

Bezirksgericht Deutschlandsberg
Hauptplatz 18
8530 Deutschlandsberg

105 E 4/26z

Exekutionssache

Betreibende Partei	Bankhaus Denzel AG, Erdbergstraße 189, 1030 Wien,
vertreten durch	Schubert Rechtsanwälte GmbH, Reisnerstraße 40, 1030 Wien,
Verpflichtete Partei	Werner Brasser, geb. 01.03.1969, Laßnitzer- Ring 14, 8523 Frauental an der Laßnitz,
wegen	Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

**zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 271
Grundbuch 61034 Laßnitz mit dem Wohnhaus Laßnitzer-Ring 14,
8523 Frauental an der Laßnitz.**

BANKVERBINDUNGEN:
STEIERMÄRKISCHE BANK UND SPARKASSEN AG, IBAN: AT29 2081 5000 0156 9656
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	6
2.2. Grundstück	Seite	7
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	10

3. Gutachten

3.1. Allgemeines	Seite	14
3.2. Sachwert	Seite	16
3.3. Verkehrswert	Seite	21

Beilagen

Fotodokumentation
Grundbuchauszug
Katasterplan
„HORA“-Pass
Einreichplan, Aufmaßskizzen
Abgaben- und Gebührenrückstände
Dienstbarkeitsurkunde
Vergleichspreiserhebungen

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 27.05.2026 als Tag der Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme durch den gefertigten Sachverständigen am 27.05.2026 um 15:00 Uhr im Beisein von Herrn Andreas Raab als Hilfskraft des Sachverständigen zur Vornahme von Aufmaßarbeiten, weiters waren Herr Mag. Pachernegg von der Kanzlei Divitschek Sieder Sauer Peter Rechtsanwälte GesbR als Substitutin der Betreibendenvertreterin und die verpflichtete Partei anwesend,
- Grundbuchauszug vom 28.04.2026,
- Katasterplan und weitere Abfragen im GIS Steiermark,
- Erhebung des Bauaktes bei der Marktgemeinde Frauental an der Laßnitz, wobei aufgrund von Abweichungen des Gebäudebestandes gegenüber dem Einreichplan anlässlich der Befundaufnahme ein Aufmaß durchgeführt wurde und wird diesbezüglich auf die dem Gutachten beiliegenden Aufmaßskizzen verwiesen,
- anlässlich der Befundaufnahme erteilte Informationen durch die verpflichtete Partei,
- 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,
- ein Energieausweis im Sinne des EAVG konnte nicht erhoben werden,
- 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 außerbüchlichen 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 über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen nicht beauftragt waren und auch nicht durchgeführt wurden und somit für die Bewertung vom

Nichtvorliegen einer Rutschungsgefährdung und von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit ausgegangen wird.

2. Befund

2.1. Gutsbestand

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 271 Grundbuch 61034 Laßnitz, Bezirksgericht Deutschlandsberg, besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	689	GST-Fläche	549 m2
--------	-----	------------	--------

Im A2-Blatt ist unter LNR 7a) eine Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes über das benachbarte Grundstück eingetragen und wird diesbezüglich auf die beiliegende Dienstbarkeitsurkunde verwiesen.

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 5	1/1-Anteil	Werner Brasser, geb. 01.03.1969
---------	------------	---------------------------------

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt ist vorrangig ein Vorkaufsrecht eingetragen, welches bei der Bewertung keine Berücksichtigung erfährt, weiters sind Geldlasten intabuliert und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstück

2.2.1. Lage

Das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar südöstlich der Landesstraße B76, die Zufahrt erfolgt über die Landesstraße B76 und den Laßnitzer-Ring (öffentliches Gut), welcher das Bewertungsobjekt im Südwesten unmittelbar begrenzt, oder über die Landesstraße Nr. 644 und den Laßnitzer-Ring in Richtung Süden.

Bedingt durch die Lage an der Landesstraße B76 sowie den benachbarten Gewerbebetrieb ist mit einer entsprechenden Lärmimmission zu rechnen (z.B. ergibt sich für das Jahr 2022 im GIS ein Umgebungslärm im bebauten Grundstücksteil zwischen 65 dB und 70 dB, teilweise bis 75 dB, jeweils bei Tag, und zwischen 55 dB und 65 dB bei Nacht).

2.2.2. Beschaffenheit

Das Grundstück Nr. 689 im katastralen Ausmaß von 549 m² ist annähernd eben und vielecksförmig konfiguriert, es ist mit dem Wohnhaus Laßnitzer-Ring 14, bestehend aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, bebaut, südwestseitig ist eine überdeckte Terrasse errichtet, nordwestseitig ein Carport.

Bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich um Grünflächen mit teilweise höherstämmigem Baumbestand (laut Kataster stehen diese Bäume teilweise auch auf Straßengrund) bzw. handelt es sich um befestigte Flächen (überdeckte Terrasse mit Natursteinplatten, Carport samt Zufahrt asphaltiert). Weiters ist eine Einfriedung durch einen Holzlattenzaun bzw. Doppelstabmattenzaun mit Gehtürl und Sichtschutz vorhanden, wobei zur nordöstlichen Nachbarliegenschaft und den dort errichteten Nebengebäuden keine Einfriedung besteht.

Die benachbarte Liegenschaft wird gewerblich genutzt bzw. befindet sich im Nordwesten der Straßenkörper der Landesstraße B76, im Süden vis-à-vis der Gemeindestraße bestehen landwirtschaftlich genutzte Flächen, ebenso befinden sich östlich des Laßnitzer-Ringes landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche als „Aufschließungsgebiet zu Industriegebiet“ gewidmet sind.

Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes sind innerhalb der Marktgemeinde Frauental an der Laßnitz bzw. der Stadtgemeinde Deutschlandsberg gegeben.

2.2.3. Aufschließung

Soweit anlässlich der Befundaufnahme darüber informiert wurde, verfügt das Wohnhaus über Anschlüsse an Strom, Wasser und Kanal, die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgen über eine Pelletsheizung auf der nördlichen Nachbarliegenschaft, weiters ist ein Brunnen vorhanden, welcher nur mehr der Brauchwassernutzung dient.

2.2.4. Flächenwidmung

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark (Abfragedatum: 08.06.2026) ist das Grundstück als Bauland der Kategorie „Industriegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,0 ausgewiesen.

Hinsichtlich möglicher Naturgefahren wird auf den beiliegenden Auszug aus dem „HORA-Pass“ verwiesen.

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert – Abgabenrückstände

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben. Gemäß Mitteilung der

Marktgemeinde besteht ein Abgaben- und Gebührenrückstand von € 141,20 (siehe Beilage).

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich auch Punkt 2.1.

Hinsichtlich des Wärme- und Warmwasserbezuges von der Heizanlage auf der nördlichen Nachbarliegenschaft (laut Information handelt es sich um eine neue Pelletsheizung) wurde dem Sachverständigen keine Vereinbarung vorgelegt. Laut Information durch die verpflichtete Partei erfolgte die Erneuerung der Heizanlage vor Kurzem auf ihre Kosten, diese konnte mangels Zugänglichkeit vom Sachverständigen nicht befundet werden. Für die Bewertung wird daher lediglich ungesichert angenommen, dass diese Form des Wärme- und Warmwasserbezuges unverändert aufrecht bleibt (= Risiko eines Erstehers!).

Sollte sich diese Annahme als unzutreffend erweisen, wären die Kosten für die Errichtung einer Heiz-/Warmwasserquelle samt Brennstoffbevorratung auf der Bewertungsliegenschaft aufzuwenden.

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Wohnhaus Laßnitzer-Ring 14, 8523 Frauental an der Laßnitz

Aus dem von der Marktgemeinde zur Verfügung gestellten Bauakt ergibt sich, dass mit Bescheid vom 31.07.1962 die Errichtung eines Wohnhauses (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss – wobei das Kellergeschoss laut Verhandlungsschrift nicht zur Ausführung kommen wird) bewilligt wurde.

In der Verhandlungsschrift vom 19.08.1969 wurde festgestellt, dass das Bauwerk nicht plangemäß ausgeführt wurde und das Dachgeschoss damals noch nicht ausgebaut war. Die Benützungsbewilligung wurde mit Bescheid vom 27.08.1969 unter anderem unter der Bedingung erteilt, dass über die geänderte Ausführung Pläne vorzulegen sind und der Dachgeschossausbau laut Baubescheid noch herzustellen ist; die tatsächliche Ausführung des Dachgeschossausbaus weicht davon jedoch ab.

Der bewilligte Einreichplan aus dem Jahr 1962 sieht beim Wohnhaus Außenmaße von 8,50 m x 7,50 m vor, welche mit dem bestehenden Baukörper (ohne Anbau von Windfang und WC) unter Berücksichtigung, dass auf den Fassaden ab dem Jahr 1999 ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht wurde, grundsätzlich übereinstimmen. Für den Zubau im Erdgeschoss an der Nordwestseite (Windfang und WC), die Terrassenüberdachung und das Carport konnten keine Bauunterlagen erhoben werden. Insgesamt besteht somit ein fraglicher bzw. unklarer Baukonsens (= Risiko eines Erstehers!).

Das Wohnhaus ist massiv errichtet, laut Baubeschreibung ist die Decke über dem Erdgeschoss als Tramdecke ausgeführt, die Fassaden sind mit einem WDVS versehen und putzbeschichtet, den oberen Abschluss

bildet ein Satteldach mit einer von Nordwest nach Südost verlaufenden Firstrichtung und einer Deckung mit Eternitrhomben.

Der Zugang in das Erdgeschoss erfolgt an der Nordwestseite des Gebäudes in den zugebauten Windfang über Massivstufen, als Türabschluss besteht eine Kunststofftüre mit Glaslichte, die gebäudeinterne Verbindung zwischen Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss erfolgt über eine 1/4-gewendelte Massivstiege mit gestrichenen Tritt- und Setzstufen, wobei die Durchgangshöhe durch die Erdgeschossdecke beeinträchtigt ist, ebenso ist beim Stiegenaustritt durch die Dachschräge eine höhenmäßige Beschränkung gegeben, weiters fehlt bei diesem Stiegenaufgang ein Handlauf.

Die Beheizung erfolgt – ebenso wie die Warmwasserbereitung – über eine Heizanlage auf der nördlichen Nachbarliegenschaft, zur Raumheizung sind Radiatoren ersichtlich, wobei die Heizleitungen teilweise auf Putz verlaufen und die Radiatoren zum Teil ungünstig platziert sind, weiters ist ein Klima-Split-Gerät ersichtlich.

Die Belichtung erfolgt über Kunststofffensterkonstruktionen mit Isolierverglasung und Rollläden als Sonnenschutz, der Balkon im Dachgeschoss bzw. die Terrasse im Erdgeschoss werden über bauartgleiche Fenstertüren erreicht.

Bei den Innentüren handelt es sich um Vollbautüren, welche an Umfassungszargen angeschlagen sind, teilweise sind bei den Türblättern Glaslichter ausgeführt.

Die Fußböden weisen primär Laminat- und Fliesenbeläge auf, die Wandoberflächen sind verputzt bzw. sind in den Sanitärräumen Wandverfliesungen ausgeführt, die Dachschrägen bzw. Decken sind

gemalt bzw. sind die Deckenuntersichten teilweise mit Paneelen verkleidet.

Die Sanitärausstattung umfasst im Sanitärraum im Erdgeschoss ein Handwaschbecken und eine Duschkabine, das WC ist mit einem Stand-WC ausgestattet.

Hinsichtlich der Raumeinteilung und Nutzung wird auf die dem Gutachten beiliegenden Aufmaßskizzen verwiesen, demnach ergibt sich für die Räume im Erdgeschoss eine gesamte Nutzfläche (im Sinne des WEG) von gerundet 59,00 m² und im Dachgeschoss eine solche von gerundet 51,00 m² zuzüglich Balkon, die überdachte Fläche beim Carport beträgt rund 49,00 m² und bei der Terrasse rund 31,00 m².

Unter Berücksichtigung von teilweise durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen kann die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag mit rund 35 Jahren eingeschätzt werden, die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude beträgt gemäß Bewertungsliteratur rund 70 Jahre.

Der Bau- und Erhaltungszustand kann in Hinblick auf dieses relative Baualter als durchschnittlich bezeichnet werden, wobei geringfügige Instandsetzungsmaßnahmen anstehen (z.B. Ansätze von Schimmelbildung im Sanitärraum).

2.3.2. Außenanlagen

Siehe Punkt 2.2.2.

2.3.3. Inventar, Zubehör

Dem fest verbundenen Inventar (Kücheneinrichtung) ist kein über die Demontage- und Abtransportkosten hinausgehender Zeitwert mehr zu unterstellen, weiteres Zubehör konnte nicht identifiziert werden.

2.3.4. Nutzung

Eigennutzung.

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 engeren und weiteren Nahbereich der Bewertungsliegenschaft durchgeführt wurden.

Festzustellen ist, dass das gegenständliche Grundstück im Flächenwidmungsplan als „Industriegebiet“ ausgewiesen ist und eine atypische Nutzung bzw. Bebauung in Form eines Wohnhauses besteht.

Unter Verweis auf die dem Gutachten beiliegende Vergleichspreiserhebung für Baulandgrundstücke im Wohngebiet ergibt sich eine Preisspanne zwischen valorisiert gerundet € 83,00 je m² und gerundet € 136,00 je m², Industrie- und Gewerbegebietsflächen werden in diesem Gebiet um durchschnittlich gerundet € 73,00 je m² gehandelt.

Unter Berücksichtigung der im Befund beschriebenen wertbestimmenden Merkmale wird der Bodenwert gegenständlich mit € 73,00 je m² eingeschätzt, wonach sich der nachstehende gebundene Bodenwert ergibt:

549 m² x € 73,00 je m² = € 40.077,00

gebundener Bodenwert gerundet € **40.100,00**

Neubauwert – Bauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt unter Zugrundelegung der gewöhnlichen Errichtungskosten inklusive Umsatzsteuer je m² Nutzfläche, wie sich diese aus den Richtwerten in der einschlägigen Bewertungsliteratur (z.B. Der Sachverständige, Heft 3/2025,

Seiten 149ff) ergeben, und zwar unter Berücksichtigung von Bauweise, Ausstattung, Ausbaugrad, regionalen Preisfaktoren und Zubehörflächen (z.B. Balkon):

Erdgeschoss

59,00 m² x € 2.755,00 je m² = € 162.545,00

Dachgeschoss

51,00 m² x € 2.535,00 je m² = € 129.285,00

Neubauwert € 291.830,00

Vom Neubauwert wird die Alterswertminderung (lineare Alterswertminderung und Zustandswertminderung nach E. Heideck) abgezogen, welche sich bei einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren und einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren sowie einer Zustandsnote von 2,0 bis 2,5 auf 52,39% des Neubauwertes beläuft, sodass ein Restwert von 47,61% des Neubauwertes verbleibt:

Bauwert Wohnhaus

€ 291.830,00 x 0,4761 = € 138.940,00

Bauwert Wohnhaus gerundet € 138.900,00

Der Bauwert des **Carports** wird mit pauschal

€ 15.200,00

eingeschätzt, der Bauwert der **Terrasse samt Überdachung** mit pauschal

€ 11.000,00

und der Zeitwert der sonst vorhandenen **Außenanlagen** mit pauschal

€ 5.600,00

Sachwert – Zusammenstellung

Bodenwert € 40.100,00

Bauwert Wohnhaus € 138.900,00

Bauwert Carport € 15.200,00

Bauwert Terrasse samt Überdachung € 11.000,00

Zeitwert restliche Außenanlagen € 5.600,00

Sachwert € 210.800,00

Sachwert gerundet € **211.000,00**

3.3. Verkehrswert

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

Legt man den ermittelten Sachwert auf die Nutzfläche um, dann entspricht dieser rund € 1.918,00 je m². Rücksichtlich der derzeitigen Situation auf dem regionalen Immobilienmarkt, welche durch eine rückläufige Nachfrage gekennzeichnet ist, sind derartige Liegenschaften nur mit Abstrichen von den jeweiligen Sachwerten absetzbar. Zudem sind die negativen Lagemerkmale zu berücksichtigen. Es erfolgt daher die Ableitung des Verkehrswertes aus dem ermittelten Sachwert mit einem Marktanpassungsabschlag von 25%.

Dies wird auch durch den vom ZT-Datenforum veröffentlichten Marktbericht 2025 bestätigt, worin für Wohngebäude in mäßiger Lage in der Gemeinde eine Preisspanne zwischen € 110.000,00 und € 170.000,00 angegeben ist.

€ 211.000,00 x 0,75 = € 158.250,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 271 Grundbuch 61034 Laßnitz mit dem Wohnhaus Laßnitzer-Ring 14, 8523 Frauental an der Laßnitz, beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 158.000,00

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. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank ausgewiesenen Flächenmaße. 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 derzeit nicht beurteilbar ist und daher im Verkehrswert auch nicht berücksichtigt werden kann!

Graz, am 23. Juni 2026



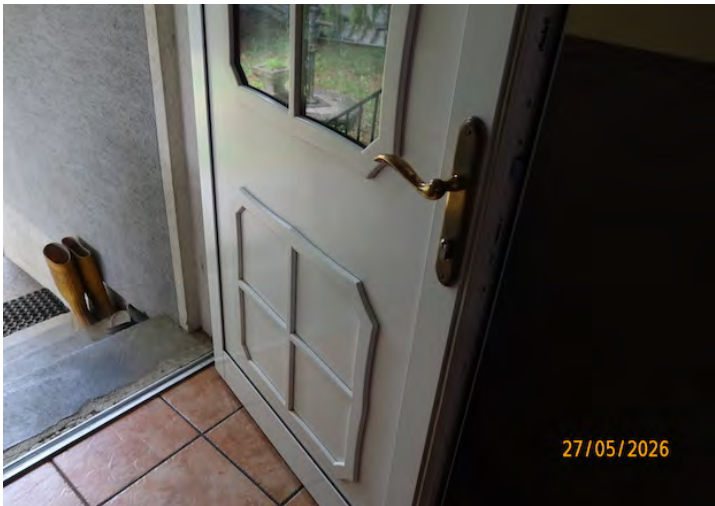
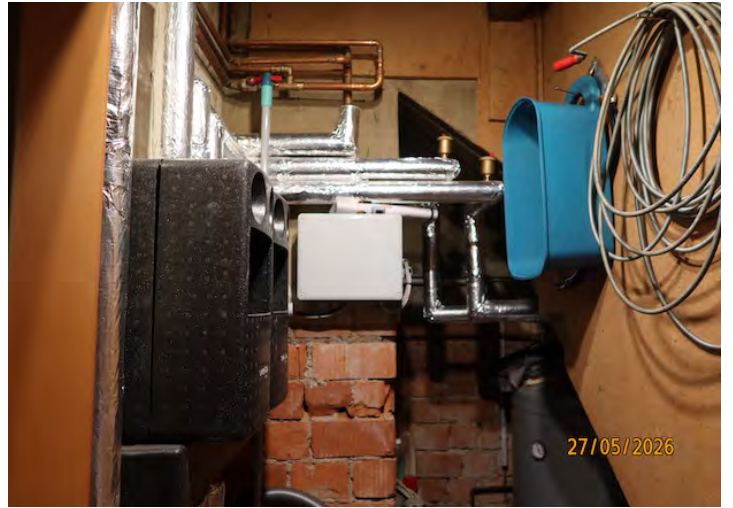
.....
der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

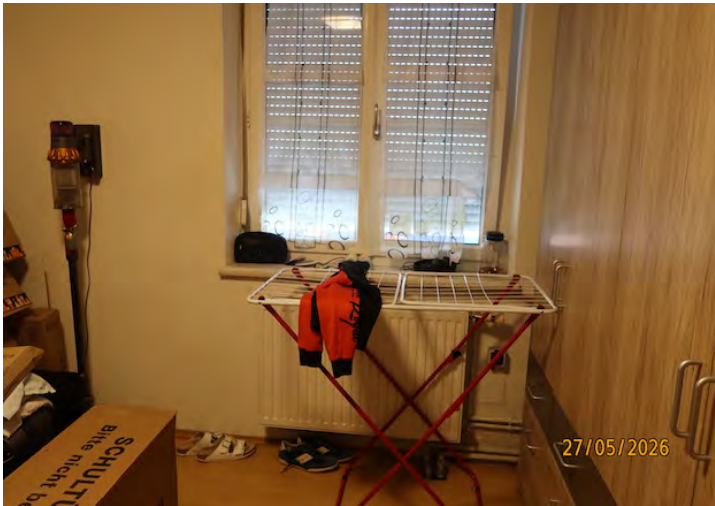














Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 61034 Laßnitz
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

EINLAGEZAHL 271

Letzte TZ 731/2026

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
689	G GST-Fläche *	549	
	Bauf.(10)	77	
	Gärten(10)	472	Laßnitzer-Ring 14

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 5 a 3099/2009 Anmeldungsbogen 2008-12-05 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 694
aus EZ 50000, Einbeziehung in Gst 689
- 7 a 1981/2014 Grunddienstbarkeit Geh- und Fahrrecht über Gst 691
für Gst 689

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

Werner Brasser

GEB: 1969-03-01 ADR: Laßnitzer Ring 14 8523

- a 2292/1999 IM RANG 404/1999 Kaufvertrag 1999-02-09 Eigentumsrecht
- b 2292/1999 IM RANG 405/1999 Kaufvertrag 1999-02-09 Eigentumsrecht
- c 2292/1999 IM RANG 1454/1999 Kaufvertrag 1999-06-02 Eigentumsrecht
- d 2292/1999 Zusammenziehung der Anteile
- e 301/2007 Vorkaufsrecht
- f gelöscht

***** C *****

- 18 a 301/2007
VORKAUFSRECHT für
Manfred Brasser, geb 1966-01-09
- b 2246/2022 VORRANG von LNR 21 vor 18
- 21 a 2246/2022 Schuld- und Pfandurkunde 2022-04-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 113.000,--
für start:bausparkasse AG (FN 441019h)
- c 2246/2022 VORRANG von LNR 21 vor 18
- 22 a 731/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 10.310,84
Zinsen und Kosten laut Beschluss 2026-02-25
für Bankhaus Denzel Aktiengesellschaft (FN 49597m)

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



HORA-Pass

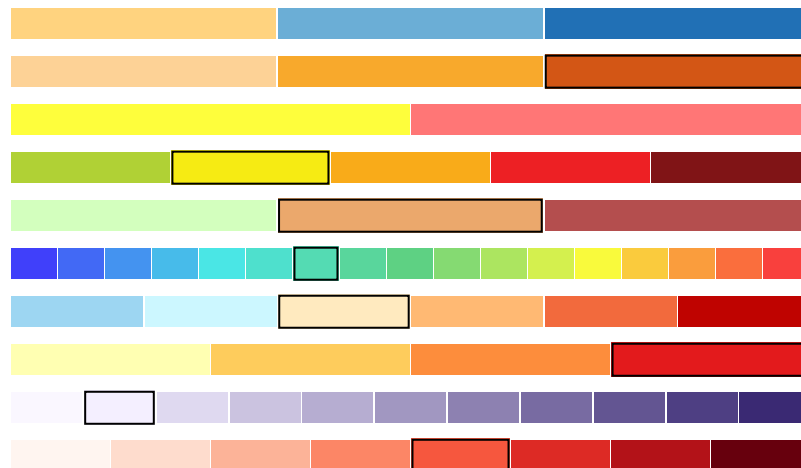
Adresse: Laßnitzer-Ring 14, 8523 Frauental an der Laßnitz
Seehöhe: 343 m
Auswerteradius: 50 m
Geogr. Koordinaten: 46,82938° N | 15,23927° O

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:

Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast
Hitzeepisoden



Gefährdung:

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

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



Oberflächenabfluss

Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20



Lawinen

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



Rutschungen

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



Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  > 180 - ≤ 190
-  > 170 - ≤ 180
-  > 160 - ≤ 170
-  > 150 - ≤ 160
-  > 140 - ≤ 150
-  > 130 - ≤ 140
-  > 120 - ≤ 130
-  > 110 - ≤ 120
-  > 100 - ≤ 110
-  > 90 - ≤ 100
-  > 80 - ≤ 90
-  > 70 - ≤ 80
-  > 60 - ≤ 70
-  > 50 - ≤ 60
-  > 40 - ≤ 50
-  ≤ 40



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



Hitzeepisoden

Kysely Tage

-  ≥ 24
-  ≥ 20 - < 24
-  ≥ 16 - < 20
-  ≥ 12 - < 16
-  ≥ 8 - < 12
-  ≥ 4 - < 8
-  ≥ 0 - < 4
-  0

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

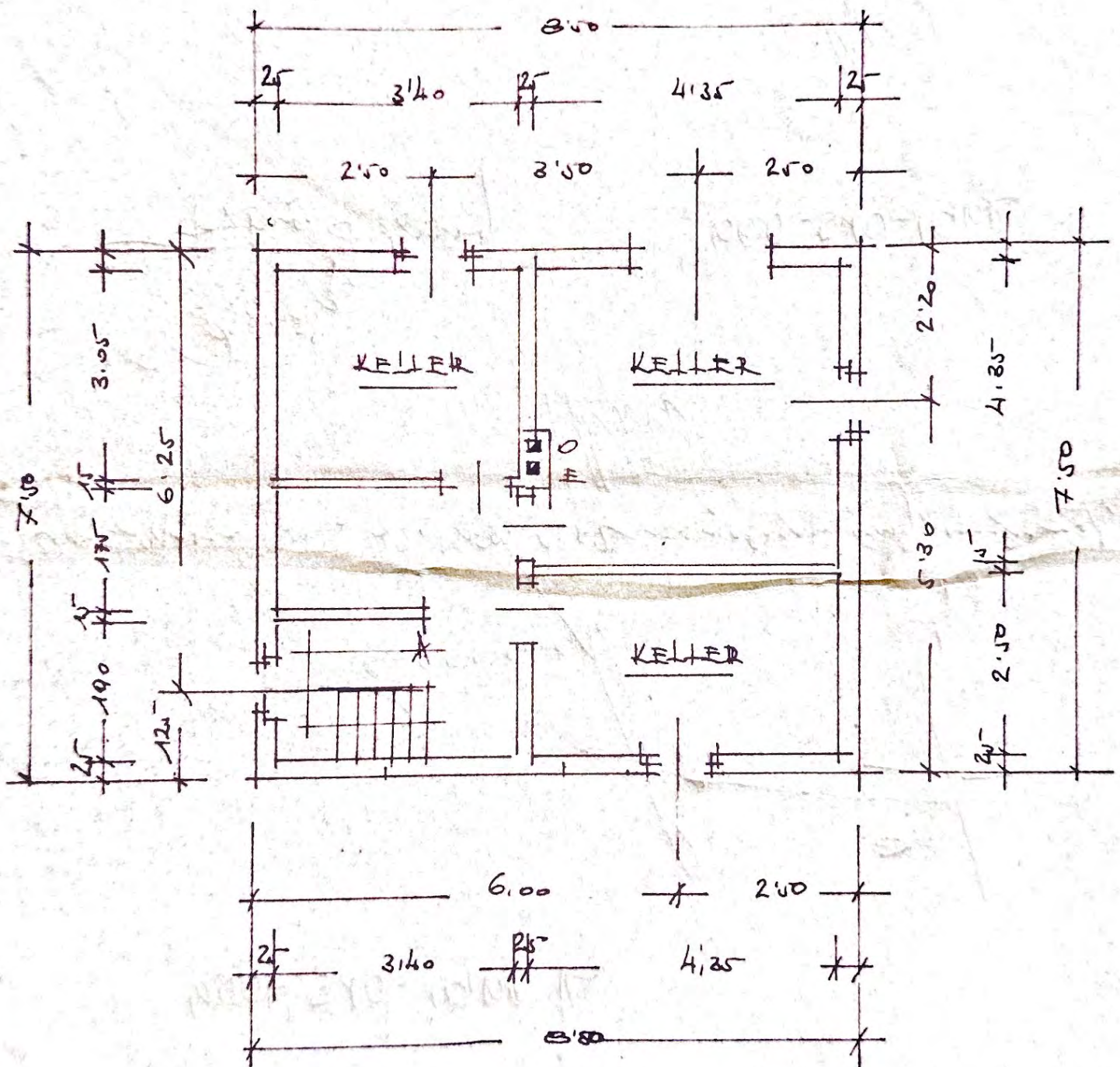


Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

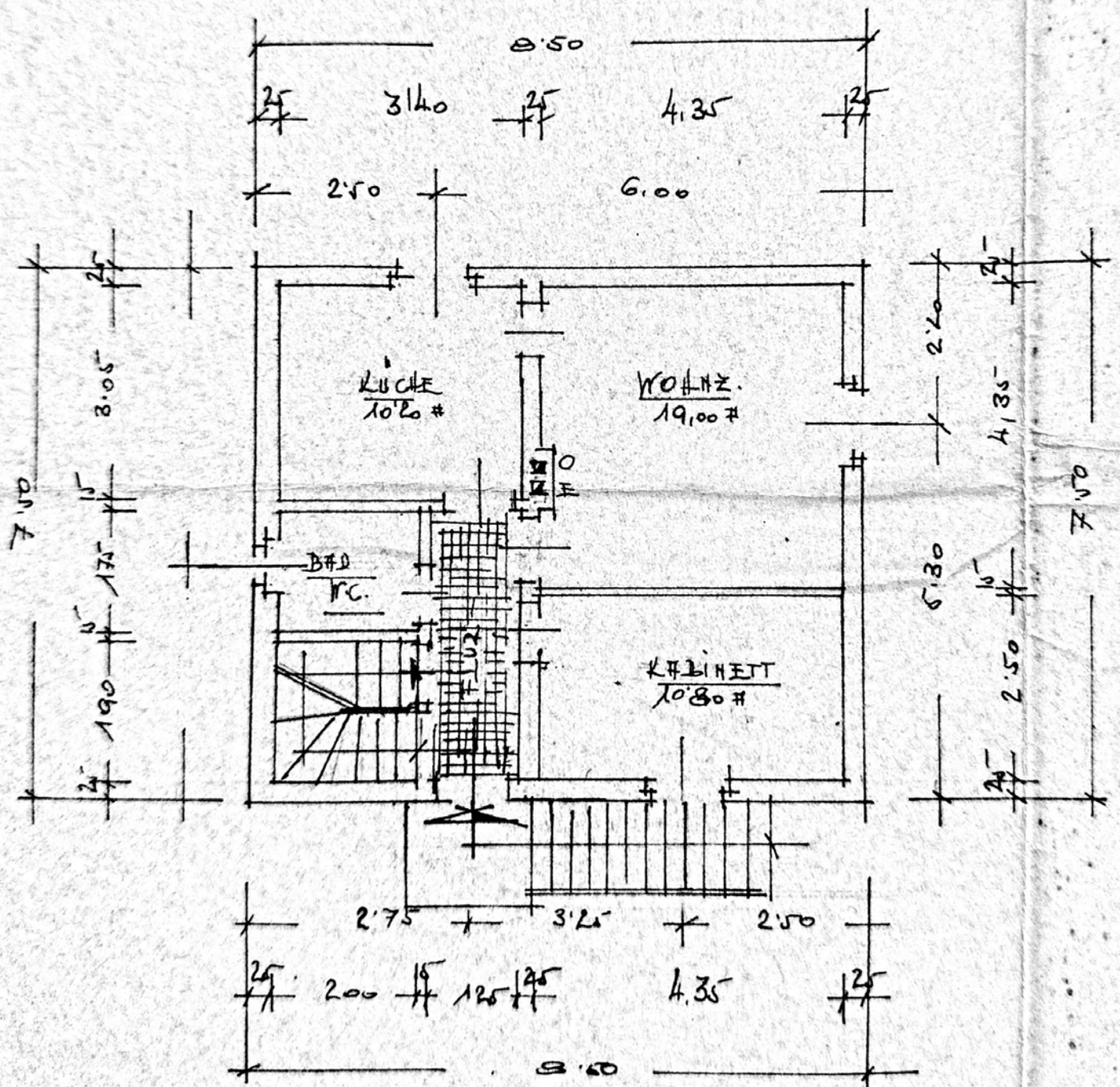
Disclaimer und Haftungsausschluss:

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.

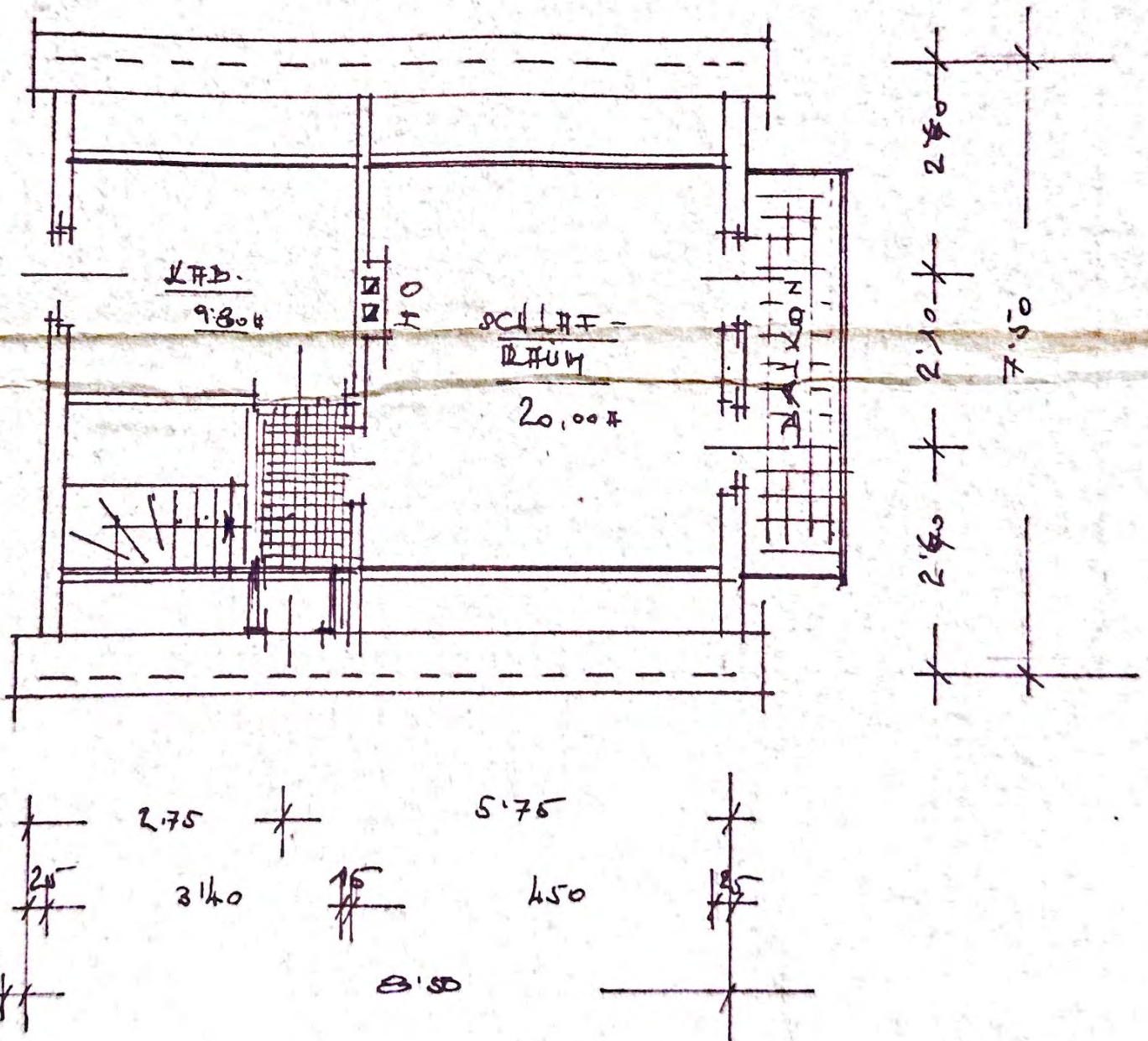
PLAN



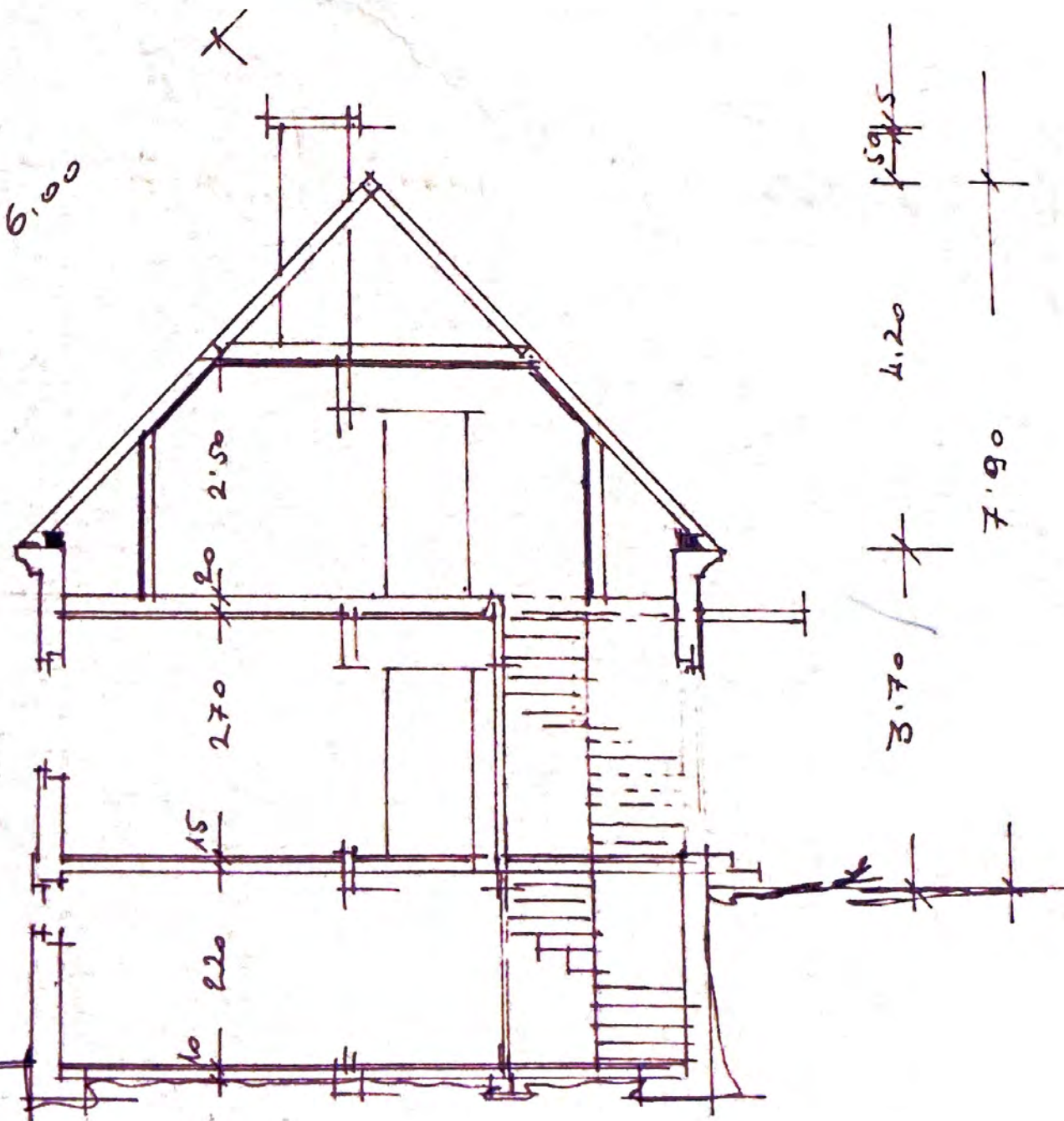
ERDGESCHOSS



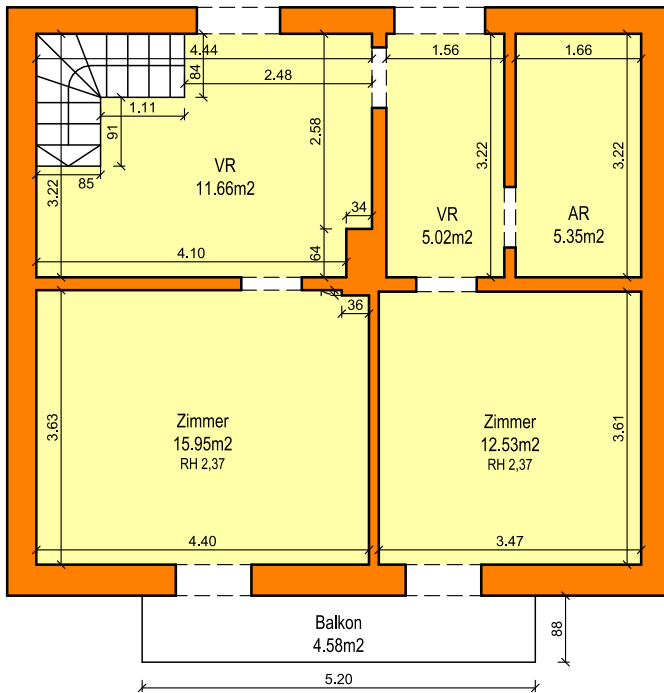
J A C G E S C H O S S



S C H N I T T ~~T D~~









Kontoblatt Kunde

Person: 1301401, Brasser Werner, Laßnitzer-Ring 14 Haus 1, 8523 Frauental an der Laßnitz
Objekt: 2, Laßnitzer-Ring 14, 8523 Frauental an der Laßnitz
Jahr: 2026

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
2/	80/1	sa/52407	26.03.2026	15.04.2026	Mahngebühr letzte Mahnung	0,25		0,25		
2/	80/1	sa/52407	26.03.2026	15.04.2026	Mahngebühr letzte Mahnung	0,29		0,29		
2/	80/1	sa/52407	26.03.2026	15.04.2026	Mahngebühr letzte Mahnung	0,66		0,66		
2/	80/1	sa/52407	26.03.2026	15.04.2026	Mahngebühr letzte Mahnung	0,50		0,50		
2/	80/1	sa/52407	26.03.2026	15.04.2026	Mahngebühr letzte Mahnung	0,79		0,79		
2/	80/1	sa/52407	26.03.2026	15.04.2026	Mahngebühr letzte Mahnung	0,51		0,51		
2/	3/1	sa/52922	30.04.2026	15.05.2026	Müllabfuhrgebühr 2. Quartal 2026	17,50		17,50	1,59	10,00 %
2/	4/1	sa/52922	30.04.2026	15.05.2026	Grundbetrag Müll 2. Quartal 2026	20,00		20,00	1,82	10,00 %
2/	502/1	sa/52922	30.04.2026	15.05.2026	Wasserzins Frauental 2. Quartal 2026	45,74		45,74	4,16	10,00 %
2/	602/1	sa/52922	30.04.2026	15.05.2026	Kanalben. Geb. Vb Frauental 2. Quartal 2026	54,96		54,96	5,00	10,00 %
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						141,20		141,20		141,20
Konto						348,60	207,40	141,20		141,20



Kontoblatt Kunde

Person: **1301401, Brasser Werner, Laßnitzer-Ring 14 Haus 1, 8523 Frauental an der Laßnitz**
Objekt: **2, Laßnitzer-Ring 14, 8523 Frauental an der Laßnitz**

Jahr: **2026**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Offen	Netto	Ust
3	Müllabfuhrgebühr		17,50	15,91	1,59			17,50	15,91	1,59
4	Grundbetrag Müll		20,00	18,18	1,82			20,00	18,18	1,82
80	Mahngebühr		3,00	3,00				3,00	3,00	
502	Wasserzins Frauental		45,74	41,58	4,16			45,74	41,58	4,16
602	Kanalben.Geb.Vb Frauental		54,96	49,96	5,00			54,96	49,96	5,00
Summe			141,20	128,63	12,57			141,20	128,63	12,57

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 5



A-8530 DEUTSCHLANDSBERG / SCHULGASSE 27 / TEL: 03462-5444 / FAX: 03462-5444-16 / e-mail: notar@czapka.at

140075

Die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer wurde am 27.03.2014 gemäß § 11 GrEStG unter Erf-Nr. 10-155.586/2014 vorgenommen und wird gemäß § 13 GrEStG abgeführt.

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. Herrn **Werner Brasser**, geboren am 01.03.1969, SV-Nr.:1318-010369, Laßnitzer-Ring 14, 8523 Frauental an der Laßnitz,

als Verkäufer einerseits und

2. der Bruder des zu 1. Genannten, Herr **Manfred Brasser**, geboren am 09.01.1966, SV-Nr.: 1260-090166, Steyeregg 141, 8551 Wies,

als Käufer andererseits wie folgt:

1. Vertragsgegenstand

Herr Werner Brasser ist auf Grund der Kaufverträge vom 09.02.1999 bzw. 02.06.1999 grundbücherlich Alleineigentümer der im Gerichtsbezirk Deutschlandsberg gelegenen Liegenschaften EZ 271 KG 61034 Laßnitz, deren Grundbuchs- und Katasterdaten aus den nachstehenden Grundbuchsauszügen ersichtlich sind:

KATASTRALGEMEINDE 61034 Laßnitz
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

EINLAGEZAHL 271

Letzte TZ 1049/2011

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012



```

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
689 G GST-Fläche * 1439
Bauf. (Gebäude) 111
Bauf. (Nebenf.) 79
Landw (Feld/Wiese) 1249 Laßnitzer-Ring 14
***** A2 *****
5 a 3099/2009 Anmeldungsbogen 2008-12-05 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 694
aus EZ 50000, Einbeziehung in Gst 689
***** B *****
5 ANTEIL: 1/1
Werner Brasser
GEB: 1969-03-01 ADR: Laßnitzer Ring 14 8523
a 2292/1999 IM RANG 404/1999 Kaufvertrag 1999-02-09 Eigentumsrecht
b 2292/1999 IM RANG 405/1999 Kaufvertrag 1999-02-09 Eigentumsrecht
c 2292/1999 IM RANG 1454/1999 Kaufvertrag 1999-06-02 Eigentumsrecht
d 2292/1999 Zusammenziehung der Anteile
e 301/2007 Vorkaufsrecht
***** C *****
13 a 2292/1999 Schuldschein und Pfandurkunde 1999-06-04
PFANDRECHT 1,200.000,--
5,75 % Z, 5 % VZ, NGS 240.000,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft
b 1939/2003 Hypothekarklage (LGZ Graz, 13 Cg 179/03 m)
15 a 2919/2005 Schuldschein 2005-08-31
PFANDRECHT EUR 19.500,--
10 % VZ, NGS EUR 1.950,-- für
Sozialhilfeverband Deutschlandsberg
16 a 301/2007
GEBRAUCHSRECHT am Nebengebäude auf Gst 689 für
Manfred Brasser, geb 1966-01-09
17 a 301/2007
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren über Gst 689
gem Punkt II. Vereinbarung 1999-06-11 für
Manfred Brasser, geb 1966-01-09
18 a 301/2007
VORKAUFRECHT für
Manfred Brasser, geb 1966-01-09
19 a 1049/2011 Pfandurkunde 2011-04-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 116.000,--
für Raiffeisenbank Deutschlandsberg eGen, FN 59660k
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
*****

```

Auf Grund der Vermessungsurkunde des DI Roland Krois vom 06.03.2014, GZ: 2128, wurde das Grundstück 689 KG 61034 Laßnitz neu vermessen.

Vertragsgegenstand ist das neu vermessene Trennstück „1“ des Grundstückes 689 KG 61034 Laßnitz im Ausmaß von 890 m² samt dem darauf befindlichen Bauwerk.

Als Zubehör sind alle wie immer gearteten Urkunden und Dokumente auch in elektronischer Form, welche den Vertragsgegenstand betreffen, samt unbeschränkter eigentumsrechtlicher Befugnisse daran anzusehen und somit auch Vertragsgegenstand.

Zugang und Zufahrt zum Vertragsgegenstand erfolgen laut Angabe der Vertragspartner über eine öffentliche Straße.

Auf dem Vertragsgegenstand sind diverse Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Leitungen etc.) wie für Telefon, Kanal, Wasser- und Stromversorgung vorhanden, deren Betrieb, Instandhaltung und Instandsetzung nach Gesetz, Verordnung oder hierfür abgeschlossenem Vertrag dem Liegenschaftseigentümer obliegt.

2. Willenseinigung

Der Verkäufer verkauft und übergibt nun an den Käufer und dieser kauft und übernimmt vom Verkäufer den Vertragsgegenstand samt dem rechtlichen und natürlichen Zubehör sowie den selbständigen und unselbständigen Bestandteilen, so wie der Vertragsgegenstand heute liegt und steht und den Vertragspartnern aus eigener Anschauung genau bekannt ist und mit allen Grenzen und Rechten, mit denen der Verkäufer diesen bisher besessen und benützt hat oder hierzu berechtigt war in sein Alleineigentum.

3. Kaufpreis

Der Verkäufer erklärt ausdrücklich und mit Zustimmung des Käufers, das Optionsrecht im Sinne des § 6 Abs. 2 UStG nicht in Anspruch zu nehmen.

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt insgesamt EUR 20.000,00
(Euro zwanzigtausend).

Der Käufer verpflichtet sich den Kaufpreis längstens innerhalb von drei Wochen nach allseitiger grundbuchsgültiger Unterfertigung dieses Kaufvertrages zu bezahlen und zwar durch Überweisung desselben auf das Treuhandkonto des Vertragsverfassers bei der Notartreuhandbank Aktiengesellschaft, BLZ 31500, Nr. 165-07004815, lautend auf „Kaufsache Brasser“. Mit Erlag auf diesem Treuhandkonto ist der Kaufpreis beglichen. Es wird bis zur Fälligkeit keine Verzinsung, Wertsicherung und Sicherstellung vereinbart.

Für einen eventuellen Zahlungsverzug werden Verzugszinsen vereinbart. Der jährliche Zinssatz beträgt 4 %punkte über der „Sekundärmarktrendite Emittenten gesamt“ am letzten Tag des Monats, der dem Zahlungsverzug vorausgeht.

Die Vertragspartner erteilen dem Vertragsverfasser als Treuhänder den unwiderruflichen Auftrag, über den Kaufpreis einschließlich der auf dem Treuhandkonto angefallenen Zinsen abzüglich KEST. und Kontoführungsspesen nach Vorliegen folgender Urkunden bzw. folgender Tatsachen beim Treuhänder wie folgt zu verfügen:

- allseitig grundbuchsgültig unterfertigter Kaufvertrag
- grundbuchsgültige Lastenfreistellungsurkunden für nicht übernommene Lasten (sofern erforderlich)
- Beschluss über die Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung am Vertragsgegenstand mit einem zum heutigen Tag unveränderten Lastenstand und einer Restlaufzeit von zumindest sechs Monaten
- Urkunden im Zusammenhang mit dem genannten Teilungsplan, welche dessen vollständige Verbücherung ermöglichen
- sohin die Eigentumsrechtseinverleibung am Vertragsgegenstand für den Käufer gesichert ist.

Der Treuhänder hat mit dem Kaufpreis, soweit erforderlich, zunächst den Vertragsgegenstand von allen nicht übernommenen Lasten freizustellen. Dazu hat er die Forderungen mit den von den Gläubigern bekannt gegebenen Beträgen, hinsichtlich derer den Treuhänder keine Überprüfungspflicht trifft, gegen Erhalt der grundbuchsgültigen Lastenfreistellungsurkunden zu tilgen. Der Treuhänder wird ermächtigt sein Honorar für die Lastenfreistellung einzubehalten.

Der Treuhänder wird ermächtigt die Immobilienwertsteuer vom Kaufpreiserlag einzubehalten und zu entrichten bzw. abzuführen. Der Treuhänder wird ermächtigt sein Honorar für die allfällige Selbstberechnung der Immobilienwertsteuer einzubehalten.

Soweit der Kaufpreis nicht zur Lastenfreistellung und Abfuhr der Immobilienwertsteuer verwendet wird, ist er vom Treuhänder an den Verkäufer auszubahlen und zwar durch Überweisung auf ein gesondert bekannt zu gebendes Konto.

Alle Urkunden, insbesondere solche zur Eintragung in das Grundbuch, über das Grundgeschäft und im Zusammenhang mit der Abwicklung dieser Treuhandschaft verbleiben bis zur endgültigen Abwicklung in der Verwahrung des Treuhänders. Es wird auf jedes Verfügungsrecht über diese Urkunden zugunsten des Treuhänders verzichtet.

Zwischen den Vertragspartnern und dem Treuhänder wurde eine gesonderte Treuhandvereinbarung geschlossen, welche die Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der treuhändigen Abwicklung festlegt.

4. Zustimmung- und Löschungserklärung

Im Hinblick auf diesen Vertrag erklärt Herr Manfred Brasser auf das zu seinen Gunsten ob der Liegenschaft EZ 271 KG 61034 Laßnitz grundbücherlich sichergestellte Gebrauchsrecht am Nebengebäude sowie der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens jeweils gem. der Vereinbarung vom 11.06.1999, C-LNR 16a und 17a, zu verzichten und bewilligt demzufolge nicht auf seine Kosten und ohne sein weiteres Wissen und Einvernehmen die Einverleibung der Löschung der genannten Rechte in EZ 271 KG 61034 Laßnitz und die Löschung aller bezughabenden Anmerkungen.

Weiters bewilligt hiermit Herr Manfred Brasser ohne Entgelt, bei unverändertem Fortbestand des zu seinen Gunsten ob der Liegenschaft EZ 271 KG 61034 Laßnitz grundbücherlich sichergestellten Vorkaufsrechtes, C-LNR 18a, die lastenfreie Abschreibung des aufgrund der Vermessungsurkunde des DI Roland Krois vom 06.03.2014, GZ: 2128, neu vermessenen Trennstückes „1“ des Grundstückes 689 KG 61034 Laßnitz im Ausmaß von 890 m² von der Liegenschaft EZ 271 KG 61034 Laßnitz.

5. Dienstbarkeit

Die von der Dienstbarkeit betroffenen Grundstücke sind in der Lageskizze, welche ein integrierender Bestandteil dieses Vertrages ist, ersichtlich. Der von der Dienstbarkeit betroffene Teil des dienenden Gutes ist strichliert hervorgehoben.



DI Roland Krois

Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A-8530 Deutschlandsberg, Schulgasse 27/II & A-8510 Stainz, Grazer Straße 6

T: 03462-30836-0

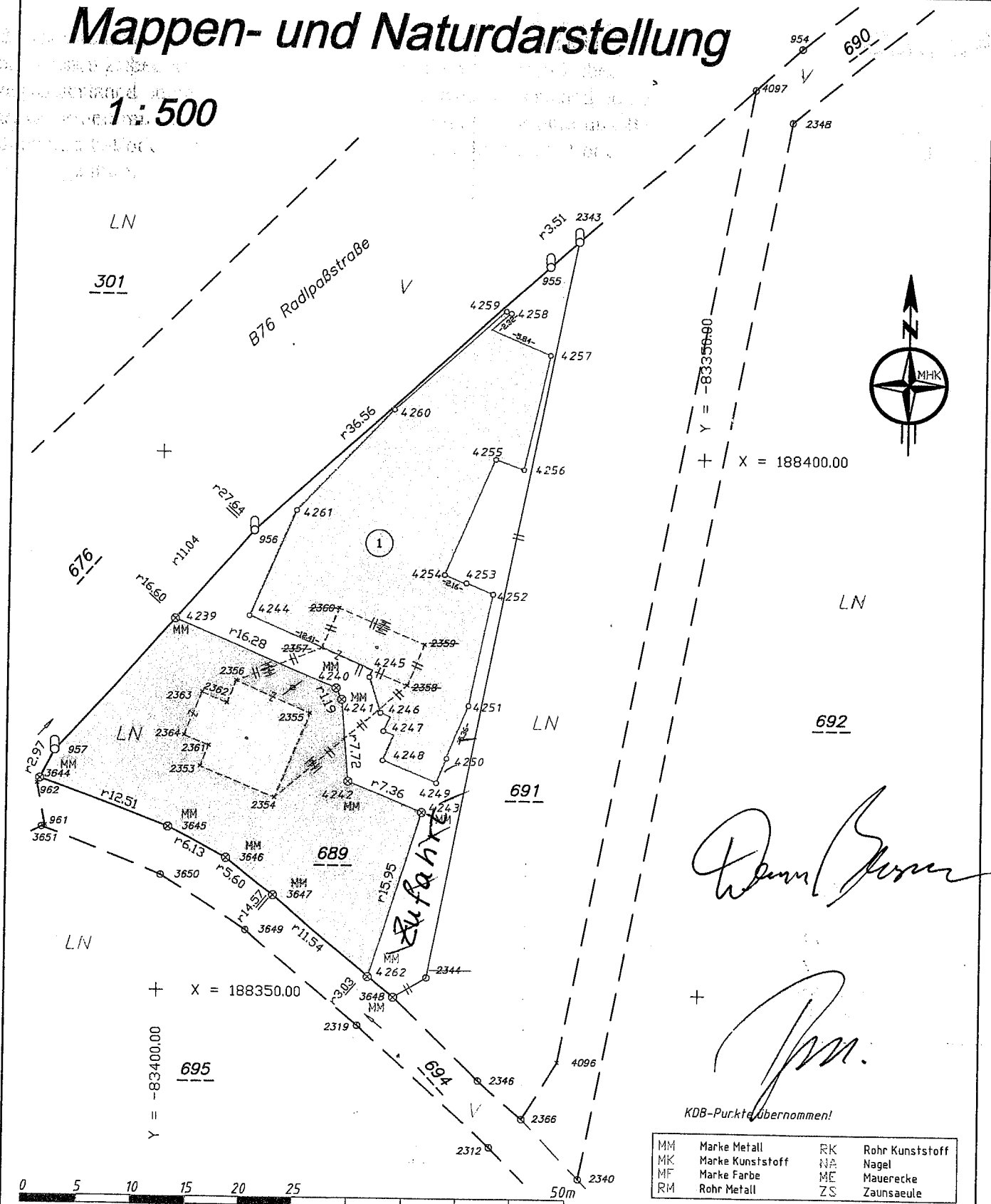
F: DW:-35

www.vermessung-krois.at
office@vermessung-krois.at



Mappen- und Naturdarstellung

1:500



0 5 10 15 20 25 50m

KAT.GEM.: 61 034 Lassnitz

GZ: 2128

VERM.DAT.: 03.03.2014

GER.BEZ.: Deutschlandsberg

MBL.:

PLANDATUM: 06.03.2014

LEERSEITE

Herr Manfred Brasser räumt nun für sich und die Rechtsnachfolger im Eigentum und Besitz des Grundstückes 691 KG 61034 Laßnitz Herrn Werner Brasser für sich und die Rechtsnachfolger im Eigentum und Besitz des Grundstückes 689 KG 61034 Laßnitz auf immerwährende Zeit als Dienstbarkeit das dingliche Recht ein das Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art, die zur Nutzung des Grundstückes 689 KG 61034 Laßnitz erforderlich sind, vom Grundstück 694 KG Laßnitz über das Grundstück 691 KG Laßnitz zum Grundstück 689 KG 61034 Laßnitz und zurück zu dulden und es wird dieses Recht vertraglich angenommen.

Die Einräumung dieses Rechtes erfolgt unentgeltlich.

Die tatsächliche Übergabe des dienenden Gutes zur Ausübung des vereinbarten Rechts ist bereits vor Unterfertigung dieses Vertrags erfolgt.

Die Dienstbarkeitsrechte können jederzeit ausgeübt werden. Das dienende Gut darf zur Ausübung der Dienstbarkeitsrechte auch von einschlägig befugten Gewerbetreibenden jederzeit betreten und befahren werden. Grabungen, die bei der Ausübung der Dienstbarkeitsrechte vorgenommen werden müssen, sind mit möglichster Schonung auszuüben. Der frühere Zustand ist ehestens wiederherzustellen.

6. Aufsandung

Die Vertragspartner erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch auf einseitigen Antrag eines Vertragspartners auf Grund dieses Vertrags und der Vermessungsurkunde folgende Grundbuchseintragungen vorgenommen werden können: Es wird

- a) das Trennstück "1" des Grundstückes 689 KG 61034 Laßnitz von der EZ 271 KG 61034 Laßnitz ab- und der dem Manfred Brasser, geb. 09.01.1966, allein gehörigen Liegenschaft EZ 460 KG 61034 Laßnitz unter gleichzeitiger Vereinigung mit dem Grundstück 691 KG 61034 Laßnitz zugeschrieben.
- b) in EZ 460 KG 61034 Laßnitz die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes über das Grundstück 691 KG 61034 Laßnitz als dienendes Gut zugunsten des Grundstückes 689 KG 61034 Laßnitz als herrschenden Gut einverleibt und dies beim herrschenden Gut EZ 271 KG 61034 Laßnitz ersichtlich gemacht.

7. Übergabe und Übernahme

Die tatsächliche Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den Besitz und zur ausschließlichen Nutzung des Käufers mit Übergang von Vorteil, Last, Gefahr und Zufall erfolgte bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages durch gemeinsames Begehen und Auszeigen der Grenzen, Übergabe der Verwaltungspapiere und Übernahme der faktischen Besitzes- und Verwaltungshandlungen durch den Verkäufer. Die mit dem Vertragsgegenstand verbundenen öffentlichen Abgaben, Versicherungsprämien und weiteren Betriebskosten gehen ab Vertragsunterfertigung zu Lasten des Käufers. Von einer Nachverrechnung dieser Kosten für die Vergangenheit

nehmen die Vertragspartner Abstand.

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Vertragsgegenstand bis zur tatsächlichen Übergabe im derzeitigen Zustand zu erhalten, wenn nicht zu verbessern.

8. Gewährleistung

Der Verkäufer leistet ausschließlich dafür Gewähr, dass der Vertragsgegenstand mit Ausnahme der im Vertragspunkt 1. letzten Absatz angeführten Lasten frei von allen bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, Altlasten, deren Dekontaminierung von der Behörde angeordnet wird, sowie Besitz- und Bestandrechten Dritter in das Eigentum des Käufers übergeht.

Der Vertragserrichter hat im elektronischen Wege Einblick in den Altlasten- bzw. Verdachtsflächenkataster genommen und sind daraus keine Eintragungen ersichtlich.

Der Verkäufer haftet dafür, dass Zugang und Zufahrt zum Vertragsgegenstand gewährleistet sind.

Nach Wissen des Verkäufers sind während der Zeit seines Eigentums am Vertragsgegenstand keine Kontaminierungen des Vertragsgegenstandes mit Altlasten iSd Altlastensanierungsgesetzes erfolgt.

Der Verkäufer haftet dafür, dass für den derzeitigen Bauzustand des Vertragsgegenstandes alle erforderlichen (behördlichen) Bewilligungen und Zustimmungen vorliegen und für sämtliche Gebäude eine Benützungsbewilligung erteilt wurde.

Der Verkäufer erklärt, dass keine gerichtlichen oder behördlichen Verfahren betreffend den Vertragsgegenstand anhängig und keine unerledigten Bauaufträge vorhanden sind und haftet dafür.

Der Verkäufer versichert und haftet dafür, dass keine Steuern, Gebühren oder sonstige Abgaben hinsichtlich des Vertragsgegenstandes unberichtigt aushaften.

Der Verkäufer versichert und haftet dafür, dass hinsichtlich des Vertragsgegenstandes ein aufrechter und angemessener Versicherungsschutz besteht. Der Verkäufer steht dafür ein, den Versicherungsschutz bis zum Übergabstichtag aufrecht zu halten. Alle fälligen Prämien sind bezahlt und der Verkäufer verpflichtet sich, alle Prämien fristgerecht zu zahlen. Macht der Käufer vom Kündigungsrecht gemäß §§ 69ff VersVG Gebrauch, hat der Verkäufer allfällige Dauerrabattrückforderungen zu übernehmen und hat der Käufer diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Dem Käufer ist der tatsächliche Zustand des Vertragsgegenstandes aus eigener Wahrnehmung genau bekannt. Der Käufer verzichtet auf jede weitergehende Gewährleistung insbesondere hinsichtlich Ausmaß, Erträgnis, Bauzustand und einer sonstigen bestimmten Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes.

Die Vertragspartner wurden vom Vertragserrichter über die Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) 2012 informiert. Der Verkäufer ist nicht im Besitz eines Energieausweises, sodass von Gesetzes wegen eine durchschnittliche dem Alter und der Art des Gebäudes ent-

entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart gilt. Die Vertragspartner sind in Kenntnis darüber, dass aufgrund der Nichtübergabe eines Energieausweises die Käuferseite ihr Recht auf Ausweisaushändigung entweder gerichtlich geltend machen kann, oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihr daraus entstandenen angemessenen Kosten binnen dreier Jahre nach Vertragsabschluss von der Verkäuferseite ersetzt begehren kann. Weiters ist den Vertragspartnern die Strafbarkeit der Nichtübergabe bekannt.

9. Allgemeine Bestimmungen

9.1. Rechtsnachfolge

Alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die Einzel- und Universalrechtsnachfolger aller Vertragspartner über. Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sind erforderlichenfalls von den Vertragspartnern auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen. Diese Rechtsnachfolger sind wiederum zu verpflichten diese Rechte und Pflichten bei einer Weiterveräußerung auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen und so weiter.

9.2. Rechtswirksamkeit

Dieser Vertrag bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit keiner Genehmigung.

9.3. Staatsbürgerschaft

Der Käufer erklärt, österreichischer Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

9.4. Ranganmerkung

Über Auftrag aller Vertragspartner wird eine Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung über den Vertragsgegenstand erwirkt, wobei der Vertragsverfasser unwiderruflich mit der einzigen Beschlussausfertigung zur Absicherung dieses Vertrags verständigt wird.

9.5. Kosten, Steuern und Gebühren

Die verkaufende Partei ist in Kenntnis der gesetzlichen Bestimmungen betreffend die Besteuerung von Gewinnen bei Immobilienveräußerungen im Einkommenssteuerrecht.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrags sowie aller hierzu erforderlichen Nebenarbeiten verbundenen Kosten, Verkehrsteuern und Gebühren aller Art mit Ausnahme der Immobilienertragsteuer gehen unbeschadet der hierfür nach außen gesetzlich auch den Verkäufer treffenden Solidarhaftung im Innenverhältnis der Vertragspartner zu Lasten den Käufer, welcher die Vertragsbeurkundung in Auftrag gegeben hat. Auf eine Besicherung dieser Zahlungspflicht wird ausdrücklich verzichtet. Die Vertragspartner sind mit der Selbstberech-

nung der Gebühren und Verkehrsteuern, welche auf Grund dieses Vertrags entstehen, durch den Vertragsverfasser einverstanden. Der Verkäufer hat die Kosten für die Freistellung des Vertragsgegenstandes von nicht übernommenen Lasten und die Immobilienertragsteuer zu tragen.

Der Vertragsverfasser wird ermächtigt, die Immobilienertragsteuer auf Grundlage der von der verkaufenden Partei bekanntgegebenen und übermittelten Informationen und Unterlagen selbst zu berechnen, vorzuschreiben und vom diesbezüglichen Erlag bzw. vom Kaufpreiserlag einzubehalten und zu entrichten. Der Verkäufer bestätigt ausdrücklich die Vollständigkeit und Richtigkeit sämtlicher, für die Berechnung der Immobilienertragsteuer erforderlichen, bekanntgegebenen und übermittelten Informationen und Unterlagen.

Jede Partei hat die steuerlichen Auswirkungen dieses Veräußerungsvorganges aus eigenem zu tragen. Es wird – soweit gesetzlich zulässig - vereinbart, dass weder Vertragspartner noch Vertragserrichter dafür zur Haftung herangezogen werden können.

9.6. Urkundenarchiv

Die Parteien erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Ermittlung, Verarbeitung, Verwendung und Überlassung sämtlicher personenbezogenen und sonstigen, mit diesem Vertrag zusammenhängenden Daten in elektronischer Form, insbesondere auch zum Zweck deren Übermittlung an Gerichte und/oder Behörden im Wege des elektronischen Rechts-, Urkunden und Verkehrsverkehrs.

Sie erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Speicherung sämtlicher mit der bürgerlichen Durchführung dieses Vertrages zusammenhängenden Urkunden im Urkundenarchiv des österreichischen Notariats.

9.7. Vertragsausfertigung

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, das gemeinsames Eigentum aller Vertragspartner ist. Jeder Vertragspartner erhält eine Kopie. Nach Grundbuchsdurchführung erhält das Original Herr Manfred Brasser zur Verwahrung.

Frauental an der Laßnitz, am 17.03.2014



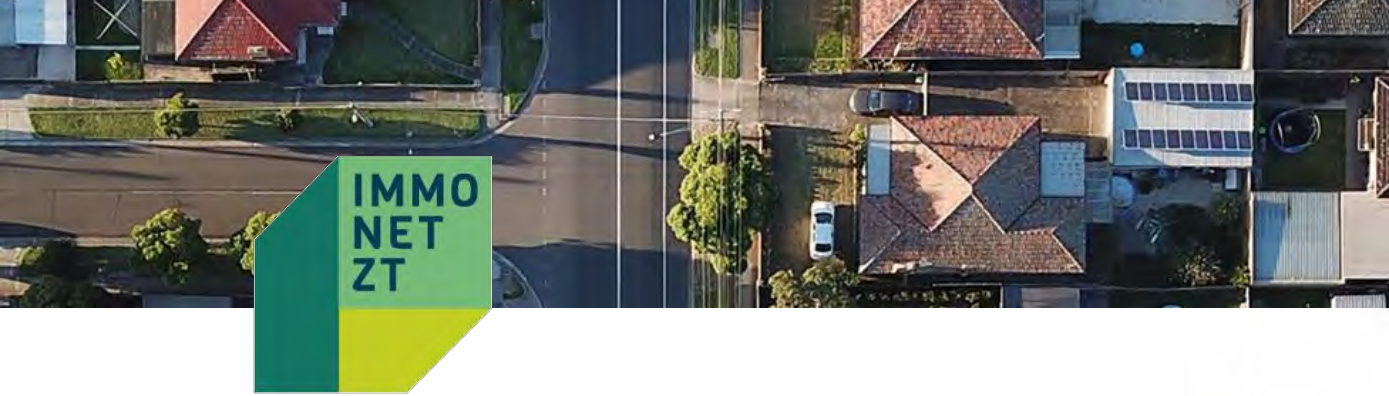
Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 191/2011 entrichtet.

B.R.Zl.: 319/14

Ich bestätige die Echtheit der Unterschriften des Herrn **Manfred Brassler**, geboren am 09.01.1966 (neunten Jänner neunzehnhundertsechszig), Steyeregg 141, A-8551 Wies, und des Herrn **Werner Brassler**, geboren am 01.03.1969 (ersten März neunzehnhundertneunundsechzig), Laßnitzer- Ring 14, A-8523 Frauental an der Laßnitz .
Deutschlandsberg, am 17.03.2014 (siebzehnten März zweitausendvierzehn)



Mag. Andrea Suppan
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Peter Czapka in Deutschlandsberg



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



27.05.2026

Bewertungsstichtag



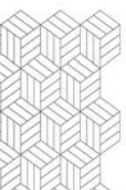
110,35 €

Wert je m²



4,51 %

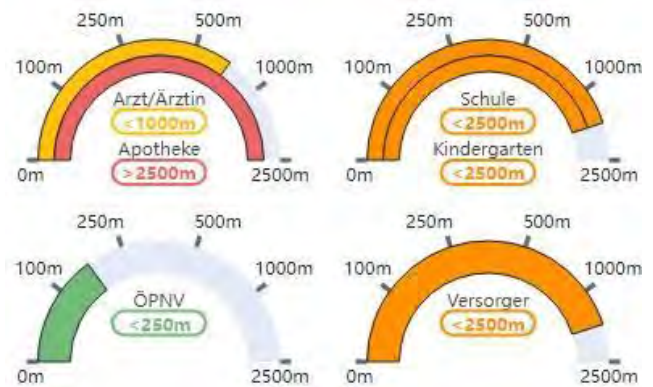
Valorisierungsfaktor



Bewertungsobjekt - Bauland

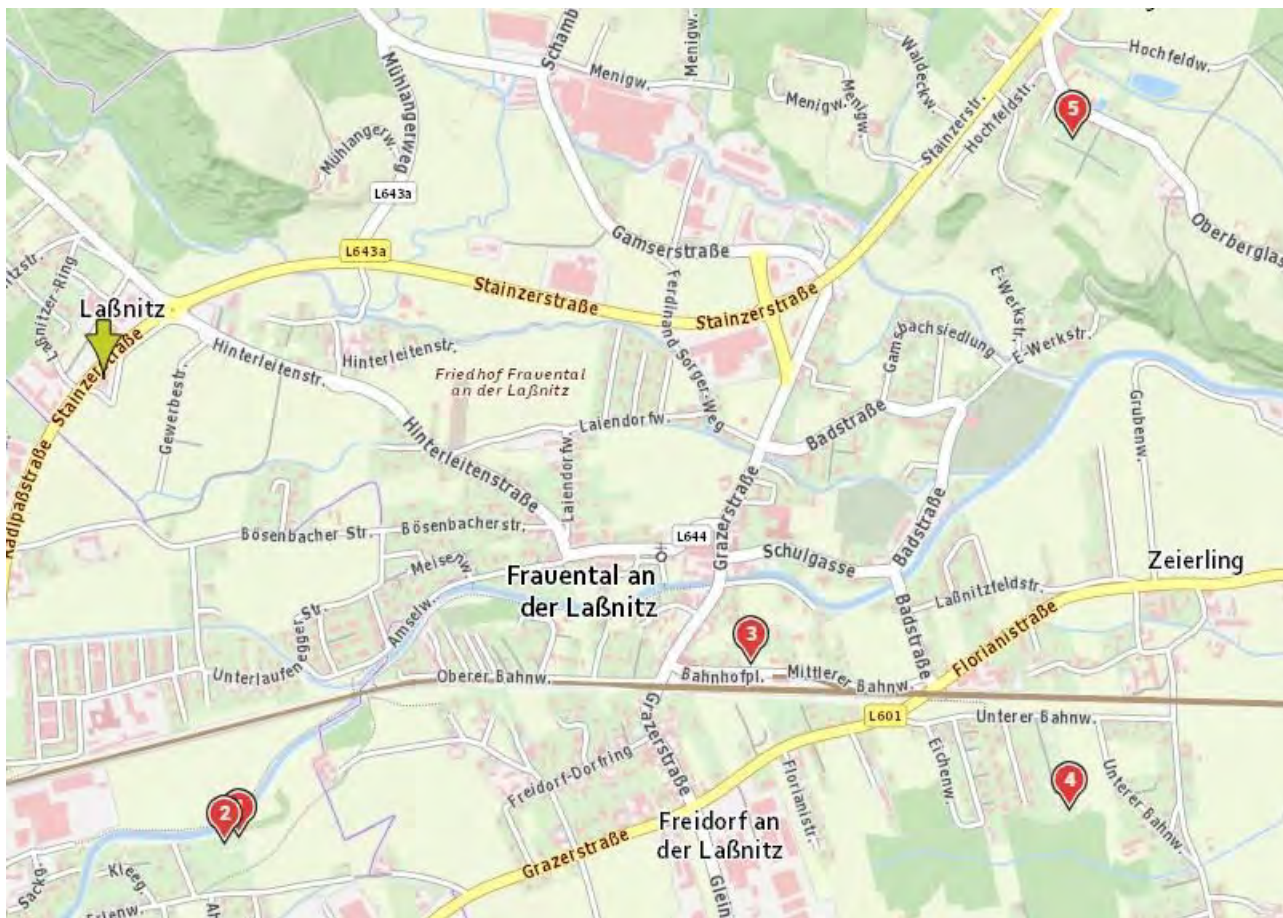
Statistik

Erhobene Vergleichswerte	5
Gewählte Vergleichswerte	5
Arith. Mittel	110,35 €
Standardabweichung	25,70 €
Variationskoeffizient	23,29 %
95%-Konfidenzintervall	87,82 € - 132,88 €
Stichtag	27.05.2026



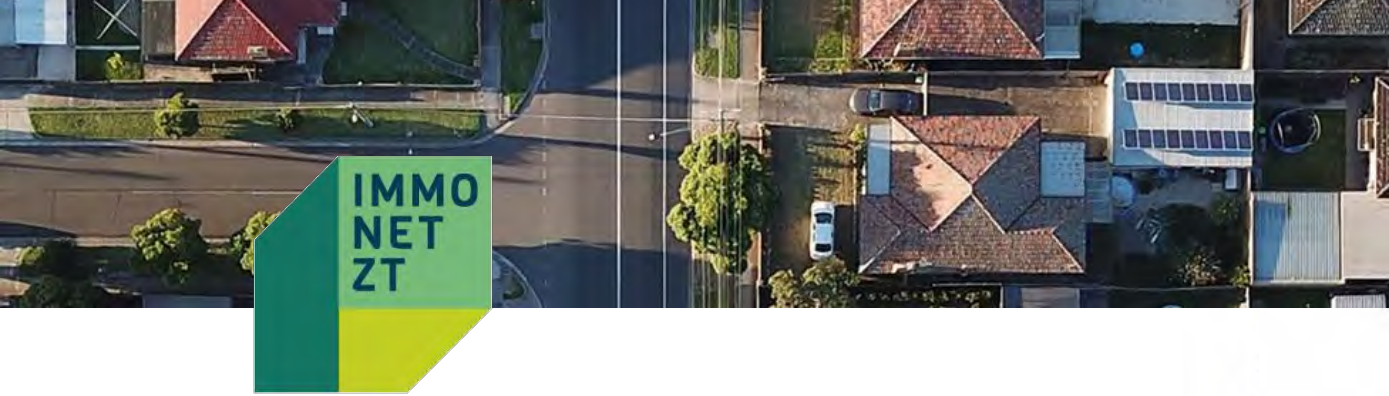
Adresse	Laßnitzer-Ring 14, 8523 Laßnitz, Österreich
Koordinaten	46,829479; 15,239417
Katastralgemeinde	61034 Laßnitz

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	142/2025	17.10.2024	1.210,00	77,81 €	83,45 € *
2	Bauland	4801/2024	04.10.2024	1.034,00	76,85 €	82,54 € *
3	Bauland	2226/2024	13.05.2024	940,00	120,00 €	131,02 € *
4	Bauland	2727/2024	30.04.2024	1.185,00	108,86 €	119,04 € *
5	Bauland	2801/2025	23.04.2025	857,00	129,33 €	135,71 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



27.05.2026

Bewertungsstichtag



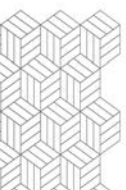
72,98 €

Wert je m²



4,51 %

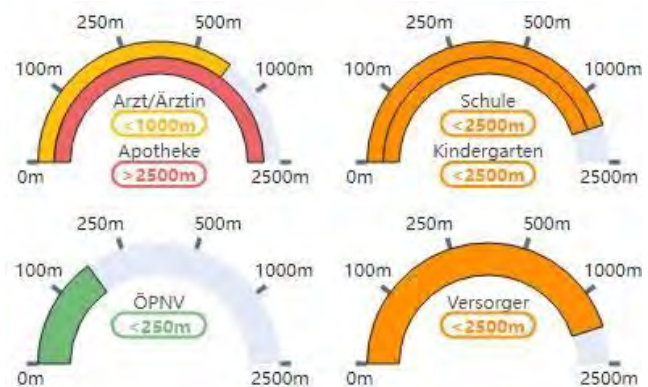
Valorisierungsfaktor



Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	4
Gewählte Vergleichswerte	4
Arith. Mittel	72,98 €
Standardabweichung	15,13 €
Variationskoeffizient	20,73 %
95%-Konfidenzintervall	58,15 € - 87,80 €
Stichtag	27.05.2026



Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	Laßnitzer-Ring 14, 8523 Laßnitz, Österreich
Koordinaten	46,829479; 15,239417
Katastralgemeinde	61034 Laßnitz

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Gewerbe- / Industriegrundstück	4698/2021	12.07.2021	1.404,00	61,00 €	74,41 € *
2	Gewerbe- / Industriegrundstück	4973/2021	12.07.2021	1.064,00	61,00 €	74,41 € *
3	Gewerbe- / Industriegrundstück	608/2022	23.12.2021	714,00	75,00 €	89,97 € *
4	Bauland	4118/2021	22.06.2021	14.791,00	43,47 €	53,13 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt