

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Mag. Irene Kreschischnig

Allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte
SACHVERSTÄNDIGE für Wohnhäuser, Baugründe
Landwirtschaft, Wohnungseigentum, Parifizierungen
9500 Villach, Kleinsattelstraße 43
Tel. 0664/25 23 496 Fax. 0 42 42/333 00 8
ATU Nr. 66928337
e-mail: office@petritschhof.at



Johann Kreschischnig

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter
SACHVERSTÄNDIGER für Gebäude,
Wohnungseigentum, Liegenschaften, Baugründe
9500 Villach, Kleinsattelstraße 43
Tel. 0 4242/333 00, oder 0664/521 11 66
ATU Nr. 26818101

Geschäftszahl des
HG Wien: 2 S 261/24 f

Villach, 5.11.2024

Herrn Rechtsanwalt
Dr. Günther Hödl
Masseverwalter
Schulerstraße 18
1010 Wien

Gutachten

gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG)

Liegenschaftsbewertung

In der Konkursache 2 S 261/24 f

Michael LAUSEGGER

Gegenstand:

Liegenschaft EZ 88, GB 72007 Kappel
Wohnhaus Kappel an der Drau 47, 9162 Ferlach

Eigentümer:

Michael Lausegger

1/1



Ergebnis:

Der Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 88, GB 72007 Kappel

beträgt rund € 156.000,--.

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|------------------------------------|-----------|
| 1. Allgemeine Daten | 3 |
| 2. Grundlagen des Gutachtens | 3 bis 5 |
| 3. Befund | 6 bis 10 |
| 4. Bewertung | 11 bis 15 |
| 5. Verkehrswert | 16 |

Beilagen: Grundbuchsauszug
 Lageplan
 Widmungsplan
 HORA-Pass
 Unterlagen aus dem Bauakt
 Fotodokumentation

1. **Allgemeine Daten**

| | |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Auftraggeber | Herr Rechtsanwalt Dr. Günther Hödl als Masseverwalter |
| Auftrag an | SV Mag. Irene Kreschischnig |
| Liegenschaft | Bewertung der Liegenschaft EZ 88, GB 72007 Kappel |
| Stichtag | 29.8.2024 (Tag der Eröffnung des Sanierungsverfahren) |

2. **Grundlagen des Gutachtens**

2.1 Allgemeines

Das Gutachten ist zur gerichtlichen Verwendung bestimmt.
Jede andere Verwendung ist an die Zustimmung der Verfasserin gebunden.
Eine Kontrolle der Grenzpunkte wurde nicht vorgenommen.

Der Bau- und Erhaltungszustand der Objekte wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Untersuchungen des Bauzustandes, der Qualität der Installationen und der technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Auf sichtbare Bauschäden wurde im Gutachten hingewiesen.

Das Gutachten darf nicht für Versicherungszwecke verwendet werden.

ESG und Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung

Dem „E“ in ESG, also den ökologischen Faktoren, wird in Bezug auf das Langfristziel Klimaneutralität bis 2050 der größte Effekt eingeräumt. Die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes durch geeignete Schritte wie eine energetische Gebäudesanierung ist deshalb eine der erfolgversprechendsten Maßnahmen in der Immobilienwirtschaft. Doch wie misst man den Ausstoß eines Gebäudes, um durch einen Vorher-Nachher-Vergleich den tatsächlichen Erfolg bewerten zu können. In puncto effizienter Berechnungsmodelle steht die Branche noch am Beginn.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Mehrwert von ESG- oder Nachhaltigkeitskriterien sich in zwei Dimensionen niederschlagen kann. Einerseits in der Immobilienqualität an sich – dem verwendeten Material, der Lage, der Konzeption, Resilienz und Flexibilität. Dies kann sich in guter Nutzbarkeit, geringen Betriebskosten und einer langen Restnutzungsdauer niederschlagen und somit den Wert der Immobilie erhöhen.

Einsichtnahme in den Verdachtsflächenkataster:

Ergebnis für:

| | |
|-------------------|-----------------|
| Bundesland | Kärnten |
| Bezirk | Klagenfurt-Land |
| Gemeinde | Ferlach |
| Katastralgemeinde | Kappel (72007) |
| Grundstück | 76/14 .118 |

Information:

Die Grundstücke 76/14 und .118 in Kappel (72007) sind derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

HORA-Pass (siehe Beilagen)

Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
Einschätzung von 8 verschiedenen Naturgefahren

2.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme der Liegenschaft erfolgte am 15.10.2024 um 10:30 Uhr in Anwesenheit von Herrn Michael Lausseger und SV Mag. Irene Kreschischnig.

2.3 Erhebungen bzw. Auskünfte, Unterlagen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 3.9.2024 und 6.11.2024
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Ferlach
- Einsichtnahme in den Bauakt der Stadtgemeinde Ferlach
- Katasterpläne
- Digitale Katastralmappe
- Gefahrenzonenplan
- Verdachtsflächenkataster
- Hora-Pass
- Digitalfotos
- Vergleichspreissammlung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
- Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung, 7.Auflage 2017“
- Ross-Brachmann-Holzner „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“
- Ausbildungsunterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz-Wien
- Nutzungsdauerkatalog 2020, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Landesverband Steiermark

3.

Befund

3.1 Allgemeines

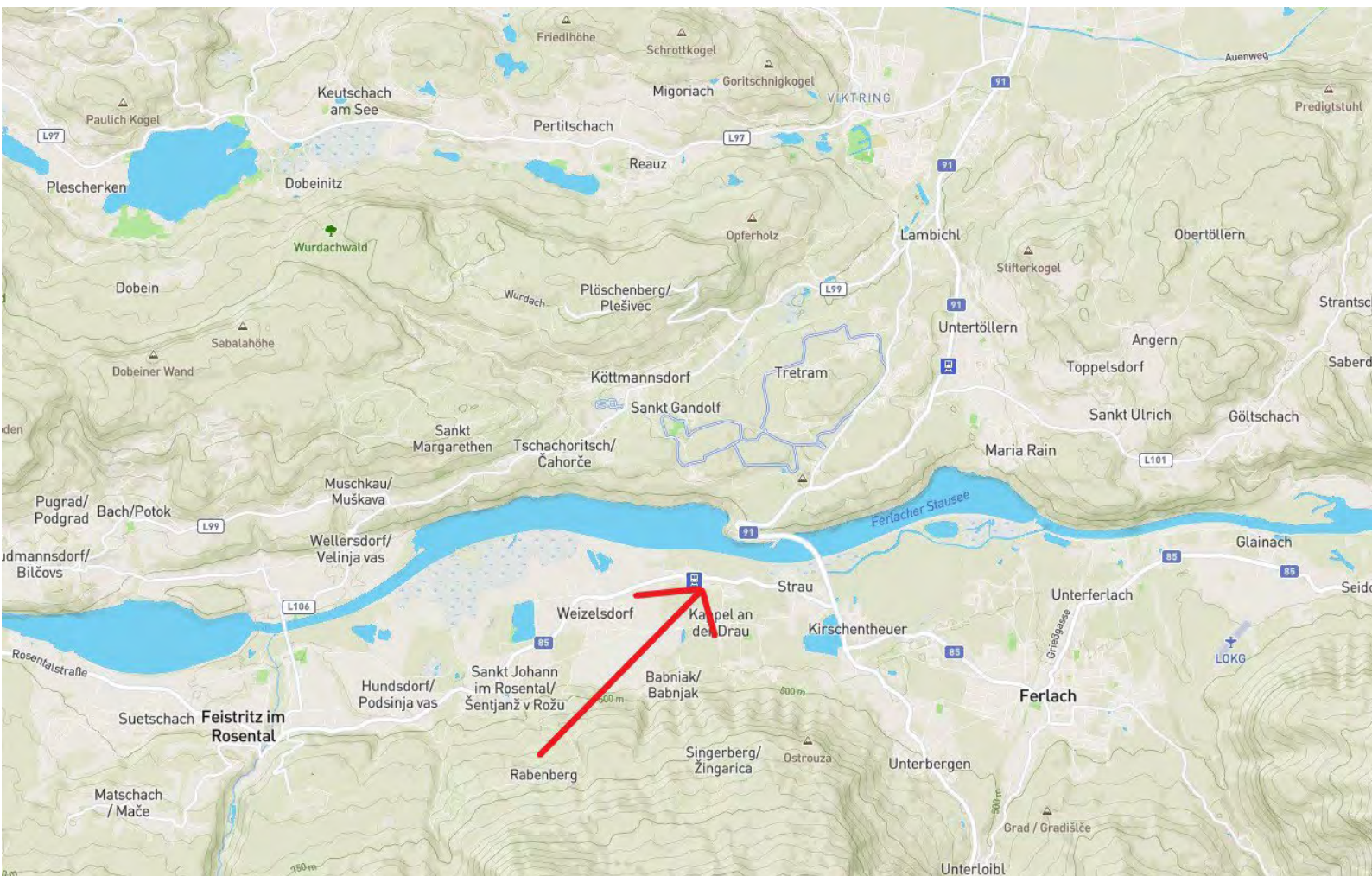
Die Liegenschaft befindet sich im Ort Kappel an der Drau im Gemeindegebiet von Ferlach.

In unmittelbarer Nähe sind keine infrastrukturellen Einrichtungen.

Die Entfernung bis Ferlach beträgt 5 km, bis Klagenfurt sind es 20 km.

3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Das Wohnhaus wird fallweise vermietet.



3.3 Grundstücke

Gst. 76/14 mit 848 m²
Gst. .118 mit 719 m²
 1.567 m²

Die beiden Grundstücke sind eben und mit dem Wohnhaus und dem Nebengebäude bebaut.

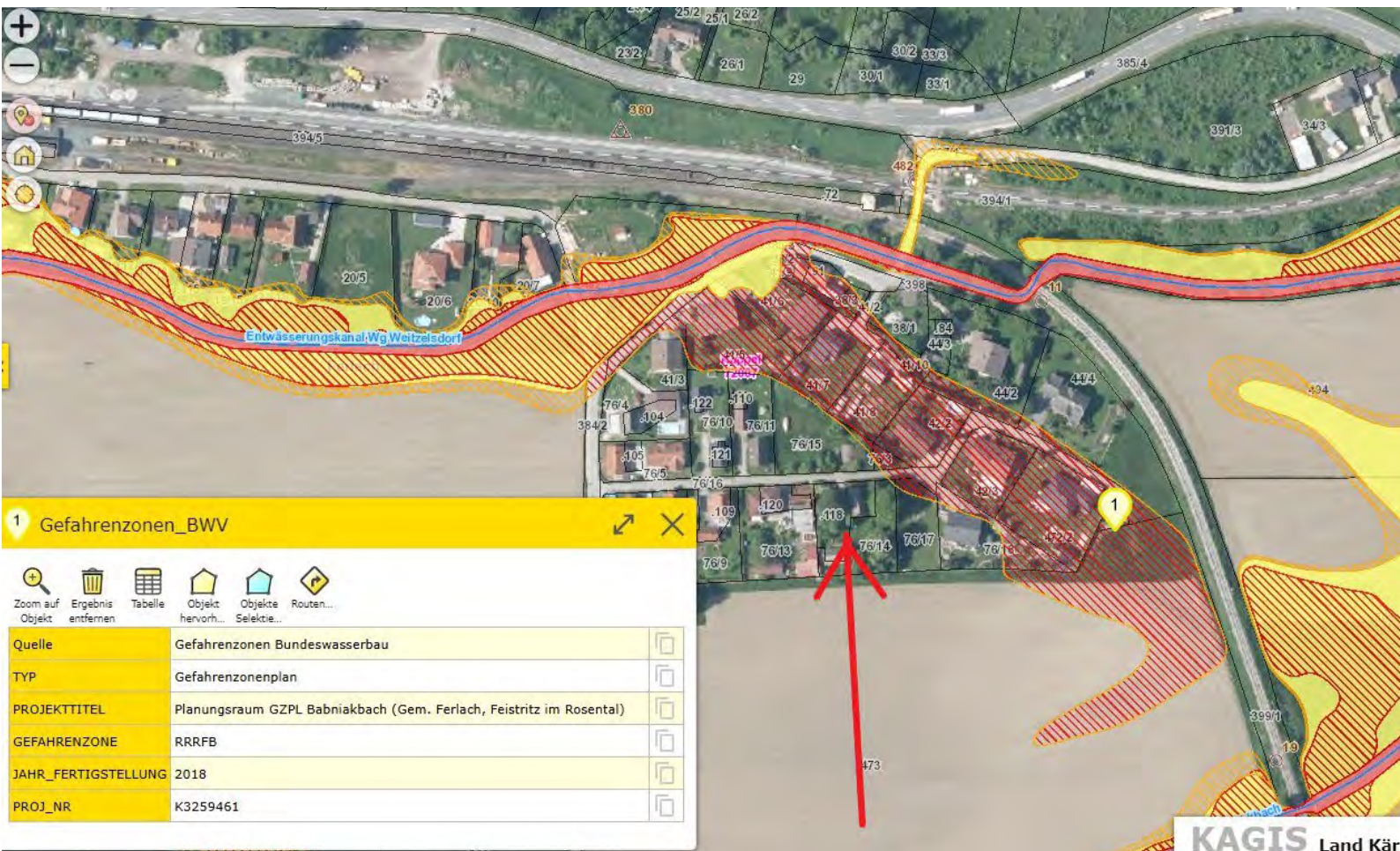
Die Zufahrt erfolgt von der Gemeindestraße aus.

