



Architekt

Dipl.Ing.Horst Jäger

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Rotenturmstraße 5 - 9

T+43(1)533 67 35

e-mail: rrp@rrp.at

2 S 71/26t
JÄ/Mb 2026-08-04
1652-26-1093

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Konkurs

QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG
Habsburgergasse 2/1a, 1010 Wien

FN 566179t

Anteil 1/1

Dellach am Millstätter See 107, 9872 Dellach
GST-Nr. 883/5, EZ 575
KG 73208 Matzelsdorf, Bezirksgericht Spittal an der Drau

Antragstellerin: Dr. Andrea Simma
Masseverwalterin
Landstraßer Hauptstraße 58/7
1030 Wien

Lokaltermin: ---

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlich erteilter Auftrag am 15.07.2026 von Frau Dr. Andrea Simma, Masseverwalterin, Landstraßer Hauptstraße 58/7, 1030 Wien, zur Ermittlung des Verkehrswertes des 1/1-Anteils der Liegenschaft 9872 Dellach, Dellach am Millstätter See 107, mit der GST-Nr. 883/5, EZ 575, KG 73208 Matzelsdorf, Bezirksgericht Spittal an der Drau.

2) Zweck

Das Gutachten wurde von Frau Dr. Andrea Simma in Auftrag gegeben zur Verkehrswertermittlung des 1/1-Anteils der gegenständlichen Liegenschaft, betreffend das Konkursverfahren der QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG, Dellach am Millstätter See 107, 9872 Dellach, FN 566179t; BG Spittal an der Drau 2 S 71/26t.

3) Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Juli 2026 angesetzt.

Eine Besichtigung fand nicht statt.

Dem Sachverständigen wurden ausreichend Unterlagen zur Bewertung zur Verfügung gestellt.

4) Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Grundbuchsauszug vom 04.08.2026
- Gesamter Bauakt mit Bewilligungen
- Wasserrechtliche Genehmigung
- Kaufverträge
- Privatgutachten SV Muhr & SV Wipfler
- Google Maps
- Wikipedia
- Immobilienpreisspiegel Gewinn Mai 2026
- Immobilienpreisspiegel WKO 2026
- ImmoNetZT
- Bodenpreise AT
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

5) **Vollständigkeitserklärung**

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Original-Unterlagen zu prüfen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannte Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den gefertigten Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

6) **Bewertungsvoraussetzungen**

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängel ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

In der Berechnung „Bodenwert“ ist die Umsatzsteuer nicht enthalten. Im Residualwertverfahren ist im Ergebnis „tragfähiger Grundwert“ die Umsatzsteuer enthalten.
--

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbuchseintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen-, Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

7) Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Markverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

8) Sonstiges

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

9) Unabhängigkeit des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

II. **BESCHREIBUNG**

1) **Überregional**

Dellach am Millstätter See ist eine Streusiedlung in der Gemeinde Millstatt im Bezirk Spittal an der Drau in Kärnten / Österreich.

Die Ortschaft liegt auf 619 m Seehöhe am nördlichen Ufer des Millstätter Sees am Fuße der Millstätter Alpe / Nockberge. Dellach ist über die Millstätter Bundesstraße B 98 von Millstatt oder von Döbriach sowie über die Landesstraße (L 17) aus Obermillstatt erreichbar.

Unmittelbar benachbarte Orte sind Pesenthein, Sappl und Döbriach. Dellach gilt als einer der „gemütlichsten und schönsten Badeorte am Millstätter See“.

Geografie

Dellach liegt am Nordufer des Millstätter Sees, das in nordwestlicher Richtung verläuft. Daher ist an markanten Punkten z. B. in der weitgezogenen Kurve der Bundesstraße oder der Kurve in der Straße nach Sappl ein guter Ausblick über den See Richtung Westen möglich. Zwischen Dellach und dem Lagerhof erreicht der Millstätter See mit 1,8 km seine größte Breite. Der See liegt in einem in der letzten Kaltzeit entstandenen Trogtal, das insbesondere an der Nordseite ein steil ansteigendes Ufer hat. Oben auf der Trogschulter liegt der wieder etwas flachere Millstätter Berg. Auf alten Ansichten ist noch erkennbar, dass bis in die Nachkriegszeit die Wiesen von Sappl und Dellach waldlos verbunden waren. Durch Personalmangel und hohe Arbeitskosten in der Landwirtschaft wird dieser Bereich mit Sauerwiesen heute nicht mehr bewirtschaftet und ist seit Jahrzehnten wieder verwaldet. Das Ortsgebiet von Dellach liegt in der Katastralgemeinde Matzelsdorf.

Dellach liegt auf einem langgezogenen Schwemmkegel von fünf Bächen. Drei von ihnen haben ein größeres Einzugsgebiet, das bis auf die Sappler und Matzelsdorfer Alm reicht. Mit den Bächen verbunden ist eine latente Hochwassergefahr bei Starkregenereignissen, die aber geringer ist als in den Nachbarorten Pesenthein oder Millstatt. Ganz im Westen kommt der Görtchacherbach vom Berg, etwa in der Ortsmitte der Sapplerbach und im Osten der Sonnenhofbach aus Matzelsdorf.

2) Statistik

Dellach am Millstätter See (Streusiedlung) Ortschaft	
	
Basisdaten	
Pol. Bezirk, Bundesland	Spittal an der Drau (SP), Kärnten
Gerichtsbezirk	Spittal an der Drau
<u>Pol. Gemeinde</u>	Millstatt am See (KG Matzelsdorf)
Koordinaten	46° 47' 16" N, 13° 36' 52" O
Höhe	619 m ü. A.
Einwohner der Ortschaft	184 (1. Jän. 2026)
Postleitzahl	9872 <i>Millstatt</i>
Statistische Kennzeichnung	
Ortschaftskennziffer	02059
Zählsprengel/ -bezirk	<i>Obermillstatt</i> (20620 001)

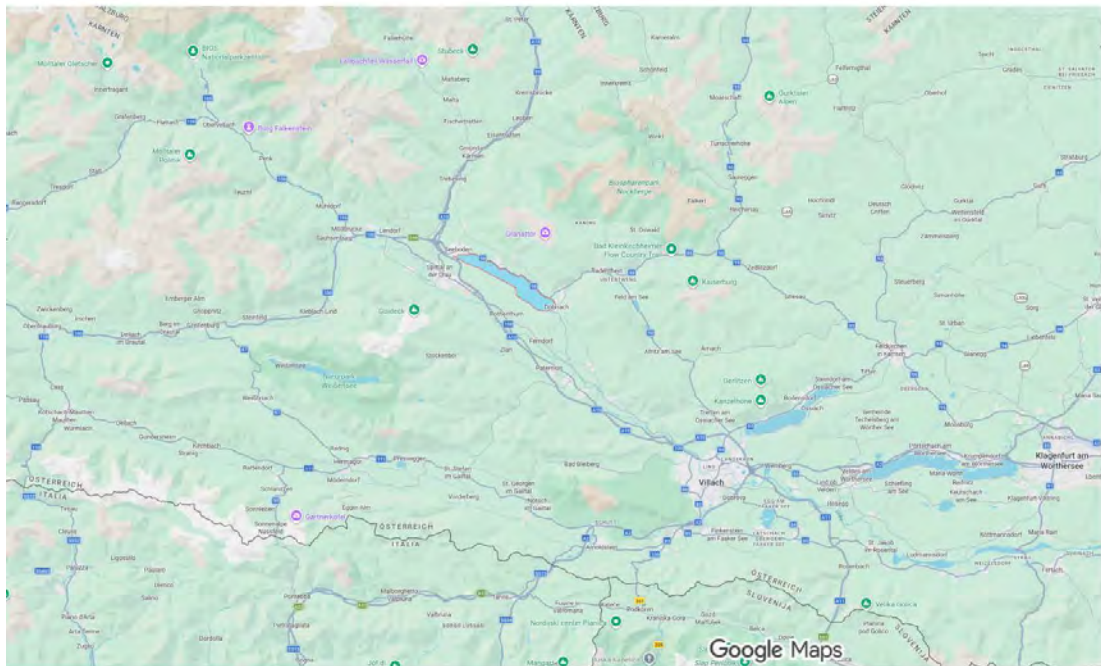
3) Gemeinde Infrastruktur

Mangels ortsansässiger Betriebe pendelt der Großteil der berufstätigen Bevölkerung aus. Durch den Fremdenverkehr gibt es einige Pensionen, saisonale Gastronomiebetriebe, einen Campingplatz und einige private Beherbergungsbetriebe. Vollerwerbsbauern existieren nicht mehr. Kleingewerbe gibt es im Bereich Installation-Heizungsbau und Kosmetik. Die 1994 gegründete Meisterwerkstätte Anton Possegger für die Herstellung, den Handel und die Reparatur von Blechblasinstrumenten hat Kunden im In- und Ausland. Ein traditionell wirtschaftender Betrieb ist die Fischerbrütung & Seefischerei Brugger, die in Dellach einen Fischstand u. a. mit wildgefangenen, Reinanken anbietet.

4) Verkehr

Durch den ganzen Ort führt die Millstätter Bundesstraße B 98. In der Ortsmitte zweigt die Obermillstätter Landesstraße (L 17) auf den Millstätter Berg nach Sappl ab. Die Entfernung zur Tauern Autobahn A 10, zur Auffahrt am Knoten Spittal-Millstätter See, beträgt 10,5 km. Dellach liegt auch am Millstätter See Radweg.

Millstätter See



III. 9872 DELLACH, DELLACH AM MILLSTÄTTER SEE 107, EZ 575, KG 73208 MATZELSDORF, BEZIRKSGERICHT SPITTAL AN DER DRAU

1) Grundbuchsauszug EZ 575 vom 04.08.2026

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 73208 Matzelsdorf EINLAGEZAHL 575
 BEZIRKSGERICHT Spittal an der Drau

 Letzte TZ 2349/2026
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
883/5	G Gärten(10)	*	2428 Dellach am Millstätter See 107

 Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 ***** A2 *****
 2 a 3435/1999 2342/2010 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren hins Gst 887/3
 für Gst 883/5
 b 2179/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 549
 d gelöscht
 3 a 5000/2002 Grunddienstbarkeit
 Gehen Fahren mit ortsüblichen Fahrzeugen über Gst 915
 für Gst 883/5
 b 2179/2004 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 549
 5 a 2185/2004 Grunddienstbarkeit Gehen Verbindungsgang auf Gst 883/4
 für Gst 883/5
 7 a 2343/2010 gleichzeitig mit 2341/2010 gleichzeitig mit 2342/2010 RECHT
 des Gehens und Fahrens über Gst 883/3 für Gst 883/5
 8 a 512/2013 Grunddienstbarkeit Gehen über Gst 883/9 für Gst 883/5
 9 a 431/2014 Dienstbarkeit Gehen bis zum Ufer des Millstättersees und
 Aufenthalt auf den allgemein nutzbaren Teilen für Erholungszwecke
 Benützen des Badeplatzes und der Liegewiese auf den nicht in
 Sondernutzung befindlichen Teilen auf Gst 883/1 für Gst 883/5
 10 a 431/2014 Dienstbarkeit Toilettennutzung auf Gst 883/1 für Gst 883/5
 11 a 431/2014 Dienstbarkeit Gehen über Gst 883/3 für Gst 883/5
 12 a 431/2014 Dienstbarkeit Gehen über Gst 883/9 für Gst 883/5
 13 a 431/2014 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 887/3 für Gst 883/5
 14 a 431/2014 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 881/2 für Gst 883/5
 15 a 431/2014 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 883/10 für Gst 883/5
 ***** B *****
 4 ANTEIL: 1/1
 QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG (FN 566179t)
 ADR: Habsburgergasse 2/1a, Wien 1010
 a 2530/2022 IM RANG 5377/2021 Kaufvertrag 2022-05-03 Eigentumsrecht
 b 2349/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-05-12
 (2 S 71/26t, HG Wien)
 ***** C *****
 2 a 79/1949
 DIENSTBARKEIT Wasserbezug Wasserleitung
 von der Grenze Gst 892/2 durch EZ 62
 für EZ 161
 b 2342/2010 gleichzeitig mit 2341/2010 gleichzeitig mit

- 2343/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 350
- 5 a 2343/2010 gleichzeitig mit 2341/2010 gleichzeitig mit
2342/2010 431/2014
DIENSTBARKEIT Gehen
gem Pkt 7.1. Kaufvertrag 2009-11-05
über Gst 883/5
für Gst 883/6
- b 482/2014 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
- 8 a 431/2014
DIENSTBARKEIT Gehen
über Gst 883/5
gem Pkt 2. 6. 7. und 8. Dienstbarkeitsvertrag 2014-01-23
für Gst 883/3 883/6 883/7 883/8 883/9
- 12 a 2530/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-01-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.400.000,--
für Schelhammer Capital Bank AG (FN 58248i)
- b gelöscht
- 13 b 131/2024 IM RANG 547/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-02-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.200.000,--
für BKS Bank AG (FN 91810s)

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

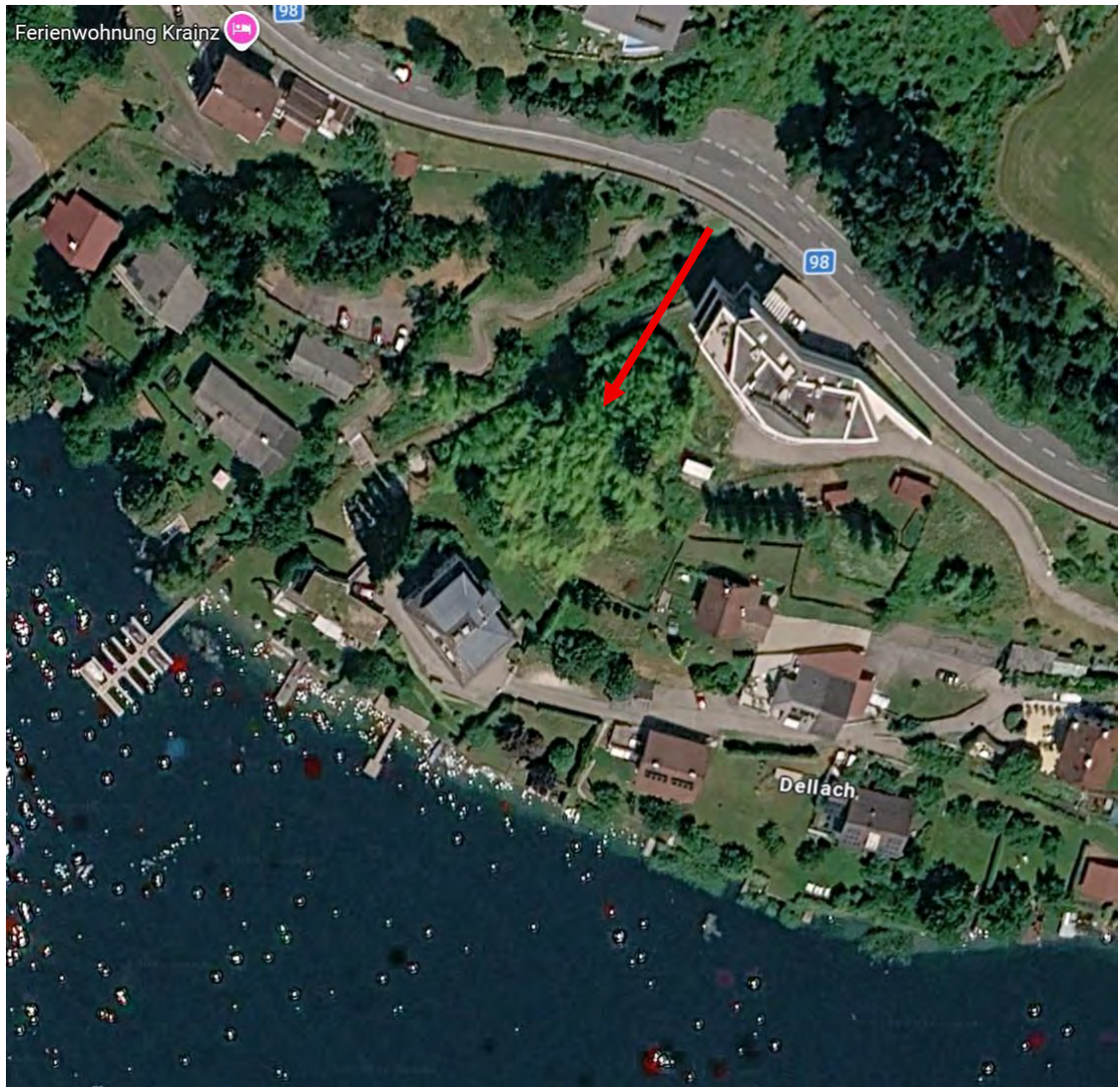
Grundbuch

04.08.2026 08:58:32

2) Regionale Lage des Grundstücks

Die Liegenschaft befindet sich in einer zentralen erhöhten Lage der Streusiedlung Dellach am Millstätter See innerhalb der Gemeinde Millstatt am nördlichen Ufer des Millstätter Sees.





3) Makrolage



4) HORA

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima und Umwelt, Raum- und
Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: 9872 Dellach, Österreich
Seehöhe: 625 m
Auswertungsradius: 500 m
Geogr. Koordinaten: 46,78856° N | 13,61559° O

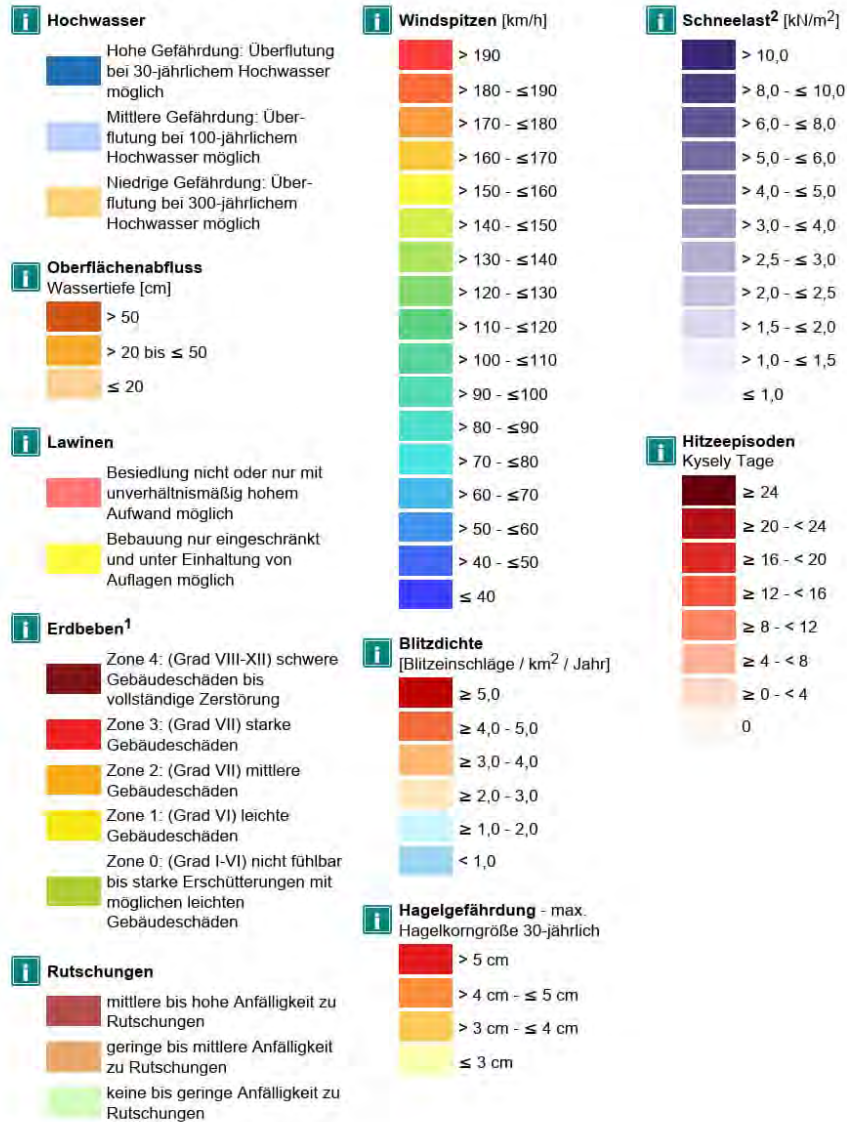
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des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



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

Informationen: hora.gv.at | 1.1.2020 | © Bundesministerium

Seite 1/1

Legende und weiterführende Informationen

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

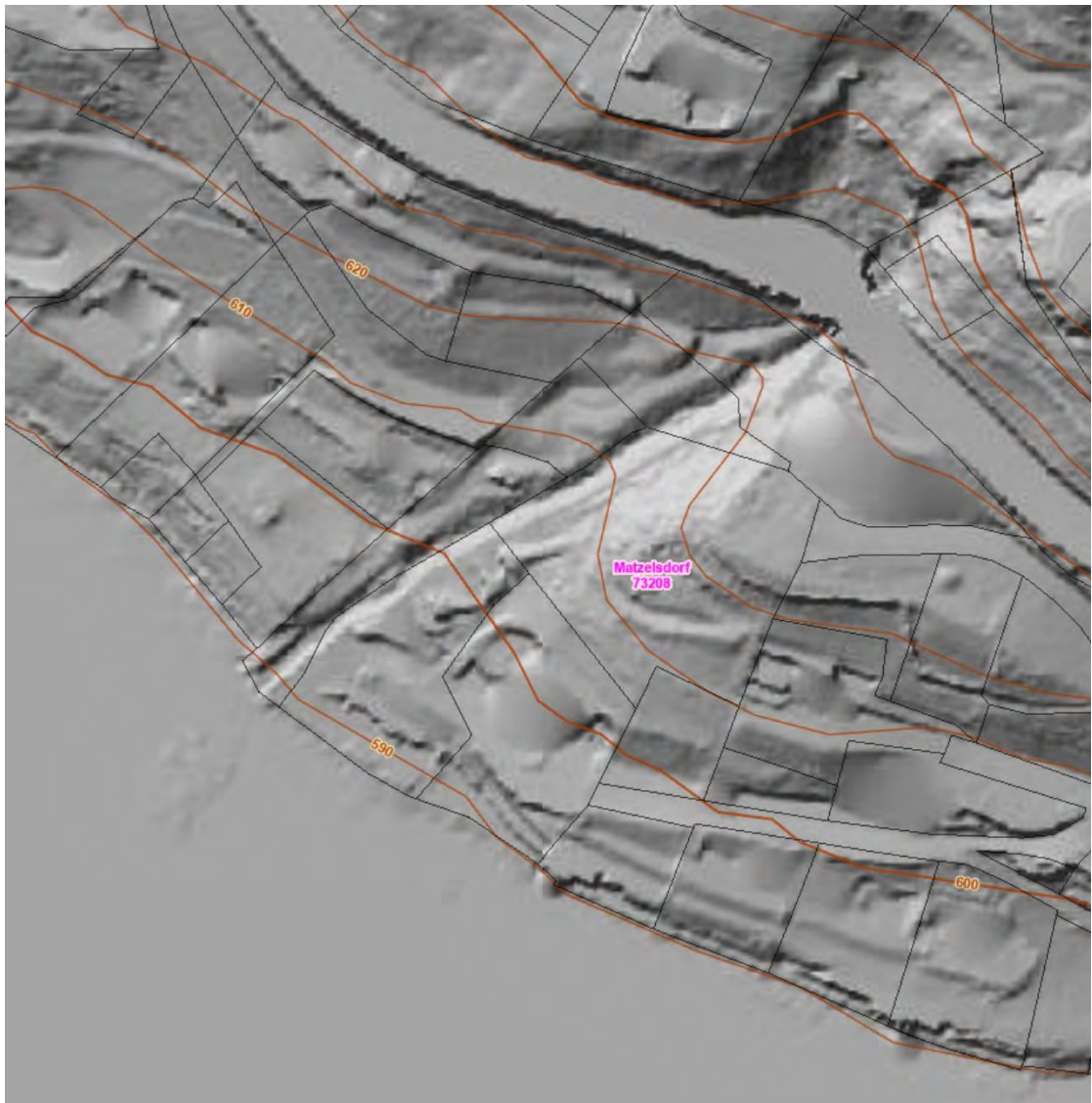
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder 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.

5) Größe und Form des Grundstücks

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von **2.428 m²**.

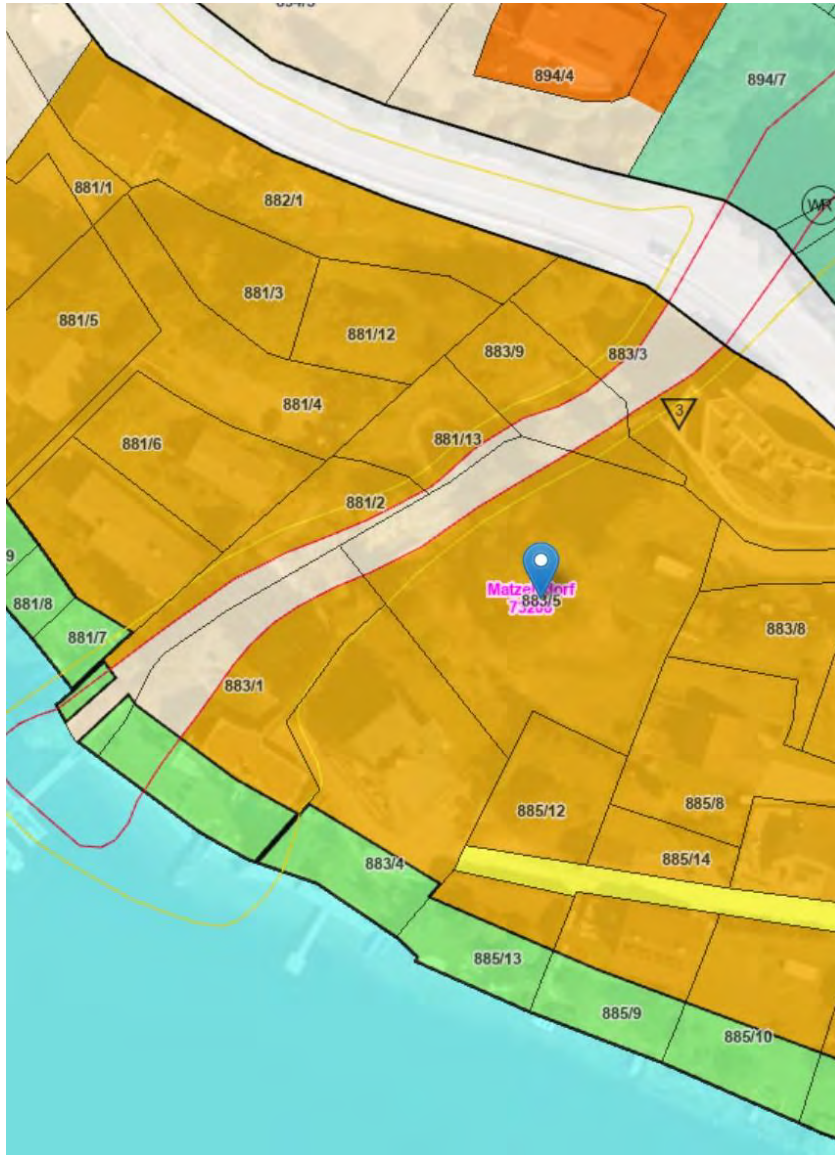
Die Grundstücksform ist unregelmäßig und fällt von Nordost nach Südwest um rd. 20 m ab.





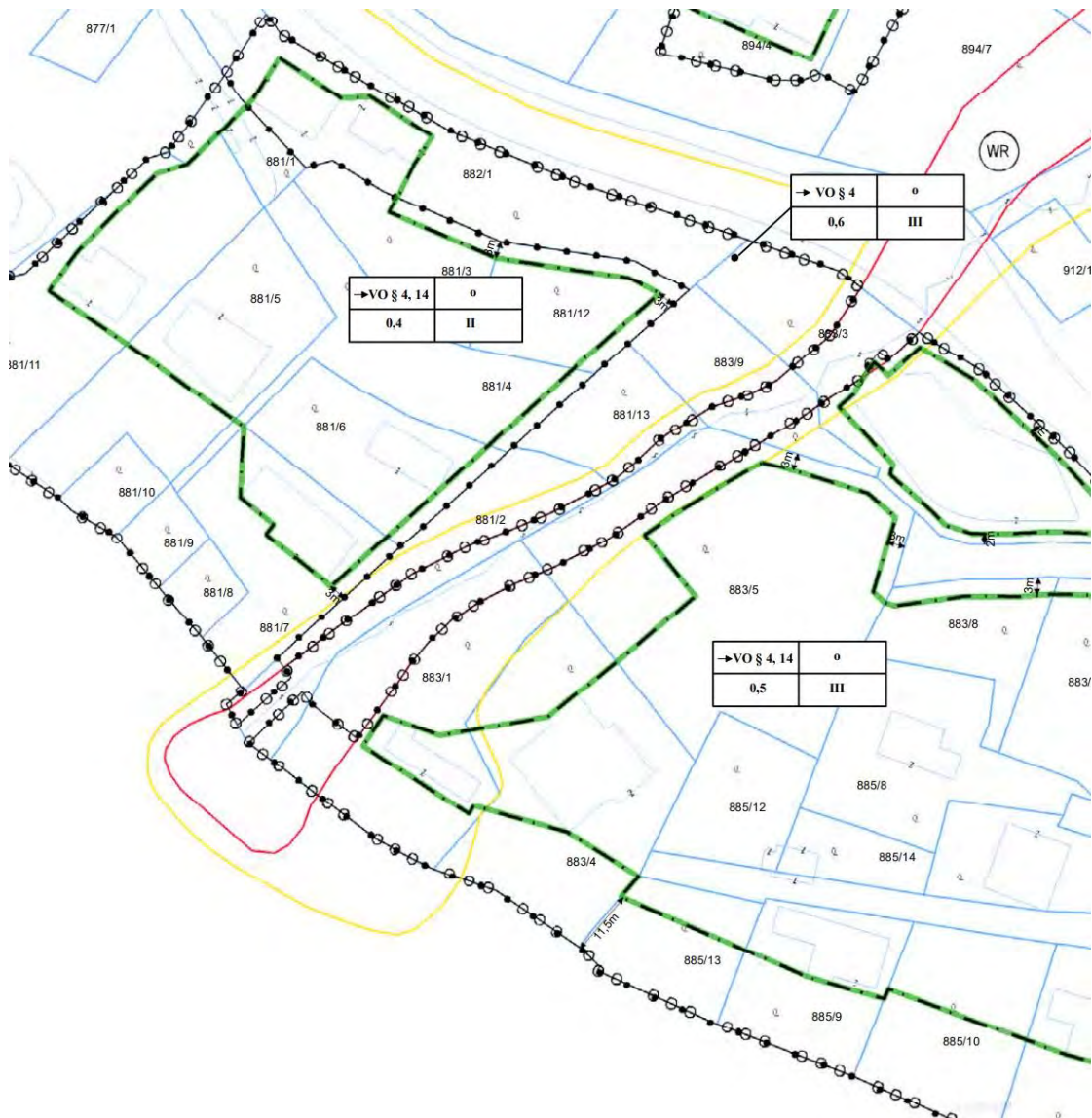
6) Flächenwidmung und Bebauung – Raumordnung

Bauland Kurgebiet



A. BAULAND

Widmung	Symbol	Fläche/Linie [RGB]	Randlinie/ Schraffur/ Raster [RGB]	Signatur
1. Dorfgebiet		Fläche: 196 158 92		
2.1 Wohngebiet		Fläche: 255 120 0		
2.2 Reines Wohngebiet	WGR	Fläche: 255 120 0	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, WGR
3.1 Kurgebiet		Fläche: 237 171 0		
3.2 Reines Kurgebiet	KGR	Fläche: 237 171 0	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, KGR
4.1 Gewerbegebiet		Fläche:		



Legende

- | | | | |
|-------|--|------|------------------------------------|
| ○ ○ ○ | Grenze des Planungsraumes | (WR) | Rote Zone Wildbach |
| ● ● ● | Bauzone - Grenze zwischen unterschiedlichen Bebauungsbedingungen | (WG) | Gelbe Zone Wildbach |
| — | Baulinie | (SS) | Sicherstellung der Schutzfunktion |
| — | Baulinie mit Anbaupflicht | (ST) | Steinschlag, Vernässung, Steilhang |
| --- | Gemeindegrenze | (BB) | Beschaffenheit des Bodens |
| — | Katastralgemeindegrenze | | |
| — | Grundstücksgrenze | | |

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

Mindestgröße Baugrundstück	Bebauungsweise	o - offene Bebauung ho - halboffene Bebauung g - geschlossene Bebauung
max. Geschößflächenzahl	max. Geschößanzahl	DG - Dachgeschöß

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich das gegenständliche Grundstück im **Bauland Kurgebiet** befindet und eine offene Bebauung zu erfolgen hat.

Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 0,5, bei einer maximalen Geschossanzahl von 3.

Für das baugenehmigte Mehrparteienprojekt wurde dies nachgewiesen.



Grundsätzlich ist aber auch festzuhalten, dass sich das gegenständliche Grundstück auch für eine Ein- und Zweifamilienbebauung eignet.

Das gegenständliche Grundstück befindet sich teilweise in der roten als auch gelben Wildbachzone.

Weiters gibt es am Grundstück eine polygonal gezogene Baulinie.

Es besteht Hauptwohnsitzwidmung.

7) **Verdachtsflächenkataster**

Das Grundstück mit der EZ 575 ist derzeit im Altlastenatlas nicht verzeichnet.

8) **Öffentliche Ver- und Entsorgung**

Für das gegenständliche Grundstück wurden bis dato keine Anschließungsgebühren bezahlt.

Nachdem die Anschließungsgebühren gemäß Baubescheid vorgeschrieben wurden und entrichtet sind, bestehen folgende Ver- und Entsorgungen:

Wasser:	Öffentliches Wassernetz
Kanal:	Öffentliches Kanalnetz
Regenwässer:	werden auf Eigengrund versickert
Strom:	Öffentliches Stromnetz

IV. **BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT**

1) **Grundstück**

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 2.428 m².

Die Grundstücksform ist unregelmäßig und fällt von Nordost nach Südwest um rd. 20 m ab.

Das Grundstück ist bestockt und unbebaut.

Die Liegenschaft verfügt über einen sehr schönen Blick über den Millstätter See.













Fotos: Quelle SV Muhr & SV Wipfler

Das Grundstück 883/1 verfügt über einen grundbücherlich eingetragenen Seezugang.

- 9 -

VI. Ergänzung des bestehende Dienstbarkeitsvertrages

1. Der Dienstbarkeitsvertrag vom 23.01.2014 und die darin enthaltenen Sondernutzungsflächen wird/werden von der KÄUFERIN zur Kenntnis genommen und tritt die KÄUFERIN ausdrücklich in den besagten Dienstbarkeitsvertrag und in alle Rechte und Pflichten, die sich aus diesem Vertrag ergeben und mit der kaufgegenständlichen Liegenschaft im Zusammenhang stehen, ein. Der Dienstbarkeitsvertrag vom 23.01.2014 wird wie folgt ergänzt/eingeschränkt:

2. Dienstbarkeit des Gehens bis zum Ufer des Millstättersees, des Aufenthalts auf den allgemein nutzbaren Teilen für Erholungszwecke und des Benützens des Badeplatzes und der Liegewiese auf dem GST-NR 883/1 für das GST-NR 883/5:

- 2.1 Die DIENSTBARKEITSGEBER räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes GST-NR 883/1 KG 73208 Matzelsdorf den DIENSTBARKEITSNEHMERN als Eigentümern des Grundstückes GST-NR 883/5 KG 73208 Matzelsdorf und all deren Rechtsnachfolgern im Eigentum des erwähnten Grundstückes GST-NR 883/5 KG 73208 Matzelsdorf im Rahmen einer Dienstbarkeitsvereinbarung bzw. -klärung die immerwährende, aber nicht ausschließliche Grunddienstbarkeit des Gehens bis zum Ufer des Millstättersees (hin und zurück), des Aufenthalts auf den allgemein nutzbaren Teilen für Erholungszwecke und des Benützens des Badeplatzes und der Liegewiese auf dem GST-NR 883/1 ein, dies ausgenommen auf den Sondernutzungsflächen gemäß Dienstbarkeitsvertrag vom 23.01.2014. Die Einräumung/Konkretisierung der Dienstbarkeit erfolgt grundsätzlich unentgeltlich. Die DIENSTBARKEITSNEHMER bzw. all ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes GST-NR 883/5 KG 73208 Matzelsdorf haben jedoch gemäß Dienstbarkeitsvertrag vom 23.01.2014 (konkretisiert durch den gegenständlichen Vertrag) zur Pflege, Wartung und Erhaltung der Dienstbarkeitsfläche beizutragen.

Die Flächen, welche für Erholungszwecke, als Badeplatz und als Liegewiese genutzt werden dürfen, einerseits *und* die Flächen, welche für das Gehen benutzt werden dürfen, andererseits sind in den Plandarstellungen in Pkt VI. 2.4 der gegenständlichen Urkunde definiert, ausgenommen davon sind die Sondernutzungsflächen gemäß Dienstbarkeitsvertrag vom 23.01.2014.

Ein Weg auf der Gehrechtsfläche ist als Naturweg und befestigt bereits ausgebildet und teilweise als Stiege hergestellt. Er ist ausschließlich für das Begehen, nicht jedoch für das Befahren mit Fahrzeugen welcher Art auch immer geeignet. Eine Gewährleistung für die witterungsbedingte Einschränkung der Benutzbarkeit des beschriebenen Weges wird nicht übernommen. Die Benutzung des Weges erfolgt auf eigene Gefahr und ist nur in der Art gestattet, dass es dadurch zu keiner

P

überproportionalen Inanspruchnahme des Weges und seiner Einrichtungen und zu keiner Beschädigung derselben kommt. Die Erhaltung und laufende Wartung und Pflege des Weges auf dem Grundstück GST-NR 883/1 KG 73208 Matzelsdorf und der damit verbundenen Anlagen (Geländer etc.) ist Sache der Eigentümer der insgesamt berechtigten Grundstücke 883/3, 883/5, 883/6, 883/7 sowie 883/8, wobei pro berechtigtem Grundstück ein Anteil zu tragen ist, die Kosten der Reinigung, Wartung und Instandhaltung dieser Anlage gehen sohin zu gleichen Teilen zu Lasten der berechtigten Objekte (bei Grundstück 883/3 und 883/5 je ein Teil pro Wohnungseigentumsobjekt). In diesem Verhältnis haben die Beteiligten auch für die Prämien der Haftpflichtversicherung für den Weg aufzukommen.

2.2 Die DIENSTBARKEITSNEHMER als Eigentümer des Grundstückes GST-NR 883/5 KG 73208 Matzelsdorf (und die QRMP als außerbücherliche Eigentümerin des Grundstückes GST-NR 883/5 KG 73208 Matzelsdorf) nehmen diese Dienstbarkeits-einräumung an.

2.3 Die eingeräumte Dienstbarkeit soll es den DIENSTBARKEITSNEHMERN und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum des Grundstückes GST-NR 883/5 KG 73208 Matzelsdorf (sowie deren Gästen und Besuchern) ermöglichen, die tiefer stehend definierten Dienstbarkeitsflächen zu nutzen, um die beschriebenen Rechte auszuüben.

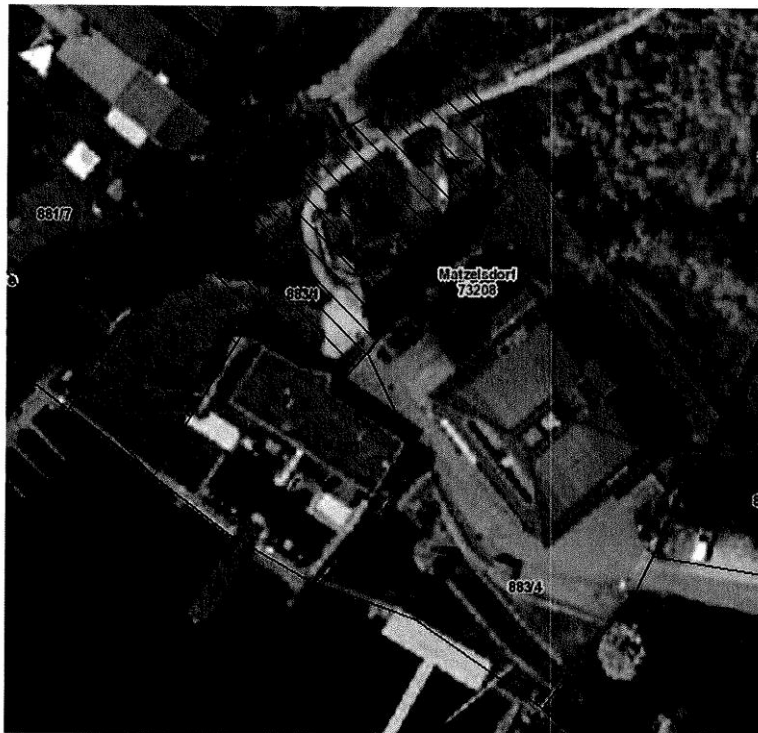
Die Dienstbarkeit des Baderechtes wird auf maximal 20 gleichzeitige Badegäste vom Grundstück GST-NR 883/5 am Grundstück GST-NR 883/1 je KG 73208 Matzelsdorf beschränkt.

Die Mitnahme von Tieren auf die Dienstbarkeitsflächen ist untersagt. Das Hantieren mit offenem Licht, Feuer, Kerzen und dergleichen ist ebenso wie Grillen und Übernachten am Grundstück GST-NR 883/1 je KG 73208 Matzelsdorf nicht erlaubt. Ebenfalls ist die Lagerung von diversen Sportgeräten, Liegen, Schirmen, sowie Gegenständen jeglicher Art auf dem Grundstück GST-NR 883/1 KG 73208 Matzelsdorf untersagt.

Grundsätzlich steht den jeweiligen Eigentümern des Grundstückes GST-NR 883/1 KG 73208 Matzelsdorf das alleinige Gestaltungsrecht an diesem Grundstück zu, dies jedoch unter der Vorgabe, dass keine wesentliche Beeinträchtigung der vertragsgegenständlichen Dienstbarkeitsrechte erfolgt und jedenfalls gesamt nicht mehr als 10% der vertragsgegenständlichen Dienstbarkeits-Bade-/Liege- bzw Erholungsfläche für eine solche Gestaltung in Anspruch genommen wird.

2.4 Die Lage der Dienstbarkeitsflächen ist in den nachstehenden Plänen dargestellt bzw dort rot-schraffiert [Bade-, Liege- und Aufenthaltsrecht] und blau-schraffiert (Gehrecht) markiert (Die im Dienstbarkeitsvertrag vom 23.01.2014 angeführten rosa hervorgehobenen Sondernutzungsflächen sind davon ausdrücklich ausgenommen.):

a) Bade-, Liege- und Aufenthaltsrecht (siehe auch Beilage .1/1):



Ausgenommen davon sind die Sondernutzungsflächen gemäß Dienstbarkeitsvertrag vom 23.01.2014.

R

b) Gehrecht (siehe auch Beilage ./2):



Ausgenommen davon sind die Sondernutzungsflächen gemäß Dienstbarkeitsvertrag vom 23.01.2014.

3. Dienstbarkeit der Duldung, Erhaltung und Nutzung von Toilettenanlagen auf dem GST-NR 883/1 für das GST-NR 883/5:
- 3.1 Die DIENSTBARKEITSGEBER räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes GST-NR 883/1 KG 73208 Matzelsdorf zudem den DEINSTBARKEITSNEHMERN als Eigentümern des Grundstückes GST-NR 883/5 KG 73208 Matzelsdorf und all deren Rechtsnachfolgern im Eigentum des erwähnten Grundstückes GST-NR 883/1 KG 73208 Matzelsdorf im Rahmen einer Dienstbarkeitsbereinigung bzw -klarstellung die immerwährende und – mit Ausnahme der tiefer stehenden erwähnten Kosten –aber nicht ausschließliche Grunddienstbarkeit der Duldung, Erhaltung und Nutzung von Toilettenanlagen auf dem GST-NR 883/1 ein.

Die sich bereits von auf dem Grundstückes GST-NR 883/1 KG 73208 Matzelsdorf befindlichen und von der vertragsgegenständlichen Dienstbarkeit der Toilettennutzung umfassten Toilettenanlagen bzw deren Lage sind/ist planlich in Beilage ./3 der gegenständlichen Urkunde definiert. Die Einräumung/Konkretisierung der Dienstbarkeit erfolgt grundsätzlich unentgeltlich. Die DIENSTBARKEITSNEHMER bzw all ihre Rechtsnachfolgern im Eigentum des Grundstückes GST-NR 883/5 KG 73208 Matzelsdorf haben jedoch gemäß Dienstbarkeitsvertrag vom 23.01.2014 (konkretisiert durch den gegenständlichen Vertrag) zur Pflege, Wartung und Erhaltung der Dienstbarkeitsfläche beizutragen.

Die Kosten der Reinigung, Wartung und Instandhaltung dieser Anlage gehen zu gleichen Teilen zu Lasten der berechtigten Objekte (bei Grundstück 883/3 und 883/5 je ein Teil pro Wohnungseigentumsobjekt)

3.2 Die eingeräumte Dienstbarkeit soll es den DIENSTBARKEITSNEHMERN und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum des Grundstückes GST-NR 883/5 KG 73208 Matzelsdorf ermöglichen, die im Rahmen dieser Urkunde eingeräumten Rechte, sohin auch die besagten Toilettenanlagen zu nutzen.

3.3 Die Lage der Toilettenanlagen ist in dem nachstehenden Plan, Beilage ./3 dargestellt.

4. Gemeinsame Bestimmungen:

4.1. Die Ausübung der Dienstbarkeitsrechte hat im ortsüblichen Ausmaß unter Beachtnahme auf den Erholungszweck und unter der Maxime der Wahrung des friedlichen Zusammenlebens zu erfolgen. Die Vertragsparteien haben es daher insbesondere zu unterlassen, am Grundstück GST-NR 883/1 KG 73208 Matzelsdorf ohne vorheriges Einvernehmen mit den anderen Grundstücksnutzern Feste zu veranstalten oder Parties zu feiern, Musik ohne Kopfhörer in unangemessener Lautstärke zu hören und in der Zeit zwischen 22 Uhr und 8 Uhr jegliche Art von Lärm zu erzeugen, beispielsweise durch Musizieren oder lautes Gelächter etc.. Verunreinigungen des Grundstückes GST-NR 883/1 KG 73208 Matzelsdorf sind hintanzuhalten. Jeder der Grundstücksnutzer hat Abfälle grundsätzlich selbst zu entsorgen.

4.2. Sofern die entsprechende Einheit an Dritte vermietet ist, so geht das Nutzungs-, Bade- und Aufenthaltsrecht eines Liegenschafts-/Wohnungseigentümers für die Dauer des Mietverhältnisses auf den jeweiligen Mieter (inklusive dessen Ehepart-

ner/Lebensgefährten und Kinder) über und kann ausschließlich von diesem ausgeübt werden.

Der Berechtigte hat in jedem Fall sicherzustellen, dass jeder Familienangehörige, Mieter bzw. Gast die Bestimmungen und Nutzungsbeschränkungen dieses Vertrages beachtet und einhält und hat diesem die Bestimmungen dieses Vertrages zur Kenntnis zu bringen und zu überbinden. Das Recht des Zugangs gilt im Bedarfsfall auch für Lieferanten, Handwerker und dergleichen.

- 4.3. Die Abtretung von Rechten als solche durch die Berechtigten an Dritte (etwa die Weitergabe des Baderechtes) ist unzulässig; zulässig ist nur die Übertragung der vertragsgegenständlichen Rechte gemeinsam/im Rahmen des Verkaufes der berechtigten Einheit(en)/Wohnungseigentumsobjekte (auf dem Grundstück GST-NR 883/5 KG 73208 Matzelsdorf).
- 4.4. Die Berechtigten haben für diese Rechtseinräumungen weder ein einmaliges noch ein laufendes Benützungsentgelt zu leisten. Sie haben aber einen Beitrag zu den Kosten der Pflege, Instandhaltung bzw. Reinigung der Dienstbarkeitsflächen und zu den Prämien einer Haftpflichtversicherung in ausreichender Höhe für die Abdeckung von Schäden, die sich aus der Benutzung der Dienstbarkeitsflächen ergeben, zu leisten. Dies beinhaltet auch die Aufsicht der Badefläche, um den geordneten Badebetrieb sicher zu stellen, sowie den Wasserverbrauch bzw. die Kanalgebühren für die WC-Anlage. Diese Kosten gehen zu gleichen Teilen zu Lasten der berechtigten Objekte (bei Grundstück 883/3 und 883/5 je ein Teil pro Wohnungseigentumsobjekt)..
- 4.5. Jeder Nutzungsberechtigte hat die übrigen Parteien/Nutzer hinsichtlich aller durch ihn selbst oder in seinem Namen mitnutzende Personen (Familienangehörige, Mieter, Gäste, etc.) verursachte Schäden schad- und klaglos zu halten. Für ein allfälliges Fehlverhalten dieser in seinem Namen mitnutzenden Personen haftet der Nutzungsberechtigte wie für eigenes Verschulden.
- 4.6. Den Dienstbarkeitsberechtigten ist bekannt, dass das Grundstück GST-NR 883/1 nicht umfassend umzäunt wird/ist und von den Miteigentümern des Grundstücks GST-NR 883/1 keine Haftung für Diebstahl oder Schäden durch Dritte oder durch Unwetter übernommen werden kann.

- 4.7. Die Eigentümer des Grundstückes GST-NR 883/1 übernehmen keinerlei Haftung hinsichtlich der von den Berechtigten auf der Liegenschaft bzw. beim Baden gesetzten Aktivitäten.
- 4.8. Die Käufer verpflichten sich die Dienstbarkeitsrechte nur gemäß angepasster Form auszuüben und diese Einschränkungen auch auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.
- 4.9. Die Vertragsparteien verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, die notwendigen Erklärungen in der notwendigen Form abzugeben, um die im gegenständlichen Vertragspunkt VI. erwähnten Dienstbarkeitsneuregelungen bzw. -klarstellungen im Grundbuch umzusetzen/anzumerken. Sämtliche Kosten (zB im Zusammenhang mit Grundbucheintragungen), Steuern, Gebühren und Abgaben aller Art, die im Zusammenhang mit der Errichtung und der Durchführung dieses Vertrags stehen oder anfallen, insbesondere die Kosten des beurkundenden Notars, werden zur Gänze von den VERKÄUFERN getragen. Die Kosten ihrer jeweiligen rechtlichen, steuerlichen und sonstigen Berater trägt jede Partei selbst.

VII. Aufsandungserklärung

1. Die VERKÄUFER erklären auf die, zu ihren Gunsten zu C-LNR 3 und 4 der Liegenschaften EZ 575 KG 73208 Matzelsdorf einverleibten Vorkaufsrechte zu verzichten, und erteilen ihre Einwilligung darin, dass
 - die Löschung der zu C-LNR 3 und 4 der Liegenschaften EZ 575 KG 73208 Matzelsdorf einverleibten Vorkaufsrechte und
 - an ihrer Stelle an der Liegenschaften EZ 575 KG 73208 Matzelsdorf zur Gänze das Eigentumsrecht für die QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG, FN 566179 t, einverleibt wird.
2. Herr Christoph Lang, geb am 15.06.1992, erklärt ausdrücklich, auf das ihm eingeräumte Belastungs- und Veräußerungsverbot zu verzichten und erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, dass ohne sein weiteres Wissen, jedoch nicht auf seine Kosten, in EZ 575 KG 73208 Matzelsdorf die Löschung des zu seinem Gunsten verbücherten Belastungs- und Veräußerungsverbotes (C-LNR 9) einverleibt wird.
3. Herr Dr. Gerhard Lang, geb am 25.07.1958, erklärt ausdrücklich, auf das ihm eingeräumte Belastungs- und Veräußerungsverbot zu verzichten und erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, dass ohne sein weiteres Wissen, jedoch nicht auf seine



2) **Genehmigtes Einreichprojekt**

❖ **Allgemeine Beschreibung**

Bis dato ist geplant, dass auf der gegenständlichen Liegenschaft ein Neubauprojekt zu Wohnzwecken errichtet werden soll.

Das Projekt gliedert sich in ein Haupthaus (Bauphase 1) sowie ein Erdhaus (Bauphase 2).

Das Projekt verfügt nach Fertigstellung über 10 Wohneinheiten, 1 Wellnessbereich sowie 19 KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage und 8 KFZ-Stellplätze auf den Außenanlagen.

Das baugenehmigte Objekt soll nach Fertigstellung geplanter Weise im Wohnungseigentum abverkauft werden.

Das Haupthaus soll in offener Bauweise mit insgesamt 4 Geschossen (EG, 1. UG bis 3. UG) sowie einer Tiefgarage in den Hang errichtet werden.

Das Erdhaus soll angrenzend an das Haupthaus ebenfalls in den Hang gebaut werden.

Die zukünftigen Wohneinheiten sollen über private Freiflächen (Balkon/Terrassen) verfügen.

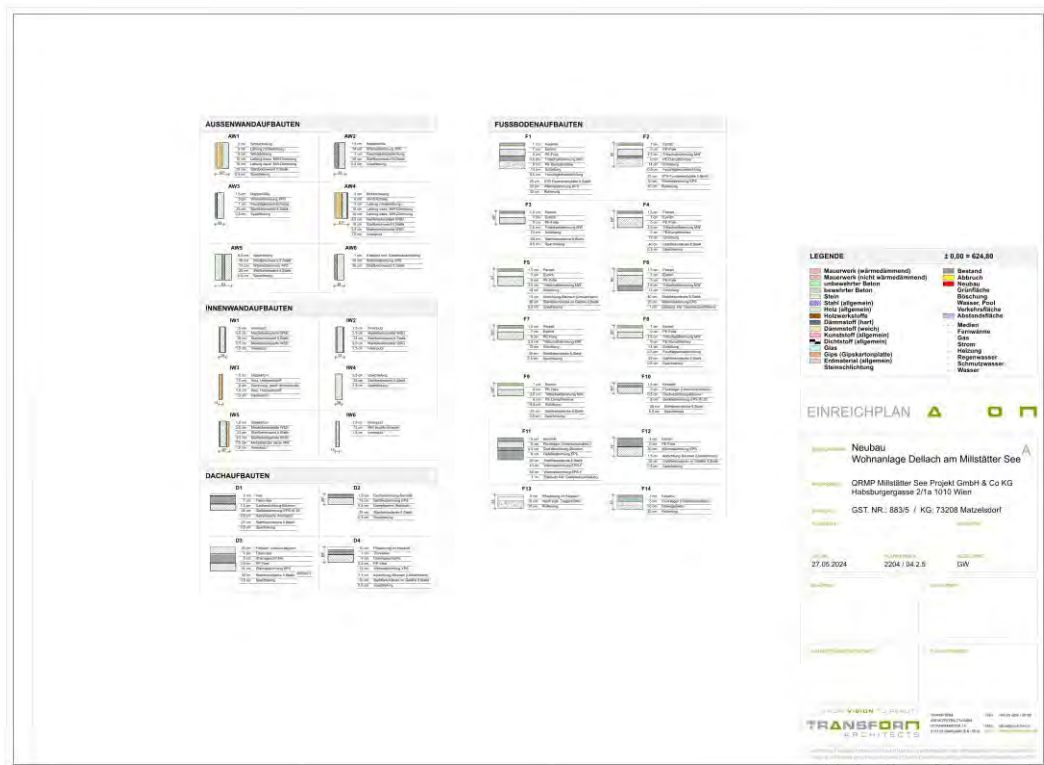
Dem geplanten Wellnessbereich vorgelagert soll ein Außenschwimmbecken errichtet werden.

Wie ich bereits zuvor ausführte, verfügt die Liegenschaft bzw. die zukünftigen Wohnungseigentumsobjekte, für die Hauptwohnsitz zu begründen ist, über einen direkten Seezugang über eine Nachbarliegenschaft mit entsprechendem Nutzungsrecht.

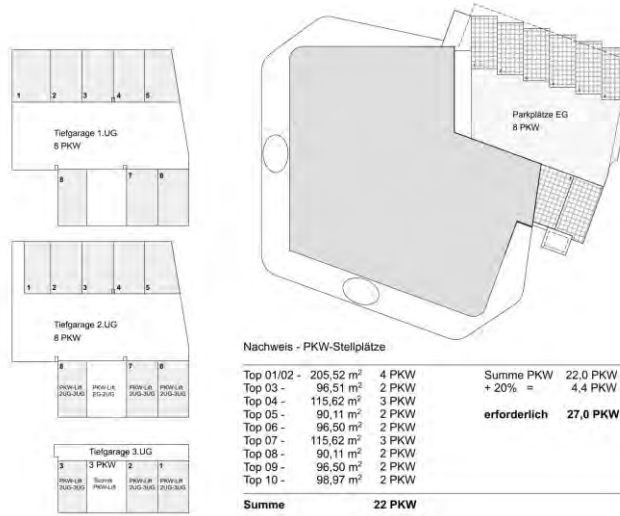
Ob letztendlich das geplante Projekt für die Bewertung als „Highest und Best Use“ herangezogen wird, wird in weiterer Folge die Verkehrswertermittlung ergeben.







EINREICHPLAN



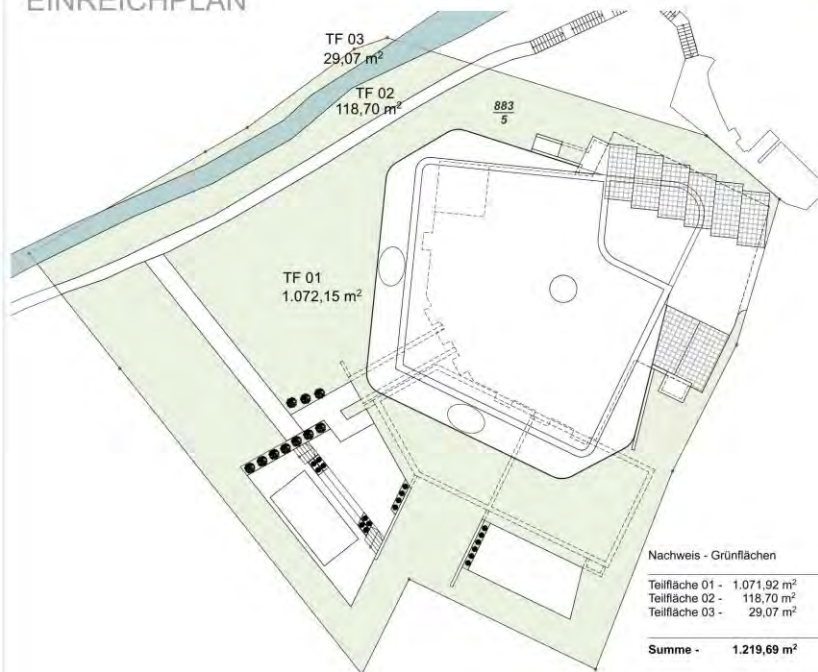
FROM VISION TO REALITY
TRANSFORM
ARCHITECTS

TRANSFORM
ARCHITECTEN ZT-GbR
ST. MARSHARTEN 1A
51735 ST. MARSHARTEN (NRW)

Die Inhalt dieser Pläne ist Eigentum des Verfassers und urheberrechtlich geschützt. Jegliche Vervielfältigung und Verbreitung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet.

PROJ. 443 01/02 (2019) VORST. 2204 / 04.2.7 PROJEKT Wohnanlage Dellach am Millstätter See
MAIL: info@transform-arch.com DATUM 27.05.2024 STATUS Parkflächen MAßSTAB 1:250

EINREICHPLAN



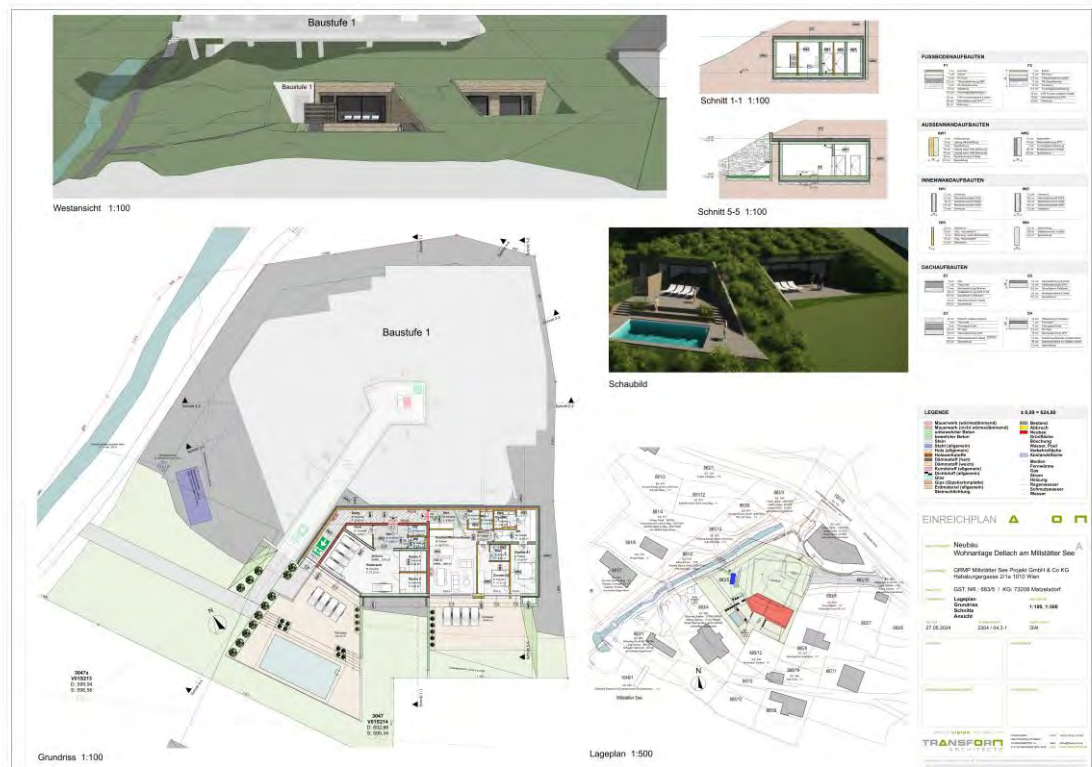
FROM VISION TO REALITY
TRANSFORM
ARCHITECTS

TRANSFORM
ARCHITECTEN ZT-GbR
ST. MARSHARTEN 1A
51735 ST. MARSHARTEN (NRW)

Die Inhalt dieser Pläne ist Eigentum des Verfassers und urheberrechtlich geschützt. Jegliche Vervielfältigung und Verbreitung ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet.

PROJ. 443 01/02 (2019) VORST. 2204 / 04.2.8 PROJEKT Wohnanlage Dellach am Millstätter See
MAIL: info@transform-arch.com DATUM 27.05.2024 STATUS Grünflächen MAßSTAB 1:250

❖ Einreichpläne Bauphase 2



❖ Baubescheid Phase 1



MARKTGEMEINDE MILLSTATT AM SEE



Abs.: Marktgemeinde Millstatt am See, Marktplatz 8, 9872 Millstatt am See

Verwaltungsgebühr € 728,82 zur Entrichtung
am 12. Nov. 2025 vorgeschrieben.
MARKTGEMEINDE MILLSTATT AM SEE

BAUAMT

Unsere Zahl:	030-De-107/2024-1
Bezug:	Baubewilligungsbescheid
Sachbearbeiter:	BauAL Michael Dabernig
Mail:	gemeinde@millstatt.at
Millstatt am See, am	12. November 2025

Gegenstand: QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG, Habsburgergasse 2/1a, 1010 Wien, vertreten durch MM BAUCONSULTING GMBH, Herrn DI (FH) Michael Mertel, 9122 St. Kanzian - Errichtung einer Wohnanlage und einer Tiefgarage auf dem Gst. Nr. 883/5, in der KG 73208 Matzelsdorf
Baubewilligung

BESCHEID

Mit Eingabe vom 27.05.2024, eingelangt am 05.07.2024, hat die QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG, Habsburgergasse 2/1a, 1010 Wien, vertreten durch MM BAUCONSULTING GMBH, Herrn DI (FH) Michael Mertel, Waldrainweg 7, 9122 St. Kanzian, um die Erteilung der Bewilligung zur Errichtung einer Wohnanlage und einer Tiefgarage auf dem Gst. Nr. 883/5, in der KG 73208 Matzelsdorf angesucht. Dieser Eingabe Rechnung tragend wurde am 09.07.2025 die örtliche und mündliche Baurechtsverhandlung durchgeführt und ergeht auf Grund des Ergebnisses dieser und nach Abschluss des amtlichen Ermittlungsverfahrens nachfolgender

SPRUCH:

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Millstatt am See **erteilt** gemäß den §§ 17 und 18 der Kärntner Bauordnung 1996, K-BO 1996, LGBl. 62/1996, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 17/2025, in Verbindung mit § 3 Abs. 1 und § 6 lit. a) leg. cit. der QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG, Habsburgergasse 2/1a, 1010 Wien, vertreten durch MM BAUCONSULTING GMBH, Herrn DI (FH) Michael Mertel, Waldrainweg 7, 9122 St. Kanzian, **die Bewilligung** zur Errichtung einer Wohnanlage und einer Tiefgarage auf dem Gst. Nr. 883/5, in der KG 73208 Matzelsdorf, **nach Maßgabe**

- der Baubeschreibung, eingelangt am 23.04.2025 und erstellt durch die Transform Architekten ZT-GmbH, 9173 St. Margareten im Rosental,
- des Einreichplanes Nr. 2204/04.2.1 mit Planinhalt: Lage, Schnitte vom 19.03.2025, eingelangt am 23.04.2025 und erstellt durch Transform Architekten ZT-GmbH, 9173 St. Margareten im Rosental,
- des Einreichplanes Nr. 2204/04.2.2 mit Planinhalt: Grundrisse EG, 1. UG, 2. UG und 3. UG vom 19.03.2025, eingelangt am 23.04.2025 und erstellt durch Transform Architekten ZT-GmbH, 9173 St. Margareten im Rosental,
- des Einreichplanes Nr. 2204/04.2.3 mit Planinhalt: Grundrisse 4. UG und 5. UG vom 19.03.2025, eingelangt am 23.04.2025 und erstellt durch Transform Architekten ZT-GmbH, 9173 St. Margareten im Rosental,
- des Einreichplanes Nr. 2204/04.2.4 mit Planinhalt: Ansichten vom 19.03.2025, eingelangt am 23.04.2025 und erstellt durch Transform Architekten ZT-GmbH, 9173 St. Margareten im Rosental,
- des Einreichplanes Nr. 2204/04.2.5 mit Planinhalt: Aufbauten vom 19.03.2025, eingelangt am 23.04.2025 und erstellt durch Transform Architekten ZT-GmbH, 9173 St. Margareten im Rosental,
- des Einreichplanes Nr. 2204/04.2.6 mit Planinhalt: Kennzahlen vom 19.03.2025, eingelangt am 23.04.2025 und erstellt durch Transform Architekten ZT-GmbH, 9173 St. Margareten im Rosental,
- des Einreichplanes Nr. 2204/04.2.11 mit Planinhalt: Grundriss 1. UG - Schnitt 10-10 vom 19.03.2025, eingelangt am 13.05.2025 und erstellt durch Transform Architekten ZT-GmbH, 9173 St. Margareten im Rosental,
- des Einreichplanes Nr. 2204/04.2.12 mit Planinhalt: Grundriss 3. UG - AR Fahrräder/Kinderw. vom 19.03.2025, eingelangt am 13.05.2025 und erstellt durch Transform Architekten ZT-GmbH, 9173 St. Margareten im Rosental,
- der Flächenaufstellung Nr. 2204/04.2.7 vom 19.03.2025, eingelangt am 23.04.2025 und erstellt durch Transform Architekten ZT-GmbH, 9173 St. Margareten im Rosental,
- des geotechnischen Gutachtens vom 15.04.2025, eingelangt am 23.04.2025 und erstellt durch die GDP ZT GmbH, 9020 Klagenfurt,
- der geotechnischen Stellungnahme vom 08.05.2025, eingelangt am 14.05.2025 und erstellt durch die GDP ZT GmbH, 9020 Klagenfurt
- der statischen Berechnung - Stützbauwerke vom 19.03.2025, eingelangt am 23.04.2025 und erstellt durch die mitterdorfer ZT gmbH, 9020 Klagenfurt,
- der Bestätigung über die eingetragenen Schichtenlinien mit Geländemodell vom 17.12.2024, eingelangt am 30.01.2025 samt Lageplan vom 20.05.2022, eingelangt am 05.07.2024, beides erstellt durch DI Georg Worsche, 9500 Villach,
- des Datenblattes Parklift IP1-HMT V08,
- des Datenblattes Wöhr Parklift 461 462 der Wöhr Autoparksysteme GmbH, D-71292 Frieleheim,

- der Einreichung Gebäudetechnik vom 01.04.2025, eingelangt am 23.04.2025 und erstellt durch das Ingenieurbüro Lothar Mayer GmbH, 4202 Kirchschlag/Linz,
- des Schallschutznachweises vom 27.06.2024 und erstellt durch die Dr. Steiner ZT GmbH, 9300 St. Veit a. d. Glan,
- der Messdokumentation vom 04.11.2024, eingelangt am 30.01.2025 und erstellt durch die Dr. Steiner ZT GmbH, 9300 St. Veit a. d. Glan,
- der Bestätigung Wärme- und Schallschutz vom 04.04.2025, eingelangt am 23.04.2025 und erstellt durch die Dr. Steiner ZT GmbH, 9300 St. Veit a. d. Glan,
- des Brandschutznachweises vom 27.06.2024 und erstellt durch die Dr. Steiner ZT GmbH, 9300 St. Veit a. d. Glan,
- der Bestätigung Brandschutznachweis vom 04.04.2025, eingelangt am 23.04.2025 und erstellt durch die Dr. Steiner ZT GmbH, 9300 St. Veit a. d. Glan,
- des Energieausweises mit Zeus Nr. 24.154083.01 vom 27.06.2024 und erstellt durch die Dr. Steiner ZT GmbH, 9300 St. Veit a. d. Glan,
- des technischen Berichtes - Oberflächenentwässerung vom 02.07.2024, erstellt durch die GDP ZT GmbH, 9020 Klagenfurt samt
 - geotechnischer Schnitt 1-1 Nr. 8846-24-002 vom 25.04.2024, eingelangt am 05.07.2024 und erstellt durch GDP ZT GmbH, 9020 Klagenfurt,
 - Lageplan Nr. 8846-24-004 mit Bodenaufschlüssen vom 18.06.2024, eingelangt am 05.07.2024 und erstellt durch GDP ZT GmbH, 9020 Klagenfurt, sowie
 - Systemschnitt A-A Nr. 8846-24-005 vom 18.06.2024, eingelangt am 05.07.2024 und erstellt durch GDP ZT GmbH, 9020 Klagenfurt und
- der wasserrechtlichen Bewilligung vom 20.10.2025, Zahl: SP5-ALL-3006/2024(024/2025),

unter Einhaltung nachfolgender Auflagen:

1. Auf die gesetzlichen Bestimmungen in der Beilage 2 zu diesem Bescheid wird hingewiesen.
2. Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt ab der B98 über eine grundbücherlich sichergestellte Privatstraße.
3. Auflage nach § 18 Abs. 11 der Kärntner Bauordnung 1996:
 Zur Gewährleistung der Aufrechterhaltung der Übereinstimmung des gegenständlichen Bauvorhabens und seiner Verwendung mit dem Flächenwidmungsplan hat der Bauwerber anlässlich der Baubeginnmeldung (§ 31) als auch zum Zeitpunkt der Bauvollendungsmeldung (§39) der Baubehörde zu belegen, dass die Nutzung zum Zwecke der Schaffung eines Hauptwohnsitzes erfolgte. Die Nutzung des Wohnhauses hat nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen. Bei einer Weiterveräußerung ist der Käufer auf diese Verpflichtungen aufmerksam zu machen und sind sämtliche damit verbundenen Rechte und Pflichten auf diesen bzw. seine Erben und auch Rechtsnachfolger zu übertragen.

4. Auflagen des Gestaltungsbeirates der Marktgemeinde Millstatt am See:

- a. Das Flachdach ist mit einer extensiven Begrünung herzustellen.
- b. Bei den Balkonen dürfen keine Glasbrüstungen ausgeführt werden. Diese sind mittels „Metallgeländer mit transparenter Gliederung“ (Bsp. Stabgeländer) umzusetzen.
- c. Die wetterfesten Vorhänge an der Fassade sind gesamtheitlich (über die gesamte Anlage) gleich zu gestalten. Vor dessen Ausführung sind Materialmuster zur Freigabe und Bestätigung der Baubehörde und dem Gestaltungsbeirat der Marktgemeinde Millstatt am See vorzulegen.

5. Auflagen laut Stellungnahme des Wasserwerkes der Marktgemeinde Millstatt am See:

- a. Das geplante Objekt liegt im Versorgungsbereich und ist an die Gemeindewasserversorgungsanlage Sappl-Dellach anzuschließen.
- b. Vor Beginn der Anschlussarbeiten ist rechtzeitig mit dem Wasserwerk der Marktgemeinde Millstatt am See (kurz WVU) Verbindung aufzunehmen.
- c. Die Anschlussleitung samt Anschluss an die Versorgungsleitung wird durch das WVU hergestellt (Verlegearbeit, keine Erdbauarbeiten). Dafür ist eine Vorlaufzeit von ca. 7 Arbeitstagen nötig. In Ausnahmefällen kann die Anschlussleitung durch ein konzessioniertes Installateurunternehmen nach Vorgaben des WVU errichtet werden. In diesem Falle ist vor dem Wiederverfüllen des Rohrgrabens das WVU zur Abnahme zu verständigen.
- d. Die Kosten für die Herstellung der Anschlussleitung gehen zu Lasten des Wasserabnehmers, welcher auch für die weitere Erhaltung der Anschlussleitung verantwortlich ist.
- e. Die Abgabe von Wasser erfolgt ausschließlich über Wasserzähler.
- f. Für den Einbau des Wasserzählers ist ein frostsicherer Raum vorzusehen und eine normgerechte Wasserzähler-Einbaugarnitur mit je einem Absperrorgan vor und nach dem Wasserzähler samt Rückflussverhinderer einzubauen.
- g. Die größtmögliche Dimensionierung der Anschlussleitung beträgt 63 mm (DN 50).
- h. Gemäß Wasserleitungsordnung der Marktgemeinde Millstatt am See wird speziell auf den Punkt 8 „Wasserzählung“ und den Punkt 10 „Verbindung von verschiedenen Wasserversorgungssystemen“ hingewiesen:
- i. Zur Verrechnung der verbrauchten Wassermenge wird nur ein Hauptzähler akzeptiert. Wohnungszähler können durch den Wasserbezieher auf eigene Kosten verbaut werden, stellen aber keine Grundlage für eine Verrechnung seitens der Marktgemeinde Millstatt am See dar.
- j. Eine Verbindung zu anderen Trinkwasserversorgungssystemen, und solchen die kein Trinkwasser enthalten (Zisternen, Schwimmbäder, Heizungsanlagen udgl.), ist verboten. Erlaubt sind lediglich Verbindungen mit freiem Auslauf.
- k. Festgehalten wird, dass die Wasserleitungsordnung, laut dem Gemeinderatsbeschluss vom 14.12.2023, vom Verhandlungsleiter an den Vertreter der Bauwerberin übergeben wurde.

