

GA: 67a/2025

An das  
Bezirksgericht Villach  
Peraustraße 25  
9500 Villach

## **GUTACHTEN**

**zur Exekutionssache**

**17 E 56/25s  
Bezirksgericht Villach**

**Auftrag:** Schätzung der Liegenschaft  
**EZ 1017 GB 75311 Maria Elend**

Parzelliertes Bauland ohne innere Erschließung

**Verpflichtete Partei:** CMBK Beratungs - und Dienstleistungsgesellschaft mbH  
(FN 429688w)  
Dr.-Heinrich-Maier-Straße 61  
1180 Wien



## INHALT

<b>1</b>	<b>AUFTRAG</b> .....	<b>4</b>
1.1	Auftraggeber .....	4
1.2	Verpflichtete Partei .....	4
1.3	Betreibende Partei .....	4
1.4	Bewertungstichtag .....	4
<b>2</b>	<b>GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS</b> .....	<b>4</b>
2.1	Befundaufnahme .....	4
2.2	Erhebungen bzw. Auskünfte .....	5
2.3	Unterlagen .....	5
2.4	Allgemeine Hinweise zu diesem Gutachten .....	5
<b>3</b>	<b>BEFUND</b> .....	<b>7</b>
3.1	Äußere Verkehrslage .....	7
3.2	Grundbuchsstand .....	8
3.3	Flächenwidmung .....	9
3.4	Erschließung .....	10
3.5	Anschlüsse .....	11
3.6	Beschreibung der Liegenschaft EZ 1017 KG 75311 Maria Elend .....	11
3.6.1	Gebäude und bauliche Anlagen .....	11
3.7	Bestandverhältnisse .....	11
3.8	Offene Beiträge und Gebühren .....	12
<b>4</b>	<b>GUTACHTEN</b> .....	<b>13</b>
4.1	Verkehrswertschätzung – Bewertungsgrundsätze .....	13

<b>4.2</b>	<b>Bewertung EZ 1017 KG 75311 Maria Elend</b> .....	<b>13</b>
4.2.1	Vergleichspreise .....	13
4.2.2	Wertverhältnisse .....	16
4.2.3	Bewertung von Grund und Boden .....	16
4.2.4	Bewertung der Erschließungs- und Abbruchkosten .....	16
4.2.5	Sachwert der Liegenschaft EZ 1017 KG 75311 Maria Elend .....	17
4.2.6	Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1017 KG 75311 Maria Elend .....	18
<b>5</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>II</b>
6.1	Grundbuchauszug EZ 1017 KG 75311 Maria Elend .....	II
6.2	Auszug aus der DKM EZ 1017 KG 75311 Maria Elend .....	IV
6.3	Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Nutzungsentflechtung Tallach - 10/2020“ .....	IX
6.4	Vereinbarung betreffend Bebauungsverpflichtung .....	XXIX
6.5	Unterlagen bzgl. Gst. 1124/8 .....	XXXV
6.6	Dienstbarkeitsvertrag .....	LIII
6.7	Kontoauszug Marktgemeinde St. Jakob im Rosental .....	LX
6.8	Kontoauszüge Grundsteuerkonto .....	LXII
6.9	Verlauf der Kanalisation .....	LXV
6.10	Fotografische Dokumentation .....	LXVI

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

<i>Abbildung 1: Übersicht über die Lage der EZ 1017 KG 75311 Maria Elend (Datenquelle Land Kärnten – KAGIS)</i> .....	7
<i>Abbildung 2: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Datenquelle: Land Kärnten – KAGIS)</i> .....	9

# **1 AUFTRAG**

Schätzung der Liegenschaft EZ 1017 KG 75311 Maria Elend

## **1.1 Auftraggeber**

Bezirksgericht Villach mit Beschluss vom 20.11.2025.

## **1.2 Verpflichtete Partei**

CMBK Beratungs - und Dienstleistungsgesellschaft mbH (FN 429688w), 1180 Wien,  
Dr.-Heinrich-Maier-Straße 61

## **1.3 Betreibende Partei**

RisiO GmbH, FN438448b, Bernaich 6, 9313 St. Georgen a Längssee

## **1.4 Bewertungsstichtag**

16.12.2025

# **2 GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS**

## **2.1 Befundaufnahme**

Die Befundaufnahme der Liegenschaft erfolgte am 16.12.2025 in Anwesenheit von  
SV Dipl.-Ing. Gerhard Forstner

## 2.2 Erhebungen bzw. Auskünfte

- Gemeindeamt St. Jakob im Rosental, Bauamt und Abteilung Abgaben
- Urkundensammlung des BG Villach
- Digitale Urkundensammlung

## 2.3 Unterlagen

- Auszüge aus dem Grundbuch für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft vom 21.11.2025
- Digitale Katastralmappe
- rechtswirksamer Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Jakob im Rosental (Quelle: KAGIS)
- Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Nutzungsentflechtung Tallach - 10/2020“
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
- Exekutionsordnung
- Ross/Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, (Oppermann 2004)
- Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich (OVI 2022)
- Kranewitter, Heimo: „Liegenschaftsbewertung“ (Manz 2017)
- Hauswurz/Prader: Liegenschaftsbewertungsgutachten (LexisNexis 2015)
- Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung (Werner Verlag 2015, 5. Auflage)
- Kleiber: Verkehrswert von Grundstücken (8. Auflage; Bundesanzeiger Verlag 2016)
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, 1. Auflage 2011
- Vergleichspreise
- Mein Gutachten u. a. diese Liegenschaft betreffend vom 31.10.2018 (GZ: 26/2018 zu 17 E 12/18k)

## 2.4 Allgemeine Hinweise zu diesem Gutachten

- Der Sachverständige haftet nicht für die Richtigkeit der Flächenausmaße.
- Unter Einhaltung der gesetzlichen Warn-, Prüf- und Hinweispflicht kann seitens des unterfertigten Sachverständigen eine Maßgarantie sowohl für Flä-

- chenangaben laut Grundbuch als auch für Massenermittlung von Gebäuden ohne die Anfertigung von aktuellen Bestandplänen nicht übernommen werden.
- Die Berechnung erfolgt computerunterstützt auf alle verfügbaren Dezimalstellen genau. Sollten sich durch Rundung auf die zweite Dezimalstelle geringfügige Differenzen ergeben, so hat dies jedoch keinen Einfluss auf die entsprechende Gesamtmenge.
  - Die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft erfolgte nach geltenden Bewertungsregeln und unter aller gebotenen Sorgfalt des Sachverständigen. Es kann jedoch keine Gewährleistung durch den Sachverständigen übernommen werden, dass im Falle einer Versteigerung oder eines Verkaufes, speziell unter Zeitdruck, die ermittelten Werte am Markt erzielt werden können.
  - Das gegenständliche Gutachten wurde im Auftrag des Bezirksgerichts Villach zur Bewertung im Exekutionsverfahren erstellt und ist nur in seiner Gesamtheit inkl. aller allfälligen Ergänzungen gültig und nicht für Beleihung oder Belehnung gedacht. Jede - auch auszugsweise - Vervielfältigung ist an eine Zustimmung des Verfassers gebunden.
  - Die Befundung aller Gebäude erfolgte nur zerstörungsfrei und okular, das Gutachten kann somit keine detaillierte Auskunft über statische Gegebenheiten bzw. Defizite etc. geben. Das vorliegende Gutachten ist kein bautechnisches Gutachten zur Bewertung allfälliger Bauschäden.
  - Preisangaben ggf. exkl. Mehrwertsteuer
  - Es wird auf das Publizitätsprinzip verwiesen (§ 12 GBO) und in diesem Zusammenhang auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen im Grundbuch vertraut.
  - Es wird Interessenten der Immobilien empfohlen, sich selbst vor Ort einen Eindruck zu verschaffen und mit der Gemeinde St. Jakob im Rosental bzw. weiteren zuständigen Behörden Rücksprache zu halten.
  - Eine Kontaminierung der Liegenschaft wurde bei der Bewertung nicht unterstellt. Eine Recherche im Altlastenportal des Umweltbundesamtes im Erhebungszeitraum blieb ergebnislos.

### 3 BEFUND

#### 3.1 Äußere Verkehrslage

Bundesland: Kärnten  
Verwaltungsbezirk: Villach Land  
Gerichtsbezirk: Villach  
Politische Gemeinde: St. Jakob im Rosental  
Katastralgemeinde: 75311 Maria Elend

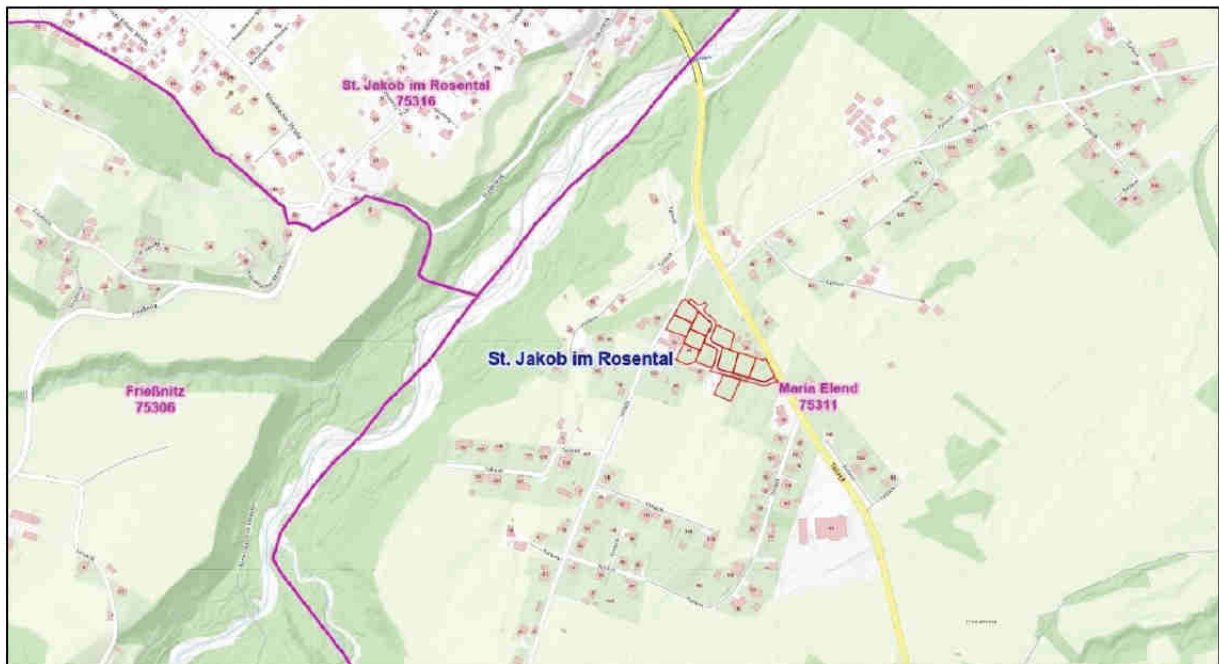


Abbildung 1: Übersicht über die Lage der EZ 1017 KG 75311 Maria Elend (Datenquelle Land Kärnten – KAGIS)

#### **Äußere Verkehrslage:**

In Tallach in der Gemeinde St. Jakob im Rosental gelegen.  
Entfernung zur Bezirkshauptstadt Villach ca. 18 km

## 3.2 Grundbuchsstand

### Grundstücke:

KG 75311 Maria Elend

1098/2; 1098/3; 1098/4; 1098/5; 1098/6; 1124/1; 1124/9; 1124/10; 1124/11; 1124/12;  
1124/13; 1124/15

**Siehe Anhang: Grundbuchsauszug der gegenständlichen Liegenschaft vom  
21.11.2025**

### **A1: Ausmaß und Kulturartenverteilung lt. Grundbuch**

Bauf.(10)	980 m <sup>2</sup> =	0,0980 ha
Gärten(10) *	7.360 m <sup>2</sup> =	0,7360 ha
Sonst(10) *	1.508 m <sup>2</sup> =	0,1508 ha
	<hr/>	
	9.848 m <sup>2</sup>	0,9848 ha

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

### **A2:**

*Keine Eintragungen*

### **B: Eigentumsverhältnisse**

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

2 ANTEIL: 1/1

CMBK Beratungs - und Dienstleistungsgesellschaft mbH (FN 429688w)

ADR: Dr.-Heinrich-Maier-Straße 61, Wien 1180

b 7087/2023 8275/2023 IM RANG 638/2023 Kaufvertrag 2023-05-02

Eigentumsrecht

### **C: Lasten**

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

1 a 8210/2021

DIENSTBARKEIT Gehen Fahren

gem Pkt. 3.a) Dienstbarkeitsvertrag 2021-08-31

auf Gst 1124/1

für Gst 1098/1 1124/3 1124/16 1124/14

- 2 a 8210/2021  
DIENSTBARKEIT Errichtung, Erhaltung von  
Versorgungsleitungen  
gem Pkt. 3.b) Dienstbarkeitsvertrag 2021-08-31  
auf Gst 1124/1  
für Gst 1098/1 1124/3 1124/16 1124/14
- 3 a 171/2023 Urkunde 2021-08-26  
PFANDRECHT vollstr EUR 116.500,--  
10 % Z aus EUR 86.200,-- seit 2021-08-01  
Kosten EUR 2.954,70 für  
RisiO GmbH (FN 438448b)  
(12 E 86/23p)
- b 6831/2025 Einleitung Zwangsversteigerung siehe C-LNr 6
- 6 a 6831/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 116.500,--  
samt 10 % Z aus EUR 86.200,-- seit 2021-08-01  
Kosten EUR 2.954,70; Kosten EUR 1.801,40 für  
RisiO GmbH (FN 438448b) (17E 56/25s)  
– Pfandrecht haftet unter C-LNr 3

**Betreffend C-LNr 1; 2 siehe Anhang „6.6 Dienstbarkeitsvertrag“**

### 3.3 Flächenwidmung

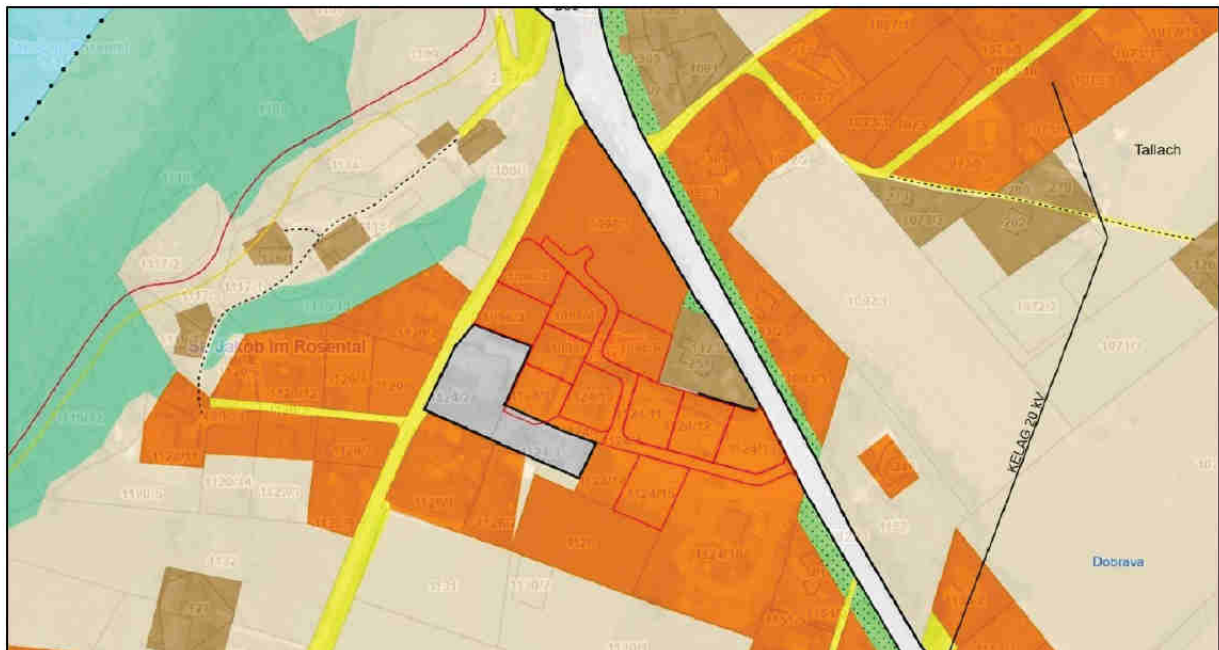


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Datenquelle: Land Kärnten – KAGIS)

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan weisen die Grundstücke die Widmung „Bau-  
land – Wohngebiet“ (03-Ro-103-1/9-2022, rechtswirksam 24.08.2022) auf.

Zu den Bebauungsdichten und Bebauungsweisen, Geschossanzahl etc. siehe Anhang „6.3 Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Nutzungsentflechtung Tallach - 10/2020“ “

Zur teilweise im Rahmen der Umwidmung bestehenden Bebauungsverpflichtung siehe Anhang „6.4 Vereinbarung betreffend Bebauungsverpflichtung“

### **3.4 Erschließung**

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die B85 Rosental Straße. Eine innere Erschließung ist nur teilweise errichtet.

Betreffend Fremdgrundstück 1124/8 (Eigentümer ½ Anteil B-LNr 1 Primus Painter; ½ Anteil B-LNr-2 ARBOR Projektmanagement GmbH (FN 152614h)), welches neben der Liegenschaft von Hrn. Painter auch das bewertungsgegenständliche Grundstück 1124/9 erschließt, ist anzumerken, dass der Anteil B-LNr 2 bei der Übertragung mit TZ 7087/2023 vom Vorbesitzer ARBOR Projektmanagement an CMBK Beratungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (FN 429688w) nicht mitübertragen. Ein eingetragenes Wegerecht für Gst. 1124/9 ist wegen ehemaliger Eigentümeridentität nicht vorhanden und müsste vom Ersteher erwirkt werden.

Siehe dazu Anhang „6.5 Unterlagen bzgl. Gst. 1124/8“.

Es wird darauf hingewiesen, dass Wegerechte über Fremdgrundstücke für die Erteilung von baurechtlichen Genehmigungen grundbücherlich sichergestellt sein müssen. Alternativ könnte das Gst. 1124/9 über Eigengrundstück 1098/5 von Norden erschlossen werden.

Hr. Painter gibt zudem an, dass eine mündliche Vereinbarung mit Melinz Immobilien GmbH bzw. der Fam. Melinz bestanden hat, dass er das parallele Teilstück von Gst. 1124/9 in Verlängerung der südlichen Grenze des Weggrundstücks 1024/8 südlich der Halle erwerben könne (lt. KAGIS-Messung ca. 70 m<sup>2</sup>).

Ein Kaufpreis wurde weder vereinbart noch bezahlt.

### **3.5 Anschlüsse**

Anschlussmöglichkeit an (innere Erschließung noch nicht hergestellt)

- Elektrischer Strom
- Abwasserbeseitigung über öffentliche Kanalisation (Abwasserversorgungsverband Wörthersee West)
- Gemeindewasseranschluss; WVA Tallach-Dragositschach (GWVA St. Jakob i. Ros.)

### **3.6 Beschreibung der Liegenschaft EZ 1017 KG 75311 Maria Elend**

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 1017 liegt in einer Seehöhe von ca. 475 m ü. A. in der zur Gemeinde St. Jakob i.R. gehörenden Ortschaft Tallach. Sie besteht aus einem ehemaligen Betriebsgelände mit diversen Gebäuden sowie unbebauten Grundstücken.

#### **3.6.1 Gebäude und bauliche Anlagen**

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist mit diversen Gebäuden bestanden:

- Ehemaliges Betriebsgebäude: Bebaute Grundfläche ca. 205 m<sup>2</sup>: Ziegel bzw. Mischbauweise. Satteldach, hart gedeckt mit Eternit Rombus-Schablone
- Halle 1: Bebaute Grundfläche ca. 480 m<sup>2</sup>; Stahlbetonkonstruktion nach Osten geschlossen, nach Norden und Süden Betongittersteine, Satteldach mit Wellernit
- Halle 2: Bebaute Grundfläche ca. 480 m<sup>2</sup>. Fertigteilkonstruktion aus Stahlbeton, Dach aus Trapezblech. Noch N, O und W geschlossen; Zubau West und Ost als Holzkonstruktion

Diese sollen im Zuge der Baureifmachung abgebrochen werden, die Abbruchgenehmigung ist noch ausstehend.

### **3.7 Bestandverhältnisse**

Es wurden keine Bestandverhältnisse bekanntgegeben, es wird von Eigennutzung ausgegangen.

### **3.8 Offene Beiträge und Gebühren**

#### **Gemeinde St. Jakob im Rosental:**

Bei der Gemeinde St. Jakob im Rosental sind folgende Außenstände vorhanden:  
€ 40.

Siehe dazu Anhang „6.4 Vereinbarung betreffend Bebauungsverpflichtung“

#### **Grundsteuer:**

Zum Bewertungsstichtag ist ein Saldo von € 17.237,45 offen.

