4. Anlagenverzeichnis

4.1. Grundbuchsauszug

SIGNATURINFORMATIONEN	**Unterzeichner**	Alois Maier
	Datum/Zeit-UTC	2026-05-12T14:02:55+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 74124 St. Filippen EINLAGEZAHL 368
BEZIRKSGERICHT Sankt Veit an der Glan

****
Letzte TZ 46/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
695/3		Gärten(10)	*	1371	

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a gelöscht
********** B **********
3 ANTEIL: 1/1
Konstanze Magometschnigg
GEB: 1973-10-27 ADR: Krobathen, Birkenweg 5, Pischeldorf 9064
e 3894/1994 Kaufvertrag 1994-04-06 Eigentumsrecht
h 270/2018 Adressenänderung
********** C **********
13 a 420/2018 Pfandurkunde 2017-11-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
c 420/2018 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 509 KG 74124 St. Filippen C-LNR 14
EZ 368 KG 74124 St. Filippen C-LNR 13
d gelöscht
16 a 2752/2019 Zahlungsbefehl 2017-12-06
PFANDRECHT vollstr EUR 2.586,--
samt 4 % Z aus EUR 3.186,-- ab 06.06.2017 bis 04.10.2017,
samt 4 % aus EUR 2.586,-- ab 5.10.2017, Kosten EUR 367,32
samt 4 % seit 06.12.2017, Kosten EUR 295,22, Kosten EUR
7,50, Kosten EUR 31,13, Kosten EUR 351,40 für
Dr. Hans Joachim Erdmann geb 1958-04-04
(1 E 953/19s)
b 2752/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 509 KG 74124 St. Filippen C-LNR 18
EZ 368 KG 74124 St. Filippen C-LNR 16
19 a 2509/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 35.000,00 samt 5,25 % Z seit
2025-03-03; Kosten EUR 2.186,64; Kosten EUR 244,00
für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
(4E 53/25v, Beitritt zu 4 E 43/25y)
20 a 46/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.230,83 samt 12 % Z aus EUR
892,18 seit 2025-03-27; 12 % Z aus EUR 338,65 seit
2025-09-03; Kosten EUR 330,27 samt 4 % Z seit 2025-11-26;
Kosten EUR 342,24 für
F. Leitner Mineralöle GmbH (FN 44745b)

Seite 1 von 2

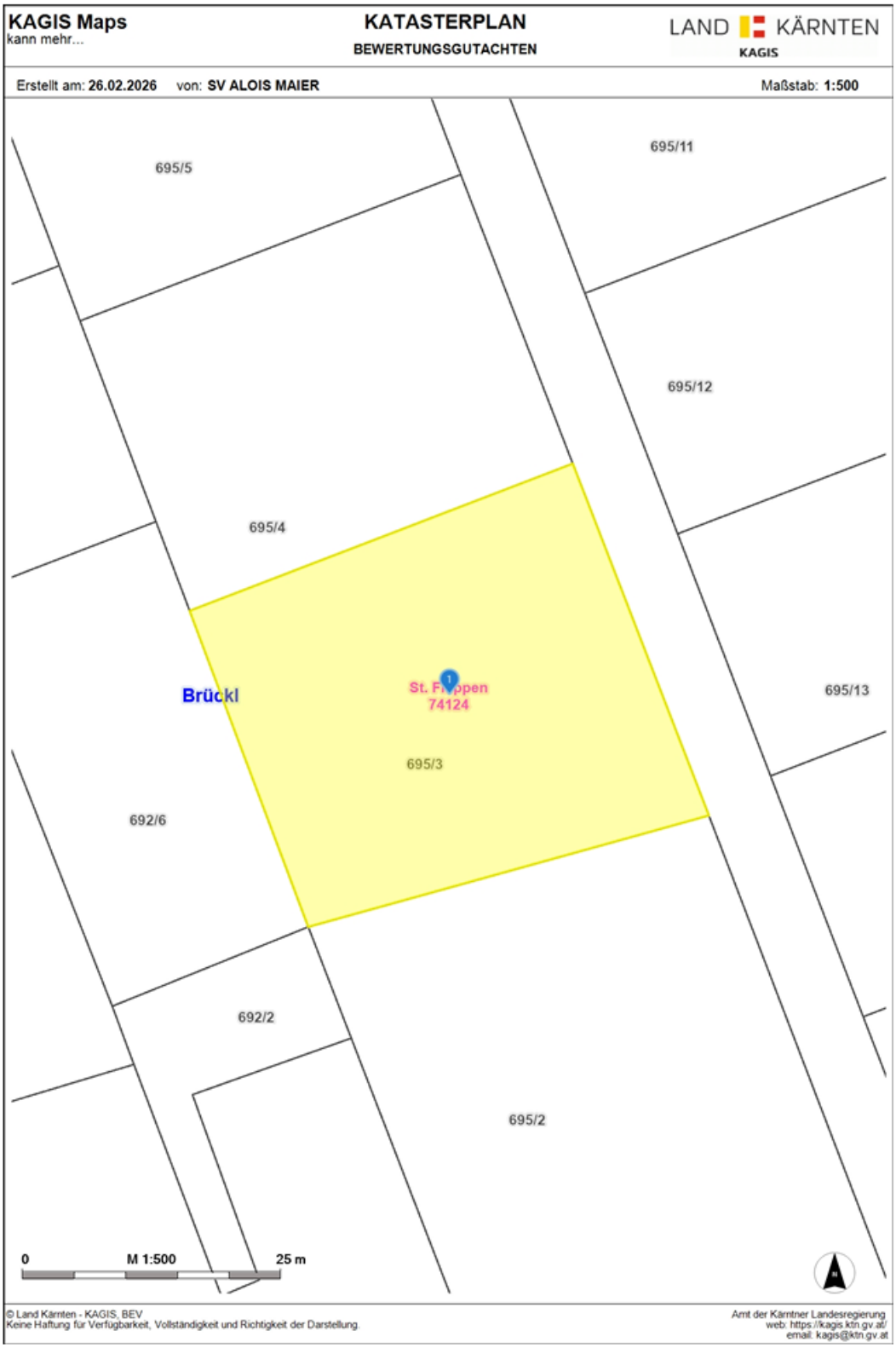
(4E 7/26f, Beitritt zu 4 E 43/25y)

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

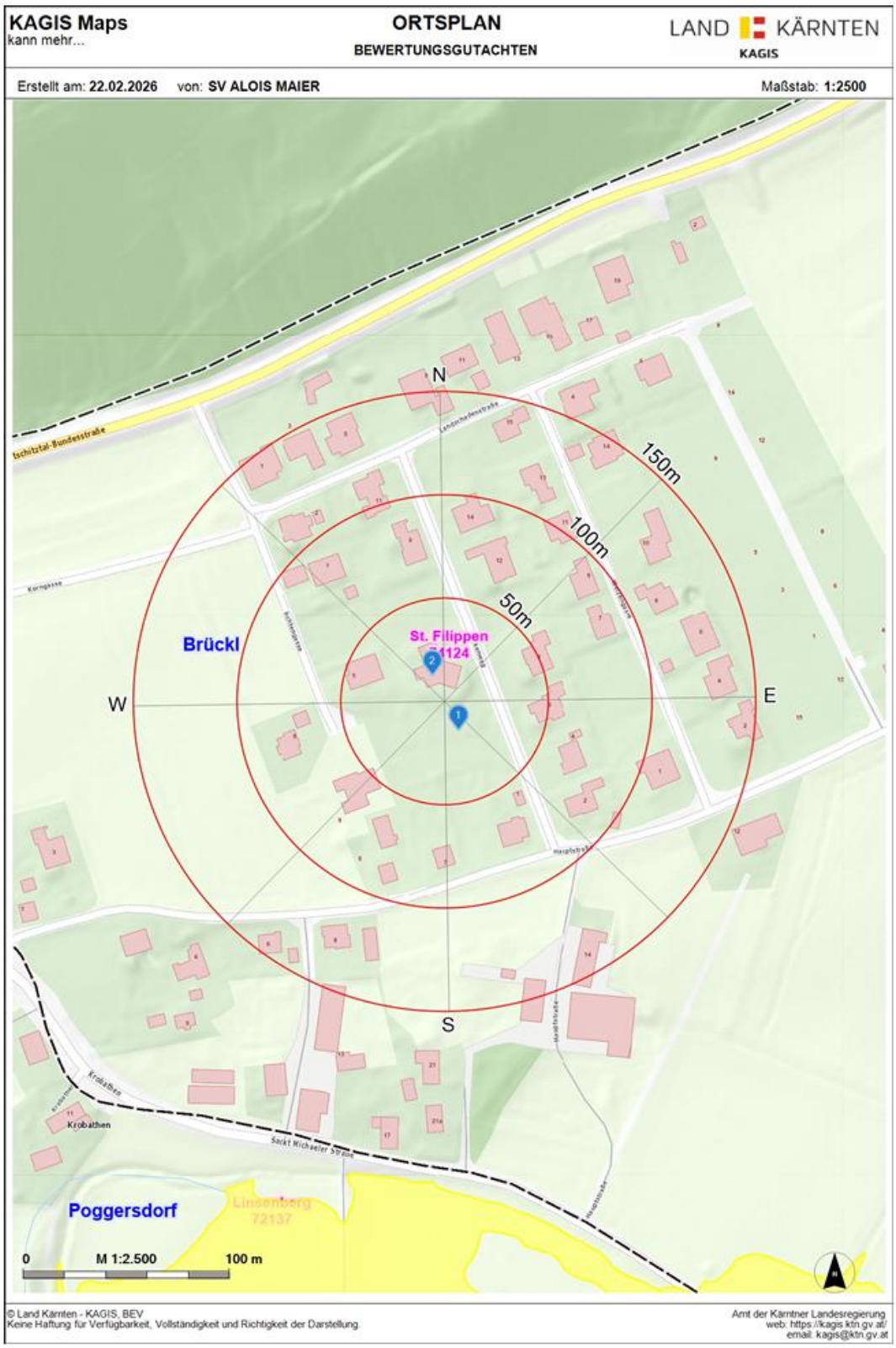
****

Grundbuch 22.02.2026 17:37:55

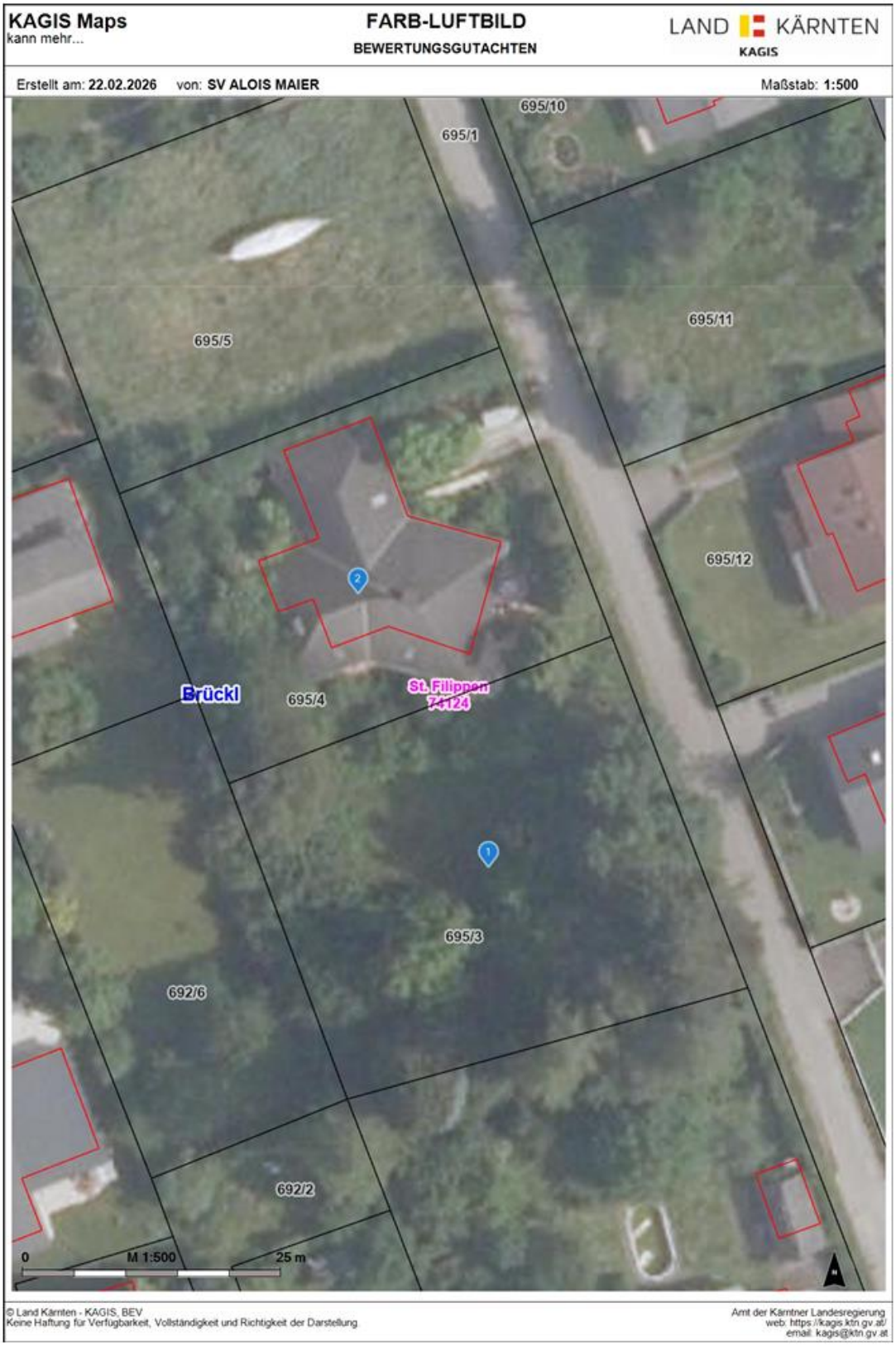
4.2. Katasterplan



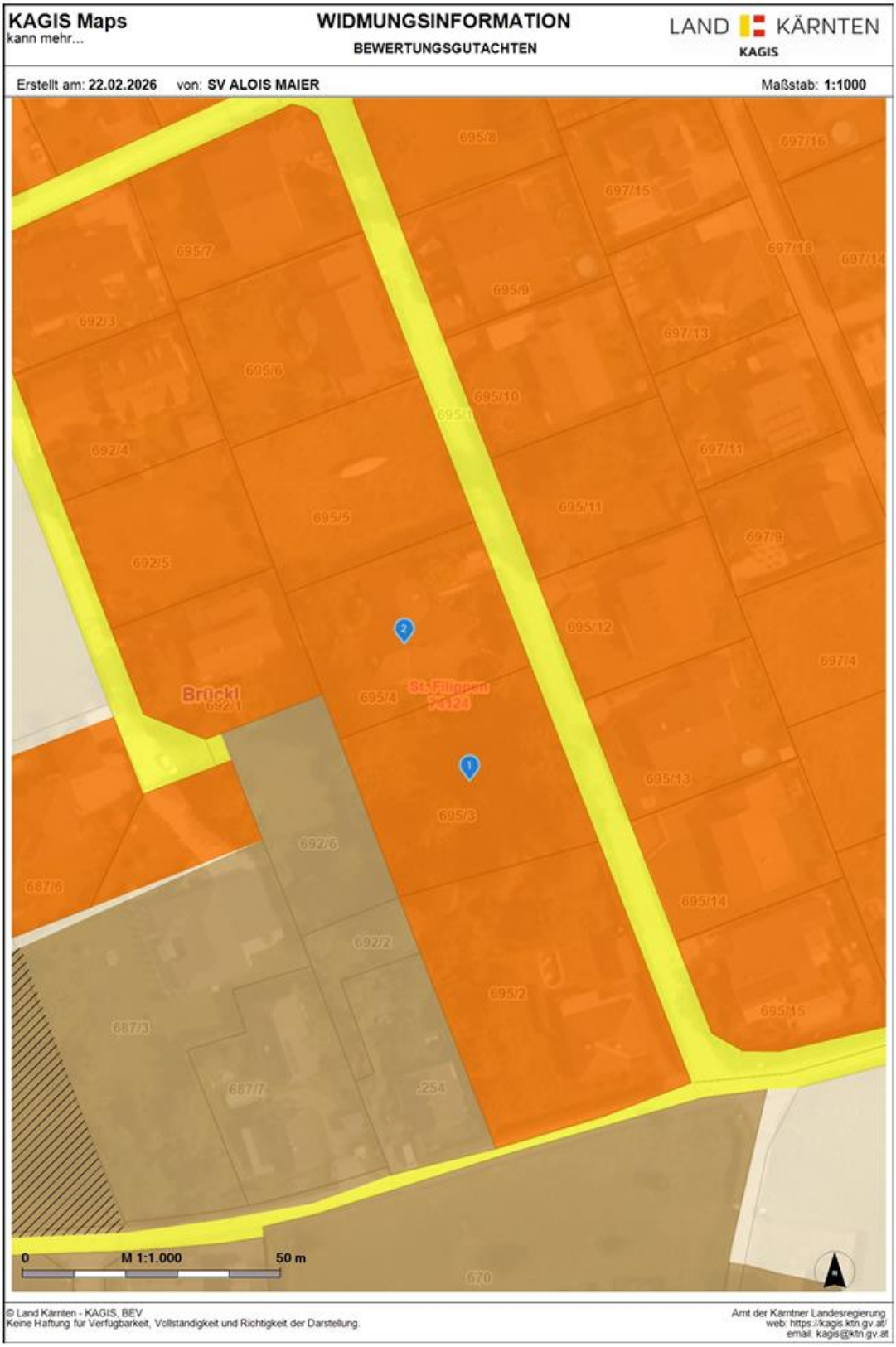
4.3. Ortsplanausschnitt



4.4. Farbluftbild



4.5.Widmungsinformation



4.6. HORA-Pass

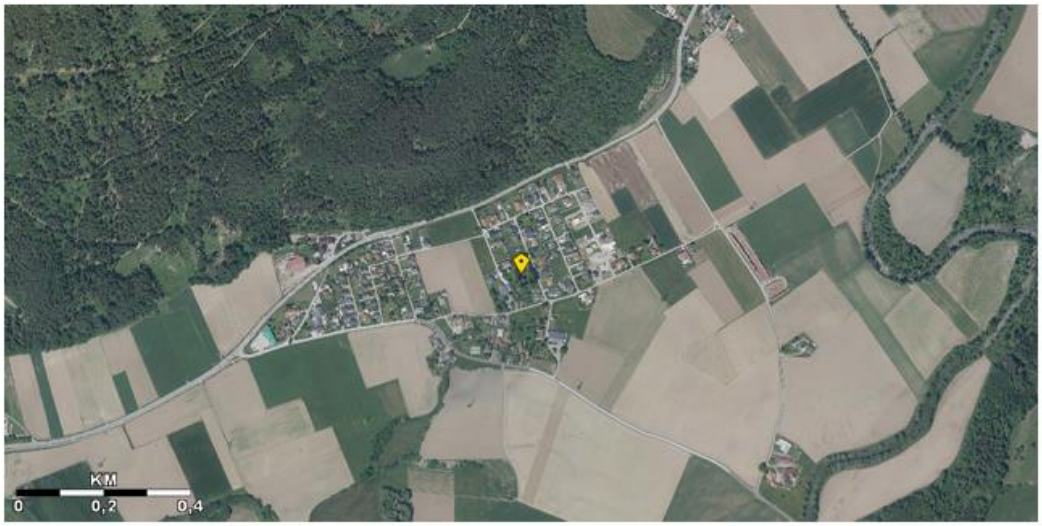
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse:	Birkenweg 5, 9064 Brückl
Seehöhe:	463 m
Auswerteradius:	10 m
Geogr. Koordinaten:	46,69226° N | 14,48903° 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	keine Daten
Oberflächenabfluss	keine Daten
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	niedrig
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	mittel
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	mittel

HORA-Pass 46,69226° N; 14,48903° O; Datum: 22.02.2026 Seite 1 / 2

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

Legende und weiterführende Informationen

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

Oberflächenabfluss
Wassertiefe [cm]
- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

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

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

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

Windspitzen [km/h]
- > 190
- > 180 - ≤190
- > 170 - ≤180
- > 160 - ≤170
- > 150 - ≤160
- > 140 - ≤150
- > 130 - ≤140
- > 120 - ≤130
- > 110 - ≤120
- > 100 - ≤110
- > 90 - ≤100
- > 80 - ≤90
- > 70 - ≤80
- > 60 - ≤70
- > 50 - ≤60
- > 40 - ≤50
- ≤ 40

Blitzdichte
[Blitzeinschläge / km² / Jahr]
- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich
- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast[2] [kN/m²]
- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Hitzeepisoden
Kysely Tage
- ≥ 24
- ≥ 20 - < 24
- ≥ 16 - < 20
- ≥ 12 - < 16
- ≥ 8 - < 12
- ≥ 4 - < 8
- ≥ 0 - < 4
- 0

[1] ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
[2] ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

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

HORA-Pass 46,69226° N; 14,48903° O; Datum: 22.02.2026 Seite 2 / 2

4.7. Einheitswert

Finanzamt St. Veit a.d. Glan DVR 0009598 1995 01 0
9300, Sponheimerstr. 1 Tel. (04212) 6555
EW-AZ 002-2-0492/9 Ref 81 Zweitschrift für den EW-Akt Blatt-Nr.

59/81

MAGOMETSCHNIGG KONSTANZE
KROBATHEN 59
9064 PISCHELDORF,KAERNTEN

AB 1. JÄNNER 1995

FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 1995
Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG)

Auf Grund des Bewertungsgesetzes in der geltenden Fassung wird für den Grundbesitz
9064 KROBATHEN Grdst.Nr. 695/3
KG ST. FILIPPEN EZ 368

zuletzt festgest. Art des Steuergegenstandes UNBEBAUTES GRUNDSTÜCK
mit einem zuletzt festgestellten nicht erhöht erhöht
Einheitswert von S 95.000 S 128.000
und einem zuletzt festgesetzten Grundsteuermeßbetrag von S 206
festgestellt:

Name	Anteil	Anteil in S
diese Angaben erfolgen hinsichtlich der nicht mit 2, 3 oder B gekennzeichneten Miteigentümer informativ		
MAGOMETSCHNIGG KONSTANZE	1/1	95.000

2, 3, B ... der Eigentümer bzw. Miteigentümer ist am gegenständlichen Eigentumswechsel beteiligt.
Der Anteil in S wurde vom nicht erhöhten Einheitswert berechnet.
Hinweis: Mit diesem Bescheid wird über die geänderte Zurechnung abgesprochen. Die nicht geänderten Feststellungen früherer Bescheide können daher nicht angefochten werden.

B e g r ü n d u n g

Die Fortschreibung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A.

4.8. Vergleichswertstatistik



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



25.02.2026
Bewertungsstichtag

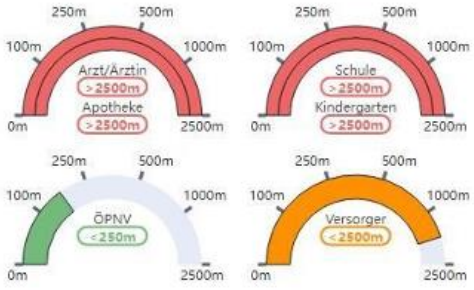
65,03 €
Wert je m²

5,02 %
Valorisierungsfaktor

Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	10
Gewählte Vergleichswerte	10
Arith. Mittel	70,48 €
Standardabweichung	11,80 €
Variationskoeffizient	16,74 %
95%-Konfidenzintervall	63,17 € - 77,80 €
Stichtag	25.02.2026



Adresse	Birkenweg 5, 9064 Krobathen, Österreich
Koordinaten	46,692250; 14,489043
Katastralgemeinde	74124 St. Filippen

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²
1	Bauland	2603/2021	21.06.2021	854,00	46,84 €	57,85 € *
2	Bauland	2311/2021	15.02.2021	1.110,00	45,00 €	56,36 € *
3	Bauland	2312/2021	08.01.2021	898,00	45,00 €	56,59 € *
4	Bauland	2313/2021	19.01.2021	1.201,00	45,00 €	56,52 € *
5	Bauland	2315/2021	15.02.2021	884,00	45,00 €	56,36 € *
6	Bauland	2318/2021	19.01.2021	1.135,00	45,00 €	56,52 € *
7	Bauland	317/2023	08.11.2022	1.200,00	60,00 €	69,94 € *
8	Bauland	377/2023	29.12.2022	1.031,00	72,74 €	84,28 € *
9	Bauland	2293/2023	03.08.2023	1.047,00	60,00 €	67,73 € *
10	Bauland	984/2024	12.04.2024	833,00	80,55 €	88,13 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

4.9. Fotodokumentation



Mittlerer Bereich





Blickrichtung Westen





Südliche Grundgrenze

