

4. Anlagenverzeichnis

4.1. Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 74121 Ober St. Paul EINLAGEZAHL 12
BEZIRKSGERICHT Sankt Veit an der Glan

Letzte TZ 2755/2024

JAKLITSCH-KEUSCHE

Plombe 386/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.16	GST-Fläche	433	
	Bauf.(10)	115	
	Gärten(10)	254	
	Sonst(10)	64	Westsiedlung 33
137/3	GST-Fläche	164	
	Gärten(10)	127	
	Sonst(10)	37	
137/5	GST-Fläche	152	
	Gärten(10)	64	
	Sonst(10)	88	
137/6	GST-Fläche	218	
	Gärten(10)	137	
	Sonst(10)	51	
	Sonst(30)	30	
139/3	Gärten(10)	139	
139/4	Gärten(10)	120	
139/5	Gärten(10)	162	
139/7	GST-Fläche	2142	
	Gärten(10)	2110	
	Sonst(10)	32	
GESAMTFLÄCHE		3530	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

Andreas Stark

GEB: 1990-06-01 ADR: Sonnweg 8, Silberegg 9321

a 3089/2016 Kaufvertrag 2016-06-13, Nachtrag zum Kaufvertrag 2016-10-11
Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1/2

Carmen Stark

GEB: 1989-10-24 ADR: Westsiedlung 33, Klein St. Paul 9373

a 3089/2016 Kaufvertrag 2016-06-13, Nachtrag zum Kaufvertrag 2016-10-11
Eigentumsrecht

b 2531/2018 Namensänderung

c 2799/2018 Adressenänderung

Seite 1 von 2

```
***** C *****
1  a 472/1941
    DIENSTBARKEIT Wasserleitung
    hins Gst 137/3 137/5 137/6 139/7 .16
    gem § 4 5 11 Kaufvertrag 1940-12-28
    für EZ 3
2  a 472/1941
    DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren, Viehtreiben
    hins Gst 137/3 137/5 137/6 139/7 .16
    gem § 11 Kaufvertrag 1940-12-28
    für EZ 21 22
    b 1115/1999 2547/2020 weiters herrschend Gst 132/12
9  a 3089/2016 Pfandurkunde 2016-06-17
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 65.000,--
    für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
    b gelöscht
10 a 2665/2018 Pfandurkunde 2018-08-07
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 233.000,--
    für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
    b gelöscht
11 auf Anteil B-LNR 2
    a 1881/2024 Urteil 2024-01-18, Beschluss 80 Hv 2024-03-18
    PFANDRECHT vollstr. EUR 979,96
    Kosten 1.374,17
    Antragskosten EUR 311,54
    für Jakob Radinger geb 2000-04-23
    3E 2282/24d
12 a 2755/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr. EUR 35.000,--
    samt 2,5 % Z seit 20-09-2024
    Kosten EUR 2.186,64
    Antragskosten EUR 264,--
    für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
    4E 80/24p
```

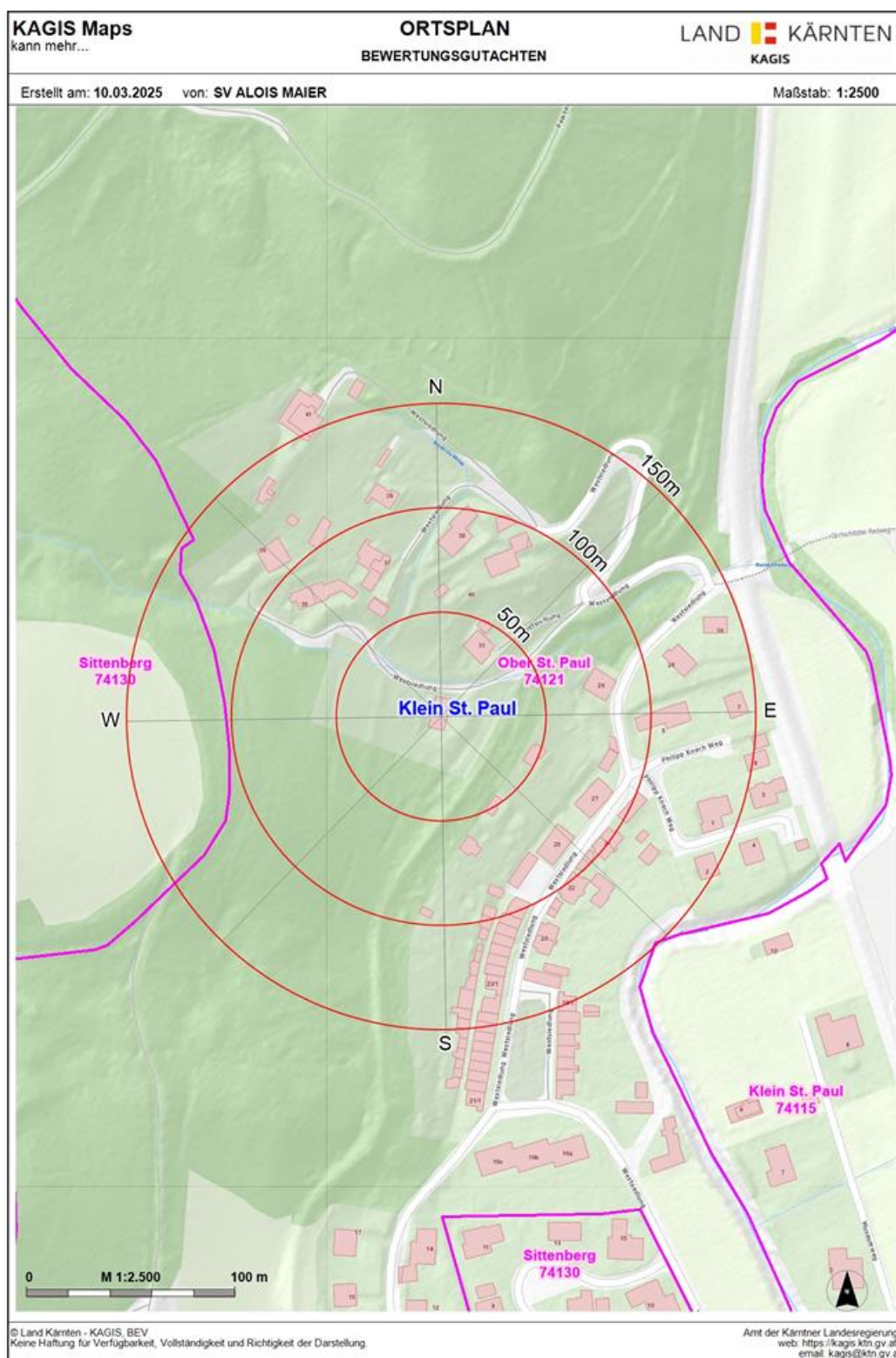
```
***** HINWEIS *****
    Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
```

```
*****
```

