

ING. MAG. ERWIN LACKNER

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mitglied der Wirtschaftskammer Österreich, Fachgruppe Immobilientreuhänder - Fachbereich Immobilienbewertung

 Büro Klagenfurt:
 Feldkirchner Str. 100
 9020 Klagenfurt a. Ws.

 Büro Graz:
 Marlatroster Str. 9-11/Top 23
 8043 Graz

 Tel 0463/410740
 Fax 0463/410740-20
 e-mail: mag.lackner@dasgutachten.at

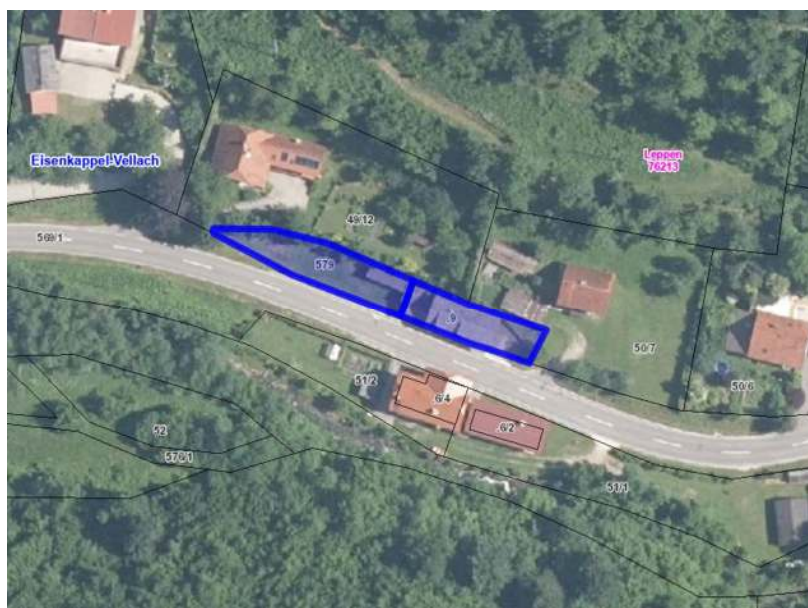
 Tel 0676/ 5830467
 UID Nr. ATU 40284802

BEWERTUNGSGUTACHTEN

GESCHÄFTSZAHL: 3 E 291/25a, BG EISENKAPPEL
Betreibende Partei: Kärntner Sparkasse AG

 Neuer Platz 14
 9020 Klagenfurt am Wörthersee
 FN 94938s

Verpflichtete Partei: Simon ARPAD
 geb. 26.05.1967
 Leppen 45
 9135 Bad Eisenkappel

**Liegenschaft: EZ 51, KG 76213 Leppen, Bezirksgericht Eisenkappel
 B-LNR 3**
Liegenschaftsadresse: Leppen 45, 9135 Bad Eisenkappel
Bewertungsstichtag: 10.10.2025 (Tag der Befundaufnahme)


INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Bewertungsstichtag	4
1.4	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	4
1.5	Beilagen	5
1.6	Vorbemerkungen	5
2	Befund	7
2.1	Gutsbestand EZ 51	7
2.2	Liegenschaftsadresse	7
2.3	Grundbuchauszug	8
2.4	Liegenschaftsbeschreibung	9
2.4.1	Bebauung /Lage & Widmung	9
2.4.2	Auskunft über die Widmung / Anschlüsse:	12
2.4.3	Hora – Pass	17
2.4.4	Aufschließung (Versorgung / Entsorgung) Verkehrsverhältnisse	19
2.4.5	Abfrage Senderkataster	19
2.4.6	Abfrage Verdachtsflächenkataster / Altlastenportal	19
2.5	Baulichkeiten – Wohnhaus / Nebengebäude / usw.	21
2.5.1	Übersichtsplan / Lageplan: (nicht im Maßstab dargestellt)	21
2.5.2	Planunterlagen (nicht im Maßstab dargestellt)	22
2.5.3	Flächen für Berechnung / Errichtungsjahr	27
2.5.4	Baulichkeiten – technische Beschreibung	28
2.5.5	Holzhütte	30
2.6	Energieausweis:	30
2.7	Außenanlagen	31
2.8	Rückstände – öffentliche Abgaben	32
2.8.1	Marktgemeinde Eisenkappel - Vellach - Abgaben	32
2.8.2	Verwaltungsgemeinschaft Völkermarkt - Grundsteuer	40
2.9	Besondere Merkmale Wohnhaus	43
2.9.1	Feuchtigkeit	43
2.10	Gebäudezustand / Erhaltungszustand	44
2.10.1	Wohnhaus + Anbau + Zubau / Nebengebäude	44
2.11	Nutzung Liegenschaft:	44
3	Gutachten Sachwert	45
3.1	Allgemeines	45
3.2	Bewertungsmethodik	45

3.3	Bewertung	46
3.3.1	Bodenwert	46
3.4	Bewertung / Sachwert	48
3.4.1	Herstellungskosten	48
3.4.2	Bewertung Wohnhaus	48
3.4.3	Bauzeitwert – Wohnhaus	50
3.4.4	Bauzeitwert Holzhütte	51
3.4.5	Zusammenstellung Bauzeitwerte	51
3.4.6	Außenanlagen	51
3.5	Sachwert - Zusammenstellung (Boden + Gebäude)	51
4	Verkehrswertableitung EZ 51	52
4.1	Verkehrswertableitung – Grundstücke + bauliche Anlagen	52
5	Verkehrswert	54
6	Anmerkungen	55
6.1	Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3	55
6.2	Vorgelegte Unterlagen	55
6.3	Konsens	55
6.4	Energieausweisvorlage	55
6.5	Besichtigung und Verträge	55
7	Beilagen	56
7.1	Fotodokumentation Beilage 1	56

1 EINLEITUNG

1.1 Auftraggeber

Vom Bezirksgericht Eisenkappel (HR Mag. Franz BOSCHITZ, Richter) wurde die Schätzung der Liegenschaft EZ 51, KG 76213 Leppen angeordnet.

Geschäftszahl: 3 E 291/25a

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit den darauf befindlichen baulichen Anlagen. Liegenschaft EZ 51, KG 76213 Leppen, Bezirksgericht Eisenkappel.

1.3 Bewertungsstichtag

- Bewertungsstichtag ist der 10.10.2025 (Tag der Befundaufnahme).

1.4 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

1. Besichtigung der Liegenschaft am 10.10.2025 in Anwesenheit von
 - Hr. Simon ARPAD
 - Hr. Ing. Mag. Erwin LACKNER (Sachverständiger)
 - Hr. Thomas LACKNER (Mitarbeiter des Sachverständigen)
2. Grundbuchauszug
3. Auszug aus der digitalen Katastralmappe
4. Erhebungen betreffend dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
5. Diverse übergebene Pläne / Skizzen und Unterlagen vom AG
6. Bauakt der Gemeinde
7. Richtpreise für bauliche Anlagen
8. Erhebungen über Grundstückspreise
9. Bundesgesetzblatt Nr. 150 vom 19.3.1992, Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG sowie Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung.
10. ÖNORM B 1800, B 1801 sowie B 1802
11. Fachliteratur: Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter
12. Fachliteratur: Immobilienbewertung Österreich – Bienert / Funk
13. Fachliteratur: Der Wert von Immobilien – Seiser + Kainz
14. Fachliteratur: Das Grundbuch in der Praxis – Jauk
15. Fachliteratur: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken – Metzger 6. Auflage
16. Fachliteratur: Sachverständige – Linde
17. Fachliteratur: Die Nutzungsdauer – Seiser

18. Fachliteratur: Der Nutzungsdauerkatalog - Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
19. Fachliteratur: Bewertung von Spezialimmobilien - Bienert / Funk
20. Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie – LBA
21. Diverse österreichische u. deutsche Fachliteratur & Fachzeitschriften

1.5 Beilagen

Beilage 1: Fotodokumentation

Alle Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens.

1.6 Vorbemerkungen

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

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

Bodenmechanische Untersuchungen und statische Überprüfungen der Gebäude wurden nicht vorgenommen. Insofern ist das Gutachten nicht als technische Expertise geeignet.

Untersuchungen der Baugründe und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Bewertung wird unterstellt, dass keine Kontaminierung der Böden vorliegt. Der SV übernimmt für eventuelle Kontaminationen keine Haftung. Die Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas beim Umweltbundesamt verzeichnet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine Immobilienbewertung und nicht um eine bautechnische Bewertung oder Unternehmensbewertung handelt!

Das Gutachten dient nicht für steuerliche Zwecke.

Die Bau- und Erhaltungszustände der Gebäude wurden auftragsgemäß ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen der Bauzustände, der Installationen und technischen Einrichtungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden nicht durchgeführt. Die Bewertung der Reparaturrückstau und/oder allfälliger Sanierungskosten wurde von gefertigten Sachverständigen mittels prozentualer bzw. pauschaler Abschläge vorgenommen.

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.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird weiters, dass die ermittelten Verkehrswerte nicht notwendigerweise bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Die Bewertung erfolgte unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit. Vervielfältigungen und Auszüge des Gutachtens, die über die Beauftragung des Auftraggebers hinausgehen, sind an die schriftliche Genehmigung des Verfassers gebunden.

2 BEFUND

2.1 Gutsbestand EZ 51

KG 76213 Leppen		EZ 51
BG Eisenkappel		
Gst. -Nr.	BA (Nutzung)	Fläche in m ²
.9	Bauf. (10)	148
	Gärten (10)	81
579	Gärten (10)	251
Gesamtfläche		480

B-LNR 3 – 1/1 - Anteil

- Simon ARPAD

2.2 Liegenschaftsadresse

Leppen 45, 9135 Bad Eisenkappel



Quelle: www.bing.com



Quelle: www.bing.com

2.3 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 76213 Leppen EINLAGEZAHL 51
BEZIRKSGERICHT Eisenkappel

Letzte TZ 417/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.9	GST-Fläche	229	
	Bauf.(10)	148	
	Gärten(10)	81	Leppen 45
579	Gärten(10)	251	
GESAMTFLÄCHE		480	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1
Simon Arpad
GEB: 1967-05-26 ADR: Ringstraße 17/3, Klagenfurt am Wörthersee 9020
a 585/2021 IM RANG 481/2021 Kaufvertrag 2021-08-23 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 585/2021 Pfandurkunde 2021-09-20	Höchstbetrag EUR 150.000,--
PFANDRECHT	für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
b gelöscht	
4 a 267/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur	
Hereinbringung von vollstr EUR 35.000,-- s.A.	
für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)	
3 E 291/25a	

wird nicht bewertet

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

18.11.2025 07:38:07

➤ Die Liegenschaft wird lastenfrei bewertet.

2.4 Liegenschaftsbeschreibung

2.4.1 Bebauung /Lage & Widmung

Die Liegenschaft liegt in der Marktgemeinde Eisenkappel-Vellach, in der Katastralgemeinde Leppen. Die Adresse „Leppen 45, 9135 Bad Eisenkappel“ erreicht man über die aus Norden kommende Landesstraße „Seeberg Straße (B 82) von dieser biegt man nach dem Ortskern in die Straße „Luscha Landesstraße (L130)“ nach ca. Südosten ein und folgt dem Verlauf nach ca. Osten. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich ca. nach 600 m nördlich der Straße (L130).

Die Zufahrt zur Liegenschaft befindet sich an der südseitigen Grundstücksgrenze des Gst-Nr. .9. Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken, Grundstück GST-NR. 579 und Grundstück GST-NR. .9, diese sind mit den baulichen Anlagen dem Wohnhaus mit Anbau + Nebengebäude und der Holzhütte bebaut. Das Wohnhaus ist ca. mittig an der südlichen Grundstücksgrenze, auf dem GST-NR. .9 situiert. Das Nebengebäude schließt westlich an. Die Holzhütte befindet sich ca. an der nordostseitigen Grundstücksgrenze des GST-NR. 579. Der im Anbau vorhandene Eingang an der Ostseite des Hauses ist nicht in Gebrauch – der Zugang erfolgt über das Nebengebäude / Lager im westen. Dort liegt der durch eine Holzkonstruktion überdachte Eingang auf der Südostseite. Der eingeschossige Baukörper mit zusätzlichem ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem ca. Ost-West orientierten Satteldach mit Gauben versehen. Das Nebengebäude und der Schuppen sind eingeschossig und mit einem Pultdach ausgeführt. Grünflächen sind im Westen angelegt, östlich des Wohnhauses befindet sich eine Fläche, die auch zum Parken genutzt wird.

Diese Grundstücke sind mit der Widmung „Bauland – Dorfgebiet“ versehen, und befinden sich teilweise in der gelben Gefahrenzone.

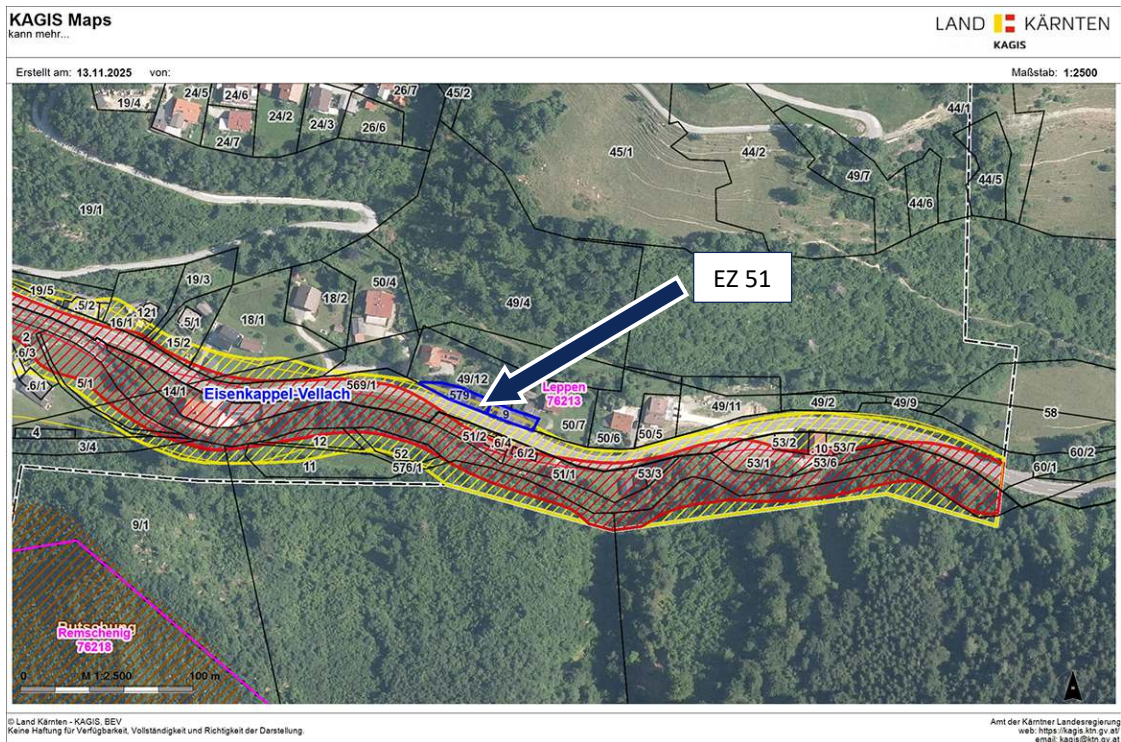
2.4.1.1 Grundstücksübersicht KAGIS



Quelle: Land Kärnten – KAGIS, <https://kagis.ktn.gv.at/>

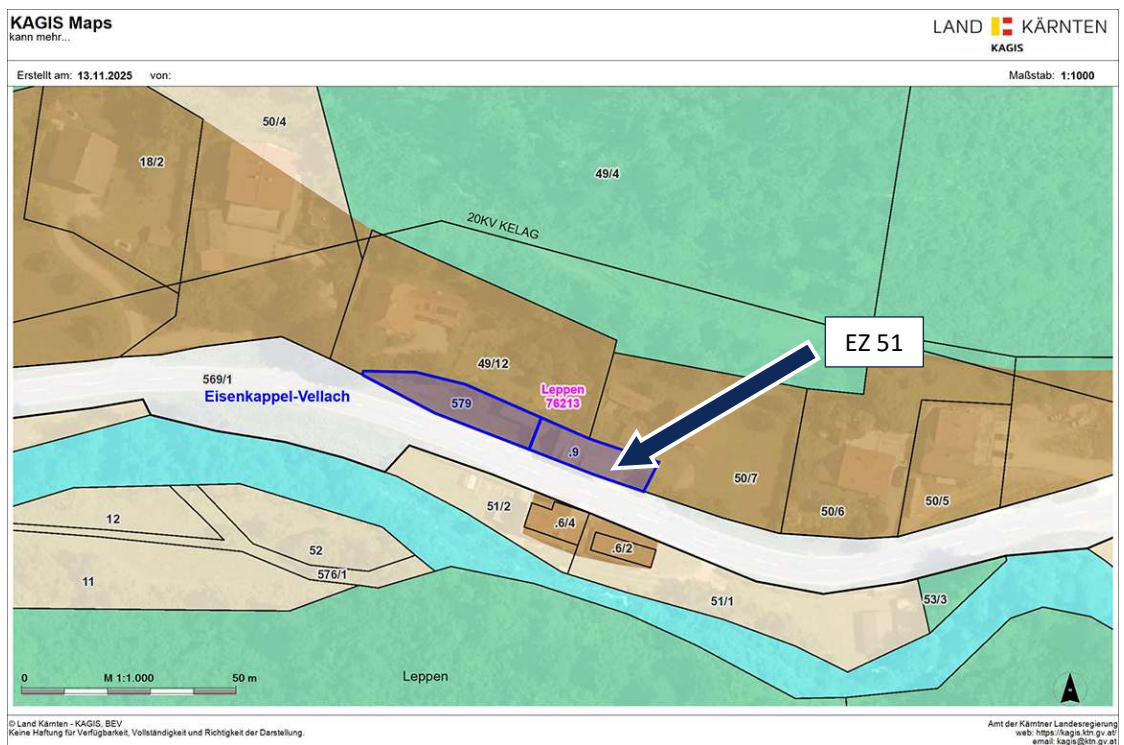
BG Eisenkappel–EX Arpad | GZ: 3 E 291/25a | 9135 Bad Eisenkappel, Leppen 45 - EZ 51, KG 76213 Leppen

2.4.1.2 Grundstücksübersicht KAGIS – Gefahrenzonen



Quelle: Land Kärnten – KAGIS, <https://kagis.ktn.gv.at/>

2.4.1.3 Flächenwidmung KAGIS



Quelle: Land Kärnten – KAGIS, <https://kagis.ktn.gv.at/>

2.4.1.4 Legende Flächenwidmungsplan KAGIS

Darstellung der vom Gemeinderat zu treffenden Festlegungen

A. BAULAND

-  1. Dorfgebiet
-  2.1 Wohngebiet
-  2.2 Reines Wohngebiet
Signatur: WGR
-  3.1 Kurgebiet
-  3.2 Reines Kurgebiet
Signatur: KGR
-  4.1 Gewerbegebiet
-  4.2 Gemischtes Baugebiet
Signatur: GB
-  5. Geschäftsgebiet
-  6. Industriegebiet
-  7. Sondergebiet
Signatur: z.B.: KA = Krankenanstalt
KS = Kaserne
SPL = Sprengstofflager
etc.
-  8. Sonderwidmung
Signatur: z.B.: AP = Apartmenthaus
FZW = Freizeitwohnsitz
EKZ 1 = Einkaufszentrum der Kategorie 1
EKZ 2 = Einkaufszentrum der Kategorie 2
etc.
-  9. Vorbehaltsfläche
Signatur: z.B.: VS = Volksschule
SWB = Sozialer Wohnbau
KG = Kindergarten
A = Altersheim
K-UPG = nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG
etc.
-  10. Aufschließungsgebiet
-  11. Mehrgeschoßige Widmung
Signatur: fortlaufende Nummer (Hinweis auf Legende/
Genehmigungsbescheid)

B. GRÜNLAND

-  1. Für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
-  2. Hofstelle eines land- u. forstwirtschaftlichen Betriebes
Signatur: H = Hofstelle eines land- u. forstwirtschaftlichen Betriebes
H-Z = Zuhube
H-A = Auszugshaus
-  3. Fläche für landwirtschaftlichen Betrieb mit Intensivtierhaltung; Fläche für landwirtschaftliche Produktionsstätte industrieller Prägung
Signatur: IT = Landwirtschaftlicher Betrieb mit Intensivtierhaltung
LPI = Landwirtschaftliche Produktionsstätte industrieller Prägung
-  4. Erholungsfläche mit od. ohne Beifügen einer spezifischen Erholungsnutzung
Signatur: z.B.: KSP = Kinderspielplatz
OGA = öffentlich zugänglicher Garten
PA = Park
KB = Kabinenbau
etc.

8. Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation mit allfälligem Baubeschränkungsbereich

 Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation (Bestand)


 Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation (Planung)


 Baubeschränkungsbereich

9. Hochspannungsfreileitung ab 20 kV mit allfälligem Gefährdungsbereich (bei Leitungen ab 110 kV) oder Bahnstromleitung

 Hochspannungsfreileitung (Bestand)

 Hochspannungsfreileitung (Planung)

 Gefährdungsbereich
Signatur: Angabe der kV Zahl u. des Eigentümers

 Bahnstromleitung (Bestand)

 Bahnstromleitung (Planung)

 Gefährdungsbereich
Signatur: ÖBB

10. Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen

 Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen (Bestand)


 Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen (Planung)

Signatur: EÖ = Erdölleitung
EG = Erdgasleitung
P u. Angabe des Eigentümers = wichtige verkabelte Leitung

11. Straßenbau-, -planungsgebiet; Eisenbahn-Hochleistungsstrecken-Baugebiet

 Straßenbau-, -planungsgebiet; Eisenbahn-Hochleistungsstrecken-Baugebiet

12. Schutz, Emmisionsbereich

 Schutz-, Emissionsbereich
Signatur z.B.: ÖBB
MTFS = Militärische Tiefflugstrecke
etc.


13. Kanalisationsbereich

 Kanalisationsbereich

14. Versorgungsleitung in der Gemeinde

 Versorgungsleitung in der Gemeinde

Signatur: W = Wasserleitung
K = Kanal

15. Wald


Quelle: Land Kärnten – KAGIS, [https://kagis.ktn.gv.at/Auszug aus der Flächenwidmungslegende](https://kagis.ktn.gv.at/Auszug%20aus%20der%20Fl%C3%A4chenwidmungslegende)

2.4.2 Auskunft über die Widmung / Anschlüsse:

2.4.2.1 Auskunft der Marktgemeinde Eisenkappel-Vellach

Sehr geehrte Frau DI Baier,
Hallo Erwin,

anbei übermitteln wir die gewünschten Angaben bzw. Unterlagen (siehe auch anbei im Anhang):

- Widmung des Grundstücks, (sollten unterschiedliche Widmungen auf einem Grundstück bestehen, so bitte wir um die ca. Flächenangaben)
→ **beide Grundstücke als Bauland – Dorfgebiet gewidmet**
- Auszug Flächenwidmungsplan,
→ **im Anhang**
- Bebauungsdichte, Entwicklungskonzepte, OEK, usw.
→ **siehe Anhang**
- vorherrschende Anschlüsse, wie z.B. Kanal, Wasser, Strom usw.
→ **siehe Anhang - EZ liegt im Versorgungsbereich der Marktgemeinde**
- Bewertungseinheiten für Kanal / Wasseranschluss - Erhebungsbogen / Berechnungsblatt
→ **BE = 0,519**
- Gefahrenzonenplan bzw. Auskunft über Gefahrenzonierung, z.B. Hochwasser, Lawine, Bodenbelastungen, usw.
→ **siehe Anhang**

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Ojster
Bauamt / gradbeni urad

Marktgemeinde Eisenkappel-Vellach
Tržna občina Železna Kapla-Bela
9135 Eisenkappel-Vellach / Železna Kapla-Bela 260

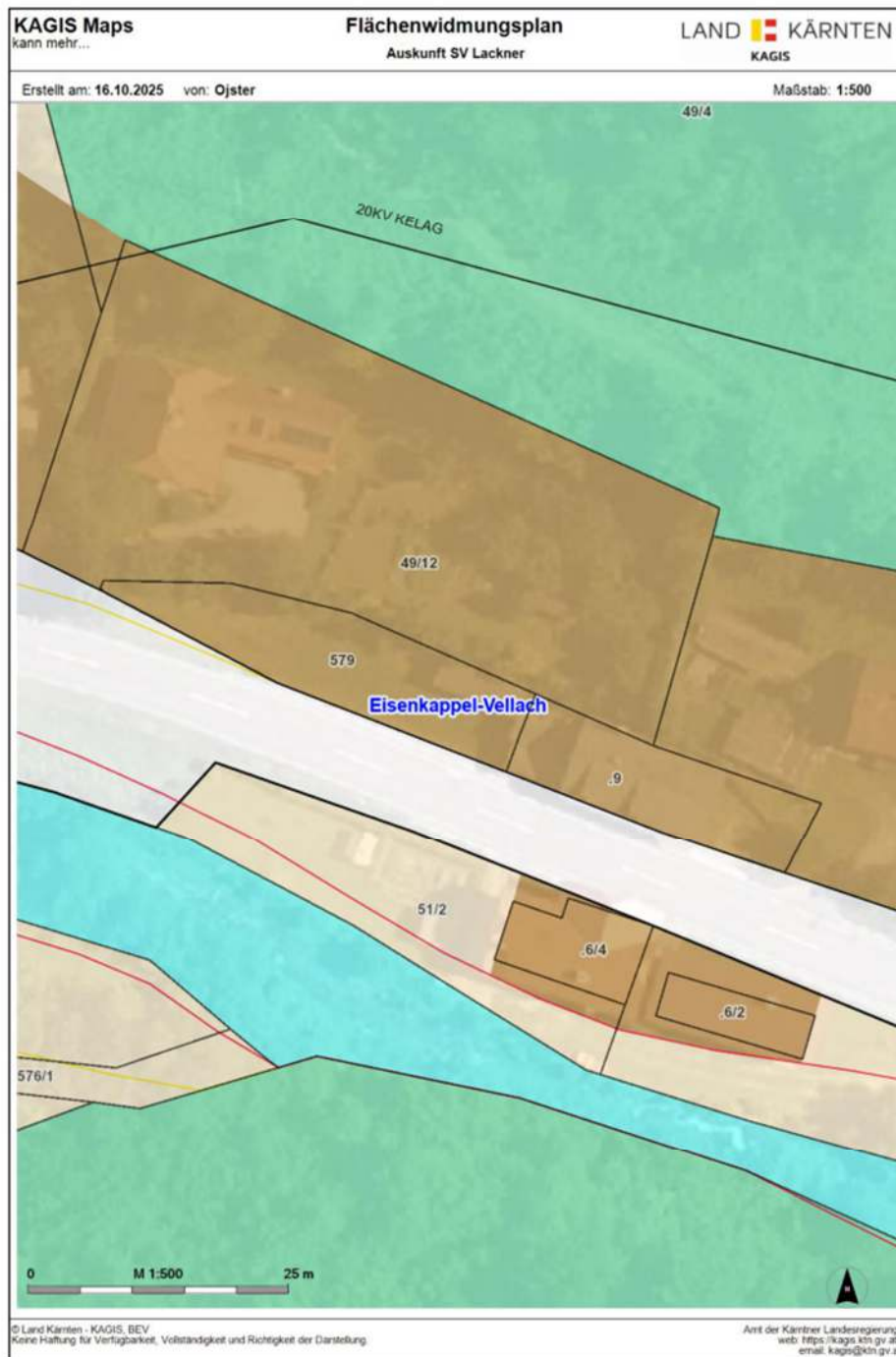
Telefon: +43 4238 8311 24
Mobil: +43 650 8311 204
Fax: +43 4238 8311 31
E-Mail: andreas.ojster@ktn.gde.at
Web: www.eisenkappel-vellach.gv.at



Marktgemeinde Eisenkappel-Vellach
Tržna občina Železna Kapla-Bela

Quelle: Marktgemeinde Eisenkappel – Vellach

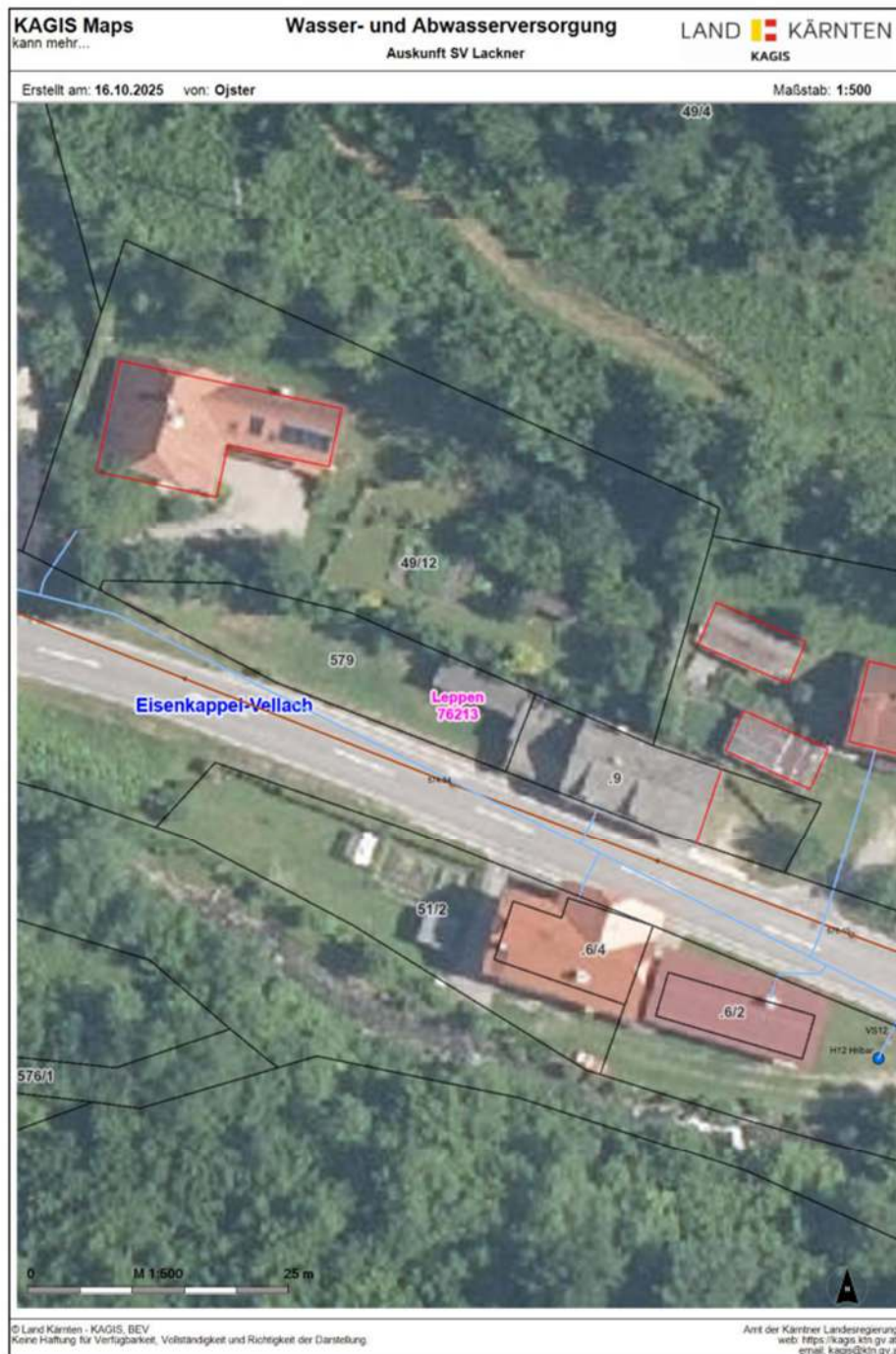
→ **Die Antworten der Gemeinde sind in ROT dargestellt.**



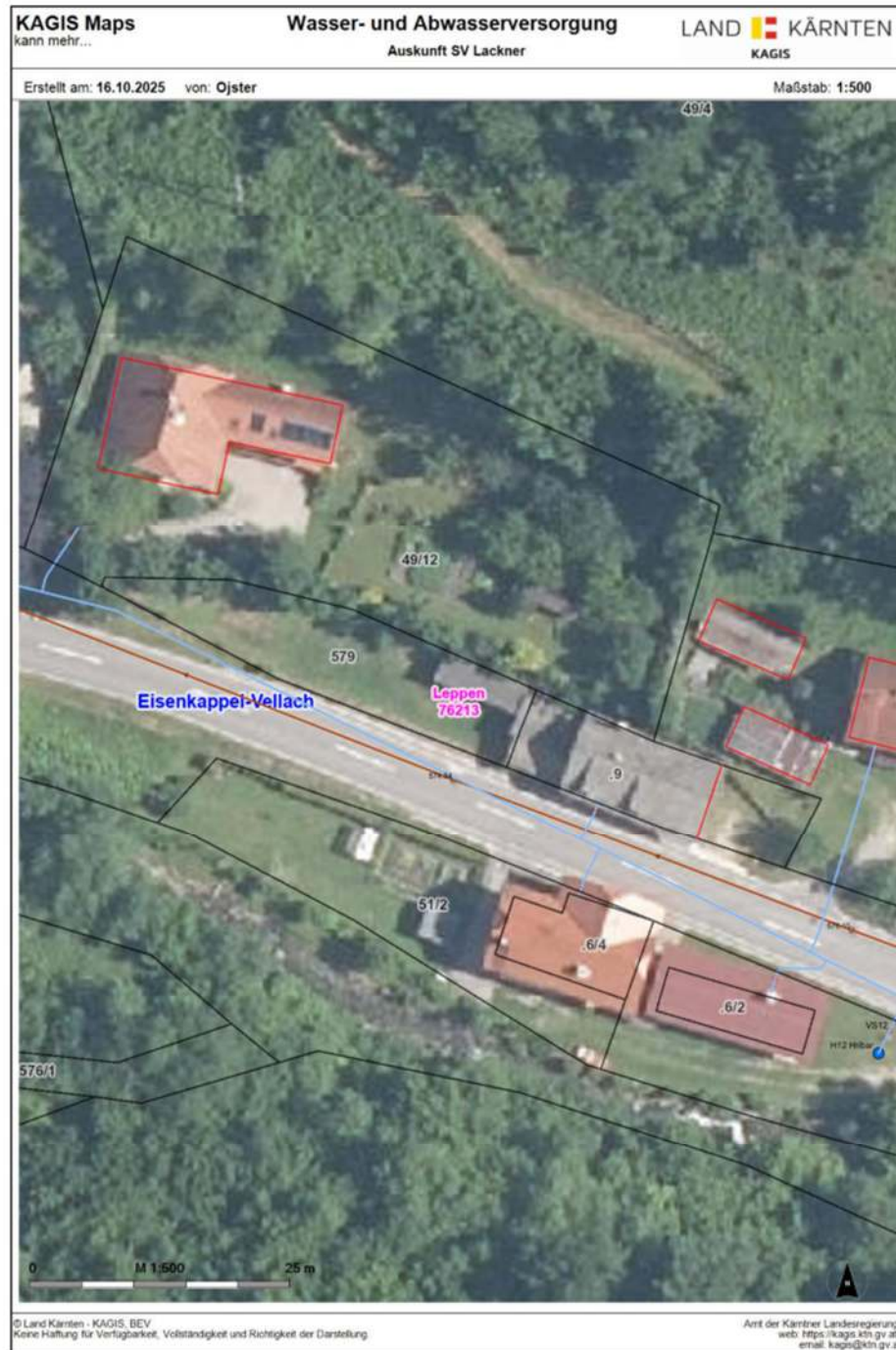
Quelle: Marktgemeinde Eisenkappel – Vellach



Quelle: Marktgemeinde Eisenkappel – Vellach



Quelle: Marktgemeinde Eisenkappel – Vellach



Quelle: Marktgemeinde Eisenkappel – Vellach

2.4.3 Hora – Pass

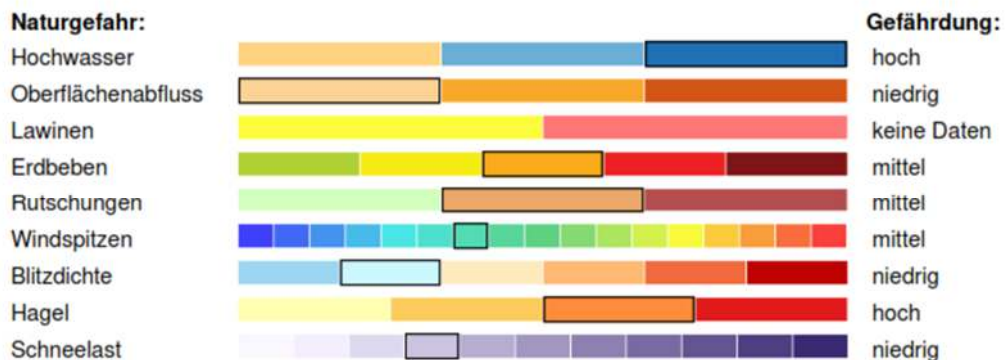
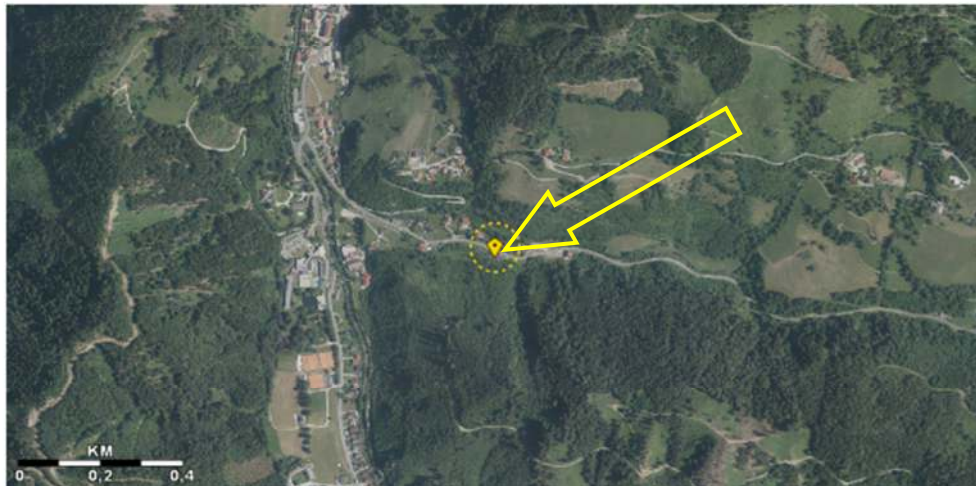
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Leppen 45, 9135 Eisenkappel-Vellach
Seehöhe: 575 m
Auswerteradius: 60 m
Geogr. Koordinaten: 46,47891° N | 14,59786° O

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



Quelle: <https://hora.gv.at/>

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
 Land- und Forstwirtschaft,
 Klima- und Umweltschutz,
 Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen

i Hochwasser

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

i Erdbeben¹

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

i Windspitzen [km/h]

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

i Lawinen

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

i Rutschungen

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

i Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

i Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich

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

i Schneelast² [kN/m²]

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

i Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

2.4.4 Aufschließung (Versorgung / Entsorgung) | Verkehrsverhältnisse

Lt. Auskunft bei der Befundaufnahme sind die Anschlüsse für Strom, Wasser- und Kanalversorgung (lt. Gemeindeunterlagen) vorhanden. Lt. Eigentümer ist auch eine Senkgrube vorhanden. Eine weitere Überprüfung dazu wurde nicht vorgenommen. *Der SV übernimmt keine Haftung für diese Angaben.*

Ein öffentlicher Nahverkehr ist ab der Haltestelle „Bad Eisenkappel Schloss Hagenegg“ ca. 900 m entfernt vorhanden, das Straßennetz ist gut ausgebaut.

Der SV übernimmt keine Haftung für diese Angaben.

2.4.5 Abfrage Senderkataster

Die Adresse „Leppen 45, 9135 Bad Eisenkappel“ wurde am 13.11.2025 hinsichtlich der Position von Sendemasten abgefragt.



Quelle: <https://www.senderkataster.at/>

2.4.6 Abfrage Verdachtsflächenkataster / Altlastenportal

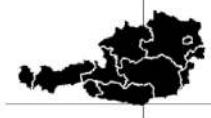
Die gegenständliche Liegenschaft wurde NICHT auf Kontamination untersucht. Nach einer Abfrage am 13.11.2025 wurde **keine Eintragung im Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas festgestellt.**

➔ Die gegenständliche Liegenschaft - GST-NR. .9 + - GST-NR. 579 – KG 76213 Leppen wurden am 13.11.2025 hinsichtlich vorliegender Altlasten abgefragt.

umweltbundesamt[®]

Altlastenportal

Bundesministerium
 Land- und Forstwirtschaft,
 Klima- und Umweltschutz,
 Regionen und Wasserwirtschaft



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
 Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.
 Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Eisenkappel-Vellach (Leppen), Leppen 45 (Adresse)"

Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at

Donnerstag, 13. November 2025

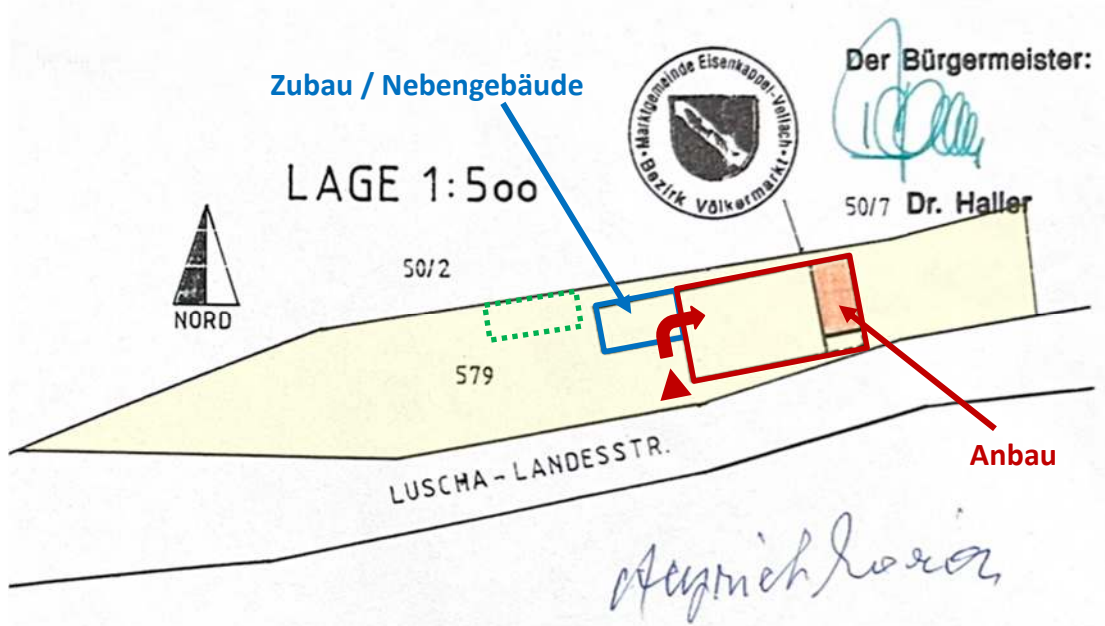
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Seite: 1 / 1

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>

2.5 Baulichkeiten – Wohnhaus / Nebengebäude / usw.

2.5.1 Übersichtsplan / Lageplan: (nicht im Maßstab dargestellt)

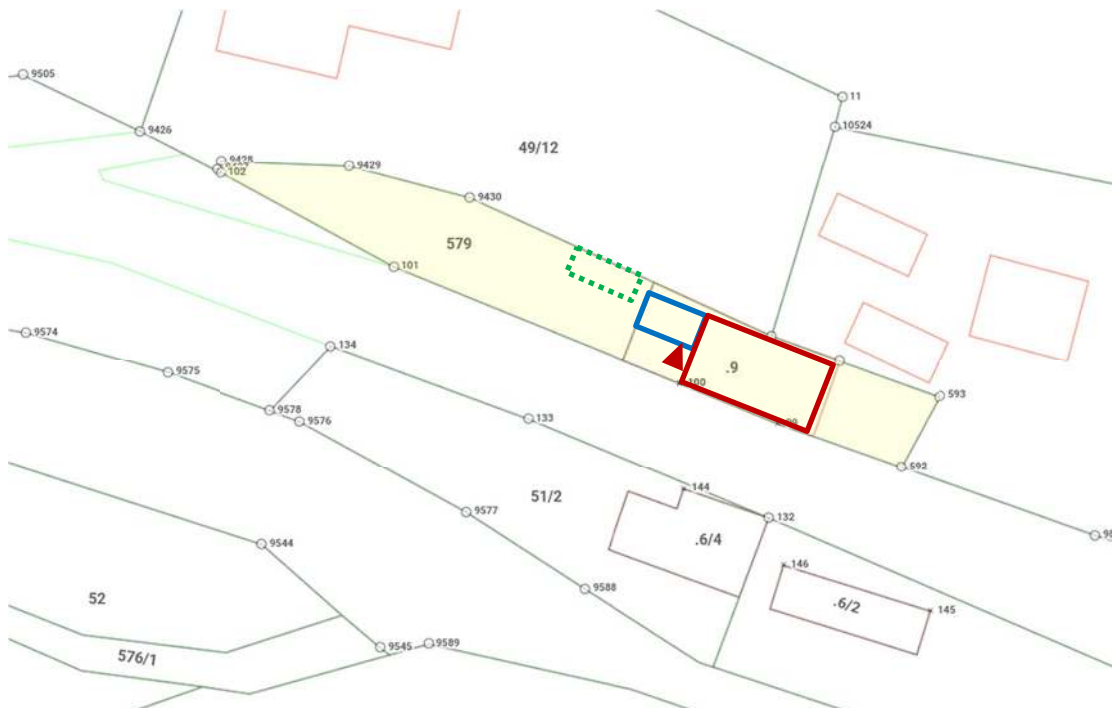


Quelle: Bauakt- Marktgemeinde Eisenkappel - Vellach

Wohnhaus mit Anbau

Zubau / Nebengebäude

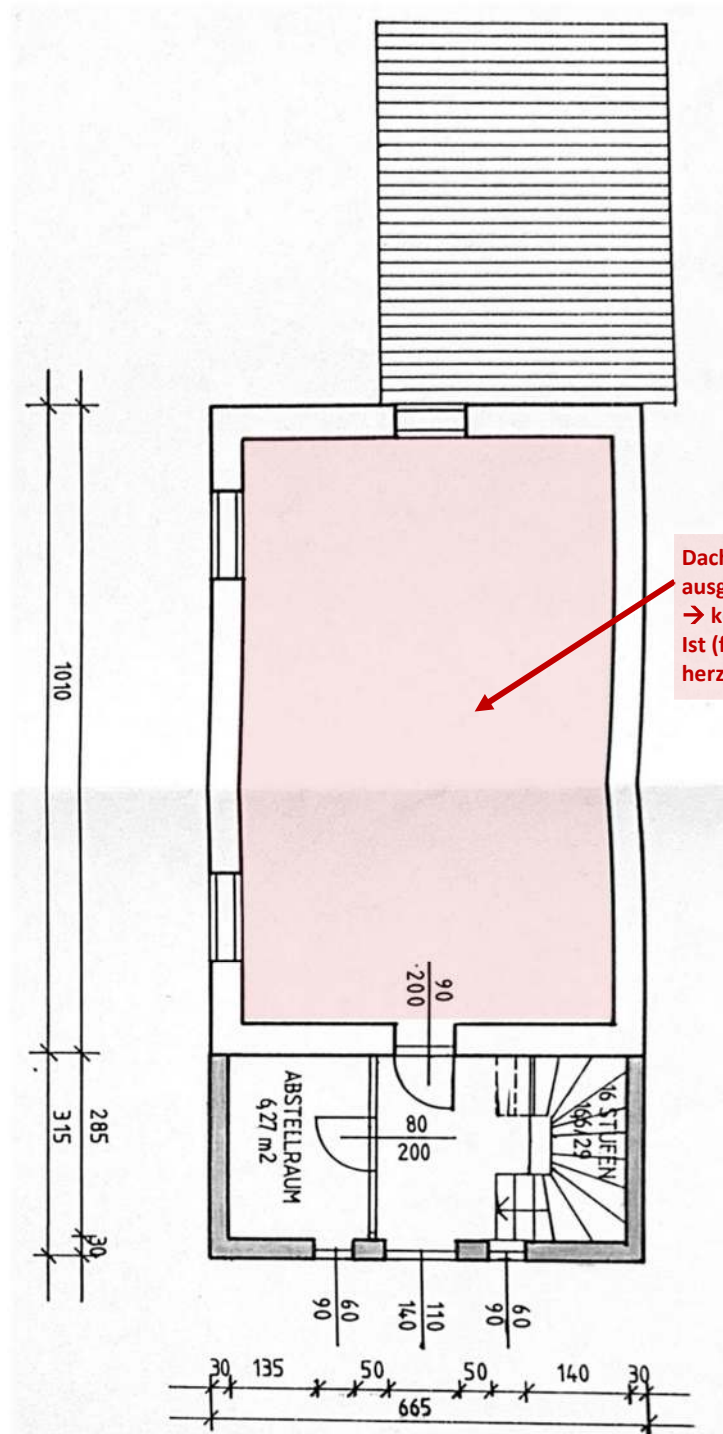
ca. Pos. Holzütte



Quelle: <https://kataster.bev.gv.at>

GRUNDRISS | WOHNHAUS MIT ANBAU + NEBENGEBÄUDE

DACHGESCHOSS



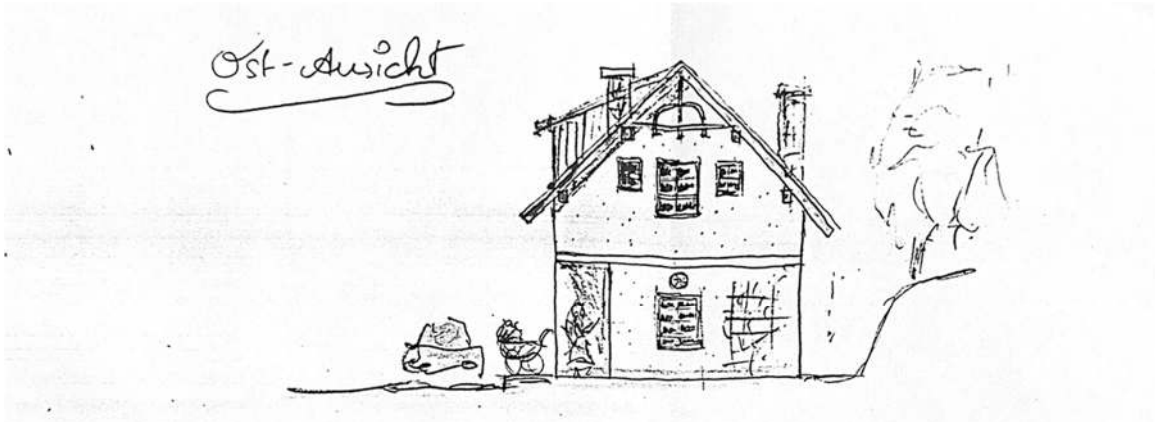
Dachgeschoss zu Wohnzwecken
ausgebaut
→ konsensualer Zustand
Ist (falls nicht vorhanden)
herzustellen - keine Haftung SV!

Quelle: Bauakt- Marktgemeinde Eisenkappel - Vellach

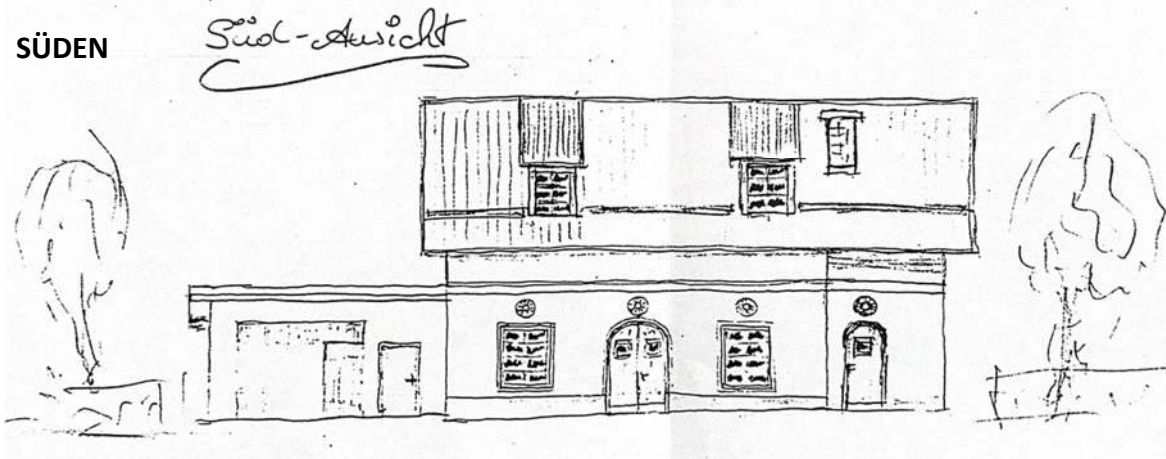
→ Diverse Ausbauten wurden z.T. ev. abweichend vom Plan ausgeführt – Keine Haftung SV!

ANSICHTEN + SCHNITT | WOHNHAUS MIT ANBAU + NEBENGEBÄUDE

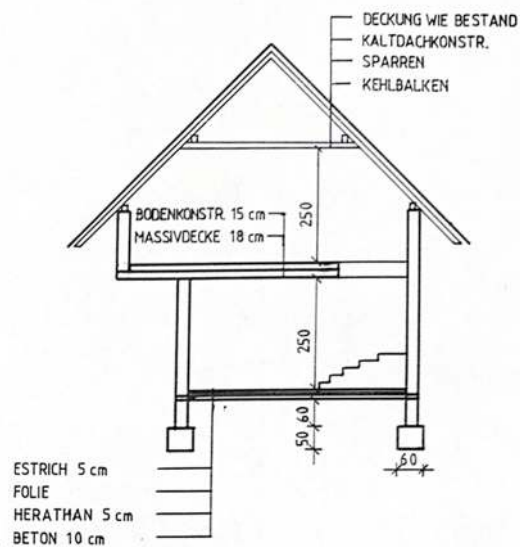
OSTEN



SÜDEN



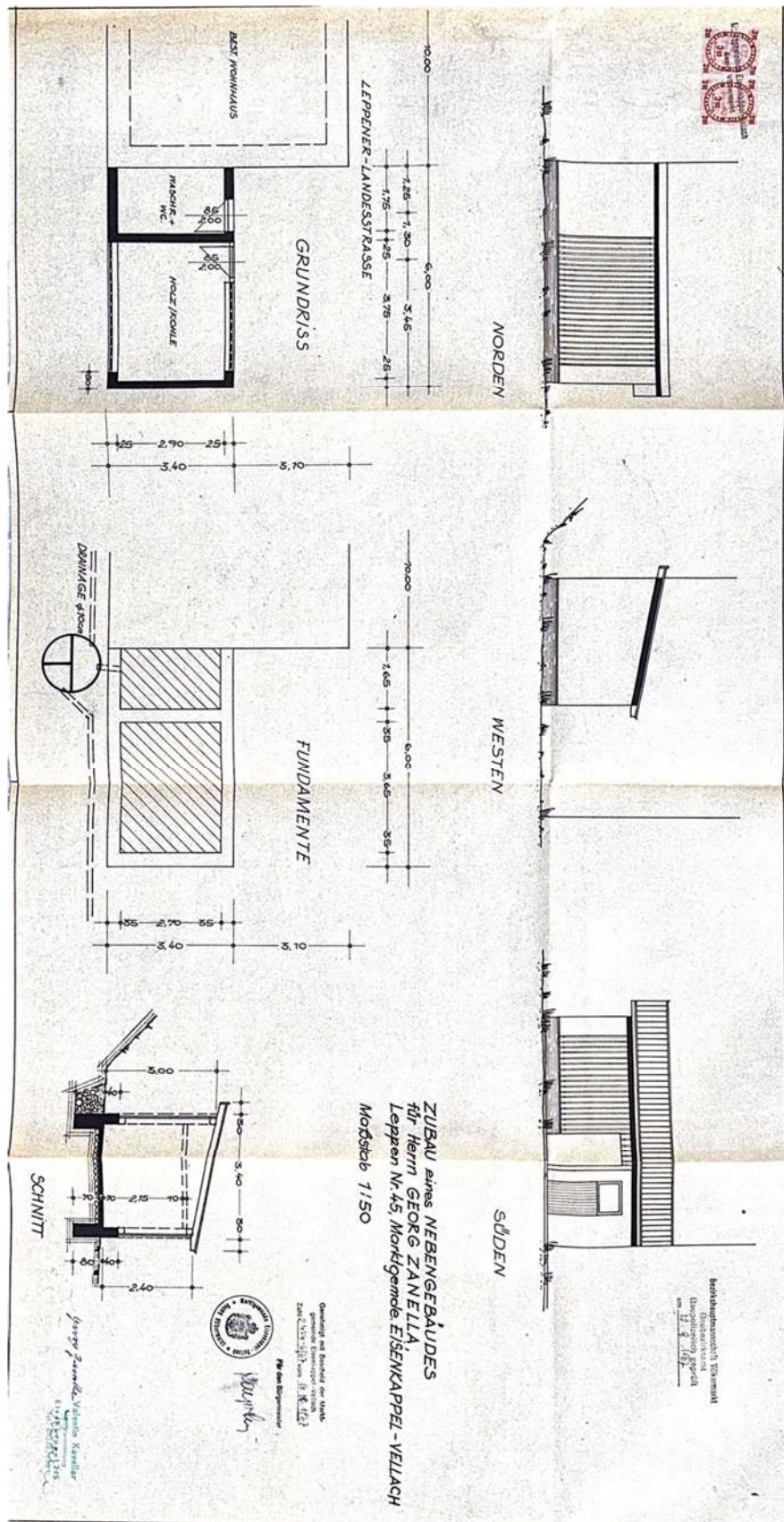
SCHNITT



Quelle: Bauakt- Marktgemeinde Eisenkap

→ Diverse Ausbauten wurden z.T. ev. abweichend vom Plan ausgeführt – Keine Haftung SV!

GRUNDRISS + ANSICHT + SCHNITT | NEBENGEBÄUDE



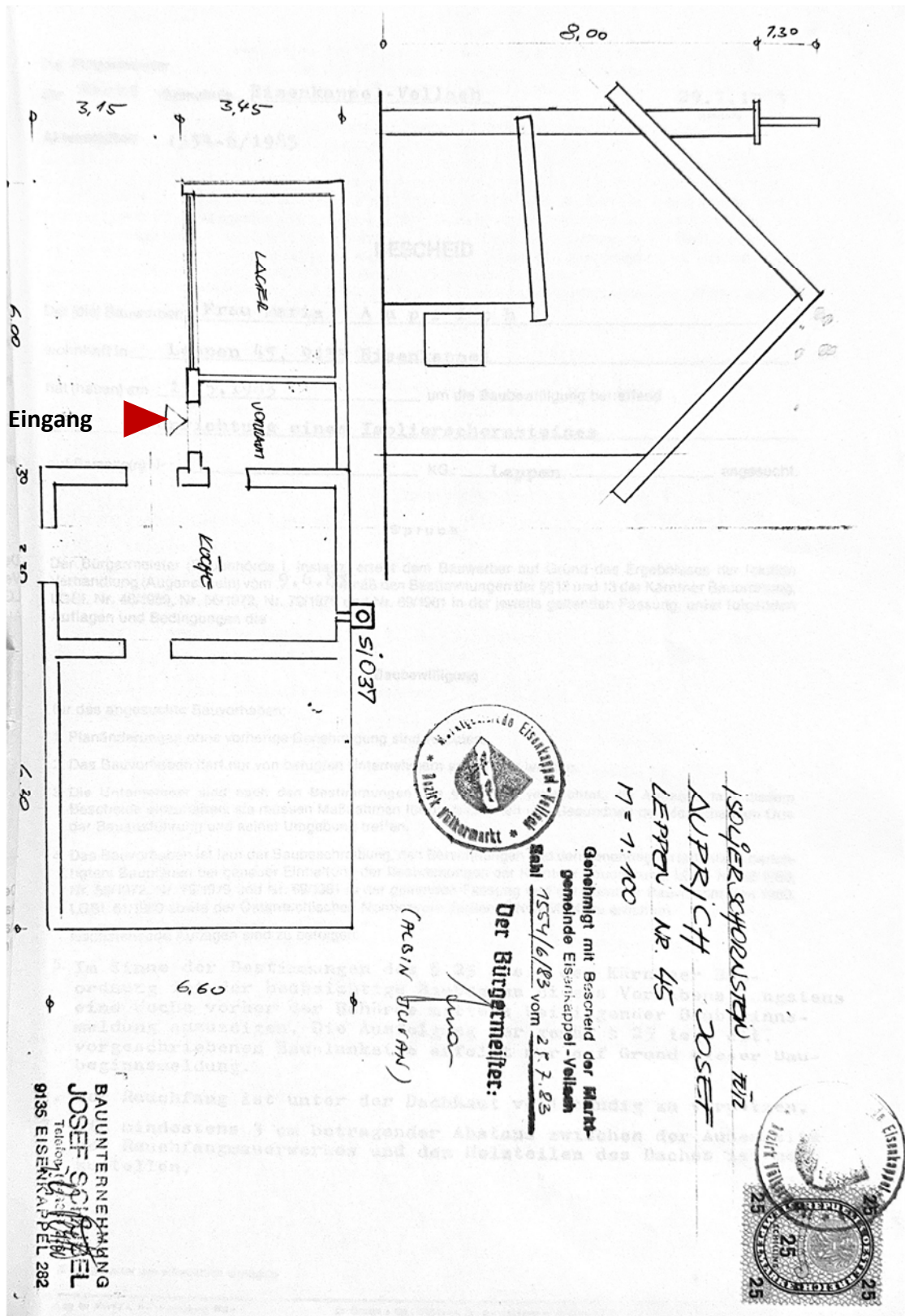
Quelle: Bauamt- Marktgemeinde Eisenkappel - Vellach

➔ Diverse Ausbauten wurden z.T. ev. abweichend vom Plan ausgeführt – Keine Haftung SV!

GRUNDRISS + ANSICHT | NEBENGEBÄUDE / WOHNHAUS

GRUNDRISS

ANSICHT WESTEN



Quelle: Bauakt- Marktgemeinde Eisenkappel - Vellach

→ Diverse Ausbauten wurden z.T. ev. abweichend vom Plan ausgeführt – Keine Haftung SV!

2.5.3 Flächen für Berechnung / Errichtungsjahr

Die Flächen wurden den ausgehobenen Unterlagen der Marktgemeinde Eisenkappel - Vellach und dem ca. Grobmaß des SV entnommen. Der SV übernimmt keine Haftung für die Flächen aus den übergebenen Unterlagen. Die Flächen dienen lediglich zur internen Berechnung z.B. der Herstellungskosten. Keinesfalls dürfen diese Maße für Baupläne bzw. für diverse Verträge herangezogen werden. → Dient nur den Berechnungen für das Gutachten.

➤ Zur Berechnung der Herstellungskosten werden vom SV die **Brutto-Flächen** angesetzt.

Erläuterung Bruttoflächen

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrisse (z.B. Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß) und wird in m² angegeben. Die Brutto-Grundfläche ist nach den äußeren Begrenzungen (inklusive Wandaußenputze oder Wandaußenverkleidungen) des Geschoßes zu berechnen. Die Maße können dem Grundriss der amtlich bewilligten Baupläne entnommen werden (Immobilienbewertung, 7. Auflage, Heimo Kranewitter).

Es wird von einer vorschriftsmäßigen rechtskonformen Bebauung ausgegangen. Der Gutachter übernimmt keinerlei Haftung für eine nicht vorschriftsmäßige Bebauung.

Wohnhaus mit Anbau + Nebengebäude / Lager + Nebengebäude - Holzhütte

WOHNHAUS

EG

Wohnen EG ca. 81,18 m²

DG (Dachgeschoss)

DG (Dachgeschoss) ca. 84,65 m²

Anbau Nebengebäude / Lager

Anbau Nebengebäude / Lager ca. 20,70 m²

NEBENGEBÄUDE

Holzhütte ca. 17,96 m²

Flächen lt. ausgehobener Unterlagen / Grobmaß

Baujahr:	unbekannt:	ursprüngliches Wohnhaus
	ca. 1967f:	Nebengebäude
	ca. 1983:	Schornstein
	ca. 1992f:	Anbau Wohngebäude

Diverse Sanierungen / Erweiterung wurden laufend durchgeführt – diese werden in der Zustandsnote und der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Der SV setzt aufgrund des Zustandes und des Gebrauchs ein entsprechendes fiktives Alter an.

Genehmigung: **Bescheid:** Baubewilligung „Nebengebäude“ Zahl 2.424-6/67 vom 18.10.1967 + Baubewilligung „Zubau zum bestehenden Wohnhaus“ AZ.: 859-7/92 vom 12.06.1992 liegen vor – der SV geht von einem rechtskonformen Zustand aus.

2.5.4 Baulichkeiten – technische Beschreibung

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Auskünfte / Daten / Planunterlagen tlw. bei der Befundaufnahme. *Der SV übernimmt dafür keine Haftung.*

2.5.4.1 Baubeschreibung Wohnhaus mit Anbau und Zubau Nebengebäude

Bauteil	Beschreibung / Bemerkung
Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente:	z.B. Streifenfundamente, Einzelfundamente, Plattenfundament, usw. → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Geschosse:	<u>Wohnhaus + Anbau:</u> EG / DG (Mansarde) / nicht unterkellert. <u>Zubau / Nebengebäude:</u> EG / nicht unterkellert.
Zubauten:	<u>Sitzplatz im Freien:</u> massiver Betonboden o.ä., Überdachung und teilweise Sichtschutz aus einer Holzkonstruktion mit zwei Stützen südseitig und nordseitiger Befestigung an das Nebengebäude. Pultdach nach Süden fallend mit einer Wellendeckung aus PVC o.ä. ebenso teilweise vertikal südseitig angebracht. Die Ausführung und Statik ist entsprechend den gültigen Normen zu überprüfen. Keine Haftung SV!
Außenwände / Fassade:	Massivbauweise, verputzt + gemalen, kein VWS → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt – keine Haftung SV!
Innenwände	massiv, verputzt + gemalen, z.T. Trockenbau → keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Dach:	<u>Wohnhaus + Anbau:</u> Satteldach ca. Ost-West orientiert mit zwei Schleppegauben auf der Südseite, harte Deckung. <u>Zubau / Nebengebäude:</u> Pultdach, nach ca. Norden fallend, harte Deckung z.B. Welleternit o.ä., keine Haftung SV!
Fenster:	z.B. Holzfenster, Isolierverglasung, Dichtebene, alter Standard.
Fensterbänke:	<u>Innen:</u> z.B. Steinwerkstoff o.ä. usw. / <u>Außen:</u> z.B. Steinwerkstoff o.ä., Fliesen
Sonnenschutz	Kein außenliegender Sonnenschutz vorhanden.
Haustüren:	<u>Wohnhaus + Anbau:</u> Holztüre mit Glasausschnitt, alter Standard, nicht in Nutzung (lt. Auskunft bei der Befundaufnahme). <u>Zubau / Nebengebäude:</u> Kunststofftüre mit Glasausschnitt, Einfachverriegelung, Dichtebene, bereits erneuert → <i>Keine Haftung durch den SV.</i>
Türen innen:	Pfostenstock bzw. Umfassungszargen usw., Türblätter, Holz furniert, verschiedene Ausführungen, tlw. mit Glasausschnitt – kein Sicherheitsglas augenscheinlich erkennbar, alter Standard, Tischlerarbeit. → <i>Keine Haftung durch den SV.</i>

Bauteil	Beschreibung / Bemerkung
Treppen:	<p>Erdgeschoss – Dachgeschoss: einläufige massive Treppe, Tritt- und Setzstufen aus Beton o.ä. – kein Belag, Umwehrung durch seitliche Wände und massives Treppenauge vorhanden, kein Handlauf. Die Ausführung ist entsprechend den gültigen Normen zu überprüfen und gegebenenfalls zu adaptieren. → <i>Keine Haftung durch den SV.</i></p> <p>Tlw. Einzelstufen im EG → Niveaueausgleich.</p> <p>Handläufe / Treppen sind entsprechend den gültigen Normen zu errichten. Ein normgerechter Zustand ist herzustellen. → Der SV übernimmt dafür keine Haftung!</p>
Fußboden:	z.B. Laminat, Fliesen, Parkett, usw.
Sanitär:	<p><u>EG:</u> Bad mit WC, bestehend aus Stand-WC, Waschtisch, Badewanne, kein Fenster, Boden + ca. ½ Wand gefliest.</p> <p><u>DG:</u> Dusche mit WC, bestehend aus Stand-WC, Waschtisch gemauerte Dusche, Fenster, Boden + Wand gefliest.</p> <p>Waschmaschinenanschluss in ehemaliger Küche EG</p>
Heizung:	<p>Das Haus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet. <u>Derzeit ist jedoch kein Kessel vorhanden</u> – Umstellung auf Pellets geplant Raumerwärmung würde z.B. über Radiatoren erfolgen.</p> <p>→ Erdgeschoss unbewohnt, Dachgeschoss Erwärmung elektrisch.</p> <p>→ Eine Überprüfung des Kamins wird empfohlen.</p>
Haustechnik:	Das Warmwasser wird mit Elektroboiler im EG erzeugt. Die Installationen entsprechen insgesamt dem Alter des Hauses. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung!</i>
E-Installation:	<p>Die Elektroinstallationen entsprechen ebenfalls augenscheinlich dem Alter des Gebäudes – tlw. sanierungsbedürftig, Elektroverteiler wurde bereits adaptiert. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung.</i></p> <p>→ ein Elektroattest wird empfohlen.</p>
Anmerkung:	<p>Überprüfung des Brandschutzes wird empfohlen.</p> <p>Der SV verweist darauf, dass die Geländer / Absturzsicherungen / Treppen normgerecht bzw. lt. OIB-Richtlinien, usw. zu adaptieren sind!</p> <p>Eine statische Überprüfung wird empfohlen, der SV übernimmt keine Haftung!</p> <p>→ Auf die Feuchtigkeit im Erdgeschoss wird hingewiesen.</p>

2.5.5 Holzhütte

Im nordöstlichen Bereich des Grundstücks GST-NR. 579 ca. an der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Holzhütte errichtet. Das Bauwerk ist mit einem Pultdach nach ca. Norden fallend und mit einer harten Deckung z.B. Welleternit o.ä. errichtet. Der Traufenbereich ist augenscheinlich nicht befestigt ausgeführt. Zugänge bestehen über eine einflügelige Holztüre ostseitig und eine zweiflügelige Türe auf der Westseite. Das Dach krägt ostseitig ca. 1,00 m aus. Die Fassade ist mit einer vertikalen Holzlattung hergestellt. Kleine Fenster sind nur in der zweiflügeligen Türe vorhanden.

Die Holzhütte mit einer Gesamtabmessung außen (ohne Vordach) von ca. 6,65 m x 2,70 m wird aufgrund der Bauweise, Ausführung und Alter pauschal bewertet.



2.6 Energieausweis:

Ein Energieausweis wurde nicht übergeben.

2.7 Außenanlagen

Die Liegenschaft besteht aus den beiden polygonalen Grundstücken GST-NR. .9 und GST-NR. 579. Die Baukörper sind eher im nördlichen Bereich der Liegenschaft situiert. Eine Natursteinwand ist im Norden als Grenze zu den höherliegenden Grundstücken ausgebildet. Das Wohnhaus mit Anbau ist in ca. Ost-Westrichtung auf dem Baufeld mit geringem Abstand zur nördlichen Grenze situiert. Der Zubau / Nebengebäude schließt im Westen ca. in einer Linie mit der nordseitigen Fassade des Wohnhauses an. Die öffentliche Erschließung erfolgt von ca. Süden. Östlich des Wohngebäudes ist eine teilweise geschotterte Ebene angelegt, auf deren Nord- und Westseite verläuft eine bepflanzte / begrünte Böschung, die bis ca. auf das Niveau der Straße im Südosten fällt. Der Eingang im Südosten wird nicht verwendet. Der Zugang zum Haus erfolgt über den Zubau / Nebengebäude. Dieser Teil ist mit einer Überdachung versehen diese grenzt bis ca. an die südliche Hauskante und dieser Bereich ist betoniert. Ein Teilbereich davon wird als „überdachter Sitzplatz“ genutzt. Teilbereiche der Liegenschaft sind mit einem Metallzaun eingefriedet, der von einem zweigeteilten Metalltor, manuell bedienbar, unterbrochen wird. Im Norden verläuft eine Natursteinmauer. Der Garten ist überwiegend nach Westen ausgerichtet, in diesem Bereich befindet sich die Holzhütte. Das Gelände ist augenscheinlich überwiegend eben.

Das Grundstück ist mit Sträuchern, Hecken und Rasen bewachsen und leicht verwildert – ein Grünschnitt wird empfohlen. Insgesamt ist die Außenanlage als einfache Anlage in der Bewertung zu berücksichtigen.



2.8 Rückstände – öffentliche Abgaben

2.8.1 Marktgemeinde Eisenkappel - Vellach - Abgaben

Guten Tag,

Im Anhang finden Sie die offenen Forderungen und Rückstände von Hr. Arpad Simon zur weiteren Verwendung.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Pirker

**Abgabenverwaltung, Bürgerservice
davčna uprava, servis za občane**

**Marktgemeinde Eisenkappel-Vellach
Tržna občina Železna Kapla-Bela
9135 Eisenkappel-Vellach / Železna Kapla-Bela 260**

Telefon: +43 4238 8311 25

Fax: +43 4238 8311 31

E-Mail: andrea.pirker@ktn.gde.at

Web: www.eisenkappel-vellach.gv.at

Marktgemeinde Eisenkappel-Vellach

Tržna občina Železna Kapla-Bela



Quelle: Marktgemeinde Eisenkappel – Vellach

Lt. Auskunft der Marktgemeinde Eisenkappel - Vellach sind für sind für die Liegenschaft EZ 51, Leppen 45, 9135 Bad Eisenkappel mit Stand vom 14.11.2025 nachfolgende Forderungen offen.



Abs.: Marktgemeinde Eisenkappel-Vellach, 9135

Rückstandsausweis

Beleg-Nr.: 001009376055
Kundennummer: 1335001411
Datum: 14.11.2025
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Steuern/Abgaben
Tel: 04238/8311 - 22
Mail: andrea.pirker@ktn.gde.at

Rückstandsausweis (gemäß § 229 Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl 194/1961 idgF)

Abgabenschuldner	Herr Árpád Simon Geb.Dat.: 26.05.1967
Anschrift	Leppen 45, 9135 Eisenkappel-Vellach

Abgabenart	Abrechnungszeitraum	Fälligkeit	Rückstand in € an	
			Abgaben	Nebenansprüchen
Abfall	01.10.2025 - 31.12.2025	15.11.2025	16,25	
Abfall Grundgebühr	01.10.2025 - 31.12.2025	15.11.2025	25,13	
Wasserverbrauchsgebühr	01.10.2024 - 30.09.2025	15.11.2025	230,87	
Wasser Grundgebühr	01.10.2025 - 31.12.2025	15.11.2025	10,39	
Zählergebühr	01.10.2025 - 31.12.2025	15.11.2025	4,05	
Kanalgebühr	01.10.2024 - 30.09.2025	15.11.2025	300,75	
Kanal Grundgebühr	01.10.2025 - 31.12.2025	15.11.2025	15,31	
Mahngebühr		01.07.2025		3,00
Säumniszuschlag		10.06.2025		6,38
Mahngebühr		01.10.2025		3,00
Säumniszuschlag		10.09.2025		6,38
Abfall	01.04.2025 - 30.06.2025	15.05.2025	16,25	
Abfall Grundgebühr	01.04.2025 - 30.06.2025	15.05.2025	25,13	
Wasser Grundgebühr	01.04.2025 - 30.06.2025	15.05.2025	10,39	
Zählergebühr	01.04.2025 - 30.06.2025	15.05.2025	4,05	
Wasser Akonto	01.04.2025 - 30.06.2025	15.05.2025	172,12	
Abfall Grundgebühr	01.07.2025 - 30.09.2025	15.08.2025	25,13	
Wasser Grundgebühr	01.07.2025 - 30.09.2025	15.08.2025	10,39	
Kanal Grundgebühr	01.07.2025 - 30.09.2025	15.08.2025	15,31	
Kanal Akonto	01.04.2025 - 30.06.2025	15.05.2025	247,23	
Mahngebühr		01.12.2025		3,00
Zwischensumme			1.128,75	21,76
Gesamtrückstand			1.150,51	

Marktgemeinde Eisenkappel-Vellach | Bad Eisenkappel 260, 9135 Bad Eisenkappel | Tel: 04238/8311 | Fax: 04238/8311 31
Mail: eisenkappel@ktn.gde.at | Web: www.bad-eisenkappel.info | GKZ: 20804 | UID: ATU25910208
Bankverbindung: Raiffeisenbank Eberndorf reg.Gen.m.b.H. | BIC: RZKTA12K288 | IBAN: AT49 3926 6000 0320 3612

Quelle: Marktgemeinde Eisenkappel - Vellach

Rückstandsausweis	
Beleg-Nr.:	001009376055
Kundennummer:	1335001411
Datum:	14.11.2025
Seite:	2

Dieser Rückstand ist vollstreckbar.

Die Bürgermeisterin
Elisabeth Lobnik, Bakk.

Rückstandsausweis

Beleg-Nr.: 001009376055
Kundennummer: 1335001411
Datum: 14.11.2025
Seite: 3

Übersicht über die Gesamtschuldner

Die Gesamtschuldner haften zur ungeteilten Hand.
Die nachstehend angeführten Gesamtschuldner sind ein integrierter Bestandteil dieses Rückstandsausweises.

Objekt: Leppen 45 (EZ 76213/00051)

<u>Art Name</u>	<u>Geb.Dat.</u>	<u>Adresse</u>
Eigentümer		
Árpád Simon	26.05.1967	Leppen 45, 9135 Eisenkappel-Vellach



FORDERUNGSMANAGEMENT 1041 Wien, Schleimühlgasse 2
TREUHAND UID: ATU28861409
INSOLVENZVERTRETUNG ZVR: 589673624, DVR: 2109678
BERATUNG IBAN: AT23 1200 0006 0826 5807
WIRTSCHAFTSAUSKUNFT BIC: BKAUATWW

Retouren an Postfach 31, 1041 Wien

Marktgemeinde Eisenkappel-Vellach
Bad Eisenkappel 260
9135 BAD EISENKAPPEL



Wien, 12.02.2025
Tel.: 0504100 DW 1190 / Fax: DW 1522
InkassoKlagenfurt@akveuropa.at

9/0/M918/016.735 MG: 9/2/M918 - 1335001411

Simon Arpad
Leppen 45, 9135 BAD EISENKAPPEL
Sehr geehrte Damen und Herren,

bei Einbringung einer Klage oder eines Exekutionsantrages müssen die Gerichtsgebühren sofort ausgelegt werden.

Aus diesem Grund ersuchen wir um Ihr Verständnis, wenn wir Ihnen als Kostenvorschuss für die Klags- bzw. Exekutionsführung einen Betrag von

568,00 EUR

vorschreiben. Wir bitten Sie daher, diesen Betrag gleichzeitig mit der Übermittlung der Klagsunterlagen an uns zur Überweisung zu bringen. Im Falle der Einbringlichkeit werden Ihnen die Gerichtsgebühren vom Schuldner selbstverständlich refundiert.

BIC: BKAUATWW IBAN: AT23 1200 0006 0826 5807 Verwendungszweck: 9/0/M918/016.735

Mit freundlichen Grüßen

AKV EUROPA
Alpenländischer Kreditorenverband

Ellen Dohnal
Forderungsmanagement

Quelle: Marktgemeinde Eisenkappel - Vellach



FORDERUNGSMANAGEMENT
TREUHAND
INSOLVENZVERTRETUNG
BERATUNG
WIRTSCHAFTSAUSKUNFT

1041 Wien, Schleitföhlgasse 2
UID: ATU26961409
Stiz: 8011 Graz, Postakozzistr. 1/2
ZVR-Zahl: 596573624
DVR: 2109676

Retouren an Postfach 31, 1041 Wien

Marktgemeinde Eisenkappel-Vellach
Bad Eisenkappel 260
9135 BAD EISENKAPPEL

WIEN, 30.10.2025/FD

UID: ATU25910208

Rechnung Nr. 25/100017790 – Kundennummer 9/2/M918, GZ: 9/0/M918/016.735 Arpad Simon, 9135 BAD EISENKAPPEL, 1335001411

Sehr geehrte Damen und Herren!

In obiger Angelegenheit können wir Ihnen die erfreuliche Mitteilung machen, dass es uns auf gerichtlichem Wege gelungen ist, Ihre Forderung laut Rückstandsausweis einbringlich zu machen.
Wir ersuchen Sie nunmehr um Ihr freundliches Verständnis, wenn wir das vereinbarte Erfolgshonorar wie folgt in Rechnung stellen:

Posten (Alle Preise in Euro)	Anz.	Netto	Netto Ges.	MWSt.	MWSt.	Brutto
Erfolgshonorar 18.11.2024 - 30.10.2025	1	215,46	215,46	20,00 %	43,09	258,55
Summe			215,46		43,09	258,55

Überweisung bitte an folgende NEUE Bankverbindung:

- IBAN: AT84 1200 0100 4511 2827
- BIC: BKAUATWW

Einfach überweisen:



Wir ersuchen Sie um Zahlung des Betrages nach Rechnungserhalt. Bitte bei Überweisung per Telebanking im Feld Kundendaten/Zahlungsreferenz die Rechnungsnummer 25/100017790 angeben, damit Ihre Zahlung eindeutig zugeordnet werden kann.

Haben Sie Fragen zu Ihrer Rechnung? Sie erreichen uns per Email unter rechnung@akveuropa.at oder telefonisch unter der Nummer 05 04 100 DW 1485 oder 1260.

Besuchen Sie uns auf unserer Website unter www.akv.at.

Quelle: Marktgemeinde Eisenkappel - Vellach

Verwaltungsgemeinschaft Völkernmarkt Ritzingstrasse 33, 9100 Völkernmarkt		Kontoblatt Kunde		Jahr: 2025							
E-Mail: harald.schweiger@vkv-pv.at Telefon: 0423237087 Fax: 04232/4738-544											
Person:	400014, ARPAD Simon, Leppen 45, 9135 Bad Eisenkappel										
Objekt:	1, EZ 51, Leppen 45, 9135 Bad Eisenkappel										
Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
4	1/	7/1	SA/1	01.01.2025	15.05.2023	GRUNDSTEUER B 2023	21,85		10,15		
4	1/	3/1	SA/1	01.01.2025	15.12.2023	MAHNGEBÜHR Mahnung	3,00		3,00		
4	1/	7/1	SA/1	01.01.2025	15.05.2024	GRUNDSTEUER B 2024	21,85		21,85		
4	1/	4/1	SA/1	01.01.2025	30.09.2024	GERICHTSKOSTEN GRST.	35,50		35,50		
4	1/	3/1	SA/1	01.01.2025	13.12.2024	MAHNGEBÜHR Mahnung	3,00		3,00		
4	1/	7/1	SA/93	14.01.2025	15.05.2025	GRUNDSTEUER B 2025	21,85		21,85		
4	1/	7/1	SA/5408	28.04.2025	15.05.2023	Zahlung Dr. Opetnik		11,70			
Gesamt							85,20		95,35		
Angezeigte Buchungen							85,20		95,35		
Konto								11,70			
											95,35

Quelle: Marktgemeinde Eisenkappel - Vellach

2.8.2 Verwaltungsgemeinschaft Völkermarkt - Grundsteuer

Lt. Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Völkermarkt sind für die Liegenschaft EZ 51, Leppen 45, 9135 Bad Eisenkappel mit Stand vom 13.11.2025 nachfolgende Forderungen offen.

Sehr geehrte Damen u. Herren !

Bei der betreffenden Liegenschaft besteht eine offene Grundsteuer Forderung von insgesamt 95,35 EUR.

Die Grundsteuer betrifft die Jahre 2023 bis 2025. (siehe Kontoblatt)

Mit freundlichen Grüßen

Harald Schweiger

Grundsteuer Sachbearbeiter



Ritzingstraße 33 | 9100 Völkermarkt

T: 04232/4738 DW 519 | M: 0664/8547619

F: 04232/4738 DW 544

E: harald.schweiger@vk-gv.at | www.vk-gv.at

!ACHTUNG!

Bitte beachten Sie unseren neuen Internetauftritt und unsere neuen E-Mailadressen

Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Völkermarkt


E-Mail: harald.schweiger@v-gv.at
 Telefon: 04232/37087
 Fax: 04232/4738-544

Verwaltungsgemeinschaft Völkermarkt
 Rüzngstrasse 33, 9100 Völkermarkt

Kontoblatt Kunde

Person:		400014, ARPAD Simon, Leppen 45, 9135 Bad Eisenkappel										Jahr: 2025	
Objekt:		1, EZ 51, Leppen 45, 9135 Bad Eisenkappel											
Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW		
4	1/	7/1	SA/1	01.01.2025	15.05.2023	GRUNDSTEUER B 2023	21,85		10,15				
4	1/	3/1	SA/1	01.01.2025	15.12.2023	MAHNGEB/JHR Mähnung	3,00		3,00				
4	1/	7/1	SA/1	01.01.2025	15.05.2024	GRUNDSTEUER B 2024	21,85		21,85				
4	1/	4/1	SA/1	01.01.2025	30.09.2024	GERICHTSKOSTEN GRST.	35,50		35,50				
4	1/	3/1	SA/1	01.01.2025	13.12.2024	MAHNGEB/JHR Mähnung	3,00		3,00				
4	1/	7/1	SA/03	14.01.2025	15.05.2025	GRUNDSTEUER B 2025	21,85		21,85				
4	1/	7/1	SA/5406	28.04.2025	15.05.2023	Zahlung Dr. Opetnik		11,70					4
Gesamt							Anfangsstand	Rechnung	Saldo	Offen			
							85,20	21,85	95,35	95,35			
Angezeigte Buchungen							85,20	21,85	95,35	95,35			
Konto								11,70					

Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Völkermarkt

Verwaltungsgemeinschaft Völkermarkt Ritzingstrasse 33, 9100 Völkermarkt 	E-Mail: harald.schweiger@v-gv.at Telefon: 04232/37087 Fax: 04232/4738-544																																																												
Kontoblatt Kunde																																																													
Jahr: 2025																																																													
Person: 400014, ARPAD Simon, Leppen 45, 9135 Bad Eisenkappel Objekt: 1, EZ 51, Leppen 45, 9135 Bad Eisenkappel																																																													
Abgabensummen																																																													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Abg.</th> <th style="text-align: left;">Bezeichnung</th> <th style="text-align: right;">Anfangsstand</th> <th style="text-align: right;">Rechnung</th> <th style="text-align: right;">Netto</th> <th style="text-align: right;">Ust</th> <th style="text-align: right;">Zahlung</th> <th style="text-align: right;">Netto</th> <th style="text-align: right;">Ust</th> <th style="text-align: right;">Offen</th> <th style="text-align: right;">Netto</th> <th style="text-align: right;">Ust</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>MAHNGEBÜHR</td> <td style="text-align: right;">6,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">6,00</td> <td style="text-align: right;">6,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>GERICHTSKOSTEN GRST.</td> <td style="text-align: right;">35,50</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">35,50</td> <td style="text-align: right;">35,50</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>GRUNDSTEUER B</td> <td style="text-align: right;">-43,70</td> <td style="text-align: right;">21,85</td> <td style="text-align: right;">21,85</td> <td></td> <td style="text-align: right;">11,70</td> <td style="text-align: right;">11,70</td> <td></td> <td style="text-align: right;">53,85</td> <td style="text-align: right;">53,85</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Summe</td> <td style="text-align: right;">85,20</td> <td style="text-align: right;">21,85</td> <td style="text-align: right;">21,85</td> <td></td> <td style="text-align: right;">11,70</td> <td style="text-align: right;">11,70</td> <td></td> <td style="text-align: right;">95,35</td> <td style="text-align: right;">95,35</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust	3	MAHNGEBÜHR	6,00							6,00	6,00		4	GERICHTSKOSTEN GRST.	35,50							35,50	35,50		7	GRUNDSTEUER B	-43,70	21,85	21,85		11,70	11,70		53,85	53,85		Summe		85,20	21,85	21,85		11,70	11,70		95,35	95,35		
Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust																																																		
3	MAHNGEBÜHR	6,00							6,00	6,00																																																			
4	GERICHTSKOSTEN GRST.	35,50							35,50	35,50																																																			
7	GRUNDSTEUER B	-43,70	21,85	21,85		11,70	11,70		53,85	53,85																																																			
Summe		85,20	21,85	21,85		11,70	11,70		95,35	95,35																																																			
Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 3																																																													

Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Völkermarkt

2.9 Besondere Merkmale Wohnhaus

2.9.1 Feuchtigkeit

Befundaufnahme:

Im Zuge der Befundaufnahme waren feuchte Stellen im Gebäude (z.B. EG, usw.) ersichtlich. Laut Feuchtemesser konnten erhöhte Feuchtigkeitswerte festgestellt werden. Der SV weist jedoch darauf hin, dass die Messtiefe maximal 40 mm beträgt.

- Erdgeschoss: Es sind optische Feuchteschäden ersichtlich. Es konnten an einigen Bereichen der Wände z.T. Feuchtestellen festgestellt werden.
Der SV übernimmt keine Haftung.

→ **In der Bewertung wird angesetzt, dass es sich um einen behebbaren Schaden handelt. Sollte dies nicht oder nur unwirtschaftlich möglich sein, so ist eine Neubewertung vorzunehmen.**

Der SV weist darauf hin, dass es sich nicht um ein bautechnisches Gutachten handelt / es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Es wird von einer Behebbarkeit ausgegangen. → **Sollte eine Sanierung technisch bzw. wirtschaftlich nicht sinnvoll möglich sein so ist eine Neubewertung vorzunehmen.**

EG:



2.10 Gebäudezustand / Erhaltungszustand

Der Bau – und Erhaltungszustand wurde aufgrund der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Der Zustand des Gebäudes wird anhand der Methode nach „Heideck“ benotet. In der Praxis wird die Zustandswertminderung nach Heideck bei Wohnobjekten angewendet.

2.10.1 Wohnhaus + Anbau + Zubau / Nebengebäude

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00 %
1,25		0,04 %
1,50	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen	0,32 %
1,75		1,07 %
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vorzunehmen	2,49 %
2,25		4,78 %
2,50	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	8,09 %
2,75		12,53 %
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17 %
3,25		25,03 %
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09 %
3,75		42,28 %
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49 %
4,25		63,57 %
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32 %
4,75		87,54 %
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00 %

Die Zustandswertminderung wird als Prozentsatz, der um die Alterswertminderung geminderten gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt, und der Alterswert Minderung zugeschlagen.

➔ Zustand siehe Fotodokumentation und Beschreibung.

2.11 Nutzung Liegenschaft:

Die Liegenschaft wird als Wohnhaus mit Anbau, Zubau / Nebengebäude, Holzhütte und Garten genutzt.

Weiters ist festzuhalten, dass das Gutachten nach dem vorhandenen Gebäude – und Ausführungszustand bewertet wird. Ob das Gebäude wie eingereicht und genehmigt gebaut wurde, obliegt nicht dem Sachverständigen. Im Falle von Abweichungen wird empfohlen, den genehmigten Zustand herzustellen, oder die Abweichungen nachgenehmigen zu lassen.

3 GUTACHTEN SACHWERT

3.1 Allgemeines

Ziel des Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes** der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. (§ 2 LBG).

Für die Ermittlung des Verkehrswertes gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Gemäß §3 (1) LBG sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§4), das Ertragswertverfahren (§5) und das Sachwertverfahren (§6) in Betracht.

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

Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens, ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§7 LBG).

3.2 Bewertungsmethodik

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt. Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei. Es wird davon ausgegangen, dass sich auf der Liegenschaft keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie oder Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Die Funktion der technischen Anlagen (Heizung, Elektro, Sanitärgeräte, Zu- und Abflüsse und sonstige Anlagen usw.) wurde nicht überprüft. Eine statische Überprüfung der Objekte wurde nicht durchgeführt.

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sachwertverfahren (§6 LBG). Der Verkehrswert (§2 LBG) wird in der Folge vom Sachwert abgeleitet.

Weiters wurde von einer **einreichungskonformen und bescheidkonformen Bauweise** der baulichen Anlagen ausgegangen. Die Baubescheide wurden nicht überprüft und auf Maße kontrolliert.

Gem. §6 LBG wird im Sachwertverfahren der Wert der Sache durch Zusammenzählung des **Bodenwertes**, des **Bauwertes** und des **Wertes sonstiger Bestandteile** ermittelt.

Der **Bodenwert** ist in der Regel als **Vergleichswert** durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung der zu bewertenden Liegenschaft ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der **Bauwert** ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

3.3 Bewertung

3.3.1 Bodenwert

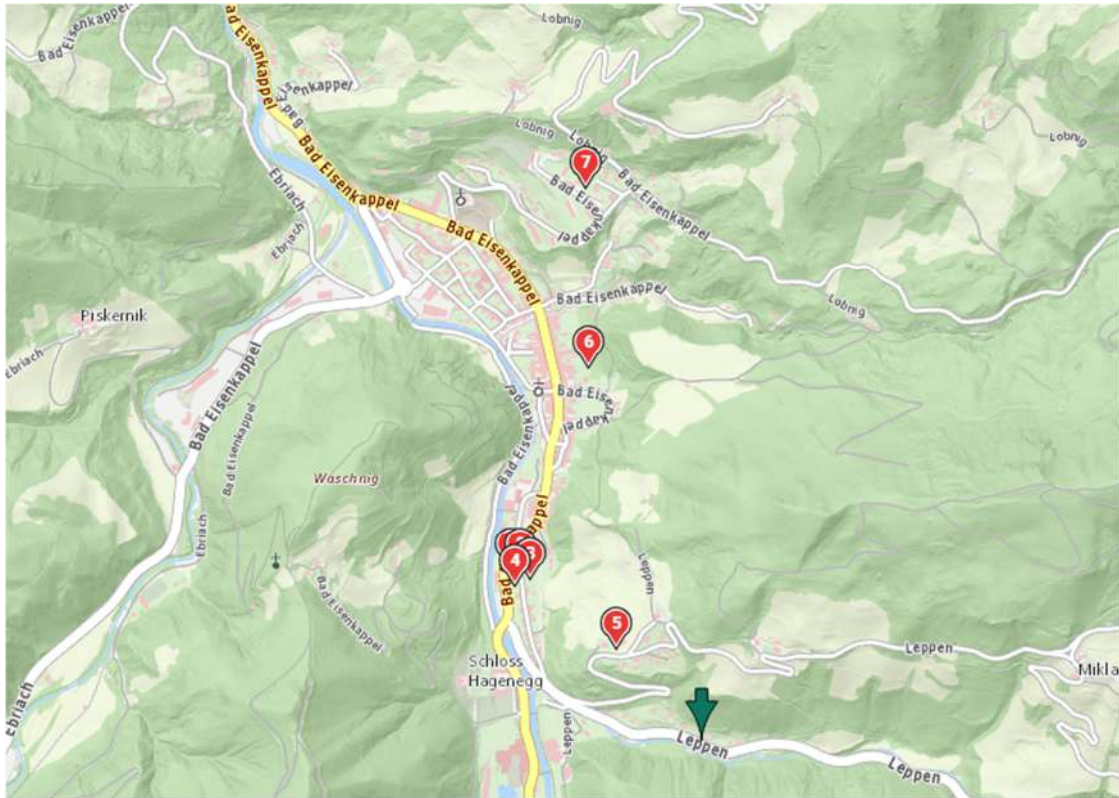
Vom Sachverständigen wurden Erhebungen betreffend Grundstückspreise bei Maklern, Gemeinden, im Immobilienpreisspiegel sowie durch Zugriff auf Datenbanken durchgeführt.

Zusätzlich wurden Vergleiche mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen (Immonet ZT – Datenbankabfrage – basierend auf tatsächlich getätigte Transaktionen) erhoben.

- ***Der Gutachter weist darauf hin, dass ev. Baubeschränkungen bzw. Möglichkeiten von einem potenziellen Käufer überprüft werden müssen.***

Für die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und der weiters abgefragten Liegenschaften wird eine Wertsteigerung / Valorisierung angesetzt.

Es wurden Vergleichstransaktionen in der näheren Umgebung erhoben entsprechend gewichtet und valorisiert sowie auf die vorliegende Bebauung eingegangen.

Nachstehend angeführte Kauftransaktionen von Grundstücken in der näheren Umgebung:Map data - © basemap.at, <https://www.basemap.at>

NR	KG-NR	KG-Name	Jahr	EZ	Widmung	Fläche [m ²]	valorisierter, harmonisierter Preis [€/m ²]
1	76206	Eisenkappel	2021	371	B - Bauland	640	25,68
2	76206	Eisenkappel	2016	240	B - Bauland	1.186	22,89
3	76206	Eisenkappel	2020	577	B - Bauland	1.307	40,51
4	76206	Eisenkappel	2023	548	B - Bauland	1.095	42,06
5	76213	Leppen	2019	71	B - Bauland	1.022	23,91
6	76206	Eisenkappel	2018	243	B - Bauland	2.190	34,77
7	76206	Eisenkappel	2020	476	B - Bauland	896	26,31

Hinsichtlich der Erfahrung der Bewertungspraxis des SV sowie hinsichtlich der vorherrschenden Lage (auch inkl. Situierung der Bebauung), Erreichbarkeit und Ausrichtung sowie der Vergleichstransaktionen der letzten Jahre und Erhebungen wird vom Sachverständigen unter Berücksichtigung der auf den Grundstücken bestehenden Widmung von „Bauland - Dorfgebiet“ ein Wert von **€ 30,90 pro m²** angesetzt.

Hierbei wurden Abfragen über Vergleichstransaktionen mit dieser Widmung und Lage in der näheren Umgebung erhoben – dies ergab den entsprechenden m² Ansatz.

3.3.1.1 Bodenwert EZ 51

(Werte nach Valorisierung und Gewichtung)

GSt. Nr.	Fläche in m ² (lt. Grundbuchauszug)	Widmung	Euro / m ²	Summe in €
.9	229 m ² lt.Grundbuch	Bauland-Dorfgebiet	€ 30,90	€ 7.076,10
579	251 m ² lt.Grundbuch	Bauland-Dorfgebiet	€ 30,90	€ 7.755,90
	480 m ²			
Bodenwert ges. Liegenschaft				€ 14.832,00

Summe	Bodenwert EZ 51	€ 14.832,00
--------------	------------------------	--------------------

Die Grundstücksgrößen werden im unverbürgten Ausmaß aus dem GB – Auszug übernommen.

3.4 Bewertung / Sachwert**3.4.1 Herstellungskosten**

Zur Ermittlung der **Herstellungskosten (Neubaukosten)** werden die Baukosten je m² bzw. m³ inkl. USt. herangezogen. Berücksichtigt werden dabei die Bauweise und Ausstattung.

Der Ansatz erfolgt inkl. Umsatzsteuer, da als Käufer für eine solche Liegenschaft hauptsächlich Privatpersonen als Interessenten in Frage kommen (*dies sollte jedoch noch unbedingt mit der steuerlichen Vertretung des Verkäufers vorab abgeklärt werden – der SV übernimmt keine Haftung dafür*).

Die Herstellungskosten werden in Anlehnung der veröffentlichten Kostenreihe für typisierte Gebäudearten lt. („Kranewitter Liegenschaftsbewertung 2010, 6. + 7. Auflage) bzw. lt. Veröffentlichung „Der Sachverständige 3/23 (Basis 2023) entnommen und entsprechend valorisiert.

3.4.2 Bewertung Wohnhaus**3.4.2.1 Herstellungskosten Wohnhaus**

Bauteil	m ²	Euro / m ²	Summe in €
EG	ca. 81	€ 2.850,00	€ 230.850.--
DG (Dachgeschoss)	ca. 85	€ 2.935,50	€ 249.518.--
Anbau Nebengebäude/ Lager	ca. 21	€ 1.220,00	€ 25.620.--
Summe HSK			€ 505.988.--
Summe HSK WH - bauliche Anlagen			€ 505.988.--

Basierend auf den Brutto -m² Flächen und als Plausibilisierungsrechnung der

Rauminhalt der Gebäude ergibt sich ein **Herstellungswert von ca. € 505.988.--**

- Die m² entsprechen nicht den Nutzflächen. Sie wurden ausschließlich für die Berechnung der Herstellungskosten ermittelt.
- Berücksichtigt bei der Berechnung wurden die Bauausführung und die Größe der Gebäude.
- Der Gebäudezustand **nach Heideck** fließt gesondert in die Bewertung ein (bezgl. Gebäudezustand – siehe Kapitel *Bau – Erhaltungszustand*).

Die Flächen wurden den ausgehobenen Unterlagen der Marktgemeinde Eisenkappel - Vellach und dem ca. Grobmaß des SV entnommen. Der SV übernimmt keine Haftung für die Flächen aus den übergebenen Unterlagen. Die Flächen dienen lediglich zur internen Berechnung z.B. der Herstellungskosten. Keinesfalls dürfen diese Maße für Baupläne bzw. für diverse Verträge herangezogen werden. → Dient nur den Berechnungen für das Gutachten. Zur Berechnung der Herstellungskosten werden vom SV die **Brutto-Flächen angesetzt.**

3.4.2.2 Gesamtnutzungsdauer & Restnutzungsdauer Wohnhaus

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung (*Kranewitter 7. Auflage*). Die übliche Gesamtnutzungsdauer setzt eine ordnungsgemäße Instandhaltung des Gebäudes voraus.

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhäuser	
● normaler Bauausführung	60-70
● einfache Bauausführung	50-60
● Fertighäuser	60-70
● Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40-60
Mehrwohnhäuser	
● Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70
● Sozialer Wohnbau	50-60
Garagen	
● Garagen Massivbauweise	50-70
● Fertiggaragen	40-50
● Parkhäuser- und Tiefgaragen	40-50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40-60

Quelle: Kranewitter 7. Auflage

Die genannte Nutzungsdauer basiert auf Grundlage der Nutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser – Mehrwohnhäuser) sowie des Nutzungsdauerkataloges des Hauptverbands der allgemein beideten und gerichtlich zert. Sachverständigen Österreich sowie der Fachliteratur Kranewitter (6. + 7. Auflage) und Bienert/Funk (2. Auflage) und Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.

Lt. Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes (Landesverband Steiermark und Kärnten 2020) wird für „Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Massivbauweise“ die **Gesamtnutzungsdauer mit 50 - 80 Jahren** angesetzt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird für das gegenständliche gebaute Objekt (z.B. normale Bauausführung) nachfolgend festgelegt.

3.4.3 Bauzeitwert – Wohnhaus

Bauliche Anlage (nach m ³ / m ² ber.)			
			505.988.--
Summe			505.988.--
Abzügl. Alterswertminderung linear			
Bestandsdauer	51 Jahre		
Restnutzungsdauer	24 Jahre		
Gew. Nutzungsdauer	75 Jahre		
Techn. Wertminderung linear	68,00 % von	505.988.--	- 344.072.--
Restwert			161.916.--
Berücksichtigung Zustandsnote 3,00	18,17 % von	161.916.--	- 29.420.--
Zwischenwert			132.496.--
* Abzgl. div. Adaptierungsarbeiten (siehe Gutachten) pauschal			- 16.030.--
Zwischenwert			116.466.--
**Abzügl. wirt. Wertminderung	10,00 % von	116.466.--	- 11.647.--
Bauwert Wohnhaus + Anbau Nebengebäude / Lager			€ 104.819.--

* Adaptierungen, Geländer, Umwehungen, usw. (durchschnittlicher Ausführungsstandard)

** die wirtschaftliche Wertminderung wird mit dem verlorenen Bauaufwand bzw. mit der derzeitigen Konzeption begründet (z.B. Verkehrsfläche, Raumaufteilung, etc.). Jeder potenzielle Erwerber hat individuelle Raumanforderungen.

3.4.4 Bauzeitwert Holzhütte

Wie im Gutachten beschrieben und abgebildet.

Die Holzhütte wird ebenso im Sachwert berechnet und aufgrund des Zustandes, Größe, Bauweise und des Alters wie nachfolgend angesetzt:

NEBENGEBÄUDE - HOLZHÜTTE	pauschal	rd.	€ 1.950.--
-------------------------------------	----------	-----	-------------------

3.4.5 Zusammenstellung Bauzeitwerte

Zusammenstellung Bauzeitwert	
Bauwert Wohnhaus + Anbau Nebengebäude / Lager	€ 104.819
Bauwert Nebengebäude - Holzhütte pa.	€ 1.950
Zusammenstellung Bauzeitwerte	€ 106.769

3.4.6 Außenanlagen

Wie im Gutachten beschrieben und abgebildet.

Die Außenanlagen werden als prozentualer Wertanteil der Gebäudewerte errechnet. Die Einstufung der gegenständlichen Außenanlagen wird gemäß Kranewitter (6. +7. Auflage).

Der SV setzt nachfolgenden prozentualen Wert des Bauwertes an (HSK - analoge Bewertung des Zustandes und des Alters – somit des Bauwertes) – entspricht

vom BAUWERT	3,00%	rd.	€ 3.200.--
--------------------	-------	-----	-------------------

3.5 Sachwert - Zusammenstellung (Boden + Gebäude)

Zusammenstellung	
Bodenwert EZ 51	€ 14.832
Bauwert Wohnhaus + Anbau Nebengebäude / Lager	€ 104.819
Bauwert Nebengebäude - Holzhütte pa.	€ 1.950
Außenanlagen gesamt	€ 3.200
Sachwert gesamte Liegenschaft EZ 51	€ 124.801

4 VERKEHRSWERTABLEITUNG EZ 51

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. (Marktanpassung).

Maßgebende Kriterien für die Marktanpassung sind insbesondere die Höhe des Sachwertes und die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes (Art, Beschaffenheit, Lage, Bauweise usw.).

Weiters ist die Situierung der Baukörper auf der Liegenschaft, der Zustand des Gebäudes und der Lage für die Verwertung der Liegenschaft relevant.

Diese unter anderem genannten Punkte wirken sich erfahrungsgemäß auf die Transaktionierbarkeit einer Liegenschaft aus.

4.1 Verkehrswertableitung – Grundstücke + bauliche Anlagen

Sachwert in Tausend €	Marktanpassung (Zu- / Abschlag in %)				
	für die Marktgängigkeit				
	sehr gut - gut	befriedigend -durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig- schlecht	schlecht-keine
bis zu 10	+15	+9	-2	-20	-43
20	+10	+5	-7	-23	-45
50	+5	0	-11	-27	-48
100	+1	-4	-14	-29	-50
150	-1	-6	-16	-31	-51
200	-3	-8	-18	-32	-52
250	-4	-9	-18	-33	-52
300	-5	-10	-19	-34	-53
400	-6	-11	-20	-34	-53
500	-8	-13	-22	-36	-54
1000	-11	-15	-24	-38	-56
2000	-14	-18	-27	-40	-57
3000	-16	-20	-29	-41	-58
5000	-19	-23	-31	-43	-60
10000	-22	-26	-34	-45	-61

Quelle: © Techn. Rat BM Ing. Franz Kainz (LBA-CVC Graz – 2003 / 2004; Seite 90)

Der SV verweist auf die Grundstücksgröße und Konfiguration, die Lage und den Zustand der Gebäude, die einen selektiven Käuferkreis anspricht.

Weiters ist die Situierung der Baukörper auf der Liegenschaft, der Zustand der Gebäude und die Lage an der öffentlichen Erschließung und die Infrastruktur für die Verwertung der Liegenschaft relevant. Zu berücksichtigen ist, die Entfernung zu den infrastrukturellen Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten / Arzt / Schulen usw.) – die nicht bzw. schwer fußläufig erreichbar sind. Diese bedingt das Vorhandensein einer mehrfachen individuellen Motorisierung und den entsprechenden Zeitfaktor.

Weiterhin wird auf die Mauer im Norden und auf die „gelbe Gefahrenzone“ verwiesen. Des Weiteren fließt auch die derzeit nicht funktionierende Zentralheizung und Feuchtigkeit im Erdgeschoss des Wohnhauses in die Ableitung mit ein.

In Anlehnung an die von Kainz, Marktanpassung im Sachwertverfahren (2002) durchgeführten Untersuchungen wird aufgrund der beschriebenen Marktgängigkeit und Höhe des Sachwertes sowie der Bewertungspraxis des Sachverständigen wird - nachfolgende dem Wert angemessene Marktanpassung vorgenommen.

Marktanpassung		
Sachwert		€ 124.801
Marktanpassung	-15,00%	-€ 18.720
VERKEHRSWERT EZ 51 gesamte Liegenschaft		€ 106.081
Verkehrswert ges. Liegenschaft EZ 51		rd. € 106.100

5 VERKEHRSWERT

Der **Verkehrswert der gesamten Liegenschaft**

EZ 51, KG 76213 Leppen,
GST-Nr. .9 + GST-Nr. 579
Bezirksgericht Eisenkappel beträgt

rd. € 106.100,-- Euro

Bewertungsstichtag: 10.10.2025 (Tag der Befundaufnahme).

(in Worten: einhundertsechstausendeinhundert Euro)

Lt. Auskunft der Marktgemeinde Eisenkappel-Vellach vom 14.11.2025 (Andrea Pirker) bestehen offenen Forderungen in Höhe **von € 1.150,51** (inkl. Mahngebühren – tlw. vor Gericht) für diese Liegenschaft.

Seitens der Verwaltungsgemeinschaft Völkermarkt beträgt die offene Gesamtforderung (Grundsteuer) zum 13.11.2025 in Höhe **von € 95,35**.

Prämissen:

Die Liegenschaft wird unbelastet bewertet.

Der SV verweist auf die einzuhaltende Objektsicherheit und entsprechende Überprüfung nach ÖNORM B1300 und B1301.

Der SV übernimmt keine Haftung dafür.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine Immobilienbewertung und nicht um eine bautechnische Bewertung handelt!

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Klagenfurt, am 16. Dezember 2025

Der beauftragte Sachverständige

The image shows a circular official seal of the expert. The seal contains the text 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the perimeter and 'Ing. Mag. Erwin Lackner' in the center. A green handwritten signature is written over the seal.

Ing. Mag. Erwin Lackner

6 ANMERKUNGEN

6.1 Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere auf die Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

6.2 Vorgelegte Unterlagen

Das Gutachten basiert auf den vorgelegten Unterlagen und auf den im Zuge der Befundaufnahme erhaltenen Informationen. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Nachbewertung vor.

6.3 Konsens

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigung, der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

6.4 Energieausweisvorlage

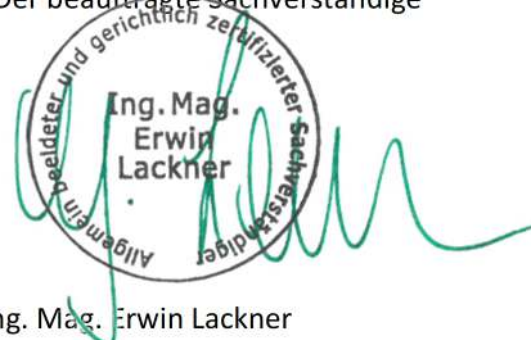
Ein Energieausweis über die Gesamteffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments sowie des Energieausweis – Vorlage - Gesetzes (EAVG) **wurde nicht vorgelegt.**

6.5 Besichtigung und Verträge

Jeder Interessent sollte die Liegenschaft selbst besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen. Weiters hat jeder Interessent die bestehenden Verträge (z.B. Rechte und Lasten) auf Weiterbestand und Verwendung selbst zu prüfen.

Klagenfurt, am 16.12.2025

Der beauftragte Sachverständige


Ing. Mag. Erwin Lackner

7 BEILAGEN

7.1 Fotodokumentation

Beilage 1

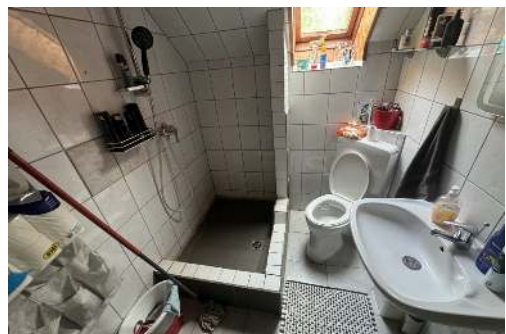
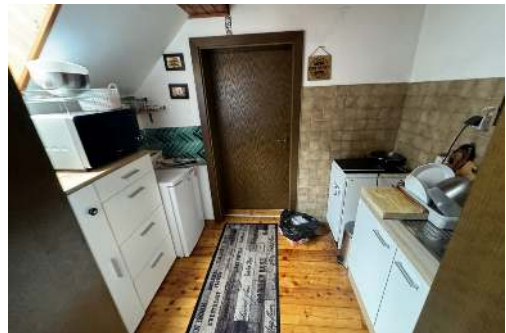
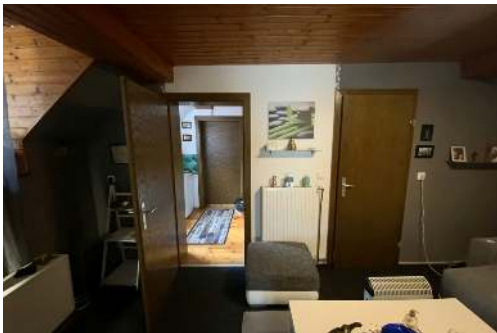
WOHNHAUS + ANBAU + NEBENGEBÄUDE | ANSICHTEN + AUSSENANLAGE



WOHNHAUS + ANBAU | ERDGESCHOSS



WOHNHAUS + ANBAU | DACHGESCHOSS



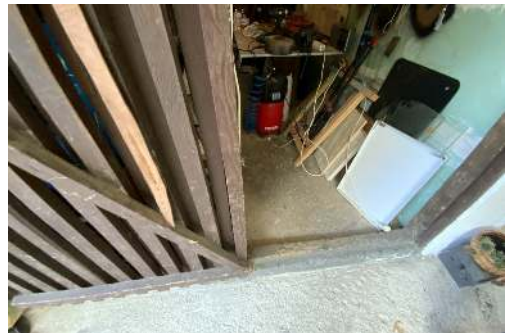
WOHNHAUS + ANBAU + NEBENGEBÄUDE | AUSSTATTUNG / HAUSTECHNIK



WOHNHAUS + ANBAU + NEBENGEBÄUDE | AUSSTATTUNG / DACH



NEBENGEBÄUDE / LAGER



HOLZHÜTTE

