Mag. Werner Pinter
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Teichweg 35, 9500 Villach
Tel: 0650/4028475, E-Mail: svmagpin@gmail.com

Bezirksgericht Villach
Peraustraße 26
9500 Villach

G U T A C H T E N

über die zur Ermittlung des Verkehrswertes gemäß
Liegenschaftsbewertungsgesetz in der aktuellen Fassung.

Bewertung der Liegenschaften

EZ 195, 347 und 946, je KG 75318 Augsdorf
mit den Adressen
Excelsiorstraße 1 und Augsdorfer Straße 47,
je 9220 Velden am Wörthersee

Villach, am 02. Juli 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines
1.1 Auftrag und Zweck
1.2 Bewertungsstichtag
1.3 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung
1.4 Vorbemerkungen

2. Befund
2.1 Grundbuchsauszug
2.2 Beschreibung der Lage und Infrastruktur
2.3 Flächenwidmung
2.4 Ver- und Entsorgung, Altlasten, Mobil und Rundfunkmasten
2.5 Rückständige öffentliche Steuern, Abgaben und Gebühren
2.6 Beschaffenheit und Nutzung der Liegenschaften
2.7 Beschreibung der Liegenschaften und der Gebäude
2.8 Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude
2.9 Außenanlagen
2.10 Einrichtung

3. Gutachten
3.1 Wahl und Erläuterung der Bewertungsmethodik
3.2 Ermittlung des Bodenwertes
3.3 Ermittlung der Bodenwerte der Liegenschaften EZ 195, 347 und 946, je KG Augsdorf
3.4 Sachwerte
3.5 Marktanpassung der Verkehrswerte
3.6 Zubehör
3.7 Zusammenfassung

4. Anlagensammlung
Fotodokumentation
Bestandspläne
Baurechtliche Dokumentation
Übersichtslagepläne Strom, Wasser, Kanal
Einheitswertbescheide
Inventargutachten SV Christoph Ertl vom 30.06.2025

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftrag und Zweck

Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt über Beauftragung des Bezirksgerichtes Villach in der Exekutionssache Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 094301d), Raiffeisenplatz 1, 4623 Gunskirchen, vertreten durch Oberhammer Rechtsanwälte GmbH, 1040 Wien als betreibende Parteien gegen Velden Excesliorstraße 1 Projektentwicklungs GmbH (FN 583346m), Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, 1010 Wien, als verpflichtete Partei, wegen EUR 42.449,- s.A. zwecks Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaften EZ 195, 347 und 946, je KG 75301 Augsdorf.

1.2 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, somit der **28. Mai 2025.**

Am 28. Mai 2025 fand durch den beauftragten Sachverständigen Herrn SV Mag. Werner Pinter unter Beisein von Herrn RA Bernhard Motschilnigg LL.M. (WU) in Vertretung der Oberhammer Rechtsanwälte GmbH, Herrn SV Christoph Ertl und Herrn Horst als Hausbetreuer der Liegenschaft eine Befundaufnahme vor Ort statt.

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Grundbuchsauszug vom 28. Mai 2025
- Erhebungen bei der Marktgemeinde Velden am Wörthersee, Finanzamt Spittal/Villach, Kärnten Netz GmbH
- Erhebungen des derzeitigen Preis- und Kostenniveaus, Vergleichspreise des SV bzw. der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Villach
- Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas des Umweltbundesamtes
- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG – BGBL. Nr. 150/1992
- ÖNOM B 1802 – Liegenschaftsbewertung
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, Sparkassenverlag, 7. Auflage, Wien 2017
- KLEIBER - SIMON - WEYERS, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 4. Auflage, Köln 2002
- ROSS-BRACHMANN, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppemann Verlag, 29. Auflage, Iserhagen 2005
- BIENERT, FUNK, Immobilienbewertung Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien 2007
- Weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lernunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes für Steiermark und Kärnten der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
- Immobilien-Preisspiegel 2024, Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

1.4 Vorbemerkungen

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen. Zum Befund wird

festgehalten, dass dieser sich auf Feststellung der vorgefundenen und beschriebenen Ausstattung und Anlagen beschränkt, jedoch keine Aussage auf deren Funktionstüchtigkeit abgibt. Allfällige rechtliche Gegebenheiten wurden im Zuge der Befundaufnahme nicht berücksichtigt. Sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor.

Es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung der Bewertungsobjekte und es wurde keine weitergehende bauliche Untersuchung der Gebäude oder ihrer Teile durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbarer Ausführungsmängel oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann.

Für die Verkehrswertermittlung auf den Liegenschaften EZ 195, 347 und 946, je KG Augsdorf lag kein Bestandsenergieausweis der Objekte Excelsiorstraße 1 und Augsdorfer Straße 47 vor.

Bodenmechanische Untersuchungen und statische Überprüfungen an den Gebäuden wurden nicht vorgenommen. Insofern ist das Gutachten nicht als technische Expertise geeignet.

Der Bewertung wird unterstellt, dass keine Kontaminierung des Bodens vorliegt.
Die Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas beim Umweltbundesamt verzeichnet. (Internetabfrage am 28. Mai 2025)

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Das Gutachten dient nicht für steuerliche Zwecke.

Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude wurde auftragsgemäß ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden nicht durchgeführt. Die Bewertung des Reparatur Rückstaues und/oder allfälliger Sanierungskosten wurde vom gefertigten Sachverständigen mittels prozentualer bzw. pauschaler Abschläge vorgenommen.

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen und rechtmäßigen Nutzungen wurden vom gefertigten Sachverständigen auftragsgemäß nicht durchgeführt. Nicht erfüllte öffentlich-rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden dem gefertigten Sachverständigen nicht bekannt gegeben.

Es wurden dem Sachverständigen keine außerbücherlichen Bestands- oder Nutzungsrechte, dingliche oder sonstige Rechte und Lasten zur Kenntnis gebracht.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurück greifen zu müssen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird weiteres, 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.

Die Bewertung erfolgte unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

Der Sachverständige möchte darauf aufmerksam machen, dass eine Kombination aus dem weltweitem Inflationsdruck (der zu höheren Zinssätzen führt) und den jüngsten geopolitischen Ereignissen in der Ukraine – zusätzlich zu den anhaltenden Auswirkungen der weltweiten Covid-19-Pandemie in einigen Märkten – das Potenzial für eine größere Volatilität auf den Immobilienmärkten auf kurze bis mittlere Sicht erhöht hat. Die Erfahrung der Vergangenheit hat gezeigt, dass sich das Verhalten von Verbrauchern und Investoren in Zeiten erhöhter Volatilität schnell ändern kann. Daher ist zu beachten, dass die im Gutachten dargelegten Schlussfolgerungen nur zum Bewertungszeitpunkt gültig sind.

Vervielfältigungen und Auszüge des Gutachtens, die über die Beauftragung des Auftraggebers hinausgehen, sind an die schriftliche Genehmigung des Verfassers gebunden.

2. BEFUND

2.1 Grundbuchsauszug

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75301 Augsdorf EINLAGEZAHL 195
BEZIRKSGERICHT Villach

****
Letzte TZ 2558/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.181		GST-Fläche	304	
		Bauf.(10)	200	
		Bauf.(20)	104	Augsdorfer Straße 47
.310		GST-Fläche	29	
		Bauf.(20)	10	
		Gärten(10)	19	
564/2		GST-Fläche	494	
		Bauf.(10)	19	
		Bauf.(20)	349	
		Gärten(10)	126	
GESAMTFLÄCHE			827	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 1514/2006 Anmeldungsbogen 2006-01-24 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 569/2 aus EZ 145, Einbeziehung in Gst 564/2
********** B **********
2 ANTEIL: 1/1
Velden Excesliorstraße 1 Projektentwicklungs GmbH (FN 583346m)
ADR: Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, Wien 1010
a 8581/2022 IM RANG 5769/2022 Kaufvertrag 2022-07-14, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-10-13 Eigentumsrecht
b 9488/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-01-05
********** C **********
13 a 8581/2022 Pfandurkunde 2022-07-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.800.000,--
für Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 94301d)
b 8581/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 946 KG 75301 Augsdorf C-LNR 3
EZ 195 KG 75301 Augsdorf C-LNR 13
EZ 347 KG 75301 Augsdorf C-LNR 4
14 b 3650/2024 IM RANG 3904/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-06-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für "Osttor" Beteiligungs- und Handelsgesellschaft mbH (FN 390614h)
c 3650/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 946 KG 75301 Augsdorf C-LNR 4
EZ 195 KG 75301 Augsdorf C-LNR 14
EZ 347 KG 75301 Augsdorf C-LNR 5

Seite 1 von 2

```
15  b 5754/2024 IM RANG 6548/2023 Pfandurkunde 2022-07-12
        PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 500.000,--
        für Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 94301d)
    c 5754/2024 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 946 KG 75301 Augsdorf C-LNR 5
        EZ 195 KG 75301 Augsdorf C-LNR 15
        EZ 347 KG 75301 Augsdorf C-LNR 6
16  b 6802/2024 IM RANG 5097/2024 Urkunde 2023-09-25
        PFANDRECHT                                    vollstr EUR 82.800,--
        je 8,58 % Z aus EUR 92.800 von 2022-09-15 bis 2022-11-28
        aus EUR 82.800,-- von 2022-11-29
        Kosten EUR 1.752,69, EUR 25,--, EUR 1.619,22 für
        Altior GmbH (FN 484850s)
        (17 E 41/24h)
    c 8238/2024 Simultanhaftung mit EZ 195 347 946
    d gelöscht
18  a 2219/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr. EUR 42.449,--
        samt 4,8 % Z u. 9,625 % Z aus EUR 39.402,-- seit 2024-03-29
        Titelkosten EUR 2.759,60 samt 4 % Z seit 2024-09-13
        Kosten EUR 1.523,84 für
        Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 094301d)
        (17 E 13/25 t)
19  a 2277/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr. EUR 2.500,--
        samt 11,73 % Z seit 2025-01-01
        Titelkosten EUR 238,56 samt 4 % Z seit 2025-01-30
        Kosten EUR 278,73 für
        abcfinance GmbH (FN 413125m)
        (17 E 14/25 i)

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

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75301 Augsdorf EINLAGEZAHL 347
BEZIRKSGERICHT Villach

****
Letzte TZ 2558/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
564/4		GST-Fläche	970	
		Bauf.(10)	20	
		Bauf.(20)	626	
		Gärten(10)	324	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a gelöscht
********** B **********
13 ANTEIL: 1/1
Velden Excesliorstraße 1 Projektentwicklungs GmbH (FN 583346m)
ADR: Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, Wien 1010
a 8581/2022 IM RANG 5769/2022 Kaufvertrag 2022-07-14, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-10-13 Eigentumsrecht
********** C **********
3 a 1501/1962
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren Viehtrieb auf Gst 564/4
für Gst 564/1
4 a 8581/2022 Pfandurkunde 2022-07-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.800.000,--
für Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 94301d)
b 8581/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 946 KG 75301 Augsdorf C-LNR 3
EZ 195 KG 75301 Augsdorf C-LNR 13
EZ 347 KG 75301 Augsdorf C-LNR 4
5 b 3650/2024 IM RANG 3904/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-06-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für "Osttor" Beteiligungs- und Handelsgesellschaft mbH (FN 390614h)
c 3650/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 946 KG 75301 Augsdorf C-LNR 4
EZ 195 KG 75301 Augsdorf C-LNR 14
EZ 347 KG 75301 Augsdorf C-LNR 5
6 b 5754/2024 IM RANG 6548/2023 Pfandurkunde 2022-07-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 94301d)
c 5754/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 946 KG 75301 Augsdorf C-LNR 5
EZ 195 KG 75301 Augsdorf C-LNR 15

```
        EZ 347 KG 75301 Augsdorf C-LNR 6
 7  b 6802/2024 IM RANG 5097/2024 Urkunde 2023-09-25
        PFANDRECHT                                    vollstr EUR 82.800,--
        je 8,58 % Z aus EUR 92.800 von 2022-09-15 bis 2022-11-28
        aus EUR 82.800,-- von 2022-11-29
        Kosten EUR 1.752,69, EUR 25,--, EUR 1.619,22 für
        Altior GmbH (FN 484850s)
        (17 E 41/24h)
    c 8238/2024 Simultanhaftung mit EZ 195 347 946
    d gelöscht
 9  a 2219/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr. EUR 42.449,--
        samt 4,8 % Z u. 9,625 % Z aus EUR 39.402,-- seit 2024-03-29
        Titelkosten EUR 2.759,60 samt 4 % Z seit 2024-09-13
        Kosten EUR 1.523,84 für
        Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 094301d)
        (17 E 13/25 t)
10  a 2277/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr. EUR 2.500,--
        samt 11,73 % Z seit 2025-01-01
        Titelkosten EUR 238,56 samt 4 % Z seit 2025-01-30
        Kosten EUR 278,73 für
        abcfinance GmbH (FN 413125m)
        (17 E 14/25 i)

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

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75301 Augsdorf EINLAGEZAHL 946
BEZIRKSGERICHT Villach

****
Letzte TZ 2558/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
564/1	G	GST-Fläche	*	6168	
		Bauf.(10)		535	
		Bauf.(20)		1125	
		Gärten(10)		2477	
		Wald(10)		2031	Excelsiorstraße 1

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Wald(10): Wald (Wälder)
********** A2 **********
2 a 1501/1962 12444/1986 2054/2002 Grunddienstbarkeit
Gehen Fahren Viehtrieb an Gst 564/4 für Gst 564/1
b 2054/2002 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 46
3 a 1021/2004 Kaufvertrag 2003-10-22 Zuschreibung Gst 564/3 aus EZ 251
5 a gelöscht
********** B **********
2 ANTEIL: 1/1
Velden Excesliorstraße 1 Projektentwicklungs GmbH (FN 583346m)
ADR: Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, Wien 1010
a 8581/2022 IM RANG 5769/2022 Kaufvertrag 2022-07-14, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-10-13 Eigentumsrecht
b gelöscht
********** C **********
1 a 1731/1978
DIENSTBARKEIT
20 kV-Erdkabel auf Gst 564/1
für Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
(8 En-579/2/77, 8 En-579/3/77)
b 2054/2002 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 46
2 a 1731/1978 6894/2004
DIENSTBARKEIT
20 kV-Erdkabelleitung auf Gst 564/1
für Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
(8 En-579/2/77, 8 En-579/3/77)
b 1021/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 251
3 a 8581/2022 Pfandurkunde 2022-07-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.800.000,--

Seite 1 von 2

für Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 94301d)
b 8581/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 946 KG 75301 Augsdorf C-LNR 3
EZ 195 KG 75301 Augsdorf C-LNR 13
EZ 347 KG 75301 Augsdorf C-LNR 4
4 b 3650/2024 IM RANG 3904/2023 Pfandbestellungsurkunde
2023-06-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für "Osttor" Beteiligungs- und Handelsgesellschaft mbH
(FN 390614h)
c 3650/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 946 KG 75301 Augsdorf C-LNR 4
EZ 195 KG 75301 Augsdorf C-LNR 14
EZ 347 KG 75301 Augsdorf C-LNR 5
5 b 5754/2024 IM RANG 6548/2023 Pfandurkunde 2022-07-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 94301d)
c 5754/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 946 KG 75301 Augsdorf C-LNR 5
EZ 195 KG 75301 Augsdorf C-LNR 15
EZ 347 KG 75301 Augsdorf C-LNR 6
7 b 6802/2024 IM RANG 5097/2024 Urkunde 2023-09-25
PFANDRECHT vollstr EUR 82.800,--
je 8,58 % Z aus EUR 92.800 von 2022-09-15 bis 2022-11-28
aus EUR 82.800,-- von 2022-11-29
Kosten EUR 1.752,69, EUR 25,--, EUR 1.619,22 für
Altior GmbH (FN 484850s)
(17 E 41/24h)
c 8238/2024 Simultanhaftung mit EZ 195 347 946
d gelöscht
9 a 2219/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 42.449,--
samt 4,8 % Z u. 9,625 % Z aus EUR 39.402,-- seit 2024-03-29
Titelkosten EUR 2.759,60 samt 4 % Z seit 2024-09-13
Kosten EUR 1.523,84 für
Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 094301d)
(17 E 13/25 t)
10 a 2277/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 2.500,--
samt 11,73 % Z seit 2025-01-01
Titelkosten EUR 238,56 samt 4 % Z seit 2025-01-30
Kosten EUR 278,73 für
abcfinance GmbH (FN 413125m)
(17 E 14/25 i)

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

2.2 Beschreibung der Lage und Infrastruktur

Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften EZ 195, 347 und 946, je KG Augsdorf liegen in der Marktgemeinde Velden am Wörthersee im Ortsteil Augsdorf.

Die Liegenschaften EZ 195, 347 und 946, je KG Augsdorf sind öffentlich erschlossen.

Der nächste Autobahnanschluss ist innerhalb von ca. 15 Fahrminuten mit dem Auto an die A2 – Südautobahn – Auf- und Abfahrt Velden West bzw. Velden Ost gegeben.

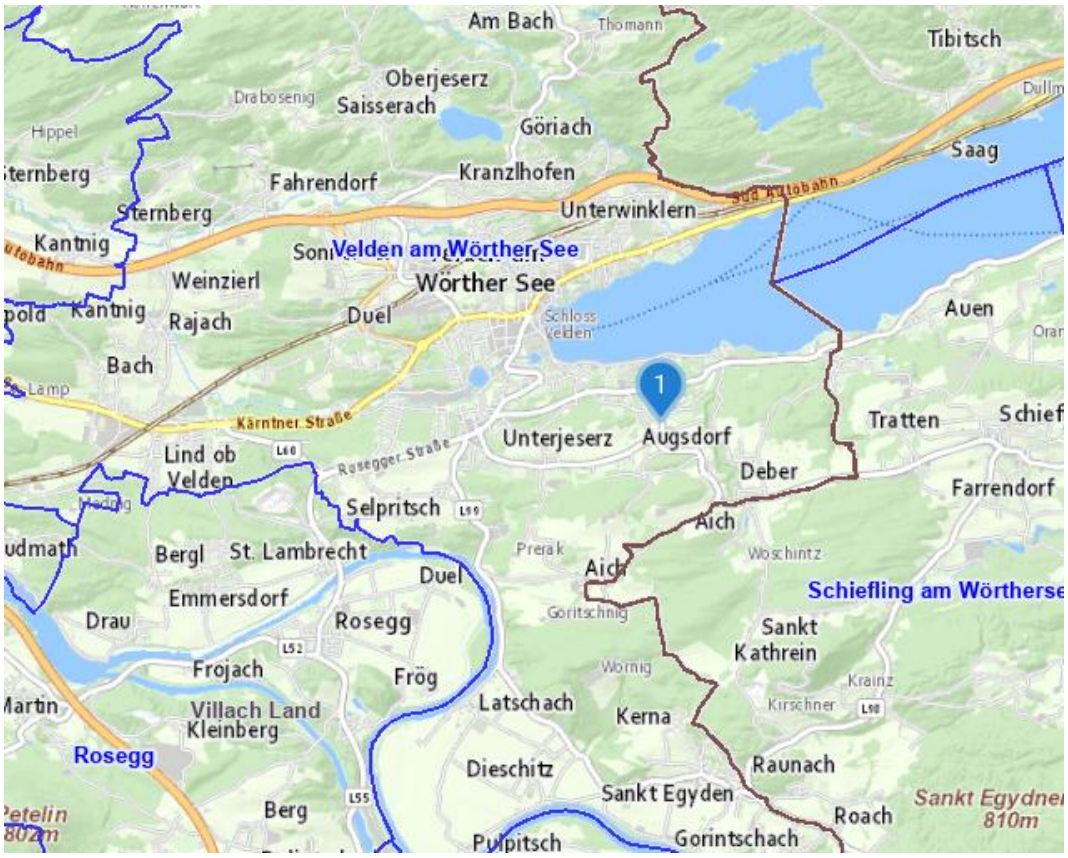
Die Lage der Liegenschaften kann als sehr gut beschrieben werden. Der Ortskern von Velden am Wörthersee ist nur wenige Fahrminuten mit dem Kraftfahrzeug entfernt. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfes gibt es im Zentrum von Velden am Wörthersee sowie in Selpritsch.

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schule, Nahversorger und Ärzte sind in Velden am Wörthersee bzw. in Selpritsch gegeben.

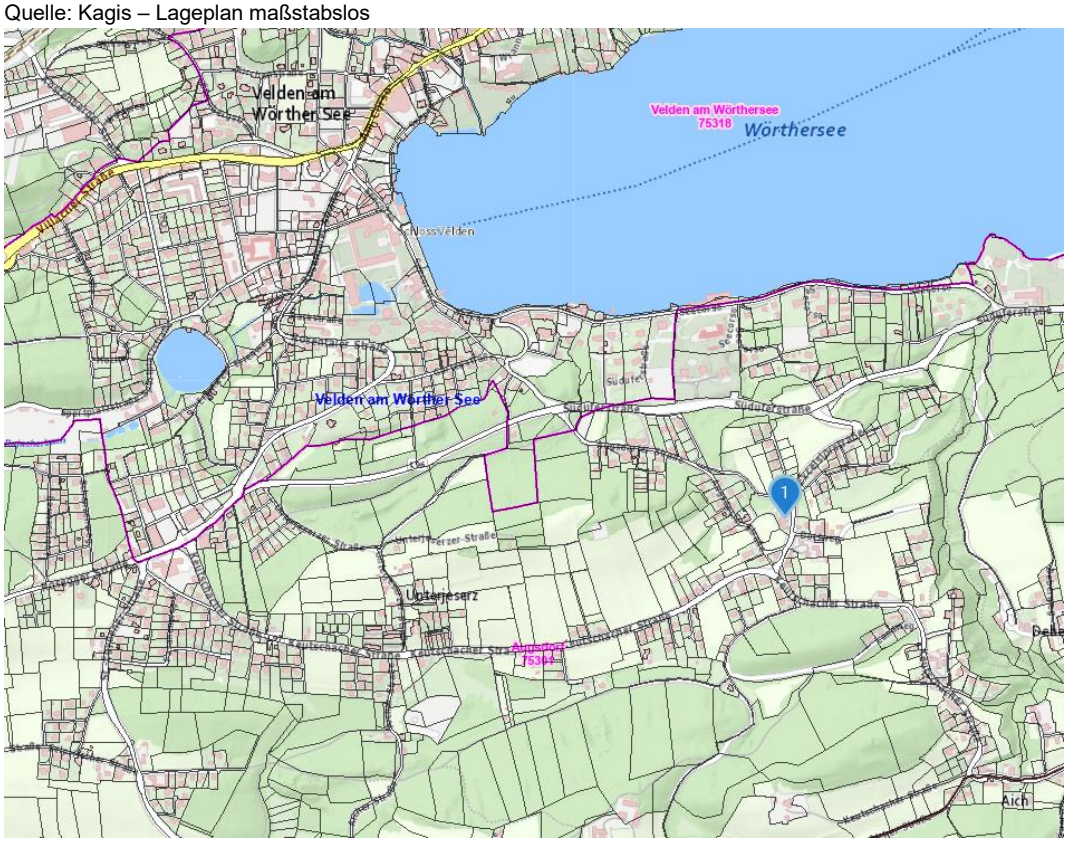
Die Liegenschaft EZ 195 KG Augsdorf besteht aus dem Gst .181 im unverbürgten Ausmaß von 304 m², dem Gst .310 im unverbürgten Ausmaß von 29 m² und dem Gst 564/2 im unverbürgten Ausmaß von 494 m². Die Liegenschaft ist mit einem Reitstall mit der Orientierungsbezeichnung Augsdorfer Straße 47, 9220 Velden am Wörthersee bebaut.

Die Liegenschaft EZ 347 KG Augsdorf besteht aus dem Gst 564/4 im unverbürgten Ausmaß von 970 m².

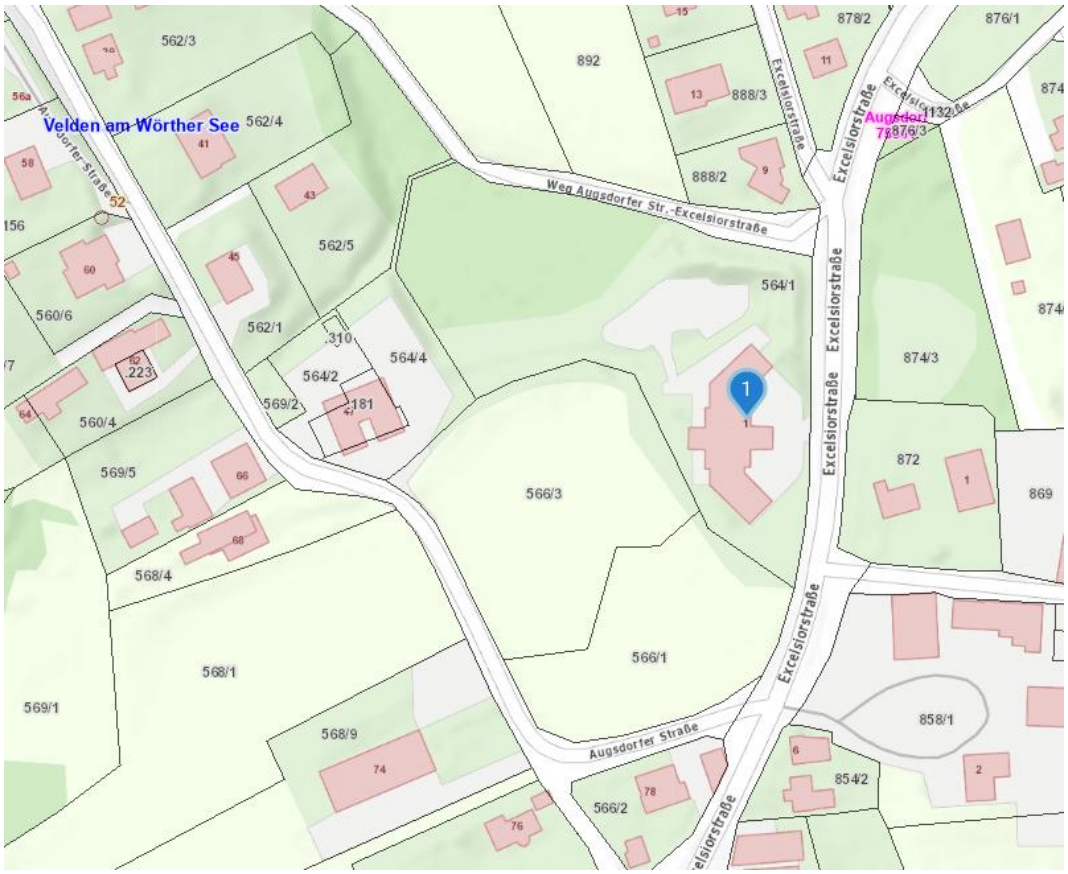
Die Liegenschaft EZ 946 KG Augsdorf besteht aus dem Gst 564/1 im Ausmaß von 6.168 m². Sie ist mit einem Wohnobjekt mit der Orientierungsbezeichnung Excelsiorstraße 1, 9220 Velden am Wörthersee bebaut.



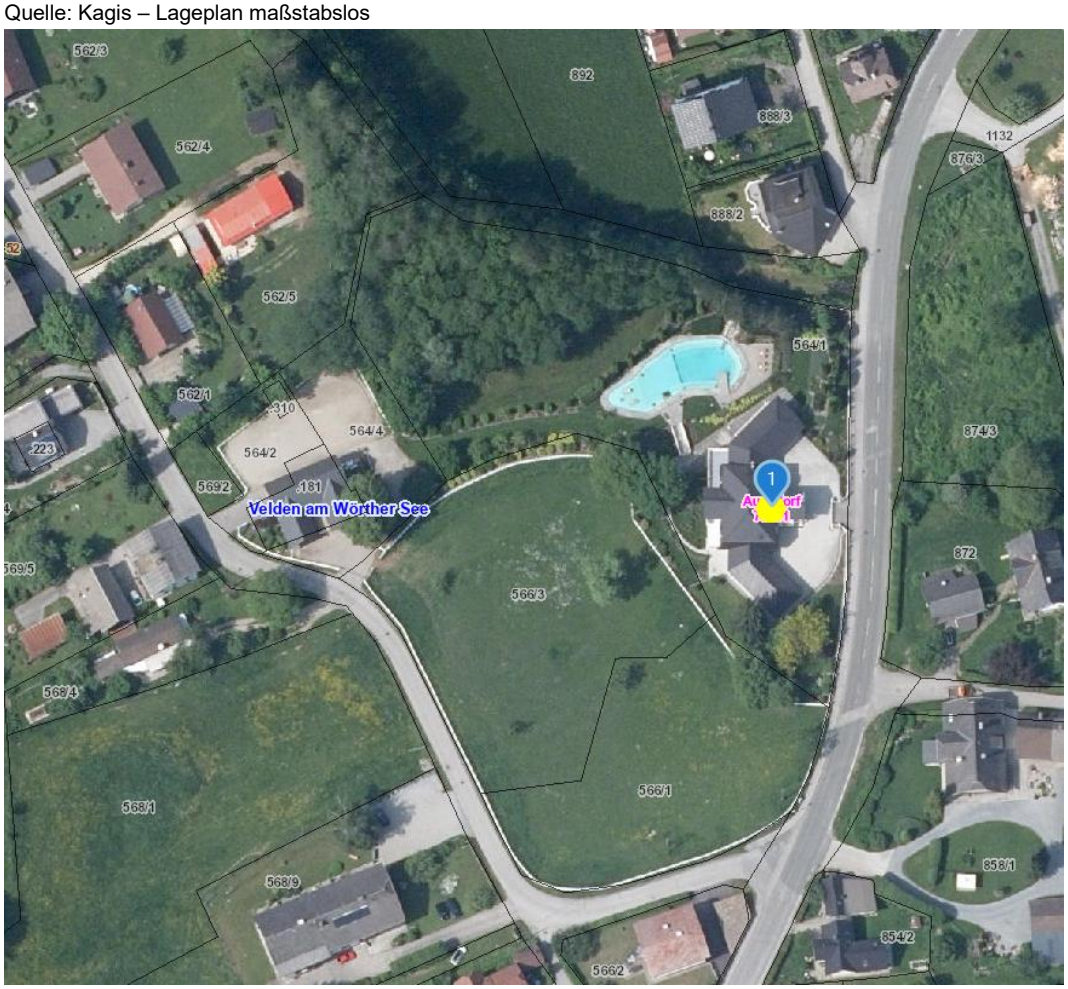
Quelle: Kagis – Lageplan maßstabslos



Quelle: Kagis – Lageplan maßstabslos



Quelle: Kagis – Lageplan maßstabslos



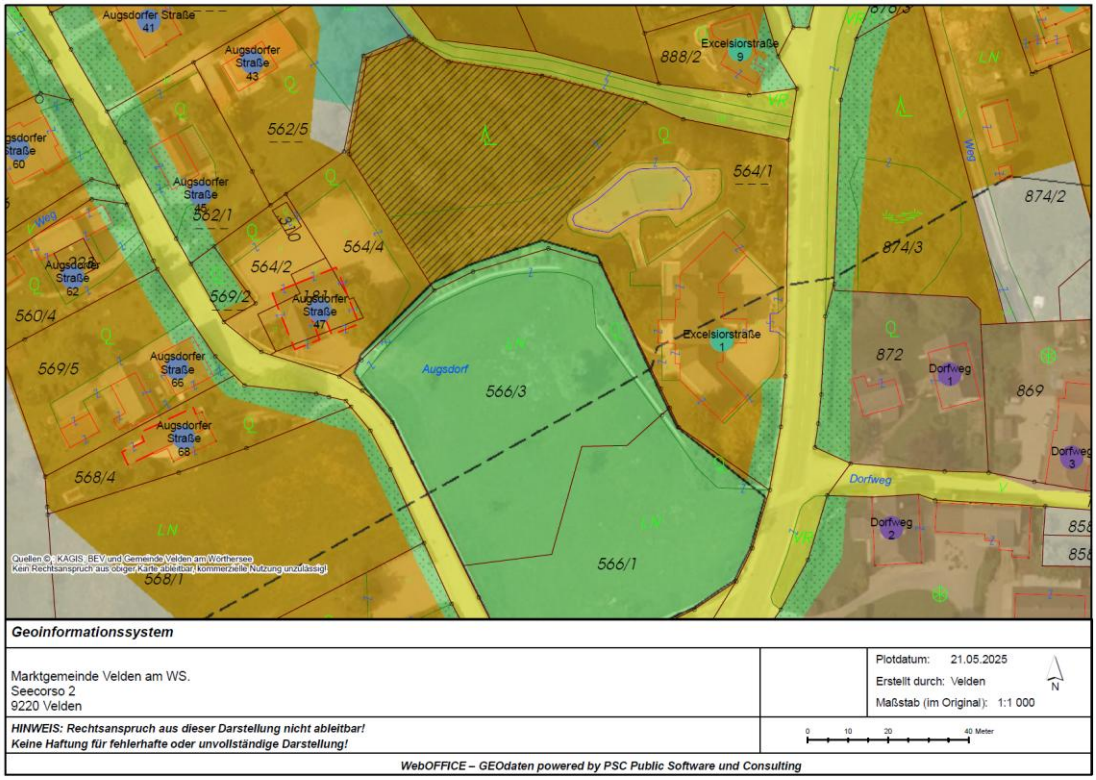
Quelle: Kagis – Lageplan maßstabslos

2.3 Flächenwidmung

Laut Widmungsauskunft der Marktgemeinde Velden am Wörthersee vom 28. Mai 2025 sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Velden am Wörthersee

- bei der Liegenschaft EZ 195 KG Augsdorf die Gst .181, .310 und 564/2, als Bauland Kurgebiet,
- bei der Liegenschaft EZ 347 KG Augsdorf das Gst 564/4 mit einer Gesamtfläche von 970 m², ca. 907 m² als Bauland Kurgebiet, ca. 34 m² als Erholungsfläche mit oder ohne Beifügung einer spezifischen Erholungsnutzung und ca. 29 m² für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland sowie
- bei der Liegenschaft EZ 946 KG Augsdorf das Gst 564/1 mit einer Gesamtfläche von 6.168 m², davon sind ca. 3.235 m² als Bauland Kurgebiet, ca. 2.700 m² als Bauland Kurgebiet-Aufschließungsgebiet, ca. 135 m² als Schutzstreifen als Immissionsschutz sowie ca. 98 m² als Erholungsfläche mit oder ohne Beifügung einer spezifischen Erholungsnutzung,

jeweils gewidmet.



Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Lageplan maßstabslos

Ca. 2.700 m² der Grundfläche des Gst 564/1 KG Augsdorf sind als Bauland Kurgebiet – Aufschließungsgebiet gewidmet. Im Fachbuch Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Seite 224 wird die Festlegung der Baulandentwicklung wie folgend schematisch dargestellt.

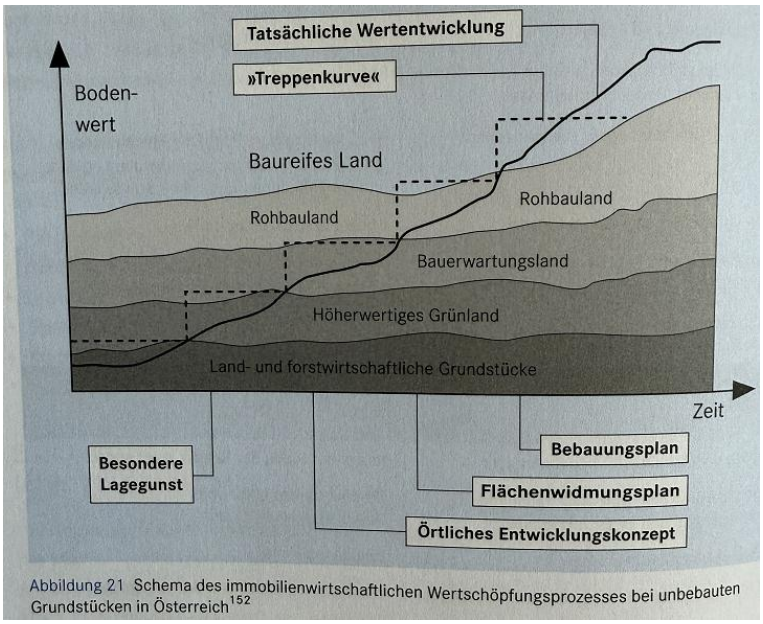


Abbildung 21 Schema des immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungsprozesses bei unbebauten Grundstücken in Österreich[152]

Quelle: Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Seite 224

Die als Aufschließungsgebiet festgelegten Grundflächen sind als Bauerwartungsland zu klassifizieren. Im Jahre 2024 wurde seitens eines Immobilienmaklers um die Kriterien für die Aufhebung der als Aufschließungsgebiet gewidmeten Grundflächen aus dem Gst 564/1 KG Augsdorf bei der Marktgemeinde Velden am Wörthersee angefragt.

Mit E-Mail vom 15. Mai 2024 wurde seitens der Bauamtsleiterin der Marktgemeinde Velden am Wörthersee wie folgt genannt:

Die Aufhebung kann nur erfolgen, wenn
- sämtliche Voraussetzungen für eine Bebauung vorliegen (ist im Rahmen des Verfahrens zu prüfen) und
- sich der Eigentümer in einer privatwirtschaftlichen Vereinbarung mit der Gemeinde für eine widmungsgemäße Bebauung der Grundflächen innerhalb von 5 Jahren verpflichtet und
- zur Sicherstellung eine Kaution in Höhe von 22 Euro / m² hinterlegt.

Gegenständlich werden zumindest erforderlich sein:
- Projektbeschreibung
- positive Stellungnahme Bezirksforstinspektion (Rodungsbewilligung)
- geotechnische Baugrunduntersuchung im Hinblick auf die Möglichkeit zur Grundstücksentwässerung und Standsicherheit des Gebäudes (Kostentragung Antragsteller)
- Zufahrtsnachweis (Vereinbarung mit Straßenbehörde)

Nach Antragstellung ist mit einer Verfahrensdauer von ca. 6 Monaten zu rechnen.

Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt Excelsiorstraße 1

Die als Bauland Kurgebiet-Aufschließungsgebiet ausgewiesene Grundfläche aus dem Gst 564/1 KG Augsdorf ist in der Natur bewaldet.

2.4 Ver- und Entsorgung, Altlasten, Mobil und Rundfunkmasten

Die Liegenschaften EZ 195, 347 und 946, je KG Augsdorf sind voll aufgeschlossen. Anschlüsse an das Stromnetz der Kärnten Netz GmbH sind vorhanden. Wasser wird aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz der Marktgemeinde Velden am Wörthersee bezogen. Die Abwässer werden in das Netz des Abwasserverbandes Wörthersee West entsorgt.

Kontamination, gefährliche oder schädliche Materialien

Sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, ist dem Sachverständigen nichts dahingehend bekannt geworden, dass es Gutachten oder Berichte gibt, die das Bestehen von verunreinigenden oder gefährlichen Substanzen feststellen. Vom Sachverständigen wurden keine Untersuchungen darüber durchgeführt, ob die gegenwärtige oder vergangene Nutzung der Liegenschaften oder der benachbarten Grundstücke zu einer Verunreinigung der Liegenschaft geführt hat. Der festgestellte Wert der Liegenschaften beruht auf der Annahme, dass keine Verunreinigung existiert. Die Übernahme einer Haftung bei Bestehen einer Verunreinigung oder die für ihre Entdeckung notwendigen sachverständigen oder wissenschaftlichen Erkenntnisse, wird abgelehnt. Sollte es sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaften in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Verunreinigung führen könnte, so kann dies den festgestellten objektivierten Verkehrswert verringern.

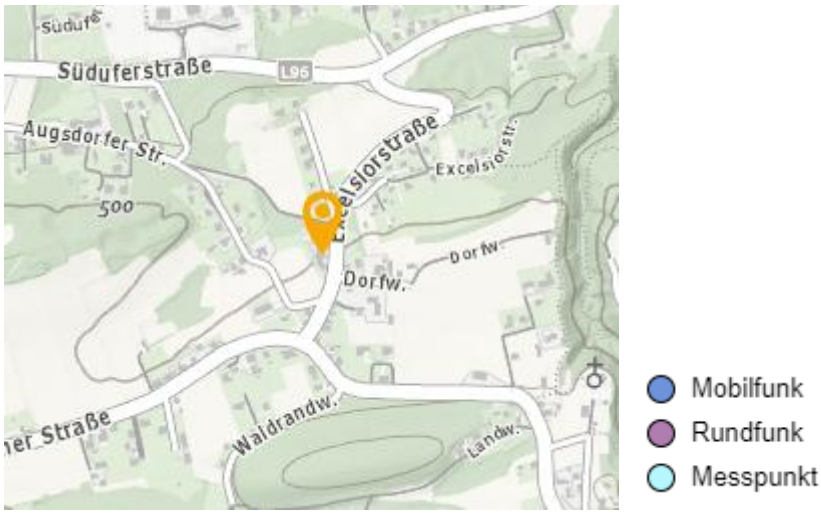
Der beauftragte Sachverständige hat keine Untersuchung über das Vorhandensein oder anderweitige Existenz von toxischen oder gefährlichen Substanzen durchgeführt und kann daher keine Zusicherung über mögliche Auswirkungen auf die Bewertung abgeben. Er ist daher für den Zweck der Bewertung davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen bzw. keine gesundheitliche Schädigung anderer Art in oder an der Liegenschaft vorliegen. Eine spätere Identifizierung solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den festgestellten objektivierten Verkehrswert haben.

Im Verdachtsflächenkataster sowie Altlastenatlas des Umweltbundesamtes sind die gegenständlichen Grundstücke – unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung – nicht verzeichnet (Internetabfragedatum 28. Mai 2025).

Quelle: Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes

Mobilfunk- und Rundfunkmasten:

Bei den in der Karte dargestellten Mobilfunkstandorten handelt es sich um bewilligte und in Betrieb befindliche Mobilfunkstationen von öffentlichen Mobilfunknetzen (GSM-Netzen) zum Zeitpunkt der Ausfertigung des Gutachtens.



Quelle: Senderkataster.at

Die Abfrage im Senderkataster hinsichtlich Mobilfunkmasten ergab, dass sich im Nahbereich der Liegenschaften keine Mobilfunkstationen befinden.

2.5 Rückständige öffentliche Steuern, Abgaben und Gebühren

Lt. § 140 Abs. 2 Exekutionsordnung hat der Sachverständige die für die Schätzung benötigten Unterlagen anderer Behörden, die sich auf die zu versteigernden

Liegenschaften beziehen, insbesondere über die Einheitswerte und die Grundsteuermessbeträge beizuschaffen.

Durch das Finanzamt Spittal/Villach wurde der Einheitswert mitgeteilt. Der Einheitswert der Liegenschaften EZ 195, 346 und 946, je KG Augsdorf beträgt per Stichtag 01. Jänner 2023 - EUR 129.600,-. (EW-AZ 61 024-2-1077/7). Der Grundsteuermessbetrag beträgt EUR 246,42.

Lt. Rücksprache mit der Finanzverwaltung der Marktgemeinde Velden am Wörthersee besteht per Stichtag 28. Mai 2025 hinsichtlich öffentlicher Gebühren und Steuern für die Liegenschaften EZ 195, 347 und 946, je KG Augsdorf **ein offener Saldo von EUR 5.414,09.** Davon entfallen auf die

- Position **Kanal in Summe EUR 2.320,92** - EUR 323,15 für das Stallgebäude Augsdorfer Straße 47 sowie EUR 1.997,77 für das Wohnobjekt Excelsiorstraße 1 und
- Position **kommunale Abgaben wie Müll und Wasser in Summe EUR 3.093,17** – EUR 366,12 für das Stallgebäude Augsdorfer Straße 47 sowie EUR 2.727,05 für das Wohnobjekt Excelsiorstraße 1.

Lt. Rücksprache mit Herrn Mente von der Verwaltungsgemeinschaft Villach der BH – Villach besteht per Stichtag 28. Mai 2025 für die Liegenschaften EZ 195, 347 und 946, je KG Augsdorf an Grundsteuern **ein offener Saldo von EUR 4.012,19.**

2.6 Beschaffenheit und Nutzung der Liegenschaften

Das Wohnobjekt Excelsiorstraße 1 ist seit 3 Jahren unbewohnt. Auch das Stallgebäude Augsdorfer Straße 47 ist seit 3 Jahren nicht in Verwendung.

Bautechnische Beschreibung Wohnobjekt Excelsiorstraße 1:

BAUBESCHREIBUNG

Zahl 723

über die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, sowie Einfahrt Umzäunung und eines Badebiotops
für Frau Jeanette HAMEDER
wohnhaft in A-9220 VELDEN/SEE, Excelsiorstraße 3
Baustelle: KG.: AUGSDORF Parz. Nr.: 564/1, 564/3, 564/2, 564/4, 566/3, 566/1

Allgemeine Angaben: Das geplante Objekt liegt auf der oben angeführten Parzelle und hat folgende allgemeine Angaben.

Bauplatz; Parzellengröße: ca. 6.428,00 m2
Verbaute Fläche: ca. 395,00 m2 Wohnhaus und ca. 685,00 m2 für das Biotop
Nutzfläche: Wohnhaus Untergeschoss ca. 160,00 m2, Erdgeschoss ca. 325,00 m2, Obergeschoss ca. 168,00m2, Garagenfläche ca. 63,00 m2, Balkone ca. 120,00 m2, Terrassenfläche ca. 135,00 m2, Vorplatz befestigt 650,00 m2
Umbauter Raum: ca. 2.500,00 m3
Firstrichtung: Hauptfirst Nord-Süd, Nebenfirste Nordwest-Südost und Südwest-Nordost
Firsthöhen: Größte Höhe Hauthaus 9,38 m1, Nebentrakt 7,75 Eingang und 8,88 m1
Traufenhöhen: 3,90 m1 bis 7,10 m1
Dachform: Französisches Walmdach bzw. Walmdach
Dachneigung: 70 Grad bzw. 35 grad Dachneigung
Stromversorgung: Anschluß an örtliche Stromversorgung
Wasserversorgung: Anschluß an örtliche Wasserversorgung
Abwasserbeseitigung: 1) Fäkalwässer: Kanal
2) Regen- und Oberflächenwässer: Versickerung auf Eigengrund
Heizungsanlage: Zentralheizungsanlage
Bruttogeschoßfläche: 705,00 m2 + 685,00 m2 Biotop **GFZ.:** 0,230
Abstandsflächen: Traufe Nordseite 6/10 von 7,10 = 4,25 m; Traufen Garage und Eingang 3,85 = 2,30 m; First Eingang 7,75 = 4,65 m; First Westseite 8,40 = 5,05 m

MARKTGEMEINDE VELDEN A. W.
Stempelgebühr im Wert von €...3,60 entrichtet.
Datum, 22.04.2004

Technische Angaben:

Fundamente: Betonfundamentplatten laut Statik
Außenmauern: Betonwände, Ziegelwände, Fertigteilwände Holzbauweise
Giebelmauern: Fertigteilwände Holzbauweise
Innenmauern: Ziegelmauerwerk, Fertigteilwände
Decken: Betonfertigteil- und Holzelementdecken laut Statik
Dachstuhl: Konstruktiver Holzpfettendachstuhl
Dachdeckung: Hartdeckung
Dachrinnen, Abläufe: Aluminium
Feuchtigkeitsisolierungen: 1) Vertikal: Anstrich mit Dichtmittel, Flämmpappe verschweißt
2) Horizontal: Anstrich mit Dichtmittel, Sperrbeton, Flämmpappe verschweißt
Wärmedämmung: 1) Vertikal: Zellulosefasern, Mineralwolle, Styrodur, Styropor, Kork
2) Horizontal: Zellulosefasern, Styropor, Styrodur, Naturfasern, Kork,
Stiegenkonstruktion: Stahlbetonlaufplatte mit Keilstufen, verfließt
Rauchfänge: Fertigteilkamine
Fenster, Fenstertüren, Tore: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Garagentor Sektionaltor
Fassade: 1) Außenputz: Reibputz,
2) Balkonkonstruktionen: Stahlrohrkonstruktion und Betonfertigbalustraden
Innenausbau: 1) Wände: teilweise verputzt und gefärbelt, verfließt, gespachtelt und gefärbelt
2) Decken: verputzt und gefärbelt, Holzdecken
3) Böden: Holzböden, Fliesen, Estrich, Laminate, Teppich, Naturstein
Außenanlagen: Vorplatz, Terrassen und Abgänge Naturstein, Zäune siehe Beilagen
K-Werte: laut beiliegender Berechnungen
Besonderes:

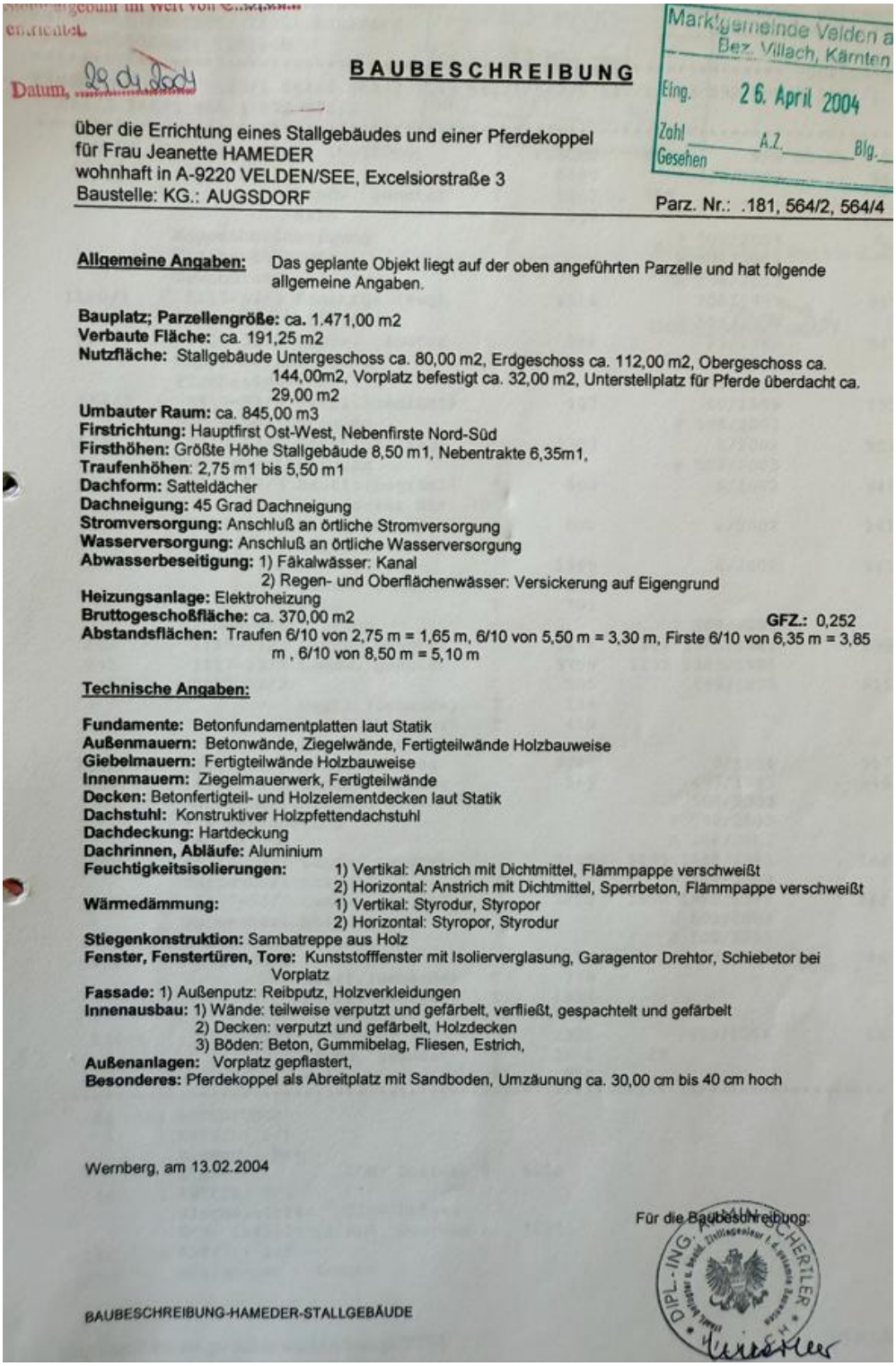
Wernberg, am 11.03.2004

Für die Baubeschreibung:
DIPL.-ING. ARMIN SCHERTLER

BAUBESCHREIBUNG-HAMEDER-WOHNHAUS

Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee, Bauakt Excelsiorstraße 1

Bautechnische Beschreibung Stallgebäude Augsdorfer Straße 47:



Marktgemeinde Velden a
Bez. Villach, Kärnten
Eing. 26. April 2004
Zahl ____ A.Z. ____ Blg. ____
Gesehen ____

Datum, 29.04.2004

BAUBESCHREIBUNG

über die Errichtung eines Stallgebäudes und einer Pferdekoppel
für Frau Jeanette HAMEDER
wohnhaft in A-9220 VELDEN/SEE, Excelsiorstraße 3
Baustelle: KG.: AUGSDORF
Parz. Nr.: .181, 564/2, 564/4

Allgemeine Angaben: Das geplante Objekt liegt auf der oben angeführten Parzelle und hat folgende allgemeine Angaben.

Bauplatz; Parzellengröße: ca. 1.471,00 m2
Verbaute Fläche: ca. 191,25 m2
Nutzfläche: Stallgebäude Untergeschoss ca. 80,00 m2, Erdgeschoss ca. 112,00 m2, Obergeschoss ca. 144,00m2, Vorplatz befestigt ca. 32,00 m2, Unterstellplatz für Pferde überdacht ca. 29,00 m2
Umbauter Raum: ca. 845,00 m3
Firstrichtung: Hauptfirst Ost-West, Nebenfirste Nord-Süd
Firsthöhen: Größte Höhe Stallgebäude 8,50 m1, Nebentrakte 6,35m1,
Traufenhöhen: 2,75 m1 bis 5,50 m1
Dachform: Satteldächer
Dachneigung: 45 Grad Dachneigung
Stromversorgung: Anschluß an örtliche Stromversorgung
Wasserversorgung: Anschluß an örtliche Wasserversorgung
Abwasserbeseitigung: 1) Fäkalwässer: Kanal
2) Regen- und Oberflächenwässer: Versickerung auf Eigengrund
Heizungsanlage: Elektroheizung
Bruttogeschoßfläche: ca. 370,00 m2 **GFZ.:** 0,252
Abstandsflächen: Traufen 6/10 von 2,75 m = 1,65 m, 6/10 von 5,50 m = 3,30 m, Firste 6/10 von 6,35 m = 3,85 m , 6/10 von 8,50 m = 5,10 m

Technische Angaben:

Fundamente: Betonfundamentplatten laut Statik
Außenmauern: Betonwände, Ziegelwände, Fertigteilwände Holzbauweise
Giebelmauern: Fertigteilwände Holzbauweise
Innenmauern: Ziegelmauerwerk, Fertigteilwände
Decken: Betonfertigteil- und Holzelementdecken laut Statik
Dachstuhl: Konstruktiver Holzpfettendachstuhl
Dachdeckung: Hartdeckung
Dachrinnen, Abläufe: Aluminium
Feuchtigkeitsisolierungen: 1) Vertikal: Anstrich mit Dichtmittel, Flämmpappe verschweißt
2) Horizontal: Anstrich mit Dichtmittel, Sperrbeton, Flämmpappe verschweißt
Wärmedämmung: 1) Vertikal: Styrodur, Styropor
2) Horizontal: Styropor, Styrodur
Stiegenkonstruktion: Sambatreppe aus Holz
Fenster, Fenstertüren, Tore: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Garagentor Drehtor, Schiebetor bei Vorplatz
Fassade: 1) Außenputz: Reibputz, Holzverkleidungen
Innenausbau: 1) Wände: teilweise verputzt und gefärbelt, verfließt, gespachtelt und gefärbelt
2) Decken: verputzt und gefärbelt, Holzdecken
3) Böden: Beton, Gummibelag, Fliesen, Estrich,
Außenanlagen: Vorplatz gepflastert,
Besonderes: Pferdekoppel als Abreitplatz mit Sandboden, Umzäunung ca. 30,00 cm bis 40 cm hoch

Wernberg, am 13.02.2004

Für die Baubeschreibung:

DIPL.-ING. ... HERTLER

BAUBESCHREIBUNG-HAMEDER-STALLGEBÄUDE

Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee, Bauakt Augsdorferstraße 47

Baurechtliche Dokumentation:

- baurechtlicher Bescheid der Marktgemeinde Velden am Wörthersee vom 22.04.2004, AZ: 10-131-47/2004 über die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses, Einfahrt, Umzäunung und Badebiotop auf den Grundstücken 564/1, 564/3, 564/4 und 566/3, je KG Augsdorf
- baurechtlicher Bescheid der Marktgemeinde Velden am Wörthersee vom 22.04.2004, AZ: 10-131-48/2004 über die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Stallgebäudes auf den Gst 564/4, 564/2, .310 und .181, je KG Augsdorf
- baurechtlicher Bescheid der Marktgemeinde Velden am Wörthersee vom 08.06.2005, AZ: 10-131-97/2004 über die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer zentralen Ölfeuerungsanlage auf dem Gst 564/1 KG Augsdorf

Ausweis der Wohnnutzflächen bzw. Nutzflächen:
Unter Bezug auf die Bestandspläne der Objekte sowie dem Ortsaugenschein am 28. Mai 2025 wurden die einzelnen Räume den Geschossen zugeordnet und wie folgt ausgewiesen:

Wohnobjekt Excelsiorstraße 1

Nutzfläche Kellergeschoss:

Nr.	Raumbezeichnung	Summe m²
1	Vorraum	28,21
2	Aufenthaltsraum	30,07
3	WC	5,34
4	Heizraum	7,68
5	Fittnessraum	32,05
6	Kellerraum	26,07
7	Lift	2,67
8	Haustechnik/Öllagerraum	30,00
	Summe Nutzfläche Kellergeschoss:	**162,09**

Wohnnutzfläche Erdgeschoss:

Nr.	Raumbezeichnung	Summ m²
1	Empfang	15,46
2	Diele	39,97
3	Lift	2,79
4	WC	6,27
5	Kochen/Essen	53,67
6	Esszimmer	27,13
7	Wohnen 1	31,44
8	Wohnen 2	20,51
9	Vorraum 1	16,21
10	Bad 1	5,19
11	Zimmer 1	21,76
12	Zimmer 2	25,46
13	Bad 2	5,40
14	Vorraum 2	7,07
15	HWR	24,77
16	Doppelgarage	58,23
	Summe Wohnnutzfläche Erdgeschoss:	**361,33**

Wohnnutzfläche Obergeschoss:

Nr.	Raumbezeichnung	Summ m²
1	Galerie	15,05
2	Bibliothek	25,17
3	Lift	2,79
4	Bad	17,59
5	Schlafbereich	23,81
6	Wohnraum	27,01
7	Ankleide 1	23,45
8	Ankleide 2	22,51
	Summe Wohnnutzfläche Obergeschoss:	**157,38**

Stallgebäude Augsdorfer Straße 47

Nutzfläche Stall Untergeschoss:

Nr.	Raumbezeichnung	Summ m²
1	Eingang	4,80
2	WC/DU	4,00
3	Aufenthaltsraum	17,50
4	Geräteraum	21,00
5	Mistraum	32,00
	Summe Nutzfläche Stall Untergeschoss:	**79,30**

Nutzfläche Stall Erdgeschoss:

Nr.	Raumbezeichnung	Summ m²
1	Boxenraum	87,00
2	Sattelkammer	12,50
3	Waschbox	16,25
4	Lagerraum	28,50
	Summe Nutzfläche Stall Erdgeschoss:	**144,25**

Nutzungsrechte

Ob der Liegenschaft EZ 195 KG Augsdorf haften mehrere Pfandrechte.

Ob der Liegenschaft EZ 347 KG Augsdorf haftet nachfolgende Dienstbarkeit und mehrere Pfandrechte.

********** C **********
3 a 1501/1962
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren Viehtrieb auf Gst 564/4
für Gst 564/1

Ob der Liegenschaft EZ 946 KG Augsdorf haften nachfolgende Dienstbarkeiten und mehrere Pfandrechte.

********** C **********
1 a 1731/1978
DIENSTBARKEIT
20 kV-Erdkabel auf Gst 564/1
für Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
(8 En-579/2/77, 8 En-579/3/77)
b 2054/2002 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 46

```
2  a 1731/1978 6894/2004
       DIENSTBARKEIT
       20 kV-Erdkabelleitung auf Gst 564/1
       für Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
       (8 En-579/2/77, 8 En-579/3/77)
   b 1021/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
```

Ob der Liegenschaft EZ 946 KG Augsdorf haftet unter A2-LNR 2a nachfolgende Berechtigung:

```
************************************ A2 ************************************
   2  a 1501/1962 12444/1986 2054/2002 Grunddienstbarkeit
          Gehen Fahren Viehtrieb an Gst 564/4 für Gst 564/1
      b 2054/2002 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 46
```

2.8 Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude

Auf Grund des am 28. Mai 2025 durchgeführten Ortsaugenscheines und des vorgefundenen äußeren und inneren Erscheinungsbildes kann der Bau- und Erhaltungszustand der Objekte Augsdorfer Straße 47 und Excelsiorstraße 1 als dem Alter entsprechend eingestuft werden.

Beim Objekt Excelsiorstraße 1 sind die Verfliesungen im Außenbereich der Balkone im Erdgeschoss zum Schwimmbiotop hin desolat und müssen erneuert werden.

Das Wasser des Schwimmbiotopes ist gekippt und ist neu aufzusetzen.

2.9 Außenanlagen

Die Außenanlagen im Bereich des Objektes Augsdorfer Straße 47 und Excelsiorstraße 1 weisen, auf Grund der Nichtnutzung, einen ungepflegten Zustand auf.

2.10 Einrichtungen

Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbstständigen Bestandteile (Heizung, Sanitärgegenstände und E-Verteiler). Alle freistehenden Gegenstände (Tische, Sessel, Schränke, etc.) sind nicht im Verkehrswert beinhaltet. **Die gesamte Haustechnik sowie die Aufzugsanlage wurden nicht überprüft.**

Im Rahmen der Befundaufnahme wurden vom Sachverständigen keine Untersuchungen der Bausubstanzen vorgenommen. Auch keine Untersuchungen nicht sichtbarer Teile der Gebäude, wie insbesondere Wasser-, Abwasser-, Elektroleitungen, bzw. Baumängel angestellt und von den Grundeigentümern keine Atteste (Elektro-, Heizungs-, Kamin-, Blitzschutz-, Aufzugsanlagenattest) vorgelegt. Es wurde davon ausgegangen, dass diese Gebäudeteile in einem dem Alter entsprechenden funktionstauglichen Zustand sind. Über die Beschaffenheit, der nicht geprüften Teile kann der Sachverständige keine Aussage machen. Es wird keine Bestätigung der Unversehrtheit der Struktur oder des Gefüges der Gebäude abgegeben und keine Gewähr dafür übernommen, dass die Liegenschaften mängelfrei sind. Weiteres wurde das Vorliegen nicht erledigter öffentlicher Bauaufträge oder konsenswidriger Baumaßnahmen im Rahmen der Bewertung nicht überprüft.

3. GUTACHTEN

3.1 Wahl und Erläuterung der Bewertungsmethodik

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird von dem im Liegenschaftsverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Dies ist ein Wert, der losgelöst von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers der Liegenschaft, für dessen Ermittlung lediglich objektive Gesichtspunkte gelten.

Gem. § 2 Abs. 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten.

Die Ermittlung des Verkehrswertes setzt somit einen Markt mit freier Preisbildung voraus, der den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt unterliegt.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie Spekulationsgesichtspunkte und persönliche Faktoren.

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Auswahl. Dies sind das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren) nach ÖNORM B 1802-2 und das Residualwertverfahren nach ÖNORM B 1802-3.

Laut § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist für die Bewertung ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, welches dem Stand der Wissenschaften entspricht.

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist nun zu überprüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

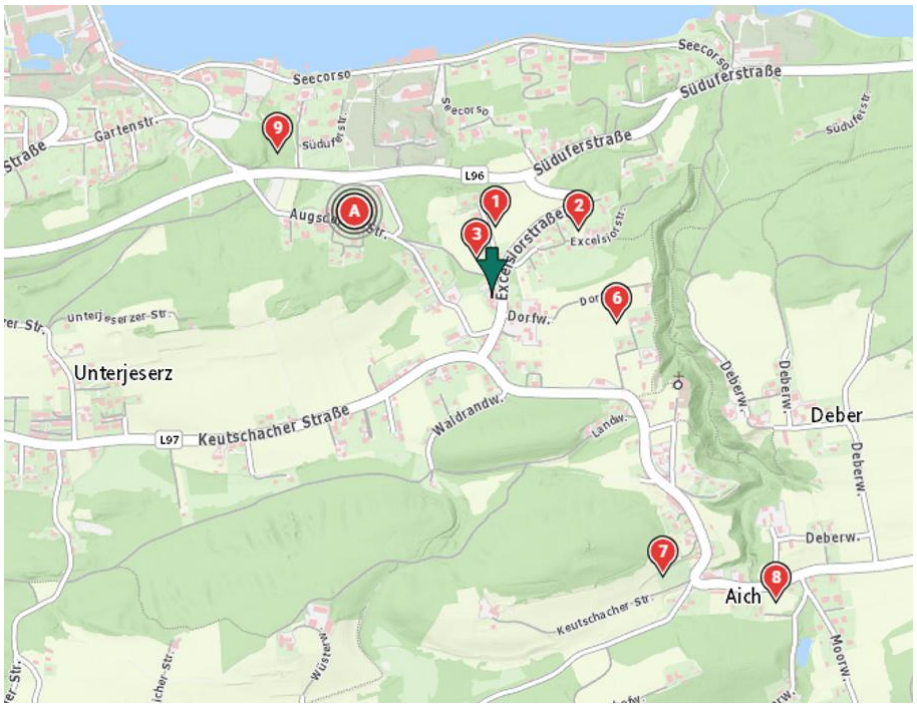
Liegenschaften, wie die Bewertungsgegenständlichen, werden teilweise zur Eigennutzung als auch zur Ertragserzielung erworben.

Die Bewertung der Liegenschaften EZ 195, 347 und 946, je KG Augsdorf erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren bzw. dem Sachwertverfahren.

3.2 Ermittlung des Bodenwertes

Der Verkehrswert wird von ortsüblichen Kaufpreisen von Grundstücken im Nahbereich der zu bewertenden Objekte abgeleitet. Die zum Vergleich herangenommenen Kaufpreise müssen hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzung übereinstimmen. Sie müssen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren aufweisen, wie die zu bewertenden Grundstücke. Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind ebenso auszuschließen, wie Arrondierungskäufe und Verkäufe unter Verwandten.

Für die Bewertung wurden u.a. Kauftransaktionen erhoben. Die ermittelten Kaufpreise wurden hinsichtlich der örtlichen Gegebenheiten, Konfiguration und Lage sowie dem Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses ausgewertet und unter Berücksichtigung des Valorisierungsfaktor (jährliche Wertsteigerung der Immobilienpreise über einen Zeitraum von 5 Jahren) für die Marktgemeinde Velden am Wörthersee mit 15% (Quelle: ImmoNet.ZT) valorisiert.

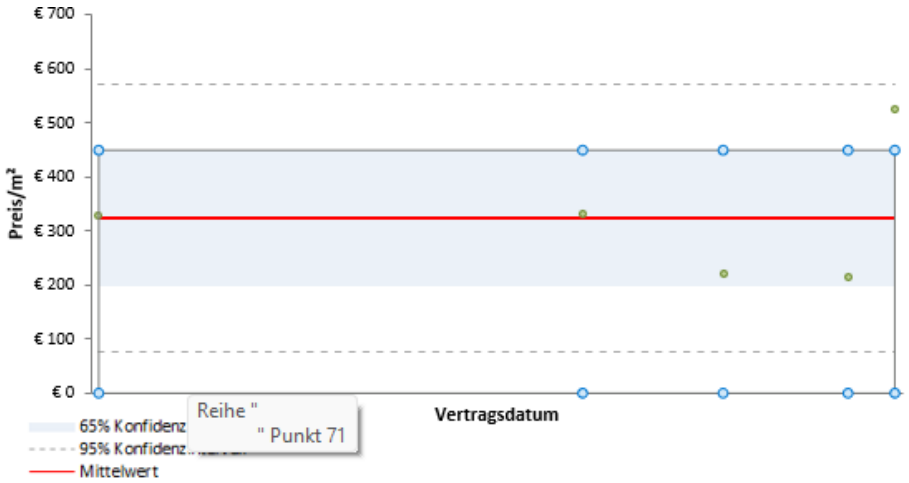


Quelle: immoNet.ZT

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²	
1	Bauland	2458/2023	13.03.2023	1.001,00	250,00 €	332,86 €	*
2	Bauland	6605/2024	14.08.2024	1.200,00	191,67 €	214,26 €	*
3	Bauland	6047/2020	07.04.2020	3.759,00	42,11 €	74,58 €	
4/A	Bauland	8760/2024	04.11.2024	1.928,00	484,96 €	525,79 €	*
5/A	Bauland	7607/2020	25.08.2020	2.032,00	191,93 €	328,84 €	*
6	Bauland	9442/2023	14.11.2023	3.000,00	120,00 €	147,65 €	
7	Bauland	903/2024	12.12.2023	870,00	180,00 €	219,40 €	*
8	Bauland	1391/2023	29.06.2022	4.228,00	80,00 €	114,96 €	
9	Bauland	188/2024	22.12.2023	7.254,00	689,27 €	837,32 €	

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Quelle: immoNet.ZT



Quelle: immoNet.ZT

Ergebnis Vergleichswertverfahren:	
Anzahl Vergleichswerte erhoben:	9
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	5
Bewertungsstichtag	28.05.2025
Valorisierungsfaktor [%]	15,0
Mittelwert val. harm. Werte [€]	**€ 324,27**
Standardabweichung [€]:	€ 126,30
Variationskoeffizient:	38,95%
Streuintervall (68%)	[€ 199,23-€ 449,31]
Streuintervall (95%)	[€ 76,72-€ 571,82]

Quelle: immoNet.ZT

Die Liegenschaften EZ 195, 347 und 946, je KG Augsdorf weisen gemeinsam eine Gesamtfläche von ca. 7.965 m² auf. Diese Grundflächen sind größtenteils als Bauland Kurgebiet bzw. Bauland Kurgebiet-Aufschließungsgebiet gewidmet. Es handelt sich um eine zusammenhängende Großbaufläche. Durch die Auswertung wurde stand 28. Mai 2025 eine m² - Preis von gerundet EUR 325,- ermittelt. Für die zusammenhängende Großbaufläche wird wertmäßig ein Abschlag von 10% vorgenommen, sodass sich für die Berechnung des **Bodenwertes ein m²-Preis von EUR 293- je m²** ergibt.

Für die als **Bauland Kurgebiet** gewidmeten Grundflächen der Liegenschaften EZ 195, 347 und 946, je KG Augsdorf wird vom Sachverständigen unter Berücksichtigung des örtlichen Realitätenmarktes, der Lage, der Größe und der Grundstücksform für die Berechnung des Bodenwertes

per Stichtag 28. Mai 2025 ein m² - Preis von EUR 293,-

als gutachterlich angemessen angesetzt.

Die als **Bauland Kurgebiet-Aufschließungsgebiet** gewidmeten Grundflächen aus der Liegenschaft EZ 946, KG Augsdorf werden vom Sachverständigen unter Berücksichtigung des örtlichen Realitätenmarktes, der Lage, der Größe und der Grundstücksform für die Berechnung des Bodenwertes mit 75% des m²-Preises für Bauland Kurgebiet angesetzt, dies gibt

per Stichtag 28. Mai 2025 einen m² - Preis von EUR 219,-

Die als **Grünland Immissionsschutz, Grünland Erholung und Grünland-LFL** gewidmeten Grundflächen aus den Liegenschaften EZ 347 und 946, je KG Augsdorf werden vom Sachverständigen unter Berücksichtigung des örtlichen Realitätenmarktes, der Lage, der Größe und der Grundstücksform für die Berechnung des Bodenwertes mit 30% des m²-Preises für Bauland Kurgebiet (LFL in Baurandlage) angesetzt, dies gibt

per Stichtag 28. Mai 2025 einen m² - Preis von EUR 88,-.

3.3 Ermittlung der Bodenwerte der Liegenschaften EZ 195, 347 und 946, je KG Augsdorf

Bodenwert Liegenschaft EZ 195 KG Augsdorf

Berechnung des Bodenwertes der Liegenschaft EZ 195 KG Augsdorf					
	m²	Widmung	m²	€ je m²	Summe
Gst .181	304	BL-KGB	304	€ 293	88.920,00
Gst .310	29	BL-KGB	29	€ 293	8.482,50
Gst 564/2	494	BL-KGB	494	€ 293	144.495,00
ergibt Bodenwert			827		241.897,50
gerundet					242.000,00

Der Bodenwert der Liegenschaft EZ 195 KG Augsdorf beträgt

per Stichtag 28.05.2025 – EUR 242.000,-.

Bodenwert Liegenschaft EZ 347 KG Augsdorf

Berechnung des Bodenwertes der Liegenschaft EZ 347 KG Augsdorf					
	m²	Widmung	m²	€ je m²	Summe
Gst 564/4	970	BL-KGB	907	€ 293	265.297,50
		GR-Erholung	34	€ 88	2.983,50
		GR-LFL	29	€ 88	2.544,75
ergibt Bodenwert			970		270.825,75
gerundet					271.000,00

Der Bodenwert der Liegenschaft EZ 347 KG Augsdorf beträgt

per Stichtag 28.05.2025 – EUR 271.000,-.

Bodenwert Liegenschaft EZ 946 KG Augsdorf

Berechnung des Bodenwertes der Liegenschaft EZ 946 KG Augsdorf					
	m²	Widmung	m²	€ je m²	Summe
Gst 564/1	6.168	BL-WG	3.235	€ 293	946.237,50
		BL-WG - AG	2.700	€ 219	592.312,50
		GR-Schutzstreifen	135	€ 88	11.846,25
		GR-Erholung	98	€ 88	8.599,50
ergibt Bodenwert			6.168		1.558.995,75
gerundet					1.559.000,00

Der Bodenwert der Liegenschaft EZ 946 KG Augsdorf beträgt

per Stichtag 28.05.2025 – EUR 1.559.000,-.

Summe Bodenwerte der Liegenschaften EZ 195, 347 und 946, je KG Augsdorf					
	m²				Summe
EZ 195	827				€ 242.000,00
EZ 347	970				€ 271.000,00
EZ 946	6.168				€ 1.559.000,00
Summe	**7.965**				**€ 2.072.000,00**

Die Summe der Bodenwerte der Liegenschaften EZ 195, 347 und 946, je KG Augsdorf beträgt

per Stichtag 28.05.2025 – EUR 2.072.000,-.

3.4 Berechnung der Sachwerte

Ausgangspunkt für den **Bauwert** des Gebäudes sind die Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungsstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten **(=Neubauwert)**.

Der **Neubauwert** wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauter Raum, nach der Bruttogeschossfläche oder der Wohnnutzfläche des Gebäudes, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Quadratmeter oder Kubikmeter berechnet.

Dieser Neubauwert wird um die **technische Wertminderung** reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- und Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt. Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Neben der technischen ist auch die **wirtschaftliche Wertminderung** zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Wertermittlungsstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart

ebenso, wie eine unwirtschaftliche Bauausführung oder persönliche Baugestaltung. Auch enthält eine wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, der sich im Verkaufsfall aufgrund der Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt nicht realisieren lässt. Der Abschlag für die wirtschaftliche Wertminderung erfolgt ebenfalls im Prozent vom Neubauwert.

Berechnung des Neubauwertes:
Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der gewöhnlichen Errichtungskosten inklusive Umsatzsteuer je m² unter Berücksichtigung von Ausbaugrad und Umgestaltung.

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens zur Ermittlung des Bauwertes vom Herstellungswert auszugehen. Die der Ermittlung des Herstellungswertes zu Grunde zu legenden, nach dem Raum- oder Flächenmeterpreisen bestimmten Normalherstellungskosten, sind im Gutachten anzugeben.

Der Sachverständigenverband Österreich hat in seiner Zeitschrift „Sachverständige“ in Abstimmung der Ausstattungsqualität der Wohngebäude Neuherstellungskosten für Wohngebäude je Bundesland für 2024 publiziert.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

Ausstattungsqualität	1 normal		2 gehoben		3 hochwertig	
Wien	(-)	3.300 €	interpolieren	4.000 €	interpolieren	5.300 € (++)
Niederösterreich	(-)	2.900 €	interpolieren	3.600 €	interpolieren	4.300 € (++)
Burgenland	(-)	2.600 €	interpolieren	3.200 €	interpolieren	3.700 € (++)
Oberösterreich	(-)	2.700 €	interpolieren	3.400 €	interpolieren	3.900 € (++)
Salzburg	(-)	3.000 €	interpolieren	3.900 €	interpolieren	4.500 € (++)
Steiermark	(-)	2.700 €	interpolieren	3.200 €	interpolieren	3.700 € (++)
Kärnten	(-)	2.700 €	interpolieren	3.100 €	interpolieren	3.700 € (++)
Tirol	(-)	3.600 €	interpolieren	4.000 €	interpolieren	4.500 € (++)
Vorarlberg	(-)	3.800 €	interpolieren	4.100 €	interpolieren	5.000 € (++)
Österreich (Medianwert)		*2.900 €*		*3.600 €*		*4.300 €*

Empfehlungen für Herstellungskosten Stadt-Land-Gefälle – Wohngebäude 2024

ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität

	Stadt gehoben		Land gebietsbezogen
Wien	4.000 €		0%
Niederösterr.	3.600 €	anpassen Ø	-20% (-/+)
Burgenland	3.200 €	anpassen Ø	-25% (-/+)
Oberösterr.	3.400 €	anpassen Ø	-15% (-/+)
Salzburg	3.900 €	anpassen Ø	-10% (-/+)
Steiermark	3.200 €	anpassen Ø	-15% (-/+)
Kärnten	3.100 €	anpassen Ø	-20% (-/+)
Tirol	4.000 €	anpassen Ø	0% (-/+)
Vorarlberg	4.100 €	anpassen Ø	+5% (-/+)

Quelle: Sachverständige, Heft 3/2024, Seiten 149,150

Die Qualitätsstufen für Wohngebäude haben zusammengefasst folgende Eigenschaften:
Ausstattungsqualität normal (1): Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher).
Ausstattungsqualität gehoben (2): Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.
Ausstattungsqualität hochwertig (3): Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

Die Normalherstellungskosten inklusive Umsatzsteuer nach heutigen Baunormen für Kärnten belaufen sich derzeit bei normaler bis gehobener Ausstattungsqualität im städtischen Bereich jeweils zwischen EUR 3.100,- bis 3.700,- inkl. USt. je m² Wohnnutzfläche. Erd- und Obergeschosse werden mit 100% der Normalherstellungskosten, Dachgeschosse werden mit 80-90% der

Normalherstellungskosten und Kellergeschosse mit 45-60% der Normalherstellungskosten angesetzt.

Unter Berücksichtigung der Bandbreite der Herstellungskosten, auf Grund der Lage, der Ausstattung, der Bauausführung durch Unternehmen, der Raumhöhe, der verwendeten Baumaterialien, der seitens des Eigentümers getätigten Instandsetzungsmaßnahmen und der derzeitigen Markteinschätzung des Sachverständigen werden die Normalherstellungskosten für das Wohnobjekt daher per 28.05.2025 für das Kellergeschoss mit EUR 1.700,- je m² Nutzfläche inkl. 20% Ust., für das Erdgeschoss und das Obergeschoss mit EUR 3.400,- je m² Wohnnutzfläche inkl. 20% Ust. angesetzt.

Unter Berücksichtigung der Bandbreite der Herstellungskosten, auf Grund der Lage, der Ausstattung, der Bauausführung durch Unternehmen, der Raumhöhe, der verwendeten Baumaterialien und der derzeitigen Markteinschätzung des Sachverständigen werden die Normalherstellungskosten für das Stallgebäude daher per 28.05.2025 für das Kellergeschoss (Massivbauweise) mit EUR 1.800,- je m² Nutzfläche inkl. 20% Ust., für das Erdgeschoss (Holzskelettbauweise) mit EUR 1.200,- je m² Nutzfläche inkl. 20% Ust. angesetzt.

Festgehalten wird, dass bei nichtunternehmerischer Nutzung von Liegenschaften, welche nicht der Ertragserzielung dienen, wie die bewertungsgegenständlichen, die Ausgangswerte für die Berechnung der Herstellungskosten als Bruttobeträge inkl. Umsatzsteuer zum Ansatz gebracht werden.

Bei den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften wird die lineare Wertminderung als angebracht erachtet und daher im Gutachten angewandt.

Als gewöhnliche Nutzungsdauer sind für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser laut Nutzungsdauerkatalog von SV Dipl.-Ing. Franz Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden und Anlagen, gebäudetechnische Anlagen und Bauteilen, Seite 51 und 53 – Die Nutzungsdauer 2020 - für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Massivbauweise mit 60-80 Jahren anzusetzen. Die Nutzungsdauer wird mit 70 Jahren festgelegt. Das Gebäude wurde im Jahr 2005 errichtet. Es weist zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens ein Alter von 20 Jahren auf. Aus Erfahrungswerten des Sachverständigen, des beim Ortsaugenschein vorgefundenen Bauzustandes wird seitens des Sachverständigen für das Wohnobjekt Excelsiorstraße 1 die restliche Nutzungsdauer mit 50 Jahren angesetzt.

Als gewöhnliche Nutzungsdauer sind für landwirtschaftliche Gebäude in Massivbauweise laut Nutzungsdauerkatalog von SV Dipl.-Ing. Franz Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden und Anlagen, gebäudetechnische Anlagen und Bauteilen, Seite 54 – Die Nutzungsdauer 2020 – wie Ställe für Pferde in Massivbauweise mit 40-60 Jahren anzusetzen. Die Nutzungsdauer wird mit 50 Jahren festgelegt. Das Stallgebäude wurde im Jahr 2005 errichtet. Es weist zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens ein Alter von 20 Jahren auf. Aus Erfahrungswerten des Sachverständigen, des beim Ortsaugenschein vorgefundenen Bauzustandes wird

seitens des Sachverständigen für das Stallgebäude die restliche Nutzungsdauer mit 30 Jahren angesetzt.

Für die wirtschaftliche Wertminderung und dem verlorenen Bauaufwand wird ein Abschlag von 10% von den errechneten Herstellungskosten angesetzt.

Die Außenanlagen, worunter auch der Schwimmteich fällt, werden pauschal mit 5% angesetzt.

Gst .181	304 m²	à	€ 293 /m²	€	88.920,00
Gst .310	29 m²	à	€ 293 /m²	€	8.482,50
Gst 564/2	494 m²	à	€ 293 /m²	€	144.495,00
Gst 564/4	907 m²	à	€ 293 /m²	€	265.297,50
	34 m²	à	€ 88 /m²	€	2.983,50
	29 m²	à	€ 88 /m²	€	2.544,75
Gst 564/1	3235 m²	à	€ 293 /m²	€	946.237,50
Gst 564/1	2700 m²	à	€ 219 /m²	€	592.312,50
	135 m²	à	€ 88 /m²	€	11.846,25
	98 m²	à	€ 88 /m²	€	8.599,50
Bodenwert gesamt				**€**	**2.071.719,00**
Bodenwert gerundet				**€**	**2.072.000,00**

Herstellungskosten Wohngebäude					
KG 162 m²	Wnfl.		à € 1700	€	275.553
EG 361 m²	Wnfl.		à € 3400	€	1.228.522
DG 157 m²	Wnfl.		à € 3400	€	535.092
HK Wohngebäude				€	2.039.167
Wertminderung wegen Alters (linear)					
vom Herstellungswert		29%	(20/70*100)	€	-591.358
Zeitwert Gebäude				€	1.447.809
wirtschaftliche Wertminderung					
vom Herstellungswert		10%		€	-144.781
Bauwert/Zeitwert Wohngebäude				**€**	**1.303.028**
Herstellungskosten Stallgebäude					
EG 79 m²	Nfl.		à € 1800	€	142.740
EG 144 m²	Nfl.		à € 1200	€	173.100
HK Stallgebäude				€	315.840
Wertminderung wegen Alters (linear)					
vom Herstellungswert		40%	(20/50*100)	€	-126.336
Zeitwert Gebäude				€	189.504
wirtschaftliche Wertminderung					
vom Herstellungswert		10%		€	-18.950
Bauwert/Zeitwert Stallgebäude				**€**	**170.554**
Bauwert/Zeitwert Wohngebäude				€	1.303.028
Bauwert/Zeitwert Stallgebäude				€	170.554
Summe Bauwerte Gebäude				**€**	**1.473.581**
Außenanlagen (Schwimmteich)		5%		€	73.679
Summe Bauwert/Zeitwert Gebäude + Außenanlagen				**€**	**1.547.260**
Bodenwert				€	2.072.000
Bauwert samt Außenanlagen				€	1.547.260
ergibt den					
Sachwert der Liegenschaft				**€**	**3.619.260**

3.5 Marktanpassung der Verkehrswerte

Gem. § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Rechenwert auf seine Übereinstimmung mit den aktuellen Verhältnissen am Immobilienmarkt zu überprüfen.

Das Wohnobjekt Excelsiorstraße 1 und das Stallgebäude Augsdorfer Straße 47 sind seit 3 Jahren ungenutzt. Im Außenbereich sind umfangreiche Sanierungsarbeiten, wie zB bei den Terrassen und dem Schwimmteich, erforderlich.

Vom Sachverständigen wird daher von dem ermittelten Marktwert ein Abschlag von 10% in Abzug gebracht und der ermittelte Marktwert als Verkehrswert ausgewiesen.

Sachwert = vorläufiger Marktwert				€	3.619.260
Marktanpassung	-10,00%			€	-361.926
Marktwert zum 28.05.2025				**€**	**3.257.334**
Marktwert zum 28.05.2025 gerundet				**€**	**3.257.000**

Der Verkehrswert der Liegenschaften der Liegenschaften EZ 195, 347 und 946, je KG Augsdorf mit den getroffenen Annahmen beträgt somit unbelastet

zum Stichtag 28. Mai 2025 gerundet EUR 3.257.000,-.

Seitens des Sachverständigen wird eine gemeinsame Verwertung der Liegenschaften EZ 195, 347 und 946, je KG Augsdorf empfohlen, da sie eine Einheit bilden.

3.6 Zubehör

Die ÖNORM B 1802 definiert als Zubehör Nebensachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen. Hierunter fallen unter anderem Einbauküchen.

Beim Objekt Excelsiorstraße 1 befindet sich im Erdgeschoss eine Einbauküche.

Der Zustand der Einbauküche ist dem Alter entsprechend.

Durch den SV Christoph Ertl wurde eine Schätzung des Zeitwertes des Inventars durchgeführt. Das Gutachten vom 30. Juni 2025 liegt dem Verkehrswertgutachten bei.

Der Schätzwert des Inventars beträgt

zum Stichtag 28. Mai 2025 gerundet EUR 21.000,- inkl- Ust.

3.7 Zusammenfassung

3.7.1 Verkehrswert der Liegenschaften EZ 195, 347 und 949, je KG Augsdorf

Der Verkehrswert

- der Liegenschaft EZ 195 KG 75301 Augsdorf bestehend aus dem Grundstück .181 im unverbürgten Ausmaß von 304 m², dem Grundstück .310 im unverbürgten Ausmaß von 29 m² und dem Grundstück 564/2 im unverbürgten Ausmaß von 494 m² sowie dem sich darauf befindlichen Stallgebäude mit der Orientierungsbezeichnung Augsdorfer Straße 47, 9220 Velden am Wörthersee sowie den Außenanlagen,
- der Liegenschaft EZ 347 KG 75301 Augsdorf bestehend aus dem Grundstück 564/4 im unverbürgten Ausmaß von 970 m² und
- der Liegenschaft EZ 946 KG 75301 Augsdorf bestehend aus dem Grundstück 564/1 im Ausmaß von 6.168 m² sowie des sich darauf befindlichen Wohngebäude mit der Orientierungsbezeichnung Excelsiorstraße 1, 9220 Velden am Wörthersee sowie den Außenanlagen,

beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen lastenfrei

zum Bewertungsstichtag 28. Mai 2025 gerundet EUR 3.257.000,-.

3.7.2 Verkehrswert der Liegenschaften EZ 195, 347 und 949, je KG Augsdorf mit Zubehör

Der Verkehrswert

- der Liegenschaft EZ 195 KG 75301 Augsdorf bestehend aus dem Grundstück .181 im unverbürgten Ausmaß von 304 m², dem Grundstück .310 im unverbürgten Ausmaß von 29 m² und dem Grundstück 564/2 im unverbürgten Ausmaß von 494 m² sowie dem sich darauf befindlichen Stallgebäude mit der Orientierungsbezeichnung Augsdorfer Straße 47, 9220 Velden am Wörthersee sowie den Außenanlagen,
- der Liegenschaft EZ 347 KG 75301 Augsdorf bestehend aus dem Grundstück 564/4 im unverbürgten Ausmaß von 970 m² und
- der Liegenschaft EZ 946 KG 75301 Augsdorf bestehend aus dem Grundstück 564/1 im Ausmaß von 6.168 m² sowie des sich darauf befindlichen Wohngebäude mit der Orientierungsbezeichnung Excelsiorstraße 1, 9220 Velden am Wörthersee sowie den Außenanlagen,

beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen mit Berücksichtigung des Zubehörs lastenfrei

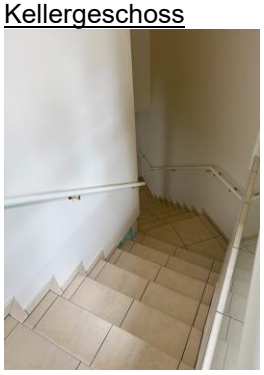
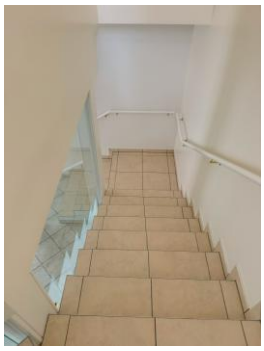
zum Bewertungsstichtag 28. Mai 2025 gerundet EUR 3.278.000,-.

Villach, am 02. Juli 2025

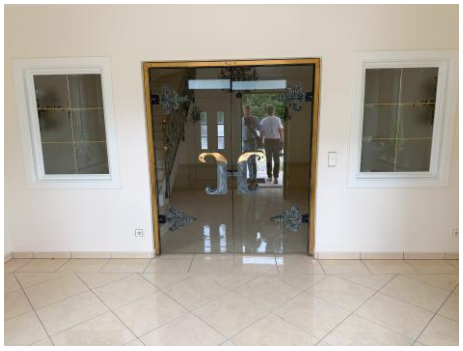
Anlagensammlung

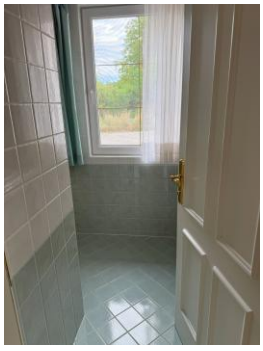
Fotodokumentation

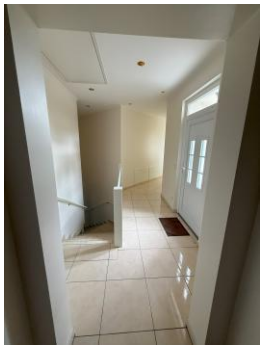
Kellergeschoss

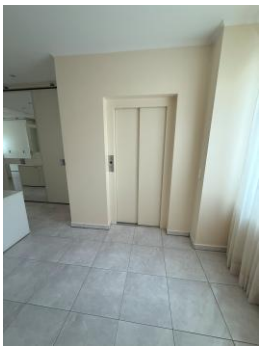
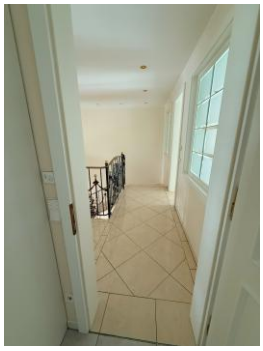
Erdgeschoss







Obergeschoss

Stallgebäude

Baurechtliche Dokumentation

Wohnobjekt Excelsiorstraße 1

EINREICHPLAN 1:100/1:500

BAUVORHABEN: ERRICHTUNG EINES WOHNHAUSES MIT GARAGE SOWIE EINFAHRT, UMZÄUNUNG UND EINES BADEBIOTOPES

MARKTGEMEINDE VELDEN A. WS.
Stempelgebühr im Wert von € 21,80 entrichtet.
Datum, 22.04.2004

BAUHERR: JEANETTE HAMEDER
EXCELSIORSTRASSE 3
A-9220 VELDEN AM WÖRTHERSEE

BAUSTELLE: KG.: AUGSDORF
PARZ. NR.: 564/1, 564/3, 564/2, 564/4, 566/3, 566/1
EZ.: 946, 347, 195
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: 6.428,00 M2
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 1.490,00 M2 MIT BIOTOP
GFZ.: 0,230

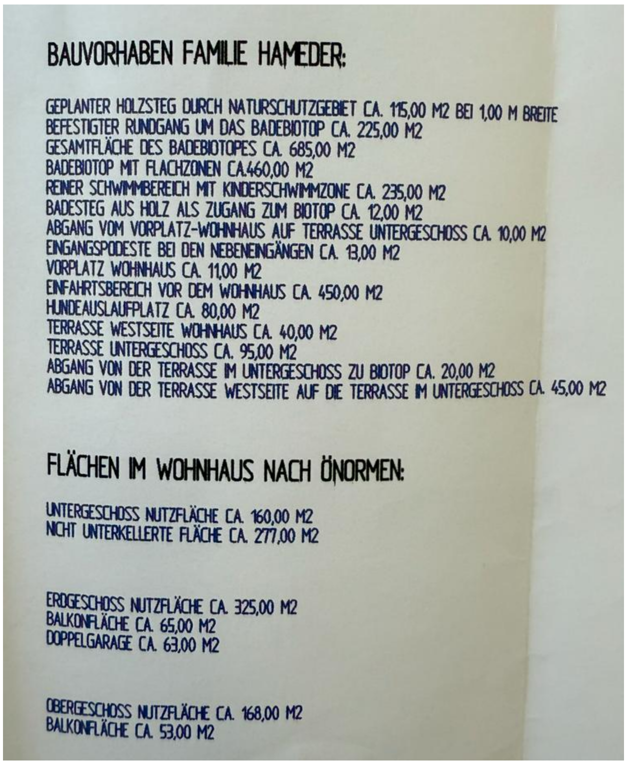
PLANUNG:

Dieser Plan wurde unter den Bedingungen des Bescheides vom 22.04.2004, Zl. 10-131-47/2004 genehmigt.
Für den Bürgermeister:

BEHÖRDE:

Vzbgm. Helmut STEINER (Baureferent)
Ing. Helmut GARTNER (Bauamtsleiter)

EINREICHPLAN-HAMEDER



BAUVORHABEN FAMILIE HAMEDER:

GEPLANTER HOLZSTEG DURCH NATURSCHUTZGEBIET CA. 115,00 M2 BEI 1,00 M BREITE
BEFESTIGTER RUNDGANG UM DAS BADEBIOTOP CA. 225,00 M2
GESAMTFLÄCHE DES BADEBIOTOPES CA. 685,00 M2
BADEBIOTOP MIT FLACHZONEN CA.460,00 M2
REINER SCHWIMMBEREICH MIT KINDERSCHWIMMZONE CA. 235,00 M2
BADESTEG AUS HOLZ ALS ZUGANG ZUM BIOTOP CA. 12,00 M2
ABGANG VOM VORPLATZ-WOHNHAUS AUF TERRASSE UNTERGESCHOSS CA. 10,00 M2
EINGANGSPODESTE BEI DEN NEBENEINGÄNGEN CA. 13,00 M2
VORPLATZ WOHNHAUS CA. 11,00 M2
EINFAHRTSBEREICH VOR DEM WOHNHAUS CA. 450,00 M2
HUNDEAUSLAUFPLATZ CA. 80,00 M2
TERRASSE WESTSEITE WOHNHAUS CA. 40,00 M2
TERRASSE UNTERGESCHOSS CA. 95,00 M2
ABGANG VON DER TERRASSE IM UNTERGESCHOSS ZU BIOTOP CA. 20,00 M2
ABGANG VON DER TERRASSE WESTSEITE AUF DIE TERRASSE IM UNTERGESCHOSS CA. 45,00 M2

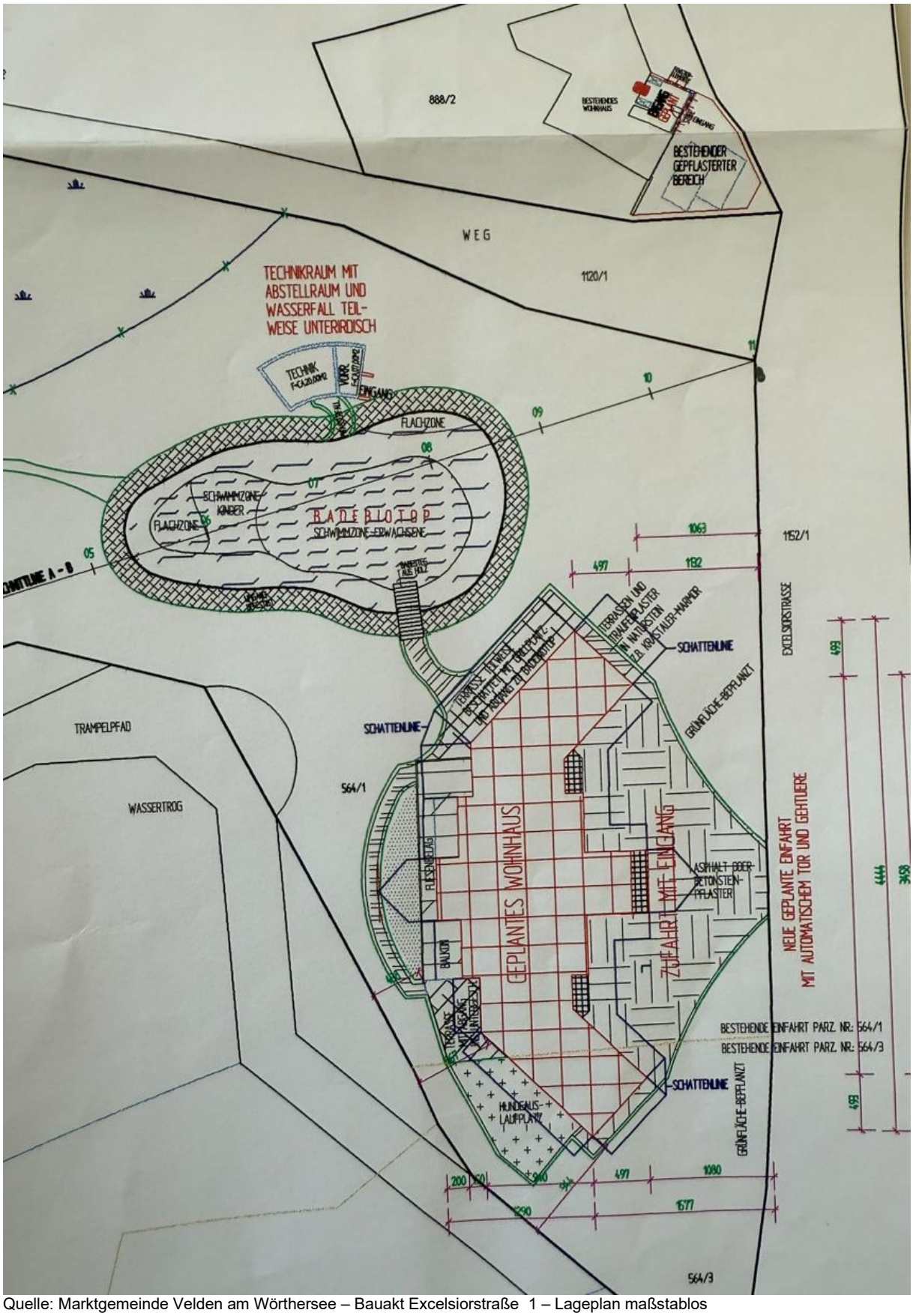
FLÄCHEN IM WOHNHAUS NACH ÖNORMEN:

UNTERGESCHOSS NUTZFLÄCHE CA. 160,00 M2
NICHT UNTERKELLERTE FLÄCHE CA. 277,00 M2

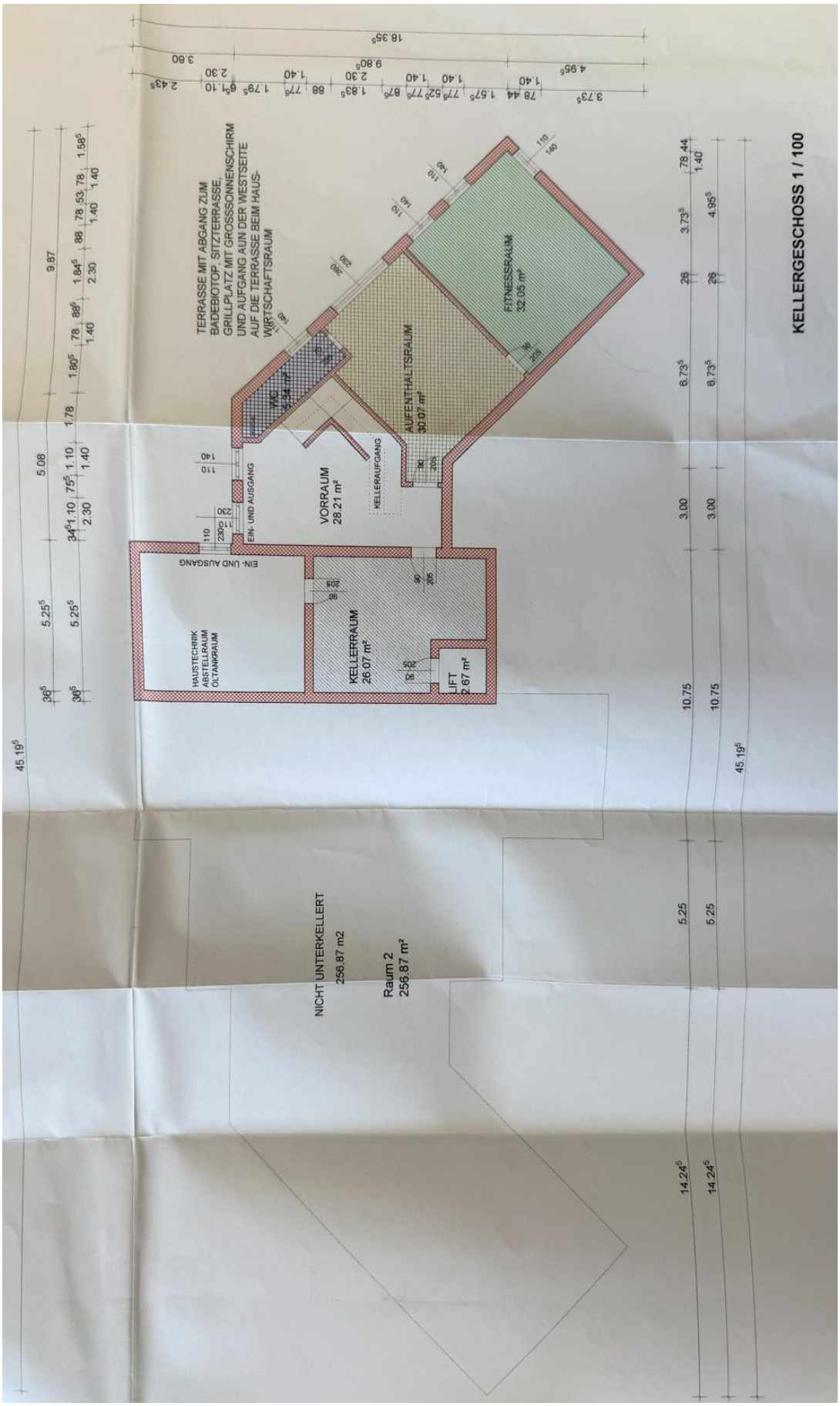
ERDGESCHOSS NUTZFLÄCHE CA. 325,00 M2
BALKONFLÄCHE CA. 65,00 M2
DOPPELGARAGE CA. 63,00 M2

OBERGESCHOSS NUTZFLÄCHE CA. 168,00 M2
BALKONFLÄCHE CA. 53,00 M2

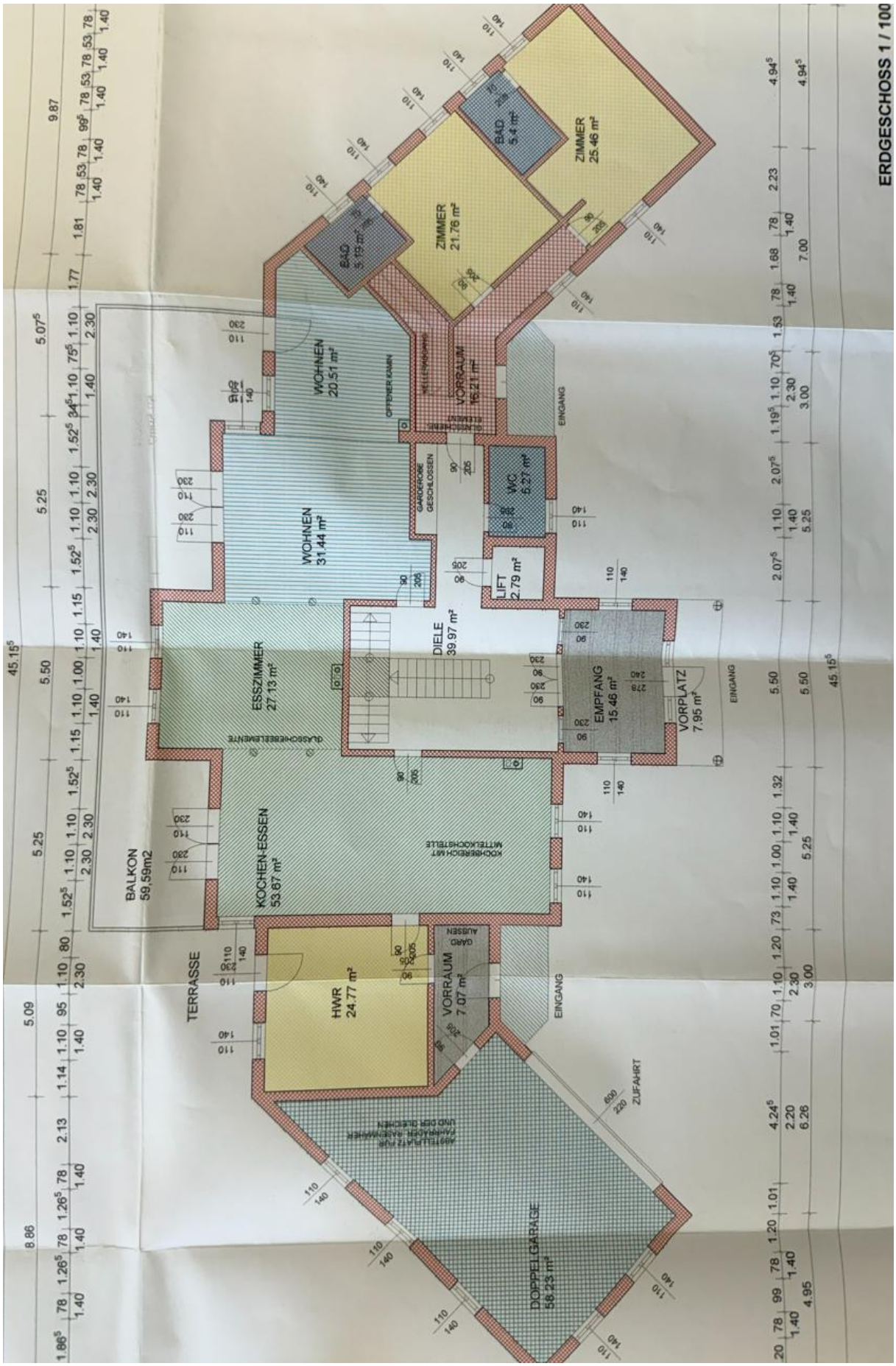
Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt Excelsiorstraße 1 – Lageplan maßstablos



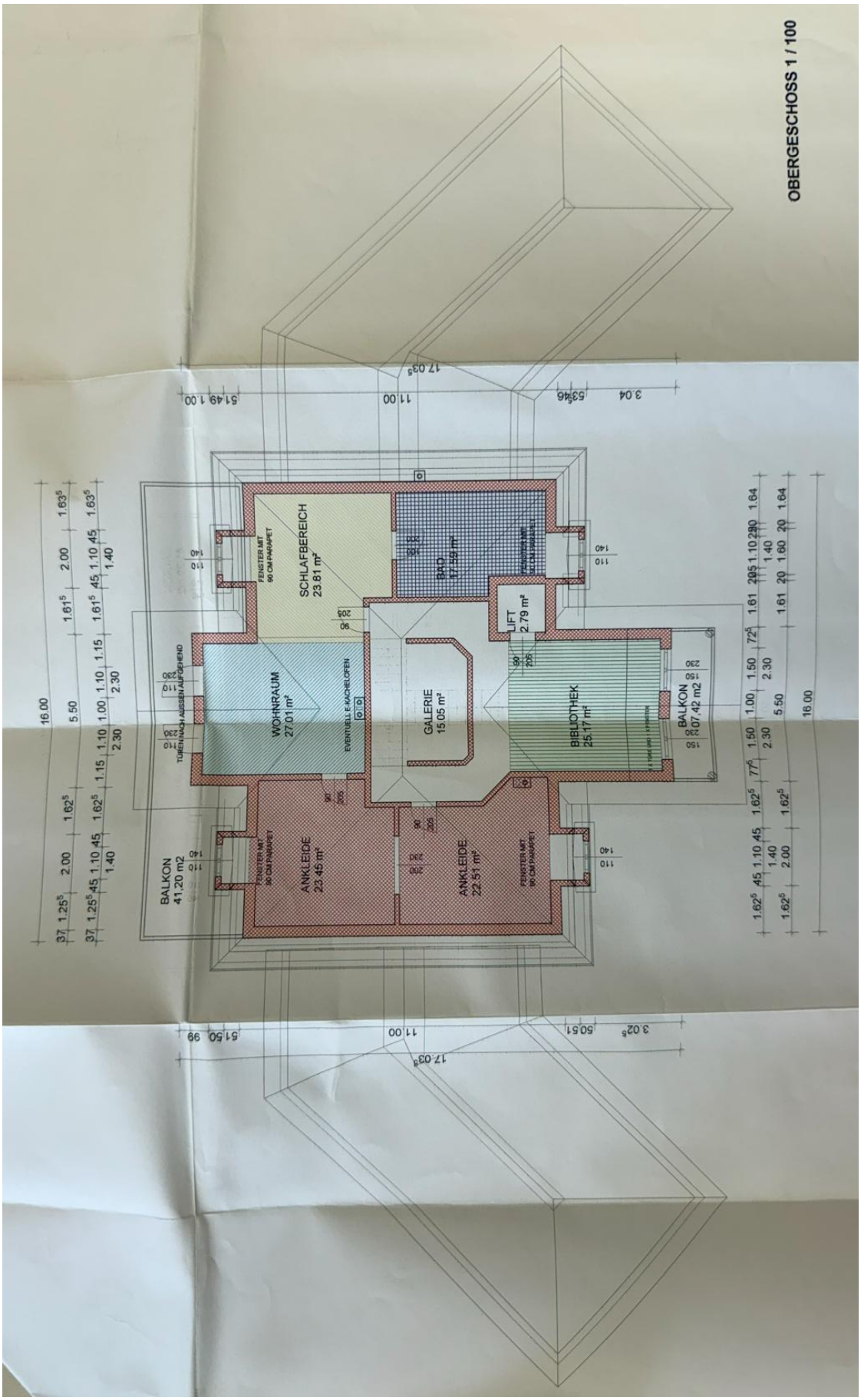
Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt Excelsiorstraße 1 – Lageplan maßstablos



Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt Excelsiorstraße 1 – Kellergeschoss – Lageplan maßstablos

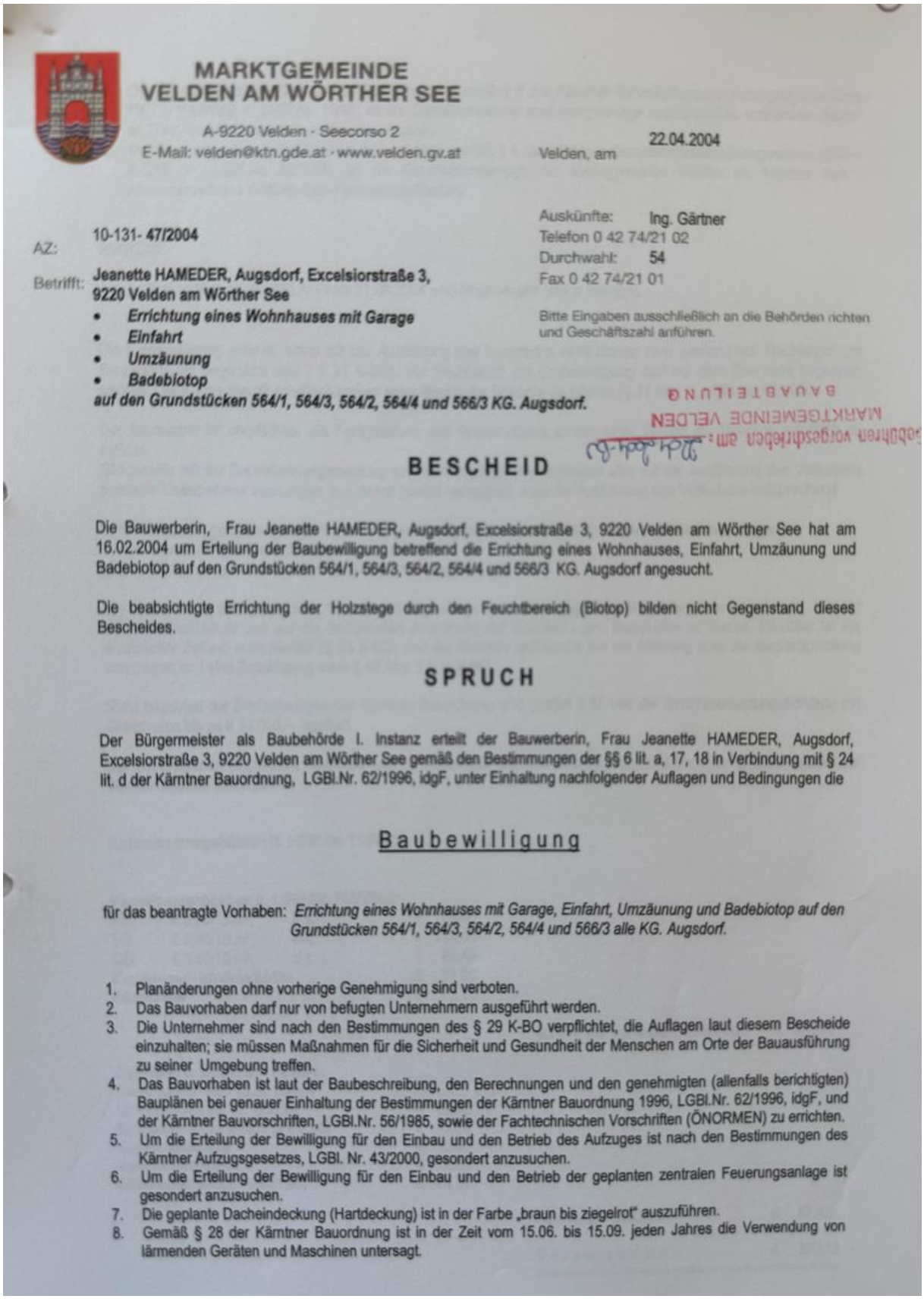


Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt Excelsiorstraße 1 – Erdgeschoss – Lageplan maßstablos



Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt Excelsiorstraße 1 – Obergeschoss – Lageplan maßstablos

Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt Excelsiorstraße 1 – Schnitte - Pläne maßstablos



MARKTGEMEINDE VELDEN AM WÖRTHER SEE

A-9220 Velden · Seecorso 2
E-Mail: velden@ktn.gde.at · www.velden.gv.at

Velden, am 22.04.2004

Auskünfte: Ing. Gärtner
Telefon 0 42 74/21 02
Durchwahl: 54
Fax 0 42 74/21 01

Bitte Eingaben ausschließlich an die Behörden richten und Geschäftszahl anführen.

AZ: 10-131- 47/2004

Betrifft: **Jeanette HAMEDER, Augsdorf, Excelsiorstraße 3, 9220 Velden am Wörther See**

- ***Errichtung eines Wohnhauses mit Garage***
- ***Einfahrt***
- ***Umzäunung***
- ***Badebiotop***

auf den Grundstücken 564/1, 564/3, 564/2, 564/4 und 566/3 KG. Augsdorf.

Gebühren vorgeschrieben am: 22.04.2004-BU
MARKTGEMEINDE VELDEN
BAUABTEILUNG

BESCHEID

Die Bauwerberin, Frau Jeanette HAMEDER, Augsdorf, Excelsiorstraße 3, 9220 Velden am Wörther See hat am 16.02.2004 um Erteilung der Baubewilligung betreffend die Errichtung eines Wohnhauses, Einfahrt, Umzäunung und Badebiotop auf den Grundstücken 564/1, 564/3, 564/2, 564/4 und 566/3 KG. Augsdorf angesucht.

Die beabsichtigte Errichtung der Holzstege durch den Feuchtbereich (Biotop) bilden nicht Gegenstand dieses Bescheides.

SPRUCH

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt der Bauwerberin, Frau Jeanette HAMEDER, Augsdorf, Excelsiorstraße 3, 9220 Velden am Wörther See gemäß den Bestimmungen der §§ 6 lit. a, 17, 18 in Verbindung mit § 24 lit. d der Kärntner Bauordnung, LGBl.Nr. 62/1996, idgF, unter Einhaltung nachfolgender Auflagen und Bedingungen die

Baubewilligung

für das beantragte Vorhaben: *Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, Einfahrt, Umzäunung und Badebiotop auf den Grundstücken 564/1, 564/3, 564/2, 564/4 und 566/3 alle KG. Augsdorf.*

1. Planänderungen ohne vorherige Genehmigung sind verboten.
2. Das Bauvorhaben darf nur von befugten Unternehmern ausgeführt werden.
3. Die Unternehmer sind nach den Bestimmungen des § 29 K-BO verpflichtet, die Auflagen laut diesem Bescheide einzuhalten; sie müssen Maßnahmen für die Sicherheit und Gesundheit der Menschen am Orte der Bauausführung zu 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 1996, LGBl.Nr. 62/1996, idgF, und der Kärntner Bauvorschriften, LGBl.Nr. 56/1985, sowie der Fachtechnischen Vorschriften (ÖNORMEN) zu errichten.
5. Um die Erteilung der Bewilligung für den Einbau und den Betrieb des Aufzuges ist nach den Bestimmungen des Kärntner Aufzugsgesetzes, LGBl. Nr. 43/2000, gesondert anzusuchen.
6. Um die Erteilung der Bewilligung für den Einbau und den Betrieb der geplanten zentralen Feuerungsanlage ist gesondert anzusuchen.
7. Die geplante Dacheindeckung (Hartdeckung) ist in der Farbe „braun bis ziegelrot" auszuführen.
8. Gemäß § 28 der Kärntner Bauordnung ist in der Zeit vom 15.06. bis 15.09. jeden Jahres die Verwendung von lärmenden Geräten und Maschinen untersagt.

Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt Excelsiorstraße 1

BAUBESCHREIBUNG

Eing. 19. ... 2004
Zahl 723
Gesehen ... Blg.

über die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage, sowie Einfahrt Umzäunung und eines Badebiotops
für Frau Jeanette HAMEDER
wohnhaft in A-9220 VELDEN/SEE, Excelsiorstraße 3
Baustelle: KG.: AUGSDORF Parz. Nr.: 564/1, 564/3, 564/2, 564/4, 566/3, 566/1

Allgemeine Angaben: Das geplante Objekt liegt auf der oben angeführten Parzelle und hat folgende allgemeine Angaben.

Bauplatz; Parzellengröße: ca. 6.428,00 m2
Verbaute Fläche: ca. 395,00 m2 Wohnhaus und ca. 685,00 m2 für das Biotop
Nutzfläche: Wohnhaus Untergeschoss ca. 160,00 m2, Erdgeschoss ca. 325,00 m2, Obergeschoss ca. 168,00m2, Garagenfläche ca. 63,00 m2, Balkone ca. 120,00 m2, Terrassenfläche ca. 135,00 m2, Vorplatz befestigt 650,00 m2
Umbauter Raum: ca. 2.500,00 m3
Firstrichtung: Hauptfirst Nord-Süd, Nebenfirste Nordwest-Südost und Südwest-Nordost
Firsthöhen: Größte Höhe Hauthaus 9,38 m1, Nebentrakt 7,75 Eingang und 8,88 m1
Traufenhöhen: 3,90 m1 bis 7,10 m1
Dachform: Französisches Walmdach bzw. Walmdach
Dachneigung: 70 Grad bzw. 35 grad Dachneigung
Stromversorgung: Anschluß an örtliche Stromversorgung
Wasserversorgung: Anschluß an örtliche Wasserversorgung
Abwasserbeseitigung: 1) Fäkalwässer: Kanal
2) Regen- und Oberflächenwässer: Versickerung auf Eigengrund
Heizungsanlage: Zentralheizungsanlage
Bruttogeschoßfläche: 705,00 m2 + 685,00 m2 Biotop **GFZ.:** 0,230
Abstandsflächen: Traufe Nordseite 6/10 von 7,10 = 4,25 m; Traufen Garage und Eingang 3,85 = 2,30 m; First Eingang 7,75 = 4,65 m; First Westseite 8,40 = 5,05 m

MARKTGEMEINDE VELDEN A. WS.
Stempelgebühr im Wert von €..3,60.. entrichtet.
Datum, 22.04.2004

Technische Angaben:

Fundamente: Betonfundamentplatten laut Statik
Außenmauern: Betonwände, Ziegelwände, Fertigteilwände Holzbauweise
Giebelmauern: Fertigteilwände Holzbauweise
Innenmauern: Ziegelmauerwerk, Fertigteilwände
Decken: Betonfertigteil- und Holzelementdecken laut Statik
Dachstuhl: Konstruktiver Holzpfettendachstuhl
Dachdeckung: Hartdeckung
Dachrinnen, Abläufe: Aluminium
Feuchtigkeitsisolierungen: 1) Vertikal: Anstrich mit Dichtmittel, Flämmpappe verschweißt
2) Horizontal: Anstrich mit Dichtmittel, Sperrbeton, Flämmpappe verschweißt
Wärmedämmung: 1) Vertikal: Zellulosefasern, Mineralwolle, Styrodur, Styropor, Kork
2) Horizontal: Zellulosefasern, Styropor, Styrodur, Naturfasern, Kork,
Stiegenkonstruktion: Stahlbetonlaufplatte mit Keilstufen, verfließt
Rauchfänge: Fertigteilkamine
Fenster, Fenstertüren, Tore: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Garagentor Sektionaltor
Fassade: 1) Außenputz: Reibputz,
2) Balkonkonstruktionen: Stahlrohrkonstruktion und Betonfertigbalustraden
Innenausbau: 1) Wände: teilweise verputzt und gefärbelt, verfließt, gespachtelt und gefärbelt
2) Decken: verputzt und gefärbelt, Holzdecken
3) Böden: Holzböden, Fliesen, Estrich, Laminate, Teppich, Naturstein
Außenanlagen: Vorplatz, Terrassen und Abgänge Naturstein, Zäune siehe Beilagen
K-Werte: laut beiliegender Berechnungen
Besonderes:

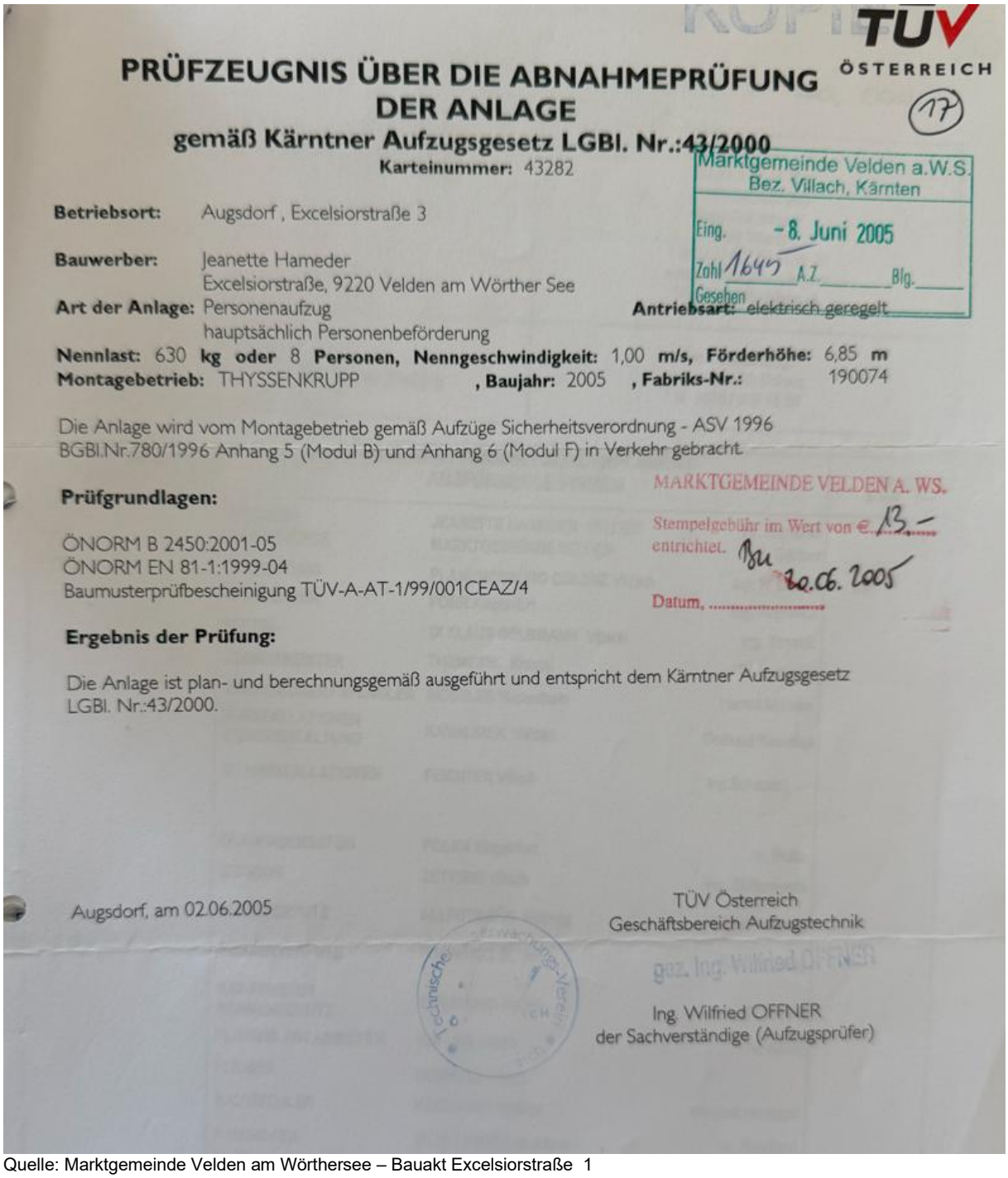
Wernberg, am 11.03.2004

Für die Baubeschreibung:

DIPL.-ING. ARMIN SCHERTLER VILLACH

BAUBESCHREIBUNG-HAMEDER-WOHNHAUS

Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt Excelsiorstraße 1



TÜV ÖSTERREICH

PRÜFZEUGNIS ÜBER DIE ABNAHMEPRÜFUNG DER ANLAGE

gemäß Kärntner Aufzugsgesetz LGBl. Nr.:43/2000

17

Karteinummer: 43282

Marktgemeinde Velden a.W.S.
Bez. Villach, Kärnten
Eing. - 8. Juni 2005
Zahl 1645 A.Z. Blg.
Gesehen

Betriebsort: Augsdorf , Excelsiorstraße 3

Bauwerber: Jeanette Hameder
Excelsiorstraße, 9220 Velden am Wörther See

Art der Anlage: Personenaufzug
hauptsächlich Personenbeförderung

Antriebsart: elektrisch geregelt

Nennlast: 630 **kg oder** 8 **Personen, Nenngeschwindigkeit:** 1,00 **m/s, Förderhöhe:** 6,85 **m**
Montagebetrieb: THYSSENKRUPP **, Baujahr:** 2005 **, Fabriks-Nr.:** 190074

Die Anlage wird vom Montagebetrieb gemäß Aufzüge Sicherheitsverordnung - ASV 1996 BGBl.Nr.780/1996 Anhang 5 (Modul B) und Anhang 6 (Modul F) in Verkehr gebracht.

MARKTGEMEINDE VELDEN A. WS.
Stempelgebühr im Wert von € 13.-
entrichtet.
Datum, 20.06.2005

Prüfgrundlagen:

ÖNORM B 2450:2001-05
ÖNORM EN 81-1:1999-04
Baumusterprüfbescheinigung TÜV-A-AT-1/99/001CEAZ/4

Ergebnis der Prüfung:

Die Anlage ist plan- und berechnungsgemäß ausgeführt und entspricht dem Kärntner Aufzugsgesetz LGBl. Nr.:43/2000.

Augsdorf, am 02.06.2005

TÜV Österreich
Geschäftsbereich Aufzugstechnik
gez. Ing. Wilfried OFFNER

Ing. Wilfried OFFNER
der Sachverständige (Aufzugsprüfer)

Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt Excelsiorstraße 1

Stallgebäude Augsdorfer Straße 47

(13)

MARKTGEMEINDE VELDEN AM WÖRTHER SEE

A-9220 Velden · Seecorso 2
E-Mail: velden@ktn.gde.at · www.velden.gv.at

Velden, am 22.04.2004

AZ: 10-131- 48/2004

Betrifft: **Jeanette HAMEDER, Augsdorf, Excelsiorstraße 3, 9220 Velden am Wörther See**
Errichtung eines Stallgebäudes auf den Grst. 564/4, 564/2, Bfl. .310 und Bfl. .181 alle KG. Augsdorf.

Auskünfte: Ing. Gärtner
Telefon 0 42 74/21 02
Durchwahl: 54
Fax 0 42 74/21 01

Bitte Eingaben ausschließlich an die Behörden richten und Geschäftszahl anführen.

Gebühren vorgeschrieben am: 22.04.2004-Bu
MARKTGEMEINDE VELDEN
BAUABTEILUNG

BESCHEID

Die Bauwerberin, **Frau Jeanette HAMEDER, Augsdorf, Excelsiorstraße 3, 9220 Velden am Wörther See** hat am **17.02.2004** um Erteilung der Baubewilligung betreffend **die Errichtung eines Stallgebäudes** auf den Grundstücken **564/4, 564/2, Bfl. .310 und Bfl. .181** KG. **Augsdorf** angesucht.

SPRUCH

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt der Bauwerberin, Frau Jeanette HAMEDER, Augsdorf , Excelsiorstraße 3, 9220 Velden am Wörther See gemäß den Bestimmungen der §§ 6 lit. a, 17, 18 in Verbindung mit § 24 lit. d der Kärntner Bauordnung, LGBl.Nr. 62/1996, idgF, unter Einhaltung nachfolgender Auflagen und Bedingungen die

Baubewilligung

für das beantragte Vorhaben: *Errichtung eines Stallgebäudes auf den Grst. 564/4, 564/2, Bfl. .310 und Bfl. .181. KG. Augsdorf.*

1. Planänderungen ohne vorherige Genehmigung sind verboten.
2. Das Bauvorhaben darf nur von befugten Unternehmern ausgeführt werden.
3. Die Unternehmer sind nach den Bestimmungen des § 29 K-BO verpflichtet, die Auflagen laut diesem Bescheide einzuhalten; sie müssen Maßnahmen für die Sicherheit und Gesundheit der Menschen am Orte der Bauausführung zu 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 1996, LGBl.Nr. 62/1996, idgF, und der Kärntner Bauvorschriften, LGBl.Nr. 56/1985, sowie der Fachtechnischen Vorschriften (ÖNORMEN) zu errichten.
5. Die geplante Dacheindeckung (Hartdeckung) ist in der Farbe „braun bis ziegelrot" auszuführen.
6. Gemäß § 28 der Kärntner Bauordnung ist in der Zeit vom 15.06. bis 15.09. jeden Jahres die Verwendung von lärmenden Geräten und Maschinen untersagt.
7. Der Bauwerber ist verpflichtet, sein Bauvorhaben gemäß § 6 des Kärntner Gemeindewasserversorgungsgesetzes 1997 – K-GWVG - , LGBl.Nr. 10/97, an die Gemeindewasserversorgungsanlage anzuschließen und seinen Bedarf an Trink- und Nutzwasser aus dieser zu decken.
8. Der Bauwerber ist verpflichtet, sein Bauvorhaben gemäß § 4 des Kärntner Gemeindekanalisationsgesetzes 1999 – K-GKG - , LGBl.Nr. 62/1999, an die Kanalisationsanlage der Marktgemeinde Velden am Wörther See / Abwasserverband Wörther-See-West anzuschließen.

Die Baubewilligung erlischt, wenn mit der Ausführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wird (§ 21 K-BO). Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit dem Bau nicht begonnen werden. Der Baubeginn ist schriftlich binnen einer Woche der Behörde zu melden (§ 31 Abs. 1, LGBl.Nr. 62/1996).

Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt Augsdorfer Straße 47

Stempelgebühr im Wert von €...2,50... entrichtet.

Datum, 28.04.2004

Marktgemeinde Velden a.W.S.
Bez. Villach, Kärnten
Eing. 26. April 2004
Zahl ____ A.Z. ____ Blg. ____
Gesehen

BAUBESCHREIBUNG

über die Errichtung eines Stallgebäudes und einer Pferdekoppel
für Frau Jeanette HAMEDER
wohnhaft in A-9220 VELDEN/SEE, Excelsiorstraße 3
Baustelle: KG.: AUGSDORF Parz. Nr.: .181, 564/2, 564/4

Allgemeine Angaben: Das geplante Objekt liegt auf der oben angeführten Parzelle und hat folgende allgemeine Angaben.

Bauplatz; Parzellengröße: ca. 1.471,00 m2
Verbaute Fläche: ca. 191,25 m2
Nutzfläche: Stallgebäude Untergeschoss ca. 80,00 m2, Erdgeschoss ca. 112,00 m2, Obergeschoss ca. 144,00m2, Vorplatz befestigt ca. 32,00 m2, Unterstellplatz für Pferde überdacht ca. 29,00 m2
Umbauter Raum: ca. 845,00 m3
Firstrichtung: Hauptfirst Ost-West, Nebenfirste Nord-Süd
Firsthöhen: Größte Höhe Stallgebäude 8,50 m1, Nebentrakte 6,35m1,
Traufenhöhen: 2,75 m1 bis 5,50 m1
Dachform: Satteldächer
Dachneigung: 45 Grad Dachneigung
Stromversorgung: Anschluß an örtliche Stromversorgung
Wasserversorgung: Anschluß an örtliche Wasserversorgung
Abwasserbeseitigung: 1) Fäkalwässer: Kanal
2) Regen- und Oberflächenwässer: Versickerung auf Eigengrund
Heizungsanlage: Elektroheizung
Bruttogeschoßfläche: ca. 370,00 m2 **GFZ.:** 0,252
Abstandsflächen: Traufen 6/10 von 2,75 m = 1,65 m, 6/10 von 5,50 m = 3,30 m, Firste 6/10 von 6,35 m = 3,85 m , 6/10 von 8,50 m = 5,10 m

Technische Angaben:

Fundamente: Betonfundamentplatten laut Statik
Außenmauern: Betonwände, Ziegelwände, Fertigteilwände Holzbauweise
Giebelmauern: Fertigteilwände Holzbauweise
Innenmauern: Ziegelmauerwerk, Fertigteilwände
Decken: Betonfertigteil- und Holzelementdecken laut Statik
Dachstuhl: Konstruktiver Holzpfettendachstuhl
Dachdeckung: Hartdeckung
Dachrinnen, Abläufe: Aluminium
Feuchtigkeitsisolierungen: 1) Vertikal: Anstrich mit Dichtmittel, Flämmpappe verschweißt
2) Horizontal: Anstrich mit Dichtmittel, Sperrbeton, Flämmpappe verschweißt
Wärmedämmung: 1) Vertikal: Styrodur, Styropor
2) Horizontal: Styropor, Styrodur
Stiegenkonstruktion: Sambatreppe aus Holz
Fenster, Fenstertüren, Tore: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Garagentor Drehtor, Schiebetor bei Vorplatz
Fassade: 1) Außenputz: Reibputz, Holzverkleidungen
Innenausbau: 1) Wände: teilweise verputzt und gefärbelt, verfließt, gespachtelt und gefärbelt
2) Decken: verputzt und gefärbelt, Holzdecken
3) Böden: Beton, Gummibelag, Fliesen, Estrich,
Außenanlagen: Vorplatz gepflastert,
Besonderes: Pferdekoppel als Abreitplatz mit Sandboden, Umzäunung ca. 30,00 cm bis 40 cm hoch

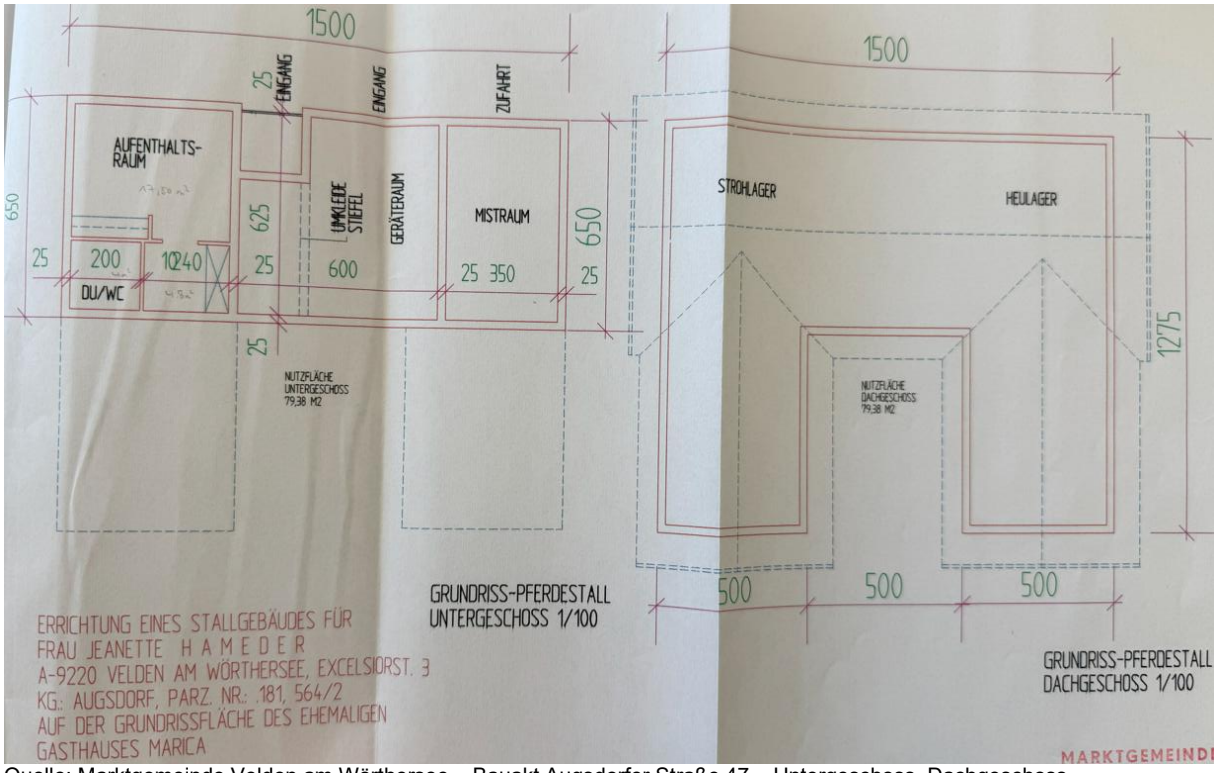
Wernberg, am 13.02.2004

Für die Baubeschreibung:

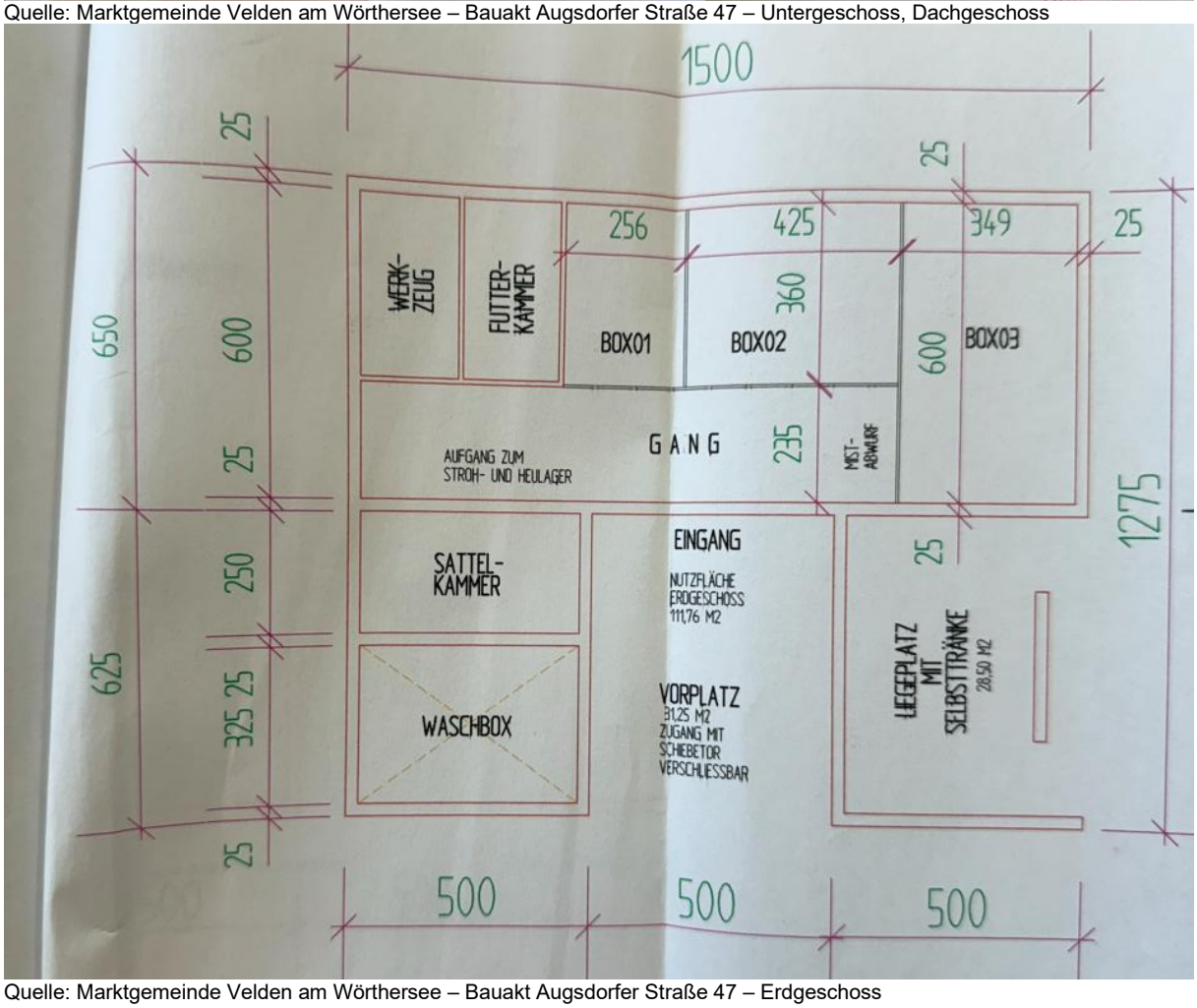
DIPL.-ING. ... SCHERILER
Zivilingenieur

BAUBESCHREIBUNG-HAMEDER-STALLGEBÄUDE

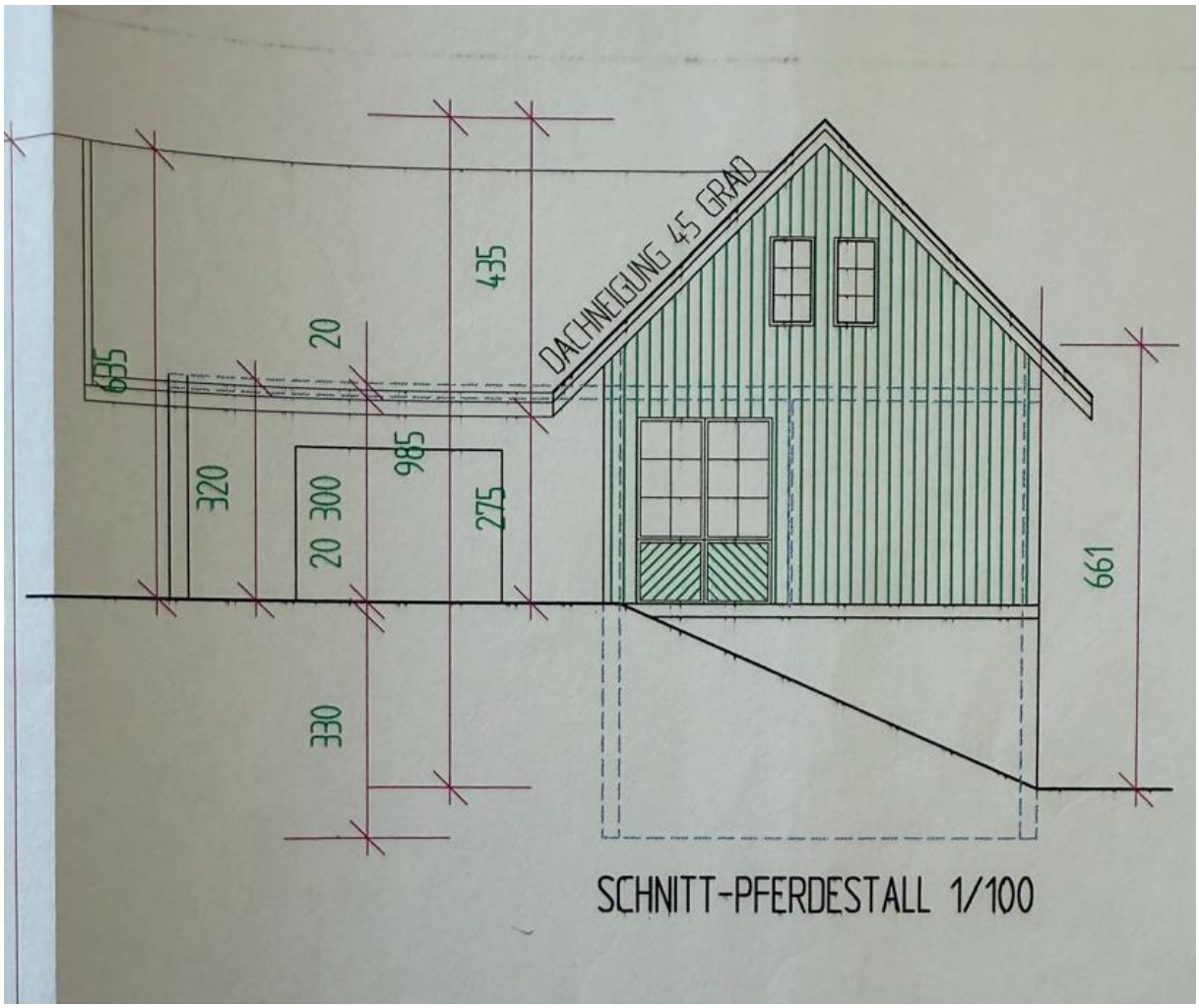
Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee, Bauakt Augsdorfer Straße 47



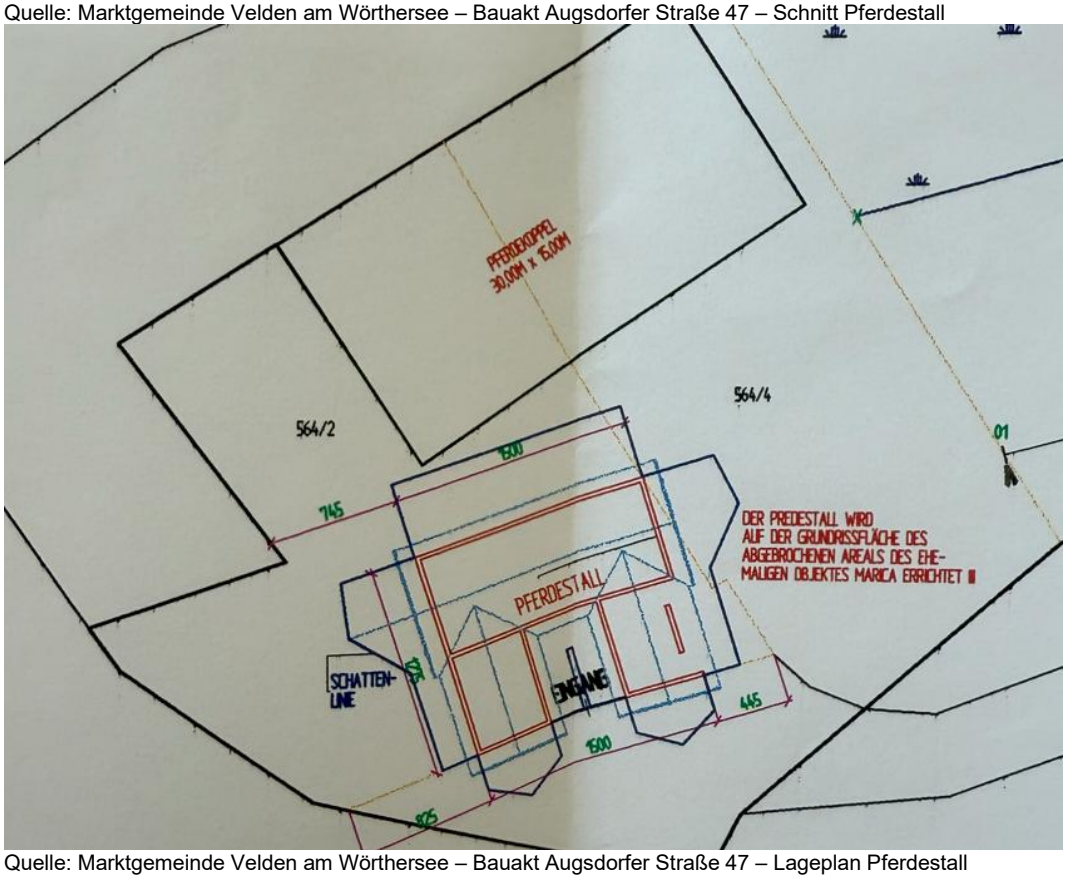
Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt Augsdorfer Straße 47 – Untergeschoss, Dachgeschoss



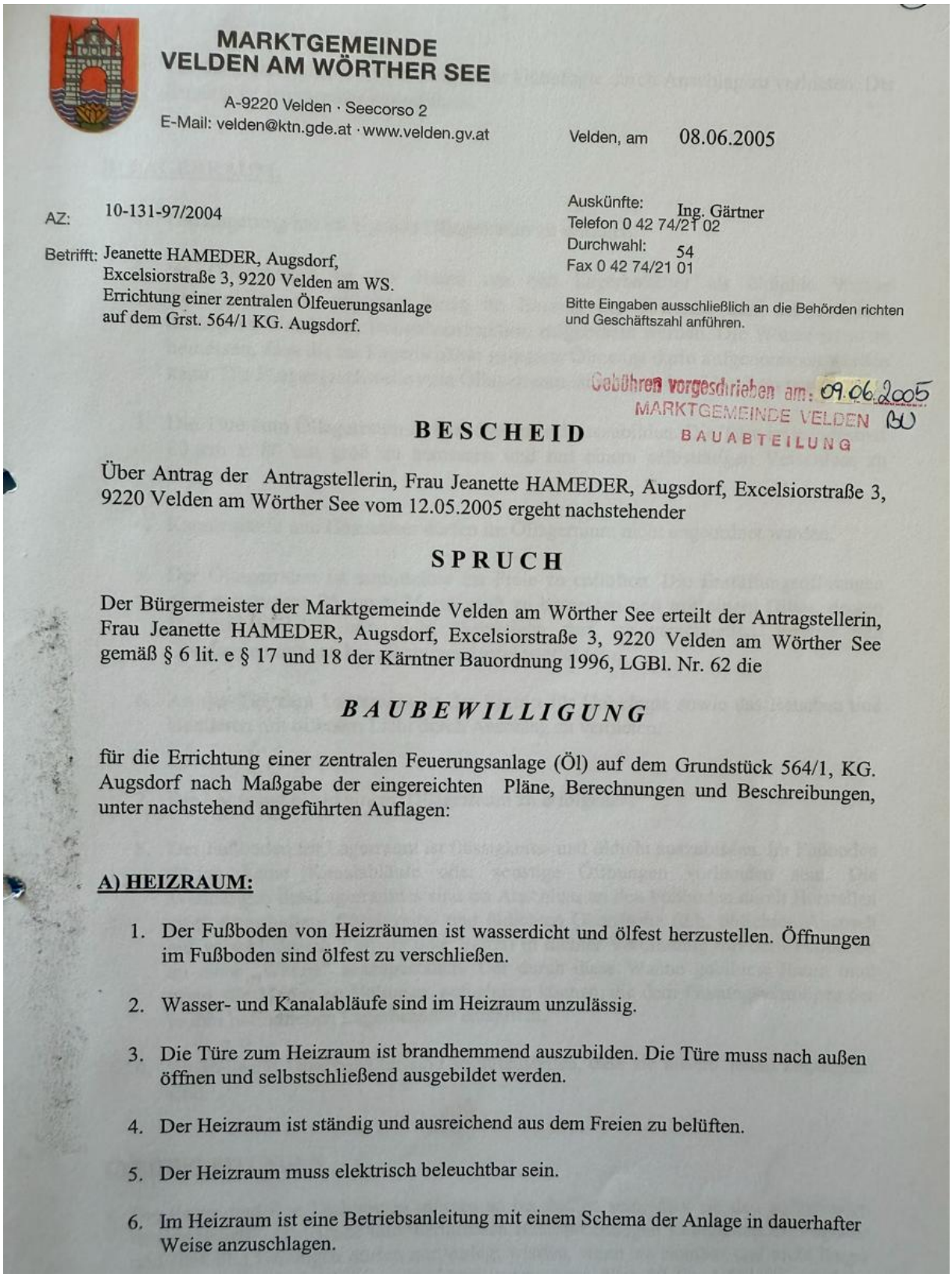
Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt Augsdorfer Straße 47 – Erdgeschoss



Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt Augsdorfer Straße 47 – Schnitt Pferdestall



Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt Augsdorfer Straße 47 – Lageplan Pferdestall



MARKTGEMEINDE VELDEN AM WÖRTHER SEE

A-9220 Velden · Seecorso 2
E-Mail: velden@ktn.gde.at · www.velden.gv.at

Velden, am 08.06.2005

AZ: 10-131-97/2004

Auskünfte: Ing. Gärtner
Telefon 0 42 74/21 02
Durchwahl: 54
Fax 0 42 74/21 01

Betrifft: Jeanette HAMEDER, Augsdorf,
Excelsiorstraße 3, 9220 Velden am WS.
Errichtung einer zentralen Ölfeuerungsanlage
auf dem Grst. 564/1 KG. Augsdorf.

Bitte Eingaben ausschließlich an die Behörden richten und Geschäftszahl anführen.

Gebühren vorgeschrieben am: 09.06.2005
MARKTGEMEINDE VELDEN BAUABTEILUNG

BESCHEID

Über Antrag der Antragstellerin, Frau Jeanette HAMEDER, Augsdorf, Excelsiorstraße 3, 9220 Velden am Wörther See vom 12.05.2005 ergeht nachstehender

SPRUCH

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Velden am Wörther See erteilt der Antragstellerin, Frau Jeanette HAMEDER, Augsdorf, Excelsiorstraße 3, 9220 Velden am Wörther See gemäß § 6 lit. e § 17 und 18 der Kärntner Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 62 die

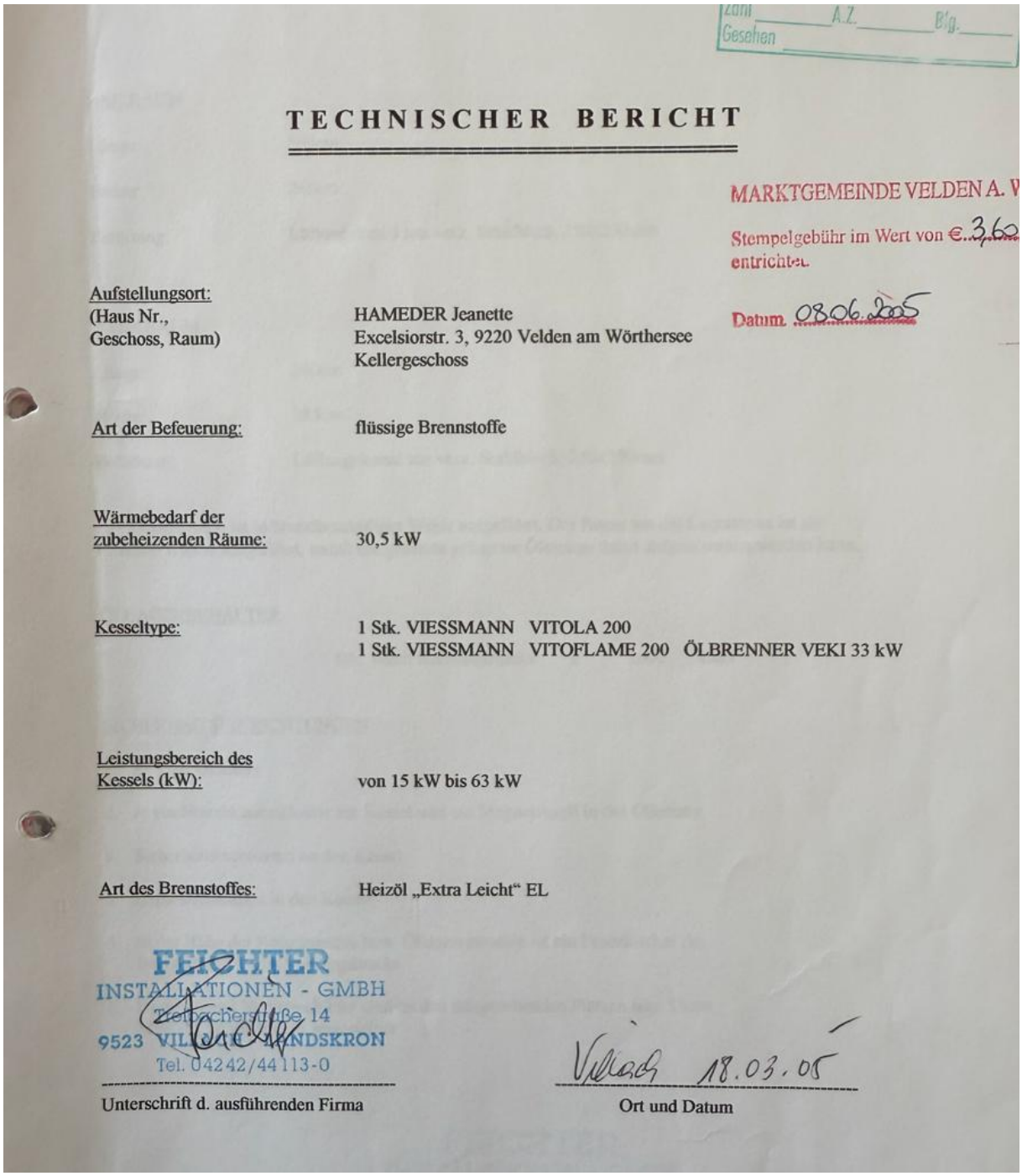
BAUBEWILLIGUNG

für die Errichtung einer zentralen Feuerungsanlage (Öl) auf dem Grundstück 564/1, KG. Augsdorf nach Maßgabe der eingereichten Pläne, Berechnungen und Beschreibungen, unter nachstehend angeführten Auflagen:

A) HEIZRAUM:

1. Der Fußboden von Heizräumen ist wasserdicht und ölfest herzustellen. Öffnungen im Fußboden sind ölfest zu verschließen.
2. Wasser- und Kanalabläufe sind im Heizraum unzulässig.
3. Die Türe zum Heizraum ist brandhemmend auszubilden. Die Türe muss nach außen öffnen und selbstschließend ausgebildet werden.
4. Der Heizraum ist ständig und ausreichend aus dem Freien zu belüften.
5. Der Heizraum muss elektrisch beleuchtbar sein.
6. Im Heizraum ist eine Betriebsanleitung mit einem Schema der Anlage in dauerhafter Weise anzuschlagen.

Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt Excelsiorstraße 1



Zum Gesehen A.Z. B'g.

TECHNISCHER BERICHT

MARKTGEMEINDE VELDEN A. W
Stempelgebühr im Wert von €. 3,60
entrichtet.

Datum 08.06.2005

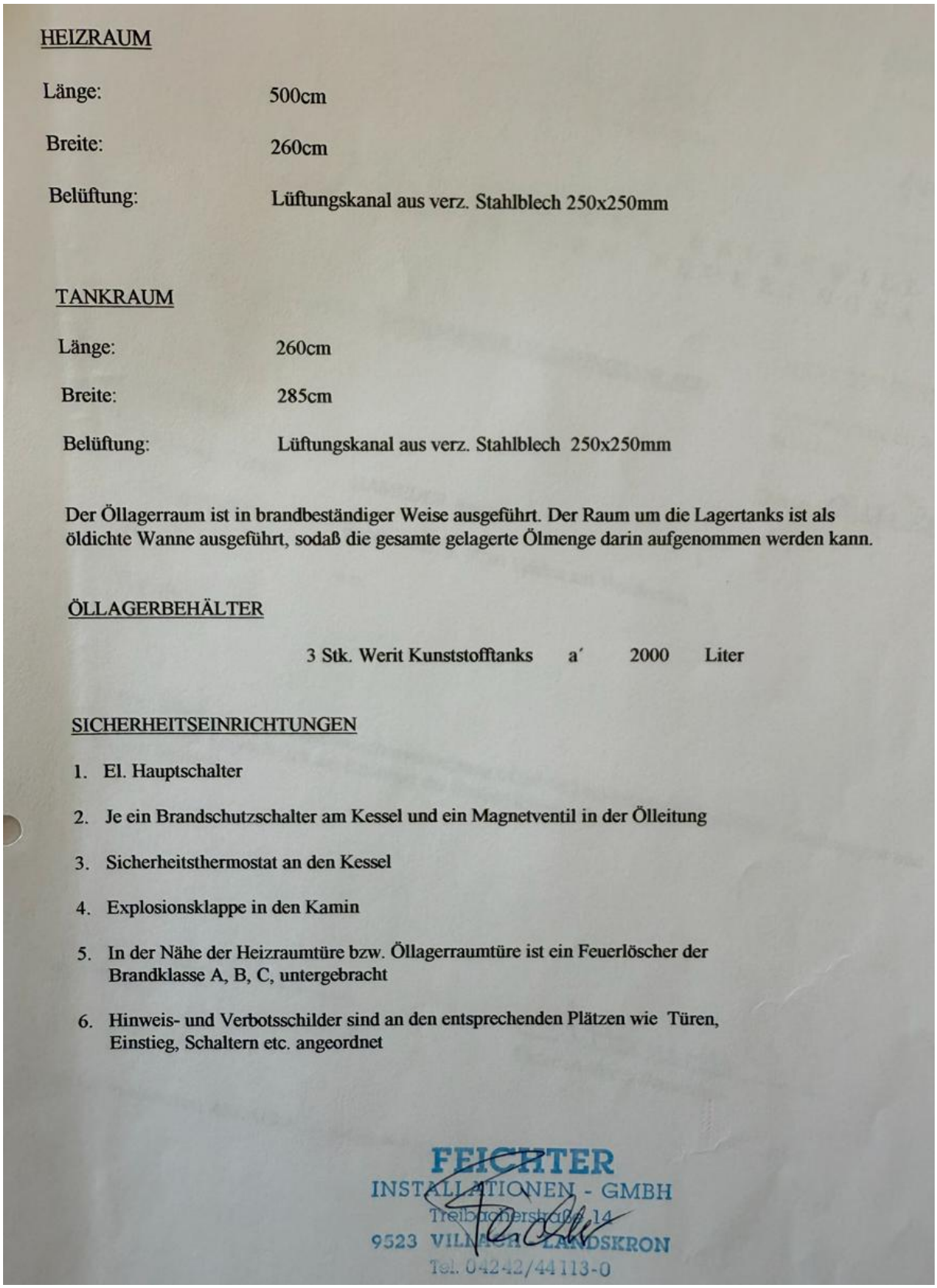
Aufstellungsort: (Haus Nr., Geschoss, Raum)	HAMEDER Jeanette Excelsiorstr. 3, 9220 Velden am Wörthersee Kellergeschoss
Art der Befeuerung:	flüssige Brennstoffe
Wärmebedarf der zubeheizenden Räume:	30,5 kW
Kesseltype:	1 Stk. VIESSMANN VITOLA 200 1 Stk. VIESSMANN VITOFLAME 200 ÖLBRENNER VEKI 33 kW
Leistungsbereich des Kessels (kW):	von 15 kW bis 63 kW
Art des Brennstoffes:	Heizöl „Extra Leicht" EL

FEICHTER
INSTALLATIONEN - GMBH
Tiebachergasse 14
9523 VILLACH-LANDSKRON
Tel. 04242/44113-0

Unterschrift d. ausführenden Firma

Villach 18.03.05
Ort und Datum

Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt Excelsiorstraße 1



HEIZRAUM

Länge: 500cm

Breite: 260cm

Belüftung: Lüftungskanal aus verz. Stahlblech 250x250mm

TANKRAUM

Länge: 260cm

Breite: 285cm

Belüftung: Lüftungskanal aus verz. Stahlblech 250x250mm

Der Öllagerraum ist in brandbeständiger Weise ausgeführt. Der Raum um die Lagertanks ist als öldichte Wanne ausgeführt, sodaß die gesamte gelagerte Ölmenge darin aufgenommen werden kann.

ÖLLAGERBEHÄLTER

3 Stk. Werit Kunststofftanks a´ 2000 Liter

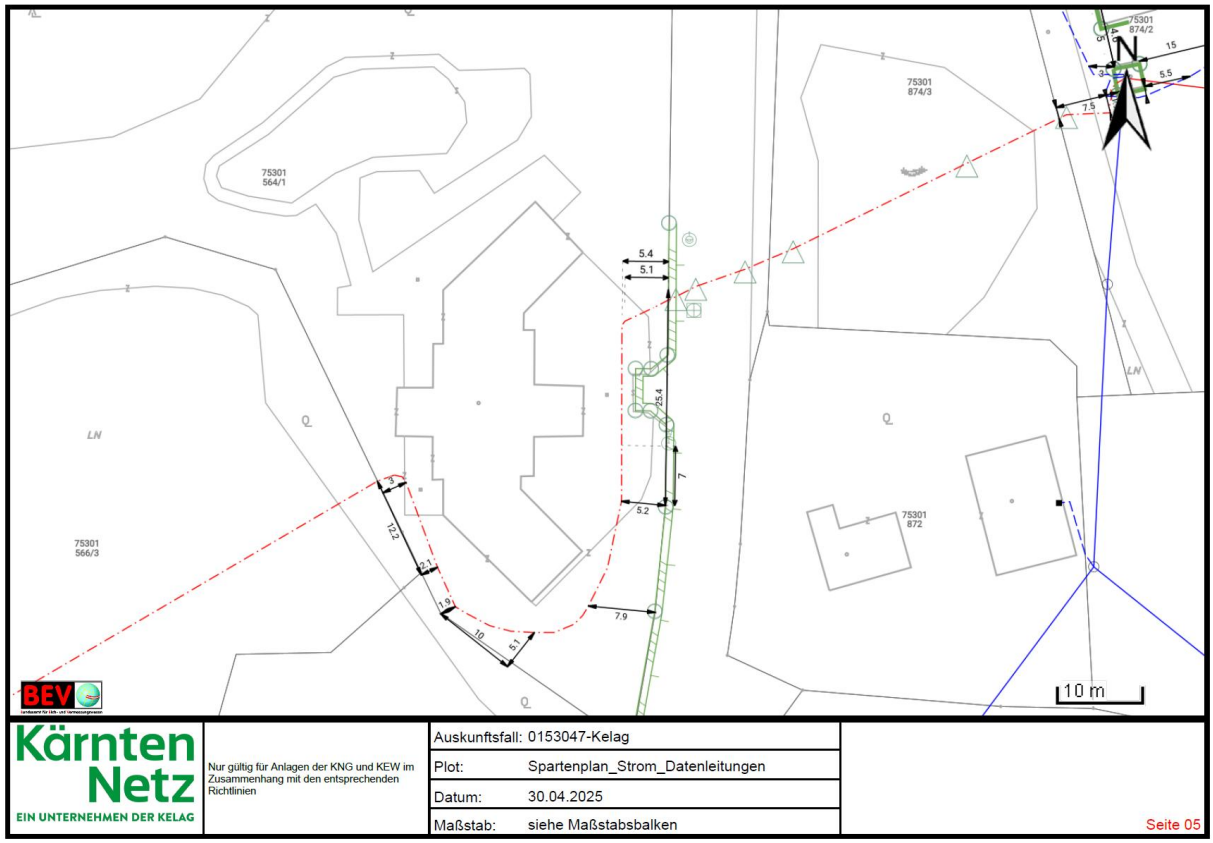
SICHERHEITSEINRICHTUNGEN

1. El. Hauptschalter
2. Je ein Brandschutzschalter am Kessel und ein Magnetventil in der Ölleitung
3. Sicherheitsthermostat an den Kessel
4. Explosionsklappe in den Kamin
5. In der Nähe der Heizraumtüre bzw. Öllagerraumtüre ist ein Feuerlöscher der Brandklasse A, B, C, untergebracht
6. Hinweis- und Verbotsschilder sind an den entsprechenden Plätzen wie Türen, Einstieg, Schaltern etc. angeordnet

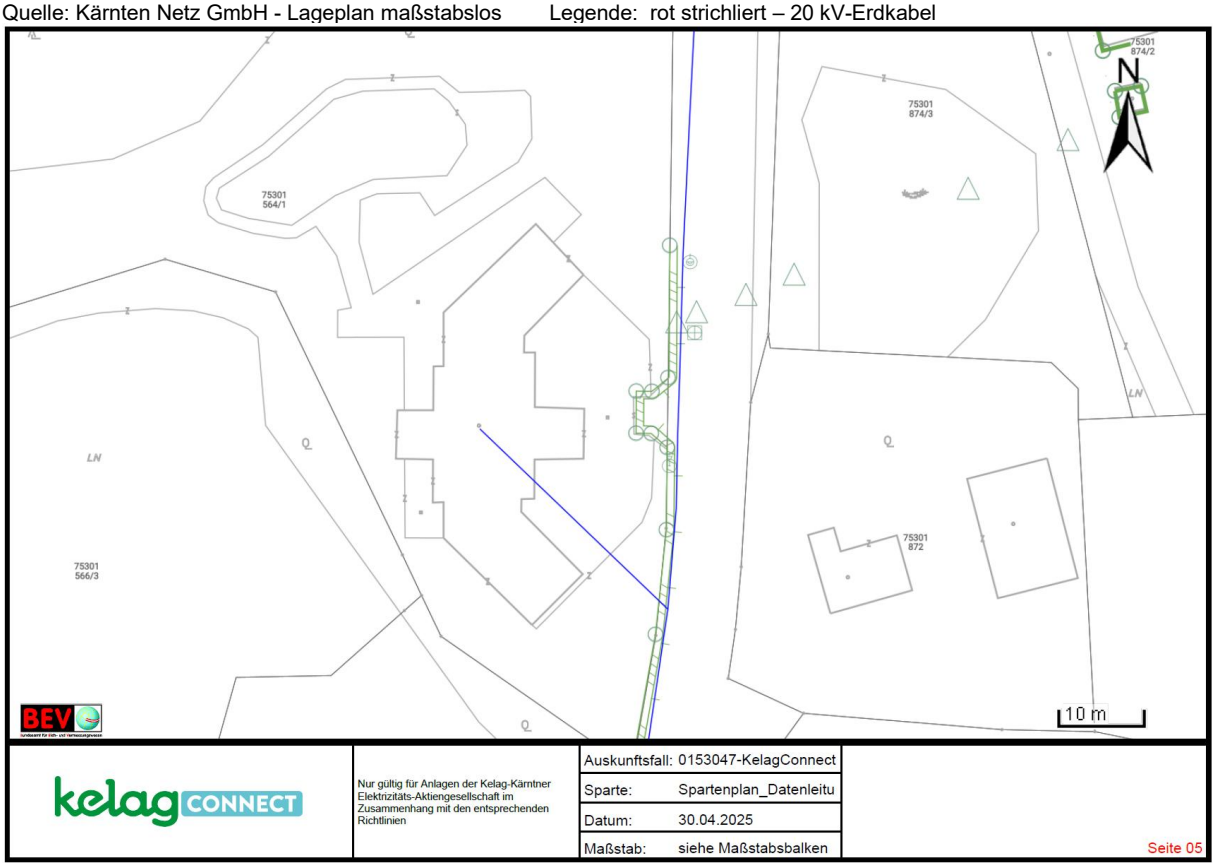
FEICHTER
INSTALLATIONEN - GMBH
Treibacherstraße 14
9523 VILLACH-LANDSKRON
Tel. 04242/44113-0

Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt Excelsiorstraße 1

Stromanschluss Objekt Excelsiorstraße 1

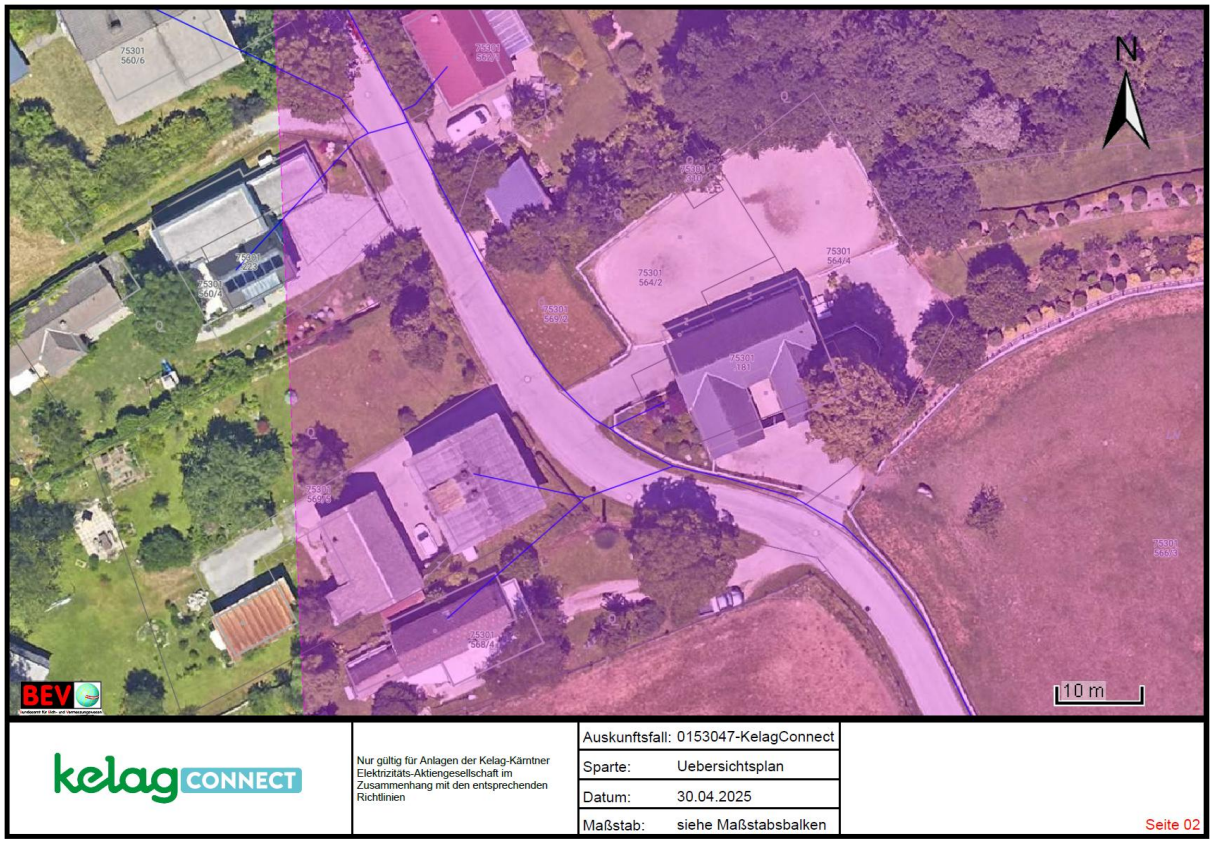


Quelle: Kärnten Netz GmbH - Lageplan maßstabslos Legende: rot strichliert – 20 kV-Erdkabel



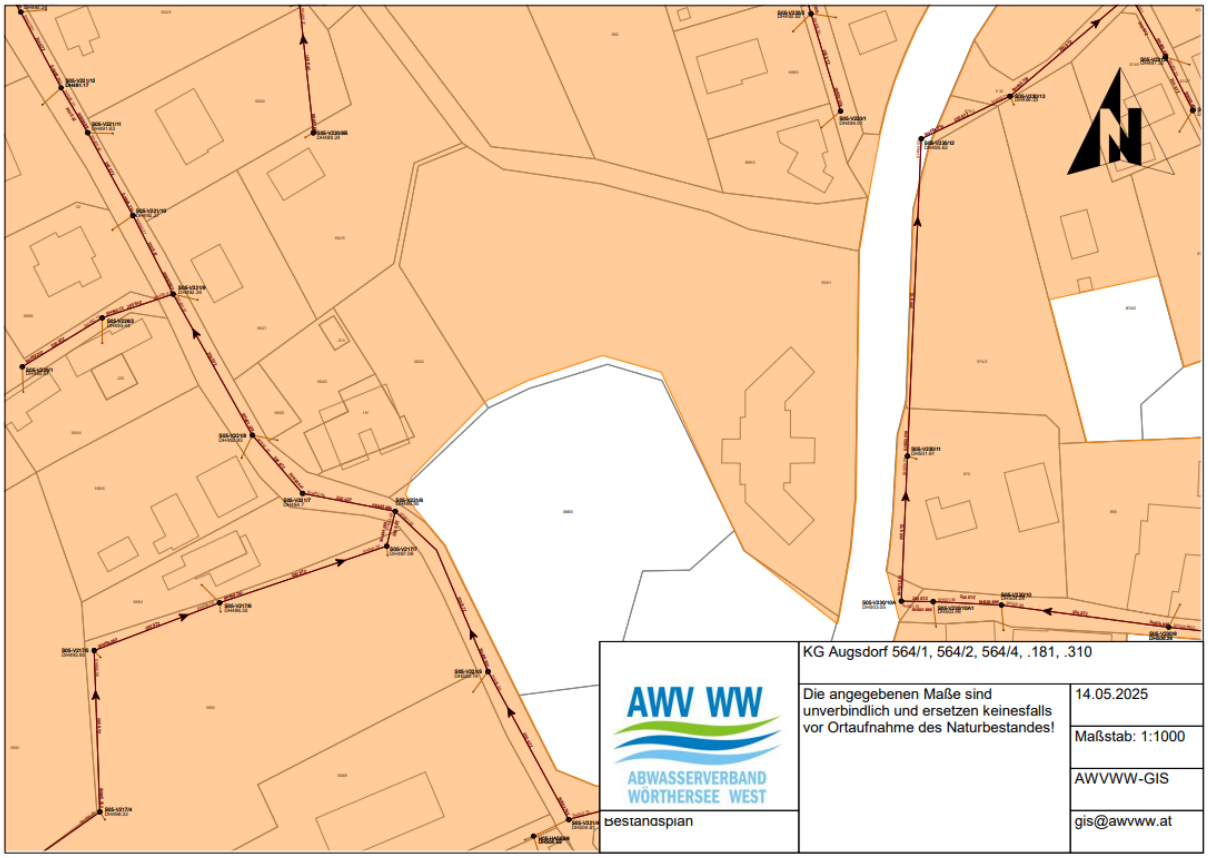
Quelle: Kärnten Netz GmbH - Lageplan maßstabslos Legende: blau – Niederspannungskabel

Stromanschluss Objekt Augsdorfer Straße 47



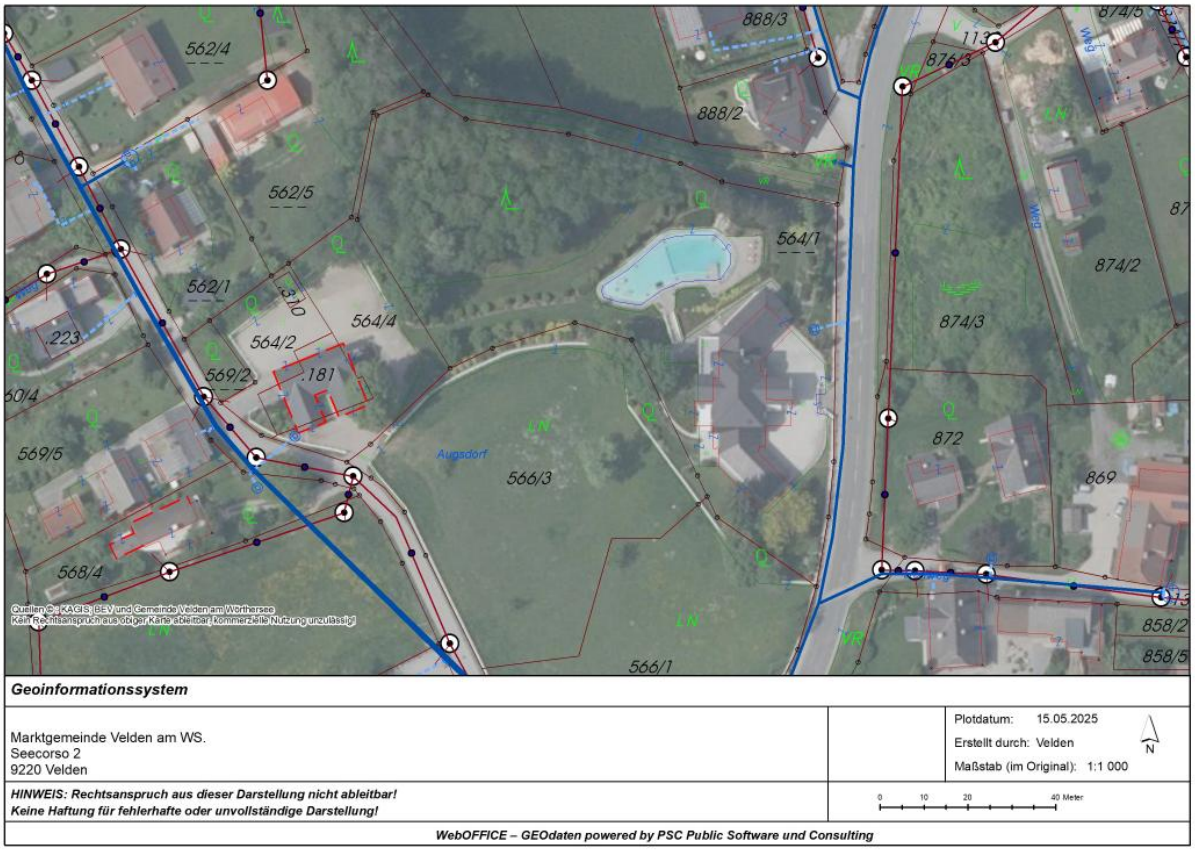
Quelle: Kärnten Netz GmbH - Lageplan maßstabslos Legende: blau – Niederspannungskabel

Kanalbestand Objekte Excelsiorstraße 1, Augsdorfer Straße 47



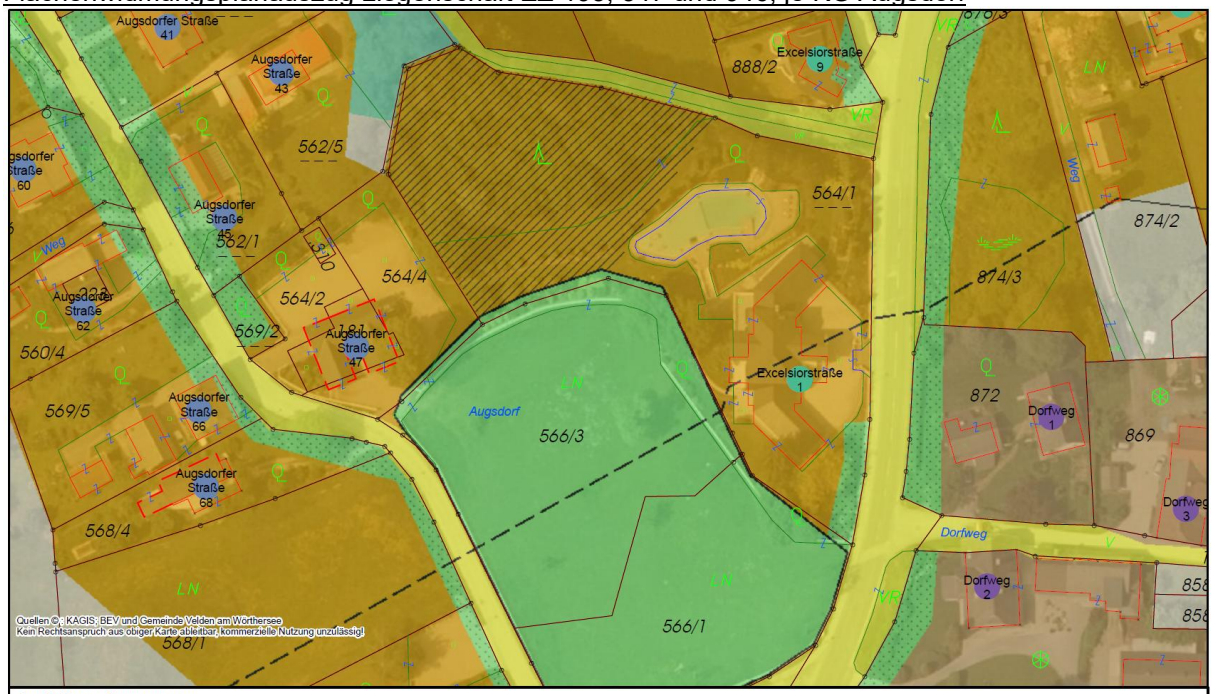
Quelle Abwasserverband Wörthersee West - Lageplan maßstabslos

Wasser- und Kanalanschluss Excelsiorstraße 1, Augsdorfer Straße 47



Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Lageplan maßstabslos
Legende: blau – Wasserversorgungsleitung, braun – Kanalleitung

Flächenwidmungsplanauszug Liegenschaft EZ 195, 347 und 946, je KG Augsdorf



Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Auszug Flächenwidmungsplan – Lageplan maßstabslos

Einheitswertbescheid

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 61

10. Mai 2024

Einheitswertaktenzeichen

61 024-2-1077/7

Velden Excesliorstraße 1
Projektentwicklungs GmbH
z.H. Chassidov Elijahu
Franz-Josefs-Kai 13/Top16
1010 Wien

Einheitswertbescheid zum 01.01.2023
Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz Einfamilienhaus

Katastralgemeinde: 75301 Augsdorf
Lageadresse: Excelsiorstraße 1, 9220 Velden am Wörther See

GB 75301 Augsdorf, EZ 195

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
75301 Augsdorf	.181	304
75301 Augsdorf	.310	29
75301 Augsdorf	564/2	494

GB 75301 Augsdorf, EZ 946

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
75301 Augsdorf	564/1	6.167

GB 75301 Augsdorf, EZ 347

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
75301 Augsdorf	564/4	970

Quelle:

Quelle: Finanzamt Spittal Villach

festgestellt:

1) **Zurechnung des Einheitswertes:**

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Velden Excesliorstraße 1 Projektentwicklungs GmbH *1)*		
Anteil: 1/1	in Höhe von	129.600,00 Euro

Anmerkung:
1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.
Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.
In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2023 vom 10. Mai 2024 zu EWAZ 61 024-2-1077/7) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.
Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Zurechnung angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

Quelle: Finanzamt Spittal Villach

Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 129.600,00 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 96.000,00 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 246,42 Euro.
Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2023 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBl.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m²	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Quelle: Finanzamt Spittal Villach

Offene Steuern und Gebühren

Stallgebäude Augsdorfer Straße 47

Marktgemeinde Velden am Wörther See
Seecorso 2, 9220 Velden am Wörther See
UID: ATU 37143104

Homepage: www.velden.gv.at
E-Mail: velden@ktn.gde.at
Telefon: +43 (0)4274 2102
Fax: +43 (0)4274 2101

Kontoblatt Kunde

Person: **7996, Velden Excesliorstraße 1 Projektentwicklungs GmbH, Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, 1010 Wien** Jahr: **2025**
Objekt: **1, Excelsiorstraße 1, 9220 Velden a. WS./Augsdorf**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/ 1	SA/0	01.01.2025	15.06.2023	Müll Bereitstellungsgebühr 1. Halbjahr 2023	40,20		40,20	3,65 10,00 %	
1/	3/ 1	SA/0	01.01.2025	15.06.2023	Müllgebühr 2. Quartal 2023	15,00		15,00	1,36 10,00 %	
1/	13/ 1	SA/0	01.01.2025	15.06.2023	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2023	35,00		35,00	3,18 10,00 %	
1/	86/ 1	SA/0	01.01.2025	31.07.2023	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	3/ 1	SA/0	01.01.2025	15.09.2023	Müllgebühr 3. Quartal 2023	15,00			1,36 10,00 %	
1/	13/ 1	SA/0	01.01.2025	15.09.2023	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2023	35,00		35,00	3,18 10,00 %	
1/	2/ 1	SA/0	01.01.2025	15.12.2023	Müll Bereitstellungsgebühr 2. Halbjahr 2023	15,00			1,36 10,00 %	
1/	3/ 1	SA/0	01.01.2025	15.12.2023	Müllgebühr Abrechnung	30,00		15,00	1,37 10,00 %	
1/	13/ 1	SA/0	01.01.2025	15.12.2023	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	-1,60		-1,60	-0,14 10,00 %	
1/	16/ 1	SA/0	01.01.2025	15.12.2023	Zählermiete Jahresbetrag 2023	13,40		13,40	1,22 10,00 %	
1/	24/ 1	SA/0	01.01.2025	15.01.2024	ORTSTAXE (Pauschale) Jahresbetrag 2023	400,00		400,00		
1/	38/ 1	SA/0	01.01.2025	15.01.2024	Pausch.Nächtigungstaxe Jahresbetrag 2023	140,00		140,00		
1/	240/ 1	SA/0	01.01.2025	15.01.2024	Zweitwohnsitzabgabe Jahresbetrag 2023	621,60		621,60		
1/	3/ 1	SA/0	01.01.2025	15.03.2024	Müllgebühr 1. Quartal 2024	15,00		15,00	1,36 10,00 %	
1/	13/ 1	SA/0	01.01.2025	15.03.2024	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2024	18,00		18,00	1,64 10,00 %	
1/	2/ 1	SA/0	01.01.2025	15.06.2024	Müll Bereitstellungsgebühr 1. Halbjahr 2024	15,00		15,00	1,36 10,00 %	
1/	3/ 1	SA/0	01.01.2025	15.06.2024	Müllgebühr 2. Quartal 2024	15,00		15,00	1,36 10,00 %	
1/	13/ 1	SA/0	01.01.2025	15.06.2024	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2024	18,00		18,00	1,64 10,00 %	
1/	85/ 1	SA/0	01.01.2025	31.07.2024	Säumniszuschlag Mahnung	27,05		27,05		
1/	86/ 1	SA/0	01.01.2025	31.07.2024	Mahngebühr Mahnung	6,76		6,76		
1/	3/ 1	SA/0	01.01.2025	15.09.2024	Müllgebühr 3. Quartal 2024	15,00		15,00	1,36 10,00 %	
1/	13/ 1	SA/0	01.01.2025	15.09.2024	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2024	18,00		18,00	1,64 10,00 %	
1/	3/ 1	SA/0	01.01.2025	15.12.2024	Müllgebühr Abrechnung	-45,00			-4,08 10,00 %	
1/	13/ 1	SA/0	01.01.2025	15.12.2024	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	15,60		15,60	1,41	
1/	16/ 1	SA/0	01.01.2025	15.12.2024	Zählermiete Jahresbetrag 2024	13,40		13,40	1,22 10,00 %	
1/	24/ 1	SA/0	01.01.2025	15.01.2025	ORTSTAXE (Pauschale) Jahresbetrag 2024	400,00		400,00		
1/	38/ 1	SA/0	01.01.2025	15.01.2025	Pausch.Nächtigungstaxe Jahresbetrag 2024	140,00		140,00		
1/	240/ 1	SA/0	01.01.2025	15.01.2025	Zweitwohnsitzabgabe Jahresbetrag 2024	621,60		621,60		
1/	3/ 1	SA/617	27.01.2025	15.09.2023	Müll, Bel: 7951 Forderung ausgegl		15,00		1,36 10,00 %	17
1/	2/ 1	SA/617	27.01.2025	15.12.2023	Müll Bereitstel, Bel: 10819 Forderung ausgegl		15,00		1,36 10,00 %	17
1/	3/ 1	SA/617	27.01.2025	15.12.2023	Müll, Bel: 10819 Forderung ausgegl		15,00		1,36 10,00 %	17
1/	3/ 1	SA/617	27.01.2025	15.12.2024	Müll, Bel: 11172 Forderung ausgegl		-45,00		-4,08 10,00 %	17
1/	86/ 1	SA/797	28.01.2025	12.02.2025	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
1/	13/ 1	SA/1052	17.02.2025	17.03.2025	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2025	20,00		20,00	1,82 10,00 %	
1/	85/ 1	SA/5185	08.05.2025	26.05.2025	Säumniszuschlag Mahnung	23,23		23,23		
1/	86/ 1	SA/5185	08.05.2025	26.05.2025	Mahngebühr Mahnung	5,81		5,81		

Erstellt am 15.05.2025 15:46:52 von Mario della Schiava — Seite 1 von 2

Marktgemeinde Velden am Wörther See
Seecorso 2, 9220 Velden am Wörther See
UID: ATU 37143104

Homepage: www.velden.gv.at
E-Mail: velden@ktn.gde.at
Telefon: +43 (0)4274 2102
Fax: +43 (0)4274 2101

Kontoblatt Kunde

Person: 7996, Velden Excesliorstraße 1 Projektentwicklungs GmbH, Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, 1010 Wien Jahr: 2025
Objekt: 1, Excelsiorstraße 1, 9220 Velden a. WS./Augsdorf

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	13/ 1	SA/5230	14.05.2025	15.06.2025	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2025	20,00		20,00	1,82 10,00 %	

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	2.655,01	72,04		2.727,05	2.727,05
Konto	2.655,01	72,04		2.727,05	2.727,05

Erstellt am 15.05.2025 15:46:52 von Mario della Schiava — Seite 2 von 2

Quelle: Marktgemeinde Velden - Finanzabteilung

Marktgemeinde Velden am Wörther See
Seecorso 2, 9220 Velden am Wörther See
UID: ATU 37143104

Kontoblatt Kunde

Homepage: www.velden.gv.at
E-Mail: velden@ktn.gde.at
Telefon: +43 (0)4274 2102
Fax: +43 (0)4274 2101

Person: **7996, Velden Excesliorstraße 1 Projektentwicklungs GmbH, Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, 1010 Wien**
Objekt: **1, Excelsiorstraße 1, 9220 Velden a. WS./Augsdorf**
Jahr: **2025**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Müll Bereitstellungsgebühr	70,20				15,00	13,64	1,36	55,20	50,19	5,01
3	Müllgebühr	60,00				-15,00	-13,64	-1,36	75,00	68,19	6,81
13	Wasserbezugsgebühr	138,00	40,00	36,36	3,64				178,00	161,81	16,19
16	Zählermiete	26,80							26,80	24,36	2,44
24	ORTSTAXE (Pauschale)	800,00							800,00	800,00	
38	Pausch.Nächtigungstaxe	280,00							280,00	280,00	
85	Säumniszuschlag	27,05	23,23	23,23					50,28	50,28	
86	Mahngebühr	9,76	8,81	8,81					18,57	18,57	
240	Zweitwohnsitzabgabe	1.243,20							1.243,20	1.243,20	
Summe		**2.655,01**	**72,04**	**68,40**	**3,64**				**2.727,05**	**2.696,60**	**30,45**

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 9

Erstellt am 15.05.2025 15:46:52 von Mario della Schiava
Seite 1 von 1

Wohnobjekt Excelsiorstraße 1

Marktgemeinde Velden am Wörther See
Seecorso 2, 9220 Velden am Wörther See
UID: ATU 37143104

Kontoblatt Kunde

Homepage: www.velden.gv.at
E-Mail: velden@ktn.gde.at
Telefon: +43 (0)4274 2102
Fax: +43 (0)4274 2101

Person: **7996, Velden Excesliorstraße 1 Projektentwicklungs GmbH, Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, 1010 Wien**
Objekt: **2, Stallgebäude, Augsdorfer Straße 47, 9220 Velden a. WS./Augsdorf**
Jahr: **2025**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
2/	2/ 1	SA/0	01.01.2025	15.06.2023	*Müll Bereitstellungsgebühr 1. Halbjahr 2023*	*10,20*		*10,20*	*0,92 10,00 %*	
2/	3/ 1	SA/0	01.01.2025	15.06.2023	*Müllgebühr 2. Quartal 2023*	*15,00*		*15,00*	*1,36 10,00 %*	
2/	13/ 1	SA/0	01.01.2025	15.06.2023	*Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2023*	*35,00*		*35,00*	*3,18 10,00 %*	
2/	86/ 1	SA/0	01.01.2025	31.07.2023	*Mahngebühr 1. Mahnung*	*3,00*		*3,00*		
2/	3/ 1	SA/0	01.01.2025	15.09.2023	*Müllgebühr 3. Quartal 2023*	*15,00*		*15,00*	*1,36 10,00 %*	
2/	13/ 1	SA/0	01.01.2025	15.09.2023	*Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2023*	*35,00*			*3,18 10,00 %*	
2/	13/ 1	SA/0	01.01.2025	15.12.2023	*Wasserbezugsgebühr Endabrechnung*	*104,42*		*8,02*	*0,74 10,00 %*	
2/	16/ 1	SA/0	01.01.2025	15.12.2023	*Zählermiete Jahresbetrag 2023*	*13,40*		*13,40*	*1,22 10,00 %*	
2/	13/ 1	SA/0	01.01.2025	15.03.2024	*Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2024*	*67,00*		*67,00*	*6,09 10,00 %*	
2/	13/ 1	SA/0	01.01.2025	15.06.2024	*Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2024*	*67,00*		*67,00*	*6,09 10,00 %*	
2/	85/ 1	SA/0	01.01.2025	31.07.2024	*Säumniszuschlag Mahnung*	*6,10*		*6,10*		
2/	86/ 1	SA/0	01.01.2025	31.07.2024	*Mahngebühr Mahnung*	*3,00*		*3,00*		
2/	13/ 1	SA/0	01.01.2025	15.09.2024	*Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2024*	*67,00*		*67,00*	*6,09 10,00 %*	
2/	13/ 1	SA/0	01.01.2025	15.12.2024	*Wasserbezugsgebühr Endabrechnung*	*-131,40*			*-11,94*	
2/	16/ 1	SA/0	01.01.2025	15.12.2024	*Zählermiete Jahresbetrag 2024*	*13,40*		*13,40*	*1,22 10,00 %*	
2/	13/1	SA/618	27.01.2025	15.09.2023	Wasser-Velden, Bel: 7951 Forderung ausgegl		35,00		3,18 10,00 %	17
2/	13/1	SA/618	27.01.2025	15.12.2023	Wasser-Velden, Bel: 10820 Forderung ausgegl		96,40		8,76 10,00 %	17
2/	13/1	SA/618	27.01.2025	15.12.2024	Wasser-Velden, Bel: 11173 Forderung ausgegl		-131,40		-11,94	17
2/	86/1	SA/797	28.01.2025	12.02.2025	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
2/	13/1	SA/1052	17.02.2025	17.03.2025	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2025	20,00		20,00	1,82 10,00 %	
2/	13/1	SA/5230	14.05.2025	15.06.2025	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2025	20,00		20,00	1,82 10,00 %	

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	323,12	43,00		366,12	366,12
Konto	323,12	43,00		366,12	366,12

Erstellt am 15.05.2025 15:47:22 von Mario della Schiava
Seite 1 von 1

Quelle: Marktgemeinde Velden – Finanzabteilung

Marktgemeinde Velden am Wörther See
Seecorso 2, 9220 Velden am Wörther See
UID: ATU 37143104

Homepage: www.velden.gv.at
E-Mail: velden@ktn.gde.at
Telefon: +43 (0)4274 2102
Fax: +43 (0)4274 2101

Kontoblatt Kunde

Person: **7996, Velden Excesliorstraße 1 Projektentwicklungs GmbH, Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, 1010 Wien**
Objekt: **2, Stallgebäude, Augsdorfer Straße 47, 9220 Velden a. WS./Augsdorf**
Jahr: **2025**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Müll Bereitstellungsgebühr	10,20							10,20	9,28	0,92
3	Müllgebühr	30,00							30,00	27,28	2,72
13	Wasserbezugsgebühr	244,02	40,00	36,36	3,64				284,02	258,19	25,83
16	Zählermiete	26,80							26,80	24,36	2,44
85	Säumniszuschlag	6,10							6,10	6,10	
86	Mahngebühr	6,00	3,00	3,00					9,00	9,00	
Summe		**323,12**	**43,00**	**39,36**	**3,64**				**366,12**	**334,21**	**31,91**

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 6

Erstellt am 15.05.2025 15:47:22 von Mario della Schiava
Seite 1 von 1

Quelle: Marktgemeinde Velden – Finanzabteilung

Offene Kanalgebühren

AWVWW - Marktgemeinde Velden am Wörthersee
Wasserweg 1, 9232 Rosegg/Frög
UID: ATU 37143104

Homepage: http://www.awvww.at
E-Mail: beitragswesen@awvww.at
Telefon: +43 (0)4274 52547-0
Fax: +43 (0)4274 52547-4

Kontoblatt Kunde

Person: **7996, Velden Excelsiorstraße 1 Projektentwicklungs GmbH, Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, 1010 Wien**
Objekt: **1, Augsdorfer Straße 47, 9220 Velden a. WS./Augsdorf**
Jahr: **2025**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
19	Kanalbenützungsgebühr	267,00							267,00	242,73	24,27
20	Kanal Bereitstellungsgebühr	38,09	8,87	8,06	0,81				46,96	42,67	4,29
85	Säumniszuschlag	6,19							6,19	6,19	
86	Mahngebühr	3,00							3,00	3,00	
Summe		**314,28**	**8,87**	**8,06**	**0,81**				**323,15**	**294,59**	**28,56**

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 4

Erstellt am 08.05.2025 09:57:07 von Manfred Struckl
Seite 1 von 1

Quelle: Abwasserverband Wörthersee West

AWVWW - Marktgemeinde Velden am Wörthersee
Wasserweg 1, 9232 Rosegg/Frög
UID: ATU 37143104

Homepage: http://www.awvww.at
E-Mail: beitragswesen@awvww.at
Telefon: +43 (0)4274 52547-0
Fax: +43 (0)4274 52547-4

Kontoblatt Kunde

Person: **7996, Velden Excelsiorstraße 1 Projektentwicklungs GmbH, Franz-Josefs-Kai 13/Top 16, 1010 Wien** Jahr: **2025**
Objekt: **2, Excelsiorstraße 1, 9220 Velden a. WS./Augsdorf**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
19	Kanalbenützungsgebühr	338,00							338,00	307,28	30,72
20	Kanal Bereitstellungsgebühr	1.412,66	187,70	170,64	17,06				1.600,36	1.454,88	145,48
85	Säumniszuschlag	43,93							43,93	43,93	
86	Mahngebühr	15,48							15,48	15,48	
Summe		**1.810,07**	**187,70**	**170,64**	**17,06**				**1.997,77**	**1.821,57**	**176,20**

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 4

Erstellt am 08.05.2025 09:17:17 von Manfred Struckl
Seite 1 von 1

Quelle: Abwasserverband Wörthersee West

Offene Grundsteuern Liegenschaften EZ 195, 347 und 946, je KG Augsdorf

Verwaltungsgemeinschaft Villach
Meister-Friedrich-Strasse 4, 9500 Villach

E-Mail: steuern@vg-vi.gde.at
Telefon: 05 0536 61245
Fax: 05 0536 61377

Kontoblatt Kunde

Person: **1504799, Velden Excesliorstraße 1 Projektentwicklungs GmbH, Franz-Josefs-Kai 13 /Top 16, 1010 Wien** Jahr: **2025**
Objekt: **1, EZ 946 ua. KG 75301 Augsdorf, Excelsiorstrasse 1, 9220 Velden am Wörthersee**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
15	*1/*	*3/ 1*	*SA/0*	*01.01.2025*	*15.11.2022*	*Spesen für Rückverrechnung Abbucher*	*7,80*		*7,80*		
15	*1/*	*7/ 1*	*SA/0*	*01.01.2025*	*15.11.2022*	*Grundsteuer B*		*-308,03*	*308,03*		
15	*1/*	*7/ 1*	*SA/0*	*01.01.2025*	*15.02.2023*	*Grundsteuer B 1. Quartal 2023*	*308,03*		*308,03*		
15	*1/*	*7/ 1*	*SA/0*	*01.01.2025*	*15.05.2023*	*Grundsteuer B 2. Quartal 2023*	*308,03*		*308,03*		
15	*1/*	*7/ 1*	*SA/0*	*01.01.2025*	*15.08.2023*	*Grundsteuer B 3. Quartal 2023*	*308,03*		*308,03*		
15	*1/*	*7/ 1*	*SA/0*	*01.01.2025*	*15.11.2023*	*Grundsteuer B 4. Quartal 2023*	*308,03*		*308,03*		
15	*1/*	*7/ 1*	*SA/0*	*01.01.2025*	*15.02.2024*	*Grundsteuer B 1. Quartal 2024*	*308,03*		*308,03*		
15	*1/*	*7/ 1*	*SA/0*	*01.01.2025*	*15.05.2024*	*Grundsteuer B 2. Quartal 2024*	*308,03*		*308,03*		
15	*1/*	*7/ 1*	*SA/0*	*01.01.2025*	*15.08.2024*	*Grundsteuer B 3. Quartal 2024*	*308,03*		*308,03*		
15	*1/*	*7/ 1*	*SA/0*	*01.01.2025*	*15.11.2024*	*Grundsteuer B 4. Quartal 2024*	*308,03*		*308,03*		
						Summe Beleg SA/0	**2.472,04**	**-308,03**	**2.780,07**		
15	1/	7/ 1	SA/89	30.01.2025	15.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	308,03		308,03		
15	1/	7/ 1	SA/89	30.01.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	308,03		308,03		
15	1/	7/ 1	SA/89	30.01.2025	15.08.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	308,03		308,03		
15	1/	7/ 1	SA/89	30.01.2025	15.11.2025	Grundsteuer B 4. Quartal 2025	308,03		308,03		
						Summe Beleg SA/89	**1.232,12**		**1.232,12**		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	2.780,07	1.232,12		4.012,19	4.012,19
Konto	2.780,07	1.232,12		4.012,19	4.012,19

Erstellt am 12.05.2025 08:22:27 von Christian Mente
Seite 1 von 1

Quelle: BH Villach-Land – Verwaltungsgemeinschaft Villach

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger
Christoph Ertl, MBA MBA

Bogengasse 14,
9800 Spittal an der Drau
E-Mail: ertl.christoph@aon.at
Telefon: +43(0)699 15160007

Spittal an der Drau, am 11.06.2024

Schätzgutachten
Inventarisierung und Zeitwertschätzung

Auftraggeber:	**BG Villach** **Herr Mag. Mag. Krenn** **Peraustraße 25** **9500 Villach**
Anwesende:	**Herr Mag. Pinter Werner als Sachverständiger** **Herr REA Mag. Bernhard Motschilnig von der Klagenden Partei** **Herr Ertl Christoph, MBA MBA als Sachverständiger**
Tag der Besichtigung:	**28.05.2025 15.00**

1

Quelle: SV Christoph Ertl, Schätzgutachten Inventar vom 30.06.2025

1. Auftrag

Im gegenständlichen Verfahren wurde ich von Herrn Mag. Werner Pinter, mit der Inventarisierung und Schätzung der beweglichen Fahrnisse von der Liegenschaft mit der Adresse Excelsiorstraße 1 in 9220 Velden beauftragt.

2. Unterlagen

Für die Erstattung des Schätzgutachtes standen mir nachfolge Unterlagen, Auskünfte und Informationen zur Verfügung.

Befundaufnahme in Anwesenheit von
Herr Mag. Pinter Werner als Sachverständiger
Herr REA Mag. Bernhard Motschilnig von der klagenden Partei
Herr Ertl Christoph, MBA MBA als Sachverständiger

3. Zweck und Gültigkeit des Gutachtens

Der Zweck des Gutachtes ist die Inventarisierung und Schätzung der beweglichen Fahrnisse zu Verkehrswerten. Die Gültigkeit des Gutachtes beträgt drei Monate, danach ist eine neuerliche Preisanpassung erforderlich.

4. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist jener Tag, zu dem die im Gutachten gelisteten Fahrnisse bewertet wurden. Der Bewertungsstichtag stimmt, soweit nicht gesondert beschrieben, mit dem Tag der Gutachtenausfertigung überein.

5. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte an den nachfolgend angeführten Standorten:

Datum:	28.05.2025
Ort:	9220 Velden, Excelsiorstraße 1
Anwesend:	Wie im Pkt. 2 beschrieben

Die Befundaufnahme erfolgte durch Augenschein, ohne Zerlegearbeiten oder Funktionsüberprüfungen. Die eingeholten Informationen hinsichtlich des Zustandes, Einsatz, Verwendung, Vollständigkeit, Funktionalität und Eigentumsverhältnisse fließen in das Gutachten ein.

2

Quelle: SV Christoph Ertl, Schätzgutachten Inventar vom 30.06.2025

6. Anmerkungen

Der unterfertigende Sachverständige steht zu keiner der beteiligten Personen, Firmen oder dem Auftraggeber in einem Naheverhältnis. Befangenheitsgründe liegen keine vor. Die Erstattung des Gutachtens erfolgte in Erinnerung an den geleisteten Eid, sowie nach den Standesregeln der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.

7. Räumung

Anfallende Kosten für Demontage, Abtransport, Räumung oder Entsorgung, insbesondere von wertlosen Positionen, werden in der Wertermittlung des Gutachtens nicht berücksichtigt. Bei der Demontage von Maschinen und Anlagen ist darauf zu achten, dass es zu keinerlei Beschädigungen am Gebäude kommt. Die Kosten für bauliche Maßnahmen werden ebenfalls nicht berücksichtigt.

8. Haftung des Sachverständigen

Die Schätzwerte wurden in der Annahme erstellt, dass an den im Gutachten gelisteten Fahrnissen, soweit nicht gesondert angeführt, keine nennenswerten Reparaturen durchzuführen, sowie keine nennenswerten Mängel und Beschädigungen vorhanden sind. Technische Daten wurden bei der Befundaufnahme ermittelt, den Aussagen der beteiligten Person(en) (siehe Punkt 2. a) oben), oder den vorgelegten Unterlagen entnommen. Es wurde keine Funktionsüberprüfung durchgeführt, sodass das Gutachten keinerlei Garantie auf Zustand oder Funktionalität der Objekte erwirkt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer allfälligen Überschreitung der Sachverständigenkompetenz für eine abschließende Beurteilung der Befundung und Gutachtenserstellung einem für diesen Sachbereich zuständigen Sachverständigen vorbehalten bleibt!

9. Definition Verkehrs- und Liquidationswert

Der Verkehrswert ist jener Wert, der bei einer Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann und ist dem ordentlichen und gemeinen Wert gleichzustellen. Es werden alle Umstände die den Preis beeinflussen berücksichtigt, persönliche oder ungewöhnliche Umstände fließen nicht ein. Aufgrund starker oder geringer Nachfrage, kann es zu entsprechenden Preis-

3

Quelle: SV Christoph Ertl, Schätzgutachten Inventar vom 30.06.2025

10. Befund

Die Schätzung betrifft das bewegliche Sachanlagevermögen der Liegenschaft in der Excelsiorstrasse 1, 9220 Velden.
Die beschriebenen Fahrnisse befinden sich in optisch gepflegtem Zustand. Der Schätzwert der gilt nur bei Verbleib und/oder Übernahme vor Ort. Bei einer Demontage und einem Wiederaufbau in einer anderen Räumlichkeit verringert sich der Schätzwert um rund 40 %.

11. Schätzwerte

---

1. Küchenmöbel und Einbauschränke

- Maßangefertigte Küchenfronten aus Vollholz im Landhaus-Stil, hochwertige Lackierung
- Korpus und Türen sehr gepflegt, nur minimale Gebrauchsspuren
- Ausstattung:
  - Vitrinenschränke
  - Kücheninsel mit Granit-Arbeitsplatte
  - Eck- und Regalsysteme mit ausziehbaren Körben

  Neuwert (geschätzt): ca. 35.000 €
  Zeitwert (sehr gut erhalten): ca. 8.000 €

---

2. Granit-Arbeitsplatte

- Hochwertige, massive Granitplatte
- Sehr guter Zustand ohne Risse oder größere Beschädigungen

  Neuwert (geschätzt): ca. 5.000 €
  Zeitwert: ca. 2.000 €

---

3. AGA Range Cooker (mehrflammiger Herd)

- Original AGA-Herd, multifunktional (Backrohr, Kochflächen, Wärmeschrank)
- Sehr gepflegt und regelmäßig gewartet
- Nur geringe Nutzungsspuren, hoher Sammler- und Nutzwert

  Neuwert: ca. 15.000–18.000 €
  Zeitwert: ca. 9.000 €

4

Quelle: SV Christoph Ertl, Schätzgutachten Inventar vom 30.06.2025

4. Siemens Side-by-Side Kühlschrank mit Eis-/Wasserspender

- Alter: ca. 10–15 Jahre, funktionstüchtig, gepflegter Zustand
  Neuwert: ca. 2.500 €
  Zeitwert: ca. 800 €

---

5. AEG Waschmaschine & Trockner (Turm)

- Alter: ca. 5–7 Jahre, technisch in Ordnung, optisch gepflegt
  Neuwert: ca. 1.800 € (für beide zusammen)
  Zeitwert: ca. 700 €

---

6. Doppelspüle (Keramik)

- Kaum Abnutzungsspuren, sehr guter Zustand
  Neuwert (geschätzt): ca. 800 €
  Zeitwert: ca. 300 €

SUMME ZEITWERT DER KÜCHE GESAMT:

Küchenmöbel und Einbauschränke		€ 8 000,00
Granit Arbeitsplatte		€ 2 000,00
AGA Range Cooker		€ 9 000,00
Siemens Side by Side		€ 700,00
Waschmaschine & Trockner Turm		€ 700,00
Doppelspüle		€ 300,00
Gesamtsumme		€ 20 700,00

Gesamtsumme Inventar
20.700,00 €

Alle angeführten Schätzwerte verstehen sich inklusive Umsatzsteuer.

5

Quelle: SV Christoph Ertl, Schätzgutachten Inventar vom 30.06.2025

Spittal/Drau, 30.06.2025

Christoph Ertl, MBA MBA

6

Quelle: SV Christoph Ertl, Schätzgutachten Inventar vom 30.06.2025

Fotodokumentation:

7

Quelle: SV Christoph Ertl, Schätzgutachten Inventar vom 30.06.2025

8

Quelle: SV Christoph Ertl, Schätzgutachten Inventar vom 30.06.2025

9

Quelle: SV Christoph Ertl, Schätzgutachten Inventar vom 30.06.2025

10

Quelle: SV Christoph Ertl, Schätzgutachten Inventar vom 30.06.2025