

24602/12

I

BERICHTIGUNG ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- 1)
Brantner Helga, 1947-02-10, Stenergasse 23 Untertullnerbach 3011
- 2)
Hobapol Gesellschaft m.b.H. in Liquidation (FN 91673p), Stallhofen 59
Obervellach 9821, vertreten durch Dr. Robert Steiner, Rechtsanwalt,
Ortenburgerstraße 4, 9800 Spittal/Drau, als Masseverwalter
- 3)
Baginski Gudrun, geb. 1964-12-09, Deutschland Lüdenscheid, Oberer
Worthhagen 56 D-58507
- 4)
Sterz Gerhard, geb. 1946-07-15, Mallnitz 40 9822 Mallnitz
- 5)
Golz Gerd, 1958-12-24, Deutschland Düsseldorf, Wittlaerer Weg 14 D-40472
- 6)
Maestro Tullio, 1948-11-24 ADR: Italien, Triest, Via Donota 1, I-34121
- 7)
Donhauser Cordula, geb. 1974-10-13, Deutschland, Münster, Schillerstr 79
D-48155
- 8)
Bonda Jan Willem, geb. 1952-07-18, Niederlande, Amerfoort, v Donkelaarstr 18,
NL-3815 NH
- 9)
Beckenhusen Horst, geb. 1956-07-26, Deutschland Schwelm, Barmer Str 56
D-58332
- 10)
Beckenhusen Ursula, geb. 1955-08-22, Deutschland Schwelm, Barmer Str 56
D-58332
- 11)
Peters Hans Dieter, geb. 1943-08-16, Deutschland Essen, Rübezahlstr 3 D-45134
- 12)
Peters Ingrid, geb. 1948-10-09, Deutschland Essen, Rübezahlstr 3 D-45134
- 13)
Acchiardi Enrico, geb. 1921-10-02, Italien, Udine, Via Antonio Caccia 14 I-33100

***** A2 *****

- 2 a 942/1933 Grunddienstbarkeit Nichtverbauung
des mit a) b) c) d) bezeichneten Teiles des Gst 13/3
im Ausmaß von 1 ar 22 m2
b 1585/2003 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 125

***** B *****

2 ANTEIL: 42/1181

Brantner Helga

GEB: 1947-02-10 ADR: Stenergasse 23 Untertullnerbach 3011

- a 4898/2003 IM RANG 2598/2003 Kaufvertrag und Urkunde 2003-07-08
Eigentumsrecht

- b 4898/2003 Wohnungseigentum an Top 9 Appartement 1 C

3 ANTEIL: 3/1181

Brantner Helga

GEB: 1947-02-10 ADR: Stenergasse 23 Untertullnerbach 3011

- a 4898/2003 IM RANG 2598/2003 Kaufvertrag und Urkunde 2003-07-08
Eigentumsrecht

- b 4898/2003 Wohnungseigentum an an PKW 7

4 ANTEIL: 195/1181

Hobapol Gesellschaft m.b.H. (FN 91673p)

ADR: Stallhofen 59 Obervellach 9821

- a 1585/2003 Kaufvertrag 2002-06-28 Eigentumsrecht
c 4898/2003 Wohnungseigentum an Top 1 Geschäftslokal
h 51/2011 Rangordnung für die Veräußerung bis 2012-01-10
i 1487/2011 Eröffnung des Insolvenzverfahrens
(LG Klagenfurt - 41 S 20/11f)

6 ANTEIL: 28/1181

Baginski Gudrun

GEB: 1964-12-09 ADR: Deutschland Lüdenscheid, Oberer Worthhagen 56 D-58507

- c 4898/2003 Wohnungseigentum an Top 3 Appartement EB
d 2180/2004 IM RANG 2598/2003 Kaufvertrag 2003-12-29 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 44/1181

Hobapol Gesellschaft m.b.H. (FN 91673p)

ADR: Stallhofen 59 Obervellach 9821

- a 1585/2003 Kaufvertrag 2002-06-28 Eigentumsrecht
c 4898/2003 Wohnungseigentum an Top 4 Appartement EC
h 51/2011 Rangordnung für die Veräußerung bis 2012-01-10
i 1487/2011 Eröffnung des Insolvenzverfahrens
(LG Klagenfurt - 41 S 20/11f)

8 ANTEIL: 27/1181

Hobapol Gesellschaft m.b.H. (FN 91673p)

ADR: Stallhofen 59 Obervellach 9821

- a 1585/2003 Kaufvertrag 2002-06-28 Eigentumsrecht
c 4898/2003 Wohnungseigentum an Top 5 Appartement ED
h 51/2011 Rangordnung für die Veräußerung bis 2012-01-10
i 1487/2011 Eröffnung des Insolvenzverfahrens
(LG Klagenfurt - 41 S 20/11f)

9 ANTEIL: 53/1181

Sterz Gerhard

GEB: 1946-07-15 ADR: Mallnitz 40 9822

- c 4898/2003 Wohnungseigentum an Top 6 Appartement EE
e 6717/2004 IM RANG 4779/2004 Kaufvertrag 2004-02-24 Eigentumsrecht

13 ANTEIL: 54/1181

Golz Gerd

GEB: 1958-12-24 ADR: Deutschland Düsseldorf, Wittlaerer Weg 14 D-40472

- c 4898/2003 Wohnungseigentum an Top 11 Appartement 1E
e 3125/2005 IM RANG 4779/2004 Kaufvertrag 2004-12-10 Eigentumsrecht

16 ANTEIL: 46/1181

Maestro Tullio

GEB: 1948-11-24 ADR: Italien, Triest, Via Donota 1, I-34121

- c 4898/2003 Wohnungseigentum an Top 14 Appartement 2C
f 2807/2007 IM RANG 7225/2006 Kaufvertrag 2006-12-27 Eigentumsrecht

17 ANTEIL: 29/1181

- e 3125/2005 IM RANG 4779/2004 Kaufvertrag 2004-12-10 Eigentumsrecht
- 32 ANTEIL: 3/1181
Hobapol Gesellschaft m.b.H. (FN 91673p)
ADR: Stallhofen 59 Obervellach 9821
a 1585/2003 Kaufvertrag 2002-06-28 Eigentumsrecht
c 4898/2003 Wohnungseigentum an PKW 6
h 51/2011 Rangordnung für die Veräußerung bis 2012-01-10
i 1487/2011 Eröffnung des Insolvenzverfahrens
(LG Klagenfurt - 41 S 20/11f)
- 33 ANTEIL: 3/1181
Sterz Gerhard
GEB: 1946-07-15 ADR: Mallnitz 40 9822
c 4898/2003 Wohnungseigentum an PKW 8
e 6717/2004 IM RANG 4779/2004 Kaufvertrag 2004-02-24 Eigentumsrecht
- 34 ANTEIL: 3/1181
Baginski Gudrun
GEB: 1964-12-09 ADR: Deutschland Lüdenscheld, Oberer Worthhagen 56 D-58507
c 4898/2003 Wohnungseigentum an PKW 9
d 2180/2004 IM RANG 2598/2003 Kaufvertrag 2003-12-29 Eigentumsrecht
- 37 ANTEIL: 3/1181
Donhauser Cordula
GEB: 1974-10-13 ADR: Deutschland, Münster, Schillerstr 79 D-48155
c 4898/2003 Wohnungseigentum an PKW 12
f 2806/2007 IM RANG 164/2007 Kaufvertrag 2006-12-28 Eigentumsrecht
- 41 ANTEIL: 3/1181
Bonda Jan Willem
GEB: 1952-07-18 ADR: Niederlande, Amerfoort, v Donkelaarstr 18, NL-3815 NH
c 4898/2003 Wohnungseigentum an PKW 16
f 2956/2008 IM RANG 6792/2007 Kaufvertrag 2007-12-07 Eigentumsrecht
- 42 ANTEIL: 3/1181
Maestro Tullio
GEB: 1948-11-24 ADR: Italien, Triest, Via Donota 1, I-34121
c 4898/2003 Wohnungseigentum an PKW 17
f 2807/2007 IM RANG 7225/2006 Kaufvertrag 2006-12-27 Eigentumsrecht
- 43 ANTEIL: 3/1181
Hobapol Gesellschaft m.b.H. (FN 91673p)
ADR: Stallhofen 59 Obervellach 9821
a 1585/2003 Kaufvertrag 2002-06-28 Eigentumsrecht
c 4898/2003 Wohnungseigentum an PKW 18
h 51/2011 Rangordnung für die Veräußerung bis 2012-01-10
i 1487/2011 Eröffnung des Insolvenzverfahrens
(LG Klagenfurt - 41 S 20/11f)
- 44 ANTEIL: 3/1181
Hobapol Gesellschaft m.b.H. (FN 91673p)
ADR: Stallhofen 59 Obervellach 9821
a 1585/2003 Kaufvertrag 2002-06-28 Eigentumsrecht
c 4898/2003 Wohnungseigentum an PKW 19
h 51/2011 Rangordnung für die Veräußerung bis 2012-01-10
i 1487/2011 Eröffnung des Insolvenzverfahrens
(LG Klagenfurt - 41 S 20/11f)
- 45 ANTEIL: 29/2362
Beckenhusen Horst
GEB: 1956-07-26 ADR: Deutschland Schwelm, Barmer Str 56 D-58332
a 4898/2003 Wohnungseigentum an Top 8 Appartement 1B
b 2183/2004 IM RANG 2598/2003 Kaufvertrag 2004-01-19 Eigentumsrecht
c 2183/2004 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 46 ANTEIL: 29/2362
Beckenhusen Ursula
GEB: 1955-08-22 ADR: Deutschland Schwelm, Barmer Str 56 D-58332
a 4898/2003 Wohnungseigentum an Top 8 Appartement 1B
b 2183/2004 IM RANG 2598/2003 Kaufvertrag 2004-01-19 Eigentumsrecht
c 2183/2004 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 47 ANTEIL: 3/2362

- b 4507/2008 Kaufvertrag 2008-05-05 Eigentumsrecht
- c 4507/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 62 ANTEIL: 29/2362
Hagemann Christine
GEB: 1968-04-12 ADR: Deutschland, Karlsruhe, Printzstr 10, D-76139
 - a 4898/2003 Wohnungseigentum an Top 10 Appartement 1D
 - b 4507/2008 Kaufvertrag 2008-05-05 Eigentumsrecht
 - c 4507/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 63 ANTEIL: 3/2362
Hagemann Joachim
GEB: 1963-04-09 ADR: Deutschland, Karlsruhe, Printzstr 10, D-76139
 - a 4898/2003 Wohnungseigentum an PKW 4
 - b 4507/2008 Kaufvertrag 2008-05-05 Eigentumsrecht
 - c 4507/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 64 ANTEIL: 3/2362
Hagemann Christine
GEB: 1968-04-12 ADR: Deutschland, Karlsruhe, Printzstr 10, D-76139
 - a 4898/2003 Wohnungseigentum an PKW 4
 - b 4507/2008 Kaufvertrag 2008-05-05 Eigentumsrecht
 - c 4507/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 65 ANTEIL: 69/2362
Böhm Peter Paul
GEB: 1933-08-05 ADR: Italien Trieste Via Papiniano 2 I-34133
 - a 4898/2003 Wohnungseigentum an Top 7 Appartement 1A
 - b 2780/2009 IM RANG 7389/2008 Kaufvertrag 2009-01-29 Eigentumsrecht
 - c 2780/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 66 ANTEIL: 69/2362
Prelli Nivea
GEB: 1933-11-18 ADR: Italien Trieste Via Papiniano 2 I-34133
 - a 4898/2003 Wohnungseigentum an Top 7 Appartement 1A
 - b 2780/2009 IM RANG 7389/2008 Kaufvertrag 2009-01-29 Eigentumsrecht
 - c 2780/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 67 ANTEIL: 3/2362
Böhm Peter Paul
GEB: 1933-08-05 ADR: Italien Trieste Via Papiniano 2 I-34133
 - a 4898/2003 Wohnungseigentum an PKW 5
 - b 2780/2009 IM RANG 7389/2008 Kaufvertrag 2009-01-29 Eigentumsrecht
 - c 2780/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 68 ANTEIL: 3/2362
Prelli Nivea
GEB: 1933-11-18 ADR: Italien Trieste Via Papiniano 2 I-34133
 - a 4898/2003 Wohnungseigentum an PKW 5
 - b 2780/2009 IM RANG 7389/2008 Kaufvertrag 2009-01-29 Eigentumsrecht
 - c 2780/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 69 ANTEIL: 69/1181
Böhm Conrad Alexander
GEB: 1956-12-24 ADR: Italien Triest, Via Sara Davis 114 i-34135
 - a 4898/2003 Wohnungseigentum an Top 12 Appartement 2A
 - b 2186/2004 IM RANG 2598/2003 Kaufvertrag 2003-12-02 Eigentumsrecht
 - c 5004/2009 Einantwortungsbeschluss 2008-05-14 Eigentumsrecht
 - d 5004/2009 Zusammenziehung der Anteile
- 70 ANTEIL: 3/1181
Böhm Conrad Alexander
GEB: 1956-12-24 ADR: Italien Triest, Via Sara Davis 114 i-34135
 - a 4898/2003 Wohnungseigentum an PKW 14
 - b 2186/2004 IM RANG 2598/2003 Kaufvertrag 2003-12-02 Eigentumsrecht
 - c 5004/2009 Einantwortungsbeschluss 2008-05-14 Eigentumsrecht
 - d 5004/2009 Zusammenziehung der Anteile
- 71 ANTEIL: 30/1181
Rorato Ezio
GEB: 1948-10-29 ADR: Italien, Chivasso, Corso Galileo Ferraris 51/R, I-10034
 - a 4898/2003 Wohnungseigentum an Top 13 Appartement 2B

