



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

GUTACHTEN

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

Bewertung der Liegenschaft

EZ 1566 KG 75318 Velden am Wörthersee
9220 Velden am Wörthersee
Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h



Villach, am 31. August 2026

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 Grundbuchsatzzug
 - 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 Liegenschaft
 - 2.7 Beschreibung des Bauzustandes der Objekte Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h
 - 2.8 Außenanlagen
 - 2.9 Einrichtung
3. Gutachten
 - 3.1 Wahl und Erläuterung der Bewertungsmethodik
 - 3.2 Ermittlung des Bodenwertes
 - 3.3 Ermittlung des Bodenwertes der Liegenschaft
 - 3.4 Ermittlung des Sachwertes
 - 3.5 Marktanpassung des Verkehrswertes
 - 3.6 Zusammenfassung
4. Anlagensammlung
 - Fotodokumentation
 - Baurechtliche Dokumentation

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftrag und Zweck

Die Bewertung erfolgt über Beauftragung des Bezirksgerichtes Villach in der Exekutionssache

- Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft (FN 49341k), Bahnhofstraße 2, 8570 Voitsberg als betreibende Partei, vertreten durch ScherbaumSeebacher RAe-GmbH, Schmiedgasse 2, 8010 Graz gegen
- Immo-Plan Bauträger GmbH (FN 256165p), pA. Geschäftsführer Mag. Boris Gatscher-Riedl, Gudrunstraße 107/1/26, 1100 Wien, als verpflichtete Partei, wegen EUR 837.504,40 zwecks Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 1566 KG 75318 Velden am Wörthersee.

1.2 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, der **04. August 2026**.

Am 04. August 2026 fand durch den beauftragten Sachverständigen Herrn SV Mag. Werner Pinter unter Beisein von Ing. Mag. Philipp Fechter von der Sparkasse Voitsberg-Köflach eine Befundaufnahme vor Ort statt. Die Besichtigung war nur von außen möglich, da seitens Immo-Plan Bauträger GmbH niemand vor Ort und daher eine innere Besichtigung der Objekte nicht möglich war.

Am 13. August 2026 wurde ein neuer Ortsaugenschein mit Herrn Mag. Boris Gatscher-Riedl durchgeführt. Dabei konnten die Objekte Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h von innen besichtigt werden.

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Grundbuchsauszug vom 04. August 2026
- Erhebungen bei der Marktgemeinde Velden am Wörthersee
- 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
- Immobilien-Preisspiegel 2025, Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Franz Josef SEISER, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 1. Auflage, Graz 2020

1.4 Vorgehensweise bei der Bewertung, Besonderheiten und Annahmen

Gemäß § 2 Abs 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz (kurz: LBG) ist der Verkehrswert jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen (§ 3 Abs 1 LBG). Gemäß § 7 Abs 1 LBG hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren unter Berücksichtigung des Stands der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Der Bewertung werden zunächst die vorliegenden Unterlagen und erteilten Informationen sowie die im Rahmen der örtlichen Besichtigung erkennbaren Umstände und sonst bekannt gewordenen Umstände sorgfältig zu Grunde gelegt. Die Besichtigung wurde in jenem Ausmaß durchgeführt, in welchem die Objekte dem Sachverständigen zugänglich waren.

Ausdrücklich festgehalten wird ferner, dass es sich bei gegenständlichem Gutachten um ein Gutachten zur Bewertung des Verkehrswerts der Liegenschaft handelt und nicht um ein bautechnisches Gutachten. Der Sachverständige verfügt nicht über eine entsprechende bautechnische Ausbildung. **Die Baulichkeiten wurden sohin lediglich augenscheinlich befundet und nicht bautechnisch überprüft.** Es erfolgten keine detaillierten Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und/oder der technischen Einrichtungen. Es wurden auch weder statische noch bauphysikalische oder sonstige technische Untersuchungen durchgeführt. Eine Untersuchung der Teile der baulichen Objekte, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind, wurde nicht durchgeführt. Ebenso wenig wurde die Funktionsfähigkeit und der spezielle Zustand der technischen Einrichtungen (wie zB. Elektroleitung, Heizungsleitung und sonstige Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, sanitäre Einrichtungen, etc.) überprüft. **Allfällige nicht augenscheinliche Mängel und/oder Bauschäden an den Bewertungsobjekten können sohin nicht ausgeschlossen werden.** Die Bewertung des Reparatur Rückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten wird mittels prozentualer bzw. pauschaler Abschläge vorgenommen.

Bei der Bewertung wird angenommen, dass die technischen Einrichtungen dem Stand der Technik entsprechen. Ebenso wird bei den nicht zugänglichen Teilen der Bewertungsobjekte davon ausgegangen, dass diese regelmäßig gewartet werden, keine Kontaminationen vorhanden sind und sich diese in einem dem Alter der Objekte entsprechendem Zustand befinden.

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

Für die Verkehrswertermittlung der Liegenschaft EZ 1566 KG 75318 Velden am Wörthersee lagen keine aktuellen Bestandsenergieausweise für die Objekte Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h vor.

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

Es wurden weder bodenmechanische noch sonstige Untersuchungen des Erdreichs vorgenommen. Bei der Bewertung wird entsprechend dem Ergebnis der Abfrage des Altlastenportals (Internetabfrage am 04. August 2026) davon ausgegangen, dass keine Kontaminierungen des Bodens vorliegen. Eine Untersuchung des Erdreichs war nicht vom Gutachtensauftrag erfasst und müsste hier ein eigenes Bodengutachten beauftragt werden. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

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

Es wurden dem Sachverständigen durch Herrn Mag. Boris Gatscher-Riedl keine außerbücherlichen Bestands- und Nutzungsrechte, dingliche oder sonstige Rechte und Lasten zur Kenntnis gebracht.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geldlastenfreiheit. Allenfalls bestehenden Pfandrechte wurden bei der Bewertung der Objekte nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige empfiehlt jedem potentiellen Erwerber von Immobilien fachlichen Rat einzuholen, da steuerlichen Aspekte immer auf die subjektive Situation des Erwerbers abzustimmen sind.

Sollte sich herausstellen, dass dem Sachverständigen nicht sämtliche relevante Informationen erteilt worden sind bzw. nicht alle wesentlichen Unterlagen vorliegen und sich dadurch das Ergebnis der Bewertung ändern könnte, behält sich der Sachverständige die Änderung bzw. Ergänzung und/oder Anpassung des gegenständlichen Gutachtens vor.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist (ÖNORM B 1802-1, Punkt 4.4).

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.

Das vorliegende Gutachten dient nicht zur Vorlage bei Banken, Versicherungen und dergleichen. Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den genannten Zweck bestimmt. Die Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Veröffentlichung des Gutachtens oder von Teilen davon bzw. dessen Vervielfältigung und/oder Weitergabe an Dritte ist nur nach Einholung einer schriftlichen Zustimmung des Verfassers zulässig.

2. BEFUND

2.1 Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75318 Velden am Wörthersee
BEZIRKSGERICHT Villach

EINLAGEZAHL 1566

Letzte TZ 4123/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
203	G GST-Fläche	* 4621	
	Bauf.(10)	408	
	Gärten(10)	4213	Köstenberger Straße 114g
			Köstenberger Straße 114d
			Köstenberger Straße 114h
			Köstenberger Straße 114a
			Köstenberger Straße 114e
			Köstenberger Straße 114i
			Köstenberger Straße 114f
			Köstenberger Straße 114b
			Köstenberger Straße 114c

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 1912/2006 Kaufvertrag 2005-10-14 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 207/1
aus EZ 47, Einbeziehung in Gst 203
- 3 a 1912/2006 IM RANG 8281/2005 Abschreibung Teilfläche(n) Gst 203 nach
1566, Einbeziehung in Gst 893
- 4 a 1912/2006 Kaufvertrag 2005-10-14 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 203 aus
EZ 1565, Einbeziehung in Gst 893
- 5 a 9180/2006 Kaufvertrag 2006-09-12 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 207/1
aus EZ 47, Einbez. in Gst 203

***** B *****

- 6 ANTEIL: 1/1
Immo-Plan Bauträger GmbH (FN 256165p)
ADR: Fockygasse 36, Wien 1120
b 7650/2005 Kaufvertrag 2005-08-22 Eigentumsrecht
f 8691/2021 Rangordnung für die Veräußerung bis 2022-10-08
g 4123/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 2027-06-09

***** C *****

- 2 a 803/1966
DIENSTBARKEIT Kabelrecht
hins Gst 203 (hier Trst 1 des Gst 207/1) für
Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
(En 213/2/64)
b 9180/2006 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 47

- 9 a 5661/2020 Urkunde 2019-02-04
PFANDRECHT

vollstr EUR 6.000,--

- 4 % Z aus EUR 6.000,-- ab 2018-08-17
Kosten EUR 605,36 samt 4 % Z seit 2019-02-04
Kosten EUR 413,26, EUR 555,44 für
Dr. Erfried Bäck, geb. 1961-07-27
(14 E 1865/20s)
- 11 a 5936/2021 Pfandurkunde 2021-07-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 850.000,--
für Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
(FN 49341k)
c 8663/2024 Hypothekarklage
(11 Cg 51/24d, LGf ZRS Graz)
- 12 a 9369/2022 Urkunde 2022-08-11, Urkunde 2022-09-15, Urkunde
2022-10-04
PFANDRECHT vollstr EUR 12.000,--
Kosten EUR 809,96 für
Dr. Robert Steiner, geb. 1961-09-27
(14 E 5540/22k)
- 13 a 5806/2025 Urkunde 2025-08-12
PFANDRECHT vollstr EUR 3.096,03
Kosten EUR 168,-- für
Marktgemeinde Velden am Wörthersee
(14 E 3610/25s)
- 14 a 3831/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 837.504,40
samt 12,625 % Z daraus seit 2023-07-01
Kosten EUR 19.365,52 samt 4 % Z seit 2025-01-31
Kosten EUR 4.342,70 für
Sparkasse Voitsberg-Köflach Bankaktiengesellschaft
(FN 49341k)
(17 E 34/26g)
b 3831/2026 Pfandrecht siehe LNR 11

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

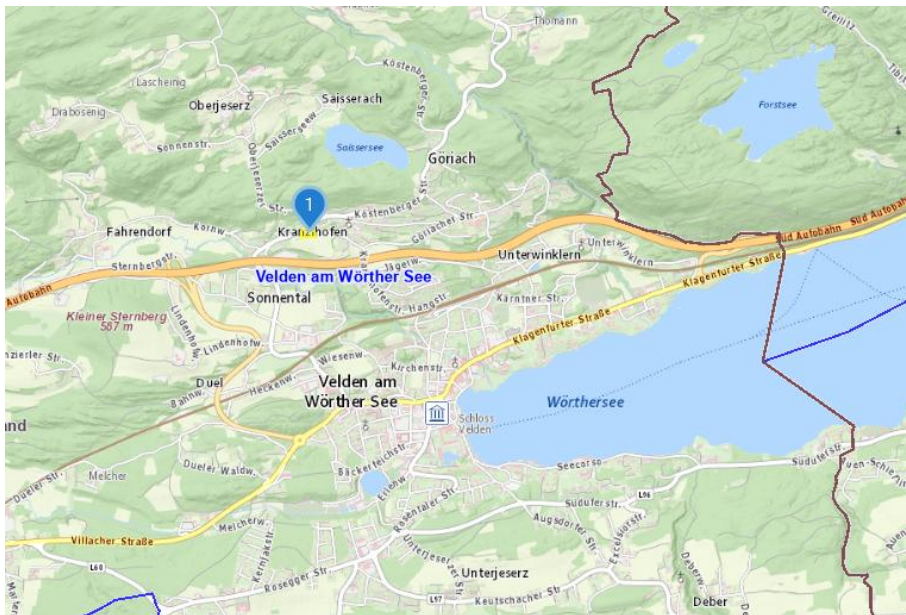
2.2 Beschreibung der Lage und Infrastruktur

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 1566 KG Velden am Wörthersee liegt in der Marktgemeinde Velden am Wörthersee im Ortsteil Kranzlhofen.

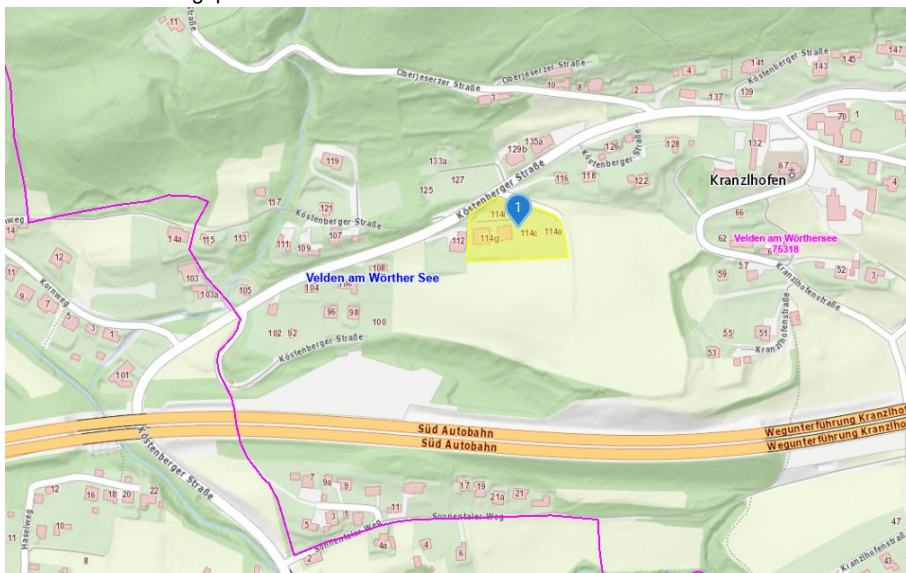
Die Zufahrt zur Liegenschaft EZ 1566 KG 75318 Velden am Wörthersee erfolgt ausgehend von der L 47 – Köstenberger Straße über das im Eigentum der Marktgemeinde Velden am Wörthersee stehende, öffentliche Gst 893 KG 75318 Velden am Wörthersee. Der nächste Autobahnanschluss ist innerhalb weniger Fahrminuten mit dem KFZ an die A2 - Südbahn bei den Autobahnauf- und -abfahrt Velden-West bzw. Velden-Ost gegeben.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs sowie Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schule, Nahversorger und Ärzte sind im Ortszentrum von Velden am Wörthersee gegeben.

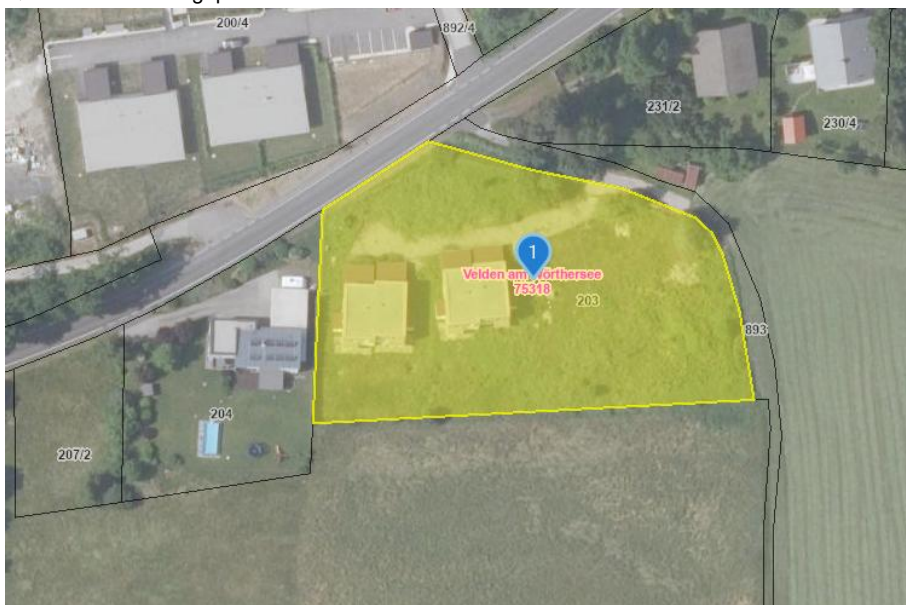
Die Liegenschaft EZ 1566 KG 75318 Velden am Wörthersee besteht aus dem Gst 203 im Ausmaß von 4.621 m². Das Gst 203 KG Velden am Wörthersee ist ein Grenzkatastergrundstück. Es liegt auf einer Seehöhe von ca. 450 m über dem Meeresspiegel und ist mit zwei Doppelwohnhäusern mit den Orientierungsbezeichnungen Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h bebaut.



Quelle: KAGIS – Lageplan maßstabslos



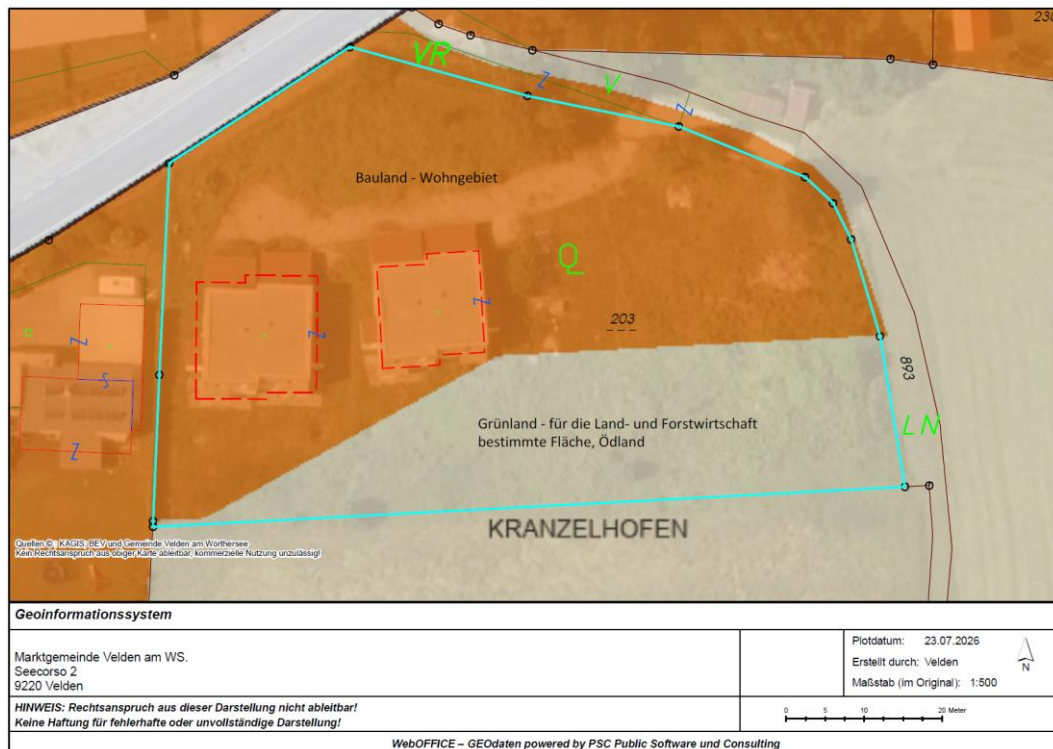
Quelle: KAGIS – Lageplan maßstabslos



Quelle: KAGIS – Lageplan maßstabslos

2.3 Flächenwidmung

Laut Widmungsauskunft der Marktgemeinde Velden am Wörthersee ist das Grundstück 203 KG 75318 Velden am Wörthersee im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Velden am Wörthersee als Bauland Wohngebiet bzw. Grünland – für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland gewidmet. Von den 4.621 m² ist eine Fläche 3.253 m² als Bauland Wohngebiet und eine Fläche von 1.368 m² als Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland gewidmet.



Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee - Lageplan maßstabslos

Örtliches Entwicklungskonzept

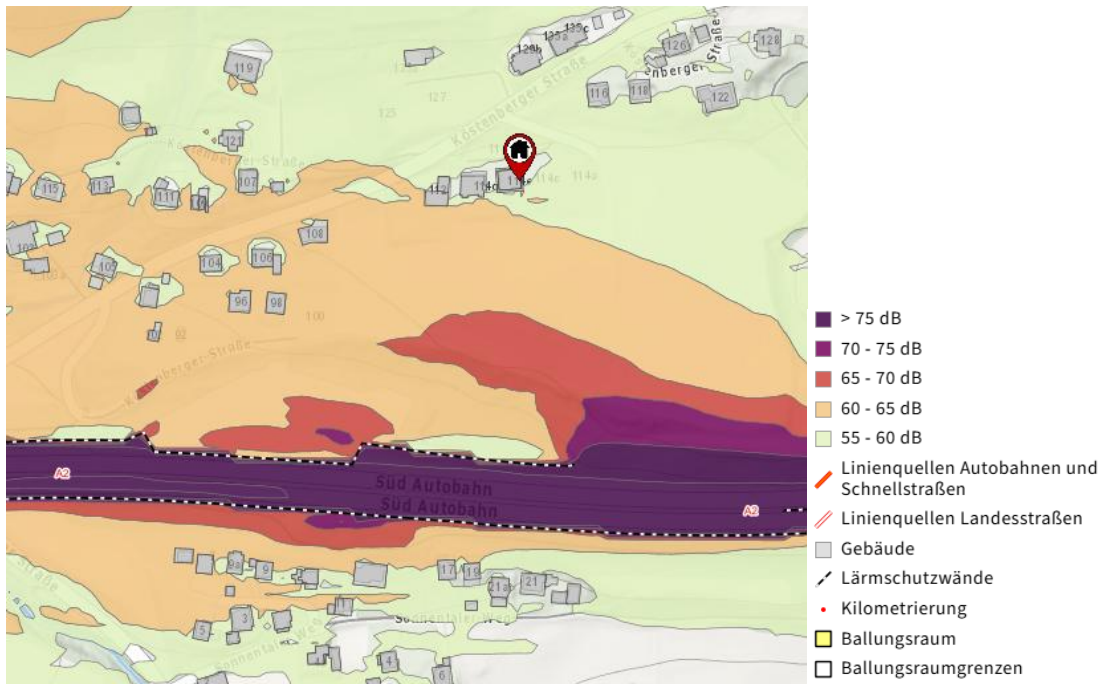
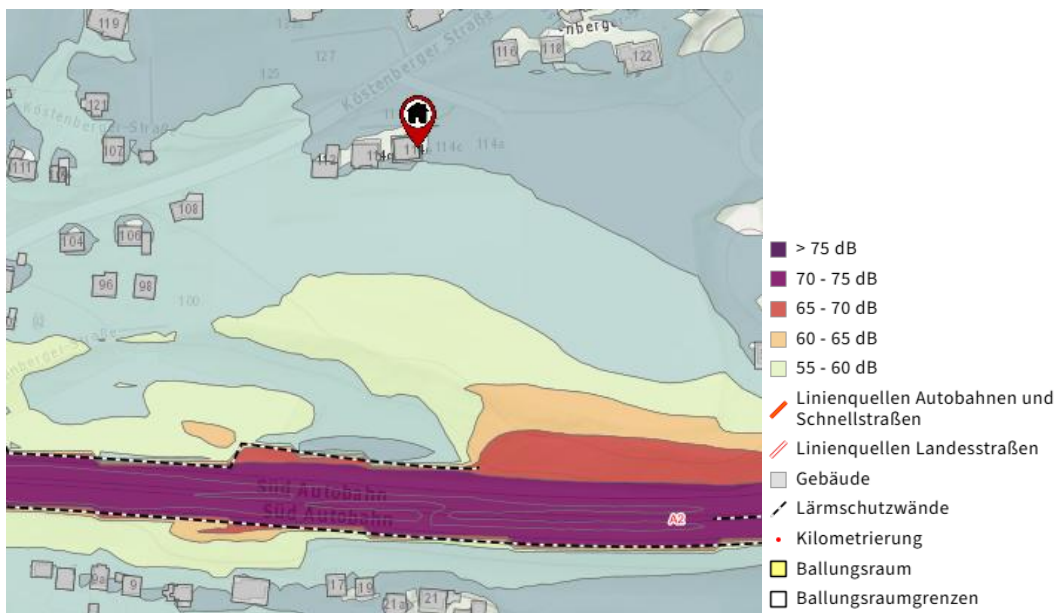


Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee - Lageplan maßstabslos

Für die Bebauung des Gst 203 KG 75318 Velden am Wörthersee gilt der Teilbebauungsplan „Göriach – Kranzlhofen“ der Marktgemeinde Velden am Wörthersee vom 30.05.2006.

Lärmimmissionen

Der Lärmkataster des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit sind die Objekte Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h im 24h Einflussbereich hinsichtlich des Straßenlärms der Autobahn und Bundesstraße wie folgt abgebildet:



2.4 Ver- und Entsorgung, Altlasten, Mobil und Rundfunkmasten

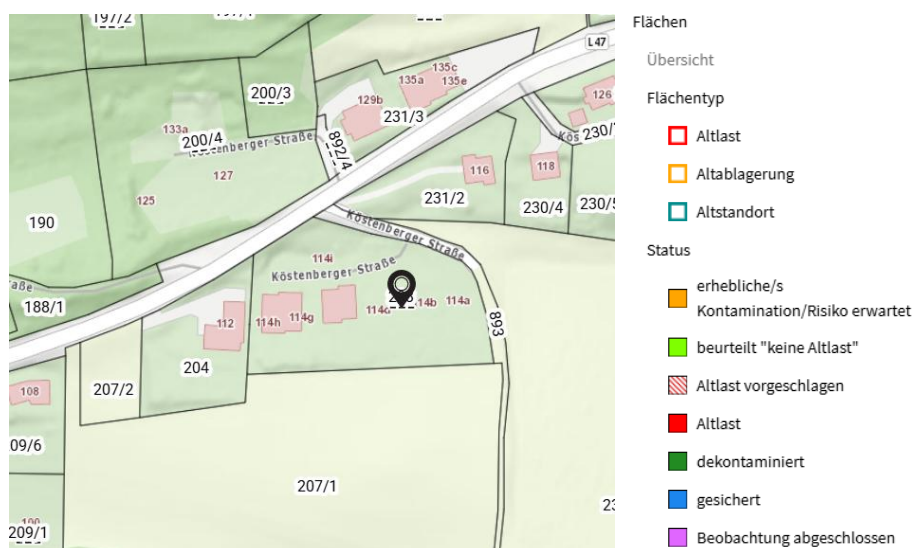
Die Liegenschaft EZ 1566 KG 75318 Velden am Wörthersee ist voll aufgeschlossen. Ein Anschluss an das Stromnetz der Kärnten Netz GmbH ist vorhanden. Wasser wird aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz der Marktgemeinde Velden am Wörthersee bezogen. Die Abwässer werden in das öffentliche Kanalnetz des Abwasserverbandes Wörthersee West abgeleitet.

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 Liegenschaften geführt haben. Der festgestellte Wert der Liegenschaften beruht auf der Annahme, dass keine Verunreinigungen existieren. 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 wurden oder werden, die zu einer Verunreinigung führen könnte, so kann dies den festgestellten objektivierten Verkehrswert verringern.

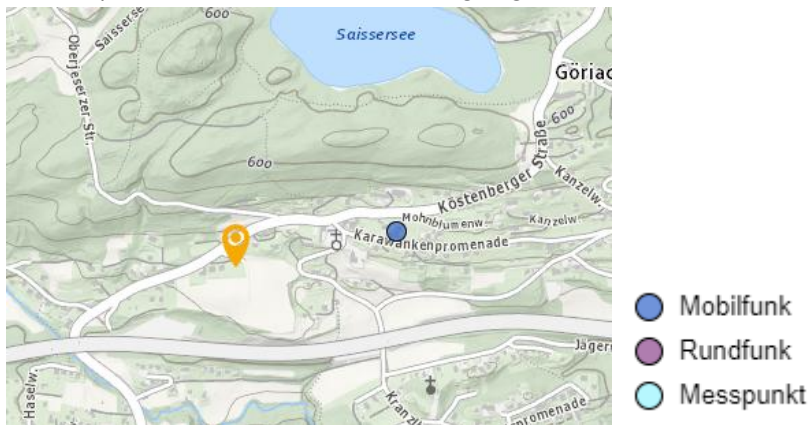
Der beauftragte Sachverständige hat keine Untersuchung über das Vorhandensein oder anderweitige Existenz von toxischen oder gefährlichen Substanzen durchgeführt und kann daher keine Zusicherung über mögliche Auswirkungen auf die Bewertung abgeben. Er ist daher für den Zweck der Bewertung davon ausgegangen,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

Im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ist das gegenständliche Grundstück – unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung – nicht verzeichnet (Internetabfragedatum 04. August 2026).



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 eine Mobilfunkstation befindet.

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 Liegenschaft EZ 1566 KG 75318 Velden am Wörthersee (EW-AZ 061 045-2-2470/8) beträgt EUR 41.200,-. Der Grundsteuermessbetrag beträgt EUR 107,55.

Lt. Rücksprache mit der **Finanzverwaltung der Marktgemeinde Velden am Wörthersee** besteht per Stichtag 04. August 2026 hinsichtlich öffentlicher Gebühren (Wasseranschlussbeitrag etc.) **eine offene Forderung von EUR 947,40.**

Lt. Rücksprache mit dem **Wasserverband Wörthersee West** besteht hinsichtlich des Kanalanschlussbeitrages per Stichtag 04. August 2026 **eine offene Forderung von EUR 10.640,18.**

Lt. Rücksprache mit Herrn Mente von der **Verwaltungsgemeinschaft Villach der BH – Villach** besteht per Stichtag 04. August 2026 an **Grundsteuer** hinsichtlich der Liegenschaft EZ 1566 KG 75318 Velden am Wörthersee **eine offene Forderung von EUR 3.801,79.**

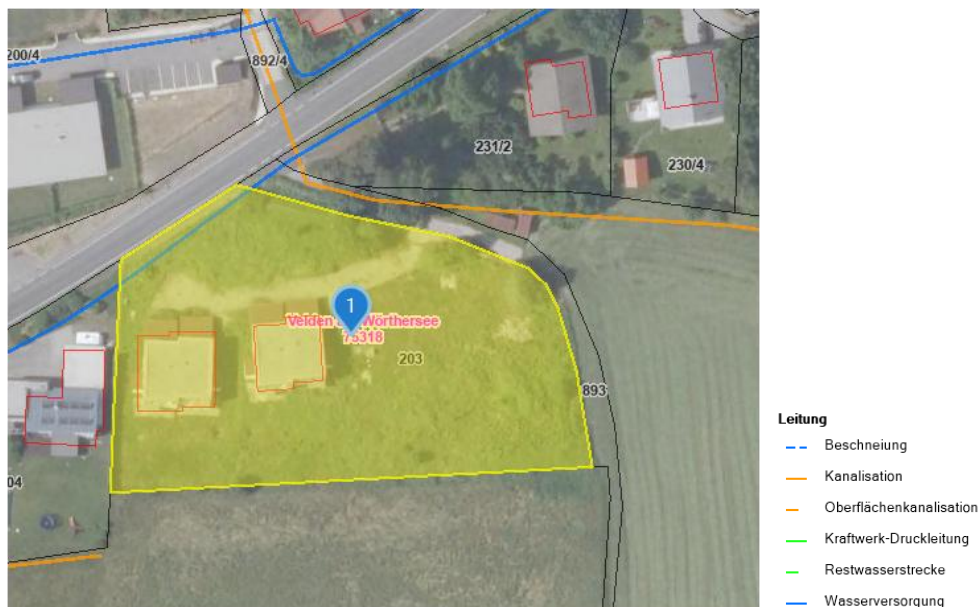
2.6 Beschaffenheit und Nutzung der Liegenschaft

Das Gst 203 KG 75318 Velden am Wörthersee ist leicht nach Süden hingeneigt. Die errichteten Doppelwohnhäuser Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h sind nicht bewohnt.

Ob der Liegenschaft EZ 1566 KG 75318 Velden am Wörthersee haftet neben mehreren Pfandrechten nachfolgende Dienstbarkeit:

```
***** C *****  
2 a 803/1966  
    DIENSTBARKEIT Kabelrecht  
    hins Gst 203 (hier Trst 1 des Gst 207/1) für  
    Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft  
    (En 213/2/64)  
b 9180/2006 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus  
EZ 47
```

Im nördlichen Bereich zur L47 – Köstenberger Landesstraße hin verläuft am Gst 203 KG 75318 Velden am Wörthersee eine Trinkwasserversorgungsleitung der Marktgemeinde Velden am Wörthersee.



Quelle: KAGIS – Lageplan nicht maßstabsgerecht

Mit baurechtlichem Bescheid der Marktgemeinde Velden am Wörthersee vom 01.10.2012 wurde ein Projekt bestehend aus 4 Doppelwohnhäusern und einem Einzelwohnhaus genehmigt.



Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt Immoplan Bauträger GmbH

Davon wurden 2 Doppelwohnhäuser an der Westseite des Gst 203 KG 75318 Velden am Wörthersee mit den Orientierungsbezeichnungen Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h errichtet. Die Baubewilligung für die beiden nicht errichteten 2 Doppelwohnhäuser und das Einzelwohnhaus sind zwischenzeitig erloschen.



Quelle: KAGIS – Lageplan maßstabslos

Baurechtliche Dokumentation:

- baurechtlicher Bescheid der Marktgemeinde Velden am Wörthersee vom 01.10.2012, AZ: 10-131-122/2012 für die Errichtung einer Wohnsiedlung bestehend aus vier Doppelhäusern und einem Einfamilienwohnhaus
- Schreiben der Marktgemeinde Velden am Wörthersee vom 22.10.2019, AZ 10/131/69/2012 über die unwirksam gewordene Baubewilligung für das Einfamilienwohnhaus und die beiden östlichen Doppelwohnhäuser
- Zurückweisungsbescheid der Marktgemeinde Velden am Wörthersee vom 04.06.2020, AZ: 10/131/69/2012 über die Abänderung der Baubewilligung für die Errichtung von 4 Luftwärmepumpen.

Durch die Immo-Plan Bauträger GmbH wurden in den Jahren 2012 – 2014 in Massivbauweise 2 Doppelwohnhäuser bestehend jeweils aus einem Erd- und einem Obergeschoss mit den dazugehörigen Carports errichtet.

Die beiden Doppelwohnhäuser mit den Orientierungsnummern Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h wurden nie fertig gestellt und sind in der Natur unbewohnt.

Zusammenhängend mit der baurechtlichen Einreihung im Jahre 2012 wurde durch den damaligen Planer, Herrn Architekten Dipl.-Ing. Gerhard Kopeinig, datiert mit 05. Mai 2012 bzw. 17. Juli 2012 nachfolgende Beschreibung der Objekte ausgeführt:

BAUWEISE:

Die Wohngebäude werden in Massivbauweise errichtet und erhalten einen Vollwärmeschutz (Materialdicke 30 cm). Die Wärmedämmung entspricht der geltenden Wärmeschutzverordnung. Die Fassaden des Erdgeschoßes werden mit einer Putzoberfläche in lasierender heller Farbe versehen, das Obergeschoß erhält eine hinterlüftete Plattenfassade. Die Fenster und Fensterkonstruktionen werden lt. den entsprechenden Energievorschriften ausgeführt. Das Dach wird als Flachdach mit Gefälledämmung ausgeführt. Als Dacheindeckung dient ein bekiestes Foliendach.

Die gesamte Konstruktion wird entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Wohnungstrennwände werden schalltechnisch entkoppelt.

Quelle: Baubeschreibung Architekt Dipl.-Ing. Gerhard Kopeinig

Energiesparende Ausführung:

Außenwände – mit 30 cm Wärmedämmschicht
Fundamentplatte – mit mind. 20 cm Wärmedämmschicht
Dachkonstruktion – Flachdach mit Gefälledämmplatten
(genauere Aufbauten sind dem Energieausweis zu entnehmen)
Fenster – Kunststoff/Aluminium mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, mit außenliegendem Sonnenschutz (Raffstore)
Hauseingangstüren: Holz furniert, 33 dB und entsprechendem Wärmeschutz (lt. Passivhausstandard)
Heizung, Lüftung – Wärmepumpe, Komfortlüftungsanlage

Quelle: Baubeschreibung Architekt Dipl.-Ing. Gerhard Kopeinig

Die Beheizung des Gebäudes wie auch die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Erdwärmepumpe, getrennt je Wohnhaus, situiert im Technikraum. Die Soleleitungen werden dazu als Flachkollektor am Grundstück verlegt. Aufgrund der Ausführung als Passivhaus wird eine Komfortlüftungsanlage installiert, die für kontrollierte Be- und Entlüftung sorgt.

Quelle: Baubeschreibung Architekt Dipl.-Ing. Gerhard Kopeinig

Im Bauakt bei der Gemeinde Velden am Wörthersee liegen für die Objekte Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h keine Baufertigstellungsmeldungen sowie keine Bestätigungen der ausführenden Unternehmen gem. § 39 KBO auf.

Die Bauausführung der Objekte Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h erfolgte teilweise abweichend zu dem baurechtlich, genehmigten Projekt. Bei den Erdgeschossen wurden die vorgesehenen Windfänge an der Außenseite nicht als Eingänge ausgeführt. Die Windfänge werden als Kochnische genutzt. Der Eingang erfolgt direkt von den überdachten Carports aus in den Wohnraum. Die vorgesehen Küchen wurden nicht ausgeführt. Für den abgeänderten, inneren Bestand liegen keine Planunterlagen vor.

Raumaufteilung Objekte Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h:

EG: Vorraum, WC, Wohn-/Essraum
außenliegend Technikraum

OG: 3 Zimmer, Bad, WC

Je Doppelhaushälfte ist nach Norden hin jeweils ein Holzcarport in Leimbinderbauweise angebaut. Der Bodenflächen innerhalb der Carports sind mit Verbundsteinen gepflastert. Ebenso die Zufahrt zu den Objekte Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h.

Wohnnutzfläche Erdgeschoss:			
Nr.	Raumbezeichnung		Summe in m ²
1	Technikraum		5,00
2	Vorraum		5,75
3	WC		4,20
4	Wohn/Essraum		34,77
5	Kochnische		4,45
Summe Wohnnutzfläche Erdgeschoss:			54,17

Wohnnutzfläche Obergeschoss:			
Nr.	Raumbezeichnung		Summe in m ²
1	Vorraum		5,80
2	WC		1,80
3	Zimmer 1		18,10
4	Bad		8,36
5	Zimmer 2		10,86
6	Zimmer 3		12,44
Summe Wohnnutzfläche Obergeschoss:			57,37

Nr.	Raumbezeichnung		Summe m ²
1	Carport		32,50
Summe Nutzfläche Carport			32,50

Summe Wohnnutzfläche je Wohneinheit			
Erdgeschoss			54,17
Obergeschoss			57,37
Summe Wohnnutzfläche je Wohneinheit			111,54

Summe Wohnnutzflächen Objekte 114 e-h		Summe m ²
Erdgeschosse		216,69
Obergeschosse		229,46

Summe Nutzflächen Carports		
Objekt Köstenberger Straße 114e		32,50
Objekt Köstenberger Straße 114 f		32,50
Objekt Köstenberger Straße 114 g		32,50
Objekt Köstenberger Straße 114 h		32,50
Summe Nutzflächen Carports		130,00

2.7 Beschreibung des Baustandes der Objekte Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h

Im Zusammenhang mit dem Insolvenzverfahren der Immo-Plan Bauträger GmbH im Jahre 2020 wurde durch den Architekten Herrn Dipl.-Ing. Jürgen Skrabl, datiert mit 07. Mai 2020, eine bautechnische Befundung der Baumängel- und -schäden der Objekte Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h erstellt. Diese Auflistung enthält nachfolgende Baumängel- und -schäden:

Planunterlagen, Doku

Die übermittelte Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie die Planunterlagen weisen widersprüchliche Inhalte auf. **Der Einreichplan ist in der vorliegenden Form nicht umgesetzt worden.**

Passivhaus Standard

Angesichts der baulichen Mängel wird auch die Qualität, des in der Ausstattungsbeschreibung angeführten „Passivhaus Standards“ angezweifelt, da die Ausführung zum Teil nicht mehr überprüfbar ist (Dämmstärke von 30 (!) cm unter der Bodenplatte – im Schnitt zur Einreichplanung sind 20 cm Wärmedämmung angeführt).

Lt. Information bei der Begehung wurden die Fensteranschlüsse fachgerecht (innen dampfdicht, aussen diffusionsoffen) hergestellt. Zur Eignung der Fenster fehlen neben dem Energieausweis auch die Datenblätter. Die Anschlüsse sollten – so dies nicht durch ein Attest bestätigt wird – stichprobenartig überprüft werden.

Wärmeversorgung

Die Vorkehrungen für eine Luftwärmepumpe sind gem. Begehung vorbereitet – auch hier fehlen die Angaben zur genauen Ausführung (Leitungsführung, Bodenaufbau, Dimensionen, etc.). Hierzu sei angemerkt, dass die **Fussbodenheizung angesichts der bisher vorgefundenen Mängel ein hohes Risiko darstellt** (Dichtheit, Qualitätsstandard) – dies kann bis zu einem Abtrag des gesamten Bodenaufbaus führen, welcher mit erheblichen Mehrkosten verbunden wäre (!)

Dach Wohngebäude

Die Flachdachkonstruktion über dem 1.OG weist nach erster (zerstörungsfreier) Befundung in Zusammenarbeit mit Herrn Dachdecker- und Spenglermeister Aldin Malkoc grobe Mängel auf und sollte inkl. der Dampfsperre abgetragen und neu hergestellt werden. Sollte die Attika – wie in der Baubeschreibung angeführt „rundumlaufend in Holz-Leichtbauweise“ ausgeführt worden sein, so ist zu befürchten, dass auch diese abgebrochen und erneuert werden muss.

Taxativ angeführt wurden folgende Mängel festgestellt:

- Hochzug bei den Stangentlüftungen mangelhaft
- Absturzsicherungen für SiGe-Massnahmen nicht vorhanden
- Hochzug bei den Masten für die SAT-Spiegel nicht hergestellt
- Längsstoss der Attikaverblechungen mangelhaft (z.T. mit Silikon verschlossen)
- Höhe der Strangentlüftungen unzureichend (mind. 60 cm über Kies erforderlich)
- Qualität und Befestigung der Attikaverblechungen mangelhaft (Korrosion, Verschraubung)

Quelle: Auszug aus Befundung Architekt Dipl.-Ing. Jürgen Skrabl vom 07. Mai 2020

Dach Carport

Die Eindeckung sowie die Verblechungen müssen abtragen und erneuert werden; besonderes Augenmerk wird dabei auf folgende Ausführungsdetails gelegt werden müssen:

- Hochzüge zum Wohnhaus
- „Brandschutzschalung (4 cm)“ gem. Baubeschreibung
- Übergang Dacheindeckung / Haus iB. der Wohnungstrennwand

Die in der Baubeschreibung angeführte „mehrlagige Bitumeneindeckung wurde nicht vorgefunden – die Eindeckung löst sich bereits ab.

Aussenwände / Feuchtigkeit Innenräume

Es ist davon auszugehen, dass u.a. aufgrund des mangelhaft ausgeführten Flachdachs inkl. der Anschlüsse im Attikabereich Feuchtigkeit in das Wandsystem des Wohnhauses eingedrungen ist, welche im Innenraum mittlerweile zu verheerenden Schäden geführt hat. So wurden an den Wänden im EG (Wohnraum / Küche) und im OG (Schlafzimmer, Bad) bis zu 90 Digits Feuchtigkeit gemessen.

Hier muss der Innenputz (nach Sanierung der Aussenhülle) grossflächig abgeschlagen und erneuert werden. Zudem ist davon auszugehen, dass auch die Elektroinstallationen Schaden genommen haben und aufgrund von Korrosionsschäden in Teilbereichen zu erneuern sind.

Ausführung Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS)

Zur Ausführung des WDVS kann vorerst festgestellt werden, dass der untere Anschluss mangelhaft ausgeführt wurde. Die Verarbeitungsrichtlinien wurden nicht eingehalten – das Gewebe ist erkennbar und frei bewittert. Es ist davon auszugehen dass (zumindest) der Sockelbereich abgetragen und neu hergestellt werden muss (Feuchtigkeitsisolierung, mineralische Dichtschlämme, Traufenkies mit Einfassung, etc.).

Auch an der Fassade sind deutliche Spuren von Feuchtigkeitsschäden feststellbar, sodass angenommen werden kann ist, dass das WDVS zumindest über weite Teile überarbeitet, im worst case die gesamte Fassade abgetragen und zu erneuern werden muss um langfristige Schäden hintanzuhalten und im Falle eines Wiederverkauf Schadenersatzforderungen auszuschliessen. Hinsichtlich der Verarbeitungsrichtlinien sollten folgende Details überprüft werden:

- Randwulst-Punkt Verklebung allgemein
- XPS-Dämmung 30 cm über GOK gezogen
- Anschluss Fenster (Überdämmung Fensterstock)
- Floating-butternig Verklebung im Sockelbereich und unter der Attika
- Ausführung des Pistolenschnitts inkl. Kerbspannungsarmierung bei den Fenstern

Hierzu ist anzuführen, dass sich bei einem WDVS im Passivhaus Standard mit 20 cm Dämmstärke schon kleinste Fehler aufgrund von unterschiedlichen Oberflächentemperaturen hinsichtlich der Kondensatbildung verheerend auswirken können.

Die Sohlbänke weisen grundsätzlich folgende Mängel auf:

- Überstand unzureichend (unter 3cm)
- Querneigung z.T. unzureichend (unter 5°)
- Abdichtung unter der Sohlbank (nicht erkennbar)
- Anschluss zum Fenster (zu hoch nicht unter den Stock eingeklinkt)

Die Sohlbänke müssen daher jedenfalls abgetragen werden, anschliessend sind die Leibungsbereiche zu überarbeiten und neue (längere) Sohlbänke zu versetzen. Die im Plan dargestellte Bauteilfuge zwischen den Doppelhaushälften müsste sich in der Fassade und auf auch im Flachdachbereich

Fassade im 1.OG

In der Baubeschreibung zur Einreichplanung wurde eine „hinterlüftete, vertikal verlegte und vorvergraute Holzverkleidung“ angeführt. Ausgeführt wurde eine horizontal verlegte Faserzementfassade in Holzoptik. Grundsätzlich ist abzuklären, ob die nunmehr gewählte Fassade die Zustimmung der Behörde bzw. des Architekturbeirats findet. Soweit erkennbar, wurde auch die vorgesetzte Fassade in wesentlichen Punkten mangelhaft ausgeführt:

- Schlagregensicherheit (Abdichtung des dahinter liegenden Mauerwerks nicht erkennbar)
- oberer Anschluss iB. der Fenster nicht hinterlüftet ausgeführt
- Querschnitt für die Hinterlüftung ausreichend?
- unterer Anschluss mangelhaft

Generell ist das Erscheinungsbild der Putzfassade sowohl in Bezug auf die Qualität der Putzoberfläche als auch hinsichtlich der Verfärbungen unzufriedenstellend.

Quelle: Auszug aus Befundung Architekt Dipl.-Ing. Jürgen Skrabl vom 07. Mai 2020

Balkone

Die Ausführung der Balkone wurde mangelhaft durchgeführt; die wesentlichsten Details wurden hier offenbar nicht umgesetzt:

- Längsgefälle inkl. Tropfkante
- Hochzug zum Gebäude nicht nachvollziehbar

Auch idB. zeichnet sich die eindringende Feuchtigkeit bereits an der Deckenuntersicht der Balkonplatte ab – der Fliesenbelag ist (vermutlich inkl. Unterbau bis zur DOK) abzutragen und fachgerecht herzustellen. In diesem Zuge ist auch das Detail für die Befestigung des Geländers auszuarbeiten.

Bei den Terrassen im EG ist eine technisch sinnvolle Lösung derzeit noch nicht absehbar – hier ist vor allem auf das Detail bei den Terrassentüren bedacht zu nehmen.

Fenster / Sonnenschutz

Zur Qualität der Fenster (Passivhausstandard, Schallschutz) kann ohne Datenblätter keine Aussage getroffen werden; festgestellt wird aber, dass diese bei den Putzarbeiten stark verschmutzt wurden und nur durch einen erheblichen Aufwand zu reinigen sein werden.

Anmerkung:

Gem. Baubeschreibung (Ergänzung) wird die Wärmedämmung lt. Passivhausstandard hergestellt. Das Konzept eines Passivhauses (Dämmung + kontrollierte Wohnraumlüftung) ist weder aus der Baubeschreibung noch aus der Ausführung ableitbar.

Für den Sonnenschutz wurden offenbar keine Vorkehrungen getroffen – das **nachträgliche Aufrüsten von Anlagen** ist an den Süd-, West- und Ostfassaden gem. OIB-Richtlinie **zum Schutz gegen sommerliche Überhitzung jedenfalls erforderlich**. Auch in der Baubeschreibung sind „C-Lamellen, aussenliegend in vorgeordneten, gedämmten Sonnenschutzkästen – elektrisch betrieben“ angeführt – somit sind diese (neben den gesetzlichen Vorgaben) auch jedenfalls herzustellen.

Es fehlen hierzu folgende, wesentliche Vorkehrungen:

- Sonnenschutzkästen (Konflikt Sonnenschutz / Glaslichte)
- Sonnenschutzbehang inkl. Führungsschienen
- E-Zuleitungen

Bäder / Duschen / Feuchtigkeitsabdichtung

Bei den Duschen im OG wurde keine Feuchtigkeitsabdichtung an den Wänden vorgefunden (Anschluss zur Armatur zudem mangelhaft – es fehlen Dichtmanschetten). Es ist davon auszugehen, dass auch die Feuchtigkeitsabdichtung idB. des Bodens fehlt – dies wurde zu einem Abtrag und Erneuerung der Fliesen führen.

E-Installationen

Die Qualität der E-Installationen müsste von einem Fachmann beurteilt werden – zur Zeit fehlen folgende, wesentliche Unterlagen:

- Dokumentation zur Leitungsführung
- Attest zu fachgerecht durchgeführten Installation

Die Ausführung eines Blitzschutzes bei leitenden Oberflächen (Verblechungen, Fallrohre, etc.) wurde nicht vorgefunden.

Aussenanlage

Das Sickerprojekt ist aus Einreichung hinsichtlich seiner Dimensionierung nicht ersichtlich; hierzu ist neben der Überprüfung auch die Fertigstellung erforderlich. Die Ausführung von Regensinkkästen wird empfohlen, um das Abwassersystem warten zu können (Laubfang).

Die Ableitung der Fallrohre idB. der Carports ist zu überarbeiten – Gefahr des Stolperns und Vereisens; zudem sind laufende mechanische Beschädigungen vorprogrammiert.

Die Schächte im Hof sind zT. nicht befahrbar und weisen bereits Beschädigungen auf; zudem ist das System der Leitungsführungen in der Aussenanlage (Abwasser, Regenwasser, E-Leitungen, etc.) nicht dokumentiert – dies sollte im Zuge der Befundungen nachgeführt werden.

Die baulichen Mängel und der Leerstand haben jedoch zu enormen Schäden geführt, die – soweit dies zum derzeitigen Stand (mit zerstörungsfreier Befundung) erkennbar ist – teilweise dazu führen, dass das Gebäude teilweise bis auf den Rohbaustand zurückgeführt werden muss.

Quelle: Auszug aus Befundung Architekt Dipl.-Ing. Jürgen Skrabl vom 07. Mai 2020

Unter Bezug auf das Gutachten des Architekten Herrn Dipl.-Ing. Jürgen Skrabl vom 07. Mai 2020 und die Befundaufnahmen am 05. und 13. August 2026 können folgende Schäden und Mängel angeführt werden.

- keine aktuellen, gültige Bestandspläne
- Bauführung teilweise abweichend von dem genehmigten Bauprojekt. Bei den einzelnen Objekten erfolgt der Eingang nicht über den vorgesehenen Windfang, sondern direkt über die Carports. Die Küchen im EG wurden nicht ausgeführt.
- Baugenehmigung für die beiden zusätzlichen Doppelhäuser und das Einzelhaus erloschen
- **es liegen keine Befunde und Bestätigungen über die mangelfreie Ausführung der einzelnen Gewerke vor.** (Baumeister, Dachdecker, Spengler, Elektro, Heizung, Sanitär etc.)
- **Bautechnische Ausführungen entsprechen nicht den Standards nach den derzeit gültigen OIB-Richtlinien.**
- auf Grund der Mängel kein Passivhausstandart wie baurechtlich vorgesehen. Weiteres liegt kein Blower-Door-Test für die Abnahme als Passivhaus vor.
- Wassereintritt in das Mauerwerk im Bereich der Flachdächer
- Feuchtigkeitsschäden an den Innenwänden durch Abplatzung des Putzes
- keine Heizungen eingebaut. Anschlüsse für Luftwärmepumpen im Bereich der Carports vorgesehen aber nicht ausgeführt
- Schäden an der Fassade (Vollwärmeschutz) durch Wassereintritt und -austritt
- Fußbodenheizung vermutlich schadhaft
- Balkone und Terrassen nicht fachgerecht ausgeführt
- Keine Blitzschutzanlage
- **Versteckte Mängel können nicht ausgeschlossen werden**

Am 13. August 2026 wurde durch den Sachverständigen bei der Befundaufnahme die Innenräume der Objekte Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h besichtigt. Dabei wurden nachfolgende, sichtbare Baumängel und -schäden je Objekt festgehalten und fotografisch dokumentiert:

Objekt Köstenberger Straße 114e

Im Badzimmer im OG, Kinderzimmer OG sowie im Wohnraum im EG Putzabplatzungen durch Feuchtigkeitseintritt vom Flachdach aus. Teilweise Schimmelbildung. Absturzsicherung fehlt bei Stiege im OG und bei Balkon. Terrasse und Balkon schadhaft ausgeführt. **Bautechnische Ausführungen entsprechen nicht den Standards nach den derzeit gültigen OIB- Richtlinien.**



Objekt Köstenberger Straße 114f

Rissbildungen und Putzabplatzungen im Schlafzimmer Nord im OG. Absturzsicherung fehlt bei Stiege im OG und bei Balkon. Terrasse und Balkon schadhaft ausgeführt. **Bautechnische Ausführungen entsprechen nicht den Standards nach den derzeit gültigen OIB-Richtlinien.**



Objekt Köstenberger Straße 114g

Im Badzimmer im OG, Schlafzimmer Nord im OG, Kinderzimmer Südlich OG sowie im Wohnraum im EG Putzabplatzungen durch Feuchtigkeitseintritt vom Flachdach aus. Teilweise Schimmelbildung. Absturzsicherung fehlt bei Stiege im OG und bei Balkon. Terrasse und Balkon schadhaft ausgeführt. **Bautechnische**

**Ausführungen entsprechen nicht den Standards nach den derzeit gültigen
OIB-Richtlinien.**



Objekt Köstenberger Straße 114h

Im Badzimmer im OG, Kinderzimmer Süd sowie Wohnraum und Kochnische im EG Putzabplatzungen durch Feuchtigkeitseintritt vom Flachdach aus. Teilweise Schimmelbildung. Absturzsicherung fehlt bei Stiege im OG und bei Balkon. Türstücke nicht eingebaut. Terrasse und Balkon schadhaft ausgeführt. **Bautechnische Ausführungen entsprechen nicht den Standards nach den derzeit gültigen OIB-Richtlinien.**



2.8 Außenanlagen

Das Gst 203 KG 75318 Velden am Wörthersee ist komplett verwildert. Die Außenanlagen weisen einen ungepflegten Zustand auf. Die mit Verbundsteinen gepflasterte Zufahrt zu den Objekten weist einen mangelhaften Zustand auf und sind verdrückt.



2.9 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 wurde nicht überprüft.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens wurden vom Sachverständigen keine Untersuchungen der Bausubstanz vorgenommen. Auch keine Untersuchungen nicht sichtbarer Teile der Gebäude, wie insbesondere Wasser-, Abwasser-, Elektroleitungen, hinsichtlich Baumängel angestellt. 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 des Gebäudes 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.

Kaufinteressenten solcher Liegenschaften orientieren sich vorwiegend nach Marktinteressen. Diese können entweder mit dem Sachwertverfahren oder nach dem Vergleichswertverfahren abgebildet werden.

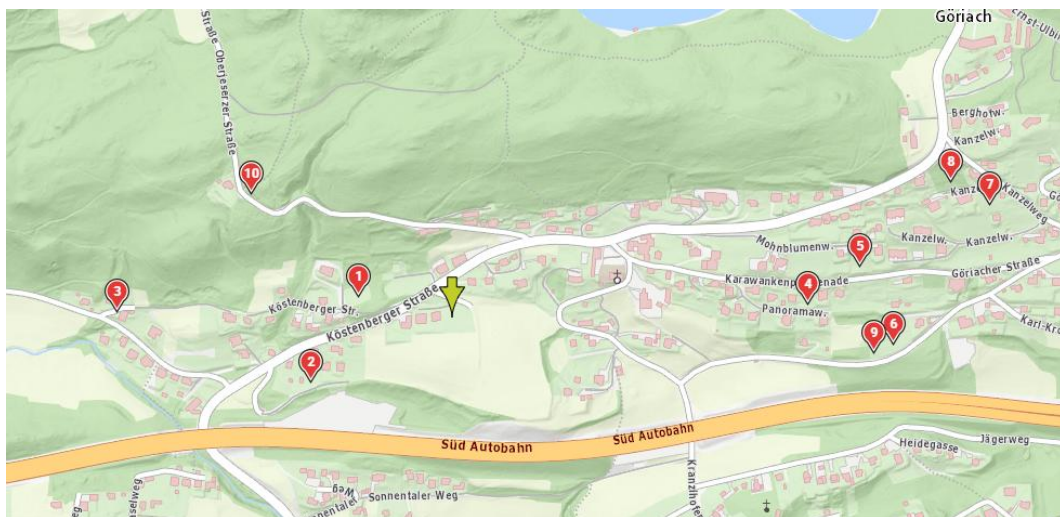
Daher erfolgt die Bewertung der Liegenschaft durch den Sachverständigen nach dem Sachwertverfahren. Dabei wird der Sachwert aus der Summe vom Bodenwert, der nach dem Vergleichswertverfahren erfolgt sowie dem Bauwert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen ermittelt.

Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbständigen Bestandteile: Badezimmersausstattung, Heizungs- Sanitär- und Elektroinstallationen.

3.2 Ermittlung der Vergleichswerte für die Wohnung

Der Verkehrswert wird von ortsüblichen Kaufpreisen von Wohnungen im Nahbereich des zu bewertenden Objektes abgeleitet. Die zum Vergleich herangenommenen Kaufpreise müssen hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzung übereinstimmen. Sie müssen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren bestimmen, wie die zu bewertende Eigentumswohnung. Eigentumswohnungen, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind ebenso auszuschließen, wie Arrondierungskäufe und Verkäufe unter Verwandten.

Für die Bewertung wurden Kauftransaktionen von unbebauten Liegenschaften, die als Bauland gewidmet sind, im Nahbereich der zu bewertenden Liegenschaft herangezogen. Die ermittelten Kaufpreise wurden hinsichtlich der örtlichen Gegebenheiten sowie dem Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses ausgewertet und unter Berücksichtigung der jährlichen Wertsteigerung der Immobilienpreise im Bereich der Marktgemeinde Velden am Wörthersee (Quelle: ImmoNet.ZT) valorisiert. Danach wurde von den geeigneten Kauftransaktionen der Mittelwert für den m² - Preis errechnet.



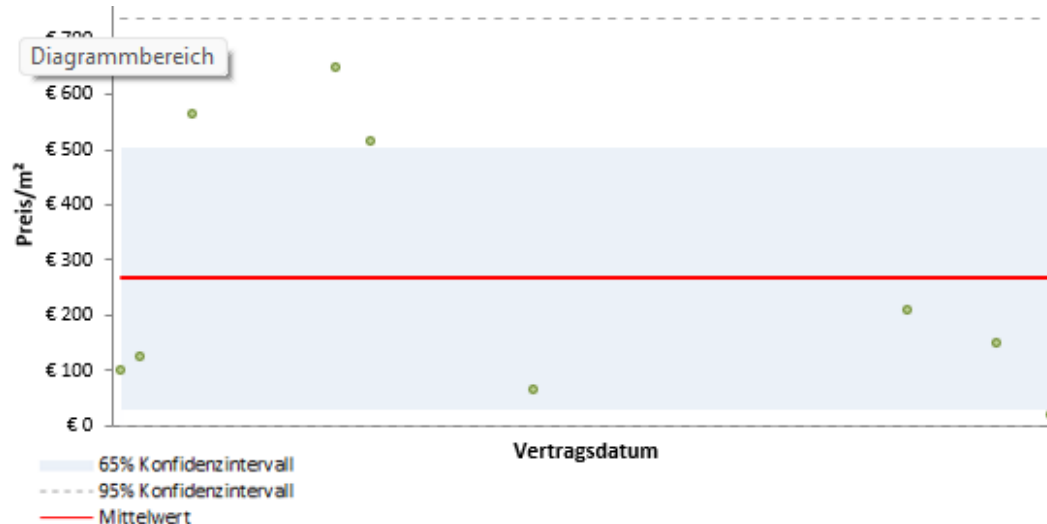
Quelle: ImmoNet.ZT

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	10146/2022	11.10.2022	3.474,00	356,00 €	514,99 €
2	Bauland	7783/2021	06.08.2021	1.099,00	63,69 €	100,94 €
3	Bauland	7708/2025	12.09.2025	696,00	136,49 €	150,76 €
4	Bauland	7432/2025	03.04.2025	942,00	180,47 €	208,70 €
5	Bauland	3003/2022	21.12.2021	1.350,00	366,67 €	564,99 €
6	Bauland	8920/2021	07.09.2021	1.050,00	80,95 €	127,46 €
7	Bauland	4080/2021	06.04.2021	743,00	672,95 €	1.092,81 €
8	Bauland	8203/2022	11.08.2022	1.751,00	442,60 €	648,93 €
9	Bauland	128/2026	10.12.2025	1.040,00	19,23 €	20,69 €
10	Bauland	7048/2023	07.07.2023	1.642,00	48,72 €	66,28 €

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Quelle: ImmoNet.ZT

Quelle: ImmoNet.ZT



Quelle: ImmoNet.ZT

Erhobene Vergleichswerte	10
Gewählte Vergleichswerte	9
Arith. Mittel	267,08 €
Standardabweichung	240,07 €
Variationskoeffizient	89,89 %
95%-Konfidenzintervall	110,24 € - 423,93 €
Stichtag	04.08.2026

Quelle: ImmoNet.ZT

Für die als **Bauland Wohngebiet** gewidmeten Grundflächen wird ein m² – Preis von **EUR 270,-** und für die als **Grünland** gewidmeten Grundflächen wird ein m² - Preis von **EUR 81,-** (landwirtschaftliche Fläche in Baurandlage) jeweils angesetzt.

Nach Rücksprache mit ansässigen Immobilienmaklern und aus Erfahrungswerten des Sachverständigen wird unter Berücksichtigung des örtlichen Realitätenmarktes, der Lage und des Grundstückes für die Berechnung des Bodenwertes des Gst 203 KG 75318 Velden am Wörthersee per Stichtag 04. August 2026

- für die als Bauland Wohngebiet gewidmeten Grundflächen ein m²-Preis von EUR 270,- und
- für die als Grünland LFL gewidmeten Grundflächen ein m²-Preis von EUR 81,-,

jeweils als gutachterlich angemessen angesetzt.

3.3 Ermittlung des Bodenwertes der Liegenschaft

Aus dem ermittelten m² - Preis wird der Bodenwert der Liegenschaft errechnet. Die Tatsache, dass eine Liegenschaft bebaut ist, führt nicht notwendigerweise zu einem Abschlag vom Bodenwert.

Berechnung des Bodenwertes der Liegenschaft EZ 1566 KG 75308 Velden am Wörthersee					
	m ²	Widmung	m ²	€ je m ²	Summe
Gst 203	4.621	BL-WG	3.253	€ 270	878.310
		GR-LFL	1.368	€ 81	110.808
ergibt Bodenwert			4.621		989.118
gerundet					989.000

Der Bodenwert des Gst 203 EZ 1566 KG 75318 Velden am Wörthersee beträgt somit

zum Stichtag 04. August 2026 gerundet EUR 989.000,-.

3.4 Ermittlung des Sachwertes

Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert aus dem **Bodenwert**, der durch das Vergleichswertverfahren ermittelt wird, dem **Bauwert** der Gebäude sowie den **Außenanlagen** bestimmt.

Der **Bodenwert** wird mittels Vergleichswertverfahren von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich des Wertes beeinflussender Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen. Sind die dem Wert beeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke verschieden, so sind die Differenzen durch Zu- und Abschläge auszugleichen.

Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen, wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

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 in 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 Neuerstellungskosten für Wohngebäude je Bundesland für 2025 publiziert.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025					
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 €		

Quelle: Sachverständige, Heft 3/2025, 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 und im touristischen Bereich jeweils zwischen EUR 2.700,- bis 3.100,- inkl. USt. je m² Wohnnutzfläche. Erdgeschosse werden mit 100% der Normalherstellungskosten, Dachgeschosse werden mit 80-90% der Normalherstellungskosten und Kellergeschosse mit 45-60% der Normalherstellungskosten angesetzt.

Die Objekte Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h sind nicht fertig gestellt und sind mit Mängeln behaftet. Für die einzelnen Gewerke der Objekte liegen keine genauen Auflistungen der tatsächlichen Schäden sowie jeweils detaillierten Kostenaufstellungen der erforderlichen Sanierungskosten durch zertifizierte Sachverständige der einzelnen Detailgebiete der Gewerke vor.

Im bautechnischen Gutachten des Herrn Architekten Dipl.-Ing. Jürgen Skrabl vom 07. Mai 2020 wurde der Bauzustand der Objekte Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h wie folgt bewertet:

Die baulichen Mängel und der Leerstand haben jedoch zu enormen Schäden geführt, die – soweit dies zum derzeitigen Stand (mit zerstörungsfreier Befundung) erkennbar ist – teilweise dazu führen, dass das Gebäude teilweise bis auf den Rohbaustand zurückgeführt werden muss.

Quelle: Auszug aus Befundung Architekt Dipl.-Ing. Jürgen Skrabl vom 07. Mai 2020

Durch den Geschäftsführer der Immo-Plan Bauträger GmbH, Herrn Mag. Boris Gatscher-Riedl, wurde mitgeteilt, dass seit dem käuflichen Erwerb des Projektes durch ihm im Jahre 2021 keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Die Objekte Köstenberger Straße 114e, 114g und 114h weisen erhebliche Mängel auf. Das Objekt Köstenberger Straße 114f hat geringere Mängel.

Unter diesem Gesichtspunkt und der durchgeführten Besichtigung sowie der einzelnen Unsicherheiten der Gewerke (allfällige versteckte Mängel) wird unter Berücksichtigung der einschlägigen Fachliteratur für die Berechnung der Neuherstellungskosten ein **Ansatz von 50% der Neuherstellungskosten von EUR 2.700,- je m² Wohnnutzfläche inkl. 20% Ust für Kärnten angesetzt. Die Neuherstellungskosten** werden somit für die Berechnung **mit EUR 1.350,- je m² Wohnnutzfläche inkl. 20% Ust angesetzt.**

Gewerk	Büro- und Wohnobjekten
Baumeisterarbeiten inkl. Trockenbau und Estriche	55,6 %
Kunststein, Terrazzo, Steinmetz	0,9 %
Platten- und Fliesenleger	2,5 %
Zimmerer	4,5 %
Dach- und Schwarzdecker inkl. Spengler	3,3 %
Fenster mit Verglasung und Sonnenschutz	4,9 %
Türenherstellungen und Tischlerarbeiten	3,8 %
Böden und Bodenbeläge	2,7 %
Konstruktions- und Bauschlosserarbeiten	4,7 %
Malerei und Anstrich	1,6 %
Sanitär-, Lüftungs- und Klimainstallation	5,9 %
Heizungsinstallation	4,0 %
Elektroinstallation	4,8 %
Sonstige Herstellungen	0,8 %

Tabelle 33 Anteil einzelner Gewerke an den reinen Baukosten in Prozent³¹¹

Quelle: Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Seite 311

Für die Berechnung der Neuherstellungskosten der **Carports** wird ein m² - Preis von **EUR 1.200,- je m² Nutzfläche inkl. 20% Ust angesetzt.**

Festgehalten wird, dass bei nichtunternehmerischer Nutzung einer Liegenschaft, welche nicht der Ertragserzielung dient, wie die bewertungsgegenständliche, die Ausgangswerte für die Berechnung der Herstellungskosten als Bruttobeträge inkl. USt. zum Ansatz gebracht werden.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird für das Gebäude die lineare Wertminderung als angebracht erachtet und daher im Gutachten angewendet.

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 60 Jahren festgelegt. Die Objekte weisen derzeit ein Alter von 14 Jahren auf. Aus Erfahrungswerten des Sachverständigen, des beim Ortsaugenschein vorgefundenen Bauzustandes wird seitens des Sachverständigen für die Objekte Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g die restliche wirtschaftliche Nutzungsdauer mit 46 Jahren angesetzt. Die Nutzungsdauer für Carports beträgt 20-40 Jahre. Die Carports sind 14 Jahre alt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt 26 Jahre.

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

Die Außenanlagen werden pauschal mit 1 % eingepreist.

Gst 203	3253 m ²	à	€ 270 /m ²	€ 878.310,00
	1368 m ²	à	€ 81 /m ²	€ 110.808,00
Bodenwert gesamt				€ 989.118,00
Bodenwert gerundet				€ 989.000,00
<u>Herstellungskosten Wohngebäude</u>				
EG 217 m ²	Wnfl.		à € 1350	€ 292.532
DG 229 m ²	Wnfl.		à € 1350	€ 309.771
HK Wohngebäude				€ 602.303
Wertminderung wegen Alters (linear)				
vom Herstellungswert		23%	(14/60*100)	€ -138.530
Zeitwert Gebäude				€ 463.773
wirtschaftliche Wertminderung				
vom Herstellungswert		10%		€ -46.377
Bauwert/Zeitwert Wohngebäude				€ 417.396
<u>Herstellungskosten Carports</u>				
KG 130 m ²	Nfl.		à € 1200	€ 156.000
HK Carports				€ 156.000
Wertminderung wegen Alters (linear)				
vom Herstellungswert		35%	(14/40*100)	€ -54.600
Zeitwert Carports				€ 101.400
wirtschaftliche Wertminderung				
vom Herstellungswert		10%		€ -10.140
Bauwert/Zeitwert Carports				€ 91.260
Bauwert/Zeitwert Wohngebäude				€ 417.396
Bauwert/Zeitwert Carports				€ 91.260
Bauwerte/Zeitwerte Gebäude				€ 508.656
Außenanlagen		1%		€ 4.174
Summe Bauwert/Zeitwert Gebäude + Außenanlagen				€ 512.830
Bodenwert				€ 989.000
Bauwert samt Außenanlagen				€ 512.830
ergibt den				
Sachwert der Liegenschaft				€ 1.501.830

3.5 Marktanpassung des Verkehrswertes

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

Die Objekte Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h weisen Baumängel und Schäden auf. Ein Käufer der Liegenschaft geht ein Risiko hinsichtlich des Sanierungsbedarfes (versteckte Mängel) ein. Daher wird vom ermittelten Sachwert ein Marktanpassungsabschlag von 15% in Abzug gebracht.

vorläufiger Marktwert zum 04.08.2026			€	1.501.830
Marktanpassung	-15,00%		€	-225.274
Marktwert zum 04.08.2026			€	1.276.555
Marktwert zum 04.08.2026 gerundet			€	1.277.000

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1566 KG 75318 Velden am Wörthersee, BG Villach, bestehend aus dem Gst 203 im Ausmaß von 4.621 m² sowie den sich darauf befindlichen Objekten Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h, 9220 Velden am Wörthersee beträgt

zum Bewertungsstichtag 04. August 2026 gerundet EUR 1.277.000,-.

3.6 Zusammenfassung

3.6.1 Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1566 KG 75318 Velden am Wörthersee

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1566 KG 75318 Velden am Wörthersee, BG Villach, bestehend aus dem Gst 203 im Ausmaß von 4.621 m² sowie den sich darauf befindlichen Objekten Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h, 9220 Velden am Wörthersee beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen lastenfrei.

zum Bewertungsstichtag 04. August 2026 gerundet EUR 1.277.000,-.



Villach, am 31. August 2026

4 Anlagensammlung

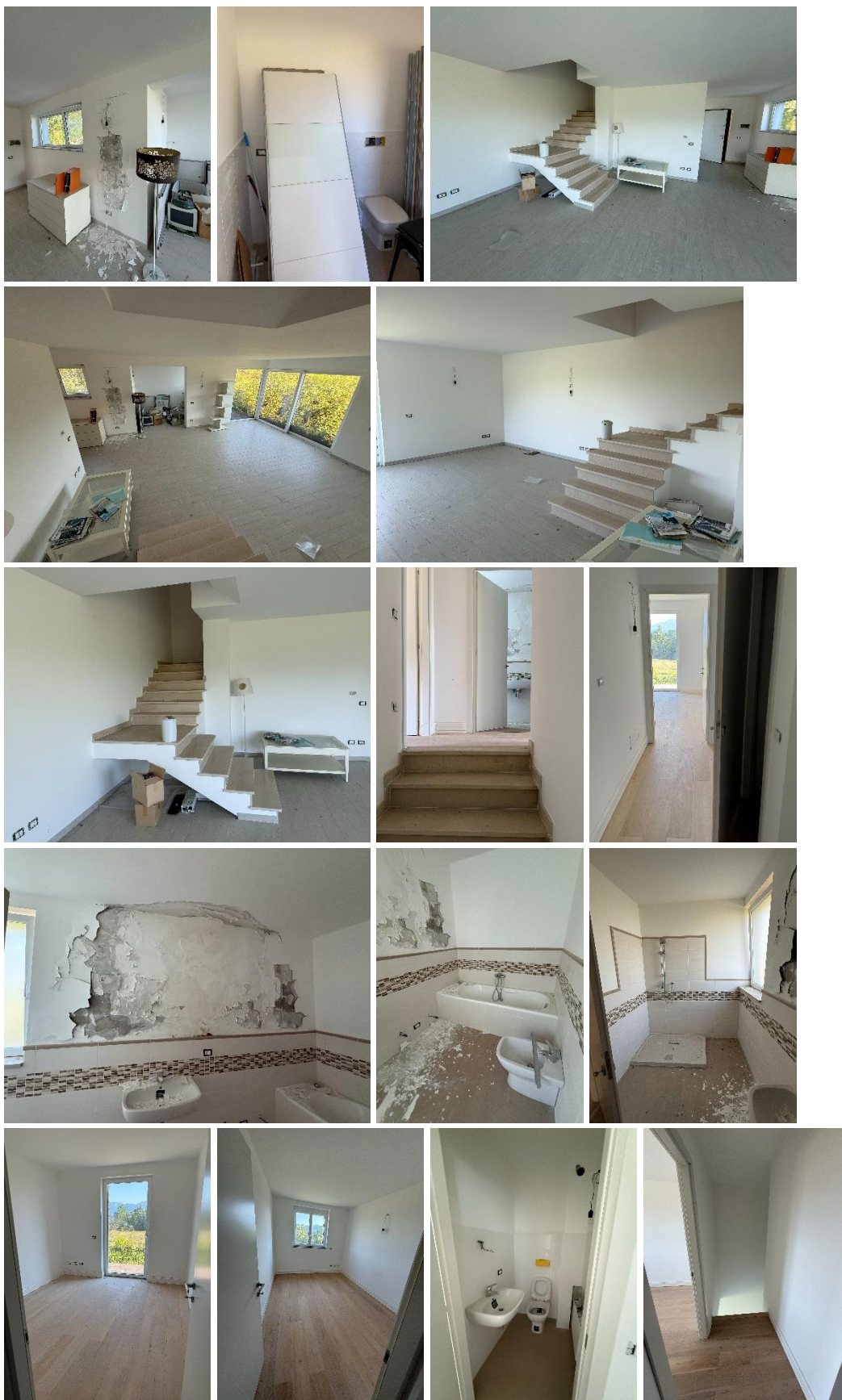
Fotodokumentation





Objekt Köstenberger Straße 114e





Objekt Köstenberger Straße 114f





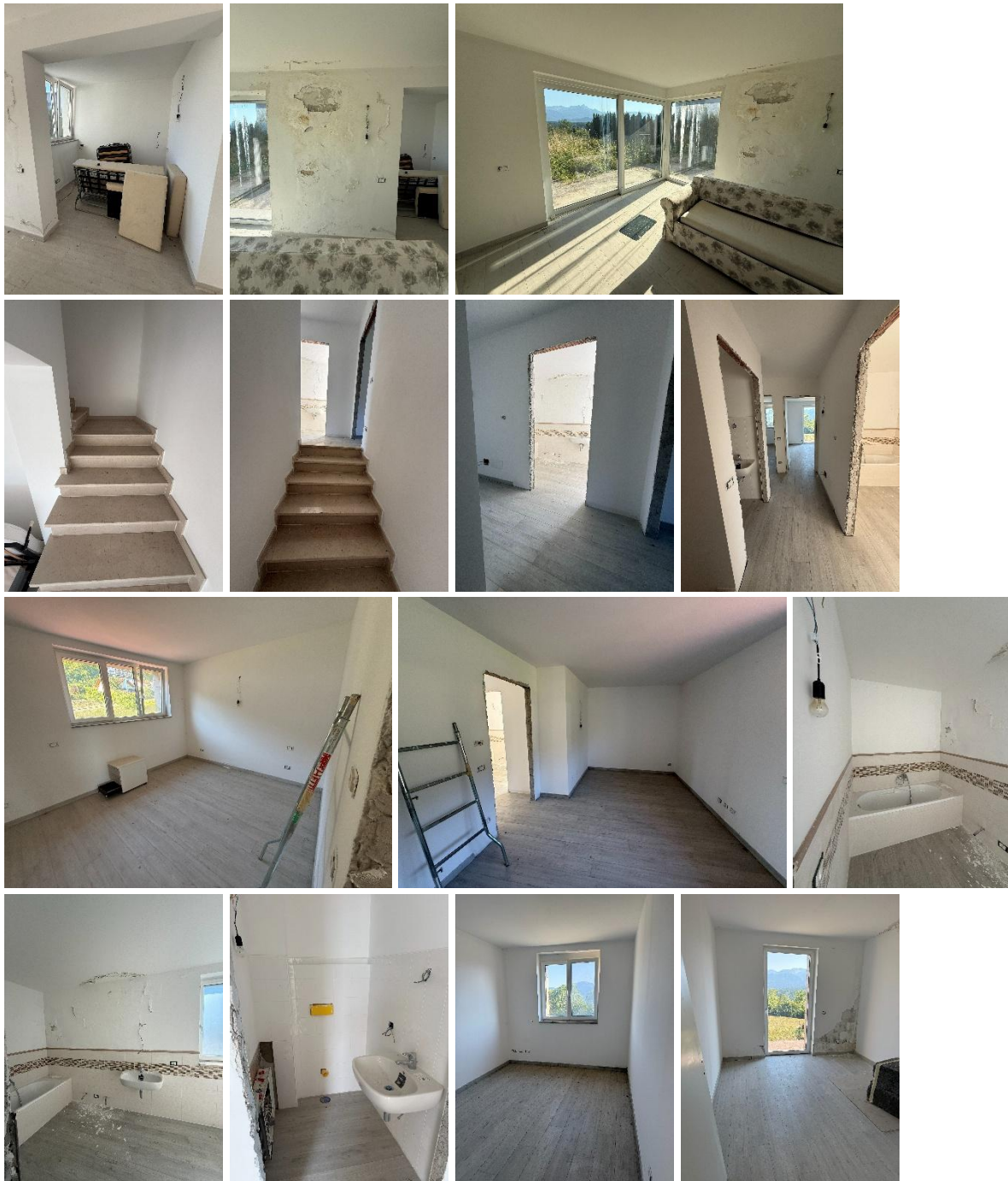
Objekt Köstenberger Straße 114g





Objekt Köstenberger Straße 114h

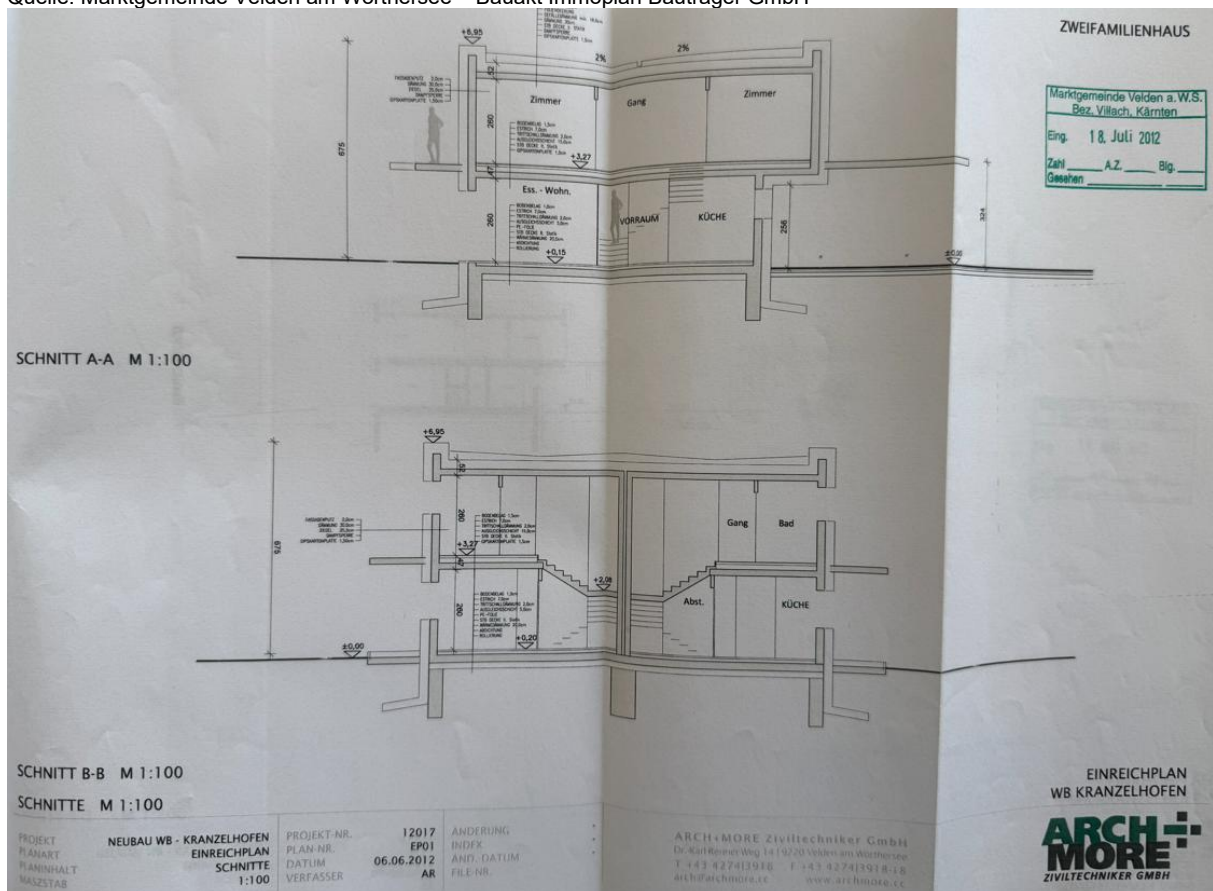




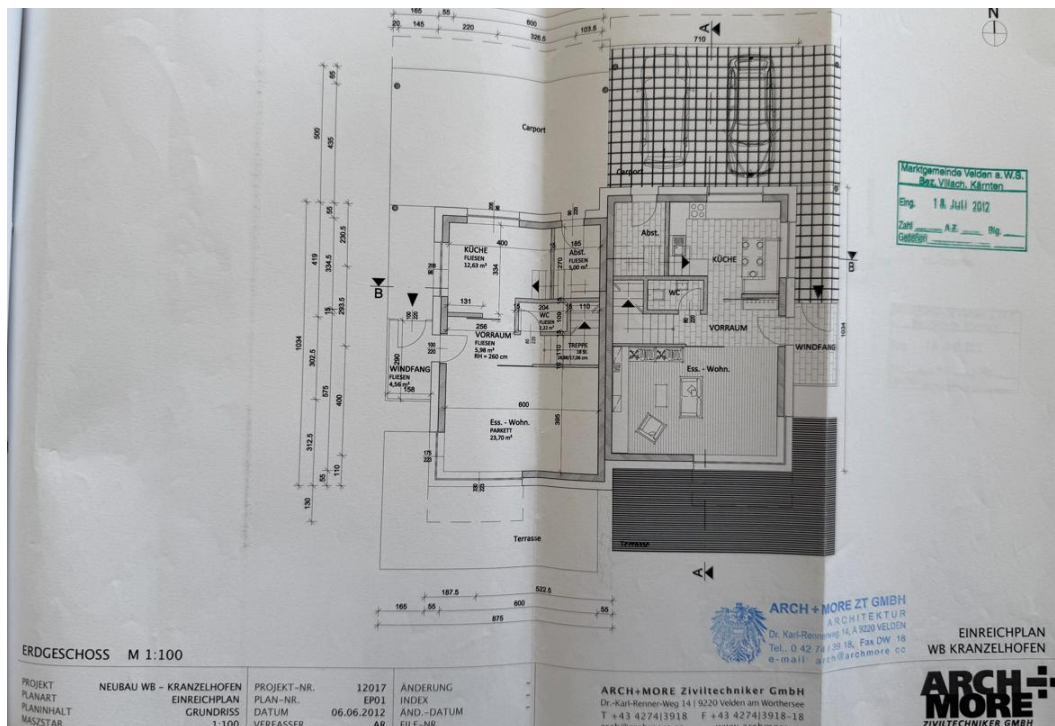
Baurechtliche Dokumentation:



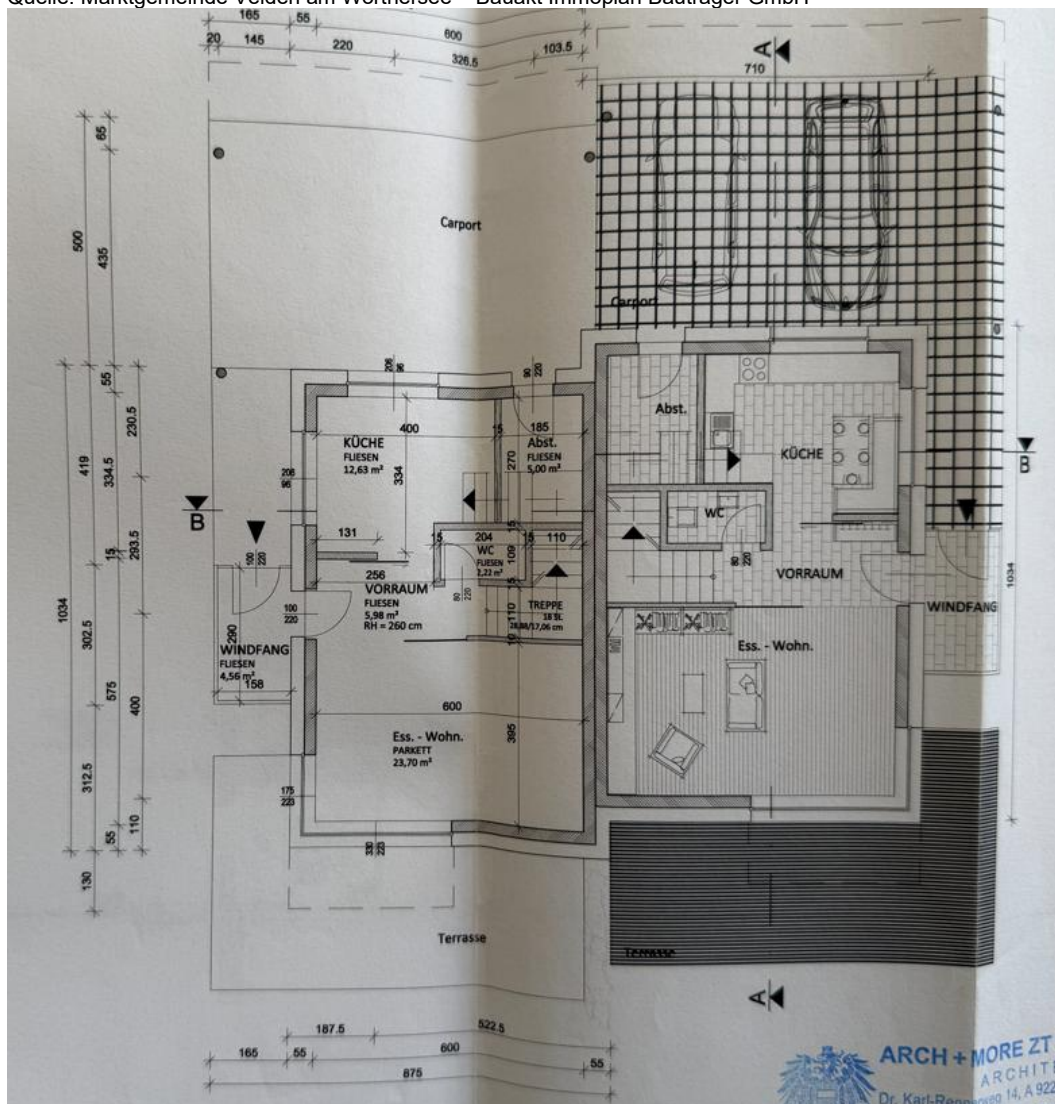
Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt ImmoPlan Bauträger GmbH



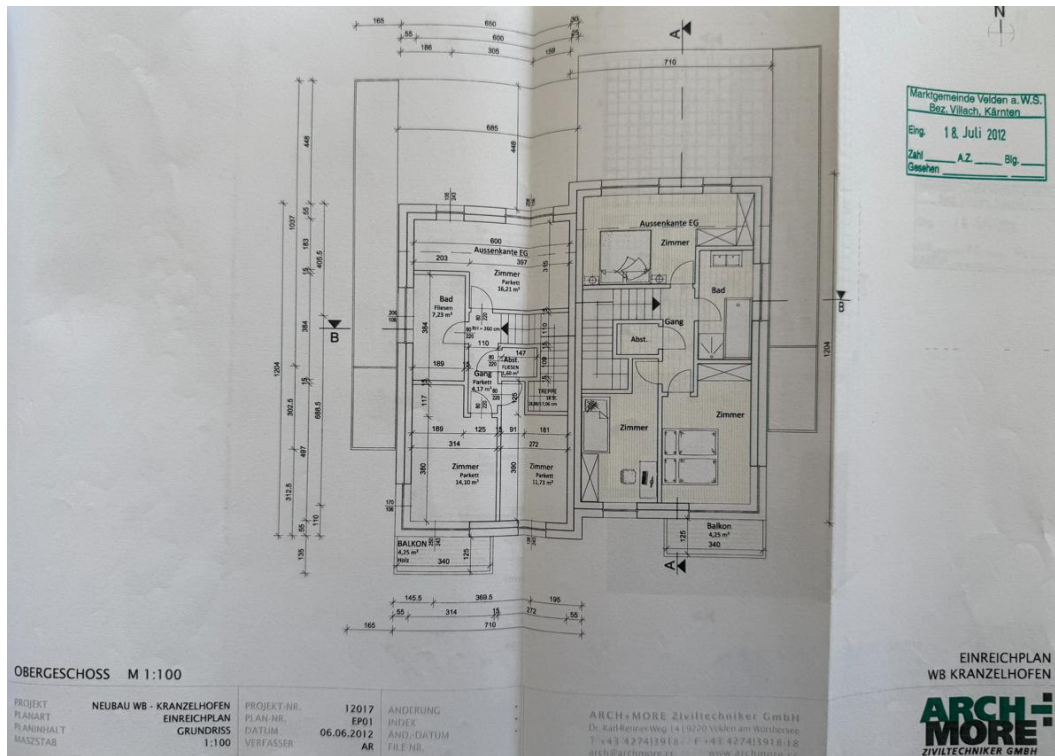
Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt ImmoPlan Bauträger GmbH



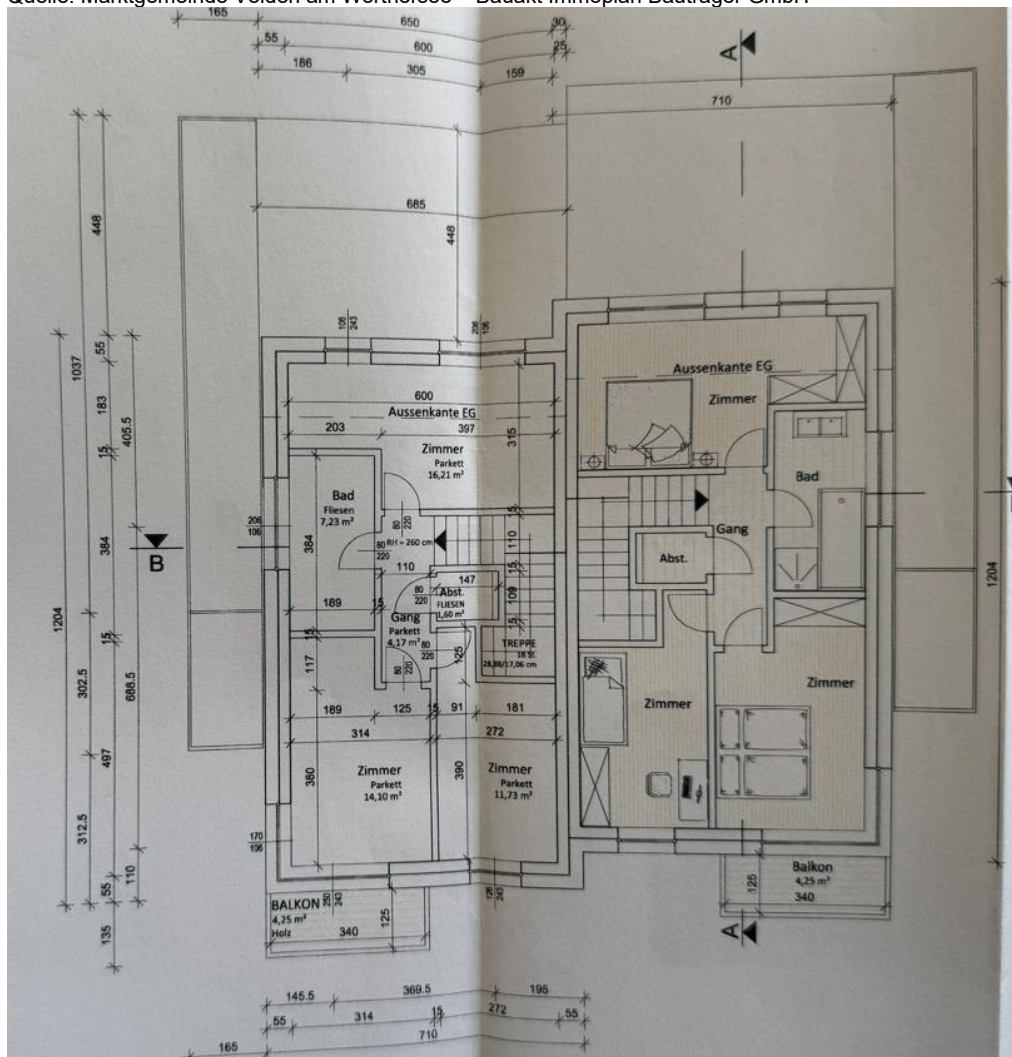
Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt ImmoPlan Bauträger GmbH



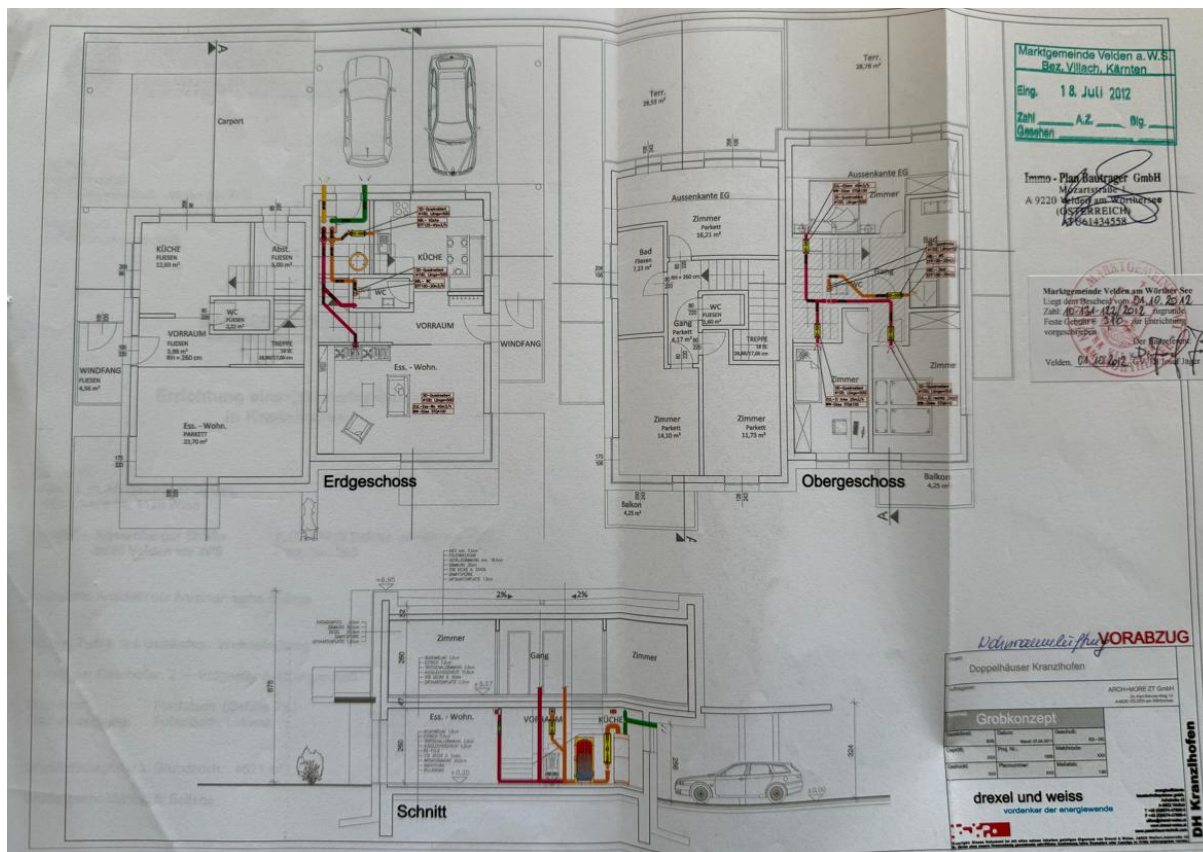
Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt ImmoPlan Bauträger GmbH



Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt Immoplan Bauträger GmbH



Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt Immoplan Bauträger GmbH



Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt ImmoPlan Bauvertr. GmbH



**MARKTGEMEINDE
VELDEN AM WÖRTHER SEE**
A-9220 Velden - Seccorso 2
E-Mail: velden@ktn.gde.at - www.velden.gv.at
Velden, 01.10.2012

AZ: 10-131-122/2012 Mag. RieBa

Betreff: IMMO & Plan Bauvertr. GmbH, Mozartstr. 1, 9220 Velden a.W.S. - Errichtung einer Wohnsiedlung - bestehend aus vier Doppelhäusern und einem Einfamilienwohnhaus - auf dem Grst. 203 KG Velden.

Auskünfte: Mag. Daniela Ripian
Telefon: 042742102 DW 49
Telefax: 042742101
E-Mail: daniela.ripien@ktn.gde.at

Bitte Eingaben ausschließlich an die Behörde richten und die Geschäftszeit einhalten.

BESCHIED

In der Bauangelegenheit der IMMO & Plan Bauvertr. GmbH, Mozartstr. 1, 9220 Velden a.W.S., ergeht nachstehender

SPRUCH:

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Velden am Wörther See erteilt der IMMO & Plan Bauvertr. GmbH, Mozartstr. 1, 9220 Velden a.W.S., die

Baubewilligung

für die Errichtung einer Wohnsiedlung - bestehend aus vier Doppelhäusern und einem Einfamilienwohnhaus - auf dem Grst. 203 KG Velden nach Maßgabe der vorgelegten Einreichunterlagen:

- Einreichplan vom 06.06.2012, Projekt-Nr. 12017-Plan-Nr. EP01, ha. eingelangt am 18.07.2012 (Lageplan, Lageplan-Abstandflächen - M 1 : 250, Schnitt 1-1, Schnitt B-B, Schnitt A-A - Maßstab 1 : 100, Grundrisse Erdgeschoß, Obergeschoß (Doppelhäuser) - Maßstab 1 : 100, Grundrisse Erdgeschoß, Obergeschoß (Einfamilienhaus) - Maßstab 1 : 100, Ansichten - Doppelhäuser und Einfamilienhaus - Maßstab 1 : 100 gemäß Änderung nach Auflagenpunkt 1.
- Baubeschreibung + GFZ-Berechnung vom 09.05.2012, ha. eingelangt am 16.05.2012.
- Berechnung von Regenwassersickeranlagen vom 05.07.2012, ha. eingelangt am 06.07.2012.
- Baubeschreibung - ergänzende Unterlage - vom 17.07.2012, ha. eingelangt am 18.07.2012.
- Plan - Wohnraumlüftung, ha. eingelangt am 18.07.2012.
- Produktbeschreibung Wohnraumlüftung, ha. eingelangt am 18.07.2012.
- Einreichunterlagen - Wärmepumpe, ha. eingelangt am 18.07.2012.
- Energieausweis - Einzelhaus vom 21.06.2012, ha. eingelangt am 18.07.2012.
- Energieausweis - Doppelhaus Typ West vom 21.06.2012, ha. eingelangt am 18.07.2012.
- Energieausweis - Doppelhaus Typ Ost vom 21.06.2012, ha. eingelangt am 18.07.2012.

der Planverfasser/in ARCH + MORE GMBH, Dr.-Karl-Renner-Weg 14, 9220 Velden am Wörthersee, welche einen integrierenden Bestandteil des Spruches dieses Bescheides bilden, nachfolgenden

Auflagen:

- Entgegen den Einreichplänen (Lageplan im Maßstab 1 : 250 vom 06.06.2012, Lageplan-Abstandflächen im Maßstab 1 : 250 vom 06.06.2012) ist das im Westen geplante Doppelhaus um 2,00 m in Richtung Norden zu versetzen.
- Die Elektroinstallation ist entsprechend den ÖVE bzw. SNT-Vorschriften auszuführen. Über die ordnungsgemäße Ausführung ist ein Attest vorzulegen.
- In Wohnungen muss in allen Aufenthaltsräumen - ausgenommen in Küchen - sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder angeordnet werden.
- Für die erste Löschhilfe ist im Stiegenhaus ein geprüfter Handfeuerlöscher anzubringen und bereitzustellen. Die Type und der Mengengehalt sind entsprechend der TRVB F 124 festzulegen und ist der Standort im Sinne der Kennzeichnungsverordnung, BGBl. Nr. 101/1997, ersichtlich zu machen.
- Sämtliche Baustoffe der Carports müssen mind. der Gruppe D (normal entflammbar) entsprechen. Angrenzende Wände und Decken der Carports (bei den Doppelhäusern) sind als Trennwände bzw. Trenndecken gemäß Tabelle 1b der OIB Richtlinie 2, mind. REI 30 bzw. EI 30 herzustellen.
- Innenliegende WC-Anlagen sind mechanisch zu entlüften.
- Bodenbündige Verglasungen bei Fenster mit Absturzgefahr sind mit Verbundverglasungsglas oder mit einem mind. 90 cm hohen, nicht durchschlüpfbarem Geländer auszuführen.
- Die Wohngebäude müssen zur Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfes im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen dienen, und dürfen nicht als Freizeitwohnsitz verwendet werden.
- Die im Osten angeordneten freistehenden Müllbehälter sind in Leichtbauweise einzuhäuten, sodass durch die Müllbehälter keine Belästigung für Nachbargrundstücke entsteht. Der Mindestabstand zur asphaltierten Gemeindestraße ist mit 2,30 m einzuhalten.
- Die im nördlichen Bereich vorbeiführende Hauptleitung des Wasserwerks Velden - Schiefing darf weder überschüttet, überbaut noch bepflanzt werden. Zur Wasserleitung ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten.
- Anfallende Niederschlagswässer der Dächer und der befestigten Flächen sind zu sammeln und auf unschädliche und belästigungsfreie Art abzuleiten.
- Für die Verwendung als Zufahrt zum gegenständlichen Bauvorhaben ist die Wegparzelle Nr. 893 KG Velden (Eigentum der Marktgemeinde Velden a.W.S. - Öffentliches Gut) entsprechend den technischen Richtlinien (RVS) auszubauen. Die baulichen Maßnahmen sind im Einvernehmen mit der Marktgemeinde Velden a.W.S. - Straßenverwaltung - durchzuführen. Die Kosten für diese Baumaßnahmen sind von der Bauverberin zu übernehmen.
- Vom 15.06. bis 15.09. jeden Jahres ist jede Bautätigkeit untersagt.
- Die Bauverberin ist verpflichtet, ihr Bauvorhaben an die Gemeindevasser-versorgungsanlage anzuschließen und ihren Bedarf an Trink- und Nutzwasser aus dieser zu decken.
- Die Bauverberin ist verpflichtet, ihr Bauvorhaben an die Kanalisationsanlage der Marktgemeinde Velden am Wörther See / Abwasserverband Wörther-See-West anzuschließen.
- Die Bauverberin hat zur Koordination und Leitung einen Bauleiter zu bestellen und diesen der Behörde vor Beginn der Ausführung des Vorhabens bekanntzugeben. Der Bauleiter darf gleichzeitig Unternehmer im Sinne des § 29 K-BO sein.
- Der Baubeginn ist schriftlich binnen einer Woche der Behörde zu melden.

Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt ImmoPlan Bauvertr. GmbH

ARCH + MORE ZT GmbH ARCHITEKT DIPL.-ING. GERHARD KOPEINIG STAATLICH BEFUGTER UND BEZIDIGTER ZIVILTECHNIKER A-9220 VELDEN, DR. KARL – RENNERWEG 14, TEL. 04274/3918, FAX 04274 / 391818, email: arch@archmore.cc, UID : ATU 51023501	
An den Bürgermeister der Marktgemeinde Velden am W/S	Marktgemeinde Velden am W/S Bez. Villach, Kärnten Eing. 16. Mai 2012 Zahl. AZ. Bg. (Gesehen)
Seecorso 2 A-9220 Velden am W/S	
09. Mai 2012	
BAUBESCHREIBUNG	
Errichtung einer Wohnsiedlung in Kranzhofen	
Bauwerber: IMMO & PLAN Bauträger GmbH, Fockygasse 36, 1120 Wien	
Baustelle: Köstenberger Straße 9220 Velden am W/S	K.G.: 75318 Velden am Wörthersee Parz. Nr.: 203
Name und Anschrift der Anrainer: siehe Beilage	
Art und Zweck des Gebäudes: Wohnsiedlung	
Anzahl der Geschoße: 2 – Erdgeschoß, Obergeschoß	
Dachform: Flachdach (Gefälle 2%)	Dacheindeckung: Foliendach, bekliest
Grundstücksgröße lt. Vermesserplan: 3778 m²	
Bruttogeschoßfläche: lt. Beilage	
Energiesparender Wärmeschutz: lt. Passivhausstandard Außenwände: U-Wert $\leq 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$ Erdbührende Fußböden: U-Wert $\leq 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$ Decke gegen Außenluft: U-Wert $\leq 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$ Fenster und Fensterkonstruktionen: U-Wert 0,80 W/m²K	
Die Dachwässer werden in Sickerschächten auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.	
Die Fäkalwasser werden in das öffentliche Kanalnetz entsorgt.	
Der Anschluss für Trink- und Nutzwasser erfolgt an die örtliche Wasserversorgung.	
Die Elektroinstallation, Blitzschutzanlage, SAT-Anlage werden nach den entsprechenden Normen und Vorschriften ausgeführt.	
Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Wärmepumpe, wie auch die Warmwasserbereitung.	
Aufgrund der Ausführung als Passivhaus wird eine Komfortlüftungsanlage installiert, die für kontrollierte Be- und Entlüftung sorgt.	
ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG und TECHNISCHE BESCHREIBUNG DES VORHABENS:	
LAGE:	
Die Wohnsiedlung wird auf der Parzelle 203, KG 75318 Velden am Wörthersee errichtet. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Osten aus. Eine neue Zufahrtstraße (Abzweigung von der Köstenberger Straße), die entlang der Nord- und Ostseite des Grundstücks verläuft, führt zur Einfahrt der Wohnanlage.	
Die Wohnsiedlung besteht aus 9 Einfamilienhäusern, angeordnet als 4 Doppelhäuser und einem Einzelhaus. Die Doppelhäuser befinden sich im südlichen Teil des Grundstücks, das Einzelhaus ist im nördlichen Bereich situiert.	
Jede Wohneinheit verfügt über zwei überdachte Autoabstellplätze, die dem jeweiligen Wohnhaus vorgelagert sind.	

Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt ImmoPlan Bauträger GmbH

ARCH + MORE ZT GmbH ARCHITEKT DIPL.-ING. GERHARD KOPEINIG STAATLICH BEFUGTER UND BEZIDIGTER ZIVILTECHNIKER A-9220 VELDEN, DR. KARL – RENNERWEG 14, TEL. 04274/3918, FAX 04274 / 391818, email: arch@archmore.cc, UID : ATU 51023501	
Marktgemeinde Velden am W/S Bez. Villach, Kärnten Eing. 16. Mai 2012 Zahl. AZ. Bg. (Gesehen)	
GESTALTUNG UND KONSTRUKTION:	
Wohnhäuser	
Die Doppelhäuser sind nach Süden ausgerichtet und das Einzelhaus orientiert sich in West-Ost Richtung. Vor jedem Wohnhaus ist ein Carport mit zwei Abstellplätzen angeordnet. Von hier führt ein überdachter Weg zum Hauseingang, der sich im vorgesetzten Glaskubus, der den Windfang einhaust, befindet.	
Doppelhäuser:	
Im nördlichen Teil des Erdgeschoßes befinden sich die Küche, ein Abstell-/Technikraum sowie ein WC. Im Süden ist ein offener Bereich für Essen und Wohnen vorgesehen. Die Überdachverglasung schafft einen lichtdurchfluteten Raum und erlaubt freien Blick in den Garten. Im unmittelbaren Außenbereich wird eine Terrasse angelegt, die nach Süden ausgerichtet und zum Teil vom darüberliegenden Balkon überdacht ist.	
Die zentral gelegene, gewendelte Treppe führt ins Obergeschoß, wo drei Zimmer und ein Bad untergebracht sind. Da das Obergeschoß sowohl einen Balkon als auch eine Terrasse aufweist, verfügt jedes Zimmer über direkten Zugang zum Außenraum.	
Einzelhaus:	
Abgesehen davon, dass es sich dabei um einen freistehenden Baukörper handelt, liegt der Unterschied zu den Doppelhäusern nur darin, dass es West-Ost orientiert ist. Die Räumlichkeiten sowie deren Anordnung entsprechen denen der Doppelhaushälften.	
BAUWEISE:	
Die Wohngebäude werden in Massivbauweise errichtet und erhalten einen Vollwärmeschutz (Materialdicke 30 cm). Die Wärmedämmung entspricht der geltenden Wärmeschutzverordnung. Die Fassaden des Erdgeschoßes werden mit einer Putzoberfläche in lasierender heller Farbe versehen, das Obergeschoß erhält eine hinterlüftete Plattenfassade.	
Die Fenster und Fensterkonstruktionen werden lt. den entsprechenden Energievorschriften ausgeführt.	
Das Dach wird als Flachdach mit Gefälledämmung ausgeführt. Als Dacheindeckung dient ein bekliestes Foliendach.	
Die gesamte Konstruktion wird entsprechend den statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Wohnungstrennwände werden schalltechnisch entkoppelt.	
Energiesparende Ausführung:	
Außenwände – mit 30 cm Wärmedämmschicht Fundamentplatte – mit mind. 20 cm Wärmedämmschicht Dachkonstruktion – Flachdach mit Gefälledämmplatten (genauere Aufbauten sind dem Energieausweis zu entnehmen) Fenster – Kunststoff/Aluminium mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, mit außenliegendem Sonnenschutz (Raffstore) Hauseingangstüren: Holz furniert, 33 dB und entsprechendem Wärmeschutz (lt. Passivhausstandard) Heizung, Lüftung – Wärmepumpe, Komfortlüftungsanlage	
Velden, 25. November 2010	
ARCH+MORE ZT GmbH	

Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt ImmoPlan Bauträger GmbH

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE	
je Doppelhaus:	
Erdgeschoß	151,21 m²
Obergeschoß	167,01 m²
Summe EG + OG	318,22 m²
Einzelhaus:	
Erdgeschoß	78,41 m²
Obergeschoß	87,40 m²
Summe EG + OG	165,81 m²
Doppelhäuser gesamt	1272,88 m²
Einzelhaus	165,81 m²
GESAMT	1438,69 m²

GFZ 0,38

NUTZFLÄCHE	
JE WOHNHEINHEIT:	
ERDGESCHOSS	54,11 m²
Windfang	4,56
Vorraum	5,98
WC	2,22
Küche	10,58
Abstellraum	7,07
Essen/Wohnen	23,70
OBERGESCHOSS	55,04 m²
Gang	4,17
WC	1,60
Zimmer	16,21
Bad	7,23
Zimmer	14,10
Zimmer	11,73
Summe EG + OG	109,15 m²
FÜR 9 WOHNHEINHEITEN:	GESAMT 982,35 m²

Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt ImmoPlan Bauträger GmbH

Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt ImmoPlan Bauträger GmbH

Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee – Bauakt ImmoPlan Bauträger GmbH

Bautechnische Befundung Architekt Dipl.-Ing. Jürgen Skrabl



ARCHITEKT
DI JÜRGEN SKRABL

STAATLICH BEFUGTER UND BLEIENDER ZIVILTECHNIKER - ST. RUPPRECHTER STRASSE 13, 9020 KLAGENFURT
PHONE +43/463/503 220 - D. FAX DW 9 | EMAIL OFFICE@SKRABL.AT | URL WWW.SKRABL.AT

AZ JS 200428

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME

zur baulichen Ausführung der

WA Kranzelhofen, Köstenbergerstrasse - Velden/Wörthersee

Datum Ortsaugenschein: 28.04.2020

Aufgabenstellung:

Untersuchung des Bauzustands, Erhebung von Mängeln (vorab zerstörungsfrei),
Grobkostenschätzung zu Sanierung und Fertigstellung.

Ortsaugenschein vom 28.04.2020

Allgemeines

Beim gegenständlichen Bauvorhaben handelt es sich um zwei Doppelhäuser, die bis auf die Innentüren, die Balkon- und Stiegenhausgeländer sowie die E- und HKLS-Komplettierungen „fertig gestellt“ wurden. Zudem gibt es bis dato keine Heizungsanlage – lediglich die Vorkehrungen für eine Luftwärmepumpe (Verrohrungen) wurden getroffen.

Die baulichen Mängel und der Leerstand haben jedoch zu enormen Schäden geführt, die – soweit dies zum derzeitigen Stand (mit zerstörungsfreier Befundung) erkennbar ist – teilweise dazu führen, dass das Gebäude teilweise bis auf den Rohbauzustand zurückgeführt werden muss.

Planunterlagen, Doku

Die übermittelte Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie die Planunterlagen weisen widersprüchliche Inhalte auf. **Der Einreichplan ist in der vorliegenden Form nicht umgesetzt worden.**

Quelle: Architekt Dipl.-Ing. Jürgen Skrabl

Zur Grundrisslösung im EG gibt es einen Plan, welcher der tatsächlichen Ausführung „nahe kommt“ – die Abstellräume für die Fahrräder und die Trennung zwischen dem WC und dem Wohnbereich wurden jedoch nicht umgesetzt.

Für das OG gibt es offenbar einen Austauschplan aus welchem die Änderungen zur ursprünglichen Einreichplanung ersichtlich sein sollen. Die ergänzenden Planunterlagen weisen hinsichtlich ihrer Qualität weder die Eignung für ein Einreichoperat noch für einen Ausführungsplan auf, da massgebliche Angaben zu Wandstärken, Parapethöhen, Türlichten, Steigungsverhältnissen im Treppenhaus, etc. fehlen.

Passivhaus Standard

Angesichts der baulichen Mängel wird auch die Qualität, des in der Ausstattungsbeschreibung angeführten „Passivhaus Standards“ angezweifelt, da die Ausführung zum Teil nicht mehr überprüfbar ist (Dämmstärke von 30 (!) cm unter der Bodenplatte – im Schnitt zur Einreichplanung sind 20 cm Wärmedämmung angeführt).

Lt. Information bei der Begehung wurden die Fensteranschlüsse fachgerecht (innen dampfdicht, aussen diffusionsoffen) hergestellt. Zur Eignung der Fenster fehlen neben dem Energieausweis auch die Datenblätter. Die Anschlüsse sollten – so dies nicht durch ein Attest bestätigt wird – stichprobenartig überprüft werden.

Wärmeversorgung

Die Vorkehrungen für eine Luftwärmepumpe sind gem. Begehung vorbereitet – auch hier fehlen die Angaben zur genauen Ausführung (Leitungsführung, Bodenaufbau, Dimensionen, etc.). Hierzu sei angemerkt, dass die **Fussbodenheizung angesichts der bisher vorgefundenen Mängel ein hohes Risiko darstellt** (Dichtheit, Qualitätsstandard) – dies kann bis zu einem Abtrag des gesamten Bodenaufbaus führen, welcher mit erheblichen Mehrkosten verbunden wäre (!)

Gem. Auskunft beim Lokalaugenschein wurde „eine Tiefenbohrung eingereicht“ - hierzu wäre ein wasserrechtlicher Bescheid erforderlich (liegt uns nicht vor). In der Baubeschreibung wird eine Wärmepumpe erwähnt – auch hierzu fehlen uns die Angaben ebenso wie der Energieausweis.

Dach Wohngebäude

Die Flachdachkonstruktion über dem 1.OG weist nach erster (zerstörungsfreier) Befundung in Zusammenarbeit mit Herrn Dachdecker- und Spenglermeister Aldin Malkoc grobe Mängel auf und sollte inkl. der Dampfsperre abgetragen und neu hergestellt werden. Sollte die Attika – wie in der Baubeschreibung angeführt „rundumlaufend in Holz-Leichtbauweise“ ausgeführt worden sein, so ist zu befürchten, dass auch diese abgebrochen und erneuert werden muss.

Taxativ angeführt wurden folgende Mängel festgestellt:

- Hochzug bei den Stangentlüftungen mangelhaft
- Absturzsicherungen für SiGe-Massnahmen nicht vorhanden
- Hochzug bei den Masten für die SAT-Spiegel nicht hergestellt
- Längsstoss der Attikaverblechungen mangelhaft (z.T. mit Silikon verschlossen)
- Höhe der Strangentlüftungen unzureichend (mind. 60 cm über Kies erforderlich)
- Qualität und Befestigung der Attikaverblechungen mangelhaft (Korrosion, Verschraubung)

Quelle: Architekt Dipl.-Ing. Jügen Skrabl

Deck Carport

Die Eindeckung sowie die Verblechungen müssen abgetragen und erneuert werden; besonderes Augenmerk wird dabei auf folgende Ausführungsdetails gelegt werden müssen:

- Hochzüge zum Wohnhaus
- „Brandschutzschalung (4 cm)“ gem. Baubeschreibung
- Übergang Deckeindeckung / Haus iB. der Wohnungstrennwand

Die in der Baubeschreibung angeführte „mehrlagige Bitumeneindeckung wurde nicht vorgefunden – die Eindeckung löst sich bereits ab.

Aussenwände / Feuchtigkeit Innenräume

Es ist davon auszugehen, dass u.a. aufgrund des mangelhaft ausgeführten Flachdachs inkl. der Anschlüsse im Attikabereich Feuchtigkeit in das Wandsystem des Wohnhauses eingedrungen ist, welche im Innenraum mittlerweile zu verheerenden Schäden geführt hat. So wurden an den Wänden im EG (Wohnraum / Küche) und im OG (Schlafzimmer, Bad) bis zu 90 Digits Feuchtigkeit gemessen.

Hier muss der Innenputz (nach Sanierung der Aussenhülle) grossflächig abgeschlagen und erneuert werden. Zudem ist davon auszugehen, dass auch die Elektroinstallationen Schaden genommen haben und aufgrund von Korrosionsschäden in Teilbereichen zu erneuern sind.

Ausführung Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS)

Zur Ausführung des WDVS kann vorerst festgestellt werden, dass der untere Anschluss mangelhaft ausgeführt wurde. Die Verarbeitungsrichtlinien wurden nicht eingehalten – das Gewebe ist erkennbar und frei bewittert. Es ist davon auszugehen dass (zumindest) der Sockelbereich abgetragen und neu hergestellt werden muss (Feuchtigkeitsisolierung, mineralische Dichtschlämme, Traufenkies mit Einfassung, etc.).

Auch an der Fassade sind deutliche Spuren von Feuchtigkeitsschäden feststellbar, sodass angenommen werden kann ist, dass das WDVS zumindest über weite Teile überarbeitet, im worst case die gesamte Fassade abgetragen und zu erneuern werden muss um langfristige Schäden hintanzuhalten und im Falle eines Wiederverkauf Schadenersatzforderungen auszuschliessen. Hinsichtlich der Verarbeitungsrichtlinien sollten folgende Details überprüft werden:

- Randwulst-Punkt Verklebung allgemein
- XPS-Dämmung 30 cm über GOK gezogen
- Anschluss Fenster (Überdämmung Fensterstock)
- Floating-buttering Verklebung im Sockelbereich und unter der Attika
- Ausführung des Pistolenschnitts inkl. Kerbspannungsarmierung bei den Fenstern

Hierzu ist anzuführen, dass sich bei einem WDVS im Passivhaus Standard mit 20 cm Dämmstärke schon kleinste Fehler aufgrund von unterschiedlichen Oberflächentemperaturen hinsichtlich der Kondensatbildung verheerend auswirkend können.

Die Sohlbänke weisen grundsätzlich folgende Mängel auf:

- Überstand unzureichend (unter 3cm)
- Querneigung z.T. unzureichend (unter 5°)
- Abdichtung unter der Sohlbank (nicht erkennbar)
- Anschluss zum Fenster (zu hoch nicht unter den Stock eingeklinkt)

Die Sohlbänke müssen daher jedenfalls abgetragen werden, anschliessend sind die Leibungsbereiche zu überarbeiten und neue (längere) Sohlbänke zu versetzen. Die im Plan dargestellte Bauteilfuge zwischen den Donnelhaushälften müsste sich in der Fassade und auf auch im Flachdachbereich

Quelle: Architekt Dipl.-Ing. Jüßen Skrabl

Fassade im 1.OG

In der Baubeschreibung zur Einreichplanung wurde eine „hinterlüftete, vertikal verlegte und vorvergraute Holzverkleidung“ angeführt. Ausgeführt wurde eine horizontal verlegte Faserzementfassade in Holzoptik. Grundsätzlich ist abzuklären, ob die nunmehr gewählte Fassade die Zustimmung der Behörde bzw. des Architekturbeirats findet. Soweit erkennbar, wurde auch die vorgesetzte Fassade in wesentlichen Punkten mangelhaft ausgeführt:

- Schlagregensicherheit (Abdichtung des dahinter liegenden Mauerwerks nicht erkennbar)
- oberer Anschluss iB. der Fenster nicht hinterlüftet ausgeführt
- Querschnitt für die Hinterlüftung ausreichend?
- unterer Anschluss mangelhaft

Generell ist das Erscheinungsbild der Putzfassade sowohl in Bezug auf die Qualität der Putzoberfläche als auch hinsichtlich der Verfärbungen unzufriedenstellend.

Balkone

Die Ausführung der Balkone wurde mangelhaft durchgeführt; die wesentlichsten Details wurden hier offenbar nicht umgesetzt:

- Längsgefälle inkl. Tropfkante
- Hochzug zum Gebäude nicht nachvollziehbar

Auch idB. zeichnet sich die eindringende Feuchtigkeit bereits an der Deckenunterseite der Balkonplatte ab – der Fliesenbelag ist (vermutlich inkl. Unterbau bis zur DOK) abzutragen und fachgerecht herzustellen. In diesem Zuge ist auch das Detail für die Befestigung des Geländers auszuarbeiten.

Bei den Terrassen im EG ist eine technisch sinnvolle Lösung derzeit noch nicht absehbar – hier ist vor allem auf das Detail bei den Terrassentüren bedacht zu nehmen.

Fenster / Sonnenschutz

Zur Qualität der Fenster (Passivhausstandard, Schallschutz) kann ohne Datenblätter keine Aussage getroffen werden; festgestellt wird aber, dass diese bei den Putzarbeiten stark verschmutzt wurden und nur durch einen erheblichen Aufwand zu reinigen sein werden.

Anmerkung:

Gem. Baubeschreibung (Ergänzung) wird die Wärmedämmung lt. Passivhausstandard hergestellt. Das Konzept eines Passivhauses (Dämmung + kontrollierte Wohnraumlüftung) ist weder aus der Baubeschreibung noch aus der Ausführung ableitbar.

Für den Sonnenschutz wurden offenbar keine Vorkehrungen getroffen – das **nachträgliche Aufrüsten von Anlagen** ist an den Süd-, West- und Ostfassaden gem. OIB-Richtlinie **zum Schutz gegen sommerliche Überhitzung jedenfalls erforderlich**. Auch in der Baubeschreibung sind „C-Lamellen, aussenliegend in vorgeordneten, gedämmten Sonnenschutzkästen – elektrisch betrieben“ angeführt – somit sind diese (neben den gesetzlichen Vorgaben) auch jedenfalls herzustellen.

Es fehlen hierzu folgende, wesentliche Vorkehrungen:

- Sonnenschutzkästen (Konflikt Sonnenschutz / Glaslichte)
- Sonnenschutzbehang inkl. Führungsschienen
- E-Zuleitungen

Das Nachrüsten von innenliegenden Sonnenschutzeinrichtungen bietet keinen Schutz gegen sommerliche Überhitzung (!)

Quelle: Architekt Dipl.-Ing. Jüßen Skrabl

Bäder / Duschen / Feuchtigkeitsabdichtung

Bei den Duschen im OG wurde keine Feuchtigkeitsabdichtung an den Wänden vorgefunden (Anschluss zur Armatur zudem mangelhaft – es fehlen Dichtmanschetten). Es ist davon auszugehen, dass auch die Feuchtigkeitsabdichtung iB. des Bodens fehlt – dies wurde zu einem Abtrag und Erneuerung der Fliesen führen.

E-Installationen

Die Qualität der E-Installationen müsste von einem Fachmann beurteilt werden – zur Zeit fehlen folgende, wesentliche Unterlagen:

- Dokumentation zur Leitungsführung
- Attest zu fachgerecht durchgeführten Installation

Die Ausführung eines Blitzschutzes bei leitenden Oberflächen (Verblechungen, Fallrohre, etc.) wurde nicht vorgefunden.

HKLS-Installationen

Es gelten die Ausführungen zu den E-Installationen sinngemäss.

Aussenanlage

Das Sickerprojekt ist aus Einreichung hinsichtlich seiner Dimensionierung nicht ersichtlich; hierzu ist neben der Überprüfung auch die Fertigstellung erforderlich. Die Ausführung von Regensinkkästen wird empfohlen, um das Abwassersystem warten zu können (Laubfang).

Die Ableitung der Fallrohre iB. der Carports ist zu überarbeiten – Gefahr des Stolperns und Vereisens; zudem sind laufende mechanische Beschädigungen vorprogrammiert.

Die Schächte im Hof sind zT. nicht befahrbar und weisen bereits Beschädigungen auf; zudem ist das System der Leitungsführungen in der Aussenanlage (Abwasser, Regenwasser, E-Leitungen, etc.) nicht dokumentiert – dies sollte im Zuge der Befundungen nachgeführt werden.

Bauvollendung / Unternehmerbestätigungen §39 Abs. 2 / KBO

Für die bereits durchgeführten Arbeiten sind Unternehmerbestätigungen einzuholen; eine nachträgliche Bestätigung durch Sachverständige ist aufwendig, teuer und ggf. hinsichtlich der damit verbundenen Haftung auch schwer zu erhalten.

Kostenansatz Sanierungen / Haftung

Die in der Kostenschätzung erfassten Leistungen wurden auf Basis von Erfahrungswerten, jedoch ohne die Kenntnis von Detailinformationen, welche sich noch aus einer ausführlichen Bauteilerkundung ergeben, und ohne Reserven erstellt. Hierzu sei angemerkt, dass vor allem die Sanierungsarbeiten – neben der Entsorgung – mit höheren Kosten verbunden sind, da die Haftung von den Nachfolgewerken übernommen werden müsste.

Quelle: Architekt Dipl.-Ing. Jügen Skrabl

Zusammenfassung

Das gegenständliche Bauvorhaben stellt **bei derzeitigem Wissensstand ein erhebliches Kaufrisiko** dar – um das Projekt letztendlich beurteilen zu können, müssten Bauteilöffnungen bei den wesentlichen Konstruktionsteilen durchgeführt werden.

Neben den Ausbaurkosten sind die Sanierungskosten derzeit nicht definitiv quantifizierbar, sodass wir derzeit von einem Zuschlag abraten müssen.

Ein wesentliches Kriterium zur Beurteilung und Abstimmung der Sanierungs- und Fertigstellungsmassnahmen sind folgende Unterlagen:

- Letztstand der genehmigten Einreichplanung (inkl. Stempel)
- Letztstand der Baubeschreibung (unterfertigt)
- Baubescheid

Klagenfurt, 07.05.2020

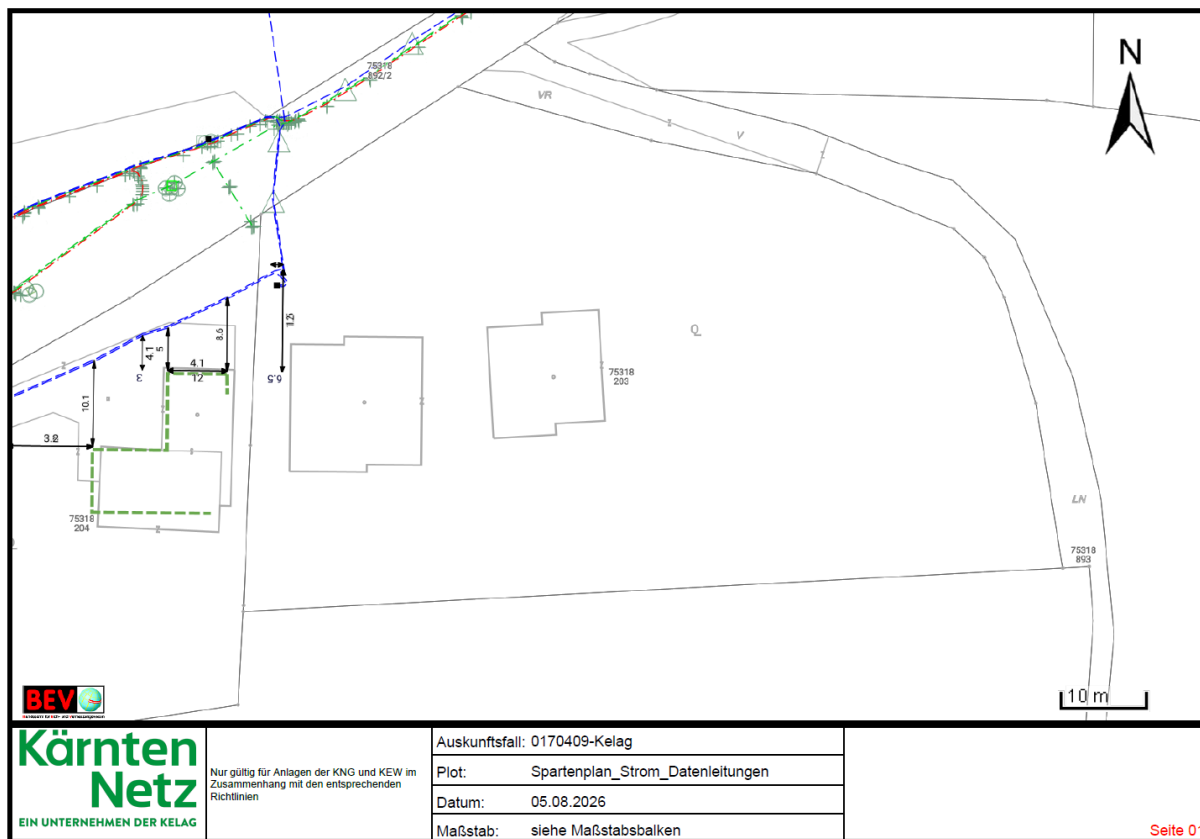
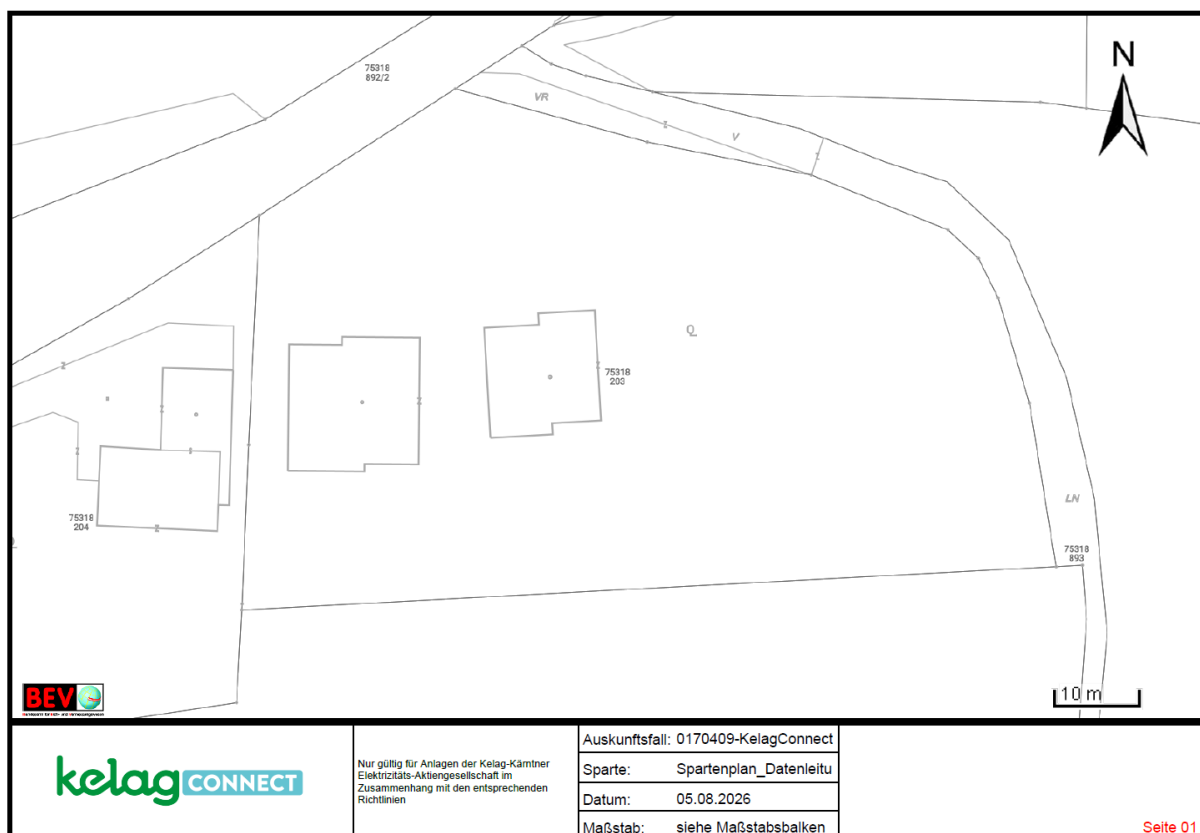
Anlagen:

- Grobkostenschätzung Sanierung / Fertigstellung
- Fotodokumentation vom 28.04.2020



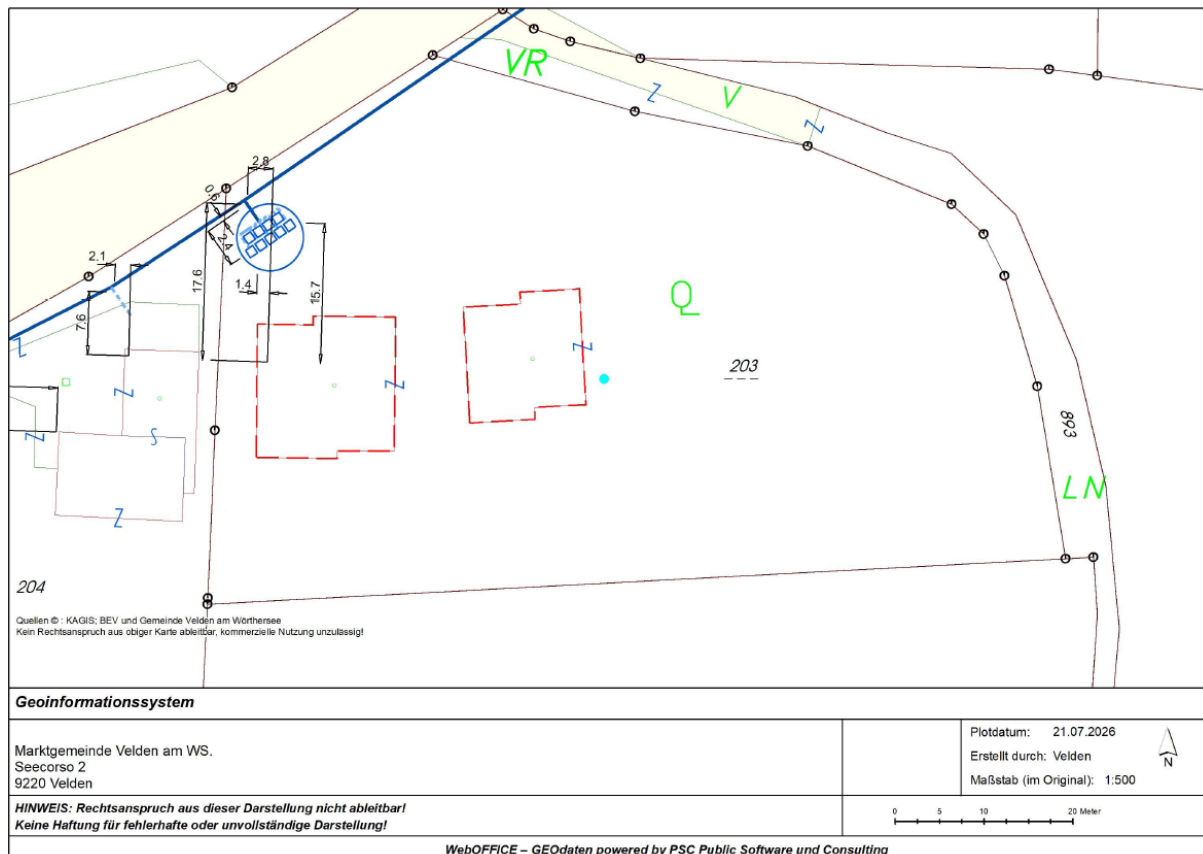
Quelle: Architekt Dipl.-Ing. Jürgen Skrabl

Stromanschluss Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h



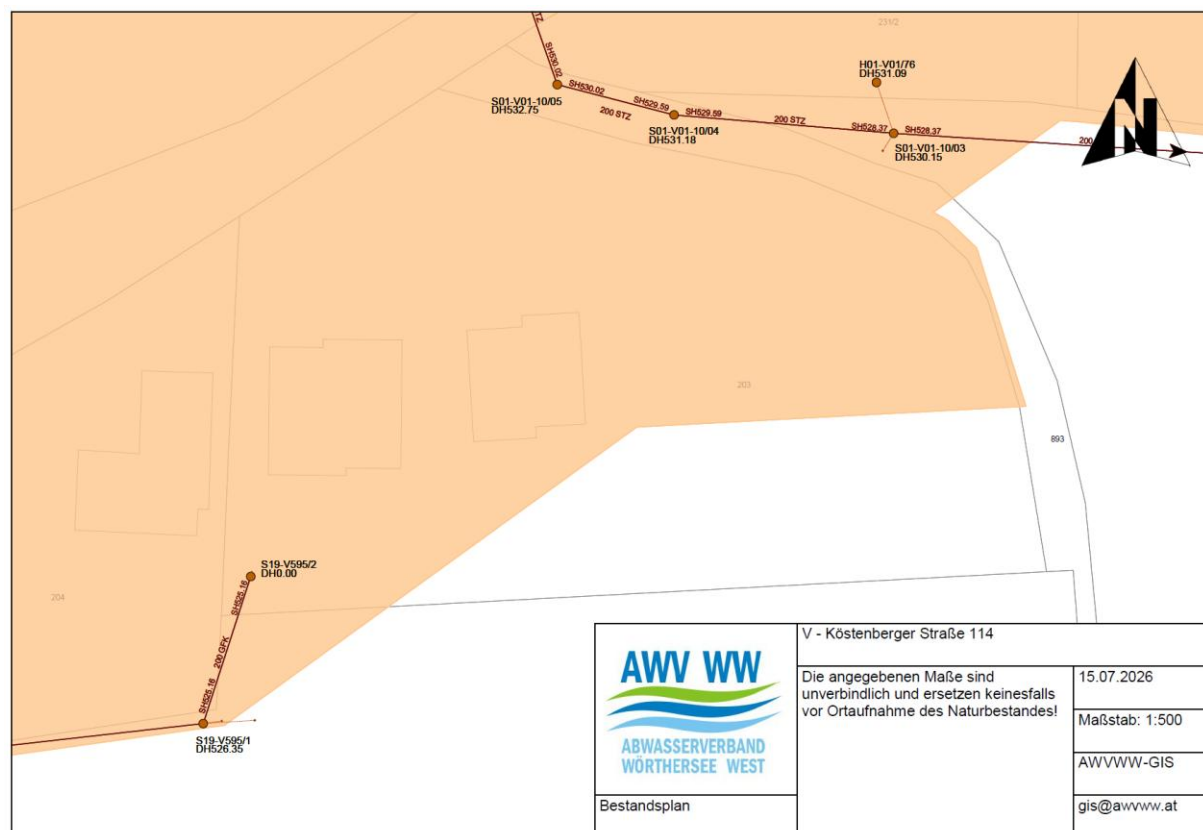
Quelle: KNG – Kärnten Netz GmbH

Wasseranschluss Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h



Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee - Wasserwerk

Kanalanschluss Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h



Quelle: Abwasserverband Velden am Wörthersee

Offene Steuern, Abgaben und Gebühren bei der Marktgemeinde Velden am Wörthersee



Marktgemeinde Velden am Wörther See
Secorso 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: **43041, Immo-Plan Bauträger GmbH, Köstenbergerstraße 114/d, 9220 Velden am Wörther See**
Objekt: **1, Köstenberger Straße 114a, 9220 Velden a. WS./Kranzhofen**

Jahr: **2026**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	13/1	SA/0	01.01.2026	15.12.2023	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	14,40		14,40	1,30 10,00 %	
1/	13/2	SA/0	01.01.2026	15.12.2023	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	14,40		14,40	1,30 10,00 %	
1/	13/3	SA/0	01.01.2026	15.12.2023	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	14,40		14,40	1,30 10,00 %	
1/	13/4	SA/0	01.01.2026	15.12.2023	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	14,40		14,40	1,30 10,00 %	
1/	16/3	SA/0	01.01.2026	15.12.2023	Zahlermierte Jahresbetrag 2023	13,40		13,40	1,22 10,00 %	
1/	16/4	SA/0	01.01.2026	15.12.2023	Zahlermierte Jahresbetrag 2023	2,00		2,00	0,18 10,00 %	
1/	13/1	SA/0	01.01.2026	15.03.2024	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2024	18,00		18,00	1,64 10,00 %	
1/	13/2	SA/0	01.01.2026	15.03.2024	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2024	18,00		18,00	1,64 10,00 %	
1/	13/3	SA/0	01.01.2026	15.03.2024	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2024	18,00		18,00	1,64 10,00 %	
1/	13/4	SA/0	01.01.2026	15.03.2024	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2024	18,00		18,00	1,64 10,00 %	
1/	13/1	SA/0	01.01.2026	15.06.2024	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2024	18,00		18,00	1,64 10,00 %	
1/	13/2	SA/0	01.01.2026	15.06.2024	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2024	18,00		18,00	1,64 10,00 %	
1/	13/3	SA/0	01.01.2026	15.06.2024	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2024	18,00		18,00	1,64 10,00 %	
1/	13/4	SA/0	01.01.2026	15.06.2024	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2024	18,00		18,00	1,64 10,00 %	
1/	86/1	SA/0	01.01.2026	31.07.2024	Mahnggebühr Mahnung	3,00		3,00		
1/	13/1	SA/0	01.01.2026	15.09.2024	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2024	18,00		18,00	1,64 10,00 %	
1/	13/2	SA/0	01.01.2026	15.09.2024	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2024	18,00		18,00	1,64 10,00 %	
1/	13/3	SA/0	01.01.2026	15.09.2024	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2024	18,00		18,00	1,64 10,00 %	
1/	13/4	SA/0	01.01.2026	15.09.2024	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2024	18,00		18,00	1,64 10,00 %	
1/	13/1	SA/0	01.01.2026	15.12.2024	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	15,60		15,60	1,41 10,00 %	
1/	13/2	SA/0	01.01.2026	15.12.2024	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	15,60		15,60	1,41 10,00 %	
1/	13/3	SA/0	01.01.2026	15.12.2024	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	15,60		15,60	1,41 10,00 %	
1/	13/4	SA/0	01.01.2026	15.12.2024	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	15,60		15,60	1,41 10,00 %	
1/	16/1	SA/0	01.01.2026	15.12.2024	Zahlermierte Jahresbetrag 2024	13,40		13,40	1,22 10,00 %	
1/	16/2	SA/0	01.01.2026	15.12.2024	Zahlermierte Jahresbetrag 2024	13,40		13,40	1,22 10,00 %	
1/	16/3	SA/0	01.01.2026	15.12.2024	Zahlermierte Jahresbetrag 2024	13,40		13,40	1,22 10,00 %	
1/	16/4	SA/0	01.01.2026	15.12.2024	Zahlermierte Jahresbetrag 2024	13,40		13,40	1,22 10,00 %	
1/	86/1	SA/0	01.01.2026	12.02.2025	Mahnggebühr Mahnung	3,00		3,00		
1/	13/1	SA/0	01.01.2026	17.03.2025	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2025	20,00		20,00	1,82 10,00 %	
1/	13/2	SA/0	01.01.2026	17.03.2025	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2025	20,00		20,00	1,82 10,00 %	
1/	13/3	SA/0	01.01.2026	17.03.2025	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2025	20,00		20,00	1,82 10,00 %	
1/	13/4	SA/0	01.01.2026	17.03.2025	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2025	20,00		20,00	1,82 10,00 %	
1/	13/1	SA/0	01.01.2026	15.06.2025	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2025	20,00		20,00	1,82 10,00 %	
1/	13/2	SA/0	01.01.2026	15.06.2025	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2025	20,00		20,00	1,82 10,00 %	
1/	13/3	SA/0	01.01.2026	15.06.2025	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2025	20,00		20,00	1,82 10,00 %	
1/	13/4	SA/0	01.01.2026	15.06.2025	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2025	20,00		20,00	1,82 10,00 %	

Erstellt am 21.07.2026 09:28:23 von Mario della Schiava

Seite 1 von 2



Marktgemeinde Velden am Wörther See
Secorso 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: **43041, Immo-Plan Bauträger GmbH, Köstenbergerstraße 114/d, 9220 Velden am Wörther See**
Objekt: **1, Köstenberger Straße 114a, 9220 Velden a. WS./Kranzhofen**

Jahr: **2026**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	86/1	SA/0	01.01.2026	28.07.2025	Mahnggebühr Mahnung	3,00		3,00		
1/	13/1	SA/0	01.01.2026	15.09.2025	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2025	20,00		20,00	1,82 10,00 %	
1/	13/2	SA/0	01.01.2026	15.09.2025	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2025	20,00		20,00	1,82 10,00 %	
1/	13/3	SA/0	01.01.2026	15.09.2025	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2025	20,00		20,00	1,82 10,00 %	
1/	13/4	SA/0	01.01.2026	15.09.2025	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2025	20,00		20,00	1,82 10,00 %	
1/	13/1	SA/0	01.01.2026	15.12.2025	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	19,20		19,20	1,74 10,00 %	
1/	13/2	SA/0	01.01.2026	15.12.2025	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	19,20		19,20	1,74 10,00 %	
1/	13/3	SA/0	01.01.2026	15.12.2025	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	19,20		19,20	1,74 10,00 %	
1/	13/4	SA/0	01.01.2026	15.12.2025	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	19,20		19,20	1,74 10,00 %	
1/	16/1	SA/0	01.01.2026	15.12.2025	Zahlermierte Jahresbetrag 2025	13,40		13,40	1,22 10,00 %	
1/	16/2	SA/0	01.01.2026	15.12.2025	Zahlermierte Jahresbetrag 2025	13,40		13,40	1,22 10,00 %	
1/	16/3	SA/0	01.01.2026	15.12.2025	Zahlermierte Jahresbetrag 2025	13,40		13,40	1,22 10,00 %	
1/	16/4	SA/0	01.01.2026	15.12.2025	Zahlermierte Jahresbetrag 2025	13,40		13,40	1,22 10,00 %	
1/	86/1	SA/468	26.01.2026	10.02.2026	Mahnggebühr Vorschreibung	3,00		3,00		
1/	13/1	SA/777	13.02.2026	15.03.2026	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2026	20,00		20,00	1,82 10,00 %	
1/	13/2	SA/777	13.02.2026	15.03.2026	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2026	20,00		20,00	1,82 10,00 %	
1/	13/3	SA/777	13.02.2026	15.03.2026	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2026	20,00		20,00	1,82 10,00 %	
1/	13/4	SA/777	13.02.2026	15.03.2026	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2026	20,00		20,00	1,82 10,00 %	
1/	13/1	SA/4807	12.05.2026	15.06.2026	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2026	20,00		20,00	1,82 10,00 %	
1/	13/2	SA/4807	12.05.2026	15.06.2026	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2026	20,00		20,00	1,82 10,00 %	
1/	13/3	SA/4807	12.05.2026	15.06.2026	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2026	20,00		20,00	1,82 10,00 %	
1/	13/4	SA/4807	12.05.2026	15.06.2026	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2026	20,00		20,00	1,82 10,00 %	
Gesamt						Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen						784,40	163,00		947,40	947,40
Konto						784,40	163,00		947,40	947,40

Erstellt am 21.07.2026 09:28:23 von Mario della Schiava

Seite 2 von 2

Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee - Finanzverwaltung



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: **43041, Immo-Plan Bauträger GmbH, Köstenbergerstraße 114/d, 9220 Velden am Wörther See**
Objekt: **1, Köstenberger Straße 114a, 9220 Velden a. WS./Kranzhofen**

Jahr: **2026**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
13	Wasserbezugsgebühr	652,80	160,00	145,44	14,56				812,80	738,92	73,88
16	Zählermiete	122,60							122,60	111,44	11,16
86	Mahngebühr	9,00	3,00	3,00					12,00	12,00	
Summe		784,40	163,00	148,44	14,56				947,40	862,36	85,04

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

Quelle: Marktgemeinde Velden am Wörthersee - Finanzverwaltung

Offene Kanalanschlussgebühr Köstenberger Straße 114e, 114f, 114g und 114h



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

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

Kontoblatt Kunde

Person: **43041, Immo-Plan Bauträger GmbH, Köstenberger Straße 114d, 9220 Velden am Wörther See**

Jahr: **2026**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	1/ 1	RW/1	14.01.2026	31.07.2020	Kanalanschlussbeitrag	10.640,18		10.640,18	967,29	10,00 %
Gesamt						Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen						10.640,18			10.640,18	10.640,18
Konto						10.640,18			10.640,18	10.640,18

Quelle: Abwasserverband Wörthersee West



AWVWW - Marktgemeinde Velden am Wörthersee
Wasserweg 1, 9232 Rosegg/Frögg
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: **43041, Immo-Plan Bauträger GmbH, Köstenberger Straße 114d, 9220 Velden am Wörther See**

Jahr: **2026**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Kanalanschlussbeitrag	10.640,18							10.640,18	9.672,89	967,29
	Summe	10.640,18							10.640,18	9.672,89	967,29

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

Erstellt am 15.07.2026 09:15:27 von Manfred Struckl

Seite 1 von 1

Quelle: Abwasserverband Wörthersee West

Grundsteuer



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: **1504855, Immo-Plan Bauträger GmbH, Gudrunstrasse 107 /1/26, 1100 Wien**
Objekt: **1, EZ 1566 KG 75318 Velden, Köstenberger Strasse 114A - B C, 9220 Velden am Wörthersee**

Jahr: **2026**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.05.2019	Grundsteuer B 2. Quartal 2019	132,23		132,23		
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.08.2019	Grundsteuer B 3. Quartal 2019	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.11.2019	Grundsteuer B 4. Quartal 2019	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.02.2020	Grundsteuer B 1. Quartal 2020	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.05.2020	Grundsteuer B 2. Quartal 2020	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.08.2020	Grundsteuer B 3. Quartal 2020	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.11.2020	Grundsteuer B 4. Quartal 2020	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.02.2022	Grundsteuer B 1. Quartal 2022	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.05.2022	Grundsteuer B 2. Quartal 2022	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.08.2022	Grundsteuer B 3. Quartal 2022	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.11.2022	Grundsteuer B 4. Quartal 2022	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.02.2023	Grundsteuer B 1. Quartal 2023	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.05.2023	Grundsteuer B 2. Quartal 2023	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.08.2023	Grundsteuer B 3. Quartal 2023	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.11.2023	Grundsteuer B 4. Quartal 2023	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.02.2024	Grundsteuer B 1. Quartal 2024	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.05.2024	Grundsteuer B 2. Quartal 2024	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.08.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.11.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.05.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	134,44		134,44		
15	1/	4/1	SA/0	01.01.2026	12.08.2025	Kosten Grundsatzsauszug 2025	6,12		6,12		
15	1/	4/1	SA/0	01.01.2026	12.08.2025	Gerichtskosten Grst.	123,00		123,00		
15	1/	4/1	SA/0	01.01.2026	12.08.2025	Gerichtskosten Grst.	40,00		40,00		
15	1/	5/1	SA/0	01.01.2026	12.08.2025	Drucksorten Grst.	5,00		5,00		
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.08.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/0	01.01.2026	15.11.2025	Grundsteuer B 4. Quartal 2025	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/96	29.01.2026	15.02.2026	Grundsteuer B 1. Quartal 2026	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/96	29.01.2026	15.05.2026	Grundsteuer B 2. Quartal 2026	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/96	29.01.2026	15.08.2026	Grundsteuer B 3. Quartal 2026	134,44		134,44		
15	1/	7/1	SA/96	29.01.2026	15.11.2026	Grundsteuer B 4. Quartal 2026	134,44		134,44		
Gesamt							Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen							3.264,03	537,76		3.801,79	3.801,79
Konto							3.264,03	537,76		3.801,79	3.801,79

Erstellt am 16.07.2026 07:20:07 von Christian Mentle

Seite 1 von 1

Quelle: BH Villach - Verwaltungsgemeinschaft