Grundbuch

10.03.2025 09:22:50

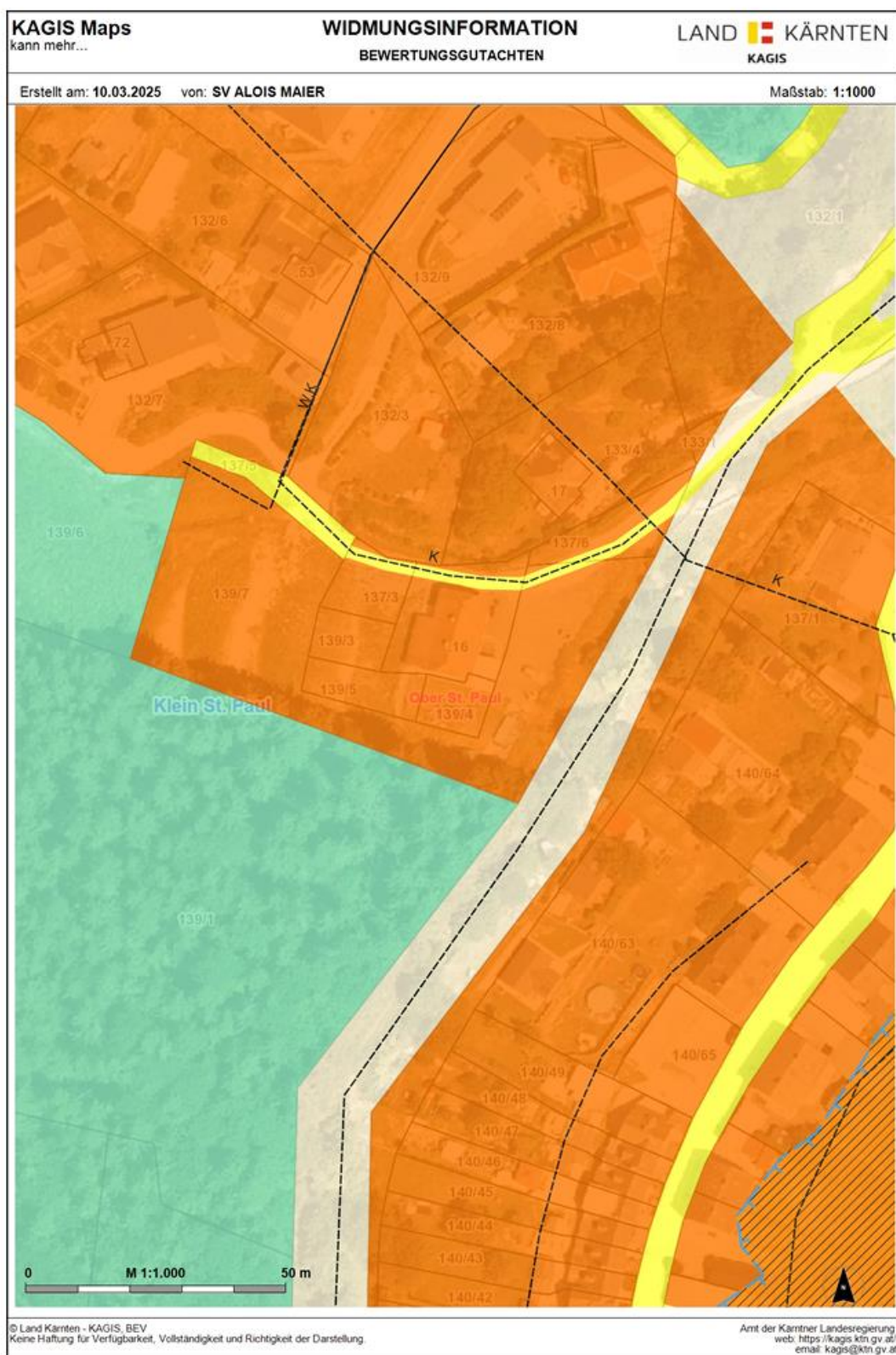
4.3. Ortsplanausschnitt



4.4. Farbluftbild



4.5. Widmungsinformation



4.6. HORA-Pass

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Westsiedlung 33, 9373 Klein St. Paul
Seehöhe: 627 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 46,83666° N | 14,53448° 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		keine Daten
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

HORA-Pass 46,83666° N; 14,53448° O; Datum: 10.03.2025

Seite 1 / 2

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 VI) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad V) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-IV) 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.

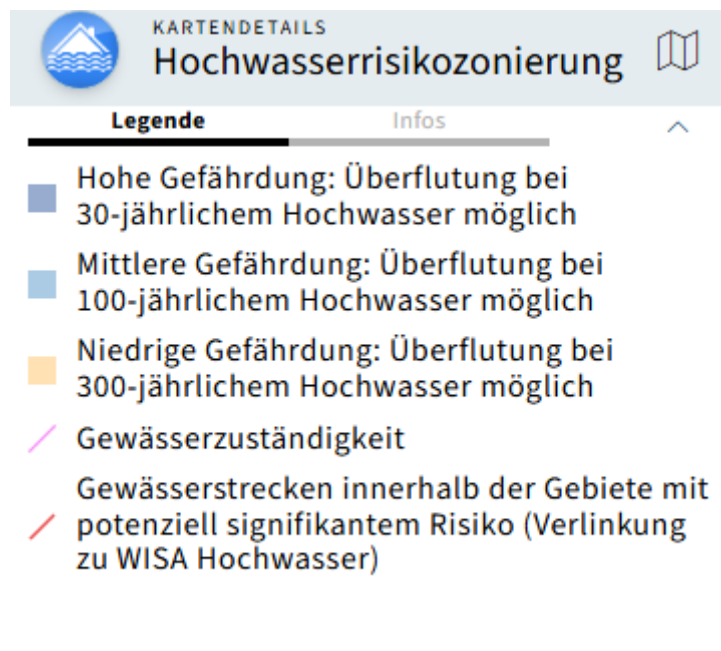
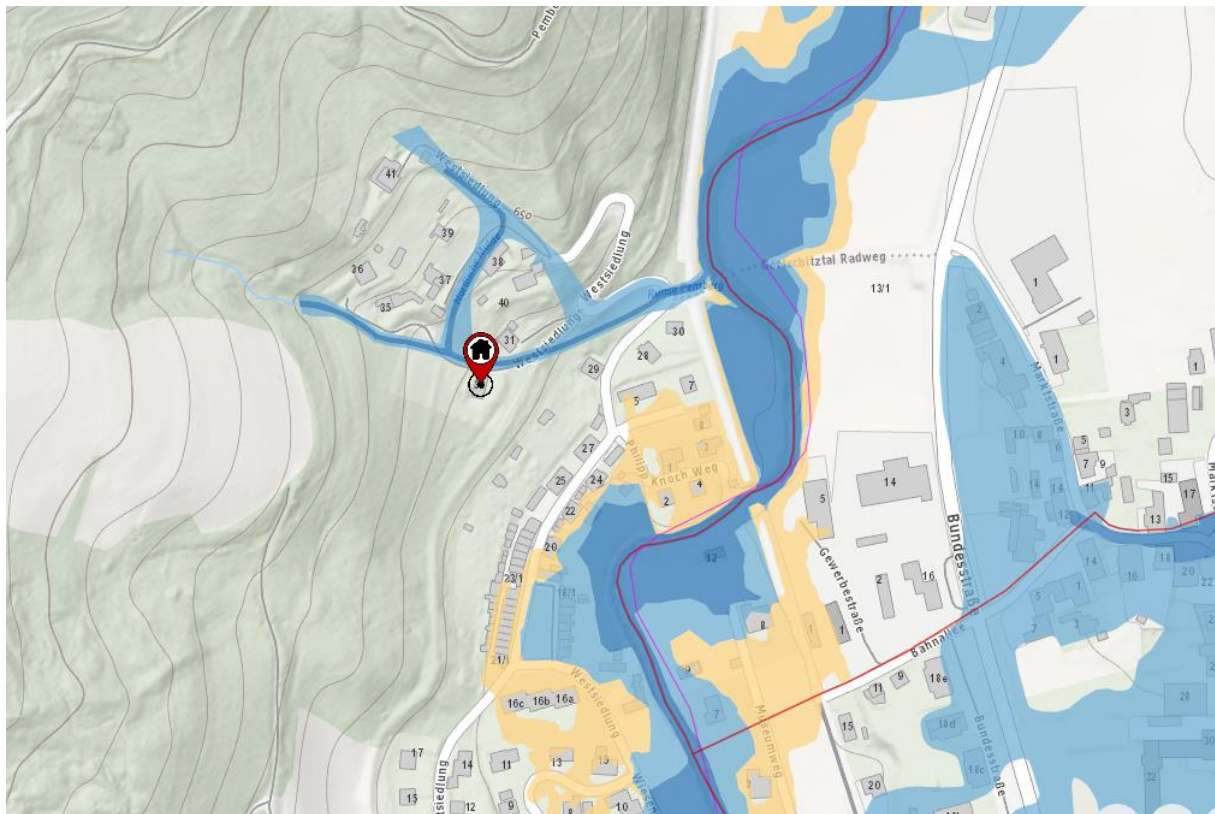
Disclaimer und Haftungsausschluss:

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.

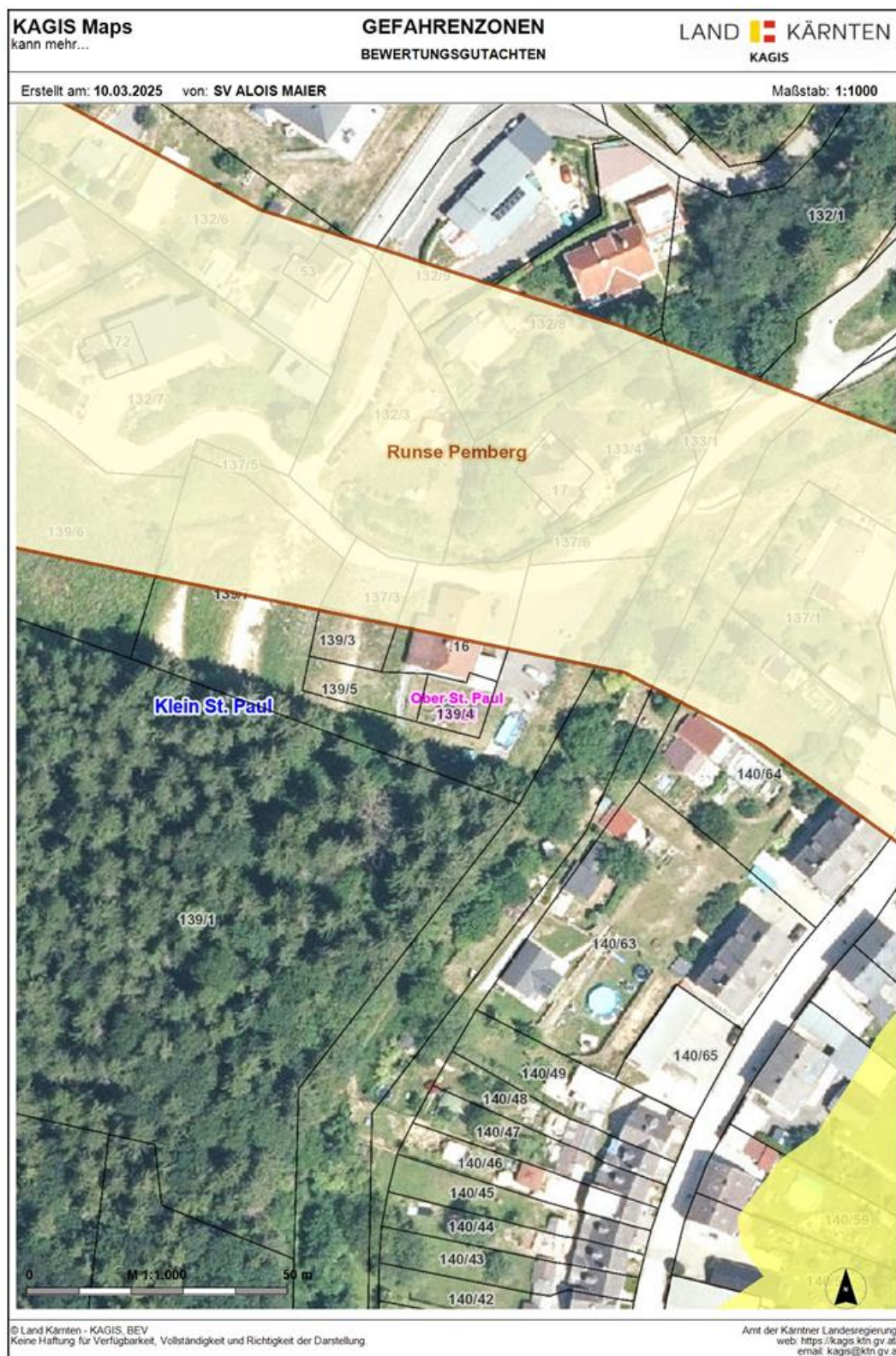
HORA-Pass 46,83666° N; 14,53448° O; Datum: 10.03.2025

Seite 2 / 2

4.7. Hochwasserrisikozonierung

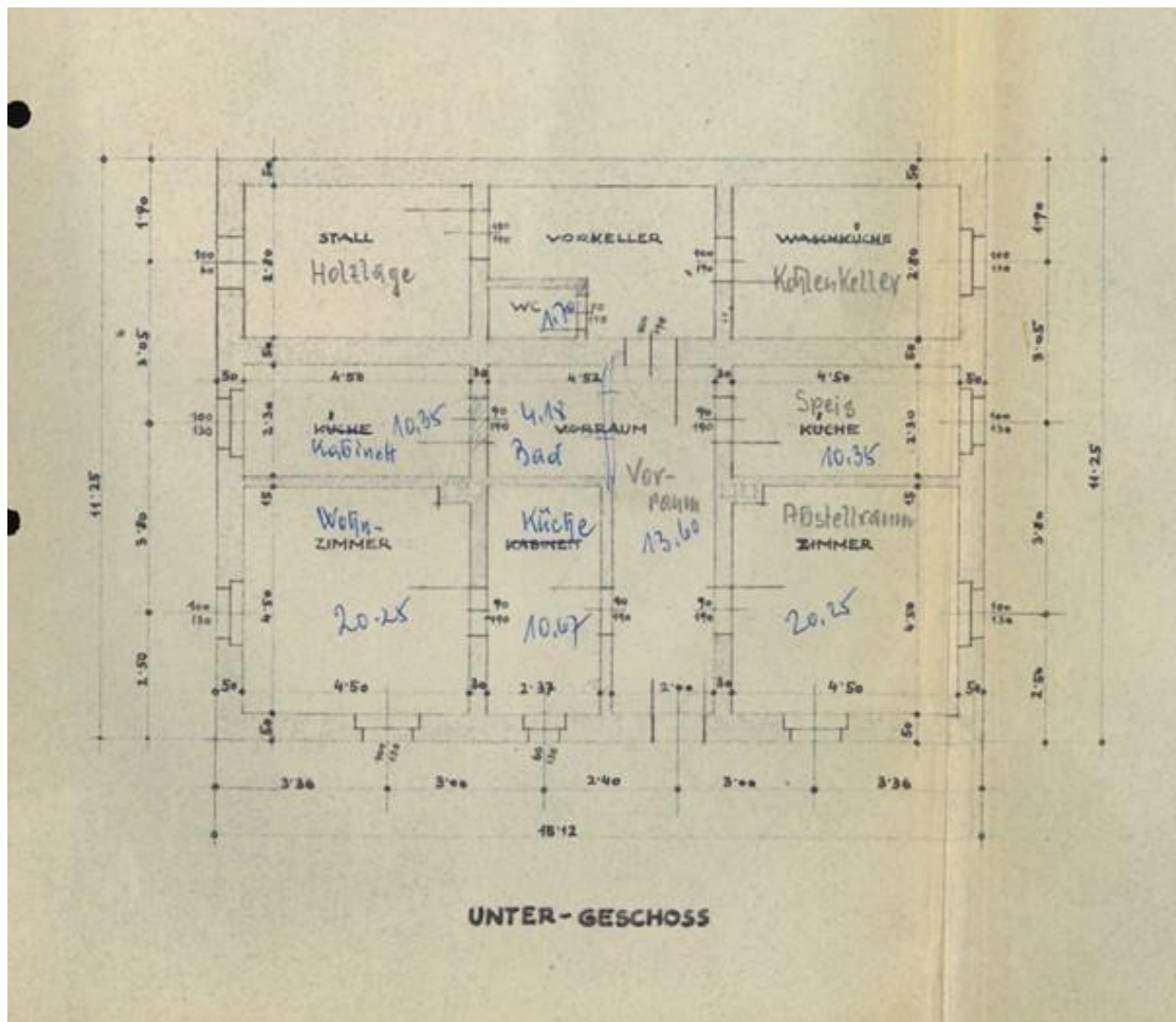


4.8. Gefahrenzonen

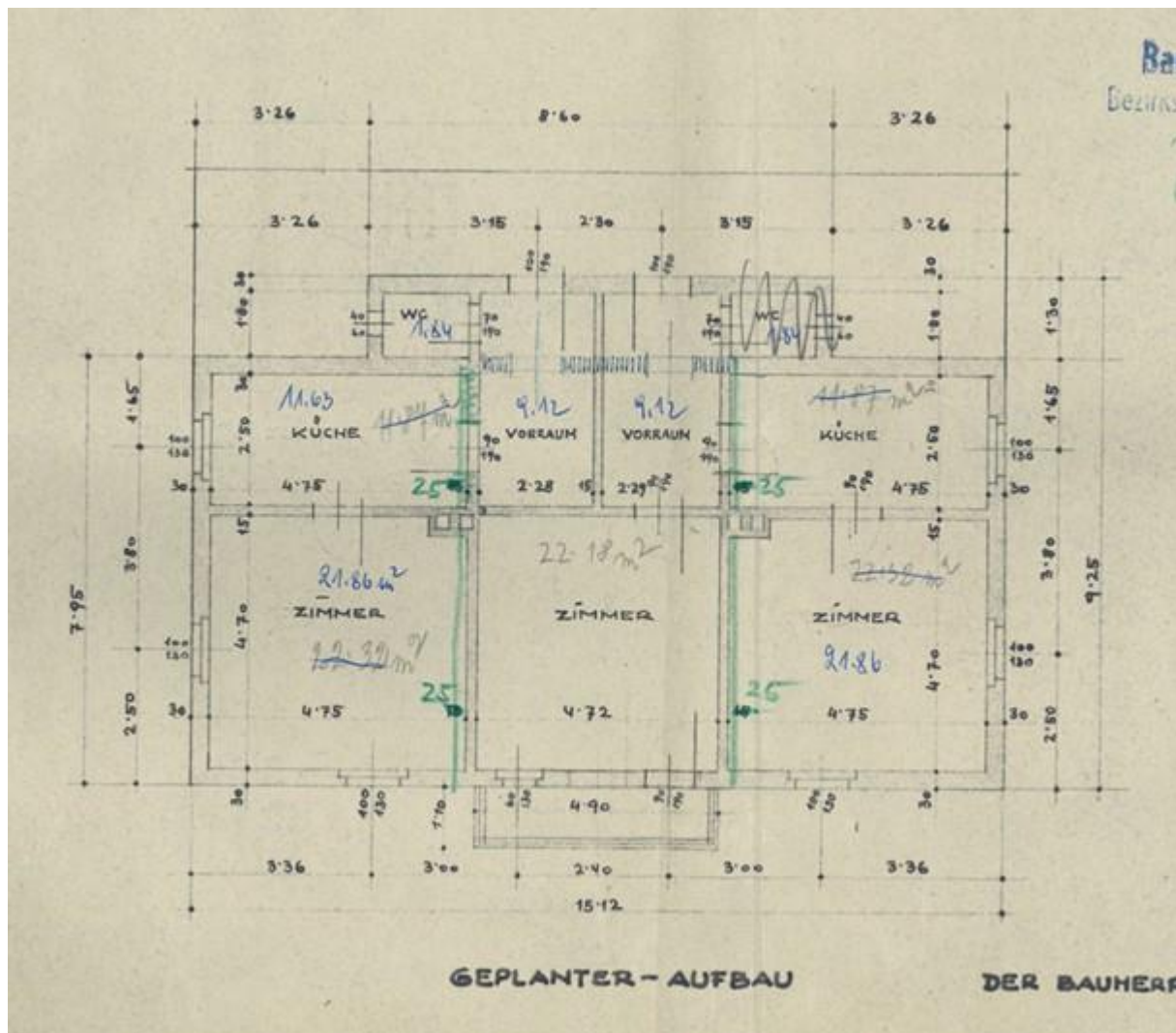


4.9. Planablichtungen

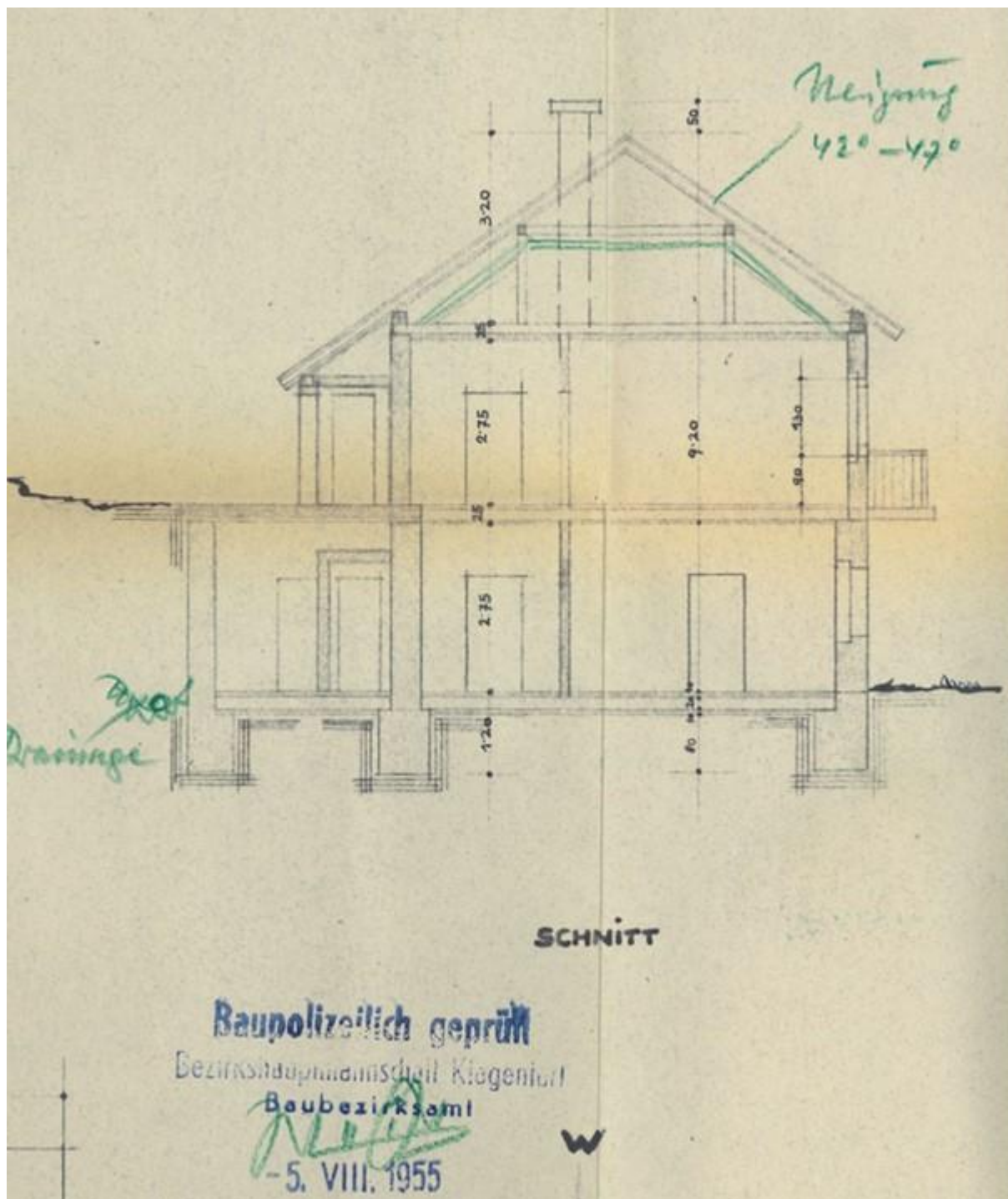
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Obergeschoss



Schnitt



4.10. Dienstbarkeiten TZ 472/1941 – auszugsweise

zahlungen von seinem Arbeitslohn bei der verkaufenden Firma zu bezahlen. Bei Beendigung des Dienstverhältnisses würde der jeweilige offene Rest sofort fällig werden. Eine Sicherstellung erfolgt vorläufig nicht.

§ 3.

Die Besitzübertragung erfolgt sofort mit Vor- und Nachteilen durch Vertragsunterfertigung und hat der Käufer die vom Kaufobjekte zu entrichtenden Steuern und Umlagen ab 1.1.1941 zu bezahlen.

§ 4.

