

GUTACHTEN



Liegenschaft: GB 72151 Plescherken, EZ 152, BG Klagenfurt
GST-Nr. 613/21, 623/1, 623/5, 623/6 und 623/7
9074 Keutschach am See, Plescherken 60E

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentumsobjektes
B-LNR 106: Anteil 133/4239 verbunden mit Wohnungseigentum an
Wohnung Top Nr. E03 mit Garten E03 und Kellerabteil K26

Stichtag: 04.05.2026 (Tag des 2. Lokalausgleiches)

Erstellt am: 10.05.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	5
1.1. AUFTRAGGEBER	5
1.2. AUFTRAG / ZWECK	5
1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG / BEFUNDAUFNAHME	5
1.4. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	5
1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	6
1.4.2. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen	7
1.5. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN	8
1.6. UMSATZSTEUER	9
2. BEFUND	10
2.1 GRUNDBUCHSTAND	10
2.2 RECHTE UND LASTEN	25
2.3 LAGE	28
2.3.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	31
2.3.2. Individualverkehr	31
2.3.3. Infrastruktur	33
2.3.4. Kaufkraft	37
2.3.5. Statistik	38
2.4 LIEGENSCHAFT	40
2.4.1. Anschlüsse	40
2.4.2. Fläche, Konfiguration und Topographie	40
2.4.3. Lärm	43
2.4.4. Kontamination	43
2.4.5. Radonpotential	45
2.4.6. HORA	46
2.4.7. Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen	48
2.5 RECHTSFORM	49
2.6 WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG	50
2.7 HAUPTWOHNSITZ UND NUTZUNG	50
2.8 GEGENSTAND DER BEWERTUNG	51
2.8.1. Wohnhausanlage	51
2.8.2. Haus E	60
2.8.3. Wohnung E03 mit Garten E03 und Kellerabteil K26	66



3. GUTACHTEN	71
3.1 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	71
3.2 BEWERTUNGSGRUNDSATZ	71
3.3 BEWERTUNGSVERFAHREN	71
3.4 VERGLEICHSWERTVERFAHREN	72
3.4.1 Erhobene Vergleichswerte	72
3.4.2 Ermittlung des bereinigten Vergleichswertes	73
3.4.3 Ermittlung des lagespezifischen Vergleichswertes	75
3.4.4 Erläuterungen zum objektspezifischen Vergleichswert	76
3.4.5 Ermittlung des objektspezifischen Vergleichswertes	79
3.5 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES ZUM STICHTAG	79
4. VERKEHRSWERT WOHNUNG E03 MIT GARTEN E03 UND KELLERABTEIL K26 ZUM STICHTAG	80
5. FOTODOKUMENTATION	81
6. BEILAGEN	89



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Lageplan zu Vereinbarung	26
Abb. 2:	Dienende und herrschende Grundstücke gemäß Vereinbarung	27
Abb. 3:	Lage im Bezirk	28
Abb. 4:	Makrolage	29
Abb. 5:	Mikrolage	30
Abb. 6:	Anbindung an ÖPNV	31
Abb. 7:	Verbindung mittels Individualverkehrs	32
Abb. 8:	Straßen-/ Autobahnnetz	32
Abb. 9:	Nahversorgung	33
Abb. 10:	Aus- und Weiterbildung	34
Abb. 11:	Gesundheit	34
Abb. 12:	Gastronomie	35
Abb. 13:	Sonstiges	36
Abb. 14:	Kaufkraft je Einwohner	37
Abb. 15:	Bezirk Klagenfurt Land: Allgemein	38
Abb. 16:	Bezirk Klagenfurt Land: Einwohner	39
Abb. 17:	Höhenprofil	41
Abb. 18:	DKM – digitale Katastermappe	42
Abb. 19:	Luftbild	42
Abb. 20:	Lärmkataster Straßenverkehr	43
Abb. 21:	Altlasten GIS	44
Abb. 22:	Radon Gebietsfeststellung	45
Abb. 23:	Hochwasserrisikozonierung	48
Abb. 24:	Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	48
Abb. 25:	Lageplan	52
Abb. 26:	Plan Poolbereich	56
Abb. 27:	Schnitt F-F Pool / Poolgebäude	56
Abb. 28:	Pläne Seeparzelle und Badekabinengebäude	57
Abb. 29:	Seeparzelle und Steg	59
Abb. 30:	Ansichten Haus E	60
Abb. 31:	Schnitt C-C Haus E und Haus C	61
Abb. 32:	Grundriss Obergeschoss Haus E	62
Abb. 33:	Grundriss Erdgeschoss Haus E	63
Abb. 34:	Grundriss Kellergeschoss Haus E	64
Abb. 35:	Auszug Energieausweis Haus E vom 16.11.2023	65
Abb. 36:	Wohnung E03 mit Garten E03	68
Abb. 37:	Kellerabteil K26	69



1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber

Herr Rechtsanwalt

Mag. Leopold RIESS, MSc (TU), MBA (INSEAD), MRICS

1080 Wien, Zeltgasse 3-5

als Insolvenzverwalter im Insolvenzverfahren HG Wien, AZ 9 S 51/26b - 1

SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)

1090 Wien, Berggasse 35/2/17

1.2. Auftrag / Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentumsobjektes B-LNR 106: Anteil 133/4239 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. E03 mit Garten E03 und Kellerabteil K26, inliegend im Grundbuch 72151 Plescherken, EZ 152 mit der Adresse 9074 Keutschach am See, Plescherken 60E zum Stichtag 04.05.2026 zur Vorlage im Insolvenzverfahren vor dem Handelsgericht Wien, AZ 9 S 51/26b - 1.

1.3. Bewertungsstichtag / Befundaufnahme

Als Stichtag für die Bewertung gilt der Tag der 2. Befundaufnahme. Der 1. Lokalaugenschein erfolgte am 23.04.2026, 15.00 – 17.00 Uhr und wurde vom Sachverständigen unter Anwesenheit von Herrn David Münzer/ Immobilien Münzer GmbH und Frau Mag. Nicole Zimmermann / BKS Bank AG durchgeführt. Der 2. Lokalaugenschein erfolgte am 04.05.2026, 13.00 – 15.30 Uhr und wurde vom Sachverständigen unter Anwesenheit von Frau RA Dr. Eva Riess / Dr. Riess Rechtsanwälte durchgeführt.

1.4. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen, sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.



1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug
- Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Wohnungseigentumsvertrag (BG 721 TZ 3085/2025) Liegenschaft EZ 152, Katastralgemeinde 72151 Plescherken, BG Klagenfurt, mit den Grundstücken Nr. 613/21, 623/1, 623/5, 623/6 und 623/7 mit der Grundstücksadresse Plescherken 60, Pistotnik & Krilyszyn Rechtsanwälte GmbH vom 11.03.2025
- Gutachten (BG 721 TZ 3085/2025) über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungseigentumsobjekte und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auf der Liegenschaft 9074 Keutschach, Plescherken 60, EZ 152, 72151 Plescherken im Sinne der §9 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetzes 2002, Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Ullrich vom 17.01.2025
- Nutzflächenaufstellung (BG 721 TZ 3085/2025) für die Liegenschaft 9074 Keutschach, Plescherken 60, EZ 152, KG 72151 Plescherken, Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Ullrich vom 17.01.2025
- Vereinbarung zwischen der SP KM IEV GmbH & Co KG und Maximilian Thurner (BG 721 TZ 3530/2021) vom 24.03.2021
- Bestandvertrag mit Frau Anna Maria Meßmer, MA betreffend GST-Nr. 613/21 „Steg“ und „Baden“ vom 07./08.08.2025
- Bestandvertrag zwischen der SP KM IEV GmbH & Co KG und Frau Anna Maria Meßner betreffend den an das Grundstück Nr. 613/21, KG 72151 Plescherken, angrenzenden Steg vom 14./17.07.2020
- Energieausweis für Wohngebäude (Planung), 9074 Keutschach, Plescherken 60E, Dr. Steiner Ziviltechniker GmbH vom 16.11.2023
- Bauakt (Einsichtnahme am 04.05.2026) u.a.
Bauvollendungsmeldung zu Bescheid AZ: 131-9/23-2024 vom 12.12.2024, SP KM IEV GmbH & Co KG vom 15.01.2025
Bescheid AZ 131-9/23-2024, Baubewilligung für die Zusammenlegung zweier Wohnungen zu einer Wohneinheit „Wohntraum am See“, Gemeinde Keutschach am See vom 12.12.2024
Einreichplan Bauvorhaben Zusammenlegung zweier Wohnungen zu einer Wohneinheit „Wohntraum am See“, Haus B OG Top B05/06, Plannummer 1169/EP18, Architekt Krainer ZT GmbH vom 05.09.2024



Bauvollendungsmeldung zum Bauvorhaben Zahl: 2788/2020 und 131-9/5-2024, SP KM IEV GmbH & Co KG vom 01.08.2024

Bescheid GZ 131-9/5-2024, Baubewilligung für die Änderung der Baubewilligung vom 22.03.2021, Zahl: 2788/2020, betreffend die Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern, Gemeinde Keutschach am See vom 13.05.2024

Pläne zur Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Plannummern 1169/ÄE01, 1169/ÄE02, 1169/ÄE03, 1169/ÄE04, 1169/ÄE06, 1169/ÄE07, 1169/ÄE08, 1169/ÄE09, 1169/ÄE10, 1169/ÄE11, 1169/ÄE12, 1169/ÄE13, 1169/ÄE14, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

Baubeschreibung zum Bescheid GZ 131-9/5-2024, Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern, Architekt Krainer ZT GmbH

Bescheid GZ 2788/2020, BA: 105/V, Baubewilligung, Gemeinde Keutschach am See vom 22.03.2021

Bescheid GZ KL6-BAD-137/2022 (010/2023), Bewilligung zur Errichtung eines künstlichen Freibades (Außenpools), Einreichbewilligung gemäß §3 Bäderhygienegesetz, BH Klagenfurt-Land, Bereich 6 – Verkehrs- und Kraftfahrwesen vom 07.07.2023

Bescheid GZ KL6-BAD-140/2023 (010/2024), Bewilligung zur Benützung des Bades am Oberflächengewässer, Erteilung einer Betriebsbewilligung, BH Klagenfurt-Land, Bereich 6 – Verkehrs- und Kraftfahrwesen vom 03.07.2024

- Vermarktungspläne, Architekt Krainer ZT GmbH vom 08.03.2022
- Abfrage Altlastenkataster
- Lokalausweis
- kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen
- Bewertungsliteratur

1.4.2. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Monatliche Vorschreibung ab 01/2026, Objekt 116, Plescherken 60E, 9074 Keutschach am See, Avon Immobilien GmbH vom 15.12.2025



1.5. Allgemeine Vorbemerkungen

- Dieses Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung eingeflossener Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber und den Parteien erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.
- Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, o.ä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.



1.6. Umsatzsteuer

- Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.
- Ausdrücklich wird auf die steuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 hingewiesen. Sollte die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, wodurch eine eventuelle Vorsteuerkorrektur entfallen würde. Wird die Liegenschaft ohne Inrechnungstellung einer Umsatzsteuer verkauft, ist zu prüfen, ob eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen wären.

2. BEFUND

2.1 Grundbuchstand

REPUBLIK ÖSTERREICH

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72151 Plescherken

EINLAGEZAHL 152

BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

Letzte TZ 2673/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 3482/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
613/21	G Gärten(10)	*	518	
623/1	G GST-Fläche	*	1790	
	Bauf.(10)		240	
	Gärten(10)		1550	Plescherken 60A
623/5	G GST-Fläche	*	5087	
	Bauf.(10)		1227	
	Wald(10)		3860	Plescherken 60B
				Plescherken 60D
				Plescherken 60E
623/6	G GST-Fläche	*	1077	
	Bauf.(10)		157	
	Wald(10)		920	Plescherken 60C
623/7	G GST-Fläche	*	1061	
	Bauf.(10)		330	
	Gärten(10)		731	Plescherken 60
GESAMTFLÄCHE			9533	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

11 a 3530/2021 Grunddienstbarkeit

**"Recht der Unterlassung der Aufforstung" auf Gst 623/8
für Gst 623/1 623/5 623/6 623/7**

***** B *****

40 ANTEIL: 98/8478

Barbara Schönfelder

GEB: 1980-04-03 ADR: Chemin des Mollies 130, 1293 Bellevue, Schweiz

a 7654/2022 Kaufvertrag 2022-07-29 Eigentumsrecht

b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr A02 mit Garten A02 und Kellerabteil K3

c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

41 ANTEIL: 98/8478

Andreas Schönfelder

GEB: 1972-04-09 ADR: Chemin des Mollies 130, 1293 Bellevue, Schweiz

a 7654/2022 Kaufvertrag 2022-07-29 Eigentumsrecht

b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr A02 mit Garten A02 und Kellerabteil K3

c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

42 ANTEIL: 11/8478

Barbara Schönfelder

GEB: 1980-04-03 ADR: Chemin des Mollies 130, 1293 Bellevue, Schweiz

a 7654/2022 Kaufvertrag 2022-07-29 Eigentumsrecht

b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P17

c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

- 43 ANTEIL: 11/8478
Andreas Schönfelder
GEB: 1972-04-09 ADR: Chemin des Mollies 130, 1293 Bellevue, Schweiz
a 7654/2022 Kaufvertrag 2022-07-29 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P17
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 44 ANTEIL: 11/8478
Barbara Schönfelder
GEB: 1980-04-03 ADR: Chemin des Mollies 130, 1293 Bellevue, Schweiz
a 7654/2022 Kaufvertrag 2022-07-29 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P18
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 45 ANTEIL: 11/8478
Andreas Schönfelder
GEB: 1972-04-09 ADR: Chemin des Mollies 130, 1293 Bellevue, Schweiz
a 7654/2022 Kaufvertrag 2022-07-29 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P18
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 46 ANTEIL: 134/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr A03 mit Kellerabteil K2
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 47 ANTEIL: 99/4239
Andreas Neumann
GEB: 1969-04-13 ADR: Waldschulweg 587, Alland 2534
a 7667/2022 Kaufvertrag 2022-05-12 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr A04 mit Kellerabteil K4
- 48 ANTEIL: 11/4239
Andreas Neumann
GEB: 1969-04-13 ADR: Waldschulweg 587, Alland 2534
a 7667/2022 Kaufvertrag 2022-05-12 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P14
- 49 ANTEIL: 11/4239
Andreas Neumann
GEB: 1969-04-13 ADR: Waldschulweg 587, Alland 2534
a 7667/2022 Kaufvertrag 2022-05-12 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P15
- 50 ANTEIL: 94/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr B01 mit Garten B01 und
Kellerabteil K5
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 51 ANTEIL: 64/4239
Bernhard Gschoßmann
GEB: 1977-06-17 ADR: Eberhartweg 18, Saalbach 5753
a 10097/2024 Kaufvertrag 2024-09-23 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr B02 mit Garten B02 und
Kellerabteil K6
- 52 ANTEIL: 9/4239
Bernhard Gschoßmann
GEB: 1977-06-17 ADR: Eberhartweg 18, Saalbach 5753
a 10097/2024 Kaufvertrag 2024-09-23 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P29

- 53 ANTEIL: 125/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr B03 mit Garten B03 und Kellerabteil K7
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 54 ANTEIL: 97/8478
Manfred Fichtinger
GEB: 1968-03-26 ADR: An der Königswiese 56/5, Mödling 2340
a 602/2022 Kaufvertrag 2021-10-29 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr B04 mit Kellerabteil K8
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 55 ANTEIL: 97/8478
Katarzyna Kojder-Fichtinger
GEB: 1971-03-03 ADR: An der Königswiese 56/5, Mödling 2340
a 602/2022 Kaufvertrag 2021-10-29 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr B04 mit Kellerabteil K8
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 56 ANTEIL: 9/8478
Manfred Fichtinger
GEB: 1968-03-26 ADR: An der Königswiese 56/5, Mödling 2340
a 602/2022 Kaufvertrag 2021-10-29 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P33
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 57 ANTEIL: 9/8478
Katarzyna Kojder-Fichtinger
GEB: 1971-03-03 ADR: An der Königswiese 56/5, Mödling 2340
a 602/2022 Kaufvertrag 2021-10-29 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P33
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 58 ANTEIL: 9/8478
Manfred Fichtinger
GEB: 1968-03-26 ADR: An der Königswiese 56/5, Mödling 2340
a 602/2022 Kaufvertrag 2021-10-29 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P34
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 59 ANTEIL: 9/8478
Katarzyna Kojder-Fichtinger
GEB: 1971-03-03 ADR: An der Königswiese 56/5, Mödling 2340
a 602/2022 Kaufvertrag 2021-10-29 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P34
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 60 ANTEIL: 206/4239
Böntner Holding GmbH (FN 400888t)
ADR: Siebenhirtensstraße 15A, Wien 1230
a 1431/2022 Kaufvertrag 2021-12-17 Eigentumsrecht
b 7363/2024 Kaufvertrag 2024-08-27 Eigentumsrecht
c 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr B05/B06 Kellerabteil K9 und Kellerabteil K10
- 61 ANTEIL: 9/4239
Böntner Holding GmbH (FN 400888t)
ADR: Siebenhirtensstraße 15A, Wien 1230
a 1431/2022 Kaufvertrag 2021-12-17 Eigentumsrecht
b 7363/2024 Kaufvertrag 2024-08-27 Eigentumsrecht
c 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P32
- 62 ANTEIL: 9/4239
Böntner Holding GmbH (FN 400888t)
ADR: Siebenhirtensstraße 15A, Wien 1230
a 1431/2022 Kaufvertrag 2021-12-17 Eigentumsrecht
b 7363/2024 Kaufvertrag 2024-08-27 Eigentumsrecht
c 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P35

- 63 ANTEIL: 9/4239
Böntner Holding GmbH (FN 400888t)
ADR: Siebenhirtenstrasse 15A, Wien 1230
a 1431/2022 Kaufvertrag 2021-12-17 Eigentumsrecht
b 7363/2024 Kaufvertrag 2024-08-27 Eigentumsrecht
c 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P36
- 65 ANTEIL: 74/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr C02 mit Garten C02 und Kellerabteil K13
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 66 ANTEIL: 69/4239
Dipl.Ing. Xenia Kahun
GEB: 1970-04-24 ADR: Fockygasse 36/22, Wien 1120
a 2952/2024 Kaufvertrag 2024-02-15 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr C03 mit Garten C03 und Kellerabteil K12
- 67 ANTEIL: 9/4239
Dipl.Ing. Xenia Kahun
GEB: 1970-04-24 ADR: Fockygasse 36/22, Wien 1120
a 2952/2024 Kaufvertrag 2024-02-15 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P54
- 68 ANTEIL: 122/8478
Karoline Schneider
GEB: 1970-09-10 ADR: Gernotgasse 94, Wien 1220
a 7668/2022 Kaufvertrag 2022-06-02 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr C04 mit Garten C04 und Kellerabteil K18
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 69 ANTEIL: 122/8478
Andreas Schneider
GEB: 1967-03-15 ADR: Gernotgasse 94, Wien 1220
a 7668/2022 Kaufvertrag 2022-06-02 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr C04 mit Garten C04 und Kellerabteil K18
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 70 ANTEIL: 9/8478
Karoline Schneider
GEB: 1970-09-10 ADR: Gernotgasse 94, Wien 1220
a 7668/2022 Kaufvertrag 2022-06-02 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P61
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 71 ANTEIL: 9/8478
Andreas Schneider
GEB: 1967-03-15 ADR: Gernotgasse 94, Wien 1220
a 7668/2022 Kaufvertrag 2022-06-02 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P61
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 72 ANTEIL: 71/4239
Dr. Helga Raidl
GEB: 1973-07-07 ADR: Franzensdorf 64, Groß-Enzersdorf 2301
a 4406/2024 Kaufvertrag 2024-05-15 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr C05 mit Kellerabteil K17
- 73 ANTEIL: 9/4239
Dr. Helga Raidl
GEB: 1973-07-07 ADR: Franzensdorf 64, Groß-Enzersdorf 2301
a 4406/2024 Kaufvertrag 2024-05-15 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P51

- 74 ANTEIL: 66/4239
Dorit Neubauer
GEB: 1950-03-06 ADR: Johann-Strauß-Gasse 28/3/25, Wien 1040
a 6558/2023 Kaufvertrag 2023-03-30 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr C06 mit Kellerabteil K15
- 75 ANTEIL: 12/4239
Dorit Neubauer
GEB: 1950-03-06 ADR: Johann-Strauß-Gasse 28/3/25, Wien 1040
a 6558/2023 Kaufvertrag 2023-03-30 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz barrierefrei P62
- 76 ANTEIL: 62/4239
Mag. Ursula Dimmy
GEB: 1964-02-07 ADR: Schießstattgasse 27, Stockerau 2000
a 599/2022 Kaufvertrag 2021-11-26 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr C07 mit Kellerabteil K16
- 77 ANTEIL: 9/4239
Mag. Ursula Dimmy
GEB: 1964-02-07 ADR: Schießstattgasse 27, Stockerau 2000
a 599/2022 Kaufvertrag 2021-11-26 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P46
- 78 ANTEIL: 109/4239
Mag. Vera Ottowitz
GEB: 1954-08-14 ADR: Pfarrgasse 677, Schladming 8970
a 7281/2023 Kaufvertrag 2023-07-24 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr C08 mit Kellerabteil K11
- 79 ANTEIL: 9/4239
Mag. Vera Ottowitz
GEB: 1954-08-14 ADR: Pfarrgasse 677, Schladming 8970
a 7281/2023 Kaufvertrag 2023-07-24 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P59
- 80 ANTEIL: 9/4239
Mag. Vera Ottowitz
GEB: 1954-08-14 ADR: Pfarrgasse 677, Schladming 8970
a 7281/2023 Kaufvertrag 2023-07-24 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P60
- 81 ANTEIL: 105/4239
Alexander Frigo
GEB: 1985-01-30 ADR: Setzgasse 25F, Bisamberg 2102
a 954/2022 Kaufvertrag 2022-01-19 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr D01 mit Garten D01 und Kellerabteil K19
- 82 ANTEIL: 9/4239
Alexander Frigo
GEB: 1985-01-30 ADR: Setzgasse 25F, Bisamberg 2102
a 954/2022 Kaufvertrag 2022-01-19 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P28
- 83 ANTEIL: 91/4239
Dr. Barbara Sedlak
GEB: 1978-08-19 ADR: Friedhofstraße 5, Pregarten 4230
a 7276/2023 Kaufvertrag 2023-07-24 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr D02 mit Garten D02 und Kellerabteil K22
- 84 ANTEIL: 9/4239
Dr. Barbara Sedlak
GEB: 1978-08-19 ADR: Friedhofstraße 5, Pregarten 4230
a 7276/2023 Kaufvertrag 2023-07-24 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P39
- 85 ANTEIL: 9/4239
Dr. Barbara Sedlak
GEB: 1978-08-19 ADR: Friedhofstraße 5, Pregarten 4230
a 7276/2023 Kaufvertrag 2023-07-24 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P40

- 86 ANTEIL: 132/4239
DDr. Mario Wieser
GEB: 1979-08-02 ADR: Höhenstraße 41, Kainbach bei Graz 8047
a 8688/2022 Kaufvertrag 2022-07-29, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-08-11 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr D03 mit Garten D03 und Kellerabteil K21
- 87 ANTEIL: 9/4239
DDr. Mario Wieser
GEB: 1979-08-02 ADR: Höhenstraße 41, Kainbach bei Graz 8047
a 8688/2022 Kaufvertrag 2022-07-29, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-08-11 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P26
- 88 ANTEIL: 9/4239
DDr. Mario Wieser
GEB: 1979-08-02 ADR: Höhenstraße 41, Kainbach bei Graz 8047
a 8688/2022 Kaufvertrag 2022-07-29, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-08-11 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P27
- 89 ANTEIL: 96/8478
Doris Grabner
GEB: 1968-02-24 ADR: Forstweg 9, Graz 8045
a 956/2022 Kaufvertrag 2021-12-21 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr D04 mit Kellerabteil K24
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 90 ANTEIL: 96/8478
Wolfgang Grabner
GEB: 1968-11-26 ADR: Statteggerstraße 91d, Graz 8045
a 956/2022 Kaufvertrag 2021-12-21 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr D04 mit Kellerabteil K24
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 91 ANTEIL: 10/8478
Doris Grabner
GEB: 1968-02-24 ADR: Forstweg 9, Graz 8045
a 956/2022 Kaufvertrag 2021-12-21 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P30
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 92 ANTEIL: 10/8478
Wolfgang Grabner
GEB: 1968-11-26 ADR: Statteggerstraße 91d, Graz 8045
a 956/2022 Kaufvertrag 2021-12-21 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P30
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 93 ANTEIL: 10/8478
Doris Grabner
GEB: 1968-02-24 ADR: Forstweg 9, Graz 8045
a 956/2022 Kaufvertrag 2021-12-21 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P31
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 94 ANTEIL: 10/8478
Wolfgang Grabner
GEB: 1968-11-26 ADR: Statteggerstraße 91d, Graz 8045
a 956/2022 Kaufvertrag 2021-12-21 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P31
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 95 ANTEIL: 89/8478
Dr. Claudia Gienapp
GEB: 1966-05-03 ADR: Semmelweisring 19, 38440 Wolfsburg, Deutschland
a 7666/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr D05 mit Kellerabteil K20
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

- 96 ANTEIL: 89/8478
Dr. Thorsten Gienapp
GEB: 1963-02-21 ADR: Semmelweisring 19, 38440 Wolfsburg, Deutschland
a 7666/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr D05 mit Kellerabteil K20
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 97 ANTEIL: 9/8478
Dr. Claudia Gienapp
GEB: 1966-05-03 ADR: Semmelweisring 19, 38440 Wolfsburg, Deutschland
a 7666/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P41
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 98 ANTEIL: 9/8478
Dr. Thorsten Gienapp
GEB: 1963-02-21 ADR: Semmelweisring 19, 38440 Wolfsburg, Deutschland
a 7666/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P41
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 99 ANTEIL: 11/8478
Dr. Claudia Gienapp
GEB: 1966-05-03 ADR: Semmelweisring 19, 38440 Wolfsburg, Deutschland
a 7666/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P42
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 100 ANTEIL: 11/8478
Dr. Thorsten Gienapp
GEB: 1963-02-21 ADR: Semmelweisring 19, 38440 Wolfsburg, Deutschland
a 7666/2022 Kaufvertrag 2022-06-13 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P42
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 101 ANTEIL: 133/4239
Mag. Dr. Roman Perner
GEB: 1978-05-13 ADR: Hubert-Eder-Weg 43, Wien 1190
a 955/2022 Kaufvertrag 2021-12-21 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr D06 mit Kellerabteil K23
- 102 ANTEIL: 11/4239
Mag. Dr. Roman Perner
GEB: 1978-05-13 ADR: Hubert-Eder-Weg 43, Wien 1190
a 955/2022 Kaufvertrag 2021-12-21 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P24
- 103 ANTEIL: 11/4239
Mag. Dr. Roman Perner
GEB: 1978-05-13 ADR: Hubert-Eder-Weg 43, Wien 1190
a 955/2022 Kaufvertrag 2021-12-21 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P25
- 104 ANTEIL: 104/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr E01 mit Garten E01 und Kellerabteil K27
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 106 ANTEIL: 133/4239**
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr E03 mit Garten E03 und Kellerabteil K26
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin

- 107 ANTEIL: 166/8478
Mag. Ulrike Schaeffer
GEB: 1975-04-17 ADR: Höhe 64, Keutschach 9074
a 343/2024 Kaufvertrag 2023-11-29 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr E04 mit Garten E04 und Kellerabteil K28b
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 108 ANTEIL: 166/8478
Dr. Alexander Schaeffer
GEB: 1970-06-02 ADR: Höhe 64, Keutschach 9074
a 343/2024 Kaufvertrag 2023-11-29 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr E04 mit Garten E04 und Kellerabteil K28b
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 109 ANTEIL: 11/8478
Mag. Ulrike Schaeffer
GEB: 1975-04-17 ADR: Höhe 64, Keutschach 9074
a 343/2024 Kaufvertrag 2023-11-29 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P43
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 110 ANTEIL: 11/8478
Dr. Alexander Schaeffer
GEB: 1970-06-02 ADR: Höhe 64, Keutschach 9074
a 343/2024 Kaufvertrag 2023-11-29 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P43
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 111 ANTEIL: 10/8478
Mag. Ulrike Schaeffer
GEB: 1975-04-17 ADR: Höhe 64, Keutschach 9074
a 343/2024 Kaufvertrag 2023-11-29 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P44
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 112 ANTEIL: 10/8478
Dr. Alexander Schaeffer
GEB: 1970-06-02 ADR: Höhe 64, Keutschach 9074
a 343/2024 Kaufvertrag 2023-11-29 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P44
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 113 ANTEIL: 10/8478
Mag. Ulrike Schaeffer
GEB: 1975-04-17 ADR: Höhe 64, Keutschach 9074
a 343/2024 Kaufvertrag 2023-11-29 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P45
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 114 ANTEIL: 10/8478
Dr. Alexander Schaeffer
GEB: 1970-06-02 ADR: Höhe 64, Keutschach 9074
a 343/2024 Kaufvertrag 2023-11-29 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P45
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 115 ANTEIL: 156/4239
Riku Juhani Paanila
GEB: 1961-07-09 ADR: Skataholmankuja 3, 02380 Espoo, Finnland
a 3726/2024 Kaufvertrag 2024-04-02 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr E05 mit Kellerabteil K25
- 116 ANTEIL: 9/4239
Riku Juhani Paanila
GEB: 1961-07-09 ADR: Skataholmankuja 3, 02380 Espoo, Finnland
a 3726/2024 Kaufvertrag 2024-04-02 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P55
- 117 ANTEIL: 9/4239
Riku Juhani Paanila
GEB: 1961-07-09 ADR: Skataholmankuja 3, 02380 Espoo, Finnland
a 3726/2024 Kaufvertrag 2024-04-02 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P56

- 118 ANTEIL: 120/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr F01 mit Garten F01 und Kellerabteil K31
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 119 ANTEIL: 73/8478
Edeltraud Thaler
GEB: 1971-11-28 ADR: Gustav-Mahler-Straße 88, Strasshof an der Nordbahn 2231
a 600/2022 Kaufvertrag 2021-11-05 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr F02 mit Garten F02 und Kellerabteil K29
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 120 ANTEIL: 73/8478
Reinhard Thaler
GEB: 1971-07-27 ADR: Gustav-Mahler-Straße 88, Strasshof an der Nordbahn 2231
a 600/2022 Kaufvertrag 2021-11-05 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr F02 mit Garten F02 und Kellerabteil K29
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 121 ANTEIL: 9/8478
Edeltraud Thaler
GEB: 1971-11-28 ADR: Gustav-Mahler-Straße 88, Strasshof an der Nordbahn 2231
a 600/2022 Kaufvertrag 2021-11-05 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P5
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 122 ANTEIL: 9/8478
Reinhard Thaler
GEB: 1971-07-27 ADR: Gustav-Mahler-Straße 88, Strasshof an der Nordbahn 2231
a 600/2022 Kaufvertrag 2021-11-05 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P5
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 123 ANTEIL: 97/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr F03 mit Garten F03 und Kellerabteil K30
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 124 ANTEIL: 122/4239
Mag. Erich Frommwald
GEB: 1961-05-30 ADR: Imbergstraße 37, Leonding 4060
a 7665/2022 Kaufvertrag 2022-05-25 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr F04 mit Kellerabteil K33
- 125 ANTEIL: 10/4239
Mag. Erich Frommwald
GEB: 1961-05-30 ADR: Imbergstraße 37, Leonding 4060
a 7665/2022 Kaufvertrag 2022-05-25 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P3
- 126 ANTEIL: 10/4239
Mag. Erich Frommwald
GEB: 1961-05-30 ADR: Imbergstraße 37, Leonding 4060
a 7665/2022 Kaufvertrag 2022-05-25 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P4

- 127 ANTEIL: 69/4239
Dietmar Sedlmayer
GEB: 1956-01-07 ADR: Wenckebackgasse 9, Wien 1190
a 601/2022 Kaufvertrag 2021-11-26 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr F05 mit Kellerabteil K34
- 128 ANTEIL: 10/4239
Dietmar Sedlmayer
GEB: 1956-01-07 ADR: Wenckebackgasse 9, Wien 1190
a 601/2022 Kaufvertrag 2021-11-26 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P13
- 129 ANTEIL: 97/8478
Gabriele Wasnig
GEB: 1964-08-02 ADR: St. Oswald-Weg 22, Dölsach 9991
a 8681/2022 Kaufvertrag 2022-09-07 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr F06 mit Kellerabteil K32
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 130 ANTEIL: 97/8478
Horst Wasnig
GEB: 1958-10-07 ADR: St. Oswald-Weg 22, Dölsach 9991
a 8681/2022 Kaufvertrag 2022-09-07 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr F06 mit Kellerabteil K32
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 131 ANTEIL: 10/8478
Gabriele Wasnig
GEB: 1964-08-02 ADR: St. Oswald-Weg 22, Dölsach 9991
a 8681/2022 Kaufvertrag 2022-09-07 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P8
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 132 ANTEIL: 10/8478
Horst Wasnig
GEB: 1958-10-07 ADR: St. Oswald-Weg 22, Dölsach 9991
a 8681/2022 Kaufvertrag 2022-09-07 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P8
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 133 ANTEIL: 9/8478
Gabriele Wasnig
GEB: 1964-08-02 ADR: St. Oswald-Weg 22, Dölsach 9991
a 8681/2022 Kaufvertrag 2022-09-07 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P9
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 134 ANTEIL: 9/8478
Horst Wasnig
GEB: 1958-10-07 ADR: St. Oswald-Weg 22, Dölsach 9991
a 8681/2022 Kaufvertrag 2022-09-07 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P9
c 3085/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 135 ANTEIL: 10/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P1
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 136 ANTEIL: 9/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P2
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin

- 137 ANTEIL: 14/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz barrierefrei P6
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 138 ANTEIL: 11/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P7
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 139 ANTEIL: 9/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P10
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 140 ANTEIL: 9/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P11
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 141 ANTEIL: 10/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P12
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 144 ANTEIL: 10/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P20
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 145 ANTEIL: 11/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P21
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 146 ANTEIL: 16/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz barrierefrei P22
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 147 ANTEIL: 11/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P23
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin

- 148 ANTEIL: 9/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P37
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 149 ANTEIL: 9/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P38
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 150 ANTEIL: 9/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P47
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 151 ANTEIL: 9/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P48
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 154 ANTEIL: 9/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P52
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 156 ANTEIL: 9/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P57
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 157 ANTEIL: 9/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P58
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 158 ANTEIL: 11/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P63 Motorrad
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 159 ANTEIL: 5/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz im Freien P64
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin

- 160 ANTEIL: 5/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz im Freien P65
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 161 ANTEIL: 6/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz im Freien P66
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 162 ANTEIL: 5/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz im Freien P67
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 163 ANTEIL: 6/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz im Freien P68
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 164 ANTEIL: 6/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz im Freien P69
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 165 ANTEIL: 5/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz im Freien P70
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 166 ANTEIL: 6/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz im Freien P71
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 167 ANTEIL: 6/4239
SP KM IEV GmbH & Co KG (FN 515601m)
ADR: Fleischmarkt 1, Wien 1010
a 9653/2019 IM RANG 6934/2019 Kaufvertrag 2019-08-01 Eigentumsrecht
b 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz im Freien P72
c 7715/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 23.09.2026 für Oberlojer
Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t) als Treuhänderin
- 168 ANTEIL: 70/8478
Gernot Binder
GEB: 1969-12-25 ADR: Conrad-von-Hötzendorf-Straße 34, Berndorf 2560
a 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr C01 mit Garten C01 und
Kellerabteil K14
b 3349/2025 Kaufvertrag 2025-03-24 Eigentumsrecht
c 3349/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

- 169 ANTEIL: 70/8478
Margit Binder
GEB: 1982-05-10 ADR: Conrad-von-Hötzendorf-Straße 34, Berndorf 2560
a 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr C01 mit Garten C01 und Kellerabteil K14
b 3349/2025 Kaufvertrag 2025-03-24 Eigentumsrecht
c 3349/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 170 ANTEIL: 11/8478
Gernot Binder
GEB: 1969-12-25 ADR: Conrad-von-Hötzendorf-Straße 34, Berndorf 2560
a 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P53
b 3349/2025 Kaufvertrag 2025-03-24 Eigentumsrecht
c 3349/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 171 ANTEIL: 11/8478
Margit Binder
GEB: 1982-05-10 ADR: Conrad-von-Hötzendorf-Straße 34, Berndorf 2560
a 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P53
b 3349/2025 Kaufvertrag 2025-03-24 Eigentumsrecht
c 3349/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 172 ANTEIL: 94/4239
Wolfgang Lackner
GEB: 1954-04-24 ADR: Peter-Jordan-Straße 19/DG, Wien 1190
a 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr E02 mit Garten E02 und Kellerabteil K28a
b 3350/2025 Kaufvertrag 2025-03-31 Eigentumsrecht
- 173 ANTEIL: 9/4239
Wolfgang Lackner
GEB: 1954-04-24 ADR: Peter-Jordan-Straße 19/DG, Wien 1190
a 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P49
b 3350/2025 Kaufvertrag 2025-03-31 Eigentumsrecht
- 174 ANTEIL: 9/4239
Wolfgang Lackner
GEB: 1954-04-24 ADR: Peter-Jordan-Straße 19/DG, Wien 1190
a 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P50
b 3350/2025 Kaufvertrag 2025-03-31 Eigentumsrecht
- 175 ANTEIL: 130/8478
Otto Heinz Ambroz
GEB: 1957-03-30 ADR: Plescherken 60A/1, Keutschach am See 9074
a 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr A01 mit Garten A01 und Kellerabteil K1
b 9646/2025 IM RANG 7715/2025 Kaufvertrag 2025-09-02 Eigentumsrecht
c 9646/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 176 ANTEIL: 130/8478
Dagmar Ambroz
GEB: 1966-02-21 ADR: Plescherken 60A/1, Keutschach am See 9074
a 3085/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr A01 mit Garten A01 und Kellerabteil K1
b 9646/2025 IM RANG 7715/2025 Kaufvertrag 2025-09-02 Eigentumsrecht
c 9646/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 177 ANTEIL: 11/8478
Otto Heinz Ambroz
GEB: 1957-03-30 ADR: Plescherken 60A/1, Keutschach am See 9074
a 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P16
b 9646/2025 IM RANG 7715/2025 Kaufvertrag 2025-09-02 Eigentumsrecht
c 9646/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 178 ANTEIL: 11/8478
Dagmar Ambroz
GEB: 1966-02-21 ADR: Plescherken 60A/1, Keutschach am See 9074
a 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P16
b 9646/2025 IM RANG 7715/2025 Kaufvertrag 2025-09-02 Eigentumsrecht
c 9646/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

179 ANTEIL: 10/8478

Otto Heinz Ambroz

GEB: 1957-03-30 ADR: Plescherken 60A/1, Keutschach am See 9074

a 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P19

b 9646/2025 IM RANG 7715/2025 Kaufvertrag 2025-09-02 Eigentumsrecht

c 9646/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

180 ANTEIL: 10/8478

Dagmar Ambroz

GEB: 1966-02-21 ADR: Plescherken 60A/1, Keutschach am See 9074

a 3085/2025 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz P19

b 9646/2025 IM RANG 7715/2025 Kaufvertrag 2025-09-02 Eigentumsrecht

c 9646/2025 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

***** C *****

**7 auf Anteil B-LNR 46 50 53 65 104 106 118 123 135 bis 141 144
bis 151 154 156 bis 167**

b 9691/2020 IM RANG 9654/2019 Pfandbestellungsurkunde

2019-10-23, Rangordnungsbeschluss 2019-10-29

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 3.900.000,--

für BKS Bank AG (FN 91810s)

8 a 3530/2021

DIENSTBARKEIT Gehen und Fahren über Gst 623/1 623/6

gem. Punkt 2.1. Vereinbarung 2021-03-24

für Gst 623/8

**9 auf Anteil B-LNR 46 50 53 65 104 106 118 123 135 bis 141 144
bis 151 154 156 bis 167**

b 181/2022 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

c 8437/2022 IM RANG 9663/2021 Pfandbestellungsurkunde

2021-09-29

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 6.400.000,--

für BKS Bank AG (FN 91810s)

13 auf Anteil B-LNR 119 bis 122

a 600/2022 Pfandbestellungsurkunde 2021-11-18

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 186.000,--

für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

b gelöscht

16 auf Anteil B-LNR 54 bis 59

a 602/2022 Pfandurkunde 2021-09-28

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 550.000,--

für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)

b gelöscht

19 auf Anteil B-LNR 101 102 103

a 955/2022 Pfandbestellungsurkunde 2021-12-30

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 692.000,--

für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

b gelöscht

22 auf Anteil B-LNR 60 bis 63

a 1431/2022 Pfandurkunde 2021-12-17, Nachtrag zur Pfandurkunde

2022-02-15

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 700.000,--

für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG

(FN 286283f)

b gelöscht

**39 auf Anteil B-LNR 46 50 53 65 104 106 118 123 135 bis 141 144
bis 151 154 156 bis 167**

a 8039/2024 Pfandbestellungsurkunde 2023-11-20, Nachtrag zur

Pfandbestellungsurkunde 2024-10-08

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 180.000,--

für Olvita GmbH (FN 555012w)

**40 auf Anteil B-LNR 46 50 53 65 104 106 118 123 135 bis 141 144
bis 151 154 156 bis 167**

a 8040/2024 Pfandbestellungsurkunde 2023-11-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.800.000,--

für W-Veska GmbH (FN 424783g)

41 auf Anteil B-LNR 46 50 53 65 104 106 118 123 135 bis 141 144
bis 151 154 156 bis 167
a 8604/2024 Pfandbestellungsurkunde 2023-11-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.680.000,--
für Veska 2 company s.r.o., IdNr: 27971368

46 auf Anteil B-LNR 175 bis 180
a 9647/2025 Pfandurkunde 2025-09-09
PFANDRECHT EUR 306.000,--
16 % Z, 9 % VZ, 16 % ZZ, NGS EUR 36.720,--
für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
(FN 99073x)

47 auf Anteil B-LNR 46 50 53 65 104 106 118 123 135 bis 141 144
bis 151 154 156 bis 167
a 811/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14C 70/26g)
b 2673/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 34.541,72 unter C-LNR 49 hins B-LNR
46 144

48 auf Anteil B-LNR 46 50 53 65 104 106 118 123 135 bis 141 144
bis 151 154 156 bis 167
a 1940/2026 Bewilligungsbeschluss 2026-03-04
PFANDRECHT vollstr EUR 50.095,47
13,08 % Z von 2024-05-09 bis 2024-12-31
11,73 % Z von 2025-01-01 bis 2025-06-30
10,73 % Z ab 2025-07-01
Kosten EUR 3.126,96 samt 4 % Z seit 2025-12-19
Kosten EUR 2.287,16
für Bernhard Kurt Wastl geb 1959-11-02
(8E 629/26z)

49 auf Anteil B-LNR 46 144
a 2673/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 34.541,72
zzgl Z gem Beschluss 2026-03-26
Kosten EUR 3.253,53 zzgl 4 % Z seit 2026-01-30
Kosten EUR 1.444,87
für WEG Plescherken 60-60 E LS EZ 152 KG 72151 Plescherken
vertr. d.d. HV Avon Immobilien GmbH
(13E 7/26s)

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

Grundbuch 23.04.2026 17:48:36

2.2 Rechte und Lasten

Die im Grundbuch verbücherten Rechte und Dienstbarkeiten werden in der Bewertung wertmäßig nicht erfasst, da es sich hierbei um wechselseitige Eintragungen auf den Liegenschaften handelt.

In der Vereinbarung (BG 721 TZ 3530/2021) zwischen der SP KM IEV GmbH & Co KG und Maximilian Thurner vom 24.03.2021 sind u.a.

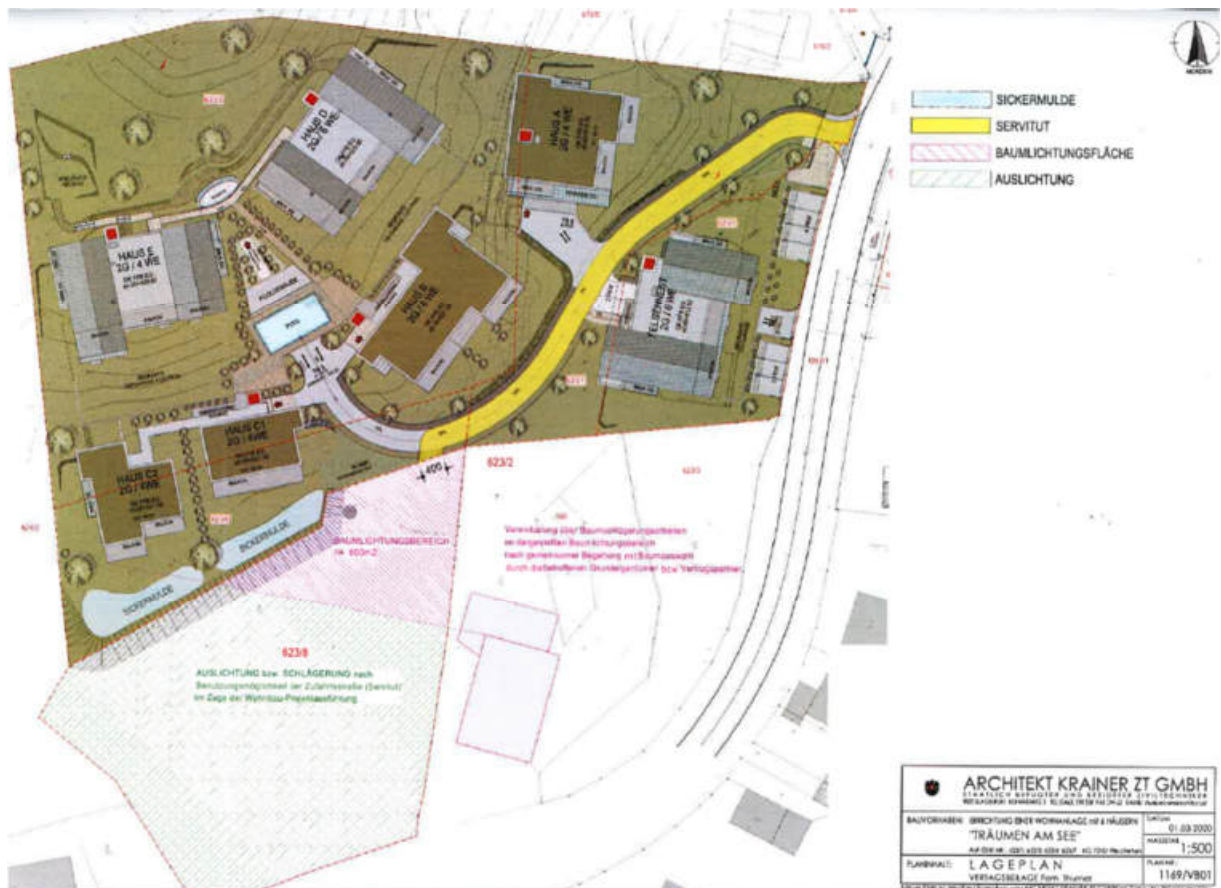
- die unentgeltliche Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes mit Fahrzeugen aller Art auf den Grundstücken Nr. 623/1 und 623/6, inneliegend der Liegenschaft EZ 152, KG 72151 Plescherken für die Eigentümer des Grundstücks Nr. 623/8, inneliegend der Liegenschaft EZ 494, KG 72151 Plescherken (Pkt. 2.1)



- die unentgeltliche Grunddienstbarkeit der Unterlassung der Aufforstung des Baumlichtungsbereiches auf Grundstück Nr. 623/8, KG 72151 Plescherken, sowie die Unterlassung des Bewuchses, der eine Höhe von 2,0 Meter übersteigt (Pkt. 2.3) geregelt.

Die Punkte 2.2 und 2.4 beziehen sich auf den Zeitraum der Projektentwicklung. Die Urkunde ist den Beilagen zum Gutachten zu entnehmen.

Abb. 1: Lageplan zu Vereinbarung



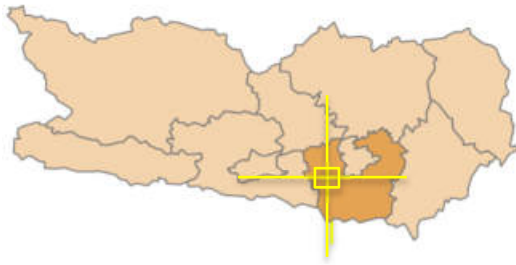
Quelle: Vereinbarung zwischen der SP KM IEV GmbH & Co KG und Maximilian Thurner (BG 721 TZ 3530/2021) vom 24.03.2021

Abb. 2: Dienende und herrschende Grundstücke gemäß Vereinbarung

Quelle: kagis

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem SV nicht bekanntgegeben.

2.3 Lage

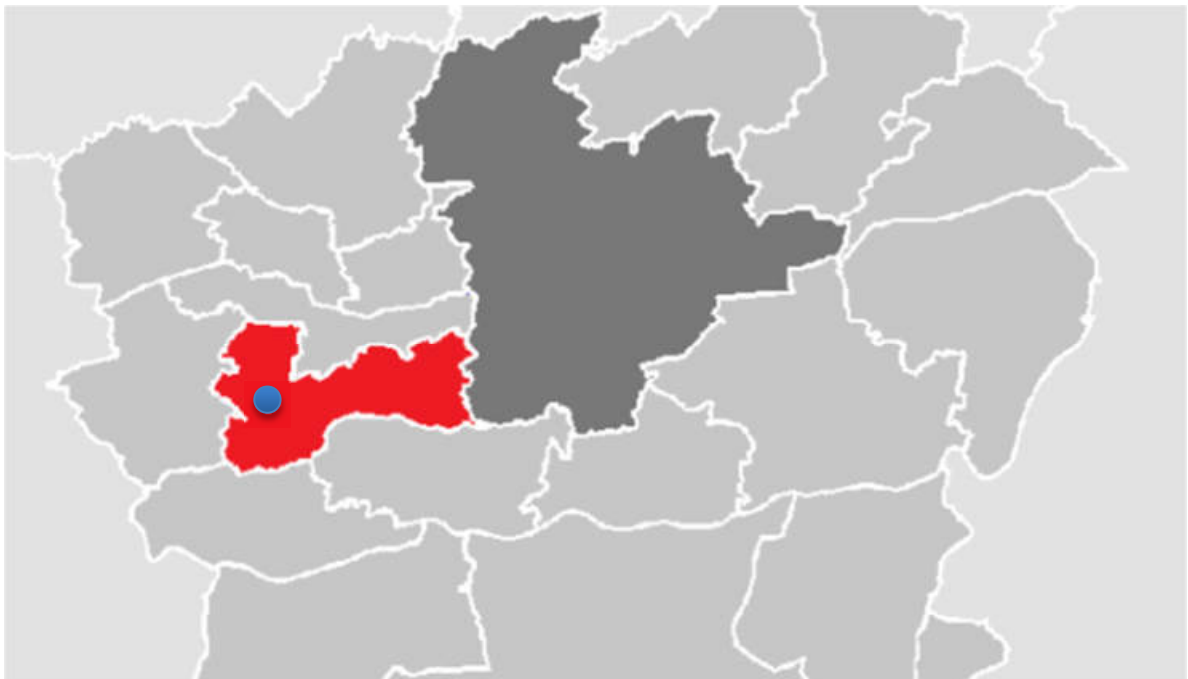


Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Katastralgemeinde Plescherken im Bezirk Klagenfurt-Land im Bundesland Kärnten per Adresse 9074 Keutschach am See, Plescherken 60. Keutschach am See liegt im südwestlichen Teil des Klagenfurter Beckens,

umfasst eine Fläche von 28,36 km² und hat 2.445 Einwohner (Quelle: keutschach.gv.at). An das Gemeindegebiet von Keutschach am See grenzen im Norden die Gemeinde Maria Wörth, im Osten die Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee, im Süden die Gemeinden Köttmannsdorf und Ludmannsdorf sowie im Westen die Gemeinde Schiefing am See. Der Rundfunk- und Aussichtsturm auf dem Pyramidenkogel ist das weithin sichtbare Wahrzeichen der Gemeinde und ein beliebtes Ausflugsziel. Plescherken 60 ist am nordwestlichen Ufer des Keutschacher Sees situiert, welcher sich im Privatbesitz befindet und mit einer Fläche von 132 km² der sechsgrößte See in Kärnten ist.

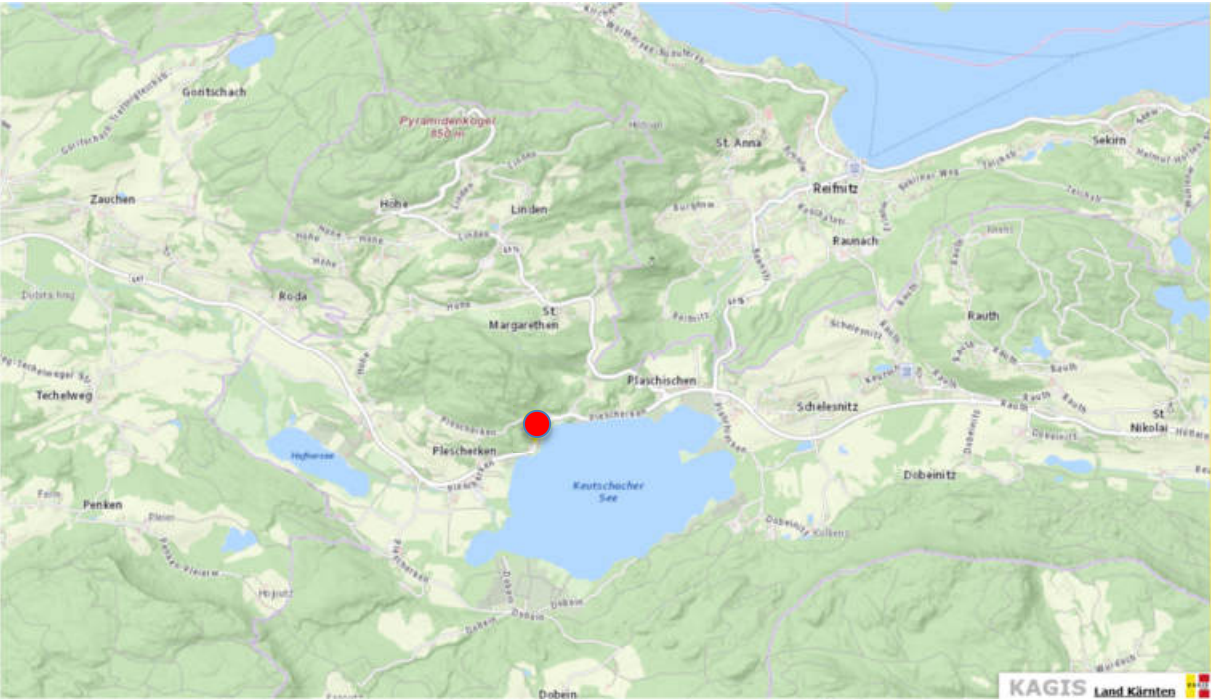
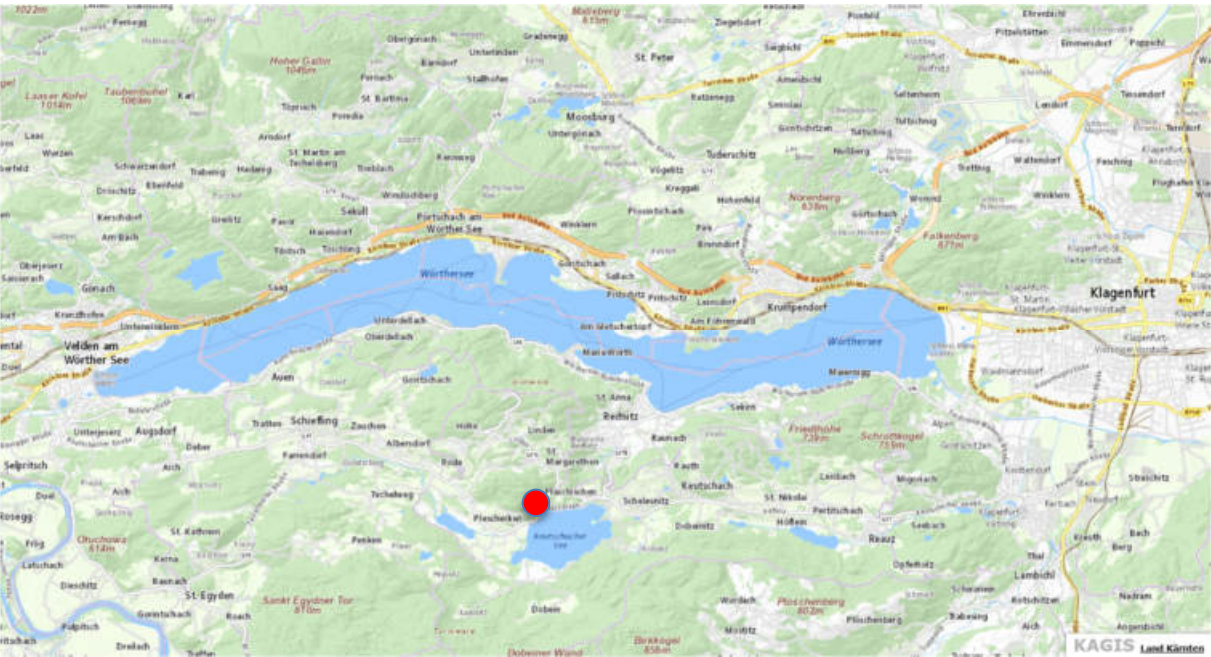
Die gegenständliche Liegenschaft liegt rd. 15 km südwestlich vom Zentrum Klagenfurts und rd. 12 km südöstlich von Velden am Wörthersee, direkt an der Keutschacher Straße (L97). Die Erschließung der einzelnen Gebäude ist über eine private Zufahrtsstraße hergestellt.

Abb. 3: Lage im Bezirk

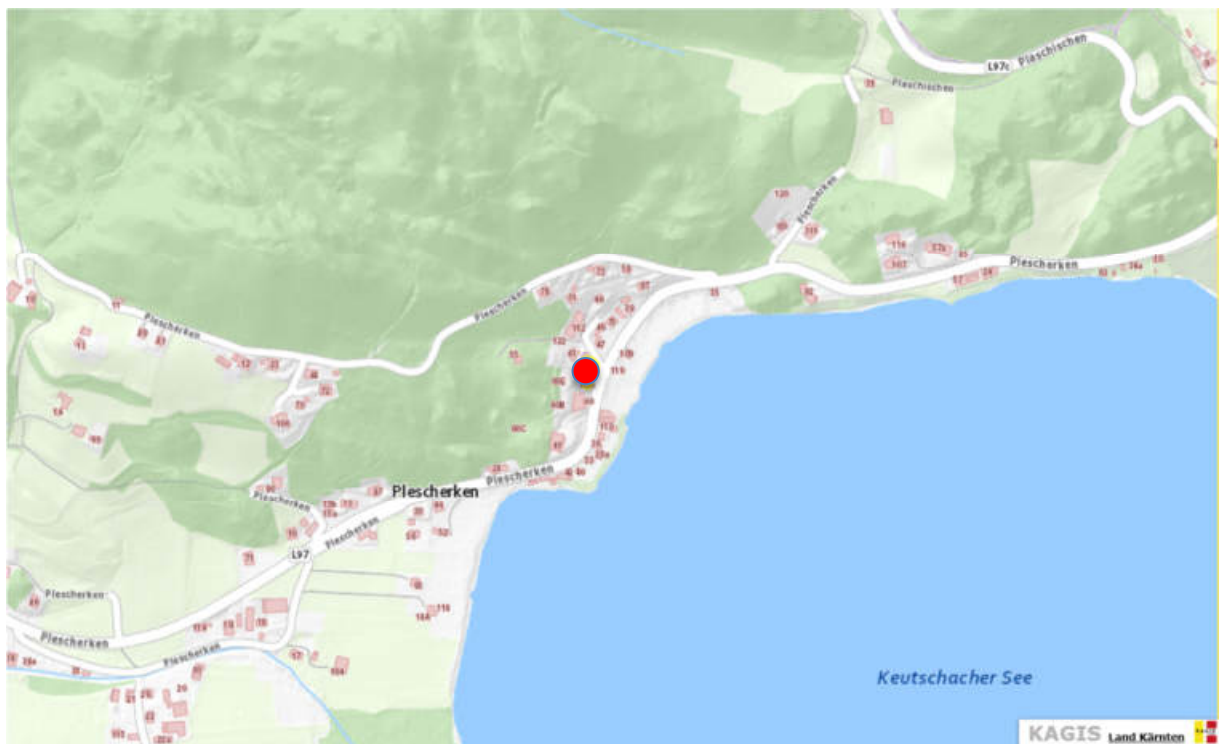
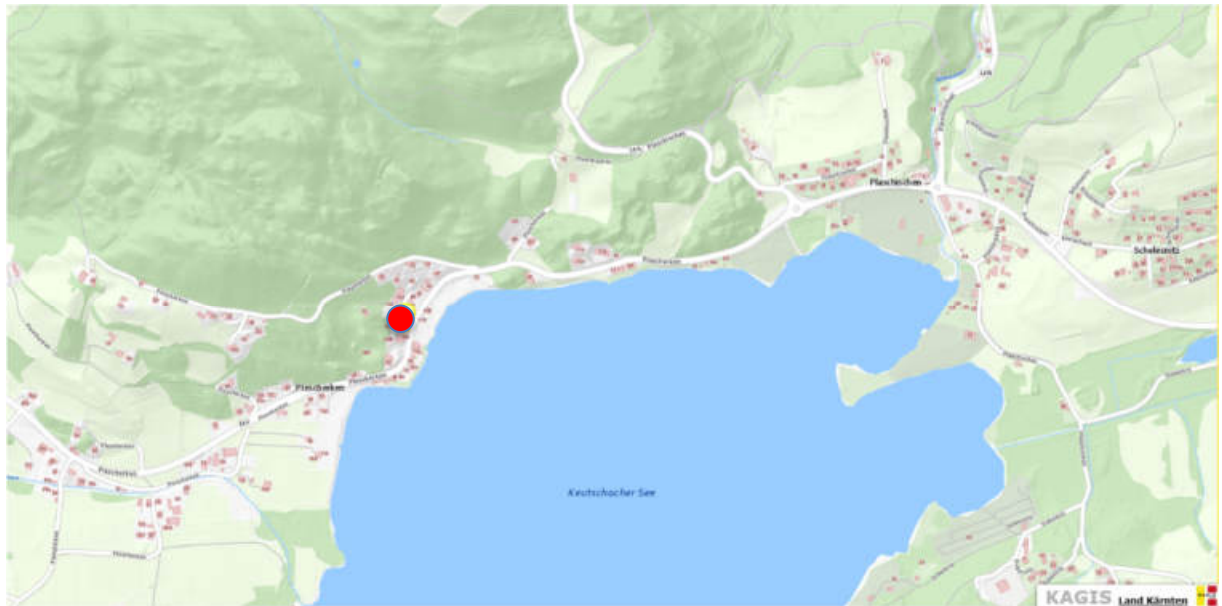


Quelle: wikipedia

Abb. 4: Makrolage



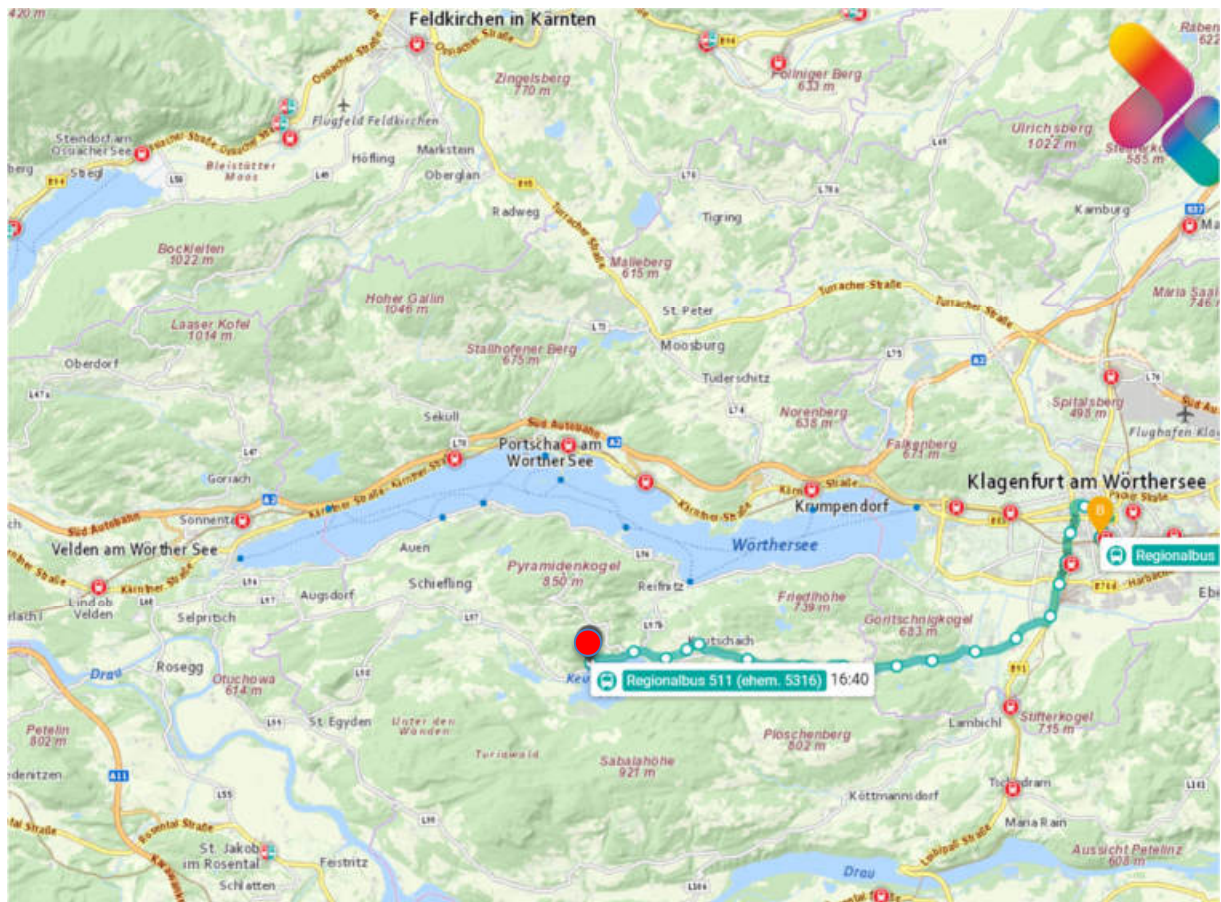
Quelle: kagis

Abb. 5: Mikrolage

Quelle: kagis

2.3.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

Abb. 6: Anbindung an ÖPNV

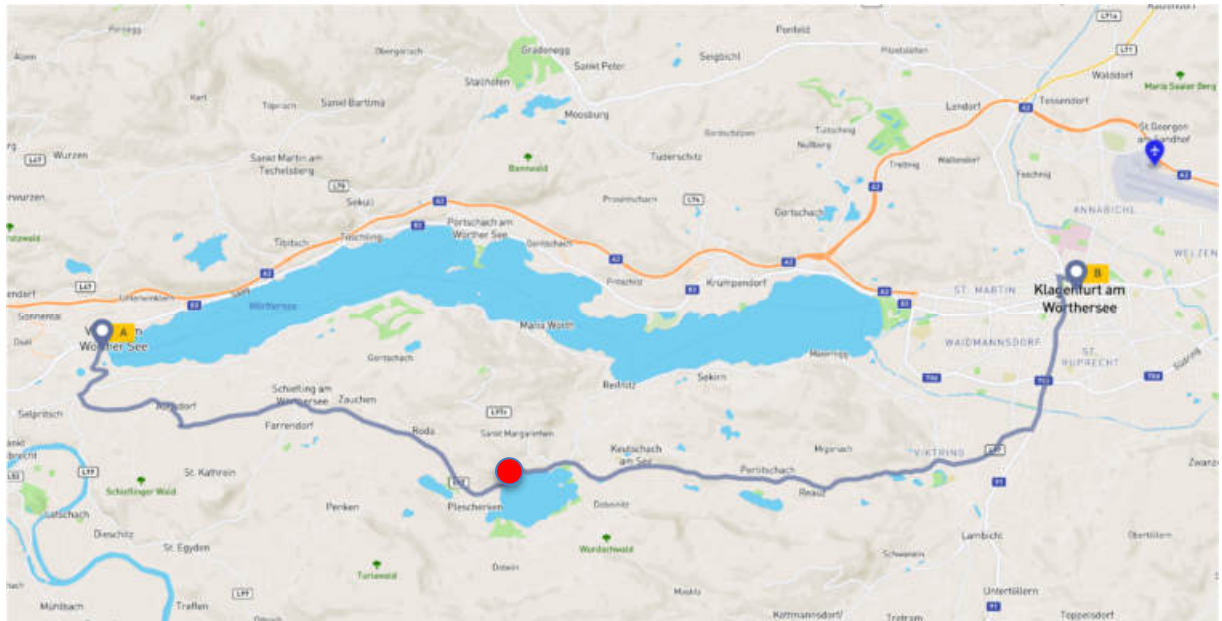


Quelle: karntner-linien.at

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist über regionale Buslinien und das gemeinnützige Mobilitätskonzept GO-MOBIL (gomobil.at) hergestellt. Die Haltestellen sind wenige Gehminuten von der Liegenschaft entfernt.

2.3.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft wie folgt angebunden. Über die Keutschacher Straße (L97) und die Rosenthaler Straße oder die Seenstraße und die Wörthersee-Süduferstraße ist das Zentrum der Landeshauptstadt Klagenfurt in rd. 30 Fahrminuten zu erreichen. Die „Anschlussstelle“ an das übergeordnete Straßennetz (A2 Südautobahn) in Klagenfurt ist rd. 12 km entfernt. Auch Velden am Wörthersee ist über die Keutschacher Straße und die Rosentaler Straße in rd. 12 km zu erreichen.

Abb. 7: Verbindung mittels Individualverkehres

Quelle: herold.at

Abb. 8: Straßen-/ Autobahnnetz

Quelle: www.oamtc.at, ASFINAG, BMVIT

2.3.3. Infrastruktur

Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sind in rd. 1,4 km Entfernung in Keutschach und Reifnitz vorhanden.

Bildung: Kinderbetreuungseinrichtungen und Volksschulen befinden sich ebenfalls in Keutschach und Reifnitz, weiterführende Schulen in Velden am Wörther See, Klagenfurt und Villach.

Gesundheit: Apotheke, Allgemeinmediziner und Fachärzte sind ebenfalls in der Nähe von Reifnitz situiert. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in der Landeshauptstadt Klagenfurt.

Abb. 9: Nahversorgung



Supermarkt

- 1 Spar (1,38 km)
- 3 Billa (2,56 km)



Gemischtwaren

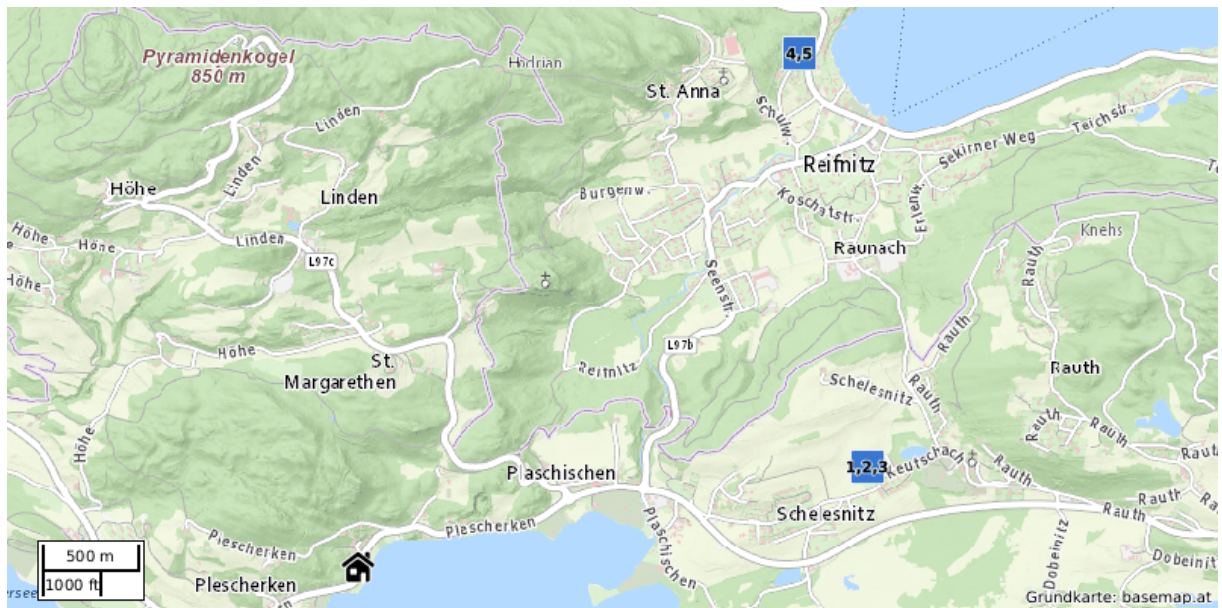
- 2 Keine Namensinformation (1,21 km)



Bäckerei

- 4 Bäckerei PUKEL (4,52 km)

Quelle: immounited

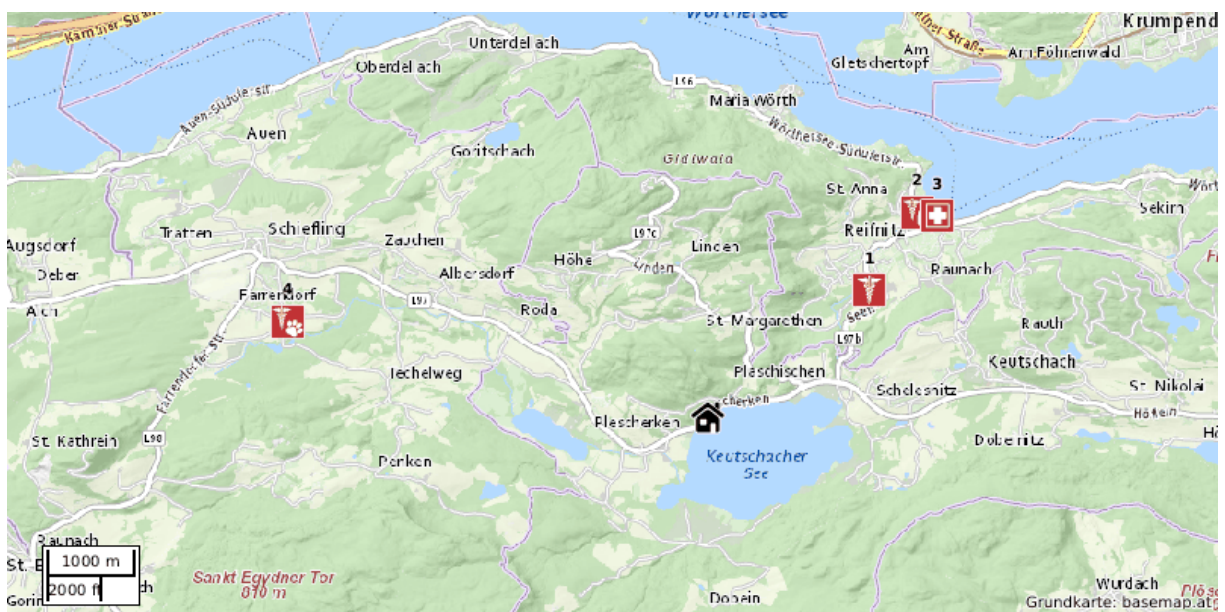
Abb. 10: Aus- und Weiterbildung**Schule**

- 1 Volksschule Keutschach (2,33 km)
- 3 Volksschule Keutschach (2,31 km)
- 5 Volksschule Reifnitz, Wörthersee-Süduferstraße 143 (3,00 km)

**Kindergarten**

- 2 Kindergarten Keutschach (2,29 km)
- 4 Kindergarten Reifnitz, Wörthersee-Süduferstraße 143 (3,01 km)

Quelle: immounited

Abb. 11: Gesundheit

**Arzt**

- 1 Arzt, Dr. Schulz, Privatarzt, Reifnitz (2,02 km)

**Zahnarzt**

- 2 Dr. Herwig Angerer (2,88 km)

**Apotheke**

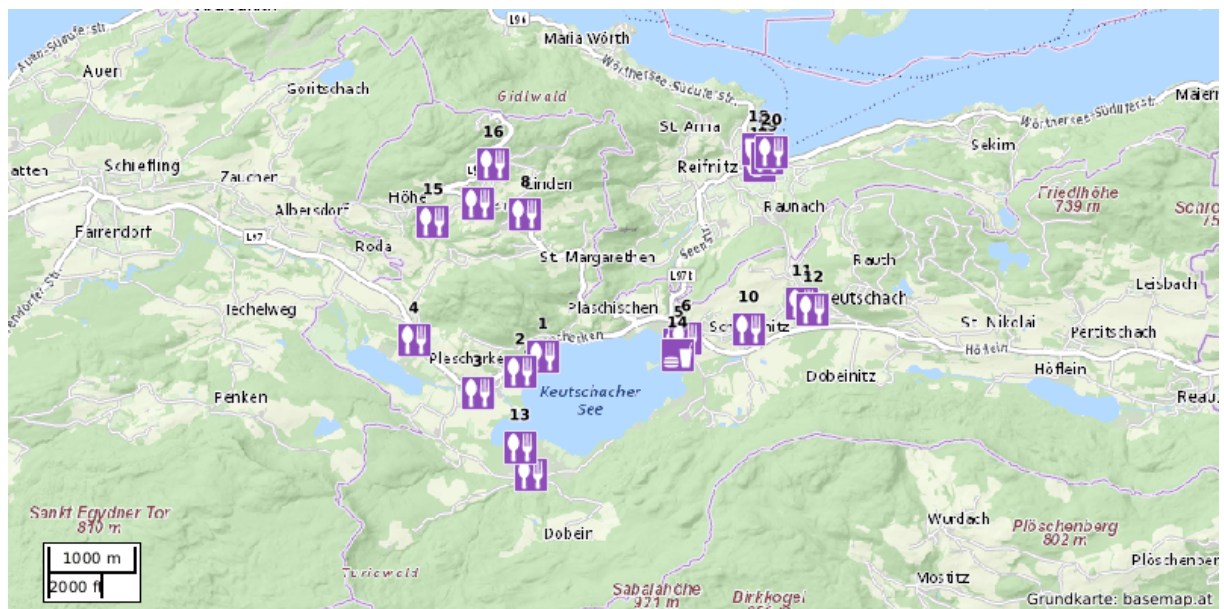
- 3 Dr. Doris Schmidhofer (2,99 km)

**Tierarzt**

- 4 Tierarzt Kruse (4,22 km)

Quelle: immounited

Abb. 12: Gastronomie

**Restaurant**

- 1 Mario (29 m)
- 2 Buffet Valentinitz (267 m)
- 3 Buschenschänke Mothe (735 m)
- 4 Hotel - Restaurant Allesch (1,26 km)
- 6 Buschenschank Liendl, 3, 9074 Keutschach am See (1,44 km)
- 7 Schmankerlwirt, 9, 9074 Keutschach am See (1,20 km)
- 8 Gasthaus Mariandl (1,38 km)
- 9 Karawankenblick (1,61 km)
- 10 Vanda (2,06 km)
- 11 Schlossstadel (2,62 km)
- 12 Osttiroler Botschaft (2,72 km)
- 13 Seensucht (939 m)
- 15 Höhenwirt (1,68 km)
- 16 Buschenschank Buchsbaum (1,92 km)

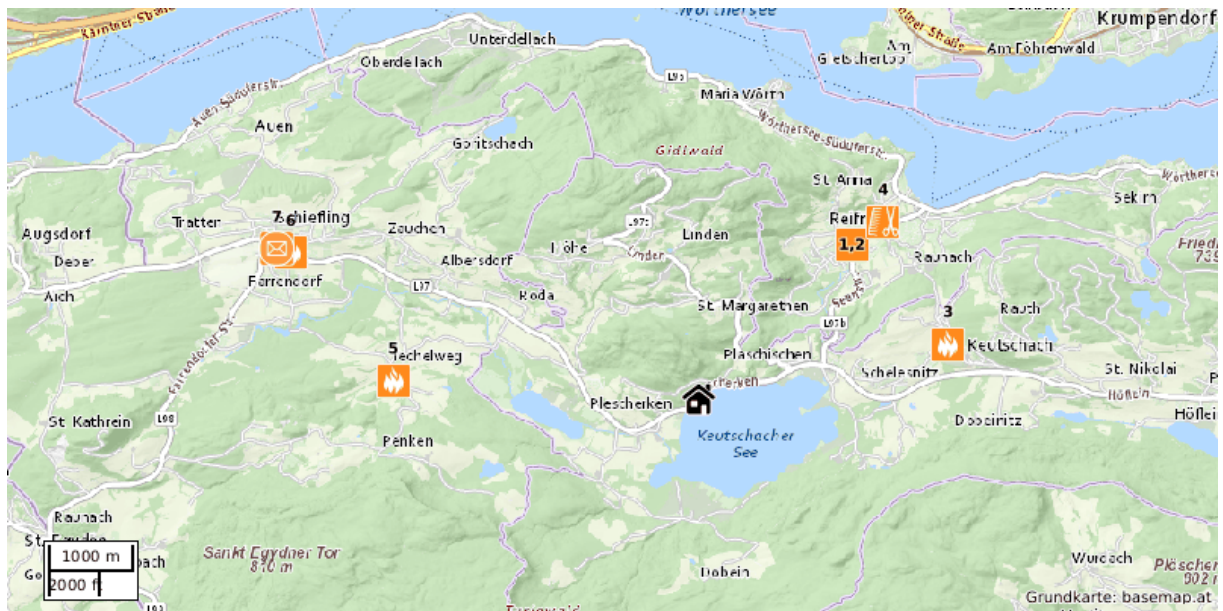
- 19 Seestüberl (2,95 km)
- 20 Strandhotel Sille (3,02 km)

Café

- 5 Cafe Sunseit'n (1,36 km)
- 17 Conditorei Fally (2,84 km)
- 18 Cafe - Cest la Vie (2,95 km)

Quelle: immounited

Abb. 13: Sonstiges



Polizeidienststelle

- 1 Polizeiinspektion Reifnitz am Würthersee, Seenstraße 55, 9081 Maria Wörth (2,23 km)

Feuerwache

- 2 Freiwillige Feuerwehr Reifnitz (2,22 km)
- 3 Freiwillige Feuerwehr Keutschach (2,61 km)
- 5 Freiwillige Feuerwehr Techelweg (3,11 km)
- 6 Freiwillige Feuerwehr Schiefeling am See (4,41 km)

Friseur

- 4 Haarkunst Gabriele (2,61 km)

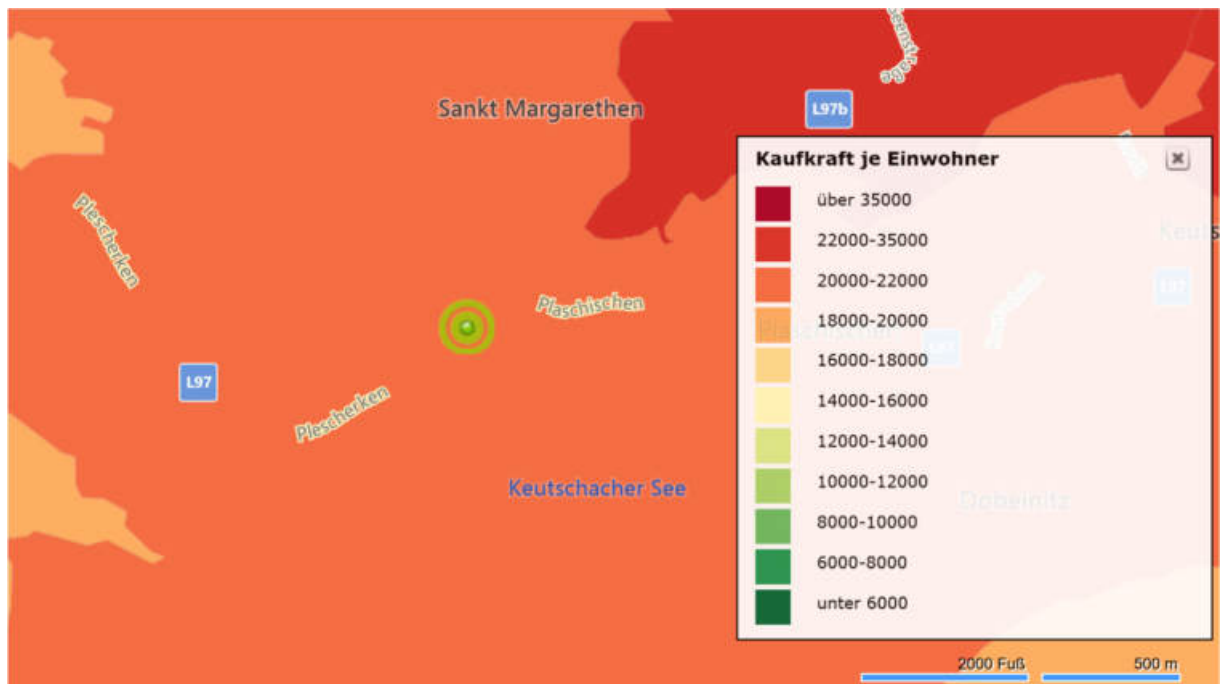
Postamt

- 7 Postpartner 9535, Schieflinger Ortsladen, Keutschacher Straße 117, 9535 Schiefeling am Würthersee (4,56 km)

Quelle: immounited

2.3.4. Kaufkraft

Abb. 14: Kaufkraft je Einwohner



Quelle: immounited

2.3.5. Statistik

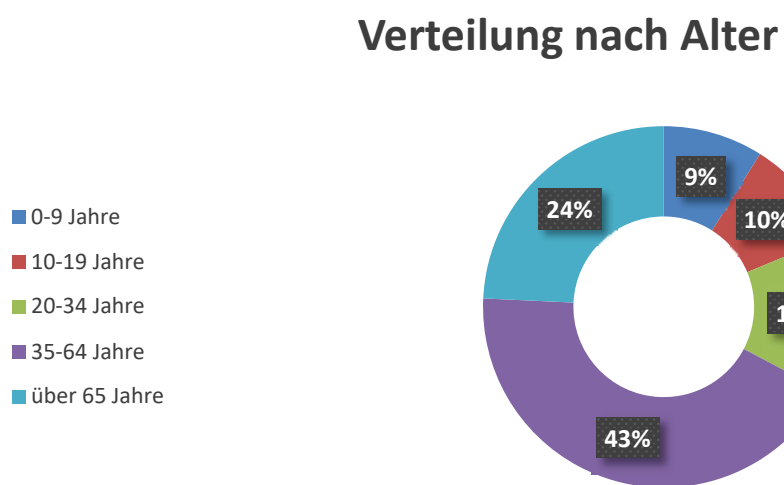
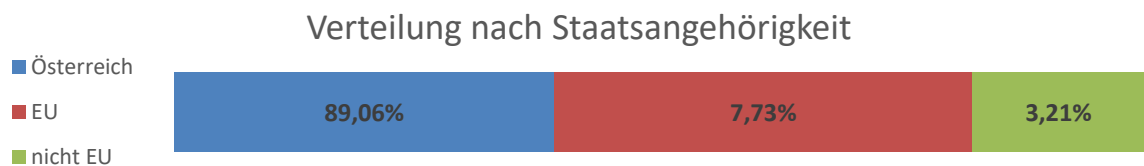
Abb. 15: Bezirk Klagenfurt Land: Allgemein



Allgemein	
Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz	62 060
Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz	10 944
Anzahl der Gebäude gesamt	27 407
Anzahl der Wohngebäude	22 862 (83,42 %)
Anzahl der Wohnungen	35 341

Kaufkraft	
Arithmetischer Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 2.275,26
Summe der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 114.750.527,60
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	99,07
Promilleanteil Österreich	6,72
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich (Bundesland = 100)	101,48
Promilleanteil Bundesland	109,17

Quelle: immounited

Abb. 16: Bezirk Klagenfurt Land: Einwohner

Quelle: immounited

2.4 Liegenschaft

2.4.1. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

2.4.2. Fläche, Konfiguration und Topographie

Die Liegenschaftsteile GST-NR 623/1, GST-NR 623/5, GST-NR 623/6 und GST-NR 623/7 sind polygonal figuriert und weisen eine gegen Nordwesten ansteigende Hanglage auf. Die Grundstücksgrenze an der Straßenfront Keutschacher Straße beträgt rd. 55,4 m. Das Seegrundstück mit der GST-Nr. 613/21 ist annähernd eben. Die Grundstücksgrenze zur Straßenfront beträgt rd. 4 m, jene zum Keutschacher See rd. 11 m.

Die Gesamtfläche der Grundstücke beträgt lt. Grundbuch 9533 m². Die Umwandlung des Grundsteuerkatasters in den Grenzkataster ist hinsichtlich der GST-NR. 613/21, 623/1, 623/5, 623/6 und 623/7 bereits vollzogen, die Flächenangaben im Grundbuch sind daher verbindlich.

***** A1 *****				
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
613/21	G	Gärten(10)	* 518	
623/1	G	GST-Fläche	* 1790	
		Bauf.(10)	240	
		Gärten(10)	1550	Plescherken 60A
623/5	G	GST-Fläche	* 5087	
		Bauf.(10)	1227	
		Wald(10)	3860	Plescherken 60B
				Plescherken 60D
				Plescherken 60E
623/6	G	GST-Fläche	* 1077	
		Bauf.(10)	157	
		Wald(10)	920	Plescherken 60C
623/7	G	GST-Fläche	* 1061	
		Bauf.(10)	330	
		Gärten(10)	731	Plescherken 60
GESAMTFLÄCHE			9533	

Legende:

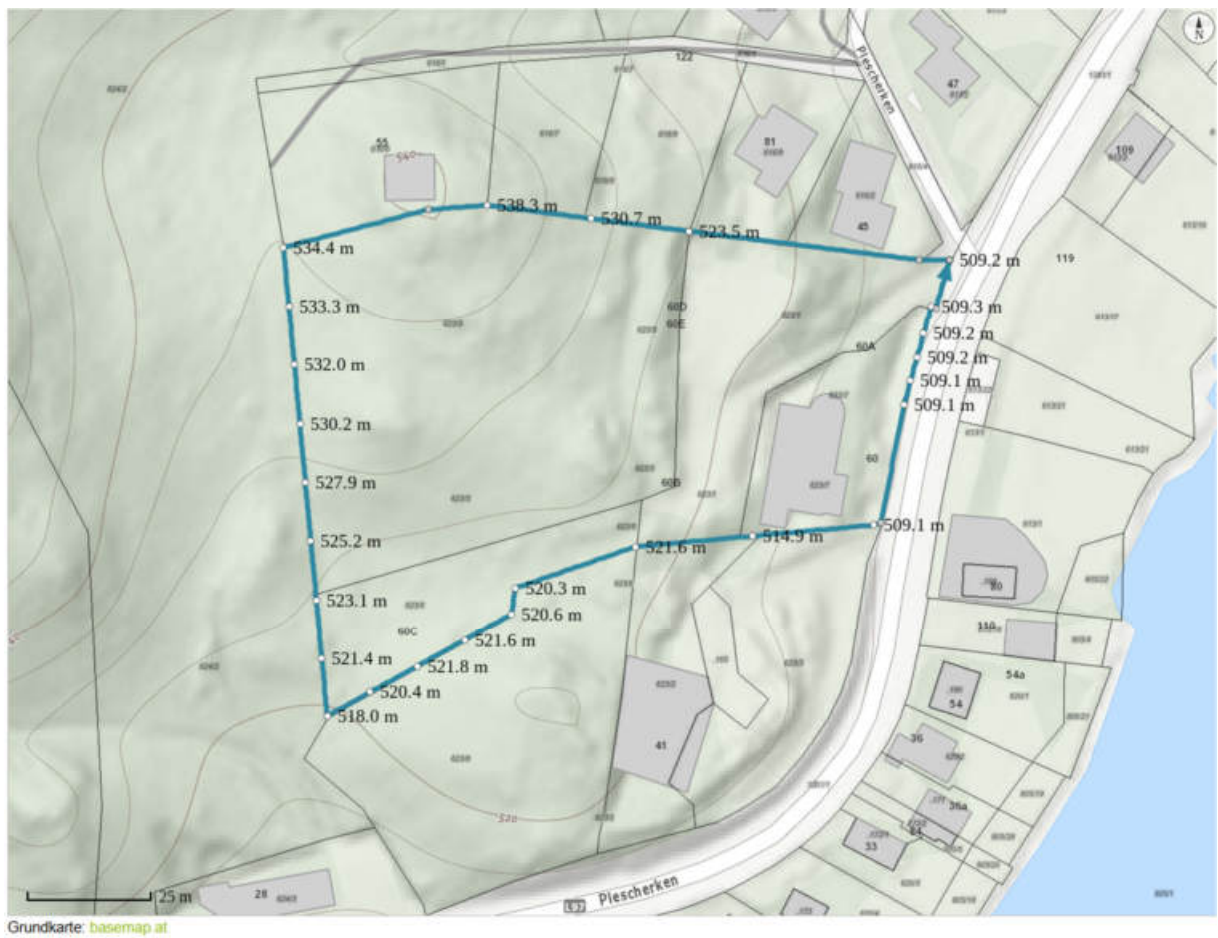
G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Wald(10): Wald (Wälder)

Abb. 17: Höhenprofil

GST-Nr. 623/1, 623/5, 623/6 und 623/7



GST-Nr. 613/21

Quelle: kagis



Abb. 18: DKM – digitale Katastermappe

GST-Nr. 613/21, 623/1, 623/5, 623/6 und 623/7

Quelle: kagis

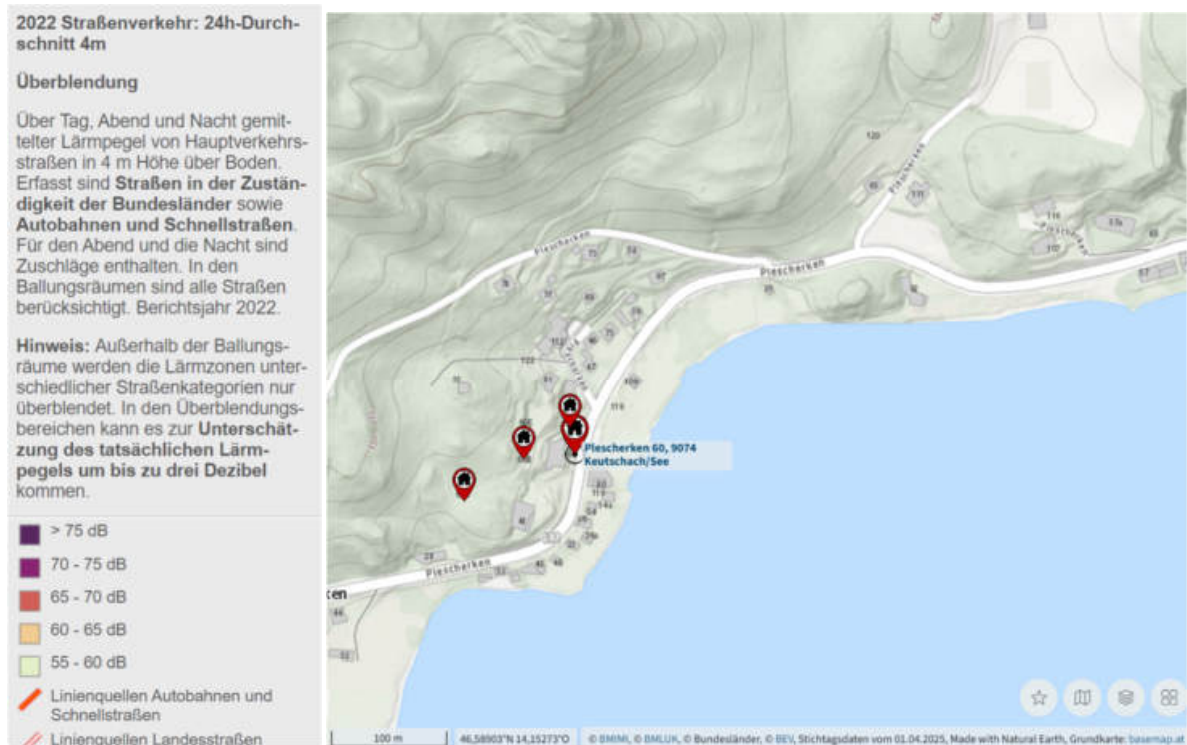
Abb. 19: Luftbild

GST-Nr. 613/21, 623/1, 623/5, 623/6 und 623/7

Quelle: kagis

2.4.3. Lärm

Abb. 20: Lärmkataster Straßenverkehr



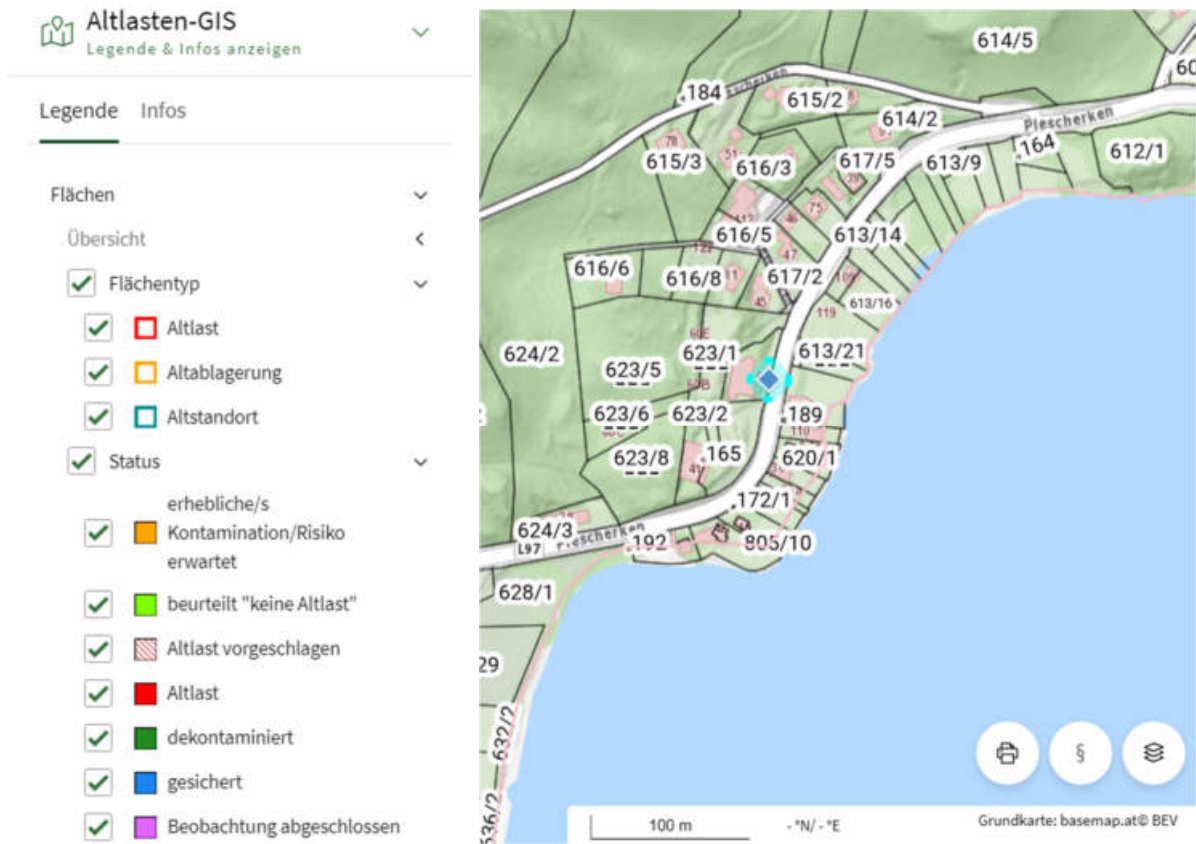
Quelle: BMLFUW

2.4.4. Kontamination

Die Grundstücke wurden nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde in den Verdachtsflächenkataster des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Im Altlasten-GIS des Umweltbundesamtes ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung nicht verzeichnet. Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

Onlineabfrage 27.04.2026

Abb. 21: Altlasten GIS

Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at (Onlineabfrage vom 27.04.2026)

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht.

Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch

nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten. Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

2.4.5. Radonpotential

Abb. 22: Radon Gebietsfeststellung



Gebietsfeststellung: Radonvorsorgegebiet (kein Radonschutzgebiet) - Radonpotenzialklasse 2

Quelle: BMLUK

Erläuterungen

In der Radonkarte werden Radonschutzgebiete und Radonvorsorgegebiete dargestellt, die auf Basis von österreichweiten Radonmessungen in Wohnungen festgelegt wurden. Dies ermöglicht einen effizienten und nachhaltigeren Gesundheitsschutz vor Radon.

Die jüngste Strahlenschutz-Grundnormenrichtlinie der Europäischen Kommission wurde im Jahr 2013 veröffentlicht und trägt den Titel Richtlinie 2013/59/Euratom (EUR-Lex) zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung. Sie enthält detaillierte und weitreichende Maßnahmen zum Gesundheitsschutz. Diese wurden mit dem Strahlenschutzgesetz 2020, der Allgemeine Strahlenschutz-Verordnung 2020 und der Radonschutzverordnung in österreichisches Recht umgesetzt. In Österreich ist der verpflichtende Radonschutz für Neubauten durch die Baugesetzgebung geregelt.

2.4.6. HORA

HORA

NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Plescherken 60, 9074 Keutschach am See
Seehöhe: 514 m
Auswerteradius: 250 m
Geogr. Koordinaten: 46,58889° N | 14,15256° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

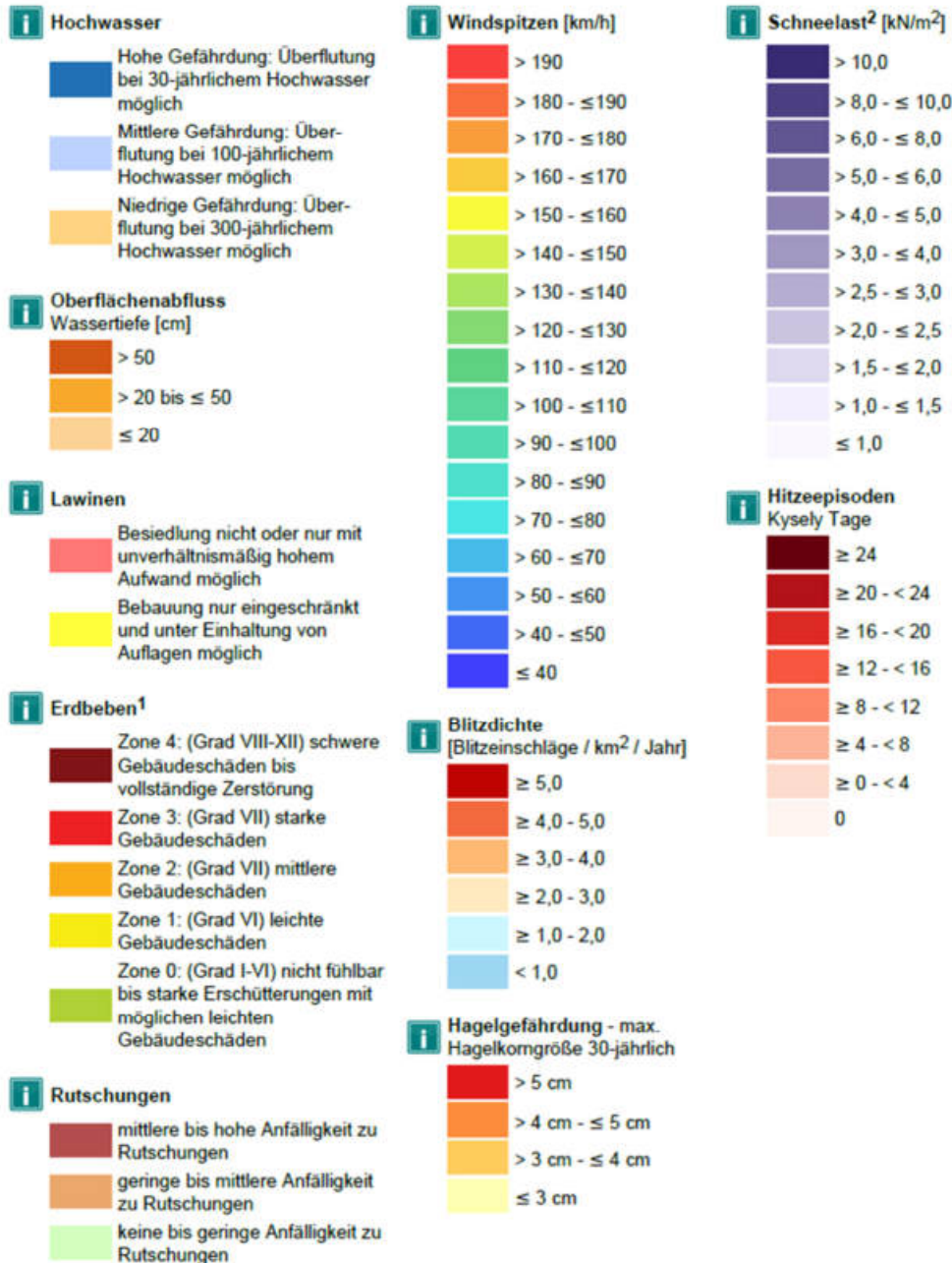


Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		hoch
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		hoch
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		mittel
Hitzeepisoden		mittel

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

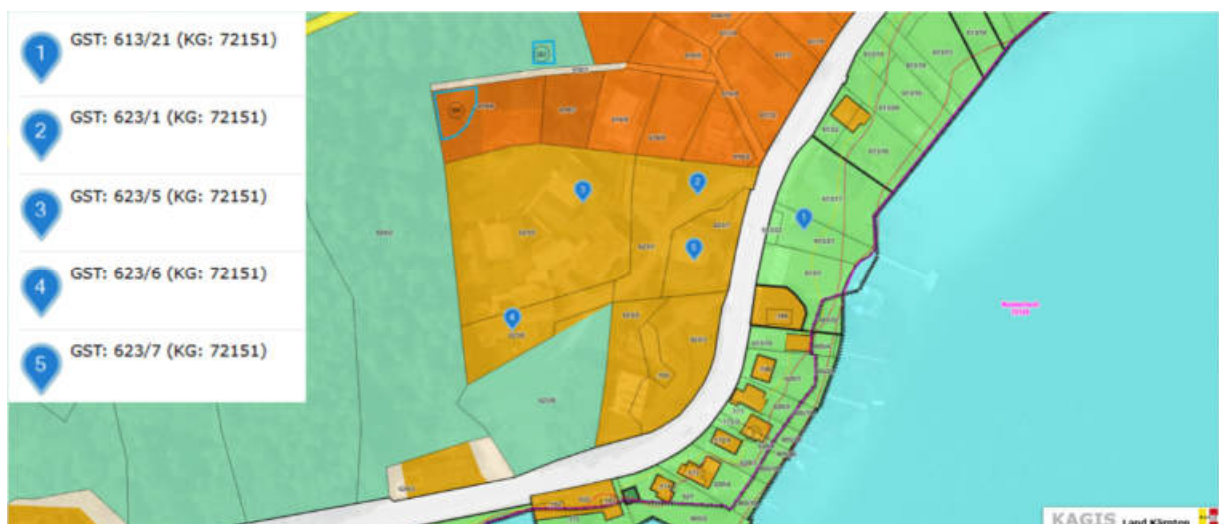
HORA-Pass 46,58889° N; 14,15256° O; Datum: 27.04.2026

Seite 2 / 2

Abb. 23: Hochwasserrisikozonierung

Quelle: hora.gv.at

2.4.7. Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen

Abb. 24: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

GST-Nr. 623/1, 623/5, 623/6 und 623/7 - Bauland-Kurgebiet

GST-Nr. 613/21, Grünland-Bad

(Bescheid 03-Ro-54-1/2-2022)

Quelle: kagis

2.5 Rechtsform

An der Liegenschaft wurde im Jahre 2025 unter TZ 3085/2025 Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) begründet.

Gemäß Gutachten über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungseigentumsobjekte und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auf der Liegenschaft 9074 Keutschach, Plescherken 60, EZ 152, 72151 Plescherken im Sinne der §9 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetzes 2002 des Architekten Dipl.-Ing. Wolfgang Ullrich vom 17.01.2025 befinden sich auf der Liegenschaft 106 wohnungseigentumstaugliche Objekte.

Diese Wohnungseigentumsobjekte gliedern sich wie folgt:

- 34 Wohnungen
- 72 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, davon
 - 63 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Garage
 - 9 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien

Ferner sind folgende Räumlichkeiten und Bereiche im Freien vorhanden, an denen Wohnungseigentum iSd § 2 Abs. 4 WEG 2002 nicht bestehen kann:

- | | |
|--------------------------------|------------------------|
| ▪ 5 HKLS-Technik | ▪ 1 Pool-Technik |
| ▪ 6 E-Technik | ▪ 1 Dosieranlage |
| ▪ 1 Technik | ▪ 1 Pool |
| ▪ 2 Müllraum | ▪ 1 Poolgebäude |
| ▪ 6 Fahrrad/Kl.WA.-Abstellraum | ▪ 1 Spielplatz |
| ▪ 4 Trockenraum | ▪ 1 Badekabinengebäude |
| ▪ 1 Lager | |

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den Wohnungseigentumsobjekten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002:

- 35 Keller
- 19 Gärten
- 25 Terrassen
- 25 Balkone
- 8 Loggien



Stiegenhäuser, Gangflächen, Windfänge, Dachböden und Schleusen verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

Im Freien bleiben die Gehwege, Zufahrten, der Poolbereich, das Felsenauge, der Spielplatz sowie der gesamte Seezugangsbereich mit Badekabinengebäude, Liegewiese und Badesteg im gemeinsamen Eigentum.

Das Gutachten mit der Nutzwertfeststellung (BG 721 TZ 3085/2025) ist den Beilagen zu entnehmen.

2.6 Wohnungseigentumsvertrag

Der Wohnungseigentumsvertrag (BG 721 TZ 3085/2025) der Liegenschaft EZ 152, Katastralgemeinde 72151 Plescherken, BG Klagenfurt, mit den Grundstücken Nr. 613/21, 623/1, 623/5, 623/6 und 623/7 und der Grundstücksadresse Plescherken 60 vom 11.03.2025 ist den Beilagen zu entnehmen.

2.7 Hauptwohnsitz und Nutzung

Gemäß den Auflagen der Baubewilligung der Gemeinde Keutschach am See vom 22.03.2021, GZ 2788/2020, BA: 105/V sind sämtliche Wohnungen als Hauptwohnsitze zu nutzen. Gemäß der Baubewilligung für die Änderung vom 13.05.2024, GZ 131-9/5-2024 bleiben sämtliche Auflagen aus dem Bescheid vom 22.03.2021 vollinhaltlich aufrecht.

Im Wohnungseigentumsvertrag (BG 721 TZ 3085/2025) steht hierzu unter Pkt. 6.9 „Die Wohnungseigentumsobjekte, an denen Wohnungseigentum begründet wird, dienen – sofern es sich bei dem Wohnungseigentumsobjekt nicht um einen KFZ-Stellplatz handelt - ausschließlich zu Wohnzwecken und wird auf die Baubewilligung der Gemeinde Keutschach am See vom 22.03.2021, GZ 2788/2020; BA: 105/V, wonach sämtliche Wohnungen als Hauptwohnsitz zu nutzen sind, hingewiesen. Sollte entsprechend der Flächenwidmung eine kurzzeitige Vermietung (z. B. Ferienwohnung, airb'n'b, puzzle-hotel etc.) gestattet sein, ist dies ausschließlich in den Bauteilen C1, C2 und F (Felsenest) gestattet.“

2.8 Gegenstand der Bewertung

2.8.1. Wohnhausanlage



Quelle: stix-partner.at/project/plescherken-60-9074-keutschach-am-see

Auf einem gegen Nordwesten ansteigenden Hang mit Baubewilligung vom 22.03.2021 und Bauvollendungsmeldung vom 01.08.2024 errichtete Wohnhausanlage „Wohnraum am See“, bestehend aus sechs baulich voneinander getrennten Gebäuden (A, B, C, D, E und F) mit insgesamt 34 Wohnungen (jeweils samt Einlagerungsraum) sowie 72 KFZ-Stellplätzen, davon 63 KFZ-Tiefgaragenstellplätze und 9 KFZ-Stellplätze im Freien. Die Zufahrt erfolgt über eine private Erschließungsstraße.

Innerhalb der Gebäude erfolgt die vertikale Erschließung über innen- bzw. außenliegende Stiegenhäuser sowie Personenaufzüge.

Die Gebäude A, D, E und „Felsennest“ sind als dreigeschossige (Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss) und die Gebäude B und C (Baukörper C1 und C2) als zweigeschossige (Erdgeschoss und Obergeschoss) Wohngebäude mit jeweils 4 bis 6 Wohneinheiten ausgeführt. Den Häusern sind 4 Tiefgaragen zugeordnet. In den Zugangs- und Kellergeschossen befinden sich Technik- und Elektroräume, Kellerabteile, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sowie Trockenräume. Die übergeordnete Haustechnikzentrale für die Erdwärmepumpenanlage mit Tiefensonden, die als zentrales Element der Wärmeversorgung der Gesamtanlage dient, ist im Erdgeschoss Haus C situiert. Von den Häusern D und E besteht ein direkter Ausgang zum Außenpool mit Poolgebäude und zum Kinderspielplatz. In der Natur handelt es sich beim Kinderspielplatz um eine eingezäunte Grünfläche ohne Spielgeräte.

Die Gebäudekonstruktion besteht aus Stahlbetonbodenplatten mit Streifen- und Punktfundamenten, tragenden Stahlbeton- bzw. Mantelbetonwänden, Ziegel-Innenwänden sowie Stahlbetondecken, Stiegen- und Balkonplatten, ergänzt durch Flach- und Satteldächer.

Die Außenbereiche umfassen Terrassen und Balkone mit WPC-Belägen auf Alu-Unterkonstruktionen, befestigte und beleuchtete Wege, Maschendrahtzäune zur Abgrenzung sowie einen Außenpool mit Poolgebäude in Holzkonstruktion. Allgemeine Bereiche (Stiegenhäuser, Kellergänge, Nebenräume) sind mit Feinsteinzeug bzw. beschichteten Böden, weiß gestrichenen Wänden und funktionaler Beleuchtung ausgestattet.

Die Wohnungen sind überwiegend zum Keutschacher See orientiert.

Abb. 25: Lageplan



Quelle: Vermarktungspläne, Architekt Krainer ZT GmbH, 08.03.2022



Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

2.8.1.1 Baubeschreibung

Fundamente und Außenwände

- Fundamente: Stahlbetonplatte laut Statik
- Wohngebäude: Außenwände in Mantelbeton bzw. Stahlbeton mit 14 cm WDVS bzw. gedämmter, vorgehängter vertikaler Holzschalung
- Putzfarbe: hell

Fassade und Zwischenwände

- Fassadenverkleidung Wohngebäude: Holzschalung mit Vergrauungslasur
- Seekabine/Poolgebäude: Holzriegelkonstruktion mit vorgehängter Holzfassade
- Zwischenwände: Wohngebäude Zwischenwandsteine, Seekabine/Poolgebäude verkleidete Holzständerkonstruktion

Dach und Dachhaut

- Wohngebäude: Flachdach mit 2 % Neigung bzw. Satteldach mit 22° als Holzkonstruktion
- Poolgebäude: Flachdach mit 3 % Neigung
- Seekabine: Satteldach mit 25° als Holzkonstruktion
- Dachhaut Wohngebäude: Foliendach bekiest bzw. extensiv begrünt bzw. Satteldach mit dunkelgrauen Strangfalzziegeln (gemäß OBK-Abstimmung)
- Dachhaut Seekabine: Satteldach mit dunkelgrauen Strangfalzziegeln (gemäß OBK-Abstimmung)

Stiegen, Fenster und Verglasung

- Stiegen: Innentreppen: Stahlbeton verflies. Außentreppen + Rampe Seekabine: Stahlbeton sandgestrahlt
- Fenster Wohngebäude: Kunststoff mit Alu-Deckschalen; Giebelverglasung in Aluminium
- Fenster Seekabine: Holzfenster
- Verglasung: 3-fach Isolierglas lt. Energieausweis

Türen, Heizung und Abgasanlagen

- Türen: Holztürblätter in Stahlzargen bzw. Holzrahmenkonstruktion für Wohnungseingangstüren und Laubengangtüren
- Heizung/Brennstoff: Erdwärmepumpenanlage mit Tiefenbohrungen lt. HKLS-Beschreibung
- Art der Abgasanlage (Ausführung, lichter Querschnitt): Einzelisolierkamine bei Haus D & E lt. Planunterlagen

Elektro und Blitzschutz

- Elektroinstallation: Ausführung gemäß gültigen SNT-Vorschriften
- Blitzschutzanlage: Ausführung gemäß ÖVE/ ÖNORM EN 62305

Flucht- und Brandschutz

- Fluchtniveau:
 - Wohngebäude: < 7,0 m – siehe Brandschutzkonzept
 - Seekabine: ebenerdig
- Gebäudeklasse:
 - Wohngebäude (Haus A bis E, Haus Felsennest): GK 2
 - Seekabine: GK 1
- Max. Fluchtweglänge: < 40 m Gehweglänge zu einem sicheren Ort des angrenzenden Geländes im Freien oder zu einem Treppenhaus mit einem Ausgang ins Freie
- Höchstmögliche zu erwartende Anzahl gleichzeitig anwesender Personen: je Wohngebäude ca. 35 Personen.
- Brandabschnittsgrößen: lt. Brandschutzkonzept
- Sonstige Brandschutzmaßnahmen: lt. Brandschutzkonzept (wie z.B. Feuerlöscher, Rauchwarnmelder, Wandhydrant, Brandmeldeanlage, automatische Löschanlage, Fluchtwegorientierungsbeleuchtung, etc.)



Radonschutz und Unterkellerung

- Bautechnische Radonvorsorgemaßnahmen (OIB-RL 3, Pkt. 8.2) i.S. der ÖNorm S 5280-2: Gegenständliches Grundstück befindet sich in der Radonpotenzialklasse 2.
- Die Wohngebäude Haus Felsennest, Haus A, Haus D und E weisen Gesamtunterkellerungen auf. Hierbei sind alle nicht erdberührten Aufenthaltsräume durch ein belüftetes Kellergeschoss getrennt.
- Die Wohngebäude Haus B und C sind nicht unterkellert. Die erdberührten Bauteile sind in Stahlbeton der Expositionsklasse XC2 oder höher ausgeführt.
- Zu- und Ableitungen der erdberührenden Bauteile für Strom, Wasser, Abwasser etc. sind dicht ausgeführt (z.B. RDS-Durchführungen).

Die vollständige Baubeschreibung ist dem Bauakt der Beilage zu entnehmen.

Quelle: Auszug aus Baubeschreibung zum Bescheid GZ 131-9/5-2024

2.8.1.2 Poolbereich

Der Außenpool der Wohnhausanlage „Wohntraum am See“ ist als gemeinschaftliche Freizeiteinrichtung im Außenbereich zwischen den Gebäuden B, C, D und E situiert. Der Pool weist eine rechteckige Form mit einer Länge von 10,0 m, einer Breite von 4,5 m und einer Wassertiefe von 1,38 m auf.

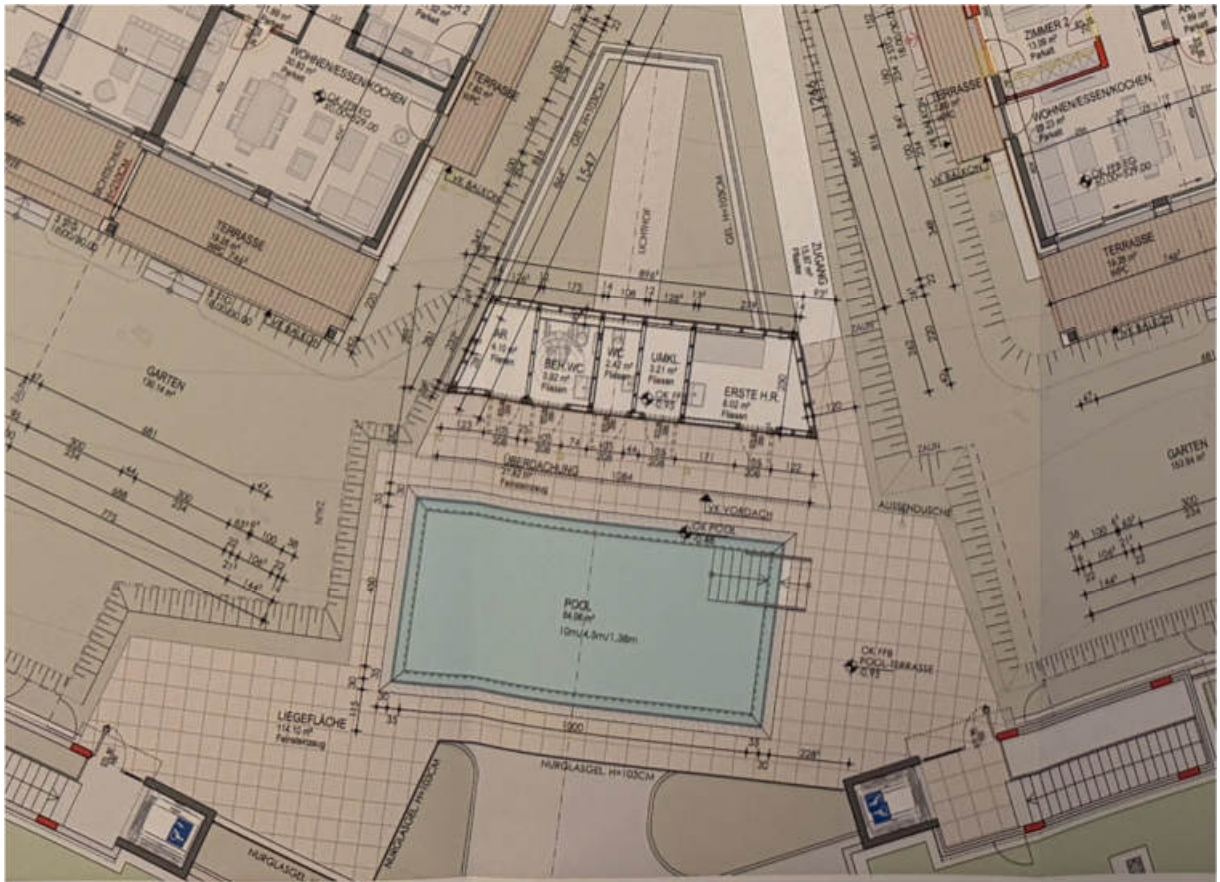
Der Technikbereich ist ebenerdig von der Tiefgarage (Kellergeschoss Haus E) aus zugänglich; dort sind die technischen Bauwerke (Ausgleichs- und Verweilbehälter) sowie die Dosiertechnik in einem eigenen Dosierraum untergebracht, die Wirkstoffe zur Wasseraufbereitung werden in einem angrenzenden Lagerraum vorgehalten.

Das zugehörige Poolgebäude ist eingeschossig und in Holzkonstruktion ausgeführt. Es umfasst einen Umkleidebereich, eine behindertengerechte WC-Anlage, eine weitere Toilette, einen Erste-Hilfe-Raum sowie einen Abstellraum.

Mit Bescheid GZ KL6-BAD-137/2022 (010/2023) vom 07.07.2023 wurde die Errichtung des künstlichen Freibades (Außenpools) bewilligt. Hingewiesen sei darauf, dass es zum Stichtag jedoch keine Benützungsbewilligung gibt. Nach Rücksprache mit der zuständigen Behörde wurden die behördlichen Auflagen bis dato nicht erfüllt und fehlen zur Erlangung u.a. Bestätigungen zur baulichen Konformität und Atteste zur Behebung von risiko- und sicherheitstechnischen Problemen.

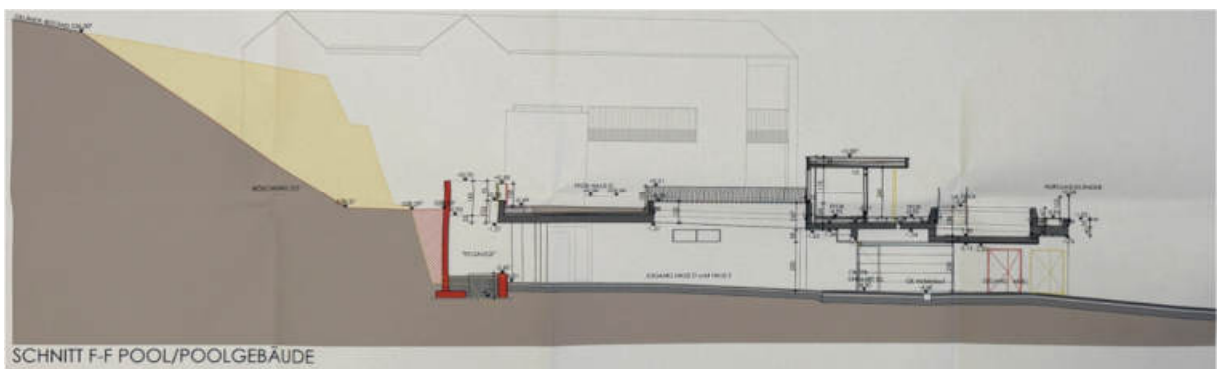


Abb. 26: Plan Poolbereich



Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

Abb. 27: Schnitt F-F Pool / Poolgebäude



Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

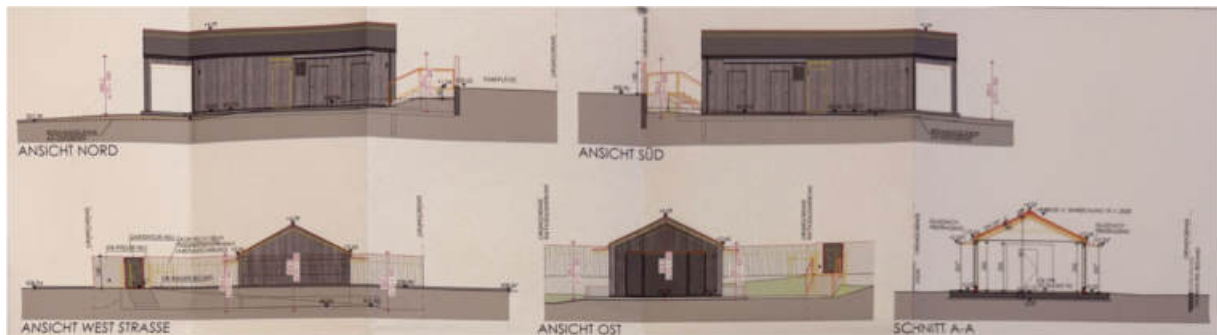
2.8.1.3 Seeparzelle GST-Nr. 613/21

Die Wohnanlage verfügt über eine eigene Seeparzelle (GST-Nr. 613/21) mit einer Liegewiese, einer Steganlage (siehe Pkt. 2.8.1.4 Bestandvertrag Steg) und einem Badekabinengebäude, welches als eigenständiger, eingeschossiger Baukörper in Holzkonstruktion ausgeführt ist. Im Inneren befinden sich ein Umkleidebereich mit Spinten, Nasszellen (Toiletten und Behinderten-WC), ein Lagerraum sowie ein Erste-Hilferaum. Zudem ist die Parzelle nördlich des Badekabinengebäudes mit einer Außendusche ausgestattet.

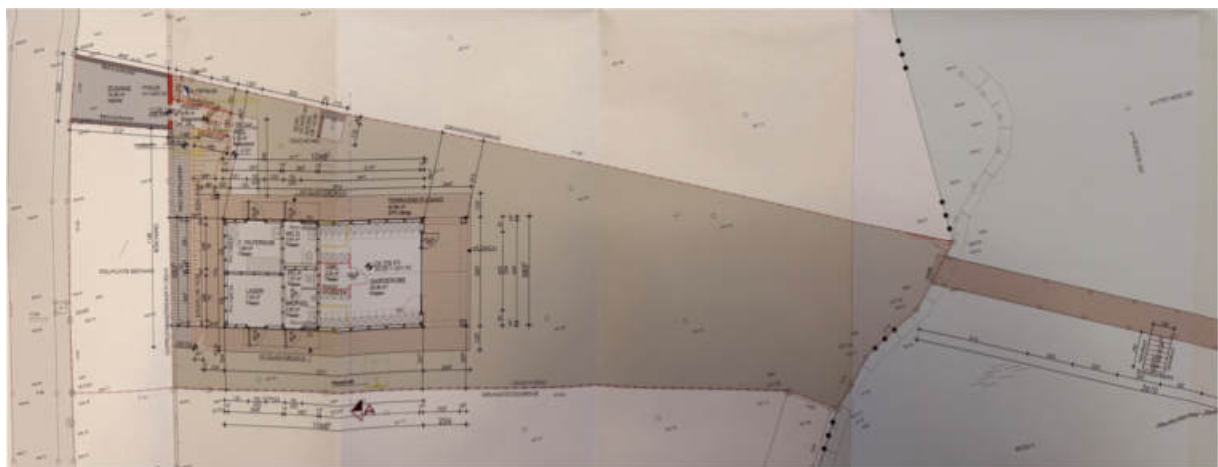
Die Seeparzelle liegt auf der gegenüberliegenden Seite der L97 (Keutschacher Straße) unter dem Straßenniveau und ist über Stufen und eine Rampe erschlossen.

Die Bewilligung zur Benützung des Bades am Oberflächengewässer wurde am 03.07.2024 mit Bescheid GZ KL6-BAD-140/2023 (010/2024) von der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt-Land erteilt.

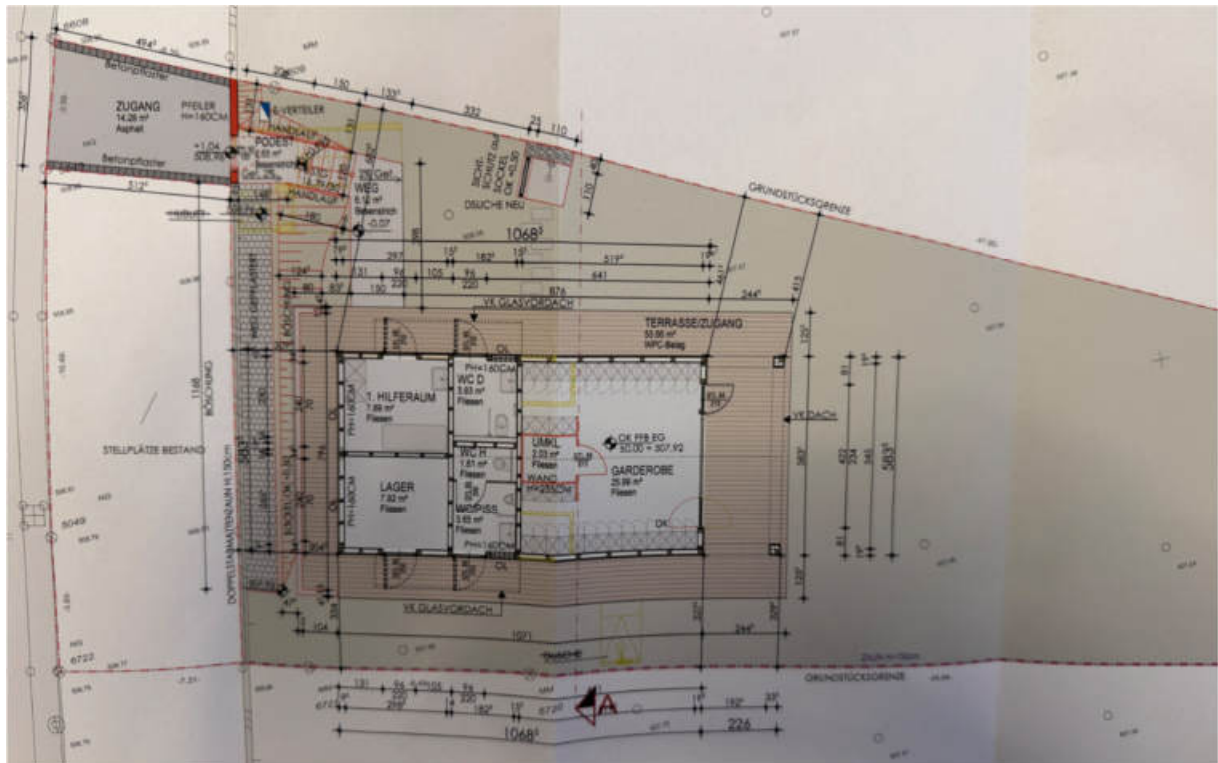
Abb. 28: Pläne Seeparzelle und Badekabinengebäude



Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023



Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023



Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

2.8.1.4 Bestandvertrag Steg

Der Bestandvertrag mit Frau Anna Maria Meßmer, MA (Eigentümerin des Keutschacher Sees mit der GST-Nr. 805/1) betreffend GST-Nr. 613/21 „Steg“ und „Baden“ vom 07./08.08.2025 ist den Beilagen zu entnehmen. Der Bestandvertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist zum Jahresende (31.12) gekündigt werden.

Des Weiteren findet sich im Pkt. 3 Nutzungsbedingungen „Die Nutzung von Landflächen (Ufer), die zur Seeparzelle (Gst 805/1) gehören, ist bis auf Widerruf unentgeltlich gestattet, sofern diese Flächen nicht ohnehin unter Punkt 2. und Punkt 5. dieses Vertrages erfasst und eingepreist wurden.“

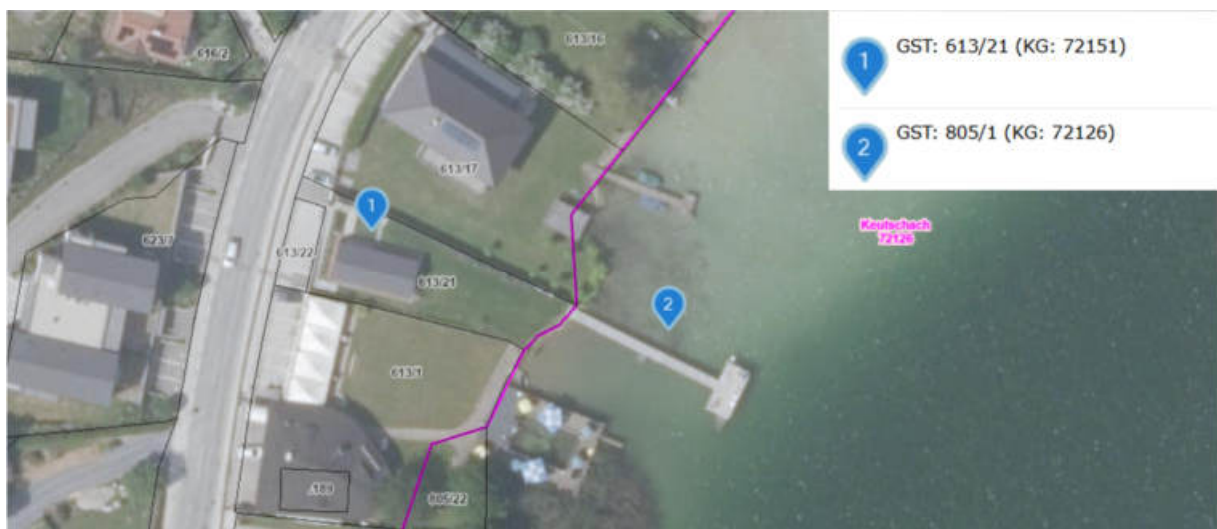
Unter Pkt. 5 wurde die Bezahlung eines jährlichen pauschaler „Badeschillings“ ab dem Kalenderjahr 2025 in der Höhe von brutto EUR 3.400.- (Netto 2.833,33 zzgl. 20% UST) vereinbart.

Als Entgelt für den Steg wurde in Bestandvertrag wie folgt festgelegt:

	Tarif 2025 pro Jahr/m ²	Fläche	Betrag
Benützungsentgelt (Steg)	€ 10,67 /m ²	78,83 m ²	€ 841,12
Fischereientenschädigung (Steg)	€ 5,33 /m ²	78,83 m ²	€ 420,16
Anlandungsfläche	€ 10,67 /m ²		
Zwischensumme			€ 1.261,28
20 % USt			€ 252,26
Gesamt			€ 1.513,54

Der Bestandzins und der „Badeschilling“ sind nach dem VPI 2015 wertgesichert (Basis Oktober 2023). Schwankungen des Index bis einschließlich 5% bleiben unberücksichtigt. Bei Überschreitung von 5% wird die gesamte Erhöhung der Errechnung des neuen Zinses zugrunde gelegt.

Abb. 29: Seeparzelle und Steg



Quelle: kagis

2.8.1.5 Reparaturrücklage

Entgegen der Regelung im Wohnungseigentumsvertrag (BG 721 TZ 3085/2025) wird aktuell bereits eine Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 eingehoben. Aufgrund der noch ausstehenden Jahresabrechnung 2025 und dem Wechsel der Hausverwaltung zum 01.01.2026 konnte kein aktueller Betrag der Reparaturrücklage erhoben werden. Mit Stand 31.12.2024 betrug das Guthaben der Reparaturrücklage/ Allgemein EUR 11.575,84 und das Guthaben der Reparaturrücklage/ Garagen EUR 3.930,93.



MAG. KARL DVORAK



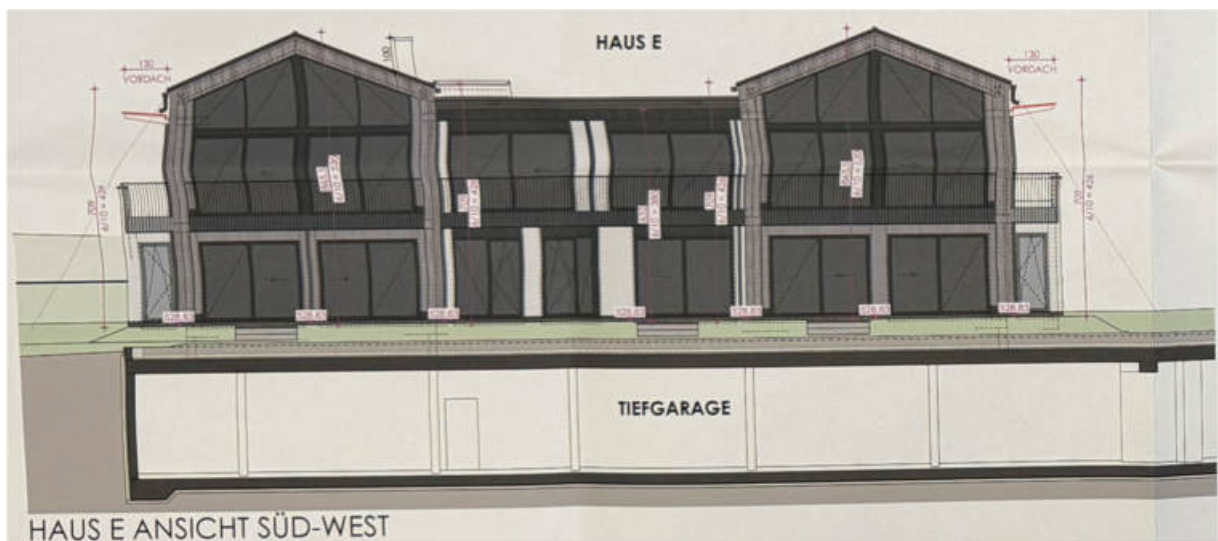
2.8.2. Haus E

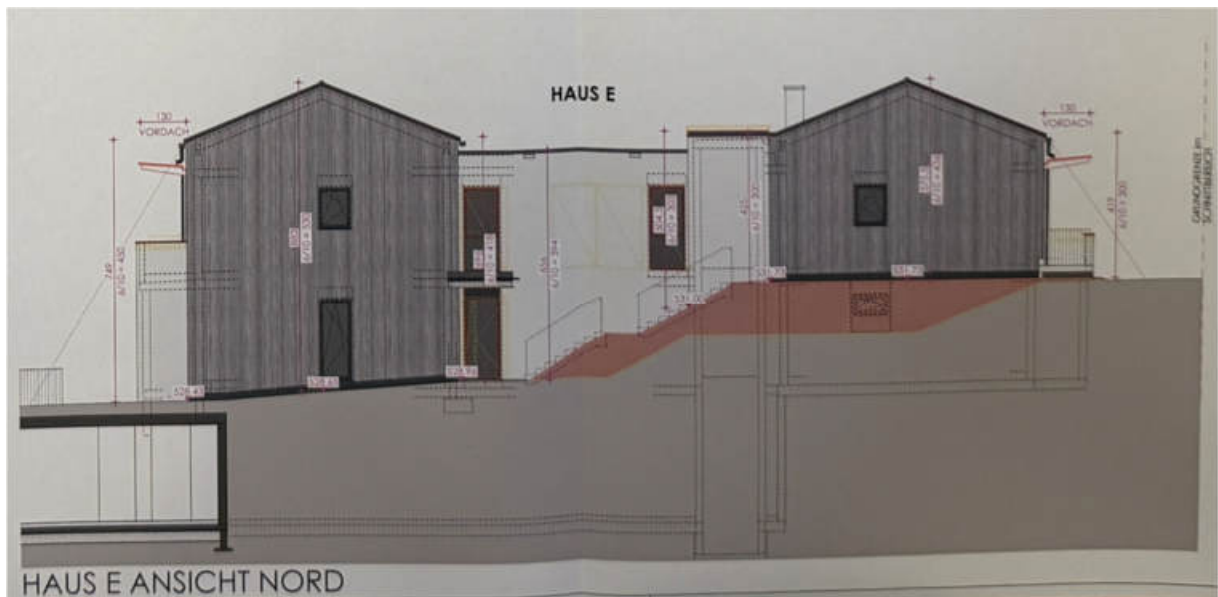
Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt E03 ist im Haus E situiert, welches als dreigeschossiges Wohngebäude, bestehend aus Kellergeschoss (Tiefgarage), Erdgeschoss und Obergeschoss mit insgesamt fünf Wohneinheiten konzipiert ist. Der Hauptzugang erfolgt – gemeinsam mit Haus D – über das als „Felsauge“ bezeichnete Kellergeschoss, in welchem die Tiefgaragen 3 bzw. 4 situiert sind.

Die vertikale Erschließung von Haus E erfolgt über ein innenliegendes Treppenhaus sowie einen barrierefreien Personenaufzug. Im Kellergeschoss sind diverse Nebenräume angeordnet, insbesondere Technik- und Elektroräume, Kellerabteile, Räume für die Pooltechnik, ein Trockenraum sowie ein Raum für Fahrräder und Kinderwagen.

Im Erdgeschoss von Haus E befinden sich neben drei Wohneinheiten zusätzliche Ausgangsmöglichkeiten zum Außenpool mit Poolgebäude.

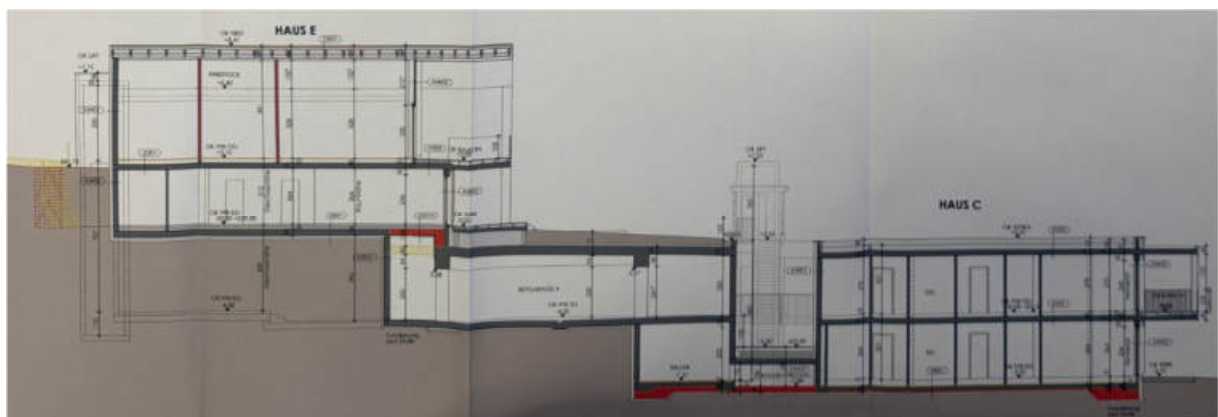
Abb. 30: Ansichten Haus E



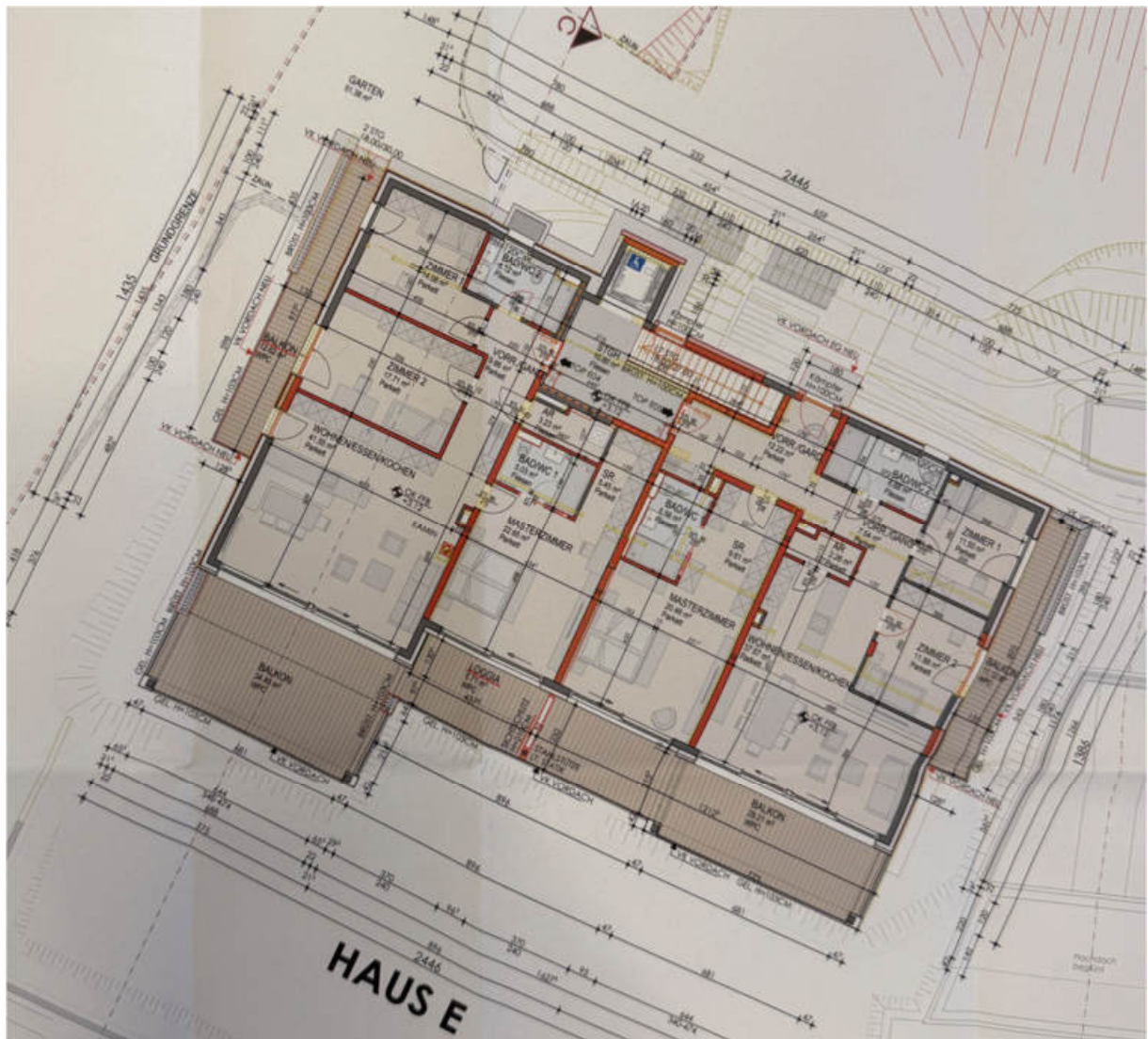


Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

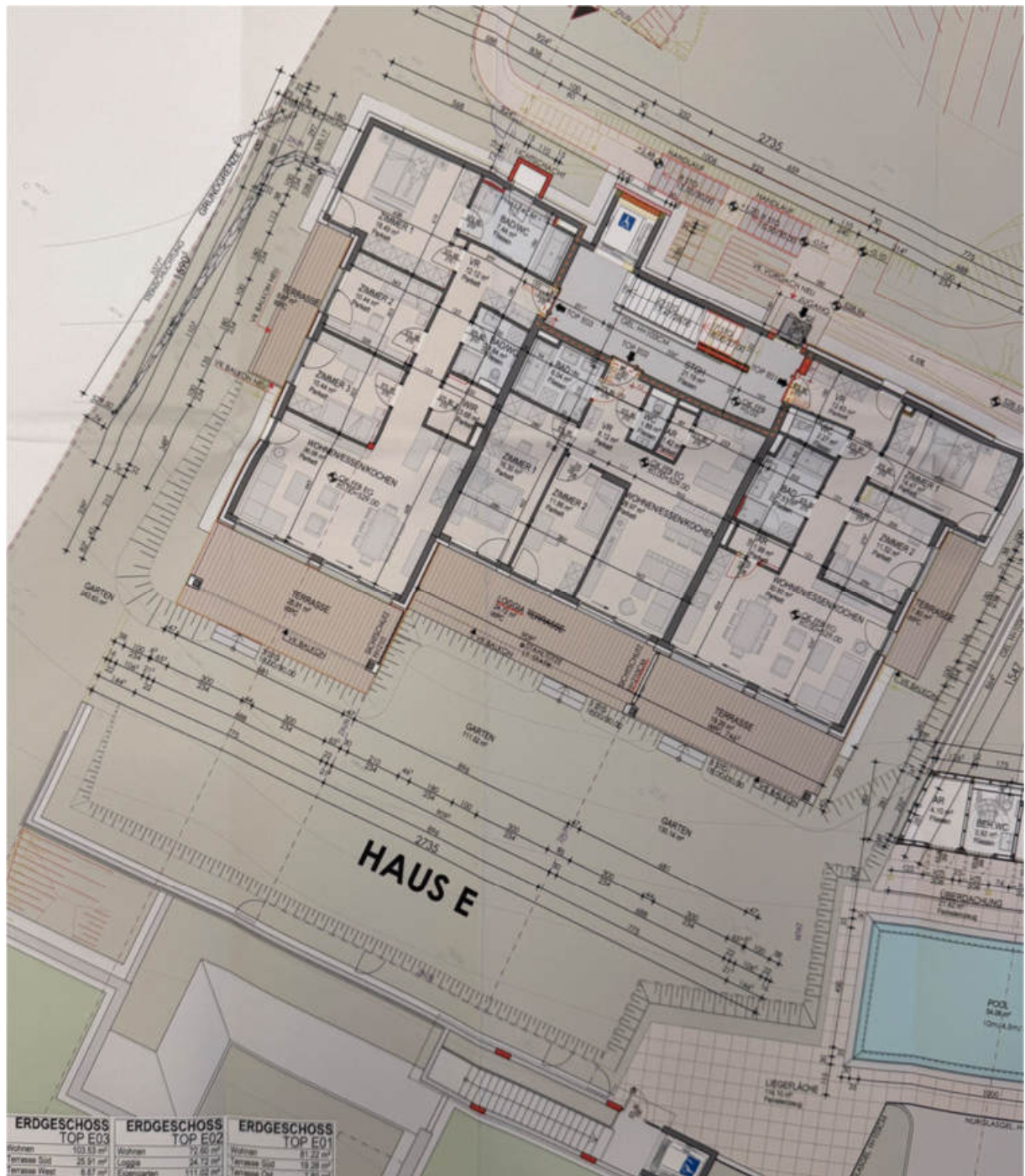
Abb. 31: Schnitt C-C Haus E und Haus C



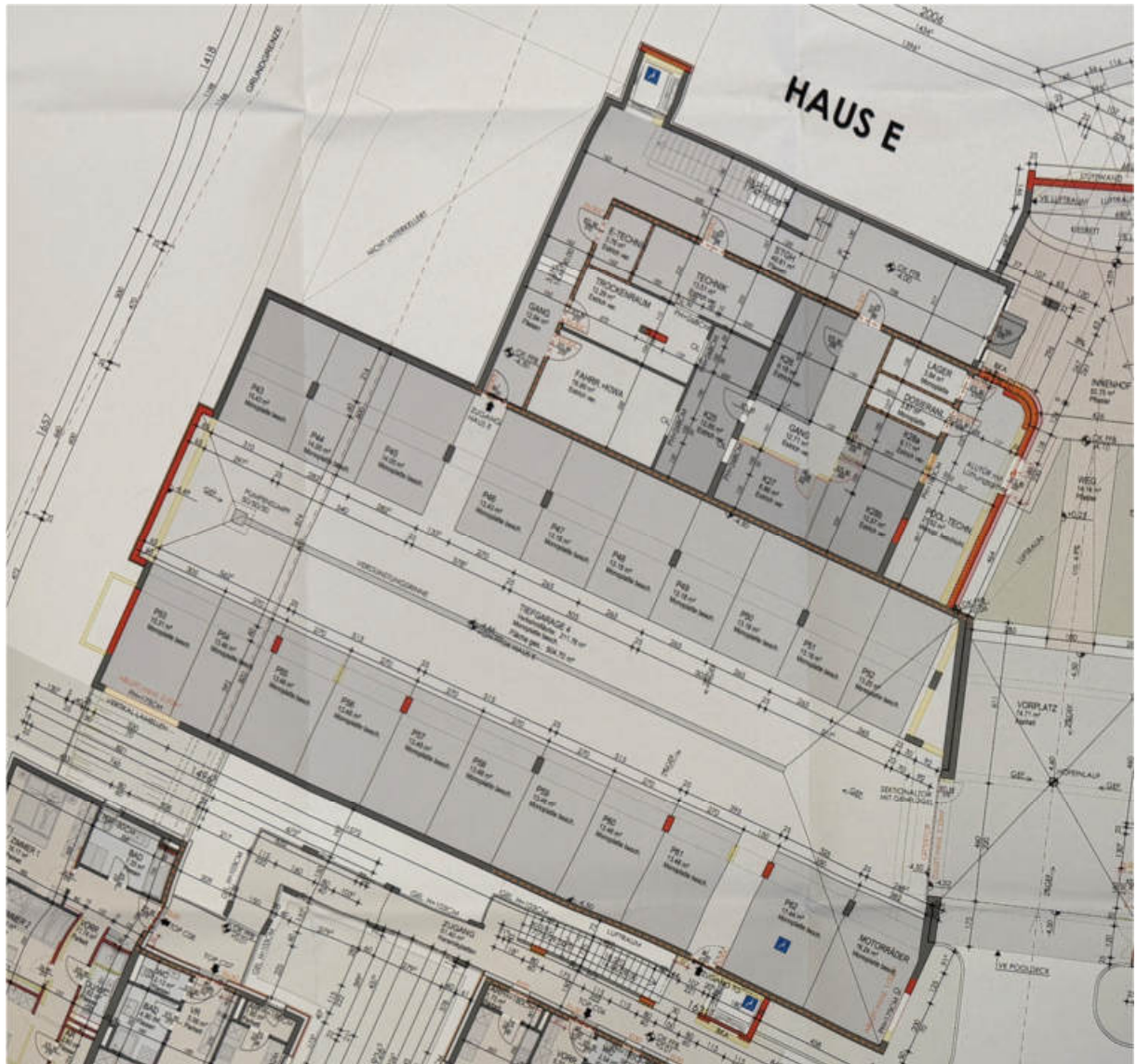
Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

Abb. 32: Grundriss Obergeschoss Haus E

Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

Abb. 33: Grundriss Erdgeschoss Haus E

Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

Abb. 34: Grundriss Kellergeschoss Haus E

Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

Folgend findet sich ein Auszug aus dem Energieausweis für Wohngebäude für das Haus E (Planung) der gegenständlichen Liegenschaft vom 16.11.2023. Der vollständige Energieausweis ist den Beilagen zu entnehmen.

Abb. 35: Auszug Energieausweis Haus E vom 16.11.2023



Quelle: Energieausweis für Wohngebäude (Planung), 9074 Keutschach, Plescherken 60E, Dr. Steiner Ziviltechniker GmbH vom 16.11.2023

2.8.3. Wohnung E03 mit Garten E03 und Kellerabteil K26



Quelle: stix-partner.at/project/plescherken-60-9074-keutschach-am-see

Die bewertungsgegenständliche Wohnung E03 ist im Erdgeschoss (Haus E) situiert und südwestseitig ausgerichtet.

Lt. Nutzwertgutachten, erstellt von Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Ullrich am 17.01.2025 beträgt die Nutzfläche der Wohnung E03 103,53 m² zuzgl. 2 Terrassen mit gesamt 34,58 m² Terrassenfläche. Dem gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt ist der Garten E03 mit 243,63 m² und das Kellerabteil K26 mit 9,18 m² als Zubehör zugeordnet.

Das Raumprogramm der Wohnung gliedert sich in Vorraum, Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC, Wirtschaftsraum, Wohnküche mit Essbereich und Zugang zur südseitig orientierten 25,91 m² großen Terrasse, 2 Zimmer und ein Schlafzimmer mit von diesem erschlossenen Badezimmer mit WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne. Von den Zimmern gelangt man auf die westseitig orientierte 8,67 m² großen Terrasse, der Garten ist somit von allen Wohnräumen erschlossen.

Die Ausstattung der Wohnung ist als zeitgemäß zu qualifizieren, mit Parkettböden, Feinsteinzeug, 3-fach verglasten Kunststofffenstern mit Alu-Clips und elektrisch gesteuertem Sonnenschutz. Die Wohneinheit ist nicht klimatisiert. Weiters umfasst die Ausstattung eine einbruchhemmende Wohnungseingangstüre der Klasse WK2 und weiße Innentüren. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Erdwärmepumpenanlage mit Fußbodenheizung und elektrische Badheizkörper. Die Wohneinheit verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, Medienanschlüsse, Rauchwarnmelder, Gegensprechanlage mit Monitor und einer iPad-Steuerung. Bei der Wohnung handelt es sich um einen Erstbezug (Bauvollendung 2024).

Eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom 25.09.2021 (Projektphase) ist den Beilagen zu entnehmen.

2.8.3.1 Auszug aus dem Nutzwertgutachten

TOP	Ebene	Widmung	Raum	Flächen- form	Länge	Breite		Raumfläche m²	TOP-Fläche m²
TOP E03	EG	Wohnung	Vorraum	Vieleck	- "	-		12,12	
			Bad/WC	Vieleck	- "	-		7,44	
			Bad/WC	Vieleck	- "	-		4,84	
			WIR	Vieleck	- "	-		3,68	
			Wohnen/Essen/Kochen	Vieleck	- "	-		36,08	
			Zimmer 1	Vieleck	- "	-		18,49	
			Zimmer 2	Vieleck	- "	-		10,44	
			Zimmer 3	Vieleck	- "	-		10,44	
			SUMME Wohnung						
SUMME	TOP E03							103,53	
	TOP E03	Terrasse	Vieleck	- "	-		25,91		
		Terrasse	Rechteck	- "	-		8,67		
Zubehör	Garten E03	Garten	Vieleck	- "	-		243,63		
Zubehör	K26	Kellerabteil	Rechteck	- "	-		9,18		

Quelle: Nutzflächenaufstellung (BG 721 TZ 3085/2025) für die Liegenschaft 9074 Keutschach, Plescherken 60, EZ 152, KG 72151
Plescherken, Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Ullrich vom 17.01.2025

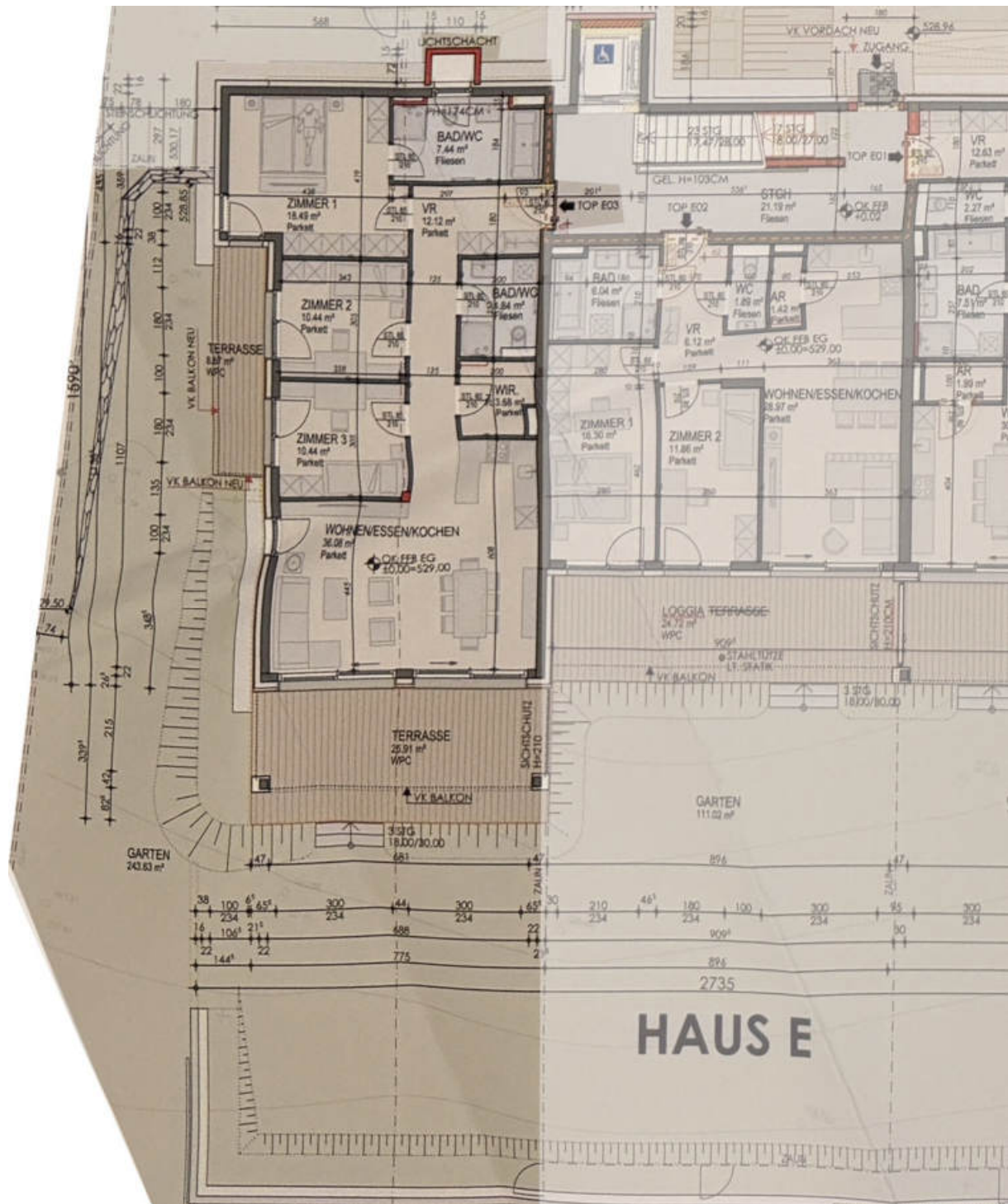
Das vollständige Gutachten über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungseigentumsobjekte und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auf der Liegenschaft 9074 Keutschach, Plescherken 60, EZ 152, 72151 Plescherken im Sinne der §9 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetzes 2002, Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Ullrich vom 17.01.2025 ist den Beilagen zu entnehmen.

Hingewiesen wird, dass der Bewertungsauftrag des SV keine Naturvermessung der Wohnung umfasst und daher kein Anspruch auf die Richtigkeit der Nutzflächen besteht. Die Nutzflächen wurden vom SV ungeprüft dem o.a. Nutzwertgutachten entnommen.



2.8.3.2 Grundriss Wohnung E03 mit Garten E03 und Kellerabteil K26

Abb. 36: Wohnung E03 mit Garten E03



Quelle: Änderungseinreichung, Bauvorhaben Errichtung einer Wohnanlage mit 6 Häusern inkl. Tiefgaragen, Müll, Pool, Einfriedung und Seekabinengebäude „Träumen am See“, Architekt Krainer ZT GmbH vom 16.11.2023

Abb. 37: Kellerabteil K26**HAUS E**

Quelle: Vermarktungspläne, Architekt Krainer ZT GmbH, 08.03.2022

2.8.3.3 Bestandsverhältnisse

Das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ist zum Stichtag bestandsfrei.

2.8.3.4 **Monatliche Vorschreibung**

Die Akonto-Vorschreibung der Avon Immobilien GmbH beträgt für die Wohnung Top Nr. E03 ab 01.01.2026:

Duplikatsdruck der Rechnung

Rechnung - Nr: 00116 0053 001 2026 1
Rechnungsdatum: 15.12.2025
UIDNr: ATU80542067
Gültig ab: **01.01.2026** bis auf weiteres

Objekt: Plescherken 60E, 9074 Keutschach am See
Objekt-Nr.: 116
Bestandseinheit: BE-Nr. 53 / Top-Nr. E3 / Tür-Nr. 3

Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung von Januar bis Dezember 2026 oder bis zur Übermittlung einer neuen Rechnung oder zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Rechnung für: SP KM IEV GmbH & Co KG

Ihre Kundennummer: 00116 0053 001

Nutzungsart: Wohnung

Entgeltposten	Berechnungsgrundlage	Menge	USt-Satz	Betrag
Rücklage	WEG-Anteile Gesamt	133	0,00 % €	113,60
Betriebskosten	WEG-Anteile Gesamt	133	10,00 % €	441,59
Heizung			20,00 % €	37,80
Warmwasser			10,00 % €	117,30
Kaltwasser			10,00 % €	3,52
Nettosumme Rechnungspositionen 0,00 %				€ 113,60
Nettosumme Rechnungspositionen 10,00 %				€ 562,41
Nettosumme Rechnungspositionen 20,00 %				€ 37,80
Umsatzsteuer 10,00 %				€ 56,24
Umsatzsteuer 20,00 %				€ 7,56
Summe				€ 777,61

Quelle: Auszug auf der monatlichen Vorschreibung ab 01/2026, Objekt 116, Plescherken 60E, 9074 Keutschach am See, Avon Immobilien GmbH am 15.12.2025

Gemäß dem Wohnungseigentumsvertrag (BG 721 TZ 3085/2025) sind die laufenden Aufwendungen von den Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Nutzwerte gem. §2 Abs. 8 WEG 2022 zueinander zu tragen. Die Kosten für die Heizung inkl. Warmwasser und des Kaltwasserverbrauchs sind gemäß den Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes (HeizKG) abzurechnen. Heizung sowie Kalt- und Warmwasser werden lt. Auskunft der Hausverwaltung anhand der messtechnischen Einrichtungen der Firma Zuschnig abgerechnet.



3. GUTACHTEN

3.1 Ermittlung des Verkehrswertes

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes B-LNR 106: Anteil 133/4239 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. E03 mit Garten E03 und Kellerabteil K26, inne liegend im Grundbuch 72151 Plescherken, EZ 152 mit der Adresse 9074 Keutschach am See, Plescherken 60E zum Stichtag 04.05.2026 zu ermitteln. Der Verkehrswert entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

3.2 Bewertungsgrundsatz

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten. Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen.

3.3 Bewertungsverfahren

Die Bewertung von bestandsfreien Eigentumswohnungen erfolgt dem Stand der herrschenden Bewertungslehre entsprechend nach dem Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten



erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

3.4 Vergleichswertverfahren

3.4.1 Erhobene Vergleichswerte

Vom Sachverständigen konnten im öffentlichen Grundbuch die nachstehenden Vergleichswerte für Eigentumswohnungen auf der gegenständlichen Liegenschaft KG 72151 Plescherken, EZ 152 mit der Adresse 9074 Keutschach am See, Plescherken 60 erhoben werden, welche in einem nahen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt stehen.

WE-Objekt	NFL, m ² gew.	KV -Dat.	TZ
Haus A			
A01	EG	133,69 02.09.2025	9646/2025
A02	EG	100,85 29.07.2022	7654/2022
A04	OG	88,39 12.05.2022	7667/2022
Haus B			
B02	EG	66,16 23.09.2024	10097/2024
B04	OG	86,89 29.10.2021	602/2022
B05	OG	61,36 27.08.2024	7363/2024
B06	OG	121,26 17.12.2021	1431/2022
Haus C			
C01	EG	72,11 24.03.2025	3349/2025
C03	EG	66,69 15.02.2024	2952/2024
C04	EG	125,77 02.06.2022	7668/2022
C05	OG	62,76 15.05.2024	4406/2024
C06	OG	58,02 30.03.2023	6558/2023
C07	OG	54,12 26.11.2021	599/2022
C08	OG	97,60 24.07.2023	7281/2023

WE-Objekt		NFL, m² gew.	KV -Dat.	TZ
Haus D				
D01	EG	103,50	19.01.2022	954/2022
D02	EG	92,89	24.07.2023	7276/2023
D03	EG	136,85	29.07.2022	8688/2022
D04	OG	83,84	21.12.2021	956/2022
D05	OG	84,29	13.06.2022	7666/2022
D06	OG	114,38	21.12.2021	955/2022
Haus E				
E02	EG	96,06	31.03.2025	3350/2025
E04	OG	145,23	29.11.2023	343/2024
E05	OG	135,46	02.04.2024	3726/2024
Haus F				
F02	EG	78,02	05.11.2021	600/2022
F04	OG	111,89	25.05.2022	7665/2022
F05	OG	67,65	26.11.2021	601/2022
F06	OG	88,82	07.09.2022	8681/2022

3.4.2 Ermittlung des bereinigten Vergleichswertes

Zur Ermittlung des Vergleichswertes wurden für die Bewertung ausschließlich Vergleichstransaktionen herangezogen, die auf derselben Liegenschaft stattgefunden haben. Diese Vergleichswerte weisen zwar eine identische Makrolage auf, unterscheiden sich jedoch in ihrer Mikrolage und in sonstigen wertbeeinflussenden Merkmalen.

Zur Herstellung der unmittelbaren Vergleichbarkeit müssen die erhobenen Vergleichspreise daher entsprechend angepasst werden. Die im Nutzwertgutachten TZ 3085/2025 enthaltenen Zu- und Abschläge spiegeln diese wertrelevanten Unterschiede innerhalb der Liegenschaft wider. Durch die nachstehende Anwendung dieser Zu- und Abschläge auf die herangezogenen Vergleichsobjekte werden die individuellen wertbeeinflussenden Merkmale somit rechnerisch neutralisiert bzw. bereinigt.

Bei der Auswertung der herangezogenen Vergleichstransaktionen ist weiters zu berücksichtigen, dass ein Teil der Kaufverträge bereits vor bzw. während der Bauphase abgeschlossen wurden und die Auszahlungsmodalitäten somit dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG) unterlagen. Gem. BTVG beträgt der Hafrücklass 2 % des vereinbarten Kaufpreises. Dieser Betrag dient dem Käufer zur Sicherstellung von Gewährleistungsansprüchen und wird erst nach Ablauf der Gewährleistungsfrist bzw. nach ordnungsgemäßer Mängelbehebung an den Bauträger ausbezahlt.



Aus bewertungstechnischer Sicht stellt dieser Haftrücklass daher keinen unmittelbar frei verfügbaren Kaufpreisbestandteil dar, sondern ist als temporär gebundener Preisanteil mit Sicherungsfunktion zu qualifizieren. Der tatsächlich wirtschaftlich verfügbare Kaufpreis liegt daher im Zeitpunkt der Transaktion unter dem nominell vereinbarten Gesamtkaufpreis. Zur Herstellung der unmittelbaren Vergleichbarkeit mit den übrigen Vergleichstransaktionen, bei dem ein derartiger Sicherungsmechanismus nicht besteht, ist daher eine entsprechende Anpassung erforderlich.

WE-Objekt		NFL, m² gew.	KP/ m² NFL, gew.	Ab-/ Zuschläge NWGA	Abzug HR BTVG			KP bereinigt/ m² NFL, gew.
Haus A								
A01	EG	133,69	€ 6 029	A2	5%	-	105%	€ 6 330
A02	EG	100,85	€ 7 566	A2	5%	-2%	103%	€ 7 793
A04	OG	88,39	€ 8 809	Z1	-10%	-2%	88%	€ 7 752
Haus B								
B02	EG	66,16	€ 7 913	A3, A4	7,5%	-	107,5%	€ 8 507
B04	OG	86,89	€ 8 263	Z1	-10,0%	-2%	88,0%	€ 7 272
B05	OG	61,36	€ 8 670	Z1	-10,0%	-	90,0%	€ 7 803
B06	OG	121,26	€ 7 472	Z1	-10,0%	-2%	88,0%	€ 6 575
Haus C								
C01	EG	72,11	€ 6 941	A2	5%	-	105%	€ 7 288
C03	EG	66,69	€ 6 740	-	0%	-2%	98%	€ 6 606
C04	EG	125,77	€ 6 936	A2	5%	-2%	103%	€ 7 144
C05	OG	62,76	€ 8 692	Z1	-10,0%	-	90,0%	€ 7 823
C06	OG	58,02	€ 8 704	Z1	-10,0%	-2%	88,0%	€ 7 659
C07	OG	54,12	€ 8 334	Z1	-10,0%	-2%	88,0%	€ 7 334
C08	OG	97,60	€ 8 907	Z1	-10,0%	-2%	88,0%	€ 7 838
Haus D								
D01	EG	103,50	€ 7 018	-	0%	-2%	98%	€ 6 878
D02	EG	92,89	€ 7 740	A3	5%	-2%	103%	€ 7 972
D03	EG	136,85	€ 7 242	A2	5%	-2%	103%	€ 7 459
D04	OG	83,84	€ 8 540	Z1, Z2	-12,5%	-2%	85,5%	€ 7 302
D05	OG	84,29	€ 8 587	A3, A4, Z1	-2,5%	-2%	95,5%	€ 8 200
D06	OG	114,38	€ 8 708	Z1, Z2	-12,5%	-2%	85,5%	€ 7 445
Haus E								
E02	EG	96,06	€ 7 438	A3	5%	-	105%	€ 7 810
E04	OG	145,23	€ 8 672	Z1, Z2	-12,5%	-2%	85,5%	€ 7 415
E05	OG	135,46	€ 8 940	Z1, Z2	-12,5%	-2%	85,5%	€ 7 643

WE-Objekt		NFL, m² gew.	KP/ m² NFL, gew.	Ab-/ Zuschläge NWGA	Abzug HR BTVG		KP bereinigt/ m² NFL, gew.
Haus F							
F02	EG	78,02	€ 6 261	A1, A3	10%	-2% 108%	€ 6 762
F04	OG	111,89	€ 8 472	A1, Z1, Z2	-7,5%	-2% 90,5%	€ 7 668
F05	OG	67,65	€ 7 776	A1, A3, Z1	0,0%	-2% 98,0%	€ 7 620
F06	OG	88,82	€ 8 579	A1, Z1, Z2	-7,5%	-2% 90,5%	€ 7 764

Abschläge

A1	5,0%	für Lage an Straße
A2	5,0%	für teilweise Lage unter Niveau (erdberührende Wände)
A3	5,0%	für fehlende Querlüftung
A4	2,5%	für Wohneinheit ohne AR, WR

Zuschläge

Z1	-10,0%	für Lage im obersten Geschoss
Z2	-2,5%	für Räume über 2,8 m lichte Raumhöhe

Abzug

HR	-2,0%	BTVG Haftrücklass
----	-------	-------------------

Die bereinigten Vergleichswerte betragen sohin:

		KP/ m² NFL, gew. ber.
bereinigter Vergleichswert	EG	€ 7 322,49
bereinigter Vergleichswert	OG	€ 7 569,61

3.4.3 Ermittlung des lagespezifischen Vergleichswertes

Der lagespezifische Vergleichswert/ m² für den Bewertungsgegenstand wird von dem bereinigten Vergleichswert/ m² durch Zu- bzw. Abschläge laut Nutzwertgutachten TZ 3085/2025 abgeleitet. Siehe hierzu die Erläuterungen unter Pkt. 3.4.2

lagespezifischer Vergleichswert					€/ m² NFL
Vergleichswert EG/ m ² NFL, gewichtet, bereinigt					€ 7 322,49
lagespezifische Anpassung	Zu-/ Abschlag	A2	-5,00%	-€	366,12
lagespezifischer Vergleichswert					€ 6 956,37
A2	-5,00%	für teilweise Lage unter Niveau (erdberührend)			

3.4.4 Erläuterungen zum objektspezifischen Vergleichswert

Der objektspezifische Vergleichswert/ m² für den Bewertungsgegenstand wird von dem lagespezifischen Vergleichswert/ m² durch Berücksichtigung der Alterswertminderung, der Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände und der Marktanpassung gem. § 7 LBG 1992 abgeleitet. Im Ergebnis entspricht der objektspezifische Vergleichswert/ m² dem Verkehrswert/ m² des Bewertungsgegenstandes.

3.4.4.1 Alterswertminderung

Die technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes beginnt nicht erst mit dem erstmaligen Bezug, sondern grundsätzlich bereits mit der Fertigstellung eines Gebäudes. Im gegenständlichen Fall liegt die Fertigstellung bereits rund zwei Jahre zurück. Der Umstand, dass ein Gebäude bisher nicht bewohnt wurde, beseitigt diesen Zeitablauf nicht. Ein Objekt altert auch ohne Nutzung, wenn auch in deutlich geringerem Ausmaß als bei laufender Bewohnung bzw. können sich durch Stillstand und Materialalterung geringfügige Qualitätsveränderungen ergeben. Auch Oberflächen verlieren mit zunehmendem Alter ihre völlige Neuwertigkeit. Die Oberflächen und die Einbauten in den Sanitärräumen zeigen eine gegenüber dem aktuellen Markttrend reduzierte gestalterische Attraktivität bzw. wirkt die Ausstattung gestalterisch älter, als es dem tatsächlichen Herstellungszeitpunkt (2023-2024) entspricht.

Bewertungstechnisch ist daher zwischen einem tatsächlich neu fertiggestellten Erstbezug und einem bereits länger fertiggestellten, jedoch bislang unverkauften Erstbezug zu unterscheiden. Ein Erwerber würde ein solches Objekt zwar weiterhin als sehr junges Gebäude wahrnehmen, jedoch nicht mehr vollständig einem gerade erst fertiggestellten Neubau gleichsetzen. Dieser Umstand wird in der Bewertung durch die lineare Wertminderung berücksichtigt. Ausgehend vom tatsächlichen Gebäudealter von rd. 2 Jahren wird für die reduzierte gestalterische Attraktivität der Oberflächen und Einbauten in der Bewertung ein erhöhtes rechnerisches Alter von 3 Jahren angesetzt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes beträgt lt. Fachliteratur rd. 80 Jahren. Bei einem rechnerisch erhöhten Alter von 3 Jahren ergibt sich eine rechnerische Alterswertminderung von 3/80, somit rund 3,75 %.

3.4.4.2 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Im gegenständlichen Bewertungsfall sind in der Bewertung unter den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen als negativ wertbeeinflussend zu berücksichtigen:

Risikoabschlag für Gewährleistungsproblematik

Die Durchsetzbarkeit von Gewährleistungsansprüchen ist im Unterschied zum Erwerb direkt von einem Bauträger im gegenständlichen Fall faktisch ausgeschlossen. Für den Erwerber besteht somit ein erhöhtes Risiko, dass allfällige Mängel – insbesondere versteckte oder erst später hervortretende Baumängel – nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand durchgesetzt werden können und daher eigenständig zu tragen sind. Ein objektiv vergleichbares Neubauobjekt mit uneingeschränkt durchsetzbaren Gewährleistungsansprüchen wird am Markt als höherwertig qualifiziert als ein Objekt mit eingeschränkter Anspruchsdurchsetzung. Vor diesem Hintergrund wird ein Risikoabschlag für die de facto ausgeschlossene Durchsetzbarkeit von Gewährleistungsansprüchen berücksichtigt.

Mängel und Schäden/ Allgemeine Teile der Liegenschaft

Laut Auskunft der Hausverwaltung Avon Immobilien GmbH wurden von den Wohnungseigentümern der Anlage Mängel und Schäden bekanntgegeben, deren vollständige Klärung zum Stichtag noch ausständig ist. Hierzu zählen u.a. ein undichtes Dach im Bereich der Stiege C mit Wassereintritten und Folgeschäden an der Beleuchtung, wobei die Schadensursache zwischen Dach- und Fassadenbereich bislang nicht abschließend geklärt ist. In der Garage zwischen Haus C und E wurde eine Kondensatbildung zwischen Pool und Betonkonstruktion festgestellt, deren Einstufung als Dichtheitsmangel strittig ist. Zusätzlich kommt es in den Kellergeschossen der Stiegen D und E in den Sommermonaten zu Kondensationsfeuchte infolge einer scheinbar unvollständig umgesetzten Lüftungssteuerung. Zudem liegt für die Poolanlage keine behördliche Betriebsbewilligung vor (siehe dazu auch Pkt. 2.8.1.2.). Auch die Betriebskostenabrechnung 2024 weist bereits im Oktober 2024 auf Wasserschadensanierungen hin.

3.4.4.3 Marktanpassung gem. § 7 LBG 1992

Die Marktanpassung gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) 1992 ist ein wesentlicher Schritt bei der Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie. Sie dient dazu, die rechnerisch ermittelten Werte an die tatsächlichen Gegebenheiten des Immobilienmarktes anzupassen. Im gegenständlichen Bewertungsfall sind bei der Marktanpassung die besonderen Verwertungsumstände sowie der marktphasenbedingte Liquiditätsabschlag als erheblich wertbeeinflussend zu berücksichtigen:



Besondere Verwertungsumstände

Beim Erwerb einer Liegenschaft aus einer Insolvenzmasse liegt kein gewöhnlicher Verkauf am freien Markt vor, sondern ein Sondermarkt der insolvenzrechtlichen Verwertung. Die üblichen Verwertungsbedingungen sehen unter anderem vor, dass die Masse im Wesentlichen nur für die geldlastenfreie Übertragung haftet, nicht aber für Beschaffenheit, Altlasten, Kontaminationen oder sonstige Objektqualitäten. Für einen präsumtiven Erwerber bedeutet dies eine erhöhte Prüfungs-, Abwicklungs- und Durchsetzungsunsicherheit. Hinzu kommt, dass der Verkauf nicht aus einer gewöhnlichen Eigentümerdisposition, sondern aus einer insolvenzrechtlich geprägten Verwertungssituation erfolgt. Diese Sondermarktsituation reduziert die Käuferbereitschaft und führt regelmäßig dazu, dass Erwerber einen Risiko- und Verwertungsabschlag gegenüber einem Erwerb am allgemeinen Immobilienmarkt verlangen. Vor diesem Hintergrund wird in der Bewertung ein sondermarktbedingter Abschlag infolge Insolvenzverwertung angesetzt.

Marktphasenbedingter Liquiditätsabschlag

Seit Juni 2022 ist am österreichischen Immobilienmarkt ein deutlicher Phasenwechsel feststellbar. Nach einer langjährigen Aufwärtsentwicklung kam es infolge der Zinswende und restriktiverer Finanzierungsbedingungen zu einer spürbaren Abschwächung der Nachfrage. Auslösend war insbesondere die geldpolitische Straffung durch die Europäische Zentralbank, die im Juli 2022 erstmals seit über einem Jahrzehnt die Leitzinsen anhub und diese in weiterer Folge deutlich erhöhte. Dies führte zu einem raschen Anstieg der Finanzierungskosten, wodurch sich die Leistbarkeit von Immobilienerwerben wesentlich verschlechterte. Parallel dazu wurden die Kreditvergabestandards durch regulatorische Maßnahmen deutlich verschärft. Diese führte zu strengeren Anforderungen an Eigenmittel, Schuldendienstquote und Laufzeit, wodurch insbesondere kreditfinanzierte Käufergruppen in ihrer Nachfrage eingeschränkt wurden. Die Kombination aus deutlich gestiegenen Zinsen, restriktiver Kreditvergabe und gesunkener Leistbarkeit führt bis heute zu einem merklichen Rückgang der früheren Nachfrage sowie zu einer Reduktion der Transaktionszahlen bzw. zu einem deutlichen Rückgang der Kaufaktivitäten. Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen der gegenständlichen Bewertung ein marktphasenbedingter Abschlag sachgerecht. Dieser trägt den seit Juni 2022 veränderten Marktbedingungen Rechnung, insbesondere der eingeschränkten Marktliquidität, der geringeren Nachfrage sowie den erschwerten Finanzierungsbedingungen. Der Abschlag dient somit der realitätsnahen Abbildung der aktuellen Marktsituation und stellt eine notwendige Anpassung an die veränderte Marktphase dar.

3.4.5 Ermittlung des objektspezifischen Vergleichswertes

lagespezifischer Vergleichswert				€/ m ² NFL	
Vergleichswert EG/ m ² NFL, gewichtet, bereinigt				€	7 322,49
lagespezifische Anpassung		Zu-/ Abschlag	A2	-5,00%	-€ 366,12
lagespezifischer Vergleichswert				€	6 956,37
A2	-5,00%	für teilweise Lage unter Niveau (erdberührend)			

Berücksichtigung der Alterswertminderung

gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer/ bauliche Anlage	80 Jahre				
Restnutzungsdauer/ bauliche Anlage	77 Jahre				
lineare Alterswertminderung		-3,75%	-€		260,86

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Risikoabschlag/ Gewährleistungsproblematik	-3,00%	-€		208,69
Mängel und Schäden/ Allgemeine Teile der Liegenschaft	-1,00%	-€		69,56

Marktanpassung gem. § 7 LBG 1992

besondere Verwertungsstände/ Kauf aus der Insolvenz	-5,00%	-€		347,82
marktbedingter Liquiditätsabschlag	-5,00%	-€		347,82

objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m²	€	5 721,61
--	----------	-----------------

3.5 Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag

TOP	Geschoss	WNFL, m ²	Balk., m ²	Terr., m ²	Garten, m ²	NFL, m ² gewichtet
Gewichtung	EG	100%	25%	25%	10%	
E03		103,53		34,58	243,63	136,54

objektspezifischer Vergleichswert/ NFL, m ²	€	5 721,61
Produkt	€	781 217,41

Verkehrswert	E03	geldlastenfrei, gerundet zum Stichtag	€	781 000
---------------------	------------	--	----------	----------------



4. VERKEHRSWERT WOHNUNG E03 MIT GARTEN E03 UND KELLERABTEIL K26 ZUM STICHTAG

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes B-LNR 106: Anteil 133/4239 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. E03 mit Garten E03 und Kellerabteil K26, inneliegend im Grundbuch 72151 Plescherken, EZ 152 mit der Adresse 9074 Keutschach am See, Plescherken 60E beträgt zum Stichtag 04.05.2026 geldlastenfrei und gerundet:

EUR 781.000.-



Pörtschach am WS, 10.05.2026

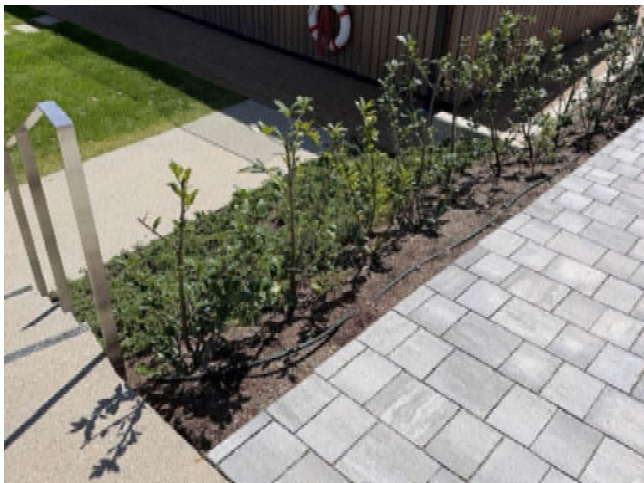


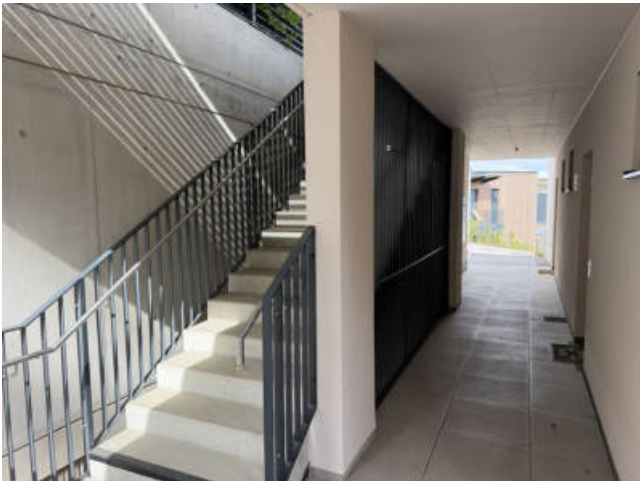
MAG. KARL DVORAK

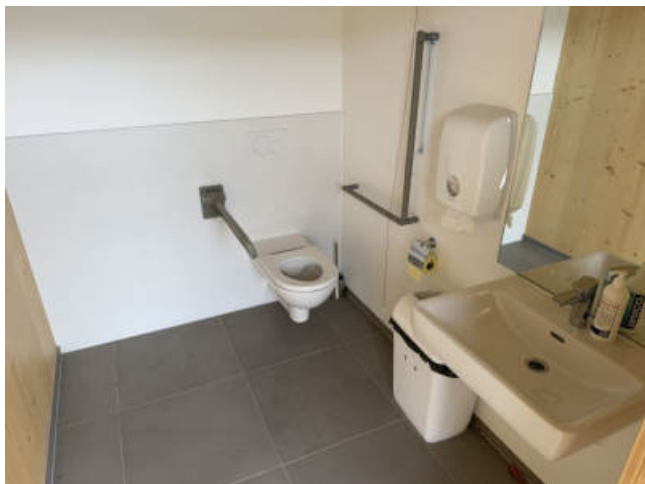


5. FOTODOKUMENTATION







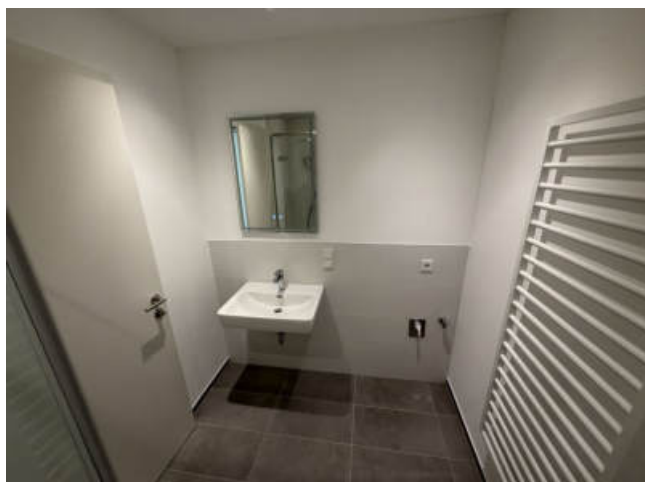
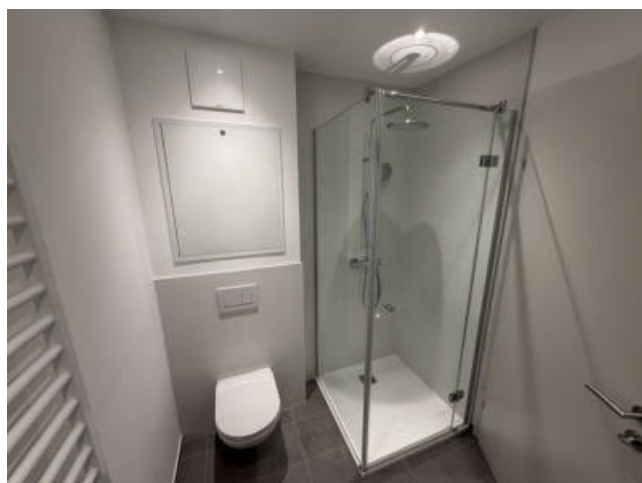


HAUS E



Wohnung E03







6. BEILAGEN

URKUNDE BG 721 TZ 3085/2025

Wohnungseigentumsvertrag (BG 721 TZ 3085/2025) Liegenschaft EZ 152, Katastralgemeinde 72151 Plescherken, BG Klagenfurt, mit den Grundstücken Nr. 613/21, 623/1, 623/5, 623/6 und 623/7 mit der Grundstücksadresse Plescherken 60, Pistotnik & Krilyszyn Rechtsanwälte GmbH vom 11.03.2025

Gutachten über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungseigentumsobjekte und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auf der Liegenschaft 9074 Keutschach, Plescherken 60, EZ 152, 72151 Plescherken im Sinne der §9 Abs. 1 Wohnungseigentumsgesetzes 2002, Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Ullrich vom 17.01.2025

Nutzflächenaufstellung (BG 721 TZ 3085/2025) für die Liegenschaft 9074 Keutschach, Plescherken 60, EZ 152, KG 72151 Plescherken, Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Ullrich vom 17.01.2025

URKUNDE BG 721 TZ 3530/2021

Vereinbarung zwischen der SP KM IEV GmbH & Co KG und Maximilian Thurner (BG 721 TZ 3530/2021) vom 24.03.2021

BESTANDVERTRAG STEG

Bestandvertrag mit Frau Anna Maria Meßmer, MA betreffend GST-Nr. 613/21 „Steg“ und „Baden“ vom 07./08.08.2025

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom 25.09.2021 (Projektphase)

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis für Wohngebäude (Planung), 9074 Keutschach, Plescherken 60E, Dr. Steiner Ziviltechniker GmbH vom 16.11.2023

EIGENTÜMERVORSCHREIBUNG

Monatliche Eigentümergebührenabrechnung ab 01/2026, Objekt 116, Plescherken 60E, 9074 Keutschach am See, Bestandeinheit BE-Nr. 53 / Top-Nr. E3 / Tür-Nr. 3, Avon Immobilien GmbH vom 15.12.2025

AUSZUG AUS DEM BAUAKT GEMEINDE KEUTSCHACH AM SEE

Bauakt - Einsichtnahme am 04.05.2026