Die Grundstücke sind als Bauland-Dorfgebiet gewidmet.

Anschlüsse

- Die Zufahrt erfolgt über öffentliches Gut
- Die Abwässer werden in das Kanalnetz der Gemeinde geleitet
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Ferlach
- Stromanschluss über das Netz der KELAG

Unmittelbar östlich der Liegenschaft verläuft die Überschwemmungszone der Wildbach- und Lawinerverbauung („Babniakbach“).



3.4 Gebäude

Auskünfte aus dem Bauakt bei der Stadtgemeinde Ferlach

- 1) Baubewilligung für ein Holzwohnhaus vom 8.9.1949
auf den bestehenden Fundamenten einer Baracke
- 2) Errichtung einer Bienenhütte (Bescheid vom 17.3.1950)
- 3) Benützungsbewilligung Wohnhaus vom 7.4.1954
- 4) Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes
(Bescheid vom 7.10.1954)
- 5) Baubescheid vom 6.8.1974 „Errichtung einer Sickergrube“
(Benützungsbewilligung vom 6.8.1974)

Das Wohnhaus wurde eingeschossig auf ehemaligen Baracken-Fundamenten errichtet.

Es ist nicht unterkellert.

Der Dachboden ist nicht ausgebaut.

| | |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bauweise: | Fundament Stein, Holzriegelbauweise Heraklith-Dämmung |
| Dach | Satteldach in Holzkonstruktion kein Kaltdach Eindeckung Tonziegel |
| Fenster | Doppel-Kastenfenster aus der Bauzeit |
| Türen | einfache Holztüren aus der Bauzeit |
| Heizung | Einzelofen |
| Installationen: | Die Wasser- und Abwasserinstallationen sind über 50 Jahre alt und wurden nur im Bereich der Anschlüsse erneuert. Die Elektroinstallationen sind meist über 40 Jahre alt. |

3.5 Raumverteilung

Erdgeschoß

Der Eingang in das Wohnhaus erfolgt von Westen über eine Holzhaustür, über 60 Jahre alt, in den

| | |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Vorraum | Klinkerboden |
| Küche | Ofen, Laminat von hier Zugang zum |
| Zimmer | Laminat, 2 Fenster |
| Bad | Badewanne, Waschbecken, WC Fenster, ca. 10 Jahre alt |
| Wohnzimmer | ein großer Raum mit 3 Fenster Steinofen, beheizt vom Vorraum Feuchtigkeit |

Aufgang in den Dachboden über eine steile Holzstiege

| | |
|-----------|----------------------------------------------------|
| Dachboden | Rohbau, nicht isoliert Elektro-Warmwasserboiler |
|-----------|----------------------------------------------------|

Nebengebäude

gemauert, Satteldach

Zubau an der Nordseite.

mit Werkstatt

Aufgangsstiege in den Dachboden

Abgangsstiege in den Keller

3.6 Berechnung des verbauten Raumes

Wohnhaus

Erdgeschoß 11,60 m x 8,00 m = 92,80 m² **93 m²**

Wirtschaftsgebäude

Erdgeschoß 11,00 m x 5,80 m = 63,80 m² **rund 64 m²**

Keller 7,25 m x 5,80 m = 42,05 m² **rund 43 m²**

An wertbestimmenden Merkmalen ist zu nennen:

Positiv

- großer Garten, ruhige Wohngegend
- Bahnhof zu Fuß erreichbar

Negativ

- schlechte Bausubstanz
- alle Bauteile alt

4. Bewertung

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft.

In § 2 Abs. 2 und 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

Abs.2 Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Abs.3 Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Verkehrswert sollte so bemessen sein, dass die Liegenschaft in einer angemessenen Zeit, bei einem den Gegebenheiten jeweils angepassten Interessentenkreis, veräußert werden kann.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Liegenschaften wie der vorliegenden das Sachwertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Eine **Ertragswertermittlung** wäre in diesem Fall nicht zielführend, da es sich nicht um ein Ertragsobjekt handelt.

Deshalb erfolgt die Bewertung im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) nach dem Sachwertverfahren (beinhaltet das Vergleichswertverfahren).

4.1 Sachwert

Im Sachwertverfahren (§ 6) ist der Wert der Sache **durch Zusammenzählen des Bodenwertes, des Bauwertes und sonstiger Bestandteile** zu ermitteln (Sachwert).

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert (nach dem Vergleichswertverfahren, § 4 LBG) durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussender Umstände durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen ist.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten technischen und wirtschaftlichen Wertminderung.

Der Herstellungswert wird auf Basis der verbauten Flächen ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross'schen Abschreibung Berücksichtigung.

Die Empfehlungen für Herstellungskosten 2024 wurden im Heft „Sachverständige“ 3/2024 veröffentlicht.

Die Ansätze werden in die Ausstattungsqualität: „normal“ „gehoben“ und „hochwertig“ unterteilt. In den Herstellungskosten enthalten sind Bauwerkskosten, die bauliche Aufschließung, Planungs- und Projektnebenleistungen und die Umsatzsteuer.

Bei nichtunternehmerischer Nutzung einer Liegenschaft bzw. bei Liegenschaften, die nicht der Ertragserzielung dienen – was bei der gegenständlichen Liegenschaft zutrifft - werden die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung als Bruttobeträge, inklusive Umsatzsteuer, zum Ansatz gebracht.

4.2 Bodenwert

Im Rahmen der durchgeführten Vergleichspreiserhebungen konnten folgende Rechtsgeschäfte in zeitlicher und räumlicher Nähe zur Bildung eines Vergleichspreises ermittelt werden:

| GB | TZ/Jahr | Gst.Nr. | Fläche | EUR / m ² |
|--------------------|-----------|---------|----------------------|------------------------|
| 1.) Kappel | 781/2022 | 76/17 | 805 m ² | € 49,69/m ² |
| 2.) Kappel | 1048/2020 | 10/5 | 978 m ² | € 35,79/m ² |
| 3.) Kappel | 924/2019 | 3/13 | 1.622 m ² | € 35,14/m ² |
| 4.) Kappel | 378/2023 | 527 | 3.180 m ² | € 15,72/m ² |
| 5.) Kirschentheur | 1044/2020 | 1136/6 | 722 m ² | € 39,00/m ² |
| 6.) Kirschentheur | 818/2022 | 882/227 | 1.001 m ² | € 57,94/m ² |
| 7.) Kappel | 419/2022 | 424/1 | 949 m ² | € 23,18/m ² |
| 8.) Kappel | 311/2020 | 491/2 | 1.039 m ² | € 28,87/m ² |
| 9.) Kappel | 327/2020 | 492/7 | 732 m ² | € 40,98/m ² |
| 10.) Kirschentheur | 790/2022 | 759/5 | 674 m ² | € 34,12/m ² |
| 11.) Rosenbichl | 276/2024 | 231/4 | 687 m ² | € 87,34/m ² |
| 12.) Rosenbichl | 230/2020 | 392/5 | 826 m ² | € 18,16/m ² |

Für diese Baufläche werden unter Zugrundelegung der oben angeführten Vergleichspreise und nach Berücksichtigung der Zu- und Abschläge € 35,--/m² zugrunde gelegt.

Gst. 76/14 mit 848 m²
 Gst. .118 mit 719 m²
 1.567 m² à € 35,-- = € 54.845,--

Bodenwert rund € 55.000,--

5. **V e r k e h r s w e r t**

Gemäß § 7 des LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Da im Allgemeinen der Sachwert (Summe Grund- und Bauwert) nicht dem Verkehrswert entspricht und um den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Realitätenmarkt Rechnung zu tragen, wird vom Sachwert der Liegenschaft ein Abschlag von 10 % vorgenommen, um zum Verkehrswert zu gelangen.

Begründung:

Für dieses Wohnhaus, für das die Sanierungsfähigkeit auf Grund der Bauweise fraglich ist, muss erst ein Käufer gefunden werden.

Daher:

| | | |
|----------------|---|------------------|
| Sachwert | € | 173.000,-- |
| abzüglich 10 % | € | <u>17.300,--</u> |
| | € | 155.700,-- |

Der Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 88, GB 72007 Kappel

beträgt rund € 156.000,--.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72007 Kappel
BEZIRKSGERICHT Ferlach

EINLAGEZAHL 88

Letzte TZ 751/2024

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

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------------|----------------|--------|-----------------------|
| 76/14 | Gärten(10) | 848 | |
| .118 | GST-Fläche | 719 | |
| | Bauf.(10) | 152 | |
| | Gärten(10) | 567 | Kappel an der Drau 47 |
| GESAMTFLÄCHE | | 1567 | |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Michael Laussegger

GEB: 1973-09-13 ADR: Trauttmansdorffgasse 11/7, Wien 1130

a 586/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-01-08 Eigentumsrecht

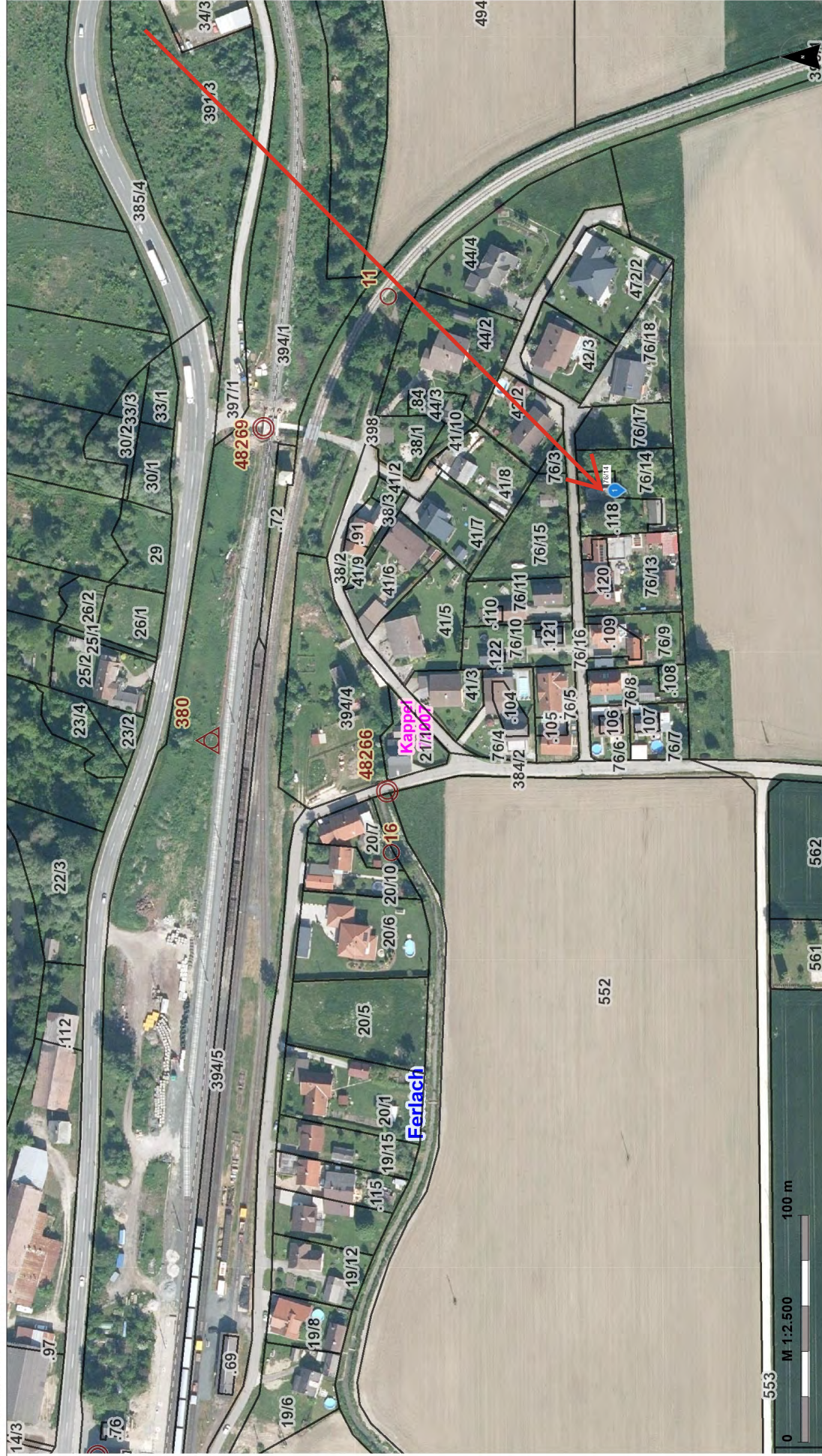
b 751/2024 Eröffnung des Konkurses am 2024-10-31 (2 S 261/24f, HG-Wien)

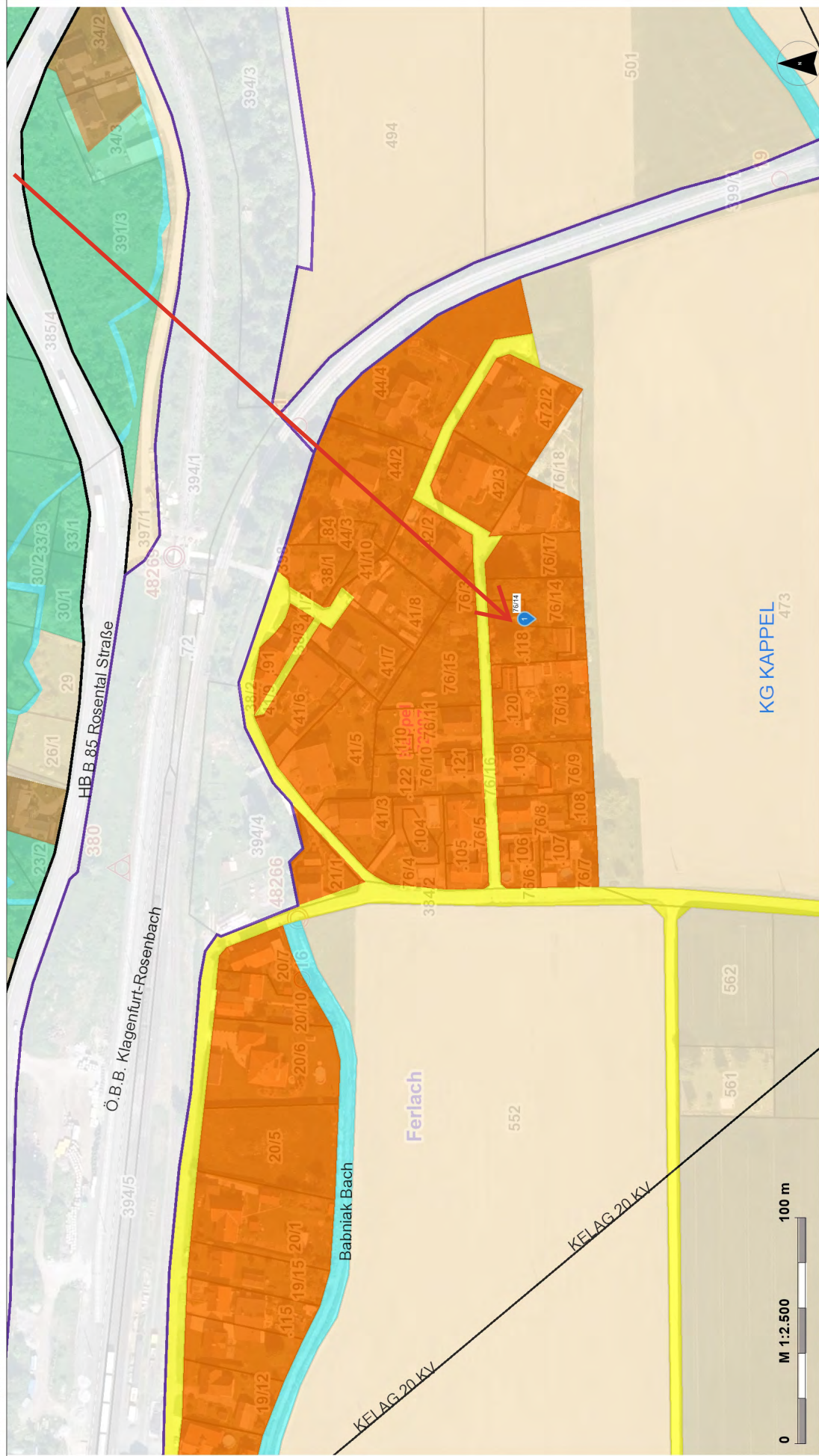
***** C *****

15 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

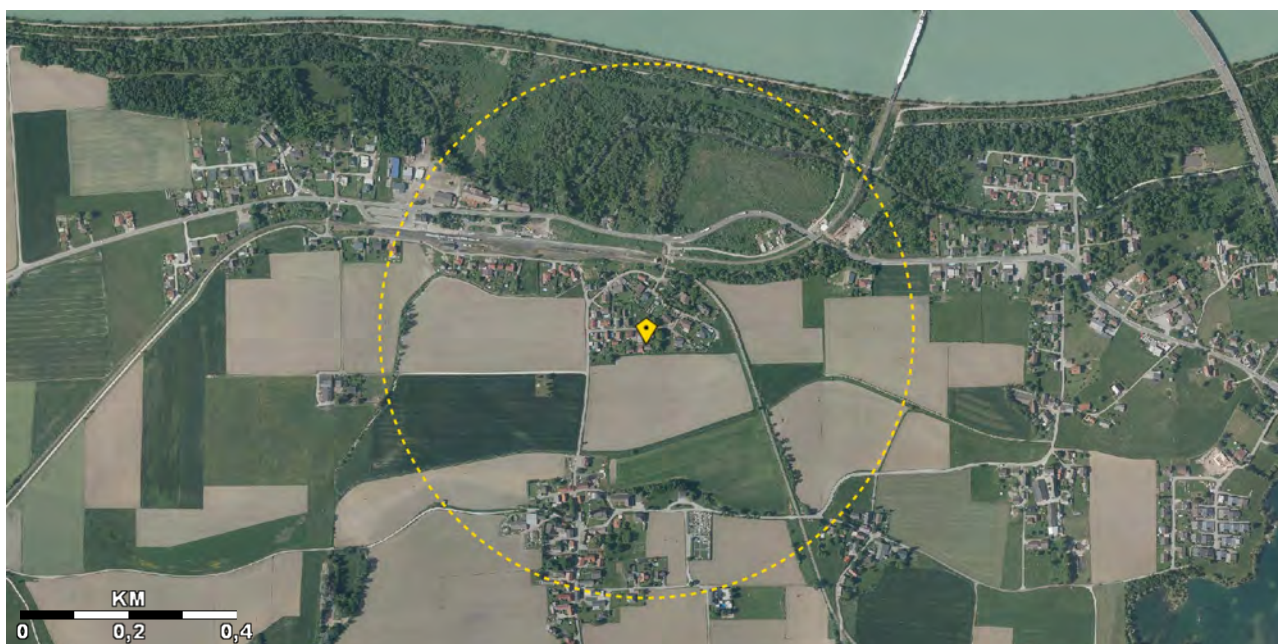




HORA-Pass

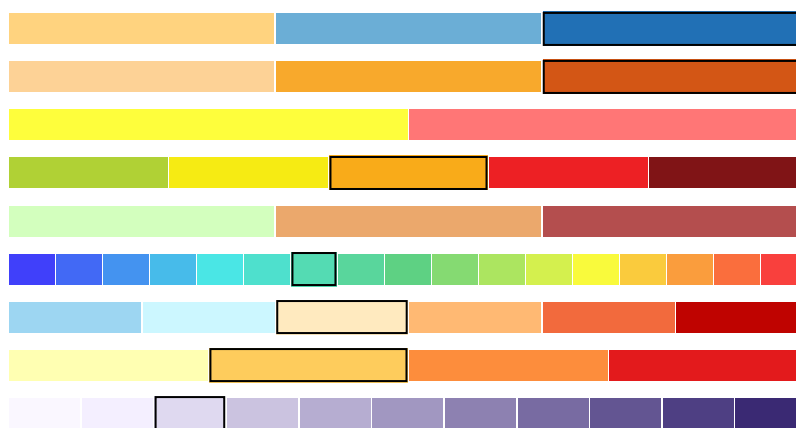
Adresse: Kappel an der Drau 47, 9162 Ferlach
 Seehöhe: 430 m
 Auswerteradius: 500 m
 Geogr. Koordinaten: 46,53777° N | 14,24892° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:

Hochwasser
 Oberflächenabfluss
 Lawinen
 Erdbeben
 Rutschungen
 Windspitzen
 Blitzdichte
 Hagel
 Schneelast






Gefährdung:

hoch
 hoch
 keine Daten
 mittel
 keine Daten
 mittel
 mittel
 hoch
 niedrig

Legende und weiterführende Informationen








Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich




















Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden





Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40






Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich









Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen







Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0














Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm






Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0



Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

1 ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

2 ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05



Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Stadtgemeindeamt Ferlach.
Zahl: 3819/49/K.

Ferlach, am 8. September 1949.

Betreff: Neubau eines Wohnhauses.

B e s c h e i d :

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Ferlach erteilt gemäss §§ 1 und 13 des Gesetzes vom 13.3.1866, LGBI.Nr.12, (Kärntner Bauordnung) dem

Herrn, Frau Albin Lausegger in St. rau Nr.25
auf Grund des Ergebnisses der am 21.7.1949 durchgeführten mündlichen Verhandlung über den Bauentwurf des Anton Schütz, Ferlach vom 21.6.1949 die Bewilligung, auf der Parzelle Nr. 76/14 K.G. Kappel a.d. Drau ein Holzwohnhaus

unter nachstehenden Bedingungen zu errichten:

Durch die vorhandenen Fundamente der Baracke ist die Situierung festgelegt, und zwar so, daß der Abstand von der Ostgrenze 3.50 m und zum Strassenrand 4.80 m beträgt. Der First verläuft nord-süd. Die Eingangsseite ist nach Westen gerichtet.

Der Bau ist planmässig unter Einhaltung der Bestimmungen der Kärntner Bauordnung auszuführen.

~~Die baustoffwirtschaftliche Bewilligung wurde mit Bescheid~~
..... erteilt.

Die Ausführung der Arbeiten erfolgt durch die Fa. Anton Schütz, Stadtmaurermeister in Ferlach

Der Bauführer ist für die solide, fachmännische Ausführung des Baues, für die Verwendung entsprechender Materialien, sowie für die persönliche 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 hiezu berechtigter Personen zu bedienen und jede Änderung in der Wahl des Bauführers dem Bürgermeister anzuzeigen. (§ 34)
- 4.) Der Bauwerber hat den Beginn der Bauführung dem Bürgermeister rechtzeitig bekanntzugeben. (§ 35)
- 5.) Bevor die Baulichkeit in Benützung genommen wird, ist hiezu die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung einzuholen. (§ 83).

Betrifft: **Errichtung einer Bienenhütte.**

B e s c h e i d :

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Ferlach erteilt gemäss § 1 und 13 des Gesetzes vom 13.3.1866, LGBl.Nr.12, (Kärntner Bauordnung) dem **Albin Lausegger** **Kappel/Drau, Lager** Herrn, ~~Frau~~ ~~.....~~ auf Grund des Ergebnisses der am **Anton Schütz, Ferlach** mündlichen Verhandlung über den Bauentwurf des **76/14** vom **10.9.1949** die Bewilligung, auf der **Bienenhütte** K.G. **Kappel a.d. Drau** ein(e) ~~.....~~ unter nachstehenden Bedingungen zu errichten:

Der Bau ist planmässig unter Einhaltung der Bestimmungen der Kärntner Bauordnung auszuführen.

Die Baustoffwirtschaftliche Bewilligung wurde mit Bescheid **Anton**

Die Ausführung der Arbeiten erfolgt auf Verlangen des **Ferlach**

Schütz, Stadtmaurer- und Zimmermeister in

Der Bauführer ist für die solide, fachmännische Ausführung des Baues, für die Verwendung entsprechender Materialien, sowie für die persönliche 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 hierzu berechtigter Personen zu bedienen und jede Änderung in der Wahl des Bauführers dem Bürgermeister anzuzeigen. (§ 34)
- 4.) Der Bauwerber hat den Beginn der Bauführung dem Bürgermeister rechtzeitig bekanntzugeben.
- 5.) Bevor die Benützung in Benützung genommen wird, ist hierzu die Wohnungs- und Benützungsbewilligung einzuholen. (§ 83)

Gemeindeamt: Ferlach.

Zahl: 2691/54/W.

Bescheid

Mit Eingabe vom 9. August 1954 hat

Herr Albin Lausegger, Kappel a.d. Drau 47

~~XXXX~~

um die baupolizeiliche Bewilligung zur Errichtung ~~XXXX~~ Wirtschaftsgebäudes
eines

in Kappel a.d. Drau auf Parzelle Nr. 76/13

Katastralgemeinde Kappel a.d. Drau Gemeinde Ferlach
angesucht.

Auf Grund der am 29. September 1954 stattgefundenen örtlichen Verhandlung erteilt die Gemeinde gemäß §§ 1 und 13 der Kärntner Bauordnung vom 13. 3. 1956, LGBl. Nr. 12, in der Fassung der Gesetze LGBl. Nr. 20/11, 17/22, 17/23, 11/48 und 38/51, dem Bauwerber die baupolizeiliche Bewilligung für das obgenannte Bauvorhaben unter Einhaltung nachstehender Bedingungen:

1. Nicht behördlich genehmigte Planänderungen sind unzulässig.
2. Ausführende Baufirma ist die Firma **Simon Male, Kirschentheuer, Bauunternehmung**

Die Durchführung des Bauvorhabens hat unter Aufsicht eines befugten Baugewerbetreibenden zu erfolgen. Die Verwendung von Schwarzarbeitern ist unzulässig und strafbar. Als Schwarzarbeiter sind jene Arbeitskräfte anzusehen, die bei keinem befugten Baugewerbetreibenden (z. B. Bau-, Maurer- oder Zimmermeister) beschäftigt sind oder selbst keine Konzession besitzen.

3. Bei Durchführung des Bauvorhabens sind die Bestimmungen der Kärntner Bauordnung unter nachstehenden Bedingungen einzuhalten:

Plan- und fachgemäße Ausführung nach dem Abänderungsplan. Die Sockelhöhe ist mit max. 1.00 auszuführen. Dies ist durch Anböschung zu erreichen. Im Falle einer Ausbildung des Vorraumes in eine Garage, sind die einschlägigen Bestimmungen der Garagenordnung einzuhalten.



Zahl: BA 584 /153-9/ 74/Pe.Sm.

Bescheid

Gemäß den §§ 4, 13 und 14 der Kärntner Bauordnung, Gesetz vom 30. 6. 1969, LGBl. Nr. 48, in Verbindung mit den Kärntner Bauvorschriften wird auf Grund des Augenscheines vom 1974 07 26
Herrn/Frau ~~XXX~~ Lausegger Albin, 9162 Kappel/Drau 47

die Baubewilligung
für die Errichtung einer Sickergrube

in Kappel/Drau auf der Parzelle 76/14
der KG Kappel nach Maßgabe der dem Antrag vom 1974 06 17
beigeschlossenen Unterlagen unter Einhaltung nachstehender Auflagen erteilt:

1. Antragsteller und Unternehmer haben sich bei der Bauausführung genau nach dem ~~mit der Genehmigung~~ ~~Plan~~ ~~der Bauordnung~~ mit der Genehmigung ~~der Bauordnung~~ nach den Bestimmungen der Kärntner Bauordnung und der Kärntner Bauvorschriften zu halten.
2. Der Beginn der Ausführung des Vorhabens und die Vollendung desselben sind längstens binnen einer Woche durch denjenigen, in dessen Auftrag das Vorhaben ausgeführt wird, dem Bürgermeister der Stadtgemeinde Ferlach schriftlich zu melden. Gleichzeitig ist der verantwortliche Unternehmer bekanntzugeben.
3. Mit dem Vorhaben darf bei sonstiger Strafe erst begonnen werden, wenn der Bescheid in Rechtskraft erwachsen ist. Diese tritt zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides ein, wenn keine Berufung eingebracht wurde. (Hinsichtlich ev. Berufung Nachfrage im Stadtbauamt).
4. Der Bauwerber hat sich bei diesem Bau nur hierzu berechtigter Personen zu bedienen und jede Änderung in der Wahl des Bauführers dem Bürgermeister anzuzeigen.
5. Es dürfen nur Baustoffe und Bauteile verwendet werden, die den Anforderungen des § 22 der Kärntner Bauordnung entsprechen.
6. Die Unternehmer haben alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Sicherheit und Gesundheit von Menschen am Ausführungsorte des Vorhabens und seiner Umgebung zu gewährleisten.

Wohnhaus Nordseite



Wohnhaus Südseite



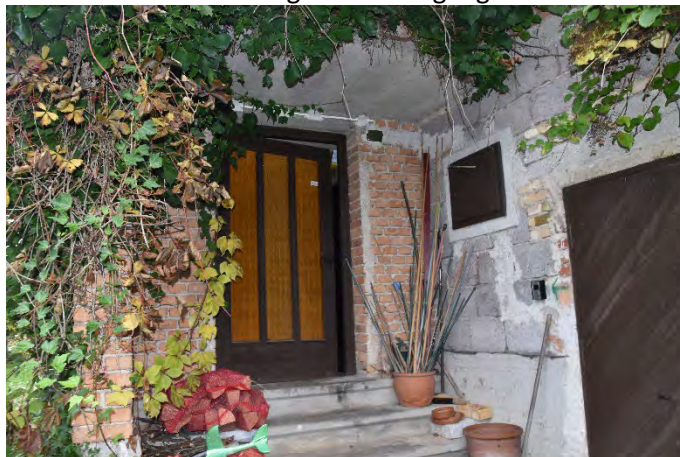
Wohnhaus Westseite



Nebengebäude



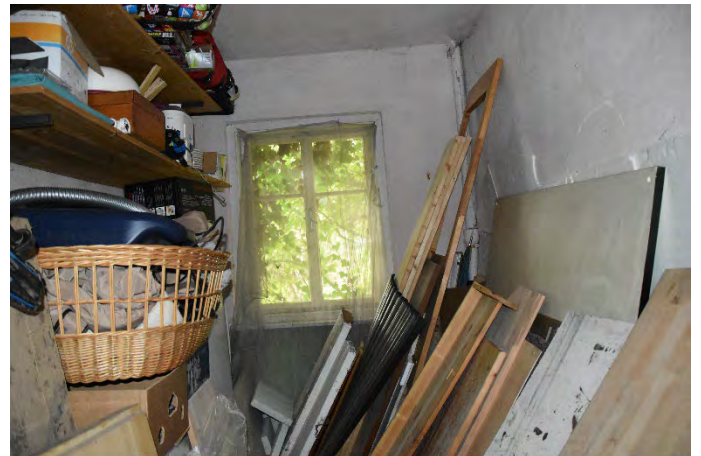
Nebengebäude Eingang



Zimmer



Nebengebäude Werkstatt



Nebengebäude Dachboden



Erdgeschoß



Nebengebäude Keller



Wohnhaus Zimmer



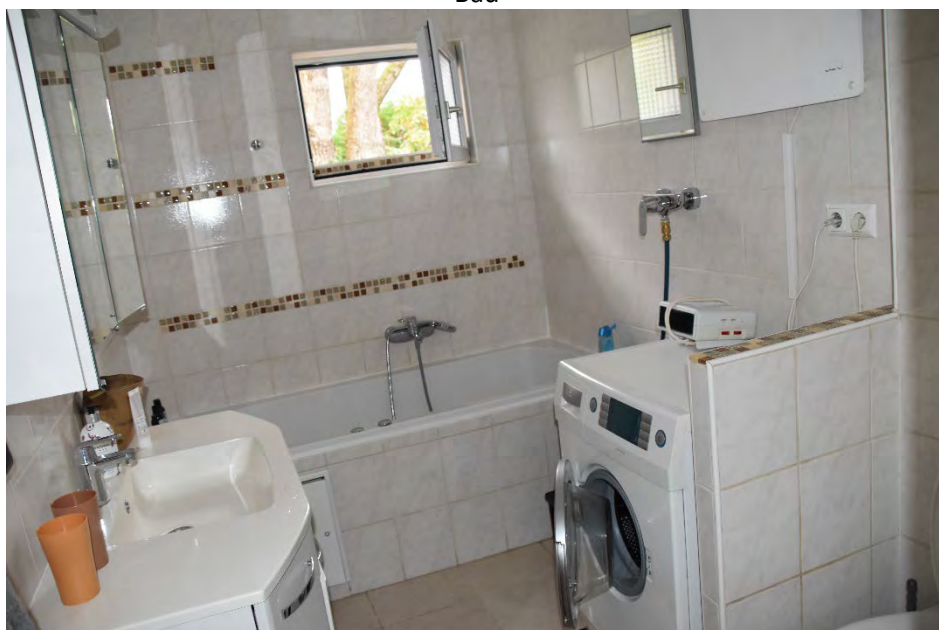
Ofen



Küche



Bad



Wohnhaus Wohnraum



Ofen



Vorraum



E-Kasten



Stiege in das Dachgeschoß



Dachboden



E-Boiler im Dachgeschoß

