

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

## Mag. Irene Kreschischnig

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte  
SACHVERSTÄNDIGE für Wohnhäuser, Baugründe  
Landwirtschaft, Wohnungseigentum, Parifizierungen  
9500 Villach, Kleinsattelstraße 43  
Tel. 0664/25 23 496 Fax. 0 42 42/333 00 8  
ATU Nr. 66928337  
e-mail: office@petritschhof.at



## Johann Kreschischnig

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
SACHVERSTÄNDIGER für Gebäude,  
Wohnungseigentum, Liegenschaften, Baugründe  
9500 Villach, Kleinsattelstraße 43  
Tel. 0 4242/333 00, oder 0664/521 11 66  
ATU Nr. 26818101

Geschäftszahl des  
BG Spittal/Drau: 6 E 13/25 x

Villach, 4.5.2026

An das  
Bezirksgericht Spittal/Drau  
Schillerstraße 1  
9800 Spittal/Drau

# Gutachten

gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG)

### Exekutionssache

Betreibende Partei: TeamBank Österreich – Niederlassung  
der TeamBank AG Nürnberg  
vertreten durch:  
Dr. Peter Hauser  
Rechtsanwalt  
Eberhard-Fugger-Straße 2a  
5020 Salzburg

Verpflichtende Partei: Günter Pucher  
vertreten durch:  
Mag. Axel Seebacher  
Rechtsanwalt  
Bahnhofstraße 39/EG  
9020 Klagenfurt

Wegen: € 40.710,17 s.A.

### Gegenstand:

Liegenschaft EZ 284, GB 73304 Kolbnitz

### Eigentümer:

Georg Pucher	1/2
Günter Pucher	1/2



## Ergebnis:

**Der Verkehrswert der Liegenschaft**

**EZ 284, GB 73304 Kolbnitz**

**beträgt rund € 362.000,--.**

**Der Hälfteanteil wird mit € 163.000,-- bewertet.**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Allgemeine Daten.....	3
2. Grundlagen des Gutachtens.....	3 bis 5
3. Befund.....	6 bis 12
4. Bewertung.....	13 bis 17
5. Verkehrswert.....	18 bis 19

Beilagen: Grundbuchsauszug  
 Auskunft des Finanzamtes  
 Auskunft der Gemeinde Reißbeck hins. Abgaben  
 Lageplan  
 Widmungsplan  
 Altlastenportal  
 HORA-Pass  
 Pläne  
 Auskunft der Baubehörde  
 Fotodokumentation

# 1. **Allgemeine Daten**

<b>Auftraggeberin</b>	Bezirksgericht Spittal/Drau mit Beschluss vom 20.2.2026 Zl. 6 E 13/25 x
<b>Auftrag an</b>	SV Mag. Irene Kreschischnig
<b>Liegenschaft</b>	1) <b>Bewertung der Liegenschaft</b> <b>EZ 284, GB 73304 Kolbnitz</b> 2) <b>Bewertung des Hälfteanteils</b>
<b>Stichtag</b>	23.3.2026 (Tag der Befundaufnahme)

# 2. **Grundlagen des Gutachtens**

## 2.1 Allgemeines

Das Gutachten ist zur gerichtlichen Verwendung bestimmt.  
Jede andere Verwendung ist an die Zustimmung der Verfasserin gebunden.

Eine Kontrolle der Grenzpunkte wurde nicht vorgenommen.

Der Bau- und Erhaltungszustand der Objekte wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Untersuchungen des Bauzustandes, der Qualität der Installationen und der technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Auf sichtbare Bauschäden wurde im Gutachten hingewiesen.

Das Gutachten darf nicht für Versicherungszwecke verwendet werden.

## 2.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme der Liegenschaft erfolgte am 23.3.2026, um 10:00 Uhr in Anwesenheit von Herrn Georg Pucher (Bruder) und SV Mag. Irene Kreschischnig.

## 2.3 Erhebungen bzw. Auskünfte, Unterlagen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 23.3.2026
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Reißbeck
- Anfrage Bauakt bei der Gemeinde Reißbeck
- Bauunterlagen zur Verfügung gestellt
- Anfrage bei der Gemeinde Reißbeck hinsichtlich Abgaben
- Anfrage Finanzamt Klagenfurt hinsichtlich Einheitswert, Grundsteuer
- Katasterpläne
- Digitale Katastralmappe
- Gefahrenzonenplan
- Höhengschichtenplan
- Verdachtsflächenkataster
- Hora-Pass
- Digitalfotos
- Vergleichspreissammlung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
- Bienert/Funk „Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022“
- Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017“
- Ross-Brachmann-Holzner „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“
- Ausbildungsunterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz-Wien
- Nutzungsdauerkatalog 2020, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Landesverband Steiermark

## 2.4 Einheitswert

AZ 60 014-2-0357/8 vom 7.5.2026

Bodenwert € 5,8138/m<sup>2</sup>

½ Anteil Einheitswert € 15.442,98 zum 1.1.2022 als Einfamilienhaus

## **2.5 ESG und Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung**

Die Abkürzung ESG fasst die drei nachhaltigkeitsbezogenen Verantwortungsbereiche eines Unternehmens zusammen: „E“ für Environmental (Umwelt), „S“ für Social (Soziales) und „G“ für Governance (Unternehmensführung).

Folgt man Marktberichten und Publikationen der letzten Jahre, so soll das Thema ESG künftig eine wichtige Rolle bei der Immobilienbewertung spielen und sowohl Nachfrage als auch Kauf- bzw. Mietpreise maßgeblich beeinflussen, da immer mehr Marktteilnehmer auch aufgrund der zunehmenden gesetzlichen Regulierungen auf derartige Nachhaltigkeitsaspekte achten werden.

Die grundsätzliche Aufgabe des Immobilien-SV im Zusammenhang mit ESG und Nachhaltigkeit ist – wie bei sämtlichen anderen Einflussfaktoren der Bewertung –, den Markt abzubilden. Bei der Wertermittlung stellt sich daher die Frage, ob zum Bewertungsstichtag ein Einfluss auf den Verkehrswert durch Nachhaltigkeitsaspekte feststellbar ist. Ein wertmäßiger Vorteil nachhaltiger Gebäude kann gegeben sein durch: höhere Mieterträge, geringere Bewirtschaftungskosten, reduzierte Instandhaltungskosten, bessere Vermietbarkeit (geringeres Mietausfallswagnis) und Verkäuflichkeit, Minimierung der Lebenszykluskosten, positives Image, Zukunftsfähigkeit hinsichtlich von Änderungen ökonomischer, ökologischer und sozialer Rahmenbedingungen und ein geringeres Risiko, welches sich auf einen höheren Marktwert und bessere Finanzierungskonditionen auswirkt.

(ESG-Kriterien, Arch.BM DI Roland Popp/DI Julia Neuruhner, Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung MANZ - ZLB 2022/48)

## **2.6 Altlastenportal des Umweltbundesamtes (siehe Beilagen)**

Im Kartenausschnitt **(siehe Beilagen)** sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

<https://altlasten.umweltbundesamt.at>

## **2.7 Risikolandkarte HORA-Pass (siehe Beilagen)**

Ersteinschätzung der Gefahrensituation: Insgesamt acht Naturgefahren (Hochwasser/Lawinen/Erdbeben/Rutschung/Sturm/Blitz/Hagel/Schnee) bezogen auf einen Standort können damit angezeigt werden. [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at).

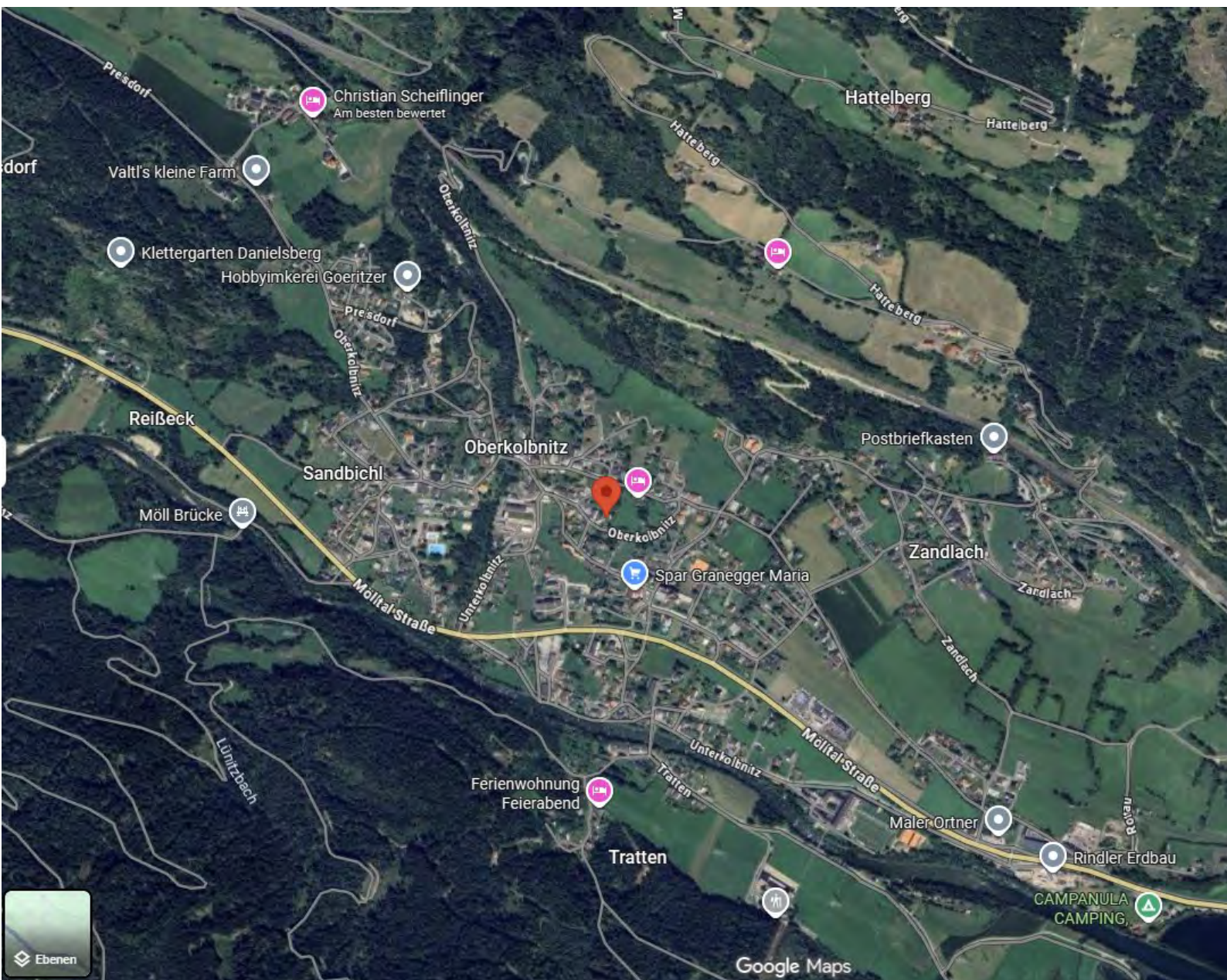
### 3.

## Befund

#### 3.1 Allgemeines

Die Liegenschaft befindet sich im Ort Kolbnitz im Gemeindegebiet Reißbeck im Bezirk Spittal an der Drau im Bundesland Kärnten.

Die Entfernung bis Spittal an der Drau beträgt 18 km. In unmittelbarer Nähe im Ort Kolbnitz sind einige infrastrukturellen Einrichtungen vorhanden, wie Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeit.



#### 3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Das Wohnhaus steht leer.

### 3.3 Grundstücke

Gst. 187/2 mit	297 m <sup>2</sup>
Gst. 189/1 mit	782 m <sup>2</sup>
Gst. 190/1 mit	163 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	1.242 m <sup>2</sup>

Die Grundstücke sind als **Bauland-Dorfgebiet** gewidmet.

Grundstück 189/1 ist mit dem Wohnhaus bebaut.

Grundstück 187/2 ist mit der Garage bebaut.

Grundstück 190/1 ist ein schmaler Grünstreifen an der Ostseite des Hauses.



#### Anschlüsse

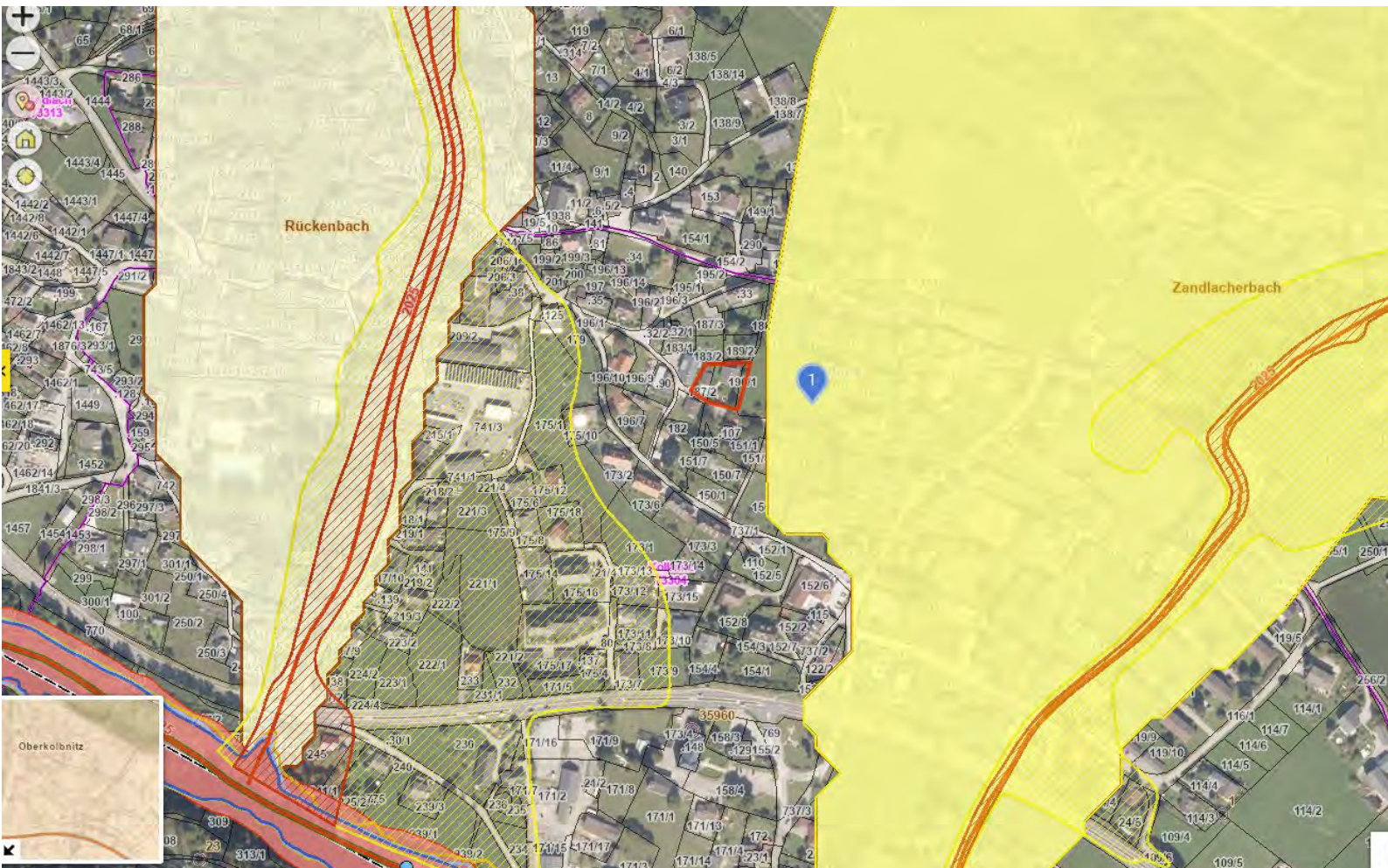
Die Wasserversorgung erfolgt durch die WVA Kolbnitz, GWVA Reißeck 1

Die Abwasserentsorgung durch die Gemeinde Reißeck

Stromanschluss durch die Kärnten Netz.

Die Zufahrt erfolgt über öffentliches Gut.

Laut Einsichtnahme in den Gefahrenzonenplan liegt die Liegenschaft außerhalb der Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinerverbauung „Rückenbach“ und „Zandlacherbach“



### 3.4 Gebäude

Baubescheid vom 12.6.1974, Zl. 562/1974

„Bewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses“

Benützungsbewilligung Keller und Erdgeschoß vom 5.12.1989

Öl-Zentralheizung    Baumitteilung vom 28.10.1999

**Über den zu einfachen Wohnräumen ausgebauten Dachboden scheint im Bauakt der Gemeinde Reißbeck nichts auf.**

Das Wohnhaus wurde dreigeschossig (Keller, Erd- und Obergeschoß) Mitte der 70er Jahre errichtet und mit einem Satteldach abgedeckt. Es ist zur Gänze unterkellert.  
Das Dachgeschoß ist teilweise ausgebaut.

<u>Bauweise:</u>	Keller Beton aufgehendes Mauerwerk SW Mantelbetonstein
<u>Decken:</u>	Fertigteildecke
<u>Fenster:</u>	Holz-Thermofenster aus der Bauzeit, das Glas wurde teilweise erneuert
<u>Türen:</u>	aus der Bauzeit
<u>Heizung:</u>	Öl-Zentralheizung „Viessmann Vitola com“ BJ: 1998, 18 kW, 3x PVC-Öl-Tanks Warmwasserboiler „Viessmann“
<u>Installationen:</u>	Alle Wasser- und Abwasserinstallationen, vor allem im Bereich der Steigleitungen stammen aus der Bauzeit. Die Elektroinstallationen wurden vor einiger Zeit erneuert.
<u>Terrasse/Balkon:</u>	an der Südseite Holzgeländer, Fliesenboden

### 3.5 Raumverteilung

Eingang von Westen über einige Stufen in das Stiegenhaus:  
Elektrokasten (für beide Wohnungen gemeinsam).

#### Abgeschlossene Wohnung im EG

Die meisten Bauteile dieser Wohnung stammen aus der Bauzeit 1974.

Vorraum	Fliesenboden
Abstellraum	
WC	aus der Bauzeit, Stand-WC, Waschbecken Heizkörper Guss
Bad	neu verflies, Dusche, Waschbecken Fenster, Heizkörper alt

Schlafzimmer	Laminat, 1 Fenster, Heizkörper
Wohnzimmer	Parkett, Heizkörper, 2 Fenster
Küche	PVC-Boden, Heizkörper
	Die Küchenmöbel sind über 30 Jahre alt.

### **Obergeschoß**

Vorraum/Stiegenhaus	Ausgang Terrasse
Ankleide	Teppich, Heizkörper alt, 1 Fenster
Bad	Dusche, WC, Bidet, Waschbecken über 30 Jahre alt
Zimmer	Parkett, Heizkörper, Fenster
Schlafzimmer	Heizkörper, Ausgang Balkon
Wohnzimmer	Laminat, Heizkörper, Ausgang Balkon/Terrasse

Über eine einfache Holztreppe erreicht man das teilweise ausgebaute

### **Dachgeschoß.**

Raum 1	einfachst ausgebaut
Raum 2	Dachkonstruktion sichtbar

Laut Auskunft der Gemeinde Reißbeck ist dieser Dachgeschoßausbau nicht genehmigt.

### **Keller**

Vorraum	Fliesen
Lager	Fliesen
Heizraum	Metalltüre, Öl-Zentralheizung Warmwasserboiler
Öltank	3 PVC-Tanks

### **Garage**

Baubewilligung vom 16.7.1991, Zl. 453/1991 „Doppelgarage mit Holzlager“
--

Die Garage wurde eingeschossig für 2 PKW errichtet.

automatisches Tor

Anbau Nord in Holzkonstruktion (Holzlager), abgedeckt mit Satteldach.

### **Außenanlage**

Pflasterung Hof (90er Jahre)

Gartengestaltung

Steinmauer (vom Nachbar errichtet)

Thujenhecke

Zaun

### **An wertbestimmenden Merkmalen sind zu nennen:**

#### Positiv:

- schöne Lage in der Nähe von Spittal an der Drau
- 2 getrennte Wohneinheiten

#### Negativ:

- Sanierungsrückstand
- Dachgeschoß-Ausbau nicht genehmigt

### 3.6 Berechnung der Flächen

#### Wohnhaus

Keller	11,00 x 9,50 m	104,50 m <sup>2</sup>	
	+ 2,45 x 1,50 m	<u>12,25 m<sup>2</sup></u>	
		116,15 m <sup>2</sup>	<b><u>117 m<sup>2</sup></u></b>

EG	11,00 x 9,50 m	104,50 m <sup>2</sup>	
	+ 2,45 x 1,50 m	<u>12,25 m<sup>2</sup></u>	
		116,15 m <sup>2</sup>	<b><u>117 m<sup>2</sup></u></b>

OG	11,00 x 9,50 m	104,50 m <sup>2</sup>	
	+ 2,45 x 1,50 m	<u>12,25 m<sup>2</sup></u>	
		116,15 m <sup>2</sup>	<b><u>117 m<sup>2</sup></u></b>

DG	11,00 x 9,50 m	104,50 m <sup>2</sup>	
	+ 2,45 x 1,50 m	<u>12,25 m<sup>2</sup></u>	
		116,15 m <sup>2</sup>	<b><u>117 m<sup>2</sup></u></b>

#### Doppelgarage

	8,00 x 8,00 m		<b><u>64 m<sup>2</sup></u></b>
--	---------------	--	--------------------------------

## 4. Bewertung

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft.

In § 2 Abs. 2 und 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

Abs.2 Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Abs.3 Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Verkehrswert sollte so bemessen sein, dass die Liegenschaft in einer angemessenen Zeit, bei einem den Gegebenheiten jeweils angepassten Interessentenkreis, veräußert werden kann.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Liegenschaften wie der vorliegenden das Sachwertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Eine **Ertragswertermittlung** wäre in diesem Fall nicht zielführend, da es sich nicht um ein Ertragsobjekt handelt.

Deshalb erfolgt die Bewertung im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) nach dem Sachwertverfahren (beinhaltet das Vergleichswertverfahren).

## 4.1 Sachwert

Im Sachwertverfahren (§ 6) ist der Wert der Sache **durch Zusammenzählen des Bodenwertes, des Bauwertes und sonstiger Bestandteile** zu ermitteln (Sachwert).

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert (nach dem Vergleichswertverfahren, § 4 LBG) durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussender Umstände durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen ist.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten technischen und wirtschaftlichen Wertminderung.

Der Herstellungswert wird auf Basis der verbauten Flächen ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross'schen Abschreibung Berücksichtigung.

Die Empfehlungen für Herstellungskosten 2025 wurden im Heft „Sachverständige“ 3/2025 veröffentlicht.

Die Ansätze werden in die Ausstattungsqualität: „normal“ „gehoben“ und „hochwertig“ unterteilt. In den Herstellungskosten enthalten sind Bauwerkskosten, die bauliche Aufschließung, Planungs- und Projektnebenleistungen und die Umsatzsteuer.

Bei nichtunternehmerischer Nutzung einer Liegenschaft bzw. bei Liegenschaften, die nicht der Ertragserzielung dienen – was bei der gegenständlichen Liegenschaft zutrifft - werden die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung als Bruttobeträge, inklusive Umsatzsteuer, zum Ansatz gebracht.

#### 4.2 Bodenwert

Im Rahmen der durchgeführten Vergleichspreiserhebungen konnten folgende Rechtsgeschäfte in zeitlicher und räumlicher Nähe zur Bildung eines Vergleichspreises ermittelt werden:

##### Bauland

GB	TZ/Jahr	Fläche	EUR / m <sup>2</sup>
1.) Kolbnitz	1651/2022	1.972 m <sup>2</sup>	€ 38,--/m <sup>2</sup>
2.) Kolbnitz	3874/2023	1.589 m <sup>2</sup>	€ 62,50/ m <sup>2</sup>
3.) Kolbnitz	444/2023	675 m <sup>2</sup>	€ 50,--/ m <sup>2</sup>
4.) Kolbnitz	517/2024	2.145 m <sup>2</sup>	€ 22,38/m <sup>2</sup>
5.) Kolbnitz	2105/2022	472 m <sup>2</sup>	€ 30,--/m <sup>2</sup>
6.) Kolbnitz	4724/2023	728 m <sup>2</sup>	€ 60,--/m <sup>2</sup>
7.) Kolbnitz	802/2024	1.177 m <sup>2</sup>	€ 43,--/m <sup>2</sup>
8.) Kolbnitz	6173/2024	1.012 m <sup>2</sup>	€ 108,70/m <sup>2</sup>
9.) Kolbnitz	5865/2024	727 m <sup>2</sup>	€ 60,--/m <sup>2</sup>
10.) Kolbnitz	651/2025	1.009 m <sup>2</sup>	€ 40,--/m <sup>2</sup>
11.) Kolbnitz	1791/2023	646 m <sup>2</sup>	€ 50,--/m <sup>2</sup>

Aus dem Durchschnitt der oben angeführten Vergleichspreise und unter Berücksichtigung der Zu- und Abschläge wird diese Baufläche mit € 60,-- /m<sup>2</sup> bewertet.

Gst. 187/2 mit	297 m <sup>2</sup>		
Gst. 189/1 mit	782 m <sup>2</sup>		
<u>Gst. 190/1 mit</u>	<u>163 m<sup>2</sup></u>		
	1.242 m <sup>2</sup>	á € 60,--	€ 74.520,--

**Bodenwert                      rund                      € 75.000,--**



**Doppelgarage mit Holzlage**

EG mit Dach	64 m <sup>2</sup> á	€ 1.180,--	€	75.520,--
abzgl. technische und wirtschaftliche Abwertung - 55 %			€	<u>41.436,--</u>
			€	33.984,--

**BAUZEITWERT**    **rund**    **€ 34.000,--**

**Außenanlagen**

Zaun, Pflasterung, Gartengestaltung

1 % der Herstellungskosten    € 8.321,04    **rund € 8.000,--**

**4.4 Zusammenstellung**

**Bodenwert**    € 75.000,--

**Gebäudewert**

**Wohnhaus**    € 335.000,--

**Nebengebäude**    € 34.000,--

**Außenanlagen**    € 8.000,--    € 377.000,--

**Sachwert**    **€ 452.000,--**

## 5. **V e r k e h r s w e r t**

Gemäß § 7 des LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Da im Allgemeinen der Sachwert (Summe Grund- und Bauwert) nicht dem Verkehrswert entspricht und um den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Realitätenmarkt Rechnung zu tragen, wird vom Sachwert der Liegenschaft ein Abschlag von 20 % vorgenommen, um zum Verkehrswert zu gelangen.

Begründung:

Große Wohnhäuser mit hohem Kapitalaufwand und Sanierungsbedarf finden am derzeitigen Immobilienmarkt nur wenige Interessenten, da die Baukosten und die Zinsen hoch sind und die Kreditvorgaben schwierig.

Daher:

Sachwert	€ 452.000,--
abzüglich 20 %	€ <u>90.400,--</u>
	€ 361.600,--

**Der Verkehrswert der Liegenschaft**

**EZ 284, GB 73304 Kolbnitz**

**beträgt rund € 362.000,--.**

### 5.1. Verkehrswert bei Miteigentum

Die Liegenschaft steht im Hälfteeigentum von Herrn Georg Pucher und Herrn Günter Pucher.

Es ist daher der Umstand des Miteigentumes zu berücksichtigen.

Eine Wertminderung bei Liegenschaftsanteilen beträgt gemäß den Sätzen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und der Vereinigung für das Realitätenwesen bei solchen Anteilen zwischen 10 und 15 %.

Im gegenständlichen Fall werden 10 % in Abzug gebracht.

#### **Berechnung:**

Verkehrswert bei Alleineigentum	€ 362.000,--
abzüglich 10 %	€ <u>36.000,--</u>
	€ 325.800,-- : 2
	€ 162.900,--

**Der Hälfteanteil an der Liegenschaft  
wird mit rund € 163.000,-- bewertet.**

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 73304 Kolbnitz  
BEZIRKSGERICHT Spittal an der Drau

EINLAGEZAHL 284

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 3485/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
187/2	GST-Fläche	297	
	Bauf.(10)	64	
	Gärten(10)	233	
189/1	GST-Fläche	782	
	Bauf.(10)	99	
	Gärten(10)	683	Oberkolbnitz 97
190/1	Gärten(10)	163	
GESAMTFLÄCHE		1242	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

3 ANTEIL: 1/2

Georg Pucher

GEB: 1971-04-15 ADR: Oberkolbnitz 97, Kolbnitz 9815

a 3033/2022 Einantwortungsbeschluss 2022-02-28 Eigentumsrecht

b 3033/2022 Vorkaufsrecht

4 ANTEIL: 1/2

Günter Pucher

GEB: 1970-01-28 ADR: Oberkolbnitz 97, Kolbnitz 9815

a 3033/2022 Einantwortungsbeschluss 2022-02-28 Eigentumsrecht

b 3033/2022 Vorkaufsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

5 auf Anteil B-LNR 3

a 3033/2022

VORKAUFRECHT für alle Veräußerungsfälle

gem P II. Vereinbarung 2022-05-19 für

Günter Pucher geb 1970-01-28

6 auf Anteil B-LNR 4

a 3033/2022

VORKAUFRECHT für alle Veräußerungsfälle

gem P II. Vereinbarung 2022-05-19 für

Georg Pucher geb 1971-04-15

7 auf Anteil B-LNR 4

a 1717/2025 Exekutionsbewilligung 2025-04-15

PFANDRECHT

vollstr. EUR 4.416,14

4 % Z aus EUR 4.416,14 ab 2025-01-31

Kosten EUR 617,14 zzgl 4 % Z seit 2024-02-14

Kosten EUR 474,64

Antragskosten EUR 540,14

für Borowan & Rung Rechtsanwälte OG , FN 622813b  
(8 E 645/25b)

8 auf Anteil B-LNR 4

a 3485/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 40.710,17  
12,43 % Z seit 2024-05-16  
Kosten EUR 3.657,56 4 % Z seit 2025-04-28  
Kosten EUR 1.604,56  
für TeamBank AG Nürnberg (FN 305043v) (6E 13/25x)

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

\*\*\*\*\*

---

Grundbuch

23.03.2026 09:12:41

---

Zurück an 1000 Wien Postfach 254-61

Mag. Irene Kreschischnig  
Kleinsattelstraße 43  
9500 Villach

**Martina Petzl**  
+43 50 233 535 405  
Fax +43 50 233 5935001  
Dr.-Arthur-Lemisch-Platz 2  
9800 Spittal an der Drau

Geschäftszahl: 60 014-2-0357/8

Spittal a.d. Drau, 07. Mai 2026

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 05. Mai 2026 betreffend der Liegenschaft EZ 284 in der KG 73304 Kolbnitz teilen wir Ihnen folgendes mit:

**Bodenwert € 5,8138/m<sup>2</sup>**

**½ Anteil Einheitswert € 15.442,98 zum 01.01.2022 als Einfamilienhaus**


**Grundsteuermessbetrag € 49,05**

Dies ist eine rechtsunverbindliche Antwort Ihrer diesbezüglichen Anfrage, insbesondere wird Ihnen hiermit KEIN BESCHEID erteilt. Um einen elektronischen Bescheid handelt es sich nur bei jenen Erledigungen, die in Ihrer Databox im Menüpunkt "Bescheid" zugestellt werden.

Es wird auf die in FinanzOnline beschriebene Verfahrenserweiterung der Anfrage um Bekanntgabe des Bodenwertes (siehe News vom 19.02.2021) hingewiesen!

Freundliche Grüße

Ihr Finanzamt

 Bundesministerium Finanzen	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="https://www.signaturpruefung.gv.at">https://www.signaturpruefung.gv.at</a> Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="https://www.bmf.gv.at/verifizierung">https://www.bmf.gv.at/verifizierung</a>
	Datum/Zeit	2026-05-07T08:44:16+02:00
Untersigner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	776406905	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	

**Von:** HARTWEGER Judith (Gemeinde Reißbeck) <judith.hartweger@ktn.gde.at>  
**Gesendet:** Mittwoch, 6. Mai 2026 07:36  
**An:** office@petritschhof.at  
**Betreff:** AW: BG Spittal/Drau 6 E 13/25 x - Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung

Sehr geehrte Fr.Mag.Kreschischnig!

Hiermit wird mitgeteilt, dass für das Objekt Oberkolbnitz 97 bei der Gemeinde Reißbeck keine offenen Forderungen bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

Judith Hartweger  
Gemeinde Reißbeck  
Unterkolbnitz 50  
9815 Kolbnitz  
Tel.: 04783/2050-77  
[judith.hartweger@ktn.gde.at](mailto:judith.hartweger@ktn.gde.at)  
[www.reisseck.at](http://www.reisseck.at)

**Von:** office@petritschhof.at <office@petritschhof.at>  
**Gesendet:** Dienstag, 5. Mai 2026 13:03  
**An:** Gemeinde Reißbeck <reisseck@ktn.gde.at>  
**Betreff:** BG Spittal/Drau 6 E 13/25 x - Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung

**ACHTUNG!** Dies ist eine **EXTERNE** E-Mail. Öffnen Sie **KEINE** Anhänge oder klicken Sie nicht auf Links von unbekanntem Absendern oder unerwarteten E-Mails.  
Diese E-Mail wurde von "[office@petritschhof.at](mailto:office@petritschhof.at)" versendet - Angezeigter Name: "<[office@petritschhof.at](mailto:office@petritschhof.at)>"

Sehr geehrte Damen und Herren,  
laut beil. Beschluss wurde ich beauftragt, den Hälfteanteil der Liegenschaft EZ 284, GB 73304 Kolbnitz im Zwangsversteigerungsverfahren zu bewerten.  
Ich ersuche um Bekanntgabe, ob offene Forderungen hins. Abgaben mit dinglicher Wirkung bestehen.  
Vielen Dank für Ihre Bemühungen.  
Mit freundlichen Grüßen  
Irene Kreschischnig

**Mag. Irene**

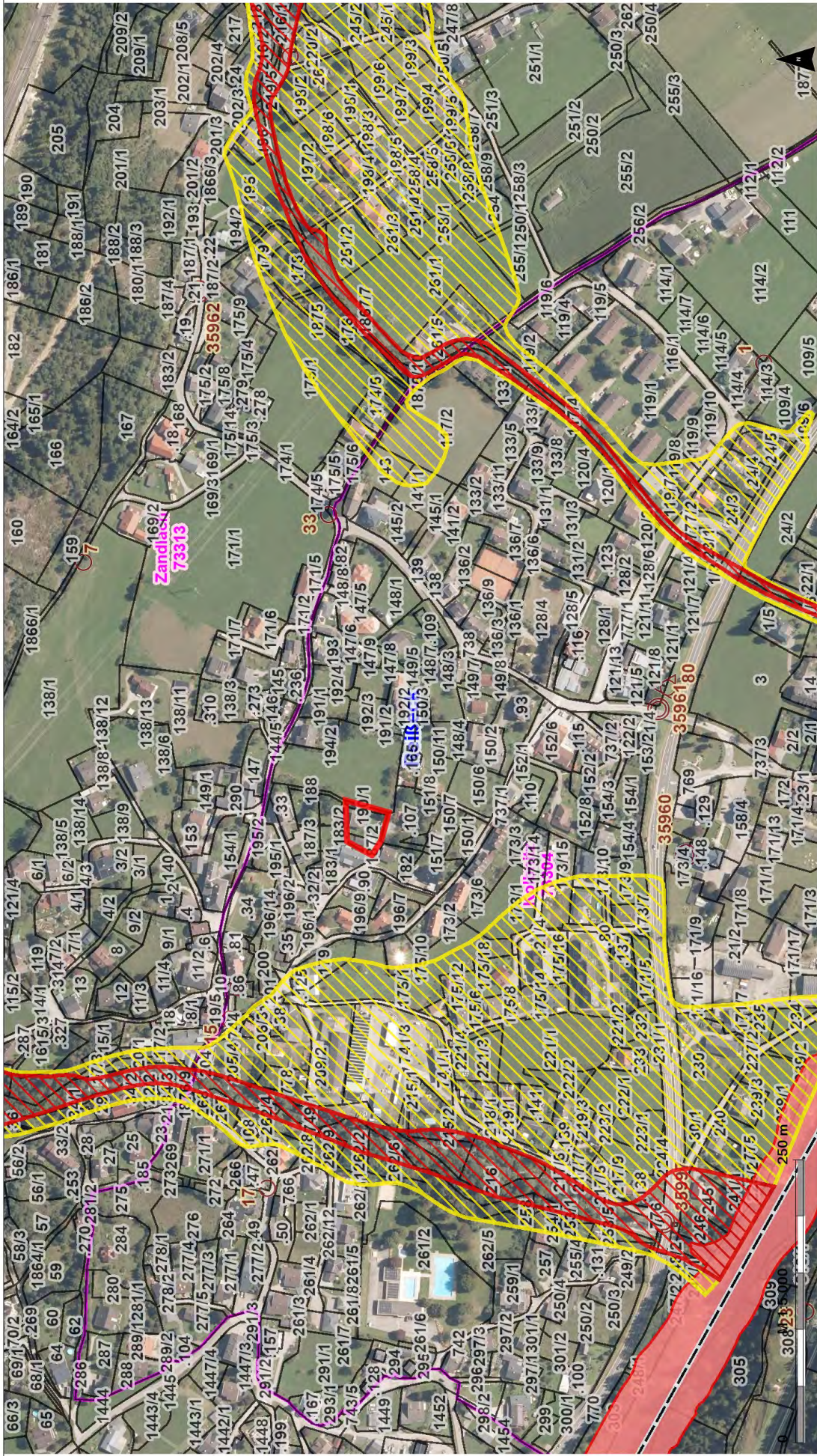


**Kreschischnig**

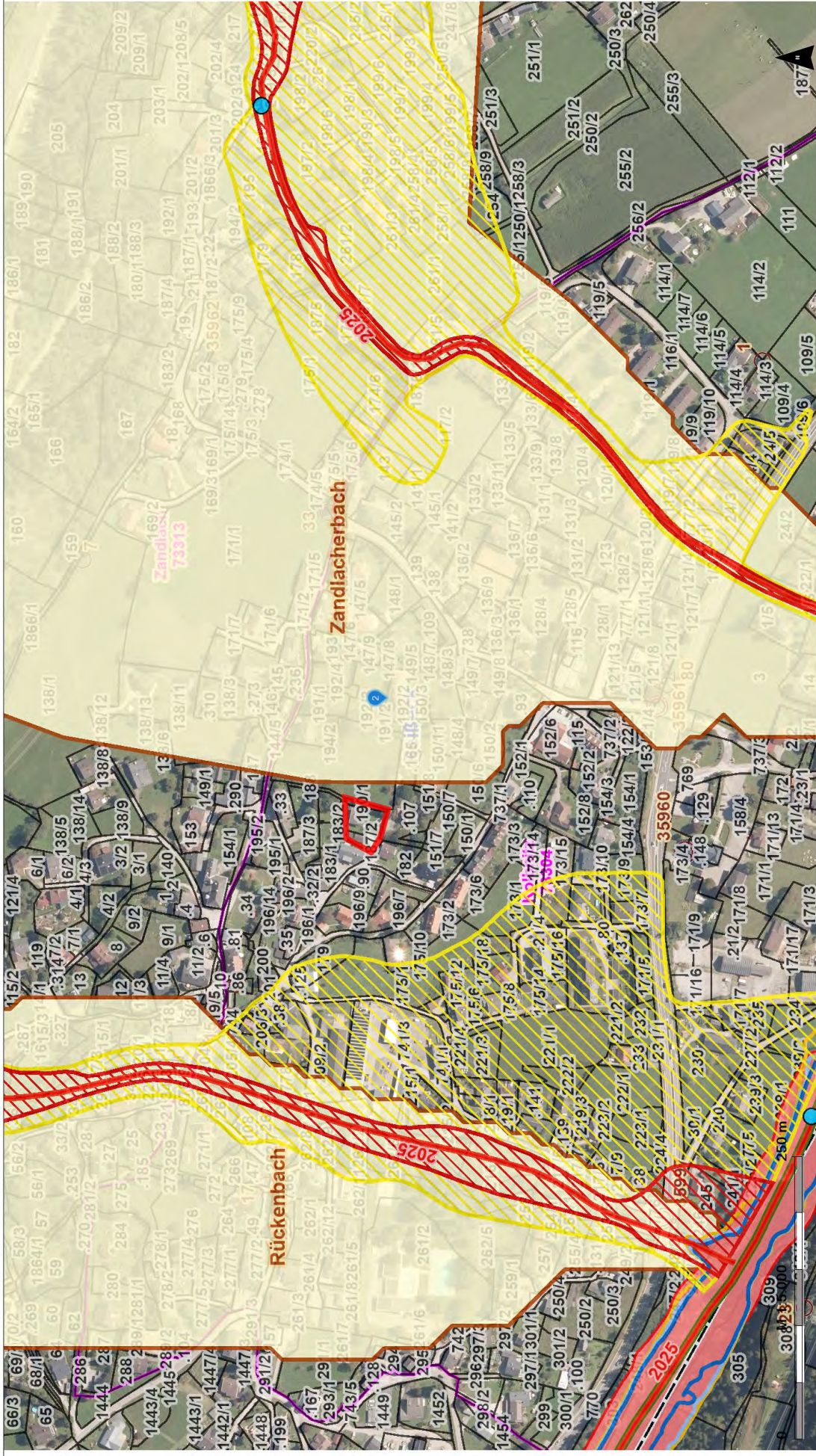
Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte  
SACHVERSTÄNDIGE für Immobilien  
9500 Villach, Kleinsattelstraße 43  
T: 04242/333 00 Fax: DW -8  
M: 0664/25 23 496

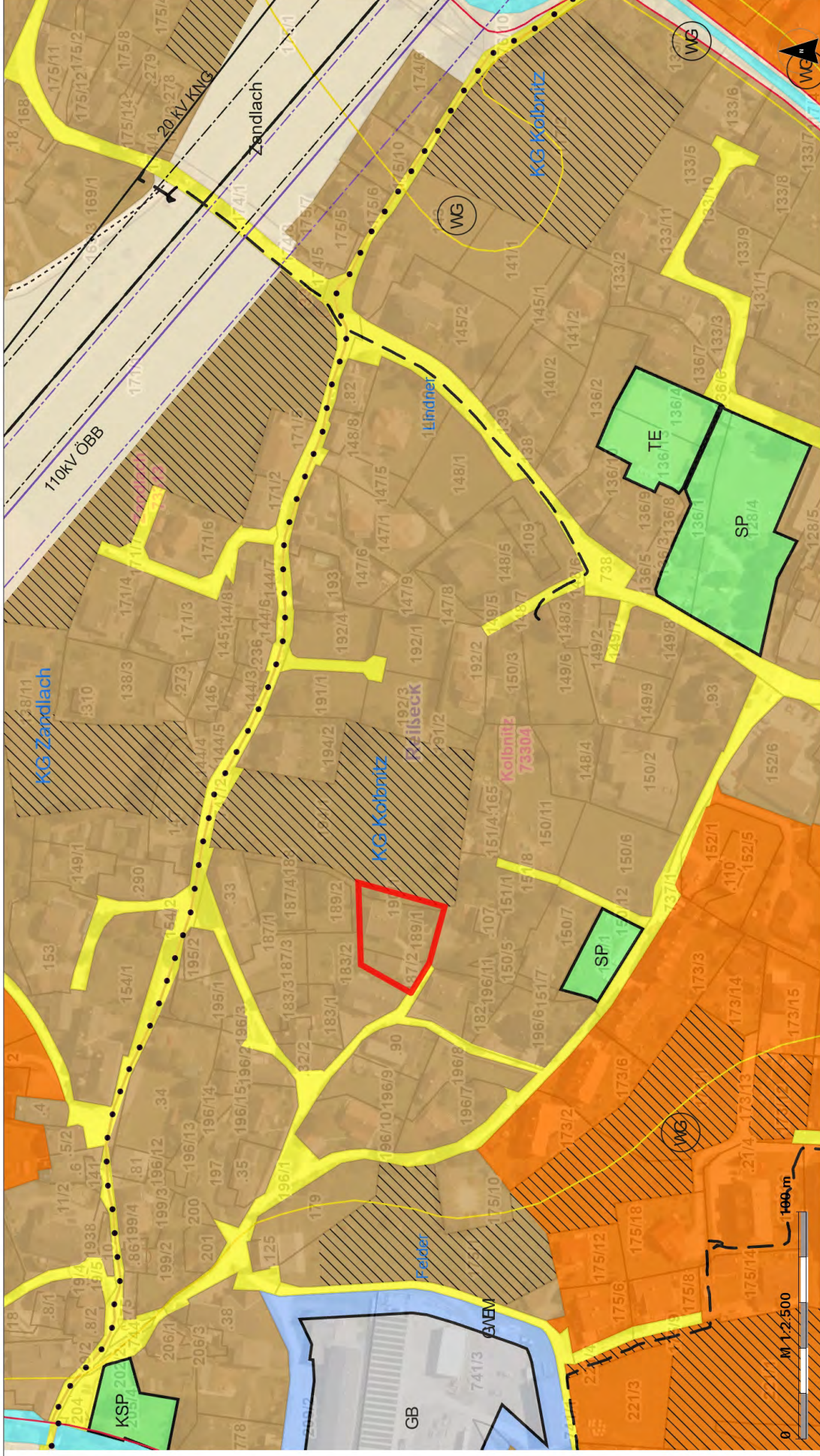
Erstellt am: 05.05.2026 von:

Maßstab: 1:5000





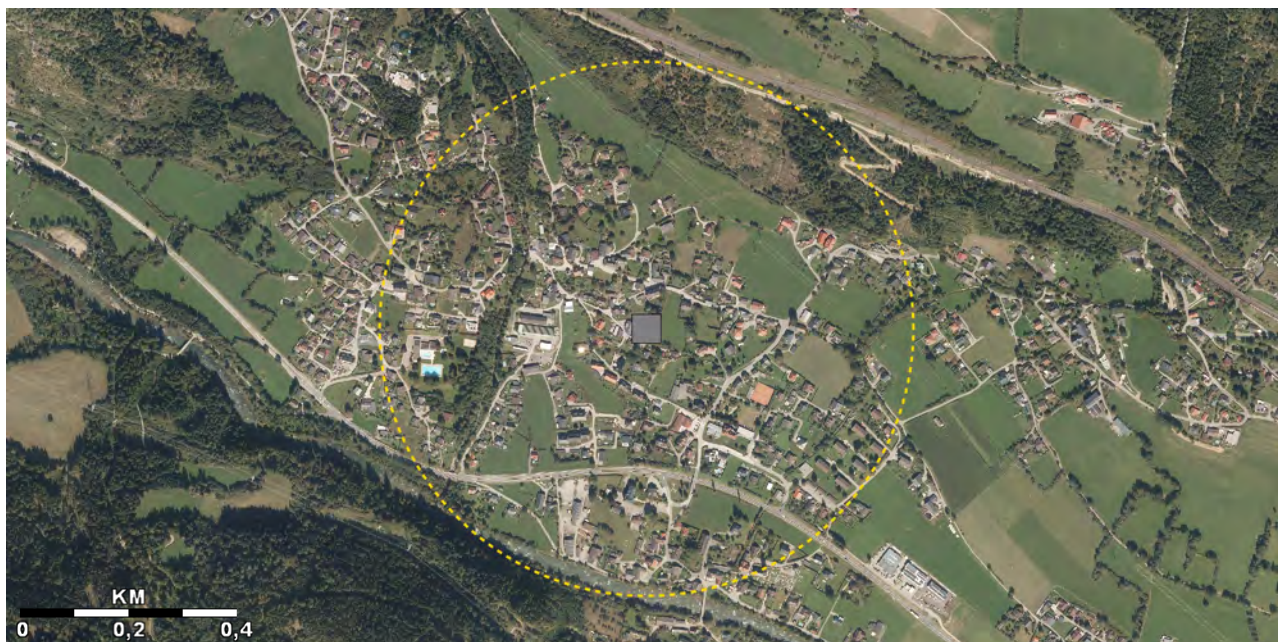




## HORA-Pass

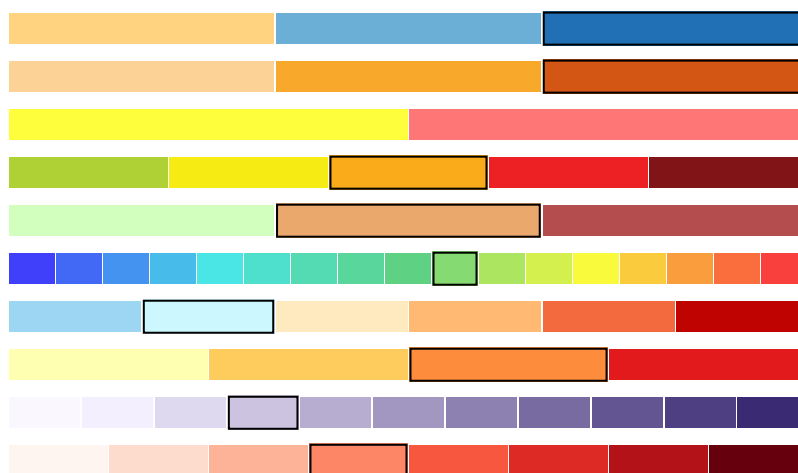
Adresse: Oberkolbnitz 97, 9815 Reißbeck  
 Seehöhe: 648 m  
 Auswerteradius: 500 m  
 Geogr. Koordinaten: 46,87898° N | 13,30436° O

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:

Hochwasser  
 Oberflächenabfluss  
 Lawinen  
 Erdbeben  
 Rutschungen  
 Windspitzen  
 Blitzdichte  
 Hagel  
 Schneelast  
 Hitzeepisoden






### Gefährdung:

hoch  
 hoch  
 keine Daten  
 mittel  
 mittel  
 mittel  
 niedrig  
 hoch  
 niedrig  
 mittel




## 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<sup>1</sup>

-  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 / km<sup>2</sup> / 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<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]


-  > 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

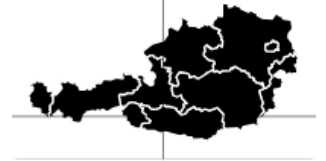
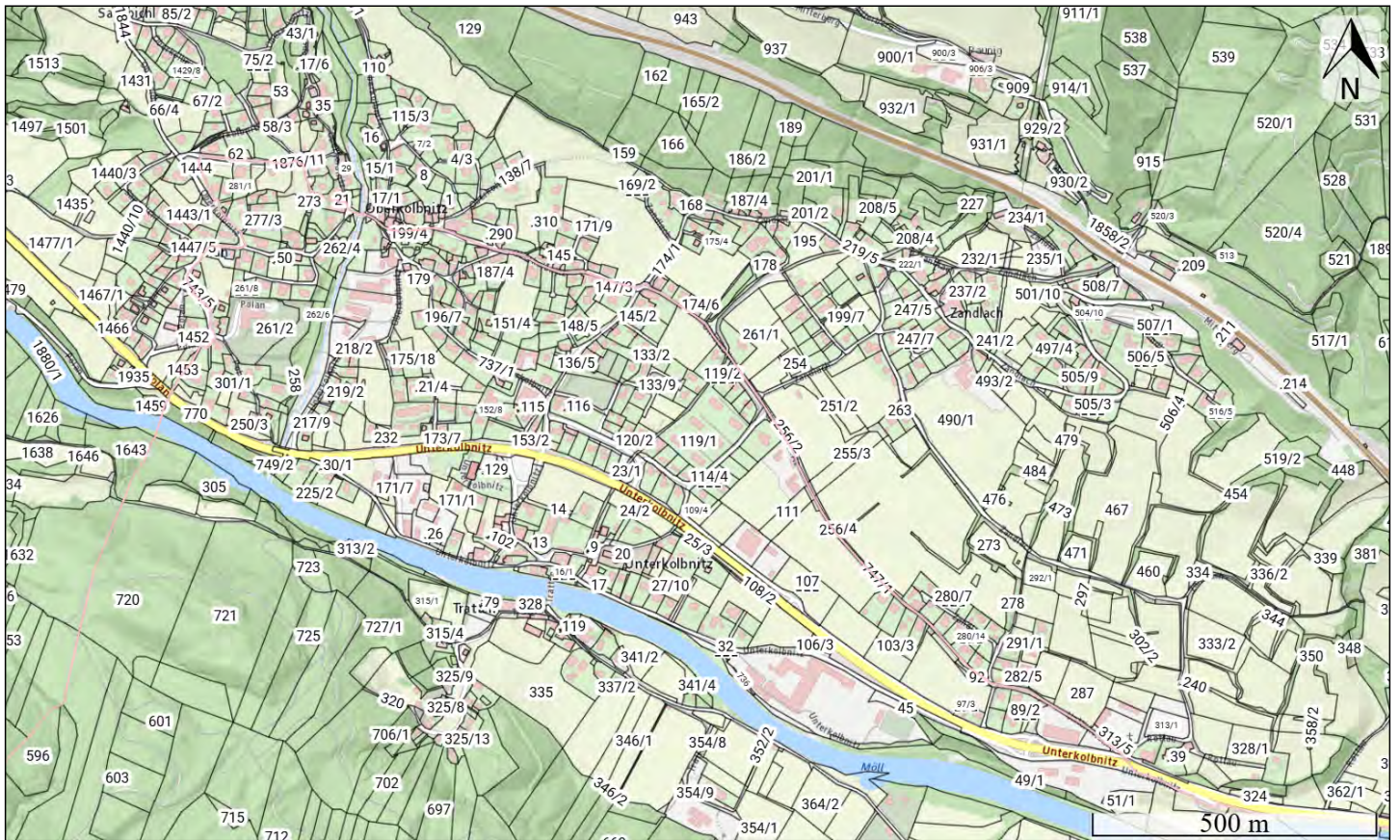
<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... 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.



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Reißbeck (Unterkolbnitz), Unterkolbnitz 97 (Adresse)"

LAGEPLAN 1:500  
KG. KOLBNITZ

SICHT



Liegt der Stellungnahme vom  
10.5.1974 Zl. 2163/74-2  
zugrunde.

Spittal/Drau, am 10.5.1974  
Der Bauanwalt:

*[Handwritten signature]*

Zl.: 562/1974

# WOHNHAUS - EINREICHPLAN

FÜR HERRN

## Gottfried Pucker

UNTERKOLBNITZ NR. 25

AUF DEN PARZ. NR. 187/2, 189/1, 190/1

Wird unter den Bedingungen  
der ha. Baubewilligung vom  
heutigen Tage und gleicher  
Zahl genehmigt.

Gemeindeamt Reisseck



am: 12. JUNI 1974  
Der Bürgermeister:

*[Handwritten signature]*

DER BAUWERBER: *[Handwritten signature: Pucker Gottfried]*

DIE BAUFIRMA:

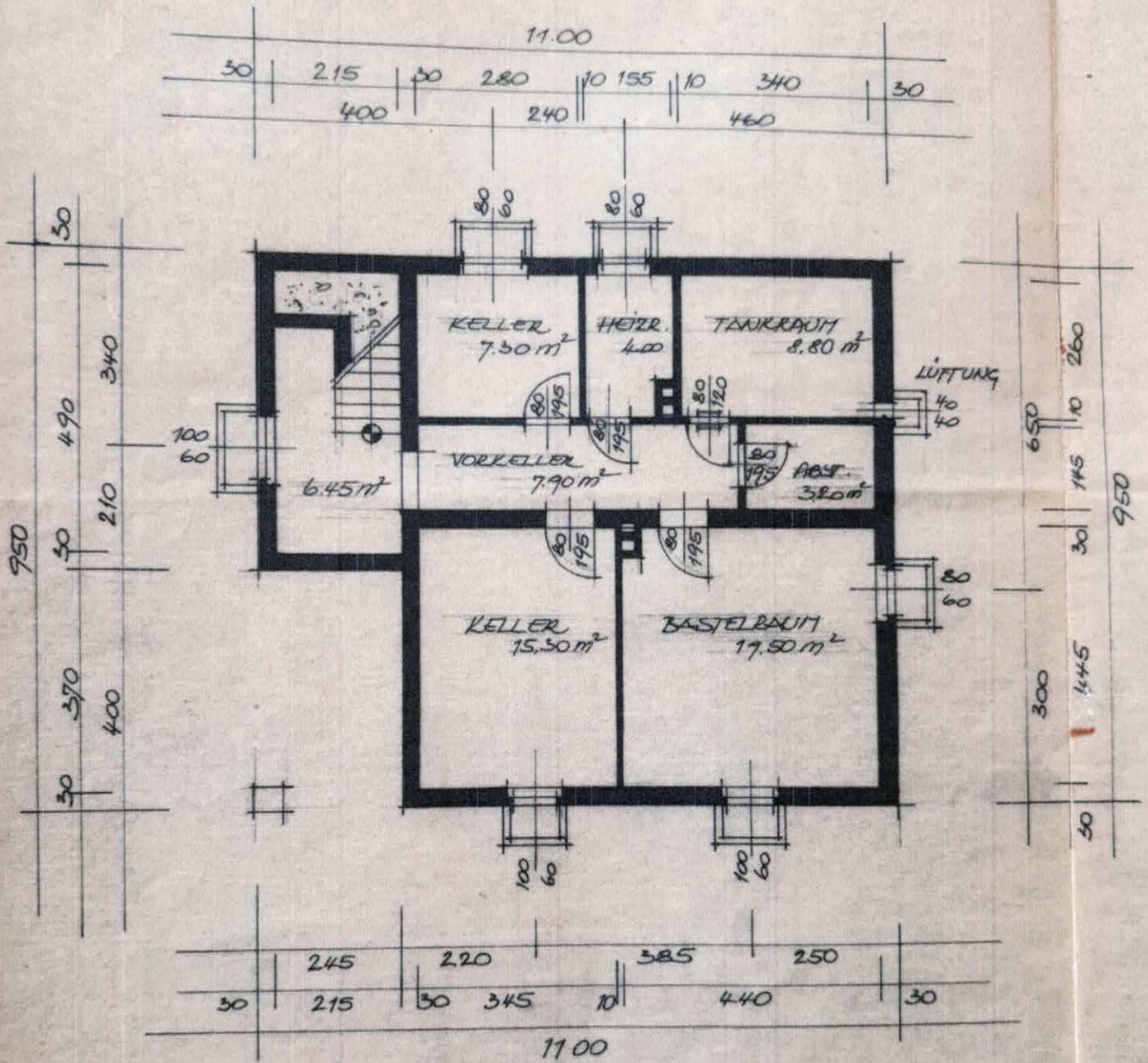
**NPGbau**  
Neuschitzer - Platzer - Gigler KG  
9853 GMÜND/KÄRNTEN

DIE BAUBEHÖRDE

gez. im April 1974/ *[Handwritten signature]*

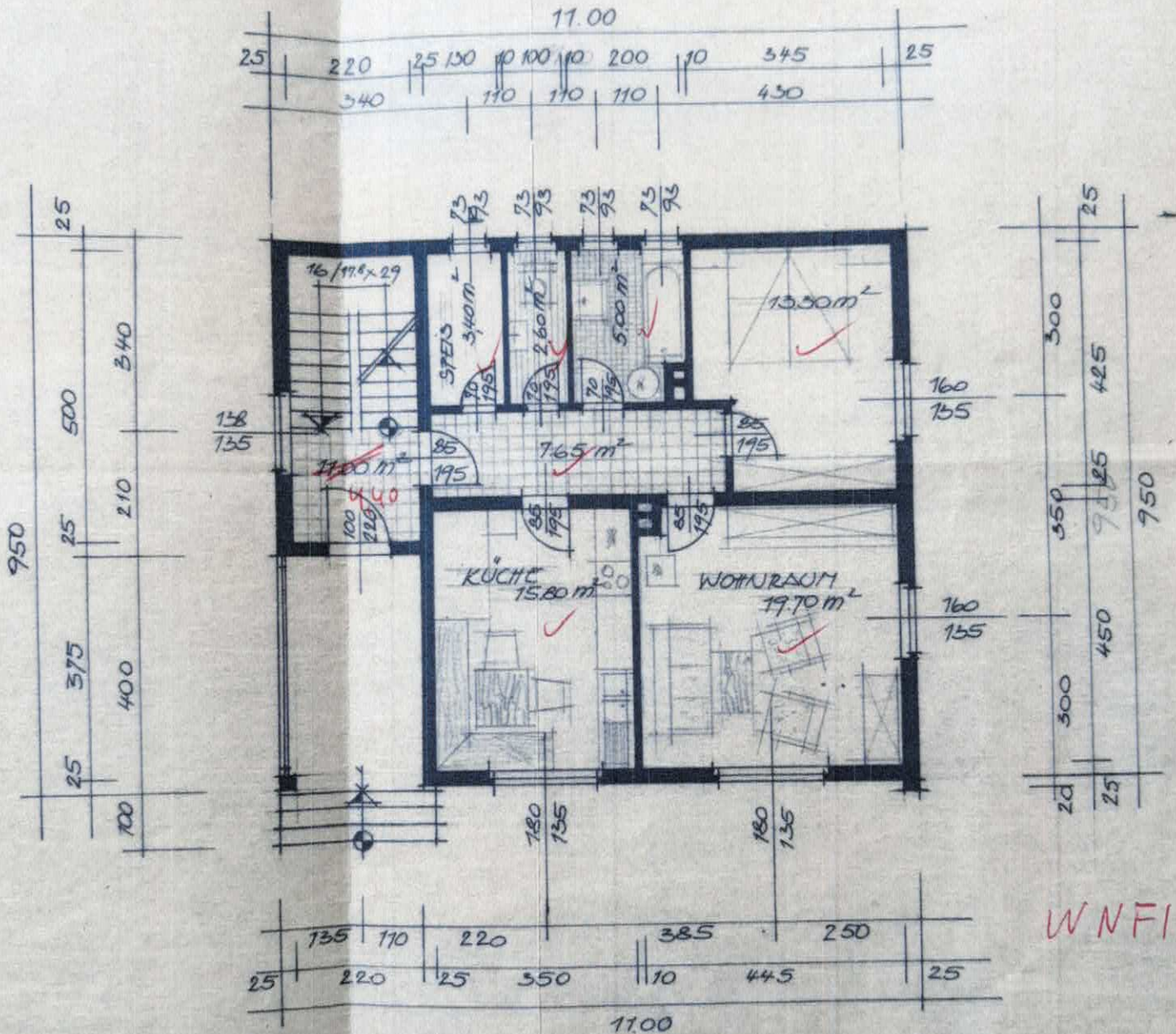
PLAN NR. 799

# NORDANSICHT



# KELLER

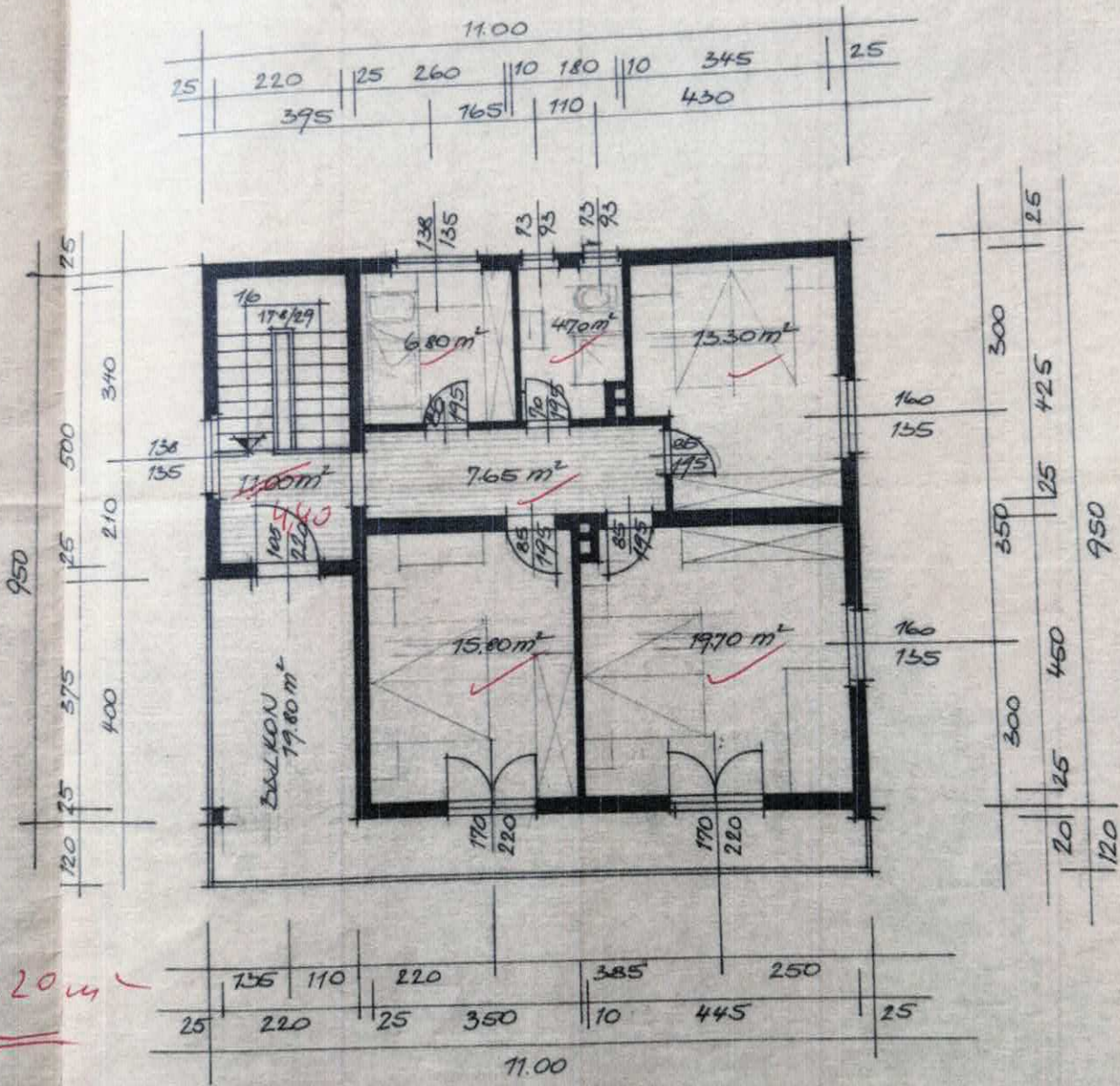
# SÜDANSICHT



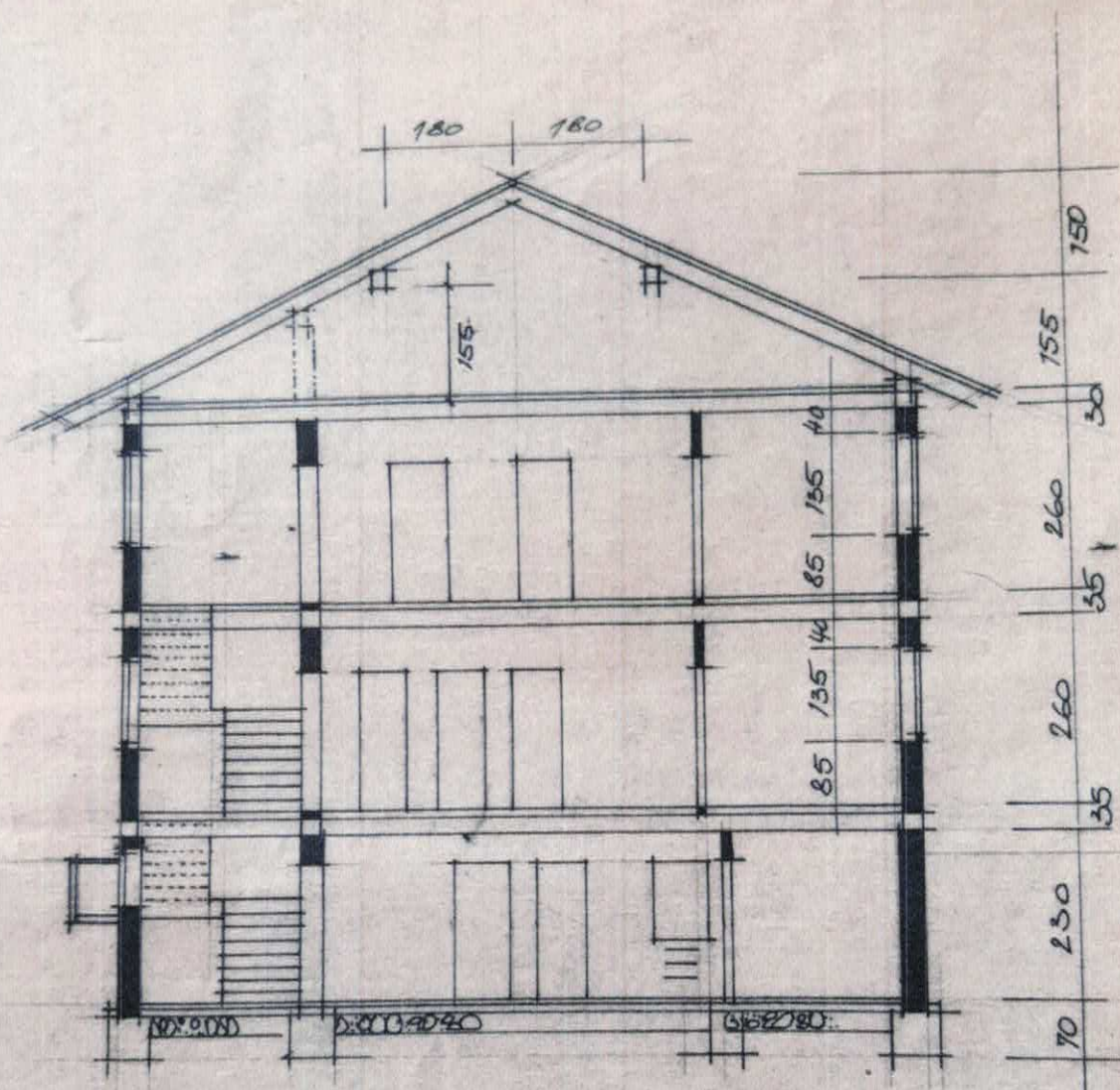
WNFI: 144

# ERDGESCHOSS

# WESTANSICHT



# OSTANSICHT



## SCHNITT

### BEMERKUNG:

DIE FENSTER- u. TÜRMASSE IN DEN  
AUSSENNANDEN SIND ROHBAULICHTMASSE !  
DIE INNENTÜREN SIND STOCKLICHTMASSE !

Bestätigung der  
**Baubewilligung**

Ausführungsplakette nach § 25a der Kärntner Bauordnung.

Baubehörde: \_\_\_\_\_

Art des bewilligten Vorhabens: Doppelgarage mit Holzlage

Ausführungsort: Kolbnitz, Oberkolbnitz

Grundstück Nr.: 187/2 , KG: Kolbnitz, .EZ. 284

Bescheid vom 16. Juli 1991 , Zahl: 453/1991

Das Vorhaben wird im Namen des Herrn/der Frau/Firma = Gottfried Pucher, w.h.  
9815 Kolbnitz, Oberkolbnitz 97 ausgeführt.

Name des Unternehmers\*): Firma Baumeister Ing. Willi Rainer, 9815  
Kolbnitz, Polan 34;

Auflage nach

§ 14 Abs. 5 Kärntner Bauordnung: -x-

§ 14 Abs. 7 Kärntner Bauordnung: -x-

Kolbnitz, 7. 8. 1992

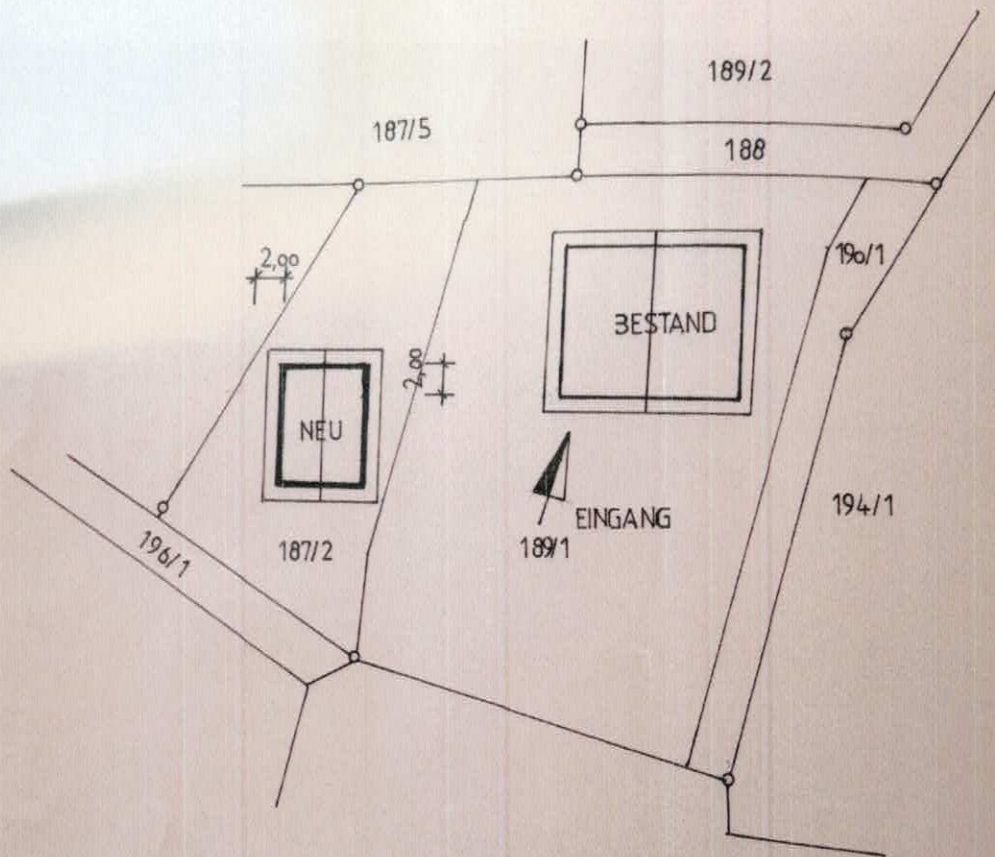
Für die Baubehörde:

\*) nur bei Vorhaben nach  
§ 4 lit. a, b und d bis h der  
Kärntner Bauordnung

-Eder-

Siegel

LAGEPLAN M 1:500  
KG. KOLBINITZ



GARAGE - EINREICHPLAN  
FÜR HERRN  
PUCHER GOTTFRIED  
UNTERKOLBINITZ NR. 25  
AUF DEN PARZ. NR. 187/2, 189/1, 190/1

DER BAUHERR

DIE FIRMA



**Wohnhaus**  
Südansicht



Westansicht



Nordansicht



**Doppelgarage mit Holzlage**  
Westansicht



Nordansicht



Ostansicht



**Wohnhaus**  
EG Küche



Zimmer



Wohnzimmer

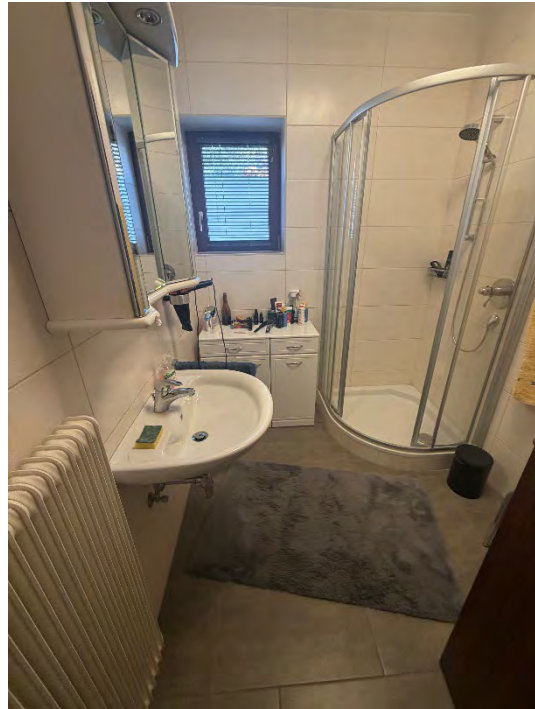


## Erdgeschoß

WC



Bad



Vorraum



E-Kasten



## Obergeschoß

Vorraum



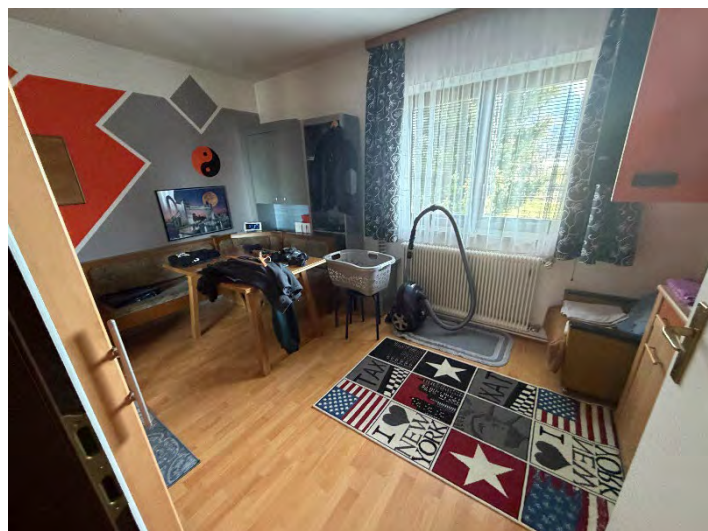
Zimmer



Bad Zimmer



Zimmer



## Obergeschoß

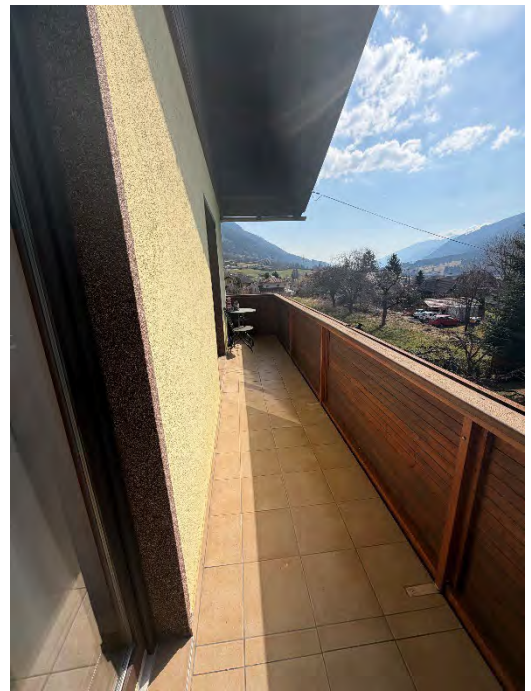
Zimmer



Zimmer



Balkon





DG Stiege



# Keller



Keller

