

# Gutachten

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

**9020 Klagenfurt, Waidmannsdorfer Straße 60, Wohnung W 2 ST I**  
**Einlagezahl 1550, Grundbuch 72195 Waidmannsdorf**  
**Bezirksgericht Klagenfurt**  
**Aktenzahl GZ 7 E 100/25 x**



*Abbildung 1 Westansicht*



**SIMONE KÖBERL, MSc**

IMMOBILIENTREUHÄNDERIN  
GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE  
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

A-9081 REIFNITZ □ TEICHSTRASSE 9

M +43 (0) 664/44 57 328

E-MAIL □ OFFICE@IHR-GUTACHTER.AT



# Inhaltsverzeichnis

1. Übersicht.....	4
2. Zusammenfassung .....	5
2.1. Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft.....	5
2.2. Verkehrswert der mit Wohnungsgebrauchsrecht belasteten Liegenschaft ....	5
3. Allgemeines .....	6
3.1. Auftraggeber.....	6
3.2. Zweck des Gutachtens gem. § 9 (1) LBG BGBl 1992/150.....	6
3.3. Bewertungsgrundlagen .....	6
3.4. Besondere Bemerkungen zu Basis, Inhalt, Gewähr und Umfang des Gutachtens .....	8
4. Befund .....	13
4.1. Grundbuchstand .....	13
4.2. Flächenwidmung .....	14
4.3. Kataster .....	15
4.4. Pläne .....	15
4.5. Abgabenrückstände .....	16
4.6. Energieausweis .....	16
4.7. Dienstbarkeiten (A2-Blatt) .....	16
4.8. Rechte und Lasten Dritter (C-Blatt) .....	16
4.9. Wohnungsbeschreibung.....	18
4.10. Gebäudebeschreibung und Ausstattung .....	20
4.11. Beschreibung der Lage.....	21
5. Gutachten.....	23
5.1. Allgemeines zum Wertungsvorgang.....	23
5.2. Zum Vergleichswertverfahren.....	23
5.3. Vergleichswert .....	24
6. Ermittlung des Wohnungsgebrauchsrechts .....	28
6.1. Bewertungsgrundlagen .....	29



6.2. Berechnung des Wohnungsgebrauchsrechts .....	30
7. Verkehrswert .....	31
7.1. Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft.....	31
7.2. Verkehrswert der belasteten Liegenschaft.....	31
7.3. Schlusskommentar .....	32
8. Zubehör .....	33
9. Einheitswert .....	34
10. Abgabenrückstände .....	35
11. Grundriss.....	37
12. Hausverwaltungsunterlagen .....	38
12.1. Energieausweis (auszugsweise).....	38
12.2. Protokolle der Eigentümerversammlungen .....	44
12.3. Betriebskosten .....	48
12.4. Nutzwertgutachten (auszugsweise).....	57
12.5. Wohnungseigentumsvertrag.....	58
13. Notariatsakt Wohnrecht.....	67
14. Fotodokumentation.....	74



# 1. Übersicht

<b>AUFTRAGGEBER</b>	Bezirksgericht Klagenfurt Feldkirchner Straße 6 9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>ZWANGSVERSTEIGERUNG</b>	GZ 7 E 100/25 x
<b>BETREIBENDE PARTEI</b>	EG EZ 1550 KG 72195 Waidmannsdorf Waidmannsdorferstraße 60-66 9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>VERTRETEN DURCH</b>	Mag. Stella Aspernig, Dr. Herbert Felsberger, Mag. Christina Kropiunik Rechtsanwälte Waaggasse 17 9020 Klagenfurt am Wörthersee Tel.: 0463508840 (Zeichen: 2025/0095)
<b>VERPFLICHTETE PARTEI</b>	Markus Preschern geb. 19.03.1982 Waidmannsdorfer Straße 60/2 9020 Klagenfurt am Wörthersee
<b>WEGEN</b>	EUR 5.787,55 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)
<b>LIEGENSCHAFT</b>	Eigentumswohnung Waidmannsdorfer Straße 60 Wohnung W 2 ST I 9020 Klagenfurt am Wörthersee



**GRUNDBUCH** Einlagezahl 1550  
Grundbuch 72195 Waidmannsdorf  
Bezirksgericht Klagenfurt

**EIGENTÜMER MIT ANTEILEN** Markus Preschern  
B-LNr. 101 Anteil: 2094/100000

**STICHTAG** 18.03.2026

**SACHVERSTÄNDIGE** Simone Köberl, MSc

Alle Preise sind angegeben in Euro und inkl. Umsatzsteuer.

## 2. Zusammenfassung

### 2.1. Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft

<b>Verkehrswert zum Stichtag gerundet</b>	<b>18.03.2026</b>	<b>165 000,00 €</b>
---	-------------------	---------------------

### 2.2. Verkehrswert der mit Wohnungsgebrauchsrecht belasteten Liegenschaft

<b>Verkehrswert der belasteten Liegenschaft zum Stichtag (gerundet)</b>	<b>18.03.2026</b>	<b>72 000,00 €</b>
---	-------------------	--------------------





## **3. Allgemeines**

### **3.1. Auftraggeber**

Schriftlicher Auftrag des Bezirksgerichts Klagenfurt vom 27.01.2026.

### **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 1550, KG 72195, Waidmannsdorf, Bezirksgericht Klagenfurt, in 9020 Klagenfurt, Waidmannsdorfer Straße 60, Eigentumswohnung W 2 ST I samt allfälligen Zubehör angeordnet.

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

### **3.3. Bewertungsgrundlagen**

- Grundbuchsauszug vom 27.01.2026
- Besichtigung der Liegenschaft am 18.03.2026
  - Anwesende:
    - Frau Mag. Christina Kropiunik – Vertreterin der betreibenden Partei
    - Herr Markus Preschern - Verpflichteter
    - Frau Simone Köberl, MSc - Sachverständige
  - Beginn: 09.45 Uhr
  - Ende: 10:20 Uhr
- Bewertungsstichtag: 18.03.2026 (Besichtigung der Liegenschaft)



- Katasterplan vom 30.03.2026
- Informationsaufnahme mit Immobilienbüros betreffend Angebote und Verkäufe
- Informationsdatenbank der R&S Software
- Immobilienpreisspiegel 2025/2026, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Einblick in Immobiliendateien über Angebote: immobilien.net, willhaben.at, gewinn.com; regionale Maklerangebote
- Als Berechnungsbasis wurden die aktuellen Verkaufspreise (Zeitwerte/Vergleichswerte) herangezogen.
- Kontoinformation über Abgabenrückstände
- Planunterlagen vom Eigentümer zur Verfügung gestellt
- Notariatsakt vom 19.12.2013
- Energieausweis vom 09.11.2021
- Jahresabrechnung 2024
- Betriebskostenvorschau 2026
- Betriebskostenvorschreibung vom 01.01.2026
- Wohnungseigentumsvertrag vom 05.08.1980
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 18.10.2022
- Nutzwertfeststellung vom 17.03.1977
- Informationsaufnahme mit der Stadt Klagenfurt betreffend Widmung
- Einschlägige Literatur, unter anderem:
  - Stabentheiner: „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ kommentiert, 2. erweiterte Auflage, 2005



- Seiser: Nutzungsdauerkatalog, 2. Auflage, Nov. 2020
- Gross/Hubner/Muhr/Reinberg: „Europäische Bewertungsstandards 2012“, 8. Auflage, 2016
- Ross/Brachmann/Holzner: „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken u. des Wertes baulicher Anlagen“, 29. Auflage, 2005
- Der Sachverständige – offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 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 des Autoabstellplatzes. Für die Feststellung der Nutzflächen wurden die Flächen aus dem Nutzwertgutachten herangezogen.

Eine Überprüfung der Nutzflächen in natura erfolgte nicht und war im Auftrag auch nicht enthalten. Die Sachverständige behält sich eine Ergänzung und Abänderung des Gutachtens vor, falls eine eventuelle Naturmaßaufnahme durch ein qualifiziertes Spezialunternehmen andere als die ermittelten Nutzflächen hervorbringen sollte. Es wird von einer vorschriftsmäßigen,



rechtskonformen Bebauung ausgegangen. Die Gutachterin übernimmt keinerlei Haftung für etwaige nicht vorschriftsmäßige Bebauung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauausführung nicht völlig identisch mit den Planunterlagen der Einreichplanung ist, was jedoch keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft hat, da diese keine gravierenden und wertbeeinflussenden Veränderungen gezeigt haben.

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

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

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

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Von der Sachverständigen wurde weder eine bauliche Untersuchung des Gebäudes durchgeführt noch wurde eine Untersuchung der Teile des Gebäudes durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Hinsichtlich solcher Teile wird davon



ausgegangen, dass sie gut gewartet wurden, keine Kontaminationen aufweisen und sich in gutem Zustand befinden. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen abgegeben werden, die nicht untersucht wurden.

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

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

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

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



Im Zuge der Bauzustandsbeschreibung beziehen sich die nachfolgenden Angaben auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Teile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

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

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



Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogene Daten zu schützen. Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten nur, soweit es mit der Gutachtenserstellung im Zusammenhang steht. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang, soweit es für den Auftrag und Zweck notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, oder ein berechtigtes Interesse Beteiligter (Dritter) besteht.

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

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



## 4. Befund

### 4.1. Grundbuchstand



**GB**

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72195 Waidmannsdorf EINLAGEZAHL 1550  
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 101 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 10547/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

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

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

101 ANTEIL: 2094/100000

Markus Preschern

GEB: 1982-03-19 ADR: Felix-Hahn-Straße 8a, Klagenfurt-Viktring 9073

a 5084/1981 Wohnungseigentum an W 2 St I Waidmannsdorfer Str. 60

b 1590/2014 IM RANG 12051/2013 Übergabsvertrag 2013-12-19 Eigentumsrecht

c 1590/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

8 a 3549/1979

DIENSTBARKEIT Gehen Fahren über Gst .20 für  
Gst .290 EZ 573

c gelöscht

44 auf Anteil B-LNR 101

a 1590/2014

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT

gem 2.2. Übergabsvertrag 2013-12-19 für

Raimund Preschern geb 1944-08-30

Viktorina Preschern geb 1950-12-27

45 auf Anteil B-LNR 101

a 1590/2014

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

gem 2.2. Übergabsvertrag 2013-12-19 für

Raimund Preschern geb 1944-08-30

Viktorina Preschern geb 1950-12-27



- 79 auf Anteil B-LNR 101  
a 4524/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14C 319/25y)  
b 10067/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von EUR 5.787,55 unter C-LNR 82
- 82 auf Anteil B-LNR 101  
a 10067/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von EUR 5.787,55 zzgl  
4 % Z aus EUR 176,95 seit 2024-04-18  
4 % Z aus EUR 428,34 seit 2024-05-06  
4 % Z aus EUR 428,34 seit 2024-06-06  
4 % Z aus EUR 142,63 seit 2024-06-19  
4 % Z aus EUR 428,34 seit 2024-07-06  
4 % Z aus EUR 428,34 seit 2024-08-06  
4 % Z aus EUR 428,34 seit 2024-09-06  
4 % Z aus EUR 428,34 seit 2024-10-06  
4 % Z aus EUR 428,34 seit 2024-11-06  
4 % Z aus EUR 428,34 seit 2024-12-06  
4 % Z aus EUR 408,25 seit 2025-01-06  
4 % Z aus EUR 408,25 seit 2025-02-06  
4 % Z aus EUR 408,25 seit 2025-03-06  
4 % Z aus EUR 408,25 seit 2025-04-06  
4 % Z aus EUR 408,25 seit 2025-05-06  
Kosten EUR 761,73 zzgl 4 % Z seit 2025-06-30  
Kosten EUR 542,33, EUR 35,00, EUR 534,73  
für EG EZ 1550 KG 72195 Waidmannsdorf  
(7E 100/25x)
- 83 auf Anteil B-LNR 101  
a 10547/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14C 746/25t)

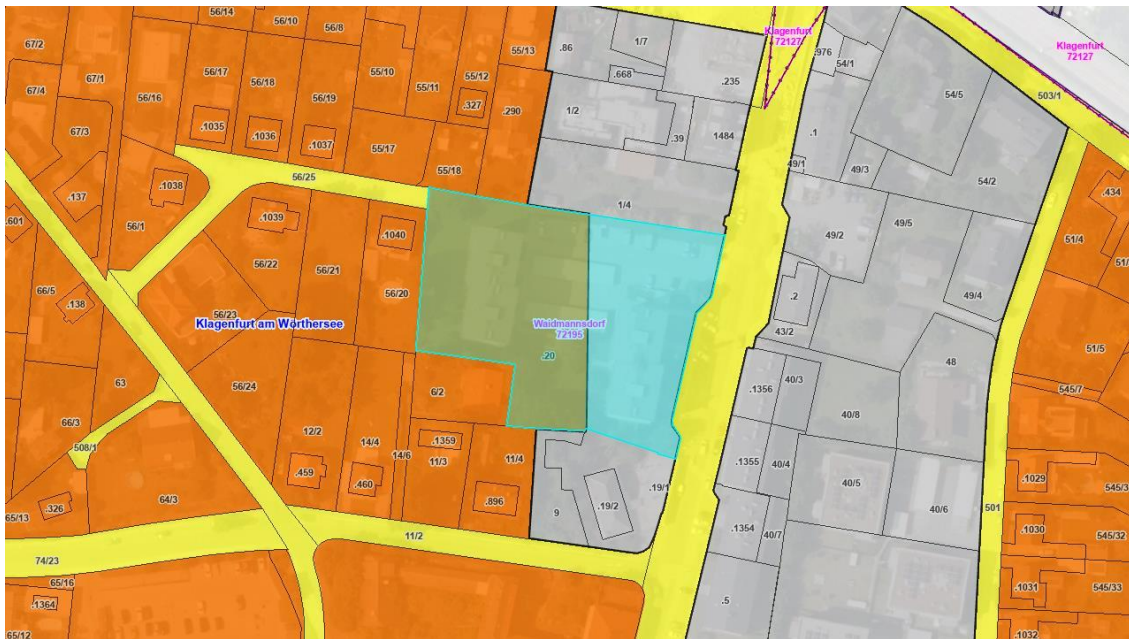
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch \*\*\*\*\*

Grundbuch

27.01.2026 08:27:44

## 4.2. Flächenwidmung

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



### 4.3. Kataster



### 4.4. Pläne

Vom Eigentümer wurde ein Plan zur Verfügung gestellt. Dieser ist im Anhang als nicht maßstabsgetreue Kopien angefügt.



