Mag. iur. Harald Ganster

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

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

Bezirksgericht Deutschlandsberg **105 E 7/26s**
Hauptplatz 18
8530 Deutschlandsberg

Exekutionssache

Betreibende Partei	BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse AG, Wiedner Gürtel 11, 1100 Wien,
vertreten durch	Eger / Gründl Rechtsanwälte OG, Joanneumring 14, 8010 Graz,
Verpflichtete Parteien	1. Andreas Horst, geb. 08.01.1982, Hörmsdorf 83, 8552 Eibiswald, 2. Melanie Bachstein, geb. 13.06.1983, Zeltingerstraße 24, 8490 Bad Radkersburg,
wegen	Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 372 Grundbuch 61119 Hörmsdorf mit dem darauf befindlichen Wohnhaus Hörmsdorf 83, 8552 Eibiswald.

INHALTSVERZEICHNIS

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

2. Befund
- 2.1. Gutsbestand Seite 6
- 2.2. Grundstück Seite 8
- 2.3. Objektbestand, Nutzung Seite 10

3. Gutachten
- 3.1. Allgemeines Seite 14
- 3.2. Sachwert Seite 16
- 3.3. Verkehrswert Seite 21

Beilagen
- Fotodokumentation
- Grundbuchauszug
- Katasterplan
- Aufmaßskizzen
- „HORA“-Pass
- Postenliste der Marktgemeinde Eibiswald
- Vergleichspreisübersicht

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

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

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 10.08.2026 als Tag der zweiten Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Nachdem bei dem am 17.06.2026 angeordneten Schätztermin die Liegenschaft und das Gebäude nicht zugänglich waren, erfolgte die neuerliche Befundaufnahme durch den gefertigten Sachverständigen am 10.08.2026 um 13:00 Uhr im Beisein von Frau Mag. Grebien als Gerichtsvollzieherin und der erstverpflichteten Partei, welche dem Sachverständigen untersagte, Aufnahmen vom Gebäudeinneren zu veröffentlichen; stattdessen sollen die seinerzeit angefertigten Lichtbilder dem nunmehrigen Gutachten beigelegt werden; festzustellen ist, dass die Unterkellerung nicht begangen werden konnte, weil die Stromversorgung stillgelegt wurde und bereits bei der Abgangsstiege in den Keller zahlreiche Spinnennetze ein Begehen derselben verunmöglicht haben; hinzuweisen ist jedoch darauf, dass sich bereits beim Öffnen der Türe zum Keller ein stark feuchtes Raumklima ergab,
- Grundbuchauszug vom 06.06.2026,
- Katasterplan,

- im Verfahren 105 E 20/23y des BG Deutschlandsberg erhobener Befund sowie damals erhobene Vergleichspreise samt den erstellten Aufmaßskizzen (siehe Beilage),
- Erhebungen im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark (GIS),
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum,
- Liegenschaftsbewertungsgesetz einschließlich Kommentar von Dr. Jürgen Schiller in Burgstaller/Deixler, Kommentar zur EO,
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,
- der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor,
- es wird angenommen, dass hinsichtlich dieser Liegenschaft keine außerbücherlichen Rechte Dritter (z.B. Leitungsrechte, Bestandsrechte, etc.) bestehen, sofern auf solche im Gutachten nicht ausdrücklich Bezug genommen wird,
- es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes und wurde eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht

erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann,

- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden und für die Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit, Freiheit von Kriegsmaterialien und dem Nichtvorliegen einer Rutschungsgefährdung ausgegangen wird.

2. Befund

Im Zuge der im Verfahren 105 E 20/23y des BG Deutschlandsberg erfolgten Schätzung am 22.01.2024 ergab sich der nachstehende, kursiv wiedergegebene Befund:

2.1. Gutsbestand

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 372 Grundbuch 61119 Hörmsdorf, Bezirksgericht Deutschlandsberg, besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	*547/13*	*GST-Fläche*	*490 m2*

Im A1-Blatt ist die Flächenänderung in Vorbereitung ersichtlich gemacht. Laut Mitteilung des Vermessungsamtes Leibnitz bezieht sich diese auf eine Überprüfung der Koordinaten der im Grenzkataster eingetragenen Grundstücke, wobei sich am Flächenausmaß derselben nichts ändert.

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über den im öffentlichen Gut stehenden Kolonieweg Hörmsdorf sowie über Privatgrundstücke, wobei die Dienstbarkeit zum Überfahren des Grundstückes Nr. 547/4 im A2-Blatt ersichtlich gemacht ist.

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 5	*1/4-Anteil*	*Andreas Horst, geb. 08.01.1982*
B-LNR 6	*1/4-Anteil*	*Melanie Bachstein, geb. 13.06.1983*
B-LNR 7	*1/4-Anteil*	*Andreas Horst, geb. 08.01.1982*
B-LNR 8	*1/4-Anteil*	*Melanie Bachstein, geb. 13.06.1983*

Lasten, C-Blatt

In C-LNR 1a) ist die Dienstbarkeit des Gehens, Fahrens und Viehtriebes auf dem Grundstück Nr. 547/13 an der Nord- und Westfront des Hauses

ON 83 eingetragen, welche Belastung bei der Bewertung berücksichtigt wird.

Hinsichtlich der in C-LNR 2a) intabulierten Reallast im Ausmaß eines Zehntels der Erhaltungs- und Erneuerungskosten des Brunnens auf dem Grundstück Nr. 547/1 beim Haus ON 82 ist nicht bekannt, inwieweit diese überhaupt noch aufrecht ist, zumal die Bewertungsliegenschaft laut Information des Wasserverbandes Eibiswald-Wies über einen Anschluss an die öffentliche Wasserleitung verfügt.

Darüber hinaus sind Geldlasten eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstück

2.2.1. Lage

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich im ehemaligen Gemeindegebiet von Pitschgau (nunmehr Eibiswald) in der sogenannten „Kolonie Hörmsdorf", einer Bergarbeiter-Siedlung aus dem frühen 20. Jahrhundert.

2.2.2. Beschaffenheit

Das gegenständliche Grundstück Nr. 547/13 hat ein katastrales Ausmaß von 490 m2, es ist rechtecksförmig konfiguriert und leicht in südliche Richtung geneigt (ca. 10%).

Die Bebauung umfasst das Wohnhaus Hörmsdorf 83, bestehend aus Unterkellerung, Erdgeschoss und Dachgeschoss, an der Nordostseite ist ein Carport in Holzkonstruktion mit Pultdachüberdeckung angebaut. Auch für dieses Carport konnten keine Bauunterlagen erhoben werden, auch berichtete die erstverpflichtete Partei über einen in der Vergangenheit geführten Rechtsstreit mit dem Eigentümer der östlichen Nachbarliegenschaft im Zusammenhang mit der Ableitung von Meteorwässern vom Dach des Carports aus.

Bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich um Gartenflächen sowie um Verkehrsflächen (Teilflächen der Zufahrtsstraßen – Dienstbarkeitsbelastung).

Die Liegenschaften im Nahbereich sind mit ähnlichen Wohnhäusern (freistehend oder gekuppelt errichtet) sehr dicht verbaut.

Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes und weitergehende Infrastruktureinrichtungen finden sich erst im Zentrum von Eibiswald.

2.2.3. Aufschließung

Diesbezüglich wurde darüber informiert, dass das Wohnhaus über die entsprechenden Aufschließungen verfügt (Strom, Kanal, Wasser).

2.2.4. Flächenwidmung

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark (Abfragedatum: 05.02.2024) ist das gegenständliche Grundstück als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,4 ausgewiesen.

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

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert – Abgabenrückstände

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben. Hinsichtlich der Abgaben- und Gebührenrückstände wird auf die beiliegende Postenliste, welche von der Marktgemeinde Eibiswald übermittelt wurde, verwiesen.

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich Punkt 2.1.

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Wohnhaus Hörmsdorf 83, 8552 Eibiswald

Das Gebäude weist eine Teilunterkellerung auf und besteht darüber hinaus aus Erdgeschoss und Dachgeschoss, die Fassaden sind als Putzfassaden ausgeführt, den oberen Abschluss bildet ein Satteldach mit einer von Nord nach Süd verlaufenden Firstrichtung und einer Deckung mit Eternitrhomben.

Der Zugang in das Gebäude erfolgt an der Ostseite über einen annähernd gebäudemittig situierten Hauseingang, die vertikale Verbindung im Gebäudeinneren erfolgt über ein eingebautes Stiegenhaus mit ein- und zweiläufigen Stiegenanlagen, talseitig besteht eine Abgangsstiege zum Keller.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine mit festen Brennstoffen befeuerte Zentralheizungsanlage, wobei zur Raumheizung Radiatoren ersichtlich sind, laut Information sind in den Sanitärräumen des Erdgeschosses Fußbodenheizungen ausgeführt. Die Installation für eine PV-Anlage an der südlichen Fassade ist laut Information bereits vorgerichtet.

Die Räume im Erdgeschoss wurden in den letzten Jahren modernisiert, im Dachgeschoss ist ein altbestehender Ausbau mit umfangreichen Erneuerungs- und Modernisierungserfordernissen gegeben, ebenso weist die Unterkellerung umfangreiche Erneuerungs- und Modernisierungserfordernisse auf.

Die Belichtung der Räume erfolgt über unterschiedliche Fensterkonstruktionen (Holzverbundfenster, Holz- bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung), der Hauseingang ist mit einer Kunststofftüre mit

Glaslichten abgeschlossen, im Inneren des Erdgeschosses bestehen Vollbautüren, welche an Umfassungszargen angeschlagen sind.

Die Fußböden weisen im Erdgeschoss unterschiedliche Beläge auf (Granit, Vinyl, Fliesen), die Wandoberflächen und Deckenuntersichten sind verputzt bzw. gespachtelt und gemalt sowie in den Sanitärräumen verfliest, die mit Leichtbauplatten ausgeführten Vorsatzschalen sind gespachtelt und gemalt.

Die Sanitärausstattung umfasst im Erdgeschoss ein Badezimmer mit Eckbadewanne, Waschtisch und Dusche sowie ein WC mit Hänge-WC mit Einbauspülkasten, Pissoir und elektrischem Lüfter.

Die Räume im Dachgeschoss sind altbestehend und haben unterschiedliche Bodenbeläge (Holzpfostenböden, Betonfliesen, etc.), die Sanitärräume sind veraltet, als Türabschlüsse bestehen Holzrahmenfüllungstüren, an den Dachschrägen sind Feuchteschäden sichtbar, insgesamt sind diese Räume im derzeitigen Zustand als nicht brauchbar zu bezeichnen. Der nicht ausgebaute Dachraum konnte mangels Aufstiegsmöglichkeit nicht befundet werden.

Die Ausstattung der Kellerräume ist ebenfalls veraltet und dem Verwendungszweck entsprechend einfach, teilweise ist das aufgehende Mauerwerk nicht verputzt, als Decken bestehen Gewölbedecken mit roher Untersicht, am aufgehenden Mauerwerk sind zum Teil Feuchteschäden vorhanden, der Heizraum ist mit einem Kessel für feste Brennstoffe (mit 2.000 l Speicher) und einer Luftwärmepumpe ausgestattet.

Anhand des anlässlich der Befundaufnahme durchgeführten Aufmaßes ergeben sich die nachstehenden gerundeten Nutzflächen (im Sinne des WEG):

Unterkellerung	*71,00 m2*
Erdgeschoss	*114,00 m2*
Dachgeschoss	*125,00 m2*

Der Bau- und Erhaltungszustand im Erdgeschoss kann als normal bezeichnet werden, infolge einer intensiven Hundehaltung bestehen gewisse Gebrauchsabnutzungen, zum Zustand der Räume im Kellergeschoss und im Dachgeschoss wird auf die obigen Feststellungen verwiesen.

Dem Gebäude kann zum Bewertungsstichtag insgesamt eine Restnutzungsdauer von rund 33 Jahren unterstellt werden, die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude beträgt gemäß Bewertungsliteratur rund 70 Jahre.

2.3.2. Außenanlagen

Diese sind insgesamt betrachtet als einfach zu qualifizieren, weiters besteht an der Nordostseite des Gebäudes ein Carport.

2.3.3. Inventar, Zubehör

Zubehör im Sinne des ABGB konnte nicht identifiziert werden.

2.3.4. Nutzung

Gemäß Information wird die Liegenschaft von der erstverpflichteten Partei eigengenutzt, Bestandsverhältnisse wurden nicht bekanntgegeben.

Veränderungen zwischen dem seinerzeitigen und dem nunmehrigen Bewertungsstichtag:

Laut Mitteilung durch die erstverpflichtete Partei ist die Liegenschaft mit dem Wohnhaus seit Längerem nicht mehr genutzt und wurde auch der Strom abgemeldet.

Gemäß Mitteilung der Marktgemeinde Eibiswald haften per 11.08.2026 Gebühren und Abgaben in Höhe von € 1.115,40 aus (siehe Beilage). Laut Auskunft des Wasserverbandes Eibiswald-Wies haften per 14.09.2026 € 289,54 offen aus.

Der Bau- und Erhaltungszustand im Erdgeschoss ist nunmehr als devastiert und instandsetzungsbedürftig zu bezeichnen, auch bei den Fassaden und Dachgaupen zeigt sich ein schlechterer Zustand.

Zum aktuellen Bewertungsstichtag ist von einer Restnutzungsdauer von gerundet 30 Jahren bei einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren auszugehen.

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

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

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

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

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

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

§ 4 Vergleichswertverfahren
§ 5 Ertragswertverfahren
§ 6 Sachwertverfahren

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

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

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

3.2. Sachwert

3.2.1. Verfahren

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

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

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

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

Ausgangsbasis für den **Bauwert** des Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum 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 Bewertungsliegenschaft durchgeführt wurden.

Unter Verweis auf die seinerzeitige Vergleichspreiserhebung ergibt sich ein durchschnittlicher Baulandwert von gerundet € 46,00 je m2.

Wie sich anhand des Immobilien-Preisspiegels 2026 zeigt, haben sich die Baulandpreise im Bezirk Deutschlandsberg in den letzten Jahren seitwärts entwickelt bzw. waren leicht rückläufig, sodass keine Valorisierung vorzunehmen ist.

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale (Lage, Grundstücksgröße, Dienstbarkeitsbelastung in den Randbereichen, etc.) wird der durchschnittliche Baulandwert zu Grunde gelegt, wonach sich der folgende gebundene Bodenwert ergibt:

490 m2 x € 46,00 je m2 =	€ 22.540,00
gebundener Bodenwert gerundet	**€ 22.500,00**

Neubauwert – Bauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt unter Zugrundelegung der gewöhnlichen Errichtungskosten inklusive Umsatzsteuer je m2 Nutzfläche (im Sinne des WEG), wie sich diese aus den Richtwerten in der einschlägigen Bewertungsliteratur (vgl. Der Sachverständige, Heft 3/2025, Seite 150ff) ergeben, und zwar unter Berücksichtigung von

Bauweise, Ausstattung und Ausbaugrad (Fertigstellungsgrad) sowie von regionalen Preisfaktoren:

Wohnhaus

Unterkellerung		
71,00 m2 x € 1.330,00 je m2 =	€	94.430,00
Erdgeschoss		
114,00 m2 x € 2.955,00 je m2 =	€	336.870,00
Dachgeschoss		
125,00 m2 x € 2.655,00 je m2 =	€	331.875,00
Neubauwert	€	763.175,00

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 3,5 bis 4,0 auf 75,26% des Neubauwertes beläuft, sodass ein Restwert von 24,74% des Neubauwertes verbleibt:

Bauwert Wohnhaus

€ 763.175,00 x 0,2474 =	€	188.809,00
Bauwert Wohnhaus gerundet	**€**	**189.000,00**

Der Zeitwert der **Außenanlagen einschließlich des Carports** an der Nordostseite wird mit pauschal

€ 10.500,00

eingeschätzt.

Sachwert – Zusammenstellung

Bodenwert	€	22.500,00
Bauwert Wohnhaus	€	189.000,00
Zeitwert Außenanlagen / Carport	€	10.500,00
Sachwert	**€**	**222.000,00**

3.3. Verkehrswert

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

Die Marktbeobachtung zeigt, dass Liegenschaften mit Gebäuden, welche höhere Investitionen zur Brauchbarmachung erfordern, nur eingeschränkt verkäuflich sind; dies wird auch durch die derzeitige Wirtschaftslage sowie durch Restriktionen bei Finanzierungen von Liegenschaftsankäufen verstärkt. Zur Berücksichtigung der derzeitigen Marktverhältnisse wird ein Marktanpassungsabschlag im wertangemessenen Ausmaß von 15% des ermittelten Sachwertes vorgenommen:

€ 222.000,00 x 0,85 =	€ 188.700,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 372 Grundbuch 61119 Hörmsdorf mit dem darauf befindlichen Wohnhaus Hörmsdorf 83, 8552 Eibiswald, beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 189.000,00

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht

vermessen wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum ermittelten Verkehrswert entstehen und ist als marktüblich anzusehen. Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist und eine künftige kurz-, mittel- und längerfristige Entwicklung des Immobilienmarktes derzeit nicht beurteilbar ist und daher im Verkehrswert auch nicht berücksichtigt werden kann!

Graz, am 15. September 2026



.....

der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige


17/06/2026


17/06/2026


17/06/2026

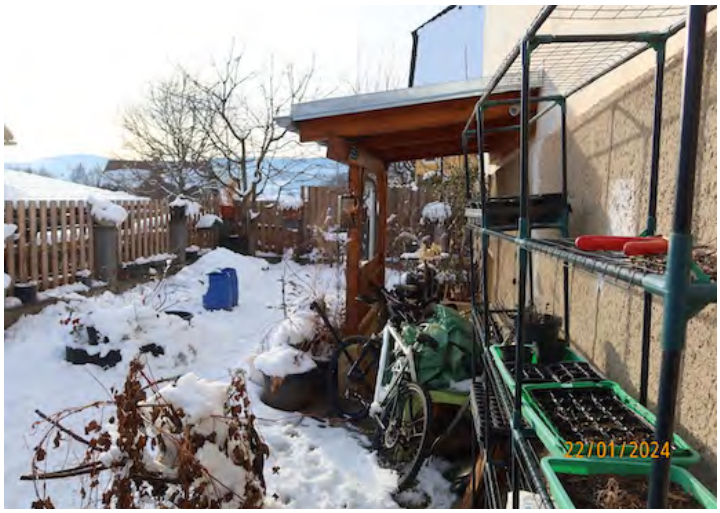

10/08/2026


10/08/2026

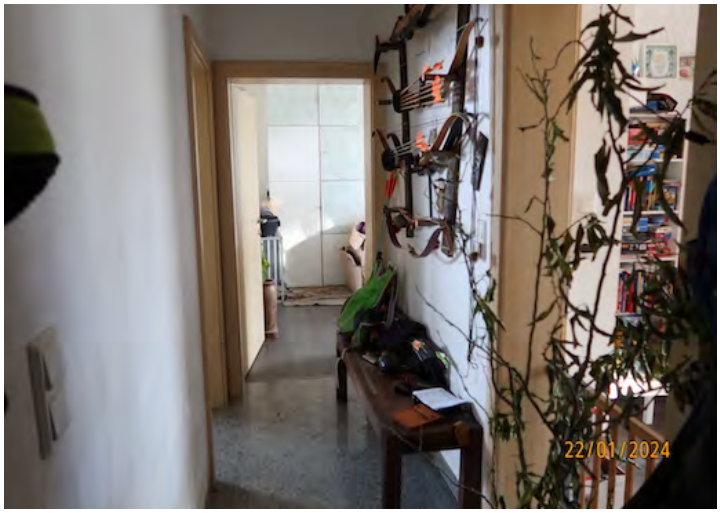

10/08/2026


22/01/2024

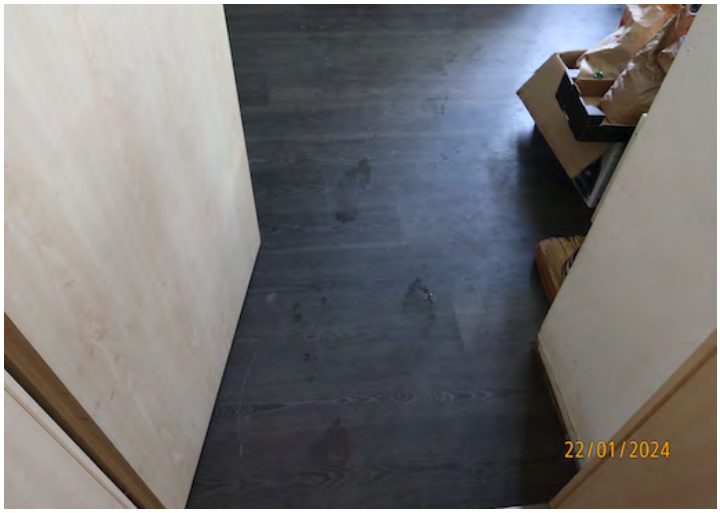

22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024

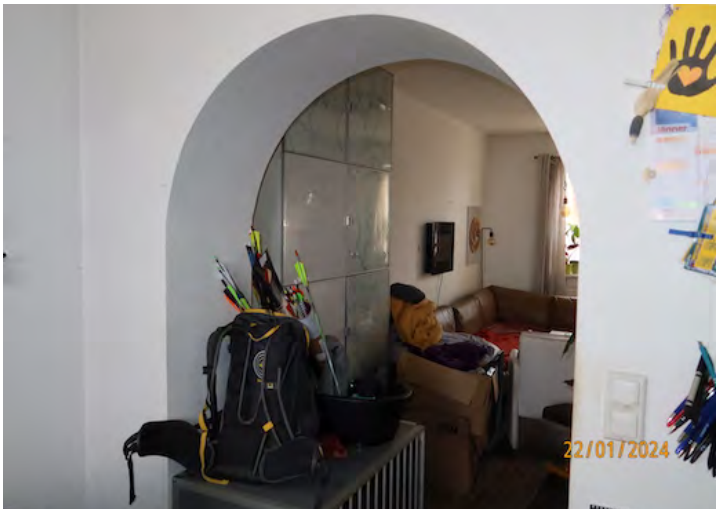

22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024

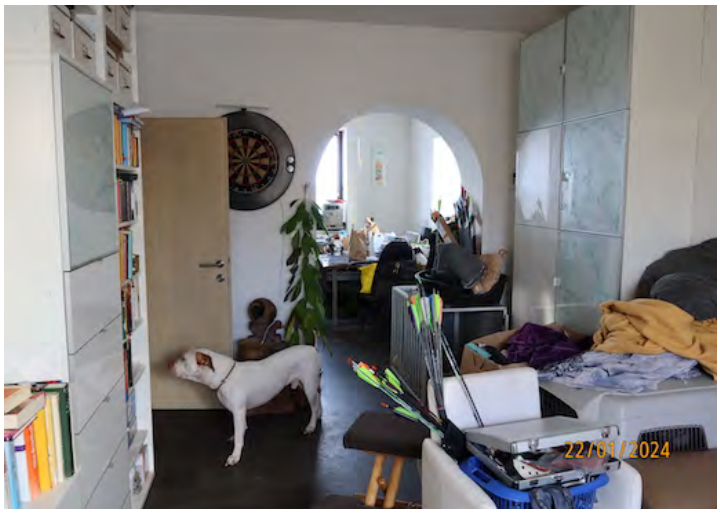

22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024

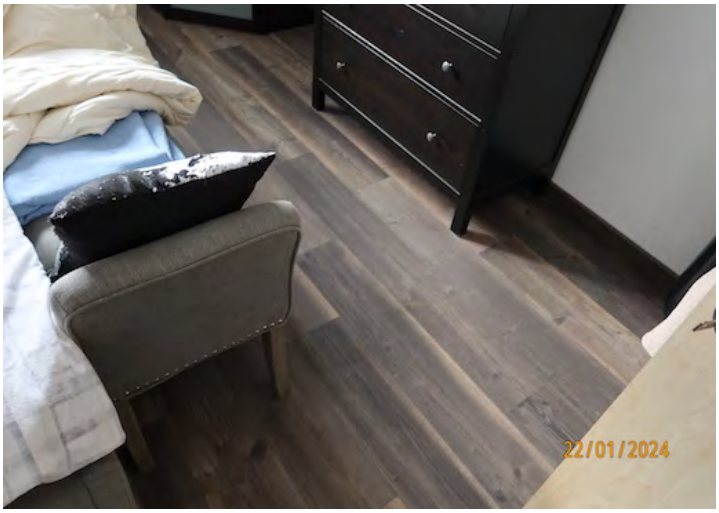

22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024

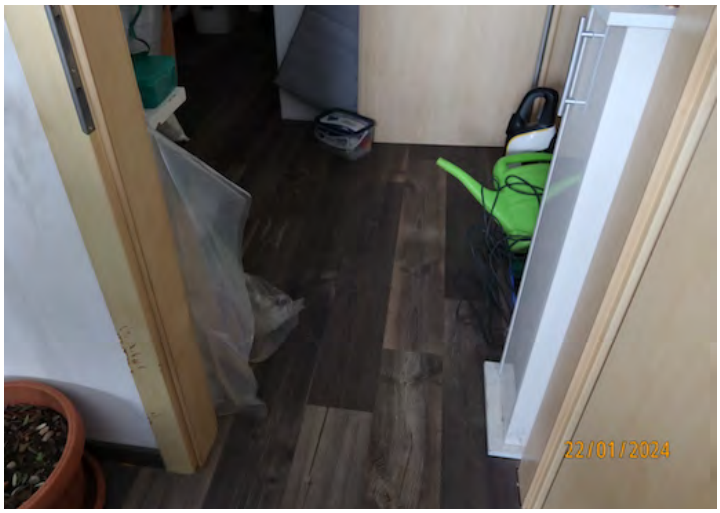

22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024

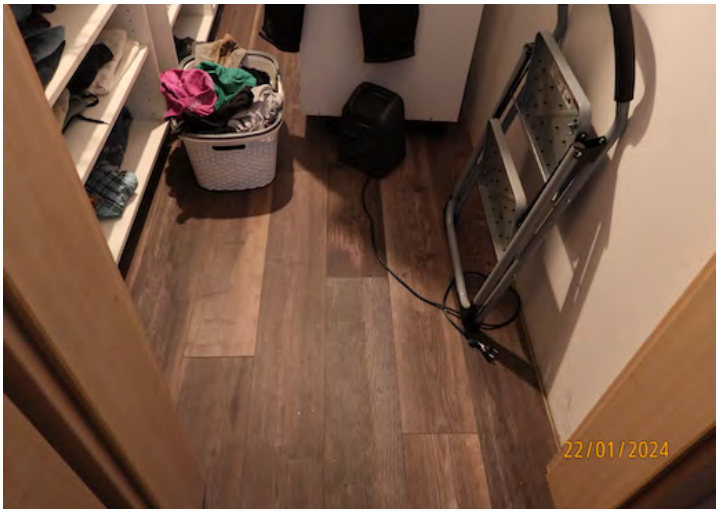

22/01/2024


22/01/2024

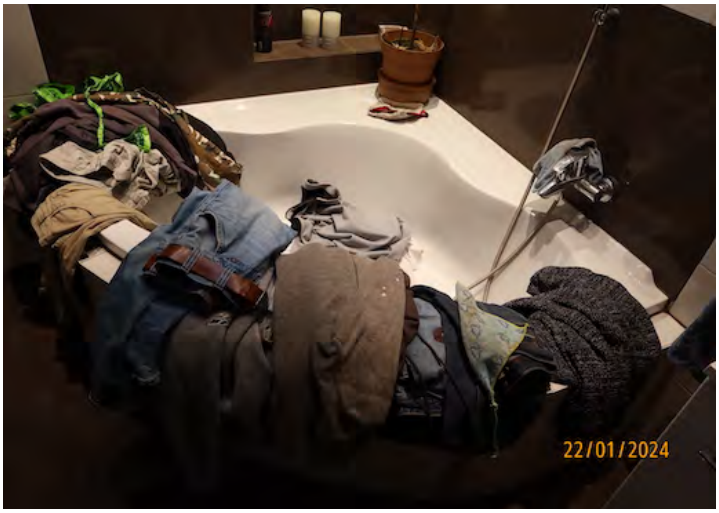

22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024

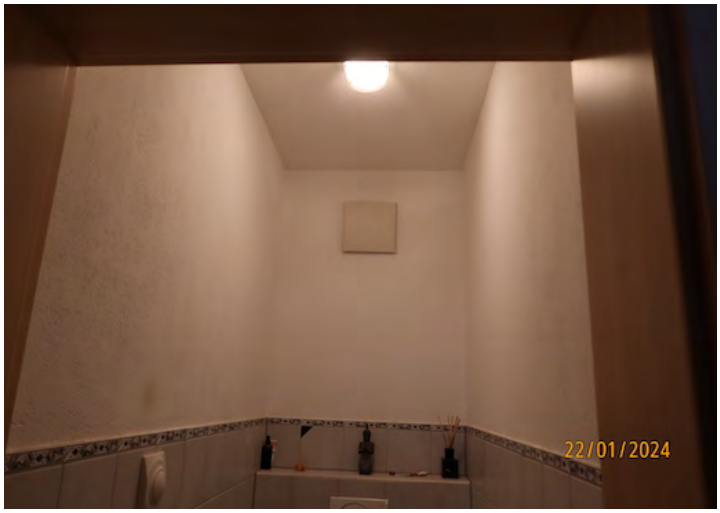

22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024

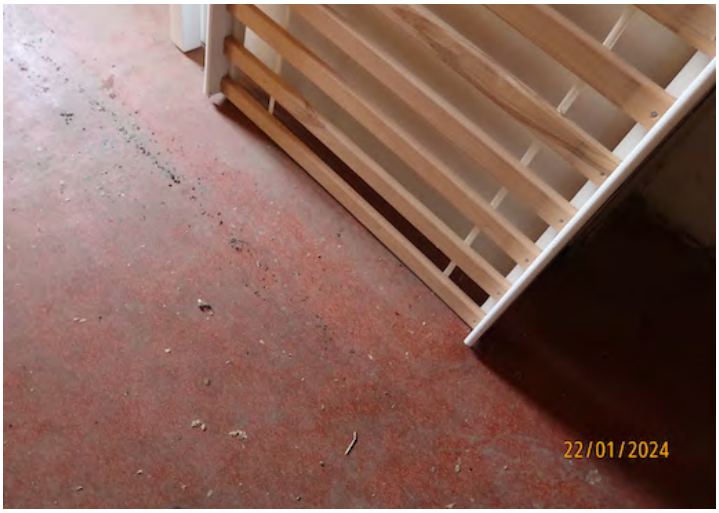

22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024

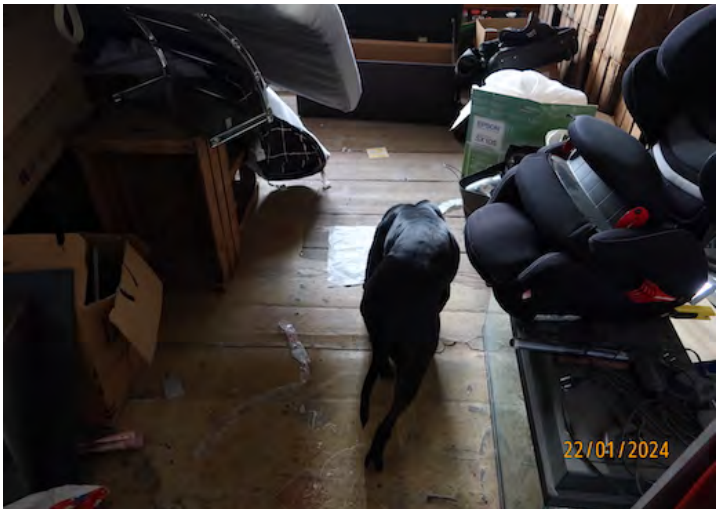

22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


zu verkaufen
0810-
201 201
22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024


22/01/2024

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 61119 Hörmsdorf EINLAGEZAHL 372
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

****
Letzte TZ 1078/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
547/13	G	GST-Fläche	*	490	
		Bauf.(10)		174	
		Gärten(10)		316	Hörmsdorf 83

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

2 a 1648/1998 Schenkungsvertrag 1998-06-19 Zuschreibung Gst 547/13 aus EZ 165

3 a 1648/1998 Einbeziehung Gst .115 in Gst 547/13

4 a 1184/1934 181/1971 157/2014 Grunddienstbarkeit
Gehen, Fahren, Viehtrieb an Gst 547/19
Zugang, Zufahrt an Gst 547/2 547/24 547/25 547/19
b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165

5 a 171/1937 Grunddienstbarkeit
Gehen, Fahren an Gst 547/3 548/1 551
b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165

6 a 312/1937 214/1967 27/1993 507/1998 Grunddienstbarkeit
Gehen, Fahren, Viehtrieb an Gst .116/2 474 480/2 481/2
b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165

7 a 451/1937 Grunddienstbarkeit
Gehen, Fahren, Viehtrieb an Gst 547/4
b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165

8 a 534/1937 Grunddienstbarkeit
Gehen, Fahren, Viehtrieb an Gst 547/8
b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165

9 a 675/1937 Grunddienstbarkeit
Gehen, Fahren, Viehtrieb an Gst 547/10
b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165

10 a 737/1937 Grunddienstbarkeit
Mitbenützung Brunnen, Zugang zu Brunnen an Gst 547/1
b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165

11 a 293/1938 Grunddienstbarkeit
Gehen, Fahren, Viehtrieb an Gst 547/12
b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165

12 a 458/1938 348/1948 Grunddienstbarkeit
Gehen, Fahren, Viehtrieb an Gst 547/11
b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165

13 a 867/1938 Grunddienstbarkeit
Gehen, Fahren, Viehtrieb an Gst 547/7

b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165

********** B **********

5 ANTEIL: 1/4
Andreas Horst
GEB: 1982-01-08 ADR: Heidenstraße 28, Neutillmitsch 8430
a 498/2016 Kaufvertrag 2015-10-12 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/4
Melanie Bachstein
GEB: 1983-06-13 ADR: Heidenstraße 28, Neutillmitsch 8430
a 498/2016 Kaufvertrag 2015-10-12 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 1/4
Andreas Horst
GEB: 1982-01-08 ADR: Heidenstraße 28, Neutillmitsch 8430
a 498/2016 IM RANG 4645/2015 Kaufvertrag 2015-10-12 Eigentumsrecht

8 ANTEIL: 1/4
Melanie Bachstein
GEB: 1983-06-13 ADR: Heidenstraße 28, Neutillmitsch 8430
a 498/2016 IM RANG 4645/2015 Kaufvertrag 2015-10-12 Eigentumsrecht

********** C **********

1 a 1018/1937 293/1938 867/1938 348/1948 181/1971
DIENSTBARKEIT
Gehen, Fahren, Viehtrieb auf Gst 547/13 an der Nord- und Westfront Haus 83
für EZ 25 26 126 140 155 159 160 161 162 166 168 174 285
b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165
c 3073/2005 weiter herrschend Gst 547/15
d 286/2008 weiter herrschend Gst 543/2 544/3 545/3
e 691/2014 weiters herrschend Gst 576

2 a 1018/1937
REALLAST
1/10 zu den Erhaltungs- und Erneuerungskosten des Brunnens auf Gst 547/1 bei Haus 82 beizutragen für EZ 162
b 1648/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165

11 a 2483/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-05-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 144.000,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)
c 2282/2023 Klage (21 Cg 92/23f, LGZ Graz)

12 auf Anteil B-LNR 5 7
a 1291/2021 Urkunde 2021-01-29
PFANDRECHT vollstr EUR 2.861,72
s. A. für
Mag. Jörg Maitz, geb 1974-02-21
(3 E 198/21x)
b 1291/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 372 KG 61119 Hörmsdorf
EZ 116 KG 66319 Laafeld

14 auf Anteil B-LNR 5 7
a 2433/2023 (Entscheidendes Gericht BG Feldbach - 4087/2023)
Zahlungsbefehl 2023-02-10
PFANDRECHT vollstr EUR 659,17
4 % Z aus EUR 439,32 ab 2020-12-02,
Kosten EUR 188,29 samt 4 % Z seit 2023-02-10,
Antragskosten EUR 219,10 für
Stadtgemeinde Bad Radkersburg
(3 E 2476/23d)

b 2433/2023 (Entscheidendes Gericht BG Feldbach - 4087/2023)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 372 KG 61119 Hörmsdorf C-LNR 14
EZ 116 KG 66319 Laafeld C-LNR 8

17 a 1078/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 117.765,02 s.A.
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)
(105 E 7/26s)

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

****

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark

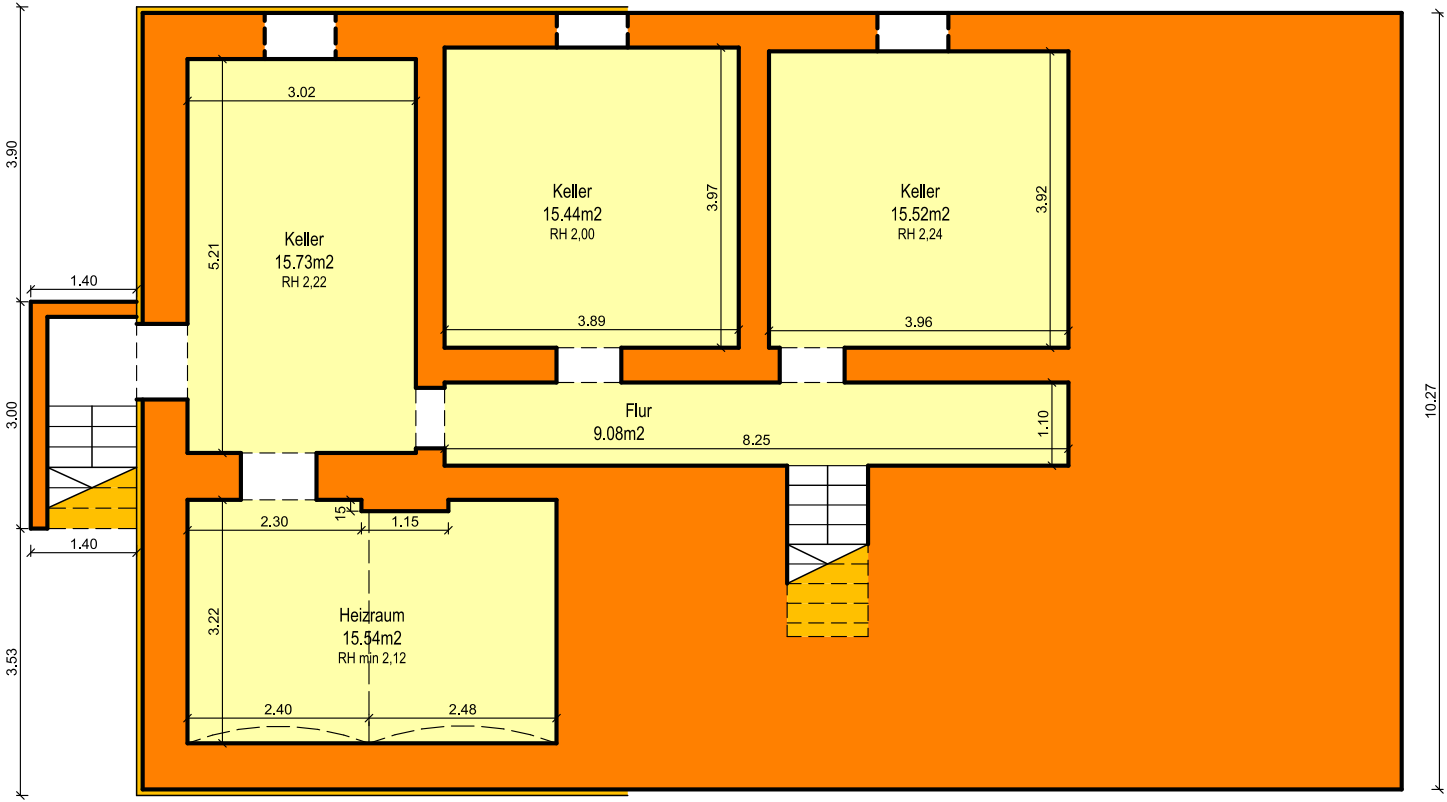
A17 - Geoinformation
Trauttmansdorffgasse 2
A-8010 Graz
geoinformation@stmk.gv.at
https://gis.stmk.gv.at

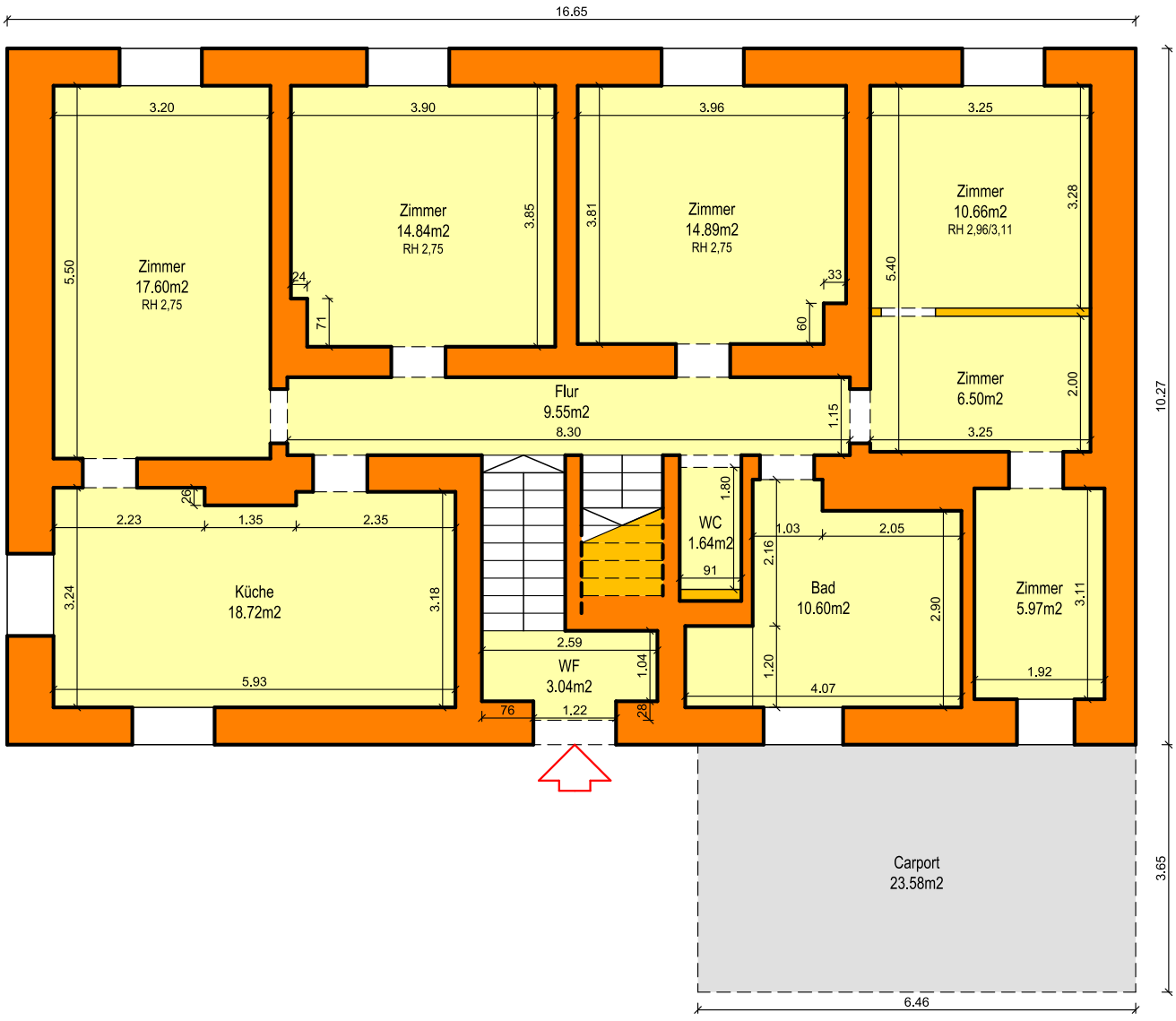


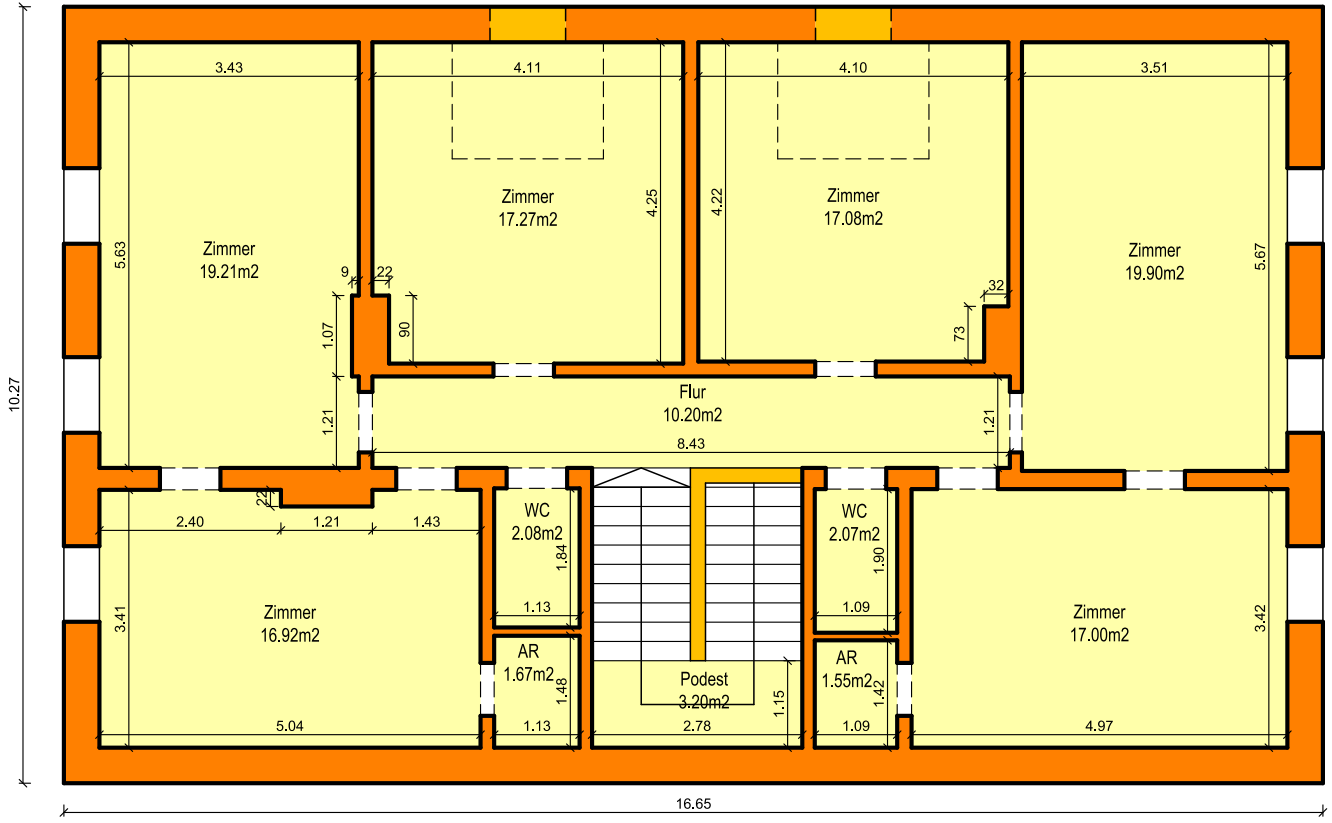
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 11.12.2023

0 M 1:500 25 m


Keller
15.73m2
RH 2,22
Keller
15.44m2
RH 2,00
Keller
15.52m2
RH 2,24
Flur
9.08m2
Heizraum
15.54m2
RH min 2,12
3.02
5.21
3.97
3.89
3.92
3.96
8.25
1.10
1.40
1.40
2.30
.15
1.15
3.22
2.40
2.48
3.90
3.00
3.53
10.27


16.65
3.20
3.90
3.96
3.25
Zimmer
17.60m2
RH 2,75
Zimmer
14.84m2
RH 2,75
Zimmer
14.89m2
RH 2,75
Zimmer
10.66m2
RH 2,96/3,11
5.50
3.85
3.81
3.28
5.40
24
71
33
60
Flur
9.55m2
8.30
1.15
Zimmer
6.50m2
2.00
3.25
10.27
26
1.80
2.23
1.35
2.35
WC
1.64m2
1.03
2.05
2.16
91
Küche
18.72m2
Bad
10.60m2
Zimmer
5.97m2
3.24
3.18
2.90
3.11
2.59
WF
3.04m2
1.04
1.20
4.07
1.92
5.93
76
1.22
28
Carport
23.58m2
3.65
6.46


Zimmer
19.21m2
Zimmer
17.27m2
Zimmer
17.08m2
Zimmer
19.90m2
Flur
10.20m2
WC
2.08m2
WC
2.07m2
AR
1.67m2
AR
1.55m2
Podest
3.20m2
Zimmer
16.92m2
Zimmer
17.00m2
3.43
4.11
4.10
3.51
5.63
4.25
4.22
5.67
9
22
32
1.07
90
73
1.21
1.21
8.43
22
2.40
1.21
1.43
1.84
1.13
1.90
1.09
3.41
1.48
1.42
3.42
1.15
5.04
1.13
2.78
1.09
4.97
10.27
16.65

HORA-Pass

Adresse:	Hörmsdorf 83, 8552 Eibiswald
Seehöhe:	355 m
Auswerteradius:	50 m
Geogr. Koordinaten:	46,70024° N | 15,27070° 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:**
Hochwasser	keine Daten
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	niedrig
Rutschungen	hoch
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	mittel
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

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

Erdbeben[1]

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

Windspitzen [km/h]

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

Lawinen

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

Rutschungen

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

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km^2 / Jahr]

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

Hagel

- Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
- Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
- Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
- Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

Schneelast[2] [kN/m^2]

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

[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 BML 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.

MARKTGEMEINDE
EIBISWALD

Kontoinformation

Kundennummer: 1098006855
Datum: 11.08.2026
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Finanzverwaltung
Tel: 03466/45400-220
Mail: finanzverwaltung@eibiswald.gv.at

Abs.: Marktgemeinde Eibiswald, 8552 Eibiswald

Herrn
Andreas Horst
Hörmsdorf 83/EH
8552 Eibiswald

Kontoinformation

Diese Mitteilung ist keine Rechnung iSd § 11 UStG 1994.
Alle Beträge in EUR.
Datum ab: 01.01.2023

Vertragskonto: 881000136405 Öffentliche Abgaben (HBA)
Objekt(e): Hörmsdorf 83 (GST 547/13, KG Hörmsdorf (61119))

Fälligkeit	Art	Referenz Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
01.01.2023		Saldovortrag				116,10
15.02.2023	LA	990501623882 Kanal	24,00			140,10
15.02.2023	LA	990501623882 Abfall	26,05			166,15
10.03.2023	GB	96000644047 Gebühr	3,00			169,15
23.03.2023	ZG	Zahlungsgutschrift			53,05	116,10
15.05.2023	LA	990401517804 Grundsteuer	23,60			139,70
15.05.2023	LA	990401517804 Kanal	81,09			220,79
15.05.2023	LA	990401517804 Abfall	26,05			246,84
15.05.2023	LA	990401517804 Hundeabgabe	60,00			306,84
26.05.2023	ZG	Zahlungsgutschrift			1,00	305,84
15.08.2023	LA	990401595798 Kanal	81,09			386,93
15.08.2023	LA	990401595798 Abfall	26,05			412,98
16.08.2023	ZG	Zahlungsgutschrift			189,74	223,24
24.08.2023	ZG	Gebühren (MG, SZ)			116,10	107,14
10.09.2023	GB	90004994515 Gebühr	3,00			110,14
15.11.2023	LA	990301897432 Kanal	81,09			191,23
15.11.2023	LA	990301897432 Abfall	26,05			217,28
15.02.2024	LA	990501933460 Kanal	191,13-			26,15
15.02.2024	LA	990501933460 Abfall	27,64			53,79
15.05.2024	LA	990201654220 Grundsteuer	23,60			77,39
15.05.2024	LA	990201654220 Kanal	27,91			105,30
15.05.2024	LA	990201654220 Abfall	27,64			132,94
15.05.2024	LA	990201654220 Hundeabgabe	60,00			192,94
15.08.2024	LA	990401925249 Kanal	27,91			220,85
15.08.2024	LA	990401925249 Abfall	12,90			233,75
01.10.2024	GB	94000566643 Gebühr	3,00			236,75

Kontoinformation

Kundennummer:	1098006855
Datum:	11.08.2026
Seite:	2

Fälligkeit	Art	Referenz Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
15.11.2024	LA	990601966951 Kanal	27,91			264,66
15.11.2024	LA	990601966951 Abfall	27,64			292,30
31.12.2024	GB	91001767055 Gebühr	3,00			295,30
15.02.2025	LA	990402016831 Kanal	28,41			323,71
15.02.2025	LA	990402016831 Abfall	28,15			351,86
31.03.2025	GB	97000971813 Gebühr	3,00			354,86
15.05.2025	LA	990302297458 Grundsteuer	23,60			378,46
15.05.2025	LA	990302297458 Kanal	28,39			406,85
15.05.2025	LA	990302297458 Abfall	16,51			423,36
15.05.2025	LA	990302297458 Hundeabgabe	30,00			453,36
01.07.2025	GB	94000704521 Gebühr	3,00			456,36
15.08.2025	LA	990302352886 Kanal	28,39			484,75
15.08.2025	LA	990302352886 Abfall	16,51			501,26
01.10.2025	GB	94000784958 Gebühr	3,00			504,26
15.11.2025	LA	990201986990 Kanal	28,39			532,65
15.11.2025	LA	990201986990 Abfall	16,51			549,16
31.12.2025	GB	90005403206 Gebühr	3,00			552,16
15.02.2026	LA	990102432605 Kanal	29,57			581,73
15.02.2026	LA	990102432605 Abfall	18,88			600,61
31.03.2026	GB	90005442490 Gebühr	3,00			603,61
15.05.2026	LA	990502641569 Grundsteuer	23,60			627,21
15.05.2026	LA	990502641569 Kanal	29,56			656,77
15.05.2026	LA	990502641569 Abfall	18,88			675,65
15.05.2026	LA	990502641569 Hundeabgabe	30,00			705,65
01.07.2026	GB	99001133055 Gebühr	3,00			708,65
15.08.2026	LA	990302584803 Kanal	29,56			738,21
15.08.2026	LA	990302584803 Abfall	18,88			757,09
Summe			1.000,88	0,00	359,89	757,09

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

Übersicht zu Vertragskonto 881000136405

per 11.08.2026

Beleg-datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
01.08.2023	9580175557	990401595798	15.08.2023	Abfall	15,90	1,59	17,49
01.08.2023	9580175558	990401595798	15.08.2023	Personentarif Müll	7,78	0,78	8,56
01.08.2023	9580175559	990401595798	15.08.2023	Kanal Akonto	73,72	7,37	81,09
10.09.2023	1001356290	90004994515	10.09.2023	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.11.2023	9570512992	990301897432	15.11.2023	Kanal Akonto	73,72	7,37	81,09
01.11.2023	9570512993	990301897432	15.11.2023	Abfall	15,90	1,59	17,49
01.11.2023	9570512994	990301897432	15.11.2023	Personentarif Müll	7,78	0,78	8,56
01.08.2024	9500293995	990401925249	15.08.2024	Kanal Akonto	3,25	0,32	3,57
01.08.2024	9500293996	990401925249	15.08.2024	Abfall	3,46	0,35	3,81
01.08.2024	9500293997	990401925249	15.08.2024	Personentarif Müll	8,26	0,83	9,09
10.09.2024	1003350630	94000566643	01.10.2024	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.11.2024	9530815398	990601966951	15.11.2024	Abfall	16,87	1,68	18,55
01.11.2024	9530815399	990601966951	15.11.2024	Personentarif Müll	8,26	0,83	9,09
01.11.2024	9530815400	990601966951	15.11.2024	Kanal Akonto	25,37	2,54	27,91
10.12.2024	1005685207	91001767055	31.12.2024	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.02.2025	9460862043	990402016831	15.02.2025	Abfall	17,18	1,72	18,90
01.02.2025	9460862044	990402016831	15.02.2025	Personentarif Müll	8,41	0,84	9,25
01.02.2025	9460862045	990402016831	15.02.2025	Kanalgebühr	0,02	0,00	0,02
01.02.2025	9460862047	990402016831	15.02.2025	Kanal Akonto	25,81	2,58	28,39
10.03.2025	1004304340	97000971813	31.03.2025	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.05.2025	9421074658	990302297458	15.05.2025	Personentarif Müll	6,60	0,66	7,26
01.05.2025	9421074658	990302297458	15.05.2025	Personentarif Müll	8,41	0,84	9,25
01.05.2025	9421074659	990302297458	15.05.2025	Hundeabgabe	30,00	0,00	30,00
01.05.2025	9421074660	990302297458	15.05.2025	Kanal Akonto	25,81	2,58	28,39
01.05.2025	9421074661	990302297458	15.05.2025	Grundsteuer B	23,60	0,00	23,60
10.06.2025	1002480723	94000704521	01.07.2025	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.08.2025	9580531927	990302352886	15.08.2025	Personentarif Müll	6,60	0,66	7,26
01.08.2025	9580531927	990302352886	15.08.2025	Personentarif Müll	8,41	0,84	9,25
01.08.2025	9580531928	990302352886	15.08.2025	Kanal Akonto	25,81	2,58	28,39
10.09.2025	1002508974	94000784958	01.10.2025	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.11.2025	9501024570	990201986990	15.11.2025	Abfallsack	6,60	0,66	7,26
01.11.2025	9501024571	990201986990	15.11.2025	Personentarif Müll	8,41	0,84	9,25
01.11.2025	9501024572	990201986990	15.11.2025	Kanal Akonto	25,81	2,58	28,39
10.12.2025	1006299193	90005403206	31.12.2025	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.02.2026	9461351121	990102432605	15.02.2026	Kanalgebühr	0,01	0,00	0,01
01.02.2026	9461351123	990102432605	15.02.2026	Kanal Akonto	26,87	2,69	29,56
01.02.2026	9461351124	990102432605	15.02.2026	Abfallsack	6,60	0,66	7,26
01.02.2026	9461351125	990102432605	15.02.2026	Personentarif Müll	10,56	1,06	11,62
10.03.2026	1004392315	90005442490	31.03.2026	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
04.05.2026	9431359350	990502641569	15.05.2026	Kanal Akonto	26,87	2,69	29,56

Kontoinformation

Kundennummer:	1098006855
Datum:	11.08.2026
Seite:	4

Beleg-datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
04.05.2026	9431359351	990502641569	15.05.2026	Abfallsack	6,60	0,66	7,26
04.05.2026	9431359352	990502641569	15.05.2026	Personentarif Müll	10,56	1,06	11,62
04.05.2026	9431359353	990502641569	15.05.2026	Hundeabgabe	30,00	0,00	30,00
04.05.2026	9431359354	990502641569	15.05.2026	Grundsteuer B	23,60	0,00	23,60
10.06.2026	1003478002	99001133055	01.07.2026	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.08.2026	9551804974	990302584803	15.08.2026	Kanal Akonto	26,87	2,69	29,56
01.08.2026	9551804975	990302584803	15.08.2026	Abfallsack	6,60	0,66	7,26
01.08.2026	9551804976	990302584803	15.08.2026	Personentarif Müll	10,56	1,06	11,62
Summen		**Rückstand**			**700,45**	**56,64**	**757,09**

Davon fällig per:

Fälligkeit	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
15.08.2023	97,40	9,74	107,14
10.09.2023	3,00	0,00	3,00
15.11.2023	97,40	9,74	107,14
15.08.2024	14,97	1,50	16,47
01.10.2024	3,00	0,00	3,00
15.11.2024	50,50	5,05	55,55
31.12.2024	3,00	0,00	3,00
15.02.2025	51,42	5,14	56,56
31.03.2025	3,00	0,00	3,00
15.05.2025	94,42	4,08	98,50
01.07.2025	3,00	0,00	3,00
15.08.2025	40,82	4,08	44,90
01.10.2025	3,00	0,00	3,00
15.11.2025	40,82	4,08	44,90
31.12.2025	3,00	0,00	3,00
15.02.2026	44,04	4,41	48,45
31.03.2026	3,00	0,00	3,00
15.05.2026	97,63	4,41	102,04
01.07.2026	3,00	0,00	3,00
15.08.2026	44,03	4,41	48,44
Summen	**700,45**	**56,64**	**757,09**

Der Bürgermeister
Andreas Thürschweller

MARKTGEMEINDE
EIBISWALD

Kontoinformation

Kundennummer: 1098006855
Datum: 11.08.2026
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Finanzverwaltung
Tel: 03466/45400-220
Mail: finanzverwaltung@eibiswald.gv.at

Abs.: Marktgemeinde Eibiswald, 8552 Eibiswald

Herrn
Andreas Horst
Hörmsdorf 83/EH
8552 Eibiswald

Kontoinformation

Alle Beträge in EUR.
Datum ab: 01.01.2023

Vertragskonto: 881000422930 Öffentliche Abgaben (HBA)
Objekt(e): Hörmsdorf 83 (GST 547/13, KG Hörmsdorf (61119))

Fälligkeit	Art	Referenz	Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
15.05.2023	LA	990401522316	Hundeabgabe	90,00			90,00
16.08.2023	ZG		Zahlungsgutschrift			90,00	0,00
15.05.2024	LA	990201658596	Hundeabgabe	90,00			90,00
01.07.2024	GB	91001663715	Gebühr	3,00			93,00
15.05.2025	LA	990302297812	Hundeabgabe	90,00			183,00
01.07.2025	GB	94000708205	Gebühr	3,00			186,00
15.05.2026	LA	990502641910	Hundeabgabe	90,00			276,00
01.07.2026	GB	99001136879	Gebühr	3,00			279,00
Summe				369,00	0,00	90,00	279,00

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

Übersicht zu Vertragskonto 881000422930

per 11.08.2026

Beleg-datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
24.04.2024	9590510063	990201658596	15.05.2024	Hundeabgabe	30,00	0,00	30,00
24.04.2024	9590510064	990201658596	15.05.2024	Hundeabgabe	60,00	0,00	60,00
10.06.2024	1001380425	91001663715	01.07.2024	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
25.04.2025	9421075911	990302297812	15.05.2025	Hundeabgabe	30,00	0,00	30,00
25.04.2025	9421075912	990302297812	15.05.2025	Hundeabgabe	60,00	0,00	60,00
10.06.2025	1002484664	94000708205	01.07.2025	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
04.05.2026	9431360675	990502641910	15.05.2026	Hundeabgabe	30,00	0,00	30,00
04.05.2026	9431360676	990502641910	15.05.2026	Hundeabgabe	60,00	0,00	60,00
10.06.2026	1003482106	99001136879	01.07.2026	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
Summen		**Rückstand**			**279,00**	**0,00**	**279,00**

Davon fällig per:

Fälligkeit	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
15.05.2024	90,00	0,00	90,00
01.07.2024	3,00	0,00	3,00
15.05.2025	90,00	0,00	90,00
01.07.2025	3,00	0,00	3,00
15.05.2026	90,00	0,00	90,00
01.07.2026	3,00	0,00	3,00
Summen	**279,00**	**0,00**	**279,00**

Der Bürgermeister
Andreas Thürschweller

MARKTGEMEINDE
EIBISWALD

Kontoinformation

Kundennummer: 1098006855
Datum: 11.08.2026
Seite: 1

Abs.: Marktgemeinde Eibiswald, 8552 Eibiswald

Herrn
Andreas Horst
Hörmsdorf 83/EH
8552 Eibiswald

Kontaktdaten

SB/Abt: Finanzverwaltung
Tel: 03466/45400-220
Mail: finanzverwaltung@eibiswald.gv.at

Kontoinformation

Alle Beträge in EUR.
Datum ab: 01.01.2023

Vertragskonto: 882100364604 Sonstige privatrechtl. Abgaben

Fälligkeit	Art	Referenz	Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
13.04.2023	LR	AN002000967724	Produkte	42,80			42,80
13.04.2023	LR	AN002000967729	Produkte	3,62			46,42
12.07.2023	LR	AN002001010987	Produkte	68,42			114,84
16.08.2023	ZG		OLG, Zinsen aus Kapital Exekution			68,62	46,22
18.08.2023	LR	AN002001019416	Produkte	0,20			46,42
24.08.2023	ZG		OLG, Kosten Exekution			46,42	0,00
21.12.2023	LR	AN002001080103	Produkte	44,31			44,31
27.12.2023	LR	AN002001080095	Produkte	35,00			79,31
Summe				194,35	0,00	115,04	79,31

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

Kontoinformation

Kundennummer:	1098006855
Datum:	11.08.2026
Seite:	2

Übersicht zu Vertragskonto 882100364604

per 11.08.2026

Beleg-datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
11.01.2024	9300479678	AN002001080103	21.12.2023	OLG, Kosten Exekutionstitel Horst Andreas	42,80	0,00	42,80
11.01.2024	9300479678	AN002001080103	21.12.2023	OLG, Zinsen aus Kapital Exekution Horst Andreas	1,51	0,00	1,51
11.01.2024	9300479654	AN002001080095	27.12.2023	AMS Dlbg; Drittschuldnererklärung Horst Andreas	35,00	0,00	35,00
Summen		**Rückstand**			**79,31**	**0,00**	**79,31**

Davon fällig per:

Fälligkeit	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
21.12.2023	44,31	0,00	44,31
27.12.2023	35,00	0,00	35,00
Summen	**79,31**	**0,00**	**79,31**

Der Bürgermeister
Andreas Thürschweller



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



05.02.2024
Bewertungsstichtag

45,97 €
Wert je m²

10,89 %
Valorisierungsfaktor

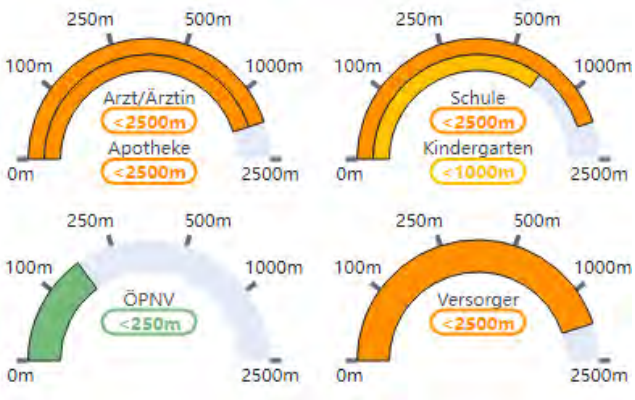
ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

Quellen für Kartendarstellung: basemap.at

Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	7
Gewählte Vergleichswerte	7
Arith. Mittel	45,97 €
Standardabweichung	5,87 €
Variationskoeffizient	12,78 %
95%-Konfidenzintervall	41,62 € - 50,32 €
Stichtag	05.02.2024

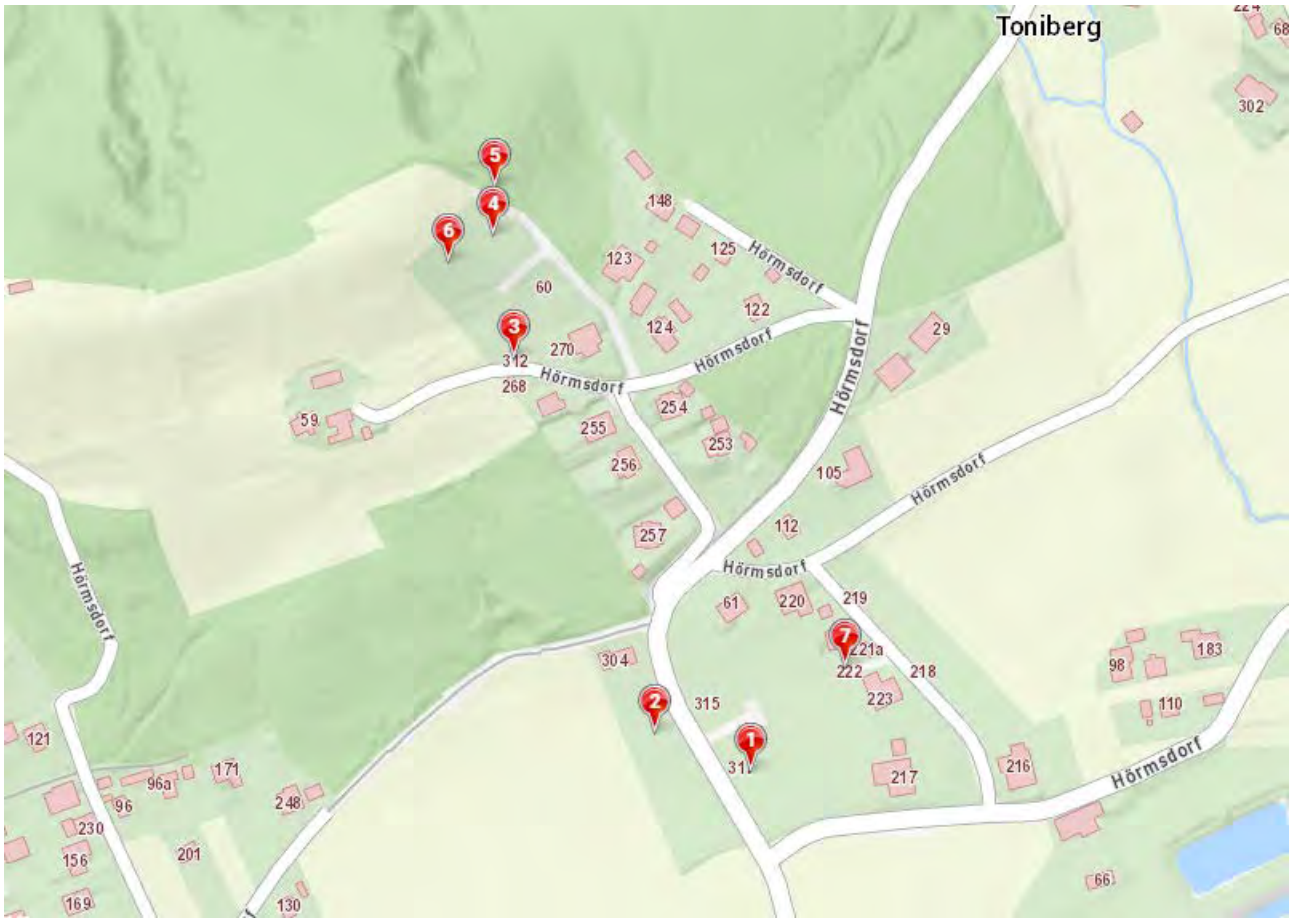


Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	Hörmsdorf 239, 8552 Hörmsdorf, Österreich
Katastralgemeinde	61119 Hörmsdorf

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.gv.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at
Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²	
1	Bauland	5054/2022	22.04.2022	932,00	36,48 €	43,61 €	*
2	Bauland	4306/2023	06.07.2023	974,00	52,36 €	55,72 €	*
3	Bauland	4136/2020	12.08.2020	1.026,00	30,00 €	41,39 €	*
4	Bauland	5095/2023	18.07.2023	1.200,00	45,00 €	47,72 €	*
5	Bauland	5095/2023	18.07.2023	596,00	35,23 €	37,37 €	*
6	Bauland	5095/2023	18.07.2023	1.100,00	45,45 €	48,21 €	*
7	Bauland	855/2019	23.01.2019	875,00	30,86 €	47,79 €	*

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.gv.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at
Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen