

ING. MAG. ERWIN LACKNER**Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger**

Mitglied der Wirtschaftskammer Österreich, Fachgruppe Immobilienreuhänder - Fachbereich Immobilienbewertung

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

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

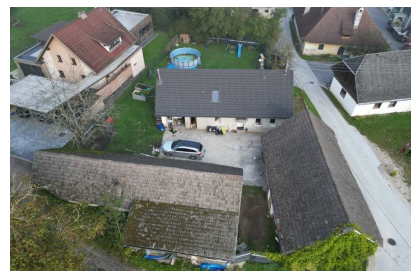
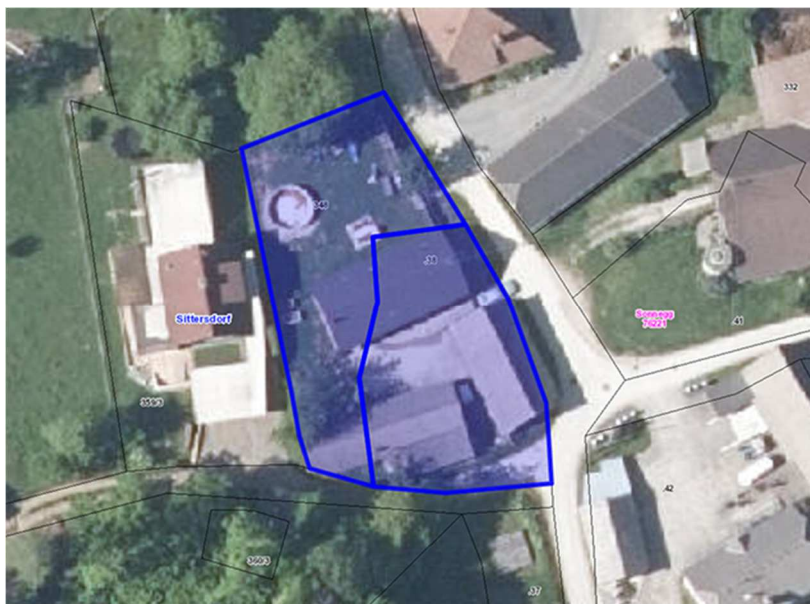
Tel 0463/410740
Fax 0463/410740-20
e-mail: mag.lackner@dasgutachten.at

Tel 0676/ 5830467
UID Nr. ATU 40284802

BEWERTUNGSGUTACHTEN

GESCHÄFTSZAHL: E 232/23z - 4, BG EISENKAPPEL

Betreibende Partei:	Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft	vertreten durch: Raits Bleiziffer Hawelka Piralli Rechtsanwälte GmbH Ernst-Grein-Straße 5, 2. OG, Top 6 5026 Salzburg FN 217006b (Zeichen: wü-b/MesaDe-2)
	Alpenstraße 70 5020 Salzburg FN 319422p	
Verpflichtende Partei:	1. Verpflichtete Partei Dejan MESARIC geb. 18.11.1983 Kristendorf 10 9133 Sittersdorf	2. Verpflichtete Partei Jasmina MESARIC geb. 26.05.1988 Kristendorf 10 9133 Sittersdorf
Liegenschaft:	EZ 377, KG 76221 Sonnegg, Bezirksgericht Eisenkappel B-LNR 1 + B-LNR 2	
Liegenschaftsadresse:	Kristendorf 10, 9133 Sittersdorf	

Bewertungsstichtag: 27.09.2023 (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	7
2.2	Liegenschaftsadresse Wohnhaus	7
2.3	Grundbuchauszug	8
2.4	Liegenschaftsbeschreibung	11
2.4.1	Bebauung /Lage & Widmung	11
2.4.2	Auskunft über die Widmung / Anschlüsse - Gemeinde Sittersdorf:	14
2.4.3	Hora – Pass	21
2.4.4	Aufschließung (Versorgung / Entsorgung) Verkehrsverhältnisse	23
2.4.5	Abfrage Senderkataster	23
2.4.6	Abfrage Verdachtsflächenkataster	23
2.5	Baulichkeiten – Wohnhaus / Nebengebäude / usw.	24
2.5.1	Übersichtsplan / Lageplan: (nicht im Maßstab dargestellt)	24
2.5.2	Planunterlagen (nicht im Maßstab dargestellt)	25
2.5.3	Flächen für Berechnung / Errichtungsjahr	29
2.5.4	Baulichkeiten – technische Beschreibung	30
2.6	Energieausweis:	36
2.7	Außenanlagen	37
2.8	Besondere Merkmale Wohnhaus	38
2.8.1	Feuchtigkeit	38
2.8.2	Erschließung - Treppen	38
2.8.3	Fassade	39
2.8.4	Fenstersturz - Balkontüre	39
2.9	Rückstände – öffentliche Abgaben	40
2.9.1	Wasser und Kanal Ergänzungsbeiträge	40
2.9.2	Gemeinde Sittersdorf - Finanzabteilung	40
2.9.3	Verwaltungsgemeinschaft Völkermarkt - Grundsteuer	50
2.10	Gebäudezustand / Erhaltungszustand	52
2.10.1	Wohnhaus	52
2.10.2	Scheune	53
2.10.3	Scheune mit Flugdach	53
2.11	Nutzung Liegenschaft:	53

3	Gutachten Sachwert	54
3.1	Allgemeines	54
3.2	Bewertungsmethodik	54
3.3	Bewertung	55
3.3.1	Bodenwert	55
3.4	Bewertung / Sachwert	57
3.4.1	Herstellungskosten	57
3.4.2	Bewertung Wohnhaus	58
3.4.3	Bauzeitwert – Wohnhaus	60
3.4.4	Bauzeitwert Scheune	60
3.4.5	Bauzeitwert Scheune mit Flugdach	60
3.4.6	Zusammenstellung Bauzeitwerte	61
3.4.7	Außenanlagen	61
3.5	Sachwert - Zusammenstellung (Boden + Gebäude)	61
3.5.1	Sachwert –Grundstücke + bauliche Anlagen	61
4	Verkehrswertableitung EZ 377	61
4.1	Verkehrswertableitung – Grundstück + bauliche Anlagen	62
5	Verkehrswert Gesamt	63
6	Anmerkungen	64
6.1	Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3	64
6.2	Vorgelegte Unterlagen	64
6.3	Konsens	64
6.4	Energieausweisvorlage	64
6.5	Besichtigung und Verträge	64
7	Beilagen	65
7.1	Fotodokumentation Beilage 1	65

1 EINLEITUNG

1.1 Auftraggeber

Vom Bezirksgericht Eisenkappel (HR Mag. Franz BOSCHITZ, Richter) wurde die Schätzung der Liegenschaft EZ 377 KG 76221 Sonnegg angeordnet.

Geschäftszahl: E 232/23z - 4

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft: EZ 377, B-LNR 1 + B-LNR 2, KG 76221 Sonnegg, Bezirksgericht Eisenkappel.

1.3 Bewertungsstichtag

- Bewertungsstichtag ist der 27.09.2023 (Tag der Befundaufnahme).

1.4 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

1. Besichtigung der Liegenschaft am 27.09.2023 in Anwesenheit von
 - Hr. Dejan MESARIC
 - 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: Sachverständige – Linde
16. Fachliteratur: Die Nutzungsdauer – Seiser
17. Fachliteratur: Der Nutzungsdauerkatalog - Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
18. Fachliteratur: Bewertung von Spezialimmobilien - Bienert / Funk
19. Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie – LBA
20. 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. (siehe Pkt. 2.4.6)

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

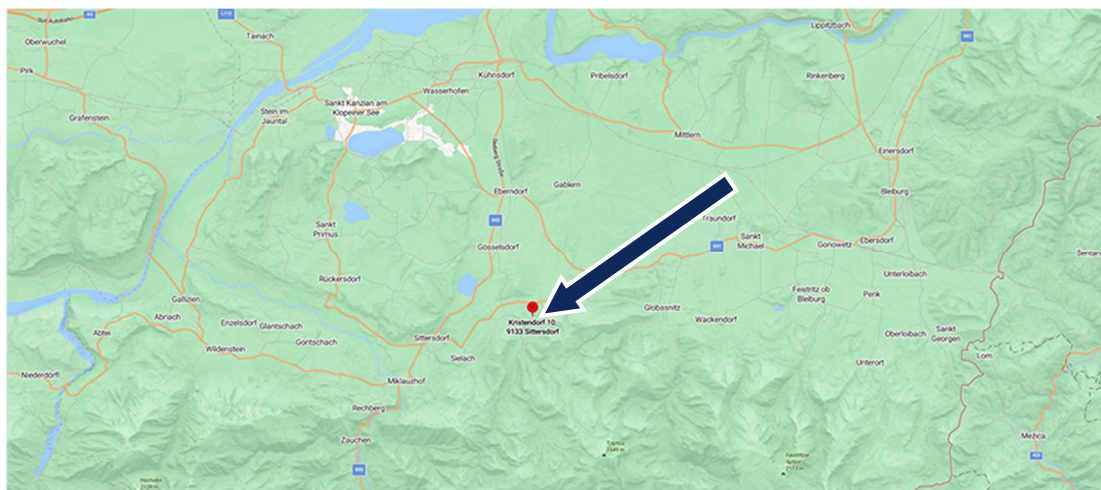
2.1 Gutsbestand

EZ 377 KG 76221 Sonnegg, Bezirksgericht Eisenkappel

Gst. -Nr.	BA (Nutzung)	Fläche in m ²
76221	Sonnegg	
.38	Bauf. (10)	265
	Gärten (10)	110
	Sonst (10)	48
	Sonst (50)	169
348	Bauf. (10)	221
	Gärten (10)	293
	Sonst (50)	106
Gesamtfläche		1212

2.2 Liegenschaftsadresse Wohnhaus

Kristendorf 10, 9133 Sittersdorf



Quelle: www.bing.com



Quelle: www.bing.com

2.3 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 76221 Sonnegg
BEZIRKSGERICHT Eisenkappel

EINLAGEZAHL 377

Letzte TZ 346/2023

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.38	GST-Fläche	592	
	Bauf.(10)	265	
	Gärten(10)	110	
	Sonst(10)	48	
	Sonst(50)	169	Kristendorf 10
348	GST-Fläche	620	
	Bauf.(10)	221	
	Gärten(10)	293	
	Sonst(50)	106	
GESAMTFLÄCHE		1212	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

2 b gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Dejan Mesaric

GEB: 1983-11-18 ADR: Kotlje 3b, 2394 Kotlje, Slowenien

a 356/2015 Kaufvertrag 2015-07-03, Nachtrag zum Kaufvertrag 2015-07-30

Eigentumsrecht

b gelöscht

2 ANTEIL: 1/2

Jasmina Mesaric

GEB: 1988-05-26 ADR: Kotlje 3b, 2394 Kotlje, Slowenien

a 356/2015 Kaufvertrag 2015-07-03, Nachtrag zum Kaufvertrag 2015-07-30

Eigentumsrecht

b gelöscht

***** C *****

1 a 356/2015 Schuldschein und Pfandurkunde 2015-07-03

PFANDRECHT

EUR 103.200,--

6 % Z 5 % VZ NGS EUR 20.600,-- für

Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)

c 470/2019 Hypothekarklage wg. EUR 114.565,55 s.A.

26 Cg 73/19k LG Klagenfurt

d 282/2023 Versteigerungsverfahren siehe LNR 8

2 a 161/2016 Schuldschein und Pfandurkunde 2016-04-15

PFANDRECHT

EUR 28.000,--

8,000 % Z, 5,000 % VZ, NGS EUR 5.600,--

für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)

c 470/2019 Hypothekarklage wg. EUR 114.565,55 s.A.

wird nicht bewertet

wird nicht bewertet

- 26 Cg 73/19k LG Klagenfurt
- 4 auf Anteil B-LNR 1
- a 225/2019 Bedingter Zahlungsbefehl 2019-02-20
PFANDRECHT vollstr EUR 904,65
4 % Z aus EUR 595,00 seit 2018-09-12
Kosten EUR 184,29 4 % Z seit 2019-02-20 EUR 206,27 für
Gojer Kärntner Entsorgungsdienst GmbH (FN 117561i)
E 230/19z
- 5 auf Anteil B-LNR 2
- a 352/2020 Zahlungsbefehl 2020-02-19
PFANDRECHT vollstr EUR 7.523,81
11,5 % Z seit 2020-01-15
Kosten EUR 1.130,19 4 % Z seit 2020-02-19
EUR 556,09 EUR 758,27 für
BAWAG P.S.K Bank für Arbeit und Wirtschaft u österr.
Postsparkasse AG (FN 205340x)
E 298/20a
- b 346/2023 Versteigerungsverfahren siehe LNR 9
- 6 auf Anteil B-LNR 1
- a 505/2020 Zahlungsbefehl - ausländischer Titel 2006-07-14,
Zahlungsbefehl - ausländischer Titel 2007-09-05,
Zahlungsbefehl - ausländischer Titel 2008-03-17
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.304,69
8 % Z aus EUR 1.196,25 seit 2008-06-14
8 % Z aus EUR 58,37 seit 2008-06-14
8 % Z aus EUR 50,70 seit 2008-06-14
Kosten EUR 270,15 EUR 299,25 für
Sparkasse Leasing S d.o.o.
E 403/20t
- 7 auf Anteil B-LNR 2
- a 70/2022 Europäischer Zahlungsbefehl 2018-05-11
PFANDRECHT vollstr EUR 3.789,13
8 % Z aus EUR 255,72 seit 2016-01-01
8 % Z aus EUR 266,78 seit 2016-02-01
8 % Z aus EUR 249,21 seit 2016-03-01
8 % Z aus EUR 242,60 seit 2016-04-01
8 % Z aus EUR 208,60 seit 2016-08-01
8 % Z aus EUR 248,57 seit 2016-09-01
8 % Z aus EUR 59,00 seit 2016-05-10
8 % Z aus EUR 248,68 seit 2016-10-01
8 % Z aus EUR 248,68 seit 2016-11-01
8 % Z aus EUR 248,57 seit 2016-12-01
8 % Z aus EUR 248,68 seit 2017-01-01
8 % Z aus EUR 255,19 seit 2017-02-01
8 % Z aus EUR 248,68 seit 2017-03-01
8 % Z aus EUR 248,69 seit 2017-04-01
8 % Z aus EUR 248,58 seit 2017-05-01
8 % Z aus EUR 248,69 seit 2017-06-01
8 % Z aus EUR 248,58 seit 2017-07-01
8 % Z aus EUR 245,07 seit 2017-08-01
8 % Z aus EUR 5,76 seit 2017-09-01
Kosten EUR 314,72 8 % Z seit 2018-06-01
EUR 396,66 EUR 35,00 EUR 379,94 für
Stanovanjsko podjetje d.o.o.
E 58/22k
- 8 a 282/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vololstr EUR 99.680,80 s.A.
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
E 232/23z

Seite 2 von 3

➤ **Die Liegenschaft wird lastenfrei bewertet.**

b 282/2023 Pfandrecht siehe LNR 1
9 auf Anteil B-LNR 2
a 346/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 7.523,81 s.A.
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)
E 293/23w
b 346/2023 Pfandrecht siehe LNR 5

wird nicht bewertet

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

Grundbuch

15.11.2023 07:39:45

2.4 Liegenschaftsbeschreibung

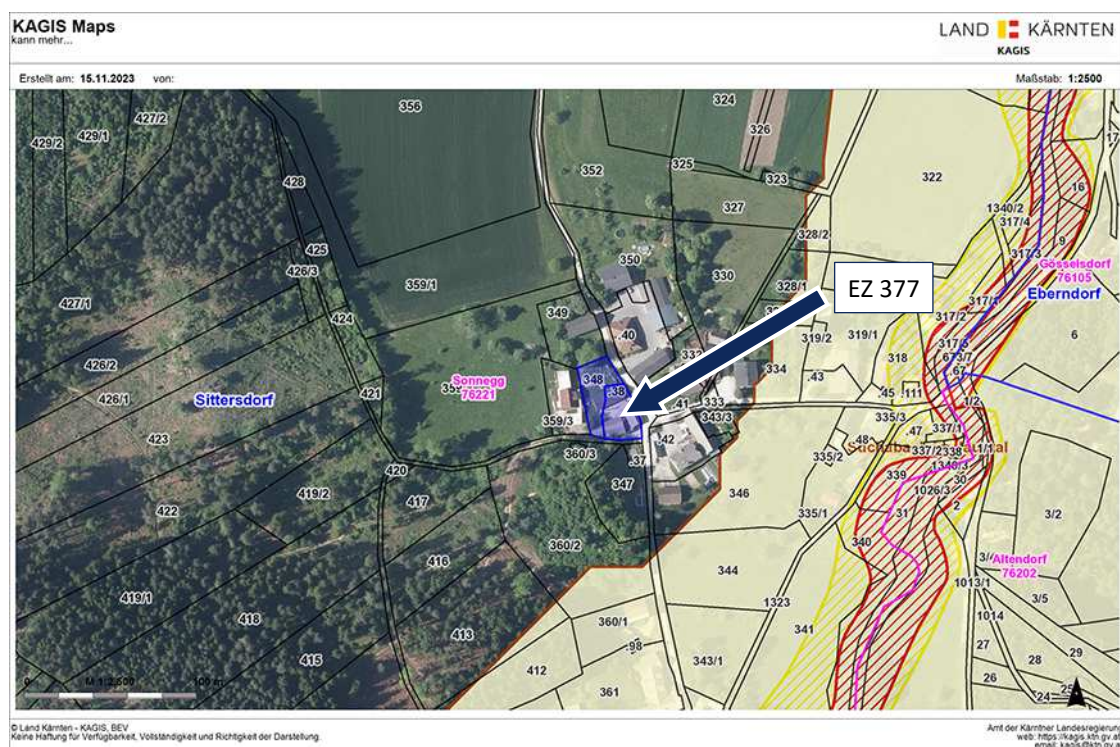
2.4.1 Bebauung /Lage & Widmung

Die Liegenschaft liegt in der Gemeinde Sittersdorf, in der Katastralgemeinde Sonnegg. Die Adresse „Kristendorf 10, 9133 Sittersdorf“ erreicht man über die im Norden verlaufende Landesstraße „Bleiburger Straße (B 81)“, die bis zum Hauptort Sittersdorf, im Westen gelegen, direkt führt. Von der Ost-West verlaufenden „Bleiburger Straße“ gelangt man über die Abzweigung nach ca. Süden im Abstand von ca. 250 m auf die Straße „Kristendorf“ bzw. „Unterbergen“ und folgt dem Verlauf bis in die Ortschaft Kristendorf. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich westlich der Kreuzung der beiden Erschließungsstraßen. Die Haupt-Zufahrt zur Liegenschaft ist an der ostseitigen Grundstücksgrenze gelegen.

Die Liegenschaft besteht aus zwei Grundstücken, Grundstück GST-NR. 38 und Grundstück GST-NR. 348, die mit den baulichen Anlagen bebaut sind. Das Wohnhaus ist in Nord-Süd-Richtung annähernd mittig über die beiden Grundstücke zusammen situiert. Die Scheune ist an der ostseitigen Grundstücksgrenze im südlichen Bereich des Grundstücks platziert, die Scheune mit dem Flugdach befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze und steht ca. rechtwinklig zur anderen Scheune. Der Eingang des Wohnhauses befindet sich auf der Südseite. Der eingeschossige Baukörper mit begonnenem Dachgeschossausbau ist mit einem ca. Ost-West orientierten Satteldach versehen. Ebenso sind die beiden Scheunen mit einem Satteldach versehen. Zu diesen beiden Nebengebäuden (Scheunen) liegen im Bauakt der Gemeinde keine Unterlagen vor. Die Grünflächen sind im Norden und Westen angelegt, die Einfahrt ist ebenso wie die Hoffläche asphaltiert.

Diese Grundstücke sind mit der Widmung „**Bauland – Dorfgebiet**“ versehen, und befinden sich in der Nähe zu einer gelben Gefahrenzone (siehe Pkt. 2.4.2).

2.4.1.1 Grundstücksübersicht KAGIS – Gefahrenzonen



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

2.4.1.2 Grundstücksübersicht KAGIS



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 = Kaseme
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
ÖGA = 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



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 - Gemeinde Sittersdorf:



GEMEINDE SITTERSDORF



Zahl: Widmungsanfrage v. 02.10.2023
Betr.: Kristendorf 10

Sittersdorf, am 02.10.2023

Kontaktdaten

SB/Abt.: Sabine Sager/Bauamt
Tel: +43 (0) 4237/2020-25
E-Mail: sabine.sager@ktn.gde.at

Ing. Mag. Erwin Lackner
z.Hd.: Frau DI Daniela Baier

Feldkirchnerstraße 100
9020 Klagenfurt

Sehr geehrte Frau DI Baier!

Zu Ihrer Anfrage vom 02.10.2023 zu den Grundstück Nr. .38 und 348 der KG Sonnegg bzw. zum Objekt 9133 Kristendorf 10 teilt Ihnen die Gemeinde Sittersdorf wie folgt mit:

1. Welche Widmung haben die Grundstücke Nr. .38 und 348 d. KG 76221 Sonnegg?

Die Parz.Nr.: .38 und 348 der KG Sonnegg haben die Widmung:

- Bauland - Dorfgebiet (Siehe Lageplan)



Gemeinde Sittersdorf, Sittersdorf 100A, 9133 Sittersdorf, Tel: +43 (0)4237/ 2020-0, Fax: +43 (0)4237/2020-9
E-Mail: sittersdorf@ktn.gde.at; Web: www.sittersdorf.at; UID: ATU59362629
Bank: Raiffeisenkasse Eberndorf reg. Gen.m.b.H.; BIC: RZKTAT2K288; IBAN: AT03 3928 8000 0070 2050

Quelle: Gemeinde Sittersdorf

2. Bebauungsdichte/Entwicklungskonzept/ÖEK?

Bebauungsdichte:

§ 3 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke – Textlicher Bebauungsplan d. Gemeinde Sittersdorf

- (1) Die bauliche Ausnutzung (= Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen zum Nettobauland) der Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt:
- b) im Bauland-Dorfgebiet, im Bauland gemischtem Baugebiet und im Bauland-Geschäftsgebiet bis max. 0,6

Entwicklungskonzept/ÖEK:

Das Grundstück liegt innerhalb der Siedlungsgrenze Absolut; Siehe Lageplan



SIEDLUNGSGRENZE ABSOLUT: NATURRAUM ODER ORTSBILD³

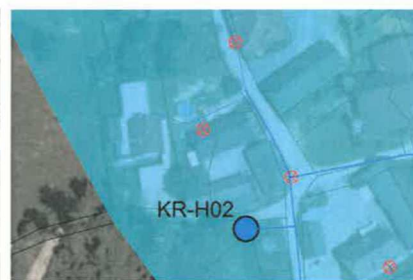
³ DIE AUSSAGESCHÄRFE DER SIEDLUNGSGRENZEN IST BEI ABSOLUTEN SIEDLUNGSGRENZEN MIT DER PFEILSPITZE FESTGELEGT. EINE GERINGFÜGIGE ÜBERSCHREITUNG IST NUR BEI SPEZIELLER GELÄNDESITUATION, PARZELLENKONFIGURATION, BAULICHER EINPASSUNG UND BEI WEGFALL DER RECHTLICHEN EINSCHRÄNKUNGEN ODER DER TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR MÖGLICH.



3. Vorherrschende Anschlüsse, wie z.B. Kanal, Wasser, Strom usw.?

Wasseranschluss:

1 Anschluss an die WVA der Gemeinde Sittersdorf vorhanden, Objekt im Versorgungsbereich



Gemeinde Sittersdorf, Sittersdorf 100A, 9133 Sittersdorf, Tel: +43 (0)4237/ 2020-0, Fax: +43 (0)4237/2020-9
E-Mail: sittersdorf@ktn.gde.at; Web: www.sittersdorf.at; UID: ATU59362629
Bank: Raiffeisenkasse Eberndorf reg. Gen.m.b.H.; BIC: RZKTAT2K288; IBAN: AT03 3928 8000 0070 2050

Quelle: Gemeinde Sittersdorf

In Bezug auf den Wasseranschluss wird ihnen seitens der Gemeinde Sittersdorf mitgeteilt, dass aufgrund der fehlenden Baubeginns- bzw. Bauvollendungsmeldung aus dem BVH von 2016 (siehe Punkt 5) eine Überwachung erfolgen wird.

Weiters ist eine Neuberechnung der Bewertungseinheiten bezüglich der Wasserbereitstellungsgebühr und des Wasseranschlussergänzungsbeitrages anhängig.

Kanalanschluss:

Im Entsorgungsbereich der Gemeinde Sittersdorf, Anschluss vorhanden/(Neuberechnung der BWE ausstehend)



In Bezug auf den Kanalanschluss wird ihnen seitens der Gemeinde Sittersdorf mitgeteilt, dass aufgrund der fehlenden Baubeginns- bzw. Bauvollendungsmeldung aus dem BVH von 2016 (siehe Punkt 5) eine Überwachung erfolgen wird.

Weiters ist eine Neuberechnung der Bewertungseinheiten bezüglich der Kanalbereitstellungsgebühr und des Kanalanschlussergänzungsbeitrages anhängig.

wird nicht bewertet

Stromanschluss: Hieramts nicht bekannt

4. Gefahrenzonenplan bzw. Auskunft über Gefahrenzonierung, z.B. Hochwasser, Lawine, Bodenbelastungen, usw.

Gefahrenzonenplan für Flüsse und Bäche:



Gemeinde Sittersdorf, Sittersdorf 100A, 9133 Sittersdorf, Tel: +43 (0)4237/ 2020-0, Fax: +43 (0)4237/2020-9
E-Mail: sittersdorf@ktn.gde.at; Web: www.sittersdorf.at; UID: ATU59362629

Bank: Raiffeisenkasse Eberndorf reg. Gen.m.b.H.; BIC: RZKTAT2K288; IBAN: AT03 3928 8000 0070 2050

Quelle: Gemeinde Sittersdorf

5. Baubescheid

Bauakte:

- Feststellung des rechtmäßigen Bestandes gem. § 54 der K-BO 1996 des bestehenden Wohnhauses sowie die Erteilung der Baubewilligung für den Ausbau des Dachgeschosses
Bescheid vom 25.03.2016; Zahl: 131-9-14/2015-17/10
Es wurde (trotz mehrfacher Aufforderung) keine Baubeginnmeldung abgegeben.

6. Bauvollendungsmeldung bzw. Benützungsbewilligung, Denkmalschutzbescheid falls vorhanden bzw. Auflagen, usw.

Bauvollendungsmeldung: nicht vorhanden

Denkmalschutzbescheid: Hieramts nicht bekannt

7. Baubeschreibung, Berechnungen, usw.

Baubeschreibungen, Berechnungen: Siehe Punkt 8

8. Liegen Planunterlagen (Grundrisse, Lageplan, Außenanlagen, Ansichten usw.) vor? – besteht die Möglichkeit diese als Scan zu erhalten oder wäre eine Akteneinsicht in der Gemeinde unter Wahrung der gültigen Schutzmaßnahmen (Sicherheitsvorkehrungen) möglich?

Baubeschreibungen, Berechnungen: Unterlagen zu dem unter Punkt 5 aufgezählten Bauverfahren liegen am Gemeindeamt auf und es kann nach Terminvereinbarung Akteneinsicht am Gemeindeamt Sittersdorf gewährt werden. Weiters wäre nach Bekanntgabe der gewünschten Unterlagen die Übermittlung von kostenpflichtigen Kopien möglich.

9. Bestehen bei der Gemeinde Rückstandsaufstellungen an öffentlichen Abgaben (Steuern, Kanal, Entsorgung, usw.)

Rückstand per 02.10.2023: EUR 12.139,61 inkl. Mahngebühren.

lt. FV: Großteils bereits vor Gericht

Mit freundlichen Grüßen

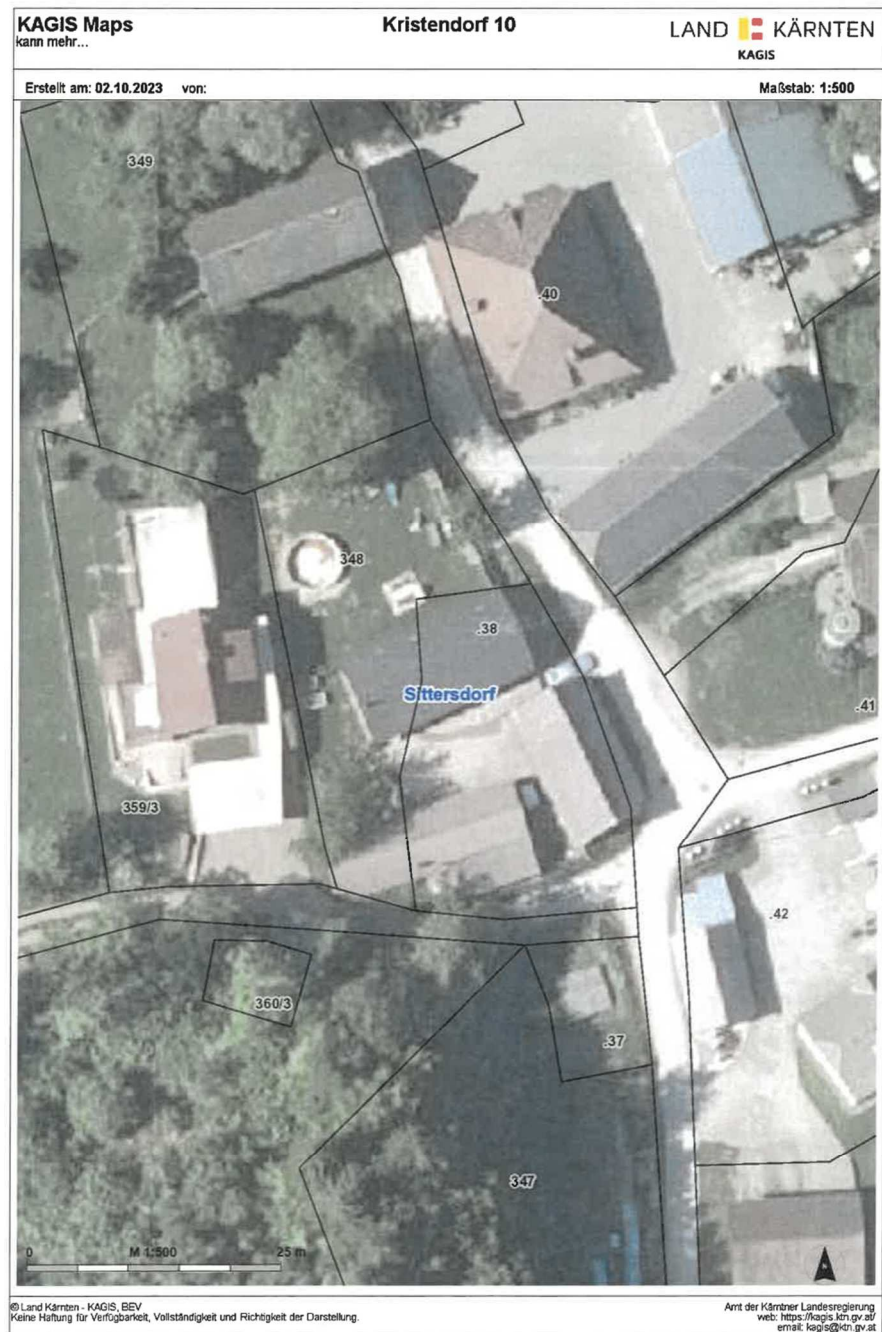


Gemeinde Sittersdorf
-Bauamt-

Sabine Sager

Gemeinde Sittersdorf, Sittersdorf 100A, 9133 Sittersdorf, Tel: +43 (0)4237/ 2020-0, Fax: +43 (0)4237/2020-9
E-Mail: sittersdorf@ktn.gde.at; Web: www.sittersdorf.at; UID: ATU59362629
Bank: Raiffeisenkasse Eberndorf reg. Gen.m.b.H.; BIC: RZKTAT2K288; IBAN: AT03 3928 8000 0070 2050

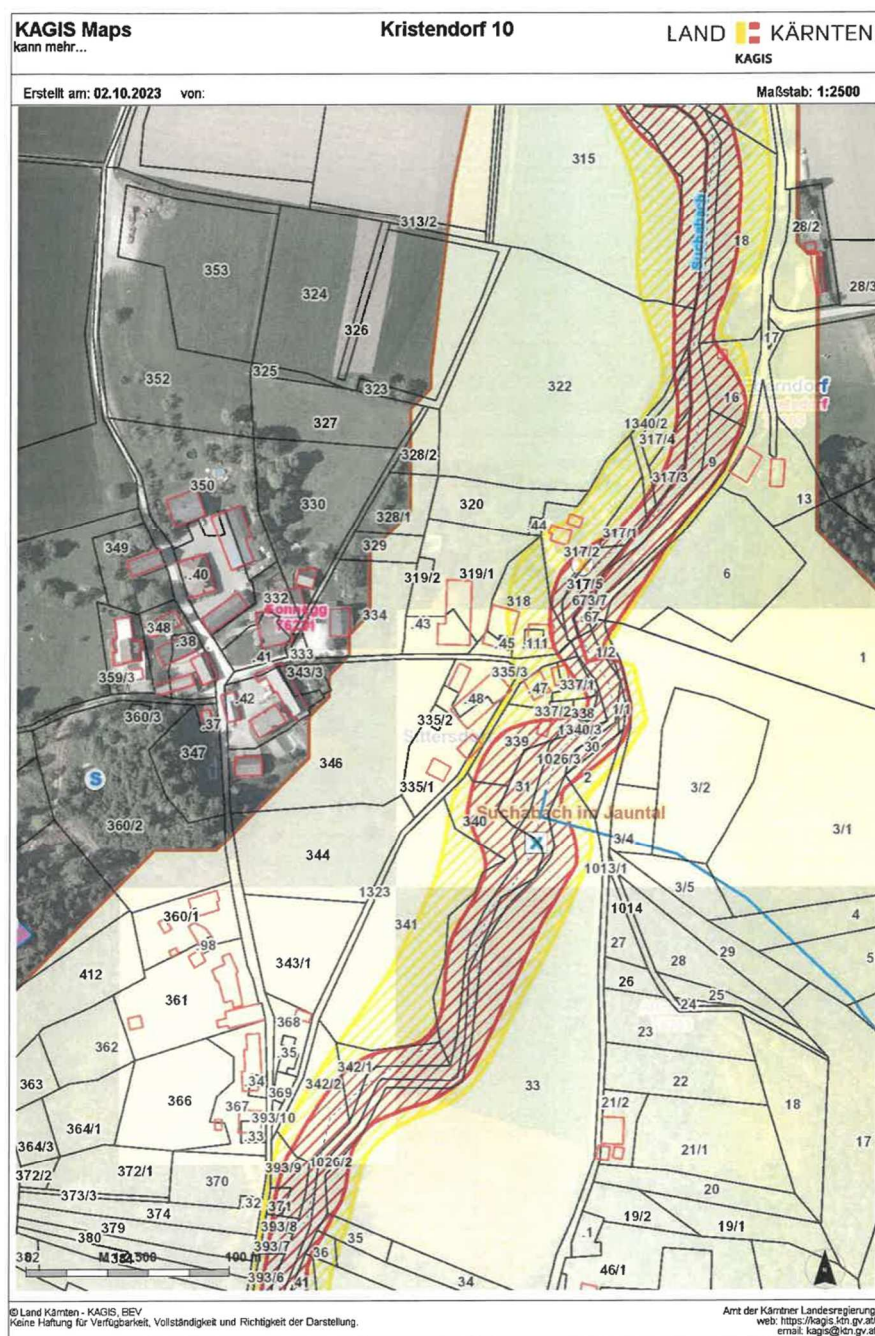
Quelle: Gemeinde Sittersdorf



Quelle: Gemeinde Sittersdorf



Quelle: Gemeinde Sittersdorf



Quelle: Gemeinde Sittersdorf

2.4.3 Hora – Pass

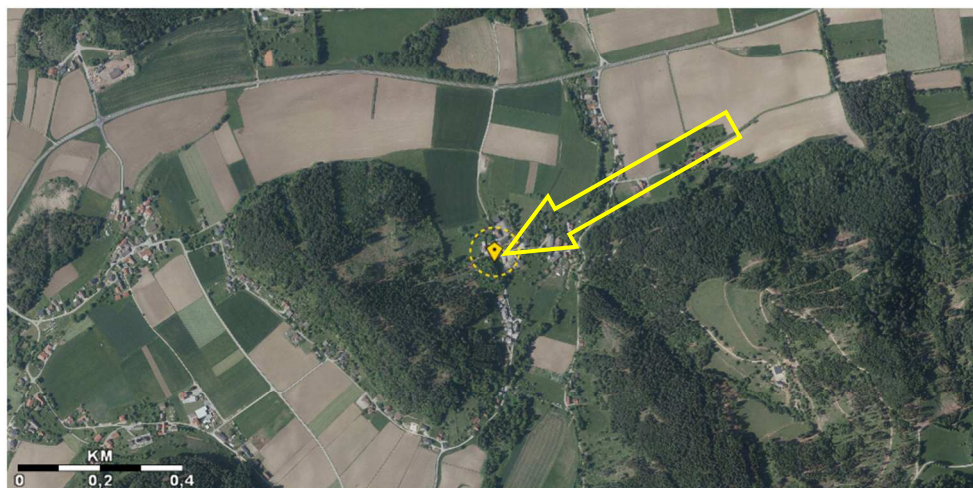
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Kristendorf 10, 9133 Sittersdorf
Seehöhe: 549 m
Auswerteradius: 60 m
Geogr. Koordinaten: 46,55524° N | 14,64807° O

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



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		mittel
Schneelast		niedrig

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIABundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft**Legende und weiterführende Informationen****Hochwasser**

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

**Erdbeben¹**

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

**Windspitzen [km/h]**

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

**Lawinen**

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

**Rutschungen**

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

**Blitzdichte [Blitzinschläge / km² / Jahr]**

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

**Hagel**

- Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
- Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
- Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
- Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

**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

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

2.4.4 Aufschließung (Versorgung / Entsorgung) | Verkehrsverhältnisse

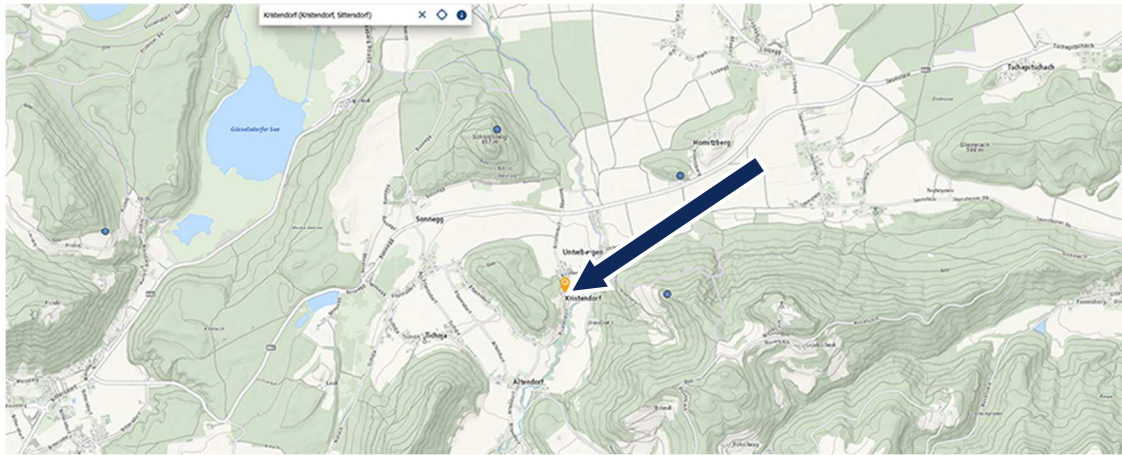
Lt. Auskunft bei der Befundaufnahme sind die Anschlüsse für Strom, Wasser- und Kanalversorgung vorhanden. Eine weitere Überprüfung dazu wurde nicht vorgenommen. *Der SV übernimmt keine Haftung für diese Angaben.*

Ein öffentlicher Nahverkehr ist ab den Haltestellen „Unterbergen b. Eberndorf B81/Abzw. Ort“ ca. 700 m entfernt, bzw. „Altendorf b. Eberndorf“ ca. 1000 m entfernt vorhanden, das Straßennetz ist gut ausgebaut.

Der SV übernimmt keine Haftung für diese Angaben.

2.4.5 Abfrage Senderkataster

Die Adresse „Kristendorf 10, 9133 Sittersdorf“ wurde am 15.11.2023 hinsichtlich der Position von Sendemasten abgefragt.



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

2.4.6 Abfrage Verdachtsflächenkataster

Die gegenständliche Liegenschaft wurde NICHT auf Kontamination untersucht. Nach einer Abfrage am 15.11.2023 wurde **keine Eintragung im Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas festgestellt.**

Ergebnis für:

Bundesland	Kärnten
Bezirk	Völkermarkt
Gemeinde	Sittersdorf
Katastralgemeinde	Sonnegg (76221)
Grundstück	.38

Information:

Das Grundstück .38 in Sonnegg (76221) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Kärnten
Bezirk	Völkermarkt
Gemeinde	Sittersdorf
Katastralgemeinde	Sonnegg (76221)
Grundstück	348

Information:

Das Grundstück 348 in Sonnegg (76221) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

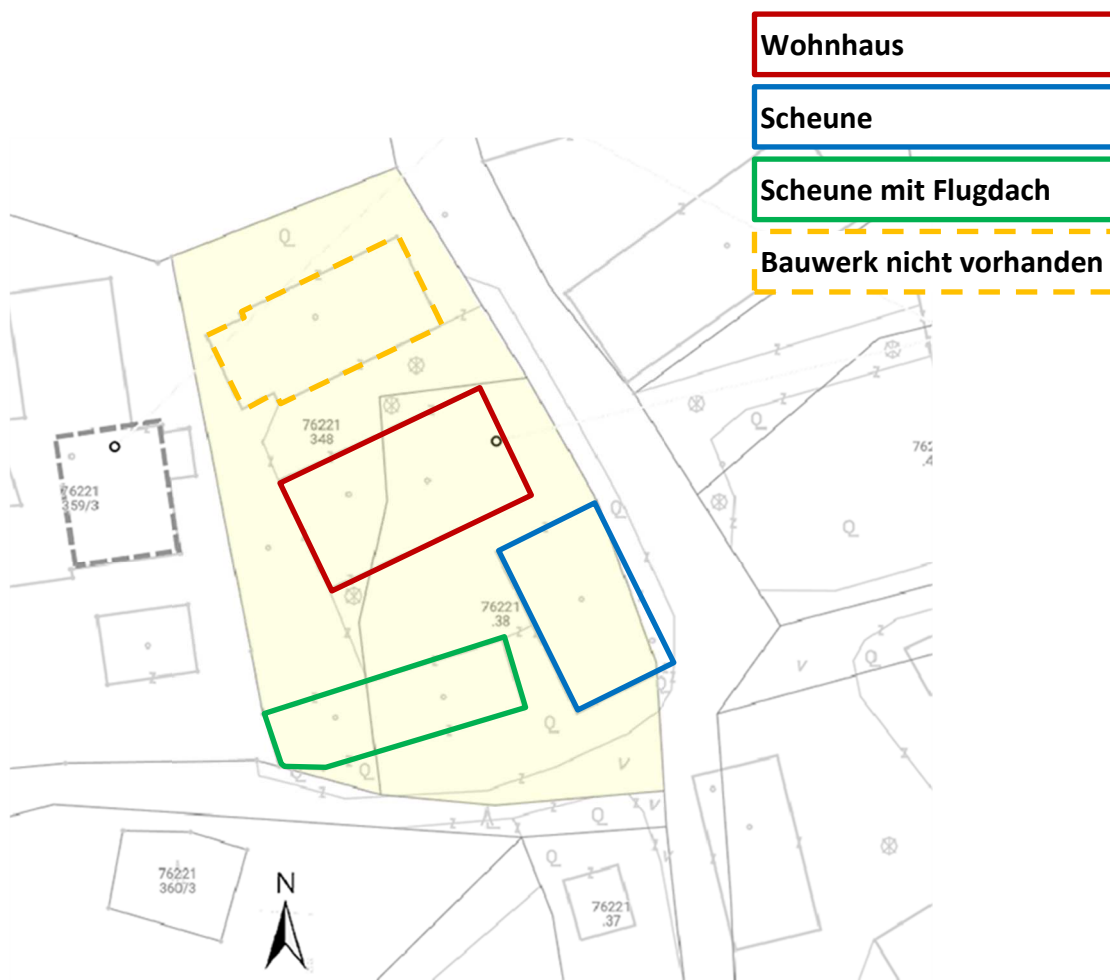
Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>

2.5 Baulichkeiten – Wohnhaus / Nebengebäude / usw.

2.5.1 Übersichtsplan / Lageplan: (nicht im Maßstab dargestellt)



Quelle: Bauakt- Einreichplan Feststellung des rechtmäßigen Bestandes gem. § 54 KBO



Wohnhaus

Scheune

Scheune mit Flugdach

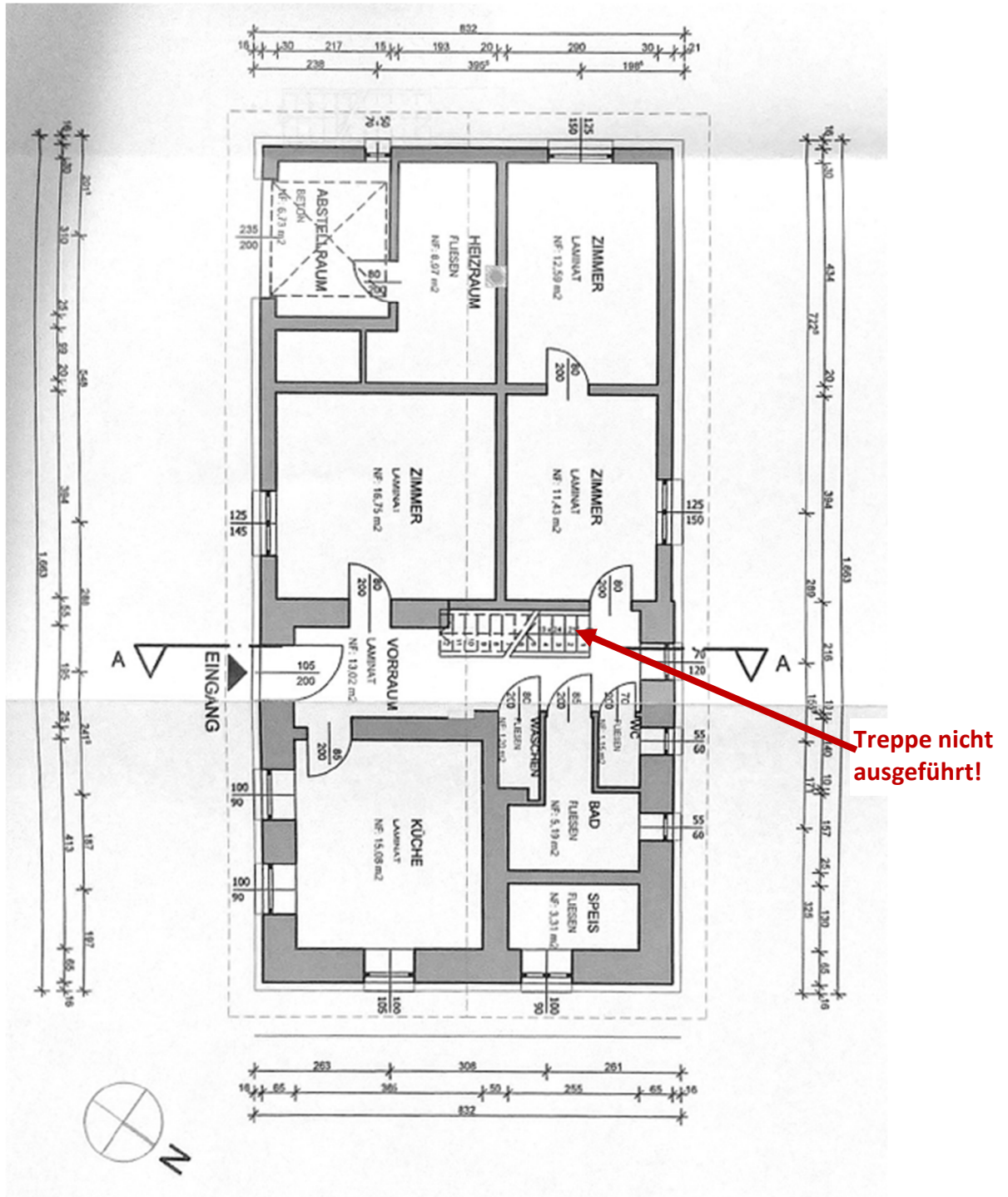
Bauwerk nicht vorhanden

Quelle: KärntenNetz

2.5.2 Planunterlagen (nicht im Maßstab dargestellt)

PLANUNTERLAGEN WOHNHAUS | GRUNDRISS EG

ERDGESCHOSS

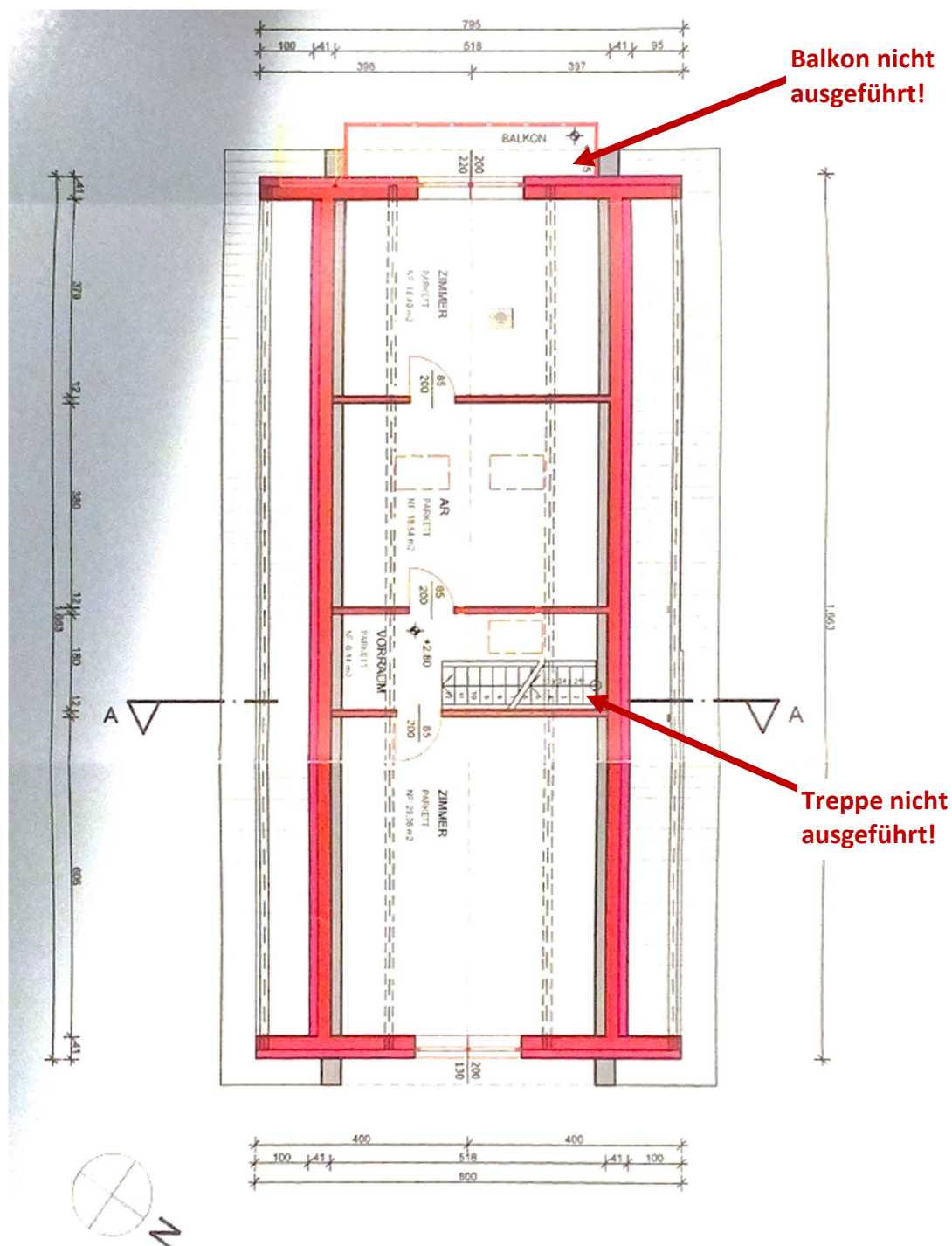


Quelle: Bauakt- Einreichplan Feststellung des rechtmäßigen Bestandes gem. § 54 KBO

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

PLANUNTERLAGEN WOHNHAUS | GRUNDRISS DG

DACHGESCHOSS – IM ROHBAU!

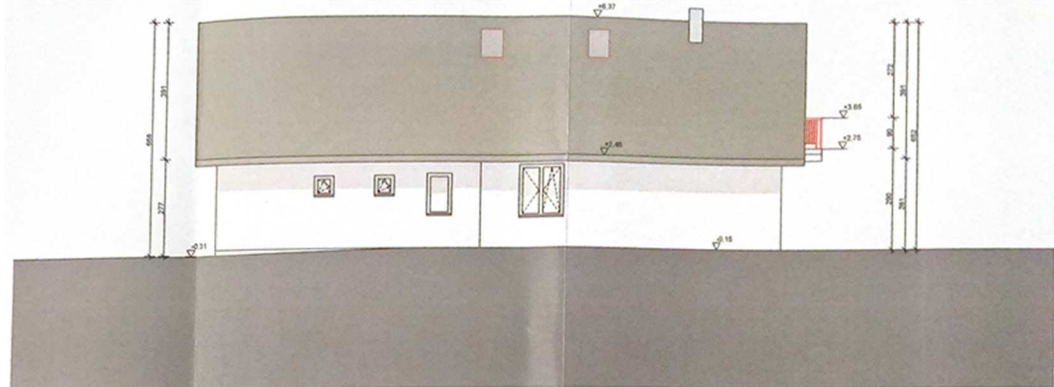


Quelle: Bauakt- Einreichplan Feststellung des rechtmäßigen Bestandes gem. § 54 KBO

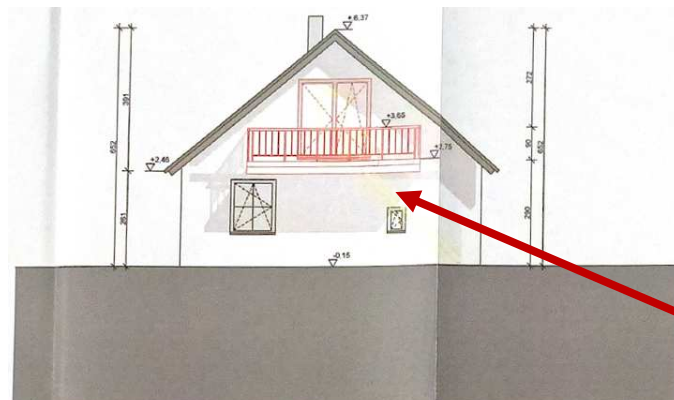
➔ Diverse Ausbauten wurden z.T. ev. abweichend vom Plan ausgeführt – Keine Haftung SV!

PLANUNTERLAGEN WOHNHAUS | ANSICHTEN

NORDEN

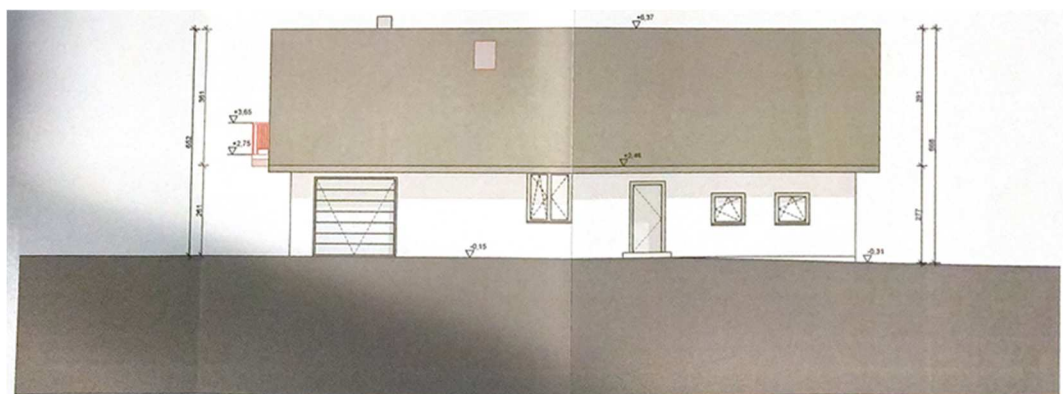


WESTEN



Treppe führt
dzt. in das DG!

SÜDEN



Quelle: Bauakt- Einreichplan Feststellung des rechtmäßigen Bestandes gem. § 54 KBO

→ 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 Gemeinde Sittersdorf und dem ca. Grobaufmaß 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 + Nebengebäude

WOHNHAUS	
EG	
Wohnung ca.	132,44 m ²
DG	
Wohnung ca.	132,44 m ²
KG inkl. Fundamente	
Kellergeschoß ca.	32,57 m ²
Flächen lt. Grobaufmaß	
NEBENGEBÄUDE	
Scheune	
Scheune ca.	98,76 m ²
Scheune mit Flugdach	
Scheune mit Flugdach ca.	127,24 m ²
Flächen lt. Grobaufmaß	

Baujahr

Wohngebäude / Nebengebäude:	nicht bekannt Baulichkeit im Kagis auf diversen Luftbilddaufnahmen z.B.:1952-1953 bzw. 1983-1984 erkennbar.
ca. 1995	Heizungseinbau Wohnhaus, usw.

**ab. ca. 2016 Umbau und Sanierung
→ nicht abgeschlossen / keine Baubeginnmeldung.**

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:	Der SV geht in seiner Bewertung - durch die erteilte Baubewilligung „Feststellung des rechtmäßigen Bestandes gem. §54 der K-BO 1996 des bestehenden Wohnhauses sowie der Erteilung der Baubewilligung für den Ausbau des Dachgeschosses“ Zahl: 131-9-14/2015-17/10 vom 25.03.2016 - von einem konsensualen Zustand aus. Da der eingereichte Dachgeschossausbau nicht ausgeführt / gemeldet wurde ist mit der Gemeinde abzuklären, ob der dazugehörige Bescheid noch rechtswirksam ist.
---------------------	--

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 Ergänzung zur nachfolgenden Baubeschreibung

Bauteil	Beschreibung / Bemerkung
Bauweise:	Massivbauweise / Mischbauweise
Fundamente:	z.B. Streifenfundamente, Einzelfundamente, Plattenfundament, usw. → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Geschosse:	EG / DG (Mansarde) / KG ca. 1/4 unterkellert.
Dach:	Satteldachdach, Sanierung 2016, harte Deckung z.B. Bramac (lt. Auskunft bei der Befundaufnahme), keine Haftung SV!
Fenster:	z.B. Kunststofffenster, innen & außen weiß, Isolierverglasung, Dichtebenen, bereits getauscht. – tlw. fehlen die Fensterstürze!
Sonnenschutz	Die Fenster sind tlw. mit Rollläden, manuell bedienbar, ausgeführt.
Treppen:	<u>Erdgeschoss – Kellergeschoss (Zugang von außen):</u> einläufige massive Treppe, Tritt- und Setzstufen aus Beton o.ä., Umwehrung tlw. durch seitliche Wände bzw. vertikale Holzlatten, Handlauf. Türe geht in Richtung Treppenlauf öffnend + sehr steile Ausführung → STOLPER- BZW. STURZGEFAHR! Die Ausführung ist entsprechend den gültigen Normen zu überprüfen und gegebenenfalls zu adaptieren. → <i>Keine Haftung durch den SV.</i> <u>Zugang – Dachgeschoss (Zugang von außen):</u> einläufige Zweiholmtreppe Trittstufe aus Holz, keine Setzstufe, keine Umwehrung. ABSTURZGEFAHR! Sehr steile Ausführung, großes Steigungsverhältnis! Handläufe / Treppen sind entsprechend den gültigen Normen zu errichten. Ein normgerechter Zustand ist herzustellen. → Der SV übernimmt dafür keine Haftung!

Bauteil	Beschreibung / Bemerkung
Fußboden:	z.B. Laminat, Fliesen, usw.
Sanitär:	<u>EG</u> : WC , bestehend aus Hänge-WC mit integriertem Spülkasten in Vorwandinstallation, Fenster, Boden + ca. ½ Wand gefliest, bereits saniert; Bad , Waschtisch, Dusche mit Duschtasse, Badewanne, Fenster, Boden + Wand gefliest. Waschraum , Waschmaschinenanschluss+ Trockner, kein Fenster, Boden + ca. ½ Wand gefliest.
Heizung:	Das Gebäude wird mit einer Festbrennstoff-Zentralheizung – Stückgut + Pellets (händische Befüllung – lt. Auskunft bei der Befundaufnahme) beheizt. Die Raumerwärmung erfolgt z.B. über Radiatoren. → Eine Überprüfung der Heizung wird empfohlen. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung!</i>
Haustechnik:	Das Warmwasser wird mit der Pelletsheizung erzeugt. Zusätzlich ist ein Boiler im Wohnbereich für die Zeit außerhalb der Heizperiode vorhanden (lt. Auskunft bei der Befundaufnahme). Die Installationen entsprechen insgesamt dem Alter des Hauses. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung!</i>
E-Installation:	Die Elektroinstallationen entsprechen ebenfalls augenscheinlich dem Alter des Gebäudes. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung.</i> → ein Elektroattest wird empfohlen.
Anmerkung:	Überprüfung des Brandschutzes wird empfohlen. Der SV verweist darauf, dass die Geländer / Absturzsicherungen / Treppen normgerecht bzw. lt. OIB-Richtlinien, usw. zu adaptieren sind! Eine statische Überprüfung wird empfohlen, der SV übernimmt keine Haftung!

2.5.4.2 Baubeschreibung lt. Einreichung Wohnhaus – DG Ausbau

<u>Beheizung</u>	Stückholzheizung BESTAND
<u>Besondere Anlagen/Maßnahmen</u>	
Besondere Brandschutzmaßnahmen:	nein
Blitzschutzanlage:	nein (lt. OIB-Richtlinie 4 nicht erforderlich)
Besondere Lärm- und Schallschutzanlage:	nein
Lüftungseinrichtung:	nein
<u>Äußere Gestaltung:</u>	
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	40°
Dachdeckung:	Tonziegel
Farbe:	dunkel
Gestaltung der Außenfläche (-wände)	Dünnschichtputz
mit Angabe der Materialien:	-
Farbgebung:	hell
<u>KONSTRUKTIVE ANGABEN (BAUSTOFFE, WANDSTÄRKE)</u>	
<u>Gesamtkonstruktion:</u>	
Mindestanforderungen der Brandwiderstandsklassen gem. OIB-Richtlinie 2 für Gebäudeklasse 1	
Massivbau:	EG: Ziegelbau
Skelettbau (Holz)	--
<u>Außenwände</u>	
tragend/Brandwiderstandsklasse/ Brennbarkeitsklasse:	- HLZ 25cm verputzt/REI 90 u. A1 Vollwärmeschutz E
nichttragend/Brandwiderstandsklasse/	-

Quelle: Bauakt- Einreichplan Feststellung des rechtmäßigen Bestandes gem. § 54 KBO

Innenwändetragend/Brandwiderstandsklasse/
Brennbarkeitsklasse:nichttragend/Brandwiderstandsklasse/
Brennbarkeitsklasse:

- HLZ 12cm verputzt/REI 60 u. A1
- Holzriegelwand/gedämmt
- Gipskarton verkleidet EI30

Art der Gründung

BESTAND

Kellerwände**Decken**Tragfähigkeit/Brandwiderstandsklasse
Brennbarkeitsklasse:20cm Stahlbeton/REI 90 u. A1
BESTAND**Dach**Holzkonstruktion/Brandwiderstandsklasse
Brennbarkeitsklasse:

Tragende Bauteile: R 30 und B (ROOF t1)
 Dachverkleidung: EI 30 und B (ROOF t1)
 BESTAND

Fenster

Kunststoff/Alu:

Verglasung mind. 3-fach

Beschattung:

-

Türen

Außentüren:

Kunststoff

Innentüren:

Holztüren
Heizraumtür EI-30**Bodenbelege/Fußböden**

Holzparkett, Fliesen, Beton, Holz

Treppen/Treppenhaus

Holz

Säulen

-

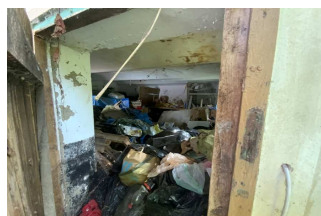
Restliche Dachkonstruktion

Holz, REI 30, EI 30 und D

Quelle: Bauakt- Einreichplan Feststellung des rechtmäßigen Bestandes gem. § 54 KBO

2.5.4.3 Scheune

Bauteil	Beschreibung / Bemerkung
Bauweise:	Mischbauweise
Fundamente:	z.B. Streifenfundamente, Einzelfundamente, Plattenfundament, usw. → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Geschosse:	EG / tlw. Dachboden.
Außenwände / Fassade:	Massivbauweise verputzt + gemalen, Giebelbereich offene Lattenschalung → keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Innenwände:	z.B. massiv gemauert, tlw. verputzt + gemalen – keine Haftung SV! → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Decken:	tlw. Holztramdecken bzw. Balken und tlw. Kappendecke o.ä., → keine zerstörende Untersuchung durchgeführt - keine Haftung SV!
Dach:	Satteldachdach, ca. Nord-Süd orientiert, harte, einfache Deckung – schadhaft – Wassereintritt möglich, keine Haftung SV!
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Blech – keine Haftung SV! → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Fenster:	Alte einfache Holzfenster, innen & außen weiß, bzw. Stadelfenster (Ziegelgitterfenster).
Außentüren:	Holztüren (Brettertüren), gestrichen, ein- bzw. zweiflüglig, alter einfacher Standard → <i>Keine Haftung durch den SV.</i>
E-Installation:	Die Elektroinstallationen entsprechen ebenfalls augenscheinlich dem Alter des Gebäudes und sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung.</i> → ein Elektroattest wird empfohlen.
Anmerkung:	Überprüfung des Brandschutzes wird empfohlen



2.5.4.4 Scheune mit Flugdach

Bauteil	Beschreibung / Bemerkung
Bauweise:	Massivbauweise / Mischbauweise
Fundamente:	z.B. Streifenfundamente, Einzelfundamente, Plattenfundament, usw. → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Geschosse:	EG / tlw. Dachboden.
Zubauten:	<u>Flugdach:</u> massive Stützensockel mit darüberliegenden Holzstützen, Holztragkonstruktion südseitig an das Scheunendach angeschlossen. Die Ausführung ist entsprechend den gültigen Normen zu überprüfen und gegebenenfalls zu adaptieren. Keine Haftung SV!
Außenwände / Fassade:	Massivbauweise verputzt + gemalen, westseitiger Giebelbereich offene Lattenschalung → keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Innenwände:	massiv gemauert, verputzt – keine Haftung SV! → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Decken:	Teilweise offene Balken bzw. massive Decken → keine zerstörende Untersuchung durchgeführt - keine Haftung SV!
Dach:	Satteldachdach, ca. Ost-West orientiert, harte, einfache Deckung, Flugdach nach Süden leichtfallend, tlw. starker Moosbesatz - keine Haftung SV!
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Blech – keine Haftung SV! → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Fenster:	Alte einfache Holzfenster, Einfachverglasung, alter Standard, tlw. beschädigt.
Außentüren:	Holztüren (Brettertüren), gestrichen, ein- bzw. zweiflüglig, alter einfacher Standard, tlw. desolat → <i>Keine Haftung durch den SV.</i>
Fußboden:	z.B. massiver Belag, usw.
E-Installation:	Die Elektroinstallationen entsprechen ebenfalls augenscheinlich dem Alter des Gebäudes und sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung.</i> → ein Elektroattest wird empfohlen.
Anmerkung:	Überprüfung des Brandschutzes wird empfohlen. Der SV verweist darauf, dass die Geländer / Absturzsicherungen / Treppen normgerecht bzw. lt. OIB-Richtlinien, usw. zu adaptieren sind!



→ Die Scheune und auch die Scheune mit Flugdache werden aufgrund ihrer Bauweise, Ausführung und Alters pauschal bewertet.

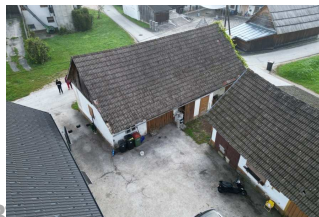
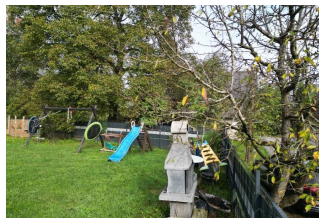
2.6 Energieausweis:

Ein Energieausweis wurde nicht übergeben.

2.7 Außenanlagen

Die Liegenschaft besteht aus den beiden polygonalen Grundstücken GST-NR. .38 und GST-NR. 348. Die drei Baukörper sind im südlichen Bereich der Liegenschaft situiert und sind um eine Hoffläche angeordnet. Das Wohnhaus bildet den nördlichen Abschluss des Innenhofes und ist in ca. Nord-Südrichtung mittig situiert. Dieser Baukörper ist wie auch die sich im Süden befindliche Scheune mit Flugdach als Riegel in Ost-West Richtung orientiert. Der dreiseitig geschlossene Hof wird durch die an der östlichen Grundstücksgrenze befindliche Nord-Süd orientierte Scheune gefasst. Die öffentliche Erschließung erfolgt von Osten. Eine asphaltierte Zufahrt / Weg führt in den ebenfalls asphaltierten Hof zum Wohnhaus, dessen Eingang sich auf der Südseite befindet. Die beiden Scheunengebäude werden ebenfalls über den innenliegenden Hof erschlossen. Das Dachgeschoss des Wohnhauses wird derzeit über eine außenliegende Treppe erschlossen. Das Gelände ist mit einem Metallzaun eingefriedet, der von diversen Metalltoren, manuell bedienbar, unterbrochen wird. Der Garten ist nach Norden ausgerichtet, Hochbeet ist, ebenso wie eine kleine Terrassenfläche, angelegt. Das Gelände ist überwiegend eben. Der Traufenbereich ist augenscheinlich größtenteils unbefestigt ausgeführt – die Grünfläche ragt bis an die Fassade.

Das Grundstück ist mit Sträuchern, Hecken und Rasen bewachsen. Die Anlage vermittelt aufgrund ihrer Ausführung einen einfachen Eindruck.



2.8 Besondere Merkmale Wohnhaus

2.8.1 Feuchtigkeit

Befundaufnahme:

Im Zuge der Befundaufnahme waren feuchte Stellen im Gebäude (z.B. EG, KG, usw.) ersichtlich. Laut Feuchtemesser konnten erhöhte Feuchtigkeitwerte 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 nötig sein, so ist eine Neubewertung vorzunehmen.**
- Kellergeschoss: Es waren Oberflächenschäden ersichtlich und es konnten an einigen Bereichen der Wände erhöhte Feuchtwerte festgestellt werden. Der SV übernimmt keine Haftung.
- **Die Bewertung des Kellergeschosses erfolgt als Lagernutzung und wird auch so bewertet.**

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:



KG:



2.8.2 Erschließung - Treppen

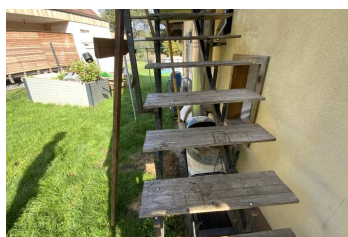
Befundaufnahme:

Der Zugang der Befundaufnahme wurde beim Abgang in den teilunterkellerten Bereich des Hauses und bei dem außenliegenden Treppenaufgang in das Dachgeschoss Gefahren sichtbar!

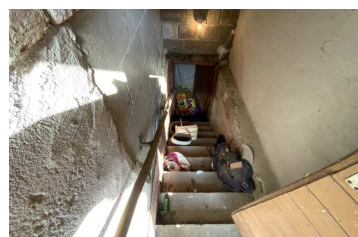
- Zugang Dachgeschoss: Die Treppe ist ohne Umwehrung, mit einem sehr hohen Steigungsverhältnis und ohne Setzstufen ausgeführt. Der SV übernimmt keine Haftung.
- Zugang Kellergeschoss: Die Türe schlägt in den Treppenlauf auf, steile Ausführung, zu adaptierende Absturzsicherung. Der SV übernimmt keine Haftung.

→ **Es sind unverzüglich Absicherungsmaßnahmen gegen das Abstürzen zu setzen.**

Zugang Dachgeschoss:



Abgang Kellergeschoss:



2.8.3 Fassade

Befundaufnahme:

Im Zuge der Befundaufnahme sind im Bereich der Fassade Mängel ersichtlich

- Fassade: Die Dämmung an der Fassade ist nicht vollständig ausgeführt, die Anschlüsse sind nicht fertiggestellt, tlw. ist die gemauerte Außenwand unverputzt. Zudem ist das Gewebe nicht ausreichend überputzt. Feuchtigkeit kann in die Wand eindringen.
Der SV übernimmt keine Haftung.
- Es wird empfohlen zeitnahe die Fassade fertigzustellen, die vorhandenen Schäden zu beheben und die Anschlüsse und Fensterbänke herzustellen.

EG:



2.8.4 Fenstersturz - Balkontüre

Befundaufnahme:

Im Zuge der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass kein Sturz über der Fenstertüre ausgeführt wurde.

- Fenstersturz: Auf der Nordseite des Wohnhauses wurde eine Fenstertüre zum Garten hin errichtet. Hierbei wurde der Durchbruch ohne einen Sturz errichtet. Es kann zum Einsturz des Mauerwerkes in diesem Bereich kommen → **VERLETZUNGSGEFAHR!**
Der SV übernimmt keine Haftung.

→ **Es wird empfohlen zeitnahe Absicherungsmaßnahmen gegen das Abstürzen von Mauerwerk usw. zu setzen.**

EG:



→ **Allgemein wird empfohlen eine statische Überprüfung durch einen befugten Sachverständigen durchzuführen zu lassen!**

2.9 Rückstände – öffentliche Abgaben

2.9.1 Wasser und Kanal Ergänzungsbeiträge

Laut Auskunft der Gemeinde Sittersdorf siehe Punkt 2.4.2 und telefonischer Rückfrage beim Bauamt (Frau Sager) ist eine **Neuberechnung der Bewertungseinheiten** bezüglich der Wasserbereitstellungsgebühr und des Wasseranschlussbetrages und der Kanalbereitstellungsgebühr und des Kanalanschlussbeitrages noch ausständig – dies tritt mit der Fertigstellung des Ausbaues des Dachgeschosses ein. In diesem Zusammenhang ist mit einem **Wasseranschlussergänzungsbeitrag** und ebenso mit einem **Kanalanschlussergänzungsbeitrag** für die Liegenschaft Kristendorf 10, 9133 Sittersdorf zu rechnen.

➔ **Dies konnte lt. Gemeinde noch nicht verifiziert werde.**

2.9.2 Gemeinde Sittersdorf - Finanzabteilung

Lt. Auskunft der Gemeinde Sittersdorf sind für das Objekt Kristendorf 10, 9133 Sittersdorf mit Stand vom 03.10.2023 nachfolgende Forderungen offen.

Quelle: Gemeinde Sittersdorf



GEMEINDE SITTERSDORF

GEOPARK KARAWANKEN/KARAVANKE
in Stein geschriebene Geotexte
Steinmusei zapuše v karavankah



Abs.: Gemeinde Sittersdorf, 9133 Sittersdorf

Herrn
Dejan Mesarič
Kristendorf 10
9133 Sittersdorf

Kontoinformation

Kundennummer: 1317000730
Datum: 03.10.2023
Seite: 1

Kontakt Daten

SB/Abt: Kassa
Tel: +43(0)4237 2020-23
Mail: manuela.lobnik@ktn.gde.at

Kontoinformation

Diese Mitteilung ist keine Rechnung iSd § 11 UStG 1994.

Alle Beträge in EUR.

Datum ab: 01.01.2000

Vertragskonto: 881000527325 Öffentliche Abgaben (HBA)
Objekt(e): Kristendorf 10 (GST .38, KG Sonnegg (76221))

Fälligkeit	Art Referenz Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
30.11.2016	ZV Kanal	917,39			917,39
30.11.2016	ZV Wasser	7,49			924,88
30.11.2016	ZV Abfall	22,10			946,98
09.01.2017	ZV Kanal	611,36			1.558,34
09.01.2017	ZV Wasser	7,49			1.565,83
09.01.2017	ZV Abfall	22,10			1.587,93
03.05.2017	ZV Kanal	611,36			2.199,29
03.05.2017	ZV Wasser	7,49			2.206,78
03.05.2017	ZV Abfall	22,10			2.228,88
21.07.2017	ZV Kanal	611,36			2.840,24
21.07.2017	ZV Wasser	7,49			2.847,73
21.07.2017	ZV Abfall	22,10			2.869,83
15.11.2017	ZV Kanal	32,18			2.902,01
15.11.2017	ZV Wasser	7,49			2.909,50
15.11.2017	ZV Abfall	22,10			2.931,60
06.12.2017	ZV Abfall	68,40			3.000,00
22.01.2018	ZV Kanal	106,27			3.106,27
22.01.2018	ZV Wasser	7,49			3.113,76
22.01.2018	ZV Abfall	22,10			3.135,86
17.05.2018	ZV Kanal	106,27			3.242,13
17.05.2018	ZV Wasser	7,49			3.249,62
17.05.2018	ZV Abfall	22,10			3.271,72
27.07.2018	ZV Kanal	106,27			3.377,99
27.07.2018	ZV Wasser	7,49			3.385,48
27.07.2018	ZV Abfall	22,10			3.407,58
31.10.2018	ZV Kanal	303,88			3.711,46

Gemeinde Sittersdorf | Sittersdorf 100a, 9133 Sittersdorf | Tel: +43(0)4237 2020 0 | Fax: +43(0)4237 2020 9
Mail: sittersdorf@ktn.gde.at | Web: www.sittersdorf.at | GKZ: 20815 | UID: ATU59362629
Bankverbindung: Raiffeisenbank Eberndorf reg.Gen.m.b.H. | BIC: RZKTAT2K288 | IBAN: AT03 3928 8000 0070 2050

Quelle: Gemeinde Sittersdorf

Kontoinformation

Kundennummer: 1317000730
Datum: 03.10.2023
Seite: 2

Fälligkeit	Art Referenz Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
31.10.2018	ZV Wasser	7,49			3.718,95
31.10.2018	ZV Abfall	22,10			3.741,05
26.11.2018	ZV Abfall	79,80			3.820,85
11.01.2019	ZV Kanal	155,68			3.976,53
11.01.2019	ZV Wasser	7,49			3.984,02
11.01.2019	ZV Abfall	22,10			4.006,12
31.03.2019	ZV Kanal	155,68			4.161,80
31.03.2019	ZV Wasser	7,50			4.169,30
31.03.2019	ZV Abfall	22,10			4.191,40
30.06.2019	ZV Kanal	155,68			4.347,08
30.06.2019	ZV Wasser	7,50			4.354,58
30.06.2019	ZV Abfall	22,10			4.376,68
30.09.2019	ZV Kanal	155,68			4.532,36
30.09.2019	ZV Wasser	7,50			4.539,86
30.09.2019	ZV Abfall	22,10			4.561,96
02.12.2019	ZV Abfall	79,80			4.641,76
31.12.2019	ZV Kanal	206,39			4.848,15
31.12.2019	ZV Wasser	7,50			4.855,65
31.12.2019	ZV Abfall	22,10			4.877,75
31.03.2020	ZV Kanal	206,39			5.084,14
31.03.2020	ZV Wasser	7,50			5.091,64
31.03.2020	ZV Abfall	55,00			5.146,64
30.06.2020	ZV Kanal	206,39			5.353,03
30.06.2020	ZV Wasser	7,50			5.360,53
30.06.2020	ZV Abfall	55,00			5.415,53
30.09.2020	ZV Kanal	93,43			5.508,96
30.09.2020	ZV Wasser	7,50			5.516,46
30.09.2020	ZV Abfall	55,00			5.571,46
23.11.2020	ZV Abfall	120,00			5.691,46
31.12.2020	ZV Kanal	191,20			5.882,66
31.12.2020	ZV Wasser	7,50			5.890,16
31.12.2020	ZV Abfall	55,00			5.945,16
31.03.2021	ZV Kanal	191,20			6.136,36
31.03.2021	ZV Wasser	7,50			6.143,86
31.03.2021	ZV Abfall	58,50			6.202,36
31.08.2021	LA 990101219712 Kanal	150,73			6.353,09
31.08.2021	LA 990101219712 Wasser	91,13			6.444,22
31.08.2021	LA 990101219712 Abfall	117,00			6.561,22
15.11.2021	LA 990201076398 Kanal	621,20			7.182,42
15.11.2021	LA 990201076398 Wasser	550,07			7.732,49
15.11.2021	LA 990201076398 Abfall	58,50			7.790,99
06.12.2021	LA 990301403512 Abfall	90,00			7.880,99
10.02.2022	GB 94000263889 Gebühr	57,74			7.938,73

Kontoinformation

Kundennummer: 1317000730
Datum: 03.10.2023
Seite: 3

Fälligkeit	Art Referenz Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
15.02.2022	LA 990301473373 Kanal	248,36			8.187,09
15.02.2022	LA 990301473373 Wasser	198,60			8.385,69
15.02.2022	LA 990301473373 Abfall	81,00			8.466,69
10.04.2022	GB 90004808593 Gebühr	151,99			8.618,68
15.05.2022	LA 990201166836 Kanal	248,36			8.867,04
15.05.2022	LA 990201166836 Wasser	198,60			9.065,64
15.05.2022	LA 990201166836 Abfall	81,00			9.146,64
10.06.2022	GB 91001216279 Gebühr	3,00			9.149,64
15.08.2022	LA 990401309798 Kanal	248,36			9.398,00
15.08.2022	LA 990401309798 Wasser	198,60			9.596,60
15.08.2022	LA 990401309798 Abfall	81,00			9.677,60
10.09.2022	GB 95000480423 Gebühr	3,00			9.680,60
15.11.2022	LA 990401422327 Kanal	248,38			9.928,98
15.11.2022	LA 990401422327 Wasser	198,62			10.127,60
15.11.2022	LA 990401422327 Abfall	81,00			10.208,60
15.02.2023	LA 990301693096 Kanal	249,86			10.458,46
15.02.2023	LA 990301693096 Wasser	198,60			10.657,06
15.02.2023	LA 990301693096 Abfall	85,41			10.742,47
10.03.2023	GB 96000651970 Gebühr	3,00			10.745,47
15.05.2023	LA 990401498224 Kanal	249,11			10.994,58
15.05.2023	LA 990401498224 Wasser	198,60			11.193,18
15.05.2023	LA 990401498224 Abfall	85,41			11.278,59
10.06.2023	GB 93000583737 Gebühr	3,00			11.281,59
15.08.2023	LA 990401552058 Kanal	249,11			11.530,70
15.08.2023	LA 990401552058 Wasser	198,60			11.729,30
15.08.2023	LA 990401552058 Abfall	85,41			11.814,71
10.09.2023	GB 90005003020 Gebühr	3,00			11.817,71
Summe		11.817,71	0,00	0,00	11.817,71

*) Ausgleich entsteht durch die Gegenrechnung von Guthaben auf Reste oder durch Übertrag von Guthaben an/von Vertragskonten.

Kontoinformation

Kundennummer: 1317000730
Datum: 03.10.2023
Seite: 4

Offene Posten

per 03.10.2023

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
31.12.2019	7021738297		30.11.2016	Gem. Abg. 3. Quartal 2016	20,09	2,01	22,10
31.12.2019	7021738948		30.11.2016	Gem. Abg. 3. Quartal 2016	27,27	2,73	30,00
31.12.2019	7021739304		30.11.2016	Gem. Abg. 3. Quartal 2016	6,81	0,68	7,49
31.12.2019	7021740188		30.11.2016	Gem. Abg. 3. Quartal 2016	253,15	25,32	278,47
31.12.2019	7021740201		30.11.2016	Gem. Abg. 3. Quartal 2016	1,98	0,20	2,18
31.12.2019	7021740215		30.11.2016	Gem. Abg. 3. Quartal 2016	551,58	55,16	606,74
31.12.2019	7021738298		09.01.2017	Gem. Abg. 4. Quartal 2016	20,09	2,01	22,10
31.12.2019	7021738949		09.01.2017	Gem. Abg. 4. Quartal 2016	27,27	2,73	30,00
31.12.2019	7021739305		09.01.2017	Gem. Abg. 4. Quartal 2016	6,81	0,68	7,49
31.12.2019	7021740189		09.01.2017	Gem. Abg. 4. Quartal 2016	217,45	21,75	239,20
31.12.2019	7021740202		09.01.2017	Gem. Abg. 4. Quartal 2016	1,98	0,20	2,18
31.12.2019	7021740216		09.01.2017	Gem. Abg. 4. Quartal 2016	309,07	30,91	339,98
31.12.2019	7021738299		03.05.2017	Gem. Abg. 1. Vj. 2017	20,09	2,01	22,10
31.12.2019	7021738950		03.05.2017	Gem. Abg. 1. Vj. 2017	27,27	2,73	30,00
31.12.2019	7021739306		03.05.2017	Gem. Abg. 1. Vj. 2017	6,81	0,68	7,49
31.12.2019	7021740190		03.05.2017	Gem. Abg. 1. Vj. 2017	217,45	21,75	239,20
31.12.2019	7021740203		03.05.2017	Gem. Abg. 1. Vj. 2017	1,98	0,20	2,18
31.12.2019	7021740217		03.05.2017	Gem. Abg. 1. Vj. 2017	309,07	30,91	339,98
31.12.2019	7021738300		21.07.2017	Gem. Abg. 2. Vj. 2017	20,09	2,01	22,10
31.12.2019	7021738951		21.07.2017	Gem. Abg. 2. Vj. 2017	27,27	2,73	30,00
31.12.2019	7021739307		21.07.2017	Gem. Abg. 2. Vj. 2017	6,81	0,68	7,49
31.12.2019	7021740191		21.07.2017	Gem. Abg. 2. Vj. 2017	217,45	21,75	239,20
31.12.2019	7021740204		21.07.2017	Gem. Abg. 2. Vj. 2017	1,98	0,20	2,18
31.12.2019	7021740218		21.07.2017	Gem. Abg. 2. Vj. 2017	309,07	30,91	339,98
31.12.2019	7021738301		15.11.2017	Gem. Abg. 3. Vj. 2017	20,09	2,01	22,10
31.12.2019	7021738952		15.11.2017	Gem. Abg. 3. Vj. 2017	27,27	2,73	30,00
31.12.2019	7021739308		15.11.2017	Gem. Abg. 3. Vj. 2017	6,81	0,68	7,49
31.12.2019	7021740205		15.11.2017	Gem. Abg. 3. Vj. 2017	1,98	0,20	2,18
31.12.2019	7021740456		06.12.2017	Mülldeponiegebühr 2017	62,18	6,22	68,40
31.12.2019	7021738302		22.01.2018	Gem. Abg. 4. Vj. 2017	20,09	2,01	22,10
31.12.2019	7021738953		22.01.2018	Gem. Abg. 4. Vj. 2017	27,27	2,73	30,00
31.12.2019	7021739309		22.01.2018	Gem. Abg. 4. Vj. 2017	6,81	0,68	7,49
31.12.2019	7021740192		22.01.2018	Gem. Abg. 4. Vj. 2017	27,82	2,78	30,60
31.12.2019	7021740206		22.01.2018	Gem. Abg. 4. Vj. 2017	1,98	0,20	2,18
31.12.2019	7021740219		22.01.2018	Gem. Abg. 4. Vj. 2017	39,54	3,95	43,49
31.12.2019	7021738303		17.05.2018	Gem. Abg. 1. Vj. 2018	20,09	2,01	22,10
31.12.2019	7021738954		17.05.2018	Gem. Abg. 1. Vj. 2018	27,27	2,73	30,00
31.12.2019	7021739310		17.05.2018	Gem. Abg. 1. Vj. 2018	6,81	0,68	7,49
31.12.2019	7021740193		17.05.2018	Gem. Abg. 1. Vj. 2018	27,82	2,78	30,60
31.12.2019	7021740207		17.05.2018	Gem. Abg. 1. Vj. 2018	1,98	0,20	2,18

Kontoinformation

Kundennummer: 1317000730
Datum: 03.10.2023
Seite: 5

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
31.12.2019	7021740220		17.05.2018	Gem. Abg. 1. Vj. 2018	39,54	3,95	43,49
31.12.2019	7021738304		27.07.2018	Gem. Abg. 2. Vj. 2018	20,09	2,01	22,10
31.12.2019	7021738955		27.07.2018	Gem. Abg. 2. Vj. 2018	27,27	2,73	30,00
31.12.2019	7021739311		27.07.2018	Gem. Abg. 2. Vj. 2018	6,81	0,68	7,49
31.12.2019	7021740194		27.07.2018	Gem. Abg. 2. Vj. 2018	27,82	2,78	30,60
31.12.2019	7021740208		27.07.2018	Gem. Abg. 2. Vj. 2018	1,98	0,20	2,18
31.12.2019	7021740221		27.07.2018	Gem. Abg. 2. Vj. 2018	39,54	3,95	43,49
31.12.2019	7021738305		31.10.2018	Gde. Abg. 3. VJ 2018	20,09	2,01	22,10
31.12.2019	7021738956		31.10.2018	Gde. Abg. 3. VJ 2018	27,27	2,73	30,00
31.12.2019	7021739312		31.10.2018	Gde. Abg. 3. VJ 2018	6,81	0,68	7,49
31.12.2019	7021740195		31.10.2018	Gde. Abg. 3. VJ 2018	102,01	10,20	112,21
31.12.2019	7021740209		31.10.2018	Gde. Abg. 3. VJ 2018	1,98	0,20	2,18
31.12.2019	7021740324		31.10.2018	Gde. Abg. 3. VJ 2018	144,99	14,50	159,49
31.12.2019	7021740457		26.11.2018	Mülldeponiegebühr 2018	72,54	7,26	79,80
31.12.2019	7021738306		11.01.2019	Gde. Abgaben 4. VJ 2018	20,09	2,01	22,10
31.12.2019	7021738957		11.01.2019	Gde. Abgaben 4. VJ 2018	27,27	2,73	30,00
31.12.2019	7021739313		11.01.2019	Gde. Abgaben 4. VJ 2018	6,81	0,68	7,49
31.12.2019	7021740196		11.01.2019	Gde. Abgaben 4. VJ 2018	46,37	4,64	51,01
31.12.2019	7021740210		11.01.2019	Gde. Abgaben 4. VJ 2018	1,98	0,20	2,18
31.12.2019	7021740326		11.01.2019	Gde. Abgaben 4. VJ 2018	65,90	6,59	72,49
31.12.2019	7021738307		31.03.2019	Kristendorf 10	20,09	2,01	22,10
31.12.2019	7021738958		31.03.2019	Kristendorf 10	27,27	2,73	30,00
31.12.2019	7021739314		31.03.2019	Kristendorf 10	6,82	0,68	7,50
31.12.2019	7021740197		31.03.2019	Kristendorf 10	46,36	4,64	51,00
31.12.2019	7021740211		31.03.2019	Kristendorf 10	1,98	0,20	2,18
31.12.2019	7021740327		31.03.2019	Kristendorf 10	65,91	6,59	72,50
31.12.2019	7021738308		30.06.2019	Kristendorf 10	20,09	2,01	22,10
31.12.2019	7021738959		30.06.2019	Kristendorf 10	27,27	2,73	30,00
31.12.2019	7021739315		30.06.2019	Kristendorf 10	6,82	0,68	7,50
31.12.2019	7021740198		30.06.2019	Kristendorf 10	46,36	4,64	51,00
31.12.2019	7021740212		30.06.2019	Kristendorf 10	1,98	0,20	2,18
31.12.2019	7021740328		30.06.2019	Kristendorf 10	65,91	6,59	72,50
31.12.2019	7021738309		30.09.2019	Kristendorf 10	20,09	2,01	22,10
31.12.2019	7021738960		30.09.2019	Kristendorf 10	27,27	2,73	30,00
31.12.2019	7021739316		30.09.2019	Kristendorf 10	6,82	0,68	7,50
31.12.2019	7021740199		30.09.2019	Kristendorf 10	46,36	4,64	51,00
31.12.2019	7021740213		30.09.2019	Kristendorf 10	1,98	0,20	2,18
31.12.2019	7021740329		30.09.2019	Kristendorf 10	65,91	6,59	72,50
31.12.2019	7021740458		02.12.2019	Kristendorf 10	72,54	7,26	79,80
31.12.2019	7021738310		31.12.2019	Kristendorf 10	20,09	2,01	22,10
31.12.2019	7021738961		31.12.2019	Kristendorf 10	30,00	3,00	33,00
31.12.2019	7021739317		31.12.2019	Kristendorf 10	6,82	0,68	7,50

Kontoinformation

Kundennummer: 1317000730
Datum: 03.10.2023
Seite: 6

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
31.12.2019	7021740200		31.12.2019	Kristendorf 10	72,83	7,28	80,11
31.12.2019	7021740214		31.12.2019	Kristendorf 10	1,98	0,20	2,18
31.12.2019	7021740330		31.12.2019	Kristendorf 10	82,82	8,28	91,10
31.03.2020	7021738295		31.03.2020	Kristendorf 10	17,50	1,75	19,25
31.03.2020	7021738296		31.03.2020	Kristendorf 10	32,50	3,25	35,75
31.03.2020	7021738962		31.03.2020	Kristendorf 10	30,00	3,00	33,00
31.03.2020	7021739318		31.03.2020	Kristendorf 10	6,82	0,68	7,50
31.03.2020	7021740331		31.03.2020	Kristendorf 10	72,83	7,28	80,11
31.03.2020	7021740332		31.03.2020	Kristendorf 10	1,98	0,20	2,18
31.03.2020	7021740333		31.03.2020	Kristendorf 10	82,82	8,28	91,10
30.06.2020	7021738311		30.06.2020	Kristendorf 10	17,50	1,75	19,25
30.06.2020	7021738312		30.06.2020	Kristendorf 10	32,50	3,25	35,75
30.06.2020	7021738963		30.06.2020	Kristendorf 10	30,00	3,00	33,00
30.06.2020	7021739319		30.06.2020	Kristendorf 10	6,82	0,68	7,50
30.06.2020	7021740334		30.06.2020	Kristendorf 10	72,83	7,28	80,11
30.06.2020	7021740335		30.06.2020	Kristendorf 10	1,98	0,20	2,18
30.06.2020	7021740337		30.06.2020	Kristendorf 10	82,82	8,28	91,10
30.09.2020	7021738313		30.09.2020	Kristendorf 10	17,50	1,75	19,25
30.09.2020	7021738314		30.09.2020	Kristendorf 10	32,50	3,25	35,75
30.09.2020	7021738964		30.09.2020	Kristendorf 10	30,00	3,00	33,00
30.09.2020	7021739320		30.09.2020	Kristendorf 10	6,82	0,68	7,50
30.09.2020	7021740336		30.09.2020	Kristendorf 10	25,91	2,59	28,50
30.09.2020	7021740339		30.09.2020	Kristendorf 10	1,98	0,20	2,18
30.09.2020	7021740340		30.09.2020	Kristendorf 10	27,05	2,70	29,75
23.11.2020	7021740459		23.11.2020	Kristendorf 10	109,09	10,91	120,00
31.12.2020	7021738315		31.12.2020	Kristendorf 10	17,50	1,75	19,25
31.12.2020	7021738316		31.12.2020	Kristendorf 10	32,50	3,25	35,75
31.12.2020	7021738965		31.12.2020	Kristendorf 10	30,45	3,05	33,50
31.12.2020	7021739321		31.12.2020	Kristendorf 10	6,82	0,68	7,50
31.12.2020	7021740338		31.12.2020	Kristendorf 10	65,25	6,53	71,78
31.12.2020	7021740341		31.12.2020	Kristendorf 10	1,98	0,20	2,18
31.12.2020	7021740342		31.12.2020	Kristendorf 10	76,13	7,61	83,74
31.03.2021	7021747875		31.03.2021	Kristendorf 10	20,68	2,07	22,75
31.03.2021	7021747876		31.03.2021	Kristendorf 10	32,50	3,25	35,75
31.03.2021	7021747877		31.03.2021	Kristendorf 10	65,25	6,53	71,78
31.03.2021	7021747878		31.03.2021	Kristendorf 10	1,98	0,20	2,18
31.03.2021	7021747879		31.03.2021	Kristendorf 10	76,13	7,61	83,74
31.03.2021	7021747880		31.03.2021	Kristendorf 10	30,45	3,05	33,50
31.03.2021	7021747881		31.03.2021	Kristendorf 10	6,82	0,68	7,50
05.08.2021	9200310852	990101219712	31.08.2021	Kanal Akonto	76,12	7,61	83,73
05.08.2021	9200310853	990101219712	31.08.2021	Kanal Grundgebühr	30,45	3,05	33,50
05.08.2021	9200310854	990101219712	31.08.2021	Kanal Grundgebühr	30,45	3,05	33,50

Kontoinformation

Kundennummer: 1317000730
Datum: 03.10.2023
Seite: 7

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
05.08.2021	9200310855	990101219712	31.08.2021	Wasser Grundgebühr	6,82	0,68	7,50
05.08.2021	9200310856	990101219712	31.08.2021	Zählergebühr	1,98	0,20	2,18
05.08.2021	9200310857	990101219712	31.08.2021	Wasser Akonto	65,25	6,52	71,77
05.08.2021	9200310858	990101219712	31.08.2021	Wasser Grundgebühr	6,82	0,68	7,50
05.08.2021	9200310859	990101219712	31.08.2021	Zählergebühr	1,98	0,20	2,18
05.08.2021	9200310860	990101219712	31.08.2021	Abfall	53,18	5,32	58,50
05.08.2021	9200310861	990101219712	31.08.2021	Abfall	53,18	5,32	58,50
01.11.2021	9220282900	990201076398	15.11.2021	Kanalgebühr	533,59	53,36	586,95
01.11.2021	9220282902	990201076398	15.11.2021	Kanal Grundgebühr	31,14	3,11	34,25
01.11.2021	9220282903	990201076398	15.11.2021	Wasser verbrauchsgebühr	491,26	49,13	540,39
01.11.2021	9220282905	990201076398	15.11.2021	Wasser Grundgebühr	6,82	0,68	7,50
01.11.2021	9220282906	990201076398	15.11.2021	Zählergebühr	1,98	0,20	2,18
01.11.2021	9220282907	990201076398	15.11.2021	Abfall	53,18	5,32	58,50
16.11.2021	9170787767	990301403512	06.12.2021	Personentarif Müll	20,45	2,05	22,50
16.11.2021	9170787768	990301403512	06.12.2021	Personentarif Müll	20,45	2,05	22,50
16.11.2021	9170787769	990301403512	06.12.2021	Personentarif Müll	20,45	2,05	22,50
16.11.2021	9170787770	990301403512	06.12.2021	Personentarif Müll	20,45	2,05	22,50
10.02.2022	1009190638	94000263889	10.02.2022	Gebühren (MG, SZ)	11,55	0,00	11,55
10.02.2022	1009190639	94000263889	10.02.2022	Gebühren (MG, SZ)	46,19	0,00	46,19
01.02.2022	9290235546	990301473373	15.02.2022	Abfall	53,18	5,32	58,50
01.02.2022	9290235547	990301473373	15.02.2022	Personentarif Müll	20,46	2,04	22,50
01.02.2022	9290235548	990301473373	15.02.2022	Kanal Akonto	194,64	19,47	214,11
01.02.2022	9290235549	990301473373	15.02.2022	Kanal Grundgebühr	31,14	3,11	34,25
01.02.2022	9290235550	990301473373	15.02.2022	Wasser Grundgebühr	6,82	0,68	7,50
01.02.2022	9290235551	990301473373	15.02.2022	Zählergebühr	1,98	0,20	2,18
01.02.2022	9290235552	990301473373	15.02.2022	Wasser Akonto	171,74	17,18	188,92
10.04.2022	1004162107	90004808593	10.04.2022	Gebühren (MG, SZ)	30,00	0,00	30,00
10.04.2022	1004162108	90004808593	10.04.2022	Gebühren (MG, SZ)	121,99	0,00	121,99
01.05.2022	9260822840	990201166836	15.05.2022	Abfall	53,18	5,32	58,50
01.05.2022	9260822841	990201166836	15.05.2022	Personentarif Müll	20,46	2,04	22,50
01.05.2022	9260822842	990201166836	15.05.2022	Wasser Grundgebühr	6,82	0,68	7,50
01.05.2022	9260822843	990201166836	15.05.2022	Zählergebühr	1,98	0,20	2,18
01.05.2022	9260822844	990201166836	15.05.2022	Wasser Akonto	171,74	17,18	188,92
01.05.2022	9260822845	990201166836	15.05.2022	Kanal Akonto	194,64	19,47	214,11
01.05.2022	9260822846	990201166836	15.05.2022	Kanal Grundgebühr	31,14	3,11	34,25
10.06.2022	1002332915	91001216279	10.06.2022	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.08.2022	9450143518	990401309798	15.08.2022	Wasser Grundgebühr	6,82	0,68	7,50
01.08.2022	9450143519	990401309798	15.08.2022	Zählergebühr	1,98	0,20	2,18
01.08.2022	9450143520	990401309798	15.08.2022	Wasser Akonto	171,74	17,18	188,92
01.08.2022	9450143521	990401309798	15.08.2022	Kanal Akonto	194,64	19,47	214,11
01.08.2022	9450143522	990401309798	15.08.2022	Kanal Grundgebühr	31,14	3,11	34,25
01.08.2022	9450143523	990401309798	15.08.2022	Abfall	53,18	5,32	58,50

Kontoinformation

Kundennummer: 1317000730
Datum: 03.10.2023
Seite: 8

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
01.08.2022	9450143524	990401309798	15.08.2022	Personentarif Müll	20,46	2,04	22,50
10.09.2022	1009265028	95000480423	10.09.2022	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.11.2022	9490335831	990401422327	15.11.2022	Abfall	53,18	5,32	58,50
01.11.2022	9490335832	990401422327	15.11.2022	Personentarif Müll	20,46	2,04	22,50
01.11.2022	9490335833	990401422327	15.11.2022	Wasserverbrauchsgebühr	171,76	17,18	188,94
01.11.2022	9490335835	990401422327	15.11.2022	Wasser Grundgebühr	6,82	0,68	7,50
01.11.2022	9490335836	990401422327	15.11.2022	Zählergebühr	1,98	0,20	2,18
01.11.2022	9490335837	990401422327	15.11.2022	Kanalgebühr	194,66	19,47	214,13
01.11.2022	9490335839	990401422327	15.11.2022	Kanal Grundgebühr	31,14	3,11	34,25
01.02.2023	9490580968	990301693096	15.02.2023	Wasser Grundgebühr	6,82	0,68	7,50
01.02.2023	9490580969	990301693096	15.02.2023	Zählergebühr	1,98	0,20	2,18
01.02.2023	9490580970	990301693096	15.02.2023	Wasser Akonto	171,74	17,18	188,92
01.02.2023	9490580971	990301693096	15.02.2023	Kanal Akonto	194,64	19,47	214,11
01.02.2023	9490580972	990301693096	15.02.2023	Kanal Grundgebühr	31,82	3,18	35,00
01.02.2023	9490580973	990301693096	15.02.2023	Kanal Grundgebühr	0,68	0,07	0,75
01.02.2023	9490580974	990301693096	15.02.2023	Abfall	57,19	5,72	62,91
01.02.2023	9490580975	990301693096	15.02.2023	Personentarif Müll	20,45	2,05	22,50
10.03.2023	1003328428	96000651970	10.03.2023	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.05.2023	9510219380	990401498224	15.05.2023	Kanal Akonto	194,64	19,47	214,11
01.05.2023	9510219381	990401498224	15.05.2023	Kanal Grundgebühr	31,82	3,18	35,00
01.05.2023	9510219382	990401498224	15.05.2023	Wasser Grundgebühr	6,82	0,68	7,50
01.05.2023	9510219383	990401498224	15.05.2023	Zählergebühr	1,98	0,20	2,18
01.05.2023	9510219384	990401498224	15.05.2023	Wasser Akonto	171,74	17,18	188,92
01.05.2023	9510219385	990401498224	15.05.2023	Abfall	57,19	5,72	62,91
01.05.2023	9510219386	990401498224	15.05.2023	Personentarif Müll	20,45	2,05	22,50
10.06.2023	1002389256	93000583737	10.06.2023	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.08.2023	9420433802	990401552058	15.08.2023	Kanal Akonto	194,64	19,47	214,11
01.08.2023	9420433803	990401552058	15.08.2023	Kanal Grundgebühr	31,82	3,18	35,00
01.08.2023	9420433804	990401552058	15.08.2023	Abfall	57,19	5,72	62,91
01.08.2023	9420433805	990401552058	15.08.2023	Personentarif Müll	20,45	2,05	22,50
01.08.2023	9420433806	990401552058	15.08.2023	Wasser Grundgebühr	6,82	0,68	7,50
01.08.2023	9420433807	990401552058	15.08.2023	Zählergebühr	1,98	0,20	2,18
01.08.2023	9420433808	990401552058	15.08.2023	Wasser Akonto	171,74	17,18	188,92
10.09.2023	1001365013	90005003020	10.09.2023	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
Summen		Saldo offen			10.763,63	1.054,08	11.817,71

Davon fällig per:

Fälligkeit	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
30.11.2016	860,88	86,10	946,98
09.01.2017	582,67	58,28	640,95
03.05.2017	582,67	58,28	640,95

Kontoinformation

Kundennummer: 1317000730
Datum: 03.10.2023
Seite: 9

Fälligkeit	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
21.07.2017	582,67	58,28	640,95
15.11.2017	56,15	5,62	61,77
06.12.2017	62,18	6,22	68,40
22.01.2018	123,51	12,35	135,86
17.05.2018	123,51	12,35	135,86
27.07.2018	123,51	12,35	135,86
31.10.2018	303,15	30,32	333,47
26.11.2018	72,54	7,26	79,80
11.01.2019	168,42	16,85	185,27
31.03.2019	168,43	16,85	185,28
30.06.2019	168,43	16,85	185,28
30.09.2019	168,43	16,85	185,28
02.12.2019	72,54	7,26	79,80
31.12.2019	214,54	21,45	235,99
31.03.2020	244,45	24,44	268,89
30.06.2020	244,45	24,44	268,89
30.09.2020	141,76	14,17	155,93
23.11.2020	109,09	10,91	120,00
31.12.2020	230,63	23,07	253,70
31.03.2021	233,81	23,39	257,20
31.08.2021	326,23	32,63	358,86
15.11.2021	1.117,97	111,80	1.229,77
06.12.2021	81,80	8,20	90,00
10.02.2022	57,74	0,00	57,74
15.02.2022	479,96	48,00	527,96
10.04.2022	151,99	0,00	151,99
15.05.2022	479,96	48,00	527,96
10.06.2022	3,00	0,00	3,00
15.08.2022	479,96	48,00	527,96
10.09.2022	3,00	0,00	3,00
15.11.2022	480,00	48,00	528,00
15.02.2023	485,32	48,55	533,87
10.03.2023	3,00	0,00	3,00
15.05.2023	484,64	48,48	533,12
10.06.2023	3,00	0,00	3,00
15.08.2023	484,64	48,48	533,12
10.09.2023	3,00	0,00	3,00
Summen	10.763,63	1.054,08	11.817,71

Der Bürgermeister
Gerhard Koller

2.9.3 Verwaltungsgemeinschaft Völkermarkt - Grundsteuer

Lt. Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Völkermarkt sind für das Objekt Kristendorf 10, 9133 Sittersdorf mit Stand vom 15.11.2023 nachfolgende Forderungen offen.

Sehr geehrte Damen u. Herren !

Im Anhang wird Ihnen die Grundsteuer Vorschreibung 2023 und ein Kontoblatt zur weiteren Verwendung übermittelt.

*Daraus geht hervor, dass insgesamt **322,10 EUR** an Grundsteuer offen ist. Der Grundsteuer Rückstand bezieht sich für die Jahre 2021 bis 2023.*

*Weiteres sind noch Kosten vom RA Dr. Opetnik Manfred in Höhe von **230,24 EUR** offen. Die offene Gesamtforderung beträgt daher **552,34 EUR**.*

Mit freundlichen Grüßen

Harald Schweiger

Grundsteuer Sachbearbeiter

VERWALTUNGS
GEMEINSCHAFT
VÖLKERMARKT



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

Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Völkermarkt

Verwaltungsgemeinschaft Völkermarkt

Ritzingstrasse 33, 9100 Völkermarkt

Verwaltungsgemeinschaft Völkermarkt

Person: 1101577, MESARIĆ Dejan, Kristendorf 10 -, 9133 Sittersdorf

Objekt: 1, EZ 377, Kristendorf 10 -, 9133 Sittersdorf

Betr.

Obj.

Abgabe

Beleg

Buchung

Fällig

Buchungstext

Rechnung

Zahlung

Öffen

Umsatzsteuer

ZW

11

1/

7/1

SA/85

11.01.2023

06.09.2021

GRUNDSTEUER B Aufholung laut Bescheid

174,90

174,90

11

1/

3/1

SA/85

11.01.2023

17.12.2021

MAHNGEBÜHR Mahnung

3,00

3,00

11

1/

7/1

SA/85

11.01.2023

15.05.2022

GRUNDSTEUER B 2022

39,35

39,35

11

1/

4/1

SA/85

11.01.2023

05.09.2022

GERICHTSKOSTEN GRST.

62,50

62,50

11

1/

3/1

SA/85

11.01.2023

12.12.2022

MAHNGEBÜHR Mahnung

3,00

3,00

11

1/

7/1

SA/169

18.01.2023

15.05.2023

GRUNDSTEUER B 2023

39,35

39,35

Gesamt

Anfangsstand

Rechnung

Saldo

Öffen

Angezeigte Buchungen

282,75

39,35

322,10

322,10

Konto

282,75

39,35

322,10

322,10

E-Mail: harald.schweiger@vk-gv.at

Telefon: 04232/37087

Fax: 04232/4738-544

Jahr: 2023

Kontoblatt Kunde

Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Völkermarkt

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

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.

Das Wohnhaus wird mit der **Note 2,75** klassifiziert.

➔ Zustand siehe Fotodokumentation und Beschreibung.

2.10.2 Scheune

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.

Die Scheune wird mit der **Note 3,75** klassifiziert.

➔ Zustand siehe Fotodokumentation und Beschreibung.

2.10.3 Scheune mit Flugdach

Die Scheune mit Flugdach wird mit der **Note 3,00** klassifiziert.

➔ Zustand siehe Fotodokumentation und Beschreibung.

2.11 Nutzung Liegenschaft:

Die Liegenschaft wird als Wohnhaus mit zwei Nebengebäude 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

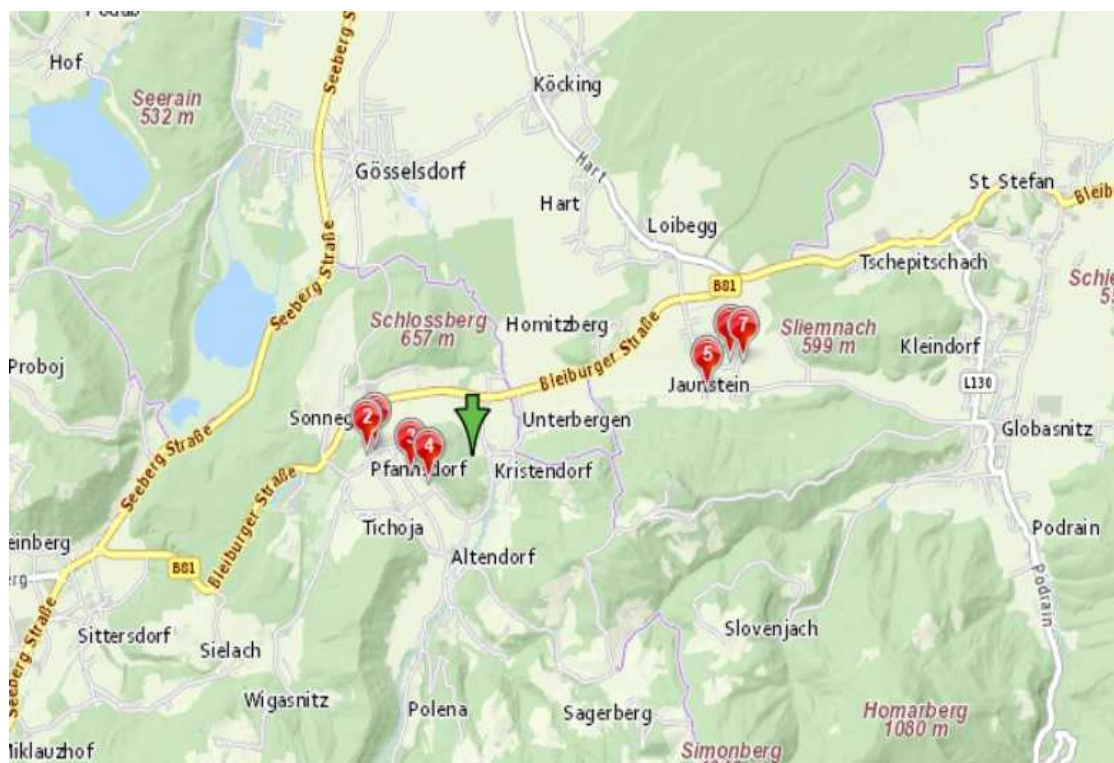
Vom Sachverständigen wurden Erhebungen betreffend Grundstückspreise bei Maklern, Gemeinden, im Immobilienpreisspiegel sowie durch Zugriff auf Datenbanken durchgeführt.

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 von 3,5 % p.a. 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	KGNR	KG-Name	Jahr	EZ	Widmung	Fläche [m²]	Kaufpreis [€]	Preis/m² [€]	val. Preis/m² [€]
1	76221	Sonnegg	2022	28	B - Bauland	362	6.154	17,00	18,63
2	76221	Sonnegg	2022	48	B - Bauland	1973	33.541	17,00	18,63
3	76221	Sonnegg	2022	383	B - Bauland	1001	23.023	23,00	24,21
4	76221	Sonnegg	2020	230	B - Bauland	736	20.000	27,17	31,43
5	76026	Jaunstein	2022	1	B - Bauland	1355	25.000	18,45	19,50
6	76026	Jaunstein	2021	120	B - Bauland	993	24.825	25,00	26,98
7	76026	Jaunstein	2021	14	B - Bauland	1500	21.000	14,00	14,96

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 Widmungen von „**Bauland - Dorfgebiet**“ ein Wert von **€ 21,00 pro m²** angesetzt.

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

Die Vergleichswerte wurden entsprechend gewichtet, mit Zu- und Abschlägen versehen und valorisiert.

3.3.1.1 Bodenwert EZ 377

(Werte nach Valorisierung und Gewichtung)

GSt. Nr.	Fläche in m² (lt. Grundbuchauszug)	Widmung	Euro / m²	Summe in €
.38	592 m² lt. Grundbuch	Bauland-Dorfgebiet	€ 21,00	€ 12.432,00
348	620 m² lt. Grundbuch	Bauland-Dorfgebiet	€ 21,00	€ 13.020,00
	1212 m²			
	Bodenwert ges. Liegenschaft			€ 25.452,00
Summe	Bodenwert EZ 377			€ 25.452,00

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.

WOHNHAUS MIT GARAGE

- Ansatz Herstellungskosten EG 2.450.-- € / m²
- Ansatz Herstellungskosten DG 250.-- € / m²
- Ansatz Herstellungskosten KG 950.-- € / m²

NEBENGEBÄUDE

- Ansatz Herstellungskosten Scheune pauschal
- Ansatz Herstellungskosten Scheune mit Flugdach pauschal

- *Es wurden bei den Ansätzen noch div. baul. Gegebenheiten (z.B. Zugänge, usw.) berücksichtigt!*

- **Flächenmaße - Ansatz Bruttoflächen**

3.4.2 Bewertung Wohnhaus

3.4.2.1 Herstellungskosten Wohnhaus

Bauteil	m2	Euro / m ²	Summe in €
EG	ca. 132	€ 2.450,00	€ 323.400 .--
DG	ca. 132	€ 250,00	€ 33.000 .--
KG	ca. 33	€ 950,00	€ 31.350 .--
Summe HSK			€ 387.750 .--
Summe HSK WH - bauliche Anlagen			€ 387.750 .--

Basierend auf den Brutto -m² Flächen und als Plausibilisierungsrechnung der

Rauminhalt der Gebäude ergibt sich ein

Herstellungswert von ca. € 387.750 .--

- 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 mit der **Note 2,75 nach Heideck** fließt gesondert in die Bewertung ein (bezgl. Gebäudezustand – siehe Kapitel *Bau – Erhaltungszustand*).

Die Flächen wurden den ausgehobenen Unterlagen der Gemeinde Sittersdorf und dem ca. Grobaufmaß 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 beeideten 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) mit **75 Jahren** festgelegt. Als **fiktives Alter** des Gebäudes werden **42 Jahre** festgelegt.

übliche Gesamtnutzungsdauer	75	Jahre
- fiktives Alter des Gebäudes	-42	Jahre
= Restnutzungsdauer	33	Jahre

3.4.3 Bauzeitwert – Wohnhaus

Bauliche Anlage (nach m³ / m² ber.)				
				387.750 .--
Summe				387.750 .--
Abzügl. Alterswertminderung linear				
Bestandsdauer	42 Jahre			
Restnutzungsdauer	33 Jahre			
Gew. Nutzungsdauer	75 Jahre			
Techn. Wertminderung linear	56,00 % von	387.750 .--	- 217.140 .--	
Restwert				170.610 .--
Berücksichtigung Zustandsnote	2,75	12,53 % von	170.610 .--	- 21.377 .--
Zwischenwert				149.233 .--
* Abzügl. div. Adaptierungsarbeiten (siehe Gutachten) pauschal				- 21.900 .--
Zwischenwert				127.333 .--
** Abzügl. wirt. Wertminderung	10,00 % von	127.333 .--	- 12.733 .--	
Bauwert Wohnhaus				€ 114.600 .--

* Adaptierungen, Geländer, Umwehrungen, Treppen, 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 Scheune

Wie unter Pkt. 2.5.4.3 des Gutachtens beschrieben und abgebildet.

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

NEBENGEBÄUDE - SCHEUNE pa.	pauschal	rd.	€ 9.400 .--
-----------------------------------	----------	-----	--------------------

3.4.5 Bauzeitwert Scheune mit Flugdach

Wie unter Pkt. 2.5.4.4 des Gutachtens beschrieben und abgebildet.

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

NEBENGEBÄUDE - SCHEUNE MIT FLUGDACH pa.	pauschal	rd.	€ 24.400 .--
--	----------	-----	---------------------

3.4.6 Zusammenstellung Bauzeitwerte

Zusammenstellung Bauzeitwert	
Bauwert Wohnhaus	€ 114.600
Bauzeitwert Nebengebäude - Scheune pa.	€ 9.400
Bauzeitwert Nebengebäude - Scheune mit Flugdach pa.	€ 24.400
Zusammenstellung Bauzeitwerte	€ 148.400

3.4.7 Außenanlagen

Wie unter Pkt. 2.7 des Gutachtens beschrieben und abgebildet.

Die Außenanlagen werden als prozentualer Wertanteil der Gebäudewerte errechnet.

Die Einstufung der gegenständlichen Außenanlagen wird gemäß Kranewitter (6. +7. Auflage) als einfache bis durchschnittliche Anlage tituliert.

Der SV setzt einen Wert von rund **4,0 %** des Bauwertes an (HSK - analoge Bewertung des Zustandes und des Alters – somit des Bauwertes) – entspricht

vom BAUWERT	4,0%	rd.	€ 5.900 .--
-------------	------	-----	--------------------

3.5 Sachwert - Zusammenstellung (Boden + Gebäude)

3.5.1 Sachwert –Grundstücke + bauliche Anlagen

Zusammenstellung	
Bodenwert EZ 377	€ 25.452
Bauwert Wohnhaus	€ 114.600
Bauzeitwert Nebengebäude - Scheune pa.	€ 9.400
Bauzeitwert Nebengebäude - Scheune mit Flugdach pa.	€ 24.400
Außenanlagen	€ 5.900
Sachwert <u>gesamte</u> Liegenschaft EZ 377	€ 179.752

4 VERKEHRSWERTABLEITUNG EZ 377

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 – Grundstück + 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, 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 zur öffentlichen Erschließung und 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.

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 ein Wert angemessener Marktanpassungsabschlag von – 26,0 % vorgenommen.

Marktanpassung		
Sachwert		€ 179.752
Marktanpassung	-26,00%	-€ 46.736
VERKEHRSWERT gesamte Liegenschaft		€ 133.016
Verkehrswert ges. Liegenschaft rd.		€ 133.000

5 VERKEHRSWERT GESAMT

Der Verkehrswert der gesamten Liegenschaft

EZ 377, KG 76221 Sonnegg,
GST-Nr. .38 + GST-Nr. 348
Bezirksgericht Eisenkappel beträgt

rd. € 133.000,-- Euro

Bewertungsstichtag: 27.09.2023 (Tag der Befundaufnahme).

(in Worten: einhundertdreißigtausend Euro)

Lt. Auskunft der Gemeinde Sittersdorf vom 02.10.2023 (Sabine Sager) bestehen offenen Forderungen in Höhe **von € 12.139,61** (inkl. Mahngebühren – tlw. vor Gericht) für diese Liegenschaft – siehe Punkt 2.9.2.

Seitens der Verwaltungsgemeinschaft Völkermarkt beträgt die offene Gesamtforderung zum 14.11.2023 bestehend aus 322,10 EUR an Grundsteuer + von 230,24 EUR Rechtsanwaltskosten in Höhe **von € 552,34** – siehe Punkt 2.9.3.

Prämissen:

Die Entrümpelung, Entsorgung und der fachgerechte Abtransport von Möbeln / Hausrat / usw. ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Sittersdorf (Frau Sager) ist nach der Fertigstellung des DG-Ausbaus für die entstehende Flächendifferenz ein Ergänzungsbetrag für Wasser und Kanal zu errichten.

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.

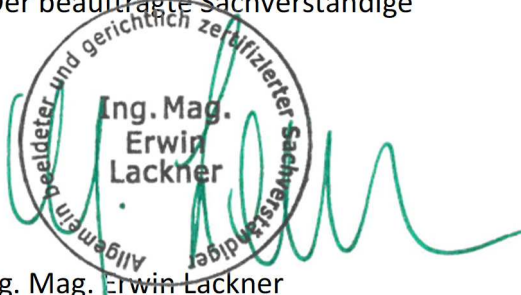
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine Immobilienbewertung und nicht um eine bautechnische Bewertung handelt!

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 24. November 2023

Der beauftragte Sachverständige

Ing. Mag.
Erwin
Lackner



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 Neubewertung 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 Neubewertung 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 24.11.2023

Der beauftragte Sachverständige


Ing. Mag. Erwin Lackner

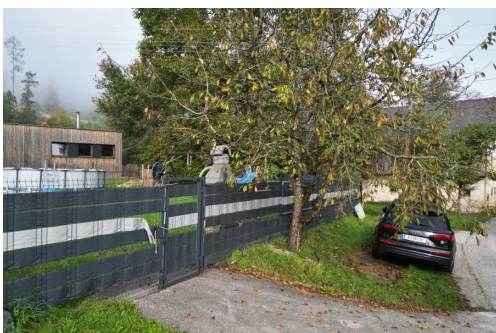
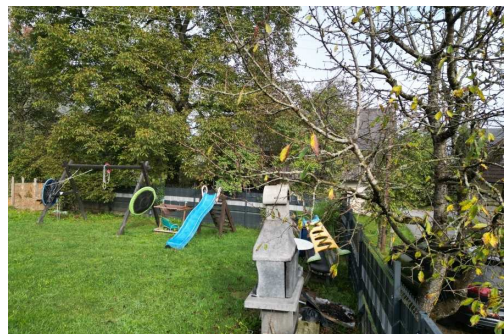
The image shows a circular official stamp of the expert. The text around the perimeter reads 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger'. In the center, it says 'Ing. Mag. Erwin Lackner'. A green handwritten signature is written over the stamp.

7 BEILAGEN

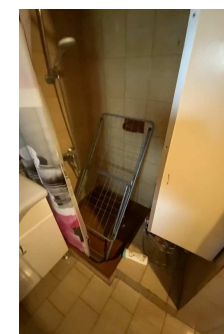
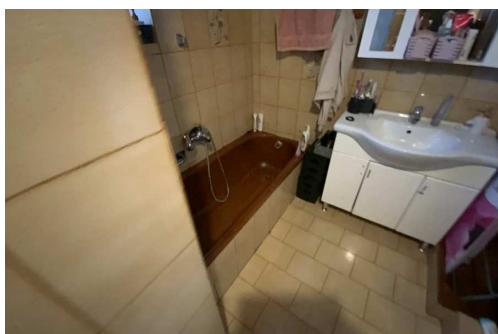
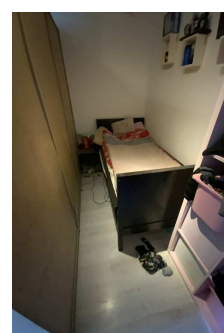
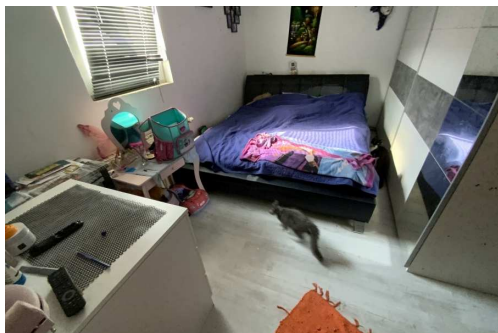
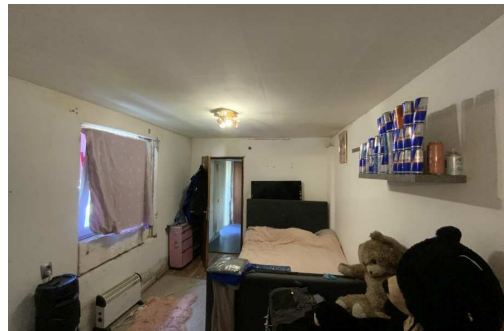
7.1 Fotodokumentation

Beilage 1

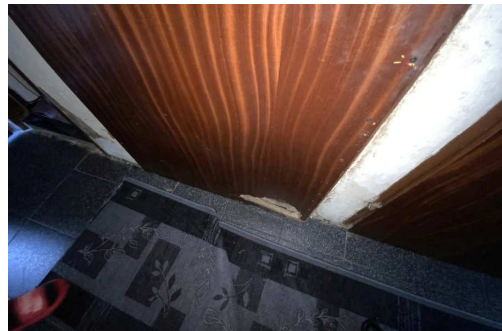
WOHNHAUS | ANSICHTEN + AUSSENANLAGE



WOHNHAUS | ERDGESCHOSS



WOHNHAUS | ERDGESCHOSS + ZUGÄNGE



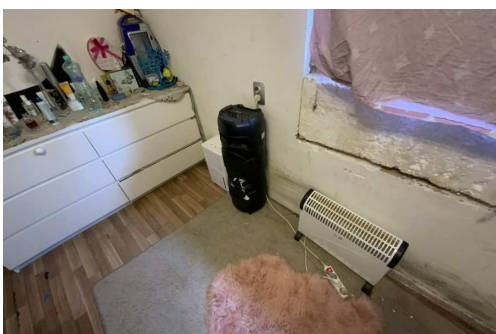
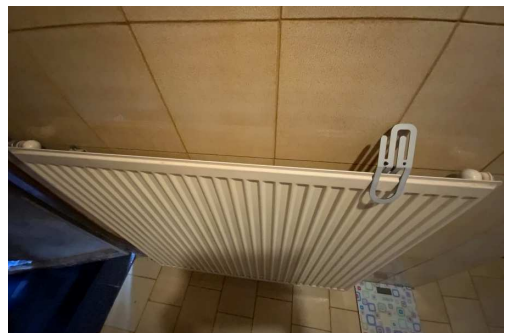
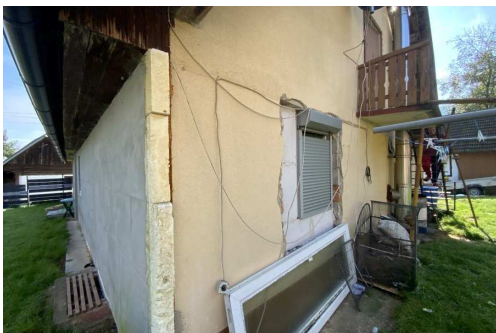
WOHNHAUS | DACHGESCHOSS



WOHNHAUS | KELLER



WOHNHAUS | HAUSTECHNIK



SCHEUNE



SCHEUNE MIT FLUGDACH

