

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 110/371-Anteile
B-LNR 1 an der Liegenschaft EZ 135 Grundbuch 61067 Vochera an der
Laßnitz mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum an W 1
(altbestehendes Wohnhaus mit der Adresse Tanzelsdorferstraße 41,
8522 Groß St. Florian).**

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. Grundstück	Seite	7
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	11

3. Gutachten

3.1. Allgemeines	Seite	15
3.2. Sachwert	Seite	17
3.3. Bewertung	Seite	22

Beilagen

Fotodokumentation

Grundbuchauszug

Katasterplan

Auszug aus dem „HORA“-Pass

Nutzwertgutachten samt Plänen

Aufmaßskizzen

Auszug aus dem Wohnungseigentumsvertrag

Auszug aus dem Übergabsvertrag vom 28.12.2000 (TZ 1441/2001)

Vergleichspreisübersicht

Berechnungen Pflegekosten / Lebensmitteleinsatz

Mitteilungen bzw. Aufstellung hinsichtlich offener Abgaben und Gebühren

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Deutschlandsberg hat die Schätzung der umseitig bezeichneten Liegenschaftsanteile 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,
- Erhebung der Wohnungseigentumsbegründung (Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, Planbeilagen) in der elektronischen Urkundensammlung,

- 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 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

An der Liegenschaft mit der Einlagezahl 135 Grundbuch 61067 Vochera an der Laßnitz, Bezirksgericht Deutschlandsberg, ist Wohnungseigentum begründet; sie besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	311/3	GST-Fläche	2.125 m ²
--------	-------	------------	----------------------

Auf die im A2-Blatt unter LNR 2a) ersichtlich gemachte Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens über das Grundstück Nr. 311/4 wird hingewiesen. Siehe diesbezüglich Punkt 8. des beiliegenden Wohnungseigentumsvertrages, wobei sich aus dem darin enthaltenen Dienstbarkeitslageplan ergibt, dass damit ein Zufahrts- und Zugangsrecht bis zum bewertungsgegenständlichen Altgebäude (W 1) nicht eingeräumt wurde; diesbezüglich wird daher lediglich ungesichert von einem außerbücherlichen Recht des Zuges und der Zufahrt ausgegangen (= Risiko eines Erstehers!).

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 1	110/371 ^{*)}	Mario Aldrian	geb. 30.08.1978
---------	-----------------------	---------------	-----------------

^{*)} mit diesen Anteilen ist das Wohnungseigentum an W 1 (Altbestand mit der Adresse Tanzelsdorferstraße 41) verbunden.

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt sind in C-LNR 3a), 4a) und 5a) ein Wohnungsrecht, ein Ausgedinge sowie ein Belastungs- und Veräußerungsverbot, jeweils zu Gunsten von Herrn Franz Aldrian, geb. 20.09.1944, und Frau Silvia Aldrian, geb. 20.02.1952, eingetragen.

Darüber hinaus sind Geldlasten und in C-LNR 10a) ein Vorkaufsrecht intabuliert.

Hinsichtlich des Wohnungsrechtes und des Ausgedinges erfolgt eine dreifache Bewertung im Sinne der Exekutionsordnung, die übrigen Eintragungen erfahren bei der Bewertung keine Berücksichtigung.

2.2. Grundstück

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 Jahngrabensenke 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, welches die gegenständliche Liegenschaft im Norden unmittelbar begrenzt. Hinsichtlich der Zufahrt über Teilflächen dieses Grundstückes Nr. 311/4 ist eine Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens zu Gunsten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 135 aus dem Grundbuch ersichtlich (siehe diesbezüglich auch Punkt 2.1.), nicht aber für das Straßenstück vom Rassachbach bis zum Weggrundstück Nr. 311/4. Da die Zufahrt über diese Fremdgrundstücke offensichtlich seit Langem derart erfolgt, wird angenommen, dass ein außerbücherliches Recht des Zuganges und der Zufahrt besteht (ungesicherte Annahme – Risiko eines Erstehers!). Anzumerken ist weiters, dass der nordwestlich des bewertungsgegenständlichen Wohnhauses bestehende, befestigte Freibereich nur über das Nachbargrundstück Nr. 311/5 erreichbar ist, wofür auch keine Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens aus dem Grundbuch ersichtlich ist.

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

Das Grundstück Nr. 311/3 im katastralen Ausmaß von 2.125 m² ist annähernd rechtecksförmig konfiguriert und weist im Wesentlichen ebene Geländeverhältnisse auf.

Die Bebauung umfasst das altbestehende Wohnhaus Tanzelsdorferstraße 41, bestehend aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, und das aufgrund einer Baubewilligung vom 17.10.2006 errichtete Wohnhaus Tanzelsdorferstraße 39, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Bei den nicht bebauten Grundstücksflächen handelt es sich im Wesentlichen um Grünflächen.

An der Liegenschaft wurde derart Wohnungseigentum begründet, dass das altbestehende Wohnhaus mit der ON 41 das Wohnungseigentumsobjekt W 1 darstellt, welchem die umgebende Grünfläche als Zubehör zugeordnet wurde, und das Wohnhaus mit der ON 39 mit einer deutlich größeren Grünfläche als Zubehör das andere Wohnungseigentumsobjekt (W 2).

2.2.3. Aufschließung

Soweit bei der Befundaufnahme informiert wurde und auch erhoben werden konnte, ist das Wohnhaus Tanzelsdorferstraße 41 (W 1) wassermäßig, abwassermäßig und mit einer Stromversorgung aufgeschlossen, wobei betreffend die Abwasserentsorgung nicht eruiert

werden konnte, inwieweit hinsichtlich der Gebäude ON 39 und ON 41 sowie des Nachbargebäudes ON 43 jeweils separate Anschlüsse bestehen; auch eine Einzelerfassung des Wasserverbrauches durch den Wasserverband Stainztal betreffend das Wohnhaus ON 41 erfolgt nicht, da dieses laut Information mitversorgt wird. Weiters wurde bei der Befundaufnahme darüber informiert, dass eine Glasfaseraufschließung besteht.

2.2.4. Flächenwidmung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark als Freiland ausgewiesen, aus dem zu TZ 43/2008 verbücherten Nutzwertgutachten ergibt sich, dass auch zum Zeitpunkt der Wohnungseigentumsbegründung eine Freilandausweisung gegeben war.

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 41 aktuell ein Rückstand von € 244,35.

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, das lebenslängliche, höchstpersönliche, unentgeltliche, ordentliche und dem überlebenden Elternteil zur Alleinbenützung verbleibende Wohnungsgebrauchsrecht an der im Parterre gelegenen Wohnung im Haus Vochera 35 eingeräumt, wobei es sich bei dieser Adresse

Vochera 35 um die seinerzeitige Adresse des Altbestandes mit der nunmehrigen Adresse Tanzelsdorferstraße 41 handelt. Die auf dieses Wohnungsgebrauchsrecht entfallenden Betriebskosten für Strom und Beheizung sind demnach vom Übernehmer zu bezahlen.

Weiters wurde den Übergebern im Übergabsvertrag 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 Wohnungs- und Ausgedingsrechte wird auf den beiliegenden Übergabsvertrag vom 28.12.2000 verwiesen.

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Wohnhaus – Wohnungseigentum an W 1

Bei dem aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss bestehenden Gebäude handelt es sich um einen Altbestand, der aufgrund einer Baubewilligung vom 22.04.1985 geringfügig im Erdgeschoss an der Northwestseite erweitert wurde, auch wurde der Dachraum über dieser Erweiterung zu Aufenthaltszwecken ausgebaut.

Die Benützungsbewilligung für dieses Bauvorhaben wurde mit Bescheid vom 20.03.2002 erteilt, wobei in der Benützungsbewilligung festgestellt wird, dass zu dem bereits bestehenden Zimmer (im Dachgeschoss) eine Diele, ein Zimmer und ein Bad eingebaut wurden, wobei für das neu ausgebaute Zimmer keine Benützungsbewilligung erteilt werden kann, da die erforderliche Raumhöhe nicht erreicht wird.

Anzumerken ist, dass das Gebäude mit der ON 39 (W 2) als Zubau zum Altbestand ON 41 (W 1) bewilligt wurde, welcher eine bauliche Verbindung im Erdgeschoss durch einen Anbau vorsah. Diese bauliche Verbindung wurde nicht ausgeführt, sehr wohl aber bei der Nutzwertermittlung und Wohnungseigentumsbegründung berücksichtigt.

Inwieweit dadurch der erteilte Baukonsens für den Zubau entfällt und das begründete Wohnungseigentum mit Nichtigkeit behaftet ist, kann als Rechtsfrage vom fertigenden Sachverständigen nicht beurteilt werden. Hinzuweisen ist aber auf das diesbezügliche Risiko für einen Ersteher!

Das Gebäude ist augenscheinlich überwiegend massiv errichtet, die Fassaden sind als Putzfassaden ausgeführt und gefärbelt bzw. mit Holzverschalungen versehen, den oberen Abschluss bildet ein Satteldach mit Tonziegeldeckung, Regenrinnen und Abfallrohre sind vorhanden.

Der Zugang in das Erdgeschoss des Gebäudes erfolgt über den später zugebauten Windfang an der Westseite bzw. ostseitig in den Vorraum zum Stiegenhaus, was bei einer konsensgemäßen Bauausführung des Gebäudes mit der ON 39 (W 2) nicht möglich wäre, weil die Eigengartengrenze von W 2 bündig mit der östlichen Kante des Stiegenhauszubaues verlaufen würde. Die interne Verbindung zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss erfolgt über eine 1/4-gewendelte Stiege, wobei ein Handlauf nicht ausgeführt ist.

Die Belichtung der Räume erfolgt über Holzfensterkonstruktionen mit Isolierverglasung und Holzläden als Sonnenschutz, der Hauszugang ostseitig ist mit einer bauartgleichen Fenstertüre abgeschlossen, der westseitige Eingang in den Windfang über eine Holzrahmenfüllungstüre mit Glaslichte, im Inneren bestehen grundsätzlich Vollbautüren, welche an Umfassungszargen angeschlagen sind, teilweise sind Glaslichten vorhanden.

Die Fußböden weisen grundsätzlich Laminat- oder Fliesenbeläge auf, die Wandoberflächen sind grundsätzlich verputzt und gemalt bzw. sind in den Sanitärräumen Wandverfliesungen ausgeführt, die Deckenuntersichten sind teilweise gemalt bzw. zum Teil abgehängt oder mit Holz verkleidet, im Dachgeschoss bestehen Dachschrägen und unterdurchschnittliche Raumhöhen.

Die Sanitärausstattung umfasst im Erdgeschoss ein WC, welches mit Stand-WC und Handwaschbecken ausgestattet ist, sowie einen Sanitärraum mit Badewanne und Duschwand sowie einem Doppelwaschtisch, der Sanitärraum im Dachgeschoss ist mit Eckbadewanne, Handwaschbecken und Hänge-WC mit Einbauspülkasten ausgestattet, im südseitigen Zimmer des

Erdgeschosses ist ein freistehender Warmwasserboiler ersichtlich, dessen Installationen auf Putz verlaufen.

Die Beheizung erfolgt über die im Nachbargebäude mit der ON 43 (Liegenschaft EZ 42) bestehende Heizanlage, zur Wärmeabstrahlung im Wohnhaus ON 41 (W 1) sind Radiatoren ersichtlich, wobei die Heizleitungen teilweise auf Putz verlaufen. Bei einer anzunehmenden separaten Verwertung der Liegenschaft EZ 42 und der Anteile an der Liegenschaft EZ 135 ist von der Errichtung einer eigenen Heizquelle für ON 41 (W 1) auszugehen.

Gemäß dem der Wohnungseigentumsbegründung zu Grunde liegenden Nutzwertgutachten beträgt die Nutzfläche der Räume im Erdgeschoss 79,35 m² und im Dachgeschoss 58,91 m², was eine Gesamtnutzfläche von 138,26 m² ergibt, gemäß den beiliegenden Aufmaßskizzen ergibt sich für die Räume im Erdgeschoss eine Nutzfläche von 72,92 m² zuzüglich eines kleinen Abstellbereiches unterhalb des Stiegenlaufes und für die Räume im Dachgeschoss eine Nutzfläche von 64,18 m², was eine Gesamtnutzfläche von 137,10 m² zuzüglich des kleinen Abstellbereiches ergibt. Hinsichtlich der Raumeinteilung und Nutzung wird auf die beiliegenden Aufmaßskizzen verwiesen.

Der als Zubehör zugeordnete Garten von ON 41 (W 1) hat laut Nutzwertgutachten ein Flächenausmaß von 440 m² und wird hinsichtlich der Lage und der Grenzen des Eigengartens auf die dem Gutachten beiliegenden Unterlagen zur Wohnungseigentumsbegründung verwiesen.

Die Restnutzungsdauer für das bewertungsgegenständliche Gebäude ON 41 (W 1) wird unter Berücksichtigung der am Bewertungsstichtag

einzuschätzenden Nutzungsfähigkeit mit 30 Jahren eingeschätzt, die gewöhnliche Gesamtlebensdauer wird mit 80 Jahren angenommen.

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

2.3.2. Hausverwaltung – Bewirtschaftungskosten

Hinsichtlich der zu bezahlenden Wohn-, Betriebs- und Heizkosten liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor, ebenso wenig zur Frage, ob und in welcher Höhe eine Reparaturrücklage besteht. Diesbezüglich kann sich für einen Ersteher des gegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes ein Risiko ergeben!

2.3.3. Zubehör – Inventar

Bewertungsrelevantes Zubehör/Inventar konnte nicht identifiziert werden.

2.3.4. Außenanlagen

Siehe dazu die obigen Feststellungen.

2.3.5. Nutzung

Laut Information wird das Erdgeschoss des Hauses ON 41 (W 1) von den Wohnungsberechtigten zu Wohnzwecken genutzt.

Für dieses Wohnungsgebrauchsrecht kann ein monatlicher Wertansatz von € 538,00 angenommen werden, was auf die Nutzfläche des Erdgeschosses bezogen einem Ansatz von € 5,59 je m² monatlich zuzüglich der vom Übernehmer zu tragenden Strom- und Heizkosten von angenommen € 130,00 monatlich entspricht; der jährliche Ansatz für das eingeräumte Wohnungsgebrauchsrecht beträgt somit € 538,00 x 12 = € 6.456,00.

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

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 das gegenständliche Grundstück als Freiland ausgewiesen ist, wird mit einem marktkonformen Abschlag in Höhe von 20% berücksichtigt, wonach sich der nachstehende anteilige Bodenwert für das Bewertungsobjekt errechnet:

$$2.125 \text{ m}^2 \times € 48,00 \text{ je m}^2 \times 0,80 \times 110/371 = \quad \quad \quad \underline{\quad \quad \quad € \quad \quad \quad 24.194,00}$$

anteiliger Bodenwert W 1 (Altbestand) gerundet € 24.200,00

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 und die Ausstattung entsprechend berücksichtigt sind:

Wohnung W 1 (Altbestand)

Erdgeschoss

73,00 m² x € 2.755,00 je m² = € 201.115,00

Dachgeschoss

64,00 m² x € 2.480,00 je m² = € 158.720,00Neubauwert € 359.835,00

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 30 Jahren und einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren sowie einer Zustandsnote von 2,5 65,53% des Neubauwertes, sodass ein Restwert in Höhe von 34,47% des Neubauwertes verbleibt.

€ 359.835,00 x 0,3447 = € 124.035,00

abzüglich Richtwert für die Errichtung einer eigenen Heizquelle

- € 20.000,00Bauwert W 1 (Altbestand) € 104.035,00**Bauwert W 1 (Altbestand) gerundet** € **104.000,00**Der Zeitwert der anteilig vorhandenen **Außenanlagen** wird mit pauschal€ **4.000,00**

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

Sachwert – Zusammenstellung

anteiliger Bodenwert	€	24.200,00
Bauwert W 1 (Altbestand)	€	104.000,00
Zeitwert anteilige Außenanlagen	€	<u>4.000,00</u>

Sachwert W 1 (Altbestand)	€	<u>132.200,00</u>
----------------------------------	----------	--------------------------

3.3. Bewertung

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

Legt man den ermittelten Sachwert auf die Nutzfläche von W 1 (Altbestand) um, dann entspricht dieser rund € 965,00 je m² und erscheint das Bewertungsobjekt grundsätzlich um den ermittelten Sachwert absetzbar.

Zur Berücksichtigung der bestehenden Rechtsunsicherheiten (siehe Befund) erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes aus dem ermittelten Sachwert mit einem Marktanpassungsabschlag von 10% wie folgt:

$$€ 132.200,00 \times 0,90 = \quad \quad \quad \underline{\underline{€ \quad 118.980,00}}$$

Der Verkehrswert der 110/371-Anteile B-LNR 1 an der Liegenschaft EZ 135 Grundbuch 61067 Vochoera an der Laßnitz mit dem damit verbundenen Wohnungseigentum an W 1 (altbestehendes Wohnhaus mit der Adresse Tanzelsdorferstraße 41, 8522 Groß St. Florian) beträgt unter der Voraussetzung der gänzlichen Lastenfreiheit und unter den im Gutachten angeführten Annahmen und Prämissen zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 119.000,00

Bewertung des in C-LNR 3a) verbücherten Wohnungsrechtes

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

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

In Punkt 2.3.5. des Gutachtens wurde der jährliche Ansatz für das Wohnungsgebrauchsrecht mit € 6.456,00 ermittelt.

Der Barwert einer Leibrente ist von der Höhe der periodischen Leistungen und der Rentendauer (Lebenserwartung) sowie auch von der Höhe des zu Grunde zu legenden Kapitalisierungszinssatzes abhängig.

Für die Bewertung des Wohnungsgebrauchsrechtes wird für die Kapitalisierung der Liegenschaftszinssatz herangezogen, welcher gegenständlich mit 3,0% p.a. angesetzt wird – eine bei Liegenschaften dieser Art üblicherweise erzielbare Kapitalverzinsung, die sich an den dem Sachverständigen bekannten Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage des Objektes orientiert und innerhalb der Bandbreite der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen liegt.

Die Wohnungsberechtigte, Frau Silvia Aldrian, geb. 20.02.1952, ist zum Bewertungsstichtag versicherungsmathematisch gerundet 74 Jahre alt, Herr Franz Aldrian, geb. 20.09.1944, ist zum Bewertungsstichtag versicherungsmathematisch gerundet 82 Jahre alt.

Aufgrund des Altersunterschiedes zwischen beiden Berechtigten wird von der Lebenserwartung der Wohnungsberechtigten ausgegangen.

Nach der anhand der Sterbetafel 2021/2023 erstellten Leibrententabelle ergibt sich für eine zum Bewertungsstichtag 74 Jahre alte Berechtigte bei einem Kapitalisierungszinssatz von 3,0% p.a. unter Berücksichtigung der monatlichen Vorschüssigkeit von Mietzahlungen ein Barwertfaktor von 11,0857:

$$€ 6.456,00 \times 11,0857 = € \underline{\underline{71.569,00}}$$

Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes für Franz und Silvia Aldrian gerundet

$$€ \underline{\underline{71.600,00}}$$

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 Fall einer Pflegebedürftigkeit im Sinne des Bundespflegegeldgesetzes.

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 die Übergeber gemäß Punkt 4. des Übergabsvertrages vom 28.12.2000 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

Wohnrecht zu Gunsten Franz und Silvia Aldrian	€	71.600,00
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 € **385.800,00**

**Der Wert der in C-LNR 3a) und 4a) intabulierten Belastungen beträgt
gesamt somit**

€ **385.800,00**

Da der Wert der Belastungen in C-LNR 3a) und 4a) den Verkehrswert der Liegenschaftsanteile ohne dieselben erheblich übersteigt, weisen die Liegenschaftsanteile unter Berücksichtigung dieser Belastungen zum Bewertungsstichtag keinen Wert auf.

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,

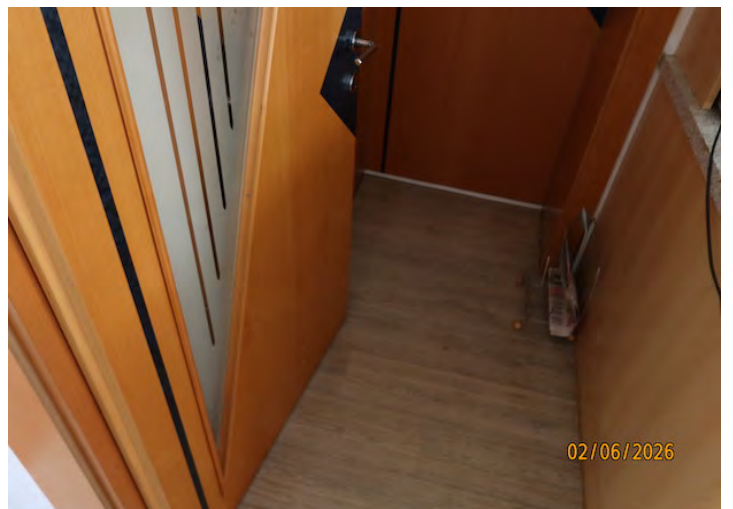
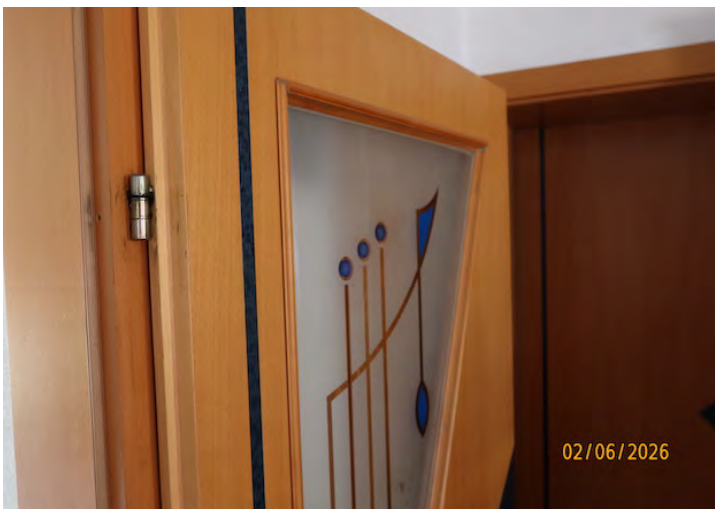
behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende 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



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















Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 61067 Vochera an der Laßnitz
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

EINLAGEZAHL 135

Letzte TZ 2167/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

W = Wohnung

Plombe 2258/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
311/3	G GST-Fläche *	2125	
	Bauf.(10)	211	
	Gärten(10)	1914	Tanzelsdorferstraße 39
			Tanzelsdorferstraße 41

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 43/2008 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren
über Gst 311/4 für Gst 311/3

***** B *****

1 ANTEIL: 110/371

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

d 43/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 42

e 43/2008 Wohnungseigentum an W 1 (Altbestand)

f 43/2008 Vorkaufsrecht

4 ANTEIL: 261/742

Mario Aldrian

GEB: 1978-08-30 ADR: Tanzelsdorferstraße 43, Groß Sankt Florian 8522

a 43/2008 Wohnungseigentum an W 2 (Zubau)

b 5498/2022 IM RANG 3009/2022 Kaufvertrag 2022-07-18 Eigentumsrecht

c 5498/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

5 ANTEIL: 261/742

Daniela Painsi

GEB: 1981-11-02 ADR: Tanzelsdorferstraße 43, Groß Sankt Florian 8522

a 43/2008 Wohnungseigentum an W 2 (Zubau)

b 5498/2022 IM RANG 3009/2022 Kaufvertrag 2022-07-18 Eigentumsrecht

c 5498/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

***** C *****

3 auf Anteil B-LNR 1

a 1441/2001

WOHNUNGSRECHT

gem Punkt 4. Übergabsvertrag 2000-12-28 für

Franz Aldrian, geb 1944-09-20

- Silvia Aldrian, geb 1952-02-20
- b 43/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
42
- c 640/2005 VORRANG von LNR 6 vor 3
- e 3249/2021 VORRANG von LNR 18 vor 3
- f 3961/2022 VORRANG von LNR 20 vor 3
- g 3867/2024 VORRANG von LNR 22 vor 3
- 4 auf Anteil B-LNR 1
- 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 43/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
42
- c 640/2005 VORRANG von LNR 6 vor 4
- e 3249/2021 VORRANG von LNR 18 vor 4
- f 3961/2022 VORRANG von LNR 20 vor 4
- g 3867/2024 VORRANG von LNR 22 vor 4
- 5 auf Anteil B-LNR 1
- a 1441/2001
BELASTUNGS- UND VERÄÜSSERUNGSVERBOT für
Franz Aldrian, geb 1944-09-20
Silvia Aldrian, geb 1952-02-20
- b 43/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
42
- c 640/2005 VORRANG von LNR 6 vor 5
- e 3249/2021 VORRANG von LNR 18 vor 5
- f 3961/2022 VORRANG von LNR 20 vor 5
- 6 auf Anteil B-LNR 1
- a 640/2005 Pfandurkunde 2005-02-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 165.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
- b 43/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
42
- c 43/2008 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 42
- e 640/2005 VORRANG von LNR 6 vor 3 4 5
- g 2534/2025 Hypothekarklage (62 Cg 42/25g, LG für ZRS Graz)
- 7 auf Anteil B-LNR 1
- 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 43/2008 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
42
- c 43/2008 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 42
- 10 auf Anteil B-LNR 1
- a 43/2008
VORKAUFSRECHT für
Beate Aldrian, geb 1984-06-11
Michael Kienreich, geb 1980-08-06
- 18 auf Anteil B-LNR 1
- 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 18 vor 3 4 5
e 2688/2025 Klage (11 Cg 107/25s, LGZ Graz)
- 20 auf Anteil B-LNR 1
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 20 vor 3 4 5
- 21 auf Anteil B-LNR 4 5
a 5498/2022 Schuld- und Pfandurkunde 2022-08-19
PFANDRECHT EUR 220.000,--
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 44.000,--
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)
- 22 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 22 vor 3 4
- 23 auf Anteil B-LNR 4 5
a 496/2025 Beschluss 2025-02-11
PFANDRECHT vollstr. EUR 13.127,84
für Chr. Bollweg e.K. (ZVR 0005153)
(2 E 482/25 k)
- 24 auf Anteil B-LNR 1
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 6
- 25 auf Anteil B-LNR 4 5
a 729/2026 Beschluss 2026-02-27
PFANDRECHT vollstr EUR 862,21
Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2026-02-27
für Heise RegioConcept GmbH & Co. KG (FN 139051m)
(2 E 547/26w)
- 26 auf Anteil B-LNR 4 5
a 898/2026 Beschluss 2026-04-10
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.607,57
Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2026-04-10
für Marktgemeinde Groß St. Florian
(2 E 645/26g)
- 27 a 898/2026 Beschluss 2026-04-10
PFANDRECHT vollstr. EUR 500,83
Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2026-04-10
für Marktgemeinde Groß St. Florian
2 E 645/26g
- 28 auf Anteil B-LNR 1
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)
- 29 b 1139/2026 Pfandrecht in LNR 18 20
auf Anteil B-LNR 4 5
a 1970/2026 Beschluss 2026-05-28
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.591,91
Zinsen und Kosten lt Beschluss 2026-05-28
für Südsteirische Steuerberatung GmbH & Co KG (FN 459204a)
(2 E 1370/26z)
- 30 auf Anteil B-LNR 5
a 2166/2026 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Pfandrecht
vollstr EUR 1.889,00
für Lenz Getränke KG (FN 193735f)
(2 E 1454/26b)
- 31 auf Anteil B-LNR 4
a 2167/2026 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Pfandrecht
vollstr EUR 1.889,00
für Lenz Getränke KG (FN 193735f)
(2 E 1455/26b)

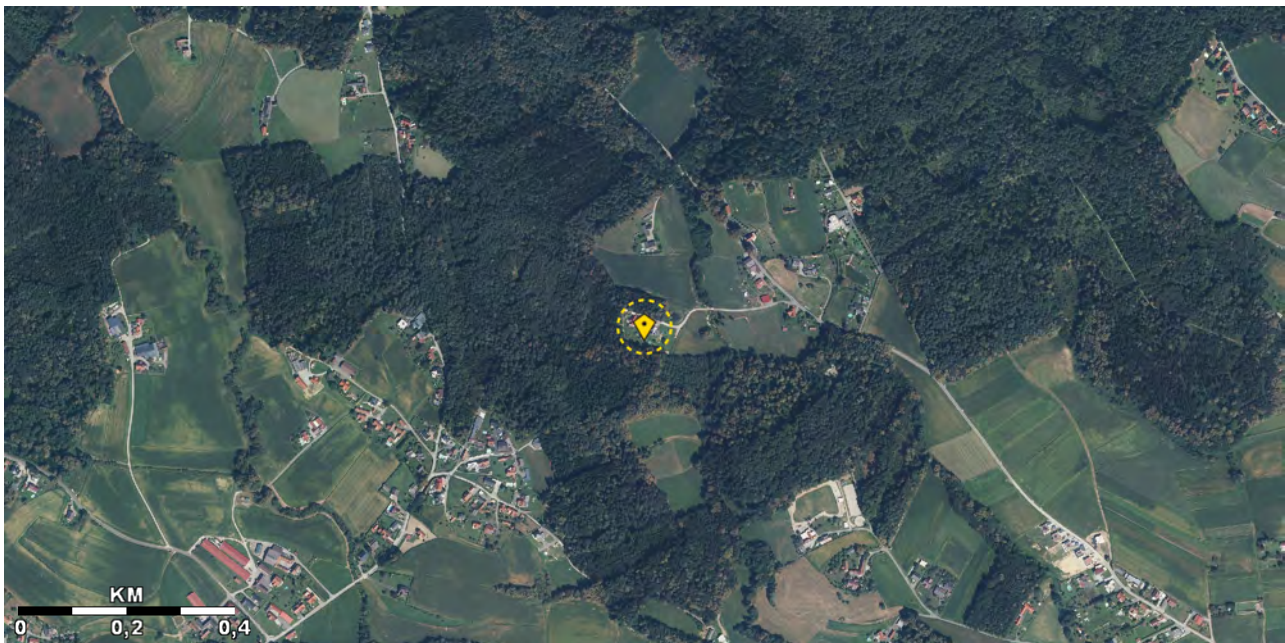
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



HORA-Pass

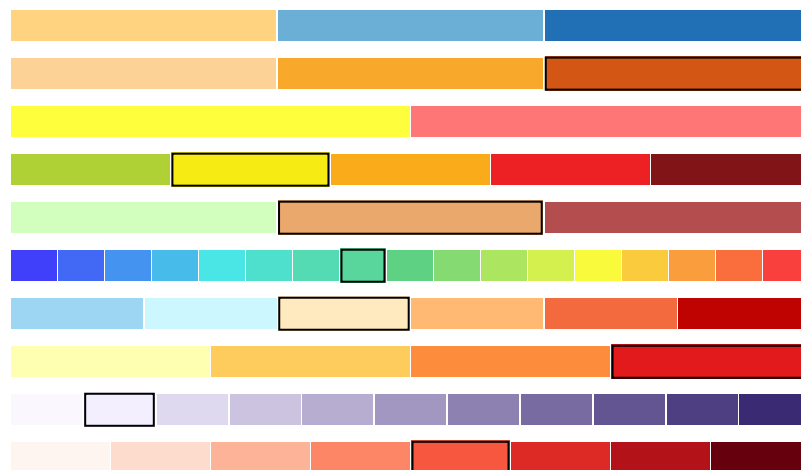
Adresse: Tanzelsdorferstraße 41, 8522 Groß Sankt Florian
Seehöhe: 326 m
Auswerteradius: 50 m
Geogr. Koordinaten: 46,83185° N | 15,29112° O

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



Naturgefahr:

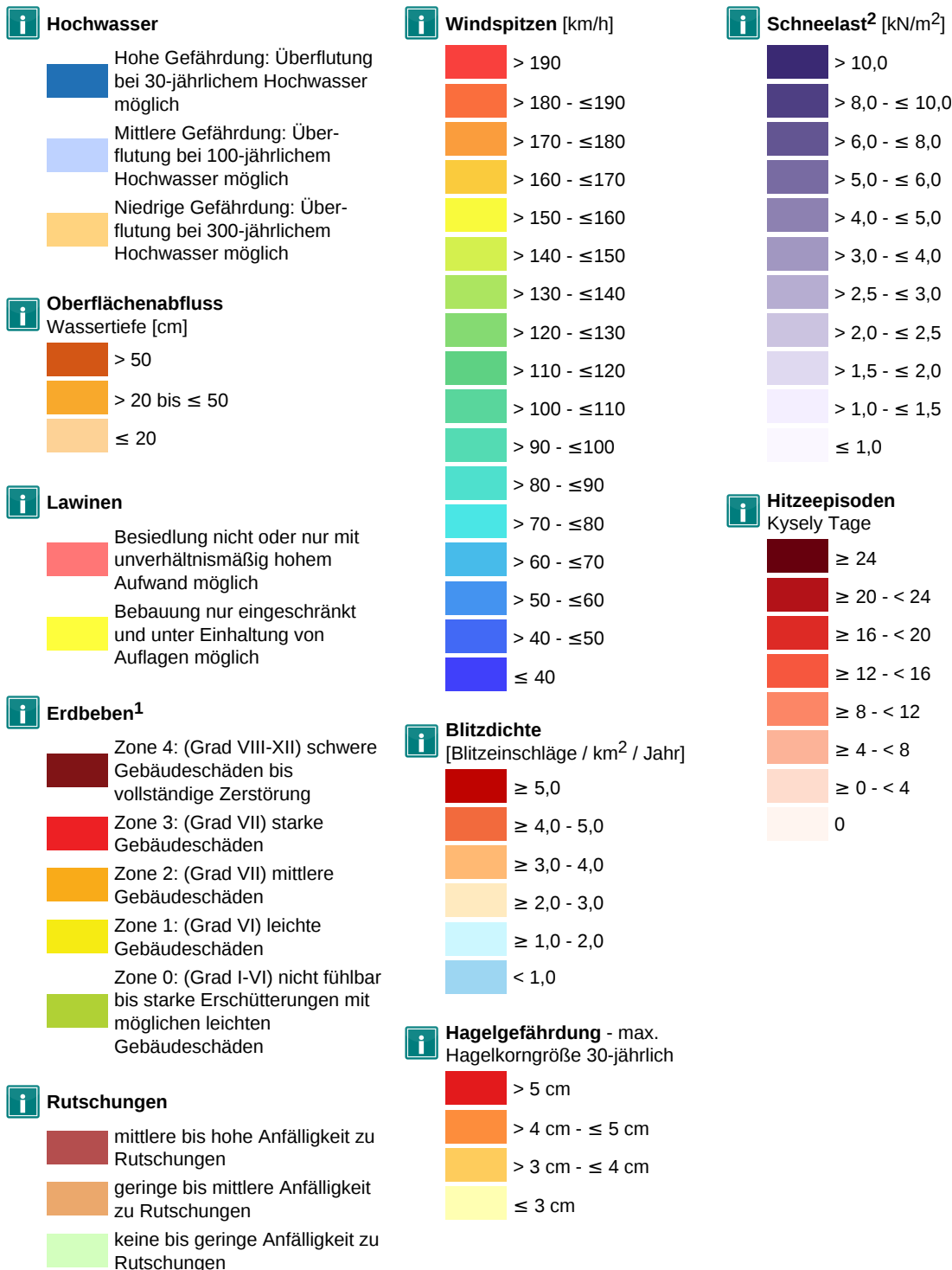
Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast
Hitzeepisoden



Gefährdung:

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

Legende und weiterführende Informationen



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.



Wiesengasse 3 | 8501 Lieboch | Tel.: +43 / 664 / 430 52 75
Fax: +43 / 3136 / 62 6 97-15 | E-Mail: office@kuess.at

KUess
Technisches Büro

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

www.kuess.at

NUTZWERT-GUTACHTEN

über die Neufestsetzung der Nutzwerte und Mindestanteile selbständiger Wohnungen

**Tanzelsdorferstraße 41
A-8522 Groß St. Florian**

**EZ (neu)
Gst. Nr. 311/3
Grundbuch 61067, KG Vochera an der Laßnitz
Bezirksgericht Deutschlandsberg**

Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 i.d.g.F.

Lieboch, 25. Juli 2007/b

INHALT

1. BEFUND

1.1. Auftrag

1.2. Unterlagen

1.3. Allgemeines

1.4. Objekt

1.5. Selbständige Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

1.5.1 Selbständige Wohnungseigentumsobjekte

1.5.2 Räumlichkeiten an denen nur Zubehör-WE begründet werden kann

1.5.3 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auf der Liegenschaft

1.5.4 Räumlichkeiten an denen WE nicht begründet werden kann

1.6. Nutzflächenzusammenstellung

1.6.1 Flächenermittlung

2. GUTACHTEN

2.1. Allgemeines

2.2. Bewertungsrichtlinien

2.3. Regelnutzwert

2.3.1 Abweichungen vom Regelnutzwert

2.4. Vergleichswohnung

2.5. Nutzwerte-Mindestanteile

2.6. Nutzwerte Zusammenfassung

3. BEILAGEN

Grundbuchsauszug/Katasterplan

Pläne

Bescheide

Fotos

1. BEFUND

1.1. Auftrag

Die Liegenschaftseigentümer haben den gefertigten Sachverständigen den Auftrag erteilt, für die Liegenschaft EZ 42, Grundbuch 61067 Vochera an der Laßnitz, Bezirksgericht Deutschlandsberg mit der Grundstücksadresse Tanzelsdorferstraße 41, 8522 Groß St. Florian, ein Gutachten über die Ermittlung der Nutzwerte bzw. Mindestanteile, zur Neufestsetzung der Wohnungseigentumsanteile, zu erstellen.

1.2. Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 25.07.2007
- Katasterplanauszug M 1 : 1000
- Baubewilligungsbescheid Marktgemeinde Groß St. Florian, Zahl:131/9-2152BB-2006 vom 17.10.2006
- Einreichplan Büro Baumeister Wressnig, Groß St. Florian, Plan Nr.: 2006021_01, vom 08.09.2006
- Einreichplan Büro Baumeister Wressnig, Groß St. Florian, Plan Nr.: 2006021_02, vom 08.09.2006
- Einreichplan Büro Baumeister Wressnig, Groß St. Florian, Plan Nr.: 2006021_03, vom 08.09.2006
- Einreichplan Büro Baumeister Wressnig, Groß St. Florian, Plan Nr.: 2006021_04, vom 30.08.2006
- Vermessungsurkunde Vorplan von DI Roland Krois GZ.: 1111, vom 26.06.2007
- Bewilligter Einreichplan zur Baubewilligung vom 22.04.1985, GZ.: 131/9-348, Planungsbüro Pfleger, Plan Nr.: 1985/18
- Bescheid Baubewilligung Zahl 131/9-348-1985, der Marktgemeinde Groß St. Florian, vom 22.04.1985
- WEG 2002 i.d.g.F.
- Empfehlungen des Hauptverbandes der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs über Zu- und Abschläge bei Nutzwert-Gutachten
- Örtliche Besichtigungen des Sachverständigen am 7. Juli 2007
- Fotodokumentation vom 7. Juli 2007
- Aufmaß der Obergeschossflächen des Altbestandes

1.3. Allgemeines

Eigentümer der Liegenschaft, lt. aktuellem Grundbuchsauszug vom 25. Juli 2007:

Zu 1/1 Anteilen Mario Aldrian
Tanzelsdorferstraße 41
A-8522 Groß St. Florian

EZ neu bestehend aus dem Grundstück

Gst. Nr. 311/3 (neu)	Baufläche (Gebäude)	210 m ²	
	Baufläche (begrünt)	<u>1.915 m²</u>	(Flächenkorrektur in Vorbereitung)

Gesamtfläche	2.125 m ²
--------------	----------------------

Dienstbarkeit:

Im neuen Teilungsplan ist eine Dienstbarkeit betreffend der Zufahrt zu der gegenständlichen Grundstücksfläche über das Grundstück 311/4 (neu) vorgesehen. Von dieser Grundstücksfläche aus sind die Gartenflächen von Top 1 und Top 2 unabhängig von einander zu begehen und befahren.

Weiters bestehen Pfandrechte, Wohnungsrecht und Ausgedinge, sowie ein Belastungs- und Veräußerungsverbot, wie im Grundbuchsauszug angeführt.

