

## SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

### Mag. Irene Kreschischnig

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte  
SACHVERSTÄNDIGE für Wohnhäuser, Baugründe  
Landwirtschaft, Wohnungseigentum, Parifizierungen  
9500 Villach, Kleinsattelstraße 43  
Tel. 0664/25 23 496 Fax. 0 42 42/333 00 8  
ATU Nr. 66928337  
e-mail: office@petritschhof.at



### Johann Kreschischnig

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
SACHVERSTÄNDIGER für Gebäude,  
Wohnungseigentum, Liegenschaften, Baugründe  
9500 Villach, Kleinsattelstraße 43  
Tel. 0 4242/333 00, oder 0664/521 11 66  
ATU Nr. 26818101

Geschäftszahl des  
BG Klagenfurt: 7 E 30/24 a

Villach, 20.9.2024

An das  
Bezirksgericht Klagenfurt  
Feldkirchner Straße 6  
9020 Klagenfurt

# Gutachten

gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG)

#### Exekutionssache

Betreibende Partei: ROOMS GmbH  
vertr. durch Dr. Gerd Mössler  
Rechtsanwalt  
St. Veiter Straße 27  
9020 Klagenfurt/Wörthersee

1. Verpflichtende Partei: Gerhard Bajzek  
Tarviser Straße 136  
9020 Klagenfurt/Wörthersee

2. Verpflichtende Partei: Mag. Iris Germ  
Tarviser Straße 136  
9020 Klagenfurt/Wörthersee

Wegen: € 200.495,16 s.A.

#### Gegenstand:

Liegenschaft EZ 514, GB 72142 Marolla  
Herbert-Strutz-Weg 10  
Herbert-Strutz-Weg 12

#### Eigentümerin:

Mag. Iris Germ 1/1



## **Ergebnis:**

**Der Verkehrswert der Liegenschaft  
EZ 514, GB 72142 Marolla  
beträgt rund € 416.000,--.**

**Die Belastung durch das Wohnungsgebrauchsrecht  
für Frau Sieglinde Germ  
wird mit € 171.000,-- bewertet.**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Allgemeine Daten.....	3
2. Grundlagen des Gutachtens.....	3 bis 5
3. Befund.....	6 bis 12
4. Bewertung.....	13 bis 18
5. Verkehrswert.....	19
6. Belastungen.....	20 bis 21

Beilagen: Grundbuchsauszug  
Übergabsvertrag vom 14.12.2016  
Lageplan  
Widmungsplan  
HORA-Pass  
Dienstbarkeitsvertrag  
Auskunft der Stadtplanung Klagenfurt  
Baubescheide, Grundrisse  
Auskunft der Abteilung Abgaben Klagenfurt  
Fotodokumentation

# 1. **Allgemeine Daten**

<b>Auftraggeber</b>	Bezirksgericht Klagenfurt mit Beschluss vom 17.6.2024 7 E 30/24 a-6
<b>Auftrag an</b>	SV Mag. Irene Kreschischnig
<b>Liegenschaft</b>	<b>Bewertung der Liegenschaft</b> <b>EZ 514, GB 72142 Marolla</b> <b>Herbert-Strutz-Weg 10 und 12</b>
<b>Stichtag</b>	30.7.2024 (Tag der Befundaufnahme)

# 2. **Grundlagen des Gutachtens**

## 2.1 Allgemeines

Das Gutachten ist zur gerichtlichen Verwendung bestimmt.  
Jede andere Verwendung ist an die Zustimmung der Verfasserin gebunden.

Eine Kontrolle der Grenzpunkte wurde nicht vorgenommen.

Der Bau- und Erhaltungszustand der Objekte wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Untersuchungen des Bauzustandes, der Qualität der Installationen und der technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Auf sichtbare Bauschäden wurde im Gutachten hingewiesen.

Energieausweis vom 9.5.2022

### **ESG und Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung**

Dem „E“ in ESG, also den ökologischen Faktoren, wird in Bezug auf das Langfristziel Klimaneutralität bis 2050 der größte Effekt eingeräumt. Die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch geeignete Schritte wie eine energetische Gebäudesanierung ist deshalb eine der erfolgversprechendsten Maßnahmen in der Immobilienwirtschaft. Doch wie misst man den Ausstoß eines Gebäudes, um durch einen Vorher-Nachher-Vergleich den tatsächlichen Erfolg bewerten zu können. In puncto effizienter Berechnungsmodelle steht die Branche noch am Beginn.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Mehrwert von ESG- oder Nachhaltigkeitskriterien sich in zwei Dimensionen niederschlagen kann. Einerseits in der Immobilienqualität an sich – dem verwendeten Material, der Lage, der Konzeption, Resilienz und Flexibilität. Dies kann sich in guter Nutzbarkeit, geringen Betriebskosten und einer langen Restnutzungsdauer niederschlagen und somit den Wert der Immobilie erhöhen.

### **Einsichtnahme in den Verdachtsflächenkataster:**

Ergebnis für:

---

Bundesland	Kärnten
Bezirk	Klagenfurt
Gemeinde	Klagenfurt am Wörthersee
Katastralgemeinde	Marolla (72142)
Grundstück	.391 463/5 478/3

---

Information:

---

Die Grundstücke .391 463/5 478/3 in Marolla (72142) sind derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

### **HORA-Pass (siehe Beilagen)**

Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

Einschätzung von 8 verschiedenen Naturgefahren

## **2.2 Befundaufnahme**

Die Befundaufnahme der Liegenschaft erfolgte am 30.7.2024 von 11 Uhr bis 13 Uhr in Anwesenheit von Herrn Rechtsanwalt Dr. Gerd Mössler, Herrn Rechtsanwalt Mag. Martin Schiestl, Herrn Gerhard Bajzek und SV Mag. Irene Kreschischnig.

## **2.3 Erhebungen bzw. Auskünfte, Unterlagen**

- Auszug aus dem Grundbuch vom 17.6.2024
- Übergabevertrag vom 14.12.2016
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Stadt Klagenfurt
- schriftliche Auskunft der Stadtplanung Klagenfurt, Mag. Oberwald
- Dienstbarkeitsvertrag vom 5.4.2011
- Energieausweis vom 9.5.2022
- Anfrage beim Magistrat Klagenfurt hinsichtlich offener Abgaben
- Katasterpläne
- Digitale Katastralmappe
- Gefahrenzonenplan
- Verdachtsflächenkataster
- Hora-Pass
- Digitalfotos
- Vergleichspreissammlung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
- Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung, 7.Auflage 2017“
- Ross-Brachmann-Holzner „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“
- Ausbildungsunterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz-Wien
- Nutzungsdauerkatalog 2020, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Landesverband Steiermark

## **2.4 Offene Abgaben**

Laut Auskunft des Magistrates Klagenfurt, Abteilung Abgaben, sind die Grund- und Hausabgaben bezahlt. Der Müllbescheid wurde übermittelt

## 3. Befund

### 3.1 Allgemeines

Die Liegenschaft befindet sich im Stadtgebiet von Klagenfurt im Stadtteil Annabichl, nördlich bzw. südlich der Josef-Sablatnig-Straße, die als Brücke ober der Liegenschaft vorbeiführt.

In unmittelbarer Nähe sind einige infrastrukturelle Einrichtungen vorhanden. Die Entfernung bis ins Zentrum von Klagenfurt beträgt 2 km, bis zur Autobahnanschlussstelle Klagenfurt Nord sind es ebenfalls 2 km.

### 3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Das Wohnhaus wird von Frau Sieglinde Germ bewohnt (Wohnungsgebrauchsrecht)

### 3.3 Grundstücke

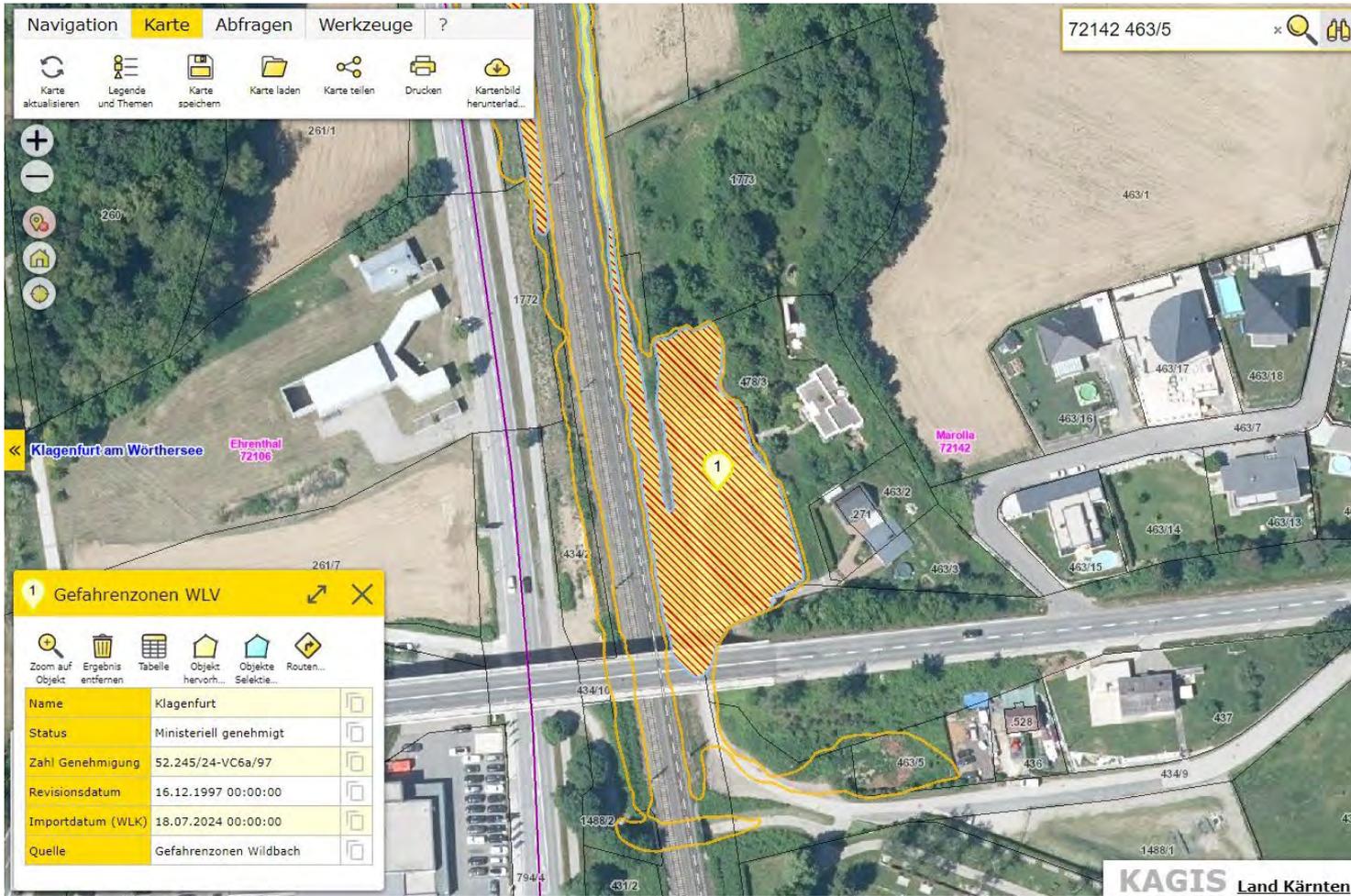
Das Grundstück 478/3 mit 3270 m<sup>2</sup> ist mit dem Wohnhaus und dem Glashaus bebaut. Gst. .391 mit 96 m<sup>2</sup> ist mit den Nebengebäuden bebaut.

Diese beiden Grundstücke sind als Grünland-Garten gewidmet.

Das Grundstück 463/5 mit 620 m<sup>2</sup> auf der anderen Seite der Straße ist eine Wiese, die zum Pflanzenanbau verwendet wurde, dieses Grundstück ist als landwirtschaftliche Nutzfläche gewidmet.

*Laut Auskunft der Stadtplanung Klagenfurt, Herr Mag. Oswald, weisen die Grundstücke 478/3 und .391 die Flächenwidmung „Grünland-Gärtnerei“ auf. Hier ist die Errichtung von jenen Gebäuden und baulichen Anlagen zulässig, welche für den Betrieb einer Gärtnerei erforderlich und spezifisch sind. In diesem funktionalen Zusammenhang kann auch ein Wohnhaus errichtet (zB für den Betriebsinhaber oder für Mitarbeiter des Betriebes) bzw. das bestehende erweitert oder umgebaut werden.*

Der westliche, ebene Teil der Liegenschaft befindet sich in der rot-gelben Gefahrenzone bzw. im HQ 100 des Walddorfer Baches, woraus sich Nutzungseinschränkungen ergeben (Auskunft AKL Abt.12 – Amt für Wasserwirtschaft) – siehe nächste Seite.



**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Herbert-Strutz-Weg 10

KARTENDETAILS  
**Hochwasserrisikozonierung**

Legende & Infos anzeigen

zurück zum Suchergebnis

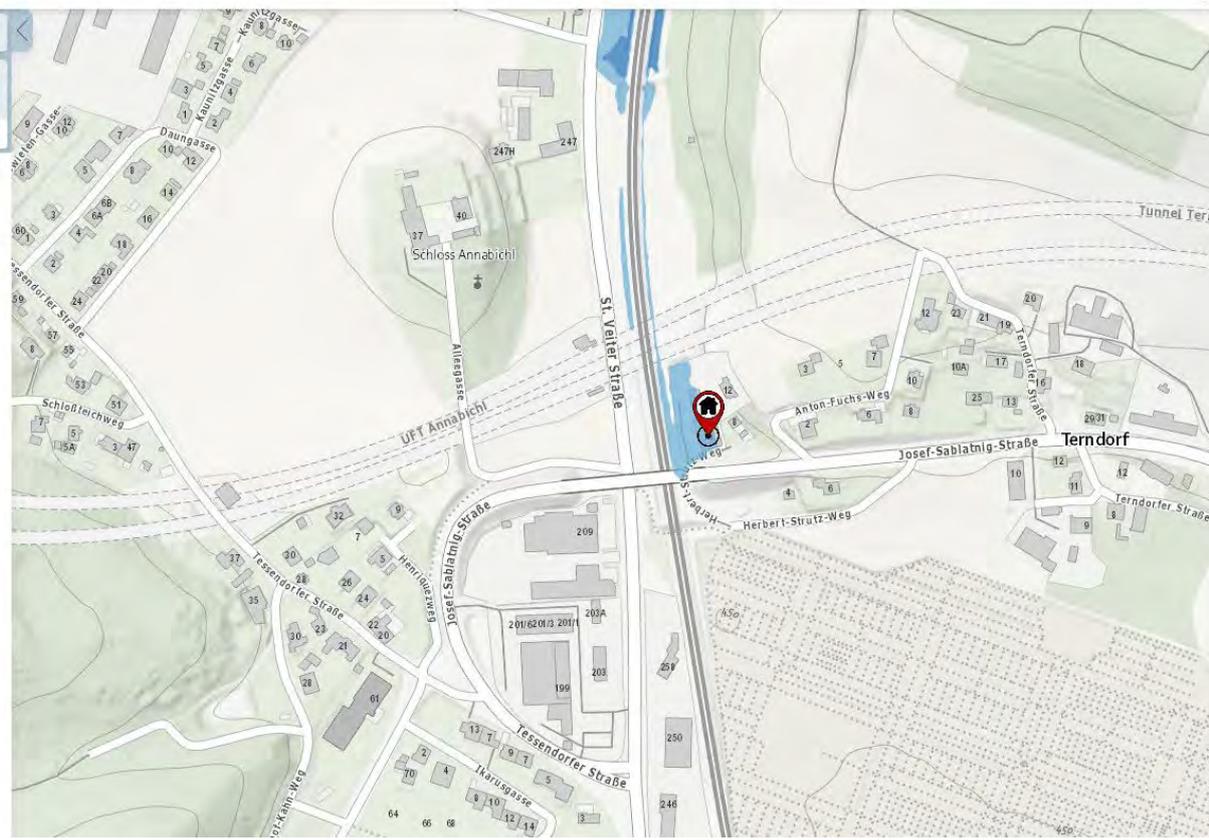
Herbert-Strutz-Weg 10, 9020 Klagenfurt am Wörthersee  
46,65474°N/14,31437°E  
Seehöhe: 451 m

**Hochwasserrisikozonierung**  
Mittlere Gefährdung  
Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich

Link zum Landes-GIS

HORA 3D für diese Adresse öffnen

HORA-Pass - Auswerterradius: 500 m  
10 m 500 m



### 3.4 Belastungen

#### Im Grundbuch eingetragen

C-LNr. 15a - Dienstbarkeit Gehen und Fahren

über 478/3 für 43/2

Es handelt sich um das südöstliche angrenzende Grundstück.

(Dienstbarkeitsvertrag siehe Beilage)

C-LNr. 19a – Wohnungsgebrauchsrecht für Johann Otto Germ (verstorben) und Sieglinde Germ, geb. 23.1.1945 (Bewertung siehe Seiten 21 und 22)

21a – Pfandrecht

22b – Pfandrecht

23a – Pfandrecht

24a – Versteigerungsverfahren

#### Nicht im Grundbuch eingetragen

Die beiden Röhren des Ehrentalerbergtunnels führen unmittelbar nördlich der Liegenschaft unter der Erde vorbei.



Westlich der Liegenschaft führt die Bahnstrecke St. Veit/Glan – Klagenfurt vorbei.

Die Liegenschaft befindet sich in der Sicherheitszone des Flughafens Klagenfurt (A2-Blatt).

### **Anschlüsse**

Die Abwässer werden in das Kanalnetz der Stadt Klagenfurt geleitet.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Klagenfurt.

Stromanschluss der Kärnten Netz.

Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße.

## **3.5 Gebäude**

### **Gewächshaus**

In den 60er Jahren wurde auf der Liegenschaft ein Gewächshaus und eine Beheizung errichtet.

- Baubescheid „Errichtung einer Ölfeuerungsanlage“ vom 7.11.1960
- Benützungsbewilligung vom 18.7.1962  
„Errichtung einer Ölfeuerungsanlage und eines Gewächshauses“
- Baubescheid vom 11.3.1963 „Errichtung eines Zubaus zum Gewächshaus“

### **Gewächshaus**

Bauweise:                      Betonfundament  
                                         Glas-Metall-Holzbauweise in 4 Schiffen  
Maße: 13,50 m x 33,20 m

### **Altes Nebengebäude 1**

Das ehemalige Wohngebäude (Bauzeit unbekannt) ist abbruchreif (Dach und Decken schadhaft, Doppelkastenfenster).

### **Altes Nebengebäude 2**

Das zweite, dahinter liegende Gebäude hat im Keller die große Ölzentralheizung „CTC“, Baujahr: 1970, mit einem Tank (1.400 l).

### Wohnhaus

- Baubescheid der Stadt Klagenfurt vom 11.10.1978, Zl. 18860/78  
„Errichtung eines Wohnhauses“
- Änderungsbescheid vom 18.9.1979
- Benützungsbewilligung vom 27.7.1983
- Energieausweis vom 9.5.2022

Das Wohnhaus wurde eingeschossig 1979/80 in den Hang gebaut, dass das Erdgeschoß von Westen und das Obergeschoß von Norden und Süden ebenerdig begangen werden kann.

Das Erdgeschoß ist in den Hang gebaut, der hintere Teil ist nicht ausgebaut („nicht unterkellert“).

Das Haus ist mit einem Flachdach abgedeckt.

<u>Mauerwerk:</u>	EG: Sichtbeton OG: Mantelbeton
<u>Decken:</u>	Stahlbetondecken
<u>Stiege:</u>	halbgewendelte Podeststiege in Stahlbeton
<u>Fenster:</u>	PVC-Thermofenster und -balkontüren, Rollläden
<u>Türen, Eingangstür:</u>	Holztüren aus der Bauzeit
<u>Heizung:</u>	Fußbodenheizung in allen Wohnräumen beheizt mit der Öl-Zentralheizung vom Nebengebäude Warmwasser-Boiler „AE“
<u>Installationen:</u>	Die Wasser-, Abwasser-, Heizungs- und Elektro- installationen stammen aus der Bauzeit (70/80er Jahre) und wurden teilweise im Bereich der Anschlüsse erneuert, sie sind daher über 40 Jahre alt. Die Steig- leitungen stammen aus der Bauzeit.

### 3.6 Raumverteilung

#### Erdgeschoß

Die Räume im EG sind leicht feucht.

Der Eingang erfolgt über einige Stufen und eine Holzhaustüre in den

Vorraum Fliesenboden, Fußbodenheizung

Gästezimmer Fenster

Gästebad Dusche, WC, Waschbecken

Büro Fliesen, Fußbodenheizung

Ausgangsstiege mit Lichtkuppel in das Obergeschoß mit Metallgeländer

#### 1. Obergeschoß

Holztüre mit Glaseinlage

Wohnraum Fliesenboden, Fußbodenheizung

offener Kamin,

Ausgang auf die südliche Terrasse

verschiedene Raumhöhen

Küche Fliesenboden, Küche ca. 20 Jahre alt

Bad 1 Badewanne, Waschbecken, Bidet

Bad 2 Dusche, WC, Waschbecken

Schlafzimmer Fenster

#### Offene Garage in Sichtbeton

Säulen und Decke in Sichtbeton, Technikraum

#### Außenanlagen

Automatisches Einfahrtstor, Pool, Gartengestaltung, Aufgangsstiege,

Terrasse

Als wertbestimmende Merkmale sind zu nennenPositiv

- wenig

Negativ

- Lärm (Bahn, Straße)

- Öl-Zentralheizung veraltet

- Widmung „Gärten“

**3.7 Berechnung der verbauten Fläche**Wohnhaus

Erdgeschoß      12,00 m x 6,20 m =      74,40 m<sup>2</sup>      **rund 75 m<sup>2</sup>**

1.Obergeschoß      16,95 m x 10,55 m =      178,83 m<sup>2</sup>

- 1,80 m x 6,00 m =      10,80 m<sup>2</sup>

+ 6,00 m x 1,20 m =      7,20 m<sup>2</sup>

175,23 m<sup>2</sup>      **rund 176 m<sup>2</sup>**

## 4. Bewertung

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft.

In § 2 Abs. 2 und 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

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

Der Verkehrswert sollte so bemessen sein, dass die Liegenschaft in einer angemessenen Zeit, bei einem den Gegebenheiten jeweils angepassten Interessentenkreis, veräußert werden kann.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Liegenschaften wie der vorliegenden das Sachwertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Eine **Ertragswertermittlung** wäre in diesem Fall nicht zielführend, da es sich nicht um ein Ertragsobjekt handelt.

Deshalb erfolgt die Bewertung im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) nach dem Sachwertverfahren (beinhaltet das Vergleichswertverfahren).

## 4.1 Sachwert

Im Sachwertverfahren (§ 6) ist der Wert der Sache **durch Zusammenzählen des Bodenwertes, des Bauwertes und sonstiger Bestandteile** zu ermitteln (Sachwert).

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert (nach dem Vergleichswertverfahren, § 4 LBG) durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussender Umstände durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen ist.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten technischen und wirtschaftlichen Wertminderung.

Der Herstellungswert wird auf Basis der verbauten Flächen ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross'schen Abschreibung Berücksichtigung.

Die Empfehlungen für Herstellungskosten 2023 wurden im Heft „Sachverständige“ 3/2023 veröffentlicht.

Die Ansätze werden in die Ausstattungsqualität: „normal“ „gehoben“ und „hochwertig“ unterteilt. In den Herstellungskosten enthalten sind Bauwerkskosten, die bauliche Aufschließung, Planungs- und Projektnebenleistungen und die Umsatzsteuer.

Bei nichtunternehmerischer Nutzung einer Liegenschaft bzw. bei Liegenschaften, die nicht der Ertragserzielung dienen – was bei der gegenständlichen Liegenschaft zutrifft - werden die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung als Bruttobeträge, inklusive Umsatzsteuer, zum Ansatz gebracht.

## 4.2 Bodenwert

Im Rahmen der durchgeführten Vergleichspreisenerhebungen konnten folgende Rechtsgeschäfte in zeitlicher und räumlicher Nähe zur Bildung eines Vergleichspreises ermittelt werden:

GB	TZ/Jahr	Gst.Nr.	Fläche	EUR / m <sup>2</sup>
1.) Marolla	10667/2019	1546/12	733 m <sup>2</sup>	€ 126,48/m <sup>2</sup>
2.) Marolla	4783/2019	1546/11	732 m <sup>2</sup>	€ 145,00/m <sup>2</sup>
3.) Marolla	5464/2020	1546/14	852 m <sup>2</sup>	€ 156,00/m <sup>2</sup>
4.) Marolla	7570/2021	1648/7	1.137 m <sup>2</sup>	€ 96,75/m <sup>2</sup>
5.) Marolla	6342/2020	1648/8	788 m <sup>2</sup>	€ 117,39/m <sup>2</sup>
6.) Marolla	181/2021	1680/7	807 m <sup>2</sup>	€ 127,63/m <sup>2</sup>
7.) Marolla	11934/2020	1698/5	1.135 m <sup>2</sup>	€ 91,07/m <sup>2</sup>
8.) Blasendorf	9900/2023	471/3	800 m <sup>2</sup>	€ 162,50/m <sup>2</sup>
9.) Blasendorf	1839/2023	557/3	1.137 m <sup>2</sup>	€ 169,74/m <sup>2</sup>
10.) St. Thomas	3918/2023	443	1.569 m <sup>2</sup>	€ 126,83/m <sup>2</sup>
11.) Hörtendorf	2571/2023	100	3.410 m <sup>2</sup>	€ 146,63/m <sup>2</sup>
12.) Marolla	1603/2021	311/20,311/21	12.475 m <sup>2</sup>	€ 130,00/m <sup>2</sup>
13.) Ehrenthal	7493/2021	282/28	893 m <sup>2</sup>	€ 307,95/m <sup>2</sup>
14.) Ehrenthal	5282/2024	296/15,296/16 296/17	864 m <sup>2</sup>	€ 262,73/m <sup>2</sup>
15.) Ehrenthal	4836/2024	296/18,296/19, 296/20,296/21 296/22, 296/23	1.603 m <sup>2</sup>	€ 261,32/m <sup>2</sup>
16.) Ehrenthal	4840/2023	300/19	728 m <sup>2</sup>	€ 267,86/m <sup>2</sup>
17.) Ehrenthal	2726/2020	325/5	250 m <sup>2</sup>	€ 168,00/m <sup>2</sup>
18.) Ehrenthal	7166/2021	.279,754/2, 761/1	2.625 m <sup>2</sup>	€ 83,81/m <sup>2</sup>
19.) Ehrenthal	11086/2021	774/5	458 m <sup>2</sup>	€ 192,14/m <sup>2</sup>
20.) Marolla	2915/2024	280/19	2.984 m <sup>2</sup>	€ 185,00/m <sup>2</sup>
21.) Marolla	4205/2024	46/13	444 m <sup>2</sup>	€ 337,84/m <sup>2</sup>

Für die als Gärten gewidmete Fläche, die nur mit zweckentsprechenden Gebäuden bebaut werden darf und in der rot/gelben Überschwemmungszone liegt, kann unter Zugrundelegung der oben angeführten Vergleichspreise und nach Berücksichtigung der Zu- und Abschläge € 80,--/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt werden.

Für das südlich der Brücke/Straße gelegene und als landwirtschaftliche Nutzfläche gewidmete Grundstück 463/5 werden davon 25 % (€ 20,--/m<sup>2</sup>) zugrunde gelegt.

Gst. .391	Widmung „Gärten“	96 m <sup>2</sup>			
Gst. 478/3	Widmung „Gärten“	<u>3270 m<sup>2</sup></u>			
		3366 m <sup>2</sup>	á € 80,--	€	269.280,--
Gst. 463/5	Widmung „LN“	620 m <sup>2</sup>	á € 20,--	€	<u>12.400,--</u>
				€	281.680,--
<b><u>Bodenwert rund</u></b>				<b>€</b>	<b><u>282.000,--</u></b>



**4.4. Außenanlagen**

Nebengebäude 1 und 2	ohne Wert
Glashaus	ohne Wert
Offene Garage, Einfahrtstor, Gartengestaltung, Pool	
5 % der Herstellungskosten (€ 24.120,--)	<b><u>rund € 24.000,--</u></b>

**4.5 Zusammenstellung**

Bodenwert		€ 282.000,--
Gebäudewert		
Wohnhaus	€ 183.000,--	
Garage, Außenanlagen	<u>€ 24.000,--</u>	<u>€ 207.000,--</u>
<b>Sachwert</b>		<b><u>€ 489.000,--</u></b>

## 5. V e r k e h r s w e r t

Gemäß § 7 des LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Da im Allgemeinen der Sachwert (Summe Grund- und Bauwert) nicht dem Verkehrswert entspricht und um den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Realitätenmarkt Rechnung zu tragen, wird vom Sachwert der Liegenschaft ein Abschlag von 15 % vorgenommen, um zum Verkehrswert zu gelangen.

### Begründung:

Diese Liegenschaft befindet sich in ungünstiger Lage (Straße, Brücke, Bahn, Hanglage, Tunnelröhren) kann nur für Gärtnereizwecke bebaut werden, es stehen mehrere abbruchreife Gebäude darauf (Nebengebäude, Glashaus) und ist überdies mit einem Wohnrecht belastet.

Daher:

Sachwert	€	489.000,--
abzüglich 15 %	€	<u>73.350,--</u>
	€	415.650,--

### **Der Verkehrswert der Liegenschaft**

**EZ 514, GB 72142 Marolla**

**beträgt rund € 416.000,--.**

## 6. Belastungen

### Wohnungsgebrauchsrecht

Im Übergabsvertrag vom 14.12.2016 unter Pkt. III hat sich der Übergeber, Herr Johann Otto Germ, für sich und seine Frau Sieglinde Germ, geb. 23.1.1945, das lebenslängliche und unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht (ohne Betriebskosten) an sämtlichen Räumen im Haus Herbert-Strutz-Weg 10-12, 9020 Klagenfurt zurückbehalten und zwar:

im Erdgeschoß: Windfang, Diele/Garderobe, Büro, Zimmer, Sanitärbereich im WC, Schutzraum, Stiegenaufgang, EG ohne Schutzraum ca. 46 m<sup>2</sup> (gesamt inkl. Schutzraum ca. 57 m<sup>2</sup>)

im Obergeschoß: offener Wohn-Essbereich mit Kaminzimmer, Wohnzimmer, Wintergarten, Essbereich und Küche, Speis, Arbeitszimmer, Vorraum mit Zugang zu Schlafzimmer, Bad, Toilette und Kinderzimmer, Balkon beim Kinderzimmer, Terrasse beim Essbereich; OG gesamt ca. 136 m<sup>2</sup> und Balkon und Terrasse

Außenflächen: Außenstiege mit Zugang zum Haus, zwei überdachte Parkplätze neben Stiegenaufgang, das Haus umgebene Gartenanlage mit Pool

Das Wohnungsgebrauchsrecht wird über die erzielbare Miete der zu nutzenden Wohnfläche (im Erdgeschoß) berechnet.

Nicht hinzugerechnet wird die Keller- und Garagenfläche, diese sind Nebenräume und gehören nicht zur Wohnnutzfläche.

Der Richtwert für Mietwohnungen für Kärnten beträgt ab 1.4.2023 € 7,80/ m<sup>2</sup>, für die hochwertige Wohnqualität mit Pool und großem Garten werden 10 % hinzugerechnet, dies ergibt rund € 8,60 /m<sup>2</sup>

Die Wohnfläche beträgt:

57 m<sup>2</sup>

136 m<sup>2</sup>

193 m<sup>2</sup> x € 8,60 = € 1.659,80 x 12 Monate = € 19.917,60

Nach der Leibrententafel von 2020/2022 des Statistischen Zentralamtes beträgt der Vervielfältiger bei einer 4%igen Verzinsung und dem Alter einer Frau von 79 Jahren **8,592**.

€ 19.917,60 x 8,592 = € 171.132,02

rund € 171.000,--

**Die Belastung durch das Wohnungsgebrauchsrecht  
für Frau Sieglinde Germ  
an der Liegenschaft EZ 514, GB 72142 Marolla  
wird mit € 171.000,-- bewertet.**

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72142 Marolla  
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

EINLAGEZAHL 514

\*\*\*\*\*  
 \*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
 \*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 2 \*\*\*  
 \*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
 \*\*\*\*\*

Letzte TZ 3921/2024

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.391	Bauf.(10)	96	
463/5	Landw(20)	620	
478/3	GST-Fläche	3270	
	Bauf.(10)	536	
	Sonst(50)	2734	Herbert-Strutz-Weg 10 Herbert-Strutz-Weg 12
GESAMTFLÄCHE		3986	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(20): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Dauerkulturanlagen oder Erwerbsgärten)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

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

- 1 a 9644/1965 10272/1965 10207/1965 11280/1965 Sicherheitszone  
Flughafen Klagenfurt Gst 463/5 478/2 478/3 .391 .548
- 4 a 4760/1996 Anmeldungsbogen gem § 13 LTG 1996-04-23 Zuschreibung  
Teilfläche(n) Gst 284/2 aus EZ 655, Einbeziehung in Gst .218/2
- 7 a 8588/2000 Anmeldungsbogen 2000-01-25 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst :  
1493/1 aus EZ 269, 478/1 aus EZ 16 GB 72106 Ehrenthal, Einbeziehung  
in Gst 434/2
- b gelöscht
- 9 a gelöscht

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

- 2 ANTEIL: 1/1  
Mag. Iris Germ  
GEB: 1971-03-26 ADR: Tarviser Straße 136, Klagenfurt am Wörthersee 9020  
a 7108/2017 Übergabsvertrag 2016-12-14 Eigentumsrecht

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

- 15 a 4243/2011  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens  
gem Dienstbarkeitsvertrag 2011-04-05  
über Gst 478/3 für Gst 463/2
- 19 a 7108/2017  
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT  
gem III. Übergabsvertrag 2016-12-14 für  
Johann Otto Germ geb 1936-12-07  
Sieglinde Germ geb 1945-01-23  
b 10188/2018 VORRANG von LNR 21 vor 19

- 21 a 10188/2018 Pfandbestellungsurkunde 2018-09-27  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 560.000,--  
 für BKS Bank AG (FN 91810s)
- c 10188/2018 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 959 KG 72142 Marolla C-LNR 5  
 EZ 514 KG 72142 Marolla C-LNR 21
- d 10188/2018 VORRANG von LNR 21 vor 19
- 22 b 2649/2024 IM RANG 506/2024  
 PFANDRECHT vollstr EUR 45.130,--  
 samt Z je aus EUR 50.130,-- von 8,58 % vom 19.11. bis  
 31.12.2022, 11,08 % vom 1.1. bis 30.6.2023, 12,58 % vom  
 1.7. bis 23.7.2023, je aus EUR 45.130,-- von 12,58 % vom  
 24.7. bis 31.12.2023, sowie 9,2 % über dem jew  
 Basiszinssatz (Vertragsabschluss 11.11.2022), das sind seit  
 1.1.2024 13,08 % der Kosten von 4.323,81 samt 4 % Z seit  
 9.11.2023, Kosten EUR 1.684,56 1.603,91 für  
 Veladzic & Co KG (FN 362877v) (7 E 6/24x)
- c 2649/2024 Simultan haftende Liegenschaften EZ 514 960
- 23 a 2961/2024  
 PFANDRECHT vollstr EUR 56.540,12  
 8,58% Z aus EUR 43.316,24 ab 2022-08-10 bis 2022-12-31  
 11,08 Z aus EUR 43.316,24 ab 2023-01-01 bis 2022-07-28  
 12,58% Z aus EUR 43.316,24 ab 2023-07-01 bis 2022-07-28  
 13,08% Z aus EUR 43.316,24 ab 2024-01-01  
 8,58% Z aus EUR 13.223,88 ab 2022-11-30 bis 2022-12-31  
 11,08% Z aus EUR 13.223,88 ab 2023-07-01 bis 2023-06-30  
 12,58% Z aus EUR 13.223,88 ab 2023-07-01 bis 2023-12-31  
 13,08% Z aus EUR 13.223,88 ab 2024-01-01  
 Kosten EUR 4.353,90 samt 4% Z ab 2024-02-01  
 für OVEN Bau GmbH (FN 233748y)  
 11 E 1802/24v
- b 2961/2024 Simultanhaftung mit EZ 514 KG 72142 Marolla
- 24 a 3921/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von EUR 220.495,16  
 zzgl 4% Z aus EUR 138.875,20 seit 2022-06-11  
 zzgl 4% Z aus 13.290,00 seit 2022-07-14  
 zzgl 4% Z aus 68.329,96 seit 2022-11-23  
 Kosten EUR 16.833,93 zzgl 4% Z seit 2024-01-17  
 Kosten EUR 2.363,78  
 7 E 30/24a

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

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

# LANKER & PARTNER

WAAGPLATZ 6, 9020 KLAGENFURT A.W.  
HONORARKONTO: BKS BANK AG KTO. NR. 100-400014; BLZ 17000  
ANDERKONTO: BKS BANK AG KTO. NR. 100-400006; BLZ 17000  
ADVM-Code P730310 UID ATU67048679

TEL.: 0463 / 50 40 40 FAX.: 0463 / 50 40 40 40 ✉ office@lanker.at www.lanker.at

---

## ÜBERGABSVERTRAG

L  
A  
N  
K  
E  
R  
  
§  
  
O  
B  
E  
R  
G  
A  
N  
T  
S  
C  
H  
N  
I  
G

abgeschlossen zwischen

1. Herrn **Johann Otto GERM**, SVNR 3109 071236  
Herbert-Strutz-Weg 10-12, 9020 Klagenfurt am Wörthersee,  
als

**ÜBERGEBER**  
einerseits

und dessen Tochter

2. Frau **Mag. Iris GERM**, SVNR 2030 260371  
Tarviser Straße 136, 9020 Klagenfurt am Wörthersee  
als

**ÜBERNEHMERIN**  
andererseits

unter Beitritt von:

3. Frau **Sieglinde GERM**, SVNR 1461 230145  
Herbert-Strutz-Weg 10-12, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

wie folgt:

## PRÄAMBEL

Die Vertragsteile möchten zunächst den Grund für den gegenständlichen Übergabsvertrag erläutern, damit später auch für den Fall von erbrechtlichen Auseinandersetzungen klargestellt ist, dass Ansprüche nicht bzw. nur im geringen Maß möglich und zulässig sind.

Herr Johann Otto Germ und seine Ehefrau Sieglinde Germ sind Gesellschafter der Blumen Germ GmbH. Die Blumen Germ GmbH ist jedoch in finanziellen Schwierigkeiten (bilanzmäßige Überschuldung) und sind, wie aus dem Grundbuchstand ersichtlich, Pfandrechte vorhanden, die durch die Liegenschaft EZ 514 KG Marolla besichert sind, jedoch aus eigenem nicht abgedeckt werden können.

Herr Johann Otto Germ möchte festgestellt wissen, dass die Blumen Germ GmbH aus seiner Sicht völlig unverschuldet in die Situation der bilanzmäßigen Überschuldung geraten ist.

Frau Mag. Iris Germ hat sich als Tochter jedoch bereit erklärt ihre Eltern zu unterstützen und durch Übernahme von Geschäftsanteilen sowie der Geschäftsführung an der Blumen Germ GmbH und durch Erreichung einer neuen Kreditfinanzierung bzw. Umschuldung an die Raiffeisenbank Radenthein-Bad Kleinkirchheim eine Insolvenz sowie Versteigerung der Liegenschaft EZ 514 KG Marolla zu verhindern.

Ohne diese Unterstützung und Initiative der Frau Mag. Iris Germ wäre die Aufrechterhaltung des Betriebes und der Liegenschaft nicht möglich.

Die Vertragsteile stellen daher fest, dass die Geschäftsanteile an der Blumen Germ GmbH derzeit keinen wesentlichen Wert aufweisen und auch die Liegenschaft durch die vorhandenen Hypothekarverbindlichkeiten überbelastet ist.

I.

DERZEITIGE SACH- UND RECHTSLAGE:

1.

Der Übergeber ist aufgrund der Einantwortungsurkunde vom 10.05.1957 grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 514 KG 72142 Marolla, BG Klagenfurt, bestehend aus den Grundstücken .391 Baufl (10), 463/5 Landw (10) und 478/3 Baufl (10) und Landw (20) im Gesamtausmaß von 3.986 m<sup>2</sup> mit dem darauf befindlichen Wohnhaus Herbert-Strutz-Weg 10-12, 9020 Klagenfurt am Wörthersee.

Diese Liegenschaft stellt sich im Grundbuch wie folgt dar:

KATASTRALGEMEINDE 72142 Marolla EINLAGEZAHL 514  
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 9070/2016

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.391	Bauf.(10)	96	Herbert-Strutz-Weg 12
463/5	Landw(20)	620	
478/3	GST-Fläche	3270	
	Bauf.(10)	536	
	Landw(20)	2734	Herbert-Strutz-Weg 10
GESAMTFLÄCHE		3986	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(20): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Dauerkulturanlagen oder Erwerbsgärten)

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

- 1 a 9644/1965 10272/1965 10207/1965 11280/1965 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst 463/5 478/2 478/3 .391 .548
- 4 a 4760/1996 Anmeldungsbogen gem § 13 LTG 1996-04-23 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 284/2 aus EZ 655, Einbeziehung in Gst .218/2
- 7 a 8588/2000 Anmeldungsbogen 2000-01-25 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst : 1493/1 aus EZ 269, 478/1 aus EZ 15 GB 72106 Ehrenthal, Einbeziehung in Gst 434/2
- b gelöscht
- 9 a gelöscht

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

- 1 ANTEIL: 1/1
- Johann Otto Germ
- GEB: 1936-12-07 ADR: Herbert-Strutz-Weg 10-12, Klagenfurt 9020
- a 6526/1957 Einantwortungsurkunde 1957-05-10 Eigentumsrecht
- b 4142/1998 Berichtigung des Vornamens
- d 4310/2006 Adressenänderung

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

14 b 14508/2001 IM RANG 9250/2001 Pfandurkunde 2001-07-24  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 726.700,--  
 für HYPO ALPE-ADRIA-BANK AG  
 e 2439/2008 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 959

15 a 4243/2011  
 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens  
 gem Dienstbarkeitsvertrag 2011-04-05  
 über Gst 478/3 für Gst 463/2

16 a 4412/2014 Urteil 2011-07-19  
 PFANDRECHT vollstr. EUR 11.922,53  
 8 % Z aus EUR 2.827,88 ab 02.01.2006  
 8 % Z aus EUR 2.120,91 ab 02.01.2007  
 8 % Z aus EUR 743,63 ab 02.01.2007  
 8 % Z aus EUR 743,63 ab 30.06.2007  
 8 % Z aus EUR 743,63 ab 30.09.2007  
 8 % Z aus EUR 743,63 ab 31.12.2007  
 8 % Z aus EUR 743,63 ab 31.03.2008  
 8 % Z aus EUR 743,63 ab 30.06.2008  
 8 % Z aus EUR 743,63 ab 30.09.2008  
 8 % Z aus EUR 743,63 ab 31.12.2008  
 Kosten EUR 34.114,45 samt 4 % Z seit 12.09.2013  
 weitere Kosten EUR 627,76  
 Antragskosten EUR 1215,57 für  
 ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft (FN 71396w)  
 (11 E 2829/14h)

17 a 8755/2014 Zahlungsbefehl 2014-07-16  
 PFANDRECHT vollstr. EUR 869,96  
 9,080 % Z aus EUR 869,96 ab 02.04.2014  
 Koste EUR 243,07 samt 4 % Z seit 16.07.2014  
 Antragskosten 276,10 für  
 ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft, vertr.d.  
 ÖBB-Immobilienmanagement GmbH (FN 71396w)  
 (11E 5633/14m)

18 a 9070/2016 Pfandurkunde 2016-08-26  
 PFANDRECHT EUR 450.000,--  
 2,75 % Z, 8,4 % VZ, 8,4 % ZZ, NGS EUR 90.000,--  
 für Raiffeisenbank Radenthein-Bad Kleinkirchheim  
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN  
 111072t)

b 9070/2016 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO  
 c 9070/2016 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 514 KG 72142 Marolla C-LNR 18  
 EZ 959 KG 72142 Marolla C-LNR 4

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
 \*\*\*\*\*  
 Grundbuch 14.12.2016 07:53:03

Die Liegenschaft EZ 514 KG 72142 Marolla, BG Klagenfurt, samt Bau-  
 lichkeiten bildet daher den Gegenstand dieses Vertrages und gehört zur  
 Sicherheitszone des Flughafens Klagenfurt.

## II.

### ÜBERGABSVEREINBARUNG

Der Übergeber Johann Otto Germ, geb. 07.12.1936, übergibt hiemit an seine Tochter Mag. Iris Germ, geb. 26.03.1971, und diese übernimmt von ihrem Vater die Liegenschaft EZ 514 KG 72142 Marolla, BG Klagenfurt, mit dem darauf befindlichen Wohnhaus Herbert-Strutz-Weg 10-12, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, und zwar samt allem, was damit erd-, mauer-, niet- und nagelfest verbunden ist und allem rechtlichen und faktischen Zubehör, sowie mit allen Rechten und Pflichten, wie der Übergeber diese bisher besessen hat oder zu besitzen berechtigt gewesen wäre, in ihr Alleineigentum.

Die Vertragsteile stellen fest, dass sich auf den Grundstücken .391 und 478/3 nicht nur das Wohnhaus Herbert-Strutz-Weg 10-12, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, sondern derzeit auch noch ein sehr altes (abbruchsreifes) Einfamilienhaus, ein kleines Heizhaus und ein altes Glashaus befinden. Das Grundstück 463/5 ist separat gelegen

## III.

### GEGENLEISTUNGEN

Als Gegenleistung für die Übergabe der vertragsgegenständlichen Liegenschaft räumt die Übernehmerin ihrem Vater Johann Otto Germ, geb. 07.12.1936, und ihrer Mutter Sieglinde Germ, geb. 23.01.1945, welche zum Zeichen der Annahme und Zustimmung diesem Vertrag beitrifft und unterfertigt:

das lebenslängliche und unentgeltliche höchstpersönliche und nicht übertragbare Wohnungsgebrauchsrecht an sämtlichen Räumen im Haus Herbert-Strutz-Weg 10-12, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, und zwar

**im Erdgeschoss:** Windfang, Diele/Garderobe, Büro, Zimmer, Sanitärbereich mit WC, Schutzraum; Stiegenaufgang; EG ohne Schutzraum ca. 46m<sup>2</sup> (gesamt inkl. Schutzraum ca. 57m<sup>2</sup>).

**im Obergeschoss:** offener Wohn-Essbereich mit Kaminzimmer, Wohnzimmer, Wintergarten, Essbereich und Küche; Speis; Arbeitszimmer; Vorraum mit Zugang zu Schlafzimmer, Bad, Toilette und Kinderzimmer; Balkon beim Kinderzimmer; Terrasse beim Essbereich; OG gesamt ca. 136m<sup>2</sup> + Balkon und Terrasse.

**Außenflächen:** Außenstiege mit Zugang zum Haus; zwei überdachte Parkplätze neben Stiegenaufgang; das Haus umgebene Gartenanlage mit Pool.

Dieses Wohnungsgebrauchsrecht wird unentgeltlich eingeräumt, jedoch nicht betriebskostenfrei.

Die Wohnungsberechtigten haben daher die auf die von ihrem Wohnungsgebrauchsrecht umfassten Teile der Liegenschaft entfallenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten, Heizkosten und laufenden Instandhaltungskosten zu tragen und sie der Übernehmerin nach Vorschreibung zu ersetzen.

Bei Ableben eines Elternteils geht das Wohnungsgebrauchsrecht zur Gänze an den überlebenden Elternteil über.

Der Übergeber und die Mutter der Übernehmerin, Frau Sieglinde Germ, nehmen die Einräumung dieses Wohnungsgebrauchsrechtes ausdrücklich an.

Die Vertragsteile vereinbaren, dass das vereinbarte Wohnungsgebrauchsrecht grundbücherlich sichergestellt wird.

Weiters verpflichtet sich die Übernehmerin als Gegenleistung die im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 514 KG 72142 Marolla zu C/Nr 16a, 17a und 18a einverleibten Pfandrechte bzw. die diesen Pfandrechten zugrunde liegenden Schulden in ihre weitere Zahlungsverpflichtung zu übernehmen.

#### IV.

#### VERRECHNUNGSSTICHTAG

Stichtag für den Übergang von Nutz und Last, Gefahr und Vorteil ist der Tag der Unterfertigung dieses Vertrages durch die Vertragsteile.

Ab diesem Zeitpunkt hat die Übernehmerin für alle das Übergabsobjekt betreffenden und anfallenden Steuern, Gebühren und öffentlichen Abgaben aller Art aufzukommen und den Übergeber diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Die tatsächliche Übergabe und Übernahme der Liegenschaft ist bereits vor Vertragsunterfertigung am 01.12.2016 erfolgt.

Der Vertragsgegenstand wurde an diesem Tage zum Zwecke der Übergabe und Übernahme gemeinsam begangen und erfolgte die Übergabe durch Betretung der vertragsgegenständlichen Liegenschaft und Begehung der Grundstücksgrenzen sowie Übergabe aller Unterlagen (Verträge, Benützungsbewilligungen, Einheitswert, Versicherungspolizzen, behördlichen Bescheide etc.).

V.  
GEWÄHRLEISTUNG

Das Übergabsobjekt ist beiden Vertragsteilen nach Lage, Größe und Beschaffenheit in der Natur bekannt, sodass der Übergeber weder für ein bestimmtes Ausmaß noch für eine bestimmte Qualität oder Eignung oder Verwendungsmöglichkeit haftet.

Der Übergeber haftet jedoch dafür, dass das Übergabsobjekt frei von bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten und sonstigen Rechten Dritter, soweit in diesem Vertrag nichts anderes erwähnt wird, in das Eigentum der Übernehmerin übergeht.

Im Lastenblatt der Liegenschaft EZ 514 KG 72142 Marolla sind derzeit nachfolgende Belastungen eingetragen:

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

14 b 14508/2001 IM RANG 9250/2001 Pfandurkunde 2001-07-24  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 726.700,--  
für HYPO ALPE-ADRIA-BANK AG  
e 2439/2008 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 959

15 a 4243/2011  
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens  
gem Dienstbarkeitsvertrag 2011-04-05  
über Gst 478/3 für Gst 463/2

16 a 4412/2014 Urteil 2011-07-19  
PFANDRECHT vollstr. EUR 11.922,53  
8 % Z aus EUR 2.827,88 ab 02.01.2006  
8 % Z aus EUR 2.120,91 ab 02.01.2007  
8 % Z aus EUR 743,63 ab 02.01.2007  
8 % Z aus EUR 743,63 ab 30.06.2007  
8 % Z aus EUR 743,63 ab 30.09.2007  
8 % Z aus EUR 743,63 ab 31.12.2007  
8 % Z aus EUR 743,63 ab 31.03.2008  
8 % Z aus EUR 743,63 ab 30.06.2008  
8 % Z aus EUR 743,63 ab 30.09.2008  
8 % Z aus EUR 743,63 ab 31.12.2008  
Kosten EUR 34.114,45 samt 4 % Z seit 12.09.2013  
weitere Kosten EUR 627,76  
Antragskosten EUR 1215,57 für  
ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft (FN 71396w)  
(11 E 2829/14h)

17 a 8755/2014 Zahlungsbefehl 2014-07-16  
PFANDRECHT vollstr. EUR 869,96  
9,080 % Z aus EUR 869,96 ab 02.04.2014  
Koste EUR 243,07 samt 4 % Z seit 16.07.2014  
Antragskosten 276,10 für  
ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft, vertr.d.  
ÖBB-Immobilienmanagement GmbH (FN 71396w)  
(11E 5633/14m)

18 a 9070/2016 Pfandurkunde 2016-08-26  
PFANDRECHT EUR 450.000,--  
2,75 % Z, 8,4 % VZ, 8,4 % ZZ, NGS EUR 90.000,--

für Raiffeisenbank Radenthein-Bad Kleinkirchheim  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN  
111072t)

b 9070/2016 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO  
c 9070/2016 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 514 KG 72142 Marolla C-LNR 18  
EZ 959 KG 72142 Marolla C-LNR 4

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

Hinsichtlich des zu CINr 14b eingetragenen Pfandrechtes erklärt der Übergeber, dass die diesbezügliche Löschungserklärung bereits vorliegt und derzeit im Grundbuch durchgeführt wird.

Die Übernehmerin nimmt die zu CINr 15a einverleibte Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens zur Kenntnis und in ihre weitere Duldungs- bzw. Unterlassungsverpflichtung.

Die Übernehmerin verpflichtet sich weiters die zu CINr 16a, 17a und 18a einverleibten Pfandrechte zur Kenntnis und die diesen Pfandrechten zugrunde liegende Schuld in ihre weitere Zahlungsverpflichtung zu übernehmen.

## VI. ERKLÄRUNGEN

Alle Vertragsteile erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

## VII. BEHÖRDLICHE GENEHMIGUNGEN

Dieser Vertrag ist in seiner Rechtswirksamkeit bedingt durch die formell notwendige Genehmigung dieses Rechtsgeschäftes durch die hierfür zuständigen Behörden bzw. Negativbestätigung nach dem Grundverkehrsgesetz.

Für den Fall, dass diesem Vertrag die Genehmigung nicht erteilt werden sollte, ist jeder Vertragsteil für sich berechtigt, den diesbezüglichen Bescheid bis zur Ausschöpfung des ordentlichen Instanzenzuges anzufechten. Mit Rechtskraft der Genehmigung dieses Vertrages erhält dieser rückwirkend, bezogen auf den Tag seines Abschlusses, die volle Rechtswirksamkeit.

#### VIII.

#### BEWERTUNG

Die Vertragsteile stellen fest, dass der Einheitswert der gegenständlichen Liegenschaft zum 01.01.2016 laut EWAZ 57 001-6-3275/1 EUR 25.900,-- für die Grundstücke .391 und 463/5 beträgt.

Der Einheitswert für das Grundstück 478/3 beträgt laut EWAZ 57 001-6-3949/1 EUR 58.065,59.

#### IX.

#### KOSTENTRAGUNG

Sämtliche mit der Errichtung, Unterfertigung und grundbücherlichen Durchführung dieses Übergabsvertrages im Zusammenhang stehenden Kosten, Steuern und Gebühren, trägt die Übernehmerin, die hierzu auch den Auftrag erteilt hat.

#### X.

#### AUFSANDUNG

Die Vertragsteile erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages auch über Ansuchen nur eines von ihnen folgende Grundbuchshandlungen vorgenommen werden können:

bei der Liegenschaft EZ 514 KG 72142 Marolla, BG Klagenfurt (Eigentümer Johann Otto Germ, geb. 07.12.1936)

a) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für

Mag. Iris Germ, geb. 26.03.1971

b) die Einverleibung des Wohnungsgebrauchsrechtes gemäß Punkt III. für

Johann Otto Germ, geb. 07.12.1936

und

Sieglinde Germ, geb. 23.01.1945

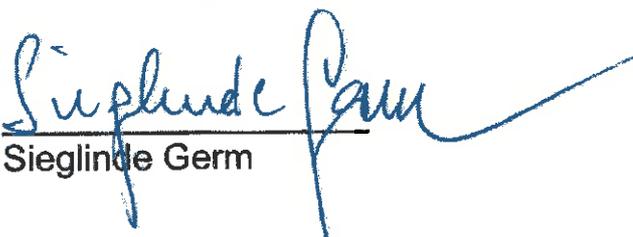
XI.  
AUSFERTIGUNGEN

Dieser Übergabsvertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, wovon die Übernehmerin das Original erhält, der Übergeber erhält eine unbeglaubigte Kopie.

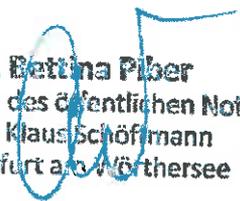
Klagenfurt am Wörthersee, am 14.12.2016

  
\_\_\_\_\_  
Johann Otto Germ

  
\_\_\_\_\_  
Mag. Iris Germ

  
\_\_\_\_\_  
Sieglinde Germ

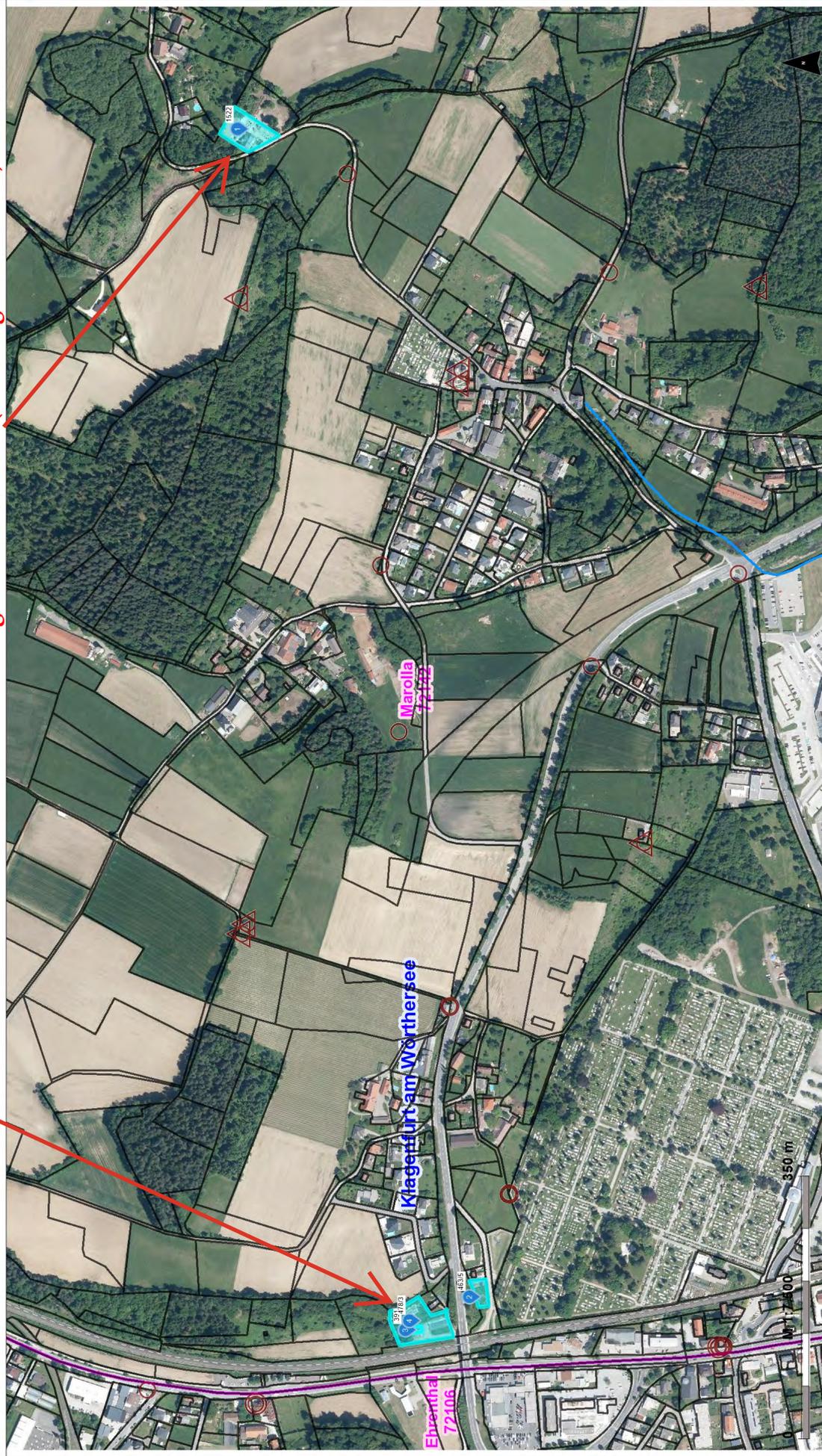


  
Dr. Bettina Piber  
Substitutin des öffentlichen Notars  
Mag. Klaus Schöffmann  
Klagenfurt am Wörthersee

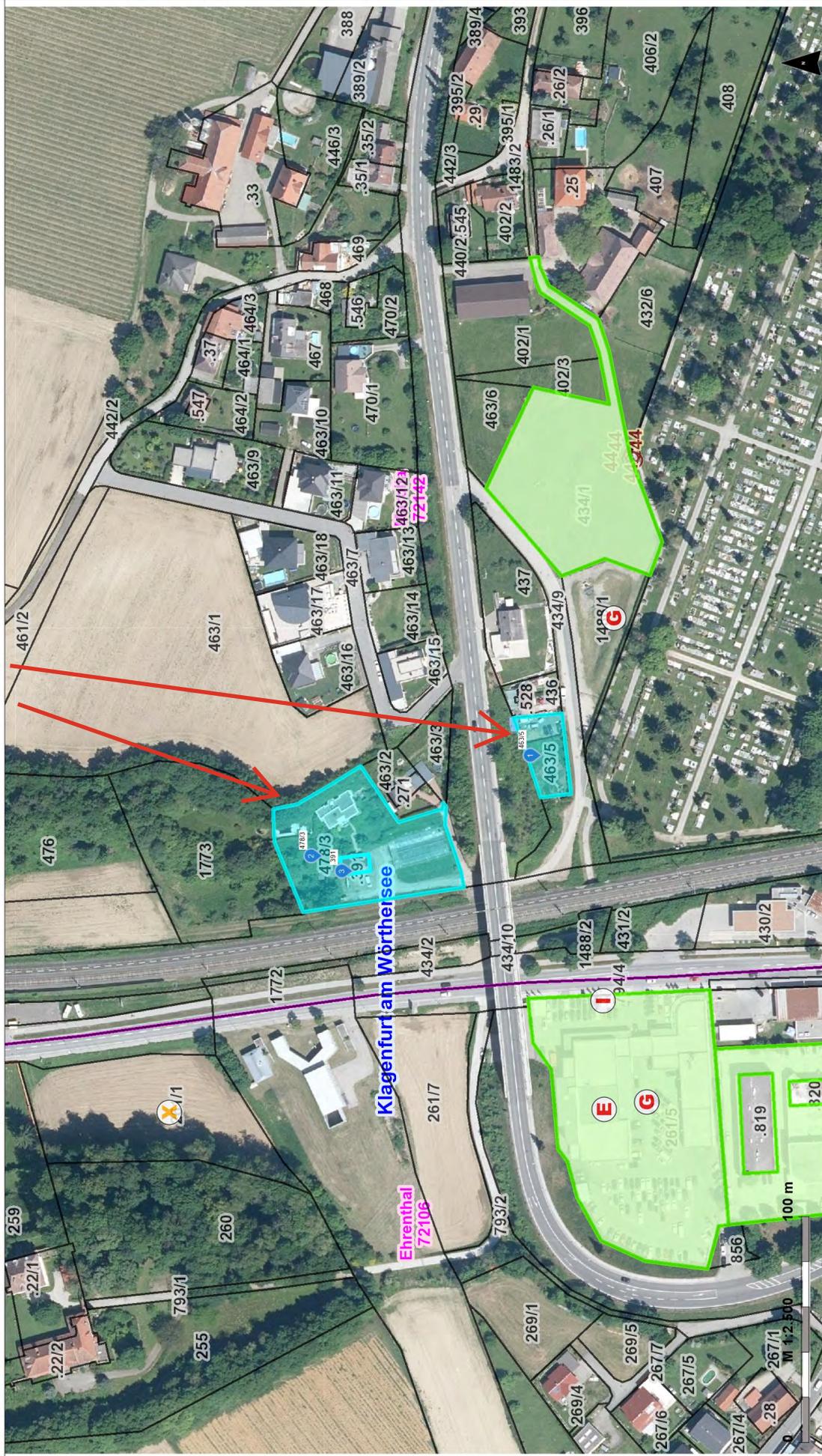
**Liegenschaft EZ 514 (Herbert-Strutz-Weg)**

Erstellt am: 29.07.2024 von:

**Liegenschaft EZ 960 (St.Georgener Straße)** Maßstab: 1:7500



**Liegenschaft EZ 514, GB 72142 Marolla, Herbert-Strutz-Weg**





## HORA-Pass

Adresse: Herbert-Strutz-Weg 10, 9020 Klagenfurt am Wörthersee  
 Seehöhe: 451 m  
 Auswerteradius: 500 m  
 Geogr. Koordinaten: 46,65474° N | 14,31437° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	hoch
Oberflächenabfluss	hoch
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	hoch
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	mittel
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig

## Legende und weiterführende Informationen



### Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



### Erdbeben<sup>1</sup>

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden



### Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40



### Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich



### Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen



### Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0



### Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm



### Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0



### Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

1 ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

2 ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05



Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

### Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

## DIENSTBARKEITSVERTRAG

abgeschlossen zwischen Herrn Johann Otto Germ, geb.7.12.1936, Herbert Strutz-Weg10 u. 12, 9020 Klagenfurt, als Dienstbarkeitsgeber und Frau Dietlinde Watscher, geb.19.7.1948, Herbert Strutz-Weg 8, 9020 Klagenfurt als Dienstbarkeitsnehmer.

Herr Johann Otto Germ ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft Nr.478/3 Grundbuch 72142 KG Marolla.

Herr Johann Otto Germ als Eigentümer der EZ 514, räumt gemäß Servitutsplan (Beilage) für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes Nr.478/3 der KG Marolla, Frau Dietlinde Watscher und deren Rechtsnachfolger im Eigentum der Grundstücke Nr.463/2 und Nr.463/3 der KG Marolla, das unentgeltliche, immerwährende, dingliche Geh- und Fahrrecht mit Fahrzeugen aller Art über das Grundstück Nr.478/3 ein und nimmt Frau Dietlinde Watscher diese Rechtseinräumung an.

Die Vertragsteile vereinbaren sohin, dass über Antrag des Dienstbarkeitsnehmers, aber nicht auf Kosten des Dienstbarkeitsgebers, nachstehende Grundbuchshandlungen vorgenommen werden: Im Lastenblatt der EZ 514, GB 72142 KG Marolla, Eigentümer Johann Otto Germ, geb.7.12.1936, die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über Grundstück Nr.478/3 zugunsten der Grundstücke Nr.463/2 und Nr.463/3 die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit als herrschendes Gut.

Klagenfurt, am ..... - 5. APR. 2011

Dietlinde Watscher

*Dietlinde Watscher*

Klagenfurt, am ..... - 5 APR. 2011

Johann Otto Germ

*Johann Otto Germ*

**Von:** Oberwald Christian <Christian.Oberwald@klagenfurt.at>  
**Gesendet:** Freitag, 27. September 2024 12:04  
**An:** office@petritschhof.at  
**Betreff:** AW: 7 E 30/24a-6 - Einsichtnahme in den Bauakt

Sehr geehrte Frau Mag.<sup>a</sup> Kreschischnig,

das Grundstück Nr. 478/3 und die Baufläche .391, je KG72142 Marolla, weisen die Flächenwidmung „Grünland-Gärtnerei“ auf. Hier ist die Errichtung von jenen Gebäuden und baulichen Anlagen zulässig, welche für den Betrieb einer Gärtnerei erforderlich und spezifisch sind. In diesem funktionalen Zusammenhang kann auch ein Wohnhaus errichtet (z.B. für den Betriebsinhaber oder für Mitarbeiter des Betriebes) bzw. das bestehende erweitert oder umgebaut werden.

Zu beachten ist, dass sich der westliche, ebene Teil der Liegenschaft in der rot-gelben Gefahrenzone bzw. im HQ 100 des Walddorfer Baches befindet, woraus sich Nutzungseinschränkungen ergeben (Auskunft AKL Abt. 12 – Amt für Wasserwirtschaft).

Freundliche Grüße  
Christian Oberwald

Mag. Christian Oberwald  
Stadtplanung Klagenfurt/Sachgebiet Flächenwidmungsplan  
Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee  
9010 Klagenfurt am Wörthersee, Amtshaus Domplatz, Paulitschgasse 13, 6. Stock, Zimmer 603, Austria  
Tel.: +43 (0)463 537-3313  
E-Mail: [christian.oberwald@klagenfurt.at](mailto:christian.oberwald@klagenfurt.at)  
Web: <http://www.klagenfurt.at>



**Von:** Stadtplanung <Stadtplanung@klagenfurt.at>  
**Gesendet:** Mittwoch, 25. September 2024 08:26  
**An:** Oberwald Christian <Christian.Oberwald@klagenfurt.at>  
**Betreff:** WG: 7 E 30/24a-6 - Einsichtnahme in den Bauakt

**Von:** [office@petritschhof.at](mailto:office@petritschhof.at) <[office@petritschhof.at](mailto:office@petritschhof.at)>  
**Gesendet:** Dienstag, 24. September 2024 18:04  
**An:** Stadtplanung <[Stadtplanung@klagenfurt.at](mailto:Stadtplanung@klagenfurt.at)>  
**Betreff:** WG: 7 E 30/24a-6 - Einsichtnahme in den Bauakt

Sehr geehrte Damen und Herren,  
ich wurde vom Bezirksgericht Klagenfurt im Exekutionsverfahren 7E 30/24a beauftragt, die Liegenschaft EZ 514, KG Marolla zu bewerten (siehe beil. Auftrag).  
Ich ersuche um eine Widmungsauskunft betreffend die EZ 514, KG Marolla, Herbert Strutz Weg 10-12  
Laut beil. Widmungsauskunft der Stadt Klagenfurt scheint die Widmung Garten für die Grundstücke 478/3 und .391 auf.



Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt  
im selbständigen Wirkungsbereich

2054/60 2099/60

Hans

Klagenfurt, den 18. 7. 1962

Benützungsbewilligung

Bescheid

Der Bauwerber wurde mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Klagenfurt  
am 11. u. 5. 9. 1960 Zl. wie oben auf der Pz 478/3 Sandhofweg 5  
Marolla die Errichtung einer Ölfeuerungsanlage und eines bewilligt  
Gewölkshauses

Der Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt erteilt mit Grund des Lokalgesetzes vom 15. 12. 1960  
Zl. 12 und 91 der Bauordnung für die Landeshauptstadt Klagenfurt im u. des Bescheides d. Bundes-  
ministeriums f. Verkehr u. Elektrizitätswirtschaft Zl. 51223/1-1962 v. 5. 7. 62

Benützungsbewilligung

die Ölfeuerungsanlage und das Gewölkshaus unter folgenden  
Bedingungen:

Die Bedingungen im cit. eisenbahnrechtlichen Bescheid sind  
unverändert - auch im Betrieb - einzuhalten.

*abgegeben  
2.5.62*

Gemäß § 77, 78 des AVG bzw. der Verordnung der Kärntner Landesregierung über die Höhe der Kom-  
missions- und der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung, LGBI Nr 5/56, 65/66

als Kommissionsgebühr S 24.-  
als Verwaltungsabgabe S 206.-  
insgesamt S 230.-

1. 17. AUG. 1962

Er mit beigelegtem Erlagsschein oder bei der Stadtkasse 1 im Erdgeschoß des Rathauses, unter Vorlage dieses Beschei-  
des am 1. 9. 1962 zu entrichten.

Die verspätete Zahlung werden Verzugszinsen berechnen.  
Als Kommissionsgebühr der Arbeitskommission Klagenfurt sind mit beigelegtem Erlagsschein S ein-  
zuweisen. Der Nachweis über die erfolgte Einzahlung ist beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt, Zimmer  
100/1 mit der Errichtung obiger Gebäude zur Einsicht vorzulegen.

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch Berufung beim Magi-  
strat der Landeshauptstadt Klagenfurt eingebracht werden. Sie muß den angefachten Bescheid genau bezeichnen und  
eine eingehende Begründung versehenen Berufungstages enthalten.

Begründung:

Die Überprüfung ergab, daß das Gewölkshaus u. die Ölfeuerungsanlage den im Bescheid enthaltenen Vorschriften entsprechend vollendet wurde, weshalb gegen die beantragte Benützungsbewilligung keine Bedenken bestehen, sofern obige Auflage  
erfüllt wird. In dem Bescheid sind die im Bauverordnungsbescheid  
in den Punkten des Überprüfenden

Der Abteilungsleiter:

Geme. Kfz., Friedhofgärtnerei,  
Zl. 2099/60  
Anschluß  
+ Erlagsschein

7. ÖBB-Streckenleitung Kfz. Platz v. d. Vogel-  
weideplatz 1 (2-ten)

Klagenfurt, den 11.3. 1963

# Bescheid

der Landeshauptstadt Klagenfurt erteilt auf Grund des Lokalausweises vom 11.3.1963

gemäß §§ 1 und 87

der Bauordnung für die Landeshauptstadt Klagenfurt die

## Baubewilligung

### 1. Errichtung eines Zubaus zum Gewölkhaus

in Klagenfurt, Sandhofweg auf der Pz. 478/3 der KC Marolle

der Bauwerber hat sich bei der Bauausführung genauestens nach dem rückgemittelten, mit der Genehmigung versehenen Bauplan nachstehenden Bedingung und nach den Bedingungen der Bauordnung für die Landeshauptstadt Klagenfurt zu halten.

Der Bauantrag ist beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt, M.-Abt. 2, schriftlich sofort anzugeben.

Der Bau darf bei sonstiger Strafe erst begonnen werden, wenn der Bescheid in Rechtskraft erwachsen ist. Vor dem Bau nach Zustellung, sofern keine Berufung eingebracht wird — was in der Einlaufstelle erfragt werden kann.)

Der Bauherr muß sich bei der Bauausführung der hierzu gesetzlich berechtigten Personen bedienen. Der Bauführer ist für die fachmännische Ausführung, die Verwendung entsprechender Materialien sowie für die persönliche Sicherheit der beim Bau Beschäftigten verantwortlich.

Die Änderung in der Wahl des Bauführers ist gemäß § 32 der Bauordnung dem Magistrat anzuzeigen. Die Änderungen von dem genehmigten Bauplan sind gemäß § 13 der Bauordnung ohne baubehördliche Genehmigung verboten und werden nach der Bauordnung gesondert überdies kann die Baubehörde die Beseitigung der vor-

wichtigen Bauverletzungen und die Behebung der Abweichungen von den Bauvorschriften und den besonderen Bestimmungen auf Kosten der Schuldtragenden vornehmen.

Diese Baubewilligung wird gemäß § 25 der Bauordnung unwirksam, wenn binnen zwei Jahren vom Tage der Rechtskraft mit dem Bau nicht begonnen oder der Bau nicht ordnungsgemäß fortgesetzt wird.

Der Bauwerber ist — sind — verpflichtet, das Haus durch einen besonderen, vorchriftsmäßigen Kanal an den bestehenden Straßenkanal nach den Vorschriften des § 22 der Bauordnung zu verbinden.

Um die baupolizeiliche Bewilligung zur Herstellung des Hauskanals und des Anschlusses dieses Kanals an den Straßenkanal ist unter Beigabe von Bauplänen gesondert beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt einzureichen.

Das Grundstück ist straßenseitig mit einer den Vorschriften der Bauordnung entsprechenden Einfriedung zu versehen. Um die Bewilligung zur Herstellung der Einfriedung ist unter Beigabe von Plänen gesondert einzureichen.

Längs des Grundstückes ist ein Gehweg nach den bestehenden Vorschriften des Magistrates der Landeshauptstadt Klagenfurt zu errichten und zu erhalten.

Das Benützen des neuerrichteten — umgestalteten — Baues ist gemäß § 81 der Bauordnung nur nach Erteilung der Benützungsbewilligung zulässig. Die Vollendung des Bauvorhabens ist zwecks Überprüfung des Bauwerkes und der Benützungsbewilligung sofort anzugeben. Ein Benützen — des Baues — ohne Benützungsbewilligung ist strafbar.

An weiteren Bedingungen wird vorgeschrieben:

1. (a. Vertreters der Streckenleitung der ÖBB.)  
Nach Mitteilung des Bauwerbers ist sowohl das alte Gewölkhaus als auch der ohne Bewilligung errichtete Estliche Anbau auf Felsen gegründet. Gegen andrängendes Hangwasser ist eine betonierte oder gepflasterte Künette an der Bergseite zu errichten, die in die gemeinsame Sichergrube der gesamten Anlage zu entwässern ist.  
Von der Herstellungsfirma — Firma Westland — ist der statische Nachweis zur Aufnahme der Wind- und Schneelasten, bis 30.3.1963 zu erbringen.  
Im Heizraum ist ein Trockenhadefederlbocher und eine Kiste mit mind. 1/4 m3 trockenem Sand mit Wurfschaufel sofort bereitzustellen.



# MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT

Im eigenen Wirkungsbereich

U. Abt. 1 B 18860/78

9010 Klagenfurt, am 11.10.1978

GERN Linda und Hans-Otto

## Bescheid

Gemäß den §§ 4, 13 und 14 der Kärntner Bauordnung, Gesetz vom 30. 6. 1969, LGBl. Nr. 48, in Verbindung mit den Kärntner Bauvorschriften wird auf Grund des Augenscheines

vom 11.10.1978

die **Baubewilligung**

für die Errichtung eines Wohnhauses

in Klagenfurt, Sablatnig Straße, auf dem Grundstück 478/3

der KG Marolla nach Maßgabe des Bauplanes vom

der Baubeschreibung ~~vom~~ und der Berechnungen über

vom erteilt.

Antragsteller und Unternehmer haben sich bei der Bauausführung genau nach dem mit der Genehmigungsklausel versehenen Bauplan oder Baubeschreibung, nach den Bestimmungen der Kärntner Bauordnung und der Kärntner Bauvorschriften zu halten.

Der Beginn der Ausführung des Vorhabens und die Vollendung desselben sind längstens binnen einer Woche durch denjenigen, in dessen Auftrag das Vorhaben ausgeführt wird, dem Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt schriftlich zu melden.

Mit dem Vorhaben darf bei sonstiger Strafe erst begonnen werden, wenn der Bescheid in Rechtskraft erwachsen ist.

Diese tritt zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides ein, wenn keine Berufung eingebracht wurde. Ob eine Berufung eingebracht worden ist, kann in der Einlaufstelle des Magistrates erfragt werden. Die Bauvorhaben nach § 4 der zit. BO, ausgenommen die Änderung der Verwendung von Gebäuden und die Aufstellung von Maschinen, dürfen nur von einem befugten Unternehmer ausgeführt werden. Mit Beginn der Ausführung ist der Unternehmer dem Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt bekanntzugeben. Es dürfen nur Baustoffe und Bauteile verwendet werden, die den Anforderungen des § 22 der Kärntner Bauordnung entsprechen. Die Unternehmer haben - unbeschadet der Vorschriften über den Dienstnehmerschutz - alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Sicherheit und Gesundheit von Menschen am Ausführungsorte des Vorhabens und seiner Umgebung zu gewährleisten.

Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht binnen zwei Jahren nach ihrer Rechtskraft mit der Ausführung des Vorhabens begonnen worden ist. Mit der Meldung der Vollendung von Gebäuden, Freitreppen, Tribünen oder ähnlichen baulichen Anlagen oder wenn fertiggestellte Teile eines solchen Vorhabens vor der Vollendung benützt werden sollen, ist gleichzeitig die Benützungsbewilligung zu beantragen.

Die Benützung von solchen Anlagen vor Wirksamkeit der Benützungsbewilligung wird bestraft. Die Baubewilligung wird jedoch nur unter nachstehenden Auflagen erteilt.



# MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT

Im eigenen Wirkungsbereich

U. Abt. 1B 18 860/78  
Hans-Otto und Linda GERM  
Abänderung der Baubewilligung

9010 Klagenfurt, am 18. 9. 78  
Zustellung an ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

## Bescheid

Gemäß § 17 der Kärntner Bauordnung, Gesetz vom 30.6.1969, LGBl. Nr. 48, wird auf Grund des Lokalausweises vom 18.9.78 dem Antrag auf Abänderung der Baubewilligung vom 11.10.78 Zahl 1B 18 880/78 nach Maßgabe der eingereichten Baupläne sowie der Baubeschreibung Folge gegeben. Gleichzeitig werden die eingereichten Änderungspläne ~~XXX~~ und die Baubeschreibung vom ~~XXX~~ für das Vorhaben in Klagenfurt, Sablatnigstraße 47B/3, der KG. unter folgenden Auflagen nach § 14 der Kärntner Bauord-

nung genehmigt:

1. Auf die Einhaltung der Erklärung der ÖBB vom 18.9.79 wird hingewiesen.

Der Antragsteller hat sich bei der Bauausführung genauestens nach der mit der Genehmigungsklausel versehenen Bauplan der Baubeschreibung der Kärntner Bauordnung, den Kärntner Bauvorschriften und den Auflagen zu halten.

Gemäß § 77 des AVG., BGBl. Nr. 172/50, in Verbindung mit der Verordnung der Kärntner Landesregierung über die Höhe der Kommissionsgebühr und der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung, LGBl. Nr. 118/1970, 57/1977 sind

als Kommissionsgebühr	§ 210,-
als Verwaltungsabgabe	§ 40,-
insgesamt	§ 250,-

mit beigelegtem Erlagschein oder in der Stadtkasse 1, im Erdgeschoss des Rathauses, unter Vorweis dieses Bescheides, bis zum 31. Oktober 78 zu entrichten.

*Protokoll*  
10  
10



# MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT

M. Abt. I, U. Abt. I B - Baurechtsamt  
- im eigenen Wirkungsbereich -

Aktenzahl	Sachbearbeiter	Datum
18 860/78	Dr. Mansfeld	27. 7. 1983

Betreff: Kollaudierung Benützungsbewilligung

Bezug: Baubewilligung(en)  
vom Aktenzahl für

11.10.1978	1B 18 860/78	die Errichtung eines Wohnhauses
18.9.1979	1B 18 860/78	die Genehmigung von Änderungsplänen

KG	Parz.Nr.	Adresse
Marolla	478/3	Sablatnigstraße

Datum der Kollaudierung 22. 7. 1983  
Zutreffendes angekreuzt !

## BESCHEID

Die gemäß § 33 der Kärntner Bauordnung, Ges. vom 30.6.1969, LGBl. Nr. 48, durchgeführte Bauprüfung d. o. a. Bauvorhabens ergab:

- eine mangelfreie Bauausführung
- keine mangelfreie Bauausführung

Daher erfolgt gemäß § 35 der Kärntner Bauordnung die Erteilung der

### BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG

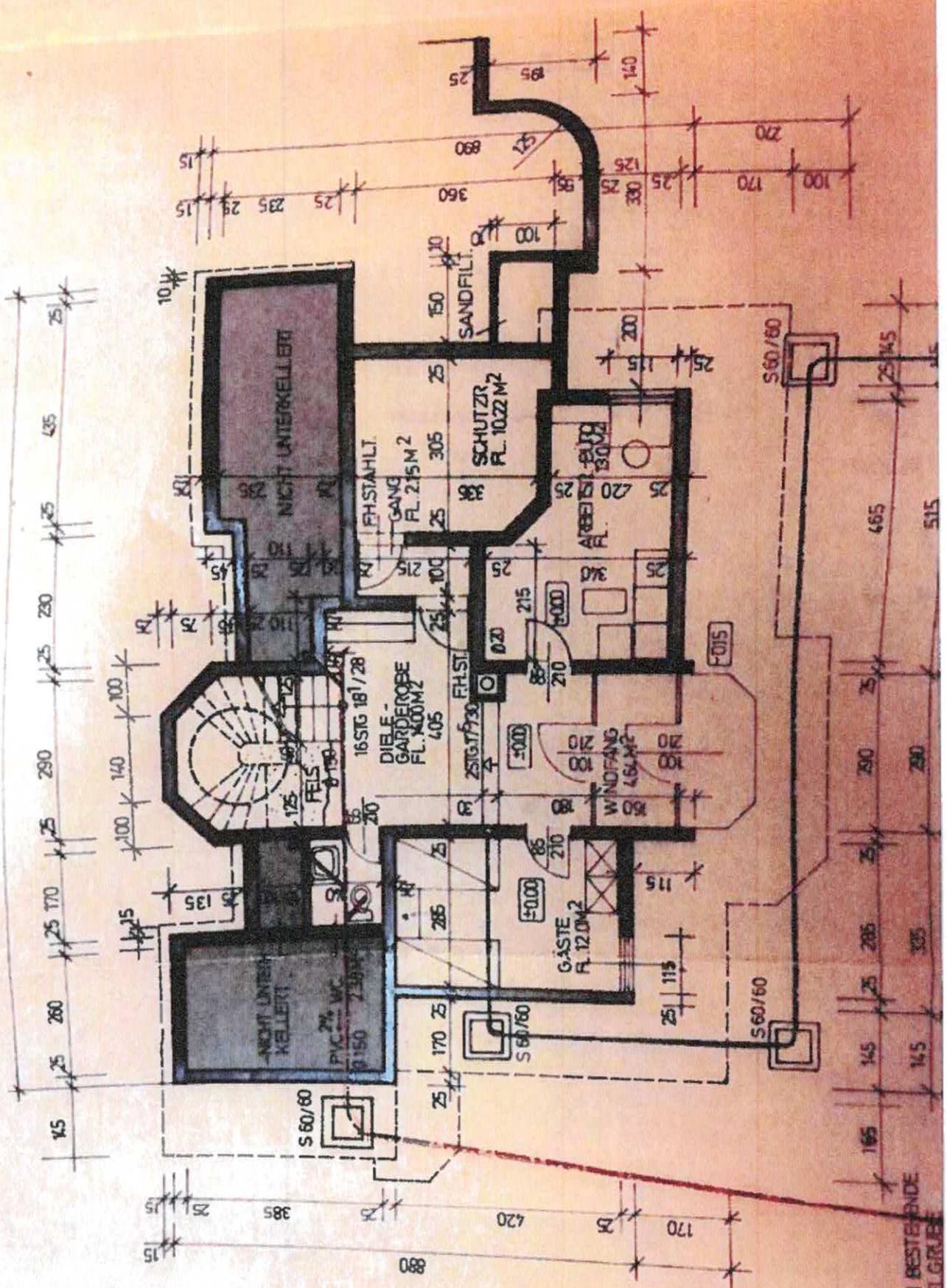
für **das Wohnhaus**

mit dem Auftrag gemäß § 34 Abs. 2, die festgestellten Mängel durch nachstehende Maßnahmen zu beheben:

- 1) Das Geländer der Freitreppe ist standfest zu montieren.

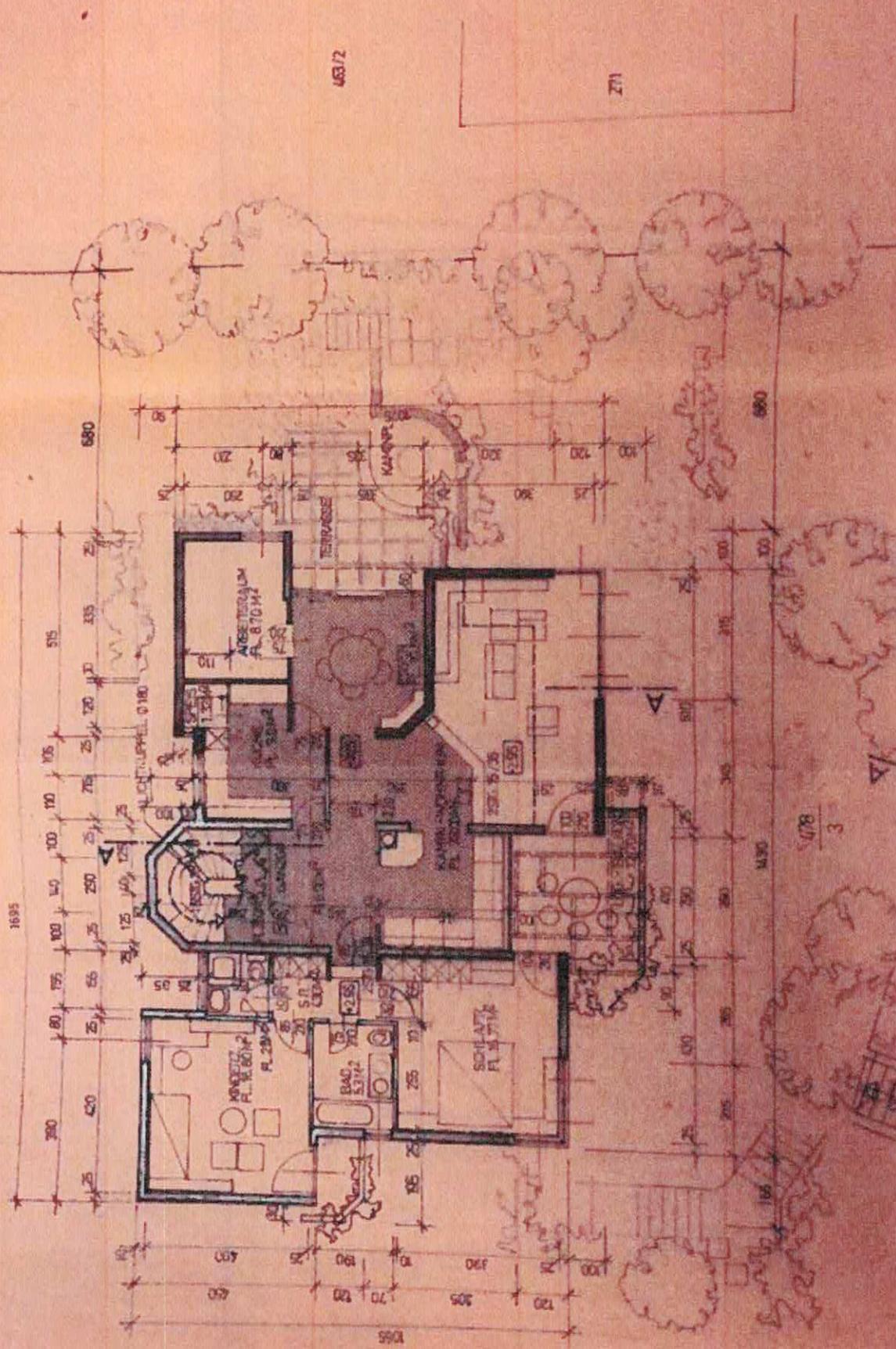
LINDBLAD  
 WOHNUTZFLÄCHE EG. 36.89 M<sup>2</sup>

1680



ANSCHLUSS AN BESTEHENDE  
 FAKALSAMMELGRUBE

**1.OBERGESCHOSS**  
**M. 1 : 100**  
**WOHNNUTZFLÄCHE 106,12150M<sup>2</sup>**



ANSICHT  
 FAMA...

463/2

Z11

680

478  
 3

**Von:** [Parthei Sigrid](#)  
**An:** [office@petritschhof.at](mailto:office@petritschhof.at)  
**Betreff:** AW: 7 E 30/24a-6 - offene Abgaben  
**Datum:** Montag, 23. September 2024 07:28:59  
**Anlagen:** [image001.png](#)  
[image003.png](#)  
[image006.png](#)  
[image008.png](#)  
[image009.png](#)  
[Bescheid erstellt am 12.01.24 - MÜLL00113127#79894-223787.PDF](#)  
[Bescheid erstellt am 12.01.24 - MÜLL00113127#79894-223787v2.PDF](#)

---

Sehr geehrte Frau Mag. Kreschischnig!

- Herbertstraße 10 – 14: Grund- und Hausabgaben werden von der Ktn Heimstätte bezahlt (sind hier Zusteller)
- St. Georgener Straße 68: Grund- und Hausabgaben sind bezahlt
- Herbert-Strutz-Weg 10-12: Grund- und Hausabgaben sind bezahlt

Die diesbezüglichen Bescheide für die Grundsteuer müssten beim Finanzamt angefordert werden, wir haben diesbezüglich keine Neuen.

Mit sonnigen Grüßen

Mag<sup>a</sup>. Parthei Sigrid

Abteilung Abgaben- und Gebührenrecht

Gruppe Vorschreibung

Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee

9010 Klagenfurt am Wörthersee, Amtsgebäude Domplatz, Paulitschgasse 13, Österreich/Austria

T: +43 463 537-2734 | F: +43 463 537-6211

[sigrid.parthei@klagenfurt.at](mailto:sigrid.parthei@klagenfurt.at)

[www.klagenfurt.at](http://www.klagenfurt.at)



[#stadtderbegegnung](#)

---

**Von:** [office@petritschhof.at](mailto:office@petritschhof.at) <[office@petritschhof.at](mailto:office@petritschhof.at)>

**Gesendet:** Sonntag, 22. September 2024 10:21

**An:** abgaben <[abgaben@klagenfurt.at](mailto:abgaben@klagenfurt.at)>

**Betreff:** 7 E 30/24a-6 - offene Abgaben

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wurde vom Bezirksgericht Klagenfurt beauftragt, die beiden Liegenschaften EZ 514 und EZ 960, KG Marolla zu bewerten (siehe beil. Auftrag).

Ich ersuche um Übermittlung der Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung und einer Information

## Abgaben und Gebührenrecht

Paulitschgasse 13  
9020 Klagenfurt am Wörthersee



Datum: 12. Jänner 2024

Seite: 1

Postanschrift: Neuer Platz 1, 9010 Klagenfurt am Wörthersee

**Mag. Iris Germ**  
**Tarviser Straße 136**  
**9020 Klagenfurt am Wörthersee**

**Kassenzeichen**  
**124815/004/0003**

Bei Zahlungen und Schreiben bitte stets angeben

Zuständig Abgaben und Gebührenrecht  
Zimmer 210 + 210A  
Telefon +43(0)463 537 2757  
Faxnr. +43(0)463 537 6211  
Email abgaben@klagenfurt.at

Gläubiger-ID AT39ZZZ00000010971

ANR.: 6124815

### Eigener Wirkungsbereich

## Abgabenbescheid - Abfallgebühr

### Bankverbindung

BAWAG/PSK AG  
BIC: BAWAATWWXXX IBAN: AT17 6000 0000 0724 9819

Gemäß §§ 1 bis 6 der Klagenfurter Abfallgebührenverordnung vom 28.12.2023, ZI 34/964/2023, in der geltenden Fassung, wird die Abfallgebühr festgesetzt. Für das laufende Jahr ist die Abfallgebühr an jedem 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November in der jeweils für die Monate Jänner bis März, April bis Juni, Juli bis September und Oktober bis Dezember anteiligen Höhe des Jahresbetrages fällig

### Objekt

Objekt-Nr.	Bezeichnung	Ort
0003	Herbert-Strutz-Weg 10-12	Klagenfurt am Wörthersee

### Abgabepflichtige(r)

Anrede / Name	Straße	Ort
Iris Germ	Tarviser Straße 136	9020 Klagenfurt am Wörthersee

### Festsetzung

Jahr	Zeitraum	Beschreibung	Behälter Anzahl	Behälter Anzahl Alt	Änderung	Tarif pro Woche	Betrag Neu	Betrag Alt	Änderungsbetrag
2024	01.01.-31.12.	Abfallgebühr	4	0	4	3,149	654,99 €	0,00 €	654,99 €

### Aktuelle Abrechnung

Zeitraum	fälliger Betrag	UST-Betrag	bezahlt	Unterschiedsbetrag
ab Bescheiddatum bis 15.02.24	163,75 €	14,89 €	0,00 €	163,75 €
ab Bescheiddatum bis 15.05.24	163,75 €	14,89 €	0,00 €	163,75 €
ab Bescheiddatum bis 15.08.24	163,75 €	14,89 €	0,00 €	163,75 €
ab Bescheiddatum bis 15.11.24	163,74 €	14,89 €	0,00 €	163,74 €

In obigen Beträgen sind 10 % Umsatzsteuer enthalten.

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Bürgermeister der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee das Rechtsmittel der Berufung schriftlich, per FAX oder per E-Mail (abgaben@klagenfurt.at) eingebracht werden. Die Berufung ist zu begründen. Dem Rechtsmittel kommt keine aufschiebende Wirkung zu.

### Begründung

Gemäß §§ 2 und 3 der Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee vom 28.12.2023, ZI 34/964/2023, in der derzeit geltenden Fassung betreffend die Ausschreibung der Abfallgebühr ergibt sich die Höhe der Abfallgebühr aus der nach § 3 zu ermittelnden Bereitstellungsgebühr und Entsorgungsgebühr.

**Die Bereitstellungsgebühr beträgt bei Liegenschaften****a) mit einer Behältereinheit**

-ab 01.01.2024: EUR 156,54

-ab 01.01.2025: EUR 164,27

-ab 01.01.2026: EUR 172,48

**b) ab zwei Behältereinheiten pro Behältereinheit**

-ab 01.01.2024: EUR 78,23

-ab 01.01.2025: EUR 82,14

-ab 01.01.2026: EUR 86,25

**Die Entsorgungsgebühr beträgt je Abfuhr und Behältereinheit****a) im Abholbereich**

-ab 01.01.2024: EUR 3,29

-ab 01.01.2025: EUR 3,45

-ab 01.01.2026: EUR 3,62

**b) im Sonderbereich**

-ab 01.01.2024: EUR 2,63

-ab 01.01.2025: EUR 2,76

-ab 01.01.2026: EUR 2,90

Ein bereitgestellter, aufgestellter oder angebrachter 120-Liter-Abfallsammelbehälter entspricht einer Behältereinheit, ein 240-Liter-Abfallsammelbehälter entspricht zwei, ein Großraumbehälter (1.100 Liter) zehn Behältereinheiten. Wenn ein Müllverdichter vorhanden ist, ist die jeweils in Ansatz zu bringende Zahl der Behältereinheiten zu verdoppeln.

Wenn in besonderen Fällen das Aufstellen der erforderlichen Behälter nicht möglich ist und daher das Abfuhrintervall verringert wurde (wöchentliche oder mehrmals wöchentliche Abfuhr), ist der Gebührenbemessung jene Behälteranzahl zugrunde zu legen, die bei 14-tägiger Abfuhr dasselbe Entleerungsvolumen ergibt.

Für den Bürgermeister  
Der Abteilungsleiter

Mag. Andreas Sourij

**EZ 514 - Herbert-Strutz-Weg**  
Nebengebäude abbruchreif



Nebengebäude für Öl-Zentralheizung



Öl-Zentralheizungskessel



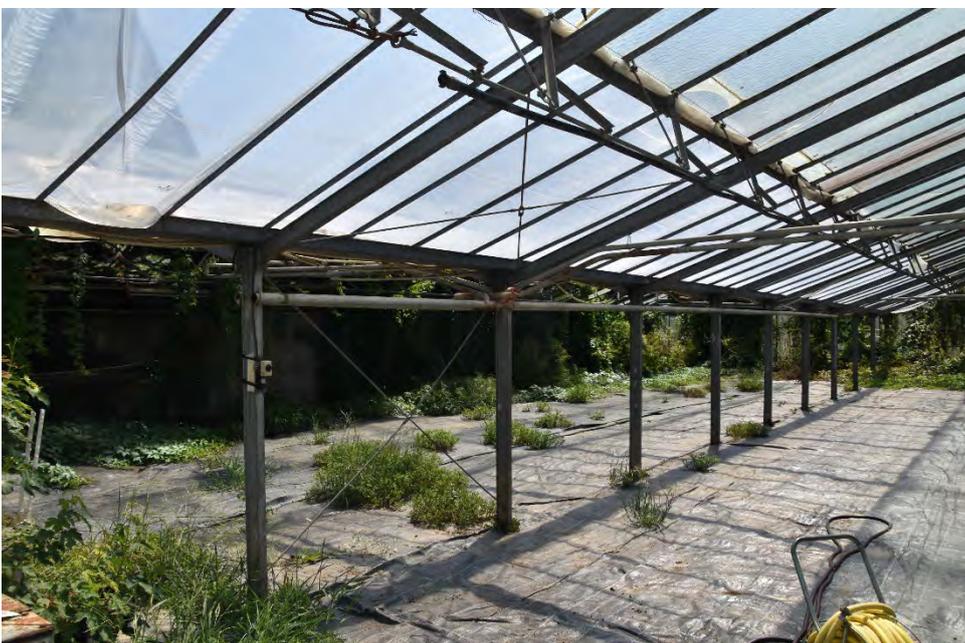
Raum im EG



Garage



Glashaus



Aufgangsstiege zum Wohnhaus



E-Boiler



Eingang EG



Stiege in das OG



Lichtkuppel im Stiegenhaus



Gästezimmer EG



Bad EG



Arbeitsraum



1. OG Wohnzimmer



1.OG - Ausgang Terrasse



Küche



Südsicht/Terrasse



1.OG - Zimmer



Bad 1



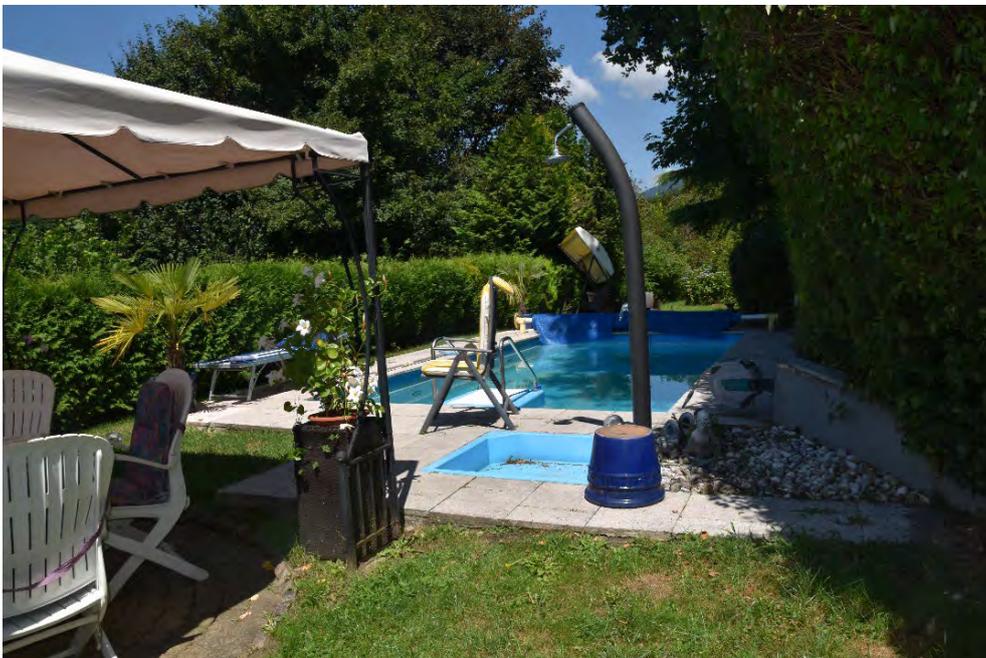
Bad 2



Westansicht



Nordseite - Pool



Nordseite - Garten



Garage, dahinter Wohnhaus



automatisches Einfahrtstor



Zufahrt unter der Brücke



