

Gutachten

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

9020 Klagenfurt am Wörthersee, Feldkirchner Straße 287
Einlagezahl 76, Grundbuch 72196 Waltendorf, Bezirksgericht Klagenfurt
Aktenzahl: GZ 13 E 3/26 b



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	14
4.3. Flächenwidmung	15
4.4. Pläne	15
4.5. Energieausweis	15
4.6. Abgabenrückstände	16
4.7. Dienstbarkeiten (A2-Blatt)	16
4.8. Rechte und Lasten Dritter (C-Blatt)	16
4.9. Grundstücksbeschreibung	16
4.10. Umfeldanalyse	18
4.11. Verdachtsflächenkataster	19
4.12. Gefahrenzonenplan	19
4.13. Boden- und Baugrundrisiko	20
4.14. Gebäudebeschreibung	21
5. Gutachten.....	25
5.1. Allgemeines zum Wertungsvorgang.....	25
5.1.1. Sachwertverfahren.....	25
5.1.2. Restnutzungsdauer nach dem NF-Verfahren	27



5.1.3. Vergleichswertverfahren	30
5.2. Bodenwert	30
5.2.1. Bodenwertermittlung	32
5.3. Bauwert.....	32
5.3.1. Flächenermittlung	32
5.3.2. Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag.....	35
5.3.3. Ermittlung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer.....	38
5.3.4. Berechnung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer	39
5.3.5. Bauzeitwert Wohnhaus	40
5.3.6. Bauzeitwert Nebengebäude	42
5.4. Sachwert der Liegenschaft.....	43
6. Verkehrswert.....	44
6.1. Schlusskommentar	44
7. Zubehör	46
7.1. Fotodokumentation Zubehör.....	47
8. Einheitswert	50
9. Abgabenrückstände	51
10. Bauakt.....	52
11. Fotodokumentation.....	98



1. Übersicht

AUFTRAGGEBER	Bezirksgericht Klagenfurt Feldkirchner Straße 6 9020 Klagenfurt am Wörthersee
ZWANGSVERSTEIGERUNG	GZ 13 E 3/26 b
BETREIBENDE PARTEI	Volksbank Kärnten eG Pernhartgasse 7 9020 Klagenfurt am Wörthersee Firmenbuchnummer 114734b
VERTRETEN DURCH	Fink, Bernhart, Haslinglehner, Peck, Kaltenhauser, Lassnig Bahnhofstraße 5 9020 Klagenfurt am Wörthersee Rechtsanwälte Tel.: 0463 54 146, Fax: 0463 54 146-15 (Zeichen: VB/Verdi-1)
1. VERPFLICHTETE PARTEI	Kashmir Singh Viridi geb. 01.02.1960 Feldkirchner Str. 287/Top 1 9020 Klagenfurt am Wörthersee
2. VERPFLICHTETE PARTEI	Jasbir Viridi geb. 16.03.1959 Feldkirchner Str. 287/Top 1 9020 Klagenfurt am Wörthersee
WEGEN	€ 4.950,29 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)



LIEGENSCHAFT Einfamilienhaus mit Garage
Feldkirchner Straße 287
9020 Klagenfurt am Wörthersee

GRUNDBUCH Einlagezahl 76
Grundbuch 72196 Waltendorf
Bezirksgericht Klagenfurt

EIGENTÜMER MIT ANTEILEN Jasbir Virdi
B-LNr. 3 Anteil 1/2
Kashmir Virdi
B-LNr. 4 Anteil 1/2

STICHTAG 12.05.2026

SACHVERSTÄNDIGE Simone Köberl, MSc

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer

2. Zusammenfassung



Sachwert		376 930,00 €
Verkehrswert der Liegenschaften zum Stichtag (gerundet)	12.05.2026	377 000,00 €

3. Allgemeines

3.1. Auftrag

Schriftlicher Auftrag des Bezirksgerichts Klagenfurt vom 30.03.2026.

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 76, KG 72196 Waltendorf, Bezirksgericht Klagenfurt, in 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Feldkirchner Straße 287, Wohnhaus mit Garage, 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 26.03.2026
- Besichtigung der Liegenschaft am 12.05.2026
- Anwesende:
 - Herr Naveet Viridi – Sohn der Verpflichteten
 - Frau Simone Köberl, MSc. - Sachverständige
- Bewertungsstichtag: 12.05.2026
- Katasterplan vom 12.05.2026
- 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 des Magistrat Klagenfurt am Wörthersee und teilweise bei den Eigentümern
- Abfrage der Grundstückswidmung über das Geodatenportal
- Bewilligung Einfriedung vom 05.05.1950
- Benützungsbewilligung Parterre vom 08.10.1952
- Benützungsbewilligung Wohnhaus vom 12.20.1955
- Einreichpläne Balkonvergrößerung vom 15.06.1965
- Baubewilligung Balkonvergrößerung vom 16.06.1965
- Bauvollendungsmeldung vom 25.11.1986
- Benützungsbewilligung Balkonvergrößerung vom 30.12.1965
- Baubewilligung Errichtung Waschplatz und Autoabstellplatz vom 16.09.1975
- Einreichpläne Einbau Ölfeuerungsanlage vom 20.05.1987
- Baubewilligung Ölfeuerungsanlage vom 20.07.1987
- Benützungsbewilligung Ölfeuerungsanlage vom 24.08.1987
- Energieausweis vom 13.11.2019
- Einreichpläne Errichtung einer Garage vom 26.11.2010
- Baubeschreibung Garage vom 26.11.2010
- Baubewilligung Garage vom 26.11.2010
- Bauvollendungsmeldung Garage vom 12.08.2012

- 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 Wohnhauses und der Garage. 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. Die Flächen wurden überwiegend anhand der vorhandenen Pläne (siehe Anhang) ermittelt und sind daher als Näherungswerte zu verstehen. Abweichungen sind möglich, haben jedoch keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft.

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 72196 Waltendorf EINLAGEZAHL 76
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

Letzte TZ 3129/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.133	Bauf.(10)	99	Feldkirchner Straße 287
606/4	GST-Fläche	1021	
	Bauf.(10)	57	
	Gärten(10)	964	
GESAMTFLÄCHE		1120	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 1357/1964 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst 606/4 .133

***** B *****

3 ANTEIL: 1/2

Jasbir Virdi

GEB: 1959-03-16 ADR: Feldkirchner Str. 287 9020

a 4992/2002 IM RANG 2877/2002 Kaufvertrag 2002-03-21 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 1/2

Kashmir Virdi

GEB: 1960-02-01 ADR: Feldkirchner Str. 287 9020

a 4992/2002 IM RANG 2877/2002 Kaufvertrag 2002-03-21 Eigentumsrecht

***** C *****

4 a 4992/2002 Schuldschein und Pfandurkunde 2002-03-22

PFANDRECHT

EUR 110.000,--

6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 22.000,--

für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft

5 a 6691/2003 Schuldschein und Pfandurkunde 2003-07-15

PFANDRECHT

EUR 21.000,--

6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 4.200,--

für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft

6 b 676/2021 IM RANG 1876/2020 Pfandurkunde 2020-02-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 50.000,--

für Volksbank Kärnten eG (FN 114734b)

d 2050/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von EUR 4.950,29 unter C-LNR 9

7 auf Anteil B-LNR 4

a 7251/2021 Zahlungsbefehl 2020-12-02

PFANDRECHT

vollstr. EUR 13.259,35

8,58 % Z aus EUR 13.259,35 ab 22.10.2020 bis 31.12.2020

8,58 % Z aus EUR 13.259,35 ab 01.01.2021 bis 30.06.2021

8,58 % Z aus EUR 13.259,35 ab 01.07.2021

Kosten EUR 1.651,28 samt 4 % Z seit 02.12.2020

Antragskosten EUR 852,80 für

easyleasing GmbH (FN 87244a)

Seite 1 von 2

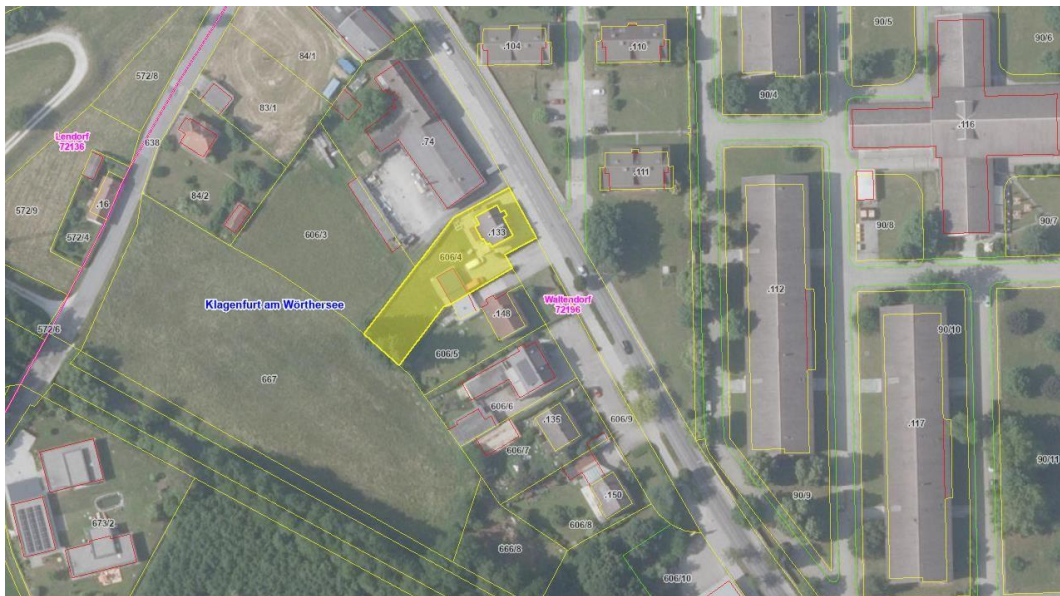
- (10 E 1849/21v)
- b 3129/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 9.095,39 unter C-LNR 10
- 8 auf Anteil B-LNR 3
- a 373/2026 Bewilligung 2026-01-19
PFANDRECHT
5,53 % Z aus EUR 16.912,08 ab 2026-04-15
Kosten EUR 469,00
für Sozialversicherung der Selbstständigen
(10 E 98/26a) vollstr EUR 16.938,36
- 9 a 2050/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 4.950,29
zzgl 6,8 % Z seit 2026-02-24
Kosten EUR 563,87
für Volksbank Kärnten eG (FN 114734b)
(13E 3/26b)
- 10 auf Anteil B-LNR 4
- a 3129/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 9.095,39
zzgl 9,2 % Z über dem Basiszinssatz (8,58 % Z) seit
2025-11-17
Kosten EUR 724,83
für easyleasing GmbH (FN 87244a)
(13E 12/26a - 1. Beitritt zu 13E 3/26b)

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

Grundbuch

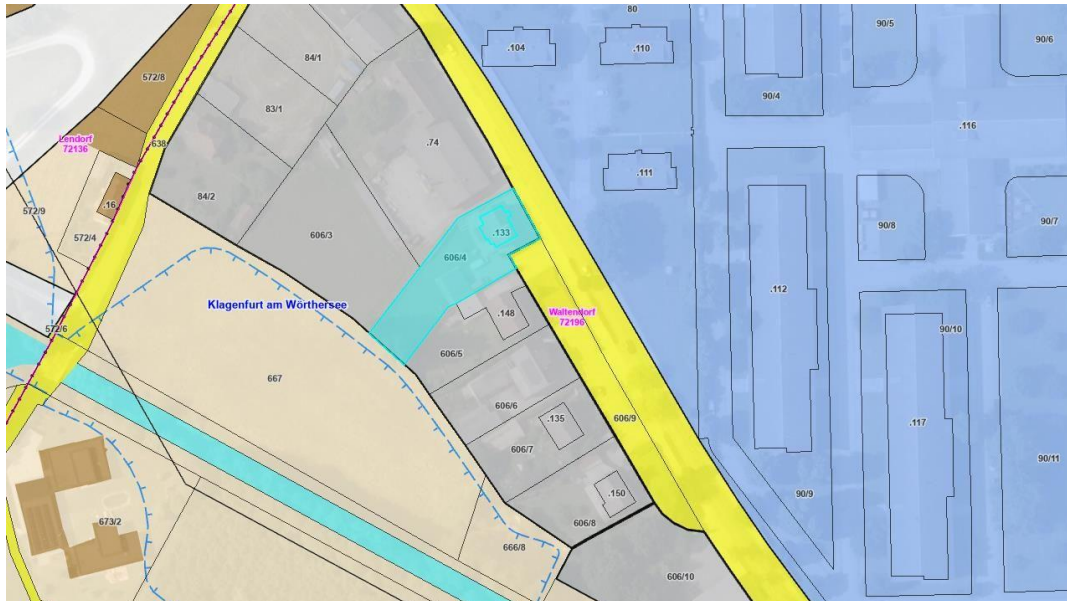
12.05.2026 08:33:26

4.2. Kataster



4.3. Flächenwidmung

Die Grundstücke Nr. .133 und 606/4 sind als **Bauland - gemischtes Baugebiet** ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass das verbücherte Ausmaß im Grundbuch nicht exakt den tatsächlichen Grundstücksgrößen entsprechen muss. Die Grundstücke sind nicht nach dem Grenzkataster vermessen.



4.4. Pläne

Am Bauamt des Magistrats Klagenfurt am Wörthersee wurden Pläne erhoben. Auch von den Eigentümern wurden einige Pläne zur Verfügung gestellt. 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 09.06.2026 sind für die zu bewertende Liegenschaft, laut Magistrat Klagenfurt, Abgabenrückstände in Höhe von € 484,44 ausgewiesen. Details siehe Anhang).

4.7. Dienstbarkeiten (A2-Blatt)

Für die Gebäude bzw. die Grundstücke ist folgende Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen:

```
***** A2 *****  
1 a 1357/1964 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst 606/4 .133  
***** B *****
```

Diese hat jedoch keine Auswirkungen auf den Wert der Liegenschaft.

4.8. Rechte und Lasten Dritter (C-Blatt)

Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 76, KG 72196, sind mehrere Pfandrecht ausgewiesen.

Die Pfandrechte haben keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft.

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:** Die Grundstücke befinden sich im Ortsteil Waltendorf nordwestlich des Zentrums der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee.
- **Verkehrsverhältnisse/Zufahrt:** Die Liegenschaft ist von der Hauptstraße – Feldkirchner Straße – aus direkt zu erreichen.

- **Wohnlage:** Die Wohnlage kann aufgrund der guten Infrastruktur als gut bezeichnet werden.
- **Umgebung des Baugrundes:** Im Süden und Nordosten befinden sich überwiegend private Wohnhäuser und Siedlungsbauten, im Norden schließt ein Gewerbebetrieb an; im Osten befindet sich eine Militärkaserne, im Westen sind landwirtschaftliche Flächen und Wiesen.
- **Neigung:** Die Grundstücke sind im westlichen Bereich völlig eben und waagrecht. Im Bereich des östlichen Eingangs, welcher etwas erhöht ist, wurden einige Stufen zum westlichen Garten und zur Garage errichtet.
- **Anschlüsse:** Wasser, Strom sowie Kanal aus dem öffentlichen Netz und zeitgemäße Kommunikationseinrichtungen sind vorhanden.
- **Grundstücksform:** Die Grundstücke gemeinsam haben eine langgezogene rechteckige Form.
- **Boden- und Untergrundverhältnisse:** Die Grundstücke bestehen überwiegend aus begrünten Flächen ohne besondere gärtnerische Gestaltung. Die Einfahrt zur Garage sowie der Zugang zum Haus sind gepflastert.
- **Umweltbelastungen:** keine Umweltbelastungen
- **Einfriedung:** Die Liegenschaft ist allumfassend eingefriedet.

4.10. Umfeldanalyse

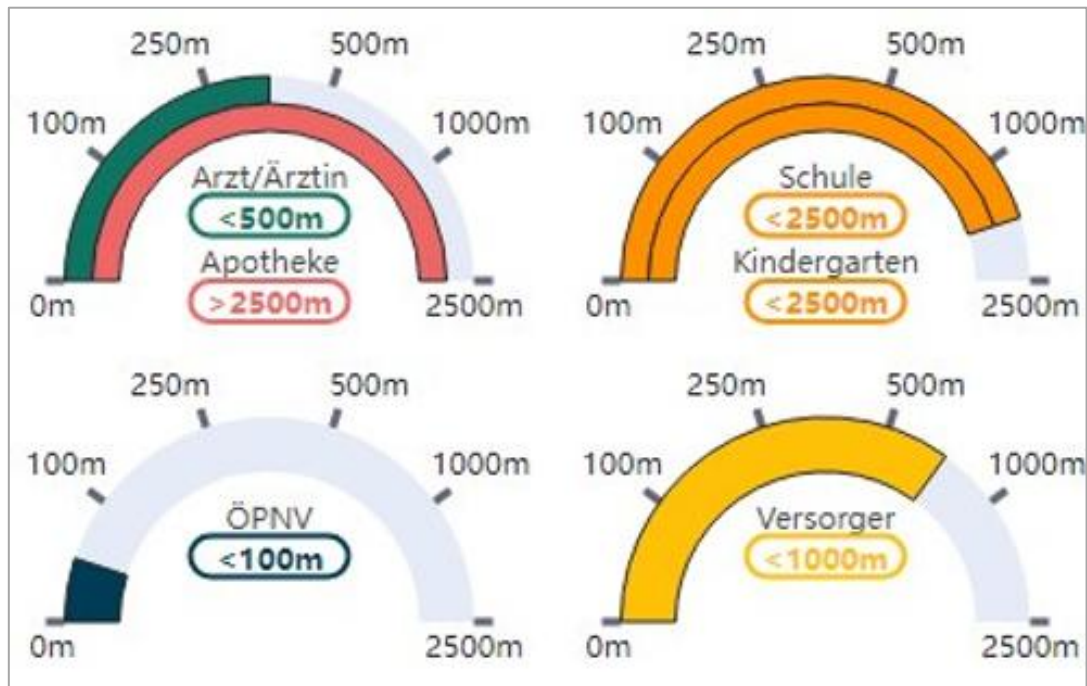


Abbildung 2 Nahversorgerübersicht



Makrolage ©google.com



Mikrolage ©mae.hxdr.app

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 Gebäude wurde Ende der 1950er Jahre baubewilligt und als unterkellertes Massivbau errichtet. Die Finalisierung des Gebäudes erfolgte Mitte der 1950er Jahre. Die aktuelle Beschaffenheit entstand Anfang der 2000er Jahre mit Übernahme durch die derzeitigen Eigentümer. Die vorliegenden Einreichpläne stimmen mit den tatsächlichen Gegebenheiten nur in der Gesamtfläche überein.
- **Bau- und Erhaltungszustand:** Das Gebäude ist in einem gepflegten, dem Alter entsprechenden Zustand.
- **Baumängel/Bauschäden:** laienhaft ausgeführte Terrasse im Erdgeschoss; laienhaft verlegte Böden; Verwerfungen der Pflasterungen im Einfahrtsbereich;
- **Notwendige Instandhaltungsarbeiten:** Die Laminat- und Holzböden sind teilweise laienhaft verlegt und etwas abgenutzt; die Fliesen im Keller sind beschädigt. Die Terrasse ist laienhaft aufgebaut und stark verwittert, insbesondere das Metallgeländer und die desolaten Fliesen.
- **Böden:** siehe Raumausstattung
- **Fenster:** Die Fenster wurden 2002 durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt.
- **Elektroinstallation:** Die Elektroinstallation ist etwas überaltert.
- **Wände** Außen- und Zwischenwände siehe Baubeschreibung; Innenwände: siehe Raumausstattung; die Fassade wurde vor ca. 10 Jahren mit 10 cm Styropor gedämmt und neu gestrichen
- **Türen:** neuwertige lackierte Spanplattentüren in passenden Zargen im Obergeschoss und furnierte Spanplattentüren, teilweise mit Glasfüllungen im Erdgeschoss

- **Dach:** Das einfache Satteldach ist mit Betonziegeln eingedeckt.
- **Treppen:** sehr steile geschwungene Holztreppe mit Holzhandlauf ins Obergeschoss; einfache Holztreppe auf den Dachboden; massive, teilweise sehr niedrige Betontreppe mit Metallhandlauf in den Keller; Außentreppe mit beschädigtem Fliesenbelag in den Keller
- **Heizung:** Die Liegenschaft wird mit einer Öl-Zentralheizung (Baujahr ca. 1987) beheizt, die zwei zugehörigen Kunststofftanks fassen jeweils 1.500 l.
- **Warmwasseraufbereitung:** Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Zentralheizung.
- **Sanitärausstattung:** Das Badezimmer wurde ca. 2020 erneuert (Details siehe Raumausstattung)
- **Nutzung:** privates Wohnhaus
- **Nebengebäude:** Das Garagengebäude wurde 2010 baubewilligt. Der Massivbau ist als Doppelgarage mit Flachdach ausgeführt. Das Garagentor ist elektrisch zu bedienend Der Boden der Garage ist ein Betonboden mit Feinsteinzeug-Belag. Das Flachdach ist mit Dachpanelen eingedeckt. Der östlich angrenzende Carport hat einen gepflasterten Boden und ist mit Welleternit eingedeckt.



- Raumausstattung**

Raumausstattung Hauptgebäude			
Gebäudeteil	Wände	Böden	Sanitär und Sonstiges
Erdgeschoss			
Küche	fein geputzte, gestrichene Wände; Fliesenspiegel im Arbeitsbereich	Fliesen	
Zimmer	fein geputzte, gestrichene Wände	Würfelparkett	
Zimmer	fein geputzte, gestrichene Wände	Laminatboden	
Wohnzimmer	fein geputzte, gestrichene Wände	Parkettboden	Ausgang zur Terrasse
Bad/Dusche/WC	Fliesen bis auf Raumhöhe	Fliesen	Dusche; Waschtisch; Stand-WC mit Aufputz-spülkasten, Holzdecke
Gang	fein geputzte, gestrichene Wände	Fliesen	
Speis	geputzte, gestrichene Wände	PVC-Belag	Falttüre
Terrasse		beschädigte Fliesen	desolates Metallgeländer

Obergeschoss			
Zimmer	fein geputzte, gestrichene Wände	Laminatboden	
Zimmer	fein geputzte, gestrichene Wände	Laminatboden	
Zimmer	fein geputzte, gestrichene Wände	Parkettboden	Ausgang zur Terrasse
Bad/Dusche/WC	Fliesen bis auf Raumhöhe	Fliesen	große Dusche mit Glaswand, Waschtisch, Stand-WC mit Unterputz-Spülkasten,
Vorraum	fein geputzte, gestrichene Wände	Laminatboden	
Terrasse/Balkon		Natursteinfliesen	Metallbalustrade; gesamte Terrasse vollständig überdacht



Gebäudeteil	Wände	Böden	Sanitär und Sonstiges
Keller			
Heizraum	grob geputzte, gestrichene Wände	Fliesen	Ausgang in den Garten
Tankraum	grob geputzte, gestrichene Wände	öldichter Boden	zwei Kunststofftanks je 1500 l
Lagerraum	grob geputzte, gestrichene Wände	Fliesen	Leitungen auf Putz
Wirtschaftsküche	grob geputzte, gestrichene Wände	Fliesen	Wasseranschluss; als einfache Küche ausgeführt
Stiegenhaus innen	grob geputzte, gestrichene Wände	Fliesen	Leitungen auf Putz
Außenstiege	Fliesen an der Seitenwand	desolate Fliesen	
Werkstätte	grob geputzte, gestrichene Wände	desolate Fliesen	Leitungen auf Putz

Raumausstattung Nebengebäude			
Gebäudeteil	Wände	Böden	Sanitär und Sonstiges
Garage neu	grob geputzte, gestrichene Wände	Feinsteinzeug	elektrisches Tor
Carport	grob geputzte, gestrichene Wände	gepflasterter Boden	

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 NF-Verfahren und dem Vergleichswertverfahren für die Grundstücke 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 die Gebäude wird linear nach ImmoWertV2010 durchgeführt.

5.1.2. Restnutzungsdauer nach dem NF-Verfahren

Das NF-Verfahren (NF = Nutzungsfaktor) schätzt im Folgenden über die Einzelheiten von Modernisierungen hinaus die gesamte gegebene und zu erwartende Nutzungsdauer eines Objektes in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Erwartung und den baulichen Gegebenheiten ab. Es ist angelehnt an das deutsche Modell der Modernisierungsgrade, welche sich als praktikabel erwiesen haben. Es tritt beim NF-Verfahren an Stelle des Modernisierungsgrades der Nutzungsfaktor als Grad der Nutzungsfähigkeit, der angibt, inwieweit die Objekte den Anforderungen an zeitgemäße Objektstandards entspricht und weiterhin zu entsprechen vermag. Er zeigt, inwieweit der Nutzungszweck des Gebäudes dauerhaft und wirtschaftlich erfüllt werden kann.

Für eine vereinfachte Einschätzung der Nutzungsfaktoren wird die sonst häufig geübte pauschale Einschätzung durch deren Auffächerung in einzelne Kriterien im Sinne der Nachvollziehbarkeit plausibler gestaltet.

Die fünfteilige Skalierung wird bei vollkommener Entsprechung der Nutzungsfähigkeit dem NF 1 zugeordnet. Der NF 5 entspricht einem Zustand, der den Anforderungen an zeitgemäße Gebäudeverhältnisse nicht mehr gerecht wird.

Der Nutzungsfaktor 5 (NF 5) bezieht sich daher nicht auf nicht nutzbare oder abbruchreife Objekte.

Die eingeschätzten Nutzungsfaktoren sind den in der nachstehenden Tabelle angegebenen Restnutzungszeiten zugeordnet, wobei folgende Kriterien Berücksichtigung finden:

- Ein Objekt kann — wenn auch in seltenen Fällen — schon unmittelbar nach seiner Fertigstellung oder kurz danach durch äußere Einwirkungen oder durch plötzliche Veränderungen der wirtschaftlichen Voraussetzungen seine Nutzungsfähigkeit in einem Maße verlieren, dass es nur noch für eine kurze Übergangszeit genutzt werden kann, also mit dem NF 5 zu beurteilen ist. In diesem Fall wird, wenn die Objekte noch bestimmungsgemäß genutzt werden kann, die verbleibende Restnutzungsdauer mit 20 % der Gesamtnutzungsdauer (in Folge GND) angesetzt. Diese Restnutzungsdauer (in Folge RND) ist unabhängig vom aktuellen Alter des Objektes, d. h. zu welchem Zeitpunkt dieses Objekt auch immer zu bewerten ist, es kann auf Grund seiner mangelnden Nutzungsfähigkeit keine höhere RND als diese 20 % der GND haben.
- Weist ein Objekt eine vollkommene und langfristig gegebene weitere Nutzungsfähigkeit auf, ist es also mit dem NF 1 zu beurteilen, dann — und nur dann — ist ab Beginn der Nutzungsdauer die Erreichung der gewöhnlichen GND vorauszusetzen, wobei sich mit zunehmender Nutzungsdauer die Summe aus Alter und Restnutzungsdauer über die GND hinaus vergrößert. Hat das Objekt die GND erreicht und ist die Nutzungsfähigkeit weiterhin unbeeinträchtigt, beträgt die verbleibende RND 60 % der GND.

Diese RND gilt auch für die weitere Nutzungszeit über die GND hinaus, d. h. auch nach Ablauf der GND ist unabhängig vom tatsächlichen Alter die RND mit 60 % der GND anzusetzen, wenn der NF 1 vorliegt.

- Hat ein Objekt nicht mehr die uneingeschränkte weitere Nutzungsfähigkeit, ist also mit den NF 2 - 4 bzw. 1,5 - 4,5 zu beurteilen, dann ist aus diesem Grund ab Beginn der Nutzungsdauer (noch) nicht mit der Erreichung der gewöhnlichen GND zu rechnen; erst mit zunehmender Nutzungsdauer kann die Summe aus Alter und Restnutzungsdauer die GND erreichen bzw. über diese hinaus anwachsen.

Die konkreten Werte der Restnutzungszeiten ergeben sich für diese Fälle aus den verhältnismäßigen Abstufungen zwischen der RND der Nutzungsfaktoren 1 und 5.

Einschätzung des Nutzungsfaktors (NF)				
NF		A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C- Gebäude Zustand
1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/gesichert	o optimaler Standort o Objekttyp stark nachgefragt o Kaum/kein Angebot	o sehr gute Infrastruktur o sehr gute Gestaltung o gute Raumorganisation o hohe Flexibilität	o keine Schäden o volle Standsicherheit o volle nutzungsfähig o weitere Nutzung nicht beeinträchtigt
2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben/gesichert	o guter Standort o Objekttyp regelmäßig nachgefragt o knappes Angebot	o gute Infrastruktur o gute Gestaltung o gute Raumorganisation o ausreichende Flexibilität	o geringe Schäden o volle Standsicherheit o noch gut nutzungsfähig o weitere Nutzung kaum beeinträchtigt
3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert	o mittlerer Standort o Objekttyp noch nachgefragt o ausreichendes Angebot	o ausreichende Infrastruktur o durchschnittliche Gestaltung o durchschnittliche Raumorganisation o mäßige Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o durchschnittliche nutzungsfähig o weitere Nutzung beeinträchtigt
4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mindestens kurzfristig gegeben/gesichert	o mäßiger Standort o Objekttyp gering nachgefragt o reichliches Angebot	o ausreichende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o mäßige Raumorganisation o geringe Flexibilität	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o verringerte nutzungsfähig o weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt
5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert	o unbefriedigender Standort o Objekttyp kaum/nicht nachgefragt o großes Angebot	o ungenügende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o ungenügende Raumorganisation o keine Flexibilität	o erhebliche Schäden o verringerte Standsicherheit o ungenügende nutzungsfähig o weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben
0,0	Ergebnis			

$$\frac{A}{GND} = a \text{ [%]}$$

$$a \text{ [%]} \Rightarrow NF \text{ (laut Tabelle)} \Rightarrow \text{tabellierte RND [%]}$$

$$\frac{RND \text{ [%]}}{100} \times GND [a] = RND [a]$$

$$Af [a] = GND [a] - RND [a]$$

GND = Gesamtnutzungsdauer; A = Alter; a = rel. Alter; A f = fiktives Alter; RND = Restnutzungsdauer

Da der Nutzungsfaktor die gesamte wirtschaftliche und bautechnische Nutzungsfähigkeit des Objektes ausdrückt, ist daneben kein Raum für eine sonst anzubringende wirtschaftliche Wertminderung.

Quelle: Seiser/Kainz

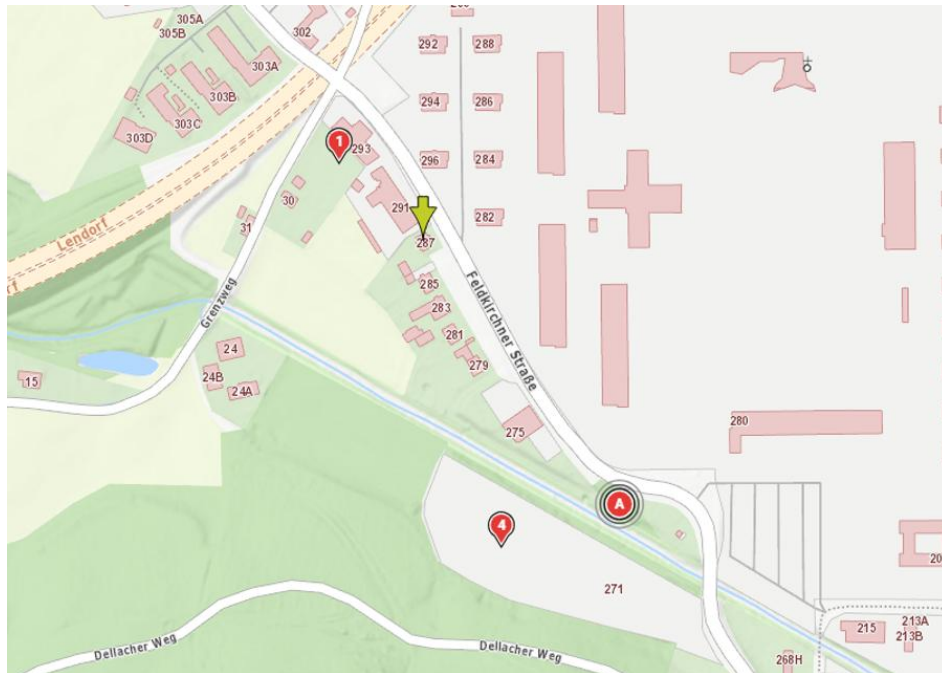
5.1.3. Vergleichswertverfahren

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 € 100,-/m² und € 180,-/m² für unbebaute Grundstücke ortsüblich gehandelt werden. Es wird daher für die gegenständliche Liegenschaft, aufgrund der Lage direkt an der Feldkirchner Straße, ein gemittelter Wert von gerundet € 140,-/m² angesetzt.



Bewertungsstichtag			Val %/Jahr	Auswertung kompakt						
12.05.2026			7,72							
NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	val. harm. Preis [€]	berück-sichtigt
1	Waltendorf	10123	2021	20.07.2021	84/1	815,00	60 000,00	73,62	100,98	Ja
2/A	Waltendorf	7824	2024	23.09.2024	666/4	602,00	27 090,00	45,00		nein
3/A	Waltendorf	165	2023	02.09.2022	670/1	13928,00	1 810 640,00	130,00	167,06	Ja
4	Waltendorf	7824	2024	23.09.2024	670/1	13326,00	2 132 160,00	160,00	180,17	Ja

Details auf Anfrage

Ergebnis Vergleichswertverfahren:	
Anzahl Vergleichswerte erhoben:	4
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	3
Bewertungstichtag	12.05.2026
Valorisierungsfaktor [%]	7,7
Mittelwert val. harm. Werte [€]	€ 149,40
Standardabweichung [€]:	€ 42,45
Variationskoeffizient:	28,41%
Streuintervall (68%)	[€ 107,38-€ 191,43]
Streuintervall (95%)	[€ 66,21-€ 232,60]

5.2.1. Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung					
Gst. Nr.	Bezeichnung lt. Grundbuch	Widmung	Fläche	Preis je m²	Bodenwert
.133	Bauf.	Bauland gemischtes Baugebiet	99 m²	140,00 €	13 860,00 €
606/4	Bauf.	Bauland gemischtes Baugebiet	57 m²	140,00 €	7 980,00 €
	Gärten	Bauland gemischtes Baugebiet	964 m²	140,00 €	134 960,00 €
Zwischensumme					156 800,00 €
Bodenwerte			1 120 m²		157 000,00 €

5.3. Bauwert

5.3.1. Flächenermittlung

Die Flächen wurden den vorliegenden Plänen aus dem Bauakt und den Unterlagen der Eigentümer entnommen. Es wird keine Gewähr für die Flächen und Raumbezeichnungen übernommen. Es handelt sich um ungefähre Werte, da die Bemaßung in den vorhandenen Plänen nur unzureichend ausgeführt ist.

Aus diesem Grund wurden die Flächen des Kellers und Obergeschosses nur als Pauschalflächen angegeben und die des Erdgeschosses teilweise geschätzt.

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 keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft hat, da diese keine bedeutenden oder wertbeeinflussenden Veränderungen gezeigt haben.

Flächenermittlung Hauptgebäude			
Gebäudeteil	Fläche	Raumhöhe	Rauminhalt
Erdgeschoss			
Küche	12,5 m ²	2,60 m	33 m ³
Zimmer ca.	12,0 m ²	2,60 m	31 m ³
Zimmer	12,0 m ²	2,60 m	31 m ³
Wohnzimmer ca.	26,0 m ²	2,60 m	68 m ³
Bad/Dusche/WC	5,0 m ²	2,60 m	13 m ³
Gang ca.	4,5 m ²	2,60 m	12 m ³
Speis ca.	0,9 m ²	2,60 m	2 m ³
Vorhaus/Stiegenhaus ca.	8,5 m ²	2,60 m	22 m ³
Terrasse (ca. 10 m ² , 1/2 Ansatz)	5,0 m ²		
Summe	86,4 m²		212 m³



Gebäudeteil	Fläche	Raumhöhe	Rauminhalt
Obergeschoss	keine brauchbaren Angaben		
Zimmer			0,00 m ³
Zimmer			0,00 m ³
Zimmer			0,00 m ³
Bad/Dusche/WC			0,00 m ³
Vorraum			0,00 m ³
Balkon /Terrasse			0,00 m ³
Summe ca.	80 m²		202 m³

Gebäudeteil	Fläche	Raumhöhe	Rauminhalt
Keller	keine brauchbaren Angaben		
Heizraum			0 m ³
Tankraum			0 m ³
Lageraum			0 m ³
Wirtschaftsküche			0 m ³
Stiegenhaus innen			0 m ³
Außenstiege			0 m ³
Werkstätte			0 m ³
Summe	78 m²		205 m³

Summe Hauptgebäude	244 m²		619 m³
---------------------------	--------------------------	--	--------------------------

Flächenermittlung Nebengebäude Garage			
Gebäudeteil	Fläche	Raumhöhe	Rauminhalt
Garage neu	79 m ²	2,90 m	229 m ³
Carport	20 m ²	2,60 m	52 m ³
Summe Nebengebäude	99 m²		281 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.

Für die Umrechnungen der Normalherstellungskosten auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag eignen sich z. B. die von der Statistik Austria veröffentlichten Baupreisindexzahlen:

Baupreisindex - Wohnhaus u. Siedlungsbau					
Basis (NHK)	Ø	2010		Indexzahl	100
Bewertungsjahr	1.Q	2026	79,6%	Indexzahl	179,6

„Einstufung nach Ausstattungsqualität

Zusammengefasste Eigenschaften Wohngebäude

einfach:

Mindestausstattung für Wohnzwecke, keine automatische Heizung, keine zeitgemäße Sanitärausstattung.

normal:

Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung). Keine Individual-Ausstattung. Noch zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindest-Werte nach jeweiliger Norm „Normalverbraucher“.

gehoben:

gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxus-Komponenten und Designerelemente. Sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität. Wirtschaftlicher Energiebedarf.

hochwertig:

Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.“



Quelle: SV-Büro Orlainsky/Steppan

Ein- und Zweifamilienhäuser mit Kosten der Außenanlagen (3%) und Baunebenkosten (Gebühren und Honorare), aber <u>mit</u> USt					
NHK Österreich 2010 mittlerer Standard		Faktor	Nach Rauminhalt €/m ³		Nach Nutzfläche €/m ²
			KG	Wohngeschosse	Wohngeschosse
	Österreich	1	293	480	2.112
Ktn	Unterkärnten	0,844	248	405	1.783
	Klagenfurt-Villach	1,013	297	487	2.140
	Oberkärnten	0,949	278	456	2.005

Quelle: Seiser/Kainz (auszugsweise)

5.3.3. Ermittlung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer

Einschätzung des Nutzungsfaktors Hautgebäude				
NF	A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand	
1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/gesichert	o optimaler Standort o Objekttyp stark nachgefragt o Kaum/kein Angebot	o keine Schäden o volle Standsicherheit o volle nutzungsfähig o weitere Nutzung nicht beeinträchtigt	
1,5				
2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben/gesichert	o guter Standort o Objekttyp regelmäßig nachgefragt o knappes Angebot	o geringe Schäden o volle Standsicherheit o noch gut nutzungsfähig o weitere Nutzung kaum beeinträchtigt	
2,5				
3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben/gesichert	o mittlerer Standort o Objekttyp noch nachgefragt o ausreichendes Angebot	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o durchschnittliche nutzungsfähig o weitere Nutzung beeinträchtigt	
3,5				
4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mindestens kurzfristig gegeben/gesichert	o mäßiger Standort o Objekttyp gering nachgefragt o reichliches Angebot	o deutliche Schäden o verringerte Standsicherheit o verringerte nutzungsfähig o weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt	
4,5				
5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert	o unbefriedigender Standort o Objekttyp kaum/nicht nachgefragt o großes Angebot	o erhebliche Schäden o verringerte Standsicherheit o ungenügende nutzungsfähig o weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben	
		3	3	2,5
3,0 Ergebnis				

5.3.4. Berechnung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer

GND-Hauptgebäude	80	Jahre
Benützungsbewilligung	1955	
Bewertungsjahr	2026	
Gebäudealter	71	Jahre
relatives Alter in % der GND	89	%
NF lt. Tabelle	3	
RND lt. Tabelle	40	%
RND in % der GND x GND	32,00	Jahre
RND gerundet	32	Jahre
Fiktives Alter (gerundet)	48	Jahre
Altersminderung linear	60,0%	

GND = Gesamtnutzungsdauer; RND = Restnutzungsdauer; NF = Nutzungsfaktor

GND-Nebengebäude	60	Jahre
Fertigstellung	2010	
Bewertungsjahr	2026	
Gebäudealter	16	Jahre
relatives Alter in % der GND	27	%
NF lt. Tabelle	2,5	
RND lt. Tabelle	45	%
RND in % der GND x GND	27,00	Jahre
RND gerundet	27	Jahre
Fiktives Alter (gerundet)	33	Jahre
Altersminderung linear	55,0%	



5.3.5. Bauzeitwert Wohnhaus

Normale Herstellungskosten (NHK)				€/m³ Rauminhalt (RI)		€/m² Nutzfläche (NF)
Hauptgebäude normaler Standard				Keller	je Geschosse	je Geschosse
Brutto (inkl. USt)				297,00 €	487,00 €	2 140,00 €
Valorisierte Werte		79,6%		533,41 €	874,65 €	3 843,44 €
HK (Herstellungskosten) rd				530,00 €	870,00 €	3 840,00 €
HK mal m³ Keller						
530,00 €	x	205 m ³	Keller	108 650,00 €		
HK mal m³ Geschosse						
870,00 €	x	212 m ³	Erdgeschoss		184 126,80 €	
870,00 €	x	202 m ³	Obergeschoss		175 740,00 €	
Summe HK nach m³				468 516,80 €		
HK mal m² Geschosse						
3 840,00 €	x	86 m ²	Erdgeschoss			331 776,00 €
3 840,00 €	x	80 m ²	Obergeschoss			307 200,00 €
Summe HK nach m²						638 976,00 €



Sachwertverfahren Hauptgebäude				
---------------------------------------	--	--	--	--

Bewertungsstichtag	12.05.2026			
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre			
Baubewilligung 1965	Benützungsbewilligung		1955	

Bauwert (Zeitwert)				
Herstellungskosten (HW) Hauptgebäude				553 700,00 €
Wertminderung NF-Verfahren	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Nach NF-Verfahren linear	Gebäudealter	71 Jahre		
Alter nach NF-Verfahren	Fiktives Alter	48 Jahre		
Nach NF-Verfahren linear	Restnutzungsdauer	32 Jahre	60,0%	-332 220,00 €
- teilweise laienhafte Ausführung			-10,0%	-55 370,00 €
Bauwert (Zeitwert)				166 110,00 €

Die Liegenschaft weist teilweise laienhafte Ausführungen, insbesondere im Bereich der Böden und der Bäder, auf. Dieser Umstand wird mit einem Abschlag von 10 % auf die Herstellungskosten berücksichtigt.



5.3.6. Bauzeitwert Nebengebäude

Normale Herstellungskosten (NHK)			€/m³ Rauminhalt (RI)		€/m² Nutzfläche (NF)
Nebengebäude			Keller	je Geschosse	je Geschosse
brutto (inkl. USt)			297,00 €	487,00 €	2 140,00 €
Valorisierte Werte		79,60%	533,41 €	874,65 €	3 843,44 €
Berichtigung für Standardabweichung		-60%	213,36 €	349,86 €	1 537,38 €
HK (Herstellungskosten) rd			210,00 €	350,00 €	1 540,00 €
HK mal m³ Nebengebäude					
350,00 €	x	229 m³	80 032,75 €		
269,23 €	x	52 m³	14 000,00 €		
Summe HK nach m³			94 032,75 €		
HK mal Fläche m² Nebenflächen					
1 540,00 €	x	79 m²			121 429,00 €
1 184,62 €	x	20 m²			23 692,31 €
Summe HK nach m²					145 121,31 €
HW (Herstellungswert) iM Nebengebäude					119 600,00 €

Sachwertverfahren Nebengebäude				
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre			
Baubewilligung				2010

Bauwert (Zeitwert) Nebengebäude Garage				
Herstellungskosten				119 600,00 €
Nach NF-Verfahren linear	Gebäudealter	16 Jahre		
Alter nach NF-Verfahren	Fiktives Alter	33 Jahre		
Nach NF-Verfahren linear	Restnutzungsdauer	27 Jahre	55,00%	-65 780,00 €
Bauwert (Zeitwert)				53 820,00 €



5.4. Sachwert der Liegenschaft

Sachwert der gesamten Liegenschaft	
Bodenwert	157 000,00 €
Bauzeitwert Wohnhaus	166 110,00 €
Bauzeitwert Nebengebäude	53 820,00 €
Zwischensumme	376 930,00 €
Sachwert der Liegenschaften	377 000,00 €

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		376 930,00 €
Verkehrswert der Liegenschaften zum Stichtag (gerundet)	12.05.2026	377 000,00 €

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, 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, 12.06.2026



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.



	Zubehör	
Küche eingebaut	5 Unterschränke mit Laden	
mittlerer Zustand	3 Oberschränke	
	1 Unterschränke 3 Laden	
	Hochschrank (Kühl-Gefrierkombination)	
	Dunstabzug	
	Herd mit Ceranfeld	
	Niro-Spüle mit 2 Becken und Einhandmischer	
	Arbeitsplatte aus Kunststoff	
	Backofen	
	Pauschal	€ 1 000,00
Sanitäreinheit	Die Sanitäreinheiten stellen keinen gesonderten Wert dar	€ -
Wirtschaftsraum	die Wirtschaftsküche stellt keinen gesonderten Wert dar	€ -
Wert des Inventars pauschal zum Stichtag 12.05.2026		€ 1 000,00

7.1. Fotodokumentation Zubehör



Zubehör 1



Zubehör 2 Küche



Zubehör 3 Küche



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



Zubehör 4 Wirtschaftsküche im Keller





8. Einheitswert

Katastralgemeinde: **72196**
Einlagezahl: **76**
Stichtag: **07.05.2026**
Text: Sehr geehrte Damen und Herren, vom Bezirksgericht bin ich mit der Bewertung der o.a. Liegenschaftsanteile B-LNR 3 u. 4 Virdi beauftragt. Ich ersuche um Bekanntgabe des Bodenwertes. Mit freundlichen Grüßen Simone Köberl, MSc

Bodenwert:
1.120 m² x EUR 8,7207 / m²

Dies ist eine rechtsunverbindliche Antwort Ihrer diesbezüglichen Anfrage, insbesondere wird Ihnen hiermit **KEIN BESCHEID** erteilt. Um einen elektronischen Bescheid handelt es sich nur bei jenen Erledigungen, die in Ihrer Databox im Menüpunkt „Bescheid“ zugestellt werden.

 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	2026-05-19T10:06:05+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. Abgabenrückstände

Sehr geehrte Frau Köberl MSc !

Bezugnehmend auf Ihre Anfrage betreffend der LG EZ 76 KG 72196 Waltendorf teile ich Ihnen mit, dass ein offener Abgabenrückstand an Grund und Hausabgaben i.H. vor **Euro 484,44** (Fälligkeit: 15.02.2026 und 15.05.2026) besteht.

Die Vorschreibung pro Quartal beträgt Euro 239,22 (Grundsteuer Euro 45,65, Kanalgebühr Euro 103,40 und Abfallgebühr Euro 90,17) .

Stehe Ihnen für weitere Fragen gerne zur Verfügung und verbleibe

mit besten Grüßen

Maria Modritsch

Abteilung Zivilrecht /Gruppenleiterin

Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee

9010 Klagenfurt am Wörthersee, Rathaus, Neuer Platz 1 , Österreich/Austria

T +43 (0)463 537 2266 | F +43 (0)463 537 6215

maria.modritsch@klagenfurt.at

www.klagenfurt.at



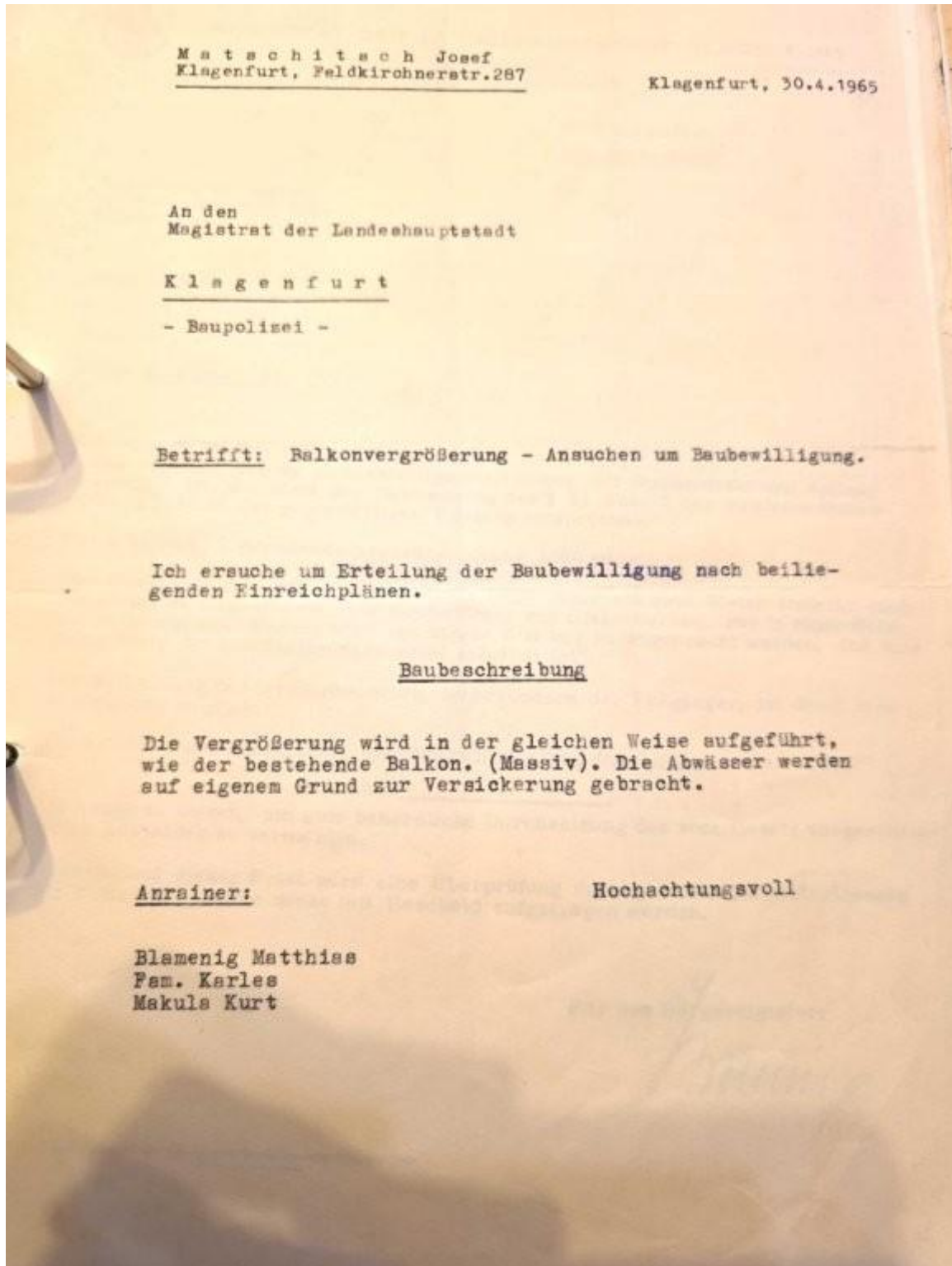
#stadtdrbegegnung



KLAGENFURT-TV



10. Bauakt





SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt
Im selbständigen Wirkungskreis

U.-Abt. 2 D 6748/1/65
Matschitsch Josef Klagenfurt, den **30.12.** 19**65**
Bewilligung/Benützungsbewilligung

Bescheid

Dem o.a. Bauwerber wurde mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Klagenfurt vom **15. 6.** 19**65** Zl. **6748/1/65** auf der Pz. **606/4, Feldkirchnerstr.** der KG **Waltendorf, die Balkonvergrößerung** bewilligt **287**

Der Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt erteilt der Grund des Katastralgutsbuches von gem. §§ 68, 82 und 91 der Bauordnung für die Landeshauptstadt Klagenfurt die

Benützungsbewilligung

für **die Balkonvergrößerung**

Gemäß § 78 des AVG. bzw. der Verordnung der Kärntner Landesregierung über die Höhe der Kommissionsgebühren der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung, LGBl. Nr. **65/61**, sind

als Kommissionsgebühr S	80,--
als Verwaltungsabgabe S	80,--
insgesamt S	80,--

entweder mit beigelegtem Erlagschein oder bei der Stadtkasse I im Erdgeschoß des Rathauses, unter Vorlage dieses Bescheides bis zum **31.1.1965** zu entrichten.
(Bei verspäteter Zahlung werden Verzugszinsen berechnet).
Als Kommissionsgebühr des Arbeitsinspektorates Klagenfurt sind mit beigelegtem Erlagschein S einzuzahlen. Der Nachweis über die erfolgte Einzahlung ist beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt, Zimmer gleichzeitig mit der Entrichtung obiger Gebühr zur Einsicht vorzulegen.
Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch Berufung beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt eingebracht werden. Sie muß den angelegten Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Begründung:
Die Überprüfung ergab, daß **die Balkonvergrößerung** ordnungsgemäß ausgeführt, den in der Baubewilligung enthaltenen Vorschriften entsprechend vollendet wurde, gehörig ausgetrocknet ist, weshalb gegen die Inanspruchnahme keine Bedenken bestehen.

Ergeht an:
1. Herrn **Josef Matschitsch, Feldkirchnerstraße Nr. 287, 9020**
2. U.-Abt. 2 D somit Akt **+ Erlagschein**
3. U.-Abt. 2 E
4. U.-Abt. 1 C
5. U.-Abt. 5 B (Stadtkasse I zu HSt. 1551)
6. U.-Abt. 5 C

Der Abteilungsvorstand: *[Signature]*

Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt

M a t t h e i a s J o s e f Klagenfurt, den 18.6.1965 19...

U.-Abt. 2 D 6743/1/65

Baubewilligung

Bescheid

Der Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt erteilt auf Grund des Lokalaugenscheines vom 3.6.1965

gemäß §§ 1 und 87 der Bauordnung für die Landeshauptstadt Klagenfurt die

Baubewilligung

für die Balkonvergrößerung

in Klagenfurt, Feldkirchnerstraße der Pz. 606/4 der KG Waltendorf

Der Bauwerber hat sich bei der Bauausführung gebührend nach den rückgemittelten, mit der Genehmigungsklausel versehenen Bauplan ²⁸⁷ und nach den Bedingungen der Bauordnung für die Landeshauptstadt Klagenfurt zu halten.

Der Baubeginn ist beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt, M.-Abt. 2, schriftlich sofort anzuzeigen. Mit dem Bau darf bei sonstiger Strafe erst begonnen werden, wenn der Bescheid in Rechtskraft erwachsen ist. (Zwei Wochen nach Zustellung, sofern keine Berufung eingebracht wird — was in der Einlaufstelle erfragt werden kann.)

Der Bauherr muß sich bei der Ausführung der hiezu gesetzlich berechtigten Personen bedienen.

Der Bauführer ist für die fachmännische Ausführung, für die Verwendung entsprechender Materialien sowie für die persönliche Sicherheit der beim Bau Beschäftigten verantwortlich.

Jede Änderung in der Wahl des Bauführers ist gemäß § 32 der Bauordnung dem Magistrat anzuzeigen.

Abweichungen von dem genehmigten Bauplan sind gemäß § 13 der Bauordnung ohne baubehördliche Genehmigung verboten und werden nach der Bauordnung geahndet. Überdies kann die Baubehörde die Beseitigung der vorschriftswidrigen Bauherstellungen und die Behebung der Abweichungen von den Bauvorschriften und den besonderen Anordnungen auf Kosten der Schuldtragenden veranlassen.

Diese Baubewilligung wird gemäß § 25 der Bauordnung unwirksam, wenn binnen zwei Jahren vom Tage der Rechtskraft mit dem Bau nicht begonnen oder der Bau nicht ordnungsgemäß fortgesetzt wird.

Das Benützen des neu errichteten — umgestalteten Baues ist gemäß § 91 der Bauordnung nur nach Erteilung der Benützungsbewilligung zulässig. Die Vollendung des Bauvorhabens ist zwecks Überprüfung des Bauwerkes und Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung sofort anzuzeigen. **Ein Beziehen — Benützen — des Baues ohne Bewilligung ist strafbar.**

An weiteren Bedingungen wird vorgeschrieben:

Der Ausführung sind die Normen B 4200 und B 8110 zugrunde zu legen.

Die Höhe des Geländers hat 1 m zu betragen.



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Telegraphenbauamt Klagenfurt, 9020 Klagenfurt,
Anlagenkennzeichen 9, Telefon (04222) 21500

(Bezeichnung der Dienststelle)

TBA ZL 10702/74-B3 Klagenfurt, am 1974 12 13

An Herrn Josef Matschnig

Feldkirchnerstraße 287
9020 Klagenfurt

Geltendmachung des Leitungsrechtes

Nach § 1 Abs. 1 des Telegraphenweggesetzes (TWG) vom 20. 12. 1929, BGBl. Nr. 435, stehen der Post- und Telegraphenverwaltung für die Herstellung, die Instandhaltung und den Betrieb von Fernmeldeanlagen an Liegenschaften, Gebäuden und Gewässern Leitungsrechte zu, sofern hiedurch der bestimmungsgemäße Gebrauch der zu benützenden Liegenschaften nicht dauernd behindert wird und überwiegende öffentliche Rücksichten nicht im Wege stehen.

Das Telegraphenbauamt ~~Klagenfurt~~ ~~Post- und Telegraphenverwaltung~~ Klagenfurt beabsichtigt, auf Ihrer (Ihren)

Liegenschaft(en) in K.G. Waltendorf E.Z. 76

Grundbuch Klagenfurt, Parz.-Nr. 606/4,

folgende

Fernmeldeanlage herzustellen: Verlegung von Fernmeldeerdekkabeln.

Ein Lageplan liegt beim ~~XXXXXX~~ Telegraphenbauamt Klagenfurt, Maximilianstr. 36, 21. 12. 83, zur Einsichtnahme auf.

(Bezeichnung der Anlage)

herzustellen.

Wir bringen Ihnen hiemit zur Kenntnis, daß an der oben bezeichneten Liegenschaft das Leitungsrecht geltend gemacht wird. Gegen die Geltendmachung des Leitungsrechtes können Einwendungen erhoben werden. Die bezüglich den Bestimmungen des Telegraphenweggesetzes lauten:

§ 10 (1) Innerhalb eines Zeitraumes von zwei Wochen nach Zustellung der Verständigung können bei der Stelle, von der das Leitungsrecht geltend gemacht wird, gegen die Geltendmachung des Leitungsrechtes Einwendungen erhoben werden. Werden keine rechtzeitigen Einwendungen erhoben, so ist das Leitungsrecht zustande gekommen und der Belastete verpflichtet, den Bau der beabsichtigten Anlage zuzulassen.

(2) Die Einwendungen können nur darauf gestützt werden, daß das geltend gemachte Leitungsrecht gegen dieses Bundesgesetz verstößt oder den nach diesem Bundesgesetz zulässigen Umfang überschreitet. Die Punkte, hinsichtlich deren die Gesetzeswidrigkeit oder Überschreitung behauptet wird, sind einzeln zu bezeichnen.

Werden die Einwendungen für begründet erachtet, so werden wir unverzüglich die entsprechende Änderung der geplanten Herstellung verfügen und Sie hievon verständigen. Werden hingegen die Einwendungen von uns für nicht begründet erachtet, so wird über sie von der Fernmeldebehörde I. Instanz entschieden.

Die Post- und Telegraphenverwaltung haftet für alle vermögensrechtlichen Nachteile, die Ihnen durch die Inanspruchnahme und Ausübung von Leitungsrechten, insbesondere durch die Herstellung, Instandhaltung, Abänderung, Beseitigung oder den Betrieb der Fernmeldeanlagen entstehen, es sei denn, daß der Schaden von Ihnen selbst schuldhaft verursacht wurde.

(Stempel)

(Unterschrift)

T. Bau 3-1774 - 8421 47 109-64 - 5/WS 4 72



Telegraphenbauamt
Tel. (0-3623) 21589-0
Maximilianstraße 20
9020 Klagenfurt
(Benützung des Dienststempels)

Zl. 10782/74-B3 Klagenfurt, am 1975-01-29

An Herrn
Josef Matschnig
Feldkirchner Str. 287
9020 Klagenfurt

Mitteilung über ein geltend gemachtes Leitungsrecht

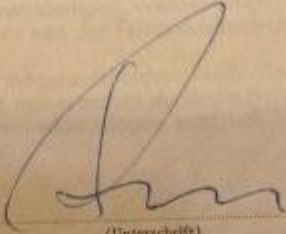
Bezugnehmend auf die Verständigung vom 1974-12-13, Zl. 10782, teilen wir Ihnen mit, daß nunmehr infolge Ablaufes der zweiwöchigen Einwendungsfrist das Leitungsrecht auf Ihrer (Ihren) Liegenschaft(en) in K.G. Waltendorf, E.Z. 76, Grundbuch Klagenfurt, Parz.-Nr. 606/4, wirksam geworden ist.

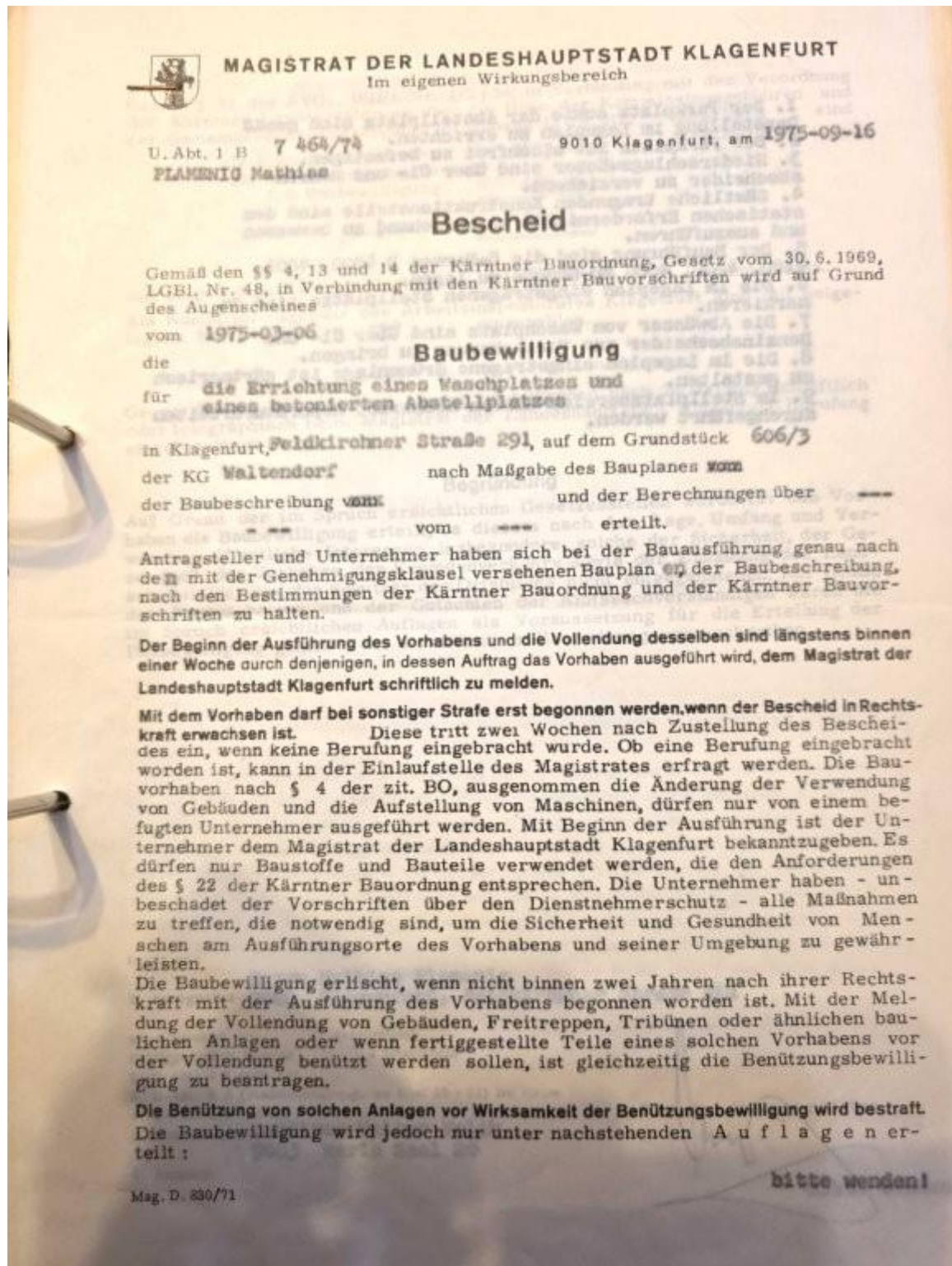
Nach § 8 Abs. 3 des Telegraphenweggesetzes vom 20. 12. 1929, BGBl. Nr. 435, bilden die Leitungsrechte keinen Gegenstand grundbücherlicher Eintragungen; ihre Ausübung begründet keinen Ersitzungs- oder Verjährungstitel.

Gemäß § 5 des erwähnten Gesetzes werden Sie durch die Leitungsrechte in der freien Verfügung über Ihre Liegenschaft und Anlagen (Veränderung, Verbauung, Einbauten und andere Maßnahmen, die die Inanspruchnahme der Liegenschaft für das Leitungsrecht unzulässig erscheinen lassen) nicht behindert.

Erfordert eine solche Verfügung die Entfernung oder Änderung der gegenständlichen Fernmeldeanlage oder kann diese dadurch beschädigt werden, so haben Sie uns spätestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten hievon zu verständigen. Wir haben dann die Verpflichtung, rechtzeitig die erforderlichen Vorkehrungen, gegebenenfalls auch die vollständige Entfernung oder die teilweise Änderung der Fernmeldeanlage, auf eigene Kosten durchzuführen. Wurden wir durch Ihr Verschulden nicht binnen der vorgenannten Frist verständigt und wurde die Fernmeldeanlage durch Ihre Maßnahmen beschädigt oder wird der Betrieb dieser Anlage gestört, so kann von uns Schadenersatz geltend gemacht werden.




(Unterschrift)





SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

gemäß § 77 des AVG., BGBl. Nr. 172/50 in Verbindung mit der Verordnung
der Kärntner Landesregierung über die Höhe der Kommissionsgebühren und
der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung LGBl. Nr. 118/1970 und 119/1970 sind

als Kommissionsgebühr	S	135,--
als Verwaltungsabgabe f. d. Baubewilligung	S	630,--
insgesamt	S	765,--

mit beigelegtem Erlagschein bis zum **1975-10-31** zu entrichten.
Als Kommissionsgebühr des Arbeitsinspektorates Klagenfurt sind mit beige-
legtem Erlagschein S --- einzuzahlen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich
oder telegraphisch beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt Berufung
eingebracht werden.

Begründung

Auf Grund der im Spruch ersichtlichen Gesetzesstellen wurde für das Vor-
haben die Baubewilligung erteilt, da diesem nach Art, Lage, Umfang und Ver-
wendung öffentliche Interessen, insbesondere solche der Sicherheit, der Ge-
sundheit, des Verkehrs, des Fremdenverkehrs sowie der Erhaltung des Land-
schaftsbildes und des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen. Auf Grund
des Augenscheines und der Gutachten der Amtssachverständigen waren die
im Spruch ersichtlichen Auflagen als Voraussetzung für die Erteilung der
Baubewilligung gemäß § 14 der Kärntner Bauordnung vorzuschreiben.

Ergeht an:

Herrn Mathias Plamenig
1. Antragsteller **9020 Klagenfurt, Feldkirchner Straße 291**

- unter Anschluß von genehmigten
richtiggestellten Bauplan , + Erlagschein
2. U-Abt. 1 B samt Akt
 3. U-Abt. 5 A (Stadtbuchhaltung, zu Hst 15 - 51) im Hause
 4. U-Abt. 1 B - Ablage
 5. Unternehmer: **Baufirma Walter Velik**
9063 Maria Seel 20
 6. Anrainer:

Für den Bürgermeister:


bitte Wort

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT

Im eigenen Wirkungsbereich

~~maß § 7
der Kärntn~~

1. Der Parkplatz sowie der Abstellplatz sind gemäß Darstellung im Lageplan zu errichten.
2. Der Parkplatz ist staubfrei zu befestigen.
3. Niederschlagswasser sind über Öl- und Benzinabscheider zu versickern.
4. Stützliche tragenden Konstruktionsteile sind den statischen Erfordernissen entsprechend zu bemessen und auszuführen.
5. Der Bauführung sind die U-Normen D 4000, 4001, 4100, 4200, 4600 zu Grunde zu legen.
6. Die im Lageplan eingetragenen Stellplätze sind zu markieren.
7. Die Abwässer vom Waschplatz sind über Öl- und Benzinabscheider zur Versickerung zu bringen.
8. Die im Lageplan eingetragene Grünanlage ist gärtnerisch zu gestalten.
9. Im Stellplatzbereich dürfen keinerlei Reparaturarbeiten durchgeführt werden.

Anteigsteller und Unternehmer haben sich bei der Baumaufführung genau nach der mit der Genehmigungsklausel versehenen Bauplan- und der Kärntner Bauverordnungen der Kärntner Bauordnung und der Kärntner Bauverordnungen zu halten.

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

Mit dem Vorhaben darf bei sonstiger Strafe erst begonnen werden wenn der Beschädigte in Rechtskraft erworben ist. Diese tritt zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides ein, wenn keine Berufung eingebracht wurde. Ob eine Berufung eingebracht worden ist, kann in der Einleitungsstelle des Magistrates erfragt werden. Die Bauvorschriften nach § 4 der zitierten BO, ausgenommen die Änderungen der Verwendung von Gebäuden und die Aufstellung von Maschinen, dürfen nur von einem berechtigten Unternehmer ausgeführt werden. Mit Beginn der Ausführung ist der Eigentümer dem Magistrate der Landeshauptstadt Klagenfurt bekanntzugeben. Es dürfen nur Baustoffe und Bauteile verwendet werden, die den Anforderungen des § 32 der Kärntner Bauordnung entsprechen. Die Unternehmer haben - aus dem Gesicht der Vorschriften über den Dienstnehmerschutz - alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Sicherheit und Gesundheit von Menschen am Arbeitsplatz des Vorhabens und seiner Umgebung zu gewährleisten.

Die Bewältigung erlischt, wenn nicht binnen zwei Jahren nach ihrer Vollendung die Ausführung des Vorhabens begonnen worden ist. Mit der Ausführung der Vollendung von Gebäuden, Festanlagen, Anlagen oder ähnlichen Anlagen Anlagen oder wenn fertiggestellte Teile eines solchen Vorhabens zur Vollendung benutzt werden sollen, ist gleichzeitig die Hauptanforderung zu beachten.

Die Begünstigung von solchen Anlagen vor Wilsamkeit der Begünstigungsbewilligung wird bestimmt.



**Bestätigung der
Baubewilligung**

Ausführungsplakette nach § 25a der Kärntner Bauordnung.

Baubehörde: Bürgermeister der Landeshauptstadt Klagenfurt

Art des bewilligten Vorhabens: Einbau einer Ölfeuerung

Ausführungsort: Feldkirchner Straße 287

Grundstück Nr.: .133 , KG: Waltendorf

Beschuld vom: 20. Juli 1987 , Zahl: 1B 12317/87

Das Vorhaben wird im Namen des Herrn/XXXXXXXXXXXX Josef MATSCHITSCH
ausgeführt.

Name des Unternehmers*): _____

Auflage nach:

§ 14 Abs. 5 Kärntner Bauordnung: _____

§ 14 Abs. 7 Kärntner Bauordnung: _____

*) nur bei Vorhaben nach § 4 lit. a, b und d bis h der Kärntner Bauordnung

Für die Baubehörde:
Unterschrift mit Rundsiegel
Dr. Polzer



BESTÄTIGUNG DER GEMEINDE (Baubehörde)

Es ergeht im Sinne der Bestimmungen des Wohnhaussanierungsgesetzes die Einladung, zum Begehren von Herrn/~~KXXX~~ Josef Matschitsch
Feldkirchner Straße 287, KG.Waltendorf, Bpz.133

Stellung zu nehmen. Insbesondere wolle mitgeteilt werden, Stellungnahme:

1. ob der Bescheid des genannten Wohnhauses dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan entspricht; ja

2. ob dessen Zustand weder gesundheitswidrig noch baufällig ist; ist weder gesundheitswidrig noch baufällig

3. ob dem Bestand des Wohnhauses öffentliche Interessen aus Verkehrsrücksichten oder aus Assanierungserfordernissen entgegenstehen. nein

Diese Bestätigung ersetzt nicht die Genehmigung für Bauvorhaben, die gemäß § 4 (Baubewilligungspflicht) bzw. § 5 (Anzeigepflicht) der Kärntner Bauordnung erforderlich ist.

1. Das gegenständliche Wohnhaus wurde auf Grund einer am _____ ergangenen Baubewilligung errichtet. Sollte keine Baubewilligung mehr vorhanden sein, Angabe des ungefähren Baujahres: 1950

2. Wird seitens der Baubehörde (Gemeinde) gegen die geplanten Sanierungsarbeiten ein Einwand erhoben: ~~ja~~ / nein?

3. Wurde mit den Sanierungsarbeiten begonnen: ~~ja~~ / nein?

Der Dienststellenleiter:

Klagenfurt, am 10.8.87
Ort
Verwaltungsabgabe von
S 50,-- entrichtet.
KLR - 1649

(Stempel, Unterschrift)
SenR Mag. Eger



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

 **MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT**
PLZ 9010 Tel. 537 /
— im übertragenen Wirkungsbereich —

U.Abt. 1 B 12317/87
Josef MATSCHITSCH
Bewilligung nach dem
Wasserrechtsgesetz

Klagenfurt, 20. Juli 1987

BESCHEID

Der Bürgermeister der Landeshauptstadt Klagenfurt erteilt gemäß § 31a Abs. 1 des Wasserrechtsgesetzes, BGBl. Nr. 215/1959 in der Fassung des Bundesgesetzes vom 22.5.1969, BGBl. Nr. 207, sowie auf Grund der Verordnung des BM. f. Land- und Forstwirtschaft vom 15.7.1969, BGBl. Nr. 275, über bewilligungspflichtige, wassergefährdende Stoffe

die wasserrechtliche Bewilligung
für die Verlegung zweier Kunststoffbatterietanks mit je 1500 Liter Inhalt
zur Lagerung von flüssigem Brennstoff auf dem Grundstück .133, KG
Waltendorf, Feldkirchner Straße 287.

Gem. § 77 AVG 1950 im Zusammenhang mit der TP. 127 der Bundesverwaltungsabgabenverordnung, BGBl. Nr. 24/83 vom 21.1.1983 hat der Antragsteller für diese Bewilligung

S 120,— bis 31. August 1987..

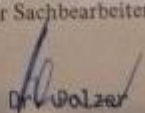
mit beigefügtem Erlagschein zu entrichten.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegrafisch Berufung beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt eingebracht werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit einer Bundesstempelmarke von S 120,— zu vergebühren.

Begründung

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Lagerung oder Leitung wassergefährdender Stoffe bedarf gemäß § 31a Abs. 1 des Wasserrechtsgesetzes einer wasserrechtlichen Bewilligung. Soweit solche Anlagen nur der Heizung von Gebäuden dienen und außerhalb eines wasserrechtlich besonders geschützten Gebietes geplant sind, ist zur Erteilung der wasserrechtlichen Bewilligung der Bürgermeister zuständig. Die Bewilligung konnte auf Grund der Sachverständigengutachten erteilt werden, da im gegenständlichen Falle die Voraussetzungen für die Erteilung vorliegen.

Für den Bürgermeister:
Der Sachbearbeiter:

Dr. Wolzer

Ergeht an:

1. Herrn Josef MATSCHITSCH
Feldkirchner Straße 187, 9020 Klagenfurt
2. U.Abt. 2 D samt Akt
3. U.Abt. 5 A
4. U.Abt. 1 B

MD 112



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT

Gemäß § 77 des AVG, BGBl. Nr. 172/50 in Verbindung mit der Verordnung der Kärntner Landesregierung über die Höhe der Kommissionsgebühren und der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung LGBl. Nr. 6/1983, 44/1983 sind

als Kommissionsgebühr	S	170,--
als Verwaltungsabgabe	S	300,--
für die Baubewilligung	S	
für die Plakette	S	30,--
insgesamt	S	500,--

mit beigelegtem Erlagschein bis zum **31. August 1987** zu entrichten.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit einer S 120,- Bundesstempelmarke zu vergebühren.

Begründung

Auf Grund der im Spruch ersichtlichen Gesetzesstellen wurde für das Vorhaben die Baubewilligung erteilt, da diesem nach Art, Lage, Umfang und Verwendung öffentliche Interessen, insbesondere solche der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs, des Fremdenverkehrs sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes und des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen. Auf Grund des Augenscheines und der Gutachten der Amtssachverständigen waren die im Spruch ersichtlichen Auflagen als Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung gemäß § 14 der Kärntner Bauordnung vorzuschreiben. Durch diese Baubewilligung wird die nach anderen Gesetzen, wie etwa der Gewerbeordnung, dem Wasserrechtsgesetz oder dem Luftfahrtgesetz gegebenenfalls für das Vorhaben zusätzlich noch erforderliche Bewilligung nicht ersetzt.

BESTANDTHEILE

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Lagerung über Leitung wasser- und/oder Stoffe bedarf gemäß § 33a Abs. 1 des Wasserrechtsgesetzes eine wasserrechtliche Bewilligung. Soweit solche Anlagen zur der Heizung von Gebäuden dienen und außerhalb eines wasserrechtlich besonders geschützten Gebietes geplant sind, ist zur Bewilligung der wasserrechtlichen Bewilligung der Bürgermeister zuständig. Die Bewilligung konnte auf Grund der Sachverständigen Gutachten erteilt werden, da im gegenständlichen Falle die Voraussetzungen für die Erteilung vorliegen.

Für den Bürgermeister:

Ergeht an: Herrn
Josef MATSCHITSCH
1. Antragsteller: Feldkirchner Straße 287
9020 Klagenfurt
unter Anschluß der genehmigten
Baupläne und Baubeschreibungen, + Erlagschein
2. U.Abt. 2 D samt Akt
3. U.Abt. 5 A (Stadtbuchhaltung, zu III. 9200836) im Hause
4. U.Abt. 1 B - Ablage
5. Unternehmer: Fa. Emmerich MÜRTLITZ
9062 Moosburg

XXXXXXXXXX

AUFLAGEN

ZUR ERRICHTUNG EINER FEUERUNGSANLAGE FÜR FLÜSSIGE BRENNSTOFFE

1. Zum Betrieb der Feuerungsanlage darf nur Heizöl extra leicht / ~~leicht~~ verwendet werden.
2. Der Staub- und Rußgehalt der Rauchgase, gemessen nach der Filterpapiermethode Bacharach am Ende der Feuerstätte, darf im Dauerbetrieb die Schwärzungsstufe 2 nicht überschreiten.
3. Der CO₂-Gehalt der Rauchgase muß mindestens 10 % betragen.
4. Die Rauchgase müssen ölfrei sein.
5. Der Rauchfang ist anzuordnen.
6. Die Höhe des Rauchganges muß mindestens Meter betragen.
7. Die Abgasverluste dürfen % nicht überschreiten.
8. Im Rauchrohr ist eine Meßbohrung von 13 mm Ø anzubringen.
9. Die Wände und Decken des Tank- und Heizraumes sind in brandbeständiger Bauweise zu errichten.
10. Der Boden des Heizraumes ist flüssigkeitsundurchlässig und öldicht auszubilden und hohlkehlenartig an die Umfassungswände anzuschließen.
11. Der Tankraum ist so hoch als öldichte Wanne auszubilden, daß darin die gesamte gelagerte Ölmenge aufgenommen werden kann.
12. Der Tankraum ist elektrisch zu beleuchten.
13. Der Heizöl-Lagertank ist zu erden.
14. Die Türe zum Heizraum ist brandhemmend (T 30), ~~brandbeständig (T 90)~~, zum Tankraum brandhemmend (T 30), ~~brandbeständig (T 90)~~ auszubilden.
15. Der Heiz- und Tankraum ist direkt aus dem Freien zu belüften. Der freie Lüftungsquerschnitt muß mindestens 625 cm², (25 x 25 cm) betragen.
16. In Feuerräumen oder in Rauchkanälen sind entsprechend große selbstschließende Auspuffklappen anzuordnen, daß die Sicherheit von Personen nicht gefährdet wird.
17. Vom zuständigen Rauchfängermeister ist ein Attest über die Eignung, Betriebsdichtheit und Betriebssicherheit des Rauchfanges vorzulegen.
18. Vor dem Eingang zum Heizraum ist ein Handfeuerlöscher der Normbezeichnung P 6, ~~P 12~~ griffbereit anzubringen.
19. Der Heiz- und Öllageraum, sowie der Hauptschalter sind als solche zu kennzeichnen.
20. An der Türe zum Öllageraum ist auf das Verbot des Rauchens, Hantierens mit offenem Feuer und Licht deutlich sichtbar hinzuweisen.
21. Der Bauwerber ist verpflichtet, die Überprüfung der Betriebswerte durch Organe des Magistrates jederzeit zu dulden, die hierfür erforderlichen Proben nehmen zu lassen und Auskünfte zu erteilen.
22. ~~FEBAU-Erdtank:~~
~~Das beantragte Vorhaben wird nach Maßgabe der im Gutachten des Amtes der Kärntner Landesregierung Zl. Bau 19.475/77 und 19.465/77, betreffend Stahlbeton-Nylon-Verbundbehälter zur Heizöllagerung, enthaltenen Baubeschreibung und Auflagen genehmigt.~~
23. **PLASTIKTANK:**
Das beantragte Vorhaben betreffend Kunststoffbehälter zur Heizöllagerung wird nach Maßgabe der in der Stellungnahme des Amtes der Kärntner Landesregierung Zl. Bau 19.502/1/79 enthaltenen sicherheitstechnischen Anforderungen genehmigt.
24. ~~HAASE-Tank:~~
~~Das beantragte Vorhaben wird nach Maßgabe der im Gutachten des Amtes der Kärntner Landesregierung Zl. Bau 19-3850/1/78, betreffend doppelwandigen vakuumetrisch überwachten Öllagerbehälter, enthaltenen Baubeschreibung und Auflagen genehmigt.~~

MD 316



MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT

PLZ 9010

Mag. Abt. 1, U. Abt. 1 B – Baurechtsamt

Tel. 537/

– im eigenen Wirkungsbereich –

U. Abt. 1 B 12317/87

Klagenfurt, 20. Juli 1987

MATSCHITSCH Josef

BESCHIED

Gemäß den §§ 4, 13 und 14 Kärntner Bauordnung, Gesetz vom 30. 6. 1969, LGBl. Nr. 48, in Verbindung mit den Kärntner Bauvorschriften wird auf Grund des Augenscheines

vom 7. Juli 1987

Baubewilligung

für den Einbau einer Ölfeuerung

in Klagenfurt, Feldkirchner Straße 287, auf dem Grundstück .133

der KG Waltendorf nach Maßgabe des Bauplanes XXXX

der Baubeschreibung XXXX und der Berechnung über XXXX

vom XXXX erteilt.

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

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

Mit dem Vorhaben darf bei sonstiger Strafe erst begonnen werden, wenn der Bescheid in Rechtskraft erwachsen ist. Diese tritt zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides ein, wenn keine Berufung eingebracht wurde. Ob eine Berufung eingebracht worden ist, kann in der Einlaufstelle des Magistrates erfragt werden. Die Bauvorhaben nach § 4 der zit. Bauordnung, ausgenommen die Änderung der Verwendung von Gebäuden und die Aufstellung von Maschinen, dürfen nur von einem befugten Unternehmer ausgeführt werden. Mit Beginn der Ausführung ist der Unternehmer dem Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt bekanntzugeben. Es dürfen nur Baustoffe und Bauteile verwendet werden, die den Anforderungen des § 22 Kärntner Bauordnung entsprechen. Die Unternehmer haben – unbeschadet der Vorschriften über den Dienstnehmerschutz – alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Sicherheit und Gesundheit von Menschen am Ausführungsorte des Vorhabens und seiner Umgebung zu gewährleisten. Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht binnen zwei Jahren nach ihrer Rechtskraft mit der Ausführung des Vorhabens begonnen worden ist. Mit der Meldung der Vollendung von Gebäuden, Freitreppen, Tribünen oder ähnlichen baulichen Anlagen oder wenn fertiggestellte Teile eines solchen Vorhabens vor der Vollendung benützt werden sollen, ist gleichzeitig die Benützungsbewilligung zu beantragen. Die Benützung von solchen Anlagen vor Wirksamkeit der Benützungsbewilligung wird bestraft. Die Baubewilligung wird jedoch nur unter nachstehenden Auflagen erteilt:



MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT

Im eigenen Wirkungsbereich

U. Abt. 1B 12317/87

MATSCHITSCH Josef

9010 Klagenfurt, am 4. 11. 1987

~~xxxxxxkennungxxxxxxeigenesxxkennzeichen!~~

Bescheid

Mit Bescheid vom 20.7.1987, Zahl 1B 12317/87 wurde die Baubewilligung für den Einbau einer Ölfeuerung

in Klagenfurt, Feldkirchner Straße 287 auf dem Grundstück 133 der KG. Waltendorf erteilt.

Die am 30. Okt. 1987, gemäß § 34, Abs. 1 der Kärntner Bauordnung, Gesetz vom 30. 6. 1969, LGBl. Nr. 48, durchgeführte Prüfung ergab ~~keine~~ Grund zur ~~Be~~ an ~~st~~ an ~~du~~ ng. Gemäß § 77 AVG, BGBl. Nr. 172/50 in Verbindung mit der Verordnung der Kärntner Landesregierung über die Höhe d. Kommissionsgebühren ist als Kommissionsgebühr S 85,- mit beigelegtem Erlagschein bis 15.12.1987 zu ent- richten.
Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit einer S 120,- Bundesstempelmarke zu vergebühren.

Begründung

Da bei der Überprüfung keine Mängel festgestellt wurden, ist das Vorhaben ordnungsgemäß vollendet worden. Es war daher gem. § 34 (1) der Kärntner Bauordnung die im Spruch ersichtliche Feststellung zu treffen.

Für den Bürgermeister:

Senf. Dr. Singer

Ergeht an:

1. Antragsteller: Josef MATSCHITSCH
Feldkirchner Str. 287, 9020 Klgtf.
2. U. Abt. 2 D samt Akt
und weiteren Veranlassung
3. U. Abt. 1 B
4. U. Abt. 5 A - zu Hhst: 9200856



Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt
im selbständigen Wirkungskreis

U.-Abt. 2 D 6748/1/65

Klagenfurt, den 30.12. 1965

Matschitsch Josef
Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

B e s c h e i d

Dem o.a. Bauwerber wurde mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Klagenfurt vom 15. 6. 19 65 Zl. 6748/1/65 auf der Pz. 606/4, Feldkirchnerstr. 287 der KG. Waltendorf, die Balkonvergrößerung bewilligt.

Der Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt erteilt auf Grund des Lokalausschnittes vom 176/ gem. §§ 68, 82 und 91 der Bauordnung für die Landeshauptstadt Klagenfurt die

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

für die Balkonvergrößerung unter folgenden Bedingungen

Gemäß § 78 des AVG. bzw. der Verordnung der Kärntner Landesregierung über die Höhe der Kommissionsgebühr und der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung, LGBl. Nr. 65/61, sind

als Kommissionsgebühr S 80,-
als Verwaltungsabgabe S 80,-
insgesamt S 80,-

entweder mit beigelegtem Erlagschein oder bei der Stadtkasse 1 im Erdgeschoß des Rathauses, unter Vorlage dieses Bescheides bis zum 31.1.1965 zu entrichten.

(Bei verspäteter Zahlung werden Verzugszinsen berechnet).

Als Kommissionsgebühr des Arbeitsinspektorates Klagenfurt sind mit beigelegtem Erlagschein S ein zuzahlen. Der Nachweis über die erfolgte Einzahlung ist beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt, Zimmer gleichzeitig mit der Entrichtung obiger Gebühr zur Einsicht vorzulegen.

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch Berufung beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt eingebracht werden. Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

B e g r ü n d u n g :

Die Überprüfung ergab, daß die Balkonvergrößerung ordnungsgemäß ausgeführt, den in der Baubewilligung enthaltenen Vorschriften entsprechend vollendet wurde, gehörig ausgetrocknet ist, weshalb gegen die Inanspruchnahme keine Bedenken bestehen.
~~=Die nach vorgeschriebenen Bedingungen sind in=~~

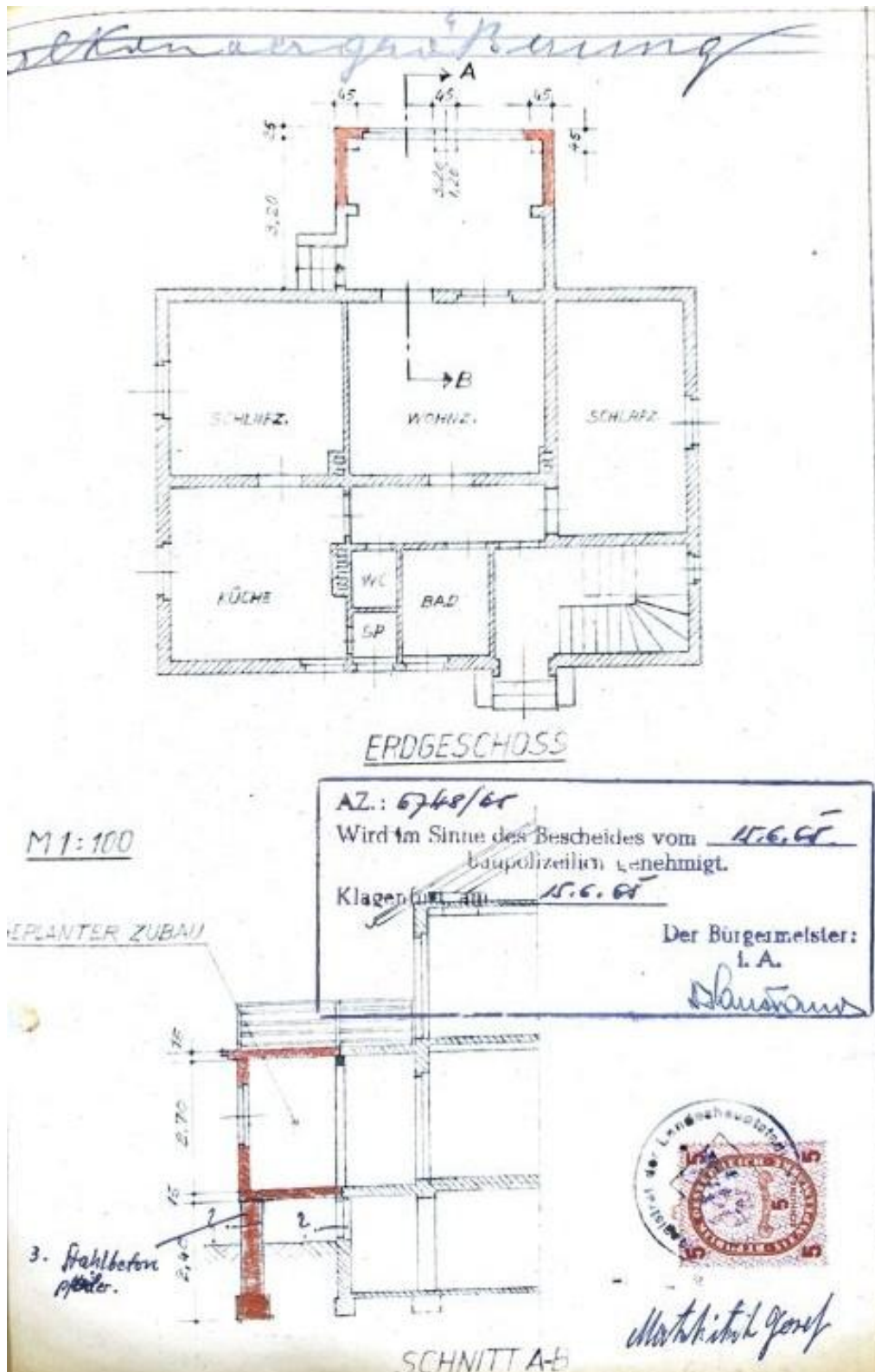
begründ

Ergeht an:

1. Herrn Josef Matschitsch, Feldkirchnerstr. 287, 9020
2. U.-Abt. 2 D samt Akt
3. U.-Abt. 2 E + Erlagschein
4. U.-Abt. 1 C
5. U.-Abt. 5 B (Stadtkasse 1 zu HhSt. 1551)
6. U.-Abt. 5 C

Der Abteilungsvorstand:

Kunstau





SIMONE KÖBERL, MSc

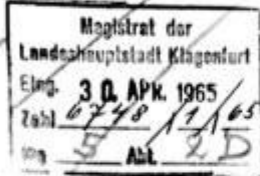
IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

50
Matschitsch Josef
Klagenfurt, Feldkirchnerstr. 287

Klagenfurt, 30.4.1965

*Bitte neue Zahl geben da
keine alte Zahl vorhanden ist*



An den
Magistrat der Landeshauptstadt

Klagenfurt

- Baupolizei -



Betrifft: Balkonvergrößerung - Ansuchen um Baubewilligung.

Ich ersuche um Erteilung der Baubewilligung nach beiliegenden Einreichplänen.

Baubeschreibung

Die Vergrößerung wird in der gleichen Weise aufgeführt, wie der bestehende Balkon. (Massiv). Die Abwässer werden auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht.

Anrainer:

Hochachtungsvoll

Matschitsch Josef

Blumenig Matthias *Feldk. Str 285*
Fem. Karles *287*
Makula Kurt *Waldorf*

2 - U. Abt. Baupolizei

- 5. Mai 1965

eingelangt am

5. MAI 1965

weitergeleitet am

5. MAI 1965

an

Neubauamt Klagenfurt

STADTBAUDIREKTION

5. Mai 1965

eingelangt am

5. Mai 1965

Weitergeleitet am

Baupolizeiamt

an

Anat



MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT
- Unterabteilung 1 A -
im übertragenen Wirkungsbereich
9010 KLAGENFURT

Zl. U. Abt. 1 A 8111/47/66
Mataschitsch, Josef
Feldkirchnerstr. 287
Entfernung von Spitzen
u. Stacheldraht an Einfriedungen;

9010 Klagenfurt, 28. 11. 66
RSb-Rückschein!

Frau/Herrn
Josef Mataschitsch.....
Feldkirchnerstr. 287.....

9020 Klagenfurt

Erhebungen bei Ihrem Hause Klagenfurt, Feldkirchnerstr. 287
haben ergeben, daß die straßenseitige Einfriedung mit ~~Stacheldraht~~ und Spitzen
ausgeführt ist, die nicht der Bestimmung des § 91 Abs. 3 der Straßenverkehrs-
ordnung 1960 in der gegenwärtigen Fassung entsprechen.

Der § 91 Abs. 3 der Straßenverkehrsordnung 1960 lautet:

"An Einfriedungen, die von einer Straße nicht mehr als zwei Meter entfernt sind,
dürfen spitze Gegenstände, wie Stacheldraht und Glasscherben, nur in einer Höhe
von mehr als zwei Metern über der Straße und nur so angebracht werden, daß eine
Gefährdung der Straßenbenutzer nicht möglich ist".

Die Gefährdung der Straßenbenutzer, insbesondere der Fußgänger, ist durch Ihre
Einfriedung möglich.

Sie werden daher eingeladen, ~~den Stacheldraht und~~ die Spitzen
bis 31. 1. 1967

entfernen zu lassen, um eine behördliche Durchsetzung des vom Gesetz vorgeschrie-
benen Zustandes zu vermeiden.

Nach Ablauf dieser Frist wird eine Überprüfung durchgeführt. Bei Unterlassung
der Entfernung müßte diese mit Bescheid aufgetragen werden.

Für den Bürgermeister:

Erght an:
oben

~~1. Abt. 2 D samt Akt z. Überw.~~
Abt. 1 A

Kärnten

Eingang am 13. Nov. 2019
ZEUS Nr. 19.118617.01

Typ: Bestand
Einreichzweck: Archiv

Ingenieurbüro Schierl
Dipl.-Ing Mario Schierl
Eiersdorf 15
9130 Poggersdorf
0699 11 944 998
marioschierl@aon.at



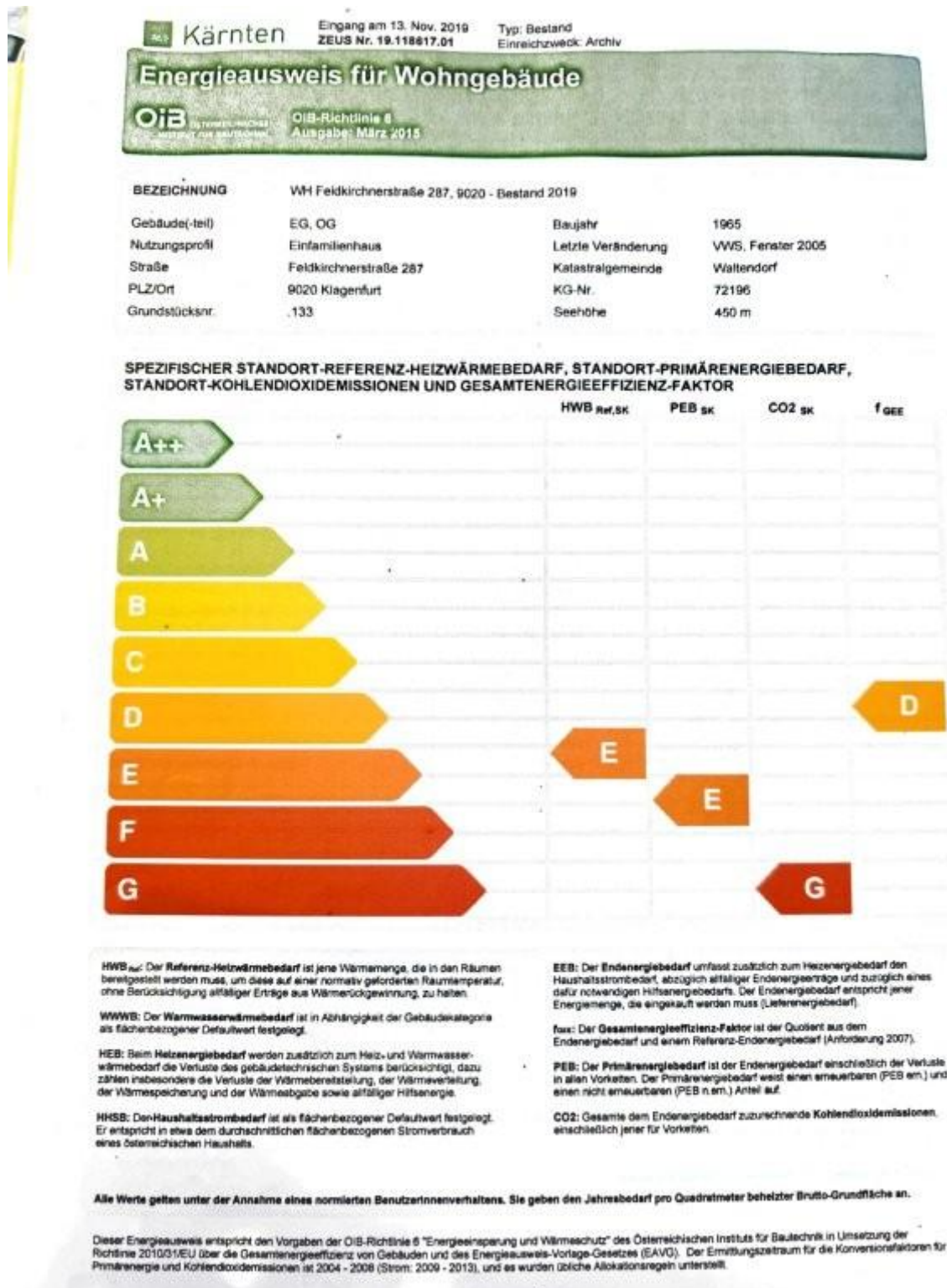
ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

WH Feldkirchnerstraße 287, 9020 - Bestand 2019



13.11.2019





Energieausweis für Wohngebäude

OiB

Österreichisches
Institut für Sachverständigen

OiB-Richtlinie 8
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	199 m²	charakteristische Länge	1,27 m	mittlerer U-Wert	0,70 W/m²K
Bezugsfläche	159 m²	Heiztage	296 d	LEK _T -Wert	64,3
Brutto-Volumen	592 m³	Heizgradtage	3747 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	466 m²	Klimaregion	SB	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,79 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,7 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	135,9 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{RK}	135,9 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/L EB _{RK}	240,5 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	1,95
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	30.427 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	153,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	30.427 kWh/a	HWB _{SK}	153,2 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	2.538 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	49.095 kWh/a	HEB _{SK}	247,1 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		q _{AWZ,H}	1,49
Haushaltsstrombedarf	3.263 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	52.356 kWh/a	EEB _{SK}	263,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	67.353 kWh/a	PEB _{SK}	339,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	64.791 kWh/a	PEB _{n.ern,SK}	326,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	2.562 kWh/a	PEB _{em,SK}	12,9 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	16.131 kg/a	CO ₂ _{SK}	81,2 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,95
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	Ingenieurbüro Schierl
Ausstellungsdatum	13.11.2019		Eiersdorf 15
Gültigkeitsdatum	12.11.2029		9130 Poggendorf
		Unterschrift	



Die Energiekennzahlen 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 Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
v2019.081703 REPEA15 e1517 - Kärnten

Geschäftszahl 1031-19 FEL287 ist

Bearbeiter Dipl.-Ing. Mario Schierl
13.11.2019

Seite 2



Kärnten		Eingang am 13. Nov. 2019 ZEUS Nr. 19-118617-01	Typ: Bestand Einreichzweck: Archiv
Datenblatt GEQ WH Feldkirchnerstraße 287, 9020 - Bestand 2019			
Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien		Ergebnisse bezogen auf Klagenfurt	
HWB_{SK} 153 f_{GEE} 1,95			
Gebäudedaten - Ist-Zustand			
Brutto-Grundfläche BGF	199 m²	charakteristische Länge l _c	1,27 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	592 m³	Kompaktheit A _B / V _B	0,79 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	466 m²	mittlere Raumhöhe	2,97 m
Ermittlung der Eingabedaten			
Geometrische Daten:	Vor Ort Aufnahme, 2019		
Bauphysikalische Daten:	Vor Ort Aufnahme, nach Baujahr, 2019, 1965		
Haustechnik Daten:	Vor Ort Aufnahme, 2019		
Ergebnisse Standortklima (Klagenfurt)			
Transmissionswärmeverluste Q _T			34.180 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4		5.883 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s			4.916 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i	schwere Bauweise		4.612 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H			30.427 kWh/a
Ergebnisse Referenzklima			
Transmissionswärmeverluste Q _T			30.409 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V			5.234 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s			4.113 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i			4.365 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H			27.007 kWh/a
Haustechniksystem			
Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Heizöl Extra leicht)		
Warmwasser:	Kombiniert mit Raumheizung		
Lüftung:	Fensterlüftung		
Berechnungsgrundlagen			
Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at Bauteile nach vereinfachtem Verfahren OIB6 / Fenster nach vereinfachtem Verfahren OIB6 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmbrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6 Verwendete Normen und Richtlinien: ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6945 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12631 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: März 2015			
Anmerkung: Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ONORM H 7500 erstellt werden.			

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

v2019.081703 REPDBL2 01517 - Kärnten

Geschäftszahl 1031-19 FEL287 ist

13.11.2019

Bearbeiter Dipl.-Ing. Mario Schi

Seite



Allgemeines

Das Gebäude entspricht in seinem energetischen Verhalten dem zu erwartenden Standard des Baujahres 1965.

Außenwand und Fenster bereits saniert (2005). Eine weitere Sanierung wird empfohlen!

Die im folgenden angeführten Punkte führen sowohl einzeln als auch sinnvoll kombiniert zur Verbesserung der Energieeffizienz des Gebäudes:

Gebäudehülle

- **Dämmung Dach / oberste Decke**
Dämmung durch Auflage von diffusionsoffenen Dämmplatten. Brandschutz beachten!
- **Dämmung Kellerdecke / Außendecke**
Dämmung der Kellerdeckenunterseite. Verbleibende Raumhöhe beachten!

Haustechnik

- **Dämmung Wärmeverteilungen**
Leitungen mind. 2/3 des Rohrdurchmessers dämmen
- **Einbau eines Regelsystems zur Optimierung der Wärmeabgabe**
Im Zuge einer Heizungsoptimierung durchführen.
- **Heizungstausch (Nennwärmeleistung optimieren)**
Heizsystem ÖL - Alternativen mit Haustechnikfachmann prüfen
- **Einbau von leistungsoptimierten und gesteuerten Heizpumpen**
Im Zuge einer Heizungsoptimierung durchführen.
- **Einregulierung / hydraulischer Abgleich**
Im Zuge einer Heizungsoptimierung durchführen.
- **Errichtung einer thermischen Solaranlage**
- **Errichtung einer Photovoltaikanlage**

Schlussbemerkung

Generelle Anmerkung:

Das unten angeführte Sanierungsbeispiel erfüllt und beinhaltet die lt. OIB Richtlinie 6 erforderlichen

a) Maßnahmen um in die nächst bessere Klasse des Energieausweises zu gelangen

b) Maßnahmen um die aktuellen landesgesetzlichen Anforderungen für den Neubau zu erfüllen (bezogen auf die Bauteile),

und ist ausdrücklich auf das in diesem Energieausweis berechnete Gebäude abgestimmt.

Im Beispiel sind außerdem nur Maßnahmen angeführt, welche technisch mit verhältnismäßigem Aufwand durchführbar sind und wirtschaftlich sinnvoll erscheinen.

(Der Energieausweisberechner ist vom Gesetz her verpflichtet, Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz anzuführen)

Maßnahmen zur Senkung des Heizwärmebedarfs HWB, um o.a. Punkte zu erfüllen:

Dämmung der obersten Geschoßdecke

Dämmung der Kellerdecke



Eingang am 13. Nov. 2019
ZEUS Nr. 19.118617.01

Typ: Bestand
Erreichungsweck: Archiv

Empfehlungen zur Verbesserung
WH Feldkirchnerstraße 287, 9020 - Bestand 2019

Zusätzliche Maßnahmen zur Senkung des Gesamtenergieeffizienzfaktors fGEE:
Heizungstausch (Holzvergaser oder Pelletsheizung, ev. Pufferspeicher, solare WW-Bereitung,
Photovoltaik)
Maßnahmen mit Haustechnikfachmann besprechen!

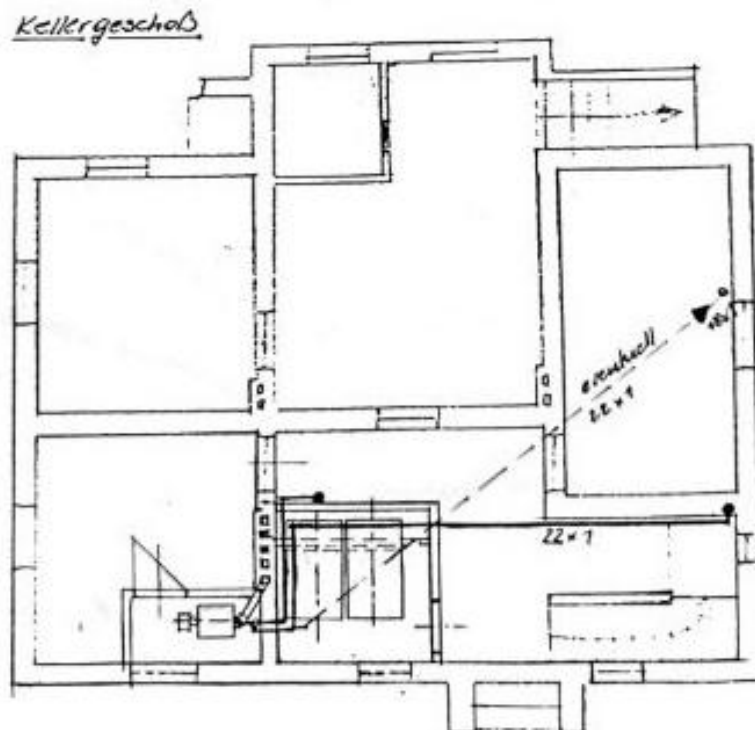
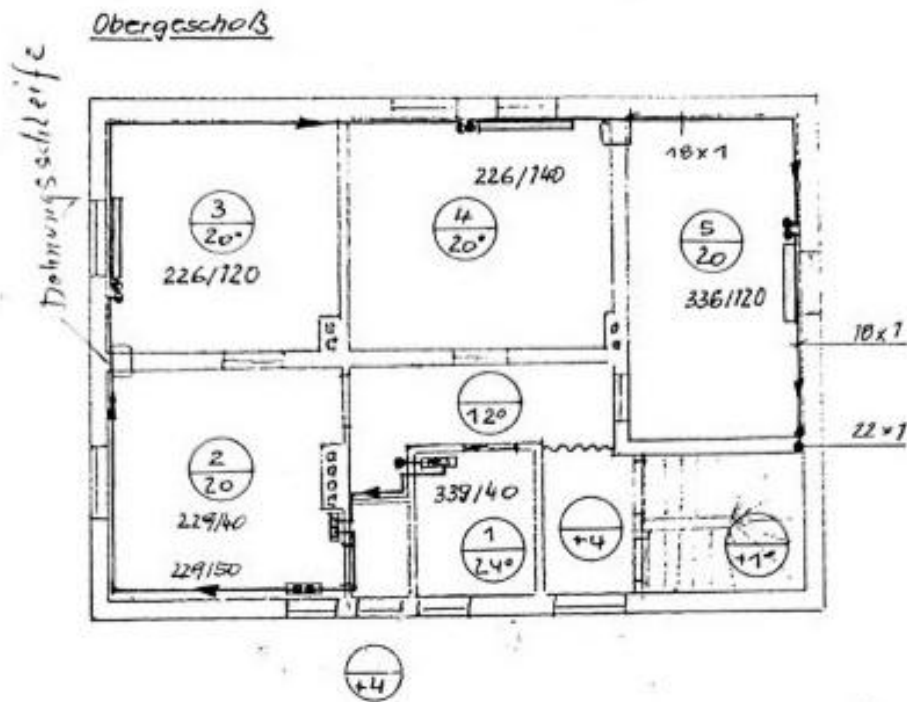
Im Anhang des Energieausweises ist anzugeben (ÖNB 2015): Empfehlung von Maßnahmen deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
v2019.081703 REPEMPF1 o1517 - Kärnten

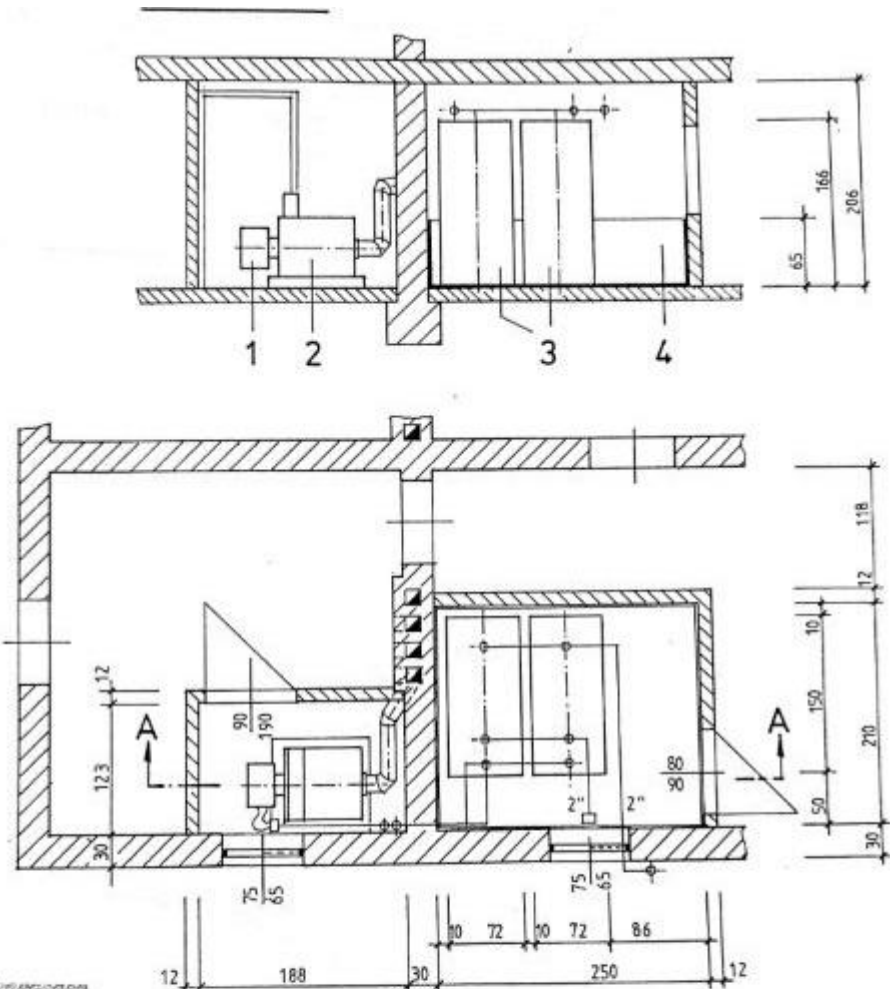
Geschäftszahl 1031-19 FEL287 ist

13.11.2019

Bearbeiter Dipl.-Ing. Mario Schierl
Seite 5



M 1:100



Kellergeschoß

- 4 öldichte Wanne 65 hoch
- 3 Kunststoff Öllagerbehälter 1500 lt.
- 2 Heizkessel 12 kW
- 1 Ölbrenner für „Extra Leichtöl“

Emmerich Mörtlitz

Installateur für Gas-, Wasser und
Zentralheizungen

9062 Moosburg in Kärnten

Telefon 04272/83112

Baupolizeiamt Klagenfurt

20. Mai 1937

eingelangt am.....

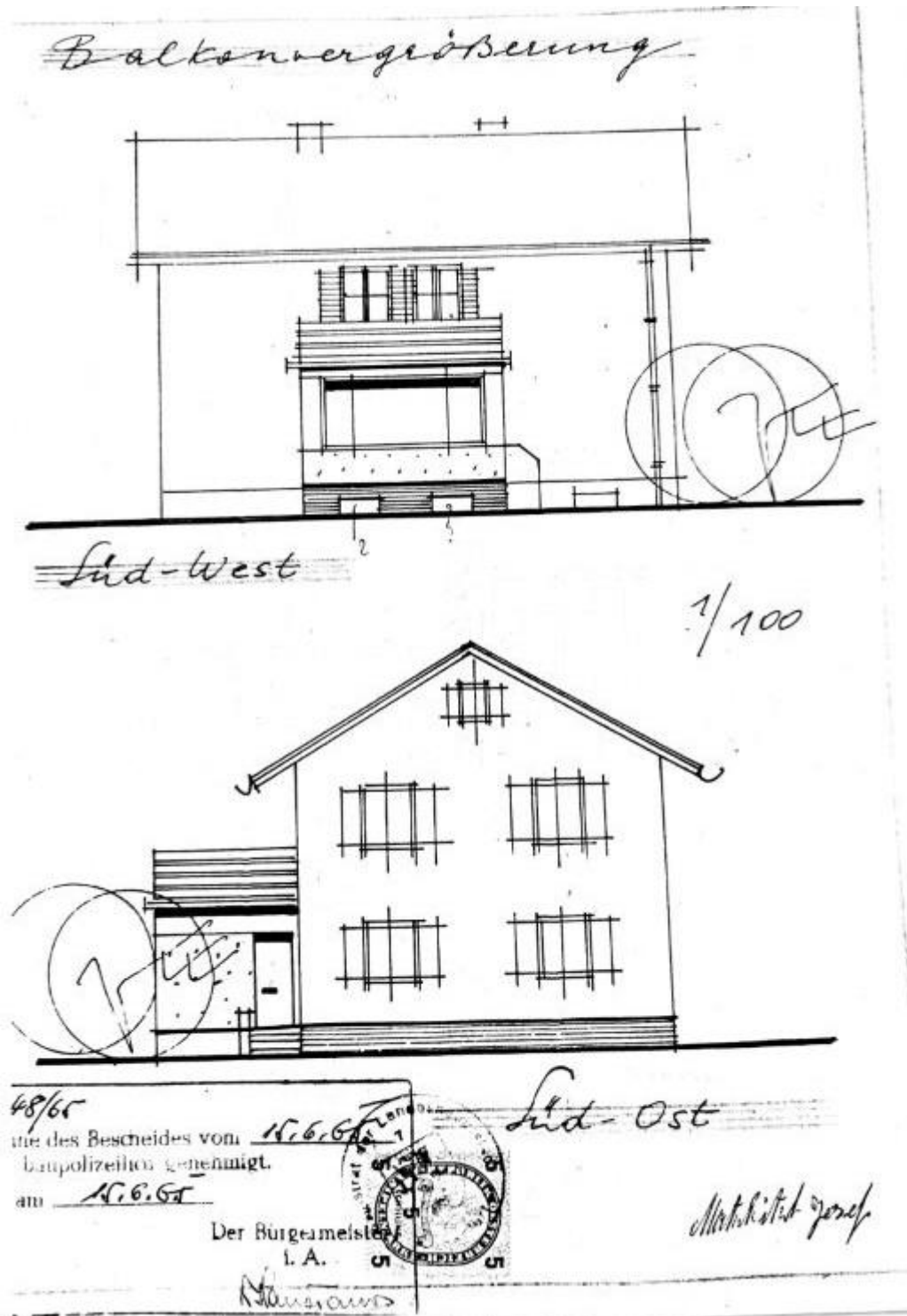
Klagenfurt, Feldkirchnerstraße 287
Wohnhaus

gez: 14.5.1987

gepr.	Ing. Schi
-------	-----------

M 1 : 50

Einbau einer
Ölfeuerungsanlage
für das Obergeschoß





Technische Beschreibung

Für die Beheizung des ersten Obergeschosses im Wohnhaus Klagenfurt, Feldkirchnerstraße 287, ist die Errichtung einer ölbefeuerten Warmwasser-Zentralheizungsanlage vorgesehen. Der Heizraum und der Öllagerraum werden im Kellergeschoß errichtet.

Die Heizlast gem. ÖNORM M 7500 beträgt 11,24 kW und es wird ein mit Heizöl "Extra-Leicht" zu befeuernder Öl-Spezialkessel, Fabrikat Windhager, Type OK 16, mit einem Leistungsbereich von 11,6 - 18,6 kW vorgesehen.

Im Öllagerraum werden zwei Stück Kunststoff Batterietanks mit einem Fassungsvermögen von je 1500 lt vorgesehen, deren Befüllung von der Straßenseite (Feldkirchnerstraße) erfolgen wird.

Die Heizungsanlage wird mit einer witterungsgeführten Vorlauftemperaturregelung ausgestattet.

Baupolizeiamt Klagenfurt
20. Mai 1987
eingelangt am

Emmerich Mörtlitz
Installateur für Gas-Wasser und
Zentralheizungen
9062 Moosburg in Kärnten
Telefon 04272/83112



Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt
Magistratsabteilung 1 — im übertragenen Wirkungskreis

U.-Abt. 2 D 231/1/50 Klagenfurt, den 5.5.1950
Matschitsch Josef, (Plamenig Mathias) *Ma.*
Baubewilligung

Bescheid

Der Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt bewilligt ~~die Errichtung einer Einfriedung~~

gem. §§ 1 und 87 u. § 65 der Bauordnung für die Landeshauptstadt Klagenfurt die Errichtung
einer E i n f r i e d u n g

In Klagenfurt, in der Feldkirchnerstrasse um ~~nr.~~ die
Gp. ~~(606/3) (606/4)~~ K. G. Waltendorf unter folgenden
606/4 *Ma.*

Bedingungen:

1. Die Einfriedung ist in 2 m Abstand vom Rande der Furracherstrasse entsprechend der Angabe des Baubezirksamtes vom 26.4.1950 zu errichten.
2. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf, ab Höhe der Strassenmitte gemessen, 1.50 m nicht übersteigen.
3. Die Anbringung von Stacheldrahtreihen darf nur auf den nach innen gebogenen Säulenenden erfolgen.

Gem. der Verwaltungsabgabeverordnung vom 30.6.1948, LGBI.Nr.27/48 haben die Obgenannten eine Einfriedungsgebühr von S 10.- in Verwaltung abgabemarken, die bei der Stadtkasse 1 des Magistrates erhältlich sind, zum 20.5.1950 auf Zimmer 70 des Magistrates zu entrichten.

Anmerkung: Dieser Bescheid wurde laut Brief des obigen Antragstellers, U. Abt. 1 A 231/1/50 vom 16.5.1950 befristet.

Magistrat, den 9. Juni 1950
[Signature]



Wöckschheim Postgebühr beim Empfänger einheben
Gleichzeitig ist die Bauantragene Genehmigung zur Baubewilligung gemäß § 1, Abs. 1, des Gesetzes vom 3. 7. 1945, StGBI. Nr. 46 erteilt.
Längs des Grundstückes ist ein Gehweg nach den bestehenden Vorschriften des Magistrats der Landeshauptstadt Klagenfurt zu errichten und zu erhalten.
Der Baubeginn ist beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt, M. Abt. 2, schriftlich sofort anzuzeigen. Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn der Bescheid in Rechtskraft erwachsen ist.
Jede Änderung in der Wahl des Bauführers ist gemäß § 32 der Bauordnung dem Magistrat anzuzeigen.
Abweichungen von dem genehmigten Bauplan sind gemäß § 13 der Bauordnung ohne baubehördliche Genehmigung verboten und werden nach der Bauordnung geahndet. Überdies kann die Baubehörde die Beseitigung der vorschriftswidrigen Bauherstellungen auf Kosten der Schuldtragenden veranlassen.
Diese Baubewilligung wird gemäß § 25 der Bauordnung unwirksam, wenn binnen 2 Jahren vom Tage der Rechtskraft mit dem Bau nicht begonnen oder der Bau nicht ordnungsmäßig fortgesetzt wird.
Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt schriftlich oder telegraphisch Berufung eingebracht werden.

Begründung:

Die vorgeschriebenen Bedingungen sind in der Bauordnung für die Landeshauptstadt Klagenfurt und im Interesse der Anrainer, sowie der anderen Beteiligten begründet.

Die Bauantragene Genehmigung zur Baubewilligung gemäß § 1, Abs. 1, des Gesetzes vom 3. 7. 1945, StGBI. Nr. 46 erteilt.
Längs des Grundstückes ist ein Gehweg nach den bestehenden Vorschriften des Magistrats der Landeshauptstadt Klagenfurt zu errichten und zu erhalten.
Der Baubeginn ist beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt, M. Abt. 2, schriftlich sofort anzuzeigen. Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn der Bescheid in Rechtskraft erwachsen ist.
Jede Änderung in der Wahl des Bauführers ist gemäß § 32 der Bauordnung dem Magistrat anzuzeigen.
Abweichungen von dem genehmigten Bauplan sind gemäß § 13 der Bauordnung ohne baubehördliche Genehmigung verboten und werden nach der Bauordnung geahndet. Überdies kann die Baubehörde die Beseitigung der vorschriftswidrigen Bauherstellungen auf Kosten der Schuldtragenden veranlassen.
Diese Baubewilligung wird gemäß § 25 der Bauordnung unwirksam, wenn binnen 2 Jahren vom Tage der Rechtskraft mit dem Bau nicht begonnen oder der Bau nicht ordnungsmäßig fortgesetzt wird.
Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt schriftlich oder telegraphisch Berufung eingebracht werden.

Ergeht an: **Matitsch Josef, Magaregg Nr. 5**

Der Abteilungsvorstand:

I.A. Dr. Tanos eh.

1. Bauwerber **Matitsch Josef, Magaregg Nr. 5**
unter Anschluß von **einem** genehmigten **1/100g**-
gen Bauplan.
2. Bauführer **Math. Plamenig, Feldkirchnerstr. zur Darnachachtung**
3. U.-Abt. 2 D samt Akt zur Überwachung.
4. U.-Abt. 5 C
5. U.-Abt. 1 A zwecks Eintragung in die Bauübersicht
6. Finanzamt Klagenfurt (Bewertungsstelle)
7. Anrainer **Bezirksbauamt, Josef Gruberstrasse zur gefl. Kenntnis**



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

Josef Matschitsch
Klagenfurt-Magaregg Nr. 187

An den

Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt
Baupolizei

Klagenfurt.

Ich Gefertigter Josef M a t s c h i t s c h,
wohnhaft in Klagenfurt, Magaregg Nr. 187, habe ein Wohnhaus
in der Feldkirchnerstrasse Nr. 198 (Lendorf) erbaut.

Ich bitte um Genehmigung, dass ich in die bereits
fertiggestellte Parterrewohnung dieses Hauses ehestens einziehen
kann, obwohl das gesamte Bauvorhaben erst beendet wird, und die
Wohnung im 1. Stock derzeit noch nicht bezugsfertig ist.

Ich begründe dieses Ansuchen wie folgt:

- 1.) ist die Wohnung im Parterre bereits fix und fertig
und bewohnbar
- 2.) bin ich gezwungen meine derzeitige Barackenwohnung
die sich auf fremden Grund und Boden befindet, jetzt im Herbst zu
räumen, da die gerichtliche Kündigung anhängig ist.
- 3.) Möchte ich selbst endlich aus gesundheitlichen
Gründen aus dieser Notwohnung herauskommen und in mein eigenes Haus
einziehen können.

Ich bitte um ehebaldige Kommissionierung und um
Genehmigung des Bezuges der Parterrewohnung im obgenannten Hause.

Klagenfurt, 17.9.1952.

Handwritten signature 17.9.52



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Josef Matschitsch
Klagenfurt, Feldkirchnerstr. 287

Magistrat	6-
Hauptstadt	rt.
Datum	13. OKT. 1955
Zahl	
Mag.	

An den

Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt
Baupolizei

Klagenfurt

Ich Gefertigter Josef Matschitsch, wohnhaft in Klagenfurt, Feldkirchnerstrasse 287, erhielt am 8.10.52 von der M.-Abt.1, U.-Abt.2D 373/3/5a die Teil-Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für die fertiggestellten Räume des Erdgeschosses des selbst gebauten Wohnhauses in Klagenfurt, Feldkirchnerstrasse Nr. 287.

Ich bitte um Genehmigung, dass ich in die nun auch fertiggestellten Räume des I. Stockes ehestens einziehen kann.

Ich begründe dieses Ansuchen wie folgt:

1.) ist die Wohnung im I. Stock bereits fertig und bewohnbar.

2.) bin ich gezwungen meine Schwiegermutter mit Sohn und Schwiegertochter bei mir aufzunehmen, da diese ihre bisherige Wohnung in Klagenfurt, Miesstalerstrasse 23, bis 1.11.55 räumen müssen, da die gerichtliche Kündigung anhängig ist und die Wohnung als Dienstwohnung der Bundes-Finanzdirektion benötigt wird.

Ich bitte um ehebaldige Kommissionierung und um Genehmigung des Bezuges der I. Stock-Wohnung im oben genannten Hause

Klagenfurt, den 12.10.1955

Handwritten signature
Hochachtungsvoll



TZ 1357/64

B e s c h l u s s

Auf Grund der Verordnung des Bundesministeriums für Verkehr und Elektrizitätswirtschaft als Oberste Zivilluftfahrtsbehörde vom 16.12.1963, Zl. 33.305/14-I/7/1963, wird in EZ.76 KG.Waltendorf, Eigentümer Josef Matschitsch folgende Eintragung angeordnet:

"Gemäss § 90 des Luftfahrtgesetzes, BGBl. Nr. 253/57 wird die Zugehörigkeit nachstehend angeführter Grundstücke Nr.zur Sicherheitszone des Flughafens Klagenfurt ersichtlich gemacht:

Nr.133 Baufläche,606/4Acker KG.Waltendorf.

Hievon werden verständigt:

- 1.) Bundesministerium für Verkehr undElektrizitätswirtschaft in Wien I.,Elisabethstr.9
- 2.) Josef Matschitsch, Klagenfurt,Feldkirchnerstrasse Nr. 287

Bezirksgericht Klagenfurt

Abt.7 , am 2.3.1964

Winkl. Amtsrat O. Jantsch
als Rechtspfleger

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:
Der Leiter der Rechtspflege



Vereinfachtes Verfahren nach § 24 K-BO 1996
(Meldung der Vollendung des Bauvorhabens)

Bauwerber (Name und Anschrift):

Kashmir Viridi
Feldkirchner Str 287
A-9020, Klagenfurt

ABT. BAURECHT, GEWERBERECHT, BEVÖLKERUNGSWESEN
Eingefangt am:
Mag. Zahl:
Weitergeleitet am:
an: VM - KD/ES - BGB

An die
Abt. Baurecht, Gewerbeamt, Bevölkerungswesen

Paulitschgasse 13
9020 Klagenfurt am Wörthersee

MAGISTRAT KLAGENFURT am Wörthersee
18. Sep. 2013
ABT. BAURECHT, GEWERBERECHT

Bauvollendungsmeldung *A.P. 13 VM Absteckung fehlt!*
nb

Gemäß § 39 Abs. 1 der Kärntner Bauordnung 1996 gebe(n) ich/wir der Baubehörde bekannt, dass
mein/unser Bauvorhaben:

Feldkirchner Str 287, 9020, Klagenfurt

auf dem Grundstück Nr. 606/4, -133

KG: Waltendorf

bewilligt mit Bescheid vom 12.10.2010

Zahl: BGB 15/380/2010.

am 12.8.2012. fertiggestellt wurde.

Dieser Bauvollendungsmeldung werden folgende Bestätigungen angeschlossen:

- ☐ Kaminbeschaubefund des Rauchfangkehrers
☐ Befunde des/der Unternehmer(s) nach § 29 Abs. 5 der Kärntner Bauordnung 1996 über die Durchführung der nach § 18 Abs 7 angeordneten Überprüfungen von Anlagen und Anlagenteilen

18.9.2013.
(Datum)

Kashmir Viridi
(Unterschrift)



Name : **Jasbir & Kashmir VIRDI**

Anschrift : **Feldkirchner Straße 287, A – 9020 Klagenfurt**

Telefon-Nr. : 0676/4194016

Wilk
0676/4194016

Klagenfurt, 22. Juli 2010

Betrifft :

BAUANSUCHEN

An den
Magistrat
Der Landeshauptstadt Klagenfurt
- **Abt. Baurecht** -

Amtshaus Domplatz, Paulitschgasse 13
A-9020 Klagenfurt

Abt. BG / Baurecht	
eingel. am	30. JUL 10
AZ.:	15 380 2010
weitergel. am	30. JUL 10
an VM-SV-ES-PL-BG	
NORMAL / EINFACH	

Es wird hiermit beantragt, für nachstehend bezeichnete(s) Bauvorhaben die Baubewilligung gem. der Kärntnerischen Bauordnung i.d.g. F. zu erteilen.

Vorhabensbezeichnung(en) :

Errichtung einer GARAGE

BAUORT :

Straße oder Ortschaft : **Feldkirchner Straße 287**
Katastralgemeinde : **72196 Waltendorf**
Grundstücksnummer (Parz) : **.133, 606/4**
Einlagezahl : **76**

Grundstückseigentümer *) u. Servitutsberechtigte (Name und Anschrift) :

Jasbir & Kashmir VIRDI Feldkirchner Straße 287, A-9020 Klagenfurt

Grundstücksanrainer (auch die direkt straßengegenüberliegenden) :

Grundstücksnummer : Name der Eigentümer : Anschrift :

siehe Beiblatt Anrainerverzeichnis

Beilagen : Projekt

Jasbir virdi
Kashmir virdi
.....
(Unterschrift/Bauwerber bzw. Bevollmächtigter)



Herr
Norbert Kalles
Feldkirchner Straße 285
9020 Klagenfurt



An den
Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt
Abt. Baurecht
Paulitschgasse 13
9020 Klagenfurt

Klgft. am 29. Juli 2010

Betrifft: Errichtung einer Garage
(Zustimmungserklärung)

Geplant ist die Errichtung einer Garage auf der Parzelle Nr. .133, 606/4 der KG:
Waltendorf.

Das Gebäude soll an die Westgrenze des Grundstückes mit den Außenmassen
8,80m x 10,00m und einer Höhe von 3,42m angebaut werden.
Lage laut beiliegenden Lageplans.

Ich bin mit den Bauvorhaben an meiner Grundstücksgrenze (Parz. Nr. .148,
606/5)
einverstanden.

Hochachtungsvoll
(Norbert Kalles)



tamegger baut
energiebewusstes bauen

planung - bauleitung - energieausweise - Neubauten - Sanierungen

tel: +43 (0)664/21 21 999 fax: +43 (0)463/499332
e-mail: office@tameggerbaut.at www.tameggerbaut.at



EINREICHPLAN

Errichtung einer GARAGE

BAUORT: Feldkirchner Straße 287, A-9020 Klagenfurt

PARZ.NR.: 133, 606/4 EZ 76

KG: 72196 Waltendorf

GRUNDRISSSE, ANSICHTEN, SCHNITT M 1:100

LAGEPLAN M 1:250, M 1:1000

MAGISTRAT KLAGENFURT
am Wörthersee

30. Juli 2010

BAURECHT GEMERBERECHT

Bauwerber:

Jasbir & Kashmir VIRDI
Feldkirchner Straße 287
A-9020 Klagenfurt

Jasbir virdi
Kashmir Virdi

Grundeigentümer:

Planverfasser:



tamegger baut GmbH & Co KG
energiebewusstes bauen
tel: +43 (0)664/21 21 999
fax: +43 (0)463/499332
A-9020 Klagenfurt - Wörthersee, Hauptstr. 59

Baubehörde: DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT
am Wörthersee
Abteilung Baurecht, Gewerbeamt

Dieses Projekt bildet einen Bestandteil des Bescheid
vom **26. 11. 2010** Zl. BG - **15/380/2010**

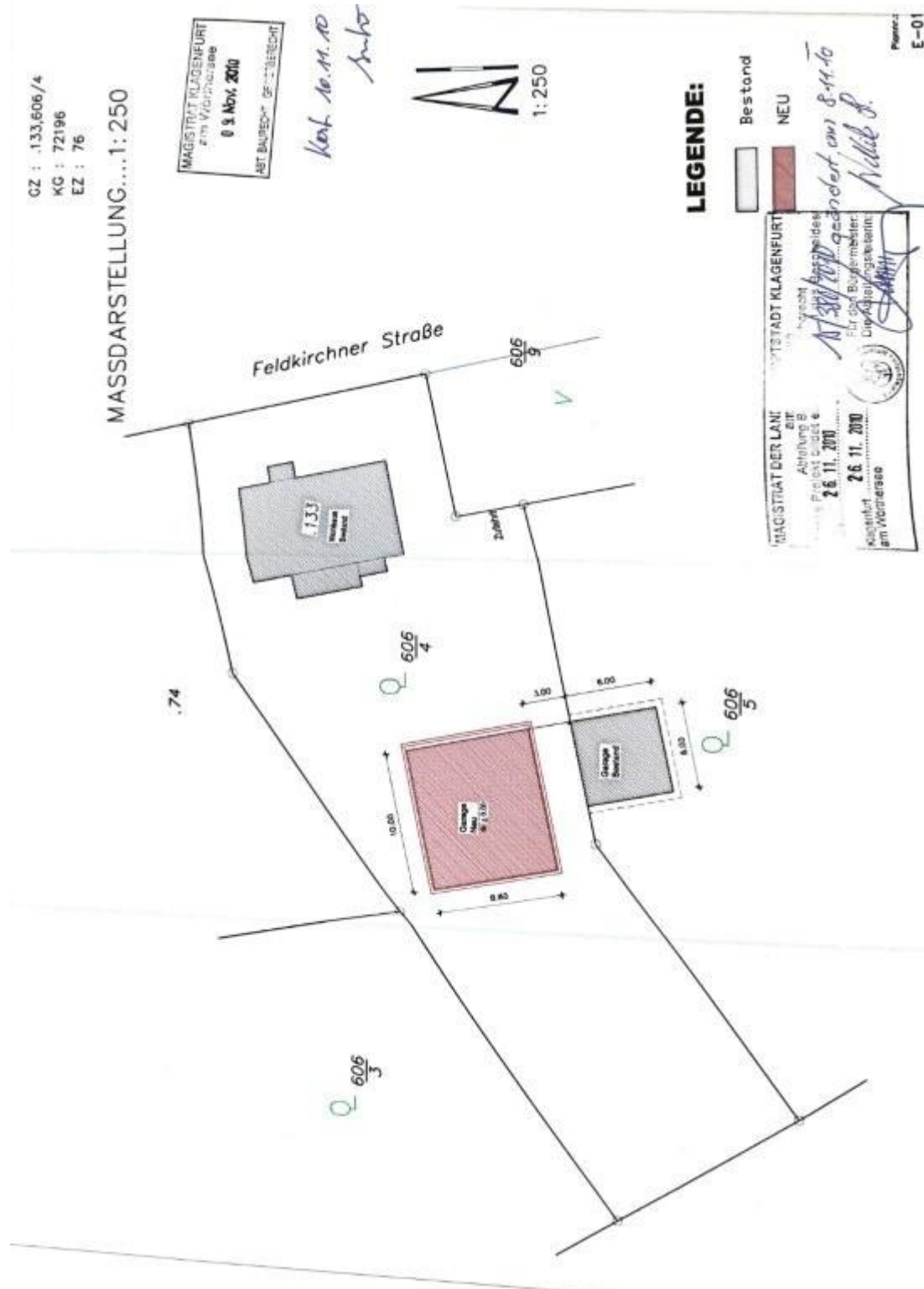
Klagenfurt **26. 11. 2010** Für den Bürgermeister
am Wörthersee Die Abteilung

Legende: ☐ BESTAND ☐ NEU

Lageplan: ☐ BESTAND ☐ NEU

Gezeichnet: *W.H.*

Datum: **30. Juli 2010**

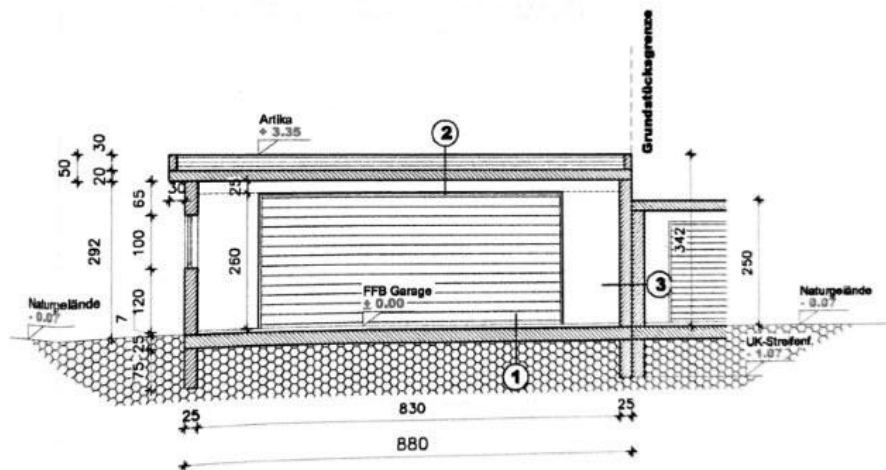
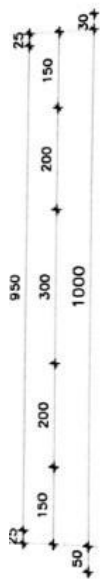


Schichtaufbauten:

1 Fliesen 1,5 cm
Zementestrich 6 cm
Polyethylenbahn
Stahlbetonplatte 25 cm

2 Sarnafil TS 77
Polystyrol EPS 20 10 cm
Gefälle 1%
Stahlbetondecke 20 cm
Kalk-Zementputz 1,5 cm

3 Kalk-Zementputz 1,5 cm
Ziegel-Hochlochziegel porosiert
 $\leq 800 \text{ kg/m}^3$ 25 cm
Kalk-Zementputz 1,5 cm



SCHNITT A--A

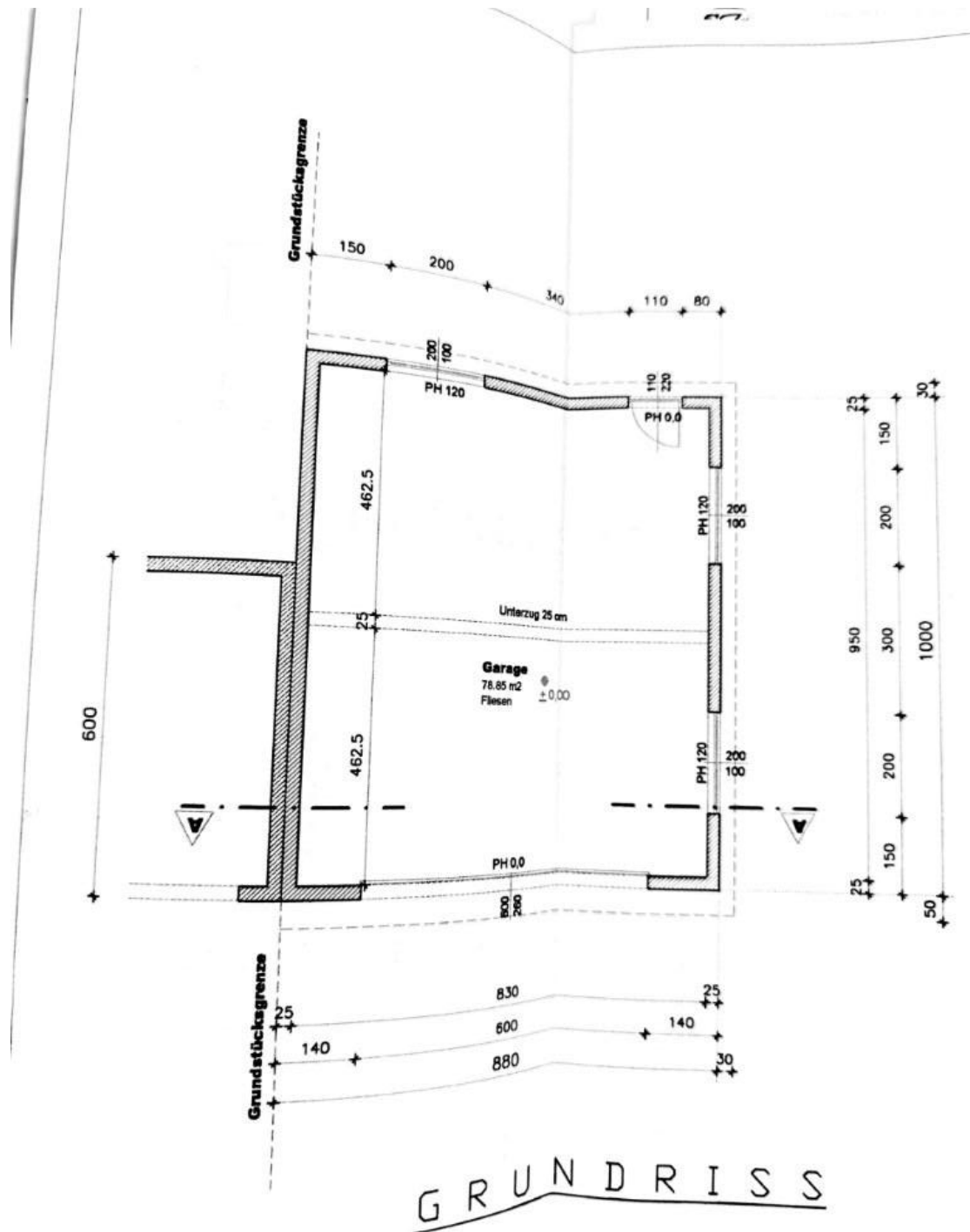
LEGENDE:

MAßE PRÜFEN !
FUNDERMENTE, PLATTEN UND
DACHKONSTRUKTION
LT. STATISCHEN ERFORDERNISSEN !!

 Bestand
 NEU

Plannr.:

E-02



Allgemeine- Baubeschreibung

Bauvorhaben: **Errichtung einer GARAGE**
Parz. Nr.: **.133,606/4**
Kat. Gem.: **72196 Waltendorf**
Gemeinde: **A-9020 Klagenfurt**
Bauherr: **Jasbir & Kashmir VIRDI**
Wohnanschrift: **Feldkirchner Straße 287
A-9020 Klagenfurt**
gemäß den Einreichplänen: **Nr. E 01 bis E 03**

Geplant ist die Errichtung einer Garage auf der Parzelle .133,606/4 der KG.: Waltendorf.

Das Gebäude soll einen rechteckigen Grundriss mit den Außenmaßen von 10,00 m x 8,80 m erhalten.

Das Gebäude soll mit einem Flachdach (Kiesschüttung) versehen werden.

Die anfallenden Dachwässer werden auf eigenem Grund und Boden über Regenwassersickerschächte zur Versickerung gebracht.

Das Gebäude wird nicht unterkellert.

Um das gesamte Gebäude soll ein staubfreies Traufpflaster errichtet werden. Die Zufahrt soll ebenfalls staubfrei befestigt werden.

Technische- Baubeschreibung

FUNDAMENTE: Stahlbetonfundamentplatte 25 cm, lt. stat. Erfordernis, bzw.
Streifenfundamente für Garage, lt. stat. Erfordernis

GESCHOßMAUERWERK: Außenwand: Hochlochziegel porosiert 25 cm

GESCHOßDECKEN: Stahlbetondeckenplatte 20 cm, lt. stat. Erfordernis



DACHKONSTRUKTION:	Flachdach mit Attika, Kiesschüttung
DACHWÄSSER:	Versickerung in RW-Sickerschächte, auf eigenem Grund und Boden.
INNENPUTZ:	Decke und Wände Maschinenreihputz, gemalt
AUßENPUTZ:	Armierungsputz mit eingelegtem Glasfasergewebe, mineralischer Silikat-Edelputz, pastellfarben
VERFLIESUNG:	Garage: Böden
FENSTER:	Kunststoff-Fenster, mit 2-Scheiben-Isolierverglasung U-Wert 1,2 W/m²K,
HEIZUNG:	keine
WASSERANSCHLUSS:	Aus dem bestehenden bestehenden Wohnhaus
ELEKTRO-INSTALLATION:	entsprechend den gültigen ÖVE- bzw. SNT-Vorschriften
<i>k-Wert Berechnungen entsprechend des Landesgesetzblattes für Kärnten Nr. 103/1996 beiliegend</i>	

Flächen - Berechnung

Bruttogeschossflächen (Verbaute Flächen)

<u>Wohnhaus BESTAND:</u>	11,00 * 7,90 =	86,90 m²
	11,00 * 7,90 =	86,90 m²
	1,30 * 1,90 =	2,47 m²
	1,70 * 4,80 =	8,16 m²
	2,00 * 1,00 =	2,00 m²
		186,43 m²
<u>GARAGE:</u>	10,00 * 8,80 =	88,00 m²
		88,00 m²

Summe:

274,43 m²

Die Bebauungsdichte für die Nettobauplatzfläche ergibt sich wie folgt:

Grundstücksgröße:	1120,00 m²
Verbaute Fläche (ohne Keller):	274,43 m²

Berechnung der GFZ: $274,43 \text{ m}^2 / 1120,00 \text{ m}^2 = \underline{0,2450}$

Klagenfurt, am 29. Juli 2010



Baurecht.Gewerberecht.Klagenfurt am Wörthersee
Die Landeshauptstadt

**Bau- und
Grundstücksangelegenheiten**

eigener
Wirkungsbereich

Auskunft erteilt: Fr. Kaplenig

Paulitschgasse 13
4. Stock, Zimmer Nr. 408
T 0463-537'3379

29.10.2010

An
Virdi Jasbir und Kashmir
Feldkirchnerstraße 287
9020

Zl. 15/380/2010
Virdi Jasbir und Kashmir

Entsprechend dem Verhandlungsergebnis vom 12.10.2010 wurde vereinbart, dass Austauschpläne für die beantragte Garage vorgelegt werden (Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze 3,0 m) oder es ist die Höhe in der Garage bei Beibehaltung der beantragten Situierung auf 3,0 m zu reduzieren.

Sie werden daher eingeladen, gemäß § 13 Abs. 3 AVG, binnen **2 Wochen** nach Erhalt dieses Schreibens

1. Austauschpläne vorzulegen.

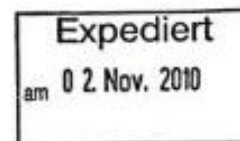
Ihr Ansuchen kann erst nach Behebung dieser Formgebrechen einer weiteren Behandlung zugeführt werden. Sollten Sie dieser Aufforderung innerhalb der o.a. Frist nicht nachkommen, müsste Ihr Ansuchen zurückgewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Für den Bürgermeister:
Der Sachbearbeiter:

nachrichtlich an:
Tamegger baut GmbH & Co KG
Hauptstraße 59
9061

Ing. Balthasar Lassnig eh.



Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee, Baurecht.Gewerberecht,
A 9010 Klagenfurt am Wörthersee, Neuer Platz 1, T 0463-537'3681, F 0463-537'6242,
baurecht.gewerberecht@klagenfurt.at



Baurecht, Gewerberecht, **Klagenfurt am Wörthersee**
Die Landeshauptstadt

Postanschrift:
Neuer Platz 1, A-9010 Klagenfurt am Wörthersee

Teil: (0463) 537-3355
Fax: (0463) 537-6242
E-Mail: baurecht.gewerberecht@klagenfurt.at

eigener Wirkungsbereich
Amtsgebäude Domplatz
Paulitschgasse 13
DVR: 0008249

Mag. Zl. BG-Bau 15/380/2010
Jasbir und Kashmir Virdi

Datum
26.11.2010

Bescheid

Gemäß den §§ 6 lit. a, 17, 18 und 24 der Kärntner Bauordnung 1996 (K-BO 1996), LGBl. Nr. 62, in der geltenden Fassung, in Verbindung mit den Kärntner Bauvorschriften wird auf Grund des Augenscheines

vom **12.10.2010**

die **Baubewilligung**

für **die Errichtung einer Garage**

in Klagenfurt am Wörthersee, **Feldkirchnerstraße 287**, auf den Grundstücken **606/4, .133** der KG **Waltendorf** nach Maßgabe der mit den baubehördlichen Genehmigungsvermerken versehenen Projektunterlagen (Pläne, Beschreibungen und Berechnungen) erteilt.

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

Der Beginn der Ausführung des Vorhabens ist längstens binnen einer Woche durch denjenigen, in dessen Auftrag das Vorhaben ausgeführt wird, dem Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee schriftlich zu melden. Bei Vorhaben nach § 6 lit. a, b, d und e Kärntner Bauordnung 1996 ist gleichzeitig der Bauleiter anzugeben.

Mit dem Vorhaben darf bei sonstiger Strafe erst begonnen werden, wenn der Bescheid in Rechtskraft erwachsen ist. Diese tritt zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides ein, wenn keine Berufung eingebracht wurde. Ob eine Berufung eingebracht worden ist, kann in der Einlaufstelle des Magistrates erfragt werden. Die Bauvorhaben nach § 6 der Kärntner Bauordnung 1996, ausgenommen die Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, dürfen nur von einem befugten Unternehmer ausgeführt werden. Mit Beginn der Ausführung von Vorhaben nach § 6 lit. a, b, d und e Kärntner Bauordnung 1996 ist gleichzeitig der Bauleiter dem Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee bekannt zu geben. Es dürfen nur Bauprodukte verwendet werden, die den Anforderungen des § 27 der Kärntner Bauordnung 1996 entsprechen. Die Unternehmer haben - unbeschadet der Vorschriften über den Dienstnehmerschutz - alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Sicherheit und Gesundheit von Menschen am Ausführungsorte des Vorhabens und seiner Umgebung zu gewährleisten.

Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht binnen zwei Jahren nach ihrer Rechtskraft, im Fall der Einbringung einer Vorstellung binnen zwei Jahren nach dem rechtskräftigen Abschluss des Vorstellungsverfahrens, mit der Ausführung des Vorhabens begonnen worden ist. Die Vollendung von Vorhaben nach § 6 lit. a, b, d und e Kärntner Bauordnung 1996 ist der Behörde binnen einer Woche schriftlich zu melden. Die Bestätigungen aller mit der Ausführung des Vorhabens betrauten Unternehmer, aus denen jeweils hervorgeht, dass die Ausführung des Vorhabens entsprechend der Baubewilligung einschließlich der ihr zugrunde liegenden Pläne, Berechnungen und Beschreibungen, das Vorhaben von einem befugten Unternehmer ausgeführt wurde und nur Bauprodukte verwendet wurden, die den Anforderungen des § 27 Kärntner Bauordnung 1996 entsprechen sowie den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften erfolgte, sind vom Bauwerber zur allfälligen Überprüfung durch die Behörde aufzubewahren.

Die Baubewilligung wird jedoch nur unter nachstehenden **Auflagen** erteilt:



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Gemäß § 77 AVG, BGBl. Nr. 51/1991, in der geltenden Fassung, in Verbindung mit der Gemeindekommissionsgebührenverordnung 1994, LGBl. Nr. 109/2005, und der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2006, LGBl. Nr. 108/2005, sind

als Kommissionsgebühr	EUR	36,00
als Verwaltungsabgabe f.d. Baubewilligung	EUR	38,70
für die Plakette	EUR	2,50
insgesamt	EUR	77,20

mit Erlagschein bis zum **15.01.2011** zu entrichten.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Bürgermeister der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee, Neuer Platz 1, 9010 Klagenfurt am Wörthersee, schriftlich, per E-Mail (baurecht.gewerberecht@klagenfurt.at) oder per Telefax (Telefax Nr.: 0463-537-6242) das Rechtsmittel der Berufung eingebracht werden. Bitte beachten Sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken (zB Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) trägt.

Die Berufung hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Für die Berufung ist eine Gebühr von 13,20 €, für Beilagen je 3,60 € pro Bogen, maximal aber 21,80 € pro Beilage zu entrichten.

Die Gebühr **kann** entrichtet werden

- mittels Barzahlung beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee (Stadtkasse) sowie
- durch Einzahlung der entsprechenden Beträge auf das Konto der Hypo Alpe-Adria-Bank AG (BLZ 52000), Kontonummer 1650793. In der Spalte Verwendungszweck ist die Aktenzahl und der Vermerk „Bundesgebühr für Berufung“ anzuführen.

Die Gebührenschuld entsteht erst in dem Zeitpunkt, in dem die abschließende Erledigung über die Berufung zugestellt wird.

Begründung:

Auf Grund der im Spruch ersichtlichen Gesetzesstellen wurde für das Vorhaben die Baubewilligung erteilt, da diesem nach Art, Lage, Umfang und Verwendung öffentliche Interessen, insbesondere solche der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs, des Fremdenverkehrs sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes und des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen. Auf Grund des Augenscheines und der Gutachten der Amtssachverständigen waren die im Spruch ersichtlichen Auflagen als Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung gemäß § 18 der Kärntner Bauordnung vorzuschreiben. Durch diese Baubewilligung wird die nach anderen Gesetzen, wie etwa der Gewerbeordnung, dem Wasserrechtsgesetz oder dem Luftfahrtgesetz gegebenenfalls für das Vorhaben zusätzlich noch erforderliche Bewilligung nicht ersetzt.

Für den Bürgermeister:
Der Sachbearbeiter:

Ing. Balthasar Lassnig

Ergeht an:

1. Antragsteller: **a**, Jasbir Virdi, **b**, Kashmir Virdi,
Feldkirchnerstraße 287, 9061
unter Anschluss der genehmigten Baupläne
und Baubeschreibungen, Rechnung folgt (+ Bundesgebühr EUR 73,40)
2. Abt. BG - samt Akt
3. Abt. BG - Ablage
4. Abt. KD-ES
5. Planverfasser: Tamegger baut GmbH & Co KG, Hauptstraße 59, 9061
6. Bauleiter: derzeit nicht bekannt

Expediert

am 30. Nov. 2010

11. Fotodokumentation



Abbildung 1 Tankraum



Abbildung 2 Heizraum



Abbildung 3 Heizraum



Abbildung 4 Ausgang in den Garten vom Heizraum aus



Abbildung 5 Außentreppe



Abbildung 6 Keller Lagerraum und Treppe



Abbildung 7 Keller Werkstätte



Abbildung 8 Kellertreppe



Abbildung 9 Dachboden



Abbildung 10 Dachbodentreppe



Abbildung 11 E-Verteiler



Abbildung 12 laienhaft verlegte Böden



Abbildung 13 Zimmer OG



Abbildung 14 Balkonterrasse



Abbildung 15 Blick Richtung Südwesten



Abbildung 16 Blick Richtung Osten



Abbildung 17 Garage



Abbildung 18 Blick Richtung Westen



Abbildung 19 Zimmer OG



Abbildung 20 Zimmer OG



Abbildung 21 Bad OG



Abbildung 22 Bad OG



Abbildung 23 Bad OG



Abbildung 24 Innentreppe

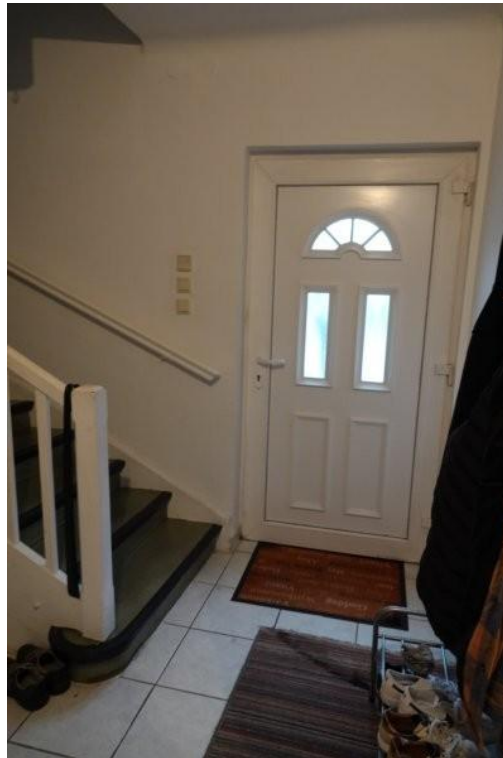


Abbildung 25 Eingang



Abbildung 26 Zimmer EG



Abbildung 27 Bad EG



Abbildung 28 Bad EG



Abbildung 29 Abstellraum EG



Abbildung 30 Zimmer EG



Abbildung 31 Küche mit Essplatz



Abbildung 32 Vorraum EG



Abbildung 33 Wohnzimmer EG



Abbildung 34 Wohnzimmer EG



Abbildung 35 Nordansicht Eingang



Abbildung 36



Abbildung 37 Verwerfungen Einfahrt



Abbildung 38 Ostansicht



Abbildung 39 Treppen in den Garten



Abbildung 40 Terrasse



Abbildung 41 Garage und Carport



Abbildung 42 Zufahrt zur Garage und Garten



Abbildung 43 westliche Gartenmauer



Abbildung 44 südlicher Garten



Abbildung 45 Südansicht Garage und Wohnhaus



Abbildung 46 westlicher Zugang



Abbildung 47 Kellertreppe



Abbildung 48 Nordwestansicht



Abbildung 49 Ostansicht und Zufahrt zur Garage