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich im nordwestlichen Gemeindegebiet von Groß St. Florian, Ortsteil Tanzelsdorf unmittelbar am Ende einer Seitenstraße der Tanzelsdorferstraße mit der Bezeichnung Tanzelsdorferstraße 41.

Die Liegenschaft liegt im Freiland-Landwirtschaftliche Fläche und wird nord-, west- und südseitig von bewaldeten Flächen umgeben. Im näheren Umfeld befinden sich einzelne Einfamilienwohnhäuser und Wirtschaftsgebäude. Die naheliegenden größeren Wohnsiedlungen befinden sich südöstlich in Groß St. Florian und westlich in Frauental, bzw. weiterführend in Deutschlandsberg.

Die Zufahrt zur Liegenschaft führt über die Tanzelsdorferstraße und weiterführend über die Tanzelsdorferstraße-2, wobei das letzte Teilstück der Zufahrt über die Grundstücksfläche 311/4, mittels eines Servitutes erfolgt.

Westlich befindet sich noch ein neu errichtetes Objekt Tanzelsdorferstraße 43 und ein altes auffälliges Wirtschaftsgebäude.

Aufschließung:

Strom: öffentliches Netz des örtlichen EVU
Wasser: Anschluss an das öffentliche Netz
Kanal: kein Anschluss vorhanden, Sammelgrube
Gas: kein Anschluss
Fernwärme: kein Anschluss

1.4. Objekt

Das Objekt besteht aus einem Altbestand mit Erd- und ausgebautem Obergeschoss, sowie aus einem Zubau bestehend aus Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss.

- Top 1: Bestandsobjekt mit Erd- und ausgebautem Obergeschoss
- Top 2: Zubau, entsprechend Baubewilligung vom 17.10.2006 mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss

Den Tops wurden Gartenanteile zugeordnet, das Top 2 verfügt weiters über Zubehör im Kellergeschoss.

1.5. Selbständige Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

1.5.1 Selbständige Wohnungseigentumsobjekte

Die Liegenschaft umfasst

Selbständige Einheiten	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	2	2	0
Sonstige selbständige Räumlichkeiten	0	0	0
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge	0	0	0

1.5.2 Räumlichkeiten an denen nur Zubehör-WE begründet wurde

Ferner befinden sich in den Gebäuden und auf dem Grundstück noch, den selbständigen Einheiten zugeordnete, Liegenschaftsteile gemäß § 2 Abs. 3, WEG 2002, die ebenfalls bewertet wurden.

1.5.3 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge auf der Liegenschaft

Auf der Liegenschaft befinden sich keine gesondert ausgewiesenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Sinne des WEG 2002, § 8 (3).

1.5.4 Räumlichkeiten an denen WE nicht begründet wurde

Sämtliche, der Allgemeinheit dienenden Teile der Außenanlagenflächen, soweit diese nicht als Zubehör ausgewiesen sind, sind von der Begründung von Wohnungseigentum rechtlich ausgeschlossen. Ebenso innenliegend allgemeine Flächen die ausschließlich der Allgemeinheit dienen.

1.6. Nutzflächenzusammenstellung

Die Nutzflächen wurden an Hand der übergebenen Einreichpläne, mit stichprobenartiger Überprüfung vor Ort und teilweise auf Basis von Aufmaßen, ermittelt.

1.6.1 Flächenermittlung

Haus Tanzeldorfer Straße 41

Altbestand

Geschoß	Top	Whg Nr.	Wohnungseigentumsobjekt	Raum Fläche in m²	Fläche für Zuschläge	Zubehör lt. WEG §2(3)
EG	1		Wohnung			
			Windfang	4,60		
			WC	1,00		
			Bad	6,10		
			Stube	18,90		
			Zimmer West	18,60		
			Zimmer Ost	22,50		
			Stiegenhaus	7,65		
OG			Wohnen	20,26		
			Bad OG	9,20		
			Schlafzimmer	16,00		
			Kinderzimmer	13,45		
			Garten			440,00
			Gesamtnutzfläche Wohnung	138,26		
			Gesamtnutzfläche Zubehör			440,00

Zubau

Geschoß	Top	Whg Nr.	Wohnungseigentumsobjekt	Raum Fläche in m²	Fläche für Zuschläge	Zubehör lt. WEG §2(3)
EG	2		Wohnung			
			Küche/Essen/Wohnen	43,61		
			Bad	4,97		
			WC	1,81		
			Gang	11,97		
			Büro	10,09		
			Gang	3,30		
OG			Kind I	10,73		
			Galerie	19,82		
			Kind II	10,73		
			Schlafen	15,71		
			WC OG	1,76		
			Bad OG	9,59		
KG			Wirtschaftsraum			8,17
			Flur			5,82
			Technikraum			8,94
			Speis			6,30
			Abstellraum			50,39
			Abstellraum			2,29
			Garten			1.475,00
			Gesamtnutzfläche Wohnung	144,09		
			Gesamtnutzfläche Zubehör			1.556,91

2. GUTACHTEN

2.1. Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte zur Bestimmung der Mindestanteile an den Wohnungen und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge des beschriebenen Objektes, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist entsprechend § 2.(1) WEG 2002, das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Vorläufiges Wohnungseigentum ist das nach den Regelungen im 10. Abschnitt des WEG 2002 beschränkte Wohnungseigentum, das unter den dort umschriebenen Voraussetzungen vom Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden kann.

Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge, an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegenstehen. Im gegenständlichen Fall sind weder allgemeine Außenanlagenflächen, noch allgemeine Räumlichkeiten vorhanden.

2.2. Bewertungsrichtlinie

Der Nutzwert einer Einheit ist in einer ganzen Zahl auszudrücken. Er errechnet sich aus der Nutzfläche der Einheit durch Zu- und Abstriche für werterhöhende oder wertmindernde Unterschiede. Diese ergeben sich aus der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, aus der Zweckbestimmung, der Stockwerkslage, und ähnlichem gemäß § 8, (1), WEG 2002. Unterschiede von unter 2 % der Nutzfläche sind entsprechend § 8, (2) WEG 2002, aber zu vernachlässigen.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit samt ihres Zubehörs, zur Summe der Nutzwerte aller Einheiten, samt deren Zubehörs. Diese Zahl ist als Bruchzahl auszuweisen.

2.3. Regelnutzwert

Folgende Regelnutzwerte wurden der Bewertung zu Grunde gelegt:

- | | |
|---|------|
| • RNW für Wohnungen mit Normalausstattung | 1,00 |
| • RNW für Abstellflächen Wirtschaftsraum, Speis, Abstellraum klein und Flur | 0,20 |
| • RNW für Abstell- und Technikraum | 0,15 |
| • RNW für Garten | 0,07 |

2.3.1 Abweichungen Regelnutzwert

TOP	Objekt	Begründung der Abweichung	Abschlag	Zuschlag	Kumuliert	NW/m²
1	Wohnung	ungünstige Raumaufteilung	-10			
		im OG geringe Raumhöhe	-15			
		keine Unterkellerung	-5			
		Dachschrägen im OG	-7,5			
		geringe Dämmwerte	-5	0	-42,5	0,575
2	Wohnung	Regelwohnung	0			
				0	0	1,000

2.4. Vergleichswohnung

Die Vergleichswohnung für die der Regelnutzwert gilt, befindet sich im Zubau und ist bezeichnet mit Top 2.

Diese Wohnung besteht aus Räumlichkeiten im Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss.

2.5 Nutzwerte - Mindestanteile

Altbestand

Top	Geschoss Raumnr.	Einheit/Raum/Zubehör	Fl. M2 § 2(2)	Fl. M2 § 2(3)	NW/m2	Einznw	Ges NW	Mindestanteil § 2(9) WEG	Mindestanteil in %
1	EG	Wohnung							
		Windfang	4,60						
		WC	1,00						
		Bad	6,10						
		Stube	18,90						
		Zimmer West	18,60						
		Zimmer Ost	22,50						
		Stiegenhaus	7,65						
	OG	Wohnen	20,26						
		Bad OG	9,20						
		Schlafzimmer	16,00						
		Kinderzimmer	13,45						
		Nutzfläche	138,26		0,575	79,50			
	Zubehör	Gesamtnutzfläche	138,26			79,50			
		Zwischensumme gerundet				79			
		Garten		440,00	0,070	31			
		Gesamtnutzwert n.				110	110	110 / 371	29,650
		3.Abschnitt WEG 2002							

Zubau

Top	Geschoss Raumnr.	Einheit/Raum/Zubehör	Fl. M2 § 2(2)	Fl. M2 § 2(3)	NW/m2	Einznw	Ges NW	Mindestanteil § 2(9) WEG	Mindestanteil in %
2	EG	Wohnung							
		Küche/Essen/Wohnen	43,61						
		Bad	4,97						
		WC	1,81						
		Gang	11,97						
		Büro	10,09						
		Gang	3,30						
	OG	Kind I	10,73						
		Galerie	19,82						
		Kind II	10,73						
		Schlafen	15,71						
		WC OG	1,76						
		Bad OG	9,59						
		Nutzfläche	144,09		1,000	144,09			
		Gesamtnutzfläche	144,09			144,09			
	Zubehör	Zwischensumme gerundet				144			
		Wirtschaftsraum	8,17		0,200	2			
		Flur	5,82		0,200	1			
		Technikraum	8,94		0,150	1			
		Speis	6,30		0,200	1			
		Abstellraum	50,39		0,150	8			
		Abstellraum	2,29		0,200	1			
		Garten	1475,00		0,070	103			
		Gesamtnutzwert n.				261	261	261 / 371	70,350
		3.Abschnitt WEG 2002							

371 371 371 100,000

2.6. Nutzwerte Zusammenfassung

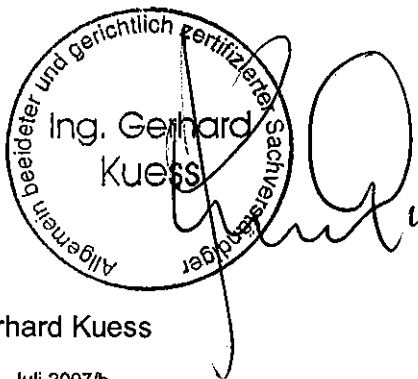
Tanzelsdorfer Straße 41

	Top	Geschoss	Nr.	Art	Mindestanteil	Anteil in %
Altbestand	1	EG	0	Wohnung	110 / 371	29,650
Zubau	2	EG	0	Wohnung	261 / 371	70,350

371 / 371 100

(742 / 742)

Der mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbundene Mindestanteil darf, solange das Wohnungseigentum besteht, außer im Falle einer Eigentümerpartnerschaft (§ 2, Abs. 10, § 13, WEG 2002), nicht geteilt werden.



The image shows a handwritten signature of Ing. Gerhard Kuess. The signature is written in black ink and is positioned over a circular stamp. The stamp contains the text 'Allgemein beider und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the perimeter and 'Ing. Gerhard Kuess' in the center.

Ing. Gerhard Kuess

Lieboch, 25. Juli 2007/b

Anlagen:

GB-Auszug
Kataster
Bescheide
Pläne
Fotos

GRUNDBUCH 61067 Vochera an der Laßnitz

EINLAGEZAHL 42

BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

***** ABFRAGEDATUM 2007-07-25

Letzte TZ 3432/2006

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
311/3	Landw. genutzt	(1236)	Änderung der Fläche in Vorbereitung
311/4	GST-Fläche	(1521)	Änderung der Fläche in Vorbereitung
	Landw. genutzt	1470	
	Sonstige (Weg)	51	
311/5	Wald	(6060)	Änderung der Fläche in Vorbereitung
335	GST-Fläche	5056	
	Landw. genutzt	4746	
	Wald	310	
.42	GST-Fläche	(2916)	Änderung der Fläche in Vorbereitung
	Baufl.(Gebäude)	229	
	Baufl.(befestigt)	523	
	Baufl.(begrünt)	2164	Tanzelsdorferstraße 41
			Tanzelsdorferstraße 43

GESAMTFLÄCHE (16789) Änderung der Fläche in Vorbereitung

***** A2 *****

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Aldrian Mario

GEB: 1978-08-30 ADR: Tanzelsdorferstraße 41 8522

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

b 1441/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c 3483/2004 Adresse

***** C *****

9 a 2968/1986 Pfandurkunde 1986-09-26

PFANDRECHT

Höchstbetrag 300.000,--

für Steiermärkische Sparkasse

d 3472/1990 Lösungsverpflichtung zugunsten

Steiermärkische Sparkasse

11 a 3472/1990 Pfandurkunde 1990-12-13

PFANDRECHT

Höchstbetrag 60.000,--

für Steiermärkische Sparkasse

b gelöscht

15 a 1441/2001

WOHNUNGSRECHT

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 15

c 2286/2006 VORRANG von LNR 19 vor 15

d 3432/2006 VORRANG von LNR 20 vor 15

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

d 3432/2006 VORRANG von LNR 20 vor 16

17 a 1441/2001

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT 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

d 3432/2006 VORRANG von LNR 20 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 15 16 17

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 15 16 17
20 a 3432/2006 Pfandurkunde 2006-11-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
b 3432/2006 VORRANG von LNR 20 vor 15 16 17
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
GEBÜHR: EUR 2,24 ***** 2007-07-25 14:12,54852 11 ***** ZEILEN: 77
Entgelt der Verrechnungsstelle IMD: EUR 0,34
Gesamtentgelt: EUR 2,58 zuzüglich 20% USt

**DI Roland Krois**

Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen

T: 03462 / 30836

F: DW:-35

Schulgasse 27/II

Grazer Straße 6

www.vermessung-krois.at

A-8530 Deutschlandsberg

A-8510 Stainz

office@vermessung-krois.at

ÄNDERUNGS AUSWEIS

Geschäftszahl: : 1111

Kat.-Gem. : 61 067 Vochera a.d.L.

Ger.Bez. : Deutschlandsberg

Vermessung vom : 08.06.2007

Mbl.-Bez. : 6819-09/1,2

Verm.Bez. : Deutschlandsberg

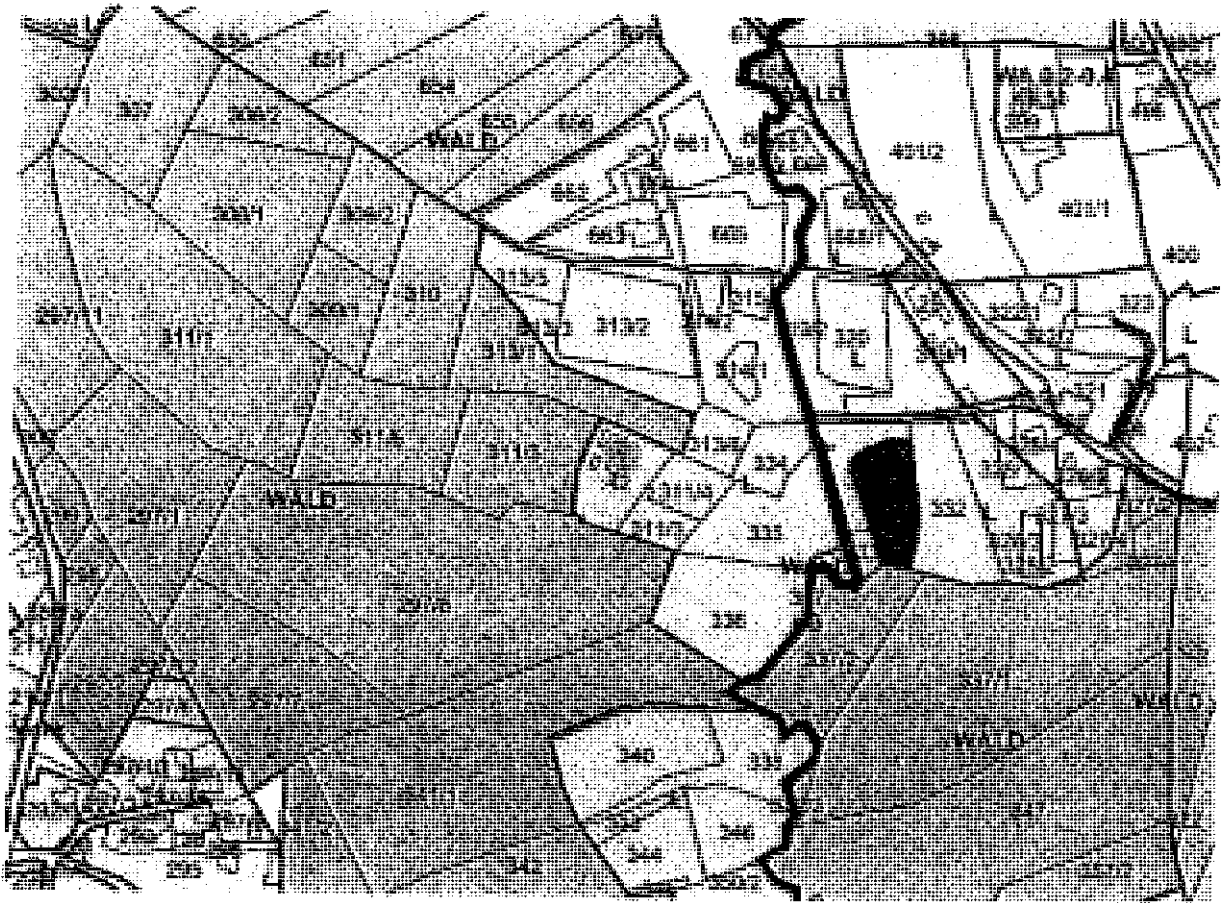
Plandatum : 26.06.2007

Vorpläne :

Katasterstand							Trennstücke				Stand nach der Vermessung										
EZ	GST.Nr	G	BA	B	FLÄCHE m²	Name u. Anschrift d. Eigentümers	Nr	zu GST	B	FLÄCHE m²	Eigentümer	GST.Nr	G	BA	B	FLÄCHE m²					
42	.42			R	2916	Aldrian Mario	1	311/3	g	1199	Gst. erloschen										
				Bf51	T 229	Tanzelsdorferstraße 41	2	311/4	g	252											
				Bf52	T 523	8522 Gr. St. Florian	6	311/5	R	1465											
				Bf53	T 2164	Tanzelsdorferstraße 41 Tanzelsdorferstraße 43															
42	311/5		Wld	R	6060	Aldrian Mario	4	+	g	646	Wie bisher #	311/5			g	9171					
						Tanzelsdorferstraße 41	5	+	g	1000					Bf51	T 124					
						8522 Gr. St. Florian	6	+	R	1465					Bf53	T 1230					
										LN					T 2562						
			Wld		T 5255																
42	311/3		LN	R	1236	Aldrian Mario	5	311/5	g	1000	Lt.Vertrag Tanzelsdorferstraße 41 Tanzelsdorferstraße 43	311/3	G		o	2125					
						Tanzelsdorferstraße 41	1	+	g	1199					Bf51	T 210					
						8522 Gr. St. Florian	3	+	g	690					Bf53	T 1915					
42	311/4			R	1521	Aldrian Mario	3	311/3	g	690	Lt.Vertrag #	311/4	G	SB2	o	437					
				LN	T 1470	Tanzelsdorferstraße 41	4	311/5	g	646											
				SB2	T 51	8522 Gr. St. Florian	2	+	g	252											
SUMME:					11733						SUMME:					11733					
BA: Baufläche GebäudeBf51											Gewässer.....Ge						B: Fläche aus Koordinateno				
Baufläche befestigtBf52											WaldWld						Fläche graphisch.....g				
Baufläche begrüntBf53											WeingartenWgt						RestflächeR				
Landw. Genutzt.....LN											Sonstige (Weg)SB2						Restfläche aus Koord. berechenbar..Ro				

Servitute: Laut Vertrag

... laut Gemeinde keine Grundstücksadresse



Einreichplan

BAUVORHABEN:

ZUBAU EINES EFH ZU BESTAND IM FREILAND MIT ÜBERDACHEM ABSTELLPLATZ

GRUNDEIGENTÜMER:

(Name, Adresse, Unterschrift)

ALDRIAN Mario
Tanzelsdorferstraße 41
A-8522 Gr. St. Florian

BAUWERBER:

(Name, Adresse, Unterschrift)

ALDRIAN Beate
Tanzelsdorferstraße 41
A-8522 Gr. St. Florian

KIENREICH Michael
Kothvogelstraße 12
A-8510 Stainz

BAUFÜHRER:

(Name, Adresse, Unterschrift)

PLANVERFASSER:

(Name, Adresse, Unterschrift)



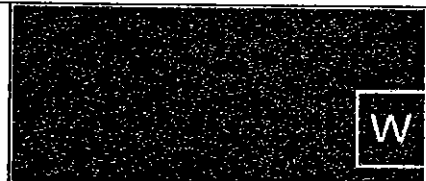
Planungsbüro GmbH
BM Arnold WRESSNIG
Ingenieurbüro
für Innenausbau & Raumgestaltung
8522 Gr. St. Florian - Grazerstraße 14A
0664 / 544 81 46 - arnold.wressnig@aon.at

BAUBEHÖRDE: Marktgemeinde Gr. St. Florian

BAUWERBER:

Aldrian Beate
Tanzelsdorferstraße 41
A-8522 Gr. St. Florian

Kienreich Michael
Kothvogelstraße 12
A-8510 Stainz



Planungsbüro GmbH
BM Arnold WRESSNIG
Baumeister - Tischlermeister
Dipl. Fachwirt Innenausbau &
Raumgestaltung

KATASTRALGEMEINDE:

Vochera an der Laßnitz

EINLAGEZAHL:

42

GRUNDST. NR.:

.42

Grazerstraße 14A
8522 Gr. St. Florian
m 0664 / 544 81 46
tel 03464 / 82 0 20
fax 03464 / 82 0 20-20
arnold.wressnig@aon.at

LEISTUNGSGRUPPE:

Einreichplanung f. baubeh. Verfahren

PLANART:

Baumeisterpl.

PLANDARSTELLUNG:

Grundriss EG,DG; BGF Berechnung

MASSTAB:

M 1:100

DATUM:

08.09.06

FL.: 0.814

Lfm: 0.970

Gez: WRAR

ctb: acad_wressnig.ctp

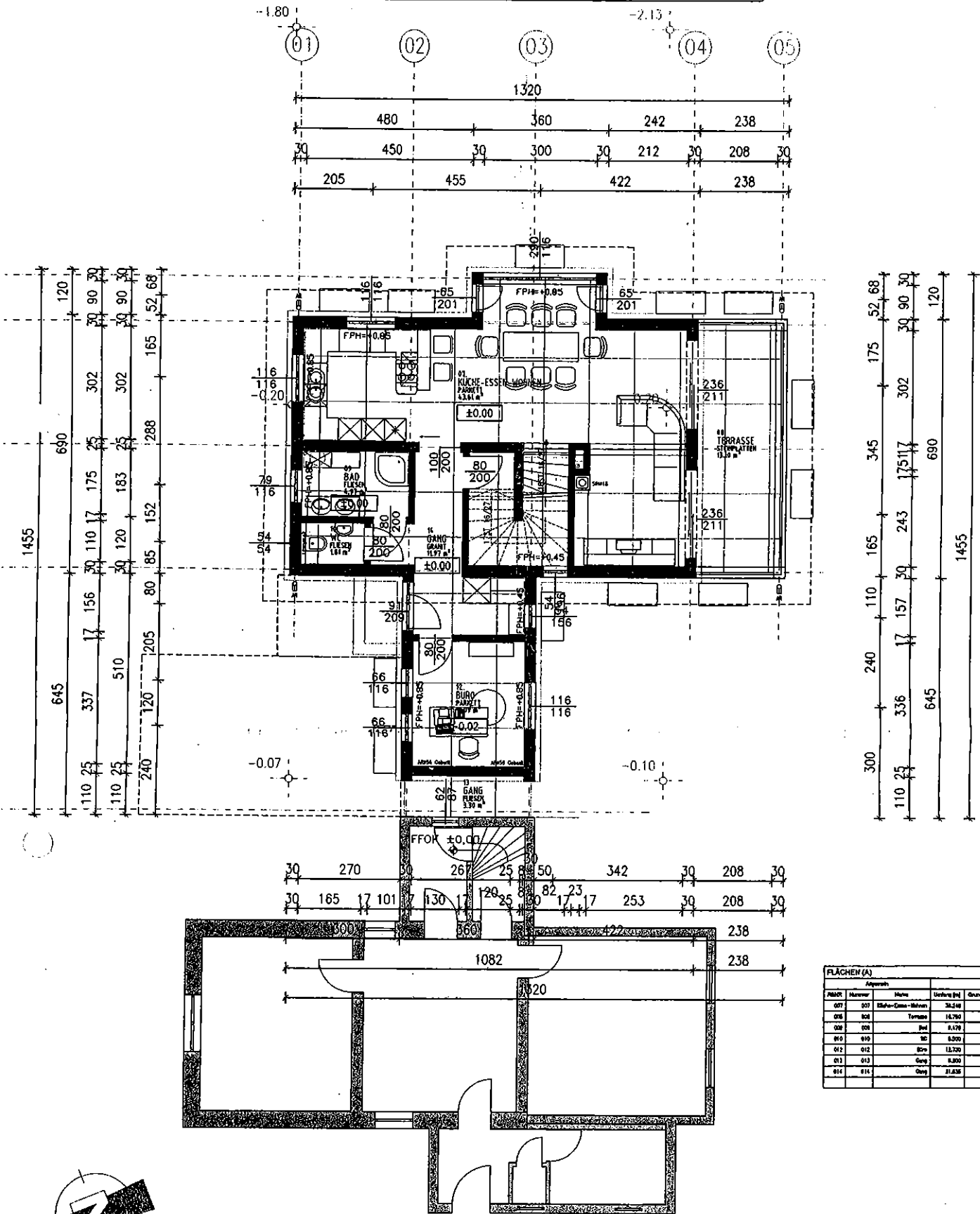
PROJEKT-NR:

2006_021

PLAN-NR:

2006021_02

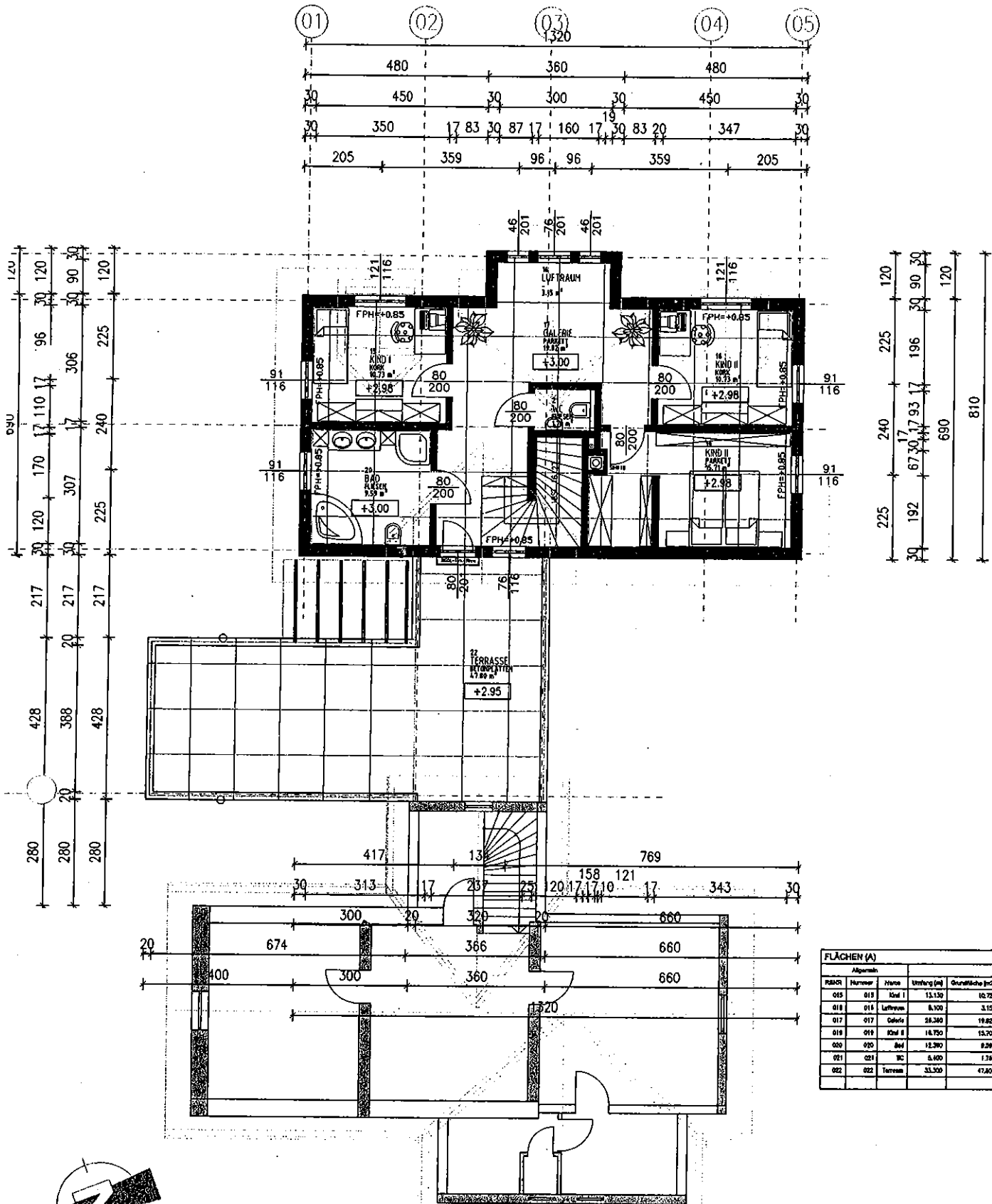
WOHNTRAKT



Flächen (A)		Raumdaten				Fläche & Umfang		Anmerkung
RAUM	Nummer	Bezeichnung	Fläche (m²)	Umfang (m)	Grundfläche (m²)	Bauwerksfläche (m²)	Grundungsfläche (m²)	
001	001	Küche-Essenz-Wohnen	34,248	43,411				
002	002	Terrasse	16,790	12,194				
003	003	Bad	8,178	4,847				
004	004	WC	6,000	1,813				
005	005	WC	12,720	10,086				
006	006	Gang	8,800	3,300				
007	007	Gang	21,836	11,874				

GRUNDRISS - ERDGESCHOSS

WOHNTRAKT



FLÄCHEN (A)					
Allgemein			Fläche & Umfang		
Kriter	Nummer	Nutzen	Umfang (m)	Grundfläche (m²)	Beschreibungsmenge
015	019	Kanal I	13.130	10.728	
016	014	Lehrstuhl	8.100	3.150	
017	017	Galerie	28.280	19.822	
018	019	Kanal II	14.750	15.705	
020	020	Bau	12.390	9.283	
021	021	BC	6.400	1.780	
022	022	Terrasse	33.300	47.800	

GRUNDRISS - DACHGESCHOSS

Einreichplan

BAUVORHABEN:

ZUBAU EINES EFH ZU BESTAND IM FREILAND MIT ÜBERDACHEM ABSTELLPLATZ

GRUNDEIGENTÜMER:

(Name, Adresse, Unterschrift)

ALDRIAN Mario
Tanzelsdorferstraße 41
A-8522 Gr. St. Florian

BAUWERBER:

(Name, Adresse, Unterschrift)

ALDRIAN Beate
Tanzelsdorferstraße 41
A-8522 Gr. St. Florian

KIENREICH Michael
Kothvogelstraße 12
A-8510 Stainz

BAUFÜHRER:

(Name, Adresse, Unterschrift)

PLANVERFASSER:

(Name, Adresse, Unterschrift)



Planungsbüro GmbH
BM Arnold WRESSNIG
Ingenieur für
Innenarchitektur

BAUBEHÖRDE:

Marktgemeinde Gr. St. Florian

8522 Groß St. Florian - Grazerstraße 14A
tel 03464 / 544 81 46 - arnold.wressnig@aon.at

BAUWERBER:

Aldrian Beate
Tanzelsdorferstraße 41
A-8522 Gr. St. Florian

Kienreich Michael
Kothvogelstraße 12
A-8510 Stainz

W

Planungsbüro GmbH
BM Arnold WRESSNIG

Baumeister - Tischlermeister
Dipl. Fachwirt Innenausbau &
Raumgestaltung

KATASTRALGEMEINDE:

Vochera an der Laßnitz

EINLAGEZAHL:

42

GRUNDST. NR.:

.42

Grazerstraße 14A
8522 Groß St. Florian
m 0664 / 544 81 46
tel 03464 / 82 0 20
fax 03464 / 82 0 20-20
arnold.wressnig@aon.at

LEISTUNGSGRUPPE:

Einreichplanung f. baubeh. Verfahren

PLANART:

Baumeisterpl.

PLANDARSTELLUNG:

Ansichten, Schnitt, Lageplan, Perspektiven

MASSTAB:

M 1:100; 1/500

DATUM:

08.09.06

FL.:

1.134

Gez.:

WRAR

PROJEKT-NR:

2006_021

PLAN-NR:

2006021_03

Lfm.:

1.350

ctb:

acad_wressnig.ctb





631
 KG
 Raumwidm
 WF
 VR
 G
 DI
 BAD
 WR
 WK
 WC
 K
 KN
 AR
 SP
 SR
 CA
 ZI
 KA

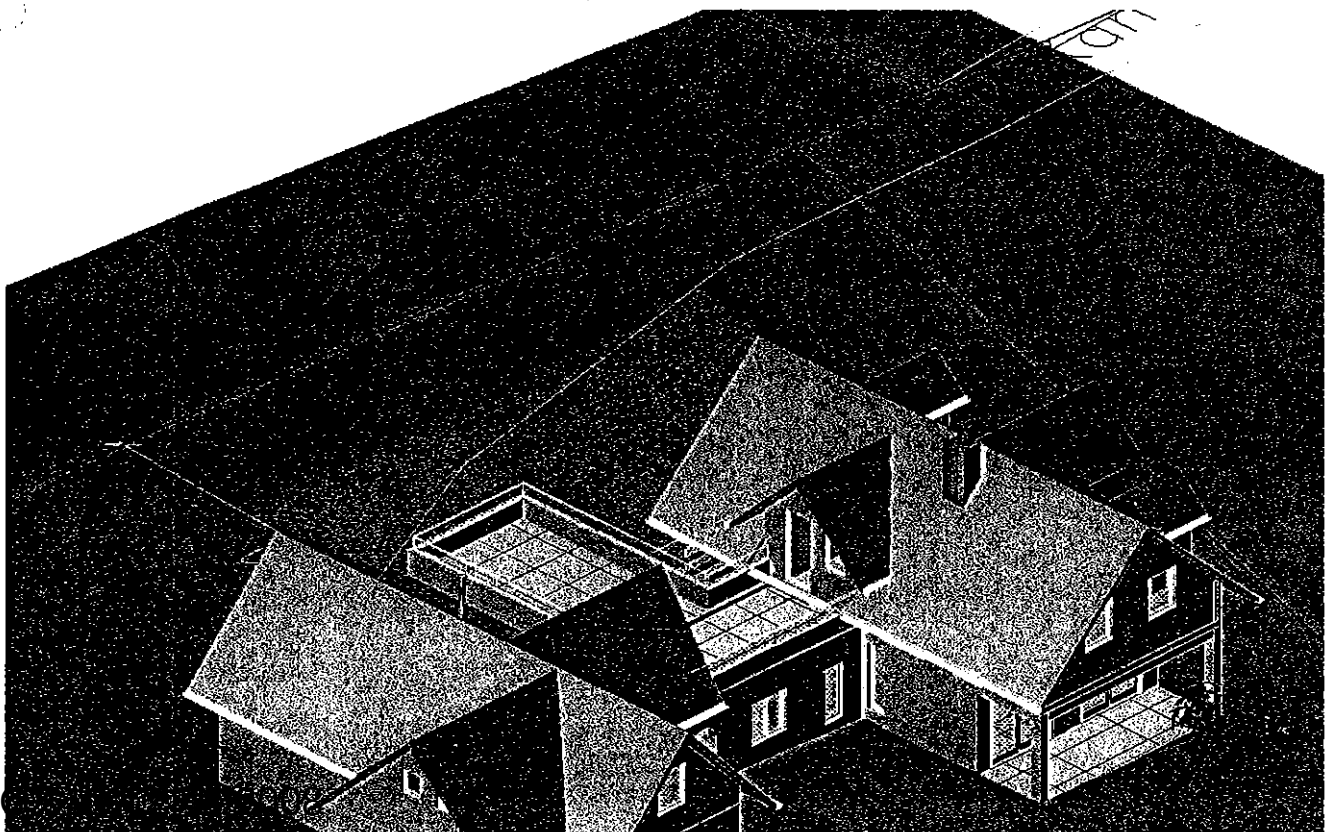
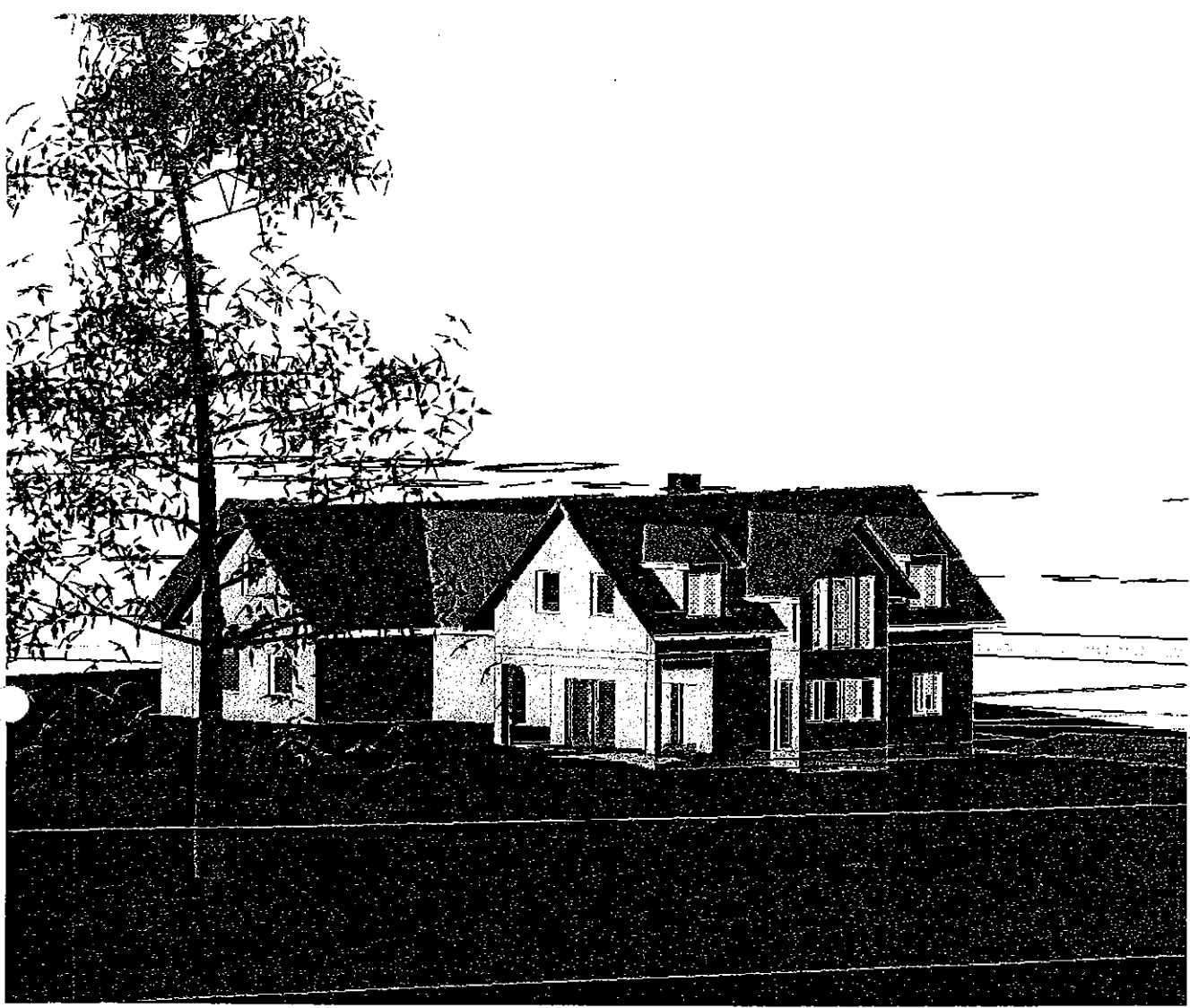
geschoßw
 K
 E
 1
 2
 D

± 5.07
 ± 5.07

580
 76/30
 60
 76/50

± 7.80
 ± 7.80
 ± 12.00

L



VERM

PLAN

i

h

g

f

e

d

c

b

a

V

E

BAU

GRU

(Nort
ALC
Tanz
A-B)

BA

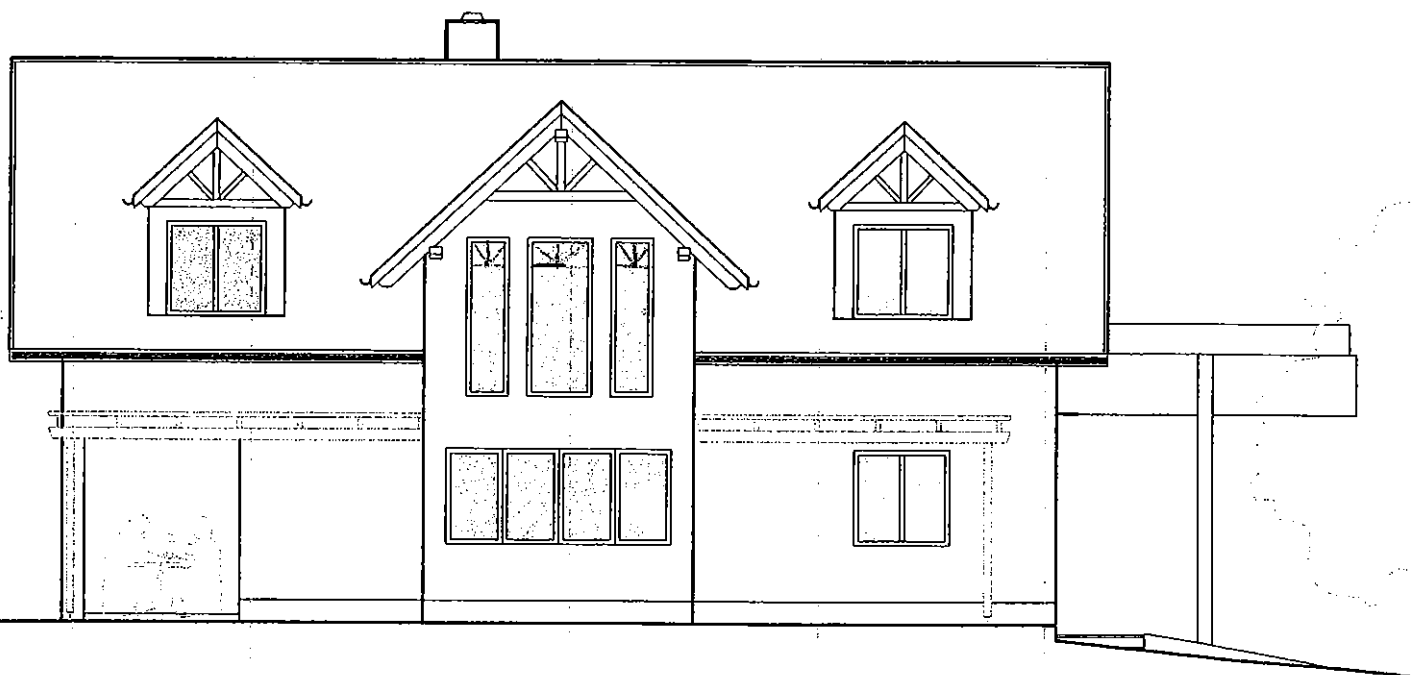
(Nort

BA

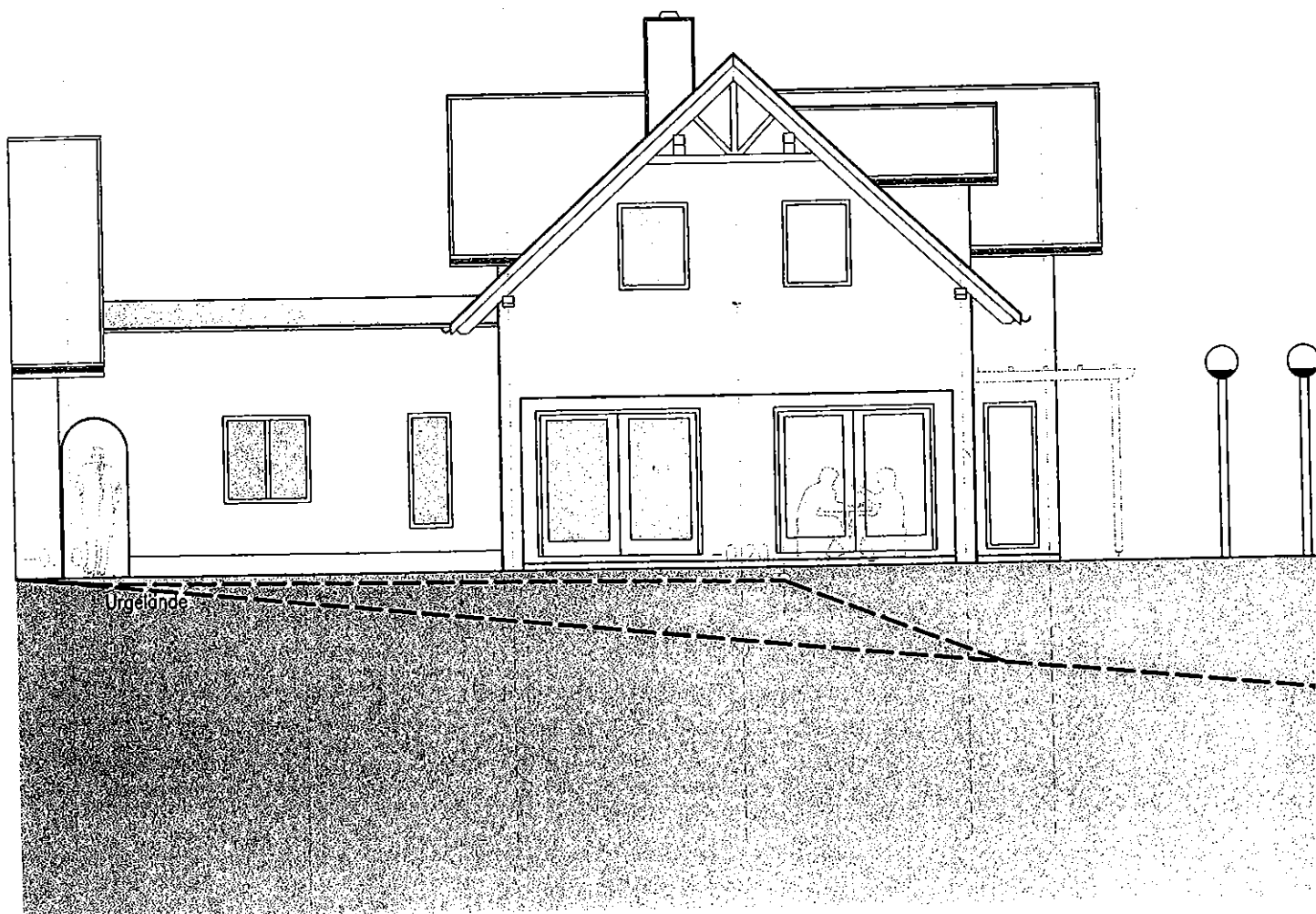
BAU

B

WOHNTRAKT



ZUBAU

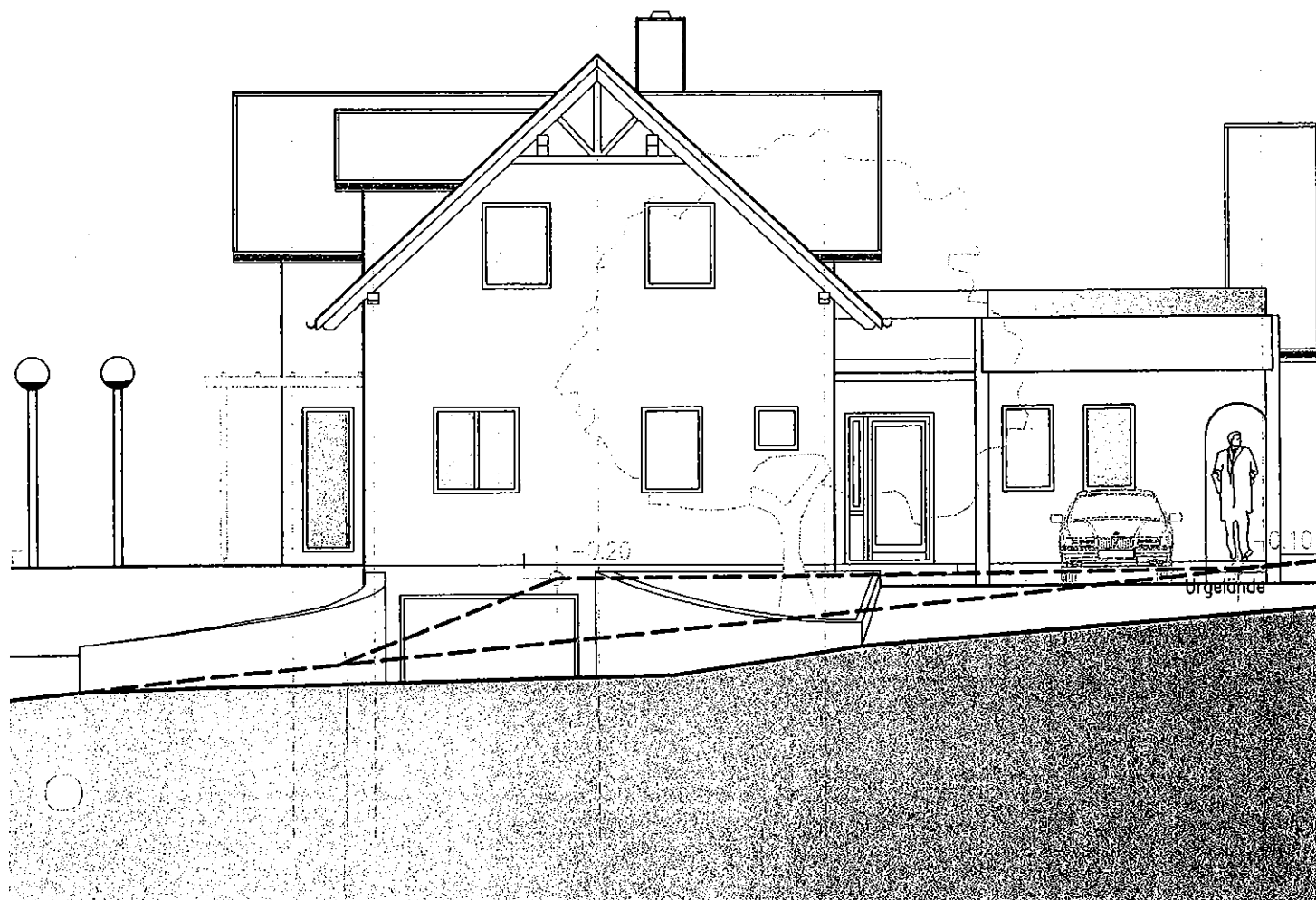


02

ANSICHT – SÜD

M1/100

ZUBAU



313/3

318

314/i

Einreichplan

BAUVORHABEN:

**ZUBAU EINES EFH ZU BESTAND
IM FREILAND MIT ÜBERDACHTEM ABSTELLPLATZ**

GRUNDEIGENTÜMER:

(Name, Adresse, Unterschrift)

ALDRIAN Mario
Tanzelsdorferstraße 41
A-8522 Gr. St. Florian

BAUWERBER:

(Name, Adresse, Unterschrift)

ALDRIAN Beate
Tanzelsdorferstraße 41
A-8522 Gr. St. Florian

KIENREICH Michael
Kothvogelstraße 12
A-8510 Stainz

BAUFÜHRER:

(Name, Adresse, Unterschrift)

PLANVERFASSEN:

(Name, Adresse, Unterschrift)



Planungsbüro GmbH
BM Arnold WRESSNIG
Ingenieurbüro
für Innenausbau & Raumgestaltung
8522 Groß St. Florian - Grazerstraße 14A
0664 / 544 81 46 - arnold.wressnig@aon.at

BAUBEHÖRDE: Marktgemeinde Gr. St. Florian

BAUWERBER:

Aldrian Beate
Tanzelsdorferstraße 41
A-8522 Gr. St. Florian

Kienreich Michael
Kothvogelstraße 12
A-8510 Stainz



Planungsbüro GmbH
BM Arnold WRESSNIG
Baumeister - Tischlermeister
Dipl. Fachwirt Innenausbau & Raumgestaltung

Grazerstraße 14A
8522 Groß St. Florian
m 0664 / 544 81 46
tel 03464 / 82 0 20
fax 03464 / 82 0 20-20
arnold.wressnig@aon.at

KATASTRALGEMEINDE:

Vochera an der Laßnitz

EINLAGEZAHL:

42

GRUNDST. NR.:

.42

LEISTUNGSGRUPPE:

Einreichplanung f. baubeh. Verfahren

PLANART:

Baumeisterpl.

PLANDARSTELLUNG:

Grundriss KG

MASSTAB:

M 1:100

DATUM:

30.08.2006

FL.:

0.247

Gez:

WRAR

PROJEKT-NR:

2006_021

PLAN-NR:

2006021_04

Lfm:

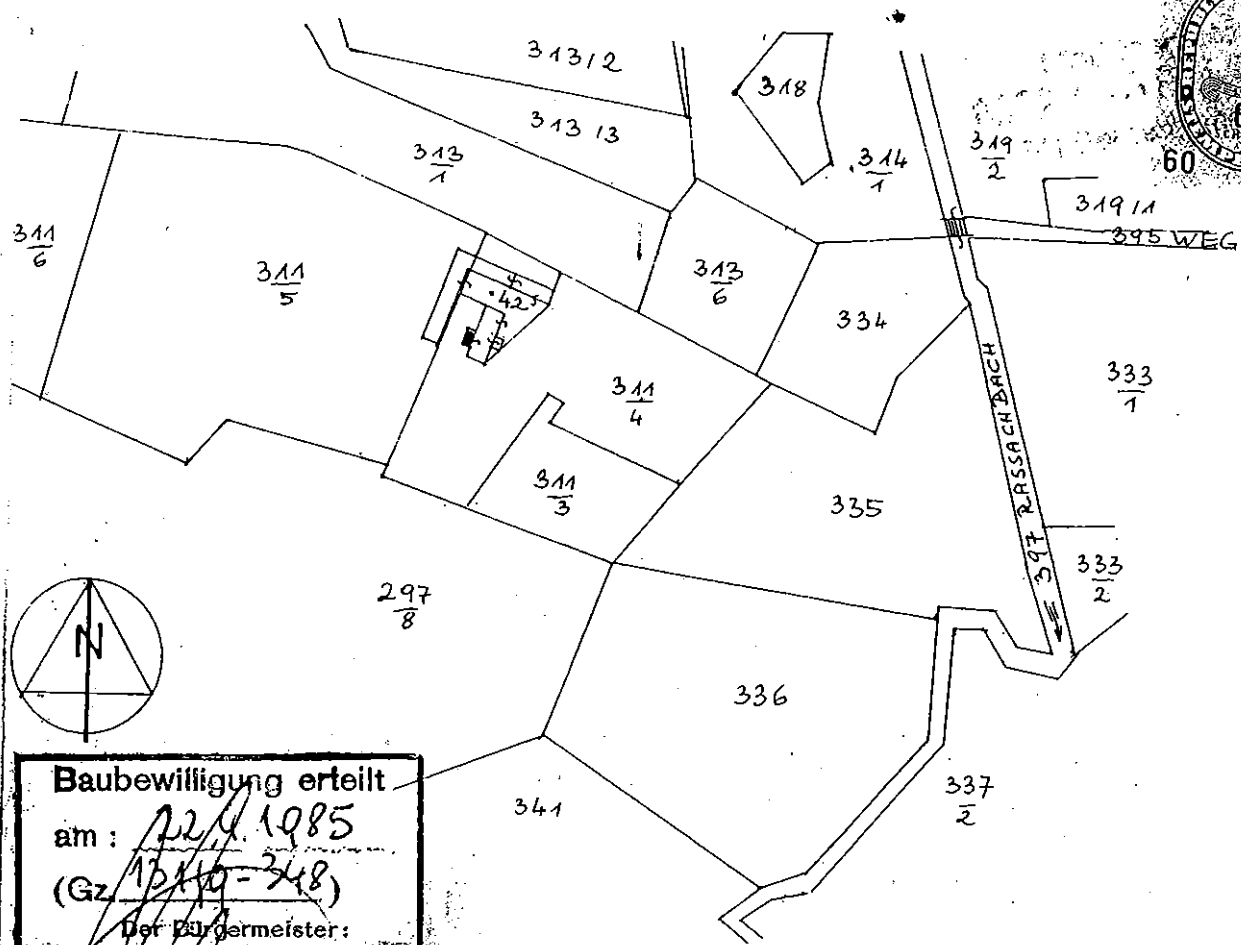
0.590

ctb:

acad_wressnig.ctb

BEST AND X ZUBAU





Baubewilligung erteilt
am: 22.4.1985
(Gz. 13110-348)
Der Bürgermeister:

BAUHERR: *Aldrian*

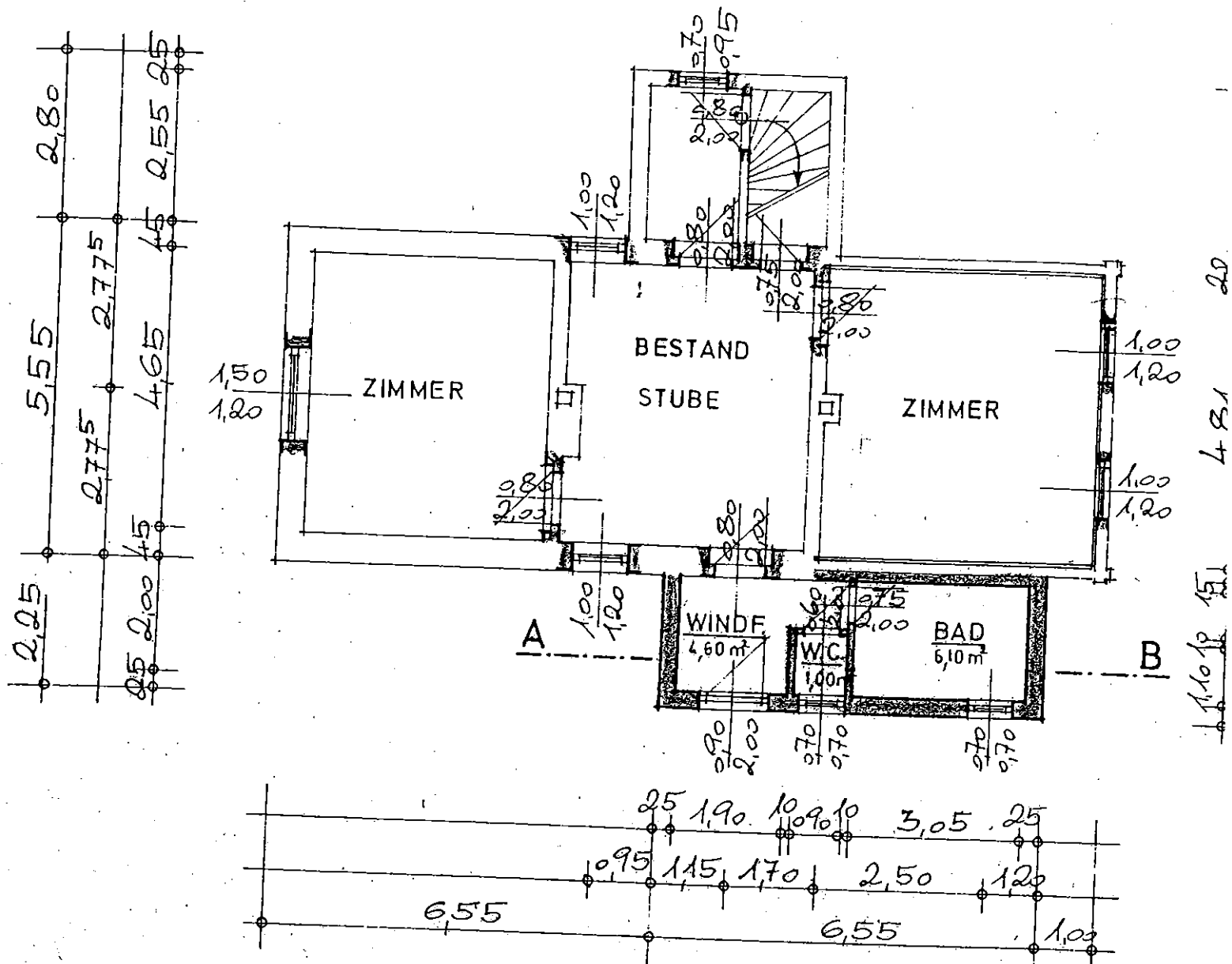
Der Baukommission
vorgelegen am: 18.04.1985

Wimmer
Dr. h. c. h. c.