6. Auflagen laut Stellungnahme des Wasserverbandes Millstätter See:

- a. Das geplante Objekt liegt im Abwasser-Entsorgungsbereich der Marktgemeinde Millstatt am See. Die Verbringung sämtlicher anfallender Abwässer hat über den öffentlichen Kanal des Wasserverbandes Millstätter See zu erfolgen.
- b. Vor Baubeginn ist mit dem Verband bezüglich des Anschlusses Verbindung aufzunehmen.
- c. Die Kosten für die Herstellung der Anschlussleitung zum Sammelkanal gehen zu Lasten der Bauwerber. Diese sind auch für die Wartung und Erhaltung der Anschlussleitung verantwortlich.
- d. Über die Dichtheit der verlegten Leitung ist dem Wasserverband ein Prüfprotokoll vorzulegen (gemäß Wasserrechtsgesetz, § 134).
- e. Auf die Höhe des Verbandssammlers ist bei Ausführung des Objektes in Bezug auf den Hausanschluss Rücksicht zu nehmen, wobei die Anforderungen an die Rückstausicherheit gemäß ÖNORM B 2501, Punkt 3.7, zu beachten sind.
- f. Nach Anschlussherstellung und vor Wiederverfüllen des Rohrgrabens ist der Wasserverband zur Abnahme zu verständigen.
- g. Wässer aus freistehenden oder im Freien errichteten Pool dürfen nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

bautechnische Auflagen:

7. Das gegenständliche Bauvorhaben wird lt. Angabe des Bauwerbers nach Gebäudeklasse GK 3 beurteilt.
8. Das Bauvorhaben ist plan- und beschreibungsgemäß, unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Kärntner Bauordnung, der Kärntner Bauvorschriften, der OIB-Richtlinien, der Feuerpolizeiordnung mit Durchführungsverordnung sowie der einschlägigen fachtechnischen Vorschriften, jeweils in der geltenden Fassung, auszuführen.
9. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Bauausführung das Bauarbeitenkoordinationsgesetz – BauKG in der geltenden Fassung einzuhalten ist.
10. Bezüglich der unterirdischen Erdbaubauten sowie Freileitungen (Trinkwasser, Strom, Telekom, Fernwärme, Kanal etc.) wird empfohlen, von den zuständigen Stellen (Behörden) eine Stellungnahme einzuholen.
11. Über sämtliche, brandschutztechnische Vorkehrungen (baulicher Brandschutz, erste Löschhilfe, Fluchtwege etc.) ist seitens der Baubehörde eine Stellungnahme des Amtssachverständigen der Brandverhütungsstelle des Kärntner Landesfeuerwehrverbandes einzuholen.
12. Die Fertigstellung des Vorhabens ist innerhalb von zwei Wochen entsprechend dem § 39 der K-Bauordnung der Behörde zu melden. Gleichzeitig mit der Meldung der Vervollendung des Vorhabens sind vom Bauleiter Bestätigungen, welche durch die bauausführenden Unternehmen (Baumeister, Sanitär- und Heizungsinstallateur, Zimmermeister, Elektriker, Dachdecker, Spengler) unterzeichnet

sind, vorzulegen. Aus den Bestätigungen muss jeweils hervorgehen, dass die Ausführung des Vorhabens entsprechend

- a. der Baubewilligung, einschließlich der ihr zugrundeliegenden Pläne, Berechnungen und Beschreibungen,
 - b. den Bestimmungen des § 29 Abs. 1 und § 27 Abs. 1 der Kärntner Bauordnung, sowie
 - c. den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften erfolgte.
13. Auf die Schaffung von Kinderspielflächen, Garagen, Stellplätzen und Elektrotankstellen für KFZ sowie die für Behinderte erforderlichen baulichen Vorkehrungen wird hingewiesen.
 14. Ein Attest über die ordnungsgemäße Ausführung der Blitzschutzanlage von einer dafür befugten Fachkraft ist der Baubehörde vorzulegen.
 15. Es sind bauliche Maßnahmen gegen das Abrutschen von Schnee und Eis auf Nachbargrundstücke und allgemein zugängliche Bereiche zu treffen.
 16. Die Tiefe der Abstandsflächen der Gebäude zueinander am Gst. Nr. 883/5 sind zu verringern, da das Vorhaben, obwohl es der Größe und Form des Grundstückes angepasst ist, ohne Verringerung der Tiefe der Abstandsflächen nicht errichtet werden könnte und da
 - a. im Hinblick auf die Lage und Form des Grundstückes sowie eine zweckmäßige Bebauung und den Verwendungszweck des Gebäudes keine Interessen der Gesundheit oder der Sicherheit oder des Schutzes des Ortsbildes verletzt werden,
 - b. bei auf dem eigenen oder auf benachbarten Grundstücken bestehenden sowie auf dem eigenen Grundstück zu errichtenden Gebäuden, die Aufenthaltsräume enthalten, ein Lichteinfall im Sinne des § 28 Abs. 1 nicht verhindert wird,
 - c. eine der Größe und Form von unbebauten benachbarten Grundstücken entsprechende Errichtung von Gebäuden bei Einhaltung der sich aus §§ 4 bis 7 ergebenden Abstände nicht verhindert wird,
 - d. eine nach einem Bebauungsplan mögliche Verbauung von unbebauten Nachbargrundstücken bei Einhaltung der sich aus §§ 4 bis 7 ergebenden Abstände nicht verhindert wird.
 17. Die mechanische Festigkeit und Standsicherheit des Bauwerkes sind lt. OIB-Richtlinie 1 in der geltenden Fassung auszuführen.
 18. Aus bautechnischer Sicht wird auf die Notwendigkeit der Baubegleitung durch ein befugtes Büro aus dem Fachgebiet der Geologie und Geotechnik hingewiesen. Diese Fachexperten sollen auf die Gegebenheiten während der Bautätigkeit angemessen reagieren und Anweisungen, welche für die ausführenden Firmen bindend sind, erteilen. Am Ende der Ausführungsphase ist vom Fachexperten für Geologie und Geotechnik eine Unbedenklichkeitsbescheinigung für die Nutzung des gegenständlichen Bauvorhabens beizubringen.
 19. Tragende Bauteile (neue und bestehende, wenn sie mit dem Bauvorhaben im Zusammenhang stehen) sind den statischen Erfordernissen entsprechend der OIB-Richtlinie 1 i.d.g.F. zu dimensionieren bzw. zu adaptieren und zu ertüchtigen.

20. Vor Baubeginn hat der Bauwerber eine Beweissicherung sämtlicher Gebäude auf den direkt angrenzenden Grundstücken zur Parzelle 883/5, sowie der Zufahrt auf dem Gst. Nr. 883/10, 883/7, sowie 915, jeweils KG 73208 Matzelsdorf, im Einvernehmen mit den betroffenen Anrainern vorzunehmen.
21. Neue Böschungen dürfen ein maximales Steigungsverhältnis von 2:3 (vertikal/horizontal) nicht überschreiten.
22. Für Garagen sind hinsichtlich der Zu- und Abluftöffnungen die Bestimmungen lt. Pkt. 8.3 der OIB-Richtlinie 3 i.d.g.F. einzuhalten.
23. Niederschlagswässer von Bauwerken (inkl. befestigter Flächen) sind entsprechend dem Pkt. 3.1 der OIB-Richtlinie 3 i.d.g.F. technisch einwandfrei zu versickern, abzuleiten oder zu entsorgen. Sie dürfen nicht auf Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke gelangen. Bei Einleitung der Niederschlagswässer in einen bestehenden Oberflächenwasserkanal ist die Zustimmung vom Eigner einzuholen.
24. Im Verlauf von Fluchtwegen sind Treppen (Rampen), Gänge und Türen entsprechend der OIB-Richtlinie 4 i.d.g.F. auszubilden.
25. Bei Treppen mit 2 oder mehr Stufen müssen beidseitig Handläufe gemäß OIB-Richtlinie 4 (Pkt. 3.2.6) i.d.g.F. angebracht werden (einseitig bei nicht mehr als drei Wohnungen, Reihenhäusern, Nebentreppen und Wohnungstreppen).
26. Alle Bereiche (höher als 0,60 m), an denen Absturzgefahr für Personen besteht, müssen – wenn sie ungehindert zugänglich sind – durch Geländer oder Brüstungen 100 cm hoch bzw. 110 cm hoch (ab 12m Absturzhöhe), standsicher und durchschlupfsicher, abgesichert werden. Ausführung lt. Pkt. 4 der OIB-Richtlinie 4 i.d.g.F.
27. Die projektierten Geländer und Brüstungen müssen eine Höhe von 100 cm bzw. 110 cm (ab 12 m Absturzhöhe), aufweisen sowie stand- und durchschlupfsicher entsprechend der OIB-Richtlinie 4 (Pkt. 4) i.d.g.F. ausgeführt werden.
28. Sämtliche Bauteile der Baugrubensicherung müssen auf Eigengrund zu liegen kommen.
29. Eine Abnahmeprüfung der Aufzugsanlage, durch einen befugten Unternehmer ist vorzunehmen. Der Abnahmebefund ist der Baubehörde vorzulegen.
30. Bezüglich der äußeren Gestaltung von Bauvorhaben, wie Stützkonstruktionen, Materialität, erforderliche Begrünungen, Blickdurchlässigkeit, Höhen von Einfriedungen, Farbgestaltung, Deckungsmaterialien, Solarenergieanlagen udgl. wird auf die Einhaltung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes der Marktgemeinde Millstatt am See insbesondere auf die §§ 10, 11, 12, bzw. §§ 19, 20, 21, hingewiesen.
31. Auflage laut der brandschutztechnischen Stellungnahme des Kärntner Landesfeuerwehrverbandes:
Das, gemäß der Tabelle 2a der OIB-Richtlinie 2 projektierte, Treppenhaus ist mit einem Rauchabzug gemäß den Anforderungen der technischen Richtlinie TRVB 111 S auszustatten.

32. Auflagen laut Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung:

Das Hochwasserabflussprofil des Matzelsdorferbaches-Sonnenhofbach darf im Zuge der Bauarbeiten weder vorübergehend noch dauerhaft durch Aushub- bzw. Baumaterialein eingeengt werden.

33. Auflage laut Stellungnahme der KNG-Kärnten Netz GmbH:

Vor Beginn der Arbeiten ist vom Antragsteller oder ausführendem Unternehmer zu überprüfen, ob auf der gegenständlichen Liegenschaft Einbauten (unter- und oberirdische Einbauten von Ver- und Entsorgungsanlagen, wie z.B. Wasserversorgungs- und Kanalanlagen, Öffentliche Beleuchtung, Telekom Austria, KNG-Kärnten Netz GmbH, 110-kV-Leitungsanlagen, Gasleitungen, Fern- bzw. Nahwärmeversorgungen, etc., aber auch private, eigene und sonstige Kabelanlagen) vorhanden sind. Sind diese Einbauten für das Bauvorhaben relevant bzw. dem Bauvorhaben hinderlich, so hat der Bewilligungswerber selbst bzw. dessen Beauftragter rechtzeitig das Einvernehmen mit den Eigentümern bzw. jeweiligen Versorgungsträgern herzustellen, deren Anweisungen zu befolgen sowie alle damit in Zusammenhang stehenden gesetzlichen Bestimmungen, Verordnungen, Vorschriften und Normen einzuhalten (wie z.B. Schutzabstände gemäß ÖVE/ÖNORM EN 50110, ÖVE/ÖNORM EN 50341, ÖVE/ÖNORM EN 50423, ÖNORM B 2533). Für die KNG-Kärnten Netz GmbH (im Weiteren KNG genannt) gelten darüber hinaus folgende Festlegungen bzw. Informationen: Für die Einbauten der KNG steht Ihnen die kostenlose Internet-Leitungsauskunft, welche unter www.kaerntennetz.at zu finden ist bzw. für weitere Fragen die Hotline 050 525 6060, gerne zur Verfügung. Bei Aufschüttungs- und/oder Geländeabtragungsarbeiten im Bereich von KNG-Anlagen bzw. bei Behinderungen des geplanten Bauvorhabens durch bestehende KNG-Anlagen ist mindestens 16 Wochen vor Baubeginn das Einvernehmen mit der KNG – Standort Spittal, Tiroler Straße 5, 9800 Spittal/Drau, herzustellen bzw. die Veränderung derselben in Auftrag zu geben. Für weitere technische Anfragen und Auskünfte bezüglich Anlagen der KNG können Sie betreffend Stromanlagen mit dem örtlichen Netzkundenservice, Tel: 050/525-6104, Fax: 050/525-956104 Kontakt aufnehmen.

weitere Auflagen:

- 34. Die Fertigstellung des Vorhabens hat binnen 2,5 Jahren ab Baubeginn zu erfolgen.
- 35. Die Erhebung von Telekom-Einbauten ist unter der Bekanntgabe der KG- und Parzellennummer über die Mail-Adresse planinfo.sued@a1telekom.at möglich.
- 36. Gemäß § 41 der K-BO 1996 wird für das Objekt die Orientierungsnummer

Dellach 107 - Haus 1

vergeben.

Der Eigentümer ist gemäß § 41 (3) verpflichtet, sein Gebäude mit der festgesetzten Orientierungsnummer zu versehen.

37. Für die Durchführung der Bauarbeiten werden die vom Gemeinderat festgelegten Bauzeitbeschränkungen verfügt, und zwar:

- a) Sämtliche Erdaushubarbeiten, sowie Planier- und Schüttungsarbeiten unter Einsatz von Schubraupen, Baggern, Ladegeräten und sonstigen Großgeräten dürfen nur in der Zeit vom 01.09. bis 15.06. jeden Jahres und innerhalb dessen nur an Werktagen von MO – SA von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr ausgeführt werden.
- b) Maurerarbeiten im Hoch- und Tiefbau, sowie Zimmermannsarbeiten und Dachdeckerarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 01.09. bis 15.06. jeden Jahres und innerhalb dessen nur an Werktagen von MO – SA von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr ausgeführt werden.
- c) Für Innenausbauarbeiten im Hochbau wird grundsätzlich keine Beschränkung auferlegt, jedoch dürfen mit Lärm verbundene Arbeiten nur mit Genehmigung der Baubehörde ausgeführt werden.
- d) Arbeiten mit beschränktem Zeitaufwand und geringem Umfang, wie z.B. Ausbesserungsarbeiten an Gebäuden, Außenanstriche, Versetzen von Zäunen und Einfriedungen und ähnliche Arbeiten können mit den unter Punkt c angeführten Bedingungen ausgeführt werden.
- e) Zulässige Arbeiten nach den Absätzen a) und b) dürfen in der Zeit vom 1.9. bis 15.6. jeden Jahres nur an Werktagen in der Zeit MO – SA von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr ausgeführt werden.
- f) Ausnahmen von den Absätzen a) und b) dürfen nur in besonders gelagerten und begründeten Fällen durch den Gemeindevorstand der Marktgemeinde Millstatt am See, bewilligt werden, wobei bei der Prüfung auf die Nachbarschaft und den Tourismus besonders Bedacht zu nehmen ist.

Die Baubehörde behält sich das Recht vor, weitere Vorschriften zu erlassen, wenn dies zur Wahrung öffentlicher Interessen erforderlich sein sollte.

Die Bauwerberin hat an Kosten zu entrichten:

Gemäß dem V. Teil des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes – AVG 1991, BGBl. Nr. 51/1991, sowie gemäß der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2024, LGBl. Nr. 40/2024 in der jeweils geltenden Fassung, hat die Bauwerberin folgende Kosten zu tragen:

Kommissionsgebühren

Kommissionsgebühren (für außerhalb der Amtsräume vorgenommene Amtshandlungen) gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 2024, LGBl. 41/2024 i.d.G.F für die angefangene halbe Stunde und für jedes teilnehmende Amtsglied EUR 18,50.

Kommissionsgebühr	2 Amtsglieder	3 halbe Stunde	€ 18,50	€ 111,00
Summe Kommissionsgebühr				€ 111,00

Sachverständigengebühren

Sachverständigengebühr gem. § 1 LGBl. 41/2024; pro Amtsglied und halbe Stunde € 18,50

Bautechnischer ASV	1 Amtsglied	3 halbe Stunde	€ 18,50	€ 55,50
Brandschutztechnischer ASV	1 Amtsglied	5 halbe Stunde	€ 18,50	€ 92,50
Summe Sachverständigengebühr				€ 148,00

Verwaltungsabgaben

Verwaltungsabgabe Errichtung	107,2 x	€ 6,80	€ 728,82
Summe Verwaltungsabgaben			€ 728,82

Bundesgebühren

Feste Gebühren gemäß § 14 TP 5 Abs 1 (Beilagen) / TP 6 Abs 1 (Eingaben) / TP 7 Abs 1 Z 2 (Protokolle, Niederschriften) und TP 14 Abs 1 Z 1 (Zeugnisse) Gebührengesetz 1957 in der geltenden Fassung:

Gebühr Bauansuchen	1 x	€ 21,00	€ 21,00
Gebühr Vollmacht	1 x	€ 6,00	€ 6,00
Gebühr GB-Auszug	1 x	€ 6,00	€ 6,00
Gebühr GSt.-Verzeichnis Eigentü	1 x	€ 6,00	€ 6,00
Gebühr GSt.-Verzeichnis Anrain	1 x	€ 6,00	€ 6,00
Gebühr Niederschrift	1 x	€ 21,00	€ 21,00
Gebühr Baubeschreibung	2 x	€ 19,50	€ 39,00
Gebühr EP Nr. 2204/04.2.1	2 x	€ 12,00	€ 24,00
Gebühr EP Nr. 2204/04.2.2	2 x	€ 12,00	€ 24,00
Gebühr EP Nr. 2204/04.2.3	2 x	€ 12,00	€ 24,00
Gebühr EP Nr. 2204/04.2.4	2 x	€ 12,00	€ 24,00
Gebühr EP Nr. 2204/04.2.5	2 x	€ 12,00	€ 24,00
Gebühr EP Nr. 2204/04.2.6	2 x	€ 12,00	€ 24,00
Gebühr EP Nr. 2204/04.2.7	2 x	€ 24,00	€ 48,00
Gebühr EP Nr. 2204/04.2.11	2 x	€ 6,00	€ 12,00
Gebühr EP Nr. 2204/04.2.12	2 x	€ 6,00	€ 12,00
Gebühr geotech. Stellungnahm	2 x	€ 6,00	€ 12,00
Gebühr geotech. Gutachten	2 x	€ 64,50	€ 129,00
Gebühr statische Berechnung	2 x	€ 24,00	€ 48,00
Gebühr Bestätigung Schichtenl	2 x	€ 6,00	€ 12,00
Gebühr Plan Schichtenlinien	2 x	€ 6,00	€ 12,00
Gebühr Datenblatt IP1-HMT V0	2 x	€ 6,00	€ 12,00
Gebühr Datenblatt Wöhr	2 x	€ 12,00	€ 24,00
Gebühr Einreichung HKLSE	2 x	€ 19,50	€ 39,00
Gebühr Bestätigung Schall/EA	2 x	€ 6,00	€ 12,00
Gebühr Schallschutznachweis	2 x	€ 4,50	€ 9,00
Gebühr Messdokumentation	2 x	€ 15,00	€ 30,00
Gebühr Bestät. Brandschutznach	2 x	€ 6,00	€ 12,00
Gebühr tech. Bericht OFW	2 x	€ 67,50	€ 135,00
Gebühr Plan OFW	2 x	€ 9,00	€ 18,00
Gebühr Brandschutznachweis	2 x	€ 19,50	€ 39,00
Gebühr Energieausweis	1 x	€ 36,00	€ 36,00
Gebühr Stellungnahme Abt. 12	1 x	€ 18,00	€ 18,00
Gebühr WR-Bewertung	1 x	€ 12,00	€ 12,00
Summe Bundesgebühren			€ 930,00

Gesamtsumme € 1.917,82

Der ausgewiesene Betrag ist mittels beiliegender Lastschriftanzeige innerhalb von 8 Tagen an die Gemeindekasse zu überweisen bzw. zur Einzahlung zu bringen.

BEGRÜNDUNG

Mit Antrag vom 27.05.2024, eingelangt am 05.07.2024, hat die QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG, Habsburgergasse 2/1a, 1010 Wien, vertreten durch MM BAUCONSULTING GMBH, Herrn DI (FH) Michael Mertel, Waldrainweg 7, 9122 St. Kanzian, um die Erteilung der baurechtlichen Genehmigung für die spruchgegenständliche Maßnahme unter Vorlage von Projektunterlagen angesucht. Die Projektunterlagen wurden zufolge eines baubehördlichen Verbesserungsauftrages ergänzt und adaptiert.

Ergänzend wurde das Vorhaben dem Gestaltungsbeirat der Marktgemeinde Millstatt am See zur Prüfung überreicht. Nach Einarbeitung der Verbesserungsvorschläge wurde das Vorhaben unter Einhaltung dreier im vorliegenden Bescheid aufgenommenen Empfehlungen durch den Gestaltungsbeirat freigegeben.

Des Weiteren wurden die Einreichunterlagen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens dem bautechnischen Amtssachverständigen vorgelegt und seitens der Baubehörde gemäß § 13 K-BO 1996 am 10.06.2025 positiv abgeschlossen.

Die Bekanntmachung des Bauvorhabens wurde mit Schreiben vom 10.06.2025, Zahl: 030-De-107/2024-1 kundgemacht. Innerhalb der Kundmachungsfrist langten keine zulässigen subjektiv-öffentlichen Einwendungen von Parteien/Anrainern zum beantragten Bauvorhaben der QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG, Habsburgergasse 2/1a, 1010 Wien, vertreten durch MM BAUCONSULTING GMBH, Herrn DI (FH) Michael Mertel, Waldrainweg 7, 9122 St. Kanzian, ein.

Am 09.07.2025 erfolgte die mündliche, mit einem Augenschein verbundene, Bauverhandlung, welche gemeinsam mit dem Antrag vom 27.05.2024 für die Baustufe 2 zur „Errichtung einer Wohnung, eines Wellnessbereiches und Außenanlagen mit Pool“ auf dem Gst. Nr. 883/5, KG Matzelsdorf, durchgeführt wurde.

Hinsichtlich der Verbringung bzw. Einleitung von Oberflächenwässern in den Matzelsdorferbach lag zum Zeitpunkt der mündlichen und örtlichen Bauverhandlung noch keine wasserrechtliche Bewilligung der Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau, Bereich 3 - Wasserrecht, auf. Diese wurde bereits beantragt und wurde das Ermittlungsverfahren zu Zahl: SP5-ALL-3006/2024 abgeschlossen. Die Baubewilligung für das ggst. Bauvorhaben konnte sohin erst nach Vorliegen der wasserrechtlichen Bewilligung vom 20.10.2025, Zahl: SP5-ALL-3006/2024(024/2025) erteilt werden.

Im Zuge der Bauverhandlung wurde seitens des Sachverständigen der Wildbach- und Lawinenverbauung ein Auflagenpunkt hinsichtlich einer möglichen Einengung des Hochwasserabflussprofils des Matzelsdorferbaches-Sonnenhofbach (gemäß Beilage „A“ der Niederschrift) vorgeschrieben, welcher im vorliegendem baurechtlichen Bewilligungsbescheid gewürdigt und aufgenommen wurde.

Vom bautechnischen Amtssachverständigen wurde anlässlich der mündlichen Verhandlung eine entsprechende Stellungnahme abgegeben beziehungsweise wurden Auflagen vorgeschlagen und das Vorhaben positiv beurteilt. Die Auflagen des bautechnischen Amtssachverständigen wurden gewürdigt und in den Baubewilligungsbescheid aufgenommen.

Seitens des Kärntner Landesfeuerwehrverbandes – Abt. Brandverhütungsstelle war aus terminlichen Gründen eine Teilnahme an der am 09.07.2025 anberaumten mündlichen Verhandlung zum BVH der QRMP Müllstätter See Projekt GmbH & Co KG, Baustufe 01 und Baustufe 02, mit der Zahl 030-De-107/2024-1, nicht möglich. Eine brandschutztechnische Stellungnahme erfolgte daher bereits am 08.07.2025, aus welcher der Hinweis hervorging, dass auf Grund des geplanten nachträglichen Einbaus von E-Ladestationen im Bereich der Parkplätze in der Tiefgarage, diese nach dem Punkt 10.2.7 der OIB-Richtlinie 2.2., Ausgabe Mai 2023, unzulässig ist. Darüber hinaus wurde ein Auflagenvorschlag erstattet, welcher im gegenständlichen Bewilligungsbescheid gewürdigt und aufgenommen wurde.

Von den anwesenden Parteien/Anrainern wurden Einwände gegen das Bauvorhaben vorgebracht beziehungsweise erfolgten nachstehende Stellungnahmen:

Frau Carinna und Herr Hans-Jörg Kerschbaumer-Kaltenbrunner:

„Es muss klargestellt werden, welchen Abstand der Luftwasserwärmepumpe von der Grundstücksgrenze West entfernt ist und in welcher Weise eine nicht zumutbare Lärmbelästigung vorhanden ist bzw. entstehen könnte.“

Ulrike Haupt:

„Die Baustelleneinrichtung darf die Zufahrt zur Tiefgarage und den Mülllagerraum unserer Liegenschaft nicht beeinträchtigen.“

Frau Edeltraud Baumgartner, vertreten durch Herrn Roland Gruber:

Die schriftlichen Einwendungen, die während der Bauverhandlung abgegeben wurden, konnten im Rahmen der Projektvorstellung geklärt werden. Die wurde auf der Beilage „B“ durch den Vollmachtnehmen vermerkt.

Hinsichtlich der Einwendung von Frau Carinna und Herr Hans-Jörg Kerschbaumer-Kaltenbrunner, wird folgend auf den § 23 Abs. 4, sowie Abs. 3, der Kärntner Bauordnung 1996 hingewiesen:

„...4) **Anrainer** gemäß Abs. 2 lit. a und b sind bei einem Vorhaben nach § 6 lit. a, b, d und e, das sich auf ein Gebäude bezieht, welches ausschließlich **Wohn-, Büro- oder Ordinationszwecken** dient, einschließlich der zu seiner Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen, **nur berechtigt, Einwendungen** gemäß Abs. 3 lit. b bis g zu erheben.

„...(3) Anrainer gemäß Abs. 2 lit. a und b sind berechtigt, gegen die Erteilung der Baubewilligung nur begründete Einwendungen dahingehend zu erheben, dass sie durch das Vorhaben in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt werden, die ihnen durch die Bestimmungen dieses Gesetzes, der Kärntner Bauvorschriften, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes eingeräumt werden, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Schutz der Anrainer dienen. Einwendungen der Anrainer im Sinn des ersten Satzes können – vorbehaltlich des Abs. 3a – insbesondere gestützt werden auf Bestimmungen über

- a) die widmungsgemäße Verwendung des Baugrundstückes;
- b) die Bauungsweise;**
- c) die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes;**
- d) die Lage des Vorhabens;**
- e) die Abstände von den Grundstücksgrenzen und von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken;**
- f) die Bebauungshöhe;**
- g) die Brandsicherheit;**
- h) den Schutz der Gesundheit der Anrainer;
- i) den Immissionsschutz der Anrainer...“

Bei der mündlichen und vor Ort stattfindenden Bauverhandlung wurde vom Vertreter der Bauwerberin zur Lage der Luftwärmewasserpumpe, die im Plan eingezeichnet, aber nicht kotiert ist, festgehalten, dass sich diese ca. 15 Meter weit entfernt vom westlichen Grundstück befindet. Im Hinblick auf die vorzitierten Bestimmungen der Kärntner Bauordnung 1966 steht den Anrainern im Hinblick auf den Gesundheits- und Immissionsschutz bei Vorhaben, welche ausschließlich Wohnzwecken dienen, kein subjektiv-öffentliches Recht zu und sind die Anrainer Carinna und Herr Hans-Jörg Kerschbaumer-Kaltenbrunner daher in ihren Rechten präkludiert.

Da die Baubehörde diese Rechte von Amts wegen zu wahren hat, wird darüber hinaus ausgeführt, dass durch die ergänzende Auskunft im Rahmen der örtlichen und mündlichen Verhandlung ein Teil des Vorbringens ohnehin beantwortet wurde. Hinsichtlich der Lärmbelastung wird durch die Behörde ausgeführt, dass entsprechend dem Schallschutznachweis vom 27.06.2024 und der Messdokumentation vom 04.11.2024, jeweils erstellt durch die Dr. Steiner ZT GmbH, 9300 St. Veit a. d. Glan, einerseits nachgewiesen wird, dass der errechnete bzw. prognostizierte Immissionswert an der Grundgrenze am Tag-

und Abendzeitraum bei kleiner gleich 33 dB und bei 27 dB im Nachtzeitraum liegt. Das gemessene ortsübliche Maß liegt bei 56 dB. Darüber hinaus wird in diesem Gutachten ausgeführt, dass der prognostizierte Immissionspegel mehr als 10 dB unter dem ortsüblichen Basispegel zu liegen kommt. Daher wurde gutachterlich belegt, dass es zu keiner unzumutbaren Immissionsbelastung der Anrainer kommen wird.

Hinsichtlich der Einwendung bzw. der Stellungnahme von Frau Ulrike Haupt, wird auf die Bestimmungen des § 23 Abs. 8 der Kärntner Bauordnung 1996 verwiesen und festgehalten, dass diese privatrechtliche Einwendung – welche sich zudem auch nicht auf das Vorhaben selbst, sondern auf dessen Ausführung bezieht – keinen Einfluss auf die Entscheidung über den Antrag hatte.

§ 23 Abs. 8 der Kärntner Bauordnung 1996 lautet:

Einwendungen der Parteien, deren Austragung dem ordentlichen Rechtsweg vorbehalten ist, hat die Behörde niederschriftlich festzuhalten. Auf die Entscheidung über den Antrag haben solche Einwendungen keinen Einfluss.

Das geplante Projekt fällt unter die Regelung des § 6 lit. a der Kärntner Bauordnung – K-BO 1996. Gemäß dieser Bestimmung bedarf die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen einer Bewilligung, sofern es sich nicht um ein bewilligungsfreies Vorhaben handelt.

Gemäß § 17 Abs 1 Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996 hat die Behörde die Baubewilligung zu erteilen, wenn dem Vorhaben nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung öffentliche Interessen, insbesondere solche der Sicherheit, der Gesundheit, der Energieersparnis, des Verkehrs, des Fremdenverkehr sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen.

Das behördliche Ermittlungsverfahren hat zweifelsfrei ergeben, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für eine baurechtliche Bewilligung gem. Kärntner Bauordnung – 1996 vorliegen.

Die Auflagen dieses Bescheides stützen sich auf das Verhandlungsergebnis vom 09.07.2025, welches vom Vertreter der Bauwerberin vollinhaltlich und zustimmend zur Kenntnis genommen worden ist. Von einer weiteren Begründung kann im Hinblick auf die Bestimmungen des § 58 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 Abstand genommen werden.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid ist das Rechtsmittel der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Kärnten zulässig. Die Beschwerde ist schriftlich, innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides bei der Marktgemeinde Millstatt am See, Marktplatz 8, 9872 Millstatt am See einzubringen. Die Beschwerde kann auch per E-Mail an gemeinde@millstatt.at eingebracht werden. Die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken trägt der Absender (z. B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes).

Die Beschwerde hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde,
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Hinweise:

- I. Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.
- II. Der Prüfungsumfang des Verwaltungsgerichtes ist auf die unter Punkt 3 bekanntgegebenen Gründe, auf die sich die Rechtswidrigkeit stützt, eingeschränkt, sofern nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde vorliegt.
- III. Eingaben an das Landesverwaltungsgericht sind im Zeitpunkt der Einbringung wie folgt zu vergebühren:
 - Beschwerden, Wiedereinsetzungs- oder Wiederaufnahmeanträge (jeweils samt Beilagen) unterliegen einer Gebühr von 50 Euro.
 - Vorlageanträge (samt Beilagen) unterliegen einer Gebühr von 25 Euro.
 - Von einer Beschwerde gesondert eingebrachte Anträge (samt Beilagen) auf Ausschluss oder Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung einer Beschwerde unterliegen einer Gebühr von ebenfalls 25 Euro.

Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Sonderzuständigkeiten (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist, und der Eingabe - als Nachweis der Entrichtung der Gebühr - der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte

Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen ist. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Der Bürgermeister:

 (Alexander Hubmaier MBA)

Ergeht nachweislich an:

- ① QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG, Habsburgergasse 2/1a, 1010 Wien vertreten durch MM
 BAUCONSULTING GMBH z.H. Hrn. DI (FH) Michael Mertel, 9122 St. Kanzian

zur Kenntnisnahme an (kein Rechtsmittel möglich):

2. Wasserwerk der Marktgemeinde Millstatt am See, im Hause
3. Wasserverband Millstättersee, Tangern 10, 9800 Spittal an der Drau mit Planbeilage
4. KNG-Kärnten Netz GmbH, Netzleitung West Spittal, Tiroler Straße 5, 9800 Spittal/Drau per E-Mail:
 spittal.netzkundenservice@kaerntennetz.at
5. die Telekom AG, Auftragsmanagement, per E-Mail: kundmachung.sued@A1.at
6. BMLF Wildbach/Lawinenvb Kärnten, Meister-Friedrich-Straße 2, 9500 Villach per E-Mail: ktnordost@die-wildbach.at
7. Landesfeuerwehrverband Kärnten, Rosenegger Straße 20, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, per E-Mail:
 bvs@feuerwehr-ktn.at
8. zum Bauakt.

❖ Baubescheid Phase 2



MARKTGEMEINDE MILLSTATT AM SEE



Abs.: Marktgemeinde Millstatt am See, Marktplatz 8, 9872 Millstatt am See

Verwaltungsgebühr € 151,50 zur Entrichtung
am 13. Nov. 2025 vorgeschrieben.
MARKTGEMEINDE MILLSTATT AM SEE

BAUAMT

Unsere Zahl:	030-De-107/2024-2
Bezug:	Baubewilligungsbescheid
Sachbearbeiter:	BauAL Michael Dabernig
Mail:	gemeinde@millstatt.at
Millstatt am See, am	13. November 2025

Gegenstand: QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG, Habsburgergasse 2/1a, 1010 Wien vertreten durch MM BAUCONSULTING GMBH z.H. Hrn. DI (FH) Michael Mertel, 9122 St. Kanzian - Errichtung einer Wohnung, eines Wellnessbereiches und Außenanlagen mit Pool auf dem Gst. Nr. 883/5, in der KG 73208 Matzelsdorf
Baubewilligung

BESCHEID

Mit Eingabe vom 27.05.2024, eingelangt am 05.07.2024, hat die QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG, Habsburgergasse 2/1a, 1010 Wien, vertreten durch MM BAUCONSULTING GMBH, Herrn DI (FH) Michael Mertel, Waldrainweg 7, 9122 St. Kanzian, um die Erteilung der Bewilligung zur Errichtung einer Wohnung, eines Wellnessbereiches und Außenanlagen mit Pool auf dem Gst. Nr. 883/5, in der KG 73208 Matzelsdorf angesucht. Dieser Eingabe Rechnung tragend wurde am 09.07.2025 die örtliche und mündliche Baurechtsverhandlung durchgeführt und ergeht auf Grund des Ergebnisses dieser und nach Abschluss des amtlichen Ermittlungsverfahrens nachfolgender

SPRUCH:

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Millstatt am See **erteilt** gemäß den §§ 17 und 18 der Kärntner Bauordnung 1996, K-BO 1996, LGBl. 62/1996, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 17/2025, in Verbindung mit § 3 Abs. 1 und § 6 lit. a) leg. cit., der QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG, Habsburgergasse 2/1a, 1010 Wien, vertreten durch MM BAUCONSULTING GMBH, Herrn DI (FH) Michael Mertel, Waldrainweg 7, 9122 St. Kanzian, **die Bewilligung** zur Errichtung einer Wohnung, eines Wellnessbereiches und Außenanlagen mit Pool auf dem Gst. Nr. 883/5, in der KG 73208 Matzelsdorf, **nach Maßgabe**

- der Baubeschreibung, eingelangt am 23.04.2025 und erstellt durch die Transform Architekten ZT-GmbH, 9173 St. Margareten im Rosental,
- des Einreichplanes Nr. 2204/04.3.1 mit Planinhalt: Lage, Grundriss, Schnitte und Ansicht vom 19.03.2025, eingelangt am 23.04.2025 und erstellt durch Transform Architekten ZT-GmbH, 9173 St. Margareten im Rosental,
- des Einreichplanes Nr. 2204/04.3.3 mit Planinhalt: Grundriss 5. UG - Schnitt 11-11 vom 19.03.2025, eingelangt am 13.05.2025 und erstellt durch Transform Architekten ZT-GmbH, 9173 St. Margareten im Rosental,
- des Einreichplanes Nr. 2204/04.3.2 mit Planinhalt: Kennzahlen vom 19.03.2025, eingelangt am 23.04.2025 und erstellt durch Transform Architekten ZT-GmbH, 9173 St. Margareten im Rosental,
- der Flächenaufstellung Nr. 2204/04.3.3 vom 19.03.2025, eingelangt am 23.04.2025 und erstellt durch Transform Architekten ZT-GmbH, 9173 St. Margareten im Rosental,
- des geotechnischen Gutachtens vom 15.04.2025, eingelangt am 23.04.2025 und erstellt durch die GDP ZT GmbH, 9020 Klagenfurt,
- der geotechnischen Stellungnahme vom 08.05.2025, eingelangt am 14.05.2025 und erstellt durch die GDP ZT GmbH, 9020 Klagenfurt,
- der statischen Berechnung - Stützbauwerke vom 19.03.2025, eingelangt am 23.04.2025 und erstellt durch die mitterdorfer ZT gmbH, 9020 Klagenfurt,
- der Einreichung Gebäudetechnik vom 01.04.2025, eingelangt am 23.04.2025 und erstellt durch das Ingenieurbüro Lothar Mayer GmbH, 4202 Kirchschlag/Linz,
- des Schallschutznachweises vom 27.06.2024 und erstellt durch die Dr. Steiner ZT GmbH, 9300 St. Veit a. d. Glan,
- der Messdokumentation vom 04.11.2024, eingelangt am 30.01.2025 und erstellt durch die Dr. Steiner ZT GmbH, 9300 St. Veit a. d. Glan,
- der Bestätigung Wärme- und Schallschutz vom 04.04.2025, eingelangt am 23.04.2025 und erstellt durch die Dr. Steiner ZT GmbH, 9300 St. Veit a. d. Glan,
- des Brandschutznachweises vom 27.06.2024 und erstellt durch die Dr. Steiner ZT GmbH, 9300 St. Veit a. d. Glan,
- der Bestätigung Brandschutznachweis vom 04.04.2025, eingelangt am 23.04.2025 und erstellt durch die Dr. Steiner ZT GmbH, 9300 St. Veit a. d. Glan,
- des Energieausweises mit Zeus Nr. 24.154084.01 vom 27.06.2024 und erstellt durch die Dr. Steiner ZT GmbH, 9300 St. Veit a. d. Glan,
- des technischen Berichtes - Oberflächenentwässerung vom 02.07.2024, erstellt durch die GDP ZT GmbH, 9020 Klagenfurt samt
 - geotechnischer Schnitt 1-1 Nr. 8846-24-002 vom 25.04.2024, eingelangt am 05.07.2024 und erstellt durch GDP ZT GmbH, 9020 Klagenfurt,

- Lageplan Nr. 8846-24-004 mit Bodenaufschlüssen vom 18.06.2024, eingelangt am 05.07.2024 und erstellt durch GDP ZT GmbH, 9020 Klagenfurt, sowie
 - Systemschnitt A-A Nr. 8846-24-005 vom 18.06.2024, eingelangt am 05.07.2024 und erstellt durch GDP ZT GmbH, 9020 Klagenfurt
- der Projektunterlagen Becken I Bädertechnik Sauna vom 18.12.2024, eingelangt am 30.01.2025 und erstellt durch die sv.pf engineering GmbH, 8700 Leoben samt
 - der Analyse und Bewertung der Risiken vom 18.12.2024, eingelangt am 30.01.2025 und erstellt durch die sv.pf engineering GmbH, 8700 Leoben,
 - des Einreichplans Bädertechnik (Beilage a) eingelangt am 30.01.2025 und erstellt durch die sv.pf engineering GmbH, 8700 Leoben und
 - der Einschicht-Schwimmbadfilter nach Ö-Norm M 6216 – technische Daten (Beilage b), eingelangt am 30.01.2025;
- der wasserrechtlichen Bewilligung vom 20.10.2025, Zahl: SP5-ALL-3006/2024(024/2025)

unter Einhaltung nachfolgender Auflagen:

1. Auf die gesetzlichen Bestimmungen in der Beilage 2 zu diesem Bescheid wird hingewiesen.
2. Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt ab der B98 über eine Privatstraße (grundbücherlich sichergestellt).
3. Auflage nach § 18 Abs. 11 der Kärntner Bauordnung 1996:
 Zur Gewährleistung der Aufrechterhaltung der Übereinstimmung des gegenständlichen Bauvorhabens und seiner Verwendung mit dem Flächenwidmungsplan hat der Bauwerber anlässlich der Baubeginnmeldung (§ 31) als auch zum Zeitpunkt der Bauvollendungsmeldung (§39) der Baubehörde zu belegen, dass die Nutzung zum Zwecke der Schaffung eines Hauptwohnsitzes erfolgte. Die Nutzung des Wohnhauses hat nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen. Bei einer Weiterveräußerung ist der Käufer auf diese Verpflichtungen aufmerksam zu machen und sind sämtliche damit verbundenen Rechte und Pflichten auf diesen bzw. seine Erben und auch Rechtsnachfolger zu übertragen.
4. Auflagen des Gestaltungsbeirates der Marktgemeinde Millstatt am See:
 - a. Das Flachdach ist mit einer extensiven Begrünung herzustellen.
 - b. Bei den Balkonen dürfen keine Glasbrüstungen ausgeführt werden. Diese sind mittels „Metallgeländer mit transparenter Gliederung“ (Bsp. Stabgeländer) umzusetzen.
 - c. Die wetterfesten Vorhänge an der Fassade sind gesamtheitlich (über die gesamte Anlage) gleich zu gestalten. Vor dessen Ausführung sind Materialmuster zur Freigabe und Bestätigung der Baubehörde und dem Gestaltungsbeirat der Marktgemeinde Millstatt am See vorzulegen.

5. Auflagen laut Stellungnahme des Wasserwerkes der Marktgemeinde Millstatt am See:
- a. Das geplante Objekt liegt im Versorgungsbereich und ist an die Gemeindewasserversorgungsanlage Sappl-Dellach anzuschließen.
 - b. Vor Beginn der Anschlussarbeiten ist rechtzeitig mit dem Wasserwerk der Marktgemeinde Millstatt am See (kurz WVU) Verbindung aufzunehmen.
 - c. Die Anschlussleitung samt Anschluss an die Versorgungsleitung wird durch das WVU hergestellt (Verlegearbeit, keine Erdbauarbeiten). Dafür ist eine Vorlaufzeit von ca. 7 Arbeitstagen nötig. In Ausnahmefällen kann die Anschlussleitung durch ein konzessioniertes Installateurunternehmen nach Vorgaben des WVU errichtet werden. In diesem Falle ist vor dem Wiederverfüllen des Rohrgrabens das WVU zur Abnahme zu verständigen.
 - d. Die Kosten für die Herstellung der Anschlussleitung gehen zu Lasten des Wasserabnehmers, welcher auch für die weitere Erhaltung der Anschlussleitung verantwortlich ist.
 - e. Die Abgabe von Wasser erfolgt ausschließlich über Wasserzähler.
 - f. Für den Einbau des Wasserzählers ist ein frostsicherer Raum vorzusehen und eine normgerechte Wasserzähler-Einbaugarnitur mit je einem Absperrorgan vor und nach dem Wasserzähler samt Rückflussverhinderer einzubauen.
 - g. Die größtmögliche Dimensionierung der Anschlussleitung beträgt 63 mm (DN 50).
 - h. Gemäß Wasserleitungsordnung der Marktgemeinde Millstatt am See wird speziell auf den Punkt 8 „Wasserzählung“ und den Punkt 10 „Verbindung von verschiedenen Wasserversorgungssystemen“ hingewiesen:
 - i. Zur Verrechnung der verbrauchten Wassermenge wird nur ein Hauptzähler akzeptiert. Wohnungszähler können durch den Wasserbezieher auf eigene Kosten verbaut werden, stellen aber keine Grundlage für eine Verrechnung seitens der Marktgemeinde Millstatt am See dar.
 - j. Eine Verbindung zu anderen Trinkwasserversorgungssystemen, und solchen die kein Trinkwasser enthalten (Zisternen, Schwimmbäder, Heizungsanlagen udgl.), ist verboten. Erlaubt sind lediglich Verbindungen mit freiem Auslauf.
 - k. Die Wasserleitungsordnung, laut Gemeinderatsbeschluss vom 14.12.2023, wurde vom Verhandlungsleiter an den Vertreter der Bauwerberin im Rahmen der örtlichen und mündlichen Verhandlung überreicht.
6. Auflagen laut Stellungnahme des Wasserverbandes Millstätter See:
- a. Das geplante Objekt liegt im Abwasser-Entsorgungsbereich der Marktgemeinde Millstatt am See. Die Verbringung sämtlicher anfallender Abwässer hat über den öffentlichen Kanal des Wasserverbandes Millstätter See zu erfolgen.
 - b. Vor Baubeginn ist mit dem Verband bezüglich des Anschlusses Verbindung aufzunehmen.

- c. Die Kosten für die Herstellung der Anschlussleitung zum Sammelkanal gehen zu Lasten der Bauwerber. Diese sind auch für die Wartung und Erhaltung der Anschlussleitung verantwortlich.
- d. Über die Dichtheit der verlegten Leitung ist dem Wasserverband ein Prüfprotokoll vorzulegen (gemäß Wasserrechtsgesetz, § 134).
- e. Auf die Höhe des Verbandssammlers ist bei Ausführung des Objektes in Bezug auf den Hausanschluss Rücksicht zu nehmen, wobei die Anforderungen an die Rückstausicherheit gemäß ÖNORM B 2501, Punkt 3.7, zu beachten sind.
- f. Nach Anschlussherstellung und vor Wiederverfüllen des Rohrgrabens ist der Wasserverband zur Abnahme zu verständigen.
- g. Wasser aus freistehenden oder im Freien errichteten Pool dürfen nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

bautechnische Auflagen:

- 8. Das gegenständliche Bauvorhaben wird lt. Angabe des Bauwerbers nach Gebäudeklasse GK 2 beurteilt.
- 9. Das Bauvorhaben ist plan- und beschreibungsgemäß, unter Berücksichtigung der Bestimmungen der Kärntner Bauordnung, der Kärntner Bauvorschriften, der OIB-Richtlinien, der Feuerpolizeiordnung mit Durchführungsverordnung sowie der einschlägigen fachtechnischen Vorschriften, jeweils in der geltenden Fassung, auszuführen.
- 10. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Bauausführung das Bauarbeitenkoordinationsgesetz – BauKG in der geltenden Fassung einzuhalten ist.
- 11. Bezüglich der unterirdischen Erdbaubauten sowie Freileitungen (Trinkwasser, Strom, Telekom, Fernwärme, Kanal etc.) wird empfohlen, von den zuständigen Stellen (Behörden) eine Stellungnahme einzuholen.
- 12. Über sämtliche, brandschutztechnische Vorkehrungen (baulicher Brandschutz, erste Löschhilfe, Fluchtwege etc.) ist seitens der Baubehörde eine Stellungnahme des Amtssachverständigen der Brandverhütungsstelle des Kärntner Landesfeuerwehrverbandes einzuholen.
- 13. Die Fertigstellung des Vorhabens ist innerhalb von zwei Wochen entsprechend dem § 39 der K-Bauordnung der Behörde zu melden.

Gleichzeitig mit der Meldung der Vollendung des Vorhabens sind vom Bauleiter Bestätigungen, welche durch die bauausführenden Unternehmen (Baumeister, Sanitär- und Heizungsinstallateur, Zimmermeister, Elektriker, Dachdecker, Spengler) unterzeichnet sind, vorzulegen.

Aus den Bestätigungen muss jeweils hervorgehen, dass die Ausführung des Vorhabens entsprechend

- a) der Baubewilligung, einschließlich der ihr zugrundeliegenden Pläne, Berechnungen und Beschreibungen,

- b) den Bestimmungen des § 29 Abs. 1 und § 27 Abs. 1 der Kärntner Bauordnung sowie
 - c) den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften erfolgte.
14. Es sind bauliche Maßnahmen gegen das Abrutschen von Schnee und Eis auf Nachbargrundstücke und allgemein zugängliche Bereiche zu treffen.
 15. Die Tiefe der Abstandsflächen der Gebäude zueinander am Gst. Nr. 883/5 sind zu verringern, da das Vorhaben, obwohl es der Größe und Form des Grundstückes angepasst ist, ohne Verringerung der Tiefe der Abstandsflächen nicht errichtet werden könnte und da
 - a) im Hinblick auf die Lage und Form des Grundstückes sowie eine zweckmäßige Bebauung und den Verwendungszweck des Gebäudes keine Interessen der Gesundheit oder der Sicherheit oder des Schutzes des Ortsbildes verletzt werden,
 - b) bei auf dem eigenen oder auf benachbarten Grundstücken bestehenden sowie auf dem eigenen Grundstück zu errichtenden Gebäuden, die Aufenthaltsräume enthalten, ein Lichteinfall im Sinne des § 28 Abs. 1 nicht verhindert wird,
 - c) eine der Größe und Form von unbebauten benachbarten Grundstücken entsprechende Errichtung von Gebäuden bei Einhaltung der sich aus §§ 4 bis 7 ergebenden Abstände nicht verhindert wird,
 - d) eine nach einem Bebauungsplan mögliche Verbauung von unbebauten Nachbargrundstücken bei Einhaltung der sich aus §§ 4 bis 7 ergebenden Abstände nicht verhindert wird.
 16. Die mechanische Festigkeit und Standsicherheit des Bauwerkes sind lt. OIB-Richtlinie 1 in der geltenden Fassung auszuführen.
 17. Aus bautechnischer Sicht wird auf die Notwendigkeit der Baubegleitung durch ein befugtes Büro aus dem Fachgebiet der Geologie und Geotechnik hingewiesen. Diese Fachexperten sollen auf die Gegebenheiten während der Bautätigkeit angemessen reagieren und Anweisungen, welche für die ausführenden Firmen bindend sind, erteilen. Am Ende der Ausführungsphase ist vom Fachexperten für Geologie und Geotechnik eine Unbedenklichkeitsbescheinigung für die Nutzung des gegenständlichen Bauvorhabens beizubringen.
 18. Tragende Bauteile (neue und bestehende, wenn sie mit dem Bauvorhaben im Zusammenhang stehen) sind den statischen Erfordernissen entsprechend der OIB-Richtlinie 1 i.d.g.F. zu dimensionieren bzw. zu adaptieren und zu ertüchtigen.
 19. Vor Baubeginn hat der Bauwerber eine Beweissicherung sämtlicher Gebäude auf den direkt angrenzenden Grundstücken zur Parzelle 883/5, sowie der Zufahrt auf dem Gst. Nr. 883/10, 883/7, sowie 915, jeweils KG 73208 Matzelsdorf, im Einvernehmen mit den betroffenen Anrainern vorzunehmen.
 20. Neue Böschungen dürfen ein maximales Steigungsverhältnis von 2:3 (vertikal/horizontal) nicht überschreiten.
 21. Niederschlagswässer von Bauwerken (inkl. befestigter Flächen) sind entsprechend dem Pkt. 3.1 der OIB-Richtlinie 3 i.d.g.F. technisch einwandfrei zu versickern, abzuleiten oder zu entsorgen. Sie

dürfen nicht auf Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke gelangen. Bei Einleitung der Niederschlagswässer in einen bestehenden Oberflächenwasserkanal ist die Zustimmung vom Eigner einzuholen.

22. Bei Treppen mit 2 oder mehr Stufen müssen beidseitig Handläufe gemäß OIB-Richtlinie 4 (Pkt. 3.2.6) i.d.g.F. angebracht werden (einseitig bei nicht mehr als drei Wohnungen, Reihenhäusern, Nebentreppen und Wohnungstreppen).
23. Alle Bereiche (höher als 0,60 m), an denen Absturzgefahr für Personen besteht, müssen – wenn sie ungehindert zugänglich sind – durch Geländer oder Brüstungen 100 cm hoch bzw. 110 cm hoch (ab 12m Absturzhöhe), standsicher und durchschlupfsicher, abgesichert werden. Ausführung lt. Pkt. 4 der OIB-Richtlinie 4 i.d.g.F.
24. Sämtliche Bauteile der Baugrubensicherung müssen auf Eigengrund zu liegen kommen.
25. Bezüglich der äußeren Gestaltung von Bauvorhaben, wie Stützkonstruktionen, Materialität, erforderliche Begrünungen, Blickdurchlässigkeit, Höhen von Einfriedungen, Farbgestaltung, Deckungsmaterialien, Solarenergieanlagen udgl. wird auf die Einhaltung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes der Marktgemeinde Millstatt am See insbesondere auf die §§ 10, 11, 12, bzw. §§ 19, 20, 21, hingewiesen.
26. Auflagen laut Stellungnahme des Kärntner Landesfeuerwehrverbandes:
Das, gemäß der Tabelle 2a der OIB-Richtlinie 2 projektierte, Treppenhaus ist mit einem Rauchabzug gemäß den Anforderungen der technischen Richtlinie TRVB 111 S auszustatten.
Hinweis:
Der nachträgliche Einbau von E-Ladestationen im Bereich der Parkplätze der Tiefgarage mittels Leerverrohrungen ist gemäß Punkt 10.2.7 der OIB-Richtlinie 2.2, Ausgabe Mai 2023, unzulässig.
27. Auflagen laut Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung:
Das Hochwasserabflussprofil des Matzelsdorferbaches-Sonnenhofbach darf im Zuge der Bauarbeiten weder vorübergehend noch dauerhaft durch Aushub- bzw. Baumaterialein eingeengt werden.
28. Auflage laut Stellungnahme der KNG-Kärnten Netz GmbH:
Vor Beginn der Arbeiten ist vom Antragsteller oder ausführendem Unternehmer zu überprüfen, ob auf der gegenständlichen Liegenschaft Einbauten (unter- und oberirdische Einbauten von Ver- und Entsorgungsanlagen, wie z.B. Wasserversorgungs- und Kanalanlagen, Öffentliche Beleuchtung, Telekom Austria, KNG-Kärnten Netz GmbH, 110-kV-Leitungsanlagen, Gasleitungen, Fern- bzw. Nahwärmeversorgungen, etc., aber auch private, eigene und sonstige Kabelanlagen) vorhanden sind. Sind diese Einbauten für das Bauvorhaben relevant bzw. dem Bauvorhaben hinderlich, so hat der Bewilligungswerber selbst bzw. dessen Beauftragter rechtzeitig das Einvernehmen mit den

Eigentümern bzw. jeweiligen Versorgungsträgern herzustellen, deren Anweisungen zu befolgen sowie alle damit in Zusammenhang stehenden gesetzlichen Bestimmungen, Verordnungen, Vorschriften und Normen einzuhalten (wie z.B. Schutzabstände gemäß ÖVE/ÖNORM EN 50110, ÖVE/ÖNORM EN 50341, ÖVE/ÖNORM EN 50423, ÖNORM B 2533). Für die KNG-Kärnten Netz GmbH (im Weiteren KNG genannt) gelten darüber hinaus folgende Festlegungen bzw. Informationen: Für die Einbauten der KNG steht Ihnen die kostenlose Internet-Leitungsauskunft, welche unter www.kaerntennetz.at zu finden ist bzw. für weitere Fragen die Hotline 050 525 6060, gerne zur Verfügung. Bei Aufschüttungs- und/oder Geländeabtragungsarbeiten im Bereich von KNG-Anlagen bzw. bei Behinderungen des geplanten Bauvorhabens durch bestehende KNG-Anlagen ist mindestens 16 Wochen vor Baubeginn das Einvernehmen mit der KNG – Standort Spittal, Tiroler Straße 5, 9800 Spittal/Drau, herzustellen bzw. die Veränderung derselben in Auftrag zu geben. Für weitere technische Anfragen und Auskünfte bezüglich Anlagen der KNG können Sie betreffend Stromanlagen mit dem örtlichen Netzkundenservice, Tel: 050/525-6104, Fax: 050/525-956104 Kontakt aufnehmen.

weitere Auflagen:

29. Die Fertigstellung des Vorhabens hat binnen 2,5 Jahren ab Baubeginn zu erfolgen.
30. Die Erhebung von Telekomeinbauten ist unter der Bekanntgabe der KG- und Parzellennummer über die Mail-Adresse planinfo.sued@a1telekom.at möglich.
31. Gemäß § 41 der K-BO 1996 wird für das Objekt die Orientierungsnummer

Dellach 107 - Haus 2

vergeben.

Der Eigentümer ist gemäß § 41 (3) verpflichtet, sein Gebäude mit der festgesetzten Orientierungsnummer zu versehen.

32. Für die Durchführung der Bauarbeiten werden die vom Gemeinderat festgelegten Bauzeitbeschränkungen verfügt, und zwar:
 - a) Sämtliche Erdaushubarbeiten, sowie Planier- und Schüttungsarbeiten unter Einsatz von Schubraupen, Baggern, Ladegeräten und sonstigen Großgeräten dürfen nur in der Zeit vom 01.09. bis 15.06. jeden Jahres und innerhalb dessen nur an Werktagen von MO – SA von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr ausgeführt werden.
 - b) Maurerarbeiten im Hoch- und Tiefbau, sowie Zimmermannsarbeiten und Dachdeckerarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 01.09. bis 15.06. jeden Jahres und innerhalb dessen nur an Werktagen von MO – SA von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr ausgeführt werden.

- c) Für Innenausbauarbeiten im Hochbau wird grundsätzlich keine Beschränkung auferlegt, jedoch dürfen mit Lärm verbundene Arbeiten nur mit Genehmigung der Baubehörde ausgeführt werden.
- d) Arbeiten mit beschränktem Zeitaufwand und geringem Umfang, wie z.B. Ausbesserungsarbeiten an Gebäuden, Außenanstriche, Versetzen von Zäunen und Einfriedungen und ähnliche Arbeiten können mit den unter Punkt c angeführten Bedingungen ausgeführt werden.
- e) Zulässige Arbeiten nach den Absätzen a) und b) dürfen in der Zeit vom 1.9. bis 15.6. jeden Jahres nur an Werktagen in der Zeit MO – SA von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr ausgeführt werden.
- f) Ausnahmen von den Absätzen a) und b) dürfen nur in besonders gelagerten und begründeten Fällen durch den Gemeindevorstand der Marktgemeinde Millstatt am See, bewilligt werden, wobei bei der Prüfung auf die Nachbarschaft und den Tourismus besonders Bedacht zu nehmen ist.

Die Baubehörde behält sich das Recht vor, weitere Vorschriften zu erlassen, wenn dies zur Wahrung öffentlicher Interessen erforderlich sein sollte.

Die Bauwerberin hat an Kosten zu entrichten:

Gemäß dem V. Teil des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes – AVG 1991, BGBl. Nr. 51/1991, sowie gemäß der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2024, LGBl. Nr. 40/2024 in der jeweils geltenden Fassung, hat die Bauwerberin folgende Kosten zu tragen:

Kommissionsgebühren

Kommissionsgebühren (für außerhalb der Amtsräume vorgenommene Amtshandlungen) gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 2024, LGBl. 41/2024 i.d.g.F für die angefangene halbe Stunde und für jedes teilnehmende Amtsorgan EUR 18,50.

Kommissionsgebühr	2 Amtsorgane	3 halbe Stunde	€ 18,50	€ 111,00
Summe Kommissionsgebühren				€ 111,00

Sachverständigengebühren

Sachverständigengebühr gem. § 1 LGBl. 41/2024; pro Amtsorgan und halbe Stunde € 18,50

bautechnischer ASV	1 Amtsorgan	3 halbe Stunde	€ 18,50	€ 55,50
brandschutztechnischer ASV	1 Amtsorgan	5 halbe Stunde	€ 18,50	€ 92,50
Summe Sachverständigengebühren				€ 148,00

Verwaltungsabgaben

Verwaltungsabgabe Errichtung	22 x	€ 6,90	€ 151,80
Summe Verwaltungsabgaben			€ 151,80

Bundesgebühren

Feste Gebühren gemäß § 14 TP 5 Abs 1 (Beilagen) / TP 6 Abs 1 (Eingaben) / TP 7 Abs 1 Z 2 (Protokolle, Niederschriften) und TP 14 Abs 1 Z 1 (Zeugnisse) Gebührengesetz 1957 in der geltenden Fassung:

Gebühr Bauansuchen	1 x	€ 21,00	€ 21,00
Gebühr Vollmacht	1 x	€ 6,00	€ 6,00
Gebühr GB-Auszug	1 x	€ 6,00	€ 6,00
Gebühr Gst.-Verzeichnis Eigentümer	1 x	€ 6,00	€ 6,00
Gebühr Gst.-Verzeichnis Anrainer	1 x	€ 6,00	€ 6,00
Gebühr Niederschrift	1 x	€ 21,00	€ 21,00
Gebühr Baubeschreibung	2 x	€ 13,50	€ 27,00
Gebühr EP Nr. 2204/04.3.1	2 x	€ 12,00	€ 24,00
Gebühr EP Nr. 2204/04.3.2	2 x	€ 12,00	€ 24,00
Gebühr EP Nr. 2204/04.3.3	2 x	€ 6,00	€ 12,00
Gebühr EP Nr. 2204/04.3.3 Fläch.	2 x	€ 6,00	€ 12,00
Gebühr geotech. Stellungnahme	2 x	€ 6,00	€ 12,00
Gebühr geotech. Gutachten	2 x	€ 60,00	€ 120,00
Gebühr statische Berechnung	2 x	€ 24,00	€ 48,00
Gebühr Einreichung HKLSE	2 x	€ 13,50	€ 27,00
Gebühr Bestätigung Schall/EA	2 x	€ 6,00	€ 12,00
Gebühr Schallschutznachweis	2 x	€ 4,50	€ 9,00
Gebühr Messdokumentation	2 x	€ 15,00	€ 30,00
Gebühr Bestät. Brandschutznachweis	2 x	€ 6,00	€ 12,00
Gebühr Brandschutznachweis	2 x	€ 13,50	€ 27,00
Gebühr tech. Bericht OFW	2 x	€ 67,50	€ 135,00
Gebühr Plan OFW	2 x	€ 9,00	€ 18,00
Gebühr Energieausweis	1 x	€ 36,00	€ 36,00
Gebühr Projektunterlagen Becken, Bädertechnik und Sauna	2 x	€ 25,50	€ 51,00
Gebühr Analyse u. Bewertung	2 x	€ 45,00	€ 90,00
Gebühr Plan Bädertechnik	2 x	€ 3,00	€ 6,00
Gebühr Einschicht-Schwimmbadf.	2 x	€ 3,00	€ 6,00
Gebühr Stellungnahme Abt. 12	1 x	€ 18,00	€ 18,00
Gebühr Bescheid Wasserrecht	1 x	€ 12,00	€ 12,00
Summe Bundesgebühren			€ 834,00

Gesamtsumme			€ 1.244,80
-------------	--	--	------------

Der ausgewiesene Betrag ist mittels beiliegender Lastschriftanzeige innerhalb von 8 Tagen an die Gemeindekasse zu überweisen bzw. zur Einzahlung zu bringen.

BEGRÜNDUNG

Mit Antrag vom 27.05.2024, eingelangt am 05.07.2024, hat die QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG, Habsburgergasse 2/1a, 1010 Wien vertreten durch MM BAUCONSULTING GMBH, Herrn DI (FH) Michael Mertel, Waldrainweg 7, 9122 St. Kanzian, um die Erteilung der baurechtlichen Genehmigung für die spruchgegenständliche Maßnahme unter Vorlage von Projektunterlagen angesucht. Die Projektunterlagen wurden zufolge eines baubehördlichen Verbesserungsauftrages ergänzt und adaptiert.

Ergänzend wurde das Vorhaben dem Gestaltungsbeirat der Marktgemeinde Millstatt am See zur Prüfung überreicht. Nach Einarbeitung der Verbesserungsvorschläge wurde das Vorhaben unter Einhaltung dreier im gegenständlichen Bescheid aufgenommenen Empfehlungen durch den Gestaltungsbeirat freigegeben.

Des Weiteren wurden die Einreichunterlagen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens dem bautechnischen Amtssachverständigen vorgelegt und seitens der Baubehörde gemäß § 13 K-BO 1996 am 10.06.2025 positiv abgeschlossen.

Die Bekanntmachung des Bauvorhabens wurde unter der Zahl: 030-De-107/2024-1 gemeinsam mit jener der Baustufe 1 mit Schreiben vom 10.06.2025, kundgemacht. Innerhalb der Kundmachungsfrist langten keine zulässigen subjektiv-öffentlichen Einwendungen von Parteien/Anrainern zum beantragten Bauvorhaben der QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG, Habsburgergasse 2/1a, 1010 Wien, vertreten durch MM BAUCONSULTING GMBH, Herrn DI (FH) Michael Mertel, Waldrainweg 7, 9122 St. Kanzian, ein.

Am 09.07.2025 erfolgte auf dem Gst. Nr. 883/5, KG Matzelsdorf die mündliche, mit einem Augenschein verbundene, Bauverhandlung.

Hinsichtlich der Verbringung bzw. Einleitung von Oberflächenwässern in den Matzelsdorferbach lag zum Zeitpunkt der mündlichen und örtlichen Bauverhandlung noch keine wasserrechtliche Bewilligung der Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau, Bereich 3 - Wasserrecht, auf. Diese wurde bereits beantragt und wurde das Ermittlungsverfahren zu Zahl: SP5-ALL-3006/2024 abgeschlossen. Die Baubewilligung für das ggst. Bauvorhaben konnte daher erst nach Vorliegen der wasserrechtlichen Bewilligung vom 20.10.2025, Zahl: SP5-ALL-3006/2024 (024/2025) erteilt werden.

Im Zuge der Bauverhandlung wurde seitens des Sachverständigen der Wildbach- und Lawinenverbauung ein Auflagenpunkt hinsichtlich einer möglichen Einengung des Hochwasserabflussprofils des Matzelsdorferbaches-Sonnenhofbach (gemäß Beilage „A“ der Niederschrift) vorgeschlagen, welcher im vorliegendem baurechtlichen Bewilligungsbescheid gewürdigt und aufgenommen wurde.

Vom bautechnischen Amtssachverständigen wurde anlässlich der mündlichen Verhandlung eine entsprechende Stellungnahme abgegeben beziehungsweise wurden Auflagen vorgeschlagen und das Vorhaben positiv beurteilt. Die Auflagen des bautechnischen Amtssachverständigen wurden gewürdigt und in den Baubewilligungsbescheid aufgenommen.

Seitens des Kärntner Landesfeuerwehrverbandes – Abt. Brandverhütungsstelle war aus terminlichen Gründen eine Teilnahme an der am 09.07.2025 anberaumten mündlichen Verhandlung zum BVH der QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG, Baustufe 01 und Baustufe 02, mit der Zahl 030-De-107/2024-1, nicht möglich. Eine brandschutztechnische Stellungnahme erfolgte daher bereits am 08.07.2025, aus welcher hervorging, dass der geplante nachträgliche Einbau von E-Ladestationen im Bereich der Parkplätze in der Tiefgarage nach dem Punkt 10.2.7 der OIB-Richtlinie 2.2, Ausgabe Mai 2023 unzulässig ist. Der Auflagenvorschlag für das Treppenhaus wurde durch die Behörde gewürdigt und im baurechtlichen Bewilligungsbescheid aufgenommen.

Von den anwesenden Parteien/Anrainern wurden Einwände gegen das Bauvorhaben vorgebracht beziehungsweise erfolgten nachstehende Stellungnahmen:

Frau Carinna und Herr Hans-Jörg Kerschbaumer-Kaltenbrunner:

„Es muss klargestellt werden, welchen Abstand der Luftwasserwärmepumpe von der Grundstücksgrenze west entfernt ist und in welcher Weise eine nicht zumutbare Lärmbelästigung vorhanden ist bzw. entstehen könnte.“

Ulrike Haupt:

„Die Baustelleneinrichtung darf die Zufahrt zur Tiefgarage und den Mülllagerraum unserer Liegenschaft nicht beeinträchtigen.“

Frau Edeltraud Baumgartner:

Die schriftlichen während der Bauverhandlung abgegeben Einwendungen von Frau Edeltraud Baumgartner, vertreten durch Herrn Roland Gruber, konnten im Rahmen der Projektvorstellung geklärt werden (gemäß Vermerk Beilage „B“ der Niederschrift).

Hinsichtlich der Einwendung von Frau Carinna und Herr Hans-Jörg Kerschbaumer-Kaltenbrunner, wird folgend auf den § 23 Abs. 4, sowie Abs. 3, der Kärntner Bauordnung 1996 hingewiesen:

„...4) **Anrainer** gemäß Abs. 2 lit. a und b sind bei einem Vorhaben nach § 6 lit. a, b, d und e, das sich auf ein Gebäude bezieht, welches ausschließlich **Wohn-, Büro- oder Ordinationszwecken** dient, einschließlich der zu seiner Nutzung erforderlichen baulichen Anlagen, **nur berechtigt, Einwendungen** gemäß **Abs. 3 lit. b bis g** zu erheben.

„...(3) Anrainer gemäß Abs. 2 lit. a und b sind berechtigt, gegen die Erteilung der Baubewilligung nur begründete Einwendungen dahingehend zu erheben, dass sie durch das Vorhaben in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt werden, die ihnen durch die Bestimmungen dieses Gesetzes, der Kärntner Bauvorschriften, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes eingeräumt werden, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Schutz der Anrainer dienen. Einwendungen der Anrainer im Sinn des ersten Satzes können – vorbehaltlich des Abs. 3a – insbesondere gestützt werden auf Bestimmungen über

- a) die widmungsgemäße Verwendung des Baugrundstückes;
- b) die Bebauungsweise;**
- c) die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes;**
- d) die Lage des Vorhabens;**
- e) die Abstände von den Grundstücksgrenzen und von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken;**
- f) die Bebauungshöhe;**
- g) die Brandsicherheit;**
- h) den Schutz der Gesundheit der Anrainer;
- i) den Immissionsschutz der Anrainer...“

Bei der mündlichen und vor Ort stattfindenden Bauverhandlung wurde vom Vertreter der Bauwerberin zur Lage der Luftwärmewasserpumpe, die im Plan eingezeichnet, aber nicht kotiert ist, festgehalten, dass sich diese ca. 15 Meter weit entfernt vom westlichen Grundstück befindet. Im Hinblick auf die vorzitierten Bestimmungen der Kärntner Bauordnung 1966 steht den Anrainern im Hinblick auf den Gesundheits- und Immissionsschutz bei Vorhaben, welche ausschließlich Wohnzwecken dienen, kein subjektiv-öffentliches Recht zu und sind die Anrainer Carinna und Herr Hans-Jörg Kerschbaumer-Kaltenbrunner daher in ihren Rechten präkludiert.

Da die Baubehörde diese Rechte von Amts wegen zu wahren hat, wird darüber hinaus ausgeführt, dass durch die ergänzende Auskunft im Rahmen der örtlichen und mündlichen Verhandlung ein Teil des Vorbringens ohnehin beantwortet wurde. Hinsichtlich der Lärmbelastung wird durch die Behörde ausgeführt, dass entsprechend dem Schallschutznachweis vom 27.06.2024 und der Messdokumentation vom 04.11.2024, jeweils erstellt durch die Dr. Steiner ZT GmbH, 9300 St. Veit a. d. Glan, einerseits nachgewiesen wird, dass der errechnete bzw. prognostizierte Immissionswert an der Grundgrenze am Tag-

und Abendzeitraum bei kleiner gleich 33 dB und bei 27 dB im Nachtzeitraum liegt. Das gemessene ortsübliche Maß liegt bei 56 dB. Darüber hinaus wird in diesem Gutachten ausgeführt, dass der prognostizierte Immissionspegel mehr als 10 dB unter dem ortsüblichen Basispegel zu liegen kommt. Daher wurde gutachterlich belegt, dass es zu keiner unzumutbaren Immissionsbelastung der Anrainer kommen wird.

Hinsichtlich der Einwendung bzw. der Stellungnahme von Frau Ulrike Haupt, wird auf die Bestimmungen des § 23 Abs. 8 der Kärntner Bauordnung 1996 verwiesen und festgehalten, dass diese privatrechtliche Einwendung – welche sich zudem auch nicht auf das Vorhaben selbst, sondern auf dessen Ausführung bezieht – keinen Einfluss auf die Entscheidung über den Antrag hatte.

§ 23 Abs. 8 der Kärntner Bauordnung 1996 lautet:

Einwendungen der Parteien, deren Austragung dem ordentlichen Rechtsweg vorbehalten ist, hat die Behörde niederschriftlich festzuhalten. Auf die Entscheidung über den Antrag haben solche Einwendungen keinen Einfluss.

Das geplante Projekt fällt unter die Regelung des § 6 lit a der Kärntner Bauordnung – K-BO 1996. Gemäß dieser Bestimmung bedarf die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen einer Bewilligung, sofern es sich nicht um ein bewilligungsfreies Vorhaben handelt.

Gemäß § 17 Abs 1 Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996 hat die Behörde die Baubewilligung zu erteilen, wenn dem Vorhaben nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung öffentliche Interessen, insbesondere solche der Sicherheit, der Gesundheit, der Energieersparnis, des Verkehrs, des Fremdenverkehr sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen.

Das behördliche Ermittlungsverfahren hat zweifelsfrei ergeben, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für eine baurechtliche Bewilligung gem. Kärntner Bauordnung – 1996 vorliegen.

Die Auflagen dieses Bescheides stützen sich auf das Verhandlungsergebnis vom 09.07.2025, welches vom Vertreter der Bauwerberin vollinhaltlich und zustimmend zur Kenntnis genommen worden ist. Von einer weiteren Begründung kann im Hinblick auf die Bestimmungen des § 58 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 Abstand genommen werden.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid ist das ordentliche Rechtsmittel der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Kärnten zulässig, die binnen vier Wochen vom Tag der Zustellung gerechnet, bei der Marktgemeinde Millstatt am See schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Form eingebracht werden kann. Die Einbringung mit E-Mail ist jedoch nur insoweit zulässig, als für den elektronischen Verkehr zwischen der Marktgemeinde Millstatt am See und den Parteien nicht besondere Übermittlungsformen vorgesehen bzw. etwaige technische Voraussetzungen oder organisatorische Beschränkungen des elektronischen Verkehrs im Internet bekannt gemacht sind.

Dabei ist zu beachten, dass die Einbringung außerhalb der Amtsstunden bis zum Wiederbeginn der Amtsstunden unwirksam bleibt (Gefahr der Fristversäumnis). Die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken trägt der Absender (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes etc.). Die Postaufgabe der Beschwerde an die Marktgemeinde Millstatt am See innerhalb von vier Wochen nach Zustellung des Bescheides gilt als rechtzeitig. Für andere als postalische Übermittlungen (vor allem auch für solche durch E-Mail) gilt das Postlaufprivileg nicht.

Die Beschwerde hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde,
3. Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Hinweise:

- I. Sie haben das Recht, im Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung zu beantragen. Sie verzichten auf Ihr Recht auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung, wenn Sie dies in Ihrer Beschwerde nicht beantragen.
- II. Der Prüfungsumfang des Verwaltungsgerichts ist auf die unter Punkt 3 bekanntgegebenen Gründe, auf die sich die Rechtswidrigkeit stützt, eingeschränkt, sofern nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde vorliegt.
- III. Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat aufschiebende Wirkung. Diese kann jedoch ausgeschlossen werden, wenn nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien der vorzeitige Vollzug des angefochtenen Bescheides oder die Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung wegen Gefahr im Verzug dringend geboten ist.

- IV. Für die Beschwerde ist eine Pauschalgebühr in der Höhe von € 50,00 zu entrichten. Die Gebühr unterliegt der Gebührenpflicht nach der VwG-Eingabegebührenverordnung (VwG-EGebV) BGBl. II Nr. 120/2025. Auf eine eventuelle Gebührenbefreiung wird hingewiesen. Die Gebührenschuld für die Eingaben und Beilagen entsteht im Zeitpunkt der Einbringung der Eingabe und ist unter Angabe des Verwendungszwecks (Geschäftszahl des Bescheides) auf das Konto Finanzamt Österreich – Dienststelle Sonderzuständigkeiten (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten. Die Entrichtung der Gebühr ist durch einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung nachzuweisen. Dieser Beleg ist der Eingabe anzuschließen.

Der Bürgermeister:



(Alexander Thoma MBA)

Ergeht nachweislich an:

- ① QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG, Habsburgergasse 2/1a, 1010 Wien vertreten durch MM BAUCONSULTING GMBH z.H. Hrn. DI (FH) Michael Mertel, 9122 St. Kanzian

zur Kenntnisnahme an (kein Rechtsmittel möglich):

2. Wasserwerk der Marktgemeinde Millstatt am See, im Hause
3. Wasserverband Millstättersee, Tangern 10, 9800 Spittal an der Drau mit Planbeilage
4. KNG-Kärnten Netz GmbH, Netzleitung West Spittal, Tiroler Straße 5, 9800 Spittal/Drau per E-Mail: spittal.netzkundenservice@kaerntennetz.at
5. die Telekom AG, Auftragsmanagement, per E-Mail: kundmachung.sued@A1.at
6. BMLF Wildbach/Lawinenvb Kärnten, Meister-Friedrich-Straße 2, 9500 Villach per E-Mail: ktnnordost@die-wildbach.at
7. Landesfeuerwehrverband Kärnten, Rosenegger Straße 20, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, per E-Mail: bvs@feuerwehr-ktn.at
8. zum Bauakt.

❖ Sonstige Bescheide - Wasserrechtsbescheid

**BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT
SPITTAL AN DER DRAU**
Bereich 3 - Wasserrecht

LAND  KÄRNTEN

Abs: Bezirkshauptmannschaft Spittal an der Drau, Bereich 3 - Wasserrecht, Tiroler
Straße 16, 9800 Spittal an der Drau

Datum	20.10.2025
Zahl	SP5-ALL-3006/2024 (024/2025) Bei Eingaben Geschäftszahl anführen!
Auskünfte	Nadja Seebacher
Telefon	050 536 62211
Fax	050 536-62337
E-Mail	bhsp.wasserrecht@ktn.gv.at
Seite	1 von 7

QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG (FN 566179t), Habsburger Gasse 2/1a, 1010 Wien.
Einleitung Oberflächenwässer in den Sonnenhofbach (WIS-ID: K2586146, Zweitname: Matzelsdorferbach)
auf dem Grundstück Nr. 883/5, KG 73208 Matzelsdorf.

Wasserrechtliche Bewilligung

B e s c h e i d

In der Wasserrechtsangelegenheit der „QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG“ (FN 566179t) wird entschieden wie folgt:

Spruch:

Die Bezirkshauptmannschaft Spittal an der Drau als Wasserrechtsbehörde I. Instanz erteilt der „QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG“ (in der Folge vereinfacht kurz als „Antragstellerin“ bezeichnet) die

wasserrechtliche Bewilligung

für die Errichtung und den Betrieb einer Oberflächenentwässerung samt Einleitung in den Sonnenhofbach (WIS-ID: K2586146, Zweitname: Matzelsdorferbach) auf dem Grundstück Nr. 883/5, KG 73208 Matzelsdorf, nach Maßgabe der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildenden, mit einem Genehmigungsvermerk versehenen Projektunterlagen

- Ansuchen vom 17.09.2024;
- Austauschprojekt, erstellt von der „GDP ZT GmbH“ vom 03.12.2024, Projekt Nr. GZ 8846/23
 - Technischer Bericht samt Beilagen:
 - Bemessungsniederschlag Gitterpunkt 5834 - Millstätter See Ost
 - Bemessung gem. ÖWAV RB 35
 - Bemessung Entwässerungsanlagen
 - Lageplan Oberflächenentwässerung, M 1:250
 - Systemschnitt, M 1:25
 - Typenblatt Mall (Drosselschacht)
 - Typenblatt Sedimentationsanlage
 - Fremde Rechte
 - Geotechnischer Schnitt, M 1:250

sowie unter Erfüllung der nachstehend vorgeschriebenen Auflagen und Nebenbestimmungen.

Beschreibung des Vorhabens:

Die Antragstellerin plant die Errichtung einer Wohnanlage mit neun Wohneinheiten und einem Technik- sowie Gartengeschoß. Die dadurch entstehenden abflussrelevanten Flächen im Gesamtausmaß von 1.231 m² sollen in der spruchgegenständlichen Anlage gesammelt und gedrosselt in den Sonnenhofbach (WIS-ID: K2586146, Zweitname: Matzelsdorferbach) eingeleitet werden.

Im Wesentlichen sind folgende Maßnahmen geplant:

- 1 Stk. Retentionsbauwerk (Stahlbetonbecken L/B/H = 8,20 x 1,80 x 1,50) mit einem Gesamtvolumen von 22,10 m³ und einem nachgeschalteten Mall Drosselbauwerk ViaPart 30 - AR
- 1 Stk. SW-Seidmentationsanlage SDA 4 N
- 1 Stk. Übergabeschacht DN 800
- Fallrohre, Straßenabläufe und Grundleitungen DN 150 bis DN 250
- 2 Kiesschlitz für die Versickerung der Oberflächenwässer von 2 Terrassenflächen
- Bachverrohrung DN 800
- 1 Stk. Auslaufbauwerk in den Sonnenhofbach mit Erosionsschutz aus Wasserbausteinen

Angaben für die Wasserbuchführung:

1. Die Anlage befindet sich auf dem Grundstück **Nr. 883/5, KG 73208 Matzelsdorf**, linksufrig des Sonnenhofbachs (WIS-ID: K2586146) in der Marktgemeinde Millstatt am See.
2. Die Liegenschaft, mit der das Recht verbunden ist, ist das Grundstück Nr. 883/5, KG 73208 Matzelsdorf.
3. Das Maß der Wassernutzung beträgt **30 l/s (58,17 m³/d)**
4. Berechtigt ist die **QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG** (FN 566179t).
5. Die Anlage dient der **Verbringung von Oberflächenwässern**.
6. Fertigstellungsfrist: 31.12.2027
7. Bewilligungsdauer: 31.12.2052

Auflagen und Nebenbestimmungen

Zum Schutz der gemäß den maßgebenden Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes wahrzunehmenden Interessen werden nachstehende Auflagen und Nebenbestimmungen vorgeschrieben:

Wasserbautechnik:**Allgemeines:**

1. Die Entwässerungsanlage ist bescheid- und projektgemäß zu errichten und zu betreiben.
2. Vor Beginn der Arbeiten auf fremden Grundstücken ist eine Trassenbegehung vorzunehmen.
3. Durch Bautätigkeiten betroffene und vorübergehend beanspruchte Grundstücke sind nach Beendigung der Arbeiten zu rekultivieren. Die Verkehrsflächen sind fachgerecht wiederherzustellen.
4. Durch die Baumaßnahmen betroffene Grenzzeichen sind vor Beginn der Arbeiten mit sämtlichen betroffenen Grundeigentümern einvernehmlich zu versichern. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind diese Grenzzeichen rückzumessen und wieder zu versetzen.
5. Die durch die Bemessung nicht erfassten Oberflächenwässer (außerhalb des Einzugsgebietes) sind von der Entwässerungsanlage fernzuhalten.
6. Die Zugänglichkeit der Entwässerungsanlage für Wartungs- und Reinigungsarbeiten ist dauerhaft sicherzustellen. Anlagenteile dürfen nicht überschüttet werden.
7. Bei Einleitungen, Versickerungsanlagen, Absetz- und Rückhaltebecken, Verkehrsflächen-sicherungsschächten und Adsorptionsanlagen ist ein Wartungsplan zu erstellen, der zumindest die Wartungs- und Kontrollintervalle und die durchzuführenden Maßnahmen, getrennt nach den einzelnen Bauteilen, enthalten muss. Die durchgeführten Wartungsmaßnahmen sowie besonderen Vorkommnisse sind mit Datumsangabe in das Wartungsbuch einzutragen. Aufzeichnungen über Reinigung und Wartung müssen aufbewahrt und den Behörden auf Verlangen zur Verfügung gestellt werden. Sie müssen Aussagen zu speziellen Ereignissen (z.B.: Reparaturen, Unfälle) enthalten.
8. Die Wasserableitung aus Wasserhaltungsmaßnahmen in bestehende Kanäle und Gewässer bedarf der Zustimmung des Kanalbetreibers, Grundeigentümers und Fischereiberechtigten.
9. Bei Baumaßnahmen an Gewässern ist sicherzustellen, dass sämtliche Materialien, Baumaschinen und Geräte außerhalb des Hochwasser-Gefährdungsbereiches gelagert bzw. abgestellt werden und während der Bauausführung die Hochwasserabfuhr nicht beeinträchtigt wird.
10. Die Fertigstellung der bewilligten Maßnahmen ist gemäß § 121 WRG 1959 idgF unter Anschluss nachstehender Unterlagen und Atteste der Wasserrechtsbehörde anzuzeigen:
 - Ausführungsunterlagen (3-fach). Die jeweiligen Änderungen sind in planlicher und in Worten gefasster Form darzustellen.
 - Aktuelles Verzeichnis der betroffenen Grundstückseigentümer
 - Wartungsbuch und Wartungsplan
 - Prüfberichte über Dichtheitsprüfungen sämtlicher Rohrleitungen mit Ausnahme der Zuläufe zu den Sammelleitungen gemäß ÖNORM B 2503 bzw. ÖNORM EN 1610.



Absetz- und Rückhaltebecken:WARTUNG:

11. Mindestens vierteljährlich sowie nach starken Regenereignissen ist die Schlammhöhe in der Absetzanlage festzustellen. In diesem Zusammenhang ist auch zu überprüfen, ob T-Stücke verstopft oder Einbauteile beschädigt sind; Schäden sind unverzüglich zu beheben.

Einleitungen

12. Ufergehölze dürfen nur in dem für die Bauführung erforderlichen Ausmaß entfernt werden. Nach Beendigung der Arbeiten ist das beeinträchtigte Gelände zu rekultivieren, Ufersicherungen sind wieder in ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen und ursprüngliche Profilverhältnisse wiederherzustellen.
13. Die Baudurchführung hat so zu erfolgen, dass keine die Gewässerqualität beeinträchtigende bzw. fischereigefährdende Gewässerverunreinigung eintritt. Insbesondere dürfen keine Öle, Zementmilch und dergleichen in Gewässer gelangen. Im Gewässer-Nahbereich sind biologisch abbaubare Öle und Betriebsmittel zu verwenden.

FristenBauvollendungsfrist

Gemäß § 112 Wasserrechtsgesetz 1959 wird für die Fertigstellung der gegenständlichen Maßnahmen eine Frist bis zum **31.12.2027** eingeräumt. Die Fertigstellung ist der Wasserrechtsbehörde unter Anschluss der Ausführungsunterlagen sowie vorgeschriebenen Atteste anzuzeigen und gleichzeitig um Endüberprüfung anzusuchen.

Hinweis:

- Die Nichtfertigstellung bzw. Nichtinanspruchnahme des Projektes innerhalb der gesetzten Frist hat das Erlöschen des Wasserrechtes zur Folge, sofern nicht vor Fristablauf mit einem begründeten Antrag um Verlängerung angesucht wird.

Dauer der Bewilligung

Die gegenständliche wasserrechtliche Bewilligung wird gemäß § 21 Abs. 1 Wasserrechtsgesetz 1959 bis zum **31.12.2052** befristet erteilt.

Hinweis:

- Ein Ansuchen um Wiederverleihung des mit diesem Bescheid bewilligten Wasserbenutzungsrechtes kann frühestens fünf Jahre, spätestens sechs Monate vor Ablauf der Bewilligungsdauer bei der örtlich und sachlich zuständigen Wasserrechtsbehörde gestellt werden.

Feststellung

Soweit dem Verfahren beigezogene Grundeigentümer wegen unerheblicher Grundinanspruchnahme keine Einwendungen gegen dieses Projekt erhoben oder ihm zugestimmt haben und im Projekt (Grundstücksverzeichnis, Lageplan, etc.) ausgewiesen sind, ohne dass hierüber ein förmliches Übereinkommen abgeschlossen worden ist, sind mit der Rechtskraft dieses Bescheides gemäß § 111 Abs. 4 WRG 1959 die erforderlichen Dienstbarkeiten auf Privatgrundstücken, die im Grundstücksverzeichnis zum Projekt ausgewiesen sind, im Sinne des § 63 WRG 1959 als eingeräumt anzusehen. Allfällige Entschädigungsansprüche aus diesem Grunde können in Ermangelung einer Übereinkunft, die mit dem Antragsteller abzuschließen wäre, binnen Jahresfrist nach Fertigstellung der Anlage bei der Wasserrechtsbehörde geltend gemacht werden.

Betreten und Benützen fremder Grundstücke

Gemäß § 72 WRG 1959 haben die Eigentümer von Grundstücken und die Wasserberechtigten zur Ausführung und Instandhaltung der mit diesem Bescheid bewilligten Wasserbauten und -anlagen das Betreten und Benützen ihrer Grundstücke, insbesondere

- zur Zu- und Abfuhr und zur Ablagerung von Baustoffen, Geräten, Werkzeugen u. dgl.,
- zur Zubereitung der Baustoffe,
- zur Vornahme von Erhebungen und Untersuchungen sowie zur Entnahme von Proben und
- zur Errichtung von Untersuchungs- und Überwachungseinrichtungen

insoweit zu dulden, als sich dies als unbedingt notwendig erweist. Die Wasserberechtigten sind in gleicher Weise gehalten, eine vorübergehende Einschränkung oder Einstellung der Wasserbenutzung zu dulden. Ersatzansprüche sind bei sonstigem Verlust **binnen drei Monaten** nach dem Tag, an dem der Betroffene von dem Schaden Kenntnis erlangt hat, bei der Wasserrechtsbehörde geltend zu machen (§ 117 WRG 1959).

Kosten

Die Antragstellerin hat nachstehende Kosten und Gebühren zu entrichten:

Verwaltungsabgabe		€ 43,00
Gebühren		€ 114,80
Antrag:	€ 14,30	
Projektunterlagen (3 x € 33,50):	€ 100,50	
Gesamt		€ 157,80

Der Betrag von **€ 157,80** ist binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides mittels beiliegenden Zahlscheines an die Bezirkshauptmannschaft Spittal an der Drau zu überweisen.

Rechtsgrundlagen

§§ 12, 12a, 21, 32 Abs. 1 und Abs. 2 lit a, 55 ff, 60 ff, 98, 102, 105, 111 und 112 des Wasserrechtsgesetzes 1959 – WRG 1959, BGBl. Nr. 215/1959, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 73/2018;
 § 78 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 – AVG, BGBl. Nr. 51/1991, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 50/2025;
 Tarifpost B 123 lit. b der Bundesverwaltungsabgabenverordnung 1983 - BVwAbgV, BGBl. Nr. 24/1983, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008;
 §§ 5, 6 und 14 in Verbindung mit Tarifpost 5 bis 7 des Gebührengesetzes 1957 – GebG, BGBl. Nr. 267/1957, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 20/2025.

Hinweis

Die Erteilung dieser Bewilligung enthebt die Antragstellerin nicht von ihrer Verpflichtung, eine allenfalls noch erforderliche Genehmigung nach anderen Gesetzen (z.B. Kärntner Bauordnung) bei der örtlich und sachlich zuständigen Behörde einzuholen.

Begründung

I. Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens steht nachfolgender Sachverhalt fest:

Die Antragstellerin hat mit Eingabe vom 18.09.2024, Ergänzung vom 19.11.2024 und Änderung vom 03.12.2024, unter Vorlage von Projektunterlagen um wasserrechtliche Bewilligung der spruchgegenständlichen Maßnahmen angesucht.

Geplant ist im Wesentlichen die Errichtung und der Betrieb einer Oberflächenentwässerungsanlage samt gedrosselter Einleitung im Ausmaß von 30 l/s in den Sonnenhofbach (WIS-ID: K2586146, Zweitname Matzelsdorferbach) auf dem Grundstück Nr. 883/5, KG 73208 Matzelsdorf.

Der Vertreter der **Wildbach- und Lawinenverbauung** führte in seiner Stellungnahme vom 25.11.2024, Zl. 15121239, im Ergebnis aus, dass das vorliegende Projekt aus fachlicher Sicht für die Durchführung des wasserrechtlichen Bewilligungsverfahrens geeignet sei und keine Auflagenvorschläge erforderlich wären. Da im gegenständlichen Bereich des Sonnenhofbaches Ufersicherungen vorgenommen worden wäre, sei das Einvernehmen mit den Erhaltungsverpflichteten herzustellen.

Der **wasserbautechnische Amtssachverständige** führte in seiner Stellungnahme vom 28.11.2024, Zl. 12-SP-ASV-61588/2024-22, im Wesentlichen aus, dass die Unterlagen aus fachlicher Sicht entsprechend den derzeit geltenden Normen und Richtlinien nachvollziehbar erstellt worden wären. Vorausgesetzt einer positiven Beurteilung durch die Wildbach- und Lawinenverbauung sowie den gewässerökologischen Amtssachverständigen würden aus wasserfachlicher Sicht und bei Einhaltung der spruchgegenständlichen Auflagen kein Einwand gegen die wasserrechtliche Bewilligung bestehen.

Der **gewässerökologische Amtssachverständige** führte in seiner Stellungnahme vom 29.11.2024, Zl. 08-08-GOEK-61184/2024-4, abschließend wie folgt aus:

„[...]“

Der Matzelsdorferbach wurde im Zuge einer Bebauung der darüberliegenden Parzelle 883/3 von der Bundesstraße bis zur Mündung in den See ausgebaut und verfügt über ein geradliniges tiefes Gerinnebett dessen Böschungen mit Flussbausteinen gesichert wurden.

Die projektierte Abflussmenge von 30,0 l/s - nach Retention mit 22m³ - entspricht ca. 7 % des 1-jährlichen Hochwasserabflusses. Die Bemessung des Retentionsbauwerkes erfolgte auf ein 100-jährliches Ereignis.

Aus Sicht des Gewässerschutzes ist das gegenständliche Projekt verhandlungsreif und bewilligungsfähig, bei projektgemäßer Wartung (Punkt 11. des Einreichprojektes) ist die Vorschreibung von Auflagen nicht notwendig.

Die Antragstellerin hat mit Eingabe vom 03.12.2024 ein aktualisiertes Gesamtprojekt an die ha. Behörde übermittelt.

Die Unterlagen wurden den o.a. Amtssachverständigen zur Kenntnis und Durchsicht übermittelt. Der wasserbautechnische und der gewässerökologische Amtssachverständige sowie der Vertreter der Wildbach- und Lawinenverbauung teilten mit, dass die abgegebenen Stellungnahmen vollinhaltlich aufrecht bleiben.

Mit ha. Schreiben vom 29.01.2025 wurden der Antragstellerin und der Fischereiberechtigten die Stellungnahmen der Amtssachverständigen gem. § 45 Abs. 3 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz übermittelt und eine angemessene Frist eingeräumt, um eine Stellungnahme zu den Ausführungen abzugeben. In dem Schreiben wurde darauf hingewiesen, dass die Behörde beabsichtigt, den Bescheid auf Basis dieser Stellungnahmen und Auflagenvorschläge zu erlassen.

Innerhalb der gesetzten Frist sind bei der ha. Behörde keine Stellungnahme eingelangt.

II. Die Feststellungen basieren auf folgenden Beweismitteln:

Die Behörde hat Beweis erhoben durch die Einholung der in der Begründung angeführten fachlichen Stellungnahmen.

Bei den Ausführungen (Gutachten) der beigezogenen Amtssachverständigen handelt es sich um reine fachliche Äußerungen, denen erst durch Subsumtion unter die in Betracht kommenden gesetzlichen Normen rechtliche Bindungswirkung zukommt. Sie unterliegen der freien Beweiswürdigung der erkennenden Behörde, die die Schlüssigkeit der fachlichen Ausführungen zu prüfen hat. Unschlüssigkeit liegt vor, wenn sie nur unüberprüfbare Behauptungen enthalten und nicht die Erwägungen aufzeigen, aufgrund derer der Amtssachverständige zu seinem Gutachten gelangt ist. Im gegenständlichen Fall sind die abgegebenen Gutachten in sich schlüssig, folgen den logischen Denkgrundsätzen, beurteilen das vorgelegte Projekt aus der fachlichen Sicht umfassend und sind auch von einem Laien nachvollziehbar. Aus diesen Gründen waren die Sachverständigenbeweise zu übernehmen und diese der erteilten Bewilligung zugrunde zu legen. Zudem wurden die von den Amtssachverständigen für erforderlich erachteten Auflagen in den Spruch dieses Bescheides aufgenommen.

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich widerspruchsfrei aus den aufgenommenen Beweismitteln.

III. Aus den Feststellungen ergibt sich folgende rechtliche Würdigung:

a. Zur Bewilligungspflicht

Die für die Bewilligungspflicht der spruchgegenständlichen Maßnahmen maßgeblichen Bestimmungen werden auszugsweise nachfolgend dargestellt wie folgt:

§ 32 WRG 1959

„(1) Einwirkungen auf Gewässer, die unmittelbar oder mittelbar deren Beschaffenheit (§ 30 Abs. 3) beeinträchtigen, sind nur nach wasserrechtlicher Bewilligung zulässig.[...]“

(2) Nach Maßgabe des Abs. 1 bedürfen einer Bewilligung insbesondere

a) die Einbringung von Stoffen in festem, flüssigem oder gasförmigem Zustand in Gewässer (Einbringungen) mit den dafür erforderlichen Anlagen, [...]“

§ 12 Abs. 1 und 2 WRG 1959

„(1) Das Maß und die Art der zu bewilligenden Wasserbenutzung ist derart zu bestimmen, dass das öffentliche Interesse (§ 105) nicht beeinträchtigt und bestehende Rechte nicht verletzt werden.

(2) Als bestehende Rechte im Sinne des Abs. 1 sind rechtmäßig geübte Wassernutzungen mit Ausnahme des Gemeingebrauches (§ 8), Nutzungsbefugnisse nach § 5 Abs. 2 und das Grundeigentum anzusehen.“

Gemäß **§ 111 Abs 2 WRG 1959** muss das eingeräumte Maß der Wasserbenutzung im Bescheid durch eine genaue Beschreibung der zur Wasserführung dienenden Vorrichtungen sowie aller sonst maßgebenden Teile der Anlage festgesetzt werden. Das Maß der zur Benutzung kommenden Wassermenge ist, soweit tunlich, auch ziffermäßig durch Festsetzung des zulässigen Höchstausmaßes zu begrenzen.

Die verfahrensgegenständlichen Maßnahmen haben den Zweck, Oberflächenwässer zu fassen und die beantragte Konsenswassermenge von 30 l/s auf dem Grundstück Nr. 883/5, KG 73208 Matzelsdorf, in den Sonnenhofbach (Matzelsdorferbach) einzuleiten. Da mit verfahrensgegenständlichen Maßnahmen somit Stoffe in flüssigem Zustand in den o.g. Vorfluter eingebracht werden, sind sie gemäß **§ 32 Abs. 2 lit. a WRG 1959 bewilligungspflichtig**.

Zur Wahrung der gemäß den maßgebenden Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes zu berücksichtigenden Interessen wurden im Zuge des Verfahrens Gutachten der Amtssachverständigen für Gewässerökologie und Wasserbautechnik sowie der Wildbach- und Lawinenverbauung eingeholt. Diese haben sich mit dem beantragten Vorhaben in tatsächlicher Hinsicht auseinandergesetzt und gegenüber der Wasserrechtsbehörde zusammengefasst ausgeführt, dass die Anlage dem Stand der Technik entspricht und bei beschreibungsgemäßer Umsetzung der Maßnahmen und Einhaltung der im Spruch enthaltenen Auflagen dem spruchgegenständlichen Projekt zugestimmt werden kann. Eine Beeinträchtigung bestehender Rechte und öffentlicher Interessen erfolgt durch das Vorhaben nicht. Auch eine Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke ist bei bescheid- und projektgemäßer Ausführung nicht gegeben.

b. Zur spruchgemäßen Entscheidung

Aufgrund des festgestellten Sachverhalts und unter Zugrundelegung des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der oben angeführten fachlichen Stellungnahmen, ist aus Sicht der Wasserrechtsbehörde rechtlich zu schließen, dass bei beschreibungsgemäßer Umsetzung der Maßnahmen und Einhaltung der im Spruch enthaltenen Auflagen **durch das spruchgegenständliche Projekt keine Beeinträchtigung fremder Rechte und öffentlicher Interessen zu erwarten ist**. Insgesamt war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die angegebenen Gesetzes- und Verordnungsstellen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist das Rechtsmittel der Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Kärnten zulässig. Die Beschwerde ist schriftlich, innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides bei der Bezirkshauptmannschaft Spittal an der Drau, Tiroler Straße 16, 9800 Spittal an der Drau einzubringen. Die Beschwerde kann auch per E-Mail oder Telefax eingebracht werden. Die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken trägt der Absender (z. B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes).

Die Beschwerde hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Hinweise:

I. Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen.

II. Der Prüfungsumfang des Verwaltungsgerichtes ist auf die unter Punkt 3 bekanntgegebenen Gründe, auf die sich die Rechtswidrigkeit stützt, eingeschränkt, sofern nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde vorliegt.

III. Eingaben an das Landesverwaltungsgericht sind im Zeitpunkt der Einbringung wie folgt zu vergebühren:

Beschwerden, Wiedereinsetzungs- oder Wiederaufnahmeanträge (jeweils samt Beilagen) unterliegen einer Gebühr von **50 Euro**.

Vorlageanträge (samt Beilagen) unterliegen einer Gebühr von **25 Euro**.

Von einer Beschwerde **gesondert eingebrachte Anträge** (samt Beilagen) auf Ausschluss oder Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung einer Beschwerde unterliegen einer Gebühr von ebenfalls **25 Euro**.

Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes Österreich - Dienststelle Sonderzuständigkeiten (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist, und der Eingabe - als Nachweis der Entrichtung der Gebühr - der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen ist. Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der "Finanzamtzahlung" ist als Empfänger das Finanzamt Österreich - Dienststelle Sonderzuständigkeiten (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart "EEE - Beschwerdegebühr", das Datum des fristauslösenden Antrags oder jenes Ereignisses, gegen das sich die Beschwerde richtet als Zeitraum und der Betrag anzugeben. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Für den Bezirkshauptmann:

Mag. René Koplenig

Ergeht an:

1. QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG, Habsburger Gasse 2/1a, 1010 Wien; -Zahlschein
2. mm-Bauconsulting GmbH, per E-Mail; -als Projektantin
3. Marktgemeinde Millstatt am See, per E-Mail;
4. Amt der Kärntner Landesregierung Abteilung 12 Wasserwirtschaft, Unterabteilung Spittal/Drau und wasserwirtschaftliches Planungsorgan, per E-Mail; -Zl. 12-SP-ASV-615888/2024-3
5. Amt der Kärntner Landesregierung Abteilung 8, Unterabteilung GÖ Gewässerökologie und ökologische Gewässeraufsicht, per E-Mail; -Zl. 08-GOEK-61184/2021-4
6. Wildbach- und Lawinenverbauung, GBL Kärnten Nordost, per E-Mail; -Zl. 15121239
7. Fischereirevierversand 9800 Spittal, z.Hd. des Vorsitzenden Herrn Mag. Gert Gradnitzer, per E-Mail;
8. IVM Immobilienverwaltung und Verwertung Millstättersee GmbH, Georgsritterplatz 117, 9872 Millstatt am See; -als Fischereiberechtigte

Nach Rechtskraft an:

9. Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 12 - Wasserbuchdienst, z.Hd. Frau Sabine Kurz, pers.;
10. Polizeiinspektion Millstatt am See, per E-Mail.

LAND KÄRNTEN	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.ktn.gv.at/amtssignatur . Die Echtheit des Ausdrucks dieses Dokuments kann durch schriftliche, persönliche oder telefonische Rückfrage bei der erledigenden Stelle während ihrer Amtsstunden geprüft werden.
---------------------	--

❖ Nutzflächenaufstellung

Top	Gebäude	Stockwerk	Freifläche	WNFL
1	Haupthaus	EG	Balkon	115,62 m ²
2	Haupthaus	EG	Balkon	90,11 m
3	Haupthaus	EG	Balkon	96,51 m
4	Haupthaus	1.UG	Balkon	115,62 m
5	Haupthaus	1.UG	Balkon	90,11 m
6	Haupthaus	1.UG	Balkon	96,50 m
7	Haupthaus	2.UG	Balkon	115,62 m
8	Haupthaus	2.UG	Balkon	90,11 m
9	Haupthaus	2.UG	Balkon	96,51 m ²
10	Erdhaus	UG	Terrasse	98,97 m ²
WNFL gesamt				1 005,68 m²
Wellnessbereich				67,97 m²
KFZ-Stellplatz Tiefgarage		1.-3.UG		19 Stk
KFZ-Stellplatz Außenanlage		EG		8 Stk
KFZ-Stellplätze gesamt				27 Stk

V. BEWERTUNG

1) Einleitung

Das Grundstück ist unbebaut und hat die Widmung **Bauland Kurgebiet**.

Im Bauland Kurgebiet sind ausschließlich Hauptwohnsitze zulässig.

Damit ist in jedem Fall eine eingeschränkte Käuferschicht gegeben.

An Aufschließungskosten wurden seitens der Gemeinde nachfolgende Beträge vorgeschrieben, die bis dato noch nicht entrichtet wurden:

Für den Bodenwert und für die fiktiven Verkaufserlöse wird das Vergleichswertverfahren angewendet.

Die alternative Bodenwertberechnung erfolgt nach der Residualwertberechnung.

In der Berechnung „Bodenwert“ ist die Umsatzsteuer nicht enthalten. Im Residualwertverfahren ist im Ergebnis „tragfähiger Grundwert“ die Umsatzsteuer enthalten.

Als Bewertungsstichtag wird der Juli 2026 festgesetzt.

2) Grundlagen

❖ ImmoNetZT - Baulandpreise



Vergleichswertberechnung BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



 **30.07.2026**
Bewertungsstichtag

 **390,03 €**
Wert je m²



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

1 von 10

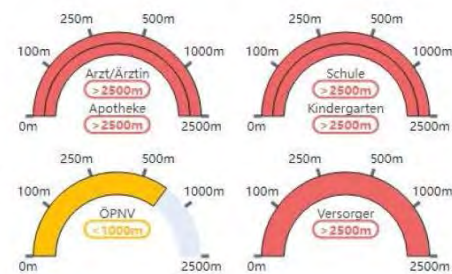
Quellen für Kartendarstellung: bayermap.at



Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	7
Gewählte Vergleichswerte	7
Arith. Mittel	390,03 €
Standardabweichung	227,67 €
Variationskoeffizient	58,37 %



Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	9872 Dellach, Österreich
Koordinaten	46,788560; 13,615590
Katastralgemeinde	73208 Matzelsdorf



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

2 von 10

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Wiedmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg, Stadt Wien: data.gov.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at
Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	3546/2025	06.06.2025	1.204,00	719,40 €	719,40 € *
2	Bauland	6518/2021	07.09.2021	1.204,00	427,74 €	427,74 € *
3	Bauland	6270/2021	14.09.2021	549,00	223,30 €	223,30 € *
4	BodenAnteil	6270/2021	14.09.2021	737,28	223,30 €	223,30 € *
5	Bauland	6270/2021	14.09.2021	552,00	223,30 €	223,30 € *
6	Bauland	6270/2021	14.09.2021	400,00	223,30 €	223,30 € *
7	Seegrundstück	2530/2022	03.05.2022	2.428,00	689,87 €	689,87 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

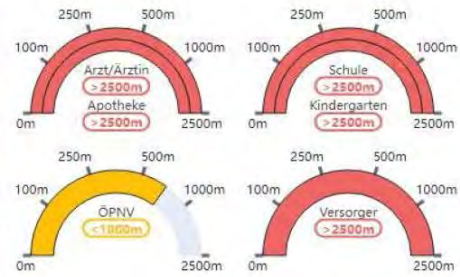
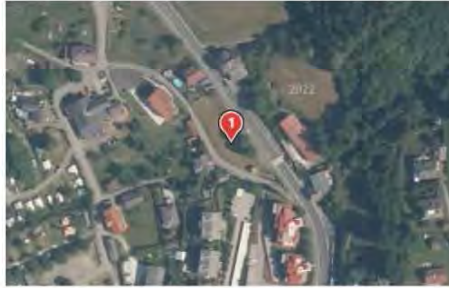


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

3 von 10

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: bayermap.at
Wiedmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at
Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Nr. 1: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	06.06.2025
Tagebuchzahl	3546/2025
Grundbuch	73208 Matzelsdorf
EZ	553
Adresse	Dellach am Millstätter See 114 9872 Dellach am Millstätter See
KG-Grundstück	73208 - 840/5 73208 - 863/1
Verkäufer	AMZ Aschbacher Vermietungs GmbH
Käufer	Pinzgauer Haus Wohnbaugesellschaft m.b.H.

weitere Informationen

Widmung	Bauland-Kurgebiet
---------	-------------------

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.204,00 m ²
Bebaute Fläche	11,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	866.160,00 €
Grundstücksfläche	1.204,00 m ²
Preis/m ²	719,40 €
Preis korr. / m ²	719,40 €

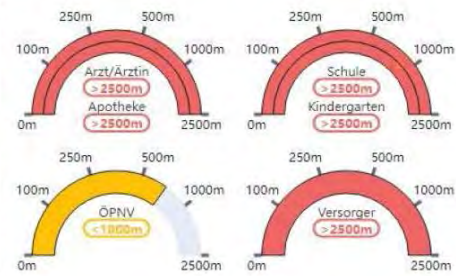
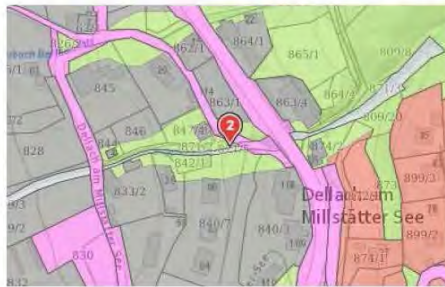
Aus dem KV: BauFlGeb: 11 m²; Widmung: Bauland-Kurgebiet;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 41 m



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

Nr. 2: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	07.09.2021
Tagebuchzahl	6518/2021
Grundbuch	73208 Matzelsdorf
EZ	553
KG-Grundstück	73208 - 840/5 73208 - 863/1
Verkäufer	ROOMBIUS Invest GmbH
Käufer	AMZ Aschbacher Vermietungs GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.204,00 m ²
Bebaute Fläche	11,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	515.000,00 €
Grundstücksfläche	1.204,00 m ²
Preis/m ²	427,74 €
Preis korr. / m ²	427,74 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 11 m²: DIENSTBARKEIT
 Trafostation Dellach auf GSt 863/1 für Kärntner Elektrizitäts-
 Aktiengesellschaft
 Entfernung zum Bewertungsobjekt: 67 m

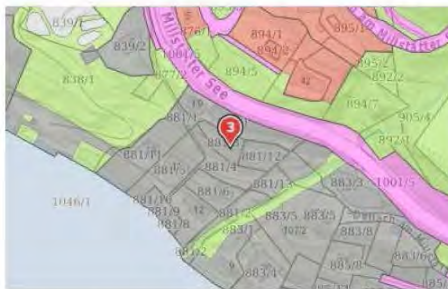
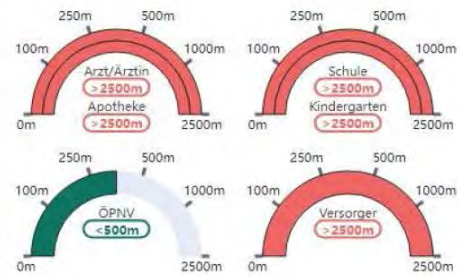


ZT datenforum eGen
 Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

5 von 10

Quellen für Kartendarstellungen:
 Grundkarte: basemap.at
 Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
 Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
 Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 3: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	14.09.2021
Tagebuchzahl	6270/2021
Grundbuch	73208 Matzelsdorf
EZ	317
KG-Grundstück	73208 - 881/3
Verkäufer	Soravia Service GmbH
Käufer	Soravia Equity GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	549,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtaufpreis	122.589,76 €
Grundstücksfläche	549,00 m ²
Preis/m ²	223,30 €
Preis korr. / m ²	223,30 €
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 343 m	

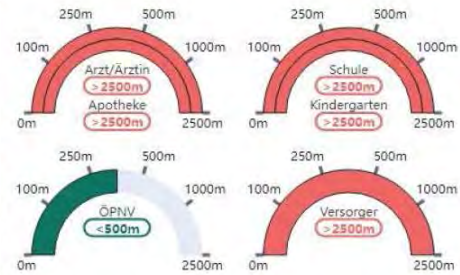
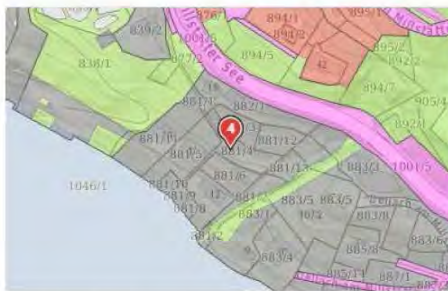


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

6 von 10

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg, Stadt Wien: data.gov.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 4: BodenAnteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	14.09.2021
Tagebuchzahl	6270/2021
Grundbuch	73208 Matzelsdorf
EZ	317
Verkäufer	Soravia Service GmbH
Käufer	Soravia Equity GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	737,28 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	164.632,01 €
Grundstücksfläche	737,28 m ²
Preis/m ²	223,30 €
Preis kor. / m ²	223,30 €

Aus dem KV: 24/25 Anteile, Dienstbarkeit Wasserbezug Wasserleitung über Gst 881/2 von der Grenze Gst 892/2 zur EZ 161 für EZ 161 Dienstbarkeit Gehen und Fahren über Gst 881/2 für Gst 883/1, 883/3, 883/5, 883/6, 383/7, 883/8 und 883/9

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 352 m

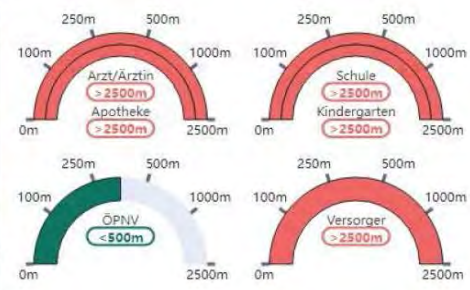


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

7 von 10

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg, Stadt Wien, data.at.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 5: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	14.09.2021
Tagebuchzahl	6270/2021
Grundbuch	73208 Matzelsdorf
EZ	317
KG-Grundstück	73208 - 883/9
Verkäufer	Soravia Service GmbH
Käufer	Soravia Equity GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	552,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	123.259,65 €
Grundstücksfläche	552,00 m ²
Preis/m ²	223,30 €
Preis korr. / m ²	223,30 €

Aus dem KV: Dienstbarkeit Gehen über Gst 883/9 für Gst 883/7, 883/8 und 883/5 über Gst 883/9 für Gst 883/6
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 368 m

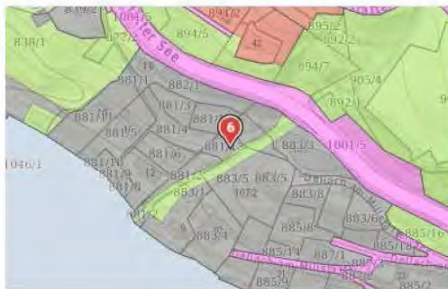
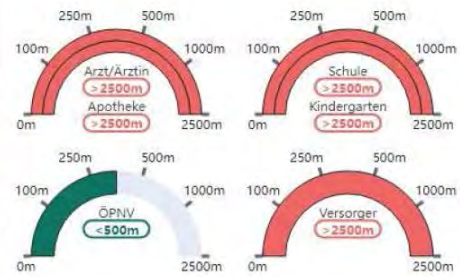


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

8 von 10

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.gv.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 6: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	14.09.2021
Tagebuchzahl	6270/2021
Grundbuch	73208 Matzelsdorf
EZ	317
KG-Grundstück	73208 - 881/13
Verkäufer	Soravia Service GmbH
Käufer	Soravia Equity GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	400,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

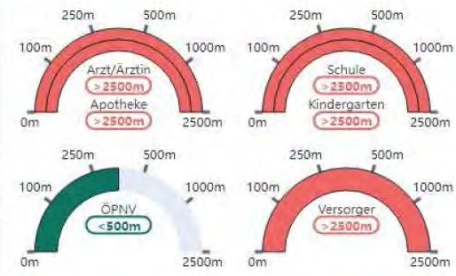
Gesamtkaufpreis	89.318,58 €
Grundstücksfläche	400,00 m ²
Preis/m ²	223,30 €
Preis korrr. / m ²	223,30 €

Aus dem KV: Dienstbarkeit Wasserbezug und Wasserleitung
hins Gst 881/13, Gehen und Fahren hinsichtlich Gst 881/13
für Gst 883/5, 883/6, 883/7, 883/8,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 379 m



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

Nr. 7: Seegrundstück *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.05.2022
Tagebuchzahl	2530/2022
Grundbuch	73208 Matzelsdorf
EZ	575
Adresse	Dellach am Millstätter See 101 9872 Dellach am Millstätter See
KG-Grundstück	73208 - 883/5
Verkäufer	Lang Wiltschko
Käufer	QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.428,00 m ²
Bebaute Fläche	20,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	1.675.000,00 €
Grundstücksfläche	2.428,00 m ²
Preis/m ²	689,87 €
Preis korr. / m ²	689,87 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 20 m²; Dienstbarkeit: Gehen über GSt 883/3 für GSt 883/5, Gehen über GSt 883/9 für GSt 883/5, DIENSTBARKEIT Wasserbezug Wasserleitung von der Grenze GSt 892/2 durch EZ 62
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 412 m



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetz.at

10 von 10

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Wiedmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg, Stadt Wien: data.gov.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Wenn man die Grundstückstransaktionen 1 bis 7 näher betrachtet, so gibt es folgende Auffälligkeiten:

Bei Nr. 1 und Nr. 2 handelt es sich jeweils um das gleiche Grundstück.

Dieses wurde 2021 um € 427,74 /m² veräußert und 2025 um € 719,40 / m².

Die Steigerung ist nur schwer bis gar nicht nachvollziehbar.

Bei den Grundstücken Nr. 3 bis Nr. 6 handelt es sich um Grundstücke, die meiner Meinung nach auf ein „Inhouse-Geschäft“ schließen lassen.

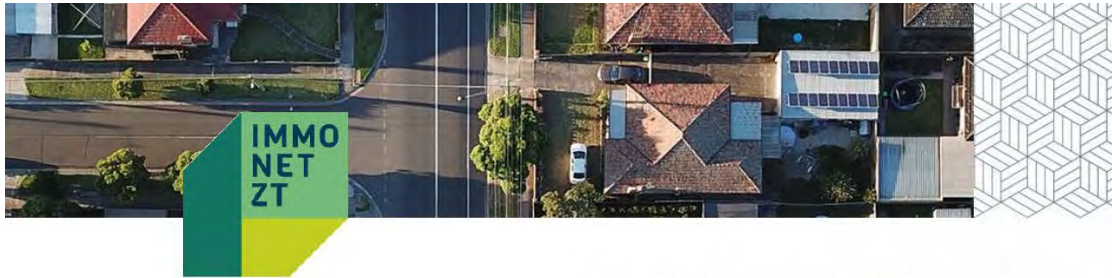
So tritt die Soravia Service GmbH als Verkäufer und die Soravia Equity GmbH als Käufer auf.

Bei Grundstück Nr. 7 handelt es sich um das bewertungsgegenständliche Grundstück.

❖ Immobilienpreisspiegel Gewinn 2026

Dieser gibt für unaufgeschlossenes Bauland in Millstatt am See einen Richtwert von **€ 200,00/m² - € 400/m²** vor.

❖ ImmoNetZT – Eigentumswohnungen Dellach am Millstätter See



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



31.07.2026

Bewertungsstichtag



3.827,05 €

Wert je m²



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

1 von 9

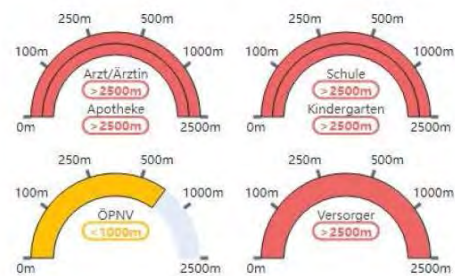
Quellen für Kartendarstellung: basemap.at



Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	6
Gewählte Vergleichswerte	6
Arith. Mittel	3.827,05 €
Standardabweichung	1.258,83 €
Variationskoeffizient	32,89 %



Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Adresse	9872 Dellach, Österreich
Koordinaten	46,788560; 13,615590
Katastralgemeinde	73208 Matzelsdorf



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

2 von 9

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: bayermap.at
Wiedmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg, Stadt Wien: data.gov.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at
Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Eigentumswohnung	3759/2023	17.07.2023	54,30	5.524,86 €	5.524,86 € *
2	Eigentumswohnung	4448/2024	31.08.2024	80,75	4.520,12 €	4.520,12 € *
3/A	Eigentumswohnung	5815/2024	15.10.2024	74,00	4.054,05 €	4.054,05 € *
4/A	Eigentumswohnung	3153/2023	06.04.2023	36,76	2.448,31 €	2.448,31 € *
5/B	Eigentumswohnung	2836/2023	21.04.2023	48,00	4.166,67 €	4.166,67 € *
6/B	Eigentumswohnung	2987/2022	11.05.2022	29,00	2.248,28 €	2.248,28 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

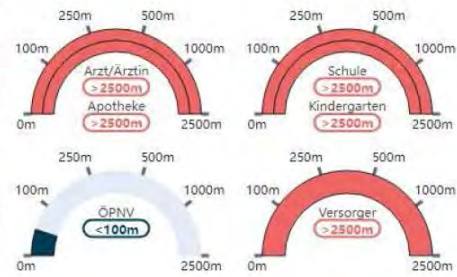
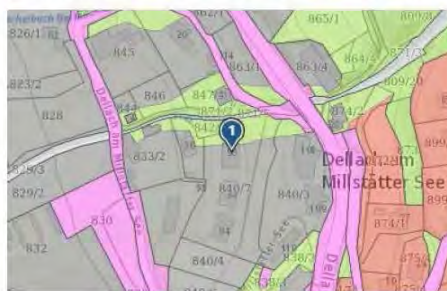


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

3 von 9

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.gov.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at
Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Nr. 1: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.07.2023
Tagebuchzahl	3759/2023
Grundbuch	73208 Matzelsdorf
EZ	546
Adresse	Dellach am Millstätter See 96 W 3/4 9872 Dellach am Millstätter See
KG-Grundstück	73208 - 840/7
Verkäufer	Mössler
Käufer	Telsnig Reichhold

weitere Informationen

Parifizierung	2001
Anteile	62/2063
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	4.678,00 m ²
Bebaute Fläche	647,00 m ²
Nutzfläche	54,30 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	300.000,00 €
Nutzfläche	54,30 m ²
Preis/m ²	5.524,86 €
Preis korr. / m ²	5.524,86 €

Aus dem KV: Loggia

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 98 m

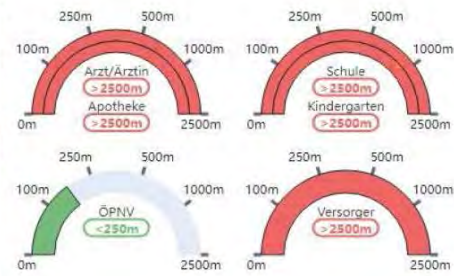
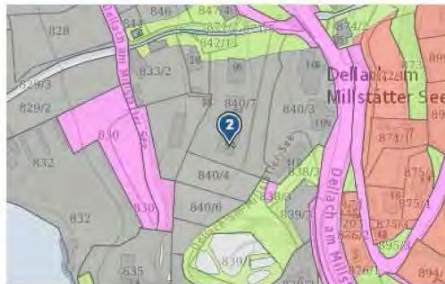


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

4 von 9

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: data.eu.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.eu.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 2: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	31.08.2024
Tagebuchzahl	4448/2024
Grundbuch	73208 Matzelsdorf
EZ	546
Adresse	Dellach am Millstätter See 94 W 3/9 9872 Dellach am Millstätter See
KG-Grundstück	73208 - 840/7
Verkäufer	Pucher (MY)
Käufer	Buchmann

weitere Informationen

Parifizierung	2001
Anteile	82/2063
Kellerabteil	10,73 m²
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	4.678,00 m²
Bebaute Fläche	647,00 m²
Nutzfläche	80,75 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	365.000,00 €
Nutzfläche	80,75 m²
Preis/m²	4.520,12 €
Preis korr. / m²	4.520,12 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, Anteile inkl. Carport-AP
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 155 m



ZT datenforum eGen
Schönauugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

5 von 9

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 3: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	15.10.2024
Tagebuchzahl	5815/2024
Grundbuch	73208 Matzelsdorf
EZ	401
Adresse	Dellach am Millstätter See 44 W Haus I, Hochparterre I, Stellplatz 9872 Dellach am Millstätter See
KG-Grundstück	73208 - 809/22 73208 - 902/1 73208 - 902/3 73208 - 902/4 73208 - 902/5 73208 - 902/6 73208 - 902/7 73208 - 902/8
Verkäufer	Rafoth (DE)
Käufer	van Schaik (NL) Engel (NL)

Flächendaten

Grundstücksfläche	6.227,00 m²
Nutzfläche	74,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	300.000,00 €
Nutzfläche	74,00 m²
Preis/m2	4.054,05 €
Preis korr. / m²	4.054,05 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion, Anteile inkl. PKW-AP
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 292 m

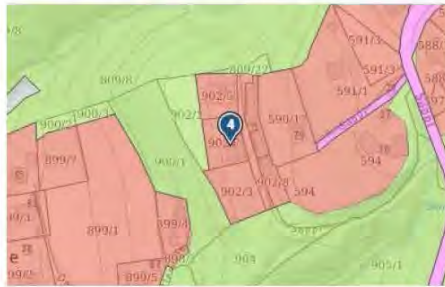
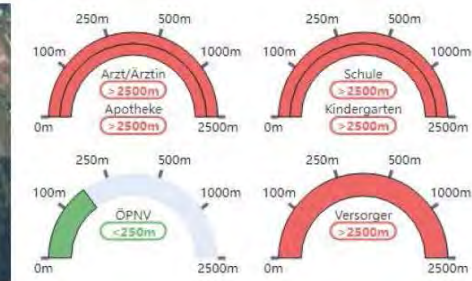
weitere Informationen

Anteile	151/5000
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetz.at

Nr. 4: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	06.04.2023
Tagebuchzahl	3153/2023
Grundbuch	73208 Matzelsdorf
EZ	401
Adresse	Dellach am Millstätter See 44 W Haus II, Hochparterre III A, Stellplatz 9872 Dellach am Millstätter See
KG-Grundstück	73208 - 809/22 73208 - 902/1 73208 - 902/3 73208 - 902/4 73208 - 902/5 73208 - 902/6 73208 - 902/7 73208 - 902/8
Verkäufer	Reck (DE)
Käufer	Gebüder Nestraval Immobilien Ges.m.b.H.

weitere Informationen

Anteile	155/10000
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	6.227,00 m²
Nutzfläche	36,76 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	90.000,00 €
Nutzfläche	36,76 m²
Preis/m²	2.448,31 €
Preis korr. / m²	2.448,31 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, Kellerabteil nicht parifiziert,
Anteile inkl. PKW-AP
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 292 m

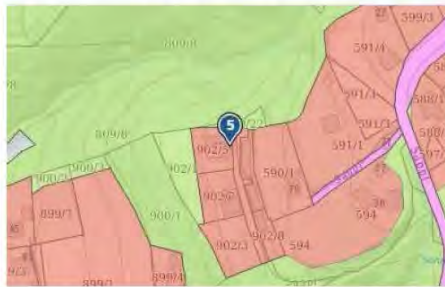
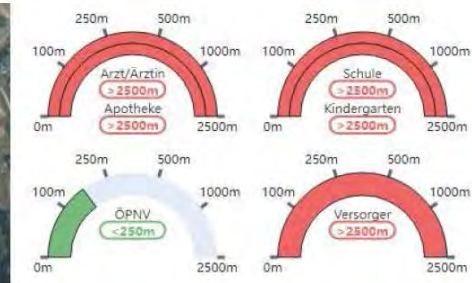


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetz.at

7 von 9

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Wiedmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 5: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	21.04.2023
Tagebuchzahl	2836/2023
Grundbuch	73208 Matzelsdorf
EZ	401
Adresse	Dellach am Millstättersee 43 W Haus 1, Parterre III B 9872 Dellach am Millstätter See
KG-Grundstück	73208 - 902/5 73208 - 809/22 73208 - 902/1 73208 - 902/3 73208 - 902/4 73208 - 902/6 73208 - 902/7 73208 - 902/8
Verkäufer	Ebner Hatz
Käufer	Kohlmaier

weitere Informationen

Parifizierung	1973
Anteile	214/10000
Kellerabteil	2,00 m²
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	6.227,00 m²
Bebaute Fläche	899,00 m²
Nutzfläche	48,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	200.000,00 €
Nutzfläche	48,00 m²
Preis/m²	4.166,67 €
Preis korr. / m²	4.166,67 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 292 m

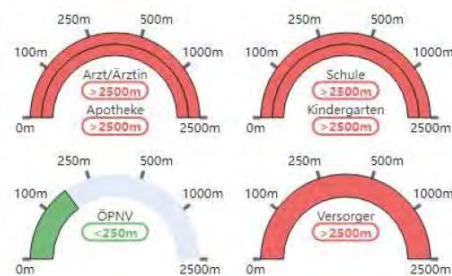


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

8 von 9

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Wiedmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 6: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.05.2022
Tagebuchzahl	2987/2022
Grundbuch	73208 Matzelsdorf
EZ	401
Adresse	Dellach am Millstätter See 43 W Haus I, DG VII 9872 Dellach am Millstätter See
KG-Grundstück	73208 - 809/22 73208 - 902/3 73208 - 902/1 73208 - 902/4 73208 - 902/5 73208 - 902/6 73208 - 902/7 73208 - 902/8
Verkäufer	Rossi (IT)
Käufer	Hajas (HU) Zemleni (HU)

Flächendaten

Grundstücksfläche	6.227,00 m ²
Nutzfläche	29,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	65.200,00 €
Nutzfläche	29,00 m ²
Preis/m ²	2.248,28 €
Preis korr. / m ²	2.248,28 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, Auslandstransaktion

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 292 m

weitere Informationen

Anteile	108/10000
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNesZT.at

9 von 9

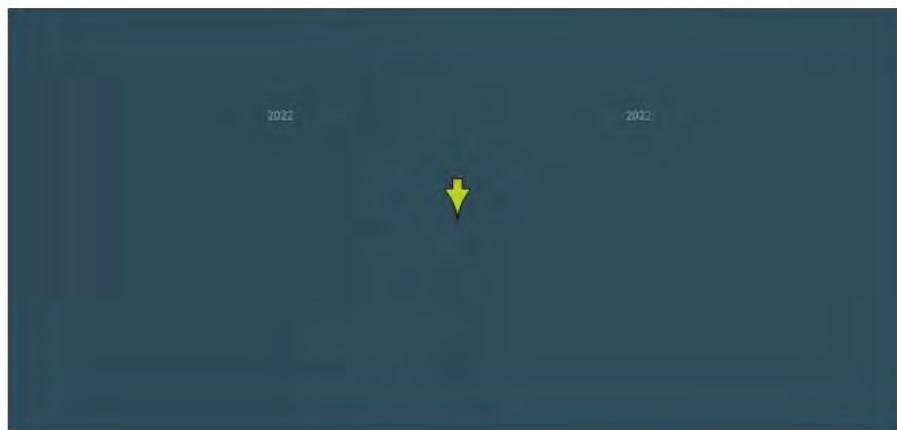
Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Bei diesen Wohnungen handelt es sich um Wohnungen, die mindestens 25 Jahre und älter sind.

❖ ImmoNetZT – Eigentumswohnungen Dellach am Millstätter See – Umgebung



Vergleichswertberechnung



 **03.08.2026**
Bewertungsstichtag

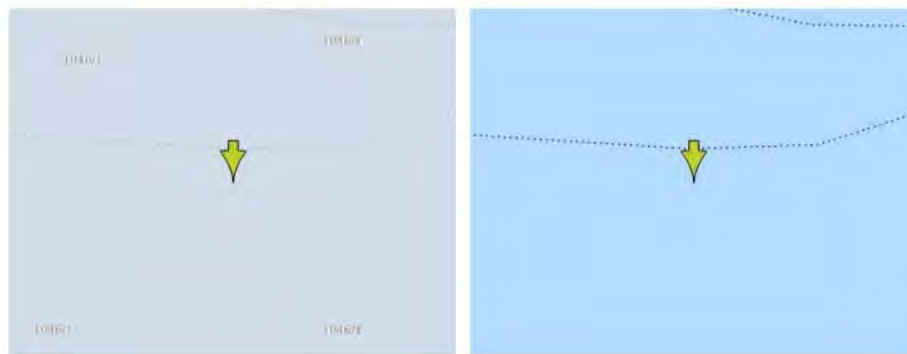
 **5.588,18 €**
Wert je m²



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

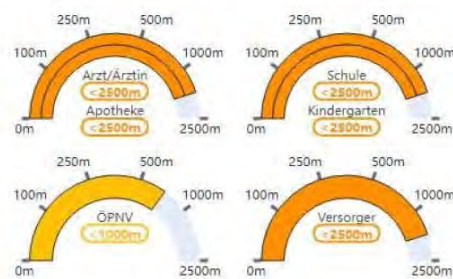
1 von 38

Quellen für Kartendarstellung: basemap.at



Statistik

Erhobene Vergleichswerte	34
Gewählte Vergleichswerte	34
Arith. Mittel	5.588,18 €
Standardabweichung	2.485,16 €
Variationskoeffizient	44,47 %



Adresse	Millstätter See, Österreich
Koordinaten	46,792549; 13,590422
Katastralgemeinde	73208 Matzelsdorf

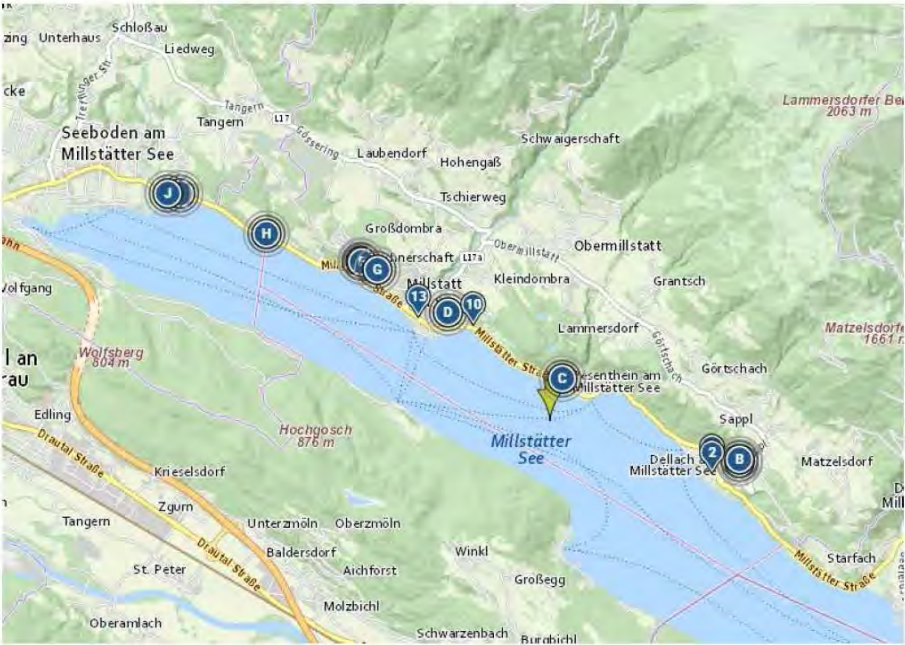


ZT datenforum eGen
 Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immroNetZT.at

2 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
 Grundkarte: basemap.at
 Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
 Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
 Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at
 Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Eigentumswohnung	3759/2023	17.07.2023	54,30	5.524,86 €	5.524,86 € *
2	Eigentumswohnung	4448/2024	31.08.2024	80,75	4.520,12 €	4.520,12 € *
3/A	Eigentumswohnung	5815/2024	15.10.2024	74,00	4.054,05 €	4.054,05 € *
4/A	Eigentumswohnung	3153/2023	06.04.2023	36,76	2.448,31 €	2.448,31 € *
5/B	Eigentumswohnung	2836/2023	21.04.2023	48,00	4.166,67 €	4.166,67 € *
6/B	Eigentumswohnung	2987/2022	11.05.2022	29,00	2.248,28 €	2.248,28 € *
7/C	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	1274/2025	17.02.2025	71,71	6.414,73 €	6.414,73 € *
8/C	Eigentumswohnung	4875/2024	30.08.2024	92,44	6.598,87 €	6.598,87 € *
9/C	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	3656/2022	30.09.2021	77,56	5.930,89 €	5.930,89 € *
10	Eigentumswohnung	451/2025	05.11.2024	53,44	8.139,97 €	8.139,97 € *
11/D	Eigentumswohnung	2944/2026	03.06.2026	70,10	5.634,81 €	5.634,81 € *
12/D	Eigentumswohnung	4349/2022	24.06.2022	70,35	4.619,76 €	4.619,76 € *
13	Eigentumswohnung	65/2025	02.12.2024	76,10	5.584,76 €	5.584,76 € *



ZT datenforum eG
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetz.at

3 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: www.ogd.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg, Stadt Wien, data.gov.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at
Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

14/E	 Eigentumswohnung	4939/2025	07.10.2025	126,66	9.000,47 €	9.000,47 € *
15/E	 Eigentumswohnung	1714/2026	14.07.2025	86,24	6.806,59 €	6.806,59 € *
16/E	 Eigentumswohnung	1714/2026	28.06.2025	104,08	7.330,90 €	7.330,90 € *
17/E	 Eigentumswohnung	1714/2026	05.08.2022	90,35	6.917,54 €	6.917,54 € *
18/E	 Eigentumswohnung	1714/2026	14.04.2022	127,21	7.546,58 €	7.546,58 € *
19/F	 Eigentumswohnung	5983/2022	05.10.2022	105,58	7.122,56 €	7.122,56 € *
20/F	 Eigentumswohnung	4303/2022	14.07.2022	85,79	6.958,85 €	6.958,85 € *
21/F	 Eigentumswohnung	4304/2022	14.07.2022	127,21	7.546,58 €	7.546,58 € *
22/F	 Eigentumswohnung	4027/2022	28.06.2022	104,08	7.330,90 €	7.330,90 € *
23/F	 Eigentumswohnung	3717/2022	03.06.2022	105,48	6.778,54 €	6.778,54 € *
24/F	 Eigentumswohnung	3719/2022	25.05.2022	123,41	6.950,81 €	6.950,81 € *
25/G	 Eigentumswohnung	3378/2025	30.06.2025	38,61	4.662,00 €	4.662,00 € *
26/G	 Eigentumswohnung mit Gartenanteil	1657/2025	03.03.2025	38,43	4.553,73 €	4.553,73 € *
27/H	 Eigentumswohnung	1174/2022	03.12.2021	138,16	500,20 €	500,20 € *
28/H	 Eigentumswohnung	1174/2022	03.12.2021	74,47	534,47 €	534,47 € *
29/I	 Eigentumswohnung mit Gartenanteil	1209/2024	02.02.2024	140,94	12.948,77 €	12.948,77 € *
30/I	 Eigentumswohnung	1377/2024	17.06.2022	122,06	7.291,50 €	7.291,50 € *
31/J	 Eigentumswohnung	6064/2025	27.10.2025	49,63	3.405,20 €	3.405,20 € *
32/J	 Eigentumswohnung	6064/2025	27.10.2025	207,64	2.471,59 €	2.471,59 € *
33/J	 Eigentumswohnung	3510/2022	18.03.2022	68,63	3.642,72 €	3.642,72 € *
34/J	 Eigentumswohnung	3326/2022	11.03.2022	67,95	3.811,63 €	3.811,63 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

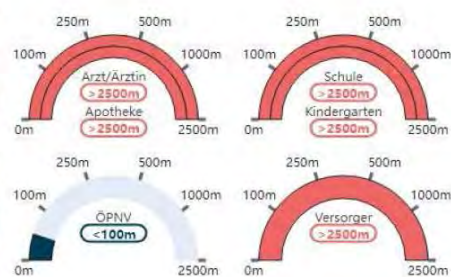
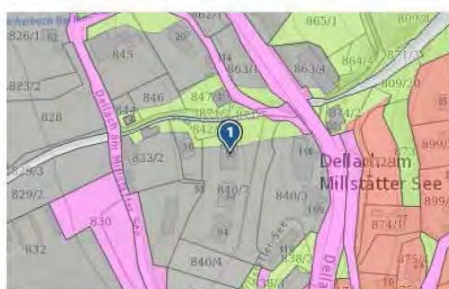


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.wohnindex.at

4 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: gisa.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at
Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Nr. 1: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.07.2023
Tagebuchzahl	3759/2023
Grundbuch	73208 Matzelsdorf
EZ	546
Adresse	Dellach am Millstätter See 96 W 3/4 9872 Dellach am Millstätter See
KG-Grundstück	73208 - 840/7
Verkäufer	Mössler
Käufer	Telsnig Reichhold

weitere Informationen

Parifizierung	2001
Anteile	62/2063
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	4.678,00 m²
Bebaute Fläche	647,00 m²
Nutzfläche	54,30 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	300.000,00 €
Nutzfläche	54,30 m²
Preis/m²	5.524,86 €
Preis korr. / m²	5.524,86 €

Aus dem KV: Loggia

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.973 m

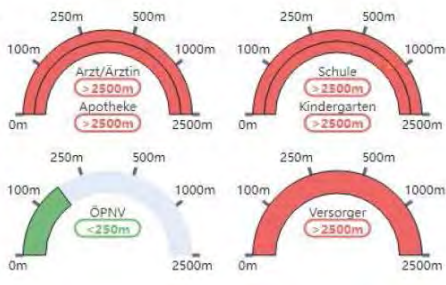
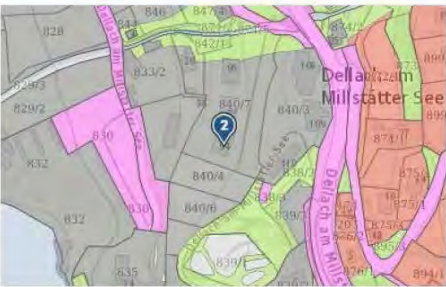


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

5 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg, Stadt Wien: data.gov.at
Lärm: Umweltsundat: umweltsundat.at

Nr. 2: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	31.08.2024
Tagebuchzahl	4448/2024
Grundbuch	73208 Matzelsdorf
EZ	546
Adresse	Dellach am Millstätter See 94 W 3/9 9872 Dellach am Millstätter See
KG-Grundstück	73208 - 840/7
Verkäufer	Pucher (MY)
Käufer	Buchmann

weitere Informationen

Parifizierung	2001
Anteile	82/2063
Kellerabteil	10,73 m²
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	4.678,00 m²
Bebaute Fläche	647,00 m²
Nutzfläche	80,75 m²

Berechnungsdaten

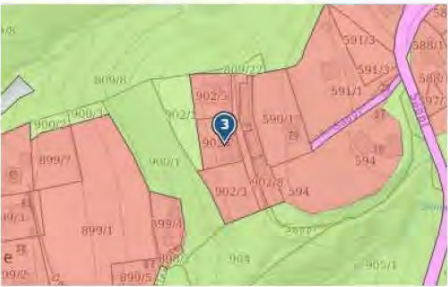
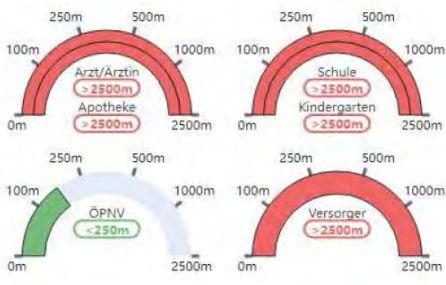
Gesamtkaufpreis	365.000,00 €
Nutzfläche	80,75 m²
Preis/m2	4.520,12 €
Preis korr. / m²	4.520,12 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, Anteile inkl. Carport-AP
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.984 m



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

Nr. 3: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	15.10.2024
Tagebuchzahl	5815/2024
Grundbuch	73208 Matzelsdorf
EZ	401
Adresse	Dellach am Millstätter See 44 W Haus I, Hochparterre I, Stellplatz 9872 Dellach am Millstätter See
KG-Grundstück	73208 - 809/22 73208 - 902/1 73208 - 902/3 73208 - 902/4 73208 - 902/5 73208 - 902/6 73208 - 902/7 73208 - 902/8
Verkäufer	Rafoth (DE)
Käufer	van Schaik (NL) Engel (NL)

Flächendaten

Grundstücksfläche	6.227,00 m²
Nutzfläche	74,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	300.000,00 €
Nutzfläche	74,00 m²
Preis/m2	4.054,05 €
Preis korr. / m²	4.054,05 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion, Anteile inkl. PKW-AP
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.257 m

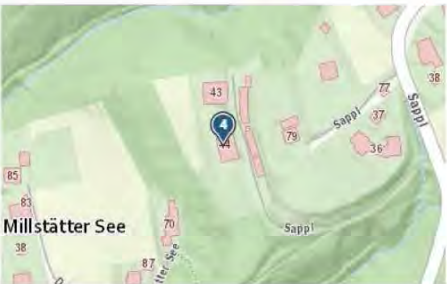
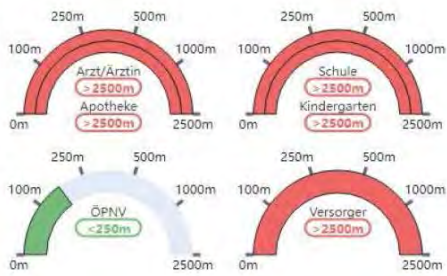
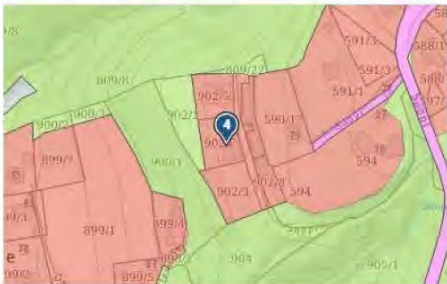
weitere Informationen

Anteile	151/5000
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein



ZT datenforum eG
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

Nr. 4: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	06.04.2023
Tagebuchzahl	3153/2023
Grundbuch	73208 Matzelsdorf
EZ	401
Adresse	Dellach am Millstätter See 44 W Haus II, Hochparterre III A, Stellplatz 9872 Dellach am Millstätter See
KG-Grundstück	73208 - 809/22 73208 - 902/1 73208 - 902/3 73208 - 902/4 73208 - 902/5 73208 - 902/6 73208 - 902/7 73208 - 902/8
Verkäufer	Reck (DE)
Käufer	Gebüder Nestraval Immobilien Ges.m.b.H.

weitere Informationen

Anteile	155/10000
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	6.227,00 m²
Nutzfläche	36,76 m²

Berechnungsdaten

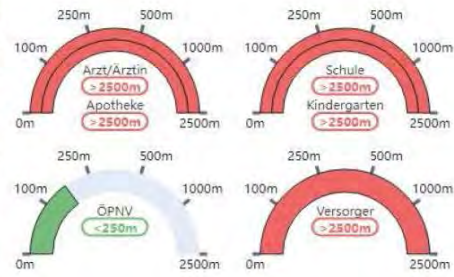
Gesamtkaufpreis	90.000,00 €
Nutzfläche	36,76 m²
Preis/m2	2.448,31 €
Preis korr. / m²	2.448,31 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, Kellerabteil nicht parifiziert,
Anteile inkl. PKW-AP
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.257 m



ZT datenforum eG
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetz.at

Nr. 5: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	21.04.2023
Tagebuchzahl	2836/2023
Grundbuch	73208 Matzelsdorf
EZ	401
Adresse	Dellach am Millstättersee 43 W Haus 1, Parterre III B 9872 Dellach am Millstätter See
KG-Grundstück	73208 - 902/5 73208 - 809/22 73208 - 902/1 73208 - 902/3 73208 - 902/4 73208 - 902/6 73208 - 902/7 73208 - 902/8
Verkäufer	Ebner Hatz
Käufer	Kohlmaier

weitere Informationen

Parifizierung	1973
Anteile	214/10000
Kellerabteil	2,00 m²
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	6.227,00 m²
Bebaute Fläche	899,00 m²
Nutzfläche	48,00 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	200.000,00 €
Nutzfläche	48,00 m²
Preis/m²	4.166,67 €
Preis korrr. / m²	4.166,67 €

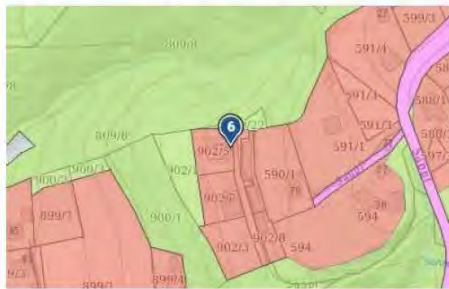
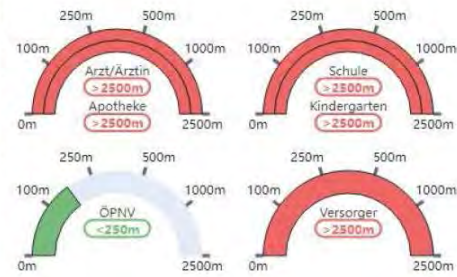
Aus dem KV: Preis inkl. Inventar

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.252 m



ZT datenforum eG
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

Nr. 6: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.05.2022
Tagebuchzahl	2987/2022
Grundbuch	73208 Matzelsdorf
EZ	401
Adresse	Dellach am Millstätter See 43 W Haus I, DG VII 9872 Dellach am Millstätter See
KG-Grundstück	73208 - 809/22 73208 - 902/3 73208 - 902/1 73208 - 902/4 73208 - 902/5 73208 - 902/6 73208 - 902/7 73208 - 902/8
Verkäufer	Rossi (IT)
Käufer	Hajas (HU) Zemleni (HU)

Flächendaten

Grundstücksfläche	6.227,00 m ²
Nutzfläche	29,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	65.200,00 €
Nutzfläche	29,00 m ²
Preis/m ²	2.248,28 €
Preis korr. / m ²	2.248,28 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, Auslandstransaktion
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.252 m

weitere Informationen

Anteile	108/10000
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein

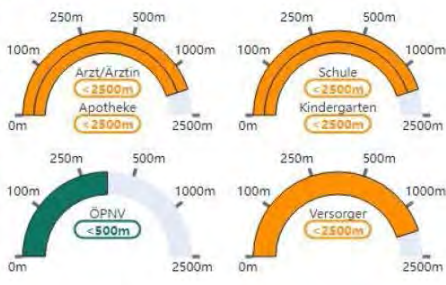
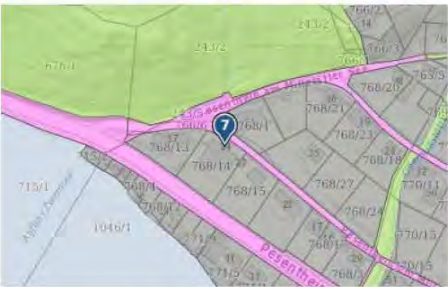


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetz.at

10 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: data.gov.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.gov.at
Lärm-Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 7: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.02.2025
Tagebuchzahl	1274/2025
Grundbuch	73208 Matzelsdorf
EZ	667
Adresse	Millstätter See 24 Top 1, UG 9872 Pesenthein am Millstätter See
KG-Grundstück	73208 - 768/14
Verkäufer	Smeryczanski
Käufer	Huber

weitere Informationen

Widmung	Bauland-Kurgebiet
Anteile	82/733
Kellerabteil	5,85 m ²
KFZ-Abstellplätze	12,51 m ²
Gartenanteil	73,10 m ²
Terrasse	19,50 m ²

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.447,00 m ²
Nutzfläche	71,71 m ²

Berechnungsdaten

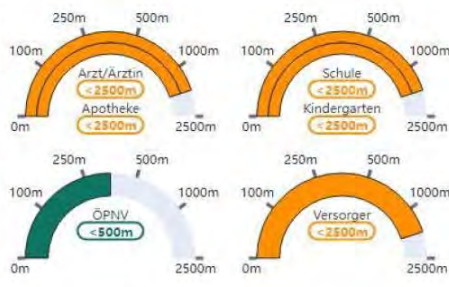
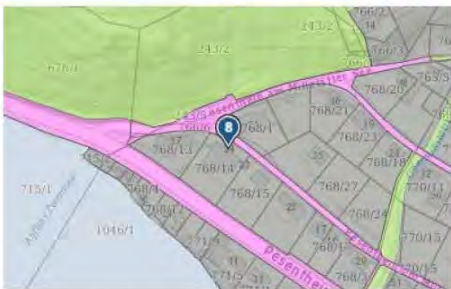
Gesamtkaufpreis	460.000,00 €
Nutzfläche	71,71 m ²
Preis/m ²	6.414,73 €
Preis korr. / m ²	6.414,73 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 10.000,00 €,
Widmung: Bauland-Kurgebiet, KP inkl. 1/207 Anteile an EZ
232 Gst 768/1 PKW AP
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 519 m



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

Nr. 8: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.08.2024
Tagebuchzahl	4875/2024
Grundbuch	73208 Matzelsdorf
EZ	667
Adresse	Pesenthein am Millstätter See 24 Top 7, OG 9872 Pesenthein am Millstätter See
KG-Grundstück	73208 - 768/14
Verkäufer	Fritz-Zank (DE) Zank (DE)
Käufer	Duman-Smeryczanski Duman- Smeryczanski

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	226/1466
Kellerabteil	10,81 m²
KFZ-Abstellplätze	12,50 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	19,17 m²

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.458,00 m²
Nutzfläche	92,44 m²

Berechnungsdaten

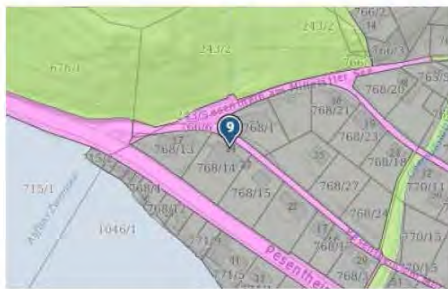
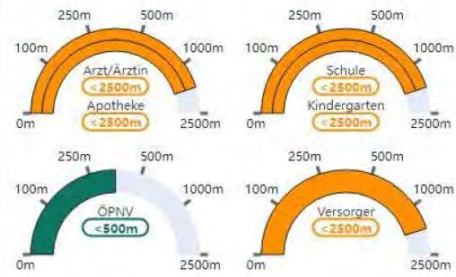
Gesamtkaufpreis	610.000,00 €
Nutzfläche	92,44 m²
Preis/m2	6.598,87 €
Preis korr. / m²	6.598,87 €

Aus dem KV: Anteile inkl. PKW-AP 8/1466
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 519 m



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetz.at

Nr. 9: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.09.2021
Tagebuchzahl	3656/2022
Grundbuch	73208 Matzelsdorf
EZ	667
Adresse	Pesenthein am Millstätter See 24 Top 1, UG 9872 Pesenthein am Millstätter See
KG-Grundstück	73208 - 768/14
Verkäufer	KP Immobilien GmbH
Käufer	Smeryczanski

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.447,00 m ²
Nutzfläche	77,56 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	460.000,00 €
Nutzfläche	77,56 m ²
Preis/m ²	5.930,89 €
Preis korr. / m ²	5.930,89 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 519 m

weitere Informationen

Parifizierung	2020
Anteile	82/733
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	73,10 m ²
Terrasse	19,50 m ²

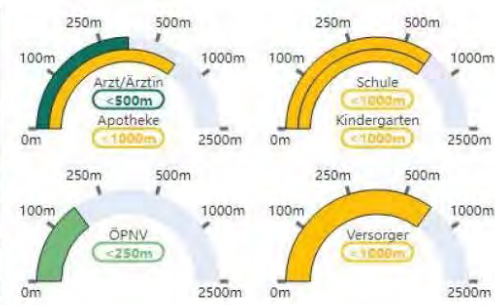


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

13 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Wiedmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.gov.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 10: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	05.11.2024
Tagebuchzahl	451/2025
Grundbuch	73209 Millstatt
EZ	34
Adresse	Kaiser-Franz-Josef-Straße 317 Top B4, 1.OG 9872 Millstatt am See
KG-Grundstück	73209 - 211 73209 - 212/1 73209 - 213/3
Verkäufer	Pizzolato
Käufer	Malliga

weitere Informationen

Parifizierung	2012
Anteile	67/2979
Kellerabteil	19,86 m²
KFZ-Abstellplätze	19,86 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	6.097,00 m²
Bebaute Fläche	810,00 m²
Nutzfläche	53,44 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	435.000,00 €
Nutzfläche	53,44 m²
Preis/m2	8.139,97 €
Preis korr. / m²	8.139,97 €

Aus dem KV: 58+3/2979 Anteile davon 3/2979 Anteile an PKW AP TG

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.431 m

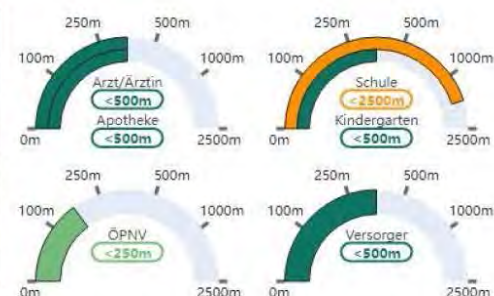
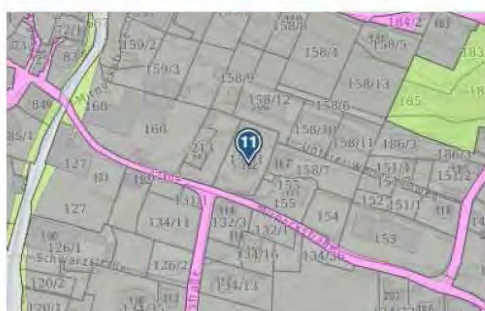


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

14 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at

Nr. 11: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.06.2026
Tagebuchzahl	2944/2026
Grundbuch	73209 Millstatt
EZ	19
Adresse	Mirnockstraße 322 Top 7 9872 Millstatt am See
KG-Grundstück	73209 - 157/1
Verkäufer	Röckl-Gonglach
Käufer	Kreuzer

weitere Informationen

Widmung	Bauland - Kurgebiet
Parifizierung	2013
Anteile	77/651
Kellerabteil	4,35 m²
KFZ-Abstellplätze	15,29 m²
Gartenanteil	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.035,00 m²
Nutzfläche	70,10 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	395.000,00 €
Nutzfläche	70,10 m²
Preis/m²	5.634,81 €
Preis korr. / m²	5.634,81 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland - Kurgebiet, inkl. 7/651
Anteile an 1 TG/Garage-AP
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.742 m

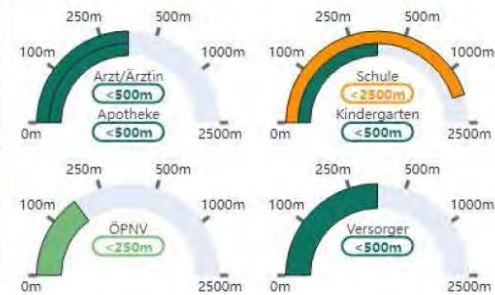
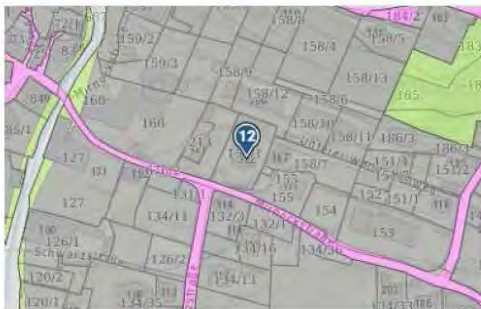


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

15 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 12: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	24.06.2022
Tagebuchzahl	4349/2022
Grundbuch	73209 Millstatt
EZ	19
Adresse	Mirnockstraße 322 Top 4 9872 Millstatt am See
KG-Grundstück	73209 - 157/1
Verkäufer	Huber Piuk
Käufer	Sichrowsky Sichrowsky

weitere Informationen

Parifizierung	2013
Anteile	164/1302
Kellerabteil	4,21 m²
KFZ-Abstellplätze	14,63 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.404,00 m²
Bebaute Fläche	369,00 m²
Nutzfläche	70,35 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	325.000,00 €
Nutzfläche	70,35 m²
Preis/m2	4.619,76 €
Preis korr. / m²	4.619,76 €

Aus dem KV: Anteile inkl. PKW-AP (14/1302)

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.742 m

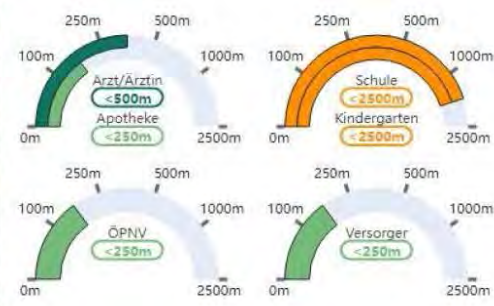


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

16 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 13: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.12.2024
Tagebuchzahl	65/2025
Grundbuch	73209 Millstatt
EZ	124
Adresse	Stiftgasse 2 Top 22, 2.OG, Braustöckl 9872 Millstatt am See
KG-Grundstück	73209 - .2/2 73209 - 13
Verkäufer	Sievering (DE)
Käufer	Hansa

weitere Informationen

Parifizierung	2018
Anteile	79/3301
Kellerabteil	4,90 m²
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	4.571,00 m²
Bebaute Fläche	1.371,00 m²
Nutzfläche	76,10 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	425.000,00 €
Nutzfläche	76,10 m²
Preis/m2	5.584,76 €
Preis korr. / m²	5.584,76 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 15.000,00 €, sowie 6/218 Anteile an EZ 870, Baurechtseinlage, verbunden mit TG-AP Top 36, Baurecht an EZ 869 bis 31.12.2074, Keller = AR im EG Klosterstöckl

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.955 m

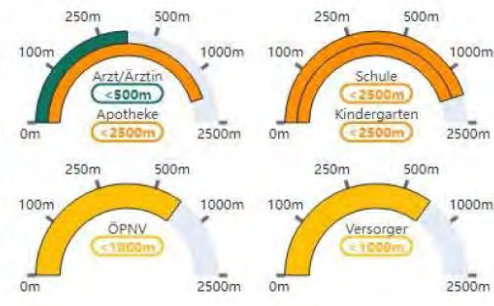
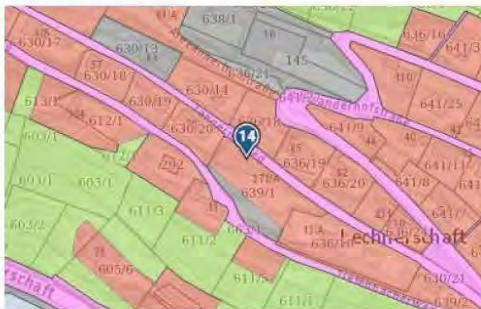


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

17 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 14: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	07.10.2025
Tagebuchzahl	4939/2025
Grundbuch	73209 Millstatt
EZ	685
Adresse	Tangernerweg 371 W Top B1
KG-Grundstück	73209 - 639/1
Verkäufer	ES Design und Bauträger GmbH
Käufer	Räsch (DE)

weitere Informationen

Parifizierung	2024
Anteile	143/1166
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	26,06 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	59,28 m²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.318,00 m²
Nutzfläche	126,66 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	1.140.000,00 €
Nutzfläche	126,66 m²
Preis/m²	9.000,47 €
Preis korr. / m²	9.000,47 €

Aus dem KV: zzgl. Preis PKW Abstellplatz: 30.000,00 €,
Auslandstransaktion, Anteile zzgl. 5+3/1166 PKW AP Top 12
+ Top 29, BAB und Pläne anbei,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.893 m

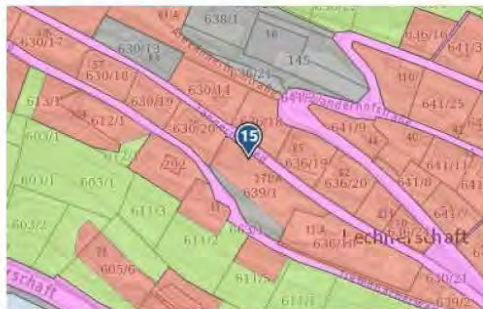


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

18 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 15: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	14.07.2025
Tagebuchzahl	1714/2026
Grundbuch	73209 Millstatt
EZ	685
Adresse	Tangernerweg 371 Top A5, 2. OG 9872 Millstatt am See
KG-Grundstück	73209 - 639/1
Verkäufer	ES Design und Bauträger GmbH
Käufer	Wellmann (DE)

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	105/1190
Kellerabteil	2,39 m²
KFZ-Abstellplätze	25,79 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.318,00 m²
Nutzfläche	86,24 m²

Berechnungsdaten (brutto)

Gesamtkaufpreis	704.400,00 €
Nutzfläche	86,24 m²
Preis/m²	8.167,90 €
Preis korr. / m²	8.167,90 €

Berechnungsdaten (netto)

Gesamtkaufpreis	587.000,00 €
Nutzfläche	86,24 m²
Preis/m²	6.806,59 €
Preis korr. / m²	6.806,59 €

Aus dem KV: zzgl. Preis PKW Abstellplatz: 42.000,00 €, Auslandstransaktion, Verkaufspreis inkl. Steuersatz 20 %, Wohnungsprojekt the view Millstatt, vorläufige Anteile, Balkon, Anteile exkl. 2 PKW-AP (5+3/1190 Anteile), Plan und BAB liegen bei

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.893 m

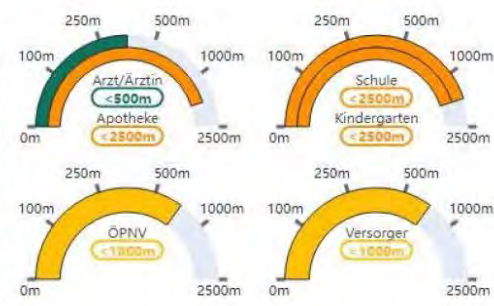


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

19 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at

Nr. 16: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	28.06.2025
Tagebuchzahl	1714/2026
Grundbuch	73209 Millstatt
EZ	685
Adresse	Tangernerweg 371 Top A4, 1. OG 9872 Millstatt am See
KG-Grundstück	73209 - 639/1
Verkäufer	ES Design Und Bauträger Gmbh
Käufer	Gabriel Gabriel

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	118/1190
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	25,79 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	50,39 m²

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.318,00 m²
Nutzfläche	104,08 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	763.000,00 €
Nutzfläche	104,08 m²
Preis/m²	7.330,90 €
Preis korr. / m²	7.330,90 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 35.000,00 €, Wohnungsprojekt the view Millstatt, vorläufige Anteile, Anteile exkl. 2 PKW-AP (5+3/1190 Anteile), Plan und BAß liegen bei

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.893 m



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

20 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at

Nr. 17: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	05.08.2022
Tagebuchzahl	1714/2026
Grundbuch	73209 Millstatt
EZ	685
Adresse	Tangernerweg 371 Top A3 9872 Millstatt am See
KG-Grundstück	73209 - 639/1
Verkäufer	ES Design und Bauträger GmbH
Käufer	Tangerner

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	108/1190
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	25,78 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	69,57 m²

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.318,00 m²
Nutzfläche	90,35 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	625.000,00 €
Nutzfläche	90,35 m²
Preis/m²	6.917,54 €
Preis korr. / m²	6.917,54 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 35.000,00 €, Wohnungsprojekt the view Millstatt, vorläufige Anteile, Anteile exkl. 2 PKW-AP (5+3/1190 Anteile), Plan und BAß liegen bei

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.893 m

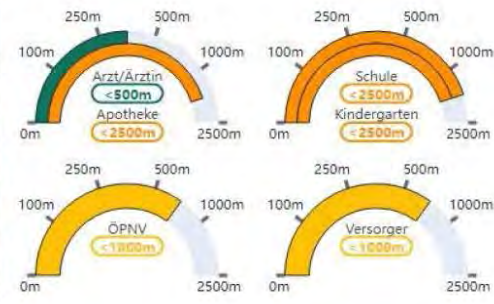


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

21 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at

Nr. 18: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	14.04.2022
Tagebuchzahl	1714/2026
Grundbuch	73209 Millstatt
EZ	685
Adresse	Tangernerweg 371 Top B02 9872 Millstatt am See
KG-Grundstück	73209 - 639/1
Verkäufer	ES Design und Bauträger GmbH
Käufer	Hener (DE) Hener (DE)

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	25,65 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.318,00 m²
Nutzfläche	127,21 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	960.000,00 €
Nutzfläche	127,21 m²
Preis/m²	7.546,58 €
Preis korr. / m²	7.546,58 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 35.000,00 €,
Auslandstransaktion, Wohnungsprojekt the view Millstatt,
vorläufige Anteile, Anteile exkl. 2 PKW-AP (5+3/1 190 Anteile)
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.893 m

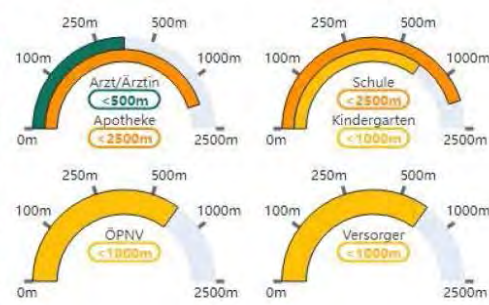


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

22 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at

Nr. 19: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	05.10.2022
Tagebuchzahl	5983/2022
Grundbuch	73209 Millstatt
EZ	685
Adresse	W Top A2
Verkäufer	ES Design und Bauträger GmbH
Käufer	Wimmer (DE) Wimmer (DE)

weitere Informationen

Anteile	113/1190
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Nutzfläche	105,58 m²
------------	-----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	752.000,00 €
Nutzfläche	105,58 m²
Preis/m²	7.122,56 €
Preis korr. / m²	7.122,56 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 35.000,00 €, Auslandstransaktion, provisorische Anteile, exkl 5/1190
 Anteile an KFZ Stellplatz Top 18 Stellplatz TG 09 und 3/1190
 Anteile an KFZ Stellplatz Top 27 Stellplatz im Freien PP09
 Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.866 m

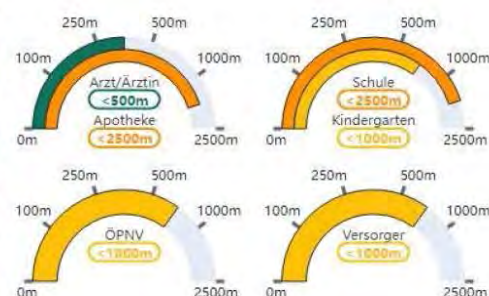


ZT datenforum eGen
 Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

23 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
 Grundkarte: basemap.at
 Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
 Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at

Nr. 20: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	14.07.2022
Tagebuchzahl	4303/2022
Grundbuch	73209 Millstatt
EZ	685
Adresse	Tangernerweg 371 Top A5, 2.OG 9872 Millstatt am See
KG-Grundstück	73209 - 639/1
Verkäufer	ES Design und Bauträger GmbH Furth am Bachangerl 180
Käufer	Wellmann (DE)

weitere Informationen

Anteile	105/1190
Kellerabteil	2,39 m²
KFZ-Abstellplätze	25,79 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	44,81 m²

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.318,00 m²
Nutzfläche	85,79 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	597.000,00 €
Nutzfläche	85,79 m²
Preis/m²	6.958,85 €
Preis korr. / m²	6.958,85 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 25.000,00 €,
Anteile vorläufig, 2 PKW-AP, BAB und Pläne beiliegend
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.875 m

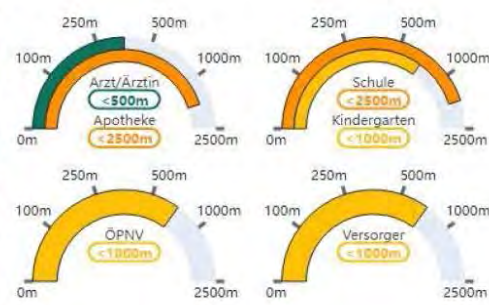


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

24 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at

Nr. 21: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	14.07.2022
Tagebuchzahl	4304/2022
Grundbuch	73209 Millstatt
EZ	685
Adresse	Tangernerweg 371 Top B02 9872 Millstatt am See
KG-Grundstück	73209 - 639/1
Verkäufer	ES Design und Bauträger GmbH Fürth am Bachangerl 180
Käufer	Hener (DE) Hener (DE)

weitere Informationen

Anteile	145/1190
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	25,65 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.318,00 m²
Nutzfläche	127,21 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	960.000,00 €
Nutzfläche	127,21 m²
Preis/m²	7.546,58 €
Preis korr. / m²	7.546,58 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 35.000,00 €,
Auslandstransaktion, Anteile vorläufig, 2 PKW-AP
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.875 m

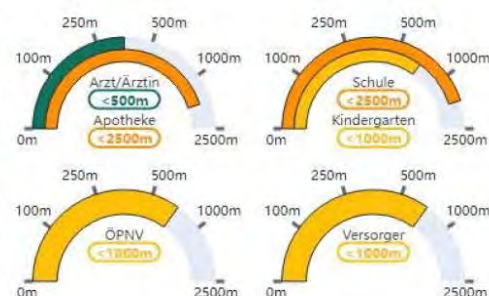


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

25 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 22: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	28.06.2022
Tagebuchzahl	4027/2022
Grundbuch	73209 Millstatt
EZ	685
Adresse	Tangernerweg 371 Top A4, 1.OG 9872 Millstatt am See
KG-Grundstück	73209 - 639/1
Verkäufer	ES Design und Bauträger GmbH
Käufer	Gabriel Gabriel

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	118/1190
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	25,79 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	50,39 m²

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.318,00 m²
Nutzfläche	104,08 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	763.000,00 €
Nutzfläche	104,08 m²
Preis/m2	7.330,90 €
Preis korr. / m²	7.330,90 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 35.000,00 €, 2
PKW-AP 13,29+12,50m², € 20.000,- + 15.000,-
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.875 m

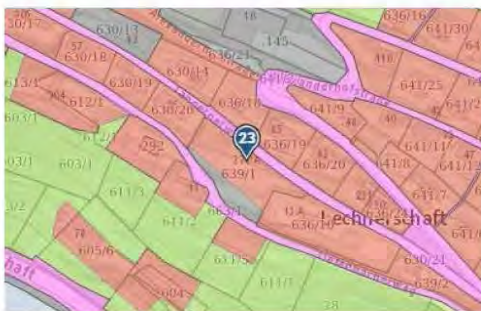


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

26 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at

Nr. 23: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.06.2022
Tagebuchzahl	3717/2022
Grundbuch	73209 Millstatt
EZ	685
Adresse	Tangernerweg 371 Top A6, 2.OG 9872 Millstatt am See
KG-Grundstück	73209 - 639/1
Verkäufer	ES Design und Bauträger GmbH
Käufer	Tangerner

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	126/1190
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	25,79 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.318,00 m²
Nutzfläche	105,48 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	715.000,00 €
Nutzfläche	105,48 m²
Preis/m²	6.778,54 €
Preis korr. / m²	6.778,54 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 35.000,00 €, 2
PKW-AP 13,29+12,50m², € 20.000,- + 15.000,-
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.875 m

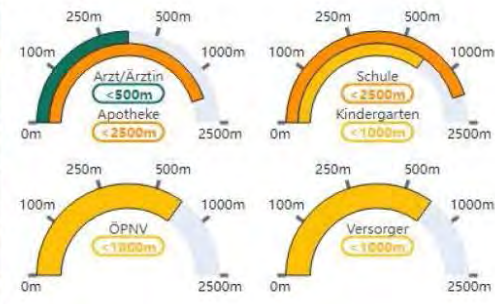
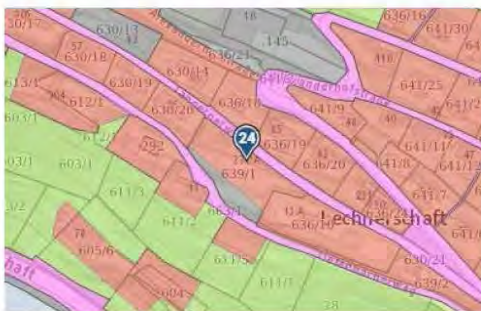


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

27 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at

Nr. 24: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	25.05.2022
Tagebuchzahl	3719/2022
Grundbuch	73209 Millstatt
EZ	685
Adresse	Tangernerweg 371 Top B3, 3.OG 9872 Millstatt am See
KG-Grundstück	73209 - 639/1
Verkäufer	ES Design und Bauträger GmbH
Käufer	Sulzenfuhs (DE)

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	118/1190
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	28,70 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.318,00 m²
Nutzfläche	123,41 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	857.800,00 €
Nutzfläche	123,41 m²
Preis/m²	6.950,81 €
Preis korr. / m²	6.950,81 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 35.000,00 €, Auslandstransaktion, 2 PKW-AP 15,80+12,90m², € 20.000,- + 15.000,-

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.875 m

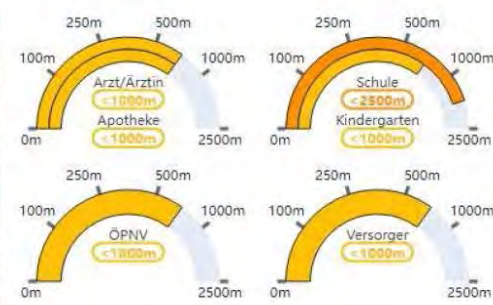
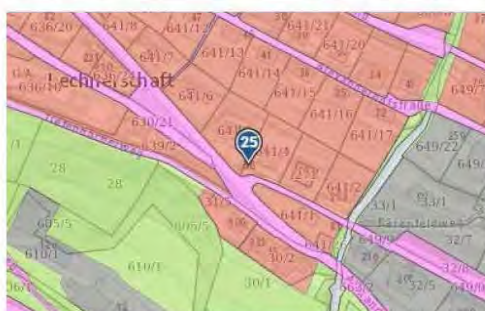


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

28 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at

Nr. 25: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.06.2025
Tagebuchzahl	3378/2025
Grundbuch	73209 Millstatt
EZ	311
Adresse	Bärenfeldweg 56 WE Top 1, EG 9872 Millstatt am See
KG-Grundstück	73209 - 641/4
Verkäufer	Hotel Alexanderhof J. u. K. Obweger Gesellschaft m.b.H.
Käufer	Kebernik (DE) Reiser (DE)

weitere Informationen

Anteile	42/442
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	13,20 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	8,37 m²

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.080,00 m²
Nutzfläche	38,61 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	180.000,00 €
Nutzfläche	38,61 m²
Preis/m²	4.662,00 €
Preis korr. / m²	4.662,00 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion, 39+3/442 Anteile davon 3/442 Anteile an PKW.AP

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.673 m

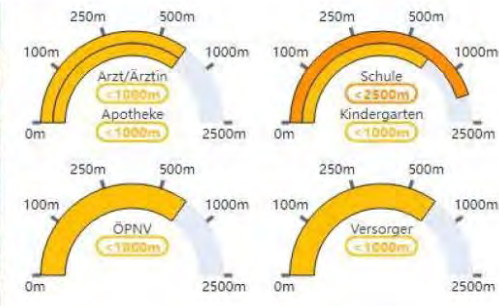
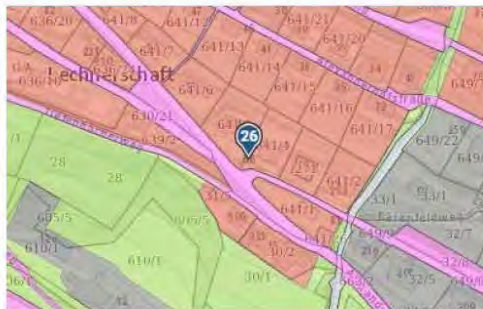


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

29 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 26: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.03.2025
Tagebuchzahl	1657/2025
Grundbuch	73209 Millstatt
EZ	311
Adresse	Bärenfeldweg 56 WE Top 3 9872 Millstatt am See
KG-Grundstück	73209 - 641/4
Verkäufer	Hotel Alexanderhof J. u. K. Obweger Gesellschaft m.b.H.
Käufer	Quehenberger

weitere Informationen

Widmung	Bauland Wohngebiet
Parifizierung	2020
Anteile	45/442
Kellerabteil	1,26 m ²
KFZ-Abstellplätze	16,50 m ²
Gartenanteil	23,00 m ²

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.080,00 m ²
Nutzfläche	38,43 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	175.000,00 €
Nutzfläche	38,43 m ²
Preis/m ²	4.553,73 €
Preis korr. / m ²	4.553,73 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland Wohngebiet, 41+4/442
Anteile davon 4/442 Anteile an PKW AP, Eine ausdrückliche
Freizeitwohnsitzwidmung ist nicht festgelegt.
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.673 m

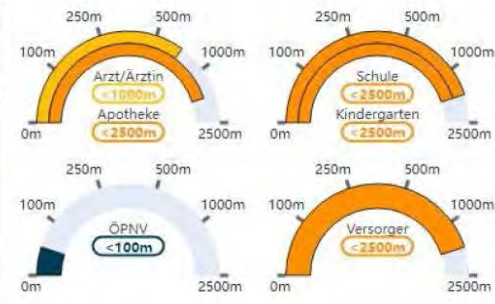
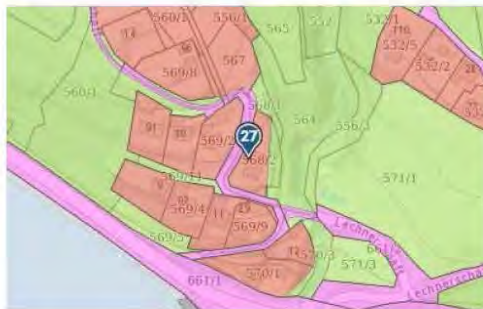


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

30 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at

Nr. 27: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.12.2021
Tagebuchzahl	1174/2022
Grundbuch	73209 Millstatt
EZ	434
Adresse	Lechnerschaft 90 Wohnung Top 1 EG 9872 Lechnerschaft
KG-Grundstück	73209 - 568/2
Verkäufer	Meließnig
Käufer	Fercher Aron

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	152/451
Kellerabteil	9,73 m²
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	49,96 m²

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.268,00 m²
Nutzfläche	138,16 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	69.107,00 €
Nutzfläche	138,16 m²
Preis/m²	500,20 €
Preis korr. / m²	500,20 €

Aus dem KV: inkl je 3/451 Anteile an Tiefgaragenstellplätzen
Top 5 und Top 6, Gst neu vermessen
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 3.959 m

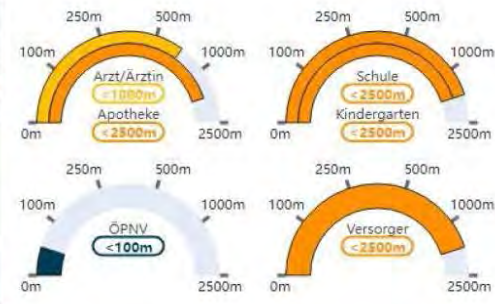


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

31 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at

Nr. 28: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.12.2021
Tagebuchzahl	1174/2022
Grundbuch	73209 Millstatt
EZ	434
Adresse	Lechnerschaft 90 W Top 2 1.OG 9872 Lechnerschaft
KG-Grundstück	73209 - 568/2
Verkäufer	Meließnig
Käufer	Assam

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	91/451
Kellerabteil	3,70 m²
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.268,00 m²
Nutzfläche	74,47 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	39.802,00 €
Nutzfläche	74,47 m²
Preis/m²	534,47 €
Preis korr. / m²	534,47 €

Aus dem KV: inkl je 6/451 Anteile an Tiefgaragenstellplätzen
Top 8 und Top 9, Gst neu vermessen
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 3.959 m

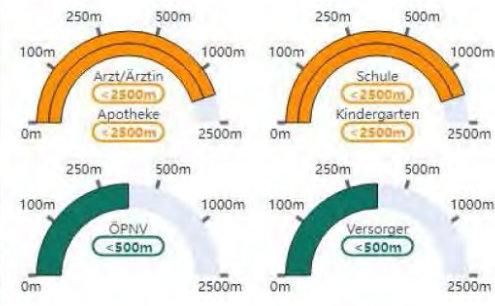
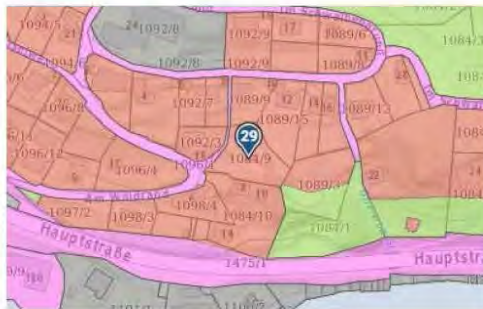


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

32 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 29: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.02.2024
Tagebuchzahl	1209/2024
Grundbuch	73212 Seeboden
EZ	589
Adresse	Am Waldrand 16 Top 5, OG 9871 Seeboden am Millstätter See
KG-Grundstück	73212 - 1084/9
Verkäufer	Richter
Käufer	Huth

weitere Informationen

Parifizierung	2022
Anteile	265/773
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	47,51 m²
Gartenanteil	89,00 m²
Terrasse	109,31 m²

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.356,00 m²
Nutzfläche	140,94 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	1.825.000,00 €
Nutzfläche	140,94 m²
Preis/m²	12.948,77 €
Preis korr. / m²	12.948,77 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion, zzgl Fitnessraum
69,43m², Anteile inkl. Garage 33/773
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 5.061 m

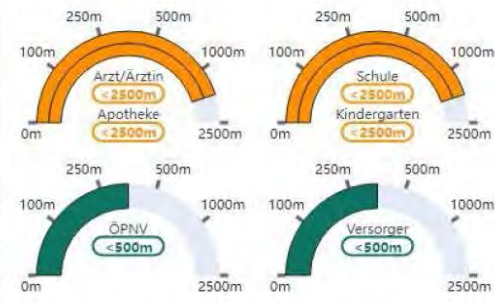
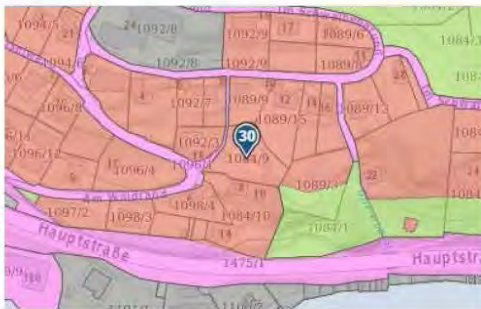


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

33 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at

Nr. 30: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.06.2022
Tagebuchzahl	1377/2024
Grundbuch	73212 Seeboden
EZ	589
Adresse	Am Waldrand 160 Top 2, EG 9871 Seeboden am Millstätter See
KG-Grundstück	73212 - 1084/9
Verkäufer	Projekt Waldrand-Residenz GmbH
Käufer	Seibert (DE) Seibert (DE)

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	82/773
Kellerabteil	12,35 m²
KFZ-Abstellplätze	26,00 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	139,79 m²

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.356,00 m²
Nutzfläche	122,06 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	890.000,00 €
Nutzfläche	122,06 m²
Preis/m²	7.291,50 €
Preis korr. / m²	7.291,50 €

Aus dem KV: zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 30.000,00 €, Auslandstransaktion, 2 PKW-AP überdacht
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 5.061 m

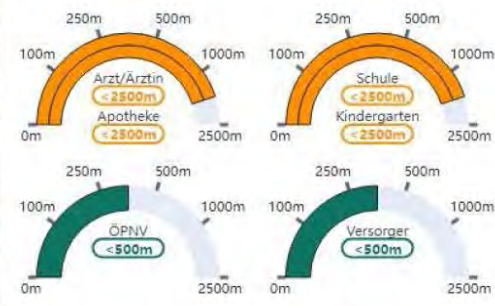


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

34 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at

Nr. 31: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	27.10.2025
Tagebuchzahl	6064/2025
Grundbuch	73212 Seeboden
EZ	1590
Adresse	Am Waldrand 7 Top 3 1.OG 9871 Seeboden am Millstätter See
KG-Grundstück	73212 - 1096/12
Verkäufer	DALSIA BRUNATA GmbH
Käufer	Bankovski (BG) Zhechkova (BG)

weitere Informationen

Widmung	Bauland - Wohngebiet
Anteile	60/401
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	13,11 m ²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	16,12 m ²

Flächendaten

Grundstücksfläche	909,00 m ²
Nutzfläche	49,63 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	169.000,00 €
Nutzfläche	49,63 m ²
Preis/m ²	3.405,20 €
Preis korr. / m ²	3.405,20 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland - Wohngebiet,
Nahverhältnis (verwandt), Auslandstransaktion, Transaktion
gesplittet, Anteile inkl. PKW-AP (5/401)
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 5.184 m

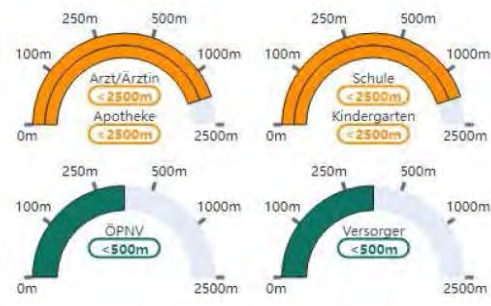


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

35 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 32: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	27.10.2025
Tagebuchzahl	6064/2025
Grundbuch	73212 Seeboden
EZ	1590
Adresse	Am Waldrand 7 Top 4 1.OG und 2.OG 9871 Seeboden am Millstätter See
KG-Grundstück	73212 - 1096/12
Verkäufer	DALSIA BRUNATA GmbH
Käufer	Bankovski (BG) Zhechkova (BG)

weitere Informationen

Widmung	Bauland - Wohngebiet
Anteile	176/401
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	26,35 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	909,00 m²
Nutzfläche	207,64 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	513.200,00 €
Nutzfläche	207,64 m²
Preis/m2	2.471,59 €
Preis korr. / m²	2.471,59 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland - Wohngebiet, Nahverhältnis (verwandt), Auslandstransaktion, Transaktion gesplittet, Anteile inkl. 2 PKW-AP (3+3/401)
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 5.184 m



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

Nr. 33: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	18.03.2022
Tagebuchzahl	3510/2022
Grundbuch	73212 Seeboden
EZ	1590
Adresse	Am Waldrand 7 Top 1, EG/1.OG 9871 Seeboden am Millstätter See
KG-Grundstück	73212 - 1096/12
Verkäufer	DALSIA BRUNATA GmbH
Käufer	Grabner Grabner

weitere Informationen

Parifizierung	2022
Anteile	83/401
Kellerabteil	4,40 m²
KFZ-Abstellplätze	21,87 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	25,43 m²

Flächendaten

Grundstücksfläche	909,00 m²
Nutzfläche	68,63 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	250.000,00 €
Nutzfläche	68,63 m²
Preis/m²	3.642,72 €
Preis korr. / m²	3.642,72 €

Aus dem KV: Anteile inkl. PKW-AP (8/401)
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 5.184 m

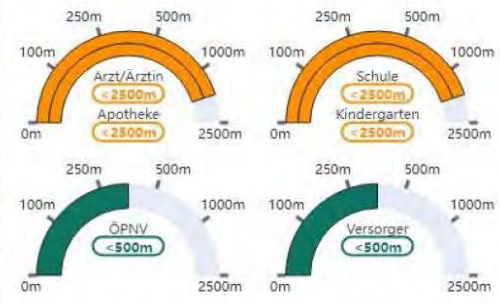
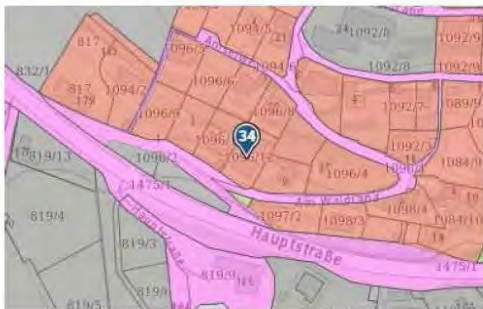


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

37 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 34: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.03.2022
Tagebuchzahl	3326/2022
Grundbuch	73212 Seeboden
EZ	1590
Adresse	Am Waldrand 7 Top 2, EG/1.OG 9871 Seeboden am Millstätter See
KG-Grundstück	73212 - 1096/12
Verkäufer	DALSIA BRUNATA GmbH
Käufer	Marin (FR) Marin (FR)

weitere Informationen

Anteile	82/401
Kellerabteil	4,40 m²
KFZ-Abstellplätze	13,11 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	38,21 m²
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	909,00 m²
Nutzfläche	67,95 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	259.000,00 €
Nutzfläche	67,95 m²
Preis/m²	3.811,63 €
Preis korr. / m²	3.811,63 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion, Anteile inkl. PKW-AP (5/401)

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 5.184 m



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

38 von 38

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wien.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Analysiert man die 34 Wohnungstransaktionen, so sind gemäß nachfolgender Tabelle folgende Wohnungen näher in Betracht zu ziehen:

7	€ 6 414,73 /m ² WNFL
8	€ 6 598,87 /m ² WNFL
10	€ 8 139,97 /m ² WNFL
14	€ 9 000,47 /m ² WNFL
15	€ 6 806,59 /m ² WNFL
16	€ 7 330,90 /m ² WNFL
17	€ 6 917,54 /m ² WNFL
18	€ 7 546,58 /m ² WNFL
19	€ 7 122,56 /m ² WNFL
20	€ 6 958,85 /m ² WNFL
21	€ 7 546,58 /m ² WNFL
22	€ 7 330,90 /m ² WNFL
23	€ 6 778,54 /m ² WNFL
24	€ 6 950,81 /m ² WNFL
26	€ 4 553,73 /m ² WNFL
29	€ 12 948,77 /m ² WNFL
30	€ 7 291,50 /m ² WNFL
	€ 7 425,76 /m² WNFL

❖ SV Muhr – SV Wipfler

Lfd Nr	TZ	PLZ	Adresse	Nutzfläche in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Nutzfläche
1	4732/2023	9873	Seepromenade 17 Top 13	81,48	€ 1 533 999	€ 18 827
2	5114/2024	9872	Obermillstätter Straße 139 Top 4	114,86	€ 1 235 000	€ 10 752
3	5114/2024	9872	Obermillstätter Straße 139 Top 2	53,97	€ 490 000	€ 9 079
4	4304/2022	9872	Tangernerweg 371 Top B2	127,21	€ 960 000	€ 7 547
5	5983/2022	9872	Tangernerweg 371 Top A2	105,58	€ 752 000	€ 7 123
6	4939/2025	9872	Tangernerweg 371 Top B1	127,50	€ 1 140 000	€ 8 941
7	4027/2022	9872	Tangernerweg 371 Top A4	104,08	€ 763 000	€ 7 331
8	3759/2025	9871	Seeblickweg 24 Top 1.3	78,63	€ 775 000	€ 9 856
9	3391/2023	9872	Bärenfeldweg 64 Top 4	70,70	€ 510 000	€ 7 214
10	3391/2023	9872	Bärenfeldweg 64 Top 2	67,98	€ 515 000	€ 7 576
11	3391/2023	9872	Bärenfeldweg 64 Top 5	114,50	€ 1 100 000	€ 9 607
12	1243/2024	9872	Bärenfeldweg 64 Top 1	72,65	€ 550 000	€ 7 571
				1119,14	€ 10 323 999	

Abbildung 26:

Vergleichspreise

Die erhobenen Vergleichstransaktionen ergeben ein Preisband von **€ 7.123,00 - € 18.827,00 / m² gewichtete Nutzfläche.**

Im § 4-Verfahren sind unterschiedliche Wertbestimmungsmerkmale der Vergleichsobjekte im Verhältnis zum Bewertungsgegenstand durch korrigierende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die Analyse zeigt, dass nachstehende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Seezugang (Uferlänge)

Bei der Bewertung wird der Umstand berücksichtigt, dass die Vergleichsobjekte Lfd-Nr 2-12 im Gegensatz zum Bewertungsobjekt über keinen direkten Seezugang verfügen. Der vorhandene Seezugang stellt ein wesentliches wertbildendes Merkmal dar, das sowohl die Nutzungsqualität als auch die Marktattraktivität der Liegenschaft deutlich erhöht. Ebenso wird der Umstand berücksichtigt, dass das Vergleichsobjekt Lfd-Nr 1 über einen deutlich großzügigeren Seezugang im Gegensatz zum Bewertungsobjekt verfügt. Diese Umstände werden entsprechend mit einem Zu- bzw Abschlag berücksichtigt.

Bau- und Ausstattung (Wellnessbereich)

Bei der Bewertung wird der Umstand berücksichtigt, dass die Vergleichsobjekte im Gegensatz zum Bewertungsobjekt über keinen eigenen Wellnessbereich verfügen, welcher einen werterhöhenden Umstand darstellt. Lediglich das Vergleichsobjekt Lfd-Nr 8 weist einen Außenpool auf, jedoch ohne ergänzende Wellnessinfrastruktur. Dieser Umstand wird entsprechend mit einem Zuschlag berücksichtigt.



Lage / Ausblick

Mit diesem Korrekturfaktor wird berücksichtigt, dass sich das Vergleichsobjekt lfd. Nr. 1 in erster Seereihe befindet und über einen unverbaubaren Seeblick verfügt, was einen deutlich werterhöhenden Umstand darstellt. Dieser Umstand wird entsprechend mit einem Abschlag berücksichtigt.

Korrekturfaktoren					
Lfd Nr	Kaufpreis	Seezugang (Uferlänge)	Bau- und Ausstattung (Wellness)	Lage / Ausblick	Summe Zu- Abschläge
1	€ 1 533 999	-5%	10%	-30%	
		-€ 76 700	€ 153 400	-€ 460 200	-€ 383 500
2	€ 1 235 000	10%	10%	0%	
		€ 123 500	€ 123 500	€ -	€ 247 000
3	€ 490 000	10%		0%	
		€ 49 000	€ 49 000	€ -	€ 98 000
4	€ 960 000	10%	10%	0%	
		€ 96 000	€ 96 000	€ -	€ 192 000
5	€ 752 000	10%	10%	0%	
		€ 75 200	€ 75 200	€ -	€ 150 400
6	€ 1 140 000	10%	10%	0%	
		€ 114 000	€ 114 000	€ -	€ 228 000
7	€ 763 000	10%	10%	0%	
		€ 76 300	€ 76 300	€ -	€ 152 600
8	€ 775 000	10%	5%	0%	
		€ 77 500	€ 38 750	€ -	€ 116 250
9	€ 510 000	10%	10%	0%	
		€ 51 000	€ 51 000	€ -	€ 102 000
10	€ 515 000	10%	10%	0%	
		€ 51 500	€ 51 500	€ -	€ 103 000
11	€ 1 100 000	10%	10%	0%	
		€ 110 000	€ 110 000	€ -	€ 220 000
12	€ 550 000	10%	10%	0%	
		€ 55 000	€ 55 000	€ -	€ 110 000

Abbildung 27:

Korrekturfaktoren

Die korrigierten Vergleichswerte stellen sich daher wie folgt dar:

Lfd Nr	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Nutzfläche	Zu- und Abschläge	Vergleichswert korrigiert	Vergleichs- wert/m ² Nutzfläche
1	€ 1 533 999	€ 18 827	-€ 383 500	€ 1 150 499	€ 14 120
2	€ 1 235 000	€ 10 752	€ 247 000	€ 1 482 000	€ 12 903

3	€ 490 000	€ 9 079	€ 98 000	€ 588 000	€ 10 895
4	€ 960 000	€ 7 547	€ 192 000	€ 1 152 000	€ 9 056
5	€ 752 000	€ 7 123	€ 150 400	€ 902 400	€ 8 547
6	€ 1 140 000	€ 8 941	€ 228 000	€ 1 368 000	€ 10 729
7	€ 763 000	€ 7 331	€ 152 600	€ 915 600	€ 8 797
8	€ 775 000	€ 9 856	€ 116 250	€ 891 250	€ 11 335
9	€ 510 000	€ 7 214	€ 102 000	€ 612 000	€ 8 656
10	€ 515 000	€ 7 576	€ 103 000	€ 618 000	€ 9 091
11	€ 1 100 000	€ 9 607	€ 220 000	€ 1 320 000	€ 11 528
12	€ 550 000	€ 7 571	€ 110 000	€ 660 000	€ 9 085
	€ 10 323 999		€ 1 335 750	€ 11 659 749	€ 10 395

Abbildung 28:

Vergleichswerte korrigiert

Die korrigierten Vergleichswerte ergeben einen arithmetischen Mittelwert von **€ 10.395,00 / m² Wohnnutzfläche**.

Diese erhobenen Vergleichsdaten werden in der Folge dahingehend untersucht, welche Datensätze um mehr als 40 % vom ermittelten statistischen Mittelwert abweichen. Gegebenenfalls werden diese Datensätze nachstehend für die Berechnung des mittleren Vergleichswertes eliminiert.

Die Selektion zeigt, dass alle Vergleichspreise in einem **homogenen Band von + 40 % und – 40 % um den errechneten arithmetischen Mittelwert** liegen.

Lfd Nr	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Nutzfläche	Zu- und Abschläge	Vergleichswert korrigiert	Vergleichs- wert/m ² Nutzfläche	Selektion		
						Nutzfläche in m ²	Vergleichs-wert	Vergleichs-wert/ m ² Nutzfläche
1	€ 1 533 999	€ 18 827	-€ 383 500	€ 1 150 499	€ 14 120	81,48	€ 1 150 499	€ 14 120
2	€ 1 235 000	€ 10 752	€ 247 000	€ 1 482 000	€ 12 903	114,86	€ 1 482 000	€ 12 903
3	€ 490 000	€ 9 079	€ 98 000	€ 588 000	€ 10 895	53,97	€ 588 000	€ 10 895
4	€ 960 000	€ 7 547	€ 192 000	€ 1 152 000	€ 9 056	127,21	€ 1 152 000	€ 9 056
5	€ 752 000	€ 7 123	€ 150 400	€ 902 400	€ 8 547	105,58	€ 902 400	€ 8 547
6	€ 1 140 000	€ 8 941	€ 228 000	€ 1 368 000	€ 10 729	127,50	€ 1 368 000	€ 10 729
7	€ 763 000	€ 7 331	€ 152 600	€ 915 600	€ 8 797	104,08	€ 915 600	€ 8 797
8	€ 775 000	€ 9 856	€ 116 250	€ 891 250	€ 11 335	78,63	€ 891 250	€ 11 335
9	€ 510 000	€ 7 214	€ 102 000	€ 612 000	€ 8 656	70,70	€ 612 000	€ 8 656
10	€ 515 000	€ 7 576	€ 103 000	€ 618 000	€ 9 091	67,98	€ 618 000	€ 9 091
11	€ 1 100 000	€ 9 607	€ 220 000	€ 1 320 000	€ 11 528	114,50	€ 1 320 000	€ 11 528
12	€ 550 000	€ 7 571	€ 110 000	€ 660 000	€ 9 085	72,65	€ 660 000	€ 9 085
	€ 10 323 999		€ 1 335 750	€ 11 659 749	€ 10 395	1119,14	€ 11 659 749	€ 10 395

40%	Vergleichswert gerundet	€ 10 400
------------	------------------------------------	-----------------

Abbildung 29:

Selektionsverfahren

Die nachstehende Tabelle zeigt Vergleichstransaktionen der letzten Jahre von WE-Objekten vergleichbarer Liegenschaften. Zum Vergleich werden diejenigen Werte herangezogen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erzielt wurden.

Lfd Nr	TZ	PLZ	Adresse	Anzahl in Stk	Kaufpreis	Kaufpreis/ KFZ-Stellplatz
1	4732/2023	9873	Seepromenade 17 Top 22	1	€ 26 000	€ 26 000
2	2293/2023	9873	Seepromenade 17 Top 7	1	€ 22 999	€ 22 999
3	5114/2024	9873	Obermillstätter Straße 139 Top 4	1	€ 20 000	€ 20 000
4	3391/2023	9872	Bärenfeldweg 64 Top TG7	1	€ 20 000	€ 20 000
5	3391/2023	9872	Bärenfeldweg 64 Top TG8	1	€ 20 000	€ 20 000
6	5983/2022	9872	Tangernerweg 371 Top 18	1	€ 20 000	€ 20 000
7	4939/2025	9872	Tangernerweg 371 Top 12	1	€ 20 000	€ 20 000
				7	€ 148 999	

Abbildung 32:

Vergleichspreise

Die erhobenen Vergleichstransaktionen ergeben ein Preisband von **€ 20.000,00 - € 26.000,00 / Stellplatz**.

Im § 4-Verfahren sind unterschiedliche Wertbestimmungsmerkmale der Vergleichsobjekte im Verhältnis zum Bewertungsgegenstand durch korrigierende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die Analyse zeigt, dass keine Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Diese erhobenen Vergleichsdaten werden in der Folge dahingehend untersucht, welche Datensätze um mehr als 25 % vom ermittelten statistischen Mittelwert abweichen. Gegebenenfalls werden diese Datensätze nachstehend für die Berechnung des mittleren Vergleichswertes eliminiert.

Die Selektion zeigt, dass alle Vergleichspreise in einem **sehr homogenen Band von + 25 % und – 25 % um den errechneten arithmetischen Mittelwert** liegen.

Lfd Nr	Kaufpreis	Kaufpreis/KFZ-Stellplatz	Zu- und Abschläge	Vergleichs-wert korrigiert	Vergleichs-wert/KFZ-Stellplatz	Selektion			
						Anzahl	Vergleichs-wert	Vergleichs-wert/KFZ-Stellplatz	
1	€ 26 000	€ 26 000	€ -	€ 26 000	€ 26 000	1,00	€ 26 000	€ 26 000	
2	€ 22 999	€ 22 999	€ -	€ 22 999	€ 22 999	1,00	€ 22 999	€ 22 999	
3	€ 20 000	€ 20 000	€ -	€ 20 000	€ 20 000	1,00	€ 20 000	€ 20 000	
4	€ 20 000	€ 20 000	€ -	€ 20 000	€ 20 000	1,00	€ 20 000	€ 20 000	
5	€ 20 000	€ 20 000	€ -	€ 20 000	€ 20 000	1,00	€ 20 000	€ 20 000	
6	€ 20 000	€ 20 000	€ -	€ 20 000	€ 20 000	1,00	€ 20 000	€ 20 000	
7	€ 20 000	€ 20 000	€ -	€ 20 000	€ 20 000	1,00	€ 20 000	€ 20 000	
	€ 148 999		€ -	€ 148 999	€ 21 286	7,00	€ 148 999	€ 21 286	

25%	Vergleichswert gerundet	€ 21 000
-----	-------------------------	----------

Abbildung 33:

Selektionsverfahren

Die entgeltlichen, nicht korrigierten und nicht selektionierten Transaktionen ergeben einen arithmetischen Durchschnittswert von **rd € 21.000,00 / Stellplatz**.

4.9. Festsetzung der Vergleichswerte

Der Vergleichswert für die **Wohnungen** wird auf Basis der Datenerhebung, der erhobenen Vergleichswerte, des Research, der eigenen Datenbank sohin folgend mit rund

€ 10.400,00 / m²Wohnnutzfläche

festgesetzt.

Der Vergleichswert für die **KFZ-Stellplätze (Tiefgarage)** wird auf Basis der Datenerhebung, der erhobenen Vergleichswerte, des Research, der eigenen Datenbank sohin folgend mit rund

€ 21.000,00 / Stellplatz

festgesetzt.

Der Vergleichswert für die **KFZ-Stellplätze (Außenanlage)** wird auf Basis der Datenerhebung, der erhobenen Vergleichswerte, des Research, der eigenen Datenbank sohin folgend mit rund

€ 10.000,00 / Stellplatz

festgesetzt.

❖ Zusammenfassung

Wenn man rein den Bodenwert in Betracht zieht, unter der Prämisse, dass ein Seezugang besteht, so erscheint mir ein **Bodenwert** von netto ohne USt mit **€ 500,00 / m²** als realistisch erzielbar.

Betrachtet man und vergleicht mögliche Verkaufserlöse (inkl. USt), so gehe ich mit SV Muhr & SV Wipfler konform, dass auf Grund der Besonderheit des Grundstücks, Lage und Seezugang die in der Datenbank vorhandenen Preise je m² Wohnnutzfläche mit im Mittel € 7.425,76 höher anzusetzen sind und sich diese mit den seitens SV Muhr & SV Wipfler errechneten Verkaufserlösen bewegen sollten.

So gehe ich bei meiner Bewertung davon aus, dass für das

Erdgeschoss	€ 10.500,00 / m² Wohnnutzfläche
1. UG	€ 9.500,00 / m² Wohnnutzfläche
2. UG	€ 9.000,00 / m² Wohnnutzfläche

in Ansatz zu bringen sind.

Bei den seitens SV Muhr & SV Wipfler erhobenen Preise für Garagen decken sich diese mit meinen Werten.

3) Aufschließungskosten

Die Gemeinde schreibt für das Grundstück folgende Aufschließungskosten vor.

❖ Kanalanschluss

Geschätzt: **€ 20.000,00**

❖ Stromanschluss

Geschätzt: **€ 25.000,00**

❖ **Wasseranschluss**

MARKTGEMEINDE MILLSTATT AM SEE



Abs.: Marktgemeinde Millstatt am See, Marktplatz 8, 9872 Millstatt am See

WASSERWERK

Unsere Zahl:	030-De-107/2024-1
Bezug:	Wasseranschlussbescheid
Sachbearbeiter:	Ing. Claudia Schabus BSc MSc
Mail:	gemeinde@millstatt.at
Millstatt am See, am	13. November 2025

Gegenstand: QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG, 1010 Wien, vertreten durch MM Bauconsulting GmbH, Herrn DI (FH) Michael Mertel, 9122 St. Kanzian - Errichtung einer Wohnanlage und einer Tiefgarage auf dem Gst. Nr. 883/5, in der KG 73208 Matzelsdorf

Wasseranschlussbeitrag

ABGABENBESCHEID

SPRUCH

Auf Basis der §§ 9 bis 24 des Kärntner Gemeindewasserversorgungsgesetzes (K-GWVG), StF: LGBl Nr. 107/1997 (WV) in der Fassung vom LGBl Nr. 74/2024, sowie des Gemeinderatsbeschlusses des Gemeinderats der Marktgemeinde Millstatt am See, vom 19.12.2001, wird für den Anschluss des mit Bescheid vom 12.11.2025 bewilligten Errichtung einer Wohnanlage und einer Tiefgarage auf dem Gst. Nr. 883/5, in der KG 73208 Matzelsdorf, an die Gemeindewasserversorgungsanlage der Wasseranschlussbeitrag mit **€ 24.989,24 inkl. 10% MWSt.** festgesetzt.

Die QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG, 1010 Wien, vertreten durch MM Bauconsulting GmbH, Herrn DI (FH) Michael Mertel, 9122 St. Kanzian, als Eigentümer(in) des obgenannten Bauwerkes wird hiermit verpflichtet, den ausgewiesenen Betrag binnen 30 Tagen nach Zustellung dieses Bescheides mit beiliegender Lastschriftanzeige an die Finanzverwaltung der Marktgemeinde Millstatt zur Einzahlung zu bringen. Bei nicht rechtzeitiger Entrichtung des Beitrages werden Mahngebühren und Säumniszuschläge verrechnet.

Die Höhe des vorgeschriebenen Betrages ergibt sich aus dem, diesem Bescheid beiliegenden Berechnungsblatt, welches einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildet.

BEGRÜNDUNG

Dieser Bescheid stützt sich auf die angeführten gesetzlichen Bestimmungen des Kärntner Gemeindewasserversorgungsgesetzes, K-GWVG, StF: LGBI Nr. 107/1997, in der Fassung vom LGBI Nr. 74/2024 und dem Gemeinderatsbeschluss vom 19.12.2001.

Die Höhe des Beitragssatzes wurde vom Gemeinderat nach den Bestimmungen des § 13 des Kärntner Gemeindewasserversorgungsgesetzes festgesetzt. Als Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Bewertungseinheiten wurden die Baupläne, welche der oben angeführten Baubewilligung zugrunde liegen, herangezogen. Die Verpflichtung zur Entrichtung des Wasserversorgungsbeitrages ergibt sich aus §§ 14 bis 16 des Kärntner Gemeindewasserversorgungsgesetzes.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid ist das ordentliche Rechtsmittel der Berufung an Behörde II. Instanz (Gemeindevorstand der Marktgemeinde Millstatt am See) zulässig, die binnen zwei Wochen vom Tag der Zustellung gerechnet, bei der Marktgemeinde Millstatt am See, schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Form eingebracht werden kann. Die Einbringung mit E-Mail ist jedoch nur insoweit zulässig, als für den elektronischen Verkehr zwischen der Marktgemeinde Millstatt am See und den Parteien nicht besondere Übermittlungsformen vorgesehen bzw. etwaige technische Voraussetzungen oder organisatorische Beschränkungen des elektronischen Verkehrs im Internet bekannt gemacht sind.

Dabei ist zu beachten, dass die Einbringung außerhalb der Amtsstunden bis zum Wiederbeginn der Amtsstunden unwirksam bleibt (Gefahr der Fristversäumnis). Die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risiken trägt der Absender (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes etc.). Die Postaufgabe der Berufung an die Marktgemeinde Millstatt am See innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides gilt als rechtzeitig.

Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Berufung hat aufschiebende Wirkung. Diese kann jedoch ausgeschlossen werden, wenn nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien der vorzeitige Vollzug des angefochtenen Bescheides oder die Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung wegen Gefahr im Verzug dringend geboten ist.

Für die Berufung ist eine Gebühr zu entrichten. Im Regelfall beträgt die Gebühr für die Berufung € 21,00 und für die Beilagen € 6,00 pro Bogen, höchstens € 36,00 pro Beilage. Die Gebührenschuld entsteht in dem Zeitpunkt, in dem die Erledigung über die Berufung zugestellt wird.

Der Bürgermeister:

(Alexander Thoma MBA)

Ergeht nachweislich an:

1. QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG, 1010 Wien, vertreten durch MM Bauconsulting GmbH, Herrn DI (FH) Michael Mertel, 9122 St. Kanzian
2. Bauakt



MARKTGEMEINDE MILLSTATT AM SEE



Abs.: Marktgemeinde Millstatt am See, 9872

QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co
KG
Habsburgergasse 2/1a
1010 Wien

Lastschriftanzeige

Lastschrift-Nr.: 990102361099
Abgabepflichtiger: 1245008220
Datum: 17.11.2025
Fälligkeit: 17.12.2025
Seite: 1
Ihre UID-Nr.: ATU77398068

Kontakt Daten

SB/Abt: Finanzverwaltung
Tel: 04766/2021-0
Mail: finanzverwaltung@millstatt.at

Lastschriftanzeige (Gilt als Rechnung im Sinne des § 11 UStG)

Vertragskonto: 882000498788 Dellach 107 1

Objektbezeichnung / Abgabenbezeichnung	Betrag exkl. USt	EUR	USt %
GST 883/5			
Aktenzahl: 1245/1000000008348 Wasseranschluss, Anm.: Dellach 107 1			
Wasseranschluss 13.11.2025	22.717,49	10	
Betrag exkl. USt	22.717,49	EUR	
10% Umsatzsteuer	2.271,75	EUR	
Zu zahlender Betrag	24.989,24	EUR	

Überweisen Sie bitte den Betrag bis zum **17.12.2025** und geben Sie die Zahlungsreferenz **099001070620** an.

Unsere Bankverbindung:

Kontoinhaber: Marktgemeinde Millstatt am See
Kreditinstitut: Raiffeisenbank Millstättersee eG
IBAN: AT31 3947 9000 0013 0328
BIC: RZKTAT2K479
Zahlungsreferenz: 099001070620

Zahlen mit Code



Der Bürgermeister
Alexander Thoma MBA



MARKTGEMEINDE MILLSTATT AM SEE



Zahl: 810-De-107/2024-1
 Betreff: Ermittlung der Wasserverbrauchseinheiten für Errichtung einer Wohnanlage und einer Tiefgarage auf dem Gst. 883/5 der KG 73208 Matzelsdorf

BERECHNUNGSBLATT

zur Ermittlung der Bewertungseinheiten (BE) für den Wasseranschlussbeitrag nach dem Kärntner Gemeindewasserversorgungsgesetz, StF: LGBl Nr. 107/1997, in der Fassung vom LGBl Nr. 74/2024

Bezeichnung		BE
Wohnraum		
896,65 m ² Nutzfläche	a 0,01 BE	8,967
Geschäftsräumlichkeiten aller Art (Verkaufs-, Arbeits-, Amts- und Kanzleiräume, Werkstätten, Lagerräume)		
m ² Nutzfläche dieser Räume	a 0,002 BE	0,000
Hausgärten		
20,00 je volle 10m ² Nutzfläche	a 0,007 BE	0,140
Garagen (Haus- oder Betriebseigene)		
24,00 pro Stellplatz bzw. Box	a 0,035 BE	0,840
Gastgewerbebetriebe - Frühstückspensionen, Hotel Garni		
m ² Gastraumfläche	a 0,01 BE	0,000
Gastgewerbebetriebe mit Vollpension, Restaurantbetrieb, Cafe etc.		
m ² Gastraumfläche	a 0,05 BE	0,000
m ² Gastgartenfläche	a 0,002 BE	0,000
Fremdenbetten	a 0,01 BE	0,000
Sonstiges		
m ³ Beckeninhalte private Schwimmbecken	a 0,01 BE	0,000
9,47 m ² Spa-Bereich	a 0,05 BE	0,474
abzüglich Bestandsbewertung		
Summe Bewertungseinheiten		10,420
Wasseranschlussbeitrag pro BE		€ 2.398,20
Wasseranschlussbeitrag gesamt		€ 24.989,24

Das Erhebungsorgan

(Ing. Claudia Schaller BSc MSc)

❖ **Strukturverbesserungsbeitrag**

MARKTGEMEINDE MILLSTATT AM SEE



Abs.: Marktgemeinde Millstatt am See, Marktplatz 8, 9872 Millstatt am See

BAUAMT

Unsere Zahl:	030-De-107/2024-1
Bezug:	Strukturverbesserungsbeitrag
Sachbearbeiter:	Ing. Claudia Schabus BSc MSc
Mail:	gemeinde@millstatt.at
Millstatt am See, am	13. November 2025

Gegenstand: QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG, 1010 Wien, vertreten durch MM Bauconsulting GmbH, Herrn DI (FH) Michael Mertel, 9122 St. Kanzian - Errichtung einer Wohnanlage und einer Tiefgarage auf dem Gst. Nr. 883/5, in der KG 73208 Matzelsdorf

Strukturverbesserungsbeitrag

ZAHLUNGS AUFFORDERUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Millstatt am See hat in seiner Sitzung vom 07.08.1992 beschlossen, für die Finanzierung von infrastrukturellen Einrichtungen einen **Strukturverbesserungsbeitrag** einzuheben.

Dieser Beitrag ist von jenen zu entrichten, die Anträge auf Erteilung der Baubewilligung

- a. zur Errichtung von Gebäuden,
- b. zur Änderung von Gebäuden, wenn dadurch eine Vermehrung bzw. eine Vergrößerung der Geschoßfläche eintritt,

bei der Marktgemeinde Millstatt am See einzubringen. Die Höhe des Beitrages wurde so festgesetzt, dass dieser der Höhe des Wasseranschlussbeitrages entspricht. Die Grundlage für die Berechnung des Beitrages bilden die bei der Baubehörde eingereichten Baupläne. Auf Basis des Gemeinderatsbeschlusses vom 07.08.1992 haben Sie einen einmaligen Strukturverbesserungsbeitrag von **€ 24.989,24** zu entrichten. Der ausgewiesene Betrag ist innerhalb eines Monats mittels beiliegender Lastschriftanzeige zur Einzahlung zu bringen. Um Einhaltung des Zahlungstermines wird ersucht.

Der Bürgermeister:



(Alexander Thoma MBA)

ergeht nachweislich an:

1. QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co KG, Habsburgergasse 2/1a, 1010 Wien vertreten durch MM
BAUCONSULTING GMBH z.H. Hrn. DI (FH) Michael Mertel, 9122 St. Kanzian
2. Bauakt



MARKTGEMEINDE MILLSTATT AM SEE



Abs.: Marktgemeinde Millstatt am See, 9872

QRMP Millstätter See Projekt GmbH & Co
KG
Habsburgergasse 2/1a
1010 Wien

Lastschriftanzeige

Anordnungs-Nr.: AN002001388244
Belegnummer: 009300946981_0001
Kundennummer: 1245008220
Datum: 17.11.2025
Fälligkeit: 17.12.2025
Seite: 1
Ihre UID-Nr.: ATU77398068

Kontakt Daten

SB/Abt: Stefanie Gröchenig
Tel: 04766 / 2021
Mail: stefanie.groechenig@millstatt.at

Lastschriftanzeige (Gilt als Rechnung im Sinne des § 11 UStG)

Vertragskonto: 882000498788 Dellach 107 1

Abgabe / Bezeichnung	Betrag exkl. USt	EUR	USt %
Sonstige Gebühren			
Strukturverbesserungsbeitrag Dellach 107 1	24.989,24	0	
Gesamtbetrag	24.989,24	EUR	

Bitte zahlen Sie bis **17.12.2025** und geben Sie die **Zahlungsreferenz 094000823863** an.

Unsere Bankverbindung:

Kontoinhaber: Marktgemeinde Millstatt am See
Kreditinstitut: Raiffeisenbank Millstättersee eG
IBAN: AT31 3947 9000 0013 0328
BIC: RZKTAT2K479
Zahlungsreferenz: 094000823863

Zahlen mit Code



Der Bürgermeister
Alexander Thoma MBA

KANALGEBÜHR	€ 20 000,00
WASSERGEBÜHR	€ 22 717,49
STRUKTURVERBESSERUNG	€ 24 989,24
STROMANSCHLUSS	€ 25 000,00
AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN	€ 92 706,73
ohne Ust	

4) Berechnungen

❖ Nur Bodenwert (netto ohne Ust)

2428 m ² x € 500,00/m ² =		€ 1.214.000,00
Abzügl Aufschließungskosten	-	<u>€ 92.706,73</u>

Bodenwert (netto ohne Ust) € 1.121.293,27

❖ Residualwertverfahren (inkl. Ust)

Den Verkaufserlösen sind folgende Aufwendungen gegenüber zu stellen:

In den vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen veröffentlichten Herstellkosten für Wohngebäude 2025 wurden für Kärnten mit einer hochwertigen Ausstattung € 3.400,00/m² Wohnnutzfläche veröffentlicht.

Darin enthalten sind die Bauwerkskosten, Planungs- und Projektnebenleistungen sowie die Umsatzsteuer.

Aufgrund der Hanglage und indexiert auf 2026 sind höhere Baukosten mit € 3.750,00/m² Wohnnutzfläche anzusetzen.

Die Baukosten für Keller und Tiefgarage werden mit € 3.000,00/m² angesetzt. Darin enthalten die umfangreichen Hangsicherungsarbeiten.

Unvorhergesehenes wird mit 3 % angesetzt.

Sonstige Baunebenkosten werden mit 2 % bewertet.

Weitere Abzugsposten sind Vermarktungskosten, Finanzierungskosten auf die verbleibenden Baukosten sowie der Developer Profit in der Höhe von 10 %.

Aufgrund der schwierigen Vermarktungssituation ist nicht auszuschließen, dass ein Developer einen höheren Profit - wobei Profit mit Wagnis und Gewinn gleichzusetzen ist – bei seiner Kalkulation in Ansatz bringt.

Die Finanzierungskosten bringe ich mit 5 %; 3 Jahre linear verteilt, in Ansatz.

Für die Projektdauer von 3 Jahren ist ein entsprechender Abzinsungsfaktor zu berechnen. Dieser beträgt 8,6384 %.

Zusätzlich gibt es für den Käufer Erwerbsnebenkosten wie Notar und Rechtsanwalt, Gebühren Grunderwerbsteuer und die Grundbuchseintragung.

Auch diese zuvor genannten Summen sind vom Verkaufserlös abzuziehen.

Das Produkt dieser Rechenansätze ergibt den „tragfähigen Grundwert“ bzw. den gegenwärtigen Verkehrswert zum Stichtag Juli 2026 inkl. USt.

					€/m²	m²	Summe
Verkaufserlöse	Haupthaus	EG	TOP 1		10 500,00 €	115,62 m²	1 214 010,00 m²
	Haupthaus	EG	TOP 2		10 500,00	90,11 m²	946 155,00 m²
	Haupthaus	EG	TOP 3		10 500,00	96,51 m²	1 013 355,00 m²
	Haupthaus	1.UG	TOP 4		9 500,00	115,62 m²	1 098 390,00 m²
	Haupthaus	1.UG	TOP 5		9 500,00	90,11 m²	856 045,00 m²
	Haupthaus	1.UG	TOP 6		9 500,00	96,50 m²	916 750,00 m²
	Haupthaus	2.UG	TOP 7		9 000,00	115,62 m²	1 040 580,00 m²
	Haupthaus	2.UG	TOP 8		9 000,00	90,11 m²	810 990,00 m²
	Haupthaus	2.UG	TOP 9		9 000,00	96,51 m²	868 590,00 m²
	Erdhaus	UG	TOP 10		9 000,00	98,97 m²	890 730,00 m²
KFZ Stellplatz Tiefgarage					19 PKW	21 000,00 €	399 000,00 €
KFZ Stellplatz Außenanlage					8 PKW	10 000,00 €	80 000,00 €
Verkaufserlöse						1 005,68 m²	10 134 595,00 €
					€/m²	m²	Summe
Herstellkosten							
	Wohnungen		Baukosten		3 750,00 €	1 005,68 m²	3 771 300,00 €
	Garage und Keller		Baukosten		3 000,00 €	805,78 m²	2 417 340,00 €
	Außenanlagen						100 000,00 €
	Aufschließungskosten						104 978,48 €
	Unvorhergesehenes	3,00%	der Errichtungskosten				113 139,00 €
							6 506 757,48 €
Baunebenkosten / Projektmanagement							
	Planung & örtl. Bauaufsicht	0,00%	der Bauwerkskosten				0,00 €
	Sonstige Baunebenkosten (extern)	2,00%	der Bauwerkskosten				130 135,15 €
							130 135,15 €
Summe Baukosten							6 636 892,63 €
Vermarktungskosten							
	Marketing		pauschal				20 000,00 €
	Makler		2,00%				132 737,85 €
							152 737,85 €
Finanzierungskosten auf Baukosten							
	Zinssatz Finanzierung	5,00%					
	Zeitraum Finanzierung der Baukosten		3 Jahre				
	Finanzierung auf Baukostenanteil	75,00%	linear verteilt				746 650,42 €
							746 650,42 €
Developer Profit							
	in Bezug auf Verkaufserlös	10,00%					1 013 459,50 €
	in Bezug auf Finanzierungskosten	0,00%					
							1 013 459,50 €
Residualwert							
	Verkaufserlös						10 134 595,00 €
	Baukosten						-8 549 740,40 €
Projektwert vor Abzinsung							1 584 854,60 €
Abzinsung							
	Finanzierungskosten						
	Zeitraum		3 Jahre	Faktor	8,6384%		-136 906,08 €
Projektwert nach Abzinsung							1 447 948,52 €
Erwerbsnebenkosten Käufer							
	Notar/Rechtsanwalt	1,00%					-14 479,49 €
	Grunderwerbssteuer	3,50%					-50 678,20 €
	GB-Eintragungsgebühr	1,10%					-15 927,43 €
							-81 085,12 €
tragfähiger Grundwert							1 366 863,40 €
						2 428,00 m²	
					€	562,96 /m²	
Verkehrswert							1 366 863,40 €

VI. ZUSAMMENFASSUNG

Die Berechnung erfolgte nach 2 Methoden:

- ❖ Nur nach der Bodenwert
- ❖ Nach dem Residualwertverfahren

Daraus ergeben sich für den 1/1-Anteil der Liegenschaft mit der Grundstücks-Nummer 883/5, EZ 575, KG 73208 Matzelsdorf, BG Spittal an der Drau mit der Liegenschaftsadresse 9872 Dellach, Dellach am Millstätter See 107 für den

❖ **Bodenwert (exklusive USt)**

gerundet

€ 1.120.000,00

=====

in Worten: Euro einmillioneinhundertzwanzigtausend 00/100

auf Basis des

❖ **Residualwertverfahrens (inklusive USt)**

gerundet

€ 1.370.000,00

=====

in Worten: Euro einmilliondreihundertsiebzigtausend 00/100

zum Bewertungsstichtag Juli 2026.

Die Bewertungsungenauigkeit liegt bei +/- 10%.

Beide Berechnungen ergeben annähernd das gleiche Ergebnis.

Was noch ergänzend festzuhalten ist, dass – und dies war auch der Grund weshalb ich 2 Bewertungsvarianten angewendet habe – das gegenständliche Grundstück nicht zwingend bzw. ausschließlich für ein Bauträgerprojekt geeignet ist, sondern auch für eine Einfamilien- bzw. Zweifamilienwohnhausbebauung.

Die Möglichkeit, dass dieses Grundstück mit einem Einfamilien- bzw. Zweifamilienwohnhaus bebaut werden kann, wurde mir auch explizit vom Bauamt der Gemeinde bestätigt.

Was ich ebenfalls noch festhalten möchte ist, dass – sollten die Aufschließungsgebühren vor einer allfälligen Veräußerung im Zuge des Konkursverfahrens bezahlt werden – sich die beiden Verkehrswerte um den entrichteten Betrag erhöhen.

VII. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 159 Seiten.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

