

GA: 67b/2025

An das  
Bezirksgericht Villach  
Peraustraße 25  
9500 Villach

## **GUTACHTEN**

**zur Exekutionssache**

**17 E 57/25p**  
**Bezirksgericht Villach**

**Auftrag:** Schätzung der Liegenschaft  
**EZ 985 GB 75316 St. Jakob im Rosental**

Bebaubare Grundstücke

**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	Bewertungsstichtag .....	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 .....	10
3.4	Erschließung .....	10
3.5	Anschlüsse .....	12
3.6	Beschreibung der Liegenschaft EZ 985 KG 75316 St. Jakob im Rosental .....	12
3.6.1	Beschreibung von Grund und Boden .....	12
3.7	Bestandverhältnisse .....	12
3.8	Offene Beiträge und Gebühren .....	13
<b>4</b>	<b>GUTACHTEN</b> .....	<b>14</b>
4.1	Verkehrswertschätzung – Bewertungsgrundsätze .....	14

<b>4.2</b>	<b>Bewertung EZ 985 KG 75316 St. Jakob im Rosental .....</b>	<b>14</b>
4.2.1	Vergleichspreise .....	14
4.2.2	Wertverhältnisse .....	17
4.2.3	Bewertung von Grund und Boden .....	17
4.2.4	Sachwert der Liegenschaft EZ 985 KG 75316 St. Jakob im Rosental .....	17
4.2.5	Verkehrswert der Liegenschaft EZ 985 KG 75316 St. Jakob im Rosental .....	17
<b>5</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>II</b>
<b>6.1</b>	<b>Grundbuchauszug EZ 985 KG 75316 St. Jakob im Rosental .....</b>	<b>II</b>
<b>6.2</b>	<b>Auszug aus der DKM EZ 985 KG 75316 St. Jakob im Rosental .....</b>	<b>IV</b>
<b>6.3</b>	<b>Kaufvertrag TZ 8089/2023 .....</b>	<b>VIII</b>
<b>6.4</b>	<b>Urkunden betreffend Wegdienstbarkeiten .....</b>	<b>XXII</b>
<b>6.5</b>	<b>Kontoauszug Grundsteuerkonto .....</b>	<b>XLII</b>
<b>6.6</b>	<b>Lage der Kanalisation .....</b>	<b>XLIII</b>
<b>6.7</b>	<b>Fotografische Dokumentation .....</b>	<b>XLIV</b>

#### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

<i>Abbildung 1: Übersicht über die Lage der EZ 985 KG 75316 St. Jakob im Rosental (Datenquelle Land Kärnten – KAGIS) .....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 2: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Datenquelle: Land Kärnten – KAGIS) .....</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 3: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Datenquelle: Land Kärnten – KAGIS) .....</i>	<i>11</i>

## **1 AUFTRAG**

Schätzung der Liegenschaft EZ 985 KG 75316 St. Jakob im Rosental

### **1.1 Auftraggeber**

Bezirksgericht Villach mit Beschlüssen vom 20.11.2025 sowie 04.12.2025.

### **1.2 Verpflichtete Partei**

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

### **1.3 Betreibende Partei**

Dr. Gerfried Klimbacher, 9313 St. Georgen, Bernaich 6

### **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 03.12.2025
- Digitale Katastralmappe
- rechtswirksamer Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Jakob im Rosental (Quelle: KAGIS)
- 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; Bundesanzeigerverlag 2016)
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, 1. Auflage 2011
- Vergleichspreise

## 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 Flächenangaben 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 geringfü-

gige 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 inkl. 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, im Besonderen zum Thema Erschließung.
- 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: 75316 St. Jakob im Rosental



Abbildung 1: Übersicht über die Lage der EZ 985 KG 75316 St. Jakob im Rosental (Datenquelle Land Kärnten – KAGIS)

#### **Äußere Verkehrslage:**

Im Zentrum der Gemeinde St. Jakob im Rosental gelegen.  
Entfernung zur Bezirkshauptstadt Villach ca. 17 km

## 3.2 Grundbuchsstand

**Siehe Anhang: Grundbuchsauszug der gegenständlichen Liegenschaft vom 03.12.2025**

### A1: Ausmaß und Kulturartenverteilung lt. Grundbuch

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
959/3    Landw(10)                *      2552
959/4    Landw(10)                *      2312
GESAMTFLÄCHE                          4864
```

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

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

### A2:

```
***** A2 *****
2  a 7488/1992 5128/2005 1413/2019 77/2019 5899/2022 6305/2022 6785/2022
    Grunddienstbarkeit Gehens und Fahrens an Gst 963/2 für Gst 959/3
    959/4
    b 8089/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 945
3  a 7488/1992 5128/2005 77/2019 1413/2019 5899/2022 6305/2022 6785/2022
    Grunddienstbarkeit Gehens und Fahrens an Gst 961/2 984 für Gst 959/3
    959/4
    b 8089/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 945
```

### B: Eigentumsverhältnisse

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  CMBK Beratungs - und Dienstleistungsgesellschaft mbH (FN 429688w)
  ADR: Dr.-Heinrich-Maier-Straße 61, Wien 1180
  a 8089/2023 Kaufvertrag 2023-05-02 Eigentumsrecht
```

### C: Lasten

```
***** C *****
1  a 93/1960 bis 159/1960 5128/2005
    DIENSTBARKEIT 10944/1988 2418/2008 5899/2022 6785/2022
    20 kV-Leitung UW Velden - UW Ferlach
    über Gst 959/3 959/4 für
    Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft
    (En-53/1/59)
    b 8089/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
    aus EZ 945
```

- 2 a 3741/2021 Pfandurkunde 2020-07-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 850.000,--  
für Raiffeisenbank Wernberg registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung (FN 112912y)
- b 7903/2023 Klage wegen EUR 808.183,67 s.A. (22 Cg 97/23s,  
LG-Klagenfurt)
- c 3741/2021 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 49 KG 75316 St. Jakob im Rosental C-LNR 14  
EZ 476 KG 75316 St. Jakob im Rosental C-LNR 14  
EZ 945 KG 75316 St. Jakob im Rosental C-LNR 10  
EZ 131 KG 75306 Frießnitz C-LNR 13, EZ 985 KG 75316 St.  
Jakob im Rosental, C-LNR 2
- d 8089/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 945
- 3 a 169/2023 Urkunde 2022-10-25  
PFANDRECHT vollstr EUR 330.000,--  
4 % Z aus EUR 330.000,-- ab 2022-01-01  
Kosten EUR 10668,75 samt 4 % Z seit 2022-12-09  
Kosten EUR 6.520,02 für  
Dr. Gerfried Klimbacher, geb. 1974-10-24  
(14 E 141/23s)
- b 169/2023 8160/2025 (Entscheidendes Gericht BG Bad Ischl -  
2286/2025) Simultanhaftung mit  
EZ 907 KG 75316 St. Jakob im Rosental  
EZ 945 KG 75316 St. Jakob im Rosental  
EZ 49 KG 75316 St. Jakob im Rosental  
EZ 476 KG 75316 St. Jakob im Rosental  
EZ 906 KG 75316 St. Jakob im Rosental  
EZ 131 KG 75306 Frießnitz  
EZ 1022 KG 75311 Maria Elend  
EZ 20093 KG 72127 Klagenfurt  
EZ 985 KG 75316 St. Jakob im Rosental
- c 8089/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 945
- d 6832/2025 Zwangsversteigerung siehe C-LNR 4
- 4 a 6832/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 10.446,77  
samt 4 % Z seit 2025-08-19  
4 % Z aus EUR 330.000,-- von 2022-01-01 bis 2025-08-18  
Kosten EUR 10.668,75 samt 4 % Z seit 2022-12-09  
Kosten EUR 6.520,02;  
Kosten EUR 726,08 für  
Dr. Gerfried Klimbacher (17E 57/25p)  
- Pfandrecht haftet unter C-LNR 3

### 3.3 Flächenwidmung

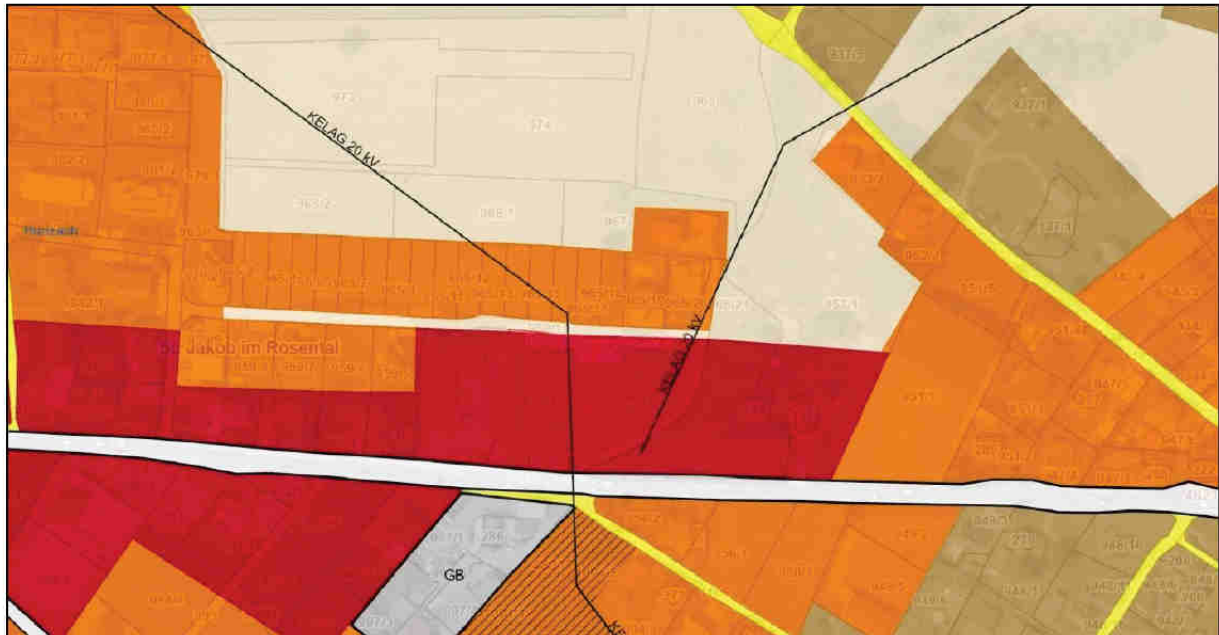


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Datenquelle: Land Kärnten – KAGIS)

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan weisen die Grundstücke die Widmung „Bauland – Wohngebiet“ (3Ro-103-1/11-2004, rechtswirksam 04.02.2005) auf.

Laut textlichem Bebauungsplan der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental beträgt für Bauland Geschäftsgebiet die zulässige Geschosßflächenzahl als Maß für die Bebauungsdichte 0,8. Die maximale Verkaufsfläche beträgt 599 m<sup>2</sup>.

### 3.4 Erschließung

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die B85 Rosental Straße und folgend über Weggrundstück 959/10, KG St. Jakob im Rosental. Dieses Weggrundstück erschließt die Liegenschaft auf der östlichen Grundstücksgrenze.

Wegen Eigentümeridentität bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und bei dem Weggrundstück 959/10 bis zum Verkauf 2023 mit Vertrag TZ 8029/2023 (siehe Anhang „6.3 Kaufvertrag TZ 8089/2023“) sind keine Wegerechte eingetragen, aber es wurde bereits in Vergangenheit von einer Erschließung der bewertungsgegenständlichen Grundstücke über dieses Weggrundstück offensichtlich ausgegangen.

Laut Auskunft der Gemeinde sind für ein baurechtliches Verfahren **eingetragene Wegerechte** erforderlich. **Diese müssten von einem Ersteher erwirkt werden.**

Der Weg ist an der nördlichen Grundstücksgrenze erst teilweise fertiggestellt. Eine innere Erschließung entlang der westlichen Grenze von Gst. 959/3 ist damit noch nicht fertiggestellt. Nach Auskunft der Gemeinde St. Jakob ist eine langfristig geplant, dass die Erschließung der Grundstücke über den (aktuell nur geschütteten) Weg an der Westgrenze von Gst. 359/3 entlang der Grenze zu Gst. 959/1 erfolgen soll.

Der an der Nordgrenze verlaufende Weg 959/10 soll bis zur Ostgrenze von 959/4 als Sackgasse mit Umkehrhammer geführt werden, der Wegbereich entlang der von Ost nach Süd verlaufenden Grenze von 959/4 soll aufgelassen werden (u.a. auch wg. Ausfahrt in die Hauptstraße)

Die Bedingungen für eine geplante Übernahme von Weggrundstück 959/10 ins öffentliche Gut in Zukunft sind zurzeit noch nicht erfüllt.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Datenquelle: Land Kärnten – KAGIS)

### **3.5 Anschlüsse**

Anschlüsse an

- Elektrischen Strom
- Abwasserbeseitigung über öffentliche Kanalisation (AWV Wörthersee West). Lage der Kanalisation siehe Anhang „6.6 Lage der Kanalisation“
- Gemeindewasser

sind im Nahebereich vorhanden.

### **3.6 Beschreibung der Liegenschaft EZ 985 KG 75316 St. Jakob im Rosental**

#### **3.6.1 Beschreibung von Grund und Boden**

##### **Grundstücke 959/3; 959/4 (lt. Kataster 4.864 m<sup>2</sup>)**

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 985 liegt in einer Seehöhe von ca. 497 m ü. A. in der Gemeinde St. Jakob i.R. im Ortskern. Sie besteht aus zwei unbebauten Grundstücken.

Grundstück 959/3 (2.552 m<sup>2</sup> laut Kataster) weist bei einer Tiefe von durchschnittlich 55 m und eine Breite von ca. 44 m einen nahezu rechteckigen Grundriss auf.

Grundstück 959/4 (2.312 m<sup>2</sup> laut Kataster) weist bei einer Tiefe von durchschnittlich 57 m und eine Breite von ca. 48 m einen nahezu dreieckigen Grundriss auf.

Die Grundstücke sind mit einer 20 kV Leitung der KELAG überspannt (C-LNr 1)

Betreffend die Erschließungssituation siehe Kapitel „3.4 Erschließung“.

### **3.7 Bestandverhältnisse**

Es wurden keine Bestandverhältnisse angegeben.

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

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

Von der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental wurden keine Außenstände angegeben.

#### **Grundsteuer:**

Zum Bewertungsstichtag ist kein Außenstand vorhanden  
Siehe dazu Anhang „6.5 Kontoauszug Grundsteuerkonto“

## **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.

### **4.2 Bewertung EZ 985 KG 75316 St. Jakob im Rosental**

#### **4.2.1 Vergleichspreise**

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

GBNR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	GNR	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€]	Preis/m <sup>2</sup> [€]	Beschreibung
75316	St. Jakob im Rosental	7089	2023	02.05.2023	945	75316 - 959/3   75316 - 959/4	4.864	€ 397.650	€ 81,75	neue EZ, der Kaufpreis wird mit dem mit Darlehensvertrag vom 17.12.2021 gewährten Darlehen verrechnet,
75316	St. Jakob im Rosental	6785	2022	11.02.2022	945	75316 - 965/3   75316 - 965/4   75316 - 965/5   75316 - 965/6   75316 - 965/7   75316 - 965/8   75316 - 965/9   75316 - 965/10   75316 - 965/11   75316 - 965/12   75316 - 965/13   75316 - 965/14   75316 - 965/15   75316 - 965/16   75316 - 965/17   75316 - 965/18	7.549	€ 679.410	€ 90,00	werden sämtliche EZ 945 abgeschrieben EZ neu folgt,
75316	St. Jakob im Rosental	5899	2022	11.02.2022	40	75316 - 965/19	803	€ 60.000	€ 74,72	Widmung: Bauland; Auslandsstransaktion; Baupflicht
75316	St. Jakob im Rosental	6305	2022	28.02.2022	945	75316 - 965/20	741	€ 74.100	€ 100,00	Auslandsstransaktion; wird EZ 945 abgeschrieben EZ neu folgt, DB Ver- und Entsorgungsleitungen,
75316	St. Jakob im Rosental	5752	2021	18.03.2021	107	75316 - 995/6   75316 - 995/7   75316 - 995/1	2.041	€ 122.500	€ 60,02	Widmung Bauland Geschäftsgebiet; Gst995/1 wird geschenkt, Ez neu
75316	St. Jakob im Rosental	5752	2021	18.03.2021	107	75316 - 995/9   75316 - 995/8	2.076	€ 122.500	€ 59,01	Widmung Bauland Geschäftsgebiet/Bauland Wohngebiet; Gst995/1 wird geschenkt, Gst995/1 Ez neu, Gst995/9 und Gst995/8 werden von Ez107 an Ez773 zugeschrieben
75316	St. Jakob im Rosental	3990	2022	28.03.2022	107	75316 - 995/11	1.004	€ 55.000	€ 54,78	Widmung: Bauland Wohngebiet; KP inkl. 1/2 Anteil an EZ 107 GSt 995/5 171 m <sup>2</sup>
75316	St. Jakob im Rosental	9734	2021	01.10.2021	861	75316 - 917/4	1.189	€ 90.000	€ 75,69	Widmung Bauland Wohngebiet
75316	St. Jakob im Rosental	8173	2022	23.03.2022	918	75316 - 917/12	350	€ 16.800	€ 48,00	Widmung Bauland Wohngebiet; Trennstück 1 aus GST 917/1 EZ 94, wird mit GST 917/12 vereinigt EZ 918,
75316	St. Jakob im Rosental	11012	2021	29.10.2021	94	75316 - 917/9	1.002	€ 95.000	€ 94,81	Widmung Bauland Wohngebiet; neugeteiltes Gst 917/9 aus sich selbst, EZ neu
75316	St. Jakob im Rosental	4029	2022	01.04.2022	872	75316 - 917/13	935	€ 98.715	€ 105,58	Widmung: Bauland-Wohngebiet; Auslandsstransaktion;
75316	St. Jakob im Rosental	4029	2022	01.04.2022	872	75316 - 917/14	944	€ 89.860	€ 95,19	Widmung: Bauland-Wohngebiet; Auslandsstransaktion;

75316	St. Jakob im Rosental	149	2022	10.12.2021	872	75316 - 917/15	1.165	€ 75.725	€ 65,00	Widmung: Bauland-Wohngebiet; neu gebildetes Grundstück aus GST 917/9, EZ neu
75316	St. Jakob im Rosental	7029	2023	24.08.2023	967	75316 - 503/4	1.061	€ 128.000	€ 120,64	Widmung: Bauland; Bauzwang,
75316	St. Jakob im Rosental	360	2023	07.09.2022	911	75316 - 512/4	965	€ 88.000	€ 91,19	Widmung: Bauland-Wohngebiet; Auslandstransaktion; neu gebildetes Gst.; verkauft wird d. Teilfläche d. Gst. 512, EZ 911, Bauzwang.
75316	St. Jakob im Rosental	2054	2023	03.01.2023	911	75316 - 512/3	1.110	€ 93.500	€ 84,23	Widmung: Bauland-Dorfgebiet; neu gebildetes Grundstück aus GST 512, Bebauungsverpflichtung innerhalb von 5 Jahren, Sicherstellung durch Bankgarantie für die Marktgemeinde St. Jakob im Rosental, EZ neu
75316	St. Jakob im Rosental	359	2023	27.10.2022	911	75316 - 512/1	950	€ 83.000	€ 87,37	Widmung: Bauland-Dorfgebiet; neu gebildetes Gst.; verkauft wird d. Teilfläche d. Gst. 512, EZ 911, Bauzwang.
75316	St. Jakob im Rosental	6560	2022	17.05.2021	911	75316 - 512	4.766	€ 163.000	€ 34,20	Widmung: Bauland-Wohngebiet;
75316	St. Jakob im Rosental	1026	2023	10.01.2023	911	75316 - 512/2	830	€ 72.500	€ 87,35	Widmung: Bauland; neu gebildetes Gst., verkauft wird d. Teilfläche d. Gst. 512, EZ 911, Bauzwang.
75316	St. Jakob im Rosental	4729	2025	11.06.2025	506	75316 - 540/2	1.219	€ 105.000	€ 86,14	Widmung: Bauland-Wohngebiet;
75316	St. Jakob im Rosental	1579	2023	02.02.2023	427	75316 - 540/1	1.223	€ 95.500	€ 78,09	Widmung: Bauland-Dorfgebiet;
75316	St. Jakob im Rosental	2567	2022	10.08.2021	44	75316 - 482/5	1.000	€ 50.000	€ 50,00	Widmung: Bauland; EZ NEU
75316	St. Jakob im Rosental	1890	2022	05.08.2021	44	75316 - 473	1.191	€ 35.730	€ 30,00	TS 1 d. GstNr. 482/1;
75316	St. Jakob im Rosental	3828	2022	11.04.2022	44	75316 - 482/4	1.072	€ 101.804	€ 94,97	Widmung: Bauland; Auslandstransaktion; EZ NEU
75316	St. Jakob im Rosental	2566	2022	16.08.2021	44	75316 - 481/1	873	€ 56.745	€ 65,00	Widmung: Bauland; EZ NEU
75316	St. Jakob im Rosental	4849	2024	04.04.2024	941	75316 - 558/5	1.154	€ 115.400	€ 100,00	Widmung: Bauland Dorfgebiet; Auslandstransaktion; Bau-pflicht
75316	St. Jakob im Rosental	4979	2021	01.04.2021	879	75316 - 558/7	700	€ 33.600	€ 48,00	neugebildetes GST
75316	St. Jakob im Rosental	7534	2023	22.12.2022	27	75316 - 416/1	114	€ 5.130	€ 45,00	Trennstück 1 aus Gst. .37, inkl. 1/121 Anteilsrecht am Gemeinschaftsbesitz GB 75306 EZ 43, 2/751 Anteilsrecht am Gemeinschaftsbesitz GB 75306 EZ 44
75316	St. Jakob im Rosental	8680	2021	12.08.2021	931	75316 - 370	520	€ 29.400	€ 56,54	Stromanschluss ist vorbereitet, samt Container

#### 4.2.2 Wertverhältnisse

Aufgrund der Vergleichspreise, der Preisverhältnisse in der Region, der Lage und der Nutzungsmöglichkeit wird von einem angemessenen Baulandpreis für Grundstücke mit dieser Widmung und Nutzungsmöglichkeit von € 90 ausgegangen.

#### 4.2.3 Bewertung von Grund und Boden

Gst. 953/3	2.552 m <sup>2</sup> x € 90,00	=	€ 229.680,00
Gst. 953/4	2.312 m <sup>2</sup> x € 90,00	=	€ 208.080,00
	<u>4.864 m<sup>2</sup></u>		<u>€ 437.760</u>

#### 4.2.4 Sachwert der Liegenschaft EZ 985 KG 75316 St. Jakob im Rosental

Der Sachwert der Liegenschaft beträgt € € 437.760.

#### 4.2.5 Verkehrswert der Liegenschaft EZ 985 KG 75316 St. Jakob im Rosental

Aufgrund der unter Kapitel „3.4 Erschließung“ beschriebenen Erschließungssituation (Wegerechte noch nicht grundbücherlich sichergestellt), dem Flächenverlust durch den noch nicht fertiggestellten Weg an der Westgrenze sowie der Überspannung mit der 20 kV-Leitung wird ein Abschlag von 10 bis 15% angesetzt:

	€	437.760		€	437.760
-10%	-€	43.776	-15%	-€	65.664
	€	<u>393.984</u>		€	<u>372.096</u>

Eine weitere Anpassung an den Verkehrswert erscheint nicht notwendig.

Der gerundete Verkehrswert beträgt **€ 380.000**

## 5 ZUSAMMENFASSUNG

### Gerundete Werte

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

### Liegenschaft EZ 985 KG 75316 St. Jakob im Rosental

Verkehrswert

€ 380.000





Der allgemein beidete und  
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

St. Egyden, am 16.03.2026



## 6 ANHANG

### 6.1 Grundbuchauszug EZ 985 KG 75316 St. Jakob im Rosental

	
Auszug aus dem Hauptbuch	
KATASTRALGEMEINDE 75316 St. Jakob im Rosental	EINLAGEZAHL 985
BEZIRKSGERICHT Villach	
*****	
Letzte TZ 8160/2025	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE	
959/3 Landw(10) * 2552	
959/4 Landw(10) * 2312	
GESAMTFLÄCHE 4864	
Legende:	
*: Fläche rechnerisch ermittelt	
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)	
***** A2 *****	
2 a 7488/1992 5128/2005 1413/2019 77/2019 5899/2022 6305/2022 6785/2022	
Grunddienstbarkeit Gehens und Fahrens an Gst 963/2 für Gst 959/3	
959/4	
b 8089/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 945	
3 a 7488/1992 5128/2005 77/2019 1413/2019 5899/2022 6305/2022 6785/2022	
Grunddienstbarkeit Gehens und Fahrens an Gst 961/2 984 für Gst 959/3	
959/4	
b 8089/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 945	
***** B *****	
1 ANTEIL: 1/1	
CMBK Beratungs - und Dienstleistungsgesellschaft mbH (FN 429688w)	
ADR: Dr.-Heinrich-Maier-Straße 61, Wien 1180	
a 8089/2023 Kaufvertrag 2023-05-02 Eigentumsrecht	
***** C *****	
1 a 93/1960 bis 159/1960 5128/2005	
DIENSTBARKEIT 10944/1988 2418/2008 5899/2022 6785/2022	
20 kV-Leitung UW Velden - UW Ferlach	
über Gst 959/3 959/4 für	
Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft	
(En-53/1/59)	
b 8089/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)	
aus EZ 945	
2 a 3741/2021 Pfandurkunde 2020-07-16	
PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 850.000,--
für Raiffeisenbank Wernberg registrierte Genossenschaft mit	
beschränkter Haftung (FN 112912y)	
b 7903/2023 Klage wegen EUR 808.183,67 s.A. (22 Cg 97/23s,	
LG-Klagenfurt)	
c 3741/2021 Simultan haftende Liegenschaften	
EZ 49 KG 75316 St. Jakob im Rosental C-LNR 14	
EZ 476 KG 75316 St. Jakob im Rosental C-LNR 14	
EZ 945 KG 75316 St. Jakob im Rosental C-LNR 10	
EZ 131 KG 75306 Frießnitz C-LNR 13, EZ 985 KG 75316 St.	
Jakob im Rosental, C-LNR 2	
d 8089/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)	
aus EZ 945	
Seite 1 von 2	

- 3 a 169/2023 Urkunde 2022-10-25  
PFANDRECHT vollstr EUR 330.000,--  
4 % Z aus EUR 330.000,-- ab 2022-01-01  
Kosten EUR 10668,75 samt 4 % Z seit 2022-12-09  
Kosten EUR 6.520,02 für  
Dr. Gerfried Klimbacher, geb. 1974-10-24  
(14 E 141/23s)
- b 169/2023 8160/2025 (Entscheidendes Gericht BG Bad Ischl -  
2286/2025) Simultanhaftung mit  
EZ 907 KG 75316 St. Jakob im Rosental  
EZ 945 KG 75316 St. Jakob im Rosental  
EZ 49 KG 75316 St. Jakob im Rosental  
EZ 476 KG 75316 St. Jakob im Rosental  
EZ 906 KG 75316 St. Jakob im Rosental  
EZ 131 KG 75306 Frießnitz  
EZ 1022 KG 75311 Maria Elend  
EZ 20093 KG 72127 Klagenfurt  
EZ 985 KG 75316 St. Jakob im Rosental
- c 8089/2023 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 945
- d 6832/2025 Zwangsversteigerung siehe C-LNR 4
- 4 a 6832/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 10.446,77  
samt 4 % Z seit 2025-08-19  
4 % Z aus EUR 330.000,-- von 2022-01-01 bis 2025-08-18  
Kosten EUR 10.668,75 samt 4 % Z seit 2022-12-09  
Kosten EUR 6.520,02;  
Kosten EUR 726,08 für  
Dr. Gerfried Klimbacher (17E 57/25p)  
- Pfandrecht haftet unter C-LNR 3

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


---

Grundbuch

03.12.2025 07:10:04

---

## 6.2 Auszug aus der DKM EZ 985 KG 75316 St. Jakob im Rosental

 Bundesamt  
für Eich- und  
Vermessungswesen

bev.gv.at

### Bestelldokumentation

#### Kataster Hausmappe Druck/PDF

Bestelldatum	11.02.2026
Bestellnummer	0105104830
Kundendaten	Dipl.-Ing Gerhard Forstner Ingenieurbüro für Landwirtschaft Dieschitz 20 9536 St. Egyden Österreich
Benutzer	gerhard.forstner@aon.at
Email	gerhard.forstner@aon.at
Kundennummer	0000109362
Auswahl	Grundstücke 2 Objekte
Übersicht	




© 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: 0105104830

### Aktualitätsübersicht

5116-20	5116-21	5116-22
5116-28	5116-29 	5116-30
5116-36	5116-37	5116-38

### Betroffene Photos und deren Aktualität

OP-Blattnr.	Flugdatum
5116-29	10.06.2025

 Bundesamt  
für Eich- und  
Vermessungswesen

bev.gv.at

### Kataster Hausmappe Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Villach  
Katastralgemeinde: St. Jakob im Rosental (75316)  
Mappenblatt-Nr.: 5116-29/2  
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 2

Abgabedatum: 11.02.2026, Bestellnr: 0105104830

## Kataster Hausmappe Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Villach  
Katastralgemeinde: St. Jakob im Rosental (75316)

**Katastralgemeinde der Einlage: St. Jakob im Rosental (75316)**  
**Einlagezahl: 985**

Grundstücksverzeichnis aus der Katastralgemeinde: St. Jakob im Rosental (75316)  
Nummerierung: getrennt

Grundstücksnummer	G	Einlagezahl	Nutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Flächenbestimmung	Ertragsmesszahl
959/3		985		Gesamtfläche	2552	rechnerisch
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	2552	638
Geschlossene Geschäftsfälle: 954/2023/75, 1856/2021/75, 90/2015/75, 310/2013/75, 99997/75316/2012/75, 10439/2012/75, 475316/2005/75						
959/4		985		Gesamtfläche	2312	rechnerisch
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	2312	578
Geschlossene Geschäftsfälle: 954/2023/75, 1856/2021/75, 310/2013/75, 99997/75316/2012/75, 10439/2012/75, 475316/2005/75						

### Summe der Nutzungen

Nutzungen	Fläche [ha a m <sup>2</sup> ]
Äcker, Wiesen oder Weiden	48 64
<b>Gesamtsumme der EZ</b>	<b>48 64</b>

### Eigentümerverzeichnis

Einlagezahl	Lauf.Nr.	Anteil	Eigentümer (Geburtsdatum), Eigentümeradresse
985	1	1/1	CMBK Beratungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (429688w) 1180 Dr.-Heinrich-Maier-Straße 61, Wien/Österreich
Letzte Tagebuchzahl: 280/2026 Bezirksgericht: Villach (752)			

### 6.3 Kaufvertrag TZ 8089/2023

## KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

**Melinz Immobilien GmbH**  
**FN 441166z, LG Klagenfurt**  
**Draublickweg 11**  
**9184 Sankt Jakob im Rosental**

(im Folgenden kurz "Verkäuferin" genannt)

einerseits

und  
CMBK Beratungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH.  
~~CMBK Beratungs- und Dienstleistungsgesellschaft m.b.H.~~  
**FN 429688w, HG Wien**  
**Dr.-Heinrich-Maier-Straße 61**  
**1180 Wien**

(im Folgenden auch kurz „Käuferin“ genannt)

andererseits

am heutigen Tage wie folgt:

BG 752 TZ 8089/2023

CMBK2932 Kaufvertrag

- 2 -

I.

Die Verkäuferin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 945, Grundbuch 75316 St. Jakob im Rosental, Bezirksgericht Villach, bestehend aus

- GST-NR 959/3 (landwirtschaftlich genutzte Grünfläche im Ausmaß von rd 2552 m<sup>2</sup>),
- GST-NR 959/4 (landwirtschaftlich genutzte Grünfläche im Ausmaß von rd 2312 m<sup>2</sup>)
- GST-NR 959/10 (Grundstücksfläche gesamt von rd 2311 m<sup>2</sup>, davon rd 1608 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutzte Grünfläche und rd 703 m<sup>2</sup> sonstige Fläche) und
- GST-NR 965/1 (Grundstücksfläche gesamt von rd 153m<sup>2</sup>Landw.)
- GST-NR 965/2 (Grundstücksfläche gesamt von rd 247m<sup>2</sup> sonst Fläche)
- GST-NR 965/21 (Grundstücksfläche gesamt von rd 119m<sup>2</sup> Landw. Und 123m<sup>2</sup> sonst.)

Gegenstand dieses Kaufvertrages sind die vorstehend näher bezeichneten

GST-NR 959/3, GST-NR 959/4

jeweils inneliegend der EZ 945, Grundbuch 75316 St. Jakob im Rosental, Bezirksgericht Villach.

II.

Die Verkäuferin verkauft und übergibt und die Käuferin kauft und übernimmt die unter Punkt I. näher bezeichneten GST-NR 959/3 und GST-NR 959/jeweils inneliegend der EZ 945, Grundbuch 75316 St. Jakob im Rosental, Bezirksgericht Villach, samt allem rechtlichen und faktischen Zubehör, so wie die Verkäuferin den Kaufgegenstand besessen und benützt hat oder ihn zu besitzen und zu benützen berechtigt war.

III.

Die Verkäuferin haftet dafür, dass der Kaufgegenstand satz- und lastenfrei, frei von dinglichen und obligatorischen Rechten Dritter (dh insbesondere bestandfrei) in das Eigentum der Käuferin übergeht. Sollte der Kaufgegenstand im Zeitpunkt des Zustandekommens (siehe Punkt XVI.) nicht lastenfrei sein, reduziert sich der

BG 752 TZ 8089/2023

2023-02-21 CMBK2932 Kaufvertrag EZ 945.docx

Kaufpreis um jene Beträge, die aufgewendet werden müssen um die Liegenschaft Lastenfrei zu stellen.

Weiters bestätigt die Verkäuferin, dass keine Rückstände an den Kaufgegenstand betreffenden Steuern (zB Grundsteuer), Gebühren, Abgaben oder sonstigen Kosten bestehen. Allfällige Nachzahlungen an derartigen Kosten, die den Zeitraum bis zum Übergabezeitpunkt betreffen, trägt die Verkäuferin.

Darüber hinaus erklärt die Verkäuferin, dass kein unerledigtes verwaltungsrechtliches Verfahren gegenüber der Verkäuferin als Grundeigentümerin anhängig ist und auch kein Rechtsstreit vor den ordentlichen Gerichten betreffend den Kaufgegenstand geführt wird oder bekannt ist, in dem die Verkäuferin Parteistellung besitzt.

Die Verkäuferin versichert und garantiert, dass keine festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffe in oder auf den Kaufgegenstand eingebracht worden sind (Kontaminierungen) und eine besondere Behandlung im Sinne umweltschutzrechtlicher Vorschriften, insbesondere dem Wasserrechtsgesetz, dem Abfallwirtschaftsgesetz oder dem Altlastensanierungsgesetz, daher nicht erforderlich ist. Sollte dies entgegen der Annahme der Vertragsteile doch der Fall sein, so verpflichtet sich die Verkäuferin, die im Zusammenhang mit einer Sanierung und einer notwendigen besonderen Behandlung im Sinne der genannten Gesetze anfallenden Kosten zu tragen.

Die kaufgegenständlichen Grundstücke sind mit Stand 21-02-2023 nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

KATASTRALGEMEINDE 75316 St. Jakob im Rosental EINLAGEZAHL 945  
BEZIRKSGERICHT Villach

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 637/2023

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
959/3	Landw(10)	*	2552
959/4	Landw(10)	*	2312
959/10	GST-Fläche	*	2311
	Landw(10)		1608
	Sonst(10)		703
965/1	G Landw(10)	*	153
965/2	G Sonst(10)	*	247
965/21	G GST-Fläche	*	242
	Landw(10)		119
	Sonst(10)		123
GESAMTFLÄCHE			7817

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

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

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

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

2 a 7488/1992 5128/2005 1413/2019 77/2019 5899/2022 6305/2022 6785/2022

**BG 752 TZ 8089/2023**

2023-02-21 CMBK2932 Kaufvertrag EZ 945.docx

- 4 -

- Grunddienstbarkeit Gehens und Fahrens an Gst 963/2 für Gst 959/3  
959/4 959/10 965/1 965/2 965/21
- b 3738/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 45
- 3 a 7488/1992 5128/2005 77/2019 1413/2019 5899/2022 6305/2022 6785/2022  
Grunddienstbarkeit Gehens und Fahrens an Gst 961/2 984 für Gst 959/3  
959/4 959/10 965/1 965/2 965/21
- b 3738/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 45
- 8 a 6170/2022 Rangordnung für die Veräußerung Gst 959/10 bis 2023-08-03
- 10 a gelöscht
- \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*
- 1 ANTEIL: 1/1  
Melinz Immobilien GmbH (FN 441166z)  
ADR: Draublickweg 11, Sankt Jakob im Rosental 9184
- a 3738/2021 Kaufvertrag 2020-06-26 Eigentumsrecht  
b 637/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-02-02
- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 1 a 93/1960 bis 159/1960 5128/2005  
DIENSTBARKEIT 10944/1988 2418/2008 5899/2022 6785/2022  
20 KV-Leitung UW Velden - UW Ferlach  
Über Gst 959/3 959/4 959/10 für  
Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft  
(En-53/1/59)
- b 3738/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 45
- 2 a 8017/2007  
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren  
gem Pkt 6 Kaufvertrag 2007-08-17  
Über Gst 959/10  
für Gst 959/8 959/9
- b 3738/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 45
- 3 a 2550/2009 5899/2022  
DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrrecht  
gem Pkt II Dienstbarkeitsvertrag 2009-02-18  
über Gst 959/10 965/21  
für Gst 967
- b 3738/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 45
- 4 a 10159/2016  
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren, Versorgungsleitungen  
gem Pkt 11. Kaufvertrag 2016-07-25  
auf Gst 959/10  
für Gst 959/7
- b 3738/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 45
- 5 a 10160/2016  
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren, Versorgungsleitungen  
gem Pkt 11. Kaufvertrag 2016-07-05  
an Gst 959/10  
für Gst 959/6
- b 3738/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 45
- 6 a 77/2019  
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren  
gem Pkt 11. Kaufvertrag 2018-07-18  
auf Gst 959/10  
für Gst 959/5
- b 3738/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 45
- 7 a 77/2019  
DIENSTBARKEIT Errichtung und Erhaltung von  
Versorgungsleitungen  
gem Pkt 11. Kaufvertrag 2018-07-18  
auf Gst 959/10  
für Gst 959/5
- b 3738/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 45
- 8 a 1413/2019  
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren  
gem Pkt 11. Kaufvertrag 2018-07-18

BG 752 TZ 8089/2023

2023-02-21 CMBK2932 Kaufvertrag EZ 945.docx

- 5 -

auf Gst 959/10  
für Gst 979/2  
b 3738/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 45

9 a 1413/2019  
DIENSTBARKEIT Errichtung und Erhaltung von  
Versorgungsleitungen  
gem Pkt 11. Kaufvertrag 2018-07-18  
auf Gst 959/10  
für Gst 979/2

b 3738/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 45

10 a 3741/2021 Pfandurkunde 2020-07-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 650.000,--  
für Raiffeisenbank Wernberg registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung (FN 112912y)

b 3741/2021 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 49 KG 75316 St. Jakob im Rosental C-LNR 14  
EZ 476 KG 75316 St. Jakob im Rosental C-LNR 14  
EZ 945 KG 75316 St. Jakob im Rosental C-LNR 10  
EZ 131 KG 75306 Frießnitz C-LNR 13

14 a 6305/2022  
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren mit Fahrzeugen aller Art  
Errichtung und Erhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen  
gem Pkt. VI Kaufvertrag 2022-02-28  
auf Gst 959/10 965/21  
für Gst 965/20

15 a 169/2023 Urkunde 2022-10-25  
PFANDRECHT vollstr EUR 330.000,--  
4 % Z aus EUR 330.000,-- ab 2022-01-01  
Kosten EUR 10668,75 samt 4 % Z seit 2022-12-09  
Kosten EUR 6.520,02 für  
Dr. Gerfried Klimbacher, geb. 1974-10-24  
(14 E 141/23s)

b 169/2023 Simultanhaftung mit  
EZ 907 KG 75316 St. Jakob im Rosental  
EZ 945 KG 75316 St. Jakob im Rosental  
EZ 49 KG 75316 St. Jakob im Rosental  
EZ 476 KG 75316 St. Jakob im Rosental  
EZ 906 KG 75316 St. Jakob im Rosental  
EZ 131 KG 75306 Frießnitz  
EZ 1022 KG 75311 Maria Elend  
EZ 20093 KG 72127 Klagenfurt  
EZ 857 KG 42019 Reiterdorf

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*  
Grundbuch 21.02.2023 10:37:20

Die Eintragungen im A2-Blatt sowie unter C-LNR 1a bis 10b werden von der Käuferin zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich des zu C-LNR 10a eingetragenen Pfandrechts zugunsten der Raiffeisenbank Wernberg registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung erklärt die Verkäuferin, dass die mit dem gegenständlichen Pfandrecht besicherte Forderung zur Gänze bezahlt und das Pfandrecht löschungsreif ist, die Verkäuferin jedoch nicht über die erforderlichen Urkunden verfügt. Die Verkäuferin erklärt, die für die grundbücherliche Löschung erforderlichen Urkunden aus eigenem und auf eigene

BG 752 TZ 8089/2023  
2023-02-21 CMBK2932 Kaufvertrag EZ 945.docx

- 6 -

Kosten unverzüglich, spätestens 10 Tage nach Rechtswirksamkeit (vgl. Punkt XIII.) im grundbuchsfähigen Original an den Treuhänder zu übergeben.

IV.

