

Bezirksgericht Deutschlandsberg
Hauptplatz 18
8530 Deutschlandsberg

105 E 34/25k

Exekutionssache

Betreibende Partei	Steiermärkische Bank und Sparkassen AG, Sparkassenplatz 4, 8010 Graz,
vertreten durch	ASCHMANN & PFANDL Rechtsanwälte GmbH, Herrengasse 28, 8010 Graz,
Verpflichtete Partei	Raffael Gaar, geb. 26.02.1998, Mitterstraße 143/1, 8544 Pölfing-Brunn,
wegen	Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

zur Feststellung des Verkehrswertes des ideellen 1/2-Anteils B-LNR 10 an der Liegenschaft EZ 338 Grundbuch 61108 Brunn mit dem darauf errichteten, altbestehenden Doppelwohnhaus Mitterstraße 143, 8544 Pölfing-Brunn, und der Liegenschaft EZ 339 derselben KG (kleine Gartenfläche mit Nebengebäude).

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. Gutsbestände	Seite	6
2.2. Grundstücke	Seite	8
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	11
3. Gutachten		
3.1. Allgemeines	Seite	16
3.2. Sachwert	Seite	18
3.3. Verkehrswert	Seite	23

Beilagen

Fotodokumentation
Grundbuchauszüge
Katasterplan
Aufmaßskizzen
Abgaben- und Gebührenrückstände
Vergleichspreiserhebung

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

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

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 13.01.2026 als Tag der zweiten Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Nachdem beim erstangeordneten Schätztermin am 11.11.2025 um 15:30 Uhr nur der südliche Gebäudeteil des Hauses Mitterstraße 143 zugänglich war, fand die neuerliche Befundaufnahme am 13.01.2026 um 14:00 Uhr statt; bei dieser waren neben dem gefertigten Sachverständigen wiederum Herr Andreas Raab als Hilfskraft des Sachverständigen zur Vornahme von Aufmaßarbeiten, Frau Mag. Cornelia Grebien als Gerichtsvollzieherin, ein Mitarbeiter des Aufsperrdienstes sowie wiederum der weitere Miteigentümer der Liegenschaft, Herr Rudolf Straschischnik, zugegen und konnte an diesem Tag der nördliche Gebäudeteil nach Aufsperrung begangen werden,
- Grundbuchauszüge vom 26.09.2025 bzw. 08.02.2026,
- Katasterplan und weitere Abfragen im GIS Steiermark,
- von der Marktgemeinde Pölfing-Brunn wurde mitgeteilt, dass das Wohnhaus Mitterstraße 143 als Teil der ehemaligen Bergarbeitersiedlung „Kolonie“ in den Jahren 1871 bis 1873 errichtet wurde, ein Bauakt liegt nicht vor, weshalb anlässlich der Befundaufnahmen ein Aufmaß durchgeführt wurde und wird

diesbezüglich auf die dem Gutachten beiliegenden Aufmaßskizzen verwiesen,

- anlässlich der Befundaufnahmen erteilte Informationen durch den weiteren Miteigentümer, Herrn Rudolf Straschischnik,
- 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 Liegenschaften 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 der Bewertungsobjekte 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 sowie eines Bergschadens und von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit ausgegangen wird.

2. Befund

2.1. Gutsbestände

EZ 338

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 338 Grundbuch 61108 Brunn, Bezirksgericht Deutschlandsberg, besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	.152	GST-Fläche	136 m ²
--------	------	------------	--------------------

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 6	1/2-Anteil	Rudolf Straschischnik, geb. 06.02.1970
B-LNR 10	1/2-Anteil	Raffael Gaar, geb. 26.02.1998

Lasten, C-Blatt

Auf die einverleibte Dienstbarkeit der Duldung des Bergbaubetriebes und des Bergschadensverzichtes wird ausdrücklich hingewiesen, woraus ein Risiko für einen Ersteher resultieren kann!

Darüber hinaus ist auf den Anteil B-LNR 10 eine Geldlast eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

EZ 339

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 339 Grundbuch 61108 Brunn, Bezirksgericht Deutschlandsberg, besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	386/5	GST-Fläche	98 m ²
--------	-------	------------	-------------------

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 7	1/1-Anteil	Raffael Gaar, geb. 26.02.1998
---------	------------	-------------------------------

Lasten, C-Blatt

Auf die einverleibte Dienstbarkeit der Duldung des Bergbaubetriebes und des Bergschadensverzichtes wird ausdrücklich hingewiesen, woraus ein Risiko für einen Ersteher resultieren kann!

Darüber hinaus ist eine Geldlast eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstücke

2.2.1. Lage

Die Bewertungsliegenschaften befinden sich im Gemeindegebiet von Pöfing-Brunn im Ortsteil Brunn, sie liegen innerhalb einer ehemaligen Bergbau-Siedlungskolonie südlich der Hauptstraße (Landesstraße) und der Bahnstrecke.

Eine Erreichbarkeit ist von der Hauptstraße aus über den Marktplatz, den Brunnenweg und die Mitterstraße gegeben, von welcher beidseits der Reihenhauszeile Fußwege in Richtung Norden zu den Hauseingängen an der Ost- und Westseite des Gebäudes führen, eine Zufahrt mit PKWs ist auf beide Liegenschaften nicht möglich.

Hinsichtlich dieser Fußwege wird davon ausgegangen, dass wechselseitige Zugangsrechte bestehen!

2.2.2. Beschaffenheit

Das Grundstück Nr. .152 der Liegenschaft EZ 338 im katastralen Ausmaß von 136 m² ist rechtecksförmig konfiguriert und eben, es ist in geschlossener Bauweise mit dem Wohnhaus Mitterstraße 143, bestehend aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, bebaut, wobei darin zwei Wohnungen bestehen, welche sich jeweils über Erdgeschoss und Dachgeschoss erstrecken und über eigene Zugänge von außen verfügen, bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich um befestigte Freiflächen (Gehwege).

Das Grundstück Nr. 386/5 der Liegenschaft EZ 339 im katastralen Ausmaß von 98 m² ist annähernd quadratisch konfiguriert und eben, es schließt im Osten unmittelbar an das vorbeschriebene Grundstück Nr. .152 an. Es handelt sich bei diesem um eine ungepflegte, eingefriedete Gartenfläche, auf welcher laut Information vor etwa 15 bis

20 Jahren ein kleines Nebengebäude (Nutzung als Lager bzw. Abstellraum) errichtet wurde, wobei ein Baukonsens für die Errichtung dieses Nebengebäudes nicht erhoben werden konnte (= Risiko eines Erstehers!).

Die Lageverhältnisse können insgesamt als durchschnittlich beschrieben werden, Möglichkeiten zur Versorgung mit den Erfordernissen des täglichen Bedarfes und weitergehende Infrastruktureinrichtungen sind grundsätzlich in fußläufiger Entfernung gegeben.

2.2.3. Aufschließung

Soweit anlässlich der Befundaufnahme darüber informiert wurde, verfügt das Wohnhaus über Anschlüsse an Strom, Wasser und Kanal, beide Gebäudeteile verfügten über Anschlüsse an das Gasnetz, welche Anschlüsse jedoch abgemeldet wurden.

2.2.4. Flächenwidmung

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark (Abfragedatum: 08.02.2026) sind die Grundstücke der beiden Liegenschaften als Bauland der Kategorie „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,4 ausgewiesen.

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben. Gemäß Mitteilung der Marktgemeinde besteht ein Abgaben- und Gebührenrückstand von € 538,68. Die Gasanlage wurde laut Mitteilung der Energie Steiermark am 01.04.2024 abgemeldet und besteht eine offene Forderung von € 1.296,99 zuzüglich € 133,79, jeweils samt Anhang. Forderungen nach

dem Bewertungsstichtag sind in der obigen Aufstellung nicht berücksichtigt.

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich Punkt 2.1. und Punkt 2.2.1.

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Doppelwohnhaus Mitterstraße 143, 8544 Pölfing-Brunn

Die Errichtung des Gebäudes erfolgte laut Information der Marktgemeinde zwischen 1871 und 1873, der Ausbau des Dachbodens im nördlichen und im südlichen Gebäudeteil erfolgte laut Information vor rund 20 Jahren, wofür kein Bauakt bzw. kein Baukonsens erhoben werden konnte (= Risiko eines Erstehers!).

Das gegenständliche Wohnhaus befindet sich in geschlossener Bebauung und umfasst ein Erdgeschoss und ein nachträglich ausgebautes Dachgeschoss, es ist massiv errichtet, die Westfassade ist als Putzfassade ausgeführt, die Ostfassade mit einer Wärmedämmung, den oberen Abschluss bildet ein Satteldach mit Tonziegeleindeckung. Aufgrund der insgesamt sehr dichten Verbauung der Grundstücke in diesem Bereich kann nicht ausgeschlossen werden, dass es wechselseitige Überbauungen der Grundgrenzen gibt, allenfalls können auch konstruktive Verbindungen zu den benachbarten Wohnhäusern bestehen.

Der **südliche Gebäudeteil** wird über einen Eingang an der Westseite des Gebäudes erschlossen, hinsichtlich des räumlichen Bestandes wird auf die beiliegenden Aufmaßskizzen verwiesen, die Nutzfläche dieses Gebäudeteils beträgt demnach im Erdgeschoss 34,36 m² und im Dachgeschoss 23,30 m², zusammen also gerundet 58,00 m².

Der Hauseingang ist mit einer Holzrahmenfüllungstüre mit Glaslichte abgeschlossen, im Inneren bestehen Füllungstüren, welche an Umfassungszargen angeschlagen sind, teilweise sind Glaslichter ausgeführt.

Die Belichtung erfolgt über ältere Holzfensterkonstruktionen mit Isolierverglasung und Gurtzugrollläden als Sonnenschutz, im Dachgeschoss über ein Dachflächenfenster.

Die Fußböden weisen grundsätzlich Fliesen- bzw. Laminatbeläge auf, im Vorraum ist lediglich ein Estrich ausgeführt. Die Wandoberflächen sind grundsätzlich verputzt und gemalt bzw. im Sanitärraum verflies, die Deckenuntersichten sind überwiegend mit Paneelen bzw. Holz verkleidet sowie gemalt.

Vom Erdgeschoss in das ausgebaute Dachgeschoss führt eine 1/4-gewendelte Holzwangentreppe, im Dachgeschoss bestehen Dachschrägen, wodurch die Nutzung beeinträchtigt ist, die lichte Raumhöhe beträgt dort maximal rund 2,20 m.

Der Sanitärraum im Erdgeschoss ist mit einem Stand-WC, einem Handwaschbecken und einer Duschkabine ausgestattet, die Beheizung erfolgte vormals über eine Gastherme als Wärmequelle sowie über Radiatoren zur Wärmeabstrahlung, welche noch vorhanden sind, nunmehr erfolgt nach Stilllegung der Gastherme die Beheizung über Infrarotpaneele, zur Warmwasserbereitung ist ein elektrischer Warmwasserboiler in der Nische im Dachgeschoss installiert.

Der Bau- und Erhaltungszustand des südlichen Gebäudeteils kann in Ansehung des Baualters als teilweise instandsetzungsbedürftig bezeichnet werden.

Der **nördliche Gebäudeteil** wird über einen Eingang an der Ostseite des Gebäudes erschlossen, hinsichtlich des räumlichen Bestandes im Erdgeschoss und im Dachgeschoss wird auf die beiliegenden Aufmaßskizzen verwiesen, demnach ergibt sich für das Erdgeschoss

eine Nutzfläche von 34,82 m² und für das Dachgeschoss eine solche von 28,72 m², gesamt gerundet also von 64,00 m².

Der Hauseingang an der Ostseite des Gebäudes ist mit einer Holzrahmenfüllungstüre mit Glaslichte abgeschlossen, der Eingangsbereich ist überdeckt, im Inneren bestehen Vollbautüren, welche an Holzstöcken angeschlagen sind, teilweise sind Glaslichter ausgeführt.

Die Belichtung der Räume erfolgt über Holzfensterkonstruktionen mit Isolierverglasung und Gurtzugrolläden bzw. über Dachflächenfenster im Dachgeschoss, die Fußböden weisen Fliesen- und Laminatbeläge auf, die Wandoberflächen sind grundsätzlich gemalt bzw. sind im Sanitärraum Wandverfliesungen ausgeführt, die Deckenuntersichten sind gemalt bzw. mit Paneelen verkleidet.

Die Erschließung des Dachgeschosses erfolgt über eine 1/4-gewendelte Holzwangenstiege, welche nicht nutzungssicher erscheint, die Räume im Dachgeschoss weisen Dachschrägen auf und wird die erforderliche Raumhöhe nicht erreicht!

Die Sanitärausstattung umfasst im Sanitärraum des Erdgeschosses einen Waschtisch, eine Duschkabine sowie ein Stand-WC.

Zur Beheizung ist eine ältere Gasterme ersichtlich, deren Funktionsfähigkeit fraglich erscheint, laut Information wurde die Gasversorgung abgemeldet, die Wärmeabstrahlung erfolgte über Radiatoren.

Der Bau- und Erhaltungszustand kann als instandsetzungsbedürftig bezeichnet werden, hinzuweisen ist auf eine Verschmutzung mit Tierexkrementen.

Sowohl an der Ostseite als auch an der Westseite des Gebäudes sind jeweils zwei ehemalige WCs angebaut, welche nicht mehr in Funktion stehen.

Die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag kann mit rund 30 Jahren angenommen werden, die gewöhnliche Gesamtlebensdauer derartiger Gebäude beträgt gemäß Bewertungsliteratur rund 70 Jahre.

Nebengebäude auf der Liegenschaft EZ 339

Dieses hat die Außenabmessungen 5,30 m x 3,80 m, es ist massiv auf einer Fundamentplatte errichtet, die Fassaden sind verputzt und gefärbelt, den oberen Abschluss bildet ein Satteldach mit Tonziegeldeckung, erschlossen wird dieses über eine Stahlblechtüre, weiters sind Fenster zur Belichtung vorhanden. An der Deckenuntersicht zeigen sich Verfärbungen, welche einer näheren Untersuchung bedürfen, das Gebäude ist mit Unrat vollgeräumt. Das Baualter wird gemäß Information mit rund 15 bis 20 Jahren angenommen, die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag wird mit 20 Jahren eingeschätzt.

2.3.2. Außenanlagen

Auf dem Grundstück Nr. .152 der Liegenschaft EZ 338 befinden sich beidseits des Gebäudes befestigte Gehwege, das Grundstück Nr. 386/5 der Liegenschaft EZ 339 ist mit einem eloxierten Maschendrahtgeflecht eingefriedet, teilweise ist eine Befestigung der Freiflächen (Betonsteinpflaster, Betonplatten) vorhanden.

2.3.3. Inventar, Zubehör

Dem fest verbundenen Inventar (Kücheneinrichtung) ist kein über die Demontage- und Abtransportkosten hinausgehender Zeitwert mehr zu unterstellen.

2.3.4. Nutzung

Der südliche Gebäudeteil ist laut Information durch den weiteren Miteigentümer eigengenutzt, hinsichtlich des nördlichen Gebäudeteils liegen keinerlei Informationen vor, wobei sich für eine Vermietung keine Anhaltspunkte ergeben haben, sodass für die Bewertung angenommen wird, dass eine solche nicht besteht (= Risiko eines Erstehers!).

In der Vergangenheit wurde die Liegenschaft so genutzt, dass die verpflichtete Partei den nördlichen Gebäudeteil genutzt hat und der weitere Miteigentümer den südlichen Gebäudeteil.

Aus dem Kaufvertrag TZ 3011/2020 ergibt sich, dass diese Form der Nutzung auf einer mündlichen, außerbücherlichen Vereinbarung der Miteigentümer beruht und eine schriftliche Vereinbarung dazu nicht existiert, weiters wurde auf einen Abschluss einer verbücherten Benützungsbegründung bzw. auf eine Begründung von Wohnungseigentum stets verzichtet.

Für die gegenständliche Bewertung wird davon ausgegangen, dass ein Ersterer das ideelle 1/2-Eigentum an der Gesamtliegenschaft ohne Fortbestand der bisher gelebten Benützungspraxis erwirbt.

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 Bewertungsliegenschaften. 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 bewertungsgegenständlichen, 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 Liegenschaften 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 Bewertungsliegenschaften durchgeführt wurden.

Unter Verweis auf die dem Gutachten beiliegende Vergleichspreiserhebung ergibt sich ein durchschnittlicher Baulandpreis von gerundet € 47,00 je m², welcher der gegenständlichen Bewertung unter Berücksichtigung sämtlicher wertbestimmenden Merkmale zu Grunde gelegt wird, sodass sich für beide Liegenschaften der folgende gebundene Bodenwert ergibt:

Liegenschaft EZ 338

136 m² x € 47,00 je m² = € 6.392,00

gebundener Bodenwert EZ 338 gerundet € 6.400,00

Liegenschaft EZ 339

98 m² x € 47,00 je m² = € 4.606,00

gebundener Bodenwert EZ 339 gerundet € 4.600,00

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 sowie regionalen Preisfaktoren:

Wohnhaus auf der Liegenschaft EZ 338

Erdgeschoss

69,00 m² x € 2.700,00 je m² = € 186.300,00

Dachgeschoss

52,00 m² x € 1.890,00 je m² = € 98.280,00Neubauwert € 284.580,00

Vom Neubauwert wird die Alterswertminderung (lineare Alterswertminderung und Zustandswertminderung nach E. Heideck) abgezogen, welche sich bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren und einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren sowie einer Zustandsnote von 2,5 auf 60,61% des Neubauwertes beläuft, sodass ein Restwert von 39,39% des Neubauwertes verbleibt:

Bauwert Wohnhaus auf EZ 338€ 284.580,00 x 0,3939 = € 112.096,00**Bauwert Wohnhaus auf EZ 338 gerundet** € 112.100,00

Der Bauwert des **Nebengebäudes auf der Liegenschaft EZ 339** wird mit pauschal

€ 11.400,00

eingeschätzt, der Zeitwert der vorhandenen **Außenanlagen auf der EZ 338** mit pauschal

€ 1.500,00

und **auf der EZ 339** mit pauschal

€ 600,00

Sachwert EZ 338 – Zusammenstellung

Bodenwert	€	6.400,00
Bauwert Wohnhaus	€	112.100,00
Zeitwert Außenanlagen	€	<u>1.500,00</u>

Sachwert EZ 338 € **120.000,00**

Sachwert EZ 339 – Zusammenstellung

Bodenwert	€	4.600,00
Bauwert Nebengebäude	€	11.400,00
Zeitwert Außenanlagen	€	<u>600,00</u>

Sachwert EZ 339 € **16.600,00**

3.3. Verkehrswert

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

Legt man den für die Liegenschaft EZ 338 ermittelten Sachwert auf die Nutzfläche um, dann entspricht dieser € 992,00 je m² und liegt dieser Wert innerhalb der im Immobilien-Preisspiegel 2025 veröffentlichten Bandbreite für Reihenhäuser in normaler Wohnlage im Bezirk Deutschlandsberg mit einfacher bis durchschnittlicher Ausstattung.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass nicht die Gesamtliegenschaft, sondern lediglich ein ideeller 1/2-Anteil bewertungsgegenständlich ist, welcher Umstand durch einen Abschlag im wertangemessenen Ausmaß von 15% des ermittelten Sachwertes berücksichtigt wird:

$$€ 120.000,00 \times 1/2 \times 0,85 = \quad \underline{\quad \quad \quad} € \quad \quad \quad 51.000,00$$

Hinsichtlich des ermittelten Sachwertes der EZ 339 ist davon auszugehen, dass dieser am Markt erzielbar ist, weshalb der ermittelte Sachwert als Verkehrswert ausgewiesen wird.

Hinzuweisen ist darauf, dass der ideelle 1/2-Anteil an der Liegenschaft EZ 338 und die Liegenschaft EZ 339 eine wirtschaftliche Einheit darstellen.

$$€ 51.000,00 + € 16.600,00 = \quad \underline{\quad \quad \quad} € \quad \quad \quad 67.600,00$$

Der gemeinsame Verkehrswert des ideellen 1/2-Anteils B-LNR 10 an der Liegenschaft EZ 338 Grundbuch 61108 Brunn mit dem darauf errichteten, altbestehenden Doppelwohnhaus Mitterstraße 143, 8544 Pölfing-Brunn, und der Liegenschaft EZ 339 derselben KG (kleine Gartenfläche mit Nebengebäude) beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag

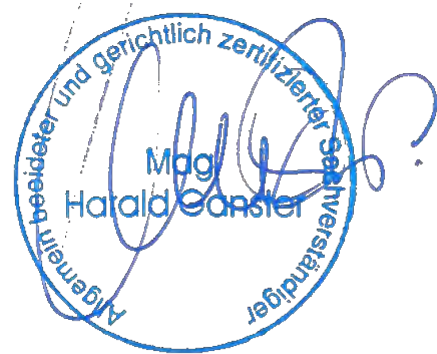
€ 67.600,00

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 Liegenschaften im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurden. 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!

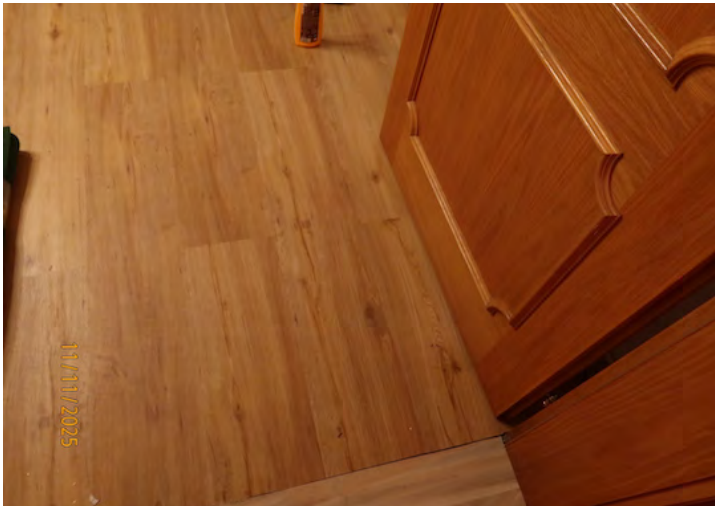
Graz, am 12. Februar 2026



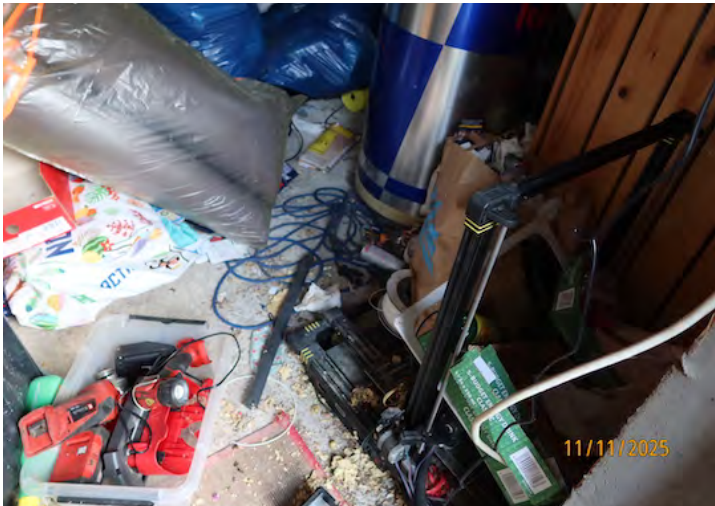
.....
der allgemein beidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

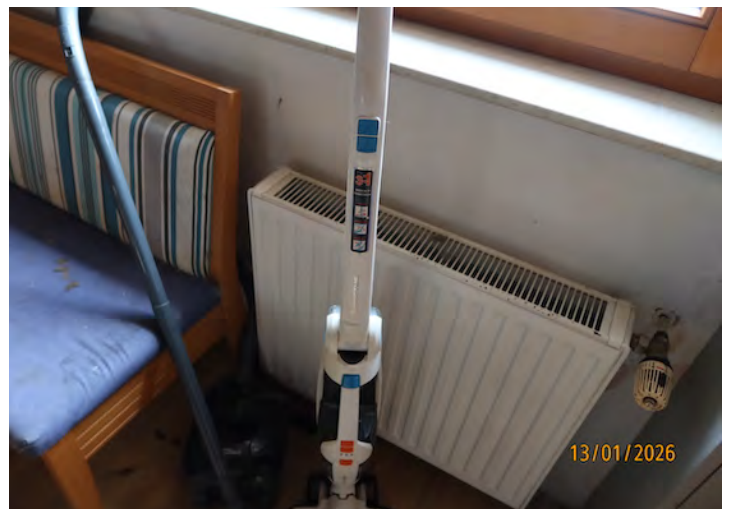
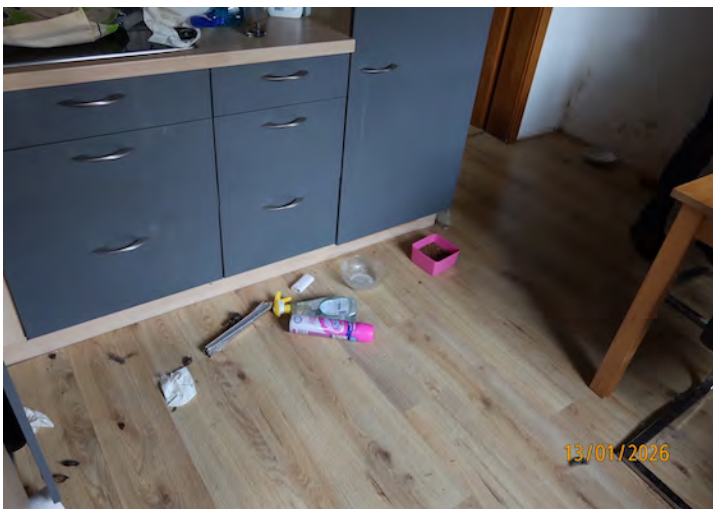
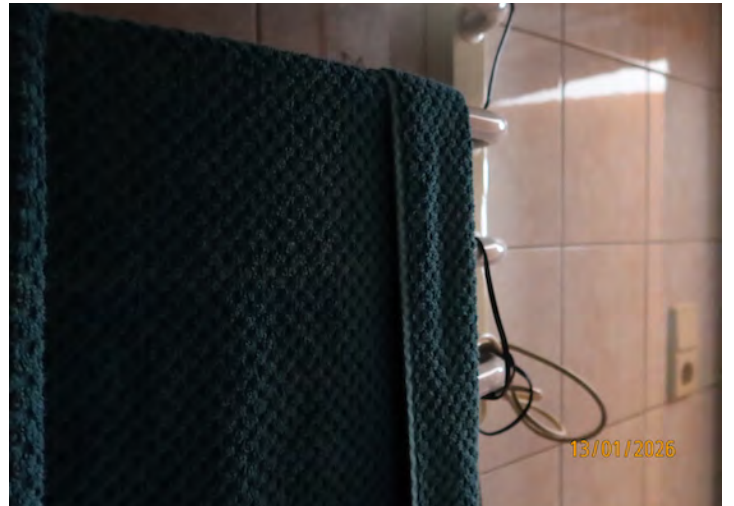


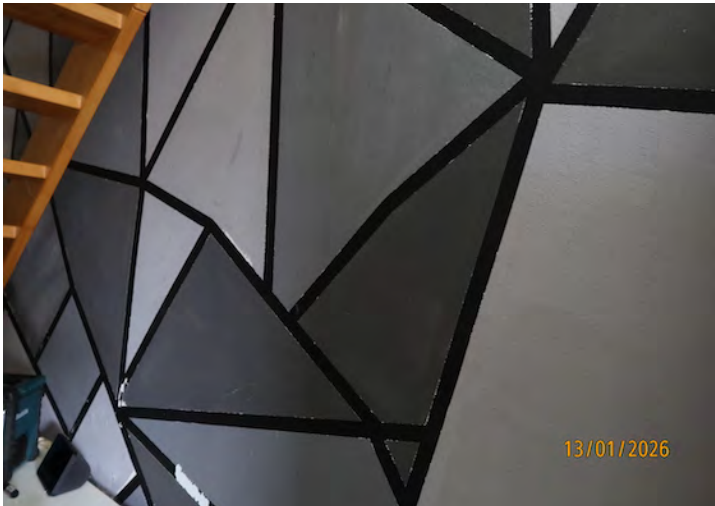




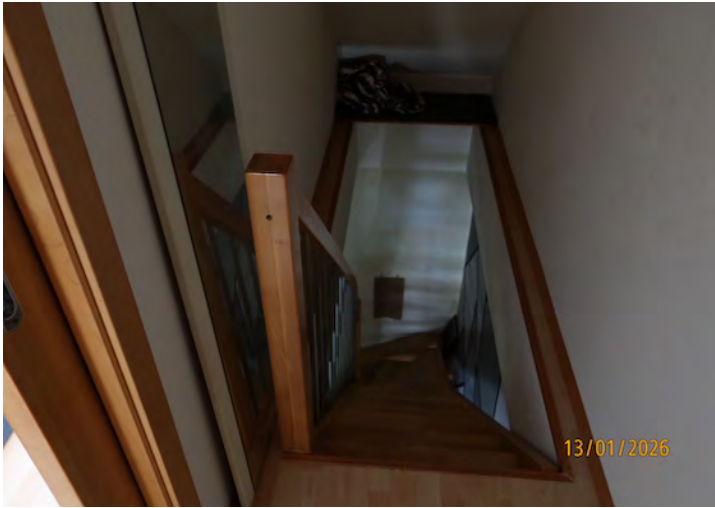














Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 61108 Brunn
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

EINLAGEZAHL 338

Letzte TZ 3072/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.152	GST-Fläche	136	
	Bauf. (10)	83	
	Bauf. (20)	53	Mitterstraße 143

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

6 ANTEIL: 1/2

Rudolf Straschischnik

GEB: 1970-02-06 ADR: Trahütten 2 8530

a 14/1990 Kaufvertrag 1989-09-15 Eigentumsrecht

10 ANTEIL: 1/2

Raffael Gaar

GEB: 1998-02-26 ADR: Pitschgauweg 31, St. Martin im Sulmtal 8544

a 3011/2020 IM RANG 600/2020 Kaufvertrag 2020-02-06 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 995/1960

DIENSTBARKEIT

Duldung des Bergbaubetriebes, Bergschadensverzicht gem Pkt

V Kaufvertrag 1960-01-26 zugunsten

Graz - Köflacher Eisenbahn- und Bergbaugesellschaft

BergB EZ 71 Werkskomplex Steinkohlenbergbau in Jagernigg

5 auf Anteil B-LNR 10

a 3011/2020 Pfandurkunde 2020-02-19

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 80.000,--

für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(FN 34274d)

b 3011/2020 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 339 KG 61108 Brunn C-LNR 5

EZ 338 KG 61108 Brunn C-LNR 5

c 2193/2025 Hypothekarklage (23 Cg 57/25a, LGZ Graz)

d 3072/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren unter C-LNR 6

6 auf Anteil B-LNR 10

a 3072/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von EUR 68.405,06

s.A. lt Beschluss 2025-08-08 für

Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(FN 34274d) (105 E 34/25k)

b 3072/2025 Pfandrecht haftet unter C-LNR 5

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

08.02.2026 11:07:45



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 61108 Brunn
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

EINLAGEZAHL 339

Letzte TZ 3072/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
386/5	GST-Fläche	98	
	Bauf.(10)	9	
	Gärten(10)	89	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

7 ANTEIL: 1/1

Raffael Gaar

GEB: 1998-02-26 ADR: Pitschgauweg 31, St. Martin im Sulmtal 8544

a 3011/2020 IM RANG 600/2020 Kaufvertrag 2020-02-06 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 995/1960

DIENSTBARKEIT

Duldung des Bergbaubetriebes, Bergschadensverzicht gem Pkt

V Kaufvertrag 1960-01-26 zugunsten

Graz - Köflacher Eisenbahn- und Bergbaugesellschaft

BergB EZ 71 Werkskomplex Steinkohlenbergbau in Jagernigg

5 a 3011/2020 Pfandurkunde 2020-02-19

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 80.000,--

für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(FN 34274d)

b 3011/2020 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 339 KG 61108 Brunn C-LNR 5

EZ 338 KG 61108 Brunn C-LNR 5

c 2193/2025 Hypothekarklage (23 Cg 57/25a, LGZ Graz)

d 3072/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren unter C-LNR 6

6 a 3072/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von EUR 68.405,06

s.A. lt Beschluss 2025-08-08 für

Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(FN 34274d) (105 E 34/25k)

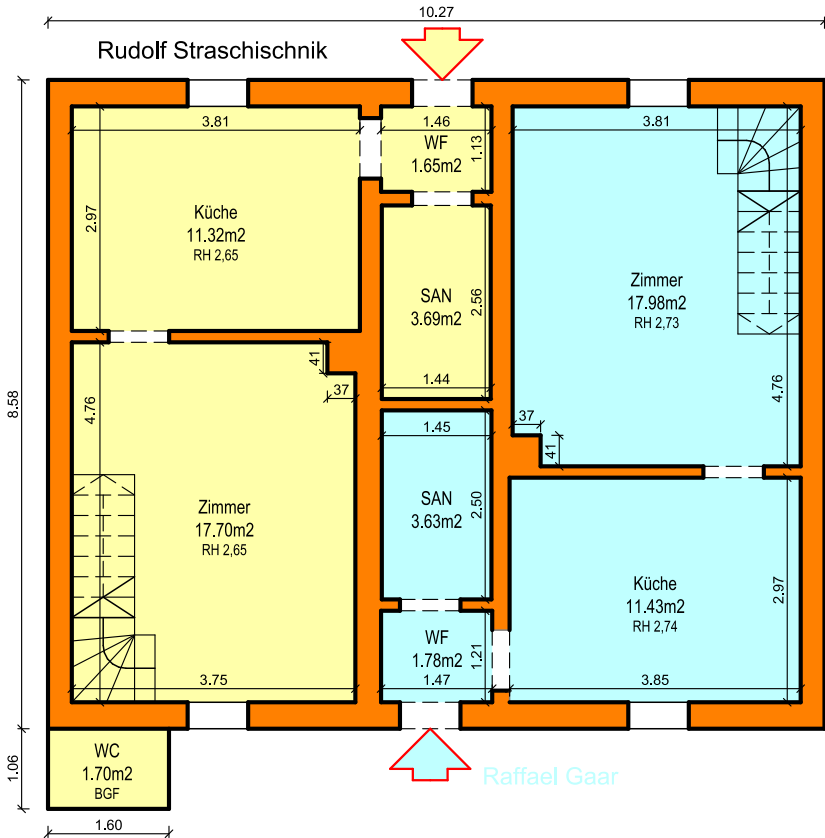
b 3072/2025 Pfandrecht haftet unter C-LNR 5

***** HINWEIS *****

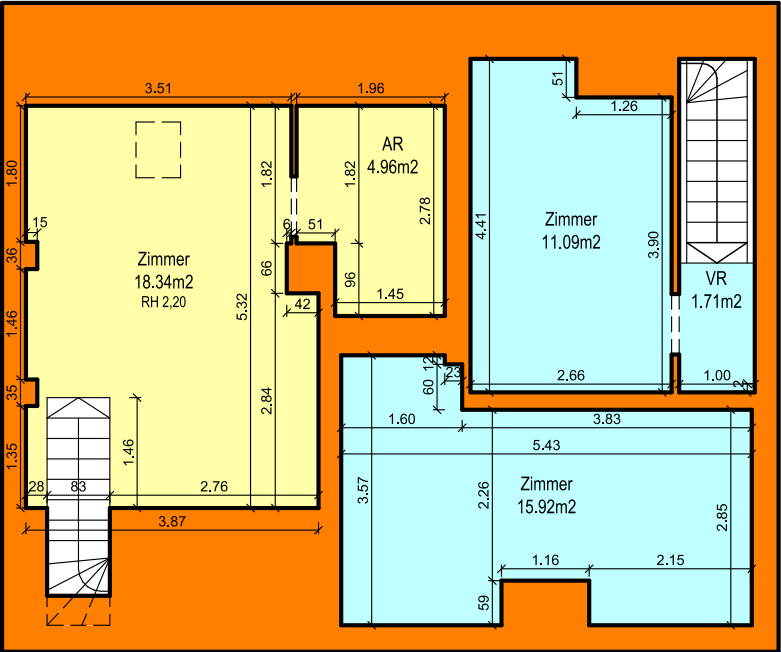
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



BGF 88.12m²



Rudolf Straschischnik



Raffael Gaar



Forderungen

Summen nach Abgabe

Abg.Nr.	Bezeichnung	Rechnung	Netto	USt	Zahlung	Netto	USt	Saldo	Netto	USt
3	Grundsteuer B	1,45	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	1,45	1,45	0,00
12	Abfall	25,54	23,22	2,32	0,00	0,00	0,00	25,54	23,22	2,32
13	Abfall EGW	35,58	32,34	3,24	0,00	0,00	0,00	35,58	32,34	3,24
25	Biomüll 120 L	176,19	160,17	16,02	21,78	19,80	1,98	154,41	140,37	14,04
55	Kanal	109,20	99,27	9,93	0,00	0,00	0,00	109,20	99,27	9,93
75	Wasser öff.rechtl.	82,71	75,18	7,53	0,00	0,00	0,00	82,71	75,18	7,53
86	Wasser Grundgebühr	100,60	91,44	9,16	6,69	6,08	0,61	93,91	85,36	8,55
87	Zählermiete 3 m³	23,88	21,72	2,16	0,00	0,00	0,00	23,88	21,72	2,16
301	Mahngebühr (HH)	12,00	12,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,00	12,00	0,00
Summe		567,15	516,79	50,36	28,47	25,88	2,59	538,68	490,91	47,77

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben / Forderungen: 1 / 1 / 9 / 26

Von: GALA IMMOBILIEN NFG KG gala@gala-immobilien.at
Betreff: Fw: Liegenschaft Mitterstraße 143, 8544 Pöfing-Brunn
Datum: 23. Jänner 2026 um 13:05
An: Harald Ganster hg@gala-immobilien.at



From: Energie Steiermark
Sent: Friday, January 23, 2026 10:36 AM
To: gala@gala-immobilien.at
Subject: AW: Liegenschaft Mitterstraße 143, 8544 Pöfing-Brunn



AW: Liegenschaft Mitterstraße 143, 8544 Pöfing-Brunn

Sehr geehrte Frau Kienreich!

Die Gasanlage 24805709 - Mitterstraße 143/1 8544 Pöfing-Brunn wurde per 01.04.2024 abgemeldet. Eine offene Forderung ist vorhanden, diese wurde allerdings bereits zur Klage übergeben.

Benötigen Sie dennoch weitere Informationen?

Ihr Team der Energie Steiermark

*Von: gala@gala-immobilien.at
Gesendet: 15.01.2026 13:47
An: service@e-steiermark.com;
Betreff: Liegenschaft Mitterstraße 143, 8544 Pöfing-Brunn
Sehr geehrte Damen und Herren,*

Herr Mag. Ganster wurde in der beim BG Deutschlandsberg anhängigen Exekutionssache zu GZ 105 E 34/25k zum Sachverständigen bestellt und mit der Schätzung der Liegenschaft Mitterstraße 143, 8544 Pöfing-Brunn, beauftragt (siehe beiliegenden Beschluss).

Wir ersuchen höflichst um Mitteilung, ob auf der Liegenschaft ein Gasanschluss vorhanden ist und bejahendenfalls um Bekanntgabe, ob offene Gebühren vorliegen (bitte um Bekanntgabe der Höhe derselben bzw. Übermittlung einer diesbezüglichen Aufstellung).

Aufgrund der vom Gericht gesetzten Frist für die Gutachtenserstattung ersuchen wir höflichst um ehestmögliche Rückmeldung.

Wir danken Ihnen für Ihre Veranlassungen im Voraus, stehen für Fragen gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

iA Christina Kienreich

*Sachverständigenbüro
Mag. Harald Ganster
Brandhofgasse 22
8010 Graz
Tel.: 0316/32 81 81*



Energie Steiermark Kunden GmbH

Leonhardgürtel 10
8010 Graz, Austria
Sitz Graz
FN 202411p
Landesgericht für ZRS Graz
ATU 50646608

Weitere Informationen

Dieses E-Mail ist ausdrücklich nur zur Verwendung durch den Empfänger bestimmt. Sind Sie nicht der beabsichtigte Empfänger, verständigen Sie bitte unverzüglich den Absender und löschen dieses E-Mail. Jede Weiterleitung, Verbreitung oder Nutzung des Inhaltes durch andere Personen als den beabsichtigten Empfänger ist ausdrücklich untersagt.

Bearbeitungsnummer [8000/5464716]

Herr
Raffael Gaar
Mitterstraße 143
8544 Pölfing Brunn

Graz, am 28.01.2026

Anlagennummer: 24805709
Kundennummer: 2831004

KONTOAUSZUG

Anlagennummer	Verwendungszweck	EURO-Beträge
24805709	Rückstand	1.296,99

Anlagennummer: 24805709
Anlagenadresse: Raffael Gaar, 8544 Pölfing-Brunn, Mitterstraße 143/1

Buchungsdatum	Wertdatum	Anlage	Buchungstext	EUR Soll-Betrag	EUR Haben-Betrag
01.05.2020	05.05.2020	24805709	1589910/200/2020 Vorschreibung 05.2020	24,00	
04.05.2020	05.05.2020	24805709	Zahlungseingang		24,00
01.06.2020	03.06.2020	24805709	1906923/200/2020 Vorschreibung 06.2020	24,00	
02.06.2020	03.06.2020	24805709	Zahlungseingang		24,00
01.07.2020	03.07.2020	24805709	2235262/200/2020 Vorschreibung 07.2020	24,00	
02.07.2020	03.07.2020	24805709	Zahlungseingang		24,00
01.08.2020	04.08.2020	24805709	2567530/200/2020 Vorschreibung 08.2020	24,00	
03.08.2020	04.08.2020	24805709	Zahlungseingang		24,00
01.09.2020	03.09.2020	24805709	2894844/200/2020 Vorschreibung 09.2020	24,00	
02.09.2020	03.09.2020	24805709	Zahlungseingang		24,00
16.11.2020	16.11.2020	24805709	450780/100/2020 TZB-Auflösung		120,00
16.11.2020	16.11.2020	24805709	450780/100/2020 Rechnung Energie 06.03.2020 - 01.10.2020	41,82	
01.12.2020	03.12.2020	24805709	3841572/200/2020 Vorschreibung 12.2020	10,00	
01.01.2021	05.01.2021	24805709	301590/200/2021 Vorschreibung 01.2021	10,00	
01.02.2021	03.02.2021	24805709	621239/200/2021 Vorschreibung 02.2021	10,00	
01.03.2021	03.03.2021	24805709	926798/200/2021 Vorschreibung 03.2021	10,00	
01.04.2021	07.04.2021	24805709	1249932/200/2021 Vorschreibung 04.2021	10,00	
01.05.2021	04.05.2021	24805709	1571833/200/2021 Vorschreibung 05.2021	10,00	
01.06.2021	04.06.2021	24805709	1885442/200/2021 Vorschreibung 06.2021	10,00	
01.07.2021	05.07.2021	24805709	2208468/200/2021 Vorschreibung 07.2021	10,00	
02.07.2021	05.07.2021	24805709	Zahlungseingang		1,82
01.08.2021	04.08.2021	24805709	2539188/200/2021 Vorschreibung 08.2021	10,00	
03.08.2021	04.08.2021	24805709	Zahlungseingang		10,00
01.09.2021	03.09.2021	24805709	2865473/200/2021 Vorschreibung 09.2021	10,00	
02.09.2021	03.09.2021	24805709	Zahlungseingang		10,00
17.11.2021	06.12.2021	24805709	459069/100/2021 TZB-Auflösung		100,00
17.11.2021	06.12.2021	24805709	459069/100/2021 Rechnung Energie 02.10.2020 - 09.10.2021	240,28	

Anlagennummer: 24805709

Anlagenadresse Raffael Gaar, 8544 Pölfing-Brunn, Mitterstraße 143/1

<i>Buchungs datum</i>	<i>Wert datum</i>	<i>Anlage</i>	<i>Buchungstext</i>	<i>EUR Soll-Betrag</i>	<i>EUR Haben-Betrag</i>
01.12.2021	03.12.2021	24805709	3800479/200/2021 Vorschreibung 12.2021	27,00	
02.12.2021	03.12.2021	24805709	Zahlungseingang		27,00
07.12.2021	09.12.2021	24805709	Zahlungseingang		140,28
01.01.2022	04.01.2022	24805709	270377/200/2022 Vorschreibung 01.2022	27,00	
03.01.2022	04.01.2022	24805709	Zahlungseingang		27,00
01.02.2022	03.02.2022	24805709	588739/200/2022 Vorschreibung 02.2022	27,00	
02.02.2022	03.02.2022	24805709	Zahlungseingang		27,00
01.03.2022	04.03.2022	24805709	893950/200/2022 Vorschreibung 03.2022	27,00	
03.03.2022	04.03.2022	24805709	Zahlungseingang		27,00
01.04.2022	06.04.2022	24805709	1216037/200/2022 Vorschreibung 04.2022	27,00	
05.04.2022	06.04.2022	24805709	Zahlungseingang		27,00
01.05.2022	03.05.2022	24805709	1536857/200/2022 Vorschreibung 05.2022	27,00	
02.05.2022	03.05.2022	24805709	Zahlungseingang		27,00
01.06.2022	03.06.2022	24805709	1848509/200/2022 Vorschreibung 06.2022	27,00	
02.06.2022	03.06.2022	24805709	Zahlungseingang		27,00
01.07.2022	05.07.2022	24805709	2167792/200/2022 Vorschreibung 07.2022	27,00	
04.07.2022	05.07.2022	24805709	Zahlungseingang		27,00
01.08.2022	03.08.2022	24805709	2498896/200/2022 Vorschreibung 08.2022	27,00	
02.08.2022	03.08.2022	24805709	Zahlungseingang		27,00
01.09.2022	05.09.2022	24805709	2828675/200/2022 Vorschreibung 09.2022	27,00	
02.09.2022	05.09.2022	24805709	Zahlungseingang		27,00
08.09.2022	05.09.2022	24805709	Zahlungsausgang	34,00	
13.09.2022	14.09.2022	24805709	Zahlungseingang		34,00
01.11.2022	03.11.2022	24805709	3455480/200/2022 Vorschreibung 11.2022	27,00	
02.11.2022	03.11.2022	24805709	Zahlungseingang		27,00
07.11.2022	24.11.2022	24805709	459179/100/2022 TZB-Auflösung		270,00
07.11.2022	24.11.2022	24805709	459179/100/2022 Rechnung Energie 10.10.2021 - 25.10.2022	508,94	
24.11.2022	25.11.2022	24805709	Zahlungseingang		238,94
01.12.2022	05.12.2022	24805709	3790962/200/2022 Vorschreibung 12.2022	48,00	
02.12.2022	05.12.2022	24805709	Zahlungseingang		48,00
01.01.2023	03.01.2023	24805709	253190/200/2023 Vorschreibung 01.2023	48,00	
02.01.2023	03.01.2023	24805709	Zahlungseingang		48,00
01.02.2023	03.02.2023	24805709	581273/200/2023 Vorschreibung 02.2023	48,00	
02.02.2023	03.02.2023	24805709	Zahlungseingang		48,00
01.03.2023	07.03.2023	24805709	899833/200/2023 Vorschreibung 03.2023	48,00	
06.03.2023	07.03.2023	24805709	Zahlungseingang		48,00
10.03.2023	07.03.2023	24805709	Zahlungsausgang	55,00	
14.03.2023	15.03.2023	24805709	Zahlungseingang		55,00
01.04.2023	05.04.2023	24805709	1228928/200/2023 Vorschreibung 04.2023	48,00	
04.04.2023	05.04.2023	24805709	Zahlungseingang		48,00
11.04.2023	05.04.2023	24805709	Zahlungsausgang	55,00	
01.05.2023	10.05.2023	24805709	1567329/200/2023 Vorschreibung 05.2023	48,00	
22.05.2023	22.05.2023	24805709	Zahlungseingang		103,00
01.06.2023	12.06.2023	24805709	1886736/200/2023 Vorschreibung 06.2023	48,00	
01.07.2023	10.07.2023	24805709	2212235/200/2023 Vorschreibung 07.2023	48,00	
01.08.2023	10.08.2023	24805709	2577724/200/2023 Vorschreibung 08.2023	48,00	
08.08.2023	08.08.2023	24805709	Zahlungseingang		144,00
01.09.2023	11.09.2023	24805709	2932898/200/2023 Vorschreibung 09.2023	48,00	
23.10.2023	10.11.2023	24805709	448352/100/2023 TZB-Auflösung		507,00
23.10.2023	10.11.2023	24805709	448352/100/2023 Rechnung Energie 26.10.2022 - 03.10.2023	1.036,75	
01.11.2023	10.11.2023	24805709	3621885/200/2023 Vorschreibung 11.2023	103,00	
01.12.2023	11.12.2023	24805709	3995267/200/2023 Vorschreibung 12.2023	103,00	
01.01.2024	10.01.2024	24805709	234004/200/2024 Vorschreibung 01.2024	103,00	
01.02.2024	12.02.2024	24805709	591894/200/2024 Vorschreibung 02.2024	103,00	
01.03.2024	11.03.2024	24805709	944641/200/2024 Vorschreibung 03.2024	103,00	
20.05.2024	07.06.2024	24805709	235824/100/2024 TZB-Auflösung		515,00
20.05.2024	07.06.2024	24805709	235824/100/2024 Rechnung Energie 04.10.2023 - 01.04.2024	719,24	

Anlagennummer: 24805709
Anlagenadresse Raffael Gaar, 8544 Pölfing-Brunn, Mitterstraße 143/1

<i>Buchungs datum</i>	<i>Wert datum</i>	<i>Anlage</i>	<i>Buchungstext</i>	<i>EUR Soll-Betrag</i>	<i>EUR Haben-Betrag</i>
<i>Summe der Buchungen:</i>				4.203,03	2.906,04

Saldo per Wertdatum 28.01.2026:	1.296,99	Rückstand
Saldo per Buchungsdatum 28.01.2026:	1.296,99	Rückstand
Gesamtsaldo:	1.296,99	Rückstand

Herr
Raffael Gaar
Mitterstraße 143/1
8544 Pölfing-Brunn

Graz, am 19.01.2026

Anlagennummer: 24333033
Kundennummer: 3139895

KONTOAUSZUG

Anlagennummer	Verwendungszweck	EURO-Beträge
24333033	Rückstand	133,79

Anlagennummer: 24333033
Anlagenadresse: Raffael Gaar, 8544 Pölfing-Brunn, Mitterstraße 143/1

Buchungs datum	Wert datum	Anlage	Buchungstext	EUR Soll-Betrag	EUR Haben-Betrag	Saldo p. Buchungsd.
01.05.2020	11.05.2020	24333033	2333365/200/2020 Vorschreibung 05.2020	16,00		16,00
12.05.2020	13.05.2020	24333033	Zahlungseingang		16,00	0,00
01.06.2020	03.06.2020	24333033	2789008/200/2020 Vorschreibung 06.2020	16,00		16,00
02.06.2020	03.06.2020	24333033	Zahlungseingang		16,00	0,00
01.07.2020	03.07.2020	24333033	3264453/200/2020 Vorschreibung 07.2020	16,00		16,00
02.07.2020	03.07.2020	24333033	Zahlungseingang		16,00	0,00
01.08.2020	04.08.2020	24333033	3742404/200/2020 Vorschreibung 08.2020	40,00		40,00
03.08.2020	04.08.2020	24333033	Zahlungseingang		40,00	0,00
01.09.2020	03.09.2020	24333033	4211733/200/2020 Vorschreibung 09.2020	40,00		40,00
02.09.2020	03.09.2020	24333033	Zahlungseingang		40,00	0,00
11.11.2020	11.11.2020	24333033	628787/400/2020 TZB-Auflösung		128,00	-70,93
11.11.2020	11.11.2020	24333033	628787/400/2020 Rechnung 06.03.2020 - 01.10.2020	57,07		-70,93
01.12.2020	03.12.2020	24333033	5596713/200/2020 Vorschreibung 12.2020	15,00		-55,93
01.01.2021	05.01.2021	24333033	422146/200/2021 Vorschreibung 01.2021	15,00		-40,93
01.02.2021	03.02.2021	24333033	883885/200/2021 Vorschreibung 02.2021	15,00		-25,93
01.03.2021	03.03.2021	24333033	1346870/200/2021 Vorschreibung 03.2021	15,00		-10,93
01.04.2021	07.04.2021	24333033	1822285/200/2021 Vorschreibung 04.2021	15,00		4,07
06.04.2021	07.04.2021	24333033	Zahlungseingang		4,07	0,00
01.05.2021	04.05.2021	24333033	2291199/200/2021 Vorschreibung 05.2021	15,00		15,00
03.05.2021	04.05.2021	24333033	Zahlungseingang		15,00	0,00
01.06.2021	04.06.2021	24333033	2752123/200/2021 Vorschreibung 06.2021	15,00		15,00
02.06.2021	04.06.2021	24333033	Zahlungseingang		15,00	0,00
01.07.2021	05.07.2021	24333033	3230364/200/2021 Vorschreibung 07.2021	15,00		15,00
02.07.2021	05.07.2021	24333033	Zahlungseingang		15,00	0,00
01.08.2021	04.08.2021	24333033	3712832/200/2021 Vorschreibung 08.2021	15,00		15,00
03.08.2021	04.08.2021	24333033	Zahlungseingang		15,00	0,00

Anlagennummer: 24333033

Anlagenadresse Raffael Gaar, 8544 Pölfing-Brunn, Mitterstraße 143/1

<i>Buchungs datum</i>	<i>Wert datum</i>	<i>Anlage</i>	<i>Buchungstext</i>	<i>EUR Soll-Betrag</i>	<i>EUR Haben-Betrag</i>	<i>Saldo p. Buchungsd.</i>
01.09.2021	03.09.2021	24333033	4187378/200/2021 Vorschreibung 09.2021	15,00		15,00
09.09.2021	10.09.2021	24333033	Zahlungseingang		15,00	0,00
01.11.2021	03.11.2021	24333033	5096020/200/2021 Vorschreibung 11.2021	26,00		149,98
02.11.2021	03.11.2021	24333033	Zahlungseingang		26,00	123,98
14.10.2021	04.11.2021	24333033	556783/400/2021 TZB-Auflösung		150,00	123,98
14.10.2021	04.11.2021	24333033	556783/400/2021 Rechnung 02.10.2020 - 09.10.2021	273,98		123,98
09.11.2021	10.11.2021	24333033	Zahlungseingang		123,98	0,00
01.12.2021	03.12.2021	24333033	5580900/200/2021 Vorschreibung 12.2021	26,00		26,00
02.12.2021	03.12.2021	24333033	Zahlungseingang		26,00	0,00
01.01.2022	04.01.2022	24333033	376885/200/2022 Vorschreibung 01.2022	26,00		26,00
03.01.2022	04.01.2022	24333033	Zahlungseingang		26,00	0,00
01.02.2022	03.02.2022	24333033	842096/200/2022 Vorschreibung 02.2022	26,00		26,00
02.02.2022	03.02.2022	24333033	Zahlungseingang		26,00	0,00
01.03.2022	04.03.2022	24333033	1308342/200/2022 Vorschreibung 03.2022	26,00		26,00
03.03.2022	04.03.2022	24333033	Zahlungseingang		26,00	0,00
05.04.2022	04.04.2022	24333033	Zahlungseingang		26,00	0,00
01.04.2022	06.04.2022	24333033	1782333/200/2022 Vorschreibung 04.2022	26,00		26,00
01.05.2022	03.05.2022	24333033	2248431/200/2022 Vorschreibung 05.2022	26,00		26,00
02.05.2022	03.05.2022	24333033	Zahlungseingang		26,00	0,00
01.06.2022	03.06.2022	24333033	2709101/200/2022 Vorschreibung 06.2022	26,00		26,00
03.06.2022	07.06.2022	24333033	Zahlungseingang		26,00	0,00
01.07.2022	05.07.2022	24333033	3184982/200/2022 Vorschreibung 07.2022	26,00		26,00
04.07.2022	05.07.2022	24333033	Zahlungseingang		26,00	0,00
01.08.2022	03.08.2022	24333033	3666666/200/2022 Vorschreibung 08.2022	26,00		26,00
02.08.2022	03.08.2022	24333033	Zahlungseingang		26,00	0,00
01.09.2022	05.09.2022	24333033	4142194/200/2022 Vorschreibung 09.2022	26,00		26,00
02.09.2022	05.09.2022	24333033	Zahlungseingang		26,00	0,00
08.09.2022	05.09.2022	24333033	Zahlungsausgang	33,00		33,00
06.10.2022	06.10.2022	24333033	Zahlungseingang		33,00	0,00
07.10.2022	07.10.2022	24333033	Zahlungseingang		33,00	-33,00
01.11.2022	28.10.2022	24333033	638901/400/2022 TZB-Auflösung		286,00	-36,01
01.11.2022	28.10.2022	24333033	638901/400/2022 Rechnung 10.10.2021 - 25.10.2022	263,99		-36,01
01.11.2022	10.11.2022	24333033	5048415/200/2022 Vorschreibung 11.2022	19,00		-36,01
01.12.2022	12.12.2022	24333033	5530429/200/2022 Vorschreibung 12.2022	19,00		-17,01
01.01.2023	10.01.2023	24333033	342239/200/2023 Vorschreibung 01.2023	19,00		1,99
01.02.2023	10.02.2023	24333033	805406/200/2023 Vorschreibung 02.2023	19,00		20,99
01.03.2023	01.03.2023	24333033	Zahlungseingang		20,99	19,00
08.03.2023	08.03.2023	24333033	Zahlungseingang		19,00	-1,99
08.03.2023	08.03.2023	24333033	Zahlungseingang		1,99	-1,99
01.03.2023	10.03.2023	24333033	1268733/200/2023 Vorschreibung 03.2023	19,00		19,00
01.04.2023	11.04.2023	24333033	1738902/200/2023 Vorschreibung 04.2023	19,00		17,01
01.05.2023	10.05.2023	24333033	2207145/200/2023 Vorschreibung 05.2023	19,00		36,01
01.06.2023	12.06.2023	24333033	2666551/200/2023 Vorschreibung 06.2023	19,00		55,01
01.07.2023	10.07.2023	24333033	3138809/200/2023 Vorschreibung 07.2023	19,00		74,01
01.08.2023	10.08.2023	24333033	3616409/200/2023 Vorschreibung 08.2023	19,00		93,01
01.09.2023	11.09.2023	24333033	4089392/200/2023 Vorschreibung 09.2023	19,00		112,01
16.10.2023	06.11.2023	24333033	614179/400/2023 TZB-Auflösung		209,00	182,39
16.10.2023	06.11.2023	24333033	614179/400/2023 Rechnung 26.10.2022 - 03.10.2023	279,38		182,39
01.11.2023	10.11.2023	24333033	4993612/200/2023 Vorschreibung 11.2023	28,00		210,39
01.12.2023	11.12.2023	24333033	5475592/200/2023 Vorschreibung 12.2023	28,00		238,39
01.01.2024	10.01.2024	24333033	312046/200/2024 Vorschreibung 01.2024	28,00		266,39
01.02.2024	12.02.2024	24333033	770364/200/2024 Vorschreibung 02.2024	28,00		294,39
06.03.2024	06.03.2024	24333033	Zahlungseingang		17,01	254,89
06.03.2024	06.03.2024	24333033	Zahlungseingang		19,00	254,89
06.03.2024	06.03.2024	24333033	Zahlungseingang		19,00	254,89

Anlagennummer: 24333033

Anlagenadresse Raffael Gaar, 8544 Pölfing-Brunn, Mitterstraße 143/1

<i>Buchungs datum</i>	<i>Wert datum</i>	<i>Anlage</i>	<i>Buchungstext</i>	<i>EUR Soll-Betrag</i>	<i>EUR Haben-Betrag</i>	<i>Saldo p. Buchungsd.</i>
06.03.2024	06.03.2024	24333033	Zahlungseingang		12,49	254,89
01.03.2024	11.03.2024	24333033	1232721/200/2024 Vorschreibung 03.2024	28,00		322,39
04.04.2024	04.04.2024	24333033	Zahlungseingang		6,51	56,00
04.04.2024	04.04.2024	24333033	Zahlungseingang		19,00	56,00
04.04.2024	04.04.2024	24333033	Zahlungseingang		19,00	56,00
04.04.2024	04.04.2024	24333033	Zahlungseingang		70,38	56,00
04.04.2024	04.04.2024	24333033	Zahlungseingang		28,00	56,00
04.04.2024	04.04.2024	24333033	Zahlungseingang		28,00	56,00
04.04.2024	04.04.2024	24333033	Zahlungseingang		28,00	56,00
08.05.2024	31.05.2024	24333033	306483/400/2024 TZB-Auflösung		140,00	133,79
08.05.2024	31.05.2024	24333033	306483/400/2024 Rechnung 04.10.2023 - 01.04.2024	217,79		133,79
<i>Summe der Buchungen:</i>				<i>2.038,21</i>	<i>1.904,42</i>	

Saldo per Wertdatum 19.01.2026:	133,79 Rückstand
Saldo per Buchungsdatum 19.01.2026:	133,79 Rückstand
Gesamtsaldo:	133,79 Rückstand



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



13.01.2026

Bewertungsstichtag



46,72 €

Wert je m²



3,53 %

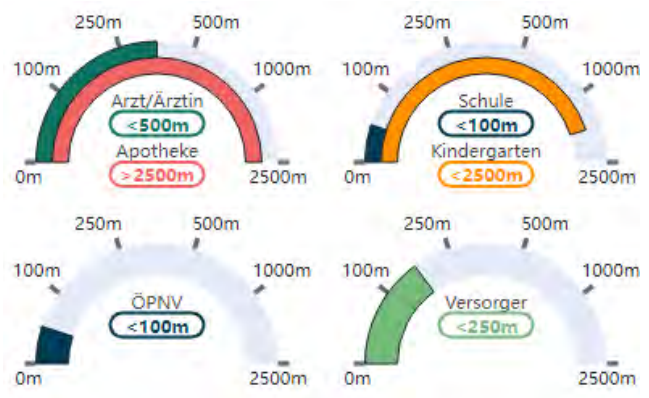
Valorisierungsfaktor



Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	5
Gewählte Vergleichswerte	5
Arith. Mittel	46,72 €
Standardabweichung	5,06 €
Variationskoeffizient	10,82 %
95%-Konfidenzintervall	42,29 € - 51,16 €
Stichtag	13.01.2026

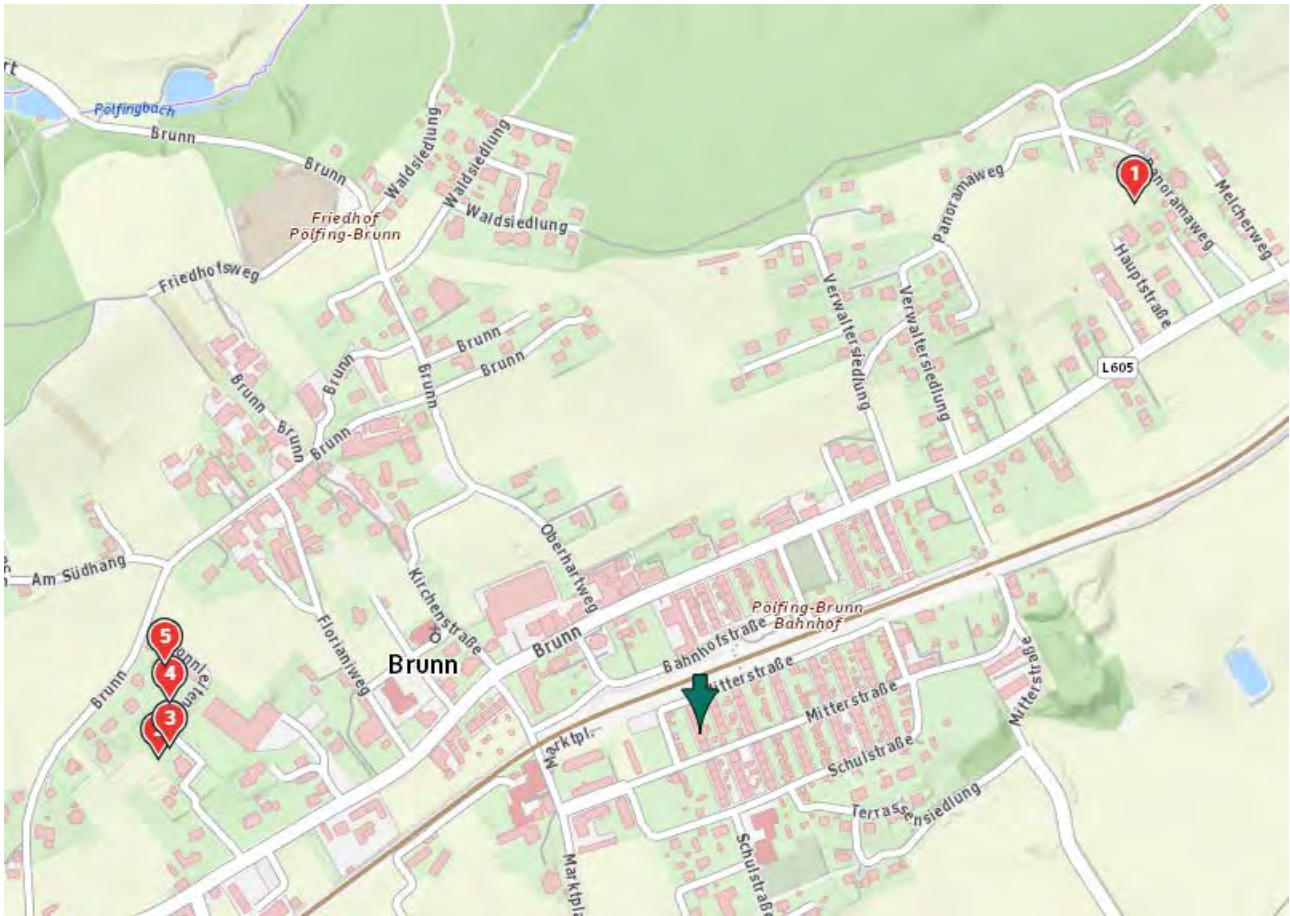


Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	Mitterstraße 143, 8544 Brunn, Österreich
Koordinaten	46,729153; 15,298726
Katastralgemeinde	61108 Brunn



Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	5253/2022	26.07.2022	1.610,00	42,72 €	47,95 € *
2	Bauland	4481/2022	25.01.2022	319,00	44,00 €	50,16 € *
3	Bauland	4481/2022	25.01.2022	436,00	44,00 €	50,16 € *
4	Bauland	3179/2024	29.07.2024	799,00	45,06 €	47,38 € *
5	Bauland	4670/2022	14.07.2022	799,00	33,79 €	37,97 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt