein reines Wohnobjekt.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Anlagen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalisierung und beträgt für

Wohnliegenschaften in sehr guter Lage 1,5 - 3,5 %

und wird für die gegenständliche Liegenschaft **mit 2,75 % festgesetzt.**

Bei der Ertragswertermittlung geht man davon aus, dass ein nachhaltiger Ertrag nur durch Weiterführung oder Vermietung erzielt werden kann.

Bei einem Miethaus dieser Bauweise muss der bestmögliche Ertrag erzielt werden, wenn das Haus in derselben Art weitergeführt werden kann, wie es geplant und errichtet wurde.

Das Gebäude befindet sich in einem gut ausgebauten Zustand und könnte noch weitere 25 Jahre genutzt werden, spätestens dann sind Erhaltungsarbeiten durchzuführen um entsprechende Mieten erzielen zu können.

Der Barwertfaktor für die Kapitalisierung bei einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einer Verzinsung von 2,75 % beträgt **17,9083**

4.8. Ertragswertberechnung:

Mieteinnahme pro Monat	€	495,--
------------------------	---	--------

Mieteinnahmen pro Jahr	€	5.940,--
-------------------------------	----------	-----------------

Abzüglich Bewirtschaftungskosten Instandhaltung und -instandsetzung 635,7 m² á € 0,50 x 12 =	€	368,22
--	---	--------

abzüglich Mietausfallwagnis	1 %	€	<u>49,50</u>
-----------------------------	-----	---	--------------

Jahresreinertrag	€	5.522,28
-------------------------	----------	-----------------

Anteiliger Bodenwert (siehe Punkt 4.2)

€ 12.056,--

abzüglich Bodenwertverzinsung	2,75 %	€	<u>331,54</u>
-------------------------------	--------	---	---------------

€	5.190,74
----------	-----------------

Vervielfältiger

Restnutzungsdauer	25 Jahre
-------------------	----------

Kapitalisierungszinssatz	2,75 %
--------------------------	--------

Vervielfältiger	17,9083
-----------------	----------------

Ertragswert	€	92.957,33
-------------	---	-----------

zuzüglich Bodenwert	€	12.056,--
---------------------	---	-----------

Ertragswert	€	105.013,33
-------------	---	------------

Ertragswert gerundet W 137	€	105.000,--
-----------------------------------	----------	-------------------

5. **V e r k e h r s w e r t**

Die Bewertung wurde im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nach dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren durchgeführt.

Aus einem dieser beiden Werte ist unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Verkehrswert abzuleiten.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird der Sachwert zugrunde gelegt.

Gemäß § 7 des LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Da im Allgemeinen der Sachwert (Summe Grund- und Bauwert) nicht dem Verkehrswert entspricht und um den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Realitätenmarkt Rechnung zu tragen, wird vom Sachwert der Liegenschaft ein Abschlag von 10 % vorgenommen, um zum Verkehrswert zu gelangen.

Begründung:

Die Wohnung hat keine Zentralheizung, sie befindet sich im 4.OG ohne Lift. Das Holz für die Heizung muss hinaufgetragen werden. Ansonsten ist die Wohnung gut ausgestattet.

Berechnung:

Sachwert	€ 135.000,--
-10 %	<u>€ 13.500,--</u>
	€ 121.500,--
rund	<u>€ 122.000,--</u>

**Der Verkehrswert der
Wohnung W 137
548/10 000 Anteile an der Liegenschaft
EZ 60034 GB 72127 Klagenfurt
beträgt rund € 122.000,--.**

122.000 : 61,39 m² = 1.987,29

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72127 Klagenfurt
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

EINLAGEZAHL 60034

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 33 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 10106/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.874/1	GST-Fläche	688	
	Bauf.(10)	236	
	Bauf.(20)	154	
	Gärten(10)	298	Völkermarkter Ring 9

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 9562/1965 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst .874/1

***** B *****

33 ANTEIL: 548/10000

Andi Velić

GEB: 2002-02-12 ADR: Bozener Gasse 6, Klagenfurt am Wörthersee 9020

a 5026/1967 7157/1996 Wohnungseigentum an W 137

b 4295/2021 IM RANG 3327/2021 Kaufvertrag 2021-04-02 Eigentumsrecht

***** C *****

45 auf Anteil B-LNR 33

a 4295/2021 Pfandurkunde 2021-04-08

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 172.000,--

für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)

b gelöscht

51 auf Anteil B-LNR 33

a 2682/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14C 189/25f)

52 auf Anteil B-LNR 33

a 4340/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 1.323,20

samt 4 % Z seit 01.01.2025

restl. Kosten EUR 353,50 zuzüglich 4 % Z seit 11.04.2025

Antragskosten EUR 213,50 für

EG EZ 60034 KG 72127 Klagenfurt

(13 E 19/25d)

53 auf Anteil B-LNR 33

a 7134/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14C 488/25a)

54 auf Anteil B-LNR 33

a 10106/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von EUR 35.000,00

zzgl 1,6 % Z seit 2025-04-15

Kosten EUR 244,00

für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)

(13E 47/25x - 1. Beitritt zu 13E 19/25d)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

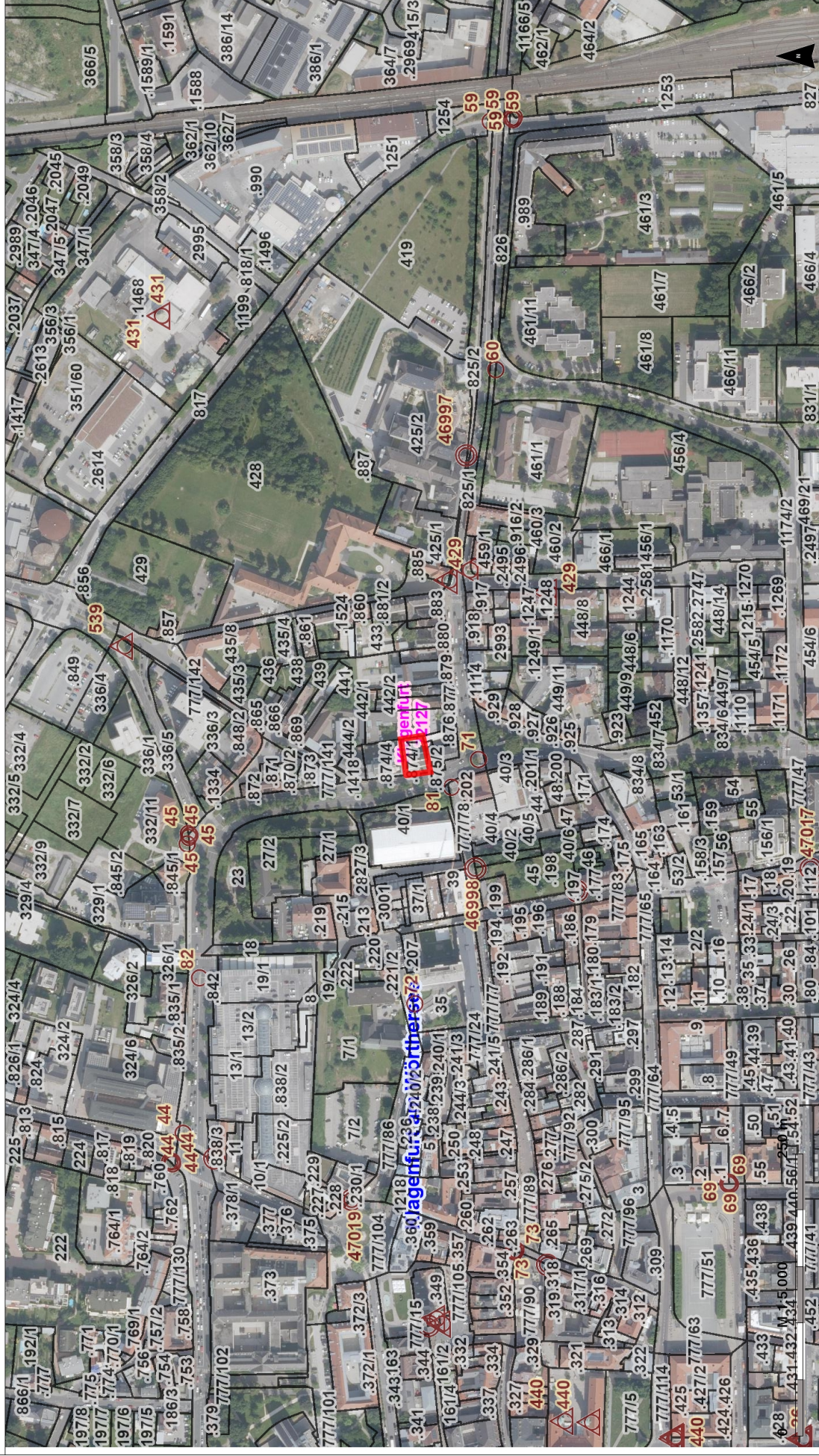
***** Für den Amtsgebrauch

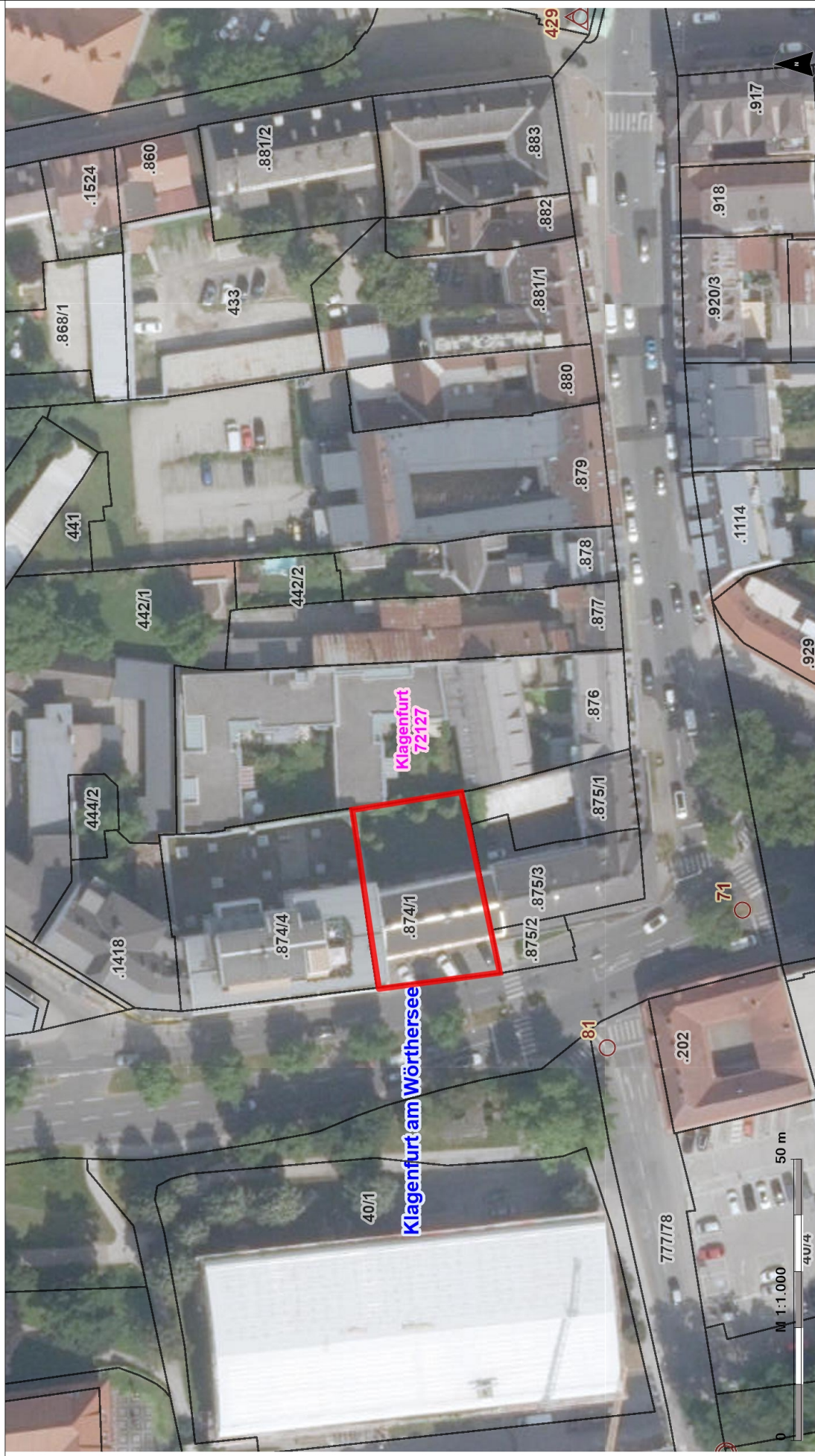
Grundbuch

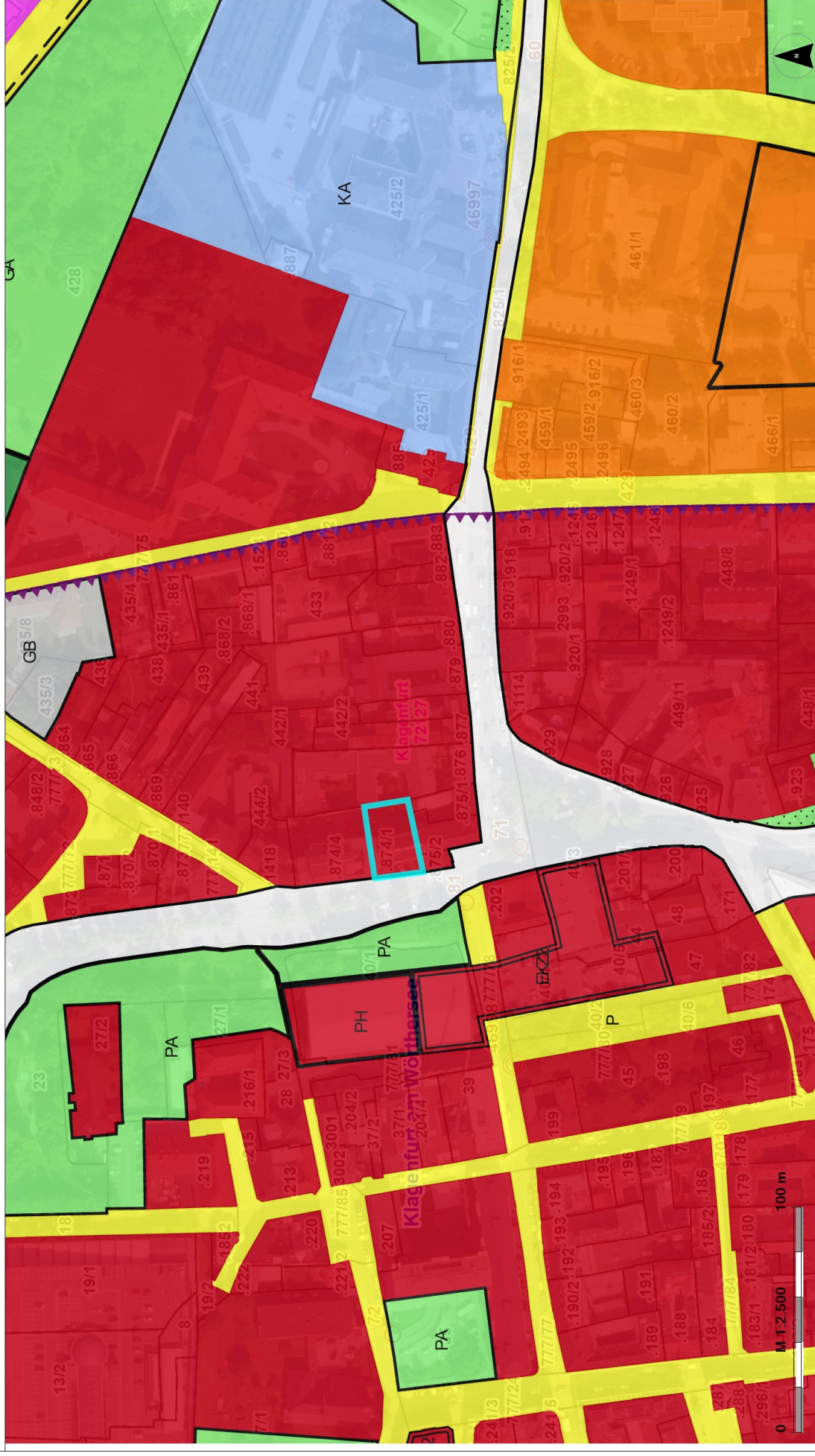
26.01.2026 10:10:3

Erstellt am: 12.04.2026 von:

Maßstab: 1:5000









MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT

Unterabteilung 1 B
- Im übertragenen Wirkungskreis -

M.U.Abt. 1 D-12005/1/60
Schl. 162/60

Klagenfurt, 13. Dezember 1960

Ämtliche Bestätigung

KÄRNTNERLAND	
Klagenfurt	
Eingel. 26. APR. 1962	
Erledigt	

- Im Sinne des § 5 Abs. 2 lit. b. des Bundesgesetzes vom 8. 7. 1948, betreffend das Eigentum an Wohnungen und Geschäftsräumen (Wohnungseigentumsgesetz - WEG), BGBl. Nr. 149, wird hiemit bestätigt, daß die Schlichtungsstelle beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt auf Antrag der "Kärntnerland", gemeinn. Kleinsiedlungs- und Wohnbaugenossenschaft für Kärnten, reg. Gen. m. b. H., Klagenfurt, Bahnhofstraße 38 b, vertr. durch Dr. Josef Wegerer, öffentl. Notar in Klagenfurt, Herrengasse 10, nach § 2 WEG für die einzelnen Wohnungen und Geschäftsräume in dem neu errichteten Hause in Klagenfurt, Völkermarkterring 9, EZ. 34, KG, Klagenfurt, VI. Bezirk, Parz. 874/1, auf Grund der vorgelegten baubehördlich genehmigten Baupläne und der Flächenaufstellung folgenden Jahresmietwert, der für Mietgegenstände von gleicher Lage und Beschaffenheit am 1. 8. 1914 ortsüblich als Mietzins entrichtet wurde, festgesetzt hat:

Erdgeschoß:

Geschäft 1,	Waschraum 1.80 m ² , WC 1.44 m ² , Geschäft 60.32 m ²	63.56 m ²	1.165 Kr. ✓	16.94%
Geschäft 2,	Waschraum 1.79 m ² , WC 1.44 m ² , Geschäft 21.22 m ² , Lagerraum 19.82 m ²	44.27 "	727 " ✓	10.56"
Wohnung 1,	Vorraum 6.28 m ² , Bad und WC 5.85 m ² , Speis 1.56 m ² , Küche 9.10 m ² , Zimmer 19.36 m ² ,	42.15 "	235 " ✓	3.42"

1. Obergeschoß:

Wohnung 2,	Vorraum 6.27 m ² , Bad u. WC 5.85 m ² , Speis 1.56 m ² , Küche 9.10 m ² , Zimmer 20.01 m ² , Zimmer 20.35 m ²	63.14 "	462 " ✓	6.72"
Wohnung 3,	Vorraum 5.10 m ² , Bad und WC 6.80 m ² , Zimmer 19.40 m ² , Zimmer 19.40 m ² , Kochnische 6.45 m ²	57.15 "	404 " ✓	5.87"
Wohnung 4,	Vorraum 6.27 m ² , Bad und WC 5.77 m ² , Speis 1.56 m ² , Küche 9.14 m ² , Zimmer 20.10 m ² , Zimmer 21.05 m ² ,	63.89 "	468 " ✓	6.80"

2. Obergeschoß:

Wohnung 5,	Vorraum 6.33 m ² , Bad und WC 5.83 m ² , Speis 1.56 m ² , Küche 9.08 m ² , Zimmer 20.01 m ² , Zimmer 20.35 m ²	63.16 "	429 " ✓	6.24"
Wohnung 6,	Vorraum 5.11 m ² , Bad und WC 6.61 m ² , Zimmer 19.40 m ² , Zimmer 18.92 m ² , Kochnische 6.82 m ²	56.86 "	365 " ✓	5.31"

MAKISTAT DER LANDESHAUPTSTADT KASSEL



Wohnung 7, Vorraum 6.27 m², Bad und WC 5.81 m², Speis 1.56 m², Küche 9.10 m², Zimmer 15.78 m², Zimmer 21.35 m² 59.87 m² 405 Kr. ✓ 5.89

3. Obergeschoss:

Wohnung 8, Vorraum 8.10 m², Bad und WC 6.33 m², Speis 1.66 m², Küche 9.40 m², Zimmer 18.59 m², Zimmer 21.30 m² 65.38 " 407 " ✓ 5.92

Wohnung 9, Vorraum 6.41 m², Bad und WC 6.86 m², Zimmer 20.50 m², Zimmer 19.80 m², Kochnische 7.28 m² 59.48 " 356 " ✓ 5.18

Wohnung 10, Vorraum 6.27 m², Bad und WC 6.15 m², Speis 1.66 m², Küche 9.40 m², Zimmer 20.60 m², Zimmer 22.47 m² 66.75 " 422 " ✓ 6.13

Dachgeschoss:

Wohnung 11, Vorraum 3.70 m², Bad und WC 3.84 m², Küche 8.27 m², Zimmer 13.97 m², Zimmer 18.61 m², Garderobe 3.99 m², Kabinett 5.89 m² 62.30 " 371 " ✓ 5.39

Wohnung 12, Vorraum 5.55 m², Bad und WC 5.03 m², Zimmer 16.28 m², Zimmer 13.65 m², Kochnische 5.03 m² 45.54 " 286 " ✓ 4.15

Wohnung 13, Vorraum 7.80 m², Bad und WC 6.32 m², Speis 1.66 m², Küche 10.60 m², Zimmer 17.77 m², Zimmer 17.24 m² 61.39 " 377 " ✓ 5.48

Der Friedensmietwert der einzelnen Wohnungen und Geschäfte mit 100 vervielfacht und durch den Friedensmietwert des Hauses geteilt ergibt den perzentuellen Betriebskostenanteil.

Der Jahresmietwert des Hauses beträgt 6.879 Kronen.

Die Verwaltungsabgabe von S. 150.--- wurde in Verwaltungsabgabemark entrichtet.

Der Abteilungsvorstand
I.A.: *[Signature]*

1.
2.

Dr. Hermann Hölzl

Öffentl. Notar

Klagenfurt - Herrngasse Nr. 10



Zur Grundbucheintragung (Steuerfest-
setzung) angesetzt am 18. Juni 1967
(unter Bemessungsregisterpost)

Nr. 10157

Wroch

Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen zwischen

- 1.) Herrn Josef Krassnig, Landwirt, Seigbichl 2, Post Moosburg,
 - 2.) Frau Irmgard Urabl geb. Krassnig, Angestellte, Klagenfurt, Völkermarkterring 9,
 - 3.) Frau Hedwig Rosa Wegscheider geb. Streinig, Hausfrau, ebendort,
 - 4.) Frau Luise Pirkner geb. Schwarz, Hausfrau, ebendort,
 - 5.) Frau Therese Schwarz, Angestellte, ebendort,
 - 6.) Frau Dr. Gertrude Krampfla geb. Slam-nig, Hausfrau, ebendort,
 - 7.) Frau Èlise Aichholzer, Angestellte, ebendort,
 - 8.) Frau Elfriede Pöllinger geb. Mühlbacher, Beamtin, ebendort,
 - 9.) Herrn Dkfm. Wilhelm Kleinberger, Zentraldirektor, ebendort,
 - 10.) Herrn Christian Breznik, Kaufmann, ebendort,
 - 11.) Herrn Dr. Ernst Burger, prakt. Arzt, ebendort,
 - 12.) Frau Ahna Krassnig, Hebamme, Seigbichl 2, Post Moosburg,
 - 13.) Frau Anna Maria Bonstingl geb. Messner, Vertragsbedienstete, Klagenfurt, Völkermarkterring 9,
- wie folgt:

§ 1.

Miteigentümer der Liegenschaft in EZ. 34 KG. Klagenfurt VI. Bezirk, bestehend aus der Baufläche 874/1 mit den darauf befind-

lichen Häusern in Klagenfurt, Völkermarkterring Nr. 9 und 11,
sind:

1.) Herr Josef Krassnig	zu 1.694/10.000 Ant
2.) Frau Irmgard Urabl geb. Krassnig	zu 1.056/10.000 Ant
	zu 342/10.000 Ant
	zu 680/10.000 Ant
3.) Frau Hedwig Rosa Wegscheider geb. Streinig	zu 672/10.000 Ant
4.) Frau Luise Pirker geb. Schwarz	zu 587/10.000 Ant
5.) Frau Therese Schwarz	zu 624/10.000 Ant
6.) Frau Dr. Gertrude Krampla geb. Slamanig	zu 531/10.000 Ant
7.) Frau Elise Aichholzer	zu 589/10.000 Ant
8.) Frau Elfriede Pöllinger geb. Mühlbacher	zu 592/10.000 Ant
9.) Herr Dkfm. Wilhelm Kleinberger	zu 518/10.000 Ant
10.) Herr Christian Breznik	zu 613/10.000 Ant
11.) Herr Dr. Ernst Burger	zu 539/10.000 Ant
12.) Frau Anna Krassnig	zu 415/10.000 Ant
13.) Frau Anna Maria Bonstingl geb. Messner	zu 548/10.000 Ant

Die vorangeführten Miteigentümer 1.)
bis 13.) sind z

zu 10.000/10.000 Ant

teilen, sohin zur Gänze Miteigentümer der eingangs angeführten Lie-
genschaft.

§ 2.

Sämtliche oben genannten Miteigentümer der Liegenschaft in
EZ. 34 KG. Klagenfurt VI. Bezirk räumen sich hiemit gegenseitig
und unentgeltlich im Sinne des § 4 des Wohnungseigentumsgesetzes
vom 8. Juli 1948, BGBl. Nr. 149/48, in der Fassung des Bundesge-
setzes vom 15. 12. 1950, BGBl. Nr. 28/51, das Recht auf ausschließ-
liche Nutzung und alleinige Verfügung über die in dem auf der ge-
genständlichen Liegenschaft erbauten Wohnhaus befindlichen und wei-
ter unten einzeln angeführten Wohnungen und Geschäfte dergestalt
ein, daß hiedurch ein mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil untren-
bar verbundenes, gegen Dritte wirksames Recht - das Wohnungseigen-
tumsrecht - begründet wird, dessen Gegenstand die ausschließliche

und zwar in bezug auf ihre 415/10.000 Miteigentumsanteile zur ausschließlichen Nutzung und alleinigen Verfügung;

13.) der Frau Anna Maria Bonstingl geb. Messner, das Wohnungseigentum an der im Hause Klagenfurt, Völkermarkterring 9, im Dachgeschoß gelegenen Wohnung Nr. 13, bestehend aus

1 Vorraum	im Ausmaße von	7,80 m ²
1 Bad und WC	-"-	6,32 m ²
1 Speis	-"-	1,66 m ²
1 Küche	-"-	10,60 m ²
1 Zimmer	-"-	17,77 m ²
1 Zimmer	-"-	<u>17,24 m²</u>
zusammen	-"-	61,39 m ²
1 Balkon	-"-	6,32 m ²

und zwar in bezug auf ihre 548/10.000 Miteigentumsanteile zur ausschließlichen Nutzung und alleinigen Verfügung.

§ 3.

Die Übergabe und Übernahme der oben angeführten Wohnungen bzw. Geschäfte samt allen dazugehörigen Nebenräumen sowie mit allen damit verbundenen Rechten hat bereits mit dem Tage der Erteilung der Benützungsbewilligung stattgefunden.

§ 4.

Für die rechtliche Beurteilung dieses Vertrages und aller aus dem Vertragsverhältnis entspringenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und zugleich Liegenschaftsmiteigentümer gelten mangels gegenseitiger schriftlicher Vereinbarung die bezüglichlichen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes.

§ 5.

Alle Vereinbarungen, die eine Ergänzung oder Abänderung dieses Vertrages betreffen, bedürfen bei sonstiger Nichtigkeit der schriftlichen Form.

Auf die schriftliche Form kann auch einverständlich nicht



verzichtet werden.

§ 6.

Die nachstehenden nach § 5 (2) a) und b) des Wohnungseigentumsgesetzes erforderlichen Schriftstücke bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde:

- a) die Bestätigung der Baubehörde über den Bestand selbständiger Wohnungen, und
- b) die amtliche Bestätigung des Magistrates der Landeshauptstadt Klagenfurt vom 13.12.1960, Schl. 162/60, über die Höhe der Jahresmietzinse 1914.

§ 7.

Alle Miteigentümer stellen fest, daß die Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer dem Verhältnis des Jahresmietzinses der im Wohnungseigentum stehenden Wohnungen zu der Gesamtsumme der Jahresmietzinse 1914 aller Wohnungen bzw. Geschäfte der Liegenschaft entsprechen.

§ 8.

Die Wohnungseigentümer haben Kenntnis, daß Verstöße gegen die Bestimmungen dieses Vertrages samt dessen angeführten Bestandteilen als Ausschließungsgründe gemäß § 10 des Wohnungseigentumsgesetzes gelten.

§ 9.

Die Wohnungseigentümer sind weiters in Kenntnis, daß der Besitz, die Nutzung und Verwaltung aller übrigen Teile der Gesamtliegenschaft, an welchen nach Inhalt dieses Vertrages kein Wohnungseigentum begründet wurde, wie beispielsweise Keller, Gängen, Stiegenhaus und dergleichen, ihnen allen als Miteigentümer gemeinsam zukommt, und gelten die bezüglichlichen Vorschriften des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches.

§ 10.

In bezug auf die Verwaltung derjenigen Teile der Liegenschaft, die nicht im Wohnungseigentum, sondern im Miteigentum sämtlicher Miteigentümer stehen, sowie in bezug auf die Vertretung der gesamten Liegenschaft sowohl nach außen als auch gegen die einzelnen Miteigentümer, erklären sich die Miteigentümer hiemit unwider-
rufflich einverstanden, daß mit dieser Verwaltung die "Kärntnerland" betraut wird, und eine Verwaltungskostenpauschale in der Höhe, in der es zur Sicherung ausreichender Wirtschaftlichkeit der "Kärntnerland" im Sinne der gemeinnützigkeitsrechtlichen Bestimmungen erforderlich ist, eingehoben wird.

Die Verwaltung der "Kärntnerland" gilt bis zur gänzlichen Rückzahlung aller Finanzierungsdarlehen.

Die Miteigentümer verpflichten sich hiemit auch, die für die Verwaltung erforderlichen Vollmachten auszustellen.

§ 11.

Die Kosten der Errichtung, Vergebührung und Verbücherung dieses Vertrages sowie der hiezu erforderlichen Genehmigungen tragen die Erwerber des Wohnungseigentums anteilmäßig.

§ 12.

Reklame- und Namensschilder jedweder Art dürfen im Interesse der Wahrung einer einheitlichen Hausfassade nur mit Zustimmung der Hausverwaltung nach erfolgter Besichtigung durch den Architekt angebracht werden.

§ 13.

Die vorangeführten Miteigentümer erteilen hiemit wechselseitig ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auch über alleiniges Ansuchen eines von ihnen nachstehende Grundbuchshandlungen in EZ. 3 KG. Klagenfurt VI. Bezirk vorgenommen werden können:

1.) im Lastenblatte,

die Einverleibung der Beschränkung des Eigentumsrechtes durch

das dem jeweiligen Eigentümer der im § 1 angeführten Anteile eingeräumte Wohnungseigentum nach Maßgabe und Inhalt des § 2 dieses Vertrages;

2.) im Eigentumsblatte,

die Ersichtlichmachung, daß mit den im § 1 bezeichneten Anteilen das jedem der Miteigentümer eingeräumte Wohnungseigentum an den im § 2 dieses Vertrages bezeichneten Bestandteilen der Liegenschaft untrennbar verbunden ist, sowie die Ersichtlichmachung der Belastung der gesamten Liegenschaft durch das Wohnungseigentum zugunsten der jeweiligen Inhaber der bezeichneten Miteigentumsanteile.

§ 14.

Die einzige Ausfertigung dieses Vertrages gilt als gemeinsame Urkunde sämtlicher Wohnungseigentümer und bleibt in Verwahrung der "Kärntnerland" als Verwalterin.

Jeder der Vertragsteile ist berechtigt, auf seine Kosten wiederholt einfache oder beglaubigte Abschriften zu begehren.

Klagenfurt, am 5. September 1966

Hedwig Rosa Wegscheider
geb. Strennig

Antonia Kainberger
Elise Tinkhofer
Elfriede Pollinger
geb. Mischelbacher

Therese Linzer

H. Petrus Krammer, geb. Krammer
Graf Krammer

Luise J. Pister geb. Felsch

Anna Boustingl
(2. BÜRGER)

(Anna Boustingl)
b. 9. 66

Anna Maria Boustingl geb. Mitter

Margaret Thaler geb. Krammer
Anna Krammer

Anton Krammer

Eigentümergeinschaft
Völkermarkter Ring 9
UID ATU56393101
Verwalter: KÄRNTNERLAND
Bahnhofstraße 38c/II
9020 Klagenfurt
LG Klagenfurt, FN 117393m

Herrn
Velic Andi
Bozener Gasse 6
9020 Klagenfurt a.W.

Betrifft:

Völkermarkter Ring 9
9020 Klagenfurt a.W.

Klagenfurt, 02.03.2026

Kontoauszug Entgeltverrechnung
Verr.Nr. 02024 015 05

Datum	Text	Vorschreibung	Gutschrift	Saldo in Euro
01.01.2025	Stand zum 1.1.2025	271,60		271,60
01.01.2025	Vorschreibung	262,90		534,50
01.02.2025	Vorschreibung	262,90		797,40
01.03.2025	Vorschreibung	262,90		1.060,30
01.04.2025	Vorschreibung	262,90		1.323,20
01.05.2025	Vorschreibung	262,90		1.586,10
01.06.2025	Vorschreibung	262,90		1.849,00
30.06.2025	Buchungsbeleg SOLL, Re.2025/0008851			
	Zwangsversteigerung 2024	2.500,00		4.349,00
01.07.2025	Vorschreibung	255,52		4.604,52
09.07.2025	Dauerauftrag		255,52	4.349,00
01.08.2025	Jahresabrechnung Guthaben		135,21	4.213,79
01.08.2025	Vorschreibung	255,52		4.469,31
01.09.2025	Vorschreibung	255,52		4.724,83
01.10.2025	Vorschreibung	255,52		4.980,35
27.10.2025	Zahlung durch Rechtsanwalt, Zhl.g.v.Dr.Suppan Walter		862,73	4.117,62
01.11.2025	Vorschreibung	255,52		4.373,14
26.11.2025	Zahlung durch Rechtsanwalt, Zhl.g.v.Dr.Suppan Walter		900,00	3.473,14
01.12.2025	Vorschreibung	255,52		3.728,66
01.01.2026	Vorschreibung	255,52		3.984,18
01.02.2026	Vorschreibung	255,52		4.239,70
18.02.2026	Zahlung durch Rechtsanwalt, Zhl.g. v. Dr. Suppan		746,50	3.493,20

Datum	Text	Vorschreibung	Gutschrift	Saldo in Euro
02.03.2026	offener Saldo (Forderung)			3.493,20

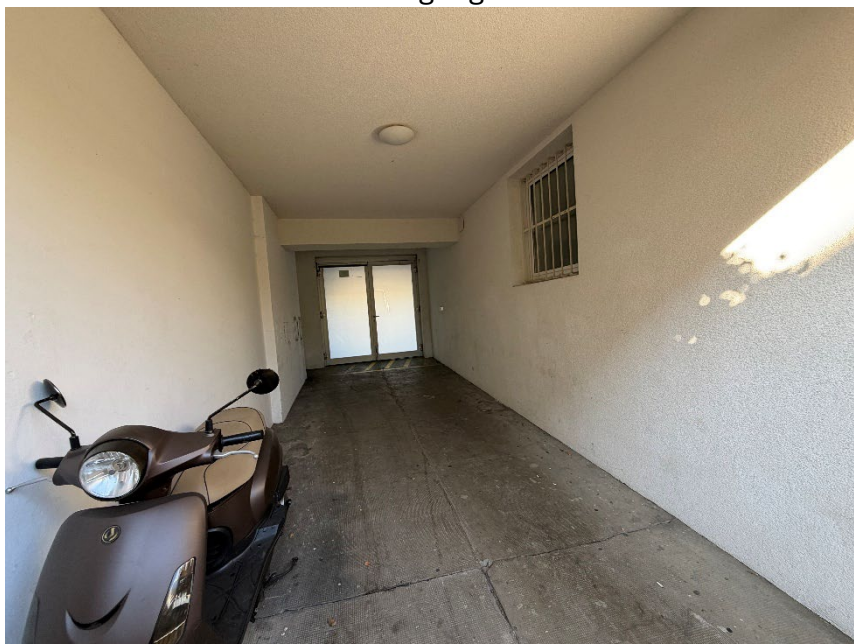
Wohnanlage straßenseitig



hofseitig



Zugang



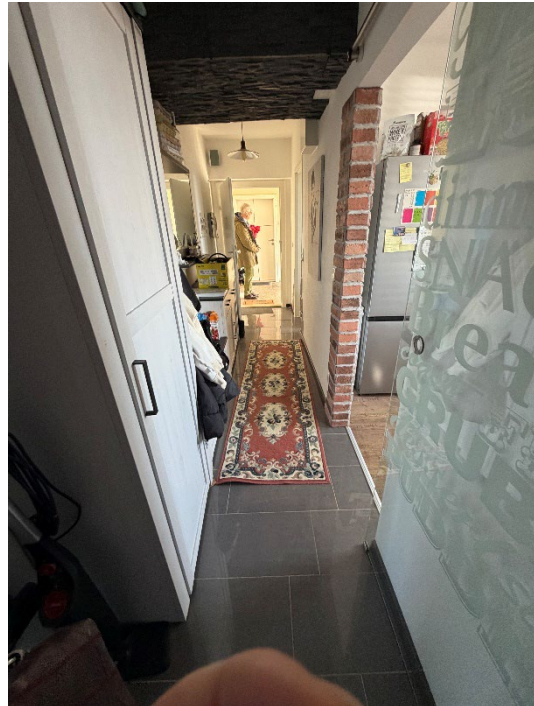
Keller



Stiegenhaus



Wohnung Vorraum



Küche



Bad



Boiler



Einzelofenheizung



Küche/Wohnraum



Zimmer



Balkon

