

Mag. iur. Harald Ganster

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Brandhofgasse 22, 8010 Graz
Tel.: 0316/32 81 81, Fax: 0316/32 81 81 33, email: harald.ganster@aon.at

Bezirksgericht Deutschlandsberg
Hauptplatz 18
8530 Deutschlandsberg

105 E 11/25b

Exekutionssache

Betreibende Partei	Steiermärkische Bank und Sparkassen AG, Sparkassenplatz 4, 8010 Graz,
vertreten durch	ASCHMANN & PFANDL Rechtsanwälte GmbH, Herrengasse 28, 8010 Graz,
Verpflichtete Partei	Ing. Mag. Gerald Reiter, geb. 28.01.1974, Nordweg 9, 8504 Preding,
wegen	Zwangsversteigerung von Liegenschaften

GUTACHTEN

**zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 302 Grundbuch
61079 Wieselsdorf mit dem Wohnhaus Nordweg 9, 8504 Preding.**

BANKVERBINDUNGEN:
RAIFFEISEN-LANDESBANK STEIERMARK AG, IBAN: AT36 3800 0000 0781 3728
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG, IBAN: AT13 1100 0148 2300 3000, BIC: BKAUATWW
UID: ATU 58455399

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck	Seite	3
1.2. Bewertungsstichtag	Seite	3
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	3

2. Befund

2.1. Gutsbestand	Seite	5
2.2. Grundstück	Seite	6
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	9

3. Gutachten

3.1. Allgemeines	Seite	12
3.2. Sachwert	Seite	14
3.3. Verkehrswert	Seite	18

Beilagen

Fotodokumentation

Grundbuchauszug

Katasterplan

„HORA“-Pass

Auszug aus dem Leitungskataster

Einreichplan

Postenlisten der Marktgemeinde Preding bzw. Vorschreibung der Wassergenossenschaft Wieselsdorf

Vergleichspreisübersicht

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Deutschlandsberg hat die Schätzung der umseitig bezeichneten Liegenschaft angeordnet, und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 05.05.2025 als Tag der Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme durch den gefertigten Sachverständigen am 05.05.2025 um 15:00 Uhr im Beisein von Herrn Andreas Raab als Hilfskraft des Sachverständigen und der verpflichteten Partei,
- Grundbuchauszüge vom 25.03.2025 bzw. 22.05.2025,
- Katasterplan,
- Erhebung des Bauaktes bei der Marktgemeinde Preding,
- anlässlich der Befundaufnahme erteilte Informationen,
- Erhebungen im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark (GIS),
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum,
- Liegenschaftsbewertungsgesetz einschließlich Kommentar von Dr. Jürgen Schiller in Burgstaller/Deixler, Kommentar zur EO,
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,
- der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; 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 wird angenommen, dass hinsichtlich dieser Liegenschaft keine außerbücherlichen Rechte Dritter (z.B. Leitungsrechte, Bestandsrechte, etc.) bestehen, sofern auf solche im Gutachten nicht ausdrücklich Bezug genommen wird,
- es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes und wurde eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann,
- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden und für die Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit, Freiheit von Kriegsmaterialien und dem Nichtvorliegen einer Rutschungsgefährdung ausgegangen wird.

2. Befund

2.1. Gutsbestand

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 302 Grundbuch 61079 Wieselstdorf, Bezirksgericht Deutschlandsberg, besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	305/5	GST-Fläche	1.334 m ²
--------	-------	------------	----------------------

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 3	1/1-Anteil	Ing. Mag. Gerald Reiter, geb. 28.01.1974
---------	------------	--

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt sind Geldlasten und ein Gebrauchsrecht zu Gunsten von Frau Lena Charlotte Petermann, geb. 07.12.1986, eingetragen. Zum Inhalt dieses Gebrauchsrechtes siehe Punkt 2.2.6. im Gutachten, die Bewertung der Liegenschaft erfolgt hinsichtlich des Gebrauchsrechtes dreifach im Sinne der Exekutionsordnung sowie unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstück

2.2.1. Lage

Die Bewertungsliegenschaft ist vom Kreisverkehr in Preding über die Landesstraße Nr. 617 in Richtung Wieselsdorf erreichbar, etwa 1,3 km nach der Eisenbahnkreuzung in Wieselsdorf zweigt der Nordweg (öffentliches Gut der Marktgemeinde) in Richtung Norden ab und erreicht man die Bewertungsliegenschaft nach rund 190 m zur linken Hand gelegen.

2.2.2. Beschaffenheit

Das Grundstück Nr. 305/5 hat ein katastrales Ausmaß von 1.334 m² und wird im Osten unmittelbar von der Gemeindestraße begrenzt.

Das Grundstück ist trapezförmig konfiguriert und wurde offensichtlich im Zuge der Bebauung terrassiert (Geländeveränderungen), es fällt mäßig in westliche Richtung ab, wo es teilweise vom Graben eines Vorfluters begrenzt wird.

Die Bebauung des Grundstückes umfasst das aufgrund einer Baufreistellung vom 14.08.2016 errichtete Einfamilienwohnhaus mit der Adresse Nordweg 9, von der ebenfalls eingereichten Doppelgarage wurden lediglich die Fundamente errichtet.

An Außenanlagen ist im Wesentlichen eine Terrasse mit Abgangsstiege im westlichen Anschluss an das Wohnhaus anzuführen, wobei diese größer ausgeführt wurde, als im Einreichplan dargestellt, weiters sind Einfriedungen vorhanden, ansonsten sind die Außenanlagen noch unfertig und weisen einen Pflögerückstau auf.

Die Liegenschaften im Nahbereich östlich der Gemeindestraße sind primär mit Wohnhäusern bebaut, westlich der Gemeindestraße bestehen

solche nur vereinzelt, weiter westlich schließen dann landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes finden sich grundsätzlich im Ortskern der Marktgemeinde Preding.

2.2.3. Aufschließung

Laut Bauakt besteht ein Kanalanschluss an das Leitungsnetz der Wassergenossenschaft Wieselsdorf, weiters besteht ein Anschluss an das Wasserleitungsnetz der Marktgemeinde Preding sowie an das Leitungsnetz des örtlichen EVU.

2.2.4. Flächenwidmung

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark (Abfragedatum: 26.05.2025) ist das bewertungsgegenständliche Grundstück als „Dorfgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,5 ausgewiesen, wobei dieses als „Sanierungsgebiet“ ersichtlich gemacht ist (Immissionsbelastung).

Hinsichtlich möglicher Naturgefahren wird auf den beiliegenden Auszug des „HORA“-Passes verwiesen.

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert – Abgabenrückstände

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben, hinsichtlich der Abgaben- und Gebührenrückstände wird auf die beiliegenden Kontoinformationen der Marktgemeinde Preding und auf die Vorschreibung der Wassergenossenschaft Wieselsdorf verwiesen, wonach sich insgesamt ein Rückstand von € 322,52 ergibt.

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich auch Punkt 2.1.

Der südliche Teil des Grundstückes Nr. 305/5 ist mit einer 20 kV-Freileitung überspannt und wird diesbezüglich auf den beiliegenden Auszug aus dem Leitungskataster verwiesen, die betroffene Teilfläche einschließlich der Schutzstreifenfläche ergibt sich mit rund 350 m², welche Belastung bei der Bewertung berücksichtigt wird.

In C-LNR 5a) ist ein Gebrauchsrecht zu Gunsten von Frau Lena Charlotte Petermann, geb. 07.12.1986, zum Bewertungsstichtag rund 38 Jahre alt, eingetragen.

Gemäß Urkunde TZ 5114/2018 wurde der Gebrauchsberechtigten das lebenslängliche und unentgeltliche Recht des Gebrauches gemäß § 504 ABGB am gesamten Grundstück Nr. 305/5 mit der damit verbundenen Befugnis eingeräumt, das Grundstück einschließlich allenfalls zukünftig auf diesem Grundstück bestehender Gebäude oder sonstiger Einrichtungen zu ihrem jeweiligen Bedürfnis zu benützen, wobei die Geltung des § 506 ABGB ausgeschlossen wurde.

In der Tagsatzung vom 18.09.2025 wurde dieses Gebrauchsrecht inhaltlich dahingehend konkretisiert, dass die Berechtigte die Liegenschaft auf Lebenszeit gemeinsam mit dem Liegenschaftseigentümer nutzen können soll, wobei sie keinerlei Betriebskosten für diese Mitnutzung zu entrichten hat.

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Wohnhaus Nordweg 9, 8504 Preding

Das Wohnhaus wurde aufgrund einer Baufreistellung vom 14.08.2016 errichtet, die Fertigstellungsanzeige datiert vom 17.01.2019, zum Bewertungsstichtag kann sohin von einem Baualter von rund 7 Jahren ausgegangen werden.

In dem der Baufreistellung zu Grunde liegenden Einreichplan ist der Abstand des Wohnhauses zur Straßengrundgrenze im Osten mit 3,0 m angegeben. Der Grenzverlauf zwischen der Gemeindestraße und dem bewertungsgegenständlichen Grundstück ist in der Natur nicht klar ersichtlich, jedoch erscheint eine Unterschreitung dieses Grenzabstandes aufgrund der örtlichen Gegebenheiten möglich; um dies exakt feststellen zu können, wäre eine Vermessung in der Natur erforderlich, welche gegenständlich nicht beauftragt war und daher vom Sachverständigen auch nicht durchgeführt bzw. veranlasst wurde. Falls eine solche Unterschreitung tatsächlich bestünde, müsste dieser Umstand der Marktgemeinde mitgeteilt werden und müsste eine Bewilligung nach den Bestimmungen des Landes-Straßenverwaltungsgesetzes erteilt werden.

Dieser Umstand stellt sohin ein möglicherweise erhebliches Risiko für einen Ersteher der Liegenschaft dar!

Laut Baubeschreibung im Bauakt ist das eingeschossige Wohnhaus in Holzrahmenbauweise auf Plattenfundament errichtet, die Fassaden sind mit einer Wärmedämmung versehen und einem Reibputz beschichtet, den oberen Abschluss des Gebäudes bildet ein Walmdach mit kleinformatiger, harter Deckung, auf der südlichen Dachfläche ist eine PV-Anlage mit einer Leistung von 2,0 kWp (laut Bauakt) errichtet, diese wurde laut Information im Jahr 2018 ausgeführt.

Der Zugang in das Gebäude erfolgt an der Ostseite über eine Podesttreppe, wo das Gebäude über eine Fenstertüre mit Isolierverglasung abgeschlossen ist, im Inneren bestehen Vollbautüren mit Umfassungszargen, wobei teilweise Glaslichter vorhanden sind, weiters ist eine Nurglasschiebetüre ausgeführt.

Laut Information erfolgt die Beheizung über eine im Jahr 2024 erneuerte Luftwärmepumpe, ebenso die Warmwasserbereitung, die Wärmeabstrahlung erfolgt über Fußbodenheizungen.

Zur Belichtung sind Fenster mit Isolierverglasung bzw. bauartgleiche Fenstertüren mit Insektengitter vorhanden, als Sonnenschutz dienen Rollläden.

Die Fußböden weisen Parkett- und Fliesenbeläge auf, auf der Terrasse besteht ein Plattenbelag, die Wandoberflächen und Deckenuntersichten sind grundsätzlich gespachtelt und gemalt bzw. sind die Wände in den Sanitärräumen auch verflies.

Die Sanitärausstattung umfasst im Badezimmer eine Eckbadewanne, eine Duschkabine, einen Waschtisch sowie ein Hänge-WC mit Einbauspülkasten, das WC ist mit einem Hänge-WC sowie einem Handwaschbecken ausgestattet.

Hinsichtlich der Raumeinteilung und Nutzung wird auf die beiliegende Kopie des Einreichplanes verwiesen, nach diesem ergibt sich eine Nutzfläche (im Sinne des WEG) von gerundet 98,00 m² zuzüglich Terrasse.

Der Bau- und Erhaltungszustand kann augenscheinlich als dem Baualter entsprechend bezeichnet werden, hinzuweisen ist jedoch auf Gebrauchsspuren an den Oberflächen.

2.3.2. Außenanlagen

Siehe Punkt 2.2.2.

2.3.3. Inventar, Zubehör

Zubehör im Sinne des ABGB konnte nicht identifiziert werden.

2.3.4. Nutzung

Laut Information ist die Liegenschaft seit einiger Zeit ungenutzt.

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

Auf Grundlage der allgemeinen Feststellungen (Punkt 1.) und des erhobenen Befundes (Punkt 2.) wird das nachstehende Gutachten erstattet:

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Bewertungsliegenschaft. Der Verkehrswert entspricht dem Preis, der im redlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt erzielt werden kann, seine Ermittlung setzt daher einen Grundstücksmarkt mit freier Preisbildung voraus.

Alle den Preis und damit den Verkehrswert beeinflussenden Umstände dieses Marktes sind daher vom Sachverständigen objektiv auszuwerten und ist auf ungewöhnliche Verhältnisse auf Seiten des Veräußerers oder Erwerbers nicht Bedacht zu nehmen.

Aus diesem Grund muss schließlich der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, da dieser Preis nämlich nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsteile liegen, wie etwa persönliche Vorstellungen, Wünsche, Spekulationsabsichten, etc.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsmethoden vor:

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

In jedem einzelnen Bewertungsfall ist nun zu überprüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Liegenschaften, wie die bewertungsgegenständliche, werden – wenn sie bestandsfrei sind – grundsätzlich zur Eigennutzung erworben, wobei sich Kaufinteressenten für solche Objekte bei der Preisbildung an den Anschaffungskosten für vergleichbare Objekte unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattung, Baualter und Bauzustand orientieren.

Daher erfolgt die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft nach dem **Sachwertverfahren**, bei welchem der Sachwert aus der Summe von Bodenwert und baulicher Substanz ermittelt wird und welches davon ausgeht, dass ein – in der Praxis vielfach erprobter – Zusammenhang zwischen dem Sachwert und dem Verkehrswert besteht.

3.2. Sachwert

3.2.1. Verfahren

Beim Sachwertverfahren wird der Sachwert aus dem **Bodenwert**, der durch das Vergleichswertverfahren ermittelt wird, und dem **Bauwert des Gebäudes** sowie dem **Wert der Außenanlagen** bestimmt.

Der **Bodenwert** wird mittels Vergleichswertverfahrens von den ortsüblichen Verkaufspreisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Sind die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke verschieden, so sind die Differenzen durch Zu- bzw. Abschläge auszugleichen.

Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen, wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

Ausgangsbasis für den **Bauwert** des Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (**= Neubauwert**).

Der **Neubauwert** wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauten Raumes, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Kubikmeter, bzw. anhand von Flächenmetern, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Quadratmeter, berechnet.

Dieser Neubauwert wird um die **technische Wertminderung** reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt. (Der Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustandes liegt eine eingehende Befundaufnahme zu Grunde, es kann aber dennoch das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln und Bauschäden nicht ausgeschlossen werden.)

Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Neben der technischen ist auch die **wirtschaftliche Wertminderung** zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Wertermittlungstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso, wie eine unwirtschaftliche Bauausführung oder persönliche Baugestaltung. Auch enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, der sich im Verkaufsfall aufgrund der Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt nicht realisieren lässt.

Der Abschlag für die wirtschaftliche Wertminderung erfolgt ebenfalls in Prozent vom Neubauwert.

3.2.2. Berechnung des Sachwertes

Bodenwert

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen von unbebauten Grundstücken im weiteren Nahbereich der Bewertungsliegenschaft durchgeführt wurden, zumal im engeren Nahbereich keine Baulandvergleichspreise erhoben werden konnten.

Unter Verweis auf die beiliegende Vergleichspreiserhebung errechnet sich unter Berücksichtigung einer Bodenwertsteigerung von 5,52% p.a., wie diese vom ZT-Datenforum für diese Region im Zeitraum der letzten 5 Jahre ermittelt wurde, ein durchschnittlicher Baulandbodenwert von gerundet € 60,00 je m², welcher unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale (Lage, Grundstücksgröße, etc.) der Bodenwertableitung zu Grunde gelegt wird, die im Schutzstreifen der Überspannung gelegene Teilfläche im Süden des Grundstückes wird im Einklang mit der einschlägigen Bewertungsliteratur mit einem Abschlag von 40% bewertet, wonach sich der folgende gebundene Bodenwert ergibt:

$(1.334 \text{ m}^2 - 350 \text{ m}^2) \times € 60,00 \text{ je m}^2 =$	€	59.040,00
$350 \text{ m}^2 \times € 60,00 \text{ je m}^2 \times 0,60 =$	€	<u>12.600,00</u>
gebundener Bodenwert	€	<u>71.640,00</u>
gebundener Bodenwert gerundet	€	<u>72.000,00</u>

Neubauwert – Bauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt unter Zugrundelegung der gewöhnlichen Errichtungskosten inklusive Umsatzsteuer je m² Nutzfläche (im Sinne des WEG), wie sich diese durch Rückrechnung der

Richtwerte in der einschlägigen Bewertungsliteratur ergeben, und zwar unter Berücksichtigung von Bauweise, Ausstattung, Ausbaugrad, Zubehörflächen (z.B. Terrasse) sowie regionalen Preisfaktoren:

Erdgeschoss

98,00 m² x € 3.730,00 je m² = € 365.540,00

Vom Neubauwert wird die Alterswertminderung (lineare Alterswertminderung, Zustandswertminderung nach E. Heideck) abgezogen, welche sich bei einem Baualter von rund 7 Jahren und einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer laut Bewertungsliteratur von 55 Jahren sowie einer Zustandsnote von 2,0 auf 14,90% des Neubauwertes beläuft, sodass ein Restwert von 85,10% des Neubauwertes verbleibt:

Bauwert Wohnhaus

€ 365.540,00 x 0,8510 = € 311.075,00

Bauwert Wohnhaus gerundet € **311.000,00**

Der Zeitwert der **Außenanlagen** wird mit rund 2% des Bauwertes des Wohnhauses eingeschätzt, das sind rund

€ **6.000,00**

Sachwert – Zusammenstellung

Bodenwert € 72.000,00

Bauwert Wohnhaus € 311.000,00

Zeitwert Außenanlagen € 6.000,00

Sachwert € **389.000,00**

3.3. Verkehrswert

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Die Marktbeobachtung zeigt, dass sich derzeit die rechnerisch ermittelten Sachwerte nur mit Abstrichen am Markt realisieren lassen, weshalb gegenständlich ein Marktanpassungsabschlag im wertangemessenen Ausmaß von 5% bis 10% des ermittelten Sachwertes vorgenommen wird.

€ 389.000,00 x 0,925 =

€ 359.825,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 302 Grundbuch 61079 Wieselsdorf mit dem Wohnhaus Nordweg 9, 8504 Preding, beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen und unter der Annahme der bürgerlichen Lastenfreiheit zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 360.000,00

Bewertung des Gebrauchsrechtes zu Gunsten von Frau Lena Charlotte Petermann, geb. 07.12.1986, in C-LNR 5a)

Das **Wohnungsgebrauchsrecht** ist eine persönliche Dienstbarkeit, bei der die Berechtigte einen (bewohnbaren) Teil eines Gebäudes für Wohnzwecke verwenden darf; dieses Recht kann je nach Vereinbarung durch Zeitablauf oder durch den Tod der Berechtigten enden, wobei dieses Recht entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt werden kann; im gegenständlichen Fall wurde das Recht unentgeltlich und auf die Lebenszeit der Berechtigten eingeräumt, wobei die anteiligen Betriebs- und Stromkosten von der Wohnungsberechtigten nicht zu tragen sind.

Das heißt, der Wert des eingeräumten Wohnungsgebrauchsrechtes entspricht somit dem Barwert der Ersparnis der monatlichen Wohnkosten (der anteiligen Miete zuzüglich der anteiligen Betriebs- und Stromkosten) über die fernere Lebenserwartung der Wohnungsberechtigten.

Aufgrund des Umfanges und der Beschaffenheit wird der monatliche Ansatz für den Wohnrechtsgegenstand mit gerundet € 420,00 eingeschätzt. (Dies entspricht einem Ansatz von etwa € 8,30 je m² monatlich abzüglich 25% für die anteilig zu nutzende Fläche von 49,00 m² sowie von rund € 80,00 monatlich an anteiligen Stromkosten und von € 0,70 je m² monatlich an anteiligen Betriebskosten.)

Die Ermittlung des Barwertes einer Leibrente ist neben der Höhe der periodischen Leistungen und der Rentendauer (Lebenserwartung) auch von der Höhe des zu Grunde zu legenden Kapitalisierungszinssatzes abhängig.

Für die Bewertung des Wohnungsgebrauchsrechtes wird für die Kapitalisierung der Liegenschaftszinssatz herangezogen, welcher gegenständlich mit 3,0% p.a. angesetzt wird – eine bei Liegenschaften

dieser Art üblicherweise erzielbare Kapitalverzinsung, die sich an den dem Sachverständigen bekannten Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage des Objektes orientiert und innerhalb der Bandbreite der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen liegt.

Nach der anhand der Sterbetafel 2020/2022 erstellten Leibrententabelle ergibt sich für eine zum Bewertungsstichtag versicherungsmathematisch rund 38 Jahre alte Berechtigte bei einem Kapitalisierungszinssatz von 3,0% p.a. unter Berücksichtigung der monatlichen Vorschüssigkeit von Mietzahlungen ein Barwertfaktor von 24,7917:

€ 420,00 x 12 x 24,7917 = € 124.950,00

Barwert des Gebrauchsrechtes gerundet € **125.000,00**

Bewertung der Liegenschaft unter Berücksichtigung des in C-LNR 5a) intabulierten Gebrauchsrechtes

Die Bewertung der Liegenschaft unter Berücksichtigung dieser Belastung erfolgt ausgehend vom Verkehrswert dieser Liegenschaft ohne diese Belastung und unter Abzug des Wertes der Belastung, wobei ein weiterer Marktanpassungsabschlag im wertangemessenen Ausmaß von 35% vorgenommen wird, um der stark eingeschränkten Nachfrage nach solcherart belasteten Liegenschaften Rechnung zu tragen:

$$(\text{€ } 360.000,00 - \text{€ } 125.000,00) \times 0,65 = \text{€ } \underline{152.750,00}$$

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 302 Grundbuch 61079 Wieselsdorf mit dem Wohnhaus Nordweg 9, 8504 Preding, beträgt unter Berücksichtigung der Belastung in C-LNR 5a) sowie unter weiterer Berücksichtigung der im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 153.000,00

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit

feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum ermittelten Verkehrswert entstehen und ist als marktüblich anzusehen. Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist und eine künftige Entwicklung des Immobilienmarktes nicht beurteilbar ist und daher im Verkehrswert auch nicht berücksichtigt werden kann!

Graz, am 09. Oktober 2025

A circular blue ink stamp is positioned over a handwritten signature in blue ink. The stamp contains the text "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter and "Mag. Harald Ganster" in the center. The signature is a stylized, cursive script that overlaps the stamp.

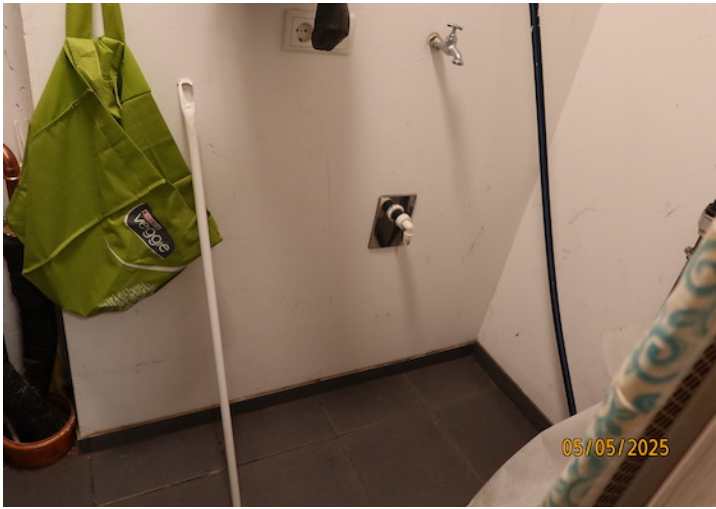
.....
der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige



















Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 61079 Wieselssdorf
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

EINLAGEZAHL 302

Letzte TZ 968/2025

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
305/5	G	GST-Fläche	*	1334
		Bauf.(10)		149
		Gärten(10)	1185	Nordweg 9

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 1822/2014 BEV 2883/2013/66 Änderung hins Gst 305/5
b gelöscht
- 2 b gelöscht

***** B *****

- 3 ANTEIL: 1/1

Ing. Mag. Gerald Reiter

GEB: 1974-01-28 ADR: Nordweg 9, Preding 8504

- a 5049/2017 Kaufvertrag 2017-08-17 Eigentumsrecht
- b 5114/2018 Schenkungsvertrag 2018-06-11, Nachtrag 2018-10-29
Eigentumsrecht
- c 5114/2018 Zusammenziehung der Anteile
- e gelöscht

***** C *****

- 4 a 899/2018 Schuldschein und Pfandurkunde 2018-02-22
PFANDRECHT EUR 206.000,--
8 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 41.200,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
b gelöscht
- 5 a 5114/2018
GEBRAUCHSRECHT
gem Punkt 2. Nachtrag 2018-10-29 für
Lena Charlotte Petermann geb 1986-12-07
b 1117/2023 VORRANG von LNR 6 vor 5
- 6 a 1117/2023 Pfandurkunde 2023-01-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
b 1117/2023 VORRANG von LNR 6 vor 5
c 4623/2024 Klage (LG für ZRS Graz, 23 Cg 127/24v)
- 8 a 4609/2023 Urteil 2023-01-07, Urteil 2023-05-10
PFANDRECHT vollstr. EUR 23.725,46
s. A. lt. Beschluss 2023-11-15 für
B.P.S. Bau Management GmbH (FN 367483t) V O R G E M E R K T
(2 E 2929/23 k)

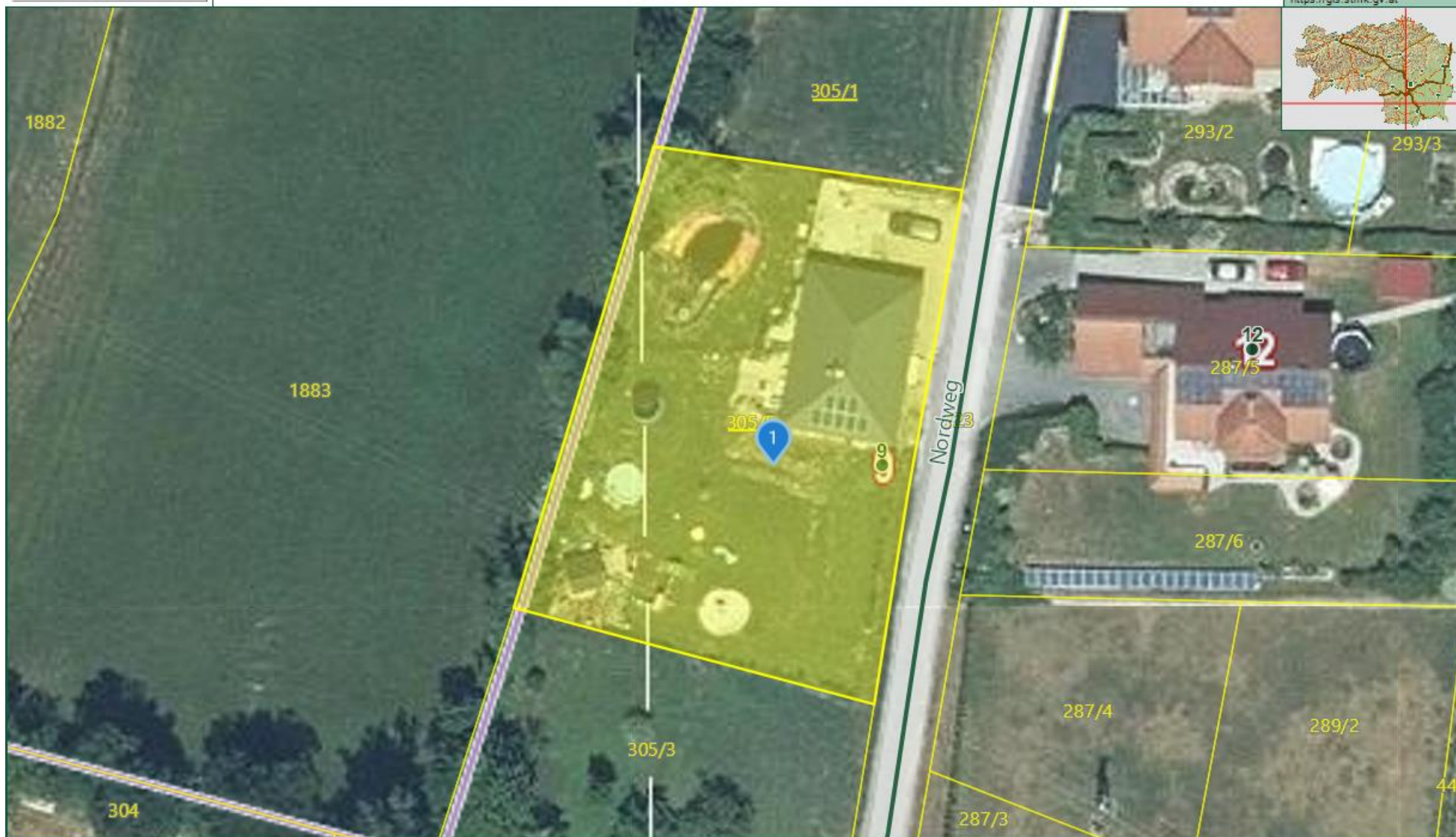
9 a 2191/2024 Urteil 2023-01-07, Urteil 2023-05-10
PFANDRECHT vollstr. EUR 23.725,46
s. A. lt. Beschluss 2024-06-25 für
B.P.S. Bau Management GmbH (FN 367483t)
(2 E 1596/24 g)

10 a 968/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 65.135,82
s. A. lt. Beschluss 2025-03-14 für
Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
(105 E 11/25 b)

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

Grundbuch

25.03.2025 13:28:26



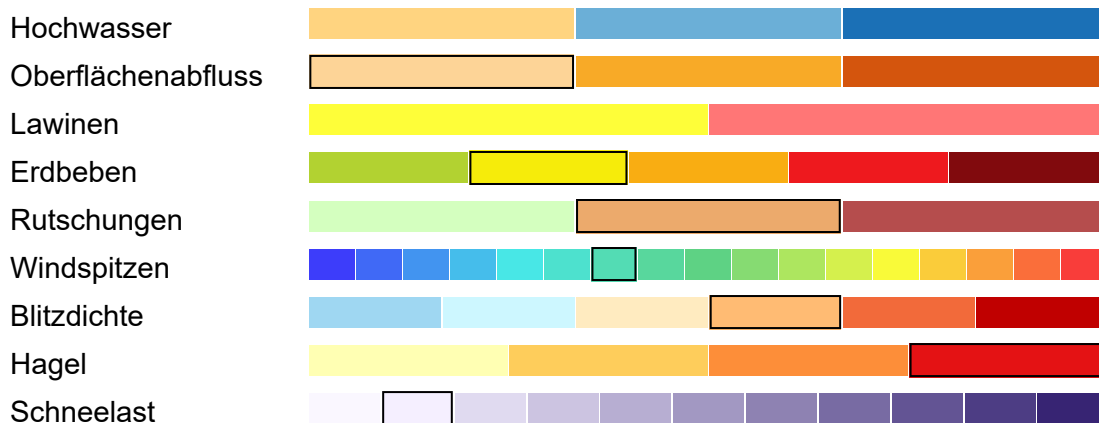
HORA-Pass

Adresse: Nordweg 9, 8504 Preding
Seehöhe: 304 m
Auswerteradius: 40 m
Geogr. Koordinaten: 46,86605° N | 15,36525° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:



Gefährdung:

keine Daten
niedrig
keine Daten
niedrig
mittel
mittel
mittel
hoch
niedrig

Legende und weiterführende Informationen



Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden



Windspitzen [km/h]

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



Lawinen

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



Rutschungen

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



Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0



Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

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



Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0



Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

1 ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

2 ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05



Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

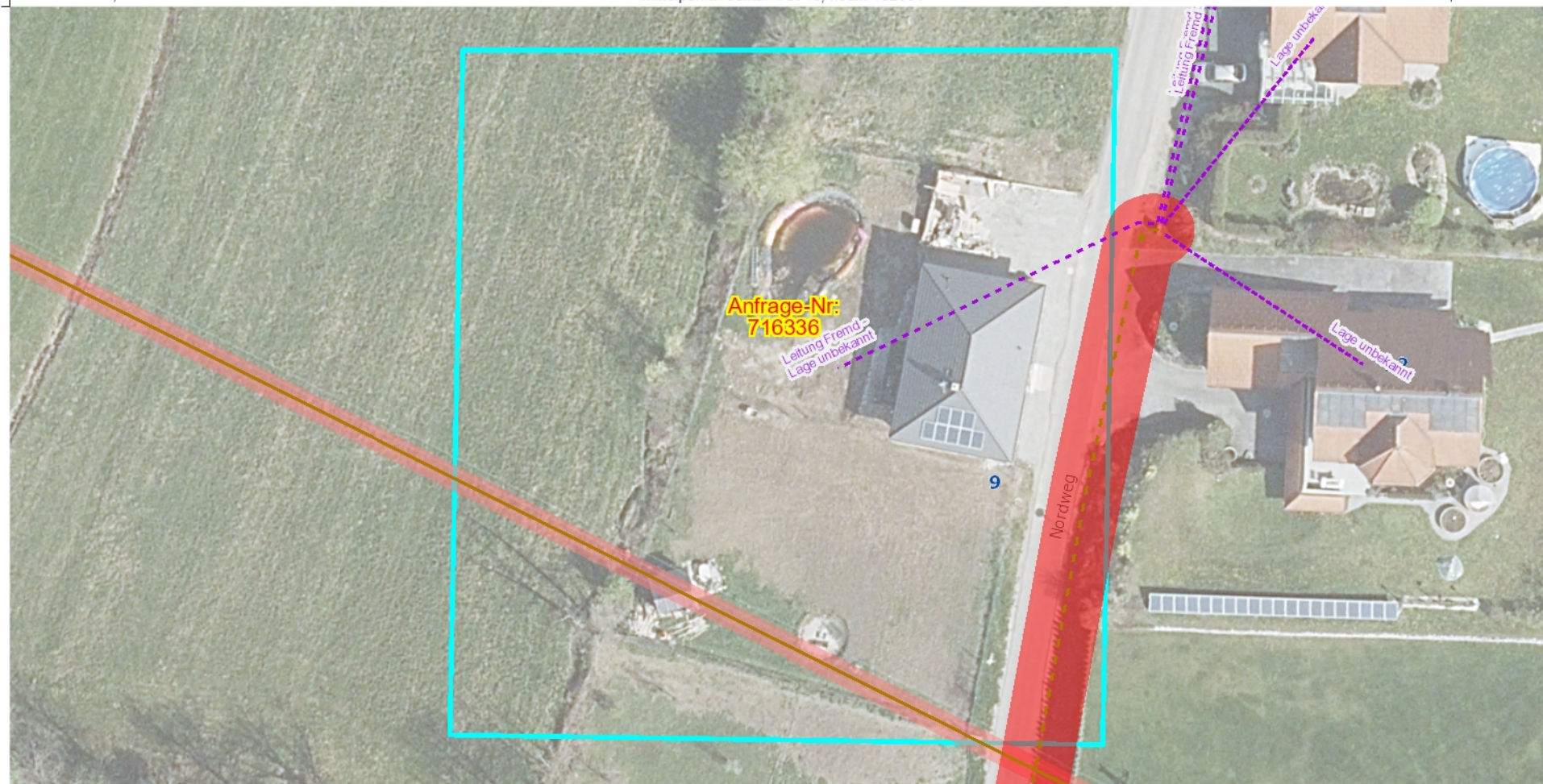
Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

rechts: -73810; hoch: 192363

Mittelpunkt rechts: -73746; hoch: 192331

rechts: -73683; hoch: 192363



rechts: -73810; hoch: 192298

Koordinatensystem: Gauß-Krüger M34-5

rechts: -73683; hoch: 192298

Es werden ausschließlich Auskünfte über Leitungsanlagen der Energienetze Steiermark GmbH erteilt.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in diesem Plan nicht alle unterirdischen Einbauten ausgewiesen sind und dass für die Lage und Vollständigkeit der dargestellten Leitungsanlagen keine wie immer geartete Haftung (Gevähr) übernommen wird.
Grenzt das vom Bauverber geplante Bauvorhaben an den in den Plänen ersichtlichen Schutzstreifen um die Leitungsanlagen des Netzbetreibers an bzw. dringt in diesen ein, ist in jedem Fall mit dem zuständigen Leitungsbetreiber Kontakt aufzunehmen.
Der jeweils betroffene Leitungsbetreiber ist daher vor Baubeginn rechtzeitig und nachweislich in Kenntnis zu setzen.

0 M 1:500 25 m



Gültigkeit/Gedruckt am: 06.05.2025



Planauskunft (Zweck: Planung)
Strom- und Datenleitungsanlagen

Plan mit Naturbestand
und True-Orthofotos

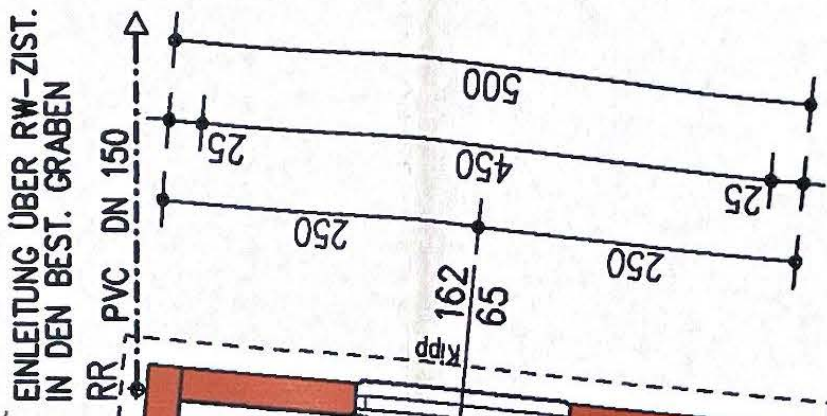
[illegible]

GRUNDGRENZE

BEST. EINFRIEDUNG



→ C

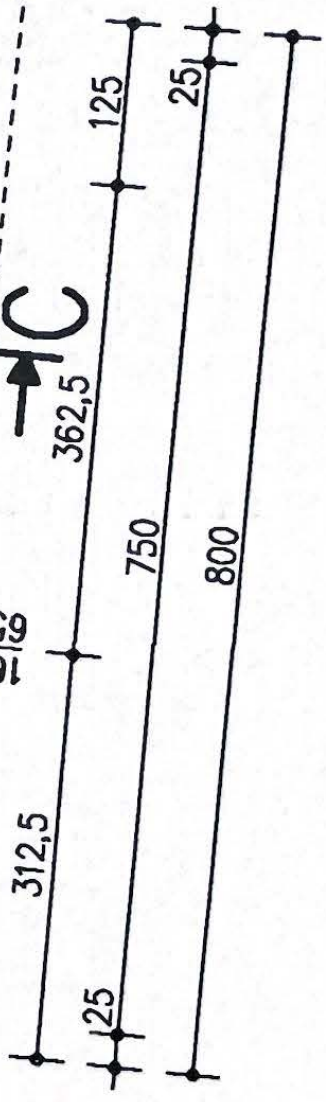


Geräteraum
Estrich
33,75m²

FBOK-GERÄTERAUM
-2,10

90
200

→ C



GRUNDGRENZE
BEST. EINFRIEDUNG

ARCHITECT

Abs.: Marktgemeinde Preding, 8504 Preding

Herrn
Ing. Mag. Gerald Reiter
Nordweg 9
8504 Preding

Kontoinformation

Kundennummer: 1289000091
Datum: 07.05.2025
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Buchhaltung
Tel: +43 (0)3185/2222
Mail: gde@preding.eu

Kontoinformation

Diese Mitteilung ist keine Rechnung iSd § 11 UStG 1994.

Alle Beträge in EUR.

Datum ab: 01.04.2024

Vertragskonto: 881000656990 Öffentliche Abgaben (HBA)
Objekt(e): Nordweg 9 (GST 305/5, KG Wieselsdorf (61079))

Fälligkeit	Art Referenz Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
03.01.2025	LA 990601983678 Abfall	69,16			69,16
29.01.2025	ZG Zahlungsgutschrift			69,16	0,00
15.02.2025	LA 990102093970 Abfall	54,93			54,93
31.03.2025	ZG Zahlungsgutschrift			54,93	0,00
15.05.2025	LA 990402065668 Abfall	54,93			54,93
Summe		179,02	0,00	124,09	54,93

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

Kontoinformation

Kundennummer: 1289000091
Datum: 07.05.2025
Seite: 2

Übersicht zu Vertragskonto 881000656990

per 07.05.2025

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
01.05.2025	9481074300	990402065668	15.05.2025	Abfall	31,48	3,15	34,63
01.05.2025	9481074301	990402065668	15.05.2025	Personentarif Müll	18,46	1,84	20,30
Summen		Rückstand			49,94	4,99	54,93

Davon fällig per:

Fälligkeit	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
15.05.2025	49,94	4,99	54,93
Summen	49,94	4,99	54,93

Der Bürgermeister
Andreas Stangl

Abs.: Marktgemeinde Preding, 8504 Preding

Herrn
Ing. Mag. Gerald Reiter
Nordweg 9
8504 Preding

Kontoinformation

Kundennummer: 1289000091
Datum: 07.05.2025
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Buchhaltung
Tel: +43 (0)3185/2222
Mail: gde@preding.eu

Kontoinformation

Alle Beträge in EUR.
Datum ab: 01.04.2024

Vertragskonto: 881000656989 Öffentliche Abgaben (HBA)
Objekt(e): Nordweg 9 (GST 305/5, KG Wieselsdorf (61079))

Fälligkeit	Art Referenz Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
03.01.2025	LA 990601983677 Grundsteuer	21,02			21,02
29.01.2025	ZG Zahlungsgutschrift			21,02	0,00
14.02.2025	ZG Zahlungsgutschrift			21,02	21,02-
15.02.2025	LA 990102093969 Grundsteuer	21,02			0,00
15.05.2025	LA 990402065667 Grundsteuer	21,02			21,02
Summe		63,06	0,00	42,04	21,02

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

Kontoinformation

Kundennummer: 1289000091
Datum: 07.05.2025
Seite: 2

Übersicht zu Vertragskonto 881000656989

per 07.05.2025

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
01.05.2025	9481074299	990402065667	15.05.2025	Grundsteuer B	21,02	0,00	21,02
Summen		Rückstand			21,02	0,00	21,02

Davon fällig per:

Fälligkeit	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
15.05.2025	21,02	0,00	21,02
Summen	21,02	0,00	21,02

Der Bürgermeister
Andreas Stangl

Abs.: Marktgemeinde Preding, 8504 Preding

Herrn
Ing. Mag. Gerald Reiter
Nordweg 9
8504 Preding

Kontoinformation

Kundennummer: 1289000091
Datum: 07.05.2025
Seite: 1

Kontakt Daten

SB/Abt: Buchhaltung
Tel: +43 (0)3185/2222
Mail: gde@preding.eu

Kontoinformation

Diese Mitteilung ist keine Rechnung iSd § 11 UStG 1994.

Alle Beträge in EUR.

Datum ab: 01.04.2024

Vertragskonto: 882100232667 Sonstige privatrechtl. Abgaben
Objekt(e): Nordweg 9 (GST 305/5, KG Wieselsdorf (61079))

Fälligkeit	Art Referenz Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
03.01.2025	LA 990601983681 Wasser	3,99			3,99
03.01.2025	LR AN002001235501 Wasser	91,85			95,84
07.01.2025	ZG Wasserverbrauchsgebühr 01.10.2023 - 30.09.2024			91,85	3,99
29.01.2025	ZG Zahlungsgutschrift			3,99	0,00
14.02.2025	ZG Zahlungsgutschrift			3,99	3,99-
15.02.2025	LA 990102094327 Wasser	86,57			82,58
31.03.2025	ZG Zahlungsgutschrift			82,58	0,00
15.05.2025	LA 990402066326 Wasser	86,57			86,57
Summe		268,98	0,00	182,41	86,57

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

Kontoinformation

Kundennummer: 1289000091
Datum: 07.05.2025
Seite: 2

Übersicht zu Vertragskonto 882100232667

per 07.05.2025

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
01.05.2025	9481076746	990402066326	15.05.2025	Zählergebühr	3,63	0,36	3,99
01.05.2025	9481076747	990402066326	15.05.2025	Wasser Akonto	75,07	7,51	82,58
Summen		Rückstand			78,70	7,87	86,57

Davon fällig per:

Fälligkeit	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
15.05.2025	78,70	7,87	86,57
Summen	78,70	7,87	86,57

Der Bürgermeister
Andreas Stangl

16.10.2024

Wassergenossenschaft Wieselsdorf, 8504 Preding

Gerald Reiter
Nordweg 9
8504 Preding

Betr.: Vorschreibung Betriebskosten 2024

Laut Vollversammlungsbeschluss vom 05.10.2023 werden Ihnen die Betriebskosten für das Jahr 2024 wie folgt vorgeschrieben.

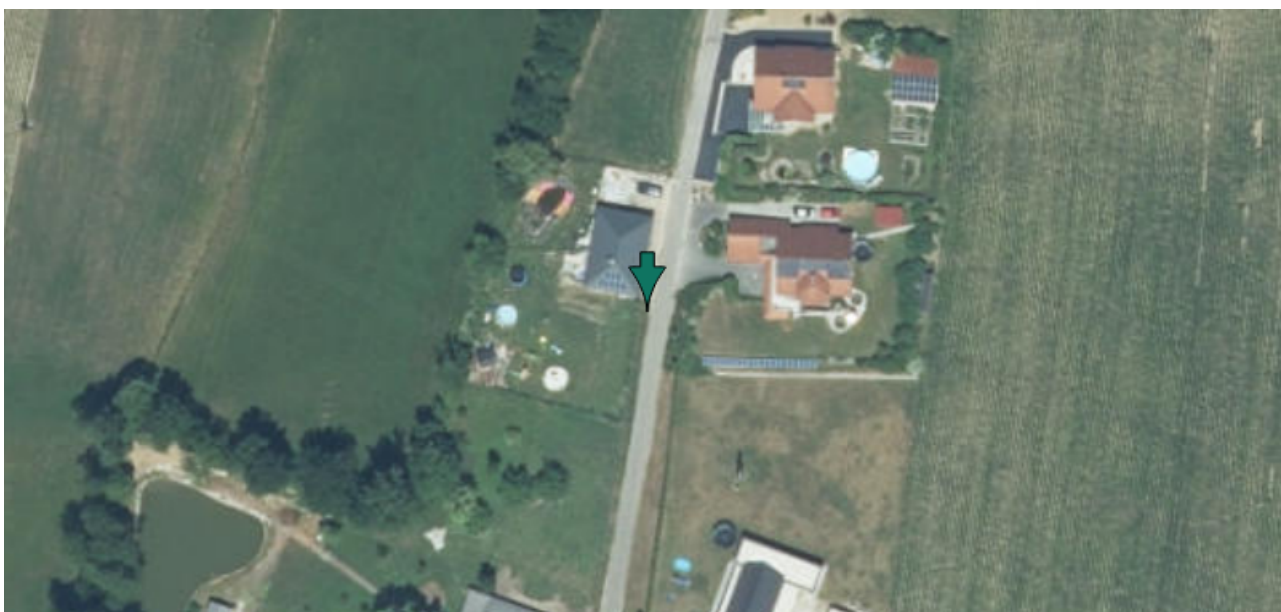
Stichtag der Meldung	Gemeldete Personenzahl	40,00 Euro brutto pro Jahr/Person	Summe
01.01.2024	4		72,74
01.07.2024	4		72,72
Nettobetrag			145,46
+ 10 % Mwst.			14,54
Einzuzahlender Betrag (gerundet)			160,--

Sie werden höflich ersucht, den obigen Betrag bis spätestens **08.11.2024** zur Einzahlung zu bringen.
Bei einem Abbucher werden die Beträge eingezogen.

Für die Wassergenossenschaft „Wieselsdorf“
Der Kassier
Andrea Schattinger eh.

Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



05.05.2025

Bewertungstichtag



59,95 €

Wert je m²



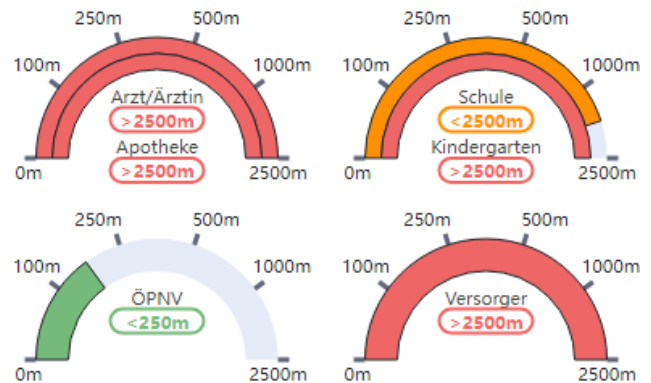
5,52 %

Valorisierungsfaktor

Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

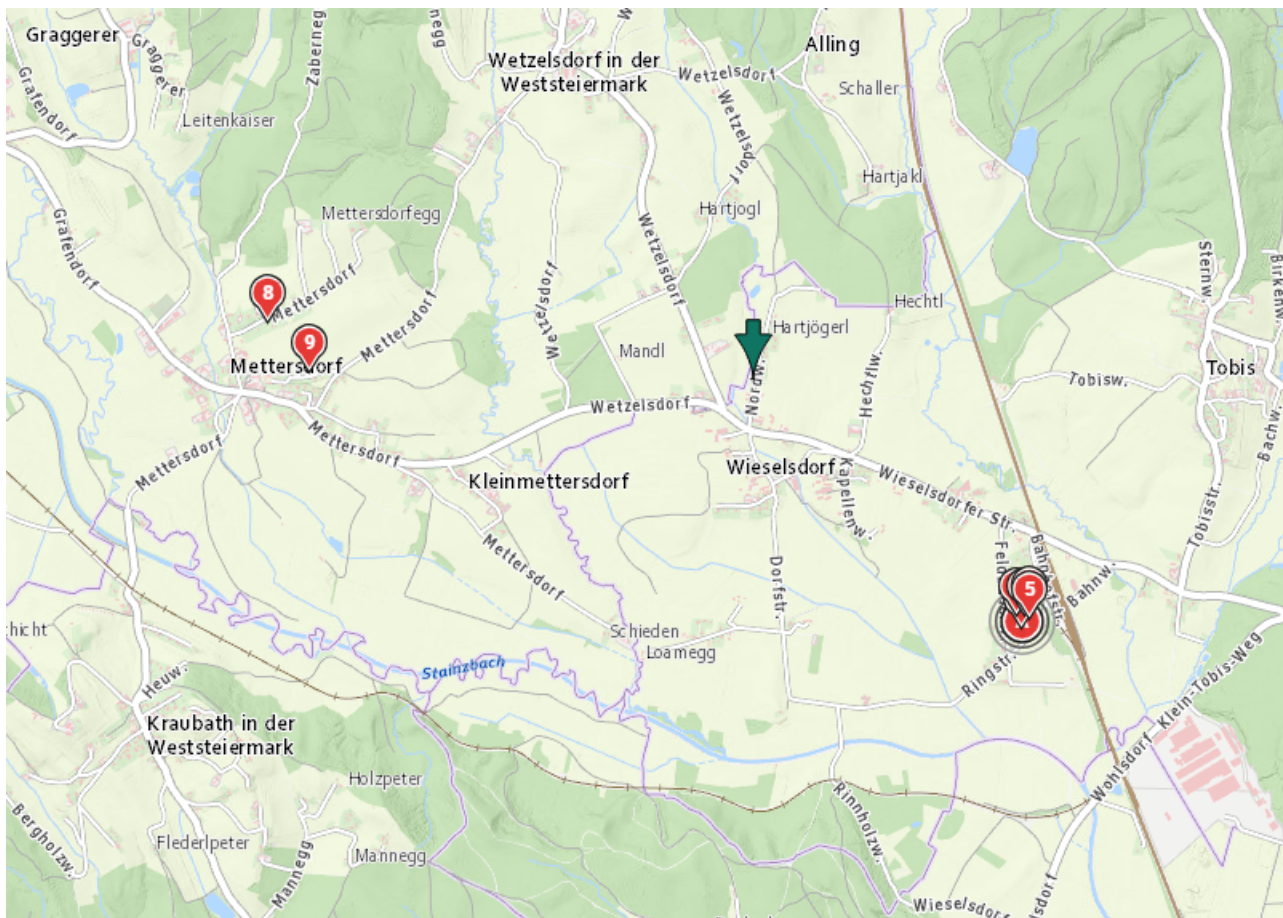
Erhobene Vergleichswerte	9
Gewählte Vergleichswerte	9
Arith. Mittel	59,95 €
Standardabweichung	11,47 €
Variationskoeffizient	19,14 %
95%-Konfidenzintervall	52,45 € - 67,45 €
Stichtag	05.05.2025



Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	Nordweg 9, 8504 Preding, Österreich
Koordinaten	46,866043; 15,365275
Katastralgemeinde	61079 Wieselsdorf

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	2017/2021	11.02.2021	1.122,00	54,37 €	67,05 € *
2	Bauland	4521/2020	28.07.2020	1.150,00	55,00 €	69,48 € *
3	Bauland	5896/2020	21.10.2020	1.399,00	34,28 €	42,87 € *
4	Bauland	4521/2020	18.09.2020	1.158,00	55,00 €	69,05 € *
5	Bauland	5683/2020	29.09.2020	995,00	54,27 €	68,04 € *
6/A	Bauland	1049/2021	15.01.2021	1.002,00	55,00 €	68,06 € *
7/A	Bauland	485/2022	11.11.2021	1.002,00	49,90 €	59,49 € *
8	Bauland	942/2021	04.02.2021	1.075,00	44,65 €	55,12 € *
9	Bauland	5843/2020	13.11.2020	926,00	32,40 €	40,40 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

An
BG Deutschlandsberg
Hauptplatz 18
8530 Deutschlandsberg

Eingabe zu: 105 E 11/25b

Elektronisch eingebracht: 09.10.2025 15:09:09
Mag. iur. Harald Ganster

(W948064)

Brandhofgasse 22, 8010 Graz
Telefon: 0316/ 32 81 81
E-Mail: harald.ganster@aon.at

2 Anhänge

Sachverständigengutachten

(Weiteres) Vorbringen

Sachverständigengutachten

Kein Begleittext

2 Anhänge

Nr	Anhangsart	Datum	ON/Beilage	Zeichen (Einbr.)
1	Sachverständigengutachten Bezeichnung: Sachverständigengutachten	09.10.2025		
2	Gebührennote Bezeichnung: Gebührennote	09.10.2025		