



Wabulsdorf, am 26.6.1949

### B a u b e s c h r e i b u n g

=====

Zur Errichtung eines Wohnhauses des Herrn Wasili Coborzan in St. Peter bei Klagenfurt.

Das Wohnhaus, welches auf dem Lageplan Welzenegg Grundparzelle Nr. 406/15 vom Schachterlweg 484/1 aufgestellt wird, wird folgendermaßen errichtet. Der gesamte Unterbau auf dem Betonmauerwerk und das Erdgeschoß auf Lehmziegelmauer. Das Dach wird mit Zementdachziegel eingedeckt. Der Dachsaum und die Untersichtschalung wird mit Brettern verschalt. Die Holzkonstruktion ist in der beiliegenden Zeichnung ersichtlich.

Die Größe der Räume: Kellerräume 27 m<sup>2</sup>, Wohnräume im Erdgeschoss 2 Zimmer 36 m<sup>2</sup>, eine Küche 14'2 m<sup>2</sup>, ein Stiegenhaus 11 m<sup>2</sup>, 1 Speis 1'2, und ein Aport 0'96 m<sup>2</sup>.

Die Massadenräume werden später ausgebaut.

Ignaz Spilaler

Zimmermeister

WABULSDORF

Gemeinde Poggersdorf

A.09

Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt  
Magistratsabteilung 1 — im übertragenen Wirkungskreis

5034/1/49.

6. Oktober 1949.

U.-Abt. 2 D

Klagenfurt, den

Wesile C o b o r z a n,

Baubewilligung

## Bescheid

Der Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt bewilligt auf Grund des Lokalausweises vom  
29. September 1949

gem. §§ 1 und 87 der Bauordnung für die Landeshauptstadt Klagenfurt die Errichtung  
eines Wohnhauses und einer Einfriedung

in 400/15

Welzenegg

Nr.

Gp. K. G. unter folgenden

- Bedingungen:
- 1.) Der Krüppelwalm ist wegzulassen.
  - 2.) Zur Beheizung der Waschküche ist ein dritter Rauchzug anzubringen.
  - 3.) Zur Verhinderung des seitlichen Ausweichens der Mauerbänke ist ein Sprengwerk einzubauen von dem der Kamin 15 cm entfernt aufgeführt werden muss.
  - 4.) Die elektrischen Installationen der Waschküche und der sanitären Anlagen sowie der Kellerräume sind nach den Vorschriften des VDE für feuchte Räume von einem behördlich konzessionierten Fachmann auszuführen.
  - 5.) Die Länge des Klosettes hat 1.30 m zu betragen.
  - 6.) Die Fenstergrößen sind gem. Plankorrektur anzunehmen.
  - 7.) Die Höhe des Sockels hat 30 cm, die des Drahtgeflechtes 120 cm an der Strassenseite zu betragen und darf die Gesamthöhe der Einfriedung 150 cm dort nicht überschreiten.



A. 10

## Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt

M. Abt. 1 A im übertr. WirkungskreisU. Abt. 2 D 5034/1/49Klagenfurt, den 31. Oktober 1950Coborzan WasilzTeil Bewohnungs- und Benützungsbewilligung  
f.d. Erdgeschoss des Wohnhauses

## Bescheid

24.10.51

Der Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt erteilt auf Grund des Lokalausweises vom  
gem. §§ 68, 82 und 91 der Bauordnung für die Landeshauptstadt Klagenfurt, die Teil 1 -  
Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für die fertiggestellten 2 Zimmer und für  
die Küche im Erdgeschoss des Wohnhauses.

Die Errichtung desselben wurde mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt  
Klagenfurt vom 9. Okt. 1950 Zl. 5034/49 I n der am Schachterlweg  
auf der Pz. 400/15 der KG. Welzenegg bewilligt.

Bedungen wird:

1. Die Heizstellen sind auf feuerfeste Unterlagen zu stellen.
2. Der Kellerabgang ist gegen Absturz zu sichern.

Gemäß der Verordnung der Kärntner Landesregierung über die Höhe der Kommissionsgebühr, LGBl. Nr. 39/1948 und der Gemeindeverwaltungsabgabeverordnung, LGBl. Nr. 27/1948, sind als Kosten der zur Überprüfung des Baues vorgenommenen Amtshandlung folgende Gebühren in Verwaltungsabgabemarken, die bei der Stadtkasse I im Erdgeschoß des Rathauses erhältlich sind, bis zum 15. Novemb. 50 auf Zimmer 70 des Magistrates der Landeshauptstadt Klagenfurt zu entrichten.

Kommissionsgebühr: (§ 1, Abs. a) S 25.-  
Verwaltungsabgabe: (Tarif A, Pkt. 1) S 4.-  
insgesamt S 29.-

Als Kommissionsgebühr des Arbeitsinspektorates Klagenfurt sind mit beigelegtem Erlagschein S einzuzahlen. Der Nachweis über die erfolgte Einzahlung ist beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt, Zimmer gleichzeitig mit der Entrichtung obiger Gebühr zur Einsicht vorzulegen.

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt Berufung eingebracht werden.

## Begründung:

Die Überprüfung ergab, daß das Erdgeschoss ordnungsgemäß ausgeführt, den in der Baubewilligung enthaltenen Vorschriften entsprechend vollendet wurde, gehörig ausgetrocknet und in gesundheitsschädlichem Zustand ist, weshalb gegen dessen Inanspruchnahme keine Bedenken bestehen.

Die noch vorgeschriebenen Bedingungen sind in der Bauordnung für die Landeshauptstadt Klagenfurt und in Gutachten des Bauamtes vom 26.10.1950 begründet.

Zur Zeit des Ausweises waren die

~~nicht nicht (nach Angabe der Partei, nach amtlicher Feststellung seit ) benützt~~

Der Abteilungsvorstand,  
I. Dr. Tanos eh

*[Handwritten signature]*



U.-Abt. 2 D 4999/1/53

Klagenfurt, den 28. 1. 1954.

C O B O R Z A N Wasile

11-Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

## Bescheid

Dem Obgenannten

wurde mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Klagenfurt vom 6. 10. 1949, Zl. 5034/1/49 auf der Pz. 400/15 der KG. Welzenegg, die Errichtung eines Wohnhauses bewilligt.

Der Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt erteilt auf Grund des Lokalausweises vom 22. 1. 1954 gem. §§ 68, 82 und 91 der Bauordnung für die Landeshauptstadt Klagenfurt die

### T e i l - Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

für die nunmehr fertiggestellten Räume (somit für das gesamte Wohnhaus) unter folgenden Bedingungen:

Die noch vorhandene Bauhütte ist bis spätestens 30. 3. 1954 vom Bauwerber oder von dessen etwaigen Rechtsnachfolgern entschädigungslos - auf eigene Gefahr und Kosten - von der Baustelle zu entfernen!

30. 3. 1954

Gem. §§ 76 u. 77 des AVG. bzw. der Verordnung der Kärntner Landesregierung über die Höhe der Kommissionsgebühr, LGBl. N 39/48, und der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung, LGBl. N 12/51, sind als Kosten der zur Überprüfung des Baues vorgenommenen Amtshandlung folgende Gebühren bei der Stadtkasse 2 (im 1. Stock des Rathauses) unter Vorweis dieses Bescheides bis zum 1. 2. 1954 zu entrichten.

|                   |   |       |
|-------------------|---|-------|
| Kommissionsgebühr | S | 25.-- |
| Verwaltungsabgabe | S | 10.-- |
| insgesamt         | S | 35.-- |

(Bei verspäteter Zahlung werden Verzugszinsen berechnet.)

Als Kommissionsgebühr des Arbeitsinspektorates Klagenfurt sind mit beigelegtem Erlagschein S einzuzahlen. Der Nachweis über die erfolgte Einzahlung ist beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt, Zimmer , gleichzeitig mit der Entrichtung obiger Gebühr zur Einsicht vorzulegen.

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch Berufung beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt eingebracht werden.

### Begründung:

Die Überprüfung ergab, daß die fertiggestellten Räume ordnungsgemäß ausgeführt, den in der Baubewilligung enthaltenen Vorschriften entsprechend vollendet wurden und gehörig ausgetrocknet sind, weshalb gegen deren Inanspruchnahme keine Bedenken bestehen.

Die noch vorgeschriebenen Bedingungen sind in der Bauordnung für die Landeshauptstadt Klagenfurt begründet.

Zur Zeit des Ausweises waren die Räume zum Teil benützt.

Ergeht an:

Der Abteilungsvorstand:

1. Koborzan Wasile, Schachterlweg 50

2. U.-Abt. 2 D samt Akt

3. U.-Abt. 2 E

4. U.-Abt. 1 A

5. U.-Abt. 5 B (Stadtkasse 2 zu Hhst. 1551)

6. U.-Abt. 5 C (am Schachterlweg) 7.) U.-Abt. 1 C 2.K.

28. JAN. 1954

A. Kaufmann



BAUMEISTER  
ING. FRANZ SKINA  
Planung und Bauleitung  
9020 KLAGENFURT  
Schachterlweg 29 - Tel. 34384

TECHNISCHE BESCHREIBUNG  
=====



Errichtung einer Terrasse beim Wohn-  
haus der Frau Herta WOLFSBERGER,  
Schachterlweg 50, 9020 Klagenfurt

Situierung:

Die Terrasse wird an der Südseite des Wohnobjektes  
errichtet. Von der Südgrenze wird ein Abstand von  
1,00 m eingehalten.

Terrassenhöhe: 0,90 m.

Ausführung:

Fundamente auf Frosttiefe, Fehlmauerwerk 0,70 m hoch,  
mit Naturstein verkleidet, darüber Fertigteildecke,  
Mörtelbett mit Klinkerbelag; Stufen in den Garten  
mit Klinker, Metallunterkonstruktion, Geländer aus  
Holz auf 0,90 m Höhe, Holzteile mit Sadolin gestrichen.

Klagenfurt im Mai 1982

BAUMEISTER  
ING. FRANZ SKINA  
Planung und Bauleitung  
9020 KLAGENFURT  
Schachterlweg 29 - Tel. 34384

*Wolfsberger*  
Baupolizei Klagenfurt

Eingelangt, am 1982.05.13 *13*



# MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT

PLZ 9010

Mag.Abt. 1, U.Abt. 1 B – Baurechtsamt  
– im eigenen Wirkungsbereich –

Tel. 7961/

U.Abt. 1 B 176/80

Klagenfurt, 5.7.1982

**Herta WOLFSBAUER**

## BESCHEID

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

vom 5.7.1982

die Baubewilligung

für die Errichtung einer Terrasse

in Klagenfurt, Schachterlweg 50, auf dem Grundstück 400/15

der KG Welzenegg nach Maßgabe des Bauplanes ~~XXX~~

der Baubeschreibung ~~XXX~~ und der Berechnung über

----- vom ----- erteilt.

Antragsteller und Unternehmer haben sich bei der Bauausführung genau nach den mit der Genehmigungsklausel versehenen Bauplänen, der Baubeschreibung, nach den Bestimmungen der Kärntner Bauordnung und den 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. Bauordnung, 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 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:

Bitte wenden!





# MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT

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

A.14

| Aktenzahl | Sachbearbeiter | Datum          |
|-----------|----------------|----------------|
| 176/80    | Dr. Mansfeld   | 10. April 1984 |

Betreff: Kollaudierung – Benützungsbewilligung

Bezug: Baubewilligung(en)

vom 5. Juli 1982 Aktenzahl 176/80 für die Errichtung einer Terrasse

KG  
Welzenegg

Parz.Nr.  
400/15

Adresse  
Schachterlweg 50

Datum der Kollaudierung  
27. März 1984

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 die Terrasse

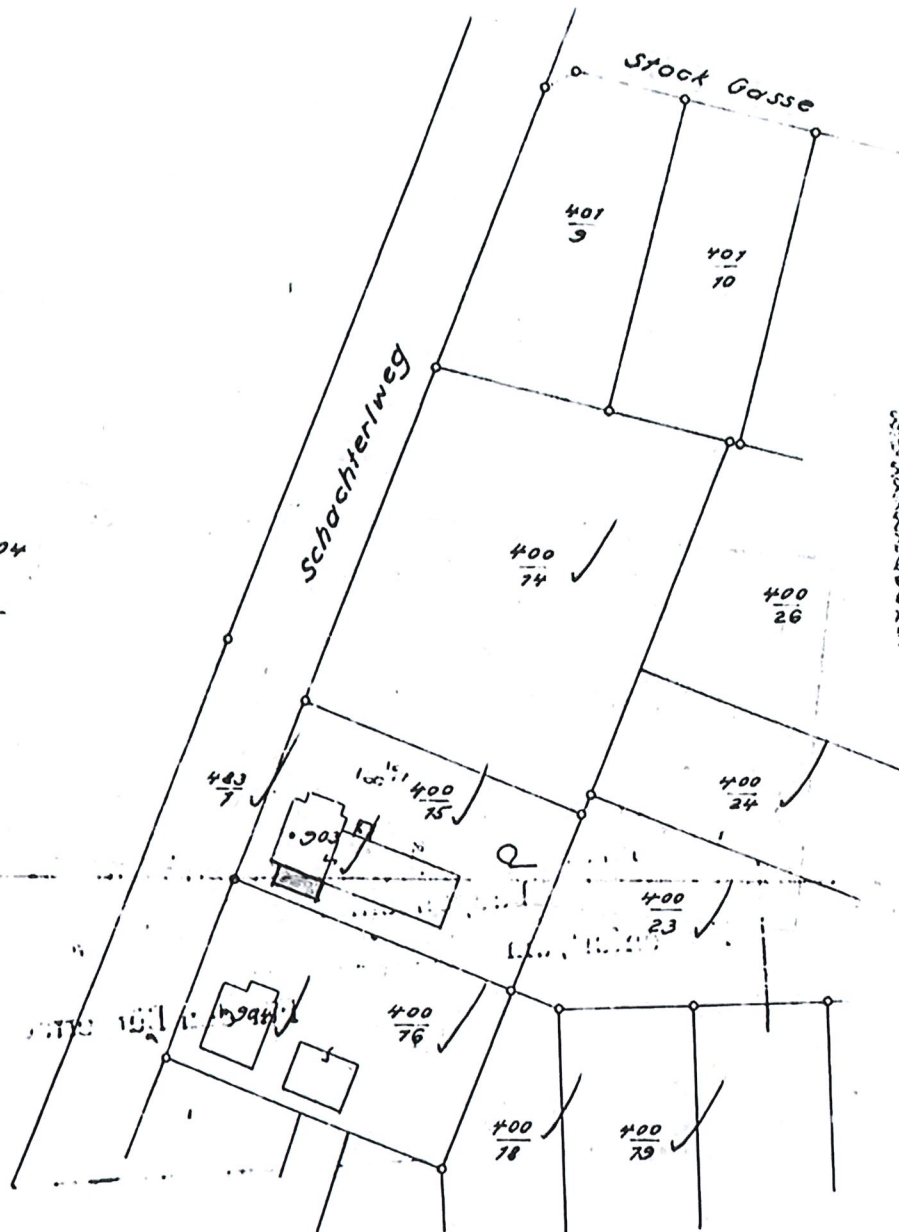
mit dem Auftrag gemäß § 34 Abs. 2, die festgestellten Mängel durch nachstehende Maßnahmen zu beheben:

O h n e M ä n g e l !

Vermessungsamt: Klagenfurt  
Gerichtsbezirk: Klagenfurt

Katastralgemeinde: Welschnegg  
Mappenblatt Nr. 30 d Grundstück Nr. 400/15, 303

A.15



21.5.1982 Re  
Kof. K.B.

~~26.2.1980 Re~~

BAUMEISTER  
ING. FRANZ SKINA  
Planung und Bauleitung  
9020 KLAGENFURT  
Schachterlweg 29 - Tel. 34384

BAUMEISTER  
ING. FRANZ SKINA  
Planung und Bauleitung  
9020 KLAGENFURT  
Schachterlweg 29 - Tel. 34384

Herta Wolkhauer  
Gasthof  
Klagenfurt  
9020 KLAGENFURT

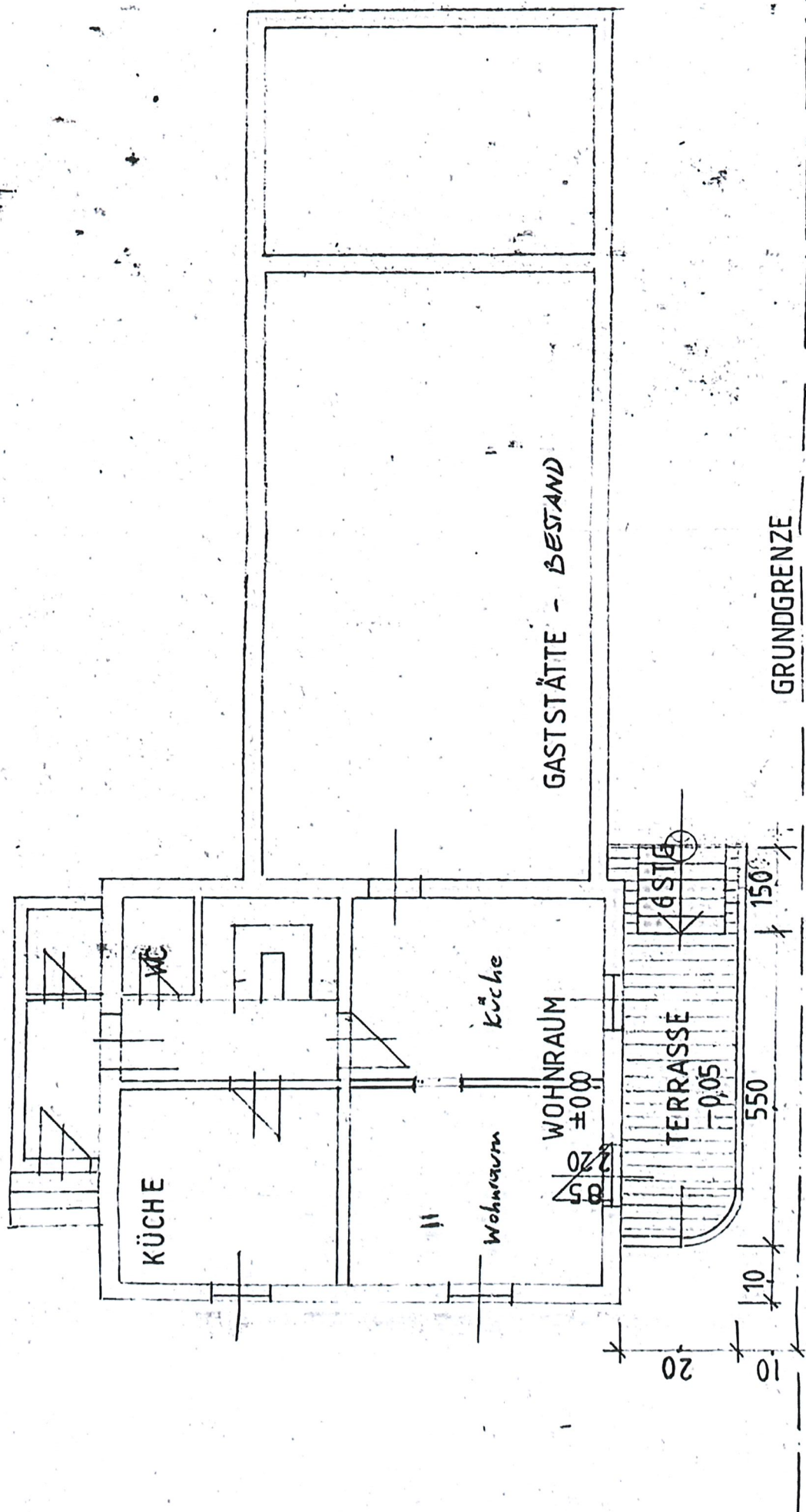
V.Ü.A.Nr. 2900/73

Klagenfurt, am 5.12./1973.

DS Baupolizei Klagenfurt

1982 -ÜS- 13







## Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt

U.-Abt. 2 D 3031/49

Klagenfurt, den 8.7. 1957

Wassile Coborzan

Baubewilligung

## Bescheid

Der Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt erteilt auf Grund des Lokalaugenscheines vom 8.7.57

gemäß §§ 1 und 87 der Bauordnung für die Landeshauptstadt Klagenfurt die

## Baubewilligung

für die Errichtung eines Zubaus

in Klagenfurt, Schachterlweg auf der Pz. 400/15 der KG Welzenegg

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

Der Baubeginn ist beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt, M.-Abt. 2, schriftlich sofort anzuzeigen.

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

Der Bauherr muß sich bei der Ausführung der hiezu gesetzlich berechtigten Personen bedienen.

Der Bauführer ist für die fachmännische Ausführung, für die Verwendung entsprechender Materialien sowie für die persönliche Sicherheit der beim Bau Beschäftigten verantwortlich.

Jede Änderung in der Wahl des Bauführers ist gemäß § 32 der Bauordnung dem Magistrat anzuzeigen.

Abweichungen von dem genehmigten Bauplan sind gemäß § 13 der Bauordnung ohne baubehördliche Genehmigung verboten und werden nach der Bauordnung geahndet. Überdies kann die Baubehörde die Beseitigung der vorschriftswidrigen Bauherstellungen und die Behebung der Abweichungen von den Bauvorschriften und den besonderen Anordnungen auf Kosten der Schuldtragenden veranlassen.

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.

D. Bauwerber ist — sind — verpflichtet, das Haus durch einen besonderen, vorschriftsmäßigen Kanal mit dem bestehenden Straßenkanal nach den Vorschriften des § 62 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 anzusuchen.

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 anzusuchen.

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 § 91 der Bauordnung nur nach Erteilung der Benützungsbewilligung zulässig. Die Vollendung des Bauvorhabens ist zwecks Überprüfung des Bauwerkes und Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung sofort anzuzeigen. Ein Beziehen — Benützen — des Baues ohne Bewilligung ist strafbar.

An weiteren Bedingungen wird vorgeschrieben:

im

1. Der Kaminist Einvernehmen mit dem zuständigen Kaminfegermeister aus gebrannten Steinen, in der ganzen Länge fugendicht verputzt und an der Gastzimmerseite mit einem eisernen, doppeltg. Putztürchen versehen aufzuführen; vom Genannten im Rohbau abzuziehen, worüber anl. der Kollaudierung der Baubehörde ein Befund vorzulegen ist.

2. Die Garage ist nach den geltenden Bestimmungen der RGaO vom 17.2.39, DRGBI. I, S. 219 auszubilden, wobei insbesondere auf die Herstellung einer gut wirkenden Querdurchlüftung zu achten ist. Der Betongaragenboden hat ein leichtes Gefälle zum Tor zu erhalten.

3. Die Deckenuntersicht in der Garage ist mind. feuerhemmend (Zementmörtelputz, Mischung 1:4) auszuführen.

4. Die elektr. Installationen sind in den einzelnen Räumen nach den einschlägigen VDE- bzw. ÖVE-Vorschriften durch einen behördlich konzessionierten Elektriker herzustellen.

5. Die sanitären Anlagen sind nach den neuzeitlichen hygienischen Vorschriften auszugestalten und ist vor Ausbildung dieser Räume das Einvernehmen mit dem Gesundheitsamt zu pflegen.

auch unter 2/54/.



## Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt

U.-Abt. 2 D 5034/49

Coborzan Wasile

Klagenfurt, den 3. 2. 1958

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

## Bescheid

Dem Obgenannten

wurde mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Klagenfurt vom 8. 7. 1957 Zl. obg. auf der Pz. 400/15 der KG. Walzenegg die Errichtung eines Zubau (Schachterlweg) bewilligt.

Der Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt erteilt auf Grund des Lokalaugenscheines vom 3. 2. 1958 gen. §§ 68, 82 und 91 der Bauordnung für die Landeshauptstadt Klagenfurt die

Teil- **-Bewohnungs- und Benützungsbewilligung**

für den Zubau - mit Ausnahme der Garage - unter folgenden

## Bedingungen:

1. Der im Zubau aufgestellte Eisenofen ist unverzüglich derart von der anschließenden Heraklithwand abzurücken, daß nur ein Rauchabzugsrohr unmittelbar entlang des Kaminmauerwerkes, mit entsprechenden Sicherheits-schellen fixiert, verläuft!
2. Die unter dem Kaminputztürchen angebrachte Holzverkleidung ist bis zum Boden zu entfernen!
3. Sobald an Stelle des prov. Eisenofens die definitive Heizeinrichtung aufgestellt wird, ist die anschließende Heraklithwand zu entfernen und durch Ziegelmauerwerk zu ersetzen!
4. Bei Veranstaltungen darf keine der beiden Türen versperrt sein!

Gleichzeitig wird gem. § 5 Abs. 3 des Gesetzes vom 29. 4. 1952, LGBL. Nr. 24/1952 der für die Grundsteuerbefreiung maßgebende Hundertsatz nach § 5 Abs. 2 des cit. Gesetzes am oben angeführten Gebäude mit % festgestellt.

Gem. §§ 76 u. 77 des AVG. bzw. der Verordnung der Kärntner Landesregierung über die Höhe der Kommissionsgebühr, LGBL. Nr. 5/56 und der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung, LGBL. Nr. 12/51 sind als Kosten der zur Überprüfung des Baues vorgenommenen Amtshandlung folgende Gebühren bei der Stadtkasse 2 (im 1. Stock des Ratihuses) unter Vorweisung dieses Bescheides bis zum 20. 2. 1958 zu entrichten.

|                      |                   |   |        |
|----------------------|-------------------|---|--------|
| Leichtztg. ist eine  | Kommissionsgebühr | S | 96.--  |
| St.- Bundesstempel-  | Verwaltungsabgabe | S | 14.--  |
| marke auf Zimmer/107 | insgesamt         | S | 110.-- |
| abgegeben            |                   |   |        |

noch nicht  
bezahlt!

(Bei verspäteter Zahlung werden Verzugszinsen berechnet.)

Als Kommissionsgebühr des Arbeitsinspektorates Klagenfurt sind mit beigelegtem Erlagschein S einzuzahl. Der Nachweis über die erfolgte Einzahlung ist beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt, Zimmer 107, gleichzeitig mit der Entrichtung obiger Gebühr zur Einsicht vorzulegen.

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch Berufung beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt eingebracht werden.

## Begründung:

Die Überprüfung ergab, daß der Zubau bis auf obg. Auflagen ordnungsgemäß ausgeführt, den in der Baubewilligung enthaltenen Vorschriften entsprechend vollendet wurde, gehörig ausgetrocknet ist, weshalb gegen dessen Inanspruchnahme keine Bedenken bestehen, sofern die gestellten Bedingungen genau erfüllt werden!

Die noch vorgeschriebenen Bedingungen sind in dem Gutachten der Überprüfenden Amtsabordnung begründet.

Zur Zeit des Augenscheines waren die Räume des Zubau benützt.

Erg. an:

1. Coborzan Wasile, Schachterlweg 50
2. Ubt. 2 D samt Akt übernommen am 3.2.58
3. Ubt. 2 E
4. Ubt. 1 A
5. Ubt. 5 B (Stadtkasse 2 zu Hst. 1551)
6. Ubt. 5 C

Der Abteilungs-Vorstand:

am 4. FEB. 1958

Herka Coborzan



A. 19



# MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT

Im eigenen Wirkungsbereich

U. Abt. 1 B 26285/73

9010 Klagenfurt, am 24. 1. 1974

Herta WOLFSBAUER

~~Zustellung zu eigenen Händen!~~

## 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 24. 1. 1974

die

### Baubewilligung

für die Errichtung eines Windfanges

in Klagenfurt, Schachterlweg 50, auf dem Grundstück Pz. 400/14  
der KG Welzenegg nach Maßgabe des Bauplanes vom  
der Baubeschreibung vom 30.10.1973 und der Berechnungen über  
----- vom ----- erteilt.

Antragsteller und Unternehmer haben sich bei der Bauausführung genau nach dem mit der Genehmigungsklausel versehenen Bauplanen der 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:

bitte wenden!

1/74 ✓





# MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT

Im eigenen Wirkungsbereich

U. Abt. 1 B 26 285/73

9010 Klagenfurt, am 1974-05-02

Herta WOLFSBAUER

~~Zustellung zu eigenen Händen~~ xx

## Bescheid

Mit Bescheid vom 1974-01-24, Zahl 26285/73 wurde die Baubewilligung für die Errichtung eines Windfanges in Klagenfurt, Schachterlweg 50 auf dem Grundstück Pz. 400/14 der KG. Welzenegg erteilt.

Die am 1974-03-29 gemäß § 34, Abs. 1 der Kärntner Bauordnung, Gesetz vom 30. 6. 1969, LGBL. Nr. 48, durchgeführte Prüfung ergab k e i n e n Grund zur B e a n s t a n d u n g. Gem. § 35 der zit. BO. wird daher die

### Benützungsbewilligung

für den Windfang

erteilt.

Gemäß § 77 AVG., BGBl. Nr. 172 / 50 in Verbindung mit der Verordnung der Kärntner Landesregierung über die Höhe der Kommissionsgebühr und der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung, LGBL. Nr. 118/119/70 sind

|                                                   |          |
|---------------------------------------------------|----------|
| als Kommissionsgebühr                             | S 90,--  |
| als Verwaltungsabgabe f. d. Benützungsbewilligung | S 100,-- |
| insgesamt                                         | S 190,-- |
|                                                   | =====    |

mit beigelegtem Erlagschein oder in der Stadtkasse 1, im Erdgeschoß des Rathauses, unter Vorweis dieses Bescheides, bis zum 1974-06-14 zu entrichten.

Als Kommissionsgebühr des Arbeitsinspektorates Klagenfurt sind mit beigelegtem Erlagschein S --- einzuzahlen.

