



## DIETER H. KANDUT

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
staatl. gepr. Immobilien- u. Vermögenstreuhänder  
Weinleiten 8, 9400 Wolfsberg, mail: [immo.bewertung@aon.at](mailto:immo.bewertung@aon.at)  
mobil: 0664. 213 65 07 Festnetz: 04352. 30 708 DW 22

gemäß schriftlicher Beauftragung vom 06. November 2024 von Seiten der Erbengemeinschaft  
(ROGL-RAMPITSCH-EGARTER) vertreten durch Herrn Manuel ROGL  
erfolgte nachstehendes

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN



zur Schätzung einer Hofstellenliegenschaft im südlichen Gewerbegebiet vor Feldkirchen,  
als Teil der der **EZ 18, KG 77312 Gradisch**.  
bestehend aus, Wohngebäude, Stallgebäude und zwei Nebengebäuden  
Grundstücksfläche: **8.898 m<sup>2</sup>** (ohne Wald), **Anschrift:** „Hauptstrasse 51, 9560 Feldkirchen“

**Eigentümerverhältnisse:** **Herr Robert ROGL 1/1 - verstorben**

Angewendete Wertermittlungsverfahren: **Sachwertverfahren** für das/die (Wohn)-Gebäude  
und die baulichen Außenanlagen.  
Vergleichswertverfahren für die Grundstücksfläche/n

**Bewertungstichtag:** **06. November 2024** - Lokalausweis  
**Lokalausweis:** **06. November 2024** **9.30h bis 11h**  
**Gutachtensausfertigung:** **06. Dezember 2024**

**Ergebnis ---- Seite 2 / Eckdaten ---- Seite 3**

Gerichtsstand: Wolfsberg  
Firmensitz: Weinleiten 8  
9400 Wolfsberg

Bankverbindung:  
IBAN: AT88 3948 1000 1378 3303  
BIC: RZKTAT2K481

**Liegenschaftslage****Ergebnis/se****Verkehrswert der Liegenschaft mit Hofstellenwidmung:**

**gerundet: EUR 759.200,00**

*siehe Seite 72+73*

*ohne Fahrnisse, jedoch inkl. Zubehör wie Heizanlage, etc.*

**rechnerischer Sachwert der Liegenschaft mit Gesamtwidmung:**

*ohne Berücksichtigung der steuerlichen Komponenten, behördlichen Auflagen im Zuge der Umwidmung und allfälligen Gebäudebeseitigungskosten*

**fiktives Ergebnis gerundet: EUR 1.042.900,00**

*siehe Seite 70*

**Grundbücherliche Belastungen:**

EUR 0,00

**Wert der Fahrnisse:**

EUR 0,00

*- wurde nicht beauftragt*

**geschätzte Entsorgungs/- und Räumungskosten:**

EUR 0,00

*- wurde nicht beauftragt*

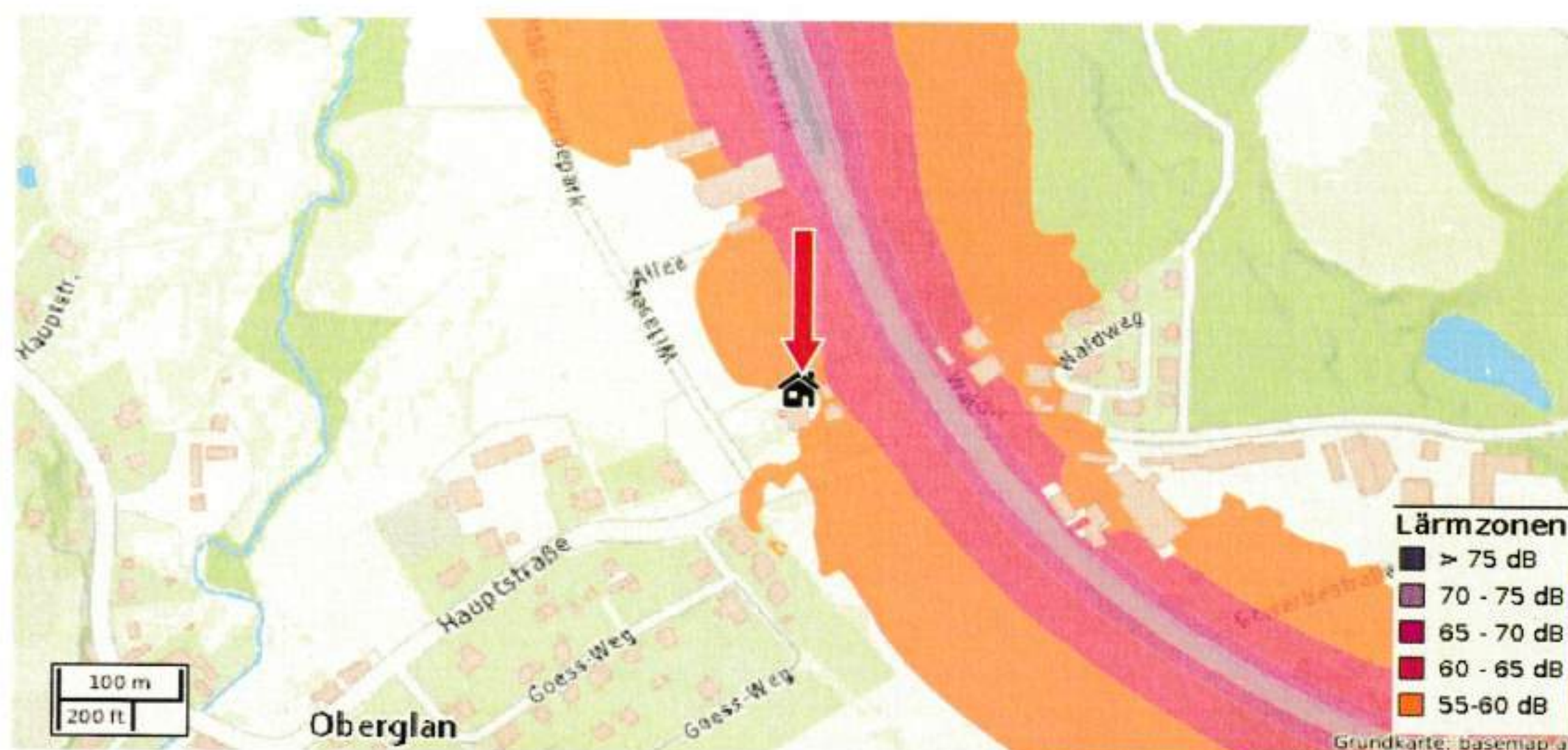
Wolfsberg am 06. Dezember 2024

## Eckdaten zur Liegenschaft

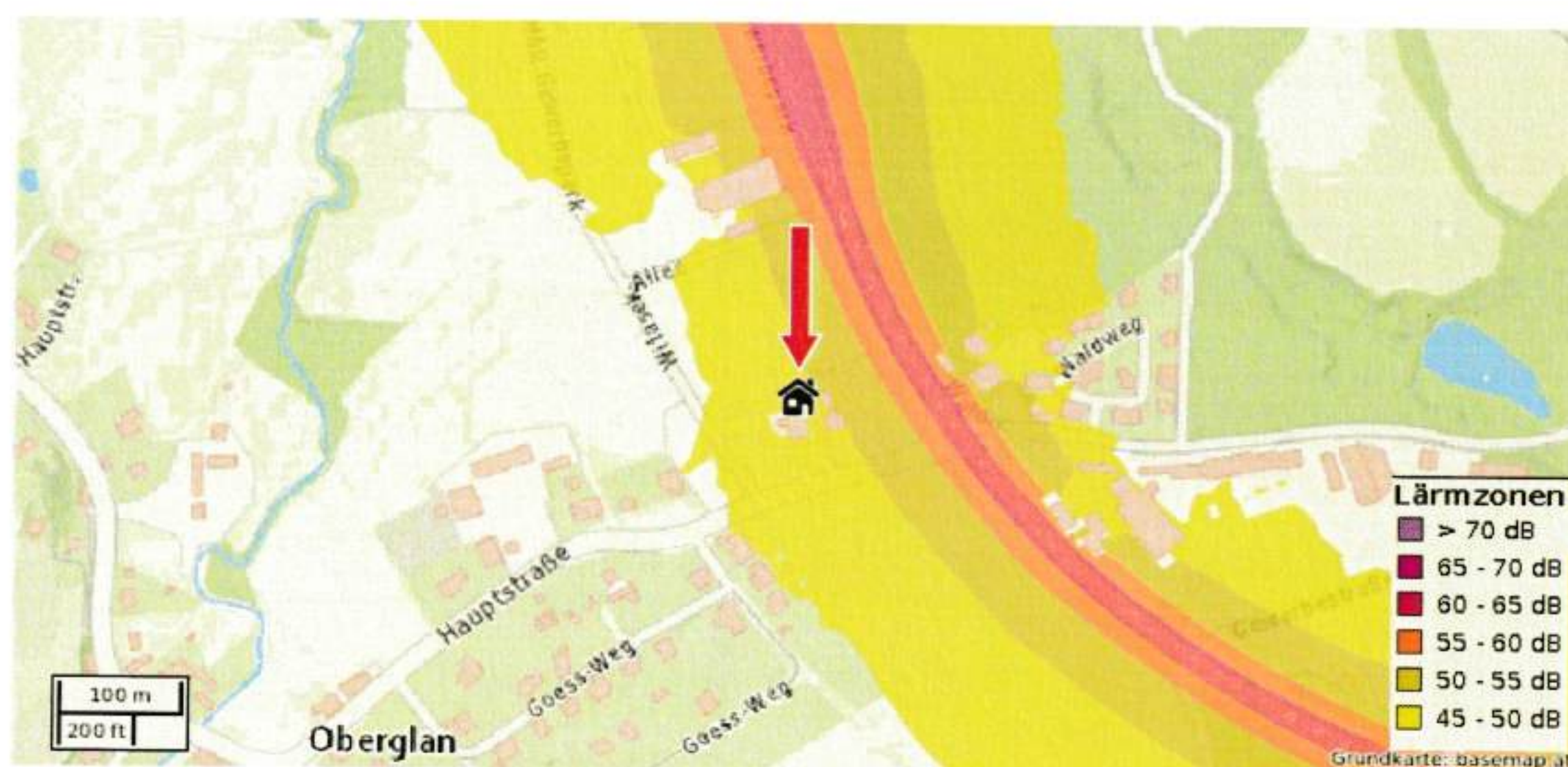
Nutzung:	derzeit unbewohnt, davor vermietet
Grundstücksfläche:	8.898 m <sup>2</sup> (ohne der Waldparzelle in der KG Klein St. Veit)
Widmung:	<u>derzeitiger Widmungsstand:</u> 2.518 m <sup>2</sup> Hofstellenwidmung 6.380 m <sup>2</sup> Grünlandwidmung  <u>Widmungsaussichten laut ÖEK:</u> <i>Derzeit aufrechte Hofstellenwidmung, jedoch laut schriftlicher Auskunft der Stadtgemeinde Feldkirchen wird das zukünftige ÖEK vorauss. noch im Dezember 2024 im Gemeinderat beschlossen werden - daraus folgt die Umwidnungsmöglichkeit in Gewerbegebiet für die Gesamtfläche. Siehe dazu Mails der Stadtgemeinde Feldkirchen in der Gutachtensbeilage und Ausschnitte daraus im Gutachtenteil „Widmungseigenschaften“</i>
Grundstücks-Ausnutzung:	in Bezug auf die Hofstellenwidmung optimal ausgenutzt.
Gebäudealter/-errichtung:	für die Hauptgebäude nicht bekannt
Alter-Wohngebäude:	geschätzte 60 bis 100 Jahre und älter
Mittleres / fiktives / Alter:	verlängerte Lebensdauer: Ja Fiktives Alter für alle Baukörper 60 Jahre Restnutzungsdauer rechnerisch 20 Jahre
Alter Nebengebäude:	w.e.
Sanierungen:	- siehe Anmerkungen im Verlauf des Gutachtens.
Bauweise:	Massivbauten
Gebäudeflächen NFL:	<b>ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnen im EG+OG im Wohnhaus</b>
Wohngebäude:	<b>Kellergeschoss:</b> ca. 20 m <sup>2</sup> Kellerflächen <b>Erdgeschoss:</b> ca. 93 m <sup>2</sup> Wohnen <b>Obergeschoss:</b> ca. 70 m <sup>2</sup> 3 Zimmer (ehem. Fremdenzimmer) <b>Veranda EG:</b> ca. 4 m <sup>2</sup>
<b>Nebengebäude BFL:</b>	es stehen lediglich Grobwerte aus den Orthofotos zur Verfügung, exakte Planunterlagen sind nicht vorhanden, ein Aufmaß wurde nicht beauftragt.  Nebengebäude OST: ca. 95 m <sup>2</sup> Nebengebäude NORD: ca. 140 m <sup>2</sup> Stallgebäude: ca. 320 m <sup>2</sup> - zweigeschossig Ca. 70 m <sup>2</sup> - eingeschossig
<b>Garage/ Carport:</b>	mehrere Unterstellplätze in den Nebengebäuden

<b>Wohngebäude BFL:</b>	<b>ca. 130 m<sup>2</sup> ( ca. 13 m x 12 m ) + Windfang</b>
<b>Nebengebäude BFL:</b>	<b>ca. bereits erwähnt</b>
Gebäudeausstattung:	Ölzentralheizungsanlage im Nebengebäude-Ost mitsamt Öllager, Etagenherd für das Wohngebäude im EG des Wohnhauses.
öffentl. Anschlüsse:	Kanal, Wasser, Strom, Telefon
Eigene Parkplätze:	ausreichende am eigenen Grund
<b>besonderes:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Hofstellenwidmung</li><li>- positive Umwidmungsaussichten</li><li>- eigener Brauchwasser-Brunnen</li><li>- typische Hofstelle mit knapp 9.000 m<sup>2</sup> Restfläche einer früheren größeren Landwirtschaft</li><li>- Lage inmitten im Gewerbegebiet.</li><li>- nur eingeschränktes Planmaterial und Bewilligungen verfügbar</li></ul>
Grenzen:	Pflegegrenzen in der Natur ersichtlich, Vermessungsmarken nicht ersichtlich

## LÄRMINFO: Straßenverkehr 24h Durchschnitt



## LÄRMINFO: Nachtwerte



Wie in den Lärmkarten ersichtlich, sind zu Tages- und Nachtzeiten Beeinflussungen vorhanden. Als Wohnlage ist diese Liegenschaft nicht gut geeignet.

# INHALT

<b>1.</b>	<b>Präambel - ALLGEMEINE ANGABEN</b>	
1.1.	Auftrag	
1.2.	Honorarverrechnung	
1.3.	Zweck	
1.4.	Bewertungsstichtag	
1.4.1.	Lokalausweis und anwesende Personen	
1.5.	Unterlagen und Grundlagen	
1.6.	Grundbuchsauszug - Rechte & Belastungen	
	<b>Regionsplan</b>	
<b>2.</b>	<b><u>B E F U N D</u></b>	
<b>2.1.</b>	<b>Liegenschaft</b>	
2.1.1.	Lage	
2.1.2.	Maße, Form	
2.1.3.	Beschaffenheit/Nutzung	
2.1.4.	Aufschließung	
2.1.5.	Flächenwidmung - ÖEK	
2.1.6.	Einheitswert	
<b>2.2.</b>	<b>GEBÄUDE – Außenansichten und behördliches ----- ab Seite 18</b>	
2.2.1.	Energieausweis + Rauchmelder	
2.2.2.	Energiebedarf	
2.2.3.	Taxonomie, „stranding Asset“ ( <i>Sanierungswirtschaftlichkeit</i> )	
2.2.4.	Allgemeine Beschreibung	
2.2.5.	Nutzung und Eigenschaften	
2.2.6.	Konstruktive Merkmale	
2.2.7.	Gebäudetechnik	
2.2.8.	Bau – und Erhaltungszustand / Mängel	
2.2.9.	Raumaufteilung und Beschreibung	
2.2.10.	Balkone, Terrassen Anbauten	
2.2.11.	Nebengebäude	
<b>2.3.</b>	<b>Beschreibung der Außenanlagen</b>	
<b>2.4.</b>	<b>Ermittlung der Flächen u. des umbauten Raumes</b>	
<b>3.</b>	<b><u>G U T A C H T E N / Berechnung</u></b>	
<b>3.1.</b>	<b>Allgemeines</b>	
<b>3.2.</b>	<b>Bewertungsgrundlagen / Verfahren</b>	
3.2.1.	Ermittlung	
3.2.2.	Sachwert	
<b>3.3.</b>	<b>Berechnung des Sachwertes</b>	
3.3.1.	Bodenwert / e -----	<b>Seite 60+61</b> (Umwidmung)
3.3.2.	Bauzeitwert -----	<b>Seite 62-60 Wohnhaus</b> <b>Seite 67</b> Nebengebäude
3.3.3.	Aufschließungskosten	
<b>3.3.3.</b>	Zeitwert Außenanlagen -----	<b>Seite 68</b>
<b>3.3.4.</b>	Sachwert/Zusammenstellung -----	<b>Seite 69+70</b> (Umwidmung)
<b>3.4.</b>	<b>Inventar / Fahrnisse -----</b>	<b>Seite 71</b>
	<b>KFZ -----</b>	<b>Seite ---</b>
<b>3.5.</b>	<b>Ertragswert Baukörper -----</b>	<b>Seite ---</b>
<b>3.6.</b>	<b>Bewertung der Rechte und Lasten -----</b>	<b>Seite ---</b>
<b>3.7.</b>	<b>Schlusskommentar / Endergebnis -----</b>	<b>Seite 72+73</b>
	<b>Beilagen</b>	

# 1. Präambel - ALLGEMEINE ANGABEN:

## 1.1. Auftrag:

Beauftragung vom 06. November 2024 durch die Erben Herrn Manuel ROGL, Frau Tanja EGARTER und Frau Martina RAMPITSCH.

**Datenschutz:** Die Auftraggeberseite / Eigentümerseite ist hinsichtlich der Vorgaben der Datenschutzgrundverordnung 2016 (DSGVO) informiert. Der Sachverständige verwendet die im Zuge der Auftragsverarbeitung erhaltenen Daten ausschließlich für den Gutachtenszweck. Es besteht kein Interessenskonflikt oder Befangenheit.  
*Eine Kopie der Beauftragung befindet sich im Beilagenteil.*

### Beauftragt wurde:

Die Ermittlung des **Verkehrswertes der Gesamtliegenschaft zum angegebenen Bewertungsstichtag** unter Berücksichtigung der vorherrschenden Faktoren wie Widmung, Nutzung, Bauweise, Zustand und insbesondere auch auf Basis der Nachfrage am örtlichen Immobilienmarkt.

**Es wurde ebenso beauftragt die Möglichkeit einer Widmungserweiterung und Recherche im „Örtlichen Entwicklungskonzept“, kurz ÖEK, zu untersuchen.**

### Inventar / Zubehör:

Der Sachverständige wurde **NICHT** beauftragt die vorhandenen privaten beweglichen Fahrnisse im Sinne des Bewertungsauftrages mit zu bewerten. Fest montierte, dem Gebäude angepasste Einbauten werden als zum Gebäude dazugehörig betrachtet und im Falle der Wertbeeinflussung beim Endergebnis mittels eines Zuschlages berücksichtigt. Gut erhaltene Einbauten haben in der Praxis nur für einen Nachfolgeeigentümer eine Wertigkeit, insofern dessen persönlicher Geschmack, dem des Vorbesitzers entsprechen würde. Mangelhaft erhaltene bzw. desolate Einbauten verursachen in der Regel Beseitigungskosten.

Allfällige Räumungskosten werden im Anlassfall **gesondert** berücksichtigt.

**Weiteres siehe unter Pkt: Inventar / Fahrnisse**

Im Zuge des Lokalausweises wurde als Termin für die Fertigstellung des Gutachtens ein Zeitraum von in etwa 4 - 6 Wochen, ab Lokalausweis, angegeben.

Definition des Verkehrswertes gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz:

### Bewertungsgrundsatz

**§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.**

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

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

## 1.2. Honorarverrechnung:

Die Honorarverrechnung erfolgt gemäß dem Gebührenanspruchsgesetz für Sachverständige in der aktuellen Fassung unter der Berücksichtigung der Verordnung vom 28. Dezember 2023, BGBG II 430/2023.

**1.3. Zweck der Bewertung:** Verkaufsüberlegungen**1.4. Bewertungstichtag:** 06. November 2024  
Als Tag des Lokalaugenscheines**1.4.1. Lokalaugenschein:** 06. November 2024

Besteht zwischen dem Bewertungstichtag und dem Lokalaugenschein eine zeitliche Differenz, so werden erfolgte wertbeeinflussende Veränderungen, welche zwischen diesen Zeitpunkten durchgeführt wurden, im Anlassfall angeführt und berücksichtigt.

**Nebst dem Sachverständigen anwesend:**

Herr Manuel ROGL

Frau Sandra EGARTER

Frau Martina RAMPITSCH

Herr Günter FITZKO - bisheriger Mieter des Wohnhauses mitsamt dem Nebengebäude OST

**1.5. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:**

- aktueller Grundbuchsauszug
- Information hinsichtlich Energieausweis
- Katasterplan
- Orthofoto
- Gefahrenzonenplan
- Planunterlagen hinsichtlich der/s Gebäude/s
- Einsicht in den digitalen Flächenwidmungskataster
- Ö- Norm B 1802 -1, Liegenschaftsbewertung
- Ö-NORM B 1800, Berechnung von Rauminhalten
- Stabentheiner „Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992“
- Literatur: „Ross-Brachmann-Holzner“, Kleiber, 7. Auflage
- Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“ 7. Auflage, 05.2017
- Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, 2. Auflage
- „Die Nutzungsdauer“ DI Franz SEISER, 1. Auflage 2020
- Unterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des SV – Verbandes
- Kostenkennwerte für Gebäude des Baukosteninformationszentrums der deutschen Architektenkammern, Teil 1 + 2
- Europäische Bewertungsstandards, 2. Auflage, Januar 2004
- *Herstellungswerte 2020* veröffentlicht von Seiten des Sachverständigenverbandes
- Empfehlung des Sachverständigenverbandes hinsichtlich des gebundenen Bodenwertes und der Gewichtung Sachwert zu Ertragswert, aus 03-2013
- „Sachverständige und ihre Gutachten“ *Handbuch für die Praxis, Krammer- Schiller-Schmidt-Tanczos*, 3. Auflage 2020, Manz Verlag
- Besichtigung der näheren Umgebung, bzw. der Lage
- Besichtigung des Innenbereiches des Gebäudes bzw. der Gebäude
- Besichtigung der Außenanlagen und der Grundstücksgrenzen
- Bei Bedarf: Feuchtigkeitsmessungen des Mauerwerkes mittels geeichtem Messgerät TROTEC T660
- Es wird darauf verwiesen, dass dieses Gutachten kein bautechnisches Gutachten darstellt, eine tiefgreifende Untersuchung der Bauteile wurde nicht beauftragt und auch nicht durchgeführt.



- Gebäudespezifische Eigenschaften und Faktoren, welche nur durch längeres Benutzen des Bewertungsobjektes erkennbar wären, sind von der Bewertung ausgenommen.
- Eine Untersuchung ob sich auf der Liegenschaft bzw. in den Bauwerken Problem- und Schadstoffe befinden wurde nicht vorgenommen, ein Ausschluss kann nur durch eine externe Untersuchung erfolgen.

#### **Folgende Unterlagen wurden durch den Sachverständigen eingeholt:**

1. Einsicht in die digitalen Katastermappen,  
Quelle: Land Kärnten – KAGIS – <https://kagis.ktn.gv.at>, CC-BY-4.0
2. Abruf eines aktuellen Grundbuchauszuges
3. Einsicht in den Hochwasser-Gefahrenzonenplan
4. Abfrage bei der örtlichen Baubehörde - *dazu wird angemerkt, dass diverse Unterlagen im Bauakt aufgefunden wurden. Diese sind im Gutachten eingearbeitet.*
5. Abfrage bei der Steuerabteilung der örtlichen Gemeinde
6. Daten der Kaufpreissammlung des zuständigen Bezirksgerichtes

#### **Folgende Unterlagen wurden von Seiten der anwesenden Personen zur Verfügung gestellt:**

7. Grundrisspläne des EG und DG des Wohnhauses von Seiten des Mieters
8. einige wenige mündliche Auskünfte der Erben

#### **Annahmen:**

- es wird davon ausgegangen, dass jenen bei der Gebäudebesichtigung anwesenden Personen keine über den sichtbaren Zustand des Gebäudes hinaus versteckten Mängel am Objekt bekannt sind, der Sachverständige wurde auch über etwaige Mängel dieser Art nicht informiert.
- Es wird ebenso davon ausgegangen, dass sämtliche Arbeiten am/an den bestehenden Baukörper/n baubewilligungskonform durchgeführt worden sind und im Falle der Nichtkonformität oder des Nichtvorliegens von Bau- und Benützungsbewilligungen eine nachträgliche rechtliche Sanierung auf Basis des IST-Bestandes möglich ist.
- Für den Fall einer nachträglichen Erlangung der Benützungsbewilligung sind generell allfällige Kosten für die Erstellung von Gebäudeplänen des IST-Bestandes, die Erstellung eines Elektroattestes und Heizanlagenattestes, und Aufwendungen für die erforderlichen Fertigstellungsmeldungen der Professionisten, zu berücksichtigen – im Falle des Fehlens der Benützungsbewilligung ist im Zuge eines nachträglichen Bewilligungsverfahrens mit Investitionen bei diesen Anlagen ebenso zu rechnen.

## 1.6. Liegenschaftsdaten - Grundbuchauszug:

GRUNDSTÜCKSINFORMATION auf Basis des Grundbuchauszugs nach Kundenwunsch durch Compass dargestellt. Bitte Aktualitätshinweis am Ende des Dokuments beachten.  
Für den internen Gebrauch, kein amtliches Dokument.

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72312 Gradisch  
BEZIRKSGERICHT Feldkirchen

EINLAGEZAHL 19

\*\*\*\*\*  
Letzte IZ 407/2024  
HADACHER

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
KATASTRALGEMEINDE: 72312 Gradisch				
319/2		Landw(10)	454	
327/3		Landw(10)	7260	
.31/1		GST-Fläche	1184	
		Bauf.(10)	560	
		Sonst(50)	624	Hauptstraße 51

8.898 m<sup>2</sup>

KATASTRALGEMEINDE: 72319 Klein St. Veit

406 Wald(10) 342  
GESAMTFLÄCHE 9240

Wird nicht bewertet

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Wald(10): Wald (Wälder)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

18 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

Robert Rogl

GEB: 1957-10-14 ADR: Hauptstraße 49, Oberglan, Feldkirchen 9560

g 1451/2010 Vorkaufsrecht

h 20986/2012 Einantwortungsbeschluss 2012-06-05 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

6 a 1451/2010 VORKAUFSRECHT gem P XIII Kaufvertrag 2009-04-30 für Ing  
Arnold Moser geb 1957-02-02 Walter Moser geb 1950-09-13 Robert Rauter  
geb 1965-11-08

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuchauszug vom: 17.09.2024 08:18:17

Grundstücksinformation erstellt am: 17.09.2024 (Quelle: Grundbuch-Compass)

**grundbücherliche Rechte:**

:/ ---

**grundbücherliche Belastungen:**

:/ Vorkaufsrecht zugunsten 3 Personen aus 2009.

**Sonstige Einflussnahme der Rechte und Belastungen auf den Wert der Bewertungsliegenschaft:**

Das eingetragene Vorkaufsrecht wird für die Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt, wobei dieses jedoch in der Praxis vereinzelt wertbeeinflussend wirken kann.

**außerbücherliches:**

Im Zuge des Lokalaugenscheins konnten von den anwesenden Personen keine Informationen hinsichtlich außerbücherlichen Belastungen oder Rechten Dritter bekannt gegeben werden.

Auch waren zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines keine weiteren Indizien und Anzeichen für etwaige bestehende außerbücherliche Rechte oder Lasten zugunsten Dritter erkennbar.

## 2. BEFUND

### 2.1. Beschreibender Teil

#### 2.1.1. Lage des Bewertungsobjektes:

#### - Regionslage – Infrastruktur, allgemein:

Liegt südlich der Stadt Feldkirchen im Bereich eines größeren Gewerbegebietes fast direkt an der Bundesstrasse und im direkten Kreuzungsbereich mit der Hauptstrasse. Sehr gute Erreichbarkeit und Sichtbarkeit.

#### - Höhenlage: ca. 580 M Seehöhe

#### - Anrainersituation: gewerbliche Betriebe, landw. Nutzflächen, westseitig Wohngebiet.

Luftbildansicht: Quelle: google maps



#### - Erschließung:

die Zufahrt zum Bewertungsobjekt erfolgt über die Hauptstrasse, von der Bundesstrasse aus ist keine Einfahrt möglich.

#### - Kontaminierung:

Im Verdachtsflächenkataster ist diese Liegenschaft nicht ersichtlich. Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurden augenscheinlich keine Hinweise auf eine Kontaminierung des Bodens festgestellt, eine weitere Untersuchung hat aus Kostengründen nicht stattgefunden, ein Ausschluss einer Bodenverunreinigung kann nur durch eine externe Untersuchung festgestellt werden.

**Abfrage vom 29. November 2024**

**Ergebnis für:**

Bundesland	Kärnten
Bezirk	Feldkirchen
Gemeinde	Feldkirchen in Kärnten
Katastralgemeinde	Gradisch (72312)
Grundstück	319/2

**Information:**

Das Grundstück 319/2 in Gradisch (72312) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

**Ergebnis für:**

Bundesland	Kärnten
Bezirk	Feldkirchen
Gemeinde	Feldkirchen in Kärnten
Katastralgemeinde	Gradisch (72312)
Grundstück	327/3

**Information:**

Das Grundstück 327/3 in Gradisch (72312) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

**Ergebnis für:**

Bundesland	Kärnten
Bezirk	Feldkirchen
Gemeinde	Feldkirchen in Kärnten
Katastralgemeinde	Gradisch (72312)
Grundstück	.31/1

**Information:**

Das Grundstück .31/1 in Gradisch (72312) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

**Emissionen & Immissionen:**

**Definition:** Emission ist der Ausstoß von gasförmigen oder festen Stoffen, die Luft, Boden oder Wasser verunreinigen. Verursacher von Emissionen sind sogenannte Emittenten (die Sender). Damit sind in der Regel die technischen Anlagen gemeint, die die verunreinigenden Stoffe an die Außenwelt abgeben. Dazu gehören Industriebetriebe, Kraftwerke, Autos und auch Heizungsanlagen. Durch gesetzliche Maßnahmen ist für viele Anlagen und Einrichtungen die Höhe der zulässigen Emissionsraten festgelegt.

Immission ist die Einwirkung von Verunreinigungen der Luft, des Bodens und des Wassers auf lebende Organismen oder Gegenstände wie beispielsweise Gebäude oder Menschen (die Empfänger). Durch gesetzlich festgelegte Höchstwerte ist für viele Stoffe die zulässige Immissionskonzentration festgelegt.

Auch nichtstoffliche Belastungen wie Schall oder Strahlung werden über die Emission oder die Immission beschrieben. Quelle: ikz.de

:/ Lärmimmissionen: ja durch den Verkehr auf der Bundesstrasse

:/ Schadstoffemissionen: ja im Sinne des Verkehrsaufkommens ebenso

:/ sonstige Beeinträchtigungen: derzeitige Bebauungs- und Nutzungseinschränkungen infolge der Hofstellenwidmung

- **Nachfrage nach dieser Lage:**

Gute Nachfrage

### 2.1.2. Maße und Form, Topographie:

Rechteckig, nicht völlig eben

### 2.1.3. Beschaffenheit und Nutzung der Bewertungsliegenschaft:

- **Bebauung:**

Hofstelle bestehend aus Wohngebäude, großem Stallgebäude und 2 größeren Nebengebäuden.

- **Nutzung:**

Derzeit unbewohnt, die Jahre zuvor war das Wohngebäude mitsamt dem Nebengebäude-OST an eine private Familie vermietet. Teilweise sind Flächen des Stallgebäudes und des Nebengebäudes-Nord an ortsansässige vermietet worden.

Für die Bewertung wird von gänzlicher Bestandsfreiheit ausgegangen.

### 2.1.4. Aufschließung/Anschlüsse:

**Wasserversorgung:** öffentlich

**Abwasserkanal:** öffentlich

**Strom:** an das öffentliche Netz angeschlossen,

**Erdgas:** ---

**Fernwärme:** ---

**Telefonanschluss:** ---

**Verbauungsabstände:** lt. Vorschrift zur jeweiligen Errichtungszeit

**Kanal- und Wasseranschlussbeiträge:** es wird von vollständiger Bezahlung der Anschlussgebühren für Kanal und Wasser ausgegangen.

### 2.1.5. Flächenwidmung:

Lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan ist/sind die bewertungsgegenständliche /n Grundstücksparzelle/n als

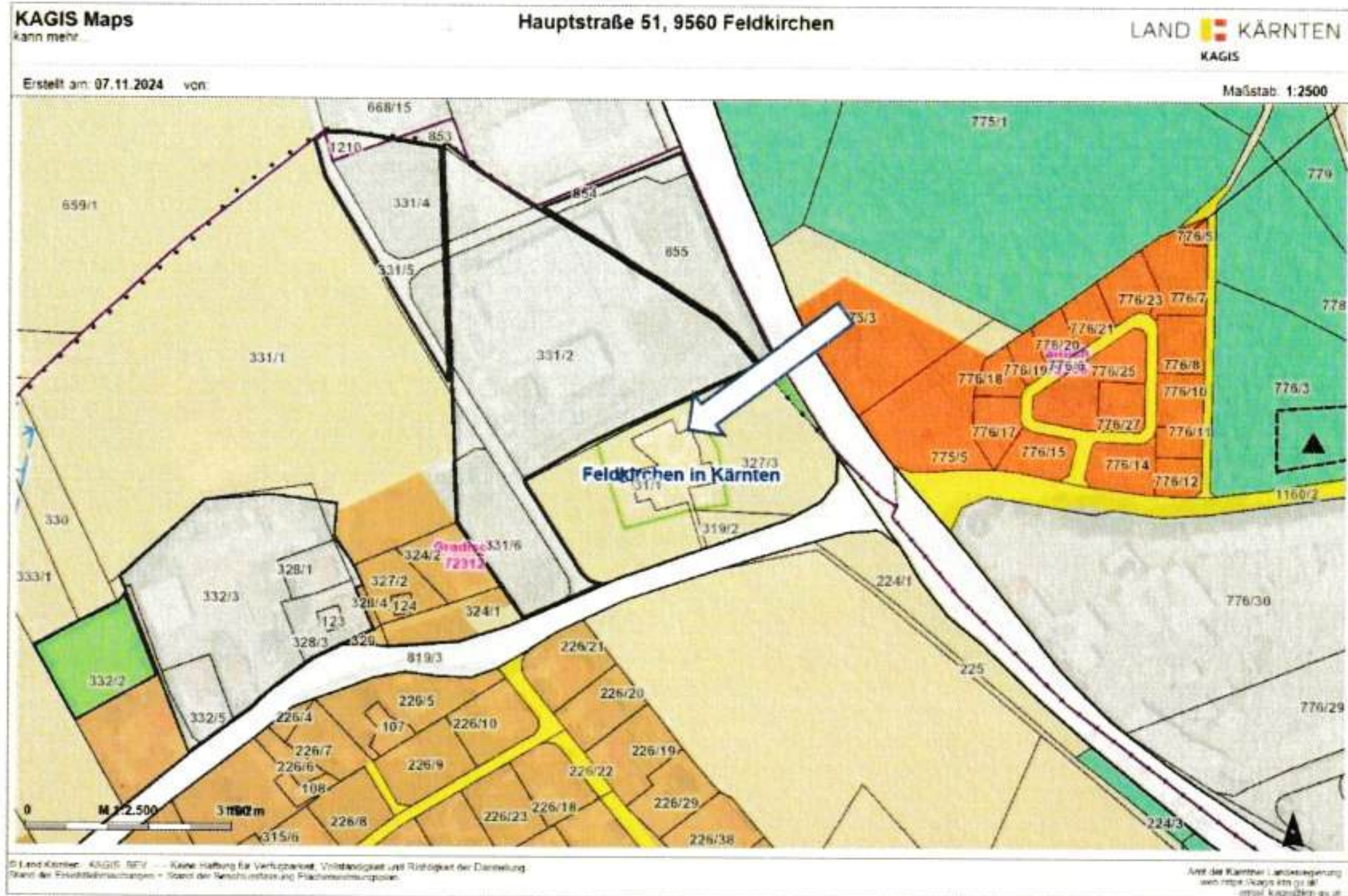
**„Hofstelle und Grünland“**

ausgewiesen.

Informationsbasis: Auskunft von Seiten der zuständigen Behörde.

Abfrage im Widmungskataster - nachfolgend:

Ebenso wird auf die ÖEK Situation nachfolgend eingegangen.



AW: OEK ... AW: Einholung Behördenauskunft SV Liegenschaft Hauptstrasse 51, 95...

FRANK Denise (Stadtgemeinde Feldk  
An 'immo.bewertung@aon.at'

Do. 28.11.2024 15:02

ÖEK\_noch nicht beschlossen.JPG 395 KB

ÖEK\_Aktuell\_28.11.2024.pdf 2 MB

Sehr geehrter Herr Kandut!

Anbei übermittle ich Ihnen die Ausschnitte aus dem ÖEK – einmal den aktuellen Stand und einmal das zukünftige ÖEK, welches voraussichtlich im Gemeinderat im Dezember beschlossen werden sollte.

<https://gis.ktn.gv.at/webgisviewer/atlas-mobile/map/sharedmaps/0x2C25900E10AF57D11F574A7FF9A73E640A2C9ED52F4B73394935DD71205FBC2E>

Mit freundlichen Grüßen,

AW: OEK ... AW: Einholung Behördenauskunft SV Liegenschaft Hauptstrasse 51, 95...

FRANK Denise (Stadtgemeinde Feldk  
An 'immo.bewertung@aon.at'

Do. 28.11.2024 16:14

Sehr geehrter Herr Kandut!

Nach Rücksprache mit Ing. de Zordo (zuständig für ÖEK/Widmungen) sieht das neue ÖEK als Zielsetzung grundsätzlich Gewerbegebiet vor.

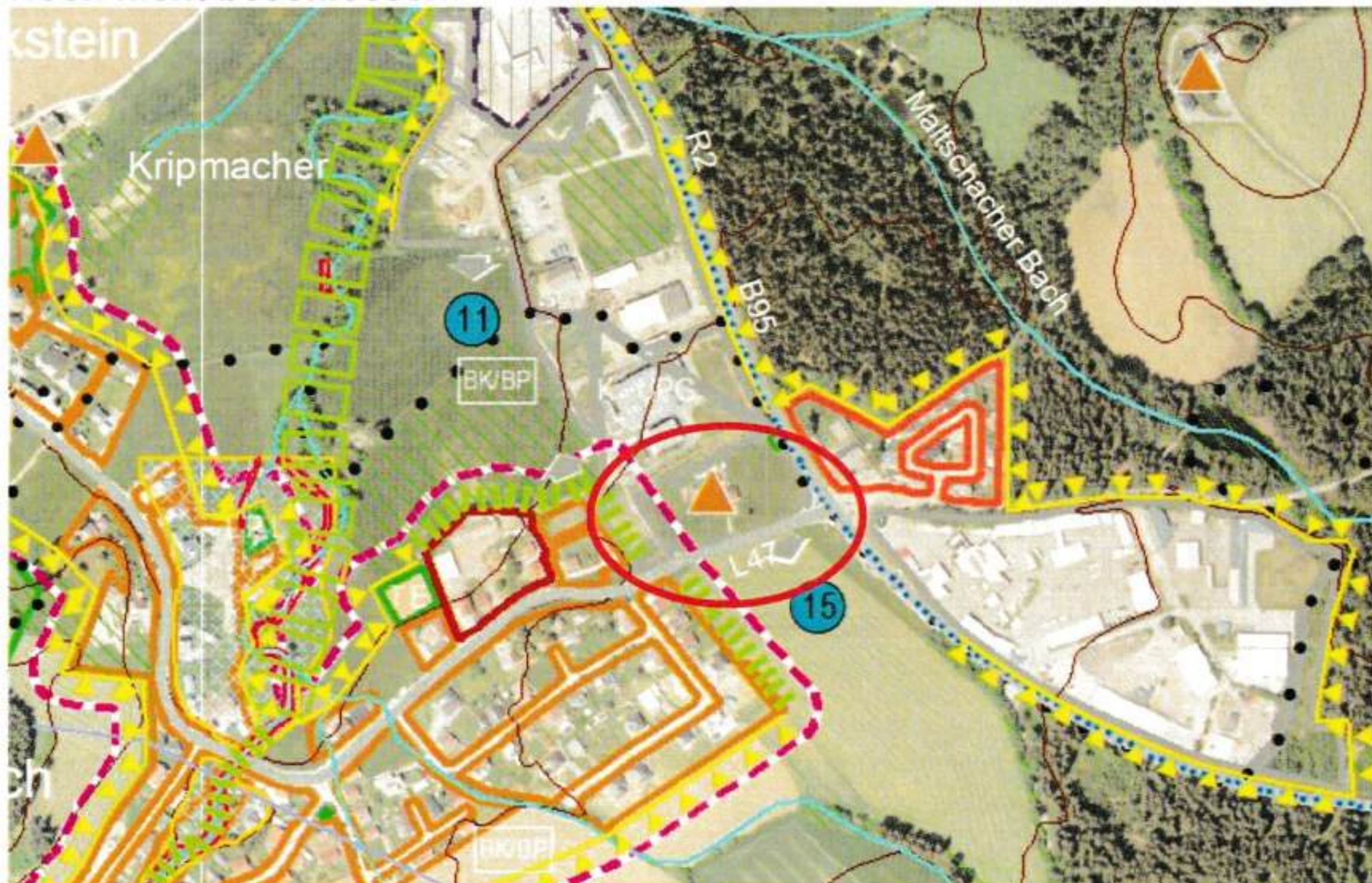
Mit freundlichen Grüßen,

# ÖEK - örtliches Entwicklungskonzept:

Derzeitiger Stand:

