

BAUMEISTER, TECHNISCHER RAT
ING. MICHAEL THOMAS STVARNIK

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR HOCHBAU, ARCHITEKTUR, LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG, PARIFIZIERUNG,
ORTSBILDSACHVERSTÄNDIGER

A-8753 FOHNSDORF, LANDSTRASSE 16, TEL: 03573 / 2132, FAX: 03573 / 2132-20

GUTACHTEN

Nr. 1175/NI/G/091025

GUTACHTEN

ÜBER DIE ERMITTLUNG VERKEHRSWERTES

DER 1/1 ANTEILE DER EZ 26,
GB 72311 GNESAU, BG FELDKIRCHEN

BEBAUT MIT GESCHÄFTSHAUS
GNESAU 31

GZ: 4 E 10/25 w

• Einheitswert Finanzamt:	nicht erhoben
• Energieausweis:	nicht vorhanden
• lastende Beträge von Abgabenbescheiden:	Gde. Gnesau lt. Anhang § 229 BAO 1, 700,66 2, 1.601,95 <hr/> 2.302,61 sowie diverses, nicht nach BAO

FOHNSDORF, 13.10.2025
DER SACHVERSTÄNDIGE

TECHN. RAT BAUMEISTER
ING. MICHAEL STVARNIK
8753 Fohnsdorf
Landstraße 16, Tel.: 03573/2132



AUSFERTIGUNG: 1.0

INHALT:

1.0. ALLGEMEINES

- 1.1. Auftraggeber
- 1.2. Auftrag
- 1.3. Stichtag
- 1.4. Ortsaugenschein
- 1.5. Mehrwertsteuer
- 1.6. Unterlagen
- 1.7. Literatur

2.0. BEFUND

- 2.1. Liegenschaft allgemein
 - 2.1.1. Lage der Liegenschaft
 - 2.1.2. Bebauung und Nutzung
- 2.2. Grundstücksbeschreibung
 - 2.2.1. Ver.- und Entsorgungen
 - 2.2.2. Flächenwidmungsplan
 - 2.2.3. Verdachtsflächenkataster
- 2.3. Gebäudebeschreibung
 - 2.3.1. Flächen und Kubaturen
 - 2.3.2. Baujahr, gewöhnliche Lebensdauer, Alterswertminderung
 - 2.3.3. Konstruktionszustand
 - 2.3.4. Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände
- 2.4. Außenanlagen und Nebengebäudebeschreibung
- 2.5. Grundstückspreise

- 2.6. Baupreise
- 2.7. Außenanlagen und Nebengebäudewert
- 2.8. Erträge
- 2.9. Wertminderung durch grundbücherliche Lasten
- 2.10. Kapitalisierungszinssatz
- 2.11. Instandhaltungskosten
- 2.12. Mietausfallwagnis
- 2.13. Inventar, Zubehör, Sonstiges

3.0. GUTACHTEN

- 3.1. Bewertungsgrundsätze
 - 3.1.1. Wertermittlungsverfahren
 - 3.1.2. Wertbildung
- 3.2. Sachwert
- 3.3. Ertragswert
- 3.4. Verkehrswert
- 3.5. *Bewertungsergebnis Seite 39*

4.0. ANHANG

- 4.1. Grundbuchsauszug
- 4.2. Fotodokumentation
- 4.3. Pläne, sofern übergeben
- 4.4. Diverses

1.0. ALLGEMEINES

1.1. AUFTRAGGEBER

Auftraggeber für das gegenständliche Gutachten ist das **Bezirksgericht Feldkirchen**, Foregger – Platz 1, 9560 Feldkirchen in Kärnten.

1.2. AUFTRAG

Der Sachverständige wurde beauftragt den **Verkehrswert der 1/1 Anteile** der Liegenschaft zu ermitteln.

1.3. STICHTAG

Stichtag für dieses Gutachten ist der **09.10.2025**.

1.4. ORTSAUGENSCHIN

Der Ortsaugenschein fand am 09.10.2025 statt in der Zeit von 09⁰⁰ – 12⁰⁰
Anwesend waren:

- Lucas Glantschnig, Bezirksgericht
- Mag. Gudrun Wiener, betreibende Partei, zeitweise
- Mag. Rafael Mary, Bezirksgericht
- Markus Schmelzer, Bezirksgericht
- Schlüsseldienst, kurzzeitig
- Sachverständiger

1.5. MEHRWERTSTEUER

Die Bewertung erfolgt **exklusive Mehrwertsteuer**, da es sich um eine Betriebsliegenschaft handelt.

1.6. UNTERLAGEN

Dem Sachverständigen liegen für die Erstellung des Gutachtens nachstehende Unterlagen vor:

- vom SV erhobene Unterlagen:

- Flächenwidmungsplan
- Altlastenkataster
- Grundstückspreise
- HORA – Pass
- Auszüge Bauakte Bauamt Gnesau
- Auszüge Gewerberechtsakte, BH-Feldkirchen

1.7. LITERATUR

Vom Sachverständigen wurde für die Erstellung dieses Gutachtens nachstehende Literatur verwendet:

- „Der Sachverständige“ Ausgabe 4/2024
- „Liegenschaftsbewertung“ Kranewitter
- „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden“ F.W.Ross-R.Brachmann
- „Immobilienpreisspiegel“ Wirtschaftskammer Steiermark
- „ÖNORM B1802“
- „Zustandswertminderungstabelle“ Heideck
- „Immobilienbewertung“ Seiser, Kainz
- „Nutzungsdauer“ Seiser
- „Bewertung von Spezialimmobilien“ Sven Bienert

2.0. BEFUND

2.1. LIEGENSCHAFT ALLGEMEIN

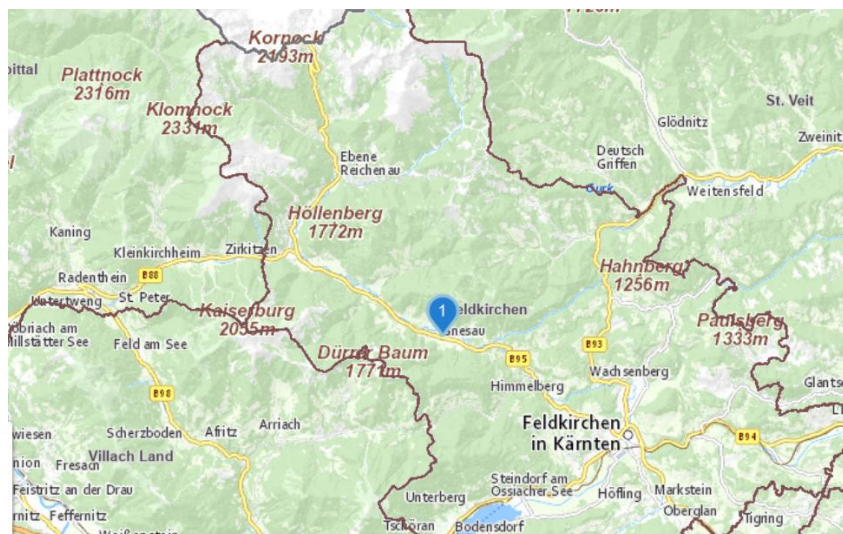
Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine Betriebsliegenschaft in Form eines Landgasthofes mit Gastronomie und Hotellerie. Die Toiletanlagen der Gastronomie sind von der Gemeinde zugemietet. (siehe Vertrag im Anhang)



Gesamtübersicht, Quelle KAGIS

2.1.1. LAGE DER LIEGENSCHAFT

Die Liegenschaft befindet sich im Bundesland Kärnten, im Bezirk Feldkirchen, in der Gemeinde Gnesau, im Ortszentrum, an der Turracherstraße B 95, mit der Objektnummer Gnesau 31.



Lage Liegenschaft Quelle KAGIS

Bestelldokumentation

Katastralmappe

Bestelldatum	13.10.2025
Bestellnummer	0104646383
Kundendaten	K/A K/A Stvarnik Bau-Gesellschaft m.b.H. Montessori-Weg 10 8753 Fohnsdorf Österreich
Benutzer	Technischer Benutzer 001 / SVC_WS_00
Email	
Kundennummer	0000115042
Auswahl	Grundstücke 1 Objekt
Übersicht	



2.1.2. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Die Bebauung und Nutzung hat sich zum Zeitpunkt des Ortsaugenscheines wie folgt dargestellt:

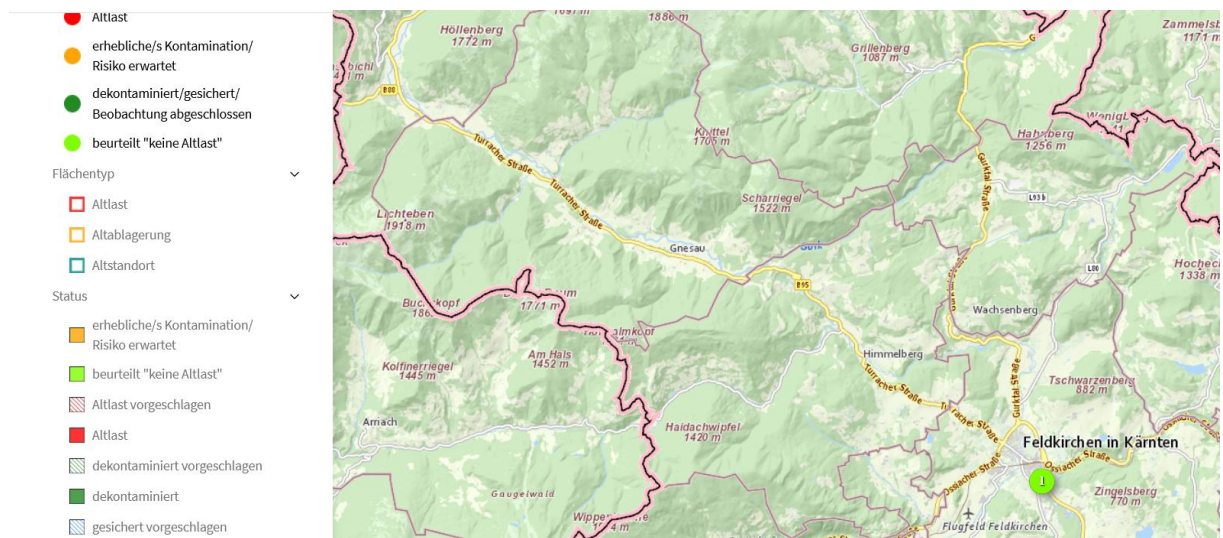
Bebauung	Nutzung
Betriebsobjekt	ungenutzt

2.2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Die Grundstücksfläche stellt sich am Grundbuchsauszug wie folgt dar:

EZ, Parzelle	Fläche
Betriebsliegenschaft EZ 215, Parzelle .117/1	Gesamt 513 m²

Die Abfrage beim Verdachtsflächenkataster ergab nachstehende Ergebnisse:



Aus der Abfrage geht hervor, dass keine aufgezeichneten Kontaminationen der Parzelle vorliegen.

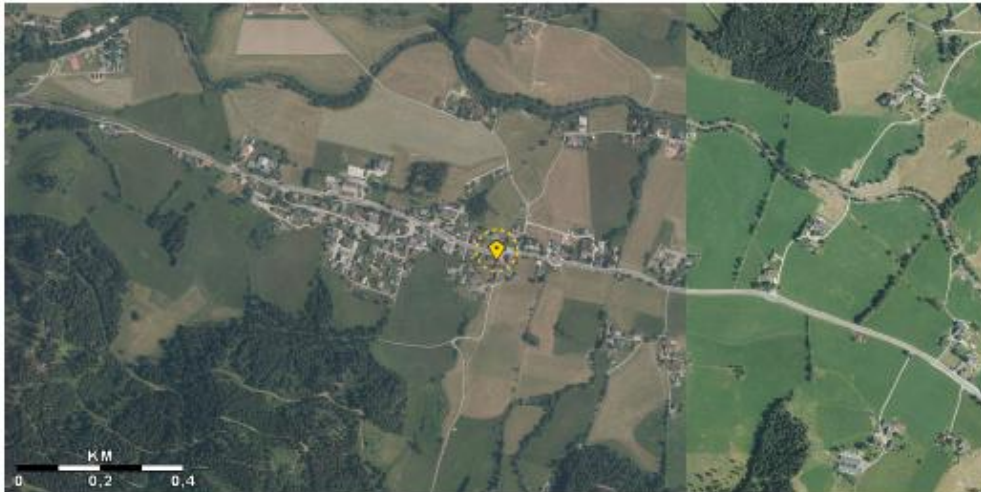
Die Ausformung der Parzelle ist unförmig, sie ist annähernd eben, besitzt keinen nennenswerten Bewuchs. Sie besitzt eine der Tallage entsprechende Besonnung.

Für die Liegenschaft wurde nachstehender Hora Pass erstellt:

HORA-Pass

Adresse: Gnesau 31, 9563 Gnesau
Seehöhe: 973 m
Auswerteradius: 50 m
Geogr. Koordinaten: 46,77497° N | 13,96488° 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
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		mittel

Legende und weiterführende Informationen


















i Hochwasser

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



i Erdbeben¹

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




i Windspitzen [km/h]

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







i Lawinen

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





i Rutschungen

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












i Blitzdichte [Blitzschläge / km² / Jahr]

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




i Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich

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

i Schneelast² [kN/m²]

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

i Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das 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.

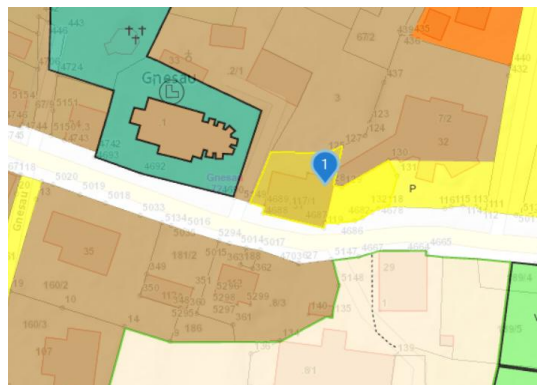
2.2.1 VER- UND ENTSORGUNGEN

Die Versorgung und Entsorgung der Wohnliegenschaft stellt sich wie folgt dar:

Zufahrt	vom öffentlicher Straßenanlage gegeben
Fäkalwässer	Kommunalbetriebe
Meteorwässer	Versickerung auf Baugrundstück
elektrische Energie	örtliches EVU
Wasserversorgung	Kommunalbetriebe
Müllentsorgung	Kommunalbetriebe
nächstgelegene Bahnstation	Feldkirchen
Sonstiges	-

2.2.2. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Die Ausweisung der Parzelle im FWP stellt sich planerisch wie folgt dar:



Ausweisung FWP, Quelle KAGIS

Die Ausweisung im FWP stellt sich wie folgt dar:

Art	Fläche	Ausweisung FWP
Betriebsliegenschaft	513 m² (gesamt)	Dorfgebiet, gering Verkehr

2.3.

GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die Bausubstanz stellt sich im Rahmen der Befundung wie folgt dar:

Bezeichnung	Betriebsliegenschaft
Obergeschosse:	EG + OG + DG
Bauweise:	Massivbauweise,
Gründung:	Flachgründung
Fundierung:	Streifenfundamente
Unterkellerung:	Teilunterkellerung
Tragende Wände KG:	Massiv
Kellerdecken:	Massivdecke
Tragende Wände OG:	Massivbau
Zwischenwände OG:	Massiv und Leichtbau
Geschossdecken OG:	Tramdecken, Gewölbekappen
Bodenkonstruktionen OG:	mehrlagig, einlagig
Bodenbeläge OG:	Fliesen, Holz, Kunststoff
Wandbeläge OG:	verputzt, gemalt, Holz
Stiegen u. Treppen OG:	Holztreppen
Fensterkonstruktionen:	Holzverbundfenster, Kastenfenster
Innentürkonstruktionen:	Holzkonstruktionen
Eingangstüren, Portale:	Holzkonstruktionen
Torkonstruktionen	-
Fassadengestaltung:	verputzt, reich gegliedert
Dachstuhlkonstruktion:	Satteldach, Quergiebel
Dacheindeckung:	Bitumenschindeln
Fassadenverblechungen:	Alu eloxiert
Heizanlage:	Warmwasserzentralheizung
Kaminanlagen, Abgasfänge:	gemauerte Anlagen
Brennstoff:	Heizöl
Sanitärinstallation:	einfach
Elektroinstallation:	einfach
Blitzschutz:	nicht vorhanden
Sonstiges:	-
Mängel:	Feuchteschäden vorhanden

2.3.1. FLÄCHEN UND KUBATUREN

Die Bruttogeschossfläche ist jene Fläche, die je Geschoss von den Außenwänden umschlossen wird, einschließlich der Außenwände. Der Bruttorauminhalt ergibt sich als Produkt der Bruttogeschossfläche mit den zugehörigen Höhen. Als Höhe ist der Abstand zwischen der Unterfläche der Fußbodenkonstruktion sowie der Oberfläche der Dachhaut anzusetzen. In den Bruttorauminhalt sind Fundamentbereiche (ausgenommen Stahlbetonfundamentplatten), Lichtschächte, Eingangsstufen, Vordächer, gestalterische Pfeilervorsprünge, Dachüberstände und Gesimse, Dachgauben, Lichtkuppeln sowie

Rauchfangköpfe nach ÖNORM B1800 nicht einzubeziehen. Lediglich Durchfahrten im Erdgeschossbereich zählen zu dessen Bruttorauminhalt.

Die Nutzfläche, die in m² auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wand befindlichen Durchbrechungen (§ 17 Abs. 2 MRG.).

Auf Grund der vorliegenden Unterlagen ergeben sich nachstehende Flächen:
(aus den bewilligten Plänen und Altbestandsplänen annähernd ermittelt)

Einheit	Lage	ca. BGF
Gesamt	EG Haupthaus	220 m ²
	1.OG Haupthaus	220 m ²
	DG Haupthaus	220 m ²
	EG Zubau	70 m ²
Gesamtbruttogeschossflächen		ca. 730 m ²
aus Vujcic, TU – Wien 2002, Anteil Nutzfläche an BGF, Wohnheime, Internate, Mittelwert rd. 65 %		730 m ² BGF * 0,65 = 474,50 m ²
Nettonutzfläche, näherungsweise ermittelt, gerundet		470 m²

2.3.2. BAUJAHR, GEWÖHNLICHE LEBENSDAUER, ALTERSWERTMINDERUNG

Auf Grund der vorliegenden Unterlagen ermittelt der Sachverständige das Baujahr wie folgt:

Ursubstanz vorige Jahrhunderte, dokumentierter Umbau 1972, dokumentierter Zubau, geringflächig 1991.

Einheit	gewichtetes Baujahr
Gasthof	gewichtet 1965 *)

*) über wirtschaftliche Nutzungsdauer rückgerechnet

Die technische Lebensdauer wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. Die Obergrenze der Gesamtlebensdauer hängt von der Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile ab. Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend,

da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern.

Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer versteht man die Zeitspanne, in deren Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Gründe für eine Verkürzung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer sind vor allem modernen Bedürfnissen nicht entsprechende, unwirtschaftliche Aufbauten, zeitbedingte oder persönliche Baugestaltungen, zurückbleiben hinter den allgemeinen Erfordernissen, technische und wirtschaftliche Entwicklungen.

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer.

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart, der Bauweise und der Nutzung ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung dieser Lebensdauer können nicht behebbare Baumängel und Schäden führen, zu einer Verlängerung dieser Lebensdauer können bauliche Maßnahmen an zu einem tragenden Bauteil führen.

Für das gegenständliche Gebäude ermittelt der Sachverständige nachstehende **gewöhnliche Lebensdauer**:

(nach Seiser: Schulen und Universitäten 25 – 50 Jahre, diese in hochwertiger Bauweise 35 – 70 Jahre, Büro und Verwaltungsgebäude 25 – 50 Jahre, in hochwertiger Bauweise 30 – 60 Jahre, Wohnhäuser in Massivbauweise 40 – 70 Jahre, Dachgeschossausbauten 30 – 50 Jahre)

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer wird in Anlehnung an Massivobjekte mit ca. 75 Jahren angesetzt, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird annähernd mit ½ Investperiode, mit 15 Jahren angesetzt.

Einheit	GND (Jahre) *	RND (Jahre) *
Massivbau	75	15

*RND = Restnutzungsdauer

*GND = Gesamtnutzungsdauer

Die Wertminderung wegen Alters wird vom eventuell um die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden gekürzten Herstellungswert berechnet. Damit soll die Wertminderung erfasst werden, die sich dadurch ergibt, dass das Gebäude altert und abgenutzt wird.

Zur Ermittlung werden das derzeitige Alter des Gebäudes und die zu erwartende gewöhnliche Lebensdauer benötigt.

Für die Alterswertminderung sind verschiedene Formen entwickelt worden, und zwar:

Lineare Wertminderung wegen Alters

Diese Alterswertminderungsform kommt im Allgemeinen in Betracht bei Gebäuden mit aufwendiger Innen Ausstattung (z.B. Einfamilienwohnhäuser), bei Fabrik- und Werkstätten-

gebäuden, die einem verstärkten Verschleiß unterliegen und bei Gebäuden, die nachlässig oder gar nicht baulich instandgehalten werden.

Die Formel zur Berechnung der Wertminderung in % lautet:

$$\frac{\text{Gebäudelebensalter}}{\text{gewöhnliche Lebensdauer}} \times 100$$

Progressive Wertminderung wegen Alters (nach Ross)

Im Gegensatz zur linearen Abschreibung weist diese Form eine leichte Progression auf. Sie kann bei Wohn- und Geschäftshäusern (Büro-, Verwaltungsgebäuden, Ladengeschäften, Warenhäusern usw.) mit einfacher bis normale Ausstattung und guter baulicher Instandhaltung angewendet werden.

Die Formel zur Berechnung der Wertminderung in % lautet:

$$\left[\frac{1}{2} \times \left(\frac{\text{Gebäudelebensalter}^2}{\text{gewöhnliche Lebensdauer}^2} + \frac{\text{Gebäudelebensalter}}{\text{gewöhnliche Lebensdauer}} \right) \right] \times 100$$

Parabolische Wertminderung wegen Alters

Diese weist eine bedeutend stärkere Progression auf. Sie eignet sich für Gebäude mit geringwertiger Innenausstattung und mittlerer Beanspruchung (Lagergebäude, nicht stark beanspruchte Gebäude der Industrie, landwirtschaftliche Gebäude) die sich, gemessen an ihrem Alter, in einem guten baulichen Zustand befinden.

Die Formel zur Berechnung der Wertminderung in % lautet:

$$\frac{\text{Gebäudelebensalter}^2}{\text{gewöhnliche Lebensdauer}^2} \times 100$$

Beim gegenständlichen Gebäude hat der Sachverständige die **lineare Wertminderung wegen Alters** gewählt und errechnet diese wie folgt:

Einheit	GND (Jahre)	RND (Jahre)	AW (%)
Massivbau	75	15	80,00 %

*) AW Alterswertminderung

2.3.3. KONSTRUKTIONSZUSTAND

Die Bewertung des Konstruktionszustandes und die Ermittlung der daraus resultierenden Zustandswertminderung erfolgt nach „HEIDECK“. Danach werden einzelne Gebäudeteile nach einer fünfstufigen Skala bewertet, wobei 1 mängelfrei und neuwertig bedeutet, 5 wertlos und abbruchreif. Nicht untersuchte Bauteile werden mit 0 bewertet.

Zusammenfassend kann für das **Gebäude** eine Zustandswertminderungsnote von **3,00** vergeben werden.

Auf Grund der durchgeführten Bewertung ergibt sich eine **Zustandswertminderung** von **18,17 %**.

2.3.4. ABSCHLÄGE WEGEN BESONDERER WERTBEEINFLUSSENDER UMSTÄNDE

Der Gebäudesachwert ist eventuell um besondere wertbeeinflussende Umstände zu korrigieren.

Ungünstige Lageverhältnisse

Die Lage eines Grundstücks wirkt sich zwar in erster Linie auf den Bodenwert aus, kann aber auch den Wert des Gebäudes beeinflussen; z.B. Einfamilienwohnhaus in unmittelbarer Nähe einer Fabrik.

Beeinträchtigung durch Immissionen

Besonders negativ können sich Verkehrs- und Industrieimmissionen, wie Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen usw., auswirken.

Beeinträchtigungen durch Lärm ergeben sich vor allem durch die Nähe zu Hauptverkehrsstraßen, Flugplätzen, größeren Bahnhöfen usw. Industriebetriebe führen des Öfteren zu Belästigung durch Rauch, Staub und Geruch. Belästigungen durch Erschütterungen treten in der Nähe von Presswerken und Steinbrüchen auf.

Unorganischer Aufbau der Gebäude

Dies kommt vor allem bei Fabrikliegenschaften vor.

Der unorganische Aufbau entsteht z.B., wenn ein Unternehmen expandiert und die notwendigen Erweiterungsbauten ohne gründliche Planung durchgeführt werden.

Mit Hilfe des Lageplans kann geprüft werden, welche Wege die Werkstoffe bei ihrer Verarbeitung zurücklegen. Zur Bemessung des Abschlags kann der Prozentsatz herangezogen werden, um den die tatsächlichen Produktionskosten von den Produktionskosten eines Normalbetriebs abweichen.

Verlorener Bauaufwand

Diesem Abschlag liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlichen Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Haus den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. Auch besonders luxuriöse und extrem moderne Bauausführungen werden von den Käufern nicht voll honoriert.

Der Abschlag wird vom Gebäudesachwert, berichtigt um die Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände, berechnet. In vielen Fällen können etwa 10% angesetzt werden.

Beim gegenständlichen Objekt wird für den **verlorenen Bauaufwand** ein üblicher Abschlag, **von 10 %** getätigt.

2.4. AUSSENANLAGEN UND NEBENGEBÄUDEBESCHREIBUNG

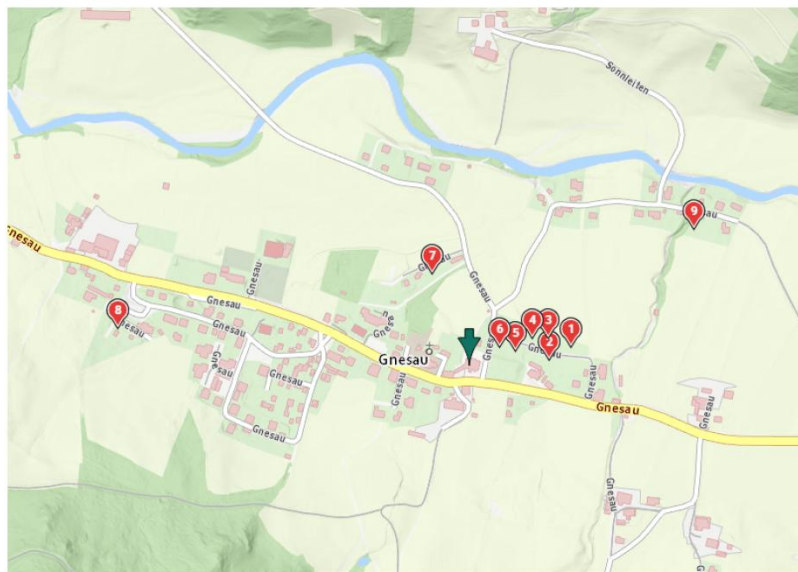
Bei der gegenständlichen Liegenschaft stellen sich die Außenanlagen und Nebengebäude wie folgt dar:

Es bestehen keine werthaltigen Außenanlagen.

2.5. GRUNDSTÜCKSPREISE

Der Sachverständige hat mehrere Kaufvorgänge im Umfeld der Liegenschaft erhoben und stellen sich diese wie folgt dar:

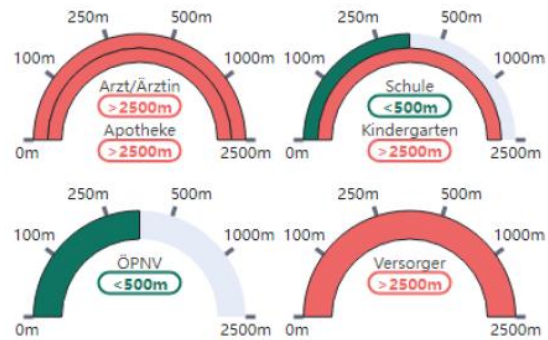
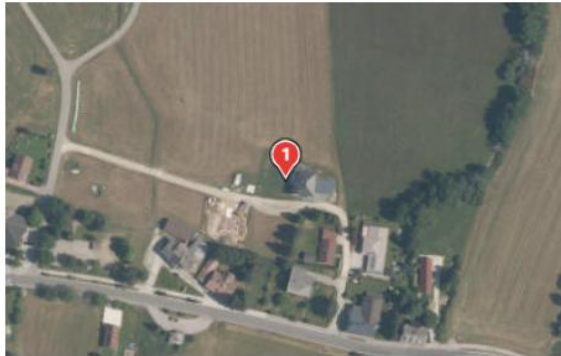
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	1485/2020	09.03.2020	943,00	39,00 €	71,72 € *
2	Bauland	3090/2021	05.10.2021	717,00	41,41 €	66,36 € *
3	Bauland	3428/2021	27.07.2021	943,00	41,00 €	66,88 € *
4	Bauland	2135/2022	08.07.2022	883,00	43,00 €	64,03 € *
5	Bauland	2196/2022	03.06.2022	697,00	43,00 €	64,64 € *
6	Bauland	3089/2021	05.10.2021	700,00	41,41 €	66,36 € *
7	Bauland	899/2022	07.03.2022	681,00	51,40 €	79,12 € *
8	Bauland	36/2025	05.11.2024	742,00	33,02 €	37,61 € *
9	Bauland	680/2022	09.02.2022	914,00	87,53 €	135,69 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Nr. 1: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	09.03.2020
Tagebuchzahl	1485/2020
Grundbuch	72311 Gnesau
EZ	1
Adresse	Gnesau 148 9563 Gnesau
KG-Grundstück	72311 - 15/22
Verkäufer	Katholischen Pfarrspünden St.Leonhard zu Gnesau
Käufer	Büchner (DE) Büchner (DE)

Flächendaten

Grundstücksfläche	943,00 m ²
-------------------	-----------------------

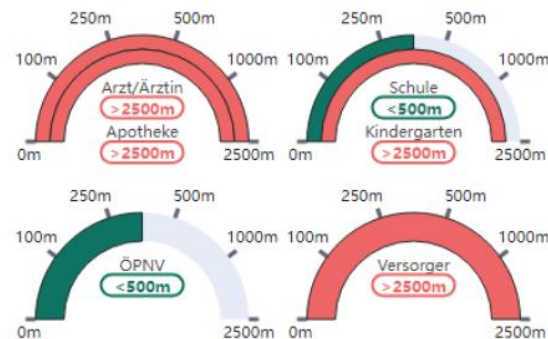
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	36.777,00 €
Grundstücksfläche	943,00 m ²
Preis/m ²	39,00 €
Valorisierungsfaktor	15,02 %
Preis korr. / m ²	71,72 €

Aus dem KV: EZ NEU

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 171 m

Nr. 2: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	05.10.2021
Tagebuchzahl	3090/2021
Grundbuch	72311 Gnesau
EZ	1
KG-Grundstück	72311 - 15/14
Verkäufer	Katholische Pfarrpfünde St. Leonhard zu Gnesau
Käufer	Pertl Mitterberger

Flächendaten

Grundstücksfläche	717,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	29.690,97 €
Grundstücksfläche	717,00 m ²
Preis/m ²	41,41 €
Valorisierungsfaktor	15,02 %
Preis korr. / m ²	66,36 €

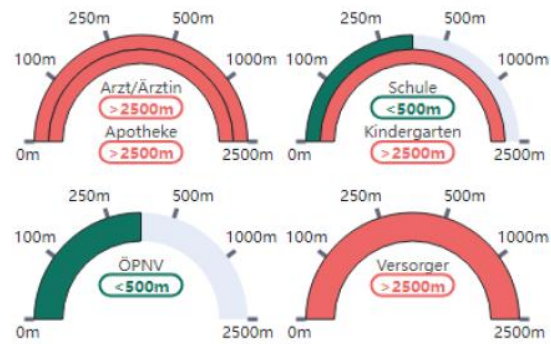
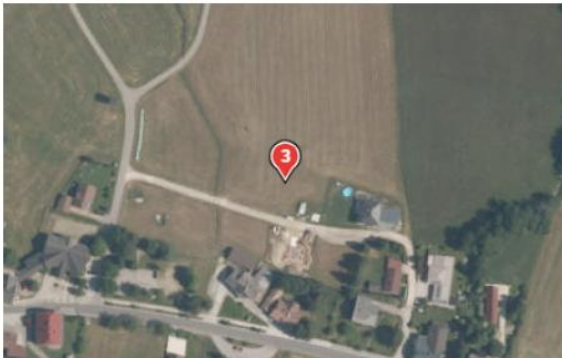
Aus dem KV: DB Geh- und Fahrtrecht, Wieder- und

Vorkaufsrecht, Zuschreibung EZ neu,

Bebauungsverpflichtung innerhalb von 5 Jahren

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 132 m

Nr. 3: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	27.07.2021
Tagebuchzahl	3428/2021
Grundbuch	72311 Gnesau
EZ	0
KG-Grundstück	72311 - 15/21
Verkäufer	Katholischen Pfarrspründen St. Leonhard zu Gnesau
Käufer	Büchner Büchner

Flächendaten

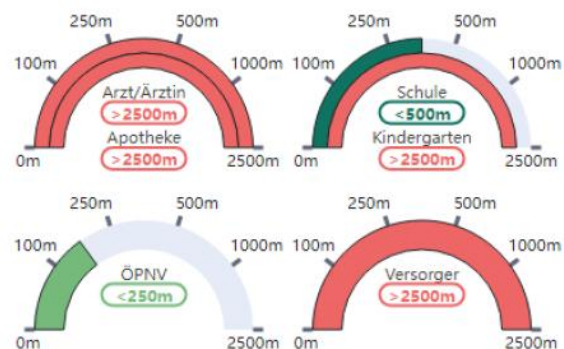
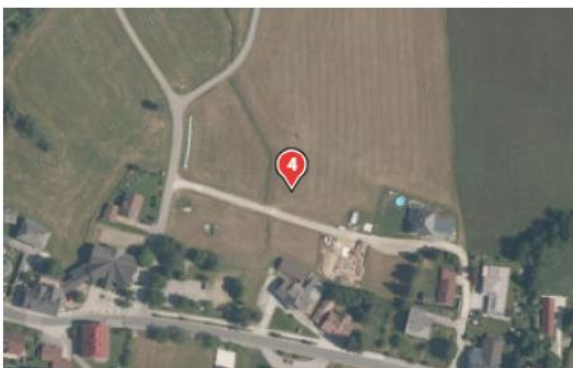
Grundstücksfläche	943,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	38.663,00 €
Grundstücksfläche	943,00 m ²
Preis/m ²	41,00 €
Valorisierungsfaktor	15,02 %
Preis korr. / m ²	66,88 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 138 m

Nr. 4: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	08.07.2022
Tagebuchzahl	2135/2022
Grundbuch	72311 Gnesau
EZ	1
KG-Grundstück	72311 - 15/20
Verkäufer	Römisch-katholischen Pfarrspründe St. Leonhard zu Gnesau
Käufer	Seywald Papst

Flächendaten

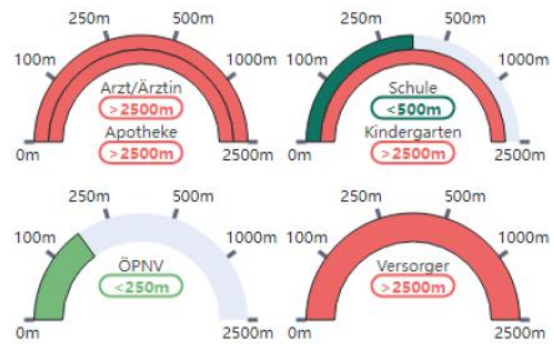
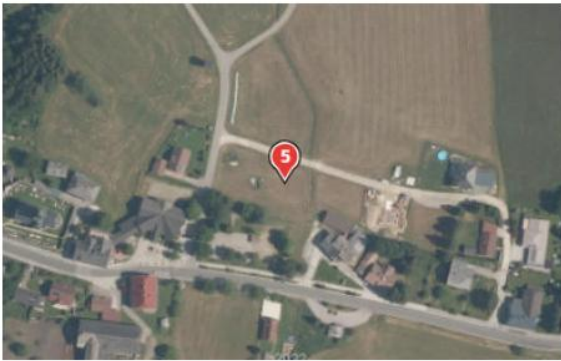
Grundstücksfläche	883,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	37.969,00 €
Grundstücksfläche	883,00 m ²
Preis/m ²	43,00 €
Valorisierungsfaktor	15,02 %
Preis korr. / m ²	64,03 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 114 m

Nr. 5: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.06.2022
Tagebuchzahl	2196/2022
Grundbuch	72311 Gnesau
EZ	1
KG-Grundstück	72311 - 15/16
Verkäufer	Katholischen Pfarrpfünde St. Leonhard zu Gnesau
Käufer	Jantscher Jantscher

Flächendaten

Grundstücksfläche	697,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	29.971,00 €
Grundstücksfläche	697,00 m ²
Preis/m ²	43,00 €
Valorisierungsfaktor	15,02 %
Preis korr. / m ²	64,64 €

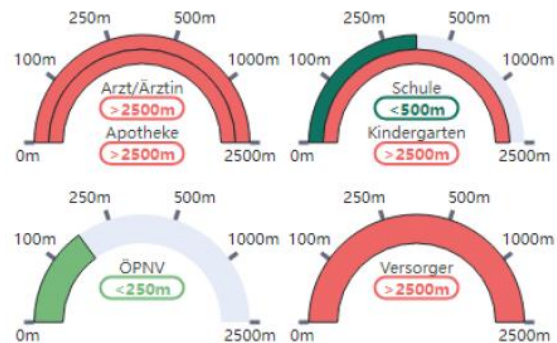
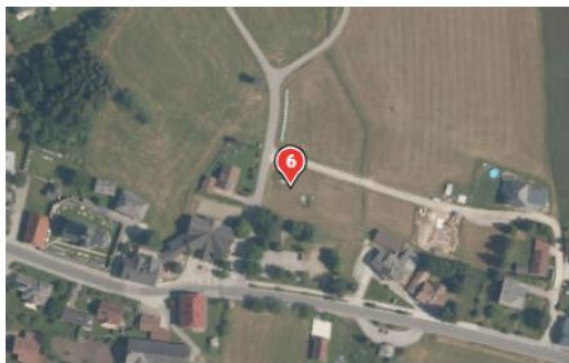
weitere Informationen

Widmung	Bauland
---------	---------

Aus dem KV: Widmung: Bauland;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 80 m

Nr. 6: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	05.10.2021
Tagebuchzahl	3089/2021
Grundbuch	72311 Gnesau
EZ	1
KG-Grundstück	72311 - 15/17
Verkäufer	Katholische Pfarrpfünde St. Leonhard zu Gnesau
Käufer	Aigner Aigner

Flächendaten

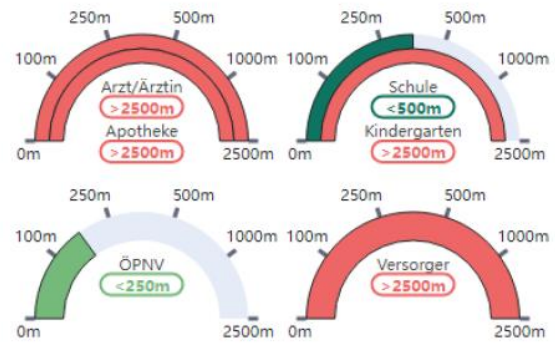
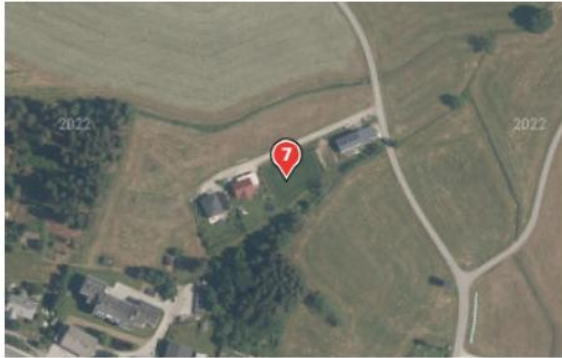
Grundstücksfläche	700,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	28.987,00 €
Grundstücksfläche	700,00 m ²
Preis/m ²	41,41 €
Valorisierungsfaktor	15,02 %
Preis korr. / m ²	66,36 €

Aus dem KV: DB Geh- und Fahrtrecht, Wieder- und Vorkaufsrecht, Zuschreibung EZ neu, Bebauungsverpflichtung innerhalb von 5 Jahren
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 59 m

Nr. 7: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	07.03.2022
Tagebuchzahl	899/2022
Grundbuch	72311 Gnesau
EZ	303
KG-Grundstück	72311 - 61/19
Verkäufer	Rinaldi (IT) Rinaldi (IT)
Käufer	Hutter Daniel

weitere Informationen

Widmung	Bauland-Wohngebiet
---------	--------------------

Flächendaten

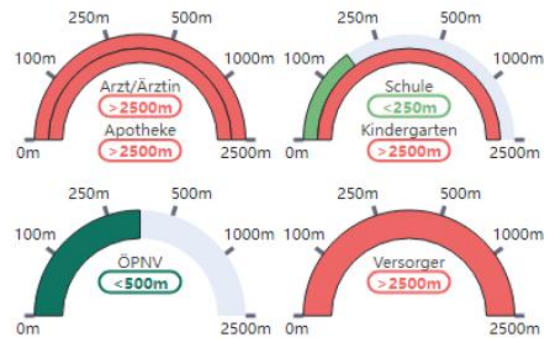
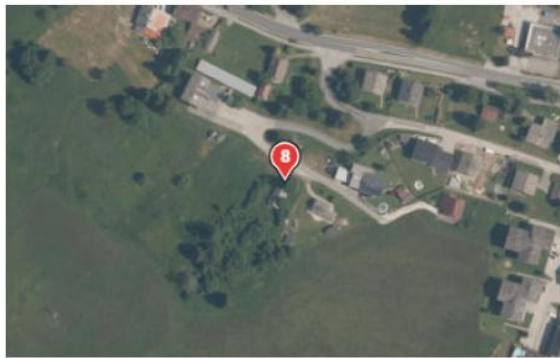
Grundstücksfläche	681,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	35.000,00 €
Grundstücksfläche	681,00 m ²
Preis/m ²	51,40 €
Valorisierungsfaktor	15,02 %
Preis korrr. / m ²	79,12 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland-Wohngebiet; Grundstück ist aufgeschlossen;; zzgl. Anschlusskosten; Entfernung zum Bewertungsobjekt: 162 m

Nr. 8: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	05.11.2024
Tagebuchzahl	36/2025
Grundbuch	72311 Gnesau
EZ	292
KG-Grundstück	72311 - 152/34 72311 - 152/37
Verkäufer	Ferrari (IT)
Käufer	Bertoldi (IT)

weitere Informationen

Widmung	Bauland Wohngebiet
---------	--------------------

Flächendaten

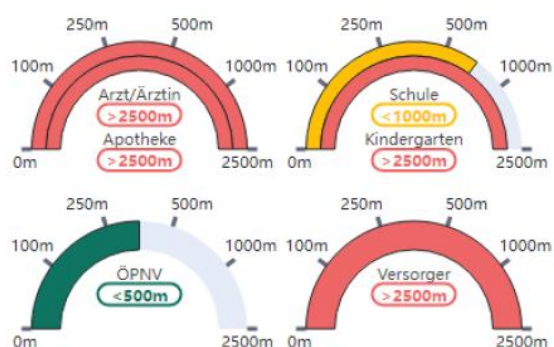
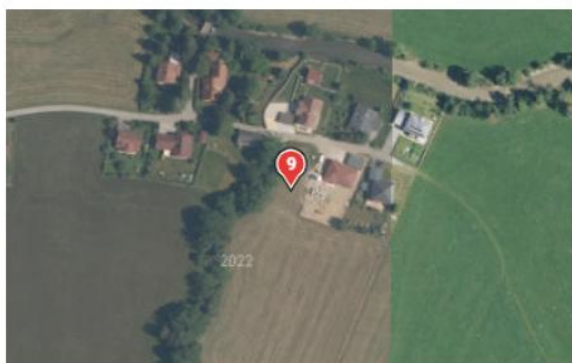
Grundstücksfläche	742,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	24.500,00 €
Grundstücksfläche	742,00 m ²
Preis/m ²	33,02 €
Valorisierungsfaktor	15,02 %
Preis korrr. / m ²	37,61 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland Wohngebiet; Auslandsstransaktion; 1/2 Anteil an 1484m² Entfernung zum Bewertungsobjekt: 582 m

Nr. 9: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	09.02.2022
Tagebuchzahl	680/2022
Grundbuch	72311 Gnesau
EZ	280
KG-Grundstück	72311 - 21/2
Verkäufer	Loro di Motta (IT) Loro di Motta (IT)
Käufer	Pick Ertl

weitere Informationen

Widmung	Bauland-Wohngebiet, Grünland-Schutzstreifen als Immissionsschutz
---------	--

Flächendaten

Grundstücksfläche	914,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

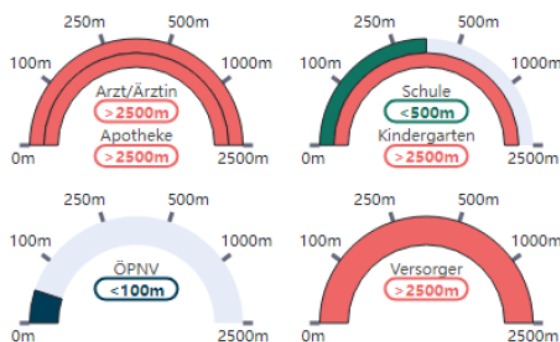
Gesamtkaufpreis	80.000,00 €
Grundstücksfläche	914,00 m ²
Preis/m ²	87,53 €
Valorisierungsfaktor	15,02 %
Preis korr. / m ²	135,69 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland-Wohngebiet, Grünland-Schutzstreifen als Immissionsschutz;
 Wildbacheinzugsgebiet; ca. 30 m² als Grünland gewidmet ist;
 Entfernung zum Bewertungsobjekt: 434 m

Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	9
Gewählte Vergleichswerte	9
Arith. Mittel	72,49 €
Standardabweichung	26,21 €
Variationskoeffizient	36,16 %
95%-Konfidenzintervall	55,37 € - 89,61 €
Stichtag	08.10.2025



Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	Gnesau 31, 9563 Gnesau, Österreich
Koordinaten	46,775130; 13,965347
Katastralgemeinde	72311 Gnesau

Der arithmetische Mittelwert der erhobenen Kaufvorgänge beträgt 72,49 / m².

Unter Berücksichtigung der Lage an der Straße, zentral, ermittelt der SV nachstehenden Grundstückswert:

Grundstück	FWP, Anmerkung	Preis / m ²
.117/1	Bauland Dorfgebiet ca. 10 % Zuschlag	80.-

2.6. BAUPREISE

Nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl Nr. 150/1992, ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß § 6 Abs. 3 zur Ermittlung des Bauwertes in der Regel vom Herstellungswert auszugehen. Die der Ermittlung des Herstellungswertes zugrunde zu legenden, nach den Raum oder Flächenmeterpreisen bestimmten Normalherstellungskosten, sind nach § 10 Abs. 3 im Gutachten anzugeben.

In der Veröffentlichung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und zertifizierten Sachverständigen, Ausgabe 3/2024 wird für die Herstellungskosten für Wohngebäuden wie folgt angegeben:

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024			
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschöftige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung			
Kosten (inkl. USt.) pro m ² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich			
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	3.300 €	4.000 €	5.300 € (***)
Niederösterreich	2.900 €	3.600 €	4.300 € (***)
Burgenland	2.600 €	3.200 €	3.700 € (***)
Oberösterreich	2.700 €	3.400 €	3.900 € (***)
Salzburg	3.000 €	3.900 €	4.500 € (***)
Steiermark	2.700 €	3.200 €	3.700 € (***)
Kärnten	2.700 €	3.100 €	3.700 € (***)
Tirol	3.600 €	4.000 €	4.500 € (***)
Vorarlberg	3.800 €	4.100 €	5.000 € (***)
Osterreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

- * Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4) aus Erhebung
- Aufschläge auf die Bauwerkskosten: in der Regel
- * bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1) ca. 2% - 10%
- * Planungs- und Projektnebeneleistungen (Kostenbereiche 7+8) ca. 7% - 20%
- * Umsatzsteuer 20%

In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

- * überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) ca. 5% - 15%
- * sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1) nach Bedarf
- * Erschwernisse nach Bedarf
- * Einrichtung (Kostenbereich 5) nach Bedarf
- * Außenanlagen (Kostenbereich 6) nach Bedarf
- * Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8) nach Bedarf
- * Reserven (Kostenbereich 9) nach Bedarf

Ergänzende Angaben:

- * Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern bis zu 30%
- * Großprojekte können einen Abschlag erfordern bis zu -10%
- * Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 40% bis 70%
- * (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 20% bis 50%

Empfehlungen für Herstellungskosten – Bürogebäude 2024			
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Bürogebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung			
Kosten (exkl. USt.) pro m ² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich			
Ausstattungsqualität	1 einfach	2 mittel	3 hoch
Bürogebäude	-30% Abweichung	(-) 2.100 € - 2.800 € netto pro m ² BGF	(+) +30% Abweichung
Ergänzende Angaben:			
* Nebengeschoße (z.B. Garagen, Lager etc) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei			ca. 40% bis 70%
* In den Ansätzen für Bürogebäude ist <u>keine</u> Umsatzsteuer enthalten.			

Somit errechnen sich die **bewertungsrelevanten Errichtungskosten des Betriebsobjektes** wie folgt:

Basisbetrag / m ² NF netto Gesamt	2.500.-
Zuschlag, Abschlag	0,00
Baupreis / m² NF	2.500.-

2.7. AUSSENANLAGEN UND GEBÄUDEWERT

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern, Schwimmbecken, Tennisplätze usw. Daneben gehören auch außerhalb des Gebäudes gelegene Versorgungs- und Abwasseranlagen dazu.

Bei der Bewertung geht man vom Herstellungswert aus und berichtigt diesen um

- die Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden,
- die Wertminderung wegen Alters und
- Minderungen wegen besonderer Umstände.

Bei kleineren Außenanlagen empfiehlt sich der Ansatz eines Pauschalbetrags.

Durchschnittlich betragen die Außenanlagen in Prozent der Gebäudeherstellkosten bei

- einfachen Anlagen 2 – 4%
- durchschnittlichen Anlagen 5 – 7%
- aufwendigen Anlagen 8 – 12%

Bei aufwendigen Anlagen ist zu prüfen, ob diese überhaupt werterhöhend sind und von einem Käufer honoriert werden.

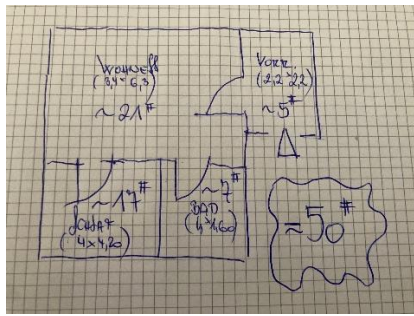
Beim gegenständlichen Bewertungsobjekt wurden die Außenanlagen wie folgt bewertet:

Die Außenanlagen und Nebengebäude stellen keinen Zeitwert mehr dar.

2.8. ERTRÄGE

Bei der Ermittlung der wirtschaftlich erzielbaren Erträge hat der Sachverständige von nachhaltig erzielbaren Werten auszugehen.

Die wertbestimmenden Parameter für den Betrieb der Liegenschaft stellen sich wie folgt dar:

<p>Anzahl der Sitzplätze in der Gastronomie</p>	<table> <tr> <td>Raum links vom Eingang</td> <td>25 Stk</td> </tr> <tr> <td>Thekenbereich</td> <td>10 Stk</td> </tr> <tr> <td>Rezeptionsbereich</td> <td>8 Stk</td> </tr> <tr> <td>Extrazimmer 30 Stk mit 10 % Auslastung angesetzt</td> <td>3 Stk</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>Sitzplätze Gesamt</td> <td>46 Stk</td> </tr> </table>	Raum links vom Eingang	25 Stk	Thekenbereich	10 Stk	Rezeptionsbereich	8 Stk	Extrazimmer 30 Stk mit 10 % Auslastung angesetzt	3 Stk	<hr/>		Sitzplätze Gesamt	46 Stk								
Raum links vom Eingang	25 Stk																				
Thekenbereich	10 Stk																				
Rezeptionsbereich	8 Stk																				
Extrazimmer 30 Stk mit 10 % Auslastung angesetzt	3 Stk																				
<hr/>																					
Sitzplätze Gesamt	46 Stk																				
<p>Betreiberwohnung Die Betreiberwohnung wird im ersten Stock angenommen und stellt sich diese wie beigefügt aufgenommen dar</p>	 <p style="text-align: center;">50 m² Nutzfläche</p>																				
<p>Bettenkapazität</p>	<table> <tr> <td>1.OG Zimmer 1, unfertig*) als Mitarbeiterzimmer angesehen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.OG Zimmer 2</td> <td>2 Betten</td> </tr> <tr> <td>1.OG Zimmer 3</td> <td>4 Betten, Ansatz 2 **)</td> </tr> <tr> <td>DG Zimmer 5</td> <td>2 Betten</td> </tr> <tr> <td>DG Zimmer 6</td> <td>4 Betten, Ansatz 2 **)</td> </tr> <tr> <td>DG nummernfrei</td> <td>2 Betten</td> </tr> <tr> <td>DG Zimmer 7</td> <td>4 Betten, Ansatz 2 **)</td> </tr> <tr> <td>DG Zimmer 8</td> <td>2 Betten</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>Bettenanzahl</td> <td>12 Betten</td> </tr> </table> <p>*) Fertigstellungskosten ca. 10.000.- **) Für die Berechnung wird ein übliches Zweibettzimmer angesetzt, die Zusatzbetten sind beengt untergebracht.</p>	1.OG Zimmer 1, unfertig*) als Mitarbeiterzimmer angesehen		1.OG Zimmer 2	2 Betten	1.OG Zimmer 3	4 Betten, Ansatz 2 **)	DG Zimmer 5	2 Betten	DG Zimmer 6	4 Betten, Ansatz 2 **)	DG nummernfrei	2 Betten	DG Zimmer 7	4 Betten, Ansatz 2 **)	DG Zimmer 8	2 Betten	<hr/>		Bettenanzahl	12 Betten
1.OG Zimmer 1, unfertig*) als Mitarbeiterzimmer angesehen																					
1.OG Zimmer 2	2 Betten																				
1.OG Zimmer 3	4 Betten, Ansatz 2 **)																				
DG Zimmer 5	2 Betten																				
DG Zimmer 6	4 Betten, Ansatz 2 **)																				
DG nummernfrei	2 Betten																				
DG Zimmer 7	4 Betten, Ansatz 2 **)																				
DG Zimmer 8	2 Betten																				
<hr/>																					
Bettenanzahl	12 Betten																				
<p>fiktive Nettomiete Betreiberwohnung</p>	<p>in Anlehnung an ähnliche Wohnungen 5.- / m² netto ohne BK.</p>																				

Zur Gastronomie und Hotellerie wurde wie folgt erhoben:

Auslastung der Betten für die Winter- und Sommersaison von 1998 bis 2024 nach Bundesland – in Prozent										
Jahr	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien	Österreich
Wintersaison (November – April)										
1997/98	15,3	16,1	16,9	17,2	30,6	21,8	32,3	32,7	41,7	27,6
1998/99	15,7	16,3	17,9	18,3	32,8	23,2	34,2	33,7	41,9	29,0
1999/2000	17,7	16,7	18,8	18,8	33,4	23,1	34,9	34,2	42,3	29,6
2000/01	19,9	17,6	19,2	19,5	34,5	24,5	37,4	35,0	43,9	31,2
2001/02	20,7	18,2	18,5	20,2	37,0	24,2	38,6	36,4	41,9	32,2
2002/03	19,2	18,9	18,0	19,8	36,4	24,9	39,5	36,7	44,2	32,5
2003/04	19,3	19,6	19,4	20,3	36,7	24,6	39,9	36,7	47,2	33,0
2004/05	18,2	20,0	19,2	20,5	38,3	24,6	40,4	36,6	45,6	33,4
2005/06	19,8	21,0	20,0	20,6	38,8	25,2	40,0	36,2	48,6	33,7
2006/07	21,2	22,4	20,7	21,7	37,9	24,5	38,9	33,7	48,7	33,2
2007/08	20,9	23,3	22,0	22,1	40,0	26,7	41,2	38,1	49,1	35,2
2008/09	21,6	22,5	21,2	21,9	38,3	26,4	40,9	37,6	44,5	34,3
2009/10	21,6	22,5	21,2	21,6	38,0	26,3	40,4	36,6	47,3	34,2
2010/11	21,9	21,4	21,5	22,6	37,3	26,5	40,0	34,8	48,7	33,9
2011/12	23,8	21,1	22,2	23,6	38,2	27,4	41,2	36,8	49,2	34,9
2012/13	22,1	20,9	21,8	23,5	38,9	26,8	41,9	39,1	46,0	35,2
2013/14	22,6	20,9	21,9	23,5	37,2	26,8	40,7	37,1	47,1	34,4
2014/15	22,0	21,0	22,2	23,6	38,0	27,5	41,7	37,7	47,0	35,1
2015/16	24,3	21,8	22,6	24,2	39,2	27,8	42,9	39,6	48,3	36,2
2016/17	24,7	21,1	23,4	25,3	39,0	28,7	42,3	39,1	50,1	36,2
2017/18	24,6	22,1	24,0	25,7	40,8	29,8	43,7	39,3	49,0	37,3
2018/19	25,0	22,2	24,3	27,0	40,4	29,1	44,2	38,4	54,4	37,7
2019/20	18,6	19,2	18,2	19,6	34,1	24,1	36,6	31,0	37,6	30,5
2020/21	6,8	3,7	9,9	7,0	1,7	4,7	1,3	1,3	4,4	3,2
2021/22	20,4	16,5	17,1	18,6	29,6	23,0	34,0	29,7	22,2	27,0
2022/23	23,4	21,8	22,6	24,3	38,4	27,4	40,9	35,1	43,5	34,7
2023/24	24,4	21,9	22,4	24,6	37,5	27,6	41,2	35,4	45,2	34,9
Sommersaison (Mai – Oktober)										
1998	36,3	27,2	30,9	31,5	25,4	27,7	26,5	24,0	60,0	28,4
1999	36,5	27,7	31,3	31,7	25,8	28,4	26,4	24,4	58,9	28,7
2000	36,7	27,4	31,2	30,9	24,9	27,6	26,0	24,2	59,2	28,2
2001	39,0	27,9	31,0	31,3	25,1	28,0	25,6	25,1	58,0	28,3
2002	40,0	31,1	29,9	31,4	26,4	27,3	27,1	25,7	57,0	29,4
2003	38,2	30,9	30,5	32,2	26,5	27,5	27,2	25,9	59,1	29,6
2004	36,4	29,2	30,8	31,4	26,7	25,9	26,6	25,8	60,4	29,1
2005	38,0	28,8	30,5	31,2	26,7	26,9	26,5	24,7	61,7	29,1
2006	37,4	27,9	30,4	31,2	27,0	26,8	25,9	23,9	62,8	28,9
2007	38,9	29,3	31,3	31,9	27,4	27,3	26,9	23,0	63,5	29,6
2008	39,8	30,1	32,3	32,8	27,6	28,5	26,9	25,8	60,6	30,2
2009	39,6	29,7	30,9	32,0	27,0	28,0	26,6	25,7	56,8	29,6
2010	39,9	29,3	31,3	31,2	27,8	28,2	27,4	25,4	62,9	30,3
2011	39,8	29,8	31,5	32,6	28,3	29,2	28,0	26,7	61,7	31,0
2012	39,9	31,3	31,6	34,1	29,5	29,2	28,4	25,9	62,1	31,6
2013	37,5	31,1	30,4	33,9	30,0	30,0	28,7	27,7	59,5	31,9
2014	38,5	30,3	31,7	33,9	29,9	29,9	29,4	26,5	62,0	32,2
2015	39,6	30,5	31,9	34,8	30,9	30,8	30,5	28,1	62,6	33,2
2016	40,8	32,0	32,4	35,8	32,6	32,1	32,0	29,9	63,8	34,6
2017	40,8	32,9	33,6	36,6	33,7	32,4	32,7	31,4	63,6	35,5
2018	40,5	33,1	33,6	36,8	33,9	32,5	33,0	30,3	62,8	35,6
2019	41,2	33,3	35,0	39,0	34,7	32,4	34,0	31,3	64,1	36,5
2020	34,2	29,5	21,8	25,8	24,1	28,1	23,6	21,7	12,2	24,1
2021	40,8	31,4	27,1	31,0	28,9	32,0	30,0	27,6	29,0	30,1
2022	38,5	33,4	30,7	36,1	34,0	33,3	34,3	30,0	50,4	35,0
2023	38,2	33,0	33,8	36,7	34,5	32,7	33,5	30,9	55,4	35,6
2024	38,0	32,1	32,9	36,8	33,8	32,2	33,4	31,0	54,3	35,2

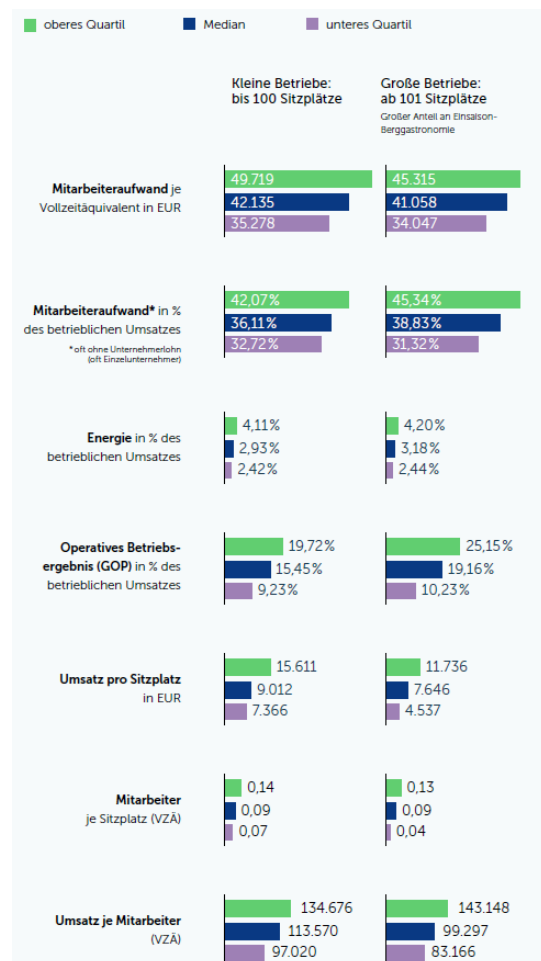
Q: STATISTIK AUSTRIA, Beherbergungsstatistik 2024. – Ohne Campingplätze. – Erstellt am 20.01.2025.

In Kärnten ist über den Jahresschnitt mit einer „Bettenauslastung“ von 27 % zu rechnen. Auf Grund der Nähe zu Skigebieten und der guten Lage für Wanderungen, jedoch direkt an der Straße, ohne jegliche Wellnessmöglichkeit wird eine reduzierte **Bettenauslastung von 20 %** angesetzt.

	WES gesamt	Ø Konsumation / Gast	Umsatz / Mitarbeiter (VZÄ) / Jahr
Fine-Dining / Haubenlokal	28 - 36%	€ 70 - 90	€ 105.000 - 130.000
Restaurant / Wirtshaus	28 - 36%	€ 22 - 35	€ 100.000 - 120.000
Landgasthaus gutbürgerlich	32 - 38%	€ 22 - 35	€ 95.000 - 115.000
System- und Ski- Gastronomie (Self-Service)	20 - 28%	€ 16 - 24	€ 120.000 - 145.000
Kaffeehäuser Café-Restaurant	26 - 30%	€ 8 - 14	€ 95.000 - 115.000
Café / Bar (Kommunikationsbetriebe)	22 - 26%	€ 6 - 14	€ 95.000 - 115.000

	Sitzplatzumschlag / Tag	Mitarbeiterkosten*	GOP
Fine-Dining / Haubenlokal	1,0 x / Tag (mittag/abend)	38 - 48%	2 - 12%
Restaurant / Wirtshaus	1,5 x / Tag (mittag/abend)	31 - 41%	7 - 16%
Landgasthaus gutbürgerlich	1,5 x / Tag (mittag/abend)	32 - 42%	10 - 18%
System- und Ski- Gastronomie (Self-Service)	–	28 - 38%	15 - 25%
Kaffeehäuser Café-Restaurant	6 - 15 x / Tag	36 - 42%	9 - 14%
Café / Bar (Kommunikationsbetriebe)	6 - 15 x / Tag	36 - 42%	11 - 17%

* oft ohne Unternehmerlohn (oft Einzelunternehmer)



Der Umsatz je Sitzplatz liegt im Median bei 9.019.- im Kärntenschnitt bei Betrieben bis 100 Sitzplätzen, im unteren Segment bei 7.366.-. Dieser wird auf Grund der Lage und der derzeitigen Probleme im Gastronomiebereich gewichtet mit **7.500.-** angesetzt.



Fremdenzimmer Zimmer werden um die 70.- - 100.- brutto, örtlich in der Nähe angeboten.

Zimmerpreise Sommer 2024	
Doppelzimmer 2 Personen	€ 96,00*
Doppelzimmer 1 Person	€ 86,00*
Studio 2 Personen	€ 107,00*
Familienzimmer 3 Personen	€ 125,00*
Familienzimmer 4 Personen	€ 155,00*
Appartment 2 Personen	€ 120,00
Appartment 3 Personen	€ 140,00
Appartment 4 Personen	€ 155,00
Alle Zimmer mit Badezimmer	
*Inkl. Frühstück	
Frühstück pro Person	€ 8,50
Kurtaxe pro Person	€ 2,10

Das Einzelzimmer wurde mit 96.- inkl. Frühstück angeboten, die Nächtigung im Appartment, ohne Frühstück wurde zwischen 38,75 und 60.- ohne Frühstück angeboten.

Als **gewichteter Preis** zwischen Regelzimmerbett und Appartmentbett werden **netto 60.-** auf Basis 2 – Bett ohne Frühstück angesetzt.

Ermittlung des fiktiven Jahresumsatzes der Betriebsliegenschaft			
Gastronomie			
46 Sitzplätze zu 7.500.- über Sitzplatzkennzahlen	345.000.-		
46 Sitzplätze * 1,0 * 25.- über Einzelkennzahlen	304.750.-		
<hr/>			
doppelt	649.750.-		
gemittelt	324.875.-	aus Gastronomie	324.875.-
Bettenkapazität			
14 Betten (DZ) * 365 * 60.- * 0,20 =	61.320.-	aus Beherbergung	61.320.-
Fiktiver Jahresumsatz			386.195.-

Ermittlung Mietwert Betreiberwohnung	
fiktive Nettomiete Betreiberwohnung:	
50 m ² * 5.- /m ² * 12 Monate =	3.000.-
Jahresmietwert Betreiberwohnung	3.000.-

Ermittlung Kosten Sanitärannmietung	
(Der Gasthof verfügt im Gastrobereich über keine eigene Sanitäranlage, dieselbe wird vom gemeindeeigenen Anschlussbau angemietet (siehe Pachtvertrag im Anhang))	
Basis Jänner 2024 (115.- + 53.-)	168.- p.M.
VPI valorisierter Wert	176.- p.M
Jahrespacht 176.- * 12 Monate =	2.112.-
Jahrespachtkosten Sanitäranlagen	2.112.-

Da für die zu bewertende Liegenschaft keinerlei Bilanzen etc. vorliegen, wird vom Sachverständigen für die Ermittlung des Verkehrswertes das Pachtwertverfahren, das ist eine Sonderform des Ertragswertverfahrens, herangezogen.

Nach Seiser – Kainz, i.V. mit Kleiber – Simon kann mit nachstehenden Pachtwerten gerechnet werden. In den angegebenen Pachtsätzen *ist das Inventar (Möbel) inkludiert*.

- **Beherbergung** 15 – 20 %, nachhaltig **18 %** angesetzt
- **Gaststätte gut** 7 - 9%, nachhaltig **8 %** angesetzt

Somit errechnet sich nachstehender Pachtwert p.a. :

Pachtwertermittlung		
Gastronomie	324.875.- * 0,08	+ 25.990.-
Beherbergung	61.320.- * 0,18	+ 11.037.-
Betreiberwohnung	von vor	+ 3.000.-
Sanitärpacht	von vor	- 2.112.-
Pachtwert p.a.		37.915.-

2.9. WERTMINDERUNG DURCH GRUNDBÜCHERLICHE LASTEN

Bei den grundbücherlichen Lasten ist prinzipiell zwischen Grunddienstbarkeiten, persönlichen Dienstbarkeiten, Reallasten und Vorkaufs- und Wiederverkaufsrechten zu unterscheiden.

Bei Grunddienstbarkeiten stehen sich ein dienendes und ein herrschendes Grundstück gegenüber. Die Grundstücksdienstbarkeit ist für das dienende Grundstück eine Belastung und für das herrschende Grundstück ein Bestandteil. Grunddienstbarkeiten sind unteilbar und belasten immer das ganze Grundstück. Wird ein Grundstück geteilt, so bleibt jeder Teil mit der Dienstbarkeit belastet.

Grunddienstbarkeiten sind z.B. Hausservitute, Feldservitute (Wegerechte, Notwegerechte), Wasserrechte (Wasserschöpfrecht, Viehtränke, Wasserzu- und ableitung), Weiderechte, Waldrechte (z.B. Holzbezugsrecht) und Leitungsrechte (einem Elektrizitätsversorgungsunternehmen kann das Recht, eine elektrische Leitung über fremden Grund zu führen, zu betreiben und zu erhalten, zwangsweise eingeräumt werden).

Nicht jede Grunddienstbarkeit wirkt sich werterhöhend oder –mindernd aus, sondern es hängt von der Bedeutung und der Größe des Vor- bzw. Nachteils ab.

Die persönliche Dienstbarkeit ist an die Person des Berechtigten gebunden, nicht übertragbar und nicht vererblich, und erlischt mit dessen Tod. Persönliche Dienstbarkeiten sind z.B. Dienstbarkeit der Wohnung, Fruchtgenussrecht.

Die Reallast verpflichtet den Eigentümer eines Grundstücks, an den Berechtigten wiederkehrende Leistungen zu erbringen. Der Eigentümer, der die Reallast begründet hat, haftet

für diese Leistungen nicht nur mit dem Grundstück, sondern auch mit seinem gesamten Vermögen (z.B. das Recht auf lebenslangen Unterhalt beim Ausgedinge).

Die dinglichen Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte haben keinen oder wenig Einfluss auf den Wert des Grundstücks, da der Vorkaufsberechtigte den gleichen Kaufpreis zahlt wie ein anderer Interessent. Ein Nachteil für das belastete Grundstück liegt nur dann vor, wenn das Wiederkaufsrecht mit einem festen Grundstückspreis verbunden ist, der unter dem Marktwert liegt.

bewertungsrelevante Rechte und Lasten aus dem Grundbuch
Es liegen bei der Liegenschaft keine bewertungsrelevanten Belastungen vor.

2.10. KAPITALISIERUNGSZINSSATZ

Die Höhe des Kapitalisierungszinssatzes ist für die Berechnung des Bauwerts des Gebäudes von besonderer Bedeutung. Nach den Regeln der Rentenrechnung ergibt sich, je niedriger die Verzinsung, desto höher der Vervielfältiger und damit der Bauwert des Gebäudes und je höher die Verzinsung, desto niedriger der Vervielfältiger und damit der Bauwert des Gebäudes. Mit abnehmender Restnutzungsdauer nimmt allerdings die Auswirkung der Höhe des Zinssatzes ab.

Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Einfamilienwohnhäuser sowie land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften unterliegen einem geringeren Risiko als gewerblich oder industriell genutzte Objekte.

Wie im Bankgeschäft gilt der Grundsatz:

- geringes Risiko: kleine Verzinsung
- großes Risiko: hohe Verzinsung

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichte in Heft 2 / 2024 nachstehende Richtwerte:

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften			1,0 % bis 3,5 %	
Forstwirtschaftliche Liegenschaften			0,5 % bis 2,5 %	

HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/Marktwert).

Bei der gegenständlichen Liegenschaft wird auf Grund der Tabelle unter Berücksichtigung touristischen Ausrichtung bei mäßiger Lage ein **Kapitalisierungszinssatz** von **6 %** angesetzt.

2.11. INSTANDHALTUNGSKOSTEN

Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen somit zur Aufrechterhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs der Gebäude während der Nutzungsdauer. Die Instandhaltungskosten werden üblicherweise vom Eigentümer getragen.

Zu beachten ist, dass nicht die tatsächlichen Kosten des maßgebenden Jahres berücksichtigt werden, da besonders hohe oder niedrige Kosten den Wert in einem ungerechtfertigten Ausmaß beeinflussen würden. Auch ein Kostendurchschnitt der letzten Jahre ist in der Regel nicht brauchbar.

Die jährlichen Instandhaltungskosten werden daher in % der Herstellungskosten am Bewertungsstichtag berechnet.

Je nach Art der Bauausführung und des Bauzustandes betragen die Instandhaltungssätze:

- Wohnhäuser: 0,5 bis 1,5 % der Herstellungskosten
- Geschäftshäuser: 0,5 bis 2,0 % der Herstellungskosten
- sehr alte, vielfach bereits unter Denkmalschutz stehende Objekte: durchschnittlich 4 % der Herstellungskosten

Beim gegenständlichen Gebäude wird auf Grund der einfachen Bauweise der **Instandhaltungsaufwand** mit **0,50 % der Herstellungskosten** angesetzt.

2.12. MIETAUSFALLWAGNIS

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringlich Miet- und Pachtrückstände oder Leerstellen zwischen zwei Mietverträgen entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Kündigung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Bei gewerblich genutzten Räumen ist das Risiko größer, da diese oft schwieriger zu vermieten sind.

Auf Grund des Immobilienmarktes für derartige Immobilien, sowie der allgemeinen wirtschaftlichen Lage wird das **Mietausfallwagnis** vom Sachverständigen mit **10 %** angesetzt.

2.13. INVENTAR, ZUBEHÖR, SONSTIGES

Das Pachtwertverfahren richtet sich, wie bereits angeführt an einem betriebsbereiten Objekt, inkl. Mobilar etc. Daher wurde vom SV *das nicht mit dem Objekt verbundene Mobilar gesondert angeführt und dessen Zeitwert ermittelt*. Einbauküchen, eingebaute Küchengeräte etc. werden daher nicht mehr gesondert bewertet.

Die Schankanlage im Kellergeschoss ist nicht umfasst, da diese mit einem Eigentumsvorbehalt versehen ist. Der Wegfall derselben zieht keine Wertkonsequenzen nach sich, da im Regelfall eine derartige Anlage bei Abschluss einer Liefervereinbarung von der Brauerei beigestellt wird.

Räumlichkeit	bewegliches Zubehör, Mobiliar	Zeitwert
EG, ohne Küche, ohne Lager	Trophäen, einfache Bilder, Geschirr, Bestecke, Kaffeemaschine, TV Geräte, Stühle, Tische (Bänke sind Objektverbunden anzusehen)	Pauschal 2.500.-
Küche	Dämpfer, Bräter, Microwelle, Geschirr, Töpfe, Kleingeräte, Eisvitrine	Pauschal 1.000.-
Lager, Anlieferung	Tresor, 2 Truhen, Regale, Kühleinheit freistehen 2 – türig, diverses Kleingerät und Material	Pauschal 1.000.-
Betreiberwohnung	Kühlschrank, Esstisch mit 4 Sessel, Couch, Tisch, 2 Holzvitrienen, TV, Schlafzimmer überaltert	Pauschal 300.-
Zimmer 1 (Baustelle)	Neben dem Gerümpel befindet sich eine kleine Menge von Handwerkzeugen sowie ein Staubsauger darinnen.	Pauschal 300.-
Zimmer 2	Doppelbett, Couch, Beistelltische 2, Nachtkästchen 2, Kasten, TV-Geräte, Deko, Stehlampe.	Pauschal 500.-
Zimmer 3	4 Betten mit Nachtkästchen, TV, Couch mit 2 Beistellischen, Stehlampe, Tisch mit 4 Sessel, Kasten, Deko	Pauschal 500.-
Vorhaus	Diverser Hausrat, Decken, Putzmittel, Waschmaschine, Trockner, Hausdeko, Kästen, Sauger	Pauschal 750.-
Zimmer 5	Doppelbett mit Nachtkästchen, Couch mit Tisch und 2 Sessel, 1 Kasten, 1 Kühlschrank, e Mikrowelle, 1 TV sowie Stehlampe, Deko	Pauschal 500.-
Zimmer 6	4 Betten, 2 NK, 2 Kästen, 1 Couch samt Sessel und Hocker, 1 Tisch, 4 Sessel, 1 Kasten, TV, Deko	Pauschal 500.-
Zimmer unnummeriert	2 Betten, 1 Kasten, 2 Sessel, 2 Nachtkästchen, TV, Deko	Pauschal 150.-

Zimmer 7	4 Betten, 2 Nachtkästchen, 4 Stühle mit Tisch, 2 Kästen, 2 TV, Minibar solitär, Deko	Pauschal 200.-
Zimmer 8	2 Betten, 1 TV, 1 Tisch, 2 Sessel, 1 Kasten, Deko	Pauschal 100.-
Zeitwert Zubehör, Mobiliar, lose		8.300.-

Maßnahmen

Um den Pachtwert voll ansetzen zu können werden Fertigstellungsarbeiten im Bereich des Zimmers im ersten Stock sowie der Betreiberwohnung erforderlich sein. Ebenso wird der geringe Wassereintritt an der der Straßenseitigen Gaube zu beheben sein, etc.

Aufwendungen dafür Pauschal 20.000.-

3.0. GUTACHTEN

3.1. BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

3.1.1. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Soweit nichts Anderes angeordnet ist, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren unter Beachtung des Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. (§7 Abs. (1) des LBG. 1992)

Der Verkehrswert ist in der Regel über

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren
- oder mehrere dieser Verfahren

zu ermitteln.

Aus dem Ergebnis des/der gewählten Verfahren(s) ist der Verkehrswert begründet abzuleiten.

Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren.

3.1.2. WERTBILDUNG

Der Bodenwert ist als Vergleichswert durch heranziehen von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Grundstücke zu ermitteln.

Der Bauwert wird durch den Gebäudewert und den Wert durch die Außenanlagen gebildet, wozu die Herstellungskosten aus den Normalherstellungskosten vergleichbarer baulichen Anlagen zum Stichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Bauweise, Konstruktion und Ausstattung abgeleitet werden. Der Bauwert ist um die Alterswertminderung sowie um Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände wie ungünstige Lageverhältnisse, Beeinträchtigung durch Immissionen, unorganischen Aufbau der Gebäude sowie den verlorenen Bauaufwand zu vermindern.

Der Gebäudeertragswert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Gebäudereinertrages, der sich aus der Aufspaltung des Reinertrages in einen auf Grund und in einen auf das Gebäude entfallenden Teil ergibt.

Bei der gegenständlichen Liegenschaft wird die Gewichtung zwischen Sachwert und **Ertragswert** mit 0 zu 1 festgesetzt, da es sich um eine reine Mietliegenschaft handelt.

3.2. SACHWERT

Das Sachwertverfahren dient in erste Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen baulichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln.

Es ist der gebundene Bodenwert, getrennt von den übrigen Werten, anzusetzen. Dieser wird aus dem Bodenwert der fiktiv unverbauten Liegenschaft (Ermittlung in der Regel über das Vergleichswertverfahren) unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Aufschließung abgeleitet. Dazu allenfalls erforderliche Zu- und Abschläge sind nach Erfahrungswerten zu bestimmen.

Berechnungseinheit	Gaststätte (ohne Einrichtung)
Neubauwert	(470 m ² * 2.500.-) 1.175.000.-
Abzug verlorener Bauaufwand 10 %, bereinigt	- 117.500.- 1.057.500.-
Abzug Zustandswertminderung 18,17 %, bereinigt	- 192.147.- 865.353.-
Abzug Alterswertminderung 80 %, bereinigt	- 692.282.-
Gesamtgebäude	173.071.-
zuzüglich Grundanteil, bereinigt	(513 m ² * 80.-) 41.040.-
Außenanlagen Zeitwert	0.-
Sachwert ohne Inventar	214.111.-

3.3. ERTRAGSWERT

Das Ertragswertverfahren ist in der Regel dann anzuwenden, wenn die zu bewertende Liegenschaft üblicherweise zu Ertragszwecken verwertet wird.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln.

Hiebei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Liegenschaft tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Bewirtschaftungsaufwandes und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Sind Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Erträgen ab. So ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Liegenschaften oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

Berechnungseinheit	Gaststätte
Pachtwert	37.915.-
Abzug Pachtausfall 10 %, bereinigt	- 3.791.- 34.124.-
Abzug Instandhaltung (0,50 % vom NBW, bereinigt)	(1.175.000.- * 0,005) 28.249.-
Abzug Verzinsung Grund zur Gänze im Pachtwert	0.- 28.249.-
Jahresreinertrag Liegenschaft	28.249.-
kapitalisiert 7,0 %, 15 Jahre Faktor 9,71 * 28.249.-	274.297.-
zuzüglich Grundanteil, abgezinst 41.040.- * Faktor 0,4173	17.126.-
Pachtwert *)	291.423.-

*) Anpassungen dazu über erforderliche Investitionen etc. werden in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt

3.4. VERKEHRSWERT

Der gewichtete Wert aus Sachwert und Ertragswert ist mit Abschlägen an den Verkehrswert anzupassen. Dabei sind neben der Berücksichtigung der Marktlage ungünstige Objektgrößen, starke Zweckgebundenheiten, ungünstige Standorte und der Denkmalschutz von Ausschlag.

100 % vom Pachtwert von 291.423.-	291.423.-
Investitionen Fertigstellungen	- 20.000.-
Abzug Zubehör nicht Gebäudeverbunden	- 8.300.-
Zwischenwert	263.123.-
Marktanpassung lediglich Rundung	- 263.000.-
Verkehrswert der Liegenschaft	263.000.-
Abzug Grundbuchlasten es liegen keine Grundbuchlasten vor	0.-
Zeitwert Zubehör	8.300.-
Verkehrswert der Liegenschaft mit Zubehör	271.300.-

3.5. BEWERTUNGSERGEBNIS

DER VERKEHRSWERTES
**DER 1/1 ANTEILE DER EZ 26,
GB 72311 GNESAU, BG FELDKIRCHEN**
BEBAUT MIT GESCHÄFTSHAUS
GNESAU 31
BETRÄGT
€ 271.300.-
(inkl. Zubehör im Wert von 8.300.-)

4.0. ANHANG

FOHNSDORF, AM 13.10.2025
DER SACHVERSTÄNDIGE


TECHN. RAT BAUMEISTER
ING. MICHAEL STVARNIK
8753 Fohnsdorf
Landstraße 16, Tel.: 03573/2132





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72311 Gnesau
BEZIRKSGERICHT Feldkirchen

EINLAGEZAHL 215

Letzte TZ 355/2025
Plombe 1094/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.117/1	GST-Fläche	513	
	Bauf.(10)	232	
	Gärten(10)	125	
	Sonst(50)	156	Gnesau 31

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****
5 a gelöscht
***** B *****

3 ANTEIL: 1/1
Mark Nijhuis
GEB: 1992-11-22 ADR: Dorpsstraat 15, 7136 LE Zieuwent, Niederlande
a 267/2024 IM RANG 2410/2023 Kaufvertrag 2023-11-06 Eigentumsrecht
***** C *****

14 a 267/2024 Pfandurkunde 2023-11-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 540.000,--
für Raiffeisenbank Nockberge eGen (FN 111072t)
b 355/2025 Hypothekarklage (26 Cg 20/25z)
15 a 1640/2024 Beschluss 2024-09-05
PFANDRECHT vollstr. EUR 4.683,00
Antragskosten EUR 218,40
für Republik Österreich
(3 E 1531/24p)

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

Mietvertrag Sanitäranlagen



Gnesau 77
9563 Gnesau

Datum:	18.04.2024
Zahl:	380/2024
Betrifft:	Pachtvertrag WC-Anlagen KH
Sachbearbeiter:	AL. Böhme
Telefon:	04278/271-17
Telefax:	04278/826-15
E-Mail:	brigitte.boehme@ktn.gde.at
Homepage:	www.gnesau.at

PACHTVERTRAG WC Anlagen

abgeschlossen zwischen

- 1.) **Gemeinde Gnesau**
vertreten durch den Bürgermeister Erich Stampfer
Gnesau 77, 9563 Gnesau

im Folgenden kurz „Verpächterin“ genannt und

- 2.) **Mark Nijhuis**
Dorpsstraat 15, NL-7136 LE Zieuwent

im Folgenden kurz „Pächter“ genannt wie folgt:

I. Präambel

Die Verpächterin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 223 der KG 72311 Gnesau, bestehend aus Grundstück 7/2, Die Verpächterin ist auch Eigentümerin des auf dieser Liegenschaft errichteten Gebäudes, dem Kulturhaus mit 2 Veranstaltungssälen, 2 Lagerräumen und sanitären Anlagen.

Auf der Liegenschaft EZ 215 KG 72311 befindet sich ein Gasthof (Gasthof Kirchenwirt), das von Familie Gorseman betrieben wird. Dieser Gasthof verfügt über keine eigenen WC-Anlagen.

II. Pachtgegenstand

Gegenstand dieses Pachtvertrages sind die im „Kulturhaus“ eingerichteten WC- und Waschanlagen laut beigeschlossener, einen integrierenden Bestandteil dieses Pachtvertrages bildenden, Plandarstellungen. Die Verpächterin verpachtet an den Pächter und dieser pachtet von der Verpächterin die

- WC- und Waschanlagen im Kellergeschoss des Kulturhauses, bestehend aus einem Vorraum und 2 Damen-WCs im Ausmaß von 10,17m², sowie einem Vorraum, Pissoirs und 2 Herren-WCs im Ausmaß von 9,42m²;
- Die WC-Anlage im Erdgeschoss des Kulturhauses, bestehend aus einem Waschplatz im Ausmaß von 4,14m² und einem Behinderten-WC im Ausmaß von 4,14m².

jeweils samt dem darin verbauten Inventar (Waschbecken, WCs, Spülgarnitur und dergleichen).

III. Verwendungszweck

Der Pächter ist verpflichtet, im „Gasthof Kirchenwirt“ ein gewerbliches Unternehmen in der Betriebsform eines Gasthofes oder Gasthauses zu installieren und auch den Pachtgegenstand ausschließlich in diesem Zusammenhang zu nutzen. Die gegenständliche Verpachtung erfolgt daher ausschließlich zur Ausübung dieser Zwecke. Jede andere Verwendung ist ausdrücklich untersagt. Der Pächter hat ab Übergabe alle jeweils geltenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen zu erfüllen, die für den Betrieb des Pachtgegenstandes erforderlichen Genehmigungen hat der Pächter selbst auf eigene Kosten einzuholen und aufrecht zu erhalten. Sofern die Verpächterin wegen Nichteinhaltung allfälliger behördlicher Vorschriften bzw. Auflagen von dritter Seite in Anspruch genommen wird verpflichtet sich der Pächter, die Verpächterin schad- und klaglos zu halten.

IV. Vertragsbeginn und Dauer

Das Pachtverhältnis beginnt am 01.03.2024 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen. Es kann zum 30.06. oder zum 31.12. eines jeden Jahres derart aufgekündigt werden, dass die Aufkündigung dem Gegner der aufkündigenden Partei spätestens 6 Monate vor dem Kündigungstermin zugestellt wird.

V. Vorzeitige Vertragsauflösung

Die Verpächterin ist berechtigt, ohne Einhaltung einer Frist mittels eingeschriebenem Briefes die vorzeitige Vertragsauflösung mit Wirkung zum Zeitpunkt der Zustellung des Auflösungsschreibens zu erklären, wenn

- Der Pächter mit der Bezahlung des Pachtzinses oder Teilen desselben oder mit sonstigen, in diesem Pachtvertrages beschriebenen, Zahlungsverpflichtungen in Verzug gerät und trotz Mahnung mittels eingeschriebenen Briefes und Setzung einer 14-tägigen Nachfrist im Verzug bleibt;
- Der Pächter vom Pachtgegenstand nachteiligen Gebrauch macht;
- Über das Vermögen des Pächters ein Schuldenregulierungs- oder Insolvenzverfahren eröffnet wird oder ein solches Verfahren mangels kostendeckendem Vermögen nicht eröffnet wird;
- Der Pächter den Pachtgegenstand zu einem anderen als dem ausdrücklich bedungenen Verwendungszweck nutzt;
- Der Pächter den Gasthof- oder Gasthausbetrieb gänzlich einstellt;
- Der Pächter den Pachtgegenstand zur Gänze oder zum Teil ohne Einwilligung der Verpächterin unterverpachtet oder in anderer Rechtsform an einen Dritten zur Gänze oder zum Teil weitergibt, wozu insbesondere auch eine Unternehmensveräußerung (Verkauf des Unternehmens oder Übertragung aller oder einzelner Geschäftsanteile an Dritte) gehört.

VI. Pachtzins

Der monatliche Pachtzins beträgt für die WC-Anlagen im
Kellergeschoss **EUR 115,00**
und für die WC-Anlagen im Erdgeschoss **EUR 53,00**

jeweils zzgl. gesetzlich vorgeschriebener Mehrwertsteuer. Der Pachtzins ist monatlich am 01. eines jeden Monats im Vorhinein zur Zahlung an die Verpächterin fällig.

VII. Wertsicherung

Es wird ausdrücklich die Wertbeständigkeit des Pachtzinses vereinbart. Als Maß für die Berechnung der Wertbeständigkeit dient der vom österreichischen statistischen Zentralamt monatlich verlaublich Verbraucherpreisindex 2020 (=100) oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Bezugsgröße für diesen Vertrag dient die für den Monat Jänner 2024 errechnete Indexzahl. Der Index wird 1x jährlich angepasst und es werden die wertangepassten Kosten für das nächste Jahr dem Pächter bekanntgegeben. Die Entgegennahme eines nicht erhöhten Betrages gilt nicht als Verzicht auf den Erhöhungsanspruch.

VIII. Umfang des Benützungrechtes **Instandhaltung und Bestandsnehmerpflichten**

Der Pächter ist berechtigt den Pachtgegenstand unter Berücksichtigung des vereinbarten Verwendungszweckes im Rahmen der Betriebspflicht zu gebrauchen und zu benützen. Er hat das Pachtrecht sorgsam und pfleglich auszuüben und den Pachtgegenstand nach Beendigung des Pachtverhältnisses abgesehen von der natürlichen Abnutzung in jenem Zustand an die Verpächterin zuzustellen, in dem er den Pachtgegenstand zu Beginn des Pachtverhältnisses übernommen hat. Der Pächter hat den Pachtgegenstand und die für diesen bestimmte Einrichtung auf seine Kosten soweit erforderlich zu warten und Instand zu halten und auch die Behebung allfälliger durch den Pächter verursachte Schäden auf eigene Kosten und Rechnung umgehend zu veranlassen. Die WC-Anlagen und Waschräume sind mindestens 1 x täglich auf Kosten und Rechnung des Pächters zu reinigen und zu desinfizieren,

4

sodass den behördlichen Vorgaben hinsichtlich eines ordnungsgemäßen Betriebes Genüge getan wird. Kommt der Pächter diesen vertraglichen Verpflichtungen nicht nach, ist die Verpächterin dazu berechtigt, die Ersatzvornahme auf Kosten des Pächters durchzuführen und/oder vom vorzeitigen Vertragsauflösungsrecht gemäß Punkt V. dieses Vertrages Gebrauch zu machen. Der Pächter verzichtet ausdrücklich auf das Recht gemäß § 1096 ABGB, die Instandhaltung im Inneren des Pachtgegenstandes zu fordern und es übernimmt der Pächter die diesbezüglichen Pflichten unter Verzicht auf Ersatz. Der Pächter hat der Verpächterin oder den ihr beauftragten Personen das Betreten des Pachtobjektes jederzeit zu gestatten. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter den Pachtgegenstand geräumt von eigenen Fahmisen im ordentlichen, vertragsgemäßen und besenreinen Zustand, sowie neu ausgemalt, zurückzustellen.

IX. Benützungsrecht Verpächterin

Die Verpächterin oder von ihr ermächtigte Dritte werden die im Kulturhaus vorhandenen Räumlichkeiten für eigene Zwecke, etwa für Veranstaltungen, nutzen. Die Vertragsteile stellen in diesem Zusammenhang klar, dass sich das (vorrangige) Benützungsrecht der Verpächterin oder von ihr ermächtigte Dritte, sowie deren Mitarbeiter, Lieferanten und Besucher, auch auf die pachtgegenständlichen WC-Anlagen erstreckt.

X. Kompensationsverbot

Eine Aufrechnung von Forderungen des Pächters – welcher Art auch immer – gegen Forderungen der Verpächterin ist ausdrücklich und unwiderruflich ausgeschlossen.

XI. Veränderung des Pachtgegenstandes

Dem Pächter ist es nicht gestattet, ohne Zustimmung der Verpächterin Veränderungen am Pachtgegenstand vorzunehmen. Sämtliche Aufwendungen des Pächters gehen bei Beendigung des Pachtverhältnisses ablöse- und entschädigungsfrei in das Eigentum der Verpächterin über. Diese behält sich das Recht vor, die

Wiederherstellung des früheren Zustandes zu begehren in welchem Fall der Pächter dazu verpflichtet ist, den vorherigen Zustand auf eigene Kosten sach- und fachgerecht herzustellen.

XII. Nebenabreden

Neben dem gegenständlichen Vertrag bestehen keine mündlichen Nebenabreden; Änderungen, Ergänzungen, eine einvernehmliche Auflösung des Vertragsverhältnisses sowie ein Abgehen von dieser Schriftformklausel bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

XIII. Kosten und Gebühren

Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten trägt die Verpächterin, wogegen die mit dem Abschluss des Vertrages verbundenen Abgaben, Steuern und Gebühren vom Pächter zu tragen sind.

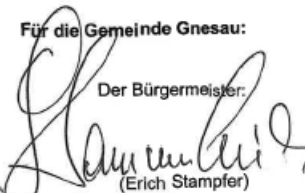
XIV. Unterschriften

Gasthof Kirchenwirt
Pächter:
Mark Nijhuis
Dorpsstraat 15, 7136 LE Zieuwent (NL)

.....

Für die Gemeinde Gnesau:

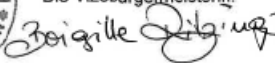
Der Bürgermeister:



(Erich Stampfer)



Die Vizebürgermeisterin:



(Brigitte Ritzinger)

Dieser Pachtvertrag wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 18. April 2024 beschlossen:

Gemeinderatsmitglied:

Gnesau, am 18. April 2024



Die Verhandlungsteilnehmer treten zur festgesetzten Stunde an Ort und Stelle zusammen. Die mit dem Anschlag- und Abnahmevermerk versehene Kundmachung sowie die Verständigungsnachweise sind dem Akte beigelegt.

Der Verhandlungsleiter stellt die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten fest und legt den Gegenstand der Verhandlung dar.

Nach Vornahme des Augenscheines geben der (die) _____

_____ Sachverständige(n) nachstehende Stellungnahme(n) ab:

Gegenstand des heutigen Ortsaugenscheines ist die neuerliche Verhandlung des Zubaus auf der Nordseite des bestehenden Gastbetriebs sowie die Neuerrichtung des Gaslagers auf der Westseite des Gastbetriebs.

Das alte Gaslager hat sich auf der Nordseite des Zubaus befunden und wurde ohne Baugenehmigung ausgeführt. Im Zuge der Amtshandlung am 5. Februar 1991 wurde von den Anrainern gegen die Errichtung dieses Gaslagers aus Gründen der Sicherheit und Gefährdung Einspruch erhoben.

Aus diesem Grund hat der Bauwerber das Gaslager nun von dieser Stelle abmontieren lassen und die Gaslagerung auf die Westseite in die vorhandenen Mauernische beim bestehenden Gastbetrieb umgelegt.

Gegen diese Situierungshänderung kann kein Einwand erhoben werden, da die Sicherheitszone - 5 Meter - auf Eigengrund untergebracht wird.

Der Zubau selbst mit dem Ausmaß von 6,50 x 13,10 Meter ist eingeschossig und wird mit einem Flachdach abgedeckt. Der Abstand zum bestehenden Zaun beträgt auf der Nordseite ca. 2,15 m. Für die Errichtung dieses Zubaus in der bereits bestehenden Form wird die Baubehörde eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 9 Abs. 2 der KBV erteilen.

Die Durchführung der geplanten Baumaßnahme hat nach den eingehenden Planunterlagen, verfaßt und gefertigt von Baumeister Ing. Josef Asseng - Baumeister in Bad Kleinkirchheim - zu erfolgen.

Der gegenständliche Bauakt wurde auch dem Bauamt vorgelegt und es wurden keinerlei Versagungsgründe festgestellt.

Folgende Auflagen sind in den Bewilligungsbescheid aufzunehmen:

Da der Zubau bereits errichtet und baulich zur Gänze fertiggestellt ist wird auf die Vorschreibung von Auflagen verzichtet.

Der Bauwerber wird verpflichtet, die geplante Baumaßnahme plan- und beschreibungsgemäß zu errichten.

Die Auflagen der sonstigen Amtsausschüsse, welche bei der Niederschrift am 5.2.1991 vorgeschrieben wurden, sind in den Bewilligungsbescheid aufzunehmen.

Stellungnahme der Pfarrkirche Gnesau - Ordinariat Klagenfurt Mag. Kronawetter:

Wir sprechen uns gegen die Erteilung der Baubewilligung aus, da die vorgeschriebenen Abstände nicht eingehalten wurden. Weiters wird darauf hingewiesen, daß die Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Baulfläche 117/1 und 2/1 im Bereich der vorhandenen Zufahrt zum Pfarrhof wieder herzustellen ist. Diese Zufahrt ist außerdem für Zulieferungen zum Kirchengebäude nicht verwendbar bzw. benützbar.

Bauherr

Ich nehme das Verhandlungsergebnis zur Kenntnis.

2 halbe Stunden

Ende der Verhandlung um _____ Uhr.

Dauer: _____ Geschlossen und gefertigt:

Unterschrift der Anwesenden: *)

Der Verhandlungsleiter:

Biermann *Leeb*
F. J. H. *Asseng* *Kronawetter*

Anmerkung:

*) Das Protokoll ist vor der Unterzeichnung je Bogen mit S 100,- zu stampeln und die Stempelmarke mit dem Dienstsiegel der Gemeinde zu antworten.

*) Unzutreffendes streichen.

*) Es haben alle Erschienenen zu unterschreiben. Verlassen Teilnehmer vor Schluß den Ort der Verhandlung, so ist dies in der Verhandlungsschrift zu vermerken. Verweigert ein Teilnehmer die Unterschrift, so ist dieser Umstand und der Grund der Verweigerung in der Verhandlungsschrift niederzulegen.



Gnesau, am 31.7.1991

Der Bürgermeister

F. J. H.

Dieser Bescheid geht an: *)

Albert Biermann 9563 Gnesau 31

Herrn

unter Anschluß eines Formulars (B 4) zur Meldung der Fertigstellung des Bauvorhabens und eines Erlagscheines, der genehmigte Plan *) wird angeschlossen.

2. das Finanzamt in _____

3. Elfriede Biermann, 9563 Gnesau 31

4. Röm.-kath. Pfarramt Gnesau, z. H. Herrn Franz Leeb, 9563 Gnesau, Mairtratten 6

5. Ordinariat Klagenfurt, z. H. Herrn Mag. Kronawetter, 9020 Klgt., Marlanggasse 2

6. Feuerwehrinspektorat Klagenfurt, 9020 Klgt., Rosenecker Str. 20

7. Arbeitsinspektorat Klagenfurt, 9020 Klgt., Burggasse 12/III

8. zum Akt

9.

10.

Anmerkung

*) Siehe Formular B 4.

*) Die Gebühren sind in Gemeindeverwaltungsgebühren einzubezahlen (§ 8, LG. 38/48).

*) Jeder Bescheid ist zu begründen, sofern darin dem Begünstigten einer Partei und der übrigen Beteiligten nicht vollinhaltlich Rechnung getragen wurde. In diesem Falle ist unmissige Feststellung zu streichen und die Begründung anzufügen.

*) Der Bescheid ist an die Parteien und Beteiligten mit Rückschein abzufertigen.

*) Die Pläne sind mit dem Genehmigungsvermerk zu versehen.

Form B 3

Baubewilligungsbescheid

Gemeindeamt: Gnesau

Zahl 131-21/90/91

Bescheid

Mit Eingabe vom 9.11.1990 hat

Herr Albert Biermann 9563 Gnesau 31

um die baupolizeiliche Bewilligung zur Errichtung einer Erweiterung des Gasthofes (Zubau) ~~Planänderung~~

in Gnesau 31, auf Parzelle Nr. 117/1

Katastralgemeinde Gnesau

angeseht.

Auf Grund der am 5.2.1990 durchgeführten öffentl. Verhandlung erteilt der Bürgermeister gemäß §§ 1, 3, 4, 12, 13 und 14 der Kärntner Bauordnung vom 30. Juni 1969, LGBl. Nr. 48, in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit den Bestimmungen der §§ 40-44 AVG 1950 dem Bauwerber die Baubewilligung für das oben genannte Bauvorhaben unter Einhaltung nachstehender Bedingungen und Vorschreibungen:

1. Nicht behördlich genehmigte Planänderungen sind unzulässig.
2. Bei der Durchführung des Bauvorhabens sind die Bestimmungen der Kärntner Bauordnung und die Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften sowie der ONORM in der derzeit geltenden Fassung einzuhalten.
3. Die Situierung hat plangemäß zu erfolgen, die Höhe des fertigen Fußbodenniveaus ist dem Bestand angepaßt herzustellen.
4. Die Dachkonstruktion ist als Flachdach auszubilden.
5. Die Dacheindeckung hat mit nicht brennbarem, dunkelgrauem oder rotbraunem Hartmaterial zu erfolgen. Die Verwendung von großflächigen gewölbten Elementen ist untersagt.
6. Die Dachflächenwässer sind über Regenrinnen mit senkrechten Fallrohren - schadlos für Anrainer - auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen.
7. Die Sichtflächen des Außenmauerwerkes sind in einem hellen, naturfarbenen Farbton zu verputzen, das Sockelmauerwerk ist in dunklerer Farbe, abgesetzt herzustellen (dem Bestand angepaßt).
8. Sämtliche sichtbaren äußeren Holzteile sind mit brauner, feulnisemmender Imprägnierung zu streichen (dem Bestand angepaßt).

Druck: Ernst Pöschel, Ges. m. b. H., 5400 Wöllersdorf

9. Innerhalb von 2 Jahren nach Inbetriebnahme des Gebäudes ist der Außenputz und die Fassadenfärbung sowie die hölzerne Verkleidung fertigzustellen.
10. Die Fundamente sowie alle übrigen Konstruktionsteile sind nach statischen Erfordernissen zu bemessen und herzustellen.
11. Das bestehende natürliche Geländeeiveau im Bereich der Grundstücksgrenzen darf durch Abtrag oder Aufschüttung nicht verändert werden.
12. Nach durchgeführter Baumaßnahme ist das Fundamentmauerwerk, wie im Einreichplan dargestellt, mit Erdrich einzuschütten, zu begrünen und gärtnerisch zugestalten.
13. Gemäß § 17 der Kärntner Bauvorschriften muß die lichte Raumhöhe von Wohn- und Aufenthaltsräumen mind. 2,50 m, für Geschäfts- u. Betriebsräume 3,00 m betragen.
14. Gemäß § 22 leg. cit. sind alle Stellen im und um das Gebäude od. der sonstigen baulichen Anlagen, an denen Absturzgefahr besteht, wenn sie ungehindert zugänglich sind, durch Geländer oder Brüstungen abzusichern.
Die Fensterparapette sowie Geländer und Brüstungen müssen standesicher und mind. 0,90 m hoch ausgeführt werden.
15. Im übrigen sind die proj. Baumaßnahmen plan- und beschreibungs-gemäß unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Kärntner Bauordnung, der Kärntner Bauvorschriften, sowie nach den einschlägigen Richtlinien der ÖNORMEN und den statischen Vorschriften sowie anerkannten Regeln der Technik zu verwirklichen.
16. Die Beseitigung des Hausmülls hat nach den Bestimmungen der Verordnung des Gemeinderates zu erfolgen.
17. Die Elektroinstallation ist nach den geltenden ÖVE- bzw. SNT-Vorschriften zu errichten.
Zum Schutz gegen Gefährdung bei indirektem Berühren ist die Fehlerstromschutzschaltung mit einem Auslösenennfehlerstrom von 0,1 Ampere anzuwenden.
Über die ordnungsgemäße Ausführung ist ein Attest eines konzessionierten Elektrounternehmens vorzulegen.
18. Für die erste Löschhilfe ist im Küchenbereich ein normgerechtes Kleinlöschgerät (ABC, 6 kg), leicht erreichbar, bereitzustellen.
Dieses Gerät ist periodisch alle 2 Jahre überprüfen zu lassen.
19. Sämtliche Luft- bzw. Lüftungsleitungen sind über Dach zu führen.
20. Um die Bewilligung der gesamten vorgefundenen Flüssiggasanlage ist unter Beibringung von Plänen und Beschreibungen, gesondert bei der Bezirkshauptmannschaft Feldkirchen anzusuchen.

Die Bewilligung erlischt, wenn mit dem Bau nicht innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen wird.

Die Vollendung des Bauvorhabens ist zwecks Überprüfung und Erteilung der Benützungsbewilligung mit beiliegendem Formular) sofort anzuzeigen. Mit der Meldung der Vollendung des Vorhabens (Abs. 1) ist gleichzeitig eine Bestätigung des Unternehmers vorzulegen, aus der hervorgeht, daß die Baubewilligung einschließlich der ihr zugrunde liegenden Pläne, Berechnungen und Beschreibungen hinsichtlich der verwendeten Baustoffe und Bauteile und der Wärmedämmung eingehalten wurde.

Übertretungen der Kärntner Bauordnung werden nach § 45 des Gesetzes bestraft.

Die Strafe enthebt nicht von der Verpflichtung, einen vorschriftswidrigen oder einen ohne Bewilligung hergestellten Bau oder Bauteil zu beseitigen und jede Abweichung von den Bauvorschriften und den speziellen Anordnungen zu beheben.

Herr Albert Biermann 9563 Gnesau 31
RXXK

_____ wird verpflichtet, gemäß §§ 76 bis 78 AVG, 1950 in Verbindung mit LGBl. Nr. 62/70 und der Verordnung der Kärntner Landesregierung vom 4. 8. 1970, LGBl. Nr. XXXX in der derzeit geltenden Fassung 44/1983

B) Besonderer Teil, lit. _____ S 630,--
an Verwaltungsabgaben 6/1983 S _____
sowie LGBl. Nr. XXXX 1 lit. b) an Kommissionsgebühren - BH 390,-- , Gds-780,-- , AI 65,-- , FI 190 \$ - 1.425,--
(Dauer: _____ Std., Teilnehmer: _____ Amtsorten: _____ und 1 Amtssachverständiger) zusammen S 2.055,--

mittels beigezeichneten Erlagscheines innerhalb von 14 Tagen nach Rechtskraft des Bescheides an das Gemeindeamt einzuzahlen.

Gründe: *)

Eine besondere Begründung entfällt, da den gestellten Anträgen vollinhaltlich stattgegeben wurde (§ 58 AVG). *) Die Vorschrift der Gebühren gründet sich auf §§ 76 und 78 AVG und dem Umstand, daß der Bewerber um die Amtshandlung gesuchet hat.

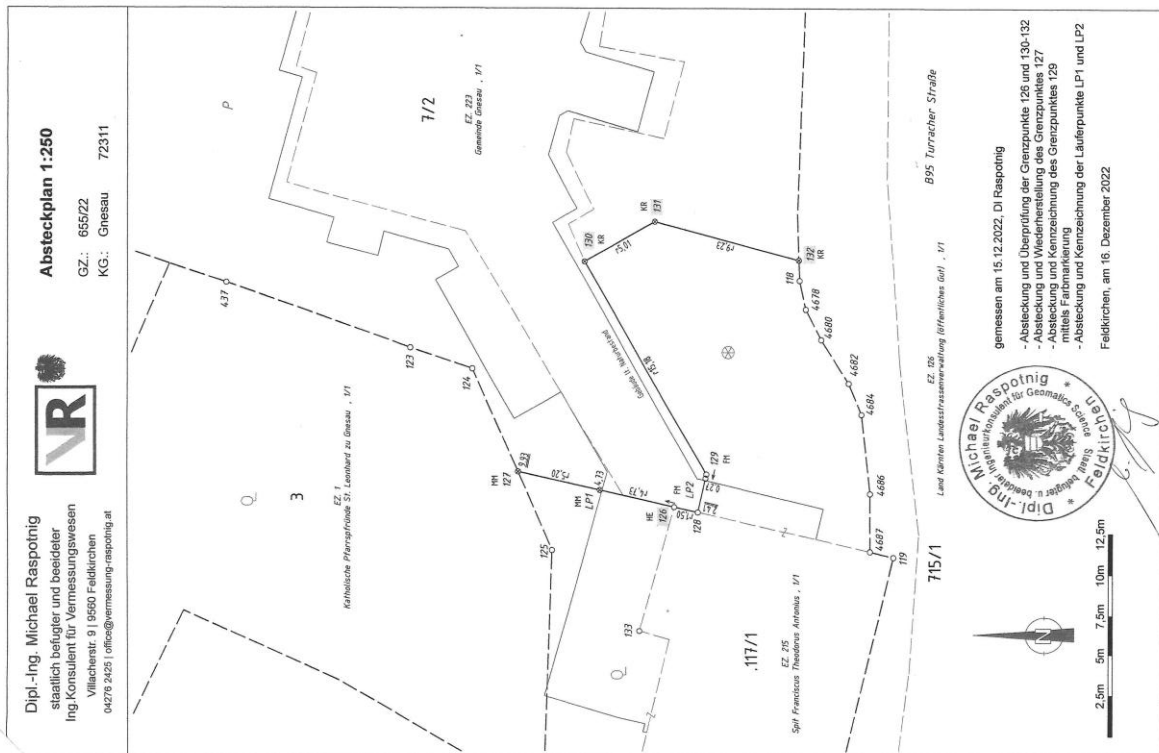
Rechtsmittelbelehrung:

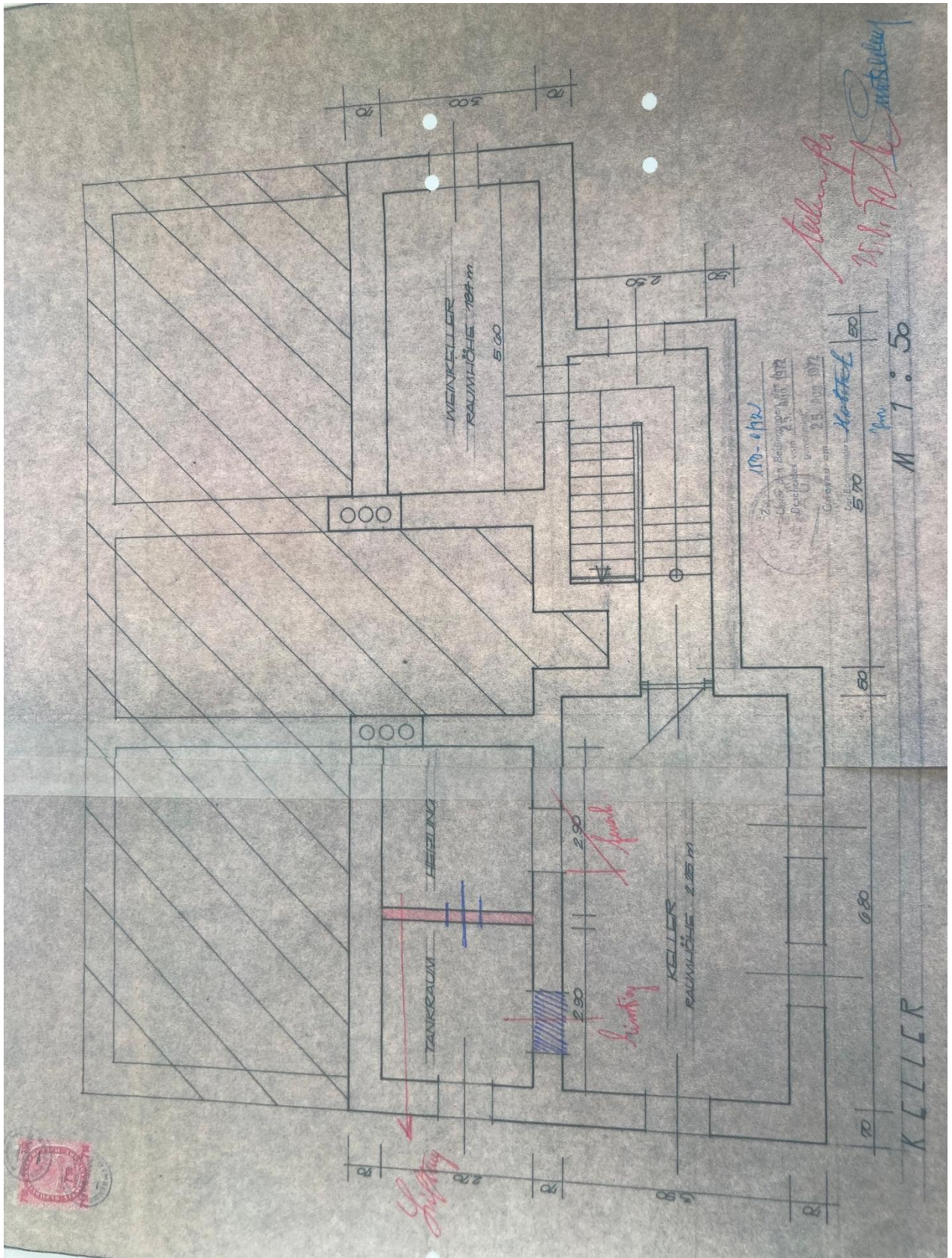
Gegen diesen Bescheid ist binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Gemeindeamt schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung zulässig. Eine allfällige Berufung wäre mit dtz. S XXXX pro Bogen zu stempeln und muß einen begründeten Berufungsantrag enthalten. 120,--

VERWALTUNGSABGABE
S. 1.410,- BEZAHLT
GEB. VERZ. NR. 190/89

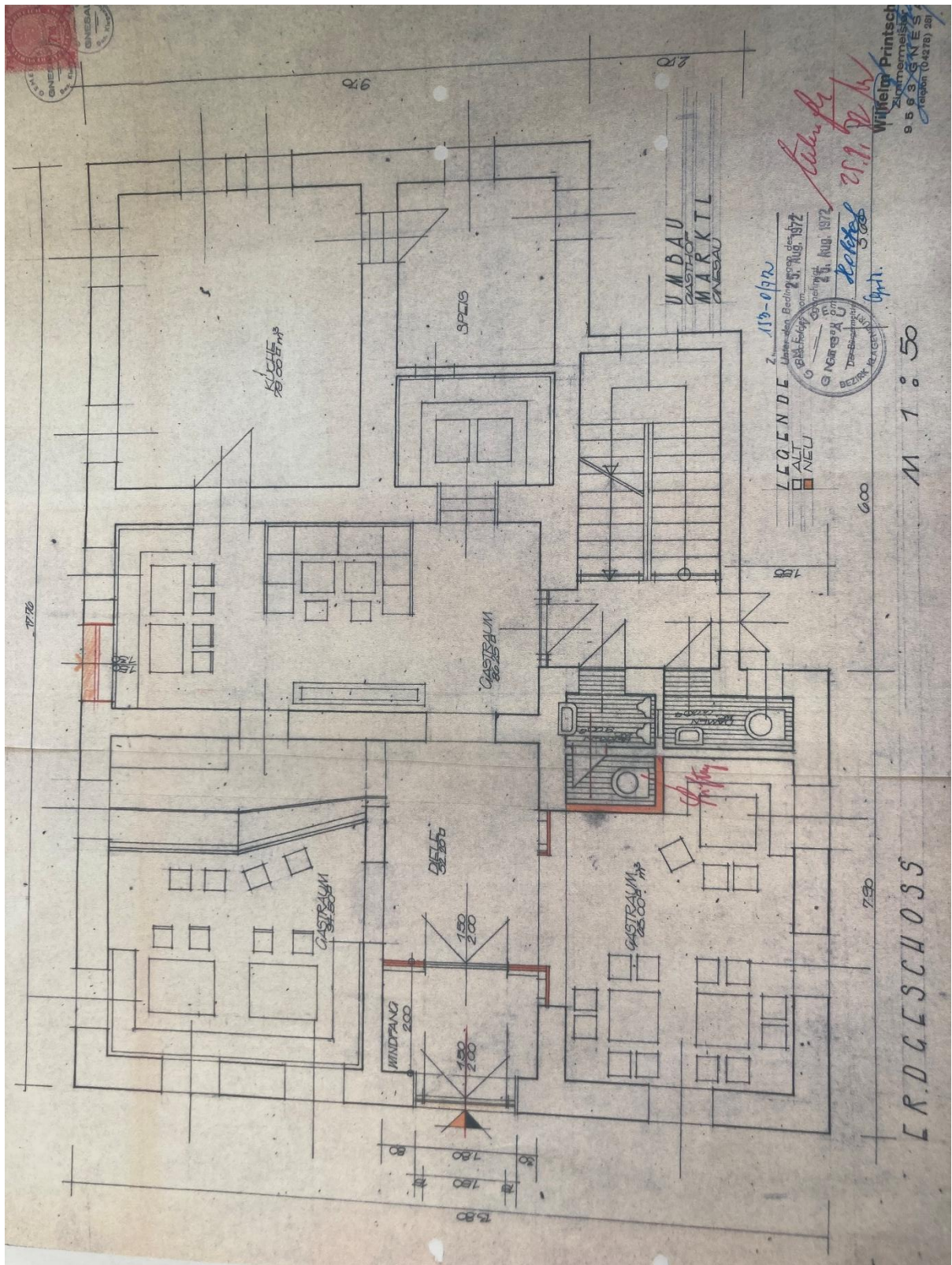
Sachverh. Bsp. 645,-
Grund 2.055

Bescheid am 2.8.91 überreichten:
2x (zusamm. 688,-)
Brauery Albert

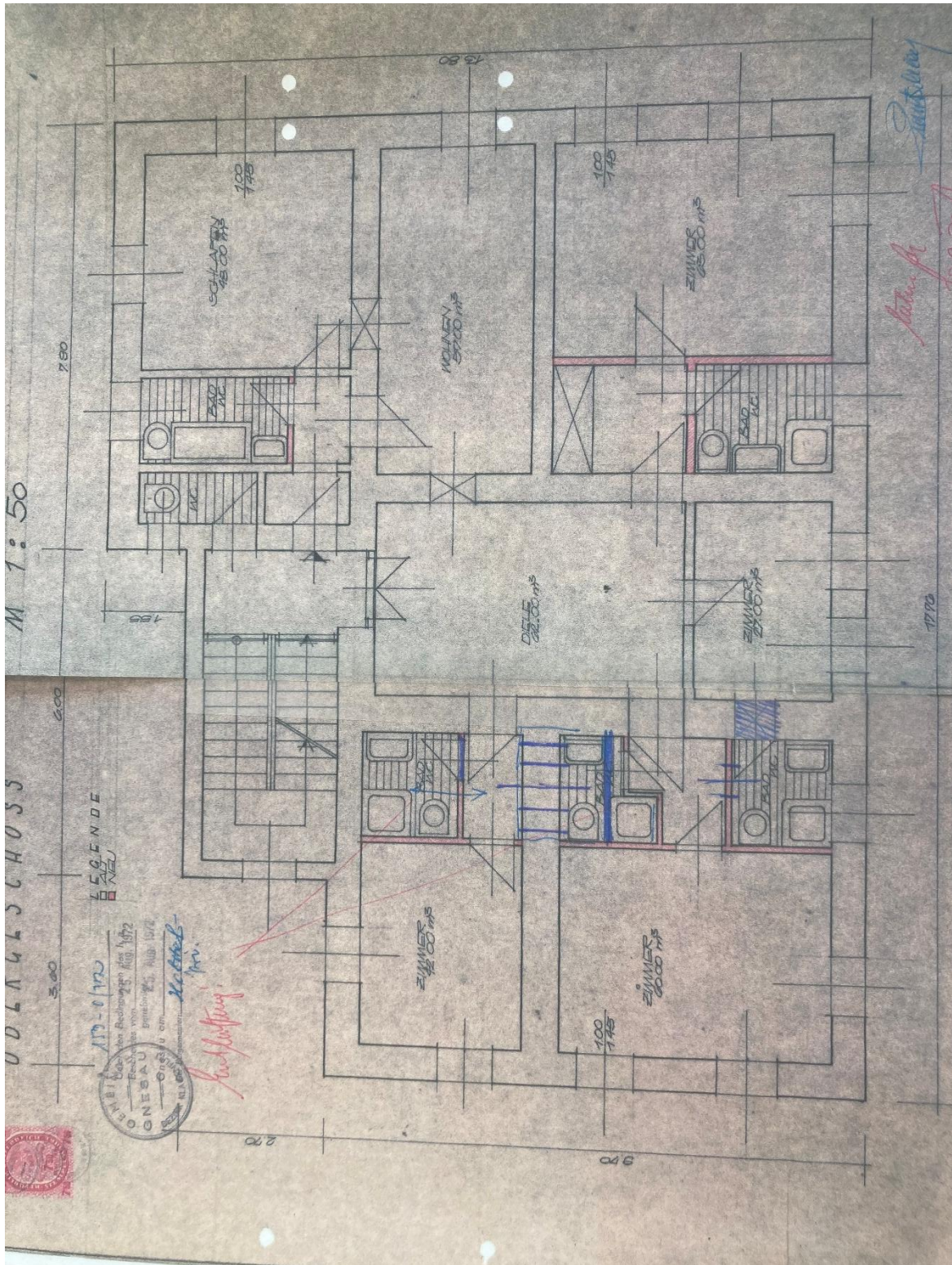




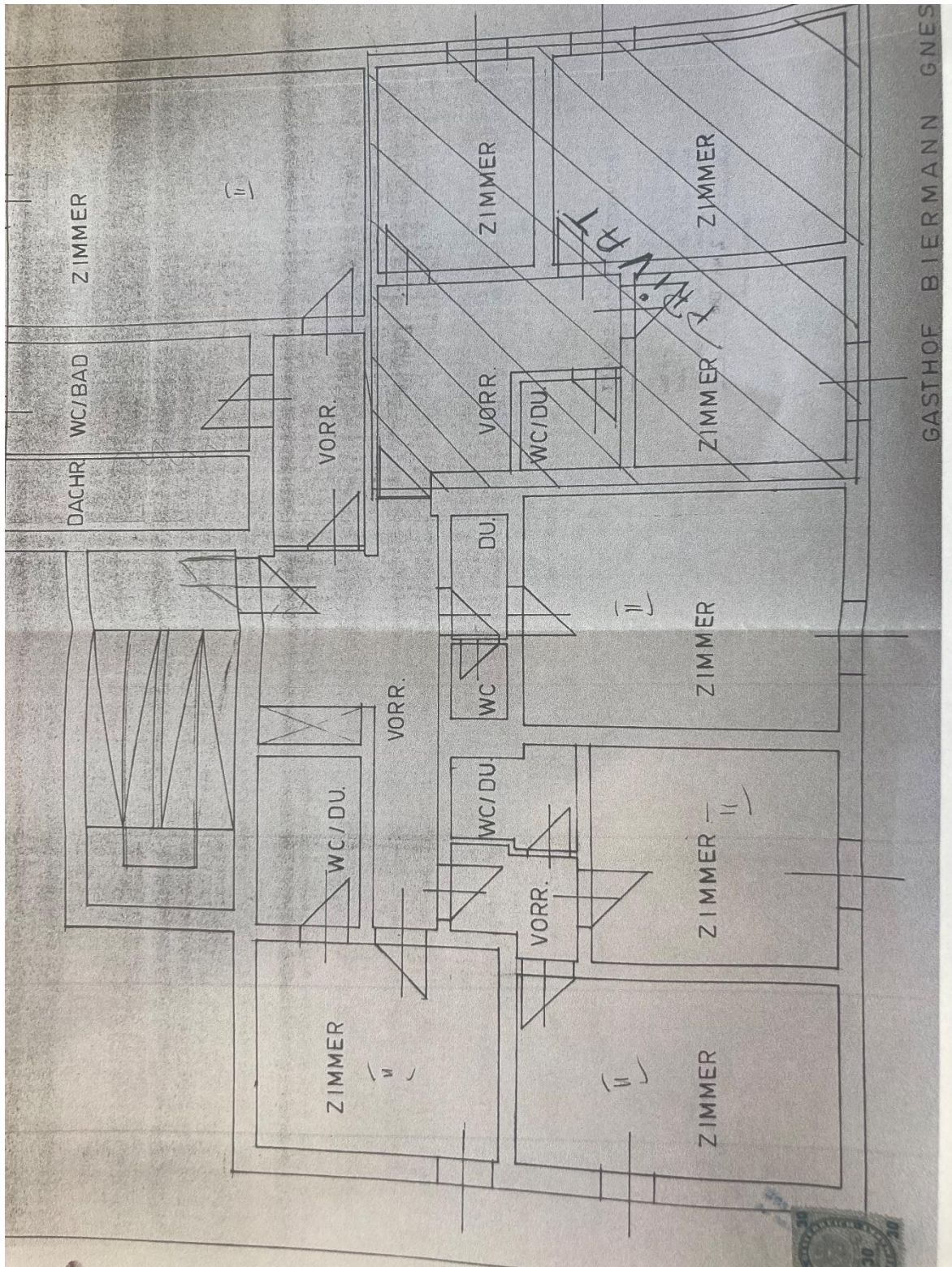
stimmt annähernd mit Natur überein



grundrissliche Änderungen liegen vor, Zubau fehlt



grundrissliche Änderungen liegen vor



grundrissliche Änderungen liegen vor, von der Gewerbebehörde übermittelt,
im Gemeindebauakt gibt es keine Unterlagen dazu

Auszüge aus dem Akt der Gewerbebehörde

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT 9560 Feldkirchen i. Ktn.

Zahl: 10.116/8-B/1986
Betr.: Hildegard Frieda Biermann, Gnesau;
Gastgewerbe - Konzessionserteilung.

Auskünfte: Winkler
Telefon: 0476/281
Durchwahl: 203
Bitte Eingaben ausschließ-
lich an die Behörde rich-
ten und die Geschäftszahl
anführen.

Bescheid

Über Ansuchen vom 18.2.1986 wird gemäß § 200 GewO. 1973 i. Verb. mit § 343 Abs. 1 leg. cit. Frau Hildegard Frieda BIERMANN, geb. am 23.2.1945 in Waiern, Bezirk Feldkirchen, Land Kärnten, wohnhaft 9563 Gnesau 31, österr. Staatsangehörige, die Konzession zur Betriebe des

Gastgewerbes

in der Betriebsart (§ 192 Abs. 2 leg. cit.) "Gasthof" mit dem Standort in Gnesau Nr. 31, Gemeinde Gnesau, mit den Berechtigungen des § 189 Abs. 1 leg. cit., und zwar:

- Ziff. 1. Beherbergung von Gästen;
 - Ziff. 2. Verabreichung von Speisen jeder Art und der Verkauf von warmen und angerichteten kalten Speisen;
 - Ziff. 3. Ausschank von alkoholischen Getränken und der Verkauf dieser Getränke in unverschlossenen Gefäßen;
 - Ziff. 4. Ausschank von nichtalkoholischen Getränken und der Verkauf dieser Getränke in unverschlossenen Gefäßen;
- gegen genaueste Beachtung der einschlägigen gewerbegesetzlichen und für das Gastgewerbe bestehenden besonderen polizeilichen Vorschriften (z.B. §§ 194 bis 202 leg. cit.) bei Erfüllung und Einhaltung nachstehender Bedingungen, deren Anordnung sich auf die §§ 192 Abs. 1 Ziffer 3 und 4 und 199 leg. cit. stützt, verliehen:

1. Diese Konzession gilt nur für die Konsenswerberin selbst und für folgende Betriebsräume und sonstigen Betriebsflächen:

Hauptgebäude Gnesau Nr. 31:

Keller: Getränkelager, Heizraum und Öllageraum:

Erdgeschoß: 3 Gasträume, Küche, Kühlraum, Sanitäreanlagen, bestehend aus 1 Herren-WC mit 2 Pissoir, 1 Damen-WC

1. Stock: 1 Zweibettzimmer mit Dusche und WC, 1 Dreibettzimmer mit Bad und WC (das sind die Zimmer Nr. 1 und 2). Die übrigen Räumlichkeiten des 1. Stockes werden für private Zwecke genutzt. Das Dachgeschoß wird derzeit überhaupt nicht genutzt.

Außenanlage: kl. Sitzgarten östlich des Objektes und eine frei Eisbahn nordöstlich des Objektes, neben einem alten Getreidespeicher

Nebengebäude südlich des Hauptgebüdes: Erdgeschoß: Heizraum

1. Stock: ein Veranstaltungsraum in der Größe von ca. 20 x 6 m, ausgelegt für ca. 120 Personen mit den erforderlichen Sanitäreanlagen.
2. Aus dem ebenerdigen Gaststättenbereich ist zumindest ein direkter Ausgang ins Freie zu schaffen, wobei dabei zu beachten ist, daß sämtliche Türen, die im Bereich dieses Fluchtweges liegen, in Fluchtrichtung aufschlagend einzurichten sind. Die Mindestdurchgangshöhe von 2,00 m ist dabei einzuhalten. Es könnten die Türen auch als Pendeltüren ausgeführt sein.
 3. Im Bereich der Ölfeuerungsanlage ist zumindest ein 6 kg Handfeuerlöscher für die Brandklassen B,C bereitzustellen.
 4. Der Heizraum hat eine ständig wirksame Belüftung direkt aus dem Freien zu erhalten (25 x 25 cm) sollte eine Lüftungsbatterie durch andere Räume notwendig sein, so ist sie zumindest brandhemmend auszubilden.
 5. Die Heizraamtüre ist zumindest brandhemmend zu adaptieren und selbstschließend herzustellen.
 6. Unter dem Ölbrenner ist eine Öltropfasse anzubringen.
 7. Der Fluchtweg aus dem Erdgeschoß ist normgerecht zu kennzeichnen und hat eine bei Stromausfall selbsttätig einschaltende Beleuchtung zu erhalten.
 8. Im Thekenbereich ist ein nicht brennbarer Behälter mit ebensolchem dicht schließendem Deckel, für die anfallenden Rauchwarenreste bereitzustellen.
 9. Das Dachgeschoß kann auf Grund der baulichen Gegebenheit zur Zeit nicht genutzt werden. In diesem Zusammenhang muß aber festgestellt werden, daß die genutzten Objektstelle gegenüber dem Dachgeschoß bzw. Dachkonstruktionsteilen, brandhemmend abzutrennen sind. Es ist somit an einer zweckmäßigen Stelle im Bereich des Stiegenhauses ein brandhemmender Abschluß einzubauen.
 10. Über die Dichtigkeit des Flüssiggasrohrleitungssystems ist ein Attest eines konz. Installationsunternehmens vorzulegen.
 11. Im Bereich der Flüssiggaslagerung ist eine Schutzzone von 5 m einzuhalten; innerhalb dieser Schutzzone dürfen auch keine Fahrzeuge durchfahren, es ist

- eine entsprechende Kennzeichnung vorzunehmen. Am Flüssiggasflaschenschrank sind die entsprechenden Anschläge anzubringen.
12. Sollte am Fluchtweg aus dem Obergeschoß eine Erneuerung des Bodenbelages vorgenommen werden, so sind schwer brennbare und schwach qualmende Stoffe zu wählen.
 13. Die Kälteanlagen sind durch einen Fachmann auf ihren ordnungsgem. Zustand zu überprüfen. Bei Anlagen mit einem Kältemittelfüllgewicht von mehr als 1,5 kg ist diese Überprüfung zumindest einmal jährlich zu wiederholen.
 14. Kohlesäureflaschen sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Anketten) gegen Umfallen zu sichern.
 15. Vor Beginn ihrer Tätigkeit haben sich alle jene Personen, die sich mit der Herstellung und Zurichtung von Lebensmitteln beschäftigen, nach dem Bazillenausscheidergesetz untersuchen zu lassen.
 16. Die Eingangstüren zum Frauen und Männer WC in beiden Objekten sind mit Selbstschließern zu versehen, um eine Einsicht von außen zu verhindern.
 17. In den Sanitäranlagen sind bei den Handwaschgelegenheiten Seifenspender und Einmalhandtücher anzubringen.
 18. In der Küche ist eine Handwaschgelegenheit so anzubringen, daß durch ihre Benützung eine Verunreinigung von Lebensmitteln unmöglich ist. Weiters sind Behältnisse für Flüssigseife und Einmalhandtücher zu montieren. Gemeinschaftshandtücher sind verboten.
 19. Für die Klär- und Sickeranlage ist der Behörde der erforderliche Genehmigungsbescheid vorzulegen bzw. die erforderliche Genehmigung zu erwirken.
 20. Der Gastgewerbebetrieb ist mit einer im Rahmen der Konzession gehaltenen äußeren Bezeichnung zu versehen.
 21. Die elektrischen Installationen (sowohl im Haupt- als auch im Nebengebäude) sind nach den SNT-Vorschriften auszuführen. Als Schutzmaßnahme bei indirektem Berühren ist die Fehlerstromschutzschaltung anzuwenden, wobei FI-Schutzschalter mit einem Auslösefehlerennstrom von maximal 0,1 Amp. zu verwenden sind.

Über die ordnungsgemäße Ausführung der elektrischen Installationen, einschließlich der Funktionsfähigkeit der Notbeleuchtung ist ein Attest eines konzessionierten Elektrizitätsunternehmens vorzulegen. Die Überprüfung ist alle drei Jahre periodisch durchzuführen.

Vorschriften betreffend das Nebengebäude:

22. Während der Betriebszeiten muß stets eine verantwortliche Person anwesend sein.
23. Sämtliche Türen, welche als Fluchtwege in Betracht kommen, müssen während der Betriebszeiten unversperrt gehalten werden, dürfen nicht verstellt sein und müssen in Fluchtrichtung aufschlagen.
24. Alle Fluchtwege sind in ihrer vollen Breite freizuhalten. Es ist ein zusätzlicher Abstieg von dem Balkon zu schaffen (in südlicher Richtung).
25. Für die Ausschmückung der Betriebsräume dürfen nur schwer brennbare Dekorationen, Verkleidungen oder Vorhänge verwendet werden. Ein entsprechender Nachweis darüber ist zu erbringen.
26. Auf das Rauchverbot auf der Tanzfläche ist durch einen deutlich sichtbaren Anschlag aufmerksam zu machen.
27. Für die erste Löschhilfe sind für die Betriebsräume wenigstens zwei 10 l Naßlöcher mit frostsicherer Füllung leicht erreichbar bereitzustellen. Die Löschgeräte müssen der ÖNORM entsprechen und sind alle zwei Jahre von einem Löscherwart überprüfen zu lassen.
28. Die Ein- und Ausgänge sind bei Dunkelheit ausreichend zu beleuchten.
29. Die Fluchtwege sind nach ÖNORM F 2030 Teil 1 und 2 zu kennzeichnen.
30. Die Flucht- und Verkehrswege sind mit einer bei Stromausfall selbsttätig einschaltenden Notbeleuchtung (Fluchtweg - Orientierungsbeleuchtung) auszustatten. Diese Notbeleuchtung muß für die Dauer von mind. 30 Minuten eine ausreichende Beleuchtung der Ausgänge sicherstellen. Die Anordnung der Leuchten ist so zu treffen, daß die Hauptverkehrs- und Fluchtwege bis ins Freie ausreichend erkennbar sind.
31. Für das Ausleeren der Aschenbecher sind Behälter aus nicht brennbarem Material, mit ebensolchem gut schließendem Deckel bereitzustellen.
32. Für den Außengang und die Stiege im Nebengebäude zum Unterhaltungsraum ist ein statischer Nachweis zu erstellen und sind erforderlichenfalls Verstärkungen herzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist der Gewerbebehörde zur Einsichtnahme vorzulegen.

Hinweise

Auf die Verpflichtung zur Einhaltung nachstehender Rechtsvorschriften wird hingewiesen:

1. Verordnung über die Mindestvorschriften für die Einrichtung, Ausstattung und Betriebsführung von Gastgewerbebetrieben, BGBl.Nr.: 176/1981; ein Exemplar liegt der Bescheidausfertigung 1) bei.
2. Nach den §§ 39 Abs. 5, 40 Abs. 2, 46 Abs. 4, 49 Abs. 2, 200 und 201 der Gew.O. 1973 bedarf die Bestellung eines Geschäftsführers, die Übertragung des Gewerbes an einen Pächter, die Errichtung einer weiteren Betriebsstätte, die Verlegung des Betriebes an einen anderen Standort, die Änderung der Betriebsart und die Hinzunahme von Betriebsräumen oder sonstigen Betriebsflächen der gewerbebehördlichen Genehmigung.
3. Einhaltung der Bestimmungen des Arbeitnehmerschutzgesetzes, BGBl.Nr. 234/1972, der Allgemeinen Arbeitnehmerschutzverordnung, BGBl.Nr.: 218/1983, und des Arbeitszeitgesetzes, BGBl.Nr.: 461/1969.
4. Beachtung des Jugendschutzgesetzes, betreffend das Alkohol- und Rauchverbot für Jugendliche, LGBl.Nr.: 46/1964, in der gültigen Fassung.
5. Nach § 196 der Gew.O. 1973 sind die Gastgewerbetreibenden verpflichtet, an Personen, die durch Trunkenheit, durch ihr sonstiges Verhalten oder ihren Zustand die Ruhe und Ordnung im Betrieb stören, keine alkoholischen Getränke mehr auszuschenken.
6. Verordnung des Landeshauptmannes von Kärnten, LGBl.Nr.: 37/1979, über die Aufsperrstunden und Sperrstunden der Gastgewerbebetriebe.
7. Bereithaltung der Preisverzeichnisse laut § 11 b des Preisgesetzes, BGBl.Nr.: 260/1976, in der derzeit gültigen Fassung.

Kosten

Die aus Anlaß der auswärtigen Amtshandlung am 9.4.1986 entstandenen und von der Konsenswerberin gemäß §§ 76 bis 77 AVG zu tragender Kommissionsgebühren betragen nach § 1 Abs. 2 Ziff. 2 LGBl.Nr.: 29/83 für 3 Amtsorte (Dauer der Amtshandlung 4/2 Stunden).....S 1.020,--

Die aus der Teilnahme des Vertreters des Arbeitsinspektorates Klagenfurt entstandenen und von der Konsenswerberin gem. § 77 Abs. 5 AVG, gleichfalls zu tragenden Kommissionskosten betragen.....S 340,--
die nach Einzahlung von der ha. Behörde auf das Postscheckkonto Nr. 107 des Bundesministeriums für soziale Verwaltung in Wien überwiesen werden.

Für das Verhandlungsprotokoll ist gem. § 14 TP. 7 Geb.Ges. 1957 i.d.g.F. eine Stempelgebühr vonS 240,-- zu entrichten.

Durch die Verleihung der Konzession wird gem. TP 133 lit. b der BVAV, EGBI, Nr.: 24/83 eine Verwaltungsabgabe vonS 500,-- und gem. § 14 TP. 2 Abs. 1 des Geb.Ges. 1957 i.d.g.F. eine Stempelgebühr vonS 700,-- sowie für die Ausfertigung des Konzessionsdekretes gem. TP. 14 Abs. 1 des Geb.Ges. 1957 eine Stempelgebühr vonS 120,--

.....
Die Kosten im Gesamtbetrag vonS 2.920,--

sind binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides mittels beiliegender Erlagscheines anher einzuzahlen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen schriftlich oder telegrafisch bei der Bezirkshauptmannschaft Feldkirchen einzubringende Berufung zulässig. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist zu vergebühren: die Eingabe mit S 400,--, Beilagen mit S 30,-- pro Bogen maximal mit S 180,--.

Begründung

Eine Begründung dieses Bescheides entfällt gemäß § 58 Abs. 2 AVG., da dem Standpunkt der Partei Rechnung getragen worden ist.

Ergeht an:

1. Frau Hildegard Frieda BIERMANN, 9569 Gnesau 31; ein Zahlschein und ein Exemplar der Mindestausstattungsrichtlinien liegen bei.
2. die Kammer der gew. Wirtschaft, Sektion Fremdenverkehr, 9021 Klfg.
3. die Gemeinde Gnesau
4. den Gendarmerieposten in Patergassen
5. den Amtsarzt im Hause
6. das Arbeitsinspektorat in Klagenfurt
7. die Bezirksstelle Feldkirchen der Kammer der gew. Wirtschaft
8. das Amt der Ktn.LReg., Abteilung 1 - Feuerwesen und Feuerpolizei - 9021 Klagenfurt
9. das Amt der Ktn.LReg., Kärntner Landeszeitung, Arnulfplatz 1, 9021 Klfg.

Feldkirchen, 1986 04 11
Für den Bezirkshauptmann:
Schurz eh.

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT FELDKIRCHEN
Milesstraße 10, 9560 Feldkirchen i.K.

Zahl: 10.148/5-8/1988

Datum: 02.05.88

Bei Eingaben bitte
diese Zahl angeben.

Auskünfte: Winkler
Tel: (04276) 2581/203

Betrifft: Hildegard Frieda Biermann, 9563 Gnesau 31;
Gastgewerbekonzession - Hinzunahme von Betriebsräumen;

B E S C H E I D

In der Gewerbeangelegenheit der Frau Hildegard Frieda Biermann, w.h. in 9563 Gnesau 31, wird wie folgt entschieden:

S p r u c h

Frau Hildegard Frieda Biermann, 9563 Gnesau 31, wird die Genehmigung zur Hinzunahme von 3 Zweibettzimmern mit entweder Dusche oder Bad und WC und 1 Zweibettzimmer mit danebenliegendem Kinderzimmer (ebenfalls ausgelegt für 2 Betten) mit gemeinsamer Dusch- und WC-Anlage, im ausgebauten Dachgeschoß des Betriebsobjektes 9563 Gnesau 31, zu den genehmigten Betriebsräumen und sonstigen Betriebsflächen, nach Maßgabe der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Planskizzen,

e r t e i l t .

Gastgewerbekonzession: Frau Hildegard Frieda Biermann ist auf Grund des ha. Konzessionsdekretes vom 20.5.1986, Zahl: 10.116/9-8/1986, im Standort Gnesau 31, Gemeinde Gnesau, zur Ausübung des Gastgewerbes in der Betriebsart "Gasthof", berechtigt.

Auflagen:

1. Die Untersicht der vom Erdgeschoß bis ins Dachgeschoß führenden Stiege ist mit einer Brandschutzplatte zu verkleiden. Zusätzlich zu dieser Platte ist die Anbringung einer Holzverkleidung möglich.
2. Im Dachgeschoß ist ein Kleinlöschgerät bereitzustellen.
3. Die Ausgänge und Fluchtwege sind normgemäß zu kennzeichnen und wenigstens mit einer vom Netzstrom unabhängigen Lampe pro Stockwerk auszustatten.

Kosten:

Hiefür ist

eine Verwaltungsabgabe von S 200,--

zu entrichten. Dieser Betrag ist binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit dem beiliegenden Zahlschein an die Bezirkshauptmannschaft Feldkirchen zu überweisen.

Für die Ortsaugenscheinsverhandlung vom 28.4.1988 ist

eine Kommissionsgebühr vonS 170,--
(2 Amtsorgane, je 1 halbe Stunden,
pro Amtsorgan und angefangener halben
Stunde S 85,--)

mit dem beiliegenden Zahlschein zu entrichten.

Für die Amtshandlung des Arbeitsinspektorates für den 13. Aufsichtsbezirk, Klagenfurt, ist an Barauslagen der Betrag von S 85,-- zu entrichten.

Rechtsgrundlagen:

§ 201 der Gewerbeordnung 1973, zuletzt geändert durch BGBl.Nr. 269/1985;
IP 156 der Bundesverwaltungsabgabenverordnung 1983, zuletzt geändert durch BGBl.Nr. 235/1984.
§§ 76 Abs. 1 und 77 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1950, zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 136/1983;
Landeskommissionsgebührenverordnung 1976, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 29/1983;
§ 8 Abs. 7 des Arbeitsinspektionsgesetzes 1974, BGBl. Nr. 143;

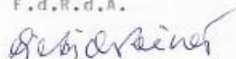
Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei der Bezirkshauptmannschaft Feldkirchen schriftlich, telegrafisch oder fernschriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsentrag zu enthalten.
Sie ist mit Bundesstempelmarken zu versehen: die Eingabe mit S 120,--, die Beilagen mit S 30,-- pro Bogen, maximal mit S 180,-- pro Beilage.

Der Bezirkshauptmann:

i.V. Reg. Rat Schurz eh.

F.d.R.d.A.



Ergeht an:

1. Frau Hildegard Frieda BIERMANN, 9563 Gnesau 31; gleichzeitig werden Sie eingeladen, neben den bereits vorgeschriebenen Kosten noch gem. § 14 TP. 2 Abs. 1 Geb. Ges. 1957 i.d.g.F. eine Stempelgebühr von 5 700,-- für die Genehmigung der Hinzunahme von Betriebsräumen und 5 120,-- für die anlässlich der Ortsaugenscheinverhandlung aufgenommenen Verhandlungsschrift, insgesamt somit S 1.275,-- mittels beiliegenden Erlagscheines anher zur Einzahlung zu bringen. Ein Plan liegt bei.
2. die Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Kärnten, Sektion Fremdenverkehr, Fachgruppe der Hotel- und Beherbergungsbetriebe, Bahnhofstraße 40 - 42, 9021 Klagenfurt;
3. das Arbeitsinspektorat für den 13. Aufsichtsbezirk, Burggasse 12, 9020 Klagenfurt; ein Plan liegt bei.
4. die Gemeinde in 9563 Gnesau;
5. das Amt der Kärntner Landesregierung, Landesstelle für Statistik, 9021 Klagenfurt;
6. Das Amt der Kärntner Landesregierung, Redaktion der Kärntner Landeszeitung, 9021 Klagenfurt;
7. das Finanzamt Klagenfurt, 9020 Klagenfurt;
8. die Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Kärnten, Zentralgewerbekataster, Bahnhofstraße 40 - 42, 9021 Klagenfurt;
9. die Bezirksstelle Feldkirchen der Handelskammer Kärnten, 9560 Feldkirchen;
10. die Landesstelle Kärnten der Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft, Bahnhofstraße 67, 9020 Klaf.;
11. die Kärntner Gebietskrankenkasse für Arbeiter und Angestellte, Kempfstraße 8, 9020 Klagenfurt;
12. den Gendarmereiposten in 9564 Patergassen;
13. das Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 1- Feuerwehrwesen und Feuerpolizei, 9021 Klagenfurt;

B E S C H E I D

Über Ansuchen von 23.8.1972 wird gemäß § 141 Abs. 2 Gew.O. in Verbindung mit § 15 Abs. 1 Z. 15 (§§ 16 bis 18 ff) leg. cit. Frau Gertraud Pprintschler geb. Gutzelinig. geb. am 30.10.1924 in Klagenfurt, Gemeinde Klagenfurt, österr. Staatsbürgerin, wohnhaft in Gnesau 64, die Konzession zum Betriebe des G a s t - und S c h a n k g e w e r b e s in der Betriebsform eines Gasthofes mit dem Standorte in Gnesau Nr. 31, einschließlich des südlich davon gelegenen Nebengebäudes, Gemeinde Gnesau, mit den Berechtigungen des § 16 Abs. 1 der Gew.O. und zwar:

- lit. a) Beherbergung von Fremden;
- lit. b) Verabreichung von Speisen in dem in § 17 näher bezeichneten Umfang;
- lit. c) Ausschank von Bier, Wein und Obstwein,
- lit. d) Ausschank und Kleinverschleiß von gebrannten geistigen Getränken,
- lit. e) Ausschank von Heil- und Mineralwässern sowie nichtgeistigen Kunstgetränken,
- lit. f) Verabreichung und Verkauf von Kaffee, Tee, Schokolade und anderen warmen Getränken und von Erfrischungen in dem in § 17 näher bezeichneten Umfang;
- lit. g) Haltung von erlaubten Spielen;

gegen genaueste Beachtung der einschlägigen gewerbegesetzlichen und für das Gast- und Schankgewerbe bestehenden besonderen polizeilichen Vorschriften bei Erfüllung und Einhaltung nachstehender Bedingungen, deren Anordnung sich auf die §§ 18 Abs. 3, 23 Abs. 3 der Gew.O. stützt, verliehen:

Diese Konzession gilt nur für die Konzesswerberin selbst und für folgende Räume.

Hauptgebäude Gnesau 31 Keller: 1 Getränkelagerraum, Zentralheizraum.
Erdgeschoss: Küche, Speis, Kühlraum, 3 Gastküche, sanitäre Anlagen;
1. Stock: 1 Einbettzimmer, 3 Zweibettzimmer mit Bad und WC., und WC extra.
2. Obergeschoss: 7 Zweibettzimmer mit 1 WC, u. Waschräum.

Nebengebäude südlich des Hauptgebäudes: Erdgeschoss: 1 Waschküche.
Obergeschoss über Stiege u. Außengang erreichbar, 1 großer Unterhaltungsraum in der Größe 6 x 20 m für etwa 120 Pers.

Die Betriebsaufnahme ist an die Erfüllung folgender Auflagen gebunden, deren Anordnungen sich auf die §§ 18 Abs. 3 und 23 Gew.O. stützen:

- 1.) Die Betriebsstätte ist mit einer im Rahmen der Konzession gehaltenen äußeren Bezeichnung zu versehen.
- 2.) Die Betriebsanlage darf erst nach Vorliegen der baupolizeilichen Benützungsbewilligung aufgenommen werden.

./.

- 3.) Die aushangpflichtigen Gesetze, die Sperrzeit und die Speisen, Getränke und Beherbergungspreise sind ersichtlich zu machen.
- 4.) Im Betrieb ist ein von der Gemeinde Gnesau gestelltes Meldebuch zu führen.
- 5.) Im Betriebe dürfen Dienstnehmer nur beschäftigt werden, wenn diese ein arztärztliches Bazillenausscheiderzeugnis vorzuweisen vermögen.
- 6.) Die Ausstattung hat nach den ministeriellen Richtlinien des Bundesministeriums für Handel und Wiederaufbau zu erfolgen.
Ein Exemplar wird dem Konsenswerber überreicht.
- 7.) Die Elektroinstallationen sind nach ÖVE B 1/62 auszuführen, die Schutzmaßnahmen gegen zu hohe Berührungsspannung sind nach ÖVE-B 40/50 zu treffen.
- 8.) Ein Feuerlöscher ist im Betriebe bereitzustellen.
Ebenfalls ist Verbandzeug vorrätig zu halten.
- 9.) Das zweite Obergeschoß des Hauptverbandes ist gegen den Deckboden brandhemmend abzutrennen.
- 10.) Über dem Küchenherd ist eine Dunstbezugshaube mit eingebauter mechanischer Entlüftung zu errichten.
- 11.) Die Ventilatorflügel beim Kühlaggrat im Keller sind gegen gefahrbringende Berührung zu verkleiden. Das Prüfbuch für die Kühlanlagen ist im Hause aufzuliegen; ebenso ist die Druckprobenbescheinigung für die Espressomaschine aufzuliegen.
- 12.) Beim Kellerabgang ist ein Geländer mit einem Handlauf anzubringen.
- 13.) Im Nebengebäude (Tanz- bzw. Unterhaltungssaal) dürfen keine Kinovorführungen stattfinden.
- 14.) Der Konsenswerber hat das Einvernehmen mit der Strassenaufsichtsbehörde zwecks Herstellung eines Fußgängerüberganges zwischen Haupt- u. Nebengebäude mit entsprechender Kennzeichnung für den Strassenverkehr herzustellen.
- 15.) Im Nebengebäude sind innerhalb von zwei Jahren entsprechende sanitäre Anlagen für den Unterhaltungsraum im Obergeschoß herzustellen.
- 16.) Für den Außengang und Stiege im Nebengebäude zum Unterhaltungsraum ist ein statischer Nachweis zu erstellen und erforderlichenfalls sind Verstärkungen vorzunehmen.
- 17.) Im Unterhaltungssaal dürfen keine leicht brennbaren Dekorationen angebracht werden.
- 18.) Bei Tanzveranstaltungen ist durch einen Anschlag auf das Rauchverbot auf der Tanzfläche hinzuweisen.
- 19.) An geeigneter Stelle ist im Tanzraum ein Kleinlöschgerät anzubringen.

K o s t e n :

Die aus Anlaß der auswärtigen Amtshandlung entstandenen und von der Konsenswerberin gemäß §§ 76 bis 78 AVG. zu tragenden Kommissionsgebühren betragen nach § 1 lit. a Z. 2 LGBl. Nr. 15/59

./.

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT FELDKIRCHEN
Milesstraße 10, 9560 Feldkirchen i.K.

Zahlr: 10.266/4-B/1991

DVR 000606B
Datum: 16.08.1991

Bei Eingaben bitte
diese Zahl angeben.

Auskünfte: Winkler
Telefon: (04276) 2581/203
Telefax: (04276) 2581-200

Betrifft: Hildegard Frieda BIERMANN, 9563 Gnesau 31;
Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb
einer Flüssiggasanlage.

B E S C H E I D

In der Gewerbeangelegenheit der Frau Hildegard Frieda Biermann, wfr. in 9563 Gnesau 31, wird wie folgt entschieden:

S p r u c h

Frau Hildegard Frieda Biermann, wfr. in 9563 Gnesau 31, wird die Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer Flüssiggasanlage im Standort 9563 Gnesau 31, Baufl. 117/1, nach Maßgabe der wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Projektunterlagen

- a) Lageplan;
- b) Einreichsplan mit technischem Bericht;

sowie unter Erfüllung der nachstehend vorgeschriebenen Auflagen

e r t e i l t.

Beschreibung der Anlage:

Frau Hildegard Biermann betreibt im Standort 9563 Gnesau 31 einen Gastgewerbebetrieb und hat mit Eingabe vom 26.3.1991 um gewerbebehördliche Genehmigung einer Flüssiggasanlage angesucht.

Die Anlage besteht aus einem Flaschenschrank mit 4 Versandbehältern à 33 kg, welche einen gemeinsamen Druckregler in der Sammelleitung aufweisen. Es werden jeweils zwei Flaschen verwendet, wobei die übrigen zwei Flaschen als Reserve dienen. Die Leitung führt noch im Flaschenschrank in das Erdreich, wo die Leitung bis zum alten Flaschenschrank geführt und von dort in die Gastgewerbeküche eingeleitet wird. Betrieben wird ein vierflämmiger Gasherd mit einem Backrohr. Der Gesamtanschluß des Herdes und des Backrohres beträgt 27,6 kW.

Auflagen:

1. ✓ Die Betriebsanlage ist bescheid- und projektsgemäß zu errichten.
2. Die Fertigstellung der Betriebsanlage ist der Gewerbebehörde unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Vor Erfüllung aller Auflagen dieses Bescheides darf mit dem Betrieb der Anlage nicht begonnen werden.
3. ✓ Die Behälter sind mit einer 3 m breiten Schutzzone zu umgeben. Innerhalb dieser Schutzzone dürfen sich keine Gefahrenquellen, z. B. offenes Feuer, weiters keine Kelleröffnungen, keine Kanaleinläufe ohne Flüssigkeitsverschluß, keine Lagerungen brennbarer Stoffe und keine elektrischen Anlagen in nicht explosionsgeschützter Ausführung befinden.
4. ✓ Die Flüssiggasflaschen sind in einem versperrten, gut gelüfteten Schrank aus nicht brennbarem Material unterzubringen. Nach Wechsel der Flaschen ist die Dichtheit des Anschlusses auf ungefährliche Weise festzustellen (z.B. Seifenlösung).
5. ✓ Der Schutzschrank ist mit der Aufschrift "Brand- und Explosionsgefahr. Ausgang mit Feuer oder offenem Licht, Rauchen sowie Betreten durch Unbefugte verboten" zu kennzeichnen.
6. ✓ Rohrleitungen müssen aus normgerechten und typengenehmigten Rohren hergestellt werden und sind so zu verlegen, daß durch Setzungen, Temperaturänderungen oder andere Ursachen keine gefährlichen Beanspruchungen auftreten (Kunststoff dzt. nur für unterirdische Leitungen genehmigt).
7. ✓ Unterirdisch verlegte Leitungen sind mindestens 60 cm tief in das Erdreich einzubetten. Vor dem Zuschütten des Rohrgrabens ist eine Dichtigkeitsprüfung mit dem 1,5-fachen Betriebsdruck durchzuführen.
8. Die Flüssiggasrohrleitungen müssen bei der Einführung in Gebäuden absperrbar sein. Die Absperrvorrichtung darf sich nur in einem Raum befinden, dessen Fußboden nicht allseits tiefer liegt, als das angrenzende Gelände und ist zu kennzeichnen.
9. Bei der Durchführung durch Wände und Decken sind Flüssiggasleitungen in einem Schutzrohr zu führen.
10. Elektrische Anlagen im Bereich der Schutzzone sind nach den Sondervorschriften für explosionsgefährdete Räume zu errichten.
11. Gasverbrauchseinrichtungen mit einem Anschlußwert von mehr als 0,5 kg/h müssen mit Zündeinrichtungen ausgestattet sein, die die Gaszufuhr in Abhängigkeit von einer Flamme freigeben oder aufrechterhalten (Zündsicherung).
12. Für die erste Löschhilfe ist ein Kleinlöschgerät mit 6 kg Löschmittelinhalt an gut erreichbarer Stelle bereitzuhalten. Die Löschgeräte müssen alle zwei Jahre von einem befugten Löschwart auf ihre Einsatzbereitschaft überprüft werden.
13. Der Betriebsinhaber hat der Behörde einen fachkundigen und verlässlichen Betriebsangehörigen namhaft zu machen, der mit der Beaufsichtigung der Anlage beauftragt worden ist.
14. Der Genehmigungsbehörde ist ein Attest über die Dichtheit und Funktionsfähigkeit der Anlage vorzulegen.

15. Das Absperrventil vor dem Gasherd muß so situiert werden, daß es auch leicht betätigt werden kann. Das Absperrventil ist als solches zu kennzeichnen.
16. Die Schutzzone um den Flaschenschrank ist so abzugrenzen, daß ein Zufahren nicht möglich wird (z.B. Blumenträge).
17. Der Regeneinlaufschacht der Dachentwässerung im Bereich der Schutzzone ist gasdicht abzuschließen.
18. In Zeitabständen von 6 Jahren ist die Flüssiggasanlage hinsichtlich Dichtheit- und Funktionsfähigkeit von einem konzessionierten Fachmann überprüfen zu lassen, worüber Aufzeichnungen zu führen sind.

Kosten:

Hiefür ist

eine Verwaltungsabgabe von S 400,--

zu entrichten. Dieser Betrag ist binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit dem beiliegenden Zahlschein an die Bezirkshauptmannschaft Feldkirchen zu überweisen.

Für die Ortsaugenscheinsverhandlung vom 24.7.1991 ist eine Kommissionsgebühr vonS 510,--
(3 Amtsortane, 6 halbe Stunden,
pro Amtsortane und angefangener halben
Stunde S 85,--)

mit dem beiliegenden Zahlschein zu entrichten.

Für die Amtshandlung des Arbeitsinspektorates für den 13. Aufsichtsbezirk, Klagenfurt, ist an Barauslagen der Betrag von S 170,-- zu entrichten.

Rechtsgrundlagen:

§§ 333, 74, 77 und 359 Abs. 1 der Bewerberordnung 1973, zuletzt geändert durch BGGl.Nr. 10/1991;
§ 27 Abs. 2 des Arbeitnehmerschutzgesetzes, zuletzt geändert durch BGGl.Nr. 393/1986;
TP 145 lit. c) der Bundesverwaltungsabgabenverordnung 1983, zuletzt geändert durch BGGl.Nr. 740/1990,
§§ 76 Abs. 1 und 77 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, BGGl.Nr. 51/1991;
§ 1 Abs. 2 lit. a Z. 2 der Landeskommis-sionsgebührenverordnung 1976, zuletzt geändert durch LGGl.Nr. 29/1983;
§ 8 Abs. 7 des Arbeitsinspektionsgesetzes 1974, BGGl.Nr. 143;

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich, telegrafisch, fernschriftlich oder per Telefax bei der Bezirkshauptmannschaft Feldkirchen, Milesistraße 10, 9560 Feldkirchen (Telefax Nr. 04276/2581/200), oder bei der Behörde, die über die Berufung zu entscheiden hat (der Landeshauptmann von Kärnten, Arnulfplatz 1, 9021 Klagenfurt, Telefax Nr. 0463/536/30198), Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Sie ist mit Bundesstempelmarken zu versehen: die Eingabe mit S 120,--, die Beilagen mit S 30,-- pro Bogen, maximal mit S 180,-- pro Beilage.

Der Bezirkshauptmann:

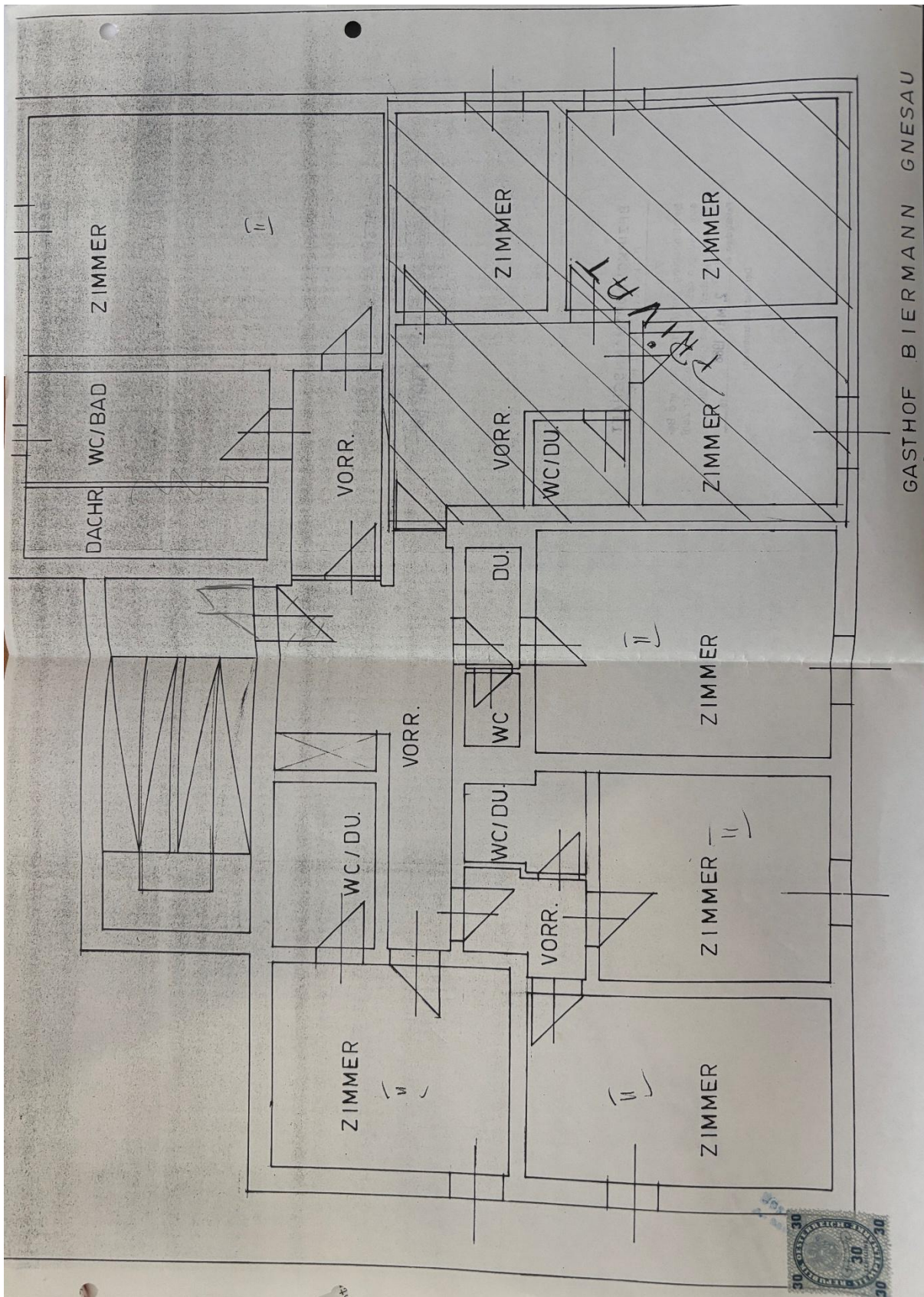
Dr. Trauhsnig

Ergeht an:

1. Frau Hildegard Frieda Eiermann, 9563 Gnesau 31; mit der gleichzeitigen Einladung, neben den bereits vorgeschriebenen Kosten noch gem. § 14 TP. 7 des Geb.Bes. 1957 i.d.g.F. eine Stempelgebühr von S 240,-- für die anlässlich der Ortsaugenscheinsverhandlung aufgenommene Verhandlungsschrift, insgesamt somit S 1.320,-- mittels beiliegenden Zahlscheines anher zur Einzahlung zu bringen. Eine Planparie liegt bei.
2. das Arbeitsinspektorat für den 13. Aufsichtsbezirk, Burggasse 12, 9020 Klagenfurt; eine Planparie liegt bei.
3. das Straßenbauamt in 9020 Klagenfurt;
4. die Röm.Kath. Pfarrkirche, 9563 Gnesau 33;
5. die Gemeinde in 9563 Gnesau;
6. die Finanzkammer der Gurker Diözese, Rechtsabteilung, Mariannengasse 2, 9010 Klagenfurt;

Nachrichtlich an:

1. das Amt der Kärntner Landesregierung - Landesamtsdirektion - Feuerwehrwesen und Feuerpolizei, 9020 Klagenfurt;
2. das Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 19, 9021 Klagenfurt; eine Kopie der Verhandlungsschrift liegt bei.
3. die Gemeinde in 9563 Gnesau; eine Planparie liegt bei.



GASTHOF BIERMANN GNESAU



GEMEINDE GNESAU

Abs.: Gemeinde Gnesau, 9563 Gnesau 77

Rückstandsausweis

Beleg-Nr.: 009580408152
Kundennummer: 1270003902
Datum: 27.06.2025
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Linda Jauer
Tel: +43(0)4278271-12
Mail: linda.jauer@ktn.gde.at

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

Abgabenschuldner	Herr Mark Nijhuis Geb. Dat.: 22.11.1992
Anschrift	Dorpsstraat 15, 7136 LE ZIEUWENT

Abgabenart	Abrechnungszeitraum	Fälligkeit	Rückstand in € an	
			Abgaben	Nebenan- sprüchen
Grundsteuer B	01.01.2025 - 31.03.2025	17.07.2025	36,33	
Grundsteuer B	01.04.2025 - 30.06.2025	17.07.2025	36,33	
Mahngebühr		01.07.2025		3,00
Kanal Akonto	01.04.2025 - 30.06.2025	15.05.2025	226,74	
Grundsteuer B	01.01.2024 - 31.03.2024	15.05.2025	0,02	
Grundsteuer B	01.04.2024 - 30.06.2024	15.05.2025	0,02	
Grundsteuer B	01.07.2024 - 30.09.2024	15.05.2025	0,02	
Grundsteuer B	01.10.2024 - 31.12.2024	15.05.2025	0,02	
Wasser Akonto	01.04.2025 - 30.06.2025	15.05.2025	84,22	
Mahngebühr		31.03.2025		3,00
Kanal Akonto	01.01.2025 - 31.03.2025	15.02.2025	226,74	
Wasser Akonto	01.01.2025 - 31.03.2025	15.02.2025	84,22	
Zwischensumme			694,66	6,00
Gesamtrückstand			700,66	

Dieser Rückstand ist vollstreckbar.

Der Bürgermeister
Erich Stampfer



GEMEINDE
GNESAU

Abs.: Gemeinde Gnesau, 9563 Gnesau 77

Rückstandsausweis

Beleg-Nr.: 007023656277
Kundennummer: 1270003902
Datum: 18.12.2024
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Linda Jauer
Tel: +43(0)4278271-12
Mail: linda.jauer@ktn.gde.at

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

Abgabenschuldner	Herr Mark Nijhuis Geb.Dat.: 22.11.1992
Anschrift	Dorpsstraat 15, 7136 LE ZIEUWENT

Abgabenart	Abrechnungszeitraum	Fälligkeit	Rückstand in € an	
			Abgaben	Nebenan- sprüchen
Grundsteuer B	...	05.07.2024	145,30	
Mahngebühr		04.09.2024		3,00
Mahngebühr		01.07.2024		4,37
Säumniszuschlag		10.06.2024		14,84
Mahngebühr		01.10.2024		3,83
Säumniszuschlag		10.09.2024		7,11
Abfall	01.07.2024 - 30.09.2024	15.08.2024	232,70	
Kanalgebühr	01.10.2023 - 30.06.2024	15.08.2024	243,80	
Wasserverbrauchsgebühr	01.10.2023 - 30.06.2024	15.08.2024	73,18	
Abfall	01.03.2024 - 31.03.2024	15.05.2024	155,13	
Abfall	01.04.2024 - 30.06.2024	15.05.2024	232,70	
Wasser Akonto	01.04.2024 - 30.06.2024	15.05.2024	131,62	
Kanal Akonto	01.04.2024 - 30.06.2024	15.05.2024	354,37	
Zwischensumme			1.568,80	33,15
Gesamtrückstand			1.601,95	

Dieser Rückstand ist vollstreckbar.

Der Bürgermeister
Erich Stampfer



Abs.: Gemeinde Gnesau, 9563 Gnesau 77

Forderungsaufstellung

Beleg-Nr.: 001005607669
Kundennummer: 1270003902
Datum: 18.12.2024
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Linda Jauer
Tel: +43(0)4278271-12
Mail: linda.jauer@ktn.gde.at

Aufstellung der offenen Forderungen

Abgabenschuldner	Herr Mark Nijhuis Geb.Dat.: 22.11.1992
Anschrift	Dorpsstraat 15, 7136 LE ZIEUWENT

Abgabenart	Abrechnungszeitraum	Fälligkeit	Rückstand in € an	
			Abgaben	Nebenan- sprüchen
Mahngebühr		10.08.2024		10,08
Mahngebühr		10.09.2024		10,08
Miete Wohnung	01.03.2024 - 31.12.2024	15.07.2024	2.016,00	
Zwischensumme			2.016,00	20,16
Gesamtrückstand			2.036,16	

Der Bürgermeister
Erich Stampfer

Übersicht des Objektes







Toiletanlagen, zugemietet







Bilderbogen der Liegenschaft















