Der einvernehmlich als angemessen vereinbarte Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt

€ 397.650,00

(in Worten: Euro dreihundertsiebenundneunzigtausendsechshundertfünfzig).

und wird und wird mit dem der Verkäuferin mit Darlehnsvertrag vom 17. Dezember 2021 gewährten Darlehn verrechnet.

Die Grunderwerbsteuer wird im Wege der Selbstberechnung gemäß § 11 Grunderwerbsteuergesetz 1987 entrichtet.

Die Eintragungsgebühr (1,1 % vom Kaufpreis, gerundet auf einen ganzen Eurobetrag, das sind € 4.374,-) sowie der Grunderwerbsteuerbetrag (3,5 % vom Kaufpreis, das sind € 13.918,-), betragen

€ 18.292,00

(in Worten: Euro achtzehntausendzweihundertzweiundneunzig),

V.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes erfolgt unverzüglich nach Rechtswirksamkeit dieses Kaufvertrages (siehe Punkt XIII.)

Im Zuge der Übergabe ist ein Übergabeprotokoll zu errichten, das von allen Parteien zu unterzeichnen und im Original an den Treuhänder zu übergeben ist.

Als Stichtag für die Verrechnung sämtlicher Steuern, Abgaben und sonstiger Kosten wird der erste Tag des auf den Tag der Übergabe unmittelbar folgenden Kalendermonats vereinbart. Bis zum Verrechnungsstichtag 00:00 Uhr trägt die Verkäuferin die vorgenannten Kosten, danach werden diese von der Käuferin getragen.

Die Übergabe und Übernahme erfolgt durch Einweisung in den Besitz.

**BG 752 TZ 8089/2023**

2023-02-21 CMBK2932 Kaufvertrag EZ 945.docx

- 7 -

#### VI.

Im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises beim Verkauf und bei der In-Bestand-Gabe von Gebäuden und Nutzungsobjekten (Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 - EAVG 2012), BGBl I 27/2012, wird festgehalten, dass auf den kaufgegenständlichen Grundstücken keine Gebäude im Sinne des EAVG 2012 errichtet sind.

#### VII.

In Bezug auf eine für den Kaufgegenstand allenfalls bestehende Sachversicherung erklären die Vertragsparteien, in Kenntnis der einschlägigen Bestimmungen des Versicherungsvertragsgesetzes zu sein, wonach insbesondere die Käuferin berechtigt ist, die bestehende Versicherung innerhalb eines Monats nach dem Erwerb des Kaufgegenstandes (grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes) aufzukündigen. Die Kosten dadurch allenfalls bedingter Prämiennachzahlungen sind von der Verkäuferin zu tragen.

#### VIII.

##### Aufsandungserklärung

Die Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages von der EZ 945, Grundbuch 75316 St. Jakob im Rosental die GST-NR 959/3 (landwirtschaftlich genutzte Grünfläche im Ausmaß von rd 2552 m<sup>2</sup>), GST-NR 959/4 (landwirtschaftlich genutzte Grünfläche im Ausmaß von rd 2312 m<sup>2</sup>) aus der EZ 945 abgeschrieben, eine neue Einlagezahl eröffnet, das GST-NR 959/3 und das GST-NR 959/4 dieser EZ neu zugeschrieben wird und das Eigentumsrecht für EZ neu für

~~CMBK Beratungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH,~~  
~~CMBK Beratungs- und Dienstleistungsgesellschaft m.b.H.~~, FN 429688w,  
Dr.-Heinrich-Maier-Straße 61, 1180 Wien

einverleibt werden könne und möge.

#### IX.

Der Vertragsverfasser hat auf Folgendes hingewiesen:

**BG 752 TZ 8089/2023**

2023-02-21 CMBK2932 Kaufvertrag EZ 945.docx

- 8 -

- dass das Eigentum nicht schon durch diesen Vertrag, sondern erst durch die Eintragung in das Grundbuch übergeht;
- dass die Vertragsteile für die anfallende Grunderwerbsteuer, unabhängig von der von ihnen im Innenverhältnis getroffenen Regelung, kraft gesetzlicher Anordnung, als Gesamtschuldner haften;
- dass für etwaige Rückstände an Grundsteuer ein gesetzliches Grundpfandrecht des Fiskus besteht, das im Grundbuch nicht eingetragen sein muss;
- dass nach der österreichischen Rechtsprechung der Erwerber sogenannte offenkundige Servitute gegen sich gelten lassen muss, wenn er sie kennt oder fahrlässig nicht kennt;

Die Vertragsteile verzichten ausdrücklich darauf, dass sich der Vertragsverfasser an Ort und Stelle vom Zustand des Vertragsgegenstandes überzeugt.

#### X.

Festgehalten wird, dass die Verkäuferin eine Körperschaft gemäß § 7 Abs 3 KStG ist, weshalb die Bestimmungen über die Immobilienertragsteuer §§ 30 ff des Einkommensteuergesetzes 1988 nicht zur Anwendung gelangen.

#### XI.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten, die Beglaubigungskosten sowie die Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühr, gehen zu Lasten der Käuferin, welche den Auftrag zur Errichtung des Kaufvertrages erteilt hat. Das vereinbarte Pauschalhonorar für die Tätigkeit des Vertragsrichters ist binnen 7 Tagen ab Erhalt der Honorarnote zu bezahlen. Die Barauslagen werden nach Durchführung des Kaufvertrages im Grundbuch abgerechnet.

Die Kosten der eigenen rechtlichen Beratung trägt jeder Vertragsteil selbst.

BG 752 TZ 8089/2023

2023-02-21 CMBK2932 Kaufvertrag EZ 945.docx

- 9 -

## XII.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform und der Beurkundung der Willensübereinstimmung durch Unterzeichnung.

Die Verkäuferin und die Käuferin erklären ausdrücklich, dass in Ergänzung oder Abänderung dieses Vertrages keinerlei mündliche Nebenabreden getroffen oder Erklärungen abgegeben wurden und auch keine anderen mündlichen Zusagen zwischen den Vertragsparteien ausgehandelt wurden.

Beide Teile verzichten auf Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums oder geänderter Verhältnisse.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam oder nichtig sein, so bleibt die Gültigkeit des übrigen Vertrages hiervon unberührt und wird die unwirksame oder nichtige Bestimmung durch eine solche ersetzt, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung am nächsten kommt.

## XIII.

Dieser Kaufvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung einer allenfalls einzuholenden rechtskräftigen Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde und die Agrarbehörde Kärnten (§ 3 Kärntner GVG).

## XIV.

Sämtliche Vertragsteile ermächtigen und bevollmächtigen den Vertragsrichter, Rechtsanwalt Mag. Markus Stender, geb 1965-06-09, Oppolzergasse 6, 1010 Wien, allfällige Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages in ihrem Namen in einfacher oder beglaubigter Form vorzunehmen, die gegebenenfalls zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind.

## XV.

Das Original dieses Vertrages erhält die Käuferin, die Verkäuferin erhält eine Kopie dieses Vertrages.

**BG 752 TZ 8089/2023**

2023-02-21 CMBK2932 Kaufvertrag EZ 945.docx

- 10 -

XVI.

Die Käuferin erklärt an Eides statt eine Österreichische Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu sein, an der ausschließlich EU Bürger beteiligt sind.

Dieser Kaufvertrag kommt mit Unterfertigung durch beide Parteien zustande, #

Wien, am 21.02.2023

Wien, am 02.05.2023

  
Melinz Immobilien GmbH  
(Verkäuferin)

  
~~CMBK Beratungs- und  
Dienstleistungsgesellschaft m.b.H.~~  
(Käuferin)

CMBK Beratungs- und  
Dienstleistungsgesellschaft mbH.

BG 752 TZ 8089/2023

2023-02-21 CMBK2932 Kaufvertrag EZ 945.docx

Gebühr in Höhe von  
€ 14,30 gem. § 14 TP 13  
Gebührengesetz entrichtet.

B.R.ZI.: 505/23


Die Echtheit der Firmzeichnung des Herrn MMag. Martin **Melinz**, geboren 11.10.1979 (elften Oktober neunzehnhundertneunundsiebzig), Längdorfer Straße 39, A-9184 St. Jakob im Rosental, als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer der **Melinz Immobilien GmbH**, FN 441166z, mit dem Sitz in St. Jakob im Rosental und der Geschäftsanschrift 9184 St. Jakob im Rosental, Draublickweg 11, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig wird gemäß § 89a (Paragraph neunundachtzig a) der Notariatsordnung aufgrund heute im elektronischen Weg vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch bestätigt, dass Herr MMag. Martin Melinz in der oben genannten Funktion heute berechtigt ist, die unter FN 441166z eingetragene Melinz Immobilien GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

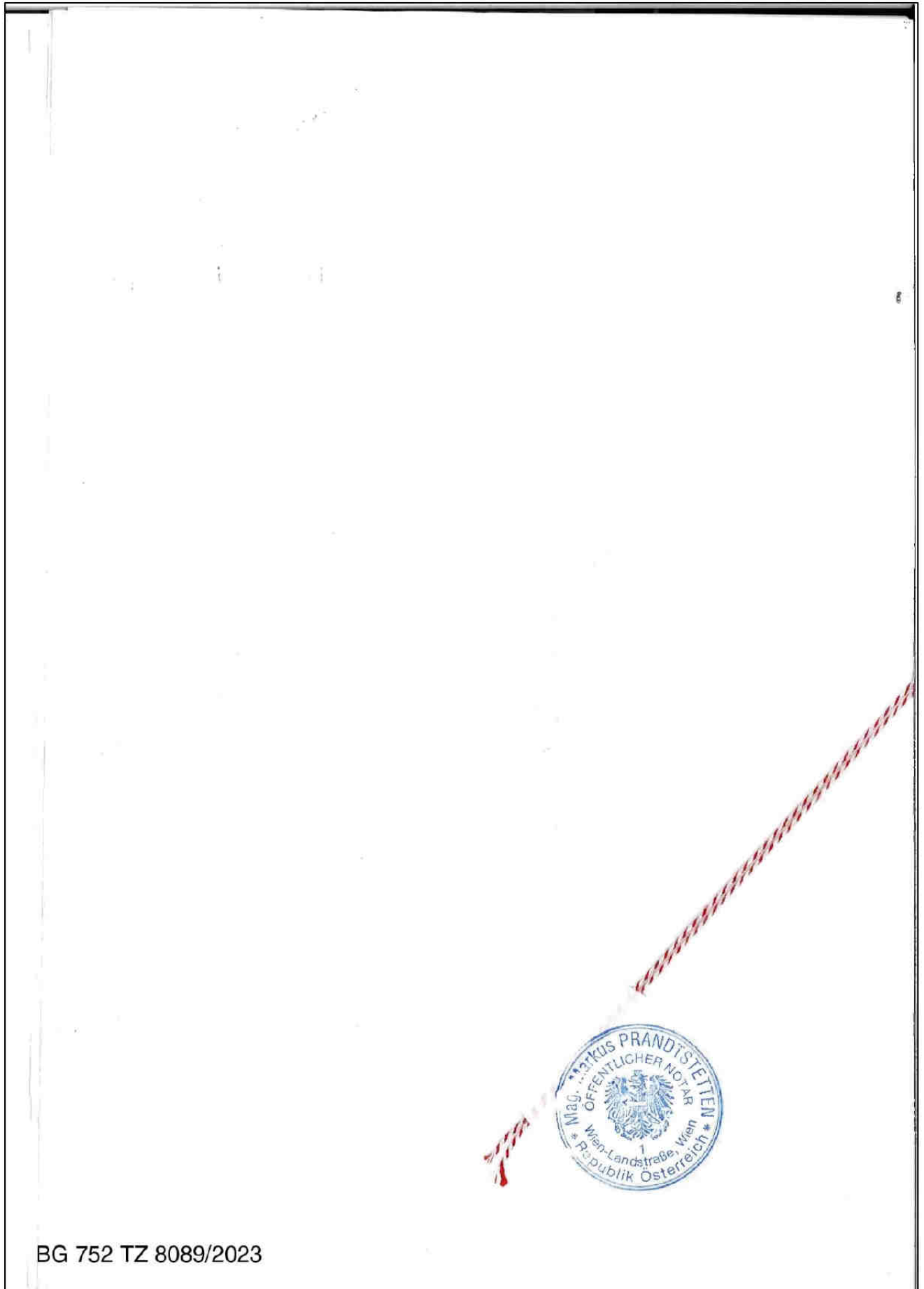
Weiters wird bestätigt, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 21.02.2023 (einundzwanzigsten Februar zweitausenddreißig) -----



  
Mag. Markus Prandstetten  
öffentlicher Notar

BG 752 TZ 8089/2023



BG 752 TZ 8089/2023

Gebühr in Höhe von EUR 14,30 entrichtet  
Dr. Christoph Lehner, MBL, öff. Notar, Wien-Favoriten

BRZ 1344/2023/inc

Die Echtheit der Zeichnung des Herrn Benno Klebl, geboren am 01.10.1976 (ersten Oktober neunzehnhundertsechundsiebzig), als Geschäftsführer für die CMBK Beratungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH. (FN 429688w) in Dr.-Heinrich-Maier-Straße 61, 1180 Wien, wird bestätigt.-----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt.-----

Gemäß § 89 a Notariatsordnung bestätige ich gleichzeitig nach der heute im elektronischen Wege vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Benno Klebl als Geschäftsführer am heutigen Tage berechtigt ist, die im Firmenbuch zu FN 429688w eingetragene CMBK Beratungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH. selbständig rechtsverbindlich zu vertreten.-----

Bemerkt wird, dass der Firmenwortlaut "CMBK Beratungs- und Dienstleistungsgesellschaft m.b.H." mit "CMBK Beratungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH." authentisch ist.-----  
Wien, am 02.05.2023 (zweiten Mai zweitausenddreißig).-----



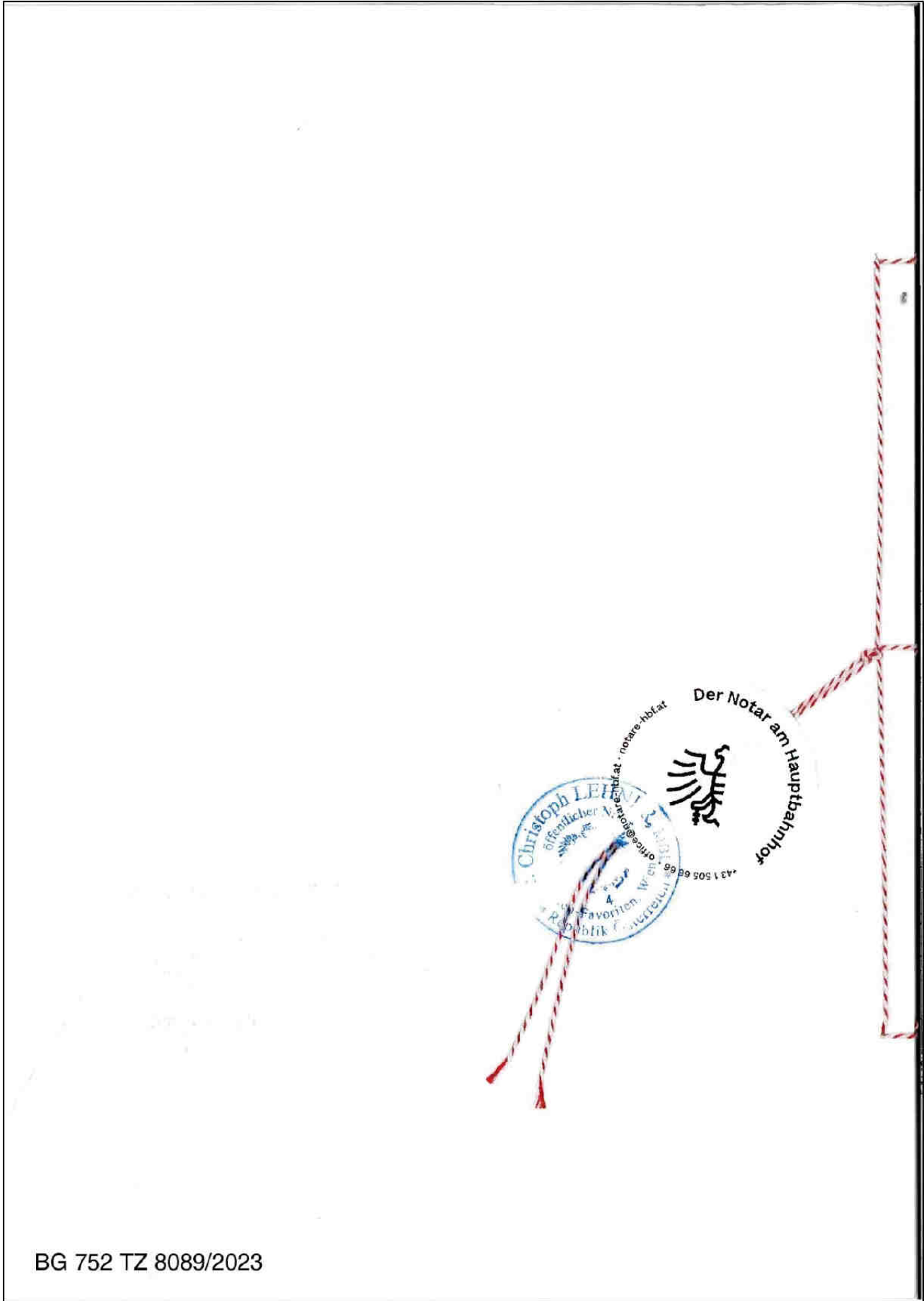
  
Dr. Christoph Lehner, MBL  
öffentlicher Notar

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT VILLACH-LAND  
Zl.: VLA-GV-6151/2023 (002/2023)

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, 07. JUNI 2023  
Der Bezirkshauptmann:

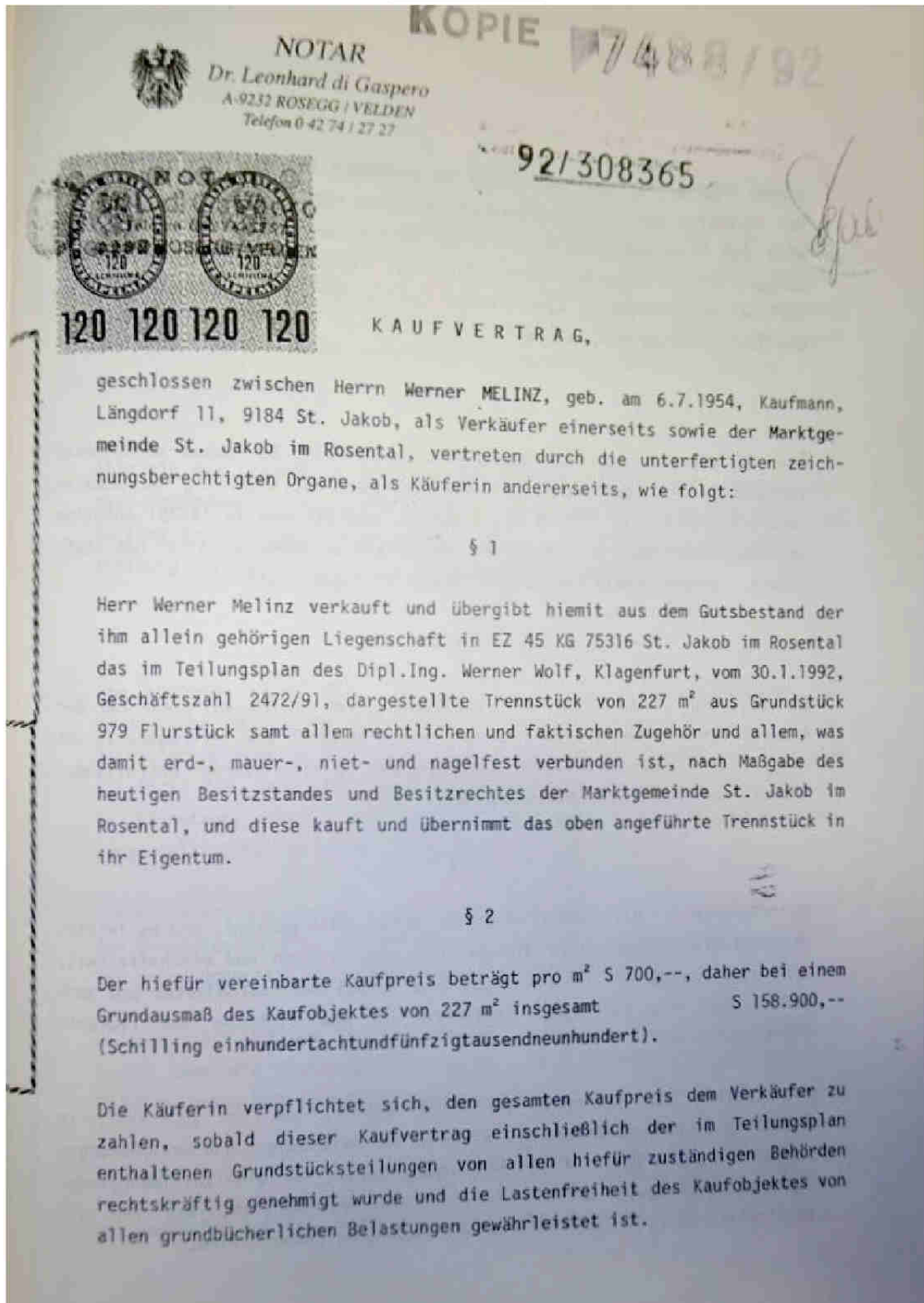
BG 752 TZ 8089/2023



BG 752 TZ 8089/2023

## 6.4 Urkunden betreffend Wegdienstbarkeiten

TZ 7488/1992



Dieser Kaufvertrag darf erst dann im Grundbuch durchgeführt werden, wenn der Verkäufer den gesamten Kaufpreis erhalten hat. Daß dies geschehen ist, wird dem Grundbuchsgericht durch den Antrag des Notars Dr. Leonhard di Gaspero auf Verbücherung dieses Vertrages nachgewiesen. Über einseitigen Auftrag des Verkäufers kann dieser Kaufvertrag jedoch schon vorher im Grundbuch durchgeführt werden.

§ 3

Die realrechtlich mit der Liegenschaft in EZ 45 KG St. Jakob im Rosental verbundenen Miteigentumsrechte ohne bestimmte Veranteilmung am Gemeinschaftsbesitz der EZ 129 KG St. Jakob im Rosental und zu 14/751 Anteilen am Gemeinschaftsbesitz der EZ 44 KG Frießnitz gehören nicht zum Kaufobjekt, sondern verbleiben bei der Stammsitzliegenschaft.

§ 4

Besitz, Genuß und Gefahr am Kaufobjekt gehen schon mit dem Tag der beiderseitigen Unterfertigung dieses Vertrages durch die Vertragsteile auf die Käuferin über, die von diesem Zeitpunkt an alle hierauf entfallenden Steuern und Abgaben zu entrichten hat.

§ 5

Der Käuferin ist das Kaufobjekt in der Natur genau bekannt, und es leistet der Verkäufer keine Gewähr für dessen Lage, Grenzen und Beschaffenheit, wohl aber haftet er für das angegebene Ausmaß des Kaufobjektes und auch dafür, daß das Kaufobjekt lastenfrei in das Eigentum der Käuferin übertragen wird.

Hinsichtlich der zugunsten der Agnes Melinz, geb. am 20.1.1922, im Grundbuch eingetragenen Rechte, das sind das Belastungs- und Veräußerungsverbot sowie die Reallast der Versorgungsrechte, ist eine Zustimmungsbzw. Trennungsbewilligung der Buchberechtigten erforderlich, was für die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages zur Bedingung gemacht wird.

§ 6

Dieser Vertrag wird rückwirkend rechtsunwirksam, sollte ihm auch nur eine der erforderlichen Genehmigungen durch die hierfür zuständigen Behörden versagt werden. Überdies wird dieser Kaufvertrag auch unter der Bedingung geschlossen, daß die im oben angeführten Teilungsplan enthaltenen Grundstücksteilungen nach dem Grundstücksteilungsgesetz genehmigt werden.

§ 7

Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt die Käuferin, die auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat. Für die Kosten der Lastenfreistellung des Kaufobjektes hat der Verkäufer aufzukommen.

§ 8

Die Käuferin räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitz der Grundstücke 963/2, 961/2 und 984 je Flurstück dem Verkäufer und seinen Rechtsnachfolgern im Besitz der Grundstücke 979, 959 und 965 je Flurstück das Recht ein, über jene Grundflächen der Grundstücke 963/2, 961/2 und 984 je Flurstück, die in der unten abgebildeten Skizze in gelber Farbe dargestellt sind, zu gehen und zu fahren.

Dieses Recht, das vom Verkäufer angenommen wird und sich auch auf alle auf den Grundstücken 979, 959 und 965 zu errichtenden Baulichkeiten erstreckt, ist grundbücherlich als Dienstbarkeit sicherzustellen.

Dadurch tritt das dem Verkäufer bisher zustehende, aber nicht verbücherte Recht, über die Grundstücke der Käuferin mit den Parzellen-Nr. 961/1 und 963/2 zu gehen und zu fahren, außer Kraft.

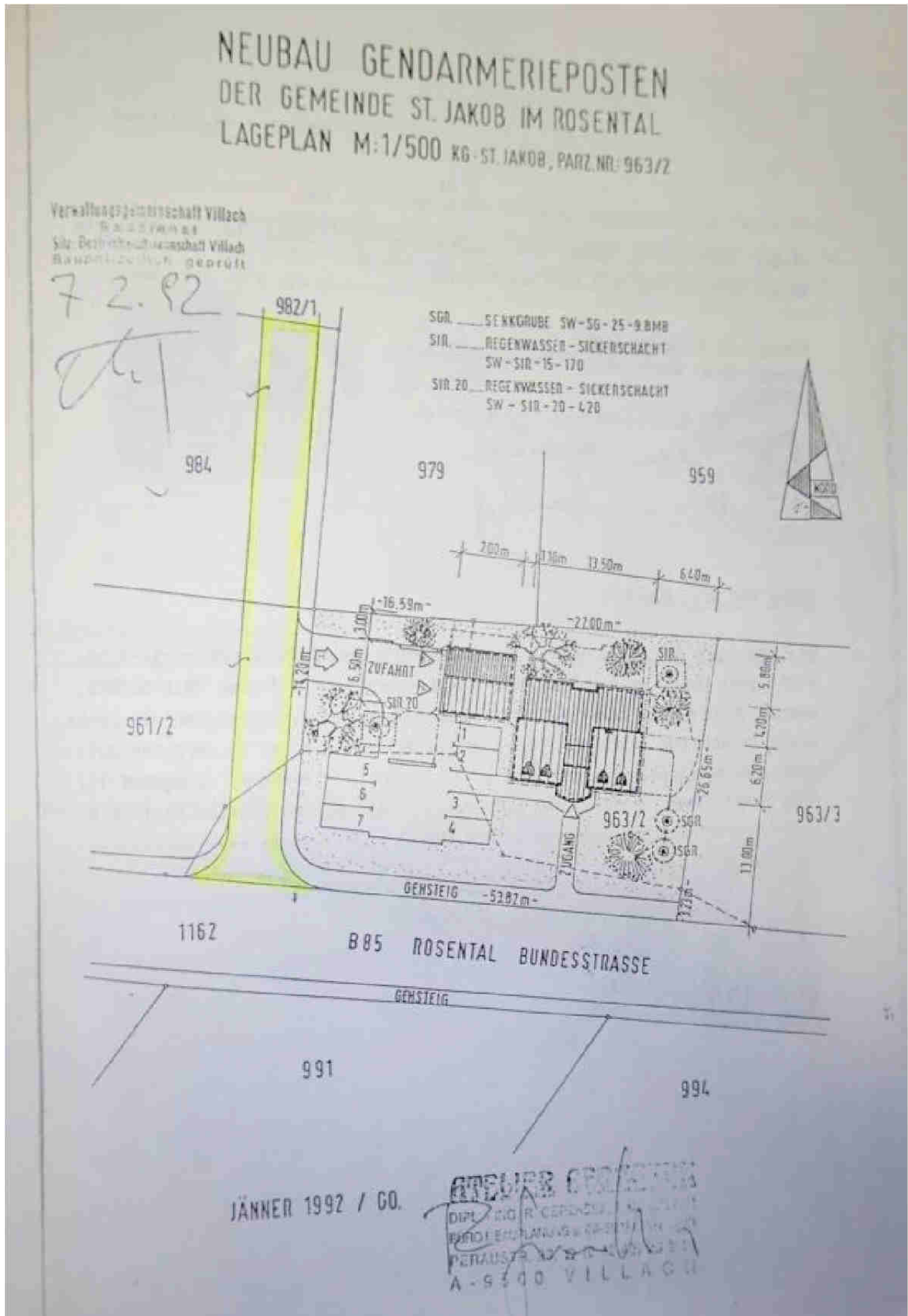
§ 9

Der Verkäufer erklärt, österreichischer Staatsbürger zu sein.

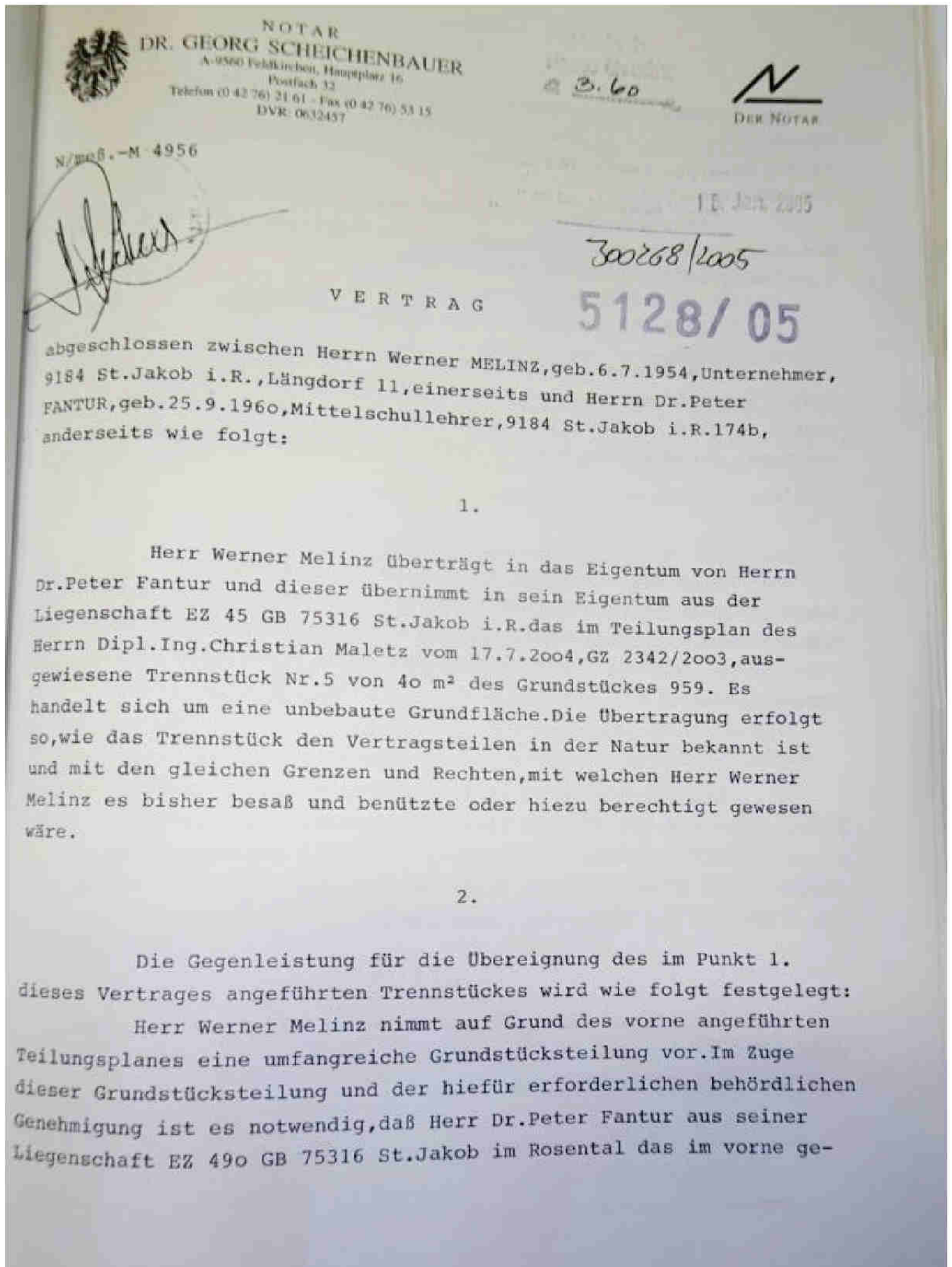
§ 10

Es erteilen schließlich die Vertragsteile ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auch auf alleiniges Ansuchen der Käuferin aufgrund dieser Urkunde in Verbindung mit dem eingangs zitierten Teilungsplan im Grundbuch des Bezirksgerichtes Villach nachstehende Eintragungen vorgenommen werden:

- I. Bei der Liegenschaft in EZ 45 KG 75316 St. Jakob im Rosental
  - 1.) die Teilung des Grundstückes 979 Flurstück in das Grundstück 979 Flurstück und das Trennstück von 227 m<sup>2</sup>;
  - 2.) die lastenfreie Abschreibung des Trennstückes von 227 m<sup>2</sup> aus Grundstück 979 Flurstück und die Zuschreibung dieses Trennstückes zu der der Käuferin bereits gehörigen Liegenschaft in EZ 239 KG 75316 St. Jakob im Rosental unter gleichzeitiger Vereinigung mit dem Grundstück 963/2 Flurstück;
- II. Bei der Liegenschaft in EZ 239 KG 75316 St. Jakob im Rosental
  - 1.) die Vereinigung der Grundstücke 232, 256 je Baufläche und 961/1 Flurstück mit dem Grundstück 963/2 Flurstück und gleichzeitig die Löschung der Grundstücksbezeichnungen 232, 256 je Baufläche und 961/1 Flurstück;
  - 2.) die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über das Grundstück 963/2 Flurstück gemäß § 8 dieses Vertrages zugunsten der Grundstücke 979, 959 und 965 je Flurstück der EZ 45 KG 75316 St. Jakob im Rosental und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit in der letztgenannten Grundbuchseinlage als dem herrschenden Gut;
- III. Bei der Liegenschaft in EZ 153 KG 75316 St. Jakob im Rosental die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über die Grundstücke 961/2 und 984 je Flurstück gemäß § 8 dieses Vertrages zugunsten der Grundstücke 979, 959 und 965 je Flurstück der EZ 45 KG 75316 St. Jakob im Rosental und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit in der letztgenannten Grundbuchseinlage als dem herrschenden Gut.



**TZ 5128/2005**



nannten Teilungsplan ausgewiesene Trennstück Nr.1 von 14 m<sup>2</sup> des Grundstückes 963/1 in das öffentliche Gut abtritt. Herr Dr. Peter Fantur erklärt hiemit, das genannte Trennstück in das öffentliche Gut abzutreten.

Lediglich für Gebühren- und Steuerzwecke wird dieses Trennstück mit 22 Euro pro Quadratmeter, insgesamt daher mit 308.-- Euro, bewertet.

3.

Die Übergabe und Übernahme des im Punkt 1. dieses Vertrages angeführten Trennstückes in den Besitz von Herrn Dr. Peter Fantur erfolgt mit Unterfertigung dieses Vertrages. Mit diesem Zeitpunkt gehen Nutzen, Vorteil, Last und Gefahr auf den Erwerber über.

4.

Herr Werner Melinz leistet Herrn Dr. Peter Fantur dafür Gewähr, daß das im Punkt 1. angeführte Trennstück frei von Lasten und Besitzrechten Dritter in das Eigentum des Erwerbers übergeht. Jede weitere Haftung - nach welcher Richtung auch immer - wird ausgeschlossen.

5.

Die mit der EZ 45 GB St. Jakob im Rosental verbundenen Anteilsrechte, sowie die mit dieser Liegenschaft verbundene Dienstbarkeit des Weiderechtes, Holzbezugs- und Schwendrechtes werden durch diesen Vertrag nicht berührt und verbleiben ungeschmälert bei der Stammsitzliegenschaft.

6.

Die Kosten und Gebühren aus Anlaß der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages trägt Herr Werner Melinz, welcher auch den Auftrag hiezu erteilt hat.

7.

Herr Dr. Peter Fantur erklärt, österreichischer Staatsbürger zu sein. Dieser Vertrag bedarf daher keiner behördlichen Genehmigung.

8.

Auf Grund dieses Vertrages und des Teilungsplanes des Herrn Dipl. Ing. Christian Maletz vom 17.7.2004, GZ 2342/2003, bewilligen die Vertragsteile bei der Liegenschaft EZ 45 GB 75316 St. Jakob im Rosental die Vornahme nachstehender Grundbuchshandlungen:

a) die Unterteilung des Grundstückes 959 in die Grundstücke 959/1, 959/2, 959/3, 959/4, 959/5, 959/6, 959/7, 959/8, 959/10 und 959/9, sowie in vier Trennstücke von 223 m<sup>2</sup>, 119 m<sup>2</sup>, 555 m<sup>2</sup> und 40 m<sup>2</sup> und die Einbeziehung der Trennstücke von 223 m<sup>2</sup>, 119 m<sup>2</sup> und 555 m<sup>2</sup> in das Grundstück 965;

b) die Unterteilung des Grundstückes 965 in das Grundstück 965 und drei Trennstücke von 43 m<sup>2</sup>, 28 m<sup>2</sup> und 994 m<sup>2</sup> und die Einbeziehung des Trennstückes von 43 m<sup>2</sup> in das Grundstück 959/1, des Trennstückes von 28 m<sup>2</sup> in das Grundstück 959/3, sowie des Trennstückes von 994 m<sup>2</sup> in das Grundstück 959/10;

c) die Unterteilung des Grundstückes 979 in das Grundstück 979 und zwei Trennstücke von 775 m<sup>2</sup> und 164 m<sup>2</sup>, sowie die Einbeziehung des Trennstückes von 775 m<sup>2</sup> in das Grundstück 959/9, und des Trennstückes von 164 m<sup>2</sup> in das Grundstück 959/10;

d) die Abschreibung des Trennstückes von 40 m<sup>2</sup> des Grundstückes 959, die Einverleibung des Eigentumsrechtes darauf für Dr. Peter Fantur, geb. 25.9.1960, die Zuschreibung dieses Trennstückes zur EZ 490 GB 75316 St. Jakob im Rosental und seine Vereinigung mit dem Grundstück 963/1.

9.

Bei der Liegenschaft EZ 45 GB St. Jakob im Rosental haftet unter CLNR 10 das Belastungs- und Veräußerungsverbot für Barbara Melinz, geb. 5.11.1956.

Frau Barbara Melinz, Angestellte, 9184 St. Jakob i.R., Längdorf 11, bewilligt hiemit in Ansehung dieser Eigentumsbeschränkung die lastenfreie Abschreibung des im Pkt. 1. dieses

Vertrages näher bezeichneten Trennstückes aus der EZ 45 GB 75316  
St. Jakob im Rosental.

Feldkirchen, am 30.11.2004

*Peter Melin*

25.09.1960

Längdorf, am 14.1.2005

Feldkirchen, am 1.12.2004

*Barbara Melin*

*Werner Melin*

5.11.1956

6.7.1954

BRZ 1197,1202/2004

Die Unterschriften der Herren Doktor Peter FANTUR, geboren 25.9.1960 (fünfundzwanzigsten September neunzehnhundertsechzig), Mittelschullehrer, 9184 Sankt Jakob im Rosental 174b, und Werner MELINZ, geboren 6.7.1954 (sechsten Juli neunzehnhundertvierundfünfzig), Unternehmer, 9184 Sankt Jakob im Rosental, Längdorf 11, sind echt. -----  
Feldkirchen, am ersten Dezember zweitausendvier (1.12.2004).-----

Gebühr von Euro 13,- entrichtet.  
Dr. Georg Schecherbauer, öff. Notar,  
Feldkirchen/Kärnten

*[Signature]*  
ÖFFENTLICHER NOTAR  
FELD KIRCHEN, KÄRNTEN

BRZ 41/2005

Die Unterschrift der Frau Barbara MELINZ, geboren 5.11.1956 (fünften November neunzehnhundertsechsfundfünfzig), Angestellte, 9184 Sankt Jakob im Rosental, Längdorf 11, ist echt. -----  
Feldkirchen, am vierzehnten Jänner zweitausendfünf (14.1.2005).

Gebühr von Euro 13,- entrichtet.  
Dr. Georg Schecherbauer, öff. Notar,  
Feldkirchen/Kärnten

*[Signature]*  
ÖFFENTLICHER NOTAR  
FELD KIRCHEN, KÄRNTEN

mit dem Original gleichlautend  
Gemeinsam mit Villach

*[Signature]*  
5. Aug. 2005

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT VILLACH

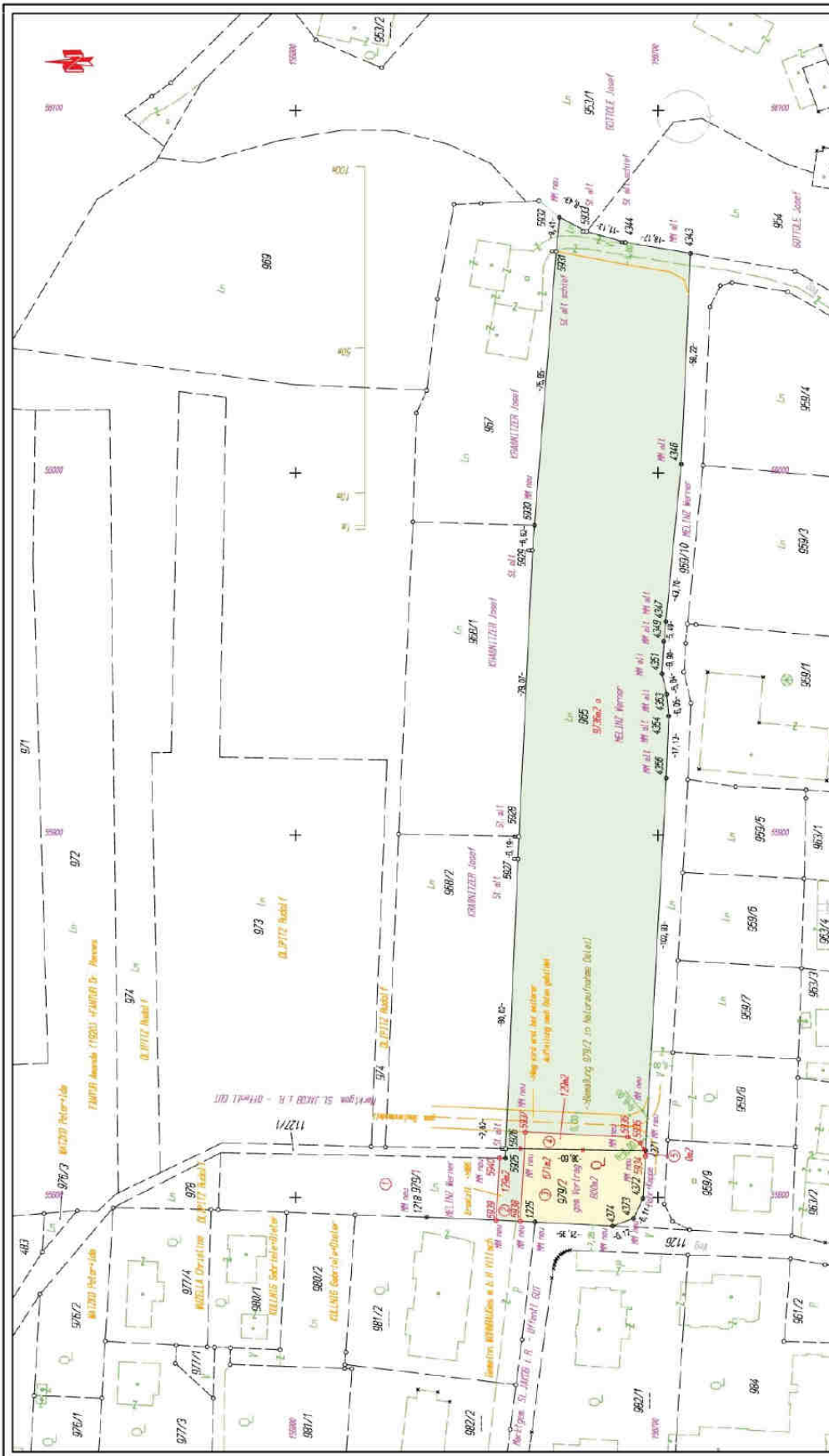
GZ: 21-GR-93/10/1/05

Gemäß § 18 des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 2000  
LGbt. Nr. 2004/2005 wird bestätigt, dass das vorliegende  
Rechtsgeschäft keiner Genehmigung bedarf.

Villach, 18.02.2005  
Für den Bezirkshauptmann  
*[Signature]*







<b>NATURAUFNAHME</b>	
aufgenommen/abgetastet	12.7.2018, 03.11.2019, 08.11.2019
ausgewertet	12.7.2018, 02.11.2019, 08.11.2019
geprüft	12.7.2018, 02.11.2019, 08.11.2019
maßstab	1:1000

<b>Teilung</b> - Entwurf 20.11.2019 mit	
<b>Fam. MELINZ</b>	
ausf. d. B.	0950/10

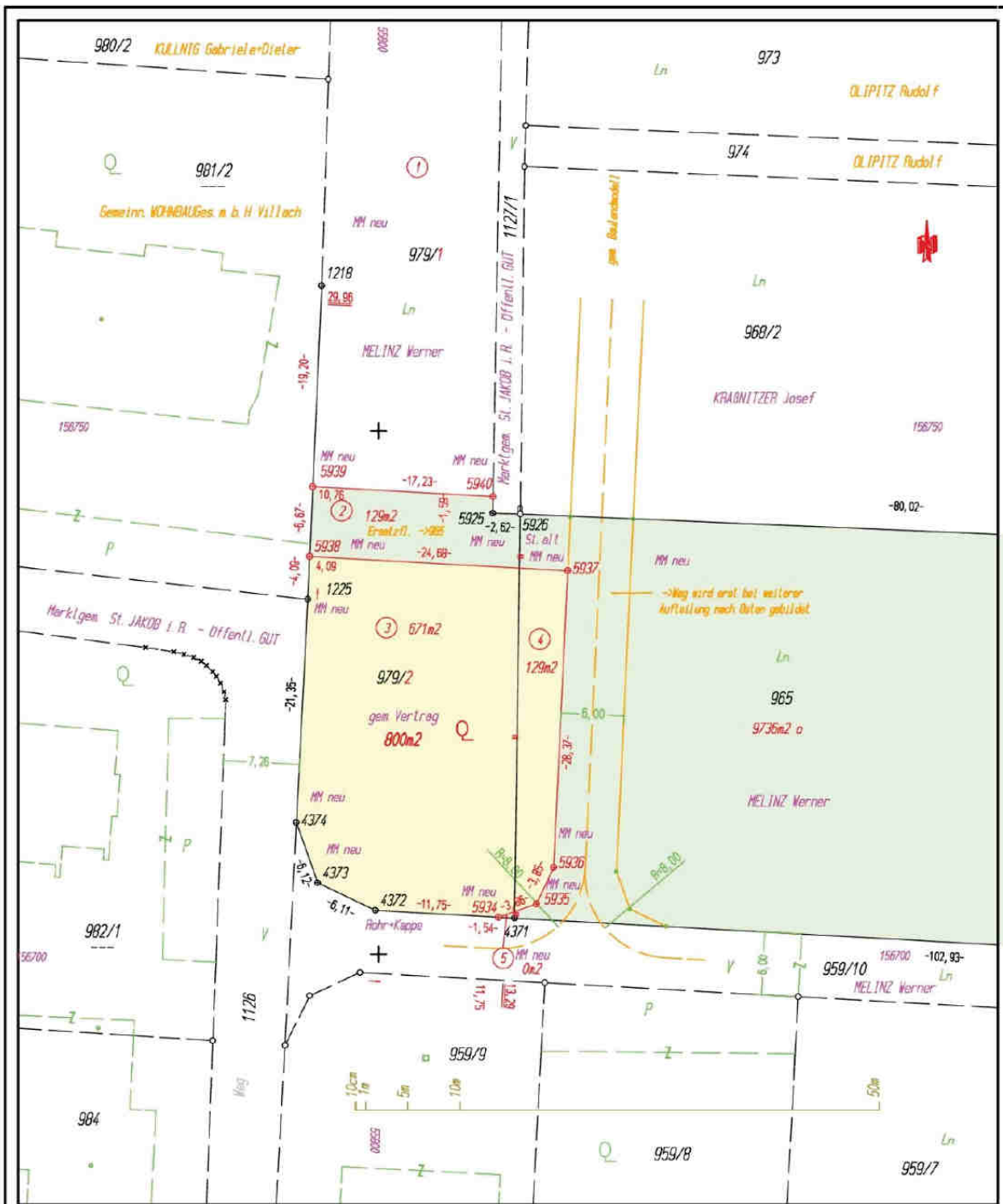
  

<b>VERMESSUNGSKANZLEI</b>	
<b>DIPL.-ING. CHRISTIAN MALETZ</b>	
A-9500 VILLACH, Richard-Wagner-Str. 7	
Z I V I L G E O M E T E R	
INGENIEURKONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN	
Tel.: 0424227495-0 • Fax: 0424227495-25	
E-Mail: <a href="mailto:vermessung@maletz.at">vermessung@maletz.at</a> • <a href="http://www.mab.at">www.mab.at</a> • 012.012.012	

GZ: 4659/2018	
KG: 75316 St. Jakob i. R.	
M = 1 : 1000	

BG 752 TZ 1413/2019



**Teilung** 3 Entwurf 20.11.2018 mal  
**Fam. MELINZ**  
 cad-de 4668\_ne1

NATURAUFNAHME-Detail			
aufgenommen/abgesteckt	am:	12.7.2018	+22.11.2018*
ausgewertet	am:	12.7.2018	+22.11.2018*
geprüft	am:	12.7.2018	+22.11.2018*
	von:		mal ++
			mal luk ++
			mal luk

GZ: 4659/2018  
 KG: 75316 St. Jakob i. R.  
 BG 752 Tz 1413/2019

**VERMESSUNGSKANZLEI**  
**DIPL.-ING. CHRISTIAN MALETZ**  
 A-9500 VILLACH, Richard-Wagner-Str. 7  
 ZIVILGEOMETER  
 INGENIEURKONSULENT für VERMESSUNGSWESEN  
 Tel. 04242/27456-0 \* Fax. 04242/27456-25  
 E-Mail: vermessung@maletz.biz - //www.maletz.biz

**TZ6305/2022**



Öffentlicher Notar

9500 Villach, Rathausplatz 2 . T. 04242 23960  
claudia.stern@notar.at

Rösch KV 3

Gründerwerbsteuer angezeigt  
am 05.04.2022 zu  
Erf.-Nr.: 10-134.598/2022  
Dr. Claudia Stern, Villach

Im Treuhandregister des  
Österreichischen Notariates  
registriert unter  
N403200-2/1312572

## KAUFVERTRAG

Abgeschlossen zwischen

der **Melinz Immobilien GmbH (FN 441166z)**, mit dem Sitz in der politischen Gemeinde St. Jakob im Rosental und der Geschäftsanschrift Draublickweg 11, 9184 St. Jakob im Rosental, vertreten durch den selbständig vertretungsbefugten Geschäftsführer Herrn **MMag. Martin Melinz**, geboren am 11.10.1979, Draublickweg 11, 9184 St. Jakob im Rosental, als **Verkäuferin** einerseits,

und

Frau **Yvonne Rösch**, geboren am 01.09.1969, Torfweg 24, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, als **Käuferin** andererseits,

wie folgt:

### I. Kaufobjekt - Kauf

Die Melinz Immobilien GmbH verkauft und übergibt aus dem Gutsbestand der ihr allein gehörigen, im Grundbuch des Bezirksgerichtes Villach eingetragenen Liegenschaft EZ 945 KG 75316 St. Jakob im Rosental, das aus der Vermessungsurkunde zur Teilung vom 19.10.2021, GZ 5048-1/2021, des DI Christian Maletz, Villach, ersichtliche neu vermessene Grundstück 965/20 im Ausmaß von 741 m<sup>2</sup>, samt allem rechtlichen und natürlichen Zubehör, mit allen Rechten und Pflichten und in den Grenzen nach Maßgabe des bisherigen Besitzstandes und der

1

Öffentlicher Notar Dr. Claudia Stern & Partner, Kommanditpartnerschaft . FN 515149y . UID: ATU 74492015  
BG 752 TZ 6305/2022  
Notarstellungsvertrag mit Mag. Bettina Klatzer . BKS IBAN: AT55 17000 00150000106 . KSPK IBAN: AT82 20706 04400391498

vorgenommenen Vermessung an Frau Yvonne Rösch und diese kauft und übernimmt das Kaufobjekt in ihr Alleineigentum.

### II. Kaufpreis

Der einvernehmlich vereinbarte Kaufpreis beträgt pauschal **EUR 74.100,--** (**vierundsiebzigtausendeinhundert Euro**).

Der Kaufpreis ist binnen vier Wochen ab allseitiger Vertragsunterfertigung auf ein Treuhandkonto des Urkundenverfassers einzuzahlen.

Im Falle des Zahlungsverzuges sind 8 % Verzugszinsen jährlich zu leisten.

Der Urkundenverfasser wird von den Parteien gemeinsam und einseitig unwiderruflich angewiesen, den Kaufpreis abzüglich Kontoführungsspesen sofort nach Vorliegen eines Ranganmerkbungsbeschlusses für die beabsichtigte Veräußerung des Kaufobjektes, gesicherter Lastenfreistellung sowie sämtlicher für die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages erforderlichen behördlichen Genehmigungen, abzüglich der Lastenfreistellungskosten, zur Lastenfreistellung zu verwenden und einen allfälligen Überschuss an die Verkäuferin auszusahlen.

### III. Bebauungspflicht

Der Käuferin ist die Vereinbarung zwischen der Firma Melinz Immobilien GmbH und der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental über die Pflicht, das Kaufobjekt widmungsgemäß binnen fünf Jahren ab rechtskräftiger Widmung als Bauland zu bebauen, vollinhaltlich bekannt. Sie tritt dieser Vereinbarung ausdrücklich bei und verpflichtet sich, dieselbe hinsichtlich des Kaufobjektes zu erfüllen und die Firma Melinz Immobilien GmbH diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten.

Weiters verpflichtet sie sich, binnen Monatsfrist ab Vertragsunterfertigung ihrerseits mit der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental eine inhaltsgleiche Vereinbarung betreffend das Grundstück 965/20 KG 75316 St. Jakob im Rosental abzuschließen und bei der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental eine entsprechende Sicherheit zu erlegen, sodass der Verkäuferin die von ihr erlegte Sicherheit erstattet wird.

#### IV. Übergabszeitpunkt

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den tatsächlichen Besitz und Genuss der Käuferin gilt - vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen - mit Einlangen des Kaufpreises auf dem Treuhandkonto als vollzogen.

Nutzen und Vorteil sowie Last und Gefahr am Vertragsgegenstand gehen ab diesem Zeitpunkt auf die Erwerberin über.

Die mit dem Besitz und Genuss des Kaufobjektes verbundenen Steuern und sonstigen Abgaben hat die Käuferin ab dem auf die Errichtung des Kaufvertrages folgenden Monatsersten als Stichtag zu bezahlen.

#### V. Gewährleistung

Für eine besondere Beschaffenheit und das Erträgnis des Kaufobjektes leistet die Verkäuferin keine Gewähr, da die Käuferin dasselbe aus eigener Anschauung kennt.

