

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Mag.Irene Kreschischnig

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



Johann Kreschischnig

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

Geschäftszahl des
LG Klagenfurt: 41 S 15/24 i

Villach, 28.3.2024

Herrn
Rechtsanwalt
Mag. Klaus Haslinglehner
Masseverwalter
Bahnhofstraße 5/III
9020 Klagenfurt

Gutachten

gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG)

Konkursverfahren 41 S 15/24 i
ANTERO GmbH (FN 327 778 b)
August-Jaksch-Straße 2/4
9020 Klagenfurt

Gegenstand:

Liegenschaft

EZ 441, GB 75412 Feistritz/Gail

Wohn-Geschäftshaus Feistritz an der Gail Nr. 135

Eigentümer:

ANTERO GmbH



Ergebnis:

Der Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 441, GB 75412 Feistritz/Gail

beträgt rund € 260.000,--.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Daten.....	3
2. Grundlagen des Gutachtens.....	3 bis 5
3. Befund.....	6 bis 11
4. Bewertung.....	11 bis 17
5. Verkehrswert.....	18

Beilagen: Grundbuchsauszug
Auszug aus dem digitalen
Kataster Widmungsplan
HORA-Pass
Fotodokumentation

1. **Allgemeine Daten**

Auftraggeber	Rechtsanwalt Mag. Klaus Haslinglehner Masseverwalter
Auftrag an	Mag. Irene Kreschischnig, Sachverständige
Liegenschaft	Bewertung der Liegenschaft EZ 441, GB 75412 Feistritz/Gail
Stichtag	12.2.2024 (Tag der Konkurseröffnung)

2. **Grundlagen des Gutachtens**

2.1 Allgemeines

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

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

Der Bewertung wird unterstellt, dass keine Kontaminierung des Bodens vorliegt. Das Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas beim Umweltbundesamt verzeichnet.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

ESG und Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung

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

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

Einsichtnahme in den Verdachtsflächenkataster:

Ergebnis für:

Bundesland	Kärnten
Bezirk	Villach-Land
Gemeinde	Feistritz an der Gail
Katastralgemeinde	Feistritz an der Gail (75412)
Grundstück	578/2

Information:

Das Grundstück 578/2 in Feistritz an der Gail (75412) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

HORA-Pass (siehe Beilage)

Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

2.2 **Befundaufnahme**

Die Befundaufnahme der Liegenschaft erfolgte am 29.2.2024 um 10:00 Uhr in Anwesenheit von:

Herrn Rechtsanwalt Mag. Klaus Haslinglehner, Masseverwalter

Herrn Ing. Michael Kollmann, Antero GesmbH

SV Mag. Irene Kreschischnig

2.3 **Erhebungen bzw. Auskünfte, Unterlagen**

- Auszug aus dem Grundbuch vom 11.1.2024
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Feistritz/Gail
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Gemeinde Feistritz/Gail
- Katasterpläne
- Gefahrenzonenplan
- HORA-Pass
- Digitale Katastralmappe
- Digitalfotos
- Vergleichspreissammlung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
- Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung, 7.Auflage 2017“
- Ross-Brachmann-Holzner „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“
- Ausbildungsunterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz-Wien
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten „Nutzungsdauerkatalog 2020“

3.

Befund

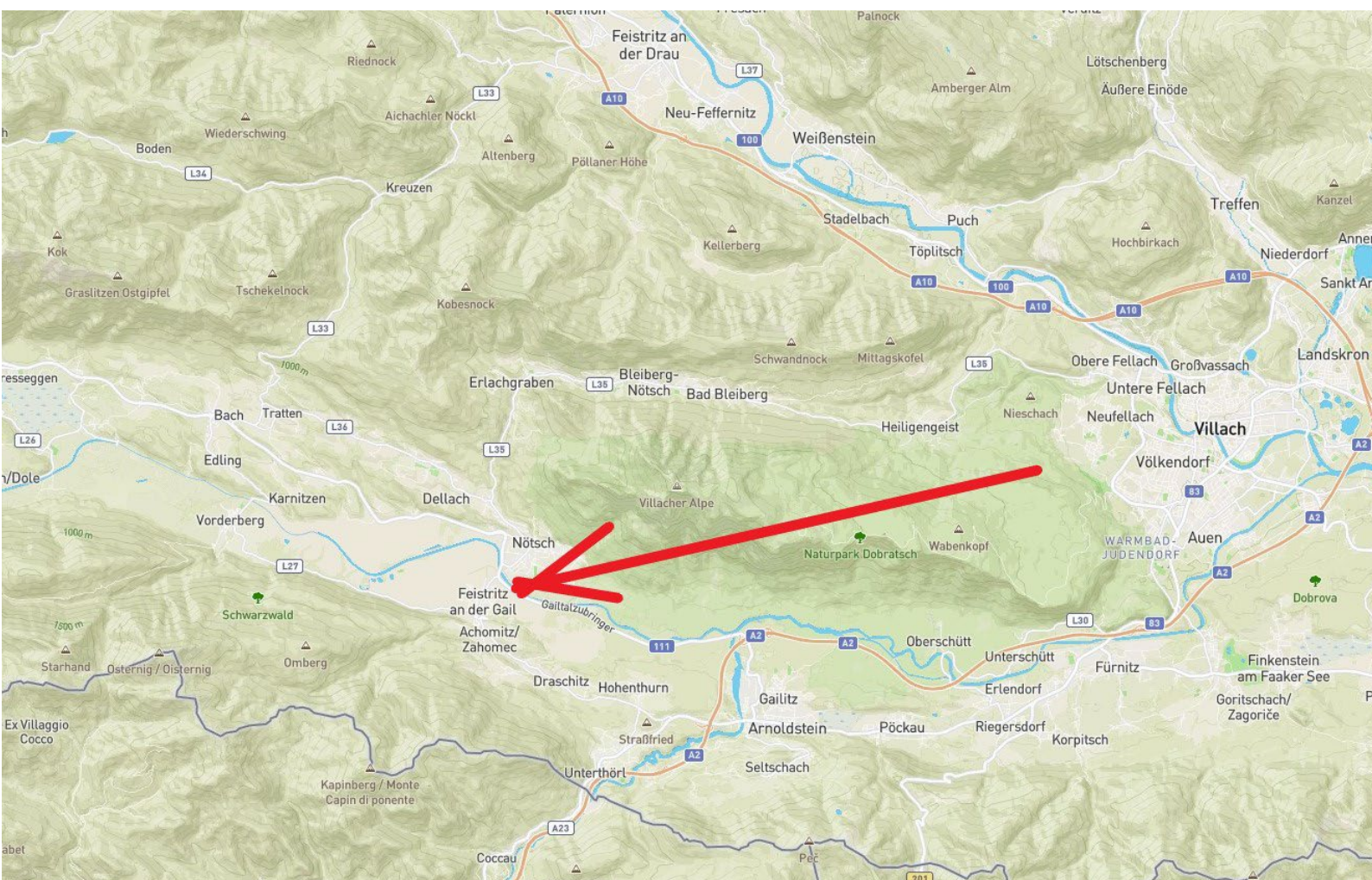
3.1 Allgemeines

Das ehemalige Kaufhaus mit Gasthaus und Gästebeherbergung liegt an der Zufahrtsstraße ins Ortszentrum von Feistritz/Gail im Bezirk Villach-Land im Bundesland Kärnten.

Einige infrastrukturelle Einrichtungen sind im Zentrum von Feistritz/Gail bzw. an der B 111 Gailtal Straße (Gailtalzubringer) vorhanden.

Die Zufahrt erfolgt von der B111 Gailtal Straße aus über die Feistritzer Landesstraße.

Die Entfernung bis Villach beträgt rund 20 km, bis Hermagor sind es ebenfalls 20 km.



3.2 Grundstück

Gst. 578/2 mit 1.120 m²

Das längliche, leicht nach Westen geneigte, Grundstück ist mit dem Wohn-Geschäftshaus und den Anbauten bebaut.

Die Hofffläche ist zu einem kleinen Teil asphaltiert.

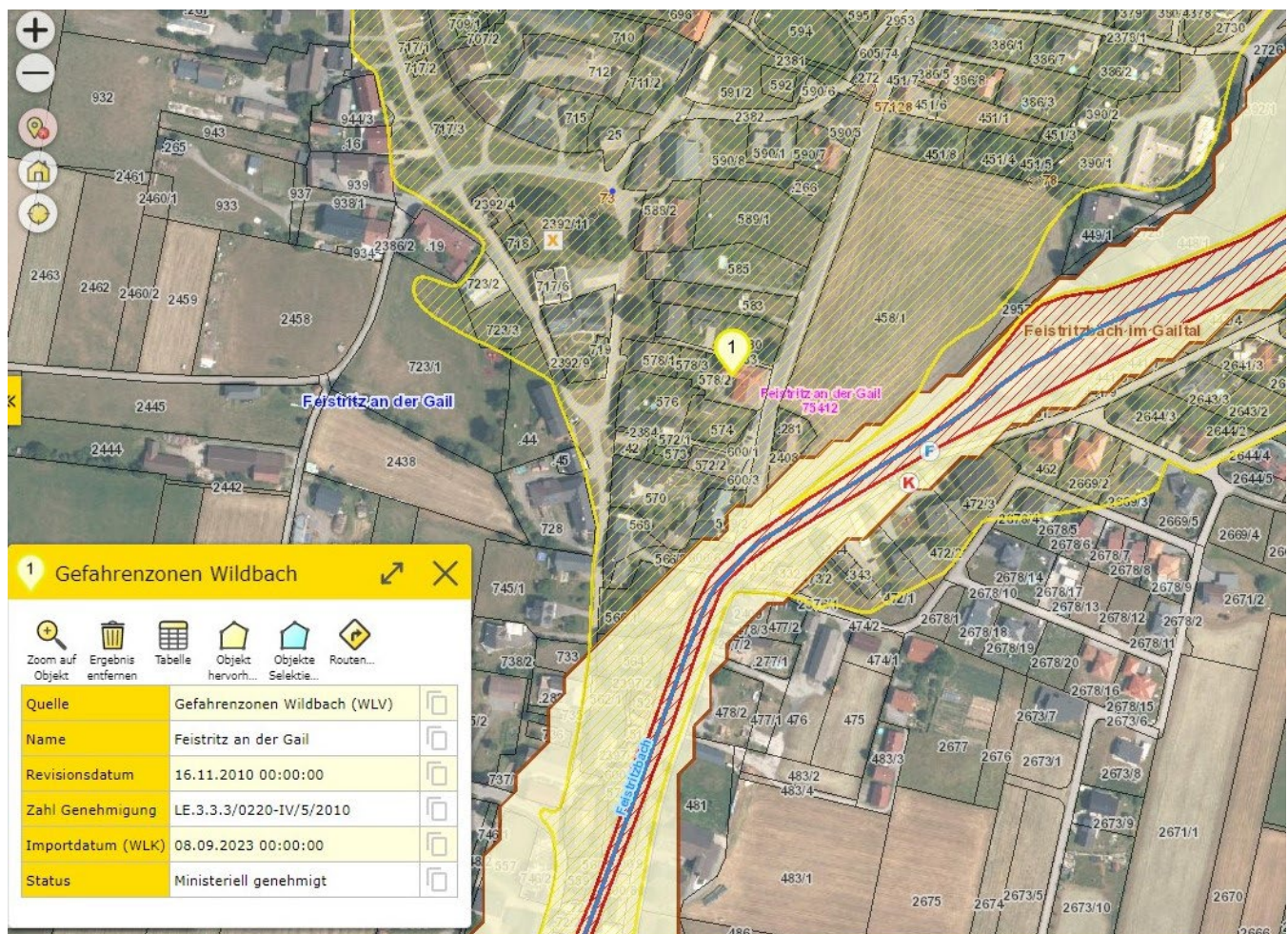
An der Westseite ist ein Grünstreifen.

Das Grundstück ist als Bauland-Dorfgebiet gewidmet.

Alle Anschlüsse sind vorhanden: Wasserver- und Abwasserentsorgung der Gemeinde, Strom der Kelag, Zufahrt über öffentliches Gut.

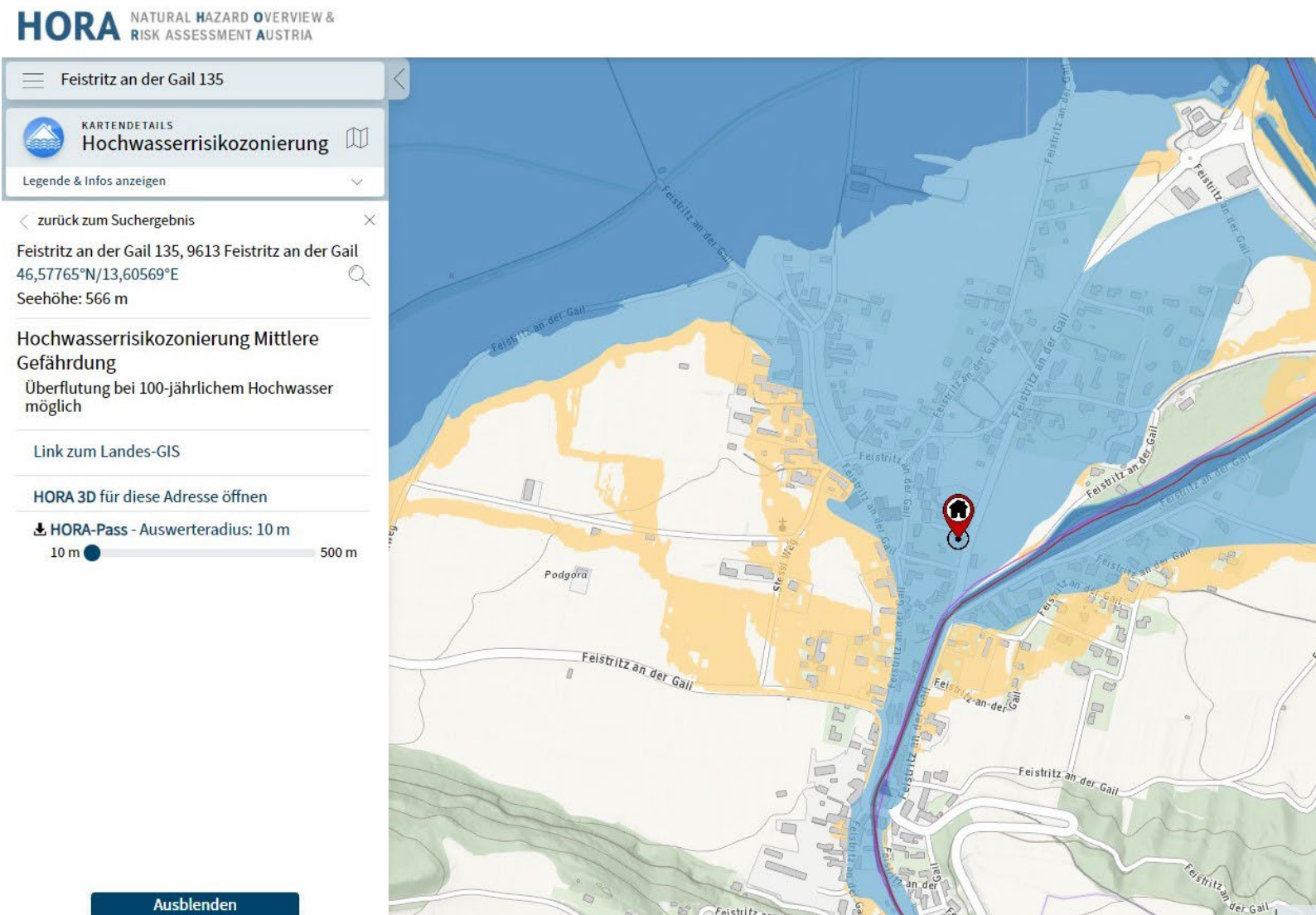
An der Ostseite des Grundstückes ist rote Zone.

Die Einsichtnahme in den Gefahrenzonenplan ergab, dass die Liegenschaft im Gefahrenzonenbereich der Wildbach- und Lawinenverbauung des Feistritzbaches liegt.



Der HORA-Pass (siehe Beilage) ergab folgendes:

Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100jährlichem Hochwasser möglich.



