



MAG. GERALD HORN

IMMOBILIENTREUHÄNDER
ALLG. BEEID. GER. ZERT. SACHVERSTÄNDIGER
FACHGRUPPE IMMOBILIEN



Bezirksgericht Wolfsberg 9 S 2/25i

G U T A C H T E N

**Verkehrswert
der**

**Eigentumswohnung Top 02
und
Carport-Abstellplatz Top K02
in
9400 Wolfsberg, Pauloriweg 3**

**inliegend
in
EZ 448 KG 77216 Kleinedling**

Auftraggeber:

Rechtsanwalt Mag. Axel Seebacher
9020 Klagenfurt, Bahnhofstraße 39
als Masseverwalter
im Schuldenregulierungsverfahren
Dominik Fellner-Novak, geb. 10.05.1996

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswertes

Stichtag:

2025-03-21

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	3
2	Allgemeine Hinweise zum Gutachten	4
3	Grundbuchstand.....	5
4	Befund.....	5
4.1	Lage	5
4.2	Ausstattung des Wohnhauses	6
4.3	Ausstattung der Wohnung	7
4.4	Außenanlagen	11
4.5	Carport Autoabstellplatz K02.....	11
4.6	Flächenwidmung	11
4.7	Altlastenportal des Umweltbundesamtes.....	12
4.8	Vergleichspreise	12
4.8.1	Immobilienpreisspiegel 2025 - Baugrundstücke.....	12
4.8.2	Statistik Austria: Immobilien-Durchschnittspreise - Baugrundstücke.....	13
4.8.3	Informationen von Immobilienbüros	13
4.8.4	Immobilienpreisspiegel 2025 – gebrauchte Eigentumswohnungen.....	14
4.8.5	Kaufpreisdatenbank ImmonetZT	14
5	Bewertung.....	14
5.1	Allgemeine Bewertungsgrundlagen	14
5.2	Methodik der Wertermittlung.....	15
5.3	Bewertung.....	16
5.3.1	Bodenwert	16
5.3.2	Sachwert.....	17
5.4	Marktüberlegungen.....	20
5.5	Inventar.....	21
6	Gutachten.....	22
7	Anhang.....	23

1 Grundlagen

- Befundaufnahme der Liegenschaft am 2025-03-21 im Beisein von Herrn Dominik Fellner-Novak
- Grundbuchsauszug vom 2025-02-28 zur Verfügung gestellt vom Masseverwalter RA Mag. Axel Seebacher
- Informationsaufnahme mit der Hausverwaltung immoHaus Immobilienmanagement & Hausverwaltung, 9400 Wolfsberg, Rossmarkt 13
- Monatliche Vorschreibung ab 01/2025, Bestandeinheit: Wohnung Top 02
- Monatliche Vorschreibung ab 01/2025, Carport-Autoabstellplatz Top K02
- Jahresabrechnungen 2024 und 2023
- Wohnungseigentumsvertrag vom 2015-06-24, Zahl: 862/2015
- Nutzwertgutachten der Architektin DI Irmgard Wressnegger 28.4.2015
- Bauvollendungsmeldung betreffend „Errichtung von Zubauten sowie Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses beim bestehenden Wohnhaus Pauloriweg 3 und Errichtung eines Carports vom 21.6.2011
- Baubewilligung betreffend „Errichtung von Zubauten sowie Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses beim bestehenden Wohnhaus Pauloriweg 3 und Errichtung eines Carports auf der Parzelle 493/15 der KG 77216 Kleinedling vom 3.4.2007
- Bewohnungs- und Benützungsbewilligung vom 31.12.1966
- Baupolizeiliche Bewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses auf Parzelle Nr. 493/2 vom 8. April 1964, Zl. 78/64 - 3
- Informationsaufnahme mit der Hausverwaltung
- Informationsaufnahme mit Immobilienbüros betreffend Angebote und Verkäufe
- Informationsbeschaffung über Angebote und Einblick in folgende Immobiliendateien: www.imd.at, www.immobilienscout24.at, www.willhaben.at, www.immo1.at, www.immowelt.at
- Immobilienpreisspiegel 2025, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Statistik Austria: Immobilien-Durchschnittspreise
- Erhebung von Vergleichswerten über Kaufpreise von Eigentumswohnungen mittels Datenerhebungsprogramm ImmonetZT
- Empfehlungen für Herstellungskosten für den mehrgeschoßigen Wohnbau, erarbeitet vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs und seinen Landesverbänden unter der Leitung von Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp, in Sachverständige, Heft 3/2024, S.149ff
- Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas vom Umweltbundesamt bzw. vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, <https://www.altlasten.gv.at/atlas/verdachtsflaechenkataster.html>
- Informationsaufnahme mittels KagisMaps (Geographisches Informationssystem Land Kärnten)
- Eigene Marktbeobachtung
- Flächenwidmungsplan, Orthofotos, Ortsplan
- Fachliteratur:
 - Kranewitter: Liegenschaftsbewertung 2017, 7. Auflage.
 - Bienert, Funk: Immobilienbewertung in Österreich, 2.Auflage.
 - Alterswertminderungstabelle nach F.W. Ross/R.Brachmann

- Simon/Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten.
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Manz Verlag
- Zeitschrift „Der Sachverständige“, offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.
- u.a.

2 Allgemeine Hinweise zum Gutachten

Das Gutachten hat nur im Gesamten Gültigkeit. Eine Vervielfältigung und Veröffentlichung dürfen nur vollständig erfolgen. Eine auszugsweise Veröffentlichung kann missverständlich ausgelegt werden und dafür wird keine Verantwortung übernommen.

Das Gutachten darf nur für den angeführten Zweck verwendet werden.

Der Sachverständige haftet nicht für die Richtigkeit der Flächenausmaße, er kann keine Maßgarantie für die Flächenangaben im Grundbuch, sowie für Flächenangaben in Plänen übernehmen. Das Gutachten wird aufgrund der vorliegenden und zur Verfügung gestellten Unterlagen erstellt. Weitere Unterlagen und Informationen, die den Verkehrswert beeinflussen können, standen dem Sachverständigen nicht zur Verfügung.

Die Berechnung erfolgt computerunterstützt auf sämtlichen, verfügbaren Dezimalstellen genau. Sollten sich durch Rundung auf die zweite Dezimalstelle geringfügige Differenzen ergeben, so hat dies jedoch keinen Einfluss auf die entsprechende Gesamtmenge.

Die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft erfolgte nach geltenden gesetzlichen Bewertungsregeln. Der Sachverständige kann trotz aller gebotener Sorgfalt keine Gewährleistung übernehmen, dass die ermittelten Werte jederzeit am Markt erzielt werden können.

Da die gegenständlichen Grundstücke nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet sind und im Rahmen der Befundaufnahme keine Wahrnehmungen gemacht wurden, die auf Kontaminationen schließen lassen, wird hier keine Wertbeeinflussung abgeleitet. Wird nachträglich festgestellt, dass die bewertungsgegenständlichen Grundstücke von einer Kontamination betroffen sind, oder dass sie in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontamination führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Genehmigungen von Behörden, sowie behördliche Auflagen erfüllt sind. Ebenso wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Anschlüsse von Gewerbebetrieben ordnungsgemäß durchgeführt und dementsprechend behördlich abgenommen sind. Die Funktionsfähigkeit der elektrischen Anlagen, der sanitären Installation und der Heizungsanlage wird vorausgesetzt – eine diesbezügliche Überprüfung durch einen gewerblich konzessionierten Fachbetrieb hat nicht stattgefunden.

Bei Nichtvorliegen von behördlichen Bau- oder Benützungsbewilligungen für die baulichen Anlagen, oder Teilen davon, wird im Gutachten davon ausgegangen, dass die Bauführungen bewilligungsfähig sind. Sollte sich nach Gutachtenserstellung herausstellen, dass diese Bewilligungen nicht erteilt werden, verliert das vorliegende Gutachten seine Gültigkeit. Für sich eventuell daraus ergebende Kosten (Abbruch, Entsorgung, etc.) wird keine Haftung übernommen.

Das Gutachten basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

3 Grundbuchstand

Grundbuchauszug siehe Anlage

Das Grundstück 493/15 ist digital vermessen aber nicht im Grenzkataster eingetragen.

Eigentumswohnung Top 02:

B-LNr 10 Anteil 440/756 Wohnungseigentum an Top 02

Mit dem Wohnungseigentum verbunden sind Keller 2, Hütte und Garten 2 gem. Wohnungseigentumsvertrag.

Carport Autoabstellplatz Top K02:

B-LNr 11 Anteil 14/756 Wohnungseigentum an Top K02 (Carport 2)

Es sind dem Sachverständigen keine weiteren bewertungsrelevanten Rechte bzw. Lasten mitgeteilt worden.

4 Befund

4.1 Lage

Das Wohnhaus liegt in einer Vorortsiedlung südlich des Stadtzentrums der Bezirkshauptstadt Wolfsberg. Umliegend Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie unbebaute Grundstücke. Die Zufahrt erfolgt über asphaltierte Straßen.

Nahversorger/Einkaufsmöglichkeiten (Billa, Penny) ca. 5 Autominuten entfernt

Öffentliche Einrichtungen:

Kindergarten St. Marein 10 Minuten Fußweg entfernt

Schulen: Volksschule, Mittelschule, Gymnasien und Höhere Schulen in Wolfsberg

Medizinische Versorgung:

Praktische Ärzte, Fachärzte, Krankenhaus in Wolfsberg

Öffentliche Verkehrsmittel:

Bushaltestelle ca. 4 Gehminuten an der Hauptstraße

Bahnhof in Wolfsberg

Auffahrt A2 Südautobahn ca. 5 Minuten entfernt

4.2 Ausstattung des Wohnhauses

Fiktives Baujahr 1994

1964 Altbau

2007 Errichtung von Zubauten sowie Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses beim bestehenden Wohnhaus und Errichtung eines Carports

Berechnung:

	Jahr	%	Alter 2025	Jahre
Altbau	1964	30	61	18,30
Zubau, Aufstockung	2007	70	18	12,60

30,90 fiktives Alter

2025

1994,10

1994 Fiktives Baujahr

Auf dem Grundstück 493/15 befindet sich ein Wohnhaus mit vier selbständigen Wohnungseigentumsobjekten sowie Allgemeinflächen

- Eigentumswohnung Top 01
- Eigentumswohnung Top 02
- Carport Autoabstellplatz K01
- Carport Autoabstellplatz K01

Der Rest der Liegenschaft wird als Allgemeinfläche, Grünfläche (Zubehör-Wohnungseigentum) bzw. als Zugangsweg zu den Wohnungen und Zufahrt genutzt.

Massivbauweise mit Vollwärmeschutz

Dach: Ziegeldeckung

Eingangstür Kunststoff mit Glaseinschluss

Lift: kein Lift vorhanden, Top 01 und Top 02 sind durch eine Innenstiege verbunden (versperre Abgrenzungstür vorhanden)

Heizung:

Gasheizung (Anschluss an Rohrleitungen straßenseitig)

Warmwasseraufbereitung mit Gasheizung

Fußbodenheizung und Radiatoren

Solaranlage: ja

Photovoltaikanlage: nein

Fußbodenheizung im Raum „Essen, Wohnen“ des OG und im gesamten DG

4.3 Ausstattung der Wohnung

Die Eigentumswohnung befindet sich im Obergeschoss und Dachgeschoss des 3-stöckigen Wohnhauses.

Fenster:

OG: Holzfenster weiß und braun, in die Jahre gekommen und größtenteils übermalt

DG: Kunststofffenster weiß mit Isolierverglasung, Rollläden mit Zugband

Innentüren:

OG: Holztüren weiß, einfache Ausführung, teilweise beschädigt

DG: Holztüren braun

Böden: Fliesen, Parkett und Laminat, teilweise Niveauunterschied bei Türen im OG

OG Balkon West

DG Terrasse Süd

Festgehalten werden muss, dass zum Zeitpunkt der Befundaufnahme auf dem Balkon DG Süd ein Schaden besteht. Laut Eigentümerauskunft musste aufgrund eines Wasserschadens ein Holzsteher (Tram) ausgetauscht und neu verblecht werden. Auf einer Fläche von ca. 90 cm x 3,30 cm sind noch Estrich und Fliesen zu erneuern.

Stiege: freistehende einfach ausgeführte und daher filigrane Wendeltreppe vom Obergeschoss ins Dachgeschoss

Kellerabteil:

Zubehör-Wohnungseigentum, Boden und Decke Rohbeton, Wände mit Holz Vertäfelung (Feder- und Nutverbindungen)

Ausstattung der Sanitärräume:

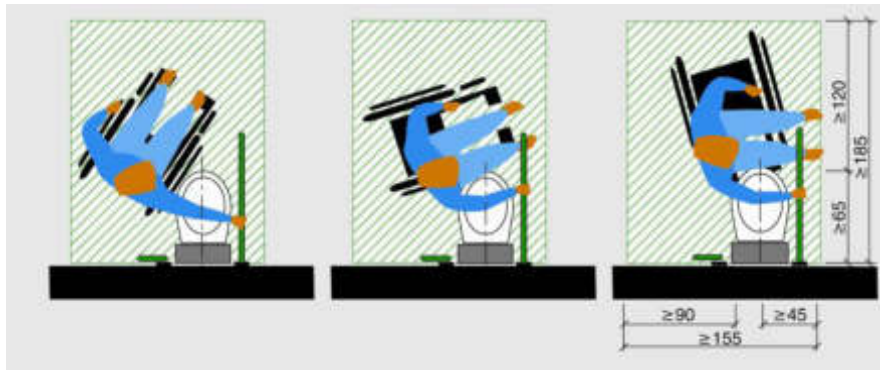
Obergeschoss

- WC: Boden Laminat, Wände gemalt
- Bad (Dusche, Waschbecken): vollständige Renovierung notwendig

Dachgeschoss

- Bad/WC (Badewanne, Dusche, Waschbecken): Boden und Wände verflies bis unter die Decke, Fenster

Behindertengerechte Bauweise:



Umsetzen vom Rollstuhl auf einen WC-Sitz

Quelle: ÖNORM B1600, österreichisches Normungsinstitut, 1120 Wien

Die Sanitärräume entsprechen teilweise nicht den Richtlinien der ÖNORM B1600 für behindertengerechte Bauweise. Der Wenderadius im Bad OG und im WC OG ist nicht gegeben.

Der Zugang zum Haus erfolgt nicht barrierefrei über Metallstiege mit Stufen.

Der Aufgang vom Obergeschoss ins Dachgeschoss der Wohnung ist durch eine filigrane Wendeltreppe gelöst und daher nicht behindertengerecht.

Elektrische Anlagen:

Die elektrische Anlage der Wohnung entspricht dem Stand der aktuellen Technik.

Es wurden Schalter entsprechend unten angeführter Gesetzesbestimmung – gem. der derzeit gültigen Elektrotechnikverordnung - eingebaut. Jedoch ist die Anlage veraltet.

Elektrotechnikverordnung 2002 § 7a, Fassung vom 15.08.2015

§ 7a. Bei Vermietung einer Wohnung gemäß § 2 Abs. 1 MRG, BGBl. Nr. 520/1981 iGf, ist sicherzustellen, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht; bei Anlagen, die über keinen Zusatzschutz gemäß ÖVE/ÖNORM E 8001-1:2000-03-01, in der Fassung der Änderungen ÖVE/ÖNORM E 8001-1/A1:2002-04-01, ÖVE/ÖNORM E 8001-1/A2:2003-11-01, ÖVE/ÖNORM E 8001-1/A3:2007-10-01 und ÖVE/ÖNORM E 8001-1/A4: 2009-04-01, verfügen, ist, unbeschadet des vorhandenen Anlagenzustandes, der Schutz von Personen in der elektrischen Anlage durch den Einbau mindestens eines Fehlerstrom-Schutzschalters mit einem Nennfehlerstrom von nicht mehr als 30 mA, unmittelbar vor den in der Wohnung befindlichen Leitungsschutzeinrichtungen, sicherzustellen. Liegt hierüber keine geeignete Dokumentation vor, so kann die Mieterin bzw. der Mieter der Wohnung nicht davon ausgehen, dass die elektrische Anlage diesen Anforderungen entspricht.

Im Vollanwendungsbereich des MRG (Mietrechtsgesetz) muss festgestellt werden, ob das Mietobjekt brauchbar oder unbrauchbar ist.

Der Vermieter muss dem Vermieter bei einem dem MRG unterliegenden Mietobjekt einen positiven Elektrobefund übergeben.

Ein positiver Elektrobefund ist aufgrund der Eigennutzung nicht notwendig.

Die schätzgegenständliche Liegenschaft unterliegt gem. §1 MRG dem Mietrechtsgesetz.

Energieausweis:

Gemäß Energieausweisvorlagegesetz (EAVG) liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

Gem. § 4 Abs. 1 Energieausweisvorlagegesetz – EAVG hat der Verkäufer beim Verkauf eines Gebäudes dem Käufer, rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.

Österreichische Energiestandards – konform mit der EU-Gebäuderichtlinie – nach ÖNORM H 5055 Energieausweis für Gebäude

Energieausweis-Kategorien A++ bis G, Heizwärmebedarf (HWB) von Gebäuden			
HWB in kWh/(m²·a)	Kategorie		Heizöläquivalent in l/a
≤ 10	A++	Passivhaus	200–300 ^(a)
≤ 15	A+	Niedrigstenergiehaus	400–700 ^(a)
≤ 25	A		
≤ 50	B		
≤ 100	C	Niedrigenergiehaus	1000–1500 ^(a)
≤ 150	D	Zielwert nach Bauvorschrift 2008	1500–2500 ^(a)
≤ 200	E		
≤ 250	F		
> 250	G		

^(a) Bezogen auf ein Einfamilienhaus mit 150 m² und Vier-Personen-Haushalt (ohne Warmwasser)

Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Energiestandard#%C3%96sterreich>

HWB = Spezifischer Referenz Heizwärmebedarf: Dieser Kennwert stellt die Wärmemenge [kWh/m²a] dar, die in einem Gebäude oder Gebäudeteil bereitgestellt werden muss, um den Raum auf einer Temperatur von 20 °C zu halten.

Quelle: <https://www.energyagency.at/fakten-service/verbraucherinfos/energieausweis>

Aufschließung:

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz der Stadt Wolfsberg

Stromversorgung: KNG – Kärnten Netz GmbH

Hausverwaltung:

immoHaus Immobilienmanagement & Hausverwaltung, Rossmarkt 13, 9400 Wolfsberg

Betriebskosten/Heizkosten/Reparaturrücklage:

Nachstehende monatliche Vorschreibungen (Akonti) wurden von der immoHaus Immobilienmanagement & Hausverwaltung zur Verfügung gestellt: gültig ab 1.1.2025

<u>Wohnung Top 02</u>		brutto
Betriebskosten	€	160,52
Heizung	€	103,22
<u>Reparaturrücklage</u>	€	176,24
gesamt (brutto)	€	439,98

<u>Carport AP K02</u>		
Betriebskosten	€	5,57
<u>Reparaturrücklage</u>	€	5,61
gesamt (brutto)	€	11,18

Wohnnutzfläche:

Aus dem Nutzwertgutachten gem. §6 (1) 3 WEG 2002

		m ²
OG	Diele	10,07
OG	WC	1,13
OG	Bad	3,84
OG	Zimmer 1	9,29
OG	Essen, Wohnen	45,28
OG	Zimmer 2	21,67
OG	Küche	20,91
OG	Speis	0,91
	gesamt	113,10

		m ²
DG	Vorraum	4,39
DG	Wirtschaftsraum	6,81
DG	Bad 2	11,25
DG	Zimmer 3	13,53
DG	Zimmer 4	25,20
DG	Zimmer 5	13,26
	gesamt	74,44

Wohnfläche gesamt 187,54

OG	Balkon	11,04
DG	Dachterrasse	25,95

KG	Keller 2	17,18
----	----------	-------

4.4 Außenanlagen

Die Zufahrt zur Wohnanlage erfolgt über eine asphaltierte öffentliche Straße.

Der Zugang zur Wohnung ist mit Waschbetonplatten befestigt, die Zufahrt zum Carport ist asphaltiert. Die gesamte Liegenschaft ist eingefriedet, die Zufahrt zum Carport ist offen (kein Tor)

Beide Wohnungen verfügen über eine eigene parafizierte Grünfläche, die zum Teil mit Maschendrahtzaun und Bretterzaun bzw. Hecken eingefriedet ist.

EG	Garten 2	179,73
----	----------	--------

4.5 Carport Autoabstellplatz K02

Ausstattung:

Holzstruktur auf Betonsockel mit Blechdach und Dachrinne, Regenwasser versickert auf Eigengrund, keine Seitenwände, Boden asphaltiert

		m²
EG	Carport AP K02	17,19

Carport Autoabstellplatz K02

Betriebskosten	€	5,89
gesamt (brutto)	€	5,89

4.6 Flächenwidmung

Die Fläche, auf dem das Wohnhaus steht, ist als Bauland-Wohngebiet gewidmet – siehe Anlage.

4.7 Altlastenportal des Umweltbundesamtes

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr.

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

(Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>)

Konkrete Bodenuntersuchungen bzw. bodenmechanische Gutachten liegen nicht vor. Es kann keine bindende Aussage in Bezug auf mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) getätigt werden.

Im Altlastenportal ist die schätzgegenständliche Liegenschaft keine Fläche die gemäß §18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen ist.

4.8 Vergleichspreise

4.8.1 Immobilienpreisspiegel 2025 - Baugrundstücke

Der Immobilienpreisspiegel 2025 nennt für **Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser** (600-800 m²) im Bezirk Wolfsberg folgende m²-Preise

normale Wohnlage	€ 56,95 /m ²
gute Wohnlage	€ 88,94 /m ²

Die Lagekomponenten berücksichtigen die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Infrastruktur, andererseits auch allfällige Beeinträchtigungen.

Allgemeine **Informationen zu den Lagekriterien** von Wohnimmobilien:

Besonders positiv zu bewerten sind Kriterien wie beispielsweise

- zentrale Lage bzw. Stadtnähe
- sehr gute Infrastruktur (wie etwa Kindergärten, Schulen, ärztliche Versorgung, etc.)

- Dienstleistungsangebot bzw. Versorgung und Deckung des täglichen Bedarfs
- Gute Verkehrsanbindung (vor allem des öffentlichen Verkehrs)
- Freizeit- und Kulturangebot
- Ruhelage / Erholungsgebiete
- Ausgesprochene Wohnlage / „Cottagelage“
- Nachbarschaft (sozialer Status / Zustand der Bebauung / Bebauungsdichte)

bis hin zu

- Randlage (abgelegen)
- wenig bis kaum vorhandene Infrastruktur
- wenig ausgebaute Verkehrsanbindung / öffentlicher Verkehr
- Belastung durch Immissionen (Verkehr, Gewerbe,...)

In dieser Schwankungsbreite bewegen sich auch die Einordnungen in die Lagekriterien.

4.8.2 Statistik Austria: Immobilien-Durchschnittspreise - Baugrundstücke

Baugrundstückspreise 2023 pro m² im Bezirk Wolfsberg

	Bezirksdurchschnitt	64,9
20901	Bad St. Leonhard im Lavanttal	66,6
20905	Frantschach-St. Gertraud	66,6
20909	Lavamünd	24,8
20911	Preitenegg	39,0
20912	Reichenfels	39,0
20913	St. Andrä	66,9
20914	St. Georgen im Lavanttal	39,3
20918	St. Paul im Lavanttal	40,8
20923	Wolfsberg	92,4

Baugrundstückspreise für die Jahre 2024 und 2025 wurden von der Statistik Austria noch nicht veröffentlicht.

Entsprechend der oben angeführten Bewertungskriterien und weiterer Überlegungen (siehe Flächenwidmung) ist die Wohnlage für Wolfsberg als normale bis gute Wohnlage einzustufen.

Daher ist mit einem durchschnittlichen Grundstückspreis von € 80,--/m² für die Baufläche zu rechnen.

4.8.3 Informationen von Immobilienbüros

Nach Auskunft von in dieser Region tätigen Immobilienbüros wird der oben angeführte Grundstückspreis bestätigt.

Aufgrund der angeführten Vergleichswerte wird der errechnete Grundstückspreis ebenfalls erhärtet.

4.8.4 Immobilienpreisspiegel 2025 – gebrauchte Eigentumswohnungen

Der Immobilienpreisspiegel 2025 nennt für **gebrauchte Eigentumswohnungen** im Bezirk Wolfsberg folgende m²-Preise:

(Gebrauchte) Eigentumswohnungen mit durchschnittlich 70 m² Wohnfläche, ohne PKW-Stellplatz in einer mäßigen, normalen, guten bzw. sehr guten Wohnlage.

Normale Wohnlage	
durchschnittlicher Wohnwert	€ 1.251,08 /m ²
Gute Wohnlage	
durchschnittlicher Wohnwert	€ 1.755,58 /m ²

- durchschnittlicher Wohnwert: gute Ausstattung und Bausubstanz, Sanitäranlagen und Heiztechnik in gutem Zustand.
- Sehr guter Wohnwert: erstklassige Ausstattung und Bausubstanz, hochwertige Böden, Sanitäranlagen und Heiztechnik in neuwertigem Zustand.

4.8.5 Kaufpreisdatenbank ImmonetZT

In den Jahren 2021 bis 2023 wurden Baulandpreise zwischen € 67,-- und € 91,-- pro Quadratmeter bezahlt.

Die Verkaufspreissammlung ImmonetZT erfasst kaum vergleichbare Eigentumswohnungen in unmittelbarer Umgebung zur schätzgegenständlichen Eigentumswohnung mit in etwa gleicher Wohnfläche.

In den Jahren 2020 bis 2024 wurden Preise zwischen € 939,-- und € 2246,-- pro Quadratmeter Wohnfläche, je nach Zustand, Alter und Lage bezahlt wurden.

5 Bewertung

5.1 Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Gem. § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1975 ist der Verkehrswert „der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

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

Die Bewertung erfolgt gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl 150/1992.

Zweck des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung der genannten Liegenschaft. Dieser wird durch jenen Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte. Die besondere Vorliebe oder andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt zu verstehen, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemein wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist, bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden anzuwenden sind.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist aus dem Ergebnis des angewandten oder mehrerer angewandter Bewertungsverfahren der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (sogenannte Marktanpassung).

Rechte und Lasten sind, soweit sie den Verkehrswert der zu bewertenden Liegenschaft beeinflussen, im Rahmen des angewandten Wertermittlungsverfahrens zu berücksichtigen.

5.2 Methodik der Wertermittlung

Die Methode der Berechnung des Verkehrswertes erfolgt durch Berechnung des Sachwertes unter Berücksichtigung von Vergleichswerten, der Angaben im Immobilienpreisspiegel 2022, sowie der Anpassung an die Marktverhältnisse.

Im Sachwertverfahren ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Während der Bodenwert meist im Vergleichswertverfahren abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Zeitwerte der baulichen Anlagen.

Ausgangswert für den Bauwert des Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (=Neubauwert).

Dieser Neubauwert wird um die technische Wertminderung reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt.

Neben der technischen ist auch die wirtschaftliche Wertminderung zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Wertermittlungstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern.

Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso wie eine unwirtschaftliche Bauausführung oder persönliche Baugestaltung. Auch enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, der sich im Verkaufsfall aufgrund der Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt nicht realisieren lässt.

Beim Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartendem oder erzieltm Reinertrag zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln.

Rechte und Lasten sind, soweit sie den Verkehrswert der zu bewertenden Liegenschaft oder des zu bewertenden Liegenschaftsanteiles beeinflussen, im Rahmen des angewandten Wertermittlungsverfahrens zu berücksichtigen.

Im gegenständlichen Fall werden das Vergleichswert- und das Sachwertverfahren herangezogen.

5.3 Bewertung

5.3.1 Bodenwert

Der maßgebliche Grundpreis wird aus den aktuellen Marktverhältnissen abgeleitet. Diese wiederum ergeben sich aus den laufenden Marktbeobachtungen (Verkaufsangeboten und Kaufnachfragen, Immobilienpreisspiegel, ...) und ableitend aus den durchgeführten Erhebungen beim Grundbuch (Grundverkäufe im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag).

Für größere Grundstücke wird üblicherweise ein geringerer m²-Preis als für kleine Grundstücke bezahlt.

Abgeleitet aus den Erhebungen und Recherchen wird bei der Baulandfläche der schätzgegenständlichen Liegenschaft ein m²-Preis von € 80,-- gerechnet.

Widmung	Fläche m ²	Preis €/m ²	Gst-Wert: €
Bauland Wohngebiet	797,00 m ²	80,00 €/m ²	€ 63 760,00
Anteil 440/756	440	756	€ 37 108,99
Anteil 14/756	14	756	€ 1 180,74
Summe:			€ 38 289,74

5.3.2 Sachwert

Der Sachwert einer baulichen Anlage errechnet sich aus dem Bauwert (=Herstellungswert) verkürzt um allfällige Abschläge für den Bau- und Instandhaltungszustand oder Wertminderungen für ausstehende Fertigstellungsarbeiten, Schadensbeseitigungskosten bzw. einem Instandhaltungsrückstau.

Gesamtnutzungsdauer:

Die Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Gemäß einschlägiger Bewertungsliteratur ist mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer bei den angeführten Gebäudearten zu rechnen:

Es wird von einer 80-jährigen Gesamtnutzungsdauer ausgegangen.

Alter und Restnutzungsdauer der baulichen Anlage:

Die Restnutzungsdauer gibt an, wie viele Jahre das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann. Das Gebäude hat ein Alter von xx Jahren und weist somit eine Restnutzungsdauer von xx Jahren auf.