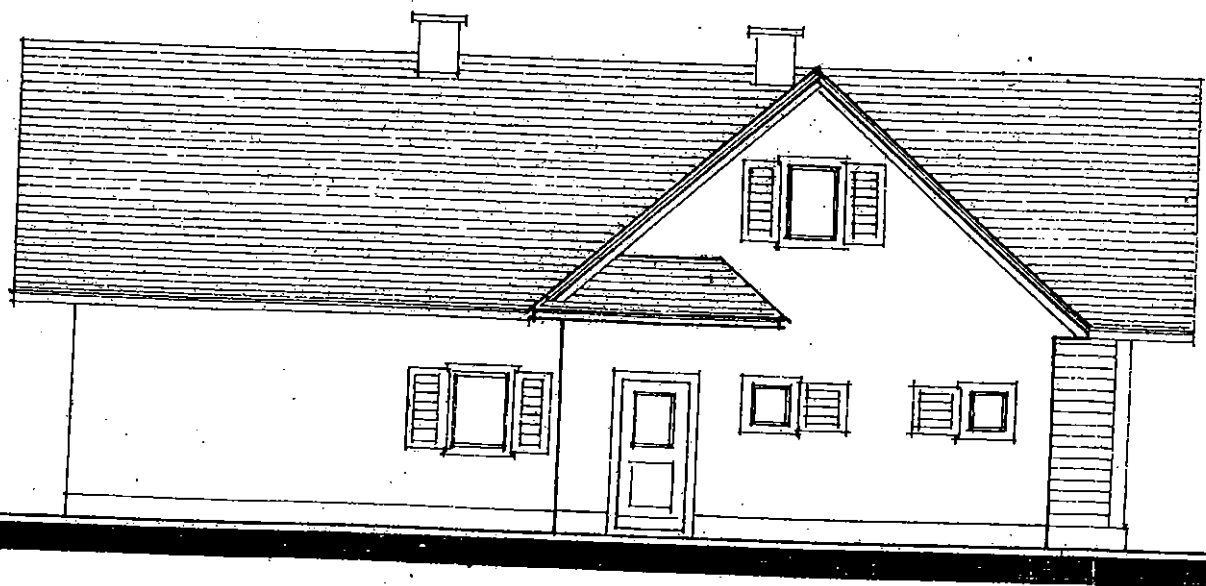
PLANVERFASSER:

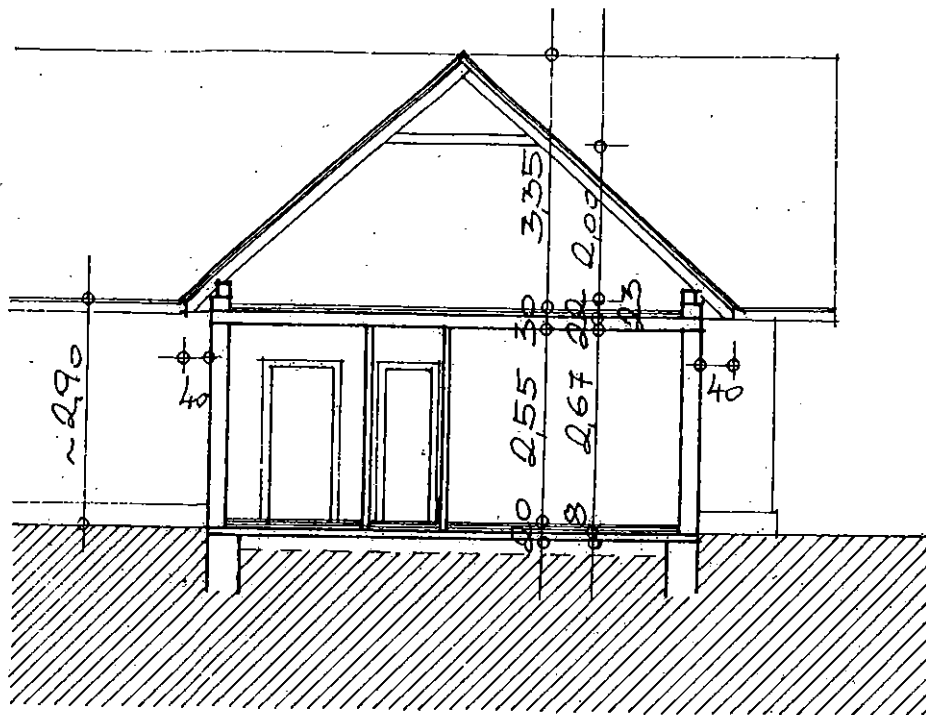
BAUUNTERNEHMUNG
PFLEGER
GES. M. B. H.
Glasnerstraße 8
8530 Deutschlandsberg

PLANUNGSBÜRO PFLEGER		
INGENIEURE U. BAUMEISTER 8530 DEUTSCHLANDSBERG TEL. 08482/2020		
BAUHERR ALDRIAN Franz VOCHERA a/L 35 8522 GR. ST. FLORIAN		GEZ. <i>[Signature]</i> 27.2.1985
BAUTEIL BAD - u. W.C. ZUBAU ZUM BESTEHENDEN WOHNHAUS GRUNDSTK. NR. 311/4 Bfl. 42 K.G. VOCHERA		GEA. ☐
		GEA. ☐
		MASSTAB 1 : 100 1 : 2880
		PLAN NR. 1985/ 18



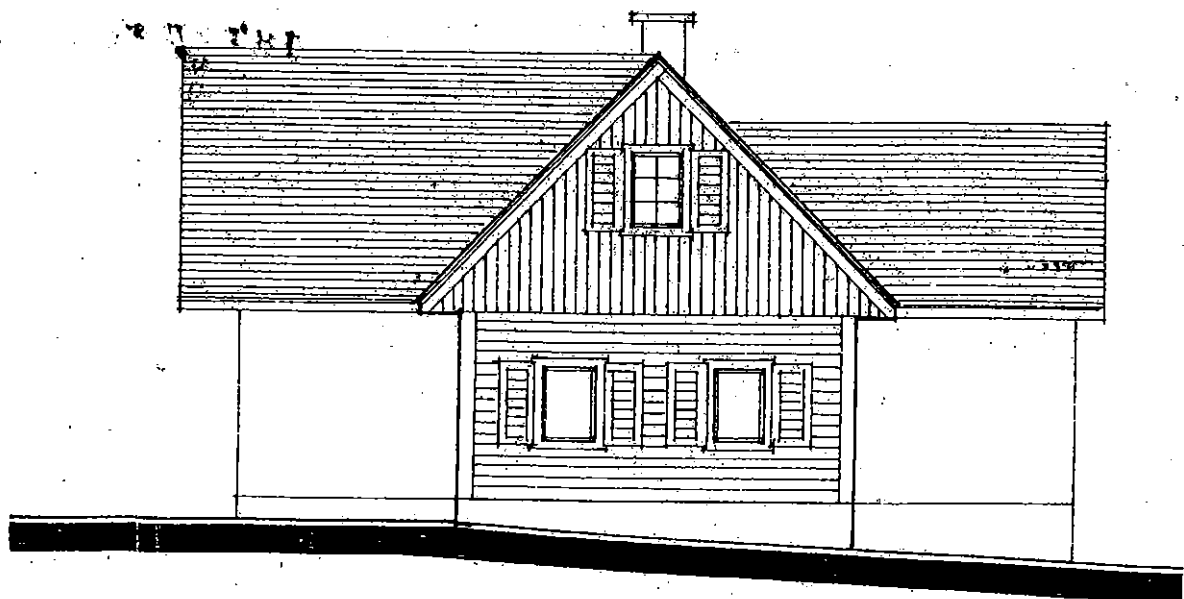
ERDGESCHOSS





SCHNITT A - B

BESTAND
 NEUBAU





Marktgemeinde Groß St. Florian

Politischer Bezirk: Deutschlandsberg

Marktplatz 3, 8522 Groß St. Florian

Tel: 03464/2204, Fax: 03464/2204-79

E-Mail: gde@gross-st-florian.steiermark.at

Zahl: 131/9-2152BB-2006

Sachb.: Kurt Schneebacher, DW 14

E-Mail: kurt.schneebacher@gross-st-florian.steiermark.at

Groß St. Florian, am 17.10.2006

Gegenstand: Baubewilligung,

Bauwerber: Aldrian Beate, Tanzelsdorferstraße 41, A-8522 Groß St. Florian

Bescheid

Spruch I

Auf Grund des Ansuchens des/der Aldrian Beate, Tanzelsdorferstraße 41, A-8522 Groß St. Florian vom 27.09.2006 wird die

Baubewilligung

für¹⁾ Zubau beim bestehenden Wohnhaus auf dem Bauplatz/der Grundstücksfläche, bestehend aus dem Grundstück/den Grundstücken/Teil(en) von Grundstück(en) Nr.: .42, EZ: 42, KG: Vochera,

erteilt.

Die beiliegenden²⁾ mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Projektunterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Gleichzeitig werden folgende Auflagen vorgeschrieben:

1. Die Mindestabstände sind lt. Steiermärkischen Baugesetz (für offene Bauweise) einzuhalten.
2. Die Eindeckung hat in Tonziegel, Farbe Naturrot, zu erfolgen
3. Die Farbgebung der Fassade hat einvernehmlich mit der Marktgemeinde zu erfolgen. Holzteile wie Verschalungen, Geländer und dgl. sind hell im Naturton des Holzes zu belassen. Die Färbelung der verputzten Flächen hat mit sehr hellen zarten Farbtönen zu erfolgen. Die Farbmuster sind am Bau anzulegen und der Marktgemeinde zur Abnahme anzuzeigen.
4. Die Rauchfänge dürfen nur aus brauchbaren Bauprodukten hergestellt werden. Die Putz- und Kehrtürchen sowie die Einschlauchungen sind im Einvernehmen mit einem Rauchfangkehrermeister anzuordnen.
5. Abluftöffnungen von Küchendunstabsauggeräten sind brandbeständig F 90 über Dach zu führen.
6. Die Hauskanalanlage ist gemäß ÖNORM herzustellen.
7. Bis zur Errichtung des öffentlichen Schmutzwasserkanals sind alle verschmutzten Abwässer in eine mindestens 15 m³ fassende, flüssigkeitsdichte Sammelgrube einzuleiten. Die Entsorgung hat ausschließlich durch befugte

Entsorgungsunternehmen zu erfolgen. Hierüber ist ein Grubenbuch zu führen. Nach Fertigstellung des öffentlichen Kanals ist ein Anschluss an diesen herzustellen.

8. Das Gebäude ist wunschgemäß mit einer Blitzschutzanlage auszustatten.
9. Im Gebäude sind die notwendigen tragbaren Feuerlöschgeräte gemäß ÖNORM u. TRVB i.d.g.F. anzubringen.
10. Nach Baufertigstellung, vor Benützung des Gebäudes, ist bei der Gemeinde um die Benützungsbewilligung anzusuchen. Dazu sind folgende Bescheinigungen vorzulegen:
 - Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Ausführung aller Anlagen – bei Zu- und Umbauten auch der bestehenden baulichen Anlagen – (einschließlich Abwasseranlage, Dichtheit und Ausführung der bestehenden baulichen Abwasseranlage einschließlich Sammelgrube; sowie Erdbebensicherheit aller baulichen Anlagen gemäß ÖNORM) unter Angabe allfälliger geringfügiger Abweichungen gegenüber der Bewilligung.
 - Überprüfungsbefund eines Rauchfangkehrermeisters über die vorschriftsmäßige Ausführung der Rauch- und Abgasfänge von Feuerstätten.
 - Überprüfungsbefund eines befugten Elektrotechnikers über die vorschriftsmäßige Ausführung aller Elektroinstallationen.
 - Überprüfungsbefund eines Befugten über die ordnungsgemäße Ausführung und Funktion der Blitzschutzanlage.

Nach Beendigung von Befund und Gutachten des/der Sachverständigen geben die anwesenden Parteien folgende Erklärung ab:

Stellungnahme des WV- Stainztal:

Für den Zubau beim bestehenden Wohnhaus, von **Frau Aldrian Beate und Herrn Kienreich Michael** auf dem Grundstück Nr. **.42** in der **KG Vochera a. d. L.** besteht die Möglichkeit eines Wasseranschlusses an das öffentliche Versorgungsnetz des Wasserverbandes Stainztal. Die Ausführung des Wasseranschlusses (Hausanschlussleitung) hat nach Vorgabe des WV- Stainztal zu erfolgen. Sämtliche Wasserversorgungs- und Anschlussleitungen sind vom Liegenschaftseigentümer für Wartungs- und Reparaturarbeiten frei zu halten, sowie darf die Leitungstrasse beidseits von jeweils 1 m nicht bebaut werden, ebenso durch überdachte Abstellflächen, Garagen, Böschungsmauern usw. Sollten Erdleitungen zur Wärmegewinnung geplant sein, so hat die Wasseranschlussleitung einen Mindestabstand von 1 m gegenüber von Erdkollatorenleitungen aufzuweisen. Bei nicht ausweichbaren Querungen ist eine entsprechende Schutzverrohrung oder eine Tieferlegung der Leitung nach Vorgabe des Wasserverbandes nötig. Eine Wasserversorgung während der Bauphase kann durch die Errichtung der Zuleitung bis zum Baugrundstück einschließlich eines provisorischen Bauwasserschachtes (bauseits oder durch Anmietung beim WV- Stainztal) erfolgen. Für den Wasseranschluss ist beim Verband mittels eines Antragsformulars gesondert anzusuchen.

Stellungnahme des Vertreters des AWV Mittleres Laßnitztal für die Marktgem. Groß St. Florian (GF Ing. Wolfgang Hatzi)

Für den Zubau beim bestehenden Wohnhaus, von **Aldrian Beate und Kienreich Michael** auf dem Grundstück Nr. **.42** in der **KG Vochera a. d. L.** besteht derzeit keine Möglichkeit eines Fäkalanschlusses an das öffentliche Kanalnetz der Marktgemeinde Groß St. Florian. Im gegenständlichen Gemeindeabwasserplan ist eine Fäkalentsorgung durch das öffentliche Kanalnetz der Marktgemeinde Gr.St.Florian für das gegenständliche Baugrundstück vorgesehen. Für die Zwischenzeitliche Abwasserentsorgung besteht die Möglichkeit der Errichtung einer befristeten Abwasserreinigungsanlage (Sammelgrube oder Grubendienst usw.) bis zur Anschlussmöglichkeit an das öffentliche Kanalnetz.

Spruch II

VERFAHRENSKOSTEN

Der/Die Bauwerber hat/haben folgende Kosten zu tragen:

Die Verfahrenskosten, die gemäß dem V. Teil des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes - AVG 1991, BGBl. Nr. 51 die Werber zu tragen haben, betragen gemäß den Bestimmungen der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1995, LGBl. Nr. 57 und der Gemeindekommissionsgebührenverordnung 1994, LGBl. Nr. 50, zuletzt in der Fassung LGBl. Nr. 2/1995:

Kostenbezeichnung	Anzahl	Betrag
Amtsperson / halbe Stunde	2,00	28,00 EUR
Sichtvermerk gem. TP B/30	6,00	21,78 EUR
Kosten des Bausachverständigen	1,00	167,14 EUR
Verwaltungsabgabe für die Bewilligung nach Tarifpost G 10 a	290,00	127,60 EUR
Bundesgebühr	1,00	132,60 EUR
Verwaltungsabgabe für Verhandlungen auf Grund schriftlichen Antrages G 2	1,00	7,27 EUR
Genehmigungsvermerk nach TP G 29	12,00	43,56 EUR
=====		=====
Gesamtsumme		527,95 EUR

Dieser Betrag ist binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung des Bescheides an, entweder beim Gemeindeamt einzuzahlen oder mittels beiliegenden Erlagscheins an die Gemeinde zu überweisen.

BEGRÜNDUNG

Sachverhaltsdarstellung:

Mit Eingabe vom 27.09.2006 hat/haben **Aldrian Beate**, Tanzelsdorferstraße 41, A-8522 Groß St. Florian, um die Erteilung der Baubewilligung für die **Zubau beim bestehenden Wohnhaus** auf dem Bauplatz/der Grundstücksfläche, bestehend aus dem Grundstück/den Grundstücken/Teil(en) von Grundstück(en) Nr.: **.42, EZ: 42, KG: Vochera**, angesucht.

Hierüber wurden am 12.10.2006 die Bauverhandlung und der Ortsaugenschein durchgeführt, die nachstehendes Ergebnis erbrachten:

Die Bewilligungswerber beabsichtigen an das bestehende Wohnhaus, Tanzelsdorferstraße Nr. 41, 8522 Groß-St.Florian auf dem Grundstück Nr. .42 der KG Vochera einen Zubau zu errichten.

Zu diesem Vorhaben liegen Pläne verfasst vom BM Arnold Wressnig in Grazerstraße 14A, 8522 Groß-St.Florian vom 8.9.2006, Plan Nr. 200602101 - 03 vor. Der Zubau wird auf dem oben angeführten Grundstück errichtet. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum von

Herrn Mario Aldrian, Tanzelsdorferstraße 41, 8522 Groß-St. Florian. Herr Mario Aldrian ist mit dem Vorhaben vollinhaltlich einverstanden.

Nach dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Groß-St. Florian liegt der vorgesehene Bauplatz im Freiland, da es sich jedoch beim Bestand um einen rechtmäßigen Bestand handelt, kann dieser um 100 % erweitert werden.

Der Zubau erfolgt in Massivbauweise, folgende Räumlichkeiten sollen neu errichtet werden:

- 1) Im Erdgeschoss eine Küche mit Ess- und Wohnraum, ein Bad, ein WC, ein Gang, eine Terrasse und ein Büroraum.
- 2) Im Dachgeschoss ein Bad, ein Elternschlafzimmer mit Schrankraum, zwei Kinderzimmer und eine Galerie.

Das Gebäude wird nicht unterkellert. Im Plan Nr. 20062102 ist eine genaue Flächenaufstellung über Bestand bzw. Zubau enthalten.

Die Beheizung des Zubaus erfolgt die Niedertemperaturheizung mit Erdkollektoren, zusätzlich wird noch ein Rauchfang im Bereich Küche, Wohn-, Esszimmer angeordnet.

Die Trink- und Nutzwasserversorgung ist bestehend (Anschluss an die Ortswasserleitung des Wasserverbandes Stainztal).

Die Stromversorgung erfolgt durch die Fa. Stewéag-Steg (bereits bestehender Anschluss).

Die Niederschlagswässer, welche auf Dachflächen anfallen gelangen auf eigenem Grund zur Versickerung. Der auf Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswässer werden breitflächig in der Humusschicht zur Verrieselung gebracht. Die verschmutzten Abwässer werden in eine flüssigkeitsdichte Sammelgrube abgeleitet und durch ein hiezu befugtes Entsorgungsunternehmen entsorgt. Ein Kanalanschluss ist derzeit nicht möglich, da keine Anlage in naher Zukunft geplant ist.

Die konstruktive Ausführung erfolgt gemäß der beiliegenden Baubeschreibung.

Aus bautechnischer Sicht bestehen gegen die Erteilung der Baubewilligung keine Bedenken. Es wären die Auflagen der Beilage B vorzuschreiben.

Seitens der Marktgemeinde Groß-St. Florian wird das Teilungsverbot gem. den Bestimmungen des Steierm. Raumordnungsgesetzes im Grundbuch vorgemerkt.

Rechtliche Beurteilung:

Gemäß § 29 Abs. 1 BauG hat die Behörde einem Ansuchen mit schriftlichem Bescheid stattzugeben, wenn die nach diesem Gesetz für die Bewilligung geforderten Voraussetzungen erfüllt sind. Im einzelnen ist - zu den vorgeschriebenen Auflagen/zur Entscheidung über die vorgebrachten Einwendungen/zum Spruch II/III/IV - folgendes begründend auszuführen:

Die gegenständliche Entscheidung gründet sich auf die beigebrachten Unterlagen, wie insbesondere auf das Projekt, auf das Ergebnis der Bauverhandlung und des Ortsaugenscheines sowie auf die einzelnen oben ausgeführten Erwägungen.
Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, eine Berufung an den Gemeinderat erhoben werden. Die Berufung ist schriftlich, fernschriftlich, telegrafisch oder per Fax beim Marktgemeindeamt Groß St. Florian einzubringen.
Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen sowie einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten, und ist mit € 13,-- zu vergebühren.

Hinweis: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden binnen offener Frist bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht.

Ergeht an:

1. Den/Die Bauwerber:

Aldrian Beate, Tanzelsdorferstraße 41,
A-8522 Groß St. Florian
Kienreich Michael, Kothvogelstraße 12,
A-8510 Stainz

unter gleichzeitigem Anschluss je einer mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Ausfertigung der eingereichten Projektunterlagen und eines Erlagscheines

Der Bürgermeister:



Groß St. Florian, am 17.10.2006

Markt - Gemeinde Groß Sankt Florian

Zahl: 131/9-348-1985

Gegenstand: Wohnhaus-Zubau

Franz Aldrian, Vochera 35

Bescheid

Mit der Eingabe vom 19.3.1985

hat - ~~KOMM~~

Franz Aldrian

in 8522 Vochera Nr. 35 um die Erteilung der Baubewilligung
für³⁾ die Errichtung eines Wohnhaus-Zubaues auf dem - den¹⁾

Bau ²⁾-Grundstück-en¹⁾ Nr. 311/4, Bfl. 42 der Katastralgemeinde
Vochera
angesucht.

Hierüber wurde am 18. April 1985 die örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung
durchgeführt, die nachstehendes Ergebnis erbrachte⁴⁾:

Der Bauwerber beabsichtigt bei den bestehenden Wohnhaus auf der
Baufläche Nr. 42 in der KG. Vochera einen Zubau in westlicher
Richtung zu errichten.

Der Zubau hat ein Ausmaß von 6,55 m x 2,25 m, ist ebenerdig mit
Erd- und ausgebauten Dachgeschoß.

Im Zubau ist beabsichtigt eine WC-Anlage mit Bad und ein Wind-
fang einzubauen.

Der Dachboden wird als Zimmer ausgebaut.

Die Baufluchtlinie des derzeitigen Bestandes wird beibehalten
und die Bauweise ist massiv.

Bebaute Fläche: 16 m²

umbauter Raum: 45 m³

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung: Bestand

E-Versorgung: STEWEAG

Am Wohnhaus werden diverse Sanierungsarbeiten (Einbau v. Fenstern,
Trockenlegungsarbeiten) im Zuge vorgenannten Zubaues durchgeführt.

¹⁾ Unzutreffendes ist zu streichen;

²⁾ hier ist die Benützungsort der zu verbauenden Grundstücke (z. B. Bau-, Garten-, Wiesengrundstück usw.) anzuführen;

³⁾ hier sind Art und Ort des Bauvorhabens, allenfalls unter Angabe von Straße und Hausnummer, anzugeben;

⁴⁾ hier sind Befund und Parteienerklärungen (insbesondere soweit sich letztere gegen die Erteilung der Baubewilligung aussprechen) in Kurzform wiederzugeben. Reicht der hierfür vorgesehene Raum nicht aus, wären Einlageblätter, entsprechend seitennumeriert, hier einzufügen;

Spruch

Das Ansuchen des - der¹⁾ Franz A l d r i a n
vom 19.3.1985 betreffend die Erteilung der Baubewilligung zur
Errichtung eines Wohnhaus-Zubaues
auf dem - den¹⁾ Bau ²⁾-Grundstück-en Nr. ¹⁾ 311/4, Bfl. 42 der
Katastralgemeinde Vochera

wird⁵⁾ gemäß ~~VV xxx KXXXXX xxx xxxxx Bauordnung 1968~~
LGBI. Nr. 149, in der letzten Fassung LGBI. Nr. 9/
1983, allein auf Grund der vorgenommenen Prü-
fung der eingereichten Pläne und Unterlagen, als
dem Gesetze nicht entsprechend,
~~zurückgewiesen~~ ~~xxx xxxxxxxxxx~~

- ⁵⁾ wird das Bauansuchen zurückgewiesen oder abgewiesen, so ist der folgende Absatz, mit Fußnote ⁶⁾, zu streichen;
⁶⁾ der Spruch lautet auf „zurückgewiesen“, wenn die in den §§ 58, 59 und 60 der Stmk. Bauordnung 1968 als Beilage zum Bauansuchen geforderten Unterlagen (vgl. im übrigen auch Fußnote ²⁾) des Formulars „Ansuchen um Baubewilligung“) trotz Setzung einer Nachfrist gemäß § 13 Abs. 3 AVG. 1960, BGBl. Nr. 172, in der letzten Fassung BGBl. Nr. 199/1982, unvollständig bzw. in nicht gehöriger Form beigebracht wurden; das Wort „abgewiesen“ ist dann zu streichen;
⁷⁾ der Spruch lautet auf „abgewiesen“, wenn auf Grund der gemäß der §§ 58, 59 und 60 der Stmk. Bauordnung 1968 dem Ansuchen beigebrachten bzw. innerhalb einer Nachfrist in gehöriger Form nachgebrachten Unterlagen entweder schon ohne Ortsverhandlung offenkundig ist, daß die Bestimmungen der Bauordnung, insbesondere die in den §§ 4 bis 56 bestimmten Erfordernisse, nicht beachtet und eingehalten wurden, oder im Zuge der durchgeführten Ortsverhandlung hervorkam, daß der beantragten Bauführung, mangels der gesetzlichen Erfordernisse, die Bewilligung zu versagen ist; das Wort „zurückgewiesen“ ist dann zu streichen;

wird⁸⁾ gemäß § 62 der Stmk. Bauordnung 1968, LGBl. Nr. 149, in der letzten Fassung LGBl. Nr. 9/1983, mit der Maßgabe, daß die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen und hier anliegenden Pläne und Unterlagen⁹⁾ einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, bewilligt und gleichzeitig insbesondere¹⁰⁾ folgendes vorgeschrieben¹¹⁾:

Gegen die Erteilung der Baubewilligung bestehen keine Einwände, wenn nachstehende Auflagen erfüllt werden:

Beilage A 1 - 11

12. Die beiden Rauchfangköpfe sind zu erneuern.

13. Das eingebaute Dachbodenzimmer darf nur elektrisch geheizt werden.

⁸⁾ wird das Bauansuchen bewilligt, so ist der obige Absatz mit Fußnote ⁵⁾ zu streichen;

⁹⁾ Lageplan, Baupläne, Baubeschreibung usw. (im übrigen vgl. Fußnote ³⁾ des Formulars „Ansuchen um Baubewilligung“);

¹⁰⁾ Vorschriften können, insbesondere im Rahmen der Bestimmungen des § 64 Abs. 3 der Stmk. Bauordnung 1968, vorgenommen werden; ist der für Vorschriften vorgesehene Raum zu gering, wären Einlageblätter; entsprechend seitennummeriert, hier einzufügen;

¹¹⁾ der Satz nach dem Wort „bewilligt“ ist zu streichen, wenn keine Vorschriften erfolgen;

Gleichzeitig wird über die vorgebrachten Einwendungen wie folgt entschieden¹²⁾:

Im übrigen wird festgestellt, daß die erteilte Baubewilligung gemäß § 66 der Stmk. Bauordnung 1968 von selbst und ohne weitere behördliche Maßnahmen erlischt, wenn die hiermit bewilligte Bauführung nicht binnen fünf Jahren nach Rechtskraft dieses Bescheides begonnen wird¹³⁾.

¹²⁾ hinsichtlich der Entscheidung über vorgebrachte Einwendungen wird auf die Bestimmungen des § 62 Abs. 2 der Stmk. Bauordnung 1968 verwiesen; reicht der hierfür vorgesehene Raum nicht aus, wären Einlageblätter, entsprechend seitennumeriert, hier einzufügen; sind keine Einwendungen vorgebracht worden, ist dieser Satz zu streichen;

¹³⁾ dieser Satz ist zu streichen, wenn der Spruch auf „zurückgewiesen“ oder „abgewiesen“ lautet;

Kosten¹⁴⁾

A. Gemäß dem V. Teil des AVG. 1950, BGBl. Nr. 172, i. d. letzten Fassung BGBl. Nr. 199/1982, hat — haben — der — die Bauwerber¹⁾ folgende Kosten zu tragen:

- a) Kommissionsgebühren gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1954, LGBl. Nr. 50, in der geltenden Fassung LGBl. Nr. 45/1982 (mit Ausnahme der Landeshauptstadt Graz, für jede angefangene halbe Stunde und für jedes teilnehmende Amtsorgan S 70,—)

1 Amtsorgane 2/2 Stunden S 140,—

- b) Barauslagen gemäß § 76 AVG. 1950 S

B. Gemäß der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1982, LGBl. Nr. 44¹⁵⁾

- a) Verwaltungsabgabe für diese Bewilligung nach Tarifpost G 9 a S 300,—

- b) für die auf den mit dem Ansuchen eingereichten Beilagen zu erteilenden insgesamt 5 Genehmigungsvermerke (Sichtvermerke) nach Tarif-

post G 2 S 150,—

- c) für die Verhandlungsschrift vom 18.4.1985 nach Tarif-

post G 4 S 90,—

sonach insgesamt S 680,—

Diesen Betrag hat — haben — der — die Bauwerber¹⁾ binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, bei der Gemeindekasse einzuzahlen oder binnen gleicher Frist mittels des anliegenden Erlagscheines zur Überweisung zu bringen.

Begründung

Die gegenständliche Entscheidung gründet sich auf die beigebrachten — unzureichenden¹⁶⁾ — den gesetzlichen Erfordernissen für eine Baubewilligung nicht Rechnung tragenden¹⁷⁾ — Pläne und Unterlagen — und das Ergebnis der örtlichen und mündlichen Verhandlung¹⁸⁾.

Die Kostenentscheidung erfolgte tarifgemäß.

Im einzelnen ist — insbesondere zu den vorgebrachten Einwendungen¹⁾ — noch folgendes auszuführen¹⁹⁾:

¹⁴⁾ Kosten sind keine vorzuschreiben, wenn der Spruch auf „zurückgewiesen“ oder „abgewiesen“ (ohne Ortsverhandlung!) lautet. Lautet der Spruch dagegen auf „abgewiesen“ (nach durchgeführter Ortsverhandlung!), sind jedoch nur die Kommissionsgebühren und Barauslagen vorzuschreiben;

¹⁵⁾ bei Änderung der Verordnung wäre die Zitierung zu korrigieren und die Kosten nach den neuen Tarifen zu berechnen und vorzuschreiben;

¹⁶⁾ das Wort „unzureichenden“ ist zu belassen und der nächste Satz mit Fußnote ¹⁷⁾ sowie die Worte: „und das Ergebnis der örtlichen Erhebung und Verhandlung“ zu streichen, wenn der Spruch auf „zurückgewiesen“ lautet;

¹⁷⁾ das Wort „unzureichenden“ ist zu streichen, der weitere Text entsprechend zu belassen, wenn der Spruch auf „abgewiesen“ lautet;

¹⁸⁾ der unter den Fußnoten ¹⁶⁾ und ¹⁷⁾ stehende Text („unzureichenden — den gesetzlichen Erfordernissen für eine Baubewilligung nicht Rechnung tragenden —“) ist zu streichen, wenn der Spruch auf „bewilligt“ lautet;

¹⁹⁾ reicht der hierfür vorgesehene Raum nicht aus, wären Einlageblätter, entsprechend seitennumeriert, hier einzufügen; ist keine weitere Begründung erforderlich, ist dieser Satz zu streichen;

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen, gerechnet vom Tage der Zustellung an, bei diesem Amte schriftlich oder telegrafisch einzubringende Berufung zulässig. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten²⁰⁾.

Hievon werden verständigt:

1. (Der – die Bauwerber²¹⁾):
Franz Aldrian, 8522 Vochera 35 Rsb.!

2. detto
unter gleichzeitigem Anschluß je einer mit dem Genehmigungsvermerk (Sichtvermerk) versehenen Ausfertigung der eingereichten Baupläne und Unterlagen²²⁾ und eines Erlagscheines²³⁾

. (Anrainer/Nachbarn²¹⁾):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

. (Der Grundeigentümer, sofern nicht mit Bauwerber[n] identisch²¹⁾):

sowie

3. z.d.A.

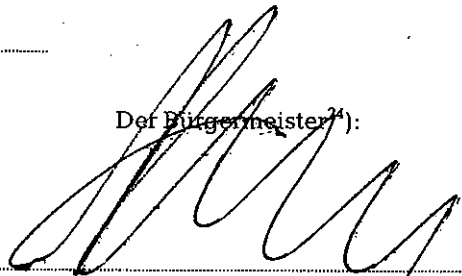
.....

.....

.....

Gr. St. Florian, am 22.4.1985

Der Bürgermeister²⁴⁾:



²⁰⁾ mangelt der Berufung der begründete Berufungsantrag, so ist die Berufung gem. § 63 Abs. 3 AVG. 1950 zurückzuweisen; überdies ist die Berufung, je Berufungswerber, mit S 120, — je Bogen zu stempeln;

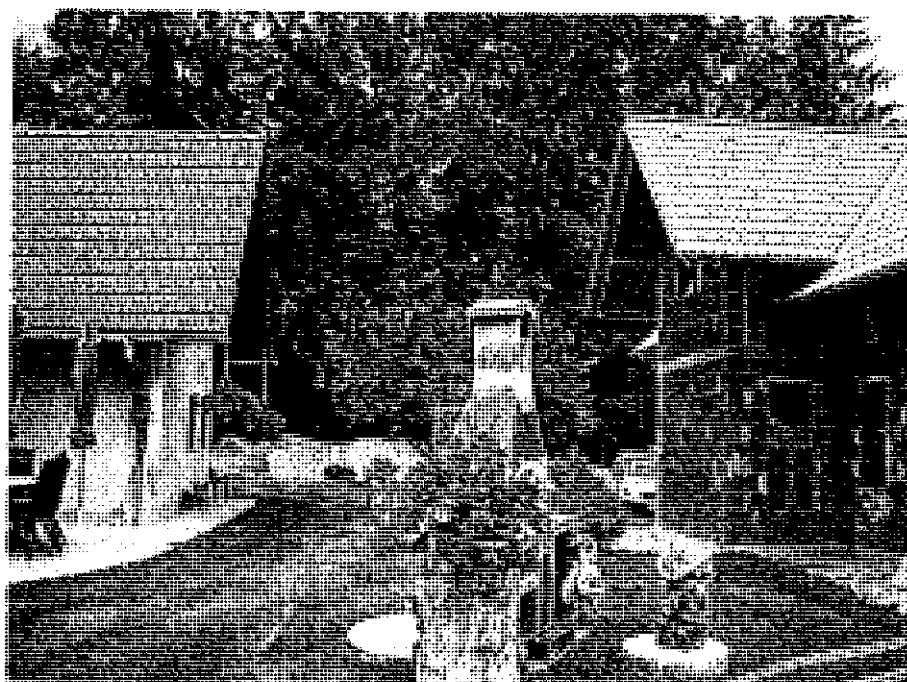
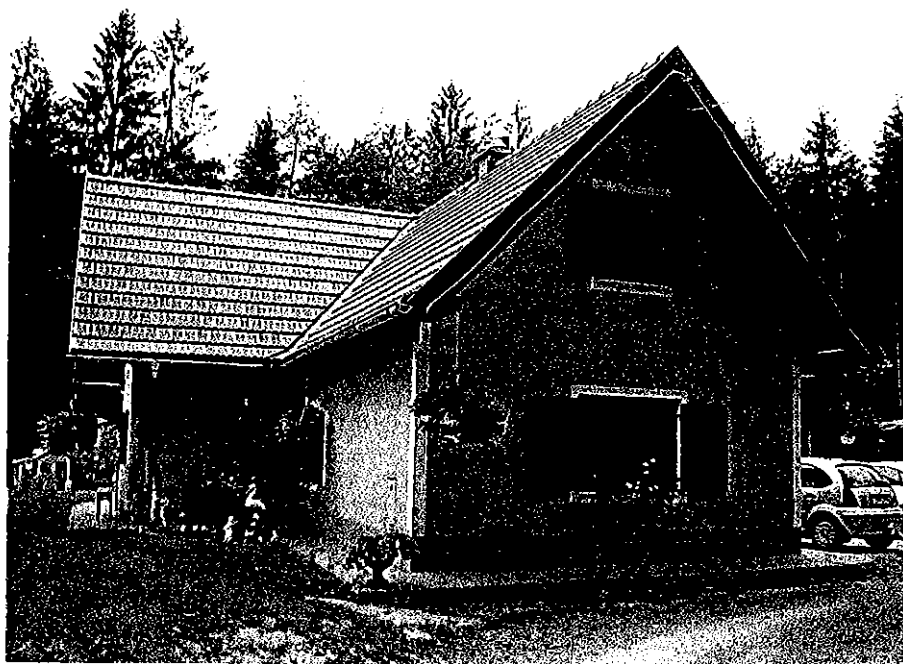
²¹⁾ der Bescheid ist jeweils gegen datierte Empfangsbestätigung (Zustellnachweis) zuzustellen;

²²⁾ sofern der Spruch auf bewilligt lautet, ist je ein Exemplar der eingereichten Unterlagen (vgl. Fußnote ⁹⁾) gemeinsam mit dem Bewilligungsbescheid zuzustellen, nachdem zuvor folgender Genehmigungsvermerk (Sichtvermerk) gemäß § 62 Abs. 3 der Stmk. Bauordnung 1968 auf dessen Unterlagen angebracht wurde:

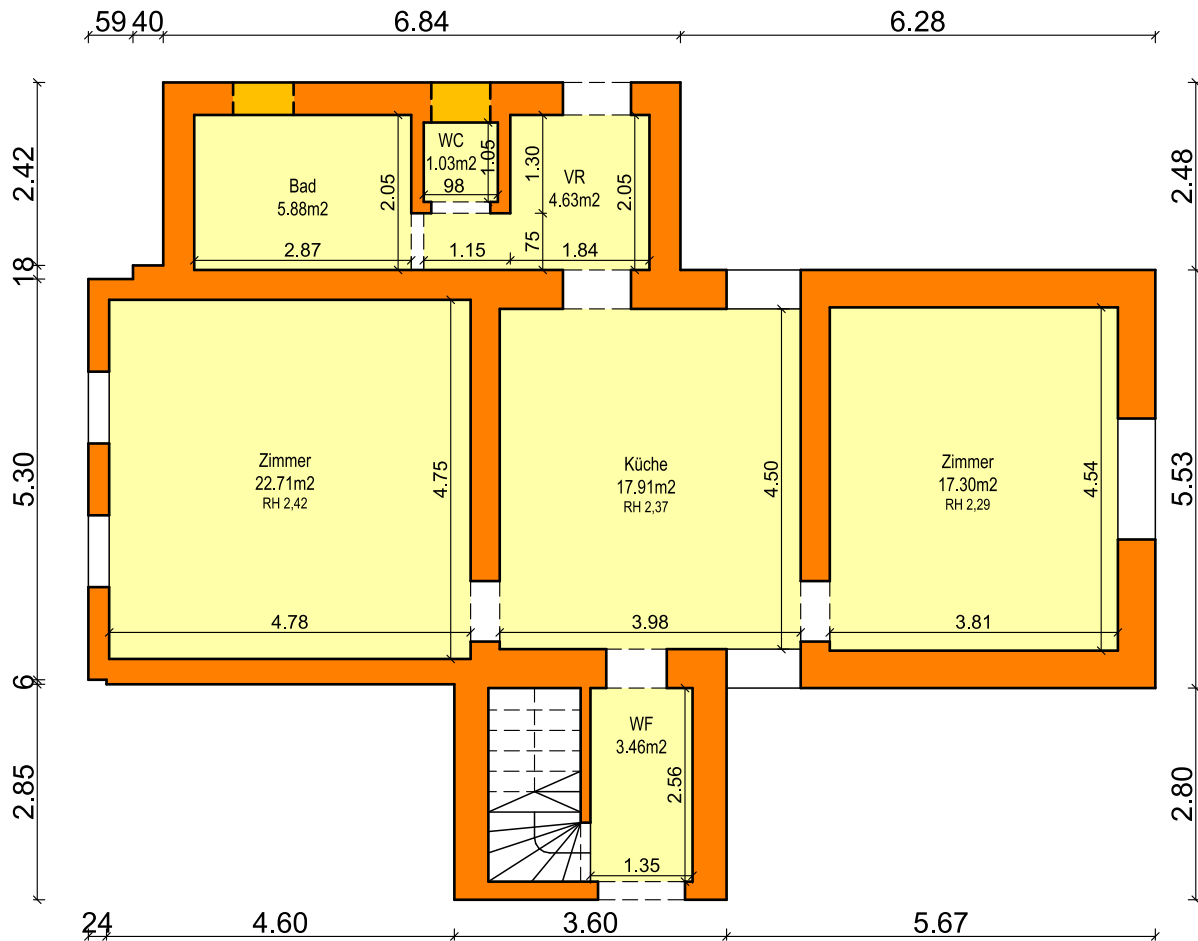
„Gemeinde: Das gegenständliche Bauvorhaben wurde in der im Bescheid vom
Zahl bestimmten Art bewilligt. Der Bürgermeister (Unterschrift)“;
lautet der Spruch aber auf „zurückgewiesen“ oder „abgewiesen“, ist dieser Satz zu streichen;

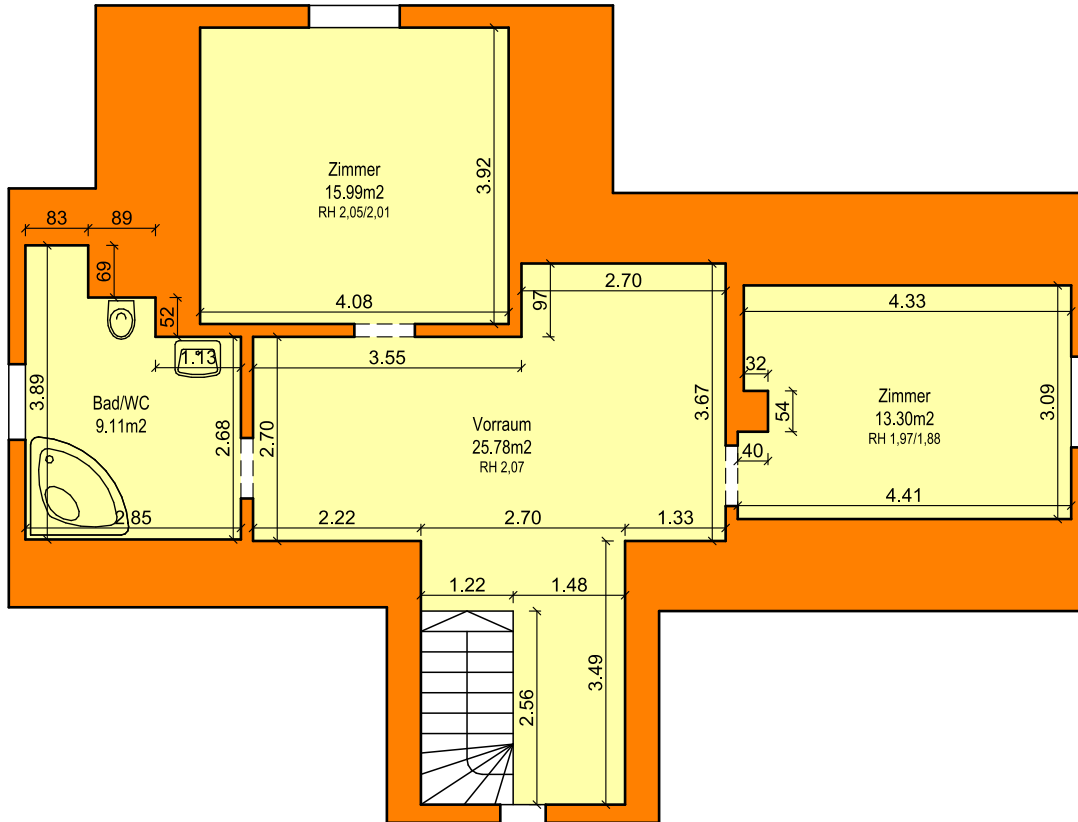
²³⁾ werden keine Kosten vorgeschrieben (vgl. Fußnote ¹⁴⁾), sind die Worte „und eines Erlagscheines“ zu streichen;

²⁴⁾ eine Benützungsbewilligung im Sinne des § 69 der Stmk. Bauordnung 1968 darf vor ordnungsgemäß und anstandslos durchgeführter Rohbaubeschau nicht erteilt werden.









- 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

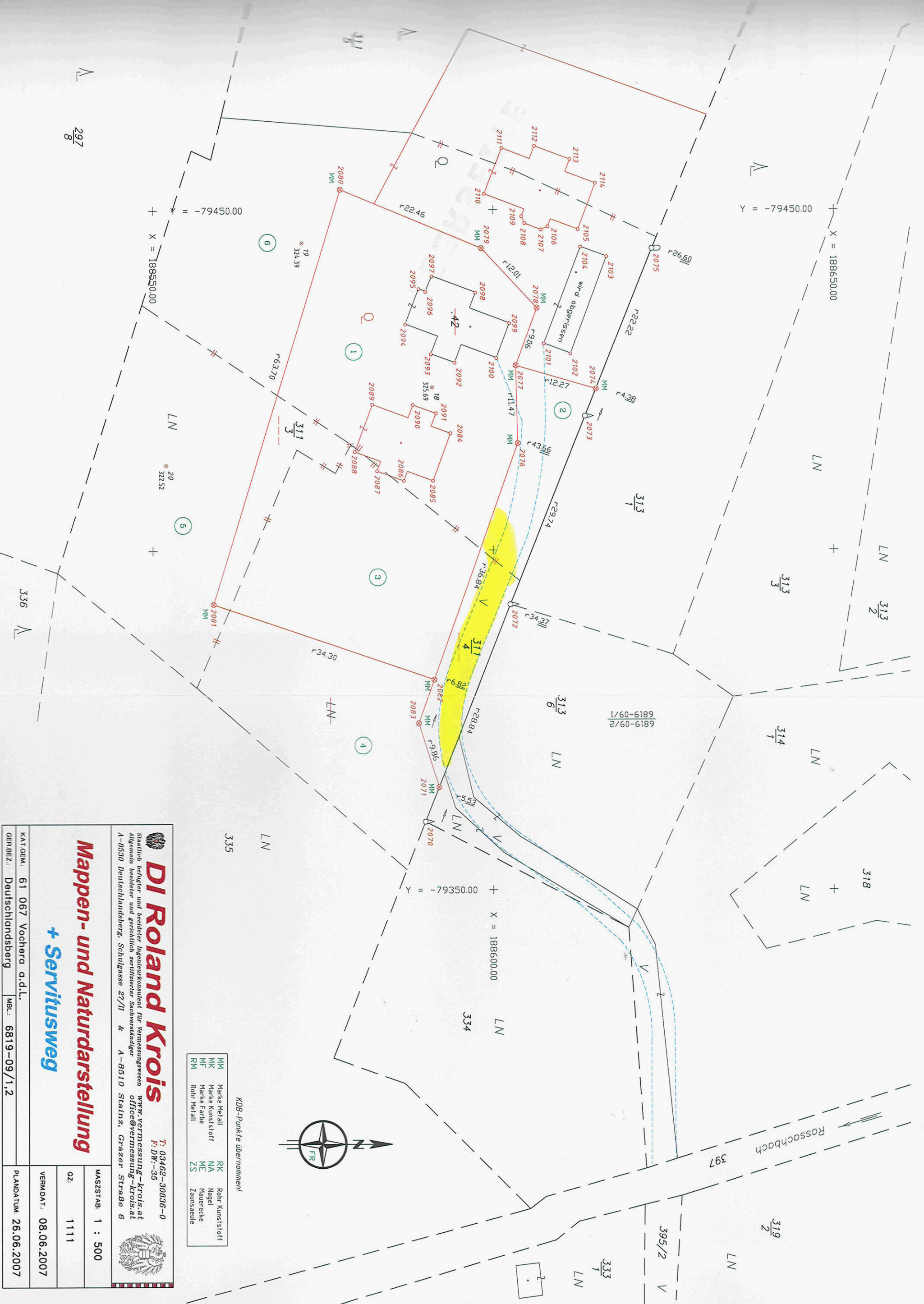
Herr Mario Aldrian räumt Frau Beate Aldrian und Herrn Michael Kienreich über seine 110/371 Anteile am Grundstück 311/3 KG 61067 Vochera an der Laßnitz, mit welchen das Wohnungseigentum an der Wohnung Top 1 (Altbestand) verbunden wird, das Vorkaufsrecht ein, wobei im Fall der Einlösung des Vorkaufsrechtes 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 Grundbucheintragungen 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 Veräußerungsverbotes 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



KDB-Punkte übernommen

MM	Marke Metall	RK	Rohr Kunststoff
MM	Marke Kunststoff	NA	Nagel
MF	Marke Farbe	ME	Mauerwerk
RM	Rohr Metall	ZS	Zaunsaule

DI Roland Krois
 T: 03462-30836-0
 F: DW-35
 Staatlich befugter und beidseitig zertifizierter Sachverständiger für Vermessungswesen
 www.vermessung-kreis.at
 office@vermessung-kreis.at
 A-0630 Deutschlandsberg, Schulgasse 27/II & A-8510 Stainz, Grazer Straße 6

Mappen- und Naturdarstellung

+ Servitusweg

KAT.GEM.	61 067 Vochera a.d.L.	MASSTAB:	1 : 500
GER.BEZ.	Deutschlandsberg	GZ:	1111
		VERM.DAT:	08.06.2007
		PLANDATUM:	26.06.2007

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-610202/2001-01

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

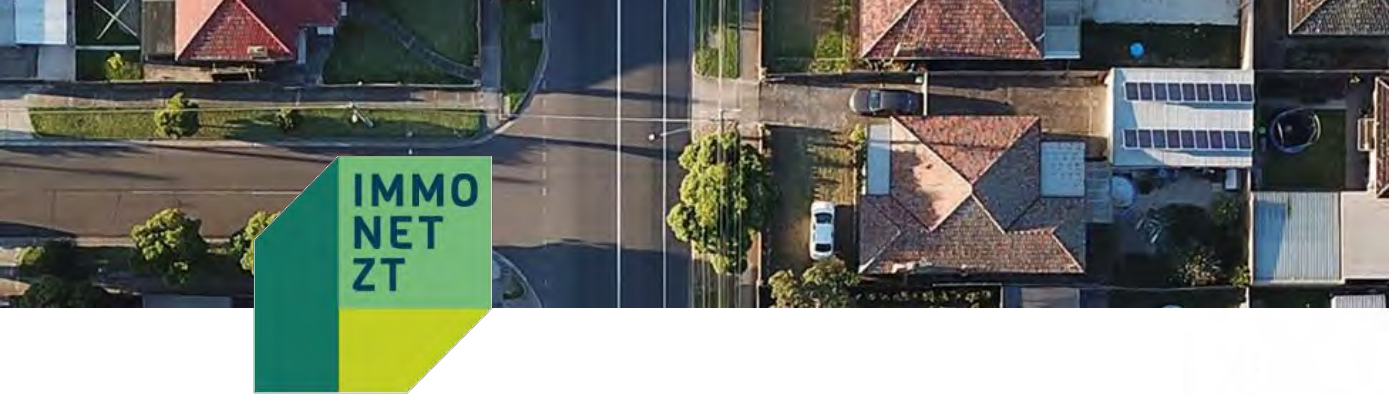
Der Übernehmer räumt für sich und die Rechtsnachfolger im Eigentum des Vertragsgegenstandes mit der Pflicht zur Instandhaltung des Gebäudes und Reinigung den Übergebern das lebenslängliche, höchstpersönliche, unentgeltliche, und ordentliche, dem überlebenden Elternteil zur Alleinbenützung verbleibende, 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



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



02.06.2026

Bewertungsstichtag



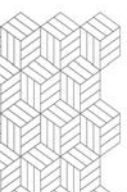
47,89 €

Wert je m²



0,90 %

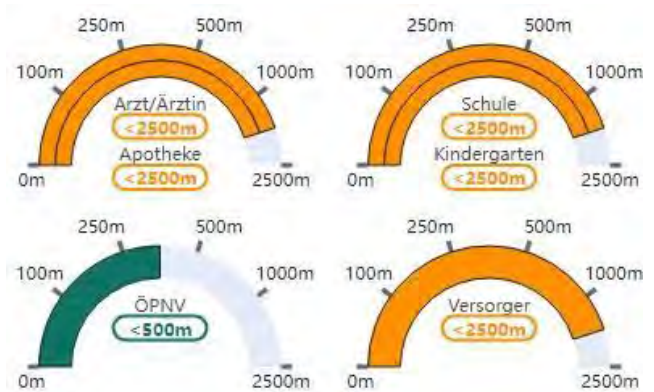
Valorisierungsfaktor



Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

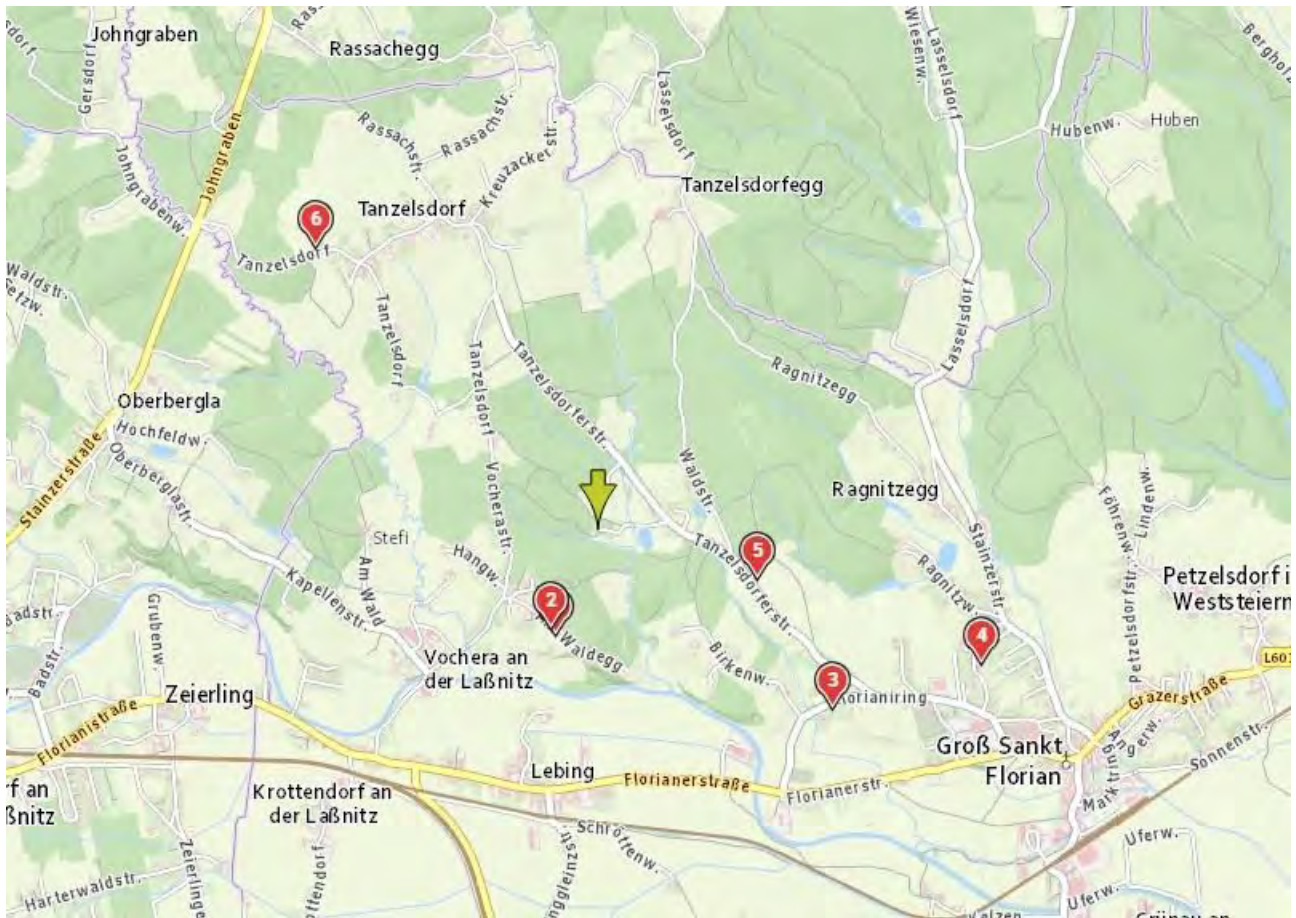
Erhobene Vergleichswerte	6
Gewählte Vergleichswerte	6
Arith. Mittel	47,89 €
Standardabweichung	6,41 €
Variationskoeffizient	13,37 %
95%-Konfidenzintervall	42,76 € - 53,02 €
Stichtag	02.06.2026



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

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 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 Bewertungsstichtag 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 41

Person: **2395, Aldrian Mario Franz, Tanzelsdorferstraße 43, 8522 Groß Sankt Florian**
Objekt: **2, Tanzelsdorferstraße 41, Tanzelsdorferstraße 39, 8522 Groß Sankt Florian**
Zustellbevollmächtigter: Schamesberger Marisa Jutta Dr., Kaiser-Josef-Platz 5, 8010 Graz

Jahr: **2026**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
2/	2/ 1	SA/365	13.02.2026	09.03.2026	Grundsteuer B 1. Quartal 2026	27,15		27,15		
					Summe Monat 02/2026	27,15		27,15		
2/	2/ 1	BA/0	01.03.2026	16.07.2024	Grundsteuer B Rückleitung		-27,15	27,15		
2/	2/ 1	BA/0	01.03.2026	27.09.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	27,15		27,15		
2/	2/ 1	BA/0	01.03.2026	29.11.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	27,15		27,15		
2/	2/ 1	BA/0	01.03.2026	26.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	27,15		27,15		
2/	2/ 1	BA/0	01.03.2026	10.06.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	27,15		27,15		
2/	2/ 1	BA/0	01.03.2026	10.09.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	27,15		27,15		
2/	2/ 1	BA/0	01.03.2026	24.11.2025	Grundsteuer B 4. Quartal 2025	27,15		27,15		
					Summe Monat 03/2026	162,90	-27,15	190,05		
2/	2/ 1	SA/2360	27.04.2026	19.05.2026	Grundsteuer B 2. Quartal 2026	27,15		27,15		
					Summe Monat 04/2026	27,15		27,15		
					Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
					Angezeigte Buchungen	190,05	54,30	244,35	244,35	
					Konto	190,05	54,30	244,35	244,35	



Liegenschaft Tanzelsdorferstraße 41

Person: **2395, Aldrian Mario Franz, Tanzelsdorferstraße 43, 8522 Groß Sankt Florian**
Objekt: **2, Tanzelsdorferstraße 41, Tanzelsdorferstraße 39, 8522 Groß Sankt Florian**
Zustellbevollmächtigter: Schamesberger Marisa Jutta Dr., Kaiser-Josef-Platz 5, 8010 Graz

Jahr: **2026**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B	190,05	54,30	54,30					244,35	244,35	
Summe		190,05	54,30	54,30					244,35	244,35	

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