

From: helmut.riepler@rh-hausfairwaltung.at <helmut.riepler@rh-hausfairwaltung.at>
Sent: Monday, 12. November 2018 21:45
To: Svjetlana Matic <svjetlana.matic@uniqa.at>
Subject: Nutzwertgutachten WEG Ringmauergasse 17
Attachments: 00_Ring17_NW-Gutachten-Ing-Katholnig-NEU-2009-06-05.pdf, Ring17_KATHOLNIG-Gutachten-PKW-20%-USt--2018-10.pdf

Sehr geehrte Frau Mag. Matic,

im Anhang übermittle ich Ihnen das letztgültige Nutzwertgutachten aus dem Jahre 2009 und zusätzlich die aktuelle Nutzwertberechnung aus 10/2018 für die zukünftige 20%-USt-Vorschreibung für alle PKW-Plätze ab dem Jahre 2019.

Mit freundlichen Grüßen

**Helmut Riepler
GF**



**9800 Spittal/Drau Villacher Str. 51a
9500 Villach Völkendorfer Str. 79**

**Mobil +43 664 11 22 333
Telefon +43 4762 45 111
FAX +43 4762 45 111 44
E-Mail helmut.riepler@rh-hausfairwaltung.at
Web www.rh-hausfairwaltung.at**

Firma: RH HAUSfairWALTUNG GmbH
Sitz: 9800 Spittal an der Drau
Büros: 9800 Spittal/Drau
9500 Villach



PLANUNGSBÜRO · BAUMEISTER
ING. RUDOLF KATHOLNIG

ALLGEM. BEEID. U. GERICHTL. ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

A-9501 VILLACH · HAUSERGASSE 37 ☎ 0 42 42 / 222 88 · TELEFAX 222 88 13

E-Mail: katholnig@carinthia.at



KOPIE

A-9501 Villach, am 05. Juni 2009

Ing.K/Ka
ZI: Pa09-1108

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

im Sinne der Bestimmungen des WEG 2002 idgF. und der WRN 2006

Das mit Datum 04.04.2000 ZL Pa001108 erstattete Nutzwertgutachten WOHN- und GESCHÄFTSHAUS Ringmauergasse 17 in 9500 Villach, EZ 910, KG 75454 Villach, erfährt auftragsgemäß nachstehende Änderung.

2. Obergeschoss

TOP 3A - BÜRO
PKW TG 25 entfällt.

Kellergeschoss

TOP 8 - LAGER
PKW TG 27 entfällt
PKW TG 28 entfällt.

Im Sinne der Bestimmungen des WEG 2002 sind Abstellplätze für Kraftfahrzeuge wohnungseigentumstaugliche Objekte. Es werden daher zusätzliche selbstständige Einheiten begründet.

Kellergeschoss

TOP 9 - PKW TG 25
TOP 10 - PKW TG 27
TOP 11 - PKW TG 28

Die PKW TG 25 und 27 entsprechen Miteigentumsanteilen von je 57/10.000stel
Der PKW TG 28 entspricht einem Miteigentumsanteil von 66/10.000-stel .

Es ändert sich somit die Anzahl der selbstständigen Einheiten von ursprünglich 10 auf nunmehr

13 selbstständige Einheiten

Dabei ändern sich die Miteigentumsanteile der angeführten Top`s nur im Innenverhältnis; die Gesamtsumme aller Liegenschaftsanteile bleibt unverändert.

The seal is circular with the text "Allgemeinbevollmächtigter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter. In the center, it reads "Ing. Rudolf Katholnig". A handwritten signature is written over the seal.
Ing. Rudolf Katholnig
Der allgem. gerichtl. beed. und
Zertifizierte Sachverständige

GESCHOB EINHEIT	BESTANDS- GEGENSTAND	NUTZFL./NUTZWERT IN m2	EINZEL/GESAMT NUTZWERT	MITEIGENTUMS ANTEILE IN 10.000stel
--------------------	-------------------------	---------------------------	---------------------------	--

ERDGESCHOSS**TOP 1 - BÜRO**

Büro	71,99	1,35	97		
Terrasse	14,86	0,338	5		
PKW TG 21			6		
PKW TG 22			6	114	1.083

TOP 2 - BÜRO

Erdgeschoss	94,13	1,35	127		
Obergeschoss	267,30	1,20	321		
Balkon	4,51	0,30	1		
PKW AP 1			13		
PKW TG 1			8		
PKW TG 2			8		
PKW TG 3			8		
PKW TG 4			8		
PKW TG 5			6		
PKW TG 6			7		
PKW TG 7			6		
PKW TG 8			7		
PKW TG 9			6		
PKW TG 10			7		
PKW TG 19			6		
PKW TG 20			7	546	5.185

TOP 7 - LAGER

Lager	6,69	0,7	5		
PKW TG 23			6		
PKW TG 24			7	18	171

GESCHOB EINHEIT	BESTANDS- GEGENSTAND	NUTZFL./NUTZWERT IN m2	EINZEL/GESAMT NUTZWERT	MITEIGENTUMS ANTEILE IN 10.000stel
--------------------	-------------------------	---------------------------	---------------------------	--

2.OBERGESCHOSS

TOP 3 - BÜRO

Büro	57,89	1,10	64		
Terrasse	8,98	0,275	2	66	627

TOP 3A - BÜRO

Änderung, 05.Juni 2009

Büro	56,09	1,10	62		
Terrasse	15,87	0,275	4		
PKW TG 26			7	73	693

TOP 3B -WOHNUNG

Wohnung	73,12	1,00	73		
Terrasse	42,71	0,2	9		
Abstellr.Keller	5,30	0,5	3		
PKW TG 16			7	92	874

3.OBERGESCHOSS

TOP 4 - BÜRO

Büro	62,23	1,10	68		
Terrasse	15,32	0,275	4	72	684

GESCHOß EINHEIT	BESTANDS- GEGENSTAND	NUTZFL./NUTZWERT IN m2	EINZEL/GESAMT NUTZWERT	MITEIGENTUMS ANTEILE IN 10.000stel
--------------------	-------------------------	---------------------------	---------------------------	--

KELLERGESCHOSS

TOP 5 - LAGER

Lager	6,28	0,5	3		
PKW TG 11			6		
PKW TG 12			7		
PKW TG 13			6		
PKW TG 14			7	29	275

TOP 6 - LAGER

Lager	6,55	0,5	3		
PKW TG 15			6		
PKW TG 17			6		
PKW TG 18			7	22	209

TOP 8 - Lager

Änderung, 05.Juni 2009

Lager	3,03	2	2		19
-------	------	---	---	--	----

TOP 9 - PKW TG 25

PKW TG 25	12,50	6	6		57
-----------	-------	---	---	--	----

TOP 10 - PKW TG 27

PKW TG 27	12,50	6	6		57
-----------	-------	---	---	--	----

TOP 11 - PKW TG 28

PKW TG 28	12,50	7	7		66
-----------	-------	---	---	--	----

SUMME der Nutzwerte und Anteile in Zehntausendstel	1053	10,000
---	-------------	---------------

Villach, 2000 04 04
Ing.K/Ka

Änderung Ing.K/Ka
Villach 2009 06 05

Der allgem. gerichtlich beeid. und
zertifizierte Sachverständige
Ing. Rudolf Katholnig
Möbelfabrikanten- und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Grundbuchauszug

GRUNDBUCH 75454 Villach EINLAGEZAHL 910
 BEZIRKSGERICHT Villach
 ***** ABFRAGEDATUM 2009-05-20

Letzte TZ 11293/2008

WOHNUNGSEIGENTUM

PKW-BAP = PKW-Begutachtungsparkplatz

PKW-TG = PKW-Tiefgaragenabstellplatz

PKW-AP = PKW-Abstellplatz

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
185/1	G	GST-Fläche	* 151	
		Baufl.(Gebäude)	1	
		Sonstige	150	
		(Straßenanlage)		
185/5		GST-Fläche	319	
		Baufl.(Gebäude)	145	
		Baufl.(befestigt)	174	
.935		GST-Fläche	214	
		Baufl.(Gebäude)	196	
		Baufl.(befestigt)	18	Ringmauergasse 17
GESAMTFLÄCHE			684	

***** A2 *****

1 a 7099/1997 Kaufvertrag 1997-06-02 Zuschreibung Gst 185/1 aus EZ 322
 3 a 10471/2003 Anmeldungsbogen 2003-09-10 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
 1079 aus EZ 2019, Einbeziehung in Gst 185/5

***** B *****

2 ANTEIL: 5185/10000
 UNIQA Versicherungen AG (FN 92933t)
 ADR: Praterstr. 1-7, Wien 1020
 b 9693/1998 7057/2000 8140/2000 Wohnungseigentum an Top 2 - Büro,
 PKW-BAP, PKW-TG Nr 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 19 20
 g 1526/2003 Kaufvertrag 2002-12-11 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1083/10000
 UNIQA Versicherungen AG (FN 92933t)
 ADR: Praterstr. 1-7, Wien 1020
 e 9693/1998 7057/2000 8140/2000 Wohnungseigentum an Top 1 - Büro,
 PKW-TG Nr 21 22
 j 1526/2003 Kaufvertrag 2002-12-11 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 627/10000
 RBA Vermögensverwertungs GmbH (FN 136530f)
 ADR: Ossiacher Straße 26, Landskron 9523
 e 9693/1998 7057/2000 8140/2000 Wohnungseigentum an Top 3 - Büro
 k 8483/2008 Kaufvertrag 2008-01-14 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 750/10000
 RBA Vermögensverwertungs GmbH (FN 136530f)
 ADR: Ossiacherstr. 26 Villach-Landskron 9523
 e 9693/1998 7057/2000 8140/2000 Wohnungseigentum an Top 3A - Büro,
 PKW-TG Nr 25 26
 m 10746/2008 Eigentumsrecht (17 E 34/07d)

7 ANTEIL: 684/10000
 UNIQA Versicherungen AG (FN 92933t)
 ADR: Praterstr. 1-7, Wien 1020
 e 9693/1998 7057/2000 8140/2000 Wohnungseigentum an Top 4 - Büro
 j 1526/2003 Kaufvertrag 2002-12-11 Eigentumsrecht

8 ANTEIL: 275/10000
 MKS Bauträger GmbH (FN 132816v)

- über Gst 185/1
gem Punkt VI Kaufvertrag 1997-07-03
für EZ 2019
- 6 auf Anteil B-LNR 8
a 8274/2000 Pfandurkunde 2000-07-26
PFANDRECHT Höchstbetrag 600.000,--
für Raiffeisenbank Landskron-Gegendtal
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 8 auf Anteil B-LNR 10
a 11036/2000 Pfandurkunde 2000-11-16
PFANDRECHT Höchstbetrag 5.000.000,--
für Raiffeisenbank Landskron-Gegendtal
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 11036/2000 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden
nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
GB 75450 Treffen EZ 620
- 11 auf Anteil B-LNR 12 13
a 5595/2007 Pfandurkunde 2007-01-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 97.500,--
für BKS Bank AG
- 12 auf Anteil B-LNR 12
a 4374/2008 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
wegen EUR 3.423,61 s.A. (8 C 648/08 b)



PLANUNGSBÜRO · BAUMEISTER
ING. RUDOLF KATHOLNIG

ALLGEM. BEEID. U. GERICHTL. ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

A-9501 VILLACH · HAUSERGASSE 37 ☎ 0 42 42 / 222 88 · TELEFAX 222 88 13

E-Mail: katholnig@carinthia.at



OKTOBER 2018

A-9501 Villach, am _____

Ing.K/Ka
Zl: 18-11038pa

Gutachterliche Stellungnahme

Zum Zwecke der Betriebskostenabrechnung

AUFTRAGGEBER

RH HAUSFAIRWALTUNG

Herr Riepler Helmut
Villacher Straße 51 a
9800 Spittal/Drau

AUFTRAG

Ermittlung der Anteile an PKW TG
Abstellplätzen sowie des PKW
Begutachtungsparkplatzes
betreffend die Wohnungseigentums-
anlage Ringmauergasse 17, 9500
Villach auf Parzelle 185/1, 185/5
und .935 EZ 910 KG 75454 Villach

GRUND- und UNTERLAGEN

Grundbuchauszug Bezirksgericht Villach, Abfragedatum 17.04.2018

Nutzwertgutachten des allgem.beeid. und gerichtl. zertifizierten Sachverständigen BM Ing. Rudolf Katholnig, 9500 Villach, Hausergasse 37 vom 13.03.2000.

Angaben über die Zweckbestimmung durch RH Hausfairwaltung (Hrn. Riepler Helmut für die Betriebskostenabrechnung).

Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002 i.d.g.F.

ERMITTLUNG DER REGELNUTZWERTE (RNW)

RINGMAUERGASSE 17	RNW
PKW Begutachterparkplatz (PKW BAP)	13,0
PKW Tiefgaragenabstellplatz	8,0
PKW Tiefgaragenabstellplatz Doppelparker oben	7,0
PKW Tiefgaragenabstellplatz Doppelparker unten	6,0

ERMITTLUNG DER NUTZWERTE PRO EINHEIT

Geschoß Top	Bestandsgegen- stand	Nutzfläche m ²	R N W	Miteigentumsanteil	
				Einzel /	Gesamt in 10.000-stel

Ringmauergasse 17

TOP 1	PKW TG AP 21	12,50	6		
	PKW TG AP 22	12,50	6	12	114
TOP 2	PKW BAP	32,25	13		
	PKW TG AP 1	13,78	8		
	PKW TG AP 2	13,78	8		
	PKW TG AP 3	14,70	8		
	PKW TG AP 4	13,26	8		
	PKW TG AP 5	12,50	6		
	PKW TG AP 6	12,50	7		
	PKW TG AP 7	12,50	6		
	PKW TG AP 8	12,50	7		
	PKW TG AP 9	12,50	6		
	PKW TG AP 10	12,50	7		
	PKW TG AP 19	12,50	6		
	PKW TG AP 20	12,50	7	97	920
	TOP 3A	PKW TG AP 26	12,50	7	7
TOP 3B	PKW TG AP 16	12,50	7	7	66
TOP 5	PKW TG AP 11	12,50	6		
	PKW TG AP 12	12,50	7		
	PKW TG AP 13	12,50	6		
	PKW TG AP 14	12,50	7	26	246
TOP 6	PKW TG AP 15	12,50	6		
	PKW TG AP 17	12,50	6		
	PKW TG AP 18	12,50	7	19	180
TOP 7	PKW TG AP 23	12,50	6		
	PKW TG AP 24	12,50	7	13	123
TOP 9	PKW TG AP 25	12,50	6	6	57
TOP 10	PKW TG AP 27	12,50	6	6	57

Geschoß Top	Bestandsgegen- stand	Nutzfläche m ²	R N W	Miteigentumsanteil	
				Einzel /	Gesamt in 10.000-stel
TOP 11	PKW TG AP 28	12,50	7	7	66
SUMME aller PKW Abstellplätze				200/1.053	
				1.895/10.000	
GESAMTSUMME					
aller LIEGENSCHFATSANTEILE				1.053/1.053	
				10.000/10.000	

Villach, 2018 10 31
Ing.K/Ka



 BM Ing. B. KATHOLNIG
 Allgem. beeid. und gerichtl.
 zertifizierter Sachverständiger