

Gutachten

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

9065 Ebenthal, Gewerbezone, Resselstraße 14
Einlagezahl 885, Grundbuch 72204 Zell bei Ebenthal
Bezirksgericht Klagenfurt
Aktenzahl: GZ 13 E 1/26 h



Abbildung 1 Südansicht



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDERIN

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

A-9081 Reifnitz – TEICHSTRASSE 9

M +43 (0) 664/44 57 328

E-MAIL – OFFICE@IHR-GUTACHTER.AT



Inhalt

1. Übersicht.....	4
2. Zusammenfassung	5
3. Allgemeines	6
3.1. Auftrag	6
3.2. Zweck des Gutachtens gem. § 9 (1) LBG BGBl 1992/150.....	6
3.3. Bewertungsgrundlagen	6
3.4. Besondere Bemerkungen zu Basis, Inhalt, Gewähr und Umfang des Gutachtens	8
4. Befund	13
4.1. Grundbuchstand	13
4.2. Kataster	17
4.3. Flächenwidmung	18
4.4. Pläne	18
4.5. Energieausweis	18
4.6. Abgabenrückstände	19
4.7. Dienstbarkeiten (A2-Blatt)	19
4.8. Rechte und Lasten Dritter (C-Blatt)	19
4.9. Grundstücksbeschreibung	20
4.10. Umfeldanalyse	22
4.11. Verdachtsflächenkataster	23
4.12. Gefahrenzonenplan	24
4.13. Boden- und Baugrundrisiko	24
4.14. Gebäudebeschreibung	25
5. Gutachten.....	27
5.1. Allgemeines zum Wertungsvorgang.....	27
5.1.1. Sachwertverfahren.....	27
5.1.2. Vergleichswertverfahren	30



5.2. Bodenwert	30
5.2.1. Bodenwertermittlung	32
5.3. Bauwert.....	33
5.3.1. Flächenermittlung	33
5.3.2. Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag.....	34
5.4. Bauzeitwert Bürotrakt.....	36
5.5. Bauzeitwert Lagerhalle	39
5.6. Sachwert der Liegenschaft.....	41
6. Verkehrswert.....	42
6.1. Schlusskommentar	42
7. Zubehör	44
8. Einheitswert	45
9. Bauakt	46
10. Servituts-Vereinbarung.....	69
11. Fotodokumentation.....	83



1. Übersicht

AUFTRAGGEBER	Bezirksgericht Klagenfurt Feldkirchner Straße 6 9020 Klagenfurt am Wörthersee
ZWANGSVERSTEIGERUNG	GZ 13 E 1/26 h
BETREIBENDE PARTEI	Raiffeisenbank Grafenstein-Magdalensberg und Umgebung registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung Klopeiner Straße 3 9131 Grafenstein Firmenbuchnummer 111194x
VERTRETEN DURCH	Wagner & Wagner Rechtsanwälte GmbH & Co KG Karfreitstraße 1 9020 Klagenfurt am Wörthersee Tel.: 0463 57 9 15, Fax: +43 810 9554 047415 Firmenbuchnummer 565548p (Zeichen: 25/374)
VERPFLICHTETE PARTEI	Josef Christian Schleicher geb. 30.05.1978 Limmersdorfer Straße 64/Wohnhaus 1 9020 Klagenfurt am Wörthersee
WEGEN	€ 50.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)



LIEGENSCHAFT	Bürogebäude mit Lagerhalle Gewerbezone, Resselstraße 14 9065 Ebenthal
GRUNDBUCH	Einlagezahl 885 Grundbuch 72204 Zell bei Ebenthal Bezirksgericht Klagenfurt
EIGENTÜMER MIT ANTEILEN	Josef Christian Schleicher B-LNr. 2 Anteil 1/1
STICHTAG	08.04.2026
SACHVERSTÄNDIGE	Simone Köberl, MSc

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

2. Zusammenfassung

Sachwert		154 598,07 €
Verkehrswert der Liegenschaften zum Stichtag (gerundet)	08.04.2026	155 000,00 €



3. Allgemeines

3.1. Auftrag

Schriftlicher Auftrag des Bezirksgerichts Klagenfurt vom 03.03.2026.

3.2. Zweck des Gutachtens gem. § 9 (1) LBG BGBl 1992/150

Zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung wurden die Beschreibung und Schätzung der Liegenschaft EZ 885, KG 72204 Zell bei Ebenthal, Bezirksgericht Klagenfurt, in 9065 Ebenthal, Gewerbezone, Resselstraße 14, Bürogebäude mit Lagerhalle, samt allfälligem Zubehör angeordnet.

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

3.3. Bewertungsgrundlagen

- Grundbuchsauszug vom 27.02.2026 und 04.05.2026
- Besichtigung der Liegenschaft am 08.04.2026
 - Beginn: 10:00 Uhr
 - Ende: 11:10 Uhr
- Anwesende:
 - Herr Josef Schleicher Senior (Vater des Verpflichteten)
 - Herr Mag. Leopold Wagner (Vertreter der betreibenden Partei)
 - Herr Ing. Christian Leitgeb (Vertreter der TAG GmbH, Servituts-Berechtigter)
 - Frau Simone Köberl, MSc. (Sachverständige)

- Bewertungsstichtag: 08.04.2026
- Katasterplan vom 08.04.2026
- Informationsaufnahme mit Immobilienbüros betreffend Angebote und Verkäufe
- Informationsdatenbank der R&S Software
- Immobilienpreisspiegel 2026, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Einblick in Immobiliendateien über Angebote: immobilien.net, willhaben.at, gewinn.com; regionale Maklerangebote
- Als Basis für die Herstellungskosten wurden die aktuellen Baukosten herangezogen.
- Planunterlagen erhoben am Bauamt der Gemeinde Ebenthal
- Abfrage der Grundstückswidmung über das Geodatenportal
- Einreichpläne Bürogebäude mit Lagerhalle vom 26.03.2013
- Baubeschreibungen vom 26.03.2013
- Baubewilligung vom 25.04.2014
- Servituts-Vertrag vom 03.08.1988
- Servituts-Vertrag vom 22.05.2002
- Schreiben der TAG über Servituts-Verletzung an die Gemeinde
- Einschlägige Literatur, unter anderem:
 - Stabentheiner: „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ kommentiert, 2. erweiterte Auflage, 2005
 - Seiser: Nutzungsdauerkatalog, 2. Auflage, Nov. 2020
 - Gross/Hubner/Muhr/Reinberg: „Europäische Bewertungsstandards 2012“, 8. Auflage, 2016

- Ross/Brachmann/Holzner: „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken u. des Wertes baulicher Anlagen“, 29. Auflage, 2005
- Der Sachverständige – offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 2026
- Kleiber/Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 8. Auflage, 2016
- Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: „Sachverständige und ihre Gutachten“, 2012
- Seiser/Kainz: „Der Wert von Immobilien“, 2. Auflage, 2014

3.4. Besondere Bemerkungen zu Basis, Inhalt, Gewähr und Umfang des Gutachtens

Die gegenständliche Liegenschaft wurde besichtigt und begangen. Die Besichtigung und Begehung wurden in jenem Ausmaß durchgeführt, in welchem die Objekte zugänglich waren.

Es erfolgte eine Besichtigung des Grundstückes, des Bürogebäudes und der Lagerhalle. Für die Feststellung der Nutzflächen wurden die Planunterlagen, die der Baubewilligung zugrunde liegen, herangezogen.

Eine Überprüfung der Nutzflächen in natura erfolgte nicht und war im Auftrag auch nicht enthalten. Die Sachverständige behält sich eine Ergänzung und Abänderung des Gutachtens vor, falls eine eventuelle Naturmaßaufnahme durch ein qualifiziertes Spezialunternehmen andere als die ermittelten Nutzflächen hervorbringen sollte. Es wird von einer vorschriftsmäßigen, rechtskonformen Bebauung ausgegangen. Die Gutachterin übernimmt keinerlei Haftung für etwaige nicht vorschriftsmäßige Bebauung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauausführung nicht völlig identisch mit den



Planunterlagen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Lagerhalle nicht bewilligungskonform errichtet wurde und eine Rückbauaufforderung besteht.

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

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

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

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Von der Sachverständigen wurde weder eine bauliche Untersuchung der Gebäude durchgeführt noch wurde eine Untersuchung der Teile der Gebäude durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass sie gut gewartet wurden, keine Kontaminationen aufweisen und sich in gutem Zustand befinden. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen abgegeben werden, die nicht untersucht wurden.



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

Die Begehung durch die Sachverständige ersetzt nicht die „Objektsicherheitsprüfung“ im Sinne der ÖNORMEN B1300 und B1301. Eine Objektsicherheitsprüfung im Sinne dieser ÖNORMEN ist gesondert zu beauftragen und ist im gegenständlichen Bewertungsauftrag nicht inkludiert. Erlangen Verantwortungsträger aufgrund dieses Gutachtens jedoch Kenntnis davon, dass eine potenzielle Gefahrenquelle besteht, so ist nach Veranlassung erforderlicher Notmaßnahmen eine umgehende Prüfung durchzuführen. Darüber hinaus besteht die Verpflichtung, allenfalls Betroffene auf die Gefahr hinzuweisen und auf diese Weise sicherzustellen, dass bis zur Behebung des Gefahrenpotenzials die Sicherheit von Personen und Sachen nicht gefährdet ist. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und gegebenenfalls die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sogenannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. bleiben daher im Rahmen dieses Gutachtens - ohne weitere Untersuchungen durch ein entsprechendes Spezialunternehmen - unberücksichtigt und unverbindlich.

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

Im Zuge der Bauzustandsbeschreibung beziehen sich die nachfolgenden Angaben auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren



Teile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

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

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

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogene Daten zu schützen. Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten nur, soweit



es mit der Gutachtenserstellung im Zusammenhang steht. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang, soweit es für den Auftrag und Zweck notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, oder ein berechtigtes Interesse Beteiligter (Dritter) besteht.

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

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



4. Befund

4.1. Grundbuchstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72204 Zell bei Ebenthal
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

EINLAGEZAHL 885

Letzte TZ 138/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
224/3 G Sonst(50) * 2102
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
***** A2 *****
1 b gelöscht
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
Josef Christian Schleicher
GEB: 1978-05-30 ADR: Limmersdorfer Straße 64, Klagenfurt 9020
a 1267/2017 Kaufvertrag 2016-10-10 Eigentumsrecht
***** C *****
5 a 9574/2003
DIENSTBARKEIT auf Gst 224/3
Gasleitungsanlage samt Zubehör
gem Art I. II. Servitutsvertrag 2003-03-20
für Gst 157/4 KG 06301 Baumgarten an der March EZ 201 BG
Gänserndorf
22 a 3053/2020 Pfandurkunde 2020-03-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 137.000,--
für Raiffeisenbank Grafenstein-Magdalensberg und Umgebung
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
(FN 111194x)
b 3053/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 885 KG 72204 Zell bei Ebenthal C-LNR 22
EZ 154 KG 76219 Rückersdorf C-LNR 6
c 8102/2025 Hypothekarklage (22 Cg 93/25 f - LG-Klagenfurt)
d 138/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 50.000,-- unter C-LNR 29
23 a 4926/2021 (Entscheidendes Gericht BG Eisenkappel - 264/2021)
Pfandurkunde 2021-05-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
für Raiffeisenbank Grafenstein-Magdalensberg und Umgebung,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
(FN 111194x)
b 4926/2021 (Entscheidendes Gericht BG Eisenkappel - 264/2021)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 154 KG 76219 Rückersdorf C-LNR 7
EZ 885 KG 72204 Zell bei Ebenthal C-LNR 23
c 8102/2025 Hypothekarklage (22 Cg 93/25 f - LG-Klagenfurt)
d 138/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Seite 1 von 5



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

- Hereinbringung von EUR 50.000,-- unter C-LNR 29
- 24 a 174/2022 Pfandurkunde 2021-12-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--
für Raiffeisenbank Grafenstein-Magdalensberg und Umgebung,
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
(FN 111194x)
- b 174/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 885 KG 72204 Zell bei Ebenthal C-LNR 24
EZ 154 KG 76219 Rückersdorf C-LNR 8
- c 8102/2025 Hypothekarklage (22 Cg 93/25 f - LG-Klagenfurt)
- d 138/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 50.000,-- unter C-LNR 29
- 25 a 1222/2024 (Entscheidendes Gericht BG Eisenkappel - 53/2024)
Versäumungsurteil 2023-11-28
PFANDRECHT vollstr EUR 111.136,97
12 % Z seit 2023-09-21
Kosten EUR 7.323,36 4 % Z seit 2023-11-28 EUR 3.159,66 für
Erste Bank und Sparkassen Leasing GmbH (FN 225090s)
E 68/24h BG Eisenkappel
- b 1222/2024 (Entscheidendes Gericht BG Eisenkappel - 53/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 885 KG 72204 Zell bei Ebenthal C-LNR 25
EZ 154 KG 76219 Rückersdorf C-LNR 9
- 26 b 6359/2024 IM RANG 3848/2024 Beschluss 2024-08-12
PFANDRECHT vollstr. EUR 132.300,43
zzgl. 9,2 % über dem Basiszinssatz seit 2023-02-02
11,08 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2023-02-02 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 183,82 ab 2023-02-02 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 183,82 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 183,82 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 35,00 ab 2023-02-10 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 35,00 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 35,00 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 35,00 ab 2023-02-10 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 35,00 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 35,00 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2023-03-02 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 17,50 ab 2023-03-02 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 17,50 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 17,50 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2023-03-02 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 183,82 ab 2023-03-02 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 183,52 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 183,82 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 17,50 ab 2023-03-02 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 17,50 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 17,50 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 30,00 ab 2023-03-10 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 30,00 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 30,00 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 35,00 ab 2023-03-10 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 35,00 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 35,00 ab 2024-01-01

Seite 2 von 5



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

11,08 % Z aus EUR 10,00 ab 2023-03-16 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 10,00 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 10,00 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 10,00 ab 2023-03-16 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 10,00 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 10,00 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 35,00 ab 2023-03-25 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 35,00 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 35,00 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 35,00 ab 2023-03-25 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 35,00 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 35,00 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2023-04-02 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2023-04-02 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 183,82 ab 2023-04-02 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 183,82 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 183,82 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 35,00 ab 2023-04-12 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 35,00 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 35,00 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2023-05-02 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2023-05-02 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2023-07-1 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 183,82 ab 2023-05-02 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 183,82 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 183,82 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2023-06-02 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2023-06-02 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2024-01-01
11,08 % Z aus EUR 183,82 ab 2023-06-02 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 183,82 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 183,82 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2023-07-02 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2023-07-02 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 183,82 ab 2023-07-02 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 183,82 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 2.643,84 ab 2023-07-19 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 2.643,84 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2023-08-02 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2023-08-02 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 183,82 ab 2023-08-02 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 183,82 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2023-09-02 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2023-09-02 bis 2023-12-31

Seite 3 von 5



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

- 13,08 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 183,82 ab 2023-09-02 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 183,82 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2023-10-02 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2023-10-02 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 183,82 ab 2023-10-02 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 183,82 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 1.897,38 ab 2023-10-04 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 1.897,38 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2023-11-02 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2023-11-02 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 183,82 ab 2023-11-02 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 183,82 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2023-12-02 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2023-12-02 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 183,82 ab 2023-12-02 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 183,82 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 198,00 ab 2023-12-07 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 198,00 ab 2024-01-01
12,58 % Z aus EUR 396,00 ab 2023-12-07 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 396,00 ab 2024-01-01
13,08 % Z aus EUR 3.145,38 ab 2024-01-02
13,08 % Z aus EUR 1.303,58 ab 2024-01-03
13,08 % Z aus EUR 183,82 ab 2024-01-02
13,08 % Z aus EUR 37.529,28 ab 2024-01-24
13,08 % Z aus EUR 32.105,91 ab 2024-01-24
13,08 % Z aus EUR 4.787,04 ab 2024-02-09
Kosten EUR 9.094,82 zzgl. 4 % Z seit 2024-04-02
Kosten EUR 2.051,67
Antragskosten EUR 2.736,96
für abcfinance GmbH (FN 413125m)
(7 E 28/24g)
- 27 a 1610/2025 (Entscheidendes Gericht BG Eisenkappel - 88/2025)
Exekutionsbewilligung 2025-03-05
PFANDRECHT vollstr EUR 963,52
13,08 % Z von 2024-01-07 bis 2024-12-31
11,73 % Z seit 2025-01-01
Kosten EUR 304,27 4 % Z seit 2024-11-29 EUR 296,77 für
Öffentliche Notare Mag. Stefan Lindner & Mag. Martin Thaler
Partnerschaft (FN 418155i)
E 79/25b
- b 1610/2025 (Entscheidendes Gericht BG Eisenkappel - 88/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 154 KG 76219 Rückersdorf
EZ 885 KG 72204 Zell bei Ebenthal
- 28 a 4835/2025 (Entscheidendes Gericht BG Eisenkappel - 211/2025)
Exekutionsbewilligung 2025-06-23
PFANDRECHT vollstr EUR 4.797,52
4 % Z aus EUR 3.789,30 seit 2024-06-19
4 % Z aus EUR 835,04 seit 2024-10-17
4 % Z aus EUR 163,50 seit 2025-05-30
4 % Z aus EUR 9,68 seit 2025-05-29
Kosten EUR 157,50 EUR 531,14 für

Gemeinde Sittersdorf
3 E 250/25x
b 4835/2025 (Entscheidendes Gericht BG Eisenkappel - 211/2025)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 154 KG 76219 Rückersdorf
EZ 885 KG 72204 Zell bei Ebenthal
29 a 138/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 50.000,-- zzgl
4,474 % Z aus EUR 39.383,61 seit 2025-09-12
3,87 % Z aus EUR 39.383,61 seit 2025-09-12
11,121 % Z aus EUR 10.616,39 seit 2025-09-12
3,87 % Z aus EUR 10.616,39 seit 2025-09-12
Kosten EUR 4.301,04 zzgl 4 % Z seit 2025-10-03
Kosten EUR 1.609,22
Kosten EUR 1.601,72
für Raiffeisenbank Grafenstein-Magdalens- berg und
Umgebung, registrierte Ge- nossenschaft mit beschränkter
Haftung (FN 111194x)
(13E 1/26h)

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

Grundbuch

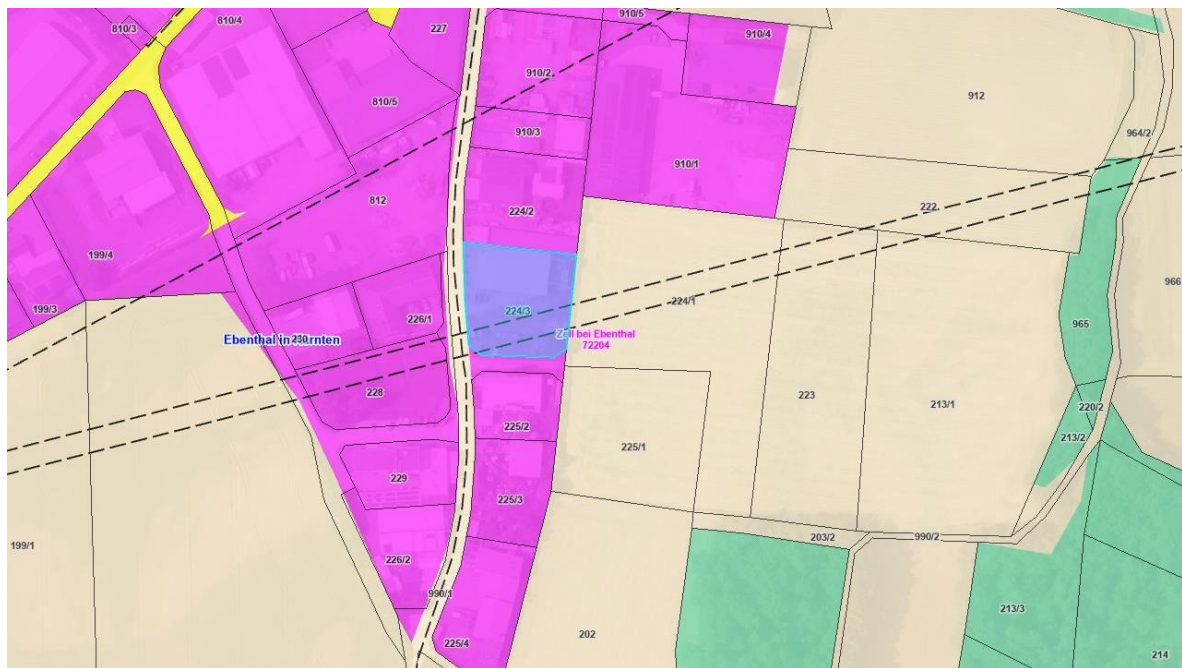
04.05.2026 11:43:05

4.2. Kataster



4.3. Flächenwidmung

Das Grundstück Nr. 224/3 ist als **Bauland Industriegebiet** ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass das verbücherte Ausmaß im Grundbuch nicht exakt den tatsächlichen Grundstücksgrößen entsprechen muss. Das Grundstück ist nach dem Grenzkataster vermessen.



4.4. Pläne

Am Bauamt der Gemeinde Ebenthal wurden Pläne erhoben. Diese sind im Anhang als nicht maßstabsgetreue Kopien angefügt.

4.5. Energieausweis

Seit 01. Jänner 2009 ist beim Verkauf oder bei der Vermietung von Häusern, Wohnungen, Büros oder Betriebsobjekten ein Energieausweis vorzulegen (Bundesgesetzblatt I. 137, 03. August 2006, Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG). Die Gültigkeit des Energieausweises beträgt zehn Jahre.

Verantwortlich für das Vorlegen ist der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objektes. Im gegenständlichen Fall liegt ein Energieausweis vor. Dieser ist im Anhang auszugsweise angeführt.

4.6. Abgabenrückstände

Zum 23.03.2026 sind für die zu bewertende Liegenschaft, laut Gemeindeauskunft, **Abgabenrückstände in Höhe von € 193,53** ausgewiesen.

Offene Posten								25.03.2
(3034) Schleicher Josef Christian 9133 Sittersdorf Kleinzapfen 16								
Objekt	Artikel	Fälligkeit	Betrag	Buchungstext	Mahndatum	Mahnstufe	Exekutionsdatum	
(75154) Resslerstraße 14	(301) Wasserbezugsgebühr pro m³ Verbrauch	15.06.2025	10,89	HBA 2.Quartal + EA		1		
(75154) Resslerstraße 14	(303) Wasserbereitstellungsgebühr	15.06.2025	6,60	HBA 2.Quartal + EA		1		
(75154) Resslerstraße 14	(92002) Grundsteuer B	15.08.2025	14,89	Grundsteuer 2025		1		
(75154) Resslerstraße 14	(301) Wasserbezugsgebühr pro m³ Verbrauch	15.09.2025	3,30	HBA 3.Qu.2025		1		
(75154) Resslerstraße 14	(303) Wasserbereitstellungsgebühr	15.09.2025	6,60	HBA 3.Qu.2025		1		
(75154) Resslerstraße 14	(92002) Grundsteuer B	15.11.2025	25,69	Grundsteuer 2025		1		
(75154) Resslerstraße 14	(8902) Nebengebühren Haushaltsbuchungen	14.12.2025	3,00	Mahnlauf 12/2025		1		
(75154) Resslerstraße 14	(301) Wasserbezugsgebühr pro m³ Verbrauch	15.12.2025	3,30	HBA 4.Qu.2025		0		
(75154) Resslerstraße 14	(303) Wasserbereitstellungsgebühr	15.12.2025	6,60	HBA 4.Qu.2025		0		
(75154) Resslerstraße 14	(92002) Grundsteuer B	15.02.2026	25,69	1. Quartal 2026 Grundsteuer		0		
(75154) Resslerstraße 14	(301) Wasserbezugsgebühr pro m³ Verbrauch	15.03.2026	3,30	HBA 1 Qu. 2026		0		
(75154) Resslerstraße 14	(303) Wasserbereitstellungsgebühr	15.03.2026	6,60	HBA 1 Qu. 2026		0		
(75154) Resslerstraße 14	(92002) Grundsteuer B	15.05.2026	25,69	2. Quartal 2026 Grundsteuer		0		
(75154) Resslerstraße 14	(92002) Grundsteuer B	15.08.2026	25,69	3. Quartal 2026 Grundsteuer		0		
(75154) Resslerstraße 14	(92002) Grundsteuer B	15.11.2026	25,69	4. Quartal 2026 Grundsteuer		0		
Summe			193,53					
Gesamtsumme			193,53					

4.7. Dienstbarkeiten (A2-Blatt)

Für die Gebäude bzw. das Grundstück sind keine Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

4.8. Rechte und Lasten Dritter (C-Blatt)

Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 885, KG 72191 sind folgende Servitutsvereinbarung sowie mehrere Pfandrechte ausgewiesen.



5 a 9574/2003

Dienstbarkeit auf Gst 224/3
Gasleitungsanlage samt Zubehör
gem Art I. II. Servitutsvertrag 2003-03-20
für Gst 157/4 KG 06301 Baumgarten an der March EZ 201 BG
Gänserndorf

Die Pfandrechte haben keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft.

Die Servituts-Vereinbarung wird unter Punkt 4.9 Grundstücksbeschreibung sowie unter Punkt 5.2. Bodenwert näher erläutert und berücksichtigt.

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

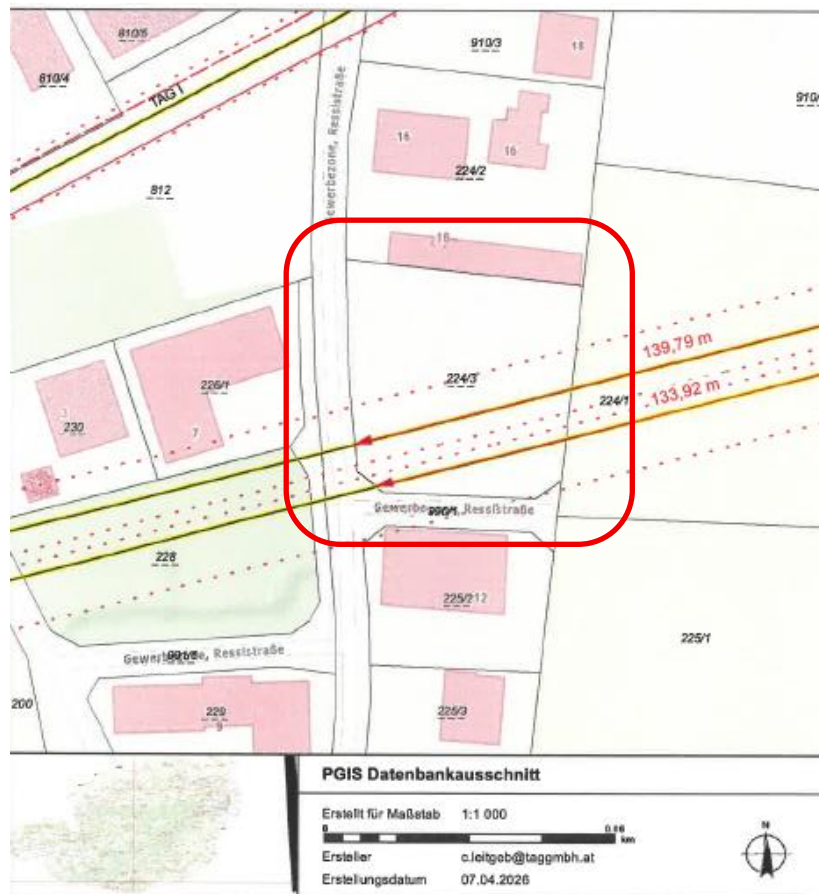
4.9. Grundstücksbeschreibung

- **Lage:** Das Grundstück befindet sich Gewerbe- und Industriegebiet Niederdorf/Zell der Gemeinde Ebenthal. Die Lage im Industriegebiet Ebenthal kann als gut bezeichnet werden.
- **Verkehrsverhältnisse/Zufahrt:** Die Liegenschaft ist von der Hauptstraße – Völkermarkter Straße – aus nach Süden hin abzweigend in die Niederdorfer Straße und des Weiteren nach Osten hin abzweigend in das Gewerbe- und Industriegebiet gut zu erreichen.
- **Umgebung des Baugrundes:** In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Gewerbebetriebe und Lagerhallen, im Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an.
- **Neigung:** Das Grundstück ist vollkommen eben und waagerecht.
- **Anschlüsse:** Wasser, Strom und Kanal aus dem öffentlichen Netz befinden sich an der Grundstücksgrenze. Der Wasser- und Kanalanschluss ist bereits am Grundstück, das Gebäude ist jedoch – laut Aussage von Herrn Josef Schleicher Senior – nicht aktiviert.
- **Grundstücksform:** Das Grundstück hat eine nahezu quadratische Form.

- **Boden- u. Untergrundverhältnisse:** Das Grundstück ist an der Nordseite bis an die Grundstücksgrenze mit dem Gebäude bebaut. Eine größere Fläche, südlich anschließend an das Gebäude, ist mittels Betonboden befestigt. Das südliche unbebaute Grundstück besteht aus einer geschotterten Fläche, die durch Schuttablagerungen, abgestellte Kraftfahrzeuge sowie gelagerte Metall- und Baustoffe, wie beispielsweise Stahlbetonelemente oder Eisenträger, belegt ist.
- **Umweltbelastungen:** keine Umweltbelastungen
- **Einfriedung:** Die Liegenschaft ist an der Westseite teilweise mit Betontrögen begrenzt. An der Nordseite befindet sich ein Maschendrahtzaun, das restliche Grundstück ist frei zugänglich.
- **Servitut:** Für das Grundstück gibt es eine Servituts-Vereinbarung für eine unterirdische Gasleitung. Der Verlauf ist dem beiliegenden Plan und dem Servituts-Vertrag zu entnehmen. Im Zuge der Errichtung der Lagerhalle wurde diese Vereinbarung durch eine **nicht genehmigte Überbauung** verletzt und es besteht seitens der TAG GmbH (Betreiber der Gasleitung) eine **Rückbauverpflichtung**.

Eine weitere Verbauung des Grundstückes ist durch diese Servituts-Vereinbarung äußerst schwierig bzw. nahezu ausgeschlossen.

- **Anmerkung:** In Absprache mit dem Vertreter der betreibenden Partei soll das umfangreiche Lagergut am Grundstück und in der Halle – welches Herr Josef Schleicher Senior als sein alleiniges Eigentum deklariert hat - in der Bewertung nicht berücksichtigt werden.



Auszug aus dem Servituts-Vertrag

4.10. Umfeldanalyse

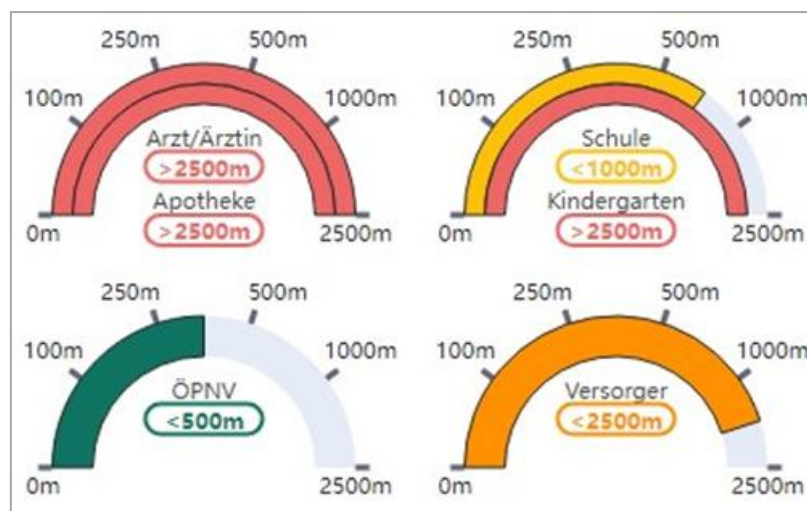
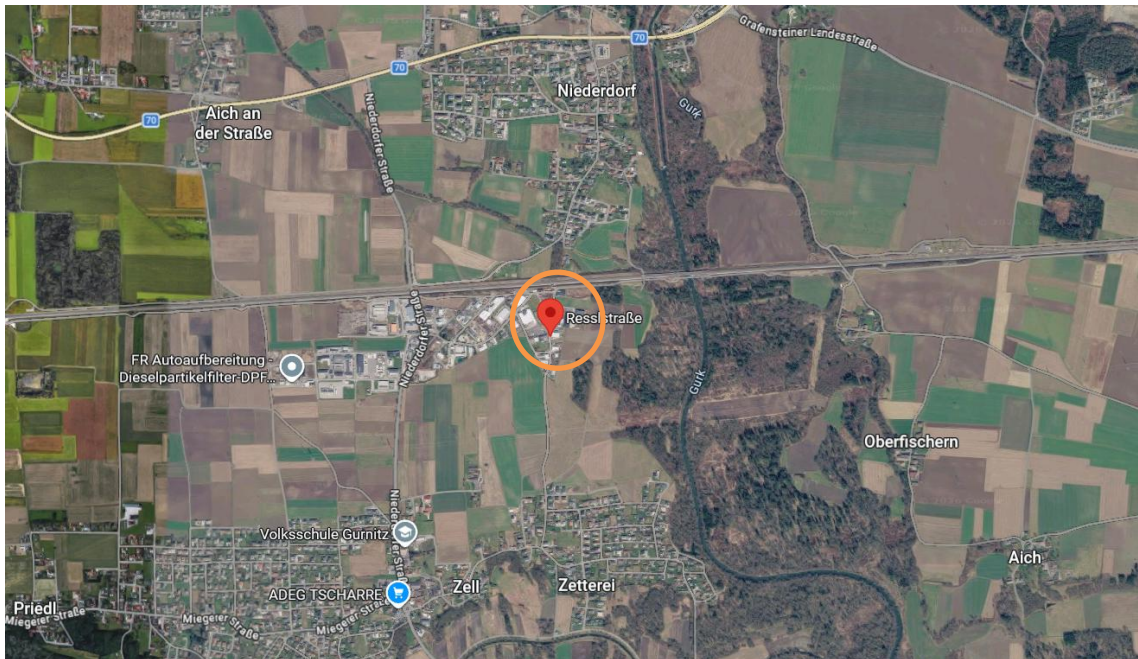


Abbildung 2 Nahversorgerübersicht



Makrolage ©google.com



Mikrolage ©google.com

4.11. Verdachtsflächenkataster

Am 17. April 2024 wurde eine umfassende Altlastensanierungsgesetz-Novelle im Bundesgesetzblatt kundgemacht (BGBl. I Nr. 30/2024). Die Bestimmungen dieser Novelle traten mit 01. Jänner 2025 in Kraft.

Entsprechend den Bestimmungen dieser Novelle gibt es seit 01. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. (Quelle: Umweltbundesamt)

4.12. Gefahrenzonenplan

Der Gefahrenzonenplan stellt die überfluteten Flächen bei einem definierten Bemessungsergebnis dar. Das Ergebnis ist ein Gutachten mit Überflutungsflächen bei einem definierten Hochwasser (Bemessungsergebnis). Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt nicht in einem Hochwassergebiet.

4.13. Boden- und Baugrundrisiko

Der Ordnung halber muss darauf hingewiesen werden, dass die Bewertung des Boden- und Baugrundrisikos nur in okularer Form erfolgte. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Abschätzung des Boden- und Baugrundrisikos weder Probeschürfe noch Bohrungen noch sonstige Bodenerkundungen durchgeführt wurden. Dies bedeutet, dass das Boden- und Baugrundrisiko aus der gegenständlichen Bewertung ausgenommen bleibt. Sowohl das Vorhandensein von nicht bekannten Altlasten (Deponien, Öllagern, Tankfässern etc.) als auch der Umstand der Standsicherheit des Baugrundes (Hangrutschung, Vermurung, Grundwasserspiegelschwankung etc.) bleiben aus der Bewertung ausgenommen und werden als solches im Risiko nicht bewertet, wenn die Sachverständige im Zuge ihrer Befunderhebungen nicht ausdrücklich auf besondere Umstände hingewiesen wird bzw. diese ihr bekannt wären. Auftragsgemäß wurde keine Bodenuntersuchung durchgeführt. Aus den erhaltenen Auskünften und aufgrund der bestehenden Nutzung besteht kein Hinweis auf gefährliche Kontaminationen. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Bodenuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis der Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

4.14. Gebäudebeschreibung

- **Bauausführung:** Das 2014 baubewilligte Gebäude ist in zwei Gebäudeteile gegliedert. Der westlich gelegene Bürotrakt ist als Massiv-Ziegelbau ausgeführt, die östlich anschließende Lagerhalle ist eine offene Stahl-Betonkonstruktion. Alle Gebäudeteile befinden sich im Rohbau. Die Bauausführung ist eher einfach und teilweise laienhaft.
- **Bau- und Erhaltungszustand:** Das Gebäude ist seit 2014 im Rohbau. Bei den Betonsäulen und der Dachunterkonstruktion sind bereits Verwitterungsschäden zu erkennen
- **Baumängel/Bauschäden:** Das Gebäude besteht seit über 10 Jahren als Rohbau. Es gibt sichtbare Schäden an Betonelementen, der Dachunterkonstruktion und -eindeckung. Der Beschaffenheit des Betonbodens in der Lagerhalle ist aufgrund des zugemüllten Zustands unklar und könnte wegen abgestellter Fahrzeuge und Lagergut durch Ölaustritt kontaminiert worden sein.
- **Notwendige Instandhaltungsarbeiten:** Eine Sanierung der Schäden und Fertigstellung des Gebäudes, sowie die Entsorgung der angehäuften Abfälle und des Lagergutes.
- **Böden:** Betonböden
- **Fenster:** Im Bürotrakt wurden Kunststofffenster mit Isolierverglasung verbaut.

- **Elektroinstallation:** Es ist kein Stromanschluss vorhanden.
- **Wände** Ziegelrohbauten im Bürotrakt; in der Lagerhalle Stahlbetonsäulen auf Punktfundamenten ohne Zwischenwände oder Tore
- **Türen:** Bis auf eine einfache Blechtüre als Eingangstüre zum Büro und eine Glas-Metalltüre an der Westseite sind keine Türen oder Tore vorhanden.
- **Dach:** Die einfache Dachkonstruktion wurde, entgegen der Baueinreichung, mit Sandwichpaneelen ausgeführt. Die Paneele liegen auf teilweise angerosteten Stahlträgern und teilweise verwitterten Holzbalken.
- **Stiegen:** Betonstiege ohne Belag und Handlauf
- **Heizung:** keine Heizung.
- **Warmwasseraufbereitung:** kein aktiver Wasseranschluss
- **Sanitärausstattung:** keine Sanitärräume
- **Lagerhaller:** Die Lagerhalle wurde, entgegen der Baueinreichung, als offene Halle ohne Tore errichtet. Zum Bewertungsstichtag ist die Halle mit Autowracks, Metall-, Elektro- und Bauschutt sowie Betonelementen vermüllt. Sämtliches Lagergut befindet sich im Eigentum von Herrn Josef Schleicher Senior (Vater des Verpflichteten).
- **Besonderheit:** An der Südostecke des Lagergebäudes wurde, entgegen der Bauauflagen die Servituts-Vereinbarung durch eine Überbauung verletzt. Diesbezüglich gibt es seitens der Baubehörde und des Servituts-Berechtigten eine Aufforderung zum Rückbau.

5. Gutachten

5.1. Allgemeines zum Wertungsvorgang

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

Zu den zurzeit gängigen Wertermittlungsverfahren wird Folgendes angemerkt:

5.1.1. Sachwertverfahren

Bei der Ermittlung nach dem Sachwertverfahren wird vom Sachwert ausgegangen. Der Sachwert umfasst den Boden- und den Bauwert.

Hierbei wird der Grundwert nach dem Preisvergleich unbebauter Grundstücke ermittelt. Die Grundstückspreise werden den Angeboten der aktuellen Tageszeitungen, den tatsächlichen Verkaufspreisen laut Grundbuch bzw. dem Immobilienpreisspiegel entnommen und bei Nichtvorliegen der vorgenannten Unterlagen durch örtliche Auskunft bzw. Auskunft bei Immobilienbüros bzw. durch Vergleich erhoben. Auch werden Wertänderungen, z. B. infolge einer bereits erfolgten Bebauung und allfälliger Grunddienstbarkeiten, berücksichtigt.

Hinsichtlich des Bauwertes der Gebäude werden entsprechend der vorgefundenen Ausstattungsmerkmale und der Bauweise die

Gebäudenormalherstellungskosten ermittelt. Von diesen wird sodann die Abminderung für Alter und Abnutzung zwecks Ermittlung des Bauzeitwertes abgesetzt.

So errechnet sich nach Ross/Brachmann/Holzner bei normaler Gebäudeinstandhaltung die Wertminderung in v. H. des Sachwertes wie folgt:

$$\text{in v. H.} = \frac{1}{2} \times \left(\left(\frac{\text{Gebäudealter}}{\text{Gebäudelebensdauer}} \right)^2 + \frac{\text{Gebäudealter}}{\text{Gebäudelebensdauer}} \right) \times 100.$$

Es ist allgemein bekannt, dass Gebäude auch bei laufender ordnungsgemäßer Instandhaltung durch Alterung und Abnutzung einem Wertverzehr unterliegen. Dieser wird in der Literatur als Alterswertminderung bezeichnet. Das Ausmaß der Alterswertminderung hängt von der Lebensdauer eines Gebäudes ab, wobei von der sogenannten technischen und der allgemein wirtschaftlichen Lebensdauer ausgegangen werden kann.

Die technische Lebensdauer ist von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), Bauweise und Nutzung abhängig. Hinzu kommt noch, dass die Lebensdauer bestimmter Bauteile sehr unterschiedlich ist, weil die Ersatzbeschaffung von bestimmten Einzelteilen (der Fußbodenbeläge, der haustechnischen Anlagen, der Fassaden und Dächer, der Fenster, aber auch der Türen sowie selbstverständlich auch der Anstriche usw.) abhängt und während der Lebensdauer der tragenden Bauteile mehrmals zu erfolgen hat. Allerdings lässt sich die technische Lebensdauer nicht exakt bestimmen, wiewohl es genügend Erfahrungssätze hinsichtlich bestimmter Bauteile gibt. Dazu kommt, dass durch bauliche Maßnahmen eine Verlängerung der seinerzeitigen voraussichtlichen Lebensdauer, aber auch eine Abminderung wegen baulicher Schäden und Mängel eintreten kann. Behebbarer Mängel und Schäden beeinflussen im Allgemeinen nicht die Lebensdauer eines Gebäudes. Sie rechtfertigen lediglich einen Abschlag wegen des baulichen Zustandes. Die

Abminderung für das Gebäude wird linear nach ImmoWertV2010 durchgeführt und zusätzlich mit einer Zustandsnote versehen.

Dazu führt Heideck aus: „Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertverminderung auf Grund des Zustandes muss zunächst eine möglichst gleichmäßige Auffassung über den Zustand eines Bauwerkes bestehen. Die Gleichmäßigkeit der Auffassung wird in der nachstehend aufgeführten Einteilung, die sich aus der Praxis heraus ergeben hat, erblickt.

Die einzelnen Zustandsnoten bedeuten:

Zustandsnote	Beschreibung (heute gültig)	Wert
1	neuwertig, mängelfrei	0,00 %
1,5		0,32 %
2	normal erhalten, übliche Erhaltungsarbeiten	2,49 %
2,5		8,09 %
3	teilweise deutlich reparatur- und instandhaltungsbedürftig	18,17 %
3,5		33,09 %
4	umfangreiche Instandsetzung erforderlich	52,49 %
4,5		75,32 %
5	abbruchreif, wertlos	100,00 %

Für noch feinere Abstufungen sind die Zwischenwerte 1,5, 2,5 usw. anzuwenden."

Die Wertminderung unter Berücksichtigung der Zustandsnote nach Heideck wird mit folgender Formel berechnet:

$$WM_{ZH} = \frac{(ZN - 1) \times \frac{\pi}{4} - \sin\left((ZN - 1) \times \frac{\pi}{4}\right)}{\pi}$$

WM_{ZH} = Wertminderung Zustandsnote
 ZN = Zustandsnote

Die linear Abminderung (lt. Empfehlung ImmoWertV 2010) berechnet sich wie folgt:

$$w = \frac{A}{G} \times 100$$

w = Alterswertminderung in %; A = Alter der Sache; G = Gesamtnutzungsdauer oder Lebensdauer

Wenn nicht anders ausgeführt, entspricht die wirtschaftliche Lebensdauer der technischen Lebensdauer.

5.1.2. Vergleichswertverfahren

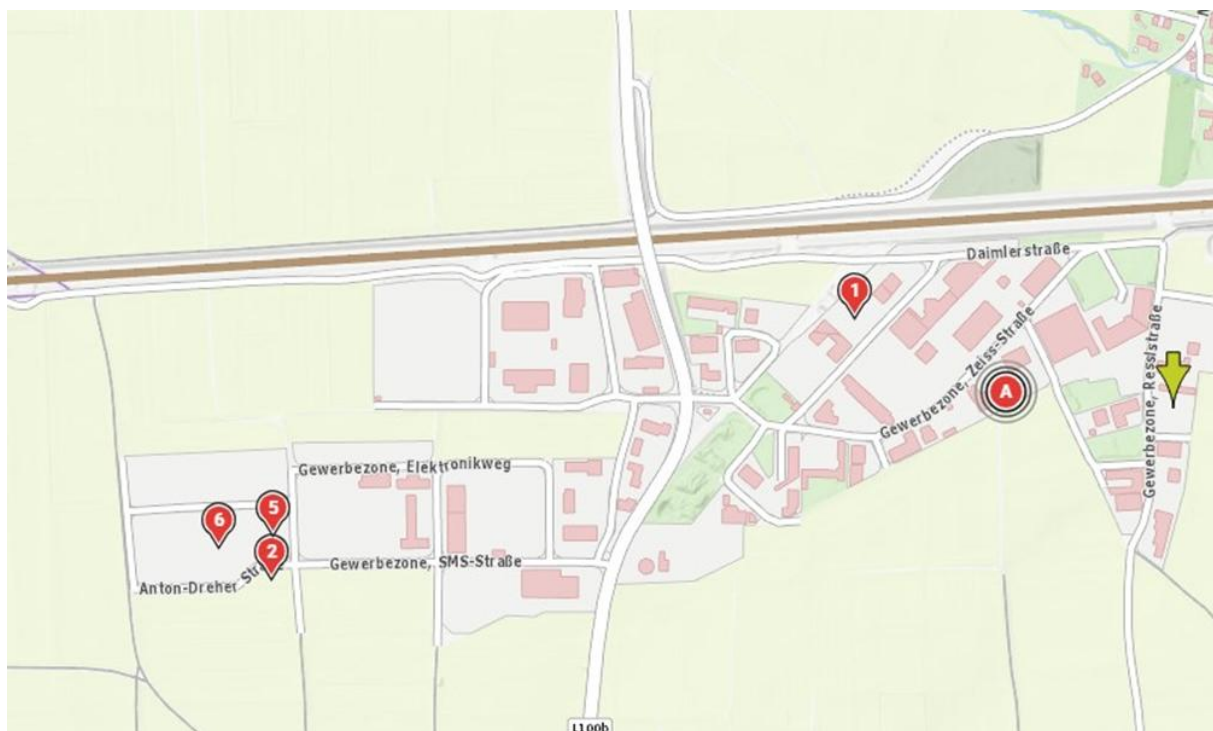
Eine Bewertung nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens und somit durch direkte Feststellung des Verkaufswertes erfolgt durch die Heranziehung von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsliegenschaften. Voraussetzungen sind eine gleichartige Lage, Widmung, Nutzung, Art, Größe, Figuration, Gestaltung, Erschließungszustand, Ausmaß der gleichen baulichen Nutzung, Alter, Bauzustand und gleicher Ertrag. Daher ist es allgemein bei bebauten Grundstücken kaum möglich, geeignete Vergleichsgrundstücke zu finden.

Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

5.2. Bodenwert

Aufgrund von Verkaufspreisvergleichen ist vor allem in Hinblick auf die Flächenwidmung und die Bebauungsbestimmungen, unter Zugrundelegung der im Befund geschilderten Vor- und Nachteile und aller mitberücksichtigten Wertkriterien (z. B. Figuration, Lage, Erschließung), zu erkennen, dass Preise zwischen € 29,-/m² und € 37,-/m² für unbebaute Gewerbegrundstücke ortsüblich gehandelt werden. Nach Rücksprache mit dem Bauamt der

Gemeinde Ebenthal werden, über Gemeinderatsbeschluss, geförderte Gewerbeflächen um maximal € 40,-/m² angeboten, wobei derzeit keine Nachfrage besteht. Es wird daher für die gegenständliche Liegenschaft ein gemittelter, gerundeter Wert von € 33,-/m² angesetzt. Aufgrund der durch das Servitut bedingten Einschränkung der Bebaubarkeit wird auf die betreffende, nicht vollständig nutzbare Fläche ein Abschlag von 50 % angewendet.



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Gewerbe- / Industriegrundstück	4099/2021	07.04.2021	2.505,00	30,00 €	37,50 € *
2	Gewerbe- / Industriegrundstück	1925/2022	22.10.2021	1.056,00	29,00 €	35,47 € *
3/A	Bauland	1059/2024	15.09.2023	284,00	25,64 €	28,93 € *
4/A	Bauland	1059/2024	15.09.2023	542,00	25,64 €	28,93 € *
5	Gewerbe- / Industriegrundstück	7466/2025	18.07.2025	2.000,00	52,50 €	54,40 €
6	Gewerbe- / Industriegrundstück	8720/2021	13.08.2021	6.275,00	29,00 €	35,75 € *



* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt; Details auf Anfrage

Statistische Auswertung	
Erhobene Vergleichswerte	6
Gewählte Vergleichswerte	5
Arith. Mittel	33,31 €
Standardabweichung	4,08 €
Variationskoeffizient	12,25 %
Valorisierungsfaktor	5,00 %
95%-Konfidenzintervall	29,74 € - 36,89 €
Stichtag	08.04.2026

Quelle: ZT datenforum eGen

5.2.1. Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung						
Gst. Nr.	Bezeichnung lt. Grundbuch	Widmung		Fläche	Preis je m²	Bodenwert
224/3	Betriebsfläche	Bauland Industriegebiet	bebaut	950 m²	33,00 €	31 350,00 €
	Betriebsfläche	Bauland Industriegebiet	Servitut	1 152 m²	33,00 €	38 016,00 €
- Abschlag bei Servitutsfläche			-50%			-19 008,00 €
Zwischensumme						50 358,00 €
Bodenwerte				2 102 m²		50 000,00 €

5.3. Bauwert

5.3.1. Flächenermittlung

Die Flächen wurden den Einreichplänen entnommen. Es wird keine Gewähr für die Flächen übernommen.

Eine Überprüfung der Nutzflächen in natura erfolgte nicht und war im Auftrag auch nicht enthalten. Die Sachverständige behält sich eine Ergänzung und Abänderung des Gutachtens vor, falls eine eventuelle Naturmaßaufnahme durch ein qualifiziertes Spezialunternehmen andere als die angegebenen Nutzflächen hervorbringen sollte. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauausführung nicht identisch mit den Planunterlagen ist, was jedoch nur einen geringen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft hat, und beim Bauwert berücksichtigt wird.

Flächenermittlung Bürogebäude			
Gebäudeteil	Fläche	Raumhöhe	Rauminhalt
Erdgeschoss			
Büro	32,0 m²	2,50 m	80 m³
Vorraum	20,0 m²	2,50 m	50 m³
Flur	4,2 m²	2,50 m	11 m³
Technik	6,5 m²	2,50 m	16 m³
WC	2,4 m²	2,50 m	6 m³
Summe	65,1 m²		163 m³
Gebäudeteil	Fläche	Raumhöhe	Rauminhalt
Obergeschoss			
Büro	31,0 m²	2,50 m	77,50 m³
Büro	27,6 m²	2,50 m	69,00 m³
Summe	59 m²		147 m³
Summe Bürogebäude	124 m²		309 m³

Flächenermittlung Lagerhalle offen			
Gebäudeteil	Fläche	Raumhöhe	Rauminhalt
Lagerfläche	386 m ²	5,20 m	2 007 m ³
Summe Nebengebäude	386 m²		2 007 m³

5.3.2. Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag

Allgemein empfiehlt sich, für die Ermittlung des Herstellungswertes die Normalherstellungskosten – wenn verfügbar – sowohl nach dem Rauminhalt als auch nach der Nutzfläche anzusetzen, was einen entsprechenden Kontrolleffekt hat, weil dadurch Abweichungen von der gewöhnlichen Ausführung (Raumhöhe, Konstruktionsflächen und dgl.) aufgezeigt werden.

Eine Korrektur des Normalherstellungswertes wird dann erforderlich, wenn – was häufig der Fall ist – das Bewertungsobjekt dem Gebäudetyp, für den die Normalherstellungskosten gelten, nicht zur Gänze entspricht.

Dabei ist z. B. bei Geschoss-Wohnbauten zu beachten, dass die Normalherstellungskosten höher werden, wenn

- die Geschosshöhen abnehmen,
- die Haustiefe abnimmt,
- kein Kellergeschoss vorhanden ist (bei Mischkosten),
- die Wohnungsgrößen abnehmen,
- der Dachraum ausgebaut ist (bei Mischkosten),
- die Anzahl der Geschosse zunimmt.

Ähnlich ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Einfluss der jeweiligen Haustype und der Bauweise auf die Höhe der Normalherstellungskosten zu berücksichtigen.

Soweit Bauteile (Dachaufbauten, Balkone, Freitreppen, besondere Gründungen und dgl.) in den Normalherstellungskosten nicht erfasst sind oder im Bewertungsobjekt fehlen, müssen sie durch entsprechende Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf die Preisverhältnisse bestimmter, zumeist zurückliegender, Bezugszeitpunkte; sie sind daher mit Hilfe geeigneter amtlicher Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umzurechnen.

Bürogebäude:

Ausstattungsqualität
Zusammengefasste Eigenschaften zur Einstufung von Bürogebäuden
einfach
Herkömmliche Bürostruktur, massive Bauweise in funktioneller Ausführung ohne besondere technische Ausstattung mit schlichten Oberflächen und Mindestenergiestandard
mittel
Durchschnittlich guter Bürostandard in Skelettbauweise mit abgehängten Decken mit ausgereifter technischer Ausstattung, Teilklimatisierung, außenliegendem Sonnenschutz und guter Energieeffizienz
hoch
Hochwertige Bürogebäudequalität mit aufwendiger technischer Ausstattung, zentraler Klimatisierungsanlage, automatischem Sonnenschutz, hochwertigen Oberflächen und sehr guter Energieeffizienz

Gewerblich industrielle Gebäude:

Ausstattungsqualität
Zusammengefasste Eigenschaften zur Einstufung von gewerblich industriellen Gebäuden
einfach
Gebäude zur Lagerung und einfachen Fertigung ohne weitere Anforderungen an Reinheitsgrad, Luftqualität, Kühlung etc.; keine abgehängten Decken (Hygienedecken) etc.; technische Ausstattung mit schlichten Oberflächen und Mindestenergiestandard
Ergänzende Angaben: * In den Ansätzen für gewerblich-industrielle Gebäude ist <u>keine</u> Umsatzsteuer enthalten.

„Einstufung nach Ausstattungsqualität“

Einstufung von Bürogebäuden und gewerblich industriellen Gebäuden:	
einfach	1,00
einfach bis mittel	1,00 - 2,00
mittel	2,00
mittel bis hoch	2,00 - 3,00
hoch	3,00

Quellen: Zeitschrift Sachverständige, Heft 03/2025

Nutzungsdauer

Gebäudeart/Bauliche Anlage	Ausführung/Nutzung	GND in Jahren
Büro- und Verwaltungs- gebäude		25 - 50
	hochwertige Bauweise	30 - 60
Lager- und Logistikgebäude	Leichtbauweise	20 - 30
	Massivbauweise	30 - 50

Quelle: Auszug aus: Die Nutzungsdauer; Seiser+Seiser

5.4. Bauzeitwert Bürotrakt

Als Basis für die normalen Herstellungskosten wurden die Empfehlungen des Sachverständigenverbandes aus dem Heft 03/2025 herangezogen. Aufgrund des unfertigen Zustandes der Liegenschaft und der geplanten Ausführung wurde der Mittelwert (2) mit einem Nettowert pro m² von € 2.100,- verwendet.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Bürogebäude 2025			
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Bürogebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung			
Kosten (exkl. USt.) pro m ² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich			
Ausstattungsqualität	1 einfach	2 mittel	3 hoch
Bürogebäude	-30 % Abweichung	2.100 € – 2.800 € netto pro m ² BGF	+30 % Abweichung
Ergänzende Angaben:			
* Nebengeschoße (Garagen, Lager etc.) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 40 % bis 70 %			
* In den Ansätzen für Bürogebäude ist <u>keine</u> Umsatzsteuer enthalten.			



Normale Herstellungskosten (NHK)				€/m² Nutzfläche (NF)
Bürogebäude normaler Standard				je Geschosse
Netto (exkl. USt)				2 100,00 €
HK (Herstellungskosten) rd				2 100,00 €
HK mal m² Geschosse				
2 100,00 €	x	65 m ²	Erdgeschoss	136 710,00 €
2 100,00 €	x	59 m ²	Obergeschoss	123 060,00 €
Summe HK nach m²				259 770,00 €
Herstellungswert				260 000,00 €

Sachwertverfahren Bürotrakt

Bewertungsstichtag	08.04.2026		
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre		
Baujahr			2014

Bauwert (Zeitwert)				
Herstellungskosten (HW) Bürotrakt				260 000,00 €
Fertigstellungsgrad		-50,7%		-131 820,00 €
Gekürzte Herstellungskosten				128 180,00 €
- Technische Wertminderung	Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre		
Linear kombiniert mit HEIDECK	Restnutzungsdauer	53 Jahre	61,99%	-79 463,49 €
	Alter	7 Jahre		
Umfangreiche Instandsetzungen erford.	Zustandnote	4		
Bauwert (Zeitwert)				48 716,51 €

Da die Gebäude sich zum Zeitpunkt der Bewertung noch im Rohbau befinden wurde der Fertigstellungsgrad – in Prozent ausgedrückt – anhand folgender Tabelle festgestellt:



Bauteil	Neubaukosten	Fertigstellung	Anteil
	Anteil in %	in %	
Gründung			
Baugrube	2,30 %	100,00 %	2,30 %
Fundamente/Sohle	3,80 %	100,00 %	3,80 %
Feuchtigkeitsschutz	2,00 %	100,00 %	2,00 %
Außenwände			
Tragwerk der Außenwände	15,50 %	100,00 %	15,50 %
Fassade	7,00 %		0,00 %
Außenfenster/-Türen	8,40 %	50,00 %	4,20 %
Innenwände			
Tragwerk der Innenwände	9,00 %	100,00 %	9,00 %
nicht tragende Innenwände	5,80 %	0,00 %	0,00 %
Wandbeläge	5,90 %		0,00 %
Innentüren	1,30 %		0,00 %
Decken			
Tragwerk der Decken	8,40 %	100,00 %	8,40 %
Deckenoberbeläge	4,50 %		0,00 %
Deckenunterbekleidungen	4,00 %		0,00 %
Treppen			
Gesamt	1,30 %	50,00 %	0,65 %
Dächer			
Dachtragwerk	2,10 %	100,00 %	2,10 %
Dachdeckung/-dichtung	2,00 %	100,00 %	2,00 %
Dachentwässerung	0,50 %	0,00 %	0,00 %
Dachaufbauten/-öffnungen	1,00 %	0,00 %	0,00 %
Schornsteine			
gesamt	1,50 %	50,00 %	0,75 %
Haustechnik			
Wasser-/Gasleitungen	0,80 %		0,00 %
Abwasserleitungen	0,70 %		0,00 %
Sanitärobjekte	0,40 %		0,00 %
Heizung	4,00 %		0,00 %
Warmwasserversorgung g	1,20 %		0,00 %
Elektroinstallationen	3,50 %	0,00 %	0,00 %
Sonstiges			
z.B. Küchen	0,10 %		0,00 %
Außenanlagen			
Ver-/Entsorgungsanschlüsse	2,50 %		0,00 %
Grünanlagen	0,50 %		0,00 %
Summe	100,00 %		50,70 %
Ausgeführte Arbeiten			50,70 %

5.5. Bauzeitwert Lagerhalle

Als Basis für die normalen Herstellungskosten wurden die Empfehlungen des Sachverständigenverbandes aus dem Heft 03/2025 herangezogen. Aufgrund der laienhaften Ausführung und dadurch, dass die Halle eine offene Halle ohne Tore ist, wird der empfohlene Nettowert pro m² von € 900,- um 50 % gekürzt. verwendet.

Empfehlungen für Herstellungskosten – gewerblich-industrielle Gebäude 2025				
Ansätze für Herstellungskosten für gewerblich-industrielle Gebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung.				
Kosten (exkl. USt.) pro m ² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich nach Branchen.				
Ausstattungsqualität	1	2	3	
	normal	gehoben	hochwertig	
Abfallwirtschaft	900 €	1.100 €	1.400 €	

Normale Herstellungskosten (NHK)			€/m² Nutzfläche (NF)
Nebengebäude			je Geschosse
Netto (exkl. USt)			900,00 €
Berichtigung da offene Halle	-50%		450,00 €
HK mal Fläche m² Nebenflächen			
450,00 €	x	386 m²	173 700,00 €
Summe HK nach m²			173 700,00 €
HW (Herstellungswert) im Nebengebäude			174 000,00 €



Sachwertverfahren Lagerhalle

Bewertungstichtag	08.04.2026		
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre		
Baujahr			2014

Bauwert (Zeitwert)				
Herstellungskosten (HW) Lagerhalle				174 000,00 €
Fertigstellungsgrad		75,00%		130 500,00 €
Gekürzte Herstellungskosten				130 500,00 €
- Technische Wertminderung	Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre		
Linear kombiniert mit HEIDECK	Restnutzungsdauer	53 Jahre	46,47%	-60 648,05 €
	Alter	7 Jahre		
Deutlich reparaturbedürftig- und instandhaltungsbedürftig	Zustandsnote	3,5		
Bauwert (Zeitwert)				69 851,95 €

Zum Zeitpunkt der Bewertung ist dieser Abschnitt des Gebäudes zwar noch nicht komplett fertiggestellt, allerdings kann die Halle bereits als offene Lagerfläche genutzt werden. Aus diesem Grund wird eine Fertigstellung von 75 % angenommen.

5.6. Sachwert der Liegenschaft

Sachwert der gesamten Liegenschaft		
Bodenwert		50 000,00 €
Bauzeitwert Bürogebäude		48 716,51 €
Bauzeitwert Lagerhalle		69 851,95 €
Zwischensumme		168 568,46 €
- Abschlag: Rückbauverpflichtung	-20%	-13 970,39 €
Zwischensumme		154 598,07 €
Sachwert der Liegenschaften		155 000,00 €

Im Zuge der Errichtung der Liegenschaft wurden die Servituts-Auflagen verletzt. Der Eigentümer der Liegenschaft ist verpflichtet, die Überbauung auf Anordnung der zuständigen Behörde sowie des Servituts-Berechtigten zurückzubauen. Diesem Umstand wird mit einem Abschlag von 20 % auf den Bauzeitwert der Lagerhalle Rechnung getragen.

6. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig von Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Der Kaufpreis ist zwischen den Preisvorstellungen des Verkäufers und des Käufers angesiedelt und jeweils subjektiv. Während der Verkäufer bestrebt sein wird, den maximalen Preis zu erzielen, wird der Käufer versuchen, einen möglichst kleinen Preis zu bezahlen. Der Kaufpreis muss sich nicht mit dem Verkehrswert einer Liegenschaft decken, da er u. a. auch von der Kaufkraft und dem Geldwert zum Zeitpunkt der Transaktion abhängig ist.

Verkehrswert der Liegenschaften		
Sachwert		154 598,07 €
Verkehrswert der Liegenschaften zum Stichtag (gerundet)	08.04.2026	155 000,00 €

6.1. Schlusskommentar

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



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

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

Reifnitz, 08.05.2026



7. Zubehör

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

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

Inventar ist nur insofern anzusetzen, als es nicht schon im Bauwert/Vergleichswert berücksichtigt ist. Dies gilt auch für Zubehör, soweit dieses in die Wertermittlung einzubeziehen ist.

In der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist kein Zubehör vorhanden.

Wert des Zubehörs	08.04.2026	0,00 €
--------------------------	-------------------	---------------





8. Einheitswert

Katastralgemeinde: **72204**
Einlagezahl: **885**
Stichtag: **18.03.2026**
Text: Sehr geehrte Damen und Herren, vom Bezirksgericht bin ich mit der Bewertung o.a. Liegenschaft beauftragt. Ich ersuche um Bekanntgabe des Bodenwertes. Mit freundlichen Grüßen Simone Köberl, MSc

57 003-2-2514/1
unbeb. Grundstück
Bodenwert: 1000 m² mit € 5,0870/m² und
2102 m² mit € 3,6336/m²

 Bundesministerium Finanzen	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung
	Datum/Zeit	2026-04-27T09:17:52+02:00
Unterzeichner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	776406905	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	

9. Bauakt

BESONDERE ANLAGEN UND MASSNAHMEN :

Besondere Brandschutzmaßnahmen : lt. ÖNorm
Besondere Maßnahmen für Lärm-und Schallschutz: lt. ÖNorm B 8110 und B 8115

AUSSENSTIEGE :

Steigungsverhältnis 16 x 18 /28

ÄUSSERE GESTALTUNG :

Dachform : Satteldach
Dachneigung : 20 °
Dachdeckung : Well eternit
Farbe : antrazith
Gestaltung der Außenwände : verputzt (Bürogebäude)

VER-UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN :

Versorgungseinrichtungen :

Wasserversorgung : öffentliche Wasserversorgung
Stromversorgung : Kelag

Entsorgungseinrichtungen :
Beseitigung der Schmutzwässer : öffentlicher Kanal
Beseitigung der Niederschlagswässer : Versickerung auf eigenem Grund

HEIZUNG :

Elektroheizung

AUSSENANLAGEN :

Grünflächen :
Gehbereich vor dem Bürogebäude : lt. Eintragung im Lageplan
Autoabstellplätze / Einfahrt : Betonsteine
Asphalt

Klagenfurt, am 26.03.2013



BAUBESCHREIBUNG	
ERRICHTUNG EINES BÜROGEBÄUDES MIT LAGERHALLE	
Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten	
Bundesgebühr € 19,-	
Verwaltungsabg. entrichtet. <i>18.8.2014</i>	
Geb. Verz.Nr. <i>25.04.2014</i>	
Bauwerber :	SCHLEICHER Josef Limmersdorfer Straße 64, 9020 Klagenfurt
Lage :	Grst. 224/3 KG 72204 – Zell/Ebenthal
TECHNISCHE BESCHREIBUNG :	
KONSTRUKTIVE ANGABEN (Angabe der Baustoffe, Wandstärken etc.)	
1. BÜROGEBÄUDE	
Gesamtkonstruktion :	Massivbau : Ziegel
Art der Gründung :	Flachgründung mit Plattenfundament
Außenwände :	tragend HLZ 25 cm, Brandwiderstandskl. F90 Dämmung : Vollwärmeschutz 16 cm
Innenwände:	nicht tragend Ziegel 10 cm F30
Geschoßdecke :	Stahlbeton 20 cm, Tragfähigkeit lt. ÖNorm Brandwiderstandskl. F90
Stiegenkonstruktion :	Stahlbeton, Tragfähigkeit lt. ÖNorm Brandwiderstandskl. F90
Dachkonstruktion :	Satteldachstuhl lt. statischen Erfordernis
Dachdeckung :	Eternit
Dachneigung :	20 Grad
Fußböden :	Schwimmende Estriche, Bodenbeläge
Fenster :	Kunststoff, Oberfläche glatt, Farbe weiß, Verglasung : Isolierverglasung
Parapet:	Lt. Bauordnung
Innentüren:	Holz
2. LAGERHALLE	
Gesamtkonstruktion :	Stahlbetonsäulen
Art der Gründung :	Punktfundamente
Außenwände :	zwischen den Säulen Betonsteine 20 cm – 3,00 m Höhe
Dachkonstruktion :	Satteldachstuhl lt. statischen Erfordernis
Dachdeckung :	Eternit
Dachneigung :	20 Grad
Fußböden :	Unterbeton, Estriche,
Fenster :	Die Belichtung erfolgt durch Fensterbänder
Tore :	Schiebetore



EINREICHPLAN

ERRICHTUNG EINES BÜROGEBÄUDES MIT LAGERHALLE

Bauwerber : SCHLEICHER Josef, 9020 Klgt., Limmersdorfer Str. 64

Lage : Grundstück 224/3, Kg. 72204 - Zell / Ebenthal

Masstab: Grundrisse, Ansichten M 1 : 100
Lageplan M 1 : 500

Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten



Bundesgebühr € 390
Verwaltungsabg.
entrichtet. *L. Bied*
Geb. Verz. Nr. *von 25.04.2014*

☐ NEUBAU / Ziegel

☐ NEUBAU / Beton

Befugter Planverfasser :

28.2.14
[Signature]

CITY

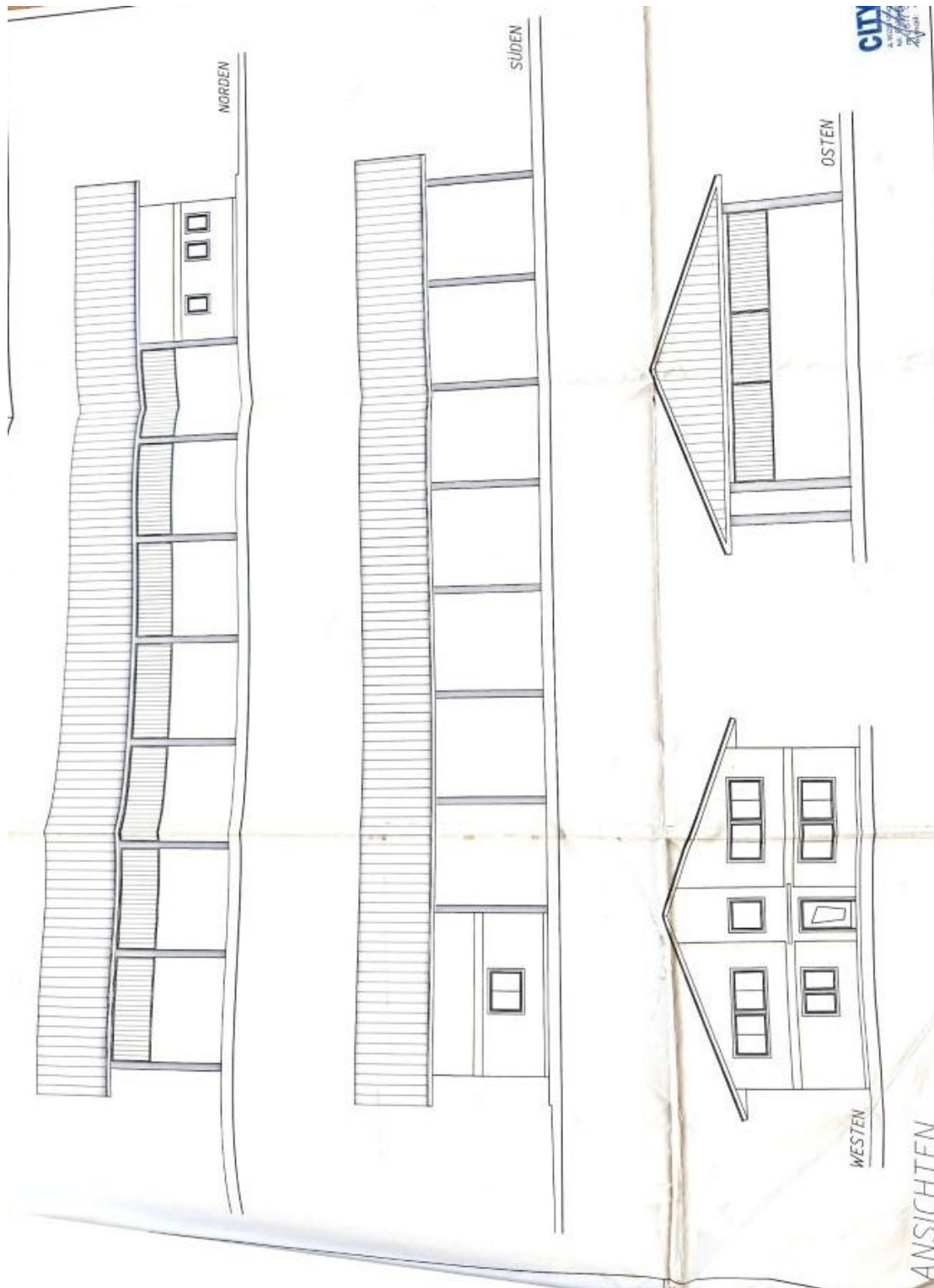
WOHNBAU-PROJEKTIERUNG
A-9020 Klagenfurt - Rosenfelder Straße 1
Tel: 03623 42 5290-50
Mobil: 0664 3165412444930
e-mail: citywohnbau@citywohnbau.at

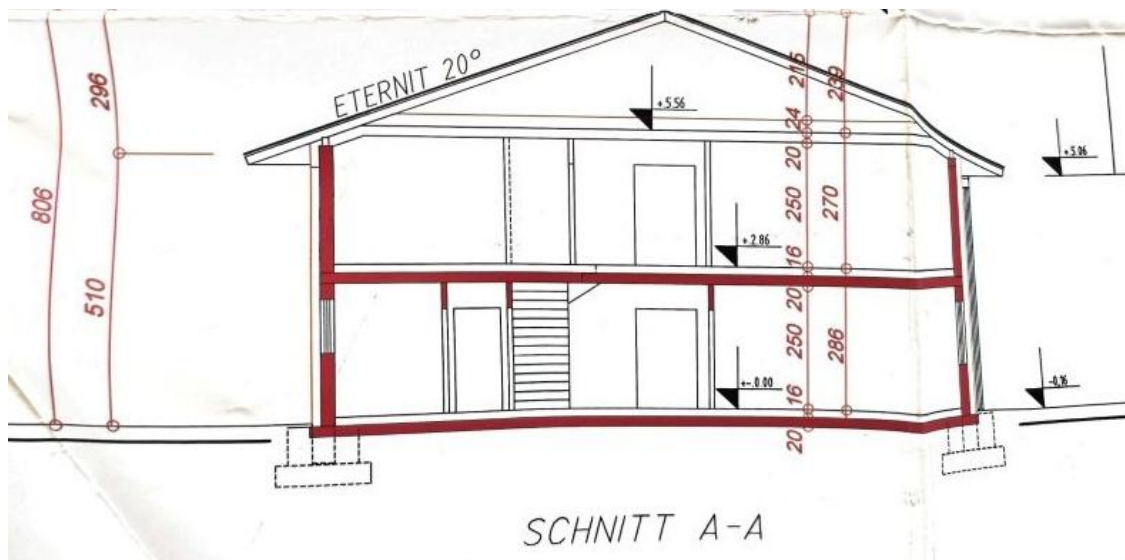
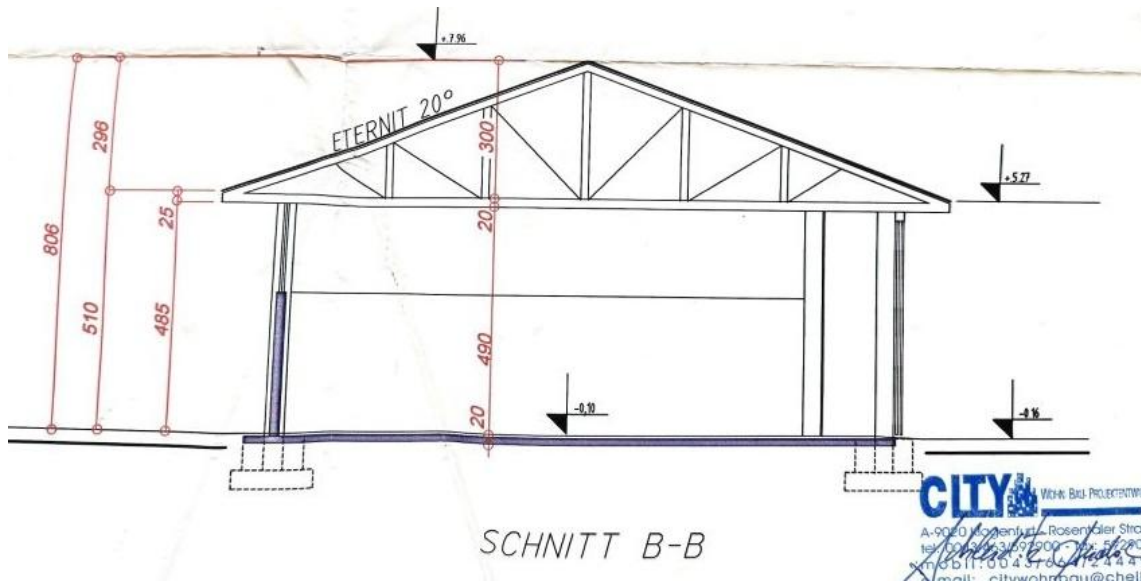
Der Bauherr:

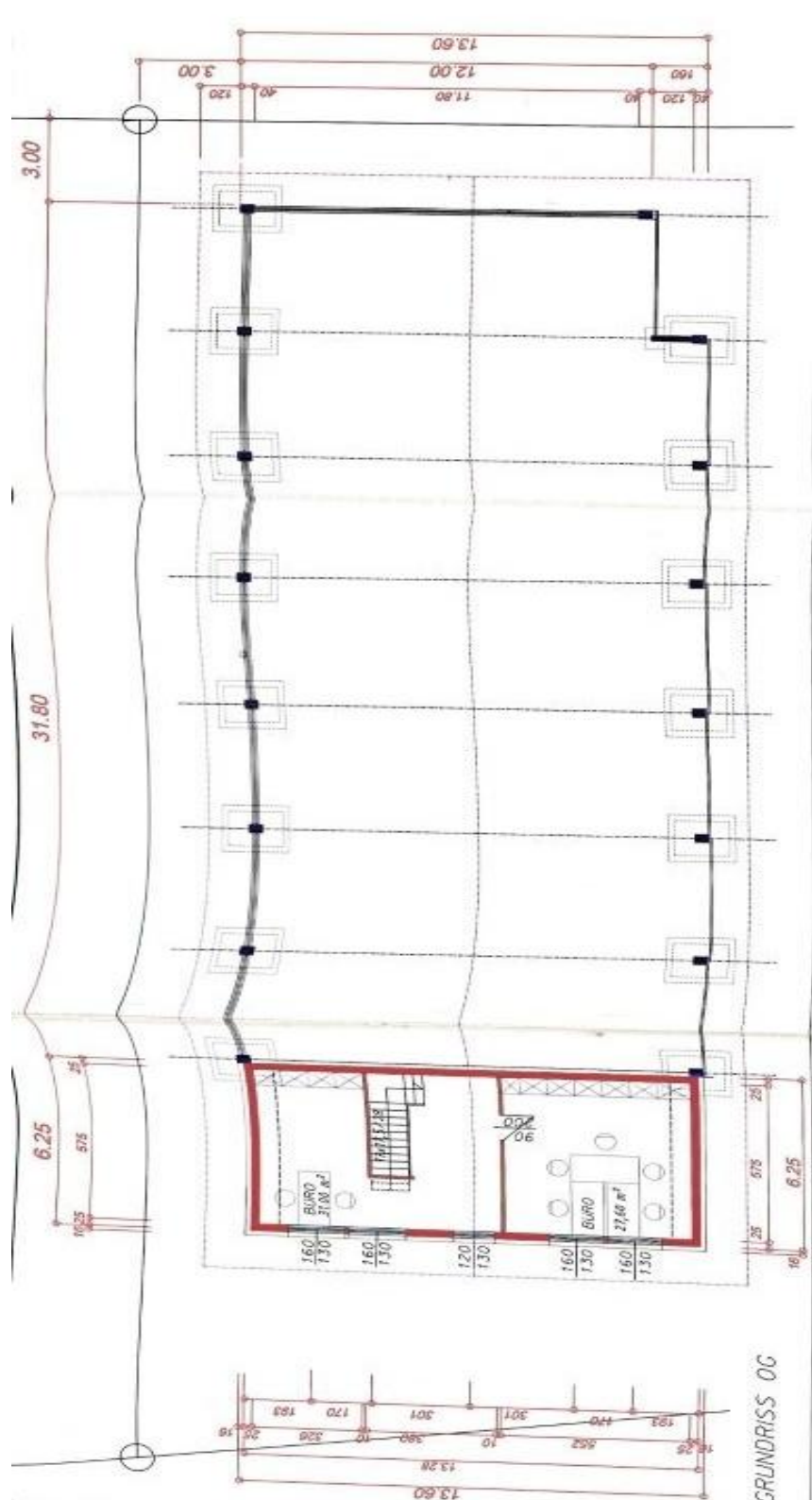
[Signature]

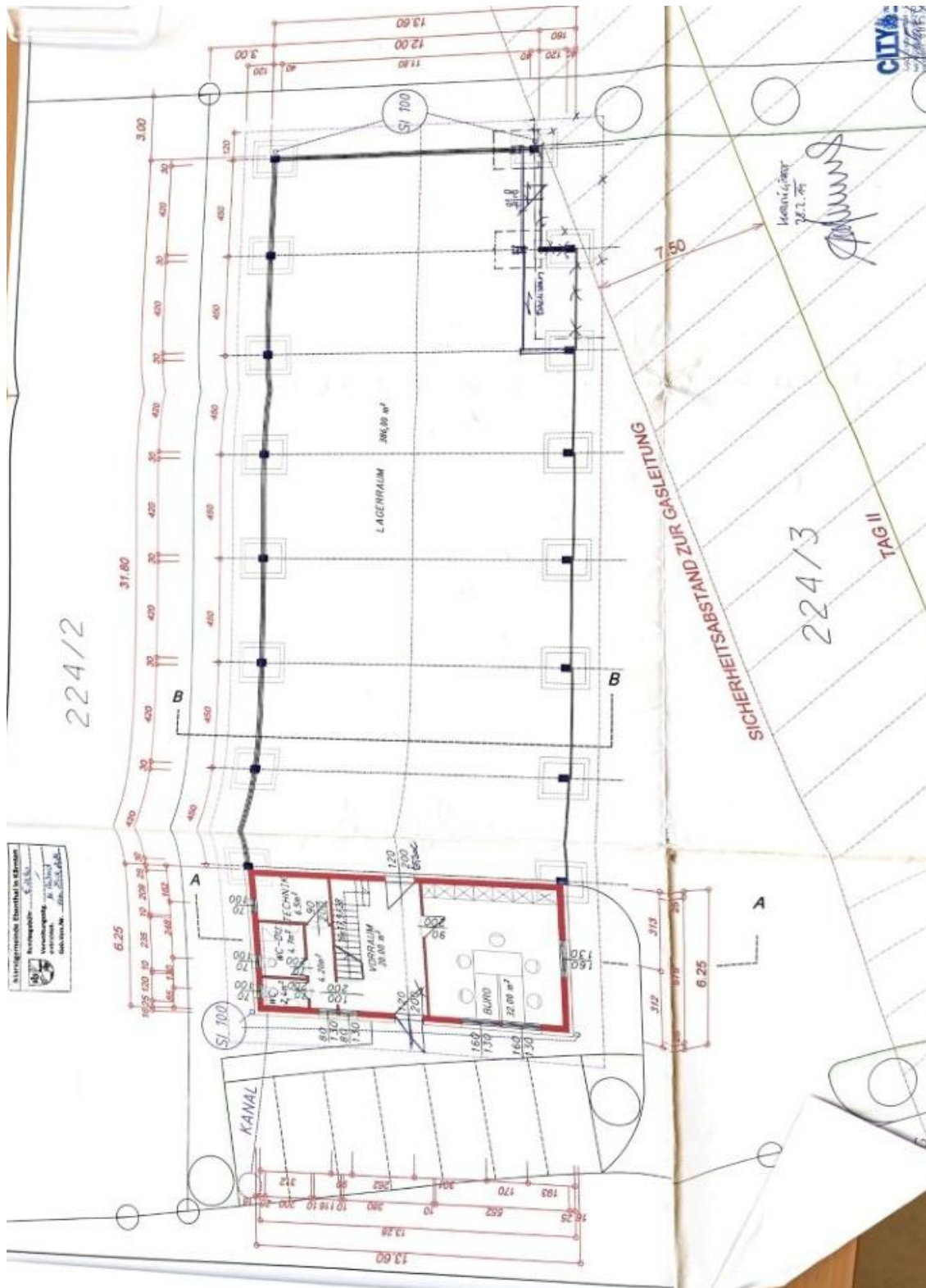
Die Behörde :

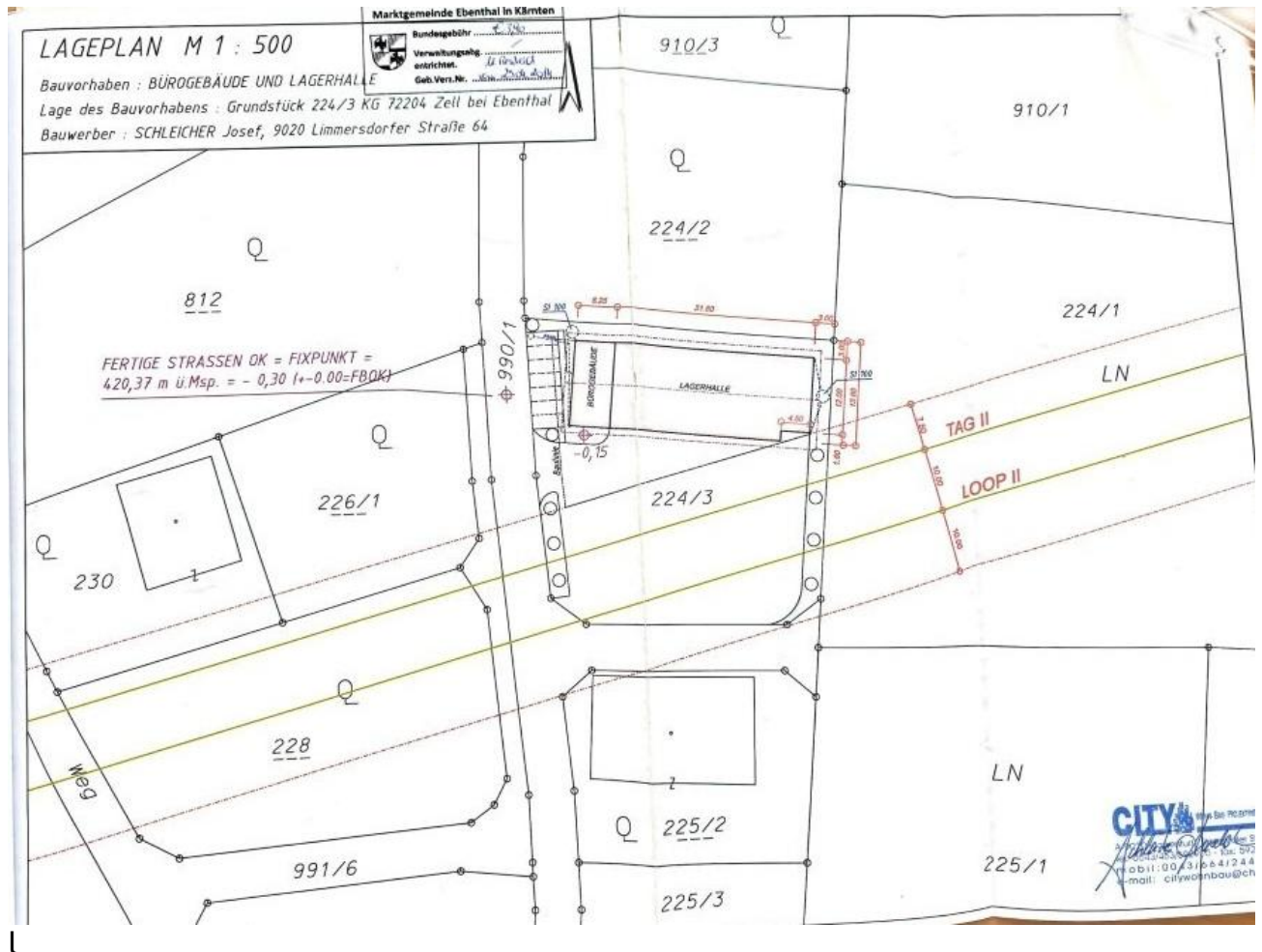
Marktgemeinde Ebenthal i. K.
9065 Bez. Klagenfurt-Land
Zahl: *131-9/27/2014-04/Pu*
Wird im Sinne d. Beschlusses v. **25. April 2014**
baupolizeilich genehmigt













Der Bürgermeister der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
Miegeger Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Zahl:

131-9/27/2014-Qu/Pu

Sachbearbeiter:

Puschl Claudia

Datum

25.04.2014

BESCHIED

Der Bauwerber **Schleicher Josef**, wohnhaft in 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Limmersdorfer Straße 64, hat am **14.01.2014** um die Baubewilligung betreffend

Errichtung eines Bürogebäudes mit Lagerhalle

auf dem Grundstück **224/3, KG 72204 Zell bei Ebenthal**, angesucht.

Im eigenen Wirkungsbereich der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten ergeht hierüber folgender

Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz erteilt dem obgenannten Bauwerber auf Grund des Ergebnisses der lokalen Verhandlung mit Ortsaugenschein vom **28.02.2014** gemäß den Bestimmungen der §§ 17 und 18 der Kärntner Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 62/1996 idGF, für die **Errichtung eines Bürogebäudes mit Lagerhalle** auf Parzelle **224/3, KG 72204 Zell bei Ebenthal**, die

BAUBEWILLIGUNG

unter folgenden Auflagen und Bedingungen:

1. Planänderungen ohne vorherige Genehmigung sind verboten.
2. Das Bauvorhaben darf nur von befugten Unternehmern ausgeführt werden.
3. Die Unternehmer sind nach den Bestimmungen des § 29 der Kärntner Bauordnung 1996 idGF verpflichtet, die Auflagen dieses Bescheides einzuhalten.
4. Sie sind weiters verpflichtet, alle notwendigen Maßnahmen für die Sicherheit und Gesundheit der Menschen am Ausführungsort des Vorhabens und seiner Umgebung zu treffen.
5. Das Bauvorhaben ist laut der Baubeschreibung, den Berechnungen und den genehmigten Plänen bei genauer Einhaltung der Bestimmungen der Kärntner Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 62/1996 idGF, der Kärntner Bauvorschriften, LGBl. Nr. 56/1985 idGF, der Kärntner Bautechnikverordnung, LGBl. Nr. 97/2012 idGF sowie des Teilbebauungsplanes „Gewerbezone, Randbereich Ost“ der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 30.03.2007, Zl. 031-2/Bpl/44/2007-Wi, rechtswirksam seit 13.04.2007, und der Österreichischen Normvorschriften (ÖNORMEN) auszuführen. Baubehördliche Planänderungen und Korrekturen sind zu beachten.

Tel.: +43(0)463/31315-0, Fax: +43(0)463/31315-17
e-Mail: ebenthal@ktm.gde.at, Homepage: www.ebenthal-kaernten.gv.at
UID Nummer: 440 144 00



7. Gebäude, durchgehende Fundamente, Schächte (auch Regenwassereinflussschächte), Erder, Kabelmuffen, Holz- und Geräterhütten, Carports, Schwimmbecken, Erdwärmekollektoren und -leitungen usw. dürfen innerhalb des Schutzstreifens/Servitutstreifens nicht errichtet werden. Die äußerste Kante des zu errichtenden Gebäudes (Dachtraufe, Fundamente, usw.) darf nicht in den Servitutstreifen der Gasleitungen hineinragen. Zaunfundamente dürfen nur in Form von Einzelfundamenten ausgeführt werden. Direkt über der Rohrleitung bzw. dem Kabel, sowie in einem Abstand von 1m beidseits von Rohr und Kabel darf kein Zaunfundament errichtet werden.
8. Der Betrieb der Rohrleitung, sowie der jederzeitige Zutritt darf weder während des Baues, noch durch den Bestand der gemeinsamen Anlagen oder Maßnahmen behindert werden. Der Schutzstreifen/Servitutsbereich ist von Lagerungen freizuhalten um die per Bescheid erteilten Betriebs- und Prüfaufgaben einhalten zu können.
9. Der Grundeigentümer hat alles zu unterlassen was den sicheren Bestand und Betrieb der Gasleitungsanlagen stören oder gefährden könnte.
10. Die Querungen von Einbauten mit den Rohrleitungen von GAS CONNECT AUSTRIA sind möglichst rechtwinklig (max. 45°) auszuführen. Ein lichter Abstand von mind. 30 cm ist einzuhalten. Die Rohrgrabenbreite ist im Kreuzungsbereich zu minimieren. Erdungsanlagen sind im Schutzstreifen/Servitutsbereich in einem Schutzrohr zu verlegen. Parallelverlegungen der geplanten Anlagen zu den Rohrleitungen soll prinzipiell außerhalb des Schutzstreifens/Servitutstreifens erfolgen. Befestigte Flächen im Bereich des Schutzstreifens/Servitutstreifens sind so auszuführen, dass Oberflächenwasser im genannten Schutzstreifen/Servitutstreifen nicht zur Versickerung gelangen können.
11. Für den Fall dass im Servitutsbereich Asphaltflächen, die über das Ausmaß von Straßen hinausgehen, errichtet werden sollen, so ist ein abzuschließender Gestattungsvertrag in Hinblick auf die technische Ausführung, für den Bauwerber verbundene Einschränkungen und damit einhergehende Kostenzuordnung, Voraussetzung.
12. Die Kosten für sämtliche Reparaturen und zusätzlichen Aufwendungen oder Kontrollen an den Rohrleitungen, die durch das gegenständliche Projekt verursacht werden, sind vom Antragsteller zu ersetzen; insbesondere sind alle Schäden, die durch die Nichteinhaltung der gesetzlichen, vertraglichen oder bescheidmäßig vorgeschriebenen Auflagen entstehen, zu ersetzen.
13. Neu zu errichtende Straßen sind zum Schutz der Rohrleitung mit einer Mindestüberdeckung von 1,5 m zwischen Gasleitungs- und Fahrbahnoberkante auszuführen.
14. Verdichtungen mittels Rüttelgerät oder ähnlichen nicht statisch wirkenden Geräten (Tiefenrüttler, Vibrowalzen, u.ä.) sind bei bitumenisolierten Rohrleitungen untersagt. Bei PE-isolierten Rohrleitungen dürfen Rüttelwalzen ≤13t bei einer Nennamplitude von 1,0 mm verwendet werden, sofern ein Mindestabstand zur Rohrleitung von 1,0 m eingehalten wird.
15. Die Rohrleitungen sind kathodisch gegen Außenkorrosion geschützt. Durch das geplante Projekt darf es zu keiner Beeinflussung des Kathodenschutzsystems der Rohrleitungen kommen. Entsprechende Maßnahmen sind in Abstimmung mit GAS CONNECT AUSTRIA durch den Antragsteller zu treffen. Im Bereich des Servitutstreifens der Gasleitung sind die diversen Kabelleitungen in einem Schutzrohr (PVC oder Beton) zu verlegen.
16. Die vor Baubeginn oder während der Arbeiten entfernten Markierungen der Rohrleitungen sind ordnungsgemäß wieder zu versetzen und einzumessen.
17. Innerhalb eines Abstandes von 5m beidseits der Rohrleitungsachse TAG 1 sowie 3m beidseits der Rohrleitungsachsen TAG 2, TAG Loop 2 dürfen keine stark- oder tiefwurzelnden Gewächse gepflanzt werden.
18. Der Antragsteller hat allen Bauausführenden von den angeführten Auflagen und Vorschriften Mitteilung zu machen und für deren Einhaltung zu sorgen.
19. Bestandspläne sind spätestens 2 Monate nach Baufertigstellung/Bauende der Gas Connect Austria zu übergeben.

Zustelladresse für den Bescheid:

GAS CONNECT AUSTRIA GmbH
Operations & Maintenance
Floridsdorfer Hauptstraße 1
1210 Wien

Ebenthal, 28.02.2014

STELLUNGNAHME der Gas Connect Austria GmbH

zum Bauvorhaben: **Schleicher Josef, Errichtung einer Bürogebäude mit Lagerhalle auf Parz. 224/3 in KG Zell bei Ebenthal.**

Betroffene Leitungsanlagen der Gas Connect Austria GmbH: ~~1x~~ TAG 2, TAG Loop 2
1x Datenkabel

GAS CONNECT AUSTRIA GmbH (im folgenden kurz GAS CONNECT AUSTRIA genannt) beantragt die Vorschreibung folgender Auflagen zum gegenständlichen Projekt:

1. Grundsätzlich sind die Nutzungsbedingungen zwischen dem Grundeigentümer und der Gas Connect Austria im abgeschlossenen Servitutsvertrag niedergeschrieben. Im Punkt II ist explizit vereinbart, dass keinerlei Baulichkeiten im Servitutstreifen errichtet werden dürfen. Zum Schutz der Gasleitungsanlage gilt, während der vom Bauwerber angestrebten Realisierung des aktuellen Bauprojektes (außerhalb Servitutstreifen), folgendes:
2. GAS CONNECT AUSTRIA ist mindestens 7 Werktage vor Baubeginn unter nachstehender Adresse schriftlich oder telefonisch zu verständigen, damit die Rohrleitungsachse, sowie auch die genaue Lage des Begleitkabels ausgesteckt und die Richtigkeit von GAS CONNECT AUSTRIA anerkannt, sowie eine Bauaufsicht gestellt werden kann.

GAS CONNECT AUSTRIA GmbH
O&M – Area South
Competence Center Kärnten
Ing. Christian Leitgeb
Lindenstraße 12
9065 Ebenthal i. K.

Tel. Nr.: 0463 / 73004 bzw. 0664 / 88644059
Fax. Nr.: 0463 / 73004 – 89579
Mail: christian.leitgeb@gasconnect.at
3. Alle Bauarbeiten im Schutzstreifen/Servitutstreifen der Rohrleitungen dürfen nur unter Bauaufsicht von GAS CONNECT AUSTRIA durchgeführt werden. Den sicherheitstechnischen Anordnungen der Bauaufsicht ist Folge zu leisten. Gegebenenfalls müssen vor Baubeginn zur Feststellung der genauen Lage und Überdeckung der Rohrleitungen und der Begleitkabel Suchschlitze auf Kosten des Antragstellers händisch gegraben werden.
4. Für die geplanten Arbeiten im Schutzstreifen/Servitutsbereich ist vor Beginn der Arbeiten ein Arbeitsprogramm mit GAS CONNECT AUSTRIA abzustimmen, in welchem die geplanten Arbeiten angeführt sind.
5. Planunterlagen der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen im Bereich der Rohrleitungen sind GAS CONNECT AUSTRIA unter der in Pkt. 1. genannten Adresse spätestens zu Baubeginn zu übermitteln.
6. Grabarbeiten im Schutzstreifen/Servitutsbereich sind nach Anordnung der Bauaufsicht durchzuführen, gegebenenfalls auch händisch. Bei Erdbewegungen müssen die vorgeschriebenen Mindestüberdeckungen von 1,0 m und die Höchstüberdeckung von 2,0 m eingehalten werden.



Der Bürgermeister der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

Zahl:
612-4/43/2014-Qu/Pu

Sachbearbeiter:
Puschl Claudia

Datum
02.07.2014

Festsetzung der Orientierungsnummer

BESCHIED

Von Amts wegen ergeht folgender

Spruch

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten setzt gemäß der Bestimmung des § 41 Absatz 1 der Kärntner Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 62/1996 idGF, in Verbindung mit der Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 25.03.1999, Zl. 612-4/1999-Wi, für das mit Bescheid vom 25.04.2014, Zl. 131-9/27/2014-Qu/Pu, bewilligte Gebäude auf Parzelle 224/3, KG 72204 Zell bei Ebenthal, die Orientierungsnummer

9065 Ebenthal, Gewerbezone, Resselstraße 14

fest.

Gleichzeitig wird der Eigentümer des oben angeführten Gebäudes, **Schleicher Josef**, gemäß § 41 Absatz 3 der Kärntner Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 62/1996 idGF, verpflichtet, das Gebäude mit dieser Orientierungsnummer entsprechend der Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 25.03.1999, Zl. 612-4/1999-Wi, zu versehen.

Hinweis:

Der Bezug der Orientierungsnummerntafel hat bei Inbetriebnahme des Objektes über die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten (Einwohnermeldeamt) zu erfolgen.

Begründung

Gemäß § 41 Absatz 1 der Kärntner Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 62/1996 idGF, hat der Bürgermeister für Gebäude, die bewohnt werden oder deren Kennzeichnung im öffentlichen Interesse liegt, Orientierungsnummern festzusetzen.

Tel.: +43(0)463/31315-0, Fax: +43(0)463/31315-17
e-Mail: ebenthal@ktn.gde.at, Homepage: www.ebenthal-kaernten.gv.at
UID Nummer: 440 144 00



6. Als Grundlage für die Ausführung der zur Bewilligung beantragten baulichen Maßnahmen – **Errichtung eines Bürogebäudes mit Lagerhalle** – dienen die Einreichunterlagen der **City Wohn-Bau-Projektentwicklungs GmbH, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Rosentaler Straße 1** mit der Maßgabe, dass die Anmerkungen auf den Einreichunterlagen (baubehördlich vorgenommen), verbindlich einzuhalten sind. Die mit dem Genehmigungsvermerk der Baubehörde versehenen Einreichunterlagen stellen somit einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung dar.

A: GESTALTUNG UND SITUIERUNG

1. Situierung:

Diese hat genau nach der Darstellung im Lageplan, Maßstab 1: 500, zu erfolgen, wobei die angeführten Grenzabstände verbindlich einzuhalten sind.

2. Niveaufestlegung:

Der Baukörper ist höhenmäßig so zu situieren, dass die Darstellungen in den Einreichunterlagen mit denen in der Natur in Übereinstimmung gebracht werden. Weiters wird festgelegt, dass der Erdgeschossfußboden 30 cm über der Oberkante des Weges laut Lageplan zu liegen kommt.

3. Dach:

Das Dach ist plan- und beschreibungsgemäß als **Satteldach** mit einer Dachneigung von 20 ° auszuführen. Die Eindeckung hat mit **Hartmaterial** in einer **dunkelgrauen** Farbe zu erfolgen. Sämtliche Dach- und Oberflächenwässer sind über eigens anzubringende Dachrinnen abzuleiten und in eigenen Regenwassersickerschächten zu versickern. Der allseitige Dachüberstand ist laut Plan einzuhalten. Alle sichtbaren Holzteile sind fäulnishemmend zu imprägnieren. Bei geneigten Dächern sind bauliche Maßnahmen gegen das Abrutschen von Schnee und Eis auf Nachbargrundstücke und allgemein zugängliche Bereiche zu treffen.

4. Außengestaltung:

Auffällige und artfremde Farbgebung sind zu vermeiden. Das Bauwerk ist in einer hellen, leicht getönten Farbe zu verputzen. Das Sockelmauerwerk ist dunkler zu gestalten oder mit einem Natursteinblendwerk zu versehen. Holzteile sind fäulnishemmend zu imprägnieren. Geländer und Balkonbrüstungen müssen mindestens 100 cm hoch sein und so ausgeführt werden, dass ein Hindurchschlüpfen von Kleinkindern verhindert wird.

Nach Bauvollendung ist das Grundstück zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit immergrünen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

B: WASSERVER- UND -ENTSORGUNG

1. Wasserversorgung:

Festgestellt wird, dass sich die Gegenstandsparzelle im Versorgungsbereich der Wasserversorgungsanlage der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten befindet und die Versorgung mit Trink- und Nutzwasser aus dieser Anlage sichergestellt ist. Über die Höhe des zu entrichtenden Anschlussbeitrages (Ergänzungsbeitrages) wird mit gesondertem Bescheid abgesprochen werden.

2. Abwasserbeseitigung:

Festgestellt wird, dass sich die Gegenstandsparzelle im Entsorgungsbereich der Kanalisation der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten befindet und die Entsorgung der Schmutzwässer durch diese Anlage sichergestellt ist. Über die Höhe des zu entrichtenden Anschlussbeitrages (Ergänzungsbeitrages) wird mit gesondertem Bescheid abgesprochen werden.

C: SONSTIGES

1. Energiesparender Wärmeschutz:

Im Zuge der Bauvollendungsmeldung ist in Form eines schriftlichen Berichtes der bauausführenden Firma nachzuweisen, dass die in den Einreichunterlagen angegebenen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) erreicht werden konnten.

2. Rauchwarnmelder:

In Wohnungen muss in Aufenthaltsräumen – ausgenommen in Küchen – sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein Rauchwarnmelder angeordnet werden. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

3. Raumhöhen:

Die lichten Raumhöhen der einzelnen Geschosse sind laut Plan einzuhalten.

4. Elektroinstallationen:

Die Ausführung dieser Arbeiten darf ausschließlich von einem hierzu konzessionierten Unternehmen unter Einhaltung der SNT-Vorschriften vorgenommen werden.

5. Handläufe:

An allen Innen- und Außentreppen über vier Steigungen müssen einseitig starre Handläufe angebracht werden.

6. Geradläufige Treppe:

Die dargestellte geradläufige Treppe ist so auszuführen, dass eine Stufenhöhe von 18 cm nicht überschritten wird und eine Stufentiefe von 27 cm als Mindestmaß aufweist. Außerdem muss eine Durchgangskopfhöhe von 2,00 m als Mindestanforderung gewährleistet sein.

7. Müllablagung:

An leicht erreichbarer Stelle, möglichst im Bereich der zu errichtenden Grundstückseinfriedung ist in gefälliger Form ein befestigter und überdachter Platz für das Aufstellen von Müllbehältern vorzusehen.

8. Erste Löschhilfe:

Für die erste Löschhilfe ist im Büro- und Lagerbereich je ein Kleinlöschgerät mit mindestens 6 kg Löschmittelinhalt für die Brandklassen A, B, C ständig bereitzuhalten. Diese Kleinlöschgeräte sind alle zwei Jahre von einem befugten Löscherm auf die Einsatzbereitschaft überprüfen zu lassen.

9. Autoabstellplätze:

Am eigenen Grund und Boden sind mindestens sieben Autoabstellplätze staubfrei herzustellen. Deren Oberflächenwässer sind zur Gänze am eigenen Grund und Boden, schadlos für die Anrainer, zur Versickerung zu bringen.

10. Bauhütte:

Gegen die Errichtung einer Bauhütte in gefälliger Form besteht kein Einwand, wenn diese nach Bauvollendung auf Kosten und Gefahr des Bauwerbers anstandslos wieder entfernt wird.

11. Die Decke des Büros im Obergeschoss zum Dachstuhl ist mindestens in REI 30 auszuführen.

Arbeitnehmerschutzrechtliche Auflagen:

12. Die elektrischen Anlagen sind im Sinne der §§ 8 und 9 der Elektroschutzverordnung 2012 - ESV 2012 zu überprüfen. Über die ordnungsgemäße Ausführung der elektrischen Installationen ist ein Prüfbericht gemäß § 11 der ESV 2012 von einer befugten Person zu erstellen und der Behörde vorzulegen.
13. Es ist ein Anlagenbuch gemäß ÖVE/ÖNORM E 8001-6-63 zu führen, in welches auch die weiteren wiederkehrenden Prüfungen einzutragen sind.
14. Zwischen den metallenen Einbauten und den Gebäudekonstruktionen aus Metall ist der Potenzialausgleich auszuführen und messtechnisch zu attestieren.
15. Die künstliche Beleuchtung muss entsprechend den Bestimmungen der ÖNORM EN 12464-1 „Licht und Beleuchtung – Beleuchtung von Arbeitsstätten, Teil 1: Arbeitsstätten in Innenräumen“ ausgelegt und installiert sein; Hierbei sind insbesondere der Wartungswert der Beleuchtungsstärke, der Grad der Direktblendung und der Mindestwert des Farbwiedergabe-Indexes zu berücksichtigen.
Die gesamte Beleuchtung ist von einem geeigneten Fachmann durch eine lichttechnische Messung prüfen zu lassen, wobei die normgemäße Ausführung mittels Attest nachzuweisen ist.
16. Gegen Anstoßen bzw. Hineinlaufen in nicht geschützte Glastüren, Glaswände und Glasfassadenteile aus Klarglas sind diese in Augenhöhe derart zu kennzeichnen (z.B. durch deutlich sichtbare Symbole), dass ein Hineinlaufen möglichst verhindert wird.
17. Die Arbeitsstätte ist so zu gestalten, dass von jedem Punkt der Arbeitsstätte aus
 1. nach höchstens 10 m ein Verkehrsweg erreicht wird, der in seinem gesamten Verlauf bis zum Endausgang den Anforderungen an Fluchtwege entspricht (§§ 18 und 19 AStV) und
 2. nach höchstens 40 m jene Bereiche, durch die der Fluchtweg führt, in ihrem gesamten Verlauf bis zum Endausgang den Anforderungen an gesicherte Fluchtbereiche (§ 21 AStV) entsprechen.Dies bedeutet, dass im östlichen Teil der Lagerhalle eine nach außen aufschlagende Fluchttüre einzubauen ist.
18. Die Fluchtwege müssen eine Mindestbreite von 1,00 m aufweisen.
19. Die den Arbeitnehmer/innen zur Verfügung gestellten Toiletten dürfen betriebsfremden Personen (z.B. Kunden, Patienten) nicht zugänglich sein.
20. Sämtliche Geländer und Brüstungen müssen eine Mindesthöhe von 1,00 m aufweisen.
21. Zur sicheren Verwahrung der Zigarettenasche ist im Betrieb ein Behälter aus nichtbrennbarem Material mit einem ebensolchen Deckel bereitzuhalten.
22. Die Fluchtwege sind entsprechend der Kennzeichnungsverordnung zu kennzeichnen.
23. Für die Sicherung der Flucht sind selbstleuchtende Orientierungshilfen (Fluchtwegorientierungsbeleuchtung) gemäß der technischen Richtlinie für den vorbeugenden Brandschutz – TRVB E 102 zu installieren, welche bei Ausfall der Beleuchtung ein sicheres Verlassen der Arbeitsstätte gewährleisten. Die ordnungsgemäße Ausführung ist durch Attest einer befugten Person nachzuweisen.



Der Bürgermeister der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

5

Zahl: 331-9/27/2014-Gb/Pu

Auflagen der Gas Connect Austria GmbH:

24. Grundsätzlich sind die Nutzungsbedingungen zwischen dem Grundeigentümer und der Gas Connect Austria im abgeschlossenen Servitutsvertrag niedergeschrieben. Im Punkt II ist explizit vereinbart, dass keinerlei Baulichkeiten im Servitutstreifen errichtet werden dürfen. Zum Schutz der Gasleitungsanlage gilt, während der vom Bauwerber angestrebten Realisierung des aktuellen Bauprojektes (außerhalb Servitutstreifen), Folgendes:
25. Gas Connect Austria ist mindestens sieben Werktage vor Baubeginn unter nachstehender Adresse schriftlich oder telefonisch zu verständigen, damit die Rohrleitungsachse sowie auch die genaue Lage des Begleitkabels ausgesteckt und die Richtigkeit von Gas Connect Austria anerkannt sowie eine Bauaufsicht gestellt werden kann.

Gas Connect Austria GmbH
O&M – Area South
Competence Center Kärnten
Ing. Christian Leitgeb
Lindenstraße 12
9065 Ebenthal i. K.

Tel. Nr.: 0463 / 73004 bzw. 0664 / 88644059
Fax. Nr.: 0463 / 73004 – 89579
Mail: christian.leitgeb@gasconnect.at

26. Alle Bauarbeiten im Schutzstreifen/Servitutstreifen der Rohrleitungen dürfen nur unter Bauaufsicht von Gas Connect Austria durchgeführt werden. Gegebenenfalls Den sicherheitstechnischen Anordnungen der Bauaufsicht ist Folge zu leisten. Gegebenenfalls müssen vor Baubeginn zur Feststellung der genauen Lage und Überdeckung der Rohrleitungen und der Begleitkabel Suchschlitze auf Kosten des Antragstellers händisch gegraben werden.
27. Für die geplanten Arbeiten im Schutzstreifen/Servitutsbereich ist vor Beginn der Arbeiten ein Arbeitsprogramm mit Gas Connect Austria abzustimmen, in welchem die geplanten Arbeiten angeführt sind.
28. Planunterlagen der gemeinsamen Maßnahmen und Anlagen im Bereich der Rohrleitungen sind Gas Connect Austria unter der in Punkt 25. genannten Adresse spätestens zu Baubeginn zu übermitteln.
29. Grabarbeiten im Schutzstreifen/Servitutsbereich sind nach Anordnung der Bauaufsicht durchzuführen, gegebenenfalls auch händisch. Bei Erdbewegungen müssen die vorgeschriebenen Mindestüberdeckungen von 1,00 m und die Höchstüberdeckung von 2,00 m eingehalten werden.
30. Gebäude, durchgehende Fundamente, Schächte (auch Regenwassereinflussschächte), Erder, Kabelmuffen, Holz- und Gerätehütten, Carports, Schwimmbecken, Erdwärmekollektoren und -leitungen usw. dürfen innerhalb des Schutzstreifens/Servitutstreifens nicht errichtet werden. Die äußerste Kante des zu errichtenden Gebäudes (Dachtraufe, Fundamente, usw.) darf nicht in den Servitutstreifen der Gasleitungen hineinragen. Zaunfundamente dürfen nur in Form von Einzelfundamenten ausgeführt werden. Direkt über der Rohrleitung bzw. dem Kabel sowie in einem Abstand von 1,00 m beidseits von Rohr und Kabel darf kein Zaunfundament errichtet werden.

- Zahl: 131-9/27/2014-Ga/Pu
- 6
- Der Bürgermeister der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
31. Der Betrieb der Rohrleitung sowie der jederzeitige Zutritt darf weder während des Baues noch durch den Bestand der gemeinsamen Anlagen oder Maßnahmen behindert werden. Der Schutzstreifen/Servitutsbereich ist von Lagerungen freizuhalten, um die per Bescheid erteilten Betriebs- und Prüfaufgaben einhalten zu können.
 32. Der Grundeigentümer hat alles zu unterlassen, was den sicheren Bestand und Betrieb der Gasleitungsanlagen stören oder gefährden könnte.
 33. Die Querungen von Einbauten mit den Rohrleitungen von Gas Connect Austria sind möglichst rechtwinklig (max. 45°) auszuführen. Ein lichter Abstand von mind. 30 cm ist einzuhalten. Die Rohrgrabenbreite ist im Kreuzungsbereich zu minimieren. Erdungsanlagen sind im Schutzstreifen/Servitutsbereich in einem Schutzrohr zu verlegen. Parallelverlegungen der geplanten Anlagen zu den Rohrleitungen sollen prinzipiell außerhalb des Schutzstreifens/Servitutstreifens erfolgen. Befestigte Flächen im Bereich des Schutzstreifens/Servitutstreifens sind so auszuführen, dass Oberflächenwässer im genannten Schutzstreifen/Servitutstreifen nicht zur Versickerung gelangen können.
 34. Für den Fall dass im Servitutsbereich Asphaltflächen, die über das Ausmaß von Straßen hinausgehen, errichtet werden sollen, so ist ein abzuschließender Gestattungsvertrag in Hinblick auf die technische Ausführung, für den Bauwerber verbundene Einschränkungen und damit einhergehende Kostenzuordnung Voraussetzung.
 35. Die Kosten für sämtliche Reparaturen und zusätzlichen Aufwendungen oder Kontrollen an den Rohrleitungen, die durch das gegenständliche Projekt verursacht werden, sind vom Antragsteller zu ersetzen; insbesondere sind alle Schäden, die durch die Nichteinhaltung der gesetzlichen, vertraglichen oder bescheidmäßig vorgeschriebenen Auflagen entstehen, zu ersetzen.
 36. Neu zu errichtende Straßen sind zum Schutz der Rohrleitung mit einer Mindestüberdeckung von 1,50 m zwischen Gasleitungs- und Fahrbahnoberkante auszuführen.
 37. Verdichtungen mittels Rüttelgerät oder ähnlichen nicht statisch wirkenden Geräten (Tiefenrüttler, Vibrowalzen, u.ä.) sind bei bitumenisolierten Rohrleitungen untersagt. Bei PE-isolierten Rohrleitungen dürfen Rüttelwalzen ≤13t bei einer Nennamplitude von 1,0 mm verwendet werden, sofern ein Mindestabstand zur Rohrleitung von 1,00 m eingehalten wird.
 38. Die Rohrleitungen sind kathodisch gegen Außenkorrosion geschützt. Durch das geplante Projekt darf es zu keiner Beeinflussung des Kathodenschutzsystems der Rohrleitungen kommen. Entsprechende Maßnahmen sind in Abstimmung mit Gas Connect Austria durch den Antragsteller zu treffen. Im Bereich des Servitutstreifens der Gasleitung sind die diversen Kabelleitungen in einem Schutzrohr (PVC oder Beton) zu verlegen.
 39. Die vor Baubeginn oder während der Arbeiten entfernten Markierungen der Rohrleitungen sind ordnungsgemäß wieder zu versetzen und einzumessen.
 40. Innerhalb eines Abstandes von 5,00 m beidseits der Rohrleitungsachse TAG 1 sowie 3,00 m beidseits der Rohrleitungsachsen TAG 2, TAG Loop 2 dürfen keine stark- oder tiefwurzelnden Gewächse gepflanzt werden.
 41. Der Antragsteller hat allen Bauausführenden von den angeführten Auflagen und Vorschriften Mitteilung zu machen und für deren Einhaltung zu sorgen.



Der Bürgermeister der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

7

Zahl: 131-9/27/2014-Qu/Pu

42. Bestandspläne sind spätestens zwei Monate nach Baufertigstellung/Bauende der Gas Connect Austria zu übergeben.

D: AUSFÜHRUNGSPAKETTE

Diese ist im Bereich der Baustelle während der Baudauer an deutlich sichtbarer Stelle auszuhängen.

- Hinweis:
Bei der Ausführung sind auch die Bestimmungen des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes BauKG, BGBl. Nr. 37/1999 einzuhalten.
- Hinweis:
Der Bauwerber wird darauf aufmerksam gemacht, dass er sich vor Beginn von Bautätigkeiten, wenn Erdarbeiten erforderlich sind, bei der nächsten Telekom-Baudienststelle über das eventuelle Vorhandensein von Telekom-Anlagen informiert.
- Der Baubeginn ist der Behörde gemäß § 31 der K-BO 1996 idgF längstens binnen einer Woche schriftlich zu melden. Eine Baubeginnmeldung wird beiliegend mitgereicht.
- Mit der Baubeginnmeldung ist der Behörde gemäß § 30 der K-BO 1996 idgF ein zuständiger Bauleiter bekannt zu geben. Er haftet der Behörde gegenüber gemäß § 30 Abs. 2 der K-BO 1996 idgF.
- Die Baubewilligung erlischt, wenn mit der Ausführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wird (§ 21 K-BO 1996 idgF). Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.
- Der Bauwerber ist verpflichtet, die Fertigstellung des Bauvorhabens binnen einer Woche der Behörde schriftlich zu melden (§ 39 K-BO 1996 idgF). Gleichzeitig sind die nach § 39 Abs. 2 K-BO 1996 idgF erforderlichen Bestätigungen aller mit der Ausführung des Vorhabens betrauten Unternehmer vorzulegen.
- Die Unternehmer sind verpflichtet, Abgasanlagen durch den zuständigen Rauchfangkehrer zum jeweils geeigneten Zeitpunkt der Ausführung auf die Erfüllung der Anforderungen gemäß §§ 26 und 27 überprüfen zu lassen. Hierüber ist ein schriftlicher Befund auszustellen (§ 33 K-BO 1996 idgF) und der Behörde spätestens bei der Meldung über die Baufertigstellung vorzulegen.
- Übertretungen nach § 50 K-BO 1996 idgF werden von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafen von € 500,- bis zu € 20.000,- bestraft.
- Der Bauwerber ist verpflichtet, innerhalb von 14 Tagen nachfolgende Kommissionsgebühren und Verwaltungsabgaben sowie Bundesgebühren mittels beiliegendem Zahlschein zu entrichten:



Der Bürgermeister der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

8

Zahl: 111-9/27/2014-Qz/Pu

Kommissionsgebühren

(laut Gemeindekommissionsgebührenverordnung 1994, LGBl. Nr. 109/2005 idgF):

1. für 2 Gemeindeorgane	Dauer ½ Stunde	€ 24,00	
2. für 1 Sachverständigen (Arbeitsinspektor)	Dauer ½ Stunde	€ 13,60	
3. für 1 Bausachverständigen	Dauer ½ Stunde	€ 30,00	€ 67,60

Verwaltungsabgaben

(laut Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2014, LGBl. Nr. 86/2013 idgF, Tarif B):

1. für Kellergeschoss	je 10 m ² € 5,10	-X-	
2. für Erdgeschoss	je 10 m ² € 5,10	€ 255,00	
3. für Ober- od. Dachgeschoss	je 10 m ² € 5,10	€ 45,90	
4. für Niederschrift je Seite € 1,40		€ 2,80	
5. für Ausführungsplakette		€ 2,90	€ 306,60

Bundesgebühren

(laut Gebührengesetz 1957, BGBl. Nr. 267/1957, IdF der GebG-ValV 2011, BGBl. II Nr. 191/2011):

1. für Baubewilligungsansuchen	€ 14,30	
2. für Grundbuchsatzung	€ 3,90	
3. für Anrainerverzeichnis – je Bogen € 3,90 (höchstens € 21,80)	€ 21,80	
4. für Verhandlungsniederschrift	€ 14,30	
5. je Titelblatt – je Bogen € 3,90	€ 7,80	
6. je Bauplan € 7,80 (höchstens € 21,80)	€ 43,60	
7. je Lageplan – je Bogen € 3,90	€ 7,80	
8. je Baubeschreibung – je Bogen € 3,90	€ 7,80	
9. je U-Wert-Berechnung – je Bogen € 3,90 (2 Bögen)	€ 15,60	
10. je Energieausweis – je Bogen € 3,90 (höchstens € 21,80)	€ 43,60	€ 180,50

Gesamtgebührensomme:

€ 554,70

Begründung

Dem Ansuchen wurde im Allgemeinen entsprochen. Unbeobachtete Einwendungen liegen nicht vor oder haben gemäß § 23 Abs. 8 der Kärntner Bauordnung 1996 idgF keinen Einfluss auf die Entscheidung der Behörde (da dem Rechtsweg vorbehalten). Daher war spruchgemäß zu entscheiden. Die Gebühreneinhebung ist nach den §§ 76 bis 78 AVG idgF begründet, außerdem hat der Bauwerber um die Amtshandlung angesucht.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist gemäß §§ 13, 61 und 63 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 das binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Bürgermeister der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten schriftlich einzubringende Rechtsmittel der Berufung an den Gemeindevorstand zulässig, welches den Bescheid zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten hat. Die Berufung kann auch mittels Telefax, E-Mail oder in jeder anderen technisch möglichen Weise eingebracht werden.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

9

Zahl: 131-9/27/2014-Qu/Pu

Unabhängig von den offiziellen Amtsstunden der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten gilt ein solcher Berufungsantrag auch dann als rechtzeitig eingebracht, wenn er zwar außerhalb der offiziellen Amtsstunden, aber noch innerhalb der vorgenannten Rechtsmittelfrist bei der Marktgemeinde einlangt. Dabei ist zu beachten, dass die jeweils gesetzlich vorgeschriebene Entscheidungsfrist für die Marktgemeinde erst mit dem Wiederbeginn ihrer offiziellen Amtsstunden zu laufen beginnt. Die mit der jeweiligen Übermittlungsart verbundenen Risiken trägt der Absender (z. B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes etc.).

Eine allfällige Berufung durch den Antragsteller unterliegt der Gebührenpflicht gemäß Gebührengesetz 1957, BGBl. Nr. 267/1957, idF der GebG-VaIV 2011, BGBl. II Nr. 191/2011.

Der Bürgermeister:

Franz Felsberger

Ergeht nachweislich an:

1. Schleicher Josef, Limmersdorfer Straße 64, 9020 Klagenfurt am Wörthersee –
unter Anschluss der Planunterlagen mit Ausführungsplakette, Baubeginnmeldung und Zahlschein

Ergeht nachrichtlich an:

2. Pollak Brigitte, Limmersdorfer Straße 64, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
3. Petschnig Gerhard, Nikolaus-Lenau-Gasse 1, 9065 Reichersdorf
4. Lieber Theresia, Ackerstraße 1, 9065 Zetterei
5. König Maria, Haferweg 2, 9065 Zetterei
6. Pogatschnig Josef, Schonierstraße 7, 9065 Gurnitz
7. Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, Miegerer Straße 30, 9065 Gradnitz
8. Riedl Michael, Edisongasse 1, 9065 Pfaffendorf
9. Miklau Jakob, Gabelsbergerstraße 13, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
10. City Wohn-Bau-Projektentwicklungs GmbH, Rosentaler Straße 1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
11. Gas Connect Austria GmbH, Operations & Maintenance, Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien
12. Kärntner Landesfeuerwehrverband, Brandverhütung – Feuerpolizei, Rosenegger Straße 20, 9024 Klagenfurt am Wörthersee
13. GFK Ing. Orasch Christian, Sonnengasse 42, 9065 Rain
14. OFK Knapp Robert, Perovaweg 21, 9065 Gurnitz
15. Sachverständiger für Arbeitsschutz – DI Singer Wilhelm, Laipach 9, 9162 Strau
16. zum Bauakt.

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OiB 14. September 2013
Ausgabe: Oktober 2011

BEZEICHNUNG Bürogebäude mit Lagerflächen

Gebäude(-teil) Bürogebäude

Nutzungsprofil Bürogebäude

Straße Limmersdorferstrasse 64

PLZ/Ort 9020 Klagenfurt

Grundstücksnr. 224/3

Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Eintrag: 2.7.2013

Zahl: 2013

Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Bundesgebühr € 21,50

Verwaltungsabg. entrichtet. 16.05.2014

Geb. Verz. Nr. 2014 2.14

Baujahr

Letzte Veränderung

Katastralgemeinde Ebenthal

KG-Nr. 72105

Seehöhe 446 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

	HWB _{SH}	PEB _{SH}	CO ₂ _{SH}	f _{GES}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

Marktgemeinde Ebenthal i. K.

9020 Bsp. Klagenfurt-Land

Zahl: 131.9/27/2014-Ges/Plu

Wird im Sinne d. Beschl. des v. 2.5. April 2014

baupolizeilich genehmigt

2.5. April 2014

Ebenthal, den 2.5. April 2014

HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den wohngebäudequivalenten Heizwärmebedarf.

KB: Der Kühlbedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche aus den Räumen rechnerisch abgeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den außenluftinduzierten Kühlbedarf.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als fäkalienbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welches um ca. 30°C (also beispielsweise von 10°C auf 30°C) erhitzt wird.

PEB: Beim Primärenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenenergiebedarf die Verluste der Heiztechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizsystems, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

CO₂: Der CO₂-Bedarf beschreibt die Menge an Kohlendioxid, die bei der Erzeugung der Wärmeenergie freigesetzt wird. Er entspricht der Hälfte der mittleren inneren Lasten.

f_{GES}: Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist das Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Der Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 8 "Energieeffizienz und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorgabe-Gesetzes (EAVG).

Codeprofi Doo Software, ETU GmbH, Version 4.2.4 vom 24.07.2013, www.etu.at



Energieausweis für Nicht-Wohngebäude
OIB Zertifikat für Nicht-Wohngebäude
OIB-Richtlinie 8
Ausgabe: Oktober 2011



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	89,4 m²	Klimaregion	Region SB	mittlerer U-Wert	0,26 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	71,5 m²	Heiztage	219 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	518,2 m³	Heizgradtage	3743 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	412,7 m²	Norm-Außentemperatur	-13,4 °C	Sommertauglichkeit	nicht geprüft (Norm 8.819-3)
Kompaktheit(A/V)	0,80 m⁻¹	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK _r -Wert	23,78
charakteristische Länge	1,26 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

HWB*	15,4 kWh/m²a	8.914 kWh/a	89,2 kWh/m²a	18,6 kWh/m²a
HWB		7.512 kWh/a	84,1 kWh/m²a	
WWWB		421 kWh/a	4,7 kWh/m²a	
KB*	0,4 kWh/m²a	122 kWh/a	2,5 kWh/m²a	1,0 kWh/m²a
KB		3.296 kWh/a	36,9 kWh/m²a	
BeFEB				
HTEB _{HT}		288 kWh/a	3,2 kWh/m²a	
HTEB _{HW}		785 kWh/a	8,8 kWh/m²a	
HTEB		1.241 kWh/a	13,9 kWh/m²a	
KTEB				
HEB		5.509 kWh/a	61,7 kWh/m²a	
KEB				
BeFEB		5.370 kWh/a	60,1 kWh/m²a	
BSB		2.201 kWh/a	24,6 kWh/m²a	
EEB		13.081 kWh/a	146,4 kWh/m²a	171,1 kWh/m²a
PEB		34.272 kWh/a	383,6 kWh/m²a	
PEB _{ext}		28.124 kWh/a	314,8 kWh/m²a	
PEB _{int}		6.148 kWh/a	68,8 kWh/m²a	
CO ₂		5.455 kg/a	61,0 kg/m²a	
f _{oce}	0,99		1,00	

ERSTELLT

GWR-Zahl	0002	ErstellerIn	lufthaus
Ausstellungsdatum	21.03.2014	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	20.03.2024		

Die Energiedaten dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiedaten von den hier angegebenen abweichen.

*Gebäudeprofil Doc Software, ETU GmbH, Version 4.2.4 vom 24.07.2013, www.etu.at



Objekt: Limmersdorferstrasse 64, 9020 Klagenfurt

Bürogebäude mit Lagerflächen - Neubau

Energieberechnung nach ÖNORM B 8110-6 und ÖNORM H 5055 / 5056

- für Gebäude mit normalen Innentemperaturen -

Objekt Bürogebäude mit Lagerflächen
Neubau
Limmersdorferstrasse 64
9020 Klagenfurt

Auftraggeber Josef Schleicher
Limmersdorferstrasse 64
9020 Klagenfurt

Aussteller Iufthaus
Baumeister Ingenieurbüro St.Veit an der Glan
BM DI Lars Gunnar Luft
Erlgasse 23
9300 St. Veit

Telefon :
Telefax :
e-mail : kontakt@iufthaus.at

21.03.2014

(Datum)

(Unterschrift)



10. Servituts-Vereinbarung

GZ: TAG-E 7032012900/61

SEITE:
1/ 1

SERVITUTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

126/92

EIGENTÜMER UND ANSCHRIFT	ANTEIL
LIEBER MICHAEL, GEB. 1931 09 14 ACKERSTRASSE 1 9065 EBENTHAL	1/ 2
LIEBER THERESIA, GEB. LOBNIG ACKERSTRASSE 1 GEB. 1944 09 27 9065 EBENTHAL	1/ 2
Gebühr gem. § 3 Abs. 4 GebG 1957 lt. Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrssteuern Wien vom 10. 2. 1977, Zl. 287/77-1/77 entrichtet. Nr. 37,38 der Aufschreibung f. d. Monat Aug. 1988 Abr. Liste 374/...E	

in der Folge kurz GRUNDEIGENTÜMER genannt, einerseits und der ÖMV Aktiengesellschaft, 1090 Wien, Otto Wagner-Platz 5, in der Folge kurz ÖMV genannt, andererseits wie folgt:

Der (Die) GRUNDEIGENTÜMER ist (sind) bücherliche(r) Eigentümer des (der) folgenden Grundstücke(s):

EZ: 61 der Kat. Gem.: ZELL B. EBENTHAL					
Parz. Nr.	Widmung lt. GB	ZEICHNUNG-NR. d. Lageplanes gem. Art. II a	Servituts-entgelt	Bodenwert-minderung	Gesamtbetrag (ohne MWST)
223	FLURSTUECK	W237/05	1028.00	9252.00	10280.00
224	FLURSTUECK	W237/05	4320.00	38880.00	43200.00
226	FLURSTUECK	W237/05	840.00	7560.00	8400.00
Gesamtsumme (ohne MWST)					61880.00



II.

Der (Die) Grundeigentümer räumt (räumen) hiemit für sich und seine (ihre) Rechtsnachfolger der ÖMV als Eigentümerin des Grundstückes 157/4, inne liegend im Gutsbestand der EZ 201 der KG Baumgarten und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentume dieser Liegenschaft, in Ansehung der in Artikel I genannten Grundstücke nachstehende dingliche Rechte in Form einer Dienstbarkeit ein:

a) Das Recht, auf den in Art. I angeführten Grundstücken innerhalb eines Servitutstreifens, dessen genaue Lage und Größe sich aus dem von der ÖMV unter der im Art. I festgehaltenen Zeichnungs-Nr. erstellten und diesem Vertrag als integrierenden Bestandteil beigelegten Lageplan ergibt, unterirdisch mit ca. 1 m Erdoberdeckung, eine Gasleitung samt Zubehör einschließlich notwendiger oberirdischer Vorrichtungen, sowie Leitungen und Kabel aller Art, die zum Betrieb der Gasleitung technisch erforderlich sind, in der Folge insgesamt kurz Gasleitungsanlage genannt, zu verlegen, beziehungsweise zu errichten. Die Lage der Gasleitung im Servitutstreifen ist ebenfalls aus obigem Lageplan ersichtlich.

b) Das Recht, die Gasleitungsanlage auf dem genannten Servitutstreifen zu betreiben, zu überprüfen, zu reparieren, instandzuhalten, zu erneuern und umzubauen, sowie etwa dann notwendige oberirdische Vorrichtungen zu errichten und zu erhalten.

c) Das Recht, auf dem im Pkt. a) genannten Servitutstreifen Boden- und Pflanzenhindernisse, die die Ausübung der unter Punkt a) und b) eingeräumten Rechte bzw. den sicheren Bestand der Gasleitungsanlage beeinträchtigen oder auch nur gefährden, zu entfernen, sowie überhaupt alles zu unternehmen und vorzunehmen, was für den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Gasleitungsanlage notwendig und erforderlich erscheint. Bäume, stark- oder tiefwurzelnde Gewächse in einem Abstand von mehr als 3 m von der Achse der Gasleitung, gefährden den Bestand der Leitung nicht und dürfen nach Verlegung der Gasleitungsanlage nur im Zuge der Vornahme von Überprüfungs-, Reparatur-, Instandhaltungs-, Erneuerungs- und Umbauarbeiten und zu nachträglichen Sicherungsarbeiten im unbedingt notwendigen Ausmaß vorübergehend entfernt werden.

d) Zur Ausübung der unter Punkt a), b) und c) eingeräumten Rechte darf der im Pkt. a) genannte Servitutstreifen jederzeit durch besauftragte Personen betreten werden, es dürfen darauf Materialien und Geräte aller Art an- und abtransportiert und abgelagert werden und es darf auch mit Fahrzeugen aller Art auf dem Servitutstreifen gefahren werden.

e) Darüber hinaus verpflichtet(en) sich der (die) Grundeigentümer, alle in den Punkten a) bis d) genannten Maßnahmen zu dulden und alles zu unterlassen, was den sicheren Bestand und Betrieb der Gasleitungsanlage stören oder gefährden könnte. Insbesondere verpflichtet(en) er (sie) sich, auf dem Servitutstreifen keine Baulichkeiten zu errichten, Erd- oder Grabarbeiten, die über die landwirtschaftlichen Nutzung erforderliche Bodenbearbeitung hinausgehen, nur im Einvernehmen mit der ÖMV vorzunehmen, sowie in einem Bereich von 3 m beiderseits der Achse der Gasleitung keine Bäume und keine stark- oder tiefwurzelnden Gewächse zu pflanzen oder zu halten.

III.

Der (Die) Grundeigentümer anerkennt (anerkennen) geringfügige Änderungen des (der) Servitutstreifen(s) im Zuge der Verlegungsarbeiten und der behördlichen Genehmigungen, und es können nach Kollaudierung der Gasleitungsanlage die erforderlichen Ergänzungen dieses Vertrages durch Änderung des Lageplanes und deren grundbücherliche Einverleibung auf Kosten der ÖMV jederzeit vorgenommen werden.

IV.

Für die Dauer von Arbeiten gemäß Artikel II stellt(en) der (die) Grundeigentümer einen Arbeitsstreifen von ca. 30 m Breite der ÖMV zur Verfügung. Die Servitutstreifen liegen innerhalb dieses Arbeitsstreifens. Dieser Arbeitsstreifen wird auch künftig der ÖMV zur Verfügung gestellt, wenn dies wegen Elementarereignissen oder wegen Großreparaturen für beschränkte Dauer unbedingt notwendig ist. Die Bestimmungen von Artikel VIII gelten sinngemäß.

V.

ÖMV verpflichtet sich, beim Aushub der Künette für den Bau der Gasleitung die Humusschicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sorgfältig, vom Unterboden getrennt, abzuheben, zu lagern und nach Absenken der Gasleitung in umgekehrter Reihenfolge wieder in die Künette einzubringen. Aus Anlaß der Verlegungsarbeiten etwa beschädigte bestehende Anlagen, wie Brunnen, Drainagen und dgl., sind von ÖMV in angemessener Frist nach Beendigung der Arbeiten in ihrer ursprünglichen Beschaffenheit und Leistungsfähigkeit wieder herzustellen.

Bei Beeinträchtigung einer bestehenden Wasserversorgungsanlage durch die Bauarbeiten ist ÖMV verpflichtet, umgehend eine gleichwertige Ersatzversorgung sicherzustellen.

VI.

Der (Die) Grundeigentümer wird (werden) den von der ÖMV namhaft zu machenden Personen die zur Erlangung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen notwendigen Einschreitervollmachten erteilen.

VII.

Die in Artikel I vereinbarten einmaligen Vergütungen (Servitutsentgelt und Vergütung für Bodenwertminderung) sind, abzüglich einer vorläufigen Anzahlung und eines darauf anrechenbaren Optionsentgeltes samt 8% (acht Prozent) Zinsen von dem so ermittelten Restbetrag und zwar vom Tag der Überweisung der vorläufigen Anzahlung bis zum Tag der Überweisung des Restbetrages, zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer, zur Zahlung fällig, sobald die (alle) Unterschrift(en) auf dem Vertragsoriginal vor dem Notar geleistet und beglaubigt wurde(n).

Ist jedoch zur Rechtsverbindlichkeit dieses Vertrages die Genehmigung durch andere Personen oder Behörden erforderlich, oder steht dem Erwerb der Dienstbarkeit ein bürgerliches Recht entgegen, so tritt die Fälligkeit erst dann ein, sobald die ÖMV über diese Genehmigung bzw. über die Zustimmungserklärung des dinglich Berechtigten in jener Form verfügt, die eine grundbücherliche Durchführung dieses Servitutsvertrages gewährleistet. Es steht der ÖMV auch frei, vor Auszahlung des restlichen Servitutsentgeltes von dem (den) Grundeigentümer(n) den Nachweis zu verlangen, daß von anderen Personen (dinglich Berechtigten) keine Bedenken gegen diesen Vertrag oder die Auszahlung der vorangeführten Vergütungen oder der grundbücherlichen Einverleibung der Servitut bestehen.

Die ÖMV erhält hiemit auch das Recht, sich mit allen dinglich oder obligatorisch Berechtigten direkt ins Einvernehmen zu setzen. Mit diesem Servitutsvertrag übernimmt (übernehmen) es der (die) Grundeigentümer, die ÖMV gegen alle Ansprüche dritter Personen aus diesem Titel schad- und klaglos zu halten.

Wird (Werden) das (die) vertragsgegenständliche(n) Grundstück(e) wegen einer nachträglichen Trassenänderung oder dgl. von ÖMV nicht in Anspruch genommen, so gilt der Servitutvertrag mit Erhalt der diesbezüglichen Mitteilung durch ÖMV hinsichtlich dieses (dieser) Grundstück(s) als aufgehoben, und ist das bereits bezahlte Servitutsentgelt, sowie die Vergütung für die Bodenwertminderung und die MWSt., abzüglich eines darauf anrechenbaren Optionsentgeltes, binnen drei Monaten an die ÖMV zurückzuzahlen, wobei erst nach Ablauf dieser drei Monate Verzugszinsen von 8% (acht Prozent) p. a. berechnet werden.

Sollte sich nach Beendigung der Verlegungsarbeiten im Gesamtausmaß des Servitutstreifens eine Abweichung ergeben, die plus oder minus 10% (zehn Prozent) nicht übersteigt, verzichten beide Vertragsteile auf eine Nachverrechnung.



VIII.
Für die bei der Verlegung der Gasleitungsanlage entstehenden Oberflächenschäden und Wirtschafterschwerenisse leistet die ÖMV eine Vergütung gemäß der mit der örtlich zuständigen Landes-Landwirtschaftskammer getroffenen Vereinbarung, nach Maßgabe der jeweils gültigen Vergütungsrichtsätze für Flurschäden. Diese Vergütungsbeträge werden gesondert ermittelt und außerhalb dieses Vertrages verrechnet. Allenfalls daraus entstehende Streitfälle haben keinen Einfluß auf die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen.

Die Vergütung für Oberflächenschäden (Flur- und Aufwuchsschäden) und Wirtschafterschwerenisse erfolgt für mindestens ein Wirtschaftsjahr; erstreckt sich die Baudauer über zwei oder mehrere Wirtschaftsjahre, so wird auch der Ertragsausfall für diese Jahre nach diesen Vergütungsrichtsätzen bezahlt. Das gleiche gilt, wenn sich innerhalb von drei Jahren nach Beendigung der Arbeiten Folgeschäden im Zusammenhang mit der Rekultivierung zeigen sollten. Ebenso sind später anlässlich von Kontrollen, Reparaturen, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten entstehende Oberflächenschäden und Wirtschafterschwerenisse nach diesen oder den dann geltenden Vergütungsrichtsätzen abzugelten.

Mit der Bezahlung des Servitutsentgeltes, der Bodenwertminderung, der gemäß dem Übereinkommen mit der örtlich zuständigen Landes-Landwirtschaftskammer ermittelten Vergütungen für Flur-, Aufwuchs- und Folgeschäden, sind sämtliche Ansprüche aus der ordnungsgemäßen Ausübung der vertragsgegenständlichen Dienstbarkeit abgegolten.

IX.
ÖMV verpflichtet sich dem (den) Grundeigentümer(n) gegenüber zur Schadloshaltung für alle Schäden, welche durch die Verlegung, den Bestand und Betrieb der Gasleitungsanlage entstehen.
Für den Fall, daß der Schaden durch Verschulden des Geschädigten oder dritter Personen, auf welche die ÖMV keine Ingerenz hat, verursacht wurde, besteht keine Haftung seitens der ÖMV.

X.
Steht das Eigentum an einem Servitutsgrundstück jetzt oder in Zukunft im Miteigentum mehrerer Personen, so stehen die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag den Miteigentümern zur ungeteilten Hand zu. Hinsichtlich der Vergütungsbeträge hat jedoch nur jeder auf soviel Anspruch, als seinem Eigentumsanteil entspricht.

XI.
Kommt es zwischen den Vertragsparteien hinsichtlich des Ausmaßes der Vergütung und Entschädigung gemäß Artikel VIII, oder hinsichtlich der Ordnungsmäßigkeit der Rekultivierung zu keiner Übereinstimmung, so ist vorerst die örtlich zuständige Bezirksbauernkammer mit der Durchführung eines Schlichtungsversuches zu betrauen. Die Kosten eines von der Landes-Landwirtschaftskammer zu bestellenden Sachverständigen trägt die ÖMV.
Nach erfolglosigkeit des Schlichtungsversuches wird bestellt und entscheidet ein Schiedsgericht nach den Bestimmungen der österreichischen Zivilprozeßordnung.

Jeder Streitteil hat innerhalb von vier Wochen einen Schiedsrichter namhaft zu machen. Die Schiedsrichter ihrerseits haben sich auf einen Obmann zu einigen. Bei Nichteinigung über den Obmann bestimmt der jeweilige Präsident des nach der örtlichen Lage des Grundstückes zuständigen Landes- oder Kreisgerichtes den Obmann.

XII.
Soweit in diesem Vertrag nicht etwas anderes vereinbart wurde, gelten daneben ausschließlich die Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches. Es bestehen weder mündliche noch schriftliche Nebenabreden und es ist für alle Vertragsänderungen Schriftform notwendig.

XIII.
Sämtliche mit der Errichtung und mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sowie mit einer grundbücherlichen Löschung und allenfalls einer Vorrangseinräumung verbundenen Kosten gehen zu Lasten der ÖMV.

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird, soweit nicht ein Schiedsgericht zuständig ist, die ausschließliche Zuständigkeit jenes Bezirksgerichtes in sachlicher und örtlicher Hinsicht vereinbart, in dessen Sprengel das dienende Grundstück gelegen ist. Eine lastenfreie Abschreibung von Grundstücksteilen ist jederzeit – jedoch nicht auf Kosten der ÖMV – möglich, sofern dadurch die ÖMV in ihren Rechten aus diesem Vertrag nicht beeinträchtigt wird.

- XIV.
1. Durch fünfundzwanzigjährige Nichtausübung verjährt die Dienstbarkeit.
 2. Als Ausübung der Dienstbarkeit im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen über die Verjährung gilt der bloße Bestand der Gasleitungsanlage nicht, sondern nur ihr Betrieb selbst. Auf jeden Fall beginnt die Verjährungsfrist mit rechtskräftigem Erlöschen der behördlichen Befugnis zum Betrieb der Gasleitungsanlage zu laufen. Der ohne eine solche Befugnis unternommene Betrieb der Gasleitungsanlage unterbricht oder hemmt somit die Verjährungsfrist nicht.
 3. Nach Erlöschen der Dienstbarkeit ist die ÖMV nur dann zur Entfernung der Leitung auf ihre Kosten verpflichtet, wenn der (die) Grundeigentümer ein begründetes Interesse nachweisen kann (können). Die Entfernung ist in diesem Falle unter möglichster Schonung des (der) Grundstück(s) durchzuführen, und hat die ÖMV die Behebung des dabei verursachten Flurschadens selbst vorzunehmen oder die Kosten hierfür dem (den) Grundeigentümer(n) zu ersetzen; hievon ist die ÖMV dann befreit, wenn das (die) betroffene(n) Grundstück(e) als Baugrund Verwendung findet (finden).
 4. Macht (Machen) der (die) Grundeigentümer den Anspruch auf Entfernung der Gasleitungsanlage innerhalb einer einjährigen Frist ab Erlöschen der Dienstbarkeit nicht geltend, erlischt die Verpflichtung der ÖMV, die Gasleitungsanlage auf ihre Kosten zu entfernen, und der (die) Grundeigentümer kann (können) über die Gasleitungsanlage nach seinem (ihrem) Belieben verfügen.

XV.
Der vorliegende Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die der ÖMV zur Verfügung verbleibt. Der (Die) Grundeigentümer erhält (erhalten) kostenlos eine einfache Abschrift.

XVI.
Sollte aufgrund von geringfügigen Trassenänderungen (siehe Artikel III) oder sonst zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages die Unterzeichnung weiterer Urkunden durch die (den) Grundeigentümer erforderlich sein, so ist (sind) der (die) Grundeigentümer verpflichtet, diese Urkunden über Verlangen der ÖMV in der erforderlichen Form unverzüglich auf Kosten der ÖMV zu fertigen.

Der (Die) Grundeigentümer verpflichtet (verpflichten) sich ferner, im Falle der Weitergabe der (des) vertragsgegenständlichen Grundstück(s), die in diesem Vertrag übernommenen Verbindlichkeiten an seine (ihre) Rechtsnachfolger im Eigentume dieses (dieser) Grundstück(s) zu überbinden.



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

XVII

Der (Die) Grundeigentümer

LIEBER MICHAEL, GEB. 1931 09 14
LIEBER THERESIA, GEB. LOBNIG

erteilt (erteilen) hiemit seine (ihre) ausdrückliche Einwilligung, daß aufgrund dieses Vertrages ohne sein (ihr) weiteres Einvernehmen in Ansehung des (der)

Grundstücke(s)-Nr.: 223 224 226

inliegend der Einlagezahl: 61 der Kat. Gemeinde: ZELL B. EBENTHAL

als dienendes Gut die Dienstbarkeit des Rechtes der Errichtung, des Betriebes, der Erhaltung, der Erneuerung und des Umbaus einer Gasleitungsanlage samt Zubehör, gemäß den Bestimmungen der Artikel I und II dieses Vertrages zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 157/4, inliegend im Gutsbestand der EZ 201 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Baumgarten/March, einverleibt und daß diese Dienstbarkeit auf der letzteren Liegenschaft als dem herrschenden Gute ersichtlich gemacht werde.

Klagenfurt, am 3. Aug. 1988

FÜR DIE
ÖMV
AKTIENGESellschaft

Theresia Lieber geb. Lobnig 27.9.44

Lieber Michael 19.9.31

1885/1988

BRZl. ~~1885/1988~~

Die Unterschriften der Herren: Diplomingenieur Hans STANEK, Angestellter und Rainer EULLER, Angestellter, beide 1060 Wien, Mollardgasse 33, als Bevollmächtigte der ÖMV Aktiengesellschaft aufgrund der Vollmacht vom 23. September 1987, sowie die Unterschrift des Herrn Michael LIEBER, geboren am 14. (vierzehnten) September 1931 (eintausendneunhundertundeinunddreißig), Landwirt, wohnhaft in Ackerstraße 1, 9065 Ebenthal, und der Frau Theresia LIEBER, geborene Lobnig, geboren am 27. (siebenundzwanzigsten) September 1944 (eintausendneunhundertvierundvierzig), Landwirt, wohnhaft ebendort, sind echt. Klagenfurt, am 3. (dritten) August 1988 (eintausendneunhundertachtundachtzig).-----



Wilfried Loixner

(Dr. Wilfried Loixner)

als mit Bescheid d. Präsidentschaft, Klagenfurt
bestellter Substitutarius für Dr. OTTO W. Lang in Klagenfurt,
Zl. Jv. 4330-13/87 v. 11. 12. 87



GZ.: TAG Loop II - 7.03.2.01.72204/2900/61

SEITE: 1/1

SERVITUTSVERTRAG

1693/03

abgeschlossen zwischen

EIGENTÜMER UND ANSCHRIFT	ANTEIL
Lieber Theresia geb. Lobnig 27.09.1944 Ackerstr. 1 A-9065 EBENTHAL	1/2
Lieber Michael geb. 14.09.1931 Ackerstr. 1 A-9065 EBENTHAL	1/2
Gebühr gem. § 3 Abs. 4 GebG 1957 lt. Bescheid d. Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 10.2.1977, Zl. 267/77-1/77 entrichtet. Aufschreibung f. d. Monat 05/02 Steuernummer: 048/3338 Referatsnummer: 27	

in der Folge kurz GRUNDEIGENTÜMER genannt, einerseits und der OMV Erdgas GmbH, 1210 Wien, Gerasdorfer Str. 151, in der Folge kurz OMV genannt, andererseits, wie folgt:

I.

Der (Die) GRUNDEIGENTÜMER ist (sind) bücherliche(r) Eigentümer des (der) folgenden Grundstück(s):

EZ: 61		der Kat.Gem.: ZELL BEI EBENTHAL 72204			
Grundstücks- nummer	Benützungsart	Zeichnungs- nummer des Lageplanes gem. Art. II.a	einmalige Vergütungen (siehe Art. VII.)		
			Servituts- entgelt	Bodenwert- minderung	Gesamtbetrag (ohne Ust.)
223	Acker	W237/1-7	240.93	2,553.68	2,794.61
224/1	Acker	W237/1-7	508.76	5,392.38	5,901.14
SONSTIGE	ENTSCHÄDIGUNG				4,469.38
Gesamtsumme (Euro ohne MWST)					13,165.13

OMV TAG Loop II
06.05.2002



II.

Der (Die) Grundeigentümer räumt (räumen) hiermit für sich und seine (ihre) Rechtsnachfolger der OMV als Eigentümerin des Grundstückes 157/4, inne liegend im Gutsbestand der EZ 201 der KG 06301 Baumgarten an der March und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum dieser Liegenschaft in Ansehung der in Artikel I. genannten Grundstücke nachstehende dingliche Rechte in Form einer Dienstbarkeit ein:

- a) Das Recht, auf den in Art. I. angeführten Grundstücken innerhalb eines Servitutstreifens, dessen genaue Lage und Größe sich aus dem von der OMV unter der im Art. I. festgehaltenen Zeichnungs-Nr. erstellten und diesem Vertrag als integrierenden Bestandteil beigelegten Lageplan ergibt, unterirdisch mit mindestens 1 m Erdüberdeckung, eine Gasleitung samt Zubehör einschließlich notwendiger oberirdischer Vorrichtungen, sowie Leitungen und Kabel aller Art, die zum Betrieb der Gasleitung technisch erforderlich sind, in der Folge insgesamt kurz „Gasleitungsanlage“ genannt, zu verlegen, beziehungsweise zu errichten. Die Lage der Gasleitung im Servitutstreifen ist ebenfalls aus obigem Lageplan ersichtlich.
- b) Das Recht, die „Gasleitungsanlage“ auf dem genannten Servitutstreifen zu betreiben, zu überprüfen, zu reparieren, instandzuhalten, zu erneuern und umzubauen, sowie etwa dann notwendige oberirdische Vorrichtungen zu errichten und zu erhalten.
- c) Das Recht, auf dem im Pkt. a) genannten Servitutstreifen Boden- und Pflanzenhindernisse, die die Ausübung der unter Punkt a) und b) eingeräumten Rechte bzw. den sicheren Bestand der „Gasleitungsanlage“ beeinträchtigen oder auch nur gefährden, zu entfernen, sowie überhaupt alles zu unternehmen und vorzukehren, was für den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Gasleitungsanlage notwendig und erforderlich erscheint. Bäume, stark- oder tiefwurzelnde Gewächse in einem Abstand von mehr als 3 m von der Achse der Gasleitung, gefährden den Bestand der Leitung nicht und dürfen nach Verlegung der „Gasleitungsanlage“ nur im Zuge der Vornahme von Überprüfungs-, Reparatur-, Instandhaltungs-, Erneuerungs- und Umbauarbeiten und zu nachträglichen Sicherungsarbeiten im unbedingt notwendigen Ausmaß vorübergehend entfernt werden.
- d) Zur Ausübung der unter Punkt a), b) und c) eingeräumten Rechte darf der im Pkt. a) genannte Servitutstreifen jederzeit durch beauftragte Personen betreten werden, es dürfen darauf Materialien und Geräte aller Art an- und abtransportiert und abgelagert werden und es darf auch mit Fahrzeugen aller Art auf dem Servitutstreifen gefahren werden.
- e) Darüber hinaus verpflichtet(en) sich der (die) Grundeigentümer, alle in den Punkten a) bis d) genannten Maßnahmen zu dulden und alles zu unterlassen, was den sicheren Bestand und Betrieb der „Gasleitungsanlage“ stören oder gefährden könnte. Insbesondere verpflichtet(en) er (sie) sich, auf dem Servitutstreifen keine Baulichkeiten zu errichten, Erd- oder Grabarbeiten, die über die zur landwirtschaftlichen Nutzung erforderliche Bodenbearbeitung hinausgehen, nur im Einvernehmen mit der OMV vorzunehmen, sowie in einem Bereich von 3 m beiderseits der Achse der Gasleitung keine Bäume und keine stark- oder tiefwurzelnden Gewächse zu pflanzen oder zu halten.

III.

Der (Die) Grundeigentümer anerkennt (anerkennen) geringfügige Änderungen des (der) Servitutstreifen(s) im Zuge der Verlegungsarbeiten und der behördlichen Genehmigungen, und es können nach Kollaudierung der „Gasleitungsanlage“ die erforderlichen Ergänzungen dieses Vertrages durch Änderung des Lageplanes und deren grundbücherliche Einverleibung auf Kosten der OMV jederzeit vorgenommen werden.

IV.

Für die Dauer von Arbeiten gemäß Artikel II. stellt(en) der (die) Grundeigentümer der OMV einen Arbeitsstreifen von ca. 27 m Breite zur Verfügung. Der Servitutstreifen liegt innerhalb dieses Arbeitsstreifens. Dieser Arbeitsstreifen wird auch künftig der OMV zur Verfügung gestellt, wenn dies wegen Elementarereignissen oder wegen Großreparaturen für beschränkte Dauer unbedingt notwendig und örtlich möglich ist. Die Bestimmungen von Artikel VIII. gelten sinngemäß.

V.

OMV verpflichtet sich, beim Aushub der Künette für den Bau der Gasleitung die Humusschicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sorgfältig, vom Unterboden getrennt abzuheben, zu lagern und nach Absenken der Gasleitung in umgekehrter Reihenfolge wieder in die Künette einzubringen. Aus Anlaß der Verlegungsarbeiten etwa beschädigte bestehende Anlagen, wie Brunnen, Drainagen und dgl., sind von OMV in angemessener Frist nach Beendigung der Arbeiten in ihrer ursprünglichen Beschaffenheit und Leistungsfähigkeit wieder herzustellen.

Bei Beeinträchtigung einer bestehenden Wasserversorgungsanlage durch die Bauarbeiten ist OMV verpflichtet, umgehend eine gleichwertige Ersatzversorgung sicherzustellen.

VI.

Der (Die) Grundeigentümer wird (werden) den von der OMV namhaft zu machenden Personen die zur Erlangung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen notwendigen Einschreitervollmachten erteilen.

VII.

Die in Artikel I. vereinbarten einmaligen Vergütungen (Servitutsentgelt und Vergütung für Bodenwertminderung) sind, abzüglich einer vorläufigen Anzahlung und eines darauf anrechenbaren Optionsentgeltes samt 5% (fünf Prozent) Zinsen von dem so ermittelten Restbetrag und zwar vom Tag der Überweisung der vorläufigen Anzahlung bis zum Tag der Überweisung des Restbetrages zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer zur Zahlung fällig, sobald die (alle) Unterschrift(en) auf dem Vertragsoriginal vor dem Notar geleistet und beglaubigt wurde(n).

Ist jedoch zur Rechtsverbindlichkeit dieses Vertrages die Genehmigung durch andere Personen oder Behörden erforderlich, oder steht dem Erwerb der Dienstbarkeit ein bücherliches Recht entgegen, so tritt die Fälligkeit erst dann ein, sobald die OMV über diese Genehmigung bzw. über die Zustimmungserklärung des dinglich Berechtigten in jener Form verfügt, die eine grundbücherliche Durchführung dieses Servitutsvertrages gewährleistet. Es steht der OMV auch frei, vor Auszahlung des restlichen Servitutsentgeltes von dem (den) Grundeigentümer(n) den Nachweis zu verlangen, daß von anderen Personen (dinglich Berechtigten) keine Bedenken gegen diesen Vertrag oder die Auszahlung der vorangeführten Vergütungen oder der grundbücherlichen Einverleibung der Servitut bestehen.

Die OMV erhält hiermit auch das Recht, sich mit allen dinglich oder obligatorisch Berechtigten direkt ins Einvernehmen zu setzen. Mit diesem Servitutsvertrag übernimmt (übernehmen) es der (die) Grundeigentümer, die OMV gegen alle Ansprüche dritter Personen aus diesem Titel schad- und klaglos zu halten.



Wird (Werden) das (die) vertragsgegenständliche(n) Grundstück(e) wegen einer nachträglichen Trassenänderung oder dgl. von OMV nicht in Anspruch genommen, so gilt der Servitutsvertrag mit Erhalt der diesbezüglichen Mitteilung durch OMV hinsichtlich dieses (dieser) Grundstück(s) als aufgehoben, und ist das bereits bezahlte Servitutsentgelt, sowie die Vergütung für die Bodenwertminderung und die MWSt., abzüglich eines darauf anrechenbaren Optionsentgeltes, binnen drei Monaten an die OMV zurückzuzahlen, wobei erst nach Ablauf dieser drei Monate Verzugszinsen von 5% (fünf Prozent) p.a. berechnet werden.

VIII.

Für die bei der Verlegung der „Gasleitungsanlage“ entstehenden Oberflächenschäden und Wirtschafterschwermisse leistet die OMV eine Vergütung gemäß der mit der örtlich zuständigen Landes-Landwirtschaftskammer getroffenen Vereinbarung nach Maßgabe der jeweils gültigen Vergütungsrichtsätze für Flurschäden. Diese Vergütungsbeträge werden gesondert ermittelt und außerhalb dieses Vertrages verrechnet. Allenfalls daraus entstehende Streitfälle haben keinen Einfluß auf die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen.

Die Vergütung für Oberflächenschäden (Flur- und Aufwuchsschäden) und Wirtschafterschwermisse erfolgt für mindestens ein Wirtschaftsjahr; erstreckt sich die Baudauer über zwei oder mehrere Wirtschaftsjahre, so wird auch der Ertragsausfall für diese Jahre nach diesen Vergütungsrichtsätzen bezahlt. Das gleiche gilt, wenn sich innerhalb von drei Jahren nach Beendigung der Arbeiten Folgeschäden im Zusammenhang mit der Rekultivierung zeigen sollten. Ebenso sind später anlässlich von Kontrollen, Reparaturen, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten entstehende Oberflächenschäden und Wirtschafterschwermisse nach diesen oder den dann geltenden Vergütungsrichtsätzen abzugelten.

Mit der Bezahlung des Servitutsentgeltes, der Bodenwertminderung, der gemäß dem Übereinkommen mit der örtlich zuständigen Landes-Landwirtschaftskammer ermittelten Vergütungen für Flur-, Aufwuchs- und Folgeschäden, sind sämtliche Ansprüche aus der ordnungsgemäßen Ausübung der vertragsgegenständlichen Dienstbarkeit abgegolten.

IX.

OMV verpflichtet sich den Grundeigentümern und Bewirtschaftern gegenüber zur Schadloshaltung für alle Schäden, welche durch die Verlegung, den Bestand und Betrieb der Gasleitungsanlage entstehen.

Für den Fall, daß der Schaden durch Verschulden des Geschädigten oder dritter Personen, auf welche die OMV keinen Einfluß hat, verursacht wurde, besteht keine Haftung seitens der OMV.

X.

Steht das Eigentum an einem Servitutsgrundstück jetzt oder in Zukunft im Miteigentum mehrerer Personen, so stehen die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag den Miteigentümern zur ungeteilten Hand zu. Hinsichtlich der Vergütungsbeträge hat jedoch nur jeder auf soviel Anspruch, als seinem Eigentumsanteil entspricht.

XI.

Kommt es zwischen den Vertragsparteien hinsichtlich des Ausmaßes der Vergütung und Entschädigung gemäß Artikel VIII., oder hinsichtlich der Ordnungsmäßigkeit der Rekultivierung zu keiner Übereinstimmung, so ist vorerst die örtlich zuständige Bezirksbauernkammer mit der Durchführung eines Schlichtungsversuches zu betrauen. Die Kosten eines von der Landes-Landwirtschaftskammer zu bestellenden Sachverständigen trägt die OMV.

Nach Erfolglosigkeit des Schlichtungsversuches wird bestellt und entscheidet ein Schiedsgericht nach den Bestimmungen der Österreichischen Zivilprozeßordnung. Jeder Streitteil hat innerhalb von vier Wochen einen Schiedsrichter namhaft zu machen. Die Schiedsrichter ihrerseits haben sich auf einen Obmann zu einigen. Bei Nichteinigung über den Obmann bestimmt der jeweilige Präsident des nach der örtlichen Lage des Grundstückes zuständigen Landes- oder Kreisgerichtes den Obmann.

XII.

Soweit in diesem Vertrag nicht etwas anderes vereinbart wurde, gelten daneben ausschließlich die Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches. Es bestehen weder mündliche noch schriftliche Nebenabreden und es ist für alle Vertragsänderungen Schriftform notwendig.

XIII.

Sämtliche mit der Errichtung und mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sowie mit einer grundbücherlichen Löschung und allenfalls einer Vorrangseinräumung verbundenen Kosten gehen zu Lasten der OMV.

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird, soweit nicht ein Schiedsgericht zuständig ist, die ausschließliche Zuständigkeit jenes Bezirksgerichtes in sachlicher und örtlicher Hinsicht vereinbart, in dessen Sprengel das dienende Grundstück gelegen ist. Eine lastenfreie Abschreibung von Grundstücksteilen ist jederzeit möglich, sofern dadurch die OMV in ihren Rechten aus diesem Vertrag nicht beeinträchtigt wird.

XIV.

Sämtliche Servitutsrechte werden auf unbestimmte Zeit eingeräumt. Nach endgültiger Stilllegung der Gasleitungsanlage kann diese im Boden verbleiben sofern keine gesetzliche Verpflichtung zur Entfernung derselben zu diesem Zeitpunkt besteht, doch hat die OMV auf ihre Kosten die Löschung der Servitutsrechte im Grundbuch zu veranlassen. Dem (den) Grundeigentümer(n) dürfen dann durch den Verbleib der Rohrleitung im Boden auch in Zukunft keine Nachteile entstehen. In einem solchen Fall sind durch die OMV auf ihre Kosten geeignete Abhilfemaßnahmen zu setzen.

XV.

Der vorliegende Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die der OMV zur Verfügung verbleibt. Der (Die) Grundeigentümer erhält (erhalten) kostenlos eine einfache Abschrift.

XVI.

Sollte aufgrund von geringfügigen Trassenänderungen (siehe Artikel III.) oder sonst zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages die Unterzeichnung weiterer Urkunden durch die (den) Grundeigentümer erforderlich sein, so ist (sind) der (die) Grundeigentümer verpflichtet, diese Urkunden über Verlangen der OMV in der erforderlichen Form unverzüglich auf Kosten der OMV zu fertigen.

Der die Grundeigentümer verpflichtet (verpflichten) sich ferner, im Falle der Weitergabe der (des) vertragsgegenständlichen Grundstück(s), die in diesem Vertrag übernommenen Verbindlichkeiten an seine (ihre) Rechtsnachfolger im Eigentume dieses (dieser) Grundstück(s) zu überbinden.



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

XVII.

Der (Die) Grundeigentümer

Lieber Theresia geb. Lobnig 27.09.1944

Lieber Michael geb. 14.09.1931

erteilt (erteilen) hiermit seine (ihre) ausdrückliche Einwilligung, daß aufgrund dieses Vertrages ohne sein (ihr) weiteres Einvernehmen in Ansehung des (der)

Grundstücke(s) Nr.:

223 224/1

inneliegend in der EZ.: 61

der Kat.Gemeinde: ZELL BEI EBENTHAL 72204

als dienendes Gut die Dienstbarkeit auf Duldung des Rechtes der Errichtung, des Betriebes, der Erhaltung, der Erneuerung und des Umbaus einer „Gasleitungsanlage“ samt Zubehör gemäß den Bestimmungen der Artikel I. und II. dieses Vertrages zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 157/4, inneliegend im Gutsbestand der EZ 201 des Grundbuches der Kat. Gemeinde Baumgarten/March, einverleibt und daß diese Dienstbarkeit auf der letzteren Liegenschaft als dem herrschenden Gute ersichtlich gemacht werde.
Frau Theresia Lieber, geb. Lobnig, geb. am 27.9.1944, und Herr Michael Lieber, geb. am 14.9.1931, stimmen hinsichtlich ihres gegenseitigen Belastungs- und Veräußerungsverbotés diesem Vertrag ausdrücklich zu.

Klagenfurt, am 22.5.2002

Theresia Lieber
Michael Lieber


OMV Erdgas GmbH
[Signature] *[Signature]*



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

PUSCHL Claudia (Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten)

Eingel. ... 04. NOV. 2020

841

Von:

Gesendet:

An:

Betreff:

Anlagen:

QUANTSCHNIG Gerhard (Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten)

Montag, 2. November 2020 10:14

PUSCHL Claudia (Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten)

WG: Trans Austria Gasleitung GmbH - Servitutsverletzung auf GSt. 224/3 in

KG 72204 Zell bei Ebenthal

20201102 - Lageplan.pdf

Freundliche Grüße

Ing. Gerhard Quantschnig
Leiter der Bauabteilung



MARKTGEMEINDE EBENTHAL IN KÄRNTEN

Miegerer Straße 30

9065 Ebenthal

Tel. 0463/31315-16

Mobil 0664/9211594

Fax 0463/ 31315-17

e-mail gerhard.quantschnig@ktn.gde.at

Homepage www.ebenthal-kaernten.gv.at

Diese Nachricht könnte vertrauliche Informationen enthalten. Sind Sie nicht der/die richtige Empfängerin, so informieren Sie bitte den/die Absenderin und löschen Sie diese Nachricht. Die unbefugte Nutzung oder Weitergabe dieser Nachricht ist nicht erlaubt.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and delete this e-mail. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Von: Leitgeb Christian <c.leitgeb@taggmbh.at>

Gesendet: Montag, 2. November 2020 08:19

An: QUANTSCHNIG Gerhard (Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten) <gerhard.quantschnig@ktn.gde.at>

Cc: Fleischmann Thomas <t.fleischmann@taggmbh.at>; Windisch Dieter <d.windisch@taggmbh.at>; Arnaldi

Massimo <m.arnaldi@taggmbh.at>

Betreff: Trans Austria Gasleitung GmbH - Servitutsverletzung auf GSt. 224/3 in KG 72204 Zell bei Ebenthal

Sehr geehrter Herr Ing. Quantschnig!

Mit Bescheid vom 25.04.2014 wurde Hrn. Josef Schleicher mit Bescheid – Zahl: 131-9/27/2014-Qu/Pu vom 25.04.2014 die Baubewilligung zur Errichtung eines Bürogebäudes mit Lagerhalle seitens der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten genehmigt.

Im Zuge der Bauverhandlung wurde seitens TAG GmbH eine Stellungnahme mit den sicherheitstechn. Auflagen für den Servitutsbereich der Erdgasleitung abgegeben, welche in den Baubescheid aufgenommen wurden.

In diesen Auflagepunkten ist u.a. vermerkt, dass Gebäude bzw. die äußerste Gebäudekante nicht in den



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Servitutstreifen der Erdgasleitungen ragen dürfen sowie der Servitutsbereich jederzeit von Lagerungen freizuhalten ist.

Im Zuge der Bauarbeiten wurde seitens TAG GmbH festgestellt, dass ein Dachträger in das Servitut der Erdgasleitung ragt (im beiliegenden Lageplan rot markiert), was eine Servitutverletzung darstellt und nicht Bescheidkonform ist. In einem Gespräch mit Hrn. Josef Schleicher vor Ort wurde dieser Umstand im Sommer 2020 besprochen und er wurde aufgefordert diesen Dachträger so zu kürzen, dass er nicht mehr in das Servitut der Erdgasleitungen ragt. Diese Abänderung wurde seitens des Bauwerbers jedoch bis jetzt nicht durchgeführt.

Ich ersuche nun Sie als Baubehördliche Instanz den Bescheidkonformen Zustand einzufordern, sodass die Auflagenpunkte seitens TAG GmbH eingehalten werden und die Servitutverletzung beseitigt wird.

Freundliche Grüße

Ing. Christian Leitgeb

Operations & Maintenance – CC-C

Right of Way

Trans Austria Gasleitung GmbH
Lindenstraße 12
A-9065 Ebenthal in Kärnten

Gesellschaftssitz in Wien
Wiedner Hauptstraße 120
A-1050 Wien
Registriert beim Handelsgericht Wien unter FN 122 567x

☎ +43 463 73004 89551

☎ +43 664 88643032

☎ +43 463 73004 89579

✉ c.leitgeb@taggmbh.at

If you have received this message (e-mail) in error please inform Trans Austria Gasleitung GmbH immediately by replying to this e-mail. The content of this message (e-mail) and any attachments to this message are only intended for the designated addressee and are strictly confidential. If you are not the designated addressee, you are neither allowed to utilize, copy or divulge the information contained in this message (e-mail) or any attachments nor to take any action whatsoever based on the information contained in this message or any attachments.



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

NIEDERSCHRIFT

Zahl:
131-9/2020-Pu/Mos

Datum:
26.11.2020

Ort der Amtshandlung:	9065 Gewerbezone, Resselstraße 14	Beginn: 10.35 Uhr
Leiter der Amtshandlung: Puschl Claudia – i. A. d. Bgm.		
Weitere amtliche Organe und sonst Anwesende (Name, Funktion): Ing. Liendl Josef – Bausachverständiger Ing. Mostetschnig Franz – Schriftführer Schleicher Josef und Pollak Brigitte für Schleicher Josef Christian – Bauwerber Ing. Leitgeb Christian, für Trans Austria Gasleitung GmbH		
Gegenstand der Amtshandlung: Schleicher Josef Christian; Bürogebäude mit Lagerhalle auf Parzelle 224/3, KG 72204 Zell bei Ebenthal – BAUPRÜFUNG		

Es besteht kein Einwand ☐ für die Niederschrift ein Tonband zu verwenden
☐ die Niederschrift in Kurzschrift abzufassen

Der/Die Verhandlungsleiter/in stellt die ordnungsgemäße und rechtzeitige Verständigung der Beteiligten für diese anberaumte örtliche mündliche Bauverhandlung fest. Er eröffnet die ggst. Bauverhandlung, überzeugt sich von der Persönlichkeit der Erschienenen, prüft ihre Stellung als Parteien oder sonst Beteiligte, die Vertretungsbefugnis und legt den Gegenstand der Verhandlung dar.

Den nicht durch berufsmäßige Parteienvertreter vertretenen Beteiligten werden die zur Vornahme ihrer Verfahrenshandlungen nötigen Anleitungen unter Belehrung der mit diesen Handlungen und Unterlassungen unmittelbar verbundenen Rechtsfolgen erteilt. Auf die Bestimmungen des § 42 AVG wird neuerlich hingewiesen.

Bausachverständiger:

Bei der Überprüfung am heutigen Tag wurde festgestellt, dass im südöstlichen Bereich der Halle ein Dachträger entgegen der rechtskräftigen Baubewilligung vom 25.04.2014 mit einer Länge von ca. 1 m in den Servitutstreifen der TAG - Leitung ragt. Das ggst. Bauvorhaben befindet sich in der Rohbauphase. Die anwesenden Vertreter des Konsensinhabers werden darauf hingewiesen, dass gemäß rechtskräftiger Baubewilligung keine Bauteile des Bauvorhabens in den Servitutstreifen bzw. über die Baulinie des rechtskräftigen Teilbebauungsplanes ragen dürfen. Diesbezüglich wird festgelegt das bis Ende April 2021 die Bauteile, welche in den Servitusbereich ragen in jedem Fall bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens zu entfernen sind.

Tel.: +43(0)463/31315-0, Fax: +43(0)463/31315-17
e-Mail: ebenthal@ktn.gde.at, Homepage: www.ebenthal-kaernten.gv.at
UID Nummer: 440 144 00

Ing. Leitgeb Christian:

Ich nehme die Ausführungen des Bausachverständigen zur Kenntnis und weise nochmals darauf hin, dass gemäß Servitutsvertrag und Baubescheid keine Baulichkeiten (äußere Gebäudekante) in den Servitutstreifen ragen dürfen. Des Weiteren ist der Servitusbereich dauerhaft von Lagerungen freizuhalten.

Schleicher Josef und Pollak Brigitte:

Wir ersuchen um eine Bedenkzeit von 14 Tagen zur Abgabe einer Stellungnahme.

Keine weiteren Vorbringen

-X-

Ende der Amtshandlung: 11.20Uhr 2/2

- ☐ Die Niederschrift wird vom Leiter der Amtshandlung vorgelesen oder die Tonbandaufnahme wiedergegeben
- ☐ Auf die Verlesung der Niederschrift oder auf die Wiedergabe der Tonbandaufnahme wird verzichtet.
- ☐ Eine Kopie der Vollschrift wird verlangt von: Keine

**) Mit der Unterschriftsleistung willige ich ein, dass die im Rahmen dieser Niederschrift genannten personenbezogenen Daten für die beim Punkt „Gegenstand...“ genannten Zwecke durch die Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten verarbeitet werden. Dies erfolgt auch in digitaler Form über die Datensicherung, welche derzeit durch die Fa. NEUHOLD bewerkstelligt wird. Die Einwilligung kann ich schriftlich per Post an die Adresse „Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal“ jederzeit widerrufen, sofern die personenbezogenen Daten in einem Dateisystem gespeichert werden. Ein allfälliger Widerruf der Einwilligung berührt nicht die Rechte der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten zu der sie unabhängig von meiner Einwilligung berechtigt oder verpflichtet ist. Durch den Widerruf der Einwilligung wird die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung nicht berührt.*

Unterschriften *):

des Leiters der Amtshandlung

der weiteren Anwesenden



Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten
Miegerer Straße 30, 9065 Ebenthal, Bezirk Klagenfurt-Land

AKTENVERMERK

Zahl:
131-9/2021-Pu

Sachbearbeiter:
Puschl Claudia

Datum:
21.06.2021

**Schleicher Josef Christian; Bürogebäude mit Lagerhalle auf Parzelle 224/3, KG 72204
Zell bei Ebenthal; Bauprüfung vom 26.11.2020**

Im Zuge einer heutigen Nachschau bei der ggst. Liegenschaft konnte in Anwesenheit des hochbautechnischen Sachverständigen Ing. Liendl Josef festgestellt werden, dass sich das ggst. Bauvorhaben nach wie vor in der Rohbauphase befindet und somit noch nicht fertiggestellt ist. Ebenso ragt der Dachträger nach wie vor in den Servitutstreifen der TAG-Leitung.

F.d.R.d.A.:

Claudia Puschl

11. Fotodokumentation



Abbildung 1 Westansicht



Abbildung 2



Abbildung 3



Abbildung 4 Dachkonstruktion Lagerhalle



Abbildung 5 Bürotrakt



Abbildung 6 Bürotrakt

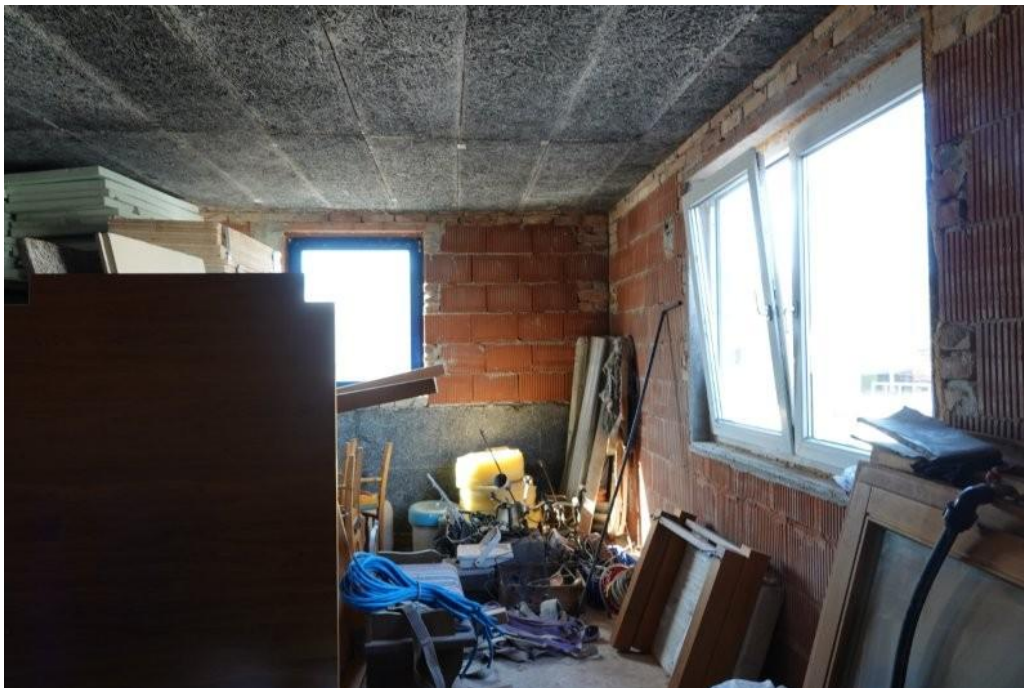


Abbildung 7 Bürotrakt



Abbildung 8 Bürotrakt



Abbildung 9 Bürotrakt



Abbildung 10 Bürotrakt



Abbildung 11 Bürotrakt



Abbildung 12 Bürotrakt



Abbildung 13 Bürotrakt



Abbildung 14 Bürotrakt



Abbildung 15



Abbildung 16 Nordansicht



Abbildung 17



Abbildung 18 Blick Richtung Westen



Abbildung 19 Lagerhalle



Abbildung 20 Lagerhalle



Abbildung 21 Lagerhalle Überbauung



Abbildung 22 Lagerhalle Ost Ansicht



Abbildung 23 Bereich der Überbauung



Abbildung 24 Desolates Dach



Abbildung 25 Grundstück Blick Richtung Süden



Abbildung 26 Grundstück



Abbildung 27 Grundstück



Abbildung 28 Ostansicht



Abbildung 29 südliches Ende des Grundstückes