

GA: 34a/2023

An die
Stadtgemeinde Wolfsberg

Rathausplatz 1
A-9400 Wolfsberg

GUTACHTEN

zur

Verkehrswertermittlung

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes von Gst. 1075/1 (tw.) KG
77247 St. Stefan
(aus EZ 615 KG 77247 St. Stefan)

Auftraggeber: Stadtgemeinde Wolfsberg
A-9400 Wolfsberg, Rathausplatz 1

INHALT

1	AUFTRAG; BEWERTUNGSZWECK	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Bewertungsstichtag	4
2	GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
2.1	Befundaufnahmen	4
2.2	Erhebungen bzw. Auskünfte	4
2.3	Unterlagen	5
2.4	Allgemeine Feststellungen	5
3	BEFUND	7
3.1	Allgemeines	7
3.1.1	Äußere Verkehrslage	7
3.1.2	Grundbuchsstand	7
3.1.3	Flächenwidmung	9
3.2	Beschreibung des Gst. 1075/1 (tw.) KG 77247 St. Stefan	10
3.3	Bestandsverhältnisse	10
4	GUTACHTEN	11
4.1	Verkehrswertschätzung – Bewertungsgrundsätze	11
4.2	Vergleichspreise	11
4.3	Wertrelationen	- 13 -
4.3.1	Sachwert des bewertungsgegenständlichen Gst. 1075/1 (tw.) KG 77247 St. Stefan - 13 -	
4.3.2	Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Gst. 1075/1 (tw.) KG 77247 St. Stefan - 13 -	
5	ZUSAMMENFASSUNG	- 14 -

6	ANHANG	II
6.1	Grundbuchauszug EZ 615 KG 77247 St. Stefan	II
6.2	Lageplan.....	IV
6.3	Vertrag bzgl Wegdienstbarkeit.....	V
6.4	Fotografische Dokumentation	XXIII

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

<i>Abbildung 1: Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster (Datenquelle Verdachtsflächenkataster ..</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 2: Lage von Gst. 1075/1 (tw.) KG 77247 St. Stefan (Datenquelle Land Kärnten – KAGIS).....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 3: Flächenwidmungsplan (Auszug; Datenquelle: Land Kärnten - KAGIS).....</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 4: Darstellung Teilstück (Datenquelle: Land Kärnten - KAGIS)</i>	<i>10</i>

1 AUFTRAG; BEWERTUNGSZWECK

Ermittlung des Verkehrswertes von Gst. 1075/1 (tw.; ca. 780 m²) KG 77247 St. Stefan (aus EZ 615 KG 77247 St. Stefan)

Bewertungszweck ist Kaufinteresse des anrainenden Grundeigentümers, Hr. Tripolt.

1.1 Auftraggeber

Stadtgemeinde Wolfsberg; A-9400 Wolfsberg, Rathausplatz 1
Schriftliche Auftragserteilung am 23.06.2023

1.2 Bewertungsstichtag

23.06.2023 als Tag der Auftragserteilung

2 GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS

2.1 Befundaufnahmen

Befundaufnahme der Liegenschaft am 16.06.2023 in Anwesenheit von

- SV Dipl.-Ing. Gerhard Forstner

2.2 Erhebungen bzw. Auskünfte

- Hr. Dr. Fellner, Stadtgemeinde Wolfsberg
- Digitale Urkundensammlung
- Kaufpreissammlung

2.3 Unterlagen

- Auszug aus dem Grundbuch für die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften vom 13.07.2023
- Katasterpläne
- Digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungsplan und Stadtentwicklungskonzept der Stadtgemeinde Klagenfurt (Quelle: KAGIS)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
- Ross/Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, (Oppermann)
- Immobilien-Preisspiegel 2023 (Fachverband der Immobilien- und Vermögensstreuhänder)
- 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)
- Vergleichspreise

2.4 Allgemeine Feststellungen

- 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, speziell der Baumassen, erfolgt computerunterstützt auf sämtliche verfügbaren Dezimalstellen genau. Sollten sich durch Rundung auf die zweite Dezimalstelle geringfügige Differenzen ergeben, so hat dies jedoch keinen Einfluss auf die entsprechende Gesamtmenge.
- Das gegenständliche Gutachten wurde zur Bewertung der genannten Teilfläche erstellt und ist für jede andere Verwendung, insbesondere Beleihung

oder Belehnung, nicht vorgesehen. Jede - auch auszugsweise - Vervielfältigung ist an eine Zustimmung des Verfassers gebunden.

- 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 eines Verkaufes, speziell unter Zeitdruck, die ermittelten Werte am Markt erzielt werden können.
- Werte inkl. Mehrwertsteuer
- Eine Kontaminierung der Liegenschaft wurde bei der Bewertung nicht unterstellt. Eine Recherche im Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas des Umweltbundesamtes im Erhebungszeitraum blieb ergebnislos.

Ergebnis für:

Bundesland	Kärnten
Bezirk	Wolfsberg
Gemeinde	Wolfsberg
Katastralgemeinde	St. Stefan (77247)
Grundstück	1075/1

Information:

Das Grundstück 1075/1 in St. Stefan (77247) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Abbildung 1: Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster (Datenquelle Verdachtsflächenkataster)

3 BEFUND

3.1 Allgemeines

3.1.1 Äußere Verkehrslage

Bundesland: Kärnten
Verwaltungsbezirk: Wolfsberg
Gerichtsbezirk: Wolfsberg
Politische Gemeinde: Wolfsberg
Katastralgemeinde: KG 77247 St. Stefan

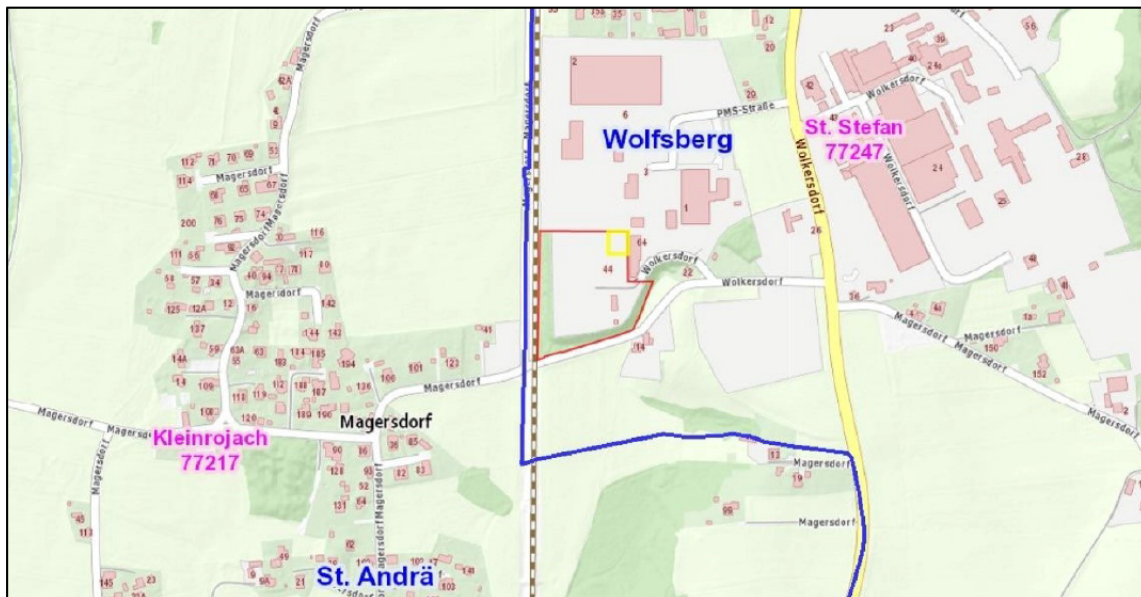


Abbildung 2: Lage von Gst. 1075/1 (tw.) KG 77247 St. Stefan (Datenquelle Land Kärnten – KAGIS)

Grundstück rot dargestellt; Grundstücksbereich gelb dargestellt

3.1.2 Grundbuchsstand

Siehe Anhang: Grundbuchsauszug der gegenständlichen Liegenschaft vom 13.07.2023

(jeweils den Bewertungsgegenstand betreffend)

A1: Ausmaß und Kulturartenverteilung lt. Grundbuch

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1075/1	GST-Fläche	(19056)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	206	
	Wald(10)	5497	
	Sonst(40)	1071	
	Sonst(50)	1291	
	Sonst(70)	10991	Wolkersdorf 44

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)
Wald(10): Wald (Wälder)

A2:

***** A2 *****

17 a 3947/2007 Anmeldungsbogen 2007-09-18 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
1075/11 aus EZ 919, Einbez in Gst 1075/18 (GZA: 257/07, P: 298/06)
20 b gelöscht

B: Eigentumsverhältnisse

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
Stadtgemeinde Wolfsberg
ADR: Rathausplatz 1, Wolfsberg 9400
e 2744/1993 Kaufvertrag 1990-06-13 Eigentumsrecht

C: Lasten

***** C *****

1 a 564/1970 1647/1982 4870/1994 6053/1995 3608/2005 1276/2007
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren
über Gst 1075/1 1075/18
für Gst 976 KG 77217 Kleinrojach
b 1819/1971 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 165
4 a 3066/2020
DIENSTBARKEIT Telefonleitung
hins Gst 1075/18
gem. Punkt 2 Dienstbarkeitsvertrag 2020-09-04
für Gst. 1075/19

3.1.3 Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolfsberg weist Gst. 1075/1 im gegenständlichen Bereich die Flächenwidmung „Bauland Industriegebiet“ auf.

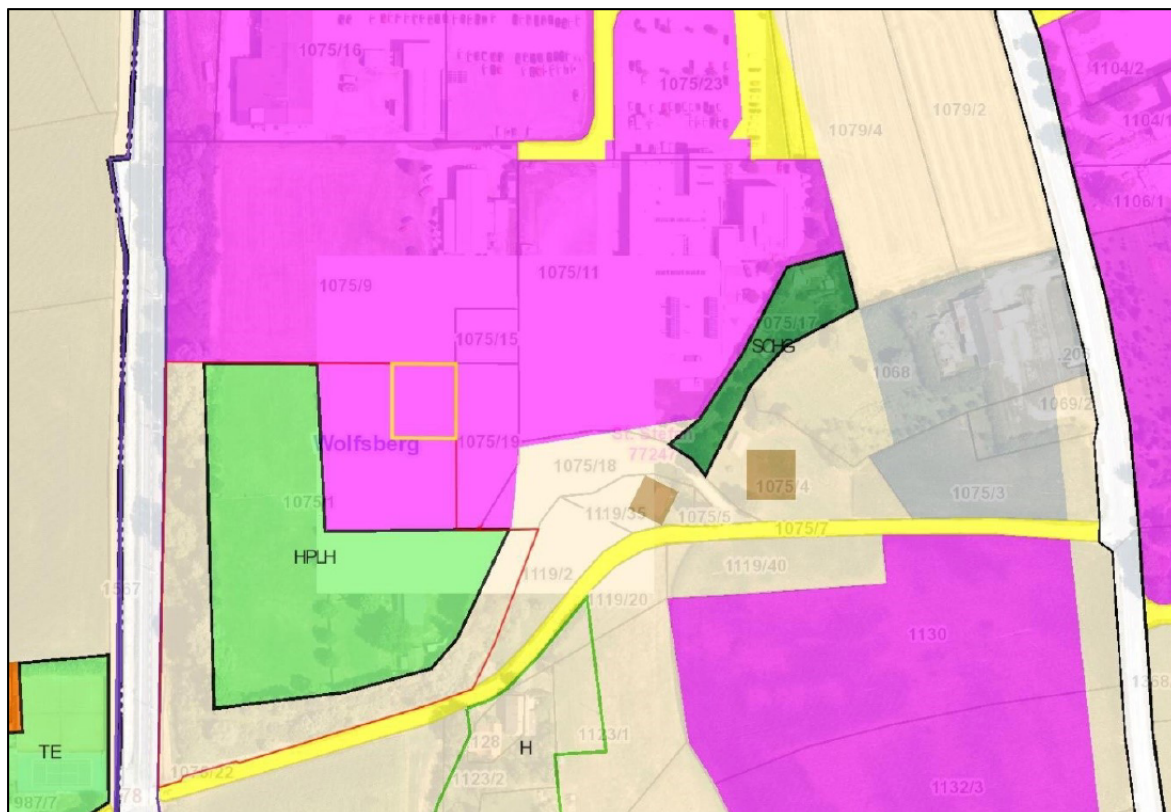


Abbildung 3: Flächenwidmungsplan (Auszug; Datenquelle: Land Kärnten - KAGIS)

3.2 Beschreibung des Gst. 1075/1 (tw.) KG 77247 St. Stefan

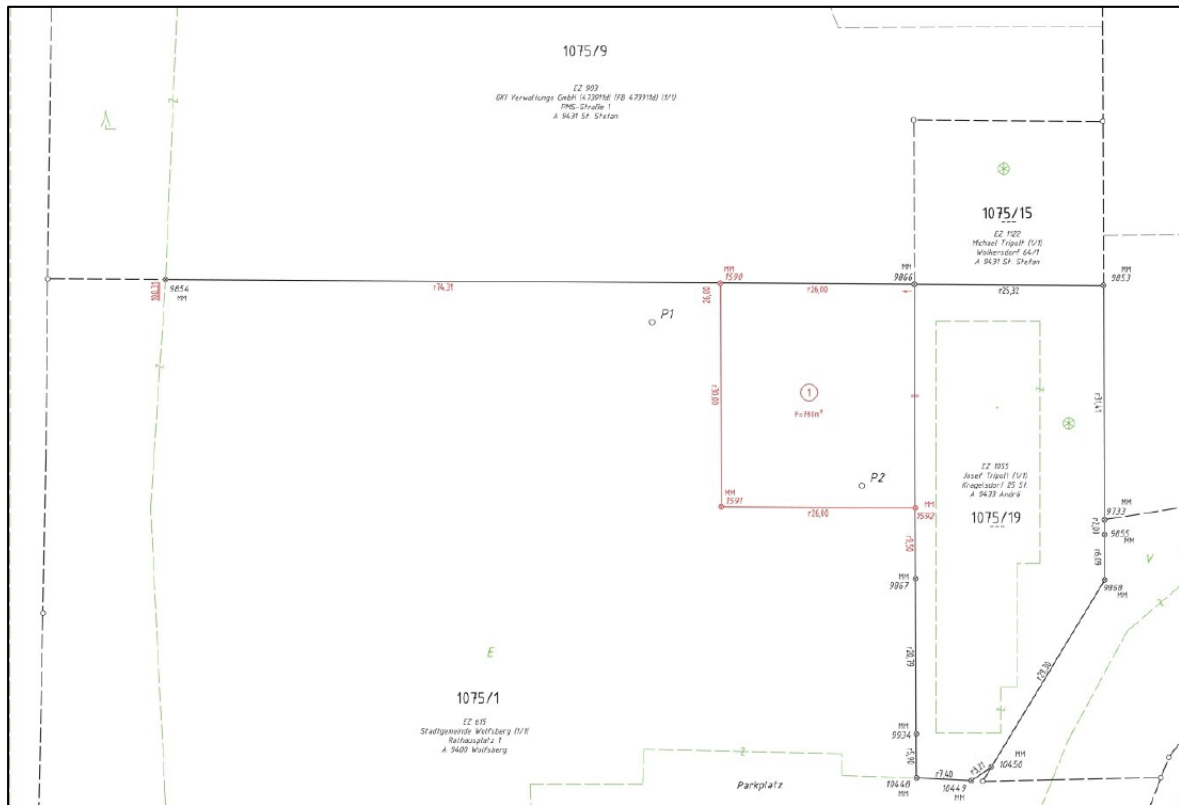


Abbildung 4: Darstellung Teilstück (Datenquelle: Land Kärnten - KAGIS)

Grundstück 1075/1 KG 77247 St. Stefan liegt in ebener Lage zwischen der Bahntrasse und dem bestehenden Industriegebiet. Der bewertungsgegenständliche Bereich stellt sich als Wiese/Grünfläche dar. Das Teilstück im Ausmaß von ca. 780 m² liegt westlich angrenzend an das Grundstück des Kaufinteressenten, Hr. Tripolt.

3.3 Bestandsverhältnisse

Laut Auskunft von Hrn. Dr. Fellner ist das Grundstück derzeit vermietet an einen Hundclub und wird als öffentliche Hundefreilaufzone verwendet.

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 einzelner Personen 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 von Grund und Boden erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren.

4.2 Vergleichspreise

In der Umgebung des Bewertungsgegenstandes wurden in Vergangenheit u.a. folgende Grundstücke gehandelt:

GBNR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	GNR	NA	Fläche [m²]	Kaufpreis [€]	Preis/m² [€]	Beschreibung
77247	St. Stefan	1605	2021	20.04.2021	578	77247 - 1075/9	V - Gewerbebau	11.939	€ 700.000	€ 58,63	100 m nördlich; BEBAUT; BL-Industrie
77247	St. Stefan	181	2019	19.12.2018	884	77247 - 1075/8	V - Lagerhalle	30.492	€ 1.220.000	€ 40,01	200 m nördlich; BEBAUT; BL- Industrie; Lagerhalle und stark sanierungsbedürftiges Holzgebäude; DB: 20 KV Leitung;
77217	Kleinrojach	973	2023	16.02.2023	145	77217 - 1112	B - Gewerbe- /Industriegrundstück	2.895	€ 19.976	€ 6,90	800 m südlich, BL Industriegebiet; an Bahn anrainend, strei- fenförmig; Widmung: Bauland-Industriegebiet; Überlandgrund- stück, Zuschreibung zu EZ 49 (KG 77247), gelbe Hochwasser- zone
77203	Eitweg	599	2023	09.12.2022	131	77217 - 590/8	B - Gewerbe- /Industriegrundstück	25.156	€ 452.808	€ 18,00	1,3 km südwestlich, BL -Industriegebiet; inkl. 59/1000 Anteile an EZ 552 (Aufschließungsstraße, Anschlussbahn), DB 20 kV- Leitung, Übernahme Bestandsvertrag mit der Lavanttaler Bau- schutt Recycling GmbH, Zuschreibung zu EZ 506 (KG 77217)
77203	Eitweg	1572	2020	10.07.2019	131	77203 - .230 77203 - .231 77203 - .232 77203 - .233 77203 - 1390/3 77203 - 1390/4 77203 - 1401/2 77203 - 590/11	V - Gewerbebau	20.588	€ 521.049	€ 25,31	
77203	Eitweg	2549	2019	25.07.2019	131	77203 - 1224/2	B - Gewerbe- /Industriegrundstück	1.003	€ 5.296	€ 5,28	1,3 km südwestlich, BL -Industriegebiet; Widmung: Industrie- gebiet; zuvor als Kohlelagerplatz genutzt; EZ neu; gebildet aus Gst. 1224
77203	Eitweg	2549	2019	25.07.2019	131	77203 - 1224/1	B - Gewerbe- /Industriegrundstück	8.012	€ 152.228	€ 19,00	1,3 km südwestlich, BL -Industriegebiet; Widmung: Industrie- gebiet; Widmung: Industriegebiet; zuvor als Kohlelagerplatz genutzt; EZ neu; gebildet aus Gst. 1224, 1227
77203	Eitweg	2276	2019	08.07.2019	131	77203 - 1226/1 77203 - 1224/1 77203 - 1224/2	B - Gewerbe- /Industriegrundstück	44.355	€ 828.984	€ 18,69	1,8 km südlich; Widmung: Industriegebiet; ehemaliger Kohle- lagerplatz, neu gebildete GSTs werden von EZ 131 abge- schrieben, EZ neu erfolgt, Details siehe Kaufvertrag
77203	Eitweg	2549	2019	25.07.2019	131	77203 - 1226/1	B - Gewerbe- /Industriegrundstück	35.340	€ 671.460	€ 19,00	1,8 km südlich; Widmung: Industriegebiet; zuvor als Kohlela- gerplatz genutzt; EZ neu; nach Teilung und neu gebildet
77203	Eitweg	2629	2019	03.09.2019	537	77203 - 1226/3	B - Gewerbe- /Industriegrundstück	4.433	€ 243.815	€ 55,00	1,8 km südlich; Widmung: Industriegebiet; zuvor als Kohlela- gerplatz genutzt; EZ neu;
77203	Eitweg	1992	2018	27.03.2018	449	77203 - 1310/5	B - Sonstiges	63	€ 2.709	€ 43,00	1,8 km südlich; Widmung: Industriegebiet; EZ neu
77247	St. Stefan	1926	2018	06.04.2018	821	77247 - 106/3	B - Gewerbe- /Industriegrundstück	10.283	€ 300.000	€ 29,17	Widmung: Bauland Gewerbegebiet, tlw. Schutzstreifen Immis- sionsschutz;

4.3 Wertrelationen

Die Wertrelationen werden abgeleitet aufgrund der angeführten Vergleichsgeschäfte, im speziellen jener im ca. 1,5 km südlich gelegenen Industriegebiet, aber auch der im Jahre 2010 in unmittelbarer Umgebung an die PMS GMBH veräußerte Grundstücke (€ 36/m²) sowie in St. Marein gehandelte Gewerbeflächen um € 57.

Ausgehend von diesen Wertrelationen und der Tatsache, dass der Kaufwerber für Vermessung und Erschließung aufkommen muss, wird von einem Quadratmeterpreis von € 32 ausgegangen.

Wegen der Kleinflächigkeit und der Arrondierung erscheint ein Zuschlag von 5 bis 10% angemessen:

	€ 32,00		€ 32,00
5%	€ 1,60	10%	€ 3,20
	€ 33,60		€ 35,20

Der Quadratmeterpreis wird mit € 34 ermittelt.

4.3.1 Sachwert des bewertungsgegenständlichen Gst. 1075/1 (tw.) KG 77247 St. Stefan

$$780 \text{ m}^2 \times € 34,00 = € 26.520$$

4.3.2 Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen Gst. 1075/1 (tw.) KG 77247 St. Stefan

Eine weitere Anpassung an den Verkehrswert erscheint nicht notwendig.

Der ermittelte Verkehrswert beträgt gerundet € 26.500.

5 ZUSAMMENFASSUNG

Gerundete Werte

Grundstücke 1075/1 KG 77247 St. Stefan
(Teilstück mit 780 m²)

Verkehrswert

€ 26.500



**Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige**

St. Egyden, am 21.09.2023

6 ANHANG

6.1 Grundbuchauszug EZ 615 KG 77247 St. Stefan

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
---	----------------------------------	----

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 77247 St. Stefan EINLAGEZAHL 615
BEZIRKSGERICHT Wolfsberg

Letzte TZ 3066/2020
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1075/1		GST-Fläche	(19056)	Änderung in Vorbereitung
		Bauf.(10)	206	
		Wald(10)	5497	
		Sonst(40)	1071	
		Sonst(50)	1291	
		Sonst(70)	10991	Wolkersdorf 44
1075/18	G	GST-Fläche	* 1912	
		Wald(10)	1041	
		Sonst(10)	871	
GESAMTFLÄCHE			(20968)	Änderung in Vorbereitung

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)
Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

17 a 3947/2007 Anmeldungsbogen 2007-09-18 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
1075/11 aus EZ 919, Einbez in Gst 1075/18 (GZA: 257/07, P: 298/06)

20 b gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
Stadtgemeinde Wolfsberg
ADR: Rathausplatz 1, Wolfsberg 9400
e 2744/1993 Kaufvertrag 1990-06-13 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 564/1970 1647/1982 4870/1994 6053/1995 3608/2005 1276/2007
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren
über Gst 1075/1 1075/18
für Gst 976 KG 77217 Kleinrojach
b 1819/1971 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 165

4 a 3066/2020
DIENSTBARKEIT Telefonleitung
hins Gst 1075/18
gem. Punkt 2 Dienstbarkeitsvertrag 2020-09-04
für Gst. 1075/19

***** HINWEIS *****

Seite 1 von 2

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

13.07.2023 07:10:21

6.3 Vertrag bzgl Wegdienstbarkeit

Land: KÄRNTEN

Gerichtsbezirk: Wolfsberg

Katastralgemeinde: St. Stefan

Teilungs-

Grundb. E. Zi.	Grundstück Nr.	Kultur	Bisheriger Bestand			Eigentümer	Tr	
			Kataster- fläche				bez. mit	im Aus vo
			ha	ar	m²			
267	1119/5	LN		95	84	Mappenberichtigung Lavanttaler Kohlenbergbau		
267	1166/5	LN		4	42	" "		
267	1166/5	LN		4	73	Teilung Lavanttaler Kohlenbergbau		



Ing. H. L. ...

G.Z. K712b/69 verm. am 21.6.1969

Die Richtigkeit der auf Grund des Verleihungsaktes des Bundesministeriums für Handel und Wiederaufbau vom 13.1.1948 30.03.1948 von mir bzw. den im Sinne der Verordnung vom 21. Juli 1932, B.-G.-Bl. Nr. 204, § 6, befugten Hilfskräften vorgenommenen örtlichen Aufnahme sowie die Vermarkung der Teilungslinien im Sinne des § 845 obGB wird bestätigt.

Wolfsberg, am 17. Juli 1969

Sausweis

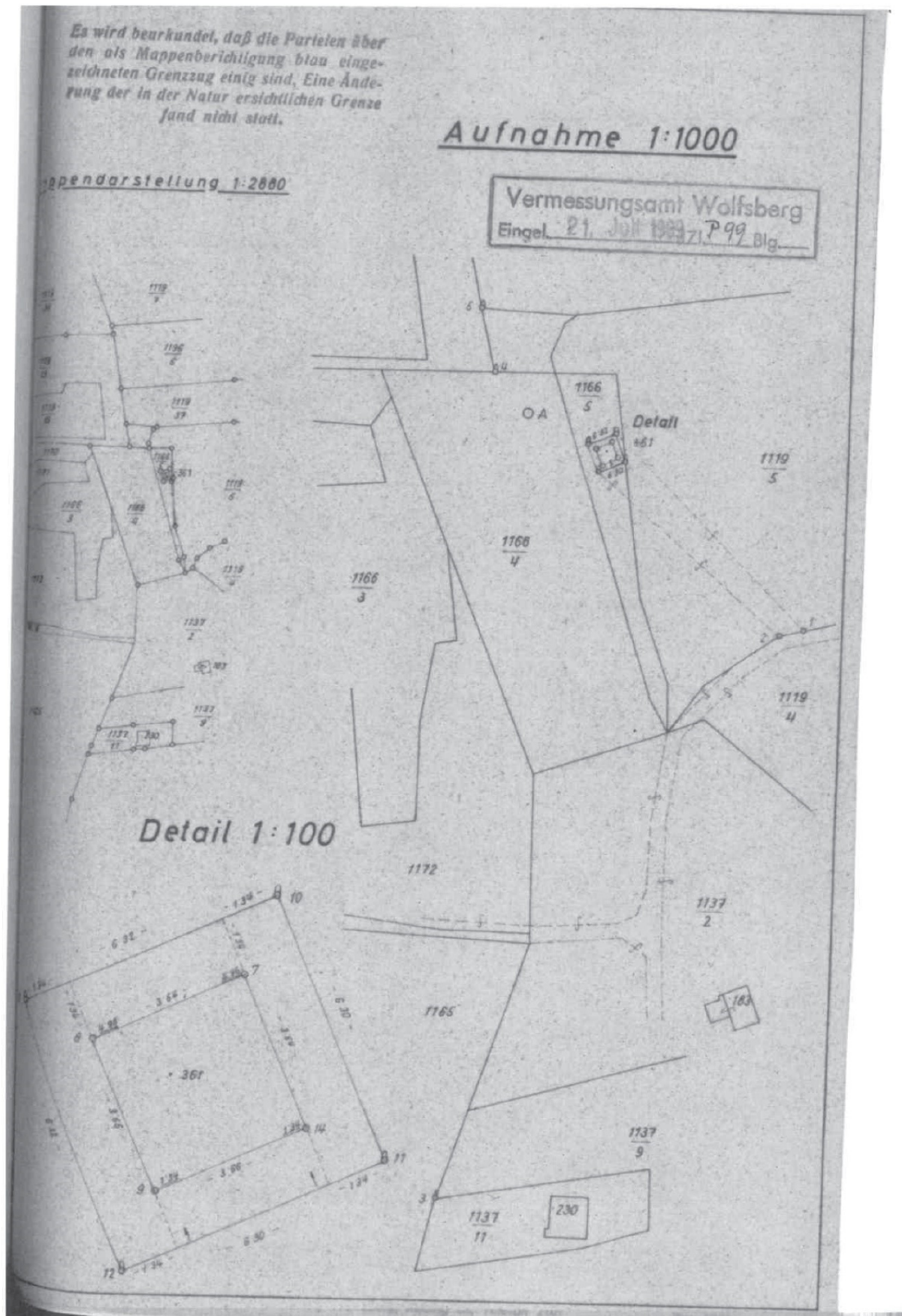
Mappengleichstück

Mafverhältnis 1 : 2880

Mappenblatt Nr. 5

ennstück(e)		Neuer Bestand					
maße n m ²	Vereinigt mit Grundstück Nr.	Eigenlümer	Grundstück Nr.	Kultur	Flächen- ausmaß		
					ha	ar	m ²
		bisheriger	1119/5	LN	95	53	
		"	1166/5	LN	4	73	
		bisheriger	1166/5	LN	4	33	
		"	361	Baufl		40	

K1 Vermessungskanzlei Dipl.-Ing. Ernst Koller, Wolfsberg, Reding 53, Telefon 2101



Land: KÄRNTEN

Gerichtsbezirk: Wolfsberg

Katastralgemeinde: St. Stefan

Teilungs

Bisheriger Bestand							Tr		
Grundb. E. Z.	Grundstück Nr.	Kultur	Kataster- fläche			Eigentümer	bez. mit	im Au vo	
			ha	ar	m²			ha	ar
267	.356	Baufl	1	27	43	Lavanttaler Kohlenbergbau			



Ing. W. L. Brattuslawitz



Ing. M. Lohrke

G. Z. K712a/69

verm. am 21.6.1969

Die Richtigkeit der auf Grund des Verleihungsaktes des Bundesministeriums für Handel und Wiederaufbau vom 13.1.1948, Z. 30.030.1.1, von mir bzw. den im Sinne der Verordnung vom 21. Juli 1932, B.-G.-Bl. Nr. 204, § 6, befugten Hilfskräften vorgenommenen örtlichen Aufnahme sowie die Vermarkung der Teilungslinien im Sinne des § 845 abGB wird bestätigt.

Wolfsberg, am 17. Juli 1969

jsausweis

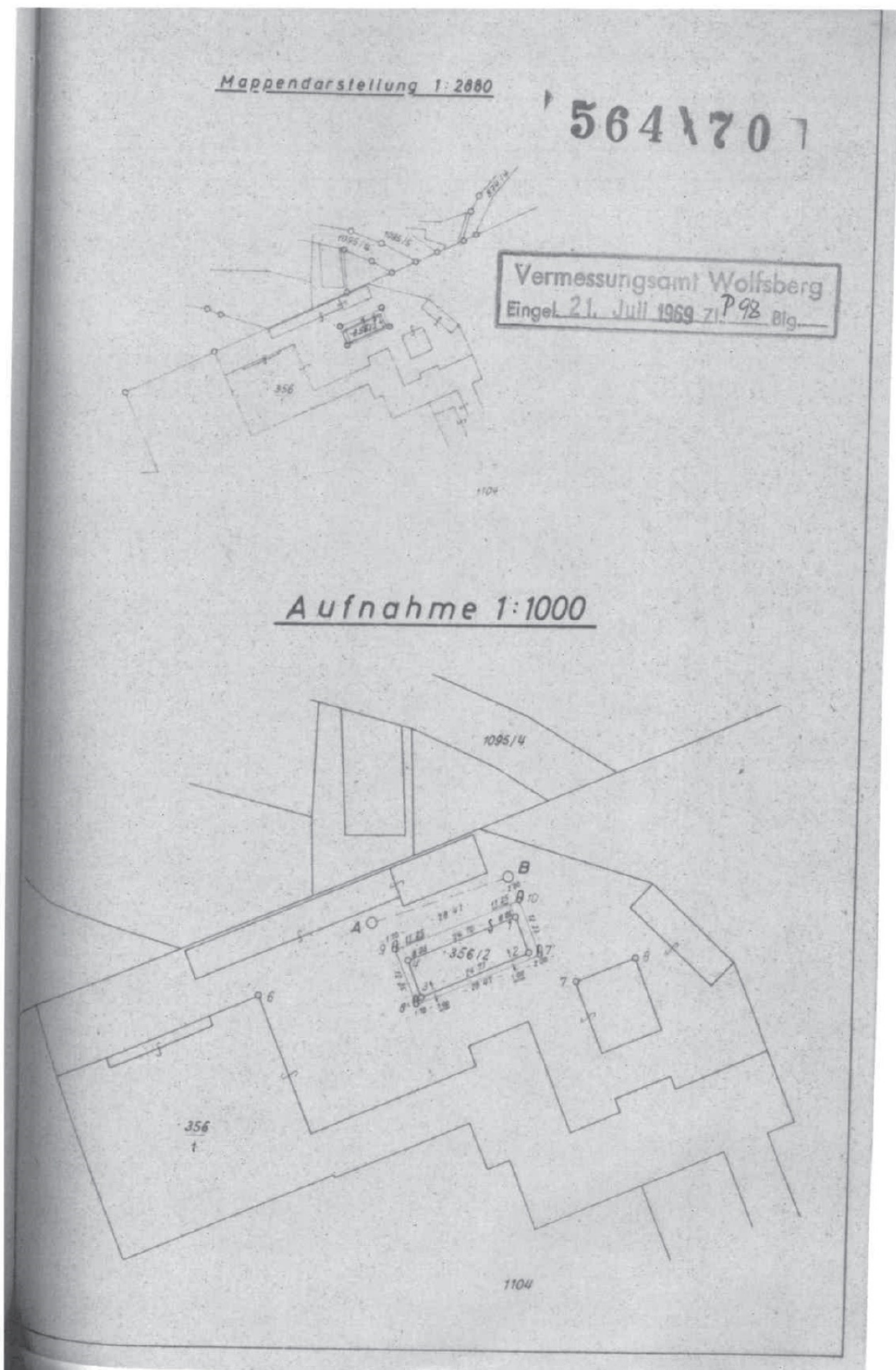
Mappengleichstück

Maßverhältnis 1 : 2880

Mappenblatt Nr. 6

Trennstück(e)		Neuer Bestand				
Ausmaße von ar m²	Vereinigt mit Grundstück Nr.	Eigentümer	Grundstück Nr.	Kultur	Fläche ausmc	
					ha	ar
		bisheriger	.356/1	Baufeld	1	23
		"	.356/2	Baufeld		3

K1 Vermessungskanzlei Dipl.-Ing. Ernst Koller, Wolfsberg, Reding 53, Telefon 210



16-8 Stempel

VJ-WB/Bu

I.3. Zur Gebührenbemessung (Steuerfestsetzung) angezeigt am 25. Dez. 1969 (unter Bemessungsregisterpost) Nr. 25707

Wernig eh.

564170

K A U F V E R T R A G

(Das vorausgegangene Übereinkommen vom 30.5 und 14.10.1969 wurde am 15.10.1969 unter BRP 20604 dem Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in Klagenfurt angezeigt).

abgeschlossen zwischen der Lavanttaler Kohlenbergbau Gesellschaft m.b.H., St. Stefan i.L. - im folgenden kurz LAKOG genannt - als Verkäuferin einerseits und der Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft, 9020 Klagenfurt, Völkermarkter Ring 29 - im folgenden kurz KEIAG genannt - als Käuferin andererseits wie folgt:

I.

Die LAKOG ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaften EZ. 267 im Grundbuche der KatGem. St. Stefan, Gerichtsbezirk Wolfsberg, zu welcher unter anderem die Baufläche 356 und die Grundstücke 1104/1 Werkplatz parif. Wiese, 1069/1 Acker und 1119/3, 1119/4, 1119/5, 1122/1, 1166/5 je Wiese und 1119/18 Wiese alle der KatGem. St. Stefan und der EZ. 89 im Grundbuche der KatGem. St. Stefan, Gerichtsbezirk Wolfsberg, zu welcher die Grundstücke 1119/1 und 1119/22 je Acker KatGem. St. Stefan gehören. Auf Grund der diesen Verträge angeschlossenen und einen wesentlichen Bestandteil desselben bildenden Teilungsaus-

weise des Dipl.Ing. Walter Brattusiewicz vom 17.7.1969, GZ. K 712 a und b/69 wird bei der Liegenschaft EZ. 267 KatGem. St. Stefan

a) nach einer Mappenberichtigung zwischen den Grundstücken 1119/5 und 1166/5 landwirtschaftliche Nutzflächen, das Grundstück 1166/5 landwirtschaftliche Nutzfläche in dieses und in die Baufläche 361;

b) die Baufläche 356 der KatGem. St. Stefan in die neugebildeten Parzellen 356/1 und 356/2 je Baufläche

geteilt.

Weiters ist die LAKOG Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 168 der KatGem. Prebl-Gräbern im Gerichtsbezirk St. Leonhard, zu deren Gutsbestand unter anderem auch das Grundstück 40/13 landwirtschaftliche Nutzfläche der KatGem. Prebl-Gräbern gehört.

Diese Liegenschaften sind grundbücherlich hinsichtlich der genannten Grundstücke unbelastet.

II.

Die LAKOG verkauft und übergibt und die KELAG kauft und übernimmt nun aus der Liegenschaft EZ. 267 KatGem. St. Stefan

a) das Grundstück 356/2 Baufläche der KatGem. St. Stefan im Ausmaß von 348 m²;

b) das Grundstück 361 Baufläche der KatGem. St. Stefan im Ausmaß von 40 m²; und

564170

aus der Liegenschaft EZ. 168 KatGem. Prebl-Gräbern, Gerichtsbezirk St. Leonhard,

- c) das Grundstück 40/13 landwirtschaftliche Nutzfläche der KatGem. Prebl-Gräbern im Ausmaß von 92 m²,

und zwar so wie sie sich derzeit befinden samt allem Zubehör und mit allen Rechten, die sie daran ausgeübt hat oder auszuüben berechtigt gewesen wäre, lastenfrei in ihr volles und unwiderrufliches Eigentum.

Die Lage und Beschaffenheit der kaufgegenständlichen Grundstücke sind beiden Vertragsteilen hinlänglich bekannt; die Verkäuferin übernimmt daher keine wie immer geartete Gewähr für eine bestimmte Qualität, Eignung oder Ausmaß, haftet jedoch ausdrücklich für die grundbücherlich lastenfreie Eigentumsübertragung der Grundstücke sowie dafür, daß keine sonstigen außerbücherlichen Rechte oder Anwartschaften dritter Personen bestehen oder geltend gemacht werden können.

III.

Es ist eindeutiger und beiderseitiger Vertragswille, daß die Kaufobjekte lastenfrei in das Eigentum der KELAG übergehen.

Die KELAG verzichtet für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitz und Eigentum der kaufgegenständlichen Grundstücke auf Ersatz aller, in welcher Form immer, auftretenden Schäden, die durch den Betrieb des Lavanttaler Bergbaues mit allen seinen Nebenanlagen bzw. Folgeerscheinungen entstanden sind, entstehen oder auch nur zusammenhängen. Die LAKOG sowie ihre Rechtsnachfolger sind daher jetzt und auch in Zukunft von jeglicher Ersatzleistung für solche Schäden befreit.

Die KELAG verpflichtet sich, diesen Bergschadensverzicht auch auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen und diesbezüglich die LAKOG oder deren Rechtsnachfolger schad- und klaglos zu halten. Auf Einverleibung dieses Verzichtes im Grundbuch wird beiderseits verzichtet.

Die LAKOG nimmt diese Verzichtserklärung mit Wirkung eines Vertrages ausdrücklich an.

IV.

Um der KELAG den Betrieb und die Betreuung der auf den Kaufobjekten bereits befindlichen bzw. noch zu errichtenden elektrischen Anlagen zu ermöglichen, räumt die LAKOG der KELAG die Dienstbarkeit des Gehens- und Fahrens mit Fahrzeugen aller Art

- a) über die Grundstücke 356/1 Baufläche und 1104/1 Werkplatz parif. Wiese der EZ. 267 KatGem. St. Stefan als dienendes Gut zu Gunsten des Grundstückes 356/2 Baufläche als herrschendes Gut (UW Wolkersdorf);

Sollte im Zuge von Industrie Gründungen die Zufahrt zum UW Wolkersdorf nicht mehr wie im Teilungsplan vorgesehen aufrecht erhalten werden können, verpflichtet sich die KELAG, eine andere zumutbare Zufahrt anzuerkennen.

- b) über die Grundstücke 1069/1 Acker, 1119/18 Wiese, 1119/3, 1119/4, 1119/5, 1122/1 und 1166/5 je Wiese der EZ. 267 KatGem. St. Stefan und über die Grundstücke 1119/1 und 1119/22 je Acker der EZ. 89 KatGem. St. Stefan als dienendes Gut zu Gunsten der Baufläche 361 KatGem. St. Stefan als herrschendes Gut (K-Anlage);

564170

- c) über die Grundstücke 11/1 Acker und 24/11 Baufläche der EZ. 176 KatGem. St. Stefan, Gerichtsbezirk Wolfsberg und 315/2 Teich der EZ. 137 KatGem. St. Stefan, Gerichtsbezirk Wolfsberg, zu Gunsten der Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft (Tr.St. St. Stefan);
- d) über die Grundstück 41/9 und 40/14 je Weide KatGem. Prebl-Gräbern der EZ. 168 KatGem. Prebl-Gräbern zu Gunsten des Grundstückes 40/13 KatGem. Prebl-Gräbern landwirtschaftliche Nutzfläche als herrschendes Gut (Umspannstation Bergbau Wiesenau);
- e) über das Grundstück 27/12 Werkplatz KatGem. St. Stefan der EZ. 111 KatGem. Reding, Gerichtsbezirk Wolfsberg, als dienendes Gut zu Gunsten der Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft (Tr.St. St. Stefan)

ein.

Weiters räumt die LAKOG der KELAG die Dienstbarkeit der Duldung der Erhaltung und dauernden Benützung der auf der Baufläche 24/11 der EZ. 176 der KatGem. St. Stefan bereits befindlichen Trafostation St. Stefan ein.

Hinsichtlich der Lage, des Verlaufes sowie des Umfanges dieser Dienstbarkeiten wird auf die beiliegenden Lagepläne verwiesen.

V.

Als Kaufpreis für die vertragsgegenständlichen Grundstücke wird einvernehmlich ein Betrag von S 8.300,-- (in Worten Schilling achttausenddreihundert) vereinbart.

Dieser Kaufschilling ist auf das Konto 30141 der Raiffeisenkasse St. Stefan zu überweisen und wird innerhalb von 14 Tagen nach grundbücherlicher Durchführung der Eigentumsübertragung zur Zahlung fällig.

In diesem Pauschalbetrag ist auch das Entgelt für die eingeräumten Dienstbarkeiten inbegriffen, wobei darauf hingewiesen wird, daß diese Servituten zur Nutzung der Grundstücke unbedingt notwendig sind, keinen schätzbaren Wert darstellen und insbesondere teilweise bereits zum öffentlichen Gut erklärt wurden bzw. ein diesbezügliches Verfahren im Gange ist.

VI.

Die Übergabe und Übernahme der Kaufobjekte ist mit dem Tage der Unterfertigung des Übereinkommens vom 30.5. und 14.10.1969 als vollzogen anzusehen.

VII.

Beide Vertragsteile verzichten einvernehmlich auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes oder sonstigen Einreden anzufechten und nehmen diesen Verzicht gegenseitig an.

VIII.

Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist von der Genehmigung der zuständigen Behörden abhängig.

IX.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages verbundenen Kosten und Gebühren, insbesondere die Grunderwerbssteuer, sind von der KELAG zu tragen.

X.

Die Verkäuferin, Lavanttaler Kohlenberbau Ges.m.b.H. St. Stefan i.L., erteilt hiemit als Eigentümerin ihre ausdrückliche Einwilligung, daß

- 969 a) bei der EZ. 267 KatGem. St. Stefan, Gerichtsbezirk Wolfsberg, die Mappenberichtigung und die Teilungen gemäß der Teilungsausweise vorgenommen werden können, sodann die Grundstücke 356/2 Baufläche und 361 Baufläche der KatGem. St. Stefan hier lastenfrei abgeschrieben; hiefür eine neue Einlage gebildet und bei dieser das Eigentumsrecht für die Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft einverleibt wird.

Weiters erteilt sie ihre ausdrückliche Zustimmung, daß bei den Grundstücken 356/1 Baufläche und 1104/1 Werkplatz parif. Wiese der KatGem. St. Stefan die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens zu Gunsten des Grundstückes 356/2 Baufläche gemäß Punkt 4. lit a) dieses Vertrages und bei den Grundstücken 1069/1 Acker, 1119/18 Wiese, 1119/3, 1119/4, 1119/5, 1122/1 und 1166/5 je Wiese der KatGem. St. Stefan die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens zu Gunsten der Baufläche 361 KatGem. St. Stefan gem. Punkt 4. lit b) des Vertrages einverleibt werden kann;

- b) bei der Liegenschaft EZ. 89 KatGem. St. Stefan, Gerichtsbezirk Wolfsberg, die Dienstbarkeit des Gehens und Fah-

rens gemäß Punkt 4. lit. b) des Vertrages über die Grundstücke 1119/1 und 1119/22 je Acker KatGem. St. Stefan zu Gunsten der Baufläche 361 KatGem. St. Stefan einverleibt werden kann;

- c) bei der Liegenschaft EZ. 176 KatGem. St. Stefan, Gerichtsbezirk Wolfsberg, bei der Baufläche 24/11 KatGem. St. Stefan die Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung und dauernden Benützung einer Trafostation gem. Punkt 4. dieses Vertrages und bei dem Grundstück 11/1 Acker und 24/11 Baufläche KatGem. St. Stefan die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens zu dieser Trafostation gemäß Punkt 4. lit c) zu Gunsten der Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft einverleibt wird;
- d) bei der Liegenschaft EZ. 137 KatGem. St. Stefan, Gerichtsbezirk Wolfsberg, bei dem Grundstück 315/2 Teich der KatGem. St. Stefan die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens zu Gunsten der Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft einverleibt wird;
- e) bei der Liegenschaft EZ. 111 KatGem. Reding, Gerichtsbezirk Wolfsberg, beim Grundstück 27/12 Werkplatz der KatGem. St. Stefan die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens zu Gunsten der Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft einverleibt wird.
- f) Die LAKOG erteilt als Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 168 KatGem. Prebl-Gräbern, Gerichtsbezirk St. Leonhard, ihre ausdrückliche Einwilligung, daß von dieser Einlage das Grundstück 40/13 landwirtschaftliche Nutzfläche der KatGem. Prebl-Gräbern lastenfrei abgeschrieben; hiefür eine neue Einlage errichtet und bei dieser das Eigentumsrecht für die Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft

15-
+ 8 Stempel

sellschaft und bei den Grundstücken 41/9 und 40/14 je Weide KatGem. Prebl-Gräbern gem. Punkt 4 lit. d) die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens zu Gunsten des Grundstückes 40/13 landwirtschaftliche Nutzfläche KatGem. Prebl-Gräbern einverleibt wird.

XI.

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die in Händen der KELAG verbleibt; die LAKOG erhält eine Vertragsabschrift.

Wolfsberg, 4. Dez. 1969
Lavantaler Kohlenbergbau
Gesellschaft m.b.H.
in Liquidation

Diplm. Reinhard Klein eh.

G 1009/69

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Dipl.Kfm. Reinhard Klein als Liquidator der Lavantaler Kohlenbergbau Ges.m.b.H. St. Stefan wird bestätigt. Urkunde aus 2 1/2 Bogen bestehend, mit S 45.- gestempelt, zur Zahl -- beim Finanzamt -- angezeigt, zur Zahl --- mit --- vergebührt, Befund aufgenommen.

Bezirksgericht Wolfsberg,
am 4. Dez. 1969

Unterschrift unleserlich

Rundstempel: Bezirksgericht Wolfsberg

S 15.-- Stempel
S 20.-- GKM

19. DEZ. 1969

Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft

Gez. Pascheiner

Gez. [unleserlich]

34. Wolfsberg
H. GV 1/70-4, Uebersetzung, am 3.2.70
Keine Anwendung des Grundbuchs-
gesetzes gem. § 1(1) LGK 1970/69
Der Konsulent:
Dr. T. [unleserlich], ab.

Der aus 3 Bogen bestehenden, mit 45 Urkunden- und 15 Beglaubigungsstempel versehenen Urschrift-Ausfertigung gleichlautend.

Bezirksgericht Wolfsberg,
Abt. 4, am 8. April 1970

(SCHLATTER, Kzl.)

6.4 Fotografische Dokumentation

Gst. 1075/1 (tw.) KG 77247 St. Stefan

Ansicht von Westen



Ansicht von Süden

