

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Mag.Irene Kreschischnig

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



Johann Kreschischnig

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

Geschäftszahl des
BG Klagenfurt: 7 E 23/25 y

Villach, 30.12.2025

An das
Bezirksgericht Klagenfurt
Feldkirchner Straße 6
9020 Klagenfurt

Gutachten

gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG)

Exekutionssache

Betreibende Partei: Austrian Anadi Bank AG

vertreten durch:

Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner

Rechtsanwälte GmbH

Gabelsbergerstraße 5

9020 Klagenfurt

Verpflichtende Partei: Jakob Miklau

Lipizach 31

9065 Ebenthal

Wegen: € 400.000,-- s.A.

Gegenstand:

Liegenschaft EZ 862, GB 72204 Zell bei Ebenthal

Gewerbegrund Gewerbezone Zell

Eigentümer:

Jakob Miklau

1/1



E r g e b n i s :

Der Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 862, GB 72204 Zell bei Ebenthal

Gewerbegrund Gewerbezone Zell

beträgt rund € 173.000,--.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Daten	3
2. Grundlagen des Gutachtens	3 bis 5
3. Befund	6 bis 12
4. Bewertung	13 bis 15
5. Verkehrswert	16
6.	
Beilagen: Grundbuchsauszug	
Hauptmietvertrag	
Auskunft der Marktgemeinde Ebenthal	
Einheitswertbescheid	
Lageplan	
Widmungsplan	
Altlastenportal	
HORA-Pass	
Fotodokumentation	

1. **Allgemeine Daten**

Auftraggeber	Bezirksgericht Klagenfurt mit Beschluss vom 12.11.2025, Zl. 7 E 23/25 y
Auftrag an	SV Mag. Irene Kreschischnig
Liegenschaft	Bewertung der Liegenschaft EZ 862, GB 72204 Zell bei Ebenthal
Stichtag	16.12.2025 (Tag der Befundaufnahme)

2. **Grundlagen des Gutachtens**

2.1 **Allgemeines**

Das Gutachten ist zur gerichtlichen Verwendung bestimmt.

Jede andere Verwendung ist an die Zustimmung der Verfasserin gebunden.

Eine Kontrolle der Grenzpunkte wurde nicht vorgenommen.

2.2 **Befundaufnahme**

Die Befundaufnahme der Liegenschaft erfolgte am 16.12.2025 um 11 Uhr in Anwesenheit von Herrn Jakob Miklau, RA Mag. Franz Aichwalder von der RA-Kanzlei Wiedenbauer-Mutz, dem Gerichtsvollzieher und SV Mag. Irene Kreschischnig.

2.3 Erhebungen bzw. Auskünfte, Unterlagen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 11.11.2025
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Ebenthal
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Marktgemeinde Ebenthal (30.12.2025)
- Anfrage beim Finanzamt Klagenfurt wg. Einheitswert und Grundsteuermessbetrag
- Anfrage bei der Marktgemeinde Ebenthal wg. offener Abgaben und Anschlüsse
- Katasterpläne
- Digitale Katastralmappe
- Gefahrenzonenplan
- Höhenzonenplan
- Altlastenportal des Umweltbundesamtes
- Hora-Pass
- Digitalfotos
- Vergleichspreissammlung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
- Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung, 7.Auflage 2017“
- Bienert/Funk „Immobilienbewertung Österreich, 4.Auflage 2022“
- Ross-Brachmann-Holzner „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“
- Ausbildungsunterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz-Wien
- Nutzungsdauerkatalog 2020, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Landesverband Steiermark

2.4 ESG und Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung

Die Abkürzung ESG fasst die drei nachhaltigkeitsbezogenen Verantwortungsbereiche eines Unternehmens zusammen: „E“ für Environmental (Umwelt), „S“ für Social (Soziales) und „G“ für Governance (Unternehmensführung).

Folgt man Marktberichten und Publikationen der letzten Jahre, so soll das Thema ESG künftig eine wichtige Rolle bei der Immobilienbewertung spielen und sowohl Nachfrage als auch Kauf- bzw Mietpreise maßgeblich beeinflussen, da immer mehr Marktteilnehmer auch aufgrund der zunehmenden gesetzlichen Regulierungen auf derartige Nachhaltigkeitsaspekte achten werden.

Die grundsätzliche Aufgabe des Immobilien-SV im Zusammenhang mit ESG und Nachhaltigkeit ist – wie bei sämtlichen anderen Einflussfaktoren der Bewertung –, den Markt abzubilden. Bei der Wertermittlung stellt sich daher die Frage, ob zum Bewertungsstichtag ein Einfluss auf den Verkehrswert durch Nachhaltigkeitsaspekte feststellbar ist. Ein wertmäßiger Vorteil nachhaltiger Gebäude kann gegeben sein durch: höhere Mieterträge, geringere Bewirtschaftungskosten, reduzierte Instandhaltungskosten, bessere Vermietbarkeit (geringeres Mietausfallswagnis) und Verkäuflichkeit, Minimierung der Lebenszykluskosten, positives Image, Zukunftsfähigkeit hinsichtlich von Änderungen ökonomischer, ökologischer und sozialer Rahmenbedingungen und ein geringeres Risiko, welches sich auf einen höheren Marktwert und bessere Finanzierungskonditionen auswirkt.

(ESG-Kriterien, Arch.BM DI Roland Popp/DI Julia Neurührer, Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung MANZ - ZLB 2022/48)

2.5 Altlastenportal des Umweltbundesamtes (siehe Beilagen)

Im Kartenausschnitt **(siehe Beilagen)** sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

<https://altlasten.umweltbundesamt.at>

2.6 Risikolandkarte HORA-Pass (siehe Beilagen)

Ersteinschätzung der Gefahrensituation: Insgesamt acht Naturgefahren (Hochwasser/Lawinen/Erdbeben/Rutschung/Sturm/Blitz/Hagel/Schnee) bezogen auf einen Standort können damit angezeigt werden. www.hora.gv.at

3.

Befund

3.1 Grundbuchsstand

A1 Blatt

Gst. 812	Gärten	1829 m ²
	Sonstiges	<u>2534 m²</u>
		4363 m ²

A2-Blatt

Zuschreibungen Teilflächen – Einbeziehung in Gst. 812

B-Blatt

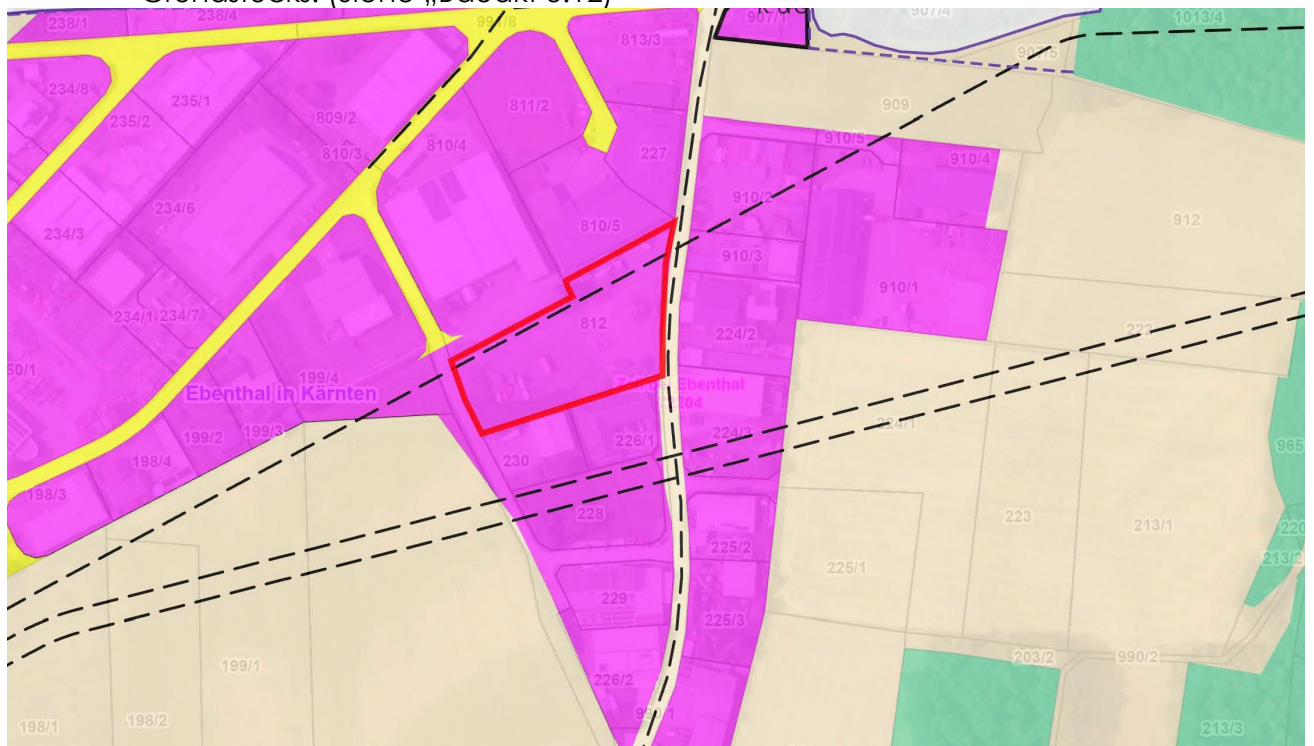
B-LNR. 1 Jakob Miklau 1/1 Anteil

13106/1998 Kaufvertrag vom 13.5.1998,
3207/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 22.4.2026

C-Blatt

C-LNR. 1a 5170/1976 10105/1996	Tauerngas
C-LNR. 2a 5171/1976 9351/1992 13100/1998	Tauerngas
C-LNR. 4a 3284/1978	Tauerngas
C-LNR. 5a 5176/1976 8788/1992	Tauerngas
C-LNR 22a Pfandrecht	

Die Tauerngasleitung verläuft entlang der Nordgrenze des Grundstücks. (Siehe „Bauakt 3.12“)



3.2 Auskunft der Gemeinde über offene Abgaben (siehe Beilage)

Laut Auskunft der Marktgemeinde Ebenthal sind keine Abgaben offen, die fällig sind.

Es ist die Grundsteuer für 2026 iHv 153,36 offen, das erste Viertel davon ist am 15.2.2026 fällig.

Ein Kanal-

und Wasseranschluss ist vorhanden, die Anschlüsse sind bezahlt.

3.3 Einheitswert (siehe Beilage)

Laut Auskunft des Finanzamtes Klagenfurt vom 23.12.2025

Einheitswertbescheid zum 1.1.1999

unbebautes Grundstück € 17.150,78 (ATS 236.000)

Grundsteuermessbescheid zum 1.1.1999

Steuermeßbetrag € 30,67 (ATS 422)

3.4 Bestandsverhältnisse (siehe Beilage)

- Herr Jakob Miklau übergibt anlässlich der Befundaufnahme einen „Hauptmietvertrag“.
- Dieser Mietvertrag wurde zwischen Herrn Jakob Miklau und der MPM Immobilienentwicklungs GmbH abgeschlossen.
- Der Mietvertrag wurde sowohl vom Mieter als auch vom Vermieter unterschrieben, beide Unterschriften stammen (offensichtlich) von Herrn Miklau
- Der Vertrag hat kein Datum.
- Der Vertrag wurde ab 19.10.2023 für 15 Jahre abgeschlossen. Mieter und Vermieter verzichten während dieser Zeit auf die Kündigung.
- Der Hauptmietzins beträgt € 400.000,
- Auf meine Frage hin konnte mir Herr Miklau diesen Betrag nicht erklären.

3.5 Allgemeines - Gewerbezone Zell bei Ebenthal

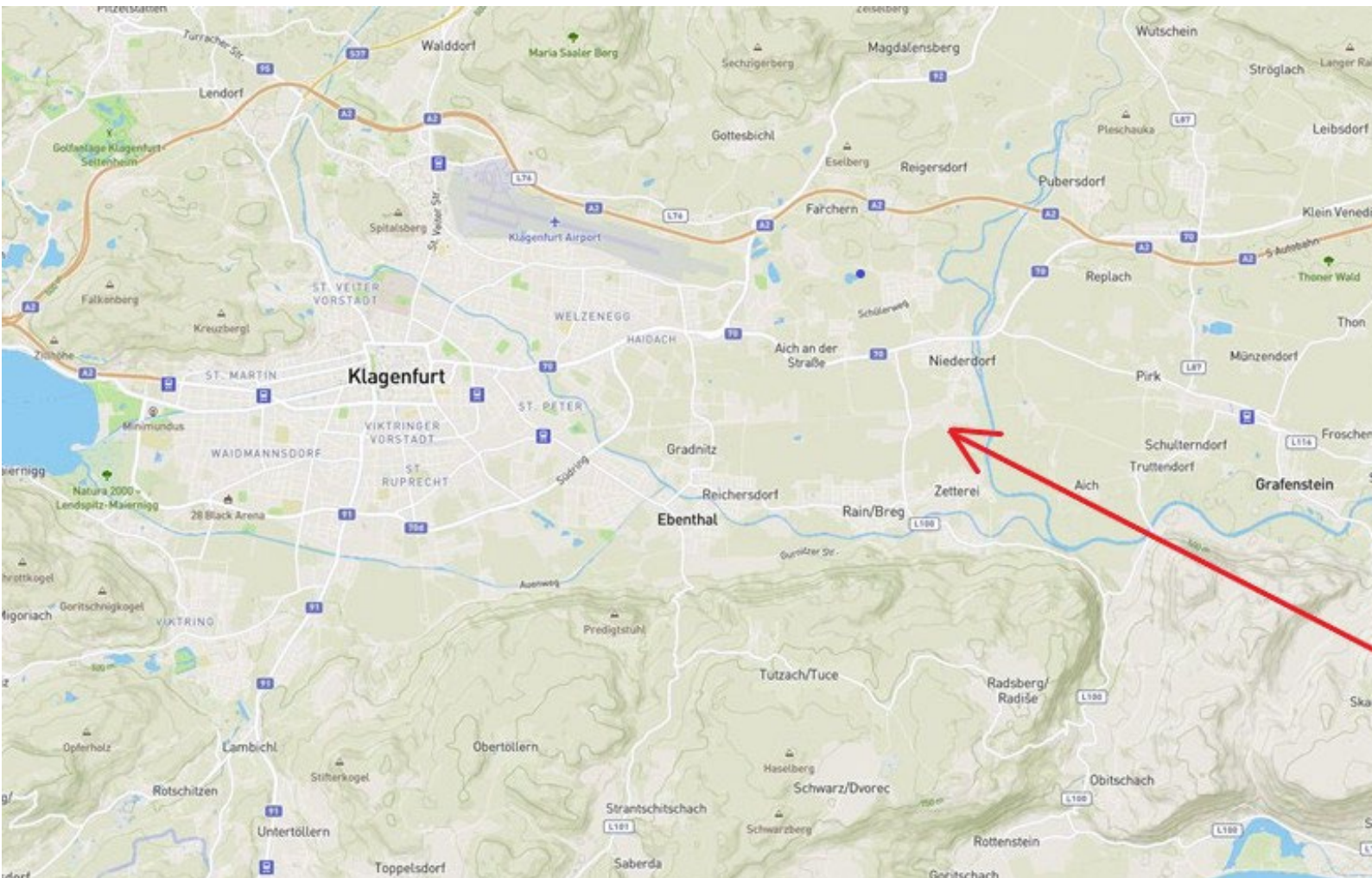
Die Liegenschaft befindet sich in der „Gewerbezone Zell“ nordöstlich des Ortes Ebenthal in der Gemeinde Ebenthal im Bezirk Klagenfurt-Land.

Die „Gewerbezone Zell“ ist ein ausgewiesenes Betriebs- und Industriegebiet in der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten, Ortsteil Zell/Gurnitz.

Besonderheiten **Durch die Umfahrung der nahen Ortschaft Niederdorf** ist dieses Betriebsareal optimal an die nördlich angrenzende Bundesstraße (B70) sowie die Autobahnauffahrten Grafenstein und Klagenfurt-Ost angebunden (A2 Südautobahn).



3.6 Lage



Das Grundstück befindet sich östlich der Niederdorfer Landesstraße im östlichen Bereich der Gewerbezone.

Dieser Teil der Gewerbezone wurden beginnend in den 90er Jahren mit Betrieben angesiedelt. Mittlerweile ist die Gewerbezone auch nach Westen ausgeweitet worden.

Die Gewerbezone liegt südlich der Koralmbahnstrecke.

Das Ortszentrum von Zell ist 1 Kilometer und das Ortszentrum von Ebenthal ist 5 km entfernt.

Die Entfernung bis Klagenfurt beträgt 9 km.

3.7 Grundstück

Gst. 812 4363 m²

Das Grundstück ist eben und befestigt (nicht asphaltiert).

Es existieren zwei Zufahrten: von der Westseite und von der Ostseite.

In der Mitte ist das Grundstück durch einen Baustellenzaun abgetrennt.

Auf der Westseite befinden sich abgestellte Fahrzeuge.

Auf der Ostseite lagert Bauabfall auf mehreren Stellen:

Altholz, Altmetall, Bauschutt, Aushubmaterial (Erde)



3.8 Beschaffenheit und Nutzung

Auf dem Grundstück werden auf der eine Hälfte Baumaterialien gelagert, auf der anderen befinden sich Kraftfahrzeuge. Das Grundstück ist circa in der Mitte durch einen Baustellenzaun abgetrennt. Es existiert ein Mietvertrag.

3.9 Anschlüsse

Wasserversorgung: Gemeindewasserversorgung Ebenthal

Abwasserbeseitigung: Marktgemeinde Ebenthal.

Die Anschlüsse sind vorhanden und bezahlt aber nicht in Betrieb.

Es wurde bisher keine Bereitstellungsgebühr vorgeschrieben.

Stromversorgung: Kärnten Netz

Zufahrt über öffentliches Gut (Resslstraße)

3.10 Widmung

Das Grundstück ist als **Bauland-Industriegebiet** gewidmet.

Für die gegenständliche Fläche wurde kein Teilbebauungsplan erlassen.

Folgende Bauvorschriften konnten erhoben werden:

Es gilt der allgemeine textliche Bebauungsplan der Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten vom 06.07.2016, Zl. 031-2/BPI/VO/2016-Ze, genehmigt mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Klagenfurt Land vom 13.09.2016, Zl. KL3-ALL-631/2016 (007/2016).

Weiters die Verordnung für Grundstücke an der Einfahrt Niederdorfer Straße Teilbebauungsplan „Gewerbezone, Entree Teil Ost“ der Marktgemeinde Ebenthal, Zl.: 031-2/Bpl/43/2007-Wi

Dieser Teilbebauungsplan ergänzt den für die als Bauland ausgewiesenen Flächen der Marktgemeinde Ebenthal erlassenen textlichen Bebauungsplan Zl. 031 2/BPI/1998/Wi vom 17. Dezember 1998, dessen Bestimmungen, soweit sie nicht durch die Festlegungen dieses Teilbebauungsplanes im Einzelnen abgeändert werden, vollinhaltlich wirksam bleiben.

3.11 Gefahrenzonen (siehe Beilagen)

Laut Einsichtnahme in den **Gefahrenzonenplan im KAGIS** und **HORA-Pass** sind für das Grundstück keine Gefährdungen ersichtlich

3.12 Einsichtnahme in den Bauakt

Baubewilligung für die Errichtung einer Tankanlage zur Dieselabgabe

(Bescheid vom 4.10.1999, Zl.: 131-9/68/1999)

Betriebsanlagengenehmigung vom 21.3.2000, Zl.: 4-BA-2/6-2000

➤ offensichtlich nicht errichtet

Baubewilligung für die Errichtung von Büro- und Lagercontainer

(Bescheid vom 30.5.2012, Zl.: 131-9/33/2012)

➤ offensichtlich nicht errichtet

Ablagerungen festgestellt:

Ansuchen um Bewilligung einer Anschüttung vom 8.3.1999

Ansuchen um Bewilligung der Asphaltierung eines Teiles der Fläche

Niederschrift vom 15.4.1999 „Niveauperänderung durch Anschüttungen“

„Durchführung von Proben des angeschütteten Materiales anhand von Probeschlitzen“

Niederschrift vom 23.8.2007 – Überprüfung nach dem Ortsbildpflegegesetz

(Bauschutt, Metallrahmen, Metallteile, Matratzen)

Niederschrift vom 21.7.2017

Im Zuge der Sanierung der Tauerngasleitung auf Grundstück 812 wurden im Aushubmaterial Abfalllagerungen festgestellt.

„Bodenfremde Bestandteile, zB. mineralische Baurestmassen wie Bauschutt, Beton, Kunststoffabfälle, Metallabfälle, Holzabfälle“

Diese wurden

Schreiben an Herrn Miklau vom 18.8.2022 – Ablagerungen müssen entfernt werden.

**Es ist nicht abschließend feststellbar, ob IM BODEN des Grundstücks
Ablagerungen eingebracht worden sind und noch vorhanden sind.
Die Ablagerungen AUF dem Grundstück wurden dokumentiert.**

4. Bewertung

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

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

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

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

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

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

4.1 Vergleichswertverfahren

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

4.2 Bodenwert

Im Rahmen der durchgeführten Vergleichspreisenerhebungen wurden Vergleichspreise von Grundstücken mit der Widmung Bauland-Industriegebiet aus der unmittelbaren Nähe bzw. aus umliegenden Gewerbegebieten erhoben.

GB	TZ/Jahr	Gst.Nr.	Fläche	EUR / m²
1.) Zell bei Ebenthal	4099/2021	234/4	2.505 m ²	€ 30,00/m ²
2.) Zell bei Ebenthal	3120/2022	514/3	3.904 m ²	€ 29,00/m ²
3.) Zell bei Ebenthal	9932/2021	513/3	2.000 m ²	€ 29,00/m ²
4.) Zell bei Ebenthal	8720/2021	513/2	6.275 m ²	€ 29,00/m ²
5.) Zell bei Ebenthal	1925/2022	510	1.056 m ²	€ 29,00/m ²
6.) Zell bei Ebenthal	7466/2025	513/1	2.000 m ²	€ 52,50/m ²
7.) Zell bei Ebenthal	3675/2022	513/1	2.000 m ²	€ 29,00/m ²
8.) Zell bei Ebenthal	8948/2021	514/1	3.000 m ²	€ 29,00/m ²
9.) Zell bei Ebenthal	1339/2022	514/2	3.000 m ²	€ 29,00/m ²
10.) Zell bei Ebenthal	3552/2025	631/1	974 m ²	€ 81,11/m ²
11.) Zell bei Ebenthal	12409/2021	631/1	974 m ²	€ 49,79/m ²
12.) Hörtendorf	10366/2022	148/5,150/4	6.048 m ²	€ 115,74/m ²
13.) Hörtendorf	8809/2021	131/1	8.997 m ²	€ 41,00/m ²
14.) Pubersdorf	10775/2022	843/1,684/2	7.813 m ²	€ 45,18/m ²
15.) Zell bei Ebenthal	7655/2025	740/2	551 m ²	€ 42,90/m ²
16.) Hörtendorf	1394/2023	1559/22	7.100 m ²	€ 156,34/m ²
17.) Hörtendorf	10091/2023	1559/13	22.449 m ²	€ 165,00/m ²
18.) Hörtendorf	5283/2022	1559/13	29.549 m ²	€ 8,46/m ²
19.) Gradnitz	5108/2021	1559/6	24.149 m ²	€ 60,00/m ²
20.) Hörtendorf	5026/2023	1493,1501	50.607 m ²	€ 45,00/m ²

Die Marktgemeinde Ebenthal verkaufte in den Jahren 2021 und 2022 Grundstücke im Gewerbegebiet Zell, meist westlich der Niederdorfer Straße um € 29,-- / m².

Ein aktueller Kaufvertrag vom 18.7.2025 eines Weiterverkaufes eines solchen Grundstücks (unbebaut) mit einer Größe von 2.000 m² weist einen Kaufpreis von € 52,50/m² auf.

Höhere Kaufpreise sind an der Bundesstraße B70 (Völkermarkter Straße, Packer Bundesstraße) zu erzielen.

Die nach VPI aufgezinsten Verkaufspreise der Marktgemeinde Ebenthal ergeben einen Quadratmeterpreis von € 35,--.

Angepasst an die mittlerweile höheren Verkaufspreise in dieser bzw. vergleichbaren Gegenden ergibt sich für diese Liegenschaft – ohne Berücksichtigung der Belastungen durch Entsorgungskosten – ein Quadratmeterpreis von € 44,--

Berechnung:

Grundstück 812	4363 m ²	á € 44,--	€	191.972,--
Bodenwert		rund	€	192.000,--

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

Gemäß § 7 des LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Da im Allgemeinen der Sachwert (Summe Grund- und Bauwert) nicht dem Verkehrswert entspricht und um den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Realitätenmarkt Rechnung zu tragen, wird vom Sachwert der Liegenschaft ein Abschlag von 10 % vorgenommen, um zum Verkehrswert zu gelangen.

Begründung:

Am Grundstück lagern verschiedene Arten von zu entsorgenden Materialien. Um das Grundstück nutzen zu können, müssen diese Materialien entsorgt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass unter der Oberfläche zu entsorgende Materialien lagern.

Daher:

Sachwert	€	192.000,--
abzüglich 10 %	€	<u>19.200,--</u>
	€	172.800,--

Der Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 862, GB 72204 Zell bei Ebenthal

Gewerbegrund Gewerbezone Zell

beträgt rund € 173.000,--.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72204 Zell bei Ebenthal
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

EINLAGEZAHL 862

Letzte TZ 5279/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
812	G GST-Fläche	*	4363
	Gärten(10)		1829
	Sonst(50)		2534

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

- 2 a 13106/1998 Kaufvertrag 1998-05-13 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 226
aus EZ 61, Einbeziehung in Gst 812
- 3 a 13106/1998 Kaufvertrag 1998-05-13 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 810/2
aus EZ 60, Einbeziehung in Gst 812
- 4 a 13106/1998 Kaufvertrag 1998-05-13 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 228
aus EZ 196, Einbeziehung in Gst 812
- 5 a 13106/1998 Kaufvertrag 1998-05-13 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 230
aus EZ 57, Einbeziehung in Gst 812
- 6 a gelöscht

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
Jakob Miklau
GEB: 1970-05-06 ADR: Lipizach 31, Ebenthal in Kärnten 9065
a 13106/1998 Kaufvertrag 1998-05-13 Eigentumsrecht
h 3207/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 22.04.2026
i gelöscht

***** C *****

- 1 a 5170/1976 10105/1996
DIENSTBARKEIT Gasleitung über Gst 812
gem P I) II) Servitutsvertrag 1976-04-02 für
Gst 157/4 BG Marchegg GB 06301 Baumgarten EZ 201
b 13106/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 56
- 2 a 5171/1976 9351/1992 13100/1998
DIENSTBARKEIT Gasleitung über Gst 812 (hier TS aus Gst 226)
gem P I) II) Servitutsvertrag 1976-04-02 für
Gst 157/4 BG Gänserndorf GB 06301 Baumgarten EZ 201
b 13106/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 61
- 4 a 3284/1978
DIENSTBARKEIT Gasleitung über Gst 812 (hier TS aus GST
810/2)
gem P I) II) Servitutsvertrag 1976-06-28 für

- Gst 157/4 BG Marchegg GB 06301 Baumgarten EZ 201
- b 13106/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 60
- 5 a 5176/1976 8788/1992
DIENSTBARKEIT Gasleitung über Gst 812 (hier TS aus Gst 228) gem P I) II) Servitutsvertrag 1976-04-02 für Gst 157/4 BG Gänserndorf GB 06301 Baumgarten EZ 201
- b 13106/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 196
- 22 a 12847/2016 Pfandurkunde 2016-12-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 780.000,--
für Raiffeisenbank Launsdorf, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 111143x)
- b 12847/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 840 KG 72204 Zell bei Ebenthal C-LNR 8
EZ 841 KG 72204 Zell bei Ebenthal C-LNR 9
EZ 842 KG 72204 Zell bei Ebenthal C-LNR 9
EZ 862 KG 72204 Zell bei Ebenthal C-LNR 22
- 24 a 2740/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von EUR 400.000,--
zzgl 9,2 % Z seit 2023-01-26
Kosten EUR 17.467,50 zzgl 4 % Z seit 2023-07-10
Kosten EUR 2.849,78
für Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)
(7E 23/25y)
- 25 a 5279/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von EUR 35.000,--
Kosten EUR 3.507,04
Kosten EUR 1.449,90
für Raiffeisenbank Eberndorf registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 118747d)
(7E 53/25k - 1. Beitritt zu 7E 23/25y)

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

***** Für den Amtsgebrauch

HAUPTMIETVERTRAG

Abgeschlossen zwischen

Miklau Jakob
Lipizach 31
9065 Ebenthal

im Folgenden kurz Vermieter genannt und

Firma
MPM Immobilienentwicklungs GmbH
Franz Wurm Gasse 4
9065 Ebenthal

im Folgenden kurz Mieter genannt.

1. MIETGEGENSTAND

Gegenstand des Mietvertrags ist das Grundstück Nr. 812, EZ 862, KG 72204.
Dem Mieter ist es nur nach vorheriger - empfohlener Weise schriftlicher - Genehmigung durch den Vermieter gestattet, ein über den rechtlichen Mindestanspruch hinausgehendes Geschäftsschild/Werbeeinrichtungen anzubringen.

2. VERTRAGSDAUER

Das Mietverhältnis beginnt am 19.10.2023 und wird auf die Dauer von 15 Jahren abgeschlossen. Für die Dauer von 15 Jahren verzichten sowohl der Mieter als auch der Vermieter auf eine vorzeitige Kündigung. Bei Kündigung zum Monatsletzten beträgt die Kündigungsfrist 4 Monate.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchen Gründen auch immer, hat der Mieter dem Vermieter den Mietgegenstand im brauchbaren Zustand zurückzustellen. Der Mieter ist verpflichtet, die Räumung des Mietgegenstandes und die sonstigen ihn bei Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Obliegenheiten, wie insbesondere die Reinigung des Mietgegenstandes, so rechtzeitig vorzunehmen, dass der Mietgegenstand vom Vermieter unmittelbar nach Vertragsende weitervermietet werden kann.

3. MIETZINS

Der Hauptmietzins beträgt € 400.000, ~

2
0

4. INSTANDHALTUNG, ERHALTUNG, VERÄNDERUNGEN

Der Mietgegenstand ist vom Mieter pfleglich und unter größtmöglicher Schonung der Substanz zu behandeln.

Alle vom Mieter zulässigerweise vorgenommenen Veränderungen, Verbesserungen und sonstigen Investitionen, gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne Anspruch auf Ersatz in das Eigentum des Vermieters

über. Ansprüche des Mieters aus notwendigen Aufwendungen im Sinne des § 1097 ABGB bleiben hiervon unberührt.

5. UNTERVERMIETUNG, VERPACHTUNG, WEITERGABE

Dem Mieter ist es erlaubt den Mietgegenstand unterzuvermieten.

6. HAFTUNG

Soweit in diesem Vertrag nicht anders geregelt, haftet der Mieter dem Vermieter gegenüber für alle schuldhaft verursachten Schäden, die diesem durch ihn selbst durch in den Mietgegenstand aufgenommene Personen oder sonst in seiner Einflussosphäre stehender Dritte entstehen.

Der Vermieter haftet, soweit in diesem Vertrag nicht anders geregelt, dem Mieter gegenüber ebenso für alle schuldhaft verursachten Schäden, die diesem durch ihn selbst oder in seiner Einflussosphäre stehender Dritte entstehen.

7. KOSTEN UND GEBÜHREN

Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung oder Beratung trägt jeder Vertragspartner für sich.

Die Kosten der Vergebührung dieses Mietvertrages beim Finanzamt trägt der Mieter.

8. BESTIMMUNGEN

Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit einer gesonderten ausdrücklichen Vereinbarung; nur die Einhaltung der Schriftform ist bindend. Solange dem Vermieter keine andere Zustelladresse des Mieters schriftlich zur Kenntnis gebracht wurde, erfolgen Zustellungen aller Art an seine in diesem Vertrag genannte Geschäftsanschrift mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.

Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Mietvertrag ist das Bezirksgericht des Standortes des Mietgegenstandes zuständig: 9020 Klagenfurt.

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon je eine für die beiden Vertragspartner bestimmt ist.

Kunden des Mieters sind jederzeit berechtigt die Halle bzw. den Mietgegenstand zu betreten.

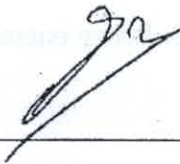
9. SONSTIGES:

Es wird vereinbart, dass der Mieter die Schotterung und die Auskoffnung übernimmt. Die Arbeiten werden mit der Miete gegengerechnet.

Auf der Gasleitung darf nichts gebaut werden und auch nichts hingestellt werden. Die Gasleitung muss jederzeit frei zugänglich sein.

Markierte 15 m Breiter Streifen - kein Container erlaubt.

Datum, Ort.....



MPM Immobilienentwicklungs GmbH



Jakob Miklau

Von: SCHNEEWEIß Claudia (Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten)
<claudia.schneeweiss@ktn.gde.at>
Gesendet: Donnerstag, 26. Februar 2026 10:45
An: 'office@petritschhof.at'
Betreff: AW: 7 E 23/25y - Anfrage offene Abgaben - DRINGEND

Sehr geehrte Frau Mag. Kreschischnig,

für das Grundstück ist eine Grundsteuer für das Jahr 2026 iHv € 153,36 offen, wobei jeweils ein Viertel erst mit 15. Feber, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig ist.
Ein Wasser- und Kanalanschluss ist vorhanden, dieser wurde auch bezahlt.

Freundliche Grüße

Claudia Schneeweiß, BSc.
Leiterin der Abteilung III
Finanzverwaltung, Buchhaltung, Gemeindekasse



MARKTGEMEINDE EBENTHAL IN KÄRNTEN

Miegerer Straße 30
9065 Ebenthal
Tel. 0463 /31315-23
Fax 0463 / 31315-17
e-mail claudia.schneeweiss@ktn.gde.at
Homepage www.ebenthal-kaernten.gv.at

Diese Nachricht könnte vertrauliche Informationen enthalten. Sind Sie nicht der/die richtige EmpfängerIn, so informieren Sie bitte den/die AbsenderIn und löschen Sie diese Nachricht. Die unbefugte Nutzung oder Weitergabe dieser Nachricht ist nicht erlaubt.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and delete this e-mail. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Von: office@petritschhof.at <office@petritschhof.at>
Gesendet: Mittwoch, 25. Februar 2026 16:33
An: EBENTHAL (Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten) <ebenthal@ktn.gde.at>
Cc: SCHNEEWEIß Claudia (Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten) <claudia.schneeweiss@ktn.gde.at>
Betreff: 7 E 23/25y - Anfrage offene Abgaben - DRINGEND

ACHTUNG! Dies ist eine **EXTERNE** E-Mail. Öffnen Sie **KEINE** Anhänge oder klicken Sie nicht auf Links von unbekanntem Absendern oder unerwarteten E-Mails.

Diese E-Mail wurde von "office@petritschhof.at" versendet - Angezeigter Name: "<office@petritschhof.at>"

Sehr geehrte Frau Schneeweiß,
Sehr geehrte Damen und Herren,
da ich übersehen haben, diese Anfrage bei Ihnen zu stellen, ersuche um dringende Antwort. Vielen Dank!

57/82

MIKLAU JAKOB
ZEISS STR 7
9065 EBENTAL, KAERNTEN

AB 1. JÄNNER 1999

A1. EINHEITSWERTBESCHEID zum 1. Jänner 1999
Nachfeststellung (§ 22 (1) BewG)

Auf Grund des Bewertungsgesetzes in der geltenden Fassung wird für den Grundbesitz

KG ZELL BEI EBENTHAL Grdst.Nr. 812 EZ 862 festgestellt:

1. Art des Steuergegenstandes UNBEBAUTES GRUNDSTÜCK
2. Einheitswert S 175.000
=====
3. Zurechnung

Name	Anteil	Anteil in S
MIKLAU JAKOB	1/1	175.000

B e g r ü n d u n g

Berechnung des Einheitswertes:

Fläche in m ²	Wert je m ²		S
1.500	S 70		105.000
1.389	S 50		69.450
<u>1.500</u>	S 15		<u>22.500</u>
4.389			196.950
durchschnittlicher Wert, gerundet	S 40		175.560
Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG)			S 175.000 =====

Die Nachfeststellung war erforderlich, weil eine wirtschaftliche Einheit (Untereinheit) gegründet wurde.

Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A.

A2. BESCHEID über die Erhöhung des Einheitswertes
zum 1. Jänner 1999

Für den in Punkt A1 angeführten Grundbesitz wird der zum 1. Jänner 1999 geltende Einheitswert in Höhe von S 175.000 mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1999 um 35 v.H., das sind S 61.250 auf (gerundet gemäß § 25 BewG) S 236.000
=====

erhöht. Sind am Grundbesitz mehrere Personen beteiligt, so richtet sich die Verteilung des erhöhten Einheitswertes nach dem aus dem maßgeblichen Folgt Blatt-Nr. 2

Einheitswertbescheid ersichtlichen Verteilungsschlüssel.

B e g r ü n d u n g

Die Erhöhung des nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955 ermittelten Einheitswertes, dem die Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1973 zugrundeliegen, um 35 v.H. erfolgte auf Grund des Abschnittes XII Artikel II Abs. 1 des AbgÄG 1982.

Hierbei hatte die Rundungsbestimmung des § 25 BewG Anwendung zu finden.

Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A.

B. GRUNDSTEUERMESSBESCHEID auf den 1. Jänner 1999
Nachveranlagung (§ 22 GrStG)

Der Grundsteuermeßbetrag wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung für den (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) in Punkt A1 angeführten Grundbesitz(es)

und den (die) im maßgeblichen Einheitswertbescheid angeführten Eigentümer (Miteigentümer)

festgesetzt mit (ab- oder aufgerundet gemäß § 18 GrStG)

Steuermeßbetrag	S	422
	=====	

B e g r ü n d u n g

Berechnung des Steuermeßbetrages

Steuermeßzahl	1,0 v.T. von S	50.000 S	50,00
---------------	----------------	----------	-------

Steuermeßzahl	2,0 v.T. von S	186.000 S	372,00
---------------	----------------	-----------	--------

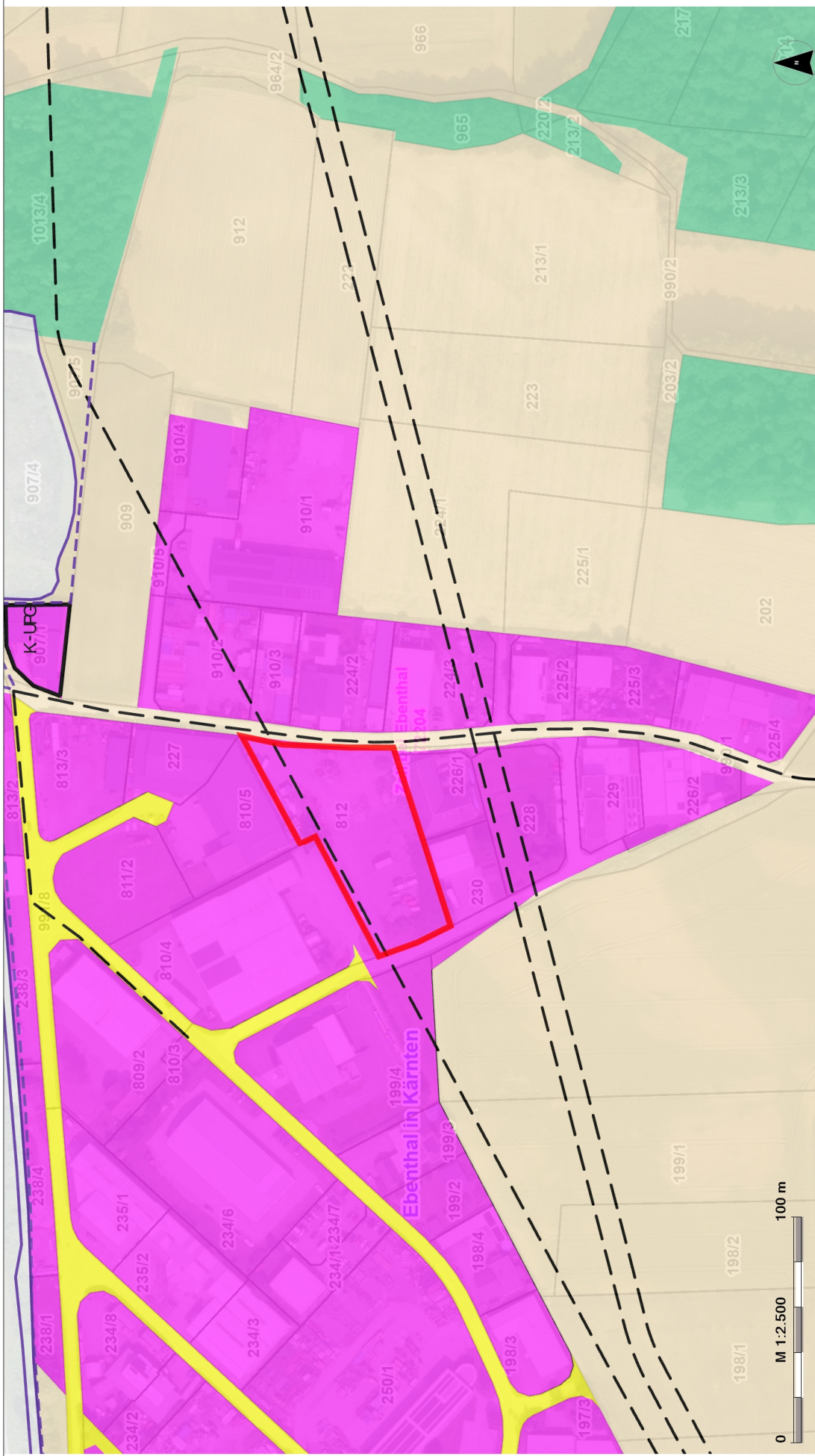
(ungerundeter) Grundsteuermeßbetrag	S	422,00
-------------------------------------	---	--------

Dem Grundsteuermeßbescheid liegt der erhöhte Einheitswert zu Grunde.

Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A.

Erstellt am: 24.02.2026 von:

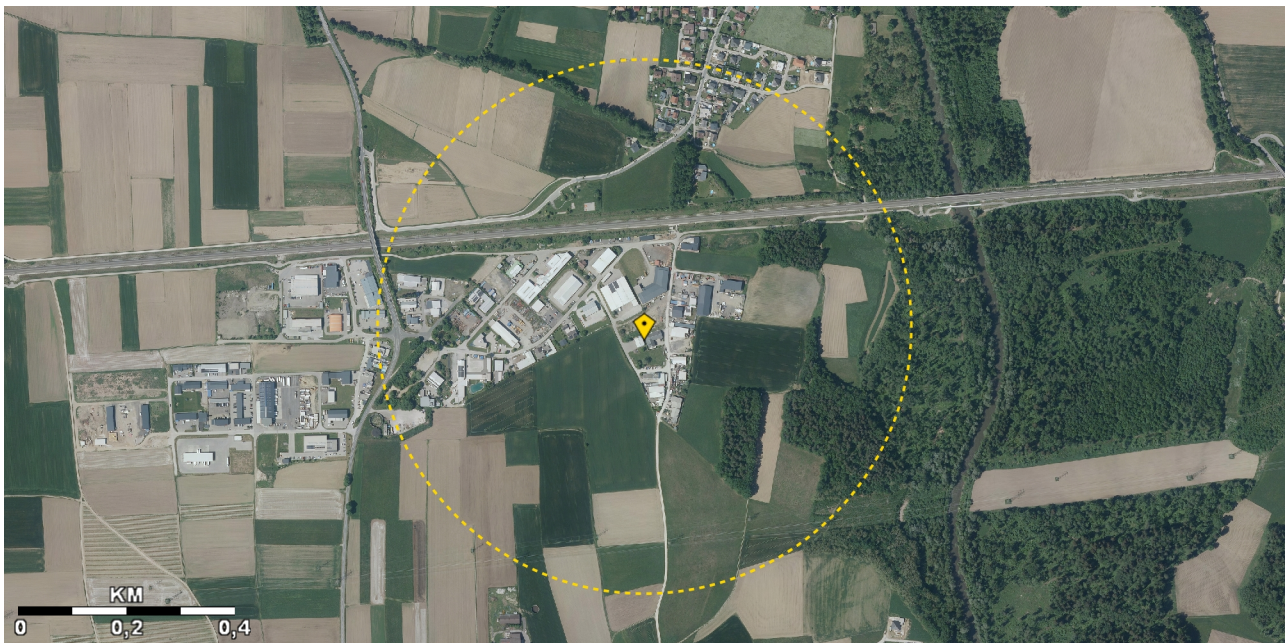
Maßstab: 1:2500



HORA-Pass

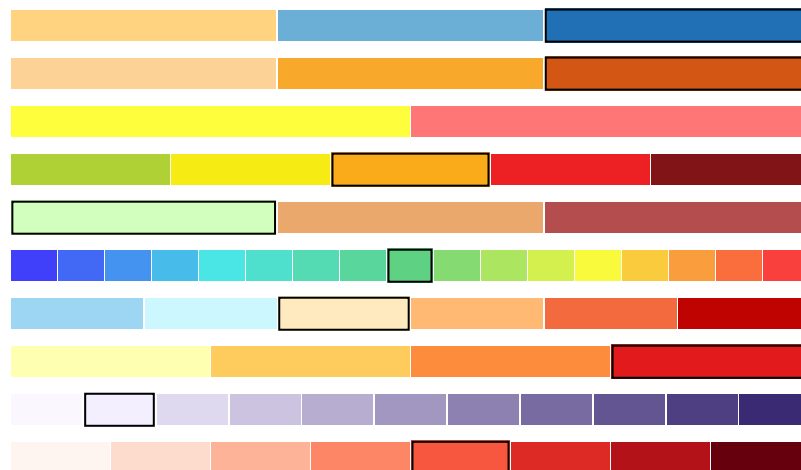
Adresse: -
 Seehöhe: 420 m
 Auswerteradius: 500 m
 Geogr. Koordinaten: 46,61810° N | 14,40551° O

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:

Hochwasser
 Oberflächenabfluss
 Lawinen
 Erdbeben
 Rutschungen
 Windspitzen
 Blitzdichte
 Hagel
 Schneelast
 Hitzeepisoden






Gefährdung:

hoch
 hoch
 keine Daten
 mittel
 niedrig
 mittel
 mittel
 hoch
 niedrig
 mittel




Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser



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

Oberflächenabfluss





Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20




Lawinen

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


















Erdbeben¹

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







Rutschungen

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





Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  > 180 - ≤ 190
-  > 170 - ≤ 180
-  > 160 - ≤ 170
-  > 150 - ≤ 160
-  > 140 - ≤ 150
-  > 130 - ≤ 140
-  > 120 - ≤ 130
-  > 110 - ≤ 120
-  > 100 - ≤ 110
-  > 90 - ≤ 100
-  > 80 - ≤ 90
-  > 70 - ≤ 80
-  > 60 - ≤ 70
-  > 50 - ≤ 60
-  > 40 - ≤ 50
-  ≤ 40












Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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









Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

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

Schneelast² [kN/m²]


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

Hitzeepisoden Kysely Tage

-  ≥ 24
-  ≥ 20 - < 24
-  ≥ 16 - < 20
-  ≥ 12 - < 16
-  ≥ 8 - < 12
-  ≥ 4 - < 8
-  ≥ 0 - < 4
-  0

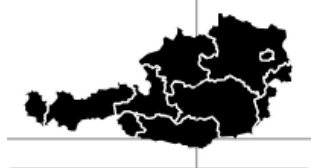
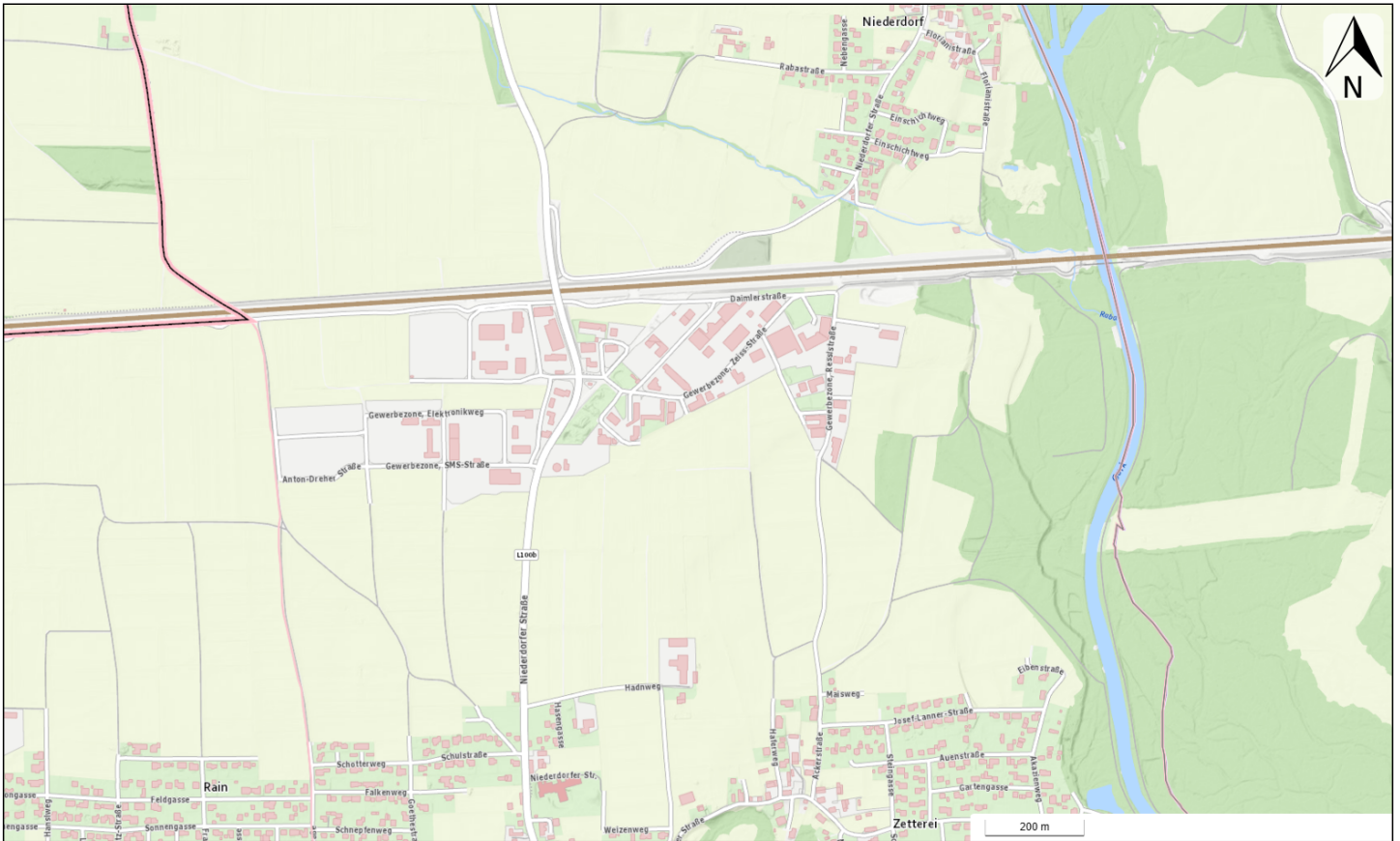
¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast

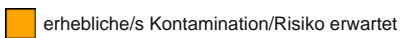


Altablagerung



Altstandort

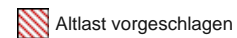
Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



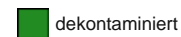
Altlast vorgeschlagen



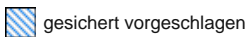
Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



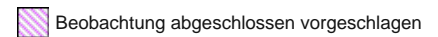
dekontaminiert



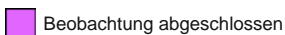
gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

Grundstück 812 OSTSEITE



Aushubmaterial „Erde“



Bauschutt „Ziegel“



Altholz „Bahnschwellen“



Eisen „Träger“ und „Bewehrung“



Westseite „PKW Abstellplatz“