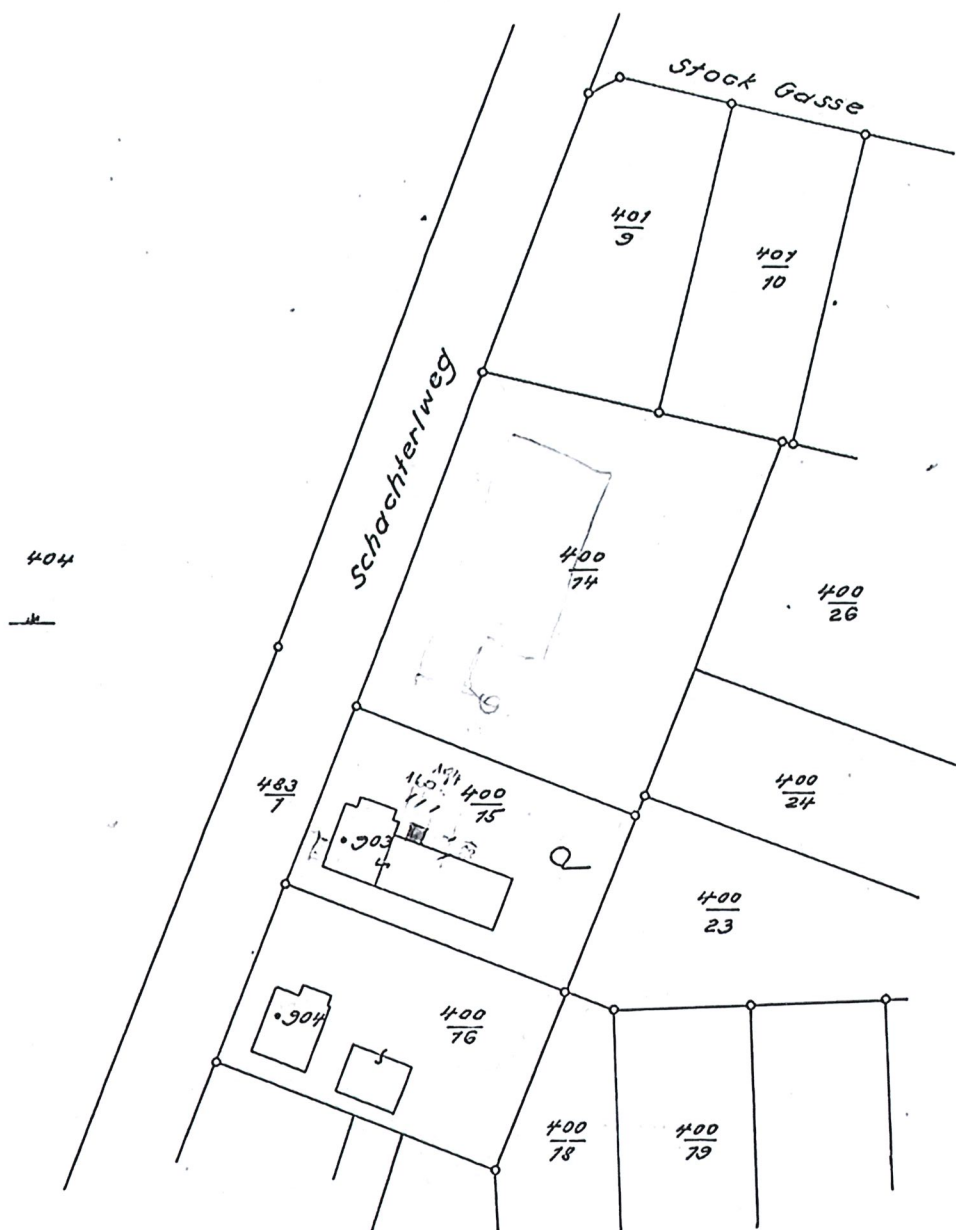
### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch BERUFUNG beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt eingebracht werden.

Vermessungsamt: Klagenfurt  
Gerichtsbezirk: Klagenfurt

Katastralgemeinde: Welnegg  
Mappenblatt Nr. 30 d Grundstück Nr. 400/15 • 303

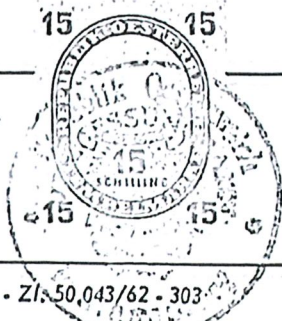
**A.21**



**Baurechtsamt Klagenfurt**

Eingelangt, am 9. 1. 73 1973

V.Ü.A.Nr. 2900/73



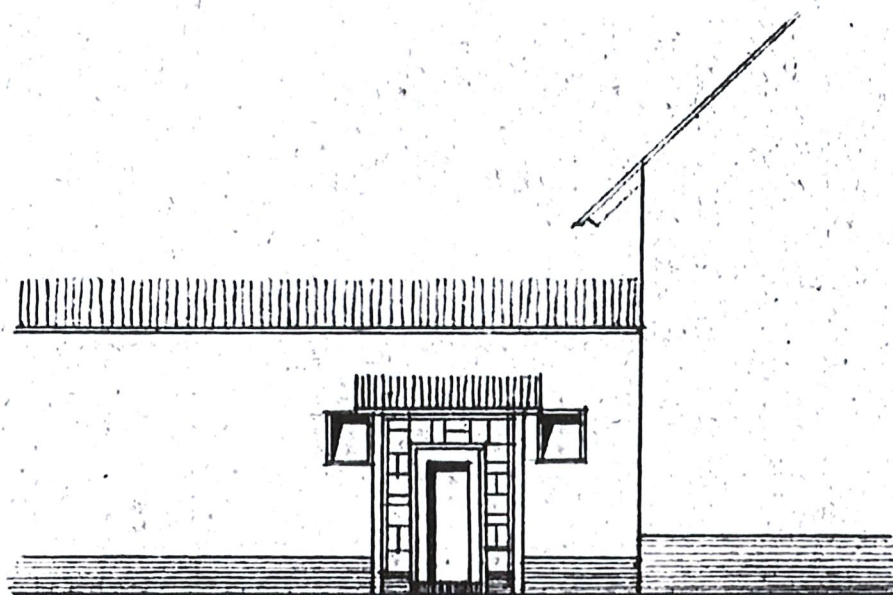
Klagenfurt, am 5.12./1973

DS

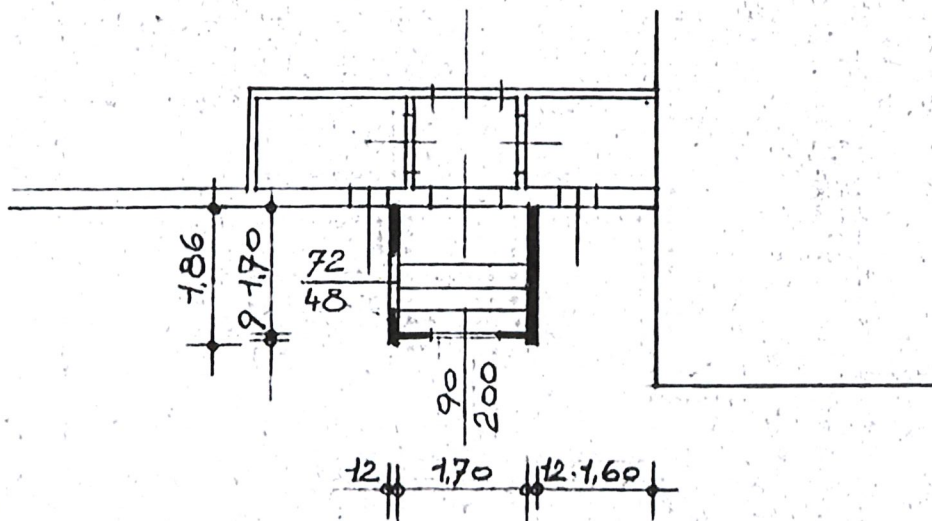
*Handwritten signature*



A.22



Nordansicht



Bauherr :

**Herta Wolf**

Gasthaus „Wolzen“

Schächterli

9020 KLAG

*Gloria*

TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG  
=====



Errichtung einer Lärmschutzwand und Anbau  
einer Kleinwohnung für Frau Karin POZETTI  
auf Parz.Nr. 400/15 KG Welzenegg, GB Klgt.

I. SITUIERUNG:

a) Garage:

Die Garage mit Gartengeräteraum wird  
an die Nordgrenze gebaut. Im Westen  
vom öffentlichen Gut ist ein Abstand  
von 8,00 m vorgesehen.

b) Kleinwohnung:

Die Kleinwohnung wird an der Nord-  
seite des bestehenden Zubaus errichtet

II. TECHNISCHE DATEN:

a) Garage:

Verbaute Fläche: 56,00 m<sup>2</sup>

Umbauter Raum: 168,00 m<sup>3</sup>

b) Kleinwohnung:

Verbaute Fläche: 71,50 m<sup>2</sup>

Umbauter Raum: 268,12 m<sup>3</sup>



### III. AUSFÜHRUNG:

#### a) Garage:

Fundamente:                Stampfbeton  
Aufgehendes Mauerwerk: Betonsteine in KZM gemauert  
Decke:                      Fertigteildecke Beton  
Innenputz:                 KZM  
Außenputz:                 KZM und Karnburger Reibputz  
Boden:                      Unterbeton Estrich Öldicht  
Garagentor:                Kipptor, Metall  
Dachdeckung:              drei Lagen Pappe GV 35  
Fenster:                    Holz natur

#### b) Wohnhaus:

Fundamente:                Stampfbeton  
Aufgehendes MWK:        30 cm Hochlochziegel Ton in Isomörtel  
                                 gemauert  
Deckenkonstruktion: Stahlbetondecke  
Dachdeckung:              drei Lagen Bitumenpappe  
Innenputz:                 Rundriesel KZM  
Außenputz:                 5 cm Thermoputz, 5 mm Edelputz,  
                                 Karnburger Reibputz  
Fenster:                    Holz natur  
Türen:                      Holz natur  
                                 Isolierverglast  
Böden:                      Naßräume: Keramische Belege  
                                 Wohnräume: Parkett  
Wände:                      In hellen Kalkfarben gestrichen  
Kanalisation:              Die Fäkalwässer werden in die bestehende  
                                 Klär- und Sickeranlage geleitet.  
                                 Dachwässer werden in eine neu errichtete  
                                 Sickeranlage geleitet.



Hauptverwaltung-Rechtsmittelamt

Zl.: HV 4 - 176/80, (Garagenhöhe) zu Klagenfurt, 12. November 1985

Karin POZETTI

Baubewilligung für Zubau und Garage;

Anrainerberufung

B E S C H E I D

In der Bausache "Karin POZETTI, Baubewilligung für die Errichtung eines Zubaus und einer Garage in Klagenfurt, Schachterlweg 50" ergeht zufolge Anrainerberufung nachstehender

S p r u c h :

Der Stadtsenat der Landeshauptstadt Klagenfurt ändert aufgrund der Berufung von Frau Ingeborg BARTHEL, 9020 Klagenfurt, Schachterlweg 52 - 54, vertreten durch Herrn Dr. Franz Müller-Strobl, RA in Klagenfurt, Bahnhofstraße 4, den Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Klagenfurt vom 11.1.1985, Zl.: U.-Abt. 1 B - 176/80, mit dem Frau Karin POZETTI die Baubewilligung für die Errichtung eines Zubaus und einer Garage in Klagenfurt, Schachterlweg 50 auf dem Grundstück 400/15 der KG Welzenegg erteilt wurde, gemäß § 76 Abs. 1 des Klagenfurter Stadtrechtes, LGBL. Nr. 58/1967, in Verbindung mit den §§ 13, 14 und 18 der Kärntner Bauordnung, LGBL. Nr. 48/1969 sowie § 66 Abs. 4 AVG 1950 dahingehend ab, daß folgende Auflagen zusätzlichen in den Bescheid aufgenommen werden:

- 14) Der im Plan anschließend an die Garage dargestellte Abstellraum hat zu entfallen, sodaß das Gebäude an der Grundgrenze eine Länge von 10 m aufweist.
- 15) Der Bereich des ursprünglich vorgesehenen Abstellraumes ist zu begrünen.
- 16) Die Garagenhöhe (Dachoberkante) ist auf 2,70 m zu reduzieren, wobei als Bezugspunkt das Traufenpflaster an der SW-Ecke des nördlichen Nachbarhauses gilt.
- 17) Die südliche Garagenabschlußwand und die Fortsetzung dieser Mauer um 4 m n. Osten darf eine Höhe von 3,0 m ab Terrain des Sitzgartens im Hofbereich erreichen,

**Expediert**

am 12. NOV. 1985



wobei im westlichen Teil auf einer Länge von 2 m eine verlaufende Abschrägung auf 2,70 m (Garagenhöhe) zu erfolgen hat.

#### Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist gemäß § 76 Abs. 2 des Klagenfurter Stadtrechtes eine (weitere) Berufung unzulässig.

Hinweis: Es sei darauf hingewiesen, daß das Recht, gemäß § 77 leg.cit. eine Vorstellung an die Kärntner Landesregierung zu erheben, unbenommen bleibt.

#### Begründung:

Mit dem angefochtenen Bescheid vom 11.1.1985 wurde Frau Karin Pozetti die Baubewilligung nach Maßgabe der einen Bestandteil des Bescheides bildenden Baupläne (vom 27.4.1984) sowie der Baubeschreibung (vom 2.5.1984) erteilt. Gemäß diesen Planunterlagen sollte u.a. an der Grundgrenze zum Anrainergrundstück Nr. 400/14 ein 14 m langes Objekt errichtet werden, das eine Garage und eine nach Osten offene, überdachte Abstellfläche enthielt.

Gegen diesen Bescheid hat Frau Ingeborg Barthel, die als Miteigentümerin der Anrainerliegenschaft die im Nahbereich des geplanten Vorhabens liegende Wohnung im Erdgeschoß des dort befindlichen Wohnhauses bewohnt, fristgerecht Berufung erhoben. Darin wird in Ausführung der bei der mündlichen Bauverhandlung vom 10.12.1984 vorgebrachten, im angefochtenen Bescheid jedoch nicht zum Tragen gekommenen Einwendungen im wesentlichen geltend gemacht, daß das Objekt in der vorliegenden Form nicht zu bewilligen gewesen wäre. Durch unzureichende Beachtung der baurechtlichen Bestimmungen bezüglich Flächenwidmung, Schutz des Ortsbildes, Abstand sowie Verwendungszweck des Vorhabens stünde u.a. eine unzumutbare Lärm- und Abgasbelästigung im Hinblick auf die nur 3 m von der Grundgrenze entfernt befindliche Wohnung der Berufungswerberin zu befürchten. Dies insbesondere durch die im Rahmen des gastgewerblichen Betriebes der Bauwerberin zu erwartende Nutzung des Objektes bzw. der Abstellfläche.

In Ergänzung des Ermittlungsverfahrens wurde seitens der Berufsbehörde nach einer im Rechtsmittelamt erfolgten Vorsprache der Bauwerberin vom 24.8.1985 ein



Lokalausweis anberaumt. Bei diesem Lokalausweis vom 15.10.1985 war von einem sich seit 24.8.1985 insofern geänderten Sachverhalt auszugehen, als mittlerweile die Bauwerberin von sich aus eine Reduzierung der Länge des Garagenobjektes auf 10 m durch Weglassen des ursprünglich geplanten Abstellraumes bzw. der mit dem erstinstanzlichen Bescheid genehmigten überdachten Abstellfläche beantragt hatte.

Der bautechnische Amtssachverständige brachte anlässlich des Lokalausweises in seinem Gutachten zum Ausdruck, daß einerseits die Länge des Garagenobjektes (im Hinblick auf § 3 Abs. 6 der Bebauungsplanverordnung) 10 m ohnehin nicht überschreiten dürfe, und daß andererseits aus Ortsbildgründen auch eine Reduzierung der Garagenhöhe auf 2,70 m (gemessen ab dem Traufenpflaster des Nachbarhauses) erforderlich sei. Lediglich gegen die Errichtung der südlichen Garagenabschlußwand und gegen eine Fortsetzung dieser Mauer um 4 m nach Osten (zum Zwecke der erforderlichen Lärmabschirmung des geplanten Sitzgartenbereiches) mit 3,0 m Höhe ab Terrain des Sitzgartens bestünden keine Bedenken. Im westlichen Bereich sei allerdings auf eine Länge von 2 m eine Abschrägung dieser Mauer (verlaufend auf 2,70 m Garagenhöhe) aus optischen Gründen erforderlich.

Seitens des Amtssachverständigen der MA 4 - Gesundheitsamt/Umweltschutz wurde hierauf erklärt, daß bei der Errichtung des Vorhabens in dem vom bautechnischen Amtssachverständigen vorgeschriebenen Ausmaß keine Bedenken hinsichtlich unzumutbarer Belästigungen bestünden.

Aufgrund der von den Amtssachverständigen schlüssig begründet geforderten Auflagen, die im übrigen auch die uneingeschränkte Zustimmung sowohl der Berufungswerberin als auch der Bauwerberin fanden, war daher einerseits die im Spruch ersichtliche Ergänzung der Bescheidaufgaben gemäß § 14 der Kärntner Bauordnung erforderlich, andererseits die Baubewilligung im nunmehr beantragten Ausmaß gemäß § 13 leg. cit. zu erteilen, da dem Vorhaben nach Art, Lage, Umfang und Verwendung keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Eine weitergehende rechtliche Erörterung des Berufungsvorbringens konnte daher bei der gegebenen Sach- und Rechtslage unterbleiben.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Ergeht an:

1. Frau Karin Pozetti \*)  
Schachterlweg 50, 9020
2. Frau Ingeborg Barthel  
z.H. Herrn Rechtsanwalt  
Dr. Franz Müller-Strobl  
Bahnhofstraße 4, 9020,

3. HV 4 - zum Akt

Für den Stadtsenat:  
Der Unterabteilungsleiter:

(Mag. Dr. Schreyer)

\*) Anlage: 2 Pläne + 1 Baubeschreibung





# MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT

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

|           |                |              |
|-----------|----------------|--------------|
| Aktenzahl | Sachbearbeiter | Datum        |
| 176/80    | Dr. Polzer     | 25. 11. 1986 |

Betreff: Kollaudierung - Benützungsbewilligung

Bezug: Baubewilligung(en)  
vom Aktenzahl für

11. 1. 1985 1B 176/80 die Errichtung eines Zubaus  
und einer Garage

KG  
Welzenegg

Parz.Nr.  
400/15

Adresse  
Schächterlweg 80

Datum der Kollaudierung Zutreffendes angekreuzt !

18. Nov. 1986

BESCHIED

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 die Garage (ohne Zubau)

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

ohne Mängel

Frau Karin Polzer,  
Schächterlweg 50,  
9020 Klagenfurt

Übertragener Wirkungsbereich

Zl. M. Abt. 7 - 15.231/82

Klagenfurt, 26.4.1985

Karin Herta POZETTI  
Gastgewerbe  
Klgft., Schachterlweg 50,  
Grundstücksnummer 400/15, .903  
KG. Welzenegg  
Betriebsanlagene genehmigung

M. A. 2 - U. Abt. Baupolizei

eingelangt am 1985-05-13

weitergeleitet am 1985-05-13 ✓

SB/ET

B e s c h e i d

In der Gewerbeangelegenheit der Frau Karin Herta POZETTI, vertreten durch Herrn RA. Dr. Karl Th. Mayer, ergeht auf Parteiansuchen nachstehender

S p r u c h

- I. Gemäß §§ 74 ff., 333 und 356, Abs. 1 GewO. 1973, BGBI. Nr. 50/74 i. d. F. BGBI. Nr. 567/83 in Verbindung mit § 27, Abs. 2 des Arbeitnehmerschutzgesetzes, BGBI. Nr. 234/72, wird Frau Karin Herta POZETTI die Betriebsanlage zur Ausübung eines Gastgewerbes in der Betriebsart eines "Gasthauses" (gesetzl. Sperrstunde 24 Uhr) einschließlich eines Sitzgartens mit 8 Tischen (32 Sitzgelegenheiten), für diesen die Betriebszeit eingeschränkt auf 22 Uhr im Standort Klagenfurt, Schachterlweg 50, Grundstücksnummer 400/15, .903 KG. Welzenegg, nach Maßgabe der folgenden Betriebsbeschreibung und der mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Projektunterlagen, die einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bilden, bei Einhaltung nachstehend angeführter Auflagen genehmigt.

Betriebsbeschreibung

Der Genehmigungswerberin stehen im oa. Standort zur Ausübung des Gastgewerbes folgende Betriebsräume und Einrichtungen zur Verfügung:  
1 Thekengasträum für ca. 45 Personen mit 1 Kühltheke, 1 Gläserspüler, 1 Espressomaschine; das Kühlaggregat für die Kühltheke befindet sich im Getränke- u. Leergebinderraum im Kellergeschoß; der Thekengasträum wird mittels Kachelofen beheizt und befinden sich in diesem weiters 1 Musikbox mit Verstärkeranlage und 1 Eistruhe; 1 Küche mit E-Herd und Dunstabzug sowie 1 Geschirrspüler; 1 Sanitäranlage bestehend aus Damen-WC, Herren Vor- bzw. Pißraum und Herren-WC und im Kellergeschoß 1 Getränke- u. Leergebinderraum. des Gaststättenraumes  
Die derzeitige Be- und Entlüftung erfolgt mittels 2 Ventilatoren; die Abluftführung der Küche erfolgt durch den Kamin über Dach.  
Nördlich des Betriebsgebäudes soll ein Sitzgarten mit 8 Tischen und 32 Sitzgelegenheiten errichtet werden und wird zur Abschirmung an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Doppelgarage in einer Länge von 10 m in geschlossener Bauweise und die restlichen 4 m in offener Bauweise als Abstellfläche für Gartenmöbel mit einer Grenzmauer Richtung Norden errichtet. Höhe: 3,10 m für Garage und für Abstellfläche 3 m. Der östliche (nicht südliche) Abschluß dieser Abstellfläche bleibt offen und ist als Verbindung zwischen dieser Abstellfläche und der Kleinwohnung eine Mauer, welche in Richtung Süden geht, mit einer Tür geplant. (Baubewilligungsbescheid v. 11.1.1985)



Finanzamt Österreich  
1000 Wien, Postfach 260

07. Mai 2026

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 57

Einheitswertaktenzeichen

57 001-6-8527/0

Qiu Jiongjun

Schachterlweg 50/1  
9020 Klagenfurt/Wörthersee

Bodenwert: € 10,9009/m<sup>2</sup>

**Einheitswertbescheid zum 01.01.2023**  
**Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG**

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz gemischt genutztes Grundstück

Katastralgemeinde: 72198 Welzenegg

Lageadresse: Schachterlweg 50, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

**GB 72198 Welzenegg, EZ 885**

| KG              | GSt-Nr | Fläche (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|--------|--------------------------|
| 72198 Welzenegg | 400/15 | 999                      |

festgestellt:

**1) Zurechnung des Einheitswertes:**

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Qiu Jiongjun, geb. 13. Oktober 1979 1)

Anteil: 1/1

in Höhe von

20.348,39 Euro


**Abgaben und Gebührenrecht**

Paulitschgasse 13  
9020 Klagenfurt am Wörthersee



Postanschrift: Neuer Platz 1, 9010 Klagenfurt am Wörthersee

Jiongjun Qiu  
Schachterlweg 50  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Datum: 26. Mai 2026

Seite 1 von 1

**Adressnummer**

6163245

Bei Zahlungen und Schreiben stets angeben!

Zuständig: Kröpfl Hannes  
Telefon:  
Faxnr.:  
Email: abgaben@klagenfurt.at  
Gläubiger-ID: AT93ZZZ00000010971

**Bankverbindung**

BAWAG/PSK AG  
BIC: BAWAAT33XXX IBAN: AT17 6000 0000 0724 9819

**Kontoauszug**

| Fälligkeit         | Gem. | Abgabenart        | E/A | Sollbetrag | Istbetrag | Offener Sollbetrag |
|--------------------|------|-------------------|-----|------------|-----------|--------------------|
| 15.02.26           | 01   | 002 GRUNDSTEUER B | E   | 44,06      | 0,00      | 44,06              |
| 15.02.26           | 01   | 003 KANALGEBÜHR   | E   | 119,35     | 0,00      | 119,35             |
| 15.02.26           | 01   | 004 ABFALLGEBÜHR  | E   | 66,65      | 0,00      | 66,65              |
| Total zum 15.02.26 |      |                   |     | 230,06     | 0,00      | 230,06             |
| 15.05.26           | 01   | 002 GRUNDSTEUER B | E   | 44,06      | 0,00      | 44,06              |
| 15.05.26           | 01   | 003 KANALGEBÜHR   | E   | 119,35     | 0,00      | 119,35             |
| 15.05.26           | 01   | 004 ABFALLGEBÜHR  | E   | 66,65      | 0,00      | 66,65              |
| Total zum 15.05.26 |      |                   |     | 230,06     | 0,00      | 230,06             |
| Gesamt:            |      |                   |     | 460,12     | 0,00      | 460,12             |



**ServiceCenter**

Mo. - Do.: 08:00 - 15:00 Uhr  
 Fr.: 08:00 - 12:00 Uhr  
 Voicemail: rund um die Uhr  
 T +43 463 521 880  
 ServiceCenter@stw.at  
 Kundennummer: 688666  
 Anlagennummer: 82950200  
 Zahlungsreferenz: 100132948801

01.06.2026

**A.32**

Herr  
 Jiongjun Qiu  
 Schachterlweg 50  
 9020 Klagenfurt am Wörthersee

# KONTOAUSZUG

| Buchungs<br>datum | Wert<br>datum | Anlage   | Typ    | Buchungstext                                              | EUR<br>Soll-Betrag | EUR<br>Haben-Betrag |
|-------------------|---------------|----------|--------|-----------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| 05.06.2023        | 07.06.2023    | 82950200 | Wasser | 1826838/30/2023 TZB 06.2023                               | 40,00              |                     |
| 09.06.2023        | 09.06.2023    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 40,00               |
| 05.07.2023        | 07.07.2023    | 82950200 | Wasser | 1965307/30/2023 TZB 07.2023                               | 40,00              |                     |
| 08.07.2023        | 08.07.2023    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 40,00               |
| 05.08.2023        | 07.08.2023    | 82950200 | Wasser | 2105440/30/2023 TZB 08.2023                               | 40,00              |                     |
| 09.08.2023        | 09.08.2023    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 40,00               |
| 05.09.2023        | 07.09.2023    | 82950200 | Wasser | 2245123/30/2023 TZB 09.2023                               | 40,00              |                     |
| 11.09.2023        | 11.09.2023    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 40,00               |
| 02.10.2023        | 04.10.2023    | 82950200 | Wasser | 2386462/30/2023 TZB 10.2023                               | 40,00              |                     |
| 09.10.2023        | 09.10.2023    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 40,00               |
| 01.11.2023        | 07.11.2023    | 82950200 | Wasser | 2530634/30/2023 TZB 11.2023                               | 40,00              |                     |
| 07.11.2023        | 07.11.2023    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 40,00               |
| 01.12.2023        | 07.12.2023    | 82950200 | Wasser | 2664928/30/2023 TZB 12.2023                               | 40,00              |                     |
| 07.12.2023        | 07.12.2023    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 40,00               |
| 01.01.2024        | 08.01.2024    | 82950200 | Wasser | 2812567/30/2024 TZB 01.2024                               | 40,00              |                     |
| 08.01.2024        | 08.01.2024    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 40,00               |
| 01.02.2024        | 07.02.2024    | 82950200 | Wasser | 2963147/30/2024 TZB 02.2024                               | 40,00              |                     |
| 07.02.2024        | 07.02.2024    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 40,00               |
| 01.03.2024        | 07.03.2024    | 82950200 | Wasser | 3110121/30/2024 TZB 03.2024                               | 89,00              |                     |
| 07.03.2024        | 07.03.2024    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 89,00               |
| 29.02.2024        | 14.03.2024    | 82950200 | Wasser | 484765/20/2024 TZB-Auflösung                              |                    | 360,00              |
| 29.02.2024        | 14.03.2024    | 82950200 | Wasser | 484765/20/2024 Rechnungsbetrag<br>08.05.2023 - 18.01.2024 | 618,83             |                     |
| 18.03.2024        | 18.03.2024    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 258,83              |
| 01.04.2024        | 08.04.2024    | 82950200 | Wasser | 3258003/30/2024 TZB 04.2024                               | 89,00              |                     |
| 08.04.2024        | 08.04.2024    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 89,00               |
| 01.05.2024        | 07.05.2024    | 82950200 | Wasser | 3408405/30/2024 TZB 05.2024                               | 89,00              |                     |



# KONTOAUSZUG

| Buchungs<br>datum | Wert<br>datum | Anlage   | Typ    | Buchungstext                                              | EUR<br>Soll-Betrag | EUR<br>Haben-Betrag |
|-------------------|---------------|----------|--------|-----------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| 08.05.2024        | 08.05.2024    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 89,00               |
| 01.06.2024        | 07.06.2024    | 82950200 | Wasser | 3551314/30/2024 TZB 06.2024                               | 89,00              |                     |
| 07.06.2024        | 07.06.2024    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 89,00               |
| 01.07.2024        | 08.07.2024    | 82950200 | Wasser | 3697307/30/2024 TZB 07.2024                               | 89,00              |                     |
| 08.07.2024        | 08.07.2024    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 89,00               |
| 01.08.2024        | 07.08.2024    | 82950200 | Wasser | 3847611/30/2024 TZB 08.2024                               | 89,00              |                     |
| 07.08.2024        | 07.08.2024    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 89,00               |
| 01.09.2024        | 09.09.2024    | 82950200 | Wasser | 3997394/30/2024 TZB 09.2024                               | 89,00              |                     |
| 09.09.2024        | 09.09.2024    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 89,00               |
| 01.10.2024        | 07.10.2024    | 82950200 | Wasser | 4148689/30/2024 TZB 10.2024                               | 89,00              |                     |
| 07.10.2024        | 07.10.2024    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 89,00               |
| 01.11.2024        | 07.11.2024    | 82950200 | Wasser | 4295357/30/2024 TZB 11.2024                               | 89,00              |                     |
| 07.11.2024        | 07.11.2024    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 89,00               |
| 01.12.2024        | 09.12.2024    | 82950200 | Wasser | 4453992/30/2024 TZB 12.2024                               | 89,00              |                     |
| 09.12.2024        | 09.12.2024    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 89,00               |
| 01.01.2025        | 07.01.2025    | 82950200 | Wasser | 4599744/30/2025 TZB 01.2025                               | 89,00              |                     |
| 07.01.2025        | 07.01.2025    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 89,00               |
| 01.02.2025        | 07.02.2025    | 82950200 | Wasser | 4755122/30/2025 TZB 02.2025                               | 89,00              |                     |
| 07.02.2025        | 07.02.2025    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 89,00               |
| 01.03.2025        | 07.03.2025    | 82950200 | Wasser | 4912039/30/2025 TZB 03.2025                               | 89,00              |                     |
| 07.03.2025        | 07.03.2025    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 89,00               |
| 26.03.2025        | 26.03.2025    | 82950200 | Wasser | 833272/20/2025 TZB-Auflösung                              |                    | 1.157,00            |
| 26.03.2025        | 26.03.2025    | 82950200 | Wasser | 833272/20/2025 Rechnungsbetrag<br>19.01.2024 - 24.02.2025 | 721,67             |                     |
| 31.03.2025        | 31.03.2025    | 82950200 | Wasser | ÜBERWEISUNG Konto:<br>AT623939000002134526                |                    | -435,33             |
| 01.04.2025        | 07.04.2025    | 82950200 | Wasser | 5065486/30/2025 TZB 04.2025                               | 63,00              |                     |
| 07.04.2025        | 07.04.2025    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 63,00               |
| 01.05.2025        | 07.05.2025    | 82950200 | Wasser | 5249379/30/2025 TZB 05.2025                               | 63,00              |                     |
| 07.05.2025        | 07.05.2025    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 63,00               |
| 01.06.2025        | 10.06.2025    | 82950200 | Wasser | 5398823/30/2025 TZB 06.2025                               | 63,00              |                     |
| 10.06.2025        | 10.06.2025    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 63,00               |
| 01.07.2025        | 07.07.2025    | 82950200 | Wasser | 5547203/30/2025 TZB 07.2025                               | 63,00              |                     |
| 07.07.2025        | 07.07.2025    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 63,00               |
| 01.08.2025        | 07.08.2025    | 82950200 | Wasser | 5699802/30/2025 TZB 08.2025                               | 63,00              |                     |
| 07.08.2025        | 07.08.2025    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 63,00               |
| 01.09.2025        | 08.09.2025    | 82950200 | Wasser | 5858545/30/2025 TZB 09.2025                               | 63,00              |                     |
| 08.09.2025        | 08.09.2025    | 82950200 | Wasser | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                  |                    | 63,00               |
| 01.10.2025        | 07.10.2025    | 82950200 | Wasser | 6008332/30/2025 TZB 10.2025                               | 63,00              |                     |



A.34

# KONTOAUSZUG

| <i>Buchungs<br/>datum</i>   | <i>Wert<br/>datum</i> | <i>Anlage</i> | <i>Typ</i> | <i>Buchungstext</i>                                                                                                                                                                                                       | <i>EUR<br/>Soll-Betrag</i> | <i>EUR<br/>Haben-Betrag</i> |
|-----------------------------|-----------------------|---------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 07.10.2025                  | 07.10.2025            | 82950200      | Wasser     | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                                                                                                                                                                                  |                            | 63,00                       |
| 01.11.2025                  | 07.11.2025            | 82950200      | Wasser     | 6155785/30/2025 TZB 11.2025                                                                                                                                                                                               | 63,00                      |                             |
| 07.11.2025                  | 07.11.2025            | 82950200      | Wasser     | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                                                                                                                                                                                  |                            | 63,00                       |
| 01.12.2025                  | 09.12.2025            | 82950200      | Wasser     | 6302476/30/2025 TZB 12.2025                                                                                                                                                                                               | 63,00                      |                             |
| 09.12.2025                  | 09.12.2025            | 82950200      | Wasser     | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                                                                                                                                                                                  |                            | 63,00                       |
| 01.01.2026                  | 07.01.2026            | 82950200      | Wasser     | 6447731/30/2026 TZB 01.2026                                                                                                                                                                                               | 63,00                      |                             |
| 07.01.2026                  | 07.01.2026            | 82950200      | Wasser     | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                                                                                                                                                                                  |                            | 63,00                       |
| 01.02.2026                  | 09.02.2026            | 82950200      | Wasser     | 6592913/30/2026 TZB 02.2026                                                                                                                                                                                               | 63,00                      |                             |
| 09.02.2026                  | 09.02.2026            | 82950200      | Wasser     | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                                                                                                                                                                                  |                            | 63,00                       |
| 11.02.2026                  | 09.02.2026            | 82950200      | Wasser     | 53401/26/2026 Gebühren/Spesen<br>11.02.2026 - 11.02.2026                                                                                                                                                                  | 7,50                       |                             |
| 11.02.2026                  | 09.02.2026            | 82950200      | Wasser     | DAT-TR Rückbelastung nicht<br>spezifizierter/sonstiger Grund Qiu<br>Jiongjun AT623939000002134526<br>KUNNR 688666 ANLNR 82950200<br>Wasser Qiu Jiongjun 9020 Schachterlweg<br>50NETTO 57,27 +10% UST 5,73<br>100132948801 |                            | -63,00                      |
| 23.02.2026                  | 23.02.2026            | 82950200      | Wasser     | ABBUCHUNG Konto:<br>AT623939000002134526                                                                                                                                                                                  |                            | 70,50                       |
| 25.02.2026                  | 23.02.2026            | 82950200      | Wasser     | 54014/26/2026 Gebühren/Spesen<br>25.02.2026 - 25.02.2026                                                                                                                                                                  | 7,50                       |                             |
| 25.02.2026                  | 23.02.2026            | 82950200      | Wasser     | DAT-TR Rückbelastung nicht<br>spezifizierter/sonstiger Grund Qiu<br>Jiongjun AT623939000002134526<br>KUNNR 688666 ANLNR 82950200<br>Wasser Qiu Jiongjun 9020 Schachterlweg<br>50NETTO +% UST 100132948801 Qiu<br>Jiongjun |                            | -70,50                      |
| 01.03.2026                  | 09.03.2026            | 82950200      | Wasser     | 6736331/30/2026 TZB 03.2026                                                                                                                                                                                               | 63,00                      |                             |
| 01.04.2026                  | 07.04.2026            | 82950200      | Wasser     | 6878732/30/2026 TZB 04.2026                                                                                                                                                                                               | 76,00                      |                             |
| 26.03.2026                  | 09.04.2026            | 82950200      | Wasser     | 1272271/20/2026 TZB-Auflösung                                                                                                                                                                                             |                            | 756,00                      |
| 26.03.2026                  | 09.04.2026            | 82950200      | Wasser     | 1272271/20/2026 Rechnungsbetrag<br>25.02.2025 - 11.03.2026                                                                                                                                                                | 871,23                     |                             |
| 01.05.2026                  | 07.05.2026            | 82950200      | Wasser     | 7021880/30/2026 TZB 05.2026                                                                                                                                                                                               | 76,00                      |                             |
| <i>Summe der Buchungen:</i> |                       |               |            |                                                                                                                                                                                                                           | 4.651,73                   | 4.243,50                    |

|                                            |                         |
|--------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Saldo per Wertdatum 01.06.2026:</b>     | <b>408,23 Rückstand</b> |
| <b>Saldo per Buchungsdatum 01.06.2026:</b> | <b>408,23 Rückstand</b> |

Die Gebühr in Höhe von € 464,40 wurde gem. § 33 TP 5  
Abs. 5 Z 3 GebG selbstberechnet und an das Finanzamt  
abgeführt.

Qiu Jiongjun

# Pachtvertrag



abgeschlossen zwischen

Herrn

**Jiongjun Qiu**

geb. am 13.10.1979

Schachterlweg 50/1, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

als **VERPÄCHTER**

einerseits

und

Herrn

**Virdi Satwinder**

als **PÄCHTER**

andererseits

wie folgt:





## **I. PACTGEGENSTAND**

1. Herr Jiongjun Qiu (im Folgenden kurz „VERPÄCHTER“ genannt) ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 885, KG 72198 Welzenegg, GB Klagenfurt am Wörthersee mit dem darauf errichteten Wohn- und Geschäftshaus und der Adresse Schachtelweg 50, 9020 Klagenfurt a.W.

Der Verpächter verpachtet und Herr Viridi Satwinder (im Folgenden kurz „PÄCHTER“ genannt) pachtet die vorhandene Gastronomiestätte im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses, für welche eine Betriebsanlagengenehmigung vorliegt.

Die verpachtete Gastronomiestätte beinhaltet einen Vorraum samt Windfang (4,55m<sup>2</sup>), die Küche (11,63m<sup>2</sup>), drei WC (gesamt 4,19m<sup>2</sup>), das Gastlokal samt Thekenbereich (55,56m<sup>2</sup>) sohin eine gesamte Nutzfläche von 75,73m<sup>2</sup>. Weiters umfasst der Pachtgegenstand einen Lagerraum (26m<sup>2</sup>) und den vor der Gastronomiestätte errichteten Gastgarten.

Mitverpachtet wird das Inventar und sonst vorhandene und zugehörige Ausstattung, wie insbesondere die Einrichtung der Gastronomiestätte wie besichtigt.

2. Ausdrücklich ausgenommen vom Pachtvertrag sind die ebenfalls im Erdgeschoss untergebrachte vermietete Wohnung als auch die vermietete Wohneinheit im Obergeschoss (im Gesamtausmaß von 80m<sup>2</sup>) im Wohn- und Geschäftshaus. Weiters ist eine Garage mit einer Nutzfläche von 33m<sup>2</sup> vom Pachtvertrag ausgenommen.

## **II. PACTKLAUSEL**

1. Der VERPÄCHTER verpachtet sohin den unter Punkt I. näher bezeichneten Pachtgegenstand. Der PÄCHTER pachtet ihn zu den in diesem Vertrag angeführten Bedingungen. Der PÄCHTER bestätigt in diesem Zusammenhang, den Pachtgegenstand vor Unterfertigung dieses Pachtvertrages ausführlich besichtigt zu haben und sohin in Kenntnis des Bau- und Ausstattungszustandes des auf dem Pachtgegenstand befindlichen Gebäudes und des darin befindlichen Inventars zu sein.

2. Festgehalten wird, dass der Pachtgegenstand ausschließlich zum Betrieb eines Gastronomiebetriebes gepachtet wird, wofür auch eine aufrechte Betriebsstätten Genehmigung besteht. Eine Änderung der Betriebsart ist nur mit schriftlicher Zustimmung des VERPÄCHTERS gestattet.

Der PÄCHTER ist verpflichtet, die Gastronomiestätte ordnungsgemäß und unter Einhaltung aller gesetzlichen und behördlichen Vorschriften zu führen. Die vertragsschließenden Parteien stellen dazu einvernehmlich fest, dass es alleinige Angelegenheit des PÄCHTERS ist, allenfalls zusätzlich erforderliche behördliche Bewilligungen für den Betrieb des Unternehmens einzuholen.

3. Weiters festgehalten wird, dass der PÄCHTER über die zum Betrieb des Unternehmens erforderliche Gewerbeberechtigung verfügt.

### **III. PACHTDAUER**

1. Das Pachtverhältnis besteht seit 1. Oktober 2024 und wird unbefristet abgeschlossen. Nach Beendigung des Pachtvertrages verpflichtet sich der PÄCHTER den Pachtgegenstand geräumt von eigenen Fahrnissen in jenem Zustand, wie dieser von ihm übernommen wurde, an den VERPÄCHTER zurückzustellen.
2. Das Pachtverhältnis kann von jedem vertragsteil unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem halben Jahr zum 31.12 eines jeden Jahres gekündigt werden. Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen, für die Einhaltung der Kündigungsfrist genügt die rechtzeitige Postaufgabe.
3. Die Vertragsteile sind jedoch zur vorzeitigen Auflösung des Pachtvertrages aus einem wichtigen Grund berechtigt.
4. Der VERPÄCHTER kann bei Vorliegen folgender wichtiger Gründe, welche hiermit ausdrücklich vereinbart werden, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist jederzeit mit sofortiger Wirkung mittels eingeschriebenen Briefes, aufgekündigt werden,
  - wenn der PÄCHTER mit dem Pachtzins oder mit Teilen desselben in Verzug gerät und der VERPÄCHTER den rückständigen Pachtzins erfolglos mittels



eingeschriebenen Briefes eingemahnt und eine vierzehntägige Nachfrist zur Zahlung gesetzt hat;

- wenn der PÄCHTER den Geschäftsbetrieb ganz oder in einem Ausmaß vernachlässigt, dass zu befürchten ist, dass die Betriebsstätte beträchtlich an Wert verliert;
- wenn über das Vermögen des PÄCHTERS das Konkurs- oder Ausgleichsverfahren eröffnet wird bzw. ein Antrag auf Eröffnung des Konkurses mangels Vorliegens eines die Konkurskosten deckenden Vermögens abgewiesen wurde;
- wenn der PÄCHTER das Bestandsobjekt nicht zu dem vertraglich bestimmten Zweck gebraucht, insbesondere auch dann, wenn der PÄCHTER den Betriebsgegenstand ändert;
- wenn der PÄCHTER vom Bestandsobjekt einen vertragswidrigen oder sonst erheblichen nachteiligen Gebrauch macht;
- wenn der PÄCHTER behördliche Auflagen nicht erfüllt bzw. nicht einhält, insbesondere gewerbebehördliche und behördliche Hygienevorschriften nicht einhält bzw. dagegen verstößt;
- wenn der PÄCHTER gegen sonstige Bestimmungen dieses Vertrages verstößt.

#### **IV. PACHTZINS**

1. Der PÄCHTER erlegt bei Unterfertigung dieses Bestandvertrages zur Sicherstellung aller Ansprüche dem VERPÄCHTER aus diesem Pachtvertrag eine Kautions in Höhe von Euro 2.000,00.
2. Als Pachtzins wird ein Fixpachtzins in Höhe von Euro 950,00 zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer von dzt 20%, Euro 190,00 sohin in Summe Euro **1.140,00** vereinbart, wobei der Betrag zum 10. eines jeden Monats (einlangend) am Konto des VERPÄCHTERS, IBAN: AT62 3939 000 0213 4526, zur Zahlung fällig ist.

3. Der Pachtzins ermäßigt oder erhöht sich in dem Maß, in dem sich der von der Statistik Austria aufgrund des Verbraucherpreisindex 2020 oder eines an seine Stelle tretenden Index gegenüber dem Monat des Vertragsabschlusses verändert hat. Änderungen in Höhe von 5 % bleiben dabei unberücksichtigt.
4. Der PÄCHTER hat außerdem die auf das Pachtobjekt entfallenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten, sowie sämtliche Abgaben, die mit dem Betrieb der Gastronomiestätte verbunden sind, selbst zu tragen. Die Betriebskosten sind mittels Akontozahlung in Höhe von Euro 150,00 zum Monatsersten am Konto des VERPÄCHTERS, IBAN: AT62 3939 000 0213 4526, zur Zahlung fällig.
5. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Pachtzins ist ausgeschlossen, soweit sie nicht in rechtlichem Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des PÄCHTERS stehen oder gerichtlich festgestellt oder von dem VERPÄCHTER anerkannt worden sind.

## **V. RECHTE UND PFLICHTEN DES PÄCHTERS**

1. Der PÄCHTER ist berechtigt, den Betrieb der Gastronomiestätte wie im bisherigen Umfang weiterzuführen.
2. Der PÄCHTER darf den Pachtbetrieb grundsätzlich weder zur Gänze noch teilweise unterverpachten oder die ihm gemäß diesem Vertrag zustehenden Rechte an dritte Personen abtreten. Eine Unterverpachtung ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des VERPÄCHTERS gestattet.

## **VI. INSTANDHALTUNG BAULICHE VERÄNDERUNGEN**

1. Der PÄCHTER ist verpflichtet, die Baulichkeiten, Einrichtungsgegenstände und sonstigen Fahrnisse sowie den Gastgarten sorgfältig und unter möglichst großer Schonung der Substanz zu benützen. Der PÄCHTER hat die Baulichkeiten auf seine Kosten instand zu halten und zu pflegen.



2. Für durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch unbrauchbar gewordene Einrichtungsgegenstände, Fahrnisse oder Gebäude(-teile) hat der PÄCHTER auf seine Kosten Ersatz zu schaffen. In diesem Zusammenhang bestätigt der PÄCHTER noch einmal, den Bau- und Erhaltungszustand der auf dem Pachtgegenstand befindlichen Gebäude und des darin befindlichen Inventars durch ausführliche Besichtigung zu kennen. Ein Gewährleistungs- und/oder Investitionersatzanspruch wird ausdrücklich ausgeschlossen.
3. Bauliche Veränderungen bedürfen der schriftlichen Genehmigung des VERPÄCHTERS. Wird keine Zustimmung des VERPÄCHTERS eingeholt, so kann der VERPÄCHTER, wahlweise die Wiederherstellung des früheren Zustandes auf Kosten des PÄCHTERS verlangen oder die Veränderung entschädigungslos belassen.
4. Investitionen, die mit dem Pachtgegenstand fest verbunden sind, gehen bei Beendigung des Pachtverhältnisses entschädigungslos in das Eigentum des VERPÄCHTER über.

## **VII. RECHTE UND PFLICHTEN DES VERPÄCHTERS**

1. Der VERPÄCHTER sowie den von ihm Beauftragten kommt das Recht zu, nach vorheriger Anmeldung Besichtigungen des Pachtgegenstandes jederzeit vorzunehmen. Bei Gefahr im Verzug können Besichtigungen auch ohne Voranmeldung stattfinden.
2. Der VERPÄCHTER hat sich aber, jeglicher Einflussnahme auf die Unternehmensführung zu enthalten und ist zur Verschwiegenheit über alle ihr bekannt gewordenen Tatsachen verpflichtet.

## **VIII. GEWÄHRLEISTUNG**

1. Der VERPÄCHTER erklärt, dass die Betriebsstätte mit keinerlei öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Zahlungsverpflichtungen belastet ist.

2. Der VERPÄCHTER leistet keine Gewähr für einen bestimmten Ertrag der vertragsgegenständlichen Betriebsstätte. Der VERPÄCHTER leistet auch keine Gewähr für den des PÄCHTERS bekannten Bau-, Ausstattungs- und Funktionszustand des am Pachtgegenstand befindlichen Gebäudes und Inventar.

## **IX. RECHTSNACHFOLGE**

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf den Rechtsnachfolger des VERPÄCHTERS über. Sofern der Rechtsübergang nicht aufgrund des Gesetzes erfolgt, verpflichtet sich der VERPÄCHTER, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ihren Rechtsnachfolger zu überbinden.

## **X. SCHRIFTFORMGEBOT**

Die Vertragsparteien halten fest, dass mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag nicht bestehen und sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages zu ihrer Gültigkeit der Schriftform bedürfen. Dies gilt selbst für eine Vereinbarung gemäß, welcher von der Schriftform abgegangen wird.

## **XI. KOSTEN UND GEBÜHREN**

1. Die mit der Errichtung und Vergebührung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren trägt der PÄCHTER.
2. Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf das Pachtobjekt entfallende Gesamtpachtzins pro Jahr *EUR 46.440,-* beträgt.

## **XII. SONSTIGE BESTIMMUNGEN**

1. Die Vertragsparteien verzichten darauf, den Vertrag wegen Irrtums oder Wegfalls der Geschäftsgrundlage anzufechten.



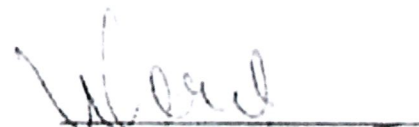
2. Festgehalten wird, dass die Vertragsverfasserin im Zusammenhang mit den Vertragsverhandlungen und der Errichtung dieses Vertrages nur den VERPÄCHTER vertritt, sodass die Vertragsverfasserin berechtigt ist, die Interessen des VERPÄCHTERS auch in einem Rechtsstreit aus diesem Vertrag wahrzunehmen.
3. Sollten einzelnen Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Pachtvertrages unberührt.

Die Vertragsparteien verpflichten sich schon jetzt, die allenfalls ungültige Bestimmung durch eine gültige zu ersetzen, die dem Zwecke der früheren Vertragsbestimmung am ehesten entspricht.

4. Dieser Vertrag wird einfach errichtet, das Original erhält der VERPÄCHTER, der PÄCHTER erhält eine Kopie.

Klagenfurt am Wörthersee, am 06.05.25

  
Jiongjun Qiu

  
Viridi Satwinder