

Gutachten

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

9161 Maria Rain, Kirchenstraße 18
Einlagezahl 359, Grundbuch 72191 Tshedram, Bezirksgericht Klagenfurt
Aktenzahl: GZ 7 E 75/25w



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	14
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	17
4.10. Umfeldanalyse	18
4.11. Verdachtsflächenkataster	19
4.12. Gefahrenzonenplan	19
4.13. Boden- und Baugrundrisiko	20
4.14. Gebäudebeschreibung	21
5. Gutachten.....	24
5.1. Allgemeines zum Wertungsvorgang.....	24
5.2. Sachwertverfahren	24
5.2.1. Restnutzungsdauer nach dem NF-Verfahren	26



5.2.2. Vergleichswertverfahren	29
5.3. Bodenwert	29
5.3.1. Bodenwertermittlung	31
5.4. Bauwert.....	32
5.4.1. Flächenermittlung	32
5.4.2. Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag.....	34
5.4.3. Ermittlung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer.....	37
5.4.4. Berechnung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer	38
5.4.5. Bauzeitwert Wohnhaus	39
5.4.6. Bauzeitwert Nebengebäude	41
5.5. Sachwert der Liegenschaft.....	42
6. Lasten.....	43
6.1. Ermittlung der marktüblichen Miete	44
6.2. Berechnung des Fruchtgenussrechtes	45
7. Verkehrswert.....	47
7.1. Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft	47
7.2. Verkehrswert der mit Fruchtgenussrecht belasteten Liegenschaft	48
7.3. Schlusskommentar	48
8. Zubehör	50
8.1. Fotodokumentation Zubehör.....	52
9. Einheitswert	58
10. Bauakt.....	59
11. Fotodokumentation.....	92



1. Übersicht

AUFTRAGGEBER	Bezirksgericht Klagenfurt Feldkirchner Straße 6 9020 Klagenfurt am Wörthersee
ZWANGSVERSTEIGERUNG	GZ 7 E 75/25w
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/Habich)
VERPFLICHTETE PARTEI	Johannes Habich geb. 07.06.1960 Kirchenstraße 18 9161 Maria Rain
WEGEN	€ 35.000,00 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)
LIEGENSCHAFT	Einfamilienhaus Kirchenstraße 18 9161 Maria Rain



GRUNDBUCH Einlagezahl 359
Grundbuch 72191 Tshedram
Bezirksgericht Klagenfurt

EIGENTÜMER MIT ANTEILEN Johannes Habich
B-LNr. 3 Anteil 1/1

STICHTAG 16.12.2025

SACHVERSTÄNDIGE Simone Köberl, MSc

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

2. Zusammenfassung

Sachwert		560 150,83 €
Verkehrswert der Liegenschaften zum Stichtag (gerundet)	16.12.2025	560 000,00 €

Verkehrswert mit Belastung zum Stichtag (gerundet)	16.12.2025	195 000,00 €
---	-------------------	---------------------





3. Allgemeines

3.1. Auftrag

Schriftlicher Auftrag des Bezirksgerichts Klagenfurt vom 12.11.2025.

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 359, KG 72191 Tschedram, Bezirksgericht Klagenfurt, in 9161 Maria Rain, Kirchenstraße 18, Wohnhaus, 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 24.01.2026
- Besichtigung der Liegenschaft am 16.12.2025
- Anwesende:
 - Herr Johannes Habich – Verpflichteter
 - Frau Simone Köberl, MSc. - Sachverständige
- Bewertungsstichtag: 16.12.2025
- Katasterplan vom 16.12.2025
- Informationsaufnahme mit Immobilienbüros betreffend Angebote und Verkäufe
- Informationsdatenbank der R&S Software
- Immobilienpreisspiegel 2025, herausgegeben von der Wirtschaftskammer



Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

- Einblick in Immobiliendateien über Angebote: immobilien.net, willhaben.at, gewinn.com; regionale Maklerangebote
- Als Basis für die Herstellungskosten wurden die aktuellen Baukosten herangezogen.
- Planunterlagen erhoben am Bauamt der Gemeinde Maria Rain
- Abfrage der Grundstückswidmung über das Geodatenportal
- Einreichpläne Wohnhaus vom 19.02.1977
- Baubeschreibungen Wohnhaus vom 19.02.1977
- Baubewilligung vom 04.05.1977
- Bauvollendungsmeldung vom 25.11.1986
- Benützungsbewilligung vom 11.12.1986
- Mitteilung Errichtung einer Einfriedung vom 09.07.1988
- Einreichpläne Errichtung einer Doppelgarage vom 10.11.1988
- Baubeschreibung Doppelgarage vom 10.11.1988
- Errichtung Kanalanschluss vom 17.08.1992
- Antragsformular Fernwärme vom 10.06.2011
- 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, 2025
- 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. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bauausführung nicht völlig identisch mit den Planunterlagen ist, was jedoch keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft



hat, da diese keine gravierenden und wertbeeinflussenden Veränderungen gezeigt haben.

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 Wertermittlungsstichtag 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 72191 Tschedram EINLAGEZAHL 359
 BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

```
*****
Letzte TZ 8095/2025
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
287/3   GST-Fläche             *      899
        Bauf.(10)              207
        Gärten(10)             692  Kirchenstraße 18
```

Legende:
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

```
***** A2 *****
***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
  Johannes Habich
  GEB: 1960-06-07 ADR: Kirchenstraße 18, Maria Rain 9161
  a 5976/2005 IM RANG 2773/2005 Kaufvertrag 2005-03-30 Eigentumsrecht
  b 11945/2017 Belastungs- und Veräußerungsverbot
***** C *****
8 a 2963/2012 Pfandurkunde 2012-03-12
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 320.000,--
  für Volksbank Kärnten Süd e.Gen. (FN 119559y)
  c 8095/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
  Hereinbringung von EUR 35.000,00 unter C-LNR 13
9 a 11945/2017
  BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Punkt 2
  Vereinbarung 2017-11-27
  für Edith Habich-Schrittesser geb 1967-05-13
  b 2420/2023 VORRANG von LNR 11 vor 9
  c 9598/2024 VORRANG von LNR 12 vor 9
10 a 11945/2017
  FRUCHTGENUSSRECHT gem Punkt 2 Vereinbarung 2017-11-27
  für Edith Habich-Schrittesser geb 1967-05-13
  c 9598/2024 VORRANG von LNR 12 vor 10
  d 9818/2024 VORRANG von LNR 11 vor 10
11 a 2420/2023 Pfandurkunde 2023-03-20
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 39.000,--
  für Volksbank Kärnten eG (FN 114734b)
  b 2420/2023 VORRANG von LNR 11 vor 9
  d 9818/2024 VORRANG von LNR 11 vor 10
12 a 9598/2024 Pfandurkunde 2024-12-02
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--
  für Volksbank Kärnten eG (FN 114734b)
  b 9598/2024 VORRANG von LNR 12 vor 9 10
13 a 8095/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
  Hereinbringung von EUR 35.000,00
```

zzgl 1,81% Z pro Vierteljahr kapitalisiert seit 2024-04-17
 2,30% Z pro Vierteljahr kapitalisiert seit 2024-04-17
 Kosten EUR 396,00
 Kosten EUR 1.469,90
 für Volksbank Kärnten eG (FN 114734b)
 (7E 75/25w)

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

Grundbuch

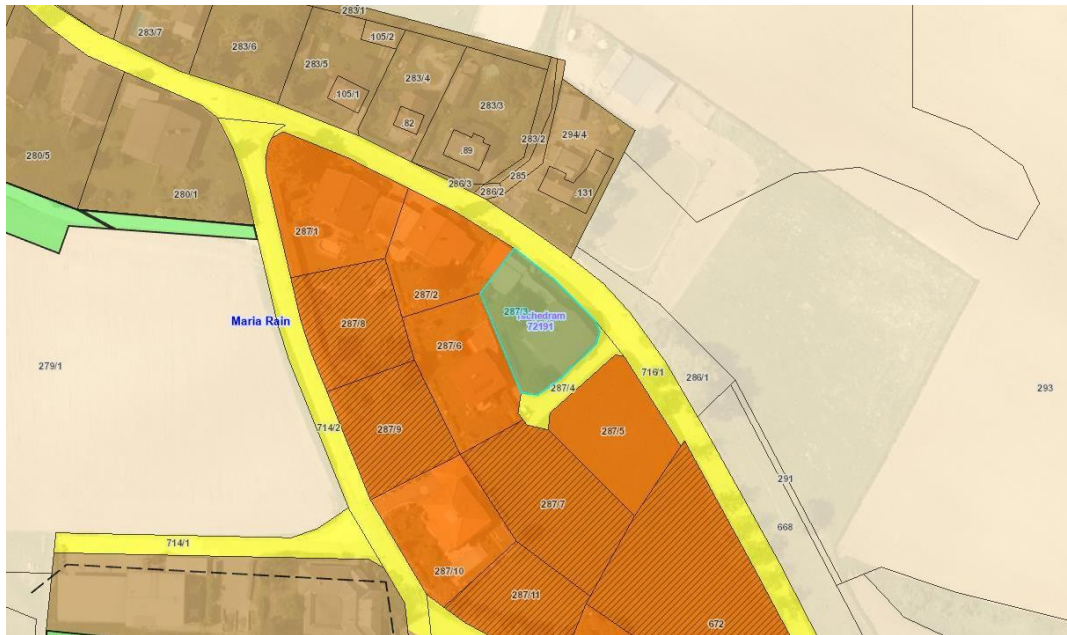
24.01.2026 13:28:33

4.2. Kataster



4.3. Flächenwidmung

Das Grundstück Nr. 287/3 ist als **Bauland Wohngebiet** ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass das verbücherte Ausmaß im Grundbuch nicht exakt den tatsächlichen Grundstücksgrößen entsprechen muss. Das Grundstück ist nicht nach dem Grenzkataster vermessen.



4.4. Pläne

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

4.5. Energieausweis

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

Verantwortlich für das Vorlegen ist der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objektes. Im gegenständlichen Fall liegt kein Energieausweis vor. Es gilt daher eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz.



4.6. Abgabenrückstände

Zum 13.01.2026 sind für die zu bewertende Liegenschaft, laut Gemeindeauskunft, keine Abgabenrückstände ausgewiesen.

Von: WOLLINGER Sarah (Gemeinde Maria Rain) <sarah.wollinger@ktn.gde.at>
Gesendet: Dienstag, 13. Jänner 2026 07:56
An: SV-Köberl
Betreff: AW: Liegenschaft Kirchenstr. 18, Maria Rain

Sehr geehrte Frau Köberl,

wir bestätigen, dass Herr Habich per heutigem Datum keine offenen Posten bei uns hat.

Mit freundlichen Grüßen

Sarah Wollinger
Finanzverwaltung

Gemeinde Maria Rain
Kirchenstraße 1
9161 Maria Rain
sarah.wollinger@ktn.gde.at

4.7. Dienstbarkeiten (A2-Blatt)

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

4.8. Rechte und Lasten Dritter (C-Blatt)

Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 359, KG 72191 sind ein Fruchtgenussrecht sowie ein Belastungs- und Veräußerungsverbot für Edith Habich-Schrittesser sowie mehrere Pfandrechte ausgewiesen.

```
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Punkt 2
Vereinbarung 2017-11-27
für Edith Habich-Schrittesser geb 1967-05-13
b 2420/2023 VORRANG von LNR 11 vor 9
c 9598/2024 VORRANG von LNR 12 vor 9
10 a 11945/2017
FRUCHTGENUSSRECHT gem Punkt 2 Vereinbarung 2017-11-27
für Edith Habich-Schrittesser geb 1967-05-13
c 9598/2024 VORRANG von LNR 12 vor 10
d 9818/2024 VORRANG von LNR 11 vor 10
```




Das Belastungs- und Veräußerungsverbot sowie die Pfandrechte haben keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft.

Das Fruchtgenussrecht wird unter Punkt 6. Lasten näher erläutert und berücksichtigt.

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

4.9. Grundstücksbeschreibung

- **Lage:** Das Grundstück befindet sich im Zentrum der Gemeinde Maria Rain.
- **Verkehrsverhältnisse/Zufahrt:** Die Liegenschaft ist von der Hauptstraße – Göltshacher Straße – aus nach Süden hin abzweigend in die Kirchenstraße sehr gut zu erreichen.
- **Wohnlage:** Die Wohnlage kann aufgrund der zentralen und doch ruhigen Lage im Gemeindegebiet von Maria Rain als gut bis sehr gut bezeichnet werden.
- **Umgebung des Baugrundes:** In unmittelbarer Umgebung befinden sich überwiegend private Wohnhäuser, im Osten schließt eine landwirtschaftliche Fläche an.
- **Neigung:** Das Grundstück ist durch Stützmauern an der Süd- und Ostseite eingeebnet und dadurch waagrecht.
- **Anschlüsse:** Wasser, Strom, Kanal und Fernwärme aus dem öffentlichen Netz und zeitgemäße Kommunikationseinrichtungen sind vorhanden.
- **Grundstücksform:** Das Grundstück hat eine trapezförmige Form.
- **Boden- u. Untergrundverhältnisse:** Das Grundstück besteht aus einer begrünten Fläche ohne besondere landschaftsbauliche

Gestaltungselemente. Die Einfahrt zur Garage und der Zugang zum Haus sind gepflastert.

- **Umweltbelastungen:** keine Umweltbelastungen
- **Einfriedung:** Die Liegenschaft ist allumfassend eingefriedet.

4.10. Umfeldanalyse

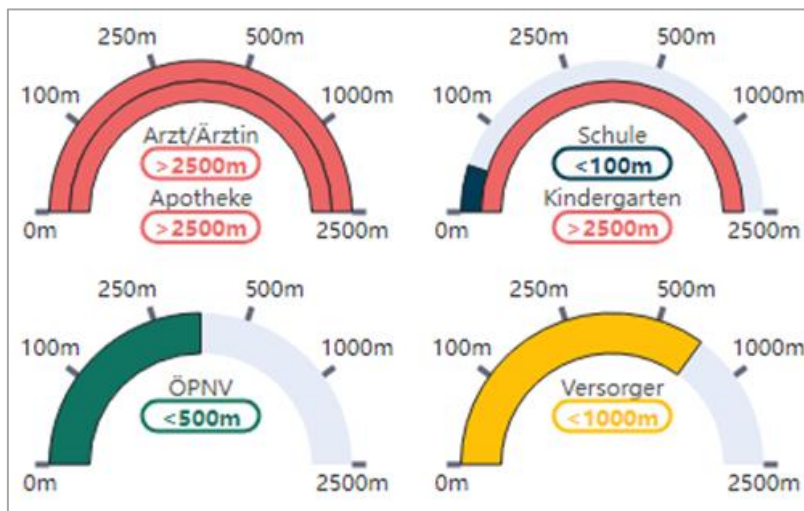
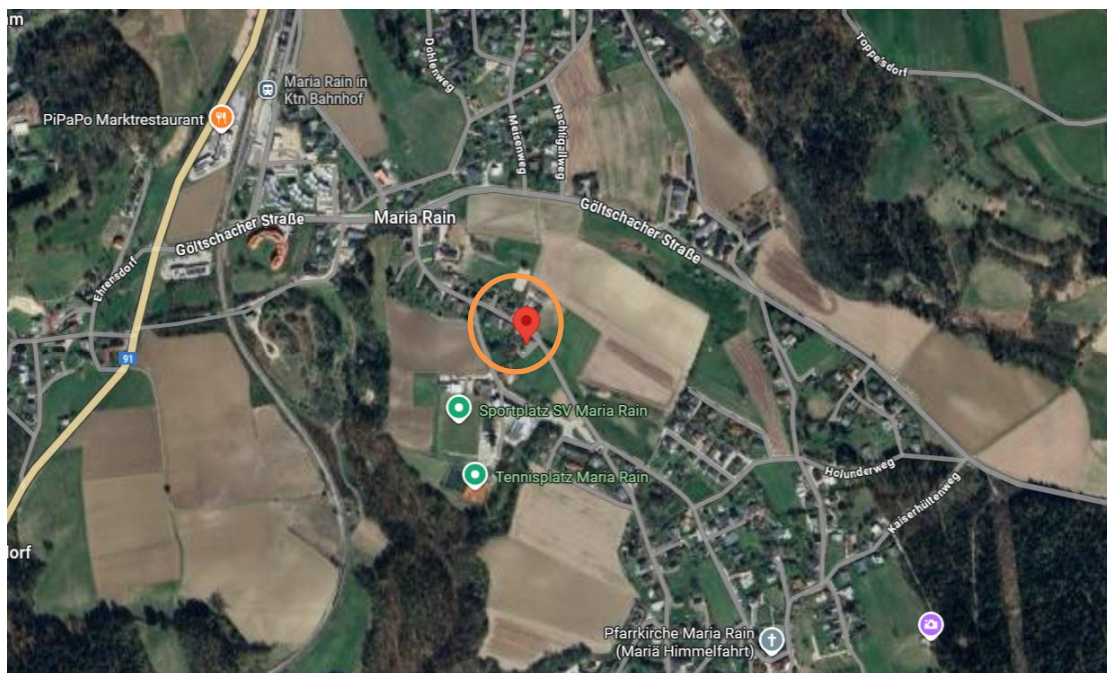
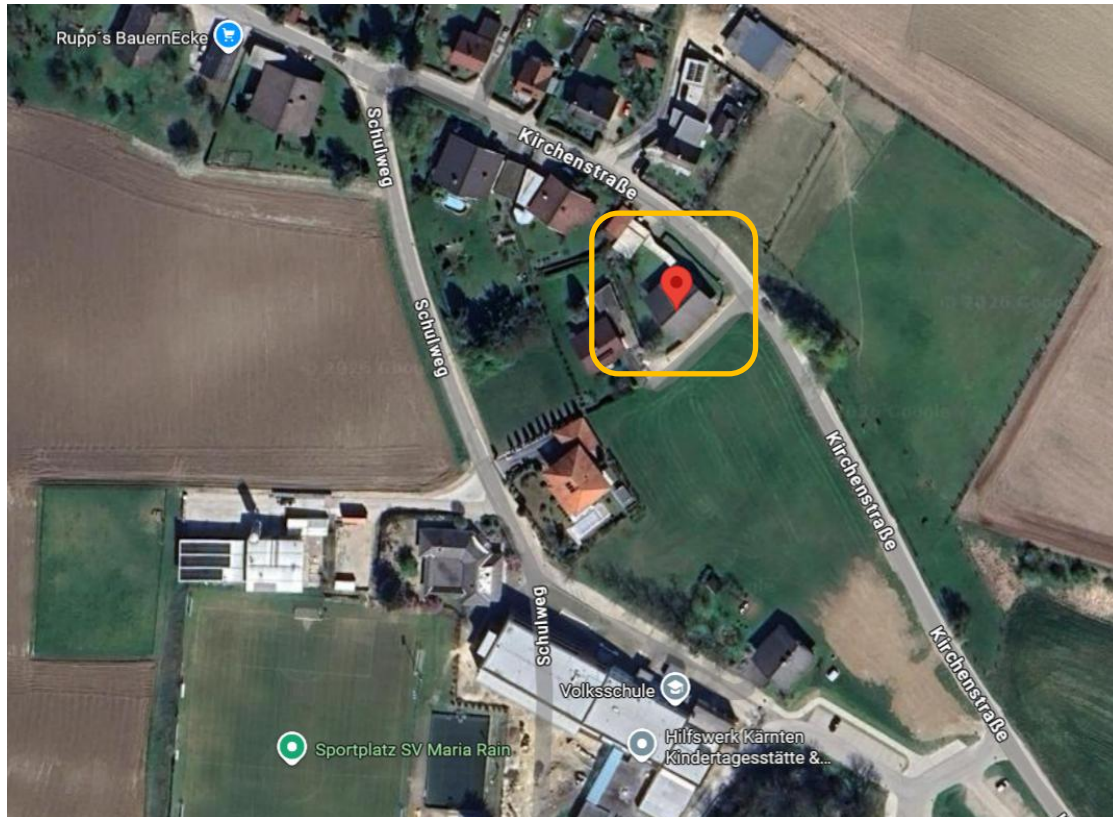


Abbildung 2 Nahversorgerübersicht



Makrolage ©google.com



Mikrolage ©google.com

4.11. Verdachtsflächenkataster

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

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

4.12. Gefahrenzonenplan

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



4.13. Boden- und Baugrundrisiko

Der Ordnung halber muss darauf hingewiesen werden, dass die Bewertung des Boden- und Baugrundrisikos nur in okularer Form erfolgte. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Abschätzung des Boden- und Baugrundrisikos weder Probeschürfe noch Bohrungen noch sonstige Bodenerkundigungen 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 1970er Jahre baubewilligt und als unterkellertes Massivbau errichtet. Die Finalisierung des Gebäudes erfolgte Mitte bis Ende der 1980er Jahre. Die aktuelle Beschaffenheit entstand Anfang der 2000er Jahre mit Übernahme durch den derzeitigen Eigentümer. Die vorliegenden Einreichpläne stimmen mit den tatsächlichen Gegebenheiten nur in der Gesamtfläche überein.
- **Bau- und Erhaltungszustand:** Das Gebäude ist in einem gepflegten, jedoch insbesondere im Obergeschoss leicht abgewohnten Zustand.
- **Baumängel/Bauschäden:** keine sichtbaren Bauschäden oder -mängel
- **Notwendige Instandhaltungsarbeiten:** Die Holzverkleidungen und der Holzbalken sind stärker verwittert und sollten zeitnahe saniert werden.
- **Böden:** siehe Raumausstattung
- **Fenster:** Der überwiegende Teil der Fenster sind Holzfenster mit Isolierverglasung.
- **Elektroinstallation:** Die Elektroinstallation ist etwas überaltert.
- **Wände Außen- und Zwischenwände** siehe Baubeschreibung; **Innenwände:** siehe Raumausstattung
- **Türen:** Im Erdgeschoss und Obergeschoss befinden sich weiße Spanplattentüren in weißen Zargen, im Erdgeschoss auch einige Vollglastüren.
- **Dach:** Das Kaltdach ist als Satteldach konzipiert und mit Betonziegeln eingedeckt.
- **Stiegen:** Die Stiege ins Obergeschoss und in den Keller ist eine massive Betonstiege mit Cotto-Belag und Holzhandlauf.



- **Heizung:** Die Liegenschaft wird über Fernwärme beheizt. Die Metalltanks der ursprünglichen Ölheizung sind noch vorhanden.
- **Warmwasseraufbereitung:** Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Fernwärme.
- **Sanitärausstattung:** siehe Raumausstattung
- **Nutzung:** privates Wohnhaus
- **Nebengebäude:** Das Garagengebäude wurde 1988 baubewilligt. Der Massivbau ist als Doppelgarage mit Flachdach ausgeführt. Ein Laubengang mit einer massiven Mauer zum südseitigen Garten hin verbindet das Wohnhaus mit dem Garagengebäude. Das Garagentor der Doppelgarage ist elektrisch zu bedienenden. Der Boden der Garage ist ein Betonboden ohne Belag. Das Flachdach ist mit Folie eingedeckt.
- **Raumausstattung**

Raumausstattung Hauptgebäude			
Gebäudeteil	Wände	Böden	Sanitär und Sonstiges
Erdgeschoss			
Wohnen	fein geputzte, gestrichene Wände	Fliesen	zu Esszimmer und Küche hin offen
Küche u. Essen	fein geputzte, gestrichene Wände	Fliesen	zum Wohnzimmer hin offen
Wirtschaftsraum	fein geputzte, gestrichene Wände	Fliesen	Einbaumöbel; Waschmaschinenanschluss; Edelstahl-Waschbecken
WC	fein geputzte, gestrichene Wände	Fliesen	Wand-WC mit Unterputz-Spülkasten; Handwaschbecken
Windfang in Diele integriert	fein geputzte, gestrichene Wände	Fliesen	in Diele und Wirtschaftsraum integriert
Diele	fein geputzte, gestrichene Wände	Fliesen	Doppele Vollglastüre zum Wohnzimmer
Büro	fein geputzte, gestrichene Wände	Fliesen	Eigene Eingangstüre; vormals Garage
Terrasse		Waschbeton- und Natursteinplatten	



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Obergeschoss			
Zimmer	fein geputzte, gestrichene Wände; Mansarde holzvertäfelt	Holzdielen	Holzdecke; Ausgang zum Balkon
Bad	Fliesen bis auf Raumhöhe; Mansarde holzvertäfelt	Fliesen	Eckbadewanne; Doppelwaschtisch; Dusche
Diele	fein geputzte, gestrichene Wände	Holzdielen	Holzdecke
Zimmer	fein geputzte, gestrichene Wände	Holzdielen	
Vorraum	fein geputzte, gestrichene Wände	Holzdielen	Holzdecke
Abstellraum	fein geputzte, gestrichene Wände	Holzdielen	
Zimmer	fein geputzte, gestrichene Wände; Mansarde holzvertäfelt	Holzdielen	Holzdecke; Ausgang zum Balkon
Zimmer	fein geputzte, gestrichene Wände; Mansarde holzvertäfelt	Holzdielen	
WC	Fliesen bis auf Raumhöhe	Fliesen	Wand-WC mit Unterputz-Spülkasten; Holzdecke
Balkon		Holzdielen	Holzgeländer stärker verwittert
Stiegenhaus	fein geputzte, gestrichene Wände	Cotto-Fliesen	Holzhandlauf; Holzdecke

Gebäudeteil	Wände	Böden	Sanitär und Sonstiges
Keller			
Fitnessraum	holzvertäfelte Wände	Holzdielen mit Filzbelag	Leitungen auf Putz
Tankraum	grob geputzte, gestrichene Wände	öldichter Boden	Metalltank
Kesselraum	grob geputzte, gestrichene Wände	Fliesen	Leitungen auf Putz
Keller	grob geputzte, gestrichene Wände	Holzdielen	
Gang	grob geputzte, gestrichene Wände	Fliesen	
Keller = Lagerraum zusammen	grob geputzte, gestrichene Wände	Holzdielen	Leitungen auf Putz
Keller = Lagerraum zusammen	grob geputzte, gestrichene Wände	Holzdielen	Leitungen auf Putz
Hobbyraum	grob geputzte, gestrichene Wände	Holzdielen	Leitungen auf Putz
Stiegenhaus	fein geputzte, gestrichene Wände	Cotto-Fliesen	Holzhandlauf



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 das Grundstück herangezogen. Wertbeeinflussende verbücherte Rechte und Lasten Dritter werden **n i c h t** berücksichtigt, wenn sie nicht ausdrücklich angeführt bzw. berechnet werden. Zu den zurzeit gängigen Wertermittlungsverfahren wird Folgendes angemerkt:

5.2. 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.

5.2.1. 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

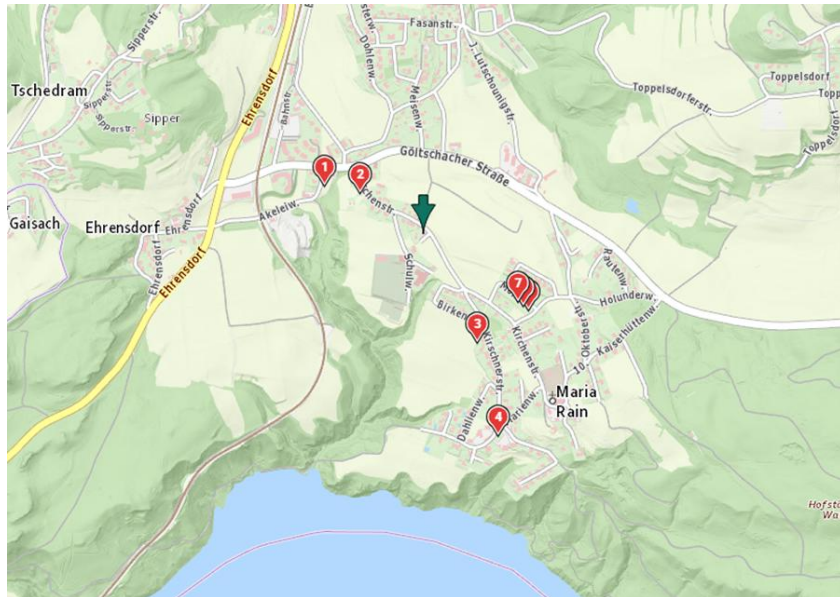
5.2.2. Vergleichswertverfahren

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

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

5.3. 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 € 109,-/m² und € 146,-/m² für unbebaute Grundstücke ortsüblich gehandelt werden. Es wird daher für die gegenständliche Liegenschaft ein gemittelter Wert von gerundet € 130,-/m² angesetzt.



Bewertungsstichtag			Val %/Jahr	Auswertung kompakt						
12.11.2025			1,08							
NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]	val. harm. Preis [€]	berücksichtigt
1	Tschedram	5982	2022	05.04.2022	380/1	1818,00	130 000,00	74,29		0
2	Tschedram	4217	2024	08.03.2024	299/2	543,00	59 730,00	112,00	112,11	Ja
3	Tschedram	411	2022	03.09.2021	633/11	370,00	16 650,00	47,04		0
4	Tschedram	10310	2021	21.09.2021	738	700,00	73 000,00	108,95	109,06	Ja
5	Tschedram	7895	2021	02.03.2021	685/6	659,00	91 118,19	145,28	145,43	Ja
6	Tschedram	5735	2022	12.07.2021	685/5	600,00	83 778,01	146,17	146,31	Ja
7	Tschedram	6065	2021	16.03.2021	685/4	600,00	83 519,23	146,20	146,35	Ja

Details auf Anfrage



Ergebnis Vergleichswertverfahren:	
Anzahl Vergleichswerte erhoben:	7
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	5
Bewertungsstichtag	16.12.2025
Valorisierungsfaktor [%]	1,1
Mittelwert val. harm. Werte [€]	€ 131,85
Standardabweichung [€]:	€ 19,45
Variationskoeffizient:	14,75%
Streuintervall (68%)	[€ 112,60-€ 151,11]
Streuintervall (95%)	[€ 93,73-€ 169,97]

5.3.1. Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung					
Gst. Nr.	Bezeichnung lt. Grundbuch	Widmung	Fläche	Preis je m ²	Bodenwert
287/3	Bauf.	Bauland Wohngebiet	207 m ²	130,00 €	26 910,00 €
	Gärten	Bauland Wohngebiet	692 m ²	130,00 €	89 960,00 €
Zwischensumme					116 870,00 €
Bodenwerte			899 m²		117 000,00 €

5.4. Bauwert

5.4.1. Flächenermittlung

Die Flächen wurden den Einreichplänen entnommen und anhand der Angaben des Eigentümers mit den Raumbezeichnungen belegt. Es wird keine Gewähr für die Flächen und Raumbezeichnungen übernommen. Es handelt sich um ungefähre Werte.

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 gravierenden und wertbeeinflussenden Veränderungen gezeigt haben.

Flächenermittlung Hauptgebäude			
Gebäudeteil	Fläche	Raumhöhe	Rauminhalt
Erdgeschoss			
Wohnen	34,9 m ²	2,60 m	91 m ³
Küche u. Essen	24,8 m ²	2,60 m	64 m ³
Wirtschaftsraum	7,8 m ²	2,60 m	20 m ³
WC	1,5 m ²	2,60 m	4 m ³
Windfang in Diele integriert	8,9 m ²	2,60 m	23 m ³
Diele	12,2 m ²	2,60 m	32 m ³
Garage = jetzt Büro	23,0 m ²	2,60 m	60 m ³
Ter.rasse (ca 30 m ² 1/2 Ansatz)	15,0 m ²		0 m ³
Summe	128,0 m²		294 m³



Gebäudeteil	Fläche	Raumhöhe	Rauminhalt
Obergeschoss			
Zimmer	21,4 m ²	2,60 m	55,64 m ³
Küche + Bad= jetzt Bad ca.	20,0 m ²	2,60 m	52,08 m ³
Diele	14,0 m ²	2,60 m	36,48 m ³
Zimmer	20,6 m ²	2,60 m	53,56 m ³
Vorraum	4,6 m ²	2,60 m	11,83 m ³
Abstellraum	3,1 m ²	2,60 m	8,01 m ³
Zimmer	18,0 m ²	2,60 m	46,80 m ³
Zimmer	15,8 m ²	2,60 m	40,95 m ³
WC	1,5 m ²	2,60 m	3,90 m ³
Balkon (22 m ² 1/2 Ansatz)	12,0 m ²		0,00 m ³
Summe	131 m²		309 m³

Keller			
Keller 1 + 2 = jetzt Fitness	43,5 m ²	2,60 m	113 m ³
Tankraum	9,5 m ²	2,60 m	25 m ³
Kesselraum	5,1 m ²	2,60 m	13 m ³
Keller	8,8 m ²	2,60 m	23 m ³
Gang	10,2 m ²	2,60 m	27 m ³
Keller = Lagerraum zusammen	7,4 m ²	2,60 m	19 m ³
Keller = Lagerraum zusammen	10,2 m ²	2,60 m	27 m ³
Hobbyraum	17,6 m ²	2,60 m	46 m ³
Summe	112 m²		292 m³

Summe Hauptgebäude	371 m²		895 m³
---------------------------	--------------------------	--	--------------------------

Flächenermittlung Nebengebäude Garage			
Gebäudeteil			
Fläche			
Raumhöhe			
Rauminhalt			
Garage	45 m ²	2,60 m	117 m ³
Summe Nebengebäude	45 m²		117 m³



5.4.2. 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	3.Q	2025	53,1%	Indexzahl	153,1

„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)

5.4.3. Ermittlung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer

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

5.4.4. Berechnung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer

GND-Hauptgebäude	80	Jahre
Fertigstellung	1986	
Bewertungsjahr	2025	
Gebäudealter	39	Jahre
relatives Alter in % der GND	49	%
NF lt. Tabelle	2,5	
RND lt. Tabelle	51	%
RND in % der GND x GND	40,80	Jahre
RND gerundet	41	Jahre
Fiktives Alter (gerundet)	39	Jahre
Altersminderung linear	48,8%	

GND = Gesamtnutzungsdauer; RND = Restnutzungsdauer; NF = Nutzungsfaktor

GND-Nebengebäude	60	Jahre
Fertigstellung	1988	
Bewertungsjahr	2025	
Gebäudealter	37	Jahre
relatives Alter in % der GND	62	%
NF lt. Tabelle	2,5	
RND lt. Tabelle	51	%
RND in % der GND x GND	30,60	Jahre
RND gerundet	31	Jahre
Fiktives Alter (gerundet)	29	Jahre
Altersminderung linear	48,3%	



5.4.5. Bauzeitwert Wohnhaus

Normale Herstellungskosten (NHK) Hauptgebäude normaler Standard Brutto (inkl. USt)				€/m ³ Rauminhalt (RI)		€/m ² Nutzfläche (NF) je Geschosse
				Keller	je Geschosse	
				297,00 €	487,00 €	2 140,00 €
Valorisierte Werte		53,1%		454,71 €	745,60 €	3 276,34 €
HK (Herstellungskosten) rd				450,00 €	750,00 €	3 280,00 €
HK mal m ³ Keller						
450,00 €	x	292 m ³	Keller	131 355,90 €		
HK mal m ³ Geschosse						
750,00 €	x	294 m ³	Erdgeschoss		220 428,00 €	
750,00 €	x	309 m ³	Obergeschoss		231 933,00 €	
Summe HK nach m³				583 716,90 €		
HK mal m ² Geschosse						
3 280,00 €	x	128 m ²	Erdgeschoss			419 971,20 €
3 280,00 €	x	131 m ²	Obergeschoss			429 483,20 €
Summe HK nach m²						849 454,40 €



Sachwertverfahren Hauptgebäude

Bewertungsstichtag	16.12.2025		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Baubewilligung 1977	Fertigstellung		1986

Bauwert (Zeitwert)				
Herstellungskosten (HW) Hauptgebäude				716 600,00 €
Wertminderung NF-Verfahren	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Nach NF-Verfahren linear	Gebäudealter	39 Jahre		
Alter nach NF-Verfahren	Fiktives Alter	39 Jahre		
Nach NF-Verfahren linear	Restnutzungsdauer	41 Jahre	48,8%	-349 342,50 €
Aufwertung: Modernisierung			5,0%	35 830,00 €
Bauwert (Zeitwert)				403 087,50 €

Seit Übernahme durch den aktuellen Eigentümer wurde die Liegenschaft teilweise modernisiert, insbesondere im Bereich der Sanitäreinrichtungen sowie des Erdgeschosses. Diese Maßnahmen wurden bei der Bewertung des Objekts berücksichtigt und führen zu einer Aufwertung des Zeitwertes um 5 %.



5.4.6. 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		53,10%	454,71 €	745,60 €	3 276,34 €
Berichtigung für Standardabweichung		-40%	272,82 €	447,36 €	1 965,80 €
HK (Herstellungskosten) rd			270,00 €	450,00 €	1 970,00 €
HK mal m³ Nebengebäude					
	450,00 €	x 117 m ³	52 650,00 €		
Summe HK nach m³			52 650,00 €		
HK mal Fläche m² Nebenflächen					
	1 970,00 €	x 45 m ²			88 650,00 €
Summe HK nach m²					88 650,00 €
HW (Herstellungswert) iM Nebengebäude					70 700,00 €

Sachwertverfahren Nebengebäude				
Gesamtnutzungsdauer		60 Jahre		
Baubewilligung				1988

Bauwert (Zeitwert) Nebengebäude Garage				
Herstellungskosten				70 700,00 €
Nach NF-Verfahren linear	Gebäudealter	37 Jahre		
Alter nach NF-Verfahren	Fiktives Alter	29 Jahre		
Nach NF-Verfahren linear	Restnutzungsdauer	31 Jahre	48,33%	-34 171,67 €
+ Laubengang			5,00%	3 535,00 €
Bauwert (Zeitwert)				40 063,33 €



5.5. Sachwert der Liegenschaft

Sachwert der gesamten Liegenschaft	
Bodenwert	117 000,00 €
Bauzeitwert Wohnhaus	403 087,50 €
Bauzeitwert Nebengebäude	40 063,33 €
Zwischensumme	560 150,83 €
Sachwert der Liegenschaften	560 000,00 €



6. Lasten

Frau **Edith Habich-Schrittesser**, geb. **13.05.1967**, wurde laut Vereinbarung vom **27.11.2017** ein lebenslanges Fruchtgenussrecht für die gesamte Liegenschaft eingeräumt.

Das Fruchtgenussrecht (§§ 509 ff. ABGB) berechtigt den Fruchtnießer, eine fremde Sache mit Schonung der Substanz zur Gänze oder teilweise zu nutzen. Der Fruchtnießer ist verpflichtet, alle öffentlichen und privaten Lasten, die bei der Bestellung des Fruchtgenussrechts auf der Sache ruhten, z. B. Hypothekenzinsen, Grundschulden usw., zu tragen. Das Recht erlischt mit dem Tod des Berechtigten.

Im bewertungsgegenständlichen Fall handelt es sich um ein Vorbehaltsgenussrecht, welches direkt bei einer Übertragung (Verkauf oder Schenkung) einer Liegenschaft entsteht.

Für die Bewertung ist der dem Eigentümer entgehende jährliche Reinertrag aus dem Nießbrauch heranzuziehen und der Barwert wie bei einer Leibrente zu ermitteln.

Das Fruchtgenussrecht ist grundsätzlich nicht übertragbar und der Berechtigte darf die Substanz der ihm zum Gebrauch überlassenen Sache nicht verändern. Der Wert des Rechtes ergibt sich aus dem kapitalisierten Vorteil des Berechtigten über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechtes. Ist die Dauer des Rechtes an das Leben gebunden, ist mit Leibrentenbarwertfaktoren zu kapitalisieren. Die für Mieten übliche Zahlungsweise (monatlich vorschüssig) ist durch Korrektur der Leibrentenbarwertfaktoren zu berücksichtigen.



Neben der rein rechnerisch ermittelten Wertminderung für die Liegenschaft (Verkehrswert) ist zusätzlich noch eine Marktanpassung vorzunehmen. Dabei spielt vor allem die verbleibende Unsicherheit, ob die berechnete Person tatsächlich so lange überlebt, wie die aus der Statistik abgeleiteten Leibrentenbarwertfaktoren dies vorgeben, einen wesentlichen Faktor. Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass das Fruchtgenussrecht eine Einschränkung der Bewirtschaftung der Liegenschaft durch den Eigentümer darstellt. Dies wird durch einen zusätzlichen Abschlag auf den ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

6.1. Ermittlung der marktüblichen Miete

Die durchschnittlichen Mietpreise sind in Euro angegeben. Die Preise für Einfamilienhäuser werden nach ihrem Wohnwert erfasst, der sich aus Lagekomponente und Qualitätskomponente zusammensetzt:

(Gebrauchte) Einfamilienhäuser mit durchschnittlich 150 m² Wohnfläche, Garage oder Stellplatz und ortsüblich großem (Garten-) Grundstück in einer mäßigen, normalen, guten bzw. sehr guten Wohnlage.

Einfacher Wohnwert: einfache Ausstattung, brauchbare Bausubstanz, Investitionsbedarf vorhanden.

Durchschnittlicher Wohnwert: gute Ausstattung und Bausubstanz, Sanitäreinrichtungen und Heiztechnik in gutem Zustand.

Sehr guter Wohnwert: erstklassige Ausstattung und Bausubstanz, hochwertige Böden, Sanitäreinrichtungen und Heiztechnik in neuwertigem Zustand.

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2025



Miete Einfamilienhäuser Klagenfurt (Land) 2025			
Wohnlage	einfacher Wohnwert	Ø Wohnwert	sehr guter Wohnwert
mäßig	€ 940,59	€ 1 058,61	€ 1 356,39
normal	€ 1 369,82	€ 1 629,99	€ 1 895,96
gut	€ 1 340,00	€ 1 821,46	€ 2 336,51
sehr gut	€ 1 744,03	€ 2 583,01	€ 3 200,00

Quelle: immomarktanalyse.at - WKO

6.2. Berechnung des Fruchtgenussrechtes

Zur Bewertung des Fruchtgenussrechtes von Frau Edith Habich-Schrittesser wurde die Wohnfläche von 242 m² im Wohnhaus Kirchenstraße 18, 9161 Maria Rain, zu einem durchschnittlichen fiktiven Mietpreis in guter Wohnlage von € 7,50 pro Quadratmeter angesetzt. Der gesamte Mietertrag wird mit dem Barwertfaktor lt. Bundesministerium Finanzen kapitalisiert.

Berechnung des Fruchtgenussrechtes	
Wohnfläche EG + OG gerundet	243,00 m ²
Fiktive durchschnittliche Miete je m ² /p.m.	7,50 €
Fiktive Miete p.m. Wohnung und Garten	1 822,50 €
Miete Garage p.m. pauschal	50,00 €
Gesamte mtl. Miete	1 872,50 €
Jahresmiete	22 470,00 €
Jahresaufwand	22 470,00 €



Berechnung des Barwertes (Kapitalisierung)	Stichtag	16.12.2025
Berechtigte: Edith Habich-Schrittesser	geb.	13.05.1967
Alter		58 Jahre
Kapitalisierungszinssatz (lt. BMF)		
Barwertfaktor lt. Sterbetafel 2021-2023 vorschüssig *)		15,747
Reduktionsfaktor unterjährig		0,467
bereinigter Barwertfaktor		15,279
Barwert des Fruchtgenussrechts		343 326,32 €
Wert des Fruchtgenussrechts gerundet		343 300,00 €

*) Statistik Austria





7. 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.

7.1. Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft

Verkehrswert der Liegenschaften		
Sachwert		560 150,83 €
Verkehrswert der Liegenschaften zum Stichtag (gerundet)	16.12.2025	560 000,00 €





7.2. Verkehrswert der mit Fruchtgenussrecht belasteten Liegenschaft

Wie in Punkt 6. ausgeführt, ist die Liegenschaft mit einem Fruchtgenussrecht belastet. Der Verkehrswert der belasteten Liegenschaft stellt sich wie folgt dar:

Verkehrswert der belasteten Liegenschaft		
Sachwert		560 150,83 €
unbelasteter Verkehrswert gerundet		560 000,00 €
abzgl. Lasten - Fruchtgenussrecht		- 343 300,00 €
Zwischensumme		216 700,00 €
Wertminderung wegen Lasten	-10,00%	- 21 670,00 €
Zwischensumme		195 030,00 €
Verkehrswert mit Belastung zum Stichtag (gerundet)	16.12.2025	195 000,00 €

7.3. 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.



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

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, 30.01.2026





8. 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	6 Unterschränke mit Laden	
guter Zustand	5 Oberschränke mit Glaselementen	
	3 Unterschränke mit Türen und 1 Lade	
	Hochschrank (Backofen, Geschirrspüler, Dampfgarer)	
	Hochschrank (Kühl-Gefrierkombination)	
	Rollo-Schrank	
	Dunstabzug	
	Herd mit Ceranfeld	
	Niro-Spüle mit 1 Becken, Abtropfseite und Einhandmischer	
	Arbeitsplatte aus Kunststoff	
	eingebaute Mikrowelle	
	eingebauter Geschirrspüler	
	Backofen	
	Dampfgarer	
	Rückfront im Arbeitsbereich Kunststoff	
	Theke mit Kunststoffplatte und 4 Hochstühlen	
	Pauschal	€ 5 000,00
Sanitäreinheit	Die Sanitäreinheiten stellen keinen gesonderten Wert dar	€ -
Wirtschaftsraum	3 große Oberschränke	
	2 Unterbauladen	
	3 Hochschranke	
	Arbeitsplatte aus Kunststoff	
	Sockel aus Kunststoff	
	Pauschal	€ 2 500,00
Wert des Inventars pauschal zum Stichtag 16.12.2025		€ 7 500,00



8.1. Fotodokumentation Zubehör



Zubehör 1 Theke



Zubehör 2 Küche



Zubehör 3 Küche



Zubehör 4 Küche



Zubehör 5 Küche



Zubehör 6 Küche



Zubehör 7 Küche



Zubehör 8 Küche



Zubehör 9 Wirtschaftsraum



Zubehör 10 Wirtschaftsraum



Zubehör 11 Wirtschaftsraum



9. Einheitswert

Steuernummer: **57 201/7002**

Katastralgemeinde: **72191**

Einlagezahl: **359**

Stichtag: **27.11.2025**

Text: Sehr geehrte Damen und Herren, vom Bezirksgericht bin ich mit der Bewertung der oa. Liegenschaft im Eigentum von Herrn Johannes Habich beauftragt. Ich ersuche um Übermittlung des Boden-/Einheitswertes. Mit freundlichen Grüßen Simone Köberl, MSc

EWAZ 57 018-2-0567/4
Einfamilienhaus

Einheitswert:
EUR 20.493,74 (erhöht) z. 1.1.1988

Bodenwert:
899 m² x EUR 7,2673 / 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.



10. Bauakt

Dkfm. Gerald Riesinger
Kirchenstraße 18
9161 Maria Rain

An den Herrn
Bürgermeister der
Gemeinde Maria Rain

Kirchenstraße 1
9161 Maria Rain



Betrifft: Bau-Bescheid 131-9/1988 vom 10.11.88
Errichtung einer Doppelgarage auf Parz.
287/3 KG Tshedram

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Für die Errichtung der Zufahrt zu o. a. Garage ersuche ich um Bewilligung für den Bau einer Begrenzungs- bzw. Stützmauer auf öffentlichem Grund, zwischen Grundstücksgrenze und Straßenrand, auf der West-Seite meiner Garagenzufahrt, in Verlängerung des Gartenzaun-Sockels.

Die Begrenzungsmauer hat den Zweck, die ungehinderte Zufahrt zum Nachbargrundstück zu gewährleisten. Sie darf das Straßenniveau nicht übersteigen.

Maria Rain, 89-08-03

Thinger *gen. f.* *1.8.88*



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

etrifft: Bau-Bescheid 131 - 9/1988 vom 10. 11. 88
Errichtung einer Einfriedung auf Parzelle
287/3 KG Tshedram

Bauwerber (Name und Anschrift)

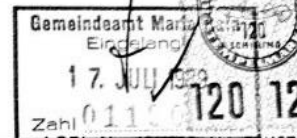
Diplom Gerald Rietinger
Kirchenstr 18, 9161 Maria Rain

4.7.1988

An den Herrn Bürgermeister

der-Gemeinde

Maria Rain



Betrifft: Baubeginnmeldung.

Hiemit gebe ich der Behörde im Sinne der Kärntner Bauordnung, LGBl. Nr. 48/1969, Nr. 56/1972

Nr. 79/1979 in der geltenden Fassung bekannt, daß ich am 12. 7. 1988

mit der Ausführung des mir mit dortigem Bescheid, Aktenzeichen 131-9/1988 vom 10. 11. 88

bewilligten Bauvorhabens:

Errichtung einer Doppelgarage sowie Einfriedung
(Benennung des Bauvorhabens)

beginnen werde. Die Bauausführung wurde der Unternehmung:

Dipl. Ing. Anton Kradt, 9020 Klagenfurt
(Name und Anschrift der Unternehmung)

übertragen.

[Signature]
(Unterschrift des Bauwerbers)

*) Binnen einer Woche vor Beginn der Behörde zu melden!

Leg. Nr. 153/85 K, Baubeginnmeldung (§ 25 KBO)

Dr. Grazer + Co., 1015 Wien, Johannesgasse 15, Postfach 277, Tel. 52 89 84-0 — Nachdruck



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

Einfriedung:
Der Bürgermeister der Gemeinde Maria Rain am 1988 11 10
Aktenzeichen: 131-9/1988 entlang der Straße 1,20 m. (Datum)
6.3 An der SÜ Grenze (Maschendrahtzaun) verläuft der Zaun in einer Höhe zwischen 1,20 m und 1,75 m, lt. Plan.
6.4 Die Einfriedung darf keine spitzen Abgrenzungen erhalten.

BESCHIED

Der ~~(Kf)~~ Bauwerber: Herr Dkfm. Gerald Riesinger,
wohnhaft in _____
hat (haben) am 1988 08 30 um die Baubewilligung betreffend
Errichtung einer Doppelgarage sowie Einfriedung
auf Parzelle(n) Nr.: 287/3 KG.: Tschedram angesucht.

Spruch

Der Bürgermeister (Baubehörde I. Instanz) erteilt dem Bauwerber auf Grund des Ergebnisses der lokalen Verhandlung (Augenschein) vom 1988 10 04 gemäß den Bestimmungen der §§ 12 und 13 der Kärntner Bauordnung, LGBl. Nr. 48/1969, Nr. 56/1972, Nr. 79/1979 und Nr. 69/1981 in der jeweils geltenden Fassung, unter folgenden Auflagen und Bedingungen die

Baubewilligung

für das angesuchte Bauvorhaben:

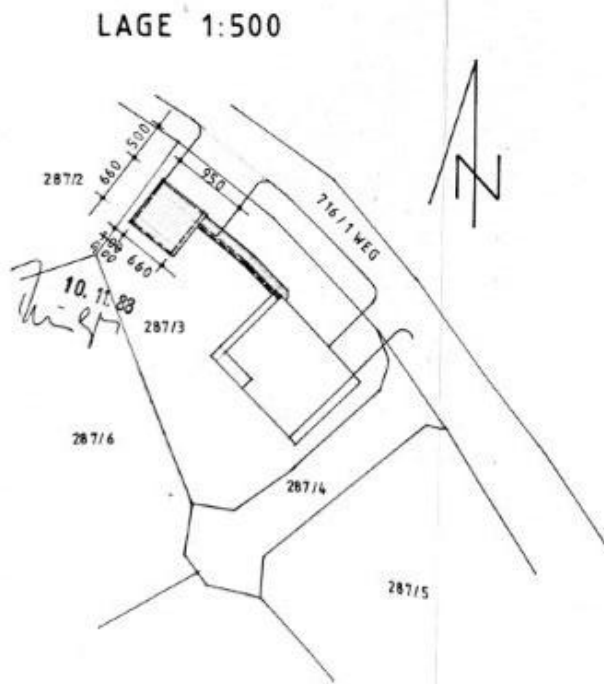
1. Planänderungen ohne vorherige Genehmigung sind verboten.
2. Das Bauvorhaben darf nur von befugten Unternehmern ausgeführt werden.
3. Die Unternehmer sind nach den Bestimmungen des § 24 KBO. verpflichtet, die Auflagen laut diesem Bescheide einzuhalten; sie müssen Maßnahmen für die Sicherheit und Gesundheit der Menschen am Orte der Bauausführung und seiner Umgebung treffen.
4. Das Bauvorhaben ist laut der Baubeschreibung, den Berechnungen und den genehmigten (allenfalls berichtigten) Bauplänen bei genauer Einhaltung der Bestimmungen der Kärntner Bauordnung, LGBl. Nr. 48/1969, Nr. 56/1972, Nr. 79/1979 und Nr. 69/1981 in der geltenden Fassung und der Kärntner Bauvorschriften 1980, LGBl. 61/1980 sowie der Österreichischen Normenvorschriften (ÖNORMEN) zu errichten.

Nachstehende Auflagen sind zu befolgen:

5. Doppelgarage:
 - 5.1 Die Garage, lt. geändertem Lageplan, ist direkt an das Nachbargrundstück Nr. 287/2 zu situieren.
 - 5.2 Die Garage ist mit einer ständigen Querdurchlüftung auszustatten.
 - 5.3 Der Garagenfußboden muß ein Gefälle von 1,5 % zum Garagentor hin aufweisen.
 - 5.4 Für die erste Löschhilfe ist ein Kleinlöschgerät der Klassen A,B,C und einer Mindestfüllmenge von 6 kg bereitzustellen.
 - 5.5 Sämtliche Dach- und Oberflächenwässer sind schadlos für die Anrainer, auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.
 - 5.6 Die Garagendecke ist brandbeständig herzustellen.
 - 5.7 Der Garagenfußboden ist niveaugleich mit dem Traufenpflaster beim Wohnhaus.

(Einlageblätter wie erforderlich einfügen)

6. Einfriedung:
 - 6.1 Die Einfriedung ist auf eigenem Grund zu errichten.
 - 6.2 Die max. Höhe entlang der Straße 1,20 m.
 - 6.3 An der SÜ Grenze (Maschendrahtzaun) verläuft der Zaun in einer Höhe zwischen 1,20 m und 1,75 m, lt. Plan.
 - 6.4 Die Einfriedung darf keine spitzen Abgrenzungen erhalten.



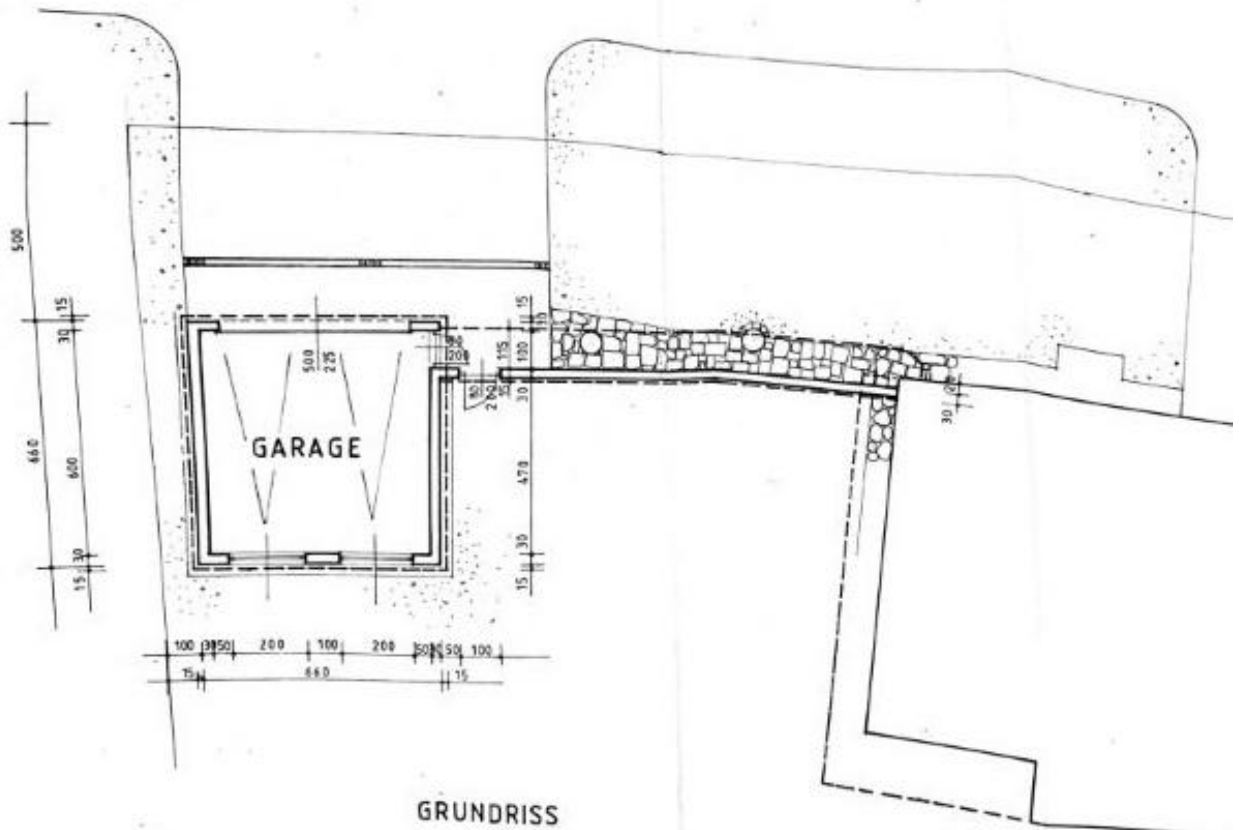
Bezirkskörperschaft Klagenfurt
Für gel. Verwaltung gemäß § 9
Abs. 2, lit. a. r. 18/1999
M 1/11/08

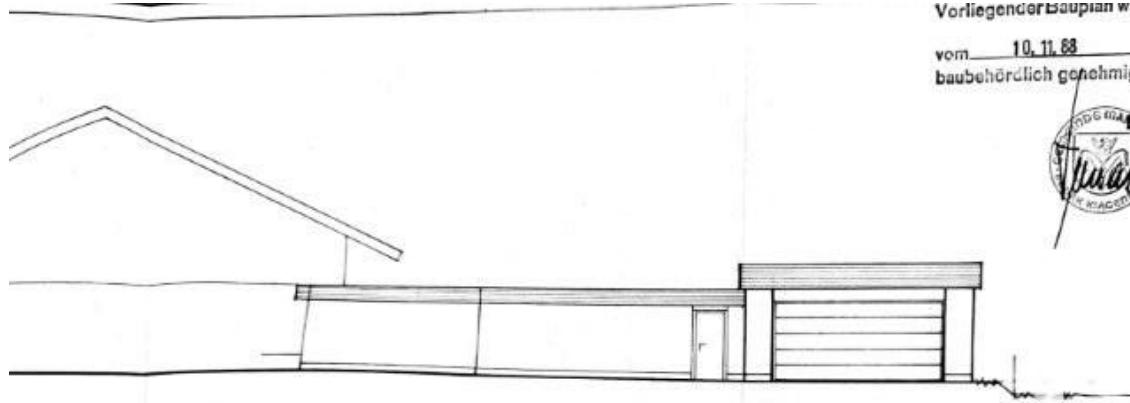
Stadtkassameter
DIPL.-ING. ANTON KOSCHAT
Ge. u. m. B. H. & Co. KG
St. Ruprechter Straße 49
9020 KLAGENFURT



Gerald Thinger

ZUBAU GARAGE
DKFM. GERALD RIESINGER
PARZ. 287/3, KG TSCHEDRAM
M: 1:100 1988 06 17

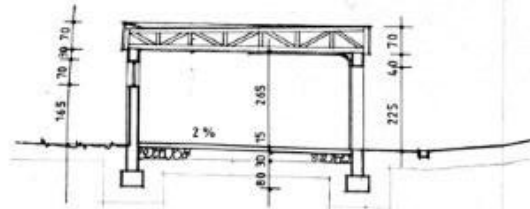




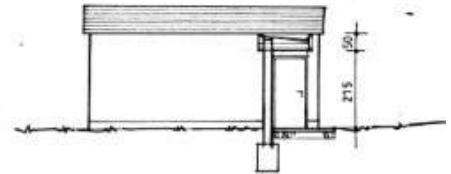
Vorliegender Bauplan wird gemäß § 131 Abs. 1
vom 10.11.88 Zl.: 131-9/11
baubehördlich genehmigt.



OSTANSICHT

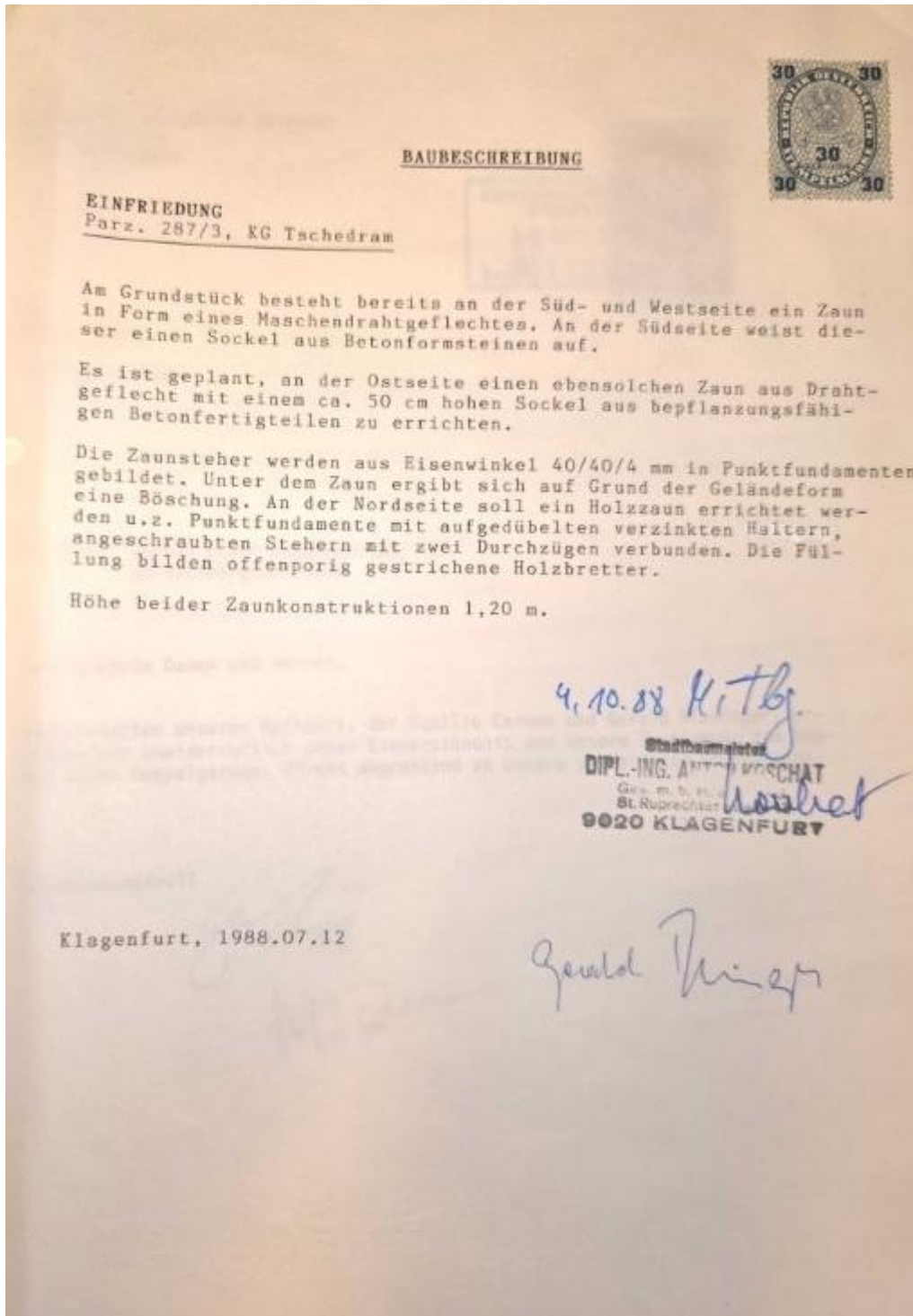


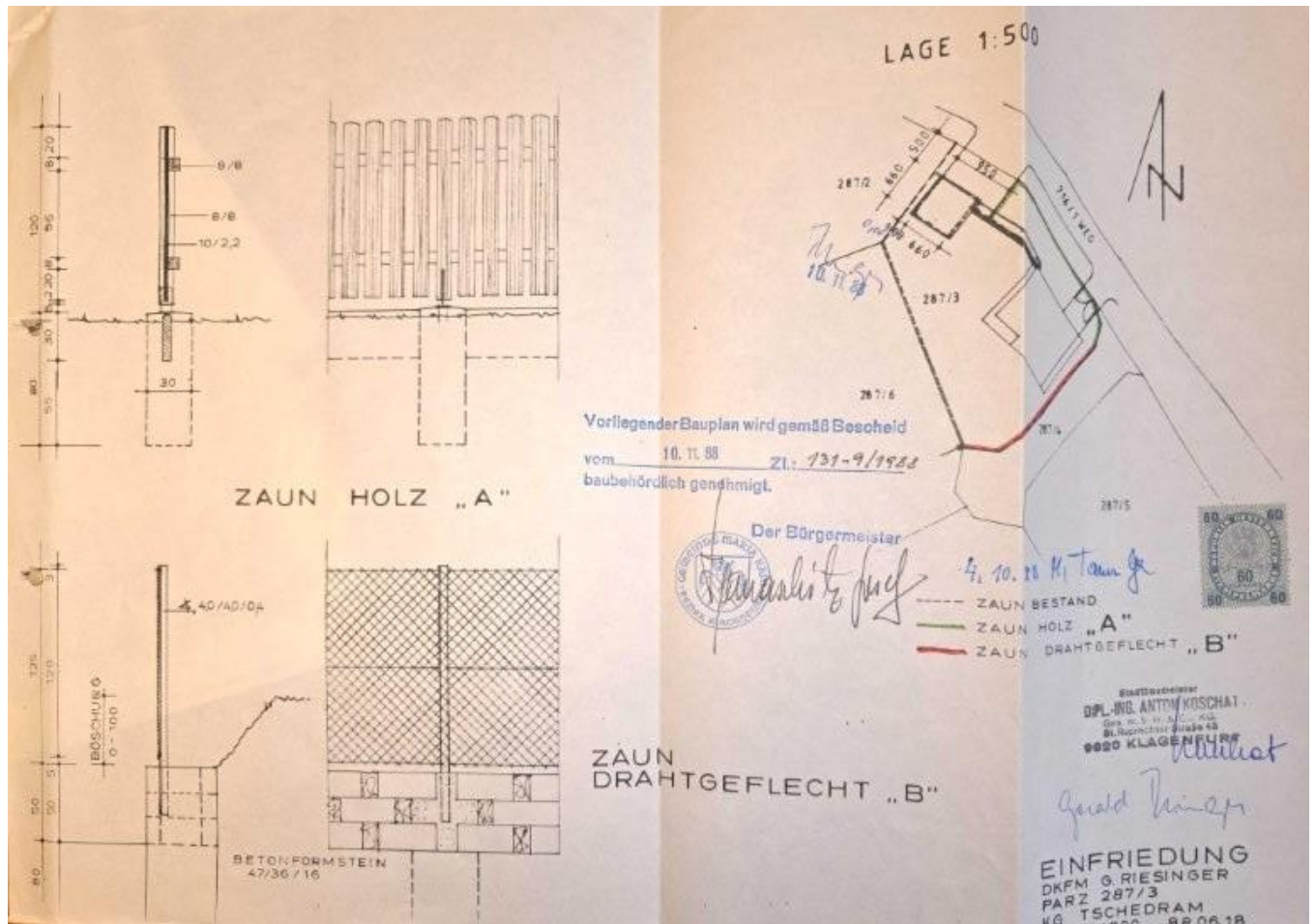
SCHNITT



SÜD-OSTANSICHT

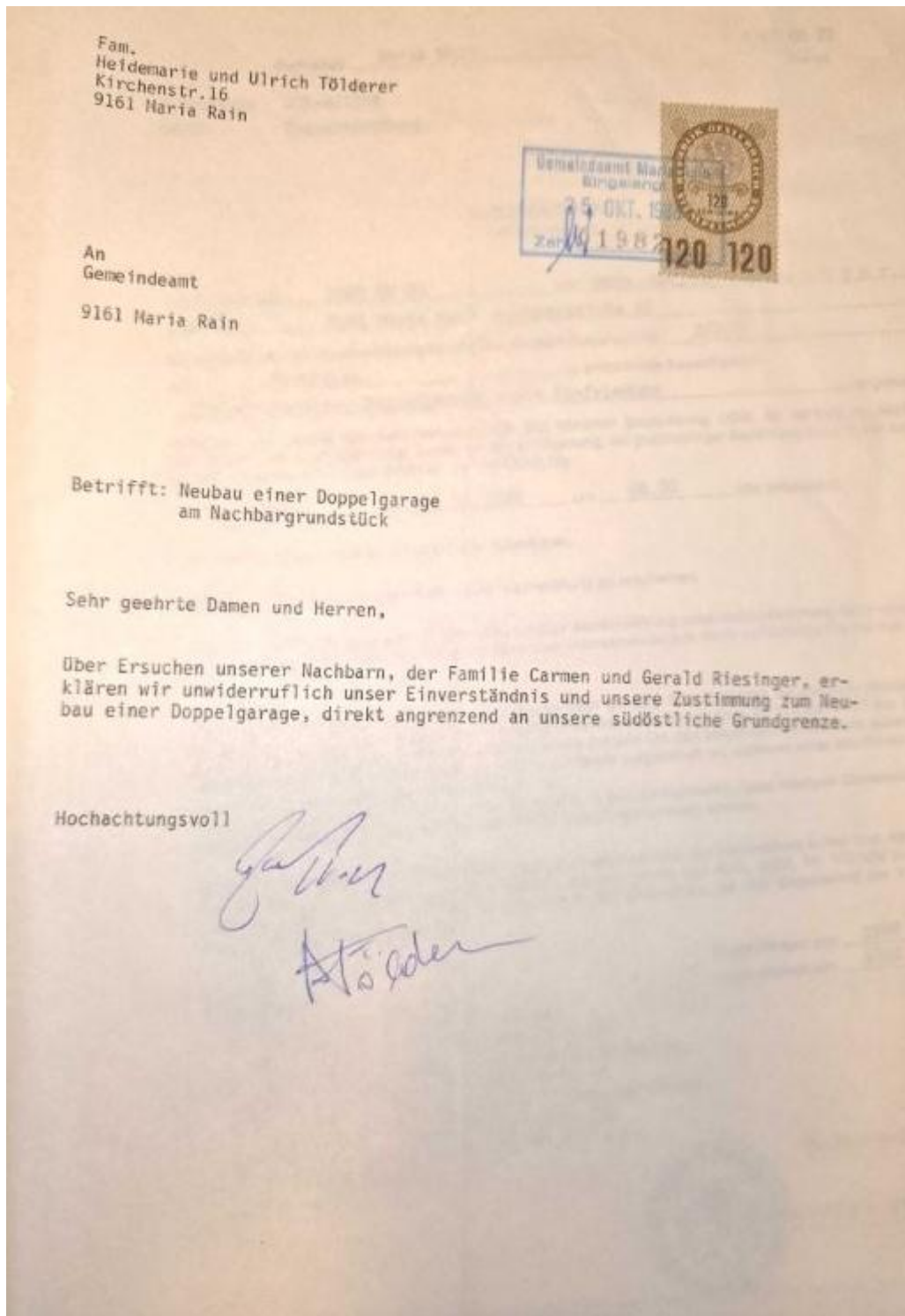
4.10.88 *K. Tauer*







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





Der Bürgermeister

der _____ -Gemeinde Maria Rain

1986 12 12

(Datum)

Aktenzeichen: 153/9- 1986

BESCHIED

Der (die) Bauwerber: Dkfm. Gerald u. Dr. Carmen Riesinger,

wohnhaft in: 9161 Maria Rain, Kirchenstraße 18

hat (haben) auf Grund der Bauvollendungsmeldung vom 1986 11 25 das mit ha. Bescheid

A. Z.: 153-9/30/76 vom 1977 05 04 bewilligte Bauvorhaben

Errichtung eines Wohnhauses

^{Teil-}ausgeführt. Die Benützungsbewilligung wurde gleichzeitig beantragt. Die nach § 33 KBO am 1986 12 11 durchgeführte Überprüfung ergab ~~keine~~ - folgende Mängel:

1. Im Kellergeschoß ist im Rauchabzug für die Ölfeuerungsanlage keine Explosionsklappe eingebaut.
2. Bei der Einstiegsöffnung in den Öllagerraum sind keine Steigbügel angebracht.

Auf Grund des Überprüfungsergebnisses ergeht daher folgender

Spruch:

Der Bürgermeister erteilt dem (den) Bauwerber(n) gemäß § 35 KBO, LGBl. Nr. 48/1969 in der geltenden Fassung, die

TEIL - Benützungsbewilligung

für das auf dem Grundstück, Parzelle(n) Nr. 287/3
Katastralgemeinde: Tschedram errichtete, oben angeführte Bauwerk,
unter nachstehend angeführten Bedingungen:

(Mängel, mit Behabungsfrist nachstehend einsetzen!)

1. Die Teilbenützungsbewilligung erstreckt sich auf das Kellergeschoß, das Erdgeschoß und die zentrale Ölfeuerungsanlage.
2. Im Kellergeschoß ist im Rauchabzug für die Ölfeuerungsanlage eine Explosionsklappe einzubauen.
3. Bei der Einstiegsöffnung in den Öllagerraum sind innen und außen Steigbügel anzubringen.
4. Die va. Mängel sind bis 31. Jänner 1987 zu beheben.



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

Der Bauwerber wird verpflichtet, die nachstehend errechneten Kommissions- und Verwaltungsgebühren binnen 14 Tagen bei der Kasse der gefertigten Gemeinde einzuzahlen:

Kommissionsgebühren (laut Tarif LGBl. Nr. 44/1983): § 1/b
für 2 Gemeindeorgane, Dauer 1/2 Stunden S 130,--
für 1 Sachverständige, Dauer 1/2 Stunden S 65,--

Summe der Kommissionsgebühren S 195,--

Verwaltungsgebühren (laut Tarif LGBl. Nr. 6/1983): B/1/h
(nach Sachlage berechnen und einsetzen)

aa) für Gebäude
für je 10 m² jeden Geschosses S 30,--
Kellergeschoß S 420,--
Erdgeschoß S 420,--

Bundesstempelgebühr-Verhandlungsniederschrift S 120,--

Summe der Verwaltungsgebühren S 840,--

Gesamtgebührensomme S 1.155,--

Begründung:



Dem Ansuchen wurde entsprochen. Die angeführten Vorschreibungen stützen sich auf die Bestimmungen der §§ 34 und 35 Kärntner Bauordnung, LGBl. Nr. 48/1969. Die Vorschreibung der Gebühren auf Grund der oben bezeichneten landesgesetzlichen Bestimmungen ist gemäß §§ 76 bis 78 AVG, BGBl. Nr. 172/1950 (in geltender Fassung) begründet.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides hieramts schriftlich oder telegrafisch einzubringen ist. Die Berufung ist zu begründen.

Ergeht an:
(nachweislich)

- Herrn Dkfm. Gerald u.
Frau Dr. Carmen RIESINGER,
9161 Maria Rain, Kirchenstraße 18
- zu den Akten.

Der Bürgermeister:



Leg. Nr. 153/68 K Benützungsbewilligungsbescheid, Blatt 2. - Dr.



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

Zahl: 153-9/1986
Betrifft: Benützungsbewilligung
Bezug: Ansuchen
vom 1986 11 25

L A D U N G

Bauwerber (Name und Anschrift):
Dkfm. Gerald u. Dr. Carmen Riesinger,
9161 Maria Rain, Kirchenstraße 18

1986 11 25
(Datum)

An den Herrn Bürgermeister
der _____ -Gemeinde
9161 Maria Rain



Betrifft: Bauvollendungsmeldung.

Im Sinne des § 32 der Kärntner Bauordnung, LGBl. Nr. 48/1969, Nr. 56/1972 und Nr. 79/1979 in der jeweils geltenden Fassung, gebe ich der Behörde hiemit bekannt, daß mein Bauvorhaben:

Errichtung eines Wohnhauses

(Bezeichnung des Bauvorhabens)

das mir mit dortigem Bescheid, Aktenzeichen 153-9/30/76 vom 1977 05 04
bewilligt wurde, fertiggestellt ist. Tag der Vollendung: 1986 11 25 *)

Um Überprüfung nach § 33 KBO sowie um Erteilung der Benützungsbewilligung nach § 35 KBO wird gebeten.

*) Diese Meldung ist binnen einer Woche nach der Vollendung zu erstatten.

Gerald Riesinger
(Unterschrift des Bauwerbers)

Lag. Nr. 153/66 K, Bauvollendungsmeldung (§ 32 KBO) Dr. Grazer + Co., 1015 Wien, Johannesgasse 15, Postfach 277, Tel. 52 69 84-0 — Nachdruck verboten!

Z. zu den Akten

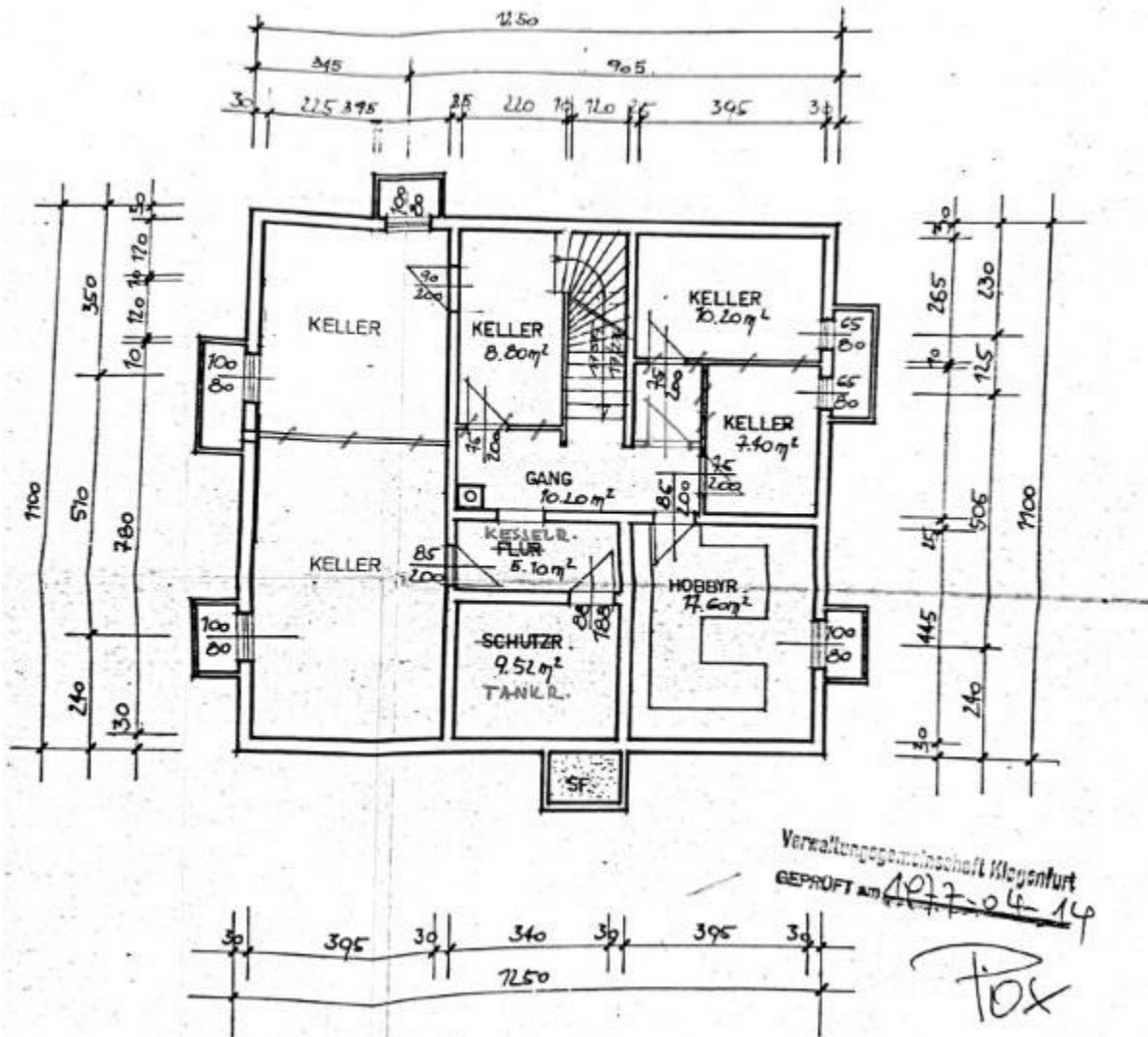
Der Bürgermeister:
Tomaschitz Josef eh.



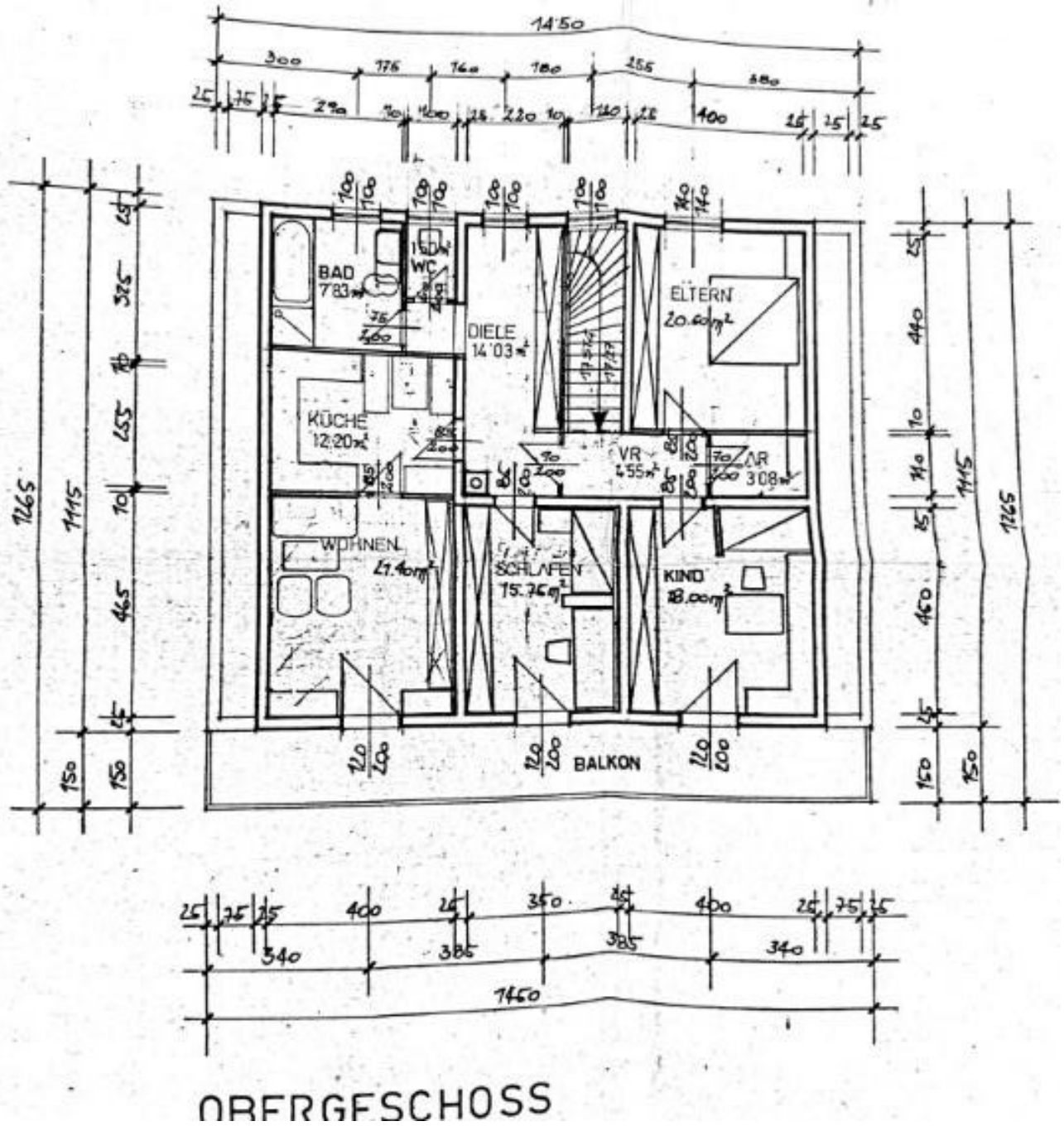
SIMONE KÖBERL, MSc

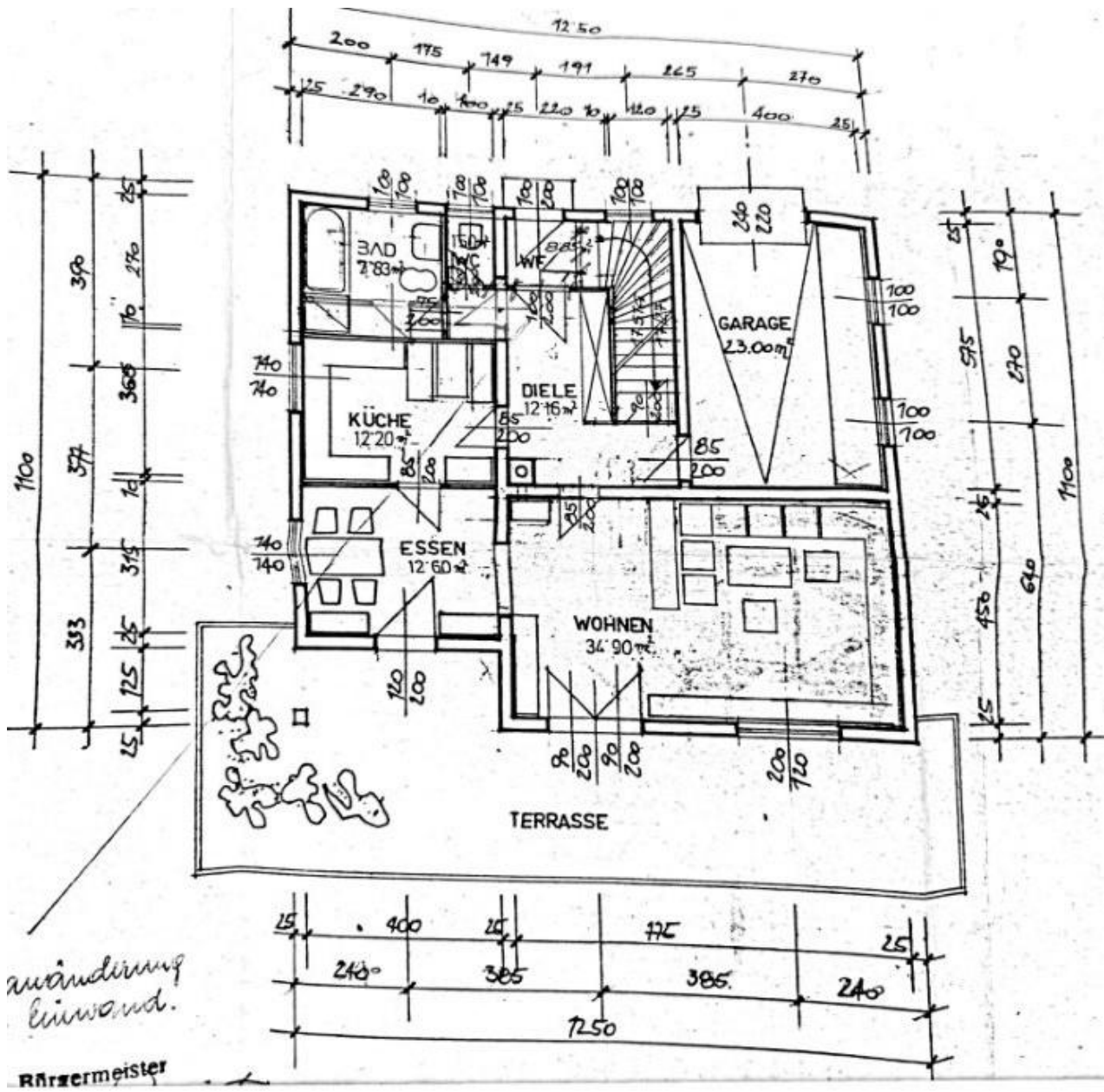
IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

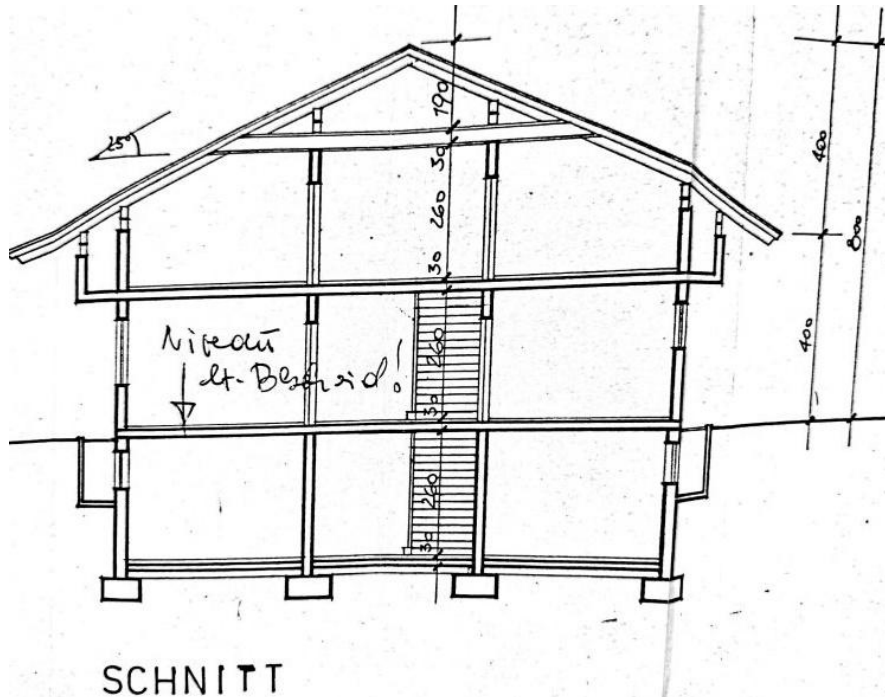


Keller

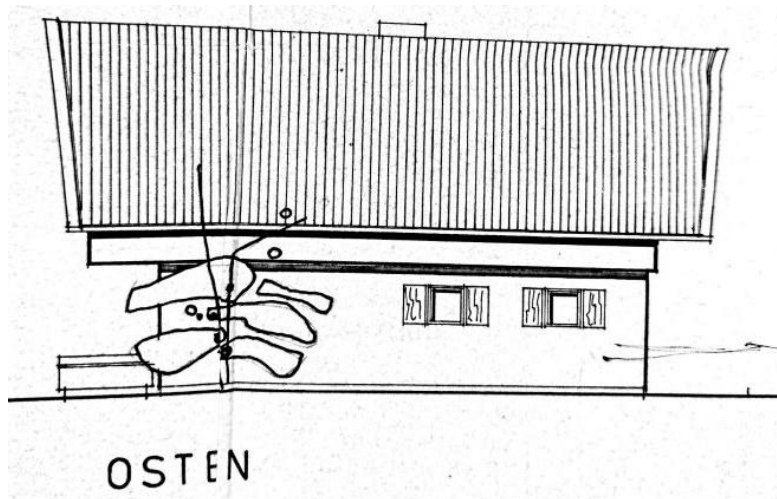




Erdgeschoss



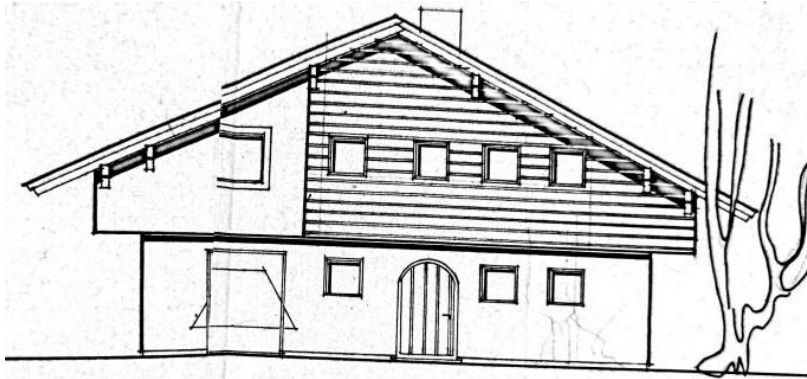
SCHNITT



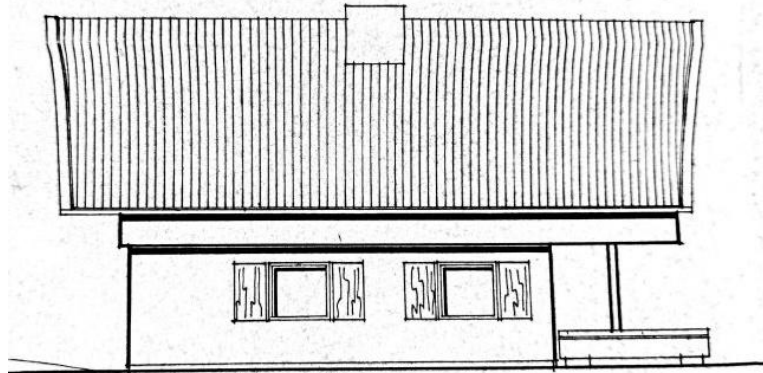
OSTEN



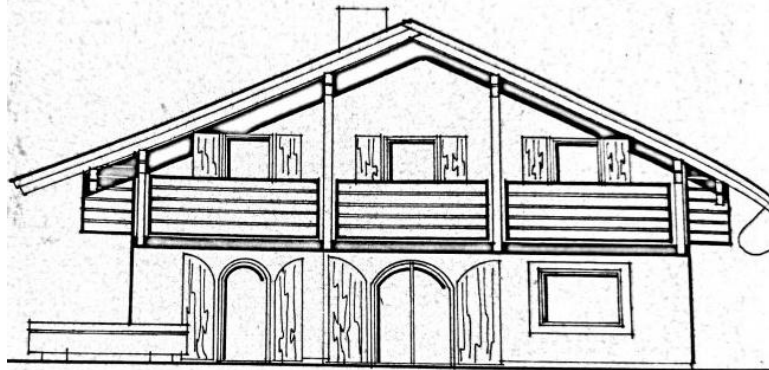
SIMONE KÖBERL, MSc
IMMOBILIENREUHÄNDER
GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



NODEN



WESTEN



SÜDEN

Verwaltungsgemeinschaft Klagenfurt
GEPROFT am 197-24-14
Tosoni



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

Vorliegender Bauplan wird gemäß Bescheid
vom 1977-05-04 z. Zl.: 153/9-130/76
baubehördlich genehmigt.

Der Bürgermeister
Hubert Dornitz

Gemeindeamt
Bezirk
Klagenfurt
6101 Maria Rain

Notioniert
durch
Finanzamt für Katastralgemeinschaften
in Klagenfurt
1977-05-01

BEHÖRDE :

BAUHERR :

PLANER :

W. W. W.
Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt
Für den Bauplan gemäß § 9,
Abs. 2, LGBl. Nr. 49/1969,
geprüft:

BAUMEISTER
FRANZ BEGUSCH
Hoch- u. Tiefbau
Feistritz an der Drawa 166
Telefon (04 80) 219
Klagenfurt, Klagenfurt 20, Tel. 22170

Stefan ...
Stefan ...



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

Maria Rain, 1985 10 31

Zahl: 153-9/1985

Betrifft:

Besug:

Herrn

Dkfm. Gerald Riesinger

Kirchenstraße 18
9161 Maria Rain

B E S C H E I D
=====

Mit Eingabe vom 1985 09 27 hat Herr Dkfm. Gerald Riesinger, wohnhaft in 9161 Maria Rain, Kirchenstraße 18, um den Einbau einer Ölfeuerungsanlage mit Heizöllagerung für das auf Parz.Nr. 287/3, KG. Tschedram errichtete Wohnhaus angesucht.

Hierüber erteilt die Gemeinde Maria Rain nach Anhörung des Amtes der Kärntner Landesregierung, Abt. 19, Maschinenbau, Zahl: Bau 19-2436/1/85, vom 1985 10 24 die Bewilligung für den Einbau der Ölfeuerungsanlage und die Öllagerung unter nachstehenden Auflagen.

1. HEIZRAUM

- 1.1 Der Heizraum ist in allen seinen Bauteilen in brandbeständiger Bauweise auszuführen. Der Boden muß außerdem flüssigkeitsdicht und ölfest sein.
- 1.2 Wasserabläufe im Boden sind öldicht zu verschließen.
- 1.3 Die Heizraumentüre einschl. Türstock ist als nach außen (in Fluchrichtung) aufgehende brandbeständige und selbstschließende Türe auszubilden.
- 1.4 Der Heizraum ist ständig und ausreichend aus dem Freien zu belüften.
- 1.5 Im Rauchabzug oder Feuerraum sind genügend große selbstschließende Auspuffklappen anzuordnen, welche die Verkehrswege nicht beeinträchtigen dürfen.
- 1.6 Im Heizraum ist eine Betriebsanleitung der Anlage in dauerhafter Weise anzuschlagen.
- 1.7 An der Heizraumentüre ist der Eintritt für Unbefugte durch Anschlag zu verbieten.

2. LAGERRAUM

- 2.1 Der Öllagerraum ist in brandbeständiger Weise auszuführen. Der Raum um der Lagertank ist als oldichte Wanne auszubilden, sodaß die gesamte gelagerte Ölmenge darin aufgenommen werden kann.
Die Eingangsschwelle ist entsprechend hoch zu versetzen.



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

- 2 -

- 2.2 Die Tür einschl. Türstock zum Öllagerraum ist als selbstschließende brandbeständige Türe auszubilden. Sie muß nach außen (in Fluchrichtung) öffnen und eine Mindestgröße von 800 x 800 mm aufweisen.
- 2.3 An der Tür zum Lagerraum ist der Eintritt für Unbefugte sowie das Rauchen und Hantieren mit offenem Feuer und Licht durch Anschlag zu verbieten.
- 2.4 Kanalabläufe, Kaminputztürchen und Gasmesser sind im Öllagerraum unzulässig.
- 2.5 Für die Aufstellung des Behälters sind Sockel von mind. 10 cm Höhe vorzusehen.
- 2.6 Im Lagerraum müssen die Abstände des Lagertanks von Wänden und festen Konstruktionsteilen mind. 50 cm betragen. An einer Längs- Stirnseite kann der Abstand auf 10 cm verringert werden.
- 2.7 Der Lagerraum ist mit einer ständig betriebsbereiten elektrischen Beleuchtung auszustatten.
- 2.9 Der Öllagerraum ist direkt ins Freie zu entlüften. Die Lüftungsöffnung muß einen Mindestquerschnitt von 25 x 25 cm haben und ist mit einem Drahtnetz vom 10 mm höchster Maschenweite zu verschließen.

3. BEHÄLTER

- 3.1 Zur Herstellung der Lagertanks ist Qualitätsblech St 37 T nach ÖNORM M 3115 oder St 37,2 nach DIN 17100 zu verwenden. Die Wandstärke ist auf Grund der Beanspruchung zu bemessen und muß mind 5 mm betragen. Der materialnachweis ist bei der Endbeschau vorzulegen.
- 3.2 Der Einstieg bei Lagerbehältern über 2000 l muß einen Mindestdurchmesser von 60 cm haben.
- 3.3 Jeder Behälter ist mit einem Ölstandsanzeiger auszurüsten.
- 3.5 Plattentanks sind vor der ersten Benützung durch ein befugtes Organ einer Standprobe und Dichtigkeitsprobe zu unterziehen. Darüber ist ein Attest auszustellen, welches bei der Endbeschau vorzuweisen ist.
- 3.6 Eckschweißungen an Lagerbehältern sind unzulässig.
- 3.10 Der Lagertank ist von einem konzessionierten Elektrounternehmen verlässlich zu erden. Über die erfolgte Erdung ist bei der Endbeschau eine Bestätigung mit Angabe des Erdungswiderstandes, welcher 20 Ohm nicht überschreiten darf, vorzulegen.
- 3.11 Der Behälter ist mit einem Füllalarm auszustatten.

4. ROHREITUNGEN

- 4.1 Die Lüftungsrohre der Lagerbehälter müssen mind. 6/4 Zoll im Durchmesser sein. Sie sind in einer Höhe von mind. 2,5 m und max. 3 m über dem anschließenden Gelände ins Freie zu führen. Der Innendurchmesser des Lüftrohres darf nicht größer als der Innendurchmesser des Lüftungsrohres sein.
- 4.3 In die Entlüftungsleitung ist eine Flammenrückschlagsicherung einzubauen.
- 4.4 Vor der Inbetriebnahme sind die ölführenden Rohrleitungen einer Dichtigkeitsprobe von 5 atü zu unterziehen. Darüber ist ein Attest vorzulegen.



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

- 3 -

5. ABSPERRVORRICHTUNGEN

In die aus den Behältern zu den Brennern führenden Ölleitungen sind folgende Absperrvorrichtungen einzubauen.

- a) eine von Hand aus bedienbare Absperrvorrichtung beim Austritt der Leitung aus dem Behälter.
- b) eine im Brandfalle selbsttätig schließende Absperrvorrichtung beim Eintritt der Leitung in den Heizraum (bei Vorhandensein eines Zwischenbehälters unmittelbar nach diesem). Eine Handbetätigung vom Fluchtweg aus ist für diese Absperrvorrichtung vorzusehen.
- c) Eine von Hand aus bedienbare Absperrvorrichtung vor jedem Brenner.
- d) Als Brandschutzventil sind vollständig dicht haltende und leicht gängige Ventile (z.B. Balgventil, Magnetventil) zu verwenden, die unmittelbar beim Eintritt in den Heizraum eingebaut werden müssen.

7. ELEKTRISCHE EINRICHTUNGEN

Sämtliche elektrische Installationen sind nach den Österreichischen Vorschriften für Elektrotechnik ÖVE-E 1/1962 für feuer- und erd-schlußgefährdete Räume auszuführen. Schutzmaßnahmen gegen zu hohe Berührungsspannung (FI-Schalter) nach ÖVE-E 40/1959 sind vorzusehen.

8. BRANDBEKÄMPFUNG

Für die erste Löschhilfe ist ein für Öl- und Elektrobrände geeigneter normgerechter Handfeuerlöscher mit mind. 6 kg Inhalt an leicht erreichbarer Stelle bereitzuhalten.

9. SONSTIGE SICHERHEITSMASSNAHMEN

- 9.1 Für das Abschalten der Gesamtanlage - jedoch ohne Raumbelichtung - ist ein allpoliger Hauptschalter außerhalb des Heizraumes an einer leicht zugänglichen und nicht gefährdeten Stelle (Fluchtweg) anzubringen.
- 9.2 Über die Benützbarkeit des Kamines für die Ölfeuerung ist ein Attest zu erbringen.
- 9.3 Unter Ölbrennern, ~~Zwischenbehältern und Heizölvorwärmaneinrichtungen~~ sind Tropfassen anzubringen.
10. Auf der Lagerraumtüre ist folgende Anschrift deutlich lesbar anzubringen: "Vor Einstieg in den Lagerraum ist die Brenneranlage außer Betrieb zu setzen."
11. Die Anlage ist plan- und beschreibungsgemäß zu errichten und zu erhalten.

Im Übrigen sind die Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften - Änderungen, über Ölfeuerungen, LGB1.Nr. 9/72 vom 6.3.1972 maßgebend.

Für die Bewilligung sind Verwaltungsabgaben in der Höhe von S 300,- gemäß LGB1.Nr. 6/1983, vom 28.2.1983, Tarif B/1/f mit beiliegendem Erlagschein einzuzahlen.

Begründung:

Dem Ansuchen wurde im allgemeinen entsprochen. Unbeobachtete Einwendungen liegen nicht vor oder haben gemäß § 42 der Kärntner Bauordnung keinen Einfluß auf die Entscheidung der Behörde. Daher war spruchgemäß zu Entscheiden.

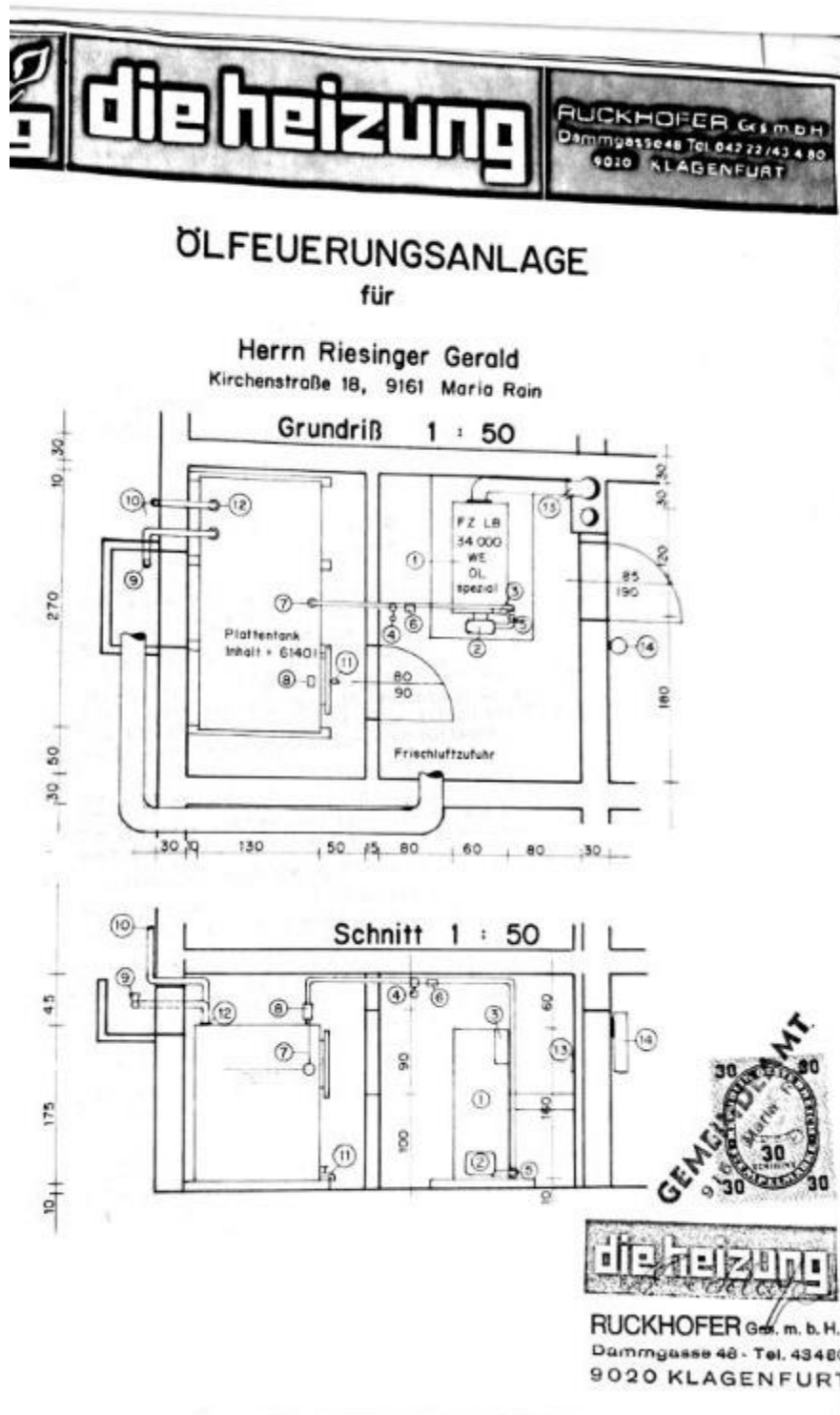


SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG





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

Gemeinde Maria Rain
Zahl: 153/9/30/1979

Maria Rain, 1979 09 21

Betr.: Errichtung eines Wohnhauses
auf der Parz. 287/3, KG. Tschedram

Familie

SKRIBOTH Detlef u. Rosemarie

9163 Unterloibl 37

Sehr geehrte Fam- Skriboth !

Anläßlicher einer Bauüberprüfung wurde festgestellt, daß Ihr Wohnbaus
auf der Parz. 287/3, KG. Tschedram nicht nach dem genehmigten Lageplan
errichtet wurde.

Sie werden gebeten am Mittwoch, den 26.9.1979 um 15.30 Uhr in der Ge-
meindekanzlei zwecks Nichteinhaltung Ihres Baubescheides bei Herrn
Bürgermeister einzufinden.

Der Bürgermeister



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

Der Bürgermeister
der Orts-Gemeinde Maria Rain am 1977 05 04
Aktenzeichen: 1539/30/76
BESCHIED
Der (die) Bauwerber: Herr Detlef und Frau Rosemarie Skarlböth
wohnhaft in 9163 Unterbergen, Unterloibl 37
hat (haben) am 1976 11 23 um die Baubewilligung betreffend
Errichtung eines Wohnhauses
auf Parzelle(n) Nr.: 287/3 KG.: Tschedram angesucht.

Spruch:

Der Bürgermeister (Baubehörde I. Instanz) erteilt dem Bauwerber auf Grund des Ergebnisses der lokalen Verhandlung (Augenschein) vom 1977 04 14 gemäß den Bestimmungen der §§ 12 und 13 der Kärntner Bauordnung, LGBl. Nr. 48/1969 in der jeweils geltenden Fassung, unter folgenden Auflagen und Bedingungen die

Baubewilligung

für das angesuchte Bauvorhaben:

1. Planänderungen ohne vorherige Genehmigung sind verboten.
2. Das Bauvorhaben darf nur von befugten Unternehmern ausgeführt werden.
3. Die Unternehmer sind nach den Bestimmungen des § 24 KBO, verpflichtet, die Auflagen laut diesem Bescheide einzuhalten; sie müssen Maßnahmen für die Sicherheit und Gesundheit der Menschen am Orte der Bauausführung und seiner Umgebung treffen.
4. Das Bauvorhaben ist laut der Baubeschreibung, den Berechnungen und den genehmigten (allenfalls berichtigten) Bauplänen bei genauer Einhaltung der Bestimmungen der Kärntner Bauordnung, LGBl. Nr. 48/1969 der Kärntner Bauvorschriften, LGBl. Nr. 85/1969 in der jeweils geltenden Fassung, sowie der Österreichischen Normvorschriften (ONORMEN) zu errichten.
Nachstehende Auflagen sind zu befolgen:
5. Die im Lageplan vorgesehene Baulinie von 6,00 m vom öffentlichen Weg und der vorgesehene Bauwich von 11,00 m sind genauestens einzuhalten und gelten ab der Maueraußenkante.
6. Die Fußbodenniveauhöhe muß in Bezug auf die Örtlichkeit 1,10 m unter dem Straßenniveau vom öffentlichen Weg 716/1, gemessen beim Hauseingang, liegen bzw. darf die Kellerdecke oberhalb nicht höher als die Kellerdecke des Nachbargebäudes Schmidbauer errichtet werden.

b.w.



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

7. Für die Abwasserbeseitigung ist eine Senkgrube der Bauart **Typ: Purex 8-C** von **Dipl.-Ing. W. Wolschner, Klöfft., Typ: Purex 8-C** mit einem Volumen von **30-22,30 m³**, vorgesehen. Diese Anlage ist vollkommen wasserdicht herzustellen und bei der Benutzung **Abwasserbeseitigung** ist ein Attest von der Baufirma von der vorgenommenen Dichtungsprobe vorzulegen. Diese Anlage wird in der südöstl. Parzellenecke mit einem allseitigen Abstand von 3,00 m zu den Grundgrenzen situiert.
8. Die Dach- Oberflächen- und eventuellen Drainagewässer sind in den von den Grundeigentümern zu errichtenden Oberflächenwasserkanal einzuleiten, da eine Versickerung an Ort- u. Stelle wegen der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist.
9. Hinsichtlich der Anlage der Treppe vom Keller bis in das Dachgeschoss wird auf die Bestimmungen der **§ 14 und 44** der Bauvorschriften zur Bauordnung hingewiesen.

auf Parzelle(n) Nr.: 327/3
K.G.:
Tschedram
angebracht



- für das angeführte Bauverfahren:
1. Planänderungen ohne vorherige Genehmigung sind verboten.
 2. Das Bauverfahren darf nur von betriebl. Unternehmen ausgeführt werden.
 3. Die Unternehmer sind nach den Bestimmungen des § 24 KBO, die Bauarbeiten einzuleiten, sie müssen Maßnahmen für die Sicherheit der Bauausführung und seiner Umgebung treffen.
 4. Das Bauverfahren ist laut der Baubeschreibung, den Beschreibungen und den genehmigten (allein- oder teilweises) Bauplänen bei genauer Einhaltung der Bestimmungen der Kärntner Bauordnung, LGBl. Nr. 48/1999 der Kärntner Bauvorschriften, LGBl. Nr. 84/1999 in der jeweils geltenden Fassung sowie der Österreichischen Normenvereins (ONORM) zu befolgen.



unter der Bedingung, dass die Kärntner Bauordnung, LGBl. Nr. 48/1999 der Kärntner Bauvorschriften, LGBl. Nr. 84/1999 in der jeweils geltenden Fassung sowie der Österreichischen Normenvereins (ONORM) zu befolgen sind.



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

Die Baubewilligung erlischt, wenn mit der Ausführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wird (§ 16 KBO). Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.
Der Bauwerber ist verpflichtet, die Fertigstellung des Bauvorhabens binnen einer Woche der Behörde schriftlich zu melden, bei gleichzeitiger Beantragung der Benützungsbewilligung (§ 32 KBO).
Die Unternehmer sind verpflichtet, Rauch- und Abgasfänge durch den zuständigen Rauchfangkehrer abziehen und auf die Betriebsdichtheit und auf die fachgemäße Anordnung der Einmündungen überprüfen zu lassen. Hierüber ist ein schriftlicher Befund auszustellen (§ 26 KBO) und der Behörde spätestens bei der Meldung über die Baufertigstellung vorzulegen.
Übertretungen der Kärntner Bauordnung werden gemäß § 45 von der Bezirksverwaltungsbehörde mit Geldstrafen bis zu Schilling 30.000 und im Uneinbringlichkeitsfalle mit Arrest bis zu sechs Wochen bestraft.
Der Bauwerber ist verpflichtet, innerhalb von 14 Tagen nachfolgende Kommissions- und Verwaltungsgebühren bei der Gemeindekasse einzuzahlen:

a) Gemeindegeldkommissionsgebühren laut LGBl. Nr. <u>119/1970</u> Tarif: <u>2/b</u>	
1. für <u>2</u> Gemeindeorgane, Dauer <u>3/2</u> Stunden = S <u>160,--</u>	
2. für <u>1</u> Sachverständige, Dauer <u>3/2</u> Stunden = S <u>90,--</u>	
3.	
4.	
Summe der Kommissionsgebühren: S <u>250,--</u>	
b) Verwaltungsgebühren laut LGBl. Nr. <u>80/1976</u> Tarif: <u>VII/40/a</u>	
1. für Kellergeschoß, je 10 m ² S <u>40,--</u> daher S <u>520,--</u>	
2. für Erdgeschoß, je 10 m ² S <u>40,--</u> daher S <u>520,--</u>	
3. für Obergeschoß (oder Dachgeschoß) S <u>40,--</u> daher S <u>640,--</u>	
4. für weitere Geschosse m ² S _____ daher S _____	
5. Instandsetzungen, Umgestaltungen, Abbrüche S _____	
6. Sonstige: <u>Stempelgeb.-Hiederschrift</u> S <u>70,--</u>	
Summe der Verwaltungsgebühren S <u>1750,--</u>	
Summe der Gesamtgebühren S <u>2000,--</u>	

1600
1680
1840
70
1910
2000

Begründung:

Dem Ansuchen wurde im allgemeinen entsprochen. Unbehobene Einwendungen liegen nicht vor oder haben gemäß § 42 KBO keinen Einfluß auf die Entscheidung der Behörde (da dem Rechtsweg vorbehalten). Daher war spruchgemäß zu entscheiden. Die Gebühreneinhebung ist nach den §§ 76 bis 78 AVG (in geltender Fassung) begründet; außerdem hat der Bauwerber um die Amtshandlung angesucht.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides hieramts schriftlich oder telegrafisch einzubringen ist. Die Berufung ist zu begründen.

Ergeht an (Verteiler siehe Rückseite!):

- Herrn Detlef u. Frau Rosemarie Skriboth
- Herrn Peter Schmidbauer,
- Herrn Gunther u. Frau Dkfm,
- Hildegard Domes,
- Z.d.A.

Der Bürgermeister:

Michael Lippitz
(Michael Lippitz)



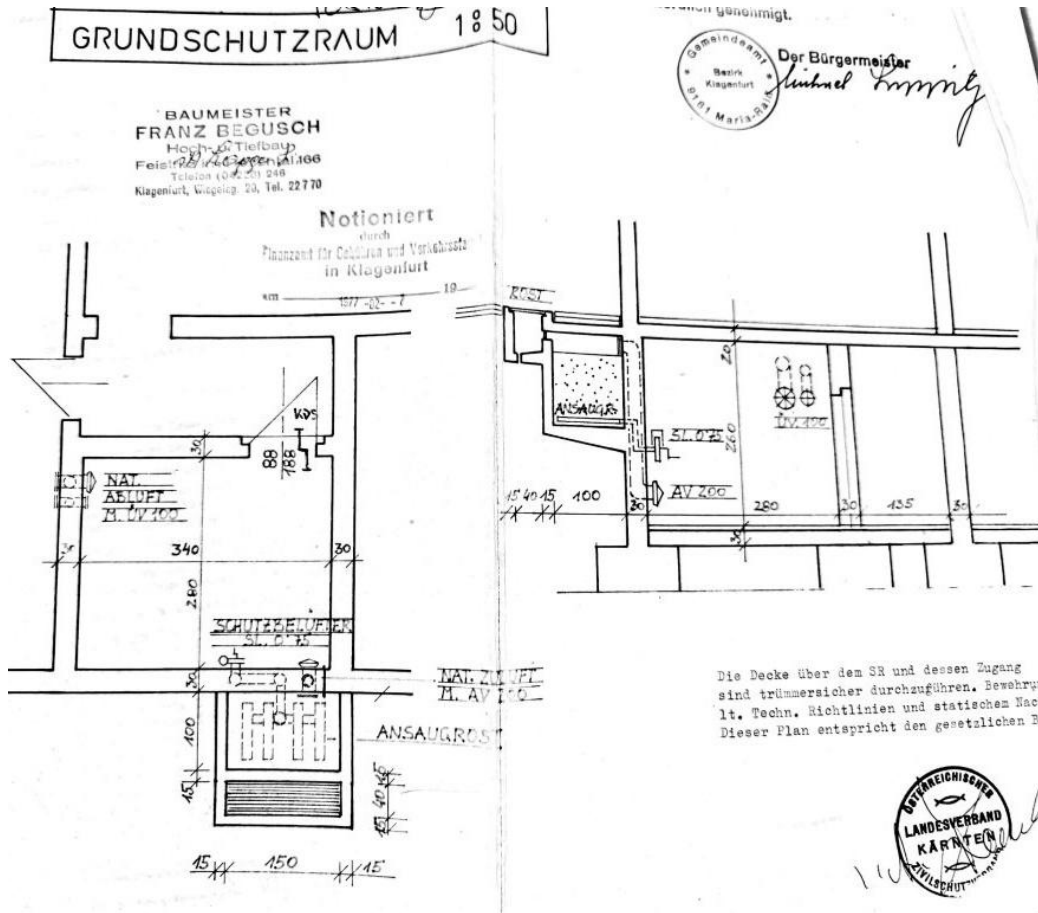
Lsg. Nr. 153/64 K Baubewilligung, letztes Blatt. — OGD, D. G. 1010 Wien I., Johannegasse 15, Postfach 277. — Nachdruck verboten



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG





Gemeinde Maria Rain
Zahl: 153/9/1977-30

Maria Rain, 1977 03 31

N i e d e r s c h r i f t

Über die Sitzung des Gemeindevorstandes am Donnerstag, dem 31. März 1977, um 13.00 Uhr im Sitzungssaal des Gemeindeamtes Maria Rain.

Die Mitglieder des Vorstandes wurden ordnungsgemäß nach den Bestimmungen der AGO mit folgender Tagesordnung einberufen:

1. Beratung über die Zufahrt zum Grundstück 287/3, KG. Tshedram (Besitzer Skriboth Detlef und Rosemarie)
2. Allfälliges.

Der Bürgermeister eröffnet um 13.00 Uhr die Vorstandssitzung, stellt fest, daß alle Mitglieder anwesend und der Vorstand daher beschlußfähig ist.

Anwesend:

Vorsitzender:	Bgm. Lippitz Michael
Vizebürgermeister:	Ing. Köfer Franz Wollein Josef
Vorstandsmitglied:	Weiß Valentin
Vom Baubezirksamt Klagft.	Dipl. Ing. Turek Otto
Bauerber:	Skriboth Detlef
Schriftführer:	Toff Günther, Amtsleiter

Der Bürgermeister berichtet, daß die Familie Skriboth am 17.9.1976 den Antrag auf Baubewilligung eingebracht haben. Das Bauansuchen wurde vom Bauanwalt positiv erledigt. Bei der Bauberhandlung 9.3.1977 wurde vom Bausachverständigen der Einwand vorgebracht, daß die Zufahrt zum Grundstück nicht dem Flächenwidmungsplan entspricht.

Herr Dipl. Ing. Turek wendet dagegen ein, es sei im Bebauungsplan keine Bestimmung aus welcher ersichtlich ist, wie man zum Grundstück fährt. Außerdem wäre bei einer Umzeichnung des Hauses die Gefahr, daß die geforderte Form des Bebauungsplanes dadurch gefährdet wäre.

Vizebgm. Wollein stellt den Antrag, der Vorstand möge den Beschluß fassen, damit Herr Skriboth die Einfahrt vom öffentl. Weg 716/1, KG. Tshedram zu seiner Grundstück 287/3, KG. Tshedram bekommt. Der Antrag wurde einstimmig angenommen.



Orts -Gemeinde: Maria Rain

1977 03 03

(Datum)

Aktenzeichen: 153/9- /77

Betrifft: **Errichtung eines Wohnhauses.**

KUNDMACHUNG

(Verständigung)

Mit Eingabe vom 1976 11 23 hat Herr Detlev u. Frau Rosemarie
wohnhaft in 9163 Unterbergen, Unterloibl 37 **SKRIBOTH**

um die Erteilung der Baubewilligung für das auf der (den) Parzelle(n) Nr.: 287/3
KG.: Tschedram zu errichtende Bauvorhaben:
Errichtung eines Wohnhauses angesucht.

Hierüber wird gemäß den Bestimmungen des § 12 Kärntner Bauordnung, LGBl. Nr. 48/1969, bei gleichzeitiger Beachtung des § 18, der Augenschein, verbunden mit einer örtlichen Verhandlung, für

Mittwoch, den 9.3.1977 um 13,00 Uhr anberaumt.

Die Amtsabordnung tritt an Ort und Stelle zusammen.

Die Beteiligten werden aufgefordert, zu der Verhandlung zu erscheinen.

Diese Kundmachung gilt auch für die zur Zeit dieser Ausschreibung noch nicht bekannten, durch diese Baumaßnahme berührten weiteren Personenkreise bzw. Interessenten (z. B. nicht verbücherte Rechte von Interessenten).

In den Akt kann während der Amtsstunden beim hiesigen Gemeindeamt oder aber während der Verhandlung an Ort und Stelle Einsicht genommen werden.

Beteiligte, die nicht spätestens am Tage vor Beginn oder während der Verhandlung selbst bzw. durch schriftlich Bevollmächtigte Einwendungen vorbringen, werden gemäß § 42 AVG., BGBl. Nr. 172/1950 (in geltender Fassung), dem Parteiantrage, dem Vorhaben oder der Maßnahme, die den Gegenstand der Verhandlung bilden, als zustimmend angesehen.

Ergeht an:
(nachweislich)

Angeschlagen am: 1977 03 03

Abgenommen am: 1977 03 09

1. **Herrn Detlef u. Frau Rosemarie Skriboth,**
Unterloibl 37, 9163 Unterbergen
2. **Herrn Peter Schmidtbauer, 9161 Maria Rain 13**
3. **Herrn Gunther u. Frau Dkfm. Hildegard Domes,**
Siebenhügelstraße 28, 9020 Klagenfurt
4. **An den Baudienst Klagenfurt, mit dem ersuchen um**
Entscheidung eines bautechnischen Sachverständigen
5. **Z.d.A.**

Der Bürgermeister:

Michael Lippitz e.h.



WOHNFLÄCHE

WC	1,50 m ²
Bad	7,83 m ²
Kü	12,20 m ²
Diele	1,25 + 9,35 + 1,56 = 12,16 m ²
Essen	12,60 m ²
Wohnen	34,90 m ²
EZI	20,60 m ²
KiZi	18,00 m ²
AR	3,08 m ²
Diele	4,55 m ²

127,42 m² Wohnung 1
=====

Wohnung 2

WC	1,50 m ²
Bad	7,83 m ²
Kü	12,20 m ²
Wohnen	21,40 m ²
ZI	15,75 m ²
Diele	1,38 + 12,65 = 14,03 m ²

72,71 m² Wohnung 2

Gesamt Nutzfläche: 200,13 m²

Verbaute Fläche: 12,50 x 11,00 = 139,70 m²



WOHNFLÄCHE

WC	1,50 m ²	
Bad	7,83 m ²	
Kü	12,20 m ²	
Diele	$1,25 + 9,35 + 1,56 = 12,16$ m ²	
Essen	12,60 m ²	
Wohnen	34,90 m ²	
EZi	20,60 m ²	
KiZi	18,00 m ²	
AR	3,08 m ²	
Diele	4,55 m ²	
	<u>127,42 m²</u>	Wohnung 1
	=====	

Wohnung 2

WC	1,50 m ²	
Bad	7,83 m ²	
Kü	12,20 m ²	
Wohnen	21,40 m ²	
Zi	15,75 m ²	
Diele	$1,38 + 12,65 = 14,03$ m ²	
	<u>72,71 m²</u>	Wohnung 2
	=====	

Gesamt Nutzfläche: 200,13 m²
=====

Verbaute Fläche: $12,50 \times 11,00 =$ 139,70 m²
=====



Notizen
Flächen für Gebäude in Klagenfurt
in Klagenfurt
am 2022-02-27 10

Baubeschreibung

für die Errichtung eines Wohnhauses für Herrn Detlef u.
Frau Rosemarie SKRIBOTH auf Parzelle Nr. 287/3, KG.
Tshedram.

Verbaute Fläche: 139,70 m²

Nutzfläche: Wohnung 1 (EG + OG) = 127,42 m²
Wohnung 2 (OG) = 72,71 m²
Windfang +
Stiegenhaus = 8,85 m²
Garage = 23,00 m²

Grundstücksgröße: 1,253,00 m²

Bauliche Ausnutzung: unter 16 % - entspricht dem Bebauungsplan

Fundamente: aus Stampfbeton B 120

Kellermauerwerk: aus 30 cm starken Betonvergußsteinen mit
Füllung B 160

Aufgehendes Mauerwerk: aus 25 cm starken Isolierhohlblocksteinen

Trennwände: aus 10 cm starken Leichtwandsteinen

Decken: Filigrandecken mit Ortbetonfüllung B 255

Stiegen u. Podeste: aus Stahlbeton B 255 für 500 kg Nutzlast

Dach: Satteldachkonstruktion mit einer dem Bebauungsplan ent-
sprechenden Neigung von 25 Grad, einer dunkelgrauen Hart-
materialdeckung und einem allseitigen Dachüberstand von 1,30 m.

Türen u. Fenster: Im EG u. OG aus Holzkonstruktionen, im
Kellergeschoß aus Stahl

Außengestaltung: Sockelmauerwerk: mit dunkelgrauem Kunstharzputz
Erdgeschoßmauerwerk: heller Edelputz gerieben
Obergeschoßmauerwerk: Holzverschalung



- 2 -

Abwässer: Die Ableitung der Abwässer erfolgt in eine Normsenkgrube lt. beiliegendem Plan

Heizung: Elektroheizung

Schutzraum: Ausführung nach beiliegendem Detailplan, nach den Richtlinien des Österr. Zivilschutzverbandes und der KBO. + *Detailplan*

Einfriedung: "Jägerzaun" lt. beiliegendem Prospekt, der einschl. Sockelmauerwerk eine Höhe von 1,20 m aufweist. Der Zaun wird auf eigenem Grund errichtet. Das Einfahrtstor wird um 5,0 m hinter die Grundstücksgrenze zurück versetzt.

BAUMEISTER
FRANZ BEGUSCH
an Lager h
Hofg. u. Tiefbau
Feistritz, Habichtal 166
Telefon (04220) 246
Klagenfurt, Wiegeteg. 20, Tel. 22770

Verwaltungsgemeinschaft Klagenfurt

GEPRÜFT am *14.07.14*

P. Schöberl



SIMONE KÖBERL, MSc

IMMOBILIENTREUHÄNDER

GERICHTLICH BEEIDETE UND ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE
FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Gemeindeamt Marin Rain
Eing. 23. NOV. 1976
Zahl _____ Blg. _____

Detlef u. Rosemarie SKRIBOTH
Unterloibl 37

Unterloibl, 1976 09 17

Betr.: Ansuchen um Erteilung
der Baubewilligung.

Notioniert
durch
Flächen für Bauarbeiten und Verarbeiten
in Klagenfurt
1976-12-14
Gully

An das

Gemeindeamt

9161 Marin Rain

Wir ersuchen höflich, die Errichtung eines Wohn-
hauses auf der Parzelle Nr. 287/3, KG. Tshedram, zu be-
willigen.

Mit der Bitte um wohlwollende Erledigung unseres
Ansuchens verbleiben wir

hochachtungsvoll

Detlef Skriboth
Rosemarie Skriboth

Beilagen:

- Baubeschreibung 2-fach
- Anrainerverzeichnis 1-fach
- Grundbuchsatzung 1-fach
- Grundrisse, Ansichten u.
Schnitt 2-fach
- Schutzraum-Detail 2-fach
- Amtl. Lageplan 2-fach

Verwaltungsgemeinschaft Klagenfurt

GEPROFT mit 1976-12-14

Töschner

Au. f. die Fok.!

*Mitte die Antragsteller beauftragen, dass
Gebäude bis zur M.H. durchzuführen +
die Fundamenthöhen an den Gebäuden =
oben lt. Plan anzugeben.*

11. Fotodokumentation



Abbildung 1 Wohnzimmer



Abbildung 2 Wohnzimmer zum Esszimmer hin



Abbildung 3 Doppelglastüre



Abbildung 4 Diele mit Windfang



Abbildung 5 Büro



Abbildung 6 Esszimmer



Abbildung 7 Küche



Abbildung 8 Küche



Abbildung 9 Wirtschaftsraum



Abbildung 10 Küche zum Esszimmer hin



Abbildung 11 WC EG



Abbildung 12 Diele



Abbildung 13 E-Verteiler

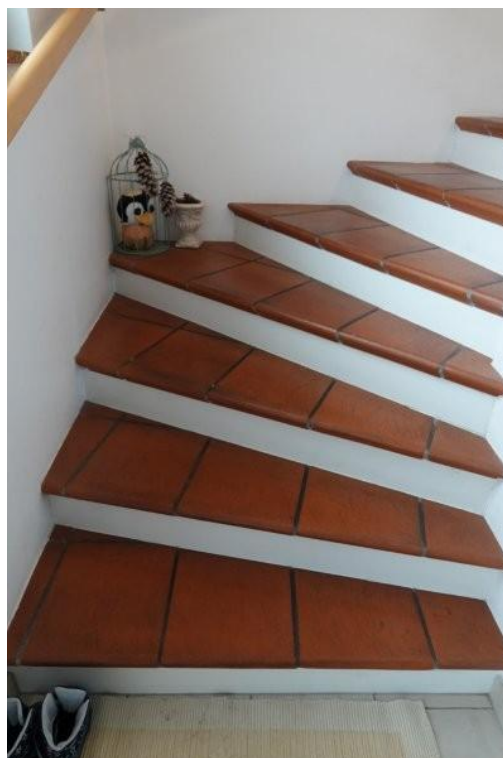


Abbildung 14 Treppe ins OG



Abbildung 15 Vorräum OG



Abbildung 16 Balkon



Abbildung 17 Blick Richtung Südosten



Abbildung 18 Blick Richtung Süden



Abbildung 19 Blick Richtung Westen



Abbildung 20 südlicher Garten



Abbildung 21 Zimmer OG



Abbildung 22 Zimmer OG



Abbildung 23 WC OG



Abbildung 24 Zimmer OG



Abbildung 25 Bad OG



Abbildung 26 Bad OG



Abbildung 27 Bad OG



Abbildung 28 Bad OG



Abbildung 29 Diele OG



Abbildung 30 Dachboden



Abbildung 31 Keller



Abbildung 32 Fitnessraum



Abbildung 33 Öl-Tank



Abbildung 34 Heizraum



Abbildung 35 Keller



Abbildung 36 Keller



Abbildung 37 Kellertreppe



Abbildung 38 Südseite des Laubenganges



Abbildung 39 Garage



Abbildung 40 Westansicht



Abbildung 41



Abbildung 42 Südansicht



Abbildung 43 Terrasse



Abbildung 44 Nordansicht



Abbildung 45 Nordseite Laubengang



Abbildung 46 Überdachter Eingang



Abbildung 47 Nordostansicht



Abbildung 48 südliche Stützmauer



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



Abbildung 49 Garageneinfahrt