

Gutachten

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

9210 Pörschach am Wörthersee, Fronweg 18
Einlagezahl 387, Grundbuch 72152 Pörschach am See
Bezirksgericht Klagenfurt
Aktenzahl: GZ 7 E 91/25 y



Abbildung 1 Blick Richtung Süden



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.....	16
4.10. Umfeldanalyse	18
4.11. Verdachtsflächenkataster	19
4.12. Gefahrenzonenplan.....	19
4.13. Boden- und Baugrundrisiko	20
4.14. Gebäudebeschreibung	21
5. Gutachten.....	22
5.1. Allgemeines zum Wertungsvorgang.....	22
5.2. Sachwertverfahren	22
5.2.1. Restnutzungsdauer nach dem NF-Verfahren	24
5.2.2. Vergleichswertverfahren.....	27



5.3. Bodenwert	27
5.3.1. Bodenwertermittlung.....	29
5.4. Bauwert	30
5.4.1. Flächenermittlung	30
5.4.2. Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag	32
5.4.3. Ermittlung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer	35
5.4.4. Berechnung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer	36
5.4.5. Herstellungswert Wohnhaus	36
5.5. Vergleichswert der Liegenschaft.....	37
6. Verkehrswert	38
6.1. Schlusskommentar.....	38
7. Zubehör	40
8. Einheitswert.....	41
9. Bauakt.....	42
10. Fotodokumentation	56
11. Optionale Erweiterungsmöglichkeit	66



1. Übersicht

AUFTRAGGEBER	Bezirksgericht Klagenfurt Feldkirchner Straße 6 9020 Klagenfurt am Wörthersee
ZWANGSVERSTEIGERUNG	GZ 7 E 91/25 y
BETREIBENDE PARTEI	Sparkasse Oberösterreich Bank AG, FN 78633m Promenade 11-13 4020 Linz Firmenbuchnummer 078633m
Vertreten durch	Dr. Heinrich OPPITZ Karl-Loy-Straße 17 4600 Wels Rechtsanwalt Tel.: 07242 26613 (Zeichen: SparOÖ/PetrNi-Ex)
VERPFLICHTETE PARTEI	Nicolae-Daniel Petrean geb. 29.08.1982 Schumannstraße 14 4616 Weißkirchen an der Traun
WEGEN	€ 35.000,00 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)
LIEGENSCHAFT	Großes, baureifes Grundstück mit baufälligem Haus Fronweg 18 9210 Pörtschach am Wörthersee



GRUNDBUCH Einlagezahl 387
Grundbuch 72152 Pörtschach am See
Bezirksgericht Klagenfurt

EIGENTÜMER MIT ANTEILEN Nicolae-Daniel Petrean
B-LNr. 4 Anteil 1/1

STICHTAG 12.03.2026

SACHVERSTÄNDIGE Simone Köberl, MSc

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

2. Zusammenfassung

Vergleichswert		645 000,00 €
Verkehrswert der Liegenschaft zum Stichtag (gerundet)	12.03.2026	650 000,00 €



3. Allgemeines

3.1. Auftrag

Schriftliche Aufträge des Bezirksgerichts Klagenfurt vom 15.12.2025 und vom 22.01.2026.

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

Zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung wurden die Beschreibung und Schätzung der Liegenschaft EZ 387, KG 72152 Pörtschach am See, Bezirksgericht Klagenfurt, in 9210 Pörtschach am Wörthersee, Fronweg 18, großes, baureifes Grundstück mit baufälligem Haus, 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 15.12.2025 und vom 24.03.2026
- Besichtigung der Liegenschaft am 14.01.2026 und 12.03.2026
- Anwesende am 12.03.2026
 - Herr Sicher - Gerichtsvollzieher
 - Frau Simone Köberl, MSc – Sachverständige
- Bewertungsstichtag: 12.03.2026 (Tag der Besichtigung)
- Katasterplan vom 12.03.2026
- 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 Pörtschach am Wörthersee
- Abfrage der Grundstückswidmung über das Geodatenportal und am Bauamt der Gemeinde Pörtschach am Wörthersee
- Einreichpläne Wohnhaus vom Jänner 1954
- Baubeschreibung Wohnhaus vom Jänner 1954
- Baubewilligung vom 07.05.1954
- Bauvollendungsmeldung vom 27.03.1956
- Benützungsbewilligung vom 24.08.1956
- 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 und von Teilen des Wohnhauses. Das Obergeschoss und das desolate Nebengebäude sind in einem stark devastierten Zustand, sodass eine Begehung nicht gefahrenfrei erfolgen konnte. Für die Feststellung der Nutzflächen wurden die Planunterlagen, die der Baubewilligung zugrunde liegen, herangezogen.

Eine Überprüfung der Nutzflächen in natura erfolgte nicht und ist im Auftrag 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. Die Bebauung ist in keiner Weise mit den vorliegenden, bewilligten Unterlagen in Übereinstimmung. Die Gutachterin übernimmt keinerlei Haftung für etwaige nicht vorschriftsmäßige Bebauung.



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bauausführung nicht identisch mit den Planunterlagen ist.

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. Im bewertungsgegenständlichen Fall handelt es sich um abbruchreife Objekte.

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.

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

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



Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogene Daten zu schützen. Wir speichern und verarbeiten die uns übermittelten bzw. bekanntgegebenen personenbezogenen Daten nur, soweit es mit der Gutachtenserstellung im Zusammenhang steht. Eine Weitergabe erfolgt nur im minimal erforderlichen Umfang, soweit es für den Auftrag und Zweck notwendig ist, auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, oder ein berechtigtes Interesse Beteiligter (Dritter) besteht.

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

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



4. Befund

4.1. Grundbuchstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72152 Pörtlach am See
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

EINLAGEZAHL 387

Letzte TZ 9552/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
737/13	GST-Fläche	2149	
	Bauf.(10)	178	
	Gärten(10)	1971	Fronweg 18

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Nicolae-Daniel Petrean

GEB: 1982-08-29 ADR: Schumannstraße 14, Weißkirchen an der Traun 4616

a 4880/2024 IM RANG 4241/2024 Kaufvertrag 2024-05-31, Kaufvertrag
2024-05-28 Eigentumsrecht

***** C *****

4 a 4881/2024 Pfandurkunde 2024-06-10

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisenbank Edt-Lambach eGen (FN 95249y)

b 4881/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 341 KG 72152 Pörtlach am See C-LNR 8

EZ 387 KG 72152 Pörtlach am See C-LNR 4

5 a 9552/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von EUR 35.000,--

zzgl 2,964 % Z aus EUR 70.000,-- seit 2025-09-18

Kosten EUR 4.349,04 zzgl 4 % Z seit 2025-09-19

Kosten EUR 1.469,90

für Sparkasse Oberösterreich Bank AG (FN 078633m)

(7E 91/25y)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

26.03.2026 11:50:42

4.2. Kataster

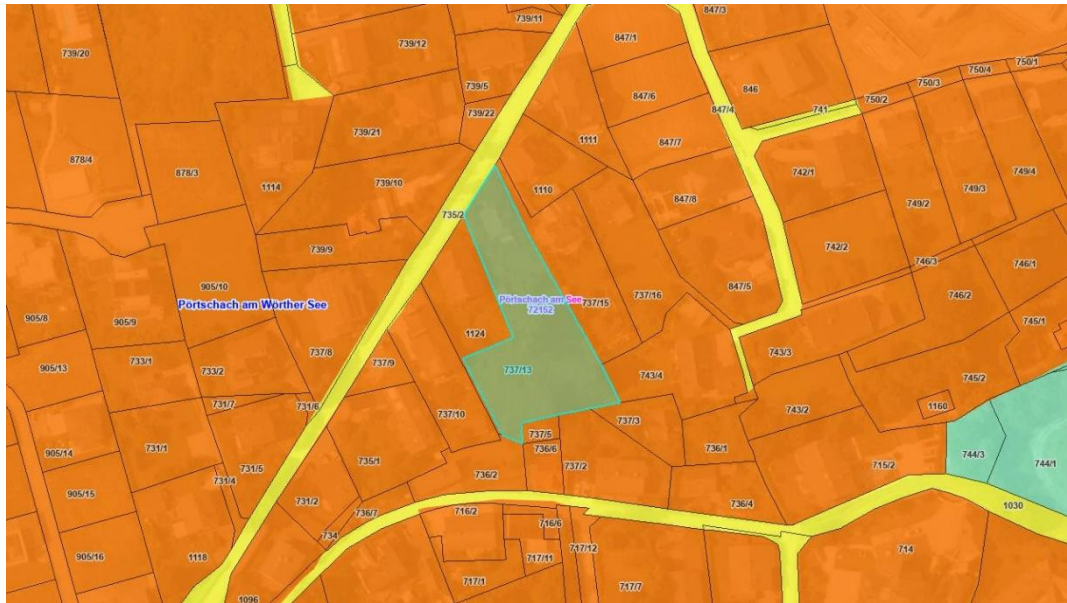


4.3. Flächenwidmung

Das Grundstück Nr. 737/13 ist als **Bauland Wohngebiet, in der Bauzone II** ausgewiesen. Laut textlichem Bebauungsplan der Gemeinde Pörschach am Wörthersee ist das Höchstmaß der baulichen Ausnutzung (GFZ) von Baugrundstücken wie folgt:

Gemeinde Pörschach am Wörther See	
BAUZONE II:	
a) Kurgebiet, Wohngebiet	<u>für Fremdenverkehrsgebäude</u> max. 0,6 zusätzlich 0,2 für Nebeneinrichtungen die dem Fremdenverkehr oder sonst. tour. Nutzung dienen (Hallenbad, Sauna ...) <u>für Wohngebäude</u> • KG Pörschach max. 0,5 • KG Sallach max. 0,4
c) Dorfgebiet	max. 0.4 max. 0.6 für Fremdenverkehrsgebäude
e) Gewerbegebiet	max. 0.7

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 Pörschach am Wörthersee wurden Pläne erhoben. Diese stimmen jedoch nicht mit den örtlichen Gegebenheiten überein und 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 24.03.2026 sind für die zu bewertende Liegenschaft, laut Gemeindeauskunft, **Abgabenrückstände in Höhe von € 642,69** ausgewiesen.



Gemeinde Pörschach am Wörther See

Hauptstraße 153, 9210 Pörschach

UID: ATU 38722405

Homepage: www.poertschach.gv.at

E-Mail: poertschach.finance@ktm.gde.at

Telefon: 04272 2810

Kontoblatt Kunde

Person:

Objekt:

3516, Petrean Nicolae-Daniel, Niederthanstraße 95, 4600 Wels

3, Fronweg 18, 9210 Pörschach a.W.

Jahr:

2026

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1007	Grundsteuer B		642,69	642,69					642,69	642,69	
Summe			642,69	642,69					642,69	642,69	

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben:

1 / 1 / 1

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 387, KG 72152 ist ein Pfandrecht ausgewiesen. Das Pfandrecht hat keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft.

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

4.9. Grundstücksbeschreibung

- **Lage:** Das Grundstück befindet sich nördlich des Gemeindezentrums von Pörschach am Wörthersee.
- **Verkehrsverhältnisse/Zufahrt:** Die Liegenschaft ist von der Hauptstraße – Kärntner Straße – aus nach Norden hin abzweigend in die 10. Oktober-Straße und nochmals nach Norden in den Fronweg gut zu erreichen. Die Zufahrtsstraße ist eine einspurige Gemeindestraße

- **Wohnlage:** Die Wohnlage kann aufgrund der zentralen und doch ruhigen Lage im Gemeindegebiet von Pörtschach am Wörthersee als gut bezeichnet werden.
- **Umgebung des Baugrundes:** In unmittelbarer Umgebung befinden sich überwiegend private Wohnhäuser und Ferienpensionen; im Westen schließt ein weiteres Grundstück mit einem einfachen Gebäude an, welches zeitgleich ebenfalls zur Verwertung angeboten wird (siehe Edikte-Datei).
- **Neigung:** Das Grundstück ist im nördlichen Bereich eben, danach fällt es leicht nach Westen hin ab; der große südliche Bereich ist eben und waagrecht.
- **Anschlüsse:** Wasser, Strom und Kanal aus dem öffentlichen Netz sind vorhanden.
- **Grundstücksform:** Die Liegenschaft setzt sich aus zwei großen Rechtecken zusammen.
- **Boden- u. Untergrundverhältnisse:** Das Grundstück besteht aus einer begrünten, verwachsenen Fläche ohne besondere landschaftsbauliche Gestaltungselemente. Einige alte Bäume und ein kleines, desolates Nebengebäude befinden sich am Grundstück.
- **Umweltbelastungen:** keine Umweltbelastungen
- **Einfriedung:** Die Liegenschaft ist an der Nord-, der Süd- und der Ostseite eingefriedet.

4.10. Umfeldanalyse

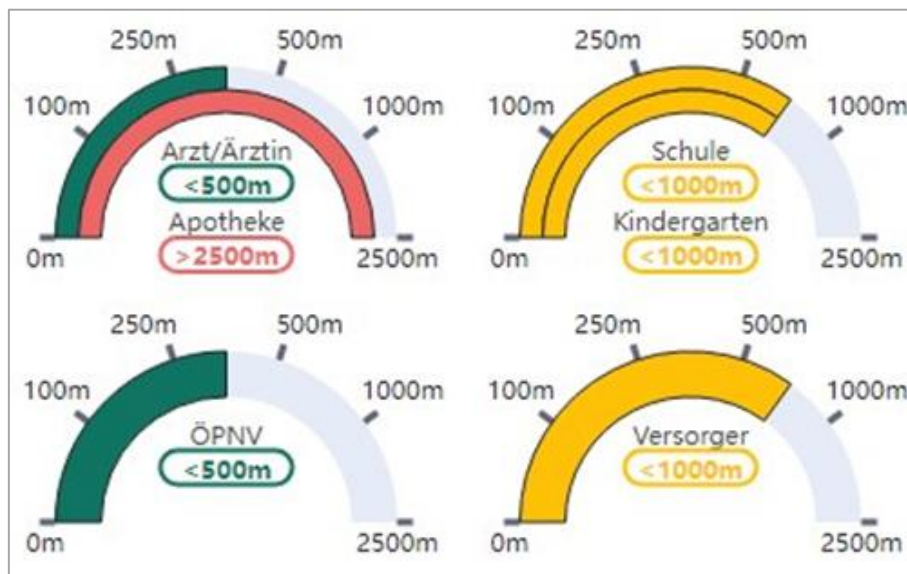
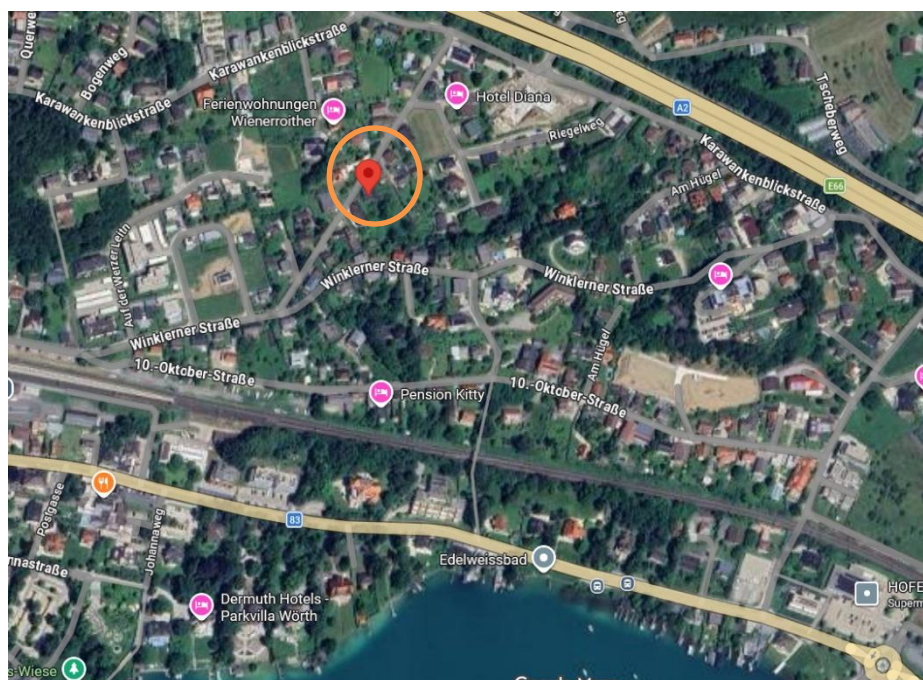
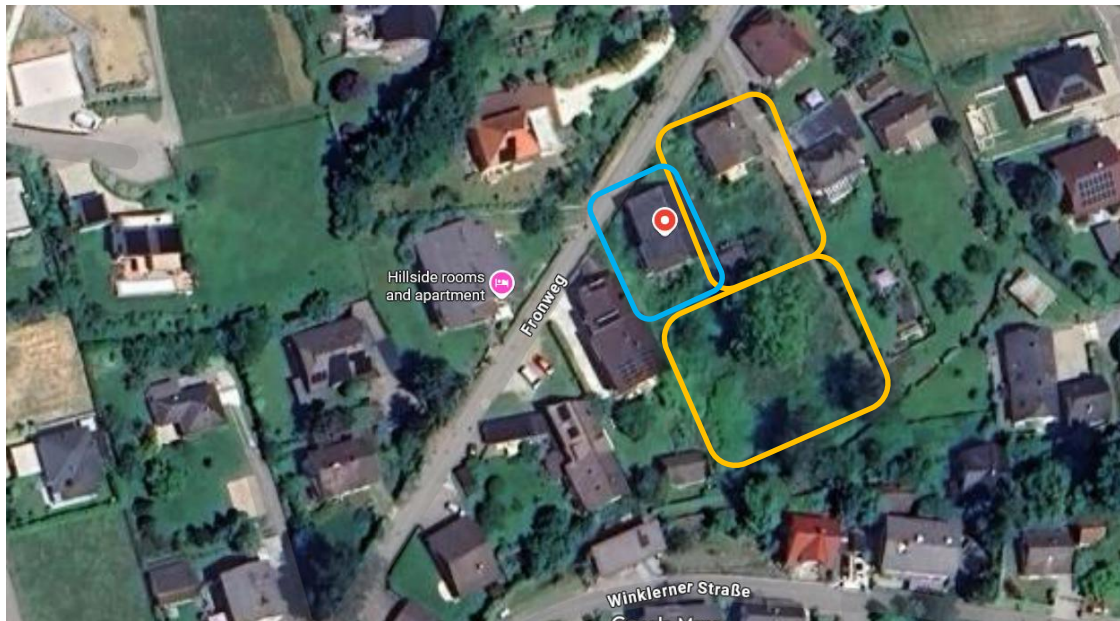


Abbildung 2 Nahversorgerübersicht



Makrolage ©google.com



Anmerkung: Das westlich gelegene Grundstück (blau) wird zeitgleich zur Verwertung angeboten.

4.11. Verdachtsflächenkataster

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

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

4.12. Gefahrenzonenplan

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

4.13. Boden- und Baugrundrisiko

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

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

4.14. Gebäudebeschreibung

- **Bauausführung:** Das Gebäude wurde laut vorliegenden Plänen Mitte der 1950er Jahren baubewilligt und als unterkellierter, einstöckiger Massivbau errichtet. Die Bauausführung stimmt nicht mit den örtlichen Gegebenheiten überein.
- **Bau- und Erhaltungszustand:** Das Gebäude ist in einem unbrauchbaren beschädigten Gesamtzustand.
- **Baumängel/Bauschäden:** Das Gebäude ist derzeit nicht bewohnbar.
- **Notwendige Instandhaltungsarbeiten:** Eine Generalsanierung des Gebäudes wäre nur unter äußerst großem Aufwand zu bewerkstelligen und ist wirtschaftlich nicht darstellbar.
- **Aufgrund des desolaten und unbrauchbaren Zustandes der Liegenschaft wird auf eine detaillierte Beschreibung verzichtet. Zudem war das Gebäude nur teilweise betretbar.**

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 für die Gebäudebeurteilung 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; Af = 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

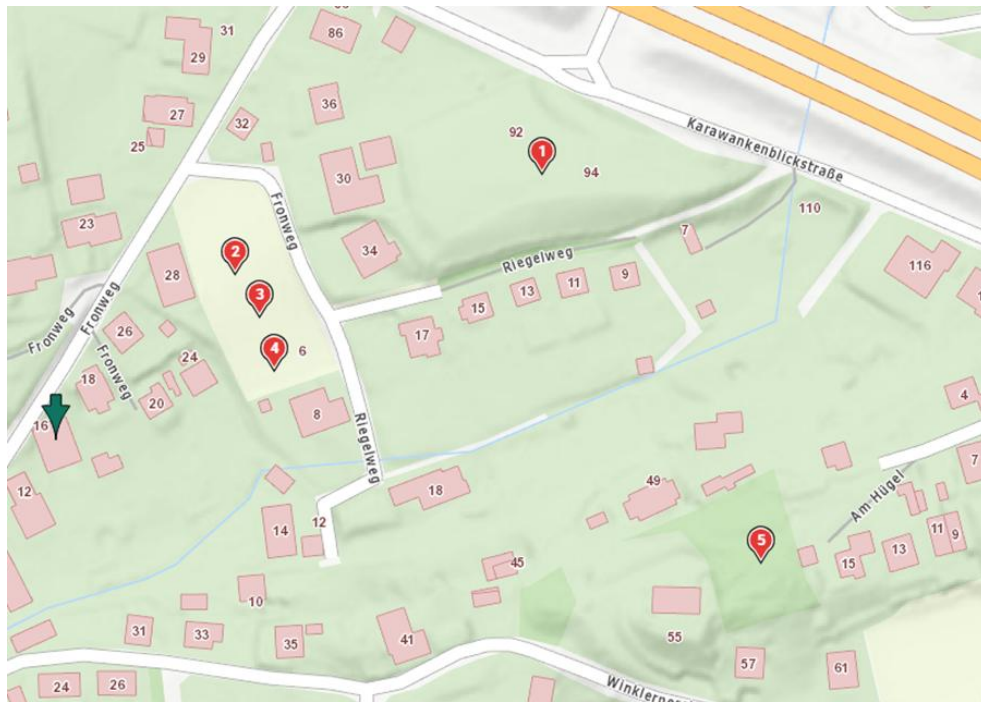
Eine Bewertung nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens und somit durch direkte Feststellung des Verkaufswertes erfolgt durch die Heranziehung von Kaufpreisen geeigneter Vergleichsliegenschaften. Voraussetzungen sind eine gleichartige Lage, Widmung, Nutzung, Art, Größe, Figuration, Gestaltung, 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 € 180,-/m² und € 347,-/m² für unbebaute Grundstücke ortsüblich gehandelt werden.

Es wird daher für die gegenständliche Liegenschaft, welche durch die Größe und Konfiguration eine dichtere Bebauung ermöglicht, ein gemittelter Wert von gerundet € 300,-/m² angesetzt.



Bewertungsstichtag			Val %/Jahr	Auswertung kompakt				
12.03.2026			0,57					
NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	val. harm. Preis [€]
1	Pörschach am See	6412	2020	16.06.2020	845/2	4595,00	525 000,00	180,56
2	Pörschach am See	6474	2022	27.05.2022	847/6	600,00	198 000,00	337,19
3	Pörschach am See	6475	2022	27.05.2022	847/7	604,00	199 320,00	337,19
4	Pörschach am See	10385	2022	26.08.2022	847/8	603,00	205 200,00	347,23
5	Pörschach am See	3608	2025	20.11.2024	761/3	796,50	123 370,00	199,77

Details auf Anfrage

Ergebnis Vergleichswertverfahren:	
Anzahl Vergleichswerte erhoben:	5
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	5
Bewertungsstichtag	23.03.2026
Valorisierungsfaktor [%]	0,6
Mittelwert val. harm. Werte [€]	€ 280,39
Standardabweichung [€]:	€ 82,75
Variationskoeffizient:	29,51%
Streuintervall (68%)	[€ 198,47-€ 362,31]
Streuintervall (95%)	[€ 118,21-€ 442,57]

5.3.1. Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung					
Gst. Nr.	Bezeichnung lt. Grundbuch	Widmung	Fläche	Preis je m²	Bodenwert
737/13	Bauf.	Bauland Wohngebiet	178 m²	300,00 €	53 400,00 €
	Gärten	Bauland Wohngebiet	1 971 m²	300,00 €	591 300,00 €
Zwischensumme					644 700,00 €
Bodenwerte gerunc			2 149 m²		645 000,00 €

Anmerkung: Das bewertungsgegenständliche Grundstück Nr. 737/13 grenzt im Osten direkt an die Liegenschaft Grundstück Nr. 1124, die zeitgleich zur Verwertung angeboten wird. Details dazu finden Sie in der Edikte-Datei. Im Zuge einer **Zusammenlegung beider Grundstücke wäre eine dichtere, ertragreichere Bebauung denkbar.**

5.4. Bauwert

5.4.1. Flächenermittlung

Die Flächen wurden den Einreichplänen entnommen. 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.

Flächenermittlung Hauptgebäude			
Gebäudeteil	Fläche	Raumhöhe	Rauminhalt
Erdgeschoss			
Zimmer	16 m ²	2,60 m	42 m ³
Zimmer	19 m ²	2,60 m	49 m ³
Küche	13 m ²	2,60 m	34 m ³
Bad	6 m ²	2,60 m	15 m ³
Speis	3 m ²	2,60 m	7 m ³
WC	2 m ²	2,60 m	5 m ³
Gang	7 m ²	2,60 m	17 m ³
Summe	64 m²		167 m³



Gebäudeteil	Fläche	Raumhöhe	Rauminhalt
Dachgeschoss			
Zimmer	15 m ²	2,50 m	38,25 m ³
Zimmer	15 m ²	2,50 m	36,55 m ³
Küche	11 m ²	2,50 m	28,00 m ³
Speis	3 m ²	2,50 m	6,75 m ³
Bad	6 m ²	2,50 m	14,51 m ³
Gang	7 m ²	2,50 m	16,88 m ³
Vorraum/Stiegenhaus	5 m ²	2,50 m	13,50 m ³
Summe	61,8 m²		154 m³

Untergeschoss/Keller			
Keller/Zimmer	12 m ²	1,80 m	21 m ³
Keller/Zimmer	14 m ²	1,80 m	25 m ³
Summe	26 m²		46 m³
Summe Hauptgebäude	152 m²		368 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	Ø	2025	76,9%	Indexzahl	176,9

„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	Unterkrnten	0,844	248	405	1.783
	Klagenfurt-Villach	1,013	297	487	2.140
	Oberkrnten	0,949	278	456	2.005

Quelle: Seiser/Kainz (auszugsweise)

5.4.3. Ermittlung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer

Einschätzung des Nutzungsfaktors Hautgebäude				
NF		A - Standort/Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand
1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben/gesichert	o optimaler Standort o Objekttyp stark nachgefragt o Kaum/kein Angebot	o 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
1.5				
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
2.5				
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 veringerte Standsicherheit o durchschnittliche nutzungsfähig o weitere Nutzung beeinträchtigt
3.5				
4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mindestens kurzfristig gegeben/gesichert	o mäßiger Standort o Objekttyp gering nachgefragt o reichliches Angebot	o ausreichende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o mäßige Raumorganisation o geringe Flexibilität	o deutliche Schäden o veringerte Standsicherheit o veringerte nutzungsfähig o weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt
4.5				
5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben/gesichert	o unbefriedigender Standort o Objekttyp kaum/nicht nachgefragt o großes Angebot	o ungenügende Infrastruktur o mäßige Gestaltung o ungenügende Raumorganisation o keine Flexibilität	o erhebliche Schäden o veringerte Standsicherheit o ungenügende nutzungsfähig o weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben
		2	5	5
5,0	Ergebnis			

5.4.4. Berechnung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer

Aufgrund des Zustandes und des Alters des Gebäudes stellt das dieses keinen gesonderten Wert mehr dar. Eine weitere wirtschaftliche Nutzung ist nicht gegeben. Die Berechnungen dienen der Veranschaulichung

5.4.5. Herstellungswert Wohnhaus

Normale Herstellungskosten (NHK)				€/m³ Rauminhalt (RI)		€/m² Nutzfläche (NF)
Hauptgebäude einfacher Standard				Keller	je Geschosse	je Geschosse
Brutto (inkl. USt)				297,00 €	487,00 €	2 140,00 €
Valorisierte Werte		76,9%		525,39 €	861,50 €	3 785,66 €
Berichtigung für Standardabweichung		-25%		394,04 €	646,13 €	2 839,25 €
HK (Herstellungskosten) rd				390,00 €	650,00 €	2 840,00 €
HK mal m³ Keller /Untergeschoss						
390,00 €	x	46 m³	Untergeschoss	17 943,12 €		
HK mal m³ Geschosse						
650,00 €	x	167 m³	Erdgeschoss		108 785,30 €	
650,00 €	x	154 m³	Obergeschoss		100 384,38 €	
Summe HK nach m³				227 112,80 €		
HK mal m² Geschosse						
2 840,00 €	x	26 m²	Untergeschoss			72 590,40 €
2 840,00 €	x	64 m²	Erdgeschoss			182 810,80 €
2 840,00 €	x	62 m²	Obergeschoss			175 441,00 €
Summe HK nach m²						430 842,20 €



Sachwertverfahren Hauptgebäude

Bewertungsstichtag	12.03.2026		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Baubewilligung			1954

Bauwert (Zeitwert)

Herstellungskosten (HW) Hauptgebäude				329 000,00 €
Wertminderung NF-Verfahren	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre		
Nach NF-Verfahren linear	Gebäudealter	72 Jahre		
Alter nach NF-Verfahren	Fiktives Alter	64 Jahre		
Nach NF-Verfahren linear			100,0%	-329 000,00 €
Bauwert (Zeitwert)				0,00 €

5.5. Vergleichswert der Liegenschaft

Vergleichswert der gesamten Liegenschaft

Bodenwert	645 000,00 €
Bauzeitwert Wohnhaus	0,00 €
Zwischensumme	645 000,00 €
Vergleichswert der Liegenschaften	650 000,00 €

6. Verkehrswert

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

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

Verkehrswert der Liegenschaft		
Vergleichswert		645 000,00 €
Verkehrswert der Liegenschaft zum Stichtag (gerundet)	12.03.2026	650 000,00 €

6.1. Schlusskommentar

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



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

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

Anmerkung: Das bewertungsgegenständliche Grundstück grenzt im Osten direkt an eine weitere Liegenschaft (Gst. Nr. 1124), die ebenfalls zur Verwertung steht und über die Edikte-Datei angeboten wird. Im Zuge einer Zusammenlegung beider Grundstücke wäre eine dichtere, ertragreichere Bebauung denkbar.

Reifnitz, 30.03.2026



7. Zubehör

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

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

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

In der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich kein Zubehör.

Wert des Zubehörs zum Stichtag	12.03.2026	0 ,00 €
---	-------------------	----------------





8. Einheitswert

Katastralgemeinde: **72152**

Einlagezahl: **387**

Stichtag: **05.01.2026**

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

57 025-2-0545/1
Mietwohngrundstück
Bodenwert: 1000 m² mit € 21,8018/m²
1149 m² mit € 14,5345/m²

Einheitswert: € 54.141,26

 Bundesministerium Finanzen	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung
	Datum/Zeit	2026-01-07T08:23:23+01:00
Unterzeichner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	776406905	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	

9. Bauakt

Es muss nochmals festgehalten werden, dass die im Gemeindeamt aufliegenden Pläne in keiner Weise mit den Gegebenheiten vor Ort übereinstimmen.

Form. B 7
Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

Gemeindeamt: Pörtltschach am Würthersee Zahl 153- 12/54 51.

Bescheid

Mit Eingabe vom 27.3.1956 hat

Herrn Johanna Schellander in Pörtltschach 206
Frau

um die Überprüfung des mit ha. rechtskräftigem Bescheide vom 7. Mai 1954
Zahl 153/54, bewilligten, nunmehr fertiggestellten ~~Wohn-~~ Neubaus¹⁾ des Wohn-, ~~Wohnschalen-~~
~~Wohn-~~ Gebäudes

in Pörtltschach a. W., auf Parzelle Nr. 734/13
Katastralgemeinde Pörtltschach a. W., Gemeinde Pörtltschach a. W.
und um die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung angesucht.

Hierüber hat am 24. 8. 1956 eine mündliche, mit einem Augenschein verbundene Verhandlung stattgefunden, bei der folgendes festgestellt wurde:

Gegenüber dem Einreichungsplan wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- 1.) Ein Veranda-vorbau im Kellergeschoß mit Erdgeschoßterasse,
- 2.) ein französisches Fenster am Eingang,

Weiters sind folgende Ergänzungsarbeiten noch vorzunehmen:

- 1.) An der Dachluke ist ein Blechbeschlag anzubringen,
- 2.) Am Kellereingang ist eine Stützmauer mit Gelländer zu errichten,
- 3.) Eine bakteriologisch-serologische Trinkwasseruntersuchung ist zu veranlassen und das Untersuchungsergebnis der Gemeinde vorzulegen.

Dem Neubau wird die Hausnummer: "Pörtltschach Nr. 263 " zugewiesen.

Gemäß LG. Nr. 24 vom 29. 4. 1952 beträgt der flächenmäßige Anteil des von der Grundsteuer zu befreienden Teiles des Gebäudes 50 %.

Auf Grund des Ergebnisses dieser Verhandlung wird für den gegenständlichen Bau gemäß den Bestimmungen des § 83 der Kärntner Bauordnung, LG. Nr. 12/1866, in der Fassung der Gesetze LGBl. Nr. 20/11, 17/22, 17/25, 11/48 und 38/51, die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung bei Erfüllung der bestehenden Bedingungen und Vorschriften — ~~unter Voraussetzung, daß noch die Punkte~~ ~~des vorerwähnten Bescheides erfüllt werden~~ — erteilt.^{1) 2)}

Druck: Ploetz & Thöni, Wolfberg i. K. - Nachdruck verboten



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

Die Erfüllung dieser Vorschriften ist bis längstens **31. Oktober 1956** dem Gemeindeamt zur Überprüfung anzuzeigen.

Herr Johanna Schellander in Pörschach a. W. 206
Frau

wird verpflichtet, gemäß Landesgesetz Nr. 39/1948, an Kommissionsgebühren¹⁾ den Betrag von (je Amtsorgan und halbe Stunde **3.—** S) **Sachverständigengebühren** S **24.—**
und gemäß L.G. Nr. 12/51 an Verwaltungsgebühren, Tarifpost AB. Ziffer¹⁾ S **19.—**
zusammen S **43.—**

mittels des beigeschlossenen Erlagscheines innerhalb von 14 Tagen an das Gemeindeamt einzuzahlen. Die Vorschreibung der Gebühren gründet sich auf §§ 76 bis 78 AVG. und den Umstand, daß der Bauwerber um die Amtshandlung angesucht hat.

Rechtsmittelbelehrung:
Gegen diesen Bescheid ist die binnen 2 Wochen nach Zustellung beim Gemeindeamt schriftlich oder telegrafisch einzubringende Berufung zulässig. Eine allfällige Berufung wäre mit S **6.—** pro Bogen zu stempeln.

Gründe: 1)
~~Die auf Seite 1 angeführten Ergänzungsarbeiten sind gemäß Hirtner~~
~~Beurteilung (LGBL. Nr. 12/1866) unbedingt erforderlich .~~

Pörschach a. W. am 27. August 1956.

Der Bürgermeister:
[Signature]

[Three red postage stamps with 'Pörschach a. W. 1956' and 'Austria' are visible on the right side of the document.]



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

JOSEF MAIER
RAUCHFANGKEHRERMEISTER
PÖRTSCHACH AM WÖRTHNER SEE
TELEFON 263

Pörtschach am Wörther See, am 27/3 1956

An _____

Betrifft: Kaminegebrauchsabnahme

Objekt: Pörtschach Rüb.

Besitzer: Schellander Anna

Bausauführung: Baumeist. Striberni

Befund:

1. Anzahl der Kamine zwei
2. Innere Form viereckig
3. Innerer und äußerer Verputz ja
4. Verputz der Zwischendecken ja
5. Schleifungen, Ziehungen der Kamine, in Graden gerade
6. Schleifungen, Ziehungen der Kamine, glatt oder abgetrepp glatt
7. Lichtweite der Kamine 16 cm
8. Wangenstärke der Kamine 15 cm
9. Zwischendeckenkonstruktionen, Wechselabstände von der inneren Lichte keine Wechsel
10. Reinigungsöffnungen auf dem Dachboden 3 putzt.
11. Reinigungsöffnungen an den Sohlen 3 - -
12. Abschlußdecke der Kamine Beton
13. Heizungen pro Kamin angeschlossen 1 Herd
14. Kochherde und Waschkessel angeschlossen 1 Kessel
15. Zimmer-, Badöfen angeschlossen

Bitte wenden!

Josef Maier
Rauchfangkehrermeister
Pörtschach am Wörther See
Telefon 263



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

Wohnungs

Zahl: 153

Betrifft: Fertigstellung des
genehmigten Baues - Ansuchen
um Bewohnungs- u. Benützungsbewilligung.

An das
Gemeindeamt
P ö r t s c h a c h a. W.

Gemäß § 83 des Gesetzes vom 13. März 1866, LGBI. Nr. 12, in der Fassung des Gesetzes vom 31. Mai 1948, LGBI. Nr. 11/1948, bringe ich dem Gemeindeamte die Fertigstellung des genehmigten Baues zur Anzeige und ersuche um Überprüfung und Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung.

Unterschrift:

Simon Schellhammer

Pörschach a. W.

GEMEINSCHAFT
den 27. März 1956
27. MRZ. 1956
153/0
S. 6. -- Stempel



Gemeinde:

Pörschach am Wörthersee.

Zahl 153/54.

Betrifft: Johanna Schollander in Pörschach 206,
Neubau eines Wohnhauses.

am 7. Mai 1954.

B e s c h e i d :

Der Bürgermeister der Gemeinde Pörschach a. W. erteilt gemäß §§ 1 und 13 des Gesetzes vom 13. März 1866, LGBl. Nr. 12, in der Fassung des Gesetzes vom 31. Mai 1948, LGBl. Nr. 11/1948 (Kärntner Bauordnung) an Frl. Johanna Schollander in Pörschach 206 auf Grund der am 22. April 1954 durchgeführten mündlichen Verhandlung über den Bauentwurf der Baufirma R. Misseni in Pörschach a. W. die Bewilligung, auf der Bauparzelle Nr. 734/13, K. Pörschach den Neubau eines Wohnhauses unter folgenden Bedingungen zu errichten:

Die Entfernung der Nordwestecke von der Straßengrenze der nach Winklern führenden Straße hat 5 m, die Entfernung der östlichen Kängsfront von der östlichen Parzellengrenze 3 m zu betragen. Die Firstrichtung ist Nord-Süd zu führen. Statt des vorgesehenen Satteldaches ist ein Knüppelwalmdach aufzustellen. Die Seckelhöhe an der südlichen Seckelseite darf das Ausmaß von 1 m nicht übersteigen. Die Kniestockaufmauerung ist mit maximal 80 cm zu bemessen.

Die vorgesehenen Senk- und Sichergruben sind mindestens 10 m vom Brunnen anzulegen.

Der Bau ist planmäßig unter Einhaltung der Kärntner Bauordnung auszuführen.

Die Bauarbeiten werden durch die Baufirma R. Misseni in Pörschach a. W. ausgeführt.

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

Auf folgende Bestimmungen der Kärntner Bauordnung wird besonders hingewiesen:

- 1.) Von dem genehmigten Bauplan darf ohne Bewilligung der Baubehörde nicht abgegangen werden. (§ 15)
- 2.) Die Baubewilligung wird unwirksam, wenn binnen zwei Jahren mit dem Bau nicht begonnen wird. (§ 27)
- 3.) Die Bauwerber haben sich bei ihren Bauten nur hiesu berechtigter Personen zu bedienen und jede Änderung in der Wahl des Bauführers dem Bürgermeister rechtzeitig anzuzeigen. (§ 34)
- 4.) Der Bauwerber hat den Beginn der Bauführung dem Bürgermeister vorher bekanntzugeben. (§ 35)
- 5.) Bevor die Benützung in Benützung genommen wird, ist hiesu die Benützungs- u. Wohnbewilligung einzuholen. (§ 83)

./.

Kosten:

Für die "Aubewilligung" ist gemäß Tarifpost A/1 der Verordnung vom 30. Juni 1948, LGBl. Nr. 27 eine Verwaltungsgebühr von S 15,- zu entrichten.

Der Bewerber hat außerdem gemäß §§ 76 u. 77 AVG. nach Verordnung vom 25. März 1952/LGBl. 15/52 eine Kommissionsgebühr von S 6,-

Sachverständigengebühr 25,-

ferner Stempelgebühr für Verhandlungsniederschrift 6,- zu bezahlen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid steht die binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Gemeindeamte Pörschach am Würthensee schriftlich oder telegrafisch einzubringende Berufung offen.

Berechtigt an:

Frl. Johanna Schellander in Pörschach a.W. 206 als Bewerberin,

Herrn Bruno Miesoni in Pörschach a. W. 223 als Bauführer,

Die Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt,

Das Baubezirksamt (Hochbau) Klagenfurt,

1 Stück z.d.A.

Der Bürgermeister:



Franky

Komm. Pl. der abgeprüft



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

Gemeinde *Wörthersee*
Pörtschach a. W.

Gemeinde
Pörtschach am Wörthersee.

den 20. April 1954

K u n d m a c h u n g .

Der Herr/ die Frau Johanna Schellander
hat um die baupolizeiliche Bewilligung zur Errichtung eines
Wohnhauses in Pörtschach a. W. auf der
Parzelle Nr. 134/13 angesucht.

Die Gemeindeverwaltung Pörtschach am Wörthersee ordnet über
dieses Bauvorhaben gemäß §§ 9 und 12 der Kärntner Bauordnung,
LGBl. Nr. 12/1866 in der Fassung LGBl. Nr. 11/1948, in Verbindung
mit §§ 40 - 44 AVG., BGBl. Nr. 274/1925, die mündliche Verhandlung
für

Donnerstag, dem 22. April 1954

an.
Verhandlungsbeginn: 10.30 Uhr in Pörtschach a. W.
an der Baustelle.

Die Beteiligten werden hiemit eingeladen, an der Verhandlung
und Begehung, sowie an der Abfassung der Niederschrift, soweit
ihre Interessen berührt sind, teilzunehmen. Sie können selber
erscheinen oder eigenberechtigte Vertreter entsenden, die zur
Abgabe endgültiger Erklärungen ermächtigt sind.

Der Bauentwurf liegt bei der Gemeindeverwaltung Pörtschach am
Wörthersee während der Amtstunden zur Einsicht auf.

Die Kundmachung hat zur Folge, dass nach § 42 AVG. Einwendungen,
die nicht spätestens am Tage vor Beginn der Verhandlung bei der
Gemeindeverwaltung Pörtschach a. W. oder während der Verhandlung
selbst vorgebracht werden, keine Berücksichtigung finden, sowie
dass die Beteiligten an dem Vorhaben und den Maßnahmen, die den
Gegenstand der Verhandlung bilden, den amtlichen Gutachten und
den sonstigen Vorbringen als zustimmend angesehen werden.

Die Erklärung von Vorbehalten ist zwecklos und vermag die
Amtshandlung nicht zu verzögern.

Der Bürgermeister:



Bauvorhaben Johanna Schelander, Pörschach am See



Baubeschreibung

Fundament und Kellermauerwerk aus Stampfbeton mit Steineinlagen über den Keller Stahlbetonplatte.
Aufgehendes Mauerwerk aus Schlackenhohlsteine 25 cm stk.
Geschossdecken als Trandecken mit Löschanstrichung,
Satteldachstuhl mit Zementfalzziegel gedeckt,
Aufgangsstiege zum Obergeschoss aus Lärche,
Fußböden: Erd und Obergeschoss weiche Schiffböden, Bäder Zementestrich, Dachgeschoss Zementestrich,
Kanalisation bestehend aus Abortgrube und Sickergrube
Wasserversorgung aus Brunnen
Aussenputz Terranova Spritzwurf in Oka Ton

Ungefähre Kosten

Fix und fertig cca. S 80.000.00



Amt der Kärntner Landesregierung

KDR 4825

U. 46.714-5-54

Schellander Johanna, Pörschach
Bausache.

An

das Baubezirksamt/Hochbau

Klagenfurt-Khevenhüllerstr.27
in

Auf Grund des vorliegenden Ansuchens von ~~Herrn~~ Frau Schellander Johanna
in Pörschach

in

zur Errichtung eines Wohnhauses

im Landschaftsschutzgebiet Wörthersee

auf Parzelle Nr. 734/13 der Gemeinde Pörschach, KG. Winklarn

wird gemäß § 15, Abs. 2 des Naturschutzgesetzes vom 18. Dezember 1952, LGBl. Nr. 2/1953, die h. a. Zustimmung unter Einhaltung nachstehender Bedingungen erteilt:

- der geplante Dacherker ist durch ein liegendes Fenster zu ersetzen,
- der Keller darf durch eine Anschüttung nur 0.60-0.80 m über die Erdgleiche ragen.

angeschlossen: 1 Bauakt!

Klagenfurt, den 5. April 1954
Für die Kärntner Landesregierung:
Dr. Rudan e.h.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:



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

Wohnung Nr. 13.2.54

Amt der Kärntner Landesregierung
Pörtschach am See, 13.2.54

Anna Schelander
Pörtschach am See

Erklärung

Ich erkläre hiemit dass meine Tochter Johanna Schelander von mir die Berechtigung erhalten hat auf meine in Pörtschach liegende Bauparzelle Nr. 734/13, ein Wohnhaus zu erbauen.

Anna Schellander

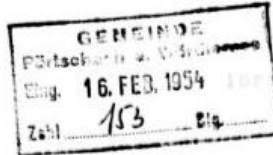
Klagenfurt, den 5. April 1954
Für die Kärntner Landesregierung
Fr. Rudan



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

Jochanna Schelander

Pö r t s c h a c h 28.I.1954



An die Gemeindevorstellung

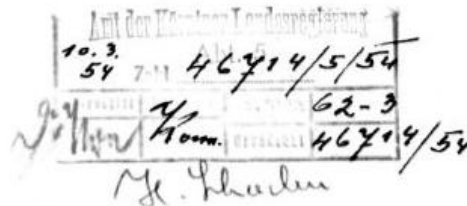
Pö r t s c h a c h a. See

Ich beabsichtige auf Parz. 734/13 Winklern, ein
Wohnhaus zu erbauen.
Die dafür notwendigen Unterlagen liegen in dop-
pelter Ausfertigung bei.
Ich bitte um die Erteilung der Baubewilligung.

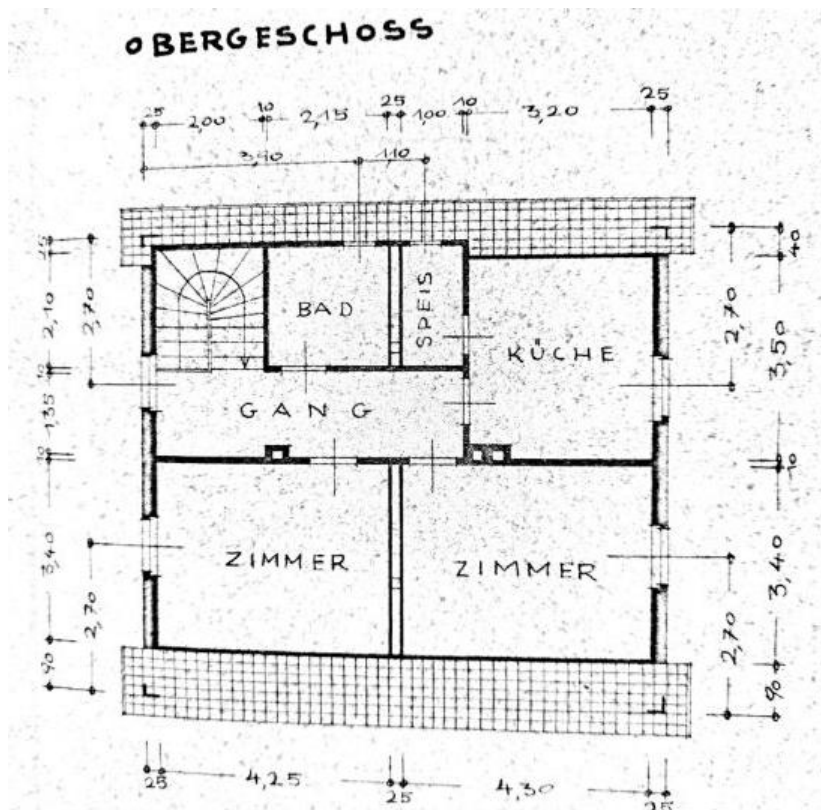
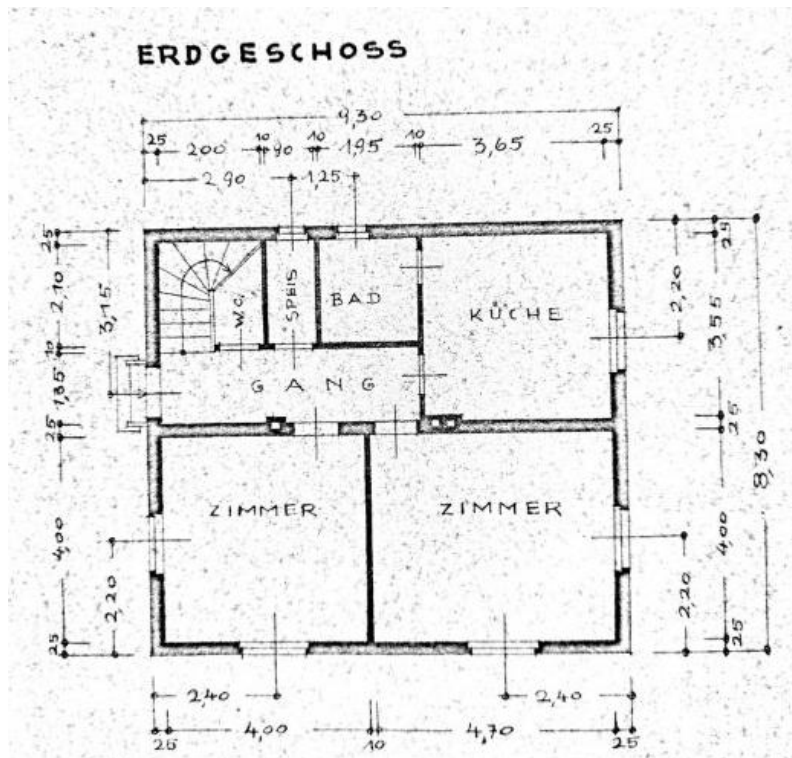
Hochachtungsvoll

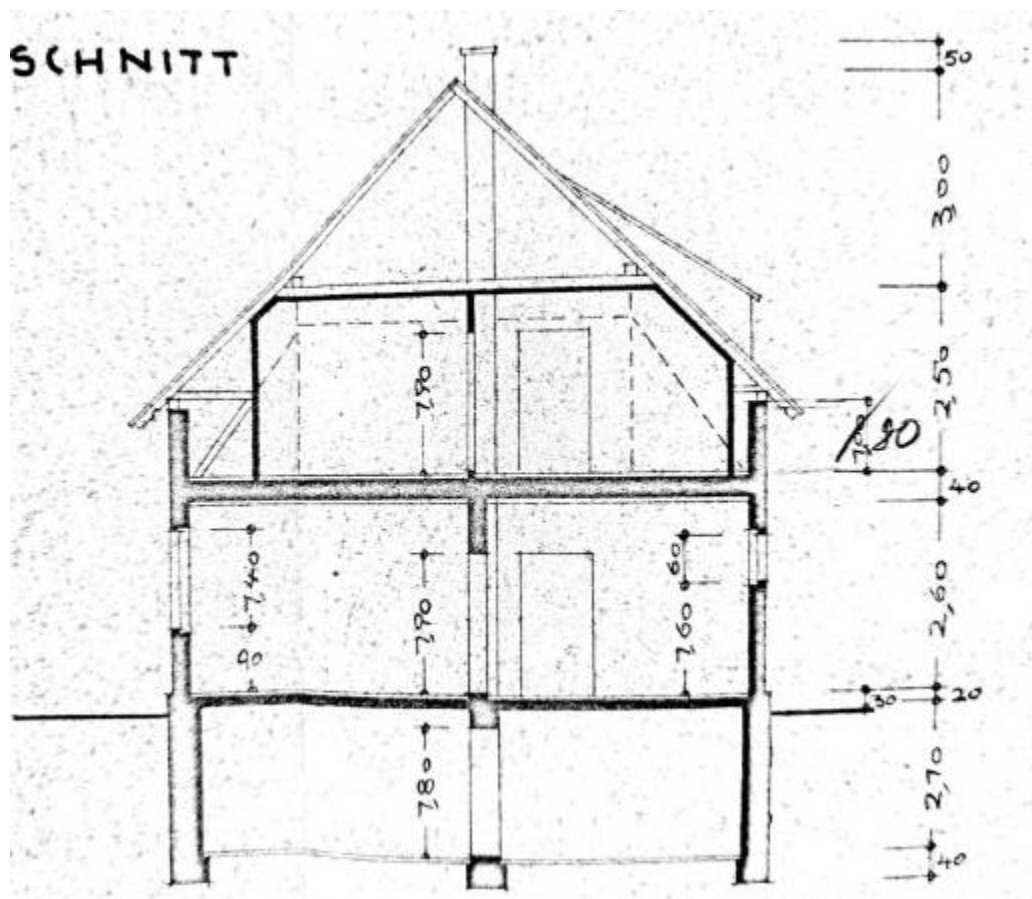
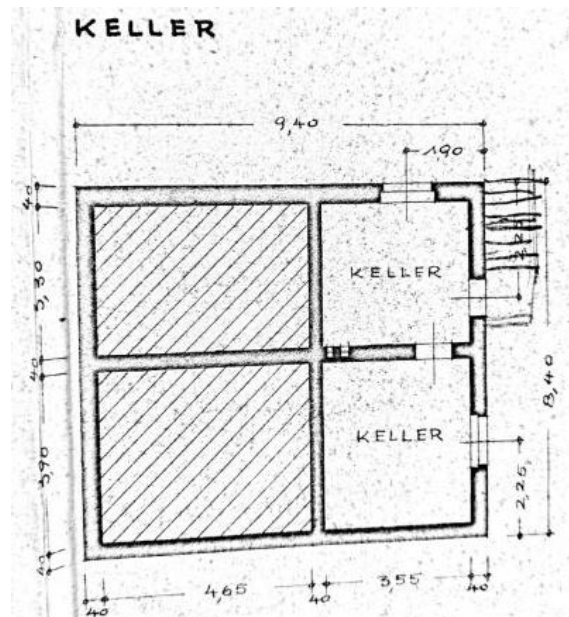
i. V. der Johanne Schelander

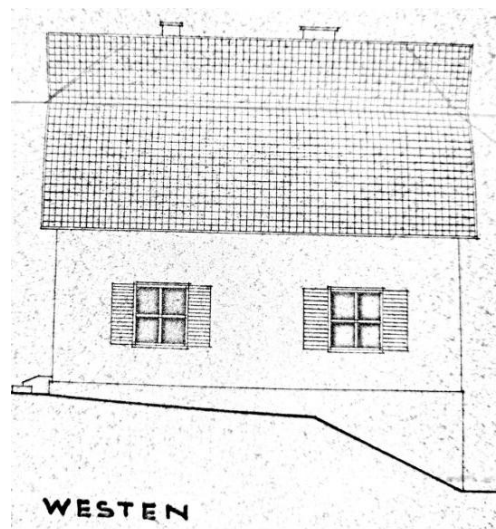
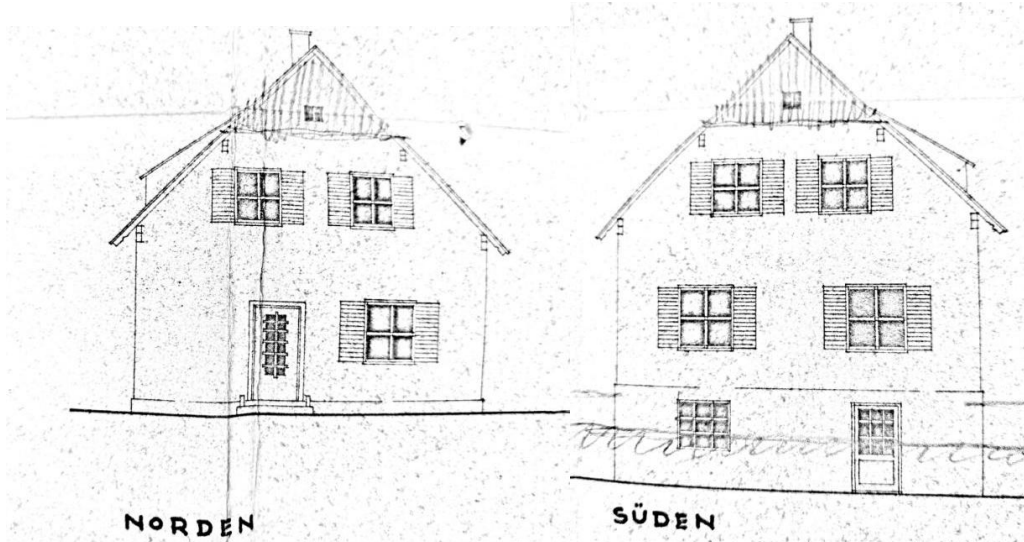
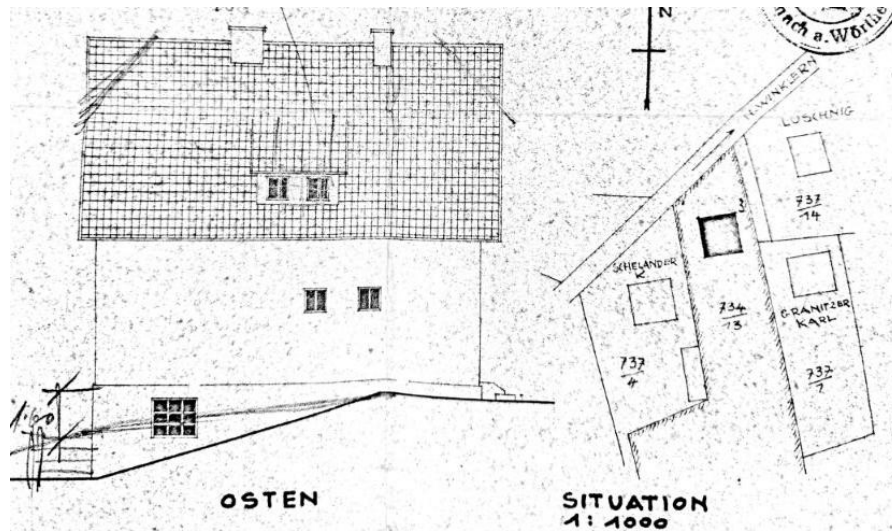
Olmine Schellander



2-3
414/54







10. Fotodokumentation



Abbildung 1 Blick Richtung Norden



Abbildung 2 südwestliches Grundstück



Abbildung 3 Blick Richtung Süden



Abbildung 4 südliches Grundstück



Abbildung 5 Nebengebäude



Abbildung 6 Südansicht



Abbildung 7 östlicher Grundstücksteil



Abbildung 8 westlicher Grundstücksteil



Abbildung 9 Westansicht



Abbildung 10 Nordostansicht Einfahrt



Abbildung 11 Nordseite

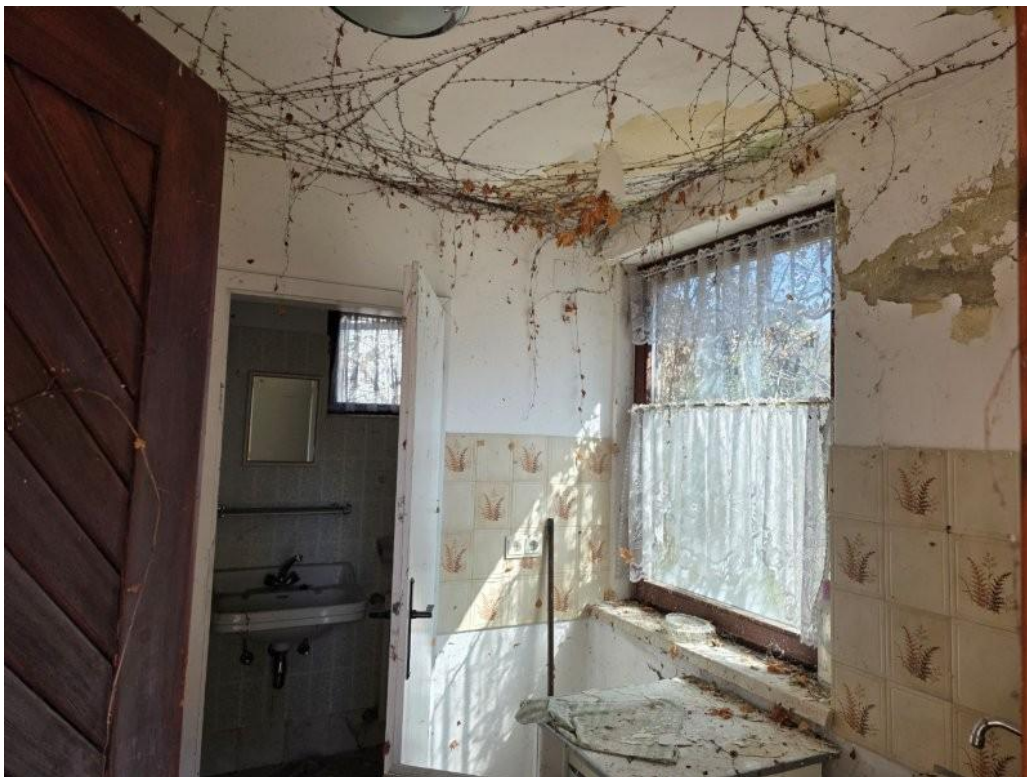


Abbildung 12 Untergeschoss



Abbildung 13 Untergeschoss



Abbildung 14 Untergeschoss



Abbildung 15 Untergeschoss



Abbildung 16 Untergeschoss



Abbildung 17 Nebengebäude



Abbildung 18 Blick Richtung Süden



Abbildung 19 Westansicht



Abbildung 20 südliches Grundstück

11. Optionale Erweiterungsmöglichkeit

Die westliche Nachbarliegenschaft Grundstück Nr. 1124 wird zeitgleich mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (gelb) zur Verwertung angeboten (Edikte-Datei). Durch die Zusammenlegung beider Liegenschaften besteht die Möglichkeit einer optimaleren Nutzung.

