

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

9 E 13/25w

Bezirksgericht Leoben
Dr. Hanns Groß-Straße 7
8700 Leoben

Mit Beschluss des Bezirksamtes Leoben vom 22.07.2025, 9 E 13/25w, wurde ich als Sachverständiger in der o.a. Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: DS Murliving KST 120 GmbH
Am Wirtschaftspark 12
8700 Leoben
Firmenbuchnummer 572745f

vertreten durch: Draxler Rexeis Sozietät von Rechtsanwälten OG
Nikolaipark 4/4
8020 Graz

Verpflichtete Partei: Pero Stojcevic
geb. 27.01.1961
Kärntner Str. 116
8700 Leoben

vertreten durch: Dr. Klaus Hirtler Rechtsanwalt Gesellschaft m.b.H.
Krottendorfer Gasse 5/I
8700 Leoben

Wegen: € 7.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)
bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über die Verkehrswert von:

EZ 292, Grundbuch 60338 Mühlthal, BLNr. 1- 1/1 Anteil, mit der Adresse 8700 Leoben, Kärntner Straße 116, mit den Grundstücksnummern .75/1, 470



EZ 115, Grundbuch 60338 Mühlthal, BLNr. 3- 1/1 Anteil, mit den Grundstücksnummern .75/2, 109/1



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 22.07.2025 des Bezirksgerichtes Leoben erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung der Verkehrswerte der:

EZ 292, Grundbuch 60338 Mühlthal, BLNr. 1- 1/1 Anteil, mit der Adresse 8700 Leoben, Kärntner Straße 116, mit den Grundstücksnummern .75/1, 470



EZ 115, Grundbuch 60338 Mühlthal, BLNr. 3- 1/1 Anteil, mit den Grundstücksnummern .75/2, 109/1



1.3. Schätzungsstichtag:

- 09.10.2025 (Tag der Befundaufnahme)

Es wird dieser Schätzung das zu diesen Zeitpunkten herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme am 09.10.2025 von 09:00 Uhr bis 09:45 Uhr unter Anwesenheit von:

- Pro Stojcevic, Verpflichteter
- Gerichtsvollzieher

- Mitarbeiterin der Kanzlei Draxler Rexeis Sozietät von Rechtsanwälten OG

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszüge vom 01.07.2025 (EZ 292) und 04.06.2025 (EZ 115)

1.5.4. Einsichtnahme in den Bauakt bei der Stadtgemeinde Leoben

1.5.5. Kontoblätter – Stadtgemeinde Leoben

1.5.6. Fotos

EZ 292, Grundbuch 60338 Mühlthal, BLNr. 1- 1/1 Anteil, mit der Adresse 8700 Leoben, Kärntner Straße 116



Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Pero Stojcevic, Verpflichteter, das bewertungsgegenständliche Haus nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Energieauseis

Laut Auskunft von Herrn Pero Stojcevic, Verpflichteter, ist kein Energieausweis für die Liegenschaft vorhanden.

Kontoblätter - Rückstände

Laut Kontoblätter der Stadtgemeinde Leoben vom 20.01.2026 ist ein Rückstand von gesamt € 18.022,02 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Kontoblätter der Stadtgemeinde Leoben vom 20.01.2026

Leoben

Stadtgemeinde Leoben

Erzherzog-Johann-Straße 2, 8700 Leoben

UID: ATU38081008

Homepage: <https://www.leoben.at>

E-Mail: stadtgemeinde@leoben.at

Telefon: 03842/4062 0

Kontoblatt Kunde

Person: 27918, Stojcevic Pero, Kärntner Straße 116, Tür 1, 8700 Leoben

Objekt: 1, Kärntner Straße 116, 8700 Leoben

Obj.

Abgabe

Beleg

Buchung

Fällig

Buchungstext

Rechnung

Zahlung

Offen

Umsatzsteuer

ZW

1/ 50/1

EB/M

01.01.2025

31.12.2018

Vorjahresrest

1.442,70

1.442,70

131,06

10,00 %

1/ 50/1

EB/M

01.01.2025

31.12.2018

Vorjahresrest

2.200,02

2.200,02

199,90

10,00 %

1/ 50/1

EB/M

01.01.2025

31.12.2018

Vorjahresrest

4.004,19

4.004,19

364,02

10,00 %

1/ 110/1

EB/M

01.01.2025

31.12.2018

Vorjahresrest

1.320,39

1.320,39

1/ 4440/1

EB/M

01.01.2025

31.12.2018

Vorjahresrest

1.862,90

1.862,90

1/ 50/1

EB/M

01.01.2025

15.02.2019

GBA 1. VJ 2019

30,49

30,49

2,77

10,00 %

1/ 50/1

EB/M

01.01.2025

15.02.2019

GBA 1. VJ 2019

45,91

45,91

4,17

10,00 %

1/ 50/1

EB/M

01.01.2025

15.02.2019

GBA 1. VJ 2019

82,76

82,76

7,52

10,00 %

1/ 110/1

EB/M

01.01.2025

15.02.2019

GBA 1. VJ 2019

25,89

25,89

1/ 50/1

EB/M

01.01.2025

15.05.2019

GBA 2. VJ 2019

82,76

82,76

7,52

10,00 %

1/ 50/1

EB/M

01.01.2025

15.05.2019

GBA 2. VJ 2019

30,49

30,49

2,77

10,00 %

1/ 50/1

EB/M

01.01.2025

15.05.2019

GBA 2. VJ 2019

45,91

45,91

4,17

10,00 %

1/ 110/1

EB/M

01.01.2025

15.05.2019

GBA 2. VJ 2019

25,89

25,89

1/ 50/1

EB/M

01.01.2025

15.08.2019

Abfallabfuhrgebühr 3. Quartal 2019

45,91

45,91

4,17

10,00 %

1/ 50/5

EB/M

01.01.2025

15.08.2019

Abfallabfuhrgebühr 3. Quartal 2019

82,76

82,76

7,52

10,00 %

1/ 50/10

EB/M

01.01.2025

15.08.2019

Abfallabfuhrgebühr 3. Quartal 2019

30,49

30,49

2,77

10,00 %

1/ 110/1

EB/M

01.01.2025

15.08.2019

Grundsteuer B 3. Quartal 2019

25,89

25,89

1/ 50/1

EB/M

01.01.2025

15.11.2019

Abfallabfuhrgebühr 4. Quartal 2019

45,91

45,91

4,17

10,00 %

1/ 50/5

EB/M

01.01.2025

15.11.2019

Abfallabfuhrgebühr 4. Quartal 2019

82,76

82,76

7,52

10,00 %

1/ 50/10

EB/M

01.01.2025

15.11.2019

Abfallabfuhrgebühr 4. Quartal 2019

30,49

30,49

2,77

10,00 %

1/ 110/1

EB/M

01.01.2025

15.11.2019

Grundsteuer B 4. Quartal 2019

25,89

25,89

1/ 50/1

EB/M

01.01.2025

15.02.2020

Abfallabfuhrgebühr 1. Quartal 2020

45,91

45,91

4,17

10,00 %

1/ 50/5

EB/M

01.01.2025

15.02.2020

Abfallabfuhrgebühr 1. Quartal 2020

82,76

82,76

7,52

10,00 %

1/ 50/10

EB/M

01.01.2025

15.02.2020

Abfallabfuhrgebühr 1. Quartal 2020

30,49

30,49

2,77

10,00 %

1/ 110/1

EB/M

01.01.2025

15.02.2020

Grundsteuer B 1. Quartal 2020

25,89

25,89

1/ 6660/1

EB/M

01.01.2025

24.02.2020

8E 270/20 z grundb Sicherst. GBA 2019

105,90

105,90

1/ 50/1

EB/M

01.01.2025

27.02.2020

Kosten Drittschuldner 8E 270/20 z

35,00

35,00

1/ 50/5

EB/M

01.01.2025

15.05.2020

Abfallabfuhrgebühr 2. Quartal 2020

45,91

45,91

4,17

10,00 %

1/ 50/10

EB/M

01.01.2025

15.05.2020

Abfallabfuhrgebühr 2. Quartal 2020

82,76

82,76

7,52

10,00 %

1/ 110/1

EB/M

01.01.2025

15.05.2020

Abfallabfuhrgebühr 2. Quartal 2020

30,49

30,49

2,77

10,00 %

1/ 50/1

EB/M

01.01.2025

15.05.2020

Grundsteuer B 2. Quartal 2020

25,89

25,89

1/ 50/1

EB/M

01.01.2025

15.08.2020

Abfallabfuhrgebühr 3. Quartal 2020

45,91

45,91

4,17

10,00 %

1/ 50/5

EB/M

01.01.2025

15.08.2020

Abfallabfuhrgebühr 3. Quartal 2020

82,76

82,76

7,52

10,00 %

1/ 50/10

EB/M

01.01.2025

15.08.2020

Abfallabfuhrgebühr 3. Quartal 2020

30,49

30,49

2,77

10,00 %

1/ 110/1

EB/M

01.01.2025

15.08.2020

Grundsteuer B 3. Quartal 2020

25,89

25,89

1/ 50/1

EB/M

01.01.2025

15.11.2020

Abfallabfuhrgebühr 4. Quartal 2020

45,91

45,91

4,17

10,00 %

Erstellt am 20.01.2026 12:28:03 von Brigitte Hardt

Seite 1 von 5



Stadtgemeinde Leoben
Erzherzog-Johann-Straße 2, 8700 Leoben
UID: ATU38081008

Homepage: <https://www.leoben.at>
E-Mail: stadtgemeinde@leoben.at
Telefon: 03842/4062 0

Kontoblatt Kunde

Person: 27918, Stojcevic Pero, Kärntner Straße 116, Tür 1, 8700 Leoben
Objekt: 1, Kärntner Straße 116, 8700 Leoben

Jahr: 2025

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	50/ 5	EB/1	01.01.2025	15.11.2020	Abfallabfuhrgebühr 4. Quartal 2020	82,76		82,76	7,52 10,00 %	
1/	50/ 10	EB/1	01.01.2025	15.11.2020	Abfallabfuhrgebühr 4. Quartal 2020	30,49		30,49	2,77 10,00 %	
1/	110/ 1	EB/1	01.01.2025	15.11.2020	Grundsteuer B 4. Quartal 2020	25,89		25,89		
1/	50/ 1	EB/1	01.01.2025	15.02.2021	Abfallabfuhrgebühr 1. Quartal 2021	45,91		45,91	4,17 10,00 %	
1/	50/ 5	EB/1	01.01.2025	15.02.2021	Abfallabfuhrgebühr 1. Quartal 2021	82,76		82,76	7,52 10,00 %	
1/	50/ 10	EB/1	01.01.2025	15.02.2021	Abfallabfuhrgebühr 1. Quartal 2021	30,49		30,49	2,77 10,00 %	
1/	110/ 1	EB/1	01.01.2025	15.02.2021	Grundsteuer B 1. Quartal 2021	25,89		25,89		
1/	604/ 1	EB/1	01.01.2025	22.02.2021	GK Grundb. Sicherstellung 8E242/21h	105,90		105,90		
1/	604/ 1	EB/1	01.01.2025	23.02.2021	GK 8E 242/21 h Grundb. Sicherstellung GBA 2020	12,00		12,00		
1/	50/ 1	EB/1	01.01.2025	15.05.2021	Abfallabfuhrgebühr 2. Quartal 2021	45,91		45,91	4,17 10,00 %	
1/	50/ 5	EB/1	01.01.2025	15.05.2021	Abfallabfuhrgebühr 2. Quartal 2021	82,76		82,76	7,52 10,00 %	
1/	50/ 10	EB/1	01.01.2025	15.05.2021	Abfallabfuhrgebühr 2. Quartal 2021	30,49		30,49	2,77 10,00 %	
1/	110/ 1	EB/1	01.01.2025	15.05.2021	Grundsteuer B 2. Quartal 2021	25,89		25,89		
1/	50/ 1	EB/1	01.01.2025	15.08.2021	Abfallabfuhrgebühr 3. Quartal 2021	45,91		45,91	4,17 10,00 %	
1/	50/ 5	EB/1	01.01.2025	15.08.2021	Abfallabfuhrgebühr 3. Quartal 2021	82,76		82,76	7,52 10,00 %	
1/	50/ 10	EB/1	01.01.2025	15.08.2021	Abfallabfuhrgebühr 3. Quartal 2021	30,49		30,49	2,77 10,00 %	
1/	110/ 1	EB/1	01.01.2025	15.08.2021	Grundsteuer B 3. Quartal 2021	25,89		25,89		
1/	50/ 1	EB/1	01.01.2025	15.11.2021	Abfallabfuhrgebühr 4. Quartal 2021	45,91		45,91	4,17 10,00 %	
1/	50/ 5	EB/1	01.01.2025	15.11.2021	Abfallabfuhrgebühr 4. Quartal 2021	82,76		82,76	7,52 10,00 %	
1/	50/ 10	EB/1	01.01.2025	15.11.2021	Abfallabfuhrgebühr 4. Quartal 2021	30,49		30,49	2,77 10,00 %	
1/	110/ 1	EB/1	01.01.2025	15.11.2021	Grundsteuer B 4. Quartal 2021	25,89		25,89		
1/	50/ 1	EB/1	01.01.2025	15.02.2022	Abfallabfuhrgebühr 1. Quartal 2022	41,00		41,00	3,73 10,00 %	
1/	50/ 5	EB/1	01.01.2025	15.02.2022	Abfallabfuhrgebühr 1. Quartal 2022	104,21		104,21	9,47 10,00 %	
1/	50/ 10	EB/1	01.01.2025	15.02.2022	Abfallabfuhrgebühr 1. Quartal 2022	28,34		28,34	2,58 10,00 %	
1/	110/ 1	EB/1	01.01.2025	15.02.2022	Grundsteuer B 1. Quartal 2022	25,89		25,89		
1/	50/ 1	EB/1	01.01.2025	15.05.2022	Abfallabfuhrgebühr 2. Quartal 2022	41,00		41,00	3,73 10,00 %	
1/	50/ 5	EB/1	01.01.2025	15.05.2022	Abfallabfuhrgebühr 2. Quartal 2022	104,21		104,21	9,47 10,00 %	
1/	50/ 10	EB/1	01.01.2025	15.05.2022	Abfallabfuhrgebühr 2. Quartal 2022	28,34		28,34	2,58 10,00 %	
1/	110/ 1	EB/1	01.01.2025	15.05.2022	Grundsteuer B 2. Quartal 2022	25,89		25,89		
1/	50/ 1	EB/1	01.01.2025	15.08.2022	Abfallabfuhrgebühr 3. Quartal 2022	41,00		41,00	3,73 10,00 %	
1/	50/ 5	EB/1	01.01.2025	15.08.2022	Abfallabfuhrgebühr 3. Quartal 2022	104,21		104,21	9,47 10,00 %	
1/	50/ 10	EB/1	01.01.2025	15.08.2022	Abfallabfuhrgebühr 3. Quartal 2022	28,34		28,34	2,58 10,00 %	
1/	110/ 1	EB/1	01.01.2025	15.08.2022	Grundsteuer B 3. Quartal 2022	25,89		25,89		
1/	50/ 1	EB/1	01.01.2025	15.11.2022	Abfallabfuhrgebühr 4. Quartal 2022	41,00		41,00	3,73 10,00 %	
1/	50/ 5	EB/1	01.01.2025	15.11.2022	Abfallabfuhrgebühr 4. Quartal 2022	104,21		104,21	9,47 10,00 %	
1/	50/ 10	EB/1	01.01.2025	15.11.2022	Abfallabfuhrgebühr 4. Quartal 2022	28,34		28,34	2,58 10,00 %	

Erstellt am 20.01.2026 12:28:03 von Brigitte Hartl

Seite 2 von 5

Kontoblatt Kunde

Person: **27918, Stojcevic Pero, Kärntner Straße 116, Tür 1, 8700 Leoben**
Objekt: **1, Kärntner Straße 116, 8700 Leoben**

Jahr: **2025**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	110/1	EB/1	01.01.2025	15.11.2022	Grundsteuer B 4. Quartal 2022	25,89		25,89		
1/	1000/1	EB/1	01.01.2025	27.12.2022	Mahngelb./GBA Mahnung	3,00		3,00		
1/	50/1	EB/1	01.01.2025	15.02.2023	Abfallabfuhrgebühr 1. Quartal 2023	17,72		17,72	1,61 10,00 %	
1/	50/5	EB/1	01.01.2025	15.02.2023	Abfallabfuhrgebühr 1. Quartal 2023	115,26		115,26	10,48 10,00 %	
1/	110/1	EB/1	01.01.2025	15.02.2023	Grundsteuer B 1. Quartal 2023	25,89		25,89		
1/	1000/1	EB/1	01.01.2025	22.03.2023	Mahngelb./GBA Mahnung	3,00		3,00		
1/	50/1	EB/1	01.01.2025	15.05.2023	Abfallabfuhrgebühr 2. Quartal 2023	45,34		45,34	4,12 10,00 %	
1/	50/5	EB/1	01.01.2025	15.05.2023	Abfallabfuhrgebühr 2. Quartal 2023	115,26		115,26	10,48 10,00 %	
1/	50/10	EB/1	01.01.2025	15.05.2023	Abfallabfuhrgebühr 2. Quartal 2023	31,34		31,34	2,85 10,00 %	
1/	110/1	EB/1	01.01.2025	15.05.2023	Grundsteuer B 2. Quartal 2023	25,89		25,89		
1/	1000/1	EB/1	01.01.2025	27.06.2023	Mahngelb./GBA Mahnung	3,00		3,00		
1/	6604/1	EB/1	01.01.2025	08.08.2023	Gemischtkosten 8E 1034/23g Grundb.Sicherst.u.F...	94,50		94,50		
1/	50/1	EB/1	01.01.2025	15.08.2023	Abfallabfuhrgebühr 3. Quartal 2023	45,34		45,34	4,12 10,00 %	
1/	50/5	EB/1	01.01.2025	15.08.2023	Abfallabfuhrgebühr 3. Quartal 2023	115,26		115,26	10,48 10,00 %	
1/	50/10	EB/1	01.01.2025	15.08.2023	Abfallabfuhrgebühr 3. Quartal 2023	31,34		31,34	2,85 10,00 %	
1/	110/1	EB/1	01.01.2025	15.08.2023	Grundsteuer B 3. Quartal 2023	25,89		25,89		
1/	1000/1	EB/1	01.01.2025	25.09.2023	Mahngelb./GBA Mahnung	3,00		3,00		
1/	1010/1	EB/1	01.01.2025	25.09.2023	Säumniszuschlag/GBA Mahnung	6,74		6,74		
1/	50/1	EB/1	01.01.2025	15.11.2023	Abfallabfuhrgebühr 4. Quartal 2023	45,34		45,34	4,12 10,00 %	
1/	50/5	EB/1	01.01.2025	15.11.2023	Abfallabfuhrgebühr 4. Quartal 2023	115,26		115,26	10,48 10,00 %	
1/	50/10	EB/1	01.01.2025	15.11.2023	Abfallabfuhrgebühr 4. Quartal 2023	31,34		31,34	2,85 10,00 %	
1/	110/1	EB/1	01.01.2025	15.11.2023	Grundsteuer B 4. Quartal 2023	25,89		25,89		
1/	50/1	EB/1	01.01.2025	15.02.2024	Abfallabfuhrgebühr 1. Quartal 2024	48,11		48,11	4,37 10,00 %	
1/	50/5	EB/1	01.01.2025	15.02.2024	Abfallabfuhrgebühr 1. Quartal 2024	122,29		122,29	11,12 10,00 %	
1/	50/10	EB/1	01.01.2025	15.02.2024	Abfallabfuhrgebühr 1. Quartal 2024	33,25		33,25	3,02 10,00 %	
1/	110/1	EB/1	01.01.2025	15.02.2024	Grundsteuer B 1. Quartal 2024	25,89		25,89		
1/	1000/1	EB/1	01.01.2025	27.03.2024	Mahngelb./GBA Mahnung	3,00		3,00		
1/	1010/1	EB/1	01.01.2025	27.03.2024	Säumniszuschlag/GBA Mahnung	9,94		9,94		
1/	50/1	EB/1	01.01.2025	15.05.2024	Abfallabfuhrgebühr 2. Quartal 2024	48,11		48,11	4,37 10,00 %	
1/	50/5	EB/1	01.01.2025	15.05.2024	Abfallabfuhrgebühr 2. Quartal 2024	122,29		122,29	11,12 10,00 %	
1/	50/10	EB/1	01.01.2025	15.05.2024	Abfallabfuhrgebühr 2. Quartal 2024	33,25		33,25	3,02 10,00 %	
1/	110/1	EB/1	01.01.2025	15.05.2024	Grundsteuer B 2. Quartal 2024	25,89		25,89		
1/	1000/1	EB/1	01.01.2025	11.06.2024	Mahngelb./GBA Mahnung	3,00		3,00		
1/	1010/1	EB/1	01.01.2025	11.06.2024	Säumniszuschlag/GBA Mahnung	5,08		5,08		
1/	6604/1	EB/1	01.01.2025	30.07.2024	GK-GBA 8 E 1511/24f Akt 112/2024	114,50		114,50		
1/	6604/1	EB/1	01.01.2025	01.08.2024	GK 8 E 1511/24f Akt 112/2024	36,00		36,00		



Stadtgemeinde Leoben
Erzherzog-Johann-Straße 2, 8700 Leoben
UID: ATU3808 1008

Homepage: <https://www.leoben.at>
E-Mail: stadtgemeinde@leoben.at
Telefon: 038424062 0

Kontoblatt Kunde

Person: 27918, Stojcevic Pero, Kärntner Straße 116, Tür 1, 8700 Leoben
Objekt: 1, Kärntner Straße 116, 8700 Leoben
Jahr: 2025

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	50/ 1	EB/1	01.01.2025	15.08.2024	Abfallabfuhrgebühr 3. Quartal 2024	48,11		48,11	4,37 10,00 %	
1/	50/ 5	EB/1	01.01.2025	15.08.2024	Abfallabfuhrgebühr 3. Quartal 2024	122,29		122,29	11,12 10,00 %	
1/	50/ 10	EB/1	01.01.2025	15.08.2024	Abfallabfuhrgebühr 3. Quartal 2024	33,25		33,25	3,02 10,00 %	
1/	110/ 1	EB/1	01.01.2025	15.08.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	25,89		25,89		
1/	1000/ 1	EB/1	01.01.2025	19.09.2024	Mahngeb./GBA Mahnung	3,00		3,00		
1/	1010/ 1	EB/1	01.01.2025	19.09.2024	Säumniszuschlag/GBA Mahnung	8,09		8,09		
1/	50/ 1	EB/1	01.01.2025	15.11.2024	Abfallabfuhrgebühr 4. Quartal 2024	48,11		48,11	4,37 10,00 %	
1/	50/ 5	EB/1	01.01.2025	15.11.2024	Abfallabfuhrgebühr 4. Quartal 2024	122,29		122,29	11,12 10,00 %	
1/	50/ 10	EB/1	01.01.2025	15.11.2024	Abfallabfuhrgebühr 4. Quartal 2024	33,25		33,25	3,02 10,00 %	
1/	110/ 1	EB/1	01.01.2025	15.11.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	25,89		25,89		
1/	1000/ 1	EB/1	01.01.2025	13.12.2024	Mahngeb./GBA Mahnung	3,00		3,00		
1/	1010/ 1	EB/1	01.01.2025	13.12.2024	Säumniszuschlag/GBA Mahnung	5,08		5,08		
					Summe Beleg EB/1	16.141,81		16.141,81		
					Summe Monat 01/2025	16.141,81		16.141,81		
1/	50/ 1	GBA/23	03.02.2025	15.02.2025	Abfallabfuhrgebühr 1. Quartal 2025	48,97		48,97	4,45 10,00 %	
1/	50/ 5	GBA/23	03.02.2025	15.02.2025	Abfallabfuhrgebühr 1. Quartal 2025	124,50		124,50	11,32 10,00 %	
1/	50/ 10	GBA/23	03.02.2025	15.02.2025	Abfallabfuhrgebühr 1. Quartal 2025	33,85		33,85	3,08 10,00 %	
1/	110/ 1	GBA/23	03.02.2025	15.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	25,89		25,89		
					Summe Beleg GBA/23	233,21		233,21		
					Summe Monat 02/2025	233,21		233,21		
1/	1000/ 1	EIN/95	10.03.2025	24.03.2025	Mahngeb./GBA Mahnung	3,00		3,00		
1/	1010/ 1	EIN/95	10.03.2025	24.03.2025	Säumniszuschlag/GBA Mahnung	5,16		5,16		
					Summe Beleg EIN/95	8,16		8,16		
					Summe Monat 03/2025	8,16		8,16		
1/	50/ 1	GBA/127	05.05.2025	15.05.2025	Abfallabfuhrgebühr 2. Quartal 2025	48,97		48,97	4,45 10,00 %	
1/	50/ 5	GBA/127	05.05.2025	15.05.2025	Abfallabfuhrgebühr 2. Quartal 2025	124,50		124,50	11,32 10,00 %	
1/	50/ 10	GBA/127	05.05.2025	15.05.2025	Abfallabfuhrgebühr 2. Quartal 2025	33,85		33,85	3,08 10,00 %	
1/	110/ 1	GBA/127	05.05.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	25,89		25,89		
					Summe Beleg GBA/127	233,21		233,21		
1/	1000/ 1	EIN/279	28.05.2025	18.06.2025	Mahngeb./GBA Mahnung	3,00		3,00		
1/	1010/ 1	EIN/279	28.05.2025	18.06.2025	Säumniszuschlag/GBA Mahnung	5,16		5,16		
					Summe Beleg EIN/279	8,16		8,16		
					Summe Monat 05/2025	241,37		241,37		
1/	50/ 1	GBA/229	01.08.2025	15.08.2025	Abfallabfuhrgebühr 3. Quartal 2025	48,97		48,97	4,45 10,00 %	
1/	50/ 5	GBA/229	01.08.2025	15.08.2025	Abfallabfuhrgebühr 3. Quartal 2025	124,50		124,50	11,32 10,00 %	
1/	50/ 10	GBA/229	01.08.2025	15.08.2025	Abfallabfuhrgebühr 3. Quartal 2025	33,85		33,85	3,08 10,00 %	



Kontoblatt Kunde

Person: 27918, Stojcevic Pero, Kärntner Straße 116, Tür 1, 8700 Leoben
Objekt: 1, Kärntner Straße 116, 8700 Leoben

Jahr: 2025

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	110/ 1	GBA/229	01.08.2025	15.08.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	25,89		25,89		
					Summe Beleg GBA/229	233,21		233,21		
					Summe Monat 08/2025	233,21		233,21		
1/	50/ 1	GBA/304	03.11.2025	15.11.2025	Abfallabführgebühr 4. Quartal 2025	48,97		48,97	4,45	10,00 %
1/	50/ 5	GBA/304	03.11.2025	15.11.2025	Abfallabführgebühr 4. Quartal 2025	124,50		124,50	11,32	10,00 %
1/	50/ 10	GBA/304	03.11.2025	15.11.2025	Abfallabführgebühr 4. Quartal 2025	33,85		33,85	3,08	10,00 %
1/	110/ 1	GBA/304	03.11.2025	15.11.2025	Grundsteuer B 4. Quartal 2025	25,89		25,89		
					Summe Beleg GBA/304	233,21		233,21		
					Summe Monat 11/2025	233,21		233,21		
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						949,18		17.090,97	17.090,97	
Konto						949,18		17.090,97	17.090,97	



Kontoblatt Kunde

Person: 27918, Stojcevic Pero, Kärntner Straße 116, Tür 1, 8700 Leoben
Objekt: 900, Standardobjekt, u, 8700 Leoben

Jahr: 2025

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
900/	6604/ 1	EB/1	01.01.2025	12.08.2021	8E 1267/21v grundb.Sicherst GBA 1 u. 2. Vj. 2021	74,50		74,50		
					Summe Beleg EB/1	74,50		74,50		
					Summe Monat 01/2025	74,50		74,50		
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen								74,50	74,50	
Konto								74,50	74,50	



Stadtgemeinde Leoben
Erzherzog-Johann-Straße 2, 8700 Leoben
UID: ATU35081008

Homepage: <https://www.leoben.at>
E-Mail: stadtgemeinde@leoben.at
Telefon: 03842/4062 0

Kontoblatt Kunde

Person: 27918, Stojcevic Pero, Kärntner Straße 116, Tür 1, 8700 Leoben
Objekt: 999, u 1, 8700 Leoben
Jahr: 2025

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
999/ 1000/ 1		EB/1	01.01.2025	31.12.2018	Vorjahresrest	126,73		126,73		
999/ 1010/ 1		EB/1	01.01.2025	31.12.2018	Vorjahresrest	384,32		384,32		
999/ 1000/ 1		EB/1	01.01.2025	25.03.2019	Hausabgabemahnung	30,00		30,00		
999/ 1010/ 1		EB/1	01.01.2025	25.03.2019	Hausabgabemahnung	207,17		207,17		
999/ 1000/ 1		EB/1	01.01.2025	10.10.2019	Mahngeb./GBA Mahnung	3,00		3,00		
999/ 1000/ 1		EB/1	01.01.2025	23.12.2019	Mahnung Hausabgaben	3,00		3,00		
999/ 1000/ 1		EB/1	01.01.2025	20.07.2020	Mahngeb./GBA Mahnung	3,00		3,00		
999/ 1010/ 1		EB/1	01.01.2025	20.07.2020	Säumniszuschlag/GBA Mahnung	8,39		8,39		
999/ 1000/ 1		EB/1	01.01.2025	13.10.2020	Mahngeb./GBA Mahnung	3,00		3,00		
999/ 1000/ 1		EB/1	01.01.2025	28.12.2020	Mahngeb./GBA Mahnung	3,00		3,00		
999/ 920/ 1		EB/1	01.01.2025	12.03.2021	Mahngeb./öffentl. Diverse Mahnung	11,66		11,66		
999/ 930/ 1		EB/1	01.01.2025	12.03.2021	Säumnisz./öffentl. Diverse Mahnung	46,63		46,63		
999/ 1000/ 1		EB/1	01.01.2025	28.06.2021	Mahngeb./GBA Mahnung	3,00		3,00		
999/ 1000/ 1		EB/1	01.01.2025	22.09.2021	Mahngeb./GBA Mahnung	3,00		3,00		
999/ 1010/ 1		EB/1	01.01.2025	22.09.2021	Säumniszuschlag/GBA Mahnung	5,68		5,68		
999/ 1000/ 1		EB/1	01.01.2025	20.12.2021	Mahngeb./GBA Mahnung	3,00		3,00		
999/ 1000/ 1		EB/1	01.01.2025	15.06.2022	Mahngeb./GBA Mahnung	3,00		3,00		
999/ 1010/ 1		EB/1	01.01.2025	15.06.2022	Säumniszuschlag/GBA Mahnung	8,97		8,97		
Summe Beleg EB/1						856,55		856,55		
Summe Monat 01/2025						856,55		856,55		
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						856,55		856,55		
Konto						856,55		856,55		

EZ 115, Grundbuch 60338 Mühltal, BLNr. 3- 1/1 Anteil



Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Pero Stojcevic, Verpflichteter, kein Bestandsverhältnis besteht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Kontoblatt - Rückstände

Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Leoben vom 20.01.2026 ist ein Rückstand von gesamt € 1.875,75 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Kontoblatt der Stadtgemeinde Leoben vom 20.01.2026

Kontoblatt Kunde										Jahr: 2025	
 Stadtgemeinde Leoben Erzherzog-Johann-Straße 2, 8700 Leoben UID: ATU38081008 Homepage: https://www.leoben.at E-Mail: stadtgemeinde@leoben.at Telefon: 03842/4062 0											
Person:	27918, Stojcevic Pero, Kärntner Straße 116, Tür 1, 8700 Leoben										
Objekt:	2, Mue, EZ 115, Gst .75/2 u.a., unbekannt, 9999 --										
Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW	
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	31.12.2018	Vorjahresrest	1.184,43		1.184,43			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.02.2019	GBA 1. VJ 2019	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.05.2019	GBA 2. VJ 2019	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.08.2019	Grundsteuer B 3. Quartal 2019	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.11.2019	Grundsteuer B 4. Quartal 2019	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.02.2020	Grundsteuer B 1. Quartal 2020	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.05.2020	Grundsteuer B 2. Quartal 2020	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.08.2020	Grundsteuer B 3. Quartal 2020	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.11.2020	Grundsteuer B 4. Quartal 2020	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.02.2021	Grundsteuer B 1. Quartal 2021	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.05.2021	Grundsteuer B 2. Quartal 2021	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.08.2021	Grundsteuer B 3. Quartal 2021	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.11.2021	Grundsteuer B 4. Quartal 2021	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.02.2022	Grundsteuer B 1. Quartal 2022	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.05.2022	Grundsteuer B 2. Quartal 2022	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.08.2022	Grundsteuer B 3. Quartal 2022	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.11.2022	Grundsteuer B 4. Quartal 2022	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.02.2023	Grundsteuer B 1. Quartal 2023	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.05.2023	Grundsteuer B 2. Quartal 2023	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.08.2023	Grundsteuer B 3. Quartal 2023	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.11.2023	Grundsteuer B 4. Quartal 2023	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.02.2024	Grundsteuer B 1. Quartal 2024	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.05.2024	Grundsteuer B 2. Quartal 2024	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.08.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	24,69		24,69			
2/	110/1	EB/I	01.01.2025	15.11.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	24,69		24,69			
					Summe Beleg EB/I	1.776,99		1.776,99			
2/	110/1	GBA/23	03.02.2025	15.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	1.776,99		1.776,99			
					Summe Monat 01/2025	24,69		24,69			
					Summe Beleg GBA/23	24,69		24,69			
2/	110/1	GBA/127	05.05.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	24,69		24,69			
					Summe Monat 02/2025	24,69		24,69			
					Summe Beleg GBA/127	24,69		24,69			
2/	110/1	GBA/229	01.08.2025	15.08.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	24,69		24,69			
					Summe Monat 05/2025	24,69		24,69			
					Summe Beleg GBA/229	24,69		24,69			
					Summe Monat 08/2025	24,69		24,69			



Kontoblatt Kunde

Person: 27918, Stojcevic Pero, Kärntner Straße 116, Tür 1, 8700 Leoben
Objekt: 2, Mue, EZ 115, Gst .75/2 u.a., unbekannt, 9999 --

Jahr: 2025

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
2/	110/1	GBA/304	03.11.2025	15.11.2025	Grundsteuer B 4, Quartal 2025	24,69		24,69		
					Summe Beleg GBA/304	24,69		24,69		
					Summe Monat 11/2025	24,69		24,69		
Gesamt:						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						88,76		1.875,75		1.875,75
Konto						88,76		1.875,75		1.875,75
Anfangsstand						1.776,99				
						1.776,99				

2. Befund:

**EZ 292, Grundbuch 60338 Mühltal, BLNr. 1- 1/1 Anteil, mit der Adresse 8700
Leoben, Kärntner Straße 116**

JUSTIZ	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
---------------	----------------------------------	-----------

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 60338 Mühltal EINLAGEZAHL 292
BEZIRKSGERICHT Leoben

Letzte TZ 1235/2025
Plombe 1386/2025
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.75/1	GST-Fläche	657	
	Bauf.(10)	231	
	Gärten(10)	426	Kärntner Straße 116
470	Gärten(10)	133	
GESAMTFLÄCHE		790	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 555/1947 Grunddienstbarkeit Mitbenützung des Ausgußkanales, Gehen,
Fahren in EZ 116

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
Pero Stojcevic
GEB: 1961-01-27 ADR: Kärntner Str. 120, Leoben 8700
e 624/2002 Einantwortungsurkunde 2000-09-07, Kaufvertrag 2000-10-31
Eigentumsrecht
g gelöscht

***** C *****

1 a 12/1930
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst .75/1 gem Par 11
Kaufvertrag 1929-11-23 für
EZ 194

b 555/1947 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 20

2 a 555/1947
DIENSTBARKEIT Benützung der Klosette und der Wasserleitung
gem Par 5 Kaufvertrag 1947-07-22 für
EZ 115

3 a 555/1947
REALLAST Errichtung und Erhaltung eines Zaunes gem Par 7
Kaufvertrag 1947-07-22 für
EZ 116

4 a 555/1947 157/1952
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst .75/1 für
Gst 109/1

5 a 555/1947
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst .75/1 für
Gst 108/3

10 a 624/2002 Kaufvertrag 2001-10-31 Kaufpreis EUR 18.168,21
PFANDRECHT
8 & VZ, NGS EUR 1.816,82 für

Seite 1 von 2

- 1) Kern Manfred Dr. geb 1960-10-29
- 2) Kern Josef geb 1949-03-06
- 3) Kern Ernst geb 1951-12-28
- b 624/2002 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 115
- 11 a 1537/2002 Pfandurkunde 2002-06-07
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 230.000,--
 für Raiffeisenbank Deutschlandsberg registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 1537/2002 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 115
- c 2233/2004 Klage wegen EUR 89.648,02 s.A.
 (11 C 119/04 f BG Deutschlandsberg)
- d gelöscht
- 15 a 823/2015 Zahlungsauftrag 2013-11-13
 PFANDRECHT vollstr. EUR 678,00
 Kosten EUR 88,00 für REPUBLIK ÖSTERREICH
 Einbringungsstelle /Ziv 403800/08-X
 (8 E 936/15h)
- b 823/2015 Simultanhaftung mit EZ 115
- 17 a 952/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 7.000,-- s.A. für
 DS Murliving KST 120 GmbH (FN 572784f)
 (9 E 13/254 w)

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

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1.4 A2 - Blatt:

Hinzuweisen ist, dass gemäß Grundbuchauszug folgende Grunddienstbarkeit angeführt ist:

```
***** A2 *****  
1 a 555/1947 Grunddienstbarkeit Mitbenützung des Ausgußkanales, Gehen,  
Fahren in EZ 116
```

2.1.5 C-Blatt:

Hinzuweisen ist, dass gemäß Grundbuchauszug folgende Dienstbarkeiten und eine Reallast angeführt sind:

```
1 a 12/1930  
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst .75/1 gem Par 11  
Kaufvertrag 1929-11-23 für  
EZ 194  
b 555/1947 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 20  
2 a 555/1947  
DIENSTBARKEIT Benützung der Klosette und der Wasserleitung  
gem Par 5 Kaufvertrag 1947-07-22 für  
EZ 115  
3 a 555/1947  
REALLAST Errichtung und Erhaltung eines Zaunes gem Par 7  
Kaufvertrag 1947-07-22 für  
EZ 116  
4 a 555/1947 157/1952  
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst .75/1 für  
Gst 109/1  
5 a 555/1947  
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst .75/1 für  
Gst 108/3
```

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen die Dienstbarkeiten berücksichtigt wurden.

