

ING. MAG. ERWIN LACKNER**Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger**

Mitglied der Wirtschaftskammer Österreich, Fachgruppe Immobilienreuhänder - Fachbereich Immobilienbewertung

Büro Klagenfurt:
Feldkirchner Str. 100
9020 Klagenfurt a. Ws.

Büro Graz:
Lindenhofweg 1
8043 Graz

Telefon 0463/410 740
Telefon **0676/58 30 467** UID Nr. ATU 40284802
e-mail: mag.lackner@dasgutachten.at

B E W E R T U N G S G U T A C H T E N**GESCHÄFTSZAHL: 3 E 198/26w, BG BLEIBURG**

Betreibende Partei: **Kärntner Sparkasse AG**
Neuer Platz 14
9020 Klagenfurt am Wörthersee
FN 94938s
Mag. Martina STECHER Abt. 0515

Verpflichtete Partei: **Peter Gimbel**
geb. 31.03.1964
St. Stefan 23/1
9142 Globasnitz

Liegenschaft: **EZ 37, KG 76027 St. Stefan, Bezirksgericht Bleiburg**
B-LNR 3 – 1/3 Anteil

Liegenschaftsadresse: St. Stefan 23, **9142 Globasnitz**

Bewertungsstichtag: **28.04.2026 (Tag der Befundaufnahme)**



INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Bewertungstichtag	4
1.4	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	4
1.5	Beilagen	5
1.6	Vorbemerkungen	5
2	Befund	7
2.1	Gutsbestand EZ 37	7
2.2	Liegenschaftsadresse Wohnhaus	7
2.3	Grundbuchauszug	8
2.4	Liegenschaftsbeschreibung	11
2.4.1	Bebauung /Lage & Widmung	11
2.4.2	Auskunft über die Widmung / Anschlüsse:	14
2.4.3	Hora - Pass	17
2.4.4	Aufschließung (Versorgung / Entsorgung) Verkehrsverhältnisse	19
2.4.5	Abfrage Senderkataster	19
2.4.6	Abfrage Verdachtsflächenkataster / Altlastenportal	19
2.5	Baulichkeiten – Wohnhaus / Nebengebäude	21
2.5.1	Übersichtsplan / Lageplan: (nicht im Maßstab dargestellt)	21
2.5.2	Planunterlagen: (nicht im Maßstab dargestellt)	22
2.5.3	Flächen für Berechnung / Errichtungsjahr	30
2.5.4	Baulichkeiten – technische Beschreibung Wohnhaus	31
2.6	Energieausweis	34
2.7	Außenanlagen	35
2.8	Rückstände – öffentliche Abgaben	36
2.9	Gebäudezustand / Erhaltungszustand	39
2.9.1	Gebäudezustand	39
2.10	Nutzung Liegenschaft:	39
3	Gutachten Sachwert	40
3.1	Allgemeines	40
3.2	Bewertungsmethodik	40
3.3	Bewertung	41
3.3.1	Bodenwert	41

3.4	Bewertung / Sachwert	43
3.4.1	Herstellungskosten	43
3.4.2	Bewertung Wohnhaus	44
3.4.3	Bauzeitwert – Wohnhaus	46
3.4.4	Bewertung Stall	46
3.4.5	Bauzeitwert – Stall	48
3.4.6	Bewertung Scheune (ehem. Wohnhaus)	48
3.4.7	Gesamtnutzungsdauer & Restnutzungsdauer Scheune (ehem. Wohnhaus)	49
3.4.8	Bauzeitwert – Scheune (ehem. Wohnhaus)	50
3.4.9	Zusammenstellung Bauzeitwerte	50
3.4.10	Außenanlagen	50
3.5	Sachwert - Zusammenstellung (Boden + Gebäude)	51
4	Verkehrswertableitung	52
4.1	Verkehrswertableitung – EZ 37	52
5	Verkehrswert gesamte Liegenschaft	54
6	Verkehrswertableitung - 1/3 Anteil der Liegenschaft	55
7	Verkehrswert - 1/3 Anteil	56
8	Anmerkungen	57
8.1	Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3	57
8.2	Vorgelegte Unterlagen	57
8.3	Konsens	57
8.4	Energieausweisvorlage	57
8.5	Besichtigung und Verträge	57
9	Beilagen	58
9.1	Fotodokumentation Beilage 1	58

1 EINLEITUNG

1.1 Auftraggeber

Vom Bezirksgericht Bleiburg (HR Mag. Franz BOSCHITZ, Richter) wurde die Schätzung der Liegenschaft EZ 37, KG 76027 St. Stefan angeordnet.

Geschäftszahl: 3 E 198/26w

1.2 Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit den darauf befindlichen baulichen Anlagen. 1/3 Anteil der Liegenschaft B-LNR 3 - EZ 37, KG 76027 St. Stefan, Bezirksgericht Bleiburg.

Bewertung Fahrnisse / Mobiliar: nicht Gegenstand dieser Bewertung.

1.3 Bewertungsstichtag

- Bewertungsstichtag: 28.04.2026 (Tag der Befundaufnahme).

1.4 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

1. Besichtigung der Liegenschaft am 28.04.2026 in Anwesenheit von
 - Hr. Peter GIMBEL
 - Hr. Ing. Mag. Erwin LACKNER (Sachverständiger Immobilienbewertung)
 - Hr. Thomas LACKNER (Mitarbeiter des SV Immobilienbewertung)
2. Grundbuchauszug
3. Auszug aus der digitalen Katastralmappe
4. Erhebungen betreffend dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
5. Diverse übergebene Pläne / Skizzen und Unterlagen
6. Richtpreise für Wohnbauten
7. Erhebungen über Grundstückspreise
8. Bundesgesetzblatt Nr. 150 vom 19.3.1992, Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG sowie Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung.
9. ÖNORM B 1800, B 1801 sowie B 1802
10. Fachliteratur: Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter 6. + 7. Auflage
11. Fachliteratur: Immobilienbewertung Österreich – Bienert / Funk, 4. Auflage
12. Fachliteratur: Der Wert von Immobilien – Seiser + Kainz, 1. Auflage

13. Fachliteratur: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken – Metzger 6. Auflage
14. Fachliteratur: Das Grundbuch in der Praxis – Jauk
15. Fachliteratur: Sachverständige – Linde
16. Fachliteratur: Die Nutzungsdauer – Seiser, 1. Auflage
17. Fachliteratur: Der Nutzungsdauerkatalog - Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
18. Fachliteratur: Bewertung von Spezialimmobilien - Bienert / Funk, 2. Auflage
19. Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie – LBA
20. Diverse österreichische u. deutsche Fachliteratur & Fachzeitschriften

1.5 Beilagen

Beilage 1: Fotodokumentation

Alle Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens.

1.6 Vorbemerkungen

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen. Zum Befund wird festgehalten, dass dieser sich auf Feststellung der vorgefundenen und beschriebenen Ausstattung und Anlagen beschränkt, jedoch keine Aussage auf deren Funktionstüchtigkeit abgibt. Allfällige rechtliche Gegebenheiten werden im Zuge der Befundaufnahme nicht berücksichtigt. Sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor.

Es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung der Bewertungsobjekte und es wurden keine weitergehenden, bauliche Untersuchungen der Gebäude oder ihrer Teile durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbarer Ausführungsmängel oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann.

Bodenmechanische Untersuchungen und statische Überprüfungen der Gebäude wurden nicht vorgenommen. Insofern ist das Gutachten nicht als technische Expertise geeignet.

Untersuchungen der Baugründe und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Bewertung wird unterstellt, dass keine Kontaminierung der Böden vorliegt. SV übernimmt für eventuelle Kontaminationen keine Haftung. Die Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas beim Umweltbundesamt verzeichnet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine Immobilienbewertung und nicht um eine bautechnische Bewertung oder Unternehmensbewertung handelt!

Das Gutachten dient nicht für steuerliche Zwecke.

Die Bau- und Erhaltungszustände der Gebäude wurden auftragsgemäß ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen der Bauzustände, der Installationen und technischen Einrichtungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden nicht durchgeführt. Die Bewertung der Reparaturrückstau und/oder allfälliger Sanierungskosten wurde von gefertigten Sachverständigen mittels prozentualer bzw. pauschaler Abschläge vorgenommen.

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom gefertigten Sachverständigen auftragsgemäß nicht durchgeführt. Nicht erfüllte öffentlich-rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden dem gefertigten Sachverständigen nicht bekannt gegeben.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Festgehalten wird weiters, dass die ermittelten Verkehrswerte nicht notwendigerweise bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Die Bewertung erfolgte unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit. Vervielfältigungen und Auszüge des Gutachtens, die über die Beauftragung des Auftraggebers hinausgehen, sind an die schriftliche Genehmigung des Verfassers gebunden.

2 BEFUND

2.1 Gutsbestand EZ 37

KG 76027 St. Stefan EZ 37 Bezirksgericht Bleiburg		
Gst. -Nr.	BA (Nutzung)	Fläche in m ²
561	Bauf. (10)	451
	Gärten (10)	1085
	Sonst (50)	305
Gesamtfläche		1841

B-LNR 3 - Anteil: 1/3 - Peter LESJAK (Namensänderung in GIMBEL)

2.2 Liegenschaftsadresse Wohnhaus

St. Stefan 23, 9142 Globasnitz



Quelle: www.bing.com



Quelle: www.bing.com

2.3 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 76027 St. Stefan
BEZIRKSGERICHT Bleiburg

EINLAGEZAHL 37

```

*****
Letzte TZ 125/2026
Smeritschnighube
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
561      G GST-Fläche        *        1841
          Bauf.(10)           451
          Gärten(10)         1085
          Sonst(50)          305  St. Stefan 23

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
***** A2 *****
1 a Stand Anlegung des Grundbuches 431/1990
   Stammsitzliegenschaft bezüglich 2/63 Anteilsrechten am
   Gemeinschaftsbesitz Agrargemeinschaft Ortschaft St. Stefan EZ 74
10 a 377/2007 Anmeldungsbogen 2007-03-26 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
    1173/2 aus EZ 452 Einbeziehung in Gst 561
11 a 377/2007 Anmeldungsbogen 2007-03-26 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
    .46/1 aus EZ 36 Einbeziehung in Gst 561
14 a 37/2010 Anmeldungsbogen 2009-12-17 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 1214
    aus EZ 365 Einbeziehung in Gst 561
***** B *****
2 ANTEIL: 2/3
  Elisabeth Schmid
  GEB: 1956-07-03 ADR: Wölzing 92, St. Andrä, Lavanttal 9433
  c 640/2014 Einantwortungsbeschluss 2014-07-07 Eigentumsrecht
3 ANTEIL: 1/3
  Peter Lesjak
  GEB: 1964-03-31 ADR: St. Stefan 23 9142
  c 234/2003 IM RANG 551/2002 Schenkungsvertrag 2002-07-10 Eigentumsrecht
***** C *****
1 a TZ eines anderen Gerichtes 424/1955 988/1990
   WOHNUNGSRECHT für die Dauer des Ledigenstandes
   gem Abs Viertens Übergabsvertrag 1955-02-10 für
   Stefan Srienz
14 auf Anteil B-LNR 3
   a 652/2003 Urkunde 1999-10-21
     PFANDRECHT                                vollstr EUR 424,73
     12 % Z aus EUR 162,45 seit 1999-06-13
     12 % Z aus EUR 262,28 seit 1999-06-13
     Kosten EUR 58,22 4 % Z seit 2001-11-14
     EUR 109,74 EUR 2,18 EUR 14,09 EUR 129,98 EUR 25,--
  
```

Wird nicht
bewertet!

Wird nicht
bewertet!

Seite 1 von 3

➤ Die Liegenschaft wird lastenfrei bewertet.

Wird nicht
bewertet!

EUR 14,02 EUR 129,98 EUR 15,-- EUR 129,98 EUR 6,70
 EUR 129,98 EUR 25,-- EUR 14,02 EUR 8,90 EUR 153,14 für
 Markus Schildberger geb 1967-02-20
 E 993/03a

c gelöscht

15 auf Anteil B-LNR 3
 a 7/2004 Urkunde 2003-12-18
 PFANDRECHT vollstr EUR 65.634,52
 Kosten EUR 316,-- für
 Kärntner Sparkasse AG
 E 26/04x

17 auf Anteil B-LNR 3
 a 780/2006 Urkunde 2006-09-01
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.754,59
 8 % Z seit 2005-10-01
 Kosten EUR 251,42 4 5 Z seit 2006-09-01 EUR 268,38 für
 Dr. Siegfried Rack geb 1939-11-29
 Mag. Gottfried Tazol geb 1970-09-19
 E 910/06z

18 auf Anteil B-LNR 3
 a 63/2009 Urkunde 2008-12-05
 PFANDRECHT vollstr EUR 542,12
 12 % Z seit 2008-01-31
 Kosten EUR 159,28 4 % Z seit 2008-12-05 EUR 186,96 für
 Zadruga Market Pliberk r.z.z.o.j./
 Wirtschaftsgenossenschaft Bleiburg reg.Gen.m.b.H.
 E 56/09s

19 auf Anteil B-LNR 3
 a 676/2009 gerichtlicher Vergleich 2009-05-13
 PFANDRECHT vollstr EUR 351,56
 5 % Z aus EUR 346,56 von 2008-10-28 bis 2009-07-07
 5 % Z aus EUR 5 von 2009-02-28 bis 2009-07-07
 Kosten EUR 398,75 4 % Z seit 2009-05-13 EUR 156,43 für
 Liesnig Beton KG
 FN 18761s
 E 496/09x

20 auf Anteil B-LNR 3
 a 906/2009 Urkunde 2009-03-17
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.018,30
 8 % Z aus EUR 810,02 seit 2009-02-09
 8 % Z aus EUR 108,82 seit 2009-02-09
 Kosten EUR 228,07 4 % Z seit 2009-03-17
 EUR 205,07 EUR 213,07 für
 Elektro Hollauf GmbH
 FN 274260z
 E 652/09p

21 auf Anteil B-LNR 3
 a 940/2011 Pfandurkunde 2010-05-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
 für Land Kärnten
 (Bezirkshauptmannschaft Völkermarkt VK17-SoMi-1002/2008)

22 auf Anteil B-LNR 3
 a 20677/2012 Rückstandsausweis 2012-09-19
 PFANDRECHT vollstr EUR 618,83
 Kosten EUR 184,28 für
 Gemeinde Globasnitz
 E 910/12h

23 auf Anteil B-LNR 3
 b 150/2014 IM RANG 763/2013 168/2014 Zahlungsbefehl 2012-10-16

Seite 2 von 3

➤ Die Liegenschaft wird lastenfrei bewertet.

PFANDRECHT vollstr EUR 1.287,35
14,4 % Z seit 2012-10-01
Kosten EUR 269,06 EUR 242,06 EUR 31,01 EUR 25,01 EUR 267,74
EUR 25,01 EUR 142,29 für
Vorwerk Austria GmbH & CO KG (FN 140100f)
E 907/13v
30 auf Anteil B-LNR 3
a 125/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 65.634,52 s.A.
für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)
3 E 198/26w

Wird nicht
bewertet!

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

Grundbuch

14.04.2026 09:14:48

2.4 Liegenschaftsbeschreibung

2.4.1 Bebauung /Lage & Widmung

Die zu bewertende Liegenschaft besteht aus dem Wohnhaus, der Scheune und dem Stall, die sich alle auf dem Grundstück, GST-NR. 561 in der KG St. Stefan, in der Gemeinde Globasnitz befinden.

Das Wohnhaus (Erdgeschoss + Obergeschoss + Kellergeschoss) ist im nordwestlichen Bereich der Grundstücksfläche situiert und mit einem Satteldach errichtet. Östlich des Wohnhauses ist mit einem gewissen Abstand ein separates Stallgebäude und im südlichen Bereich ca. zwischen Wohnhaus und Stall ist ein Scheunengebäude situiert. Die Zufahrt / Zugang zur Liegenschaft liegt im südwestlichen Grundstücksbereich ca. an der Grundstücksgrenze und führt über eine Brücke. Der Zugang zum Wohnhaus befindet sich ca. auf dessen Ostseite. Der Zufahrtsbereich ist asphaltiert, die daran anschließende Hofffläche mit den Zugangsbereichen zur Scheune und Stall sind befestigt (Asphaltflächen, Beton, usw.). Diese werden vorrangig von Westen bzw. Norden erschlossen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft in einem befestigten Bachbett des „Globasnitzbach“. Die Grünflächen sind überwiegend im Osten und Süden angelegt. Das Grundstück ist augenscheinlich eben.

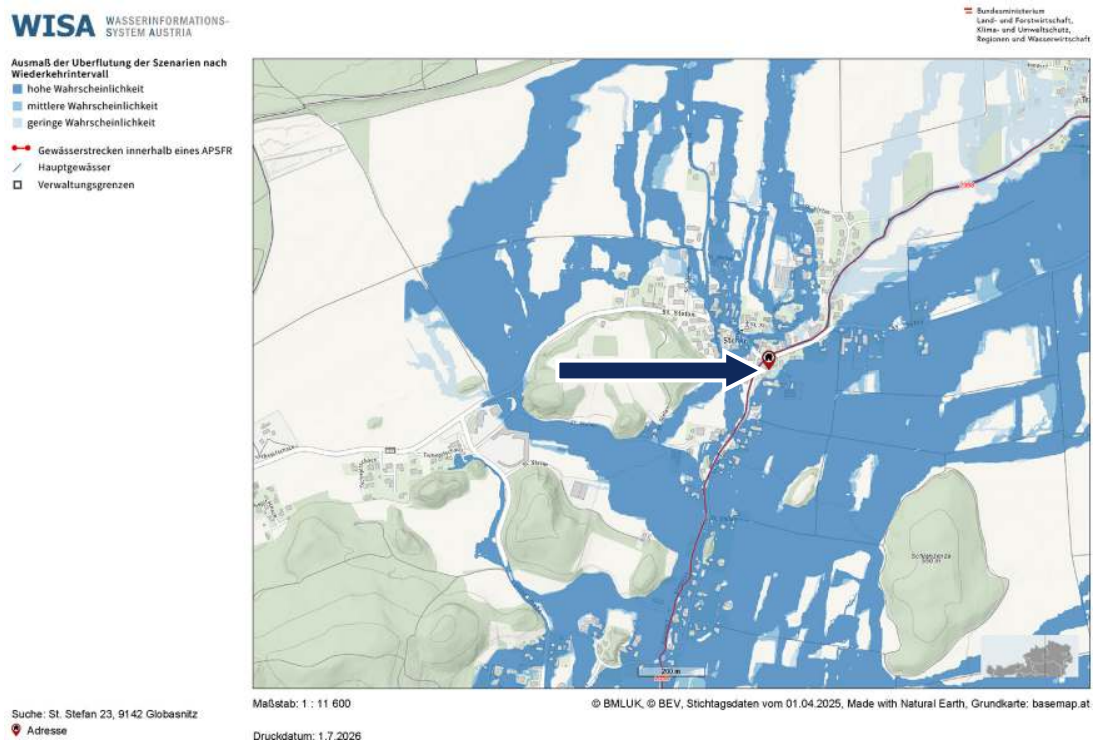
Das **Grundstück GST-Nr. 561** ist mit der Widmung „**BAULAND – DORFGEBIET**“ lt. Auskunft der Gemeinde Globasnitz versehen. Im südöstlichen Bereich des Grundstücks ist eine Ersichtlichmachung Hochwasser vorhanden.

2.4.1.1 Grundstücksübersicht KAGIS



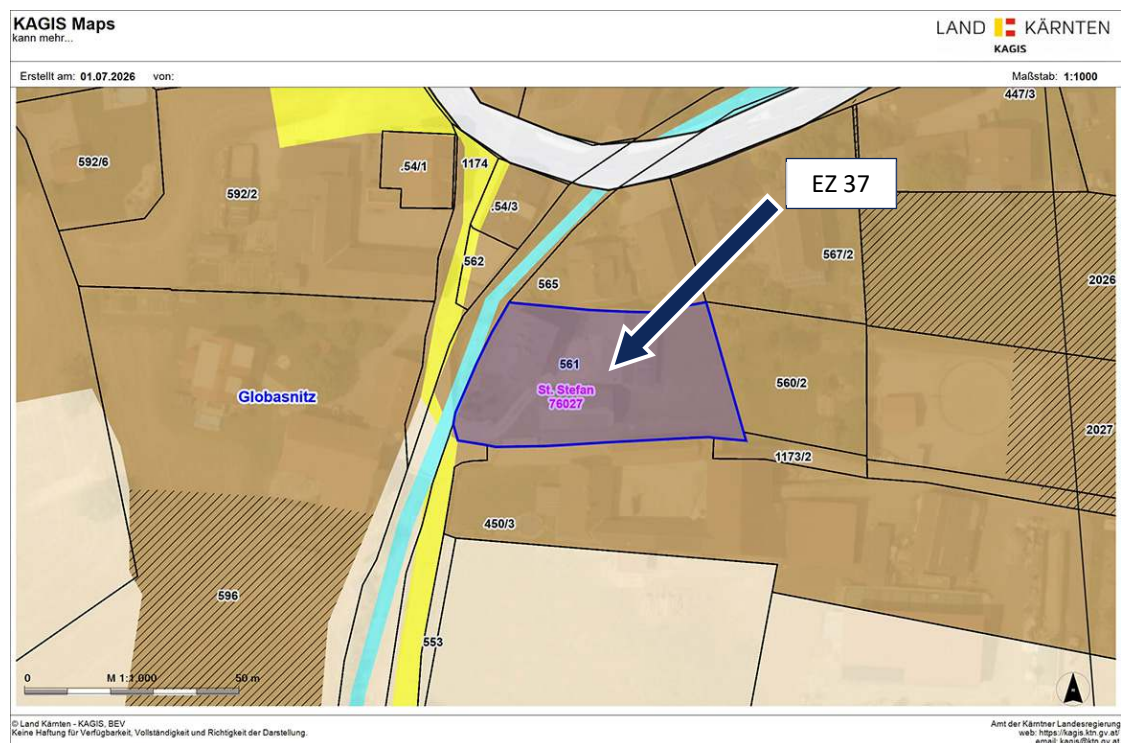
Quelle: Land Kärnten – KAGIS, <https://kagis.ktn.gv.at/>

2.4.1.2 Gefahrenzone - Wasser



Quelle: <https://www.bmluk.gv.at/themen/wasser/wisa/daten/karten.html>

2.4.1.3 Flächenwidmung KAGIS



Quelle: Land Kärnten – KAGIS, <https://kagis.ktn.gv.at/>

2.4.1.4 Legende Flächenwidmungsplan KAGIS

Darstellung der vom Gemeinderat zu treffenden Festlegungen

A. BAULAND

1. Dorfgebiet
- 2.1 Wohngebiet
- 2.2 Reines Wohngebiet
Signatur: WGR
- 3.1 Kurgebiet
- 3.2 Reines Kurgebiet
Signatur: KGR
- 4.1 Gewerbegebiet
- 4.2 Gemischtes Baugebiet
Signatur: GB
5. Geschäftsgebiet
6. Industriegebiet
7. Sondergebiet
Signatur: z.B.: KA = Krankenanstalt
KS = Kaserne
SPL = Sprengstofflager
etc.
8. Sonderwidmung
Signatur: z.B.: AP = Apartmenthaus
FZW = Freizeitwohnsitz
EKZ 1 = Einkaufszentrum der Kategorie 1
EKZ 2 = Einkaufszentrum der Kategorie 2
etc.
9. Vorbehaltsfläche
Signatur: z.B.: VS = Volksschule
SWB = Sozialer Wohnbau
KG = Kindergarten
A = Altersheim
K-UPG = nicht für UVP-Vorhaben gemäß K-UPG
etc.
10. Aufschließungsgebiet
11. Mehrgeschoßige Widmung
Signatur: fortlaufende Nummer (Hinweis auf Legende/
Genehmigungsbescheid)

B. GRÜNLAND

1. Für die Land- u. Forstwirtschaft bestimmte Fläche; Ödland
2. Hofstelle eines land- u. forstwirtschaftlichen Betriebes
Signatur: H = Hofstelle eines land- u. forstwirtschaftlichen Betriebes
H-Z = Zuhube
H-A = Auszugshaus
3. Fläche für landwirtschaftlichen Betrieb mit Intensivtierhaltung; Fläche für landwirtschaftliche Produktionsstätte industrieller Prägung
Signatur: IT = Landwirtschaftlicher Betrieb mit Intensivtierhaltung
LPI = Landwirtschaftliche Produktionsstätte industrieller Prägung
4. Erholungsfläche mit od. ohne Beifügen einer spezifischen Erholungsnutzung
Signatur: z.B.: KSP = Kinderspielplatz
ÖGA = öffentlich zugänglicher Garten
PA = Park
KB = Kabinenbau
etc.

8. Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation mit allfälligem Baubeschränkungsbereich



Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation (Bestand)



Kraft-, Umspannwerk, Funk-, Sendestation (Planung)



Baubeschränkungsbereich

9. Hochspannungsfreileitung ab 20 kV mit allfälligem Gefährdungsbereich (bei Leitungen ab 110 kV) oder Bahnstromleitung



Hochspannungsfreileitung (Bestand)



Hochspannungsfreileitung (Planung)



Gefährdungsbereich

Signatur: Angabe der kV Zahl u. des Eigentümers



Bahnstromleitung (Bestand)



Bahnstromleitung (Planung)



Gefährdungsbereich

Signatur: ÖBB

10. Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen



Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen (Bestand)



Erdöl-, Erdgasleitung, wichtige verkabelte Leitungen (Planung)

Signatur: EÖ = Erdölleitung
EG = Erdgasleitung
P u. Angabe des Eigentümers = wichtige verkabelte Leitung

11. Straßenbau-, -planungsgebiet; Eisenbahn-Hochleistungsstrecken-Baugebiet



Straßenbau-, -planungsgebiet; Eisenbahn-Hochleistungsstrecken-Baugebiet

12. Schutz, Emmisionsbereich



Schutz-, Emissionsbereich

Signatur z.B.: ÖBB
MTFS = Militärische Tiefflugstrecke
etc.

13. Kanalisationsbereich



Kanalisationsbereich

14. Versorgungsleitung in der Gemeinde



Versorgungsleitung in der Gemeinde

Signatur: W = Wasserleitung
K = Kanal

15. Wald



Wald

Quelle: Land Kärnten – KAGIS, [https://kagis.ktn.gv.at/Auszug aus der Flächenwidmungslegende](https://kagis.ktn.gv.at/Auszug%20aus%20der%20Fl%C3%A4chenwidmungslegende)

2.4.2 Auskunft über die Widmung / Anschlüsse:

2.4.2.1 Auskunft der Gemeinde Globasnitz

Sehr geehrt Frau DI Baier

Anbei die Unterlagen vom Objekt St.Stefan 23.

Über die Abgabenrückstände wird Sie meine Kollegin Lach Nicole informieren.

Mit freundlichen Grüßen!

Alois Opetnik, MBA

Amtsleiter Gem.Globasnitz

9142 Globasnitz 111

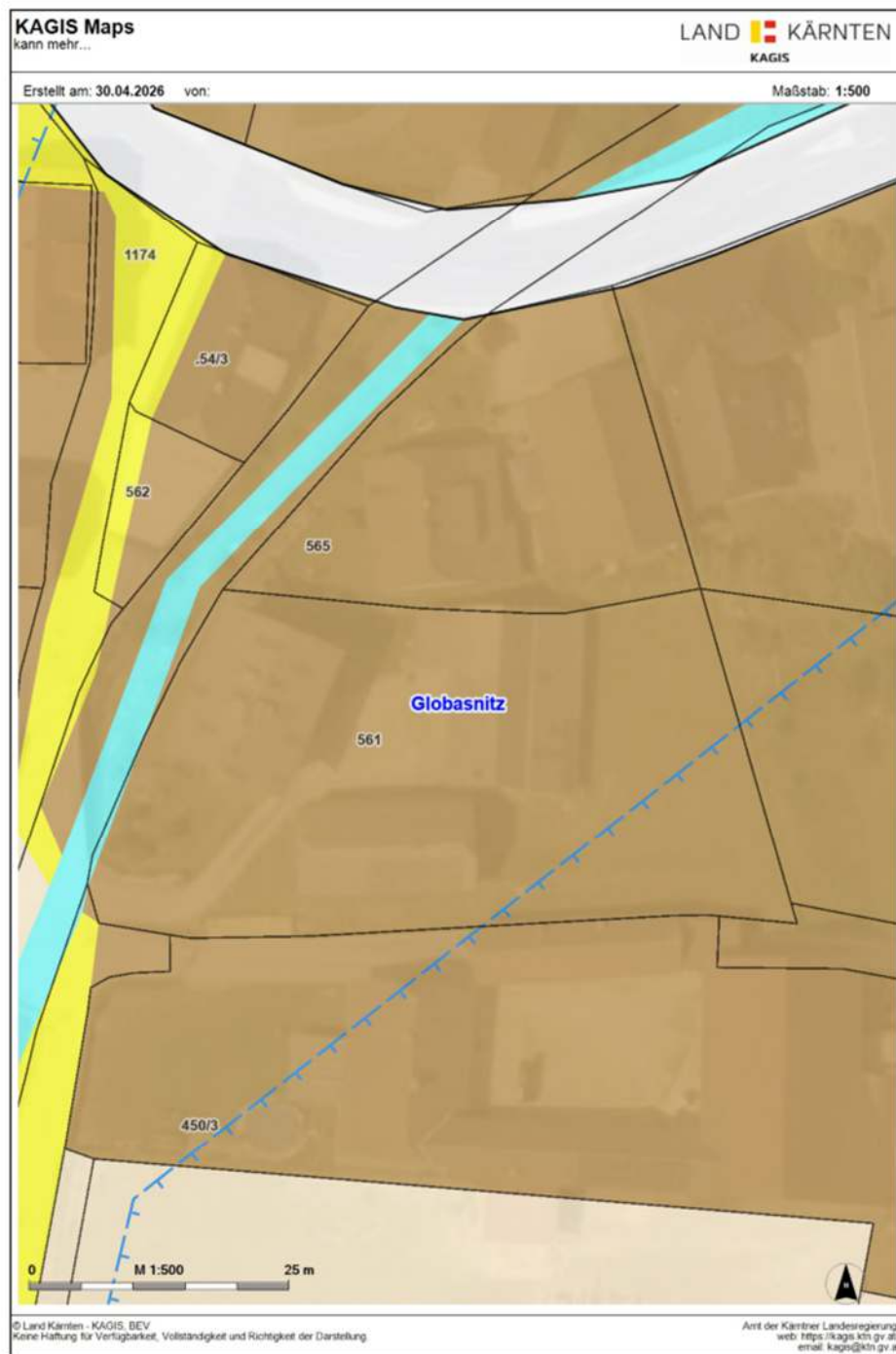
Tel.: 06645423711

Fax: 04230/630

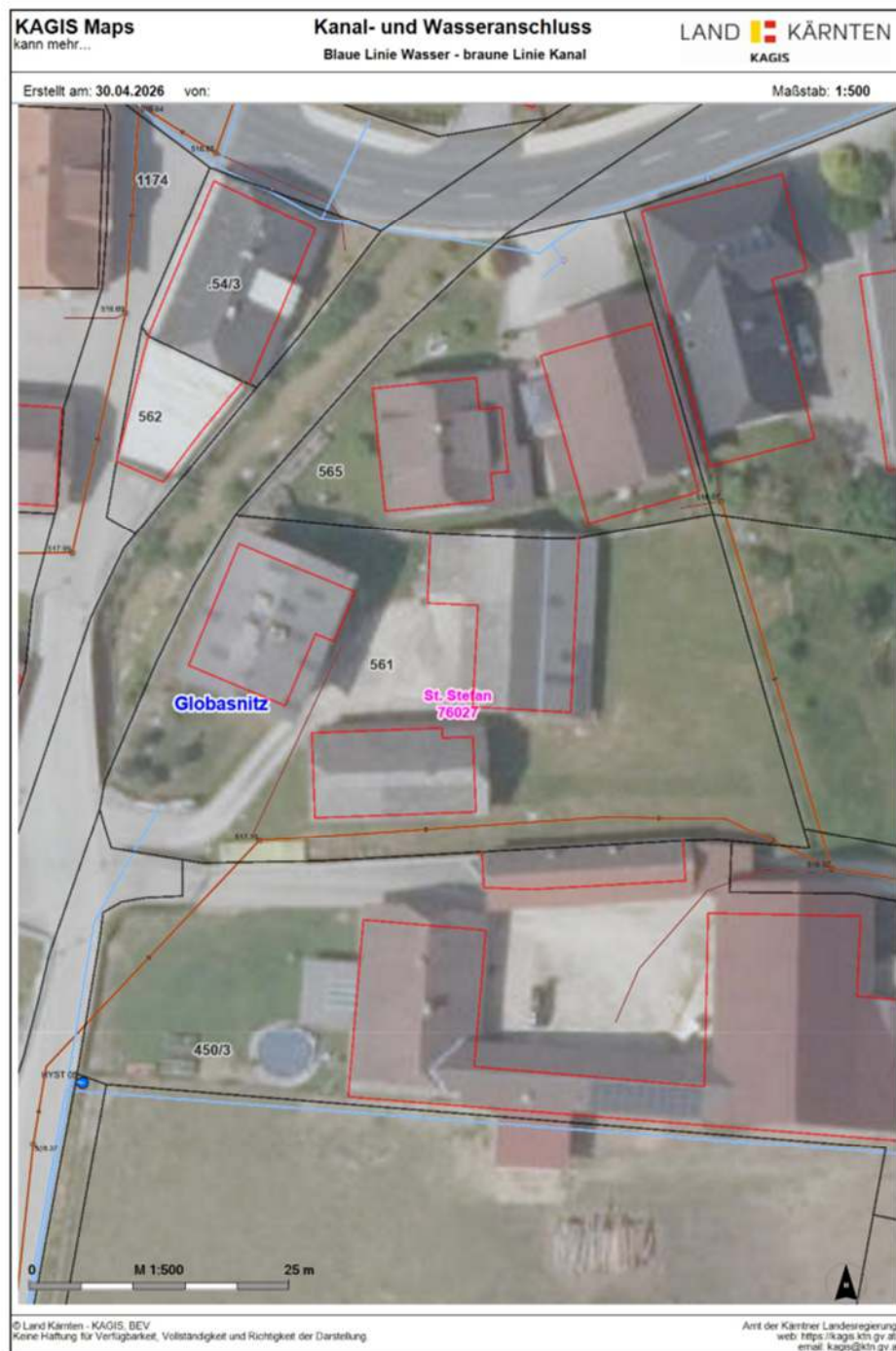
www.globasnitz.at



Quelle: Gemeinde Globasnitz



Quelle: Gemeinde Globasnitz



Quelle: Gemeinde Globasnitz

2.4.3 Hora - Pass

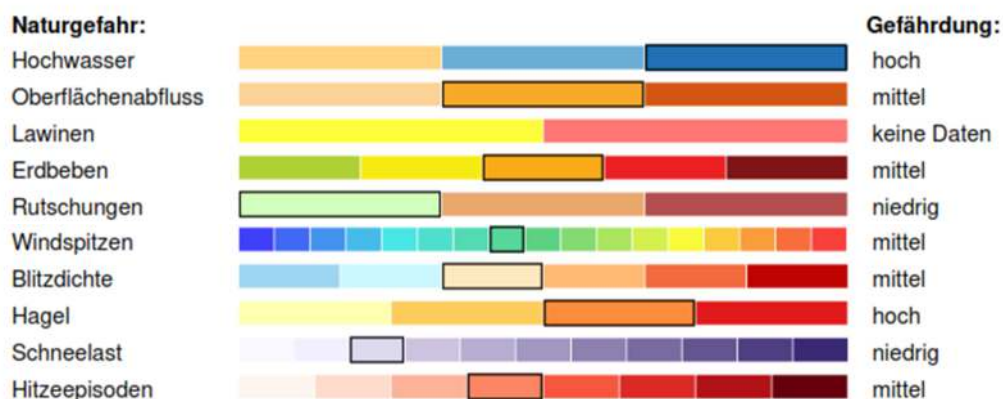
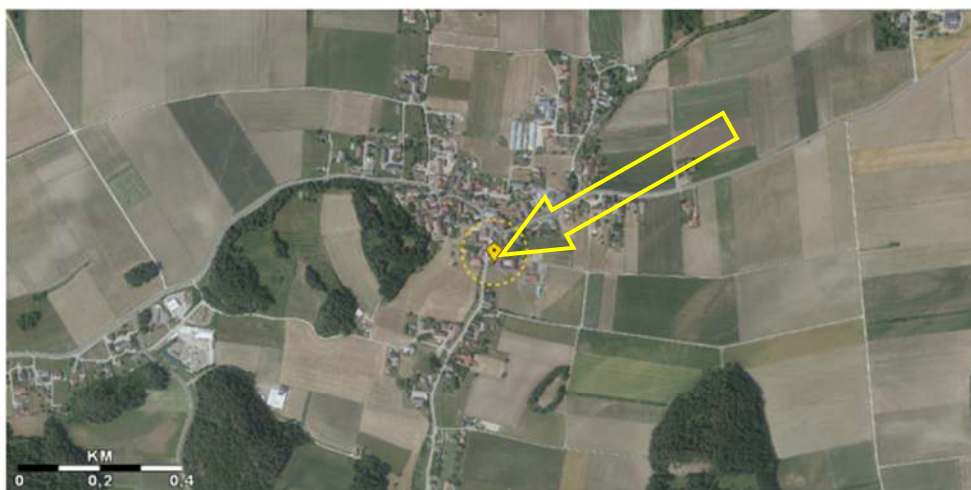
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: -
Seehöhe: 517 m
Auswerteradius: 80 m
Geogr. Koordinaten: 46,57094° N | 14,70886° O

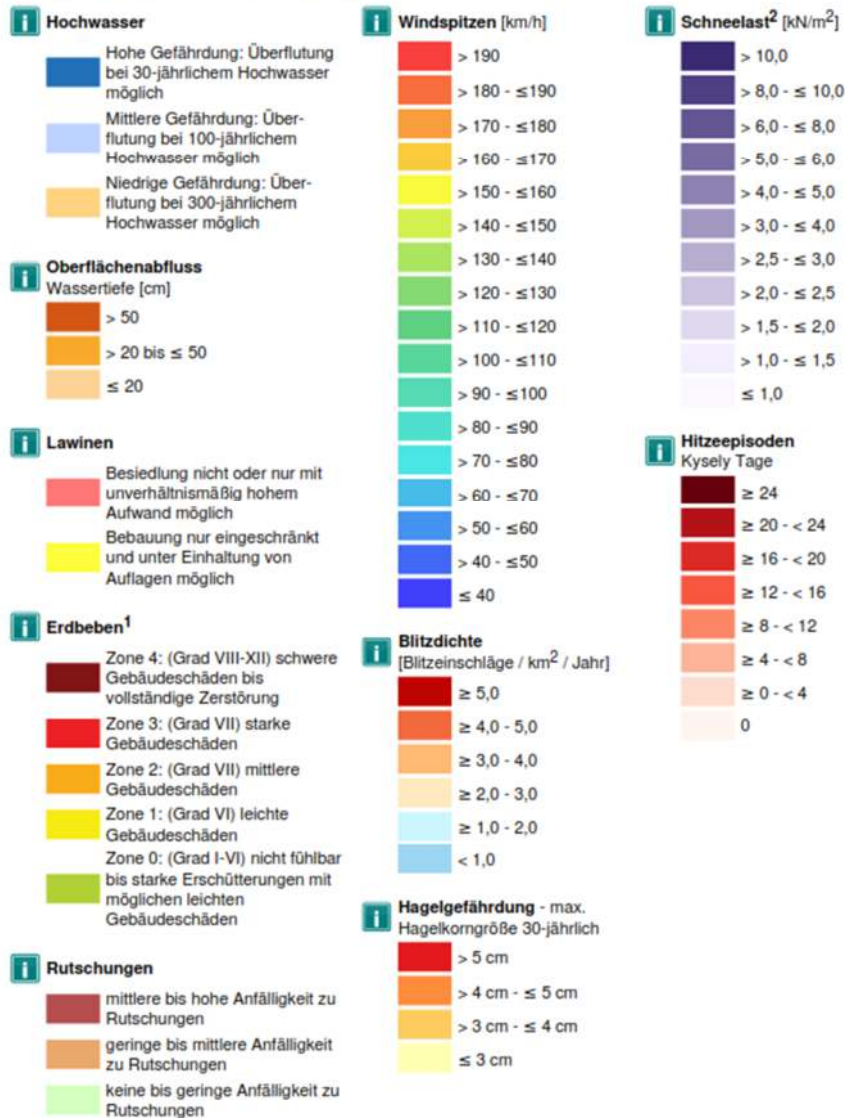
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des 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.



HORA-Pass 46,57094° N; 14,70886° O; Datum: 01.07.2026

Seite 1 / 2

Quelle: <https://hora.gv.at/>

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIABundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft**Legende und weiterführende Informationen**¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1² ... 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 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 46,57094° N; 14,70886° O; Datum: 01.07.2026

Seite 2 / 2

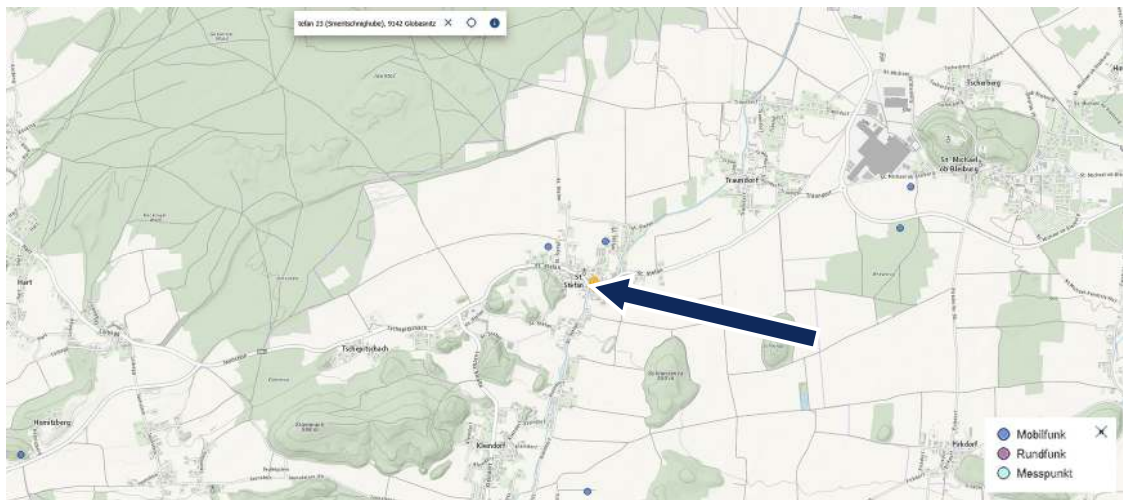
2.4.4 Aufschließung (Versorgung / Entsorgung) | Verkehrsverhältnisse

Lt. Auskunft bei der Befundaufnahme sind die Anschlüsse für Strom, Wasser- und Kanalversorgung für diese Liegenschaft vorhanden. Eine weitere Überprüfung dazu wurde nicht vorgenommen. *Der SV übernimmt keine Haftung für diese Angaben.*

Ein öffentlicher Nahverkehr ist z.B. ab den Haltestellen „St.Stefan b.Globasnitz Ort“ ca. 110 m entfernt, vorhanden, das Straßen- und Fahrradwegenetz ist gut ausgebaut. *Der SV übernimmt keine Haftung für diese Angaben.*

2.4.5 Abfrage Senderkataster

Die Adresse „St. Stefan 23, 9142 Globasnitz“ wurde am 01.07.2026 hinsichtlich der Position von Sendemasten abgefragt.



Quelle: <https://www.senderkataster.at/>

2.4.6 Abfrage Verdachtsflächenkataster / Altlastenportal

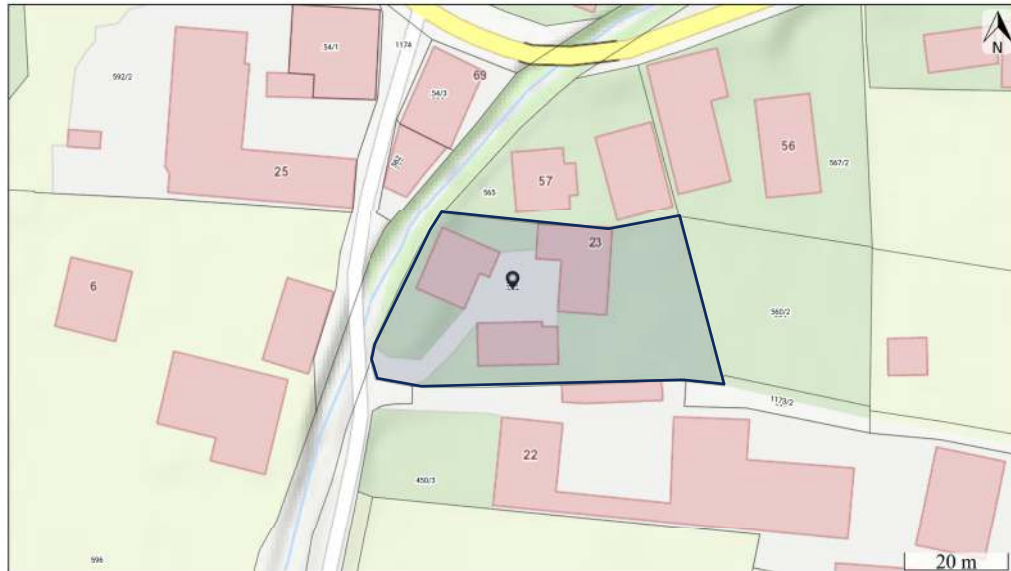
Die gegenständliche Liegenschaft wurde NICHT auf Kontamination untersucht. Nach einer Abfrage am 01.07.2026 wurde **keine Eintragung im Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas festgestellt.**

- Die gegenständliche Liegenschaft - GST-NR. 561 – KG 76027 St. Stefan - wurde am 01.07.2026 hinsichtlich vorliegender Altlasten abgefragt.



Altlastenportal

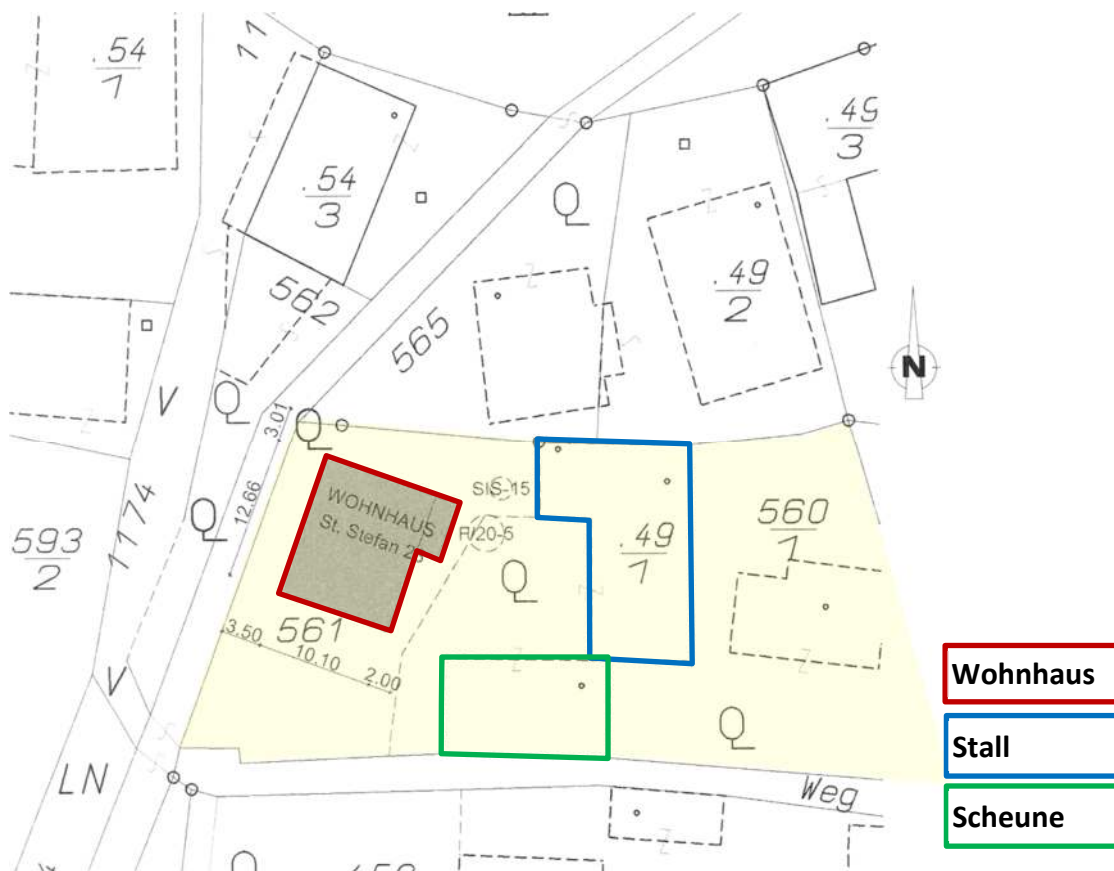
Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



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: "St. Stefan 561 (Grundstück)"

2.5 Baulichkeiten – Wohnhaus / Nebengebäude

2.5.1 Übersichtsplan / Lageplan: (nicht im Maßstab dargestellt)

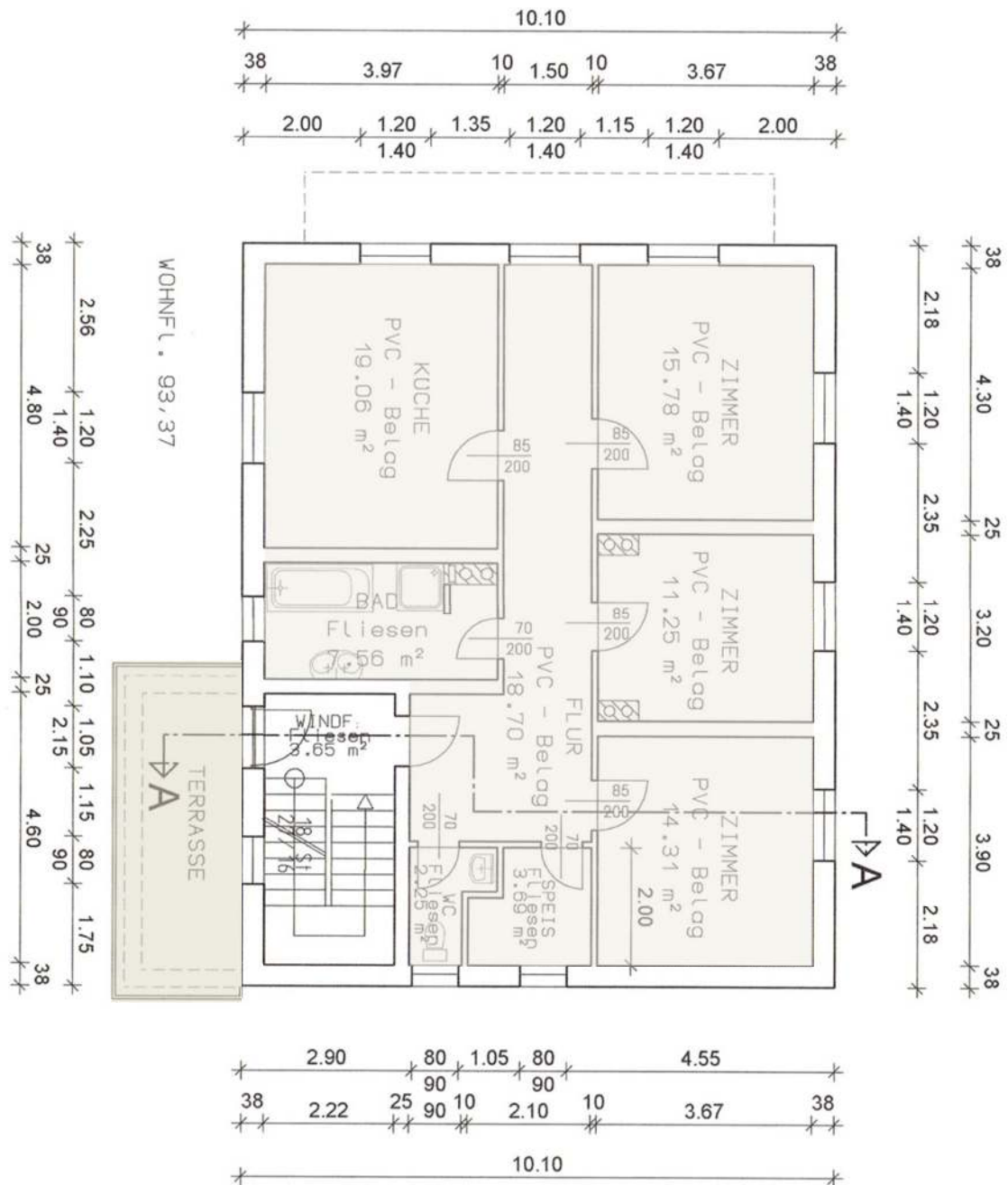


2.5.2 Planunterlagen: (nicht im Maßstab dargestellt)

2.5.2.1 Wohnhaus

GRUNDRISS | WOHNHAUS – EINREICHPLAN

WOHNHAUS ERDGESCHOSS

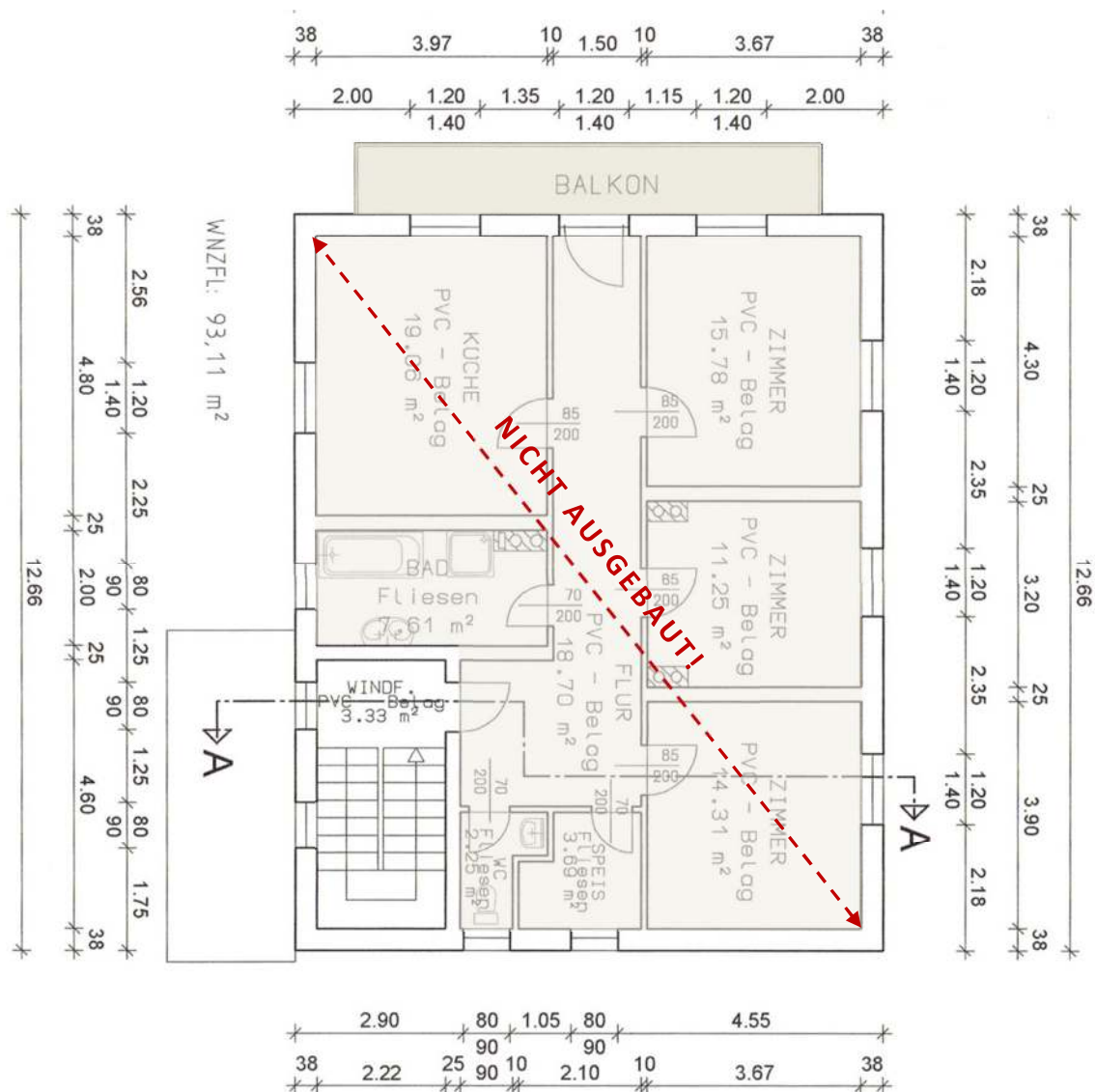


Quelle: Bauakt der Gemeinde Globasnitz.

➔ Diverse Ausbauten / Wände usw. wurden z.T. abweichend vom Plan ausgeführt – Keine Haftung SV!

GRUNDRISS | WOHNHAUS – EINREICHPLAN

WOHNHAUS OBERGESCHOSS

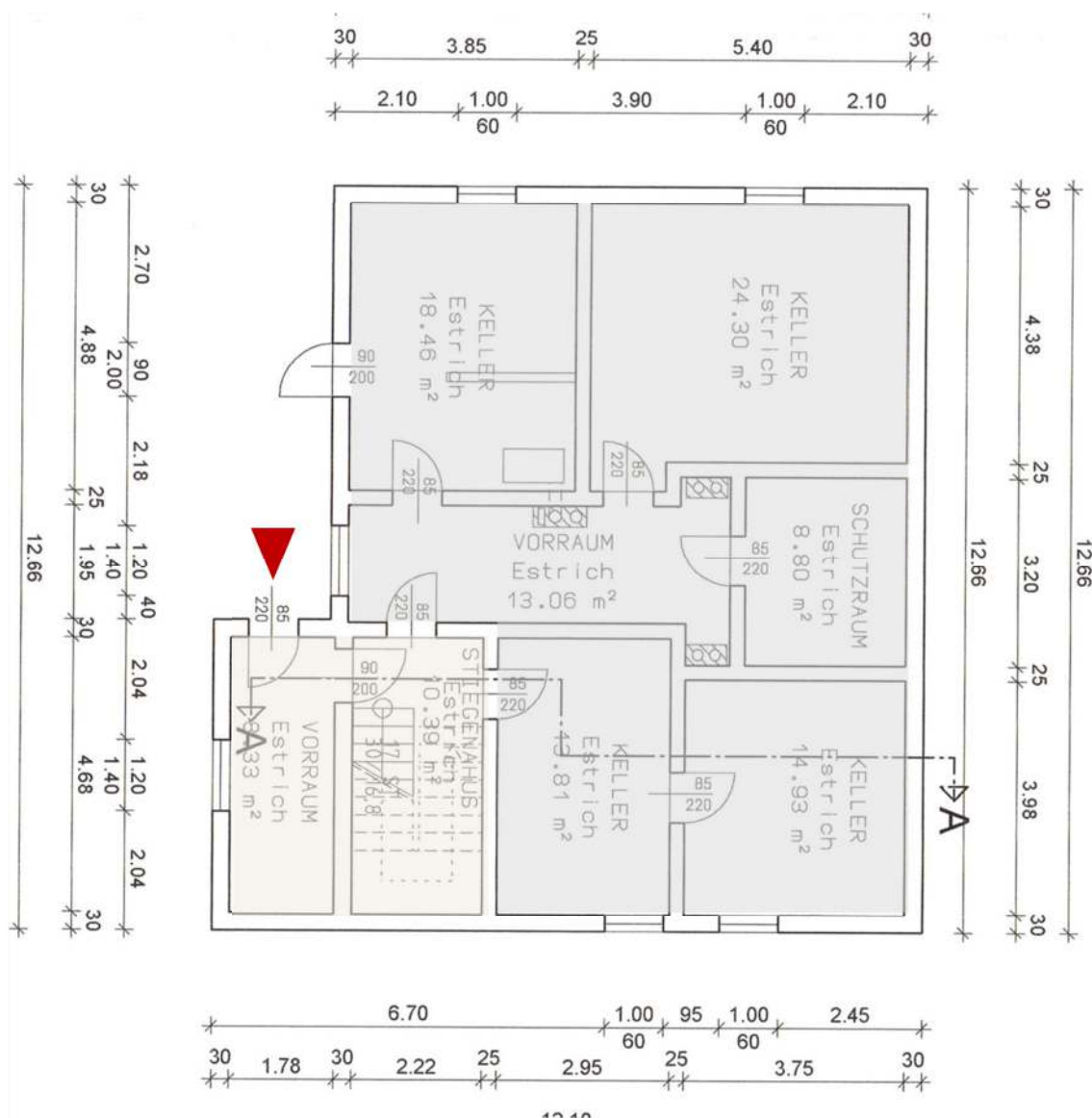


Quelle: Bauakt der Gemeinde Globasnitz.

➔ Diverse Ausbauten / Wände usw. wurden z.T. abweichend vom Plan ausgeführt – Keine Haftung SV!

GRUNDRISS | WOHNHAUS – EINREICHPLAN

WOHNHAUS KELLERGESSCHOSS

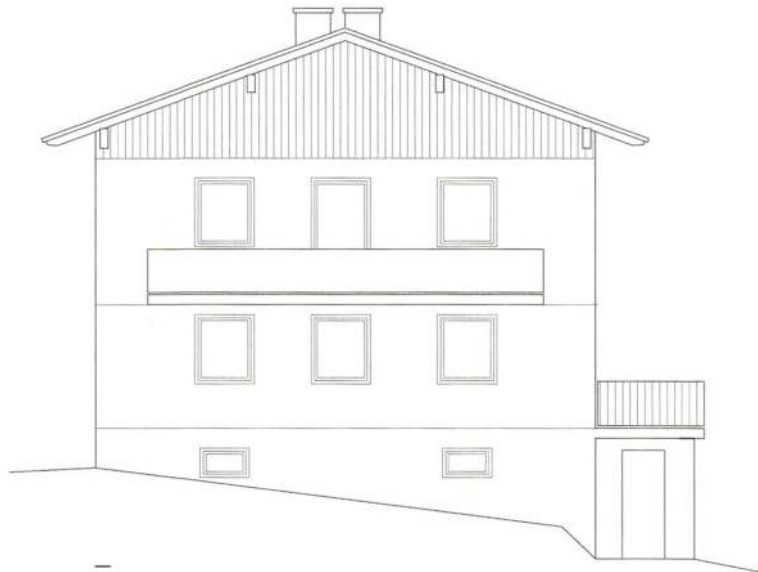


Quelle: Bauakt der Gemeinde Globasnitz.

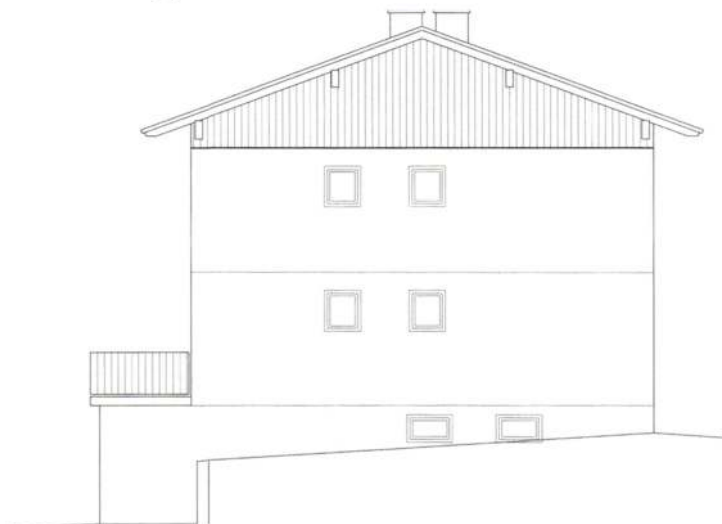
➔ Diverse Ausbauten / Wände usw. wurden z.T. abweichend vom Plan ausgeführt – Keine Haftung SV!

ANSICHTEN | WOHNHAUS – EINREICHPLAN

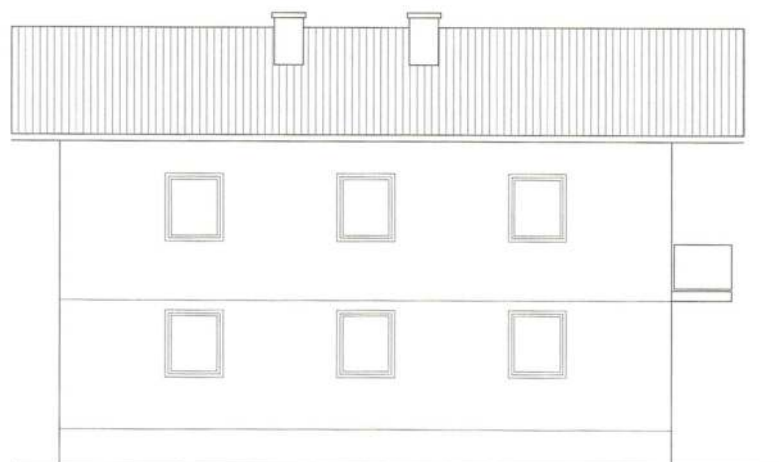
SÜDEN



NORDEN



WESTEN

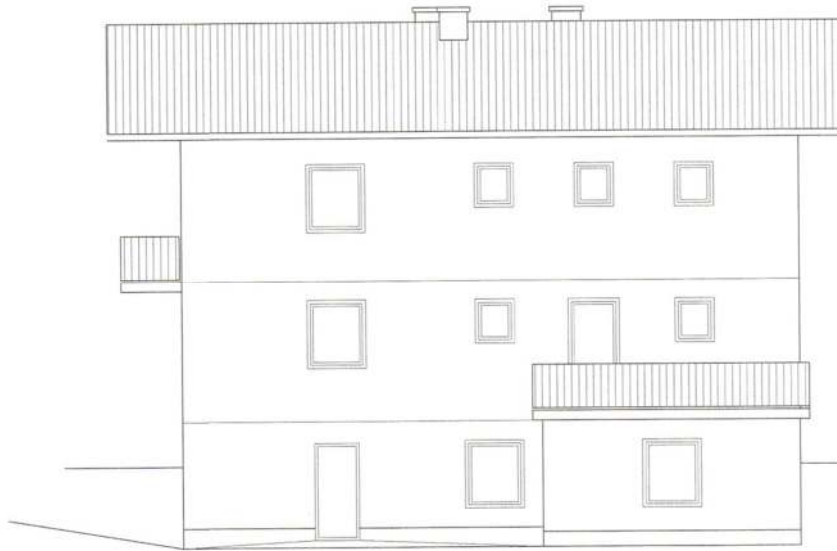


Quelle: Bauakt der Gemeinde Globasnitz.

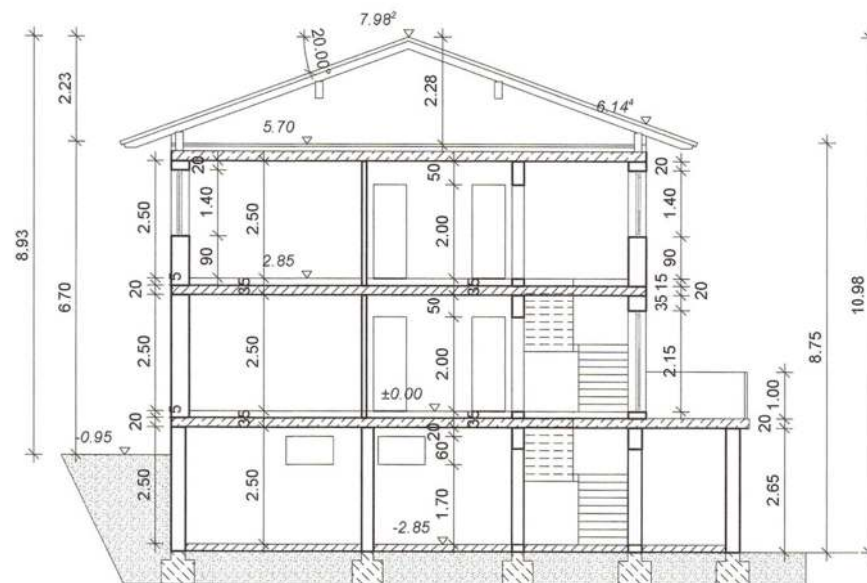
➔ Diverse Ausbauten / Wände usw. wurden z.T. abweichend vom Plan ausgeführt – Keine Haftung SV!

ANSICHTEN | WOHNHAUS – EINREICHPLAN

OSTEN



SCHNITT

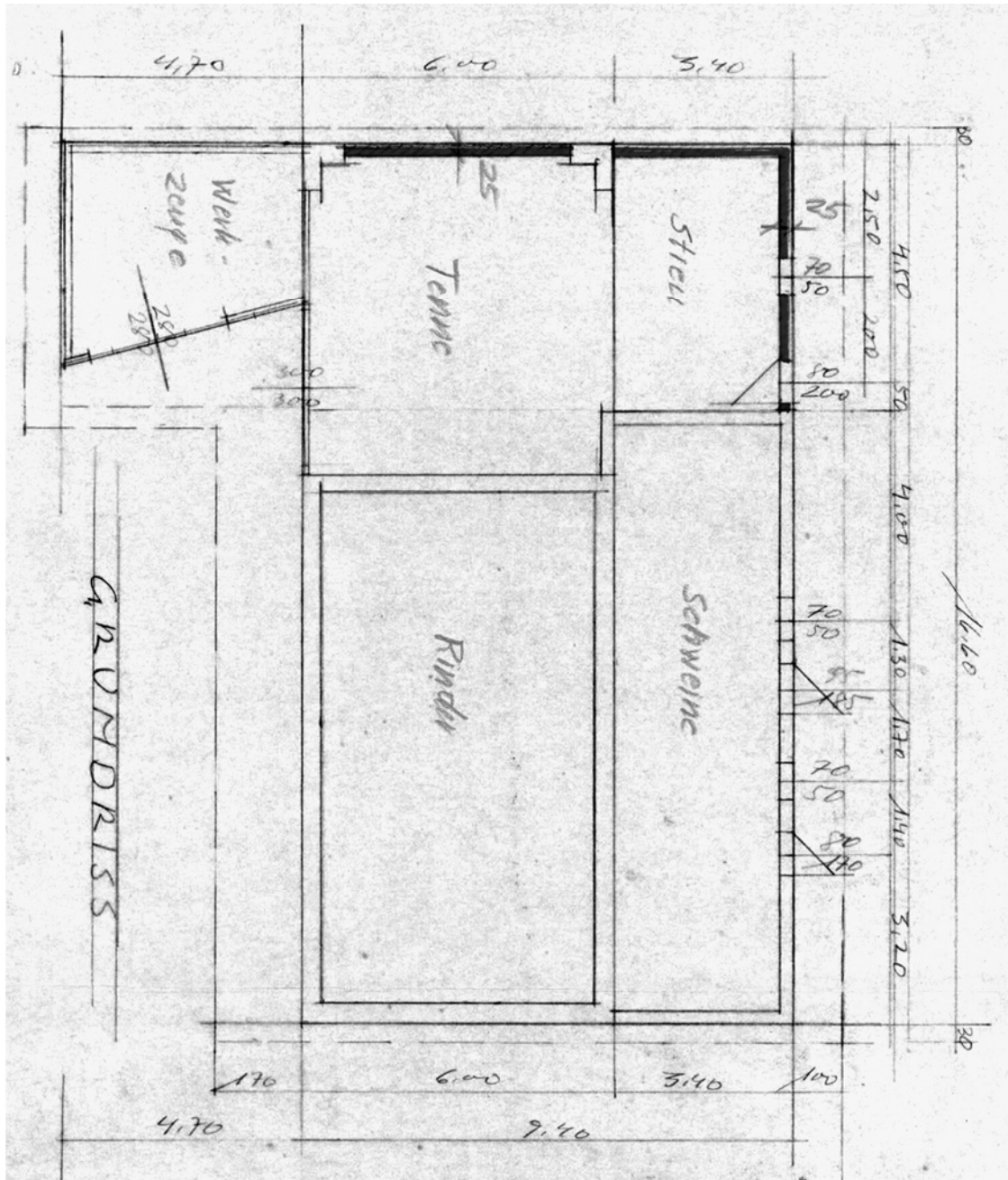


Quelle: Bauakt der Gemeinde Globasnitz.

➔ Diverse Ausbauten / Wände usw. wurden z.T. abweichend vom Plan ausgeführt – Keine Haftung SV!

2.5.2.2 Stall

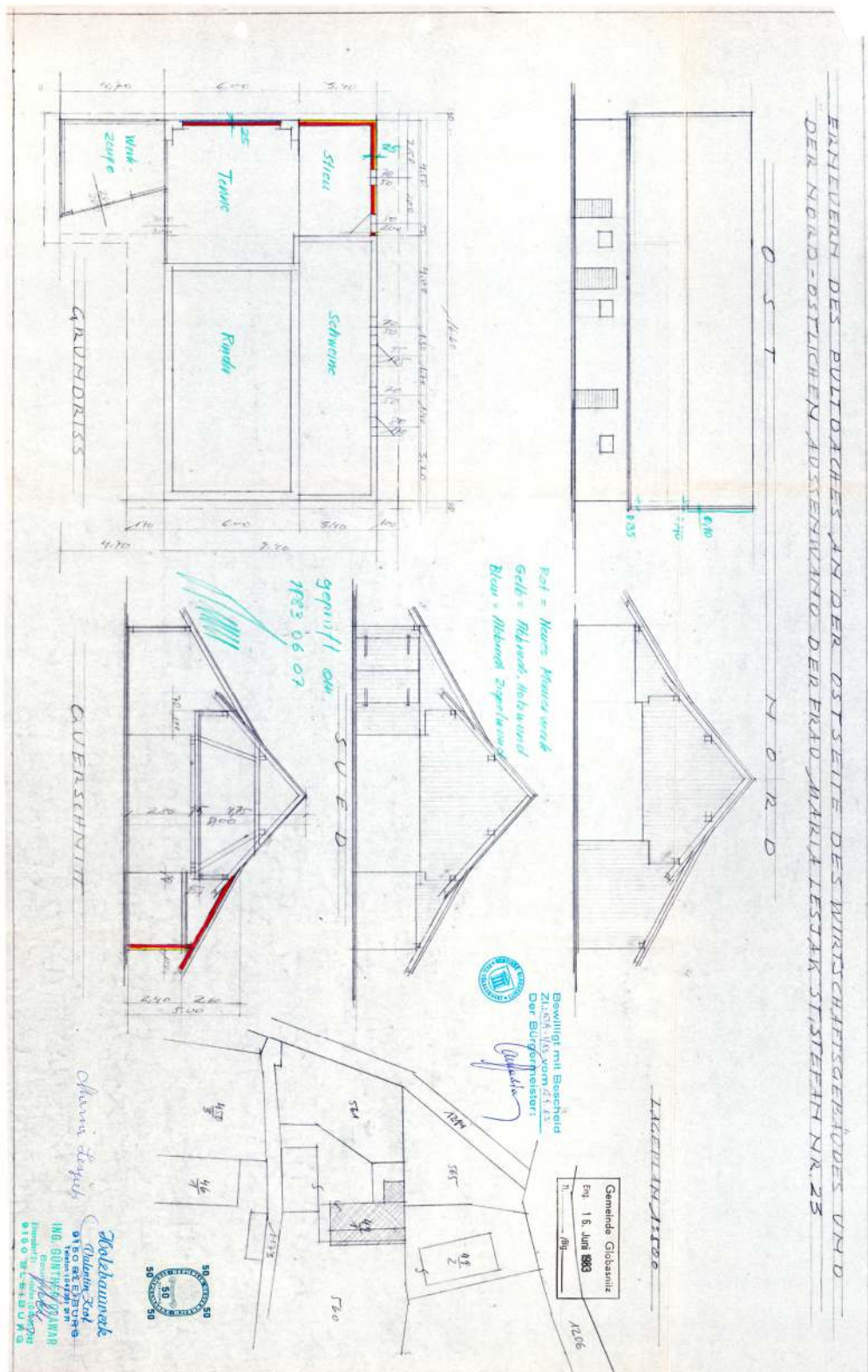
GRUNDRISS STALL



Quelle: Bauakt der Gemeinde Globasnitz.

➔ Diverse Ausbauten / Wände usw. wurden z.T. abweichend vom Plan ausgeführt – Keine Haftung SV!

ANSICHT + SCHNITT + USW. | STALL

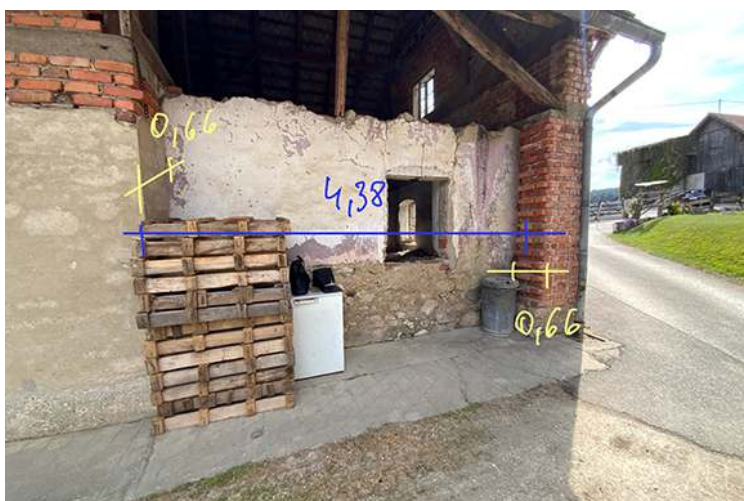


Quelle: Bauakt der Gemeinde Globasnitz.

- ➔ Diverse Ausbauten / Wände usw. wurden z.T. abweichend vom Plan ausgeführt – Keine Haftung SV!

2.5.2.3 Grobaufmaß – Scheune

GROBAUFMASS SCHEUNE



➔ Im Bauakt der Gemeinde liegen zu der „Scheune“ keine Unterlagen vor. ➔ Der SV setzt in seiner Bewertung aufgrund des Alters einen baukonsensualen Zustand an. Der SV übernimmt keine Haftung!

2.5.3 Flächen für Berechnung / Errichtungsjahr

Die Flächen wurden aus dem Grobmaß und den ausgehobenen Unterlagen der Gemeinde Globasnitz entnommen. Der SV übernimmt keine Haftung für die übergebenen Unterlagen. Die Flächen dienen lediglich zur internen Berechnung z.B. der Herstellungskosten. Keinesfalls dürfen diese Maße für Baupläne bzw. für diverse Verträge herangezogen werden. → Dient nur den Berechnungen für das Gutachten.

➤ Zur Berechnung der Herstellungskosten werden vom SV die **Brutto-Flächen** angesetzt.

Erläuterung Bruttoflächen

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrisse (z.B. Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß) und wird in m² angegeben.

Die Brutto-Grundfläche ist nach den äußeren Begrenzungen (inklusive Wandaußenputze oder Wandaußenverkleidungen) des Geschoßes zu berechnen. Die Maße können dem Grundriss der amtlich bewilligten Baupläne entnommen werden (Immobilienbewertung, 7. Auflage, Heimo Kranewitter).

Es wird von einer vorschriftsmäßigen rechtskonformen Bebauung ausgegangen. Der Gutachter übernimmt keinerlei Haftung für eine nicht vorschriftsmäßige Bebauung.

Wohnhaus und Nebengebäude

WOHNHAUS	
EG	
Wohnen EG ca.	127,87 m ²
OG	
Wohnen OG * ca.	127,87 m ²
KG	
Zugang / Keller ca.	138,85 m ²
Balkon	
Balkon ca.	9,60 m ²
Terrasse	
Terrasse ca.	14,96 m ²
NEBENGEBÄUDE	
Stall EG **ca.	175,36 m ²
Scheune EG ca.	120,54 m ²
Scheune DG ca.	120,54 m ²

Flächen lt. ausgehobener Unterlagen und Grobmaß

Baujahr:	Wohnhaus ca. 1980-1983	Errichtung
	Stall Alter ca. 100 Jahre	lt. Auskunft vor Ort
	1983	Errichtung Pultdach, Anbau Gerätehütte
	Scheune Alter ca. 150 Jahre	lt. Auskunft vor Ort

- laufend wurden Instandhaltungen / Instandsetzungen und Umbaumaßnahmen bzw. Erweiterungen getätigt.

Der SV setzt aufgrund des Zustandes und des Gebrauchs ein entsprechendes fiktives Alter an.

Genehmigung: Bescheid: Baubewilligung AZ: 153/9-22/1981 „Errichtung eines Wohnhauses mit Garage“ vom 10.11.1982, Baubewilligung GZ: 131/9-05/2008 – „Abänderung des Bescheides vom 10.11.1982“ vom 27.02.2007, Bescheid: Baubewilligung AZ: 153/9-18/76 „Umbau der Gerätehütte“ vom 19.11.1976 und Bescheid: Baubewilligung AZ: 153/9-7/1983 „Erneuerung des Pultdaches an der Ostseite und der Giebelmauer an der Nordseite des Wirtschaftsgebäudes (Stall)“ vom 12.09.1983 liegen vor. – Der SV geht von einem rechtskonformen Zustand aus.

2.5.4 Baulichkeiten – technische Beschreibung Wohnhaus

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Auskünfte / Daten / Planunterlagen tlw. bei der Befundaufnahme. *Der SV übernimmt dafür keine Haftung.*

2.5.4.1 Wohnhaus - Baubeschreibung

Bauteil	Beschreibung / Bemerkung
Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente:	z.B. Streifenfundamente, Einzelfundamente, Plattenfundament, usw. → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Geschosse:	EG / OG (Rohbau) / KG / Dachboden
Zubauten:	<u>EG - Terrasse:</u> Deckenplatte des Eingangsbereichs, ev. Kältebrücke, keine schützenden Oberflächen ausgeführt, Gefälle und Entwässerung nicht erkennbar, Umwehrung fehlend bzw. schadhaft → DURCHSTURZ BZW. ABSTURZGEFAHR! Der SV übernimmt hierfür keine Haftung! <u>OG – Balkon:</u> massive Balkonplatte, ev. Kältebrücke, Plattenbelag, aus Steinwerkstoff o.ä. verfugt, Umwehrung massiv, im Dachgeschoss Loggia mit Glas geschlossen – keine Haftung SV. Die Ausführung und Statik ist entsprechend den gültigen Normen zu überprüfen. → Der SV übernimmt keine Haftung.
Außenwände / Fassade:	Massivbauweise, unverputzt → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt – keine Haftung SV!
Innenwände:	massiv, verputzt + gemalen, ev. z.T. Trockenbau → keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Dach:	Satteldach, harte, einfache Deckung z.B. Welleternit o.ä. - keine zerstörende Untersuchung durchgeführt – keine Haftung SV!
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Blech, _ Entwässerung in den Garten, keine Haftung SV!
Treppen innen:	<u>KG – DG:</u> zweiläufige massive Treppe mit Halbpodesten, Tritt- und Setzstufen, kein Oberflächenbelag, provisorische Umwehrung aus Holz, Handlauf – nicht durchgehend! → ERKLETTERBAR BZW. ABSTURZGEFAHR! Der SV übernimmt hierfür keine Haftung! <u>Dachbodentreppe:</u> aus Holz in die Decke integrierte mit Deckenklappe.

Bauteil	Beschreibung / Bemerkung
	Handläufe / Treppen sind entsprechend den gültigen Normen zu errichten. Ein normgerechter Zustand ist herzustellen. → Der SV übernimmt dafür keine Haftung!
Fenster:	z.B. Alu-Kunststofffenster, 2-fach Isolierglas, 3 Dichtebenen, Hersteller: Internorm z.B. innen weiß & außen braun.
Fensterbänke:	<u>Innen:</u> diverse Ausführungen z.B. Stein o.ä. / <u>Außen:</u> Holz, usw.
Haustüre:	Holz; Füllungstüre, alter Standard, Tischlerarbeit
Wohnungstüre:	Holztüre mit Glasausschnitt, Pfostenstock, alter Standard, Tischlerarbeit
Türen innen:	z.B. Metallzarge, Türblätter Holz furniert, Tischlerarbeit
Fußböden:	PVC, Fliesen, usw.
Sanitär:	<u>EG:</u> WC , bestehend aus Stand-WC mit vorgesetztem Spülkasten, Waschtisch, Fenster, Boden + 1/2 Wand gefliest, Sanitärfarbe: weiß. Bad , bestehend aus Badewanne, Dusche, Waschtisch, Stand-WC mit vorgesetztem Spülkasten, Fenster, Boden + ca. 2/3 Wand gefliest, Sanitärfarbe: weiß. <u>OG:</u> nicht ausgebaut - Aufteilung analog EG. <u>KG:</u> Waschmaschinenanschluss.
Heizung:	Das Wohnhaus ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, Heizkessel für Festbrennstoffe (Holz) und Pufferspeicher befinden sich im Keller. Die Raumerwärmung erfolgt z.B. über Radiatoren. Eine Überprüfung von Heizung / Ofen / Kamin wird empfohlen. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung!!</i>
Haustechnik:	Die Installationen entsprechen insgesamt augenscheinlich dem Alter des Hauses und sind z.T. renovierungsbedürftig. Das Warmwasser wird mit der Heizung erzeugt. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung!</i>
E-Installation:	Die Elektroinstallationen entsprechen ebenfalls augenscheinlich dem Alter des Gebäudes und sind z.T. renovierungsbedürftig. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung.</i> → ein Elektroattest wird empfohlen.
Parken:	Überdachte Parkmöglichkeit im Nebengebäude (Stall), weiterhin besteht die Möglichkeit im Hof zu parken.
Anmerkung:	Überprüfung des Brandschutzes und normgerechter Zustand wird empfohlen. Der SV verweist darauf, dass die Geländer / Absturzsicherungen / Treppen normgerecht bzw. lt. OIB-Richtlinien, usw. zu adaptieren sind!

2.5.4.2 Stall - Baubeschreibung

Bauteil	Beschreibung / Bemerkung
Bauweise:	Massivbauweise – Zubau Gerätehütte in Holzbauweise
Fundamente:	z.B. Streifenfundamente, Einzelfundamente, Plattenfundament, usw. → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Geschosse:	EG / tlw. Zwischenebenen innerhalb der Dachkonstruktion.
Zubauten:	<u>Gerätehütte:</u> Holzbauweise, einseitig angebaut Holzverkleidung an weiteren zwei Seiten; Pultdach. Die Ausführung und Statik ist entsprechend den gültigen Normen zu überprüfen. → Der SV übernimmt keine Haftung.
Außenwände / Fassade:	Erdgeschoss: Massivbauweise, verputzt Giebelbereich Holzverkleidung → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt – keine Haftung SV!
Innenwände:	EG: massiv, verputzt + gemalt → keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Dach:	Satteldach mit beidseitigen Aufschieblingen, harte Deckung o.ä. - keine zerstörende Untersuchung durchgeführt – keine Haftung SV!
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Blech – Einleitung in Regentonnen, keine Haftung SV! → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Fenster:	Einfache alte Holzfenster mit Sprossenteilung – alter Standard.
Türen außen:	z.B. Umfassungszarge und Türblätter aus Metall, bzw. große Zufahrt offen – Schutz durch weit auskragendes Dach.
Türen innen:	z.B. Umfassungszarge und Türblätter aus Metall
Sanitär:	WC , bestehend aus Stand-WC mit vorgesetztem Spülkasten, Fenster, Boden + Wand gestrichen – Funktionsfähigkeit und Konsensualität nicht überprüft – keine Haftung SV!
E-Installation:	Die Elektroinstallationen mit Starkstromanschluss entsprechen ebenfalls augenscheinlich dem Alter und dem Verwendungszweck des Gebäudes und sind tlw. renovierungsbedürftig. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung.</i> → ein Elektroattest wird empfohlen.
Parken:	Über die große Zufahrtsöffnung besteht die Möglichkeit innen mit 2 PKW zu Parken, kein Tor – einseitig offen.
Anmerkung:	Überprüfung des Brandschutzes und normgerechter Zustand wird empfohlen. Der SV verweist darauf, dass die Geländer / Absturzsicherungen / Treppen normgerecht bzw. lt. OIB-Richtlinien, usw. zu adaptieren sind!

2.5.4.3 Scheune - Baubeschreibung

Bauteil	Beschreibung / Bemerkung
Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente:	z.B. Streifenfundamente, Einzelfundamente, Plattenfundament, usw. → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Geschosse:	EG / DG (Mansarde) tlw. ist der Deckenbereich noch zu ergänzen. Gebäude ist großteils entkernt!
Außenwände / Fassade:	Massivbauweise, tlw. verputzt + gemalt, tlw. unverputzt → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt – keine Haftung SV!
Innenwände:	massiv, verputzt + gemalt, → keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Decke:	Tlw. Tonnendecken → keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Dach:	Krüppelwalmdach, harte Deckung o.ä. - keine zerstörende Untersuchung durchgeführt – keine Haftung SV!
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Blech, keine Haftung SV! → Keine zerstörende Untersuchung durchgeführt.
Treppen innen:	<u>Erdgeschoss – Dachgeschoss:</u> einläufige massive Treppe, Tritt- und Setzstufen, Umwehrung Wände bzw. fehlend → ABSTURZGEFAHR! Handläufe / Treppen sind entsprechend den gültigen Normen zu errichten. Ein normgerechter Zustand ist herzustellen. → Der SV übernimmt dafür keine Haftung!
Fenster:	Großteils nur Fensteröffnungen, bzw. Holzfenster alter Standard.
Türen:	Türöffnungen vorhanden, Zargen und Türblatt fehlen!
Fußböden:	Rohböden tlw. mit Bauschutt bedeckt (EG) bzw. Beton (Decke über EG) usw.
E-Installation:	Eine Elektroinstallationen war vorhanden; Zerstörung durch Entkernungsmaßnahmen - desolat. <i>Der SV übernimmt dafür keine Haftung.</i> → ein Elektroattest bzw. Bestandserfassung wird empfohlen.
Anmerkung:	Überprüfung des Brandschutzes und normgerechter Zustand wird empfohlen. Der SV verweist darauf, dass die Geländer / Absturzsicherungen / Treppen normgerecht bzw. lt. OIB-Richtlinien, usw. zu adaptieren sind!

→ Der SV setzt in seiner Bewertung aufgrund des Alters einen baukonsensualen Zustand an.

2.6 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht übergeben.

2.7 Außenanlagen

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück GST-Nr. 561 und ist mit dem Wohnhaus, dem Stall und der Scheune bebaut. Die Baulichkeiten sind im westlichen bis mittleren Bereich der Liegenschaft errichtet. Die Liegenschaft wird über die im Westen vorbeiführende öffentliche Straße erschlossen. Der Zugang / Zufahrt zur Liegenschaft führt über eine Brücke zu der Grundstücksecke im Südwesten. Entlang der Westlichen Grundstücksgrenze verläuft der gefasste „Globasnitzbach“. Die Liegenschaft weist eine polygonale Form auf und ist, bis auf die Zufahrt eingefriedet. Der Zugangsbereich ist z.B. asphaltiert, die Hoffläche ist aus verschiedenen Materialien befestigt ausgeführt – und ist in Teilbereichen bereits instandgesetzt worden. Das Gelände ist im Westen zum Bachlauf leicht angeschüttet, vom Gartenniveau des Hauses führt einseitig eine Treppe in den Hof. Die Traufenbereiche sind nicht befestigt ausgeführt das Gelände reicht bis an den Gebäudesockel / Hauswand. Auf der großzügigen Grundstücksfläche sind im Bereich des Wohnhauses ein massives (Hoch)beet als Nutzgarten sowie Blumenbeete angelegt.

Die Liegenschaft ist z.B. mit Sträuchern, Rasen und Bäumen angelegt und vermittelt aufgrund seiner Ausführung einen einfachen gepflegten Eindruck.



2.8 Rückstände – öffentliche Abgaben

2.8.1.1 Auskunft der Gemeinde Globasnitz

Anbei die Kontoinformation von Hr. Gimbel!

Offene Forderungen 2025: € 946,14

Offene Forderungen 2026: € 341,24

Mit freundlichen Grüßen | z lepimi pozdravi

Nicole Sophie Lach

Gemeindeamt Globasnitz | Občina Globasnica

A-9142 Globasnitz | Globasnica 111

Tel.: +43 (0)4230/310-14

Fax: +43 (0)4230/630

E-Mail: nicole.lach@ktn.gde.at

Web: www.globasnitz.at



Quelle: Gemeinde Globasnitz

Lt. Auskunft der Gemeinde sind für die Liegenschaft EZ 37, St. Stefan 23, 9142 Globasnitz mit Stand vom 30.04.2026 nachfolgende Forderungen offen.



GEMEINDE GLOBASNITZ / OBČINA GLOBASNICA
9142 Globasnitz/Globasnica 111, Bezirk Völkermarkt/okraj Velikovec



Abs.: Gemeinde Globasnitz, 9142 Globasnitz

Herrn
Peter Gimbel
St. Stefan 23/1
9142 Globasnitz

Kontoinformation	
Kundennummer:	1009000110
Datum:	30.04.2026
Seite:	1

Kontakt Daten	
SB/Abt:	Buchhaltung
Tel:	042 30/ 310
Mail:	globasnitz@ktn.gde.at

Kontoinformation
Diese Mitteilung ist keine Rechnung iSd § 11 UStG 1994.
Alle Beträge in EUR.
Datum ab: 01.01.2026

Vertragskonto: 881000004566 Öffentliche Abgaben (HBA)
Objekt(e): St. Stefan 23 (GST 561, KG St. Stefan (76027))

Fälligkeit	Art Referenz Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
01.01.2026	Saldo vortrag				681,24
27.01.2026	ZG Zahlungsgutschrift			85,00	596,24
10.02.2026	ZG Zahlungsgutschrift			604,90	8,66-
15.02.2026	LA 990602364673 Kanal	604,90			596,24
24.02.2026	ZG Zahlungsgutschrift			85,00	511,24
26.03.2026	ZG Zahlungsgutschrift			85,00	426,24
28.04.2026	ZG Zahlungsgutschrift			85,00	341,24
Summe		604,90	0,00	944,90	341,24

*) Ausgleich entsteht durch die Gegenrechnung von Guthaben auf Reste oder durch Übertrag von Guthaben an/von Vertragskonten.

Kontoinformation

Kundennummer: 1009000110
 Datum: 30.04.2026
 Seite: 2

Übersicht zu Vertragskonto 881000004566
 per 30.04.2026

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
01.05.2025	9500715440	990502293168	15.05.2025	Kanal Akonto	20,73	2,07	22,80
01.05.2025	9500715441	990502293168	15.05.2025	Kanal Grundgebühr	68,82	6,88	75,70
01.08.2025	9471294882	990302332311	15.08.2025	Kanal Akonto	151,85	15,19	167,04
01.08.2025	9471294883	990302332311	15.08.2025	Kanal Grundgebühr	68,82	6,88	75,70
01.05.2026	9511603339	990302517031	15.05.2026	Kanal Akonto	478,32	47,83	526,15
01.05.2026	9511603340	990302517031	15.05.2026	Kanal Grundgebühr	71,59	7,16	78,75
Summen		Rückstand			860,13	86,01	946,14

Davon fällig per:

Fälligkeit	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
15.05.2025	89,55	8,95	98,50
15.08.2025	220,67	22,07	242,74
15.05.2026	549,91	54,99	604,90
Summen	860,13	86,01	946,14

 Der Bürgermeister
 Bernhard Sadovnik

2.9 Gebäudezustand / Erhaltungszustand

Der Bau – und Erhaltungszustand wurde aufgrund der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Der Zustand des Gebäudes wird anhand der Methode nach „**Heideck**“ benotet. In der Praxis wird die Zustandswertminderung nach *Heideck* bei Wohnobjekten angewendet.

2.9.1 Gebäudezustand

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00 %
1,25		0,04 %
1,50	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen	0,32 %
1,75		1,07 %
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vorzunehmen	2,49 %
2,25		4,78 %
2,50	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	8,09 %
2,75		12,53 %
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17 %
3,25		25,03 %
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09 %
3,75		42,28 %
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49 %
4,25		63,57 %
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32 %
4,75		87,54 %
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00 %

Die Zustandswertminderung wird als Prozentsatz, der um die Alterswertminderung geminderten gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt, und der Alterswert Minderung zugeschlagen.

- ➔ Die Objekte wurden in einem soliden Standard errichtet. Die Liegenschaft präsentiert sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand.
- ➔ Zustand siehe Fotodokumentation und Beschreibung.

2.9.1.1 Wohnhaus:

Gebäudezustand – 2,50

2.9.1.2 Stall:

Gebäudezustand – 2,75

2.9.1.3 Scheune (ehem. Wohnhaus):

Gebäudezustand – 3,75

2.10 Nutzung Liegenschaft:

Die Liegenschaft wird als Wohnhaus mit Nebengebäude (Stall + Scheune) sowie Garten in einem ländlichen Kontext genutzt.

Weiters ist festzuhalten, dass das Gutachten nach dem vorhandenen Gebäude – und Ausführungszustand bewertet wird. Ob das Gebäude wie eingereicht und genehmigt gebaut wurde, obliegt nicht dem Sachverständigen. Im Falle von Abweichungen wird empfohlen, den genehmigten Zustand herzustellen, oder die Abweichungen nachgenehmigen zu lassen.

3 GUTACHTEN SACHWERT

3.1 Allgemeines

Ziel des Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes** der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. (§ 2 LBG).

Für die Ermittlung des Verkehrswertes gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen wie Affektionswerte, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Gemäß §3 (1) LBG sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§4), das Ertragswertverfahren (§5) und das Sachwertverfahren (§6) in Betracht.

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist, bzw. ob mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens, ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§7 LBG).

3.2 Bewertungsmethodik

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt. Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei. Es wird davon ausgegangen, dass sich auf der Liegenschaft keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie oder Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

Die Funktion der technischen Anlagen (Heizung, Elektro, Sanitärgeräte, Zu- und Abflüsse und sonstige Anlagen usw.) wurde nicht überprüft. Eine statische Überprüfung der Objekte wurde nicht durchgeführt.

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt im Sachwertverfahren (§6 LBG). Der Verkehrswert (§2 LBG) wird in der Folge vom Sachwert abgeleitet.

Weiters wurde von einer **einreichungskonformen und bescheidkonformen Bauweise** der baulichen Anlagen ausgegangen. Die Baubescheide wurden nicht überprüft und auf Maße kontrolliert.

Gem. §6 LBG wird im Sachwertverfahren der Wert der Sache durch Zusammenzählung des **Bodenwertes**, des **Bauwertes** und des **Wertes sonstiger Bestandteile** ermittelt.

Der **Bodenwert** ist in der Regel als **Vergleichswert** durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung der zu bewertenden Liegenschaft ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der **Bauwert** ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

3.3 Bewertung

3.3.1 Bodenwert

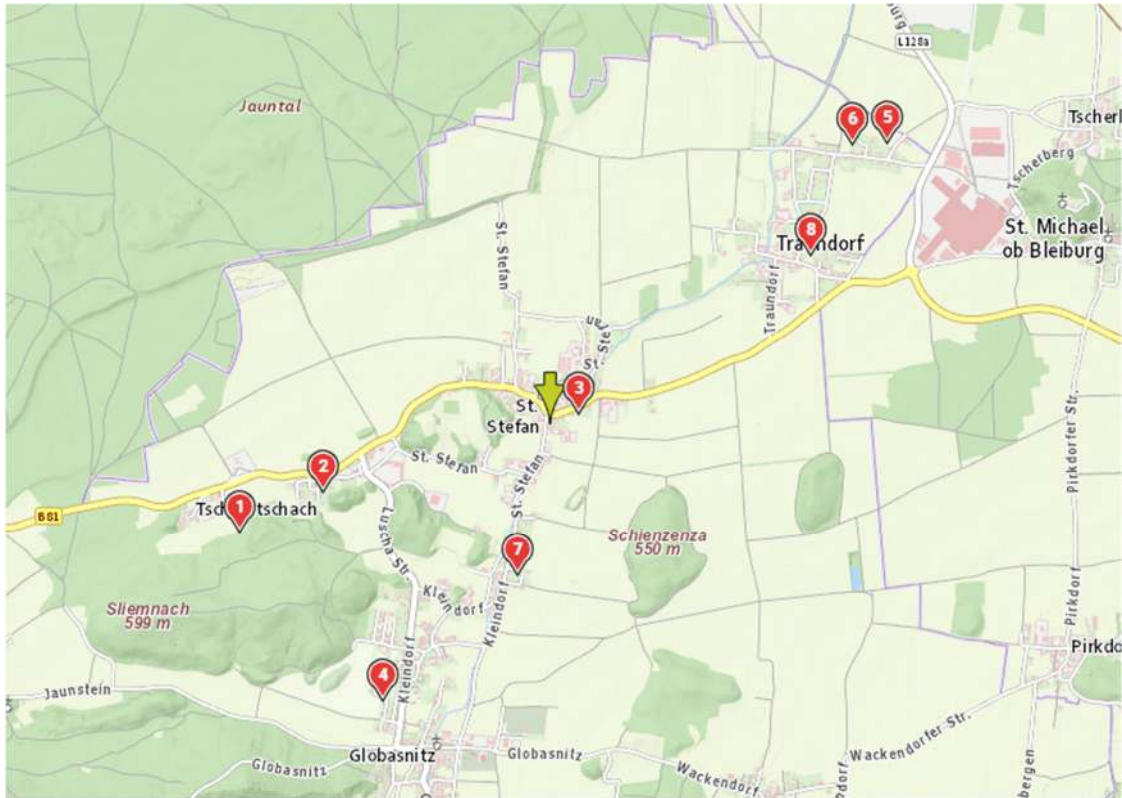
Vom Sachverständigen wurden Erhebungen betreffend Grundstückspreise bei Maklern, Gemeinden, im Immobilienpreisspiegel sowie durch Zugriff auf Datenbanken durchgeführt.

Zusätzlich wurden Vergleiche mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen (Immonet ZT – Datenbankabfrage – basierend auf tatsächlich getätigten Transaktionen) erhoben.

- ***Der Gutachter weist darauf hin, dass ev. Baubeschränkungen bzw. Möglichkeiten von einem potenziellen Käufer überprüft werden müssen.***

Für die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und der weiters abgefragten Liegenschaften wird eine Wertsteigerung / Valorisierung angesetzt.

Es wurden Vergleichstransaktionen in der näheren Umgebung erhoben, mit Zu- und Abschlägen versehen, entsprechend gewichtet und valorisiert sowie auf die vorliegende Bebauung eingegangen.

Nachstehend angeführte Kauftransaktionen von Grundstücken in der näheren Umgebung:Map data - © basemap.at, <https://www.basemap.at>

NR	KG-NR	KG-Name	TZ	Jahr	EZ	Fläche [m²]	Preis/m² [€]	Widmung	val. + harm. Preis [€]
1	76026	Jaunstein	850	2020	141	877	25,09	DO	29,90
2	76026	Jaunstein	635	2022	152	2.221	18,01	Bauland-Dorfgebiet	19,02
3	76027	St. Stefan	542	2020	447	1.537	25,00	Bauland-Dorfgebiet	27,22
4	76027	St. Stefan	250	2021	189	914	16,41	Bauland	20,32
5	76027	St. Stefan	664	2021	375	2.292	18,00		20,25
6	76027	St. Stefan	284	2023	414	837	23,89	Bauland	26,22
7	76027	St. Stefan	654	2023	540	1.060	20,00	Dorfgebiet	20,74
8	76027	St. Stefan	32	2025	293	3.075	30,00	Bauland-Dorfgebiet	30,63

Hinsichtlich der Erfahrung der Bewertungspraxis des SV sowie hinsichtlich der vorherrschenden Lage (auch inkl. Situierung der Bebauung), Erreichbarkeit und Ausrichtung sowie der Vergleichstransaktionen der letzten Jahre und Erhebungen wird vom Sachverständigen unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück bestehenden Widmungen von „**Bauland – Dorfgebiet**“ nachfolgender **Preise pro m²** angesetzt. Hierbei ist die im südöstlichen Grundstücksbereich ausgewiesene Hochwasserfläche bereits berücksichtigt.

Die Vergleichswerte wurden entsprechend gewichtet, mit Zu- und Abschlägen versehen und valorisiert / harmonisiert.

3.3.1.1 Bodenwert EZ 37

(Werte nach Valorisierung und Harmonisierung)

GSt. Nr.	Fläche in m ² (lt. Grundbuchauszug)	Widmung	Euro / m ²	Summe in €
	561 1841 m ² lt. Marktgemeinde	Bauland-Dorfgebiet	€ 23,70	€ 43.631,70
	1841 m ² lt. Grundbuch			
	Bodenwert ges. Liegenschaft			€ 43.631,70

Summe	Bodenwert EZ 37	€ 43.631,70
--------------	------------------------	--------------------

Die Grundstücksgrößen werden im unverbürgten Ausmaß aus dem GB – Auszug übernommen.

3.4 Bewertung / Sachwert**3.4.1 Herstellungskosten**

Zur Ermittlung der **Herstellungskosten (Neubaukosten)** werden die Baukosten je m² bzw. m³ inkl. USt. herangezogen. Berücksichtigt werden dabei die Bauweise und Ausstattung.

Der Ansatz erfolgt inkl. Umsatzsteuer, da als Käufer für eine solche Liegenschaft hauptsächlich Privatpersonen als Interessenten in Frage kommen (*dies sollte jedoch noch unbedingt mit der steuerlichen Vertretung des Verkäufers vorab abgeklärt werden – der SV übernimmt keine Haftung dafür*).

Die Herstellungskosten werden in Anlehnung der veröffentlichten Kostenreihe für typisierte Gebäudearten lt. („Kranewitter Liegenschaftsbewertung 2010, 6. + 7. Auflage) bzw. lt. Veröffentlichung „Der Sachverständige 3/25 (Basis 1. Quartal 2025) entnommen und entsprechend valorisiert. Die landwirtschaftlichen Gebäude wurden in Abstimmung mit einem konzessionierten Baumeister, der gängigen Fachliteratur und den Pauschalkostensätzen des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft angesetzt.

Die Flächen wurden aus dem Grobaufmaß und den ausgehobenen Unterlagen der Gemeinde Globasnitz entnommen. Der SV übernimmt keine Haftung für die übergebenen Unterlagen. Die Flächen dienen lediglich zur internen Berechnung z.B. der Herstellungskosten. Keinesfalls dürfen diese Maße für Baupläne bzw. für diverse Verträge herangezogen werden. → Dient nur den Berechnungen für das Gutachten.

3.4.2 Bewertung Wohnhaus

3.4.2.1 Herstellungskosten Wohnhaus

Bauteil	m ²	Euro / m ²	Summe in €
Wohnen EG	ca. 128	€ 2.870,00	€ 367.360 .--
Wohnen OG *	ca. 128	€ 1.600,00	€ 204.800 .--
Terrasse	ca. 15	€ 340,00	€ 5.100 .--
Balkon	ca. 10	€ 560,00	€ 5.600 .--
Zugang / Keller	ca. 139	€ 1.280,00	€ 177.920 .--
Summe HSK			€ 760.780 .--
Summe HSK WH - bauliche Anlagen			€ 760.780 .--

Basierend auf den **Brutto -m²** Flächen und als Plausibilisierungsrechnung der

Rauminhalt der Gebäude ergibt sich ein **Herstellungswert von ca. € 760.780 .--**

- * Die Wohnung im 1. Obergeschoss befindet sich noch im ca. Rohbau – dies ist in den Herstellungskosten entsprechend berücksichtigt.
- Die m² entsprechen nicht den Nutzflächen. Sie wurden ausschließlich für die Berechnung der Herstellungskosten ermittelt.
- Berücksichtigt bei der Berechnung wurden die Bauausführung und die Größe der Gebäude.
- Der Gebäudezustand **nach Heideck** fließt gesondert in die Bewertung ein (bezgl. Gebäudezustand – siehe Kapitel *Bau – Erhaltungszustand*).
- **Zur Berechnung der Herstellungskosten werden vom SV die *Brutto-Flächen* angesetzt.**

3.4.2.2 Gesamtnutzungsdauer & Restnutzungsdauer Wohnhaus

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung (*Kranewitter, 7. Auflage*). Die übliche Gesamtnutzungsdauer setzt eine ordnungsgemäße Instandhaltung des Gebäudes voraus.

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhäuser	
● normaler Bauausführung	60-70
● einfache Bauausführung	50-60
● Fertighäuser	60-70
● Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40-60
Mehrwohnungshäuser	
● Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70
● Sozialer Wohnbau	50-60
Garagen	
● Garagen Massivbauweise	50-70
● Fertiggaragen	40-50
● Parkhäuser- und Tiefgaragen	40-50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40-60

Quelle: *Kranewitter, 7. Auflage*

Die genannte Nutzungsdauer basiert auf Grundlage der Nutzung (Miet- und Eigentumswohngebäude) sowie des Nutzungsdauerkataloges des Hauptverbands der allgemein beeideten und gerichtlich zert. Sachverständigen Österreich sowie der Fachliteratur *Kranewitter (6. + 7. Auflage)* und *Bienert/Funk (2. Auflage)* und Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.

Lt. Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes (Landesverband Steiermark und Kärnten 2020) wird für „Miet- und Eigentumswohngebäude“ die **Gesamtnutzungsdauer mit 50 - 80 Jahren** angesetzt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird für das gegenständliche gebaute Objekt (z.B. normale Bauausführung) wie nachfolgend in der Berechnung festgelegt.

3.4.3 Bauzeitwert – Wohnhaus

Bauliche Anlage (nach m³ / m² ber.)			
			760.780.--
Summe			760.780.--
Abzügl. Alterswertminderung linear			
Bestandsdauer	44 Jahre		
Restnutzungsdauer	31 Jahre		
Gew. Nutzungsdauer	75 Jahre		
Techn. Wertminderung linear	58,67 % von	760.780.--	- 446.350.--
Restwert			314.430.--
Berücksichtigung Zustandsnote 2,50	8,09 % von	314.430.--	- 25.437.--
Zwischenwert			288.993.--
* Abzgl. div. Adaptierungsarbeiten (siehe Gutachten) pauschal			- 13.700.--
Zwischenwert			275.293.--
**Abzügl. wirt. Wertminderung	5,00 % von	275.293.--	- 13.765.--
Bauwert Wohnhaus			€ 261.528.--

- * Adaptierungen, Geländer, Umwehungen, usw. (durchschnittlicher Ausführungsstandard)
- ** die wirtschaftliche Wertminderung wird mit dem verlorenen Bauaufwand bzw. mit der derzeitigen Konzeption begründet (z.B. Erschließung, Verkehrsfläche, Zugang KG, Raumaufteilung, etc.).
Jeder potenzielle Erwerber hat individuelle Raumanforderungen.

3.4.4 Bewertung Stall**3.4.4.1 Herstellungskosten Stall**

Bauteil	m²	Euro / m²	Summe in €
Stall EG **	ca. 175	€ 1.420,00	€ 248.500.--
Summe HSK			€ 248.500.--
Summe HSK - NG - bauliche Anlagen			€ 248.500.--

Basierend auf den Brutto -m² Flächen und als Plausibilisierungsrechnung der

Rauminhalt der Gebäude ergibt sich ein **Herstellungswert von ca. € 248.500.--**

- ** Die bestehende Lagermöglichkeit im Dachraum (Bergeraum) wurde in den Herstellungskosten des Erdgeschosses mitberücksichtigt.
- Die m² entsprechen nicht den Nutzflächen. Sie wurden ausschließlich für die Berechnung der Herstellungskosten ermittelt.
- Berücksichtigt bei der Berechnung wurden die Bauausführung und die Größe der Gebäude.

- Der Gebäudezustand **nach Heideck** fließt gesondert in die Bewertung ein (bezgl. Gebäudezustand – siehe Kapitel *Bau – Erhaltungszustand*).

- **Zur Berechnung der Herstellungskosten werden vom SV die *Brutto-Flächen* angesetzt.**

3.4.4.2 Gesamtnutzungsdauer & Restnutzungsdauer Stall

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung (*Kranewitter, 7. Auflage*). Die übliche Gesamtnutzungsdauer setzt eine ordnungsgemäße Instandhaltung des Gebäudes voraus.

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer
Landwirtschaftliche Wohngebäude	60-80
Rinder- und Pferdeställe	30-40
Schweineställe	20-30
Geflügelställe	15-25
Scheunen ohne Stallteil	40-60
Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, moderne Maschinenhallen	40-50
Reithallen	30

Quelle: *Kranewitter, 7. Auflage*

Die genannte Nutzungsdauer basiert auf Grundlage der Nutzung sowie des Nutzungsdauerkataloges des Hauptverbands der allgemein beeideten und gerichtlich zert. Sachverständigen Österreich sowie der Fachliteratur *Kranewitter* (6. + 7. Auflage) und *Bienert/Funk* (2. Auflage) und Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.

Lt. Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes (Landesverband Steiermark und Kärnten 2020) wird für „Landwirtschaftliche Bauten – in Massivbauweise“ die **Gesamtnutzungsdauer mit 30 - 50 Jahren** angesetzt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird für das gegenständliche gebaute Objekt (z.B. normale Bauausführung) wie nachfolgend in der Berechnung festgelegt.

Die Restnutzungsdauer wurde auch analog der derzeitigen Nutzung und des aktuellen Zustandes angesetzt.

3.4.5 Bauzeitwert – Stall

Bauliche Anlage (nach m ³ / m ² ber.)			
			248.500.--
Summe			248.500.--
Abzügl. Alterswertminderung linear			
Bestandsdauer	34 Jahre		
Restnutzungsdauer	16 Jahre		
Gew. Nutzungsdauer	50 Jahre		
Techn. Wertminderung linear	68,00 % von	248.500.--	- 168.980.--
Restwert			79.520.--
Berücksichtigung Zustandsnote 2,75	12,53 % von	79.520.--	- 9.964.--
Zwischenwert			69.556.--
* Abzgl. div. Adaptierungsarbeiten (siehe Gutachten) pauschal			- 1.520.--
Zwischenwert			68.036.--
**Abzügl. wirt. Wertminderung	0,00 % von	68.036.--	0.--
Bauwert Nebengebäude - Stall			€ 68.036.--

- * Adaptierungen, lt. Beschreibung, usw. (durchschnittlicher Ausführungsstandard)
- ** die wirtschaftliche Wertminderung wird mit dem verlorenen Bauaufwand bzw. mit der derzeitigen Konzeption begründet (z.B. Lage, Zugang, etc.).
Jeder potenzielle Erwerber hat individuelle Raumanforderungen.

3.4.6 Bewertung Scheune (ehem. Wohnhaus)**3.4.6.1 Herstellungskosten Scheune**

Bauteil	m ²	Euro / m ²	Summe in €
Scheune EG	ca. 121	€ 1.250,00	€ 151.250.--
Scheune DG	ca. 121	€ 630,00	€ 76.230.--
Summe HSK			€ 227.480.--
Summe HSK - NG - bauliche Anlagen			€ 227.480.--

Basierend auf den Brutto -m² Flächen und als Plausibilisierungsrechnung der

Rauminhalt der Gebäude ergibt sich ein

Herstellungswert von ca. € 227.480.--

- Die m² entsprechen nicht den Nutzflächen. Sie wurden ausschließlich für die Berechnung der Herstellungskosten ermittelt.
- Berücksichtigt bei der Berechnung wurden die Bauausführung und die Größe der Gebäude.
- Der Gebäudezustand **nach Heideck** fließt gesondert in die Bewertung ein (bezgl. Gebäudezustand – siehe Kapitel *Bau – Erhaltungszustand*).

➤ **Zur Berechnung der Herstellungskosten werden vom SV die *Brutto-Flächen* angesetzt.**

3.4.7 Gesamtnutzungsdauer & Restnutzungsdauer Scheune (ehem. Wohnhaus)

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung (*Kranewitter, 7. Auflage*). Die übliche Gesamtnutzungsdauer setzt eine ordnungsgemäße Instandhaltung des Gebäudes voraus.

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer
Landwirtschaftliche Wohngebäude	60-80
Rinder- und Pferdeställe	30-40
Schweineställe	20-30
Geflügelställe	15-25
Scheunen ohne Stallteil	40-60
Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen, moderne Maschinenhallen	40-50
Reithallen	30

Quelle: *Kranewitter, 7. Auflage*

Die genannte Nutzungsdauer basiert auf Grundlage der Nutzung sowie des Nutzungsdauerkataloges des Hauptverbands der allgemein beeideten und gerichtlich zert. Sachverständigen Österreich sowie der Fachliteratur *Kranewitter (6. + 7. Auflage)* und *Bienert/Funk (2. Auflage)* und Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.

Lt. Nutzungsdauerkatalog des Sachverständigenverbandes (Landesverband Steiermark und Kärnten 2020) wird für „Landwirtschaftliche Bauten – in Massivbauweise“ die **Gesamtnutzungsdauer mit 30 - 50 Jahren** angesetzt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird für das gegenständliche gebaute Objekt (z.B. normale Bauausführung) wie nachfolgend in der Berechnung festgelegt.

Die Restnutzungsdauer wurde auch analog der derzeitigen Nutzung und des aktuellen Zustandes angesetzt.

3.4.8 Bauzeitwert – Scheune (ehem. Wohnhaus)

Bauliche Anlage (nach m ³ / m ² ber.)				
			227.480	.-
Summe			227.480	.-
Abzügl. Alterswertminderung linear				
Bestandsdauer	39 Jahre			
Restnutzungsdauer	21 Jahre			
Gew. Nutzungsdauer	60 Jahre			
Techn. Wertminderung linear	65,00 % von	227.480	.-	- 147.862
Restwert			79.618	.-
Berücksichtigung Zustandsnote	3,75	42,28 % von	79.618	.-
				- 33.662
Zwischenwert			45.956	.-
* Abzgl. div. Adaptierungsarbeiten (siehe Gutachten) pauschal				- 9.600
Zwischenwert			36.356	.-
**Abzügl. wirt. Wertminderung	0,00 % von	36.356	.-	0
Bauwert Nebengebäude - Scheune			€ 36.356	

* Adaptierungen, lt. Beschreibung, usw. (durchschnittlicher Ausführungsstandard)

** die wirtschaftliche Wertminderung wird mit dem verlorenen Bauaufwand bzw. mit der derzeitigen Konzeption begründet (z.B. Lage, Zugang, etc.).
Jeder potenzielle Erwerber hat individuelle Raumanforderungen.

3.4.9 Zusammenstellung Bauzeitwerte

Zusammenstellung Bauzeitwert	
Bauwert Wohnhaus	€ 261.528
Bauwert Nebengebäude - Stall	€ 68.036
Bauwert Nebengebäude - Scheune	€ 36.356
Zusammenstellung Bauzeitwerte	€ 365.920

3.4.10 Außenanlagen

Wie im Gutachten beschrieben und abgebildet.

Die Außenanlagen werden als prozentualer Wertanteil der Gebäudewerte errechnet. Die Einstufung der gegenständlichen Außenanlagen wird gemäß Kranewitter (6. +7. Auflage) eingeordnet.

Der SV setzt nachfolgenden prozentualen Wert des Bauwertes an (HSK - analoge Bewertung des Zustandes und des Alters – somit des Bauwertes) – entspricht

vom BAUWERT	3,5%	rd.	€ 12.800	.-
-------------	------	-----	----------	----

3.5 Sachwert - Zusammenstellung (Boden + Gebäude)

Zusammenstellung	
Bodenwert EZ 37	€ 43.632
Bauwert Wohnhaus	€ 261.528
Bauwert Nebengebäude - Stall	€ 68.036
Bauwert Nebengebäude - Scheune	€ 36.356
Außenanlagen gesamt	€ 12.800
Sachwert <u>gesamte</u> Liegenschaft EZ 37	€ 422.352

4 VERKEHRSWERTABLEITUNG

4.1 Verkehrswertableitung – EZ 37

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. (Marktanpassung).

Maßgebende Kriterien für die Marktanpassung sind insbesondere die Höhe des Sachwertes und die Marktgängigkeit des Bewertungsobjektes (Art, Beschaffenheit, Lage, Bauweise usw.).

Diese unter anderem genannten Punkte wirken sich erfahrungsgemäß auf die Transaktionierbarkeit einer Liegenschaft aus.

Sachwert in Tausend €	Marktanpassung (Zu- / Abschlag in %)				
	für die Marktgängigkeit				
	sehr gut - gut	befriedigend -durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig-schlecht	schlecht-keine
bis zu 10	+15	+9	-2	-20	-43
20	+10	+5	-7	-23	-45
50	+5	0	-11	-27	-48
100	+1	-4	-14	-29	-50
150	-1	-6	-16	-31	-51
200	-3	-8	-18	-32	-52
250	-4	-9	-18	-33	-52
300	-5	-10	-19	-34	-53
400	-6	-11	-20	-34	-53
500	-8	-13	-22	-36	-54
1000	-11	-15	-24	-38	-56
2000	-14	-18	-27	-40	-57
3000	-16	-20	-29	-41	-58
5000	-19	-23	-31	-43	-60
10000	-22	-26	-34	-45	-61

Quelle: © Techn. Rat BM Ing. Franz Kainz (LBA-CVC Graz – 2003 / 2004; Seite 90)

Der SV verweist auf die Grundstücksgröße, die Lage und den Zustand der Gebäude, die einen selektiven Käuferkreis anspricht.

Weiters ist die Situierung der Baukörper auf der Liegenschaft, die Art, der Zustand und die Größe der Gebäude, sowie der Fertigstellungsgrad des Wohnhauses, die Grundstücksgröße, die öffentliche Erschließung und Infrastruktur für die Verwertung der Liegenschaft relevant.

Zudem sei auf die Lage mit der Entfernung zu den infrastrukturellen Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten / Arzt / Schulen usw.) hinzuweisen.

Die auf einem Teilbereich des Grundstücks verlaufende Hochwasserkennzeichnung ist für die mögliche Nutzung ebenfalls zu berücksichtigen.

Der SV geht in seinem Gutachten von einem baukonformen Zustand aus und übernimmt hierfür keine Haftung.

In Anlehnung an die von Kainz, Marktanpassung im Sachwertverfahren (2002) durchgeführten Untersuchungen wird - aufgrund der beschriebenen Marktgängigkeit und Höhe des Sachwertes sowie der Bewertungspraxis des Sachverständigen - nachfolgende dem Wert angemessene Marktanpassung vorgenommen:

Marktanpassung		
Sachwert		€ 422.352
Marktanpassung	-15,00%	-€ 63.353
VERKEHRSWERT EZ 37 gesamte Liegenschaft		€ 358.999
Verkehrswert <u>ges. Liegenschaft</u> EZ 37 rd.		€ 359.000

5 VERKEHRSWERT GESAMTE LIEGENSCHAFT

Der Verkehrswert der gesamten Liegenschaft

EZ 37,
GST-Nr. 561

KG 76027 St. Stefan, Bezirksgericht Bleiburg beträgt

rund € 359.000, -- Euro

Bewertungsstichtag: 28.04.2026 (Tag der Befundaufnahme).

(in Worten: dreihundertneunundfünfzigtausend Euro)

Lt. Auskunft der Gemeinde Globasnitz vom 30.04.2026 (Nicole Sophie Lach) bestehen offenen Forderungen für diese Liegenschaft für Herrn Peter GIMBEL – siehe Punkt 2.8.

Prämissen:

Die Liegenschaft wird unbelastet und bestandsfrei bewertet.

Der SV verweist auf die einzuhaltende Objektsicherheit und entsprechende Überprüfung nach ÖNORM B1300 und B1301.

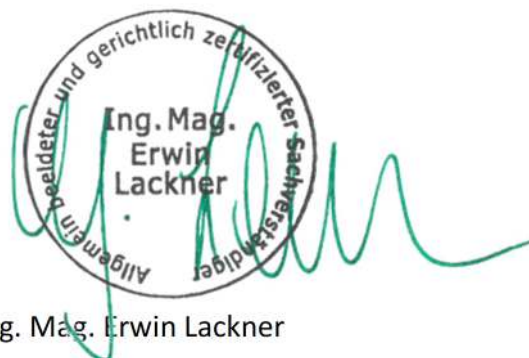
Der SV übernimmt keine Haftung dafür.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine Immobilienbewertung und nicht um eine bautechnische Bewertung handelt!

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Klagenfurt, am 09. Juli 2026

Der beauftragte Sachverständige


The stamp is circular with the text "allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter. In the center, it reads "Ing. Mag. Erwin Lackner".

Ing. Mag. Erwin Lackner

6 VERKEHRSWERTABLEITUNG - 1/3 ANTEIL DER LIEGENSCHAFT

Anteil: 1/3 - Peter LESJAK (Namensänderung in GIMBEL) - B-LNR 3

Bei Bewertung eines ideellen Besitzanteiles von Liegenschaften (Teileigentum) ist davon auszugehen, dass dieser Anteil am Markt einen schlechteren Verkaufspreis als der ideelle Anteil erzielen würde, da der neue Eigentümer ja nicht uneingeschränkt über diesen ideellen Anteil verfügen könnte, ohne das Einverständnis des jeweiligen Miteigentümers zu erhalten. Vom ungekürzten Wert ist daher wegen eingeschränkter Veräußerbarkeit bzw. Verfügungsgewalt dieses Anteiles, ein Abschlag für einen Eigentumsanteil vorzunehmen (je nach Höhe des Liegenschaftsanteils):

Die Bandbreite für den Abschlag bei einem 1/3 Anteil liegt gemäß Kranewitter, 7. Auflage bei 12-18%.

- Der Sachverständige setzt nachfolgenden Abschlag für den 1/3 Miteigentumsanteil an:

Miteigentum		
VERKEHRSWERT EZ 37 gesamte Liegenschaft		€ 358.999
Wert -	1/3 Anteil	€ 119.666
Abschl. wg. eingeschr. Veräußerbarkeit	-15,0 %	-€ 17.950
VERKEHRSWERT 1/3 Anteil der Liegenschaft		€ 101.716
VERKEHRSWERT 1/3 Anteil der Liegenschaft EZ 37		rd. € 101.700

7 VERKEHRSWERT - 1/3 ANTEIL

Der Verkehrswert 1/3 Anteil der Liegenschaft

EZ 37,
GST-Nr. 561

KG 76027 St. Stefan, Bezirksgericht Bleiburg beträgt
B-LNR 3

rd. € 101.700, -- Euro

Bewertungsstichtag: 28.04.2026 (Tag der Befundaufnahme).

(in Worten: einhunderteintausendsiebenhundert Euro)

Lt. Auskunft der Gemeinde Globasnitz vom 30.04.2026 (Nicole Sophie Lach) bestehen offenen Forderungen für diese Liegenschaft für Herrn Peter GIMBEL – siehe Punkt 2.8.

Prämissen:

Die Liegenschaft wird unbelastet und bestandsfrei bewertet.

Der SV verweist auf die einzuhaltende Objektsicherheit und entsprechende Überprüfung nach ÖNORM B1300 und B1301.

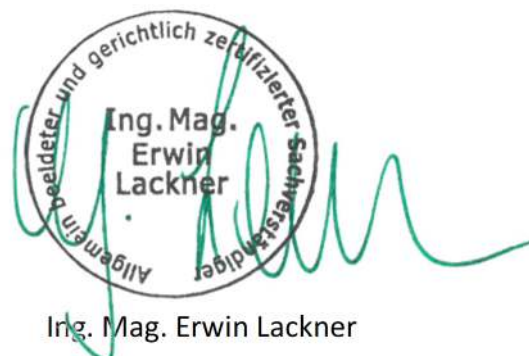
Der SV übernimmt keine Haftung dafür.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine Immobilienbewertung und nicht um eine bautechnische Bewertung handelt!

Es wird seitens des Sachverständigen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Klagenfurt, am 09. Juli 2026

Der beauftragte Sachverständige


Ing. Mag. Erwin Lackner

8 ANMERKUNGEN

8.1 Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere auf die Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

8.2 Vorgelegte Unterlagen

Das Gutachten basiert auf den vorgelegten Unterlagen und auf den im Zuge der Befundaufnahme erhaltenen Informationen. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Nachbewertung vor.

8.3 Konsens

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigung, der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

8.4 Energieausweisvorlage

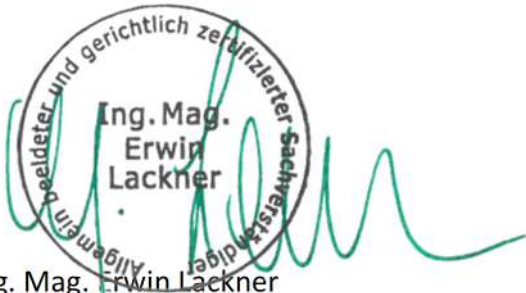
Ein Energieausweis über die Gesamteffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments sowie des Energieausweis – Vorlage - Gesetzes (EAVG) **wurde nicht vorgelegt.**

8.5 Besichtigung und Verträge

Jeder Interessent sollte die Liegenschaft selbst besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen. Weiters hat jeder Interessent die bestehenden Verträge (z.B. Rechte und Lasten) auf Weiterbestand und Verwendung selbst zu prüfen.

Klagenfurt, am 09.07.2026

Der beauftragte Sachverständige


Ing. Mag. Erwin Lackner

The image shows a circular official stamp of the expert. The text around the border reads 'allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger'. In the center of the stamp, it says 'Ing. Mag. Erwin Lackner'. A green handwritten signature is written over the stamp.

9 BEILAGEN

9.1 Fotodokumentation

Beilage 1

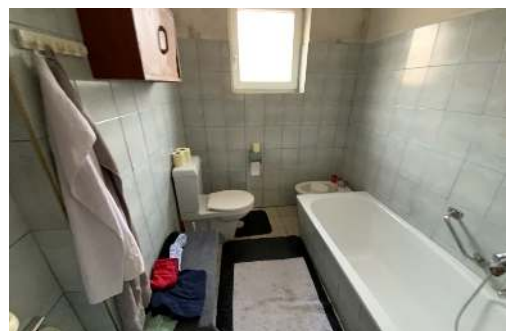
ANSICHTEN



AUSSENANLAGE



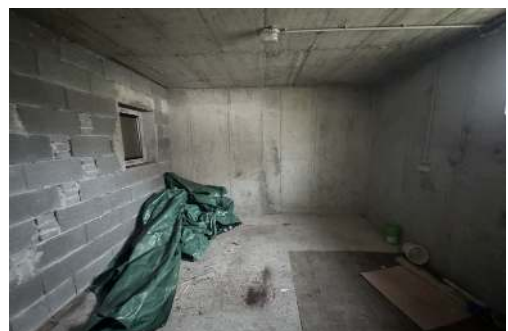
WOHNHAUS | ERDGESCHOSS



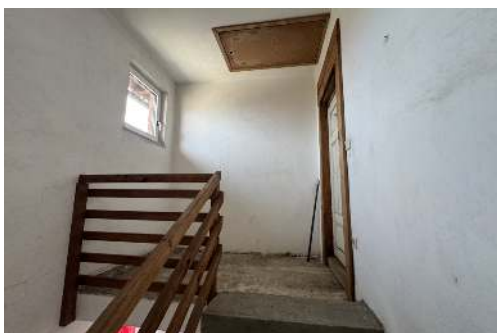
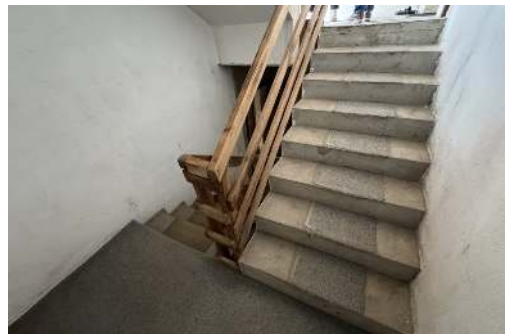
WOHNHAUS | OBERGESCHOSS



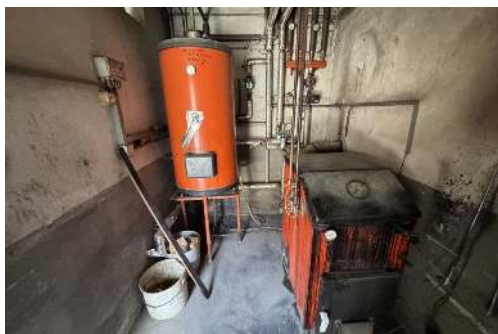
WOHNHAUS | KELLERGESSCHOSS



ERSCHLIESSUNG + MIT ZUGANG



WOHNHAUS | TECHNIK + USW.



WOHNHAUS | TERRASSE + BALKONE + DACH



WOHNHAUS | FENSTER + TÜREN



STALL + SCHEUNE | DACH



STALL



STALL



SCHEUNE



SCHEUNE