Der Käufer räumt den Verkäufern die Dienstbarkeit der Wasserleitung über die Grundstücke 137/5, 137/6, 139/7 und über die ihm bereits gehörenden Grundstücke 137/3 Wiese und 16 Baufläche der KZ. 12 KG. Ober St. Paul in der Weise ein, dass den Verkäufern das Recht eingeräumt wird vom Gut. 137/2 entlang des Grundstückes 137/5, 137/3 und 16 Baufläche nahezu der Grenze der Liegl Grundstücke und weitere ungefähr entlang der Grenze zwischen 137/6 und 139/7 zum Grundstück 137/1 eine Wasserleitung zu errichten, zu erhalten und zu benutzen, auf dem Grundstück die erforderlichen Arbeiten vorzunehmen und dieses zu diesen Zwecke zu betreten. Der Grund ist von den Berechtigten möglichst zu schonen, die Oberfläche nach Beendigung der Arbeiten in den vorigen Zustand zu versetzen und allfällige Schäden dem Grundeigentümer zu ersetzen. In barer Geldentgelt wird nicht gezahlt und ist diese Last im Kaufpreis berücksichtigt, lediglich zu Steuer-Zwecken wird dieselbe, mit 100 RM bewertet. Diese Vereinbarungen gelten auch für die beiderseitigen Besitznachfolger. Hierzu wird auch noch vereinbart, dass falls die Wasserleitung seinerzeit tatsächlich gebaut werden sollte, dem Käufer ebenfalls aus dieser Wasserleitung durch einen entsprechenden Anschluss der Wasserbezug geführt werden wird, doch werden die näheren Vereinbarungen hierüber nach Bau der Leitung erst getroffen werden.

allenfalls hierfür bestehenden Steuernbegünstigungen beansprucht.

§ 11.

Der § 4 des Vertrages wird dahin ergänzt, dass für die erste Anlage der Wasserleitung die heutigen Verkäufer keine Schadensvergütung für die mit den Bauarbeiten notwendiger Weise verbundenen Schäden und Beeinträchtigungen des Anbaues am Grundstück zu bezahlen haben und erscheint dies dadurch begründet, dass ja der Käufer dann selbst hiedurch einen Wasserleitungsanschluss hiebei bekommt. Weiters räumt Herr Christian Jaklitsch seinen Söhnen Herrn Rudolf und Herrn Adolf Jaklitsch das Recht des Geh- und Fahrweges, sowie Viehtriebes über die Gst. 137/6, 139/7 Weide u. Wiese, 16 Baufläche, 137/3, 137/5 Weide und Wiese vom Gst. 137/1 zu deren heutigen Kaufobjekten 139/6, 137/4, 137/2, 132/7 ohne Entgelt im Verlaufe ungefähr so wie die projektierte Wasserleitung nach § 4 als Grunddienstbarkeiten für deren Besitze hienit ein, und zwar gilt alles ebenfalls für die beiderseitigen Nachfolger. Der Weg ist von den Berechtigten selbst herzurichten und zu erhalten. Herr Christian Jaklitsch bewilligt die Einverleibung dieser Dienstbarkeit des Geh- u. Fahrweges und Viehtriebes im Sinne dieses Vertragsabsatzes hinsichtlich der Gst. 137/6, 139/7, 137/3, 137/5 u. Bfl. 16 als dienenden Gst. ^{in Ebz. v. Ober St. Paul} zu Gunsten der für die Gst. 139/6, 137/4, weiters 132/7, 137/2 für Herrn Adolf und Herrn Rudolf Jaklitsch neu zu eröffnenden Grundbucheinlagen der KG. Ober St. Paul als Herrschenden Gst. und zur Ersichtlichmachung dieser Rechte in den Gutsbestandsblättern der letzteren EZ. Steuerwert zusammen 100 RM.

Eberstein, am 28.12.1940.

Rudolf Jaklitsch e.h.

Jaklitsch Adolf e.h.

Wietersdorffer Zement- u. Zurit-Werke
Phil. Knoch & Cie., Magenfurt.
P. Knoch e.h.

Christian Jaklitsch e.h.

4.11. Gemeindeabgaben

 Marktgemeinde Klein St. Paul
Marktplatz 17, 9373 Klein St. Paul
UID: ATU2605300

Homepage: www.klein-st-paul.at
E-Mail: klein-st-paul.finanz@ktn.gde.at
Telefon: 04264/2401 DW 11
Fax: 04264/2401 DW 22

Kontoblatt Kunde

Person: 393300, Stark Carmen, Bundesstraße 18a, Tür 5, 9373 Klein St. Paul
Objekt: 1, Westsiedlung 33, 9373 Klein St. Paul

Jahr: 2025

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	500/1	FAK/18	13.03.2025	24.04.2025	Totenbeschaugebühr verst. Andr Re-Nr.: 20 19 1	180,00		180,00		
Gesamt										
Angezeigte Buchungen						2.911,60	50,00	3.153,90	3.153,90	
Konto						2.911,60	50,00	3.153,90	3.153,90	

*+ AKV Gebühren und Klags- und Exekutions-
gebühren
EZ-Geh 369,-
AKV-*

Erstellt am 25.03.2025 09:46:15 von Lydia Dullnigg

Seite 4 von 4

4.12. Vergleichswertstatistik



Vergleichswertberechnung



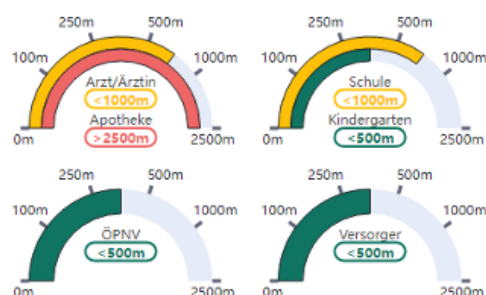
 **25.03.2025**
Bewertungsstichtag

 **29,44 €**
Wert je m²

 **8,27 %**
Valorisierungsfaktor

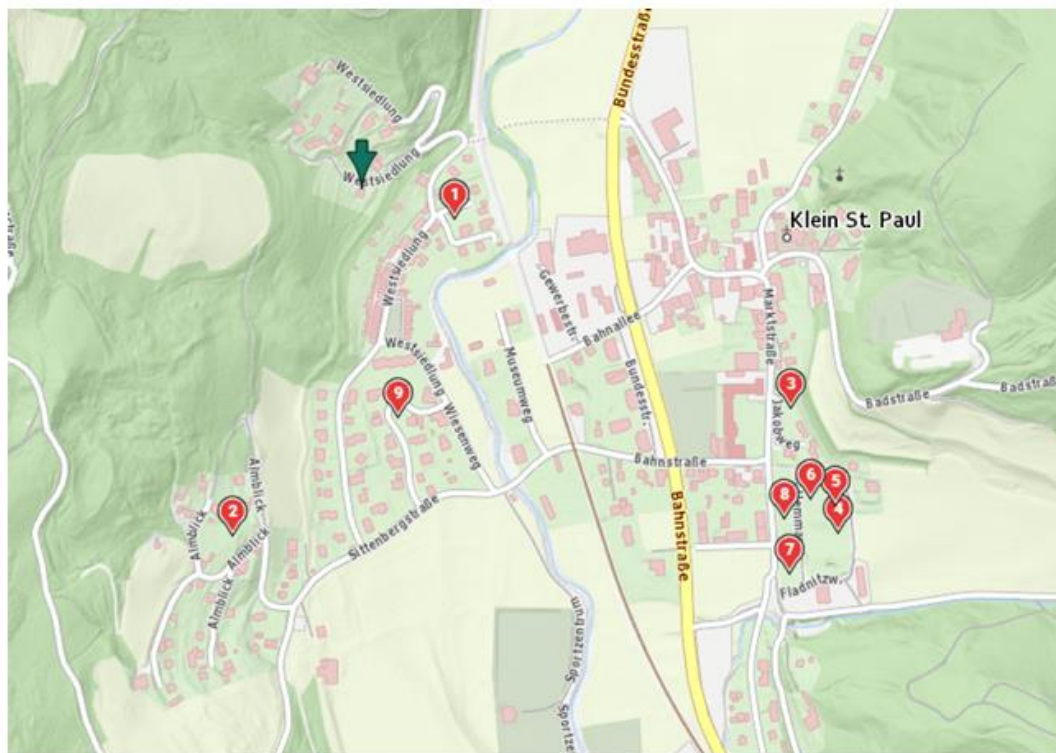
Statistik

Erhobene Vergleichswerte	9
Gewählte Vergleichswerte	9
Arith. Mittel	29,44 €
Standardabweichung	4,13 €
Variationskoeffizient	14,04 %
95%-Konfidenzintervall	26,74 € - 32,14 €
Stichtag	25.03.2025



Adresse	Westsiedlung 33, 9373 Klein St. Paul, Österreich
Koordinaten	46,836657; 14,534476
Katastralgemeinde	74121 Ober St. Paul

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	2375/2021	11.06.2021	500,00	29,00 €	38,09 € *
2	Bauland	2653/2020	20.08.2020	1.146,00	17,45 €	24,09 € *
3	Bauland	808/2020	05.02.2020	859,00	23,28 €	33,17 € *
4	Bauland	1549/2024	10.05.2024	1.000,00	28,00 €	30,03 € *
5	Bauland	1853/2022	30.05.2022	1.200,00	23,00 €	28,37 € *
6	Bauland	1853/2022	30.05.2022	1.300,00	23,00 €	28,37 € *
7	Bauland	1853/2022	30.05.2022	1.000,00	23,00 €	28,37 € *
8	Bauland	2686/2024	29.10.2024	2.974,00	28,00 €	28,94 € *
9	Bauland	1207/2022	22.11.2021	276,00	20,00 €	25,52 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

4.13. Fotodokumentation



Ansicht Ostseite (oben)

Südseite (unten)





Nord- und Ostseite (oben)

Teilansicht Westseite (unten)





Teilansicht West- und Südseite (oben)

Teilansicht Westseite (unten)





Östlicher Liegenschaftsbereich (oben)

Südlicher Liegenschaftsbereich (unten)





Terrasse (oben)

Zufahrtsbereich (unten)





Wegdienstbarkeit (oben)

Westlicher Liegenschaftsbereich (unten)



4.14. Einheitswert

Finanzamt Österreich
Postfach 260
1000 Wien

Datenschutzerklärung auf bmf.gv.at/datenschutz
oder auf Papier in allen Finanz- und Zolldienststellen

Datum: 26.03.2025

Einheitswertaktenzeichen:

59 013-2-0137/7

Retouren an: 1000 Wien, Postfach 254 - DST Nr. 57

Herr
Alois Maier
Trattenweg 6
9063 Maria Saal

**Bitte geben Sie bei all Ihren Eingaben an:
Einheitswertaktenzeichen**

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Tel.: 050 233 233

Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Für den Grundbesitz Einfamilienhaus in Westsiedlung 22, Katastralgemeinde Ober St. Paul, EZ 12, beträgt der maßgebliche Einheitswert / besondere Einheitswert / Bodenwert pro m² / Hektarsatz [Euro] wie folgt:

	Feststellungs- stichtag besonderer Wert zum Stichtag	<i>gesamte Fläche!</i> Einheitswert [Euro]	Grundsteuermeßbetrag	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.2017	15.770,00	18,77	0	0

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil
Stark Andreas und Carmen	Je 1/2

Für den Dienststellenleiter

Bucher



Finanzen

Unsere Bankverbindung: BAWAG P.S.K., IBAN: AT92 0100 0000 0556 4572, BIC: BUNDATWW

Bew 8a - 03/2025

bmf.gv.at

Seite 1 von 1