- für Bank Austria Creditanstalt AG
- 10 auf Anteil B-LNR 4 7 8 19 22 24 25 26 32 43 44
 b 4675/2005 IM RANG 4778/2004 gleichzeitig mit 4779/2004
 Pfandurkunde 2004-08-27
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
 für Bank Austria Creditanstalt AG
- 11 auf Anteil B-LNR 13 29
 a 3125/2005 Pfandurkunde 2004-11-26
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 104.000,--
 für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft
- 14 auf Anteil B-LNR 20
 a 4668/2010 Pfandurkunde 2010-08-04
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 40.000,--
 für Raiffeisenbank Mittleres Mölltal
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
 (FN 112905 m)
- ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

Im Einvernehmen mit den Vertragsparteien wurden nach Verbücherung des Wohnungseigentumsvertrages bzw. der Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft Änderungen und Umwidmungen vorgenommen, welche das im Erd- und Kellergeschoß des Hauses gelegene Geschäftslokal sowie die dort gelegenen allgemeinen Flächen einerseits sowie die im bestehenden Nebengebäude auf dem Grundstück 13/17 drei geplanten Garagenobjekte andererseits betroffen haben.

Plangemäß ausgeführt und unverändert geblieben sind die Wohnungen Top 2 bis Top 21 sowie die Abstellplätze für die Kraftfahrzeuge P 1 bis P 19. Für diese Eigentumsobjekte bleiben demgemäß auch die zugehörigen Einzelnutzwerte unverändert. Ebenso soll das an den Wohnungen bestehende Wohnungseigentum wie bisher bestehen bleiben.

Die im Nebengebäude auf dem Grundstück 13/17 geplanten drei Garagen wurden nicht ausgeführt, sondern das gesamte Nebengebäude der allgemeinen Nutzung gewidmet und in diesem für die Wohnungen Top 2 bis Top 21 sowie den derzeit als Gastwirtschaft genutzten Teil des Geschäftslokales Abstellabteile geschaffen, die beispielsweise als Skistall oder für die Unterbringung von Werkzeug verwendet werden können.

Das im Erd- und Kellergeschoß gelegene Geschäftslokal Top 1 wies in Entsprechung des verbücherten Wohnungseigentumsvertrages ein Gesamtausmaß von 240,82 m² auf. Demzufolge waren die nicht diesem Geschäftslokal zugeordneten, im Keller gelegenen Flächen als allgemeiner Teil der Liegenschaft zu qualifizieren bzw. auch als solche gewidmet, was im Gutachten des Sachverständigen Dipl. Ing. Heinrich Oberressl vom 14.04.2003 versehentlich jedoch nicht ausgewiesen war bzw. nicht berücksichtigt wurde.

Das Geschäftslokal Top 1 wurde zwischenzeitig in zwei selbständige Objekte mit den Bezeichnungen S1 und S2 baulich getrennt. Im Zusammenhang mit dieser baulichen Trennung wurden auch Teile des Kellergeschosses, die bisher der Allgemeinheit zugeordnet waren in die beiden Geschäftslokale einbezogen bzw. diesen zugeordnet. So haben sich die der Allgemeinheit zugeordneten Kellerflächen von 106,10 m² auf 35,89 m² verringert. Andererseits ist eine Fläche im Flur im Ausmaß

dahingehend ergeben, dass der im Süden an das Geschäftslokal Top S 1 angrenzende Kellerraum 2 mit einer Fläche von 13,55 m² dem Geschäftslokal Top S 2 und nicht – wie im Gutachten vorgesehen – dem Geschäftslokal Top S 1 zugeordnet wird. Dies würde lediglich zu einer Verschiebung von Nutzwerten bzw. Miteigentumsanteilen in Bezug auf die beiden genannten Geschäftslokale führen und die anderen Mit- bzw. Wohnungseigentümer der Liegenschaft nicht betreffen, sodass diese zu einer derartigen Veränderung bereits jetzt ihre Zustimmung erteilen.

II.

Berichtigung des Wohnungseigentumsvertrages

Die Vertragsteile als Eigentümer der Liegenschaft EZ 542 Grundbuch 73306 Mallnitz sind dahingehend übereingekommen, den für diese Liegenschaft abgeschlossenen Wohnungseigentumsvertrag unter Berücksichtigung der im Punkt I. umschriebenen und im Gutachten des Sachverständigen Dipl. Ing. Heinrich Oberressl vom 25.12.2005 sowohl planlich als auch ziffernmäßig dargestellten Veränderungen zu berichtigen, dies insbesondere unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 9 Abs. 1 Ziff. 3 und 4 und § 9 Abs. 2 Ziff. 6 WEG 2002. Sofern diese gesetzlichen Bestimmungen nicht zur Anwendung gelangen, so erfolgt die Berichtigung des Wohnungseigentumsvertrages aus sämtlichen anderen erdenklichen Rechtsgründen, wobei die Vertragsparteien auch damit einverstanden sind, dass Wohnungseigentum neu begründet wird. Die daraus resultierenden Rechtseinräumungen, einschließlich jener der Begründung von Wohnungseigentum werden ausdrücklich angenommen.

Hinsichtlich der Wohnungseigentumsobjekte B-LNR 24 Garage, B-LNR 25 Garage 2 und B-LNR 26 Garage 3 sind die Vertragsparteien ausdrücklich damit einverstanden, dass an diesen das Wohnungseigentum aufgehoben wird. Demzufolge erklären die Vertragsparteien, sich mit der Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile laut Gutachten des Sachverständigen Dipl. Ing. Heinrich Oberressl vom 25.12.2005, GZ: P 96/05, einverstanden und halten sie ausdrücklich fest, dass ihre Mindestanteile dem Verhältnis der Nutzwerte ihrer Wohnungseigentumsobjekte zum Nutzwert aller Wohnungseigentumsobjekte der gegenständlichen Liegenschaft entsprechen, wobei sich an den Nutzwerten der Eigentumswohnungen Top 2 bis Top 21 und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge P 1 bis P 19 keine Änderungen ergeben.

III.

Unentgeltlichkeit

Die Hobapol Gesellschaft m.b.H. in Liquidation anerkennt, dass die von ihr im Rahmen der Berichtigung des Wohnungseigentumsvertrages der Allgemeinheit zur Verfügung gestellten Flächen ihrer Garagenobjekte Garage 1, Garage 2 und Garage 3 jenem Wert entsprechen, welcher durch Einbeziehung von Allgemeinflächen im Kellergeschoss in die neu geschaffenen Geschäftslokale Top S 1 und Top S 2 entsprechen. Ebenso anerkennen die anderen Miteigentümer der Liegenschaft, dass die von ihnen im Kellergeschoss der neuen Geschäftslokale Top S 1 und Top S 2 zur Verfügung gestellten Allgemeinflächen mit jenen des Gebäudes auf dem Grundstück 13/17, in welchem sich die drei Garagenobjekte befunden haben, gleichwertig sind. Die Vertragsparteien vereinbaren daher im Zusammenhang mit der Berichtigung des Wohnungseigentumsvertrages und die in Bezug auf die

Triest		§ 13 Abs. 3 WEG 2002
Beckenhusen Horst, 26.07.1956	29/2362	Top 8, App. 1B
Beckenhusen Ursula, 22.08.1955	29/2362	
Barmerstraße 56, D-58332 Schwelm		Verbindung gem. § 5 Abs. 3, § 13 Abs. 3 WEG 2002
Helga Brantner, 10.02.1947	42/1181	Top 9, App. 1C
Steinergasse 23, 3011 Untertullnerbach		
Hagemann Joachim, 09.04.1963	29/2362	Top 10, App. 1D
Hagemann Christine, 12.04.1968	29/2362	
Printzstraße 10, D-76139 Karlsruhe		Verbindung gem. § 5 Abs. 3, § 13 Abs. 3 WEG 2002
Golz Gerd, 24.12.1958	54/1181	Top 11, App. 1E
Wittlaerer Weg 14, D-40472 Düsseldorf		
Böhm Conrad Alexander, 24.12.1956	69/1181	Top 12, App. 2A
Via Sara Davis 114, I-34135 Triest		
Rorato Ezio, 29.10.1948	30/1181	Top 13, App. 2B
Corso Galileo Ferrarsi 51/R I-10034 Chivasso		
Maestro Tullio, 24.11.1948	46/1181	Top 14, App. 2C
Via Donota 1, I-34121 Triest		
Maestro Tullio, 24.11.1948	29/1181	Top 15, App. 2 D
Via Donota 1, I-34121 Triest		
Pirona Maria Teresa, 03.08.1931	59/2362	Top 16, App. 2E
Acchiardi Enrico, 02.10.1921	59/2362	
Via Antonio Caccia 14, I-33100 Udine		Verbindung gem. § 5 Abs. 3, § 13 Abs. 3 WEG 2002
Hobapl Gesellschaft m.b.H. in Liquidation	74/1181	Top 17, App. 3A
Stallhofen 59, 9821 Obervellach		
Donhauser Cordula, 13.10.1974	34/1181	Top 18, App. 3B
Schillerstraße 79, D-48155 Münster		
Bonda Jan Willem, 18.07.1952	48/1181	Top 19, App. 3C
v Donkelaarstr 18, NL-3815 Amerfoort		
Hobapol Gesellschaft m.b.H. in Liquidation	24/1181	Top 20, App. 3D
Stallhofen 59, 9821 Obervellach		
Lobmann Martin, 27.08.1954	56/2362	Top 21, App. 3E
Gernun Ellen, 14.12.1959	56/2362	
Haubrockweg 7, D-48159 Münster		Verbindung gem. § 5 Abs. 3, § 13 Abs. 3 WEG 2002

Hobapl Gesellschaft m.b.H. in Liquidation Stallhofen 59, 9821 Obervellach	3/1181	Top P18
Donhauser Cordula, 13.10.1974 Schillerstraße 79, D-48155 Münster	3/1181	Top P12
Bonda Jan Willem, 18.07.1952 v Donkelaarstr 18, NL-3815 Amerfoort	3/1181	Top P16
Hobapol Gesellschaft m.b.H. in Liquidation Stallhofen 59, 9821 Obervellach	3/1181	Top P19
Lobmann Martin, 27.08.1954 Gernun Ellen, 14.12.1959 Haubrockweg 7, D-48159 Münster	3/2362 3/2362	Top P10 Verbindung gem. § 5 Abs. 3, § 13 Abs. 3 WEG 2002

V.

Benützungsregelung

In dem auf dem Grundstück 13/17 Grundbuch 73306 Mallnitz errichteten Gebäude mit einer Nutzfläche von ca. 75 m², an welchem die Begründung von Wohnungseigentum an 3 Garagen geplant war, wurden zwischenzeitig Abstellabteile für die Wohnung Top 2 bis Top 20 sowie das Geschäftslokal **Top S 1** geschaffen. Diese Abteile bzw. deren Zuteilung zu den Wohnungen sind in der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Planskizze näher dargestellt.

Die Vertragsparteien kommen im Rahmen einer Benützungsregelung dahingehend überein, dass die jeweils genannten Abstellabteile von den jeweiligen Eigentümern der im Plan diesen zugeordneten Wohnungseigentumsobjekte ohne Leistung eines **Entgeltes für Abstellzwecke genutzt werden kann**. Diese Rechtseinräumung erfolgt unentgeltlich und wird von den Vertragsparteien wechselseitig angenommen. Der Eigentümer des Geschäftslokales Top S 2 nimmt in diesem Zusammenhang zustimmend zur Kenntnis, dass diesem kein Abstellabteil zugeordnet wird. Diese Benützungsregelung ist bei der vertragsgegenständlichen Liegenschaft EZ 542 Grundbuch 73306 Mallnitz im Grundbuch anzumerken und erteilen die Vertragsparteien hierzu ihre ausdrückliche Einwilligung.

VI.

Kontinuitätserklärung

Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass im Übrigen die Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages vom 08.07.2003 vollinhaltlich aufrecht bleiben.

24602/12

Baurat h.c. DIPL.-ING. HEINRICH OBERRESSL
Baumeister und Zivilingenieur für Bauwesen
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Rechtsanwalt GmbH
Dr. Robert Steiner
Ortenburgerstraße 4
9800 Spittal an der Drau

9020 KLAGENFURT a.W.
Schleppe Platz 8
Tel.: +43(0)463-444440-80
Mobil: +43(0)664-1568441
Fax: +43(0)463-444440-88
Email: k.schweizer@okzt.at

GZ: P 46/11 HO/KS

Klagenfurt, 5. April 2012

Betreff: Liegenschaft EZ 542, GB 73306 Mallnitz
Mallnitz 40, 9822 Mallnitz

Gutachten

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile
der Wohnungseigentumsobjekte
auf der Liegenschaft

EZ: 542
Grundbuch: 73306 Mallnitz
Bezirksgericht: Spittal an der Drau
GST-NR: 13/17 und .160
GST-Adresse: 9822 Mallnitz, Mallnitz 40

zum

Zwecke der Änderung

nach § 9 Absatz 2 Pkt. 5 im Sinne des § 2 Abs. 3.

nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - in
Verbindung mit den Wohnrechtsnovellen - WRN 2006 und WRN 2009.

Das Gutachten gemäß § 6 WEG 2002 ist dem Gutachten nach den Anlagen angeschlossen.

1.1. AUFTRAGGEBER:

Rechtsanwalt GmbH Dr. Robert Steiner, Ortenburgerstraße 4, 9800 Spittal/Drau.

1.2. ZWECK UND GEGENSTAND DES GUTACHTENS:

Am 27. September 2011 habe ich das Nutzwertgutachten GZ P 46/11 erstattet.

Auf Grund von Zuordnungsänderungen zwischen S1-Gaststätte und S2-Geschäft erfolgt eine Gutachtensänderung.

Der Gesamtnutzwert bleibt mit **1181** unverändert. Es ändern sich lediglich die Einzelnutzwerte der Top S 1 und der Top S 2.

1.3. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN:

1.3.1. Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002 mit Novellen 2006 und 2009.

1.3.2. Grundbuchsauszug vom 5.4.2012.

1.3.3. Auszug aus der digitalisierten Katastermappe.

1.3.4. Baubewilligung für den Umbau des bestehenden Gebäudes „Haus drei Gemen“, Zahl Bau/7/2001 der Gemeinde Mallnitz, vom 12. Oktober 2001

1.3.5. Einreich- und Grundrisspläne der Fa. MAB Maschinenbau-Anlagenbau Bautechnik GmbH in Stallhofen 63, 9821 Obervellach

1.3.6. Naturmaßaufnahme Kellergeschoss vom 19. 12. 2005.

1.3.7. Schreiben Dris. Steiner vom 2.4.2012 mit Ersuchen um nachfolgende Zuordnungs-
änderung:
Kellerraum 1 lt. Plan P2 von S 1 zu S 2.

1.3.8. Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber.

1.3.9. Empfehlungen für Zu- und Abschlüsse bei Nutzwertgutachten nach WEG,
veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten
Sachverständigen Österreichs im Heft 3/2010.

2. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT:

2.1. GRUNDBUCH UND KATASTER:

Einlagezahl:	542		
Grundbuch:	73306 Mallnitz		
Bezirksgericht:	Spittal a. d. Drau		
Bestand:	Grundstück 13/17	Baufläche (Gebäude)	106 m ²
		Baufläche (begrünt)	751 m ²
	Grundstück .160	Baufläche (Gebäude)	359 m ²
		Baufläche (befestigt)	<u>301 m²</u>
		Gesamtfläche	<u>1.517 m²</u>
Postanschrift:	Mallnitz 40, 9822 Mallnitz		
Eigentümer:	Wohnungseigentum lt. angeschlossenem Grundbuchsauszug vom 5.4.2012.		

2.2. LAGE UND ERSCHLIESSUNG:

Die Liegenschaft EZ 542 Grundbuch 73306 Mallnitz mit Grundstücken Nr. 13/17, .160 befindet sich im Ortskern von Mallnitz.

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von Norden über das Grundstück 25/4 und von Osten über das Grundstück 11/1

2.3. OBJEKTDESCHEIBUNG:

Das bestehende Gebäude wurde auf der Grundlage der Baubewilligung Zahl Bau/7/2001, vom 12. Oktober 2001 der Gemeinde Mallnitz, zu einem Appartementhaus mit insgesamt 20 Appartements und zwei Geschäftslokalen (Top S1 – Gaststätte und Top S2 – Geschäft) umgebaut. Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem Dachgeschoss (ohne Nutzflächen).

Ein Personenlift im Anschluss an das Stiegenhaus führt vom Zwischenpodest Erdgeschoss-Obergeschoss bis zum Zwischenpodest 2. Obergeschoss-3. Obergeschoss.

Auf dem Grundstück 13/17 befinden sich ein Schistall (im Nebengebäude) und 19 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

2.4. WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE:

Insgesamt 41 Wohnungseigentumsobjekte, u.zw.:

20 Wohnungen,

Wohnungen Top 2 bis Top 6 im Erdgeschoss

Wohnungen Top 7 bis Top 11 im 1. Obergeschoss

Wohnungen Top 12 bis Top 16 im 2. Obergeschoss

Wohnungen Top 17 bis Top 21 im 3. Obergeschoss.

2 sonstige selbständige Räumlichkeiten, u.zw.:

Gaststätte Top S1 im Kellergeschoss

Geschäft Top S2 im Kellergeschoss.

19 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge,

KFZ-Abstellplätze im Freien auf dem Grundstück 13/17 (Lageplan).

3. ERMITTLUNG DER NUTZFLÄCHEN GEMÄSS § 7 WEG 2002:

Die Ermittlung der Nutzflächen erfolgt aus den angeschlossenen Plänen auf der Grundlage des aufgemessenen Bestandes im Kellergeschoss und hinsichtlich der Wohnungen nach den in den Plänen dargestellten Wohnungsgrundrissen und Flächen.

Die Auswertung der Nutzflächen in den Plänen erfolgte mittels Kontrollrechnungen.

3.2. SONSTIGE SELBSTÄNDIGE RÄUMLICHKEITEN:

Kellergeschoss:

S 1 – GASTSTÄTTE:

Lokal und Bar	81,89 m ²
Gewölbekeller (Speisen) unbelichtet	41,89 m ²

Nebenräume unbelichtet:

Flur	12,68 m ²	
Lagerraum 1, Südwest	19,59 m ²	
Küche	14,59 m ²	
Lagerraum 2, Mitte	<u>19,17 m²</u>	<u>66,03 m²</u>
Gesamtnutzfläche S 1 Gaststätte, Kellergeschoss		<u>189,81 m²</u>

Zubehör Kellerräume:

Vorraum WC	2,40 m ²
WC-Damen	3,28 m ²
WC-Herren	<u>4,76 m²</u>
Zubehör-Eigentum	<u>10,44 m²</u>

S 2 – GESCHÄFT:

Verkaufsraum		56,51 m ²
<u>Nebenräume unbelichtet:</u>		
Büro Lager	20,10 m ²	
Küche-Kochnische	6,80 m ²	
WC	3,40 m ²	
Kellerraum 1	13,99 m ²	
Kellerraum 2	13,55 m ²	57,84 m ²
Gesamtnutzfläche S 2 – Geschäft Kellergeschoss		<u>114,35 m²</u>

3.3. ABSTELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE:

Abstellplätze im Freien:

Top P1	5,00 x 2,30 =	11,50 m ²
Top P2	5,00 x 2,30 =	11,50 m ²
Top P3	5,00 x 2,30 =	11,50 m ²
Top P4	5,00 x 2,30 =	11,50 m ²
Top P5	5,00 x 2,30 =	11,50 m ²
Top P6	5,00 x 2,30 =	11,50 m ²
Top P7	5,00 x 2,30 =	11,50 m ²
Top P8	5,00 x 2,30 =	11,50 m ²
Top P9	5,00 x 2,30 =	11,50 m ²
Top P10	5,00 x 2,30 =	11,50 m ²
Top P11	5,00 x 2,30 =	11,50 m ²
Top P12	5,00 x 2,30 =	11,50 m ²
Top P13	5,00 x 2,30 =	11,50 m ²
Top P14	5,00 x 2,30 =	11,50 m ²
Top P15	5,00 x 2,30 =	11,50 m ²
Top P16	5,00 x 2,30 =	11,50 m ²
Top P17	5,00 x 2,30 =	11,50 m ²
Top P18	6,00 x 2,30 =	13,80 m ²
Top P19	6,00 x 2,30 =	13,80 m ²

4. GUTACHTEN:

4.1. ALLGEMEINES:

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den Wohnungen, den sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie den KFZ-Abstellplätzen auf der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Änderung nach § 9 Absatz 2 Punkt 5. im Sinne des § 2 Absatz 3.,

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjecten im Sinne des § 2 Abs. 3 des WEG 2002; eine Verbesserung der sonstigen Ausstattung oder der Grundrissgestaltung des Objekts ist nur zu berücksichtigen, wenn sie nicht allein auf Kosten des Miteigentümers vorgenommen wurde.

Gemäß § 8 (2) WEG 2002 sind Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjecten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz; der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen.

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

4.2. BEWERTUNG:

Die in meinem Gutachten P 46/11 vom 27.9.2011 festgelegte Bewertung wird beibehalten. Da es hinsichtlich der Wohnungen auch keine Veränderungen hinsichtlich der Nutzflächen gibt, bleiben alle Einzelnutzwerte und Mindestanteile dieser Wohnungen unverändert.

Der Regelnutzwert $1,00/\text{m}^2$ wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im Erdgeschoss befindlich Wohnung Top 2 angesetzt.

Die Wohnung Top 2 befindet sich im Erdgeschoss an der Südostecke und hat von außen den Eingang an der Ostseite.

Die Wohnung besteht aus einem Flur, einem innen liegenden Badezimmer mit WC und Dusche, einer Wohnküche an der Südostecke mit Fenster nach Süden und nach Osten, einem Schlafraum mit Fenster nach Süden und einem dem Schlafzimmer angeschlossenen, innen liegenden Schrankraum. Die Wohnnutzfläche beträgt $45,87 \text{ m}^2$. Diese Wohnung verfügt weder über eine Terrasse, noch über einen Balkon.

Für Wohnungen mit Terrassen oder Balkonen werden flächenbezogene Zuschläge im jeweiligen Verhältnis zur Wohnnutzfläche der Wohnungen angesetzt. Die flächenbezogenen Zuschläge orientieren sich je nach Lage auf eine Bewertung mit $0,2 \text{ je m}^2$ bis $0,3 \text{ je m}^2$.

Die nach Südosten und Südwesten orientierten Wohnungen sind hinsichtlich ihrer Belichtung und Ruhelage besser gestellt als die nach Nordosten, Norden und Nordwesten orientierten Wohnungen, welche deshalb entsprechende Abschläge erhalten.

Alle Wohnungen im 3. Obergeschoss haben Dachschrägen und erhalten aus diesem Grunde im Verhältnis zur Regelwohnung entsprechende Abschläge.

Die Bewertung der Nutzflächen im Kellergeschoss (Top S1 und Top S2) erfolgt grundsätzlich gleich wie in meinem Gutachten vom 14. 4. 2003.

Die straßenseitigen Lokal- oder Geschäftsflächen erhalten einen Zuschlag von 10 %, d.h., einen Nutzwert von $1,10/\text{m}^2$.

Der dem Lokal der Top S1 angeschlossene Gewölbekeller liegt ca. 1,20 m tiefer als das straßenseitige Lokal, ist unbelichtet, aber als sonst vollwertiger Gastraum eingerichtet. Die Nutzfläche dieses Raumes wird mit $0,70/\text{m}^2$ bewertet.

Alle übrigen unbelichteten Kellerräume der Objekte S1 und S2 werden wegen Gleichwertigkeit wie im Gutachten vom 14. 4. 2003 mit $0,40/\text{m}^2$ bewertet.

Der Nutzwert der 19 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (P1 bis P19) bleibt unverändert mit $19 \times 3 = 57$.

Geändert wird nur die Zuordnung des Kellerraumes 1 im Ausmaß von $13,99 \text{ m}^2$ von Top S 1 zu Top S 2. Es ändern sich daher nur die Einzelnutzwerte der Top S 1 und der Top S 2.

Der Gesamtnutzwert von 1181 bleibt unverändert.

Auf den angeschlossenen Plänen P1 bis P7 sind alle auf der Liegenschaft befindlichen Eigentumsobjekte sowie auch alle allgemeinen Teile der Liegenschaft vollständig dargestellt. Die allgemeinen Teile der Liegenschaft sind in allen Plänen rot angelegt oder rot eingerahmt.

4.3.2. SONSTIGE SELBSTÄNDIGE RÄUMLICHKEITEN:

Kellergeschoss:

TOP S 1 – Gaststätte:

Regelnutzwert KG	1,00		
Zuschlag Lokal und Bar	+ 0,10		
Nutzwert pro m ²	1,10		
Gewölbekeller – Speisen	0,70		
Nebenräume unbelichtet	0,40		
Nutzfläche Lokal und Bar			
81,89 m ²	1,10	90	
Nutzfläche Gewölbekeller-Speisen			
41,89 m ²	0,70	29	
Nebenräume unbelichtet			
66,03 m ²	0,40	26	
<u>Zubehör Kellerräume:</u>			
10,44 m ²	0,40	4	
		149 / 1181	12,617 %

TOP S 2 – Geschäft:

Regelnutzwert KG	1,00		
Zuschlag Verkaufsraum	+ 0,10		
Nutzwert pro m ²	1,10		
Nebenräume unbelichtet	0,40		
Nutzfläche Verkaufsraum			
56,51 m ²	1,10	62	
Nebenräume unbelichtet			
57,84 m ²	0,40	23	
		85 / 1181	7,197 %

4.3.3. ABSTELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE:

Abstellplätze im Freien:

Top P1	11,50 m ²	0,25	3 / 1181	0,254 %
Top P2	11,50 m ²	0,25	3 / 1181	0,254 %
Top P3	11,50 m ²	0,25	3 / 1181	0,254 %
Top P4	11,50 m ²	0,25	3 / 1181	0,254 %
Top P5	11,50 m ²	0,25	3 / 1181	0,254 %
Top P6	11,50 m ²	0,25	3 / 1181	0,254 %
Top P7	11,50 m ²	0,25	3 / 1181	0,254 %
Top P8	11,50 m ²	0,25	3 / 1181	0,254 %
Top P9	11,50 m ²	0,25	3 / 1181	0,254 %
Top P10	11,50 m ²	0,25	3 / 1181	0,254 %
Top P11	11,50 m ²	0,25	3 / 1181	0,254 %
Top P12	11,50 m ²	0,25	3 / 1181	0,254 %
Top P13	11,50 m ²	0,25	3 / 1181	0,254 %
Top P14	11,50 m ²	0,25	3 / 1181	0,254 %
Top P15	11,50 m ²	0,25	3 / 1181	0,254 %
Top P16	11,50 m ²	0,25	3 / 1181	0,254 %
Top P17	11,50 m ²	0,25	3 / 1181	0,254 %
Top P18	13,80 m ²	0,25	3 / 1181	0,254 %
Top P19	13,80 m ²	0,25	3 / 1181	0,254 %

5. ZUSAMMENSTELLUNG DER EIGENTUMSOBJEKTE UND NUTZWERTE:

5.1. WOHNUNGEN:

Top 2, App. EA	46/1181	3,895 %	
Top 3, App. EB	28/1181	2,371 %	
Top 4, App. EC	44/1181	3,726 %	
Top 5, App. ED	27/1181	2,286 %	
Top 6, App. EE	53/1181	4,488 %	
Top 7, App. 1A	69/1181	5,842 %	
Top 8, App. 1B	29/1181	2,456 %	
Top 9, App. 1C	42/1181	3,556 %	
Top 10, App. 1D	29/1181	2,456 %	
Top 11, App. 1E	54/1181	4,572 %	
Top 12, App. 2A	69/1181	5,842 %	
Top 13, App. 2B	30/1181	2,540 %	
Top 14, App. 2C	46/1181	3,895 %	
Top 15, App. 2D	29/1181	2,456 %	
Top 16, App. 2E	59/1181	4,996 %	
Top 17, App. 3A	74/1181	6,266 %	
Top 18, App. 3B	34/1181	2,879 %	
Top 19, App. 3C	48/1181	4,064 %	
Top 20, App. 3D	24/1181	2,032 %	
Top 21, App. 3E	<u>56/1181</u>	<u>4,742 %</u>	75,360 %
Summe Wohnungen:	890/1181		

5.2. SONSTIGE SELBSTÄNDIGE RÄUMLICHKEITEN:

Top S 1, Gaststätte	<u>149/1181</u>	12,617 %	
Top S 2, Geschäft	<u>85/1181</u>	<u>7,197 %</u>	19,814 %
Summe Sonstige selbständige Räumlichkeiten	234/1181		

5.3. ABSTELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE:

Top P1	3/1181	0,254 %	
Top P2	3/1181	0,254 %	
Top P3	3/1181	0,254 %	
Top P4	3/1181	0,254 %	
Top P5	3/1181	0,254 %	
Top P6	3/1181	0,254 %	
Top P7	3/1181	0,254 %	
Top P8	3/1181	0,254 %	
Top P9	3/1181	0,254 %	
Top P10	3/1181	0,254 %	
Top P11	3/1181	0,254 %	
Top P12	3/1181	0,254 %	
Top P13	3/1181	0,254 %	
Top P14	3/1181	0,254 %	
Top P15	3/1181	0,254 %	
Top P16	3/1181	0,254 %	
Top P17	3/1181	0,254 %	
Top P18	3/1181	0,254 %	
Top P19	3/1181	0,254 %	4,826 %
Summe Abstellplätze für KFZ	57/1181		

Gesamtnutzwert **100 %**
(890 + 234 + 57) = 1181

Der allgem. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige



Baurat h.c. Dipl.-Ing. Heinrich Oberressl

Anlagen:

Grundbuchsauszug

Mappenblattkopie

Planunterlagen, Pläne P 1 bis P 7

Baurat h.c. DIPL.-ING. HEINRICH OBERRESSL
Baumeister und Zivilingenieur für Bauwesen
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Rechtsanwalt GmbH
Dr. Robert Steiner
Ortenburgerstraße 4
9800 Spittal an der Drau

9020 KLAGENFURT a.W.
Schleppe Platz 8
Tel.: +43(0)463-444440-80
Mobil: +43(0)664-1568441
Fax: +43(0)463-444440-88
Email: k.schweizer@okzt.at

GZ: P 46/11 HO/KS

Klagenfurt, 5. April 2012

Betreff: Liegenschaft EZ 542, GB 73306 Mallnitz
Mallnitz 40, 9822 Mallnitz

GUTACHTEN

gemäß § 6 Abs. 1 Z.2 des WEG 2002 idgF. WRN 2006 und 2009 wird bescheinigt, dass sich auf der Liegenschaft EZ 542, GB 73306 Mallnitz, BG Spittal/Drau, mit der Postanschrift Mallnitz 40, 9822 Mallnitz, nachfolgende Wohnungseigentumsobjekte befinden:

41 Wohnungseigentumsobjekte, u.zw:
20 Wohnungen
2 Sonstige selbständige Räumlichkeiten
19 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf der Liegenschaft sind keine weiteren Abstellplätze für Kraftfahrzeuge vorhanden.

Grundlage dieses Gutachtens bilden die im Nutzwertgutachten angeführten Grundlagen und Unterlagen.

Eine Kopie dieses Gutachtens ergeht gemäß § 6 Abs. 2 an die Baubehörde der Gemeinde Mallnitz.

Der allgem. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige



Baurat h.c. Dipl.-Ing. Heinrich Oberressl

VORSCHREIBUNG AB 01.05.2026
Rechnung gültig bis zur neuen Vorschr.

OSG - OSTT. GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS- U. SIEDL.-GEN.MBH
Emanuel von Hibler-Straße 1, 9900 Lienz

Herr
Edwin Pieter Hendrik Alblas
Loosdrechtseweg 195
1215 JT Hilversum
NIEDERLANDE

Ihre BN-NR: 00320-02100-6
Best.art: GL-R/Top S1 - GL
Rechn.Nr. 00320-02100-2026-0002
UID-Nr. ATU80221305
Diese Rechnung ersetzt per 01.05.2026 die
bisherige Rechnung 2026-0001

Aufteilungsschlüssel:
Nutzfläche 189,81
Nutzwert 149
Sanierungsdarlehen 149,000

Wohnhausanlage: WEG Mallnitz 40/3 Gamsen

Lienz 18.05.2026

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
9 Sanierungsdarlehen	71,02	0,00
10 Betriebskosten	62,75	20,00
30 Verwaltungskosten	58,65	20,00
40 Reparaturrücklage	178,73	0,00
Netto	371,15	
+ 20,00% USt von 121,40	24,28	
Vorschreibung monatlich	395,43	

***** Bankkonto der WEG: IBAN AT603637832000641639 BIC RZTIAT22378 *****
Alle Zahlungen bitte ausschließlich auf das oben genannte Bankkonto überweisen!

OSG - OSTT. GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS- U. SIEDL.-GEN.MBH

Emanuel von Hibler-Straße 1, 9900 Lienz, Telefon 04852-65635 FAX 3
Sitz/FB-Gericht: Lienz/Landesgericht Innsbruck Firmenbuchnummer FN 39397 m, DVR-Nr. 004216

OSG - OSTT. GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGS- U. SIEDL.-GEN.MBH
Emanuel von Hibler-Straße 1, 9900 Lienz, Telefon 04852-65635 FAX 3

Lienz

05.03.2026

Herr
Edwin Pieter Hendrik Alblas
Loosdrechtseweg 195
1215 JT Hilversum
NIEDERLANDE

Bestandnehmer: 320-02100-6

Kontoauszug von 01.01.2026 bis 05.03.2026

GL-R: Mallnitz 40, 9822 Mallnitz, Top Top S1 - GL

Belegdatum	Belegnr.	ReNr.	Sy	Buchungstext	Vorschreibung	Zahlung
01.01.2026	0		98	Saldovortrag	8 953,65	
02.01.2026	0		01	Vorschreibung	364,51	
13.01.2026	0		03	Mahnspesen	15,00	
01.02.2026	0		01	Vorschreibung	364,51	
04.02.2026	0		03	Mahnspesen	15,00	
01.03.2026	0		01	Vorschreibung	364,51	
03.03.2026	0		03	Mahnspesen	15,00	
				Rückstand	10 092,18	

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

01. April 2025



Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 61

Einheitswertaktenzeichen

60 018-2-0031/5

Patrick Walter Sterz und Miteigentümer
z.H. Dolenz Armin
Margarethe Maultasch-Gasse 10
9900 Lienz

Einheitswertbescheid zum 01.01.2024 **Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG**

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz
Geschäftsgrundstück - kein Fabriksgrundstück
(Betriebsvermögen)

Katastralgemeinde: 73306 Mallnitz
Lageadresse: Mallnitz 40, 9822 Mallnitz

GB 73306 Mallnitz, EZ 542

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
73306 Mallnitz	13/17	857
73306 Mallnitz	.160	660

Anteil: 49/2362	in Höhe von	1.730,73 Euro
Anteil: 27/1181	in Höhe von	1.907,34 Euro
Anteil: 62/1181	in Höhe von	4.379,81 Euro
Anteil: 37/1181	.74 in Höhe von	2.613,76 Euro
Anteil: 51/1181	in Höhe von	3.602,75 Euro
Anteil: 32/2362	in Höhe von	1.130,27 Euro
Anteil: 32/2362	in Höhe von	1.130,27 Euro
Alblas Edwin Pieter Hendrik, geb. 23. Jänner 1969		
Anteil: 149/1181	in Höhe von	10.525,68 Euro
Anteil: 57/2362	in Höhe von	2.013,30 Euro
Anteil: 33/2362	in Höhe von	1.165,60 Euro
Anteil: 33/2362	in Höhe von	1.165,60 Euro
Anteil: 56/1181	in Höhe von	3.955,96 Euro

Anteil: 132/1181

in Höhe von

9.324,77 Euro

Anteil: 27/1181

in Höhe von

1.907,34 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden. Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2024 vom 01. April 2025 zu EWAZ 60 018-2-0031/5) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Zurechnung angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 83.428,41 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 61.844,58 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 163,21 Euro.

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2024 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Dieser Bescheid wirkt gegen alle, die am Gegenstand der Feststellung beteiligt sind (§ 191 Abs. 3 BAO). Mit der Zustellung dieses Bescheides an die nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person oder einen Zustellungsbevollmächtigten nach § 9 Abs. 1 ZustG gilt die Zustellung an alle als vollzogen (§ 101 Abs. 3 und 4 BAO).

Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m ²	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m ³ oder €/m ²	
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert