

GA: 42a/2025

An das
Bezirksgericht Völkermarkt
Seenstraße 1
9100 Völkermarkt

GUTACHTEN
zur Exekutionssache
8 E 19/25k
Bezirksgericht Völkermarkt

Auftrag: Schätzung der Liegenschaft
EZ 41 GB 76118 Stein
(1/2 Anteil; B-LNr 3)

Objekt Weitendorf 5 und zwei Waldgrundstücke

Verpflichtete Partei: Verlassenschaft nach Josef Martin Hobel
1 A 156/24 P BG Ferlach
Zuletzt wohnhaft in: Matschacherstraße 90
9181 Feistritz im Rosental

INHALT

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | AUFTRAG | 5 |
| 1.1 | Auftraggeber | 5 |
| 1.2 | Verpflichtete Partei | 5 |
| 1.3 | Betreibende Partei | 5 |
| 1.4 | Bewertungstichtag | 5 |
| 2 | GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS | 6 |
| 2.1 | Befundaufnahme | 6 |
| 2.2 | Erhebungen bzw. Auskünfte | 6 |
| 2.3 | Unterlagen | 6 |
| 2.4 | Allgemeine Hinweise zu diesem Gutachten | 7 |
| 3 | BEFUND | 9 |
| 3.1 | Allgemeines | 9 |
| 3.1.1 | Äußere Verkehrslage | 9 |
| 3.1.2 | Grundbuchsstand | 10 |
| 3.1.3 | Flächenwidmung | 13 |
| 3.1.4 | HORA | 13 |
| 3.1.5 | Erschließung | 14 |
| 3.1.6 | Ver- und Entsorgungseinrichtungen | 14 |
| 3.2 | Beschreibung der Liegenschaft EZ 41 GB 76118 Stein | 15 |
| 3.2.1 | Gebäude und bauliche Anlagen | 15 |
| 3.2.1.1 | Wohnhaus | 15 |
| 3.2.1.2 | Außenanlagen | 17 |
| 3.2.2 | Beschreibung von Grund und Boden | 17 |
| 3.2.3 | Beschreibung der Waldgrundstücke | 18 |
| 3.3 | Bestandsverhältnisse | 20 |
| 3.4 | Offene Beiträge und Gebühren | 20 |

| | | |
|------------|--|--------------|
| 4 | GUTACHTEN | 21 |
| 4.1 | Verkehrswertschätzung – Bewertungsgrundsätze | 21 |
| 4.2 | Bewertung EZ 41 GB 76118 Stein | 21 |
| 4.2.1 | Vergleichspreise | 21 |
| 4.2.2 | Wertverhältnisse | 23 |
| 4.2.3 | Bewertung von Grund und Boden | 23 |
| 4.2.4 | Sachwert der Gebäude und baulichen Anlagen | 23 |
| 4.2.4.1 | Wohngebäude | 23 |
| 4.2.4.2 | Außenanlagen | 24 |
| 4.2.5 | Bewertung des Waldes | 25 |
| 4.2.5.1 | Ermittlung der Qualitätsziffern (erntekostenfreie Erlöse) | 25 |
| 4.2.6 | Sachwert der Liegenschaft EZ 41 GB 76118 Stein | 27 |
| 4.2.7 | Verkehrswert der Liegenschaft EZ 41 GB 76118 Stein | 27 |
| 4.2.8 | Verkehrswert der Liegenschaft EZ 41 GB 76118 Stein (ideeller Hälfteanteil B-LNr 3) 27 | |
| 4.2.9 | Vorschlag für partienweise Ausbietung | 28 |
| 5 | ZUSAMMENFASSUNG | 30 |
| 6 | ANHANG | II |
| 6.1 | Grundbuchauszug EZ 41 GB 76118 Stein | II |
| 6.2 | Auszug aus der DKM EZ 41 GB 76118 Stein und EZ 425 GB 76118 Stein | V |
| 6.3 | Einheitswertbescheide | XII |
| 6.4 | Skizze Grundriss | XIX |
| 6.5 | Leitungskataster | XX |
| 6.6 | HORA-Pass | XXI |
| 6.7 | Fotografische Dokumentation | XXIII |

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

| | |
|---|----|
| <i>Abbildung 1: Übersicht über die Lage der EZ 41 GB 76118 Stein (Datenquelle Land Kärnten – KAGIS)</i> | 9 |
| <i>Abbildung 2: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Datenquelle: Land Kärnten – KAGIS)</i> | 13 |
| <i>Abbildung 3: Auszug aus HORA (Datenquelle: hora.gv.at)</i> | 14 |
| <i>Abbildung 4: Waldbestände EZ 41 (Datenquelle: Land Kärnten-KAGIS)</i> | 19 |

1 AUFTRAG

Schätzung der Liegenschaft EZ 41 GB 76118 Stein; 1/1-Anteile, B-LNr 2

1.1 Auftraggeber

Bezirksgericht Völkermarkt mit Beschluss vom 30.09.2025.

1.2 Verpflichtete Partei

Verlassenschaft nach Josef Martin Hobel, 1 A 156/24 P BG Ferlach, 9181 Feistritz im Rosental, Zuletzt wohnhaft in: Matschacherstraße 90

Vertreten durch:

Mag. Emil Golob; 9163 Ferlach, Unterloibl 42

1.3 Betreibende Partei

Dr. Richard Piroutz; 9150 Bleiburg, Sorgendorf - Schloß 1

vertreten durch

Dr. Branko Perc, Rechtsanwalt; 9150 Bleiburg, 10.-Oktober-Platz 13

1.4 Bewertungsstichtag

05.09.2025

2 GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS

2.1 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte am 05.09.2025 in Anwesenheit von

- Hr. Mag. Emil Golob, RA, als Vertreter der
- Hr. Dr. Richard Piroutz als betreibende Partei
- Hr. Dr. Branko Perc, RA, als Vertreter der betreibenden Partei
- Hr. Josef Hofmayer
- SV Dipl.-Ing. Gerhard Forstner

Weitere Befundaufnahmen der Waldstücke im September 2025

2.2 Erhebungen bzw. Auskünfte

- Gemeindeamt St. Kanzian am Klopeiner See, Bauamt und Abteilung Abgaben
- HORA
- Urkundensammlung des BG Völkermarkt
- Digitale Urkundensammlung
- Verwaltungsgemeinschaft Völkermarkt
- Finanzamt Österreich

2.3 Unterlagen

- Auszüge aus dem Grundbuch für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft vom 04.09.2025
- Digitale Katastralmappe
- rechtswirksamer Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See (Quelle: KAGIS)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
- Exekutionsordnung
- Ross/Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, (Oppermann 2004)
- Immobilien-Preisspiegel 2024 (Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder)
- Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich (4. Auflage, OVI 2022)

- Kranewitter, Heimo: „Liegenschaftsbewertung“ (Manz 2017)
- Hauswurz/Prader: Liegenschaftsbewertungsgutachten (LexisNexis 2015)
- Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung (Werner Verlag 2015, 5. Auflage)
- Kleiber: Verkehrswert von Grundstücken (8. Auflage; Bundesanzeiger Verlag 2016)
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, 1. Auflage 2011
- Vergleichspreise
- Hilfstafeln für die Forsteinrichtung von Marschall – 1975
- Rundholzpreise und Holzerntekosten (Eigene Sammlung der Sachverständigen)
- Alterswertfaktoren nach PELZMANN

2.4 Allgemeine Hinweise zu diesem Gutachten

- Der Sachverständige haftet nicht für die Richtigkeit der Flächenausmaße.
- Unter Einhaltung der gesetzlichen Warn-, Prüf- und Hinweispflicht kann seitens des unterfertigten Sachverständigen eine Maßgarantie sowohl für Flächenangaben laut Grundbuch als auch für Massenermittlung von Gebäuden ohne die Anfertigung von aktuellen Bestandsplänen nicht übernommen werden.
- Die Berechnung erfolgt computerunterstützt auf alle verfügbaren Dezimalstellen genau. Sollten sich durch Rundung auf die zweite Dezimalstelle geringfügige Differenzen ergeben, so hat dies jedoch keinen Einfluss auf die entsprechende Gesamtmenge.
- Die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft erfolgte nach geltenden Bewertungsregeln und unter aller gebotenen Sorgfalt des Sachverständigen. Es kann jedoch keine Gewährleistung durch den Sachverständigen übernommen werden, dass im Falle einer Versteigerung oder eines Verkaufes, speziell unter Zeitdruck, die ermittelten Werte am Markt erzielt werden können.
- Das gegenständliche Gutachten wurde im Auftrag des Bezirksgerichts Völkermarkt zur Bewertung im Exekutionsverfahren erstellt und ist nur in seiner Gesamtheit inkl. aller allfälligen Ergänzungen gültig. Jede - auch auszugsweise - Vervielfältigung ist an eine Zustimmung des Verfassers gebunden.
- Die Befundung aller Gebäude erfolgte nur zerstörungsfrei und okular, das Gutachten kann somit keine detaillierte Auskunft über statische Gegebenheiten bzw. Defizite etc. geben. Das vorliegende Gutachten ist kein bautechnisches Gutachten zur Bewertung allfälliger Bauschäden.

- Preisangaben inkl. Mehrwertsteuer
- Es wird auf das Publizitätsprinzip verwiesen (§ 12 GBO) und in diesem Zusammenhang auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen im Grundbuch vertraut.
- Es wird Interessenten der Immobilien empfohlen, sich selbst vor Ort einen Eindruck zu verschaffen und allenfalls mit der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See bzw. weiteren zuständigen Behörden Rücksprache zu halten.
- Eine Kontaminierung der Liegenschaft wurde bei der Bewertung nicht unterstellt. Eine Recherche im Altlastenportal des Umweltbundesamtes im Erhebungszeitraum blieb ergebnislos.

3 BEFUND

3.1 Allgemeines

3.1.1 Äußere Verkehrslage

| | |
|----------------------|------------------------------------|
| Bundesland: | Kärnten |
| Verwaltungsbezirk: | Völkermarkt |
| Gerichtsbezirk: | Völkermarkt |
| Politische Gemeinde: | St. Kanzian am Klopeiner See |
| Ortsteil: | Weitendorf |
| Katastralgemeinde: | 76118 Stein bzw. 76109 Lauchenholz |

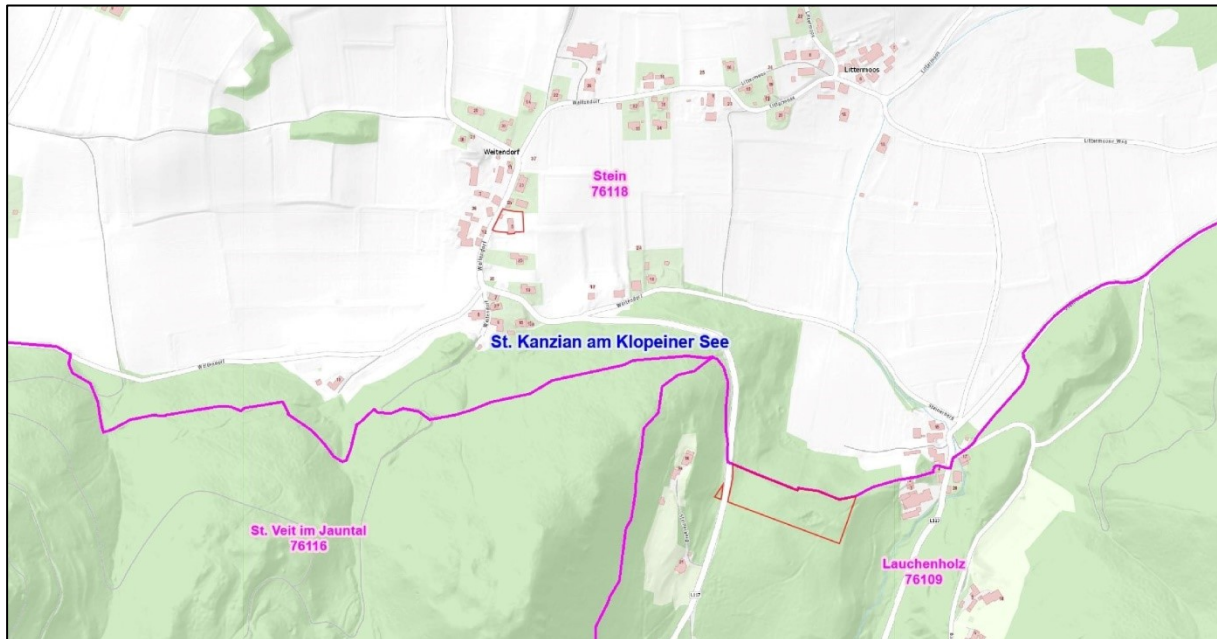


Abbildung 1: Übersicht über die Lage der EZ 41 GB 76118 Stein (Datenquelle Land Kärnten – KAGIS)

Äußere Verkehrslage:

Wohnliegenschaft in Weitendorf gelegen

Entfernung nach St. Kanzian am Klopeiner See ca. 4 km

Entfernung zur Bezirkshauptstadt Völkermarkt ca. 15 km

Entfernung zur Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee ca. 25 km

3.1.2 Grundbuchsstand

Grundstücke:

KG 76109 Lauchenholz: 858; 859

KG 76118 Stein: 783

**Siehe Anhang: Grundbuchsauszug der gegenständlichen Liegenschaft vom
04.09.2025**

A1: Ausmaß und Kulturartenverteilung lt. Grundbuch

| | | | |
|-----------|-----------------------------|---|------------------|
| Bauf.(10) | 233 m ² | = | 0,0233 ha |
| Landw(10) | 1.191 m ² | = | 0,1191 ha |
| Wald(10) | 11.759 m ² | = | 1,1759 ha |
| | <u>13.183 m²</u> | = | <u>1,3183 ha</u> |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Wald(10): Wald (Wälder)

A2:

Keine Eintragungen

B: Eigentumsverhältnisse

***** B *****

3 ANTEIL: 1/2

Josef Martin Hobel

GEB: 1958-04-29 ADR: Littermoss 20 St., Kanzian 9122

a 1321/2006 Einantwortungsurkunde 2005-03-14 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/2

Dr. Richard Piroutz

GEB: 1958-10-18 ADR: Sorgendorf - Schloß 1, Bleiburg 9150

a 2808/2021 Schenkungsvertrag 2021-11-09 Eigentumsrecht

C: Lasten

- ***** C *****
- 4 auf Anteil B-LNR 3
- a 1364/2006 gleichzeitig mit 1365/2006 Urteil 2006-03-08
PFANDRECHT vollstr EUR 30.000,--
8 % Z seit 2004-05-01
Kosten EUR 2.566,52 samt 4 % Z seit 2006-03-08
Kosten EUR 887,76 EUR 1.301,76 für
Hobel Burgunde, geb 1958-09-20, 9020 Sterneckstr.
(3 E 2274/06 p)
- b 1364/2006 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 425 GB 76113 St. Kanzian (B-LNR 7)
- 5 auf Anteil B-LNR 3
- a 1365/2006 gleichzeitig mit 1364/2006 Urteil 2005-04-04
PFANDRECHT vollstr EUR 50.000,--
6 % Z seit 2004-12-01
Kosten EUR 1.484,64 samt 4 % Z seit 2005-04-04
Kosten EUR 1.655,-- EUR 1.002,-- EUR 1.786,80 für
Hobel Burgunde geb 1958-09-20, 9020 Sterneckstr.

(3 E 2275/06 k)
- b 1365/2006 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 425 GB 76113 St. Kanzian (B-LNR 7)
- 6 auf Anteil B-LNR 3
- a 2333/2006 Urkunde 2006-08-03
PFANDRECHT vollstr EUR 4.000,--
5,37 % Z seit 2006-08-02
5 % Z seit 2006-08-02
Kosten EUR 257,-- samt 4 % Z seit 2006-08-03
Kosten EUR 408,74 für
Volksbank Kärnten Süd reg.GenmbH., 9170
(3 E 4362/06 x)
- b 2333/2006 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 425 GB 76113 St. Kanzian (B-LNR 7)
- 7 auf Anteil B-LNR 3
- a 167/2007
PFANDRECHT EUR 12.261,63
für Republik Österreich (FA Klagenfurt St.Nr. 647/2179)
V O R G E M E R K T
- b 167/2007 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 425 GB 76113 St. Kanzian (B-LNR 7)
- 8 auf Anteil B-LNR 3
- a 1110/2007 1370/2024 Urkunde 2007-03-01
PFANDRECHT vollstr EUR 29.104,23
9,97 % Z aus EUR 2.075,40 seit 2006-03-31
9,97 % Z aus EUR 1.652,11 seit 2006-03-31
9,97 % Z aus EUR 1.047,81 seit 2006-05-01
9,97 % Z aus EUR 975,02 seit 2006-05-01
9,97 % Z aus EUR 1.191,60 seit 2006-05-01
9,97 % Z aus EUR 909,79 seit 2006-05-01
9,97 % Z aus EUR 1.171,65 seit 2006-05-31
9,97 % Z aus EUR 1.072,65 seit 2006-05-31
9,97 % Z aus EUR 1.106,28 seit 2006-07-01
9,97 % Z aus EUR 1.901,44 seit 2006-07-01
9,97 % Z aus EUR 381,96 seit 2006-07-01
9,97 % Z aus EUR 6.769,05 seit 2006-07-31
9,97 % Z aus EUR 2.150,64 seit 2006-09-01
9,97 % Z aus EUR 1.552,75 seit 2006-09-29
9,97 % Z aus EUR 1.735,48 seit 2006-11-01
9,97 % Z aus EUR 2.014,70 seit 2006-11-01
9,97 % Z aus EUR 644,10 seit 2006-12-01
9,97 % Z aus EUR 751,80 seit 2006-12-01
Kosten EUR 1.948,60 samt 4 % Z seit 2007-03-01
Kosten EUR 1.288,76 für
Dr. Richard Piroutz geb 1958-10-18, Sorgendorf-Schloß 1,
9150 Bleiburg
(3 E 1799/07 m)

- b 1110/2007 NEBENEINLAGE (Anderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 425 GB 76113 St. Kanzian (B-LNR 7)
- 9 auf Anteil B-LNR 3
- a 2373/2007 Urkunde 2007-06-13
PFANDRECHT vollstr EUR 6.530,55
15,25 % Z seit 2007-06-05
Kosten EUR 489,99 samt 4 % Z seit 2007-06-13
Kosten EUR 332,99 EUR 494,15 für
Hypo Alpe-Adria-Bank AG, 9020
(3 E 4238/07 p)
- b 2373/2007 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 425 KG 76113 St. Kanzian (B-LNR 7)
- 10 auf Anteil B-LNR 3
- a 207/2008 Urkunde 2007-04-03
PFANDRECHT vollstr EUR 346,95
8 % Z aus EUR 308,75 seit 2006-02-07
4 % Z aus EUR 38,20 seit 2007-02-01
Kosten EUR 33,34 EUR 4,08 EUR 152,80 für
Stefan Podgornik, KFZ- und Karosserie, 9122
(3 E 466/08 h)
- b 207/2008 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 425 GB 76113 St. Kanzian (B-LNR 7)
- 11 auf Anteil B-LNR 3
- a 20200/2012 Zahlungsbefehl 2006-12-12
PFANDRECHT vollstr EUR 677,43
11 % Z aus EUR EUR 677,43 seit 2005-04-02
Kosten EUR 30,98 EUR 25,-- EUR 146,28 EUR 5,-- EUR 169,96
für Autohaus Igerc GmbH FN 268439p, 9143 St. Michael o.B.
(3 E 1662/12 x)
- b 20200/2012 Simultanhaftung mit
EZ 41 GB 76118 Stein
EZ 524 GB 76113 St. Kanzian
- 12 auf Anteil B-LNR 3
- a 867/2025 IM RANG 1110/2007 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
29.104,23 s.A. für
Dr. Richard Piroutz, geb 1958-10-18, 9150 Bleiburg
(8 E 19/25 k)

Die dinglichen Lasten sind – sofern nicht anders erwähnt - bei der Bewertung berücksichtigt und im ermittelten Wert enthalten.

3.1.3 Flächenwidmung

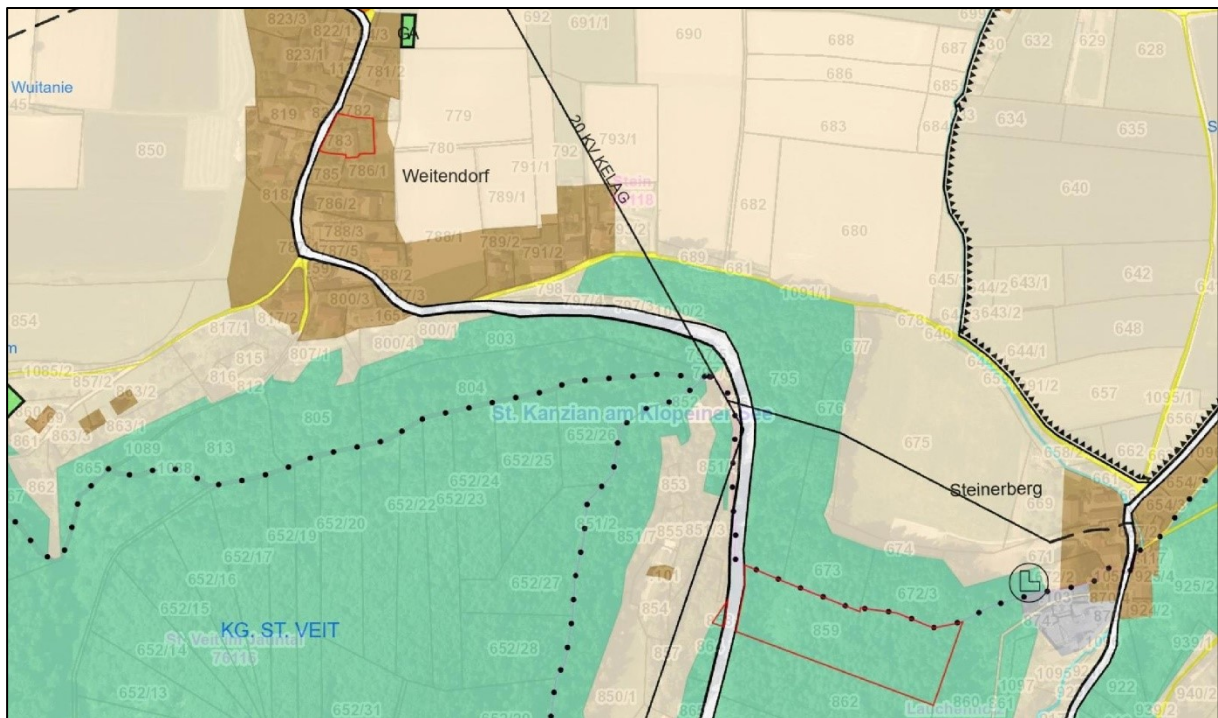


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Datenquelle: Land Kärnten – KAGIS)

Grundstück 783 ist als „Bauland-Dorfgebiet“ gewidmet.

Alle anderen Grundstücke sind als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmet.

3.1.4 HORA

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

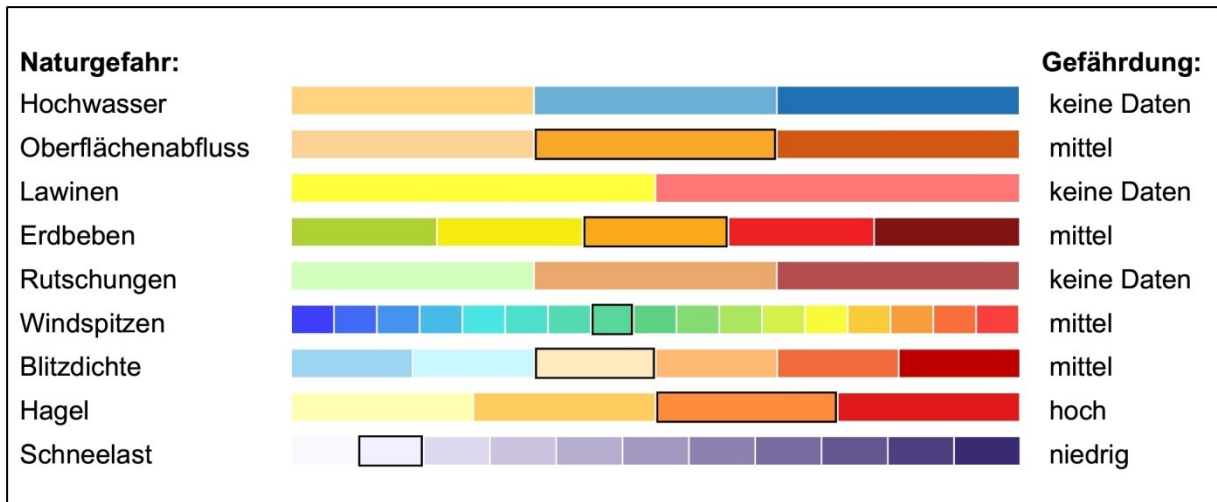


Abbildung 3: Auszug aus HORA (Datenquelle: hora.gv.at)

Details siehe Anhang „6.6 HORA-Pass“.

3.1.5 Erschließung

Erschließung von Objekt Weitendorf 5 erfolgt durch eine öffentliche Straße.

3.1.6 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- Elektrischer Strom.
- Wasserversorgung über Gemeindewasser
- Kanalanschluss vorhanden

Auszug aus dem Leitungskataster siehe Anhang „6.5 Leitungskataster“

3.2 Beschreibung der Liegenschaft EZ 41 GB 76118 Stein

Die Liegenschaft vulgo Turkhube besteht aus einem mit einem Wohnhaus bestandenen Grundstück und 2 Waldgrundstücke.

3.2.1 Gebäude und bauliche Anlagen

3.2.1.1 Wohnhaus

Baudaten:

Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht mehr festgestellt werden. Am Bauamt der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See wurden keine Unterlagen aufgefunden.

Raumaufteilung und Nutzung:

Das Gebäude besteht aus einem Wohnteil und einem Wirtschaftsteil (Schuppen) im Erdgeschoß.

Keller oder Dachgeschoß sind nicht vorhanden.

Der Wohnteil ist in 2 getrennt voneinander begehbare Wohnungen eingeteilt.

Bauausführung des Gebäudes

Außenwände: massiv, ggf. Steinmauern

Fassade: Putz, gefärbelt bzw. Holzverschalung im Giebelbereich.

Dach: Satteldach, ca. 40° Neigung, Firstausrichtung N-S.

Dachdeckung: hart gedeckt mit Betondachsteinen; lt. Orthofotos wurde der Wohnteil vor ca. 10 Jahren neu gedeckt

Dachrinnen: Hängerinnen und Fallrohre

Innenwände: Massivwände, gefärbelt. In den Bad/WC und tw. in Küche Fliesen.

- Decken: ungewiss, tw. Gewölbedecken, beschüttet und abgehängt.
- Fenster: Kunststofffenster mit Dreh-/Kipp, erneuert im Jahr 2003.
- Türen: Blatt- bzw. Füllungstüren, ggf. mit Glas, sonst Holz
- Fußböden: Parkett bzw. Laminat (schadhaft); Fliesen, Kunststoffböden
- Bad: Wohnung Süd mit Badewanne; Wohnung Nord mit Duschkabine; Stand-WC. Einfachwaschbecken.
- Heizung: In Wohnung Nord in Küche/Zimmer 1 Kachelofen.
- Warmwasseraufbereitung: Elektroboiler.
- Erhaltungszustand: Aufgrund des Leerstandes und des Renovierungsrückstandes mäßiger Erhaltungszustand.

Es wird darauf hingewiesen, dass die geringen Raumhöhen einen bewilligungspflichtigen Umbau erschweren und verteuern.

Abmessungen, Bruttogrundrissflächen

| Wohngebäude mit Schuppen | Länge | Breite | Bruttogrundrissfläche (ger.) |
|---------------------------------|--------------|---------------|---|
| Wohnteil | 9,30 m | 18,00 m | 167 m ² |
| Schuppen | 9,30 m | 5,90 m | 55 m ² |
| Überdachung | 6,00 m | 2,30 m | 14 m ² |
| | | | 236 m² |

3.2.1.2 Außenanlagen

Gartenhütte 1: ca. 6 m x 2 m. Boden mit Waschbetonplatten ausgelegt. Holzkonstruktion, mit Brettern verschalt, Pultdach mit Blech gedeckt, Hängerinne

Gerätehütte 2: ca. 2m x 2 m. Satteldach, Holzkonstruktion.

3.2.2 Beschreibung von Grund und Boden

Ebene Lage, regelmäßige Flurform.

Grundstück 783 grenzt im Westen an die öffentliche Straße, von der es auch erschlossen wird.

Mit den Gebäuden wie beschrieben bestanden. Der unbebaute Bereich ist als Zufahrt, Grünfläche genutzt bzw. mit diversen Obstgehölzen bestanden.

Aufgrund des Leerstandes des Gebäudes mäßiger Pflegezustand.

.

3.2.3 Beschreibung der Waldgrundstücke

Die Waldflächen der EZ 41 Grundbuch 76118 Stein liegen in der KG 76109 Lauchenholz beidseits der L117 Rückersdorfer Straße in ebener bis sanft geneigter Lage.

Das Gst. 858 KG Lauchenholz hat ein geringes Ausmaß und ist forstwirtschaftlich nicht bewirtschaftbar. Der Waldbestand ist ein lichtetes, starkes Fichten-Baumholz mit Nebenbestand von Laubhölzern. Eine exakte Feststellung des Grenzverlaufes ist nicht erfolgt.

Das Gst. 859 KG Lauchenholz verläuft mit einer Breite von ca. 60 m von der L117 Rückersdorfer Straße ca. 200 m nach Osten, das Gelände ist eben bis mäßig steil, die Fläche ist mit Forstschlepper befahrbar, die Bringung erfolgt zur L117 Rückersdorfer Straße.

Best. 1

geschlossenes, mittleres Fichten-Kiefern Baumholz mit einzelnen Rotbuchen und Nebenbestand, alte Wipfelbrüche bei Fichte, an den Rändern und auf lichten Stellen Naturverjüngung von Fichte

Best. 2

gesicherte Jungwuchs- und Dickungsflächen von Fichte, Kiefer, Rotbuche, Eiche, Birke und Weide, Haselsträucher, Blößen mit Schlagvegetation im Südteil

Best. 3

Waldstreifen entlang der L117 Rückersdorfer Straße mit schwachen Fichten-Baumholzgruppen, Nebenbestand und im Südteil flächig Akazie, einzelne abgestorbene Eschen-Stangenhölzer, liegendes Totholz, frischer Standort



Abbildung 4: Waldbestände EZ 41 (Datenquelle: Land Kärnten-KAGIS)

3.3 Bestandsverhältnisse

Es wurden keine Bestandsverhältnisse angegeben.

3.4 Offene Beiträge und Gebühren

Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See:

Es wurde angegeben, dass das Objekt Weitendorf 5 betreffend es einen Abgabenrückstand in Höhe von € 235,00, fällig am 31.10.2025, gibt. Der Rückstand betrifft die Abrechnung 2025 Wasser- und Kanalgebühren und wurde dem Hälfteeigentümer, Dr. Richard Piroutz, vorgeschrieben.

Grundsteuer:

Laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft bestehen keine Rückstände.

Einheitswertbescheide siehe Anhang „6.3 Einheitswertbescheide“

4 GUTACHTEN

4.1 Verkehrswertschätzung – Bewertungsgrundsätze

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

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

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

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

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

Gebäude: Die Bewertung des Gebäudeanteils erfolgt nach dem Sachwertverfahren bzw. nach dem Ertragswertverfahren.

Wald: Die Bewertung der Waldgrundstücke erfolgt nach Bodenwert plus Bestandeswert.

4.2 Bewertung EZ 41 GB 76118 Stein

4.2.1 Vergleichspreise

In der Gemeinde St. Kanzian am Klopeiner See bzw. in Umgebung des Bewertungsgegenstandes in Weitendorf wurden in den letzten Jahren unter anderem folgende Rechtsgeschäfte getätigt:

| GBNR | KG-Name | TZ | Jahr | V-Datum | EZ | GNR | Fläche [m ²] | Kaufpreis [€] | Preis/m ² [€] | Beschreibung | Entfernung [m] |
|-------|-------------|------|------|------------|-----|----------------------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|--|----------------|
| 76118 | Stein | 1724 | 2024 | 29.07.2024 | 43 | 76118 - 777 | 2.500 | € 85.000 | € 34,00 | Widmung: Bauland, LN; € 45.000,- entfallen auf die landwirtschaftlichen Flächen und € 40.000,- auf 800 m ² Bauland, EZ Neu | 143 |
| 76118 | Stein | 397 | 2024 | 24.01.2024 | 18 | 76118 - 293/2 | 1.015 | € 81.200 | € 80,00 | Widmung: Bauland; zzgl. 1/4 Anteil an GST 293/5 (EZ 424) Straßengrundstück, Baulandwidmung möglich, Abschreibung GST 293/2 (EZ 18), EZ neu | 1.483 |
| 76118 | Stein | 2099 | 2023 | 25.09.2023 | 18 | 76118 - 293/4 | 928 | € 74.240 | € 80,00 | Auslandstransaktion; zzgl 1/4 Anteil an Gst 293/5 | 1.504 |
| 76118 | Stein | 1700 | 2022 | 01.08.2022 | 18 | 76118 - 288/1 76118 - 294/2 | 2.197 | € 65.910 | € 30,00 | | 1.558 |
| 76118 | Stein | 1442 | 2020 | 22.07.2020 | 265 | 76118 - 137/9 | 802 | € 33.000 | € 41,15 | | 708 |
| 76113 | St. Kanzian | 1433 | 2020 | 05.06.2020 | 43 | 76113 - 1220/3 | 3.653 | € 130.000 | € 35,59 | | 2.001 |

4.2.2 Wertverhältnisse

Aufgrund der Vergleichspreise, der Preisverhältnisse in der Region, der Lage und der Nutzungsmöglichkeit wird von einem Baulandpreis von € 55 pro m² ausgegangen.

4.2.3 Bewertung von Grund und Boden

$$1.424 \text{ m}^2 \times € 55,00 = € 78.320$$

4.2.4 Sachwert der Gebäude und baulichen Anlagen

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

Zustandsnoten:

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

4.2.4.1 Wohngebäude

| Gesamtwertminderung | Gesamt-ND | (fikt.) Baualter | Alter % | Zustandsnote | Wertmind. in % |
|---------------------|-----------|------------------|-----------|--------------|----------------|
| Wohnteil | 70 Jahre | 45 Jahre | 64,285714 | 3,5 | 76,10% |
| Schuppen | 70 Jahre | 45 Jahre | 64,285714 | 3,5 | 76,10% |
| Überdachung | 40 Jahre | 5 Jahre | 12,5 | 2 | 14,68% |

| Wohngebäude mit Schuppen | Bruttogrundrissfläche (ger.) | NHK/m² (gerundet) | Herstellungswert |
|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| Wohnteil | 167 m ² | € 2.640 | € 440.880 |
| Schuppen | 55 m ² | € 530 | € 29.150 |
| Überdachung | 14 m ² | € 400 | € 5.600 |
| | 236 m² | | € 475.630 |

| Wohngebäude mit Schuppen | Herstellungswert | Abschlag | Gekürzte Herstellungskosten | Wertmind. nach Heideck | Zeitwert |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------|------------------------------------|-------------------------------|-----------------|
| Wohnteil | € 440.880 | 33% | € 295.390 | 76,10% | € 70.598 |
| Schuppen | € 29.150 | 0% | € 29.150 | 76,10% | € 6.967 |
| Überdachung | € 5.600 | 0% | € 5.600 | 14,68% | € 4.778 |
| | € 475.630 | | | | € 82.343 |

Der Abschlag auf die gekürzten Herstellungskosten bezieht sich auf die geringen Raumhöhen von tw. 2,30 m. Dadurch werden Umbaumaßnahmen rechtlich bzw. technisch erschwert.

4.2.4.2 Außenanlagen

Der Zeitwert der Gartenhütten bzw. weiteren Außenanlagen wird pauschal mit € 2.000 angesetzt.

4.2.5 Bewertung des Waldes

4.2.5.1 Ermittlung der Qualitätsziffern (erntekostenfreie Erlöse)

Ermittlung der Qualitätsziffern (erntekostenfreie Erlöse)

U=100

Gst. 858, KG Lauchenholz

Schlepperbringung

| Holzart | Sortiment | Anteil (%) | Holzpreis (Euro/fm) | Preis x Anteil (Euro) |
|------------------|------------------------------------|---------------|------------------------|--------------------------|
| Fichte/Ta | AB | 30 | 103,00 | 30,90 |
| | C | 25 | 82,40 | 20,60 |
| | C+ | 15 | 73,50 | 11,03 |
| | Schwachbloche | 5 | 83,00 | 4,15 |
| | Faserholz | 10 | 36,00 | 3,60 |
| | Schleifholz | 15 | 46,50 | 6,98 |
| | | | 100 | |
| | Durchschnittserlös/Efm | | 77,25 | |
| | abzüglich Schlägerungskosten/Efm | | 12,00 | |
| | abzüglich Rückekosten/Efm | | 15,00 | |
| | erntekostenfreier Erlös/Efm | | 50,25 | |
| Kiefer | AB | 30 | 67,01 | 20,10 |
| | C | 30 | 53,61 | 16,08 |
| | Faserholz | 40 | 35,32 | 14,13 |
| | | | 100 | |
| | Durchschnittserlös/Efm | | 50,31 | |
| | abzüglich Schlägerungskosten/Efm | | 12,00 | |
| | abzüglich Rückekosten/Efm | | 15,00 | |
| | erntekostenfreier Erlös/Efm | | 23,31 | |

Holzparität: frei Straße, FMO, ohne MWSt.

Preise Kärnten

Holzmarktbericht LWK

Durchschnitt 2022 - 2024

| Teil- fläche | Fläche (ha) | Baumarten | Alter | | Ertrags- klasse | Bestockungs- grad | Masse (U) Vfm/ha | EV (%) | QZ (Euro) | fi | Bestandeswert (Euro/ha) | Bodenwert (Euro/m ²) | Waldwert (Euro) | |
|---------------------------------|----------------|---|-------|--------|--------------------|----------------------|---------------------|-----------|--------------|-------|----------------------------|-------------------------------------|--------------------|--------|
| | | Anteil | | Anteil | | | | | | | | | | |
| Gst. 858, KG Lauchenholz | | | | | | | | | | | | | U=100 | |
| Best. 1 | 0,0127 | | | | | | | | | | 10000 | 1,00 | 254 | |
| Gst. 859, KG Lauchenholz | | | | | | | | | | | | | U=100 | |
| Best. 1 | 0,8932 | Fi | 1,00 | 60 | 0,20 | 11 | 0,70 | 707 | 19 | 50,25 | 0,62 | 2498 | | |
| | | Fi | 0,40 | 180+ | 0,80 | 8 | | 574 | 19 | 50,25 | 1,00 | 5233 | | |
| | | Kie | 0,60 | | 0,80 | 7 | | 594 | 24 | 23,31 | 1,00 | 3536 | | |
| | | | | | | | | | | | | 11267 | 1,00 | 18.996 |
| Best. 2 | 0,1600 | Blöße | | | 0,30 | | | | | | | 0 | | |
| | | Hasel | 0,10 | | | | | | | | | 0 | | |
| | | Fi | 0,50 | 15 | 0,70 | 11 | 1,00 | 707 | 19 | 50,25 | 0,23 | 2317 | | |
| | | Kie | 0,30 | | | 7 | | 485 | 24 | 23,31 | 0,34 | 614 | | |
| | | div. LH | 0,10 | | | | | | | | | 0 | | |
| | | | | | | | | | | | | 2930 | 1,00 | 2.069 |
| Best. 3 | 0,1100 | Blöße | | | 0,10 | | | | | | | 0 | | |
| | | Akazie | 1,00 | 25 | 0,20 | | 1,00 | | | | | 0 | | |
| | | Fi | 0,45 | 50 | 0,70 | 11 | | 707 | 19 | 50,25 | 0,52 | 4714 | | |
| | | Akazie | 0,55 | | | | | | | | | 0 | | |
| | | | | | | | | | | | | 4714 | 1,00 | 1.618 |
| | 1,1632 | 11632 | | | | | | | | | | | | 22.683 |
| 1,1759 | Gesamt | Waldgrundstücke der EZ 41, Grundbuch 76118 Stein | | | | | | | | | | | 22.937 | |

4.2.6 Sachwert der Liegenschaft EZ 41 GB 76118 Stein

| | | | |
|-----------------------|----------|----------------|--|
| Grund und Boden | € | 78.320 | |
| Wohngebäude | € | 82.343 | |
| Außenanlagen | € | 2.000 | |
| | € | 162.663 | |
| Wald | € | 22.937 | |
| Sachwert EZ 41 | € | 185.600 | |

4.2.7 Verkehrswert der Liegenschaft EZ 41 GB 76118 Stein

Zur Anpassung an den Verkehrswert wird ein Abschlag von 4 bis 6% angesetzt.

Begründung:

- Marktsituation für Liegenschaften dieser Art und Verwendungsmöglichkeit
- Heterogene Zusammensetzung der Liegenschaft macht diese für unterschiedliche Käuferkreise interessant

| | | | | | |
|-----|----|---------|--|-----|-----------|
| | € | 185.600 | | € | 185.600 |
| -4% | -€ | 7.424 | | -6% | -€ 11.136 |
| | € | 178.176 | | € | 174.464 |

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft EZ 41 GB 76118 Stein beträgt **€ 176.000.**

4.2.8 Verkehrswert der Liegenschaft EZ 41 GB 76118 Stein (ideeller Hälfteanteil B-LNr 3)

Der Abschlag wegen geringerer Dispositionsfreiheit bei ideellem Mehrfacheigentum wird mit 10% angesetzt:

| | | | |
|-----------------------------|----------|---------------|--|
| | € | 176.000 | |
| 0,5 | € | 88.000 | |
| -10% | -€ | 8.800 | |
| Verkehrswert B-LNr 3 | € | 79.200 | |

Der Verkehrswert des Anteils B-LNr 3 (1/2) beträgt **€ 79.200**

4.2.9 Vorschlag für partienweise Ausbietung

Es werden folgende Einheiten für partienweise Ausbietung empfohlen:

| | Einheit 1 | | Einheit 2 |
|--------------------------------|------------------|--------------------|------------------|
| Gst 783 inkl. Gebäude | € 162.663 | Wald-Gst. 858; 859 | € 22.937 |
| | 0,5 € 81.332 | | 0,5 € 11.469 |
| | -10% -€ 8.133 | | -10% -€ 1.147 |
| Sachwert | € 73.198 | | € 10.322 |
| Anpassung an den Verkehrswert | 4% | | 0% |
| gerundeter Verkehrswert | € 70.000 | | € 10.300 |

5 ZUSAMMENFASSUNG

Gerundete Werte

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wurden zum Bewertungsstichtag 05.09.2025 folgende Verkehrswerte ermittelt:

Liegenschaft EZ 41 GB 76118 Stein (B-LNr 3)


Verkehrswert ideeller Hälfteanteil B-LNr 3 € 79.200

**Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige**

St. Egyden, am 08.11.2025

6 ANHANG

6.1 Grundbuchauszug EZ 41 GB 76118 Stein

| | |
|---|-----------------------|
|  | GB |
| Auszug aus dem Hauptbuch | |
| KATASTRALGEMEINDE 76118 Stein | EINLAGEZAHL 41 |
| BEZIRKSGERICHT Völkermarkt | |
| ***** | |
| Letzte TZ 867/2025 | |
| Turkhube | |
| Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 | |
| ***** A1 ***** | |
| GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE | |
| KATASTRALGEMEINDE: 76109 Lauchenholz | |
| 858 Wald(10) | 127 |
| 859 Wald(10) | 11632 |
| KATASTRALGEMEINDE: 76118 Stein | |
| 783 GST-Fläche | 1424 |
| Bauf.(10) | 233 |
| Landw(10) | 1191 Weitendorf 5 |
| GESAMTFLÄCHE | 13183 |
| Legende: | |
| Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) | |
| Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden) | |
| Wald(10): Wald (Wälder) | |
| ***** A2 ***** | |
| 1 a gelöscht | |
| ***** B ***** | |
| 3 ANTEIL: 1/2 | |
| Josef Martin Hobel | |
| GEB: 1958-04-29 ADR: Littermoss 20 St., Kanzian 9122 | |
| a 1321/2006 Einantwortungsurkunde 2005-03-14 Eigentumsrecht | |
| 5 ANTEIL: 1/2 | |
| Dr. Richard Piroutz | |
| GEB: 1958-10-18 ADR: Sorgendorf - Schloß 1, Bleiburg 9150 | |
| a 2808/2021 Schenkungsvertrag 2021-11-09 Eigentumsrecht | |
| ***** C ***** | |
| 4 auf Anteil B-LNR 3 | |
| a 1364/2006 gleichzeitig mit 1365/2006 Urteil 2006-03-08 | |
| PFANDRECHT | vollstr EUR 30.000,-- |
| 8 % Z seit 2004-05-01 | |
| Kosten EUR 2.566,52 samt 4 % Z seit 2006-03-08 | |
| Kosten EUR 887,76 EUR 1.301,76 für | |
| Hobel Burgunde, geb 1958-09-20, 9020 Sterneckstr. | |
| (3 E 2274/06 p) | |
| b 1364/2006 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE | |
| EZ 425 GB 76113 St. Kanzian (B-LNR 7) | |
| 5 auf Anteil B-LNR 3 | |
| a 1365/2006 gleichzeitig mit 1364/2006 Urteil 2005-04-04 | |
| PFANDRECHT | vollstr EUR 50.000,-- |
| 6 % Z seit 2004-12-01 | |
| Kosten EUR 1.484,64 samt 4 % Z seit 2005-04-04 | |
| Kosten EUR 1.655,-- EUR 1.002,-- EUR 1.786,80 für | |
| Hobel Burgunde geb 1958-09-20, 9020 Sterneckstr. | |

- (3 E 2275/06 k)
- b 1365/2006 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 425 GB 76113 St. Kanzian (B-LNR 7)
- 6 auf Anteil B-LNR 3
- a 2333/2006 Urkunde 2006-08-03
PFANDRECHT vollstr EUR 4.000,--
5,37 % Z seit 2006-08-02
5 % Z seit 2006-08-02
Kosten EUR 257,-- samt 4 % Z seit 2006-08-03
Kosten EUR 408,74 für
Volksbank Kärnten Süd reg.GenmbH., 9170
(3 E 4362/06 x)
- b 2333/2006 HAUPTTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 425 GB 76113 St. Kanzian (B-LNR 7)
- 7 auf Anteil B-LNR 3
- a 167/2007
PFANDRECHT EUR 12.261,63
für Republik Österreich (FA Klagenfurt St.Nr. 647/2179)
V O R G E M E R K T
- b 167/2007 HAUPTTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 425 GB 76113 St. Kanzian (B-LNR 7)
- 8 auf Anteil B-LNR 3
- a 1110/2007 1370/2024 Urkunde 2007-03-01
PFANDRECHT vollstr EUR 29.104,23
9,97 % Z aus EUR 2.075,40 seit 2006-03-31
9,97 % Z aus EUR 1.652,11 seit 2006-03-31
9,97 % Z aus EUR 1.047,81 seit 2006-05-01
9,97 % Z aus EUR 975,02 seit 2006-05-01
9,97 % Z aus EUR 1.191,60 seit 2006-05-01
9,97 % Z aus EUR 909,79 seit 2006-05-01
9,97 % Z aus EUR 1.171,65 seit 2006-05-31
9,97 % Z aus EUR 1.072,65 seit 2006-05-31
9,97 % Z aus EUR 1.106,28 seit 2006-07-01
9,97 % Z aus EUR 1.901,44 seit 2006-07-01
9,97 % Z aus EUR 381,96 seit 2006-07-01
9,97 % Z aus EUR 6.769,05 seit 2006-07-31
9,97 % Z aus EUR 2.150,64 seit 2006-09-01
9,97 % Z aus EUR 1.552,75 seit 2006-09-29
9,97 % Z aus EUR 1.735,48 seit 2006-11-01
9,97 % Z aus EUR 2.014,70 seit 2006-11-01
9,97 % Z aus EUR 644,10 seit 2006-12-01
9,97 % Z aus EUR 751,80 seit 2006-12-01
Kosten EUR 1.948,60 samt 4 % Z seit 2007-03-01
Kosten EUR 1.288,76 für
Dr. Richard Piroutz geb 1958-10-18, Sorgendorf-Schloß 1,
9150 Bleiburg
(3 E 1799/07 m)
- b 1110/2007 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 425 GB 76113 St. Kanzian (B-LNR 7)
- 9 auf Anteil B-LNR 3
- a 2373/2007 Urkunde 2007-06-13
PFANDRECHT vollstr EUR 6.530,55
15,25 % Z seit 2007-06-05
Kosten EUR 489,99 samt 4 % Z seit 2007-06-13
Kosten EUR 332,99 EUR 494,15 für
Hypo Alpe-Adria-Bank AG, 9020
(3 E 4238/07 p)

- b 2373/2007 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 425 KG 76113 St. Kanzian (B-LNR 7)
- 10 auf Anteil B-LNR 3
- a 207/2008 Urkunde 2007-04-03
PFANDRECHT vollstr EUR 346,95
8 % Z aus EUR 308,75 seit 2006-02-07
4 % Z aus EUR 38,20 seit 2007-02-01
Kosten EUR 33,34 EUR 4,08 EUR 152,80 für
Stefan Podgornik, KFZ- und Karosserie, 9122
(3 E 466/08 h)
- b 207/2008 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 425 GB 76113 St. Kanzian (B-LNR 7)
- 11 auf Anteil B-LNR 3
- a 20200/2012 Zahlungsbefehl 2006-12-12
PFANDRECHT vollstr EUR 677,43
11 % Z aus EUR EUR 677,43 seit 2005-04-02
Kosten EUR 30,98 EUR 25,-- EUR 146,28 EUR 5,-- EUR 169,96
für Autohaus Igerc GmbH FN 268439p, 9143 St. Michael o.B.
(3 E 1662/12 x)
- b 20200/2012 Simultanhaftung mit
EZ 41 GB 76118 Stein
EZ 524 GB 76113 St. Kanzian
- 12 auf Anteil B-LNR 3
- a 867/2025 IM RANG 1110/2007 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
29.104,23 s.A. für
Dr. Richard Piroutz, geb 1958-10-18, 9150 Bleiburg
(8 E 19/25 k)


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

Grundbuch

04.09.2025 13:30:43

6.2 Auszug aus der DKM EZ 41 GB 76118 Stein und EZ 425 GB 76118 Stein

(EZ 425 in eigenem Gutachten behandelt)

 Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bev.gv.at

Bestelldokumentation

Kataster Hausmappe Druck/PDF

| | |
|---------------|---|
| Bestelldatum | 21.10.2025 |
| Bestellnummer | 0104681159 |
| Kundendaten | Dipl.-Ing Gerhard Forstner Ingenieurbüro für Landwirtschaft Dieschitz 20 9536 St. Egyden Österreich |
| Benutzer | gerhard.forstner@aon.at |
| Email | gerhard.forstner@aon.at |
| Kundennummer | 0000109362 |
| Auswahl | Grundstücke 5 Objekte |


Übersicht



© BEV 2025




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

Abgabedatum: 21.10.2025, Bestellnr: 0104681159

 Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bev.gv.at

Aktualitätsübersicht

| | | |
|--|---------|--|
| 5517-35 | 5517-36 | 5517-37 |
| 5517-43 | 5517-44 | 5517-45  |
| 5517-51  | 5517-52 | 5517-53 |
| 5517-59  | 5517-60 | 5517-61 |
| 5517-67 | 5517-68 | 5517-69 |


Betroffene Photos und deren Aktualität

| OP-Blattnr. | Flugdatum |
|-------------|------------|
| 5517-45 | 19.05.2022 |
| 5517-51 | 19.05.2022 |
| 5517-53 | 19.05.2022 |
| 5517-59 | 19.05.2022 |

© BEV 2025

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

Abgabedatum: 21.10.2025, Bestellnr: 0104681159

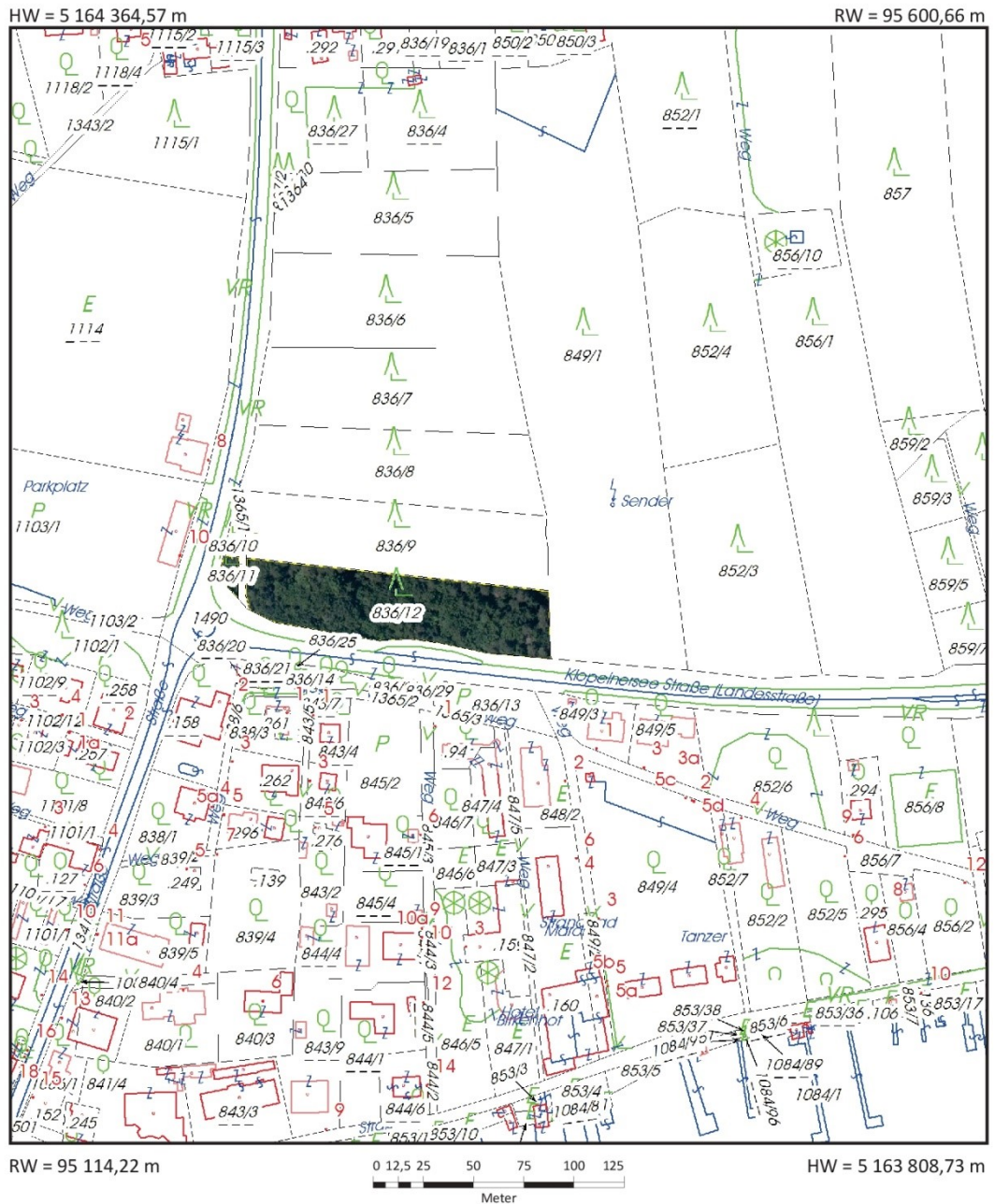
 Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bev.gv.at

Kataster Hausmappe Druck/PDF




Vermessungsamt: Vermessungsamt Völkermarkt
Katastralgemeinde: St. Kanzian (76113)
Mappenblatt-Nr.: 5517-45/3, 5517-53/1
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M31



© BEV 2025 Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weitergabe unterliegen den Nutzungsbedingungen des BEV. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Die Weitergabe einzelner Auszüge im Rahmen von Geschäftsfällen (z.B. Vertragserrichtung durch Notar oder Rechtsanwalt) ist zulässig. DVR 0037028

Seite 1 von 5

Abgabedatum: 21.10.2025, Bestellnr.: 0104681159

 Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bev.gv.at

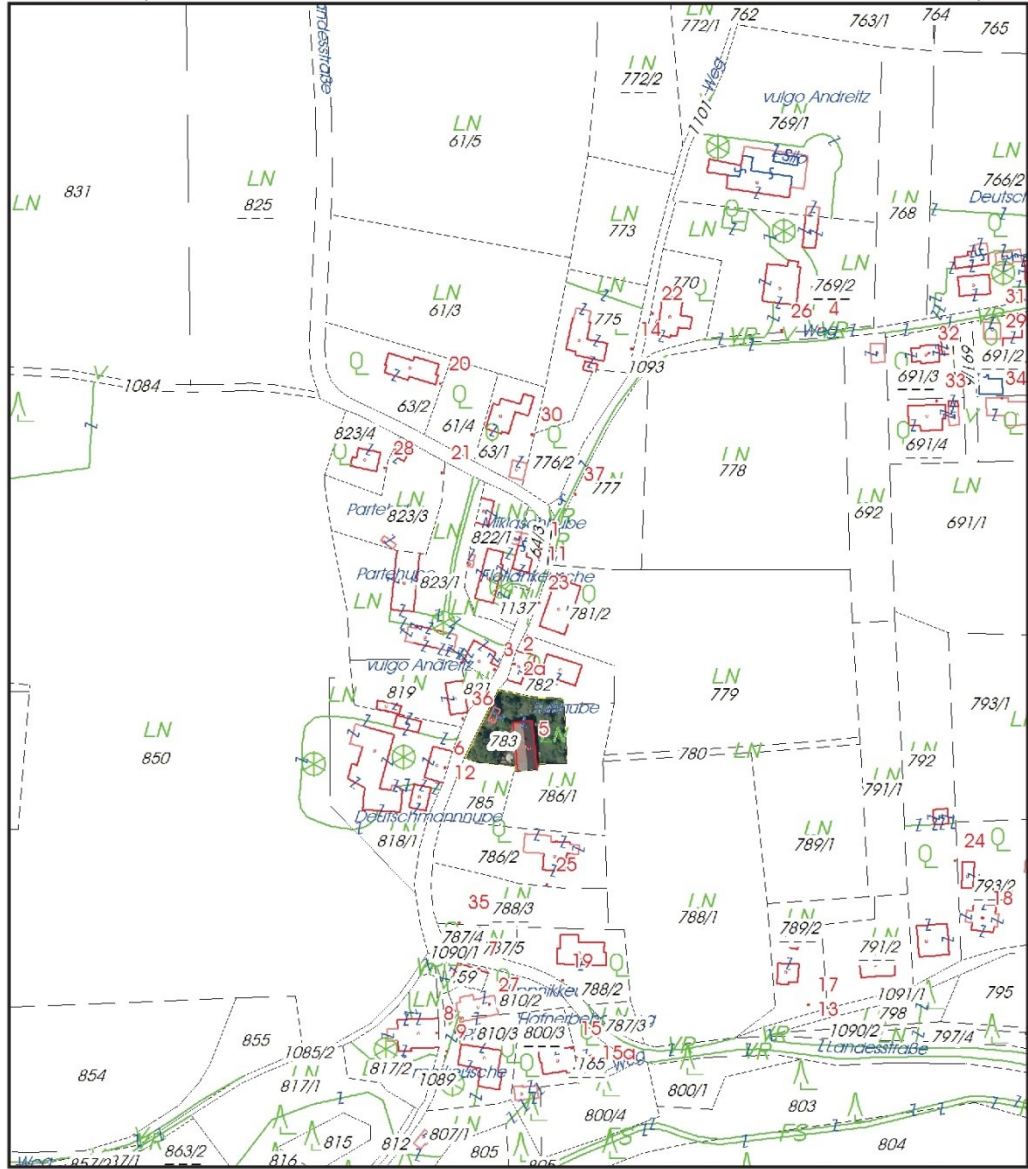
Kataster Hausmappe Druck/PDF



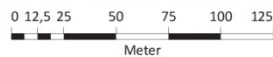
Vermessungsamt: Vermessungsamt Völkermarkt
Katastralgemeinde: Stein (76118)
Mappenblatt-Nr.: 5517-51/1, 5517-51/2, 5517-51/3, 5517-51/4
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M31

HW = 5 163 808,73 m

RW = 93 168,50 m



RW = 92 682,06 m



HW = 5 163 252,89 m

© BEV 2025

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

Seite 2 von 5

Abgabedatum: 21.10.2025, Bestellnr: 0104681159

Kataster Hausmappe Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Völkermarkt
Katastralgemeinden: Lauchenholz (76109), St. Kanzian (76113), Stein (76118)

Katastralgemeinde der Einlage: St. Kanzian (76113) Einlagezahl: 425

Grundstücksverzeichnis aus der Katastralgemeinde: St. Kanzian (76113)
Numerierung: getrennt

| Grundstücksnummer | G | Einlagezahl | Nutzung | Fläche [m ²] | Flächenbestimmung | Ertragsmesszahl |
|--|---|-------------|---------|--------------------------|-------------------|-----------------|
| 836/11 | | 425 | | Gesamtfläche | 159 | grafisch |
| | | | Wälder | Teilfläche | 159 | |
| Geschlossene Geschäftsfälle: 9999776113/2012/76, 10639/2012/76, 376113/1968/76, 976113/1956/76, 1476113/1951/76, 176113/1932/76, 476113/1903/76, 9999876113/1800/76 | | | | | | |
| 836/12 | | 425 | | Gesamtfläche | 4868 | grafisch |
| | | | Wälder | Teilfläche | 4868 | |
| Geschlossene Geschäftsfälle: 9999776113/2012/76, 10639/2012/76, 376113/1968/76, 976113/1956/76, 476113/1903/76, 9999876113/1800/76 | | | | | | |

Summe der Nutzungen

| Nutzungen | Fläche [ha a m ²] |
|---------------------------|-------------------------------|
| Wälder | 50 27 |
| Gesamtsumme der EZ | 50 27 |

Eigentümerverzeichnis

| Einlagezahl | Lauf.Nr. | Anteil | Eigentümer (Geburtsdatum), Eigentümeradresse |
|--|----------|--------|--|
| 425 | 7 | 1/6 | Hobel Josef Martin (1958-04-29) 9122 Littermoss 20 St., Kanzian/Österreich |
| | 8 | 2/3 | Hofmayer Josef (1962-01-11) 9122 Hauptstraße 35, Klopein/Österreich |
| | 10 | 1/6 | Piroutz Richard, Dr. (1958-10-18) 9150 Sorgendorf - Schloß 1, Bleiburg/Österreich |
| Letzte Tagebuchzahl: 867/2025 Bezirksgericht: Völkermarkt (761) | | | |

Katastralgemeinde der Einlage: Stein (76118)

Einlagezahl: 41

Grundstücksverzeichnis aus der Katastralgemeinde: Lauchenholz (76109)

Nummerierung: getrennt

| Grundstücksnummer | G | Einlagezahl | Nutzung | Fläche [m ²] | Flächenbestimmung | Ertragsmesszahl |
|-------------------|---|---------------|---------|--------------------------|-------------------|-----------------|
| 858 | | 41 (KG 76118) | | Gesamtfläche | 127 | grafisch |
| | | | Wälder | Teilfläche | 127 | |

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999776109/2012/76, 10635/2012/76, 976109/1983/76, 9999876109/1800/76

| | | | | | | |
|-----|--|---------------|--------|--------------|-------|----------|
| 859 | | 41 (KG 76118) | | Gesamtfläche | 11632 | grafisch |
| | | | Wälder | Teilfläche | 11632 | |

Geschlossene Geschäftsfälle: 9999776109/2012/76, 10635/2012/76, 976109/1983/76, 9999876109/1800/76

Grundstücksverzeichnis aus der Katastralgemeinde: Stein (76118)

Nummerierung: getrennt

| Grundstücksnummer | G | Einlagezahl | Nutzung | Fläche [m ²] | Flächenbestimmung | Ertragsmesszahl |
|-------------------|---|-------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------|
| 783 | | 41 | | Gesamtfläche | 1424 | grafisch |
| | | | Gebäude | Teilfläche | 233 | |
| | | | Äcker, Wiesen oder Weiden | Teilfläche | 1191 | |

Adresse des Grundstücks: Weitendorf 5

Geschlossene Geschäftsfälle: 1302/2020/76, 9999776118/2012/76, 11789/2012/76, 10659/2012/76, 60276118/2007/76, 49976118/2007/76, 49976118/2000/76, 1276118/1984/76, 276118/1969/76, 9999876118/1800/76

Summe der Nutzungen

| Nutzungen | Fläche [ha a m ²] |
|---------------------------|-------------------------------|
| Gebäude | 2 33 |
| Äcker, Wiesen oder Weiden | 11 91 |
| Wälder | 1 17 59 |
| Gesamtsumme der EZ | 1 31 83 |

Eigentümerverzeichnis

| Einlagezahl | Lauf.Nr. | Anteil | Eigentümer (Geburtsdatum), Eigentümeradresse |
|-----------------------------|----------|--------|--|
| 41 | 3 | 1/2 | Hobel Josef Martin (1958-04-29) 9122 Littermoss 20 St., Kanzian/Österreich |
| | 5 | 1/2 | Piroutz Richard, Dr. (1958-10-18) 9150 Sorgendorf - Schloß 1, Bleiburg/Österreich |
| Letzte Tagebuchzahl: | | | 867/2025 Bezirksgericht: Völkermarkt (761) |

6.3 Einheitswertbescheide

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

01. März 2022

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 57

Einheitswertaktenzeichen

57 055-2-2855/5

Dr. Piroutz Richard und Miteigentümer
z.H. Dr. Piroutz Richard
Miklauzhof 3/1
9133 Sittersdorf

Einheitswertbescheid zum 01.01.2022 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz Mietwohngrundstück

Katastralgemeinde: 76118 Stein
Lageadresse: Weitendorf 5, 9122 St. Kanzian am Klopeiner See

GB 76118 Stein, EZ 41

| KG | GSt-Nr | Fläche (m²) |
|-------------|---------------|-------------------------------|
| 76118 Stein | 783 | 1.424 |

festgestellt:

1) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Dr. Piroutz Richard, geb. 18. Oktober 1958 1)
Anteil: 1/2 in Höhe von 4.550,00 Euro

Hobel Josef Martin, geb. 29. April 1958

Anteil: 1/2

in Höhe von

4.550,00 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Laut Schenkungsvertrag vom 09.11.2021.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.

Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2022 vom 01. März 2022 zu EWAZ 57 055-2-2855/5) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Zurechnung angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 9.100,00 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 6.800,00 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 12,72 Euro.

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2022 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Der Bescheid hat Wirkung gegenüber allen oben genannten beteiligten Personen bzw. Personengemeinschaften (§ 191 iVm § 190 Abs. 1 BAO). Mit der Zustellung dieses Bescheides an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle Beteiligten als vollzogen (§ 101 iVm § 190 BAO).


Der bewertungsrechtliche Begriff „Mietwohngrundstück“ umfasst Wohngebäude, die mehr als eine Wohnung enthalten, unabhängig davon, ob diese Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden oder vermietet sind. Beispiele: Zwei- und Mehrfamilienwohnhaus, Reihenhuisanlage, Wohnhausanlage

Abkürzungen:

| | |
|----------------|---|
| AbgÄG 1982 | Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982 |
| ATS | Österreichische Schilling |
| BAO | Bundesabgabenordnung |
| BewG | Bewertungsgesetz 1955 |
| BGBL | Bundesgesetzblatt |
| EWAZ | Einheitswertaktenzeichen |
| GB | Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung |
| EZ | Einlagezahl |
| KG | Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde |
| GSt-Nr | Grundstücksnummer |
| m ² | Quadratmeter |
| bes. EW | besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG |

Berechnung:

| | |
|--|----------------------------|
| Gt. | Gebäudeteil |
| Bauj. | Baujahr |
| Kub. | Kubatur |
| €/m ³ oder €/m ² | |
| m ² | Quadratmeter |
| m ³ | Kubikmeter |
| Zu/Ab | Zu- bzw. Abschlag |
| AfA | Abschreibung für Abnutzung |
| Restw. | Restwert |

| | | |
|--|--|--|
|  Bundesministerium Finanzen | Prüfinformation | Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung |
| | Datum/Zeit | 2025-11-04T11:57:33+01:00 |
| Unterzeichner | 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. | |

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

06. Juni 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 57

Einheitswertaktenzeichen

57 055-1-0658/7

Dr. Piroutz Richard und Miteigentümer
z.H. Dr. Piroutz Richard
Sorgendorf 1/Schloss
9150 Bleiburg

Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 1.1.2023

Auf Grund der §§ 20 und 20d des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit § 186 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz

GB 76118 Stein, EZ 41

| KG | GSt-Nr | Fläche (ha) |
|-------------------|---------------|--------------------|
| 76109 Lauchenholz | 858 | 0,0127 |
| 76109 Lauchenholz | 859 | 1,1632 |

festgestellt:

1) **Art des Steuergegenstandes:** **Forstwirtschaftlicher Betrieb**

2) **Einheitswert:** **200 Euro**

3) **Zurechnung des Einheitswertes:**

Dr. Piroutz Richard, geb. 18. Oktober 1958

Anteil: 1 / 2 in Höhe von 100,00 Euro

Hobel Josef Martin, geb. 29. April 1958

Anteil: 1 / 2 in Höhe von 100,00 Euro

Begründung:

| Nutzung | Fläche | Hektarsatz (€) | Ertragswert (€) |
|--|-----------|----------------|-----------------|
| forstwirtschaftlich genutzte Flächen | 1,1759 ha | 180,00 | 211,66 |
| Zwischensumme | | | 211,66 |
| Summe | | | |
| Summe gesamt | | | 211,66 |
| Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG) | | | 200 |

Forstwirtschaftliches Vermögen bis einschließlich 10 ha

Die Berechnung des Ertragswertes des forstwirtschaftlichen Vermögens erfolgt gemäß § 14 und der Anlage 13 der Kundmachung des Bundesministers für Finanzen vom 5. März 2014 (GZ. BMF-010202/0104-VI/3/2014) im Amtsblatt zur Wiener Zeitung in der Fassung der Kundmachung vom 21. März 2023 (GZ: BMF-2023-0.106.136).

Der Berechnung des Hektarsatzes für die forstwirtschaftlich genutzten Flächen wurde unterstellt:

| Betriebsklasse | Fläche | Hektarsatz | Ertragswert |
|---|-----------|------------|-------------|
| | | (€/ha) | (€) |
| Wirtschaftswald-Hochwald | 1,1759 ha | x 180,00 | = 211,66 |
| | ===== | | ===== |
| Summe forstwirtschaftlich genutzte Fläche | 1,1759 ha | 180,00 | 211,66 |

Bei der Betriebsklasse "Wirtschaftswald-Hochwald" wurde entsprechend der Kundmachung der Hektarsatz der politischen Gemeinde herangezogen, in welcher der flächenmäßig größte Teil der Waldfläche (somit 20813 St. Kanzian am Klopeiner See) zu liegen kommt.

Die Feststellung erfolgte auf Grund der Aktenlage.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.
In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2023 vom 06. Juni 2023 zu EWAZ 57 055-1-0658/7) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.
Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2023 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Der Bescheid hat Wirkung gegenüber allen oben genannten beteiligten Personen bzw. Personengemeinschaften (§ 191 iVm § 190 Abs. 1 BAO).


Mit der Zustellung dieses Bescheides an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle Beteiligten als vollzogen (§ 101 iVm § 190 BAO).

Abkürzungen:

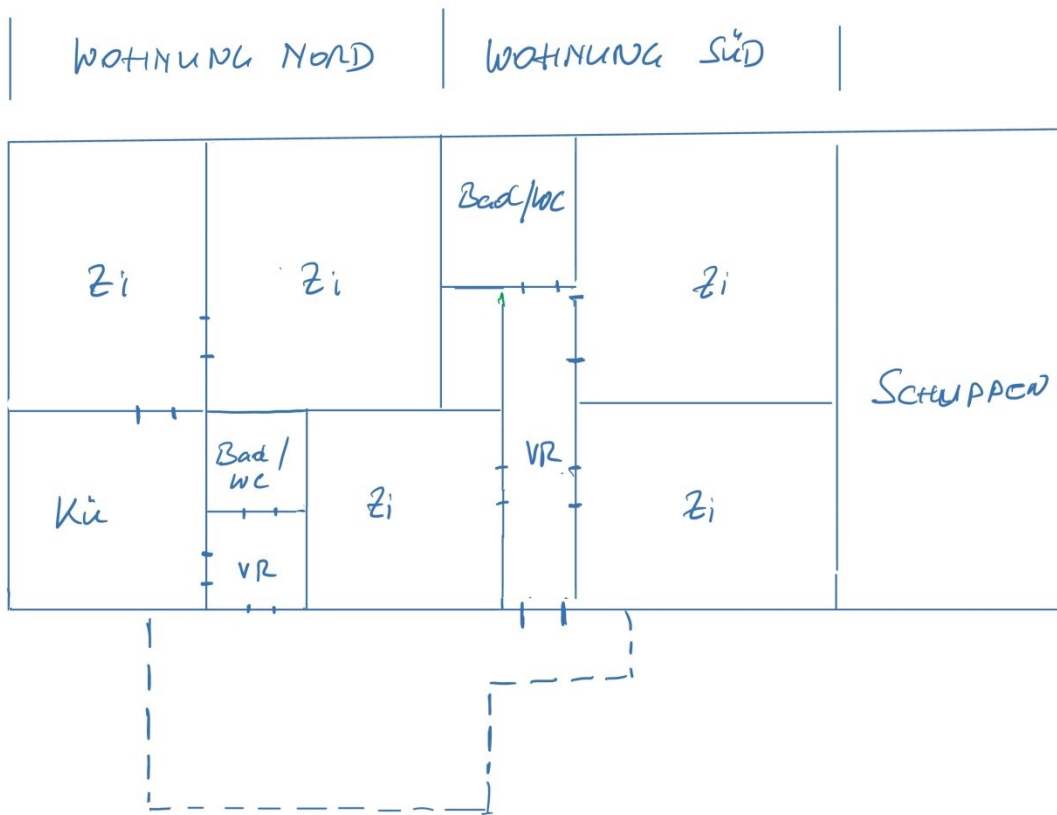
| | |
|--------|--|
| EWAZ | Einheitswertaktenzeichen |
| GB | Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung |
| EZ | Einlagezahl |
| KG | Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde |
| GSt-Nr | Grundstücksnummer |
| ha | Hektar |
| iVm | in Verbindung mit |
| BAO | Bundesabgabenordnung |
| BewG. | Bewertungsgesetz |

Nähere Informationen finden Sie unter [bmf.gv.at/hauptfeststellung](https://www.bmf.gv.at/hauptfeststellung)

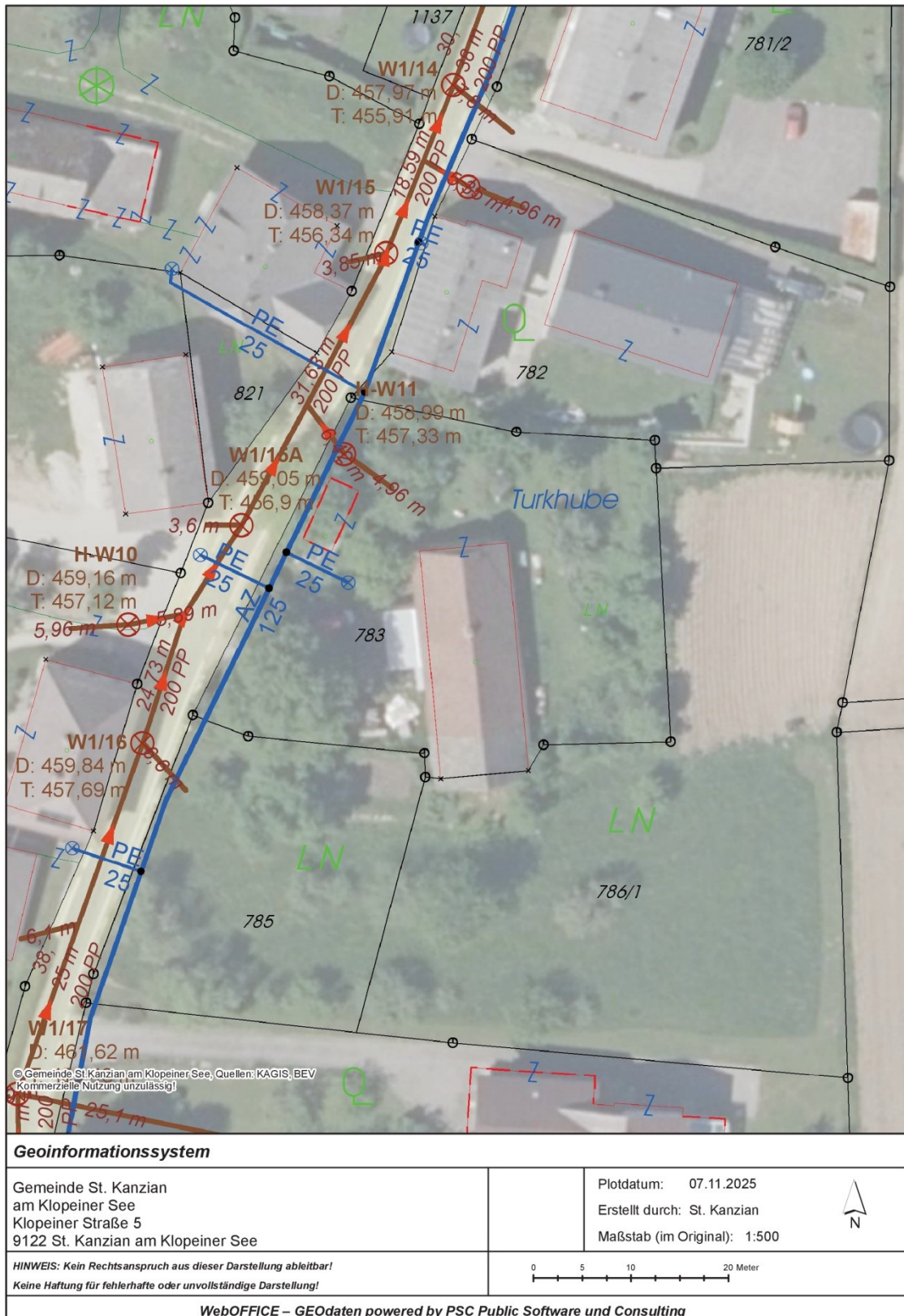


| | | |
|---|--|--|
|  Bundesministerium Finanzen | Prüfinformation | Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung |
| | Datum/Zeit | 2025-11-04T11:36:32+01:00 |
| 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. | |

6.4 Skizze Grundriss



6.5 Leitungskataster



6.6 HORA-Pass

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: -
Seehöhe: 460 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 46,60398° N | 14,54559° 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 | mittel |
| Lawinen | keine Daten |
| Erdbeben | mittel |
| Rutschungen | keine Daten |
| Windspitzen | mittel |
| Blitzdichte | mittel |
| Hagel | hoch |
| Schneelast | niedrig |

HORA-Pass 46,60398° N; 14,54559° O; Datum: 15.10.2025






Seite 1 / 2

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



Erdbeben¹

-  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




Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40







Lawinen

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

Rutschungen

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












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. Hagelkomgröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

Schneelast² [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

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

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.

6.7 Fotografische Dokumentation

Liegenschaft EZ 41 GB 76118 Stein



Ansicht von Westen



Ansicht von Westen



Ansicht von Nordosten



Nebengebäude



Gartenhütte



Gartenhütte

Innenansicht Wohnung Süd



Innenansicht Wohnung Nord





Wirtschaftsteil



Waldgrundstücke in KG Lauchenholz

