

## 4. Anlagenverzeichnis

### 4.1. Grundbuchsauszüge



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 74001 Althofen EINLAGEZAHL 917  
BEZIRKSGERICHT Sankt Veit an der Glan

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 3069/2024  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
260/4 G Gärten(10) \* 827

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 a gelöscht

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

5 ANTEIL: 1/1

Gerhard Möser

GEB: 1954-01-02 ADR: Bahnhofstrasse 18, Friesach 9360

a 2906/2018 IM RANG 1988/2018 Kaufvertrag 2018-07-20 Eigentumsrecht

b 2906/2018 Zusammenziehung der Anteile

c 826/2022 Kaufvertrag 2020-10-07 Eigentumsrecht

d 826/2022 Zusammenziehung der Anteile

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

5 b 2747/2022 IM RANG 942/2022 Darlehens- und

Pfandbestellungsurkunde samt Nachtrag 2022-03-24

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 975.000,--

für Friedrich Brunauer IMMO GmbH (FN 295657s)

c 2747/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 231 KG 74302 Friesach C-LNR 9

EZ 917 KG 74001 Althofen C-LNR 5

EZ 1162 KG 74001 Althofen C-LNR 3

6 b 2983/2022 IM RANG 1900/2022 Darlehens- und

Pfandbestellungsurkunde 2022-09-29

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--

für Markus Mäser geb 1960-02-07

c 2983/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 231 KG 74302 Friesach C-LNR 10

EZ 917 KG 74001 Althofen C-LNR 6

EZ 1162 KG 74001 Althofen C-LNR 4

7 a 672/2024 Vergleich 2023-10-16

PFANDRECHT EUR 23.498,06

samt 5,875 % Z ab 15.06.2023, samt 5 % Z seit 15.06.2023,

Kosten EUR 1.964,37 samt 4 % Z seit 16.10.2023,

Kosten EUR 1.482,89 für

Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)

(3 E 708/24h)

b 672/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 917 KG 74001 Althofen C-LNR 7

EZ 1162 KG 74001 Althofen C-LNR 5

Seite 1 von 2

8 a 3069/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 50.000,-- zuzüglich 11 % Z  
seit 23-09-2022  
Antragskosten EUR 1.540,22  
für Markus Mäser geb 1960-02-07  
4E 88/24i

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch

23.05.2025 12:38:16



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 74001 Althofen  
BEZIRKSGERICHT Sankt Veit an der Glan

EINLAGEZAHL 1162

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 3069/2024

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
260/3 G Gärten(10) \* 1020 Schrebergartenstraße 10  
260/12 G Gärten(10) \* 1106  
GESAMTFLÄCHE 2126

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 a gelöscht

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

3 ANTEIL: 1/1

Gerhard Möser

GEB: 1954-01-02 ADR: Bahnhofstrasse 18, Friesach 9360

a 898/2019 Kaufvertrag 2018-07-20 Eigentumsrecht

b 826/2022 Kaufvertrag 2020-10-07 Eigentumsrecht

c 826/2022 Zusammenziehung der Anteile

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

3 b 2747/2022 IM RANG 942/2022 Darlehens- und

Pfandbestellungsurkunde samt Nachtrag 2022-03-24

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 975.000,--

für Friedrich Brunauer IMMO GmbH (FN 295657s)

c 2747/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 231 KG 74302 Friesach C-LNR 9

EZ 917 KG 74001 Althofen C-LNR 5

EZ 1162 KG 74001 Althofen C-LNR 3

4 b 2983/2022 IM RANG 1900/2022 Darlehens- und

Pfandbestellungsurkunde 2022-09-29

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--

für Markus Mäser geb 1960-02-07

c 2983/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 231 KG 74302 Friesach C-LNR 10

EZ 917 KG 74001 Althofen C-LNR 6

EZ 1162 KG 74001 Althofen C-LNR 4

5 a 672/2024 Vergleich 2023-10-16

PFANDRECHT EUR 23.498,06

samt 5,875 % Z ab 15.06.2023, samt 5 % Z seit 15.06.2023,

Kosten EUR 1.964,37 samt 4 % Z seit 16.10.2023,

Kosten EUR 1.482,89 für

Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)

(3 E 708/24h)

b 672/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 917 KG 74001 Althofen C-LNR 7

EZ 1162 KG 74001 Althofen C-LNR 5

Seite 1 von 2

6 a 3069/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 50.000,-- zuzüglich 11 % Z  
seit 23-09-2022  
Antragskosten EUR 1.540,22  
für Markus Mäser geb 1960-02-07  
4E 88/24i

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

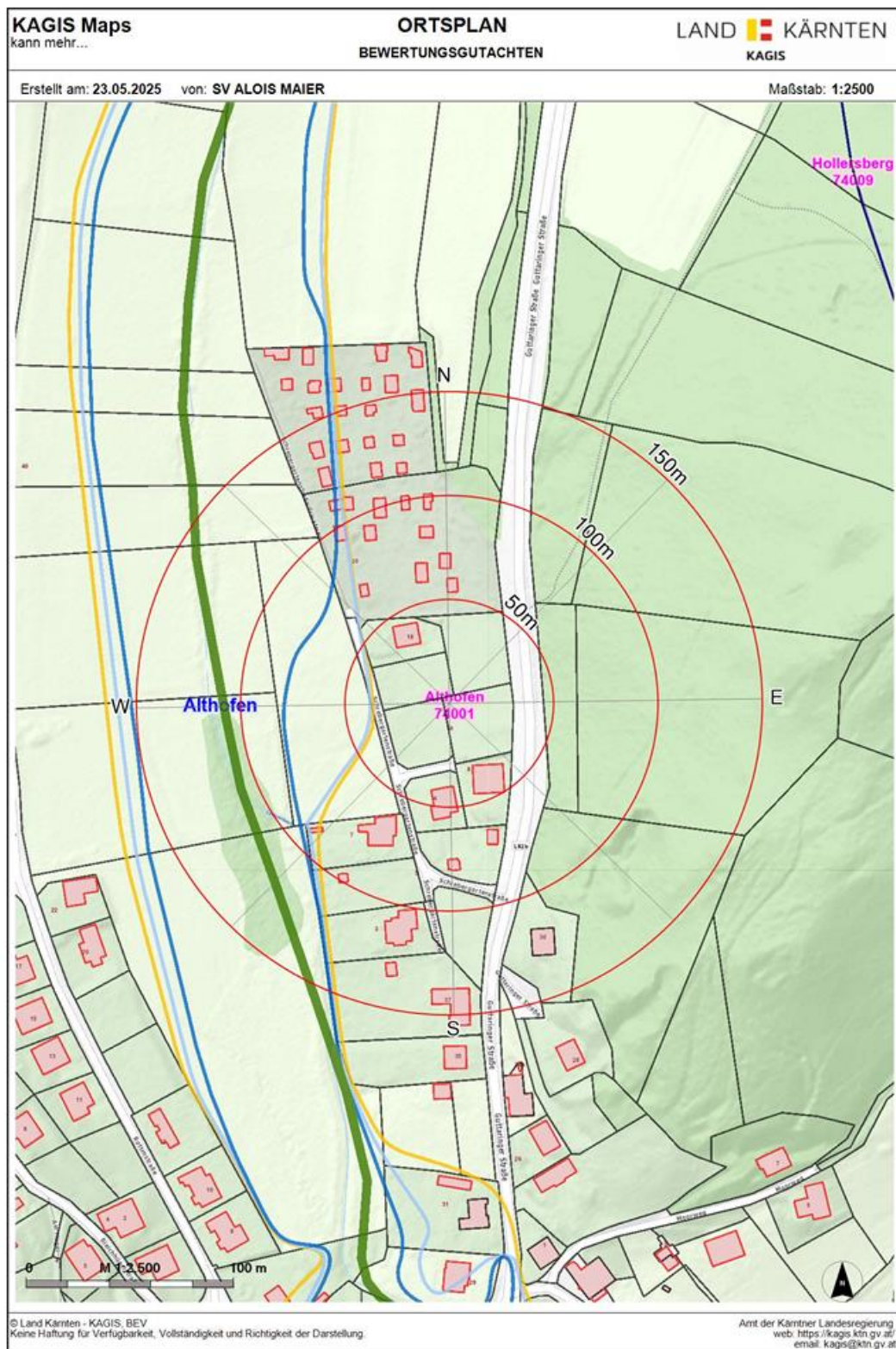
Grundbuch

23.05.2025 12:35:52

## 4.2. Katasterplan



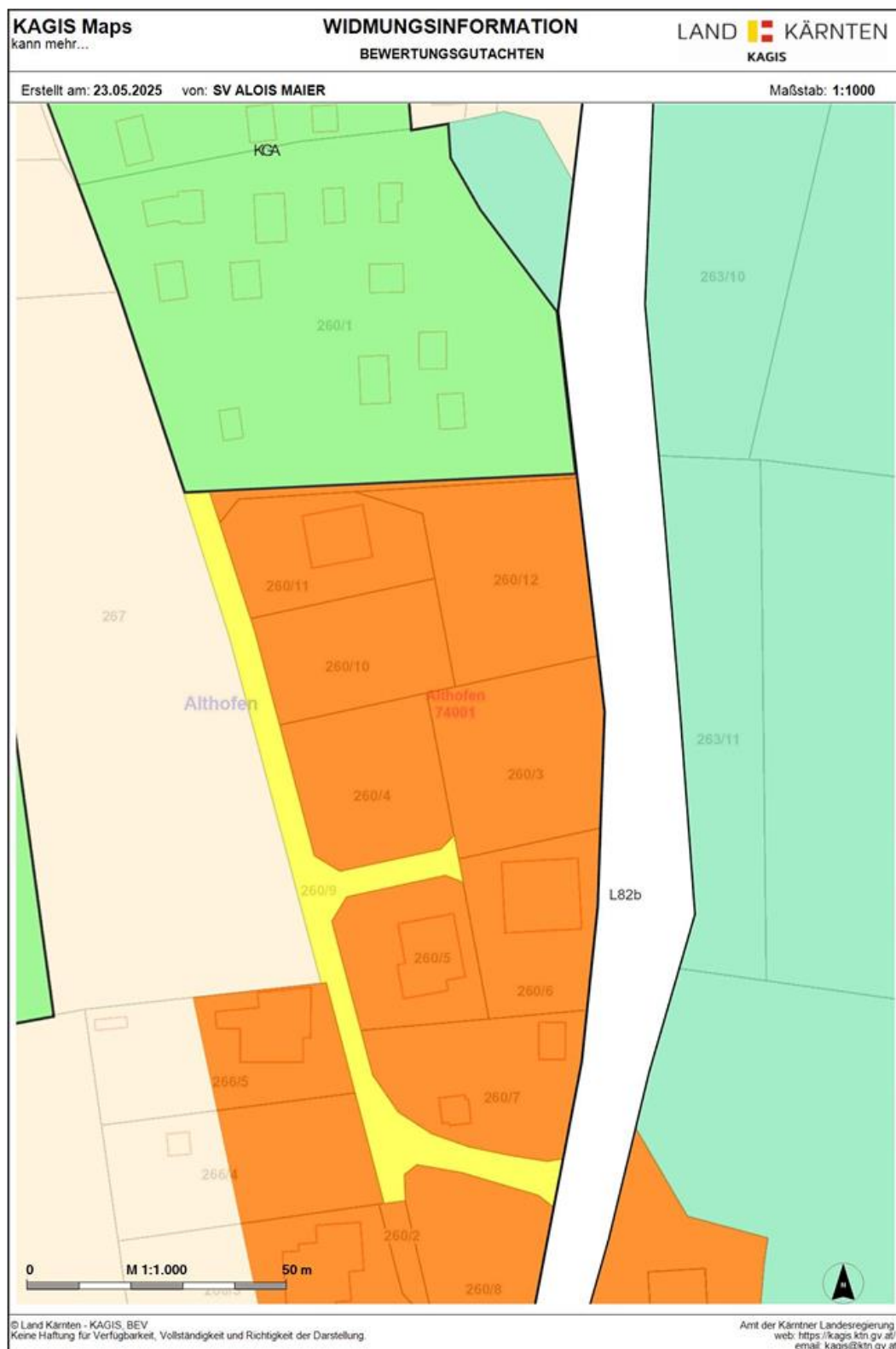
#### 4.3. Ortsplanausschnitt



#### 4.4. Farbluftbild



#### 4.5. Widmungsinformation



## 4.6. HORA-Pass

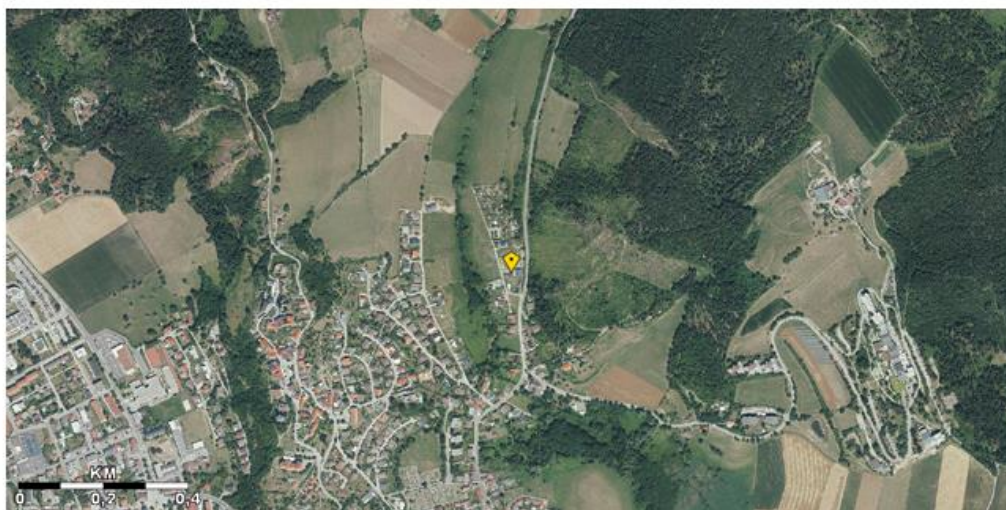
**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

### HORA-Pass

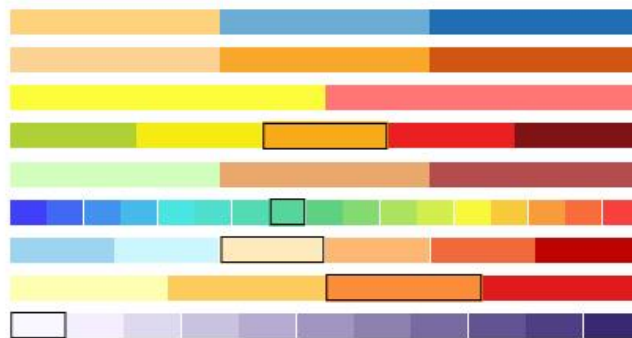
Adresse: Schrebergartenstraße 10, 9330 Althofen  
Seehöhe: 626 m  
Auswerteradius: 10 m  
Geogr. Koordinaten: 46,87599° N | 14,48109° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://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



#### Gefährdung:

keine Daten  
keine Daten  
keine Daten  
mittel  
keine Daten  
mittel  
mittel  
hoch  
niedrig

## 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



### 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



### 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 / 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



### Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

<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.

HORA-Pass 46,87599° N; 14,48109° O; Datum: 23.05.2025

Seite 2 / 2

#### 4.7. Einheitswerte

Finanzamt Österreich  
Postfach 260  
1000 Wien

Retouren an: 1000 Wien, Postfach 254 - DST-Nr. 57

Herr  
Alois MAIER  
Trattenweg 6  
9063 Maria Saal

Datenschutzerklärung auf [bmf.gv.at/datenschutz](http://bmf.gv.at/datenschutz)  
oder auf Papier in allen Finanz- und Zolldienststellen

Datum: 22.05.2025

**Einheitswertaktenzeichen:**  
57 009-8-3912/7

**Bitte geben Sie bei all Ihren Eingaben an:**  
**Einheitswertaktenzeichen**

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Tel.: 050 233 233

#### **Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen**

Für den Grundbesitz unbebautes Grundstück in Althofen, Katastralgemeinde 74001 Althofen, Grundstücksnummer 260/3, 206/12, EZ 1162, beträgt der maßgebliche erhöhte Einheitswert / besondere Einheitswert / Bodenwert pro m<sup>2</sup> / Hektarsatz [Euro] wie folgt:

|               | Feststellungs-stichtag<br>besonderer Wert zum<br>Stichtag | Einheitswert<br>[Euro] | Bodenwert pro<br>m <sup>2</sup> | Grundsteuer<br>meßbetrag | Hektarsatz Forst |
|---------------|-----------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|--------------------------|------------------|
| Grundvermögen | 01.01.2019                                                | 24.900,00              | 8,7207                          | 46,15                    | 0,0000           |

| Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet | Anteil |
|--------------------------------------------|--------|
| Möser Gerhard                              | 1/1    |

Für den Dienststellenleiter

Bucher



Finanzamt Österreich  
Postfach 260  
1000 Wien

Datenschutzerklärung auf [bmf.gv.at/datenschutz](http://bmf.gv.at/datenschutz)  
oder auf Papier in allen Finanz- und Zolldienststellen

Datum: 22.05.2025

**Einheitswertaktenzeichen:**

59 001-2-1903/5

Retouren an: 1000 Wien, Postfach 254 - DST Nr. 57

Herr  
Alois MAIER  
Trattenweg 6  
9063 Maria Saal

**Bitte geben Sie bei all Ihren Eingaben an:  
Einheitswertaktenzeichen**

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Tel.: 050 233 233

### Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Für den Grundbesitz unbebautes Grundstück in Althofen, Katastralgemeinde 74001 Althofen, Grundstücksnummer 260/4, EZ 917, beträgt der maßgebliche erhöhte Einheitswert / besondere Einheitswert / Bodenwert pro m<sup>2</sup> / Hektarsatz [Euro] wie folgt:

|               | Feststellungs-stichtag<br>besonderer Wert zum<br>Stichtag | Einheitswert<br>[Euro] | Bodenwert pro<br>m <sup>2</sup> | Grundsteuer<br>meßbetrag | Hektarsatz Forst |
|---------------|-----------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|--------------------------|------------------|
| Grundvermögen | 01.01.2008                                                | 9.700,00               | 8,7207                          | 15,75                    | 0,0000           |

| Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet | Anteil |
|--------------------------------------------|--------|
| Möser Gerhard                              | 1/1    |

Für den Dienststellenleiter

Bucher



Bundesministerium  
Finanzen

Unsere Bankverbindung: BAWAG P.S.K., IBAN: AT92 0100 0000 0556 4572, BIC: BUNDATWW

Bew 8a - 05/2025

[bmf.gv.at](http://bmf.gv.at)

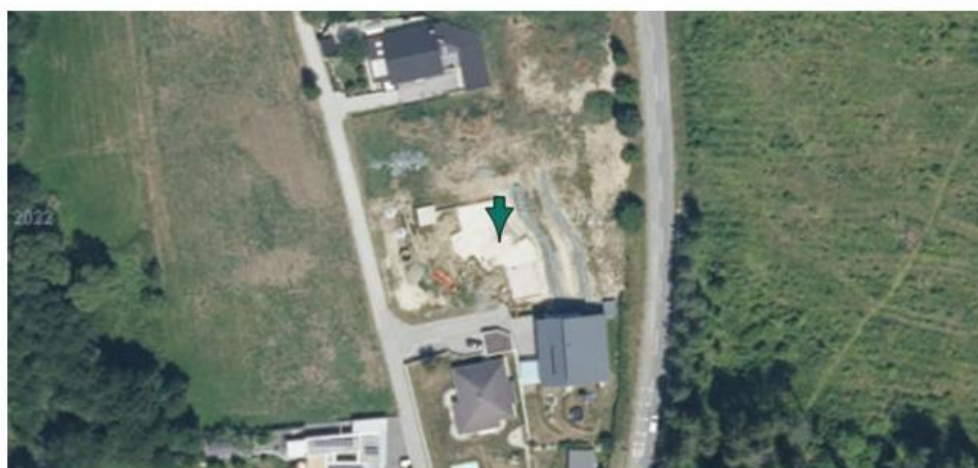
Seite 1 von 1

## 4.8. Vergleichswertstatistik



### Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



 **23.05.2025**  
Bewertungstichtag

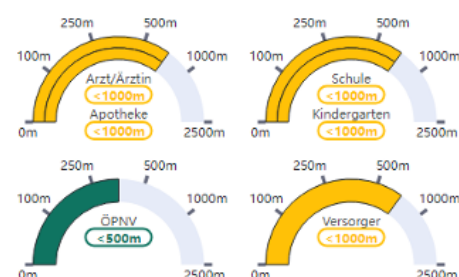
 **52,73 €**  
Wert je m<sup>2</sup>

 **3,51 %**  
Valorisierungsfaktor

### Bewertungsobjekt - Bauland

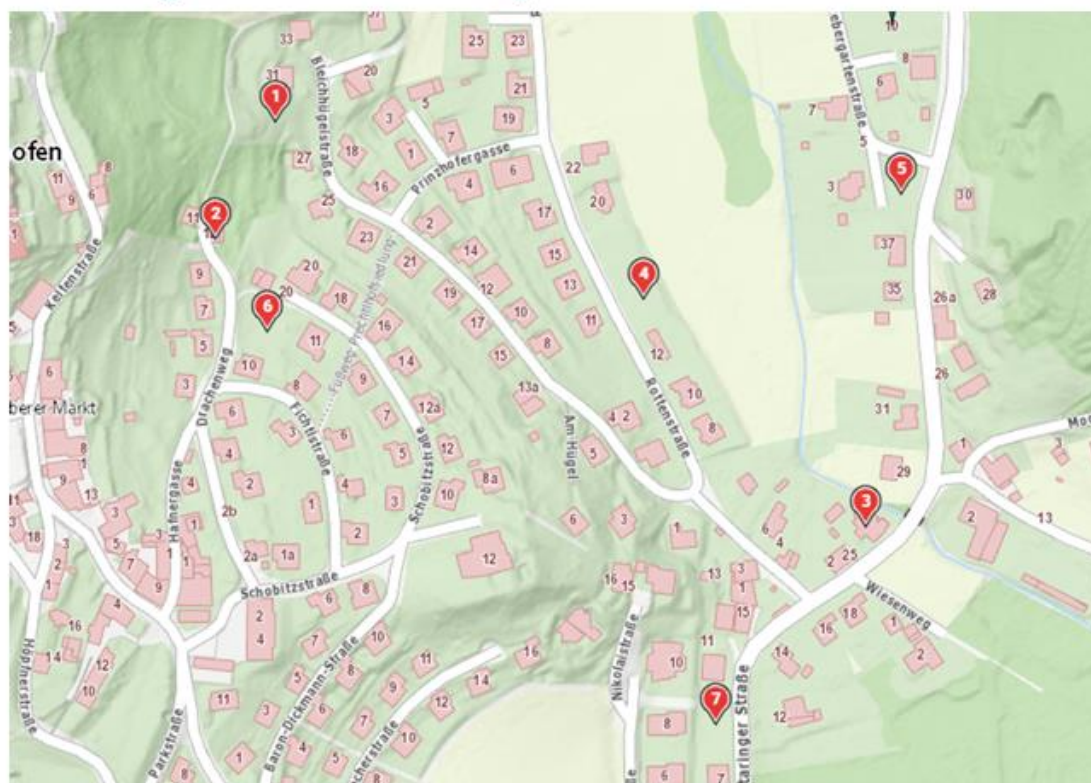
#### Statistik

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Erhobene Vergleichswerte | 7                 |
| Gewählte Vergleichswerte | 7                 |
| Arith. Mittel            | 52,73 €           |
| Standardabweichung       | 27,67 €           |
| Variationskoeffizient    | 52,48 %           |
| 95%-Konfidenzintervall   | 32,23 € - 73,23 € |
| Stichtag                 | 23.05.2025        |



|                   |                                                    |
|-------------------|----------------------------------------------------|
| Adresse           | Schrebergartenstraße 10, 9330 Althofen, Österreich |
| Koordinaten       | 46,875978; 14,481091                               |
| Katastralgemeinde | 74001 Althofen                                     |

## Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



| Nr | Kategorie | TZ/Jahr   | Datum KV   | Grundstücksfl. | Preis/m <sup>2</sup><br>Kaufvertrag | Preis korr./m <sup>2</sup> |
|----|-----------|-----------|------------|----------------|-------------------------------------|----------------------------|
| 1  | Bauland   | 2388/2020 | 23.07.2020 | 1.427,00       | 18,22 €                             | 21,31 € *                  |
| 2  | Bauland   | 3154/2020 | 15.10.2020 | 1.999,00       | 17,51 €                             | 20,34 € *                  |
| 3  | Bauland   | 24/2021   | 16.11.2020 | 1.185,00       | 42,19 €                             | 48,88 € *                  |
| 4  | Bauland   | 988/2022  | 23.03.2022 | 1.000,00       | 70,00 €                             | 77,79 € *                  |
| 5  | Bauland   | 1490/2022 | 16.02.2022 | 874,00         | 34,32 €                             | 38,26 € *                  |
| 6  | Bauland   | 2557/2022 | 21.07.2022 | 1.194,00       | 79,56 €                             | 87,50 € *                  |
| 7  | Bauland   | 2494/2023 | 25.09.2023 | 704,00         | 70,88 €                             | 75,02 € *                  |

\* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

#### 4.9. Fotodokumentation



GST 260/4 Westseite zur Straße hin





GST 260/4 nördliche Grundstücksgrenze –

Blickrichtung nach Osten (oben)

Südliche Grundstücksgrenzen Blick nach Norden

(unten)





GST 260/4 – Blick nach Norden (oben)

GST 260/3 – Blick nach NO (unten)





Bodenplatte auf GST 260/4 und 260/3





Bodenplatte





Blick nach Osten zur Landesstraße





Blick nach NO – GST 260/12





Blick nach Süden (oben)

Nördliche Grundstücksgrenze GST 260/12

Blick nach Westen (unten)

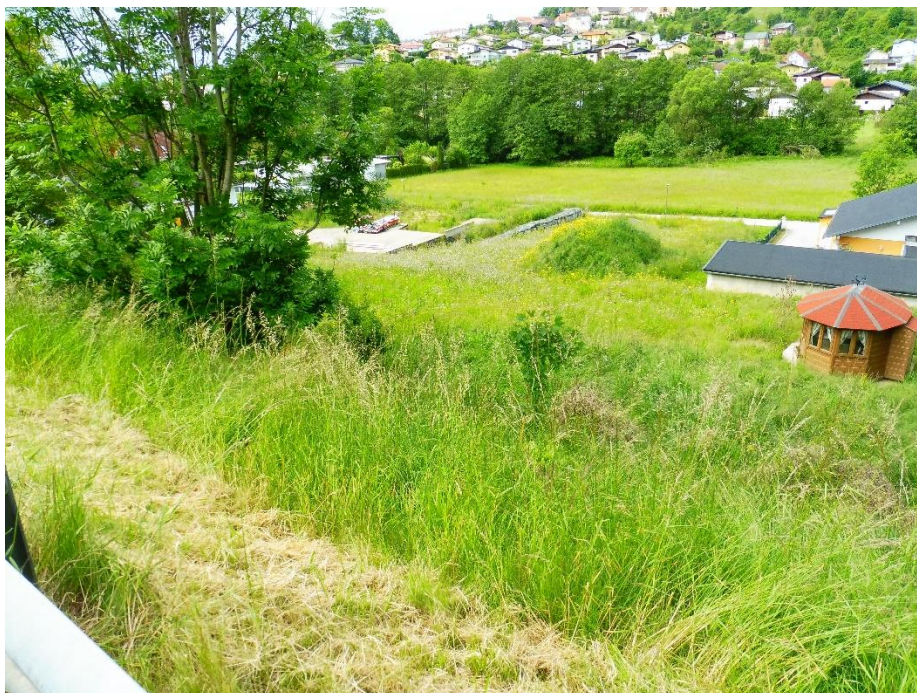




GST 260/12 – Blick nach Süden (oben)

Salettli (unten)





GST 260/12 von der Landesstraße aus





Von der Landesstraße aus

