



Mag. Werner Pinter

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Teichweg 35, 9500 Villach

Tel: 0650/4028475, E-Mail: svmagpin@gmail.com

Herrn RA
Mag. Christof Mörtl
Feldkirchner Straße 39
9020 Klagenfurt am Wörthersee

GUTACHTEN

über die zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß
Liegenschaftsbewertungsgesetz in der aktuellen Fassung.

Bewertung der Wohnungseigentumsanteile B-LNR. 17, 23 und 24

ob der Liegenschaft EZ 48 KG 72196 Waltendorf
und

der Liegenschaft EZ 131 KG 72196 Waltendorf,

9020 Klagenfurt am Wörthersee, Feldkirchner Straße 201



Villach, am 14. Juni 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines
 - 1.1 Auftrag und Zweck
 - 1.2 Bewertungsstichtag
 - 1.3 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung
 - 1.4 Vorbemerkungen
2. Befund
 - 2.1 Grundbuchsauszüge
 - 2.2 Beschreibung der Lage und Infrastruktur
 - 2.3 Flächenwidmung
 - 2.4 Ver- und Entsorgung, Altlasten, Mobil und Rundfunkmasten
 - 2.5 Rückständige öffentliche Steuern, Abgaben und Gebühren
 - 2.6 Beschaffenheit und Nutzung der Wohnungseigentumsanteile B-LNR 17, B-LNR 23 und B-LNR 24 des Herrn Christian Manessinger ob der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf und der Liegenschaft EZ 131 KG Waltendorf
 - 2.7 Beschreibung der Liegenschaften und der Gebäude
 - 2.8 Bau- und Erhaltungszustand der Wohnungseigentumsanteile B-LNR 17, B-LNR 23 und B-LNR 24 des Herrn Christian Manessinger ob der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf und der Liegenschaft EZ 131 KG Waltendorf
 - 2.9 Außenanlagen
 - 2.10 Einrichtung
3. Gutachten
 - 3.1 Wahl und Erläuterung der Bewertungsmethodik
 - 3.2 Ermittlung des Bodenwertes
 - 3.3 Ermittlung der anteiligen Bodenwerte der Wohnungseigentumsanteile B-LNR 17, B-LNR 23 und B-LNR 24 des Herrn Christian Manessinger ob der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf
 - 3.4 Ermittlung des Bodenwertes der Liegenschaft EZ 131 KG Waltendorf des Herrn Christian Manessinger
 - 3.5 Ermittlung der Ertragswerte der Wohnungseigentumsanteile B-LNR 17, B-LNR 23 und B-LNR 24 des Herrn Christian Manessinger ob der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf
 - 3.6 Marktanpassung der Verkehrswerte
 - 3.7 Zusammenfassung
4. Anlagensammlung
 - Fotodokumentation
 - Bestandspläne
 - Baurechtliche Dokumentation

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftrag und Zweck

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt über Beauftragung des Herrn RA Mag. Christof Mörtl, Feldkirchner Straße 39, 9020 Klagenfurt am Wörthersee in der Insolvenzsache Christian Manessinger – LG Klagenfurt 40 S 31/23h zwecks Feststellung der Verkehrswerte

- der Wohnungseigentumsanteile B-LNR 17, B-LNR 23 und B-LNR 24 ob der Liegenschaft EZ 48, KG 72196 Waltendorf und
 - der Liegenschaft EZ 131, KG 72196 Waltendorf,
- jeweils am Standort 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Feldkirchner Straße 201.

1.2 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, **der 23. Mai 2023.**

Am 23. Mai 2023 fand durch den beauftragten Sachverständigen Herrn Mag. Werner Pinter unter Beisein von Herrn Christian Manessinger und Herrn RA Mag. Christof Mörtl eine Befundaufnahme vor Ort statt.

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Grundbuchsauszug vom 23. Mai 2023
- Erhebungen beim Magistrat Klagenfurt, Finanzamt Klagenfurt, Stadtwerke Klagenfurt AG
- Erhebungen des derzeitigen Preis- und Kostenniveaus, Vergleichspreise des SV bzw. der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Klagenfurt
- Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas des Umweltbundesamtes
- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG – BGBl. Nr. 150/1992
- ÖNOM B 1802 – Liegenschaftsbewertung
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, Sparkassenverlag, 7. Auflage, Wien 2017
- KLEIBER - SIMON - WEYERS, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 4. Auflage, Köln 2002
- ROSS-BRACHMANN, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppemann Verlag, 29. Auflage, Iserhagen 2005
- BIENERT, FUNK, Immobilienbewertung Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien 2007
- Weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lernunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes für Steiermark und Kärnten der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
- Immobilien-Preisspiegel 2023, Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

1.4 Vorbemerkungen

Der Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen. Zum Befund wird festgehalten, dass dieser sich auf Feststellung der vorgefundenen und beschriebenen Ausstattung und Anlagen beschränkt, jedoch keine Aussage auf deren Funktionstüchtigkeit abgibt. Allfällige rechtliche Gegebenheiten wurden im Zuge der Befundaufnahme nicht berücksichtigt. Sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor.

Es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung der Bewertungsobjekte und es wurden keine weitergehenden baulichen Untersuchungen der Gebäude oder ihrer Teile durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbarer Ausführungsmängel oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann.

Für die Verkehrswertermittlung der Liegenschaften EZ 48 und 131, je KG Waltendorf lag kein Bestandsenergieausweis für das Objekt Feldkirchner Straße 201 vor.

Bodenmechanische Untersuchungen und statische Überprüfungen an den Gebäuden wurden nicht vorgenommen. Insofern ist das Gutachten nicht als technische Expertise geeignet.

Der Bewertung wird unterstellt, dass keine Kontaminierung des Bodens vorliegt. Die Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas beim Umweltbundesamt verzeichnet. (Internetabfrage am 23. Mai 2023)

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Das Gutachten dient nicht für steuerliche Zwecke.

Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude wurde auftragsgemäß ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden nicht durchgeführt. Die Bewertung des Reparatur Rückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten wurde vom gefertigten Sachverständigen mittels prozentualer bzw. pauschaler Abschlüsse vorgenommen.

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen und rechtmäßigen Nutzungen wurden vom Sachverständigen auftragsgemäß nicht durchgeführt. Nicht erfüllte öffentlich-rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden dem gefertigten Sachverständigen nicht bekannt gegeben.

Es wurden dem Sachverständigen keine außerbücherlichen Bestands- oder Nutzungsrechte, dingliche oder sonstige Rechte und Lasten von Herrn Christian Manessinger zur Kenntnis gebracht.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird weiteres, dass die ermittelten Verkehrswerte nicht notwendigerweise bedeuten, dass entsprechende Preise auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar sind.

Die Bewertung erfolgte unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

Vervielfältigungen und Auszüge des Gutachtens, die über die Beauftragung des Auftraggebers hinausgehen, sind an die schriftliche Genehmigung des Verfassers gebunden.

2. BEFUND

2.1 Grundbuchsauszüge

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72196 Waltendorf
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

EINLAGEZAHL 48

Letzte TZ 3400/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
466/4	GST-Fläche	1526	
	Bauf.(10)	362	
	Gärten(10)	1164	Feldkirchner Straße 201

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 1330/1964 3007/1979 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst 466/4

2 a gelöscht

***** B *****

17 ANTEIL: 3231/10000

Christian Manessinger

GEB: 1984-05-12 ADR: Feldkirchner Str. 201 9020

a 7212/1979 Wohnungseigentum an Werkstätte I

b 8361/2006 Schenkungsvertrag 2006-03-27 Eigentumsrecht

c 8361/2006 Zusammenziehung der Anteile

f 2759/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 30.03.2023

(40 S 31/23h - LG-Klagenfurt)

20 ANTEIL: 1383/10000

Claudia Renate Manessinger

GEB: 1968-12-19 ADR: Waltendorfer Straße 22A, Klagenfurt am Wörthersee
9020

a 7212/1979 Wohnungseigentum an W West 2.OG samt G

b 8949/2018 Nachtrag zum Schenkungsvertrag 2018-08-23, Schenkungsvertrag

2018-06-21, Amtsbestätigung gemäß § 182 (3) AußStrG 2018-08-07

Eigentumsrecht

c 8949/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot

21 ANTEIL: 876/10000

Sandra Manessinger

GEB: 1974-03-14 ADR: Waltendorfer Straße 22A, Klagenfurt am Wörthersee
9020

a 7212/1979 Wohnungseigentum an W 1

b 8949/2018 Nachtrag zum Schenkungsvertrag 2018-08-23, Schenkungsvertrag

2018-06-21, Amtsbestätigung gemäß § 182 (3) AußStrG 2018-08-07

Eigentumsrecht

c 8949/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot

22 ANTEIL: 972/10000

Sandra Manessinger

GEB: 1974-03-14 ADR: Waltendorfer Straße 22A, Klagenfurt am Wörthersee
9020

a 7212/1979 Wohnungseigentum an W 2

- b 8949/2018 Nachtrag zum Schenkungsvertrag 2018-08-23, Schenkungsvertrag
2018-06-21, Amtsbestätigung gemäß § 182 (3) AußStrG 2018-08-07
Eigentumsrecht
c 8949/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 23 ANTEIL: 1997/10000
Christian Manessinger
GEB: 1984-05-12 ADR: Feldkirchner Straße 201/Wohnhaus 4, Klagenfurt am
Wörthersee 9020
a 7212/1979 Wohnungseigentum an W Ost 2.OG samt Werkstätte-Neubau und G
b 693/2020 Einantwortungsbeschluss 2019-12-11 Eigentumsrecht
c 2759/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 30.03.2023
(40 S 31/23h – LG-Klagenfurt)
- 24 ANTEIL: 1541/10000
Christian Manessinger
GEB: 1984-05-12 ADR: Feldkirchner Straße 201/Wohnhaus 4, Klagenfurt am
Wörthersee 9020
a 7212/1979 Wohnungseigentum an W 3
b 693/2020 Einantwortungsbeschluss 2019-12-11 Eigentumsrecht
c 2759/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 30.03.2023
(40 S 31/23h – LG-Klagenfurt)
- ***** C *****
- 11 auf Anteil B-LNR 23 24
a 9613/1992 Pfandurkunde 1992-09-16
PFANDRECHT Höchstbetrag 260.000,--
für Bank für Kärnten und Steiermark Aktiengesellschaft
- 12 auf Anteil B-LNR 17 23 24
a 3744/2005 Pfandurkunde 2005-04-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 41.600,--
für Bank für Kärnten und Steiermark Aktiengesellschaft
- 15 auf Anteil B-LNR 20 21 22
a 8949/2018
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Floriana Maria Manessinger geb 1938-08-04
- 16 auf Anteil B-LNR 17 23 24
a 6899/2022 Antrag 2022-08-03
PFANDRECHT vollstr EUR 694,54
12 % Z aus EUR 489,60 ab 14.12.2021, je 4 % Z aus EUR 15,--
ab 24.2.2022, aus EUR 15,-- ab 3.3.2022, aus EUR 83,23 ab
3.3.2022, aus EUR 27,87 ab 3.3.2022, aus EUR 33,84 ab
3.3.2022, aus EUR 30,-- ab 9.3.2022
Kosten EUR 188,29 samt 4 % Z seit 30.5.2022, Kosten EUR
214,75 für
HEROLD Business Data GmbH (FN 233171z)
(10 E 2056/22m)
- b 6899/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 48 C-LNR 16
EZ 131 C-LNR 6
- 17 auf Anteil B-LNR 17 23 24
a 3400/2023 Rückstandsausweis 2023-04-20
PFANDRECHT vollstr EUR 3.497,12
Kosten EUR 164,80 für
Landeshauptstadt Klagenfurt
(10 E 1018/23s)
- ***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
- ***** GEBÜHR: EUR 1,77

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72196 Waltendorf
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

EINLAGEZAHL 131

Letzte TZ 2759/2023
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
132/2	Gärten(10)	130	

Legende:

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 1550/1964 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst 132/2
b 3038/1965 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 117
- 2 a gelöscht

***** B *****

- 7 ANTEIL: 1/1
Christian Manessinger
GEB: 1984-05-12 ADR: Feldkirchnerstrasse 201, Klagenfurt am Wörthersee
9020
a 21543/2012 IM RANG 3571/2012 Kaufvertrag 2012-04-10 Eigentumsrecht
b 21543/2012 Zusammenziehung der Anteile
d 2759/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 30.03.2023
(40 S 31/23h – LG-Klagenfurt)

***** C *****

- 1 a 3370/2018 Zahlungsbefehl 2018-02-08
PFANDRECHT vollstr. EUR 5.993,18
darin enthaltene Nebenforderungen EUR 370,22
12 % Z aus EUR 1.662,96 ab 11.06.2017
12 % Z aus EUR 3.960,00 ab 10.10.2017
4 % Z aus EUR 15,00 ab 13.10.2017
4 % Z aus EUR 15,00 ab 19.10.2017
4 % Z aus EUR 133,04 ab 19.10.2017
4 % Z aus EUR 27,87 ab 19.10.2017
4 % Z aus EUR 69,68 ab 19.10.2017
4 % Z aus EUR 30,00 ab 25.10.2017
4 % Z aus EUR 79,63 ab 01.11.2017
Kosten EUR 605,36 samt 4 % Z seit 08.02.2018
Antragskosten EUR 578,51 für
Herold Business Data GmbH (FN 233171z)
(9 E 996/18y)
- 2 a 3371/2018 Zahlungsbefehl 2018-02-08
PFANDRECHT vollstr. EUR 488,17
darin enthaltene Nebenforderung EUR 201,01
12,00 % Z aus EUR 287,16 ab 23.08.2017
4,00 % Z aus EUR 201,01 ab 10.01.2018
Kosten EUR 119,81 samt 4 % Z seit 08.02.2018
Antragskosten EUR 166,-- für
Bohle GmbH FN 121081 k
(10 E 997/18w)

- 4 a 6421/2018 Zahlungsbefehl 2018-05-16
PFANDRECHT vollstr EUR 1.436,48
12 % Z ab 8.3.2018, Kosten EUR 284,84 samt 4 % Z seit
16.5.2018, Kosten EUR 276,74 für
Transportunternehmen Paul Rudolf GmbH (FN 117505b)
(10 E 1960/18p)
- 6 a 6899/2022 Antrag 2022-08-03
PFANDRECHT vollstr EUR 694,54
12 % Z aus EUR 489,60 ab 14.12.2021, je 4 % Z aus EUR 15,--
ab 24.2.2022, aus EUR 15,-- ab 3.3.2022, aus EUR 83,23 ab
3.3.2022, aus EUR 27,87 ab 3.3.2022, aus EUR 33,84 ab
3.3.2022, aus EUR 30,-- ab 9.3.2022
Kosten EUR 188,29 samt 4 % Z seit 30.5.2022, Kosten EUR
214,75 für
HEROLD Business Data GmbH (FN 233171z)
(10 E 2056/22m)
- b 6899/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 48 C-LNR 16
EZ 131 C-LNR 6

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

***** GEBÜHR: EUR 1,77

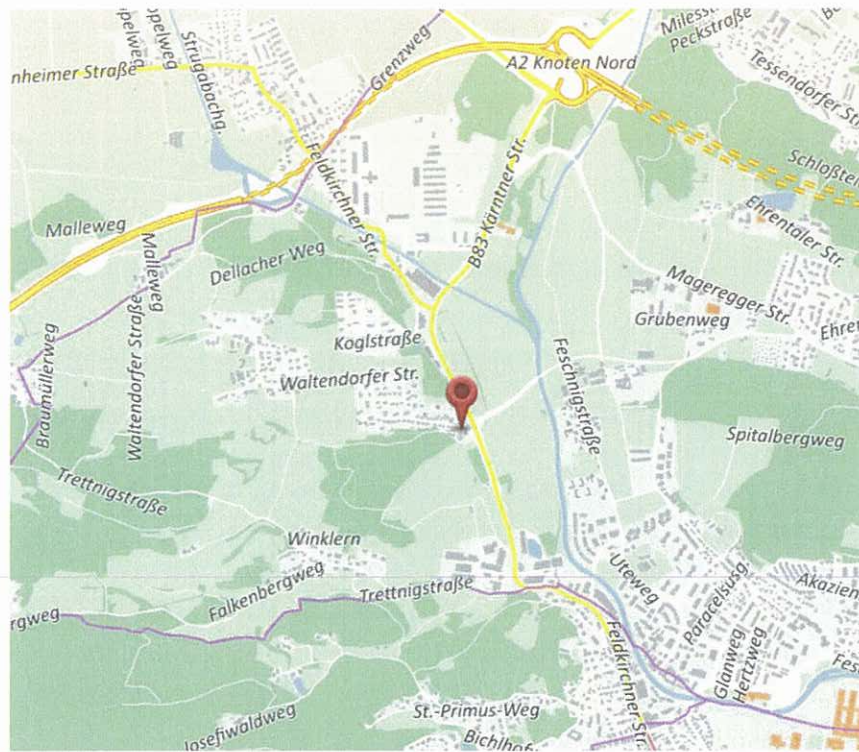
2.2 Beschreibung der Lage und Infrastruktur

Das bewertungsgegenständliche Objekt liegt in der Stadt Klagenfurt am Wörthersee im Stadtteil Waltendorf.

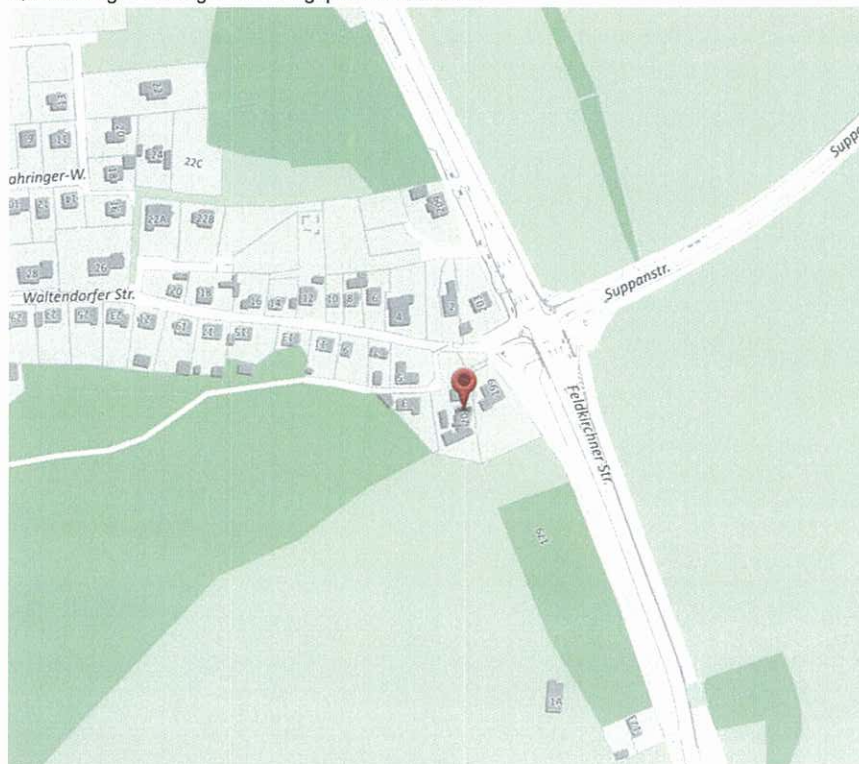
Die Liegenschaften EZ 48 und 131, je KG Waltendorf grenzen unmittelbar an das Öffentliche Gut der Stadt Klagenfurt an. Der nächste Autobahnanschluss ist innerhalb weniger Fahrminuten mit dem KFZ an die A2 - Südautobahn – Auf- und Abfahrt Klagenfurt – Nord gegeben.

Die Wohnlage kann als sehr zentral beschrieben werden. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfes sowie öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schule, Nahversorger und Ärzte sind in Nahbereich gegeben.

Die Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf besteht aus dem Grundstück 466/4 KG Waltendorf im unverbürgten Ausmaß von 1.526 m². Auf dem Gst 466/4 KG Waltendorf befindet sich ein Wohn- und Gewerbeobjekt mit der Orientierungsbezeichnung Feldkirchner Straße 201. Die Liegenschaft EZ 131 KG Waltendorf besteht aus dem Grundstück 132/2 KG Waltendorf im unverbürgten Ausmaß von 130 m² und ist unverbaut. Die Liegenschaften sind voll aufgeschlossen.



Quelle: Magistrat Klagenfurt – Lageplan maßstabslos



Quelle: Magistrat Klagenfurt – Lageplan maßstabslos



Quelle: Kagis – Lageplan maßstabslos



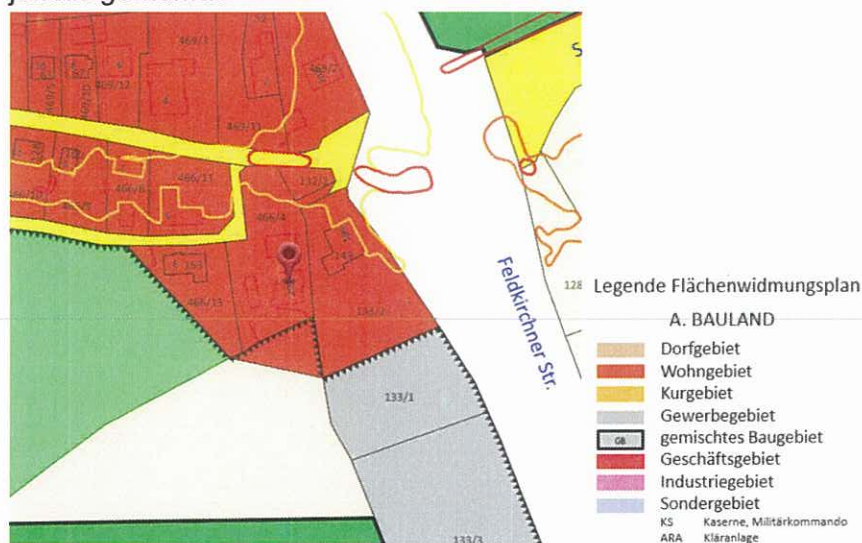
Quelle: Magistrat Klagenfurt – Orthofoto 2021- Orthofoto maßstabslos

2.3 Flächenwidmung

Laut Widmungsauskunft der Abteilung Stadtplanung des Magistrates der Stadt Klagenfurt am Wörthersee vom 23. Mai 2023 sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadt Klagenfurt am Wörthersee

- das Gst 466/4 EZ 48 KG Waltendorf als Bauland Wohngebiet und
- das Gst 132/2 EZ 131 KG Waltendorf als Bauland Wohngebiet,

jeweils gewidmet.

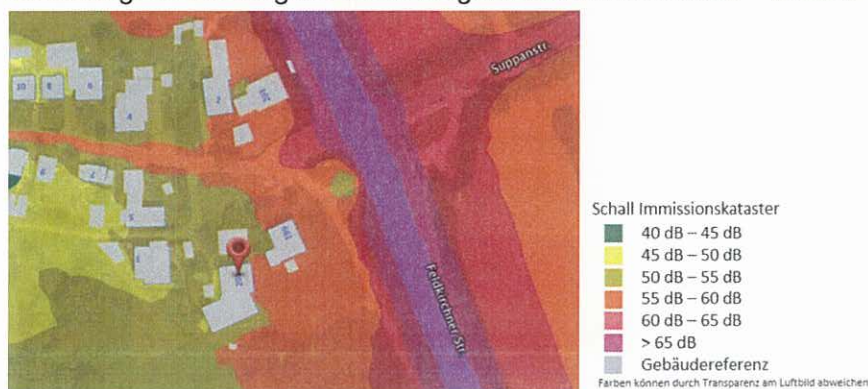


Quelle: Magistrat Klagenfurt - GIS – Lageplan maßstabslos



Quelle: Magistrat Klagenfurt - GIS – Lageplan maßstabslos

Für die Bebauung der Liegenschaften EZ 48 und 131, je KG Waltendorf gilt die Bebauungsverordnung der Stadt Klagenfurt am Wörthersee – Zone 2.



Quelle: Magistrat Klagenfurt - GIS – Lageplan maßstabslos

2.4 Ver- und Entsorgung, Altlasten, Mobil und Rundfunkmasten

Die Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf ist voll angeschlossen. Ein Anschluss an das Stromnetz der Stadtwerke Klagenfurt AG ist vorhanden. Wasser wird aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz der Stadt Klagenfurt bezogen. Die Abwässer werden ins öffentliche Kanalnetz der Stadt Klagenfurt entsorgt.

Kontamination, gefährliche oder schädliche Materialien

Sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, ist dem Sachverständigen nichts dahingehend bekannt geworden, dass es Gutachten oder Berichte gibt, die das Bestehen von verunreinigenden oder gefährlichen Substanzen feststellen. Vom Sachverständigen wurden keine Untersuchungen darüber durchgeführt, ob die gegenwärtige oder vergangene Nutzung der Liegenschaft oder der benachbarten Grundstücke zu einer Verunreinigung der Liegenschaft geführt hat. Der festgestellte Wert der Liegenschaft beruht auf der Annahme, dass keine Verunreinigungen existieren. Die Übernahme einer Haftung bei Bestehen einer Verunreinigung oder die für ihre Entdeckung notwendigen sachverständigen oder wissenschaftlichen Erkenntnisse, wird abgelehnt. Sollte es sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaften in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Verunreinigung führen könnte, so kann dies den festgestellten objektivierten Verkehrswert verringern. Der beauftragte Sachverständige hat keine Untersuchung über das Vorhandensein oder anderweitige Existenz von toxischen oder gefährlichen Substanzen durchgeführt und kann daher keine Zusicherung über mögliche Auswirkungen auf die Bewertung abgeben. Er ist daher für den Zweck der Bewertung davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen bzw. keine gesundheitliche Schädigung anderer Art in oder an der Liegenschaft vorliegen. Eine spätere Identifizierung solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den festgestellten objektivierten Verkehrswert haben.

Im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes sind die gegenständlichen Grundstücke – unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung – nicht verzeichnet (Internetabfragedatum 23. Mai 2023).

Ergebnis für:

Bundesland	Kärnten
Bezirk	Klagenfurt
Gemeinde	Klagenfurt am Wörthersee
Katastralgemeinde Waltendorf (72196)	
Grundstück	466/4

Information:

Das Grundstück 466/4 in Waltendorf (72196) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Kärnten
Bezirk	Klagenfurt
Gemeinde	Klagenfurt am Wörthersee
Katastralgemeinde Waltendorf (72196)	
Grundstück	132/2

Information:

Das Grundstück 132/2 in Waltendorf (72196) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes

Mobilfunk- und Rundfunkmasten:

Bei den in der Karte dargestellten Mobilfunkstandorten handelt es sich um bewilligte und in Betrieb befindliche Mobilfunkstationen von öffentlichen Mobilfunknetzen (GSM-Netzen) zum Zeitpunkt der Ausfertigung des Gutachtens.



Die Abfrage im Senderkataster hinsichtlich Mobilfunkmasten ergab, dass sich im Nahbereich der Liegenschaft mehrere Mobilfunkstationen befinden.

2.5 Rückständige öffentliche Steuern, Abgaben und Gebühren

Der Einheitswert der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf wurde durch das Finanzamt Klagenfurt/Völkermarkt mitgeteilt und beträgt per 01.01.1988 - EUR 32.300,00. (EW-AZ 057 001-6-5534/9). Der Einheitswert der Liegenschaft EZ 131 KG Waltendorf beträgt per 01.01.1888 - EUR 1.017,42. (EW-AZ 057 001-6-5738/6).

Laut E-Mail der Abteilung Abgaben und Gebührenrecht des Magistrates Klagenfurt vom 16.05.2023 besteht für die Liegenschaft EZ 131 KG Waltendorf ein offener Saldo von EUR 1.179,42 (Kommunalsteuer, Grundsteuer) und für die Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf ein offener Saldo von EUR 3.016,46 (Kanalgebühr, Grundsteuer, Abfallgebühr und Säumniszuschläge).

2.6 Beschaffenheit und Nutzung der Wohnungseigentumsanteile B-LNR 17, B-LNR 23 und B-LNR 24 des Herrn Christian Manessinger ob der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf und der Liegenschaft EZ 131 KG Waltendorf

Mit der TZ 7212/1979 wurde an der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf Wohnungseigentum mit 5 Wohnungen, 3 Werkstätten und 2 Garagen begründet.

Grundlage für die Wohnungseigentumsbegründung bildete das Nutzwertgutachten des SV Ferdinand Grabner vom 25.01.1979.

Die Wohnungseigentumsanteile ob der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf setzen sich wie folgt zusammen:

Wohnungseigentum Herr Christian Manessinger ob der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf:

17 ANTEIL: 3231/10000
Christian Manessinger
GEB: 1984-05-12 ADR: Feldkirchner Str. 201 9020
a 7212/1979 Wohnungseigentum an Werkstätte I
b 8361/2006 Schenkungsvertrag 2006-03-27 Eigentumsrecht
c 8361/2006 Zusammenziehung der Anteile
f 2759/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 30.03.2023
(40 S 31/23h – LG-Klagenfurt)

1. Werkstatteineinheit 1845/5.710-Anteile = 3.231/10.000-Anteile

B) Wohn- und Werkstatteingebäude

I. Werkstatteineinheit

Ordrgeschoß:

Werkstätte (Ost) - $\frac{(5,25 - 1,30) + 6,65}{2} \cdot 7,95 +$
 $+(3,35 \cdot 1,30)$ 43,30 m²
Arbeitsraum (hofseitig) - $(2,45 \cdot 4,30) + (4,40 \cdot 0,95) +$
 $+(0,50 \cdot 4,65) + (2,20 \cdot 0,95) +$
 $+\frac{(2,10 + 1,85)}{2} \cdot 0,95$ 21,00 m²
Heizraum - $(2,90 \cdot 1,10) + (0,45 \cdot 2,15)$ 9,95 m²

1. Obergeschoß:

Büroeinbau - $5,15 \cdot 4,15$ 21,37 m²
Bad - $1,55 \cdot 1,85$ 2,87 m²
WC - $1,50 \cdot 0,90$ 1,35 m²
Werkstätte - $\frac{6,40 + 6,65}{2} \cdot 9,50$ 61,94 m²

161,22 m²

Quelle: BG Klagenfurt Grundbuch - Auszug TZ 7212/79 - Nutzwertgutachten SV Ferdinand Grabner vom 25.01.1979

23 ANTEIL: 1997/10000
Christian Manessinger
GEB: 1984-05-12 ADR: Feldkirchner Straße 201/Wohnhaus 4, Klagenfurt am
Wörthersee 9020
a 7212/1979 Wohnungseigentum an W Ost 2.OG samt Werkstätte-Neubau und G
b 693/2020 Einantwortungsbeschluss 2019-12-11 Eigentumsrecht
c 2759/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 30.03.2023
(40 S 31/23h – LG-Klagenfurt)

III. Wohnungseinheit - Ost (2.OG) - 585/5.710-Anteile = 1.025/10.000-Anteile

C) Werkstatteingebäude-Neubau

samt Garage - 555/5.710-Anteile = 972/10.000-Anteile

III. Wohnungseinheit (Ost) - Helmut Manessinger

Vorraum - $(0,90 \cdot 1,25) + \frac{(1,38 + 2,00 \cdot 2,90 + 2,60)}{2} +$
 $+\frac{(1,25 + 0,60 \cdot 1,35 + 0,38)}{2}$ 6,78 m²
Bad - $(1,90 \cdot 1,65) + (0,90 \cdot 0,85)$ 3,89 m²
Küche - $(3,40 \cdot 1,50) + (2,55 \cdot 2,70)$ 11,98 m²
Speis - $1,10 \cdot 1,04$ 1,14 m²
Wohnzimmer - $4,50 \cdot 4,10$ 18,45 m²
Schlafzimmer - $\frac{(2,50 + 4,50 \cdot 4,42 + 3,30)}{2}$ 15,44 m²
WC - $0,85 \cdot 1,00$ 0,85 m²

58,53 m²

<u>C) Markstättengebäude - Neubau (Helmut Manessinger)</u>		
Markstätt	$-\frac{(6,75 + 6,10) \cdot 5,70 + 6,20}{2}$	38,19 m ²
Garage	$- 2,40 \cdot 6,60$	15,84 m ²
		<u>54,03 m²</u>

Quelle: BG Klagenfurt Grundbuch - Auszug TZ 7212/79 - Nutzwertgutachten SV Ferdinand Grabner vom 25.01.1979

24 ANTEIL: 1541/10000

Christian Manessinger

GEB: 1984-05-12 ADR: Feldkirchner Straße 201/Wohnhaus 4, Klagenfurt am Wörthersee 9020

a 7212/1979 Wohnungseigentum an W 3

b 693/2020 Einantwortungsbeschluss 2019-12-11 Eigentumsrecht

c 2759/2023 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 30.03.2023

(40 S 31/23h - LG-Klagenfurt)

<u>Wohnungseinheit 3</u> (Obergeschoß)		
	$- 880/5.710\text{-Anteile} = 1.541/10.000\text{-Anteile}$	
<u>Obergeschoß:</u>		
<u>Wohnungseinheit 3</u>		
Küche	$-\frac{(5,10 \cdot 4,45) - (1,30 \cdot 1,55) + (1,30 \cdot 0,55)}{2}$	21,13 m ²
Speis	$- 1,45 \cdot 1,18$	1,71 m ²
Wohnzimmer	$- 3,80 \cdot 4,55$	17,29 m ²
Schlafzimmer	$- 4,40 \cdot 4,05$	17,82 m ²
Vorraum	$- 2,45 \cdot 2,30$	5,63 m ²
Bad	$- 3,15 \cdot 1,42$	4,47 m ²
WC	$- 1,10 \cdot 1,30$	1,43 m ²
		<u>69,95 m²</u>
andere Teile der Liegenschaft gemäß § 1 (2) a XI		
Balkon	$- 9,65 \cdot 1,20 = 11,58 \text{ m}^2$	
freier Dachbodenraum	$- 7,60 \cdot 9,20 = 69,92 \text{ m}^2$	

Quelle: BG Klagenfurt Grundbuch - Auszug TZ 7212/79 - Nutzwertgutachten SV Ferdinand Grabner vom 25.01.1979

Wohnungseigentum Frau Claudia Renate Manessinger ob der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf:

20 ANTEIL: 1383/10000

Claudia Renate Manessinger

GEB: 1968-12-19 ADR: Waltendorfer Straße 22A, Klagenfurt am Wörthersee 9020

a 7212/1979 Wohnungseigentum an W West 2.OG samt G

b 8949/2018 Nachtrag zum Schenkungsvertrag 2018-08-23, Schenkungsvertrag 2018-06-21, Amtsbestätigung gemäß § 182 (3) AußStrG 2018-08-07

Eigentumsrecht

c 8949/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot

B) Wohn- und Markstättengebäude

<u>1. Wohnungseinheit-</u> <u>ost (2. OG)</u>		
	$- 715/5.710\text{-Anteile} = 1.252/10.000\text{-Anteile}$	
<u>2) Garage</u>		
	$- 75/5.710\text{-Anteile} = 131/10.000\text{-Anteile}$	

<u>II. Wohnungseinheit (West) - Hermann Manessinger</u>		
<u>2. Obergeschoß:</u>		
Vorraum	- (1,25 . 1,10)+(2,15 . 1,10)+ +(1,20 . 2,15)-(0,90 . 1,00)	7,21 m2
WC	- 0,50 . 1,05	0,84 m2
Bad	- 2,42 . 1,78	4,30 m2
Kinderzimmer	- 3,30 . 3,60	11,88 m2
Küche	- (2,50 . 3,85)+(1,00 . 1,66)	11,28 m2
Speis	- 0,92 . 0,72	0,66 m2
Wohnzimmer	- 4,40 . 4,40	19,36 m2
Schlafzimmer	- 4,40 . 3,67	16,14 m2
		<u>71,67 m2</u>
<u>D) Garage (Hermann Manessinger) - 5,00 . 2,50</u>		
		<u>12,50 m2</u>

Quelle: BG Klagenfurt Grundbuch - Auszug TZ 7212/79 Nutzwertgutachten SV Ferdinand Grabner vom 25.01.1979

Wohnungseigentum Frau Sandra Manessinger ob der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf:

- 21 ANTEIL: 876/10000
Sandra Manessinger
GEB: 1974-03-14 ADR: Waltendorfer Straße 22A, Klagenfurt am Wörthersee
9020
a 7212/1979 Wohnungseigentum an W 1
b 8949/2018 Nachtrag zum Schenkungsvertrag 2018-08-23, Schenkungsvertrag
2018-06-21, Amtsbestätigung gemäß § 182 (3) AußStrG 2018-08-07
Eigentumsrecht
c 8949/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot

<u>A) Gebäudealtbestand</u>		
<u>Wohnungseinheit 1</u>		
<u>(Untergeschoß)</u>		
	- 500/5.710-Anteile =	876/10.000-Anteile
<u>A) Gebäude-Altbestand (Wohnhaus)</u>		
<u>Untergeschoß:</u>		
<u>Wohnungseinheit 1</u>		
Küche	- 3,25 . 4,27	15,87 m2
Zimmer	- 3,80 . 4,40	16,72 m2
Diele	- 2,30 . 2,25	5,17 m2
Zimmer	- 4,30 . 3,95	16,98 m2
WC	- 1,55 . 0,80	1,24 m2
Bad	- 1,90 . 2,25	4,27 m2
		<u>58,25 m2</u>

Quelle: BG Klagenfurt Grundbuch - Auszug TZ 7212/79 - Nutzwertgutachten SV Ferdinand Grabner vom 25.01.1979

- 22 ANTEIL: 972/10000
Sandra Manessinger
GEB: 1974-03-14 ADR: Waltendorfer Straße 22A, Klagenfurt am Wörthersee
9020
a 7212/1979 Wohnungseigentum an W 2
b 8949/2018 Nachtrag zum Schenkungsvertrag 2018-08-23, Schenkungsvertrag
2018-06-21, Amtsbestätigung gemäß § 182 (3) AußStrG 2018-08-07
Eigentumsrecht
c 8949/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot

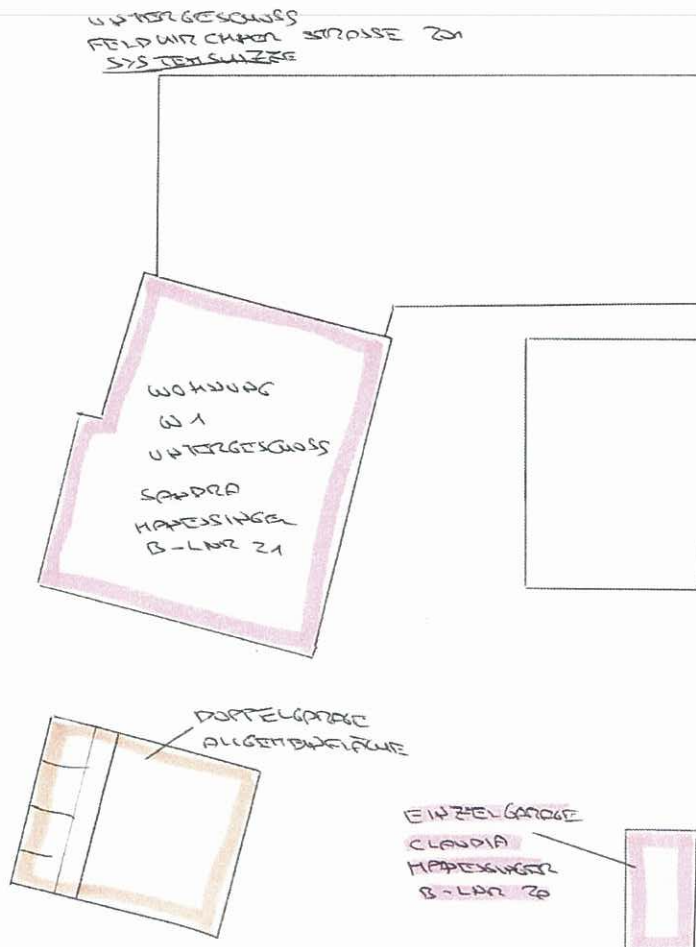
<u>A) Gebäudealtbestand</u>		
<u>Wohnungseinheit 2</u>		
<u>(Ladungsgeschoß)</u>		
	- 555/5.710-Anteile =	972/10.000-Anteile

<u>1. Erdgeschoss:</u>		
<u>Wohnungseinheit 2</u>		
Küche	- 3,20 . 4,25	13,60 m ²
Dusch+Waschraum	- 1,55 . 1,95	1,62 m ²
Wohnzimmer	- 4,35 . 4,40	19,14 m ²
Schlafzimmer	- 4,45 . 4,90	17,80 m ²
WC	- 0,90 . 1,45	1,30 m ²
		<u>53,46 m²</u>
andere Teile der Liegenschaft gemäß § 1 (2) . 23		
Balkon	- 1,60 . 3,25 = 5,20 m ²	

Quelle: BG Klagenfurt Grundbuch - Auszug TZ 7212/79 - Nutzwertgutachten SV Ferdinand Grabner vom 25.01.1979

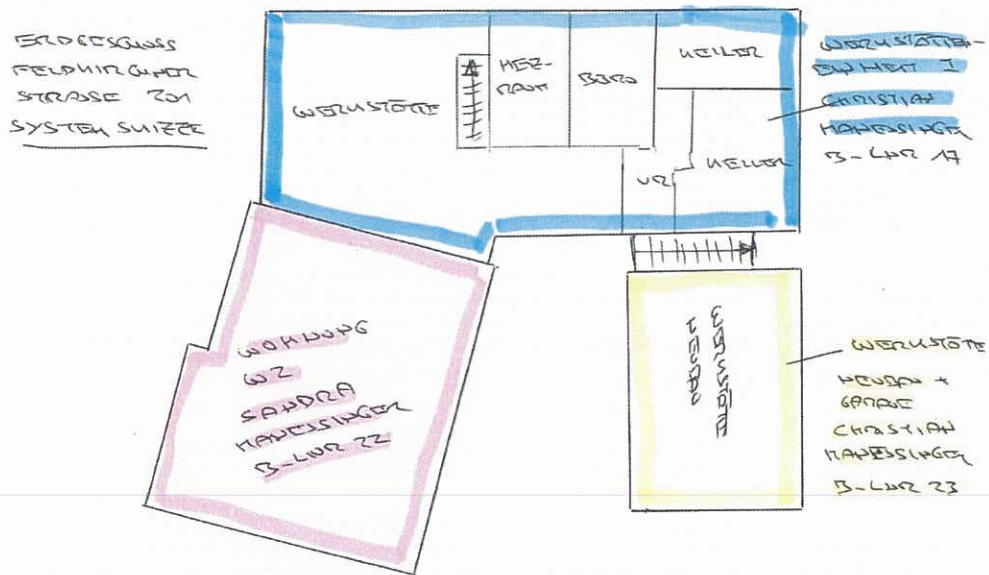
Systemskizzen Wohnungseigentum EZ 48 KG Waltendorf

Untergeschoss Feldkirchner Straße 201



Systemskizze – Lageplan maßstabslos

Erdgeschoss Feldkirchner Straße 201



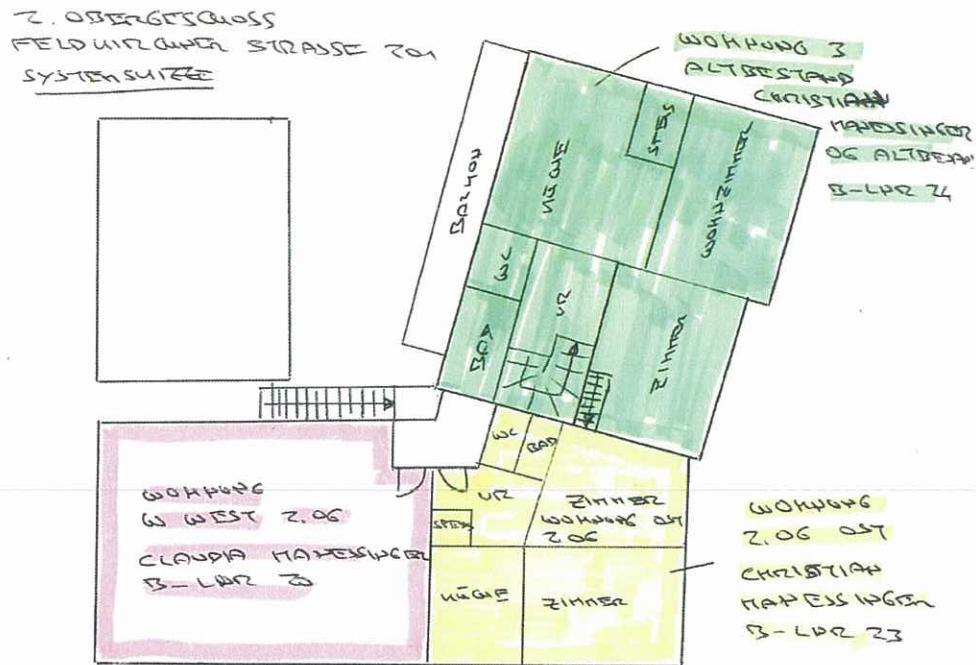
Systemskizze – Lageplan maßstabslos

1. Obergeschoss Feldkirchner Straße 201



Systemskizze – Lageplan maßstabslos

2. Obergeschoss Feldkirchner Straße 201



Systemskizze – Lageplan maßstabslos

Für das Objekt Feldkirchner Straße 201 gibt es keine aktuellen Bestandspläne. Die Berechnung der Ertragswerte der Wohnungseigentumsanteile B-LNR 17, B-LNR 23 und B-LNR 24 des Herrn Christian Manessinger erfolgt auf Grund der Naturaufnahme des Nutzwertgutachtens des SV Ferdinand Grabner vom 25. Jänner 1979.

Festgehalten wird, dass es laut Aussage von Herrn Christian Manessinger es für die Liegenschaft Feldkirchner Straße 201 keine gemeinsame Hausverwaltung gibt. Ebenso kein Instandhaltungs- und Sanierungskonto für die Liegenschaft.

Aus dem Wohnungseigentumsvertrag aus dem Jahre 1972 ist hinsichtlich der allgemeinen Teile der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf keine Benützungsregelung ersichtlich. Seitens des Herrn Christian Manessinger wurde dem Gutachter mitgeteilt, dass es eine Benützungsregelung aus dem Jahre 1965 gibt. Diese konnte dem Gutachter von Herrn Christian Manessinger nicht vorgelegt werden.

2.7 Beschreibung der Liegenschaften und der Gebäude

Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf

Die Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf ist mit einem Wohn- und Gewerbeobjekt mit der Orientierungsnummer Feldkirchner Straße 201 bebaut. Das Objekt besteht aus einem Gebäudealtbestand und einem Wohn- und Werkstättegebäude.

Wohnobjekt Ost Altbestand

Das Wohnobjekt (Altbestand) ist 3-geschossig und wurde in Massivbauweise errichtet. Das Alter des Objektes ist nicht bekannt und es gibt auch keine Bestandspläne. Als Dachkonstruktion wurde ein Satteldach mit einer Welleterniteindeckung ausgeführt. Der Rohdachboden ist teilweise ausgebaut.

Im Untergeschoss befindet sich die Wohneinheit 1 die laut Nutzwertgutachten SV Grabner eine Wohnnutzfläche von 58,25 m² aufweist (Eigentümerin Frau Sandra Manessinger). Im Erdgeschoss befindet sich die Wohneinheit 2 die laut Nutzwertgutachten SV Grabner eine Wohnnutzfläche von 53,46 m² aufweist (Eigentümerin Frau Sandra Manessinger). Im Obergeschoss befindet sich die Wohneinheit 3 die laut Nutzwertgutachten SV Grabner eine Wohnnutzfläche von 69,35 m² aufweist (Eigentümer Herr Christian Manessinger). Von der Wohneinheit 3 aus ist über eine steile Holzterasse der Rohdachboden der laut Nutzwertgutachten SV Grabner eine Nutzfläche von 69,92 m² aufweist. Dieser ist teilweise ausgebaut und befindet sich im Eigentum des Herrn Christian Manessinger.

Gewerbe- und Wohnobjekt Süd

Das Gewerbe- und Wohnobjekt ist 3-geschossig und wurde in Massivbauweise errichtet. Als Dachkonstruktion wurde ein Pultdach mit einer Welleterniteindeckung ausgeführt.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Glasser Werkstätte, ein Büro, ein Heizraum mit einer Pelletsheizungsanlage und einem Allesbrennerofen sowie Kellerräume. Im 1. Obergeschoss befindet sich ein Werkraum, ein Lagerraum, das Pelletslager mit einem Fassungsvermögen von 10 m³, ein WC, ein Bad und ein Zimmer. Das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind im Eigentum von Herrn Christian Manessinger und weisen laut Nutzwertgutachten des SV Grabner eine gemeinsame Nutzfläche von 161,22 m² auf.

Über eine außenliegende Stahltreppe gelangt man zu den 2. Wohneinheiten im 2. Obergeschoss. Die Wohneinheit (Ost) weist laut Nutzwertgutachten SV Grabner eine Wohnnutzfläche von 58,53 m² auf. (Eigentümer Herr Christian Manessinger). Die Wohneinheit (West) weist laut Nutzwertgutachten SV Grabner eine Wohnnutzfläche von 71,67 m² auf. (Eigentümerin Frau Claudia Manessinger).



Werkstätte – Neubau:

Ausgehend von der Hoffläche befindet sich im westlichen Teil der Liegenschaft ein im Jahre 1977 errichteter Werkstättentrakt, der laut Nutzwertgutachten SV Grabner eine Nutzfläche von 54,03 m² aufweist (Eigentümer Herr Christian Manessinger).



Im Jahre 1965 wurde im Einfahrtsbereich zur Liegenschaft eine Einzelgarage errichtet, die laut Nutzwertgutachten SV Grabner eine Nutzfläche von 12,50 m² aufweist (Eigentümerin Frau Claudia Manessinger).



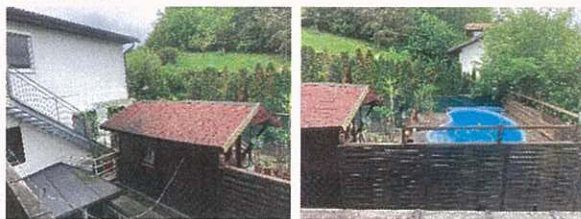
Die Beheizung der Wohnungen und der Werkstätten der Wohnungseigentumsanteile B-LNR 17, B-LNR 23 und B-LNR 24 des Herrn Christian Manessinger erfolgen über eine zentrale Pelletsheizung. Die Beheizung der Wohneinheiten W1 und W2 (Wohnungseigentumsanteile B-LNR 21 und B-LNR 22) von Frau Sandra Manessinger erfolgen laut Herrn Christian Manessinger über Einzelöfen. Die Beheizung der Wohneinheit West im 2. Obergeschoss (Wohnungseigentumsanteil B-LNR 20) von Frau Claudia Manessinger erfolgt laut Herrn Christian Manessinger über einen Einzelofen.

Im Jahre 1983 wurde nach der Begründung vom Wohnungseigentum im Jahre 1979 an der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf auf Allgemeinflächen eine Doppelgarage und 3 Abstellräume errichtet.



Durch Herrn Christian Manessinger bzw. seinem Rechtsvorgänger wurde die Wohneinheit 3 im Obergeschoss des Altbestandes (Wohnungseigentumsanteil B-LNR 24) und die Wohneinheit Wohnung Ost - 2. Obergeschoss (Wohnungseigentumsanteil B-LNR 23) zu einer Wohneinheit in der Natur zusammengelegt.

Über dem Werkstätentrakt im Erdgeschoss wurde durch Herrn Christian Manessinger auf Allgemeinflächen ein Swimmingpool und eine Gartenlaube errichtet.



Sollte es zu einer Veräußerung der Wohnungseigentumsanteile B-LNR 17, B-LNR 23 und B-LNR 24 des Herrn Christian Manessinger oder anderer Wohnungseigentumsanteile der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf kommen, so ist vorab ein neues Nutzwertgutachten zu erstellen und die Wohnungseigentumsanteile sind entsprechend dem Naturbestand und den rechtlichen Gegebenheiten grundbuchstechnisch zu korregieren.

Im Nutzwertgutachten des SV Grabner und dem Wohnungseigentumsvertrag für die Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf sind hinsichtlich der Allgemeinflächen keine Flächen ausgewiesen bzw. definiert.

Baurechtliche Dokumentation:

- baurechtlicher Bescheid des Magistrates der Stadt Klagenfurt am Wörthersee, Bau- und Anlagenbehörde vom 04.10.1983 über die Errichtung eines Lagerschuppens
- baurechtlicher Bescheid des Magistrates der Stadt Klagenfurt am Wörthersee, Bau- und Anlagenbehörde vom 07.06.1979 über die Benützungsbewilligung für den Lagerraum und den Umbau der bestehenden Garage
- baurechtlicher Bescheid des Magistrates der Stadt Klagenfurt am Wörthersee, Bau- und Anlagenbehörde vom 13.10.1977 für die Errichtung eines Lagerraumes und den Umbau der bestehenden Garage

- baurechtlicher Bescheid des Magistrates der Stadt Klagenfurt am Wörthersee, Bau- und Anlagenbehörde vom 03.04.1970 über die Benützungsbewilligung für den Umbau des bestehenden Mansardengeschosses in ein Vollgeschoss
- baurechtlicher Bescheid des Magistrates der Stadt Klagenfurt am Wörthersee, Bau- und Anlagenbehörde vom 01.07.1969 für den Umbau des bestehenden Mansardengeschosses in ein Vollgeschoss
- baurechtlicher Bescheid des Magistrates der Stadt Klagenfurt am Wörthersee, Bau- und Anlagenbehörde vom 26.06.1967 über die Benützungsbewilligung für die Wohnhausaufstockung
- baurechtlicher Bescheid des Magistrates der Stadt Klagenfurt am Wörthersee, Bau- und Anlagenbehörde vom 24.11.1965 über die Aufstockung des bestehenden Wohnhauses
- baurechtlicher Bescheid des Magistrates der Stadt Klagenfurt am Wörthersee, Bau- und Anlagenbehörde vom 23.03.1965 über die Errichtung einer Einzelgarage
- baurechtlicher Bescheid des Magistrates der Stadt Klagenfurt am Wörthersee, Bau- und Anlagenbehörde vom 13.08.1958 über den Ausbau einer Wohnung im bestehenden Hofgebäude

Wohn- und Werkstättengebäude:

I - Werkstätteneinheit:

Erdgeschoss

Werkstätte (Ost)	Betonboden, Wände und Decke gefärbelt
Arbeitsraum (hofseitig)	Betonboden, Wände teilweise gefliest, Decke gefärbelt
Heizraum	Betonboden, Wände und Decke gefärbelt
Büro	Parkettboden, Wände und Decke gefärbelt
Kellerräume	Betonboden, Wände und Decke gefärbelt

Obergeschoss

Vorraum	Fliesenboden, Wände und Decke gefärbelt
Werkstätte	Bretterboden, Wände und Decke gefärbelt
Büro (Lager)	Bretterboden, Wände und Decke gefärbelt
Pellets-lager	Betonboden, Wände und Decke gefärbelt
Zimmer	Teppichboden, Wände und Decke gefärbelt
Bad	Fliesenboden, Wände teilweise gefliest, Decke gefärbelt
WC	Fliesenboden, Wände teilweise gefliest, Decke gefärbelt

Wohn- und Werkstättengebäude:

II – Wohneinheit (Ost) – 2. Obergeschoss

Vorraum	PVC-Boden, Wände und Decke gefärbelt
WC	Fliesenboden, Wände teilweise gefliest, Decke gefärbelt
Bad	Fliesenboden, Wände teilweise gefliest, Decke gefärbelt
Küche	PVC-Boden, Wände und Decke gefärbelt
Speis	PVC-Boden, Wände und Decke gefärbelt
Zimmer	Parkettboden, Wände und Decke gefärbelt
Zimmer	Parkettboden, Wände und Decke gefärbelt

Werkstättengebäude – Neubau:

Werkstätte	Betonboden, Wände und Decke gefärbelt
------------	---------------------------------------

Vorraum	PVC-Boden, Wände und Decke gefärbelt
Bad	Fliesenboden, Wände teilweise gefliest, Decke gefärbelt
WC	Fliesenboden, Wände teilweise gefliest, Decke gefärbelt
Küche	PVC-Boden, Wände und Decke gefärbelt
Speis	PVC-Boden, Wände und Decke gefärbelt
Wohnzimmer	Parkettboden, Wände und Decke gefärbelt
Zimmer	Parkettboden, Wände und Decke gefärbelt

3. GUTACHTEN

3.1 Wahl und Erläuterung der Bewertungsmethodik

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird von dem im Liegenschaftsverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Dies ist ein Wert, der losgelöst von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers der Liegenschaft, für dessen Ermittlung lediglich objektive Gesichtspunkte gelten.

Gem. § 2 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten.

Die Ermittlung des Verkehrswertes setzt somit einen Markt mit freier Preisbildung voraus, der den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt unterliegt.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie Spekulationsgesichtspunkte und persönliche Faktoren.

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Auswahl. Dies sind das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren) nach ÖNORM B 1802-2 und das Residualwertverfahren nach ÖNORM B 1802-3.

Laut § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, welches dem Stand der Wissenschaften entspricht.

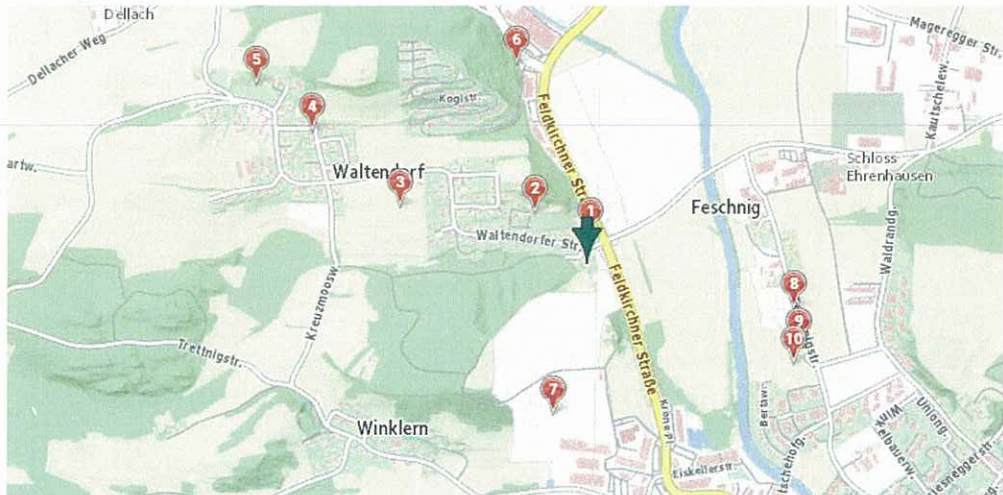
In jedem einzelnen Bewertungsfall ist nun zu überprüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls mehrere Bewertungsmethoden neben einander anzuwenden sind.

Die Wohnungseigentumsanteile B-LNR 17, B-LNR 23 und B-LNR 24 an der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf dienen sowohl zur Eigennutzung als auch einer möglichen Ertragserzielung. Seitens des Sachverständigen wird daher für die Ermittlung der Verkehrswerte das Ertragswertverfahren herangezogen.

3.2 Ermittlung des Bodenwertes

Der Verkehrswert wird von ortsüblichen Kaufpreisen von Grundstücken im Nahbereich des zu bewertenden Objektes abgeleitet. Die zum Vergleich herangenen Kaufpreise müssen hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzung übereinstimmen. Sie müssen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren bestimmen, wie das zu bewertende Grundstück. Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen sind ebenso auszuschließen, wie Arrondierungskäufe und Verkäufe unter Verwandten.

Vom Sachverständigen wurden für die Kaufpreisfindung Grundverkäufe von als Bauland gewidmeten Liegenschaften aus der KG Waltendorf und Ehrenthal herangezogen.



Quelle: immoNet.ZT

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstückfläche	Preis / m²	Preis kont. / m²	lt	
1	Bauland Waltendorf 69m entfernt	7220/2017	26.06.2017	1.062 m²	87,57 €	87,57 €	✓	✓
2	Bauland Waltendorf 186m entfernt	6165/2018	02.05.2018	985 m²	126,90 €	126,90 €	✓	✓
3	Freiland Waltendorf 505m entfernt	6802/2019	25.04.2019	15.011 m²	28,00 €	28,00 €	✓	□
4	Bauland Waltendorf 792m entfernt	11549/2019	14.10.2019	8 m²	150,00 €	150,00 €	✓	✓
5	Bauland Waltendorf 974m entfernt	8013/2019	27.05.2019	1.382 m²	200,00 €	200,00 €	✓	✓
6	Bauland Waltendorf 545m entfernt	6015/2019	03.11.2017	- m²	- €	- €	✓	□
7	Freiland Waltendorf 407m entfernt	3764/2021	11.01.2021	685 m²	18,26 €	18,26 €	✓	□
8	Bauland Ehrenthal 553m entfernt	9108/2018	23.10.2017	3.153 m²	108,76 €	108,76 €	✓	✓
9	Bauland Ehrenthal 595m entfernt	7997/2020	03.06.2020	2.917 m²	250,00 €	250,00 €	✓	✓
10	Bauland Ehrenthal 603m entfernt	1474/2021	08.11.2017	5.760 m²	250,00 €	250,00 €	✓	✓

Quelle: immoNet.ZT

Erhobene Vergleichswerte	10
Gewählte Vergleichswerte	7
Arith. Mittel	167,61 €
Standardabweichung	66,41 €
Variationskoeffizient	39,62 %
Streuintervall	118,41 € - 216,80 €

Quelle: immoNet.ZT

Der Bodenwert der Liegenschaften EZ 48 und 131, je KG Waltendorf wird vom Gutachter unter Berücksichtigung der ermittelten Vergleichspreise, des örtlichen Realitätenmarktes, der Lage, Größe und Grundstücksform für die Berechnung der Bodenwerte der Liegenschaften EZ 48 und 131, je KG Waltendorf per 23. Mai 2023 mit

einem m² - Preis von EUR 170,-

als gutachterlich angemessen angesetzt.

3.3 Ermittlung der anteiligen Bodenwerte der Wohnungseigentumsanteile B-LNR 17, B-LNR 23 und B-LNR 24 des Herrn Christian Manessinger ob der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf

Aus dem ermittelten m² - Preis wird der anteilige Bodenwert der einzelnen Wohnungseigentumsanteile ermittelt.

Berechnung der Bodenwerte der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf				
		m ²	€ je m ²	Summe
Gst 466/4	EZ 48 KG Waltendorf	1.526	€ 170,00	259.420
ergibt Bodenwert		1.526		259.420
gerundet				259.000

anteiliger Bodenwert B-LNR 17 - Christian Manessinger			
259.000 x 3.231/10.000 =			83.819
anteiliger Bodenwert B-LNR 17 - gerundet			84.000
anteiliger Bodenwert B-LNR 23 - Christian Manessinger			
259.000 x 1.997/10.000 =			51.806
anteiliger Bodenwert B-LNR 23 - gerundet			52.000
anteiliger Bodenwert B-LNR 24 - Christian Manessinger			
259.000 x 1.541/10.000 =			39.977
anteiliger Bodenwert B-LNR 24 - gerundet			40.000

Die anteiligen Bodenwerte der Wohnungseigentumsanteile B-LNR 17, B-LNR 23 und B-LNR 24 des Herrn Christian Manessinger ob der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf betragen somit gesamt

zum Stichtag 23. Mai 2023 gerundet EUR 176.000,-.

3.4 Ermittlung des Bodenwertes der Liegenschaft EZ 131 KG Waltendorf des Herrn Christian Manessinger

Berechnung des Bodenwertes der Liegenschaft EZ 131 KG Waltendorf

		m ²	€ je m ²	Summe
Gst 132/2	EZ 131 KG Waltendorf	130	€ 170,00	22.100
ergibt Bodenwert		130		22.100
gerundet				22.000

Die Bodenwert der Liegenschaft EZ 131 KG Waltendorf des Herrn Christian Manessinger beträgt somit

zum Stichtag 23. Mai 2023 gerundet EUR 22.000,-.

3.5 Ermittlung der Ertragswerte der Wohnungseigentumsanteile B-LNR 17, B-LNR 23 und B-LNR 24 des Herrn Christian Manessinger ob der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert das Ertragswertverfahren wie folgt:

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

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.“

Ausgangsbasis für die Ertragswertkalkulation ist der Jahresrohertrag der Liegenschaft.

Jahresrohertrag

Der Jahresrohertrag ergibt sich aus den erzielbaren Mieterträgen.

Der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Stand 2023 sieht für den Bezirk Klagenfurt-

Stadt für eine Mietwohnung mit über 50 m², für welche keine Mietzinsobergrenze gem § 16 Abs 2 MRG gilt, nachfolgenden fiktiven Mietzins vor:

Wohnlage	Klagenfurt (Stadt)											
	brauchbar bis 50 m ²			brauchbar ab 50 m ²			neuwertig bis 50 m ²			neuwertig ab 50 m ²		
	PS 22	PS 23	+/-%	PS 22	PS 23	+/-%	PS 22	PS 23	+/-%	PS 22	PS 23	+/-%
mäßig	6,16	6,40	3,87	6,06	6,26	3,19	7,05	7,63	8,24	6,82	7,35	7,81
normal	6,96	7,40	6,26	6,67	7,11	6,48	8,08	8,74	8,19	7,74	8,29	7,07
gut	8,14	8,50	4,36	7,79	8,18	4,99	9,30	9,87	6,14	8,54	9,33	9,19
sehr gut	8,85	9,46	6,84	8,63	9,18	6,38	10,48	11,46	9,36	10,03	11,00	9,00

Quelle: WKO – Immobilien- Preisspiegel 2023 – S 72 - Marktpreisstruktur Mietwohnungen 2023

Für die Wohneinheiten Wohneinheit 3 – Gebäudealtbestand Obergeschoss (inkl. dem Rohdachboden) und Wohneinheit Ost – Wohn- und Werkstättegebäude am Standort Feldkirchner Straße 201 wird jeweils eine nachhaltige Marktmiete von netto EUR 8,18 je m² Wohnnutzfläche und Monat zzgl. USt. angesetzt.

Für die Berechnung des Ertragswertes der Werkstätten wird vom Gutachter eine nachhaltige Marktmiete von netto EUR 7,00 je m² Nutzfläche und Monat zzgl. USt. angesetzt.

Durch Multiplikation mit der Nutzfläche ergibt sich der Mietertrag. Durch Multiplikation mit zwölf Monaten errechnet sich aus dem monatlichen Mietertrag der Mietertrag pro Jahr. Letzterer wird auch als Jahresrohertrag bezeichnet.

Die in der Ertragswertberechnung angesetzten Bewertungsparameter wie wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Mietniveau, Bewirtschaftungskosten sowie Liegenschaftszinssatz wurden anhand von „ähnlichen“ Liegenschaften, aus Erfahrungswerten / Bewerterpraxis sowie anhand der einschlägigen Fachliteratur abgeleitet.

Jahresreinertrag

Aus dem Jahresrohertrag errechnet man den Jahresreinertrag, indem man jene Bewirtschaftungskosten, die nicht von den Mietern sondern vom Vermieter getragen werden, vom Jahresrohertrag abzieht. Als solche Bewirtschaftungskosten gelten Verwaltungskosten, der Instandhaltungsaufwand sowie das Mietausfallswagnis, das aus dem Risiko von Zahlungsrückständen und Leerstehung resultiert. Die Bewirtschaftungskosten für gemischt genutzte Wohn- und Gewerbeobjekte betragen zwischen 12 – 20% des Jahresreinertrages. Durch den Gutachter werden die **Bewirtschaftungskosten** für die Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf mit **20 % des Jahresreinertrages** als fachlich gerechtfertigt angesetzt.

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen

Durch Abzug der Bodenwertverzinsung vom gesamten Jahresreinertrag ergibt sich der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen. Die Trennung in Bodenwert einerseits und Ertragswert der baulichen Anlagen andererseits ist deshalb notwendig, weil die vorhandenen Gebäude nur über ihre Restnutzungsdauer hinweg zu Mieterträgen führen, während der Grund und Boden prinzipiell eine ewige Bodenrente abwirft. Im Allgemeinen richtet sich der Kapitalisierungszinssatz nach der bei Liegenschaften dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Kapitalisierungszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger bzw. Investor für das eingesetzte Kapital erwartet. Je niedriger die Verzinsung, desto höher ist der Vervielfältiger und der Wert der baulichen Anlagen und je höher die Verzinsung, desto niedriger ist der Vervielfältiger und der Wert der baulichen Anlagen.

Es gilt: geringes Risiko – niedrige Verzinsung,
 hohes Risiko – hohe Verzinsung.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industriliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

Quelle: Zeitschrift der Sachverständige, Heft 1/2023, Seite 7

Die Spannbreite für den Kapitalisierungszinssatz bei einer guten Lage für Wohnliegenschaften beträgt 2,5 % - 4,5 %, die für gewerbliche genutzte Liegenschaften 5,0 % - 8,0 %. Bei der Liegenschaft Feldkirchner Straße 201 handelt es sich um eine gemischt genutzte Liegenschaft (Wohnnutzung bzw. gewerbliche Nutzung – Glaserbetrieb).

Durch den Gutachter wurden unter Bezug auf die Nutzflächen der Wohnungseigentumsanteile B-LNR 17, B-LNR 23 und B-LNR 24 nach deren Nutzung die Liegenschaftszinssätze der beiden Nutzungskategorien gewichtet. Für die Berechnung der Ertragswerte wird ein gewichteter Ertragswert verwendet.

	m ²	Anteil	Zinssatz	Summe
Wohnnutzflächen	127,88	37,27	2,5	93,17
Nutzflächen gewerblich	215,25	62,73	5	313,66
Summe	343,13	100,00		406,83
Zinssatz gewichtet in %				4,07

In Abhängigkeit der Lage der Liegenschaft sowie der Vermietbarkeit der Wohneinheit als auch der Werkstätteneinheit wird für die Liegenschaft Feldkirchner Straße 201 für die Berechnung der Ertragswerte der Wohnungseigentumsanteile B-LNR 17, B-LNR 23 und B-LNR 24 ein gewichteter **Kapitalisierungszinssatz von 4,07 %** angesetzt.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes:

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird durch jenen Zeitraum bestimmt, in dem das Gebäude wirtschaftlich nutzungsfähig ist. Sie wird durch den Zeitraum der Verwertbarkeit der Gebäude am Markt entsprechend ihrer Zweckbestimmung vorgegeben. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist je nach Nutzungsart des Gebäudes

von unterschiedlichen Faktoren abhängig, deren Relevanz sich im Laufe der Zeit verändern kann. Das Objekt Feldkircher Straße 201 wurde in verschiedenen Etappen erbaut. Seitens des Gutachters wird auf Grund des durchgeführten Ortsaugenscheines und der Fachkenntnis des Gutachters für die Berechnung der Ertragswerte eine wirtschaftliche Restlaufzeit von 25 Jahren für die Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf angesetzt.

Ertragswert der baulichen Anlagen

Aus dem Jahresreinertrag der baulichen Anlagen wird durch Multiplikation mit dem Vervielfältiger der Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet. Der Vervielfältiger spiegelt den **Kapitalisierungszinssatz** (Kapitalrisiko) und die Restnutzungsdauer in Jahren wieder.

Berechnung Ertragswert Wohnungseigentumsanteil B-LNR 17:

Etage	Nutzung	m² Wfl./Nfl.	EUR/m² zzgl. USt	EUR p.m.
EG	Werkstätte	74,25	7,00	520
1. OG	Werkstätte	86,97	7,00	609
Monatsrohertrag				1.129
Jahresrohertrag				13.542
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (%-Angaben entsprechen Ansätzen des JRE)				
Bewirtschaftungskosten		20,00%		-2.708
Abzüglich Verzinsung des Bodenwerts:		4,07 %		
Bodenwert x Kapitalisierungszinssatz / 100		84.000,00	=	-3.417
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen:				7.417
Gebäudeertragswert = Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Restnutzungsdauer		25 Jahre		
Kapitalisierungszinssatz		4,07 %		
Vervielfältiger		15,51		
7.417 x		15,51	=	115.031
zuzüglich Bodenwert			=	84.000
Ertragswert per 23.05.2023				199.031
Ertragswert per 23.05.2023 gerundet				199.000

Der Ertragswert des Wohnungseigentumsanteiles B-LNR 17 – Eigentümer Herr Christian Manessinger (Wohnungseigentum an Werkstätte I) ob der Liegenschaft Feldkirchner Straße 201, 9020 Klagenfurt am Wörthersee beträgt zum

zum Stichtag 23. Mai 2023 unbelastet gerundet EUR 199.000,- netto.

Berechnung Ertragswert Wohnungseigentumsanteil B-LNR 23:

Etage	Nutzung	m² Wfl./Nfl.	EUR/m² zzgl. USt	EUR p.m.
2. OG	Wohnung Ost	58,53	8,18	479
EG	Werkstätte NB	54,03	7,00	378
Monatsrohertrag		112,56		857
Jahresrohertrag				10.284
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (%-Angaben entsprechen Ansätzen des JRE)				
Bewirtschaftungskosten		20,00%		-2.057
Abzüglich Verzinsung des Bodenwerts:		4,07 %		
Bodenwert x Kapitalisierungszinssatz / 100		52.000		
		=		-2.116
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen:				6.112
Gebäudeertragswert = Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Restnutzungsdauer		25 Jahre		
Kapitalisierungszinssatz		4,07 %		
Vervielfältiger		15,51		
6.112 x		15,51 =		94.790
zuzüglich Bodenwert		=		52.000
Ertragswert per 23.05.2023				146.790
Ertragswert per 23.05.2023 gerundet				147.000

Der Ertragswert des Wohnungseigentumsanteiles B-LNR 23 – Eigentümer Herr Christian Manessinger (Wohnungseigentum an W Ost 2.OG samt Werkstätte-Neubau und G) ob der Liegenschaft Feldkirchner Straße 201, 9020 Klagenfurt am Wörthersee beträgt zum

zum Stichtag 23. Mai 2023 unbelastet gerundet EUR 147.000,- netto.

Berechnung Ertragswert Wohnungseigentumsanteil B-LNR 24:

Etage	Nutzung	m ² Wfl./Nfl.	EUR/m ² zzgl. USt	EUR p.m.
OG	Wohnung W3	69,35	8,18	567
Monatsrohertrag		69,35		567
Jahresrohertrag				6.807
Abzüglich Bewirtschaftungskosten (%-Angaben entsprechen Ansätzen des JRE)				
Bewirtschaftungskosten		20,00%		-1.361
Abzüglich Verzinsung des Bodenwerts:		4,07 %		
Bodenwert x Kapitalisierungszinssatz / 100		40.000		
			=	-1.627
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen:				3.819
Gebäudeertragswert = Jahresreinertrag x Vervielfältiger				
Restnutzungsdauer		25 Jahre		
Kapitalisierungszinssatz		4,07 %		
Vervielfältiger		15,51		
3.819 x		15,51	=	59.226
zuzüglich Bodenwert			=	40.000
Ertragswert per 23.05.2023				99.226
Ertragswert per 23.05.2023 gerundet				99.000

Der Ertragswert des Wohnungseigentumsanteiles B-LNR 24 – Eigentümer Herr Christian Manessinger (Wohnungseigentum an W 3) ob der Liegenschaft Feldkirchner Straße 201, 9020 Klagenfurt am Wörthersee beträgt zum

zum Stichtag 23. Mai 2023 unbelastet gerundet EUR 99.000,- netto.

3.6 Marktanpassung der Verkehrswerte

Gem. § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz sind die Rechenwerte auf ihre Übereinstimmung mit den aktuellen Verhältnissen am Immobilienmarkt zu überprüfen.

Die Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf befindet sich im Eigentum von 3 Wohnungseigentümern. Das Wohn- und Gewerbeobjekt entspricht energietechnisch nicht mehr den heutigen OIB-Richtlinien. Auf Allgemeinflächen wurden auf der Liegenschaft eine Doppelgarage, ein Swimmingpool sowie eine Gartenlaube errichtet. Es ergibt sich aus dem Wohnungseigentumsvertrag keine Benützungsregelung der Allgemeinflächen der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf bzw. wurde dem Gutachter keine schriftliche Benützungsregelung vorgelegt.

Aus gutachterlicher Sicht wird daher unter Berücksichtigung dieser Umstände von den ermittelten Ertragswerten jeweils ein Marktanpassungsabschlag von 10% vorgenommen und die sich so ergebende Zwischenwerte als Verkehrswerte ausgewiesen.

Für die Liegenschaft EZ 131 KG Waltendorf wird kein Marktanpassungszu- oder -abschlag vorgenommen.

Verkehrswert B-LNR 17 ob der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf – Wohnungseigentümer Herr Christian Manessinger:

Ertragswert			199.000
Rechte und Lasten			0
Ertragswert abzüglich Rechte und Lasten			199.000
Marktanpassungsfaktor	-10,00%		-19.900
			179.100
Marktwert zum 23.05.2023 gerundet			179.000

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsanteiles B-LNR 17 – Wohnungseigentümer Herr Christian Manessinger (Wohnungseigentum an Werkstätte I) ob der Liegenschaft Feldkirchner Straße 201, 9020 Klagenfurt am Wörthersee beträgt

zum Stichtag 23. Mai 2023 unbelastet gerundet EUR 179.000,- netto.

Verkehrswert B-LNR 23 ob der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf – Wohnungseigentümer Herr Christian Manessinger:

Ertragswert			147.000
Rechte und Lasten			0
Ertragswert abzüglich Rechte und Lasten			147.000
Marktanpassungsfaktor	-10,00%		-14.700
			132.300
Marktwert zum 23.05.2023 gerundet			132.000

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsanteiles B-LNR 23 – Wohnungseigentümer Herr Christian Manessinger (Wohnungseigentum an W Ost 2.OG samt Werkstätte-Neubau und G) ob der Liegenschaft Feldkirchner Straße 201, 9020 Klagenfurt am Wörthersee beträgt

zum Stichtag 23. Mai 2023 unbelastet gerundet EUR 132.000,- netto.

Verkehrswert B-LNR 24 ob der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf – Wohnungseigentümer Herr Christian Manessinger:

Ertragswert				99.000
Rechte und Lasten				0
Ertragswert abzüglich Rechte und Lasten				99.000
Marktanpassungsfaktor		-10,00%		-9.900
				89.100
Marktwert zum 23.05.2023 gerundet				89.000

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsanteiles B-LNR 24 – Wohnungseigentümer Herr Christian Manessinger (Wohnungseigentum an W 3) ob der Liegenschaft Feldkirchner Straße 201, 9020 Klagenfurt am Wörthersee beträgt

zum Stichtag 23. Mai 2023 unbelastet gerundet EUR 89.000,- netto.

Verkehrswert Liegenschaft EZ 131 KG Waltendorf:

Bodenwert				22.000
Rechte und Lasten				0
Bodenwert abzüglich Rechte und Lasten				22.000
Marktanpassungsfaktor		0,00%		0
				22.000
Marktwert zum 23.05.2023 gerundet				22.000

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 131 KG Waltendorf – Eigentümer Herr Christian Manessinger am Standort Feldkirchner Straße 201, 9020 Klagenfurt am Wörthersee beträgt

zum Stichtag 23. Mai 2023 unbelastet gerundet EUR 22.000,-.

3.7 Zusammenfassung

3.7.1 Verkehrswert des Wohnungseigentumsanteiles B-LNR 17 (Wohnungseigentum an Werkstätte I) – Eigentümer Herr Christian Manessinger - ob der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsanteiles B-LNR 17 (Wohnungseigentum an Werkstätte I) ob der Liegenschaft EZ 48 KG 72196 Waltendorf, BG Klagenfurt bestehend aus dem Gst 466/4 im unverbürgten Ausmaß von 1.526 m² und dem sich darauf befindlichen Wohngebäude mit der Adresse Feldkirchner Straße 201, 9020 Klagenfurt am Wörthersee samt den Außenanlagen beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahme der Lastenfreiheit,

zum Bewertungsstichtag 23. Mai 2023 gerundet EUR 179.000,- netto.

3.7.2 Verkehrswert des Wohnungseigentumsanteiles B-LNR 23 (Wohnungseigentum an W Ost 2.OG samt Werkstätte-Neubau und G) – Eigentümer Herr Christian Manessinger - ob der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsanteiles B-LNR 23 (Wohnungseigentum an W Ost 2.OG samt Werkstätte-Neubau und G) ob der Liegenschaft EZ 48 KG 72196 Waltendorf, BG Klagenfurt bestehend aus dem Gst 466/4 im unverbürgten Ausmaß von 1.526 m² und dem sich darauf befindlichen Wohngebäude mit der Adresse Feldkirchner Straße 201, 9020 Klagenfurt am Wörthersee samt den Außenanlagen beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahme der Lastenfreiheit,

zum Bewertungsstichtag 23. Mai 2023 gerundet EUR 132.000,- netto.

3.7.3 Verkehrswert des Wohnungseigentumsanteiles B-LNR 24 (Wohnungseigentum an W 3) – Eigentümer Herr Christian Manessinger - ob der Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsanteiles B-LNR 24 (Wohnungseigentum an W 3) ob der Liegenschaft EZ 48 KG 72196 Waltendorf, BG Klagenfurt bestehend aus dem Gst 466/4 im unverbürgten Ausmaß von 1.526 m² und dem sich darauf befindlichen Wohngebäude mit der Adresse Feldkirchner Straße 201, 9020 Klagenfurt am Wörthersee samt den Außenanlagen beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahme der Lastenfreiheit,

zum Bewertungsstichtag 23. Mai 2023 gerundet EUR 89.000,- netto.

3.7.4 Verkehrswert der Liegenschaft EZ 131 KG Waltendorf – Eigentümer Herr Christian Manessinger

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 131 KG 72196 Waltendorf, BG Klagenfurt bestehend aus dem Gst 132/2 im unverbürgten Ausmaß von 130 m² am Standort Feldkirchner Straße 201, 9020 Klagenfurt am Wörthersee beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschildeten Umstände und Annahme der Lastenfreiheit.

zum Bewertungsstichtag 23. Mai 2023 gerundet EUR 22.000,-.

Villach, am 14. Juni 2023



4 Anlagensammlung

Fotodokumentation

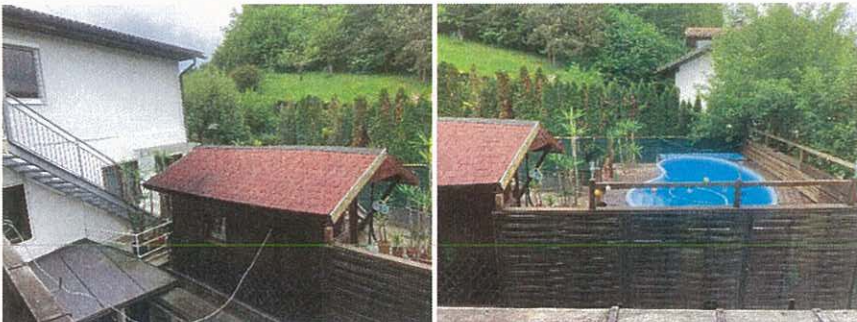


Garten und Doppelgarage - Allgemeinfläche



Einzelgarage Claudia Manessinger





Schwimmingpool auf Allgemeinfläche



Schwimmingpool auf Allgemeinfläche



Schwimmingpool auf Allgemeinfläche



Schwimmingpool auf Allgemeinfläche



Aufgang 2. OG







Gst 132/2 KG Waltendorf

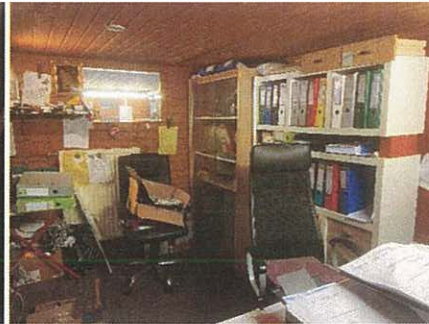
Wohn- und Werkstattgebäude – Werkstatteneinheit I - Erdgeschoss (B-LNR 17)



Arbeitsraum



Arbeitsraum



Büro



Arbeitsraum



Heizraum



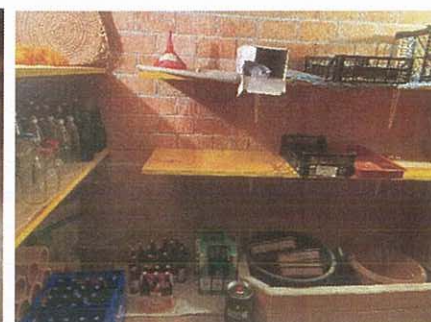
Heizraum



Heizraum



Kellerraum



Wohn- und Werkstattgebäude – Werkstatteneinheit I - 1. Obergeschoss (B-LNR 17)



Werkstätte



Lagerraum

Abgang EG

Vorraum

Bad



WC

Abstellraum

Zimmer



Zimmer

Werkstattengebäude Neubau – Erdgeschoss (B-LNR 23)



Arbeitsraum



Arbeitsraum



Arbeitsraum

Gebäudealtbestand – Wohneinheit 3 – Obergeschoss (B-LNR 24)



Stiegenaufgang

Vorraum

Bad



Bad

Küche



Küche



Speis



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Aufgang Kinderzimmer



Kinderzimmer

Wohn- und Werkstättegebäude – Wohneinheit Ost - 2. Obergeschoss (B-LNR 23)



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Arbeitsraum



WC



Bad



Vorraum



Eingang 2. OG Zubau



Stiegenhaus Wohnhaus Altbestand Abgang OG - EG

Gebäudealtbestand – Wohneinheit 3 – Dachboden (B-LNR 24)



Aufgang Dachboden

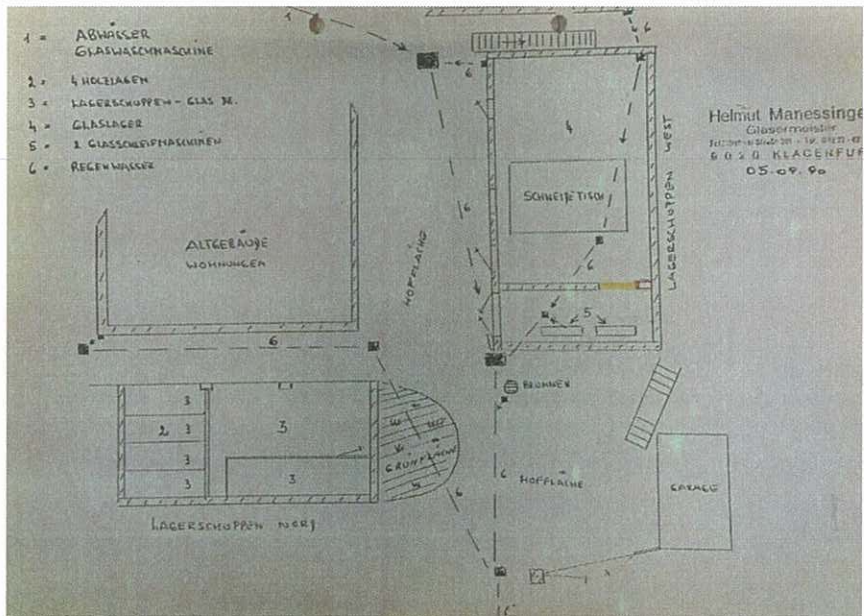


Doppelgarage und Lagerräume - Allgemeinfläche

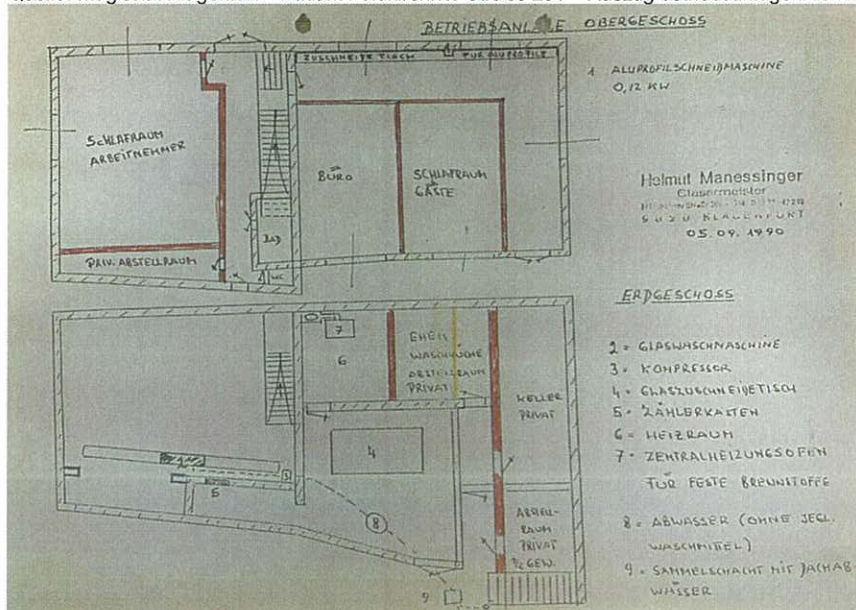




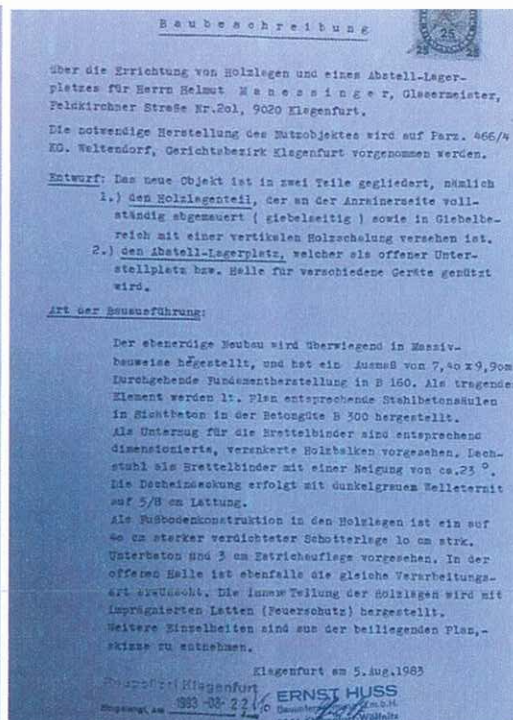
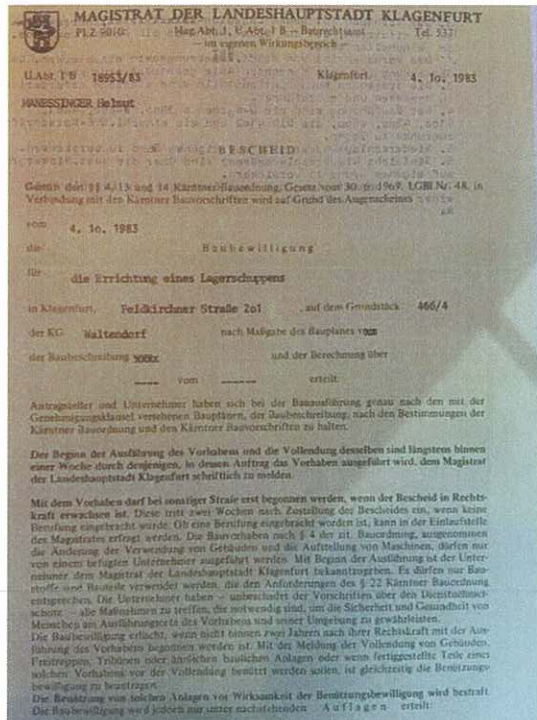
Baurechtliche Dokumentation



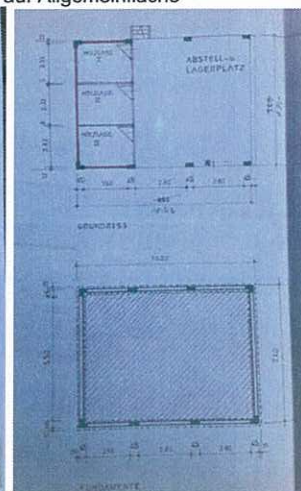
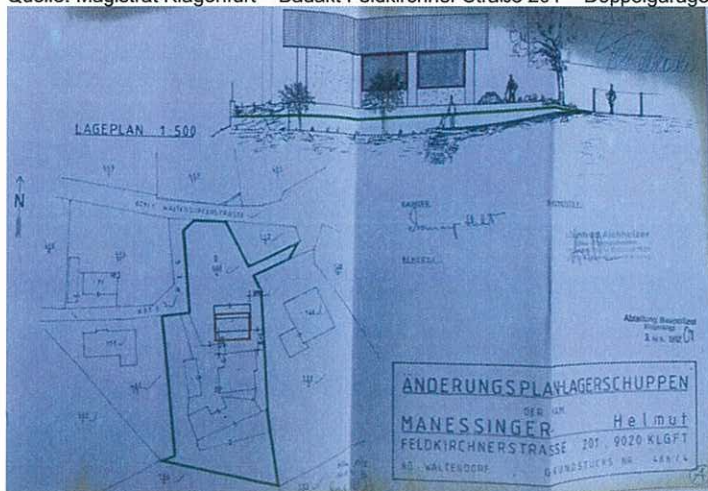
Quelle: Magistrat Klagenfurt – Bauakt Feldkirchner Straße 201 – Auszug betriebsanlagenrechtliche Genehmigung



Quelle: Magistrat Klagenfurt – Bauakt Feldkirchner Straße 201 – Auszug betriebsanlagenrechtliche Genehmigung



Quelle: Magistrat Klagenfurt – Bauakt Feldkirchner Straße 201 – Doppelgarage auf Allgemeinfläche



Quelle: Magistrat Klagenfurt – Bauakt Feldkirchner Straße 201 – Doppelgarage auf Allgemeinfläche

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT
Magistratsabteilung 1 – U.A. Bauwesen
im eigenen Wirkungsbereich

Aktenzahl: 12 907/77 Sachbearbeiter: Dr. Singer Datum: 7. Juni 1979

Betreff: Kollaudierung – Benützungsbewilligung

Bezug: Baubewilligung(en) vom 13. Okt. 1977 12 907/77 für die Errichtung eines Lagerraumes und den Umbau der bestehenden Garage

KG: Waltendorf Parz.Nr.: 466/a, 466/b, .56 Adresse: Feldkirchner Str. 201

Datum der Kollaudierung: 27. April 1979 Zutreffendes ist angekreuzt

Bescheid

Die gemäß § 33 der Kärntner Bauordnung, Ges. vom 30.6.1969, LGBl. Nr. 46 durchgeführte Bauprüfung u. d. a. Bauverfahrens ergab:

☒ eine mangelfreie Bauausführung
☐ keine mangelfreie Bauausführung

Daher erfolgt gemäß § 35 der Kärntner Bauordnung die Erteilung der

BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG

für den Lagerraum und die Garage

mit dem Auftrag gemäß § 34 Abs. 2, die festgestellten Mängel durch nachstehende Maßnahmen zu beheben:

OHNE KOLLAUDIERUNG

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT
im eigenen Wirkungsbereich

U. Akt. 1. R. 12 907/77 9010 Klagenfurt, am 13. Okt. 1977
MAHESINGER Helmut

Bescheid

Gemäß den §§ 4, 13 und 14 der Kärntner Bauordnung, Gesetz vom 30.6.1969, LGBl. Nr. 46, in Verbindung mit den Kärntner Bauvorschriften wird auf Grund des Augenscheines

vom 13. Oktober 1977

die

Baubewilligung

für die Errichtung eines Lagerraumes und den Umbau der bestehenden Garage

in Klagenfurt/Feldkirchner Straße 201 auf dem Grundstück 466/a, 466/b, .56 der KG Waltendorf nach Maßgabe des Bauplanes 3000 und der Berechnungen über der Baubeschreibung 3000 vom --- erteilt.

Antragsteller und Unternehmer haben sich bei der Bauausführung genau nach dem mit der Genehmigungsklausel versehenen Bauplan, der Baubeschreibung, nach den Bestimmungen der Kärntner Bauordnung und der Kärntner Bauvorschriften zu halten.

Der Beginn der Ausführung des Vorhabens und die Vollendung desselben sind längstens binnen einer Woche nach demjenigen, in dessen Auftrag das Vorhaben ausgeführt wird, dem Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt schriftlich zu melden.

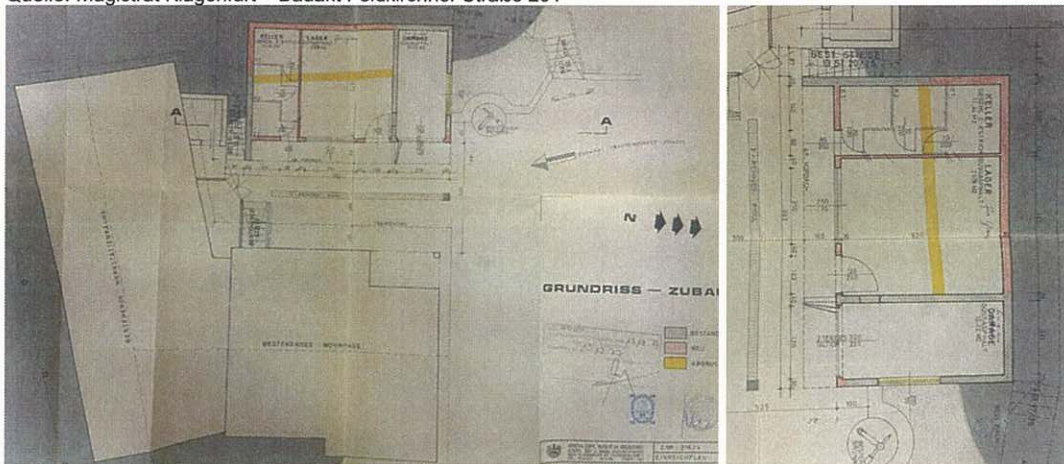
Mit dem Vorhaben darf bei sonstiger Strafe erst begonnen werden, wenn der Bescheid in Rechtskraft erwachsen ist. Diese tritt zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides ein, wenn keine Berufung eingebracht wurde. Ob eine Berufung eingebracht wurde, kann in der Einlaufstelle des Magistrates erfragt werden. Die Bauvorschriften nach § 4 der zitierten Bauordnung, ausgenommen die Änderung der Verwendung von Gebäuden und die Aufteilung von Maschinen, dürfen nur von einem befugten Unternehmer ausgeführt werden. Mit Beginn der Ausführung ist der Unternehmer dem Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt bekanntzugeben. Es dürfen zur Baustelle und Bauteile verwendet werden, die den Anforderungen des § 21 der Kärntner Bauordnung entsprechen. Die Unternehmer haben - anstandslos - die Vorschriften über den Arbeitsschutz - alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Sicherheit und Gesundheit von Menschen aus Ausführungsorte des Vorhabens und seiner Umgebung zu gewährleisten.

Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht binnen zwei Jahren nach ihrer Rechtskraft mit der Ausführung des Vorhabens begonnen worden ist. Mit der Meldung der Vollendung von Gebäuden, Freitreppen, Tribünen oder ähnlichen baulichen Anlagen oder wenn fertiggestellte Teile eines solchen Vorhabens, vor der Vollendung herbeigeführt werden sollen, ist gleichzeitig die Benützungsbewilligung zu beantragen.

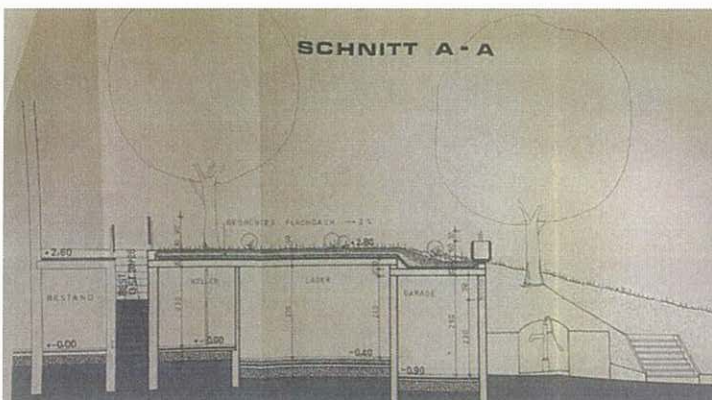
Die Benützung von solchen Anlagen vor Wirksamkeit der Benützungsbewilligung wird bestraft. Die Baubewilligung wird jedoch nur unter nachstehenden Auflagen erteilt:

Mag. B. 89/77 2000 Wendon

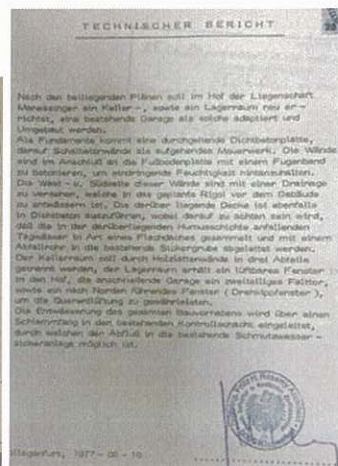
Quelle: Magistrat Klagenfurt – Bauakt Feldkirchner Straße 201



Quelle: Magistrat Klagenfurt – Bauakt Feldkirchner Straße 201



Quelle: Magistrat Klagenfurt – Bauakt Feldkirchner Straße 201



Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt
(in seinem Wirkungsbereich)

Mannesberger Franz 9010 Klagenfurt, den 1. 7. 1933 19 33

U. Abr. 2 D 1515/11/55

Baubewilligung

Arbeitsbewilligung
Hauptstelle 11
3.4.33

Bescheid

Auf Grund des Lohndienstzeugnisses vom 1. 7. 1933

wird gemäß § 1 der Bauordnung für die Landeshauptstadt Klagenfurt

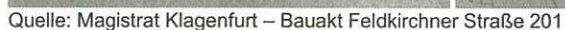
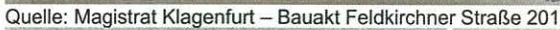
Baubewilligung

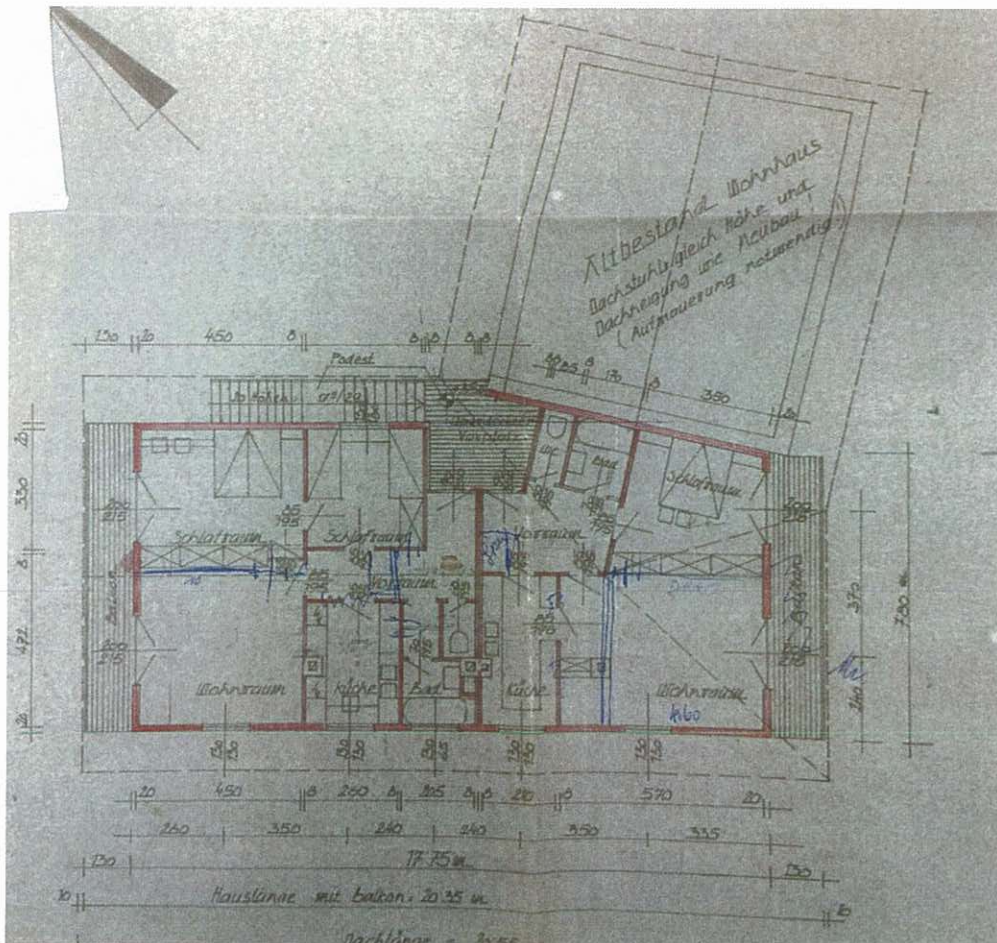
Nr. des Umbau des best. Mannesberger-Geschosses in ein Vollgeschoss.
in Klagenfurt, Feldkirchner auf der Pz. 455/6 der KG Waidendorf erstellt
D. r. Bauwerber hoch sich bei der Bauverwaltung gemeldet nach dem rückgemieteten, mit der
Genehmigungskarte versehenen Bauplan ... und nach den Befugnissen der Bauordnung für die Landes-
hauptstadt Klagenfurt zu ziehen.
Mit dem Bau darf bei sonstiger Strafe erst begonnen werden, wenn der Bescheid in Nachzahlart erwa-
ren ist. (Zwei Wochen nach Zustellung, sofern keine Berufung eingebracht wird) — was in der Einzelfall-
erregt werden kann.
Der Bauherr muß sich bei der Beauftragung der Arbeit gesetzlich berechtigten Personen bedienen.
Der Bauherr ist für die fachmännische Ausführung, für die Verwendung entsprechender Materialien so-
wie für die persönliche Sicherheit der beim Bau Beschäftigten verantwortlich.
Jede Änderung in der Wahl des Baubewerbers ist gemäß § 32 der Bauordnung dem Magistrat anzuzeigen.
Abweichungen von den genehmigten Bauplan ist gemäß § 13 der Bauordnung ohne baubehördliche
Genehmigung verboten und werden nach der Bauordnung geahndet. Überdies kann die Baubehörde die Bau-
bewilligung der vorstehendstehenden Bauherstellung und die Beibehaltung der Abweichungen von den Bau-
schriften und die besonderen Änderungen mit Rücksicht der Schädigungsgefahr verweigern.
Diese Baubewilligung wird gemäß § 25 der Bauordnung erteilt, wenn binnen zwei Jahren vom Tage
der Beauftragung der Bauherstellung — ungetesteten Baues ist gemäß § 91 der Bauordnung nur Er-
teilung der Baubewilligung —ungestattet die Vollendung des Bauvorhabens ist zwecks Überprüfung der
Bauwerkes und Erteilung des Baubewilligungs- und Baubewilligungsbauwerks sofort anzuzeigen. Ein Bescheid —
Beitritten — der Bauherber Bauherber ist strafbar.

1. der Baubewilligung sind die G-Normen 2. 4000, 4001, 4100, 4200, 5110, 5115, 5200, 5201, ferner die P-Normen, die G-Normen für die Baubewilligung zu ziehen.
2. für Baubewilligung ist der Baubewilligung durch den Baubewilligung auf seine Zeichnung
für den geplanten Umbau überprüften zu lassen, der Baubewilligung erst in
Kapital genommen werden, wenn diese überprüften, ein positives Ergebnis
zeigte.
3. die letzte Gewölbekarte ist sofortständig zu erstellen.
4. der Baubewilligung ist, nur ferneständig abgelesen werden.
5. der Baubewilligung ist in die Baubewilligung ein Baubewilligung anzuzeigen.
6. der Baubewilligung ist, die Baubewilligung (auf Baubewilligung) ist durch eine
Baubewilligung der Baubewilligung, Baubewilligung zu ziehen.
7. der Baubewilligung sind 3 m hoch, Baubewilligung zu montieren.

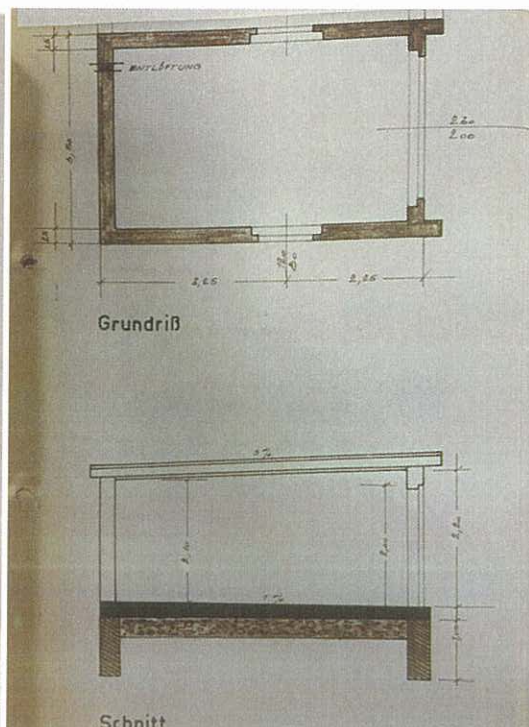
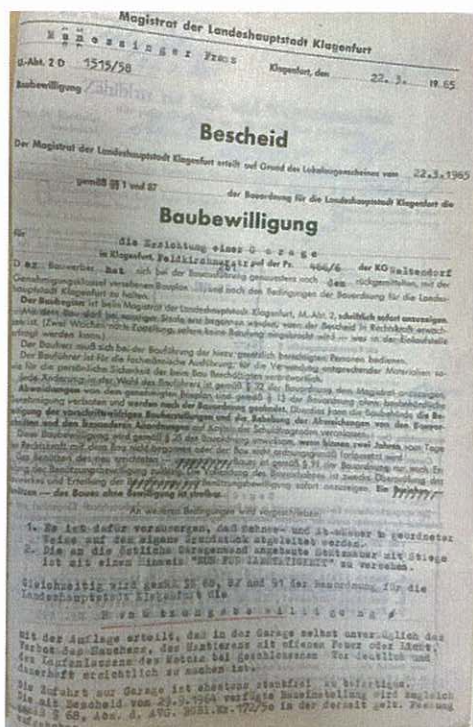
2/66

Architectural floor plan of the 2nd floor (2. OBERGESCHOSS) of a building. The plan shows a central living area (WOHNRAUM) with a fireplace (K) and a window seat (F), a kitchen (KÜCHE) with a sink (W) and window seat (F), a bathroom (BAD) with a toilet (T) and window seat (F), and a bedroom (ZIMMER) with a window seat (F). There is also a balcony (BALKON) and a storage area (VORR). The plan is surrounded by a courtyard (HOF) and has a yellow hatched area labeled 'BESTAND' to the right. A scale bar at the bottom indicates 0m, 4m, and 8m. A north arrow is located at the top right.

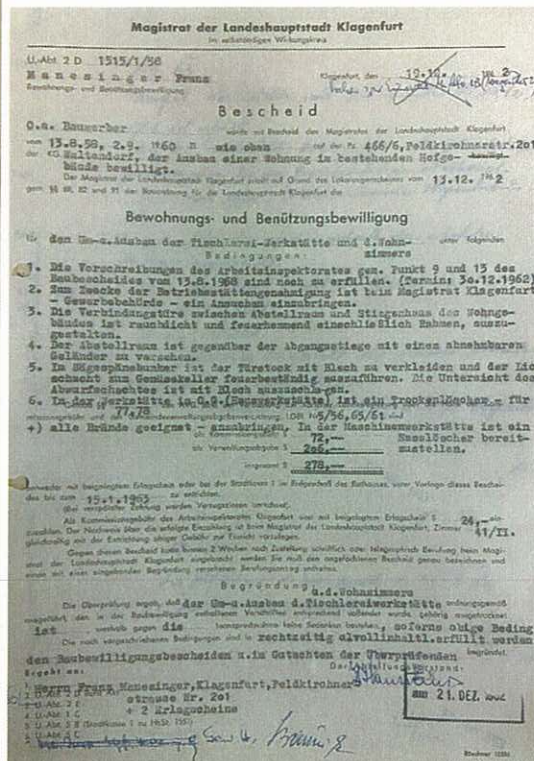
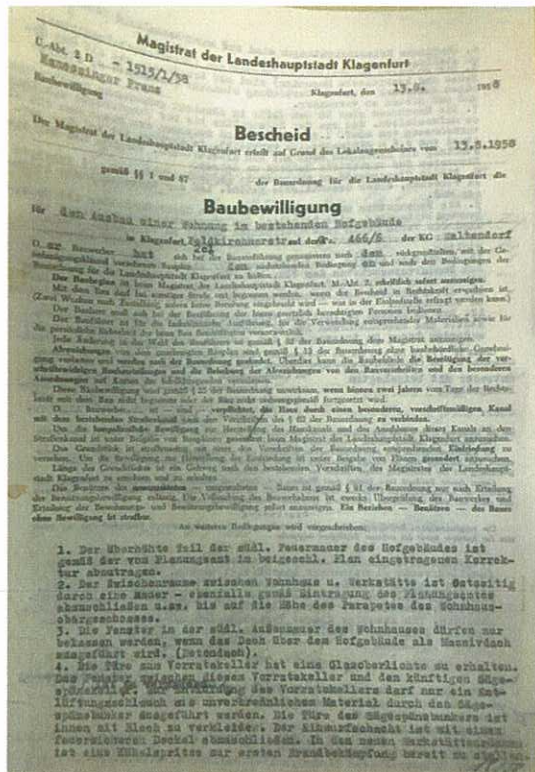




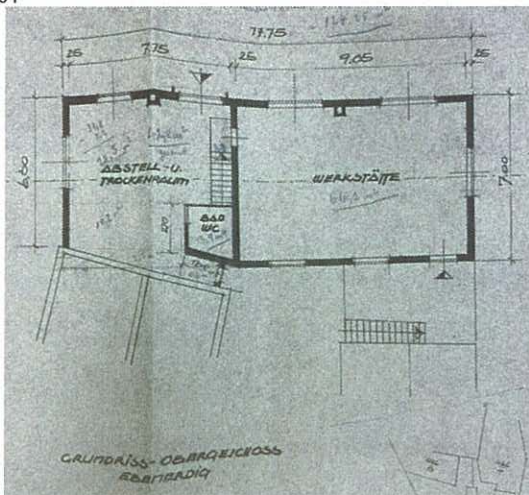
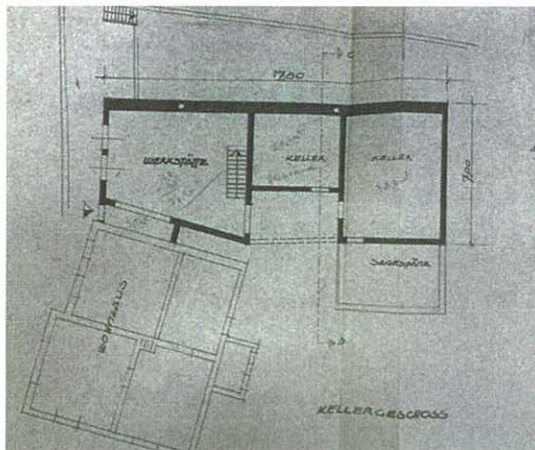
Quelle: Magistrat Klagenfurt – Bauakt Feldkirchner Straße 201



Quelle: Magistrat Klagenfurt – Bauakt Feldkirchner Straße 201



Quelle: Magistrat Klagenfurt – Bauakt Feldkirchner Straße 201



Quelle: Magistrat Klagenfurt – Bauakt Feldkirchner Straße 201

LANDESRECHNUNGSDIREKTOR
FERDINAND GRABNER
Jesseimggstraße 8 · Telefon 70501
9020 KLAGENFURT

Allgemein beeideter gerichtlicher Sachverständiger für Schätzungen von Bauwerken, Grundstücken, kleineren land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, Wohnungswesen; laut Bescheid LG Klagenfurt, Jv 2042-5/75

KLagenfurt, 25. Jänner 1979

Herr Franz Manessinger, geb. 16.9.1908, wohnhaft 9020 Klagenfurt, Feldkirchnerstraße 201,
vertreten durch Herrn Dr. Wolfgang Perkó, Öffentlicher Notar in
9020 Klagenfurt, Herrengasse 10,
beabsichtigt, an der Liegenschaft EZ. 48 KG. Waltendorf, GB. Klagenfurt,
in Verbindung mit den darauf errichteten Wohn- und Betriebsbauten Wohnungseigentum zu begründen und beantragt daher im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. 417/75, zur Ermittlung der Mindestanteile die Feststellung des Nutzwertes.

Auf Grund des erteilten Auftrages vom 8.6. bzw. 17.11.1978 wird nachfolgend eine

gutachtliche Äußerung

erstattet, welche beinhaltet:

- a) die gegliederte Aufstellung der Nutzflächen gemäß § 6 bzw. 26 (2) 9b
- b) die Feststellung der Nutzwerte gemäß § 5
- c) die sich aus dem Verhältnis des Nutzwertes einer Wohnungseinheit oder sonstigen Räumlichkeit zum Nutzwert aller Wohnungseinheiten oder sonstigen Räumlichkeiten ergebenden Mindestanteile gemäß § 3.

Quelle: BG Klagenfurt Grundbuch – TZ 7212/79 – Nutzwertgutachten Manessinger

Betrifft: EZ. 48 KG. Waltendorf – Manessinger Franz

Blatt 2

1. Grundlagen: die vom Vertreter des Antragstellers bekanntgegebenen Daten

Küche verschiedene Planunterlagen

Durchsicht örtliche Besichtigung am 20. Jänner 1979, verbunden mit der Aufnahme der Naturmaße

2. Besitzrechtliche Feststellungen:

A) Liegenschaftsbezeichnung:

EZ. 48 KG. Waltendorf, GB. Klagenfurt

B) bücherlicher Eigentümer:

Franz Manessinger, geb. 16.9.1908 zu 1/1

C) Gutsbestand: Grundstück 466/4 Garten

Grundstück 466/6 Garten

Grundstück 56 Baufläche, Haus Nr. 201

D) Lasten: (ohne Pfandrechte)

in C-OZ. 8 Tz 12101/65 ist auf Grund des Übergabungsvertrages vom 20.7.1965 die Dienstbarkeit der Wohnung gemäß Abs. 6. a) zugunsten der Juliane Manessinger geb. Buchreiter einverleibt.

3. a) gegliederte Aufstellung der Nutzflächen:

Die zur Verfügung gestandenen Planunterlagen stimmen mit der in der Natur vorgefundenen Raumverteilung usw. nicht überein. Die Nutzflächenberechnung stützt sich daher ausschließlich auf die am 20.1.1979 erfolgte Aufnahme der Naturmaße.

Die der gemeinschaftlichen Nutzung vorbehaltenen Räumlichkeiten bzw. Flächen (Verkehrsflächen, Kellerräume usw.) werden in der nachfolgenden Aufstellung nicht erfasst. "Andere Teile der Liegenschaft gemäß § 1 (2) WEG" sind einzelnen Einheiten zugeordnet.

A) Gebäude-Altbestand (Wohnhaus)

Untergeschoß:

Wohnungseinheit 1

Küche	- 3,25 . 4,27	13,87 m ²
Zimmer	- 3,80 . 4,40	16,72 m ²
Diele	- 2,30 . 2,25	5,17 m ²
Zimmer	- 4,30 . 3,95	16,98 m ²
WC	- 1,55 . 0,80	1,24 m ²
Bad	- 1,90 . 2,25	4,27 m ²
		<u>58,25 m²</u>

Quelle: BG Klagenfurt Grundbuch – TZ 7212/79 – Nutzwertgutachten Manessinger

Betrifft: EZ. 42 KG. Waltendorf – Manessinger Franz		
<u>Erdgeschoß:</u>		
<u>Wohnungseinheit 2</u>		
Küche	- 3,20 . 4,25	13,60 m ²
Dusch+Waschraum	- 1,55 . 1,05	1,62 m ²
Wohnzimmer	- 4,35 . 4,40	19,14 m ²
Schlafzimmer	- 4,45 . 4,00	17,80 m ²
WC	- 0,90 . 1,45	1,30 m ²
		<u>53,46 m²</u>
<u>II. Wohnungseinheit (West) – Hermann Manessinger</u>		
andere Teile der Liegenschaft gemäß § 1 (2) WEG		
Vor-Balkon	- 1,60 . 13,25 = 5,20 m ² 13 . 1,10)+	7,21
	+ (1,20 . 2,15) - (0,90 . 1,00)	0,31
<u>Obergeschoß:</u>		
<u>Wohnungseinheit 3</u>		
Küche	- (5,10 . 4,45) - (1,30 . 1,55) +	11,88
	+ (1,30 . 0,35)	21,13 m ²
Speis	- 1,45 . 1,18	1,71 m ²
Wohnzimmer	- 3,80 . 4,55	17,29 m ²
Schlafzimmer	- 4,40 . 4,05	17,82 m ²
Vorraum	- 2,45 . 2,30	5,63 m ²
Bad	- 3,15 . 1,42	4,47 m ²
WC	- 1,00 . 1,30	1,30 m ²
		<u>69,35 m²</u>
andere Teile der Liegenschaft gemäß § 1 (2) WEG		
Balkon	- 9,65 . 1,20 = 11,58 m ²	
freier Dachbodenraum	- 7,60 . 9,20 = 69,92 m ²	
<u>B) Wohn- und Werkstattgebäude</u>		
<u>II. Werkstatteinheit</u>		
<u>Erdgeschoß:</u>		
Werkstätte (Ost)	- $\frac{(5,25 - 1,30) + 6,65}{2} \cdot 7,35/+$	43,30
	+ (3,35 . 1,30)	
Arbeitsraum (hofseitig)	- (2,45 . 4,30) + (4,40 . 0,95) +	
	+ (0,50 . 4,65) + (2,20 . 0,95) +	
	+ $\frac{(2,10 + 1,85)}{2} \cdot 0,95$	21,00
Heizraum	- (2,90 . 3,10) + (0,45 . 2,15)	9,95

Quelle: BG Klagenfurt Grundbuch– TZ 7212/79 – Nutzwertgutachten Manessinger

Betrifft: EZ. 42 KG. Waltendorf - Manessinger Franz		Blatt 4
<u>1. Obergeschoß:</u>		
Büroeinbau	- 5,15 . 4,15	21,37 m
Bad	- 1,35 . 1,85	2,49 m
WC	- 1,30 . 0,90	1,17 m
Werkstätte	- $\frac{6,40 + 6,65}{2} . 9,50$	61,94 m
		161,22 m
<u>II. Wohnungseinheit (West) - Hermann Manessinger</u>		
<u>2. Obergeschoß:</u>		
Vorraum	- $(1,25 . 1,10) + (2,15 . 1,10) +$ $+(1,20 . 2,15) - (0,90 . 1,00)$	7,21
WC	- 0,80 . 1,05	0,84
Bad	- 2,42 . 1,78	4,30
Kindzimmer	- 3,30 . 3,60	11,88
Küche	- $(2,50 . 3,85) + (1,00 . 1,66)$	11,28
Speis	- 0,92 . 0,72	0,66
Wohnzimmer	- 4,40 . 4,40	19,36
Schlafzimmer	- 4,40 . 3,67	16,14
		71,67
<u>III. Wohnungseinheit (Ost) - Helmut Manessinger</u>		
Vorraum	- $(0,90 . 1,25) + (\frac{1,38 + 2,00}{2} . \frac{2,90 + 2,60}{2}) +$ $+(\frac{1,25 + 0,60}{2} . \frac{1,35 + 0,88}{2})$	6,78
Bad	- $(1,90 . 1,65) + (0,90 . 0,85)$	3,89
Küche	- $(3,40 . 1,50) + (2,55 . 2,70)$	11,98
Speis	- 1,10 . 1,04	1,14
Wohnzimmer	- 4,50 . 4,10	18,45
Schlafzimmer	- $(\frac{3,50 + 4,50}{2} . \frac{4,42 + 3,30}{2})$	15,44
WC	- 0,85 . 1,00	0,85
		58,53
<u>C) Werkstättegebäude - Neubau (Helmut Manessinger)</u>		
Werkstätte	- $(\frac{6,75 + 6,10}{2} . \frac{5,70 + 6,20}{2})$	38,19
Garage	- 2,40 . 6,60	15,84
		54,03

Quelle: BG Klagenfurt Grundbuch- TZ 7212/79 – Nutzwertgutachten Manessinger

Betrieff: EZ. 42 KG. Waltendorf - Manessinger Franz		Blatt	5
D) Garage (Hermann Manessinger) - 5,00 . 2,50		12,50 m2	
Summe der Nutzflächen		539,01 m2	
b) Feststellung der Nutzwerte gemäß § 5:			
A) Gebäudealtbestand (Wohnhaus)			
Untergeschoß - Wohnungseinheit 1			
Nutzfläche - 58,24 m2 - Nutzwert	583		
Abstrich wegen Geschoßlage	83	Nutzwert daher	500
Erdgeschoß - Wohnungseinheit 2			
Nutzfläche - 53,46 m2 - Nutzwert	535		
Zuschlag wegen Balkon	20	Nutzwert daher	555
Obergeschoß - Wohnungseinheit 3			
Nutzfläche - 69,35 m2 - Nutzwert	694		
Zuschlag wegen Balkon w/Dachbodenraum	140	Nutzwert daher	880
B) Wohn- und Werkstätengebäude			
I. Werkstäteneinheit (ehemals Tischlerei)			
Erdgeschoß - Werkstätte (Ost) - Nutzfläche 43,30 m2			
Arbeitsraum - Nutzfläche	21,00 m2		
	64,30 m2		
Nutzwert	643		
Zuschlag wegen gewerblicher Nutzung	127	Nutzwert daher	770
Heizraum - Nutzfläche 9,95 m2	100		
Abstrich als unbelichteter Kellerraum	70	Nutzwert daher	30
1. Obergeschoß - Büro, Werkstätte samt Nebenräumen			
Nutzfläche - 86,97 m2 - Nutzwert	870		
Zuschlag w/gewerblicher Nutzung	175	Nutzwert daher	1.045
Gesamtnutzwert der Werkstäteneinheit			1.845
II. Wohnungseinheit (West) - Hermann Manessinger			
2. Obergeschoß - Nutzfläche - 71,67 m2 - Nutzwert			715
III. Wohnungseinheit (Ost) - Helmut Manessinger			
2. Obergeschoß - Nutzfläche - 58,53 m2 - Nutzwert			585

Quelle: BG Klagenfurt Grundbuch- TZ 7212/79 - Nutzwertgutachten Manessinger

7212/79

L

KOPIE

 **MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT**
M.U. Abt. 2D - Baupolizei - 9010 KLAGENFURT

AZ.: 2D / 1515/58
Bro/ru

Klagenfurt, 9. Feber 1979

Bescheinigung

Gemäß § 12 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz, BGBl. Nr. 417/1975 samt Nachträgen, wird der Bestand von selbständigen Wohnungen (Geschäftsräumen) in dem in der Folge näher bezeichneten Objekt bestätigt.

Bauherr: Manessinger Franz Feldkirchner Straße 201 9020 K l a g e n f u r t		Art des Bauvorhabens: Wohn- und Werkstätten- gebäude:
Parz.Nr.: Baufl. 56 466/4 Garten 466/6 Garten	KG.: Waltendorf	EZ.: 48
Straße: Feldkirchner Straße	Baubew.: 24.11.1965 Benützungsbew.:	Anzahl d. selbst. Wohnungen: 5
Anzahl d. Geschäfts- räume: 3 Werkstätten	Anzahl d. Garagen: 2	Anzahl d. Einstell- plätze: /

Verwaltungsabgabe von
S 20, -- wurde entrichtet.

Für den Bürgermeister:
Der Unterabteilungsleiter:


(OBR. Dipl. Ing. W. Egger)

Des Gericht bestätigt, daß diese von
der Partei (vom Gericht) angelegte
Abschrift mit der Urchrift überein-
stimmt.
Bezirksgericht Klagenfurt
Abt. 3, am 29 SEP. 1979

MD 817

Quelle: Grundbuch BG Klagenfurt – TZ 7212/79

KOPIE 7212/79

 **MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT**
9010 Klagenfurt Magistratsabteilung 5 (04222) 7961/
- im übertragenen Wirkungsbereich -

MZl.: U.Abt. 5 F - 15.134/79 Klagenfurt, 1979 02 23
Schl.Zl.: 6/79

B e s c h e i d

Mit Eingabe vom 7.2.1979 beantragte Herr Franz Manessinger, Feldkirchnerstraße 201, 9020 Klagenfurt, Liegenschaftseigentümer, vertreten durch Notar Dr. Wolfgang Perko, Herrengasse 10/1, 9020 Klagenfurt, die Festsetzung des Nutzwertes für die auf der Liegenschaft EZ 48, KG Waltendorf, errichtete Realität Feldkirchnerstraße Nr. 201.

Entscheidung

Gemäß §§ 3 und 5 sowie § 26 Abs. 3 WEG 1975 (Wohnungseigentumsgesetz 1975) BGBl.Nr. 417/75 in Verbindung mit § 36 des Mietengesetzes BGBl.Nr. 281/67 i.d.Gzt.g.F. wird der Nutzwert der auf der EZ 48, KG Waltendorf errichteten Realität Feldkirchnerstraße Nr. 201 (Wohn- und Werkstättegebäude) durch die Zahl 5710 bestimmt.

Die der Schlichtungsstelle vorgelegte gutachtliche Äußerung des gerichtlich beeideten Sachverständigen Landesrechnungsdirektor Ferdinand Grabner vom 25. Jänner 1979 über die Ermittlung der Mindestanteile und Feststellung des Nutzwertes der Realität Feldkirchnerstraße Nr. 201 (Wohn- und Werkstättegebäude) ist ein integrierender Bestandteil dieses Bescheides.

Rechtsmittelbelehrung

Diese Entscheidung kann durch kein Rechtsmittel angefochten werden. Die Partei, die sich mit dieser Entscheidung nicht zufrieden gibt, kann jedoch die Sache binnen 14 Tagen nach Zustellung beim Bezirksgericht anhängig machen. Durch die fristgerechte Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft.

Begründung

Grundlage dieser Nutzwertfestsetzung war das vom Antragsteller vorgelegte Gutachten des Sachverständigen Landesrechnungsdirektor

Quelle: Grundbuch BG Klagenfurt – TZ 7212/79

- 2 -

Ferdinand Grabner vom 25. Jänner 1979. Der Nutzwert der Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten wurde vom Sachverständigen entsprechend den Bestimmungen des § 5 Abs. 1 WEG 1975 aus der Nutzfläche der Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten und entsprechenden Zuschlägen und Abstrichen für werterhöhende und wertvermindernde Unterschiede errechnet.



Für den Bürgermeister:
Der Unterabteilungsleiter:

[Handwritten signature]
(Dr. Franz Kohlmaier)

Ergeht an:

1. Herrn Notar Dr. Wolfgang Perko, 9020 Klagenfurt, Herrengasse 10/1 als bevollmächtigter Vertreter des Liegenschaftseigentümers Herrn Franz Manessinger.
2. Z.d.A.

Quelle: Grundbuch BG Klagenfurt – TZ 7212/79

KOPIE

7212/79
Bei: Finanzamt für Gebühren und
Verkehrssteuern
Klagenfurt.
B. R. P.: 11280
Zur Gebührenberechnung
(Steuerfestsetzung) angezeigt:
11. Mai 1979

 NOTAR
DR. WOLFGANG PERKO
(A) 9020 KLAGENFURT, KÄRNTEN

E/I

AKTEN NR. 170/78

URKUNDE

W o h n u n g s e i g e n t u m s v e r t r a g

welcher zwischen:

Herrn Franz M a n e s s i n g e r , geboren am 16.9.1908,
Pensionist, Feldkirchnerstraße 201, 9020 Klagenfurt,
Herrn Hermann M a n e s s i n g e r , geboren am 2.4.1937,
Vertragsbediensteter, wohnhaft ebendort, und
Herrn Helmut M a n e s s i n g e r , geboren am 25.8.1941,
Glasermeister, wohnhaft ebendort,
verabredet und abgeschlossen wurde wie folgt:

1.

Herr Franz M a n e s s i n g e r ist aufgrund des Über-
gabsvertrages vom 2.7.1965 grundbücherlicher Alleineigentümer der
Liegenschaft EZ 48 KG Waltendorf, bestehend aus den Grundstücken
466/5 Garten, 466/6 Garten und 56 Baufläche mit dem Wohn- und Werk-
stättenhaus. Feldkirchnerstraße 201, 9020 Klagenfurt. Für diese Lie-
genschaft soll, da sich darauf verschiedene, voneinander getrennte
Wohn- und Werkstätteneinheiten befinden, Wohnungseigentum begründet
werden, wozu auf die Ergebnisse der gutachtlichen Äußerung des Sach-
verständigen Landesrechnungsdirektor Ferdinand G r a b n e r vom
25.1.1979 Bezug genommen wird. Danach kann die Gesamtliegenschaft
aufgegliedert werden in folgende Einheiten, welche den beigesetzten
Miteigentumsanteilen als Mindestanteil gemäß § 3 des Wohnungseigen-
tumsgesetzes entsprechen:

Quelle: Grundbuch BG Klagenfurt – TZ 7212/79

- 2 -

A)	<u>Gebäudealtbestand:</u>	
	Wohnungseinheit 1 (Untergeschoß)	876/10.000-stel Anteile
	Wohnungseinheit 2 (Erdgeschoß)	972/10.000-stel Anteile
	Wohnungseinheit 3 (Obergeschoß)	1541/10.000-stel Anteile
B)	<u>Wohn- und Werkstättengebäude:</u>	
I)	Werkstätteneinheit	3231/10.000-stel Anteile
II)	Wohnungseinheit-West	1252/10.000-stel Anteile
III)	Wohnungseinheit-Ost	1025/10.000-stel Anteile
C)	<u>Werkstättengebäude-Neubau samt Garage</u>	
		972/10.000-stel Anteile
D)	<u>Garage</u>	
		131/10.000-stel Anteile.

Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Klagenfurt vom 23.2.1979, Zahl U.Abt. 5 F-15.134/79, Schl. Zl.: 6/79, wurde unter Zugrundelegung der vorerwähnten gutachtlichen Äußerung gemäß der §§ 3 und 5 sowie § 26 Abs 3 Wohnungseigentumsgesetz 1975 in Verbindung mit § 36 des Mietengesetzes in der derzeit geltenden Fassung der Nutzwert der auf der EZ 48 KG Waltendorf errichteten Realität durch die Zahl 5710 bestimmt. Die vorerwähnten Miteigentumsanteile bezüglich der einzelnen Wohnungs- und Werkstätteneinheiten sowie der Garagen entspricht der Umrechnung auf den gemeinsamen Nenner in 10.000-stel. Der Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt, Baupolizei, hat mit Bescheinigung vom 9.2.1979, AZ: 2 D 1515/58 bestätigt, daß sich auf der EZ 48 KG Waltendorf fünf selbständige Wohnungen, drei selbständige Werkstätten und zwei Garagen befinden.

Mit gleichzeitig abgeschlossenen Schenkungsverträgen hat Herr Franz M a n e s s i n g e r seinen Söhnen Helmut M a n e s s i n g e r und Hermann M a n e s s i n g e r die nachtenannten Miteigentumsanteile übertragen:

- a) Herrn Helmut M a n e s s i n g e r die vorbezeichneten, zu "B) III)" genannten 1025/10.000-stel Miteigentumsanteile und die zu "C)" genannten 972/10.000-stel Miteigentumsanteile der EZ 48 KG Waltendorf und
- b) seinem Sohn Hermann M a n e s s i n g e r die zuvor zu "B) II)" genannten 1252/10.000-stel Miteigentumsanteile und die "D)" genannten 131/10.000-stel Miteigentumsanteile der EZ 48 KG Waltendorf. Die übrigen Miteigentumsanteile verbleiben derzeit noch im

Quelle: Grundbuch BG Klagenfurt – TZ 7212/79

- 3 -

eigentum des Herrn Franz M a n e s s i n g e r in der Zusammen-
setzung der vorerwähnten Miteigentumsanteile.

2.

Die Vertragsteile kommen überein, bezüglich dieser Mit-
eigentumsanteile an der EZ. 48 KG Waltendorf Wohnungseigentum nach
den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 zu begründen.
Herr Franz M a n e s s i n g e r, Herr Hermann M a n e s s i n -
g e r und Herr Helmut M a n e s s i n g e r räumen sich hiemit
wechselseitig bezüglich der nachgenannten Miteigentumsanteile und
der damit verbundenen Objekte Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungs-
eigentumsgesetzes vom 1. 7. 1975, Bundesgesetzblatt Nr. 417/75 ein,
sodaß sich die Wohnungseigentumsverhältnisse wie folgt darstellen:

a) Herr Franz M a n e s s i n g e r ist ideeller Miteigentü-
mer zu den nachgenannten Miteigentumsanteilen mit welchen Wohnungs-
eigentum wie folgt verbunden wird:

aa) 876/10.000-stel Anteile (500/5.710-tel Anteile), mit welchen
Wohnungseigentum an der im Gebäude Altbestand im Untergeschoß ge-
legenen Wohnungseinheit 1 verbunden ist. Diese Wohnungseinheit 1 be-
steht aus: Küche 13, 87 m², Zimmer 16,72 m², Diele 5,17 m², Zimmer
16,98 m², WC 1,24 m² und Bad 4,27 m², zusammen 58,25 m²;

bb) 972/10.000-stel Anteile (555/5.710-tel Anteile), mit welchen
Wohnungseigentum an der im Gebäude Altbestand im Erdgeschoß ge-
legenen Wohnungseinheit 2 verbunden ist. Diese Wohnungseinheit 2 be-
steht aus: Küche 13,60 m², Dusch- und Waschraum 1,62 m², Wohnzim-
mer 19,14 m², Schlafzimmer 17,80 m² und WC 1,30 m², zusammen 53,46 m²,
verbunden mit dieser Wohnungseinheit 2 ist als anderer Teil der Lie-
genschaft gemäß § 1 Abs 2 Wohnungseigentumsgesetz ein Balkon mit
5,20 m²;

cc) 1541/10.000-stel Anteile (880/5.710-tel Anteile), mit welchen
Wohnungseigentum an der im Gebäude Altbestand im Obergeschoß gelegenen
Wohnungseinheit 3 verbunden ist. Diese Wohnungseinheit 3 besteht aus
Küche 21, 13 m², Speis 1, 71 m², Wohnzimmer 17,29 m², Schlafzimmer
17,82 m², Vorraum 5,63 m², Bad 4,47 m² und WC 1,30 m², zusammen 69,35 m²
verbunden mit dieser Wohnungseinheit 3 sind als andere Teile der Lie-
genschaft gemäß § 1 Abs 2 Wohnungseigentumsgesetz ein Balkon mit 11,58
m² und freier Dachbodenraum von 69,92 m²;

Quelle: Grundbuch BG Klagenfurt – TZ 7212/79

- 4 -

dd) 3231/10.000-stel Anteile (1854/5.710-tel Anteile), aus welchen Wohnungseigentum an der im Wohn- und Werkstättengebäude gelegenen Werkstätteneinheit I verbunden ist. Diese Werkstätteneinheit I besteht aus den Räumlichkeiten im Erdgeschoß, nämlich der Werkstätte Ost mit 43,30 m² dem Arbeitsraum hofseitig mit 21 m² und dem Heizraum von 9,95 m² sowie aus den im ersten Obergeschoß gelegenen Räumlichkeiten: Büroeinbau mit 21,37 m², Bad 2,49 m², WC 1,17 m² und Werkstätte 61,94 m² somit gesamt 161,22 m²;

b) Herr Hermann M a n e s s i n g e r ist Miteigentümer der nachgenannten Miteigentumsanteile mit denen Wohnungseigentum wie folgt verbunden wird:

aa) 1252/10.000-stel Anteile (715/7.510-tel Anteile), mit denen Wohnungseigentum an der im Wohn- und Werkstättengebäude gelegenen Wohnungseinheit-West (zweites Obergeschoß), bestehend aus Vorraum 7,21 m², WC 0,84 m², Bad 4,30 m², Kinderzimmer 11,88 m², Küche 11,28 m², Speis 0,66 m², Wohnzimmer 19,36 m² und Schlafzimmer 16,14 m², zusammen 71,67 m² und

bb) 131/10.000-stel Anteile (75/7.510-tel Anteile), mit welchen Wohnungseigentum an der Garage mit 12,50 m² verbunden ist;

c) Herr Helmut M a n e s s i n g e r ist ideeller Miteigentümer der nachgenannten Miteigentumsanteile, mit denen Wohnungseigentum an den nachbezeichneten Räumlichkeiten verbunden wird:

aa) 1025/10.000-stel Anteile (85/5.710-tel Anteile), mit welcher Wohnungseigentum an der im Wohn- und Werkstättengebäude gelegenen Wohnungseinheit-Ost (zweites Obergeschoß), bestehend aus Vorraum 6,78 m², Bad 3,89 m², Küche 11,98 m², Speis 1,14 m², Wohnzimmer 18,45 m², Schlafzimmer 15,44 m² und WC 0,85 m², zusammen 58,53 m² und

bb) 972/10.000-stel Anteile (555/5.710-tel Anteile), mit welchen Wohnungseigentum an dem Werkstättengebäude Neubau samt Garage verbunden ist. Diese Werkstättengebäude Neubau besteht aus der Werkstätte mit 38,19 m² und der Garage mit 15,84 m².

3.

Für die rechtliche Beurteilung dieses Vertrages und aller aus

- 5 -

dem Vertragsverhältnis entspringenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer gelten mangels gegenseitiger schriftlicher Vereinbarungen die diesbezüglichen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes 1975.

4.

Alle Vereinbarungen, welche eine Ergänzung oder Abänderung dieses Vertrages betreffen, bedürfen bei sonstiger Nichtigkeit der Schriftform.

5.

Sämtliche mit der Errichtung und Durchführung dieses Rechtsgeschäftes verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren samt Zuschlägen tragen per Haftung zur ungeteilten Hand gleichteilig die Vertragsparteien.

6.

Die Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Bewilligung, daß aufgrund dieses Wohnungseigentumsvertrages auch über alleiniges Ansuchen nur eines von ihnen nachstehende Grundbuchshandlung vorgenommen werden kann:

In der EZ 48 KG Waltendorf nach Aufteilung der Miteigentumsanteile des Herrn Franz M a n e s s i n g e r auf 876/10.000-stel, 972/10.000-stel, 1541/10.000-stel und 3231/10.000-stel sowie bei den 1252/10.000-stel und 131/10.000-stel des Herrn Hermann M a n e s s i n g e r, geboren am 2.4.1937, sowie den 1025/10.000-stel, 972/10.000-stel Miteigentumsanteilen des Herrn Helmut M a n e s s i n g e r, geboren am 25.8.1941, die Einverleibung des Wohnungseigentums nach Inhalt dieses Vertrages.

Klagenfurt, am 8.5.1979

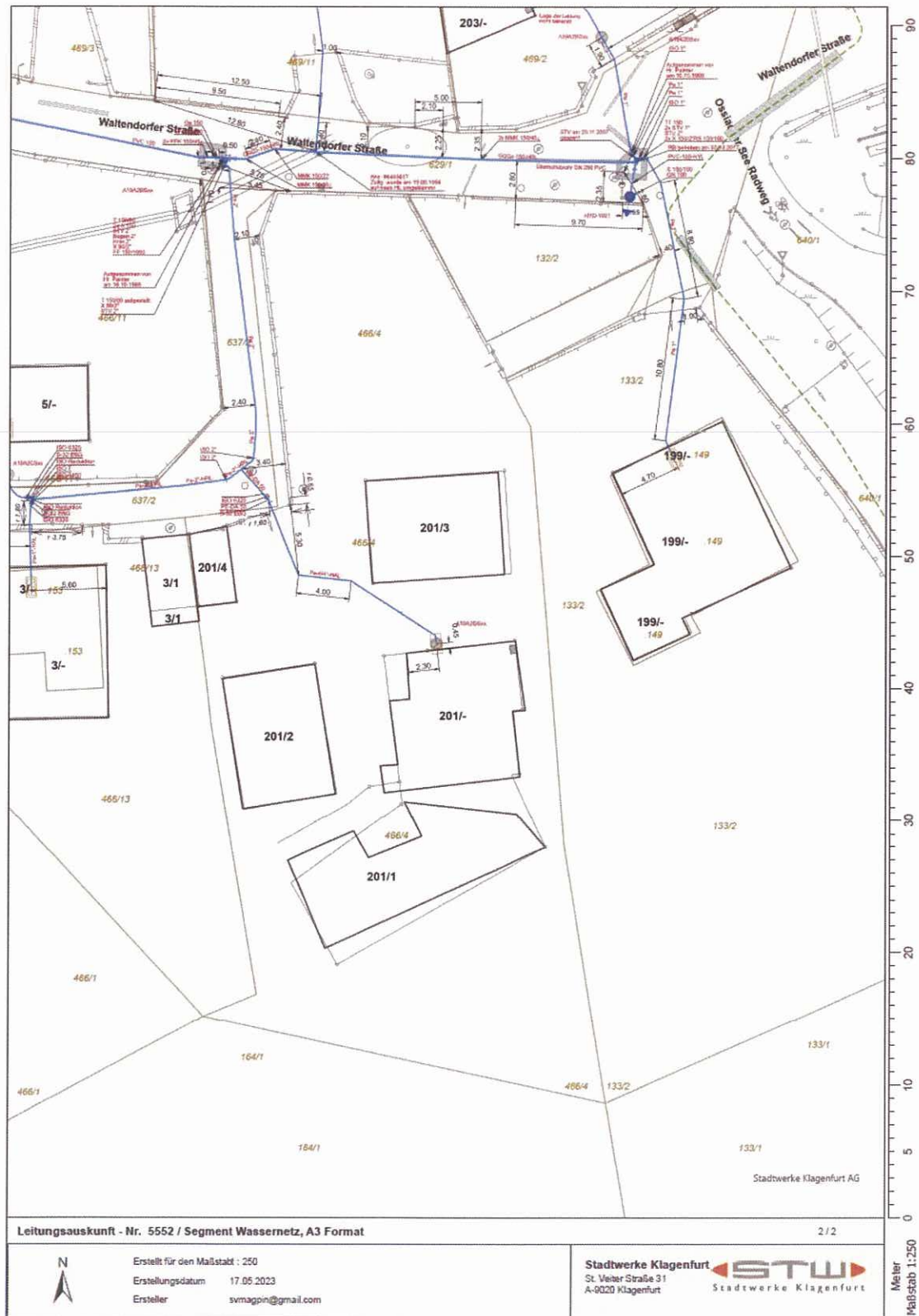
Mannesinger Franz
geb. 16.9.08?

Mannesinger Hermann
geb. 2.4.1937

Mannesinger Helmut
25/08/41

Quelle: Grundbuch BG Klagenfurt – TZ 7212/79

Wasseranschluss



Quelle: Stadtwerke Klagenfurt – Lageplan nicht maßstabsgerecht

Kanalanschluss



Stromanschluss