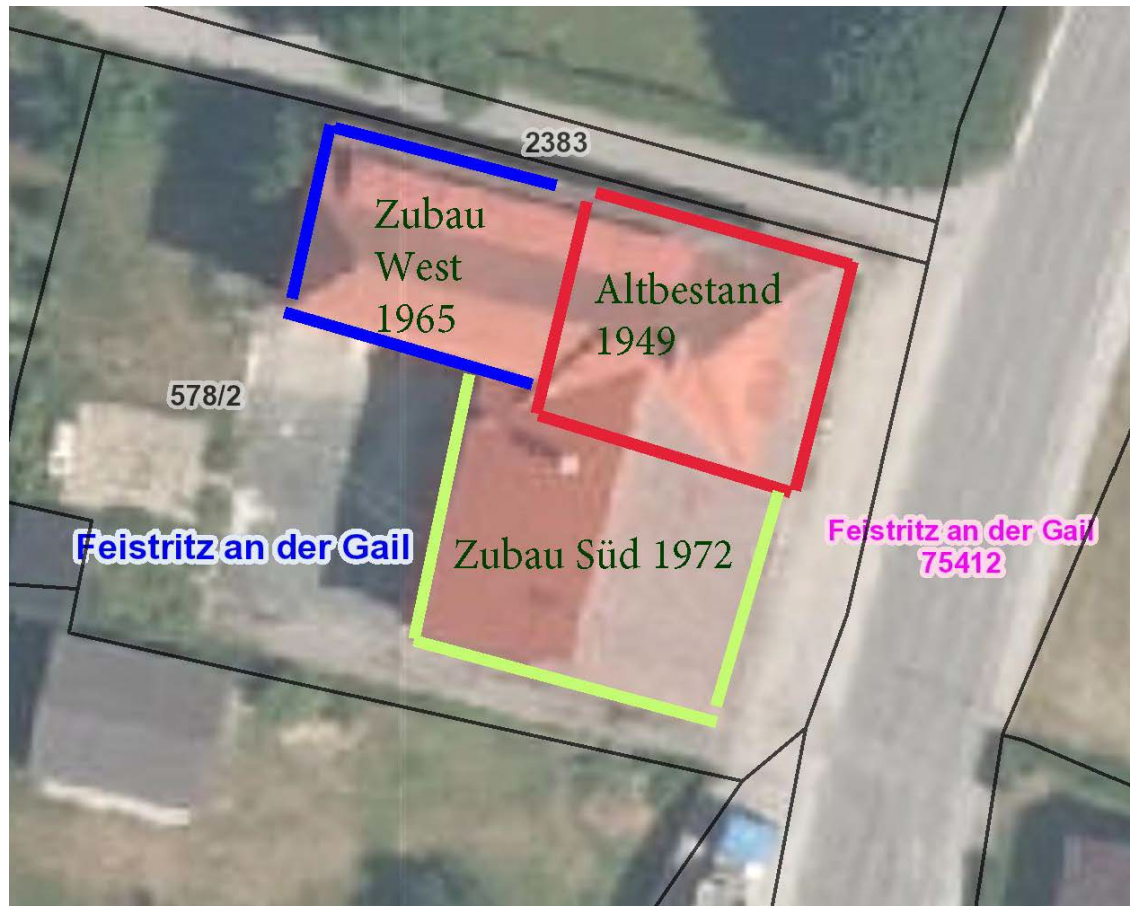
3.3 Gebäude

Auf Grund der Geländesituation (von der Straße abfallend nach Westen) ist das Gebäude so in den Hang gebaut, dass das ehemalige Geschäft und Gasthaus ebenerdig von Osten von der Straße begehbar ist.

Die beiden Zubauten an der Süd- und Westseite sind von Westen fast ebenerdig begeh- und befahrbar (Abfahrt zum Keller im Zubau West).

Altbestand 1949

Das ursprüngliche Gebäude wurde 1949 als Wohn- und Geschäftshaus errichtet (Baubescheid vom 23.6.1949, ZI. Abt. III Ser/ko. 50/49 der BH Villach). (Keller, Erd- und Obergeschoß) Dachgeschoß später ausgebaut.

**Zubau West 1965**

Mit Bescheid vom 13.4.1965 wurde die Errichtung eines Zubaus und die Erweiterung des bestehenden Betriebes an der Westseite des bestehenden Hauses bewilligt (Keller, EG, OG, DG).

Das Gebäude ist westlich an das bestehende Wohn- und Geschäftshaus angebaut.

Der Keller ist über eine Abfahrtsrampe von Westen als Großkeller befahrbar.

Im Erdgeschoß befand sich der Speisesaal mit Verbindung zur Küche im Altbestand. Auch die WC's waren hier untergebracht.

Im 1.OG waren Gästezimmer und ein WC und im Dachgeschoß ebenfalls Gästezimmer eingebaut.

Der Zubau wurde in Stahlbetonkonstruktion errichtet (Fertigteildecken isoliert, Stahlbetonstützen, Balkone Stahlbetonplatten).

Die Beheizung erfolgte über eine 6.500 l Zentrale-Ölheizung (Baubescheid vom 6.11.1963) (Metallplattentank bereits entsorgt)

Zubau Süd 1972

Mit Bescheid vom 6.11.1972 wurde die Bewilligung zur „Ladenerweiterung“ erteilt (an der Südseite – Keller, EG, OG, DG).

Ebenfalls an das bestehende Gasthaus, diesmal südseitig, angebaut.

Im Keller Lager.

Im Erdgeschoß Mantelbeton, hier war das Geschäft.

Im Ober- und Dachgeschoß Zimmer.

Derzeitiger Ausbauzustand:

Das Gebäude und alle Zubauten wurden entkernt.

Die Fenster und viele Leitungen sowie die Sanitäranlagen wurden entfernt.

Neue Gebäudeteile wurden nicht eingebaut, mit Ausnahme eines Schaltkastens im Keller.

Die Decken im ursprünglichen Gebäudeteil (Baujahr 1949) sind schadhaft.

Hier ist eine Sanierung unwirtschaftlich.

Die Konstruktion samt Decken in den beiden Zubauten ist aus Beton.

Das Dach befindet sich in einem brauchbaren Zustand, die Eindeckung aus Tonziegel wurde erneuert.

Geplanter und bereits genehmigter Total-Umbau 2019

Mit Bescheid vom 9.4.2019 wurde der ANTERO GmbH die Baubewilligung für den Umbau des Objektes Feistritz an der Gail 135 (Umbau Erdgeschoß, Neuerrichtung der Obergeschosse) genehmigt.

Die Obergeschosse des Altteiles sollen entfernt und neu aufgebaut werden.

Geplant und genehmigt ist der Umbau bzw. Neubau der Obergeschosse in Wohnungen mit 70 – 100 m².

Im Erdgeschoß ist ein Geschäftslokal und Gastronomie geplant, jeweils in denselben Räumlichkeiten wie früher.

Die Baubewilligung wurde um 2 Jahre verlängert (bis 21.10.2025), Bescheid vom 6.10.2023.

3.4 Berechnung des umbauten Raumes

Altbestand 1949

verbaute Fläche:

$$12,00 \text{ m} \times 13,50 \text{ m} = 162 \text{ m}^2$$

(Keller, EG, OG, DG)

Zubau West 1965

verbaute Fläche:

$$8,50 \text{ m} \times 11,20 \text{ m} = 95,20 \text{ m}^2$$

(Keller, EG, OG, DG)

Zubau Süd 1972

verbaute Fläche:

$$10,00 \text{ m} \times 15,50 \text{ m} = 155 \text{ m}^2$$

(Keller, EG, OG, DG)

4. **B e w e r t u n g**

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

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

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

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

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

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

Eine **Ertragswertermittlung** wäre in diesem Fall nicht zielführend, da eine wirtschaftliche Führung des Gebäudes im derzeitigen Bauzustand nicht möglich ist.

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

4.1 **Sachwert**

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

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

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

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

Die Empfehlungen für Herstellungskosten 2023 wurden im Heft „Sachverständige“ 3/2023 veröffentlicht.

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

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

4.2 Bodenwert

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

GB	TZ/Jahr	Fläche	EUR / m ²
1.) Feistritz/Gail	559/2020	758 m ²	33,82 €/m ²
2.) Feistritz/Gail	3725/2019	1.202 m ²	48,50 €/m ²
3.) Feistritz/Gail	3775/2020	1.000 m ²	45,00 €/m ²
4.) Feistritz/Gail	427/2021	1.647 m ²	45,00 €/m ²
5.) Feistritz/Gail	3425/2020	2.789 m ²	40,00 €/m ²
6.) Feistritz/Gail	6009/2021	269 m ²	25,00 €/m ²
7.) Feistritz/Gail	3877/2019	933 m ²	47,16 €/m ²
8.) Feistritz/Gail	4167/2020	1.106 m ²	45,00 €/m ²
9.) Feistritz/Gail	7256/2019	730 m ²	45,21 €/m ²
10.) Feistritz/Gail	10111/2019	900 m ²	50,00 €/m ²
11.) Feistritz/Gail	4693/2021	1.350 m ²	59,26 €/m ²
12.) Saak	88/2024	559 m ²	45,00 €/m ²
13.) Saak	8845/2023	870 m ²	45,98 €/m ²
14.) Saak	874/2021	703 m ²	42,57 €/m ²
15.) Saak	7230/2021	1.097 m ²	55,00 €/m ²
16.) Saak	5059/2019	900 m ²	40,00 €/m ²

Von den oben angeführten Vergleichspreisen abgeleitet, versehen mit Zu- und Abschlägen, wird diese Fläche mit € 45,--/m² bewertet.

Gst. 578/2 mit 1.120 m² à € 45,-- = € 50.400,--

Bodenwert € **50.000,--**

4.3 Gebäudewert (nach Herstellungskosten)

Wohn- und Geschäftshaus

Altbestand 1949:

KG		ohne Wert
EG	162,00 m ² à € 950,--	€ 153.900,--
OG		ohne Wert
DG mit Dach		ohne Wert

Zubau West 1965:

KG		ohne Wert
EG	95,20 m ² à € 1.050,--	€ 99.960,--
OG	95,20 m ² à € 800,--	€ 76.160,--
DG	95,20 m ² à € 800,--	€ 76.160,--

Zubau Süd 1972:

KG		ohne Wert
EG	155,00 m ² à € 1.150,--	€ 162.750,--
OG	155,00 m ² à € 1.050,--	€ 162.750,--
DG mit Dach	155,00 m ² à € 950,--	€ 147.250,--
Herstellungskosten		€ 878.930,--

Technische Abwertung nach der ROSS'SCHEN Tabelle

Bestandsdauer im Durchschnitt

der Baujahre (1949, 1965, 1972)

und Sanierungen: 45 Jahre

Lebensdauer: 100 Jahre

Zustandsnote: 3 - 4 (reparaturbedürftig bis
größere Reparaturen erforderlich)

Abwertung laut Tabelle: 63,26 %	€ 556.011,12
	€ 322.918,88

Wirtschaftliche Abwertung

- ungünstige Raumverteilung
- verschiedene Geschoßhöhen
in den 3 Baustufen

- 15 % € 48.437,83

€ 274.481,05

BAUZEITWERT **rund** € **275.000,--**

4.4. Außenanlagen

€ **0,--**

4.5 Zusammenstellung

Bodenwert € **50.000,--**

Gebäudewert € **275.000,--**

Sachwert € **325.000,--**

4.6 Ertragswert

Im Ertragswertverfahren (§ 5) ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrag zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt werden. Durch den Abzug des tatsächlichen Aufwandes errechnet sich der Reinertrag.

Beim Ertragswertverfahren geht man davon aus, dass ein nachhaltiger Ertrag nur durch Weiterführung des Betriebes oder Vermietung erzielt werden kann.

Der Betrieb ist bereits viele Jahre stillgelegt.

In den letzten Jahren wurden die Gebäudeteile großteils entkernt.
Die (noch vorhandenen) Leitungen müssen ausgetauscht werden.

Für eine neuerliche Nutzung muss das Gebäude komplett saniert werden.

Ein Ertragswertverfahren ist in diesem Fall nicht zielführend.

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

Gemäß § 7 des LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Da im Allgemeinen der Sachwert (Summe Boden- und Gebäudewert) nicht dem Verkehrswert entspricht und um den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Realitätenmarkt Rechnung zu tragen, wird vom Sachwert der Liegenschaft ein Abschlag von 20 % vorgenommen, um zum Verkehrswert zu gelangen.

Begründung:

Viele Bauteile stammen aus den 60/70er Jahren (z. B.: Installationen).

Laut genehmigtem Bauprojekt sollen zumindest die oberen Geschosse im Altteil abgebrochen werden.

Die Bausubstanz der beiden Zubauten (West- und Süd – großteils Beton) ist besser als der Altteil (Holztramdecken).

Die Nachfrage nach solchen Projekten, auch wenn eine Baugenehmigung vorliegt, ist in dieser Gegend gering.

Hier ist Bauland günstig, weshalb ein Neubau bevorzugt wird.

Daher:

Sachwert	€	325.000,--
abzüglich 20 %	€	<u>65.000,--</u>
	€	260.000,--

Der Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 441, GB 75412 Feistritz/Gail

beträgt rund € 260.000,--.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75412 Feistritz an der Gail EINLAGEZAHL 441
BEZIRKSGERICHT Villach

Letzte TZ 7466/2023
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
578/2 G GST-Fläche * 1120
Bauf.(10) 403
Gärten(10) 717 Feistritz an der Gail 135

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****
3 a gelöscht
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
ANTERO GmbH (327778b)
ADR: Hans-Sachs-Straße 16, Klagenfurt am Wörthersee 9020
a 7162/2018 IM RANG 1762/2018 Nachtrag zum Kaufvertrag 2018-02-28,
Kaufvertrag 2018-02-24 Eigentumsrecht
b gelöscht
***** C *****
40 a 7163/2018 Pfandurkunde 2018-03-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.100.000,--
für Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)
c 7163/2018 Simultanhaftung mit EZ 203 KG 75448 Töbring EZ 441 KG 75412
Feistritz an der Gail
41 - gelöscht

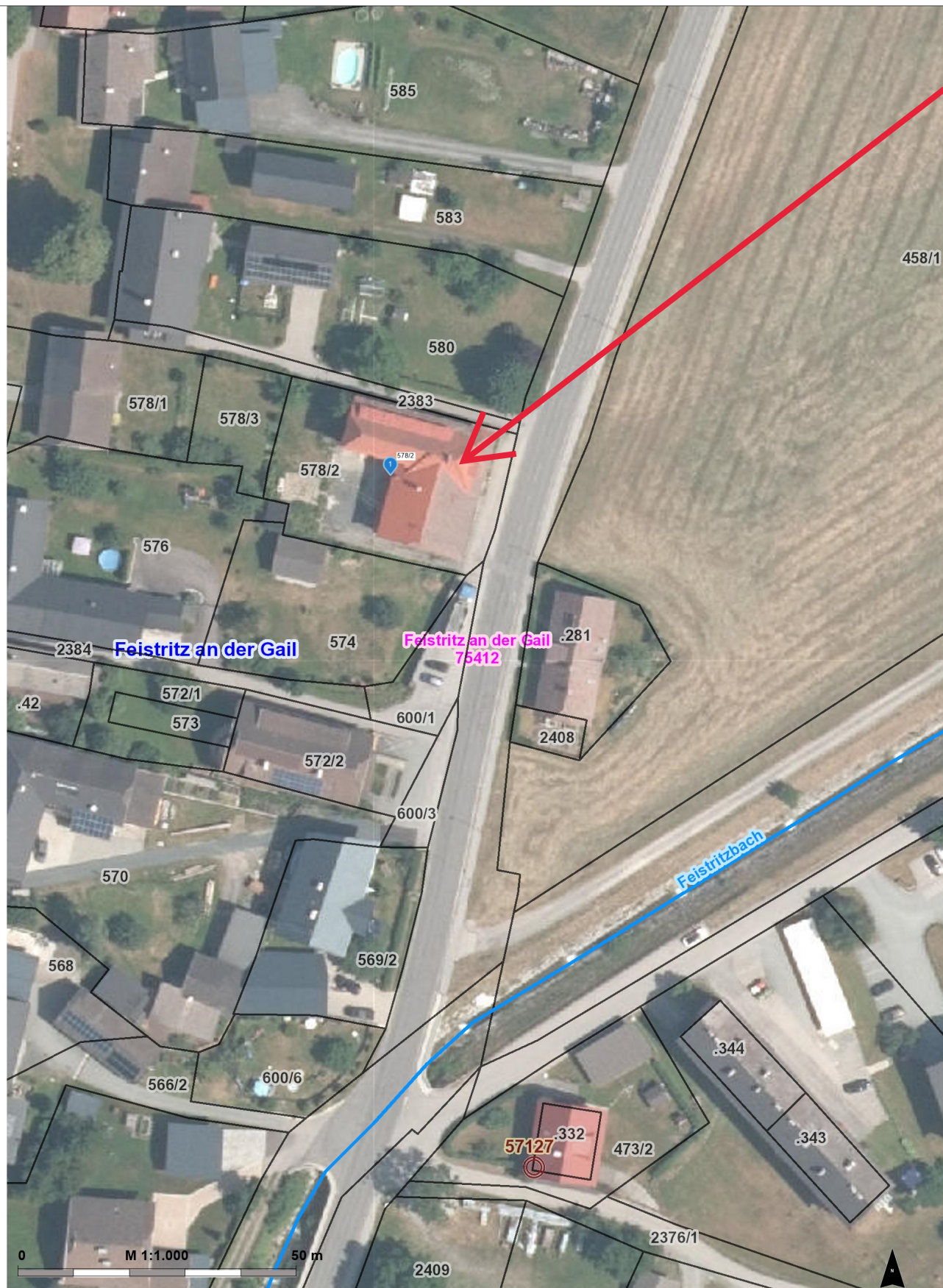
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

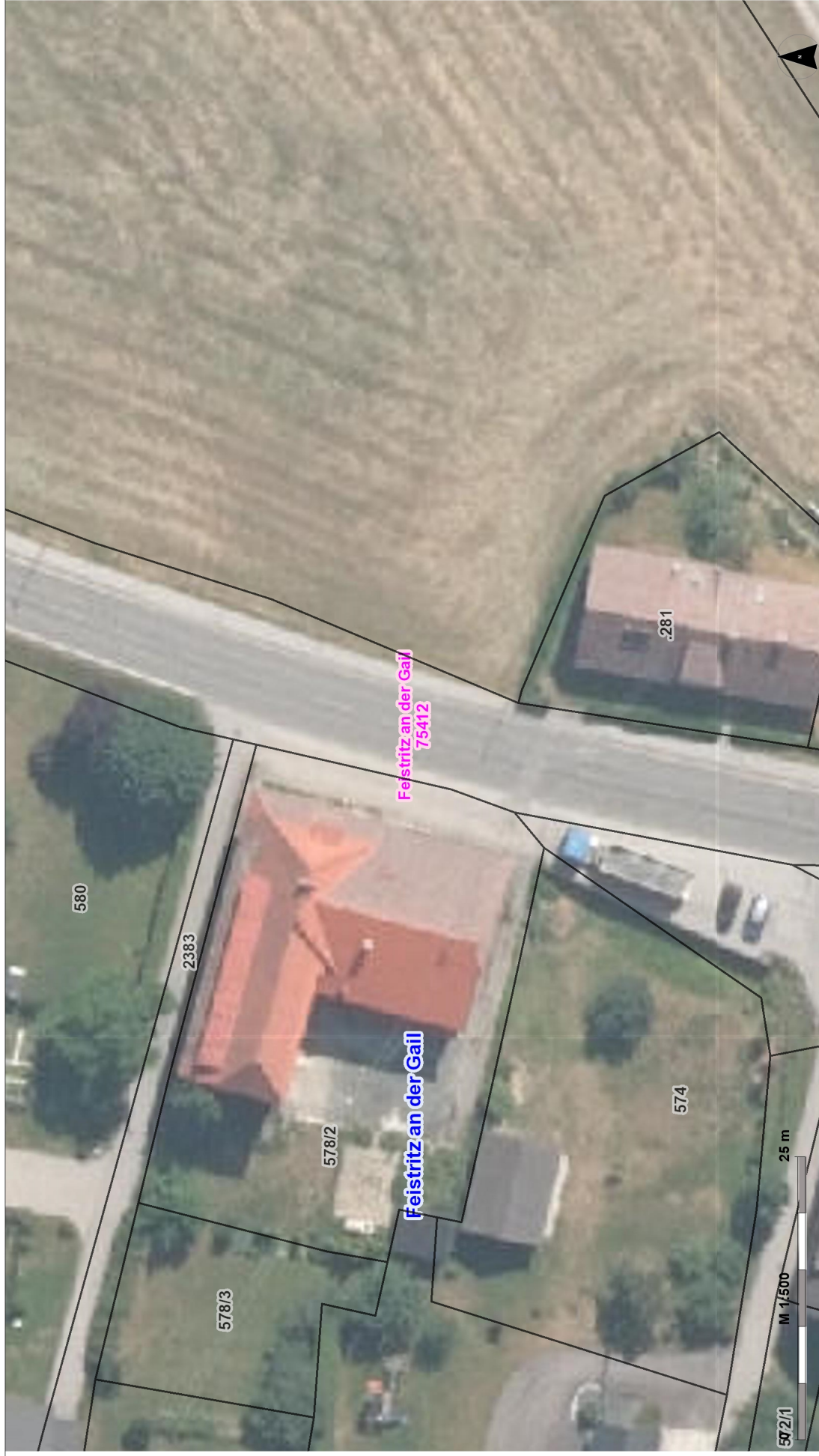
Grundbuchauszug vom: 11.01.2024 12:01:35

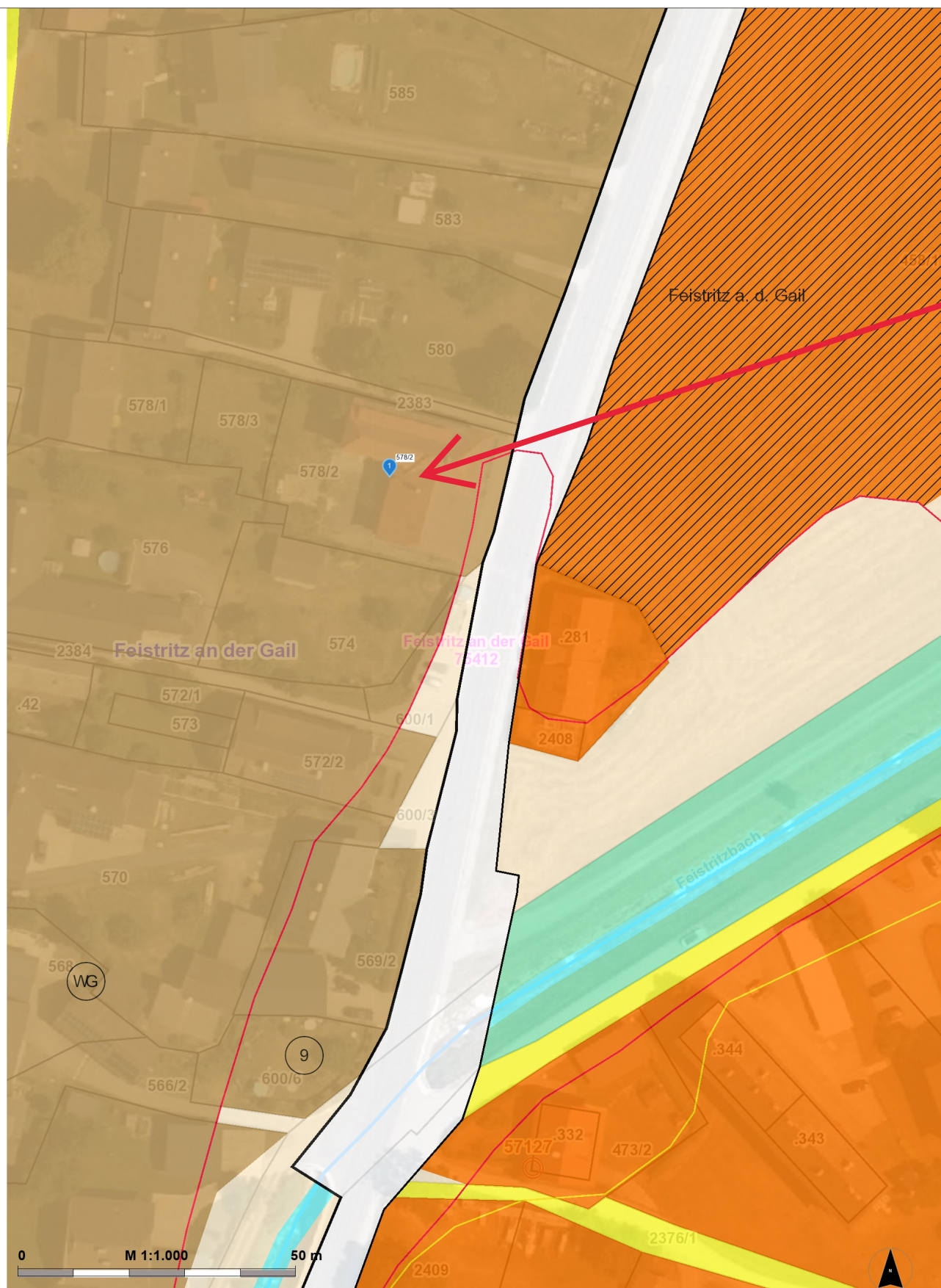
Grundstücksinformation erstellt am: 11.01.2024 (Quelle: Grundbuch-Compass)
Der Rechtsbestand ist unverändert.

Erstellt am: 25.03.2024 von:

Maßstab: 1:1000







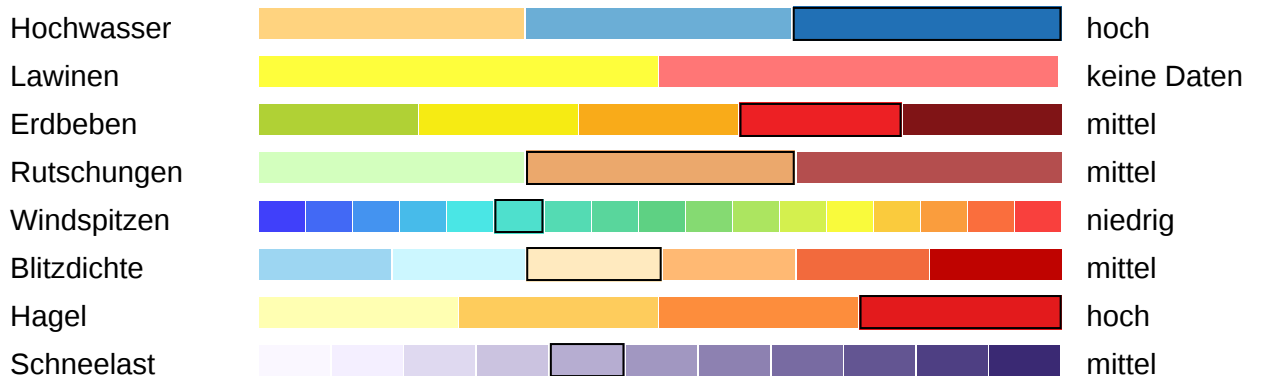
HORA-Pass

Adresse: Feistritz an der Gail 135, 9613 Feistritz an der Gail
Seehöhe: 566 m
Auswerteradius: 500 m
Geogr. Koordinaten: 46,57765° N | 13,60569° 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:



Legende und weiterführende Informationen



Hochwasser

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



Erdbeben¹

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



Windspitzen [km/h]

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



Lawinen

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



Rutschungen

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



Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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



Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

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



Schneelast² [kN/m²]

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

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05



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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

Altbestand 1949



Zubau West 1965



Zubau Süd 1972



ehemaliges Gasthaus im Altbestand



Holztramdecken



Zubau West EG Speisesaal



Übergang Altteil – Zubau West



Keller Zubau West



ehemaliges Geschäft Zubau Süd



Zubau Süd



Großkeller Zubau West



neue Einbauten



obere Geschosse – Altteil



obere Geschosse – Zubau Süd



obere Geschosse – Zubau West



Dachkonstruktion

