

**Bezirksgericht Deutschlandsberg**  
**Hauptplatz 18**  
**8530 Deutschlandsberg**

**105 E 24/24p**

**Exekutionssache**

<b>Betreibende Partei</b>	Raiffeisenbank Gleinstätten-Leutschach- Wildon eGen, Gleinstätten 168, 8443 Gleinstätten,
<b>vertreten durch</b>	Dr. Herbert Wimmer, Rechtsanwalt, Hauptplatz 58, 8410 Wildon,
<b>Verpflichtete Partei</b>	Ernst Schrottner, geb. 13.08.1970, In der Schlieb 2, 8511 St. Stefan ob Stainz,
<b>wegen</b>	Zwangsversteigerung von Liegenschaften

**G U T A C H T E N**

**zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 330 Grundbuch  
61241 Teipl mit der Hofstelle In der Schlieb 2, 8511 Lannach  
(Wohngebäude, altes Stall- und Wirtschaftsgebäude,  
Gewerbegebietsflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen).**

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines		
1.1. Auftrag und Zweck	Seite	3
1.2. Bewertungsstichtag	Seite	3
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	3
2. Befund		
2.1. Gutsbestand	Seite	5
2.2. Grundstücke	Seite	6
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	9
3. Gutachten		
3.1. Allgemeines	Seite	16
3.2. Sachwert	Seite	18
3.3. Verkehrswert	Seite	23

### Beilagen

Fotodokumentation

Grundbuchauszug

Auszüge Kataster, Flächenwidmungsplan, ÖEK

„HORA“-Pass

Aufmaßskizzen

Kontoaufstellungen Marktgemeinde Lannach

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Auftrag und Zweck**

Gerichtlicher Auftrag im Exekutionsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes der umseitig bezeichneten Liegenschaft.

### **1.2. Bewertungsstichtag**

Bewertungsstichtag ist der 28.02.2025 als Tag der Befundaufnahme.

### **1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Befundaufnahme durch den gefertigten Sachverständigen am 28.02.2025 um 13:00 Uhr im Beisein von Herrn Andreas Raab sowie Herrn DI Stefan Steirer als Hilfskräfte, weiters waren Herr Dr. Herbert Wimmer, RA, als Betreibendenvertreter sowie Herr Ernst Schrottner als Liegenschaftseigentümer zugegen,
- Grundbuchauszug vom 07.01.2025,
- Katasterplan,
- Erhebung der Bauakte bei der Marktgemeinde Lannach,
- Flächenwidmung und örtliches Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Lannach sowie Rücksprache mit dem Bauamt der Marktgemeinde zur Frage der künftigen Flächenwidmung,
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum,
- Liegenschaftsbewertungsgesetz einschließlich Kommentar von Dr. Jürgen Schiller in Burgstaller/Deixler, Kommentar zur EO,
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,
- der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und

Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor,

- es wird angenommen, dass hinsichtlich dieser Liegenschaft keine außerbücherlichen Rechte Dritter (z.B. Leitungsrechte, Bestandsrechte, etc.) bestehen, sofern auf solche im Gutachten nicht ausdrücklich Bezug genommen wird,
- es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes und wurde eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann,
- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden und für die Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit, Freiheit von Kriegsmaterialien und dem Nichtvorliegen einer Rutschungsgefährdung ausgegangen wird.

## 2. Befund

### 2.1. Gutsbestand

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 330 Grundbuch 61241 Teipl, Bezirksgericht Deutschlandsberg, besteht aus den nachstehend angeführten Grundstücken:

GST-NR	.114	Bauf.	489 m <sup>2</sup>
GST-NR	524	Landw	5.288 m <sup>2</sup>
GST-NR	527	GST-Fläche	17.707 m <sup>2</sup>
		<b>Gesamtfläche</b>	<b>23.484 m<sup>2</sup></b>

Hinzuweisen ist darauf, dass die Flächenausmaße laut GIS von den Flächenausmaßen in der Grundstücksdatenbank abweichen. Das exakte Flächenausmaß könnte nur durch eine Vermessung festgestellt werden, welche gegenständlich nicht beauftragt war und daher auch nicht durchgeführt wurde; für die Bewertung wird sohin von den Flächenangaben in der Grundstücksdatenbank mit dem Hinweis ausgegangen, dass das tatsächliche Flächenausmaß in der Natur auch in höherem Maße abweichen kann.

### Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 1	1/1-Anteil	Ernst Schrottner, geb. 13.08.1970
---------	------------	-----------------------------------

### Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt sind Geldlasten sowie ein Belastungs- und Veräußerungsverbot zu Gunsten von Frau Elisabeth Schrottner eingetragen. Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung des Belastungs- und Veräußerungsverbot und unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

## **2.2. Grundstücke**

### **2.2.1. Lage**

Der bewertungsgegenständliche Liegenschaftskomplex befindet sich im Westen des Gemeindegebietes von Lannach im Ortsteil Teipl unweit der Gemeindegrenze zu Stainz. Die Erreichbarkeit ist über die Landesstraße B76 und die Straßenanlage mit der Bezeichnung „In der Schlieb“ gegeben, die südwestliche Grundstücksgrenze bildet der Holzanslweg (öffentliches Gut der Gemeinde); die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Lieboch beträgt rund 7 km.

### **2.2.2. Beschaffenheit**

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke haben zusammen ein unverbürgtes katastrales Ausmaß von 23.484 m<sup>2</sup> und weisen eine grundsätzlich trapezförmige Konfiguration auf. Dieser Grundstückskomplex wird im Nordwesten von der Straßenanlage mit der Bezeichnung „In der Schlieb“ und im Südwesten vom Holzanslweg begrenzt. Das Gelände in der nordwestlichen Hälfte des Grundstückskomplexes weist ein durchschnittliches Gefälle von rund 6 Grad in Richtung Nordosten auf, in der südöstlichen Hälfte ist das Gefälle teils stärker ausgeprägt, dort verläuft auch ein unbenanntes Gerinne in Richtung Nordosten. Im Südosten und Osten schließen Waldflächen an diesen Grundstückskomplex an.

Die Bebauung umfasst auf der Baufläche .114 und dem Grundstück Nr. 527 ein altes Stall- und Wirtschaftsgebäude mit Düngestätte an der Straßenseite sowie ein Wohngebäude, bestehend aus Untergeschoss und Erdgeschoss, der Dachraum ist nicht ausgebaut.

Nördlich und westlich des Wohnhauses bestehen übliche Außenanlagen (befestigte Zufahrt, diverse Stützmauern, Steinschichtungen, Außenstiegen, etc.).

Die übrigen Grundstücksflächen werden derzeit überwiegend als Mähwiesen genutzt, wobei sich der überwiegende Anteil der Grünlandflächen als ackerfähig erweist, aufgrund der Bodenklimazahlen handelt es sich um mittel- bis hochwertiges Grünland.

Eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 527 im östlichen Bereich ist eine Kahlschlagfläche nach dem Auftreten von Borkenkäferschäden, wobei eine aktive Aufforstung nicht mehr durchgeführt wurde und sind in Teilbereichen aufkommende Laubhölzer und Nadelhölzer ersichtlich.

Die Liegenschaften im Nahbereich sind zum Teil mit Hofstellen bebaut bzw. handelt es sich um unbebaute Grundstücke bzw. Waldgrundstücke.

### **2.2.3. Aufschließung**

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

### **2.2.4. Flächenwidmung**

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung auf der Homepage der Marktgemeinde Lannach ergibt sich, dass eine Teilfläche im Nordwesten dieses Grundstückskomplexes im Ausmaß von ca. 4.190 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,8 ausgewiesen ist, eine weitere Teilfläche im nordöstlichen Anschluss daran im Ausmaß von ca. 3.035 m<sup>2</sup> ist als Aufschließungsgebiet zu Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,8 ausgewiesen, wobei laut Information durch die Marktgemeinde die folgenden Aufschließungsvoraussetzungen bestehen:

- Infrastrukturelle Erschließung (Kanal, Wasser, Strom in Verbindung mit der inneren Verkehrserschließung),

- Erstellung und Umsetzung eines Oberflächenentwässerungskonzeptes,
- (Neu-)Parzellierung der Grundstücke.

Die südöstliche Baulandgrenze ist gemäß dem örtlichen Entwicklungskonzept als eine relative siedlungspolitische Grenze festgelegt, sodass eine künftige Baulanderweiterung in Richtung Südosten möglich ist.

Ein ca. 10 m breiter Grundstücksstreifen entlang der nordöstlichen Grenze des Grundstückes Nr. 527 ist – soweit die Baulandausweisung in Richtung Südosten reicht – als Freiland ausgewiesen und kann im Fall einer künftigen Baulanderweiterung angenommen werden, dass diese absolute naturräumliche Entwicklungsgrenze in Richtung Südosten mit einem entsprechenden Abstand zum Nachbargrundstück fortgesetzt wird.

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

#### **2.2.5. Steuerlicher Einheitswert – Abgabenrückstände**

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben. Hinsichtlich von Abgaben- und Gebührenrückständen wurde von der Marktgemeinde Lannach mitgeteilt, dass derzeit insgesamt € 1.302,65 aushaften (siehe beiliegende Kontoaufstellungen), bei der Wassergenossenschaft Schlieb besteht gemäß Information derzeit ein Rückstand von € 350,84.

#### **2.2.6. Rechte und Lasten**

Siehe diesbezüglich Punkt 2.1.

## **2.3. Objektbestand, Nutzung**

### **2.3.1. Wohnhaus In der Schlieb 2, 8511 Lannach**

Soweit anhand der Bauakten feststellbar, wurde im Jahr 1965 die Benützungsbewilligung für eine Schmiedewerkstätte (im Untergeschoss) erteilt, mit Bescheid vom 02.12.1980 wurde die Baubewilligung zur Aufstockung des bestehenden Werkstattteils und Errichtung einer Wohnung erteilt. Im Jahr 2019 sind eine Nutzungsänderung im Untergeschoss samt Zubau eines Schlacht- und Lagerraumes sowie Verkaufsraumes sowie die Errichtung eines Schutzdaches über der Terrasse im Erdgeschoss und die Errichtung eines Schutzdaches über der Abstellfläche im Untergeschoss aktenkundig.

Das Wohnhaus besteht zum Bewertungsstichtag somit aus Untergeschoss, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachraum, das Gebäude ist massiv errichtet und sind die Fassaden als Putzfassaden ausgeführt, den oberen Abschluss des Gebäudes bildet ein Satteldach mit kleinformatiger, harter Deckung. Im Untergeschoss sind nordwestseitig zwei Container und nordostseitig ein Flugdach angebaut, südwestseitig beim Erdgeschoss eine Terrasse mit Überdachung.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über einen Kessel mit festen Brennstoffen, die Raumheizung im Erdgeschoss erfolgt über Radiatoren.

Zur Belichtung sind altbestehende Holzverbundfenster mit Distanzscheiben vorhanden, als Sonnenschutz sind zum Teil Lamellenjalousien ausgeführt.

Der Hauseingang ist mit einer neueren Internorm-Türe mit Glaslichte abgeschlossen, im Inneren des Erdgeschosses bestehen grundsätzlich Vollbautüren, welche an Holzstöcken angeschlagen sind.

Die Fußböden im Erdgeschoss umfassen Fliesen- und Laminatbeläge, untergeordnet auch Terrazzoplattenbelag, die Wandoberflächen sind grundsätzlich verputzt bzw. in den Sanitärräumen verflies, wobei auf teilweise vorhandene Putzschäden hinzuweisen ist, die Deckenuntersichten sind verputzt. Die Einstiegs Luke in den Dachraum war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme fix verschlossen (verschraubt), sodass der Dachraum nicht befundet werden konnte.

Die Sanitärausstattung umfasst ein WC (Stand-WC) sowie ein Badezimmer mit Waschtisch und Duschkabine.

Der Zustand der Räume im Erdgeschoss ist als modernisierungsbedürftig und teilweise instandsetzungsbedürftig zu bezeichnen, neben den bereits angeführten Putzschäden bestehen an mehreren Stellen im Erdgeschoss Ansätze von Schimmelbildungen an den Deckenuntersichten.

Das im Gebäudeinneren mit dem Erdgeschoss nicht verbundene Untergeschoss umfasst einen Schlachtraum, eine Backstube, einen Selchraum, einen Heizraum sowie einen Containerzubau, bei welchem die Fußböden beim Begehen nachgeben bzw. zum Teil eingebrochen sind.

Die Böden und Wände im Untergeschoss verfügen zum Teil über Fliesenbeläge, ansonsten sind Betonböden vorhanden, im Containerzubau Kunststoffbeläge.

Die Nutzung des Untergeschosses erfolgte im Rahmen einer Direktvermarktung landwirtschaftlicher Fleischprodukte, wobei die eigene Tierhaltung vor rund zwei Jahren aufgegeben wurde, wonach das

Untergeschoss sowie das nördlich des Gebäudes bestehende Stall- und Wirtschaftsgebäude ungenutzt sind.

Hinsichtlich der Raumeinteilung und Nutzung wird auf die dem Gutachten beiliegenden Aufmaßskizzen verwiesen, danach ergibt sich für das Untergeschoss eine Nutzfläche (im Sinne des WEG) von gerundet 121,00 m<sup>2</sup> zuzüglich des überdachten Bereiches (Kühlhaus) und zuzüglich der beiden Container mit in Summe gerundet 27,00 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche des Erdgeschosses beträgt gerundet 107,00 m<sup>2</sup> zuzüglich der Terrasse mit gerundet 27,00 m<sup>2</sup>.

Das Baualter des Untergeschosses kann zum Bewertungsstichtag mit rund 60 Jahren angenommen werden, jenes des Erdgeschosses mit rund 45 Jahren, die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag kann im Mittel mit rund 15 Jahren eingeschätzt werden, wobei größere Instandsetzungs- und Modernisierungserfordernisse bestehen, deren Wirtschaftlichkeit vor dem Hintergrund der Ausweisung der nordwestlichen Teilfläche als Gewerbegebiet und einer Verwertung desselben fraglich erscheint.

### **Stall- und Wirtschaftsgebäude**

Für die Errichtung desselben liegt in der Baubehörde kein Bauakt auf, das Baujahr des Gebäudes ist somit nicht bekannt. Das Gebäude hat einen L-förmigen Grundriss und beträgt die Bruttogrundfläche gerundet 206,00 m<sup>2</sup>, das Gebäude wurde als Rinderstall und Wirtschaftsgebäude verwendet, der Stallbereich ist niveaugleich zugänglich. Das Gebäude ist teilweise massiv aus Ziegelmauerwerk errichtet und beidseits mit Kalkputz versehen, die Türen sind Holztüren, die Fenster bestehen aus einfachen, kippbaren Flügeln, als Decke besteht eine Betondecke. Im Stallbereich ist eine Anbinde-Aufstallung für die Rinderhaltung mit erhöhtem, betonierten Futtertisch sichtbar, zuletzt wurde dieser

Stallbereich als Laufstall mit Stroheinstreu verwendet, der nordöstliche Bereich des Stallgebäudes besteht aus einer Holzkonstruktion mit Brettverschalung, es sind zwei Wirtschaftsräume, ein Boxenlaufstall und ein Geräteabstellplatz vorhanden, der Bereich der Tenne wurde für die Lagerung von Heu und Einstreu genutzt, das Dach besteht aus einem Satteldach mit Tonziegeldeckung und sind Schäden an der Dacheindeckung erkennbar, wodurch Feuchtigkeit in das Gebäude eindringen kann.

Im nördlichen Bereich sind eine Mistlagerstätte mit dem Ausmaß von ca. 4 m x 8 m sowie eine Jauchengrube mit rund 20 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen situiert, südlich des Gebäudes sind zwei Hochsilos aus GFK mit jeweils rund 20 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen vorhanden.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Stall- und Wirtschaftsgebäudes kann als in großem Ausmaß reparaturbedürftig bezeichnet werden, die Restnutzungsdauer ist mit rund 10 Jahren bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren festzulegen.

Der **Holzhitte** südöstlich des Wohnhauses kommt kein Bauwert mehr zu.

### **2.3.2. Außenanlagen**

Diese umfassen Stützmauern, Steinschichtungen sowie befestigte Freiflächen und Außenstiegen.

### **2.3.3. Inventar, Zubehör**

Zubehör im Sinne des ABGB konnte nicht identifiziert werden, die Gebäude sind zum Teil mit zahlreichen Fahrnissen vollgeräumt, in den Außenbereichen um die Gebäude befinden sich Silos, Container,

Hänger, etc., wobei davon ausgegangen wird, dass eine Räumung von diesen Fahrnissen durch den Liegenschaftseigentümer erfolgt.

#### **2.3.4. Nutzung**

Laut Information durch den Liegenschaftseigentümer wird das Wohnhaus von ihm zu Wohnzwecken genutzt, Miet- oder Pachtverhältnisse sollen auf der Liegenschaft nicht bestehen, sodass für die Bewertung von einer Bestandsfreiheit ausgegangen wird (= Risiko eines Erstehers!).

Hinsichtlich einer künftig möglichen Nutzung der Liegenschaft ist festzustellen, dass der als Gewerbegebiet ausgewiesene nordwestliche Grundstücksteil in Hinblick auf diese Flächenwidmung atypisch bebaut ist (altes Stall- und Wirtschaftsgebäude, älteres Wohnhaus), welcher Bebauung grundsätzlich noch eine kurze Restnutzungsdauer zukommt.

Für eine künftige Nutzung der bisher als Gewerbegebiet bzw. Aufschließungsgebiet zu Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen ergeben sich die nachstehenden wertbestimmenden Merkmale:

- Die Zufahrtsverhältnisse können in Hinblick auf die Fahrbahnbreite des öffentlichen Gutes von ca. 3 m als suboptimal bezeichnet werden;
- eine innere Erschließung ist noch nicht vorhanden;
- gewerblich zu nutzende Flächen erfordern in der Regel ebene Geländeverhältnisse, gegenständlich besteht ein Gefälle in Richtung Nordosten, was Geländeregulierungen bzw. die Errichtung von Stützmaßnahmen erforderlich macht, wobei der diesbezügliche Umfang und Aufwand von einer künftigen Bebauung abhängig sind, welcher Umstand somit derzeit nicht beurteilbar ist;
- der derzeit als Bauland ausgewiesene Grundstückskomplex (Gewerbegebiet und Aufschließungsgebiet) umfasst eine Fläche von

rund 7.225 m<sup>2</sup>, die derzeitige Baulandgrenze ist laut ÖEK und Auskunft der Marktgemeinde als relative siedlungspolitische Grenze festgelegt, was bedeutet, dass eine Erweiterung des Baulandes in Richtung Südosten grundsätzlich möglich ist, wobei zum Bewertungsstichtag nicht absehbar ist, ob, wann und in welchem Umfang von einer derartigen Erweiterung des Baulandes auszugehen ist; im Übrigen ist darauf zu verweisen, dass es sich bei der Frage, ob ein Grundstück als Grünland, Bauerwartungsland oder Bauland zu bewerten ist, um eine vom Gericht zu beurteilende Rechtsfrage und um keine Sachverständigenfrage handelt, sodass im gegenständlichen Gutachten eine Einschätzung lediglich auf Vorfragenebene erfolgt, welche Beurteilung anhand objektiv konkreter Anhaltspunkte, wie dem ÖEK und dem Flächenwidmungsplan, erfolgt;

- im Nordosten ist die derzeitige Baulandgrenze als naturräumlich absolute Entwicklungsgrenze gekennzeichnet. Diesbezüglich kann davon ausgegangen werden, dass im Fall künftiger Baulanderweiterungen in Richtung Südosten eine entsprechende Pufferzone zur nordöstlichen Waldfläche vorgesehen werden wird;
- eine Entwicklung und Nutzung der derzeit als Gewerbegebiet bzw. Aufschließungsgebiet ausgewiesenen Fläche würde eine Freimachung (Abbruch der Gebäude) sowie eine Erschließung und eine allenfalls erforderliche Geländeregulierung voraussetzen, welche Nutzungsmöglichkeit als bestmögliche Nutzung bzw. Verwertung erachtet wird, da ein Erwerb der Liegenschaft zur Nutzung im bisher erfolgten Sinn weniger wahrscheinlich erscheint.

Zusammengefasst ergibt sich somit die folgende Flächengliederung:

(Aufschließungsgebiet) Gewerbegebiet	ca. 7.225 m <sup>2</sup>
Freiland nordöstlich außerhalb des derzeitigen Baulandes	ca. 700 m <sup>2</sup>

Flächenanteil im Südosten mit längerfristiger Bauerwartung	ca. 13.839 m <sup>2</sup>
Freilandzone (Pufferzone) entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze	<u>ca. 1.720 m<sup>2</sup></u>
<b>Flächensumme</b>	<b><u>ca. 23.484 m<sup>2</sup></u></b>

### **3. Gutachten**

#### **3.1. Allgemeines**

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

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

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

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

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

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

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

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

## 3.2. Sachwert

### 3.2.1. Verfahren

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

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

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

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

Ausgangsbasis für den **Bauwert** des Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungsstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (**= Neubauwert**).

Der **Neubauwert** wird üblicherweise nach Kubikmeter umbauten Raumes, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Kubikmeter, bzw. anhand von Flächenmetern, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Quadratmeter, berechnet.

Dieser Neubauwert wird um die **technische Wertminderung** reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt. (Der Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustandes liegt eine eingehende Befundaufnahme zu Grunde, es kann aber dennoch das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln und Bauschäden nicht ausgeschlossen werden.)

Der Abschlag für diese technische Wertminderung erfolgt in Prozent vom Neubauwert.

Neben der technischen ist auch die **wirtschaftliche Wertminderung** zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Wertermittlungsstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso, wie eine unwirtschaftliche Bauausführung oder persönliche Baugestaltung. Auch enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, der sich im Verkaufsfall aufgrund der Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt nicht realisieren lässt.

Der Abschlag für die wirtschaftliche Wertminderung erfolgt ebenfalls in Prozent vom Neubauwert.

Wie in Punkt 2.3.4. festgestellt, erfolgt die Bewertung unter der Annahme einer Freimachung der Liegenschaft von den Gebäuden, sodass der Bodenwert um die präsumtiven Freilegungskosten reduziert wird.

### 3.2.2. Berechnung des Sachwertes

#### Bodenwert

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt, zu welchem Zweck umfangreiche Kaufpreiserhebungen von unbebauten, als Gewerbegebiet zu nutzenden Grundstücken entlang der Landesstraße B76 von der Autobahnabfahrt in Lieboch bis in das Stadtgebiet Deutschlandsberg durchgeführt wurden.

Entlang der Landesstraße B76 konnte von der Autobahnanschlussstelle Lieboch bis nach Deutschlandsberg im Zeitraum der letzten fünf Jahre lediglich ein Verkauf erhoben werden, und zwar wurden mit TZ 2101/2020 die beiden Grundstücke Nr. 60/24 und 63/1 um € 200.000,00 verkauft. Diese Grundstücke liegen unmittelbar nordöstlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zwischen der Straßenanlage mit der Bezeichnung „In der Schlieb“ und der Landesstraße B76, sie weisen vergleichbare Geländebeziehungen und eine vergleichbare Flächenwidmung auf, wobei das Grundstück Nr. 60/24 eine vergleichsweise ungünstigere Konfiguration aufweist.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen wertbestimmenden Merkmale ergibt sich gestützt auf die Flächenausmaße im GIS Steiermark ein harmonisierter Kaufpreis von € 46,00 je m<sup>2</sup> bzw. unter Berücksichtigung einer Valorisierung mit 5,89% p.a. ein angepasster Vergleichswert von gerundet € 61,00 je m<sup>2</sup>. (Gemäß Immobilien-Preisspiegel 2025 weisen gewerblich genutzte Grundstücke im gesamten Bezirk Deutschlandsberg im Zeitraum der letzten fünf Jahre eine Preissteigerung von durchschnittlich 5,89% p.a. auf.)

Der durchschnittliche Preis für gewerblich genutzte Grundstücke mit einfachem Nutzwert im Bezirk Deutschlandsberg beträgt gemäß

Immobilien-Preisspiegel 2025 gerundet € 42,00 je m<sup>2</sup>, mit gutem Nutzwert gerundet € 66,00 je m<sup>2</sup>.

Die im Bereich der Autobahnanschlussstelle Lieboch gehandelten Gewerbegrundstücke (Gewerbegebiete von Lannach, Lieboch und Dobl), welche einen valorisierten Mittelwert von gerundet € 167,00 je m<sup>2</sup> aufweisen, sind aufgrund der wertbestimmenden Merkmale (beste Verkehrsanbindung, ebene Geländebeziehungen, Lage innerhalb eines erschlossenen Gewerbegebietes, etc.) nicht vergleichbar, ebenso wenig jene Grundstücke in den Gewerbeparks von Stainz (valorisierter Mittelwert gerundet € 90,00 je m<sup>2</sup>) und Deutschlandsberg (valorisierter Mittelwert gerundet € 89,00 je m<sup>2</sup>).

Es wird sohin für die gegenständlichen als Gewerbegebiet ausgewiesenen Teilflächen von einem Bodenwert von € 61,00 je m<sup>2</sup> ausgegangen, wobei für den als Aufschließungsgebiet ausgewiesenen Flächenteil kein Abzug vorgenommen wird, zumal die normierten Aufschließungsvoraussetzungen im Zuge einer Bebauung erfüllt werden können.

Die Freilegungskosten für den derzeit als Bauland ausgewiesenen Flächenteil des gesamten Grundstückskomplexes werden mit 20% des Freigrundwertes eingeschätzt.

Der Bodenwert der Freilandzone entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze wird mit € 3,00 je m<sup>2</sup> eingeschätzt, was einem Wertanteil als Zubehörfläche von rund 5% des Freigrundwertes entspricht.

Der verbleibenden Fläche im Ausmaß von rund 13.839 m<sup>2</sup> wäre unter Zugrundelegung einer rein landwirtschaftlichen Nutzung ein Bodenwert

von € 4,90 je m<sup>2</sup> zu unterstellen. Da jedoch aufgrund der genannten Unterlagen davon ausgegangen werden kann, dass in Zukunft weitere Baulandausweisungen möglich sind, erfolgt eine Bewertung mit einem Ansatz in Höhe von 25% des Baulandwertes, dies in Anlehnung an in der einschlägigen Bewertungsliteratur veröffentlichte Tabellen zur Abschätzung der Größenordnung des Wertanteils von warteständigem Bauland (z.B. *Seiser – Kainz*, Der Wert von Immobilien, 1. Auflage, Seite 422), das sind € 15,25 je m<sup>2</sup>.

### **Bodenwertermittlung**

7.225 m <sup>2</sup> x € 61,00 je m <sup>2</sup> x 0,80 =	€	352.580,00
13.839 m <sup>2</sup> x € 15,25 je m <sup>2</sup> =	€	211.045,00
(700 m <sup>2</sup> + 1.720 m <sup>2</sup> ) x € 3,00 je m <sup>2</sup> =	€	<u>7.260,00</u>
gebundener Bodenwert	€	<u>570.885,00</u>
<b>gebundener Bodenwert gerundet</b>	<b>€</b>	<b><u>571.000,00</u></b>

### 3.3. Verkehrswert

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

Da davon auszugehen ist, dass die Marktverhältnisse bei der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt wurden, wird der ermittelte gebundene Bodenwert als Verkehrswert ausgewiesen.

**Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 330 Grundbuch 61241 Teipl mit der Hofstelle In der Schlieb 2, 8511 Lannach (Wohngebäude, altes Stall- und Wirtschaftsgebäude, Gewerbegebietsflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen), beträgt unter den im Gutachten angeführten Annahmen und Prämissen zum Bewertungsstichtag**

**€ 571.000,00**

### Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei

gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum ermittelten Verkehrswert entstehen und ist als marktüblich anzusehen. Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist und eine künftige, kurz-, mittel- und längerfristige Entwicklung des Immobilienmarktes derzeit nicht beurteilbar ist und daher im Verkehrswert auch nicht berücksichtigt werden kann!

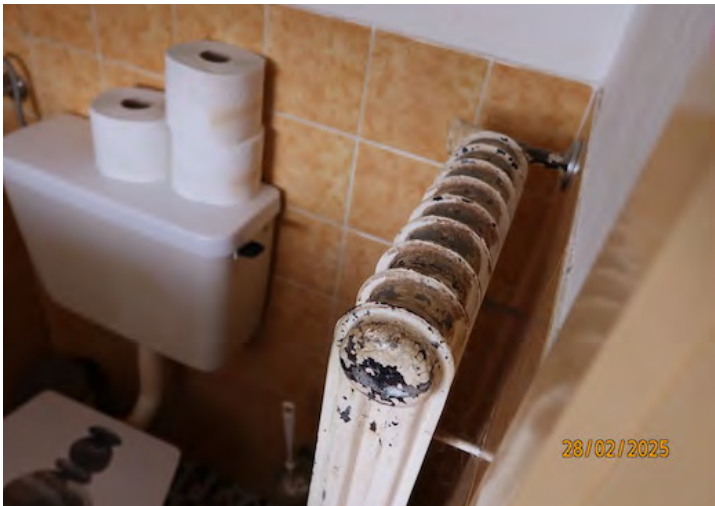
Graz, am 05. Mai 2025

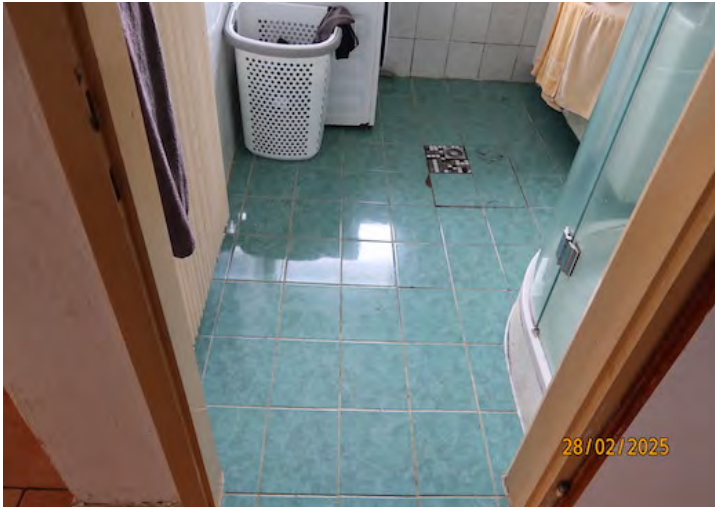


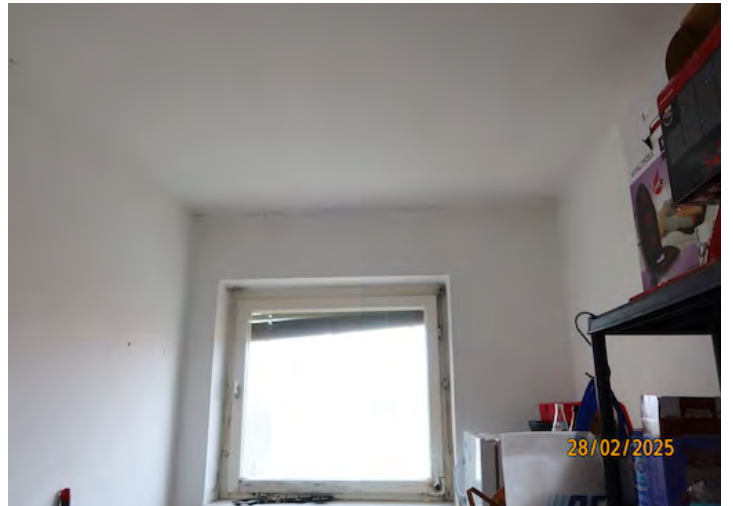
.....  
der allgemein beeidete und  
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

























# Fotodokumentation

## bewertungsgegenständliche Grundstücke

### westlicher Bereich



### Blick in südliche Richtung entlang „Holzhansweg“ (Gstk Nr 527)



### Ansicht Grünlandflächen in nördliche Richtung



südl. Grundgrenze mit Lagerfläche für Silageballen



östliche Begrenzung Grünlandflächen



Blick von Osten Richtung Hofbereich



Blick Richtung nordöstliche Grundgrenze



Stall- bzw. Wirtschaftsgebäude  
Außenansichten





Innenansichten  
Boxenstall – Laufstall südöstlicher Bereich



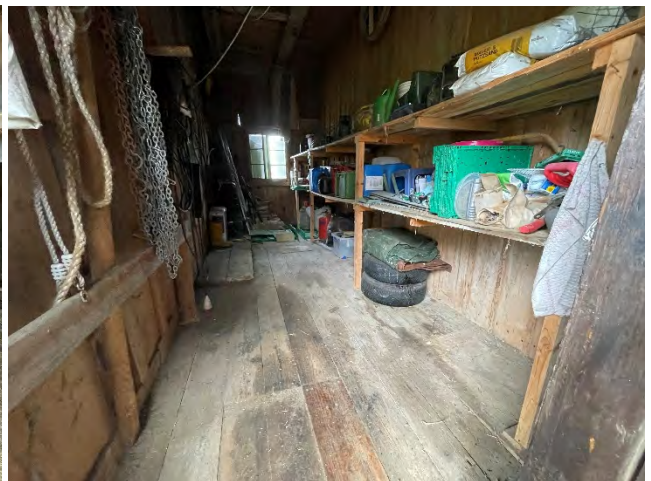
Boxenstall – Laufstall östlicher Bereich



Stallbereich – westlich



Wirtschaftsräume - ebenerdig zugänglich





Tennenbereich



Mistlagerstätte



Hochsilos



Container



Fotos Hofbereich - Wohnhaus



**Maschinen und Geräte**  
PKW-Anhänger



**Zweiachs-Anhänger**



**Einachs-Anhänger**



**Körnerschnecke**



**Mischanlage**



**Heugebläse**





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 61241 Teipl  
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

EINLAGEZAHL 330

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 3527/2024

Plombe 3755/2024

Plombe 4373/2024

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.114	Bauf.(10)	489	
524	Landw(10)	5288	
527	GST-Fläche	17707	
	Bauf.(10)	175	
	Landw(10)	11358	
	Wald(10)	3390	
	Sonst(50)	2784	In der Schlieb 2
GESAMTFLÄCHE		23484	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

Ernst Schrottner

GEB: 1970-08-13 ADR: Kehlbergstr. 103, Graz 8054

a 232/2006 Kaufvertrag 2005-12-16 Eigentumsrecht

b 2574/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

11 a 3881/2016 Pfandurkunde 2016-06-27

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 360.000,--

für Raiffeisenbank Lieboch-Stainz eGen (FN 52533f)

b gelöscht

19 a 1769/2020 Pfandurkunde 2020-04-28

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 150.000,--

für Raiffeisenbank Wildon-Preding eGen (FN 53999k)

c 2778/2024 Hypothekarklage (17 Cg 79/24 s - LGZ Graz)

d 3527/2024 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN IN C-LNR 24

20 a 2574/2020

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Elisabeth Schrottner geb 1976-01-09

b 3740/2020 VORRANG von LNR 21 vor 20

c 1089/2023 VORRANG von LNR 22 vor 20

21 a 3740/2020 Pfandurkunde 2020-04-28

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 30.000,--

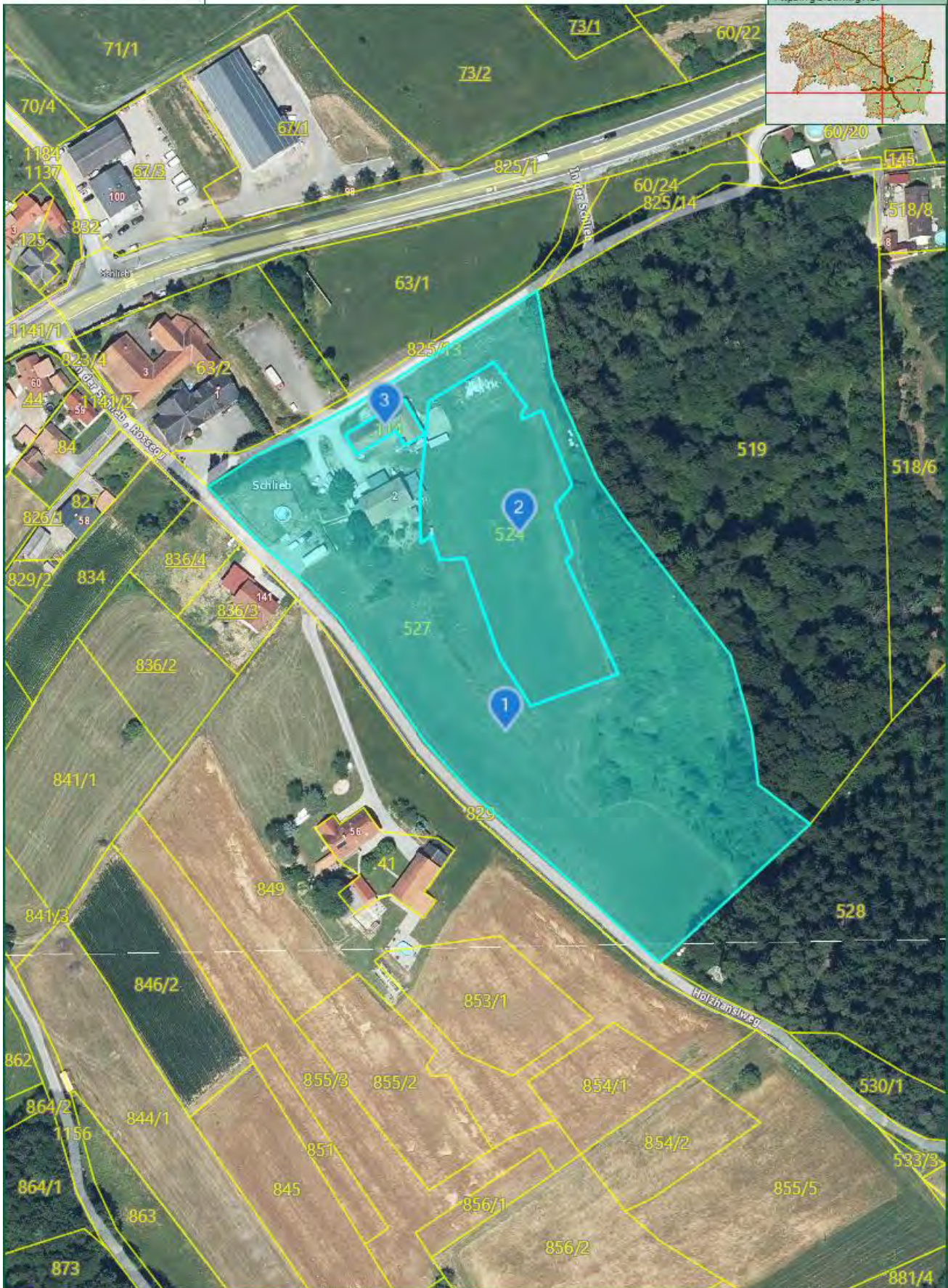
für Raiffeisenbank Wildon-Preding eGen (FN 53999k)

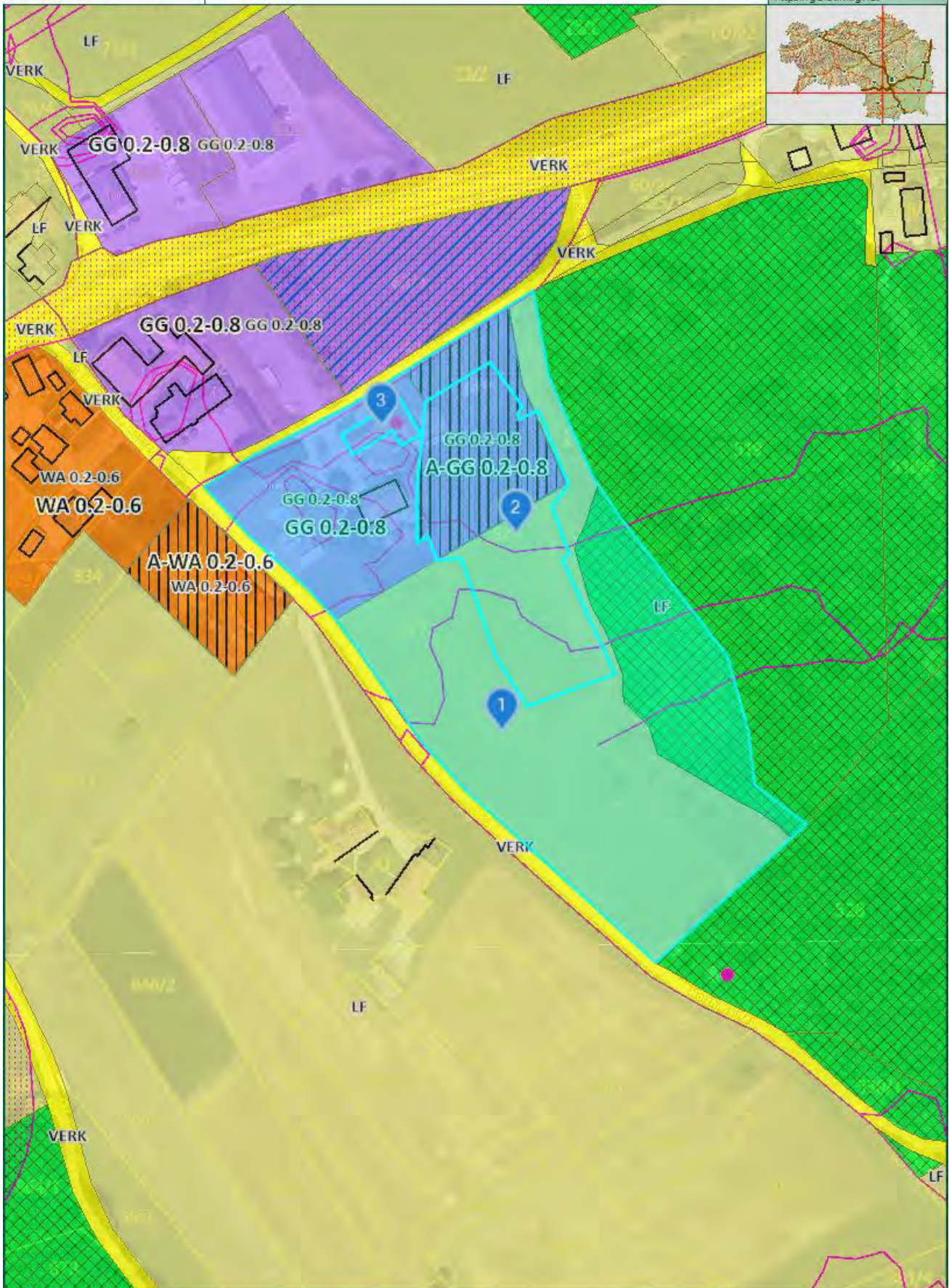
c 3740/2020 VORRANG von LNR 21 vor 20

- 22 a 1089/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-03-10  
 PFANDRECHT EUR 16.839,56  
 4 % Z aus EUR 16.839,56  
 für DDr. Karl Scholz Rechtsanwalts GmbH (FN 315979a)  
 b 1089/2023 VORRANG von LNR 22 vor 20
- 23 a 3337/2024 Rückstandsausweis 2024-05-10  
 PFANDRECHT vollstr. EUR 320,85  
 s. A. lt. Beschluss 2024-09-18 für  
 Wassergenossenschaft Schlieb  
 (102 E 949/24 w)
- 24 a 3527/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr. EUR 35.000,--  
 s. A. lt. Beschluss 2024-09-24 für  
 Raiffeisenbank Gleinstätten- Leutschach-Wildon eGen  
 (FN 69583d)  
 (105 E 24/24 p)  
 b 3527/2024 PFANDRECHT IN C-LNR 19

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
 Vor dem 01.07.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Stainz.

\*\*\*\*\*







## HORA-Pass

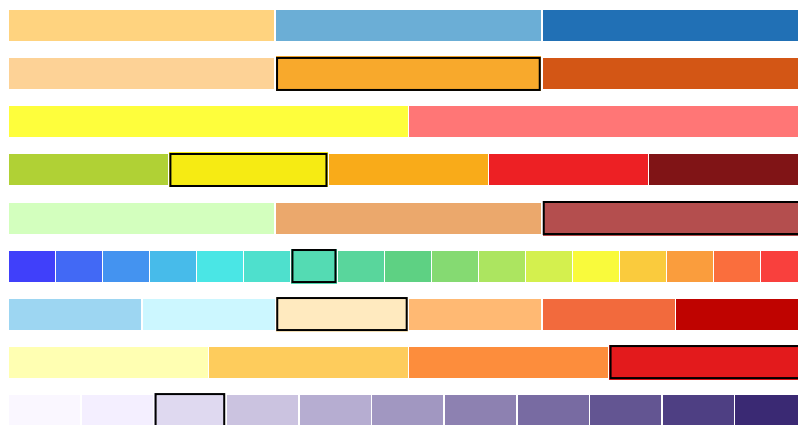
Adresse: In der Schlieb 2, 8511 Lannach  
 Seehöhe: 399 m  
 Auswerteradius: 200 m  
 Geogr. Koordinaten: 46,92696° N | 15,29409° O

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






### Gefährdung:

keine Daten  
 mittel  
 keine Daten  
 niedrig  
 hoch  
 mittel  
 mittel  
 hoch  
 niedrig

## Legende und weiterführende Informationen








### Hochwasser

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




















### Erdbeben<sup>1</sup>

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





### Windspitzen [km/h]

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






### Lawinen

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









### Rutschungen

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







### Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]

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














### Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm






### Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]

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



### Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

1 ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

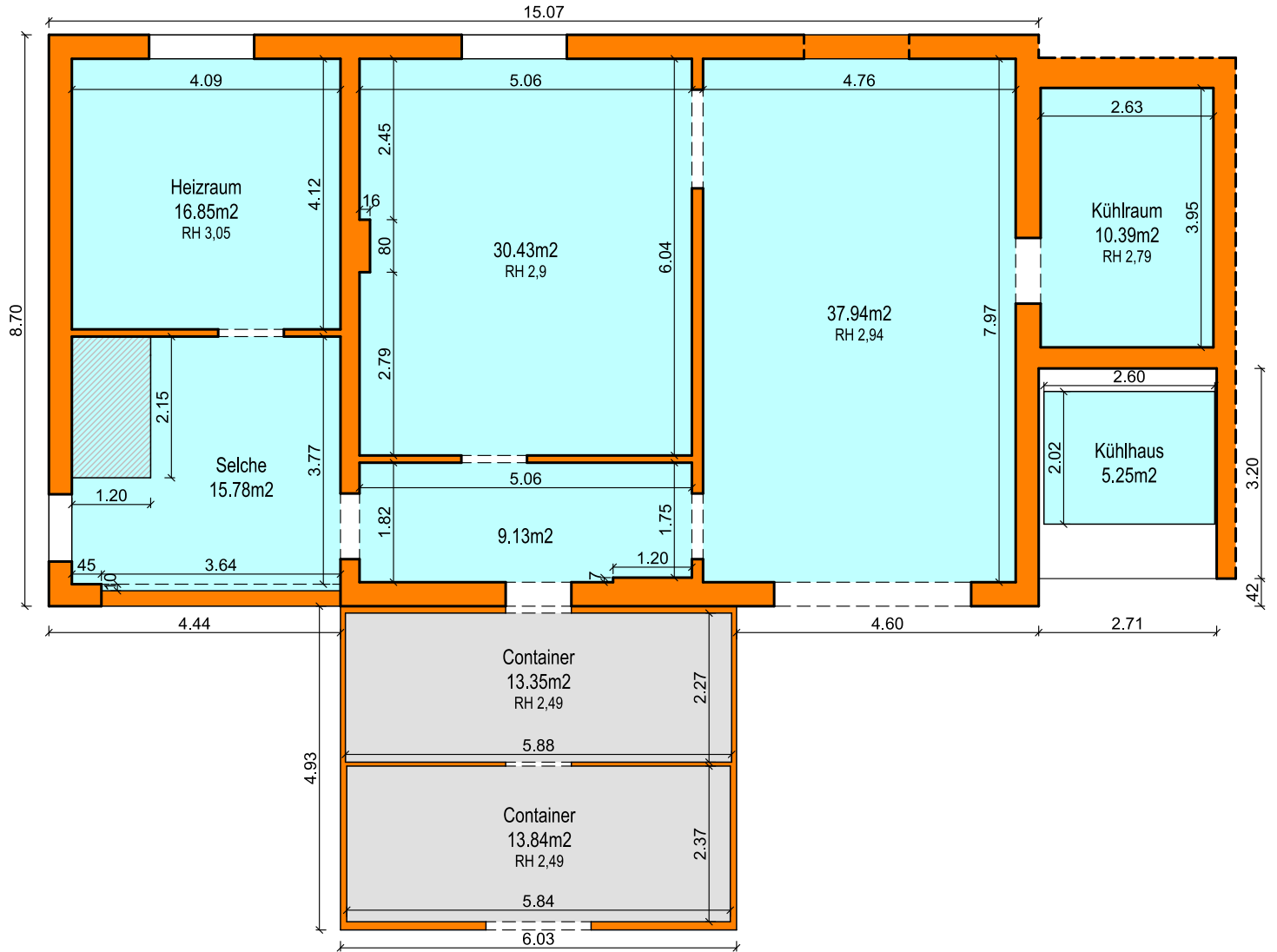
2 ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

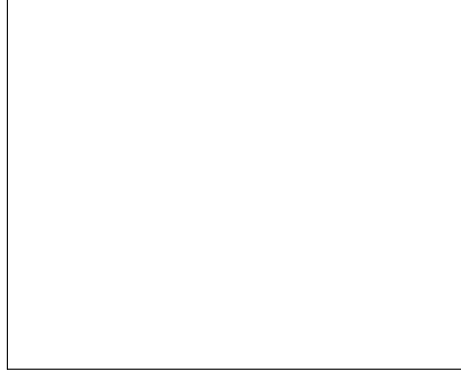
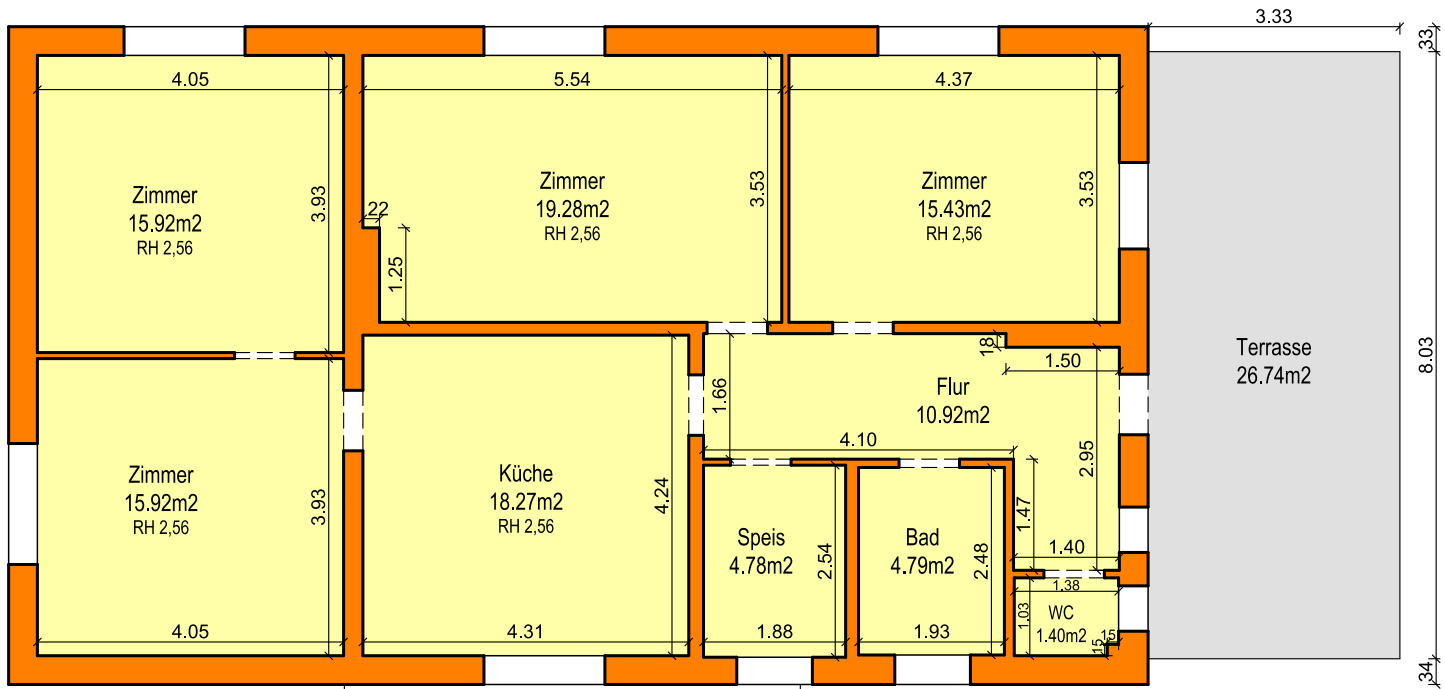


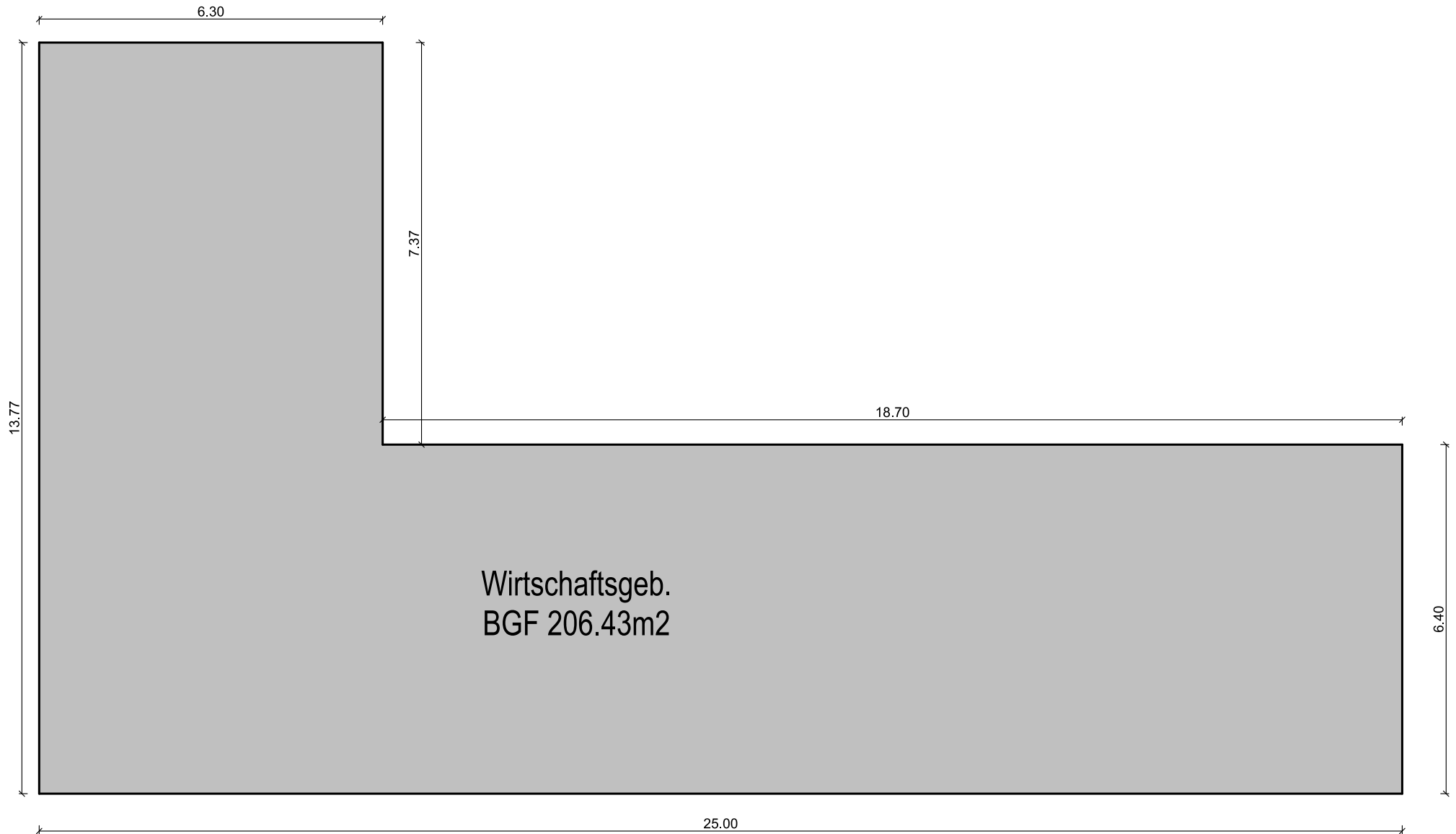
Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

### Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.









**Marktgemeinde Lannach**  
Politischer Bezirk Deutschlandsberg

**Parteienverkehr / Amtsstunden** | DI 07:30 – 12:30 | MI 07:30 – 12:30  
MO 07:30 – 12:30 | 17:00 – 19:00 | FR 07:30 – 13:00

Abs.: Marktgemeinde Lannach, 8502 Lannach

Herrn  
Ernst Schrottner  
In der Schlieb 2  
8511 Lannach

### Kontoinformation

Kundennummer: 1223005611  
Datum: 17.03.2025  
Seite: 1

### Kontaktdaten

SB/Abt: Steuern/Abgaben  
Tel: 03136/82104-0  
Mail: gde@lannach.gv.at

### Kontoinformation

Diese Mitteilung ist keine Rechnung iSd § 11 UStG 1994.  
Alle Beträge in EUR.  
Datum ab: 01.01.2020

Vertragskonto: 881000459218 Öffentliche Abgaben (HBA)  
Objekt(e): In der Schlieb 2 (GST 527, KG Teipl (61241))

Fälligkeit	Art Referenz Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
01.01.2020	Saldovortrag				1.603,46
15.02.2020	LA 990100804568 Grundsteuer	19,62			1.623,08
15.02.2020	LA 990100804568 Kanal	54,40			1.677,48
15.02.2020	LA 990100804568 Abfall	69,67			1.747,15
21.04.2020	ZG Akonto			928,34	818,81
24.04.2020	ZE Zahllauf eingehend			143,69	675,12
08.05.2020	ZE Gemeindeabgaben 2.VJ 2019 (AUTOMATISCHE SOLL)			162,23	512,89
11.05.2020	ZE Gemeindeabgaben 3.VJ 2019 (AUTOMATISCHE SOLL)			512,89	0,00
15.05.2020	LA 990600933974 Grundsteuer	29,22			29,22
15.05.2020	LA 990600933974 Kanal	158,60			187,82
15.05.2020	LA 990600933974 Abfall	69,67			257,49
15.05.2020	ZE Zahllauf eingehend			257,49	0,00
15.08.2020	LA 990600998039 Grundsteuer	19,62			19,62
15.08.2020	LA 990600998039 Kanal	158,60			178,22
15.08.2020	LA 990600998039 Abfall	69,67			247,89
15.08.2020	ZE Ausgleichsrücknahmen			247,89	0,00
18.08.2020	RL Rückläufer	247,89			247,89
18.08.2020	RL Rückläufer	7,00			254,89
10.09.2020	GB 90004568559 Gebühr	3,00			257,89
15.11.2020	LA 990500936034 Grundsteuer	19,62			277,51
15.11.2020	LA 990500936034 Kanal	158,60			436,11
15.11.2020	LA 990500936034 Abfall	69,67			505,78
15.11.2020	ZE Ausgleichsrücknahmen			247,89	257,89
18.11.2020	RL Rückläufer	247,89			505,78

**Kontoinformation**

Kundennummer: 1223005611  
Datum: 17.03.2025  
Seite: 2

<b>Fälligkeit</b>	<b>Art Referenz Bezeichnung</b>	<b>Brutto</b>	<b>Ausgleich*</b>	<b>Zahlung</b>	<b>Lfd. Saldo</b>
18.11.2020	RL Rückläufer	7,00			512,78
10.12.2020	GB 90004602300 Gebühr	3,00			515,78
15.02.2021	LA 990301130580 Grundsteuer	19,62			535,40
15.02.2021	LA 990301130580 Kanal	113,84			649,24
15.02.2021	LA 990301130580 Abfall	59,47			708,71
15.02.2021	ZE Zahllauf eingehend			192,93	515,78
15.05.2021	LA 990101107119 Grundsteuer	29,22			545,00
15.05.2021	LA 990101107119 Kanal	151,86			696,86
15.05.2021	LA 990101107119 Abfall	59,47			756,33
17.05.2021	ZE Zahllauf eingehend			240,55	515,78
15.08.2021	LA 990101198229 Grundsteuer	19,62			535,40
15.08.2021	LA 990101198229 Kanal	151,86			687,26
15.08.2021	LA 990101198229 Abfall	59,47			746,73
16.08.2021	ZE Zahllauf eingehend			230,95	515,78
15.11.2021	LA 990101268089 Grundsteuer	19,62			535,40
15.11.2021	LA 990101268089 Kanal	151,86			687,26
15.11.2021	LA 990101268089 Abfall	59,47			746,73
15.11.2021	ZE Zahllauf eingehend			230,95	515,78
15.02.2022	LA 990301444772 Grundsteuer	19,62			535,40
15.02.2022	LA 990301444772 Kanal	53,79-			481,61
15.02.2022	LA 990301475036 Kanal	13,75-			467,86
15.02.2022	LA 990301444772 Abfall	66,03			533,89
15.02.2022	ZE Zahllauf eingehend			31,86	502,03
15.05.2022	LA 990501326060 Grundsteuer	29,22			531,25
15.05.2022	LA 990501326060 Kanal	82,50			613,75
15.05.2022	LA 990501326060 Abfall	66,03			679,78
15.05.2022	ZE Ausgleichsrücknahmen			177,75	502,03
18.05.2022	RL Rückläufer	177,75			679,78
18.05.2022	RL Rückläufer	7,00			686,78
10.06.2022	GB 91001213674 Gebühr	3,00			689,78
15.08.2022	LA 990201288020 Grundsteuer	19,62			709,40
15.08.2022	LA 990201288020 Kanal	82,50			791,90
15.08.2022	LA 990201288020 Abfall	66,03			857,93
16.08.2022	ZE Zahllauf eingehend			168,15	689,78
15.11.2022	LA 990501452158 Grundsteuer	19,62			709,40
15.11.2022	LA 990501452158 Kanal	82,50			791,90
15.11.2022	LA 990501452158 Abfall	66,03			857,93
15.11.2022	ZE Zahllauf eingehend			168,15	689,78
15.02.2023	LA 990101525314 Grundsteuer	19,62			709,40
15.02.2023	LA 990101525314 Kanal	88,18			797,58
15.02.2023	LA 990101525314 Abfall	70,60			868,18
15.02.2023	ZE Zahllauf eingehend			178,40	689,78
15.05.2023	LA 990201380580 Grundsteuer	29,22			719,00

**Kontoinformation**

Kundennummer: 1223005611  
Datum: 17.03.2025  
Seite: 3

<b>Fälligkeit</b>	<b>Art Referenz Bezeichnung</b>	<b>Brutto</b>	<b>Ausgleich*</b>	<b>Zahlung</b>	<b>Lfd. Saldo</b>
15.05.2023	LA 990201380580 Kanal	88,18			807,18
15.05.2023	LA 990201380580 Abfall	70,60			877,78
15.05.2023	ZE Ausgleichsrücknahmen			188,00	689,78
24.05.2023	RL Rückläufer	188,00			877,78
24.05.2023	RL Rückläufer	7,00			884,78
10.06.2023	GB 93000578633 Gebühr	3,00			887,78
27.07.2023	ZG Gebühren (MG, SZ)			251,25	636,53
15.08.2023	LA 990501801529 Grundsteuer	19,62			656,15
15.08.2023	LA 990501801529 Kanal	44,09			700,24
15.08.2023	LA 990501801529 Abfall	62,81			763,05
16.08.2023	ZE Zahllauf eingehend			126,52	636,53
24.08.2023	ZG Zahlungsgutschrift			198,00	438,53
15.11.2023	LA 990201485149 Grundsteuer	19,62			458,15
15.11.2023	LA 990201485149 Kanal	44,09			502,24
15.11.2023	LA 990201485149 Abfall	62,81			565,05
15.11.2023	ZE Ausgleichsrücknahmen			126,52	438,53
24.11.2023	RL Rückläufer	126,52			565,05
24.11.2023	RL Rückläufer	7,00			572,05
10.12.2023	GB 90005059674 Gebühr	3,00			575,05
15.02.2024	LA 990601774928 Grundsteuer	19,62			594,67
15.02.2024	LA 990601774928 Kanal	47,62			642,29
15.02.2024	LA 990601774928 Abfall	67,83			710,12
15.02.2024	ZE Ausgleichsrücknahmen			135,07	575,05
22.02.2024	RL Rückläufer	135,07			710,12
22.02.2024	RL Rückläufer	7,00			717,12
01.05.2024	GB 92001160121 Gebühr	3,00			720,12
15.05.2024	LA 990302010418 Grundsteuer	29,22			749,34
15.05.2024	LA 990302010418 Kanal	47,62			796,96
15.05.2024	LA 990302010418 Abfall	67,83			864,79
15.05.2024	ZE Ausgleichsrücknahmen			144,67	720,12
23.05.2024	RL Rückläufer	144,67			864,79
23.05.2024	RL Rückläufer	7,00			871,79
01.07.2024	GB 91001666254 Gebühr	3,00			874,79
15.08.2024	LA 990502069038 Grundsteuer	19,62			894,41
15.08.2024	LA 990502069038 Kanal	47,62			942,03
15.08.2024	LA 990502069038 Abfall	50,64			992,67
15.08.2024	ZE Ausgleichsrücknahmen			117,88	874,79
20.08.2024	RL Rückläufer	117,88			992,67
20.08.2024	RL Rückläufer	7,00			999,67
01.10.2024	GB 94000569866 Gebühr	3,00			1.002,67
15.11.2024	LA 990401967346 Grundsteuer	19,62			1.022,29
15.11.2024	LA 990401967346 Kanal	47,62			1.069,91
15.11.2024	LA 990401967346 Abfall	67,83			1.137,74