Davon sind insgesamt € 16.506,03 älter als 3 Jahre (letzte kalkulatorisch berücksichtigte Vorschreibung 15.11.2022)

Siehe dazu Anhang „6.8 Kontoauszüge Grundsteuerkonto“

#### **Abwasserverband Wörthersee West**

Keine Rückstände vorhanden.

## 4 GUTACHTEN

### 4.1 Verkehrswertschätzung – Bewertungsgrundsätze

Zweck dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der genannten Liegenschaft(en). Der Verkehrswert ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 § 2(2) der Wert, der bei einer Veräußerung einer Sache im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann, wobei die besondere Vorliebe oder andere ideelle Wertbeimessungen außer Betracht zu bleiben haben (§ 2(3)).

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Es ist auch eine Kombination der verschiedenen Verfahren möglich. Zur Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft kamen folgende Methoden zur Anwendung:

**Grund und Boden:** Die Bewertung des Bodenwertanteils erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren.

**Gebäude:** Die Bewertung des Gebäudeanteils erfolgt nach dem Sachwertverfahren.

### 4.2 Bewertung EZ 1017 KG 75311 Maria Elend

#### 4.2.1 Vergleichspreise

In der Gemeinde St. Jakob im Rosental in Umgebung des Bewertungsgegenstandes wurden in der KG Maria Elend in den letzten Jahren unter anderem folgende Rechtsgeschäfte betreffend bebaubare Grundstücke getätigt:

GBNR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	GNR	NA	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]	Preis/m <sup>2</sup> [€]	Beschreibung	Entfernung [m]
75311	Maria Elend	6278	2025	29.07.2025	782	75311 - 1153/3	B - Bauland	1.181	€ 110.000	€ 93,14	Widmung: Bauland-Wohngebiet;	89
75311	Maria Elend	6278	2025	14.11.2023	782	75311 - 1153/3	B - Bauland	1.181	€ 82.593	€ 69,93	Auslandstransaktion;	89
75311	Maria Elend	7168	2023	01.09.2023	782	75311 - 1153/3	B - Bauland	1.181	€ 75.000	€ 63,51	Widmung: Bauland-Wohngebiet;	89
75311	Maria Elend	8906	2022	29.09.2022	324	75311 - 1093/3	B - Bauland	1.825	€ 48.780	€ 26,73	Widmung: Bauland; Immissionsschutzstreife	236
75311	Maria Elend	462	2022	02.11.2021	533	75311 - 1073/9   75311 - 1073/10	B - Bauland	3.873	€ 170.000	€ 43,89	Auslandstransaktion; auf Gst 1073/9 befindet sich eine Bodenplatte	337
75311	Maria Elend	7087	2023	02.05.2023	1017	75311 - 1098/2   75311 - 1098/3   75311 - 1098/4   75311 - 1098/5   75311 - 1098/6   75311 - 1124/1   75311 - 1124/9   75311 - 1124/10   75311 - 1124/11   75311 - 1124/12   75311 - 1124/13	B - Bauland	9.848	€ 424.050	€ 43,06	d. Kaufpreis wird mit dem mit Darlehensvertrag vom 17.12.2021 gewährten Darlehen verrechnet,	351
75311	Maria Elend	2692	2023	21.03.2023	858	75311 - 1120/4	B - Bauland	1.010	€ 65.000	€ 64,36	inkl. 1/8 Anteil an EZ 668 (304 m <sup>2</sup> )	381
75311	Maria Elend	3594	2025	14.03.2025	834	75311 - 1140/2	B - Bauland	797	€ 50.000	€ 62,74		368
75311	Maria Elend	8247	2022	21.03.2022	28	75311 - 1160/17	B - Bauland	1.948	€ 97.400	€ 50,00	Widmung: Bauland; neu gebildet aus Gst 1160/15 EZ 28, wird EZ 28 abgeschrieben EZ neu folgt,	230
75311	Maria Elend	580	2022	08.11.2021	189	75311 - 1194/7	B - Bauland	541	€ 20.017	€ 37,00	TS 1 aus EZ 94 Gst 1194/2 wird EZ 189 Gst 1194/7 zugeschrieben	851
75311	Maria Elend	7248	2021	06.07.2021	487	75311 - 931   75311 - 947/3	B - Bauland	1.874	€ 84.330	€ 45,00	GST Wird aus EZ 487 abgeschrieben und EZ 813 zuge-	786

75311	Maria Elend	1748	2025	14.11.2024	60	75311 - .92   75311 - 352/2	B - abbruch- reifes Gebäu- de	1.332	€ 60.000	€ 45,05	1.067	schrieben BauFlGeb: 191 m2; Wid- mung: Bauland-Dorfgebiet, Grünland- Landwirtschaft Ödland, Verkehrsfläche; deso- later, aufwendig sanierungs- bedürftiger Zustand, GST .92 Bauland-Dorfgebiet, GST 352/2 165m² Verkehrsflä- chen, 163m² Bauland- Dorfgebiet, 818m² Grünland Land- und Forstwirtschaft Ödland
-------	----------------	------	------	------------	----	--------------------------------	-------------------------------------	-------	----------	---------	-------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 4.2.2 Wertverhältnisse

Aufgrund der Vergleichspreise, der Preisverhältnisse in der Region, der Lage und der Nutzungsmöglichkeit wird von folgenden Wertrelationen ausgegangen:

Bauland Wohngebiet    € 75,00  
 Verkehrsfläche        € 22,50     30%

### 4.2.3 Bewertung von Grund und Boden

alle Gst.	8.340 m <sup>2</sup> x € 75,00	= € 625.500
1124/1	1.508 m <sup>2</sup> x € 22,50	= € 33.930
	<b>9.848 m<sup>2</sup>    Bodenwert Rohbauland</b>	<b>€ 659.430</b>

### 4.2.4 Bewertung der Erschließungs- und Abbruchkosten

Der Sachverständigenverband gibt folgende Empfehlungen für Abbruchkosten

<b>Empfehlungen für Abbruchkosten 2025</b>			
<b>Ansätze für Abbruchkosten von Gebäuden in Abhängigkeit von der Ausführung als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung</b>			
<b>Kosten (exkl. USt.) pro m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (BRI) nach Untergliederung für gesamt Österreich</b>			
Abbruchkosten in Bandbreiten		von Kosten netto € pro m <sup>3</sup> BRI	bis
<b>Ziegelmauerwerk</b> ( <i>Gründerzeithaus bzw. Gebäude in Massivbauweise im städtischen Bereich errichtet</i> )	(-) ←	<b>30 €</b>	↔ <b>50 €</b> (+) →
<b>Ziegelmauerwerk</b> ( <i>frei stehendes EFH in Massivbauweise errichtet</i> )	(-) ←	<b>30 €</b>	↔ <b>40 €</b> (+) →
<b>Hallenbau</b> ( <i>in Skelettbauweise errichtet</i> )	(-) ←	<b>15 €</b>	↔ <b>25 €</b> (+) →

Es wird von folgenden Abbruchkosten ausgegangen:

Gebäude	Fläche	durchschn. Höhe	Bruttorauminhalt (ger.)	Abbruchkosten/m <sup>3</sup>	Abbruchkosten
Betriebsgebäude	205 m <sup>2</sup>	6,00 m	1.230 m <sup>3</sup>	€ 40	€ 49.200
Halle 1	480 m <sup>2</sup>	7,00 m	3.360 m <sup>3</sup>	€ 18	€ 60.480
Halle 2	420 m <sup>2</sup>	6,80 m	2.856 m <sup>3</sup>	€ 18	€ 51.408
Anbauten	200 m <sup>2</sup>	4,00 m	800 m <sup>3</sup>	€ 15	€ 12.000
			<b>8.246 m<sup>3</sup></b>		<b>€ 173.088</b>

### Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden nach Erfahrungen aus anderen Projekten wertgesichert übernommen. Exakte Erschließungskosten müssten über entsprechende Angebote eingeholt werden.

Es werden die Längen der jeweiligen Erschließungswege geschätzt:

Straßenbau 6 m Breite, Wasserleitung;					
Oberflächenwasserverbringung	ca. 200 lfm	x	€ 540	=	€ 108.000
Schmutzwasserkanal	ca. 100 lfm	x	€ 110	=	€ 11.000
					<b>€ 119.000</b>

Erschließung	€	119.000
Abbruch	€	173.088
<b>Summe Kosten</b>	<b>€</b>	<b>292.088</b>

### **4.2.5 Sachwert der Liegenschaft EZ 1017 KG 75311 Maria Elend**

Bodenwert Rohbauland	€	659.430
Kosten	-€	292.088
<b>Sachwert EZ 1017</b>	<b>€</b>	<b>367.342</b>

#### **4.2.6 Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1017 KG 75311 Maria Elend**

Eine Anpassung an den Verkehrswert erscheint nicht notwendig.

Der gerundete Verkehrswert beträgt

**€ 367.500.**

Von einem Ersteher zu übernehmen sind die Außenstände an Grundsteuer, welche älter als 3 Jahre sind (siehe Kapitel „3.8 Offene Beiträge und Gebühren“)

	€	367.500
Grundsteuer > 3 Jahre	-€	16.506,03
	€	350.994

Der gerundete Verkehrswert unter Berücksichtigung der aushaftenden Grundsteuer beträgt

**€ 351.000**



## 5 ZUSAMMENFASSUNG

### Gerundete Werte

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wurden zum Bewertungsstichtag 16.12.2025 folgender Verkehrswert ermittelt:

### Liegenschaft EZ 1017 KG 75311 Maria Elend

**Verkehrswert** € **367.500**

**Verkehrswert**  
(unter Berücksichtigung der aushaftenden Grundsteuer) € **351.000**




**Der allgemein beeidete und  
gerichtlich zertifizierte Sachverständige**      **St. Egyden, am 16.03.2026**



## 6 ANHANG

### 6.1 Grundbuchauszug EZ 1017 KG 75311 Maria Elend

	<b>GB</b>
<hr/> <p>Auszug aus dem Hauptbuch</p>	
KATASTRALGEMEINDE 75311 Maria Elend BEZIRKSGERICHT Villach	EINLAGEZAHL 1017
***** Letzte T2 6831/2025 *****	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE	
1098/2 G Gärten(10) * 713	
1098/3 G Gärten(10) * 747	
1098/4 G Gärten(10) * 660	
1098/5 G GST-Fläche * 618	
Bauf. (10) 106	
Gärten(10) 512	
1098/6 G Gärten(10) * 805	
1124/1 G Sonst (10) * 1508	
1124/9 G GST-Fläche * 688	
Bauf. (10) 282	
Gärten(10) 406	Tallach 44
1124/10 G GST-Fläche * 752	
Bauf. (10) 203	
Gärten(10) 549	
1124/11 G GST-Fläche * 794	
Bauf. (10) 214	
Gärten(10) 580	
1124/12 G GST-Fläche * 812	
Bauf. (10) 175	
Gärten(10) 637	
1124/13 G Gärten(10) * 855	
1124/15 G Gärten(10) * 896	
GESAMTFLÄCHE 9848	
Legende: G: Grundstück im Grenzkataster *: Fläche rechnerisch ermittelt Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) Gärten(10): Gärten (Gärten) Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)	
***** A2 *****	
6 gelöscht	
***** B *****	
2 ANTEIL: 1/1	
CMBK Beratungs - und Dienstleistungsgesellschaft mbH (FN 429688w) ADR: Dr.-Heinrich-Maier-Straße 61, Wien 1180 b 7087/2023 8275/2023 IM RANG 638/2023 Kaufvertrag 2023-05-02 Eigentumsrecht	
***** C *****	
1 a 8210/2021	
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren gem Pkt. 3.a) Dienstbarkeitsvertrag 2021-08-31 auf Gst 1124/1 für Gst 1098/1 1124/3 1124/16 1124/14	
Seite 1 von 2	

- 2 a 8210/2021  
DIENSTBARKEIT Errichtung, Erhaltung von  
Versorgungsleitungen  
gem Pkt. 3.b) Dienstbarkeitsvertrag 2021-08-31  
auf Gst 1124/1  
für Gst 1098/1 1124/3 1124/16 1124/14
- 3 a 171/2023 Urkunde 2021-08-26  
PFANDRECHT vollstr EUR 116.500,--  
10 % Z aus EUR 86.200,-- seit 2021-08-01  
Kosten EUR 2.954,70 für  
RisiO GmbH (FN 438448b)  
(12 E 86/23p)
- b 6831/2025 Einleitung Zwangsversteigerung siehe C-LNr 6
- 6 a 6831/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 116.500,--  
samt 10 % Z aus EUR 86.200,-- seit 2021-08-01  
Kosten EUR 2.954,70; Kosten EUR 1.801,40 für  
RisiO GmbH (FN 438448b) (17E 56/25s)  
- Pfandrecht haftet unter C-LNR 3

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

\*\*\*\*\*


---

Grundbuch

21.11.2025 13:02:05

---

## 6.2 Auszug aus der DKM EZ 1017 KG 75311 Maria Elend

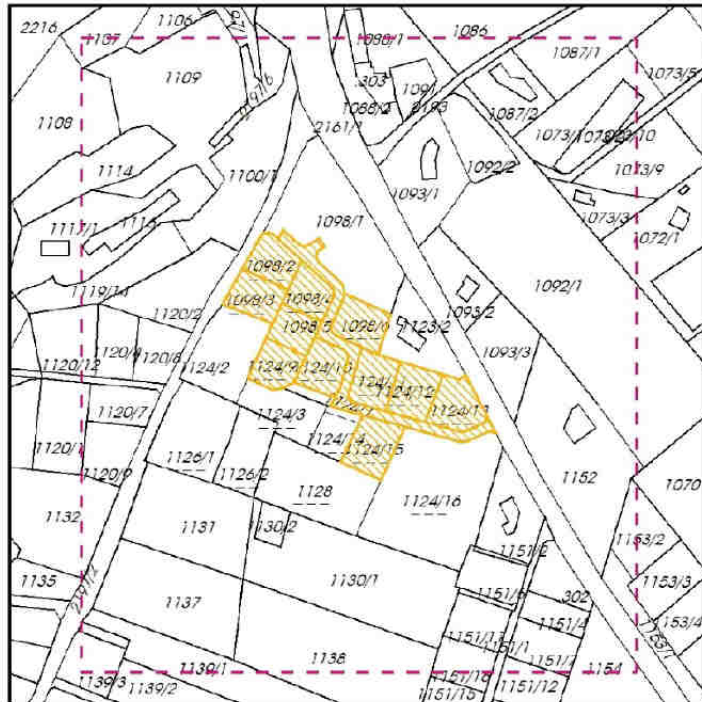
 Bundesamt  
für Eich- und  
Vermessungswesen

bev.gv.at

### Bestelldokumentation

#### Kataster Hausmappe Druck/PDF

<b>Bestelldatum</b>	11.02.2026
<b>Bestellnummer</b>	0105104797
<b>Kundendaten</b>	Dipl.-Ing Gerhard Forstner Ingenieurbüro für Landwirtschaft Dieschitz 20 9536 St. Egyden Österreich
<b>Benutzer</b>	gerhard.forstner@aon.at
<b>Email</b>	gerhard.forstner@aon.at
<b>Kundennummer</b>	0000109362
<b>Auswahl</b>	Grundstücke 12 Objekte
<b>Übersicht</b>	



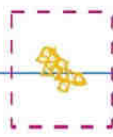
© BEV 2026

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weitergabe unterliegen den Nutzungsbedingungen des BEV. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Die Weitergabe einzelner Auszüge im Rahmen von Geschäftsfällen (z.B. Vertragserrichtung durch Notar oder Rechtsanwalt) ist zulässig. DVR 0037028

Abgabedatum: 11.02.2026, Bestellnr.: 0105104797


### Aktualitätsübersicht

5116-21	5116-22	5116-23
5116-29	5116-30	5116-31
5116-37	5116-38	5116-39
5116-45	5116-46	5116-47



### Betroffene Photos und deren Aktualität

OP-Blattnr.	Flugdatum
5116-30	10.06.2025
5116-38	10.06.2025

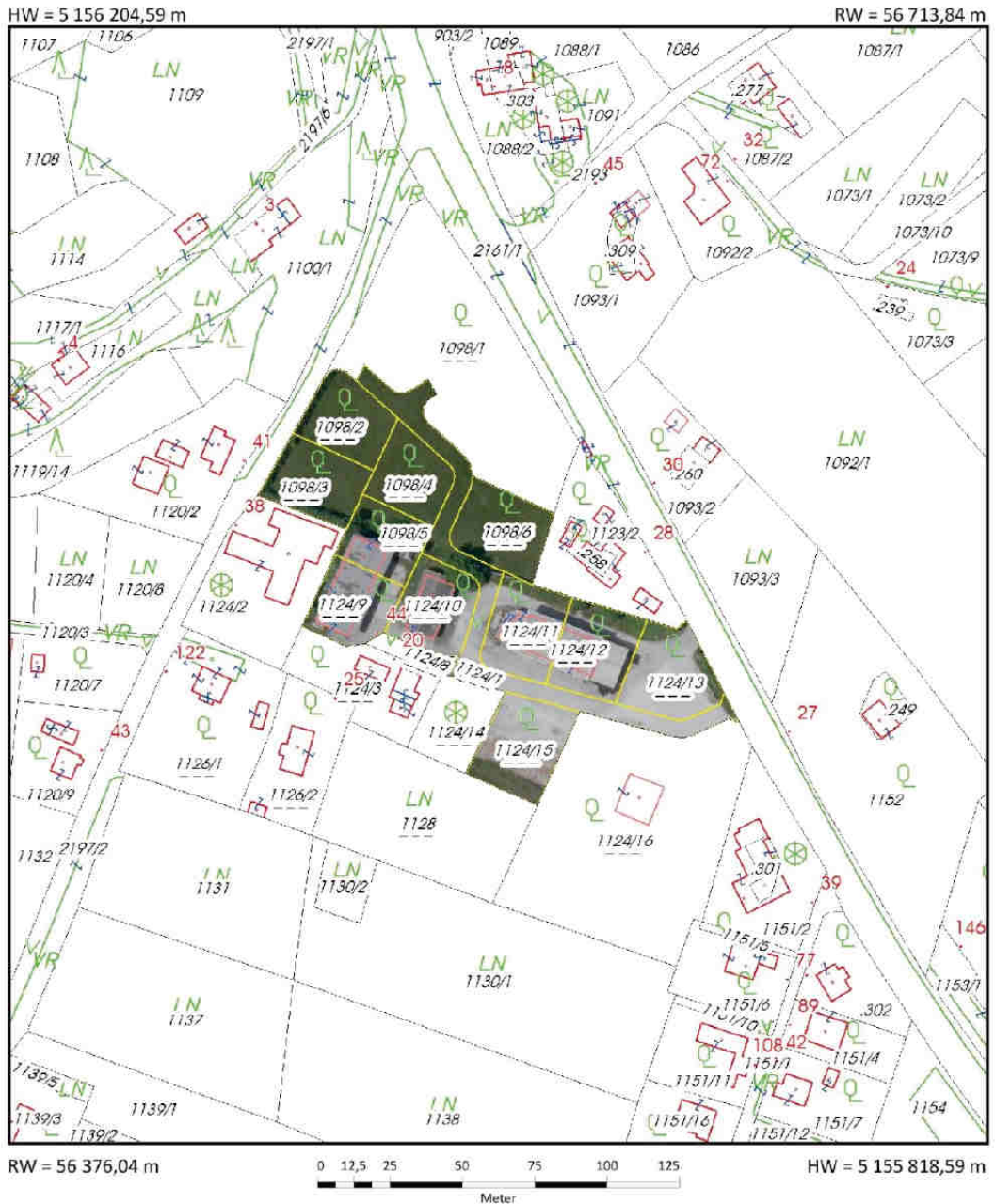
 Bundesamt  
für Eich- und  
Vermessungswesen

bev.gv.at

### Kataster Hausmappe Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Villach  
Katastralgemeinde: Maria Elend (75311)  
Mappenblatt-Nr.: 5116-30/3, 5116-38/1  
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M31



© BEV 2026 Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weitergabe unterliegen den Nutzungsbedingungen des BEV. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Die Weitergabe einzelner Auszüge im Rahmen von Geschäftsfällen (z.B. Vertragserrichtung durch Notar oder Rechtsanwalt) ist zulässig. DVR 0037028  
Seite 1 von 3 Abgabedatum: 11.02.2026, Bestellnr.: 0105104797

## Kataster Hausmappe Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Villach  
Katastralgemeinde: Maria Elend (75311)

**Katastralgemeinde der Einlage: Maria Elend (75311)**  
**Einlagezahl: 1017**

Grundstücksverzeichnis aus der Katastralgemeinde: Maria Elend (75311)  
Numerierung: getrennt

Grundstücksnummer	G	Einlagezahl	Nutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Flächenbestimmung	Ertragsmesszahl
1098/2	G	1017		Gesamtfläche	713	rechnerisch
			Gärten	Teilfläche	713	
<b>Geschlossene Geschäftsfälle:</b> 1063/2020/75, 1047/2020/75						
1098/3	G	1017		Gesamtfläche	747	rechnerisch
			Gärten	Teilfläche	747	
<b>Geschlossene Geschäftsfälle:</b> 1063/2020/75, 1047/2020/75						
1098/4	G	1017		Gesamtfläche	660	rechnerisch
			Gärten	Teilfläche	660	
<b>Geschlossene Geschäftsfälle:</b> 1063/2020/75, 1047/2020/75						
1098/5	G	1017		Gesamtfläche	618	rechnerisch
			Gebäude	Teilfläche	106	
			Gärten	Teilfläche	512	
<b>Geschlossene Geschäftsfälle:</b> 122/2025/75, 1063/2020/75, 1047/2020/75						
1098/6	G	1017		Gesamtfläche	805	rechnerisch
			Gärten	Teilfläche	805	
<b>Geschlossene Geschäftsfälle:</b> 1063/2020/75, 1047/2020/75						
1124/1	G	1017		Gesamtfläche	1508	rechnerisch
			Straßenverkehrsanlagen	Teilfläche	1508	
<b>Adresse des Grundstücks:</b> Tallach 44						
<b>Geschlossene Geschäftsfälle:</b> 1063/2020/75, 1047/2020/75, 1041/2020/75, 147/2020/75, 146/2020/75, 2723/2019/75, 1136/2013/75, 9999775311/2012/75, 10437/2012/75, 49975311/1999/75, 4675311/1966/75, 3675311/1955/75, 3475311/1954/75, 2375311/1952/75, 2775311/1951/75						
1124/9	G	1017		Gesamtfläche	688	rechnerisch
			Gebäude	Teilfläche	282	
			Gärten	Teilfläche	406	
<b>Adresse des Grundstücks:</b> Tallach 44						
<b>Geschlossene Geschäftsfälle:</b> 122/2025/75, 1063/2020/75, 1047/2020/75						

<b>1124/10</b>	G	1017		<b>Gesamtfläche</b>	<b>752</b>	rechnerisch	
			Gebäude	Teilfläche	203		
			Gärten	Teilfläche	549		

**Geschlossene Geschäftsfälle:** 122/2025/75, 1063/2020/75, 1047/2020/75

<b>1124/11</b>	G	1017		<b>Gesamtfläche</b>	<b>794</b>	rechnerisch	
			Gebäude	Teilfläche	214		
			Gärten	Teilfläche	580		

**Geschlossene Geschäftsfälle:** 122/2025/75, 1063/2020/75, 1047/2020/75

<b>1124/12</b>	G	1017		<b>Gesamtfläche</b>	<b>812</b>	rechnerisch	
			Gebäude	Teilfläche	175		
			Gärten	Teilfläche	637		

**Geschlossene Geschäftsfälle:** 122/2025/75, 1063/2020/75, 1047/2020/75

<b>1124/13</b>	G	1017		<b>Gesamtfläche</b>	<b>855</b>	rechnerisch	
			Gärten	Teilfläche	855		

**Geschlossene Geschäftsfälle:** 1063/2020/75, 1047/2020/75

<b>1124/15</b>	G	1017		<b>Gesamtfläche</b>	<b>896</b>	rechnerisch	
			Gärten	Teilfläche	896		

**Geschlossene Geschäftsfälle:** 1063/2020/75, 1047/2020/75

**Summe der Nutzungen**

Nutzungen	Fläche [ha a m <sup>2</sup> ]
Gebäude	9 80
Gärten	73 60
Straßenverkehrsanlagen	15 08
<b>Gesamtsumme der EZ</b>	<b>98 48</b>

**Eigentümerverzeichnis**

Einlagezahl	Lauf.Nr.	Anteil	Eigentümer (Geburtsdatum), Eigentümeradresse
1017	2	1/1	CMBK Beratungs - und Dienstleistungsgesellschaft mbH (429688w) 1180 Dr.-Heinrich-Maier-Straße 61, Wien/Österreich
<b>Letzte Tagebuchzahl:</b> 6831/2025 Bezirksgericht: Villach (752)			

## 6.3 Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Nutzungsentflechtung Tallach - 10/2020“



MARKTGEMEINDE ST. JAKOB i.R.  
9184 St. Jakob i.R.



INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-  
UND BEBAUUNGSPLANUNG  
„Nutzungsentflechtung Tallach - 10/2020“

GR, 30.12.2021

Marktgemeinde St. Jakob i.R.

Verordnung „Nutzungsentflechtung Tallach – 10/2020“

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental  
vom 30.12.2021  
Zahl: 031-2/2021-03

mit der die **integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung**  
**„Nutzungsentflechtung Tallach - 10/2020“**

für die Grundstücke 1098, 1124/1, 1128 KG Maria Elend (75311) erlassen wird.

Gemäß den Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GplG 1995), LGBl. Nr. 23/1995, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet

### 1. Abschnitt (Allgemeines)

#### § 1 Geltungsbereich

1. Diese Verordnung gilt für die in der zeichnerischen Darstellung (Plan 02 Teilbebauungsplan) als Planungs-/Verordnungsraum gekennzeichneten Flächen.
2. Die Verordnung besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung Widmungsänderung (Plan 01 Umwidmungsplan), der zeichnerischen Darstellung Bebauungsbedingungen (Plan 02 Teilbebauungsplan) und den Erläuterungen zur Verordnung Kapitel A Verordnungsfestlegungen. Sonstige Erläuterungen und der Anhang Plan 03 Funktionales Konzept dienen der Visualisierung der geplanten Ortserweiterung und der funktionalen Verflechtungen des gegenständlichen Verordnungsbereiches mit dem bestehenden Siedlungsverband.
3. Sofern in den Bestimmungen 3. Abschnitt Bebauungsbedingungen bzw. in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 Teilbebauungsplan nichts anderes vorgesehen ist, gelten für den gegenständlichen Verordnungsraum die Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde St. Jakob i.R. vom 19.02.2016, Zahl: 031/MA/Wu.-

GR, 30.12.2021

- 1 -

Marktgemeinde St. Jakob i.R.

Verordnung „Nutzungsentflechtung Tallach – 10/2020“

## **2. Abschnitt (Flächenwidmung)**

### **§ 2**

#### **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental wird nachfolgend wie folgt abgeändert:

#### **10a/2020**

Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 1098 und 1124/1  
KG Maria Elend (75311)  
im Ausmaß von 14.898 m<sup>2</sup>  
von Bauland Gemischtes Baugebiet und Bauland Dorfgebiet  
in **Bauland Wohngebiet**

#### **10b/2020**

Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke 1098 und 1124/1  
KG Maria Elend (75311)  
im Ausmaß von 4.865 m<sup>2</sup>  
von Grünland Immissionsschutz und Bauland Dorfgebiet  
in **Bauland Wohngebiet**

#### **10c/2020**

Umwidmung Grundstück 1128  
KG Maria Elend (75311)  
im Ausmaß von 2.711 m<sup>2</sup>  
von Grünland Land- und Forstwirtschaft  
in **Bauland Wohngebiet**

---

GR, 30.12.2021

- 2 -

### **3. Abschnitt (Bebauungsbedingungen)**

#### **§ 3**

##### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird wie folgt festgelegt:
  - a) für die offene Bauungsweise mit 600 m<sup>2</sup>
  - b) für die halboffene Bauungsweise mit 400 m<sup>2</sup> und
  - c) für die geschlossene Bauungsweise mit 250 m<sup>2</sup>.
2. Ein Baugrundstück ist ein gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan für die Bebauung vorgesehenes Grundstück.

#### **§ 4**

##### **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

1. Die maximale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke wird über die Geschossflächenzahl (GFZ = Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Baugrundstücksgröße) angegeben und ist gemäß unterschiedlichen Bauzonen in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt.
2. Die Geschossfläche ergibt sich aus der Summe der anrechenbaren Bruttogrundflächen aller Geschosse von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände. Die innerhalb der äußersten Umfassungswände liegenden Loggien- oder Terrassenflächen sind in die Geschossfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen.
3. Jener Teil eines Dachgeschosses, welcher bei einer Breite von mindestens 3,00 m eine Raumhöhe (Rohbaumaß) von mindestens 2,00 m aufweist, ist unabhängig der Nutzung und unabhängig von technischen und konstruktiven Voraussetzungen für Wohnungen in die Berechnung der baulichen Ausnutzung einzubeziehen.
4. Bei Kellergeschossen ist jener Teil des Geschosses in die Geschossfläche einzurechnen, bei dem die Rohdeckenoberkante mehr als 1,00 m über dem anschließenden projektierten Gelände liegt.
5. Jene Teile von Geschossen mit Geschosshöhen von über 3,50 m werden in der Berechnung der GFZ zweifach einbezogen.
6. Garagen und Nebengebäude sind in die Berechnung der Geschossflächenzahl einzubeziehen. Nicht jedoch bauliche Anlagen wie Carports udgl.

§ 5  
Bebauungsweise

1. Die zulässigen Bauweisen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Die Bebauung hat grundsätzlich in offener Bauweise zu erfolgen und kann, wenn folgende Kriterien erfüllt sind, in halboffener Bauweise ausgeführt werden:
  - a) öffentliche Interessen der Sicherheit, der Gesundheit und des Schutzes des Ortsbildes dem nicht entgegenstehen und
  - b) eine gemeinsame Bauführung erfolgt bzw. eine schriftliche Zustimmungserklärung des grundbücherlichen Eigentümers des direkt anrainenden Grundstückes vorliegt.
3. In den Bauzonen B1, B4 und B5 gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan ist bei gleichzeitiger Bauführung auch die geschlossene Bauweise zulässig.
4. Eine offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).
5. Eine halboffene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude an einer Grundstücksgrenze und zu den übrigen Grundstücksgrenzen unter Einhaltung eines Abstandes errichtet werden (z.B. Doppelhaus). Der Versatz der Gebäude darf max. 3,0 m betragen.
6. Eine geschlossene Bebauung ist gegeben, wenn das Gebäude an zwei oder mehreren Grenzen des Baugrundstückes errichtet wird. Gebäude sind an Gebäuden anzubauen, wobei diese sich zumindest zu 60 % überlappen müssen.

§ 6  
Geschossanzahl, Bauhöhe

1. Die maximal zulässige Geschossanzahl ist in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Auf die Geschossanzahl sind wie folgt voll anzurechnen:
  - a) Geschosse, die mehr als 1,00 m ihrer Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke, über das anschließend projektierte Gelände hinausragen.
  - b) Geschosse, deren Kniestockhöhe größer als 1,50 m ist.
3. Als Halbgeschosse (Dachgeschosse) gelten Geschosse mit einer Kniestockhöhe von 0,61 m bis 1,50 m. Die Kniestockhöhe ist die Höhe zwischen der Rohdeckenoberkante und der Fußpfettenoberkante.

Marktgemeinde St. Jakob i.R.

Verordnung „Nutzungsentflechtung Tallach – 10/2020“

4. Aufbauten auf Flachdächer, mit Ausnahme der technischen Aufbauten, gelten als  $\frac{1}{2}$  Geschoss, wenn sie innerhalb einer ideellen Umhüllung von 45 Grad Dachneigung, gemessen ab der Rohdeckenoberkante, liegen.
5. Für die Bebauungszonen B2, B3, B5 und B6 wird die maximale Gebäudehöhe mit 8,50 m festgelegt. Für die Bebauungszone B4 mit 9,60 m.
6. Die Gebäudehöhe ist die Höhe, welche sich zwischen dem Fußpunkt der Außenmauer (Schnittpunkt mit dem projizierten Gelände) und der Firsthöhe bzw. mit einem vergleichbaren sonstigen höchsten Punkt eines Gebäudes (z.B. Attika bei Flachdach) ergibt. Bei einem auf die Geschossanzahl anrechenbaren Kellergeschoss gilt als Berechnungsgrundlage der talseitige Fußpunkt der Außenmauer.

### § 7

#### Baulinien

1. Baulinien sind jene Linien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind ohne Anbauverpflichtung festgelegt.
2. Die Baulinien werden so festgelegt, dass die Anordnung von Gebäuden unter Einhaltung der Kärntner Bauvorschriften §§ 4 bis 10 idGF. erfolgen kann.
3. In Ergänzung bzw. Abänderung zu Abs. (2) wird wie folgt festgelegt:
  - a) Baulinien für Hauptgebäude sind in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegt. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb der festgelegten Baulinien gelten die Abstandsregelungen der Kärntner Bauvorschriften idGF. Innerhalb der festgelegten Baulinien ist die Errichtung von Nebengebäuden udgl. zulässig.
  - b) Für Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (jeweils ohne Wohnräume) und sonstige bauliche Anlagen wie überdachte Stellplätze (Carports) werden die Baulinien zu den in Plan 02 Teilbebauungsplan ausgewiesenen seitlichen Grundstücksgrenzen mit mindestens 1,00 m festgelegt, wenn die maximale Traufenhöhe an der zum Nachbargrundstück zugewandten Seite max. 3,00 m beträgt, die Bauhöhe max. 3,50 m beträgt und die maximale Gebäudelänge von 10,00 m (inkl. Dachvorsprung, Länge gemessen an der Seite zur Nachbargrundgrenze) nicht überschritten wird. Die Ausnutzung der gegenständlichen Bestimmung ist nur einmal pro Baugrundstück möglich.
  - c) Mit einem gemeinsamen Bauantrag dürfen Vorhaben gemäß lit b) an der Grundstücksgrenze errichtet werden, sofern keine öffentlichen Interessen der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs und des Schutzes des Ortsbildes entgegenstehen.
  - d) Für Garagen, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, wird die Baulinie in einem Abstand von 5,00 m von der Grundgrenze zur Außenkante Mauerwerk festgelegt.

GR, 30.12.2021

- 5 -

- e) Für Carports, welche eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen, wird die Baulinie in einem Abstand von 1,00 m von der Grundgrenze zur Außenkante Dachvorsprung festgelegt. Höhenbeschränkung gemäß lit b).
  - f) Abweichend bzw. ergänzend zu den Festlegungen lit a) bis e) sind für Sonderfälle in Plan 02 Teilbebauungsplan Baulinien für Garagen-, Wirtschafts- und sonstige Nebengebäude (inkl. Carports, jeweils ohne Wohnnutzung) festgelegt. Höhenbeschränkung gemäß lit b).
  - g) In der Bebauungszone B1 können Stiegenhäuser, Hauseingänge udgl. die festgelegten Baulinien im Ausmaß von maximal 2,00 m überschreiten.
  - h) Müllinseln, Fahrradunterstände, Einrichtungen für die Gartengestaltung udgl. sind an keine Baulinien gebunden.
4. Baulinien für Lärmschutzwände, Tiefgaragenabfahrten udgl. sind im Bauverfahren entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den öffentlichen Interessen Ortsbildschutz, Sicherheit und Gesundheit festzulegen.

#### § 8

##### Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

1. Das Ausmaß, der Verlauf und die Mindestbreite der Verkehrsflächen sind in der zeichnerischen Darstellung Plan 02 festgelegt. Eine Fahrbahnverbreiterung ist in Kurven-, Kehren- Einbindungs- oder Kreuzungsbereichen entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Errichtung und Teilung sind geringfügige Änderungen des Verlaufes der Verkehrsflächen, sofern der grundsätzliche Charakter der Erschließung nicht beeinträchtigt wird, zulässig. Die festgesetzten Baulinien wandern dann sinngemäß mit.
2. In der Bebauungszone B1 sind je Wohneinheit mindestens 1,7 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund nachzuweisen. Ansonsten sind je Wohneinheit mindestens 2,0 PKW-Abstellplätze auf Eigengrund nachzuweisen. Die Mindestgröße je PKW-Abstellplatz wird bei Senkrecht- und Schrägaufstellung zur Fahrstraße mit 5,00 m x 2,50 m und bei Längsaufstellung zur Fahrgasse mit 6,00 m x 2,30 m festgelegt.
3. In der Bebauungszone B1 sind mindestens 50 % der PKW-Abstellplätze als Tiefgaragenstellplätze herzustellen.

#### § 9

##### Erdgeschossfußbodenoberkante, Geländehöhen

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante und die projektierte Geländehöhe der Baugrundstücke werden als absolute Höhe bzw. als Bezugshöhe zur angrenzenden Erschließungsstraße im Rahmen des Bauverfahrens durch die Behörde nach folgenden Kriterien festgelegt:

Marktgemeinde St. Jakob i.R.

Verordnung „Nutzungsentflechtung Tallach – 10/2020“

- a) Höhe, Lage und Verlauf der angrenzenden Erschließungsstraße
- b) sonstige örtliche topographische Gegebenheiten
- c) Sicherstellung eines harmonischen und weitgehend einheitlichen Ortsbildes
- d) Minimierung von Geländeänderungen

#### § 10

##### Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

1. Die für Hauptgebäude zulässigen Dachformen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Für eingeschossige Nebengebäude sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig.
3. Maximal zulässige Dachneigungen:
  - a) Sattel- und Walmdächer bei einer bis 1 1/2-geschossiger Bebauung bis 45 Grad. Bei 2 Vollgeschossen bis 25 Grad.
  - b) Pultdächer bis 15 Grad.
4. Dachdeckungsmaterialien sind blendarm in ortsüblichen grauen Farbtönen herzustellen.
5. In der Bebauungszone B1 ist das dritte Geschoss gestalterisch differenziert auszubilden.
6. Solar- und Photovoltaikmodule sind in die Fassade bzw. die Dachlandschaft zu integrieren und blendarm auszuführen. Aufständerungen sind ausschließlich bei Flachdächern zulässig, wobei die Attikahöhe um max. 50 cm überragt werden darf. Der Abstand der Solar- und Photovoltaikmodule zur äußeren Dachbegrenzung wird bei einem Überschreiten der Attikahöhe mit 1,00 m festgelegt.
7. Die Fassadengestaltung und die Fassadenfärbelung haben auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht zu nehmen und sind mit der Baubehörde abzusprechen.

#### § 11

##### Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Zaunanlagen

1. Mindestens 25 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünanlage auszuführen.
2. Zaunanlagen sind bis zu einer maximalen Höhe (inkl. Sockel) von 1,50 m zulässig.

---

GR, 30.12.2021

- 7 -

Marktgemeinde St. Jakob i.R.

Verordnung „Nutzungsentflechtung Tallach – 10/2020“

3. Die im Plan 02 Teilbebauungsplan ausgewiesene Grünfläche Spiel-/Freizeitfläche ist als öffentliche Erholungsfläche (inkl. Kinderspielplatz) zu gestalten.
4. Entlang der in Plan 02 Teilbebauungsplan festgelegten Bepflanzungsgebote ist mindestens alle 8,00 m ein heimischer Laub- oder Obstbaum mit einer Mindesthöhe von 2,50 m und einem Mindeststammumfang von 20 cm, gemessen in ein Meter Höhe, zu pflanzen.
5. Die festgelegten Bepflanzungen und Grünanlagen sind nicht nur herzustellen, sondern als solche zu erhalten.

#### § 12

##### Nutzungen

1. In den Bebauungszonen B1 bis B5 sind Wohnnutzungen sowie dazugehörigen Nebengebäude udgl. zulässig.
2. In der Bebauungszone B6 ist die Errichtung von Gebäuden für die Infrastruktur (z.B. Heizung) bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen für den Siedlungsbereich zulässig.

#### § 13

##### Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung ihrer Genehmigung im amtlichen Verkündigungsblatt des Landes Kärnten in Kraft.

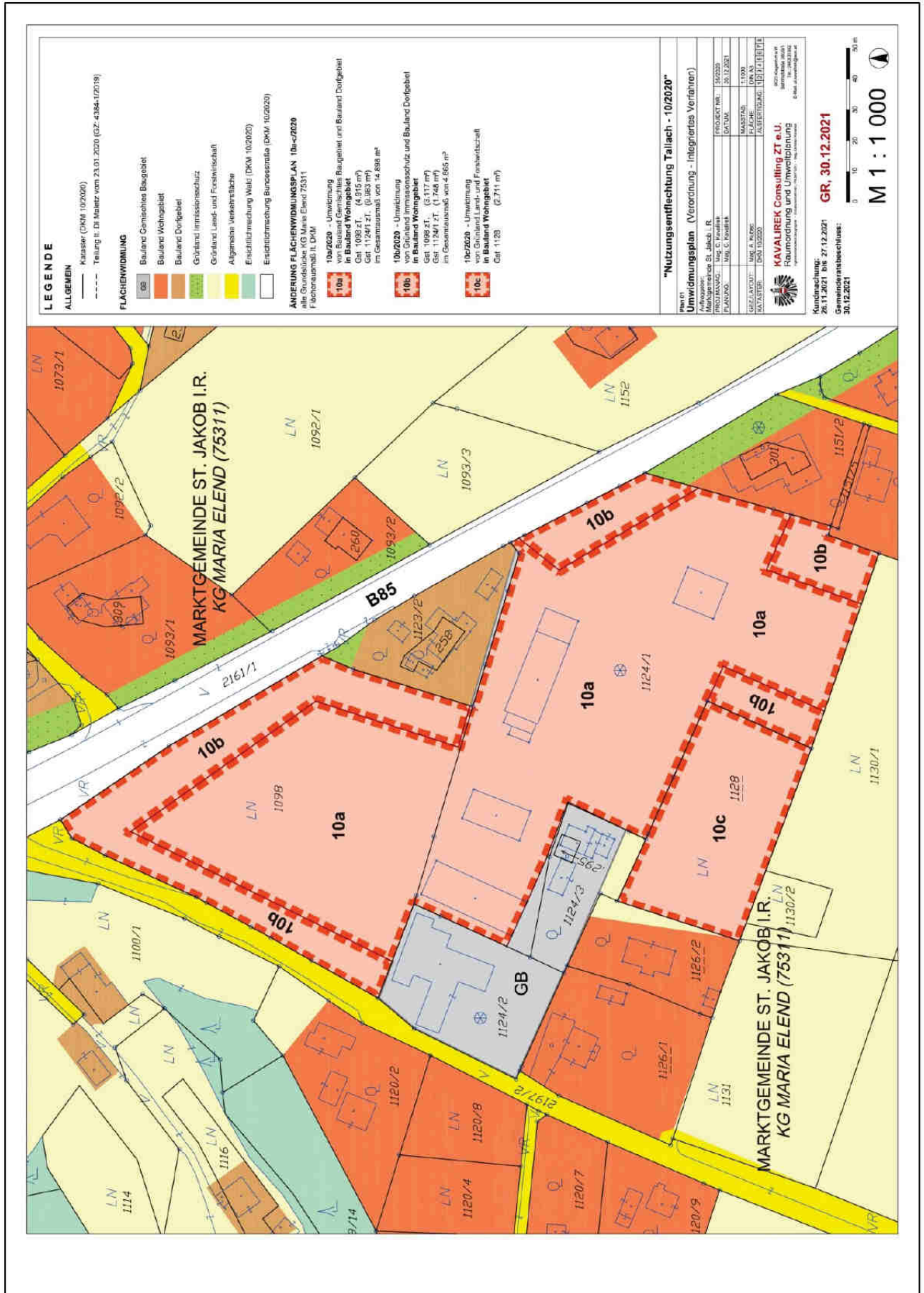
St. Jakob i.R., am

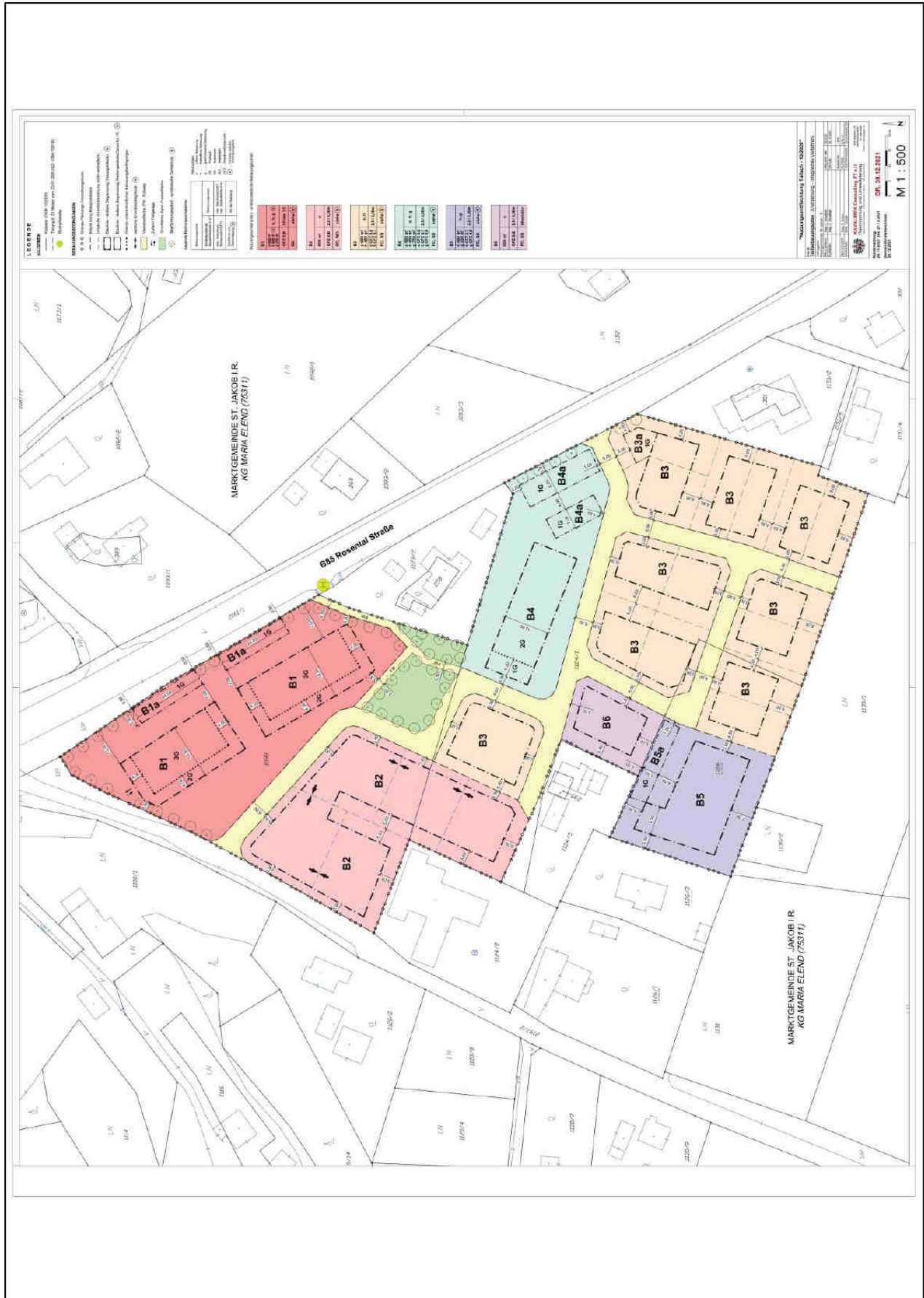
Der Bürgermeister:

(Guntram Perdacher)

GR, 30.12.2021

- 8 -





## ERLÄUTERUNG ZUR VERORDNUNG

### A) Verordnungsfestlegungen

#### A1. FLÄCHENWIDMUNG

- Entsprechend den Zielsetzungen des ÖEK, der angrenzenden überwiegenden zonalen Leitwidmung Bauland Wohngebiet und der geplanten Wohnnutzungen erfolgt eine Umwidmung in das Bauland Wohngebiet. Damit erfolgt die dem ÖEK 2011 entsprechende Nutzungsentflechtung im Bereich des ehemaligen Areals der Holz-/Transportfirma Melinz.
- Aufgrund der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung und damit der Erfordernis und auch der Möglichkeit Nutzungen festzulegen, werden Verkehrsflächen nicht gesondert gewidmet, sondern es erfolgt eine entsprechend dem Hauptzweck Wohnen zonale Widmungsfestsetzung Wohngebiet. Damit werden auch allfällige Unstimmigkeiten im Rahmen von nachfolgenden Teilungen und „digitalen Umsetzungen“ hintangehalten.

#### A 2. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Die intensive Bearbeitung für den räumlich eingeschränkten Verordnungsbereich, geplante Verdichtungen und öffentliche Interessen v.a. betreffend Ortsbildschutz, Grünraumgestaltung und fußläufige Verbindungen erfordern, dass Festlegungen z.T. abweichend bzw. ergänzend zum textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Jakob i.R. getroffen werden.
- Da es sich um eine innerörtliche Verdichtungsfläche handelt, überwiegend bereits Baulandwidmungen gegeben sind und absehbar eine entsprechend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken bzw. Wohnungen gegeben ist, ist die Festlegung einer zeitlichen Abfolge der Bebauung zwecks Sicherstellung einer organischen Entwicklung nicht erforderlich.

Marktgemeinde St. Jakob i.R.

Verordnung „Nutzungsentflechtung Tallach – 10/2020“

- Planerische Zielsetzungen siehe auch ad D)

#### Ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

- Die Festlegung der Mindestgrößen entspricht den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde St. Jakob i.R.

#### ad § 4 Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke

- Die Festlegung der maximalen baulichen Ausnutzung entspricht den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde St. Jakob i.R. für die Baulandkategorie Wohngebiet. Betreff der Einbeziehung des Dachgeschosses in die GFZ und der Begrenzung der Geschosshöhen erfolgten Präzisierungen im Sinne der Verordnungsententionen.

#### Ad § 5 Bebauungsweise

- Die Festlegung der offenen Bebauungsweise für Hauptgebäude entspricht der generellen Intention des Baulandmodelles der Marktgemeinde St. Jakob i.R. und sollte nachbarschaftliche Unstimmigkeiten von vornherein hintanhaltend.
- Entsprechend dem Bebauungskonzept von DI Arch. Reichmann sind Verdichtungen (halboffene bzw. geschlossene Bebauungsweise) mit Auflagen (Bedachnahme Ortsbild und Vermeidung nachbarschaftlicher Unstimmigkeiten) zum Teil möglich.
- Beim Anbauen von z.B. Garagen und Nebengebäuden an die Grundstücksgrenze handelt es sich um keine halboffene Bebauungsweise.

#### Ad § 6 Geschossanzahl, Bauhöhe

- Die gegenüber dem textlichen Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Jakob i.R. überwiegend auf maximal 2,0 Geschosse reduzierte Höhenentwicklung und die Festlegung einer max. Gebäudehöhe von 8,50 m für zweigeschossige

Bebauungen nimmt in Verbindung mit den Bestimmungen der Dachform und der Dachneigung Bedacht auf bestehende Einfamilienhausbebauungsstrukturen und sollte mit einer weitgehend einheitlichen maximalen Höhenentwicklung eine Eingliederung der Wohnsiedlung in das Ortsbild gewährleisten und nachbarschaftliche Unstimmigkeiten minimieren.

- Für den geplanten Geschosswohnbau (weitgehend isoliert entlang der B 85) ist die festgelegte dreigeschossige Bebauung mit dem Ortsbildschutz vereinbar.
- Die max. zulässige Bauhöhe in der Bebauungszone B4 ergibt sich aus dem Bestand der bestehenden Halle (Umbau in ca. 7 Wohnungen geplant) zuzüglich der erforderlichen Außendämmung. Der Umbau der bestehenden Halle entspricht den Zielsetzungen einer ressourcenschonenden Bebauung.

#### Ad § 7 Baulinien

- Die Festsetzung von Baulinien im Plan 02 Teilbebauungsplan überwiegend für Hauptgebäude ist in Verbindung mit der erfolgten Definition Nebengebäude zweckmäßig und ermöglicht eine gewisse Flexibilität der Bebauung ohne dass damit negative Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. die Anrainer verbunden sind.
- Die festgelegten Baulinien für Nebengebäude nehmen einerseits auf verkehrstechnische Erfordernisse Bedacht (Abstandsrichtlinien für Garagen und Carports) und sollen andererseits flächensparende Bebauungen ermöglichen. Dies vor allem im Zuge von gemeinsamen Bauanträgen.

#### Ad § 8 Ausmaß und Verlauf der Verkehrsflächen

- Das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen sind dem Bedarf der geplanten Wohnsiedlung angepasst und entsprechen den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes. Der festgelegte Fußweg sichert den kurzen Weg zur angrenzenden Bushaltestelle an der B 85.
- Mindestens zwei Parkplätze je Wohneinheit entsprechen dem abschätzbaren Bedarf und den Lagebeziehungen.

Marktgemeinde St. Jakob i.R.

Verordnung „Nutzungsentflechtung Tallach – 10/2020“

Ad § 9 Erdgeschossfußbodenoberkante, Geländehöhen

- Mit dieser Regelung sollte in Verbindung mit § 6 Geschossanzahl, Bauhöhe und § 10 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben eine bauliche Höhenentwicklung eingeschränkt werden. Ziel: ein harmonisches und weitgehend einheitliches Ortsbild und Vermeidung von nicht notwendigen und nicht angepassten Geländeanschlüpfungen.

Ad § 10 Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- Die zulässigen Dachformen entsprechen den angrenzenden Wohnbebauungen und sind damit als ortsüblich anzusehen. Für Nebengebäude sind entsprechend den diesbezüglich ortsüblichen Dachformen keine Einschränkungen erforderlich.
- Die Begrenzung der Dachneigungen bei einer 2-geschossigen Bebauung sollte vor allem in der Ein-/Zweifamilienhausbebauungszone eine weitgehend einheitliche Höhenentwicklung gewährleisten.
- Die Bestimmungen betreffend die Deckungsmaterialien und die Fassadengestaltung nehmen auf den Schutz des Ortsbildes Bedacht.

Ad § 11 Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen, Zaunanlagen

- Mit den Bestimmungen betreffend die Grünanlagen sollte eine entsprechende Durchgrünung, welche ortstypisch ist, erreicht werden.
- Die Begrenzung der maximalen zulässigen Zaunhöhe auf 1,50 m entspricht ortsüblichen Zaunlandschaften im Siedlungsgebiet St. Jakob i.R. und erfolgt zum Schutz des Ortsbildes.
- Die öffentliche Erholungs-/Spielfläche entspricht der Mindestbedarfsdeckung für den gegenständlichen Verordnungsbereich.

## **B) Gesetzliche Grundlagen K-GPLG 1995**

- Gemäß § 31a Abs 1a lit b K-GplG 1995 hat der Gemeinderat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchzuführen. Mit ca. 2,50 ha wird der Schwellenwert der 10.000 m<sup>2</sup> überschritten.
- Abs. 2 normiert, dass im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung in einem Verfahren sowohl die Flächenwidmung der betroffenen Grundflächen als auch die Bebauungsbedingungen für jene Bauvorhaben festzulegen sind, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen.
- Der Verordnungsbereich im Ortsbereich Tallach liegt gemäß dem ÖEK 2011 grundsätzlich in einem Vorrangstandort Wohnen der Marktgemeinde St. Jakob i.R. und damit in einem Siedlungsschwerpunkt gemäß dem Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017.
- Das Örtliche Entwicklungskonzept 2011 der Marktgemeinde St. Jakob i.R. sieht für den gegenständlichen Verordnungsbereich eine Nutzungsentflechtung zugunsten der Wohnfunktion vor.
- Als Grundlage für die gegenständliche Verordnung wurde im Vorfeld von Arch. DI Anton Reichmann ein Erschließungs- und Bauungskonzept mit diversen Varianten erstellt.
- Insbesondere aufgrund der mit der Verordnung erfolgenden Nutzungsentflechtung und damit Beseitigung eines Nutzungskonfliktes ist ein besonderes öffentliches Interesse am gegenständlichen Planungsvorhaben gegeben.

**Graphik: Auszug ÖEK 2011 Marktgemeinde St. Jakob i.R.**



- 1 Verlagerung Holzbetrieb Melinz aus dem Siedlungsverband in den Gewerbepark St. Jakob. Umwidmung in Bauland Wohn- bzw. Dorfgebiet (nachhaltige Lösung des Nutzungskonfliktes)

**C) Bestand - Umgebung**

Der gegenständliche Verordnungsbereich (22.474 m<sup>2</sup> lt. DKM, geplant sind u.a. 5 Bauparzellen für Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, 8 Doppelwohnhäuser, eine Mehrfamilienwohnanlage (ca. 7 Wohnungen) als Umbauprojekt einer bestehenden Halle, zwei dreigeschossige Wohnbauten mit in Summe ca. 28 Wohnungen, ein Infrastrukturgebäude und ein öffentlicher Spielplatz) liegt in zentraler Lage der Ortschaft Tallach (ca. 850 m vom Zentrumsbeginn des Gemeindehauptortes St. Jakob i.R. entfernt). Es handelt sich um eine weitgehend ebene und sonnige Lage

Marktgemeinde St. Jakob i.R.

Verordnung „Nutzungsentflechtung Tallach – 10/2020“

innerhalb bestehender Siedlungsaußengrenzen. Die Verkehrserschließung erfolgt mit einer Wegneuerrichtung ringförmig von der B85 zur Gemeindestraße im Westen.

Beim Verordnungsbereich handelt es sich überwiegend um das ehemalige Betriebsareal (Widmung überwiegend Bauland Gemischtes Baugebiet) der Firma Melinz. Mit Ausnahme eines Gebäudes (Bebauungszone B4) werden die bestehenden Gebäude abgebrochen.

Im Norden grenzt die B85 und inselförmig ein Wohngebäude mit div. Nebengebäuden an. Im Osten und Westen grenzen der Siedlungsbereich Tallach an (Widmung überwiegend Bauland Wohngebiet, punkt. Bauland Gemischtes Baugebiet, welches ebenfalls in das Bauland Wohngebiet übergeführt werden wird). Die angrenzenden Bebauungen sind bis zu zweigeschossig. Die Dachform der Hauptgebäude wird von Satteldächern geprägt.

Mit der Bushaltestelle an der B85 ist eine direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehr in unmittelbarer Nähe gegeben.

#### **D) Planerische Zielsetzungen**

Für die gegenständliche Nutzungsentflechtung wurde von Architekt DI Anton Reichmann ein, mit der Abt. 3 UA FRO abgestimmtes Bebauungskonzept, erstellt. Dieses Bebauungskonzept bildet eine wesentliche Grundlage für die normativen Vorgaben der gegenständlichen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.

Die wesentlichen Zielsetzungen für das Planungsvorhaben sind:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden und damit auch die Ermöglichung von Geschosswohnbauten in einem ausgewählten Bereich und von verdichteten zweigeschossigen Wohnbauformen.
- Besondere Berücksichtigung von öffentlichen Interessen wie Ortsbildschutz und funktionierende Verkehrserschließungen.
- Ressourcenschonende Umnutzung einer bestehenden Halle in eine Wohnanlage

Marktgemeinde St. Jakob i.R.

Verordnung „Nutzungsentflechtung Tallach – 10/2020“

- Sicherstellung einer fußläufigen Anbindung zur angrenzenden Bushaltestelle an der B85.
- Sicherstellung einer öffentlichen Grünfläche.
- Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen.

### **E) Kärntner Umweltplanungsgesetz - Umwelterheblichkeitsprüfung**

Für das gegenständliche Planungsvorhaben der Marktgemeinde St. Jakob i.R. sind keine erheblichen Umweltauswirkungen ableitbar.

Zur Erläuterung der Verordnung zusammenfassende bzw. ergänzende Begründung:

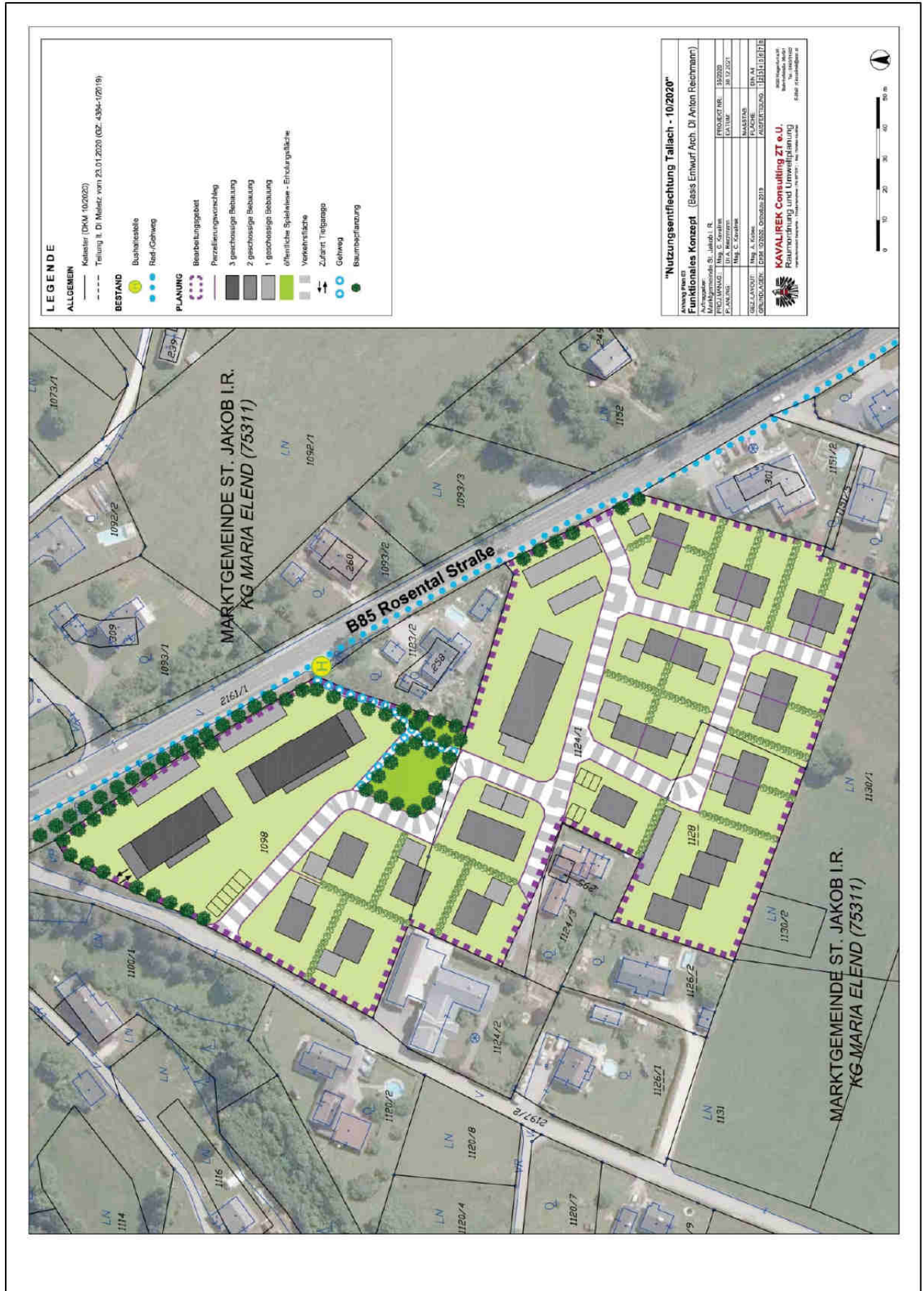
- Es handelt sich um eine dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2011 entsprechende Nutzungsentflechtung und damit um die Lösung eines bestehenden Nutzungskonfliktes.
- Die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine Bebauung sind gegeben bzw. kostengünstig und mit wirtschaftlich vertretbaren Aufwendungen herstellbar.
- Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild müssen aufgrund der Lage innerhalb bestehender Siedlungsaußengrenzen und den vorgeschriebenen Bebauungsbedingungen als nicht erheblich beurteilt werden.
- Natura 2000-Gebiete und sonstige für den Naturschutz relevante Flächen sind von den geplanten Bauungen nicht betroffen.
- Nutzungseinschränkungen aus zugänglichen Informationsquellen und aufgrund der Lagebeziehungen sind mit der Ausnahme der Nähe zur B85 keine gegeben. Mit dem Mindestabstand von 10,00 m zur B 85 und der Gebäudeausrichtung erfolgen entsprechende Bedachtnahmen. Ergänzende bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß OIB-Richtlinie 5, Kapitel 2.2.3 sind im Zuge des Bauverfahrens zu berücksichtigen.
- Auf die generelle Problematik der Radonbelastung wird hingewiesen. Dies betrifft aber – mit punktuellen Verschärfungen - das gesamte Landesgebiet von Kärnten.

### **Anhang Plan 03: Funktionales Konzept**

siehe nächste Seite

GR, 30.12.2021

- 18 -



## 6.4 Vereinbarung betreffend Bebauungsverpflichtung



### Marktgemeinde St. Jakob im Rosental

9184 St. Jakob i. Ros., Bez. Villach-Land, Kärnten

Telefon: (04253) 2295 Fax: (04253) 2295 5

E-Mail: [st-jakob-ros@ktn.gde.at](mailto:st-jakob-ros@ktn.gde.at) Internet: [www.st-jakob-rosental.gv.at](http://www.st-jakob-rosental.gv.at)

## VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen

- 1) ARBOR Projektmanagement GmbH., 9500 Villach, vertreten durch Herrn MMag. Martin Melinz und Herrn Valzon Kastrati, Hausergasse 27/4, 9500 Villach, als bürgerliche Grundeigentümerin einerseits und
- 2) der Marktgemeinde St. Jakob i. Ros., 9184 Marktstraße 7a, vertreten durch den Bürgermeister Guntram Perdacher andererseits wie folgt:

### 1.

#### Vorbemerkung

- 1.1. Die Marktgemeinde ist gemäß § 22 Gemeindeplanungsgesetz 1995 ermächtigt, privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Erreichung der (im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten) Ziele der Örtlichen Raumplanung zu setzen.
- 1.2. Der gegenständliche Vertrag stellt eine privatwirtschaftliche Maßnahme zur Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung von unbebauten Baugrundstücken dar.

### 2.

#### Grundlagen

- 2.1. Die ARBOR Projektmanagement GmbH., ist bürgerliche Eigentümerin der Liegenschaften EZ. 311 und 1017, KG Maria Elend, zu deren Gutsbestände unter anderem die in der KG Maria Elend gelegenen Grundstücke 1128, 1124/13 1098/6, 1098/2 und 1098/3 (1098, 1124/1, 1128 gemäß DKM OkU/2020), gehören.
- 2.2. Die im Punkt 2.1. genannten Grundstücke sind derzeit als Bauland Gemischtes Baugebiet, Grünland Immissionsschutz, Bauland/Dorfgebiet und Grünland Land- und

Seite 1 von 5

Forstwirtschaft, gewidmet. Die Marktgemeinde beabsichtigt die EZ. 311 und 1017, KG. Maria Elend, in Bauland/Wohngebiet lt. integriertem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan „Nutzungsentflechtung Tallach -10/2020“ umzuwidmen.

- 2.3. Die Vertragsparteien sind sich einig, dass die Baulandwidmung (Vertragspunkt 2.2.) nicht Gegenstand dieses Vertrages ist; die Festlegung einer Baulandwidmung erfolgt nach Maßgabe öffentlich rechtlicher Vorschriften und steht im gesetzmäßig auszuübenden bzw. freien, durch diesen Vertrag in keiner Weise gebundenen Ermessen der Gemeinde. Der Abschluss dieser Vereinbarung begründet daher keinen Rechtsanspruch auf die Erlassung oder Änderung des Flächenwidmungsplanes.

### 3.

#### Vertragsgegenstand

- 3.1. Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Sicherstellung der widmungsgemäßen Verwendung (Bebauung) von unbebauten Baugrundstücken innerhalb angemessener Frist.
- 3.2. Sollte das im Vertragspunkt 2.1. angeführte Grundstück als Bauland/Wohngebiet gewidmet werden, verpflichtet sich der Grundeigentümer dieses Grundstück widmungsgemäß binnen 5 Jahren ab Rechtswirksamkeit der Widmung als Bauland/Wohngebiet entweder selbst zu bebauen oder von Dritten bebauen zu lassen (z.B. Einräumung eines Baurechtes, Errichtung eines Superädifikats oder Bauwerkes). Der Verordnungsentwurf „integrierter Flächen- und Bebauungsplan – Nutzungsentflechtung Tallach – 10/2020“ von Herrn Mag. Christian Kavalirek vom 25.11.2021 bildet einen integrierten Bestandteil dieser Vereinbarung.
- 3.3. Als widmungsgemäß bebaut ist die Grundfläche dann anzusehen, wenn die Ausführung des widmungsgemäßen Bauvorhabens innerhalb der obgenannten Frist gemäß Vertragspunkt 3.2. im Sinne der Kärntner Bauordnung vollendet worden ist.
- 3.4. Bei Vorliegen berücksichtigungswürdiger Gründe wird eine angemessene Verlängerung der Frist zur widmungsgemäßen Bebauung gewährt. Festgehalten wird, dass typische Nebeneinrichtungen, wie etwa Garagen, Carport, Garten- und Gerätehäuschen u. ä., nicht als widmungsgemäße Bebauung anzusehen sind und somit im Sinne der §§ 22 und 15 Abs. 3 K-GplG den Vertragszweck nicht erfüllen.

4.

**Aufschiebende Bedingung**

- 4.1. Die Vereinbarung wird unter der aufschiebenden Bedingung errichtet, dass die Umwidmung des im Vertragspunkt 2. angeführten Grundstückes rechtswirksam geworden ist, sofern in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart wurde.

5.

**Sicherstellungen**

Zum Zwecke der Sicherstellung der zeitlichen und widmungsgemäßen Verwendung des vertragsgegenständlichen Grundstückes wird festgelegt:

- 5.1. Die bürgerliche Grundeigentümerin hat anlässlich der Unterfertigung dieser Vereinbarung eine Überweisung an die Volksbank Kärnten IBAN: AT69 4213 0300 4272 0000 über den Kautionsbetrag von **€ 34.980,-** (für die Fläche im Ausmaß von 3.498 m<sup>2</sup>) vorzunehmen und den Beleg der Marktgemeinde zu übergeben. Behebungen dürfen nur im Sinne der Bestimmungen dieser Vereinbarung erfolgen. Die Marktgemeinde bestätigt mit Unterfertigung dieses Vertrages die Übernahme des vorgenannten.
- 5.2. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, bei Veräußerungen des betroffenen Grundstückes jeder Art oder bei Einräumung von längerfristigen Nutzungsrechten, wie Bau- oder Bestandsrechte, die Bebauungspflicht (widmungsgemäße Verwendung) gemäß Vertragspunkt 3. auf die Grunderwerber bzw. Nutzungsberechtigten (Rechtsnachfolger) zu überbinden mit der Verpflichtung diese zu verhalten, die Bebauungspflicht auch auf ihre Rechtsnachfolger weiter zu überbinden. Als Rechtsnachfolger gelten dabei insbesondere auch Dritte, die an den vereinbarungsgegenständlichen Grundflächen längerfristige Nutzungsrechte wie Bau- oder Bestandsrechte, erwerben. Diese haben der Marktgemeinde darüber hinaus zur Absicherung der Bebauungspflicht (widmungsgemäße Verwendung) ein Sparbuch in Höhe von 20% (**z.B. Festsetzung im Verhältnis zum Kaufpreis**) im Sinne des obigen Vertragsabsatzes 5.1 zu übergeben.

Behebungen durch die Gemeinde dürfen nur dann erfolgen, wenn die Verpflichtung zur Bebauung (widmungsgemäßen Verwendung) nicht ordnungsgemäß und fristgerecht erfüllt wird.

Mit der Überbindung der Bebauungsverpflichtung (widmungsgemäßen Verwendung) und Übergabe an die Marktgemeinde ist der Grundeigentümer seiner Verpflichtung nachgekommen und von jeder Haftung befreit.

**6.**

**Rechtsnachfolger**

- 6.1. Sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung gehen auf Seiten des Grundeigentümers auf seine Erben und Rechtsnachfolger über.
- 6.2. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, alle Verbindlichkeiten und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf seine Rechtsnachfolger unter Lebenden oder von Todes wegen im Eigentum des betroffenen Grundstückes zu überbinden mit der Verpflichtung diese zu verhalten, die Verbindlichkeiten und Pflichten auch auf ihre Rechtsnachfolger weiter zu überbinden.

**7.**

**Zusatzerklärungen**

- 7.1. Die Marktgemeinde ist verpflichtet, ihre aus dieser Vereinbarung erwachsenden Rechte nur insoweit auszuüben, als dies mit dem Zweck (Vertragspunkt 3.) in Einklang gebracht werden kann. Die Vertragsparteien bestätigen, dass in dieser Vereinbarung auf die Verhältnismäßigkeit bzw. wirtschaftliche Zumutbarkeit der auferlegten Vertragspflichten und Sicherstellungen betreffend den Grundeigentümer Bedacht genommen wurde.
- 7.2. Die etwaige Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieser Vereinbarung soll nicht die Unwirksamkeit anderer Vertragsbestimmungen nach sich ziehen. Die unwirksame Vertragsbestimmung soll durch eine andere ersetzt werden, die der unwirksamen Vertragsbestimmung im Endergebnis nach dem zu erforschenden Willen der Vertragsparteien wirtschaftlich am nächsten kommt.
- 7.3. Einvernehmlich wird festgehalten, dass keine mündlichen Nebenabreden bestehen.

**8.**

**Kosten**

- 8.1. Alle Kosten, Steuern und Gebühren im Zusammenhang mit dem Abschluss dieser Vereinbarung trägt die Marktgemeinde St. Jakob i. Ros. als alleinige Auftraggeberin, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist.
- 8.2. Die Vertragsparteien sind in Kenntnis, dass sie für die Kosten, Steuern und Gebühren dieses Vertrages zur ungeteilten Hand haften.

9.

**Vertragsform**

9.1. Dieser Vertrag wird nur in einem, für die Marktgemeinde bestimmten Stücke errichtet, während der ARBOR Projektmanagement GmbH., eine einfache Kopie hiervon erhält.

Ort, Datum

Ort, Datum

St. Jakob i.Ros., am 30. Dez. 2021

St. Jakob i. Ros., am 20.12.2021

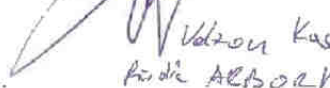
Der Bürgermeister:

Umwidmungswerber/Grundeigentümer:



Mag. Martina MELNB  
für die ARBOR Projektmanagement  
GmbH

Ein Mitglied des Gemeindevorstandes:



Valron Kastner  
für die ARBOR Projektmanagement GmbH

Dieser Vereinbarung liegt der Beschluss des Gemeinderates vom 30. Dez. 2021 zugrunde.

Ein Mitglied des Gemeinderates:

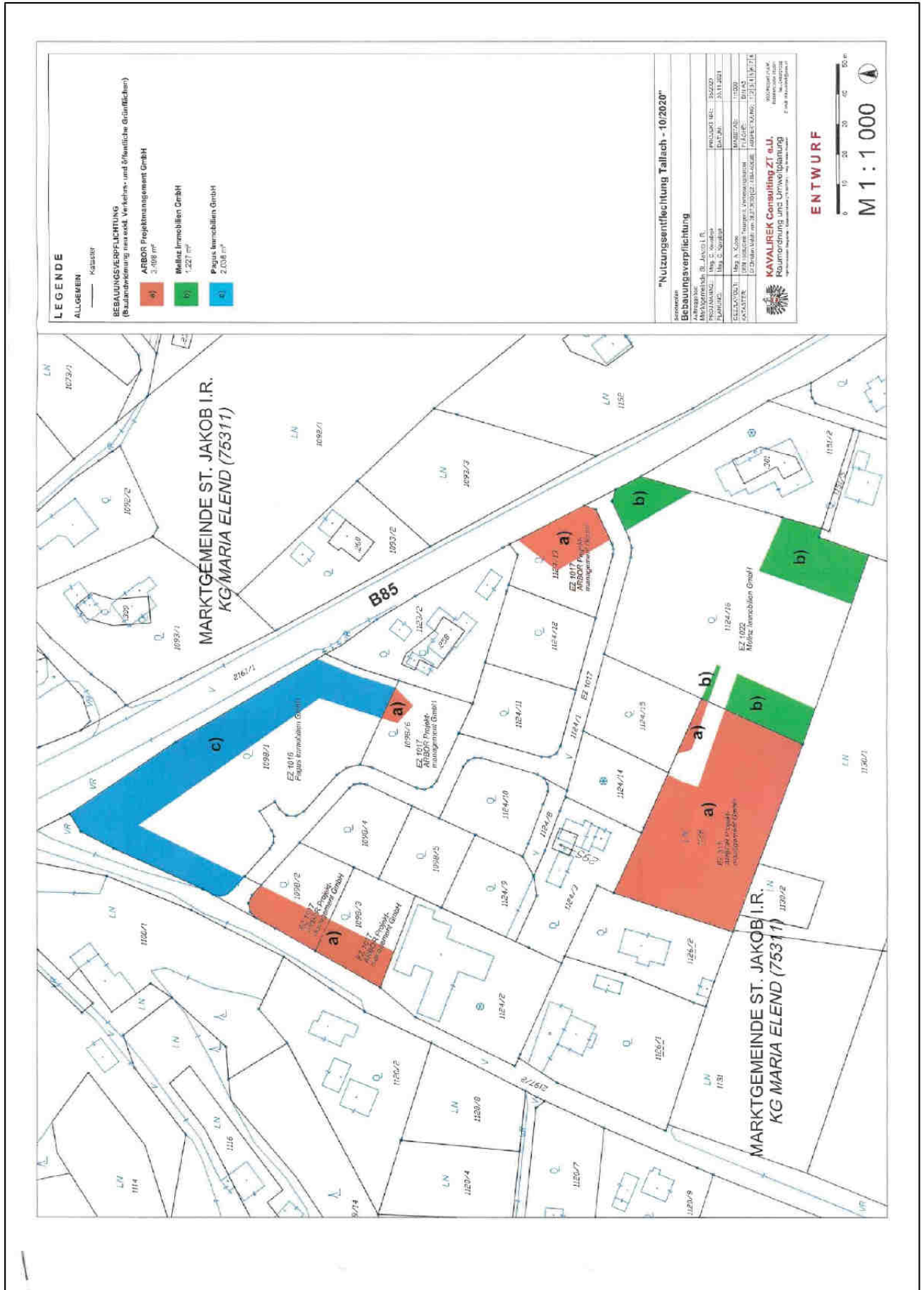


Bestätigung der Zeichnungsberechtigung gemäß § 71 der K-AGO:

Der Amtsleiter:



Mag.(FH) Marius Egger MA



## 6.5 Unterlagen bzgl. Gst. 1124/8



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75311 Maria Elend  
BEZIRKSGERICHT Villach

EINLAGEZAHL 1015

```
*****
Letzte TZ 8484/2025
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1124/8  G Sonst(10)        *       175
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
***** A2 *****
  1  b gelöscht
***** B *****
  1 ANTEIL: 1/2
    Primus Paintner
    GEB: 1958-08-12 ADR: Tallach 20, St. Jakob im Rosental  9182
      a 4149/2021 Kaufvertrag 2020-06-26 Eigentumsrecht
  2 ANTEIL: 1/2
    ARBOR Projektmanagement GmbH (FN 152614h)
    ADR: Hausergasse 27/4, Villach  9500
      a 4149/2021 Kaufvertrag 2020-06-26 Eigentumsrecht
***** C *****
  2  auf Anteil B-LNR 2
      a 6238/2024 Urkunde 2024-06-20
          PFANDRECHT                                vollstr EUR 181,14
          Kosten EUR 76,50 für
          Marktgemeinde St. Jakob im Rosental
          (14 E 4428/24h)
      b 6238/2024 Simultanhaftung mit EZ 311 1015
  3  auf Anteil B-LNR 2
      a 4962/2025 Exekutionsbewilligung 2025-07-16
          PFANDRECHT                                vollstr EUR 400.000,--
          3 % Zinsen aus EUR 400.000,-- ab 2023-08-01
          Kosten EUR 7.764,88
          für CMBK Beratungs- und Dienstleistungs- gesellschaft mbH.
          (FN 429688w)
          (12 E 2743/25a)
  4  auf Anteil B-LNR 2
      a 8484/2025 Exekutionsbewilligung 2025-11-24
          PFANDRECHT                                vollstr EUR 12.792,--
          Kosten EUR 414,60
          für Republik Österreich vertreten durch die
          Einbringungsstelle
          (14 E 5137/25z)
      b 8484/2025 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 311 KG 75311 Maria Elend
***** HINWEIS *****
```

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

---

Grundbuch

09.03.2026 16:20:17

---



Mag. MARTIN SCHEICHENBAUER  
öffentlicher Notar

A-9342 Gurk, Hemmaweg 5  
Telefon (04266) 8228 Fax (04266) 8228-12  
notariat.scheichenbauer@aon.at  
DVR-Nr: 3006350  
ATU: 64259288



Abgabenerklärung unter  
ErfNr. 10-192392/2020  
Um Übersendung des Steuerbescheides  
und der UB an Mag. Martin Scheichenbauer  
wird ersucht.

P 9028

## KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen der Melinz Immobilien GmbH, Firmenbuchnummer 441166 z, mit der Geschäftsanschrift 9184 St. Jakob im Rosental, Draublickweg 11, als Verkäuferin einerseits und

- a) Primus Paintner, geboren am 12.08.1958, wohnhaft in 9182 Maria Elend, Tallach 20, und
- b) der ARBOR Projektmanagement GmbH, Firmenbuchnummer 152614 h, mit der Geschäftsanschrift in 9500 Villach, Hausergasse 27/4, als Käufern andererseits, wie folgt:

1.

Die Melinz Immobilien GmbH (als außerbücherliche Eigentümerin) verkauft und übergibt in das Eigentum

- a) von Primus Paintner und dieser kauft und übernimmt in sein Eigentum aus der Liegenschaft EZ 50 GB 75316 St. Jakob im Rosental das Trennstück 4 und einen ideellen Hälfteanteil am Grundstück 1124/8 KG 75311 Maria Elend gemäß der Vermessungsurkunde GZ 4384-3/2020 des DI Christian Maletz und
- b) der ARBOR Projektmanagement GmbH und diese kauft und übernimmt in ihr Eigentum einen ideellen Hälfteanteil am Grundstück 1124/8 KG 75311 Maria Elend gemäß der Vermessungsurkunde GZ 4384-3/2020 des DI Christian Maletz.

Es handelt sich dabei um unbebaute Grundflächen. Die Übertragungen erfolgen so, wie die Kaufobjekte den Vertragsteilen in der Natur bekannt sind und mit den gleichen Grenzen, Rechten und Pflichten, mit welchen die Verkäuferin es bisher besaß und benützte oder hiezu berechtigt gewesen wäre.

BG 752 TZ 4149/2021

2.

Die Kaufpreise werden einvernehmlich wie folgt festgesetzt:

- a) Für die an Primus Paintner verkauften Objekte mit 4.000,-- (viertausend) Euro
- b) und für das an die ARBOR Projektmanagement GmbH verkaufte Objekte mit 2.000,-- (zweitausend) Euro

und sind unverzüglich nach der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages direkt an die Verkäuferin zu bezahlen.

Eine zwischenzeitige Verzinsung, Sicherstellung oder Wertsicherung der Kaufpreise wird nicht vereinbart. Im Falle des Zahlungsverzuges werden eine Wertsicherung gemäß dem Index der Verbraucherpreise 2015 der Statistik Austria, mit Ausgangswert von Juni 2020, sowie vier Prozent Verzugszinsen pro Jahr vereinbart. Für die Berechnung am Zahlungstag ist der zuletzt verlautbarte Faktor maßgebend.

3.

Die Übergabe und Übernahme der Kaufobjekte in den rechtlichen Besitz der Käufer erfolgt, unter der Voraussetzung des geldlastenfreien Eigentumserwerbes und dem Vorliegen der notwendigen behördlichen Genehmigungen, mit Unterzeichnung dieses Vertrages. Mit diesem Zeitpunkt gehen Nutzen, Vorteil, Last und Gefahr auf die Käufer über.

4.

Die Verkäuferin leistet den Käufern dafür Gewähr, dass die Vertragsobjekte frei von Lasten und Besitzrechten Dritter in das Eigentum der Käufer übergehen. Jede weitere Haftung, nach welcher Richtung auch immer, wird einvernehmlich ausgeschlossen.

BG 752 TZ 4149/2021

5.

Zur Absicherung dieses Rechtsgeschäftes erwirkt der Verkäufer vereinbarungsgemäß eine bücherliche Rangordnung für die Veräußerung, welche im Bedarfsfalle erneuert wird.

6.

Die Kosten, Steuern und Gebühren aus Anlaß der Errichtung und Verbüchierung dieses Vertrages tragen die jeweiligen Käufer, welche auch den Auftrag hierzu erteilt haben.

7.

Die Käufer erklären österreichischer Staatsbürger bzw. inländische Kapitalgesellschaft mit ausschließlicher Inländerbeteiligung sein. Dieser Vertrag bedarf noch der Genehmigung nach den Grundstücksteilungsvorschriften und der Agrarbehörde.

8.

Der Verkäuferin ist bekannt, dass sie hinsichtlich des Veräußerungserlöse den Abgabenbehörden mitteilungs pflichtig sind. Die Melinz Immobilien GmbH erklärt Kapitalgesellschaft österreichischen Rechtes zu sein.

9.

Die EZ 50 GB 75316 St. Jakob im Rosental ist

- a) Dienstbarkeitsberechtigte hinsichtlich Weiderecht für 2 Rinder, 3 Schafe, Holzbezugs- und Schwendrecht hinsichtlich mehrerer Liegenschaften (A2-LNR 2) und
- b) Stammsitzliegenschaft bezüglich 6/751 Anteilsrechten am Gemeinschaftsbesitz GB 75306 Frießnitz EZ 44 (A2-LNR 3).

BG 752 TZ 4149/2021

Diese beiden Rechte werden durch diesen Vertrag nicht berührt und verbleiben unvermindert bei der EZ 50 GB 75316 St. Jakob im Rosental.

10.

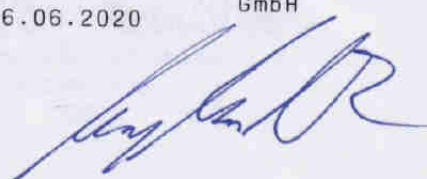

Aufgrund dieses Vertrages und der Vermessungsurkunde GZ 4384-3/2020 des DI Christian Maletz bewilligen bei den Liegenschaft EZ 50 GB 75316 St. Jakob im Rosental, aufgrund des momentan nur außerbücherlichen Eigentumsüberganges die Vertragsteile die Vornahme nachstehender Grundbuchshandlung:

- a) Die Durchführung der Trennstücktafel gemäß der Vermessungsurkunde GZ 4384-3/2020 des DI Christian Maletz sowie
- b) die Abschreibung des Trennstückes 4 dessen Zuschreibung zur EZ 362 GB 75311 Maria Elend und dort dessen Einbeziehung in das Grundstück 1124/3 KG 75311 Maria Elend unter Einverleibung des Eigentumsrechtes darauf für Primus Paintner, geboren 12.08.1958 und
- c) die Abschreibung des Grundstückes 1124/8 aus der Liegenschaft, dessen Zuschreibung zu einer hierfür neu eröffneten Einlagezahl und auf dieser die Einverleibung des Eigentumsrechtes je zur Hälfte für Primus Paintner, geboren 12.08.1958 und die ARBOR Projektmanagement GmbH, Firmenbuchnummer 152614 h.

Melinz Immobilien GmbH

Gurk, am 26.06.2020

ARBOR Projektmanagement GmbH



Primus Paintner  
12-08-58



BG 752 TZ 4149/2021

BRZ 355/2020:-----

1. Die Unterschrift des Primus **Paintner**, geboren 12.08.1958 (zwölften August neunzehnhundertachtundfünfzig), 9182 Maria Elend, Tallach 20,-----
  2. die Zeichnung des Magister Magister Martin **Melinz**, geboren 11.10.1979 (elften----- Oktober neunzehnhundertneunundsiebzig), 9184 Sankt Jakob im Rosental, Läng--- dorfer Straße 39, und-----
  3. die Zeichnung des Magister Magister Martin **Melinz**, geboren 11.10.1979 (elften----- Oktober neunzehnhundertneunundsiebzig), 9184 Sankt Jakob im Rosental, Läng--- dorfer Straße,-----
- sind echt.-----

Weiters bestätige ich, dass die Unterzeichner mir gegenüber erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgte.-----  
----Magister Magister Martin Melinz war als Geschäftsführer am Tage der Unter----- fertigung berechtigt, allein für die Melinz Immobilien GmbH rechtsverbindlich zu----- zeichnen, wovon ich mich durch Einsicht in das Firmenbuch beim Landesgericht----- Klagenfurt unter Firmenbuchnummer 441166 z heute überzeugt habe.-----  
----Magister Magister Martin Melinz war als Geschäftsführer am Tage der Unter----- fertigung berechtigt, allein für die ARBOR Projektmanagement GmbH rechtsverbindlich zu zeichnen, wovon ich mich durch Einsicht in das Firmenbuch beim Landes----- gericht Klagenfurt unter Firmenbuchnummer 152614 h heute überzeugt habe.-----  
Gurk, am sechszwanzigsten Juni zweitausendzwanzig (26.06.2020).-----

Gebühr von Euro <sup>1155</sup> entrichtet  
Mag. Martin Scheichenbauer  
öffentlicher Notar  
Gurk



*Martin Scheichenbauer*  
Mag. Martin Scheichenbauer  
öffentlicher Notar  
Gurk



BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT VILLACH-LAND  
zi.: VL1-GV-35637/2020(002/2020)

Gemäß § 18 des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 2002, LGBl. Nr. 9 / 2004, i.d.g.F., wird bestätigt, dass das vorliegende Rechtsgeschäft keiner Genehmigung bedarf. Diese Bestätigung unterliegt keinem, die Rechtskraft hemmenden, weiteren Rechtszug

Villach, 18. AUG. 2020  
Für den Bezirkshauptmann:

BG 752 TZ 4149/2021



BG 752 TZ 4149/2021



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.

BILDICHE DARSTELLUNG DER BEURKUNDUNGSSIGNATUR	
	<b>Unterzeichner</b> Mag. Martin Scheichenbauer öffentliche/r Notar/in für Notariat Mag. Martin Scheichenbauer
	<b>Datum/Zeit-UTC</b> 2020-09-30T13:07:12Z
	<b>Aussteller-Zertifikat</b> a-sign-Premium-Sig-05
	<b>Serien-Nr.</b> 610357544
	<b>Prüfinformation</b> Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="https://www.notar.at/signatur">https://www.notar.at/signatur</a> .

BG 752 TZ 4149/2021




## ZIVILGEOMETER DIPL.-ING. CHRISTIAN MALETZ

STAATLICH BEFUGTER U. BEEIDETER INGENIEURKONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN

**9500 VILLACH, RICHARD-WAGNER-STRASSE 7**

Tel. 0 42 42 / 27 456-0 Fax 0 42 42 / 27 456-25 e-mail:vermessung@maletz.biz

### VERMESSUNG SURKUNDE

ELEKTRONISCHE BEURKUNDUNGSSIGNATUR		
Signaturwert	PbSBaMo7H1q8chfGrlKgyKJCSqB0TXgInzYzE23yc3arRWISiQFs7+7On6Urh61QrTpB9fCwS7uajPe4JhNA==	
 staatlich befugter und beeideter  Ziviltechniker	Signator	Dipl.-Ing. Christian Maletz Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen Kanzleisitz Villach
	Signaturodatum	UTC 2020-07-28T10:21:26
	Zertifizierungs-dienst	CN=sign-Premium-Sig-05, OU=sign-Premium-Sig-05, C=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH, C=AT
	Seriennummer	242743071
	Algorithmus	http://www.w3.org/2001/04/xmldsig-more#ecdsa-sha256
Methode	urn:ietf:params:xml:ns:signature:1.0	
Hinweis	Dokumentformat: ISO 19005-1:2005 PDF/A-1b	

**Grundstücke:** 1124/1, 1124/3, 1124/8, .295

**Geschäftszahl:** 4384-3/2020

**Gerichtsbezirk:** Villach

**Katastralgemeinde:** Maria Elend

**KG-Nummer:** 75 311

<p>INHALT:</p> <p>MAPPEN- bzw. FLÄCHENBERICHTIGUNG FLÄCHENBERICHTIGUNG V408 GEGENÜBERSTELLUNG TEILUNGS-AUSWEIS 1 MAPPENGLEICHSTÜCK NATURAUFNAHME 1 MESSDATEN UND KOORDINATEN 2 GPS-, POLYGON-PUNKTÜBERSICHT 1 GPS-, POLYGON-PUNKTBERECHNUNG 1 TRANSFORMATIONSBERECHNUNG</p> <p>ZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG GRENZVERHANDLUNGSPROTOKOLL GRENZVERHANDLUNGSSKIZZE</p> <p>KOPIE FÜR: GRUNDBUCH GEMEINDEAMT BEZIRKSHAUPTMANN-SCHAFT NOTAR, RECHTSANWALT KAUFER VERKÄUFER AUFTRAGGEBER</p>	<p>Diese Planurkunde gilt als Gleichstück für den Grenzkataster gemäß § 39, Abs. 2, Z. 2, Vermessungsgesetz.</p> <p>Diese Planungsurkunde entspricht den Bestimmungen des Vermessungsgesetzes vom 3.7.1968 BGBl. 306 in der derzeit geltenden Fassung, sowie der Vermessungsverordnung in der derzeit geltenden Fassung und wurde von mir bzw. den gemäß § 20 Abs. 1 Ziviltechnikergesetz bei mir beschäftigten Mitarbeitern aufgrund der mir am 4.7.1990 vom Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten verliehenen Befugnis, Zl. 338.543/3-IX/1/90 verfasst.</p> <p><i>Die Bestimmungen des Übereinkommens "Vermessung und Verhandlung von Grundstücksgrenzen" zwischen dem Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen und der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten wurden eingehalten.</i></p> <p>Diese Papieraufbereitung stimmt mit dem beim Vermessungsamt eingebrachten Plan vollinhaltlich überein.</p> <p>Vermessen am (23.01.2020) 28.07.2020 <b>Villach, am 28.07.2020</b></p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



BG 752 TZ 4149/2021

## Legende - Zeichenschlüssel

### Liste der Benützungsarten

Abkürzung	Beschreibung	zeichnerische Darstellung
BF1	Bauf. Gebäude	•
BF2	Bauf. Nebenf.	◻
LN1	Landw Feld/Wiese	LN
LN2	Landw kult.Anl.	∩
LN3	Landw verbuscht	∩
GT1	Gärten	Q
WGT1	Weingärten	⌋
ALPE1	Alpen	⌋
WLD1	Wald Wälder	∧
WLD2	Wald Krummholz	∧
WLD3	Wald Forstst.	FS
GE1	Wasser fließend	→
GE2	Wasser stehend	≡
GE3	Wasser Randf.	GR
GE4	Wasser Feuchtig.	≡
SB1	Sonst Straßen	V
SB2	Sonst Schienen	◇
SB3	Sonst Randf.	VR
SB4	Sonst Parkplätze	P
SB5	Sonst Betriebsf.	⊗
SB6	Sonst Deponien	A
SB7	Sonst Freizeitf.	E
SB8	Sonst Friedhöfe	⊕
SB9	Sonst Fels/Ger.	∧
SB10	Sonst ger.Veget.	∩
SB11	Sonst Gletscher	*
RWG	rechtlich Weingarten	⌋
RKWG	rechtlich kein Weingarten	⌋
RWLD	rechtlich Wald	∧
RNWL	rechtlich nicht Wald	∧

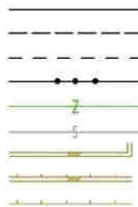
#### Grenzpunkte

Grenzstein behauen  
 Grenzstein unbehauen  
 Marke aus Kunststoff od. Metall, Bolzen, Nagel  
 Kreuz od. Lochmarke im Fels od. Mauerwerk  
 Eisenrohr, Stange  
 indirekt vermark



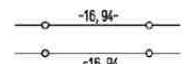
#### Linien-darstellung in Naturaufnahme

Grenze der Grundstücke  
 übernommene Grenze  
 strittige Grenze  
 Katastralgemeindegrenze  
 Abgrenzung der Benützungsarten  
 sonstige Linien  
 Mauer  
 Zaunsockel  
 Zaun



#### Sperrmaße

gemessenes Maß  
 gerechnetes Maß



#### Läufermaß



#### Grundstücksnummern

156 267/1

#### Grundstück im Grenzkataster

156 267/1

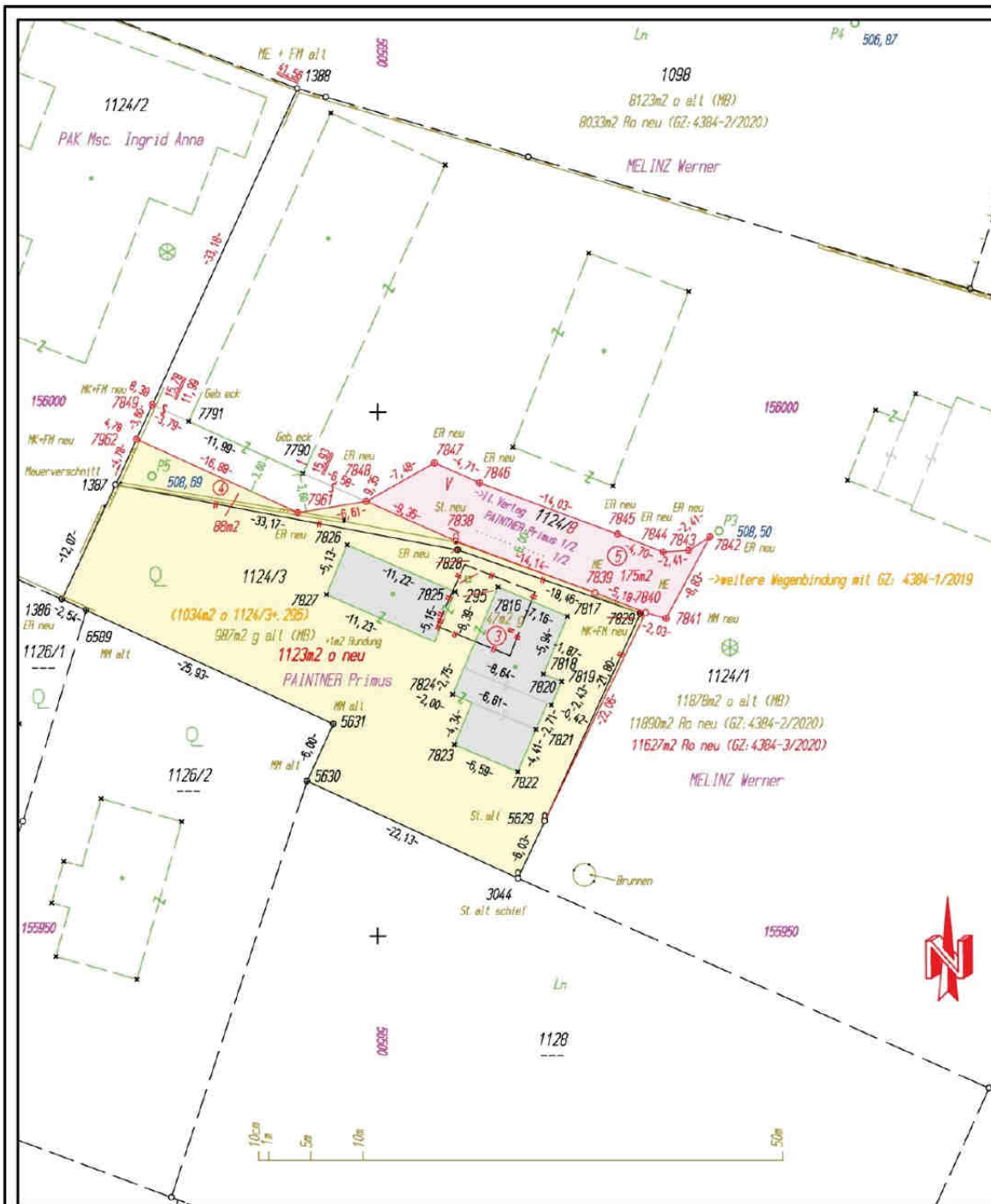
#### Bezeichnung der Trennstücke



BG 752 TZ 4149/2021

<b>Vermessungskanzlei</b>		GZ: 4384-3/2020		Vermessungsamt: Villach		
Dipl.-Ing. Christian MALETZ		<b>Teilungsausweis</b>		Gerichtsbezirk: Villach		
Richard-Wagner-Straße 7				KG Name: Maria Elend		
9500 Villach				KG Nummer: 75311		
Datum der Vermessung: 28.07.2020			Plandatum: 28.07.2020		Seite: 1	
<b>Stand vor der Teilung</b>						
EZ	Gst.Nr.	B.A.	Fläche	B	Eigentümer	
75316 50	1124/1	Ges	(1 18 90)	o	<b>Melinz Werner</b> geb. 06.07.1954, 1/1 (Längdorf 11) Längdorfer Str. 39 9184 St. Jakob im Rosental	
362	1124/3 .295	Ges Ges	9 87 47		<b>Paintner Primus</b> geb. 12.08.1958, 1/1 Tallach 20 9182 Maria Elend	
Summe vor der Teilung			1 29 24			
<b>Teilung</b>						
GstNr	geteilt	Ber.	Fläche	neue Bez.	vereint mit	
1124/1	4	o	88		1124/3	
	5	o	1 75		1124/8	
	Restil.		1 16 27			
295	3	g	47		1124/3	
<b>Stand nach der Teilung</b>						
EZ	Gst.Nr.	B.A.	Fläche	RD	B	Eigentümer
362	1124/3 .295	Ges	11 23 ERLOSCHEN	1	o R	<b>Paintner Primus</b> geb. 12.08.1958, 1/1 Tallach 20 9182 Maria Elend
	1124/8	SB1	1 75		o	<b>Paintner Primus</b> geb. 12.08.1958, 1/2 Tallach 20 9182 Maria Elend ..... lt. Vertrag, 1/2
75316 50	1124/1	Ges	1 16 27		Ro	<b>Melinz Werner</b> geb. 06.07.1954, 1/1 (Längdorf 11) Längdorfer Str. 39 9184 St. Jakob im Rosental
Summe nach der Teilung			1 29 25		1	

BG 752 TZ 4149/2021



<b>Teilung</b>	
<b>MELINZ -&gt; PAINTNER</b>	
cad-da	4384_3ne

<b>NATURAUFNAHME</b>			
aufgenommen/abgesteckt	++23.1.2020++	28.7.2020	von: mel ++
ausgewertet	++23.1.2020++	++28.7.2020++	von: mel luk sch
geprüft	++23.1.2020++	++28.7.2020++	von: mel luk

GZ: 4384-3/2020 VorGZ: 4384/2016  
 VorGZ: 4384-1MB/2019  
 VorGZ: 4384-2/2020  
 (erste Voraussetzung wegen Durchführungsergebnisse)  
 KG: 75311 Maria Elend  
 BG 752 IF 2014/149/2021

**VERMESSUNGSKANZLEI**  
**DIPL.-ING. CHRISTIAN MALETZ**  
 A-9500 VILLACH, Richard-Wagner-Str. 7  
 Z I V I L G E O M E T E R  
 INGENIEURKONSULENT für VERMESSUNGSWESEN  
 Tel. 04242/27456-0 ■ Fax. 04242/27456-25  
 E-Mail: vermessung@maletz.biz - //www.maletz.biz

## GZ:4384-3/2020 Koordinatenverzeichnis

Punkte	Code	Y [m]	X [m]	VHW	Bemerkung
<b>Festpunkte</b>					
115-201A1		56149.00	156237.91		Festpunkt(GPS-Trafo)
1-201K1		47576.87	152190.56		Fernziel
14-201T1		44470.01	172757.54		Fernziel
144-202T1		58665.82	158033.21		Fernziel
162-201A1		56792.20	155256.98		Festpunkt(GPS-Trafo)
406-201A1		57487.98	156967.61		Festpunkt(GPS-Trafo)
60-201T1		56270.90	159039.84		Fernziel
75311-2E1		56504.53	156123.98		Festpunkt(GPS-Trafo+terrestr.)
75311-3E1		57735.84	156016.55		Festpunkt(GPS-Trafo)
<b>Messpunkte</b>					
75311	P3	56532.55	155988.63		Polygonpunkt(APOS-RTK)
75311	P4	56545.50	156037.06		Polygonpunkt(APOS-RTK)
75311	P5	56478.51	155993.85		Polygonpunkt(APOS-RTK)
<b>Grenzpunkte, sonstige Punkte</b>					
75311	1386	G 56469.91	155982.12	p*G*11/2011	überprüft
75311	1387	V 56475.04	155993.04	p	überprüft MB
75311	1388	V 56492.34	156030.83	p*E*7/1979	überprüft
75311	3044	G 56513.38	155955.51	p*G*11/2011	überprüft
75311	5629	V 56515.94	155960.97	p*E*10/2003	überprüft
75311	5630	G 56493.28	155964.78	p*G*11/2011	überprüft
75311	5631	G 56495.78	155970.23	p*G*11/2011	überprüft
75311	6589	G 56472.22	155981.06	p*G*11/2011	überprüft
75311	7790	E 56492.89	155994.11	p Geb.pkt.	überprüft MB
75311	7791	E 56481.98	155999.09	p Geb.pkt.	überprüft MB
75311	7816	E 56511.50	155983.29	p Geb.pkt.	überprüft MB 36-38/1955
75311	7817	E 56518.08	155980.48	p Geb.pkt.	überprüft MB 36-38/1955
75311	7818	E 56515.81	155974.99	p Geb.pkt.	überprüft MB
75311	7819	E 56517.54	155974.27	p Geb.pkt.	überprüft MB
75311	7820	E 56516.56	155972.04	p Geb.pkt.	überprüft MB
75311	7821	E 56515.09	155969.72	p Geb.pkt.	überprüft MB
75311	7822	E 56513.36	155965.66	p Geb.pkt.	überprüft MB
75311	7823	E 56507.31	155968.26	p Geb.pkt.	überprüft MB
75311	7824	E 56507.15	155973.03	p Geb.pkt.	überprüft MB
75311	7825	E 56507.37	155982.83	p Geb.pkt.	überprüft MB
75311	7826	E 56497.08	155987.30	p Geb.pkt.	überprüft MB
75311	7827	E 56495.14	155982.55	p Geb.pkt.	überprüft MB
75311	7828	V 56507.63	155986.82	l 36-38/1955	überprüft MB ->gel.
75311	7829	V 56525.06	155980.77	l 36-38/1955	überprüft MB ->gel.
75311	7838	V 56507.46	155987.66	n	neu
75311	7839	V 56520.72	155982.74	n	neu
75311	7840	V 56525.54	155980.83	n	neu
75311	7841	V 56527.50	155980.29	n	neu
75311	7842	V 56531.68	155988.07	n	neu
75311	7843	V 56529.64	155986.79	n	neu
75311	7844	V 56527.24	155986.61	n	neu
75311	7845	V 56522.87	155988.34	n	neu
75311	7846	V 56509.72	155993.22	n	neu
75311	7847	V 56505.42	155995.13	n	neu
75311	7848	V 56498.91	155991.45	n	neu
75311	7849	V 56478.53	156000.66	n	neu
75311	7961	V 56492.39	155990.38	n	neu
75311	7962	V 56477.03	155997.39	n	neu

**GZ:4384-3/2020**

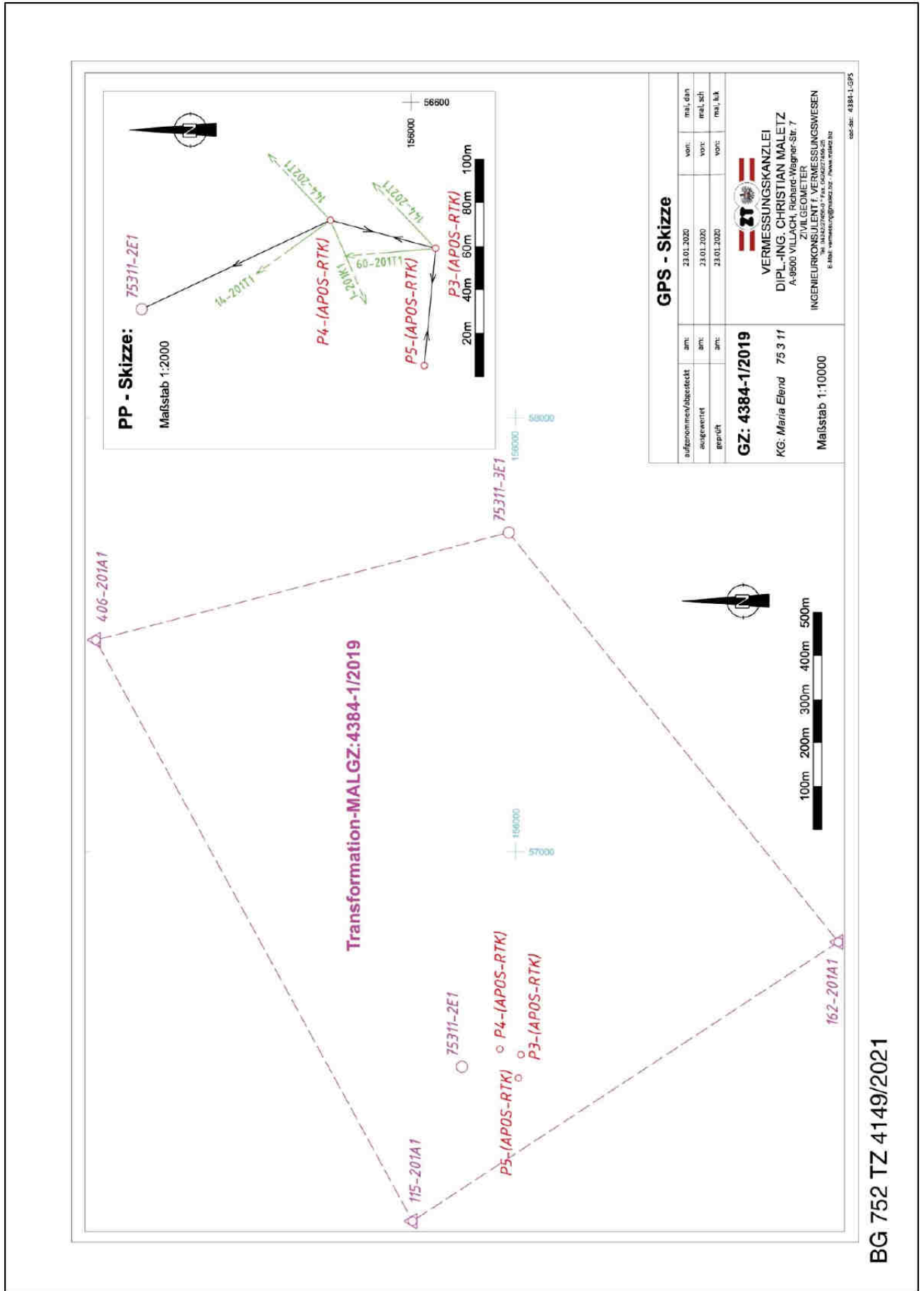
<u>ETRS89-Punkte</u>		<u>X</u>	<u>Y</u>	<u>Z</u>	<u>Messdatum</u>
<b>Festpunkte</b>					
115-201A1		4263318.935	1068079.526	4607383.250	05.08.2015
162-201A1		4263865.671	1068870.187	4606711.011	22.09.1994
406-201A1		4262457.689	1069251.013	4607844.986	29.08.2002
75311-2E1		4263313.667	1068443.610	4607300.843	14.10.2009
75311-3E1		4263082.107	1069653.900	4607201.501	14.10.2009
<b>Messpunkte</b>					
75311	P3	4263405.008	1068494.089	4607210.158	29.01.2020
75311	P4	4263366.655	1068498.293	4607242.207	29.01.2020
75311	P5	4263414.242	1068440.749	4607214.235	29.01.2020

DI Maletz

Seite 2 von 2

28.07.2020

BG 752 TZ 4149/2021



## GZ:4384-1/2019

### Transformation 4384-1 - Zwangspunkte

Datumstransformation Helmert (3D)

Verwendeter Referenzdienst: APOS-BEV

Berechnete Parameter:

Drehpunkt im alten System (Y, X, H) (m)	1068859.647	4263207.614	4607288.318
Verschiebung (Y, X, H) (m)	-87.379	-593.065	-471.835
Drehung (Y, X, H) (cc)	14.15	-3.40	31.90
Maßstab (ppm)	18.81		

Mittlerer Fehler einer Koordinate 0.025

Mittlerer Fehler eines Punktes 0.043

Punkte	Code	X Y	Y X	Z H	Klaff 2d	dyf cm l	dxf cm l	dhf cm l	
115-201A1	F00	4263318.935	1068079.526	4607383.250		3D			Zwangspunkt 1 Alt
115-201A1	F00	56149.000	156237.910	507.360	2.8	-2.0	2.0	-2.4	Neu
		inklusive Undulation von 0.000 m							
162-201A1	F00	4263865.671	1068870.187	4606711.011		3D			Zwangspunkt 2 Alt
162-201A1	F00	56792.200	155256.980	516.480	2.4	2.3	-0.5	-1.6	Neu
		inklusive Undulation von 0.000 m							
406-201A1	F00	4262457.689	1069251.013	4607844.986		3D			Zwangspunkt 3 Alt
406-201A1	F00	57487.980	156967.610	463.970	2.2	-1.0	-2.0	-1.2	Neu
		inklusive Undulation von 0.000 m							
75311-2E1	F00	4263313.667	1068443.610	4607300.843		3D			Zwangspunkt 4 Alt
75311-2E1	F00	56504.530	156123.980	504.980	0.8	0.2	0.8	4.5	Neu
		inklusive Undulation von 0.000 m							
75311-3E1	F00	4263082.107	1069653.900	4607201.501		3D			Zwangspunkt 5 Alt
75311-3E1	F00	57735.840	156016.550	480.880	0.5	0.5	-0.3	0.7	Neu
		inklusive Undulation von 0.000 m							

### Transformation 4384-1

Punkte	Code	X Y	Y X	Z H	Geoid	
P3	00	4263405.008	1068494.089	4607210.158		Alt
P3	NN 11	56532.547	155988.634	508.495	0.000	Neu
P4	00	4263366.655	1068498.293	4607242.207		Alt
P4	NN 11	56545.498	156037.061	506.872	0.000	Neu
P5	00	4263414.242	1068440.749	4607214.235		Alt
P5	NN 11	56478.512	155993.847	508.694	0.000	Neu

Es wurden 3 Punkte transformiert.

### Anschluss an das Festpunktfeld

Punkt	Code	Y	X	T	Dh
(APOS-RTK) P3	F1	56532.547	155988.634		Standpunkt
(APOS-RTK) P4	F1	56545.498	156037.061	16.6364	50.131
(APOS-RTK) P5	F1	56478.512	155993.847	306.1228	54.288
144-202T1	F0	58665.820	158033.210	51.3514	
60-201T1	F0	56270.900	159039.840	394.5542	

Punkt	Code	Y	X	T	Dh
(APOS-RTK) P5	F1	56478.512	155993.847		Standpunkt
(APOS-RTK) P3	F1	56532.547	155988.634	106.1228	54.288

Punkt	Code	Y	X	T	Dh
(APOS-RTK) P4	F1	56545.498	156037.061		Standpunkt
(APOS-RTK) P3	F1	56532.547	155988.634	216.6364	50.131
75311-2E1	F0	56504.530	156123.980	371.9599	96.094
1-201K1	F0	47576.870	152190.560	274.2070	
14-201T1	F0	44470.010	172757.540	360.1814	
144-202T1	F0	58665.820	158033.210	51.9198	

DI Maletz

Seite 1 von 1

23.01.2020

BG 752 TZ 4149/2021

Elektronische Amtssignatur Official Electronic Signature		
Signaturwert / Signature Value	pHPxwcdCqJF5vye7b7RxUgez5qP5uQsrdxZNxVRej4nyYXDrAU4Dcb2Sc5BfgqQ11YH9D0Hc6RE3uNXDbj4IUkrRXRY1mZf3gXNbb85aB2w2xM3AvpRRHyBF1vACgJEjcyEEabqgNd65nArbCKBxv7GY/SCz5Yrk3/ADxM8LBZrmqP1hEvnrsCl6taIT9K+dFeVM3NSyMKpFoQEE3WZjaVA5AU/C32zWz6OwKck2naOHdqDsYdh/HwrpKaO19VQrWF7nzRSn5jYXpiqVIV+cRfiMeYm0K36xBO7OXQNGNMjkhaxaVEe3q2TR9fnY8AVQb0Zogo2axuqIFg==	
	Unterzeichner / Signatory	BEV - Geschäftsregister
	Datum und Zeit / Date and Time	2021-05-19T10:58:37+02:00
	Zertifikat-Aussteller / Certificate Issuer	CN=a-sign-corporate-light-03,OU=a-sign-corporate-light-03,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr. / Serial No.	1906624897
Prüfinformation Verification Information	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="https://www.bev.gv.at/amtssignatur">https://www.bev.gv.at/amtssignatur</a> Information about the verification of the electronic signature and the printout can be found at: <a href="https://www.bev.gv.at/amtssignatur">https://www.bev.gv.at/amtssignatur</a>	
Hinweis Note	Dieses Dokument wurde amtssigniert. This document was signed with an official electronic signature.	

BG 752 TZ 4149/2021

## 6.6 Dienstbarkeitsvertrag



Mag. MARTIN SCHEICHENBAUER  
öffentlicher Notar  
A-9342 Gurk, Hemmaweg 5  
Telefon (04266) 8228 Fax (04266) 8228-12  
notariat.scheichenbauer@aon.at  
ATU: 64259288



A 9457

### Dienstbarkeitsvertrag

abgeschlossen zwischen

- a) der ARBOR Projektmanagement GmbH, Firmenbuchnummer 152614 h, mit der Geschäftsanschrift in 9500 Villach, Hausergasse 27/4,
  - b) der Pagus Immobilien GmbH, Firmenbuchnummer 525519 y, mit der Geschäftsanschrift 9313 St. Georgen am Längsee, Bernaich 6,
  - c) der Melinz Immobilien GmbH, Firmenbuchnummer 441166 z, mit der Geschäftsanschrift 9184 St. Jakob im Rosental, Draublickweg 11,
  - d) der RIMA Energie GmbH, Firmenbuchnummer 526870 i, mit der Geschäftsanschrift 9184 St. Jakob im Rosental, Draublickweg 11 und
  - e) Primus Paintner, geboren am 12.08.1958, wohnhaft in 9182 Maria Elend, Tallach 20,
- wie folgt:

1.

Die ARBOR Projektmanagement GmbH ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1017 GB 75311 Maria Elend bestehend unter Anderem aus dem Grundstück 1124/1.

Die Pagus Immobilien GmbH ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1016 GB 75311 Maria Elend bestehend aus dem Grundstück 1098/1.

Primus Paintner ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 362 GB 75311 Maria Elend bestehend aus dem Grundstück 1124/3.

BG 752 TZ 8210/2021

Die Melinz Immobilien GmbH ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1022 GB 75311 Maria Elend bestehend aus dem Grundstück 1124/16.

Die RIMA Energie GmbH ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1018 GB 75311 Maria Elend bestehend aus dem Grundstück 1124/14.

2.

Obige Grundstücke 1098/1, 1124/3, 1124/14 und 1124/16 sind über das Grundstück 1124/1 KG Maria Elend an das öffentliche Wege- und Versorgungsnetz angebunden. Zur Absicherung der Erschließung dieser Grundstücke werden nun bürgerliche Grunddienstbarkeiten vereinbart.

3.

Die ARBOR Projektmanagement GmbH räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 1124/1 KG 75311 Maria Elend

- der Pagus Immobilien GmbH und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum des Grundstückes 1098/1 KG 75311 Maria Elend,
  - der RIMA Energie GmbH und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum des Grundstückes 1124/14 KG 75311 Maria Elend,
  - Primus Painter und dessen Rechtsnachfolgern im Eigentum des Grundstückes 1124/3 KG 75311 Maria Elend und
  - der Melinz Immobilien GmbH und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum des Grundstückes 1124/16 KG 75311 Maria Elend
- auf immerwährende Zeiten und unentgeltlich nachstehende Rechte der Grunddienstbarkeit ein:
- a) Das Recht des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art auf dem gesamten Grundstück 1124/1 KG 75311 Maria Elend und
  - b) das Recht der Errichtung und Erhaltung von Versorgungsleitungen auf dem gesamten Grundstück 1124/1 KG 75311 Maria Elend.

Die Einräumung obiger Dienstbarkeiten entspricht den Bedürfnissen aller Vertragspartien und es ist somit kein weiteres Entgelt für deren Einräumung zu

BG 752 TZ 8210/2021

leisten. Die Kosten der zweckmäßigen Herstellung des dienenden Grundstückes wird vom Eigentümer des dienenden Grundstückes getragen.

Die Erhaltung der Dienstbarkeitsflächen erfolgt durch alle Dienstbarkeitsberechtigten anteilig.

Die Melinz Immobilien GmbH, die Pagus Immobilien GmbH, Primus Painter und die RIMA Energie GmbH nehmen diese Dienstbarkeitseinräumungen an und zur Kenntnis.

Für den Fall, dass das dienende Grundstück in das Öffentliche Gut übertragen werden sollte, sind die jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke vereinbarungsgemäß verpflichtet die entsprechenden grundbuchsfähigen Löschungsurkunden hiezu zu unterzeichnen und dem Eigentümer des dienenden Grundstückes zur Verfügung zu stellen.

4.

Die Vertragsparteien erklären österreichische Staatsbürger bzw. inländische Kapitalgesellschaften mit ausschließlicher Inländerbeteiligung zu sein.

5.

Die Kosten und Gebühren aus Anlass der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages trägt die ARBOR Projektmanagement GmbH, welche auch den Auftrag hiezu erteilt hat.

6.

Aufgrund dieses Vertrages bewilligen die Vertragsteile bei der Liegenschaft EZ 1017 GB 75311 Maria Elend die Vornahme nachstehender Grundbuchshandlung:

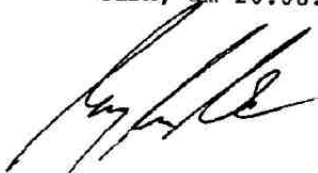
Die Einverleibung der Dienstbarkeit

- a) des Gehens und Fahrens auf dem Grundstück 1124/1 gemäß Punkt 3.a) dieses Vertrages und
- b) das Recht der Errichtung und Erhaltung von Versorgungsleitungen auf dem Grundstück 1124/1 gemäß Punkt 3.b) dieses Vertrages

BG 752 TZ 8210/2021

jeweils für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke 1098/1, 1124/3,  
1124/14 und 1124/16 jeweils KG 75311 Maria Elend.

Gurk, am 26.08.2021


  
MELINA IMMOBILIEN GmbH

  
Rapus Immobilien GmbH

  
ALBON Projektmanagement GmbH

  
Rima Energie GmbH

Gurk, am 31.08.2021

  
12.08.1958

BG 752 TZ 8210/2021

BRZ 458/2021, BRZ 470/2021:

1. Die Unterschrift des Primus **Paintner**, geboren 12.08.1958 (zwölften August neunzehnhundertachtundfünfzig), 9182 Maria Elend, Tallach 20,
  2. die Zeichnung des Magister **Martin Melinz**, geboren 11.10.1979 (elften Oktober neunzehnhundertneunundsiebzig), 9184 Sankt Jakob im Rosental, Längsdorfer Straße 39, und
  3. die Zeichnung des Magister **Martin Melinz**, geboren 11.10.1979 (elften Oktober neunzehnhundertneunundsiebzig), 9184 Sankt Jakob im Rosental, Längsdorfer Straße,
  4. die Zeichnung des Doktor **Gerfried Klimbacher**, geboren 24.10.1974 (vierundzwanzigsten Oktober neunzehnhundertvierundsiebzig), 9313 Sankt Georgen am Längsee, Bernaich 6,
  5. die Zeichnung des Doktor **Gerfried Klimbacher**, geboren 24.10.1974 (vierundzwanzigsten Oktober neunzehnhundertvierundsiebzig), 9313 Sankt Georgen am Längsee, Bernaich 6,
- sind echt.

Weiters bestätige ich, dass die Unterzeichner mir gegenüber erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgte.

Magister **Martin Melinz** war als Geschäftsführer am Tage der Unterfertigung berechtigt, allein für die **Melinz Immobilien GmbH** rechtsverbindlich zu zeichnen, wovon ich mich durch Einsicht in das Firmenbuch beim Landesgericht Klagenfurt unter Firmenbuchnummer 441166 z heute überzeugt habe.

Magister **Martin Melinz** war als Geschäftsführer am Tage der Unterfertigung berechtigt, allein für die **ARBOR Projektmanagement GmbH** rechtsverbindlich zu zeichnen, wovon ich mich durch Einsicht in das Firmenbuch beim Landesgericht Klagenfurt unter Firmenbuchnummer 152614 h heute überzeugt habe.

Doktor **Gerfried Klimbacher** war als Geschäftsführer am Tage der Unterfertigung berechtigt, allein für die **RIMA Energie GmbH** rechtsverbindlich zu zeichnen, wovon ich mich durch Einsicht in das Firmenbuch beim Landesgericht Klagenfurt unter Firmenbuchnummer 526870 i heute überzeugt habe.

Doktor **Gerfried Klimbacher** war als Geschäftsführer am Tage der Unterfertigung berechtigt, allein für die **Pagus Immobilien GmbH** rechtsverbindlich zu zeichnen, wovon ich mich durch Einsicht in das Firmenbuch beim Landesgericht Klagenfurt unter Firmenbuchnummer 525519 y heute überzeugt habe.

Gurk, am einunddreißigsten August zweitausendeinundzwanzig (31.08.2021).

Gebühr von Euro <sup>130</sup> entrichtet  
Mag. Martin Scheichenbauer  
öffentlicher Notar  
Gurk



  
Mag. Martin Scheichenbauer  
öffentlicher Notar  
Gurk

BG 752 TZ 8210/2021

**BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT VILLACH-LAND**

Zl. VL-GV-1368/2021 (002/2021)

Gemäß § 18 des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 2002,  
LGBl. Nr. 9 / 2004, i.G.d.F., wird bestätigt, dass das vor-  
liegende Rechtsgeschäft seiner Genehmigung bedarf.  
Diese Bestätigung unterliegt keinem, die Rechtskraft  
hemmenden, weiteren Rechtszug.

**3. SEP. 2021**

Villach  
Für den Bezirkshauptmann:



BG 752 TZ 8210/2021



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.

BILDLICHE DARSTELLUNG DER BEURKUNDUNGSSIGNATUR	
	<b>Unterzeichner</b> Mag. Martin Scheichenbauer öffentliche/r Notar/in für Notariat Mag. Martin Scheichenbauer
	<b>Datum/Zeit-UTC</b> 2021-09-20T11:29:43Z
	<b>Aussteller-Zertifikat</b> a-sign-Premium-Sig-05
	<b>Serien-Nr.</b> 610357544
	<b>Prüfinformation</b> Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="https://www.notar.at/signatur">https://www.notar.at/signatur</a> .

BG 752 TZ 8210/2021

## 6.7 Kontoauszug Marktgemeinde St. Jakob im Rosental

Obj.		Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	15/1		SA/322	25.02.2025	31.03.2025	Wasserzahlergebühr 1. Quartal 2025	3,00			0,27	10,00 %
1/	76/1		SA/322	26.02.2025	31.03.2025	Bereitstellungsgebühr Wasser 1. Quartal 2025	15,50			1,41	10,00 %
						<b>Summe Beleg SA/322</b>	<b>18,50</b>				
1/	15/1		SA/411	13.03.2025	31.03.2025	Wasserzahlergeb., Bei: 322 1. Quartal 2025		3,00		0,27	10,00 %
1/	76/1		SA/411	13.03.2025	31.03.2025	Bereitst.geb., Bei: 322 1. Quartal 2025		15,50		1,41	10,00 %
						<b>Summe Beleg SA/411</b>		<b>18,50</b>			
1/	4/1		SA/766	08.05.2025	13.06.2025	Müllbereitstellung 1. Halbjahr 2025	16,91			1,54	10,00 %
						<b>Summe Beleg SA/766</b>	<b>16,91</b>				
1/	4/1		SA/842	16.05.2025	13.06.2025	Müllbereitst., Bei: 766 1. Halbjahr 2025		16,91		1,54	10,00 %
						<b>Summe Beleg SA/842</b>		<b>16,91</b>			
1/	15/1		SA/937	26.05.2025	30.06.2025	Wasserzahlergebühr 2. Quartal 2025	3,00			0,27	10,00 %
1/	76/1		SA/937	26.05.2025	30.06.2025	Bereitstellungsgebühr Wasser 2. Quartal 2025	15,50			1,41	10,00 %
						<b>Summe Beleg SA/937</b>	<b>18,50</b>				
1/	15/1		SA/960	30.05.2025	30.06.2025	Wasserzahlergeb., Bei: 937 2. Quartal 2025		3,00		0,27	10,00 %
1/	76/1		SA/960	30.05.2025	30.06.2025	Bereitst.geb., Bei: 937 2. Quartal 2025		15,50		1,41	10,00 %
						<b>Summe Beleg SA/960</b>		<b>18,50</b>			
1/	15/1		SA/1533	26.08.2025	29.09.2025	Wasserzahlergebühr 3. Quartal 2025	3,00		3,00	0,27	10,00 %
1/	76/1		SA/1533	26.08.2025	29.09.2025	Bereitstellungsgebühr Wasser 3. Quartal 2025	15,50		15,50	1,41	10,00 %
						<b>Summe Beleg SA/1533</b>	<b>18,50</b>		<b>18,50</b>		
1/	86/1		SA/1881	28.10.2025	14.11.2025	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
						<b>Summe Beleg SA/1881</b>	<b>3,00</b>		<b>3,00</b>		
1/	4/1		SA/1916	06.11.2025	11.12.2025	Müllbereitstellung 2. Halbjahr 2025	16,91			1,54	10,00 %
						<b>Summe Beleg SA/1916</b>	<b>16,91</b>				
1/	4/1		SA/2066	19.11.2025	11.12.2025	Müllbereitst., Bei: 1916 2. Halbjahr 2025		16,91		1,54	10,00 %
						<b>Summe Beleg SA/2066</b>		<b>16,91</b>			
1/	13/1		SA/2075	20.11.2025	23.12.2025	Benützungsggeb. Wasser Tail./U. Endabrechnung	0,00				10,00 %
1/	13/1		SA/2075	20.11.2025	23.12.2025	Benützungsggeb. Wasser Tail./U. Endabrechnung	0,00				10,00 %
1/	13/1		SA/2075	20.11.2025	23.12.2025	Benützungsggeb. Wasser Tail./U. Endabrechnung	0,00				10,00 %
1/	15/1		SA/2075	20.11.2025	23.12.2025	Wasserzahlergebühr Allgemeine Abgabe Abrech...	3,00		3,00	0,28	10,00 %
1/	76/1		SA/2075	20.11.2025	23.12.2025	Bereitstellungsgebühr Wasser Allgemeine Abgab...	15,50		15,50	1,41	10,00 %
						<b>Summe Beleg SA/2075</b>	<b>18,50</b>		<b>18,50</b>		
<b>Gesamt</b>							<b>Rechnung</b>	<b>Zahlung</b>	<b>Offen</b>		
Angezeigte Buchungen							110,82	70,82	40,00		
Konto							110,82	70,82	40,00		



Marktgemeinde St. Jakob i. Ros.  
Marktplatz 7a, 9184 St. Jakob i.R.

UID-ATU 37320305

Homepage: www.st-jakob-rosental.gv.at

E-Mail: stjacob-ros@kmr.gde.at

Telefon: 04253/2295

Fax: 04253/2295-5

**Kontoblatt Kunde**

Person: **2982, CMBK Beratungs- und Dienstleistungs-gesellschaft mbH., Dr.-Heinrich-Maier-Straße 61, 1180 Wien** Jahr: **2025**  
 Objekt: **1, Tallach 44, 9182 Tallach**

**Abgabensummen**

Abg. Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
4 Müllbereitstellung		33,82	30,74	3,08	33,82	30,74	3,08			
13 Benützungsggeb. Wasser Tall/U.		12,00	10,91	1,09	6,00	5,46	0,54	6,00	5,45	0,55
15 Wasserzählergebühr		62,00	56,36	5,64	31,00	28,18	2,82	31,00	28,18	2,82
76 Bereitstellungsgebühr Wasser		3,00	3,00					3,00	3,00	
86 Mahngebühr										
<b>Summe</b>		<b>110,82</b>	<b>101,01</b>	<b>9,81</b>	<b>70,82</b>	<b>64,38</b>	<b>6,44</b>	<b>40,00</b>	<b>38,63</b>	<b>3,37</b>

**Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 5**

## 6.8 Kontoauszüge Grundsteuerkonto

Verwaltungsgemeinschaft Villach  
Mietel-Friedrich-Strasse 4, 9500 Villach



E-Mail: steuern@vg-villach.at  
Telefon: 05 0536 61245  
Fax: 05 0536 61377

### Kontoblatt Kunde

Person: **1201006, CMBK Beratungs- und DienstleistungsGmbH, Dr.-Heinrich-Maier-Straße 61, 1180 Wien** Jahr: **2025**  
Objekt: **1, EZ 1017 KG 75311 Maria Elend, Tallach 44, 9182 Maria Elend**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
12	1/	2/1	SA/0	01.01.2025	30.11.2009	Saumniszuschlag Grst. Mahnung	67,05				
12	1/	3/1	SA/0	01.01.2025	30.11.2009	Mahnspesen Grst. Mahnung	16,76				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.02.2010	Grundsteuer B 1. Quartal 2010	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.05.2010	Grundsteuer B 2. Quartal 2010	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.08.2010	Grundsteuer B 3. Quartal 2010	297,96				
12	1/	2/1	SA/0	01.01.2025	25.08.2010	Saumniszuschlag Grst. Mahnung	13,59				
12	1/	3/1	SA/0	01.01.2025	25.08.2010	Mahnspesen Grst. Mahnung	3,40				
12	1/	2/1	SA/0	01.01.2025	15.10.2010	Saumniszuschlag Grst. Mahnung	5,96				
12	1/	3/1	SA/0	01.01.2025	15.10.2010	Mahnspesen Grst. Mahnung	4,97				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.11.2010	Grundsteuer B 4. Quartal 2010	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.02.2011	Grundsteuer B 1. Quartal 2011	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.05.2011	Grundsteuer B 2. Quartal 2011	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.08.2011	Grundsteuer B 3. Quartal 2011	297,96				
12	1/	3/1	SA/0	01.01.2025	05.10.2011	Saumniszuschlag Grst. Mahnung	41,71				
12	1/	3/1	SA/0	01.01.2025	05.10.2011	Mahnspesen Grst. Mahnung	10,43				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.11.2011	Grundsteuer B 4. Quartal 2011	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.02.2012	Grundsteuer B 1. Quartal 2012	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.05.2012	Grundsteuer B 2. Quartal 2012	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.08.2012	Grundsteuer B 3. Quartal 2012	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.11.2012	Grundsteuer B 4. Quartal 2012	297,96				
12	1/	2/1	SA/0	01.01.2025	12.12.2012	Saumniszuschlag Grst. Mahnung	71,51				
12	1/	3/1	SA/0	01.01.2025	12.12.2012	Mahnspesen Grst. Mahnung	17,88				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.02.2013	Grundsteuer B 1. Quartal 2013	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.05.2013	Grundsteuer B 2. Quartal 2013	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.08.2013	Grundsteuer B 3. Quartal 2013	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.11.2013	Grundsteuer B 4. Quartal 2013	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.02.2014	Grundsteuer B 1. Quartal 2014	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.05.2014	Grundsteuer B 2. Quartal 2014	297,96				
12	1/	2/1	SA/0	01.01.2025	10.10.2014	Saumniszuschlag Grst. Mahnung	113,22				
12	1/	3/1	SA/0	01.01.2025	10.10.2014	Mahnspesen Grst. Mahnung	28,31				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.11.2014	Grundsteuer B 4. Quartal 2014	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.02.2015	Grundsteuer B 1. Quartal 2015	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.05.2015	Grundsteuer B 2. Quartal 2015	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.08.2015	Grundsteuer B 3. Quartal 2015	297,96				
12	1/	4/1	SA/0	01.01.2025	24.08.2015	Gerichtskosten	161,50				

Erstellt am 09.01.2026 08:47:00 von Christian Mente

Seite 1 von 3

Verwaltungsgemeinschaft Villach  
 Meisler-Friedrich-Strasse 4, 9500 Villach



E-Mail: steuern@vg-villach.at  
 Telefon: 05 0536 61245  
 Fax: 05 0536 61377

Kontoblatt Kunde

Person: **1201006, CMBK Beratungs- und DienstleistungsGmbH, Dr.-Heinrich-Maier-Straße 61, 1180 Wien** Jahr: **2025**  
 Objekt: **1, EZ 1017 KG 75311 Maria Elend, Tallach 44, 9182 Maria Elend**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
12	1/	5/1	SA/0	01.01.2025	24.08.2015	Drucksorten Grs	10,00				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.11.2015	Grundsteuer B 4, Quartal 2015	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.02.2016	Grundsteuer B 1, Quartal 2016	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.05.2016	Grundsteuer B 2, Quartal 2016	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.08.2016	Grundsteuer B 3, Quartal 2016	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.11.2016	Grundsteuer B 4, Quartal 2016	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.02.2017	Grundsteuer B 1, Quartal 2017	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.05.2017	Grundsteuer B 2, Quartal 2017	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.08.2017	Grundsteuer B 3, Quartal 2017	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.11.2017	Grundsteuer B 4, Quartal 2017	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.02.2018	Grundsteuer B 1, Quartal 2018	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.05.2018	Grundsteuer B 2, Quartal 2018	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.08.2018	Grundsteuer B 3, Quartal 2018	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.11.2018	Grundsteuer B 4, Quartal 2018	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.02.2019	Grundsteuer B 1, Quartal 2019	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.05.2019	Grundsteuer B 2, Quartal 2019	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.08.2019	Grundsteuer B 3, Quartal 2019	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.11.2019	Grundsteuer B 4, Quartal 2019	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.02.2020	Grundsteuer B 1, Quartal 2020	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.05.2020	Grundsteuer B 2, Quartal 2020	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.08.2020	Grundsteuer B 3, Quartal 2020	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.11.2020	Grundsteuer B 4, Quartal 2020	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.02.2021	Grundsteuer B 1, Quartal 2021	297,96				
12	1/	4/1	SA/0	01.01.2025	16.04.2021	Kosten Grundbuchsatzzug 2021	-4,72				
12	1/	4/1	SA/0	01.01.2025	16.04.2021	Gerichtskosten Grs.	256,00				
12	1/	4/1	SA/0	01.01.2025	16.04.2021	Gerichtskosten Grs.	184,00				
12	1/	5/1	SA/0	01.01.2025	16.04.2021	Drucksorten Grs.	1,10				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.05.2021	Grundsteuer B 2, Quartal 2021	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.08.2021	Grundsteuer B 3, Quartal 2021	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.11.2021	Grundsteuer B 4, Quartal 2021	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.02.2022	Grundsteuer B 1, Quartal 2022	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.05.2022	Grundsteuer B 2, Quartal 2022	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.08.2022	Grundsteuer B 3, Quartal 2022	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.11.2022	Grundsteuer B 4, Quartal 2022	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.02.2023	Grundsteuer B 1, Quartal 2023	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.05.2023	Grundsteuer B 2, Quartal 2023	297,96				

Erstellt am 09.01.2026 08:47:00 von Christian Meente

Seite 2 von 3

Verwaltungsgemeinschaft Villach  
Meister-Friedrich-Strasse 4, 9500 Villach



E-Mail: steuer@g.vg.villach.at  
Telefon: 05 0536 61245  
Fax: 05 0536 61377

**Kontoblatt Kunde**

Person: **1201006, CMBK Beratungs- und DienstleistungsGmbH, Dr.-Heinrich-Maier-Straße 61, 1180 Wien** Jahr: **2025**  
Objekt: **1, EZ 1017 KG 75311 Maria Elend, Tallach 44, 9182 Maria Elend**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.08.2023	Grundsteuer B 3, Quartal 2023	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.11.2023	Grundsteuer B 4, Quartal 2023	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.02.2024	Grundsteuer B 1, Quartal 2024	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.05.2024	Grundsteuer B 2, Quartal 2024	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.08.2024	Grundsteuer B 3, Quartal 2024	297,96				
12	1/	7/1	SA/0	01.01.2025	15.11.2024	Grundsteuer B 4, Quartal 2024	297,96				
						<b>Summe Beleg SA/0</b>	<b>18.889,71</b>				
12	1/	7/1	SA/89	30.01.2025	15.02.2025	Grundsteuer B 1, Quartal 2025	297,96				
12	1/	7/1	SA/89	30.01.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2, Quartal 2025	297,96				
12	1/	7/1	SA/89	30.01.2025	15.08.2025	Grundsteuer B 3, Quartal 2025	297,96				
12	1/	7/1	SA/89	30.01.2025	15.11.2025	Grundsteuer B 4, Quartal 2025	297,96				
						<b>Summe Beleg SA/89</b>	<b>1.191,84</b>				
12	1/	4/1	SA/12613	07.05.2025	07.05.2025	Gerichtskosten Grst.	130,50				
12	1/	5/1	SA/12614	07.05.2025	07.05.2025	Drucksorten Grst.	5,00				
						<b>Summe Beleg SA/12613</b>	<b>130,50</b>				
						<b>Summe Beleg SA/12614</b>	<b>5,00</b>				
12	1/	7/1	SA/13010	15.05.2025	15.02.2025	Grundsteuer B, Bel: 89 1, Quartal 2025	297,96	297,96			8
12	1/	7/1	SA/13011	15.05.2025	15.05.2025	Grundsteuer B, Bel: 89 2, Quartal 2025	297,96	297,96			8
						<b>Summe Beleg SA/13010</b>	<b>595,92</b>	<b>595,92</b>			<b>16</b>
12	1/	7/1	SA/26382	01.07.2025	15.08.2023	Grundsteuer B, Bel: 161 3, Quartal 2023	297,96	297,96			8
12	1/	7/1	SA/26382	01.07.2025	15.11.2023	Grundsteuer B, Bel: 161 4, Quartal 2023	297,96	297,96			8
12	1/	7/1	SA/26382	01.07.2025	15.02.2024	Grundsteuer B, Bel: 82 1, Quartal 2024	297,96	297,96			8
12	1/	7/1	SA/26382	01.07.2025	15.05.2024	Grundsteuer B, Bel: 82 2, Quartal 2024	297,96	297,96			8
12	1/	7/1	SA/26382	01.07.2025	15.08.2024	Grundsteuer B, Bel: 82 3, Quartal 2024	297,96	297,96			8
12	1/	7/1	SA/26382	01.07.2025	15.11.2024	Grundsteuer B, Bel: 82 4, Quartal 2024	297,96	297,96			8
						<b>Summe Beleg SA/26382</b>	<b>1.191,84</b>	<b>1.191,84</b>			<b>32</b>
12	1/	7/1	SA/34504	19.08.2025	15.08.2025	Grundsteuer B, Bel: 89 3, Quartal 2025	297,96	297,96			8
12	1/	7/1	SA/43167	18.11.2025	15.11.2025	Grundsteuer B, Bel: 89 4, Quartal 2025	297,96	297,96			8
						<b>Summe Beleg SA/34504</b>	<b>595,92</b>	<b>595,92</b>			<b>16</b>
						<b>Summe Beleg SA/43167</b>	<b>595,92</b>	<b>595,92</b>			<b>16</b>
<b>Gesamt</b>							<b>Rechnung</b>	<b>Zahlung</b>	<b>Saldo</b>	<b>Offen</b>	
Angesagte Buchungen							18.889,71	2.979,60	17.237,45		
Konto							18.889,71	2.979,60	17.237,45		

## 6.9 Verlauf der Kanalisation



## 6.10 Fotografische Dokumentation

### Liegenschaft EZ 1017 KG 75311 Maria Elend

#### Ansicht von Osten



#### Gst. 1124/10; 1124/11; 1124/12 von Süden



#### Gst 1124/11; 1124/12 von Westen



#### Gst. 1124/10 von Osten



**Gst. 1098/2 bis 1098/5 von Osten**



**Fremdgrundstück 1124/8 von Osten**