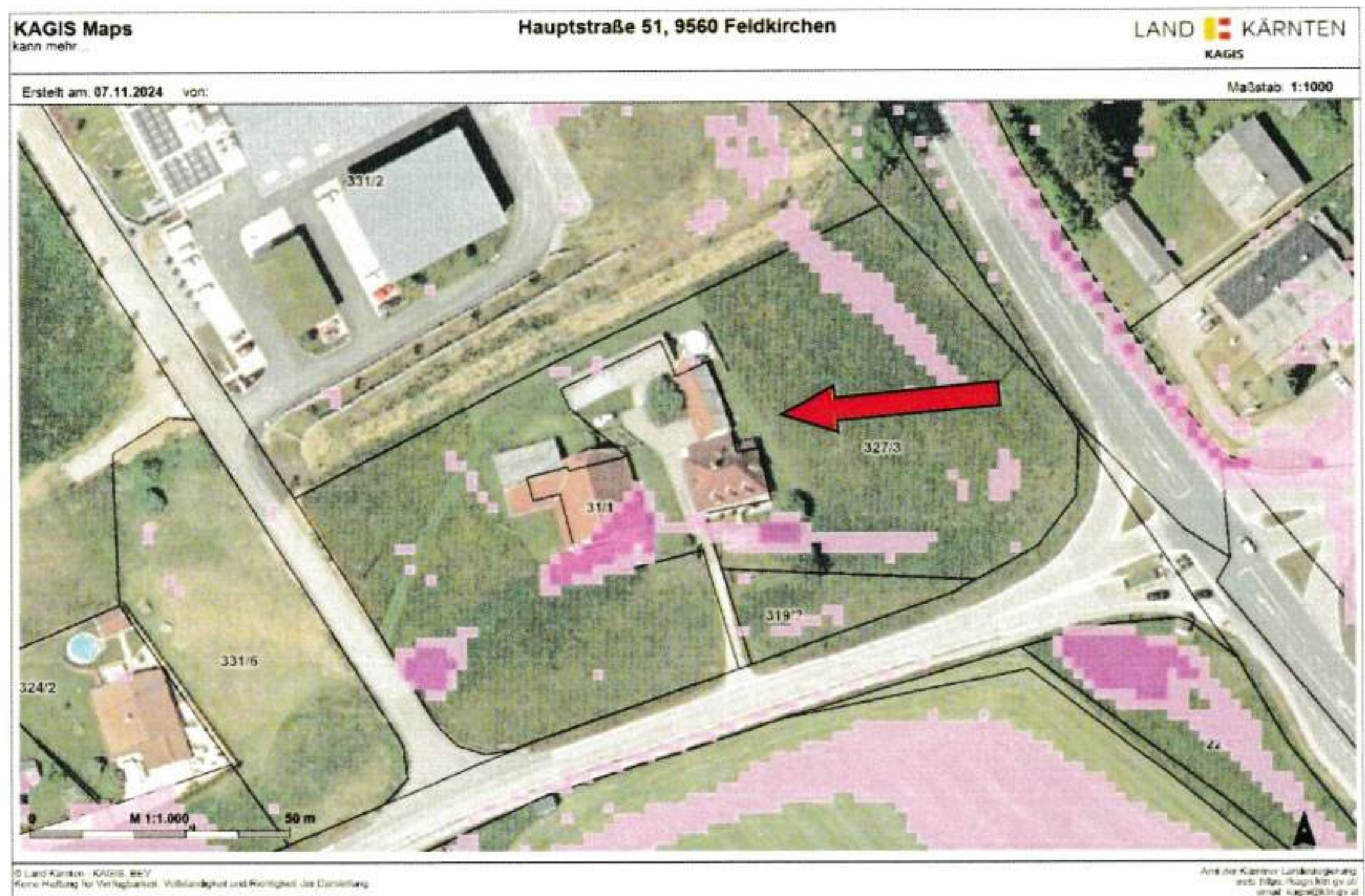
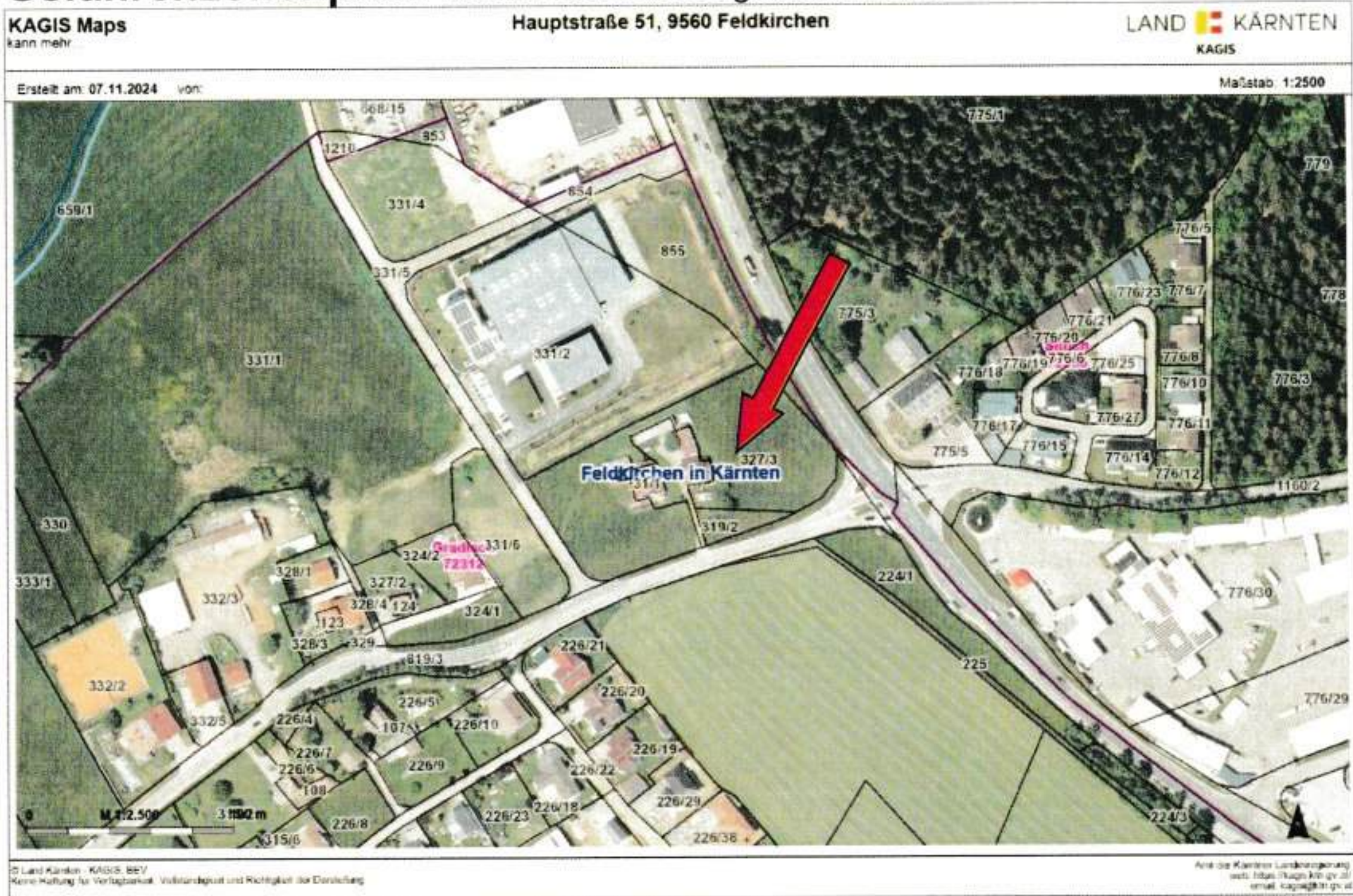


Noch nicht beschlossen:





### Gefahrenzonenplan: keine Hochwassergefahrenzone



**geringe Belastung durch Oberflächenwässer,**

**Weitere Grundstücksinfos siehe „Kagis Report“ im Beilagenteil**

#### 2.1.6. Einheitswert:

Nicht verkehrswertrelevant.