

GA: 03/2026

An das
Bezirksgericht Villach
Peraustraße 25
9500 Villach

GUTACHTEN

zur Exekutionssache

17 E 73/25s
Bezirksgericht Villach

Auftrag: Schätzung der Liegenschaft
EZ 88 GB 75441 St. Martin

Mit einem Nebengebäude bebaute Liegenschaft; unbebautes Grundstück; Wald

Verpflichtete Partei: 1) Thomas Melcher, geb. 1.1.1976,
Höflingerstraße 17, 9574 Finkenstein

2) Martina Fellner, geb. 28.11.1967,
Hohlweggasse 32/3/5, 1030 Wien

INHALT

1	AUFTRAG	5
1.1	Auftraggeber	5
1.2	Verpflichtete Partei	5
1.3	Betreibende Partei	5
1.4	Bewertungstichtag	5
2	GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	5
2.1	Befundaufnahme	5
2.2	Erhebungen bzw. Auskünfte	6
2.3	Unterlagen	6
2.4	Allgemeine Hinweise zu diesem Gutachten	7
3	BEFUND	8
3.1	Äußere Verkehrslage	8
3.2	Grundbuchsstand	9
3.3	Flächenwidmung; Bebauungsdichte	13
3.4	Erschließung	14
3.5	Anschlüsse	15
3.6	HORA	15
3.7	Beschreibung der Liegenschaft EZ 88 KG 75441 St. Martin	16
3.7.1	Einheit 1	16
3.7.1.1	Grund und Boden	16
3.7.1.2	Gebäude und bauliche Anlagen	17
3.7.2	Einheit 2	19
3.7.2.1	Beschreibung des Waldes	19
3.8	Bestandverhältnisse	21

3.9	Offene Beiträge und Gebühren	21
4	GUTACHTEN	22
4.1	Verkehrswertschätzung – Bewertungsgrundsätze	22
4.2	Bewertung EZ 88 KG 75441 St. Martin	22
4.2.1	Vergleichspreise	22
4.2.2	Wertverhältnisse	2
4.2.3	Bewertung von Grund und Boden	2
4.2.4	Bewertung der Gebäude und baulichen Anlagen	2
4.2.5	Sachwert Einheit 1	3
4.2.6	Bewertung des Waldes	4
4.2.6.1	Grundlagen.....	4
4.2.6.2	Ermittlung der Qualitätsziffern (erntekostenfreie Erlöse)	4
4.2.7	Sachwert Einheit 2	8
4.2.8	Sachwert der Liegenschaft EZ 88 KG 75441 St. Martin.....	8
4.2.9	Verkehrswert der Liegenschaft EZ 88 KG 75441 St. Martin.....	8
4.2.10	Wohnungsgebrauchsrecht (C-LNr 24; anteilig).....	9
5	ZUSAMMENFASSUNG	10
6	ANHANG	II
6.1	Grundbuchauszug EZ 88 KG 75441 St. Martin	II
6.2	Auszug aus der DKM EZ 88 KG 75441 St. Martin	IV
6.3	Unterlagen aus Bauakt	X
6.4	Textlicher Bebauungsplan	XII
6.5	Dienstbarkeitsvertrag	XXXIX
6.6	Übergabsvertrag	XLV
6.7	HORA	LIII
6.8	Fotografische Dokumentation	LV

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Übersicht über die Lage der EZ 88 KG 75441 St. Martin (Datenquelle Land Kärnten – KAGIS)
.....8

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Datenquelle: Land Kärnten – KAGIS)..... 13

Abbildung 3: Auszug aus dem textlichen Bebauungsplan 1 13

Abbildung 4: Auszug aus dem textlichen Bebauungsplan 2 14

Abbildung 5: Wasserversorgung (Datenquelle: villach.at) 15

Abbildung 6: Auszug aus HORA (Datenquelle: hora.gv.at) 16

Abbildung 7: Einheit 1 (Datenquelle: Land Kärnten – KAGIS)..... 17

Abbildung 8: Waldbestand Gst. 288 (Datenquelle: Land Kärnten – KAGIS) 20

1 AUFTRAG

Schätzung der Liegenschaft EZ 88 KG 75441 St. Martin

1.1 Auftraggeber

Bezirksgericht Villach mit Beschluss vom 19.01.2026.

1.2 Verpflichtete Partei

- 1) Thomas Melcher, geb. 1.1.1976, Höflingerstraße 17, 9574 Finkenstein
- 2) Martina Fellner, geb. 28.11.1967, Hohlweggasse 32/3/5, 1030 Wien

1.3 Betreibende Partei

Raiffeisenbank Region Villach eG, FN 119565g, Nikolaigasse 4, 9500 Villach

1.4 Bewertungsstichtag

20.02.2026

2 GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS

2.1 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme der Liegenschaft erfolgte am 20.02.2026 in Anwesenheit von

- Hrn. Thomas Melcher, verpflichtete Partei
- Fr. Mag. Hudelist, Vertreter der betreibenden Partei
- Hr. Dr. Karner, Vertreter der betreibenden Partei
- SV Dipl.-Ing. Gerhard Forstner

2.2 Erhebungen bzw. Auskünfte

- Magistrat der Stadt Villach, Bauamt und Abteilung Abgaben
- Urkundensammlung des BG Villach
- Digitale Urkundensammlung

2.3 Unterlagen

- Auszüge aus dem Grundbuch für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft vom 17.02.2026
- Digitale Katastralmappe
- rechtswirksamer Flächenwidmungsplan der Stadt Villach (Quelle: KAGIS)
- Textlicher Bebauungsplan der Stadt Villach
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
- Exekutionsordnung
- Ross/Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, (Oppermann 2004)
- Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich (OVI 2022)
- Kranewitter, Heimo: „Liegenschaftsbewertung“ (Manz 2017)
- Hauswurz/Prader: Liegenschaftsbewertungsgutachten (LexisNexis 2015)
- Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung (Werner Verlag 2015, 5. Auflage)
- Kleiber: Verkehrswert von Grundstücken (8. Auflage; Bundesanzeigerverlag 2016)
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, 1. Auflage 2011
- Vergleichspreise
- Hilfstafeln für die Forsteinrichtung von Marschall – 1975
- Rundholzpreise und Holzerntekosten (Eigene Sammlung der Sachverständigen)
- Alterswertfaktoren nach PELZMANN

2.4 Allgemeine Hinweise zu diesem Gutachten

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

3 BEFUND

3.1 Äußere Verkehrslage

Bundesland: Kärnten
Verwaltungsbezirk: Villach
Gerichtsbezirk: Villach
Politische Gemeinde: Villach
Katastralgemeinde: 75441 St. Martin



Abbildung 1: Übersicht über die Lage der EZ 88 KG 75441 St. Martin (Datenquelle Land Kärnten – KAGIS)

Äußere Verkehrslage:

Eine Einheit ist in Villach-St. Martin (Einheit 1) gelegen, eine Einheit (Waldgrundstück; Einheit 2) ist in Weißenstein gelegen.

3.2 Grundbuchsstand

Grundstücke:

KG 75214 Töplitsch

228

KG 75441 St. Martin

974; 1624/1; 1625/1; 1625/5

**Siehe Anhang: Grundbuchsauszug der gegenständlichen Liegenschaft vom
17.02.2026**

A1: Ausmaß und Kulturartenverteilung lt. Grundbuch

Bauf.(10)	175 m ²	=	0,0175 ha
Landw(10)	4.038 m ²	=	0,4038 ha
Sonst(10)	554 m ²	=	0,0554 ha
Sonst(50)	332 m ²	=	0,0332 ha
Wald(10)	33.176 m ²	=	3,3176 ha
Wald(30)	633 m ²	=	0,0633 ha
	38.908 m²	=	3,8908 ha

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

Wald(30): Wald (Forststraßen)

A2:

***** A2 *****

18 a 3928/1993 Anmeldungsbogen 1993-01-26 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 114
KG 75214 Töplitsch aus EZ 871 KG 75441 St. Martin, Einbeziehung in
Gst 113 KG 75214 Töplitsch

19 a 3928/1993 Anmeldungsbogen 1993-01-26 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 112
KG 75214 Töplitsch aus EZ 111 KG 75441 St. Martin, Einbeziehung in
Gst 113 KG 75214 Töplitsch

20 a 3928/1993 Anmeldungsbogen 1993-01-26 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 111
KG 75214 Töplitsch aus EZ 1054 KG 75441 St. Martin, Einbeziehung in
Gst 113 KG 75214 Töplitsch

- 21 a 3928/1993 Anmeldungsbogen 1993-01-26 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 88
KG 75214 Töplitsch aus EZ 90 KG 75441 St. Martin, Einbeziehung in Gst
87 KG 75214 Töplitsch
- 22 a 3928/1993 Anmeldungsbogen 1993-01-26 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 82
KG 75214 Töplitsch aus EZ 96 KG 75441 St. Martin, Einbeziehung in Gst
87 KG 75214 Töplitsch
- 57 a gelöscht

B: Eigentumsverhältnisse

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

Martina Fellner

GEB: 1967-11-28 ADR: Hohlweggasse 32/3/5, Wien 1030

- a 4787/2022 Schenkungs- und Übergabsvertrag samt
Pflichtteilsverzichtsvertrag 2021-11-12 Eigentumsrecht
- b 4787/2022 Nacherbschaft für Thomas Melcher geb 1976-01-01
gem P Viertens Schenkungs- und Übergabsvertrag samt
Pflichtteilsverzichtsvertrag 2021-11-12

3 ANTEIL: 1/2

Thomas Melcher

GEB: 1976-01-01 ADR: Höflingerstraße 17, Finkenstein am Faaker See 9584

- a 4787/2022 Schenkungs- und Übergabsvertrag samt
Pflichtteilsverzichtsvertrag 2021-11-12 Eigentumsrecht
- b 4787/2022 Nacherbschaft für Martina Fellner geb 1967-11-28
gem P Viertens Schenkungs- und Übergabsvertrag samt
Pflichtteilsverzichtsvertrag 2021-11-12

C: Lasten

***** C *****

16 a 25523/2012

DIENSTBARKEIT Gehen Fahren
über Gst 1625/5 für
Gst 1625/3 1625/4

24 a 4787/2022

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gem P Drittens Schenkungs- und Übergabsvertrag samt
Pflichtteilsverzichtsvertrag 2021-11-12 für
Josef Melcher geb 1946-06-17
Elfriede Melcher geb 1947-01-23

b 673/2023 VORRANG von LNR 25 vor 24

- 25 a 673/2023 Pfandurkunde 2023-01-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 395.000,--
für Raiffeisen Bank Villach reg.Gen.m.b.H. (FN 119565g)
- b 673/2023 VORRANG von LNR 25 vor 24
- c 1680/2025 Hypothekarklage weg EUR 375.456,09 sA (7C 51/25a)
- d 8903/2025 Zwangsversteigerungsverfahren siehe C-LNr 26
- 26 a 8903/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 375.456,09;
8,75 % Z seit 2025-02-15
Kosten EUR 20.264,36 samt 4 % Z seit 2025-07-11
Kosten EUR 3.095,90 für
Raiffeisenbank Region Villach eG (FN 119565g) (17E 73/25s)
- b 8903/2025 Pfandrecht haftet unter C-LNR 25

Betreffend C-LNR 16:

Unter TZ 25523/2012 ist das Geh- und Fahrrecht wie folgt formuliert:

7.

Die Grundstücke 1625/3 und 1625/4, je KG 75441 St. Martin, werden wegemäßig vom öffentlichen Gut Eisenhammerweg über das Grundstück 1625/5 Sonst (Straßen), vorgetragen in EZ 88 der KG 75441 St. Martin, aufgeschlossen. Herr Josef Melcher räumt hiermit als Eigentümer des Grundstückes 1625/4 Gärten, vorgetragen in EZ 88 der KG 75441 St. Martin, für sich und seine Rechtsnachfolger seinem Sohn, Herr Dipl.Ing. (FH) Klaus Melcher, als Eigentümer der Grundstücke 1625/3 und 1625/4 und dessen Rechtsnachfolgern das unentgeltliche immerwährende Recht ein, über das Grundstück 1625/5 zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren und nimmt diese Berechtigung Herr Dipl.Ing. (FH) Klaus Melcher hiermit für sich und Rechtsnachfolger an.

Herr Josef Melcher, geb. 17.06.1946, erteilt hiermit seine ausdrückliche Einwilligung, dass im Grundbuche bei der Liegenschaft EZ 88 der KG 75441 St. Martin die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über Grundstück 1625/5 für die Grundstücke 1625/3 und 1625/4 der KG 75441 St. Martin, vorgetragen in EZ 1557 der KG 75441 St. Martin, einverleibt und bei der Liegenschaft EZ 1557 der KG 75441 St. Martin als herrschendes Gut ersichtlich gemacht werden kann.

Siehe dazu Anhang „6.5 Dienstbarkeitsvertrag“

Betreffend C-LNr 24:

Drittens: _____ GEGENLEISTUNG _____

Als Gegenleistung für die hiermit beurkundete Vermögensübertragung behält sich der Übergeber folgende Rechte vor beziehungsweise bedingt sich folgende Leistungen aus: _____

die Übernehmer räumen dem Übergeber und seiner Ehegattin Frau Elfriede Melcher als Dienstbarkeit jeweils das lebenslange, höchstpersönliche und unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht im Wohngebäude Untere Fellacher Straße 25 ein, womit das angemessene Mitbenützungsrecht an sämtlichen landwirtschaftlichen Räumlichkeiten und sonstigen Nebengebäuden auf der Liegenschaft verbunden ist sowie auch das angemessene Mitbenützungsrecht an allen landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten, das angemessene Mitbenützungsrecht am gesamten Hofraum und am gesamten Hausgarten sowie das Recht, sich am gesamten Übergabsgut frei zu bewegen. _____

Mit dem Wohnungsgebrauchsrecht ist weiters das Recht verbunden, jederzeit andere Personen wie insbesondere Besucher, Gäste sowie allfällige Pflegepersonen mitwohnen zu lassen, wobei vom Wohnungsgebrauchsberechtigten jedoch dafür Sorge zu tragen ist, dass diese Personen keine Rechte erwerben, die über den Tod des Wohnungsgebrauchsberechtigten hinaus Bestand haben. _____

Nach dem Ableben eines der Berechtigten steht dem Überlebenden diese Dienstbarkeit in uneingeschränktem Umfang zu. _____

Hinsichtlich der Betriebskosten wird vereinbart, dass die Verbrauchskosten für das Gebäude Untere Fellacher Straße 25 von den Wohnungsgebrauchsberechtigten solange zu tragen sind, solange diese ihr Wohnungsgebrauchsrecht grundbücherlich aufrecht halten. Die Kosten für die Gebäudeversicherung und die Grundsteuer haben die Liegenschaftseigentümer zu übernehmen. _____

Die Berechtigten erklären Rechtsannahme und es wird grundbücherliche Sicherstellung der Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes am Übergabsobjekt vereinbart. _____

Das Wohnrecht bezieht sich auf das nicht bewertungsgegenständliche Wohnhaus Untere Fellacher Straße 25 (EZ 91). Bewertungsgegenständlich hingegen sind die formulierte Mitbenutzung der Nebengebäude (also auch des Schweinestalls) und der auf Gst. 1625/1 gelegene Hausgarten.

Siehe dazu Anhang „6.6 Übergabsvertrag“

Sofern nicht anders erwähnt, sind die dinglichen Lasten im ermittelten Wert enthalten.

3.3 Flächenwidmung; Bebauungsdichte

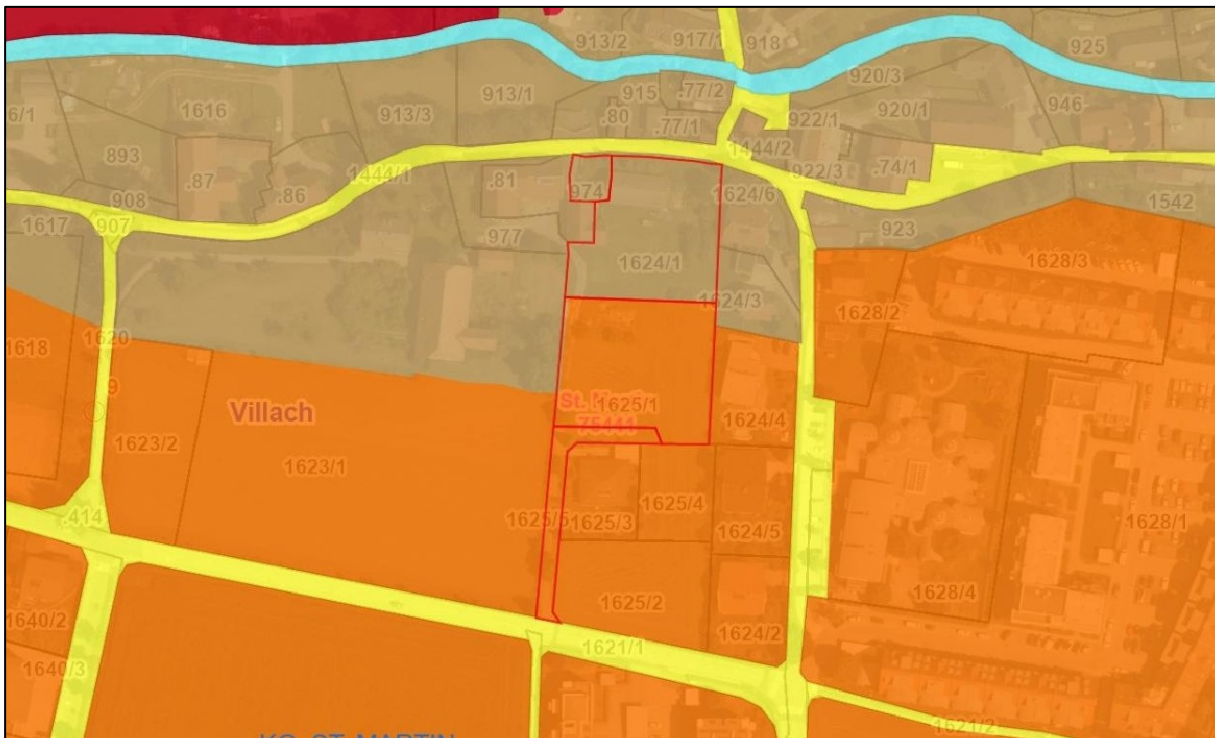


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Datenquelle: Land Kärnten – KAGIS)

Im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan weisen die Grundstücke 974 und 1624/1 die Widmung „Bauland – Dorfgebiet“ und die Grundstücke 1625/1 und 1625/5 auf. Jeweils Bescheid 3Ro-124-1/4-2011, rechtswirksam 18.02.2011.

Laut textlichem Bebauungsplan der Stadt Villach (*Textlicher Bebauungsplan 2014 VERORDNUNG des Gemeinderates der Stadt Villach 30. April 2014, Zahl: 20/90/14 i. d. F. des Gemeinderatsbeschlusses vom 28.6.2023, Zahl: 20/90/23*) gilt für die Liegenschaft:

(2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt im			
Bauland	-	Dorfgebiet	gem. Baugebiet Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet
	-	Wohngebiet	
	-	Kurgebiet	
	-	Geschäftsgebiet	
a) bei offener Bauweise	500 m ²	1000 m ²	
b) bei halboffener BW	350 m ²	850 m ²	
c) bei geschlossener BW	250 m ²	750 m ²	

Abbildung 3: Auszug aus dem textlichen Bebauungsplan 1

(3) Auf Baugrundstücken dürfen nachstehende Werte nicht überschritten werden:

Geschoßflächenzahl

Bauland	-	Dorfgebiet	Geschäftsgebiet	gem. Baugebiet Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet
		Wohngebiet		
	-	Kurgebiet		
a) offene Bauweise		max. 0,6	max. 0,8	max. 0,8
b) halboffene BW		max. 0,7	max. 0,9	max. 1,0
c) geschlossene BW		max. 0,8	max. 1,0	max. 1,2

(4) a) Bei Bauvorhaben mit einer Bruttogesamtgeschoßfläche mit mehr als 1.600 m², die als planerische oder organisatorische oder Bebauungseinheit gelten, inklusive allfälliger Bestandsbauten oder bei Bauvorhaben mit insgesamt mehr als 16 Wohn- und/oder Büro- und/oder Geschäftseinheiten ist die Anhebung der in Abs. 3 festgelegten maximalen GFZ-Werte für Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kurgebiet bei offener oder halboffener Bauweise auf eine GFZ von max. 0,8 möglich, sofern es aus öffentlichen Interessen positiv beurteilt wird.

Abbildung 4: Auszug aus dem textlichen Bebauungsplan 2

Die Liegenschaft liegt nach Definition des textlichen Bebauungsplans im „Urbanen Gebiet“.

Siehe dazu Anhang „6.4 Textlicher Bebauungsplan“.

Gst. 228 KG 75214 Töplitsch ist als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmet.

3.4 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt einerseits von Süden vom Eisenhammerweg über einen mit Schotter befestigten Weg auf Eigengrund (Gst 1625/5, und weiterer Folge im westlichen Bereich von Gst. 1625/1).

Die Erschließung von Norden von der Unteren Fellacher Straße ausgehend verläuft durch den Hofraum der Schneeweißhube (Fremdgrundstück Baufläche .81). Wege-rechte sind wegen Eigentümeridentität hierfür nicht eingetragen.

3.5 Anschlüsse

Anschlussmöglichkeit an:

- Elektrischer Strom
- Abwasserbeseitigung über öffentliche Kanalisation (im Kanalisationsbereich der Stadt Villach gelegen)
- Im Versorgungsgebiet der Wassergenossenschaft Untere Fellach der „Agrargemeinschaft Nachbarschaft Untere Fellach“ gelegen, zu welcher auch die Thomasquelle gehört. Hr. Melcher gibt (als Liegenschaftseigentümer und auch in seiner Funktion als Schriftführer-Stv.) an, dass der Wasserbezug nicht an die Mitgliedschaft der AG NB gebunden ist (ca. 100 Wasserbezieher) und dass ausreichend Wasser für Neubauten vorhanden ist.

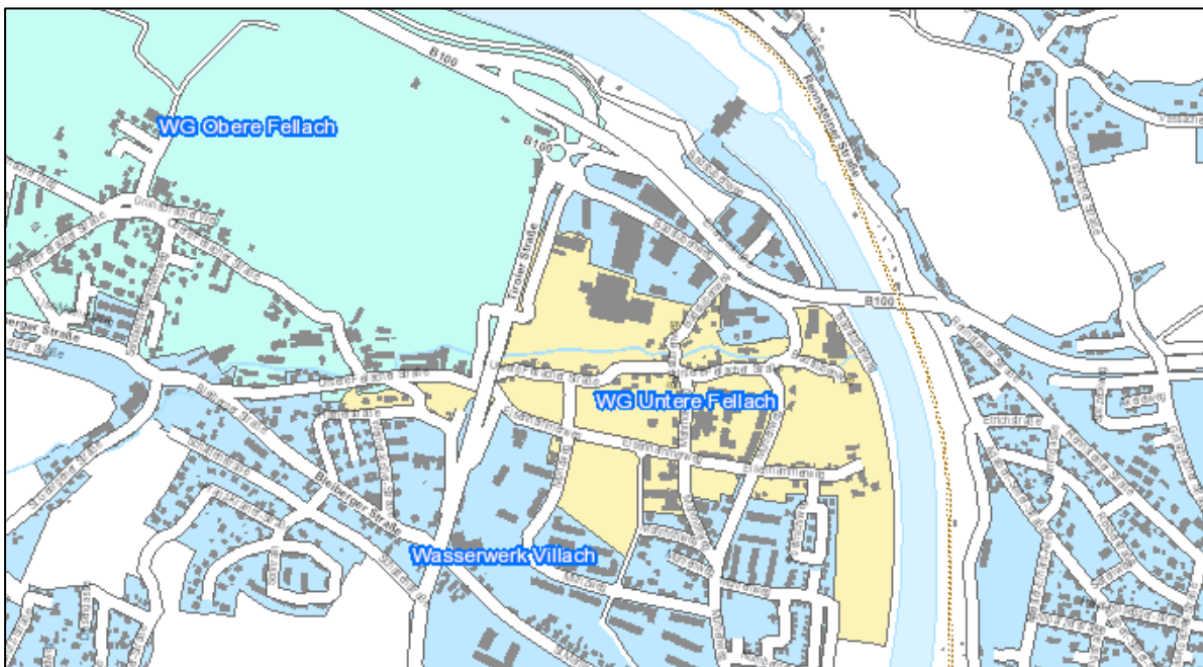


Abbildung 5: Wasserversorgung (Datenquelle: villach.at)

3.6 HORA

HORA, das Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria des Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, gibt für die Liegenschaft folgende Risikoeinschätzung ab (Auswerteradius 100 m):

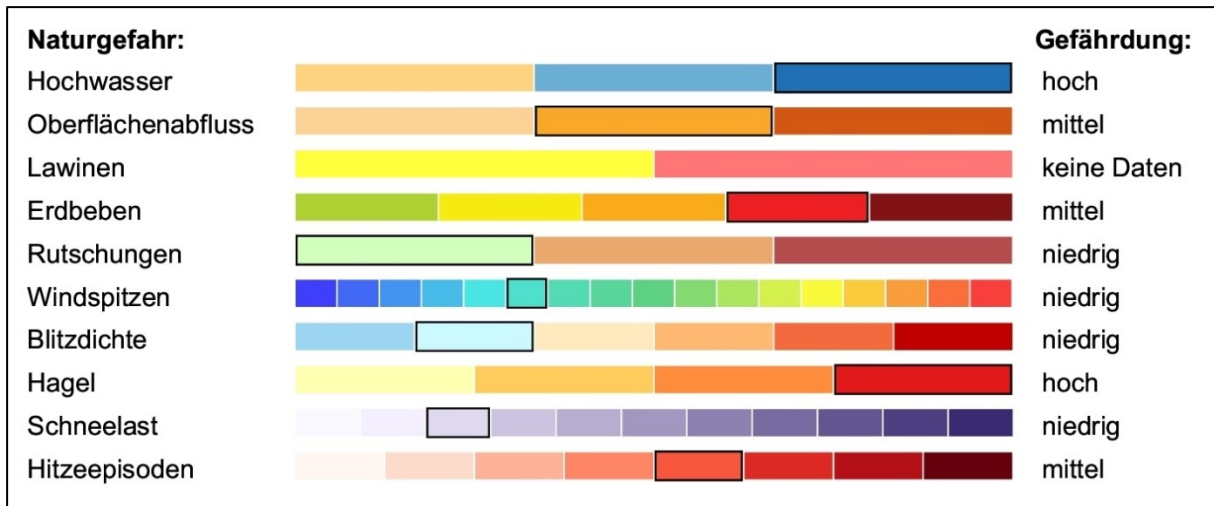


Abbildung 6: Auszug aus HORA (Datenquelle: hora.gv.at)

Details siehe Anhang „6.7 HORA“.

3.7 Beschreibung der Liegenschaft EZ 88 KG 75441 St. Martin

3.7.1 Einheit 1

3.7.1.1 Grund und Boden

Einheit aus Grundstücken 974; 1624/1; 1625/1; 1625/5; je KG 75441 St. Martin

Fläche laut Kataster:

Bauf.(10)	175 m ²
Landw(10)	4.038 m ²
Sonst(10)	554 m ²
Sonst(50)	332 m ²
Summe	5.099 m²

Die Einheit ist im Norden von der Unteren Fellacher Straße begrenzt und im Süden teilweise vom Eisenhammerweg, über welchen sie auch verkehrsmäßig erschlossen ist. Sie liegt in ebener Lage in einer Höhenlage von ca. 510 m ü. A. und bildet eine regelmäßige geometrische Einheit.

Die Grundstücke 974 und 1624/1 sind im nördlichen Bereich mit dem ehemaligen Schweinestall wie unter Kapitel „3.7.1.2 Gebäude und bauliche Anlagen“ beschrie-

ben bestanden. Überbaut ist das Grundstück 1624/1 mit einem Teil des Wirtschaftsgebäudes auf Fremdgrundstück Baufläche .81 überbaut.

Auf Grundstück 1625/1 befindet sich im nordwestlichen Bereich ein Gemüsegarten mit Gewächshaus.

Die Einheit ist mit diversen Obstbäumen bestanden.



Abbildung 7: Einheit 1 (Datenquelle: Land Kärnten – KAGIS)

3.7.1.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Ehemaliger Schweinestall

Baupolizeilich bewilligt mit Zahl 330/153/o/67 vom 12.04.1967.

Erneuerung der Aufstallung 1982

Bebaute Fläche ca. 168 m²

Eingeschoßig errichtet, im Bereich der Futterküche und des Hühnerstalles zu rund einem Viertel der Gebäudefläche unterkellert.

Massiv errichtet, Fundamente auf Stampfbeton. Aufgehendes Mauerwerk 25 cm Hohlziegel mit Heraklithplatten außen.

Massivdecke über Erdgeschoß, gedämmt mit Heraklith und Estrichbelag.

Dachstuhl als Satteldach, ca. 35° Neigung, Hart gedeckt mit Zemetfalzziegel.

Fenster als einfache Kippflügelfenster.

Stiegen ins Dachgeschoß und Kellergeschoß massiv aus Stahlbeton.

Jauchengrube mit ca. 40 m³ aus Stahlbeton.

Ehem. Schweinestall	Länge	Breite	Bruttogrundrissfläche (ger.)
Stall	19,35 m	8,70 m	168 m ²
Keller	5,30 m	8,70 m	46 m ²
Jauchengrube			40 m ³

3.7.2 Einheit 2

3.7.2.1 Beschreibung des Waldes

Gst. 288, KG 75214 Töplitsch: lt. Kataster 33.809 m²

Das Gst. 288, KG Töplitsch liegt ca. 400 m östlich von Mittewald nördlich der L35 Bleibergerstraße in einer Seehöhe von 610 bis 710 m.

Der östliche Teil ist ein trockener, mäßig steiler, im Südosten steiler Geländerücken, der westliche Teil ist mäßig frisch, im Westen frisch, Nordwest-exponiert und steil. Die Erschließung ist im östlichen Teil durch einen LKW-fahrbaren Forstweg gegeben, der in die L35 Bleiberger Straße mündet. Der westliche Teil ist durch einen Schlepperweg im Bereich der westlichen Besitzgrenze erschlossen. Dieser mündet nach ca. 150 lfm in einen LKW-fahrbaren Forstweg, der wiederum nach ca. 200 lfm in die L35 Bleiberger Straße mündet und dort an das öffentliche Wegenetz anschließt. Das Gelände im östlichen Teil ist mit Forstschlepper befahrbar, die Bringung im westlichen Teil erfolgt durch aufseilen zum Schlepperweg bzw. zur Geländekante im Zentrum und durch seitlichen Zuzug im westlichen Teil.

Nach dem Waldentwicklungsplan weisen die Waldflächen die Kennziffer 132, somit höchste Wohlfahrts- und erhöhte Erholungswirkung auf und liegen im Gemeindejagdgebiet Töplitsch-Kellerberg.

Best. 1

angehende Dickungsfläche mit Fichte, Kiefer, Rotbuche, Birke, Weide und Aspe, Haselwuchs und einzelnen Blößenflächen, einzelne protzige Rotbuchen-Vorwüchse, Schleppergelände

Best. 2

geschlossenes, im Nordteil lichtetes, mittleres bis starkes Fichten-Kiefern Baumholz mit einzelnen Tannen und Rotbuchen, Nebenbestand und Naturverjüngung im Nordteil von Fichte, Tanne, Kiefer und Rotbuche, Schleppergelände und aufseilen

Best. 3

lichte bis geschlossene, schwache Fichten-Kiefern-Rotbuchen-Birken Gruppen, Unterwuchs von Naturverjüngung, Dickungen, einige Kiefern-Überhälter, Schleppergelände

Best. 4

geschlossenes, schwaches, stark differenziertes Fichten-Kiefern-Rotbuchen Baumholz, steil

Best. 5

geschlossene, gesicherte Jungwuchs- und Strauchflächen mit Blößen, Schlagvegetation, steil

Best. 6

lichtes, starkes Fichten-Birken Baumholz mit flächiger, gesicherter Naturverjüngung von Rotbuche und Sträuchern, Rotbuche protzig mit geringer Stammqualität

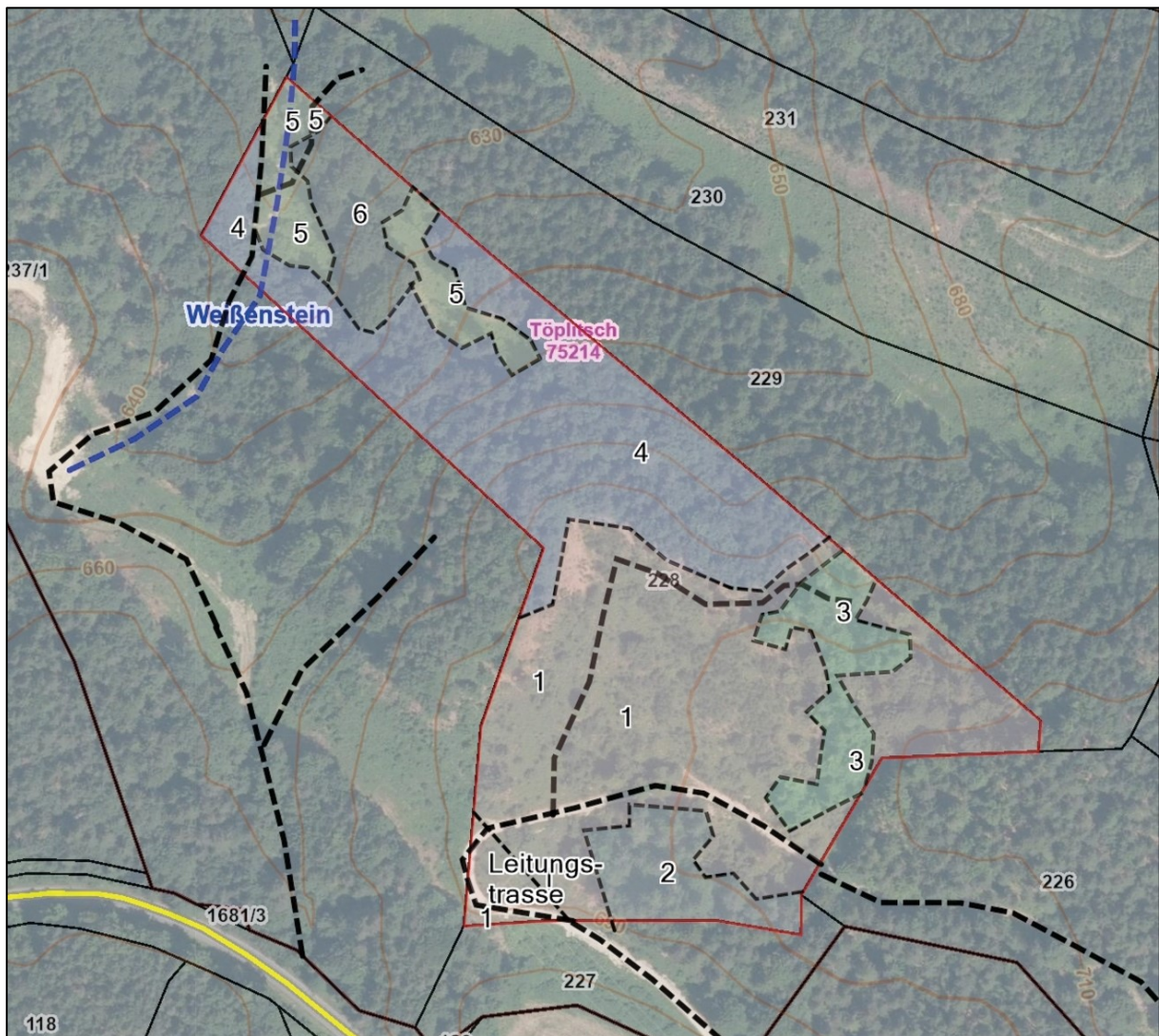


Abbildung 8: Waldbestand Gst. 288 (Datenquelle: Land Kärnten – KAGIS)

3.8 Bestandverhältnisse

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

3.9 Offene Beiträge und Gebühren

Stadt Villach

Bei der Stadt Villach sind aktuell (inklusive Grundsteuer) keine Gebühren offen.

4 GUTACHTEN

4.1 Verkehrswertschätzung – Bewertungsgrundsätze

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

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

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

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

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

Gebäude: Die Bewertung des Gebäudes erfolgt nach dem Sachwertverfahren.

4.2 Bewertung EZ 88 KG 75441 St. Martin

4.2.1 Vergleichspreise

In der KG St. Martin bzw. in Umgebung des Bewertungsgegenstandes wurden in den letzten Jahren unter anderem folgende Rechtsgeschäfte betreffend bebaubare Grundstücke getätigt:

Vergl.gst.	GBNR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	GNR	NA	Fläche [m²]	Kaufpreis [€]	Preis/m² [€]	Beschreibung	Entfernung [m]
VP 1	75441	St. Martin	367	2022	30.09.2021	1490	75441 - 605/1 75441 - 609 75441 - 610	B - Bauland	9.208	€ 900.000	€ 97,74	Widmung: Bauland Wohngebiet; Konkurs/Verlassenschaft;	883
VP 2	75441	St. Martin	1205	2022	14.12.2021	1420	75441 - 648/1	B - Bauland	5.084	€ 864.280	€ 170,00	Widmung Bauland Wohngebiet	613
VP 3	75441	St. Martin	1280	2024	06.07.2023	49	75441 - 1546/1	B - Bauland	1.304	€ 167.000	€ 128,07	GL LW; neu vermessen	1463
VP 4	75441	St. Martin	1687	2022	01.02.2022	669	75441 - 1281	B - abbruchreifes Gebäude	728	€ 151.000	€ 207,42	BL-Wohngebiet; Konkurs/Verlassenschaft;	1374
VP 5	75441	St. Martin	1921	2025	21.01.2025	1852	75441 - 781	B - Gewerbe-/Industriegrundstück	21.474	€ 550.000	€ 25,61	DB Gehen und Fahren, DB zugunsten Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft, DB Bestandrecht für Rohrdorfer Transportbeton GmbH, aus EZ 1852 abgeschrieben EZ 1258 zugeschrieben	570
VP 6	75441	St. Martin	2334	2022	08.10.2021	309	75441 - 1329/2	B - Freiland	4617,00	€ 1.320.000	238,25	Widmung: Grünland Landwirtschaft Forstwirtschaft; inkl. Steuersatz: 20 %;	1406
VP 7	75441	St. Martin	2551	2022	01.12.2021	1780	75441 - 1739	S - Sonstiges	5.735	€ 380.805	€ 55,33	BauFlGeb: 3024 m2; inkl. Steuersatz: 20 %; Superädifikat an EZ 1780 Gst 1739 (2 Biomassekraftwerke), KV gesplittet	449
VP 8	75441	St. Martin	2896	2024	20.12.2023	1821	75441 - 927/5	B - Bauland	776	€ 182.360	€ 235,00	BL Industriegebiet; BL Dorfgebiet; inkl. Trennstück 1 aus Gst. 928/2 zum Teil-KP € 12.925,-	257
VP 9	75441	St. Martin	3016	2023	25.10.2022	80	75441 - 490/2 75441 - 490/12	B - Sonstiges	5.000	€ 175.000	€ 35,00	TS 8 d. GstNr. 481/5, TS 7 d. GstNr. 491/4, TS 6 d. GstNr. 491/3, TS 5 d. GstNr. 491/2, sowie GstNr. 490/12, Käufer beabsichtigt die Fläche zu Erschließungszwecken zu nutzen, bauliche Maßnahmen führen zu Geländerveränderungen, DB Geh und Fahrtrecht	1633
VP 10	75441	St. Martin	4067	2024	04.12.2023	120	75441 - 1533	B - Bauland	1.406	€ 81.548	€ 58,00	Transaktion gesplittet	1457
VP 11	75441	St. Martin	5293	2021	31.05.2021	1823	75441 - 648/2	B - Bauland	4.551	€ 773.670	€ 170,00	Widmung: Bauland Wohngebiet; ehem. EZ 1420, EZ Neu 1823	547
VP 12	75441	St. Martin	6037	2025	03.07.2025	14	75441 - .17 75441 - 1716	B - Bauland	222	€ 21.500	€ 96,85	BauFlGeb: 90 m2; Widmung: Bauland - Wohngebiet;	1101
VP 13	75441	St. Martin	6834	2025	25.06.2025	1314	75441 - 1250	B - Bauland	1.534	€ 306.896	€ 200,02	Anteile: 848/1705; Widmung: Bauland-Wohngebiet; Transaktion gesplittet, EZ Neu, Ideeler Anteil 848/1705 von 3085m²	878
VP 14	75441	St. Martin	6834	2025	25.06.2025	1314	75441 - 1250	B - Bauland	1.259	€ 251.859	€ 199,99	Anteile: 696/1705; Keller ; Transaktion gesplittet, EZ Neu, Ideeler Anteil 696/1705 von 3085m²	878
VP 15	75441	St. Martin	6834	2025	25.06.2025	1314	75441 - 1250	B - Bauland	1.534	€ 306.896	€ 200,02	Anteile: 848/1705; Widmung: Bauland-	894

		Martin											Wohngebiet; Transaktion gesplittet, EZ Neu, Ideeler Anteil 848/1705 von 3085m ²	
VP 17	75441	St. Martin	6838	2021	19.01.2021	92	75441 - 1577/1 75441 - 1573/2 75441 - 1577/4	B - Gewerbe-/Industriegrundstück	4.016	€ 350.000	€ 87,15		Teilstück aus EZ 96 GST 1577/1, EZ NEU	1497
VP 18	75441	St. Martin	7403	2022	14.07.2022	608	75441 - 1242/2	B - Bauland	431	€ 60.000	€ 139,21		Widmung: Bauland-Wohngebiet; neu gebildet aus GST 1242 EZ 608, wird EZ 608 abgeschrieben EZ neu folgt,	754
VP 19	75441	St. Martin	7503	2021	07.06.2021	1817	75441 - 927/1	B - Gewerbe-/Industriegrundstück	€ 223.300		282			
VP 20	75441	St. Martin	7726	2025	03.02.2025	1617	75441 - 651/10	B - Bauland	1.389	€ 312.300	€ 224,84		Widmung: Bauland-Wohngebiet; Konkurs/Verlassenschaft; Transaktion gesplittet,	440
VP 21	75441	St. Martin	7726	2025	03.02.2025	1852	75441 - 651/3	B - Bauland	2.992	€ 673.200	€ 225,00		Widmung: Bauland-Wohngebiet; Konkurs/Verlassenschaft; Transaktion gesplittet,	474
VP 22	75441	St. Martin	7911	2022	28.07.2022	12	75441 - .14/3 75441 - 1162/6 75441 - 1164 75441 - 1317/4	B - Bauland	1.713	€ 460.000	€ 268,53		BauFlGeb: 35 m2; Widmung: Bauland-Wohngebiet; Konkurs/Verlassenschaft;	1161
VP 23	75441	St. Martin	7915	2022	03.06.2022	1341	75441 - 1602	B - Gewerbe-/Industriegrundstück	5.000	€ 900.000	€ 180,00		Widmung: Bauland-Gewerbegebiet;	376
VP 24	75441	St. Martin	8310	2023	28.08.2022	672	75441 - 1668	B - Bauland	5.677	€ 159.000	€ 28,01		Widmung: Bauland Wohngebiet, Grünland Erholungsfläche; Auslandstransaktion; davon mind. 800m2 Bauland zum Teil-KP € 116.000,-, Umwidmung in Bauland ist Vertragsgegenstand	798
VP 25	75441	St. Martin	9150	2022	28.07.2022	964	75441 - 783/9	B - Sonstiges	19	€ 1.500	€ 78,95		Bauland Dorfgebiet; Teil des Gst 928/4	222
VP 26	75441	St. Martin	9320	2022	25.10.2022	1816	75441 - 648/3	B - Bauland	3.212	€ 546.040	€ 170,00		BauFlGeb: 2978 m2; Widmung: Bauland;	556
VP 27	75441	St. Martin	9690	2021	16.09.2021	1544	75441 - 315/9	B - Bauland	1.005	€ 110.000	€ 109,45		Widmung: Bauland-Dorfgebiet;	1349

Unter Ansatz einer 6%-igen Wertsteigerung p.a. (Quelle Datenforum) wird aus vergleichbaren Rechtsgeschäften im Bereich +/- 35% der Standardabweichung errechnet:

										arithm. Mittelwert	€	234,92			Validierter Mittelwert	€	234,52	
											35%	€	317,14			Standardabw.	€	20,94
											-35%	€	152,70			von	€	213,58
																bis	€	255,46
Vergl.gst.	Bew.stichtag	Valorisierungszeitraum	6,00%	Wertveränd. Effektiv	Verkaufspreis	valor. Verkaufspreis	Zuschlag											
VP 1	20.1.2026	4,31 Jahre	6,00%	25,9%	€ 97,74	€ 123,02	20%	€	147,62									
VP 2	20.1.2026	4,10 Jahre	6,00%	24,6%	€ 170,00	€ 211,82	20%	€	254,18				€	254,18				
VP 4	20.1.2026	3,97 Jahre	6,00%	23,8%	€ 207,42	€ 256,82	0%	€	256,82				€	256,82				
VP 11	20.1.2026	4,64 Jahre	6,00%	27,8%	€ 170,00	€ 217,33	0%	€	217,33				€	217,33				
VP 20	20.1.2026	0,96 Jahre	6,00%	5,8%	€ 224,84	€ 237,79	0%	€	237,79				€	237,79				
VP 21	20.1.2026	0,96 Jahre	6,00%	5,8%	€ 225,00	€ 237,96	0%	€	237,96				€	237,96				
VP 22	20.1.2026	3,48 Jahre	6,00%	20,9%	€ 268,53	€ 324,60	0%	€	324,60									
VP 26	20.1.2026	3,24 Jahre	6,00%	19,4%	€ 170,00	€ 203,05	0%	€	203,05				€	203,05				

4.2.2 Wertverhältnisse

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

Bauland Wohngebiet	€ 240,00	
Weg	€ 96,00	40%
Bauland Dorfgebiet	€ 210,00	
Bauland Dorfgebiet inkl. Be- und Überbauungsabschlag	€ 189,00	90%

4.2.3 Bewertung von Grund und Boden

Gst. 974	238 m ²				
Gst. 1624/1	1.991 m ²				
<hr/>					
	2.229 m ²	x €	189,00	= €	421.281,00
Gst. 1625/1	2.333 m ²	x €	240,00	= €	559.920,00
Gst. 1625/5	537 m ²	x €	96,00	= €	51.552,00
				<hr/>	€ 1.032.753,00

4.2.4 Bewertung der Gebäude und baulichen Anlagen

Die Bewertung erfolgt über die Herstellungsrichtwerte je m² Bruttogrundfläche unter Anwendung des erweiterten Wertminderungsfaktors nach HEIDECK. Wenn Gebäude unterschiedliche Bau- und Renovierungsalter aufweisen und mit unterschiedlichen Zustandsnoten zu bewerten sind, werden jeweils die vergleichbaren Teile zusammengefasst bewertet. Über das jeweilige Alter in Prozenten der Gesamtnutzungsdauer und die Zustandsnoten wurde der prozentuelle Abschlag zum Herstellungswert ermittelt.

Zustandsnoten:

- 1 neuwertig, mängelfrei
- 2 normal unterhalten, übliche Erhaltungsarbeiten
- 3 teilweise deutlich reparatur- und instandhaltungsbedürftig
- 4 umfangreiche Instandhaltungen erforderlich
- 5 wertlos

Ehem. Schweinestall	Brutto- grundriss- fläche (ger.)	NHK/m² (gerundet)	Herstellungs- wert	Wertmind. nach Hei- deck	Zeitwert
Stall	168 m ²	€ 1.165	€ 195.720	73,40%	€ 52.062
Keller	46 m ²	€ 932	€ 42.872	73,40%	€ 11.404
	214 m²				
Jauchengrube	40 m ³	€ 120	€ 4.800	68,31%	€ 1.521
					€ 64.987

4.2.5 Sachwert Einheit 1

Gebäude	€	64.987
Grund und Boden	€	1.032.753
Sachwert Einheit 1	€	1.097.740

4.2.6 Bewertung des Waldes

4.2.6.1 Grundlagen

Kulturkosten	Fi/Ta	€ 3.500
	Kiefer	€ 2.500
	Rbuche	€ 2.500
	Birke	€ 2.500

4.2.6.2 Ermittlung der Qualitätsziffern (erntekostenfreie Erlöse)

Holzart	Sortiment	Anteil (%)	Schlepperbringung	U=100	
			Holzpreis (Euro/fm)	Preis x Anteil (Euro)	
Fichte/Ta	ABC	55	103,74	57,06	
	C+	10	73,96	7,40	
	Schwachbloche	5	83,71	4,19	
	Faserholz	30	35,60	10,68	
		100		79,32	
		Durchschnittserlös/Efm		79,32	
	abzüglich Schlägerungskosten/Efm		15,00		
	abzüglich Rückekosten/Efm		15,00		
	erntekostenfreier Erlös/Efm		49,32		
Kiefer	ABC	50	66,83	33,42	
	Faserholz	50	35,32	17,66	
		100		51,08	
		Durchschnittserlös/Efm		51,08	
		abzüglich Schlägerungskosten/Efm		15,00	
		abzüglich Rückekosten/Efm		15,00	
	erntekostenfreier Erlös/Efm		21,08		
Lärche	AB	40	131,72	52,69	
	C	25	105,38	26,34	
	Faserholz	35	35,32	12,36	
		100		91,39	
		Durchschnittserlös/Efm		91,39	
		abzüglich Schlägerungskosten/Efm		15,00	
	abzüglich Rückekosten/Efm		15,00		
	erntekostenfreier Erlös/Efm		61,39		
Laubholz Rotbuche	C	20	84,19	16,84	
	Energieh.	80	75,60	60,48	
		100		77,32	

	Durchschnittserlös/Efm		77,32	
	abzüglich Schlägerungskosten/Efm		15,00	
	abzüglich Rückekosten/Efm		15,00	
	erntekostenfreier Erlös/Efm		47,32	
Laubholz	C	0	80,00	0,00
Birke	Energieh.	100	75,60	75,60
		100		75,60
	Durchschnittserlös/Efm		75,60	
	abzüglich Schlägerungskosten/Efm		15,00	
	abzüglich Rückekosten/Efm		15,00	
	erntekostenfreier Erlös/Efm		45,60	

Holzparität: frei Straße, FMO, ohne MWSt.
Preise Kärnten
Holzmarktbericht LWK
Durchschnitt 2023 - 2025

Teil- fläche	Fläche (ha)	Baumarten		Alter		Ertrags- klasse	Bestockungs- grad	Masse (U) Vfm/ha	EV (%)	QZ (Euro)	fi	Bestandeswert (Euro/ha)	Bodenwert (Euro/m ²)	Waldwert (Euro)
		Anteil		Anteil										

Grundbuch 75441 St. Martin EZ 88

Gst. 288, KG Töplitsch

U=100

Best. 1	1,3800	Blöße			0,10									0	
		Hasel	0,10	15	0,80										0
		Fi	0,10			9	1,10	592	19	49,32	0,25		520		
		Kie	0,20			7		485	24	21,08	0,42		574		
		RBu	0,30			7		502	19	47,32	0,24		1219		
		Bir	0,25			5		212	20	45,60	0,42		715		
		AspeWei	0,05										0		
		RBu	0,50	25	0,10	7		502	19	45,60	0,31		316		
		Bir	0,50			5		212	20	45,60	0,48		204		
												3548	0,80	15937	
Best. 2	0,1900	Fi	0,55	130	1,00	9	0,90	652	19	49,32	1,00	12893			
		Kie	0,30			7		458	24	21,08	1,00	1981			
		Ta	0,10			10		692	19	49,32	1,00	2488			
		RBu	0,05			7		559	19	47,32	1,00	964			
													18326	0,80	5002
Best. 3	0,2150	Blöße			0,10									0	
		Fi	0,30	15	0,15	9	0,75	592	19	49,32	0,25	200			
		Kie	0,20			7		485	24	21,08	0,42	73			
		RBu	0,30			7		502	19	47,32	0,24	156			
		Bir	0,20			5		212	20	45,60	0,42	73			
		Fi	0,65	60	0,75	8		536	19	49,32	0,64	5010			
		Kie	0,15			7		485	24	21,08	0,75	492			
		Ta	0,05			10		598	19	49,32	0,62	417			
		RBu	0,15			7		502	19	45,60	0,62	970			
												7390	0,80	3309	

Best. 4	0,9759	Fi	0,45	80	1,00	9	1,10	592	19	49,32	0,83	9716							
		Kie	0,10									5			344	27	21,08	0,88	512
		RBu	0,20									8			555	18	47,32	0,83	3932
		Bir	0,25									5			212	20	45,60	0,90	1914
															16075	0,80	23495		
Best. 5	0,2050	Blöße			0,25							0							
		Sträucher			0,20							0							
		Fi	0,50	10	0,10	9	1,00	592	19	49,32	0,22	260							
		Kie	0,50			7		485	24	21,08	0,38	148							
		Fi	0,80	15	0,45	9		592	19	49,32	0,25	2128							
		Kie	0,20			7		485	24	21,08	0,42	294							
											2830	0,80	2220						
Best. 6	0,1850	Sträucher	0,10		0,55							0							
		Fi	0,20	10		9	1,00	592	19	49,32	0,22	572							
		Kie	0,20			7		485	24	21,08	0,38	325							
		RBu	0,50			8		555	18	47,32	0,19	1125							
		RBu	0,90	120+	0,45	6		486	22	47,32	1,00	7265							
		Bir	0,10			5		321	20	45,60	1,00	527							
											9814	0,80	3296						
Forststr.	0,1500												0,80	1200					
Rückeweg	0,0400												0,80	320					
Leitungstr.	0,0400												0,80	320					
3,3809		3,3809												55.098					

4.2.7 Sachwert Einheit 2

Der Sachwert der Einheit 2 beträgt € 55.098.

4.2.8 Sachwert der Liegenschaft EZ 88 KG 75441 St. Martin

Sachwert Einheit 1	€	1.097.740	
Sachwert Einheit 2 (Wald-Gst. 288)	€	55.098	
Sachwert EZ 88	€	1.152.838	

4.2.9 Verkehrswert der Liegenschaft EZ 88 KG 75441 St. Martin

Zur Anpassung an den Verkehrswert werden 2 bis 4% abgeschlagen. Begründung: Unterschiedliche Käuferinteressen.

	€	1.152.838		€	1.152.838
-2%	-€	23.057		-4%	-€ 46.114
	€	1.129.781			€ 1.106.725

Der gerundete Verkehrswert beträgt
€ 1.120.000.

4.2.10 Wohnungsgebrauchsrecht (C-LNr 24; anteilig)

Das Wohnungsgebrauchsrecht im nicht bewertungsgegenständlichen Wohnhaus Untere Fellacher Straße 25 beinhaltet auch die Nutzung der Nebengebäude und des Hausgartens.

Der Wert dieser Benutzung wird mit monatlich € 100 angesetzt. Zur Kapitalisierung wird der höhere Sterbefaktor herangezogen:

Josef Melcher, geb. 17.06.1946	
Geschlecht	m
Geburtsjahr	1946
Bezugsjahr	2026
Alter	80 Jahre
Fälligkeit	vorschüssig
Zinssatz	3,5%
Zahlungsweise	12
Sterbefaktor lt Sterbetafel 2020/22	7,264

Elfriede Melcher, geb. 23.01.1947	
Geschlecht	w
Geburtsjahr	1947
Bezugsjahr	2026
Alter	79 Jahre
Fälligkeit	vorschüssig
Zinssatz	3,5%
Zahlungsweise	12
Sterbefaktor lt Sterbetafel 2020/22	8,82

Es wird mit dem Sterbefaktor von Fr. Elfriede Melcher kalkuliert:

$$€ 100 \times 12 \text{ Monate} = € 1.200$$

$$€ 1.200 \times 8,8200 = € 10.584$$

Der Wert des anteiligen Wohnrechts beträgt gerundet **€ 11.000.**

5 ZUSAMMENFASSUNG

Gerundete Werte

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wurden zum Bewertungsstichtag 20.02.2026 folgender Verkehrswert ermittelt:

Liegenschaft EZ 88 KG 75441 St. Martin



Verkehrswert € **1.120.000**

Wohnungsrecht (anteilig) € **11.000**

**Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige** **St. Egyden, am 18.05.2026**

6 ANHANG

6.1 Grundbuchauszug EZ 88 KG 75441 St. Martin

	
---	---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75441 St. Martin EINLAGEZAHL 88
BEZIRKSGERICHT Villach

Letzte TZ 8903/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
KATASTRALGEMEINDE: 75214 Töplitsch			
228	GST-Fläche	33809	
	Wald(10)	33176	
	Wald(30)	633	
KATASTRALGEMEINDE: 75441 St. Martin			
974	Sonst(50)	238	
1624/1	GST-Fläche	1991	
	Bauf.(10)	175	
	Landw(10)	1707	
	Sonst(10)	55	
	Sonst(50)	54	
1625/1	GST-Fläche	2333	
	Landw(10)	2153	
	Sonst(10)	140	
	Sonst(50)	40	
1625/5	G GST-Fläche	*	537
	Landw(10)	178	
	Sonst(10)	359	
	GESAMTFLÄCHE	38908	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
Wald(10): Wald (Wälder)
Wald(30): Wald (Forststraßen)

***** A2 *****

18	a	3928/1993	Anmeldungsbogen 1993-01-26	Zuschreibung Teilfläche(n)	Gst 114
			KG 75214 Töplitsch aus EZ 871 KG 75441 St. Martin, Einbeziehung in		
			Gst 113 KG 75214 Töplitsch		
19	a	3928/1993	Anmeldungsbogen 1993-01-26	Zuschreibung Teilfläche(n)	Gst 112
			KG 75214 Töplitsch aus EZ 111 KG 75441 St. Martin, Einbeziehung in		
			Gst 113 KG 75214 Töplitsch		
20	a	3928/1993	Anmeldungsbogen 1993-01-26	Zuschreibung Teilfläche(n)	Gst 111
			KG 75214 Töplitsch aus EZ 1054 KG 75441 St. Martin, Einbeziehung in		
			Gst 113 KG 75214 Töplitsch		
21	a	3928/1993	Anmeldungsbogen 1993-01-26	Zuschreibung Teilfläche(n)	Gst 88
			KG 75214 Töplitsch aus EZ 90 KG 75441 St. Martin, Einbeziehung in Gst		
			87 KG 75214 Töplitsch		
22	a	3928/1993	Anmeldungsbogen 1993-01-26	Zuschreibung Teilfläche(n)	Gst 82

Seite 1 von 2

KG 75214 Töplitsch aus EZ 96 KG 75441 St. Martin, Einbeziehung in Gst
87 KG 75214 Töplitsch

57 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

Martina Fellner

GEB: 1967-11-28 ADR: Hohlweggasse 32/3/5, Wien 1030

- a 4787/2022 Schenkungs- und Übergabsvertrag samt
Pflichtteilsverzichtsvertrag 2021-11-12 Eigentumsrecht
- b 4787/2022 Nacherbschaft für Thomas Melcher geb 1976-01-01
gem P Viertens Schenkungs- und Übergabsvertrag samt
Pflichtteilsverzichtsvertrag 2021-11-12

3 ANTEIL: 1/2

Thomas Melcher

GEB: 1976-01-01 ADR: Höflingerstraße 17, Finkenstein am Faaker See 9584

- a 4787/2022 Schenkungs- und Übergabsvertrag samt
Pflichtteilsverzichtsvertrag 2021-11-12 Eigentumsrecht
- b 4787/2022 Nacherbschaft für Martina Fellner geb 1967-11-28
gem P Viertens Schenkungs- und Übergabsvertrag samt
Pflichtteilsverzichtsvertrag 2021-11-12

***** C *****

16 a 25523/2012

DIENSTBARKEIT Gehen Fahren
über Gst 1625/5 für
Gst 1625/3 1625/4

24 a 4787/2022

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gem P Drittens Schenkungs- und Übergabsvertrag samt
Pflichtteilsverzichtsvertrag 2021-11-12 für
Josef Melcher geb 1946-06-17
Elfriede Melcher geb 1947-01-23

b 673/2023 VORRANG von LNR 25 vor 24

25 a 673/2023 Pfandurkunde 2023-01-25

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 395.000,--
für Raiffeisen Bank Villach reg.Gen.m.b.H. (FN 119565g)

b 673/2023 VORRANG von LNR 25 vor 24

c 1680/2025 Hypothekarklage weg EUR 375.456,09 sA (7C 51/25a)

d 8903/2025 Zwangsversteigerungsverfahren siehe C-LNr 26

26 a 8903/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 375.456,09;
8,75 % Z seit 2025-02-15
Kosten EUR 20.264,36 samt 4 % Z seit 2025-07-11
Kosten EUR 3.095,90 für

Raiffeisenbank Region Villach eG (FN 119565g) (17E 73/25s)

b 8903/2025 Pfandrecht haftet unter C-LNR 25


***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

17.02.2026 07:26:12

6.2 Auszug aus der DKM EZ 88 KG 75441 St. Martin

 Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bev.gv.at

Bestelldokumentation

Kataster Hausmappe Druck/PDF

Bestelldatum	20.04.2026
Bestellnummer	0105384869
Kundendaten	Dipl.-Ing Gerhard Forstner Ingenieurbüro für Landwirtschaft Dieschitz 20 9536 St. Egyden Österreich
Benutzer	gerhard.forstner@aon.at
Email	gerhard.forstner@aon.at
Kundennummer	0000109362
Auswahl	Grundstücke 5 Objekte
Übersicht	





© BEV 2026

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


Abgabedatum: 20.04.2026, Bestellnr: 0105384869

Aktualitätsübersicht

	4917-12	4917-13	4917-14	4917-15
	4917-20	4917-21	4917-22	4917-23
	 4917-28	4917-29	4917-30	4917-31
	4917-36	4917-37	4917-38	 4917-39
	4917-44	4917-45	4917-46	4917-47
	4917-52	4917-53	4917-54	4917-55

Betroffene Photos und deren Aktualität

OP-Blattnr.	Flugdatum
4917-28	09.08.2025
4917-36	09.08.2025
4917-39	09.08.2025

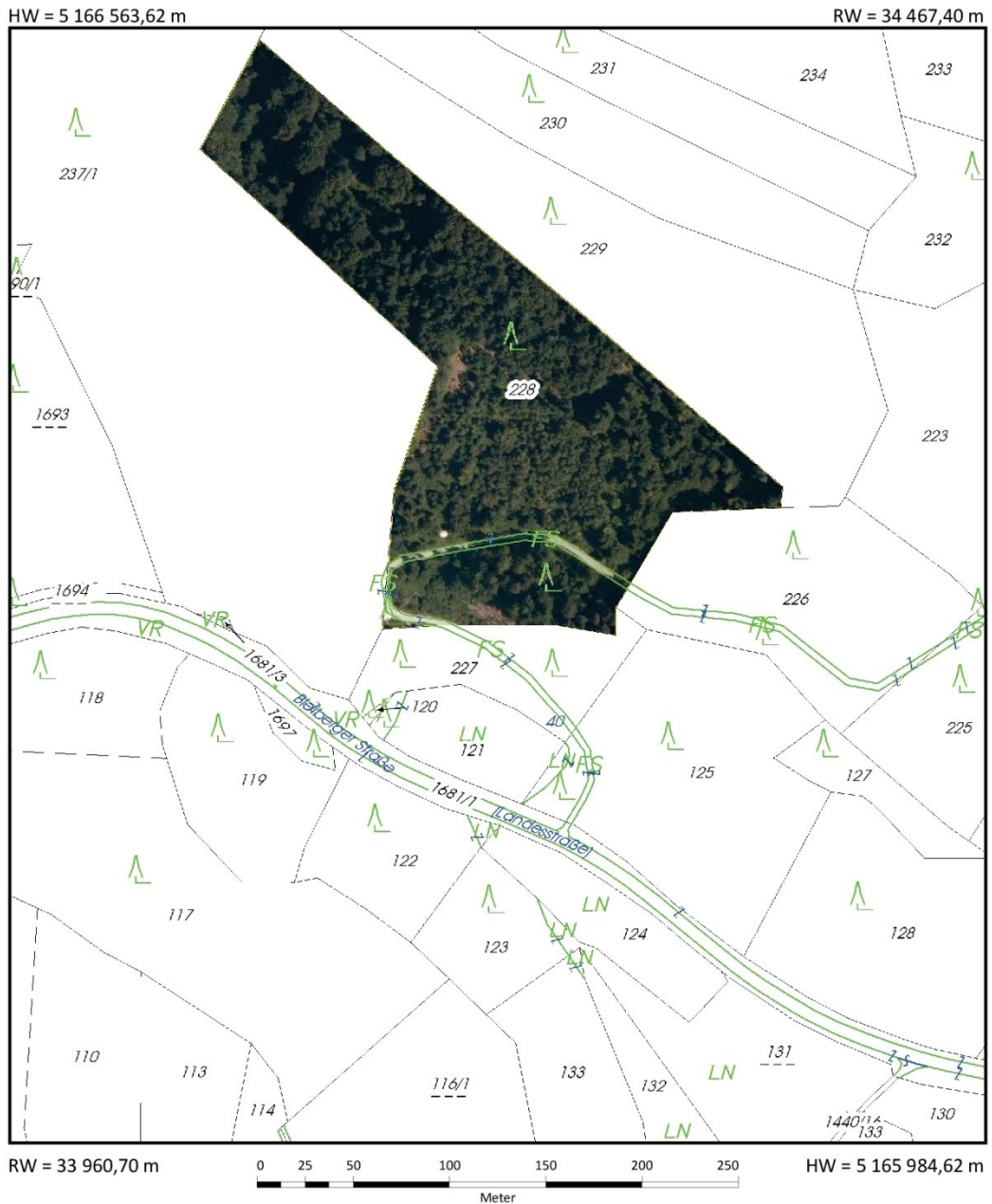
 Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bev.gv.at

Kataster Hausmappe Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Villach
Katastralgemeinde: Töplitsch (75214), St. Martin (75441)
Mappenblatt-Nr.: 4917-28/1, 4917-28/2, 4917-28/3, 4917-28/4, 4917-36/1, 4917-36/2
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M31




© BEV 2026

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

Seite 1 von 4

Abgabedatum: 20.04.2026, Bestellnr.: 0105384869

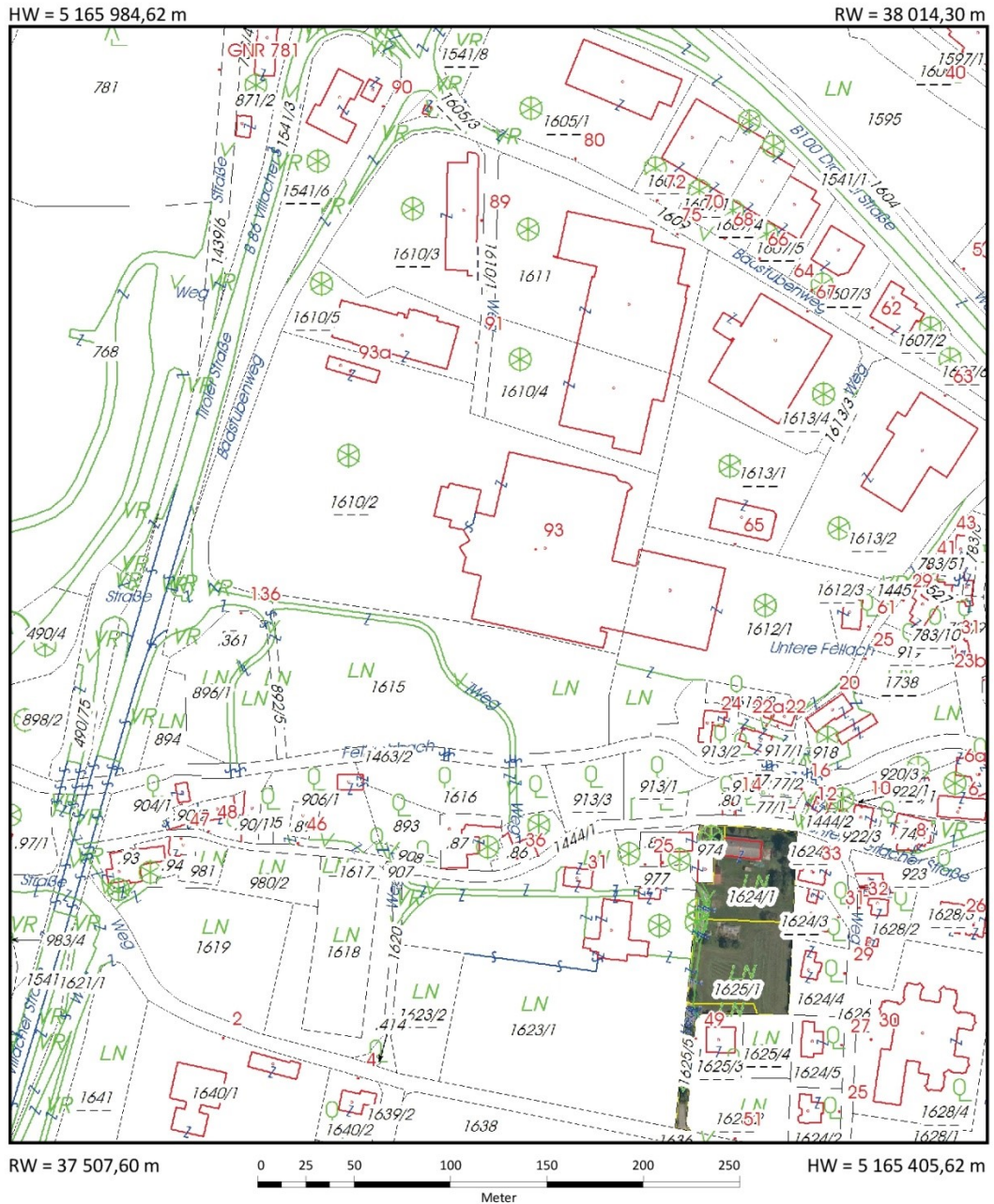
 Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bev.gv.at

Kataster Hausmappe Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Villach
Katastralgemeinde: St. Martin (75441)
Mappenblatt-Nr.: 4917-39/1, 4917-39/3
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M31



© BEV 2026

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

Seite 2 von 4

Abgabedatum: 20.04.2026, Bestellnr.: 0105384869

Kataster Hausmappe Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Villach
Katastralgemeinden: St. Martin (75441), Töplitsch (75214)

Katastralgemeinde der Einlage: St. Martin (75441) Einlagezahl: 88

Grundstücksverzeichnis aus der Katastralgemeinde: Töplitsch (75214)
Nummerierung: getrennt

Grundstücksnummer	G	Einlagezahl	Nutzung	Fläche [m ²]	Flächenbestimmung	Ertragsmesszahl
228		88 (KG 75441)		Gesamtfläche	33809	grafisch
			Wälder	Teilfläche	33176	
			Forststraßen	Teilfläche	633	

Geschlossene Geschäftsfälle: 99997⁷⁵²¹⁴/2012/75, 12363/2012/75, 10347/2012/75, 99998⁷⁵²¹⁴/1800/75

Grundstücksverzeichnis aus der Katastralgemeinde: St. Martin (75441)
Nummerierung: getrennt

Grundstücksnummer	G	Einlagezahl	Nutzung	Fläche [m ²]	Flächenbestimmung	Ertragsmesszahl
974		88		Gesamtfläche	238	grafisch
			Betriebsflächen	Teilfläche	238	

Geschlossene Geschäftsfälle: 483/2015/75, 21/2014/75, 99997⁷⁵⁴⁴¹/2012/75, 10747/2012/75, 10412/2012/75, 275441/2009/75, 1075441/2008/75, 99998⁷⁵⁴⁴¹/1800/75

1624/1		88		Gesamtfläche	1991	grafisch
			Gebäude	Teilfläche	175	
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	1707	459
			Straßenverkehrsanlagen	Teilfläche	55	
			Betriebsflächen	Teilfläche	54	

Geschlossene Geschäftsfälle: 483/2015/75, 21/2014/75, 99997⁷⁵⁴⁴¹/2012/75, 10747/2012/75, 10412/2012/75, 55075441/2010/75, 275441/2009/75, 1075441/2008/75, 275441/2007/75, 49975441/1996/75, 975441/1994/75, 1175441/1973/75, 475441/1972/75, 2175441/1960/75, 4675441/1955/75, 99998⁷⁵⁴⁴¹/1800/75

1625/1		88		Gesamtfläche	2333	grafisch
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	2153	624
			Straßenverkehrsanlagen	Teilfläche	140	
			Betriebsflächen	Teilfläche	40	

Geschlossene Geschäftsfälle: 483/2015/75, 99997⁷⁵⁴⁴¹/2012/75, 10747/2012/75, 93/2012/75, 275441/2007/75, 875441/2004/75

1625/5	G	88		Gesamtfläche	537	rechnerisch
			Äcker, Wiesen oder Weiden	Teilfläche	178	52
			Straßenverkehrsanlagen	Teilfläche	359	

Geschlossene Geschäftsfälle: 483/2015/75, 9999775441/2012/75, 10412/2012/75, 49975441/2008/75, 275441/2007/75

Offene Geschäftsfälle: 258/2023/75 Berichtigungsverf. (§13 Abs. 4-5 VermG) (Änderung)

Summe der Nutzungen

Nutzungen	Fläche [ha a m ²]
Gebäude	1 75
Äcker, Wiesen oder Weiden	40 38
Wälder	3 31 76
Forststraßen	6 33
Straßenverkehrsanlagen	5 54
Betriebsflächen	3 32
Gesamtsumme der EZ	3 89 08

Eigentümerverzeichnis

Einlagezahl	Lauf.Nr.	Anteil	Eigentümer (Geburtsdatum), Eigentümeradresse
88	2	1/2	Fellner Martina (1967-11-28) 1030 Hohlweggasse 32/3/5, Wien/Österreich
	3	1/2	Melcher Thomas (1976-01-01) 9584 Höflingerstraße 17, Finkenstein am Faaker See/Österreich
Letzte Tagebuchzahl:			8903/2025 Bezirksgericht: Villach (752)

6.3 Unterlagen aus Bauakt

Gemeindeamt Fellach b. Villach
 Bezirk Villach, Kärnten
 Betr.: Bausache.

Zahl: 330/153/0/67.

B E S C H E I D:

Mit Eingabe vom 30.3.1967 haben Herr und Frau Johann und Katharina Melcher, wohnhaft in Untere Fellach 18 unter Verlage von Plänen um die Bewilligung zur Errichtung eines Schweinestalles in Untere Fellach auf Parzelle 1624 KG.St.Martin I angesucht. Die Bauwerber beabsichtigen auf der gegenständlichen Parzelle einen Schweinestall im Ausmaß von 19,35 m x 8,70 m in Massivbauweise zu errichten.

Anrainerinteressen werden nicht berührt.

Auf Grund der am 12.4.1967 durchgeführten örtlichen kommissionellen Verhandlung ergeht folgender

S p r u c h:

Der Bürgermeister der Gemeinde Fellach erteilt den Bauwerbern gemäss §§ 1 u. 13 der Kärntner Bauordnung (KBO) vom 13.3.1866, LGBl. Nr.12 in der derzeit geltenden Fassung in bau- und feuerpolizeilicher Hinsicht die Bewilligung für das eingangs angeführte Bauvorhaben unter Einhaltung der Vorschriften der KBO und nachfolgenden Vorschriften:

A.: Allgemeine Vorschriften:

1. Die Bauarbeiten sind nach den genehmigten Plänen auszuführen. Eigenmächtige Planänderungen sind unzulässig und strafbar.
2. Die Baugenehmigung erlischt, wenn mit dem Bauvorhaben nicht innerhalb von zwei Jahren nach Erlangung der Rechtskraft des Bescheides begonnen wird.
3. Die Durchführung des Bauvorhabens hat unter Leitung eines befugten Gewerbetreibenden zu erfolgen. Die Verwendung von Schwarzarbeitern ist verboten.
4. Gemäss § 83 der KBO dürfen die neu geschaffenen Räume nicht vor Erteilung der Benützungsbewilligung bezogen werden.

B. Besondere Vorschriften:

1. Die Situierung ist durch die in der Natur erfolgte Auspflockung gegeben.
2. Der nicht unterirdische Teil ist mit seinen Fundamenten bis in die frostfreie Tiefe (1,20 m) zu führen.
3. Die Dachabwässer müssen in den bereits vorhandenen Kanal eingeleitet werden.
4. Die PKalorien sind in eine wasserdichte Jauchengrube einzuleiten.
5. Der Kamin ist bis unter die Dachhaut grob und fein zu verputzen. Sämtliche Heteile sind von allen Rauchleitungen mindestens 15 cm entfernt zu halten.
6. Das Dach ist als Saaldach auszubilden. Die Eindeckung hat in Hartmaterial analog dem Wohnhaus zu erfolgen.

Die Bauwerber haben gemäss §§ 77 u.78 AVG. BGBl.Nr.172/50 bei Übernahme des Bescheides an Gebühren zu entrichten:

a. Kom.Gebühr der Gemein., LGBl.Nr.31/65	S 20,--
b. Gemeindeverwaltungsabg., LGBl.Nr.65/61	S 102,--
c. Stempel für ur.Protll	S 15,--
d. Gebühr für die Erlang des Bescheides	S 15,--


Zusammen: S 152,--

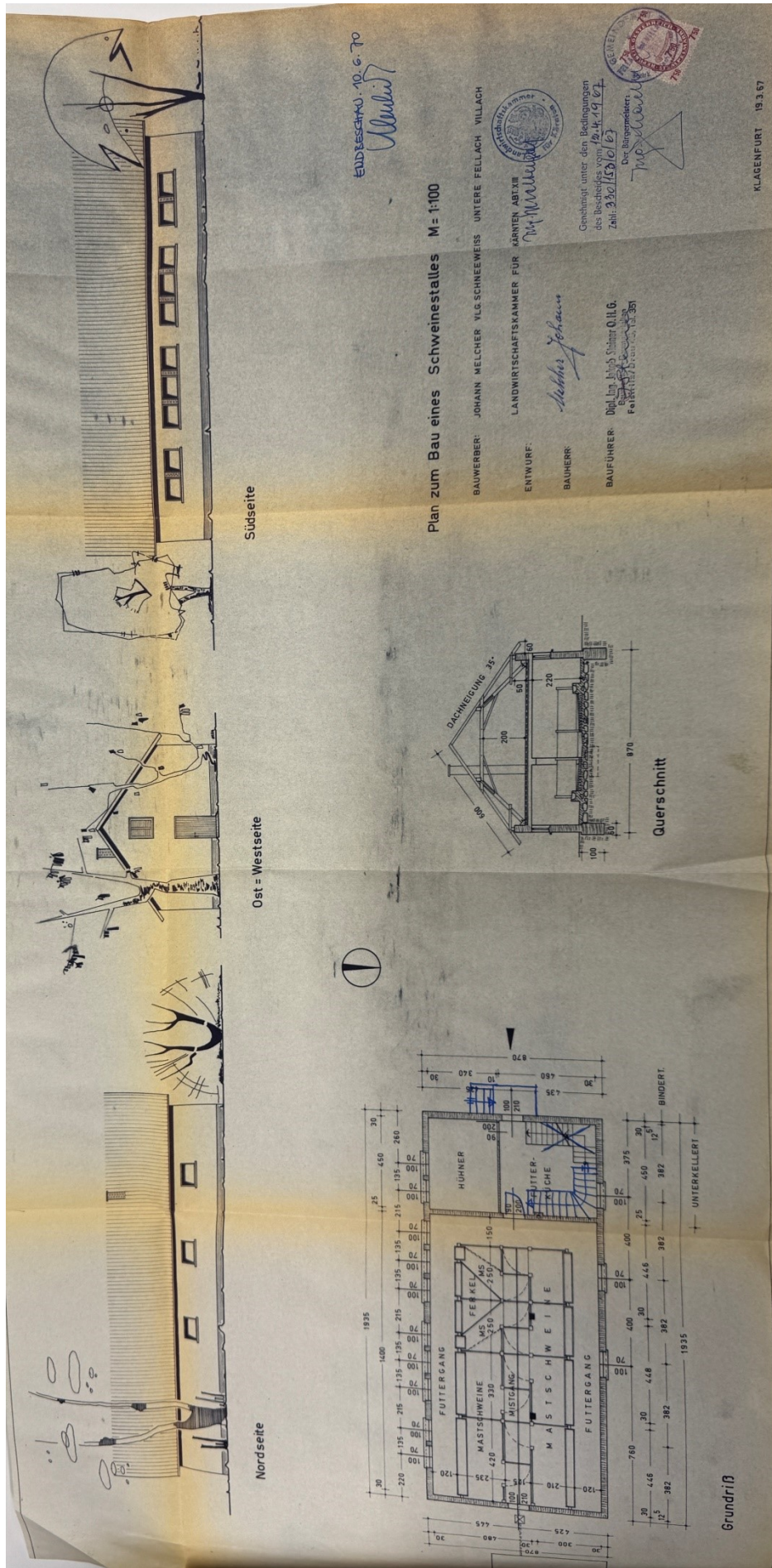
Rechtittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Gemeindeamt Fellach schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung zulässig.

Fellach, am 12/967.

Der Bürgermeister: *[Handwritten Signature]*





6.4 Textlicher Bebauungsplan

villach

TEXTLICHER BEBAUUNGSPLAN

Verordnung

des Gemeinderates der Stadt Villach 30. April 2014,
Zahl: 20/90/14 i. d. F. des Gemeinderatsbeschlusses
vom 28. Juni 2023, Zahl: 20/90/23, mit der ein textlicher
Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Villach
(Textlicher Bebauungsplan) erlassen wird.

Zahl: 20/90/23

2014

villach

Vorwort

Liebe Villacherinnen, liebe Villacher,

früher galt für Villach eine einfache Regel: Alle zweieinhalb bis drei Jahr stieg die Einwohnerzahl um rund 1000. Mittlerweile wächst unsere wunderbare Stadt jedes Jahr um 1000 Menschen! Dies zeigt, wie beliebt Villach als Lebens- und Arbeitsmittelpunkt geworden ist – und welche Dynamik der Standort mittlerweile ausstrahlt.

Damit einher geht ein gestiegener Bedarf an erstklassiger Infrastruktur: Wohnraum, Kinderbetreuungsplätze, öffentliche Verkehrsmittel, Grünanlagen – um nur ein paar Beispiele anzuführen. Kluges Wachstum einer Stadt ist ein komplexes Unterfangen. Um jene hohen Qualitätsansprüche auch künftig zu gewährleisten, die Sie alle zu Recht an Villach stellen, braucht es verbindliche und zukunftsweisende Instrumente. Zu den wichtigsten gehört der sogenannte Textliche Bebauungsplan.

In Verbindung mit anderen Regularien gibt er gewissermaßen die Grundsätze vor, wie nachhaltiger Umgang mit unseren Bodenressourcen vereinbar bleibt mit den verständlichen Bedürfnissen einer wachsenden Stadt. Denn das sind unzweifelhaft die zwei großen Herausforderungen an moderne Stadtentwicklung: Als Wirtschaftsstandort gleichermaßen attraktiv zu bleiben wie als Lebensraum.

Daran, liebe Villacherinnen und Villacher,
arbeiten wir Tag für Tag.

Ihr Bürgermeister



Günther ALBEL

Foto © Theresa Fawal



Zahl: 20/90/23

villach

Textlicher Bebauungsplan 2014

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Stadt Villach 30. April 2014, Zahl: 20/90/14 i. d. F. des Gemeinderatsbeschlusses vom 28.6.2023, Zahl: 20/90/23, mit der ein textlicher Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Villach (Textlicher Bebauungsplan) erlassen wird.

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für sämtliche im Stadtgebiet (§ 2 K-VStR 1998) von Villach gelegenen, im Flächenwidmungsplan (§ 13 K-ROG 2021) als Bauland (§ 15 K-ROG 2021) festgelegten Flächen.
- (2) Ausgenommen sind Gebiete, für die rechtswirksame Teilbebauungspläne (§ 48 K-ROG 2021) erlassen sind.

§ 2

Mindestgröße von Baugrundstücken

- (1) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (i.S. des § 7a Abs. 1 VermG) und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als Bauland festgelegt sind.

(2) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt im

Bauland	-	Dorfgebiet	gem. Baugebiet
	-	Wohngebiet	Gewerbegebiet
	-	Kurgebiet	Industriegebiet
	-	Geschäftsgebiet	Sondergebiet
a) bei offener Bauweise		500 m ²	1000 m ²
b) bei halboffener BW		350 m ²	850 m ²
c) bei geschlossener BW		250 m ²	750 m ²

(3) Die gemäß Abs. 2 festgelegten Mindestgrundstücksgrößen können unterschritten werden, wenn im Hinblick auf die Grundstücksbreite und –tiefe, eine Bebauung unter Einhaltung der, die Abstandsflächen betreffenden, Bestimmungen der §§ 4 bis 10 K-BV möglich ist und Interessen des Ortsbildschutzes nicht beeinträchtigt werden.

(4) a) Bei der Berechnung der Größe von Baugrundstücken sind nur jene Grundstücksflächen zu berücksichtigen, die als Bauland gewidmet sind.

b) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben dienen und im Zuge des Bauvorhabens die Grundstücksgrenzen überbaut werden. Dies gilt unabhängig von der Mindestgröße eines Baugrundstückes gemäß Abs. 2.

§ 3

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

(1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes (gemäß § 2 Abs. 4) wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt.

Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Summen der Bruttogesamtgeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

(2) Als Geschoßfläche gilt die Bruttofläche des jeweiligen Geschoßes, gemessen von Außenwand zu Außenwand. Die innerhalb der äußeren Umfassungswände liegenden Loggien, Terrassen, Stellplatzflächen oder Flächen, die von mindestens 4 Umfassungsflächen umschlossen sind, sind in die Geschoßfläche einzurechnen. Der Flächenanteil außerhalb der Außenwände ist nicht zu berücksichtigen. Oberirdische Lichthöfe und oberirdische Lichtschächte sind einzurechnen.

a) Keller-, Unter- und Tiefgeschoße, sowie sonstige unterirdische Bauteile, sind zu jenem Teil in die GFZ einzurechnen, dessen Rohdeckenoberkante mehr als

1,0 m über dem angrenzenden projektierten Gelände liegt. Diese Berechnung gilt bei Gebäuden in Hanglage sinngemäß.

- b) Bei Dachgeschossen, unabhängig ob ausgebaut oder nicht, ist jener Teil der GFZ zuzurechnen, bei dem die lichte Raumhöhe mehr als 2,0 m beträgt. Bei Wohn- und Geschäftshäusern, die vor dem 1. Juni 2014 baubewilligt wurden, kann das Dachgeschoß ohne GFZ-Anrechnung ausgebaut werden, sofern die umhüllende Dachhaut nicht wesentlich verändert wird und Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.
- c) In die GFZ einzurechnen sind:
1. Garagen;
 2. Nebengebäude;
 3. Wintergärten;
 4. Laubengänge;
 5. überdachte Hauszugänge (überdachte Flächen, gemessen in Horizontalprojektion);
 6. Flugdächer und Carports, welche auf 2 Seiten ganz oder teilweise geschlossen sind;
 7. außenliegende Vertikalerschließungen;
 8. überbaute Flächen, welche als KFZ-Abstellflächen genutzt werden.
- d) In die GFZ nicht einzurechnen sind:
1. Vollwärmeschutz, der an ein bestehendes Objekt angebracht wird bzw. angebracht werden soll, welches vor dem 1. Juni 2014 genehmigt wurde;
 2. Sicherheits- oder brandschutztechnische Maßnahmen, welche in Verbindung mit einem Bestandsbau ausgeführt werden, um den Anforderungen der Sicherheit und des Brandschutzes, nach den neuesten Erkenntnissen der technischen Wissenschaften, zu entsprechen;
 3. Überdachungen bzw. Einhausungen von Tiefgaragenzufahrten und –abfahrten;
 4. Überdachungen bzw. Einhausungen von Müllsammel- und Fahrradabstellplätzen;
 5. Balkon- und Terrassenüberdachungen;
 6. nicht raumbildende, auskragende Eingangsüberdachungen und Vordächer;
 7. Außen- oder teilweise außenliegende Aufzüge, welche nachträglich errichtet werden;
 8. Flugdächer und Carports mit 3 gänzlich offenen Seiten;
 9. Flugdächer und Carports bei Ein- oder Zweifamilienhäusern mit einer Grundfläche bis 35 m² und einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,50 m), die mindestens 2 gänzlich offene Seiten aufweisen, auch wenn diese als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt werden.

(3) Auf Baugrundstücken dürfen nachstehende Werte nicht überschritten werden:

Geschoßflächenzahl

Bauland	Dorfgebiet	Geschäftsgebiet	gem. Baugebiet Gewerbegebiet Industriegebiet Sondergebiet
	Wohngebiet Kurgebiet		
a) offene Bauweise	max. 0,6	max. 0,8	max. 0,8
b) halboffene BW	max. 0,7	max. 0,9	max. 1,0
c) geschlossene BW	max. 0,8	max. 1,0	max. 1,2

- (4) a) Bei Bauvorhaben mit einer Bruttogesamtgeschoßfläche mit mehr als 1.600 m², die als planerische oder organisatorische oder Bebauungseinheit gelten, inklusive allfälliger Bestandsbauten oder bei Bauvorhaben mit insgesamt mehr als 16 Wohn- und/oder Büro- und/oder Geschäftseinheiten ist die Anhebung der in Abs. 3 festgelegten maximalen GFZ-Werte für Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kurgebiet bei offener oder halboffener Bauweise auf eine GFZ von max. 0,8 möglich, sofern es aus öffentlichen Interessen positiv beurteilt wird.
- b) Für Bauvorhaben nach Abs. 4 lit. a, welche im ländlich geprägten Gebiet (Zone 2 des Zonenplanes [Anhang 1]) geplant sind, ist eine Anhebung der in Abs. 3 festgelegten maximalen GFZ-Werte für im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kurgebiet gelegenen Baugrundstücke bei offener oder halboffener Bauweise auf eine GFZ von max. 0,8 zulässig, wenn die Ortsbildpflegekommission diese Anhebung aus öffentlichen Interessen, insbesondere aus städtebaulicher Sicht, positiv beurteilt.
- (5) Werden auf einem Baugrundstück die gemäß Abs. 3 festgelegten maximalen GFZ-Werte durch die bereits vorhandene Bebauung überschritten, sind geplante neue Bauvorhaben, im Ausmaß der bereits vorhandenen GFZ-Werte zulässig, soweit hierdurch Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.
- (6) Bei Bestandserweiterungen von Wohn- und Geschäftshäusern, die vor dem 1. Juni 2014 genehmigt wurden, können die in Abs. 3 festgelegten maximalen GFZ-Werte im urban geprägten Gebiet (Zone 1 des Zonenplanes [Anhang 1]) überschritten werden, wenn Interessen des Ortsbildschutzes dem nicht entgegenstehen.

Eine solche Überschreitung ist nur dann zulässig, wenn die Ortsbildpflegekommission diese Anhebung der festgelegten maximalen GFZ-Werte aus öffentlichen Interessen, insbesondere aus städtebaulicher Sicht, positiv beurteilt.

- (7) Werden Wintergärten bis 25 m² Grundfläche und 4,0 m Höhe je Wohneinheit nach Fertigstellung des Bauvorhabens errichtet, können die in Abs. 3 festgelegten maximalen GFZ-Werte überschritten werden.
- (8) Bei nachträglicher Abtretung von Flächen ins öffentliche Gut wird bei Bestandsobjekten und bereits genehmigten Bauvorhaben die Abtretungsfläche für die Berechnung der maximal zulässigen GFZ miteinbezogen.
- (9) Für die im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Einkaufszentren der Kategorien I und II werden die Verkaufsflächen im Anhang 2 bzw. in den jeweiligen Teilbebauungsplänen festgelegt.

§ 4

Bebauungsweise

- (1) Die Bebauung hat nach den örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener oder geschlossener Bauweise zu erfolgen.
- (2) a) Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn die Gebäude allseits freistehend errichtet werden, wenn also gegenüber allen Grundgrenzen ein Abstand eingehalten wird.
- b) Halboffene Bebauungsweise ist gegeben, wenn auf zwei benachbarten Baugrundstücken die Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend, errichtet werden.

Halboffen kann gebaut werden, wenn

- 1. an einer gemeinsamen Baugrundstücksgrenze bereits ein unmittelbar angebautes Gebäude bzw. ein unmittelbar angebauter Gebäudeteil besteht
- oder
- 2. übereinstimmende Bauanträge der Baubehörde vorliegen, die vorsehen, dass Gebäude bzw. Gebäudeteile an der gemeinsamen Baugrundstücksgrenze unmittelbar angebaut errichtet werden sollen.

Der angebaute Anteil am Nachbarobjekt muss mindestens 75% der Länge beider Objekte aufweisen und in gleicher Geschoßanzahl angebaut werden. Unter Einhaltung der Bestimmungen des § 5, welche die maximal zulässige Bauhöhe festlegen, ist die Erhöhung um ein Geschoß sowie die Herabsetzung um ein Geschoß zulässig, sofern diese aus öffentlichen Interessen positiv beurteilt wird.

- c) Geschlossene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude an zwei oder mehreren gemeinsamen Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut errichtet werden.

Geschlossen kann gebaut werden, wenn:

1. übereinstimmende Bauanträge der Baubehörde vorliegen, die vorsehen, dass Gebäude oder Gebäudeteile, an zwei oder mehreren Baugrundstücksgrenzen unmittelbar angebaut errichtet werden sollen. Der angebaute Anteil am Nachbarobjekt muss mindestens 75% der Länge beider Objekte aufweisen und in gleicher Geschoßanzahl angebaut werden. Unter Einhaltung der Bestimmungen des § 5, welche die maximal zulässige Bauhöhe festlegen, ist die Erhöhung um ein Geschoß sowie die Herabsetzung um ein Geschoß zulässig, sofern diese aus öffentlichen Interessen positiv beurteilt wird

oder

2. an mindestens zwei Baugrundstücksgrenzen, bereits unmittelbar angebaute Gebäude oder Gebäudeteile bestehen, wobei die durchschnittliche Geschoßanzahl der bestehenden Gebäude oder Gebäudeteile zu ermitteln ist. Die durchschnittliche Geschoßanzahl kann auf das nächste Vollgeschoß erhöht oder herabgesetzt werden, sofern es aus öffentlichen Interessen positiv beurteilt wird. Der so ermittelte Wert ergibt die ausnutzbare Geschoßanzahl des anzubauenden Objektes bzw. der anzubauenden Objekte.

- d) Für Bestandsbauten, welche im Zeitpunkt ihrer Bewilligung als halboffen oder geschlossen qualifiziert wurden, bleibt diese Qualifikation der Bebauungsweise aufrecht.
- (3) Mehrere Grundstücke gelten für die Festlegung der Bebauungsweise als ein Baugrundstück, wenn diese einem einheitlichen Bauvorhaben dienen, bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.
- (4) Für die Beurteilung der Bebauungsweise bleiben bauliche Anlagen und Gebäude im Sinne des § 6 Abs. 2 lit. a bis d K-BV (u.a. bauliche Anlagen, die an keiner Stelle mehr als 1,50 m hoch sind, Einzelgaragen, Dachvorsprünge, Sonnenblenden, Erker, Balkone, Wetterdächer, Abgasanlagen u. ä. bis zu einer Ausladung von 1,30 m uvm.) und des § 6 Abs. 7 und 8 außer Betracht.

§ 5

Geschoßanzahl und Bauhöhe

- (1) Der Geschoßanzahl sind Geschoße mit einer Höhe von maximal 4,00 Metern zugrunde gelegt.

Die Geschoßanzahl ist die Summe aller Geschoße und darf nachstehende Werte nicht übersteigen bei:

- a) Gebäude im Bauland-Dorfgebiet bis maximal 2 ½ Geschoße, in den übrigen Bereichen bis maximal 4 ½ Geschoße;
- b) Gebäude, die gemäß Anhang 1 im ländlich geprägten Gebiet (Zone 2 des Zonenplanes [Anhang 1]) liegen, bis maximal 2 ½ Geschoße.

- (2) Weisen die Bebauungen der an das Baugrundstück anrainenden bebauten Baugrundstücke bereits höhere als im Abs. 1 festgelegte Geschoßanzahlen auf, so ist die Anhebung der zulässigen Geschoßanzahl bis auf den Mittelwert der Geschoßanzahl der anrainenden, bebauten Baugrundstücke zulässig, wobei auf Halbgeschoße nach unten zu runden ist.

Für die gemäß Anhang 1 als ländlich geprägtes Gebiet (Zone 2 des Zonenplanes [Anhang 1]) ausgewiesenen Gebiete ist eine Anhebung nur dann zulässig, wenn die Ortsbildpflegekommission diese Anhebung aus öffentlichen Interessen, insbesondere aus städtebaulicher Sicht, positiv beurteilt.

- (3) Eine Erhöhung der in Abs. 1 festgelegten Geschoßanzahl ist zulässig, wenn die Ortsbildpflegekommission diese Erhöhung aus öffentlichen Interessen, insbesondere aus städtebaulicher Sicht, positiv beurteilt.

- (4) Weisen die Bebauungen der an das Baugrundstück anrainenden bebauten Baugrundstücke niedrigere als in Abs. 1 festgelegte Geschoßanzahlen auf, so ist die zulässige Geschoßanzahl bis auf den Mittelwert der Geschoßanzahl der anrainenden bebauten Baugrundstücke herabzusetzen, wobei auf Halbgeschoße nach oben zu runden ist.

Diese Herabsetzung hat jedenfalls zu unterbleiben, wenn die Ortsbildpflegekommission die Ausnutzung der in Abs. 1 als zulässig festgelegten Werte aus öffentlichen Interessen, insbesondere aus städtebaulicher Sicht, positiv beurteilt.

- (5) Auf die Geschoßanzahl sind alle Geschoße anzurechnen, die
- a) mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen;

- b) bei einer Bebauung in Hanglagen talseitig mehr als die Hälfte ihrer Höhe über das angrenzende projektierte Gelände herausragen.

Ebenso auf die Geschoßanzahl anzurechnen ist, wenn durch die Gestaltung des projektierten Geländes z.B. durch Steinschichtungen, bewehrte Erde oder generell durch Anschüttungen, die nicht dem natürlichen Geländeverlauf entsprechen, die optische Wirkung eines Geschoßes entsteht. Hierbei darf der maximale Böschungswinkel des projektierten Geländes innerhalb des Bereiches der Abstandsflächen im Sinne des § 5 K-BV die Neigung von 20° bzw. 36,397 % nicht überschreiten.

Von der Anrechnung auf die Geschoßanzahl sind Hauseingänge und Garageneinfahrten ausgenommen, sofern durch deren Dimension und Gestaltung die optische Wirkung eines Geschoßes nicht erzielt wird und Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

- (6) Bei einer Bebauung in Hanglagen sind:

- a) versetzte und oberirdisch zusammengebaute Baukörper in der Geschoßanzahl talseitig gesamt zu addieren;
- b) versetzte und oberirdisch nicht zusammengebaute Baukörper (Abstand i.S. des § 7 Abs. 1 letzter Satz K-BV) als Einzelgebäude zu werten.

- (7) a) Als ½-Geschoß gilt ein (Dach)-Geschoß wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, kleiner oder gleich 0,8 m und die nutzbare Geschoßfläche gemäß § 3 Abs. 2 lit. b kleiner als 75% der darunterliegenden Bruttogeschoßfläche ist.

Steildächer, welche sich hinsichtlich ihrer Kniestockhöhe auf konstruktiv-geometrische Notwendigkeiten beschränken, sind nur dann als ½-Geschoß zu werten, wenn sie ausbaufähig bzw. ausgebaut sind.

Als ausbaufähig im Sinne dieser Bestimmung gilt ein Vorhaben dann, wenn dieses eine Mindestraumgröße von 10 m³ aufweist. Die lichte Raumhöhe hat mindestens 2,50 m zu betragen. Bei den Räumlichkeiten muss diese Mindestraumhöhe zumindest über der Hälfte der Fußbodenfläche eingehalten werden, wobei bei der Berechnung dieser Fläche Fußbodenflächen mit einer Raumhöhe von unter 1,50 m unberücksichtigt bleiben.

- b) Als ½-Geschoß gelten Geschoße auf Flachdächern, wenn sie allseits von den darunterliegenden, konditionierten Gebäudeaußenkanten mindestens 2,0 m zurückversetzt errichtet werden.

Ohne Geschoßrelevanz sind Vordächer bis zu einer Ausladung von 1,30 m, technische Aufbauten und Vertikalerschließungen.

c) Jede, innerhalb einer Steildachkonstruktion geschaffene, zusätzliche Ebene eines Dachgeschoßes ist dann als weiteres Halbgeschoß zu werten, wenn diese eine Mindestraumgröße von 10 m² aufweist. Die lichte Raumhöhe hat mindestens 2,50 m zu betragen. Bei den Räumlichkeiten muss diese Mindestraumhöhe zumindest über der Hälfte der Fußbodenfläche eingehalten werden, wobei bei der Berechnung dieser Fläche Fußbodenflächen mit einer Raumhöhe von unter 1,50 m unberücksichtigt bleiben.

- (8) Anlagen zur Anbringung von Werbematerial (wie z.B. Werbepylonen) dürfen ab einer Höhe von 6,0 m nur auf Bauland - Geschäftsgebiet, Gemischtes Baugebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet und Sondergebiet, sowie im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem beworbenen Objekt bzw. den beworbenen Objekten errichtet werden. Die maximale Gesamthöhe der Anlage darf eine Höhe von 12,0 m, gemessen ab dem projektierten Gelände, nicht überschreiten.

Es sind nur Anlagen zur Anbringung von Werbematerial auf maximal zwei Seiten zulässig.

Die Gesamtfläche der jeweiligen Anlage zur Anbringung von Werbematerial muss in einem angemessenen Verhältnis zur Bruttogesamtgeschoßfläche des beworbenen Objektes bzw. der beworbenen Objekte stehen und darf die maximale Größe von 12 m² je Seite bei Einzelpylonen und 24 m² je Seite bei Sammelpylonen, bei einer maximalen Breite von 5,0 m, nicht überschreiten.

§ 6

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude und bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.
- (2) Sofern nicht durch das Bundesstraßengesetz 1971 – BStG 1971 oder das Kärntner Straßengesetz - K-StrG 2017 oder durch die folgenden Abs. 3 bis 9 andere Abstände vorgeschrieben oder für zulässig erklärt werden, verläuft die Baulinie entlang öffentlicher Straßen in einem Abstand von mindestens 3,0 m parallel zur Baugrundstücksgrenze.
- (3) Bei Nebengebäuden und Garagen mit einer parallel zur Straße gelegenen Einfahrt mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe von max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,50 m) darf die Baulinie bis auf 2,0 m an die Baugrundstücksgrenze herangerückt werden.

- (4) Bei nicht parallel zur Straße angeordneter Garagenzufahrt muss zwischen dem Garagator und der Baugrundstücksgrenze ein Mindestabstand von 5,0 m, gemessen in der zum Garagator normal liegenden Garagatorachse, gegeben sein.
- (5) Bei Flugdachkonstruktionen wie z.B. Carports, überdeckten Zugängen, Wetterdächern, Pergolen udgl. ist ein Mindestabstand von 1,0 m von der an die Straße angrenzenden Baugrundstücksgrenze einzuhalten. Hinsichtlich der Bauhöhe gilt Abs. 3 sinngemäß.
- (6) a) Von den gemäß Abs. 2 bis 5 festgelegten Baulinien darf insoweit abgewichen werden, als eine durch bereits bestehende Gebäude oder bauliche Anlagen gegebene Baulinie entlang der Straße eingehalten wird und Interessen des Ortsbildes oder des Verkehrs nicht entgegenstehen.
- b) Einfriedungen sowie Sicht- und Lärmschutzwände gelten nicht als bauliche Anlagen im Sinne des Abs. 6 lit. a.
- (7) Nebengebäude und/oder Garagen und/oder Carports mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,0 m (max. Firsthöhe 3,50 m) dürfen alleinstehend oder als mehreren Bauten in Summe bis zu einer Gesamtlänge von max. 13,0 m, gemessen Dachkonstruktion außen/außen, in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden, sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes nicht entgegenstehen.
- Konsensgemäß errichtete Bestandsbauten in einem Abstand kleiner als 3,0 m zur gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze sind als Bestandteil der Gesamtlänge der baulichen Anlage zu berücksichtigen.
- (8) a) Einfriedungen sowie Sicht- und Lärmschutzwände dürfen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze bzw. der an die Straße angrenzenden Baugrundstücksgrenze errichtet werden.
- b) Stützwände dürfen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze bzw. der an die Straße angrenzenden Baugrundstücksgrenze errichtet werden. Erforderliche Absturzsicherungen müssen transparent ausgeführt werden und dürfen maximal 1,5 m hoch sein.
- c) Auf Bauland Geschäftsgebiet, Gemischtes Baugebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet und Sondergebiete sind Einfriedungen sowie Sicht- und Lärmschutzwände bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer Nachbargrundstücksgrenze bzw. der an die Straße angrenzenden Baugrundstücksgrenze zulässig.

- (9) Weist eine bestehende Straße nicht die Mindestbreite im Sinne des § 7 Abs. 1 auf, kann bei Einfriedungen sowie Sicht- und Lärmschutzwänden ein Abstand bis zu 1,0 m von der an die Straße angrenzenden Baugrundstücksgrenze vorgeschrieben werden, wenn es Interessen des Verkehrs erfordern.
- (10) Geschlossene Vorbauten wie Erker, Blumenfenster, Loggien etc., die nicht länger als ein Drittel jener Gebäudefront sind, an der sie errichtet werden, dürfen die straßenseitige Baulinie um maximal 0,80 m überragen, sofern nicht andere gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

§ 7

Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Das Mindestausmaß und die mögliche Anordnung der Verkehrsflächen für die jeweilige Straßenkategorie sind in der Anlage 3 festgelegt.
- (2) Bei Erschließungsstraßen für Bauprojekte (Fahrbahn-Mindestbreite 5,0 m, bei Erfordernis bis 6,0 m, jeweils mit Spitzgraben) und Stichstraßen für Bauprojekte (Mindestbreite 5,0 m, bei Erfordernis 6,0 m, jeweils mit Wendepplatz) können die in der Anlage 3 festgelegten Mindestbreiten, unter Berücksichtigung der Bestandssituation, unterschritten werden, wenn Interessen des Verkehrs nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- (3) Wenn auf Grund der Geländeverhältnisse die Straßenführung auf Dämmen oder in Einschnitten erfolgt, sind die jeweils erforderlichen Böschungsbreiten der Straßenbreite gemäß Anlage 3 hinzuzurechnen.
- 4) a) Wird durch ein Bauvorhaben nach § 6 lit. a bis c K-BO 1996 die Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge begründet und liegt das Vorhaben im engeren Schutzbereich gemäß § 2 der Ortsbildschutzverordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 17. März 1989 ist ein Stellplatznachweis in einer Entfernung von bis zu 250 m, gemessen vom Zonenrand, zulässig.
b) Für die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze gilt der Berechnungsschlüssel nach Anhang 4 in Verbindung mit der K-BO 1996, den K-BV, dem Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetz - K-PStG sowie der Ausgleichsabgabenverordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 30. November 2001.
c) Die gemäß den oben genannten Berechnungsgrundlagen nachzuweisenden Stellplätze sind auf dem Baugrundstück zu errichten. Bildet ein Projekt eine planerische und betriebsorganisatorische Einheit, so können diese Stellplätze

auf einem weiteren Grundstück neu hergestellt werden, das vom Baugrundstück in einer Entfernung von bis zu 100 m, gemessen von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze, liegt. Weist das Baugrundstück die Widmung „Bauland-Gewerbegebiet“ bzw. „Bauland-Industriegebiet“ auf, so kann diese Entfernung bis zu 250 m betragen. Die gemäß § 39 Abs. 5 K-BV notwendigen Stellplätze für Personen mit Behinderungen sind jedenfalls auf dem Baugrundstück herzustellen. Hinsichtlich der Anordnung und Erreichbarkeit der Stellplätze für Personen mit Behinderungen ist auf § 39 Abs. 6 K-BV Bedacht zu nehmen.

- d) Wird ein Gebäude oder ein Gebäudeteil in der im § 39 Abs. 1 lit. a bis h K-BV angeführten Weise verwendet, ist zusätzlich jedenfalls 1 behindertengerechter Stellplatz nachzuweisen.

Hiervon bleiben die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 und 6 K-BV über die Anzahl, Anordnung und Erreichbarkeit von Stellplätze für Personen mit Behinderungen unberührt.

- e) Werden in einem Gebäude Teile in unterschiedlicher Weise verwendet und schließt sich deren zeitliche Benützung (beispielweise jeweils nur Tag oder Nacht) gegenseitig aus, hat die Bemessung der insgesamt nachzuweisenden Stellplätze nach jenen Verwendungen zu erfolgen, die gleichzeitig eine größere Anzahl von Stellplätzen erfordern (sog. „Gleichzeitigkeitsfaktor“). Dies gilt auch für mehrere Gebäude auf demselben oder verschiedenen Grundstücken, sofern diese eine bauliche oder planerische oder betriebsorganisatorische Einheit bilden.
- f) Sind in einem Gebäude verschiedene Nutzungen vorgesehen, so sind die Stellplätze für jede Nutzungsart gesondert zu berechnen, jeweils aufzurunden und dann erst zu addieren.
- g) Für Bauvorhaben mit einer Bruttogesamtgeschoßfläche von mehr als 1.000 m², die als planerische oder organisatorische oder Bebauungseinheit gelten inkl. allfälliger Bestandsbauten und die insgesamt mehr als 12 Wohnungen und/oder mehr als 12 Büroarbeitsplätze und/oder mehr als 12 Geschäftseinheiten aufweisen ist für mindestens die Hälfte der erforderlichen Anzahl der Stellplätze eine Tiefgarage oder eine Hochgarage, die mit einer Sammeleinfahrt und -ausfahrt ausgeführt werden muss, vorzusehen.
- h) Für Verkaufslokale des Einzelhandels und Großhandels wie Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Supermärkte (Großgeschäfte), Shoppingcenters uä., in denen Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Lebensmittel angeboten werden, ist, unabhängig von der Anzahl der Geschäftseinheiten, ab einer wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von mehr als 200 m² für mindestens die Hälfte der erforderlichen Anzahl der PKW-Stellplätze eine Tiefgarage oder eine Hochgarage vorzusehen, die mit einer Sammeleinfahrt und -ausfahrt ausgeführt werden muss.

- i) Für Verkaufslokale des Einzelhandels und Großhandels – ausgenommen Baumschulen und Gärtnereien sowie Verkaufslokale (Verkaufsflächen), in denen im räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte ausschließlich die erzeugten Produkte angeboten werden – wie Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Supermärkte, Shoppingcenters uä., die in ihrem Warenangebot keine Lebensmittel führen, ist, unabhängig von der Anzahl der Geschäftseinheiten, ab einer wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von mehr als 600 m² für mindestens die Hälfte der erforderlichen Anzahl der PKW-Stellplätze eine Tiefgarage oder eine Hochgarage vorzusehen, die mit einer Sammelein- fahrt und -ausfahrt ausgeführt werden muss.
- j) Wird diese Mindestanzahl an Stellplätzen in einer Tief- oder Hochgarage (Abs. 4 lit. g bis lit. i) erreicht, dürfen oberirdisch (im Freien) max. 10% der Gesamtstellplatzanzahl, zu den insgesamt für das Bauprojekt erforderlichen Stellplätzen, zusätzlich errichtet werden.
- k) Von den Bestimmungen des Abs. 4 lit. g bis lit. j ausgenommen sind:
 - 1. Ein- und Zweifamilienwohnhaus-Anlagen i.S. von Reihenhäuser;
 - 2. Wohnheime;
 - 3. Internate;
 - 4. Schulen udgl.;
 - 5. Bauvorhaben innerhalb des Stadtkerngebietes im Sinne des § 31 K-ROG.

§ 8

Geländeveränderungen

Entgegen § 50 Abs. 1 lit. d Z 5 K-BO 1996 sind Anschüttungen oder Abgrabungen des Niveaus von im Bauland gelegenen Grundstücken verlaufend von den angrenzenden Nachbargrundstücken bis auf die Höhe des an das Baugrundstück angrenzenden Straßenrandes zulässig, wenn über diese Niveauveränderung Geländeprofil darstellungen erstellt werden, welche das Urgelände und das projektierte Gelände und deren Höhenlage, bezogen auf die absolute Höhe und auf einen angegebenen Fixpunkt, wiedergeben. Die Geländeprofil darstellungen müssen das Ausmaß der Niveauveränderung umfassend und nachvollziehbar darstellen.

Diese Geländeprofil darstellungen sind der Baubehörde auf Verlangen vorzulegen.

Unbeschadet dieser Bestimmungen sind in einem nachfolgenden Bauverfahren die Regelungen des § 8 Abs. 2 K-BV betreffend die Vergrößerung der Tiefe von Abstandsflächen zu berücksichtigen.

§ 9

Grünflächen

- (1) Grünflächen sollen möglichst zusammenhängend in geschlossener Form angelegt und gärtnerisch gestaltet werden. KFZ-Stellplätze und Grünstreifen unter 2,0 m Breite und einer Fläche von weniger als 4,0 m² sind in die Flächenberechnung nicht einzubeziehen. Kinderspielflächen können bei der Berechnung der Grünflächen angerechnet werden.

Je 8 angefangener oberirdischer PKW-Stellplätze ist ein neu gepflanzter Baum vorzusehen. Der Stammumfang (Pflanzumfang) muss eine Mindestgröße von 18 - 20 cm, in 1,0 m Höhe gemessen, aufweisen, wobei es sich um Hochstämme handeln muss.

- (2) Das Mindestausmaß von Grünflächen wird entsprechend der Flächenwidmungskategorie wie folgt festgelegt:

Bauland-Wohngebiet:	30 % der Fläche des Baugrundstückes
Bauland-Kurgebiet:	30 % der Fläche des Baugrundstückes
Bauland-Dorfgebiet:	30 % der Fläche des Baugrundstückes
Bauland-Geschäftsgebiet:	25 % der Fläche des Baugrundstückes
Bauland-Sondergebiet:	25 % der Fläche des Baugrundstückes
Bauland-gemischtes Baugebiet:	25 % der Fläche des Baugrundstückes
Bauland-Gewerbegebiet:	20 % der Fläche des Baugrundstückes
Bauland-Industriegebiet:	15 % der Fläche des Baugrundstückes

Mindestens die Hälfte der erforderlichen Grünflächen muss aus begrünten Freiflächen - gewachsener Boden bestehen.

- (3) Dieses Mindestausmaß an Grünflächen ist mit den folgenden Faktoren nachzuweisen:

Multiplikationsfaktor Art der Fläche in m²

1,0	begrünte Freifläche - gewachsener Boden
0,7	begrünte Dächer – intensive Begrünung mehr als 30 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Intensivbegrünung);

0,3	begrünte Dächer – extensive Begrünung mehr als 10 cm Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus (ÖNORM L 1131 Extensivbegrünung);
1,0	begrünte Retentionsmaßnahmen
1,0	naturnahe Teichwasserflächen
0,6	begrünte Fassadenbereiche - tatsächliche Grünfassade von Baufertigstellung an wirksam;
0,3	trog- oder bodengebundene Fassadenbegrünung Wachstums- bzw. zeitabhängig, später wirksam.

- (4) Pro neu gepflanztem Baum (Stammumfang / Pflanzumfang mindestens 18 - 20 cm, in 1,0 m Höhe gemessen) können dem Grünflächenanteil zusätzlich 10 m² angerechnet werden.
- (5) Pro Bestandsbaum mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, in 1,0 m Höhe gemessen, können dem Grünflächenanteil zusätzlich 20 m² angerechnet werden.
- (6) Als Mindestausmaß für erforderliche Grünflächen bei Zubauten und Neubauten im Zusammenhang mit einem vorhandenen Baubestand ist mindestens 25% der zugebauten Fläche (BGF), maximal das geforderte Mindestausmaß, vorzusehen. Das vorhandene Ausmaß an Grünflächen muss in jedem Fall erhalten bleiben.

Das Mindestausmaß an erforderlichen Grünflächen bzw. das vorhandene Ausmaß an Grünflächen kann verringert werden, wenn das Vorhaben, obwohl es der Größe und Form des Grundstückes angepasst ist, ohne diese Verringerung im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauung nicht errichtet werden könnte. Diese Verringerung ist überdies nur dann zulässig, wenn Interessen des Ortsbildschutzes dem nicht entgegenstehen und die die Ortsbildpflegekommission diese Verringerung positiv beurteilt.

- (7) Ausgenommen von den Vorgaben des Abs. 1 bis Abs. 6 sind Bauvorhaben im engeren Schutzbereich gemäß § 2 der Ortsbildschutzverordnung des Gemeinderates der Stadt Villach vom 17. März 1989.

§ 10

Verweise

- (1) Soweit in dieser Verordnung auf andere Verordnungen des Gemeinderates der Stadt Villach verwiesen wird, sind diese in ihrer jeweils geltenden Fassung anzuwenden.
- (2) Verweise in dieser Verordnung auf Bundes- oder Landesgesetze sind als Verweise auf die nachstehend angeführte Fassung zu verstehen:
 - a) Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021
 - b) Villacher Stadtrecht 1998, LGBl. Nr. 69/1998, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 104/22
 - c) Vermessungsgesetz – VermG, BGBl. Nr. 306/1968, zuletzt in der Fassung des Bundesgesetzes I Nr. 116/2022
 - d) Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr.77/2022
 - e) Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 – K-WBFG 2017, LGBl. Nr. 68/2017, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr.115/2022
 - f) Bundesstraßengesetz 1971, BGBl. Nr. 286/1971, zuletzt in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 123/2022
 - g) Kärntner Straßengesetz 2017 – K-StrG 2017, LGBl. Nr. 8/2017, zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl.Nr. 36/2022
 - h) Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996, LGBl. Nr. 62/1996 zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 77/2022
 - i) Kärntner Parkraum- und Straßenaufsichtsgesetz – K-PSStG, LGBl. Nr. 55/1996 zuletzt in der Fassung des Landesgesetzes LGBl. Nr. 29/2020

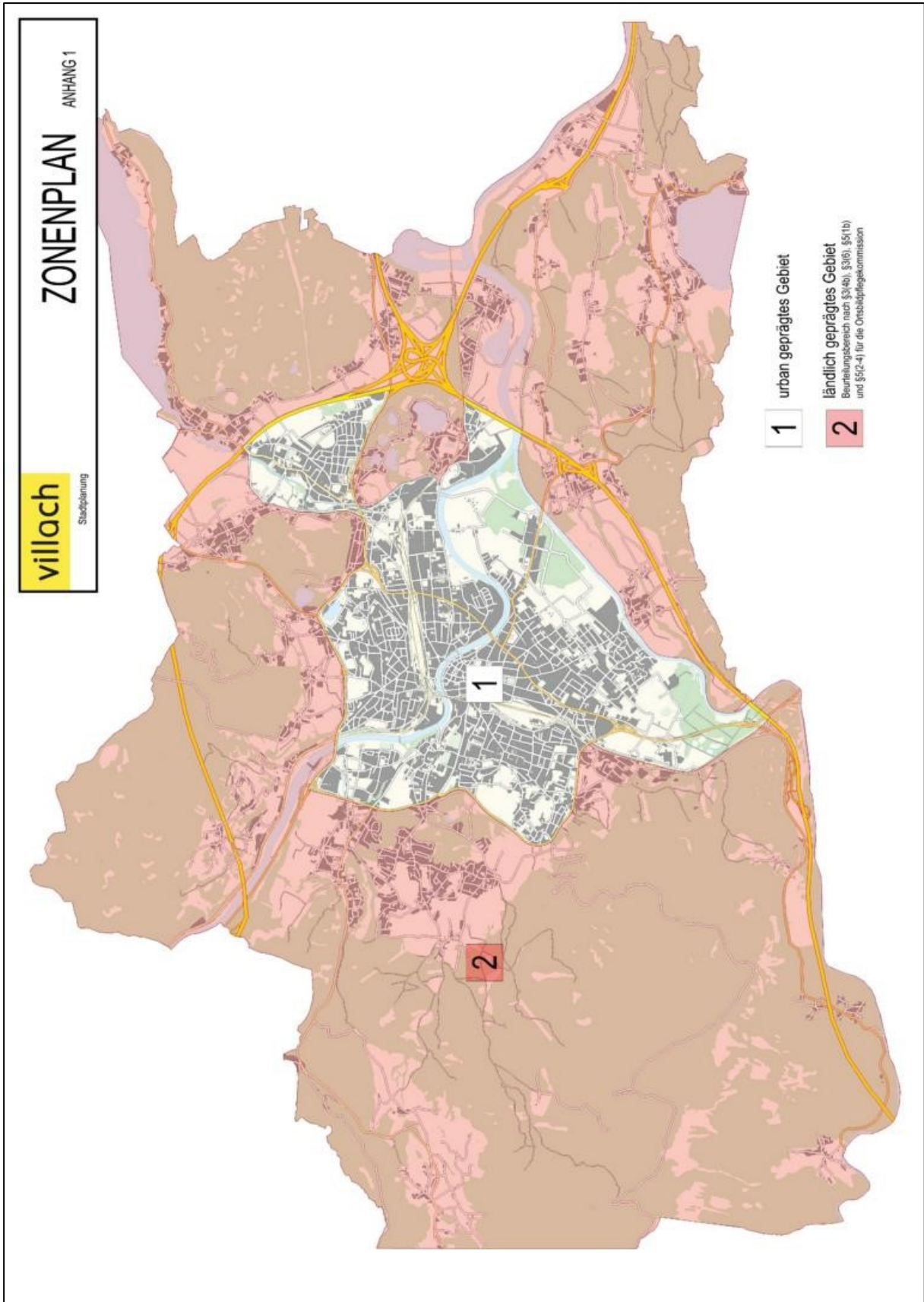
**§ 11
Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit 1. Juni 2014 in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates vom 23. Mai 2007, Zahl: 20/90/07, mit der ein textlicher Bebauungsplan für das Gebiet der Stadt Villach erlassen wurde, außer Kraft.

Übergangsrecht

Mit Inkrafttreten der Verordnung des Gemeinderates vom 28. Juni 2023 wurde folgende Übergangsbestimmung getroffen:

Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung anhängige Verwaltungsverfahren sind nach den bisher geltenden Bestimmungen fortzuführen.



Anhang 2

In Entsprechung des § 32 Abs. 2 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 – K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021, werden für Grundstücke, mit Ausnahme jener, deren zulässige wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche in grafischen Teilbebauungsplänen verordnet sind, die zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsflächen wie folgt festgelegt:

EKZ 1

1. Grundstück 764/2, KG Villach mit 2.500 m² (EKZ 1 - Großhandel) - (Hausmann)
2. Grundstücke 175/25, 175/28, KG Völkendorf mit 3.500 m² (EKZ 1 - Großhandel) - (Wedl & Dick)
3. Grundstücke 1610/2 teilweise, 1610/6 teilweise, 1612/1 teilweise, KG St. Martin mit 6.000 m² (VEZ - Merkur)
4. Grundstück 733/4, KG Villach mit 5.000 m² (Raiffeisen)

EKZ 2

1. Grundstücke 320/124, 320/17, KG Perau mit 4.500 m² (Obi)
2. Grundstücke 870/2, 870/5, 870/6, KG Villach mit 11.000 m² (ehemals Büttinghaus)
3. Grundstück 155/3, KG Perau mit 1.400 m² (Holz Graf)
4. Grundstück 226/4, KG Völkendorf mit 3.200 m² (Toys „R“ us)
5. Grundstücke 432, 473/2, 473/3, KG Gratschach mit 3.200 m² (Schlick)
6. Grundstück 159, KG Perau mit 1.000 m² (ehemals RENO)
7. Grundstücke .306, 246/2, 246/10 teilweise, 246/11, KG Völkendorf mit 3.000 m² (ehemals F.R.C.)
8. Grundstücke 1610/5, KG St. Martin mit 800 m² (ehemals Elektro Schneider)

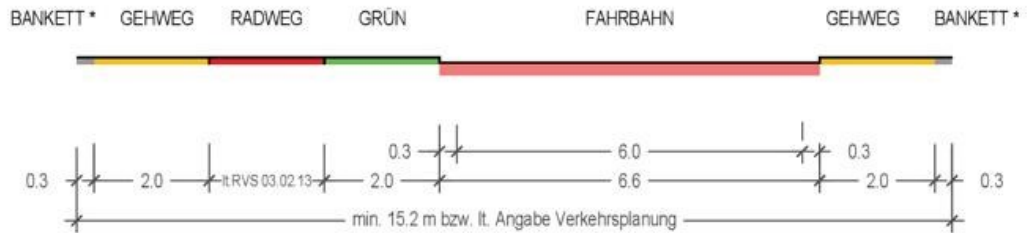
ANHANG 3

BEISPIELE FÜR STRASSENPROFILE

im Sinne der RVS 03.01.12, in der geltenden Fassung

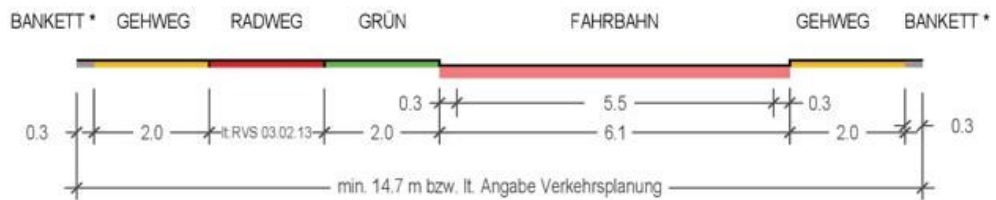
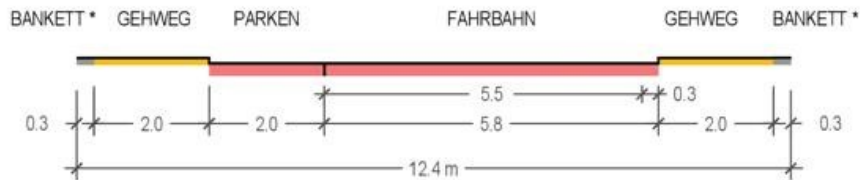
zu § 7 - Verkehrsflächen

a) Hauptstraße



* nach Erfordernis

b) Sammelstraße



* nach Erfordernis

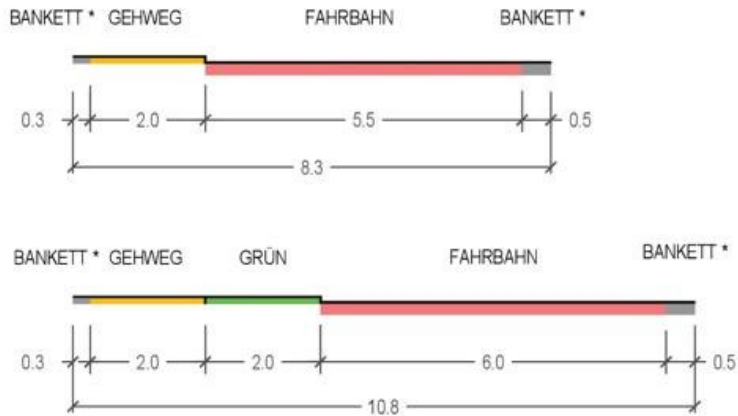
Stand: 2023 - 2TVV

ANHANG 3

BEISPIELE FÜR STRASSENPROFILE

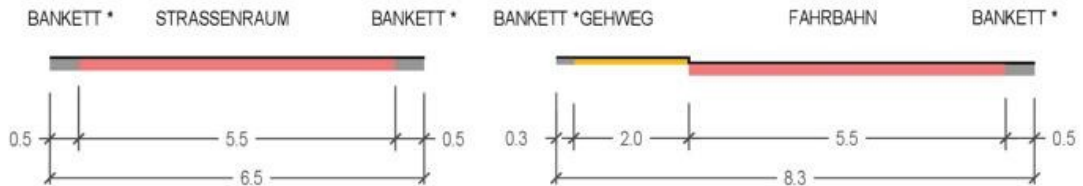
im Sinne der RVS 03.01.12, in der geltenden Fassung

c) Anliegerstraße



* nach Erfordernis

d) Stichstraße

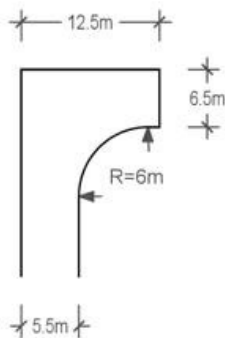


* nach Erfordernis

Mindestgröße der Wendeplätze

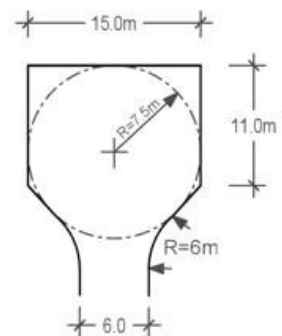
asymmetrischer Wendehammer für PKW

für 3-5 aufzuschließende Baugrundstücke



symmetrischer Wendehammer für 10.0m LKW mit Wendekreis für PKW

ab 6 aufzuschließende Baugrundstücke



Stand: 2023 - 2TVV

Anhang 4

**Berechnungsschlüssel für erforderliche Stellplätze
(in Verbindung mit der K-BO 1996, den K-BV, dem K-PStG sowie
der Ausgleichsabgabenverordnung des Gemeinderates der Stadt Villach)**

Wohnbauten

Ein- und Zweifamilienhaus	1 pro angefangene 80 m ² Wohnnutzfläche je Wohnung; aufgerundet auf die nächste ganze Zahl Besucherparkplätze 10 % der Gesamtstellplatz- vorschreibung aufgerundet auf die nächste ganze Zahl
Mehrfamilienhaus	1 pro angefangene 65 m ² Wohnnutzfläche je Wohnung; aufgerundet auf die nächste ganze Zahl Besucherparkplätze 10 % der Gesamtstellplatz- vorschreibung aufgerundet auf die nächste ganze Zahl
Heime (Studenten/Angestellte)	Berechnung gemäß RVS 03.07.11 in der geltenden Fassung
Altenheime	Berechnung gemäß RVS 03.07.11 in der geltenden Fassung
Industrie- und Gewerbebetriebe	
Personal	0,8 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 12 m ² Nfl.)
Besucher	0,1 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 12 m ² Nfl.)
Lagerhallen	1 pro 500 m ² Hallenfläche

Dienstleistungsbetriebe

Personal 0,8 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 30m² BGFI.)
Besucher 0,2 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 30m² BGFI.)

Ordinationen

Personal 0,8 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 20 m² Nfl.)
Besucher 1,0 pro Arbeitsplatz (1 AP entspricht 20 m² Nfl.)

Verkaufsgeschäfte

Personal 1 pro 0,8 Arbeitsplatz (1 AP entspricht 32 m²
Verkaufsfläche)
Kunden 1 pro 40 m² Verkaufsfläche

Gastbetriebe

Gastgewerbebetriebe

(Restaurant, Cafe, Bar, udgl.) 1 pro 6 m² Nfl. oder 3 Verabreichungsplätze

Beherbergungsbetriebe

(Hotel, Gasthof, Pension, udgl.) 1 pro Gästezimmer
zusätzlich für Personal 1 pro 5 Gästezimmer

Motel, Jugendherbergen 1 pro 5 Betten

Veranstaltungsstätten

Theater, Konzertsaal, Kino 1 pro 4 Sitzplätze
Versammlungssaal 1 pro 5 m² Nfl. mind. jedoch 1 pro 4 Besucher

Diskotheken 1 pro 2 m² Tanzfläche,
mind. jedoch 1 pro 2 Sitzplätze

A 4

Öffentliche Bauten

Kindergärten/Horte	4 pro Gruppenraum bzw. 0,8 pro Arbeitnehmer, Besucherparkplätze 1 pro Gruppenraum
Schule (primar/sekundar) -	0,8 Arbeitnehmer, Besucherparkplätze 0,2 pro Klasse
höhere Schulen	wie Grundschule, zusätzlich 0,5 pro Klasse
Universität/Hochschule	0,5 pro Arbeitnehmer und 1 pro 5 Hörer

Krankenanstalten

Akutkrankenanstalten	1 pro 2 Betten
Langzeitkrankenanstalten	1 pro 4 Betten
Pflegeheime, Kuranstalten	1 pro 4 Betten

Sportanlagen

Kunsteisbahnen	1 pro 4 Zuschauerplätze
Schwimmbad, Therme	1 pro 4 Schwimmbadbesucher
Tennisanlage	2 pro Tennisplatz
Schießanlage	1 pro 2 Scheiben
Fitnesscenter, Turnhalle,	
Indooranlagen	1 pro 5 m ² Nfl.
Minigolfanlagen	6 pro Anlage
Kegelbahnen	4 pro Bahn
Bootshäuser	1 pro Liegeplatz
Stadion	1 pro 4 Zuschauerplätze
Reitsportanlagen	1 pro 2 Pferdeboxen und zusätzlich pro 2 Zuschauerplätze

Sonderbauten

z.B. Kaserne,	0,8 pro Arbeitnehmer und 0,5 pro Rekruten
Ausstellungsgebäude	
Messegebäude, Märkte	gesonderte Berechnungen
Kirchen (Bethäuser, Tempel, etc.)	1 pro 10 m ² Nfl. oder 10 Sitzplätze
Friedhof	1 pro 750 m ²

Einkaufszentrum

Berechnung gemäß RVS 02.01.13
in der geltenden Fassung


Unter **Wohnnutzfläche** versteht man die anrechenbare Netto-Grundfläche von Räumlichkeiten in Wohnungen. Keller und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohnzwecke geeignet sind, sowie Stiegenhäuser, Loggien, offene Balkone oder Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Keller- und Dachbodenräume sind somit nicht grundsätzlich von der Einrechnung zur Nutzfläche ausgenommen, sondern je nach ihrer Ausstattung zu bewerten.

Bei der Ermittlung der **Nutzfläche** entsprechend den verschiedenen Angaben sind Abstellräume, Lager, Stiegen, sanitäre Anlagen, Sozialräume für das Personal und ähnliche Räume außer Betracht zu lassen.

Zur **Verkaufsfläche** gehören die Flächen aller Räume, die für Kunden allgemein zugänglich sind, ausgenommen Stiegenhäuser, Gänge, Hausflure und Räume für Sanitäreanlagen sowie die Verkaufsflächen im Freien. Bei der Ermittlung wirtschaftlich zusammenhängender Verkaufsflächen sind die Verkaufsflächen mehrerer Betriebe des Handels zusammenzuzählen, wenn diese eine bauliche oder betriebsorganisatorische Einheit bilden.

6.5 Dienstbarkeitsvertrag

Städt. Villach GG 4	
Feste Gebühr in der Höhe von	EUR 7,80
Verwaltungsgebühr	EUR
Insgesamt	EUR 7,80
21. JUNI 2012	



RISCHNIG SKRUBE HUNDEGGER
Rechtsanwälte

GRÜNDERWERBSSTEUER
selbstberechnet am 26.06.2012
zu Erf. Nr.: 10-2M.09/12012
Dr. Herwig Rischnig - Dr. Harald Skrube
Dr. Bernhard Hundegger
Rechtsanwälte, 9500 Villach

Schenkungsvertrag

abgeschlossen zwischen Herrn **Josef Melcher**, geb. 17.06.1946, wohnhaft in 9500 Villach, Untere Fellacher Straße 25, als Geschenkgeber und seinem ehelichen Sohn, Herrn **Dipl.Ing. (FH) Klaus Melcher**, geb. 09.12.1968, Informatiker, wohnhaft in 9500 Villach, Völkendorfer Straße 90/9, als Geschenknehmer wie folgt:

1.

Herr Josef Melcher ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 1557 der KG 75441 St. Martin, bestehend aus dem Grundstück 1625/3 Baufl. (Gebäude) Gärten im katastermäßigen Ausmaß von 840 m² mit der darauf errichteten Baulichkeit 9500 Villach, Eisenhammerweg 49.

Herr Josef Melcher ist weiters grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 88 der KG 75441 St. Martin, zu welchem Liegenschaftsbesitzunter anderem das Grundstück 1625/4 Gärten im katastermäßigen Ausmaß von 840 m² gehört. Der Liegenschaft EZ 88 der KG 75441 St. Martin ist auch das Grundstück 1625/5 Sonst (Straßen) zugeschrieben.

Herr Josef Melcher hat die ihm gehörige Liegenschaft EZ 1557 der KG 75441 St. Martin, bestehend aus dem Grundstück 1625/3 Baufl. (Gebäude) Gärten mit der darauf errichteten Baulichkeit 9500 Villach, Eisenhammerweg 49, sowie das Grundstück 1625/4 Gärten, vorgetragen in EZ 88 der KG 75441 St. Martin, seinem Sohn, Herrn Dipl.Ing. (FH) Klaus Melcher, schenkungsweise ins Eigentum übertragen und hat dieser die Schenkung angenommen, was hiermit beurkundet wird.

Die schenkungsweise Übergabe erfolgte durch gemeinsames Begehen der Grundstücke, Besichtigung der Baulichkeit und Übergabe der zur Liegenschaft gehörigen Urkunden, wie Grundbuchsauszüge, Lagepläne, Baupläne und dgl.

RISCHNIG SKRUBE HUNDEGGER
Rechtsanwälte

2.

Die Übergabe bzw. Übernahme der Liegenschaft EZ 1557 der KG 75441 St. Martin sowie des Grundstückes 1625/4 Gärten, vorgetragen in EZ 88 der KG 75441 St. Martin, in den tatsächlichen und rechtlichen Besitz und Genuss des Geschenknehmers erfolgte am 01.05.2012

Mit diesem Tag sind Last, Gefahr, Vorteil und Nutzen auf den Geschenknehmer übergegangen.

3.

Der Geschenknehmer kennt Lage, Beschaffenheit sowie den Zustand der Baulichkeit und die Grenzen der Grundstücke, weshalb er dem Geschenkgeber gegenüber auf die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen jedweder Art verzichtet.

4.

Auf einen Widerruf dieser Schenkung, aus welchem Rechtsgrund immer, wird seitens des Geschenkgebers ausdrücklich verzichtet und wird dieser Verzicht vom Geschenknehmer angenommen.

Festgehalten wird, dass sich der Geschenknehmer für sich und seine Rechtsnachfolger den zur Schenkung gelangten Wert der Baulichkeit und der Grundstücke auf sein Erb- und Pflichtteilsrecht gegenüber dem Geschenkgeber anrechnen zu lassen hat. Darüber hinaus erklärt der Geschenknehmer, mit dem gegenständlichen Wert der Schenkung erb- und pflichtteilsentfertigt zu sein.

5.

Zum Zwecke der Steuerbemessung wird festgehalten, dass das Grundstück 1625/3 und die Baulichkeit 9500 Villach, Eisenhammerweg 49, der Liegenschaft EZ 1557 der KG 75441 St. Martin sowie auch das in EZ 88 der KG 75441 St. Martin vorgetragene Grundstück 1625/4 Gärten gemeinschaftlich als Einfamilienhaus beim Finanzamt Spittal/Villach zu EW-AZ: 61/029-2-1873/4 mit einem steuerlichen Einheitswert von € 30.200,-- zum Stichtag 01.01.2011 veranlagt ist.

Seite 2

BG 752 TZ 25523/2012

RISCHNIG SKRUBE HUNDEGGER
Rechtsanwälte

Der der Grunderwerbsteuer zugrunde liegende dreifache Einheitswert beträgt daher € 90.600,--.

Der Geschenknnehmer nimmt zur Kenntnis, dass die anfallende 2%ige Grunderwerbsteuer € 1.812,-- und die 1,1%ige Grundbucheintragungsgebühr € 997,-- beträgt. Der Geschenknnehmer ist verpflichtet, den Gesamtbetrag von 2.809,-- binnen 8 Tagen nach Unterfertigung dieses Vertrages auf das Konto des Urkundenverfassers Dr. Herwig Rischnig, Rechtsanwalt, 9500 Villach, Peraustraße 33, KontoNr. 00422614404, bei der UniCredit Bank Austria AG, BLZ 12000, zur Einzahlung zu bringen, um im Rahmen der Selbstberechnung die Selbstberechnungserklärung zur grundbücherlichen Durchführung zu erwirken.

6.

Herr Josef Melcher, geb. 17.06.1946, erteilt sohin seine ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages, auch über einseitiges Ansuchen des Geschenknnehmers,

a) im Grundbuche bei der Liegenschaft EZ 1557 der KG 75441 St. Martin das Eigentumsrecht für Dipl.Ing. (FH) Klaus Melcher, geb. 09.12.1968, einverleibt

und

b) bei der Liegenschaft EZ 88 der KG 75441 St. Martin das Grundstück 1625/4 Gärten hier abgeschrieben und unter gleichzeitiger Eigentumsübertragung der Liegenschaft EZ 1557 KG 75441 St. Martin, Eigentümer: Dipl.Ing. (FH) Klaus Melcher, geb. 09.12.1968, zugeschrieben werden kann;
bzw. für das Grundstück 1625/4 Gärten eine neue Einlagezahl in der KG 75441 St. Martin eröffnet und in dieser Einlagezahl das Eigentumsrecht für Dipl.Ing. (FH) Klaus Melcher, geb. 09.12.1968, einverleibt werden kann.

Seite 3

BG 752 TZ 25523/2012

RISCHNIG SKRUBE HUNDEGGER
Rechtsanwälte

7.

Die Grundstücke 1625/3 und 1625/4, je KG 75441 St. Martin, werden wegemäßig vom öffentlichen Gut Eisenhammerweg über das Grundstück 1625/5 Sonst (Straßen), vorgetragen in EZ 88 der KG 75441 St. Martin, aufgeschlossen. Herr Josef Melcher räumt hiermit als Eigentümer des Grundstückes 1625/4 Gärten, vorgetragen in EZ 88 der KG 75441 St. Martin, für sich und seine Rechtsnachfolger seinem Sohn, Herr Dipl.Ing. (FH) Klaus Melcher, als Eigentümer der Grundstücke 1625/3 und 1625/4 und dessen Rechtsnachfolgern das unentgeltliche immerwährende Recht ein, über das Grundstück 1625/5 zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren und nimmt diese Berechtigung Herr Dipl.Ing. (FH) Klaus Melcher hiermit für sich und Rechtsnachfolger an.

Herr Josef Melcher, geb. 17.06.1946, erteilt hiermit seine ausdrückliche Einwilligung, dass im Grundbuche bei der Liegenschaft EZ 88 der KG 75441 St. Martin die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über Grundstück 1625/5 für die Grundstücke 1625/3 und 1625/4 der KG 75441 St. Martin, vorgetragen in EZ 1557 der KG 75441 St. Martin, einverleibt und bei der Liegenschaft EZ 1557 der KG 75441 St. Martin als herrschendes Gut ersichtlich gemacht werden kann.

8.

Der Geschenknehmer nimmt zur Kenntnis, dass bei der EZ 1557 der KG 75441 St. Martin zugunsten der Ehegatten Rieks ein Fruchtgenussrecht eingeräumt ist.

9.

Alleiniger Auftraggeber zur Errichtung dieses Vertrages ist der Geschenknehmer.

Sämtliche mit der Errichtung, Einholung der Genehmigung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren trägt der Geschenknehmer.

Seite 4

BG 752 TZ 25523/2012

RISCHNIG SKRUBE HUNDEGGER
Rechtsanwälte

10.

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

11.

Die Originalausfertigung dieses Vertrages erhält nach grundbücherlicher Durchführung der Geschenknehmer; der Geschenkgeber erhält eine einfache Abschrift.

Villach, am 11.5.2012

Klaus Melcher geb. 09.12.1968

Josef Illhuber geb. 17.06.46

An das Bezirksgericht Villach
Stadt Villach, Zl.: ...4151-533/12...

Gemäß § 18 des Kärntner Grundverkehrsgesetzes 2002, LGBl. Nr.: 9/2004 i.d.g.F., wird bestätigt, dass das vorliegende Rechtsgeschäft keiner Genehmigung bedarf.

Villach, am 21. JUNI 2012 Für den Bürgermeister:
Aurelia Köfler

Diese Bestätigung unterliegt keinem, die Rechtskraft hemmenden, weiteren Rechtsweg.

Villach, am 21. JUNI 2012

Für den Bürgermeister:
Aurelia Köfler

Seite 5

BG 752 TZ 25523/2012

BRZ 344/2012:


Die Echtheit der Unterschriften -----
1) des Herrn Josef **Melcher**, geboren am 17. (siebzehnten) Juni 1946
(eintausendneuhundertsechsvierzig), Untere Fellacher Straße 25,
9500 Villach, und -----
2) des Herrn Diplomingenieur (FH) Klaus **Melcher**, geboren am 09.
(neunten) Dezember 1968 (eintausendneuhundertachtundsechzig), In-
formatiker, Völkendorfer Straße 90/9, 9500 Villach, -----
wird beglaubigt. -----
Paternion, am 11. (elften) Mai 2012 (zweitausendzwoölf). -----
Finanzgebühr € 14,30 entrichtet.




Öffentlicher Notar

BG 752 TZ 25523/2012

6.6 Übergabsvertrag

<p>NO-Code: N 401101 Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern u. Glücksspiel Erf.-Nr.: A0-299153/2021 Datum: 20.12.2021 (Anzeige / Selbstbemessung)</p>	<h3>AUSFERTIGUNG</h3>
<p>Geschäftszahl: 1440</p>	<p>im ÖZTR der Österreichischen Notariatskammer registriert unter <u>N401101-0/153/2021</u></p>
<p>Aktenzahl 2495/MT/PM</p>	
	
<p>ÖFFENTLICHER NOTAR MARKUS TRAAR</p>	
<p>NOTARIATSAKT vom 12. November 2021</p>	
<p>aufgenommen von mir, Magister Markus Traar, öffentlichem Notar mit dem Amtssitz in Hermagor und der Kanzlei in 9620 Hermagor, 10.-Oktober-Straße 4, sind heute im Haus Untere Fellacher Straße 25, A-9500 Villach, wohin ich mich über Ersuchen der Vertragsparteien begeben haben, erschienen:</p>	
<ol style="list-style-type: none">1. Herr Josef Melcher, geboren am 17.06.1946 (siebzehnter Juni neunzehnhundertsechundvierzig), Sozialversicherungsnummer 5031-170646, Untere Fellacher Straße 25, A-9500 Villach – als Übergeber und Geschenkgeber einerseits und dessen Kinder _____2. Frau Martina Fellner, geboren am 28.11.1967 (achtundzwanzigster November neunzehnhundertsiebenundsechzig), Hohlweggasse 32/3/5, A-1030 Wien und _____3. Herr Thomas Melcher, geboren am 01.01.1976 (erster Jänner neunzehnhundertsechundsiebzig), Sozialversicherungsnummer 4499-010176, Höflingerstraße 17, A-9584 Finkenstein am Faaker See – _____ als Übernehmer sowie der weitere Sohn des Übergebers – _____4. Herr Klaus Melcher, geboren am 09.12.1968 (neunter Dezember neunzehnhundertachtundsechzig), Sozialversicherungsnummer 4804-091268, Eisenhammerweg 49, A-9500 Villach, als Geschenknehmer unter Beitritt von: _____5. Frau Elfriede Melcher, geboren am 23.01.1947 (dreiundzwanzigster Jänner neunzehnhundertsiebenundvierzig), Untere Fellacher Straße 25, A-9500 Villach, _____ und haben errichtet und zu Akt gegeben den nachstehenden _____	
<p>- Seite eins -</p>	
<p>ÖFFENTLICHER NOTAR MAG. MARKUS TRAAR · 9620 Hermagor · 10.-Oktober-Strasse 4 · T 04282 / 2182 · F 04282 / 2182-4 · E office@notartraar.at · www.notartraar.at</p>	
<p>BG 752 TZ 4787/2022</p>	



_____SCHENKUNGS- UND ÜBERGABSVERTRAG _____
_____SAMT PFLICHTTEILSVERZICHTSVERTRAG _____
_____RECHTSVERHÄLTNISSE, ÜBERGABE _____

Erstens: _____
Herr Josef Melcher ist Alleineigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 91 Katastralgemeinde 75441 St. Martin mit dem Gebäude Untere Fellacher Straße 25 samt den damit verbundenen 5/90 (fünf Neunzigstel) Anteilsrechten am Gemeinschaftsbesitz Einlagezahl 120 Katastralgemeinde Sankt Martin (A2-laufende Nummer 8a), bei welcher unter C-laufender Nummer 1a eine Dienstbarkeit zugunsten der Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft sowie unter C-laufenden Nummern 4a, 5a und 6a Höchstbetragspfandrechte für die Raiffeisen Bank Villach registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung haften. Der Übergeber und die Übernehmer halten übereinstimmend fest, dass die Forderungen, die diesen Pfandrechten zugrunde liegen, im alleinigen Rückzahlungsversprechen des Herrn Thomas Melcher sind. Dieser ist alleiniger Kreditnehmer. Der Übergeber hatte lediglich die Realhaftung übernommen. Die Übernehmerin Frau Martina Fellner ist in Kenntnis davon, dass sie mit dieser Übergabe auch die Realhaftung für diese Verbindlichkeiten übernimmt. Alleiniger Personalschuldner bleibt Herr Thomas Melcher.

Weiters ist Herr Josef Melcher Alleineigentümer der Liegenschaft Einlagezahl 88 Katastralgemeinde 75441 St. Martin, bei welcher unter C-laufender Nummer 16a die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über das Grundstück 1625/5 für die Grundstücke 1625/3 und 1625/4 je Katastralgemeinde Sankt Martin haftet.

Diese Liegenschaften stellen einen Erbhof im Sinne des Kärntner Erbhöfegesetzes dar. Unbeschadet dieser Tatsache ist der Übergeber mit seinen Kindern übereingekommen, den Großteil des Liegenschaftsvermögens mit der Hofstelle zu ideellen Teilen an seine Tochter Frau Martina Fellner und an seinen Sohn Herrn Thomas Melcher zu übertragen. Die Vertragsteile sind in Kenntnis davon, dass damit die Bestimmungen des Kärntner Erbhöferechtes nicht mehr zur Anwendung zu bringen sind. Über die damit verbundenen pflichtteilsrechtlichen Konsequenzen wurden sie vom Urkundenverfasser ausdrücklich belehrt.

_____Schenkung_____

Herr Josef Melcher schenkt und übergibt hiermit an seinen Sohn Klaus Melcher aus dem Rechtsgrund der erbrechtlich vorweggenommenen familienhaften Vermögensübertragung und dieser nimmt an und übernimmt vom Ersterem die Grundstücke 87 und 102 je Katastralgemeinde 75214 Töplitsch aus der Liegenschaft Einlagezahl 88 Katastralgemeinde 75441 St. Martin nach den weiteren Bestimmungen dieses Vertrages in ihren Besitz und in ihr Eigentum, samt allen mit dem Besitz desselben verbunden Rechten, Pflichten, Zubehör und Zugehör, nach Maßgabe des bisherigen Besitzstandes und Besitzrechtes.

_____Übergabe_____

Herr Josef Melcher übergibt hiermit je zur ideellen Hälfte an seine Kinder Frau Martina Fellner und Herrn Thomas Melcher aus dem Rechtsgrund der erbrechtlich vorweggenommenen familienhaften Vermögensübertragung und diese übernehmen vom Ersterem die Restliegenschaft Einlagezahl 88 Katastralgemeinde 75441 St. Martin sowie die Liegenschaft Einlagezahl 91 Katastralgemeinde 75441 St. Martin nach den weiteren Bestimmungen dieses Vertrages in ihren Besitz und in ihr Eigentum, samt

- Seite zwei -

BG 752 TZ 4787/2022

ÖFFENTLICHER NOTAR MAG. MARKUS TRAAAR · 9620 Hermagor · 10.-Oktober-Strasse 4 · T 04282 / 2182 · F 04282 / 2182-4 · E office@nolartraar.at · www.nolartraar.at



allen mit dem Besitz desselben verbunden Rechten, Pflichten, Zubehör und Zugehör, nach Maßgabe des bisherigen Besitzstandes und Besitzrechtes. _____

Zweitens: _____ **EINHEITSWERT** _____

laut Auskunft der Bewertungsstelle des Finanzamtes Spittal Villach errechnen sich zum Stichtag 22. (zweiundzwanzigster) Oktober 2021 (zweitausendeinundzwanzig) nachstehende Einheitswerte: _____ für das Schenkungsobjekt: _____

zu Aktenzeichen 61 029-1-0068/4 gemäß dem forstwirtschaftlicher Hektarsatz ein anteiliger Einheitswert von € 126,07 (Euro einhundertsechszwanzig und sieben Cent); _____

für das Übergabsobjekt: _____

zu Aktenzeichen 61 029-1-0068/4 als forstwirtschaftliche Betrieb ein Einheitswert von € 2.200,- (Euro zweitausendzweihundert) sowie ein erhöhter (anteiliger) Wohnungswert von € 4.360,37 (Euro viertausenddreihundertsechzig und siebenunddreißig Cent); _____

Zu Aktenzeichen 61 029-2-1545/8 wird beim Finanzamt ein Einheitswert für die Lageadresse „Pachtfläche Schömer GmbH“ als unbebautes Grundstück ein erhöhter (anteiliger) Einheitswert von € 77.105,88 (Euro siebenundsiebzigtausendeinhundertfünf und achtundachtzig Cent) geführt. Der Übergeber hält fest, dass das betroffene Grundstück bereits im Jahr 2019 (zweitausendneunzehn) verkauft wurde. _____

Drittens: _____ **GEGENLEISTUNG** _____

Als Gegenleistung für die hiermit beurkundete Vermögensübertragung behält sich der Übergeber folgende Rechte vor beziehungsweise bedingt sich folgende Leistungen aus: _____

die Übernehmer räumen dem Übergeber und seiner Ehegattin Frau Elfriede Melcher als Dienstbarkeit jeweils das lebenslange, höchstpersönliche und unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht im Wohngebäude Untere Fellacher Straße 25 ein, womit das angemessene Mitbenützungsrecht an sämtlichen landwirtschaftlichen Räumlichkeiten und sonstigen Nebengebäuden auf der Liegenschaft verbunden ist sowie auch das angemessene Mitbenützungsrecht an allen landwirtschaftlichen Maschinen und Geräten, das angemessene Mitbenützungsrecht am gesamten Hofraum und am gesamten Hausgarten sowie das Recht, sich am gesamten Übergabsgut frei zu bewegen. _____

Mit dem Wohnungsgebrauchsrecht ist weiters das Recht verbunden, jederzeit andere Personen wie insbesondere Besucher, Gäste sowie allfällige Pflegepersonen mitwohnen zu lassen, wobei vom Wohnungsgebrauchsberechtigten jedoch dafür Sorge zu tragen ist, dass diese Personen keine Rechte erwerben, die über den Tod des Wohnungsgebrauchsberechtigten hinaus Bestand haben. _____

Nach dem Ableben eines der Berechtigten steht dem Überlebenden diese Dienstbarkeit in uneingeschränktem Umfang zu. _____

Hinsichtlich der Betriebskosten wird vereinbart, dass die Verbrauchskosten für das Gebäude Untere Fellacher Straße 25 von den Wohnungsgebrauchsberechtigten solange zu tragen sind, solange diese ihr Wohnungsgebrauchsrecht grundbücherlich aufrecht halten. Die Kosten für die Gebäudeversicherung und die Grundsteuer haben die Liegenschaftseigentümer zu übernehmen. _____

Die Berechtigten erklären Rechtsannahme und es wird grundbücherliche Sicherstellung der Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes am Übergabsobjekt vereinbart. _____

- Seite drei -



Weitere Gegenleistungen werden vom Übergeber nicht ausbedungen. Soweit mit der hiermit beurkundeten Vermögensübertragung eine unentgeltliche Vermögenszuwendung verbunden ist, wird diese von den Übernehmern angenommen und verzichtet der Übergeber darauf, diese zu widerrufen. — Die Vertragsteile bestätigen, vom Urkundenverfasser über die versicherungsrechtlichen Konsequenzen dieses Rechtsgeschäftes belehrt worden zu sein. Die Übernehmer sind in Kenntnis der Bestimmungen nach dem Kärntner Mindestsicherungsgesetz, wonach die Geschenknehmer/Übernehmer bis zum Wert des geschenkten Vermögens pflegekostensersatzpflichtig werden kann, falls ein Geschenkgeber/Übergeber innerhalb von drei Jahren ab der Vermögensübertragung Leistungen aus der Kärntner Mindestsicherung in Anspruch nimmt. —

Viertens: _____ **AUFGRIFFSRECHT** _____

Die Vertragsteile halten fest, dass es in ihrem Interesse liegt, den Liegenschaftsbesitz, welcher Gegenstand der Übergabe ist, in der nachfolgenden Generation wiederum in eine Hand zu vereinigen. Auf Anordnung des Übergebers wird daher Folgendes vereinbart (quasifideikommissarische Substitution): Nach dem Ableben des Erstversterbenden Übernehmers steht dem überlebenden Übernehmer das Recht zu, aus dem Nachlass des Erstverstorbenen Übernehmers das vertragsgegenständliche Liegenschaftsvermögen unentgeltlich aufzugreifen – ohne dass eine Leistung an den Nachlass des Erstverstorbenen zu erbringen wäre. Zu übernehmen sind lediglich die grundbücherlich sichergestellten Belastungen. Die Übernehmer können daher über dieses Liegenschaftsvermögen nicht frei testieren. Das Liegenschaftsvermögen kann somit nicht frei vererbt werden sondern kann es vom überlebenden Übernehmer in sein Alleineigentum übernommen werden. Nur für den Fall, dass dieses Recht nicht ausgeübt wird, ist dieses Liegenschaftsvermögen frei vererblich. Die Übernehmer verpflichten sich dazu, über ihre Miteigentumsanteile ohne Zustimmung des anderen Miteigentümers nicht zu verfügen, auch nicht im Sinne von grundbücherlichen oder außerbücherlichen Belastungen. —
Dazu erklären die Übernehmer Rechtsannahme und es wird grundbücherliche Sicherstellung dieser Eigentumsbeschränkung vereinbart. —

Fünftens: _____ **PFLICHTTEILSVERZICHT** _____

Frau **Martina Fellner**, Herr **Klaus Melcher** und Herr **Thomas Melcher** verzichten hiermit mit Rechtswirksamkeit für sich und ihre Nachkommen gegenüber ihren Eltern Frau **Elfriede** und Herrn **Josef Melcher** auf ihre Pflichtteils- und Pflichtteilsergänzungsansprüche sowie auch auf Schenkungspflichtteilsansprüche und auf Ansprüche im Sinne der §§ 1220 ff ABGB (Paragrafen eintausendzweihundertzwanzig folgende Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch). —

Diese Verzichte beziehen sich vereinbarungsgemäß auf das gesamte vergangene, gegenwärtige und zukünftige Vermögen der Ehegatten Frau **Elfriede** und Herrn **Josef Melcher** und erklären diese Verzichtannahme. —

Weiters verzichtet Frau **Elfriede Melcher** gegenüber ihrem Ehegatten Herrn **Josef Melcher** hinsichtlich des übertragenen Vermögens auf ihre Pflichtteils- und Schenkungspflichtteilsansprüche und erklärt diese Verzichtannahme. —

Sämtliche Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass die Tatsache dieses Verzichtsvertrages im Österreichischen Zentralen Testamentsregister der Österreichischen Notariatskammer kostenpflichtig registriert werden muss. —

- Seite vier -

BG 752 TZ 4787/2022

ÖFFENTLICHER NOTAR MARKUS TRAAAR 9620 Hermagor · 10 · Oktober-Strasse 4 · T 04282 / 2182 F 04282 / 2182-4 · E office@notar-traar.at · www.notar-traar.at



Sechstens: ~~RECHTSWIRKSAMKEIT, ÜBERGABESTICHTAG~~

Die Übergabe und Übernahme der Vertragsobjekte unter Übertragung von Gefahr, Last, Zufall und Vorteil auf die Erwerber gilt mit allseitiger Vertragsunterfertigung vorbehaltlich der einzuholenden Negativbestätigung beziehungsweise Genehmigung nach dem Kärntner Grundverkehrsgesetz als vollzogen. Die Parteien erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger zu sein. Sie verzichten ausdrücklich auf die Erwirkung des Rangordnungsbeschlusses der beabsichtigten Veräußerung.

Siebentens: ~~GEWÄHRLEISTUNG~~

Die Erwerber erklären, das Vertragsobjekt in der Natur und auch dem Grundbuchstand nach genau zu kennen und es wird vom Übergeber beziehungsweise Geschenkgeber keine wie immer geartete Gewährleistung für einen bestimmten Zustand, ein bestimmtes Ausmaß oder eine bestimmte Beschaffenheit des Übergabsobjektes übernommen sowie jedwede Gewährleistung ausgeschlossen. Der Übergeber beziehungsweise Geschenkgeber haftet mit Ausnahme der im Vertragspunkt „Erstens“ erwähnten Belastungen für die darüberhinaus gehende bürgerliche Lastenfreiheit der Vertragsobjekte und wird im Übrigen jedwede weitere Gewährleistung ausgeschlossen.

Achtens: ~~GRUNDBUCHSHANDLUNG~~

Die Vertragsteile bewilligen auch über einseitiges Ansuchen nachstehende Grundbuchshandlungen: in Einlagezahl 91 Katastralgemeinde 75441 St. Martin:

a) die Einverleibung des Eigentumsrechtes *je zur ideellen Hälfte für^{x)}* Martina Fellner, geboren am 28.11.1967 (achtundzwanzigster November neunzehnhundertsiebenundsechzig) und Thomas Melcher, geboren am 01.01.1976 (erster Jänner neunzehnhundertsechundsiebzig) jeweils mit der Beschränkung gemäß Vertragspunkt „Viertens“.

b) die Einverleibung der Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes gemäß Vertragspunkt „Drittens“ für Josef Melcher, geboren am 17.06.1946 (siebzehnter Juni neunzehnhundertsechundvierzig) und Elfriede Melcher, geboren am 23.01.1947 (dreiundzwanzigster Jänner neunzehnhundertsiebenundvierzig),

in Einlagezahl 88 Katastralgemeinde 75441 St. Martin:

a) die Abschreibung der Grundstücke 87 und 102 je Katastralgemeinde Töplitsch, die Eröffnung einer neuen Einlagezahl hierfür in der Katastralgemeinde Töplitsch und darin die Einverleibung des Eigentumsrechtes für Klaus Melcher, geboren am 09.12.1968 (neunter Dezember neunzehnhundertachtundsechzig)

b) in der Restliegenschaft:

I.) die Einverleibung des Eigentumsrechtes *je zur ideellen Hälfte für^{x)}* Martina Fellner, geboren am 28.11.1967 (achtundzwanzigster November neunzehnhundertsiebenundsechzig) und Thomas Melcher, geboren am 01.01.1976 (erster Jänner neunzehnhundertsechundsiebzig) jeweils mit der Beschränkung gemäß Vertragspunkt „Viertens“.

II.) die Einverleibung der Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes gemäß Vertragspunkt „Drittens“ für Josef Melcher, geboren am 17.06.1946 (siebzehnter Juni

- Seite fünf -

ÖFFENTLICHER NOTAR
MARKUS TRAAR


Thomas Melcher, geboren am 01.01.1976

x) KORREKTUR ERFOLGTE
VOR UNTERFERTIGUNG!




öffentlicher Notar

Diese für Herrn Thomas Melcher bestimmte Ausfertigung stimmt mit der in meinen Akten zur
Geschäftszahl 1440 erliegenden und aus zwei Bögen bestehenden Urschrift vollkommen
überein. _____

—Hermagor, am 12. (zwölften) November 2021 (zweitausendeinundzwanzig)—_____




öffentlicher Notar



An das Bezirksgericht Villach

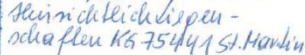
Grundverkehrskommission
Villach - Stadt, Zl.: 4/GK-1354/21

Genehmigt gemäß §§ 8 ff des Kärntner Grundver-
kehrsgesetzes 2002, LGBl.Nr. 9/2004 i.d.g.F.,
im Sinne des rechtskräftigen Bescheides vom
14.12.2021 ob. Zahl.

- Seite sieben

Villach, am 26.04.2022

Der Vorsitzende:


Heinrich Leisch
Schaflen KG 75441 St. Martin


Mag. Georg Wuzella

Datum berichtigt


Mag. Georg Wuzella
30. Mai 2022

ÖFFENTLICHER NOTAR MAG. MARKUS TRAAR · 9620 Hermagor · 10.-Oktober-Strasse 4 · T 04282 / 2182 · F 04282 / 2182-4 · E office@notartraar.at · www.notartraar.at

BG 752 TZ 4787/2022



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.

BILDICHE DARSTELLUNG DER BEURKUNDUNGSSIGNATUR		
	Unterzeichner	Mag. Markus Traar öffentliche/r Notar/in für Notariat Mag. Markus Traar
	Datum/Zeit-UTC	2022-06-13T11:44:16Z
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-Premium-Sig-05
	Serien-Nr.	619521419
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.notar.at/signatur .

BG 752 TZ 4787/2022

6.7 HORA

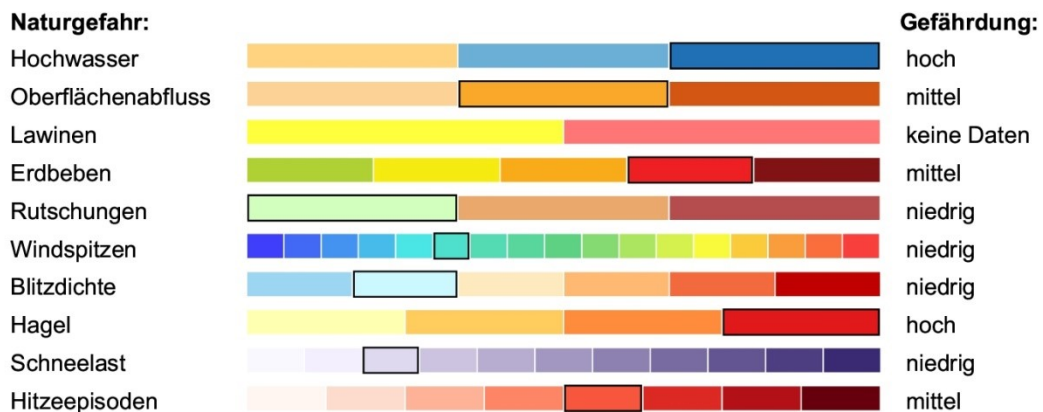
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: -
Seehöhe: 512 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 46,62786° N | 13,82745° O

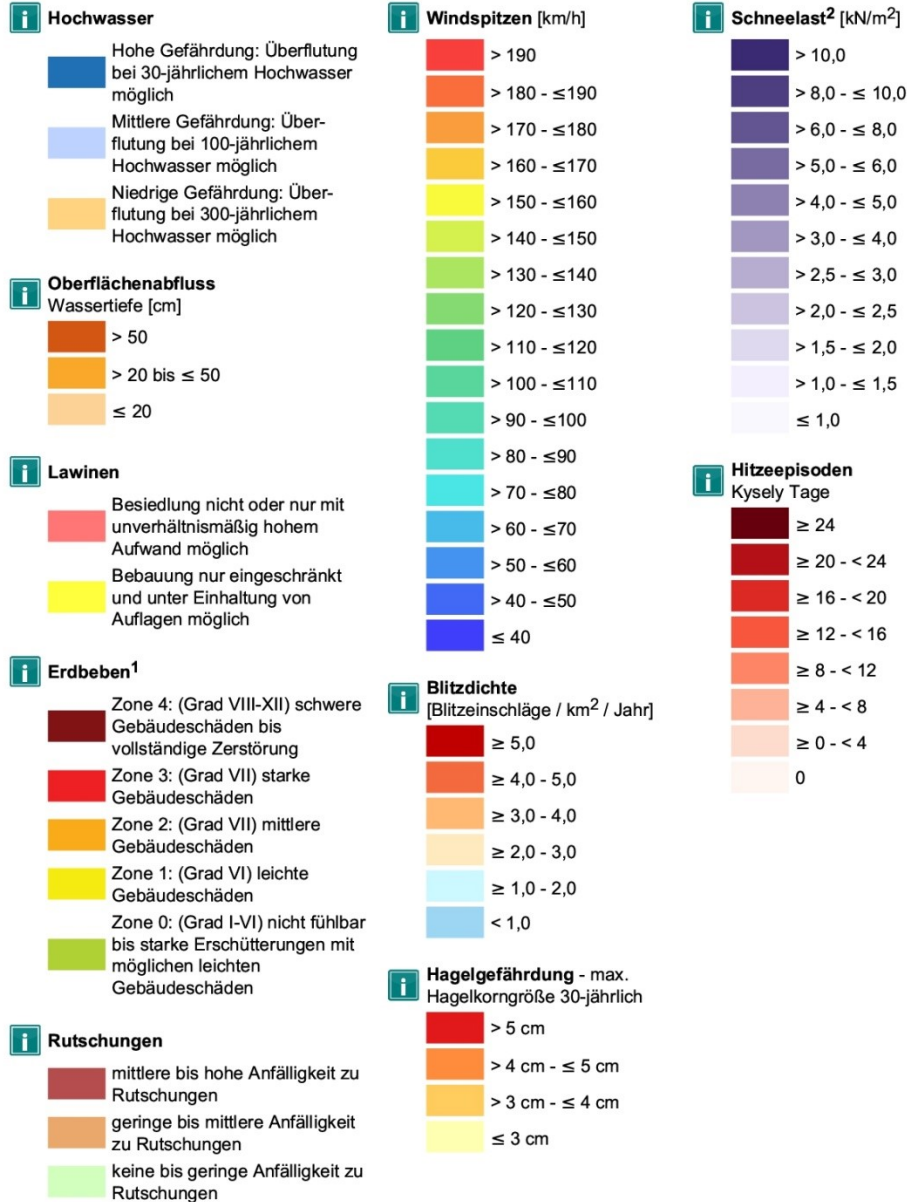
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des 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.




HORA-Pass 46,62786° N; 13,82745° O; Datum: 04.05.2026

Seite 1 / 2

Legende und weiterführende Informationen



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 BMLUK 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.

6.8 Fotografische Dokumentation

Liegenschaft EZ 88 KG 75441 St. Martin

Ansicht von Süden



Ansicht von Osten



Nebengebäude (Schweinegestall) von Westen



Nebengebäude

von Nordwesten



von Osten



Gemüsegarten

