

Bezirksgericht Deutschlandsberg
Hauptplatz 18
8530 Deutschlandsberg

105 E 45/25b

Exekutionssache

Betreibende Partei	Steiermärkische Bank und Sparkassen AG, Sparkassenplatz 4, 8010 Graz,
vertreten durch	Pacher & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG, Kaiserfeldgasse 1/II/3, 8010 Graz,
Verpflichtete Partei	Mario Aldrian, geb. 30.08.1978, Tanzelsdorferstraße 43, 8522 Groß St. Florian,
wegen	Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

**zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 42
Grundbuch 61067 Vochera an der Laßnitz mit dem Wohnhaus
Tanzelsdorferstraße 43, 8522 Groß St. Florian, samt landwirtschaftlich
genutzten Grundstücken und Waldflächen.**

BANKVERBINDUNGEN:
STEIERMÄRKISCHE BANK UND SPARKASSEN AG, IBAN: AT29 2081 5000 0156 9656
RLB STEIERMARK AG, IBAN: AT36 3800 0000 0781 3728, BIC: RZSTAT2G
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG, IBAN: AT13 1100 0148 2300 3000, BIC: BKAUATWW
UID: ATU 58455399

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

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

2. Befund

2.1. Gutsbestand	Seite	5
2.2. Grundstücke	Seite	7
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	14

3. Gutachten

3.1. Allgemeines	Seite	19
3.2. Sachwert	Seite	21
3.3. Bewertung	Seite	28

Beilagen

Fotodokumentation

Grundbuchauszug

Katasterplan

Auszug aus dem „HORA“-Pass

Änderungsplan / Aufmaßskizzen

Auszug Übergabsvertrag vom 28.12.2000

Auszug Dienstbarkeitseinräumung Grundstück Nr. 311/4

Vergleichspreiserhebungen Bauland, LN, Wald

Berechnungen des Pflegekostenrechners

Mitteilungen bzw. Aufstellung hinsichtlich offener Abgaben und Gebühren

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 02.06.2026 als Tag der Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Der für den 20.02.2026 anberaumte Schätztermin wurde aufgrund der extremen Witterungssituation abberaumt; bei dem für 23.03.2026 um 15:00 Uhr angeordneten Schätztermin, bei welchem neben dem gefertigten Sachverständigen Herr Andreas Raab als Hilfskraft des Sachverständigen zur Vornahme von Aufmaßarbeiten zugegen war, wurde die Befundaufnahme nicht gestattet; die Schätzung fand sohin am 02.06.2026 um 14:00 Uhr durch den gefertigten Sachverständigen statt, weiters anwesend waren Herr Andreas Raab und Herr DI Stefan Steirer als Hilfskräfte des Sachverständigen sowie Herr Gerichtsvollzieher Josef Strohmeier und die weiteren in seinem Protokoll angeführten Personen,
- Grundbuchauszüge vom 14.01.2026 und 02.06.2026,
- Katasterplan und weitere Abfragen im GIS des Landes Steiermark,
- Erhebung der Bauakte am Bauamt der Marktgemeinde Groß St. Florian,
- anlässlich der Befundaufnahme übergebene Kopie des Übergabsvertrages vom 28.12.2000 (TZ 1441/2001),
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage,

- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,
- der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor,
- es wird angenommen, dass hinsichtlich dieser Liegenschaft keine außerbücherlichen Rechte Dritter (z.B. Leitungsrechte, Bestandsrechte, etc.) bestehen, sofern auf solche im Gutachten nicht ausdrücklich Bezug genommen wird,
- es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes und wurde eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann,
- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen über das Vorliegen von eventuellen Kontaminationen sowie einer Rutschungsgefährdung nicht beauftragt waren und auch nicht durchgeführt wurden und somit für die Bewertung von einer Freiheit von Altlasten, Kontaminationen und Kriegsmaterialien sowie vom Nichtvorliegen einer Rutschungsgefährdung ausgegangen wird.

2. Befund

2.1. Gutsbestand

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 42 Grundbuch 61067 Vochera an der Laßnitz, Bezirksgericht Deutschlandsberg, besteht aus den nachstehend angeführten Grundstücken:

GST-NR	311/4	Sonst	437 m ²
GST-NR	311/5	GST-Fläche	9.171 m ²
GST-NR	335	GST-Fläche	5.056 m ²
		Gesamtfläche	14.664 m²

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 3	1/1-Anteil	Mario Aldrian	geb. 30.08.1978
---------	------------	---------------	-----------------

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt sind in LNR 16a) und 17a) ein Ausgedinge sowie ein Belastungs- und Veräußerungsverbot, jeweils zu Gunsten Herrn Franz Aldrian, geb. 20.09.1944, und Frau Silvia Aldrian, geb. 20.02.1952, eingetragen, weiters in C-LNR 21a) eine Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über das Weggrundstück Nr. 311/4 zu Gunsten des benachbarten Grundstückes Nr. 311/3, zudem sind diverse Geldlasten intabuliert.

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung des eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbotes sowie unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit und dreifach im Sinne der Exekutionsordnung hinsichtlich des eingetragenen Ausgedinges.

Hinsichtlich der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens (C-LNR 21a) wird davon ausgegangen, dass sich diese nicht wertmindernd auswirkt, da dieses Wegstück auch der Eigenzufahrt zur Liegenschaft dient.

2.2. Grundstücke

2.2.1. Lage

Die gegenständliche Liegenschaft liegt geringfügig dezentral im Gemeindegebiet von Groß St. Florian. Sie ist über die Landesstraße B76 erreichbar, von welcher man in der Johngrabensenke in die Tanzelsdorferstraße einbiegt, welche man rund 2,8 km befährt, nach dem Gebäude mit der ON 45 rechts abzweigt und diese Straße in Richtung Westen befährt. Bis zur Überquerung des Rassachbaches steht diese Straße im öffentlichen Gut, ab dem Rassachbach führt diese Straße über Fremdgrundstücke bis zum Grundstück Nr. 311/4, über welches Weggrundstück das Wohnhaus ON 43 erreichbar ist, wobei dafür in geringem Maß das Nachbargrundstück Nr. 311/3 überfahren wird, wofür aus dem Grundbuch keine Dienstbarkeit ersichtlich ist.

Hinsichtlich der Zufahrt über das Straßenstück vom Rassachbach bis zum Weggrundstück Nr. 311/4 ist aus dem Grundbuch keine Dienstbarkeit ersichtlich.

Da die Zufahrt über diese Fremdgrundstücke offensichtlich seit Langem erfolgt, wird angenommen, dass ein außerbücherliches Recht des Zuganges und der Zufahrt besteht (ungesicherte Annahme – Risiko eines Erstehers!).

Die Liegenschaften im Nahbereich sind mit Hofstellen bzw. Einfamilienwohnhäusern in Streusiedlungslage bebaut, überwiegend handelt es sich bei diesen aber um land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes und weitergehende Infrastruktureinrichtungen finden sich im Ortskern von

Groß St. Florian in rund 2 km Entfernung, ansonsten in der Bezirkshauptstadt Deutschlandsberg in rund 9 km Entfernung.

2.2.2. Beschaffenheit

Generell ist zu den Grundstücksgrenzen Folgendes festzustellen:

- Das Weggrundstück Nr. 311/4 ist im Grenzkataster eingetragen, die übrigen Grundstücke nicht.
- Im nördlichen und westlichen Bereich stimmen die Grenzen des Grundstückes Nr. 311/5 augenscheinlich mit den Katastergrenzen weitgehend überein und sind anhand von Grenzmarkierungen erkennbar.
- Die südliche Grenze der Grundstücke Nr. 311/5 und 335 bildet ein unbenanntes Gerinne, die Katastergrenze verläuft mehrere Meter weiter südlich. Weiters wird das Grundstück Nr. 335 im Osten vom Rassachbach in der Natur begrenzt und soll die nördliche dreiecksförmige Fläche dieses Grundstückes bereits vor Jahren verkauft, aber dies nicht verbüchert worden sein. Faktisch verläuft die Nutzungsgrenze zwischen dem Grundstück Nr. 335 und dem Nachbargrundstück Nr. 334 in Verlängerung der nördlichen Grenze des Weggrundstückes Nr. 311/4 zum Nachbargrundstück Nr. 313/6 in Richtung Osten, was auch durch die Bewirtschaftungsgrenze (Ackerfläche zu Grünland) zum Ausdruck kommt.
- Um die tatsächlichen Grenzverläufe und Flächen zu kennen, wären eine Grenzfeststellung und eine Vermessung erforderlich, was gegenständlich nicht beauftragt war und nicht durchgeführt/veranlasst wurde. Unter Berücksichtigung der vorhandenen natürlichen Grenzen ist von folgenden Teilflächen und Nutzungen auszugehen:

Nutzungsart	Fläche lt. Grundbuch	Fläche lt. Natur
Landw	7.542 m ²	
Mähwiese, Mähweide		3.880 m ²
Acker		3.600 m ²
Baufläche bzw. Hoffläche	188 m ²	1.500 m ²
Gärten	1.175 m ²	
Sonstiges, Wegfläche	437 m ²	542 m ²
Wald	5.322 m ²	3.522 m ²
Gebüsch, Böschung, Uferbewuchs		1.620 m ²
Summe	14.664 m²	14.664 m²

Die Neigung der Flächen ist gering, im südlichen Bereich fällt das Gelände zu einem unbenannten Gerinne teils mehrere Meter ab. Der Grundstückskomplex liegt auf einer Seehöhe zwischen 317 m und 334 m, der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt rund 1.105 mm.

Auf dem Grundstück Nr. 311/5 befindet sich eine bewaldete Teilfläche im grundbücherlichen Ausmaß von 5.016 m². Der östliche Bereich dieser Waldfläche wurde einige Wochen vor der Befundaufnahme gerodet, das Ausmaß der gerodeten Fläche kann mit rund 1.700 m² angenommen werden. Diesbezüglich konnte keine Rodungsbewilligung bzw. auch kein Anzeigeverfahren (§ 17a Forstgesetz) von der verpflichteten Partei vorgelegt werden, nach Angaben von Frau Daniela Painsi wurde diese Rodung mit der zuständigen Forstbehörde im Vorfeld abgeklärt. Die gerodete und eingeebnete Fläche wurde mit einer Grünlandgrasmischung eingesät und wurde für eine spätere Pferdehaltung bereits mit der Errichtung einer Einzäunung begonnen.

Bei der Waldfläche selbst handelt es sich überwiegend um einen Fichtenbestand mit einem Alter von rund 30 Jahren, wobei im südlichen Waldbereich einige ältere Fichten der vierten Altersklasse (60 bis 80 Jahre) vorzufinden sind, weiters sind einige Laubhölzer eingesprengt und ist in den lichten Bereichen eine Naturverjüngung mit einigen Fichten und

Tannen erkennbar. Die Bestockung ist als gut zu bezeichnen und es wird bei der Fichte eine 11. Bonität erreicht, die Holzernte ist infolge der Geländebeziehungen auf einfache Weise zu bewerkstelligen.

Der Bereich östlich des vorbeschriebenen Waldes ist mit dem Wohnhaus Tanzelsdorferstraße 43, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, bebaut, wobei an diesem Wohnhaus noch Fertigstellungsarbeiten vorzunehmen sind. Nordöstlich des Wohnhauses besteht ein altes Nebengebäude/Wirtschaftsgebäude, nordwestlich des Wohnhauses wurde mit der Errichtung eines Pferdestalles mit den Außenabmessungen 4,25 m x 12,25 m begonnen (Fundament und Randmauer aus Beton vorhanden).

Im östlichen Teil des Grundstückes Nr. 335 befindet sich eine Ackerfläche im Ausmaß von rund 3.600 m², auf welcher Körnermais angebaut wurde. Aufgrund der Bodenklimazahl von 32 Punkten ist bei dieser Ackerfläche von einer eher unterdurchschnittlichen Bonität in Hinblick auf die gegenständliche Region auszugehen.

Die Wiesenflächen beschränken sich auf einen rund 10 m breiten Grünstreifen im südlichen und östlichen Bereich des Grundstückes Nr. 311/5 im Ausmaß von rund 1.700 m² sowie im nördlichen Bereich des Grundstückes Nr. 335 im Ausmaß von rund 480 m², weiters zählt die gerodete Teilfläche im Flächenausmaß von rund 1.700 m² als Weidefläche zum Grünland.

2.2.3. Aufschließung

Soweit bei der Befundaufnahme informiert wurde und auch erhoben werden konnte, ist das Wohnhaus Tanzelsdorferstraße 43 wassermäßig, abwassermäßig und mit einer Stromversorgung aufgeschlossen, wobei betreffend die Abwasserentsorgung nicht eruiert werden konnte,

inwieweit hinsichtlich der Nachbargebäude ON 39 bzw. ON 41 und des bewertungsgegenständlichen Gebäudes ON 43 jeweils separate Anschlüsse bestehen; ein Wasseranschluss an das Leitungsnetz des Wasserverbandes Stainztal besteht laut Auskunft, wobei das Nachbargebäude ON 41 mitversorgt wird, jedoch eine Einzelerfassung des Wasserverbrauches betreffend diese beiden versorgten Gebäude nicht erfolgt. Weiters wurde bei der Befundaufnahme darüber informiert, dass eine Glasfaseraufschließung bestehen soll.

2.2.4. Flächenwidmung

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke Nr. 311/5 und 335 sind gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark als Freiland ausgewiesen, das Grundstück Nr. 311/4 als Verkehrsfläche.

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert – Abgabenrückstände

Der Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben. Gemäß Mitteilung der Marktgemeinde Groß St. Florian besteht hinsichtlich des Wohnhauses mit der ON 43 aktuell ein Rückstand von € 1.832,84. Vom Vertreter des Wasserverbandes Stainztal wurde ein Rückstand hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit € 938,80 bekanntgegeben.

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich auch Punkt 2.1.

Im Übergabsvertrag vom 28.12.2000 wurde Herrn Franz Aldrian, geb. 20.09.1944, und Frau Silvia Aldrian, geb. 20.02.1952, ein Ausgedinge eingeräumt, wonach sich der Übernehmer verpflichtete, die Übergeber bei Krankheit oder sonstiger Hilfsbedürftigkeit in der

notwendigen Weise zu pflegen und zu betreuen, wobei die Übergeber sich verpflichteten, bei Zutreffen der Voraussetzungen die Gewährung von Pflegegeld zu beantragen. Diesbezüglich wurde anlässlich der Befundaufnahme bekanntgegeben, dass beim Übergeber derzeit kein Pflegebedarf besteht, bei der Übergeberin ein Pflegebedarf der Pflegestufe 2.

Weiters verpflichtete sich der Übernehmer über Verlangen der Übergeber die volle freie Station, bestehend aus der ordentlichen und vollständigen Verpflegung, wie es die Übergeber bisher gewohnt waren, zu gewähren.

Weiters erhalten die Übergeber ein ortsübliches und standesgemäßes Begräbnis samt Grabstein, wobei die dafür anfallenden Kosten nur insoweit zu tragen sind, als sie nicht im Nachlassvermögen Deckung finden.

Hinsichtlich der eingeräumten Ausgedingsrechte wird auf den beiliegenden Übergabsvertrag vom 28.12.2000 verwiesen.

Von der verpflichteten Partei wurde darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück Nr. 311/5 im östlichen Bereich der öffentliche Abwassersammelkanal der Marktgemeinde Groß St. Florian auf einer Länge von rund 65 m verläuft, wobei der genaue Verlauf der Hausanschlussleitungen nicht bekannt ist. Da dieser Kanal auch der Entsorgung des gegenständlichen Wohnhauses dient, ist daraus keine Wertminderung ableitbar.

Weiters soll es zu Gunsten der südlich des Grundstückes Nr. 311/5 gelegenen Waldfläche (Grundstück Nr. 297/8) ein im Grundbuch nicht

eingetragenes Wegerecht geben, aus welchem ebenfalls keine Wertminderung ableitbar ist.

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Wohnhaus Tanzelsdorferstraße 43, 8522 Groß St. Florian

Mit Bescheid vom 30.06.2004 wurde die Baubewilligung für einen Zu- und Umbau beim Nebengebäude für Garagen, Lager und eine Wohnung auf dem Grundstück Nr. 311/5 erteilt. Im Bauakt erliegt ein Änderungsplan zum bewilligten Einreichplan, für welchen die Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 03.11.2011 erteilt wurde.

Hinsichtlich des ausgeführten Bauvorhabens sind folgende Feststellungen zu treffen:

- Die Außenmaße des neu errichteten Gebäudes wurden geringfügig vergrößert (vgl. den beiliegenden Änderungsplan mit den beiliegenden Aufmaßskizzen);
- der Swimmingpool mit einem darüberliegenden Luftraum wurde nicht errichtet, ebenso wenig das Carport samt Lager mit darüberliegender Terrasse; dieses Wohnhaus ist aus heutiger Sicht kein Anbau, sondern nunmehr freistehend, wobei auf den geringen Gebäudeabstand zwischen diesem und dem Nebengebäude hingewiesen wird;
- in allen Geschossen wurden die Grundrisse gegenüber dem Änderungsplan abgeändert;
- die Fassaden des Wohnhauses befinden sich noch im Rohzustand, über dem Windfang wurde in Abänderung des Änderungsplanes ein Balkon (eine Loggia) errichtet, welcher noch unfertig ist (insbesondere fehlt ein Geländer als Absturzsicherung – Gefahr im Verzug!), beim Stiegenhaus selbst fehlen jegliche Absturzsicherung (Gefahr im Verzug!) sowie ein Handlauf.

Aufgrund der erteilten Benützungsbewilligung wird angenommen, dass ein Baukonsens auch für das nunmehr freistehende Wohnhaus gegeben ist (= Risiko eines Erstehers!).

Das aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss bestehende Gebäude ist massiv errichtet, laut Baubeschreibung im Bauakt erfolgte die Gründung als Flachgründung durch eine Betonplatte, als Geschossdecken sind Massivdecken vorhanden, den oberen Abschluss bildet ein Satteldach mit Wiederkehr und Deckung durch kleinformatige, harte Dachsteine.

Der Zugang von außen in das Erdgeschoss erfolgt an der Ostseite bzw. südwestseitig über eine Außenstiege in die Unterkellerung. Die vertikale Verbindung zwischen dem Kellergeschoss und dem Erdgeschoss bzw. dem Erdgeschoss und dem Dachgeschoss erfolgt über Massivstiegenanlagen.

Die Beheizung erfolgt über einen Festbrennstoffkessel, die Wärmeabstrahlung über Radiatoren, laut Information soll teilweise auch eine Fußbodenheizung ausgeführt sein (was vom fertigenden Sachverständigen nicht überprüft werden konnte). Hinzuweisen ist darauf, dass ursprünglich die Errichtung einer Ölfeuerungsanlage vorgesehen war, welche jedoch nicht besteht, vielmehr ist lediglich ein Öltank vorhanden. Weiters ist festzuhalten, dass derzeit über diese Heizanlage auch das Wohnhaus mit der ON 41 mitbeheizt wird.

Die Belichtung der Räume erfolgt über Kunststofffensterkonstruktionen mit Isolierverglasung und Rollläden sowie teilweise Insektengitter bzw. über bauartgleiche Fenstertüren.

Der Hauseingang ist mit einer Glaslichtentüre abgeschlossen (Glaslichte beschädigt), in den Wohngeschossen bestehen furnierte Vollbautüren mit zum Teil Glaslichtern, welche an Umfassungszargen angeschlagen sind, in der Unterkellerung sind Stahlblechtüren vorhanden.

Die Fußböden weisen Fliesenbeläge, Fertigparkettbeläge sowie sonstige Böden in Holz-/Dekoroptyk auf, die Wandoberflächen sind grundsätzlich gemalt bzw. sind in den Sanitärräumen Wandverfliesungen ausgeführt, die Dachschrägen bzw. Decken sind grundsätzlich ebenfalls gemalt, teilweise bestehen abgehängte Decken mit integrierten Beleuchtungskörpern.

Die Sanitärausstattung umfasst im Erdgeschoss ein WC (Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Pissoir) sowie ein Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Waschtisch, der Sanitärraum im Dachgeschoss umfasst eine Eckbadewanne, einen Waschtisch und ein Hänge-WC mit Einbauspülkasten.

Hinsichtlich der Fertigstellungsarbeiten siehe die obigen Feststellungen, weiters ist vielfach noch die E-Komplettierung herzustellen, zudem sind Finalisierungsmaßnahmen im Inneren erforderlich, wie z.B. bei der Stirnseite der Decke über dem Erdgeschoss, die fehlenden Geländer im Stiegenhaus sowie eine Absturzsicherung auf der Galerie zum Stiegenhaus hin, welche derzeit nur als Provisorium hergestellt ist.

Hinsichtlich der Raumeinteilung und Nutzung wird auf die dem Gutachten beiliegenden Aufmaßskizzen verwiesen, wonach sich die nachstehenden gerundeten Nutzflächen (im Sinne des WEG) ergeben:

Unterkellerung	58,00 m ²
Erdgeschoss	91,00 m ²

Dachgeschoss 88,00 m² zuzüglich Balkon/Loggia rund 6,00 m²

Die Restnutzungsdauer für das bewertungsgegenständliche Gebäude wird unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag einzuschätzenden Nutzungsfähigkeit mit 60 Jahren eingeschätzt, die gewöhnliche Gesamtlebensdauer wird mit 80 Jahren angenommen.

Der Bau- und Erhaltungszustand kann in Hinblick auf dieses relative Baualter grundsätzlich als gut bezeichnet werden.

2.3.2. Zubehör

Laut Information wurde die vorhandene Kücheneinrichtung (Beschaffenheit siehe Fotobeilage) im Jahr 2023 um rund € 25.000,00 angeschafft. Unter Zugrundelegung einer durchschnittlich 20-jährigen Gesamtnutzungsdauer kann der Zeitwert dieser Küche in Anlehnung an die einschlägige Bewertungsliteratur mit

€ 17.300,00

eingeschätzt werden.

2.3.3. Außenanlagen

An Außenanlagen sind ein befestigter Sitzplatz beim Wohnhaus, eine Außenstiege sowie eine Begrünung und Bepflanzung des Freibereiches anzuführen.

2.3.4. Nutzung

Von der verpflichteten Partei wurde anlässlich der Befundaufnahme bekanntgegeben, dass die Ackerfläche auf dem Grundstück Nr. 335 verpachtet sein soll, während die restliche Liegenschaft eigengenutzt wird.

Die verpflichtete Partei ist dem mehrfachen Ersuchen des Sachverständigen um Übermittlung des Pachtvertrages bzw. Bekanntgabe der Konditionen dieses Pachtverhältnisses nicht nachgekommen (= Risiko eines Erstehers!).

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

Aufgrund der allgemeinen Feststellungen (Punkt 1.) und des dargestellten 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 überwiegend zur Eigennutzung erworben.

Das heißt, solche Kaufinteressenten orientieren sich vorwiegend am Substanzwert (Sachwert) und halten diesen für wertbestimmend, indem sie sich 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 (Bruttogrundfläche, Wohnnutzfläche), 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 – bebautes Freiland

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt, zu welchem Zweck Bodenpreiserhebungen im Nahbereich der Bewertungsliegenschaft durchgeführt wurden und wird diesbezüglich auf die beiliegende Vergleichspreiserhebung verwiesen.

Unter Berücksichtigung einer Bodenwertsteigerung von 0,9% p.a. (wie diese vom ZT-Datenforum für den Zeitraum der letzten fünf Jahre in dieser Region ermittelt wurde) errechnet sich für ausgewiesenes Bauland ein durchschnittlicher Bodenpreis von gerundet € 48,00 je m². Der Umstand, dass der gegenständlich als teilweise baulandadäquat zu qualifizierende Grundstücksteil als Freiland ausgewiesen ist, wird mit einem marktkonformen Abschlag in Höhe von 20% berücksichtigt, wonach sich für diese Teilfläche ein gebundener Bodenwert von € 38,40 je m² ergibt.

Bodenwert der landwirtschaftlichen Nutzflächen

Diesbezüglich wird auf die beiliegende Vergleichspreiserhebung verwiesen und wird der Wert der einzelnen landwirtschaftlich genutzten Teilflächen von den vorliegenden Vergleichswerten abgeleitet und ergeben sich unter Berücksichtigung der Bodenklimazahl, Lage, Größe, Form, Bodenbeschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit folgende Werte:

Mähwiese und Weidefläche (Rodungsfläche)	€	2,80 je m ²
Ackerfläche	€	4,80 je m ²

Waldflächen

Die Bewertung erfolgt der Bewertungspraxis folgend nach dem Sachwertverfahren, bei welchem der Bodenwert und der Bestandeswert zu ermitteln und zu summieren sind.

Es ist auf die beiliegende Vergleichspreiserhebung zu verweisen, aus welcher sich für Waldflächen ein Durchschnittswert von € 1,86 je m² Grundstücksfläche ergibt. Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktverhältnisse ist davon auszugehen, dass auf den Bodenwert zwischen 55% und 60% des Kaufpreises einer Waldfläche je m² entfallen, was ausgehend von dem Durchschnittswert von € 1,86 je m² $\times 0,55 =$ rund € 1,02 je m² ergibt.

Eine Überprüfung dieses Bodenwertansatzes kann anhand eines Wertansatzes für jede Bonitätsklasse bei der Fichte in Höhe von € 0,08 je m² bis € 0,09 je m² als Erfahrungswert erfolgen, bei einer durchschnittlich 11. Bonität entspricht dies einem Bodenwert von € 0,88 je m² bis € 0,99 je m². Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Lage, Form, Größe, Topographie, Bonität und Marktverhältnisse) wird für die gegenständlichen Forstflächen ein Waldbodenwert von gerundet € 1,00 je m² angesetzt.

Die Bestandesbewertung erfolgt unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Marktpreise der letzten fünf Jahre vor dem Bewertungsstichtag für die einzelnen Holzsortimente sowie der Holzerntekosten, wobei die Umtriebszeit mit 100 Jahren angesetzt wird. Die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Bestockung, des Bestandesalters, der Umtriebszeit, des Standortes, der Bonität sowie der Ernte- und Bringungskosten.

Aufgrund der vorliegenden Bestockung kann der Bestandeswert mit € 0,95 je m² abgeleitet werden, der Waldsachwert (Bodenwert und Bestandeswert) beträgt sohin € 1,95 je m².

Dies vorangestellt ergeben sich die nachstehenden Bodenwerte bzw. der

nachstehende Sachwert der Waldfläche:

Nutzungsart	Fläche lt. Grundbuch	Fläche lt. Natur	€ je m2	Summe
Landw	7.542 m ²			
Mähwiese, Mähweide		3.880 m ²	2,80 €	10.864,00 €
Acker		3.600 m ²	4,80 €	17.280,00 €
Baufläche bzw. Hoffläche	188 m ²	1.500 m ²	38,40 €	57.600,00 €
Gärten	1.175 m ²			
Sonstiges, Wegfläche	437 m ²	542 m ²	4,00 €	2.168,00 €
Wald	5.322 m ²	3.522 m ²	1,95 €	6.867,90 €
Gebüsch, Böschung, Uferbewuchs		1.620 m ²	1,00 €	1.620,00 €
Summe	14.664 m²	14.664 m²		96.399,90 €

Bodenwert EZ 42 gesamt gerundet

€ 96.400,00

Neubauwert – Bauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt anhand der Normalherstellungskosten nach Flächenmeterpreisen (Wohnnutzfläche im Sinne des WEG), wie sie sich durch Rückrechnung aus den in der einschlägigen Bewertungsliteratur veröffentlichten Richtwerten ergeben (z.B. Veröffentlichung der Normalherstellungskosten in der Zeitschrift „Der Sachverständige“, Heft 3/2025), in welchen Preisansätzen die Umsatzsteuer, regionale Preisfaktoren, die Bauweise, die Ausstattung, vorhandene Zubehörflächen und der Fertigstellungsgrad entsprechend berücksichtigt sind:

Kellergeschoss

58,00 m² x € 1.740,00 je m² = € 100.920,00

Erdgeschoss

91,00 m² x € 2.680,00 je m² = € 243.880,00

Dachgeschoss

94,00 m² x € 2.410,00 je m² = € 226.540,00

Neubauwert € 571.340,00

Vom solcherart ermittelten Neubauwert wird die Alterswertminderung (lineare Alterswertminderung, Zustandswertminderung nach E. Heideck) in Abzug gebracht. Diese beträgt bei einer zum Bewertungsstichtag anzusetzenden Restnutzungsdauer von 60 Jahren und einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren sowie einer Zustandsnote von 2,0 insgesamt 26,87% des Neubauwertes, sodass ein Restwert in Höhe von 73,13% des Neubauwertes verbleibt.

€ 571.340,00 x 0,7313 = € 417.821,00

Bauwert Wohnhaus gerundet € 418.000,00

Der Zeitwert der vorhandenen **Außenanlagen** wird mit pauschal

€ 16.500,00

eingeschätzt, welcher Ansatz innerhalb der in der Bewertungsliteratur angeführten Bandbreite für derartige Außenanlagen gelegen ist.

Das nordöstlich des Wohnhauses bestehende **Nebengebäude** hat augenscheinlich das Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer bereits erreicht und weist dieses daher keinen Bauwert mehr auf.

Der Bauwert für Fundament und Mauerwerk beim **Pferdestall** wird mit

€ 16.500,00

eingeschätzt.

Sachwert – Zusammenstellung

Bodenwert	€	96.400,00
Bauwert Wohnhaus	€	418.000,00
Zeitwert Außenanlagen	€	16.500,00
Bauwert Pferdestall	€	<u>16.500,00</u>

Sachwert € 547.400,00

Sachwert gerundet € 547.000,00

Zeitwert des Zubehörs gemäß Punkt 2.3.2. € 17.300,00

3.3. Bewertung

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

Legt man den ermittelten Sachwert für das Wohnhaus samt Umgebungsfläche und Außenanlagen auf die Nutzfläche von 185,00 m² um, dann entspricht dieser € 2.660,00 je m² und liegt deutlich über dem Durchschnittswert laut dem Immobilien-Preisspiegel, was auch durch den aktuellen Marktbericht des ZT-Datenforum für die Marktgemeinde Groß St. Florian bestätigt wird.

Zur Berücksichtigung der Marktverhältnisse erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes aus dem ermittelten Sachwert mit einem Marktanpassungsabschlag von 25% wie folgt:

$$€ 547.000,00 \times 0,75 = \quad \quad \quad \underline{\underline{€ \quad 410.250,00}}$$

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 42 Grundbuch 61067 Vochera an der Laßnitz mit dem Wohnhaus Tanzelsdorferstraße 43, 8522 Groß St. Florian, und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Waldflächen beträgt unter der Voraussetzung der Lastenfreiheit hinsichtlich des eingeräumten Ausgedinges und unter den im Gutachten angeführten Annahmen und Prämissen zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 410.000,00

Zeitwert des Zubehörs gemäß Punkt 2.3.2. € 17.300,00

Bewertung der Ausgedingsrechte zu Gunsten Franz Aldrian, geb. 20.09.1944, und Silvia Aldrian, geb. 20.02.1952, gemäß Übergabsvertrag

Die im Übergabsvertrag eingegangene Pflegeverpflichtung ist im Krankheitsfall und bei Altersgebrechen der Übergeber zu erbringen, sohin grundsätzlich bei Eintritt der Pflegebedürftigkeit; sie entspricht grundsätzlich den Leistungen im Sinne des Bundespflegegeldgesetzes im Fall einer Pflegebedürftigkeit.

Aufgrund der bisher erteilten Information ist davon auszugehen, dass zum Bewertungsstichtag hinsichtlich Herrn Franz Aldrian kein Pflegebedarf im Sinne des Bundespflegegeldgesetzes vorliegt und sind diesem gegenüber diese Leistungen nur dann zu erbringen, wenn – aus der ex-ante-Sicht betrachtet – ein Pflegefall eintreten sollte; bei der Berechtigten, Frau Silvia Aldrian, soll laut Information ein Pflegebedarf in Höhe der Pflegestufe 2 gegeben sein.

Da ex-ante betrachtet ungewiss ist, ob, wann und in welchem Umfang ein Pflegebedarf eintreten wird, kann jede diesbezügliche Berechnung nur als grober Näherungswert aufgrund einer Durchschnittsbetrachtung aufgefasst werden. Dies auch deshalb, weil aktuelle Untersuchungen zeigen, dass mit dem Eintritt des Pflegebedarfes auch eine Verkürzung der statistischen Lebenserwartung einhergeht.

Eine Sachverständigengruppe unter der Leitung von Herrn Herbert Ribic, MSc, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien, hat im Jahr 2023 detaillierte Untersuchungen zur Frage durchgeführt, in welchem Ausmaß sich die fernere Lebenserwartung von pflegebedürftigen Personen gegenüber solchen Personen derselben Altersgruppe, welche keinen Pflegebedarf aufweisen, verkürzt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen zeigen, dass Personen mit einem Pflegebedarf zum Bewertungsstichtag gegenüber dem Durchschnitt desselben Geburtsjahrganges sowie auch gegenüber Personen ohne einen Pflegebedarf eine (zum Teil deutlich) kürzere Lebenserwartung zu gewärtigen haben, wobei die Lebenserwartung letztlich in hohem Maß vom Umfang des Pflegebedarfes, sohin von der Pflegestufe, abhängig ist.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden im „Pflegekostenrechner“ zusammengeführt und auf der Homepage der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ zur Anwendung veröffentlicht.

Gemäß den beiliegenden Berechnungen dieses Pflegekostenrechners ergeben sich unter der Annahme, dass beim Übergeber, Herrn Franz Aldrian, zum Bewertungsstichtag kein Pflegebedarf besteht, und bei der Übergeberin, Frau Silvia Aldrian, ein Pflegebedarf der Pflegestufe 2 vorliegt, die nachstehenden Barwerte aus der Pflegeverpflichtung:

Frau Silvia Aldrian gerundet € 168.200,00

Herr Franz Aldrian gerundet € 80.400,00

Nachdem gemäß Punkt 4. des Übergabsvertrages vom 28.12.2000 die Übergeber auch das Recht auf eine volle freie Station haben, wird der reine Lebensmitteleinsatz pro Person berücksichtigt, und zwar im Mittel von € 8,50 pro Person und Tag, was monatlich rund € 259,00 und jährlich € 3.108,00 pro Person beträgt. Zur Berechnung gemäß Pflegekostenrechner siehe die Beilage zum Gutachten.

Lebensmitteleinsatz für Franz Aldrian gerundet € 31.500,00

Lebensmitteleinsatz für Silvia Aldrian gerundet € 34.100,00

Da dem Sachverständigen nicht bekannt ist, ob ein entsprechendes Nachlassvermögen vorhanden sein wird, um die Kosten für das Begräbnis und den Grabstein zu decken, bleibt diese Position der Ausgedingsleistungen unbewertet.

Zusammenstellung der Lasten

Barwert Pflegeleistungen Franz Aldrian	€	80.400,00
Barwert Pflegeleistungen Silvia Aldrian	€	168.200,00
Lebensmitteleinsatz Franz Aldrian	€	31.500,00
Lebensmitteleinsatz Silvia Aldrian	€	<u>34.100,00</u>

Summe € **314.200,00**

Der Wert der in C-LNR 16a) intabulierten Belastung beträgt für beide Berechtigte

€ **314.200,00**

Die Bewertung der Liegenschaft unter Berücksichtigung dieser Belastung erfolgt ausgehend vom Verkehrswert der diesbezüglich unbelasteten Liegenschaft und unter Abzug des Wertes dieser Belastung.

Dem Umstand, dass derart belastete Liegenschaften nur eingeschränkt marktgängig sind, wird durch einen Abschlag im Ausmaß von 15% wie folgt Rechnung getragen:

(€ 410.000,00 - € 314.200,00) x 0,85 = € 81.430,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 42 Grundbuch 61067 Vochera an der Laßnitz mit dem Wohnhaus Tanzelsdorferstraße 43, 8522 Groß St. Florian, und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Waldflächen beträgt unter Berücksichtigung des eingeräumten Ausgedinges und unter den im Gutachten angeführten Annahmen und Prämissen zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 81.400,00

Zeitwert des Zubehörs gemäß Punkt 2.3.2.

€ 17.300,00

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 Flächenmaße laut Naturgrenzen. 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

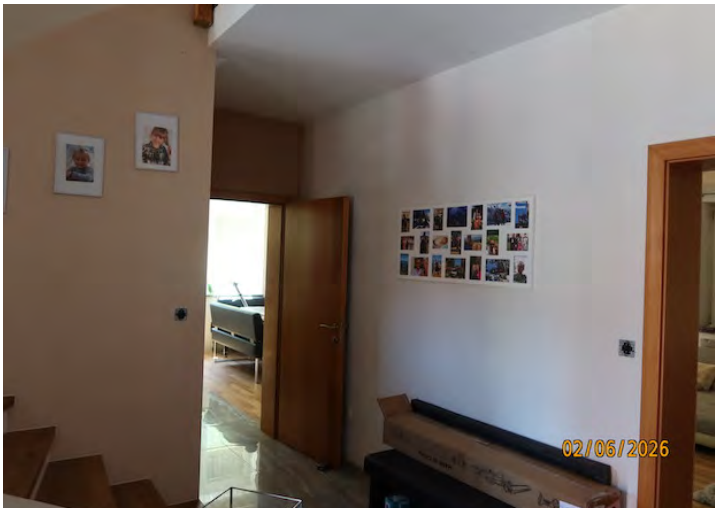
kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum ermittelten Verkehrswert entstehen und ist als marktüblich anzusehen. Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist.

Graz, am 06. Juli 2026

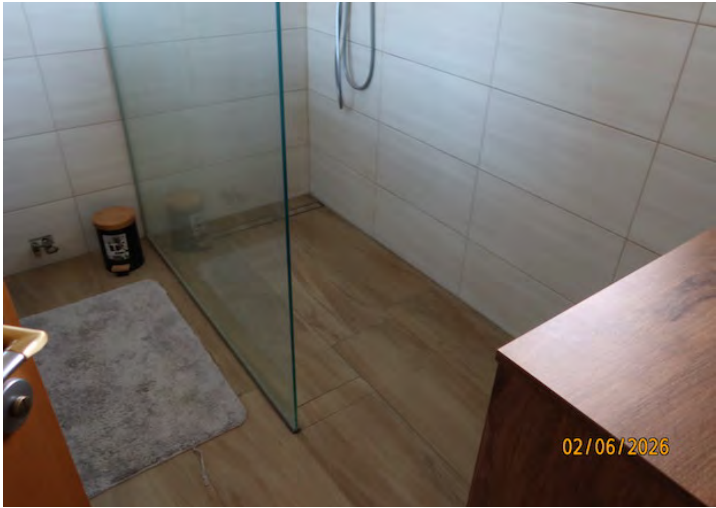
A circular blue ink stamp is positioned over a handwritten signature in blue ink. The stamp's text, arranged in a circle, reads "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger". In the center of the stamp, the text "Mag. Harald Ganster" is printed. The signature is a fluid, cursive script that overlaps the right side of the stamp.

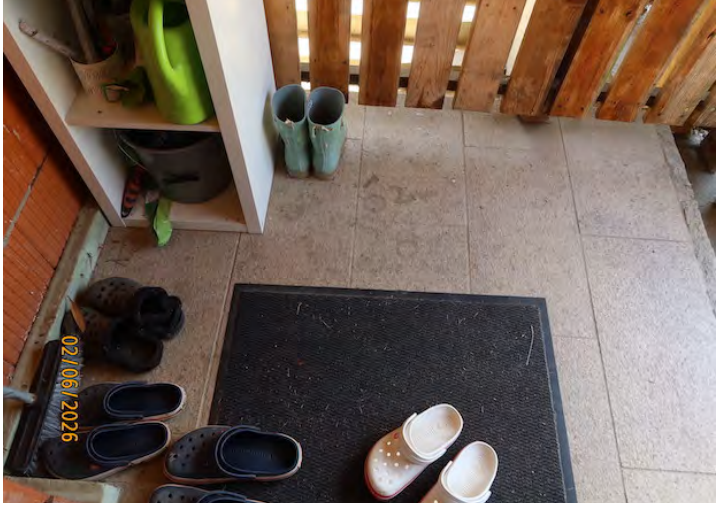
.....
der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige



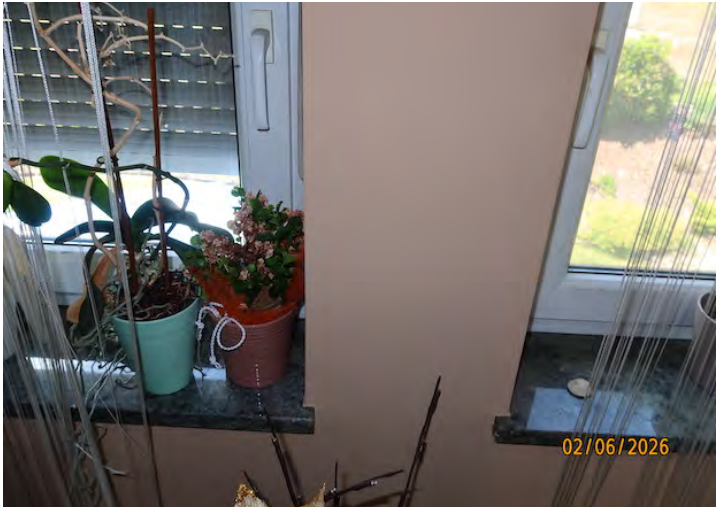


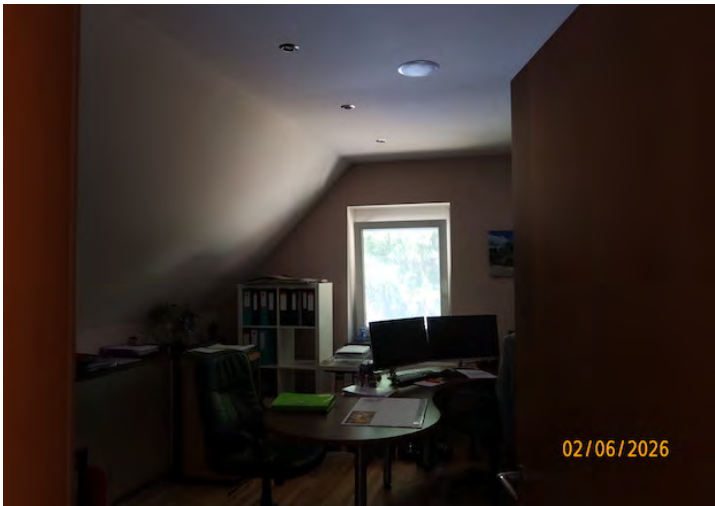
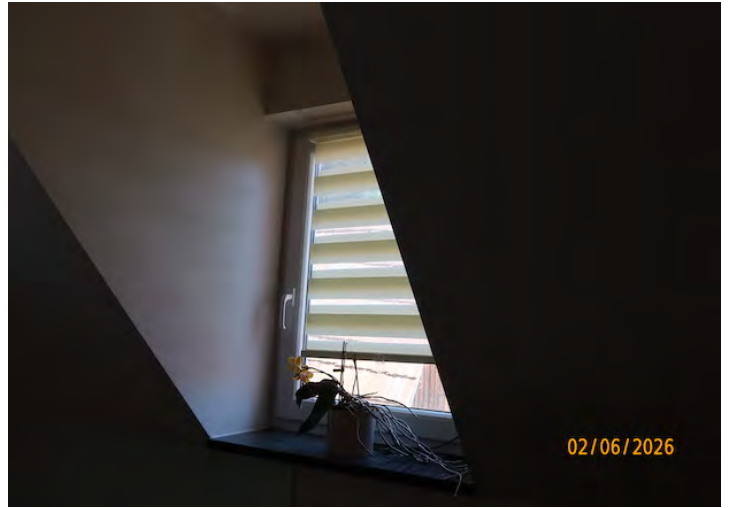


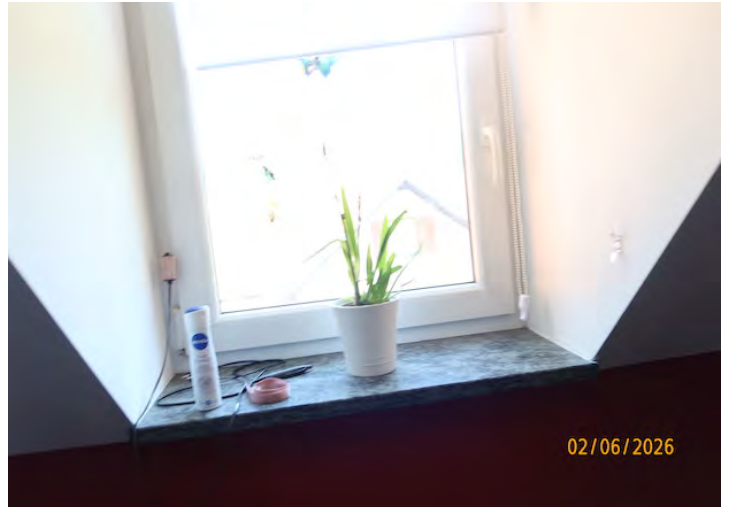


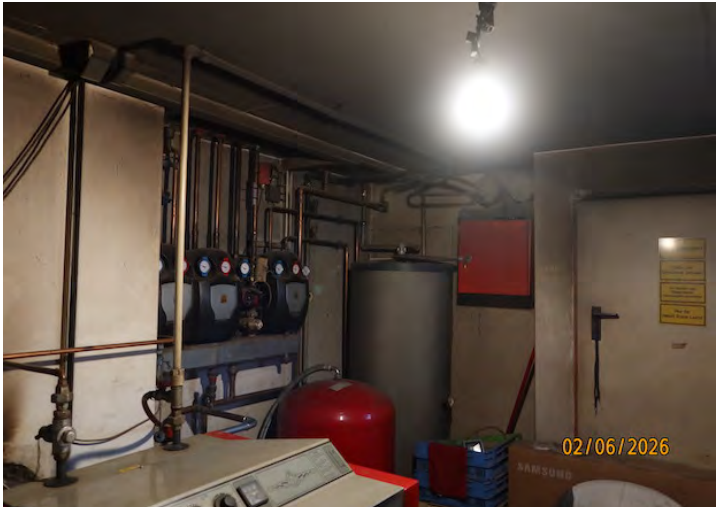










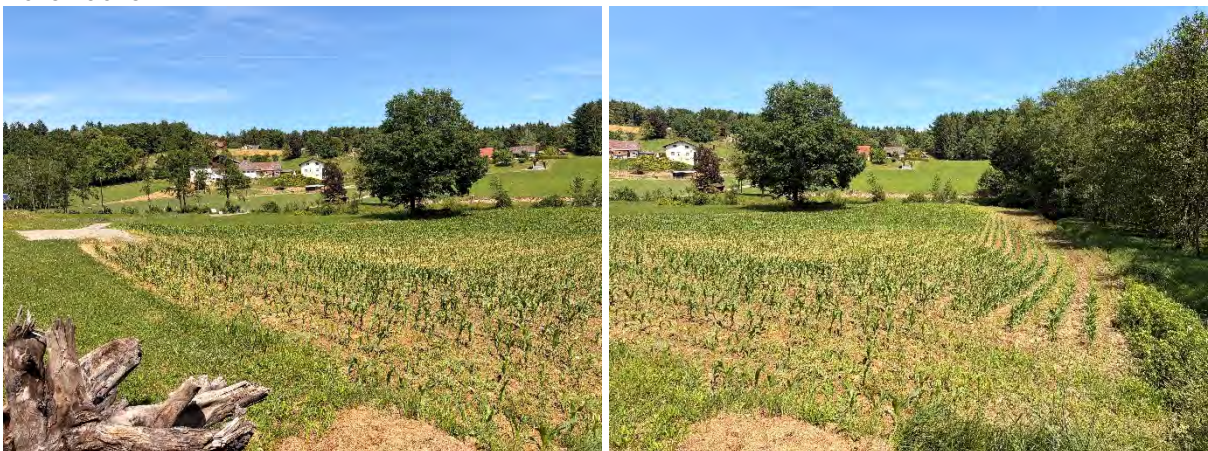


Fotodokumentation

Waldfläche im Osten



Ackerfläche





Wiesenfläche



Rodungsfläche





Grenzmarkierungen





Zufahrt von Osten



Pferdestall; Fundament mit Randmauer aus Beton



ehemaliges Stall- bzw. Wirtschaftsgebäude



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 61067 Vochera an der Laßnitz
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

EINLAGEZAHL 42

Letzte TZ 1139/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
311/4	G Sonst(10)	*	437
311/5	GST-Fläche	9171	
	Bauf.(10)	188	
	Landw(10)	2792	
	Gärten(10)	1175	
	Wald(10)	5016	Tanzelsdorferstraße 43
335	GST-Fläche	5056	
	Landw(10)	4750	
	Wald(10)	306	
GESAMTFLÄCHE		14664	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Mario Aldrian

GEB: 1978-08-30 ADR: Tanzelsdorferstraße 43 8522

a 1441/2001 IM RANG 40/2001 Übergabsvertrag 2000-12-28 Eigentumsrecht

b 1441/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c 3483/2004 Adresse

e 42/2008 Adressenänderung

***** C *****

16 a 1441/2001

AUSGEDINGE

gem Punkt 4. Übergabsvertrag 2000-12-28 für

Franz Aldrian, geb 1944-09-20

Silvia Aldrian, geb 1952-02-20

b 640/2005 VORRANG von LNR 18 vor 16

c 2286/2006 VORRANG von LNR 19 vor 16

e 3249/2021 VORRANG von LNR 22 vor 16

f 3961/2022 VORRANG von LNR 23 vor 16

g 3867/2024 VORRANG von LNR 24 vor 16

17 a 1441/2001

BELASTUNGS- UND VERÄÜSSERUNGSVERBOT für

Franz Aldrian, geb 1944-09-20

- Silvia Aldrian, geb 1952-02-20
- b 640/2005 VORRANG von LNR 18 vor 17
- c 2286/2006 VORRANG von LNR 19 vor 17
- e 3249/2021 VORRANG von LNR 22 vor 17
- f 3961/2022 VORRANG von LNR 23 vor 17
- 18 a 640/2005 Pfandurkunde 2005-02-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 165.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
- b 640/2005 VORRANG von LNR 18 vor 16 17
- c 43/2008 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 135
- e 2534/2025 Hypothekarklage (62 Cg 42/25g, LG für ZRS Graz)
- 19 a 2286/2006 Pfandurkunde 2006-07-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 22.100,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
- b 2286/2006 VORRANG von LNR 19 vor 16 17
- c 43/2008 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 135
- 21 a 43/2008
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren
über Gst 311/4 für Gst 311/3
gem Punkt 8. Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag
2007-08-24
- 22 a 3249/2021 Pfandurkunde 2021-06-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 105.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
- c 3249/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 42 KG 61067 Vochera an der Laßnitz C-LNR 22
EZ 135 KG 61067 Vochera an der Laßnitz C-LNR 18
- d 3249/2021 VORRANG von LNR 22 vor 16 17
- e 2688/2025 Klage (11 Cg 107/25s, LGZ Graz)
- 23 a 3961/2022 Pfandurkunde 2022-08-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
- b 3961/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 42 KG 61067 Vochera an der Laßnitz C-LNR 23
EZ 135 KG 61067 Vochera an der Laßnitz C-LNR 20
- c 3961/2022 VORRANG von LNR 23 vor 16 17
- d 2688/2025 Klage (11 Cg 107/25s, LGZ Graz)
- 24 a 3867/2024 Pfandurkunde 2024-09-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 40.000,--
für Raiffeisenbank Leibnitz eGen (FN 48876b)
- b 3867/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 135 KG 61067 Vochera an der Laßnitz C-LNR 22
EZ 42 KG 61067 Vochera an der Laßnitz C-LNR 24
- c 3867/2024 VORRANG von LNR 24 vor 16
- 25 a 5265/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 77.292,60 s. A.
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d) (105 E 45/25b)
- b 5265/2025 Pfandrecht in LNR 18
- 26 a 1139/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 242.486,24 s.A.
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
(105 E 9/26k)
- b 1139/2026 Pfandrecht in LNR 22 23

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

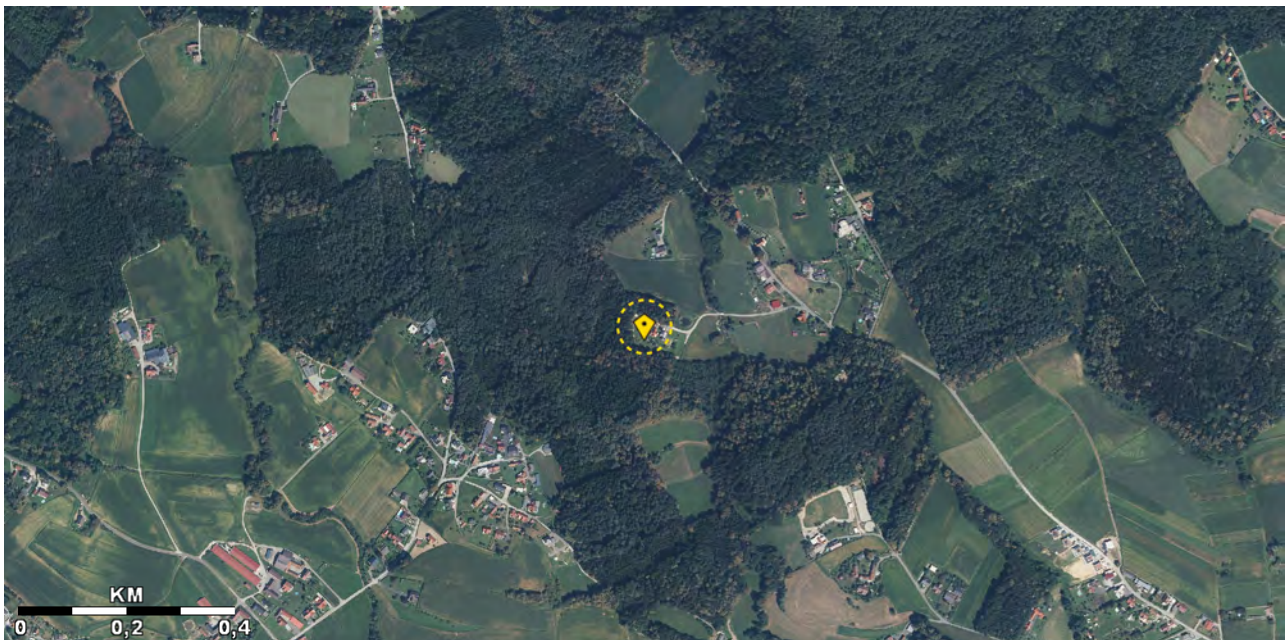
02.06.2026 09:22:26



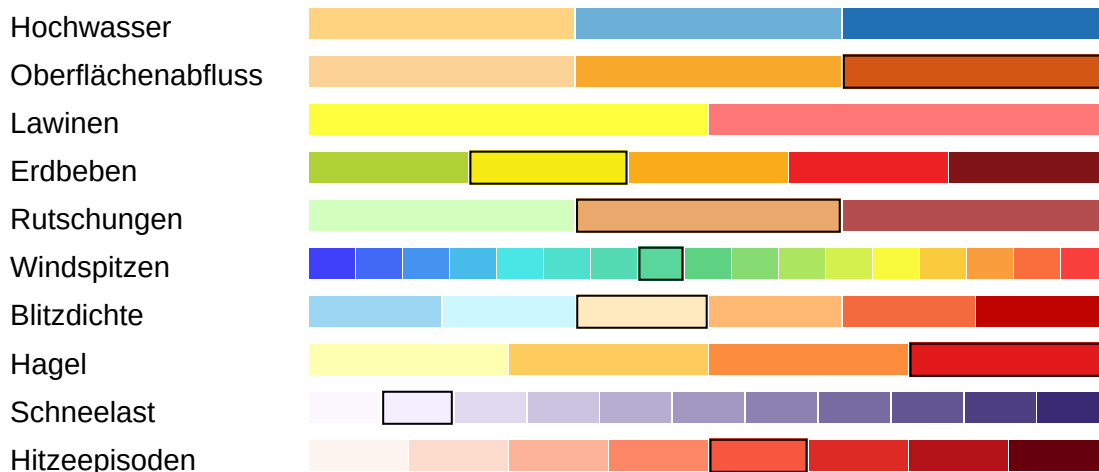
HORA-Pass

Adresse: Tanzelsdorferstraße 43, 8522 Groß Sankt Florian
Seehöhe: 326 m
Auswerteradius: 50 m
Geogr. Koordinaten: 46,83195° N | 15,29087° O

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



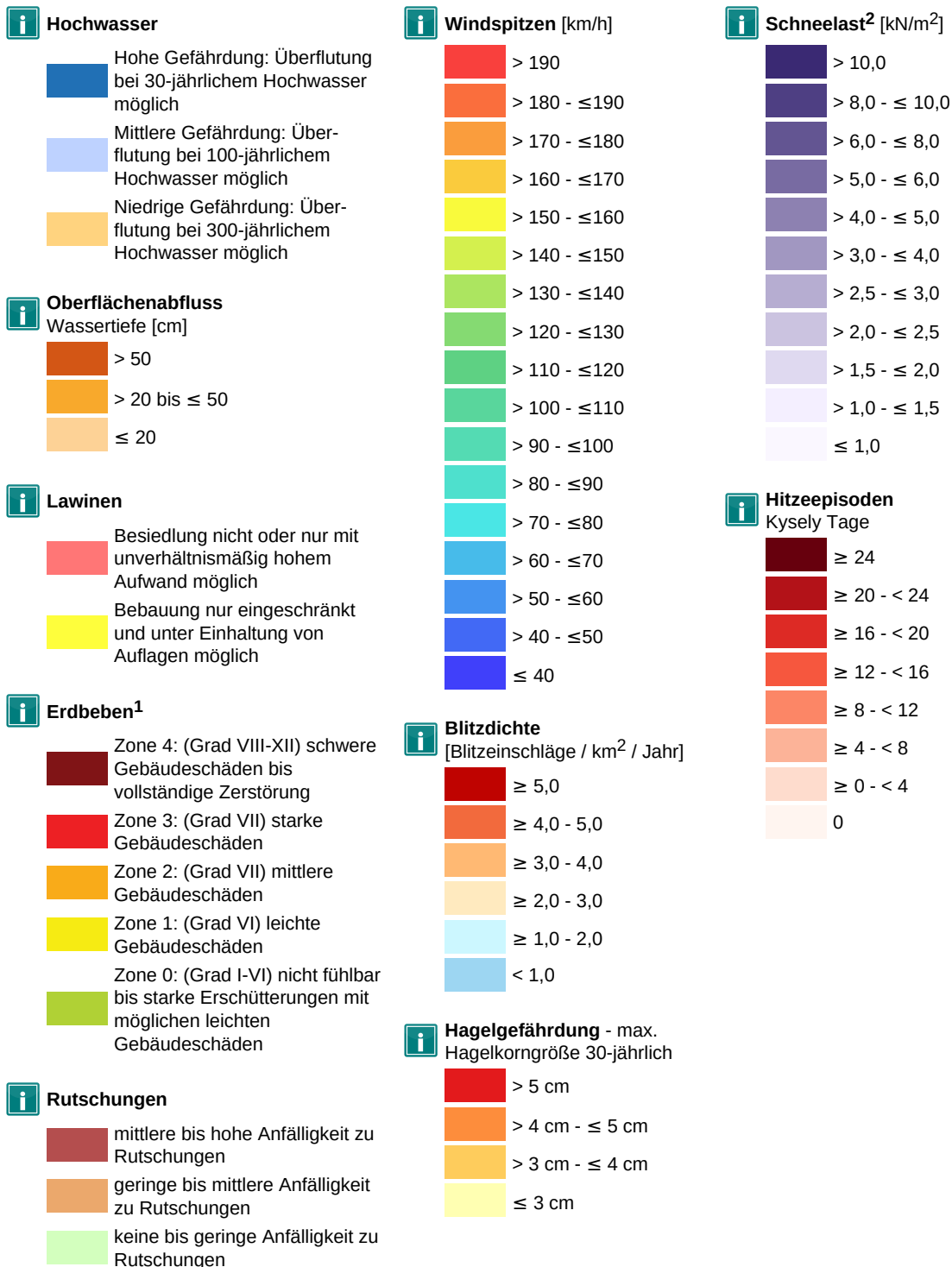
Naturgefahr:



Gefährdung:

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

Legende und weiterführende Informationen



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.

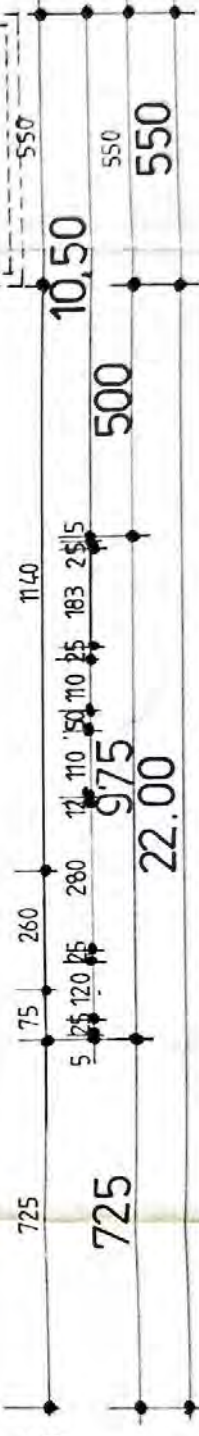
Disclaimer und Haftungsausschluss:

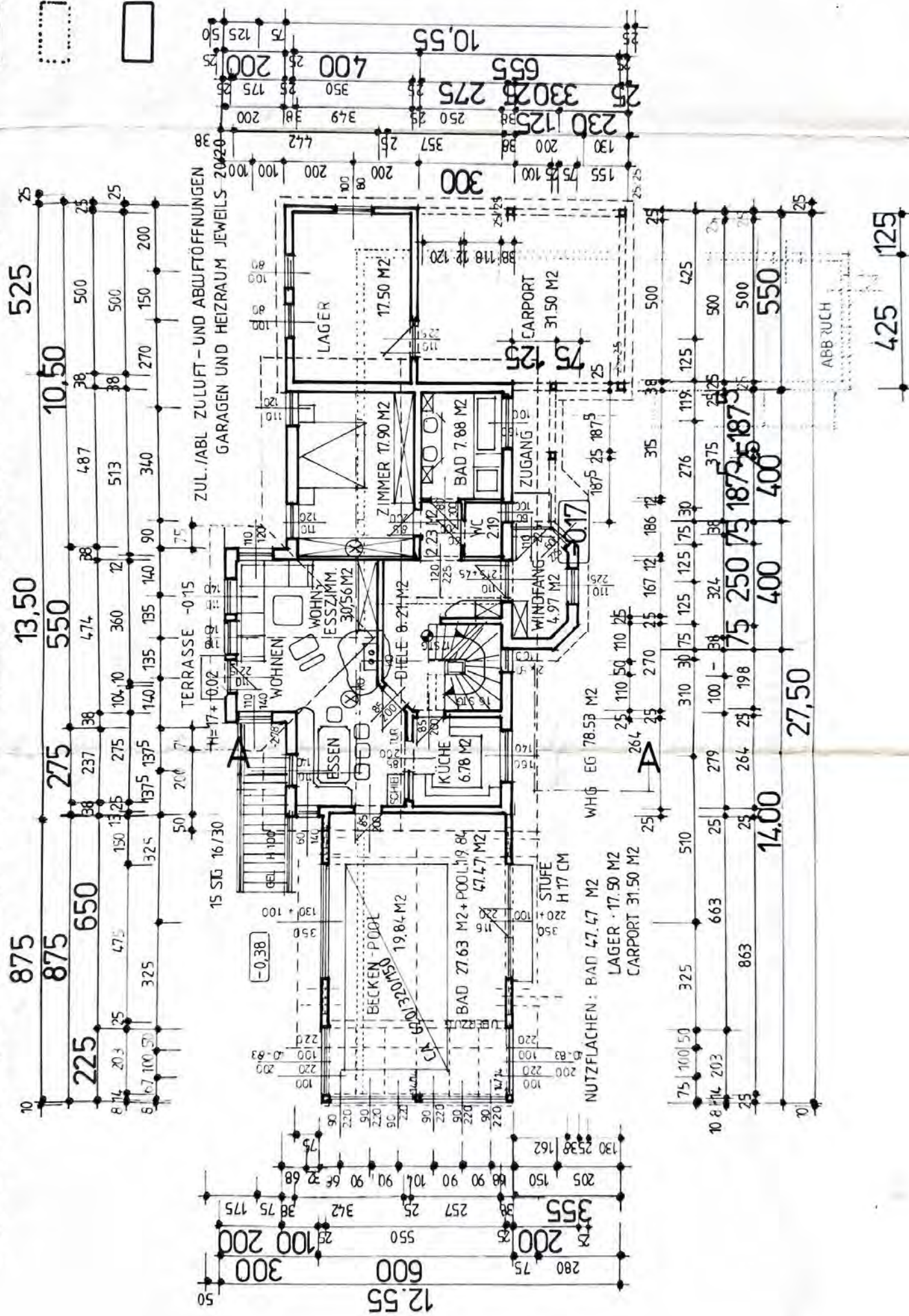
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder 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.

BBRUCH

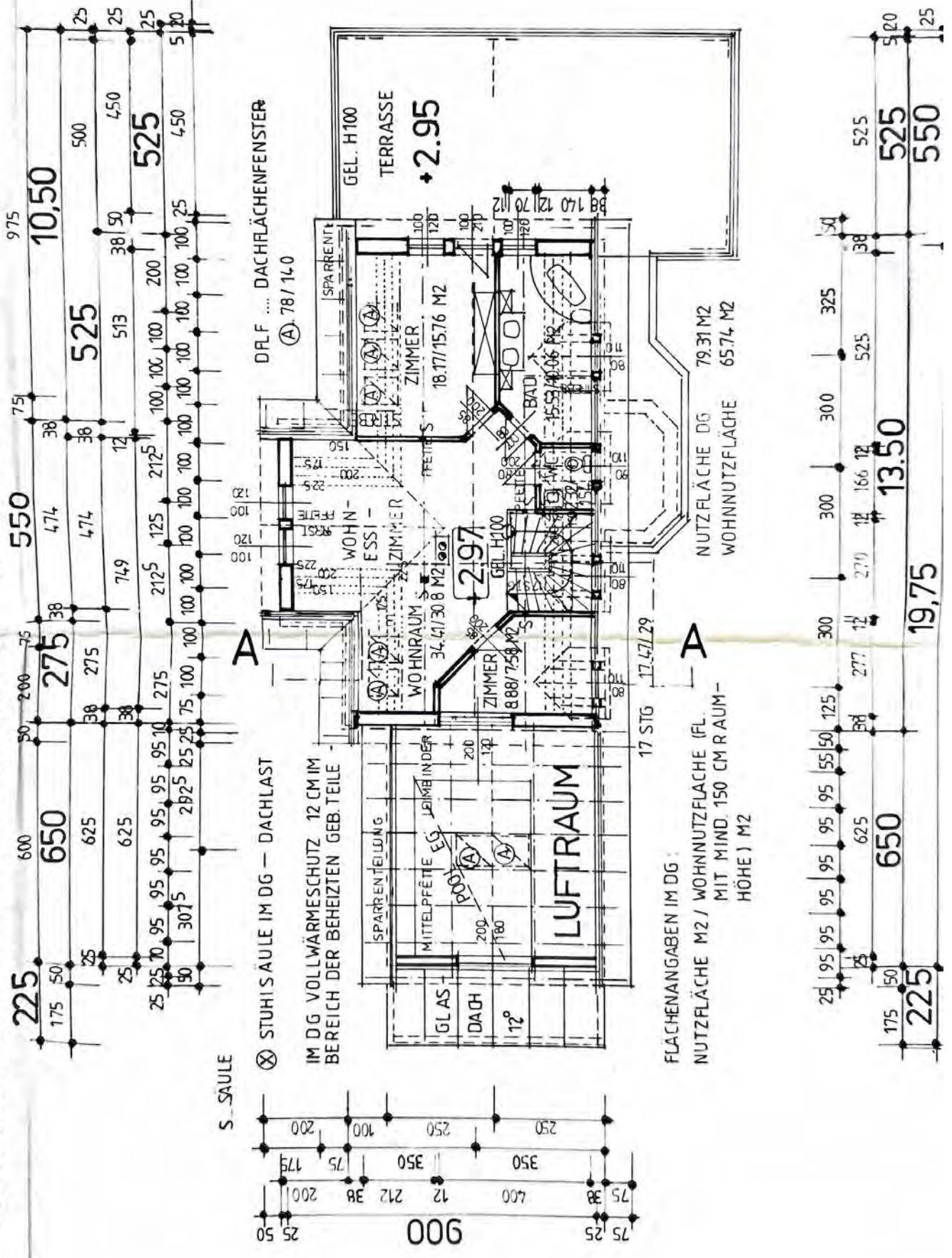
 $1:100$

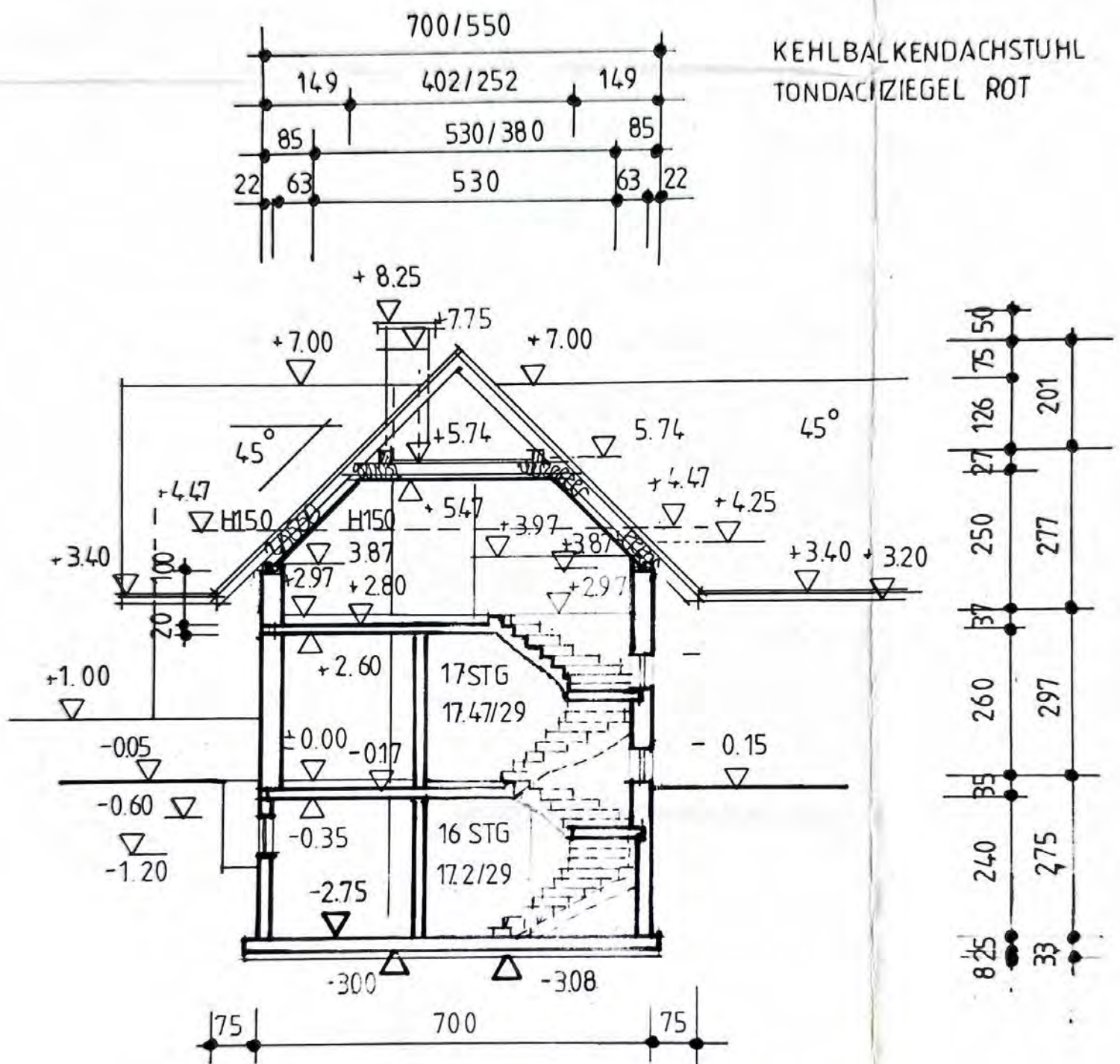
27.50





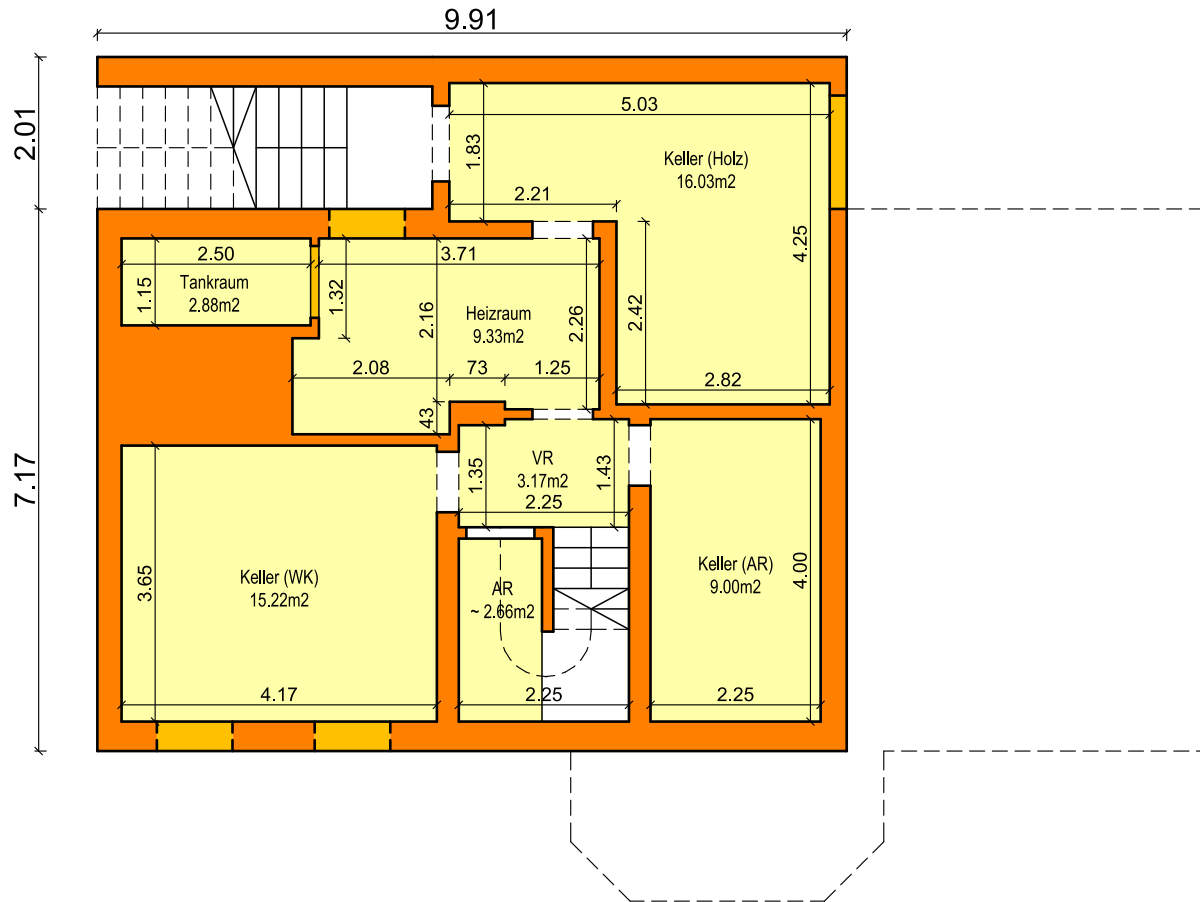
DACHGESCHOSSGRUNDRISS - WOHNUNG 1 : 100

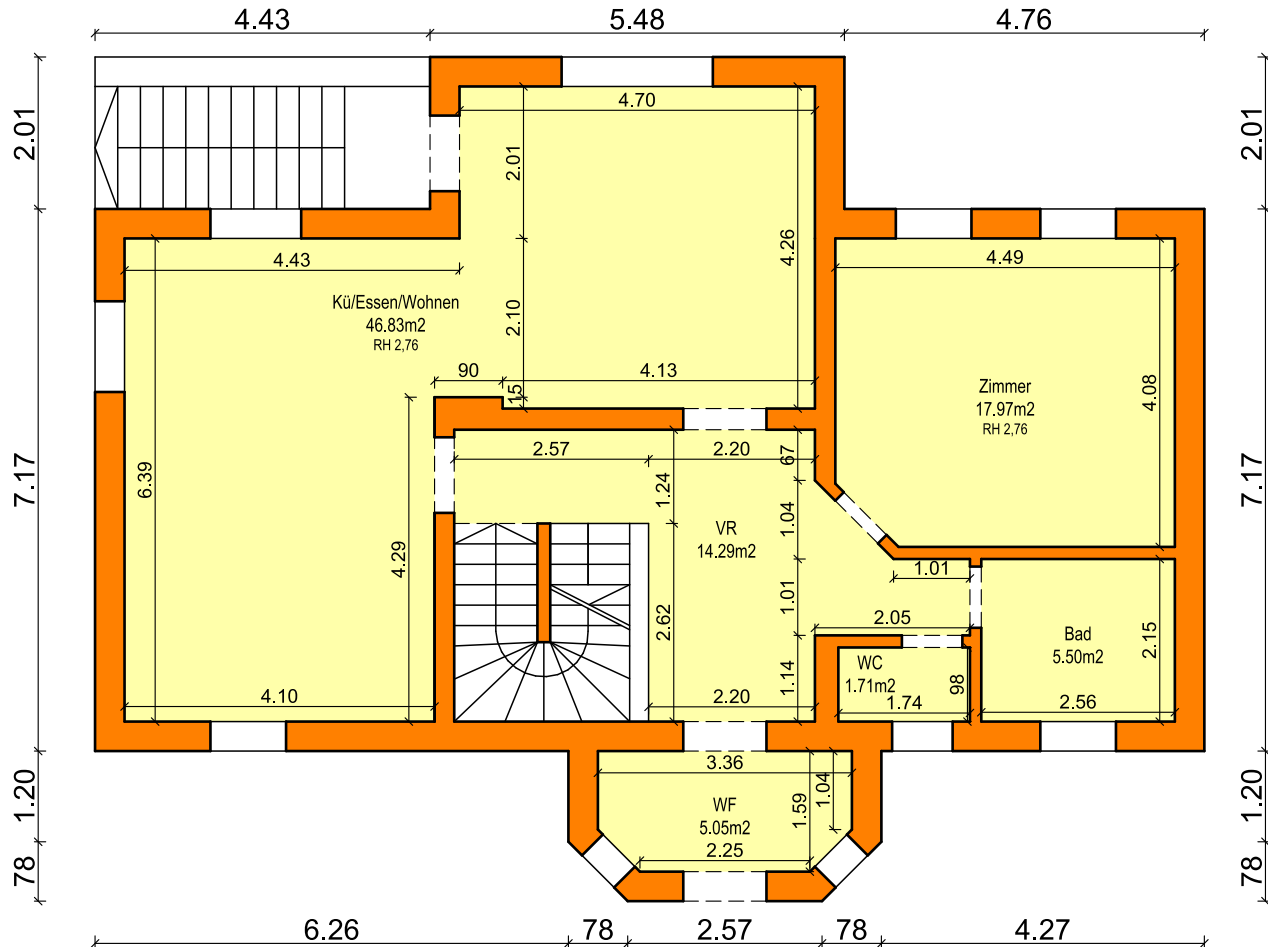


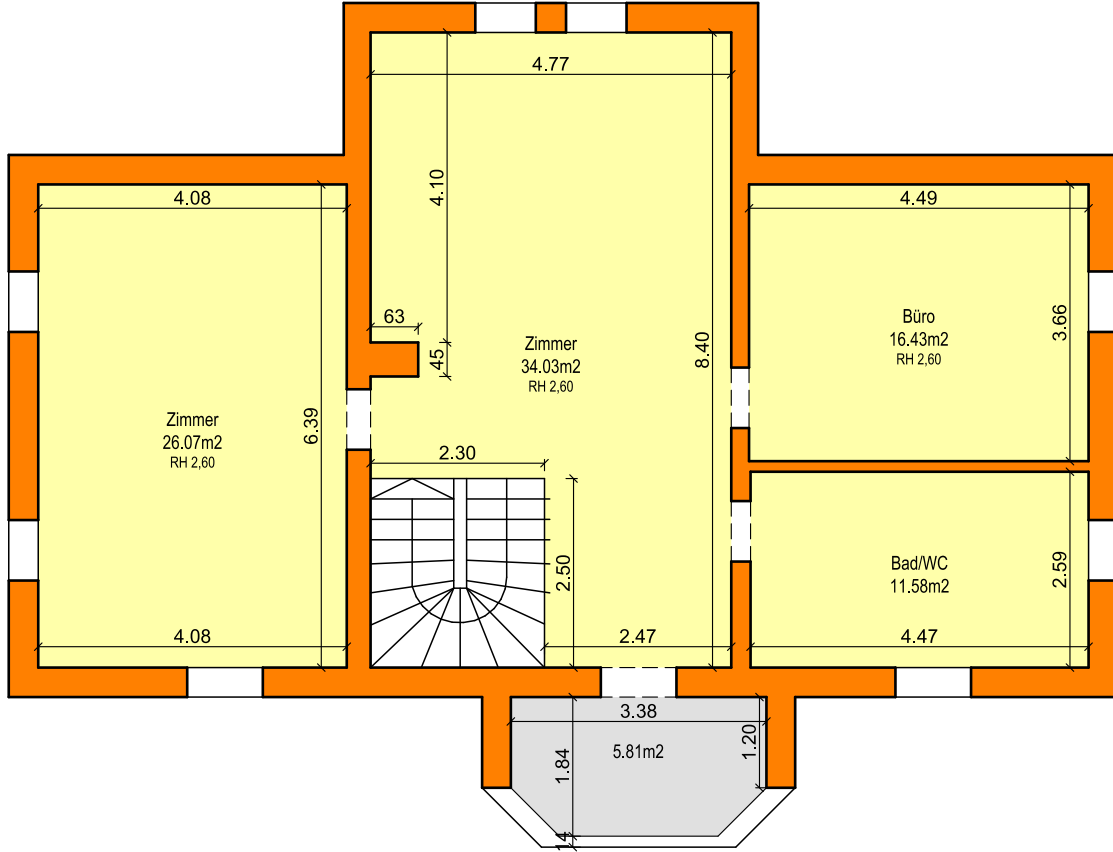


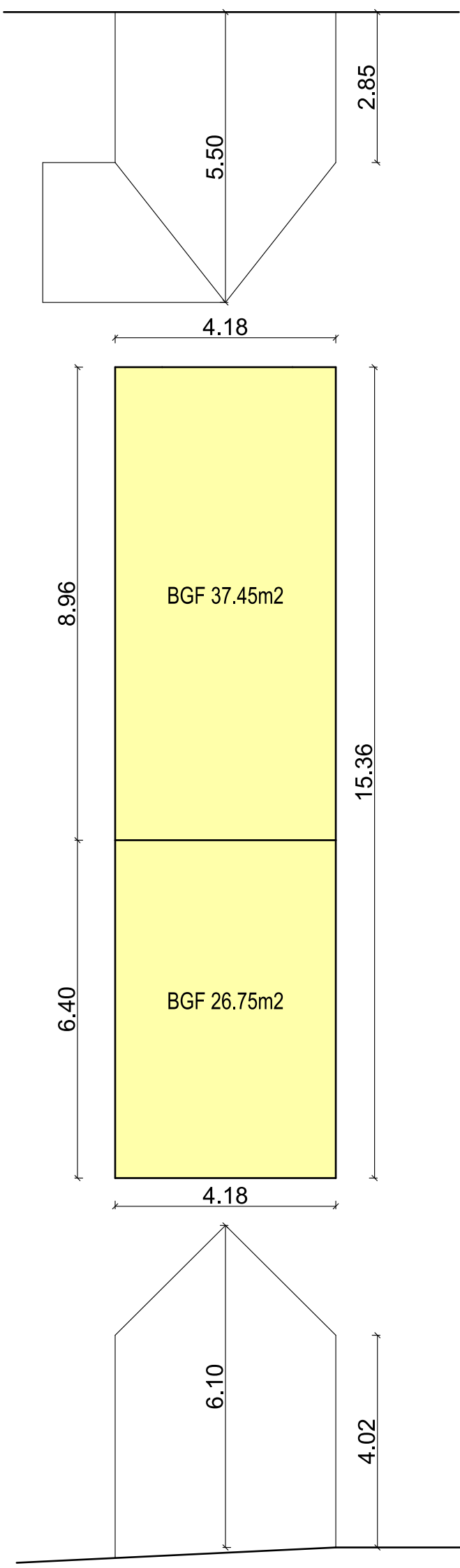
FUNDIERUNG UND ALLE TRAGENDEN TEILE LAUT STATIK

SCHNITT A-A 1:100









NOTARIAT DEUTSCHLANDSBERG



1441/01

ÖFFENTLICHER NOTAR DR. PETER CZAPKA

A-8530 DEUTSCHLANDSBERG / SCHULGASSE 27 / TEL: 03462-2492 / FAX: 03462-2492-16 / e-mail: notar@czapka.at

2000-1153



FINANZAMT DEUTSCHLANDSBERG/66

angezeigt / zur Post gegeben

am 2.4.1.01/ zur ERFNR. Fa-610202/2001-02

Beilagen:

Handwritten signature

ÜBERGABSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. Herrn **Franz Aldrian**, geboren am 20.09.1944, Pflasterer, Vochera 35, 8522 Groß St. Florian
2. dessen Ehegattin, Frau **Silvia Aldrian**, geboren am 20.02.1952, Hausfrau, Vochera 35, 8522 Groß St. Florian

als Übergeber einerseits und

3. der Sohn der zu 1. und 2. Genannten, Herrn **Mario Aldrian**, geboren am 30.08.1978, Facharbeiter, Vochera 35, 8522 Groß St. Florian

als Übernehmer andererseits wie folgt:

1. Vertragsgegenstand

Die Ehegatten Franz und Silvia Aldrian sind auf Grund des Übergabsvertrages vom 27.08.1982 grundbücherlich je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft **EZ 42 KG 61067 Vochera an der Laßnitz**, Grundbuch des Bezirksgerichtes Deutschlandsberg, bestehend derzeit aus den Grundstücken 311/3, 311/4, 311/5, 335 und .42 je der KG 61067 Vochera an der Laßnitz im unverbürgten Katasterausmaß von zusammen 16789 m². Auf dieser Liegenschaft befindet sich das Haus Vochera an der Laßnitz 35.

3. Willenseinigung

Die Übergeber übergeben an den Übernehmer und dieser übernimmt von den Übergebern 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 die Übergeber denselben bisher besessen und benützt haben oder hierzu berechtigt waren in sein Alleineigentum.

4. Gegenleistung

Als Gegenleistung für diese Übergabe wird folgendes vereinbart:

Der Übernehmer leistet für sich und die Rechtsnachfolger im Eigentum des Vertragsgegenstandes den Übergebern auf deren Grenzen und innerhalb der hiesigen Gemeindegrenzen

Wohnungs- und Ausgedingsrechte

Der Übernehmer räumt für sich und die Rechtsnachfolger im Eigentum des Vertragsgegenstandes mit der Pflicht zur Instandhaltung des Gebäudes und Reinigung den Übergebern das lebenslängliche, höchstpersönliche, unentgeltliche, und ordentliche, dem überlebenden Elternteil zur Alleinbenützung verbleibende, Wohnungsgebrauchsrecht mit den vorhandenen Einrichtungsgegenständen an der im Parterre gelegenen Wohnung im Haus Vochera 35 ein. Die auf dieses Wohnungsgebrauchsrecht entfallenden Betriebskosten für Strom und Beheizung bezahlt der Übernehmer.

Die Übergeber können sich auch im ganzen sonstigen Anwesen frei bewegen und aufhalten und alle für den gemeinsamen Gebrauch der Hausbewohner bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen mitbenützen.

Der Übernehmer verpflichtet sich, die Übergeber bei Krankheit oder sonstiger Hilfsbedürftigkeit in der notwendigen Weise zu pflegen und zu betreuen, die erforderlichen Wege wie beispielsweise zum Arzt, zur Apotheke, zu Behörden und Geschäftsleuten zu erledigen, deren Kleidung zu reinigen, das von ihnen bisher gewohnte Essen, erforderlichenfalls auch Kranken- und Diätkost, zuzubereiten und alle sonstigen mit der Haushaltsführung notwendigen Arbeiten zu verrichten oder von geeigneten dritten Personen verrichten zu lassen. Die Übergeber verpflichten sich gegenüber dem Übernehmer bei Zutreffen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Pflegegeld oder einer ähnlichen Leistung zu beantragen und diese Mittel im Sinne des Gesetzes für die Pflege zu verwenden.

Die Übergeber erhalten über Verlangen die volle freie Station bestehend aus der ordentlichen und vollständigen Verpflegung, wie es die Übergeber bisher gewohnt waren.

Den Übergebern steht das Recht zu, für ihren persönlichen Bedarf und zur wie bisher üblichen Bewirtung gelegentlicher Besucher sich von allen auf der Übergabsliegenschaft vorhandenen Lebensmitteln und Getränken etwas zu nehmen und sich auch etwas anderes zu kochen oder kochen

- Frau Beate Aldrian und Herrn Michael Kienreich am Wohnungseigentumsobjekt Wohnung Top 2 (Zubau) laut Beilage .A

Die allgemeinen Teile des neu vermessenen Grundstücks 311/3 KG 61067 Vochera an der Laßnitz bilden gemeinschaftliches ideelles Miteigentum und stehen allen Wohnungseigentümern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Frau Beate Aldrian und Herr Michael Kienreich begründen hiermit gemeinsames Wohnungseigentum, worauf die Bestimmungen des WEG über die Eigentümerpartnerschaft anzuwenden sind. Durch das gemeinsame Wohnungseigentum der Partner werden ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden, dass sie, solange die Eigentümerpartnerschaft besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen. Die Partner haften für alle Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag und ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand. Sie dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung des im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekts nur gemeinsam verfügen.

8. Wegdienstbarkeit

Die von der Dienstbarkeit betroffenen Grundstücke sind in der Lageskizze, welche ein integrierender Bestandteil dieses Vertrages und als Beilage .B bezeichnet ist, ersichtlich. Der von der Dienstbarkeit betroffene Teil des dienenden Gutes ist gelb hervorgehoben.

Herr Mario Aldrian räumt nun für sich und die Rechtsnachfolger im Eigentum und Besitz des Grundstücks 311/4 KG 61067 Vochera an der Laßnitz Frau Beate Aldrian, Herrn Michael Kienreich und sich selbst für sich und die Rechtsnachfolger im Eigentum und Besitz des Grundstücks 311/3 KG 61067 Vochera an der Laßnitz auf immerwährende Zeit als Dienstbarkeit das dingliche Recht ein das Gehen und Fahren mit Fahrzeugen aller Art, die zur Nutzung des Grundstücks 311/3 KG 61067 Vochera an der Laßnitz erforderlich sind, vom Grundstück 313/6 über das Grundstück 311/4 zu Grundstück 311/3 je KG 61067 Vochera an der Laßnitz und zurück zu dulden, wobei der Eigentümer der Liegenschaft EZ 42 KG 61067 Vochera an der Laßnitz auch zur Wegenutzung mitberechtigt ist 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 möglicher Schonung auszuüben. Der frühere Zustand ist ehestens wiederherzustellen.

Zugang und Zufahrt in weiterer Folge, somit vom neu vermessenen Grundstück 311/4 KG 61067 Vochera an der Laßnitz zum öffentlichen Gut erfolgen laut Angabe der Vertragspartner auf Grund von ersessenen Rechten über die Grundstücke 313/6, 314/1 und 334 je KG 61067 Vochera an der Laßnitz.

9. Vorkaufsrechte

Herr Mario Aldrian räumt Frau Beate Aldrian und Herrn Michael Kienreich über seine 110/371 Anteile am Grundstück 311/3 KG 61067 Vochera an der Laßnitz, mit welchen das Wohnungseigentum an der Wohnung Top 1 (Altbestand) verbunden wird, das Vorkaufsrecht ein, wobei im Fall der Einlösung des Vorkaufsrechtes die Bestimmungen der §§ 83ff. NO anzuwenden sind, und es wird dieses Recht vertraglich angenommen.

Frau Beate Aldrian und Herr Michael Kienreich räumen Herrn Mario Aldrian über ihre je 261/742 Anteile am Grundstück 311/3 KG 61067 Vochera an der Laßnitz, mit welchen das Wohnungseigentum an der Wohnung Top 2 (Zubau) verbunden wird, das Vorkaufsrecht ein, dies jedoch nur für den Fall, dass bei beabsichtigter Veräußerung weder Frau Beate Aldrian noch Herr Michael Kienreich den Anteil des anderen Eigentümers, sei dies Michael Kienreich oder Beate Aldrian, verbunden mit dem genannten Wohnungseigentum erwerben will, wobei im Fall der Einlösung des Vorkaufsrechtes die Bestimmungen der §§ 83ff. NO anzuwenden sind, und es wird dieses Recht vertraglich angenommen.

10. Aufsandung

Die Vertragspartner erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch auf einseitigen Antrag eines Vertragspartners auf Grund dieses Vertrags und nach grundbücherlicher Durchführung des genannten Teilungsplanes nachstehende Grundbucheintragen vorgenommen werden können: Es werden

- 1) das Grundstück 311/3 KG 61067 Vochera an der Laßnitz unter Mitübertragung der Eigentumsrechte und Eigentumstitel des Mario Aldrian, geboren am 30.08.1978, unter Mitübertragung des Wohnungsrechtes, des Ausgedinges und des Belastungs- und Veräußerungsverbot unter CLNR 15, 16 und 17 je für Franz Aldrian, geboren am 20.09.1944, und Silvia Aldrian, geboren am 20.02.1952, unter Mitübertragung des Pfandrechtes im Höchstbetrag von





Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



02.06.2026

Bewertungsstichtag



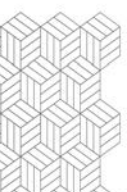
47,89 €

Wert je m²



0,90 %

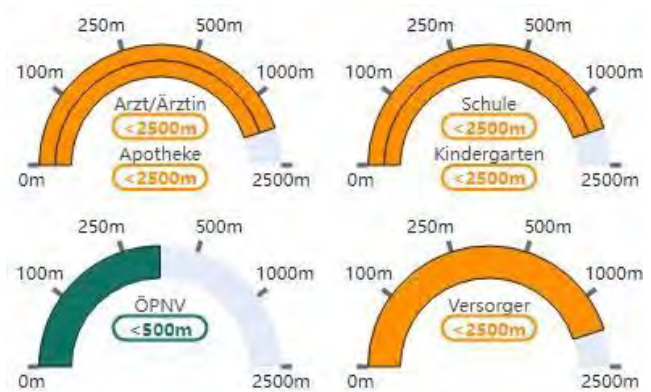
Valorisierungsfaktor



Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

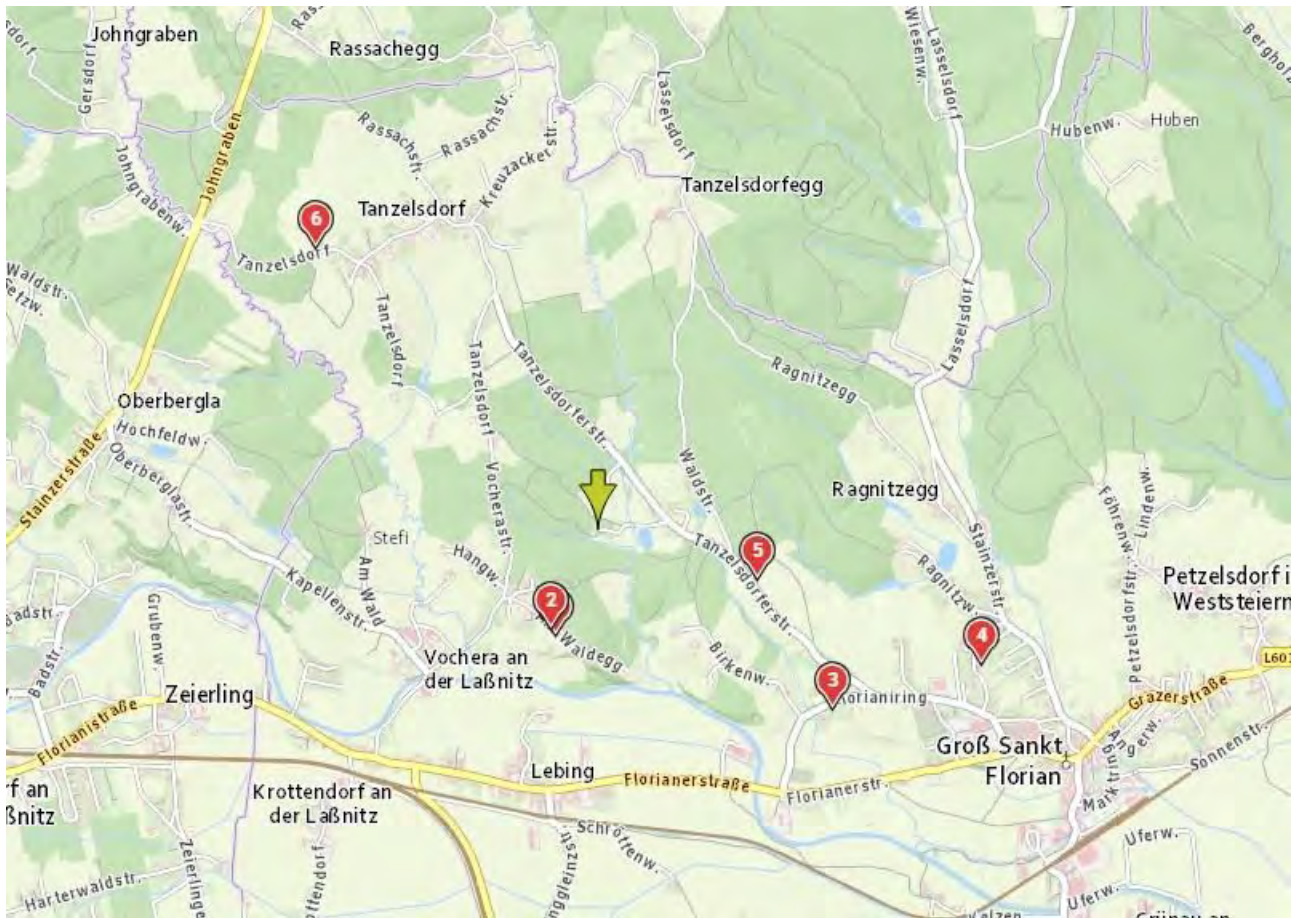
Erhobene Vergleichswerte	6
Gewählte Vergleichswerte	6
Arith. Mittel	47,89 €
Standardabweichung	6,41 €
Variationskoeffizient	13,37 %
95%-Konfidenzintervall	42,76 € - 53,02 €
Stichtag	02.06.2026



Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	Tanzelsdorferstraße 43, 8522 Vochera an der Laßnitz, Österreich
Koordinaten	46,831953; 15,290869
Katastralgemeinde	61067 Vochera an der Laßnitz

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte

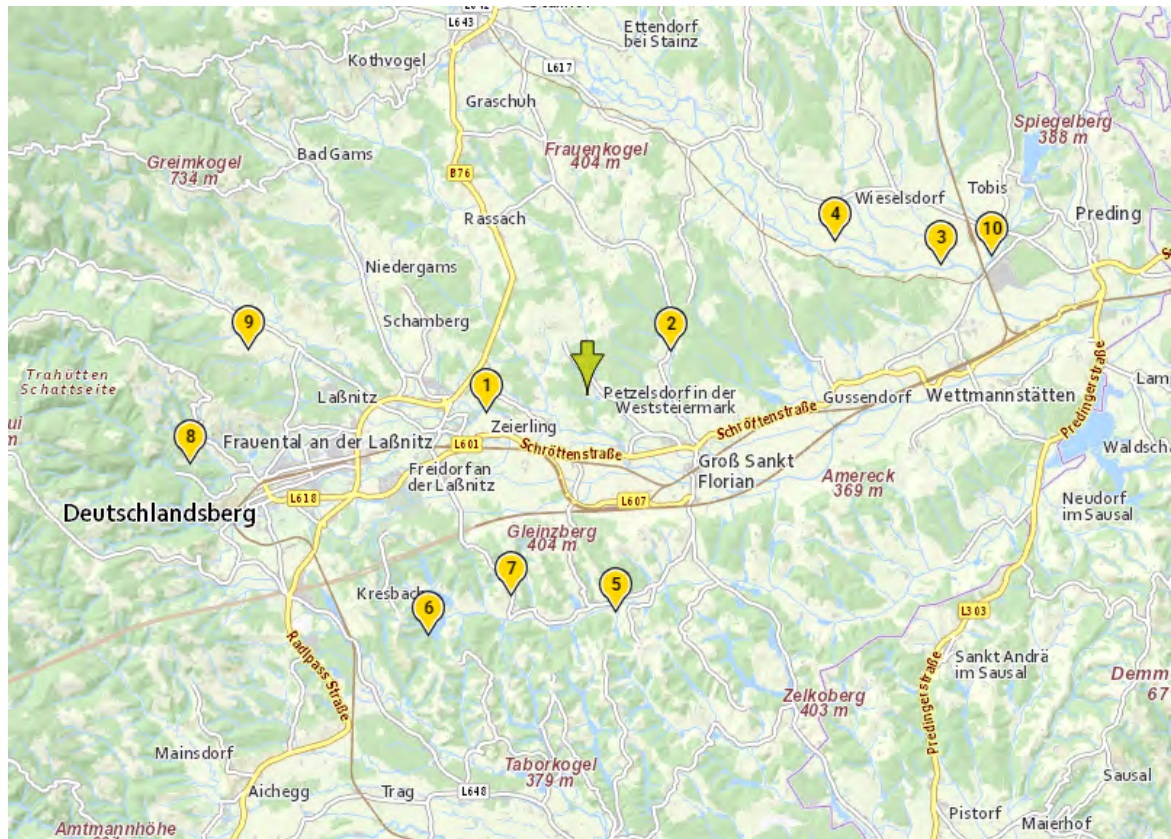


Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	431/2022	09.07.2021	1.006,00	40,00 €	41,76 € *
2	Bauland	430/2022	09.07.2021	1.161,00	40,00 €	41,76 € *
3	Bauland	2670/2021	26.04.2021	778,00	54,35 €	56,84 € *
4	Bauland	5521/2021	02.02.2021	1.057,00	49,00 €	51,35 € *
5	Bauland	5323/2022	26.07.2022	2.340,00	42,00 €	43,46 € *
6	Bauland	4767/2021	09.08.2021	1.192,00	50,00 €	52,17 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Vergleichspreise landwirtschaftlich genutzte Flächen

Vergleichspreise Karte LN

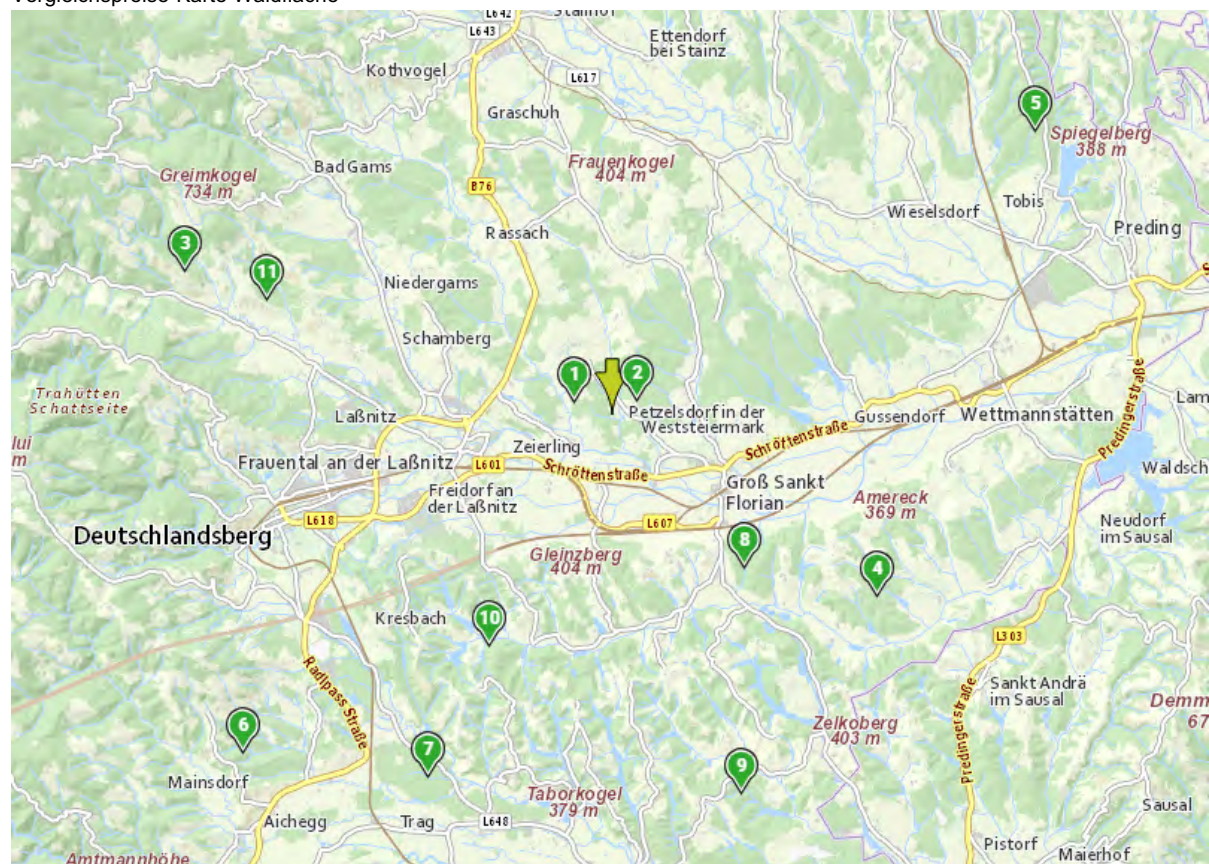


Vergleichspreise Liste

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m²]	Kaufpreis [€]	Preis/m² [€]
1	Zeierling	2325	2024	12.02.2024	131	5 863	35 000,00	5,97
2	Lasselsdorf	3293	2021	23.04.2021	669/3	23 530	160 000,00	6,80
3	Wieselsdorf	5659	2021	17.09.2021	548	12 944	45 304,00	3,50
4	Mettersdorf	4743	2022	19.11.2021	211	18 169	133 000,00	7,32
5	Lebing	3436	2024	19.06.2024	53/2	7 430	30 000,00	4,04
6	Gleinz	717	2024	18.12.2023	329	1 752	15 000,00	8,56
7	Zeierling	1707	2023	04.04.2023	469/3	1 190	1 500,00	1,26
8	Deutschlandsberg	4138	2023	24.05.2023	121/1	1 582	2 500,00	1,58
9	Blumau	531	2022	15.07.2021	1287	7 852	62 816,00	8,00
10	Tobis	4196	2023	14.06.2023	181/193	12 830	110 000,00	8,57

Vergleichspreise Waldflächen

Vergleichspreise-Karte Waldfläche



Vergleichswerte-Liste Waldflächen

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m²]	Kaufpreis [€]	Preis/m² [€]
1	Vochera an der Laßnitz	4482	2022	17.02.2022	147/1	4 640	9 000,00	1,94
2	Groß St. Florian	5303	2021	02.07.2021	459	5 337	10 674,00	2,00
3	Feldbaum	4944	2021	01.03.2021	237	37 003	50 000,00	1,35
4	Michlgleinz	2391	2023	09.01.2023	858/3	34 286	40 000,00	1,17
5	Tobis	6261	2021	09.11.2021	677	13 726	30 000,00	2,19
6	Aichegg	3429	2023	20.03.2023	278	22 307	55 000,00	2,47
7	Trag	3311	2022	30.05.2022	116/4	13 063	30 000,00	2,30
8	Unterbergla	422	2022	30.09.2021	307	8 218	16 436,00	2,00
9	Graschach	195	2022	19.08.2021	484	34 759	35 000,00	1,01
10	Gleinz	1163	2026	16.02.2026	266/1	8 451	18 100,00	2,14
11	Wildbachdorf	1220	2022	03.12.2021	691	13 049	24 500,00	1,88

LBA - Pflegekostenrechner

Pflegekostenberechnung erstellt von:				
Harald Ganster		Telefon:		+436642606216
Brandhofgasse 22		E-Mail:		harald.ganster@aon.at
8010 Graz		Zeitpunkt der Berechnung:		24.06.2026 - 15:21:46 Uhr
Bewertungsdaten:				
Bewertungstichtag:				02.06.2026
Aktenzahl vom Gericht:				
Auftragsnummer:				
Auftragsbezeichnung:				
Inflation:				3,00 %
Zinssatz:				3,00 %
Bewertungsparameter Begünstigter 1:				
Name:				S.A.
Geschlecht:				Frau
Geburtsdatum:				20.02.1952
Alter versicherungsmathematisch:				74 Jahre
Aktuelle Pflegestufe:				Pflegestufe 2
Pflegestufe	Pflegeaufwand monatl.	Pflegekosten € / Std.	Pflegegeld € / monatl.	Summe € / jährl.
Pflegestufe 2	96 Std./Monat	16,50 €/Std.	-380,30 €/Monat	14.444 €/Jahr
Pflegestufe 3	121 Std./Monat	16,50 €/Std.	-592,60 €/Monat	16.847 €/Jahr
Pflegestufe 4	161 Std./Monat	16,50 €/Std.	-888,50 €/Monat	21.216 €/Jahr
Pflegestufe 5	181 Std./Monat	16,50 €/Std.	-1.206,90 €/Monat	21.355 €/Jahr
Pflegestufe 6	181 Std./Monat	16,50 €/Std.	-1.685,40 €/Monat	15.613 €/Jahr
Pflegestufe 7	181 Std./Monat	16,50 €/Std.	-2.214,80 €/Monat	9.260 €/Jahr
Ergebnis Begünstigter 1: Die auf den Bewertungstichtag abgezinsten Pflegekosten für S.A. betragen				168.163 €

Der LBA-Pflegekostenrechner beruht auf einem Berechnungsmodell von Dr. Anselm FLEISCHMANN, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Versicherungsmathematik, et al., veröffentlicht in der Zeitschrift [SACHVERSTÄNDIGE, Heft 2 2023, 91ff.](#)

Die wissenschaftliche Validität des Berechnungsmodells wurde von Dr. Markus Fulmek, Fakultät für Mathematik an der Universität Wien und Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Mathematik und Versicherungswesen überprüft.

Haftungsausschluss zugestimmt:

Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung des Berechnungsmodells durch deren Autoren und der Programmierung des Pflegekostenrechners durch die Liegenschafts Bewertungs Akademie GmbH (LBA) wird keine Gewähr für die Richtigkeit der damit durchgeführten Berechnungen übernommen. Eine Haftung der Urheber sowie der LBA und der Mitglieder ihres Fachbeirats ist ausgeschlossen. Die Einholung eines auf eine bestimmte Person abgestellten Gutachtens wird insbesondere in gerichtlichen Verfahren erforderlich sein.

Datenschutzbestimmung zugestimmt:

Die von Ihnen eingegeben Daten werden von uns NICHT gespeichert und dienen lediglich als Parameter für die aktuelle Berechnung der Pflegekosten, die wir Ihnen per E-Mail als PDF-Datei zugesandt haben. Wenn Sie eine Löschung dieses E-Mails von unserem Mail-Server wünschen, ersuchen wir Sie um ein formloses Mail an office@lba.at.

LBA - Pflegekostenrechner

Pflegekostenberechnung erstellt von:				
Harald Ganster		Telefon:		+436642606216
Brandhofgasse 22		E-Mail:		harald.ganster@aon.at
8010 Graz		Zeitpunkt der Berechnung:		24.06.2026 - 15:21:46 Uhr
Bewertungsdaten:				
Bewertungsstichtag:				02.06.2026
Aktenzahl vom Gericht:				
Auftragsnummer:				
Auftragsbezeichnung:				
Inflation:				3,00 %
Zinssatz:				3,00 %
Bewertungsparameter Begünstigter 2:				
Name:				F.A.
Geschlecht:				Mann
Geburtsdatum:				20.09.1944
Alter versicherungsmathematisch:				82 Jahre
Aktuelle Pflegestufe:				keine Pflegestufe
Pflegestufe	Pflegeaufwand monatl.	Pflegekosten € / Std.	Pflegegeld € / monatl.	Summe € / jährl.
keine Pflegestufe	0 Std./Monat	16,50 €/Std.	0,00 €/Monat	0 €/Jahr
Pflegestufe 1	66 Std./Monat	16,50 €/Std.	-206,20 €/Monat	10.594 €/Jahr
Pflegestufe 2	96 Std./Monat	16,50 €/Std.	-380,30 €/Monat	14.444 €/Jahr
Pflegestufe 3	121 Std./Monat	16,50 €/Std.	-592,60 €/Monat	16.847 €/Jahr
Pflegestufe 4	161 Std./Monat	16,50 €/Std.	-888,50 €/Monat	21.216 €/Jahr
Pflegestufe 5	181 Std./Monat	16,50 €/Std.	-1.206,90 €/Monat	21.355 €/Jahr
Pflegestufe 6	181 Std./Monat	16,50 €/Std.	-1.685,40 €/Monat	15.613 €/Jahr
Pflegestufe 7	181 Std./Monat	16,50 €/Std.	-2.214,80 €/Monat	9.260 €/Jahr
Ergebnis Begünstigter 2:				
Die auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Pflegekosten für F.A. betragen				80.423 €

Der LBA-Pflegekostenrechner beruht auf einem Berechnungsmodell von Dr. Anselm FLEISCHMANN, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Versicherungsmathematik, et al., veröffentlicht in der Zeitschrift [SACHVERSTÄNDIGE, Heft 2 2023, 91ff.](#)

Die wissenschaftliche Validität des Berechnungsmodells wurde von Dr. Markus Fulmek, Fakultät für Mathematik an der Universität Wien und Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Mathematik und Versicherungswesen überprüft.

Haftungsausschluss zugestimmt:

Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung des Berechnungsmodells durch deren Autoren und der Programmierung des Pflegekostenrechners durch die Liegenschafts Bewertungs Akademie GmbH (LBA) wird keine Gewähr für die Richtigkeit der damit durchgeführten Berechnungen übernommen. Eine Haftung der Urheber sowie der LBA und der Mitglieder ihres Fachbeirats ist ausgeschlossen. Die Einholung eines auf eine bestimmte Person abgestellten Gutachtens wird insbesondere in gerichtlichen Verfahren erforderlich sein.

Datenschutzbestimmung zugestimmt:

Die von Ihnen eingegeben Daten werden von uns NICHT gespeichert und dienen lediglich als Parameter für die aktuelle Berechnung der Pflegekosten, die wir Ihnen per E-Mail als PDF-Datei zugesandt haben. Wenn Sie eine Löschung dieses E-Mails von unserem Mail-Server wünschen, ersuchen wir Sie um ein formloses Mail an office@lba.at.

LBA - Pflegekostenrechner

Pflegekostenberechnung erstellt von:				
Harald Ganster		Telefon:		+436642606216
Brandhofgasse 22		E-Mail:		harald.ganster@aon.at
8010 Graz		Zeitpunkt der Berechnung:		24.06.2026 - 15:16:31 Uhr
Bewertungsdaten:				
Bewertungsstichtag:				02.06.2026
Aktenzahl vom Gericht:				
Auftragsnummer:				
Auftragsbezeichnung:				
Inflation:				3,00 %
Zinssatz:				3,00 %
Bewertungsparameter Begünstigter 1:				
Name:				S.A.
Geschlecht:				Frau
Geburtsdatum:				20.02.1952
Alter versicherungsmathematisch:				74 Jahre
Aktuelle Pflegestufe:				Pflegestufe 2
Pflegestufe	Pflegeaufwand monatl.	Pflegekosten € / Std.	Pflegegeld € / monatl.	Summe € / jährl.
Pflegestufe 2	1 Std./Monat	259,00 €/Std.	€/Monat	3.108 €/Jahr
Pflegestufe 3	1 Std./Monat	259,00 €/Std.	€/Monat	3.108 €/Jahr
Pflegestufe 4	1 Std./Monat	259,00 €/Std.	€/Monat	3.108 €/Jahr
Pflegestufe 5	1 Std./Monat	259,00 €/Std.	€/Monat	3.108 €/Jahr
Pflegestufe 6	1 Std./Monat	259,00 €/Std.	€/Monat	3.108 €/Jahr
Pflegestufe 7	1 Std./Monat	259,00 €/Std.	€/Monat	3.108 €/Jahr
Ergebnis Begünstigter 1: Die auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Pflegekosten für S.A. betragen				34.080 €

Der LBA-Pflegekostenrechner beruht auf einem Berechnungsmodell von Dr. Anselm FLEISCHMANN, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Versicherungsmathematik, et al., veröffentlicht in der Zeitschrift [SACHVERSTÄNDIGE, Heft 2 2023, 91ff.](#)

Die wissenschaftliche Validität des Berechnungsmodells wurde von Dr. Markus Fulmek, Fakultät für Mathematik an der Universität Wien und Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Mathematik und Versicherungswesen überprüft.

Haftungsausschluss zugestimmt:

Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung des Berechnungsmodells durch deren Autoren und der Programmierung des Pflegekostenrechners durch die Liegenschafts Bewertungs Akademie GmbH (LBA) wird keine Gewähr für die Richtigkeit der damit durchgeführten Berechnungen übernommen. Eine Haftung der Urheber sowie der LBA und der Mitglieder ihres Fachbeirats ist ausgeschlossen. Die Einholung eines auf eine bestimmte Person abgestellten Gutachtens wird insbesondere in gerichtlichen Verfahren erforderlich sein.

Datenschutzbestimmung zugestimmt:

Die von Ihnen eingegeben Daten werden von uns NICHT gespeichert und dienen lediglich als Parameter für die aktuelle Berechnung der Pflegekosten, die wir Ihnen per E-Mail als PDF-Datei zugesandt haben. Wenn Sie eine Löschung dieses E-Mails von unserem Mail-Server wünschen, ersuchen wir Sie um ein formloses Mail an office@lba.at.

LBA - Pflegekostenrechner

Pflegekostenberechnung erstellt von:					
Harald Ganster			Telefon:		+436642606216
Brandhofgasse 22			E-Mail:		harald.ganster@aon.at
8010 Graz			Zeitpunkt der Berechnung:		24.06.2026 - 15:16:31 Uhr
Bewertungsdaten:					
Bewertungsstichtag:					02.06.2026
Aktenzahl vom Gericht:					
Auftragsnummer:					
Auftragsbezeichnung:					
Inflation:					3,00 %
Zinssatz:					3,00 %
Bewertungsparameter Begünstigter 2:					
Name:					F.A.
Geschlecht:					Mann
Geburtsdatum:					20.09.1944
Alter versicherungsmathematisch:					82 Jahre
Aktuelle Pflegestufe:					keine Pflegestufe
Pflegestufe	Pflegeaufwand monatl.	Pflegekosten € / Std.	Pflegegeld € / monatl.	Summe € / jährl.	
keine Pflegestufe	1 Std./Monat	259,00 €/Std.	€/Monat	3.108 €/Jahr	
Pflegestufe 1	1 Std./Monat	259,00 €/Std.	€/Monat	3.108 €/Jahr	
Pflegestufe 2	1 Std./Monat	259,00 €/Std.	€/Monat	3.108 €/Jahr	
Pflegestufe 3	1 Std./Monat	259,00 €/Std.	€/Monat	3.108 €/Jahr	
Pflegestufe 4	1 Std./Monat	259,00 €/Std.	€/Monat	3.108 €/Jahr	
Pflegestufe 5	1 Std./Monat	259,00 €/Std.	€/Monat	3.108 €/Jahr	
Pflegestufe 6	1 Std./Monat	259,00 €/Std.	€/Monat	3.108 €/Jahr	
Pflegestufe 7	1 Std./Monat	259,00 €/Std.	€/Monat	3.108 €/Jahr	
Ergebnis Begünstigter 2:					
Die auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Pflegekosten für F.A. betragen					31.533 €

Der LBA-Pflegekostenrechner beruht auf einem Berechnungsmodell von Dr. Anselm FLEISCHMANN, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Versicherungsmathematik, et al., veröffentlicht in der Zeitschrift [SACHVERSTÄNDIGE, Heft 2 2023, 91ff.](#)

Die wissenschaftliche Validität des Berechnungsmodells wurde von Dr. Markus Fulmek, Fakultät für Mathematik an der Universität Wien und Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Mathematik und Versicherungswesen überprüft.

Haftungsausschluss zugestimmt:

Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung des Berechnungsmodells durch deren Autoren und der Programmierung des Pflegekostenrechners durch die Liegenschafts Bewertungs Akademie GmbH (LBA) wird keine Gewähr für die Richtigkeit der damit durchgeführten Berechnungen übernommen. Eine Haftung der Urheber sowie der LBA und der Mitglieder ihres Fachbeirats ist ausgeschlossen. Die Einholung eines auf eine bestimmte Person abgestellten Gutachtens wird insbesondere in gerichtlichen Verfahren erforderlich sein.

Datenschutzbestimmung zugestimmt:

Die von Ihnen eingegeben Daten werden von uns NICHT gespeichert und dienen lediglich als Parameter für die aktuelle Berechnung der Pflegekosten, die wir Ihnen per E-Mail als PDF-Datei zugesandt haben. Wenn Sie eine Löschung dieses E-Mails von unserem Mail-Server wünschen, ersuchen wir Sie um ein formloses Mail an office@lba.at.

Herrn
Mag. Harald Ganster
Brandhofgasse 22
8010 Graz

per E-Mail an harald.ganster@aon.at

Graz, am 18.06.2026
WV/Aldrian / WP / CS

Betrifft: Wasserverband Stainztal - Aldrian Mario

Sehr geehrter Herr Mag. Ganster!

In oben bezeichneter Angelegenheit beziehe ich mich auf Ihre Anfrage und teile mit, dass sich der Rückstand auf das Haus Tanzelsdorferstraße 43 und 41 insgesamt bezieht. Über diesen einen Wasseranschluss werden beide Häuser versorgt, sodass der einzelne Verbrauch der jeweiligen Häuser nicht festgestellt werden kann.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Mag. Werner Purr

Herrn
Mag. Harald Ganster

Brandhofgasse 22
8010 Graz

per E-mail: harald.ganster@aon.at

Graz, am 17.06.2026
WV/Aldrian / WP / JM

Betrifft: Wasserverband Stainztal - Aldrian Mario

Sehr geehrter Herr Mag. Ganster!

In oben bezeichneter Angelegenheit teile ich mit, dass ich den Wasserverband Stainztal, Marktplatz 3, 8522 Groß St. Florian rechtsfreundlich vertrete.

Bezugnehmend auf Ihr geschätztes Schreiben vom 11.06.2026 darf ich mitteilen, dass das Objekt Tanzelsdorferstraße 43 einen eigenen Wasseranschluss hat.

Das Objekt 41 hat keinen eigenen Wasseranschluss, sondern wird damit mitversorgt.

Bei dem Anwesen Hausnummer 39 handelt es sich wiederum um einen eigenen Wasseranschluss.

Der Rückstand betreffend Tanzelsdorferstraße 43 beträgt aktuell	€ 710,20
zzgl. der Kosten der Mahnklage 11 C 617/26z des BG Deutschlandsberg	€ 228,60
insgesamt	<u>€ 938,80</u>

Für allfällige Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Mag. Werner Purr



Liegenschaft Tanzelsdorferstraße 43

Jahr: 2026

Person: 2395, Aldrian Mario Franz, Tanzelsdorferstraße 43, 8522 Groß Sankt Florian
Objekt: 1, Tanzelsdorferstraße 43, 8522 Groß Sankt Florian
Zustellbevollmächtigter: Schamesberger Marisa Jutta Dr., Kaiser-Josef-Platz 5, 8010 Graz

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/1	SA/365	13.02.2026	09.03.2026	Grundsteuer B 1. Quartal 2026	42,94		42,94		
1/	6/1	SA/365	13.02.2026	09.03.2026	Kanalgebühr EGW 1. Quartal 2026	93,24		93,24	8,48	10,00 %
1/	7/1	SA/365	13.02.2026	09.03.2026	Kanalgebühr NE 1. Quartal 2026	36,98		36,98	3,36	10,00 %
1/	10/1	SA/365	13.02.2026	09.03.2026	Abfall Entl 1. Quartal 2026	26,50		26,50	2,41	10,00 %
1/	11/1	SA/365	13.02.2026	09.03.2026	Abfall EGW 1. Quartal 2026	12,60		12,60	1,15	10,00 %
					Summe Monat 02/2026	212,26		212,26		
1/	1/1	BA/0	01.03.2026	16.07.2024	Grundsteuer A Rückleitung		-5,10	5,10		
1/	2/1	BA/0	01.03.2026	16.07.2024	Grundsteuer B Rückleitung		-42,94	42,94		
1/	6/1	BA/0	01.03.2026	16.07.2024	Kanalgebühr EGW		-88,07	88,07	8,01	10,00 %
1/	7/1	BA/0	01.03.2026	16.07.2024	Kanalgebühr NE Rückleitung		-34,94	34,94	3,18	10,00 %
1/	11/1	BA/0	01.03.2026	16.07.2024	Abfall EGW Rückleitung		-11,89	11,89	1,08	10,00 %
1/	2/1	BA/0	01.03.2026	27.09.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	42,94		42,94		
1/	6/1	BA/0	01.03.2026	27.09.2024	Kanalgebühr EGW 3. Quartal 2024	88,07		88,07	8,01	10,00 %
1/	7/1	BA/0	01.03.2026	27.09.2024	Kanalgebühr NE 3. Quartal 2024	34,94		34,94	3,18	10,00 %
1/	10/1	BA/0	01.03.2026	27.09.2024	Abfall Entl 3. Quartal 2024	10,68		10,68	0,97	10,00 %
1/	11/1	BA/0	01.03.2026	27.09.2024	Abfall EGW 3. Quartal 2024	11,89		11,89	1,08	10,00 %
1/	2/1	BA/0	01.03.2026	29.11.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	42,94		42,94		
1/	6/1	BA/0	01.03.2026	29.11.2024	Kanalgebühr EGW 4. Quartal 2024	88,07		88,07	8,01	10,00 %
1/	7/1	BA/0	01.03.2026	29.11.2024	Kanalgebühr NE 4. Quartal 2024	34,94		34,94	3,18	10,00 %
1/	10/1	BA/0	01.03.2026	29.11.2024	Abfall Entl 4. Quartal 2024	22,51		22,51	2,05	10,00 %
1/	11/1	BA/0	01.03.2026	29.11.2024	Abfall EGW 4. Quartal 2024	11,89		11,89	1,08	10,00 %
1/	2/1	BA/0	01.03.2026	26.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	42,94		42,94		
1/	6/1	BA/0	01.03.2026	26.02.2025	Kanalgebühr EGW 1. Quartal 2025	89,65		89,65	8,15	10,00 %
1/	7/1	BA/0	01.03.2026	26.02.2025	Kanalgebühr NE 1. Quartal 2025	35,56		35,56	3,23	10,00 %
1/	10/1	BA/0	01.03.2026	26.02.2025	Abfall Entl 1. Quartal 2025	22,91		22,91	2,08	10,00 %
1/	11/1	BA/0	01.03.2026	26.02.2025	Abfall EGW 1. Quartal 2025	12,10		12,10	1,10	10,00 %
1/	1/1	BA/0	01.03.2026	10.06.2025	Grundsteuer A 2025	5,10		5,10		
1/	2/1	BA/0	01.03.2026	10.06.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	42,94		42,94		
1/	6/1	BA/0	01.03.2026	10.06.2025	Kanalgebühr EGW 2. Quartal 2025	89,65		89,65	8,15	10,00 %
1/	7/1	BA/0	01.03.2026	10.06.2025	Kanalgebühr NE 2. Quartal 2025	35,56		35,56	3,23	10,00 %
1/	10/1	BA/0	01.03.2026	10.06.2025	Abfall Entl 2. Quartal 2025	22,91		22,91	2,08	10,00 %
1/	11/1	BA/0	01.03.2026	10.06.2025	Abfall EGW 2. Quartal 2025	12,10		12,10	1,10	10,00 %
1/	2/1	BA/0	01.03.2026	10.09.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	42,94		42,94		
1/	6/1	BA/0	01.03.2026	10.09.2025	Kanalgebühr EGW 3. Quartal 2025	89,65		89,65	8,15	10,00 %
1/	7/1	BA/0	01.03.2026	10.09.2025	Kanalgebühr NE 3. Quartal 2025	35,56		35,56	3,23	10,00 %



Liegenschaft Tanzelsdorferstraße 43

Person: **2395, Aldrian Mario Franz, Tanzelsdorferstraße 43, 8522 Groß Sankt Florian** Jahr: **2026**
Objekt: **1, Tanzelsdorferstraße 43, 8522 Groß Sankt Florian**
Zustellbevollmächtigter: Schamesberger Marisa Jutta Dr., Kaiser-Josef-Platz 5, 8010 Graz

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	10/1	BA/0	01.03.2026	10.09.2025	Abfall Entl 3. Quartal 2025	22,91		22,91	2,08 10,00 %	
1/	11/1	BA/0	01.03.2026	10.09.2025	Abfall EGW 3. Quartal 2025	12,10		12,10	1,10 10,00 %	
1/	48/1	BA/0	01.03.2026	25.09.2025	Säumniszuschlag Mahnung	22,38		22,38		
1/	127/1	BA/0	01.03.2026	25.09.2025	Mahngebühren Mahnung	5,59		5,59		
1/	2/1	BA/0	01.03.2026	24.11.2025	Grundsteuer B 4. Quartal 2025	42,94		42,94		
1/	6/1	BA/0	01.03.2026	24.11.2025	Kanalgebühr EGW 4. Quartal 2025	89,65		89,65	8,15 10,00 %	
1/	7/1	BA/0	01.03.2026	24.11.2025	Kanalgebühr NE 4. Quartal 2025	35,56		35,56	3,23 10,00 %	
1/	10/1	BA/0	01.03.2026	24.11.2025	Abfall Entl 4. Quartal 2025	22,91		22,91	2,08 10,00 %	
1/	11/1	BA/0	01.03.2026	24.11.2025	Abfall EGW 4. Quartal 2025	12,10	-182,94	12,10	1,10 10,00 %	
					Summe Monat 03/2026	1.234,58		1.417,52		
1/	1/1	SA/2360	27.04.2026	19.05.2026	Grundsteuer A 2026	5,10		5,10		
1/	2/1	SA/2360	27.04.2026	19.05.2026	Grundsteuer B 2. Quartal 2026	42,94		42,94		
1/	6/1	SA/2360	27.04.2026	19.05.2026	Kanalgebühr EGW 2. Quartal 2026	93,24		93,24	8,48 10,00 %	
1/	7/1	SA/2360	27.04.2026	19.05.2026	Kanalgebühr NE 2. Quartal 2026	36,98		36,98	3,36 10,00 %	
1/	10/1	SA/2360	27.04.2026	19.05.2026	Abfall Entl 2. Quartal 2026	26,50		26,50	2,41 10,00 %	
1/	11/1	SA/2360	27.04.2026	19.05.2026	Abfall EGW 2. Quartal 2026	12,60		12,60	1,15 10,00 %	
					Summe Monat 04/2026	217,36		217,36		
1/	48/1	SA/4000	29.05.2026	12.06.2026	Säumniszuschlag Mahnung	9,68				
1/	48/1	SA/4000	29.05.2026	12.06.2026	Säumniszuschlag Mahnung, STORNO	-9,68				
1/	127/1	SA/4000	29.05.2026	12.06.2026	Mahngebühren Mahnung	3,00				
1/	127/1	SA/4000	29.05.2026	12.06.2026	Mahngebühren Mahnung, STORNO	-3,00				
					Summe Monat 05/2026					
1/	1/1	VS/465	12.06.2026	12.07.2026	Grundsteuer A Aufrollung laut Bescheid	-14,30		-14,30		
					Summe Monat 06/2026	-14,30		-14,30		
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						415,32		1.832,84	1.832,84	
Konto						415,32		1.832,84	1.832,84	



Liegenschaft Tanzelsdorferstraße 43

Person: **2395, Aldrian Mario Franz, Tanzelsdorferstraße 43, 8522 Groß Sankt Florian** Jahr: **2026**
Objekt: **1, Tanzelsdorferstraße 43, 8522 Groß Sankt Florian**
Zustellbevollmächtigter: Schamesberger Marisa Jutta Dr., Kaiser-Josef-Platz 5, 8010 Graz

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Offen	Netto	Ust
1	Grundsteuer A	10,20	-9,20	-9,20			1,00	1,00	1,00	
2	Grundsteuer B	300,58	85,88	85,88			386,46	386,46	386,46	
6	Kanalgebühr EGW	622,81	186,48	169,52	16,96		809,29	809,29	735,70	73,59
7	Kanalgebühr NE	247,06	73,96	67,24	6,72		321,02	321,02	291,84	29,18
10	Abfall Entl	124,83	53,00	48,18	4,82		177,83	177,83	161,67	16,16
11	Abfall EGW	84,07	25,20	22,90	2,30		109,27	109,27	99,33	9,94
48	Säumniszuschlag	22,38					22,38	22,38	22,38	
127	Mahngebühren	5,59					5,59	5,59	5,59	
Summe		1.417,52	415,32	384,52	30,80		1.832,84	1.832,84	1.703,97	128,87

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 8