

GA: 39/2026

An das
Bezirksgericht Villach
Peraustraße 25
9500 Villach

GUTACHTEN

zur Exekutionssache

**17 E 21/26w
Bezirksgericht Villach**

Auftrag:

Schätzung der Liegenschaft
EZ 1022 GB 75311 Maria Elend

Parzelliertes Bauland ohne innere Erschließung

Verpflichtete Partei: Melinz Immobilien GmbH (FN 441166z)
Draublickweg 11
9184 St. Jakob i.R.

INHALT

1	AUFTRAG	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Verpflichtete Partei	4
1.3	Betreibende Partei	4
1.4	Bewertungstichtag	4
2	GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS.....	4
2.1	Befundaufnahme	4
2.2	Erhebungen bzw. Auskünfte	5
2.3	Unterlagen.....	5
2.4	Allgemeine Hinweise zu diesem Gutachten	5
3	BEFUND.....	7
3.1	Äußere Verkehrslage.....	7
3.2	Grundbuchsstand.....	8
3.3	Flächenwidmung	11
3.4	Erschließung.....	12
3.5	Anschlüsse	13
3.6	Beschreibung der Liegenschaft EZ 1022 KG 75311 Maria Elend	13
3.6.1	Doppelgarage	13
3.6.2	Grund und Boden	13
3.7	Bestandverhältnisse.....	14
3.8	Offene Beiträge und Gebühren	14
4	GUTACHTEN	15
4.1	Verkehrswertschätzung – Bewertungsgrundsätze.....	15

4.2	Bewertung EZ 1022 KG 75311 Maria Elend	15
4.2.1	Vergleichspreise	15
4.2.2	Wertverhältnisse	18
4.2.3	Bewertung der Erschließungs- und Abbruchkosten.....	18
4.2.4	Bewertung von Grund und Boden	19
4.2.5	Sachwert der Liegenschaft EZ 1022 KG 75311 Maria Elend.....	19
4.2.6	Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1022 KG 75311 Maria Elend	19
5	ZUSAMMENFASSUNG	20
6	ANHANG	II
6.1	Grundbuchauszug EZ 1022 KG 75311 Maria Elend	II
6.2	Auszug aus der DKM EZ 1022 KG 75311 Maria Elend	VI
6.3	Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Nutzungsentflechtung Tallach - 10/2020“	X
6.4	Vereinbarung betreffend Bebauungsverpflichtung	XXX
6.5	Miet-/Pachtvertrag	XXXVI
6.6	Kontoauszüge Grundsteuerkonto.....	XLIII
6.7	Verlauf der Kanalisation.....	XLIV
6.8	Fotografische Dokumentation	XLV

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Übersicht über die Lage der EZ 1022 KG 75311 Maria Elend (Datenquelle Land Kärnten – KAGIS)	7
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Datenquelle: Land Kärnten – KAGIS).....	11
Abbildung 3: Nutzungsentflechtung (Auszug)	12

1 AUFTRAG

Schätzung der Liegenschaft EZ 1022 KG 75311 Maria Elend

1.1 Auftraggeber

Bezirksgericht Villach mit Beschluss vom 18.05.2026.

1.2 Verpflichtete Partei

Melinz Immobilien GmbH (FN 441166z), 9184 St. Jakob i.R., Draublickweg 11

1.3 Betreibende Partei

Raiffeisenbank Inneres Salzkammergut eGen, Kreuzpl 20, 4820 Bad Ischl

1.4 Bewertungsstichtag

26.06.2026

2 GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS

2.1 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme der Liegenschaft erfolgte am 26.06.2026 in Anwesenheit von

- Hr. Mag. Friedrich Dachs als Vertreter der betreibenden Partei
- 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 26.06.2026
- 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; 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 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

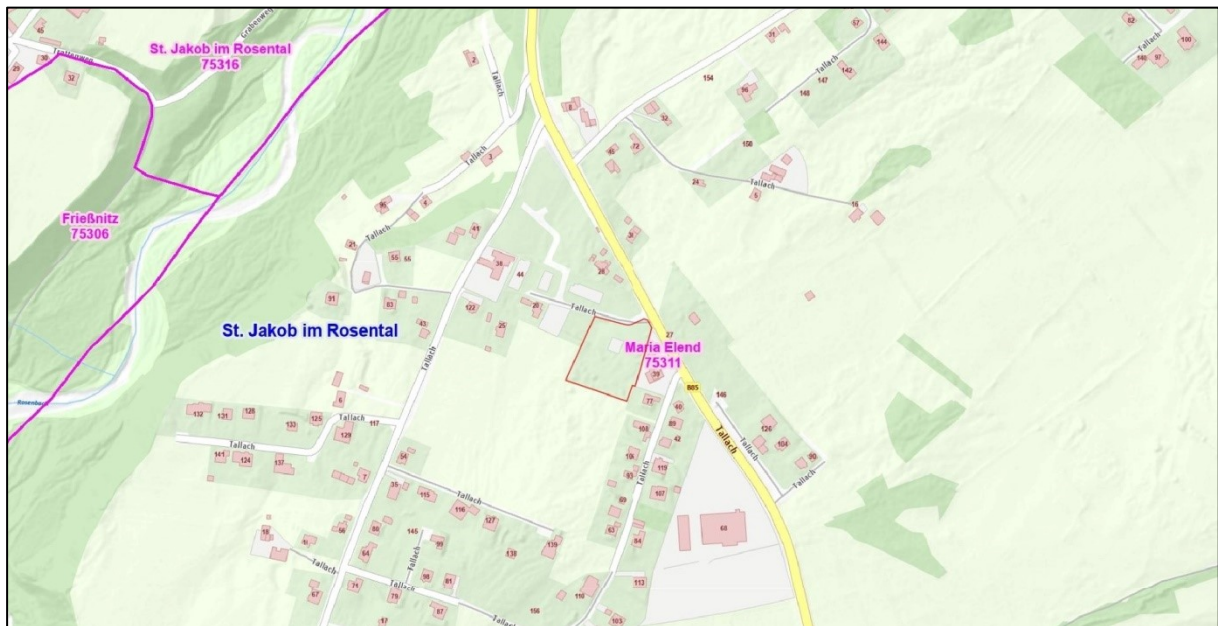


Abbildung 1: Übersicht über die Lage der EZ 1022 KG 75311 Maria Elend (Datenquelle Land Kärnten – KAGIS)

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

Gst. 1124/16

Siehe Anhang: Grundbuchsauszug der gegenständlichen Liegenschaft vom 26.06.2026

A1: Ausmaß und Kulturartenverteilung lt. Grundbuch

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
1124/16  G GST-Fläche            *       5001
          Bauf.(10)              176
          Gärten(10)             4825
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

A2:

```
***** A2 *****
2  a 8210/2021 Grunddienstbarkeit Errichtung, Erhaltung von
    Versorgungsleitungen an Gst 1124/1 für Gst 1124/16
3  a 8210/2021 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren an Gst 1124/1 für Gst 1124/16
```

B: Eigentumsverhältnisse

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  Melinz Immobilien GmbH (FN 441166z)
  ADR: Draublickweg 11, Sankt Jakob im Rosental 9184
    a 7144/2021 Kaufvertrag 2015-12-31, Nachtrag zum Kaufvertrag 2021-07-19
      Eigentumsrecht
```

C: Lasten

```
***** C *****
1  b 8440/2021 (Entscheidendes Gericht BG Bad Ischl - 2173/2021)
    IM RANG 7590/2021 Pfandurkunde 2021-07-14
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 1.885.000,--
    für Raiffeisenbank Inneres Salzkammergut eGen (FN 94984h)
  e 4140/2023 (Entscheidendes Gericht BG Bad Ischl - 1295/2023)
    Hypothekarklage (420 3 C 409/23i - BG Bad Ischl)
  f 8446/2025 Hypothekarklage (3 C 816/25w, BG Bad Ischl)
```

- 2 a 10066/2021 Urkunde 2019-08-12
PFANDRECHT vollstr EUR 1.610,25
8,58 % Z aus EUR 197,75 ab 2019-01-10
8,58 % Z aus EUR 1412,50 ab 2019-01-31
Kosten EUR 80,50, EUR 281,84 für
ZMH-Ursprung GmbH (FN 169844x)
(14 E 5229/21y)
- b 10066/2021 8140/2025 (Entscheidendes Gericht BG Bad Ischl -
2192/2025) Simultanhaftung mit
EZ 49 476 945 907 je KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 131 KG 75306 Frießnitz
EZ 1022 75311 Maria Elend
- 4 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 8089/2023 8140/2025 60/2026 (Entscheidendes Gericht
BG Bad Ischl - 2192/2025) Simultanhaftung mit
EZ 907 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 945 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 1022 KG 75311 Maria Elend
EZ 20093 KG 72127 Klagenfurt
EZ 985 KG 75316 St. Jakob im Rosental
- c gelöscht
- 7 a 1896/2024 Urteil des BG Graz-Ost 2024-01-05
PFANDRECHT vollstr. EUR 293.320,86
4 % Z aus EUR 254.520,95 ab 2023-06-15
12,5 % Z aus EUR 38.799,91 ab 2023-06-24
Kosten EUR 17.267,32 samt 4 % Z seit 2024-01-05
Kosten EUR 6.474,48 für
Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
(14 E 1279/24 w)
- b 1896/2024 8140/2025 60/2026 (Entscheidendes Gericht BG Bad
Ischl - 2192/2025) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 945 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 1022 KG 75311 Maria Elend
EZ 911 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 191 KG 03202 Aschbach Dorf
EZ 945 KG 75311 Maria Elend
- c gelöscht
- 8 a 4887/2024 Versäumungsurteil 2024-06-04
PFANDRECHT vollstr EUR 184.308,46
5 % Z aus EUR 5.000,-- seit 2022-12-26
5 % Z aus EUR 12.000,-- seit 2023-04-08
5 % Z aus EUR 380,46 seit 2023-08-30
5 % Z aus EUR 21.928,-- seit 2023-09-29
5 % Z aus EUR 45.000,-- seit 2023-09-29
5 % Z aus EUR 100.000,-- seit 2024-04-18
Kosten EUR 8.408,48 samt 4 % Z seit 2024-06-04
Kosten EUR 4.428,50 für
Lackner Ventures & Consulting GmbH (FN 415313f)
(14 E 3309/24 z)

- b 4887/2024 8140/2025 60/2026 (Entscheidendes Gericht BG Bad Ischl – 2192/2025) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1173 KG 06313 Untersiebenbrunn
EZ 244 KG 06105 Drösing
EZ 191 KG 03202 Aschbach Dorf
EZ 20093 KG 72127 Klagenfurt (B-LNR 15-19)
EZ 911 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 945 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 1022 KG 75311 Maria Elend
- c gelöscht
- 9 a 8247/2024 Urkunde 2024-10-16
PFANDRECHT vollstr EUR 14.280,--
12,58 % Z aus EUR 8.220,-- ab 2023-12-30 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 8.220,-- ab 2024-01-01 , B 2023-12-29
12,58 % Z aus EUR 6.060,-- ab 2023-12-30 bis 2023-12-31
13,08 5 Z aus EUR 6.060,-- ab 2024-01-01, B 2023-12-29
Kosten EUR 1.344,-- samt 4 % Z seit 2024-10-16
Kosten EUR 951,00 für
Tautschnig Meixner Knirsch Rechtsanwälte GmbH (FN 255620m)
(14 E 5774/24z)
- b 8247/2024 Simultanhaftung mit
EZ 945 911
EZ 1022 KG 75311
EZ 20093 KG 72127 Klagenfurt
EZ 191 KG 03202
EZ 1173 KG 06313
- c gelöscht
- 10 a 107/2025 Exekutionsbewilligung 2025-01-10
PFANDRECHT vollstr. EUR 327.573,41
Kosten EUR 6.285,69 für
Republik Österreich (FA Österreich StNr 61 210/8696)
(14 E 100/25i)
- b 107/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1022 KG 75311 Maria Elend
EZ 945 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 911 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 1173 KG 06313 Untersiebenbrunn
EZ 244 KG 06105 Drösing
EZ 191 KG 03202 Aschbach Dorf
EZ 20093 KG 72127 Klagenfurt (B-LNR 15-19)
- 11 a 8543/2025 Exekutionsbewilligung 2025-11-25
PFANDRECHT vollstr EUR 400.000,-- s.A.
Kosten EUR 7.764,88
für CMBK Beratungs- und Dienstleistungs- gesellschaft mbH.
(FN 429688w)
(BG Villach 14 E 5145/25a)
- b 8543/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 945 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 911 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 20093 KG 72127 Klagenfurt (B-LNr 15-19)
EZ 191 KG 03202 Aschbach Dort
EZ 244 KG 06105 Drösing
EZ 1173 KG 06313 Untersiebenbrunn

- 12 a 8575/2025 Exekutionsbewilligung 2025-11-27
PFANDRECHT vollstr EUR 180.000,--
10,73 % Z aus EUR 180.000,-- ab 2025-11-01
Kosten EUR 4.561,53
für Kastrati Holding GmbH (FN 535112f)
(BG Villach 14 E 5161/25d)
- b 8575/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 945 KG 75311 Maria Elend
EZ 945 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 911 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 906 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 20093 KG 72127 Klagenfurt (B-LNr 15-19)
EZ 191 KG 03202 Aschbach Dorf
EZ 1173 KG 06313 Untersiebenbrunn
EZ 244 KG 06105 Drösing
- 13 a 2379/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,--
samt 4,375 % Z und 6 % Verzugszinsen je seit 2025-10-29
Titelkosten EUR 4.671,20 samt 4 % Z seit 2026-03-03
Antragskosten EUR 1.645,72 für
Raiffeisenbank Inneres Salzkammergut eGen (FN 094984h)
(17 E 21/26w)

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“ “



Abbildung 3: Nutzungsentflechtung (Auszug)

B3	
o 600 m ² h 400 m ²	o, h
o GFZ 0,6 h GFZ 0,7	2,0 / 8,50m
PD, SD	siehe (V)

Zur teilweise im Rahmen der Umwidmung bestehenden Bebauungsverpflichtung siehe Anhang „6.4 Vereinbarung betreffend Bebauungsverpflichtung“. Diese sieht Baufertigstellung bis 24.08.2027 vor.

3.4 Erschließung

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

3.5 Anschlüsse

Anschlussmöglichkeit an

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

Die innere Erschließung noch nicht hergestellt.

3.6 Beschreibung der Liegenschaft EZ 1022 KG 75311 Maria Elend

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 1022 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 mit einem Garagengebäude bestandenem Grundstück auf einem ehemaligen Betriebsgelände.

3.6.1 Doppelgarage

Errichtet 1973

Bebaute Fläche 12,9 x 13,60 m

Massive Außenwände, Pultdach, Hängerinne.

2 Räume, davon einer mit Deckensektionaltor nach Nordwesten abschließbar, einfaches Fenster nach Südosten.

3.6.2 Grund und Boden

Im Bereich nördlich der Garage mit Asphalt befestigt, ebenso die u-förmige Weganlage um das Garagengebäude. Der restliche Bereich ist als Grünland/ Wiese bzw. als Lagerplatz genutzt.

Nutzung als Betriebsgelände; Bestandesverträge wie angegeben.

3.7 Bestandverhältnisse

Die Liegenschaft ist aktuell an 2 Bestandnehmer verpachtet.
Details siehe Anhang „6.5 Miet-/Pachtvertrag“

3.8 Offene Beiträge und Gebühren

Gemeinde St. Jakob im Rosental:

Laut Auskunft werden keine Gebühren vorgeschrieben, deshalb sind keine Außenstände vorhanden.

Grundsteuer:

Zum Bewertungsstichtag ist ein Saldo von € 1.258 offen.

Siehe dazu Anhang „6.6 Kontoauszüge 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.

Gebäude: Die Bewertung des Gebäudeanteils erfolgt nach dem Sachwertverfahren.

4.2 Bewertung EZ 1022 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:

Vergl.gst.	GBNR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	GNR	NA	Fläche [m²]	Kaufpreis [€]	Preis/m² [€]	Beschreibung
VP 1	75311	Maria Elend	3594	2025	14.03.2025	834	75311 - 1140/2	B - Bauland	797	€ 50.000	€ 62,74	
VP 2	75311	Maria Elend	6278	2025	29.07.2025	782	75311 - 1153/3	B - Bauland	1.181	€ 110.000	€ 93,14	Widmung: Bauland-Wohngebiet;
VP 3	75311	Maria Elend	6278	2025	14.11.2023	782	75311 - 1153/3	B - Bauland	1.181	€ 82.593	€ 69,93	Auslandstransaktion;
VP 4	75311	Maria Elend	7168	2023	01.09.2023	782	75311 - 1153/3	B - Bauland	1.181	€ 75.000	€ 63,51	Widmung: Bauland-Wohngebiet;
VP 5	75311	Maria Elend	8906	2022	29.09.2022	324	75311 - 1093/3	B - Bauland	1.825	€ 48.780	€ 26,73	Widmung: Bauland; Immissionsschutzstreife
VP 6	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
VP 7	75311	Maria Elend	7143	2021	01.07.2021	805	75311 - 1087/1	B - Freiland	3.231	€ 50.000	€ 15,48	
VP 8	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 75311 - 1124/15	B - Bauland	9.848	€ 424.050	€ 43,06	d. Kaufpreis wird mit dem mit Darlehensvertrag vom 17.12.2021 gewährten Darlehen verrechnet,
VP 9	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 m²)
VP 10	75311	Maria Elend	9306	2021	20.10.2021	311	75311 - 1128	B - Freiland	2.711	€ 30.000	€ 11,07	Widmung: Grünland-für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland;
VP 11	75311	Maria Elend	3594	2025	14.03.2025	834	75311 - 1140/2	B - Bauland	797	€ 50.000	€ 62,74	
VP 12	75311	Maria Elend	5512	2022	31.03.2022	318	75311 - 1160/9	B - Bauland	248	€ 4.960	€ 20,00	Trennstück aus gst. 1160/3
VP 13	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,
VP 14	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
VP 15	75311	Maria Elend	7248	2021	06.07.2021	487	75311 - 931	B - Bauland		€ 84.330	€ 45,00	GST Wird aus EZ 487 abgeschrieben und EZ

							75311 - 947/3		1.874			813 zugeschrieben
VP 16	75311	Maria Elend	6901	2021	25.01.2021	75	75311 - 625	B - Freiland	400	€ 10.000	€ 25,00	Teilstück aus EZ 75 GST 625, EZ NEU
VP 17	75311	Maria Elend	2988	2024	16.04.2024	130	75311 - 509	B - Freiland	202	€ 3.030	€ 15,00	
VP 18	75311	Maria Elend	1748	2025	14.11.2024	60	75311 - .92 75311 - 352/2	B - abbruchs- reifes Gebäu- de	1.332	€ 60.000	€ 45,05	BauFIGeb: 191 m2; Widmung: Bauland- Dorfgebiet, Grünland- Landwirtschaft Ödland, Verkehrsfläche; desolater, aufwendig sanie- rungsbedürftiger Zustand, GST .92 Bauland- Dorfgebiet, GST 352/2 165m² Verkehrsflächen, 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

4.2.3 Bewertung der Erschließungs- und Abbruchkosten

Der Sachverständigenverband gibt folgende Empfehlungen für Abbruchkosten

Empfehlungen für Abbruchkosten 2025				
Ansätze für Abbruchkosten von Gebäuden in Abhängigkeit von der Ausführung als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung				
Kosten (exkl. USt.) pro m³ Brutto-Rauminhalt (BRI) nach Untergliederung für gesamt Österreich				
Abbruchkosten in Bandbreiten		von	bis	
		<i>Kosten netto € pro m³ BRI</i>		
Ziegelmauerwerk (<i>Gründerzeithaus bzw. Gebäude in Massivbauweise im städtischen Bereich errichtet</i>)	 (-)	30 €	↔	50 €  (+)
Ziegelmauerwerk (<i>frei stehendes EFH in Massivbauweise errichtet</i>)	 (-)	30 €	↔	40 €  (+)
Hallenbau (<i>in Skelettbauweise errichtet</i>)	 (-)	15 €	↔	25 €  (+)

Es wird von Abbruchkosten von € 25 pro m³ umbautem Raum ausgegangen:

Länge	Breite	Fläche	durchschn. Höhe	Bruttorauminhalt (ger.)
12,90 m	13,60 m	175 m²	3,50 m	613 m³

$$613 \text{ m}^3 \times € 25 = € 15.325$$

Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden mit € 15 pro m² angenommen:

$$\begin{array}{r} € 75,00 \\ -€ 15,00 \\ \hline € 60,00 \end{array}$$

4.2.4 Bewertung von Grund und Boden

$$\begin{array}{rclclcl} \text{Gst. 1124/16} & 5.001 \text{ m}^2 & \times & € 60,00 & = & € & 300.060 \\ & & & \text{Abbruchkosten} & & -€ & 15.325 \\ & & & & & \hline & & & & & € & 284.735 \end{array}$$

4.2.5 Sachwert der Liegenschaft EZ 1022 KG 75311 Maria Elend

Der Sachwert der Liegenschaft beträgt € 284.735.

4.2.6 Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1022 KG 75311 Maria Elend

Zur Anpassung an den Verkehrswert werden 5 % abgeschlagen.

Begründung:

Zur Umsetzung der Integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung (siehe Anhang „6.3 Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „Nutzungsentflechtung Tallach - 10/2020““ ist Konsens mit den Eigentümern der restlichen Liegenschaften zu erzielen:

$$\begin{array}{rcl} & € & 284.735 \\ -5\% & -€ & 14.237 \\ \hline & € & 270.498 \end{array}$$

Der gerundete Verkehrswert beträgt € 270.000

5 ZUSAMMENFASSUNG

Gerundete Werte

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wurden zum Bewertungsstichtag 26.06.2026 folgender Verkehrswert ermittelt:

Liegenschaft EZ 1022 KG 75311 Maria Elend

Verkehrswert

€ 270.000



**Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige**

St. Egyden, am 10.09.2026

6 ANHANG

6.1 Grundbuchauszug EZ 1022 KG 75311 Maria Elend



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75311 Maria Elend
BEZIRKSGERICHT Villach

EINLAGEZAHL 1022

Letzte TZ 2379/2026

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1124/16 G GST-Fläche * 5001
Bauf.(10) 176
Gärten(10) 4825

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 8210/2021 Grunddienstbarkeit Errichtung, Erhaltung von
Versorgungsleitungen an Gst 1124/1 für Gst 1124/16

3 a 8210/2021 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren an Gst 1124/1 für Gst 1124/16

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Melinz Immobilien GmbH (FN 441166z)

ADR: Draublickweg 11, Sankt Jakob im Rosental 9184

a 7144/2021 Kaufvertrag 2015-12-31, Nachtrag zum Kaufvertrag 2021-07-19
Eigentumsrecht

***** C *****

1 b 8440/2021 (Entscheidendes Gericht BG Bad Ischl - 2173/2021)

IM RANG 7590/2021 Pfandurkunde 2021-07-14

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.885.000,--
für Raiffeisenbank Inneres Salzkammergut eGen (FN 94984h)

e 4140/2023 (Entscheidendes Gericht BG Bad Ischl - 1295/2023)

Hypothekarklage (420 3 C 409/23i - BG Bad Ischl)

f 8446/2025 Hypothekarklage (3 C 816/25w, BG Bad Ischl)

2 a 10066/2021 Urkunde 2019-08-12

PFANDRECHT vollstr EUR 1.610,25

8,58 % Z aus EUR 197,75 ab 2019-01-10

8,58 % Z aus EUR 1412,50 ab 2019-01-31

Kosten EUR 80,50, EUR 281,84 für

ZMH-Ursprung GmbH (FN 169844x)

(14 E 5229/21y)

b 10066/2021 8140/2025 (Entscheidendes Gericht BG Bad Ischl -
2192/2025) Simultanhaftung mit

EZ 49 476 945 907 je KG 75316 St. Jakob im Rosental

EZ 131 KG 75306 Frießnitz

EZ 1022 75311 Maria Elend

4 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 8089/2023 8140/2025 60/2026 (Entscheidendes Gericht
BG Bad Ischl – 2192/2025) Simultanhaftung mit
EZ 907 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 945 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 1022 KG 75311 Maria Elend
EZ 20093 KG 72127 Klagenfurt
EZ 985 KG 75316 St. Jakob im Rosental
- c gelöscht
- 7 a 1896/2024 Urteil des BG Graz-Ost 2024-01-05
PFANDRECHT vollstr. EUR 293.320,86
4 % Z aus EUR 254.520,95 ab 2023-06-15
12,5 % Z aus EUR 38.799,91 ab 2023-06-24
Kosten EUR 17.267,32 samt 4 % Z seit 2024-01-05
Kosten EUR 6.474,48 für
Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
(14 E 1279/24 w)
- b 1896/2024 8140/2025 60/2026 (Entscheidendes Gericht BG Bad
Ischl – 2192/2025) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 945 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 1022 KG 75311 Maria Elend
EZ 911 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 191 KG 03202 Aschbach Dorf
EZ 945 KG 75311 Maria Elend
- c gelöscht
- 8 a 4887/2024 Versäumungsurteil 2024-06-04
PFANDRECHT vollstr EUR 184.308,46
5 % Z aus EUR 5.000,-- seit 2022-12-26
5 % Z aus EUR 12.000,-- seit 2023-04-08
5 % Z aus EUR 380,46 seit 2023-08-30
5 % Z aus EUR 21.928,-- seit 2023-09-29
5 % Z aus EUR 45.000,-- seit 2023-09-29
5 % Z aus EUR 100.000,-- seit 2024-04-18
Kosten EUR 8.408,48 samt 4 % Z seit 2024-06-04
Kosten EUR 4.428,50 für
Lackner Ventures & Consulting GmbH (FN 415313f)
(14 E 3309/24 z)
- b 4887/2024 8140/2025 60/2026 (Entscheidendes Gericht BG Bad
Ischl – 2192/2025) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1173 KG 06313 Untersiebenbrunn
EZ 244 KG 06105 Drösing
EZ 191 KG 03202 Aschbach Dorf
EZ 20093 KG 72127 Klagenfurt (B-LNR 15-19)
EZ 911 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 945 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 1022 KG 75311 Maria Elend
- c gelöscht
- 9 a 8247/2024 Urkunde 2024-10-16
PFANDRECHT vollstr EUR 14.280,--
12,58 % Z aus EUR 8.220,-- ab 2023-12-30 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 8.220,-- ab 2024-01-01 , B 2023-12-29
12,58 % Z aus EUR 6.060,-- ab 2023-12-30 bis 2023-12-31
13,08 5 Z aus EUR 6.060,-- ab 2024-01-01, B 2023-12-29
Kosten EUR 1.344,-- samt 4 % Z seit 2024-10-16
Kosten EUR 951,00 für
Tautschnig Meixner Knirsch Rechtsanwälte GmbH (FN 255620m)
(14 E 5774/24z)
- b 8247/2024 Simultanhaftung mit

EZ 945 911
EZ 1022 KG 75311
EZ 20093 KG 72127 Klagenfurt
EZ 191 KG 03202
EZ 1173 KG 06313

c gelöscht

- 10 a 107/2025 Exekutionsbewilligung 2025-01-10
PFANDRECHT vollstr. EUR 327.573,41
Kosten EUR 6.285,69 für
Republik Österreich (FA Österreich StNr 61 210/8696)
(14 E 100/25i)
- b 107/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1022 KG 75311 Maria Elend
EZ 945 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 911 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 1173 KG 06313 Untersiebenbrunn
EZ 244 KG 06105 Drösing
EZ 191 KG 03202 Aschbach Dorf
EZ 20093 KG 72127 Klagenfurt (B-LNr 15-19)
- 11 a 8543/2025 Exekutionsbewilligung 2025-11-25
PFANDRECHT vollstr EUR 400.000,-- s.A.
Kosten EUR 7.764,88
für CMBK Beratungs- und Dienstleistungs- gesellschaft mbH.
(FN 429688w)
(BG Villach 14 E 5145/25a)
- b 8543/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 945 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 911 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 20093 KG 72127 Klagenfurt (B-LNr 15-19)
EZ 191 KG 03202 Aschbach Dorf
EZ 244 KG 06105 Drösing
EZ 1173 KG 06313 Untersiebenbrunn
- 12 a 8575/2025 Exekutionsbewilligung 2025-11-27
PFANDRECHT vollstr EUR 180.000,--
10,73 % Z aus EUR 180.000,-- ab 2025-11-01
Kosten EUR 4.561,53
für Kastrati Holding GmbH (FN 535112f)
(BG Villach 14 E 5161/25d)
- b 8575/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 945 KG 75311 Maria Elend
EZ 945 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 911 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 906 KG 75316 St. Jakob im Rosental
EZ 20093 KG 72127 Klagenfurt (B-LNr 15-19)
EZ 191 KG 03202 Aschbach Dorf
EZ 1173 KG 06313 Untersiebenbrunn
EZ 244 KG 06105 Drösing
- 13 a 2379/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,--
samt 4,375 % Z und 6 % Verzugszinsen je seit 2025-10-29
Titelkosten EUR 4.671,20 samt 4 % Z seit 2026-03-03
Antragskosten EUR 1.645,72 für
Raiffeisenbank Inneres Salzkammergut eGen (FN 094984h)
(17 E 21/26w)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

26.06.2026 04:55:26

Seite 4 von 4

6.2 Auszug aus der DKM EZ 1022 KG 75311 Maria Elend

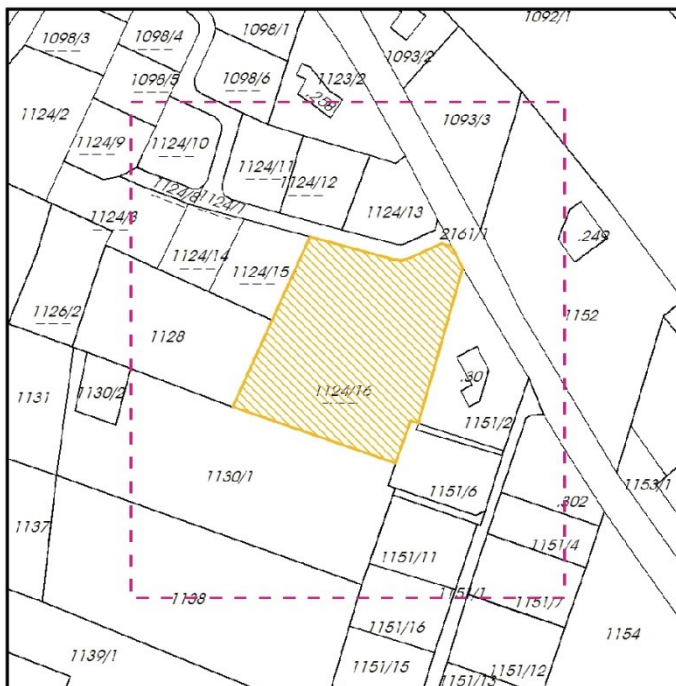
 Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bev.gv.at

Bestelldokumentation

Kataster Hausmappe Druck/PDF

Bestelldatum	07.09.2026
Bestellnummer	0105954488
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 1 Objekt
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: 07.09.2026, Bestellnr: 0105954488

 Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bev.gv.at

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

© 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: 07.09.2026, Bestellnr: 0105954488

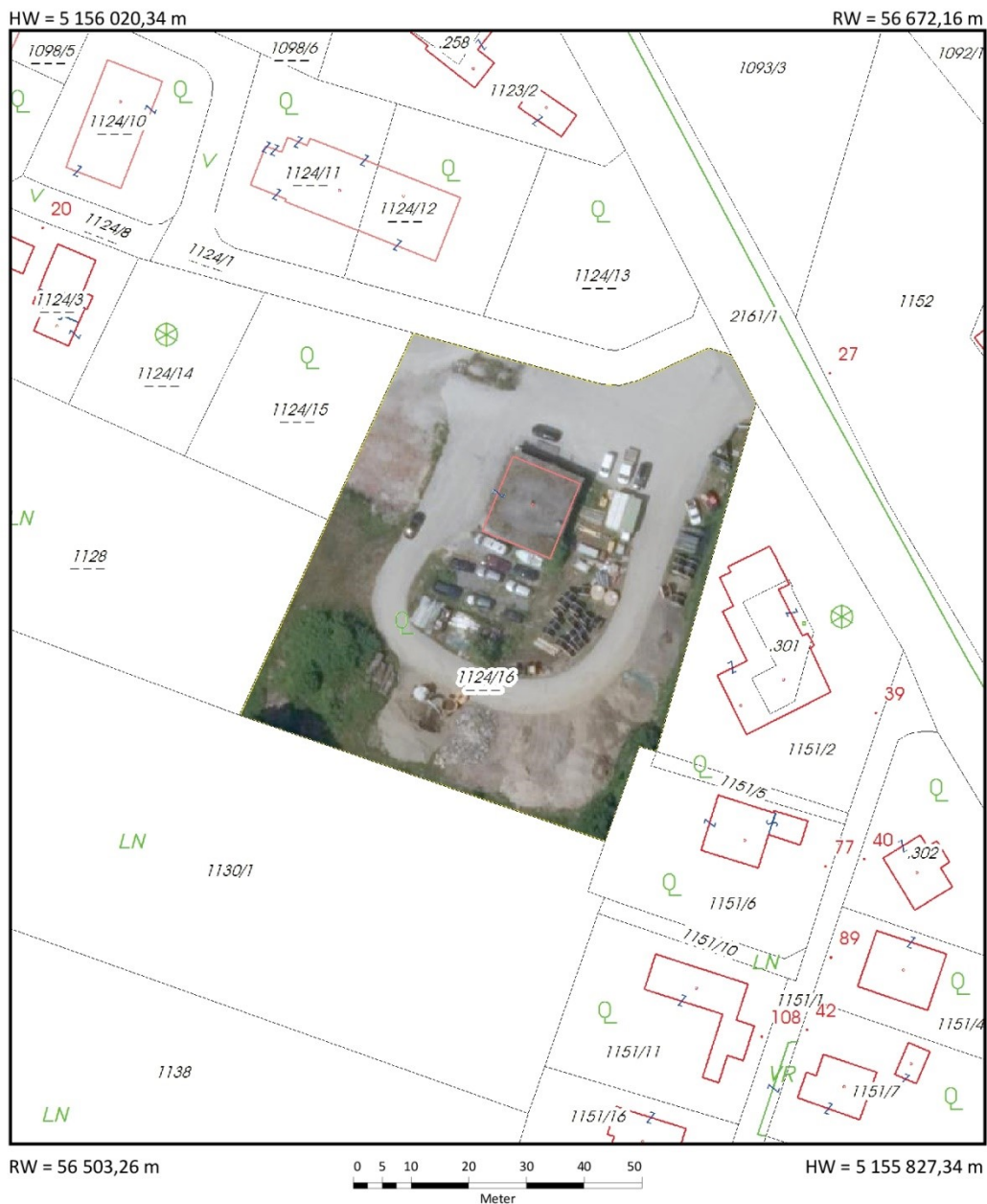
 Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

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 2

Abgabedatum: 07.09.2026, Bestellnr: 0105954488

Kataster Hausmappe Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Villach
Katastralgemeinde: Maria Elend (75311)

Katastralgemeinde der Einlage: Maria Elend (75311) Einlagezahl: 1022

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

Grundstücks- nummer	G	Einlagezahl	Nutzung	Fläche [m ²]	Flächen- bestimmung	Ertrags- messzahl
1124/16	G	1022		Gesamtfläche	5001	rechnerisch
			Gebäude	Teilfläche	176	
			Gärten	Teilfläche	4825	

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

Summe der Nutzungen

Nutzungen	Fläche [ha a m ²]
Gebäude	1 76
Gärten	48 25
Gesamtsumme der EZ	50 01

Eigentümerverzeichnis

Einlagezahl	Lauf.Nr.	Anteil	Eigentümer (Geburtsdatum), Eigentümeradresse
1022	1	1/1	Melinz Immobilien GmbH (441166z) 9184 Draublickweg 11, Sankt Jakob im Rosental/Österreich
			Letzte Tagebuchzahl: 5934/2026 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 m²
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 m²
von Grünland Immissionsschutz und Bauland Dorfgebiet
in **Bauland Wohngebiet**

10c/2020

Umwidmung Grundstück 1128
KG Maria Elend (75311)
im Ausmaß von 2.711 m²
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 Bebauungsweise mit 600 m²
 - b) für die halboffene Bebauungsweise mit 400 m² und
 - c) für die geschlossene Bebauungsweise mit 250 m².
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.

Marktgemeinde St. Jakob i.R.

Verordnung „Nutzungsentflechtung Tallach – 10/2020“

§ 5

Bebauungsweise

1. Die zulässigen Bebauungsweisen sind in Plan 02 Teilbebauungsplan gemäß unterschiedlichen Bauzonen festgelegt.
2. Die Bebauung hat grundsätzlich in offener Bebauungsweise zu erfolgen und kann, wenn folgende Kriterien erfüllt sind, in halboffener Bebauungsweise 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 Bebauungszonen B1, B4 und B5 gemäß Plan 02 Teilbebauungsplan ist bei gleichzeitiger Bauführung auch die geschlossene Bebauungsweise zulässig.
4. Eine offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude allseits freistehend unter Einhaltung eines Abstandes zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden (kein Anbauen an die Grundstücksgrenze).
5. Eine halboffene Bebauungsweise 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 Gebäude 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.

GR, 30.12.2021

- 4 -

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 projektierten 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 -

Marktgemeinde St. Jakob i.R.

Verordnung „Nutzungsentflechtung Tallach – 10/2020“

- 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:

GR, 30.12.2021

- 6 -

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 Ortsbilschutz, 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 Verordnungsintentionen.

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 Baukonzept von DI Arch. Reichmann sind Verdichtungen (halboffene bzw. geschlossene Bebauungsweise) mit Auflagen (Bedachtnahme 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

GR, 30.12.2021

- 12 -

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 Geländeanschlüßungen.

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.

Marktgemeinde St. Jakob i.R.

Verordnung „Nutzungsentflechtung Tallach – 10/2020“

B) Gesetzliche Grundlagen K-GLPG 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 m² eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchzuführen. Mit ca. 2,50 ha wird der Schwellenwert der 10.000 m² 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 m² 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:

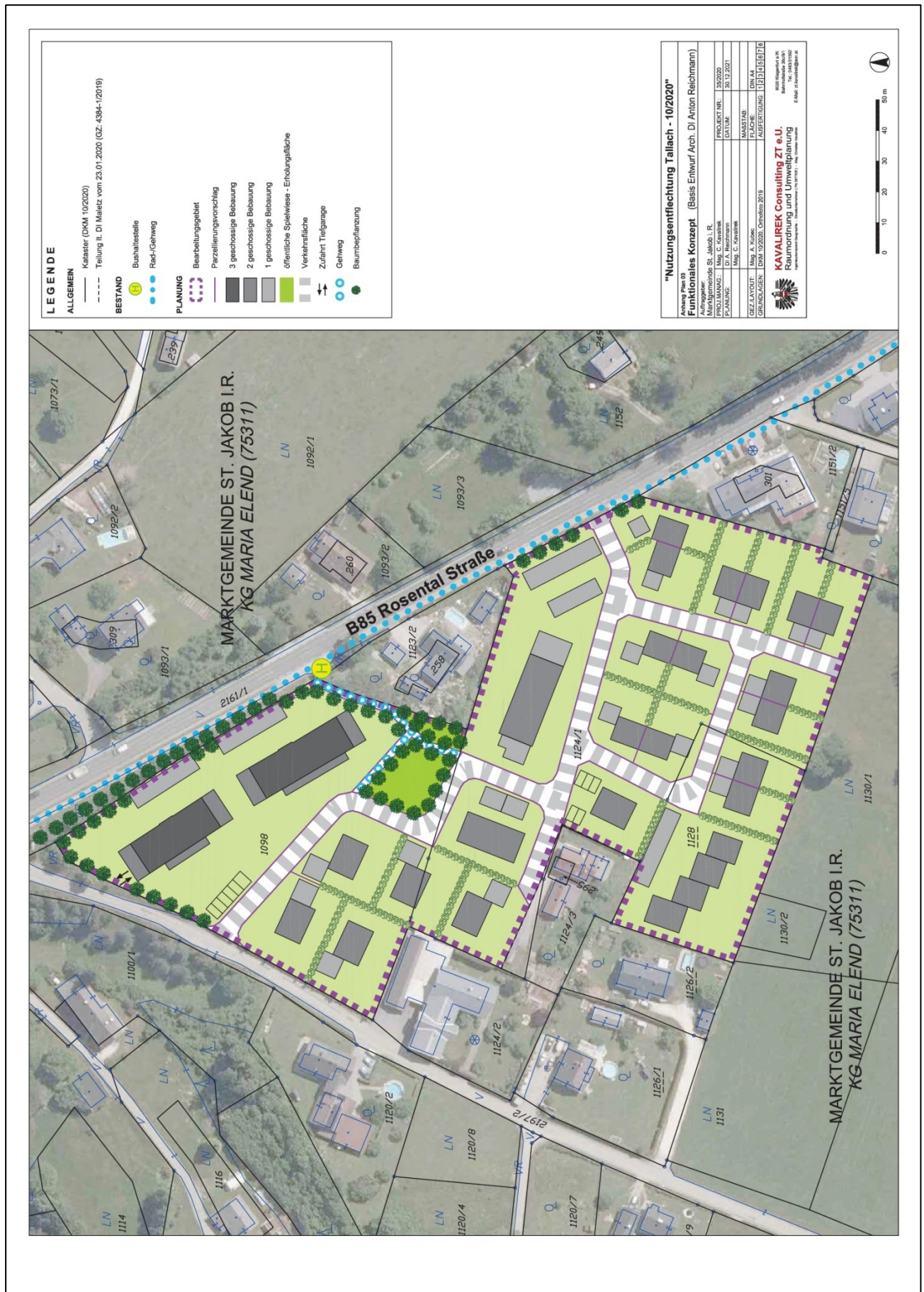
- Es handelt sich um eine dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2011 entsprechende Nutzungsentflechtung und damit um die Lösung eines bestehenden Nutzungskonfliktes.
- Die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine Bebauung sind gegeben bzw. kostengünstig und mit wirtschaftlich vertretbaren Aufwendungen 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 Bebauungen 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 Internet: www.st-jakob-rosental.gv.at

VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen

- 1) Melinz Immobilien GmbH., Draublickweg 11, 9184 Längdorf, vertreten durch MMag. Martin Melinz,
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 Melinz Immobilien GmbH. ist bürgerliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 1022, KG Maria Elend, zu deren Gutsbestände unter anderem das in der KG Maria Elend gelegene Grundstück 1124/16, (1124/1 gemäß DKM Okt/2020) gehört.
- 2.2. Das im Punkt 2.1. genannte Grundstück ist derzeit als Bauland Gemischtes Baugebiet und Grünland Immissionsschutz, Bauland/Dorfgebiet gewidmet. Die Marktgemeinde beabsichtigt dieses im Gesamtausmaß von 5.001 m² in Bauland/Wohngebiet lt.

Seite 1 von 5

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.

Seite 2 von 5

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 € **12.270,-** (für die Fläche im Ausmaß von 1.227 m²) 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 Sparguthaben 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 Bebauungspflicht (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 Melinz Immobilien GmbH., Herrn MMag. Martin Melinz eine einfache Kopie hiervon erhält.

Ort, Datum

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

Ort, Datum

St. Jakob i. Ros., am 20. 12. 2021

Der Bürgermeister:


.....



Umwidmungswerber/Grundeigentümer:


.....
MELINZ Immobilien GmbH

Ein Mitglied des Gemeindevorstandes:


.....

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 Miet-/Pachtvertrag

Mietvertrag

abgeschlossen zwischen

Firma
Melinz Immobilien GmbH
Draublickweg 11
9184 St. Jakob im Rosental
Firmenbuchnummer FN 441166 z
UID ATU70068302
vertreten durch den Geschäftsführer Herrn MMag. Martin Melinz

und

Herrn
Emanuel Kraschl und Kevin Gurker
Maria Elend 87
9182 Maria Elend

wie folgt:

I. Mietobjekt

Die Firma Melinz Immobilien GmbH ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1022 des Grundbuches der KG 75311 Maria Elend im Gerichtsbezirk Villach, bestehend unter anderem aus dem Überlandgrundstück Nr. 1124/5 in der KG 75311 Maria Elend und der darauf befindlichen Halle C.

Gegenstand dieses Mietvertrages ist jene Teilfläche des Grundstückes Nr. 1124/16 im Ausmaß von 5.001 m², welche in beiliegender Planskizze, die einen integrierenden Vertragsteil bildet, rot umrandet ist.

Die Zufahrt ist über die asphaltierte Fläche auf den Grundtücken 1124/1 gestattet.

II. Mietverhältnis

Die Firma Melinz Immobilien GmbH im Folgenden kurz Vermieterin genannt, vermietet und die Herren Emanuel Kraschl und Kevin Gurker, im Folgenden kurz Mieter genannt, mieten den im Punkt I. näher beschriebenen Mietgegenstand.

III. Mietzins, Wertsicherungsklausel

Der Mietzins wird für die linke Hallenbox mit Garagentor, der Halle C EUR 550,00 monatlich zuzüglich der überwälzbaren öffentlichen Abgaben und der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe

Seite 1

festgesetzt. Er ist am Ersten eines jeden Monats unter Einräumung eines zehntägigen Respiros zusammen mit der Umsatzsteuer von der Mieterin auf ein von der Vermieterin bekanntzugebendes Konto zu überweisen. (Raiffeisenbank Villach, BIC: RZKTAT2K496, IBAN: AT41 3949 6000 0055 9773)

Der monatliche Mietzins wird gegen eine Währungsänderung und Änderung der Kaufkraft des EURO nach dem Verbraucherpreisindex 2010 oder dem an seine Stelle tretenden mit ihm verknüpften Ersatzindex wertgesichert.

Jede Änderung der Indexzahlen des Verbraucherpreisindex 2010 oder eines an seine Stelle tretenden mit ihm verknüpften Ersatzindex hat eine entsprechende Änderung der Mietzinshöhe zur Folge, wobei jedoch Schwankungen bis einschließlich 5 % unberücksichtigt bleiben. Überschreiten die Schwankungen 5 %, so sind sie in vollem Ausmaß mit der Maßgabe zu berücksichtigen, dass eine neue Mietzinsänderung immer erst dann eintritt, wenn die Schwankungen der Indexzahlen des Verbraucherpreisindex 2010 oder des an seine Stelle getretenen mit ihm verknüpften Ersatzindex gegenüber jener Indexzahl, die Anlass für die letzte Mietzinserhöhung gewesen ist, neuerdings 5 % überschreiten. Als Ausgangsbasis für die Berechnung der Indexschwankungen gilt die für den Monat der Übergabe verlautbarte Indexzahl.

Sollte das Österreichische Statistische Zentralamt die Herausgabe des Verbraucherpreisindex 2010 oder des an seine Stelle getretenen Ersatzindex einstellen, ohne einen neuerlichen Ersatzindex herauszugeben, so ist der innere Wert des EURO oder die an seine Stelle tretende Ersatzwährungseinheit nach den gleichen Grundsätzen zu berechnen, nach denen der Verbraucherpreisindex 2010 bzw. der letzte mit ihm verknüpfte Ersatzindex des Österreichischen Statistischen Zentralamtes berechnet worden ist.

IV. Verwendungszweck

Die Vermietung des Mietgegenstandes erfolgt zum Zweck der Nutzung durch die Mieterin als Lagerplatz für Reifen im Innenbereich. Ein Außenlager ist nicht erlaubt. Die Mieterin ist berechtigt, die zum Betrieb eines Handelsunternehmens notwendigen Manipulations- und Lagertätigkeiten auszuüben.

V. Mietzeit und Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am 01.06.2023, wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 1 Monaten aufgekündigt werden. Das gesamte ehemalige Betriebsgelände wurde in eine Wohnbauwidmung umgeändert. Sobald hier mit Bautätigkeiten begonnen wird und ein Betrieb einer Werkstätte nicht mehr möglich ist, gilt der Mietvertrag als aufgehoben.

Unabhängig von dieser Kündigungsvereinbarung ist die Vermieterin berechtigt, das Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist für aufgelöst zu erklären, wenn

- a) Die Mieterin trotz Mahnung und Setzung einer Nachfrist von vier Wochen mittels eingeschriebenen Briefes mit der Bezahlung des Mietzinses und/oder der Nebenkosten während zweier Zinsperioden säumig bleibt oder
- b) über das Vermögen der Mieterin das Konkursverfahren eröffnet wird und der Masseverwalter nicht binnen vier Wochen nach Konkurseröffnung erklärt, dass er bereit ist, das Mietverhältnis auf Kosten der Konkursmasse zu den bisherigen Bedingungen fortzusetzen,
- c) ein Antrag auf Eröffnung eines Konkursverfahrens über das Vermögen der Mieterin mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird.

VI. Kautiön, Besicherung

Als Kautiön und Besicherung von Mietzinsrückständen und sonstigen Forderungen werden 0 Monatsmieten vereinbart. Diese ist entweder in Bar, in Form eines inländischen Sparbuches oder als Bankgarantie einer namhaften inländischen Bank nach allseitiger Unterfertigung des Vertrages binnen 14 Tagen beizubringen.

VII. Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt ist nach Beendigung des Mietvertrages in dem Zustand wie bei Vertragsbeginn übernommen an die Vermieterin zurückzugeben. Die Vermieterin ist im Falle von Abriss- und Entsorgungsaufgaben berechtigt, auf Kosten der Mieterin die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen.

VII. Rechtsnachfolger

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger über, sofern der Rechtsübergang nicht auf Grund des Gesetzes erfolgt, verpflichten sich die Parteien dieses Vertrages, die Rechte und Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

VIII. Untermietung

Die Mieterin ist nicht berechtigt ohne Zustimmung durch die Vermieterin, das Mietobjekt ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich einer dritten natürlichen oder juristischen Person weiterzugeben.

IX. Instandsetzungsarbeiten, bauliche Veränderungen

Die Mieterin ist ohne Zustimmung der Vermieterin nicht berechtigt, während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses an der mietgegenständlichen Liegenschaft bauliche Veränderungen durchzuführen.

X. Instandsetzungsarbeiten und Rückgabe

Die Mieterin ist verpflichtet, das Mietobjekt und das während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses auf ihre Kosten instand zu halten, notwendige Pflegearbeiten durchzuführen und bei Beendigung desselben, wenn dies vom Vermieter gefordert wird, in ordnungsgemäßem Zustand, jedoch unter Berücksichtigung der normalen Abnutzung, an den Vermieter zu übergeben.

Die notwendigen Versicherungen, insbesondere für allgemeine Haftungen ist entsprechend betrieblichen Erfordernissen in ausreichend deckender Höhe zu halten und von der Mieterin in ausreichender Höhe durchzuführen.

Für alle anderen Versicherungen (Maschinen, Betriebsausstattung, usw.) hat die Mieterin selbst zu sorgen und dafür keinerlei Ansprüche gegenüber dem Vermieter zu stellen.

XI. Abgaben

Alle diesen Mietvertrag betreffenden öffentlichen Abgaben hat die Mieterin zu bezahlen.

XII. Schriftform

Mündliche Nebenabreden bestehen nicht, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

XIII. Gerichtsstand

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird die örtliche Zuständigkeit der für Villach sachlich zuständigen Gerichte vereinbart.

XIV. Kosten

Die Kosten für die Errichtung und Durchführung dieses Vertrages trägt die Mieterin. Die Kosten einer etwaigen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt jeder Vertragspartner selbst.

XV. Verzichtserklärung

Die Parteien dieses Mietvertrages erklären hiemit, dass er für beide Teile ein Handelsgeschäft darstellt. Sie verzichten daher auf das Recht, den Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes oder wegen Irrtum anzufechten.

St. Jakob im Rosental, am 01.06.2023


Die Vermieterin

Die Mieter



T

PACHTVERTRAG



Verpächter:

Melinz Immobilien GmbH, Draublickweg 11, 9184 St. Jakob im Rosental
Vertreten durch: Martin Melinz
FN: 441166 z
UID: ATU70068302
Tel.: 04253 - 2552
Mobil: 0664/375 5825
Fax: 04253 - 2438
Email: office@melinz.com

Pächter:

Bauunternehmung GRANIT Gesellschaft m.b.H., Stichweg 3, 9400 Wolfsberg
Vertreten durch: Günther Tripolt
Mobil: 0664/814 8964
Email: wolfsberg@granit-bau.at

Inhalte des Vertrages:

- 1) Der Verpächter ist grundbücherlicher Eigentümer der Parzellen 1124/13 und 1124/16, KG: 75311, Maria Elend.
- 2) Die Teilflächen von ca. 2.500 m² der o.g. Parzellen sind Gegenstand dieses Pachtvertrages.
- 3) Das Teilgrundstück ist für Lagerplätze, Containeraufstellungen und zur Lagerung und Aufbereitung von ungefährlichen und nicht kontaminierten Baumaterialien vorgesehen (Altasphalt-Schalen).
- 4) Die behördlichen Genehmigungen für Ablagerungen bzw. alle gesetzlich dafür erforderlichen Unterlagen sind kostenfrei für den Verpächter vom Pächter selber zu organisieren.
- 5) Das Pachtverhältnis beginnt am 03.02.2025 und endet am 31.12.2026.
- 6) Bei der Räumung werden vom Pächter, die Flächen welche beansprucht wurden, so wiederhergestellt, wie sie angetroffen wurden.
- 7) Die Jahrespacht beträgt EUR 3.000,00 netto zzgl. 20% Mwst und ist jeweils im Vorhinein mit einem Zahlungsziel von 30 Tagen fällig. Die Vorschreibung der Pacht erfolgt mittels gesonderter Rechnung.
- 8) Änderungen zu diesem Vertrag sind nur in schriftlicher Form gültig.
- 9) Der beiliegende Plan ist Bestandteil des Pachtvertrages und stellt die vereinbarte Nutzungsfläche bildlich dar.

Für den Verpächter

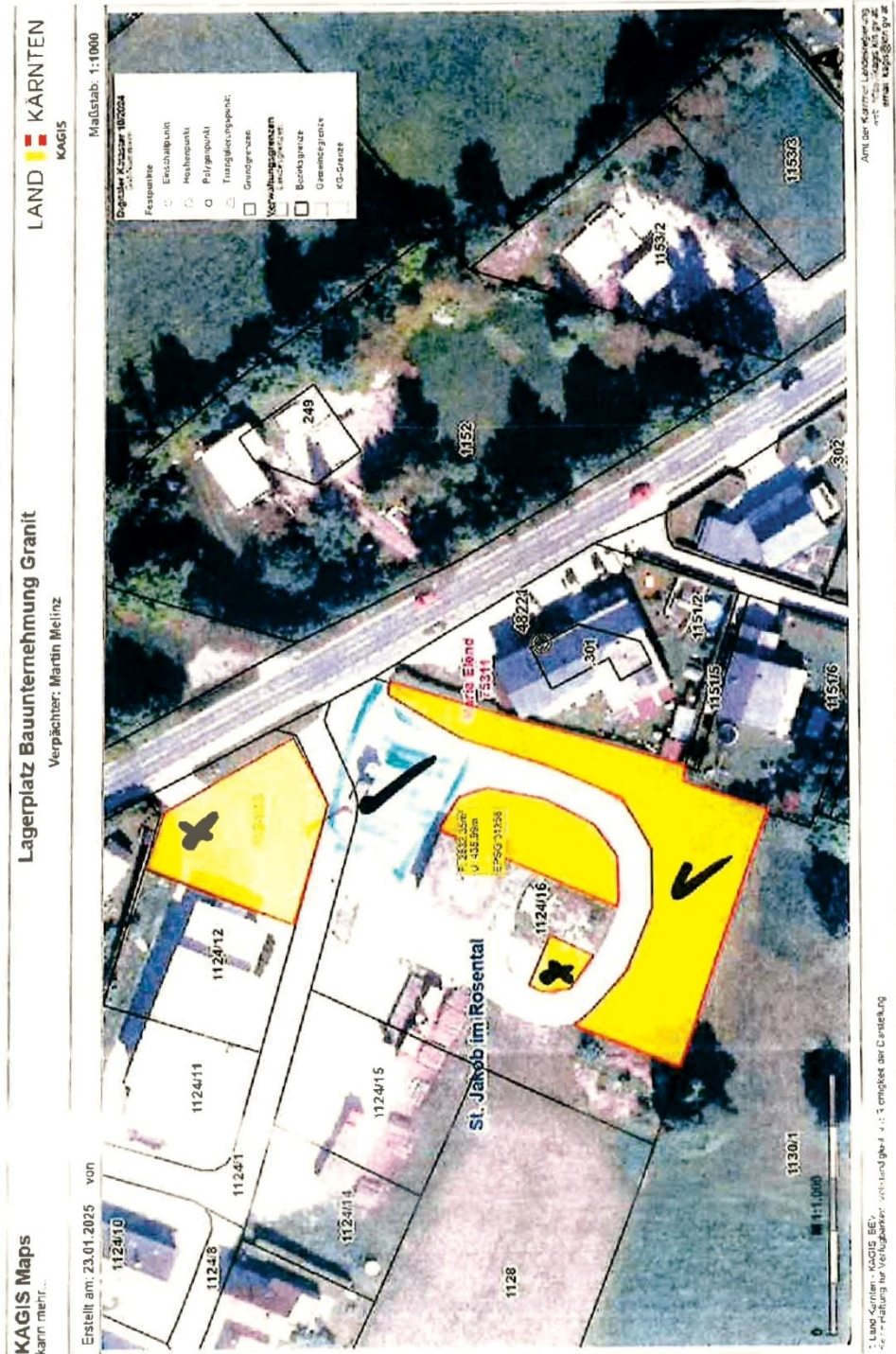
St. Jakob im Rosental, am 3.2.2025


Melinz
Immobilien GmbH
Langgert 11, A-9184 St. Jakob i. Ros.
Tel.: +43 4253 2552 Fax: +43 4253 2438
info@melinz.com UID-Nr. ATU 70068302

Für den Pächter

Wolfsberg, am 03.02.2025


BAUUNTERNEHMUNG GRANIT GRAZ
Bauunternehmung Granit Gesellschaft m.b.H.
Stichweg 3 • 9400 Wolfsberg
Tel.: 0664/814 8964 Fax: 0664/814 8968



6.6 Kontoauszüge Grundsteuerkonto

Verwaltungsgemeinschaft Villach
Meister-Friedrich-Strasse 4, 9500 Villach

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

Kontoblatt Kunde

Jahr: 2026

Person: 1202964, Melinz Immobilien GmbH, Draublickweg 11, 9184 St. Jakob im Rosental
Objekt: 1, EZ 1022 KG 75311 Maria Elend, 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/27519	21.05.2026	26.06.2026	Grundsteuer B Aufrollung laut Bescheid	1.258,50		1.258,50		
Gesamt							Anfangsstand	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen							1.258,50		1.258,50	1.258,50	
Konto							1.258,50		1.258,50	1.258,50	

Erstellt am 22.07.2026 07:38:37 von Christian Mente

Seite 1 von 1

6.8 Fotografische Dokumentation

Liegenschaft EZ 1022 KG 75311 Maria Elend

Ansicht von Norden



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Süden



Ansich von Nordosten