Die Verkäuferin haftet nur dafür, dass das Vertragsobjekt als Bauland gewidmet ist, sowie mit Ausnahme von Dienstbarkeiten frei von Lasten und Besitzrechten Dritter in das Eigentum der Käuferin übergeht.

Der Käuferin ist bekannt, dass das kaufgegenständliche Grundstück 965/20 von einer 20 kV Leitung der KELAG-Kärntner-Elektrizitäts-Aktiengesellschaft berührt wird. Die zugrunde liegende Leitungsdienstbarkeit ist nicht grundbücherlich sichergestellt. Jede weitere Haftung, nach welcher Richtung auch immer, wird einvernehmlich ausgeschlossen.

#### VI. Aufschließung des Kaufobjektes

Die wegemäßige Erschließung des Kaufobjektes erfolgt über die ebenfalls im Eigentum der Verkäuferin stehenden Grundstücke 959/10 und 965/21 je KG 75316 St. Jakob im Rosental, welche voraussichtlich in das öffentliche Gut der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental übernommen werden.

Auch die Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den bzw. über die Grundstücke 959/10 und 965/21 je KG 75316 St. Jakob im Rosental verlegt.

Die Verkäuferin räumt hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Grundstücke 959/10 bzw. 965/21 je KG 75316 St. Jakob im Rosental der Käuferin und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum des Grundstückes 965/20 KG St. Jakob im Rosental auf immerwährende Zeit als Grunddienstbarkeit das Recht ein über die Grundstücke 959/10 und 965/21 je KG 75316 St. Jakob im Rosental zum kaufgegenständlichen Grundstück 965/20 KG St. Jakob im Rosental zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren, sowie in diesen Grundstücken die für ein Einfamilienhaus notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zu errichten und erhalten.

Die Kosten der zweckmäßigen Herstellung der dienenden Grundstücke für ihren Gebrauch trägt die Käuferin selbst. Der Straßenunterbau in Form einer Schotterstraße wird durch die Verkäuferin übernommen.

Festgehalten wird, dass die Übernahme der Grundstücke 959/10 und 965/21 je KG 75316 St. Jakob im Rosental in das öffentliche Gut der Marktgemeinde St. Jakob im Rosental beabsichtigt ist.

Die Käuferin verpflichtet sich, im Zug der Übernahme dieser Grundstücke in das öffentliche Gut die hierfür erforderliche Löschungserklärung zu unterfertigen.

Eine Asphaltierung wird nach Übernahme in das öffentliche Gut durch die Gemeinde in deren Ermessen erfolgen. Die Erhaltung der Zufahrt erfolgt durch alle Benützer anteilmäßig.

Für diese Dienstbarkeitseinräumung ist kein gesondertes Entgelt zu entrichten; sie ist durch den Kaufpreis mitabgegolten.

#### VII. Grundbuchseintragungen

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Bewilligung dazu, dass

- a) von der Liegenschaft EZ 945 KG 75316 St. Jakob im Rosental gemäß der vorbezeichneten Vermessungsurkunde, das neu vermessene Grundstück 965/20 beschrieben, hierfür eine neue Grundbuchseinlage in der Katastralgemeinde KG 75316 St. Jakob im Rosental eröffnet und in dieser das Eigentumsrecht für Frau Yvonne Rösch, geboren am 01.09.1969, einverleibt werden kann.

b) bei der Liegenschaft EZ 945 KG 75316 St. Jakob im Rosental die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art sowie der Errichtung und Erhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen für ein Einfamilienhaus gemäß Punkt VI.) dieses Vertrages über die Grundstücke 959/10 und 965/21 je KG 75316 St. Jakob im Rosental zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 965/20 KG 75316 St. Jakob im Rosental einverleibt und dieses Recht beim herrschenden Gut ersichtlich gemacht werden kann.

#### VIII. Rechtswirksamkeit-Genehmigungen

Dieser Kaufvertrag sowie die demselben zugrunde liegende Vermessungsurkunde bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung nach den landesgesetzlichen Vorschriften über den Grundverkehr in Kärnten.

#### IX. Eidesstättige Erklärungen

Die Verkäuferin erklärt an Eides statt, dass sie eine inländische Kapitalgesellschaft ist.  
Die Käuferin erklärt an Eides statt, ~~österreichische~~ Staatsbürgerin zu sein.  
\* deutsche

#### X. Kosten und Abgaben

Die mit der Errichtung, der Genehmigung und der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Steuern mit Ausnahme der Lastenfreistellungskosten trägt ausschließlich die Käuferin, welche auch den ausdrücklichen Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

#### XI. Vollmacht

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit Frau Eva Wassertheurer, geboren am 22.9.1976, 9500 Villach, Rathausplatz 2, und Frau Britta Hafner, geboren am 29.10.1986, 9500 Villach, Rathausplatz 2, und zwar jeder für sich, Vollmacht, allfällige für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erforderliche Nachträge zu demselben in ihrem Namen und mit Rechtswirksamkeit für sie zu errichten und zu unterfertigen und sämtliche für die grundbücherliche Durchführung

\*die Berichtigung erfolgte vor Vertragsunterfertigung



Mag. Bettina Klatzer  
Substitutin der öffentlichen Notars  
Dr. Claudia Stern in Villach

BG 752 TZ 6305/2022

erforderlichen Anträge zu stellen und Erklärungen abzugeben und Poststücke aller Art, insbesondere vom Grundbuchsgericht in Empfang zu nehmen.

XII. Urkundenausfertigungen

Dieser Kaufvertrag wird nur einfach errichtet und gehört nach grundbücherlicher Durchführung der Käuferin. Die Verkäuferin erhält über Verlangen eine einfache oder beglaubigte Abschrift der Urkunde.

Den Parteien ist bekannt, dass diese Urkunde elektronisch archiviert wird.

Villach, am 28.02.2022



Melinz Immobilien GmbH (FN 441166z), als Verkäuferin



Yvonne Rösch, als Käuferin

**BRZ: 207/2022**

Die Zeichnung der Melinz Immobilien GmbH mit dem Sitz in St. Jakob im Rosental, FN 441166 z, durch Herrn **Magister Magister Martin Melinz**, geboren am 11.10.1979 (elften Oktober neunzehnhundertneunundsiebzig), Draublickweg 11, 9184 Sankt Jakob im Rosental, als Geschäftsführer, ist echt.-----

Herr **Magister Magister Martin Melinz** als Geschäftsführer ist berechtigt die **Melinz Immobilien GmbH** selbständig zu vertreten, wovon ich mich durch Einsichtnahme in das Firmenbuch zu Firmenbuch-Nummer 441166 z heute überzeugt habe.-----

Die Unterschrift der Frau **Yvonne Rösch**, geboren am 01.09.1969 (ersten September neunzehnhundertneunundsechzig), Torfweg 24, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, ist echt.-----

Weiters bestätige ich, dass die Partei/Parteien erklärt hat/haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt/kennen und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt.-----

Villach am 28.02.2022 (achtundzwanzigsten Februar zweitausendzweundzwanzig)--

Finanzgebühr von € 14,30 entrichtet.



**Mag. Bettina Klatzer**  
Stellvertreterin des öffentlichen Notars  
Dr. Claudia Stern in Villach

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT VILLACH-LAND  
Zl.: VLA-GV-276(2022) (002/2022)

Gemäß § 12 des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 2002, LGBl. Nr. 3 / 2004, Ld.G.F., wird bestätigt, dass das vorliegende Rechtsgeschäft keiner Genehmigung bedarf. Diese Bestätigung unterliegt keinem, die Rechtskraft hemmenden, weiteren Rechtszug

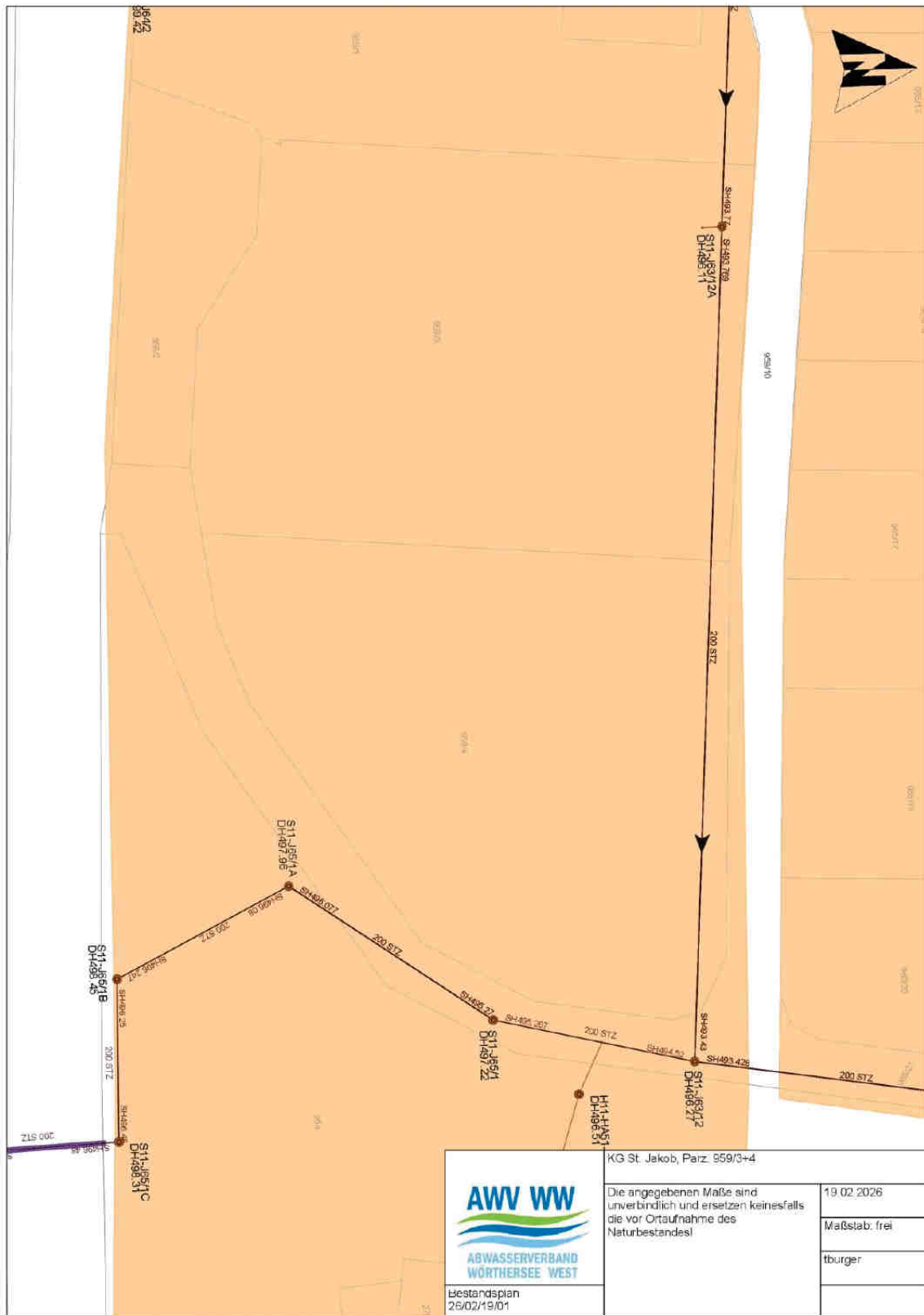
Villach, **11. März 2022**  
Für den Bezirkshauptmann:

BG 752 TZ 6305/2022

## 6.5 Kontoauszug Grundsteuerkonto

		Verwaltungsgemeinschaft Villach Meister-Friedrich-Strasse 4, 6500 Villach		Kontoblatt Kunde				E-Mail: steuern@vg-vi.gde.at Telefon: 05 0536 61245 Fax: 05 0536 61377			
Person:		1202904, CMBK Beratungs- und DienstleistungsgmbH, Dr.-Heinrich-Maier-Straße 61, 1180 Wien		Jahr: 2025							
Objekt:		1, EZ 985 KG 75316 St. Jakob, St. Jakob im Rosental, 9184 St. Jakob im Rosental									
Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
12	1/	7/1	SA/89	30.01.2025	15.02.2025	Grundsteuer B 1, Quartal 2025	78,69				
12	1/	7/1	SA/89	30.01.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2, Quartal 2025	78,69				
12	1/	7/1	SA/89	30.01.2025	15.08.2025	Grundsteuer B 3, Quartal 2025	78,69				
12	1/	7/1	SA/89	30.01.2025	15.11.2025	Grundsteuer B 4, Quartal 2025	78,69				
						<b>Summe Beleg SA/89</b>	<b>314,76</b>				
12	1/	7/1	SA/11795	01.04.2025	15.02.2025	Grundsteuer B, Bei: 89 1, Quartal 2025		78,69			8
						<b>Summe Beleg SA/11795</b>		<b>78,69</b>			
12	1/	7/1	SA/12994	15.05.2025	15.05.2025	Grundsteuer B, Bei: 89 2, Quartal 2025		78,69			8
						<b>Summe Beleg SA/12994</b>		<b>78,69</b>			
12	1/	7/1	SA/34419	19.08.2025	15.08.2025	Grundsteuer B, Bei: 89 3, Quartal 2025		78,69			8
						<b>Summe Beleg SA/34419</b>		<b>78,69</b>			
12	1/	7/1	SA/43152	18.11.2025	15.11.2025	Grundsteuer B, Bei: 89 4, Quartal 2025		78,69			8
						<b>Summe Beleg SA/43152</b>		<b>78,69</b>			
<b>Gesamt</b>							<b>Rechnung</b>	<b>Zahlung</b>	<b>Saldo</b>	<b>Offen</b>	
Angezeigte Buchungen							314,76	314,76			
Konto							314,76	314,76			

## 6.6 Lage der Kanalisation



## 6.7 Fotografische Dokumentation

### Liegenschaft EZ 985 KG 75316 St. Jakob im Rosental

#### Ansicht von Süden



#### Ansicht von Südosten



#### Ansicht von Osten



### Ansicht von Norden



### Ansicht von Norden



### Ansicht von Norden nach Osten



**Weggrundstück 959/10 (nicht bewertungsgegenständlich)**  
**Ansicht von Osten**



**Ansicht von Westen**