## Kontoinformation

Kundennummer: 1223005611  
Datum: 17.03.2025  
Seite: 4

Fälligkeit	Art Referenz Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
15.11.2024	ZE Ausgleichsrücknahmen			135,07	1.002,67
20.11.2024	RL Rückläufer	135,07			1.137,74
20.11.2024	RL Rückläufer	7,00			1.144,74
15.02.2025	LA 990302234902 Grundsteuer	19,62			1.164,36
15.02.2025	LA 990302234902 Kanal	49,45			1.213,81
15.02.2025	LA 990302234902 Abfall	70,43			1.284,24
15.02.2025	ZE Ausgleichsrücknahmen			139,50	1.144,74
19.02.2025	RL Rückläufer	139,50			1.284,24
19.02.2025	RL Rückläufer	7,00			1.291,24
31.03.2025	GB 98000624282 Gebühr	3,00			1.294,24
<b>Summe</b>		<b>5.373,37</b>	<b>0,00</b>	<b>5.682,59</b>	<b>1.294,24</b>

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

**Kontoinformation**

Kundennummer: 1223005611  
Datum: 17.03.2025  
Seite: 5

**Übersicht zu Vertragskonto 881000459218**  
per 17.03.2025

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
01.11.2020	9260187718	990500936034	15.11.2020	Grundsteuer B	19,62	0,00	19,62
01.11.2020	9260187719	990500936034	15.11.2020	Kanal Akonto	143,85	14,39	158,24
01.11.2020	9260187720	990500936034	15.11.2020	Abfall	58,36	5,83	64,19
01.11.2020	9260187721	990500936034	15.11.2020	Personentarif Müll	4,98	0,50	5,48
18.11.2020	5201007687		18.11.2020	RL-Spesen Forderung	0,25	0,00	0,25
10.12.2020	1010275083	90004602300	10.12.2020	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.05.2022	9200721208	990501326060	15.05.2022	Grundsteuer B	19,62	0,00	19,62
01.05.2022	9200721209	990501326060	15.05.2022	Grundsteuer A	9,60	0,00	9,60
01.05.2022	9200721210	990501326060	15.05.2022	Abfall	50,10	5,01	55,11
01.05.2022	9200721211	990501326060	15.05.2022	Personentarif Müll	9,93	0,99	10,92
01.05.2022	9200721212	990501326060	15.05.2022	Kanalgebühr	75,00	7,50	82,50
18.05.2022	5202011210		18.05.2022	RL-Spesen Forderung	7,00	0,00	7,00
10.06.2022	1002328088	91001213674	10.06.2022	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.11.2023	9530361657	990201485149	15.11.2023	Grundsteuer B	19,62	0,00	19,62
01.11.2023	9530361658	990201485149	15.11.2023	Kanalgebühr	40,08	4,01	44,09
01.11.2023	9530361659	990201485149	15.11.2023	Abfall	53,56	5,36	58,92
01.11.2023	9530361660	990201485149	15.11.2023	Personentarif Müll	3,54	0,35	3,89
24.11.2023	5202015637		24.11.2023	RL-Spesen Forderung	7,00	0,00	7,00
10.12.2023	1009315076	90005059674	10.12.2023	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.02.2024	9410671025	990601774928	15.02.2024	Grundsteuer B	19,62	0,00	19,62
01.02.2024	9410671026	990601774928	15.02.2024	Abfall	57,84	5,79	63,63
01.02.2024	9410671027	990601774928	15.02.2024	Personentarif Müll	3,82	0,38	4,20
01.02.2024	9410671028	990601774928	15.02.2024	Kanalgebühr	43,29	4,33	47,62
22.02.2024	5202016638		22.02.2024	RL-Spesen Forderung	7,00	0,00	7,00
10.04.2024	1007439741	92001160121	01.05.2024	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.05.2024	9550558828	990302010418	15.05.2024	Grundsteuer B	19,62	0,00	19,62
01.05.2024	9550558829	990302010418	15.05.2024	Grundsteuer A	9,60	0,00	9,60
01.05.2024	9550558830	990302010418	15.05.2024	Abfall	57,84	5,79	63,63
01.05.2024	9550558831	990302010418	15.05.2024	Personentarif Müll	3,82	0,38	4,20
01.05.2024	9550558832	990302010418	15.05.2024	Kanalgebühr	43,29	4,33	47,62
23.05.2024	5202017553		23.05.2024	RL-Spesen Forderung	7,00	0,00	7,00
10.06.2024	1001386669	91001666254	01.07.2024	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.08.2024	9550760039	990502069038	15.08.2024	Abfall	42,21	4,23	46,44
01.08.2024	9550760040	990502069038	15.08.2024	Personentarif Müll	3,82	0,38	4,20
01.08.2024	9550760041	990502069038	15.08.2024	Kanalgebühr	43,29	4,33	47,62
01.08.2024	9550760043	990502069038	15.08.2024	Grundsteuer B	19,62	0,00	19,62
20.08.2024	5202018348		20.08.2024	RL-Spesen Forderung	7,00	0,00	7,00
10.09.2024	1003354167	94000569866	01.10.2024	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
01.11.2024	9550920274	990401967346	15.11.2024	Abfall	57,84	5,79	63,63
01.11.2024	9550920275	990401967346	15.11.2024	Personentarif Müll	3,82	0,38	4,20

**Kontoinformation**

Kundennummer: 1223005611  
 Datum: 17.03.2025  
 Seite: 6

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
01.11.2024	9550920276	990401967346	15.11.2024	Kanalgebühr	43,29	4,33	47,62
01.11.2024	9550920277	990401967346	15.11.2024	Grundsteuer B	19,62	0,00	19,62
20.11.2024	5201019517		20.11.2024	RL-Spesen Forderung	7,00	0,00	7,00
01.02.2025	9491223989	990302234902	15.02.2025	Abfall	30,03	3,00	33,03
01.02.2025	9491223989	990302234902	15.02.2025	Abfall	30,03	3,00	33,03
01.02.2025	9491223990	990302234902	15.02.2025	Personentarif Müll	3,97	0,40	4,37
01.02.2025	9491223991	990302234902	15.02.2025	Kanalgebühr	44,95	4,50	49,45
01.02.2025	9491223992	990302234902	15.02.2025	Grundsteuer B	19,62	0,00	19,62
19.02.2025	5202020392		19.02.2025	RL-Spesen Forderung	7,00	0,00	7,00
10.03.2025	1004307899	98000624282	31.03.2025	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
<b>Summen</b>		<b>Rückstand</b>			<b>1.198,96</b>	<b>95,28</b>	<b>1.294,24</b>

Davon fällig per:

Fälligkeit	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
15.11.2020	226,81	20,72	247,53
18.11.2020	0,25	0,00	0,25
10.12.2020	3,00	0,00	3,00
15.05.2022	164,25	13,50	177,75
18.05.2022	7,00	0,00	7,00
10.06.2022	3,00	0,00	3,00
15.11.2023	116,80	9,72	126,52
24.11.2023	7,00	0,00	7,00
10.12.2023	3,00	0,00	3,00
15.02.2024	124,57	10,50	135,07
22.02.2024	7,00	0,00	7,00
01.05.2024	3,00	0,00	3,00
15.05.2024	134,17	10,50	144,67
23.05.2024	7,00	0,00	7,00
01.07.2024	3,00	0,00	3,00
15.08.2024	108,94	8,94	117,88
20.08.2024	7,00	0,00	7,00
01.10.2024	3,00	0,00	3,00
15.11.2024	124,57	10,50	135,07
20.11.2024	7,00	0,00	7,00
15.02.2025	128,60	10,90	139,50
19.02.2025	7,00	0,00	7,00
31.03.2025	3,00	0,00	3,00
<b>Summen</b>	<b>1.198,96</b>	<b>95,28</b>	<b>1.294,24</b>

Der Bürgermeister  
 Josef Niggas



**Marktgemeinde Lannach**  
Politischer Bezirk Deutschlandsberg

**Parteienverkehr/Amtsstunden** | DI 07:30 – 12:30 | MI 07:30 – 12:30  
MO 07:30 – 12:30 | 17:00 – 19:00 | FR 07:30 – 13:00

Abs.: Marktgemeinde Lannach, 8502 Lannach

Schrottner Ernst  
In der Schlieb 2  
8511 Lannach

### Kontoinformation

Kundennummer: 1223008071  
Datum: 17.03.2025  
Seite: 1

### Kontaktdaten

SB/Abt: Steuern/Abgaben  
Tel: 03136/82104-0  
Mail: gde@lannach.gv.at

### Kontoinformation

Alle Beträge in EUR.  
Datum ab: 01.01.2023

Vertragskonto: 884000130309 Kommunalsteuer

Fälligkeit	Art Referenz	Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
06.11.2023	LA 990000207379	Kommunalsteuer	5,41			5,41
10.12.2023	GB 90005059688	Gebühr	3,00			8,41
<b>Summe</b>			<b>8,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8,41</b>

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

**Kontoinformation**

Kundennummer: 1223008071  
Datum: 17.03.2025  
Seite: 2

**Übersicht zu Vertragskonto 884000130309**

per 17.03.2025

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
27.09.2023	9300413716	990000207379	06.11.2023	Kommunalsteuer	5,41	0,00	5,41
10.12.2023	1009315090	90005059688	10.12.2023	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
<b>Summen</b>		<b>Rückstand</b>			<b>8,41</b>	<b>0,00</b>	<b>8,41</b>

Davon fällig per:

Fälligkeit	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
06.11.2023	5,41	0,00	5,41
10.12.2023	3,00	0,00	3,00
<b>Summen</b>	<b>8,41</b>	<b>0,00</b>	<b>8,41</b>

Der Bürgermeister  
Josef Niggas