

GA: 17a/2026

An das
Bezirksgericht Klagenfurt
Feldkirchner Straße 6
9020 Klagenfurt am Wörthersee

GUTACHTEN

zur Exekutionssache

13 E 43/25h
Bezirksgericht Klagenfurt

Auftrag: Schätzung der Liegenschaft
EZ 25 GB 72147 Neudorf

Waldgrundstücke

Verpflichtete Partei: Mag. Gerhard Schluga, geb. 26.11.1966,
Hollenburger Straße 33, 9073 Klagenfurt-Viktring

INHALT

1	AUFTRAG	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Verpflichtete Partei	4
1.3	Betreibende Partei	4
1.4	Bewertungstichtag	4
2	GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS.....	5
2.1	Befundaufnahme	5
2.2	Erhebungen bzw. Auskünfte	5
2.3	Unterlagen.....	5
2.4	Allgemeine Hinweise zu diesem Gutachten	6
3	BEFUND.....	8
3.1	Äußere Verkehrslage.....	8
3.2	Grundbuchsstand.....	9
3.3	Flächenwidmung	10
3.4	Beschreibung der Liegenschaft EZ 25 KG 72147 Neudorf.....	10
3.4.1	Beschreibung des Waldes	10
3.5	Bestandverhältnisse.....	12
3.6	Offene Beiträge und Gebühren	13
4	GUTACHTEN	14
4.1	Verkehrswertschätzung – Bewertungsgrundsätze.....	14
4.2	Bewertung EZ 25 KG 72147 Neudorf.....	14
4.2.1	Bewertung des Waldes	14
4.2.1.1	Grundlagen	14
4.2.1.2	Ermittlung der Qualitätsziffern (erntekostenfreie Erlöse)	15

4.2.2	Sachwert der Liegenschaft EZ 25 KG 72147 Neudorf	19
4.2.3	Verkehrswert der Liegenschaft EZ 25 KG 72147 Neudorf	19
5	ZUSAMMENFASSUNG	20
6	ANHANG	II
6.1	Grundbuchauszug EZ 25 KG 72147 Neudorf	II
6.2	Auszug aus der DKM EZ 25 KG 72147 Neudorf	III
6.3	Einheitswertbescheid	VII
6.4	Fotografische Dokumentation	X

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

<i>Abbildung 1: Übersicht über die Lage der EZ 25 KG 72147 Neudorf (Datenquelle Land Kärnten – KAGIS)</i>	8
<i>Abbildung 2: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Datenquelle: Land Kärnten – KAGIS)</i>	10
<i>Abbildung 3: Waldbestand EZ 25 (Datenquelle: Land Kärnten – KAGIS)</i>	12

1 AUFTRAG

Schätzung der Liegenschaft EZ 25 KG 72147 Neudorf

1.1 Auftraggeber

Bezirksgericht Klagenfurt mit Beschluss vom 23.02.2026.

1.2 Verpflichtete Partei

Mag. Gerhard Schluga, geb. 26.11.1966, Hollenburger Straße 33, 9073 Klagenfurt-Viktring

vertr. durch: RAe Dr. Lukas Kollmann, Mag. Philipp Wolm; 1090 Wien, Kollingasse 4/1. OG

1.3 Betreibende Partei

Glock Privatstiftung, Firmenbuchnummer 187808p, 9220 Velden am Wörther See, Klagenfurter Straße 32a

vertr. durch: DKFE Rechtsanwälte GmbH, 4020 Linz, Stelzhamerstraße 2/26

1.4 Bewertungstichtag

27.03.2026

2 GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS

2.1 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme der Liegenschaft EZ 46 KG Sallach und EZ 107 KG Stein erfolgte am 27.03.2026 in Anwesenheit von

- Hrn. Mag. Gerhard Schluga, verpflichtete Partei
- Fr. Brigitte Ruoss
- Fr. RA-in Mag. Aste als Vertreter der verpflichteten Partei
- Fr. RA-in Dr. Birgit Lajtai-Nagl als Vertreter von Fr. Kathrin Glock
- SV Dipl.-Ing. Gerhard Forstner

Die Befundaufnahme der Liegenschaft EZ 25 GB 72147 Neudorf erfolgte im Frühjahr 2026.

2.2 Erhebungen bzw. Auskünfte

- Finanzamt Österreich
- Urkundensammlung des BG Klagenfurt
- Digitale Urkundensammlung

2.3 Unterlagen

- Auszüge aus dem Grundbuch für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft vom 20.03.2026
- Digitale Katastralmappe
- rechtswirksamer Flächenwidmungsplan der Stadt Klagenfurt (Quelle: KAGIS)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
- Exekutionsordnung
- Ross/Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, (Oppermann 2004)
- Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich (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; Bundesanzeigerverlag 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 Bestandplänen 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 Klagenfurt zur Bewertung im Exekutionsverfahren erstellt und ist nur in seiner Gesamtheit inkl. aller allfälligen Ergänzungen gültig und nicht für Beleihung oder Belehnung gedacht. 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 mit den 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 Äußere Verkehrslage

Bundesland: Kärnten
Verwaltungsbezirk: Klagenfurt
Gerichtsbezirk: Klagenfurt
Politische Gemeinde: Klagenfurt-Viktring
Katastralgemeinde: 72147 Neudorf

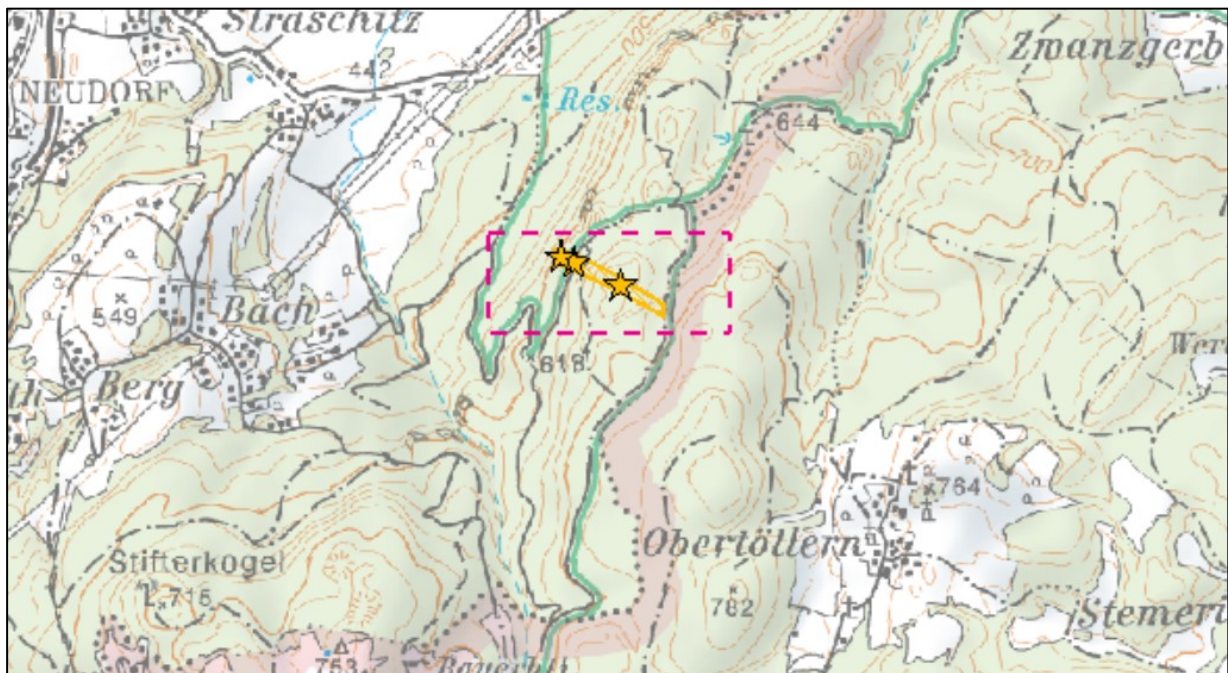


Abbildung 1: Übersicht über die Lage der EZ 25 KG 72147 Neudorf (Datenquelle Land Kärnten – KAGIS)

Äußere Verkehrslage:

Die Waldgrundstücke der EZ 25, KG 72147 Neudorf liegen an der südöstlichen Bezirksgrenze von Klagenfurt Stadt, ca. 2 km östlich von Neudorf bzw. am nordwestlichen Abhang des Höhenrückens zwischen Straschitz/Neudorf und Maria Rain.

3.2 Grundbuchsstand

Grundstücke:

KG 72147 Neudorf: 851; 852; 853

**siehe Anhang: Grundbuchsauszug der gegenständlichen Liegenschaft vom
20.03.2026**

A1: Ausmaß und Kulturartenverteilung lt. Grundbuch

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
851      Wald(10)                11466
852      GST-Fläche              2593
          Wald(10)                2342
          Wald(30)                251
853      Wald(10)                1744
GESAMTFLÄCHE                    15803
```

Legende:

Wald(10): Wald (Wälder)

Wald(30): Wald (Forststraßen)

A2:

Keine Eintragungen

B: Eigentumsverhältnisse

```
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
  Mag. Gerhard Schluga
  GEB: 1966-11-26 ADR: Hollenburger Straße 33, Klagenfurt-Viktring 9073
    a 11843/2017 IM RANG 7676/2017 Kaufvertrag 2017-07-28 Eigentumsrecht
```

C: Lasten

```
***** C *****
7 a 9425/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
  Hereinbringung von vollstr. EUR 1,199.243,82
  Kosten EUR 523.910,40 4 % Z seit 2025-01-10
  Antragskosten EUR 5.528,40 für
  Glock Privatstiftung (FN 187808p)
  (13 E 43/25h)
```

3.3 Flächenwidmung



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

Die Grundstücke der EZ 25 sind als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmet.

3.4 Beschreibung der Liegenschaft EZ 25 KG 72147 Neudorf

3.4.1 Beschreibung des Waldes

Die Waldgrundstücke bilden eine zusammenhängende Einheit mit einer Länge von ca. 400 lfm und einer durchschnittlichen Breite von ca. 40 m und sind durch öffentliche Weggrundstücke der Landeshauptstadt Klagenfurt getrennt bzw. im Osten begrenzt.

Das Zentrum liegt in Kuppenlage mit mäßig steilen nach Süden und mäßig steilen bis steilen Hängen nach Nordwesten in einer Seehöhe von 620 bis 690 m. Der Standort ist trocken und mäßig gründig, die Erschließung ist durch einen LKW-Weg und Schlepperwege gegeben. Die Anbindung an das öffentliche Wegenetz ist nach ca. 1,9 km östlich der Ortschaft Bach. Die Bringung erfolgt über die vorhandenen Schlepperwege, im Bereich des Forstweges im Nordteil durch seitlichen Zuzug bzw. Aufseilen.

Nach dem Waldentwicklungsplan weisen die Waldflächen die Kennziffer 122, somit eine erhöhte Wohlfahrts- und Erholungsfunktion auf und liegen im Gemeindejagdgebiet St. Ruprecht/Postrane.

Gst. 851, KG Neudorf: lt. Kataster 11.466 m² Wald

Best. 1

geschlossenes, mittleres bis starkes Fichten-Kiefern-Lärchen-Rotbuchen Baumholz mit Nebenbestand, im Osten mit Rotbuchen-Naturverjüngung und einzeln Blößenflächen

Best. 2

geschlossenes, schwaches Fichten-Stangenholz mit Nebenbestand und Unterwuchs von Rotbuche

Best. 3

meist gesicherte Jungwuchs- und Kulturfläche mit Fichte, Kiefer, Lärche, Rotbuche, Birke und Sträuchern, im Kuppenbereich Dickungen und schwache Stangenholzflächen mit Fichte, Kiefer, Rotbuche und Birke, am südexponierten Abhang Lärchen-Kultur, die Fläche ist mit einem Polymerzaun umzäunt.

Best. 4

geschlossenes bis gedrängtes, schwaches Fichten-Tannen Stangenholz mit Nebenbestand, einzelne schwache Fichten-Tannen Baumhölzer in der Oberschicht, Nebenbestand von Fichte und Rotbuche

Best. 5

Jungwuchs- und Blößenflächen mit Birken und protzigen Rotbuchen-Gruppen, Fichten-Rotbuchen-Birken Dickungshorste

Gst. 852 KG Neudorf: lt. Kataster 2.493 m² Wald (Wald und Forststraße)

Best. 1

mittleres bis starkes Lärchen-Baumholz mit beigemischten Fichten, Kiefern und Rotbuchen, zwischen den Wegen gelegen, lichte Stellen mit Naturverjüngung von Rotbuche, Bringung durch aufseilen auf den Forstweg

Gst. 853, KG Neudorf: lt. Kataster 1.744 m² Wald

Best. 1

geschlossener, mittlerer Rotbuchen-Baumholzbestand mit Nebenbestand

Best. 2

im Zentrum Blößenfläche, angrenzend Rotbuchen-Jungwuchsfläche ansteigend zu Rotbuchen-Dickungs- und schwachen Stangenholzflächen



Abbildung 3: Waldbestand EZ 25 (Datenquelle: Land Kärnten – KAGIS)

3.5 Bestandverhältnisse

Es wurden keine Bestandverhältnisse bekanntgegeben, es wird von Eigennutzung ausgegangen.

3.6 Offene Beiträge und Gebühren

Stadt Klagenfurt

Es wurden keine Außenstände angegeben.

Einheitswertbescheid:

Siehe Anhang „6.3 *Einheitswertbescheid*“

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 Gebäudes erfolgt nach dem Sachwertverfahren.

4.2 Bewertung EZ 25 KG 72147 Neudorf

4.2.1 Bewertung des Waldes

4.2.1.1 Grundlagen

Kulturkosten	Fi/Ta	€	4.000	Aufforstung und Naturverjüngung
	Kiefer	€	2.500	kommt aus Naturverjüngung
	Rotbuche	€	2.500	kommt aus Naturverjüngung
	Birke	€	2.000	kommt aus Naturverjüngung
	Lärche	€	4.000	Aufforstung

4.2.1.2 Ermittlung der Qualitätsziffern (erntekostenfreie Erlöse)

Holzart	Sortiment	Anteil	Holzpreis	Preis x Anteil
Schlepperbringung	U=120	(%)	(Euro/fm)	(Euro)
Fichte/Ta	ABC	55	€ 103,74	€ 57,06
	C+	15	€ 73,96	€ 11,09
	Schwachbloche	5	€ 83,71	€ 4,19
	Faserholz	25	€ 35,60	€ 8,90
		100		€ 81,24
	Durchschnittserlös/Efm		€ 81,24	
	abzüglich Schlägerungskosten/Efm		€ 14,00	
	abzüglich Rückekosten/Efm		€ 14,00	
	erntekostenfreier Erlös/Efm		€ 53,24	
Kiefer	ABC	60	€ 66,83	€ 40,10
	Faserholz	40	€ 35,32	€ 14,13
		100		€ 54,23
	Durchschnittserlös/Efm		€ 54,23	
	abzüglich Schlägerungskosten/Efm		€ 14,00	
	abzüglich Rückekosten/Efm		€ 14,00	
	erntekostenfreier Erlös/Efm		€ 26,23	
Lärche	AB	40	€ 131,72	€ 52,69
	C	25	€ 105,38	€ 26,34
	Faserholz	35	€ 35,32	€ 12,36
		100		€ 91,39
	Durchschnittserlös/Efm		€ 91,39	
	abzüglich Schlägerungskosten/Efm		€ 14,00	
	abzüglich Rückekosten/Efm		€ 14,00	
	erntekostenfreier Erlös/Efm		€ 63,39	
Laubholz Rotbuche	C	15	€ 84,19	€ 12,63
	Energieh.	85	€ 75,60	€ 64,26
		100		€ 76,89
	Durchschnittserlös/Efm		€ 76,89	
	abzüglich Schlägerungskosten/Efm		€ 14,00	
	abzüglich Rückekosten/Efm		€ 14,00	
	erntekostenfreier Erlös/Efm		€ 48,89	
Laubholz Birke	C	0	€ 80,00	€ -
	Energieh.	100	€ 75,60	€ 75,60
		100		€ 75,60
	Durchschnittserlös/Efm		€ 75,60	
	abzüglich Schlägerungskosten/Efm		€ 14,00	
	abzüglich Rückekosten/Efm		€ 14,00	
	erntekostenfreier Erlös/Efm		€ 47,60	

Holzparität: frei Straße, FMO, ohne MWSt.

Preise Kärnten

Holzmarktbericht LWK

Durchschnitt 2023 - 2025

Teil- fläche	Fläche (ha)	Baumarten		Alter		Ertrags- klasse	Bestockungs- grad	Masse (U)	EV	QZ	fi	Bestandeswert	Bodenwert	Waldwert
		Anteil		Anteil				Vfm/ha	(%)	(Euro)	(Euro/ha)	(Euro/m²)	(Euro)	

Gst. 851, KG Neudorf

U=120

Best. 1	0,2516	Blöße			0,05							€	-				
		RBu	1,00	15	0,10	6	1,10	486	19	48,89	0,22	€	466				
		Fi	0,70	50	0,20	9		641	19	53,24	0,46	€	1.958				
		RBu	0,30			6		486	19	48,89	0,45	€	572				
		Fi	0,35	160+	0,65	9		652	19	53,24	1,00	€	7.036				
		Kie	0,30			7		580	24	26,23	1,00	€	2.480				
		Lä	0,05			6		460	28	63,39	1,00	€	751				
		RBu	0,30			6		508	24	48,89	1,00	€	4.049				
												€	17.310	€	0,75	€	6.242
Best. 2	0,0600	Fi	0,55	50	1,00	9	1,00	641	19	53,24	0,46	€	6.993	€	0,75	€	870
Best. 3	0,5100	Blöße			0,10							€	-				
		Sträucher			0,05							€	-				
		Fi	0,25	10	0,35	9	1,00	641	19	53,24	0,20	€	484				
		Kie	0,15			7		531	24	26,23	0,25	€	139				
		Lä	0,20			6		392	28	63,39	0,28	€	351				
		RBu	0,20			4		486	19	48,89	0,24	€	323				
		div. LH	0,10									€	-				
		Fi	0,10	15	0,20	9		641	19	53,24	0,23	€	127				
		Kie	0,20			7		531	24	26,23	0,28	€	119				
		RBu	0,20			4		486	19	48,89	0,27	€	208				
		Fi	0,60	20	0,15	9		641	19	53,24	0,26	€	647				
		RBu	0,30			4		486	19	48,89	0,20	€	173				
		div. LH	0,10									€	-				
		Kie	0,20	25	0,15	7		531	24	26,23	0,34	€	108				
		RBu	0,40			6		486	19	48,89	0,28	€	323				
		Bir	0,40			4		268	22	47,60	0,30	€	179				
												€	3.181	€	0,75	€	5.447

Best. 4	0,1050	Fi	0,50	65	0,90	7	1,15	522	19	53,24	0,69	€	8.038			
		Ta	0,30			10		671	19	53,24	0,57	€	5.121			
		Bu	0,10			4		364	24	48,89	0,60	€	840			
		Fi	0,50	90	0,10	7		522	19	53,24	0,81	€	1.048			
		Ta	0,50			10		671	19	53,24	0,79	€	1.314			
												€	16.361		0,75	€ 2.505
Best. 5	0,1700	Blöße			0,25							€	-			
		Fi	0,30	30	0,50	7	1,00	522	19	53,24	0,35	€	1.182			
		Lä	0,10			6		392	28	63,39	0,39	€	349			
		Ta	0,20			10		671	19	53,24	0,31	€	897			
		RBu	0,20			4		364	24	48,89	0,36	€	487			
		Bir	0,20			4		321	20	47,60	0,33	€	403			
		Fi	0,40	40	0,25	7		522	19	53,24	0,41	€	923			
		RBu	0,30			6		486	19	48,89	0,38	€	548			
		Bir	0,30			4		364	22	47,60	0,40	€	405			
												€	5.195		€ 0,75	€ 2.158
Wegfl	0,0500														€ 0,75	€ 375
	1,1466	11466														€ 17.597

Gst. 852, KG Neudorf

U=120

Best. 1	0,2343	Fi	0,15	150	1,00	6	1,00	477	19	53,24	1,00	€	3.085			
		Lä	0,65			7		502	27	63,39	1,00	€	15.100			
		Kie	0,05			6		483	22	26,23	1,00	€	494			
		RBu	0,15			4		391	24	48,89	1,00	€	2.179			
												€	20.859		€ 0,75	€ 6.644
Wegfl.	0,0250														0 € 0,75	€ 188
	0,2593	2593													0	€ 6.832

Gst. 853, KG Neudorf

U=120

Best. 1	0,0250	Fi	0,10	150	1,00	6	1,00	477	19	53,24	1,00	€	2.057			
		RBu	0,90			4		391	24	48,89	1,00	€	13.075			
												€	15.132	€	0,75	€ 566
Best. 2	0,1344	Blöße			0,50							€	-			
		RBu	1,00	15	0,20	6	1,00	486	19	48,89	0,22	€	847			
		RBu	1,00	50	0,10	6		486	19	48,89	0,45	€	866			
		RBu	1,00	80	0,10	6		486	19	48,89	0,71	€	1.366			
		RBu	1,00	150	0,10	4		391	24	48,89	1,00	€	1.453			
												€	4.532	€	0,75	€ 1.617
Wegfl.	0,0150													€	0,75	€ 113
	0,1744	1744														€ 2.295
Summe	1,5803															€ 26.725

4.2.2 Sachwert der Liegenschaft EZ 25 KG 72147 Neudorf

Der Sachwert der EZ 25 beträgt € 26.725.

4.2.3 Verkehrswert der Liegenschaft EZ 25 KG 72147 Neudorf

Eine Anpassung an den Verkehrswert erscheint nicht notwendig. Der gerundete Verkehrswert beträgt € 27.000

5 ZUSAMMENFASSUNG

Gerundete Werte

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wurden zum Bewertungsstichtag 27.03.2026 folgender Verkehrswert ermittelt:

Liegenschaft EZ 25 KG 72147 Neudorf

Verkehrswert

€ 27.000



Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

St. Egyden, am 22.07.2026

6 ANHANG

6.1 Grundbuchauszug EZ 25 KG 72147 Neudorf

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
---	----------------------------------	----

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72147 Neudorf EINLAGEZAHL 25
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

Letzte TZ 9425/2025
Ropatsch in Lack bei Stein
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
851	Wald(10)	11466	
852	GST-Fläche	2593	
	Wald(10)	2342	
	Wald(30)	251	
853	Wald(10)	1744	
GESAMTFLÄCHE		15803	

Legende:
Wald(10): Wald (Wälder)
Wald(30): Wald (Forststraßen)

***** A1 *****

1 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1
Mag. Gerhard Schluga
GEB: 1966-11-26 ADR: Hollenburger Straße 33, Klagenfurt-Viktring 9073
a 11843/2017 IM RANG 7676/2017 Kaufvertrag 2017-07-28 Eigentumsrecht

***** C *****

7 a 9425/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1,199.243,82
Kosten EUR 523.910,40 4 % Z seit 2025-01-10
Antragskosten EUR 5.528,40 für
Glock Privatstiftung (FN 187808p)
(13 E 43/25h)

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

Grundbuch	20.03.2026 06:17:05
-----------	---------------------

Seite 1 von 1

6.2 Auszug aus der DKM EZ 25 KG 72147 Neudorf

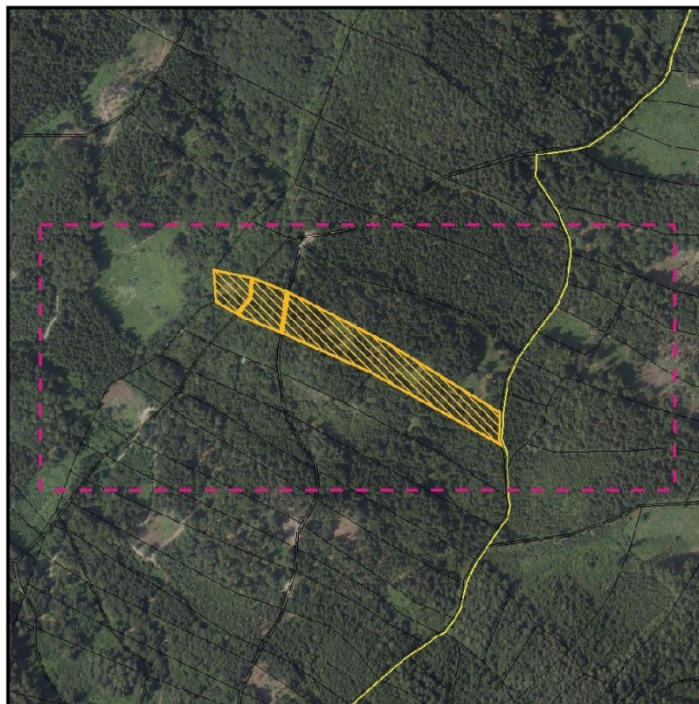
 Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bev.gv.at

Bestelldokumentation

Kataster Hausmappe Druck/PDF

Bestelldatum	11.06.2026
Bestellnummer	0105593838
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 3 Objekte
Übersicht	



© BEV 2026

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: 11.06.2026, Bestellnr: 0105593838

 Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bev.gv.at

Aktualitätsübersicht

5317-60	5317-61	5317-62
5317-68	5317-69 	5317-70
5317-76	5317-77	5317-78

Betroffene Photos und deren Aktualität

OP-Blattnr.	Flugdatum
5317-69	10.06.2025

© BEV 2026

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

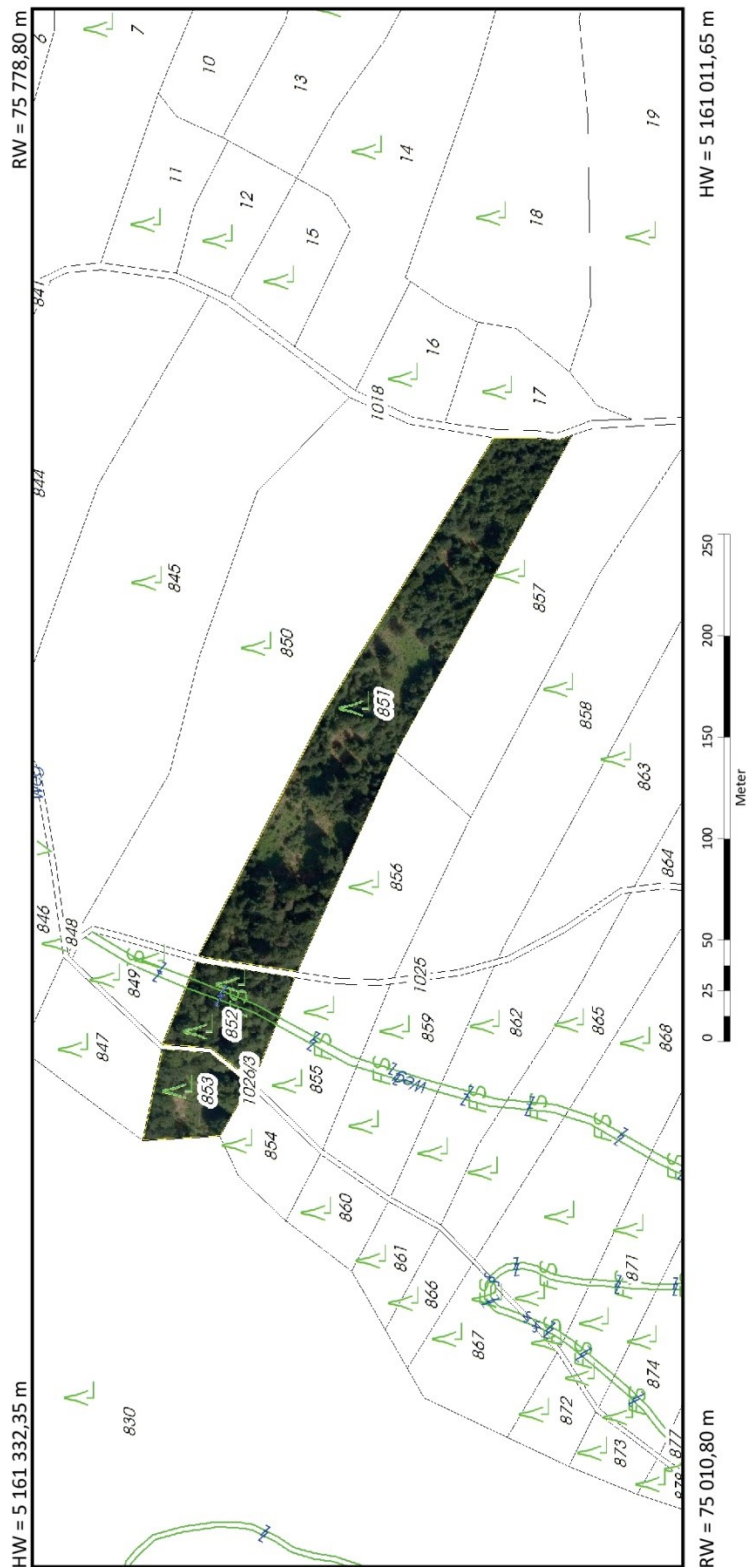
Abgabedatum: 11.06.2026, Bestellnr: 0105593838

Kataster Hausmappe Druck/PDF



Vermessungsamt:
Katastralgemeinde:
Mappenblatt-Nr.:
Koordinatenrahmen:

Vermessungsamt Klagenfurt
Neudorf (72147), Toppelsdorf (72188)
5317-69/3, 5317-69/4
MGI Gauss-Krüger M31



Kataster Hausmappe Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Klagenfurt
Katastralgemeinde: Neudorf (72147)

Katastralgemeinde der Einlage: Neudorf (72147) Einlagezahl: 25

Grundstücksverzeichnis aus der Katastralgemeinde: Neudorf (72147)

Nummerierung: getrennt

Grundstücks- nummer	G	Einlagezahl	Nutzung	Fläche [m²]	Flächen- bestimmung	Ertrags- messzahl
851		25		Gesamtfläche	11466	grafisch
			Wälder	Teilfläche	11466	
Geschlossene Geschäftsfälle: 99997 ⁷²¹⁴⁷ /2012/72, 10628/2012/72, 99998 ⁷²¹⁴⁷ /1800/72						
852		25		Gesamtfläche	2593	grafisch
			Wälder	Teilfläche	2342	
			Forststraßen	Teilfläche	251	
Geschlossene Geschäftsfälle: 59/2018/72, 99997 ⁷²¹⁴⁷ /2012/72, 10628/2012/72, 499 ⁷²¹⁴⁷ /1997/72, 99998 ⁷²¹⁴⁷ /1800/72						
853		25		Gesamtfläche	1744	grafisch
			Wälder	Teilfläche	1744	
Geschlossene Geschäftsfälle: 99997 ⁷²¹⁴⁷ /2012/72, 10628/2012/72, 99998 ⁷²¹⁴⁷ /1800/72						

Summe der Nutzungen

Nutzungen	Fläche [ha a m²]
Wälder	1 55 52
Forststraßen	2 51
Gesamtsumme der EZ	1 58 03

Eigentümerverzeichnis

Einlagezahl	Lauf.Nr.	Anteil	Eigentümer (Geburtsdatum), Eigentümeradresse
25	2	1/1	Schluga Gerhard, Mag. (1966-11-26) 9073 Hollenburger Straße 33, Klagenfurt-Viktring/Österreich
Letzte Tagebuchzahl: 9425/2025 Bezirksgericht: Klagenfurt (721)			

6.3 Einheitswertbescheid

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

Kopie

05. Juni 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 57

Einheitswertaktenzeichen

57 038-1-0076/4

Mag. Schluga Gerhard Primus

Hollenburger Straße 33/Vorderhaus
9073 Klagenfurt/Wörthersee

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 72147 Neudorf, EZ 25

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
72147 Neudorf	851	1,1466
72147 Neudorf	852	0,2593
72147 Neudorf	853	0,1744

festgestellt:

- 1) Art des Steuergegenstandes:** **Forstwirtschaftlicher Betrieb**
- 2) Einheitswert:** **200 Euro**
- 3) Zurechnung des Einheitswertes:**

Mag. Schluga Gerhard Primus, geb. 26. November 1966

Anteil: 1 / 1

in Höhe von

200,00 Euro

Begründung:

Nutzung	Fläche	Hektarsatz (€)	Ertragswert (€)
forstwirtschaftlich genutzte Flächen	1,5803 ha	186,00	293,94
Zwischensumme			293,94
Summe			
Summe gesamt			293,94
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 (€/ha)		Ertragswert (€)
Wirtschaftswald-Hochwald	1,5803 ha	x	186,00	=	293,94
	=====				=====
Summe forstwirtschaftlich genutzte Fläche	1,5803 ha		186,00		293,94

Bei der Betriebsklasse "Wirtschaftswald-Hochwald" wurde entsprechend der Kundmachung der Hektarsatz
der politischen Gemeinde herangezogen, in welcher der flächenmäßig größte Teil der Waldfläche
(somit 20101 Klagenfurt am Wörthersee) 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 05. Juni 2023 zu EWAZ 57 038-1-0076/4) 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.

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	2026-07-01T10:42:10+02:00
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.	

6.4 Fotografische Dokumentation

Liegenschaft EZ 25 KG 72147 Neudorf

Westlicher Bereich



Zentraler Bereich