## 4.5. Abgabenrückstände

Zum Stichtag 01.03.2026 sind für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft Abgabenrückstände Höhe von € 9.291,27 festzustellen. Details siehe Anhang Punkt 10.

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

Diese Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft.

## 4.8. Rechte und Lasten Dritter (C-Blatt)

Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 1550, KG 72195, Waidmannsdorf, sind ein Pfandrecht, Belastungs- und Veräußerungsverbote und Wohnungsgebrauchsrechte ausgewiesen:



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

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 8 a 3549/1979  
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren über Gst .20 für  
Gst .290 EZ 573  
c gelöscht
- 44 auf Anteil B-LNR 101  
a 1590/2014  
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT  
gem 2.2. Übergabsvertrag 2013-12-19 für  
Raimund Preschern geb 1944-08-30  
Viktoria Preschern geb 1950-12-27
- 45 auf Anteil B-LNR 101  
a 1590/2014  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT  
gem 2.2. Übergabsvertrag 2013-12-19 für  
Raimund Preschern geb 1944-08-30  
Viktoria Preschern geb 1950-12-27
- 79 auf Anteil B-LNR 101  
a 4524/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14C 319/25y)  
b 10067/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von EUR 5.787,55 unter C-LNR 82
- 82 auf Anteil B-LNR 101  
a 10067/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von EUR 5.787,55 zzgl  
4 % Z aus EUR 176,95 seit 2024-04-18  
4 % Z aus EUR 428,34 seit 2024-05-06  
4 % Z aus EUR 428,34 seit 2024-06-06  
4 % Z aus EUR 142,63 seit 2024-06-19  
4 % Z aus EUR 428,34 seit 2024-07-06  
4 % Z aus EUR 428,34 seit 2024-08-06  
4 % Z aus EUR 428,34 seit 2024-09-06  
4 % Z aus EUR 428,34 seit 2024-10-06  
4 % Z aus EUR 428,34 seit 2024-11-06  
4 % Z aus EUR 428,34 seit 2024-12-06  
4 % Z aus EUR 408,25 seit 2025-01-06  
4 % Z aus EUR 408,25 seit 2025-02-06  
4 % Z aus EUR 408,25 seit 2025-03-06  
4 % Z aus EUR 408,25 seit 2025-04-06  
4 % Z aus EUR 408,25 seit 2025-05-06  
Kosten EUR 761,73 zzgl 4 % Z seit 2025-06-30  
Kosten EUR 542,33, EUR 35,00, EUR 534,73  
für EG EZ 1550 KG 72195 Waidmannsdorf  
(7E 100/25x)
- 83 auf Anteil B-LNR 101  
a 10547/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14C 746/25t)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*



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

Das Wohnungsgebrauchsrecht für Frau Viktoria Preschern, geb. am 27.12.1950 wird in Punkt 6 des Gutachtens näher erläutert und berücksichtigt.

Das Wohnungsgebrauchsrecht für Herrn Raimund Preschern ist erloschen, da Herr Preschern bereits verstorben ist.

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

#### **4.9. Wohnungsbeschreibung**

- **Ausstattung:** Die Wohnung ist zum Zeitpunkt der Besichtigung stark abgewohnt und entspricht dem Standard der 1980er Jahre. Die Ausstattung ist einfach und abgenutzt.
- **Raumaufteilung:** Die Wohnung besteht aus einem Wohnzimmer, einer Küche mit Essplatz, einem Schlafzimmer, einem Kabinett; einem Abstellraum, einem separaten WC, einem Badezimmer sowie einer verglasten Loggia, welche einen Lammellenvorhang zur Beschattung aufweist.



- **Flächen lt. Nutzwertgutachten:**

Wohnungsgröße lt. Nutzwertfeststellung	
Zimmer	11,52 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,65 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	21,24 m <sup>2</sup>
Küche	10,09 m <sup>2</sup>
Bad	3,89 m <sup>2</sup>
WC	0,97 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,10 m <sup>2</sup>
Flur	8,02 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche lt. Nutzwertgutachten</b>	<b>70,48 m<sup>2</sup></b>
Loggia verglast	5,68 m <sup>2</sup>
Gesamte Wohnfläche	76,16 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche für Berechnung</b>	<b>76,16 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil	ja

- **Lage im Haus:** Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines fünfstöckigen Gebäudes mit Ost-/Westausrichtung.
- **Wände:** Die Wände in den Wohnräumen sind gemalen; die Küche hat im Arbeitsbereich einen Fliesenspiegel; das Bad ist bis auf Raumhöhe verflieset; das WC ist teilweise gemalen und teilweise bis ca. 1,6 m Raumhöhe verflieset. Die Loggia ist mit Holz verkleidet.
- **Fenster:** Es handelt sich um zeitgemäße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden. Die Verglasung der Loggia ist mit segmentierten Schiebeelementen ausgeführt.
- **Türen:** abgewohnte, furnierte Spanplattentüren in gestrichenen Metallzargen
- **Fußböden:** stark abgenutzte und teilweise beschädigte Parkettböden in allen Wohnräumen; Laminat-Belag im WC; Fliesen im Badezimmer; Loggia mit Terrazzofliesenbelag



- **Heizung:** Fernwärmeheizung
- **Warmwasser:** Warmwasseraufbereitung mittels Fernwärme
- **Badeausstattung:** halbrunde Duschkabine, Waschbecken, Bidet, Waschmaschinenanschluss
- **WC:** Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
- **Autoabstellplatz:** Der Wohnung ist der KFZ-Abstellplatz im Freien mit der Nr. 24 zugeteilt.
- **Kellerabteil:** Der Wohnung ist ein kleines Kellerabteil zugeteilt.
- **Reparaturarbeiten:** Die Wohnung ist insgesamt in einem stark abgewohnten Zustand. Sämtliche Böden sind renovierungsbedürftig, ebenso die Wände. Die Sanitäreinheiten entsprechen keinem zeitgemäßen Standard. Die Elektroinstallationen sind überaltert.
- **Betriebskosten:** Die Betriebskosten inkl. Heizung, Warmwasser sowie Reparaturrücklage belaufen sich derzeit auf € 443,03.

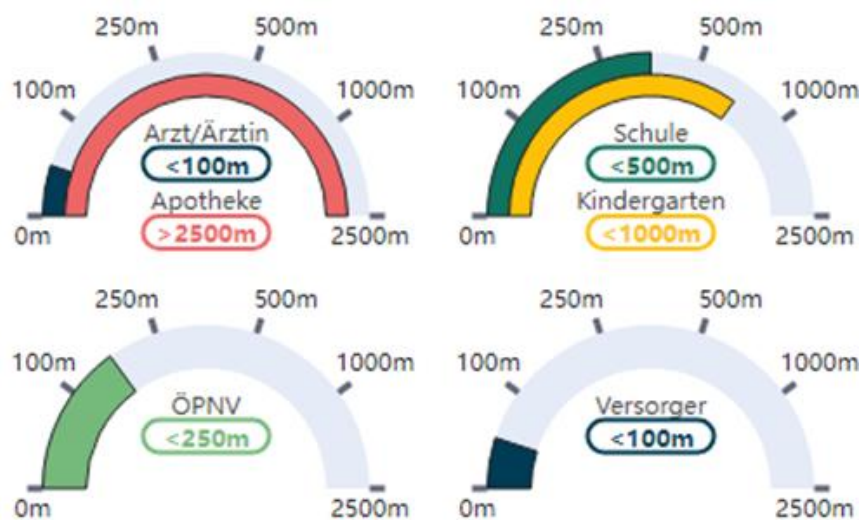
#### **4.10. Gebäudebeschreibung und Ausstattung**

- **Bauweise:** Es handelt sich um einen klassischen Siedlungsbau der 1980er Jahre.
- **Bau- und Erhaltungszustand:** Das Gebäude ist in einem gepflegten, dem Alter entsprechend guten Zustand.
- **Baumängel und Bauschäden:** keine sichtbaren Baumängel oder Schäden
- **Bauausführung:** zeitgemäßer Siedlungsbau in Massivbauweise aus Anfang der 1980er Jahre, als fünfstöckiges Gebäude mit Kellern ausgeführt
- **Fassade:** glatte Fassade mit Loggien.
- **Decke:** Flachdach
- **Stiegen:** massive Betonstiegen mit Terrazzobelag und Metallhandlauf

- **Lift:** Ein Lift ist vorhanden, jedoch nicht barrierefrei zu erreichen.
- **Anschlüsse:** Wasser, Strom, Kanal und Fernwärme sind vorhanden.
- **Gemeinschaftsanlagen:** Waschküche, Fahrradkeller, Trockenraum und Grünanlage

#### 4.11. Beschreibung der Lage

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

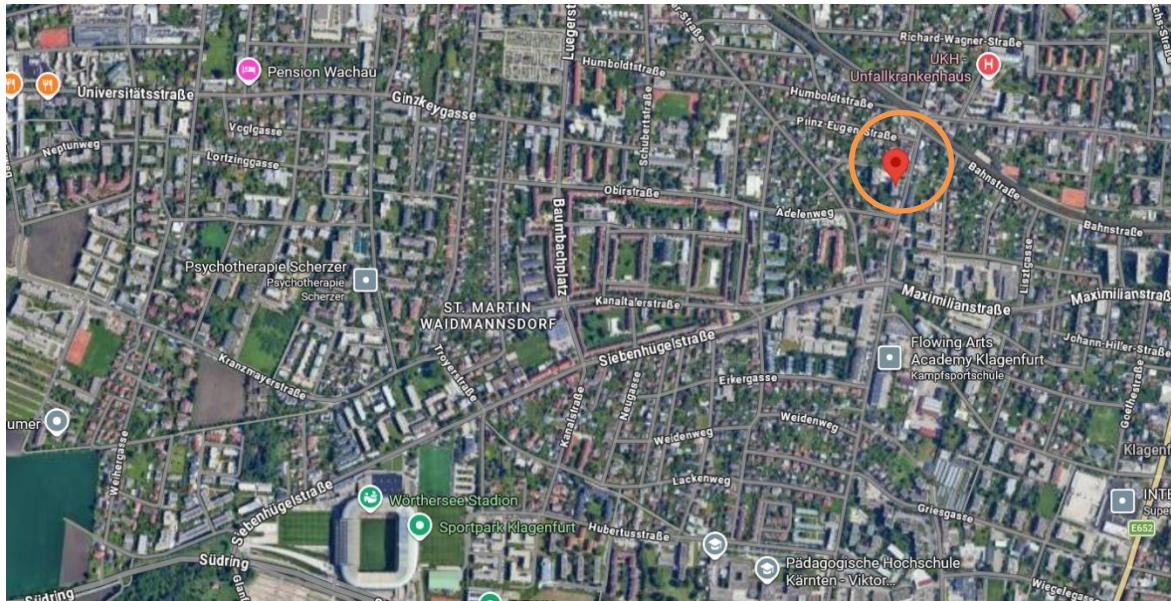


*Abbildung 2 Nahversorgerübersicht*

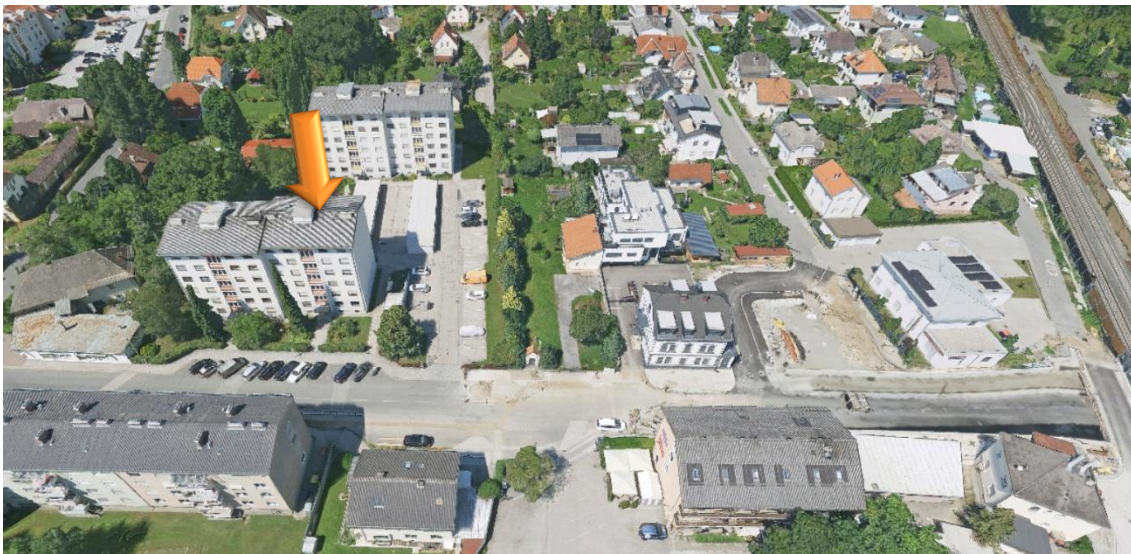
- **Umweltbelastungen:** Durch die naheliegende Bahn ist eine leichte Lärmimmission gegeben.



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



Makrolage im Ortsverbund © google.com



Mikrolage © mae.hxdr.app



## 5. Gutachten

### 5.1. Allgemeines zum Wertungsvorgang

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

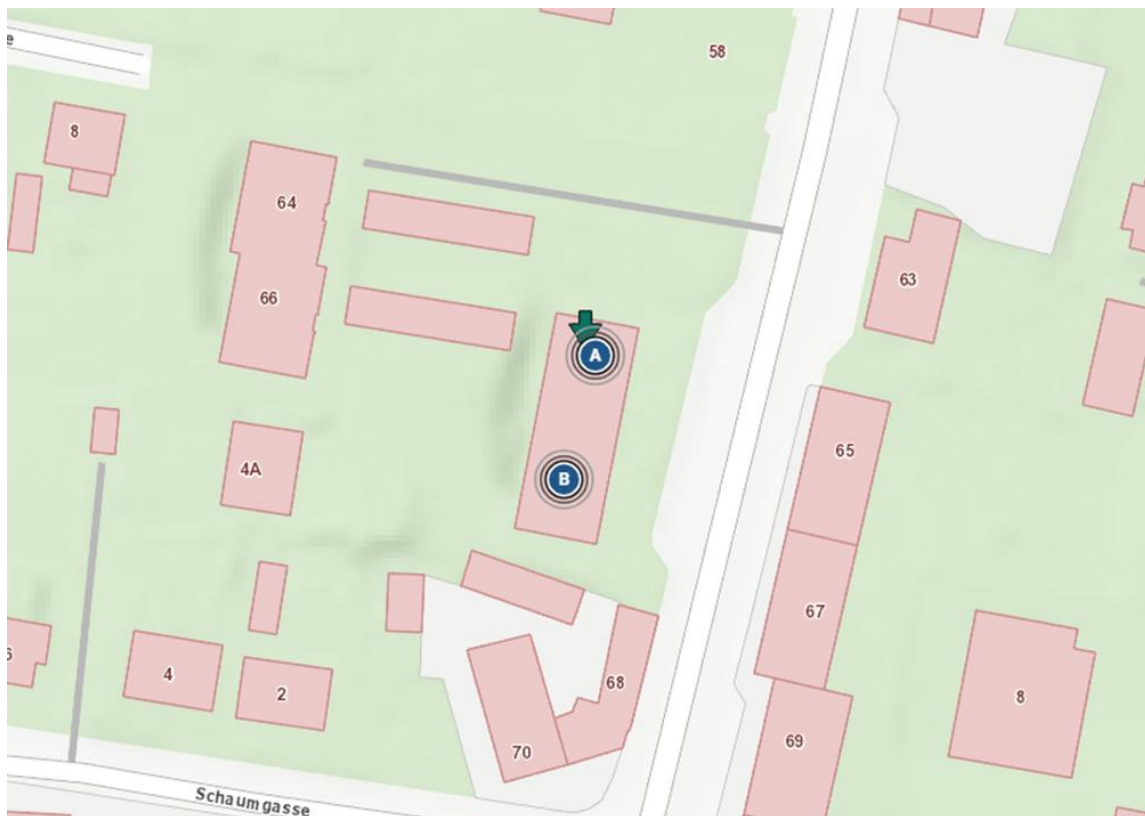
Zum Wertermittlungsverfahren wird Folgendes angemerkt:

### 5.2. Zum Vergleichswertverfahren

Eine Bewertung nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens und somit durch direkte Feststellung des Verkaufswertes erfolgt durch die Heranziehung von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsliegenschaften. Voraussetzungen sind eine gleichartige Lage, Widmung, Nutzung, Art, Größe, Figuration, Gestaltung, Erschließungszustand, Ausmaß der gleichen baulichen Nutzung, Alter, Bauzustand und gleicher Ertrag. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

### 5.3. Vergleichswert

Auf Grund von Verkaufspreisvergleichen ist unter Zugrundelegung der im Befund geschilderten Vor- und Nachteile und aller mitberücksichtigten Wertkriterien (z. B. Figuration, Lage, Erschließung, Zustand etc.) zu erkennen, dass Preise zwischen € 1.700,-/m<sup>2</sup> und € 3.200,-/m<sup>2</sup> für gleich- oder ähnlich gestaltete Wohnungen ortsüblich gehandelt werden. Bei den Vergleichspreisen wurden in Bezug auf den Kaufpreis die reine Wohnfläche laut Nutzwertgutachten herangezogen. Es wird für die gegenständliche Liegenschaft ein gerundeter und gemittelter Wert von € 2.700,-/m<sup>2</sup> angesetzt. Da die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einem stark abgewohnten Zustand ist, wird ein Abschlag von 20 % vorgenommen.





Bewertungsstichtag			Val %/Jahr	Auswertung kompakt					
18.03.2026			5,5						
NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	val. harm. Preis [€]
1/A	Waidmannsdorf	2842	2025	03.03.2025	.20	75,00	125 000,00	1 666,67	1 762,10
2/A	Waidmannsdorf	9721	2022	05.09.2022	.20	75,00	180 000,00	2 400,00	2 866,52
3/B	Waidmannsdorf	3297	2025	13.03.2025	.20	75,00	228 000,00	3 040,00	3 209,49
4/B	Waidmannsdorf	4713	2023	28.03.2023	.20	76,27	185 000,00	2 425,59	2 822,53
5/B	Waidmannsdorf	1110	2022	23.12.2021	.20	75,00	170 045,00	2 267,27	2 795,45

Details auf Anfrage

Ergebnis Vergleichswertverfahren:	
Anzahl Vergleichswerte erhoben:	5
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	5
Bewertungsstichtag	18.03.2026
Valorisierungsfaktor [%]	5,5
Mittelwert val. harm. Werte [€]	<b>€ 2 691,22</b>
Standardabweichung [€]:	€ 545,60
Variationskoeffizient:	20,27%
Streuintervall (68%)	[€ 2151,08-€ 3231,36]
Streuintervall (95%)	[€ 1621,85-€ 3760,59]

Details auf Anfrage



**Objekt: 9020 Klagenfurt, Waidmannsdorfer Straße 60, Top W 2, Stiege I**

**Allgemeine Daten**

Art	Mehrparteienwohnhaus	
Baujahr	1980	
Wohnungskategorie falls Altbau	ohne Kategorie	
Stockwerke gesamt / Wohnung	5-stöckig	Erdgeschoss
Lift		vorhanden
Wohnungskategorie falls Altbau	kein Altbau	
Lasten Wohnungsgebrauchsrecht	ja	

Betriebskosten inkl. Rücklagen gesamt	443,03 €
Betriebskosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche p.m.	6,29 €
Rücklagen p.m.	92,32 €
Instandhaltung Sanierung	0,00 €

<b>Referenzpreis / Vergleichswert aus Vergleichspreisen</b>	<b>2 700,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Basispreis Wohnfläche	76,16 m <sup>2</sup>	205 632,00 €
- Anpassung: renovierungsbedürftig	-20%	-41 126,40 €
Zwischensumme		164 505,60 €
<b>Vergleichspreis</b>	<b>2 160,00 €/m<sup>2</sup> WFl.</b>	<b>164 505,60 €</b>



<b>KFZ-Abstellplätze</b>		
Anzahl		1
Art		Abstellplatz zugeteilt
Fixer Abstellplatz	ja/ Nr.	24
Preis je Abstellplatz		0,00 €

Vergleichswert der Eigentumswohnung	164 505,60 €
Vergleichswert des KFZ-Abstellplatzes im Preis enthalten	0,00 €
<b>Vergleichswert der Liegenschaft</b>	<b>164 505,60 €</b>



## 6. Ermittlung des Wohnungsgebrauchsrechts

Frau Viktoria Preschern, geb. am 27.12.1950, wurde laut Notariatsakt vom 19.12.2013 ein lebenslanges Wohnungsgebrauchsrecht für die gesamte Wohnung in Klagenfurt, Waidmannsdorfer Straße 60, Wohnung Top W 2 St I, eingeräumt.

Das Wohnungsgebrauchsrecht (§ 251 ABGB) ist die persönliche Dienstbarkeit, die bewohnbaren Teile der zu bewertenden Liegenschaft zu seinem Bedürfnis zu nutzen. Es erlischt mit dem Tode des Berechtigten. Das Wohnungsrecht ist grundsätzlich nicht übertragbar und der Berechtigte darf die Substanz der ihm zum Gebrauch überlassenen Sache nicht verändern (§ 507 ABGB). Bei unentgeltlichen Wohnungsgebrauchsrechten wird normalerweise unterstellt, dass der Berechtigte nur die Nettokaltmiete (Grundmiete) einspart und alle umlagefähigen Betriebskosten zahlt. Der Wert des Rechts ergibt sich aus dem kapitalisierten Vorteil des Berechtigten über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts. Ist die Dauer des Rechts an das Leben gebunden, ist mit Leibrentenbarwertfaktoren zu kapitalisieren. Die für Mieten übliche Zahlungsweise (monatlich vorschüssig) ist durch Korrektur der Leibrentenbarwertfaktoren zu berücksichtigen

Neben der rein rechnerisch ermittelten Wertminderung ist zusätzlich noch eine Marktanpassung vorzunehmen. Dabei spielt vor allem die verbleibende Unsicherheit, ob die berechtigte Person tatsächlich so lange überlebt, wie die aus der Statistik abgeleiteten Leibrentenbarwertfaktoren dies vorgeben, einen wesentlichen Faktor. Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass das Wohnungsgebrauchsrecht eine wesentlich größere Rechtssicherheit als ein Mietvertrag bietet.



## 6.1. Bewertungsgrundlagen

Zur Bewertung des Wohnungsgebrauchsrechts von Frau Viktoria Preschern, geboren am 27.12.1950, wurde für die Wohnfläche von gerundet 76 m<sup>2</sup>, ein fiktiver durchschnittlicher Mietpreis von € 8,18 pro Quadratmeter angesetzt. Der Kapitalisierungszinssatz basiert auf dem Berechnungsprogramm des Bundesfinanzministeriums und der Leibrententafel der Statistik Austria.

Laut Notariatsakt sind sowohl die Instandhaltungs- als auch die Betriebskosten von der Berechtigten zu tragen.

Als Basis für den Mietpreis wurden die durchschnittlich erzielten Mieten, laut Immobilienpreisspiegel 2025/2026, mit einem mittleren Wohnwert für brauchbare Mietwohnungen ab 50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche in normaler Wohnlage, herangezogen.

Klagenfurt (Stadt) Preisspiegel 2026				
	brauchbar bis 50 m <sup>2</sup>	brauchbar ab 50 m <sup>2</sup>	neuwertig bis 50 m <sup>2</sup>	neuwertig ab 50 m <sup>2</sup>
Wohnlage	PS 26	PS 26	PS 26	PS 26
mäßig	€ 6,82	€ 6,41	€ 8,08	€ 7,62
normal	€ 8,56	€ 8,18	€ 9,45	€ 9,14
gut	€ 9,53	€ 9,16	€ 11,23	€ 10,98
sehr gut	€ 11,10	€ 10,74	€ 13,15	€ 12,69

Quelle: mein Preisspiegel.at, Mietwohnungen 2026



## 6.2. Berechnung des Wohnungsgebrauchsrechts

Berechnung des Wohnungsgebrauchsrechts		
Wohnfläche gerundet		76 m <sup>2</sup>
Fiktive durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> /p.m. Q2		8,18 €
Fiktive Miete p.m.		622,99 €
Miete Garage/APL p.m. pauschal	1	30,00 €
Gesamte mtl. Miete		652,99 €
Jahresmiete		7 835,87 €
Aufwendungen Eigentümer für Instandhaltung (lt. Vertrag) p.a.	0,0 €/m <sup>2</sup>	- €
<b>Jahresaufwand</b>		<b>7 835,87 €</b>

<b>Berechnung des Barwertes (Kapitalisierung)</b>	<b>Stichtag</b>	<b>18.03.2026</b>
<b>Wohnungsberechtigte: Viktoria Preschern</b>	<b>geb.</b>	<b>27.12.1950</b>
Alter		76 Jahre
Kapitalisierungszinssatz		2,50%
Barwertfaktor laut Sterbetafel 2022-2024 vorschüssig *)		11,254
Reduktionsfaktor unterjährig		0,467
bereinigter Barwertfaktor		10,787
<b>Barwert des Wohnungsgebrauchsrechts</b>		<b>84 524,55 €</b>
<b>Wert des Wohnungsgebrauchsrechts gerundet</b>		<b>84 500,00 €</b>

\*) Quelle: Statistik Austria





## 7. 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.

### 7.1. Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft

<b>Verkehrswert zum Stichtag gerundet</b>	<b>18.03.2026</b>	<b>165 000,00 €</b>
---	-------------------	---------------------

### 7.2. Verkehrswert der belasteten Liegenschaft

<b>Verkehrswert der belasteten Liegenschaft</b>		
Vergleichswert		164 505,60 €
unbelasteter Verkehrswert		<b>165 000,00 €</b>
abzgl. Lasten - Wohnungsgebrauchsrecht	-	84 500,00 €
<b>Zwischensumme</b>		<b>80 500,00 €</b>
Wertminderung wegen Last	-10,00%	- 8 050,00 €
Zwischensumme		72 450,00 €
<b>Verkehrswert der belasteten Liegenschaft zum Stichtag (gerundet)</b>	<b>18.03.2026</b>	<b>72 000,00 €</b>



### 7.3. Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen und unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit, Erhaltungszustand, Lasten und bestehende Verbauung. Sollten sich die Gegebenheiten ändern, so behält sich die Sachverständige auch eine Änderung des Gutachtens vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass der tatsächlich erzielbare Verkaufswert erfahrungsgemäß **innerhalb einer Streuung von +/- 05 bis 10 %** des errechneten Wertes liegt, wobei diese Streuung von der Gutachterin nicht beeinflusst werden kann.

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

Reifnitz, 30.03.2026





## 8. Zubehör

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

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

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

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

<b>Wert des Zubehörs zum Stichtag</b>	<b>18.03.2026</b>	<b>0,00 €</b>
---------------------------------------	-------------------	---------------





## 9. Einheitswert


Katastralgemeinde: **72195**

Einlagezahl: **1550**

Stichtag: **18.03.2026**

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

57 001-4-7313/1  
Mietwohngrundstück  
Bodenwert: € 18,1682/m<sup>2</sup>

 <b>Bundesministerium Finanzen</b>	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="https://www.signaturpruefung.gv.at">https://www.signaturpruefung.gv.at</a> Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="https://www.bmf.gv.at/verifizierung">https://www.bmf.gv.at/verifizierung</a>
	Datum/Zeit	2026-03-19T07:29:04+01:00
Untersigner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	776406905	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	



# 10. Abgabenrückstände



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

**Kontoblatt 01.01.2024 - 31.12.2026**

Seite 1 von 3

Konto		D029E001		Preschern Markus		Objekteinheit Nr.: 002	
EB-Wert		0,00		Saldo		0,00	
				Summe Soll		0,00	
				Summe Haben		0,00	
Belegdatum	Satz-Nr.	Beleg-Nr.	Gegenkonto	Buchungstext	Ust-Art	Umsatz-Soll	Umsatz-Haben
<b>029</b>				<b>Waidmannsdorfer Straße 60-66, Waidmannsdorfer Straße</b>		<b>Lfd. Nr.: 002</b>	
						<b>Top: 60/02 AP24</b>	
				EB-Wert		0,00	
<b>01.2024</b>							
01.01.24	1.510.482	VS 1/2024	S DIV	VS 1/2024	MwSt.	428,34	
04.01.24	7.180.869	Lastschrift	S2899	Einzug 01.2024			428,34
12.01.24	7.205.148	7	S28029	Rückbelastung Spesen		15,00	
12.01.24	7.205.150	7	S28029	Rückbelastung		428,34	
<b>Zwischensumme</b>						<b>871,68</b>	<b>428,34</b>
<b>02.2024</b>							
01.02.24	1.525.420	VS 2/2024	S DIV	VS 2/2024	MwSt.	428,34	
01.02.24	7.244.909	Lastschrift	S2899	Einzug 02.2024			871,68
07.02.24	7.259.536	18	S28029	Spesen Rückleitung		15,00	
07.02.24	7.259.540	18	S28029	Rückleitung		871,68	
<b>Zwischensumme</b>						<b>1.315,02</b>	<b>871,68</b>
<b>03.2024</b>							
01.03.24	1.536.536	VS 3/2024	S DIV	VS 3/2024	MwSt.	428,34	
07.03.24	7.302.681	34	S28029	Zahlung			896,68
07.03.24	7.302.682	UB	S4192	Zahlung		10,00	
<b>Zwischensumme</b>						<b>438,34</b>	<b>896,68</b>
<b>04.2024</b>							
01.04.24	1.548.205	VS 4/2024	S DIV	VS 4/2024	MwSt.	428,34	
18.04.24	1.556.185	Abr.2023	S DIV	Abrechnungsergebnis 2023	MwSt.	-669,73	
18.04.24	7.359.467	Abr.2023	S4382	Abr.2023 Betriebskosten		142,63	
<b>Zwischensumme</b>						<b>-98,76</b>	
<b>05.2024</b>							
01.05.24	1.559.691	VS 5/2024	S DIV	VS 5/2024	MwSt.	428,34	
<b>Zwischensumme</b>						<b>428,34</b>	
<b>06.2024</b>							
01.06.24	1.572.417	VS 6/2024	S DIV	VS 6/2024	MwSt.	428,34	
<b>Zwischensumme</b>						<b>428,34</b>	
<b>07.2024</b>							
01.07.24	1.585.990	VS 7/2024	S DIV	VS 7/2024	MwSt.	428,34	
<b>Zwischensumme</b>						<b>428,34</b>	
<b>08.2024</b>							
01.08.24	1.598.040	VS 8/2024	S DIV	VS 8/2024	MwSt.	428,34	
<b>Zwischensumme</b>						<b>428,34</b>	
<b>09.2024</b>							
01.09.24	1.608.632	VS 9/2024	S DIV	VS 9/2024	MwSt.	428,34	
<b>Zwischensumme</b>						<b>428,34</b>	
<b>10.2024</b>							
01.10.24	1.619.470	VS 10/2024	S DIV	VS 10/2024	MwSt.	428,34	
<b>Zwischensumme</b>						<b>428,34</b>	
<b>11.2024</b>							
01.11.24	1.630.580	VS 11/2024	S DIV	VS 11/2024	MwSt.	428,34	
<b>Zwischensumme</b>						<b>428,34</b>	
<b>12.2024</b>							
01.12.24	1.643.617	VS 12/2024	S DIV	VS 12/2024	MwSt.	428,34	
<b>Zwischensumme</b>						<b>428,34</b>	
<b>01.2025</b>							



**Kontoblatt 01.01.2024 - 31.12.2026**

Seite 2 von 3

Konto		D029E001		Preschern Markus				Objekteinheit Nr.: 002	
		A-9020 Klagenfurt am Wörthersee, Waidmannsdorfer Straße 60/02							
EB-Wert	0,00	Saldo	3.756,30	Summe Soll	5.953,00	Summe Haben	2.196,70		
Belegdatum	Satz-Nr.	Beleg-Nr.	Gegenkonto	Buchungstext	Ust-Art	Umsatz-Soll	Umsatz-Haben		
<b>029</b>	<b>Waidmannsdorfer Straße 60-66, Waidmannsdorfer Straße</b>				<b>Lfd. Nr.: 002</b>	<b>Top: 60/02 AP24</b>			
				EB-Wert	0,00				
01.01.25	1.649.015	VS 1/2025	S DIV	VS 1/2025	MwSt.	408,25			
				Zwischensumme		408,25			
<b>02.2025</b>									
01.02.25	1.660.213	VS 2/2025	S DIV	VS 2/2025	MwSt.	408,25			
				Zwischensumme		408,25			
<b>03.2025</b>									
01.03.25	1.671.771	VS 3/2025	S DIV	VS 3/2025	MwSt.	408,25			
				Zwischensumme		408,25			
<b>04.2025</b>									
01.04.25	1.685.481	VS 4/2025	S DIV	VS 4/2025	MwSt.	408,25			
				Zwischensumme		408,25			
<b>05.2025</b>									
01.05.25	1.692.408	VS 5/2025	S DIV	VS 5/2025	MwSt.	408,25			
				Zwischensumme		408,25			
<b>06.2025</b>									
01.06.25	1.706.750	VS 6/2025	S DIV	VS 6/2025	MwSt.	408,25			
29.06.25	1.724.490	Abr.2024	S DIV	Abrechnungsergebnis 2024	MwSt.	-693,12			
				Zwischensumme		-284,87			
<b>07.2025</b>									
01.07.25	1.719.086	VS 7/2025	S DIV	VS 7/2025	MwSt.	408,25			
				Zwischensumme		408,25			
<b>08.2025</b>									
01.08.25	1.734.641	VS 8/2025	S DIV	VS 8/2025	MwSt.	408,25			
				Zwischensumme		408,25			
<b>09.2025</b>									
01.09.25	1.746.192	VS 9/2025	S DIV	VS 9/2025	MwSt.	408,25			
				Zwischensumme		408,25			
<b>10.2025</b>									
01.10.25	1.755.452	VS 10/2025	S DIV	VS 10/2025	MwSt.	408,25			
				Zwischensumme		408,25			
<b>11.2025</b>									
01.11.25	1.769.308	VS 11/2025	S DIV	VS 11/2025	MwSt.	408,25			
				Zwischensumme		408,25			
<b>12.2025</b>									
01.12.25	1.780.237	VS 12/2025	S DIV	VS 12/2025	MwSt.	408,25			
				Zwischensumme		408,25			
<b>01.2026</b>									
01.01.26	1.791.461	VS 1/2026	S DIV	VS 1/2026	MwSt.	443,03			
				Zwischensumme		443,03			
<b>02.2026</b>									
01.02.26	1.802.311	VS 2/2026	S DIV	VS 2/2026	MwSt.	443,03			
				Zwischensumme		443,03			
<b>03.2026</b>									
01.03.26	1.814.685	VS 3/2026	S DIV	VS 3/2026	MwSt.	443,03			
				Zwischensumme		443,03			
<b>EB-Wert</b>	<b>0,00</b>	<b>Saldo</b>	<b>9.291,27</b>	<b>Summe Soll</b>	<b>11.487,97</b>	<b>Summe Haben</b>	<b>2.196,70</b>		

gedruckt am 31.03.2026 um 09:15:45 von 20257-15 auf LS-RDP03

(c) 1998-2026 by andromeda GmbH / easypro 6.19.0114

# 11. Grundriss





## 12. Hausverwaltungsunterlagen

### 12.1. Energieausweis (auszugsweise)

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



# ENERGIEAUSWEIS

## Ist-Zustand

**WEG WAIDMANNSDORFER STRASSE 60 & 62 "Bestand 2021  
"KG 72195 Waidmannsdorf; Parzelle .20"**

WEG Waidmannsdorfer Straße 60 - 66  
Waidmannsdorfer Straße 60 - 62  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

09.11.2021



# SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUSACHWISSEN  
**OiB-Richtlinie 6**  
Ausgabe: April 2019



<b>BEZEICHNUNG</b>	WEG Waidmannsdorfer Strasse 60 & 62 *Bestand 2021 *KG 72195 Waidmannsdorf, <del>EBENEN</del> 2.OG + 3.OG + 4.OGb + 5.OG	<b>Umsetzungsstand</b>	Ist-Zustand
<b>Gebäude(-teil)</b>		<b>Baujahr</b>	1975
<b>Nutzungsprofil</b>	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	<b>Letzte Veränderung</b>	therm. Sanierung 2012
<b>Straße</b>	Waidmannsdorfer Straße 60 und 62	<b>Katastralgemeinde</b>	Waidmannsdorf
<b>PLZ/Ort</b>	9029 Klagenfurt	<b>KG-Nr.</b>	72195
<b>Grundstücknr.</b>	.20	<b>Seehöhe</b>	442 m

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



**HWB:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in der Klimakategorie benötigt werden muss, um dies auf einer normal geträgerten Raumoberfläche, ohne die Einstrahlung anfallender Einträge aus Wärmeeintragungen, zu realisieren.

**WWB:** Der Wärmeeintragungsbedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudemenge als Richtwert angegeben festgelegt.

**HBB:** Der Heizenergiebedarf umfasst zusätzlich zum HWB- und WWB-Wärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems (beispielsweise die Verluste der Wärmeabfuhr, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeeinlage) sowie anfallender HWB-Energie.

**HHB:** Der Haushaltswärmebedarf ist als Stichwert pro Quadratmeter festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen Richtwert eines Standardwohnraums eines durchschnittlichen Wohnraums.

**RI:** Das Referenzklima ist ein fiktives Klima. Es dient zur Einleitung von Energiekennwerten.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Baustandstandes. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter oberster Ebene-Grundfläche an.**

**EBB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf des Haushaltswärmebedarf, anfallender anfallender Einträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Wärmeeintrags. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**Ef:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich anfallender Einträge und zusätzlich des dafür notwendigen Heizenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf wird einem emissionsfreien (PEB<sub>em</sub>) und einem nicht emissionsfreien (PEB<sub>nf</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>eq</sub>:** Gemessen dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), einschließlich jener für Vorstufen.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimadatum wurde auf Basis der Klimadaten (1976 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1976 bis 2007 gegenüber der Vorlesung aktualisiert.


Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG vom 19. Mai 2002 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2010/64/EU vom 20. Mai 2010 und des Energieausweis-Vorgabe-Gesetzes (EA-VG). Der Eintragungsdatum für die Konventionen für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2019-08, und es wurden übliche Abkürzungen verwendet.



## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** OSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUPHYSIK

**OiB-Richtlinie 6**  
Ausgabe: April 2019



**eimsa**  
ENERGIEBERATUNGS GmbH  
Feldkirchner Straße 102 • A-9020 Klagenfurt  
Tel. 0463 49 20-11000000 • info@eimsa.at

GEBÄUDEKENNDATEN			EA-Art:		
Brutto-Grundfläche (BGF)	2.384,5 m <sup>2</sup>	Heiztage	241 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugfläche (BF)	1.891,6 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.929 Kd	Solarthermie	75 m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	6.850,4 m <sup>3</sup>	Klimaregion	SB	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hörfäche (A)	2.483,9 m <sup>2</sup>	Nom.-Außentemperatur	-14,0 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (AV)	0,36 1/m	Soil-Innentemperatur	22,0 °C	VW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,78 m	mittlerer U-Wert	0,51 W/m <sup>2</sup> K	VW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	32,01	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)		Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HNB <sub>Ref,sk</sub> = 41,2 kWh/m <sup>2</sup> a		
Heizwärmebedarf	HNB <sub>sk</sub> = 41,2 kWh/m <sup>2</sup> a		
Endergiebedarf	EEB <sub>sk</sub> = 98,5 kWh/m <sup>2</sup> a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>ges,sk</sub> = 1,00		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)			
Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H,Ref,sk</sub> = 119.638 kWh/a	HNB <sub>Ref,sk</sub> = 50,8 kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizwärmebedarf	Q <sub>H,sk</sub> = 119.638 kWh/a	HNB <sub>sk</sub> = 50,8 kWh/m <sup>2</sup> a	
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>WW</sub> = 24.185 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizenergiebedarf	Q <sub>Heiz,sk</sub> = 204.659 kWh/a	HEB <sub>sk</sub> = 88,8 kWh/m <sup>2</sup> a	
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWW,WW</sub> = 3,34	
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWW,RH</sub> = 1,04	
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWW,H</sub> = 1,42	
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>Strom</sub> = 53.854 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a	
Endergiebedarf	Q <sub>EEB,sk</sub> = 258.513 kWh/a	EEB <sub>sk</sub> = 109,3 kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,sk</sub> = 335.360 kWh/a	PEB <sub>sk</sub> = 141,8 kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB,nr,sk</sub> = 299.691 kWh/a	PEB <sub>n,sk</sub> = 126,7 kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB,er,sk</sub> = 35.669 kWh/a	PEB <sub>er,sk</sub> = 15,1 kWh/m <sup>2</sup> a	
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,sk</sub> = 75.288 kg/a	CO <sub>2eq,sk</sub> = 31,8 kg/m <sup>2</sup> a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>ges,sk</sub> = 0,99	
Photovoltaik-Export	Q <sub>PV,sk</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,sk</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a	

ERSTELLT			
GWR-Zahl		ErstellerIn	eimsa EnergieBeratungs GmbH Feldkirchner Straße 102, 9020 Klagenfurt am Waldsee
Ausstellungsdatum	09.11.2021	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	05.11.2031		
Geschäftszahl			

Die Energieeffizienz dieses Energieausweises basiert ausschließlich auf den Angaben. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungsmustern unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energieeffizienz von den hier angegebenen abweichen.



**Datenblatt GEQ**  
**WEG WAIDMANNSDORFER STRASSE 60 & 62 "Bestand 2021"**



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

**HWB<sub>Ref,SK</sub> 51**      **f<sub>GEE,SK</sub> 0,99**

**Gebäudedaten**

Brutto-Grundfläche B <sub>GF</sub>	2.365 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	2,78 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	6.850 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,36 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	2.464 m <sup>2</sup>		

**Ermittlung der Eingabedaten**

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

**Haustechniksystem**

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Heizöl Extra leicht) + Solaranlage einfach 75m <sup>2</sup>
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung + Solaranlage einfach 75m <sup>2</sup>
Lüftung:	Fensterlüftung

**Berechnungsgrundlagen**

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - [www.geq.at](http://www.geq.at)  
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 5110-5-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 5110-6-1 / Wärmelücken passiv nach ON B 5110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 5110-5-1

Verwendete Normen und Richtlinien:  
ON B 5110-1 / ON B 5110-2 / ON B 5110-3 / ON B 5110-5 / ON B 5110-6-1 / ON H 5066-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ÖNB-Richtlinie 6 Ausgabe April 2019

**Anmerkung**

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.



## Projektanmerkungen WEG Waidmannsdorfer Strasse 60 & 62 "Bestand 2021"

### Allgemein

Bestandsobjekt, Baujahr 1975; thermische Sanierung 2012;

Berechnungsgrundlage:

Planverfasser: lt. Planbellage DI Arch. W. G. Mayer vom 04.05.1974  
Baupolizeilich geprüft am 20.10.1975, Baubescheid Zahl: 11635/64 vom 24.07.1974  
Angaben zur Haustechnik und Behelzung: Bestand, lt. Hausverwaltung.

Seenhöhe lt. Kagls

Mit den bestehenden Bauteilen erreicht das Projekt die Klasse C.

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

### Bauteile

Bestandsobjekt, Baujahr 1975; thermische Sanierung 2012;

Die U-Werte nicht spezifizierter Bestandsbauteile sind an die Default-Werte lt. OIB RL 6 des o.a. Baujahres angeglichen.

Die Bauteilqualität kann aufgrund dieser konservativen Annahme zum IST Stand abweichen.

### Fenster

Bestandsobjekt, Baujahr 1975; thermische Sanierung 2012;

Normfenster  $U_w$  1,27 - 2,62 W/m<sup>2</sup>K

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

bei spezifizierter Bestandsfenster sind die Werte entsprechend der Normfensterqualität eingesetzt.

Kleinere Fenster oder Fenster mit Pfosten oder Stülpe sind im  $U_w$  schlechter als das Normfenster!

### Geometrie



## Projektanmerkungen

### WEG Waidmannsdorfer Strasse 60 & 62 "Bestand 2021"

Bestandsobjekt, Baujahr 1975; thermische Sanierung 2012;

Geometrieangaben lt. vorliegenden Plan erfolgt.

## Haustechnik

Bestandsobjekt, Baujahr 1975; thermische Sanierung 2012;

Erzeugung der Raumwärme (HWB) und des Warmwassers (WWB) mit Ölzentralheizung.  
Erzeugung des Warmwassers (WWB) im Sommer mit 75m<sup>2</sup> Solaranlage, heizungselgebunden.

## Verbesserungsvorschläge

Bestandsobjekt, Baujahr 1975; thermische Sanierung 2012;

Die nachfolgenden Sanierungsempfehlungen sind auf Grund unserer sachverständigen Begutachtung aufgelistet.

Für den größten Teil der angeführten Positionen werden vom Land Kärnten und von der Bundesregierung (Kommunalkredit Public Consulting KPC), im Zuge von Sanierungsmaßnahmen, Förderungen ausgeschüttet. Wir, die e+msa EnergieBeratungs GmbH ([www.emsa.at](http://www.emsa.at)), können Ihnen bei der Abwicklung vom Förderungsvorhaben (Sanierungsoach) und bei der exakten Definition als vom Land Kärnten zertifizierter Netzwerkberater, behilflich sein.

Sanierungsempfehlungen:

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

- \* Dämmen der Decke zu Dachraum
- \* Tausch der Außenfenster
- \* Tausch der Außentüren
- \* Heizungstausch in Hinblick auf die automatische Nutzung erneuerbarer Energieträger
- \* Nutzung der Sonnenenergie zur Eigenstromerzeugung (Photovoltaikanlage)
- \* Dämmung der Heizungs- und Warmwasserleitungen in nicht konditionierten (unbeheizten) Räumen
- \* Einbau von leistungsoptimierten und gesteuerten Heizungspumpen
- \* Optimierung der Betriebszeiten



## 12.2. Protokolle der Eigentümersammlungen



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

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

Klagenfurt, 25.01.2023

### Ergebnisprotokoll

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

Anwesend bzw. vertreten: 14 Wohnungseigentümer mit zusammen 29,27 % der  
Miteigentumsanteile, daher keine Beschlussfähigkeit  
gegeben.

für die Hausverwaltung: Florian und Vinzenz Hagg

#### **Folgende Punkte wurden besprochen:**

##### **1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

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

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

FN 241910 a Landesgericht Klagenfurt IBAN AT31 3900 0000 0112 0765, BIC RZKTAT2K - ATU 57515157



Tagesordnung gemeldet.

### **Zum Tagesordnungspunkt 2: Betriebskostenentwicklung**

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

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

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

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

### **Zum Tagesordnungspunkt 3: Instandhaltungen**

#### **a) Dachsanierung**

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

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

Dem Umlaufbeschluss wird ein Schätzgutachten der Wohnung beigelegt –

#### **b) Spechtschäden**

Zur Reparatur der Spechtschäden liegt ein Angebot der Firma Brunner vor. Die Kosten betragen € 3.932,00. Die Maßnahme wird im Frühjahr durchgeführt. Zusätzlich sollen an den beiden Seitenkanten des Hauses xx, Bleche montiert und in der Fassadenfarbe überstrichen werden. Diese Bleche verhindern, dass Spechte überhaupt anlanden können.

Die Montage der Eckbleche würde jeweils € 2.330,00 netto kosten. Die Dachsanierung und Blechmontage sollen zeitgleich passieren, damit nicht zweimal ein Gerüst aufgebaut werden muss - Kostenersparnis

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



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

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

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

#### **Zum Tagesordnungspunkt 4: Hausordnung, Hauspflege**

##### **c) Münzzähler**

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

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

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

##### **d) Müllcontainer**

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

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

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

Sperrmüll Entsorgung organisieren – Herrenlose Waschmaschine, Teppiche, Bretter

Eine zweite Runde Baum und Heckenschnitt ist im Herbst erfolgt.

#### **Zum Tagesordnungspunkt 5: Allfälliges**

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



- Wir weisen darauf hin, dass das Füttern von Vögeln strengstens verboten ist!
- Ein notwendiger Baumschnitt innerhalb der allgemeinen Gartenflächen wurde durchgeführt. Die Bäume auf dem Nachbargrund können nicht von der Hausverwaltung geschnitten werden. Die Nachbarin wurde schriftlich um Entfernung gebeten und Herr Thomas Schneider, Holzunternehmer aus Ferlach, hat in unserem Namen mit der Nachbarin gesprochen, um sie von der Dringlichkeit der Maßnahme zu überzeugen.
- Unstimmigkeiten zwischen Eigentümern sollten nicht in der Eigentümerversammlung ausgetragen werden – die Hausverwaltung bietet an, solche Termine gern zu moderieren/mediieren.

Mit freundlichen Grüßen



Hagg Visa Hausverwaltung GmbH

Beilagen: erwähnt



## 12.3. Betriebskosten



### Hagg Visa Hausverwaltung GmbH

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

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

Herr  
Markus Preschern  
pA Viktoria Preschern  
Waidmannsdorfer Straße 60/02  
9020 Klagenfurt am Wörthersee  
per Mail an markus.preschern@hotmail.com

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

Klagenfurt, 18.12.2025

Seite 1 von 1

#### monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2026

**Nutzungsobjekt:** Objekt 029, 9020 Klagenfurt am Wörthersee , Waidmannsdorfer Straße / 60/02 AP24  
**Rechnungsaussteller:** EG Waidmannsdorfer Straße 60-66  
**Zahlungsreferenz:** 00000009163 **gültig ab:** 01.01.2026  
**Kundennummer:** 029E001 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU59355147  
**Rechnungsnummer:** 029-001

Sehr geehrter Herr Preschern!

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

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	237,70	10,00 %	23,77	261,47
Heizkosten	48,92	20,00 %	9,78	58,70
Warmwasser	27,76	10,00 %	2,78	30,54
Reparaturfund	92,32	0,00 %	0,00	92,32
<b>Gesamtsumme</b>	<b>€ 406,70</b>		<b>€ 36,33</b>	<b>€ 443,03</b>

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung



## Hagg Visa Hausverwaltung GmbH

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

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

Herr  
Markus Preschern  
pA Viktoria Preschern  
Waidmannsdorfer Straße 60/02  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Klagenfurt, 29.06.2025  
Kundennummer: 029E001

per Mail an markus.preschern@hotmail.com

### Jahresabrechnung

Nutzungsobjekt: Waidmannsdorfer Straße, 9020 Klagenfurt am Wörthersee  
Abrechnungseinheit: EG / 60/02 AP24  
Rechnungsnummer: 029-058  
UID-Nr. Rg. Aussteller: ATU59355147  
Rechnungsaussteller: EG Waidmannsdorfer Straße 60-66  
Abrechnungszeitraum: 01.01.2024 - 31.12.2024

Sehr geehrter Herr Preschern!

Nachfolgend Ihre Betriebskostenabrechnung für das vergangene Kalenderjahr:

	Aufwand	Vorschreibung	Netto	USt	Saldo
Betriebskosten	2.689,18	2.559,96	129,22	12,92	142,14
Heizkosten	349,03	723,96	-374,93	-74,99	-449,92
Mieterlös HB-Wohnung	-139,74	0,00	-139,74	0,00	-139,74
Warmwasser	155,09	378,36	-223,27	-22,33	-245,60
Ergebnis	3.053,56	3.662,28	-608,72	-84,40	-693,12
USt. vom Rücklagenaufwand laut Abrechnung					0,00

### Guthaben

**EUR 693,12-**

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



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

---

Das ausgewiesene Guthaben aus der Jahresabrechnung wird Ihnen auf die rechts unten angeführte uns bekannte Bankverbindung refundiert.  
**BITTE ÜBERPRÜFEN SIE DIE RICHTIGKEIT DER DATEN!**

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Hausverwaltung

Unsere Bankverbindung:

BIC: BAWAATWW; BANK FUER ARBEIT UND WIRTSCHAFT AG  
IBAN AT621400096410092384  
EG Waidmannsdorfer Straße 60-66;

Ihre Bankverbindung:

BIC: BFKKAT2K; BANK FUER KAERNTEN UND STEIERI  
IBAN: AT901700000416031967



Folgende Verrechnungskreise werden abgerechnet:

**Betriebskosten**  
**Heizkosten**  
**Mieterlös HB-Wohnung**  
**Warmwasser**

Weiters liegt die Abrechnung für folgende Bewirtschaftungskosten bei:

**Kreditkonto**  
**Reparaturfond**

Verrechnungskreis	Betrag (netto)	EUR
<b>1. Abrechnung von Betriebskosten</b>		
Hausbesorger Lohn	26.646,39	
Lohnnebenkosten	8.439,70	
Müllabfuhr	7.749,48	
Kanal	11.236,00	
Wassergebühr	10.291,35	
Rauchfangkehrer	2.750,64	
Verwaltungshonorar	12.298,32	
Reinigung	1.104,53	
Strom allgemein	1.554,79	
Aufzugswartung/-überprüfung	9.089,00	
Telefon Notrufanlage	173,85	
Grundsteuer	5.922,45	
Winterdienst	2.564,96	
Versicherungen	23.059,72	
Bankspesen/-zinsen	76,95	
Sonstige Aufwendungen BK	5.464,76	
21.02.2024 2024/02/Provision HB WHG Hipp	1.700,00	
21.02.2024 DR/2100013240/2024/Scans	18,00	
29.04.2024 240535/Zylinder 3Schlüssel inkl. Montage	327,15	
05.06.2024 Redzic Schachtreinigung Pumpe	560,00	
05.06.2024 240202/Tauchpumpe	256,88	
13.06.2024 240887/Ersatz Drückerstift	83,52	
13.06.2024 Hornbach/Ventil Lampen Steckdose Stecker	109,63	
27.06.2024 3021584620/Wartung WaMa	416,68	
27.06.2024 2024-683/FI Keller getauscht	232,00	
09.07.2024 240992/Türen eingestellt H60&	166,60	
09.07.2024 2024-702/Blitzschutzprüfung	303,75	
09.07.2024 2024-10461/Spielplatzüberprüfung	91,63	
19.07.2024 150181000071/Spermmüll	251,66	
06.09.2024 240510/Mineralstofflösung Entkalkung	417,68	
07.10.2024 Redzic Schlösser Lampe inkl Einbau	529,58	
Summe	128.422,89	
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Anteil		
Ihr Anteil 2.094,00 Ant. von 100.000,00 Ant. das entspricht 2,0940 %		2.689,18
abzüglich Akontovorschreibung (netto)		2.559,96-
Saldo		129,22
zuzügl. 10,00 % Umsatzsteuer		12,92
<b>Betriebskosten Nachzahlung Brutto</b>		<b>142,14</b>
<b>2. Abrechnung von Heizkosten</b>		
Heizkosten Energie	23.757,38	
Heizung Wartung	3.065,55	

Objekt 029 / 002 / 60/02 AP24

Seite 3

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



Strom Heizung	3.541,64
Summe	30.364,57
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Heizkosten-Verbrauch	
Ihr Anteil 349,03 von 30.364,57 das entspricht 1,1495 %	349,03

abzüglich Akontovorschreibung (netto)	723,96-
Saldo	374,93-
zuzügl. 20,00 % Umsatzsteuer	74,99-
<b>Heizkosten Guthaben Brutto</b>	<b>449,92-</b>

### 3. Abrechnung von Mieterlös HB-Wohnung

Netto-Mieteinnahmen HB-Wohnung	6.673,57-
Summe	6.673,57-
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Anteil	
Ihr Anteil 2.094,00 Ant. von 100.000,00 Ant. das entspricht 2,0940 %	139,74-

**Mieterlös HB-Wohnung Guthaben** **139,74-**

### 4. Abrechnung von Warmwasser

Warmwasser-Energie	12.971,79
Summe	12.971,79
Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Warmwasser	
Ihr Anteil 155,09 von 12.971,79 das entspricht 1,1956 %	155,09

abzüglich Akontovorschreibung (netto)	378,36-
Saldo	223,27-
zuzügl. 10,00 % Umsatzsteuer	22,33-
<b>Warmwasser Guthaben Brutto</b>	<b>245,60-</b>

### 5. Summe Abrechnung von Reparaturfonds

	Aufwand	USt	Belastung
USt. vom Rücklagenaufwand laut Abrechnung	( 587,55 )	52,41	0,00

**Gesamtergebnis Guthaben Brutto** **EUR 693,12-**



### Abrechnung Kreditkonto vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

für die Abrechnungseinheit: Waidmannsdorfer Straße, 9020 Klagenfurt am Wörthersee / 60/02 AP24

#### Übersicht:

Saldovortrag zum 01.01.2024	3.030,71
Ausgaben vom 01.01.2024 bis 31.12.2024	3.030,71-
Einnahmen vom 01.01.2024 bis 31.12.2024	0,00
<b>Saldo zum 31.12.2024</b>	<b>0,00</b>

#### Detail:

##### Ausgaben:

##### Kredit I - Ratenzahlung

31.12.2024	Überzahlung Kredit	1.006,71
31.12.2024	Überzahlung Kredit	1.004,08
31.12.2024	Überzahlung Kredit	1.019,92
	Summe:	3.030,71
	Ausgaben netto gesamt:	3.030,71
	Summe Aufwand:	3.030,71

##### Einnahmen:

Einnahmen RF

Summe Einnahmen: 0,00

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Anteil  
Ihr Anteil 2.094,00 von 100.000,00 das entspricht 2,0940 %

Basis	Anteil Netto	USt-%	USt	Summe Grundlage	daher Belastung
3.030,71	63,46	0%	0,00	63,46 10%aus RF, Rest an WE	0,00



### Abrechnung Reparaturfond vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

für die Abrechnungseinheit: Waidmannsdorfer Straße, 9020 Klagenfurt am Wörthersee / 60/02 AP24

#### Übersicht:

Saldo vortrag zum 01.01.2024	87.355,73
Ausgaben vom 01.01.2024 bis 31.12.2024	27.492,73-
Einnahmen vom 01.01.2024 bis 31.12.2024	49.654,24
<b>Saldo zum 31.12.2024</b>	<b>109.517,24</b>

#### Detail:

##### Ausgaben:

##### Instandhaltungen

28.02.2024	Brunner Peter Malermeister	029-2024/Sanierung Top 1	12.602,83
20.03.2024	Möbelix GmbH	46G4YN/Küche HB WHG	3.750,00
28.03.2024	Christl OG Elektro	20240194/Umbau Verteiler	1.220,86
15.05.2024	Sonnenmeister Sonnenschutztechnik GmbH	202400594/Ersatz Aussenjalousie	967,18
29.05.2024	Hübner GmbH + Co KG	240.358/Gartengestaltung	1.088,75
		Gartengestaltung	
13.06.2024	Kraly Installations GmbH Franz	R-24-1852/HB Armaturen Anschluss Küche	268,06
13.06.2024	Kraly Installations GmbH Franz	R-24-1951/Tausch Wasserzähler	460,48
19.07.2024	CSS Cleaning GmbH Cleaning System Service	RE2400335/Montage Küche	792,54
19.07.2024	Töfflerl Gerhard Garten- und Kommunalgeräte	24070006/Rasenmäher	827,00
07.10.2024	Schmidt's Handelsgesellschaft mbH Eisenwaren Bau H	7329381/4 Türschliesser Gleitschienen	914,34
28.11.2024	Pierzl GmbH	241995/Schlüssel für Gartentor	1.279,42
		Summe:	24.171,46

##### Versicherungsfälle: sonst.Refund.

01.01.2024	Framach Installationen GmbH	20225623/Rohrbruch	856,94
01.01.2024	SID Heizungs GmbH	230551/Rep WW Verstopfung Stingl	267,75
06.02.2024	mb mechatronik GmbH	24068/Entstörung Reparatur nach Gewitter	6.908,50
09.04.2024	Wiener Städtische Versicherung AG	WR STÄDT 1811527772 RG 24-124	241,20-
19.04.2024	Kraly Installations GmbH Franz	R-24-1248/Verstopfung	241,20
07.06.2024	Wiener Städtische Versicherung AG	WR STÄDT 1811236766 RG 24068	6.908,50-
06.08.2024	Wiener Städtische Versicherung AG	WR STÄDT 1811888319 Sonnenmei	1.200,00-
08.08.2024	Wiener Städtische Versicherung AG	Ablöse WR STÄDT Redzic	1.200,00
28.08.2024	Wiener Städtische Versicherung AG	WR STÄDT 1812152025 RG 230551	267,75-

Objekt 029 / 002 / 60/02 AP24

Seite 6

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



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

19.09.2024	GTI Schadenmanagement Ernad Isic	RE-1240922/Leckortung	417,50
24.09.2024	Wiener Städtische Versicherung AG	WR STÄDT 1812201125 RG 124092	417,50-
		Summe:	856,94
		Ausgaben netto gesamt:	25.028,40
	+ 10%Umsatzsteuer		2.369,96
	+ 20%Umsatzsteuer		94,37
		Summe Aufwand:	27.492,73
<b><u>Einnahmen:</u></b>			
	RF Einnahmen 0%		49.654,24
		Summe Einnahmen:	49.654,24

Die Kostenaufteilung erfolgt nach folgendem Schlüssel: Anteil  
Ihr Anteil 2.094,00 von 100.000,00 das entspricht 2,0940 %

Basis	Anteil Netto	USt-%	USt	Summe	Grundlage	daher Belastung
25.028,40	524,09	10%	52,41	576,50	10%aus RF, Rest an WE	0,00



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

Klagenfurt, am 06.12.2025

**VORAUSSCHAU 2026**

**Objekt WEG 029 Waidmannsdorfer Straße 60-66, Waidmannsdorfer Straße, 9020 Klagenfurt am Wörthersee**

**Betriebskosten**

Bezeichnung	Jahresbetrag netto	Verteilerschlüssel
Aufzugswartung/-überprüfung	8.300,00	Anteil
Bankspesen/-zinsen	150,00	Anteil
Grundsteuer	5.930,00	Anteil
Hausbesorger Lohn	24.100,00	Anteil
Kanal	11.142,00	Anteil
Lohnnebenkosten	11.520,00	Anteil
Müllabfuhr	9.372,00	Anteil
Rauchfangkehrer	500,00	Anteil
Reinigung	1.350,00	Anteil
Sonstige Aufwendungen BK	5.000,00	Anteil
Strom allgemein	5.400,00	Anteil
Versicherungen	24.911,00	Anteil
Verwaltungshonorar	13.500,00	Anteil
Wassergebühr	12.142,00	Anteil
Winterdienst	2.900,00	Anteil
Summe	136.217,00	
voraussichtliche Kosten 2026		<b>136.217,00</b>

**Heizkosten**

Bezeichnung	Jahresbetrag netto	Verteilerschlüssel
Heizkosten Energie	21.000,00	Heizkosten-Verbrauch
Heizung Wartung	2.500,00	Heizkosten-Verbrauch
Strom Heizung	4.700,00	Heizkosten-Verbrauch
Summe	28.200,00	
voraussichtliche Kosten 2026		<b>28.200,00</b>

**Warmwasser**

Bezeichnung	Jahresbetrag netto	Verteilerschlüssel
Warmwasser-Energie	16.000,00	Warmwasser
Summe	16.000,00	
voraussichtliche Kosten 2026		<b>16.000,00</b>

**Reparaturfond**

Bezeichnung	Jahresbetrag netto	Verteilerschlüssel
Instandhaltungen	52.907,59	Anteil
Summe	52.907,59	
voraussichtliche Kosten 2026		<b>52.907,59</b>

Objekt: 029

Seite 1 von 2

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

**voraussichtliche Gesamtkosten 2026** **233.324,59**



## 12.4. Nutzwertgutachten (auszugsweise)



### MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT

9010 Klagenfurt

Magistratsabteilung 5

(04222)7961/

- im Übertragenen Wirkungsbereich -

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

*lv/ta*

Klagenfurt, 1977 03 17

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

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

Lage der Wohnung u. Widmung der Räume:	Nutzfläche:	Anteil am Gesamtnutz- wert (Nutzwert):	Anteil am Ge- samtnutzwert in % (Mindest- anteil):
--	-------------	--	---

Block A, Stiege 1-Waidmannsdorferstr. Nr. 60:

Erdgeschoß:

Wohnung Nr. 1 - Hausbesorger:

Zimmer	11,55 m2		
"	13,61 m2		
Wohnraum	21,48 m2		
Küche	10,00 m2		
Bad	3,94 m2		
WC	0,97 m2		
Abstellraum	1,12 m2		
Flur	8,08 m2		
Loggia	5,73 m2	76,48 m2	
Abstellplatz Nr. 32	11,50 m2		

*--- gibt es nicht*

Wohnung Nr. 2

Zimmer	11,52 m2		
"	13,65 m2		
Wohnraum	21,24 m2		
Küche	10,09 m2		
Bad	3,89 m2		
WC	0,97 m2		
Abstellraum	1,10 m2		
Flur	8,02 m2		
Loggia	5,68 m2	76,5 m2	
Abstellplatz Nr. 24	11,50 m2		

772

2,094 %



## 12.5. Wohnungseigentumsvertrag



5084/81

19327

117

Kaufvertrag  
und  
Übereinkommen über das Wohnungseigentum

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

### I.

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

### II.

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



- 2 -

III.

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

IV.

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

V.

Die Käufer haben die kaufgegenständliche Liegenschaft vor Übernahme besichtigt.

Der Verkäufer haftet weder für ein bestimmtes Ausmaß noch für die Lage und Beschaffenheit der kaufgegenständlichen Liegenschaft.

VI.

Der Vertrag wird ausschließlich zu dem Zweck errichtet, den Käufern das grundbücherliche Miteigentum ob der gegenständlichen Liegenschaft zu verschaffen und an derselben Wohnungseigentum zu begründen, wenn alle vertraglich festgesetzten Verpflichtungen nach § 22 Abs. 1 Wohnbauförderungsgesetz 1968 in der geltenden Fassung voll erfüllt sind.

Es bleiben deshalb auch künftighin alle Vereinbarungen aufrecht, die in den hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaft zwischen dem Verkäufer und den Käufern bereits abgeschlossenen Punktationen bzw. Interims- oder Kaufverträge getroffen worden sind.



- 3 -

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

VII.

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

VIII.

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

Die Käufer beantragen daher die Befreiung von der Besteuerung nach § 4 Abs.1 Ziffer 3 des Grunderwerbsteuergesetzes, BGBl.Nr.140/55.

IX.

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



- 4 -

X.

Die Käufer haben die Verwaltungskanzlei Dr. Wolfgang Walter Donath, 1010 Wien, Nibelungengasse 13 für fünf Jahre ab dem Datum der Benützungsbewilligung zur Verwalterin der kaufgegenständlichen Liegenschaft bestellt.

Die Verwaltung kann von den Miteigentümern unter gleichzeitiger Bestellung eines anderen Verwalters und unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zum 31. Dezember 1981 gekündigt werden.

Unterbleibt eine fristgerechte Kündigung, kann die Verwaltung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum 31. Dezember eines jeden Jahres gekündigt werden. Die Kündigung muß schriftlich erfolgen, sie ist nur dann rechtswirksam, wenn sie von der Mehrheit der Miteigentümer ausgesprochen wird.

Dem Verwalter steht ein Honorar nach den Richtlinien der Innung der Gebäudeverwalter zu.

XI.

Da die Wohnhausanlage nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 gefördert wurde, werden die Baukosten und die Annuitäten der Förderungsdarlehen gem.

§ 2 Abs.9 WBFG 1968 im Verhältnis der Wohnnutzflächen, die übrigen Aufwendungen, einschließlich der Beiträge zur Rücklage werden gem. § 19 (1) Wohnungseigentumsgesetz 1975 im Verhältnis der Miteigentumsanteile (Nutzwerte) getragen.

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



- 5 -

XII.



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

XIII.

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

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

- 1.) zugunsten der Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot, gemeinnützige reg.Gen.m.b.H.:  
unter OZ 3 zu TZ 7658/75  
aufgrund der Schuld- und Pfandbestellungsurkunde vom 5.8.1975 das Pfandrecht für die Darlehensforderung von S 4.699.500,- samt 10 % Höchstzinsen und einer Nebengebührenskaution im Höchstbetrage von S 939.900,-
- 2.) zugunsten des Landes Kärnten:  
unter OZ 1 zu TZ 7825/74  
aufgrund des Schuldscheines vom 30.7. und 3.9.1974 das Pfandrecht für die Forderung von S 10.274.600,- samt 1 % Zinsen, 7 % Verzugszinsen rücksichtlich Zinseszinsen und einer Kautions von S 2.054.920,-



- 6 -

- b) unter OZ 2 zu TZ 1539/75  
aufgrund des Schuldscheines vom 5.2. und 18.2.1975  
das Pfandrecht für die Darlehensforderung von  
S 5.708.200,- samt 1 % Zinsen, 7 % Verzugszinsen  
rücksichtlich Zinseszinsen und einer Kautions von  
S 1.141.640,-,
- c) unter OZ 5 zu TZ 1556/78  
aufgrund des Schuldscheines vom 3.2.1978 bzw. 19.1.1978  
das Pfandrecht für die Darlehensforderung von S  
S 3.447.628,- samt 0,5 % Zinsen, 7 % Verzugszinsen  
rücksichtlich Zinseszinsen und einer Kautions von  
S 689.525,60,
- d) unter OZ 4b), 5b) je das Veräußerungsverbot gem.  
§ 22 Abs.1 Wohnbauförderungsgesetz 1968.

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

XV.

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



- 7 -

XVI.

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

XVII.

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

XVIII.

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

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

XIX.

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



- 3 -  
XX.

Die in der Tabelle, Spalte 2 genannten Käufer räumen einander unentgeltlich und wechselseitig das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 1 Wohnungseigentumsgesetz 1975, BGBl.Nr.417/75, über die in der Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft ein und erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung dieses Wohnungseigentums im Grundbuche der kaufgegenständlichen Liegenschaft.

Des Weiteren erteilen sie ihre Einwilligung, daß die Eigentumsanteile der in der Tabelle des Vertrages angeführten Ehegatten zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an den jeweiligen in der Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten miteinander verbunden werden.

XXI.

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

XXII.

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



- 9 -



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

XXIII.

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

XXIV.

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

XXV.

T a b e l l e

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

n ä c h s t e    S e i t e



# 13. Notariatsakt Wohnrecht

**Öffentlicher Notar  
Dr. Christian Haiden**



**Domgasse 18  
9020 Klagenfurt**

Notariatskandidat

Mag. Katharina Haiden

Geschäftszahl: 1322

Akten-Nr: 3/G/13-502

ERSTE AUSFERTIGUNG

Grunderwerbsteuer zu Erfassungsnummer:  
10-104671/2014  
am 22.1.2014 durch  
Dr. Christian Haiden, öff. Notar,  
9020 Klagenfurt am WS selbstberechnet.

REGISTRIERT IM ÖSTERREICHISCHEN  
ZENTRALEN TESTAMENTREGISTER  
UNTER AKTENZAHL 186+187/2013

## Notariatsakt

vom 19.12.2013

BG 721 Tz 1590/2014  
NQ Code 403109.3  
UID: 6915780  
DVR: 3002818

Tel.: 0463 507166  
Fax.: 0463 507166 10

[www.notar-haiden.at](http://www.notar-haiden.at)  
[christian.haiden@notar.at](mailto:christian.haiden@notar.at)  
[katharina.haiden@notar.at](mailto:katharina.haiden@notar.at)



Vor mir, Magister Katharina Haiden als Notarsubstitutin des öffentlichen Notars Doktor Christian Haiden, in 9020 Klagenfurt, Domgasse 18, haben in der Amtskanzlei die Parteien,-----

- 1) Herr Raimund **Preschern**, geboren am 30.08.1944 (dreißigsten August neunzehnhundertvier- undvierzig), Waidmannsdorfer Straße 60/2, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, und -----
  - 2) Frau Viktoria **Preschern**, geboren am 27.12.1950 (siebenundzwanzigsten Dezember neun- zehnhundertfünfzig), Waidmannsdorfer Straße 60/2, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, beide als gemeinsame Übergeber einerseits sowie -----
  - 3) deren Sohn, Herr Markus **Preschern**, geboren am 19.03.1982 (neunzehnten März neunzehn- hundertzweiundachtzig), Felix-Hahn-Straße 8a, 9073 Klagenfurt-Viktring, als Übernehmer andererseits, und -----
  - 4) unter Beitritt der Tochter der Übergeber und Schwester des Übernehmers, Frau Cornelia **Wastian**, geboren am 04.05.1978 (vierten Mai neunzehnhundertachtundsiebzig), Gotenweg 4, 9073 Klagenfurt-Viktring, -----
- alle im weiteren Vertragstext auch ohne Beifügung ihres Geburtsdatums angeführt, -----  
errichtet und abgeschlossen nachstehenden -----

2.1.

2.2

## ÜBERGABSVERTRAG

### samt Pflichtteilsverzichtsvertrag

#### ERSTENS - ÜBERGABSOBJEKT

- 1.1. Herr Raimund Preschern und Frau Viktoria Preschern sind zu je 1.047/100.000 Anteilen Eigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 1550 Grundbuch 72195 Waidmannsdorf, B- laufende Nummern 14 und 15, mit welchen Anteilen jeweils Wohnungseigentum an W 2 St I Waidmannsdorfer Str. 60 untrennbar verbunden ist. -----  
Diese Liegenschaftsanteile samt Wohnungseigentum bilden das Übergabsobjekt.-----
- 1.2. Die Übergeber überlassen hiemit und übergeben das unter 1.1. beschriebene Übergabsobjekt samt allem, was damit erd-, mauer-, niet- und nagelfest verbunden ist, samt allem rechtlichen und faktischen Zubehör, sowie mit allen Rechten und Befugnissen an den Übernehmer, und dieser übernimmt das Übergabsobjekt mit allen Rechten und Verpflichtungen in seinen Besitz und in sein Eigentum. -----
- 1.3. Das Eigentumsrecht des Übernehmers am Übergabsobjekt wird dadurch eingeschränkt, dass er sich verpflichtet, das Übergabsobjekt auf Lebzeiten der Übergeber ohne deren- Zustimmung weder zu belasten noch zu veräußern. Dieses Belastungs- und Veräußerungs- verbot ist grundbücherlich sicherzustellen. -----



1

## ZWEITENS - GEGENLEISTUNGEN

- 2.1. Für diese Übergabe verpflichtet sich der Übernehmer für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Übergabsobjektes zu folgenden Gegenleistungen: -----
- 2.2. Für die Übergeber **Raimund Preschern**, geboren am 30.08.1944 (dreißigsten August neunzehnhundertvierundvierzig), und **Viktoria Preschern**, geboren am 27.12.1950 (siebenundzwanzigsten Dezember neunzehnhundertfünfzig), auf Lebensdauer das unentgeltliche Wohnungsrecht (Wohnungsgebrauchsrecht) in der vertragsgegenständlichen Eigentumswohnung, verbunden mit dem angemessenen Mitbenützungsberechtigt an den gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen des Übergabsobjektes, insbesondere am Keller und Parkplatz. -----
- Die anteiligen Kosten für Beheizung, Strom und die sonstigen Betriebskosten inklusive Kosten der Hausverwaltung sind von den Übergebern zu tragen. -----
- Die Dienstbarkeitsberechtigten sind berechtigt, -----
- 1) die vom Gebrauchsrecht umfassten Wohnräume auf eigene Kosten nach eigener Wahl auszustatten, einzurichten und umzubauen, wobei dadurch eine wesentliche Beeinträchtigung des restlichen Gebäudes nicht eintreten darf; -----
  - 2) in den vom Gebrauchsrecht umfassten Räumlichkeiten Besucher zu empfangen, die auch bei ihnen übernachten dürfen, -----
  - 3) in ihre Wohnräume einen Lebensgefährten, Ehegatten oder Pflegepersonen sowie Nachkommen aufzunehmen, wobei diese jedoch aus dieser Vereinbarung weder gegenüber dem Wohnungsberechtigten noch dem Verpflichteten ein eigenes Wohnungsrecht ableiten können. -----
- Dieses Wohnungsgebrauchsrecht ist als Dienstbarkeit grundbücherlich sicherzustellen. -----
- Die Übergeber nehmen hiermit die vorstehenden Rechtseinräumungen vertragsmäßig an und erklären, sich keine weiteren Gegenleistungen vorbehalten zu wollen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart wird.-----

## DRITTENS - ANFECHTUNGSVERZICHT

- 3.1. Die Vertragsparteien stellen fest, dass es sich bei diesem Vertrag um ein gemischtes Rechtsgeschäft im Familienkreise handelt und daher eine Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes ausgeschlossen ist. -----

## VIERTENS - STICHTAG

- 4.1. Besitz, Genuss und Gefahr am Übergabsobjekt gehen mit dem Tag der Vertragsunterfertigung auf den Übernehmer über, der ab dem darauffolgenden Monatsersten auch alle darauf



- entfallenden Steuern, öffentlichen Abgaben, Versicherungen, Betriebs-, Verwaltungs- sowie Instandhaltungskosten und sonstigen Lasten zu tragen hat. -----
- 4.2. Der Übernehmer ist in Kenntnis der für das Übergabsobjekt abgeschlossenen Versicherungsverträge, und dass eine Kündigung der bestehenden Sachversicherung für bewegliche Gegenstände binnen dreißig Tagen nach Übernahme der Sache und eine Kündigung der bestehenden Gebäudeversicherung binnen dreißig Tagen nach Zustellung des Beschlusses über die Grundbuchdurchführung dieses Vertrages möglich ist.-----  
Die Vertragsparteien nehmen weiters zur Kenntnis, daß sie verpflichtet sind, den betroffenen Versicherungsanstalten die Veräußerung des versicherten Objektes unverzüglich zu melden.-----
- 4.3. Der Übernehmer erklärt, in Kenntnis der Bestimmungen des Wohnungseigentumsvertrages zu sein und tritt hinsichtlich des Übergabsobjektes ab dem Übergabestichtag auf Seiten der Übergeber in alle Rechte und Pflichten dieses Vertrages ein. Die Übergeber erklären in diesem Zusammenhang, dass von der Wohnungseigentümergeinschaft keine weiteren Beschlüsse gefasst wurden, die dem Übernehmer nicht bekannt sind und ihn belasten würden und verpflichtet sich, diesbezüglich den Übernehmer vollkommen schad- und klaglos zu halten.-----
- 4.4. Die Übergeber erklären hiezu weiters, dass insbesondere keine Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft bestehen, die in weiterer Folge zu einer Erhöhung der Betriebskosten oder sonstigen Erhaltungskosten führt. -----

5

### **FÜNFTENS - GEWÄHRLEISTUNG**

- 5.1. Das Übergabsobjekt ist dem Übernehmer in der Natur bekannt und es leisten die Übergeber keine Gewähr für Ausmaß, Lage, Grenzen und Beschaffenheit, insbesondere nicht für einen bestimmten Bauzustand oder Mängel jeglicher Art der vertragsgegenständlichen Eigentumswohnung. Die Übergeber haften aber dafür, dass, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart wird, das Übergabsobjekt frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, Rechten dritter Personen und Eigentumsbeschränkungen in das Eigentum des Übernehmers übergeht. -----
- 5.2. Ausgenommen von der Lastenfreiheit ist die unter C-laufende Nummer 8 einverleibte Dienstbarkeit Gehen Fahren über Grundstück .20 für Grundstück .290 der Einlagezahl 573, welche zur weiteren Duldung übernommen wird. -----
- 5.3. Die auf den vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen aushaftenden Verbindlichkeiten zugunsten des Landes Kärnten und zwar C-laufende Nummern 1, 3 und 6 sowie die zugunsten des Landes Kärnten einverleibten Veräußerungsverbote unter C-laufende



- Nummern 2, 4 und 7, sind bereits löschungsreif und beauftragen die Vertragsparteien den  
Urkundenverfasser diese zu löschen. -----
- 5.4. Zur Sicherung der grundbücherlichen Durchführung dieses Rechtsgeschäftes erwirken die  
Übergeber die Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung bei den ver-  
tragsgegenständlichen Liegenschaftsanteilen und widmen den hierüber ergehenden einzi-  
gen Ranganmerknungsbeschluss dem Urkundenverfasser mit dem unwiderruflichen ge-  
meinsamen Auftrag aller Vertragsparteien, diesen ausschließlich zur Durchführung dieses  
Rechtsgeschäftes zu verwenden. -----

### **SECHSTENS - GENEHMIGUNGEN**

- 6.1. Die in diesem Vertrag vereinbarte Grundübereignung wird rückwirkend rechtsunwirksam,  
sollte ihr auch nur eine der allenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigungen versagt  
werden. -----

### **SIEBENTENS - KOSTEN, GEBÜHREN UND STEUERN**

- 7.1. Sämtliche Kosten und Gebühren aus Anlaß der Errichtung und grundbücherlichen Durch-  
führung dieses Vertrages sowie die durch die Übertragung des Übergabsobjektes anfallen-  
den Steuern hat ungeachtet der im Außenverhältnis bestehenden Solidarhaftung aller Par-  
teien im Innenverhältnis der Übernehmer zu tragen, der auch den Urkundenverfasser mit  
der Vertragserrichtung beauftragt hat. Er verpflichtet sich, diesbezüglich die anderen Par-  
teien schad- und klaglos zu halten. -----
- 7.2. Allfällige Kosten und Gebühren der Lastenfreistellung sind von den Übergebern zu tragen.
- 7.3. Der Einheitswert des Übergabsobjektes beträgt zu Aktenzeichen 57 001-4-7313/1 des Fi-  
nanzamtes Klagenfurt als Mietwohngrundstück EUR 12.458,72 (zwölftausendvierhundert-  
achtundfünfzig Euro und zweiundsiebzig Cent), welcher Wert vervielfacht mit 3 (drei) er-  
gibt EUR 37.376,16 (siebenunddreißigtausenddreihundertsechundsiebzig Euro und sech-  
zehn Cent). -----
- 7.4. Die Gegenleistung wird zum Zwecke der Gebührenbemessung bewertet wie folgt: -----  
Die unter 2.2. vereinbarte Gegenleistung wird zum Zwecke der Gebührenbemessung mit  
monatlich EUR 400,-- (Euro vierhundert) bewertet, was unter Berücksichtigung des Unter-  
jährigkeitsfaktors einen Barwert der Rente von EUR 70.198,82 (siebzigtausendein-  
hundertachtundneunzig Euro und zweiundachtzig Cent) ergibt, wovon auf den Erstbe-  
günstigten ein Teilbetrag von EUR 28.818,24 (achtundzwanzigtausendachthundertacht-  
zehn Euro und vierundzwanzig Cent) und auf die Zweitbegünstigte ein Teilbetrag von



EUR 41.380,58 (einundvierzigtausenddreihundertachtzig Komma achtundfünfzig) entfällt.-----

### **ACHTENS - STAATSBÜRGER**

- 8.1. Die Vertragsparteien erklären, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.---

### **NEUNTENS - GRUNDBUCHSEINTRAGUNG**

- 9.1. Die Vertragsparteien erteilen somit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch über Ansuchen nur eines Vertragsteiles nachstehende Grundbuchshandlungen vorgenommen werden können: -----

- 9.2. Bei der Liegenschaft Einlagezahl 1550 Grundbuch 72195 Waidmannsdorf, und zwar
- a) bei den 1.047/100.000 Anteilen des Raimund Preschern, geboren am 30.08.1944, B-laufende Nummer 14, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an W 2 St I Waidmannsdorfer Str. 60 untrennbar verbunden ist,-----
  - b) bei den 1.047/100.000 Anteilen der Viktoria Preschern, geboren am 27.12.1950, B-laufende Nummer 15, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an W 2 St I Waidmannsdorfer Str. 60 untrennbar verbunden ist, -----
    - 1) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für **Markus Preschern**, geboren am 19.03.1982, -----
    - 2) die Einverleibung der Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes nach Inhalt des Punktes 2.2. dieses Vertrages zugunsten Raimund Preschern, geboren am 30.08.1944, und Viktoria Preschern, geboren am 27.12.1950, -----
    - 3) des Belastungs- und Veräußerungsverbot es zugunsten Raimund Preschern, geboren am 30.08.1944, und Viktoria Preschern, geboren am 27.12.1950. -----

### **ZEHNTENS - VERZICHT**

- 10.1. Der Übernehmer und die diesem Vertrag beitreten de Tochter der Übergeber und Schwester des Übernehmers erklärt, in ihren gesetzlichen Pflichtteilsansprüchen gegenüber den Übergebern vollkommen abgefunden zu sein und verzichten für sich und ihre Nachkommen auf ihr gesetzliches Pflichtteilsrecht nach den Übergebern. -----  
Die Übergeber nehmen diese Verzichte an. -----
- 10.2. Herr Raimund Preschern und Frau Viktoria Preschern erklären ihr ausdrückliches Einverständnis, dass ihre Namen, ihre Geburtsdaten und das Datum der Errichtung dieses Notariatsaktes im Österreichischen Zentralen Testamentsregister der Österreichischen Notariatskammer, das mit Hilfe einer Datenverarbeitungsanlage geführt wird, aufgenommen werden und Übermittlungen aus diesem Österreichischen Zentralen Testamentsregister an



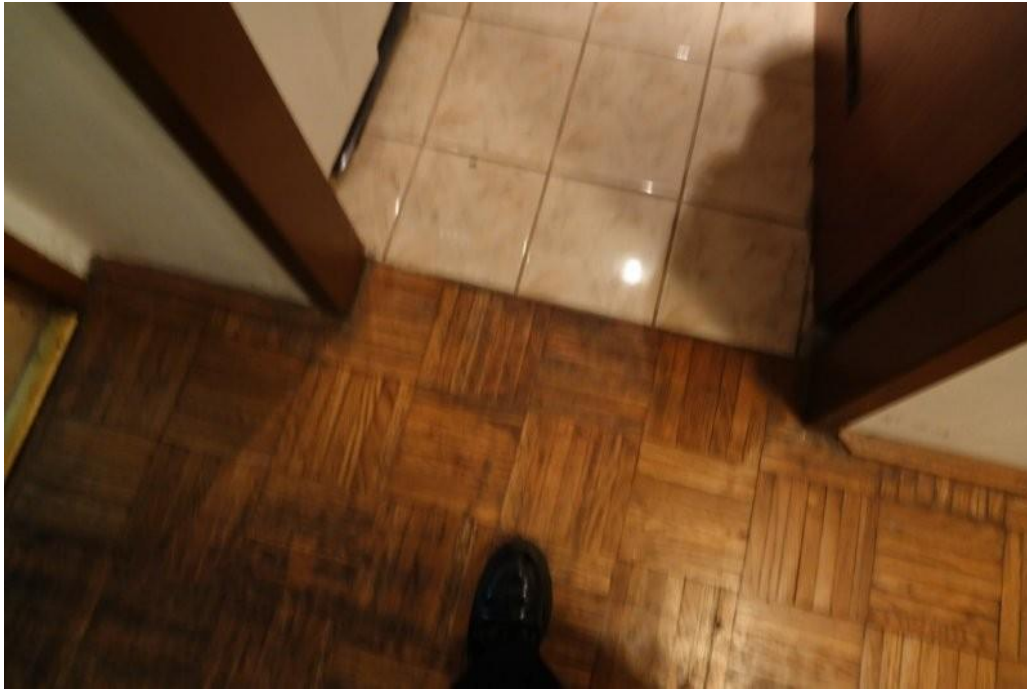
## 14. Fotodokumentation



*Abbildung 3 Küche*



*Abbildung 4 Küche*



*Abbildung 5 desolater Boden*



*Abbildung 6 Bad*



*Abbildung 7 Bad*



*Abbildung 8 WC*



*Abbildung 9 Abstellraum*



*Abbildung 10 Zimmer*



*Abbildung 11 Zimmer*



*Abbildung 12 Eingang*



*Abbildung 13 E-Verteiler*



*Abbildung 14 Vorraum*



*Abbildung 15 Wohnzimmer*



*Abbildung 16 Wohnzimmer*



*Abbildung 17 Blick Richtung Westen*



*Abbildung 18 Loggia*



*Abbildung 19 Laienhafte E-Installationen*



*Abbildung 20 Kellerabteil*



*Abbildung 21 Stiegenhaus mit Lift*



*Abbildung 22 KFZ-Abstellplatz*



*Abbildung 23 Grünfläche und Spielplatz*