

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Mag.Irene Kreschischnig

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



Johann Kreschischnig

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

Geschäftszahl des
LG Klagenfurt: 41 S 13/25 x

Villach, 4.3.2025

Frau Rechtsanwältin
Mag. Sophie Wagner
Karfreitstraße 1/2.OG
9020 Klagenfurt

Gutachten

gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG)

Konkursverfahren 41 S 13/25 x

Patrick GRITZNIG

geb. 29.8.1991

Muschkau 22

9072 Ludmannsdorf

Gegenstand:

Liegenschaft EZ 682, GB 72130 Köttnmannsdorf

Eigentümer:

Patrick Gritznic

1/1



Ergebnis

**Der Verkehrswert der Liegenschaft
EZ 682, GB 72130 Köttmannsdorf
beträgt rund € 32.000,--.**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Daten.....	3
2. Grundlagen des Gutachtens.....	3 bis 5
3. Befund.....	6 bis 8
4. Bewertung.....	9 bis 11

Beilagen: Grundbuchsauszug
Lageplan
Widmungsplan
Bebauungsverpflichtung - Bestätigung
HORA-Pass
Auszug Altlastenportal
Fotodokumentation

1. **Allgemeine Daten**

Auftraggeber	RA Mag. Sophie Wagner Masseverwalterin im Konkursverfahren 41 S 13/25 x, LG Klagenfurt
Auftrag an	SV Mag. Irene Kreschischnig
Liegenschaft	Bewertung der Liegenschaft EZ 682, GB 72130 Köttmannsdorf
Stichtag	5.2.2025 (Tag der Konkurseröffnung)

2. **Grundlagen des Gutachtens**

2.1 **Allgemeines**

Das Gutachten ist zur gerichtlichen Verwendung bestimmt.

Jede andere Verwendung ist an die Zustimmung der Verfasserin gebunden.

Eine Kontrolle der Grenzpunkte wurde nicht vorgenommen.

2.2 **Befundaufnahme**

Die Befundaufnahme der Liegenschaft fand am 4.3.2025 statt.

2.3 Erhebungen bzw. Auskünfte, Unterlagen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 6.2.2025
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Köttnannsdorf
- Katasterpläne
- Digitale Katastralmappe
- Gefahrenzonenplan
- 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 Neuruhner, 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 Allgemeines

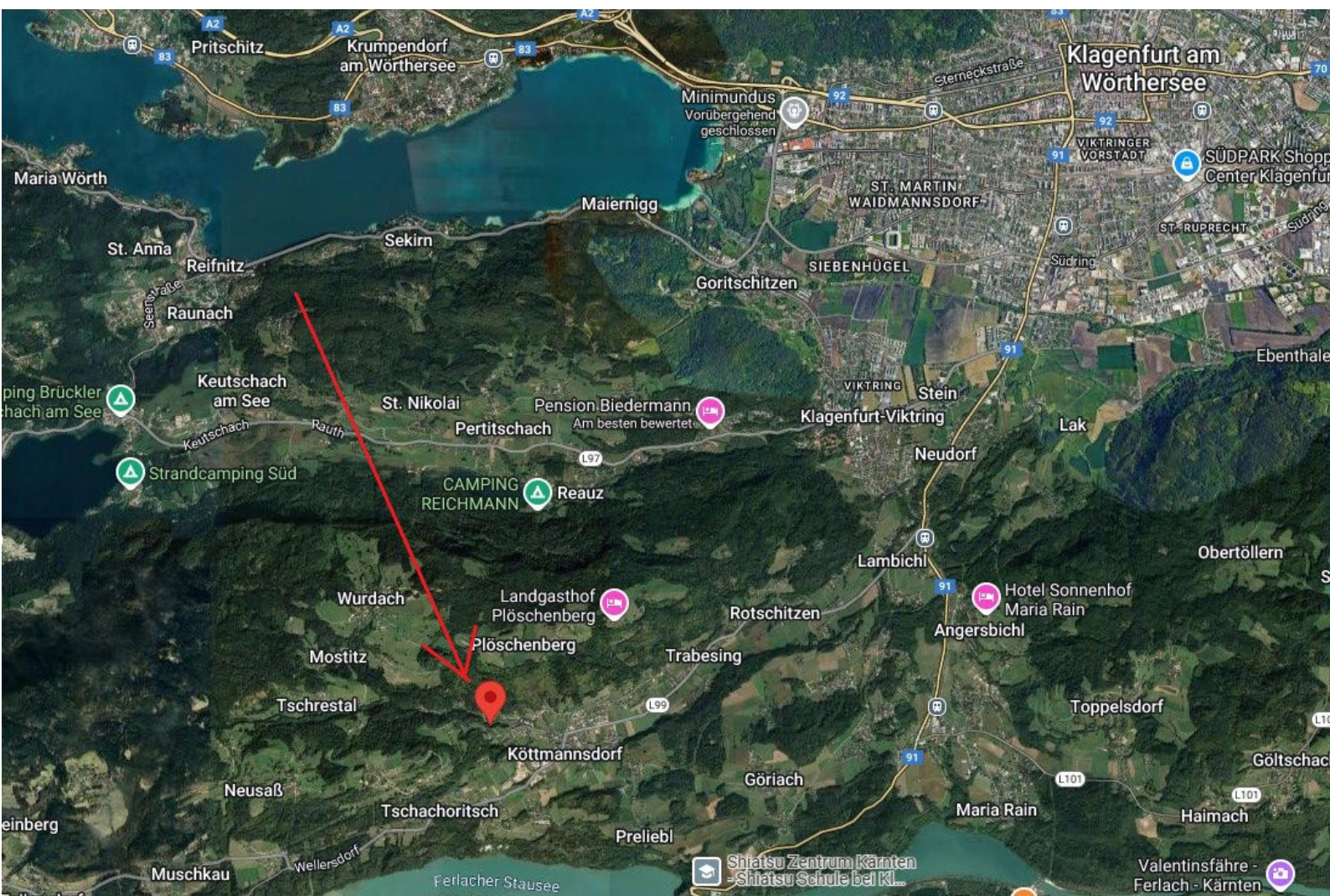
Die Liegenschaft mit dem unbebauten Grundstück befindet sich in der Gemeinde Köttmannsdorf im Bezirk Klagenfurt Land, südlich von Klagenfurt.

Die Entfernung bis Köttmannsdorf, wo viele infrastrukturelle Einrichtungen vorhanden sind, beträgt 1 km. Bis Klagenfurt sind es 10 km.

Das Grundstück befindet sich im Rekagraben, durch den der Köttmannsdorfer Bach fließt. Nördlich und südlich des Grundstücks steigt das Waldgelände steil an, daher ist es eher schattig.

3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Das Grundstück ist unbebaut und ist Wiese.



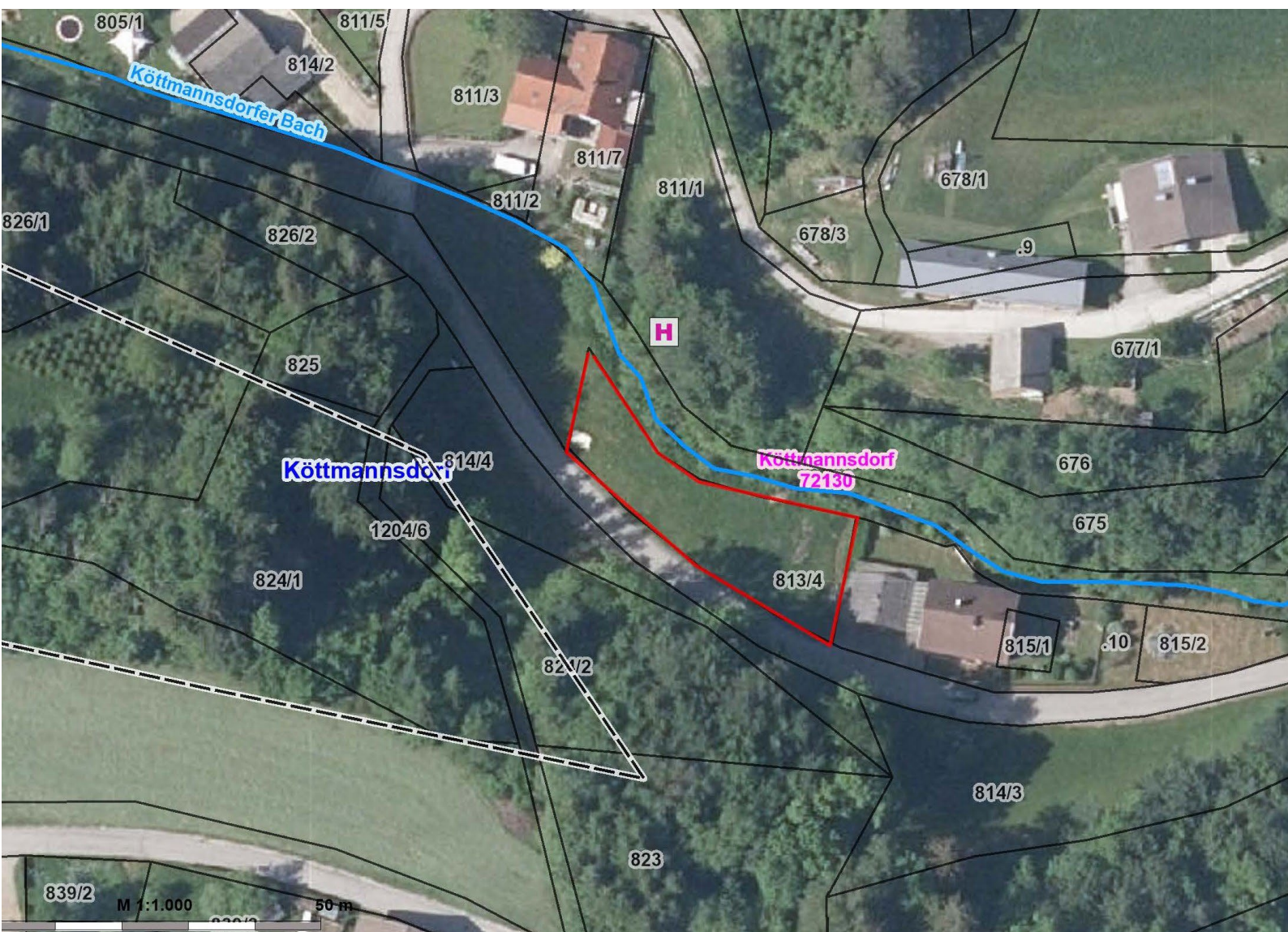
3.3 Grundstück

Gst. 813/4 mit 634 m²

Das längliche Grundstück ist eben und nach Süden und Westen geneigt. Kanal und Wasseranschluss sowie Stromanschluss befinden sich an der Grundstücksgrenze.

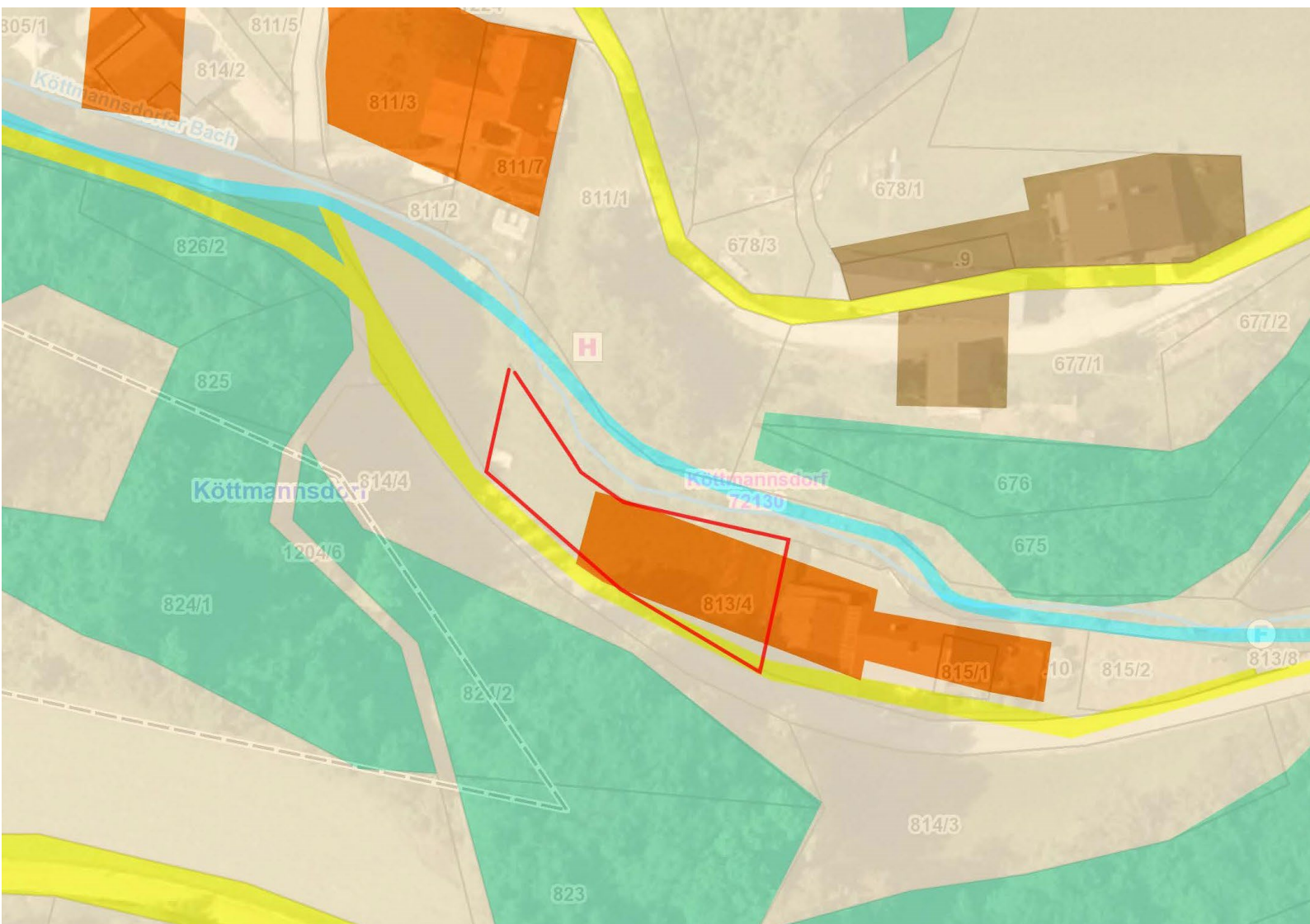
Nördlich des Grundstücks fließt der Köttmannsdorfer Bach, südlich des Grundstücks führt die Gemeindestraße vorbei. Das Grundstück ist über das öffentliche Gut über die gesamte Länge aufgeschlossen.

Das Gelände steigt nördlich und südlich stark an und ist bewaldet, das Grundstück befindet sich in einem Graben (Rekagraben) und hat wenig Sonne.



**Das Grundstück ist zum Teil als Bauland-Wohngebiet gewidmet,
zum Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche (siehe Widmung unten).**

Die Umwidmung erfolgte 2018. Im Zuge der Umwidmung wurde eine Bebauungsverpflichtung bis 30.9.2023 auferlegt, diese wurde laut Auskunft von der Gemeinde bis 2027 verlängert (Hinterlegung: € 2.500,--).



Für das Grundstück besteht eine Baugenehmigung für ein Holzhaus
(Bescheid der Gemeinde Köttmannsdorf vom 22.10.2020).
Laut Bescheid ist diese Genehmigung bereits abgelaufen..

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

GB	TZ/Jahr	Gst.Nr.	Fläche	EUR / m²
1.) Köttnannsdorf	8540/2023	661/8	662 m ²	€ 105,74/m ²
2.) Köttnannsdorf	5953/2021	695/4	1.206 m ²	€ 120,00/m ²
3.) Köttnannsdorf	2850/2021	686/2	644 m ²	€ 86,96/m ²
4.) Köttnannsdorf	8242/2024	290/3	942 m ²	€ 145,00/m ²
5.) Köttnannsdorf	1583/2023	288/4,288/3	4.278 m ²	€ 135,00/m ²
6.) Köttnannsdorf	1160/2023	279/4	991 m ²	€ 135,00/m ²
7.) Köttnannsdorf	9712/2022	279/1	1.559 m ²	€ 110,00/m ²
8.) Köttnannsdorf	6597/2024	347/3	719 m ²	€ 111,27/m ²
9.) Köttnannsdorf	3344/2022	253/9	627 m ²	€ 100,00/m ²
10.) Köttnannsdorf	2228/2021	250/26	610 m ²	€ 106,00/m ²
11.) Köttnannsdorf	10028/2020	153/2	1.000 m ²	€ 95,00/m ²
12.) Köttnannsdorf	755/2021	381/2	990 m ²	€ 70,71/m ²
13.) Köttnannsdorf	5303/2020	383/2	800 m ²	€ 62,50/m ²
14.) Köttnannsdorf	8275/2021	350/1	2.344 m ²	€ 70,48/m ²
15.) Köttnannsdorf	3344/2022	253/9	627 m ²	€ 100,--/m ²
16.) Köttnannsdorf	8819/2021	252/4	802 m ²	€ 75,--/m ²
17.) Köttnannsdorf	8179/2020	404/5	719 m ²	€ 57,02/m ²

Das Grundstück wurde mit Kaufvertrag vom 13.8.2020 um € 27.500,-- gekauft. Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von € 43,38.

Aus den Vergleichspreisen ist ersichtlich, dass die Grundstücke in Köttmannsdorf zwischen € 60,-- und € 145,--/m² kosten. Die Preise sind insgesamt bzw. je nach Lage in den vergangenen fünf Jahren stark angestiegen.

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in einem Graben in nicht idealer Lage. Es ist nur zum Teil als Bauland gewidmet.

Der Quadratmeterpreis für dieses nur zum Teil gewidmete Grundstück hat sich kaum erhöht und wird mit € 50,-- festgelegt.

Gst. 813/4

634 m² à € 50,-- = € 31.700,--

Bodenwert **rund** **€ 32.000,--**

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

Der Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 682, GB 72130 Köttmannsdorf

beträgt rund € 32.000,--.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72130 Köttmannsdorf
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

EINLAGEZAHL 682

Letzte TZ 9270/2024
Plombe 906/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
813/4	G Gärten(10)	*	634 Rekagraben 18

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Patrick Gritzniß

GEB: 1991-08-29 ADR: Muschkau 22, Ludmannsdorf 9072

a 9806/2020 Kaufvertrag 2020-08-13 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 9806/2020 Pfandurkunde 2020-09-14

PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 45.000,--
für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)	

b gelöscht

2 a 7591/2022 Zahlungsbefehl 2022-04-14

PFANDRECHT	vollstr. EUR 1.265,40
4 % Z aus EUR 1.265,40 ab 30.06.2022	
Kosten EUR 58,07 samt 4 % Z seit 14.04.2022	
weitere Kosten EUR 177,84	
Antragskosten EUR 274,92 für	
Mag. Dr. Gerald Fritz geb 1970-12-11	
(8 E 2377/22b)	

4 % Z aus EUR 1.265,40 ab 30.06.2022	
Kosten EUR 58,07 samt 4 % Z seit 14.04.2022	
weitere Kosten EUR 177,84	
Antragskosten EUR 274,92 für	
Mag. Dr. Gerald Fritz geb 1970-12-11	
(8 E 2377/22b)	

3 a 9270/2024 Bewilligung 2024-12-04

PFANDRECHT	vollstr. EUR 7.995,99
7,88 % Z aus EUR 7.288,27 seit 2024-11-18	
Antragskosten EUR 300,-- für	
Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen - Kärnten	
(8 E 3442/24y)	

7,88 % Z aus EUR 7.288,27 seit 2024-11-18

Antragskosten EUR 300,-- für

Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen - Kärnten

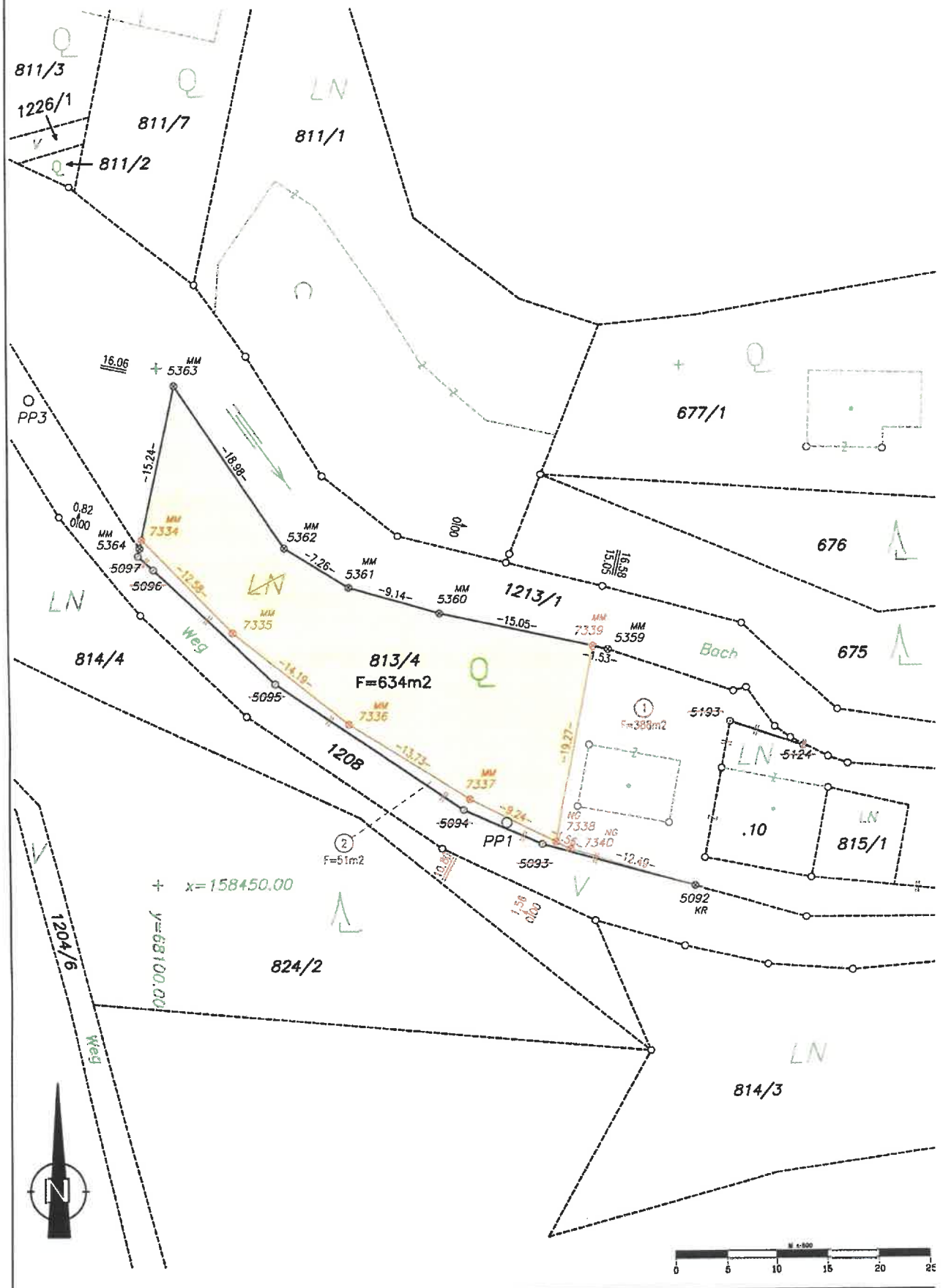
(8 E 3442/24y)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



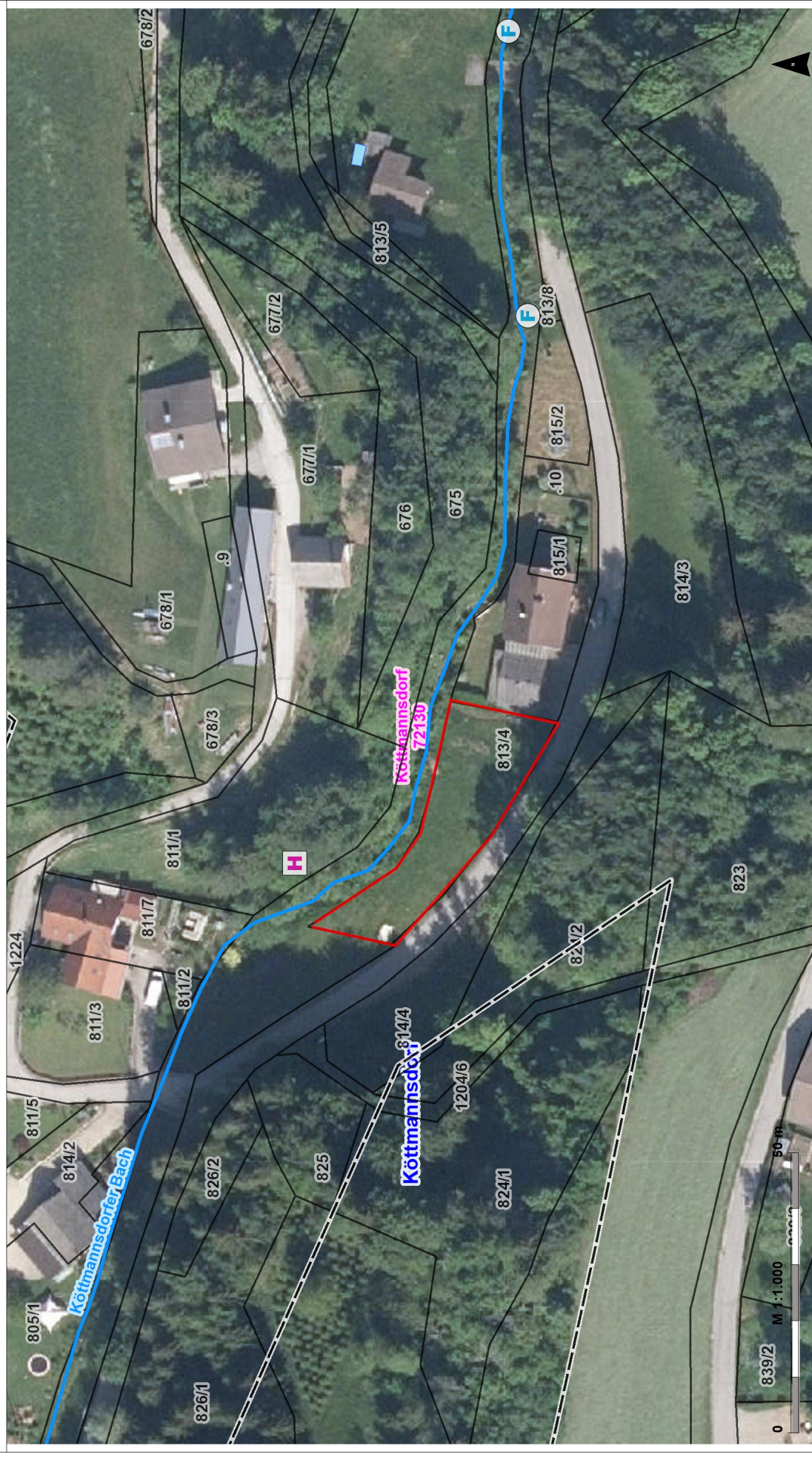
MAPPEN - und MASSDARSTELLUNG 1:500





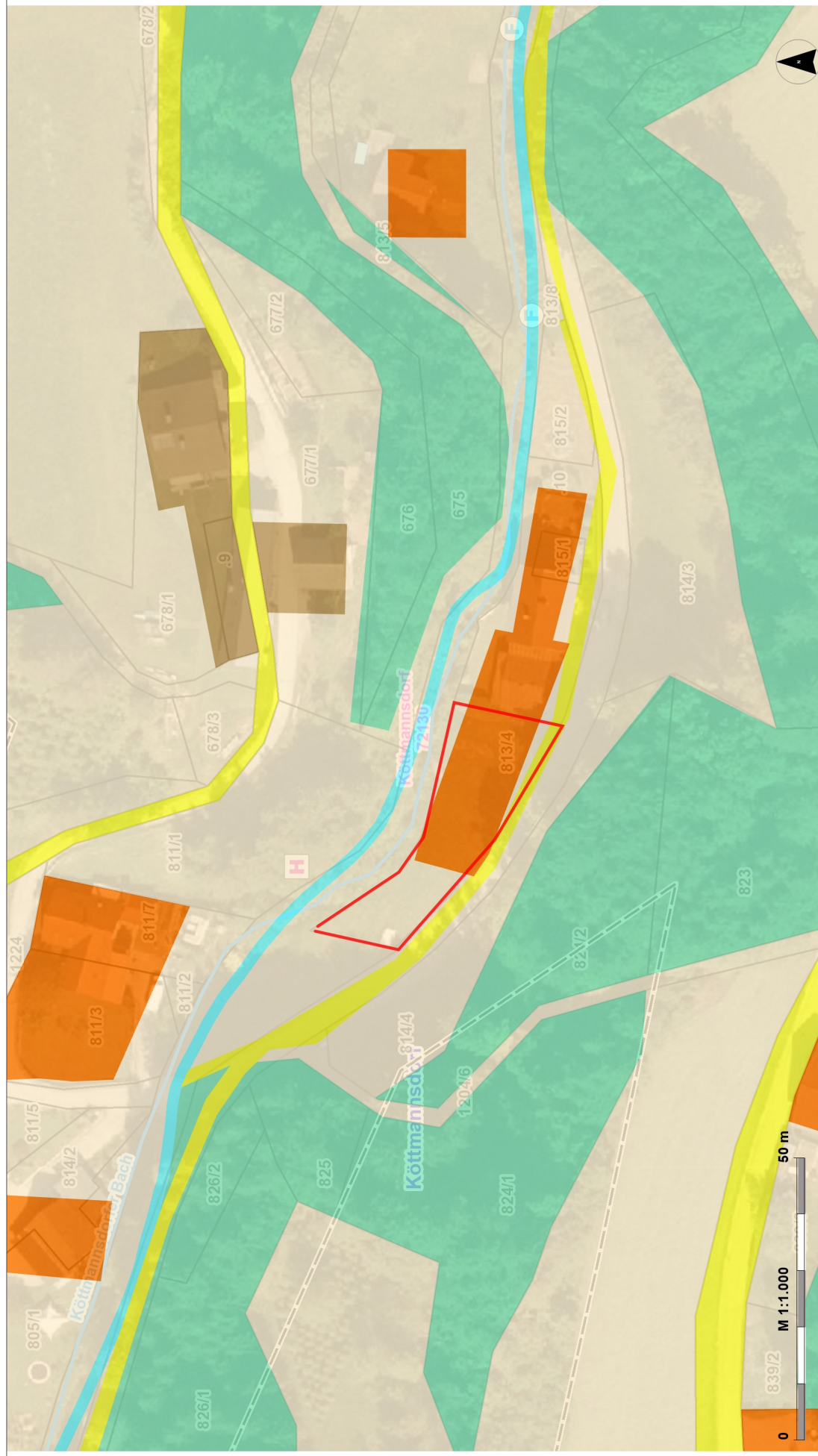
Erstellt am: 08.03.2025 von:

Maßstab: 1:1000



Erstellt am: **08.03.2025** von:

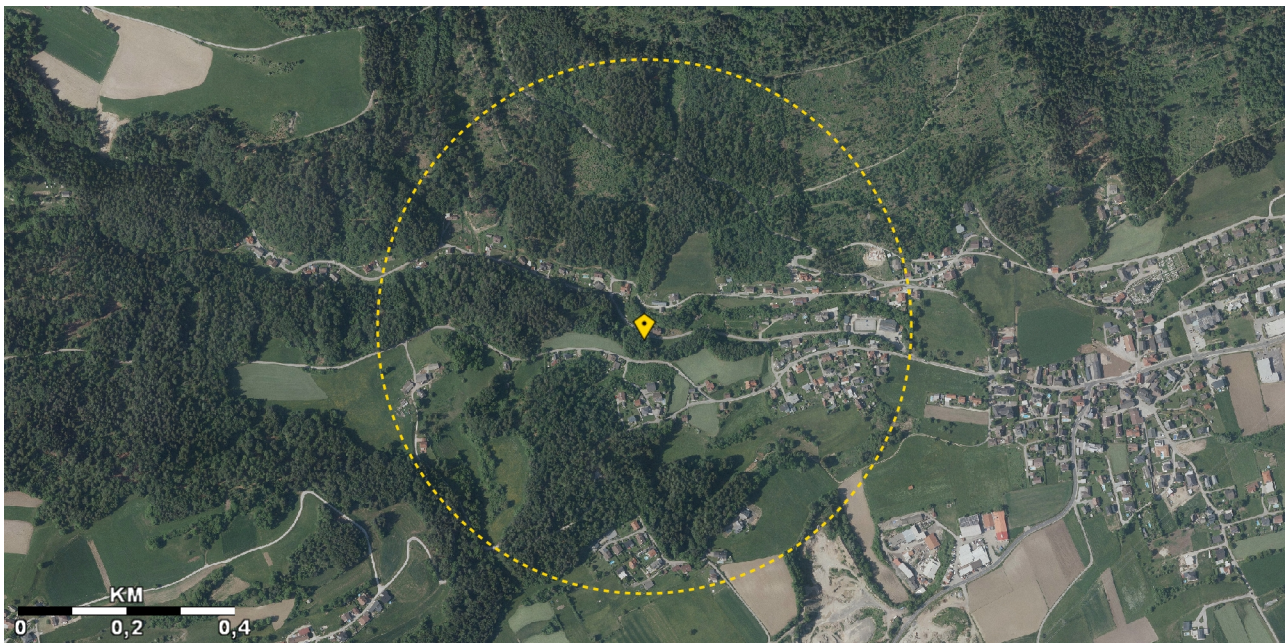
Maßstab: **1:1000**



HORA-Pass

Adresse: -
Seehöhe: 572 m
Auswerteradius: 500 m
Geogr. Koordinaten: 46,56207° N | 14,22127° 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		hoch
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		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



Erdbeben¹

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



Windspitzen [km/h]

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



Lawinen

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



Rutschungen

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



Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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



Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

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



Schneelast² [kN/m²]

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



Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

1 ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

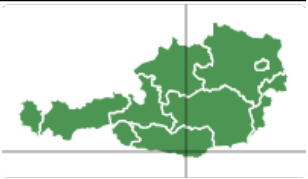
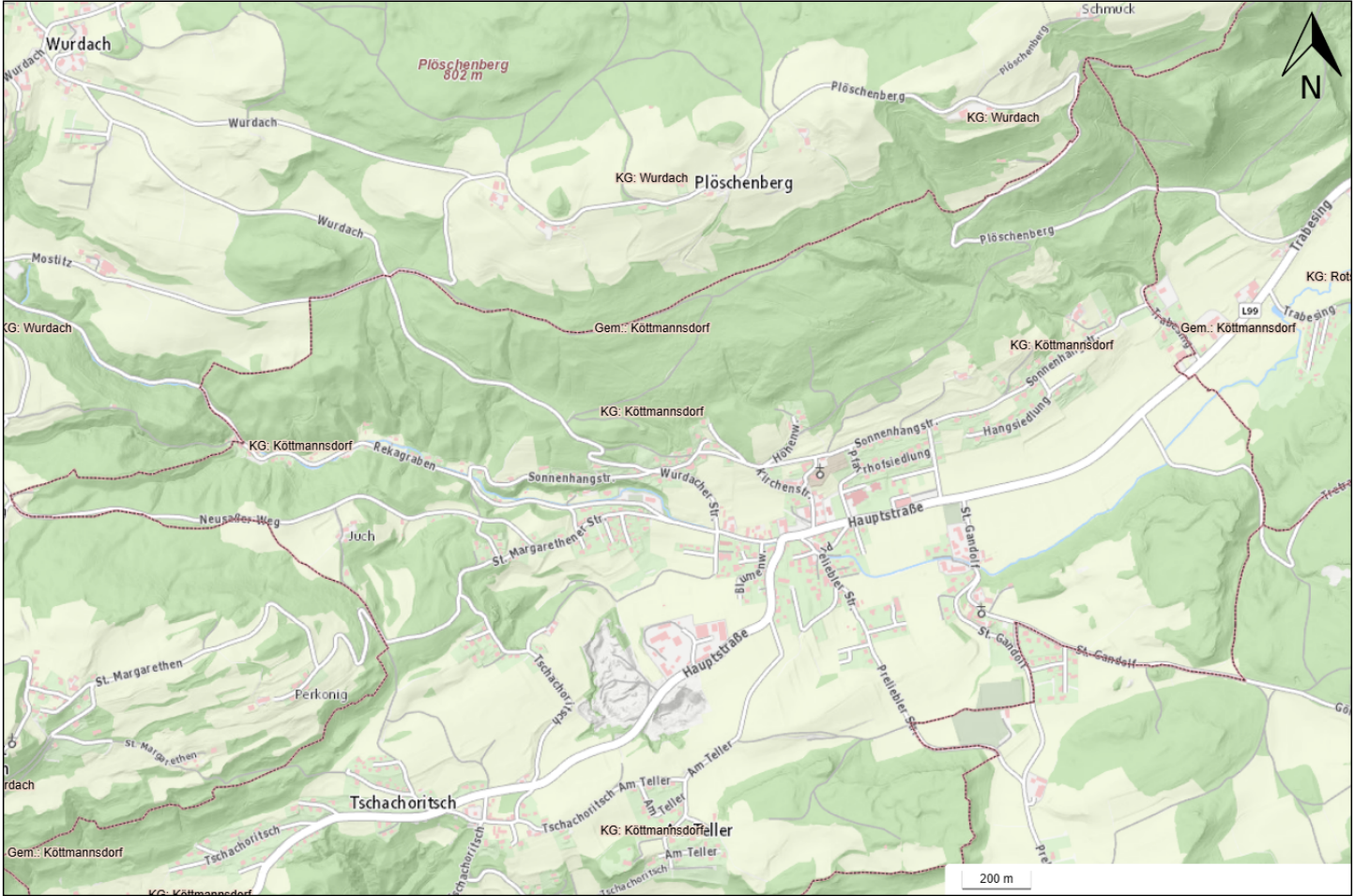
2 ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05



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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen



Altlast

dekontaminiert

gesichert

Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Administrative Grenzen

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



"UTSCHOUNIG Eva (Gemeinde Köttmannsdorf)" <eva.utschounig@ktn.gde.at> /
AW: Info KG 72130 Gst.: 813/4 laut VermessungsurkundeUTSCHOUNIG Eva
(Gemeinde Köttmannsdorf) 28.05.2020 09:55An: Martin ROESSLER
Von: "UTSCHOUNIG Eva (Gemeinde Köttmannsdorf)"
<eva.utschounig@ktn.gde.at>
An: "Martin ROESSLER" <martin.roessler@rbgk.raiffeisen.at>

Sehr geehrter Herr Rössler!

Nachstehend die gewünschten Information!

Umwidmung mit BS vom 07.11.2018 in Bauland - Wohngebiet

Es liegt eine Bebauungsverpflichtung vor.

Kanalanschlussbeitrag: 2.543,55 € pro BWE
Wasseranschlussbeitrag: 2.300,00 € pro BWE

Bebauung: Vorschriften gemäß der K-BO sind einzuhalten;

Mit freundlichen Grüßen
Utschounig Eva
Bauamt

Gemeinde Köttmannsdorf



Karawankenblick 1
9071 Köttmannsdorf
Tel.: 04220/2203- DW 14
Fax: 04220/2595
koettmannsdorf@ktn.gde.at
www.koettmannsdorf.at

Von: Martin ROESSLER <martin.roessler@rbgk.raiffeisen.at>

Gesendet: Mittwoch, 20. Mai 2020 16:29

An: UTSCHOUNIG Eva (Gemeinde Köttmannsdorf) <eva.utschounig@ktn.gde.at>

Betreff: WG: Info KG 72130 Gst.: 813/4 laut Vermessungsurkunde

Mit freundlichen Grüßen,

**Raiffeisen
Immobilien**



Raiffeisen Immobilien Kärnten GmbH

Martin Rössler

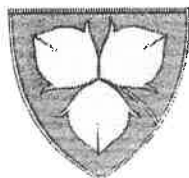
Hauptplatz 12

9100 Völkermarkt

Tel.: +43 4232 37329

Fax: +43 4232 37329-65

Mobil: +43 664 450 68 40



Empfangsbestätigung Nr.

1

über den Erhalt von Betrag in Euro, Cent

2.500,00

EUR in Worten Cent wie oben

-zweitausendfünfhundert-

Von Zwanzger Inge Christine, 9071 Köttmannsdorf Rekagraben 16

Für Bebauungsverpflichtung lt. Vereinbarung vom 13.08.2018

Umwidmung 07/2018

Parz.Nr. 813/4, KG Köttmannsdorf

Köttmannsdorf, am 13.08.2018



Stempel Unterschrift

IA 11.2.2018



GEMEINDE KÖTTMANNSDORF

Bearbeiter: Eva Utschounig
Tel.: 04220/2203-14
Fax: 04220/2595
E-Mail: koettmannsdorf@ktn.gde.at
Bauaktnummer: Rekagraben 18
GZ: B-2020-1179-00108
Köttnmannsdorf, am 22.10.2020

BESCHEID

Über Antrag der Manuela Gritznig, Muschkau 22, 9072 Ludmannsdorf und des Patrick Gritznig, Muschkau 22, 9072 Ludmannsdorf, vom 28.09.2020, ergeht aufgrund des durchgeführten Vorprüfungsverfahrens folgender

SPRUCH:

Der Bürgermeister der Gemeinde Köttnmannsdorf, als Baubehörde I. Instanz, erteilt
Manuela Gritznig, Muschkau 22, 9072 Ludmannsdorf
Patrick Gritznig, Muschkau 22, 9072 Ludmannsdorf

gemäß §§ 6, 17, 18 und 24 der Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996, LGBl. Nr. 62/1996, in der geltenden Fassung, in Verbindung mit den Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985, in der geltenden Fassung, aufgrund des Ergebnisses des durchgeführten Ermittlungsverfahrens die

BAUBEWILLIGUNG

für die **Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit überdachtem Stellplatz, Lager und Technikraum sowie eines Gartenhauses auf der Parzelle Nr. GST 813/4 aus der EZ 72130/00006 in der KG Köttnmannsdorf** nach Maßgabe der von der Firma Rogatsch Karl, Fasanenweg 5, 9551 Bodensdorf erstellten und einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildenden Baupläne (Bauplan inklusive Baubeschreibung und Energieausweisberechnung) unter nachstehenden Auflagen:

1. Antragsteller und Unternehmer haben sich bei der Bauausführung genau nach dem mit der Genehmigungsklausel versehenen Bauplan, der Baubeschreibung, der Wärmeschutzberechnung, nach den Kärntner Bauvorschriften sowie nach den Bestimmungen der Kärntner Bauordnung 1996 zu halten, wobei auf nachstehende Bestimmungen besonders hingewiesen wird:
 - a) Abänderungen der Baubewilligung sind ohne vorherige Genehmigung nicht zulässig.
 - b) Der Beginn der Ausführung des Vorhabens ist längstens binnen einer Woche der Behörde schriftlich zu melden. Zur Meldung ist derjenige verpflichtet, in dessen Auftrag das Bauvorhaben ausgeführt wird. Bei Vorhaben nach § 6 lit a, b, d und e ist gleichzeitig der Bauleiter anzugeben.

- c) Mit den Bauarbeiten darf erst nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen werden.
 - d) Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft mit der Bauausführung begonnen wird.
 - e) Die Bauarbeiten dürfen nur von befugten Unternehmen ausgeführt werden. Die Unternehmer sind der Behörde gegenüber für die bewilligungsgemäße und dem Stand der Technik entsprechende Ausführung des Vorhabens sowie für die Einhaltung der Kärntner Bauvorschriften und aller Vorschriften über die Bauausführung verantwortlich. Diese Verantwortlichkeit wird weder durch die Baubewilligung, noch durch die behördliche Aufsicht eingeschränkt. Die zivilrechtliche Haftung bleibt unberührt. Die Unternehmer haben - unbeschadet der Vorschriften über den Dienstnehmerschutz - alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Sicherheit und Gesundheit von Menschen am Ausführungsort des Vorhabens und seiner Umgebung zu gewährleisten. Insbesondere haben die Unternehmer dafür zu sorgen, dass jeder unnötige störende Lärm am Ausführungsort des Vorhabens und in seiner Umgebung vermieden wird und nach § 28 getroffene Anordnungen eingehalten werden.
 - f) Die Vollendung von Vorhaben nach § 6 lit a, b, d und e der Kärntner Bauordnung ist der Baubehörde binnen einer Woche schriftlich zu melden. Zur Meldung ist derjenige verpflichtet, in dessen Auftrag das Vorhaben ausgeführt wurde. Die Bestätigungen aller mit der Ausführung des Vorhabens betrauten befugten Unternehmer, aus denen jeweils hervorgeht, dass die Ausführung des Vorhabens entsprechend der Baubewilligung einschließlich der ihr zugrunde liegenden Pläne, Berechnungen und Beschreibungen, den Bestimmungen des § 29 Abs. 1 und 2 leg cit (Verwendung zulässiger Bauprodukte) sowie den Kärntner Bauvorschriften erfolgt ist, sind vom Bauwerber zur allfälligen Überprüfung durch die Behörde aufzubewahren.
 - g) Die Ausführungsplakette ist nach Rechtskraft der Baubewilligung an wahrnehmbarer Stelle gut sichtbar anzubringen.
- 2. Vor Baubeginn ist das Einvernehmen mit den verschiedenen Versorgungsträgern (Post, Kelag, Gemeindekanal und -wasserleitung etc.) herzustellen. Auf vorhandene Vermessungszeichen ist besonders Bedacht zu nehmen. Bei Auftreten von Bodenfunden kulturhistorischer Art ist gemäß Denkmalschutz an die nächste politische Instanz bzw. an das Landesmuseum für Kärntner oder an das Bundesdenkmalamt Meldung zu erstatten.
 - 3. Gemäß § 6 Abs. 2 des Gemeindewasserversorgungsgesetzes 1997, K-GWVG, in der geltenden Fassung, wird hiermit die Anschluss- und Benutzungspflicht nach § 6 Abs. 1 leg. cit. ausgesprochen. Damit ist die Verpflichtung gegeben, das Grundstück Parzelle 813/4 in der KG Köttnannsdorf einschließlich der darauf errichteten Gebäude (auch Änderung oder Änderung der Verwendung) an die Gemeindewasserversorgungsanlage anzuschließen und den Bedarf an Trink- und Nutzwasser aus dieser Anlage zu beziehen.
 - 4. Gemäß § 4 Abs. 2 des Gemeindekanalisationsgesetzes, K-GKG, LGBI. Nr. 62/1999, in der geltenden Fassung, wird hiermit die Anschlusspflicht nach § 4 Abs. 1 leg. cit. ausgesprochen. Damit ist die Verpflichtung für den Eigentümer des Grundstückes gegeben, die auf dem Grundstück errichteten Gebäude an die Gemeindekanalisationsanlage anzuschließen.
 - 5. Situierung:
Diese hat nach den Darstellungen des Lageplanes im Maßstab 1:250 zu erfolgen, wobei die angeführten Mindestabstände keinesfalls unterschritten werden dürfen.
 - 6. Niveaufestlegung:
Der Baukörper ist nach den Darstellungen des Geländeschnittes höhenmäßig zu situieren.

EINREICHPLAN

M 1:250

M 1:100

NEUBAU

EFH FAM. GRITZNIG

Bundesgebühr in der Höhe von

€.....11 7,80.....entrichtet

KG.: 72130 KÖTTMANNSDORF

GR-NR.: 813/4 EZ.: 6

**LAGEPLAN
GRUNDRISS**

**SCHNITT
ANSICHTEN**

BEHÖRDE:

Vorliegender Bauplan wird im Sinne des

Bescheides vom 22.10.2020

Zahl: B-2020-1179-00108
baupolizeilich genehmigt.

Köttmannsdorf, den 22.10.2020

Der Bürgermeister



DATUM:

9. September 2020

PLANNUMMER:

2004 B02

BAUWERBER

Fr. Manuela GRITZNIG

Hr. Patrik GRITZNIG

Muschkau 22

9072 Ludmannsdorf

Manuela Gritznig
Patrik Gritznig

PLANVERFASSER

ROGATSCH
Holzbau Zimmerei
Rogatsch Karl

Fasanenweg 5, 9651 Bodensdorf
0676 / 73 53 137

[Signature]

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Fr. Inge ZWANZGER

Köttmannsdorf 6

9071 Köttmannsdorf

Zwanzger Inge

BAUFÜHRER



ING. Dietmar EDLINGER
Dorfstrasse 27

A-9311 Kraig / Überfeld

Mobil: +43(0)699 / 1539 2899

[Signature]