Herstellkosten der baulichen Anlage:

Die Herstellkosten sind jener fiktive Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlage in derselben Größe und der gleichen Bauweise bzw. Ausstattung zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste.

Die Berechnung der Herstellkosten erfolgt auf Basis der Normalherstellkosten pro m² inkl. 20 % USt. anhand der Empfehlungen für Herstellungskosten für den mehrgeschoßigen Wohnbau, erarbeitet vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs und seinen Landesverbänden unter der Leitung von Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp, in Sachverständige, Heft 3/2024, S.149ff

Hierin werden die Baukosten für Wohnungshäuser bundesländerweise aufgelistet und die jeweiligen Richtpreise je nach Ausstattungsklassifizierung des zu bewertenden Objektes angegeben.

Für die Berechnung der Herstellkosten werden in Anlehnung an die Vorschläge für Richtwerte von Baukosten lt. Kranewitter. Liegenschaftsbewertung 7, Auflage 2017, S.307 die Nettoraumflächen gem. ÖNORM EN 15221-6 herangezogen.

Den angeführten Baukosten aufgrund der Empfehlungen für Herstellungskosten für den mehrgeschossigen Wohnbau - erarbeitet vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs und seinen Landesverbänden unter der Leitung von Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp, in Sachverständige, Heft 3/2024, S.149ff – in der Höhe von € 2700,-- bis € 3700,-- je nach Ausstattungskategorie im städtischen Bereich kann gefolgt werden.

Die in dieser Tabelle (Empfehlungen für Herstellungskosten) genannten Werte können nur unter einer entsprechenden Berücksichtigung der Lage herangezogen werden. Projekte mit solchen m²-Preisen sind vor allem im städtischen Bereich für Bauträger durchführbar bzw. verkaufbar.

Ausstattungskategorie:

Entsprechend der Bewertungstabellen vom Sachverständigen - Bürogemeinschaft Orlainsky/Steppan zur Ableitung der Baukosten wird folgende Ausstattungskategorie für das bewertungsgegenständliche Gebäude festgelegt:

Ausstattungskategorie von Wohnbauten lt. Bewertungstabelle Orlainsky/Steppan		
Ausstattungs-kategorie	Beschreibung der Ausstattungskategorie	Ausstattungskategorie des Gebäudes
einfach	Mindestausstattung für Wohnzwecke, keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung	☐
normal	Standard etwa nach den Richtlinien der Wohnbauförderung (Mindestausstattung). Keine Individualausstattung. Noch zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm "Normalverbraucher".	☒
gehoben	gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxus-Komponenten und Designerelemente. Sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität. Wirtschaftlicher Energiebedarf	☐
hochwertig	Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.	☐

Entsprechend der Ausstattungsbeschreibung vom Sachverständigen-Bürogemeinschaft Orlainsky/Steppan wird für die Berechnung der Neuherstellungskosten des Gebäudes eine nach heutigen Baunormen gehobene bis hochwertige Ausstattungskategorie festgelegt.

Nebenflächen bzw. sonstige untergeordnete Bauteile:

Für Nebenflächen und sonstige untergeordnete Bauteile werden folgende Abschläge berücksichtigt – siehe Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 2017, 7. Auflage, S. 307.
Keller, Garagen, Nebengebäude: 40% - 70% der Herstellungskosten

Berechnung Eigentumswohnung Top 02:

Herstellungskosten pro m² NRF	%	€
Ausstattungskategorie:	normal	2 800,00 €
Abschlag für Stadt-Land Gefälle	0%	0,00 €
		2 800,00 €
Aufschlag für individuell gestaltete Bauwerke	0%	0,00 €
Herstellungskosten pro m²		2 800,00 €/m²

Herstellungskosten	Wohnnutzfläche (WFL)	Herstellungskosten (€/m²):	Zu- / Abschlag:	Summe:
Wohnfläche	187,54 m²	2 800,00 €/m²		525 112 €
Sonstige Räumlichkeiten	17,18 m²	2 800,00 €/m²	70,0 %	14 431 €
Herstellkosten auf Basis Wohnfläche	204,72 m²			539 543 €

Berechnung Zeitwert der baulichen Anlage mittels Alterswertminderung nach Ross			
Berechnung der Alterswertminderung (AWM) in % nach Ross			
Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlage:	70 Jahre		100,00 %
Bewertungsjahr:	2025		
Baujahr der baulichen Anlage (fiktives Baujahr):	1994		
Alter der baulichen Anlage:		31 Jahre	
Prozent der Lebensdauer:			- 44,29 %
Alterswertminderung bei Zustandsnote:		3,00	
Alterswertminderung in % lt. Ross:			54,14%
Zeitwert	539 543 €		247 435 €
Zeitwert ger.	(auf 1.000 €)		247 000 €

Berechnung Carport:

Herstellungskosten pro m² NRF	%	€
Ausstattungskategorie:	normal	800,00 €
Abschlag für Stadt-Land Gefälle	0%	0,00 €
		800,00 €
Aufschlag für individuell gestaltete Bauwerke	0%	0,00 €
Herstellungskosten pro m²		800,00 €/m²

Herstellungskosten	Nutzfläche (NFL)	Herstellungskosten (€/m²):	Zu- / Abschlag:	Summe:
Carport Autoabstellplatz K02	17,19 m²	800,00 €/m²	0,0 %	13 752 €
Herstellkosten auf Basis Nutzfläche	17,19 m²			13 752 €

Berechnung Zeitwert der baulichen Anlage mittels Alterswertminderung nach Ross			
Berechnung der Alterswertminderung (AWM) in % nach Ross - Carport			
Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlage	30 Jahre		100,00 %
Bewertungsjahr:	2025		
Baujahr der baulichen Anlage (fiktives Baujahr):	2007		
Alter der baulichen Anlage:		18 Jahre	
Prozent der Lebensdauer:			- 60,00 %
Alterswertminderung bei Zustandsnote:		2,00	
Alterswertminderung in % lt. Ross:			49,32%
Zeitwert	13 752 €		6 970 €
Zeitwert ger.	(auf 1.000 €)		7 000 €

Zusammenfassung:

Zusammenfassung	
Bodenwert	38 290 €
Zeitwert der baulichen Anlagen - Eigentumswohnung	247 435 €
Zeitwert - Carport	6 970 €
Zwischensumme	292 694 €

5.4 Marktüberlegungen

- Die gesamte Liegenschaft ist gepflegt, begrünt, Zugänge befestigt.
- Solaranlage aber keine für die Zukunft nachhaltige Photovoltaikanlage, Gasheizung
- Zwei große Terrassen
- Kein Lift
- Keine barrierefreie Bauweise
- Die Wohnung ist teilweise renovierungsbedürftig: Bad OG, Terrasse, Innenstiege, Fenster OG
- Festgehalten werden muss, dass zum Zeitpunkt der Befundaufnahme auf dem Balkon DG Süd ein Schaden besteht. Laut Eigentümergegenstand muss aufgrund eines Wasserschadens ein Holzstehler (Tram) ausgetauscht und neu verblecht werden. Auf einer Fläche von ca. 90 cm x 3,30 cm sind noch Estrich und Fliesen zu erneuern.
- Eingeschränkte Verwertbarkeit: Der Zugang zur Haustür erfolgt über eine Metallstiege mit vielen Stufen. Das Obergeschoss ist mit dem Dachgeschoss nur durch eine filigrane Wendeltreppe verbunden. Die Wohnung ist nicht behindertengerecht.

Verkehrswertgutachten	20
Eigentumswohnung Top 02 und Carport AP K02	
in 9400 Wolfsberg, Pauloriweg 3	
inliegend in EZ 448 KG 77216 Kleinedling	

Die Installation eines Außenliftes wäre mit hohen Kosten verbunden. Sie ist daher nur für eine eingeschränkte Personengruppe am Markt interessant, vor allem ältere, finanzkräftige Personen fallen als Käufergruppe aus.

Aufgrund der Marktüberlegungen und der aktuellen Nachfrage nach Eigentumswohnungen in der Randlage von Wolfsberg ist ein Marktanpassungszuschlag von 15% zu berücksichtigen und somit der Sachwert der Verkehrswert.

Zusammenfassung		
Bodenwert		38 290 €
Zeitwert der baulichen Anlagen - Eigentumswohnung		247 435 €
Zeitwert - Carport		6 970 €
Zwischensumme		292 694 €
Marktanpassung:	-15 %	-43 904 €
Verkehrswert der Liegenschaft		248 790 €
Vehrkehrswert der Liegenschaft (ger.):		249 000 €

5.5 Inventar

Zum Inventar können nur Gegenstände gezählt werden, die nicht mit dem Haus niet- und nagelfest verbunden sind. Beispielsweise ist der Verbau der Garderobe kein bewegliches Inventar, sondern fest mit dem Haus verbunden. Ebenso sind Einbauschränke (§ 297 ABGB) unbewegliches Inventar. Das unbewegliche Inventar wird als Teil des Gebäudes mit dem Liegenschaftskaufpreis abgegolten.

§ 297. ABGB: *Ebenso gehören zu den unbeweglichen Sachen diejenigen, welche auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, daß sie stets darauf bleiben sollen, als: Häuser und andere Gebäude mit dem in senkrechter Linie darüber befindlichen Luft- raume; ferner: nicht nur Alles, was erd- mauer- niet- und nagelfest ist, als: Braupfannen, Branntweinkessel und eingezimmerte Schränke, sondern auch diejenigen Dinge, die zum anhaltenden Gebrauche eines Ganzen bestimmt sind: z.B. Brunneneimer, Seile, Ketten, Löschgeräte und dergleichen.*

Das Inventar im Haus ist größtenteils sehr alt und die Möbel sind schon sehr lange in Verwendung. Es ist bekannt, dass gebrauchte Möbel zwar in der Anschaffung teuer sind, jedoch im Weiterverkauf – wenn überhaupt verkäuflich – nur niedrige Preise erzielt werden können.

Teilweise müssen Transportkosten bzw. Entsorgungskosten miteingerechnet werden. In „willhaben.at“ werden aktuell viele Inventar-Artikel angeboten. Die Preise sind oft „Wunschpreise“ und werden daher sehr oft nicht erzielt.

Das Inventar ist nicht Gegenstand der Schätzung.

Die Wohnung ist zum Zeitpunkt der Befundaufnahme größtenteils geräumt.

Das vorhandene Inventar ist wertlos und wirkt sich eher kaufpreismindernd (Kosten der Entsorgung) aus.

6 Gutachten

Verkehrswert

**Eigentumswohnung Top 02
und
Carport-Abstellplatz Top K02
in
9400 Wolfsberg, Pauloriweg 3**

**inliegend
in
EZ 448 KG 77216 Kleinedling
9400 Wolfsberg, Pauloriweg 3**

beträgt

€ 249.000,--

(in Worten: Euro zweihundertneunenundvierzigtausend)

	Unterzeichner	Gerald Horn
	Datum/Zeit-UTC	2025-04-09T19:54:08+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

7 **Anhang**

- Grundbuchsauszug
- Orthofotos
- Ortsplan
- Gefahrenzonenplan
- Altlastenportal
- Flächenwidmungsplan
- Betriebskostenvorschreibungen
- Betriebskostenabrechnungen 2023 und 2024
- Nutzwertgutachten mit Plänen
- Wohnungseigentumsvertrag
- Baubewilligungen
- Benützungsbewilligung
- Vergleichswerte-Datenbank ImmonetZT
- Fotos

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 77216 Kleinedling
BEZIRKSGERICHT Wolfsberg

EINLAGEZAHL 448

Letzte TZ 494/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
493/15	GST-Fläche *	797	
	Bauf.(10)	197	
	Gärten(10)	600	Pauloriweg 3

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

8 ANTEIL: 576/1512

Michaela Klösch

GEB: 1995-08-25 ADR: Kamp 20, St. Gertraud 9413

b 2243/2015 Teilung des Anteils

c 2243/2015 Wohnungseigentum an Top 01

samt Zubehör: Keller 1, Garten 1

d 2366/2015 Kaufvertrag 2015-06-24 Eigentumsrecht

e 2366/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot

9 ANTEIL: 28/1512

Michaela Klösch

GEB: 1995-08-25 ADR: Kamp 20, St. Gertraud 9413

b 2243/2015 Teilung des Anteils

c 2243/2015 Wohnungseigentum an Top K01 (Carport 1)

d 2366/2015 Kaufvertrag 2015-06-24 Eigentumsrecht

e 2366/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot

10 ANTEIL: 440/756

Dominik Fellner-Novak

GEB: 1996-05-10 ADR: Niederhof 18, St. Georgen 9423

a 2243/2015 Wohnungseigentum an Top 02

samt Zubehör: Keller 2, Hütte, Garten 2

b 42/2021 IM RANG 2942/2020 Kaufvertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht

c 494/2025 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 2025-02-24
(9 S 2/25i)

11 ANTEIL: 14/756

Dominik Fellner-Novak

GEB: 1996-05-10 ADR: Niederhof 18, St. Georgen 9423

a 2243/2015 Wohnungseigentum an Top K02 (Carport 2)

b 42/2021 IM RANG 2942/2020 Kaufvertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht

c 494/2025 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 2025-02-24
(9 S 2/25i)

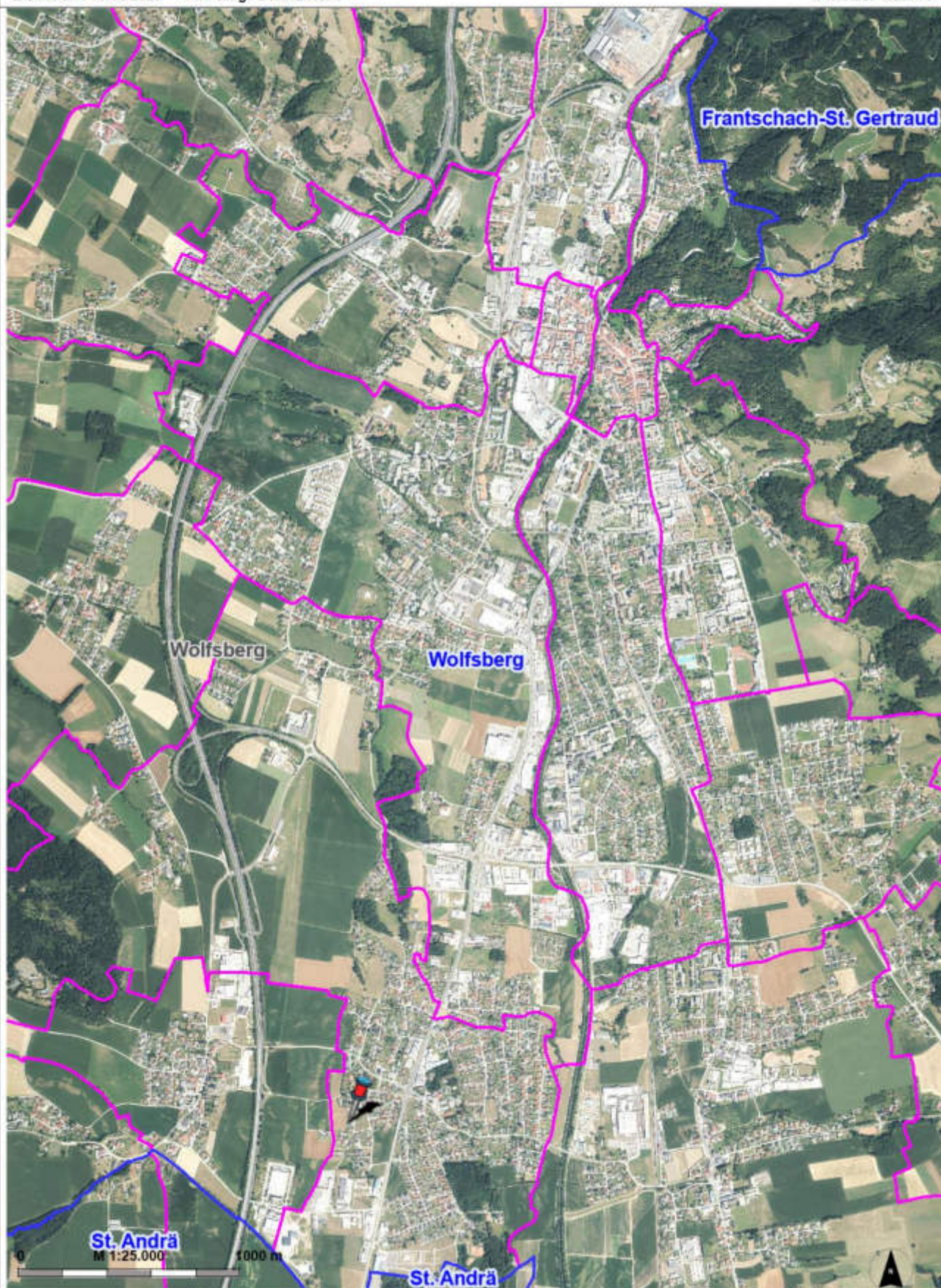
***** C *****

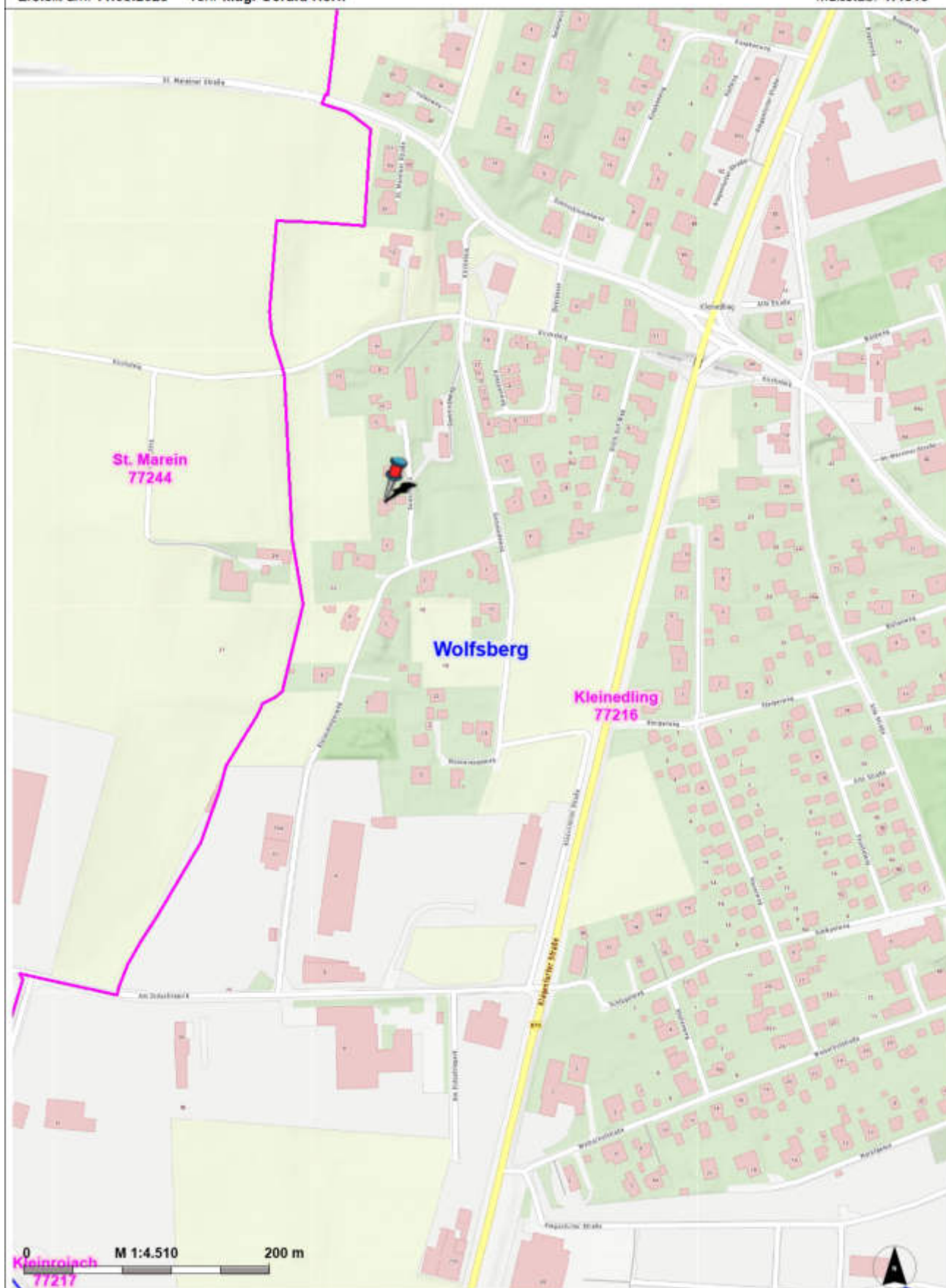
16 auf Anteil B-LNR 8

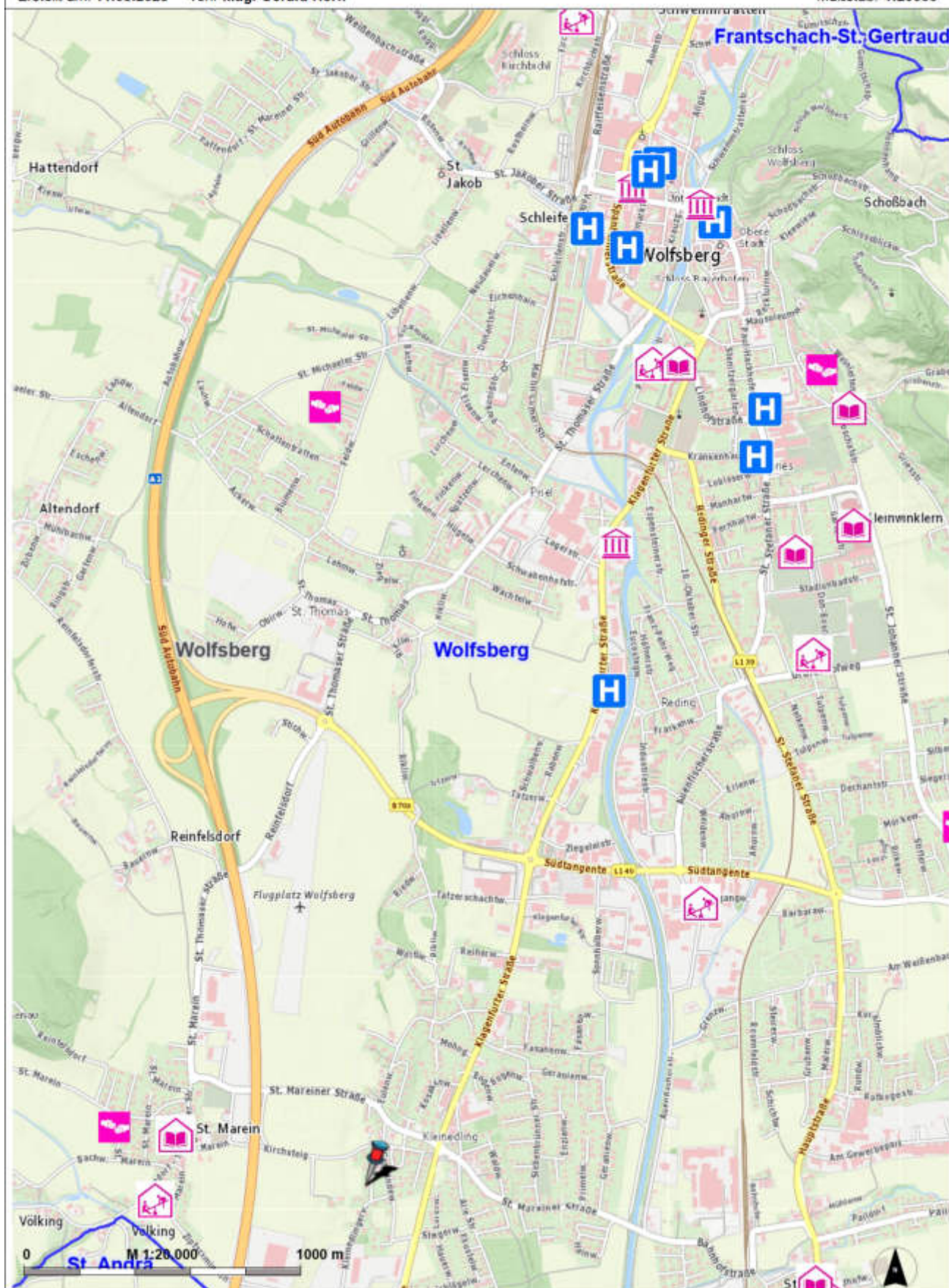
- a 2243/2015
DIENSTBARKEIT Betretung
gem P 9. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2015-06-26
für Top 2
- 18 auf Anteil B-LNR 8 9
a 2366/2015 Pfandbestellungsurkunde 2015-08-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)
b 2366/2015 im Rang vor LNR 19
c gelöscht
- 19 auf Anteil B-LNR 8 9
a 2366/2015
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten
Norbert Klösch geb 1971-04-30
b 2366/2015 im Rang nach LNR 18
- 20 auf Anteil B-LNR 10 11
a 42/2021 Pfandbestellungsurkunde 2020-12-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 260.000,--
für Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)
c 214/2025 Hypothekarklage wegen EUR 256.631,86 s.A.
(LG Klagenfurt, 20 Cg 12/25d)
- 21 auf Anteil B-LNR 10 11
a 2936/2024 Beschluss 2024-12-10
PFANDRECHT vollstr EUR 19.946,03
5,000 % Z aus EUR 19.946,03 seit 24.08.2024
Kosten EUR 1.515,84
Zinsen aus den Kosten in %: 4,000 seit 27.08.2024
Kosten: EUR 931,34, EUR 35,00
Antragskosten EUR 1.190,84
für Raiffeisenbank Unteres Lavanttal eGen (FN 113148w)
(6 E 3416/24d)

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



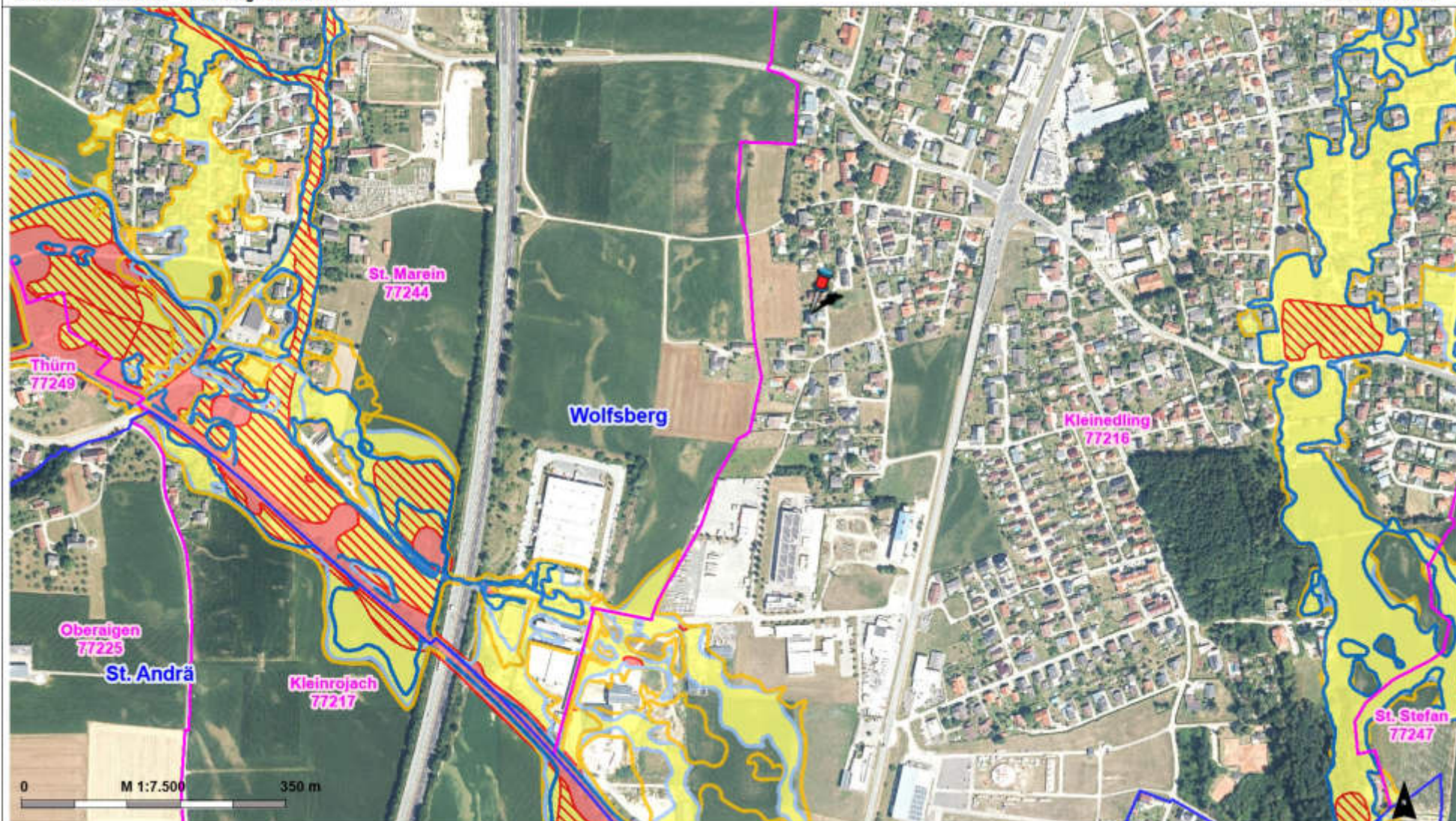






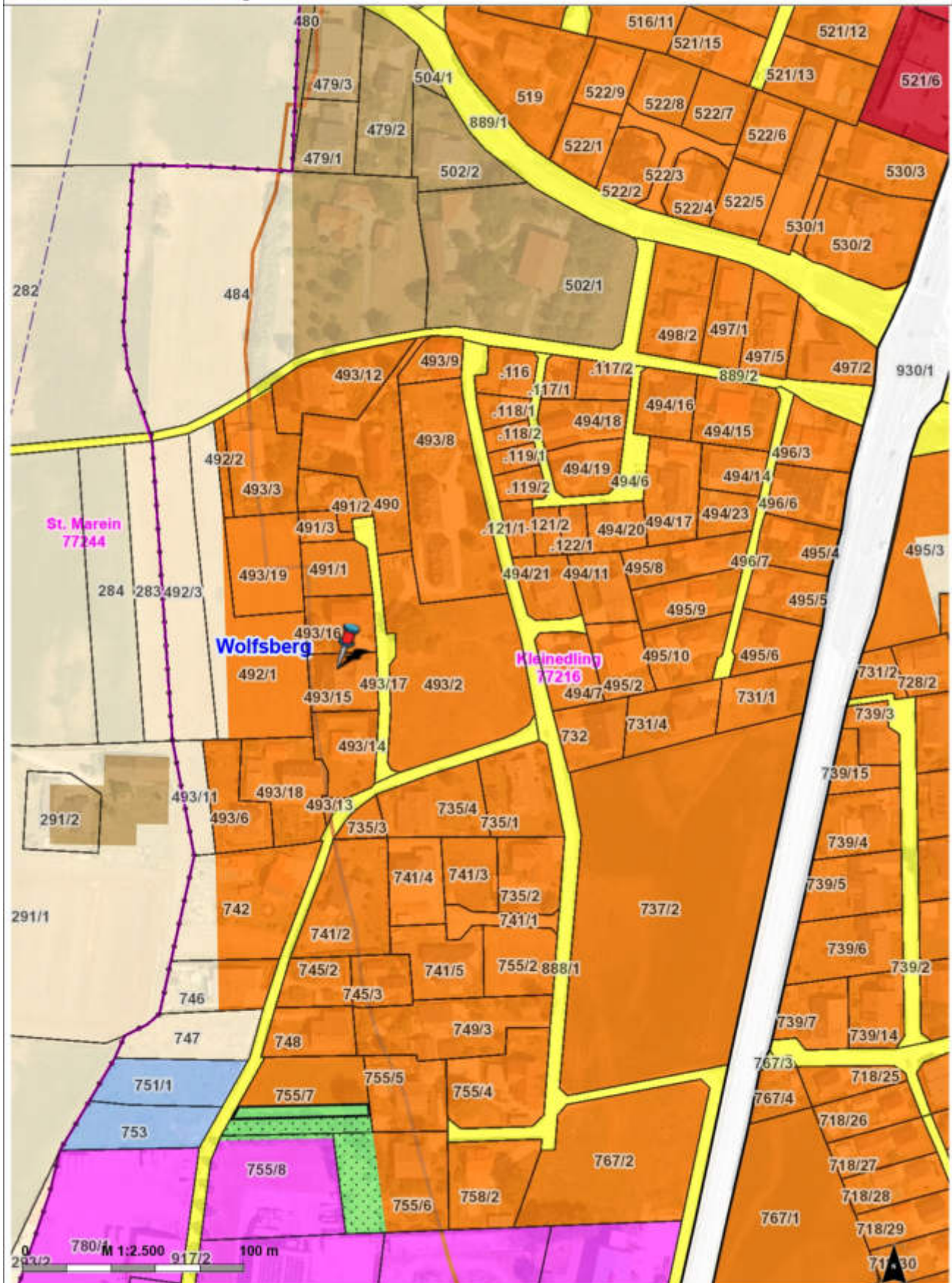
Erstellt am: 11.03.2025 von: Mag. Gerald Horn

Maßstab: 1:7500



Erstellt am: 11.03.2025 von: Mag. Gerald Horn

Maßstab: 1:2500



Darstellung der vom Gemeinderat zu treffenden Festlegungen

A. BAULAND

-  1. Dorfgebiet
-  2.1 Wohngebiet
-  2.2 Reines Wohngebiet
Signatur: WGR
-  3.1 Kurgebiet
-  3.2 Reines Kurgebiet
Signatur: KGR
-  4.1 Gewerbegebiet
-  4.2 Gemischtes Baugebiet
Signatur: GB
-  5. Geschäftsgebiet
-  6. Industriegebiet
-  7. Sondergebiet
Signatur: z.B.: KA = Krankenanstalt
KS = Kaserne
SPL = Sprengstofflager
etc.
-  8. Sonderwidmung
Signatur: z.B.: AP = Apartmenthaus
FZW = Freizeitwohnsitz
EKZ 1 = Einkaufszentrum der Kategorie 1
EKZ 2 = Einkaufszentrum der Kategorie 2
etc.
-  9. Vorbehaltsfläche
Signatur: z.B.: VS = Volksschule
SWB = Sozialer Wohnbau
KG = Kindergarten
A = Altersheim
K-UPG = nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG
etc.
-  10. Aufschließungsgebiet
-  11. Mehrgeschoßige Widmung
Signatur: fortlaufende Nummer (Hinweis auf Legende/ Genehmigungsbescheid)

B. GRÜNLAND

-  1. Für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
-  2. Hofstelle eines land- u. forstwirtschaftlichen Betriebes
Signatur: H = Hofstelle eines land- u. forstwirtschaftlichen Betriebes
H-Z = Zuhube
H-A = Auszugshaus
-  3. Fläche für landwirtschaftlichen Betrieb mit Intensivtierhaltung; Fläche für landwirtschaftliche Produktionsstätte industrieller Prägung
Signatur: IT = Landwirtschaftlicher Betrieb mit Intensivtierhaltung
LPJ = Landwirtschaftliche Produktionsstätte industrieller Prägung
-  4. Erholungsfläche mit od. ohne Beifügen einer spezifischen Erholungsnutzung
Signatur: z.B.: KSP = Kinderspielplatz
OGA = öffentlich zugänglicher Garten
PA = Park
KB = Kabinenbau
etc.

5. Sportanlage, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätte

Signatur: z.B.: SP = Sportanlage allgemein
TE = Tennisplatz
GO = Golfplatz
SA = Schiabfahrt, Schipiste
etc.

6. Campingplatz

7. Erwerbsgärtnerei u. ä.

Signatur: z.B.: GÄ = Gärtnerei
SCHG = Schrebergarten
BS = Baumschule
etc.

8. Bienenhaus, Jagdhütte u. ä.

Signatur: z.B.: JA = Jagdhütte
FI = Fischzuchtanlage
FH = Fischerhütte
etc.

9. Materialgewinnungsstätte u. Materiallagerstätte

Signatur: z.B.: SG = Schottergrube
LG = Lehmgrube
STB = Steinbruch
etc.

10. Friedhof

Signatur: z.B.:  = Friedhof

SBA = Sonderbestellungsanlage
ABH = Aufbahrungshalle
etc.

11. Abfallbehandlungsanlage, Abfallagerstätte

Signatur: z.B.: AB = Abfallbehandlungsanlage
AL = Abfallagerstätte
etc.

12. Sprengstofflager, Schießstätte

Signatur: z.B.:  = Schießstätte

SPL = Sprengstofflager
SPF = Sprengstoff u. Pulverfabrik
etc.

13. Schutzstreifen als Immissionsschutz (an der Straße, am Gewässer)

Signatur: z.B.: LSW = Lärmschutzwand
ISW = Immissionsschutzwall
etc.

14. Vorbehaltsfläche

Signatur: z.B.: KSP = Kinderspielplatz
OGA = öffentlich zugänglicher Garten
PA = Park
etc.

15. Sonstige

Signatur: z.B.: AGH = Ausflugsasthaus
SH = Schutzhütte
etc.

C. VERKEHRSFLÄCHE

P Verkehrsfläche in der Gemeinde

Signatur: z.B.: P = Parkplatz
G = Garagenanlage
etc.

..... Weg nach Luftbild

Darstellung der ersichtlich zu machenden Festlegungen

Die Ersichtlichmachungen wurden von den geltenden Originalplänen so exakt wie möglich in den vorliegenden Flächenwidmungsplan übertragen. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund unterschiedlicher Katasterstände und Planmaßstäbe zwischen den geltenden Originalplänen und dem vorliegenden Flächenwidmungsplan, trotz möglichst exakter Übertragung, keine Rechtsverbindlichkeit der Ersichtlichmachungen im vorliegenden Flächenwidmungsplan gegeben ist. Zudem existieren zum Teil von den Originalplänen unterschiedliche Ausfertigungen. Eine Einsichtnahme in die externen, rechtsverbindlichen Originalpläne ist generell erforderlich!

1. Autobahn (mit Schutzzone)

-  Autobahn (Bestand)
-  Autobahn (Planung)
-  Autobahn Schutzzone
Signatur: Straßennummerierung

2. Bundesstraße

-  Bundesstraße (Bestand)
-  Bundesstraße (Planung)
Signatur: Straßennummerierung

3. Landesstraße

-  Landesstraße (Bestand)
-  Landesstraße (Planung)
Signatur: Straßennummerierung

4. Haupt-, Nebenbahn, Anschlußbahn, Materialbahn

-  Haupt-, Nebenbahn, Anschlußbahn, Materialbahn (Bestand)
-  Haupt-, Nebenbahn, Anschlußbahn, Materialbahn (Planung)
Signatur: HB = Hauptbahn
NB = Nebenbahn
AB = Anschlußbahn
MB = Materialbahn

5. Hauptseilbahn, Kleinseilbahn, Materialseilbahn usw.

-  Hauptseilbahn, Kleinseilbahn, Materialseilbahn usw. (Bestand)
-  Hauptseilbahn, Kleinseilbahn, Materialseilbahn usw. (Planung)

6. Schleplift

-  Schleplift (Bestand)
-  Schleplift (Planung)

7. Flugplatz und Sicherheitszone

-  Flugplatz (Bestand)
-  Flugplatz (Planung)
-  Sicherheitszone

8. Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation
mit allfälligem Baubeschränkungsbereich



Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation (Bestand)



Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation (Planung)



Baubeschränkungsbereich

9. Hochspannungsfreileitung ab 20 kV mit allfälligem
Gefährdungsbereich (bei Leitungen ab 110 kV) oder
Bahnstromleitung



Hochspannungsfreileitung (Bestand)



Hochspannungsfreileitung (Planung)



Gefährdungsbereich

Signatur: Angabe der kV Zahl u. des Eigentümers



Bahnstromleitung (Bestand)



Bahnstromleitung (Planung)



Gefährdungsbereich

Signatur: ÖBB

10. Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen



Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte
Leitungen (Bestand)



Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte
Leitungen (Planung)

Signatur: EÖ = Erdölleitung
EG = Erdgasleitung
P u. Angabe des Eigentümers = wichtige verkabelte Leitung

11. Straßenbau-, -planungsgebiet;
Eisenbahn-Hochleistungsstrecken-Baugebiet



Straßenbau-, -planungsgebiet;
Eisenbahn-Hochleistungsstrecken-Baugebiet

12. Schutz, Emmisionsbereich



Schutz-, Emissionsbereich

Signatur z.B.: ÖBB
MTFS = Militärische Tiefflugstrecke
etc.

13. Kanalisationsbereich



Kanalisationsbereich

14. Versorgungsleitung in der Gemeinde



Versorgungsleitung in der Gemeinde

Signatur: W = Wasserleitung
K = Kanal

15. Wald



Wald

16. Schutzwald, Bannwald



Schutzwald, Bannwald

Signatur: S = Schutzwald
B = Bannwald

17. Nationalpark, Natur-, Landschaftsschutzgebiet,
geschützter Grünbestand, Naturdenkmal,
Europaschutzgebiet, Naturpark



Nationalpark, Natur-, Landschaftsschutzgebiet,
geschützter Grünbestand, Naturdenkmal,
Europaschutzgebiet, Naturpark

Signatur: NPA = Nationalpark Außenzone
NPK = Nationalpark Kernzone
NPSG = Nationalpark Sonderschutzgebiet
LS = Landschaftsschutzgebiet
NS = Naturschutzgebiet
GG = Geschützter Grünbestand
ND = Naturdenkmal
ESG = Europaschutzgebiet
NATP = Naturpark

18. Naturhöhle



Naturhöhle

19. Gewässer, See



Gewässer

20. Fluss-, Bachregulierung



Fluß-, Bachregulierung

21. Festgestelltes Hochwasserabflußgebiet,
Überschwemmungsgebiet



Festgestelltes Hochwasserabflußgebiet,
Überschwemmungsgebiet

Signatur: z.B.: HA = Hochwasserabflußgebiet
Ü = Überschwemmungsgebiet (HQ 100)

22. Wasserschutzgebiet (engeres - weiteres)



Weiteres Wasserschutzgebiet



Engeres Wasserschutzgebiet

Signatur: z.B.: BR = weiteres, engeres Brunnenschutzgebiet
QU = weiteres, engeres Quellschutzgebiet
etc.

23. Wasserschongebiet



Wasserschongebiet

Signatur: z.B.: K = Kernzone
A = Außenzone
etc.

24. Verdachtsfläche, Altlast (falls bekannt mit Begrenzung)



Verdachtsfläche



Altablagerung/Altstandort



Altlast



Begrenzung

25. Bergbaugebiet



Bergbaugebiet

26. Bruchgebiet



Bruchgebiet

Signatur: BG = Bruchgebiet

27. Verscharrungsplatz



Verscharrungsplatz

Signatur: VP = Verscharrungsplatz

28. Denkmalgeschützte bauliche Anlage



Denkmalgeschützte bauliche Anlage



Schutzzone Denkmalschutz, Ensembleschutz

Signatur: D = Schutzzone Denkmalschutz
E = Ensembleschutzzone

29. Archäologisches Fundgebiet



Archäologisches Fundgebiet

Signatur: F = Archäologisches Fundgebiet

30. Weiterer und engerer Gefährdungsbereich von
Schieß- und Sprengmittelanlagen und
militärischen Munitionslagern



Erzeugungs- und Lagerfläche



Engerer Gefährdungsbereich



Weiterer Gefährdungsbereich

31. Militärische Übungsflächen und Sperrgebiete



Militärische Übungsflächen u. Sperrgebiete

Signatur: z.B.: TÜPL = Truppenübungsplatz
GÜPL = Garnisonsübungsplatz
etc.

32. Rote Gefahrenzone



Rote Gefahrenzone

Signatur: WR = Rote Gefahrenzone Wildbach
LR = Rote Gefahrenzone Lawine
FR = Rote Gefahrenzone Fluß
FRG = Rot-gelbe Gefahrenzone Fluß (Retentionsfläche)

33. Gelbe Gefahrenzone



Gelbe Gefahrenzone

Signatur: WG = Gelbe Gefahrenzone Wildbach
LG = Gelbe Gefahrenzone Lawine
FG = Gelbe Gefahrenzone Fluß

34. Blauer Vorbehaltsbereich



Blauer Vorbehaltsbereich

Signatur: z.B.: SS = Sicherstellung der Schutzfunktion
SV = Sicherstellung des
Verbauungserfolges
etc.

35. Brauner Hinweisbereich



Brauner Hinweisbereich

Signatur: z.B.: ST = Steinschlag
RU = Rutschung
etc.

36. Violetter Hinweisbereich



Violetter Hinweisbereich

Signatur: z.B.: BB = Beschaffenheit des Bodens
BG = Beschaffenheit des Geländes
etc.

37. Sonstige



Sonstige

Signatur: z.B.: AB = Abfallbehandlungsanlage
ARA = Abwasserreinigungsanlage
HB = Hochbehälter
etc.

38. Grenzen



Gemeindegrenze

- • • Katastralgemeindegrenze

39. Darstellung der ersichtlich zu machenden Festlegungen in Gemeindezuständigkeit

39.1 Darstellung von Objekten mit Abweichungen zum rechtskräftigen Flächenwidmungsplan



39.1.a Darstellung von Objekten
abweichend zum Flächenwidmungsplan
(§ 14 Abs. 1 lit. a Ziffer 1, 3, 4 K-BO
1996)



39.1.b Darstellung ersichtlich zu
machender Einzelbewilligungen
(§ 14 Abs. 5 K-BO 1996 u. §19 19a
K-GplG 1995)



39.2 Ortskern bzw. Stadtkern



39.3 angemessener Abstand gemäß
Seveso 2 Richtlinien

Genehmigt mit ha. Bescheid

vom 8. APR. 1934 Zahl: 78/64-3

St. Marein, am 8. APR. 1934

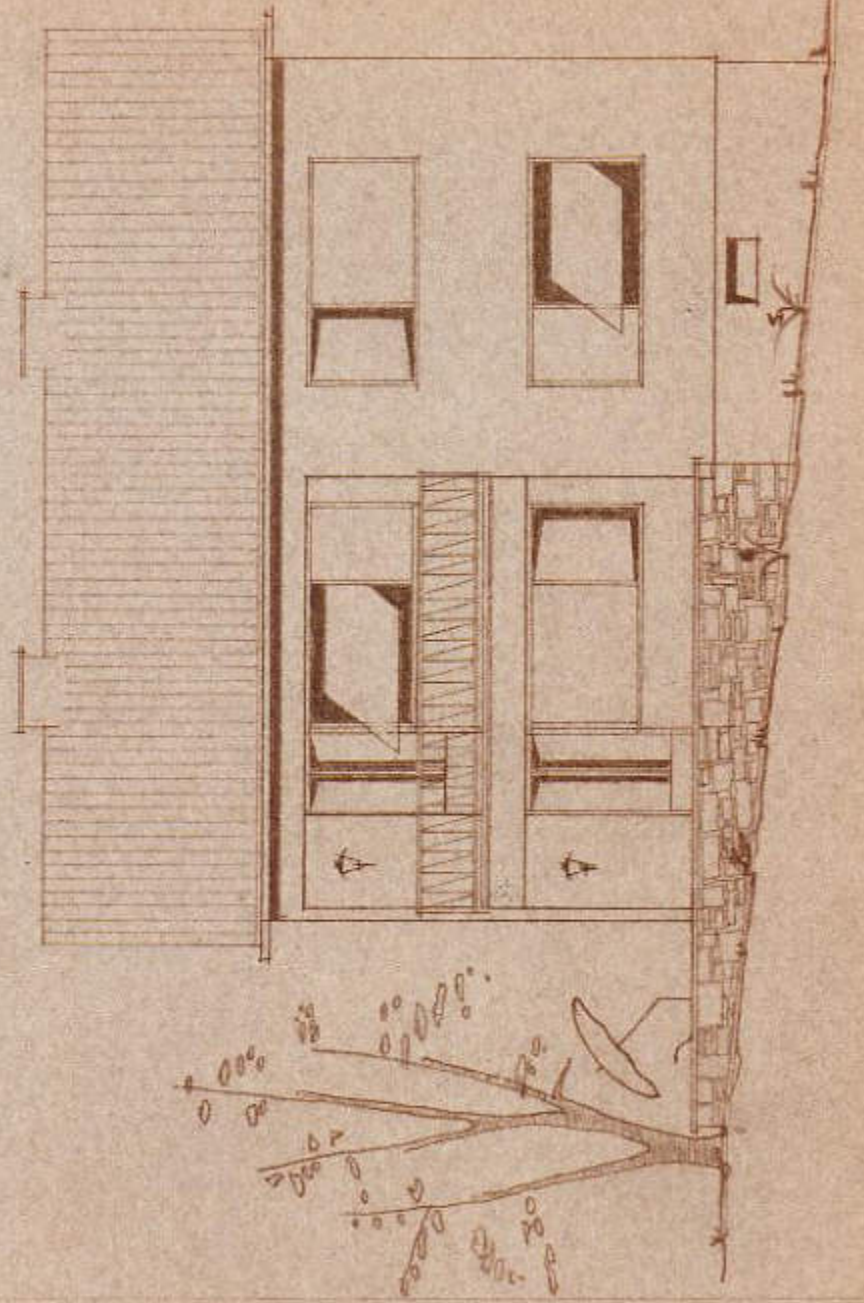
Der Bürgermeister:

Reinhold

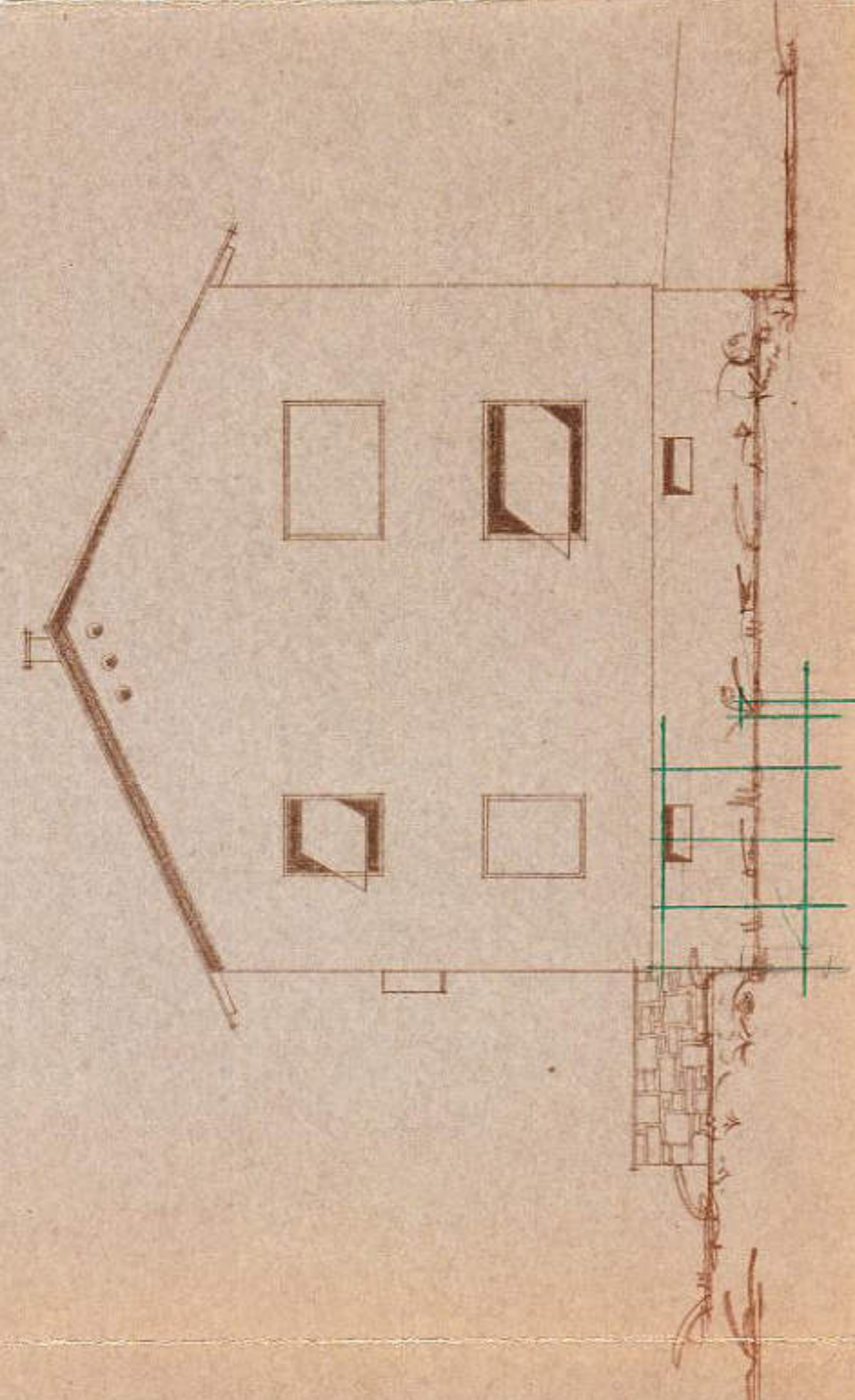


PLAN ZUR ERRICHTUNG EINES ZWEIFAMILIENWOHNHAUSES FÜR HERRN
SILVESTER PUMM IN GLEINEDLING NR 13 AUF PARZ NR 493/2,

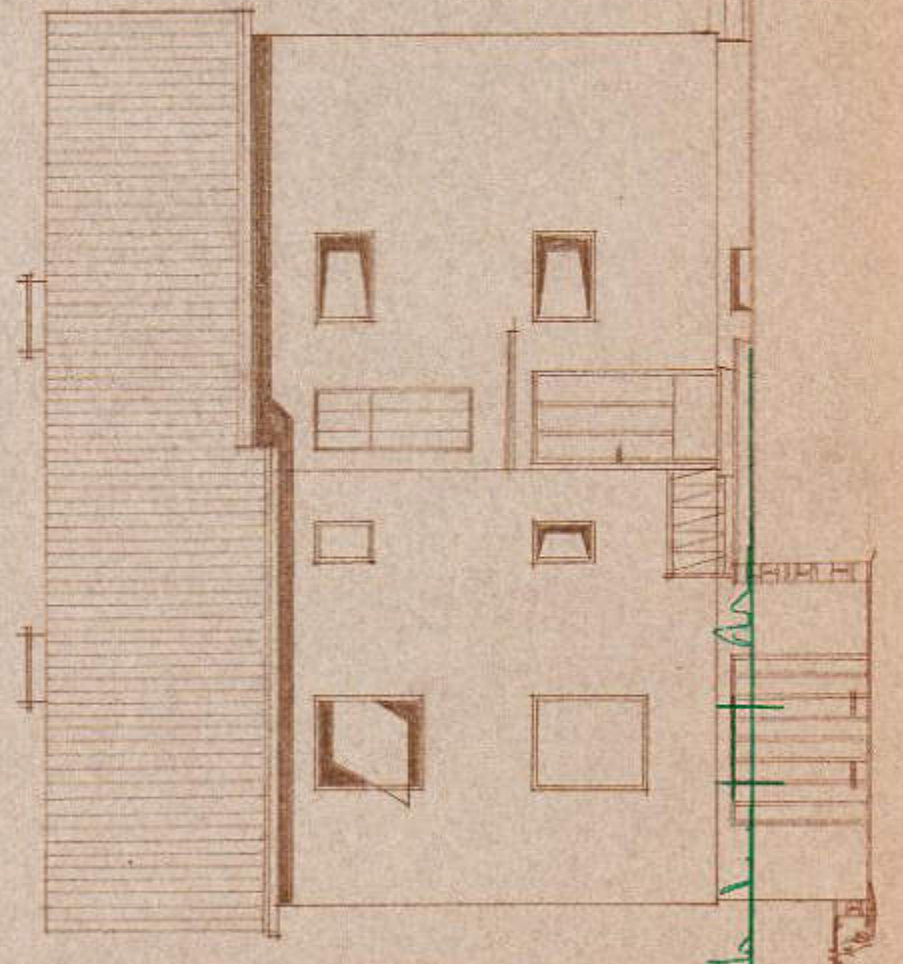
M = 1:8,100



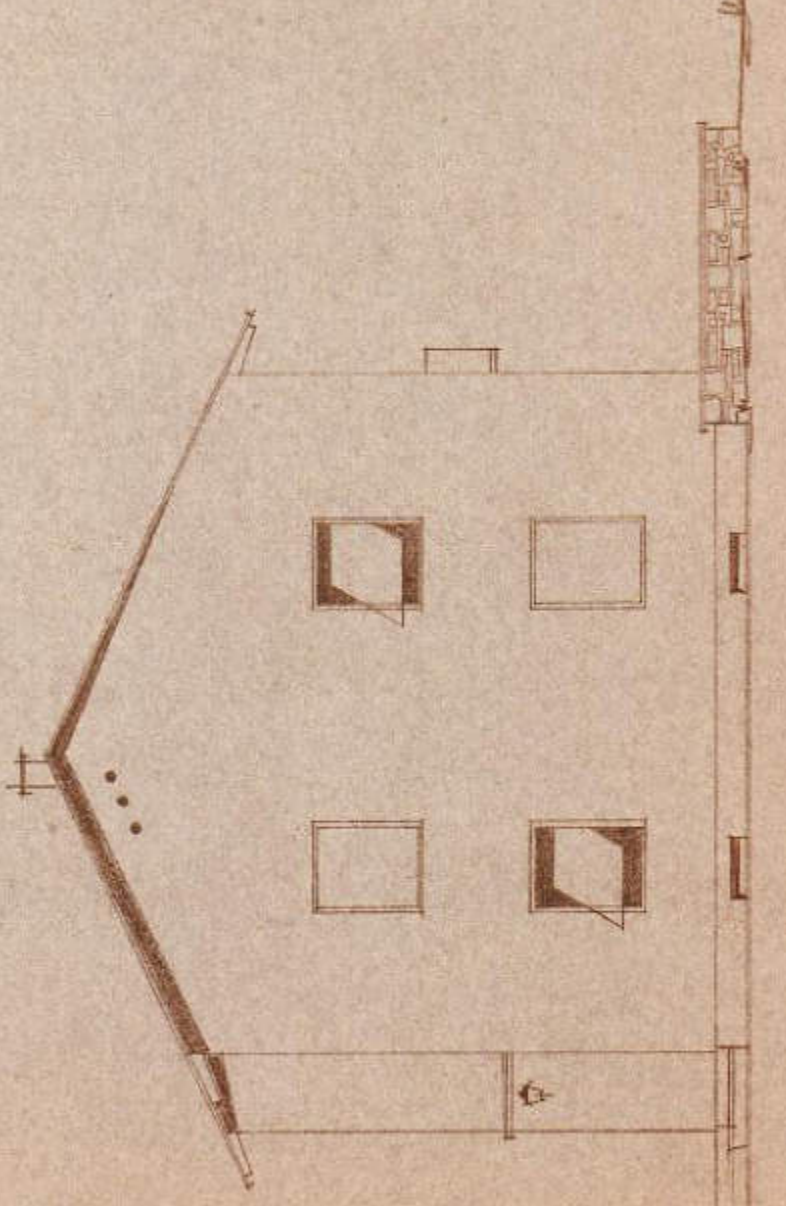
SÜDANRICHT



OSTANSICHT

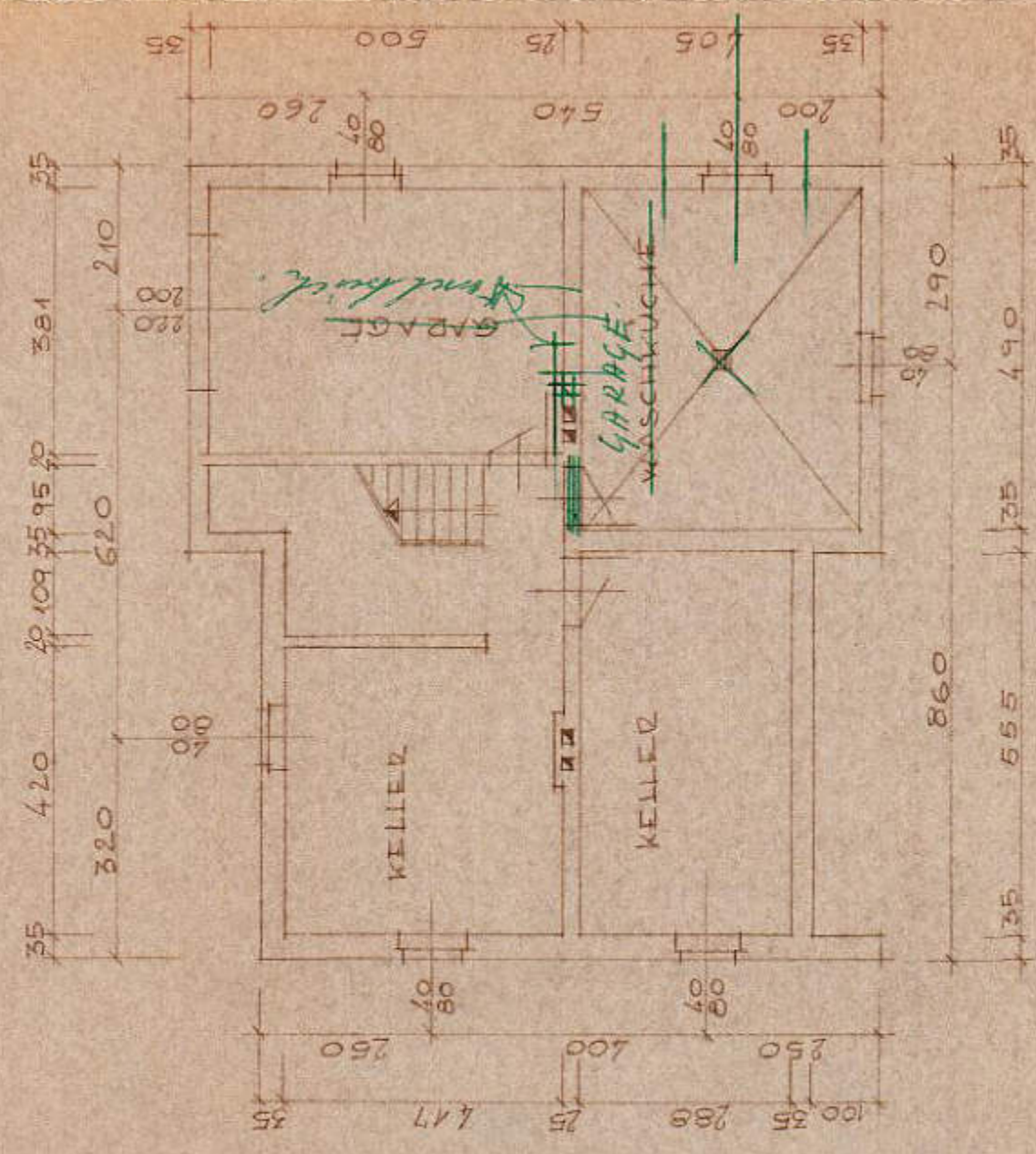


NORDANRICHT

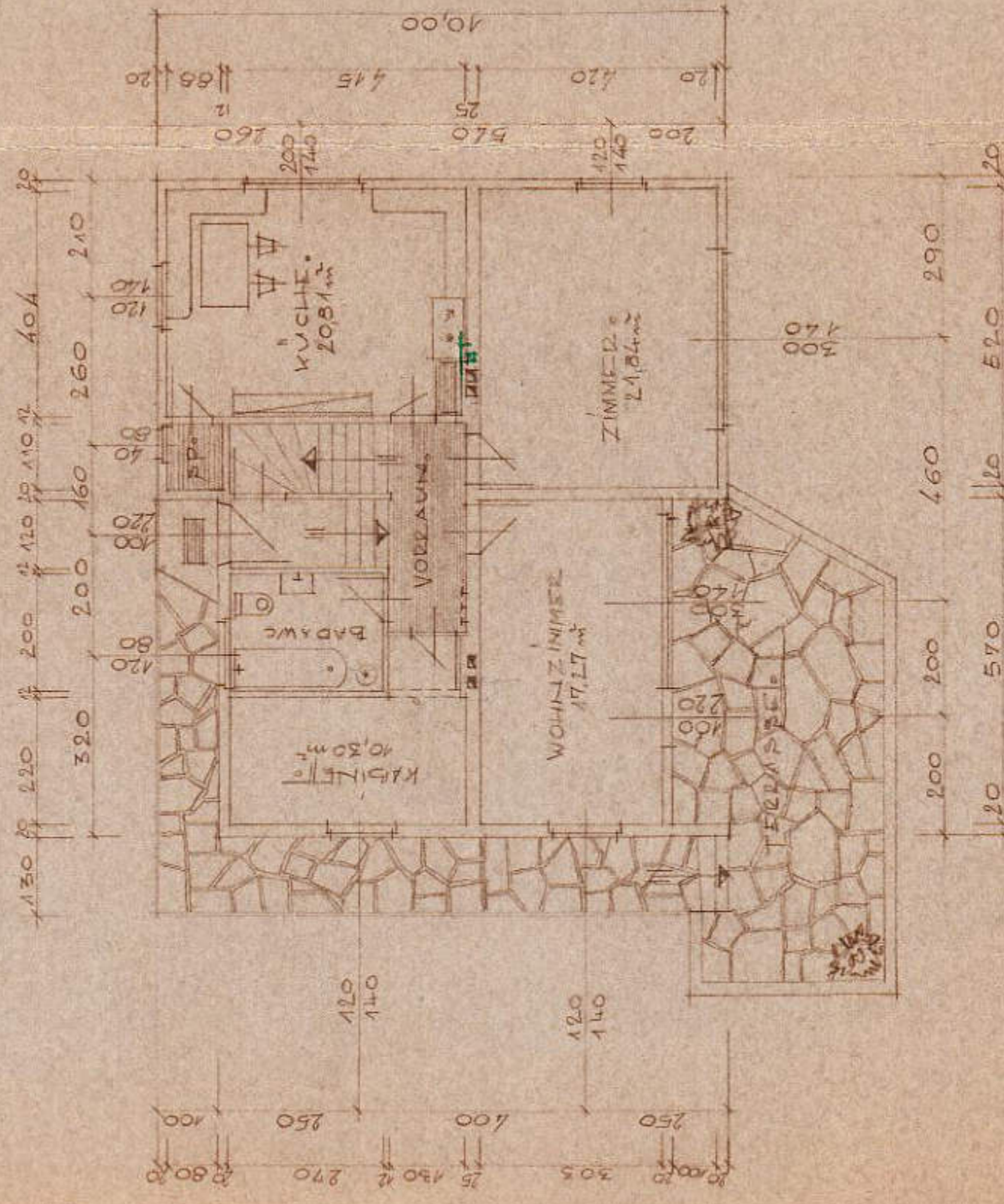


WESTANSICHT

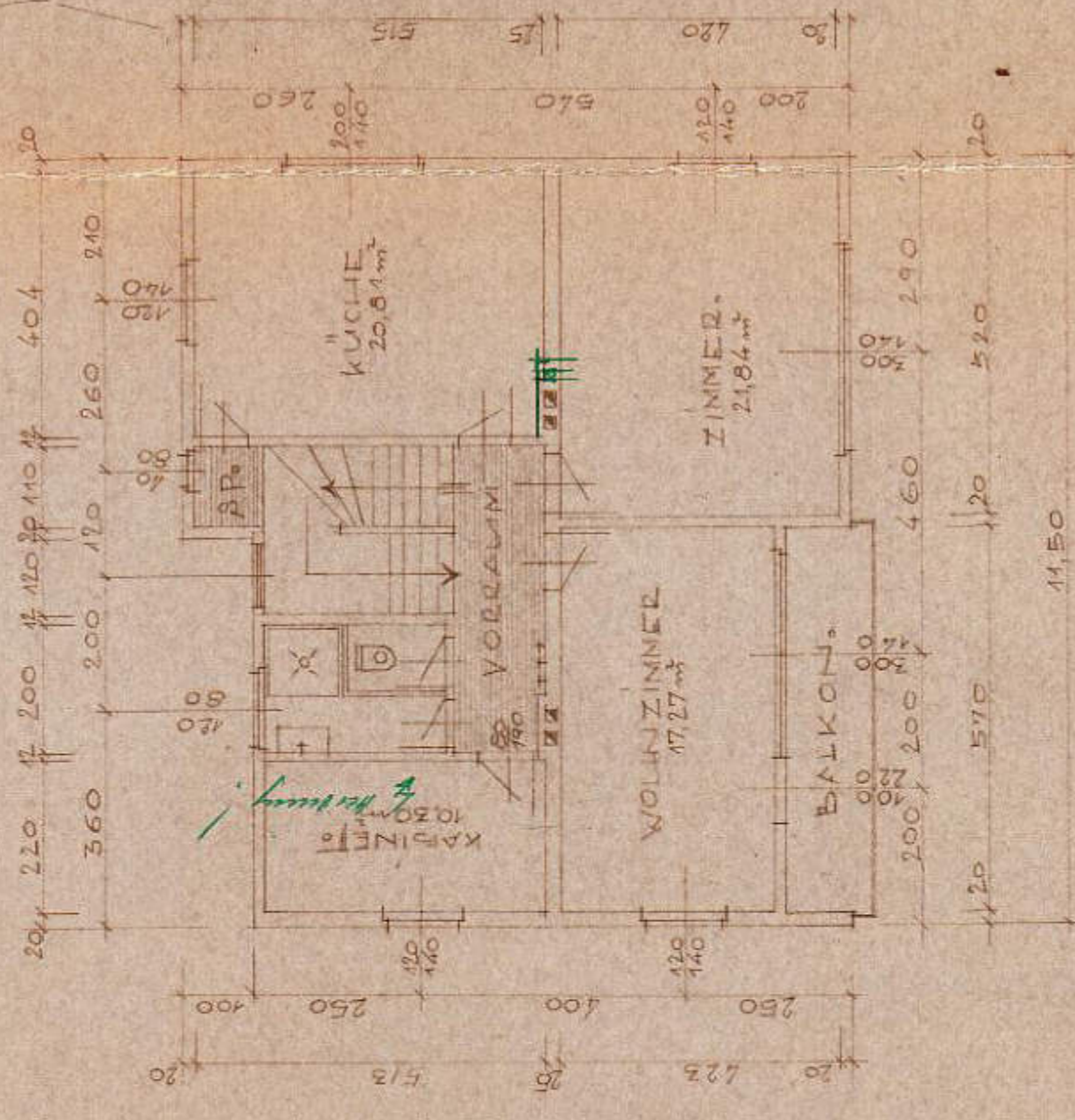
KELLERGESCHOSS:



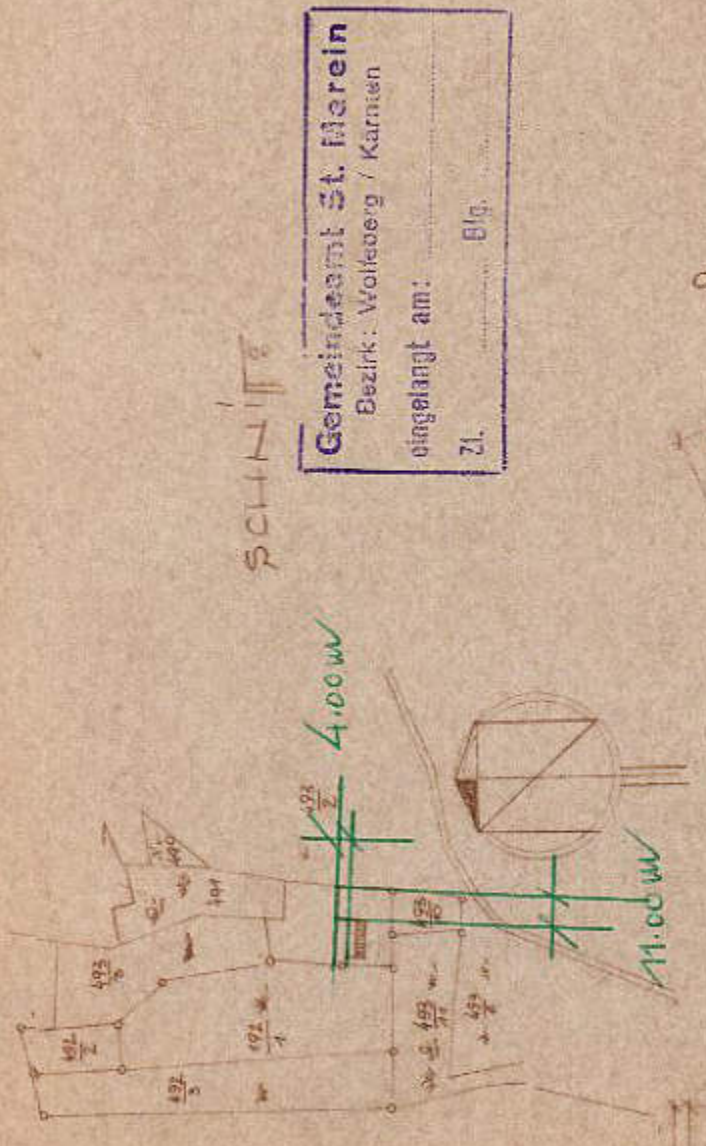
IRDGESCHOSS:



OBERGESCHOSS:



SCHNITT



Gemeindeamt St. Marein
Bezirk: Wolfsberg / Kärnten
eingelangt am: 21. 8. 1934

BAUHERR:

Pum. Silvester

BAUVERLEGER:

Reinhold

Bezirkshauptmannschaft Wolfsberg

Baubezirksamt

Bautechnisch geprüft

am 10. 8. 1934

Der Leiter des Baubezirksamtes

Reinhold

Gemeindeamt: St. MareinZahl 78/64-3**Bescheid**Mit Eingabe vom 23.1.1964 hatHerr Pum Silvester, Kleinedling 17

Frau

einer

um die baupolizeiliche Bewilligung zur Errichtung Wohnhauses

eines

in Kleinedling, auf Parzelle Nr.493/2Katastralgemeinde Kleinedling, Gemeinde St. Marein

angesucht.

Auf Grund der am 10. März 1964 stattgefundenen örtlichen Verhandlung erteilt der Bürgermeister gemäß §§ 1 und 13 der Kärntner Bauordnung vom 13. März 1866, LGBl. Nr. 12, in der Fassung der Gesetze LGBl. Nr. 20/11, 17/22, 17/25, 11/48 und 38/51, dem Bauwerber die baupolizeiliche Bewilligung für das obgenannte Bauvorhaben unter Einhaltung nachstehender Bedingungen:

1. Nicht behördlich genehmigte Planänderungen sind unzulässig.

2. Ausführende Baufirma ist die Firma Ernst Krainz, St. Andrä

Die Durchführung des Bauvorhabens hat unter Aufsicht eines befugten Baugewerbetreibenden zu erfolgen. Die Verwendung von Schwarzarbeitern ist unzulässig und strafbar. Als Schwarzarbeiter sind jene Arbeitskräfte anzusehen, die bei keinem befugten Baugewerbetreibenden (z. B. Bau-, Maurer- oder Zimmermeister) beschäftigt sind oder selbst keine Konzession besitzen.

3. Bei Durchführung des Bauvorhabens sind die Bestimmungen der Kärntner Bauordnung unter nachstehender Bedingung einzuhalten:

Der Bauwerber beabsichtigt auf der obengenannten Parzelle ein Wohnhaus in Vollmassivbauweise, zur Gänze unterkellert, mit einer Länge von 11,50 m, und einer Breite von 10,00 m zu errichten.

Im Erd- und Obergeschoß kommt je eine Wohnung bestehend aus einer Küche, 3 Zimmer sowie Verkehrs und Wirtschaftsräume zur Ausführung. Die Überdachung erfolgt durch ein hartgedecktes 25 gradiges Satteldach. Im Kellergeschoß ist eine Kellergarage vorgesehen.

Gegen die vorgenannte Bauführung bestehen keine Bedenken, falls der Bau plan- und fachgemäß ausgeführt wird und nachstehende Bedingungen und Vorschriften eingehalten werden.

1. Das Wohnhaus ist so zu erstellen, daß es 11,00 m vom östlichen AufschlieBungsweg und 4,00 m von der nördlichen Parzellengrenze Firstrichtung O-W parall. zur nördl. Parz. Grenze zu stehen kommt.
2. Einvernehmlich wird festgelegt, daß an Stelle der Waschküche die Garage und an Stelle der Garage die Waschküche zur Ausfuhrung gelangt. Die Garageneinfahrt wird somit auf die Ostseite des Gebäudes verlegt.
3. Eine direkte Verbindung zwischen Garage und Stiegenhaus wird nicht gestattet.
4. Die Parzelle ist mit einem 1,25 m hohen Maschengeflecht einzuzäunen. Bei Errichtung des Zaunes entlang des öffentlichen Gutes ist bei der Gemeinde um die Genehmigung anzusuchen.
5. Die Trinkwasserversorgung hat aus der Ortswasserleitung zu erfolgen.
6. Die Dach und Tagwässer sind auf eigenem Grund unschädlich für die Anrainer abzuleiten, bzw. zur Versickerung zu bringen.
7. Die Errichtung eines allfälligen Wirtschaftsgebäudes, hat im nordöstlichen Teil der Parzelle zu erfolgen. Hiefür ist gesondert anzusuchen.
8. Die Bauarbeiten sind von einem befugten Gewerbetreibenden bauordnungsgemäß auszuführen. Es dürfen nur Baustoffe verwendet werden, die im Lande Kärnten baupolizeilich zugelassen sind.
9. Die Fundamente sind auf gut tragfähigen Baugrund frostsicher unter Terrain zu führen und den statischen Erfordernissen entsprechend zu bemessen. Das Mauerwerk ist gegen aufsteigende und seitlich eindringende Feuchtigkeit zu isolieren.
10. Die Kellerdecke ist massiv auszuführen. Massivdecken und sonstige Eisenbetontragwerke sind gemäß den Bestimmungen der ÖNORM B 4200 zu berechnen und auszuführen.
11. Es sind die Kamine feuerbeständig zu mauern und zu verputzen, die Rauchrohranschlüsse feuerbeständig auszuführen, die Öfen und Herde auf unbrennbare Unterlage zu stellen, und vor den Heiztürchen Schutzbleche anzubringen.
Es ist besonders darauf zu achten, daß das Kaminaußenmauerwerk auch im Bereich der Decken verputzt wird, Holzteile am Kaminmauerwerk nicht auf - oder anliegen (einhalten eines Mindestabstandes von 4 cm) und die Einschlauchung von Öfen und Herden in verschiedenen Geschoßen im gleichen Kaminschlauch unterbleibt. (Für jedes Geschoß eigene Kaminschläuche).
12. Der nicht ausgebaute Dachboden muß feuersicher belegt und die Abschlußtüre des Dachbodenraumes feuerhemmend hergestellt werden (mit Asbest und Blech beschlagen).
13. Wände und Decken sind so auszuführen, daß sie den Anforderungen der Bestimmungen der ÖNORM B 8110 (Wärmeschutz) und der ÖNORM B 8115 (Schallschutz) entsprechen.
14. Zementdachziegel bzw. Asbestzementdachplatten (Eternit) dürfen nur verwendet werden, wenn sie dunkelgrau bzw. dunkelrotbraun eingefärbt sind.
15. Die elektrischen Installationen sind entsprechend den Bestimmungen der ÖVE auszuführen. Es sind besonders die Schutzmaßnahmen gegen das Auftreten von zu hohen Berührungsspannungen nach ÖVE E 40/59 zu beachten.
16. Alle anfallenden Schmutz und Fäkalwässer sind in einer Kläranlage zu reinigen und in eine Sickergrube weiterzuleiten. Die Kläranlage ist gemäß den Bestimmungen der ÖNORM B 2502 auszuführen. Mindestfassungsraum 3,00 m³, Wände, Boden und Decke Wasserundurchlässig auszuführen. Niederschlagwässer dürfen nicht in die Klärgrube eingeleitet werden.
17. Die Sickergrube ist entsprechend den anerkannten Fachregeln auszuführen und mit einer Filterschicht und Prellplatte zu versehen. Die Filterschicht ist nach Bedarf zu erneuern.

4. Die Bewilligung erlischt, wenn mit dem Bau nicht innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen wird. Für die Fertigstellung der Bauarbeiten wird eine Frist von Monaten festgelegt.

5. Die Vollendung des Bauvorhabens ist zwecks Überprüfung und Erteilung der Benützungsbewilligung mit beiliegendem Formular¹⁾ sofort anzuzeigen.

6. Übertretungen der Kärntner Bauordnung werden auf Grund § 86 dieses Gesetzes in der Fassung des Gesetzes vom 17. November 1947, LGBl. Nr. 11/48, als Verwaltungsübertretung mit einer Geldstrafe bis zu 30.000 S oder Arrest bis zu sechs Monaten bestraft.

Die Strafe enthebt nicht von der Verpflichtung, einen vorschriftswidrigen oder einen ohne Bewilligung hergestellten Bau oder Bauteil zu beseitigen und jede Abweichung von den Bauvorschriften und den speziellen Anordnungen zu beheben.

7. Herr Pum Silvester, Kleinedling Nr. 17

~~XXX~~

wird verpflichtet, gemäß LGBl. 39/1948 und 5/1956 an Kommissionsgebühren²⁾ (ein Amtsorgan je halbe Stunde S) den Betrag von S 5'--
und gemäß LGBl. Nr. 65/61 an Verwaltungsabgabe den Betrag von . . S 174'--
Sachverständigen-Gebühren lt. LGBl. 15/52 u. 33/55 S 24'--
Zusammen S 203'--

mittels beigeschlossenen Erlagscheines innerhalb von 14 Tagen an das Gemeindeamt einzuzahlen. Die Vorschreibung der Gebühren gründet sich auf §§ 76 und 78 AVG und den Umstand, daß der Bauwerber um die Verhandlung angesucht hat.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Gemeindeamt schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung zulässig. Eine allfällige Berufung wäre mit S 6.— pro Bogen zu stempeln.

Gründe: ³⁾

Eine besondere Begründung entfällt, da den gestellten Anträge vollinhaltlich stattgegeben wurde (§ 58 AVG). ³⁾

Fortsetzung der Bedingungen und Vorschreibungen:

18. Die Kehricht - bzw. Düngergrube ist unter Terrain versenkt mit massiven Wänden und Boden auszuführen und mit einem Bohlenbelag abzudecken.
19. Die Garage ist gemäß den Bestimmungen der Verordnung über Garagen und Einstellplätze auszuführen.
Es ist besonders zu beachten:
Fugenloser Boden mit Gefälle ~~xxx~~ zum Ausfahrtator, - ausreichende Querdurchlüftung, - Entlüftungsöffnungen in Fußbodennähe, - frostsicheres Feuerlöschgerät in Garagentornähe, - Warntafeln, - Elektroinstallationen für feuergefährdete Räume, - Verbot direkter Beheizung.
20. Der Vertreter der Gewoge "Barbara" hat gegen die geplante Bauführung in der unter Punkt 1 festgelegten Lage, nichts einzuwenden.
21. Bergbauseitig wird dem Bauwerber das Grundstück verkauft werden, die näheren Bedingungen sind im Kaufvertrag enthalten.



8. April 1964



St. Marein, am

Der Bürgermeister

Regenfelder

Dieser Bescheid geht an:

1. Herrn *Pum* Silvester, Kleinedling 17

Frau

unter Ausschluß eines Formulars (B 4) zur Meldung der Fertigstellung des Bauvorhabens und eines Erlagscheines; der genehmigte Plan ⁵⁾ wird angeschlossen.

2. Das Finanzamt in Wolfsberg
3. Das Baubezirksamt — Abteilung Hochbau — in Wolfsberg
4. Lav. Kohlenbergbau St. Stefan
5. Frau Mathilde Sturm, Kleinedling 42
6. Herrn Karl Zernig, Kleinedling 83

Bescheid erhalten am

1964 April 8

Alonso Pum

Anmerkung:

- ¹⁾ Siehe Formular B 4.
- ²⁾ Die Gebühren sind in Gemeindeverwaltungsabgaben einzuheben (§ 8, LG. 39/48).
- ³⁾ Jeder Bescheid ist zu begründen, sofern darin dem Begehren einer Partei und der übrigen Beteiligten nicht vollinhaltlich Rechnung getragen wurde. In diesem Falle ist umseitige Feststellung zu streichen und die Begründung anzuführen.
- ⁴⁾ Der Bescheid ist an die Parteien und Beteiligten mit Rückschein abzufertigen.
- ⁵⁾ Die Pläne sind mit dem Genehmigungsvermerk zu versehen.

Gemeindeamt: St. MareinZahl 1071/66-7**Bescheid**Mit Eingabe vom 16. 8. 1966 hatHerr Pum Silvester Kleinedling 17 9431 St. Stefan
Frauum die Überprüfung des mit ha. rechtskräftigem Bescheide vom 18. 10. 1966
Zahl 1071/66-3 bewilligten, nunmehr fertiggestellten ~~Um- u.~~ Neubaues¹⁾ des Wohn-, ~~Wirtschafts-~~
~~Stall-~~ gebäudesin Kleinedling, auf Parzelle Nr. 493/15,
Katrastralgemeinde Kleinedling, Gemeinde St. Marein,
und um die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung angesucht.Hierüber hat am 31. Oktober 1966 eine mündliche, mit einem Augenschein verbundene Verhandlung stattgefunden, bei der folgendes festgestellt wurde:Das Objekt ist ohne wesentlichen Abänderungen gegenüber den einge-
reichten und bewilligten Bauplänen ausgeführt worden.Durch die nachträgliche Vermessung sind die vorgeschriebenen Abstände
nicht eingehalten worden.

1. An der Kellerstiege ist ein Handlauf anzubringen.
2. Der Punkt 3 des Baubescheides ist zu erfüllen.
3. In der Garage sind die vorgeschriebenen Warntafeln anzubringen.
(Punkt 19 des Baubescheides)

Gemäß LG. Nr. 24 vom 29. April 1952 beträgt der flächenmäßige Anteil des von der Grundsteuer zu be-
freienden Teiles des Gebäudes 100 %.Auf Grund des Ergebnisses dieser Verhandlung wird für den gegenständlichen Bau gemäß den Bestim-
mungen des § 83 der Kärntner Bauordnung, LG. Nr. 12/1866, in der Fassung der Gesetze LGBl. Nr. 20/11,
17/22, 17/25/ 11/48 und 38/51, die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung bei Erfüllung der nachstehenden
Bedingungen und Vorschriften — unter Voraussetzung, daß noch die Punkte 1 - 3 des vor-
erwähnten Bescheides erfüllt werden — erteilt.^{1) 2)}

Die Erfüllung dieser Vorschriften ist bis längstens dem Gemeindeamt zur Überprüfung anzuzeigen.

Herr P u m Silvester Kleinedling 17 9431 St. Stefan
Frau

wird verpflichtet, gemäß Landesgesetz Nr. 39/1948, an Kommissionsgebühren³⁾ den Betrag von (je Amtsorgan und halbe Stunde S) S 10'--

und gemäß LG. Nr. 12/51 an Verwaltungsgebühren, Tarifpost AB. Ziffer¹⁾ S 24'--

15'--S Stempelmarken für Verhandlungsschrift zusammen . . . S 150'--
184'--

mittels beigeschlossenen Erlagscheines innerhalb von 14 Tagen an das Gemeindeamt einzuzahlen. Die Vorschreibung der Gebühren gründet sich auf §§ 76 bis 78 AVG. und den Umstand, daß der Bauwerber um die Amtshandlung angesucht hat.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die binnen 2 Wochen nach Zustellung beim Gemeindeamte schriftlich oder telegrafisch einzubringende Berufung zulässig. Eine allfällige Berufung wäre mit S 4.- pro Bogen zu stempeln.

Gründe: 4)

Eine besondere Begründung entfällt, da den gestellten Anträgen vollinhaltlich stattgegeben wurde (§ 58, AVG.)⁴⁾



31. Dez. 1966

St. Marcin, am

Der Bürgermeister:



[Handwritten signature]

Dieser Bescheid ergeht an: ¹⁾

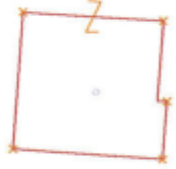
1. Herrn P u m Silvester Kleinedling 17 9431 St. Stefan
Frau
unter Anschluß eines Erlagscheines.
2. Das Finanzamt in Wolfsberg.
3. Das Baubezirksamt — Abteilung Hochbau — in Wolfsberg
4. Lavanttaler Kohlenbergbau Ges.m.b.H. St. Stefan
5. Frau Mathilde Sturm, Kleinedling 42 9431 St. Stefan
6. Herrn Karl Zernig, Kleinedling 83 9431 St. Stefan

Bescheid erhalten am 3. 4. 1967

Pum Johann

Anmerkung:

- ¹⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen.
- ²⁾ Eine Benützungsbewilligung darf nicht erteilt werden, bevor der zuständige Rauchfangkehrer nicht die Rauchfänge abgezogen hat und bevor nicht die allenfalls dabei festgestellten feuergefährlichen Mängel beseitigt sind (§ 8, Abs. 1, Feuerpolizeiordnung, LGBl. Nr. 48/49).
- ³⁾ Die Gebühren sind in Gemeindeverwaltungsabgabenmarken einzuheben (§ 8, LG. 39/48).
- ⁴⁾ Jeder Bescheid ist zu begründen, sofern darin dem Begehren einer Partei und der übrigen Beteiligten nicht vollinhaltlich Rechnung getragen wurde. In diesem Falle ist Feststellung zu streichen und die Begründung anzuführen.
- ⁵⁾ Der Bescheid ist an die Parteien und Beteiligten mit Rückschein abzufertigen.



AC

Pauloritweg

493/17

493
2

493
15

493
14

493
16

492
1

LAGEPLAN
M 1:500
KG- KLEINEDL.

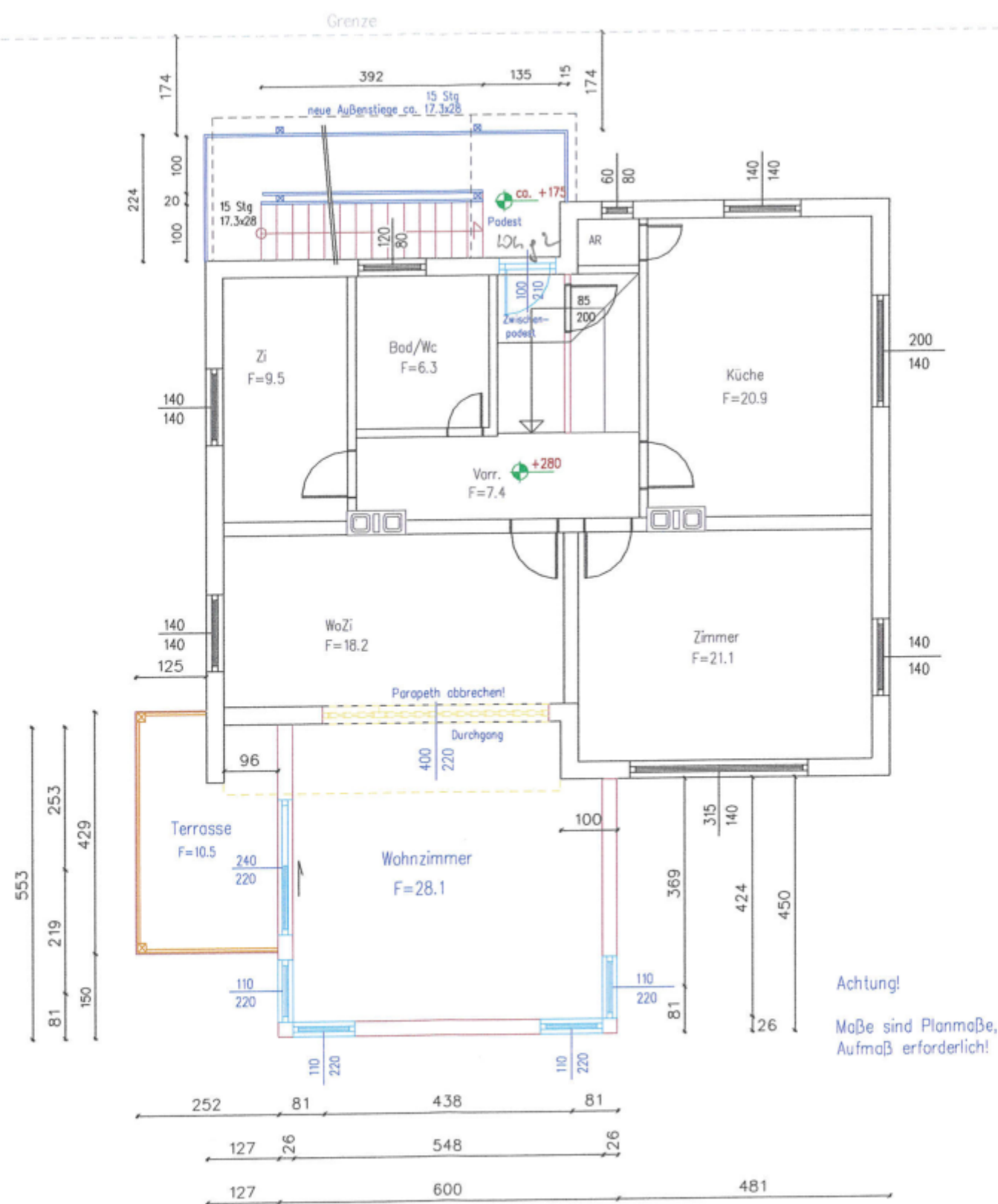


2.4



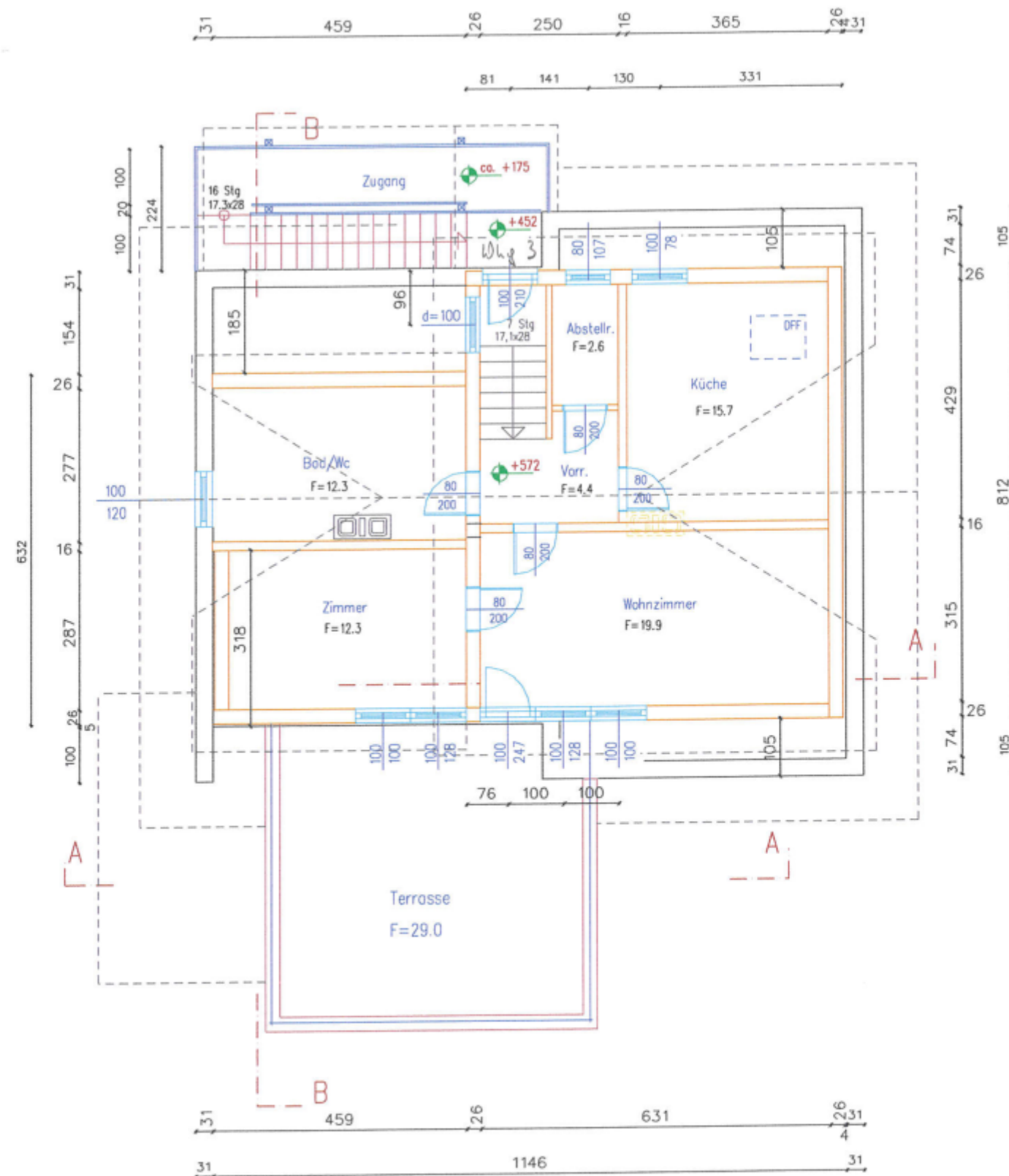
Wohn fl. 15

15



OBERGESCHOSS

Wohnfl.neu : 28,1m²
BGFneu: 32,2m²
verb. Fl. neu: 56,6m²



DACHGESCHOSS

Wohnfl.neu : 67,2m²
BGF neu : 84,5m²

Technical drawing of a house elevation showing dimensions and level markers. The drawing includes a gabled roof with a 16° pitch. Key dimensions and levels are as follows:

- Roof and Eave Levels:**
 - Left eave level: $OK = +765$
 - Right eave level: $OK = +742$
 - Roof ridge level: $OK = +971$
 - Roof slope: 16°
 - Roof overhang: 59
 - Roof pitch: 12
 - Roof height: $BH = 240$
- Wall and Window Dimensions:**
 - Left wall height: 185
 - Left window height: 164
 - Left window width: 162
 - Left window depth: 38
 - Left window offset: 60
 - Left window depth: 144
 - Left window offset: 165
 - Left window depth: 180
 - Left window offset: 353
 - Left window depth: 321
 - Left window offset: 287
 - Left window depth: 100
 - Left window offset: 144
 - Left window depth: 165
- Level Markers and Elevation:**
 - Left wall level: $OK FFB = +572$
 - Left window level: $OK FFB = +280$
 - Left window level: $OK FFB = +--00$
- Other Dimensions:**
 - Left wall depth: 228
 - Left wall offset: 22
 - Left wall depth: 252
 - Left wall offset: 50
 - Left wall depth: 220
 - Left wall offset: 30
 - Left wall depth: 250
 - Left wall offset: 280
 - Left wall depth: 292
 - Left wall offset: 18
 - Left wall depth: 12
 - Left wall offset: 18
 - Left wall depth: 16
 - Left wall offset: 10

Höhenauflaß nehmen!!

Architectural section drawing showing structural elements, stairs, and elevation markers. The drawing includes dimensions and level indicators.

Elevation Markers (Green):

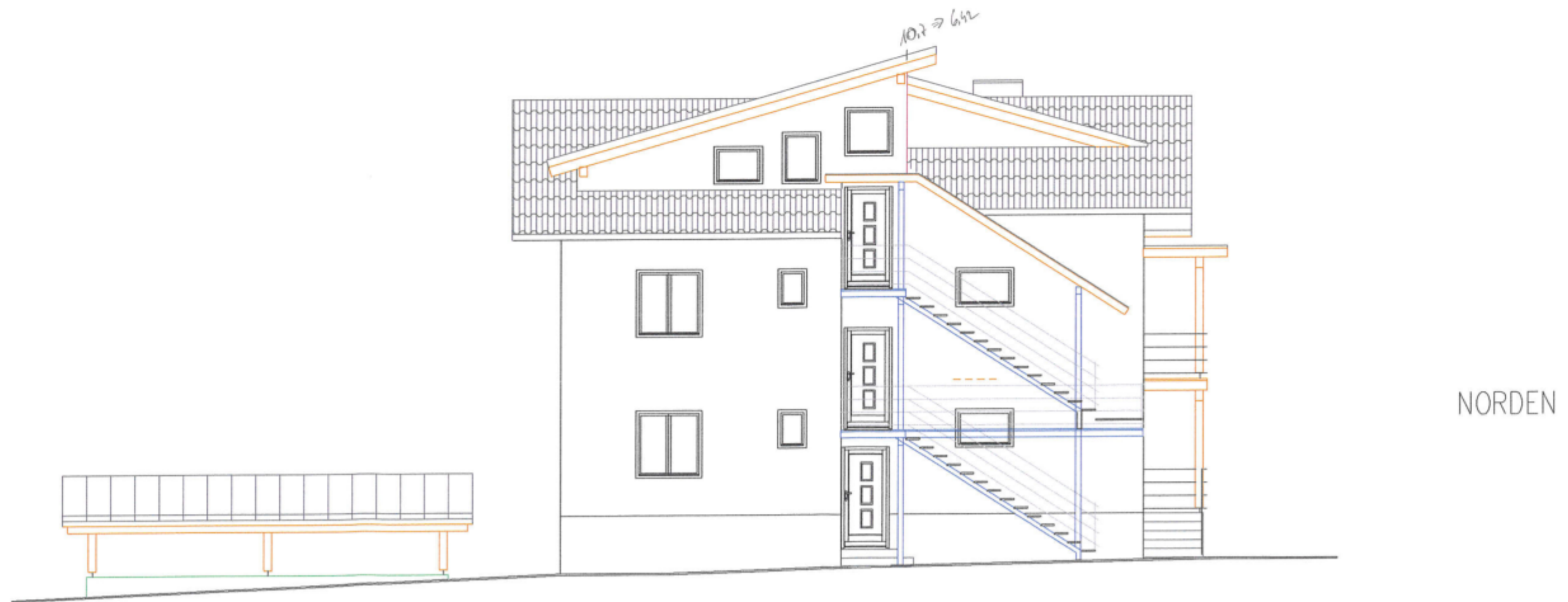
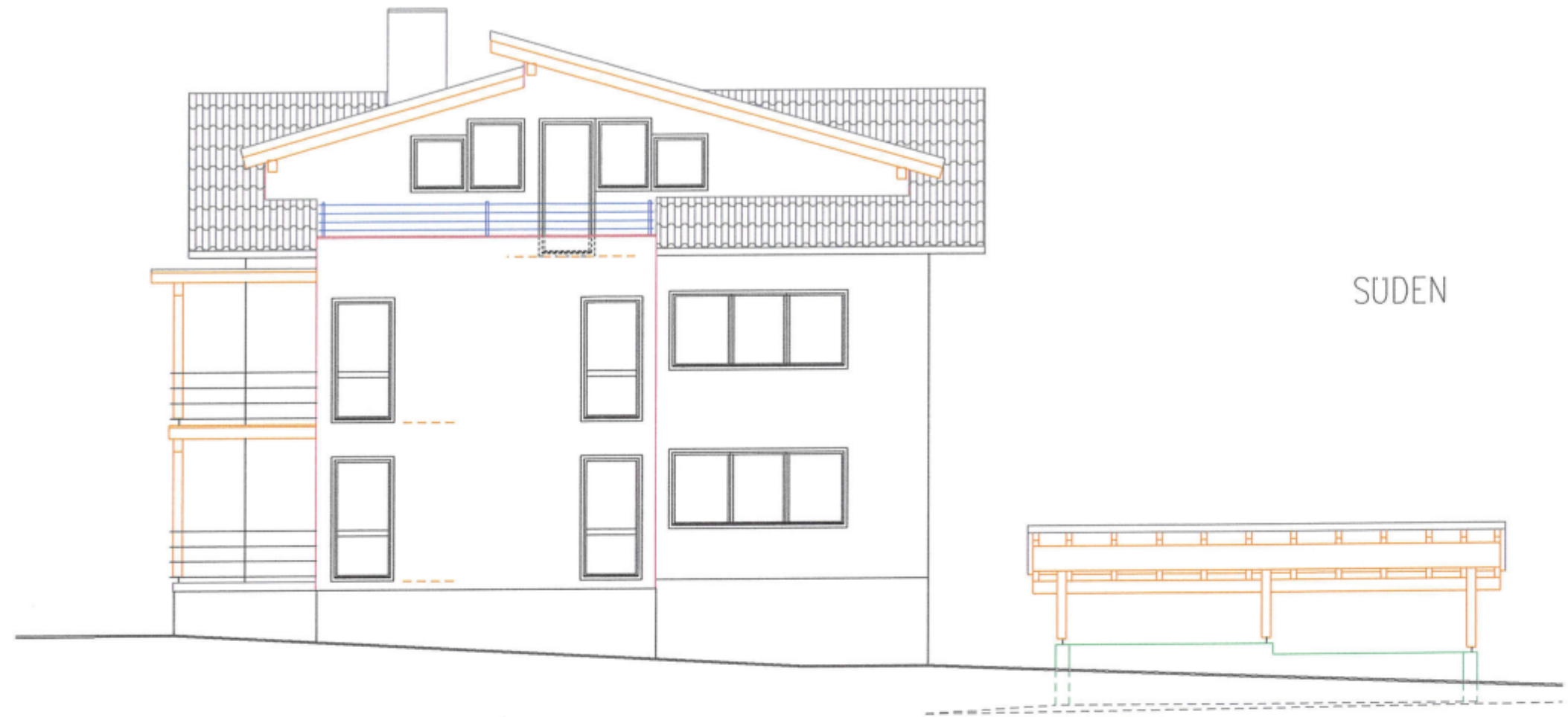
- OK = +706
- OK = ca. +452
- OK = ca. +175
- OK FFB = +572
- OK FFB = +280
- OK FFB = + - 00
- OK = +610

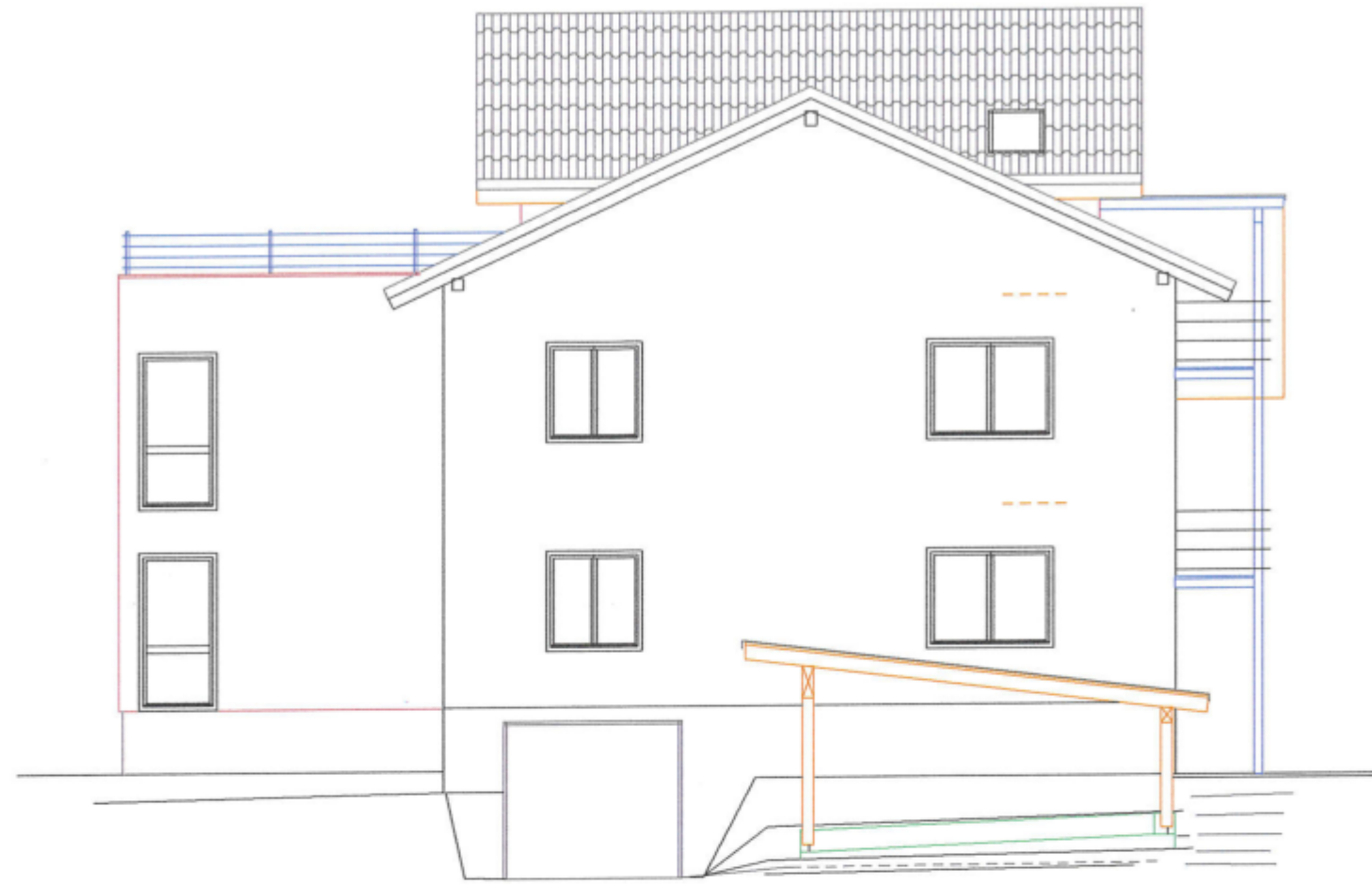
Dimensions (Blue):

- 87
- 168
- 244
- 115
- 157
- 116
- 42

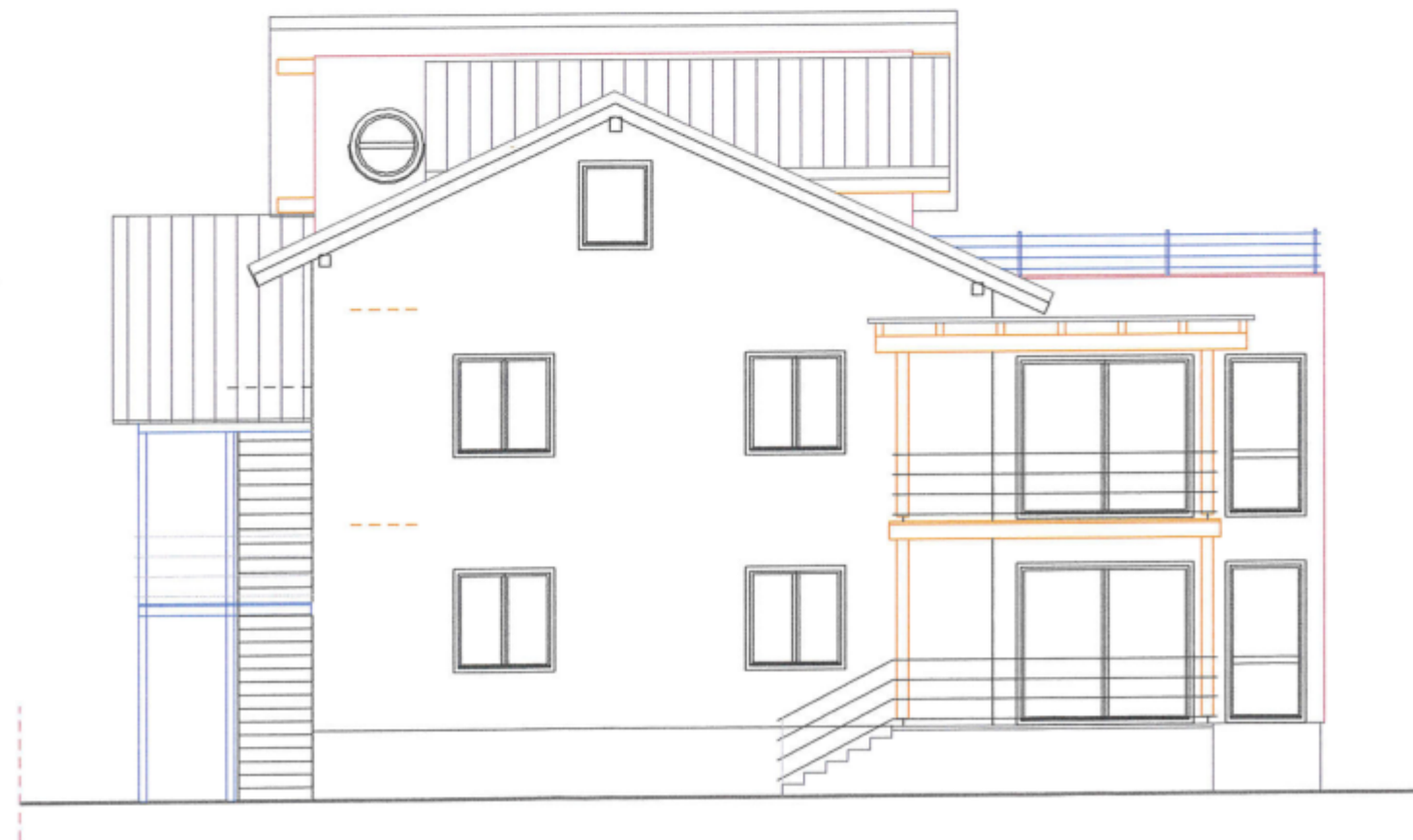
Other Labels:

- ROCK
- 25° Best

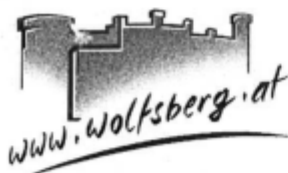




OSTEN



WESTEN



STADTGEMEINDE WOLFSBERG/KÄRNTEN

KAISER-FRANZ-JOSEF-QUAI 1, POSTFACH 14, 9400 WOLFSBERG
TELEFAX: 04352-537-298 TELEFON: 04352-537 DW 210-213
E-MAIL: baupolizei@wolfsberg.at

DVR. 3263

Auskünfte: Hr. Sagl (DW 210)

Datum: 02.04.2007

Zahl: 131-02-3186B/07/01

Betrifft: **Baumgartner Michael und Baumgartner Renate**
Errichtung von Zubauten sowie Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses
beim best. Wohnhaus 'Pauloriweg 3' und Errichtung eines Carport's
Baubewilligung.

B e s c h e i d

Mit Antrag vom 12.01.2007 haben Herr Baumgartner Michael und Frau Baumgartner Renate um die baupolizeiliche Bewilligung zur Errichtung von Zubauten sowie zur Aufstockung und zum Ausbau des Dachgeschosses beim best. Wohnhaus 'Pauloriweg 3' und zur Errichtung eines Carport's auf der/n Parzelle/n Nr. 493/15 der KG 77 2 16 Kleinedling angesucht.

S p r u c h

Auf Grund der am 29.03.2007 stattgefundenen örtlichen Verhandlung erteilt der Bürgermeister der Stadt Wolfsberg, gemäß §§ 1, 3, 6, 16, 17 und 18 der Kärntner Bauordnung (K-BO) 1996, zuletzt geändert durch LGBI. Nr. 22/2004, in Verbindung mit den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften (K-BV) vom 19.6.1985, zuletzt geändert durch LGBI. Nr. 101/2005, insbesondere gemäß § 9 Abs. 2 der K-BV, Herrn Baumgartner Michael und Frau Baumgartner Renate die

B a u b e w i l l i g u n g

zur **Errichtung von Zubauten sowie zur Aufstockung und zum Ausbau des Dachgeschosses beim best. Wohnhaus 'Pauloriweg 3' und zur Errichtung eines Carport's** auf der/n Parzelle/n Nr. 493/15 der KG 77 2 16 Kleinedling nach Maßgabe des eingereichten Projektes, entsprechend den Planunterlagen der Lavanttaler Holzbau GmbH, 9400 Wolfsberg, unter Einhaltung nachstehender Bedingungen und Vorschriften:

A) Allgemeine Bedingungen:

- 1) Vom genehmigten Bauplan abweichende Bauausführungen sind unzulässig.
- 2) Die Bauvorhaben sind nur von befugten Unternehmen plan-, fach-, bescheid- und beschreibungsgemäß auszuführen.

- 3) Die Bestimmungen der K-BO, insbesondere § 27 K-BO, der K-BV sowie der einschlägigen ÖNORMEN sind einzuhalten.
- 4) Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf erst nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung, im Falle der Einbringung einer Berufung oder einer Vorstellung, erst mit dem rk. Abschluss des Berufungs- bzw. Vorstellungsverfahrens begonnen werden.
- 5) Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht binnen zwei Jahren nach ihrer Rechtskraft, im Falle der Einbringung einer Berufung oder einer Vorstellung, binnen zwei Jahren nach dem rk. Abschluss des Berufungs- bzw. Vorstellungsverfahrens, mit der Ausführung der Vorhaben begonnen worden ist.
- 6) Der Beginn der Ausführung der Bauvorhaben ist längstens binnen einer Woche der Behörde schriftlich zu melden. Zur Meldung ist derjenige verpflichtet, in dessen Auftrag die Vorhaben ausgeführt wurden. Gleichzeitig ist auch der Bauleiter anzugeben.
- 7) Der Bauleiter und derjenige, in dessen Auftrag die Vorhaben ausgeführt werden, sind verpflichtet, die Ausführungsplakette an der Baustelle an wahrnehmbarer Stelle gut sichtbar anzubringen. Die Plakette darf vor der Rechtskraft der Baubewilligung nicht angebracht werden.
- 8) Sofort nach Vollendung sind die im Interesse der Sicherheit, des Verkehrs sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes notwendigen Aufräumarbeiten- und sonstigen Arbeiten durchzuführen. Insbesondere sind Baustelleneinrichtungen unverzüglich nach Vollendung der Vorhaben zu entfernen.
- 9) Die Vollendung der Bauvorhaben ist der Behörde binnen einer Woche schriftlich zu melden. Zur Meldung ist derjenige verpflichtet, in dessen Auftrag die Vorhaben ausgeführt wurden.
Gleichzeitig mit der Meldung der Vollendung der Vorhaben sind vom Bauleiter Bestätigungen aller mit der Ausführung der Vorhaben betrauten Unternehmer vorzulegen.

B) Besondere Vorschriften:

1. Die Wasserversorgung hat aus dem Leitungsnetz der Wolfsberger Stadtwerke GmbH über das bestehende interne Wasserleitungshausanschlussnetz zu erfolgen.
Der Zusammenschluss mit dem bestehenden Wasserleitungsnetz hat im Einvernehmen mit der Wolfsberger Stadtwerke GmbH zu erfolgen.
2. Die anfallenden Schmutzwässer sind dem Mischwasserkanal der Wolfsberger Stadtwerke GmbH zuzuführen.
3. Die anfallenden Regenwässer sind dem Mischwasserkanal der Wolfsberger Stadtwerke GmbH zuzuführen oder unschädlich für die Nachbargrundstücke auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.
4. Der Anschluss an den städt. Kanal ist binnen einem Jahr nach Baubeginn im Einvernehmen mit der Wolfsberger Stadtwerke GmbH herzustellen.

5. Drainagewässer dürfen nicht in den Kanal der Wolfsberger Stadtwerke GmbH eingeleitet werden.
6. Die Schmutz- und Regenwasserhausanschlussleitung ist im Trennsystem zu errichten.
7. Bezüglich der maßgeblichen Rückstauenebene wird auf die ÖNORM B 2501 verwiesen. Bei Abflussleitungen, die unter dieser Rückstauenebene liegen, hat der Bauwerber selbst für eine entsprechende Rückstausicherung Sorge zu tragen.

C) Hinweise:

1. Auf die Einhaltung der Bestimmungen des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes (BauKG), BGBl. Nr. 37/99, zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 85/99, wird hingewiesen.
2. Seitens der Kelag Netz GmbH wird auf ein Niederspannungskabel, welches als Anschluss für das Objekt dient, hingewiesen. Vor Beginn von Grabarbeiten im Bereich der Kabelanlagen ist das Einvernehmen mit der Betriebsstelle Wolfsberg, Tel. +43 (0)50 525-1721, herzustellen. Sollte diese Anlage dem geplanten Bauvorhaben hinderlich sein, ist rechtzeitig (1 Monat vorher) bei der Betriebsstelle Wolfsberg, die Veränderung derselben in Auftrag zu geben.
Weiters wird auf eine Erdgasanschlussleitung hingewiesen. Vor Beginn von Grabarbeiten in diesen Bereichen ist das Einvernehmen mit der Betriebsstelle Wolfsberg, Tel: +43 (0)50 525-1721, herzustellen und unbedingt eine Bauaufsicht anzufordern. Für weitere technische Anfragen und Auskünfte steht der zuständige Netzbetreuer, Hr. Ing. Polsinger, Tel: +43 (0)50 525-1737, Fax: +43 (0)50 525-1704, zur Verfügung.

Herr Baumgartner Michael und Frau Baumgartner Renate
werden verpflichtet,

gemäß §§ 76 bis 78 AVG 1991 in Verbindung mit LGBL.Nr. 62/70, zuletzt geändert durch LGBL.Nr. 58/2002 und der Verordnung der Kärntner Landesregierung vom 30.12.2005, LGBL.Nr. 108/2005,

A) Allgemeiner Teil, Tarifpost 4.

an Verwaltungsabgaben	€	4,80
-----------------------------	---	------

B) Besonderer Teil, Tarifpost 1. lit. a) und 2.

an Verwaltungsabgaben.....	€	88,90
----------------------------	---	-------

sowie LGBL. Nr. 109/2005

an Kommissionsgebühren	€	24,00
------------------------------	---	-------

(Dauer: ½ Std. Teilnehmer: 1 Amtsorgan
und 1 Amtssachverständiger)

und gemäß Gebührengesetz 1957 i.d.F. BGBl. I Nr. 72/04

an Bundesgebühren für 1 Ansuchen € 13,00, 2 Planparien je

€ 14,40 sowie für 1 VS € 13,00	€	54,80
--------------------------------------	---	-------

insgesamt:	€	172,50
------------	---	---------------

mittels beigeschlossenen Erlagscheines, durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung dieses Bescheides an die Stadtgemeinde Wolfsberg zu entrichten.

B e g r ü n d u n g

Eine besondere Begründung entfällt, da dem gestellten Antrag vollinhaltlich stattgegeben wurde. Die im Spruch angeführten Auflagen entsprechen den in der Verhandlung von den Sachverständigen zum Vorschlag gebrachten Auflagen.

Die Vorschreibung der Gebühren gründet sich auf §§ 76 bis 78 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes (AVG) 1991, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2004 und den Umstand, dass die Bauwerber um die Amtshandlung angesucht haben.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist das Rechtsmittel der Berufung zulässig. Die Berufung ist schriftlich binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides während der Amtsstunden bei uns einzubringen. Dabei ist zu beachten, dass die Einbringung außerhalb der Amtsstunden bis zum Wiederbeginn der Amtsstunden unwirksam bleibt (Gefahr der Fristversäumnis). Berufungen, welche mit Telefax oder E-Mail binnen offener Frist eingebracht werden und außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen. Die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken trägt der Absender (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes).

Die Berufung hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Eine allfällige Berufung des Antragstellers (nicht jedoch Nachbarn) unterliegt der Gebührenpflicht gemäß Gebührengesetz 1957 i.d.F. BGBl. I Nr. 72/2004.

Für die Berufung ist eine Gebühr von € 13,-- und für Beilagen zur Berufung von je € 3,60 pro Bogen, höchstens aber von € 21,80 pro Beilage, durch Barzahlung, durch Einzahlung mit Erlagschein oder mittels Bankomatkarte zu entrichten.

Die Gebührenschuld entsteht in dem Zeitpunkt, in dem die das Verfahren in einer Instanz schriftlich ergehende abschließende Erledigung über die in der Eingabe enthaltenen Anbringen zugestellt wird.

Für den Bürgermeister i.A.


Johann Sagl

Ergeht an:

1. Frau Baumgartner Renate
Pauloriweg 3
9431 St. Stefan im Lav.
2. Herrn Baumgartner Michael
Pauloriweg 3
9431 St. Stefan im Lav.
3. z.d.A.

Abf. 1 bis 2 mit RSb!

Ergeht nachrichtlich mit e-mail an:

1. Finanzamt Wolfsberg
9400 Lindhofstraße 3
2. Steuerabteilung im Hause
3. Raumplanung – Vermessung – GIS, im Hause

Abgefertigt am:

03. April 2007

Verwaltungsabgabe
mit EA entrichtet
Betrag € 88,90
Stadtgemeinde Wolfsberg
Baupolizei 31.5.2007

DIE VOLLENDUNG DES BAUVORHABENS IST BINNEN EINER WOCHEN ZU MELDEN !

Name: *) **Baumgartner Michael und Baumgartner Renate**

Adresse: **Pauloriweg 3, 9431 St. Stefan im Lav.**

Tel.: _____

**An die
Stadtgemeinde Wolfsberg
Baurechtsabteilung
9400 Wolfsberg**

Stadtgemeinde Wolfsberg
Kärnten
Eingel. 21. JUNI 2011
AZ: 131-02-6254/2011
Abt. BP

Betrifft: **Meldung der Vollendung eines Bauvorhabens** gem. § 39 Abs. 1 der K-BO 1996; *)

Bauvorhaben: **Errichtung von Zubauten sowie Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses beim best. Wohnhaus 'Pauloriweg 3' und Errichtung eines Carport's**

Bescheid vom: **02.04.2007**

Zahl: **131-02-3186B/07/01**

Katastralgemeinde: **77 2 16 Kleinedling**

Parzelle(n) Nr.: **493/15**

Das Bauvorhaben ist fertig gestellt !

Gleichzeitig werden vom Bauleiter nachstehende Bestätigungen aller mit der Ausführung des Vorhabens betrauten Unternehmer gem. § 39 Abs. 2 der K-BO 1996, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 22/2004, vorgelegt:

☒ Bestätigung - Baumeisterarbeiten
☒ Bestätigung - Zimmermannsarbeiten
☒ Bestätigung - Dachdeckerarbeiten
☒ Bestätigung - Elektroinstallationen
☒ Bestätigung - Heizungsinstallationen
____ Beilagen

☒ Bestätigung - Sanitärinstallationen
☒ Kaminattest

Datum: 21.6.2011

Baumgartner Michael
(Unterschrift des Bauleiters)

*) Zur Meldung ist derjenige verpflichtet, in dessen Auftrag das Vorhaben ausgeführt wurde.

☒ Gemäß § 40 Abs. 2 der Kärntner Bauordnung stelle(n) ich/wir den Antrag, mir/uns die vollständige Beibringung der nach § 40 Abs. 1 leg. cit erforderlichen Belege zu bestätigen!

Raum für amtliche Vermerke:

Für obiges Bauvorhaben wurden sämtliche Bestätigungen vorgelegt: ☒ Ja ☐ Nein

Es fehlt:

Stadtgemeinde Wolfsberg
BAURECHTSABTEILUNG
Gebührenentrichtung Bund

am: **21. Juni 2011**

Ergeht an:

1. Steuerabteilung im Hause
2. Umweltschutzabteilung
9400 Schwabenhofstraße Nr. 4
3. z.d.A.

Betrag:	Nachweis:	Handgezeichnet:
€ 13,20	HYPOTHEK	<u>[Signature]</u>

21.6.11 [Signature]
(Datum, Unterschrift)

weitergeleitet am 22.6.11

Gutachten

Nutzwertberechnung gemäß §6 (1) 3 WEG 2002

Erstellung eines Gutachtens über die Nutzwerte der Wohnungen zur
Feststellung der Anteile an der Liegenschaft in

9431 St. Stefan, Pauloriweg 3
Auf der der Parz. 493/15, KG 77216 Kleinedling

Auftraggeber:

Renate Baumgartner
Pauloriweg 3, 9431 St. Stefan



Verfasser:



Architektin DI Irmgard Wressnegger
staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin
Lipizach 42, 9065 Ebenthal

Tel. +43 664 4020256
office@wressnegger.at



1. Grundlagen

vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:
Grundbuchsauszug
Einreichpläne M 1:100

Weitere Grundlagen:
Aufmaß der Flächen
Wohnungseigentumsgesetz 2002
Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes 2006

2. Rechnerischer Ansatz der Regelnutzwerte

Wohnungen	RNW 1,00
Carports	RNW 0,40

Zubehör:	
Kellerflächen	RNW 0,30
Gartenhütte	RNW 0,20
Gartenanteile	RNW 0,10

Zuschläge:	
Balkone	RNW 0,35
Terrassen	RNW 0,35

Abschläge:	
Räume im Dachgeschoß	
wegen Dachschräge	2%
wegen schmaler Wendeltreppe	10%

Das Gebäude besteht aus zwei Wohneinheiten mit getrennten Eingängen. Die Einheit TOP 01 liegt im Erdgeschoß, die Wohnung TOP 02 erstreckt sich über Obergeschoß und Dachgeschoß. Die im Einreichplan dargestellte Außentreppe ins Dachgeschoß wurde nicht hergestellt. OG und DG sind nur mit einer schmalen Wendeltreppe verbunden, weshalb für die Räume im DG ein Abschlag bei der Bewertung angesetzt wird.

Die Haustechnik ist in den Kellerräumen verstreut situiert, ein Teil befindet sich in Keller 1, zugehörig zu TOP 01. Der Zugang zur Haustechnik muss für beide Parteien gewährleistet sein.

3. Sonstige Räumlichkeiten

Allgemeine Teile der Liegenschaft, welche der allgemeinen Benützung dienen, an denen aber Wohnungseigentum nicht bestehen kann (§2, Abs. 4)

Vorraum Keller	6,28 m ²
Keller 3	16,72 m ²
Keller 4	19,80 m ²
Summe	42,80 m²

Weiters zählen hinzu die im Lageplan ausgewiesenen allgemeinen Flächen außerhalb des Gebäudes.

4. Nutzflächenzusammenstellung

Pauloriweg 3		Top 01
EG		
Vorraum	1,89 m ²	
Diele	4,83 m ²	
BAD, WC	5,65 m ²	
Zimmer 1	10,30 m ²	
Essen, Wohnen	46,99 m ²	
Zimmer 2	21,65 m ²	
Küche	20,91 m ²	
Speis	0,89 m ²	
Nutzfläche Whg.	113,11 m²	
Terrasse	11,29 m²	
Keller 1		19,00 m²
Keller		19,00 m²
Garten 1		210,66 m²

Pauloriweg 3		Top 02
OG		
Diele	10,07 m ²	
WC	1,13 m ²	
Bad	3,84 m ²	
Zimmer 1	9,29 m ²	
Essen, Wohnen	45,28 m ²	
Zimmer 2	21,67 m ²	
Küche	20,91 m ²	
Speis	0,91 m ²	
Summe Bereich OG	113,10 m ²	
DG		
Vorraum	4,39 m ²	
Wirtschaftsraum	6,81 m ²	
Bad 2	11,25 m ²	
Zimmer 3	13,53 m ²	
Zimmer 4	25,20 m ²	
Zimmer 5	13,26 m ²	
Summe Bereich DG	74,44 m ²	
Nutzfläche Whg.	187,54 m²	
Balkon	11,04 m ²	
Dachterrasse	25,95 m ²	
Keller 2		17,18 m ²
Keller		17,18 m ²
Hütte		27,29 m ²
Garten 2		179,73 m ²

Pauloriweg 3	Top K01
Carport 1	17,90 m ²

Pauloriweg 3	Top K02
Carport 2	17,90 m ²



Architektin DI Irmgard Wressnegger
staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin
Lipizach 42, 9065 Ebenthal

Lipizach, 28.04.2015

Gutachten gemäß §6(1)2 WEG 2002

Gemäß §6, Abs. 1, Zif. 2, Wohnungseigentumsgesetz 2002, Bgbl. Nr. I 70/2002 wird der Bestand von selbstständigen Wohnungen in dem in der Folge näher beschriebenen Objekt bestätigt.

Eigentümer: Renate Baumgartner
Pauloriweg 3
9431 St. Stefan

Michael Baumgartner
Pauloriweg 3
9431 St. Stefan

Art des Bauwerkes: Zweifamilienwohnhaus
auf der Parz. 493/15,
KG 77216 Kleinedling

Adresse: Pauloriweg 3
9431 St. Stefan

Anzahl der selbstständigen Einheiten: 2 Wohnungen
2 KFZ-Stellplätze

Sonstige Räumlichkeiten und Flächen, an denen Wohnungseigentum nicht bestehen kann (§2, Abs.4)

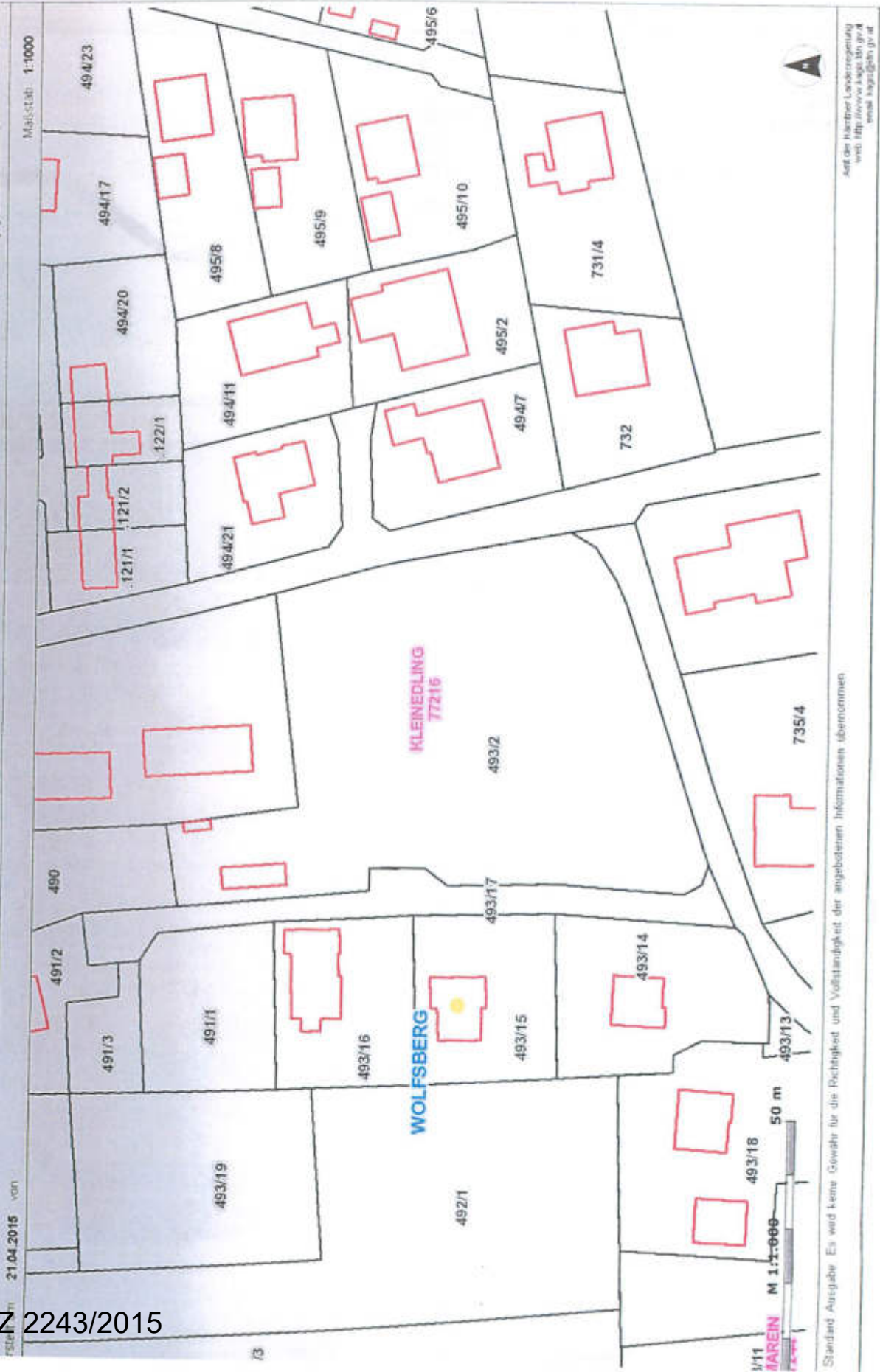
Vorraum Keller	6,28 m ²
Keller 3	16,72 m ²
Keller 4	19,80 m ²
Summe	42,80 m ²

5. Nutzwertberechnung

	Bestandsgegenstand	Nutzfläche in m ²	Nutzwert je m ²	Einzelnutzwert gerundet	Gesamt nutzwert	Miteigentums anteil	Anteil in 100.000stel
Top 01	Wohnung	113,11	1,00	113	144	144/378	38095
	Zuschlag:						
	Terrasse	11,29	0,35	4			
	Zubehör:						
	Keller 1	19,00	0,30	6			
	Garten 1	210,66	0,10	21			
Top 02	Wohn.bereich				220	220/378	58201
	OG	113,10	1,00	113			
	Wohn.bereich DG	74,44	0,88	66			
	Zuschlag:						
	Balkon	11,04	0,35	4			
	Dachterrasse	25,95	0,35	9			
	Zubehör:						
	Keller 2	17,18	0,30	5			
	Hütte	27,29	0,20	5			
	Garten 2	179,73	0,10	18			
Top K01	Carport 1	17,90	0,40	7	7	7/378	1852
Top K02	Carport 2	17,90	0,40	7	7	7/378	1852
Summen:				378	378	378/378	100000

Pauloriweg 3

Kärnten ATLAS
(c) Land Kärnten



Anhang:

Katasterplan	1:1000
Lageplan	1:200
Grundrisse EG, OG, DG, KG	1:100

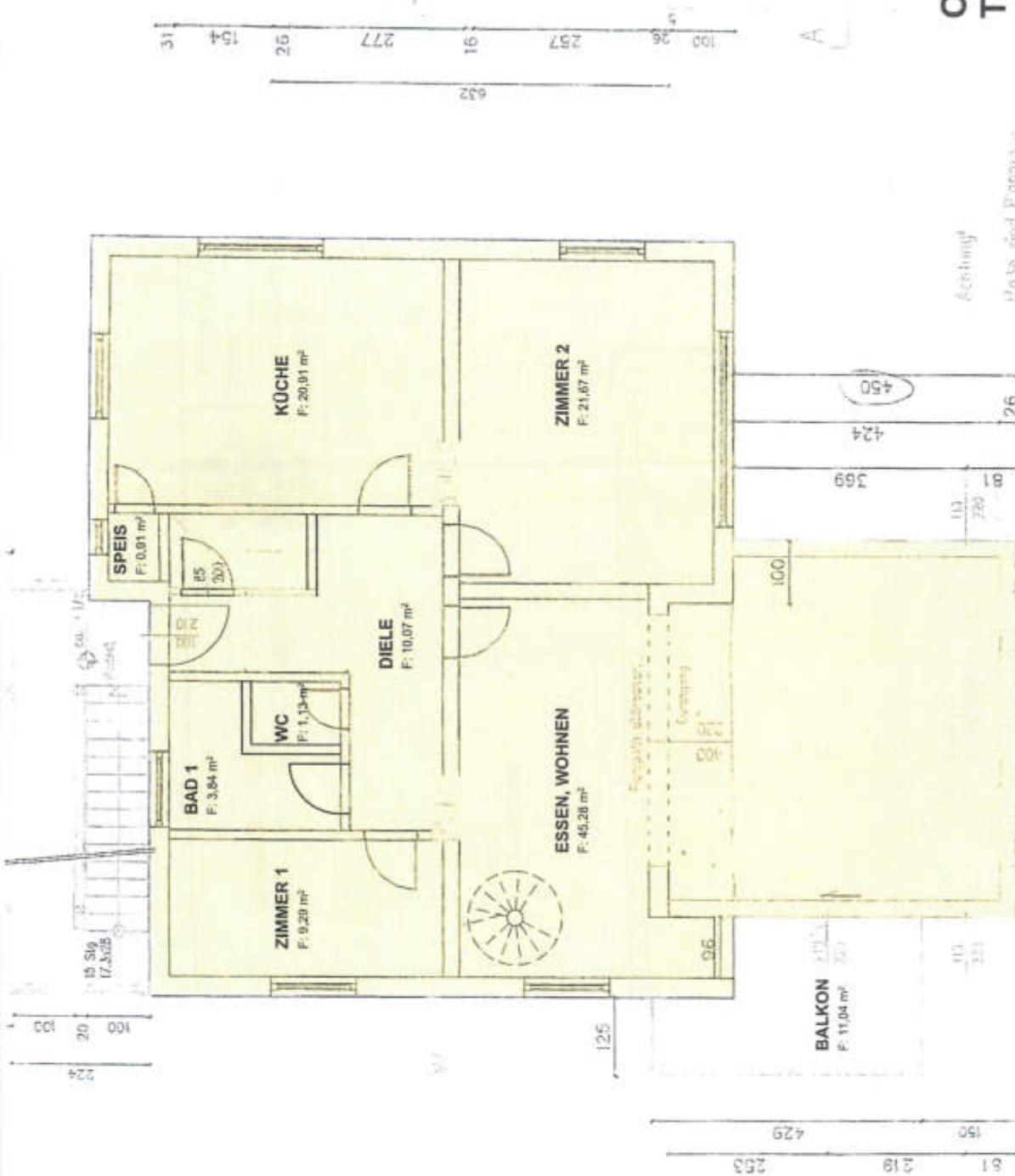


rmgard Wressneger
 ach 42, 9065 Ebenthal
 256, office@wressneger.at
 chitektin-wressneger.at

WRESSNEGGER
 ARCHITEKTIN
 Stadtilien, Hofgasse und Knechtgasse Ziviltechnische



Planinhalt:		
Pauloriweg 3, 493/15, KG 77216 Kleinedling		
Datum:	28.04.2015	Maßstab:
		1:200
Plannummer:	210 B 01	



OBERGESCHOSS TOP 02

Planinhalt:

Pauloriweg 3, 493/15, KG 77216 Kleinedling

Datum:

28.04.2015

Maßstab:

1:100

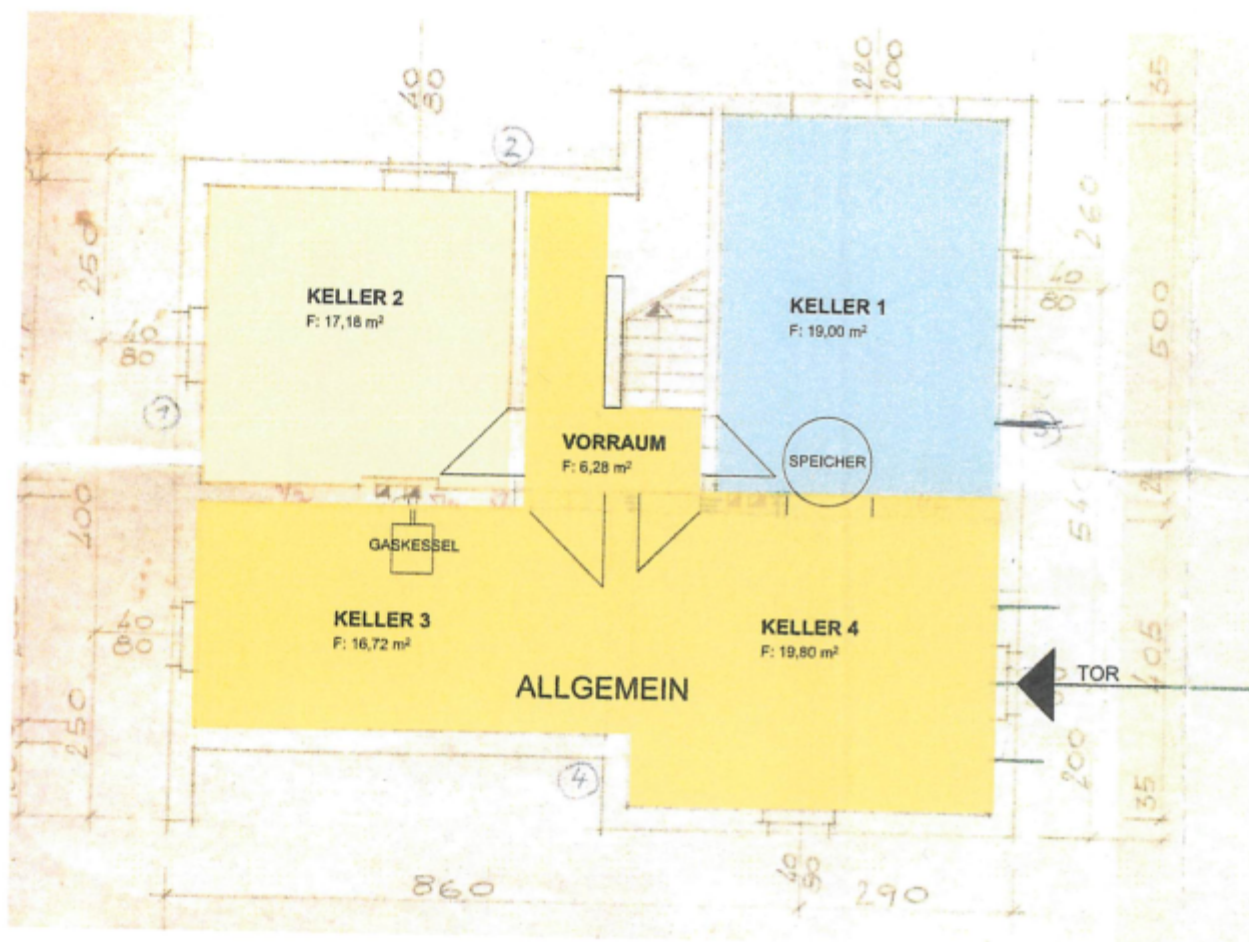
Plannummer:

210 B 03



WRESSNEGGER
ARCHITEKTIN
Stadtlich beauftragte und berechnete Ziviltechnikerin

DI Irmgard Wressneger
Lipizach 42, 9065 Ebenthal
64 4020256, office@wressneger.at
www.architektin-wressneger.at



KELLER

DI Irmgard Wressnegger
Lipizach 42, 9065 Ebenthal
4 4020256, office@wressnegger.at
www.architektin-wressnegger.at

WRESSNEGGER 
ARCHITEKTIN
Staatlich befugte und besoldete Ziviltechnikerin



Planinhalt:
Pauloriweg 3, 493/15, KG 77216 Kleinedling

Datum:
28.04.2015

Maßstab:
1:100

Plannummer:
210 B 05



MAG. MANFRED MOSTÖGL
ÖFFENTLICHER NOTAR

SELBSTBERECHNET AM 03.08.15
ZU ERFNR. 10-244.267/15

A-9400 WOLFSBERG • ROSSMARKT 12 • TEL: 0 43 52/39 66 • FAX: 0 43 52/39 66-66 • DVR 2108118
3/C-220/15 KVWEVBaumgartnerKainzUmschaden

KAUF- und WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1) Frau Renate **Baumgartner**, geboren am 16.07.1957, Pensionistin, Pauloriweg 3, 9431 St. Stefan, und

2) Herrn Michael **Baumgartner**, geboren am 12.05.1977, technischer Angestellter, Ragnitzstraße 62/1, 8047 Graz,

als gemeinsame Verkäufer einerseits,

und

3) den Lebensgefährten, Herrn Daniel **Kainz**, geboren am 22.04.1995, Papiertechniker, St. Mareiner Straße 42, 9431 St. Stefan und Frau Marie-Kristin **Umschaden**, geboren am 26.03.1995, Einzelhandelskauffrau, Schoßbachstraße 3, 9400 Wolfsberg

als gemeinsame Käufer anderseits,

wie folgt:

1.

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Frau Renate Baumgartner aufgrund des Übergabsvertrages vom 10.11.1987 zu $\frac{3}{4}$ Anteilen und Herr Michael Baumgartner aufgrund des Übergabsvertrages vom 15.02.2007 zu $\frac{1}{4}$ Anteil sind ideelle Miteigentümer der Liegenschaft EZ 448 KG 77216 Kleinedling, Bezirksgericht Wolfsberg, bestehend aus dem einzigen Grundstück 493/15 Baufl.(10)/Gärten(10) im Ausmaß von 797 Quadratmetern mit dem darauf befindlichen Zweifamilienwohnhaus Pauloriweg 3 samt 2 Carports.

Das Gebäude Pauloriweg 3 weist nach dem derzeitigen Stand beziehungsweise den genehmigten Bauplänen zwei selbständige Wohnungseigentumseinheiten und zwei überdachte KFZ - Abstellplätze (Carport) auf. An diesen vier Wohnungseigentumsobjekten soll Wohnungseigentum begründet werden.

II

Die staatlich befugte und beeidete Ziviltechnikerin Architektin DI Irmgard Wressnegger, Lipizach 42, 9065 Ebenthal hat das Nutzwertfestsetzungsgutachten vom 28.04.2015 über die künftigen Nutzwerte der vorhin erwähnten Wohnungseigentumsobjekte und davon abgeleitet die Mindestanteile im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 erstellt.

Die Vertragsteile unterwerfen sich diesem Gutachten vollinhaltlich. Dieses Gutachten bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages, auf eine Beiheftung wird jedoch einvernehmlich verzichtet.

Nach dem Willen der Vertragsteile soll mit folgenden Räumen/Flächen Wohnungseigentum untrennbar verbunden werden:

Die Wohnung **Top 01** im Erdgeschoss besteht aus: Vorraum, Diele, Bad/WC, Zimmer 1, Essen/Wohnen, Zimmer 2, Küche Speis mit einer Wohnnutzfläche von 113,11 Quadratmetern, einer Zuschlagsfläche von 11,29 Quadratmetern (Terrasse) und einer Zubehörfläche von insgesamt 229,66 Quadratmetern (Keller 1 und Garten 1).

Die Wohnung **Top 02** im Obergeschoss und Dachgeschoss besteht aus: Diele, Bad, WC, Zimmer 1, Essen/Wohnen, Zimmer 2, Küche Speis (jeweils Obergeschoss), sowie aus Vorraum, Wirtschaftsraum, Bad 2, Zimmer 3, Zimmer 4 und Zimmer 5 (jeweils im Dachgeschoss) mit einer Wohnnutzfläche von 187,54 Quadratmetern, einer Zuschlagsfläche von 36,99 Quadratmetern (Balkon und Dachterrasse) und einer Zubehörfläche von insgesamt 224,20 Quadratmetern (Keller 2, Hütte und Garten 2).

Weiters wird Wohnungseigentum an **Top K01** (Carport 1) und **Top K02** (Carport 2) mit einer Nutzfläche von je 17,90 Quadratmetern begründet.

2.

KAUF

A) Herr Michael Baumgartner verkauft und übergibt seinen ideellen Viertelanteil, das entspricht 378/1.512 Anteilen, hiermit an die Lebensgefährten Daniel Kainz und Marie-Kristin Umschaden und diese kaufen und übernehmen vom Verkäufer je zur Hälfte in ihr Eigentum zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum seine

III

ideellen Miteigentumsanteile von 378/1.512 Anteilen, somit jeweils 189/1.512 Anteilen der Liegenschaft EZ 448 KG 77216 Kleinedling, im übrigen mit allem Zubehör, mit allen Rechten und Pflichten, wie alles liegt und steht und nach Maßgabe des derzeitigen Besitzstandes.

B) Weiters verkauft und übergibt Frau Renate Baumgartner von ihren ideellen $\frac{3}{4}$ -Anteilen, das entspricht 1.134/1.512 Anteilen, hiermit an die Lebensgefährten Daniel Kainz und Marie-Kristin Umschaden und diese kaufen und übernehmen von der Verkäuferin je zur Hälfte in ihr Eigentum zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum ideelle Miteigentumsanteile von 530/1.512 Anteilen, somit jeweils 265/1.512 Anteilen an der Liegenschaft EZ 448 KG 77216 Kleinedling, im übrigen mit allem Zubehör, mit allen Rechten und Pflichten, wie alles liegt und steht und nach Maßgabe des derzeitigen Besitzstandes.

Nach diesem Rechtserwerb werden sohin Herr Daniel Kainz zu insgesamt 454/1.512 Anteilen, Frau Marie-Kristin Umschaden zu insgesamt 454/1.512 Anteilen und Frau Renate Baumgartner zu insgesamt 604/1.512 Anteilen, ideelle Miteigentümer der Liegenschaft EZ 448 KG 77216 Kleinedling.

Inventar wird laut beiliegender Inventarliste mitverkauft.

3.

KAUFPREIS

A) Der vereinbarte Kaufpreis für die 378/1.512 Anteile des Michael Baumgartner beträgt

€ 77.015,--

{siebenundsiebzigtausendfünfzehn Euro}.

B) Der vereinbarte Kaufpreis für die 530/1.512 Anteile der Renate Baumgartner beträgt

€ 107.985,--

{hundertsiebentausendneunhundertfünfundachtzig Euro}.

Auf das mitverkaufte Inventar entfällt ein Teilkaufpreis von € 17.500,--.

Der Gesamtkaufpreis von € 185.000,-- ist von den Käufern zur ungeteilten Hand, im Innenverhältnis je zur Hälfte binnen 4 Wochen ab allseitiger Vertragsunterfertigung

auf ein Treuhandkonto des Urkundenverfassers bei der Notartreuhandbank AG in Wien auf Rechnung und Gefahr der Vertragsteile einzuzahlen.

Bei Zahlungsverzug sind 6 % (sechs Prozent) Verzugszinsen jährlich zu leisten.

Der Liegenschaftsverkauf erfolgt gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit a UStG umsatzsteuerfrei.

Der Urkundenverfasser wird hiermit von allen Vertragsteilen einvernehmlich und einseitig unwiderruflich beauftragt, den Kaufpreis zunächst zur Lastenfreistellung der Vertragsobjekte sowie zur Abfuhr einer allfälligen Immobilienertragsteuer der Verkäufer einschließlich der Kosten für deren Berechnung zu verwenden und den Restbetrag unverzüglich nach grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages gemäß gesonderter Treuhandvereinbarung an die Verkäufer weiter zu leiten.

Der Kaufpreis steht den Verkäufern entsprechend ihren Miteigentumsanteilen zu.

Die Käufer verpflichten sich darüber hinaus, gleichzeitig mit dem Kaufpreis die Grunderwerbsteuer und die grundbücherliche Eintragungsgebühr beim Urkundenverfasser zum Zwecke der Selbstberechnung gem. § 11 GrEStG und der Abfuhr der Grunderwerbsteuer gem. § 13 GrEStG sowie der Abfuhr der Eintragungsgebühr treuhändig zu erlegen.

Für den Fall, dass der gesamte Kaufpreis und die Nebengebühren nicht binnen 2 Wochen ab Fälligkeit auf den vereinbarten Treuhandkonten eingelangt sind, sind beide Verkäufer berechtigt, ohne Angabe weiterer Gründe von diesem Vertrag zurückzutreten.

4.

BESITZÜBERGANG

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsobjektes in den Besitz und Genuss der Käufer gilt vorbehaltlich vollständiger Kaufpreiszahlung auf das Treuhandkonto des Urkundenverfassers mit spätestens 01.08.2015 als vollzogen, womit Nutz und Vorteil, Last, Gefahr und Zufall auf die Käufer übergehen. Die Verkäufer verpflichten sich, das Vertragsobjekt geräumt von ihren persönlichen Fahrnissen, spätestens am 01.08.2015 den Käufern zu übergeben. Sämtliche Schlüssel zur Wohnung sind den Käufern ebenfalls spätestens mit 01.08.2015 auszufolgen.

Verrechnungstichtag für die auf die Vertragsobjekte entfallenden öffentlichen Abgaben sowie Versicherungsprämien ist der 01.08.2015. Dieser Tag gilt auch als Stichtag für die Verrechnung aller auf das Vertragsobjekt entfallenden Betriebskosten.

**Inventarliste zum KV Baumgartner/Kainz Eigentumswohnung Top 02 in Pauloriweg 3, 9431
St. Stefan**

Raum	Bezeichnung	Menge	Einzelpreis	Gesamtpreis
Wohnküche	Dan-Küchenmöbel, Front Buche			
	Theke, Herd, Backrohr, Kühl-			
	Schrank, Mikrowelle, Abwasch.			
	Geschirrspüler, Dunstabzug			
	Esszimmertisch, Eckbank gep.			
	2 Sessel	1		12000
Schlafzimmer	Doppelbett kompl. Buche,			0
	Schrank 5türig, Anrichte			0
	Schreibtisch	1		800
Bad	Gefrierschrank	1		200
				0
Schlafzimmer	Schrank 3türig, Doppelbett kmp			500
Wohnzimmer	Tisch ausziehbar	1		200
	Sessel gep.	6	50	300
	Hochschrank Buche	1		200
	Anrichte Buche	1		200
	Couch lförmig	1		500
	Schränke weiß/Holz	3	100	300
	Gartentisch Holz	1		200
	Bank	1		200
	Sessel	2	50	100
Zimmer 1 OG	Doppelbett kmpl.	1		400
	Anrichte	1		200
	Rregal	1		150
Zimmer 2 DG	Doppelbett kmpl.	1		500
	Schreibtisch	1		200
	Kästchen	1		150
Abstellraum	Kasten 3türig	1		200
	Gesamt			17500

Kamil

Chesed Marie

Baumgartner 12 - 36

Den Käufern ist die bestehende Gebäudeversicherung bekannt.

5.

GEWÄHRLEISTUNG

Den Käufern ist das Vertragsobjekt aus eigener Wahrnehmung genau bekannt.

Die Übergabe und Übernahme der Vertragsobjekte in den Besitz der Käufer erfolgt vollkommen lastenfrei, abgesehen von den Verpflichtungen, welche sich aus dem Wohnungseigentum ergeben.

Bei der Liegenschaft Einlagezahl 448 KG 77216 Kleinedling haften unter C-LNR

7 a 1420/2007 Benützungsregelung gem § 828 Abs 2 ABGB gem Pkt
2.2. Übergabsvertrag 2007-02-15

Frau Renate Baumgartner, geboren am 16.07.1957 und Herr Michael Baumgartner, geboren am 12.05.1977 bewilligen die Einverleibung der Löschung der Benützungsregelung gem. § 828 Abs 2 ABGB gem. Pkt 2.2. des Übergabsvertrages vom 15.02.2007, C-LNR 7 a.

Weiters haftet unter C-LNR

8 auf Anteil B-LNR 3
a 1420/2007
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem Pkt 3.1. Übergabsvertrag 2007-02-15 für
Renate Baumgartner, geb 1957-07-16
b 1881/2007 VORRANG von LNR 10 vor 8
d 21791/2012 VORRANG von LNR 15 vor 8

Frau Renate Baumgartner, geboren am 16.07.1957 stimmt diesem Rechtsgeschäft im Hinblick auf das vorstehende Belastungs- und Veräußerungsverbot ausdrücklich zu und bewilligt daher die Einverleibung der Löschung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes gem. Pkt 3.1. des Übergabsvertrages 15.02.2007 für Renate Baumgartner, geboren am 16.07.1957, C-LNR 8.

Weiters haftet unter C-LNR

9 auf Anteil B-LNR 3
a 1420/2007
VORKAUFRECHT
gem Pkt 4.1. Übergabsvertrag 2007-02-15 für
Renate Baumgartner, geb 1957-07-16

Frau Renate Baumgartner, geboren am 16.07.1957 stimmt diesem Rechtsgeschäft im Hinblick auf das vorstehende Vorkaufsrecht ausdrücklich zu und bewilligt daher die Einverleibung der Löschung des Vorkaufrechtes gem. Pkt 4.1. des

Übergabvertrages 15.02.2007 für Renate Baumgartner, geboren am 16.07.1957, C-LNR 9.

Schließlich haften bei der Liegenschaft Einlagezahl 448 KG 77216 Kleinedling unter C-LNR

- 10 a 1881/2007 Pfandurkunde 2007-05-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Raiffeisenbank St. Stefan im Lavanttal
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 1881/2007 VORRANG von LNR 10 vor 8
c 3403/2007 VORRANG von LNR 11 vor 10
- 11 a 3403/2007 Schuldschein und Pfandurkunde 2007-10-16
PFANDRECHT EUR 26.730,--
4 § 2, 10 § VuZZ, NGS EUR 5.346,-- für
Land Kärnten
(WuS 0711879)
b 3403/2007 VORRANG von LNR 11 vor 10
- 12 a 3403/2007
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Kärntner WBF-Ges zugunsten
Land Kärnten
- 15 a 21791/2012 Pfandurkunde 2012-10-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 160.000,--
für Raiffeisenbank St. Stefan im Lavanttal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 112966b)
b 21791/2012 VORRANG von LNR 15 vor 8

Die diesen Pfandrechten zugrunde liegenden Forderungen sind aus dem Kaufpreis abzudecken und die Pfandrechte im Grundbuch zu löschen.

Die Käufer bestätigen, von den Verkäufern einen Energieausweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz 2012 ausgehändigt erhalten zu haben. Die Vertragsteile halten dazu fest, dass dem Bauzustand und den Energiewerten der verkauften Wohnung bei der Bemessung des Kaufpreises Rechnung getragen wurde.

Das Vertragsobjekt ist hinsichtlich Strom, Kanal, Telefon und Wasser aufgeschlossen.

Die Zufahrt zum Vertragsobjekt erfolgt über eine öffentliche Straße.

Das Vertragsobjekt ist laut Einsicht in den Kärnten Atlas als Bauland-Wohngebiet gewidmet.

Der derzeitige Grundbuchsstand ist durch eine Ranganmerkung über die beabsichtigte Veräußerung zu sichern. Der Rangordnungsbeschluss ist dem Urkundenverfasser Mag. Manfred Mostögl zum Zwecke der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages zu treuen Händen zuzustellen.

EINRÄUMUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

Frau Renate Baumgartner, Herr Daniel Kainz und Frau Marie-Kristin Umschaden räumen einander Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 in der derzeit geltenden Fassung an folgenden Wohnungseigentumsobjekten ein, und zwar

- 1) für Frau Renate Baumgartner in Verbindung mit ihren 576/1.512 Anteilen an der Wohnung Top 01 bestehend aus: Vorraum, Diele, Bad/WC, Zimmer 1, Essen/Wohnen, Zimmer 2, Küche Speis mit einer Wohnnutzfläche von 113,11 Quadratmetern, einer Zuschlagsfläche von 11,29 Quadratmetern (Terrasse) und einer Zubehörfläche von insgesamt 229,66 Quadratmetern (Keller 1 und Garten 1);
- 2) für Herrn Daniel Kainz und Frau Marie-Kristin Umschaden in Verbindung mit ihren je 440/1.512 Anteilen an der Wohnung Top 02 bestehend aus: Diele, Bad, WC, Zimmer 1, Essen/Wohnen, Zimmer 2, Küche Speis (jeweils 1. Obergeschoss), sowie aus Vorraum, Wirtschaftsraum, Bad 2, Zimmer 3, Zimmer 4 und Zimmer 5 (jeweils im Dachgeschoss) mit einer Wohnnutzfläche von 187,54 Quadratmetern, einer Zuschlagsfläche von 36,99 Quadratmetern (Balkon und Dachterrasse) und einer Zubehörfläche von insgesamt 224,20 Quadratmetern (Keller, Hütte und Garten 2);
- 3) für Frau Renate Baumgartner in Verbindung mit ihren 28/1.512 Anteilen an Top K01 (Carport 1) und
- 4) für Herrn Daniel Kainz und Frau Marie-Kristin Umschaden in Verbindung mit ihren je 14/1.512 Anteilen an Top K02 (Carport 2).

Der Umfang des jeweiligen Wohnungseigentums ergibt sich im Übrigen aus dem Gutachten der Frau DI Irmgard Wressnegger vom 28.04.2015.

Alle übrigen Teile der Liegenschaft, mit welchen nicht ausdrücklich Wohnungseigentum verbunden wird, dienen der gemeinsamen Nutzung der Miteigentümer, insbesondere die nicht zugeordnete Gartenfläche sowie die allgemeine Verkehrsfläche, und sind als allgemeine Teile der Liegenschaft gewidmet.

Hinsichtlich der Betriebs- und Erhaltungskosten der gegenständlichen Wohnungseigentumsanlage gelten die einschlägigen jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen (Wohnungseigentumsgesetz, Heizkostenabrechnungsgesetz etc.).

Die Erhaltung und Pflege der gemeinsamen Teile und Anlagen der Liegenschaft, insbesondere auch die Schneeräumung, obliegt den Miteigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile.

VIII

Die Vertragsteile verpflichten sich, die Liegenschaft in gutem Zustand zu erhalten und jeweils Wert entsprechend gegen Feuer und Sturmschaden versichert zu halten. Jeder Miteigentümer kann der jeweiligen technischen Entwicklung entsprechende Versorgungs- und Anschlussleitungen für sein Wohnungseigentum herstellen lassen. Soweit für behördliche Bewilligungen, insbesondere in Bauangelegenheiten, die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich ist, verpflichten sich die jeweiligen Miteigentümer, die entsprechenden Anträge mitzufertigen.

Die Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte im Gebäude darf nur in der Weise erfolgen, dass dadurch keine Wert- oder Nutzungsbeeinträchtigung für die anderen Wohnungseigentumsobjekte eintritt.

Im Hinblick auf eine allenfalls erforderliche Neufestsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs 2 Z 2 WEG 2002 erteilen die Vertragsteile ihre Einwilligung zur unentgeltlichen Berichtigung beziehungsweise Abänderung ihrer Miteigentumsanteile gemäß der Entscheidung der zuständigen Behörde.

7.

BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN

Dieser Vertrag bedarf keiner Genehmigung nach dem Kärntner Grundverkehrsgesetz 2002.

Die Vertragsteile erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger zu sein.

8.

GERICHTSSTAND

Für allfällige Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag unterwerfen sich die Vertragsteile dem Gerichtsstand des Bezirksgerichtes Wolfsberg in sachlicher und örtlicher Hinsicht.

9.

Dienstbarkeit

Frau Renate Baumgartner, als Eigentümerin der 576/1.512 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 01 (samt Zubehör Keller 1) räumt hiermit den Käufern Daniel Kainz und Marie-Kristin Umschaden, als Eigentümer der je 440/1.512 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum Wohnung Top 02, mit Wirkung für die allseitigen Rechtsnachfolger, für immerwährende Zeiten und ohne weiteres Entgelt

die Dienstbarkeit der Betretung des Kellers 1 zum Zwecke einer allfälligen Wartung und Reparatur der darin befindlichen Haus- und Wassertechnik (Speicher) ein.

Die Käufer nehmen diese Rechtseinräumung vertraglich an.

Dieses Dienstbarkeitsrecht ist grundbücherlich sicherzustellen.

10.

GUNDBUCHSHANDLUNGEN

Die Vertragsteile bewilligen einvernehmlich, auch über Ansuchen nur eines von ihnen, bei der **Liegenschaft EZ 448 KG 77216 Kleinedling** nachstehende Grundbuchshandlungen:

A) beim $\frac{1}{4}$ **Miteigentumsanteil** (das sind 378/1.512 Anteile) des Michael Baumgartner, geboren am 12.05.1977, B-LNR 3, die Einverleibung des Eigentumsrechtes je zur Hälfte (somit zu je 189/1.512 Anteile) für Daniel Kainz, geboren am 22.04.1995 und Marie-Kristin Umschaden, geboren am 26.03.1995,

B) bei den $\frac{3}{4}$ **Miteigentumsanteilen** (das sind 1.134/1.512 Anteile) der Renate Baumgartner, geboren am 16.07.1957, B-LNR 2, die Einverleibung des Eigentumsrechtes zu je 265/1.512 Anteilen für Daniel Kainz, geboren am 22.04.1995 und Marie-Kristin Umschaden, geboren am 26.03.1995.

Herr Daniel Kainz wird somit zu insgesamt 454/1.512 Anteilen, Frau Marie-Kristin Umschaden zu insgesamt 454/1.512 Anteilen und Frau Renate Baumgartner zu insgesamt 604/1.512 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 448 KG 77216 Kleinedling.

C) In der Aufschrift des Gutsbestandsblattes die Eintragung des Wortes „Wohnungseigentum“ gemäß § 5 Abs. 3 WEG 2002,

D) bei den insgesamt **454/1.512 Anteilen des Daniel Kainz, geboren am 22.04.1995**, die Aufteilung der Miteigentumsanteile zu 440/1.512 Anteilen und 14/1.512 Anteilen wie folgt:

1) bei den **440/1.512 Miteigentumsanteilen** des Daniel Kainz, geboren am 22.04.1995 die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top 02 samt Zubehör: Keller 2, Hütte, Garten 2 sowie die Verbindung dieser Anteile gemäß § 5 (3) WEG 2002 (Paragraf fünf Absatz drei Wohnungseigentumsgesetz zweitausendzwei) in Verbindung mit § 13 (3) WEG 2002 (Paragraf dreizehn Absatz drei Wohnungseigentumsgesetz zweitausendzwei) zufolge der Eigentümerpartnerschaft, und

2) bei den **14/1.512 Miteigentumsanteilen** des Daniel Kainz, geboren am 22.04.1995 die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top K02 (Carport 2) sowie die Verbindung dieser Anteile gemäß § 5 (3) WEG 2002 (Paragraf fünf Absatz drei Wohnungseigentumsgesetz zweitausendzwei) in Verbindung mit § 13 (3) WEG 2002 (Paragraf dreizehn Absatz drei Wohnungseigentumsgesetz zweitausendzwei) zufolge der Eigentümerpartnerschaft,

E) bei den insgesamt 454/1.512 Anteilen der Marie-Kristin Umschaden, geboren am 26.03.1995, die Aufteilung der Miteigentumsanteile zu 440/1.512 Anteilen und 14/1.512 Anteilen wie folgt:

1) bei den **440/1.512 Miteigentumsanteilen** der Marie-Kristin Umschaden, geboren am 26.03.1995 die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top 02 samt Zubehör: Keller 2, Hütte, Garten 2 sowie die Verbindung dieser Anteile gemäß § 5 (3) WEG 2002 (Paragraf fünf Absatz drei Wohnungseigentumsgesetz zweitausendzwei) in Verbindung mit § 13 (3) WEG 2002 (Paragraf dreizehn Absatz drei Wohnungseigentumsgesetz zweitausendzwei) zufolge der Eigentümerpartnerschaft, und

2) bei den **14/1.512 Miteigentumsanteilen** der Marie-Kristin Umschaden, geboren am 26.03.1995 die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top K02 (Carport 2) sowie die Verbindung dieser Anteile gemäß § 5 (3) WEG 2002 (Paragraf fünf Absatz drei Wohnungseigentumsgesetz zweitausendzwei) in Verbindung mit § 13 (3) WEG 2002 (Paragraf dreizehn Absatz drei Wohnungseigentumsgesetz zweitausendzwei) zufolge der Eigentümerpartnerschaft,

F) bei den insgesamt 604/1.512 Anteilen der Renate Baumgartner, geboren am 16.07.1957, die Aufteilung der Miteigentumsanteile zu 576/1.512 Anteilen und 28/1.512 Anteilen wie folgt:

1) bei den **576/1.512 Miteigentumsanteilen** der Renate Baumgartner, geboren am 16.07.1957 die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top 01 samt Zubehör: Keller 1 und Garten 1 und

2) bei den **28/1.512 Miteigentumsanteilen** der Renate Baumgartner, geboren am 16.07.1957 die Einverleibung des Wohnungseigentums an Top K01 (Carport 1);

G) bei den 576/1.512 Miteigentumsanteilen, der Renate Baumgartner, geboren am 16.07.1957, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 01, die Einverleibung der Dienstbarkeit der Betretung gem. Punkt 9. dieses Vertrages zugunsten Top 02, sowie die Ersichtlichmachung beim herrschenden Gut.

SONSTIGE BESTIMMUNGEN

Die Urschrift dieses Vertrages gehört den Käufern, welche allein den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilen und alle mit der Errichtung, Genehmigung und Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Erwerbssteuern und Gebühren zur ungeteilten Hand zu tragen haben.

Den Vertragsteilen ist bekannt, dass für die Grunderwerbsteuer und die grundbücherliche Eintragungsgebühr eine gesetzliche Solidarhaftung besteht.

Die Verkäufer, welche eine allfällige Immobilienertragsteuer und die Kosten für deren Berechnung zu tragen haben, erhalten eine einfache oder über ihren gesonderten Wunsch auch beglaubigte Vertragskopie.

Die Verkäufer bestätigen, vom Urkundenverfasser die Information zur steuerlichen Behandlung von privaten Grundstücksveräußerungen der Österreichischen Notariatskammer ausgefolgt erhalten zu haben und über die Immobilienertragsteuer belehrt worden zu sein, insbesondere über ihre Verpflichtung, diese Liegenschaftsveräußerung in ihre Einkommensteuererklärung 2015 aufzunehmen, sofern diese nicht in Form der Selbstberechnung abgeführt wird.

Die Käufer wurden belehrt, dass es bei einer Überprüfung des Inventars zu einer entsprechenden Nachzahlung der Grunderwerbsteuer kommen kann. Für diesen Fall verpflichten sich die Käufer zur ungeteilten Hand, unverzüglich die fehlenden Nebengebühren beim Urkundenverfasser zum Zwecke der Abfuhr der Grunderwerbsteuer gem. § 13 GrEStG treuhändig zu erlegen.

Frau Renate Baumgartner erklärt dazu, dass diese Veräußerung von der Besteuerung ausgenommen ist, weil ihr das gesamte Haus Pauloriweg 3 innerhalb der letzten zehn Jahre mehr als fünf Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat und der Hauptwohnsitz nunmehr aufgegeben wird.

Wolfsberg, am 24.06.2015

Adami 1995-04-22

Uhaldu 1995-03-26

Baumgartner R. 1957 04 16

Wolfsberg, am 26.06.2015

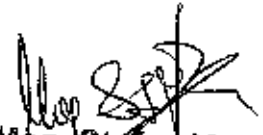
Joeh 1977 05 12

Beurkundungsregisterzahl: 862/2015

Die Echtheit der Unterschriften der Frau Renate **Baumgartner**, geboren am 16.07.1957 (sechzehnten Juli neunzehnhundertsiebenundfünfzig), Pensionistin, Pauloriweg 3, 9431 Sankt Stefan, des Herrn Daniel **Kainz**, geboren am 22.04.1995 (zweiundzwanzigsten April neunzehnhundertfünfundneunzig), Papiertechniker, Sankt Mareiner Straße 42, 9431 Sankt Stefan und der Frau Marie-Kristin **Umschaden**, geboren am 26.03.1995 (sechszwanzigsten März neunzehnhundertfünfundneunzig), Einzelhandelskauffrau, Schoßbachstraße 3, 9400 Wolfsberg, wird bestätigt. -----
Wolfsberg, am 24.06.2015 (vierundzwanzigsten Juni zweitausendfünfzehn). -----

Finanzgebühr € 14,30 entrichtet



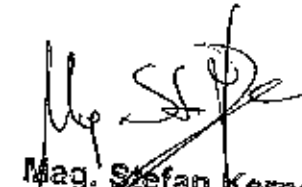

Mag. Stefan Kerndl
als Substitut des öffentlichen Notars
Mag. Manfred Mostögl
Wolfsberg, Roßmarkt 12

Beurkundungsregisterzahl: 899/2015

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Michael **Baumgartner**, geboren am 12.05.1977 (zwölften Mai neunzehnhundertsiebenundsiebzig), technischer Angestellter, Ragnitzstraße 62/1, 8047 Graz, wird bestätigt. -----
Wolfsberg, am 26.06.2015 (sechszwanzigsten Juni zweitausendfünfzehn). -----

Finanzgebühr € 14,30 entrichtet




Mag. Stefan Kerndl
als Substitut des öffentlichen Notars
Mag. Manfred Mostögl
Wolfsberg, Raßmarkt 12

Bezirkshauptmannschaft 8453 Wolfsberg

Zahl W 01-GV-16 804/2015 (00212015) F&S 16

Das vorliegende Gerichtsurteil ist gemäß
§ 16 keiner Gerichtsgebühr unterworfen
Grundverkehrsgesetz (GVG) 1947

Wolfsberg, am 16. JULI 2015
Für den Bezirkshauptmann

Mag. Johann

GEBÜHR
ENTRICHTET

€ 15,60

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT WOLFSBERG

8453 Wolfsberg, Postfach 96

Tele: 050390-0111 Fax: 050390-1111 E-Mail: bs@baw2.ktn.gv.at

~~Dieser Bescheid / Diese Bescheinigung~~

Zahl W 01-GV-16 804/2015 (00212015)

ist am 16. JULI 2015
in Kraft getreten.

Wolfsberg, am 16. JULI 2015
Für den Bezirkshauptmann

Mag. Ulrike Johann



EINGELANGT

22. Juli 2015

NOTARIAT WOLFSBERG II

Empfänger:

Daniel KAINZ und Marie-Kristin UMSCHADEN
z. H. Herrn Notar Mag. Mostögl
9400 Wolfsberg

Datum	16.07.2015
Zahl	WO1-GV-16804/2015 (002/2015) Bei Eingaben Geschäftszahl anführen!
Auskünfte	Mag. Ulrike Joham
Telefon	050 536-66350
Fax	050 536-66200
E-Mail	post.bhwo@ktn.gv.at
Seite	1 von 1

Betreff:

Daniel Kainz, St. Marein 42, 9431 St. Stefan und Marie-Kristin Umschaden, ebendort; Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 24.06.2015 und 26.06.2015 mit Renate Baumgartner, Pauloriweg 3, 9431 St. Stefan und Michael Baumgartner, Ragnitzstraße 62/1, 8047 Graz – je 189/1.512-tel und je 265/1.512-tel Anteile an der Liegenschaft EZ 448 KG 77216 Kleinedling, bestehend aus dem Grundstück 493/15 im Ausmaß von 797 m², mit dem darauf befindlichen Zweifamilienwohnhaus Pauloriweg 3 und 2 Carports, samt Wohnungseigentum an der Wohnung Top 02 im Obergeschoß und Dachgeschoß des Hauses Pauloriweg 3 und je 14/1.512-tel Anteile an der Liegenschaft EZ 448 KG 77216 Kleinedling, bestehend aus dem Grundstück 493/15 im Ausmaß von 797 m², mit dem darauf befindlichen Zweifamilienwohnhaus Pauloriweg 3 und 2 Carports, samt Wohnungseigentum an Top K02 (Carport 2).

Die Bezirkshauptmannschaft Wolfsberg bestätigt, dass das obige Rechtsgeschäft keiner Genehmigung nach dem Kärntner Grundverkehrsgesetz 2002 bedarf.

Kosten:

Für diese Bestätigung ist eine Landesverwaltungsabgabe von	€ 33,30
[davon € 4,70 für die Rechtskraftbestätigung]	
sowie für den Antrag und die Beilagen eine feste Gebühr von	€ 59,80
[davon € 14,30 für die Rechtskraftbestätigung]	

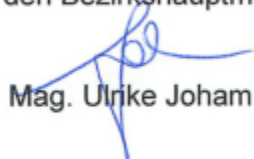
zu entrichten. Dieser Betrag ist mit beiliegendem Zahlschein innerhalb von zwei Wochen an die Bezirkshauptmannschaft Wolfsberg zu überweisen.

Rechtsgrundlagen:

§ 18 des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 2002 - K-GVG, LGBl. Nr. 9/2004, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 85/2013;

TP A 3. und B/VI Z.2 der Landesverwaltungsabgabenverordnung 2013, LGBl. Nr. 78/2013, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 49/2014.

Für den Bezirkshauptmann:


Mag. Ulrike Joham

Anlage:
Zahlschein,
Vertrag

Herrn
FELLNER-NOVAK Dominik,
pA. Martin Fellner-Novak
Niederhof
9423 St. Georgen

KundenNr: 201609

Vorschreibung für 01.2025
Gilt als Dauerrechnung laut UStG ab 01.2025
2320 WEG Pauloriweg 3, 9431 St. Stefan, Top: 02, 9431 St. Stefan

Wolfsberg, 9.12.2024

Sehr geehrter Herr FELLNER-NOVAK Dominik,
pA. Martin Fellner-Novak!

Als bevollmächtigte Hausverwaltung Ihrer Liegenschaft übermitteln wir Ihnen nachstehend im Sinne des UstG die Vorschreibung ab 01.01.2025 und diese gilt als Dauerrechnung. Diese gilt bis zu dem Zeitpunkt, da die Ihnen vorgelegte Dauerrechnung durch eine neu ausgestellte Rechnung ersetzt wird.

Leistung	Netto	USt%	Brutto
Betriebskosten 10%	145,93 €	10 %	160,52 €
Heizung 20%	86,02 €	20 %	103,22 €
Reparaturrücklage 0%	176,24 €	0 %	176,24 €

Die Bankverbindung für Zahlungen lautet bis auf weiteres:

Kontobezeichnung: WEG Paulorieg 3, 9431

IBAN: AT10 2070 6046 0061 3501

BIC: KSPKAT2KXXX

Brutto	439,98 €
---------------	-----------------

Netto	408,19 €
-------	----------

USt 10 %	14,59 €
----------	---------

USt 20 %	17,20 €
----------	---------

Bei Überweisung mittels Telebanking oder Überweisungsauftrag schreiben Sie bitte folgenden Text in den Überweisungstext: EEE164/13963

Der oben angeführte Gesamtbetrag ist bis 5. jeden Monats auf das Konto der Wohnungseigentumsgemeinschaft zur Einzahlung zu bringen.

Bei einem erteilten Abbuchungsauftrag wird die Anpassung von uns automatisch durchgeführt. Sollten Sie einen Dauerauftrag eingerichtet haben, so geben Sie bitte Ihrer Bank die Änderung fristgerecht bekannt.

Immobilienmanagement & Hausverwaltung
Rossmarkt 13
A 9400 Wolfsberg
Tel.: +43 664 1367479



email: office@immohaus-wolfsberg.at
www: <https://www.immohaus-wolfsberg.at/>

Herrn
Dominik FELLNER-NOVAK
Pauloriweg 3
9431 St. Stefan im Lavanttal

KundenNr: 201609

Vorschreibung für 01.2025
Gilt als Dauerrechnung laut UStG ab 01.2025
2320 WEG Pauloriweg 3, 9431 St. Stefan, Top: CP 02, 9431 St. Stefan

Wolfsberg, 9.12.2024

Sehr geehrter Herr FELLNER-NOVAK!

Als bevollmächtigte Hausverwaltung Ihrer Liegenschaft übermitteln wir Ihnen nachstehend im Sinne des UstG die Vorschreibung ab 01.01.2025 und diese gilt als Dauerrechnung. Diese gilt bis zu dem Zeitpunkt, da die Ihnen vorgelegte Dauerrechnung durch eine neu ausgestellte Rechnung ersetzt wird.

Leistung	Netto	USt%	Brutto
BK KFZ Garage / Abstellplatz 20%	4,64 €	20 %	5,57 €
Reparaturrücklage PP 0%	5,61 €	0 %	5,61 €
			Brutto 11,18 €
Die Bankverbindung für Zahlungen lautet bis auf weiteres:			
Kontobezeichnung: WEG Pauloriweg 3, 9431			
IBAN: AT10 2070 6046 0061 3501			
BIC: KSPKAT2KXXX			
			Netto 10,25 €
			USt 20 % 0,93 €

Bei Überweisung mittels Telebanking oder Überweisungsauftrag schreiben Sie bitte folgenden Text in den Überweisungstext: EEE164/13987

Der oben angeführte Gesamtbetrag ist bis 5. jeden Monats auf das Konto der Wohnungseigentumsgemeinschaft zur Einzahlung zu bringen.

Bei einem erteilten Abbuchungsauftrag wird die Anpassung von uns automatisch durchgeführt. Sollten Sie einen Dauerauftrag eingerichtet haben, so geben Sie bitte Ihrer Bank die Änderung fristgerecht bekannt.

Immobilienmanagement & Hausverwaltung
Rossmarkt 13
A 9400 Wolfsberg
Tel.: +43 664 1367479



email: office@immohaus-wolfsberg.at
www: <https://www.immohaus-wolfsberg.at/>

**Abrechnung Bewirtschaftungskosten gem. § 20 WEG -
KURZFASSUNG gemäß ÖNORM A4000**

für den Zeitraum Januar 2023 bis Dezember 2023

Herrn
Dominik FELLNER-NOVAK
Pauloriweg 3
9431 St. Stefan im Lavanttal

Objekt:
Pauloriweg 3
9431 St. Stefan
Top: 02

17.04.2024

Abrechnungsnr.:

40014/24

Betriebskosten

Konto	Betrag Netto
7000 Grundsteuer 0 % 2320	268,95 €
7010 Müllgebühren 10 % 2320	392,84 €
7020 Kanalgebühren 10 % 2320	659,16 €
7105 Verwaltungshonorar 20 % 2320	630,00 €
7114 Sonstige Betriebskosten	74,00 €
7791 Spesen des Geldverkehrs 2320	166,41 €
Summe Betriebskosten	2.191,36 €
Ihr Anteil 58,2011 % - 220 von 378 - 01 / 2023 - 12 / 2023	1.275,39 €

Heizkosten

Konto	Betrag Netto
7050 Wassergebühren 10 % 2320	99,98 €
7109 Rauchfangkehrer 20 % 2320	31,58 €
7200 Heizung Energiebezug Erdgas 2320	2.811,64 €
7202 Heizung Wartung 2320	135,00 €
Summe Heizkosten	3.078,20 €
Ihr Anteil 62,3782 % - 01 / 2023 - 12 / 2023	1.920,13 €

Zusammenfassung

Abrechnungskreis	Summe Ges. netto	Anteil in %	Ihr Anteil netto	Summe Vorsch. netto	Differenz netto	Ust Satz	Ust Betrag	Summe Brut.
Betriebskosten	2.191,36 €	58,20 %	1.275,39 €	1.483,22 €	207,83 €	10%	20,78 €	228,61 €
Heizkosten	3.078,20 €	62,38 %	1.920,13 €	1.154,89 €	-765,24 €	20%	-153,05 €	-918,29 €
	5.269,56 €		3.195,52 €	2.638,11 €	-557,41 €		-132,27 €	-689,68 €
Saldo Kundenkonto								-1.052,78 €
Saldo aktuelle Abrechnung								-689,68 €
Schuld (negativer Betrag = Schuld)								-1.742,46 €

Wir bitten Sie den angeführten Betrag auf folgendes Konto: IBAN: AT10 2070 6046 0061 3501 und BIC: KSPKAT2KXXX, unter Angabe der Nr. EEE164/13963, zu überweisen.

Immobilienmanagement & Hausverwaltung
Rossmarkt 13
A 9400 Wolfsberg
Tel.: +43 664 1367479



email: office@immohaus-wolfsberg.at
www: <https://www.immohaus-wolfsberg.at/>

**Abrechnung Bewirtschaftungskosten gem. § 20 WEG -
KURZFASSUNG gemäß ÖNORM A4000**

für den Zeitraum Januar 2023 bis Dezember 2023

Herrn
Dominik FELLNER-NOVAK
Pauloriweg 3
9431 St. Stefan im Lavanttal

Objekt:
Pauloriweg 3
9431 St. Stefan
Top: CP 02

17.04.2024

Abrechnungsnr.:

40016/24

Betriebskosten

Konto	Betrag Netto
7000 Grundsteuer 0 % 2320	268,95 €
7010 Müllgebühren 10 % 2320	392,84 €
7020 Kanalgebühren 10 % 2320	659,16 €
7105 Verwaltungshonorar 20 % 2320	630,00 €
7114 Sonstige Betriebskosten	74,00 €
7791 Spesen des Geldverkehrs 2320	166,41 €
Summe Betriebskosten	2.191,36 €
Ihr Anteil 1,8519 % - 7 von 378 - 01 / 2023 - 12 / 2023	40,58 €

Zusammenfassung

Abrechnungskreis	Summe Ges. netto	Anteil in %	Ihr Anteil netto	Summe Vorsch. netto	Differenz netto	Ust Satz	Ust Betrag	Summe Brut.
Betriebskosten	2.191,36 €	1,85 %	40,58 €	42,51 €	1,93 €	20%	0,39 €	2,32 €
	2.191,36 €		40,58 €	42,51 €	1,93 €		0,39 €	2,32 €
Saldo Kundenkonto								-16,72 €
Saldo aktuelle Abrechnung								2,32 €
Schuld (negativer Betrag = Schuld)								-14,40 €

Wir bitten Sie den angeführten Betrag auf folgendes Konto: IBAN: AT10 2070 6046 0061 3501 und BIC: KSPKAT2KXXX, unter Angabe der Nr. EEE164/13987, zu überweisen.

Immobilienmanagement & Hausverwaltung
Rossmarkt 13
A 9400 Wolfsberg
Tel.: +43 664 1367479



email: office@immohaus-wolfsberg.at
www: <https://www.immohaus-wolfsberg.at/>

**Abrechnung Bewirtschaftungskosten gem. § 20 WEG -
KURZFASSUNG gemäß ÖNORM A4000**

für den Zeitraum Januar 2024 bis Dezember 2024

Objekt:

Pauloriweg 3
9431 St. Stefan
Top: 02

23.03.2025

Abrechnungsnr.:

40014/25

Betriebskosten

Konto	Betrag Netto
7000 Grundsteuer 0 % 2320	358,60 €
7020 Kanalgebühren 10 % 2320	659,16 €
7030 Strom allgemein 20 % 1	362,50 €
7105 Verwaltungshonorar 20 % 2320	840,00 €
7791 Spesen des Geldverkehrs 2320	229,62 €
Summe Betriebskosten	2.449,88 €
Ihr Anteil 58,2011 % - 220 von 378 - 01 / 2024 - 12 / 2024	1.425,86 €

Heizkosten

Konto	Betrag Netto
7050 Wassergebühren 10 % 2320	225,40 €
7200 Heizung Energiebezug Erdgas 2320	2.770,02 €
7202 Heizung Wartung 2320	244,00 €
Summe Heizkosten	3.239,42 €
Ihr Anteil 62,3782 % - 01 / 2024 - 12 / 2024	2.020,69 €

Zusammenfassung

Abrechnungskreis	Summe ges.netto	Anteil in %	Ihr Anteil netto	Summe Vorsch.netto	Differenz netto	Ust Satz	Ust Betrag	Summe Brut.
Betriebskosten	2.449,88 €	58,20 %	1.425,86 €	1.751,16 €	325,30 €	10%	32,53 €	357,83 €
Heizkosten	3.239,42 €	62,38 %	2.020,69 €	1.032,24 €	-988,45 €	20%	-197,69 €	-1.186,14 €
	5.689,30 €		3.446,55 €	2.783,40 €	-663,15 €		-165,16 €	-828,31 €

Saldo Kundenkonto -5.262,30 €

Saldo aktuelle Abrechnung -828,31 €

Schuld (negativer Betrag = Schuld) -6.090,61 €

Wir bitten Sie den angeführten Betrag auf folgendes Konto: IBAN: AT10 2070 6046 0061 3501 und BIC: KSPKAT2KXXX, unter Angabe der Nr. EEE164/13963, zu überweisen.

Immobilienmanagement & Hausverwaltung
Rossmarkt 13
A 9400 Wolfsberg
Tel.: +43 664 1367479



email: office@immohaus-wolfsberg.at
www: <https://www.immohaus-wolfsberg.at/>

**Abrechnung Bewirtschaftungskosten gem. § 20 WEG -
KURZFASSUNG gemäß ÖNORM A4000**

für den Zeitraum Januar 2024 bis Dezember 2024

Objekt:

Pauloriweg 3
9431 St. Stefan
Top: CP 02

23.03.2025

Abrechnungsnr.:

40016/25

Betriebskosten

Konto	Betrag Netto
7000 Grundsteuer 0 % 2320	358,60 €
7020 Kanalgebühren 10 % 2320	659,16 €
7030 Strom allgemein 20 % 1	362,50 €
7105 Verwaltungshonorar 20 % 2320	840,00 €
7791 Spesen des Geldverkehrs 2320	229,62 €
Summe Betriebskosten	2.449,88 €
Ihr Anteil 1,8519 % - 7 von 378 - 01 / 2024 - 12 / 2024	45,37 €

Zusammenfassung

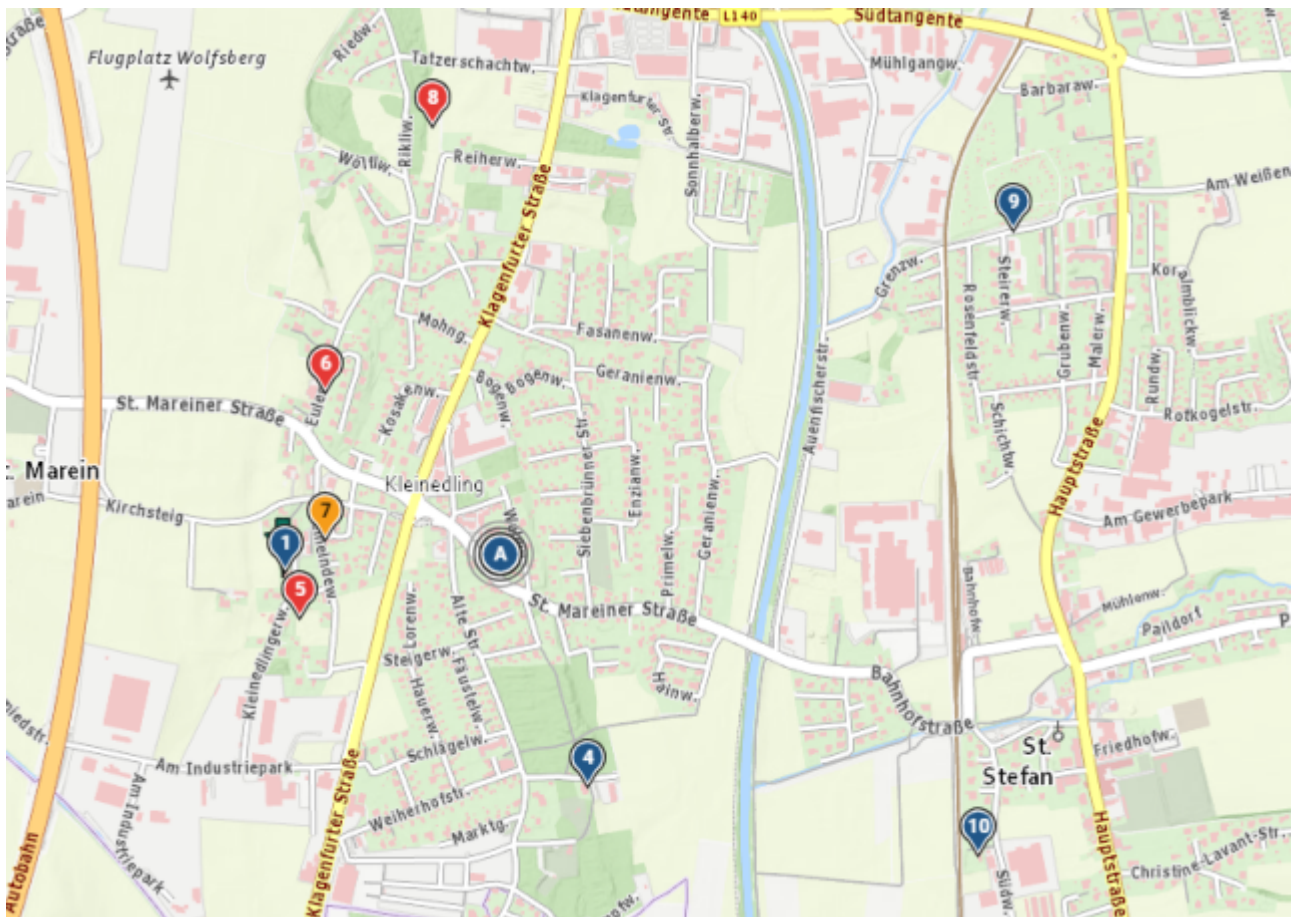
Abrechnungskreis	Summe ges.netto	Anteil in %	Ihr Anteil netto	Summe Vorsch.netto	Differenz netto	Ust Satz	Ust Betrag	Summe Brut.
Betriebskosten	2.449,88 €	1,85 %	45,37 €	55,68 €	10,31 €	20%	2,06 €	12,37 €
	2.449,88 €		45,37 €	55,68 €	10,31 €		2,06 €	12,37 €

Saldo Kundenkonto -101,02 €

Saldo aktuelle Abrechnung 12,37 €

Schuld (negativer Betrag = Schuld) -88,65 €

Wir bitten Sie den angeführten Betrag auf folgendes Konto: IBAN: AT10 2070 6046 0061 3501 und BIC: KSPKAT2KXXX, unter Angabe der Nr. EEE164/13987, zu überweisen.



Zusammenfassende Statistik

Gesamtanzahl Vergleichswerte erhoben	10
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung	5
arith. valorisiertes Mittel	1.602,98 €
Standardabweichung	522,04 €
Variationskoeffizient (%)	32,57 %
Streutintervall	1.145,39 € - 2.060,57 €

Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Grundstück	KG: 77216 Grundstück: 493/15 EZ: 448 Fläche: 797,00 m²
Adresse	Pauloriweg 3, 9431 Kleinedling, Österreich
Katastralgemeinde	77216 Kleinedling
Bewertungsstichtag	09.04.2025
Bewertungsfläche in m²	
Wert/m²	1.602,98 €
Gesamtwert	

Aufstellung der Vergleichswerte

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Eigentumswohnung mit Gartenanteil	42/2021	30.09.2020	187,54	1.319,72 €	1.319,72 € *
2/A	 Eigentumswohnung	350/2023	10.01.2023	61,00	2.245,90 €	2.245,90 € *
3/A	 Eigentumswohnung	3260/2021	21.10.2021	46,00	1.521,74 €	1.521,74 € *
4	 Eigentumswohnung mit Gartenanteil	2614/2024	03.09.2024			
5	 Bauland	2194/2021	01.07.2021			
6	 Bauland	3171/2023	11.12.2023			
7	 Reihenhaus	3098/2023	17.11.2023			
8	 Bauland	3538/2022	19.07.2022			
9	 Eigentumswohnung	3341/2022	17.10.2022	83,47	1.988,74 €	1.988,74 € *
10	 Eigentumswohnung	152/2021	16.11.2020	90,54	938,81 €	938,81 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



Nr. 1: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *	
Vertragsdatum	30.09.2020
Tagebuchzahl	42/2021
Grundbuch	77216 Kleinedling
EZ	448
Adresse	Pauloriweg 3 W Top 02 9431 Kleinedling
Grundstück (KG - GNR)	77216 - 493/15
Widmung	
Verkäufer	Kainz Kainz
Käufer	Fellner-Novak
Grundstücksfläche	797,00 m²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	187,54 m²
Gesamtkaufpreis	247.500,00 €
Nutzfläche	187,54 m²
Preis/m2	1.319,72 €
Valorisierungsfaktor	
Preis korr. / m²	1.319,72 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 880/1512; Keller ; Terrasse (36.99 m2); Garten (224.2 m2); PKW (17.9 m2); 2x 440/1512 Anteilen

Nr. 2: Eigentumswohnung *	
Vertragsdatum	10.01.2023
Tagebuchzahl	350/2023
Grundbuch	77216 Kleinedling
EZ	727
Adresse	St. Mareiner Straße 42 Top 9 9431 Kleinedling
Grundstück (KG - GNR)	77216 - 571
Widmung	
Verkäufer	Berger
Käufer	Grundnig
Grundstücksfläche	2.573,00 m²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	61,00 m²
Gesamtkaufpreis	137.000,00 €
Nutzfläche	61,00 m²
Preis/m2	2.245,90 €
Valorisierungsfaktor	
Preis korr. / m²	2.245,90 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 350/6984; Keller ; zuzügl. Preis Inventar: 10000 €;



Nr. 3: Eigentumswohnung *	
Vertragsdatum	21.10.2021
Tagebuchzahl	3260/2021
Grundbuch	77216 Kleinedling
EZ	727
Adresse	St.Mareiner Straße 42 Top 17 9431 Kleinedling
Grundstück (KG - GNR)	77216 - 571
Widmung	
Verkäufer	Kirsits
Käufer	Krainer Verwaltung GmbH
Grundstücksfläche	
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	46,00 m²
Gesamtkaufpreis	70.000,00 €
Nutzfläche	46,00 m²
Preis/m2	1.521,74 €
Valorisierungsfaktor	
Preis korr. / m²	1.521,74 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 208/6984; Keller (3.3 m2); Keine GST Größe

Nr. 4: Eigentumswohnung mit Gartenanteil	
Vertragsdatum	03.09.2024
Tagebuchzahl	2614/2024
Grundbuch	77216 Kleinedling
EZ	855
Adresse	Weiherhofstraße 42 Top 3 9431 Kleinedling
Grundstück (KG - GNR)	77216 - 681/2
Widmung	
Verkäufer	BUWOG Süd GmbH
Käufer	Brand
Grundstücksfläche	1.792,00 m²
Bebaute Fläche	304,00 m²
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	159.000,00 €
Nutzfläche	
Preis/m2	
Valorisierungsfaktor	
Preis korr. / m²	
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 86/755; Keller ; Garten ; PKW; Preis inkl. Darlehen;; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 4000€; Parifizierungsjahr: 2023; inkl. Darlehen 82.039,11,-



Nr. 5: Bauland	
Vertragsdatum	01.07.2021
Tagebuchzahl	2194/2021
Grundbuch	77216 Kleinedling
EZ	980
Adresse	
Grundstück (KG - GNR)	77216 - 741/4
Widmung	Bauland Wohngebiet
Verkäufer	Maruschek
Käufer	Zarfl Taudes
Grundstücksfläche	975,00 m²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	66.000,00 €
Nutzfläche	
Preis/m²	
Valorisierungsfaktor	
Preis korr. / m²	
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland Wohngebiet; + 1/3 Anteil an EZ 1001, Bergbaubetrieb unter Entschädigungsverzicht hins Gst 741/1, Zufahrtsweg sowie die wasser- und kanalmäßigen Arbeiten sind bereits durchgeführt

Nr. 6: Bauland	
Vertragsdatum	11.12.2023
Tagebuchzahl	3171/2023
Grundbuch	77216 Kleinedling
EZ	1026
Adresse	
Grundstück (KG - GNR)	77216 - 505/1
Widmung	Bauland Wohngebiet
Verkäufer	Wassely
Käufer	Ismaili
Grundstücksfläche	741,00 m²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	50.000,00 €
Nutzfläche	
Preis/m²	
Valorisierungsfaktor	
Preis korr. / m²	
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland Wohngebiet;



Nr. 7: Reihenhhaus	
Vertragsdatum	17.11.2023
Tagebuchzahl	3098/2023
Grundbuch	77216 Kleinedling
EZ	499
Adresse	Knappenweg 9 9431 Kleinedling
Grundstück (KG - GNR)	77216 - .121/1
Widmung	
Verkäufer	Koller
Käufer	Molnar Molnar
Grundstücksfläche	332,00 m²
Bebaute Fläche	159,00 m²
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	212.000,00 €
Nutzfläche	
Preis/m2	
Valorisierungsfaktor	
Preis korr. / m²	
Aus dem Kaufvertrag	BauFlGeb: 159 m2; Preis inkl. Inventar;; Auslandstransaktion;

Nr. 8: Bauland	
Vertragsdatum	19.07.2022
Tagebuchzahl	3538/2022
Grundbuch	77216 Kleinedling
EZ	1013
Adresse	
Grundstück (KG - GNR)	77216 - 437/15
Widmung	Bauland-Wohngebiet
Verkäufer	Zagler Zagler
Käufer	Walzl
Grundstücksfläche	992,00 m²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	
Gesamtkaufpreis	93.000,00 €
Nutzfläche	
Preis/m2	
Valorisierungsfaktor	
Preis korr. / m²	
Aus dem Kaufvertrag	Widmung: Bauland-Wohngebiet; KP inkl. 1/6 Anteil an EZ 748



Nr. 9: Eigentumswohnung *	
Vertragsdatum	17.10.2022
Tagebuchzahl	3341/2022
Grundbuch	77247 St. Stefan
EZ	512
Adresse	Top 2.12
Grundstück (KG - GNR)	77233 - 158/11 77233 - 338/7
Widmung	
Verkäufer	Strebenitzer
Käufer	Brausmann (DE)
Grundstücksfläche	6.317,00 m²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	83,47 m²
Gesamtkaufpreis	166.000,00 €
Nutzfläche	83,47 m²
Preis/m2	1.988,74 €
Valorisierungsfaktor	
Preis korr. / m²	1.988,74 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 82/2878; Keller (5.44 m2); Balkon ; PKW (10.81 m2); 82+8/2878 Anteile inkl. 8/2878 Anteile an PKW AP, NFL inkl. Loggia 6,59 m², Überlandgrundstück

Nr. 10: Eigentumswohnung *	
Vertragsdatum	16.11.2020
Tagebuchzahl	152/2021
Grundbuch	77247 St. Stefan
EZ	699
Adresse	Südweg 28 W Top 6 9431 St. Stefan
Grundstück (KG - GNR)	77247 - 421/1
Widmung	
Verkäufer	Desenbekowitsch
Käufer	Lungu Lungu
Grundstücksfläche	2.575,00 m²
Bebaute Fläche	
Nutzfläche	90,54 m²
Gesamtkaufpreis	85.000,00 €
Nutzfläche	90,54 m²
Preis/m2	938,81 €
Valorisierungsfaktor	
Preis korr. / m²	938,81 €
Aus dem Kaufvertrag	Anteile: 147/1000; Keller ; Auslandstransaktion;