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 60338 Mühltal
BEZIRKSGERICHT Leoben

EINLAGEZAHL 115

Letzte TZ 1235/2025

Hofmühlwiese

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.75/2	Gärten(10)	171	
109/1	Gärten(10)	434	
GESAMTFLÄCHE		605	

Legende:

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 12/1930 2961/1974 Grunddienstbarkeit des Gehens, Fahrens an EZ 194
- 2 a 409/1939 Grunddienstbarkeit des Betretens des Gst 108/13 an EZ 194
- 3 a 555/1947 Grunddienstbarkeit der Benützung der Klosette und der Wasserleitung an EZ 292
- 5 a 555/1947 Grunddienstbarkeit des Gehens, Fahrens an EZ 292
- b 157/1952 2961/1974 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 20

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Pero Stojcevic

GEB: 1961-01-27 ADR: Kärntner Str. 120, Leoben 8700

a 624/2002 Einantwortungsurkunde 2000-09-07, Kaufvertrag 2000-10-31

Eigentumsrecht

c gelöscht

***** C *****

1 a 12/1930

DIENSTBARKEIT des Gehens, Fahrens über Gst 108/2 .75/2
gem Par 11 Kaufvertrag 1929-11-23 für EZ 194

6 a 624/2002 Kaufvertrag 2001-10-31

PFANDRECHT

Kaufpreis EUR 18.168,21

8 % VZ, NGS EUR 1.816,82 für

1) Kern Manfred Dr. geb 1960-10-29

2) Kern Josef geb 1949-03-06

3) Kern Ernst geb 1951-12-28

b 624/2002 HAUPTTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 292

7 a 1537/2002 Pfandurkunde 2002-06-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 230.000,--

für Raiffeisenbank Deutschlandsberg registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung

b 1537/2002 HAUPTTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 292

c 2233/2004 Klage wegen EUR 89.648,02 s.A.

(11 C 119/04 f BG Deutschlandsberg)

d 3313/2005 siehe C-LNr 9a

11 a 146/2007 Urkunde 2007-01-09

PFANDRECHT

vollstr. EUR 519,11

		Kosten lt Bewilligung für Statgemeinde Leoben (8 E 184/07h)	
12	a	1122/2007 Urkunde 2007-04-04 PFANDRECHT Kosten lt Bewilligung für Statgemeinde Leoben (8 E 1.191/07x)	vollstr. EUR 217,88
13	a	2262/2007 Urkunde 2007-07-04 PFANDRECHT Kosten lt Bewilligung für Statgemeinde Leoben (8 E 2.252/07a)	vollstr. EUR 206,85
14	a	2986/2007 Urkunde 2007-09-25 PFANDRECHT Kosten lt Bewilligung für Statgemeinde Leoben (8 E 2.977/07v)	vollstr. EUR 156,82
15	a	111/2008 Urkunde 2008-01-04 PFANDRECHT Kosten lt Bewilligung für Statgemeinde Leoben (8 E 118/08d)	vollstr. EUR 156,82
16	a	1232/2008 Urkunde 2008-03-26 PFANDRECHT Kosten lt Bewilligung für Statgemeinde Leoben (8 E 957/08m)	vollstr. EUR 201,57
17	a	2137/2008 Urkunde 2008-06-24 PFANDRECHT Kosten lt Bewilligung für Statgemeinde Leoben (8 E 1.790/08m)	vollstr. EUR 222,48
18	a	3462/2008 Urkunde 2008-10-21 PFANDRECHT Kosten lt Bewilligung für Statgemeinde Leoben (8 E 3.206/08x)	vollstr. EUR 174,81
19	a	144/2009 Urkunde 2009-01-12 PFANDRECHT Kosten lt Bewilligung für Statgemeinde Leoben (8 E 226/09p)	vollstr. EUR 172,45
20	a	1066/2009 Urkunde 2009-03-23 PFANDRECHT Kosten lt Bewilligung für Statgemeinde Leoben (8 E 1.237/09i)	vollstr. EUR 221,96
21	a	2249/2009 Urkunde 2009-07-13 PFANDRECHT Kosten lt Bewilligung für Statgemeinde Leoben (8 E 2.424/09y)	vollstr. EUR 228,48
22	a	3190/2009 Urkunde 2009-10-13 PFANDRECHT Kosten lt Bewilligung für Statgemeinde Leoben (8 E 3.710/09s)	vollstr. EUR 174,81
23	a	164/2010 Urkunde 2010-01-13	

		PFANDRECHT Kosten lt Bewilligung für Stadtgemeinde Leoben (8 E 206/10y)	vollstr. EUR 174,81
24	a	2172/2010 Urkunde 2010-07-01 PFANDRECHT Kosten lt Bewilligung für Stadtgemeinde Leoben (8 E 2.289/10x)	vollstr. EUR 462,--
25	a	239/2011 Urkunde 2011-01-17 PFANDRECHT Kosten lt Bewilligung für Stadtgemeinde Leoben (8 E 416/11g)	vollstr. EUR 504,79
26	a	323/2014 Rückstandsausweis 2014-01-30 PFANDRECHT Kosten EUR 162,00 für Stadtgemeinde Leoben (8 E 432/14i)	vollstr. EUR 2.456,56
27	a	823/2015 Zahlungsauftrag 2013-11-13 PFANDRECHT Kosten EUR 88,00 für REPUBLIK ÖSTERREICH Einbringungsstelle /Ziv 403800/08-X (8 E 936/15h)	vollstr. EUR 678,00
	b	823/2015 Simultanhaftung mit EZ 292	
28	a	830/2015 Rückstandsausweis 2015-03-19 PFANDRECHT Kosten EUR 115,50 für Stadtgemeinde Leoben (8 E 939/15z)	vollstr. EUR 1.048,70
30	a	351/2016 Rückstandsausweis 2016-01-25 PFANDRECHT Kosten EUR 83,00 für Stadtgemeinde Leoben (GZ 11 Sto 8/1-2016) (8 E 351/16f)	vollstr EUR 419,48
31	a	3016/2018 Rückstandsausweis 2018-10-04 PFANDRECHT Kosten EUR 139,00 für Stadtgemeinde Leoben (8 E 2728/18t)	vollstr EUR 2.778,59
32	a	371/2020 Rückstandsausweis 2020-01-17 PFANDRECHT Kosten EUR 96,00 für Stadtgemeinde Leoben (8 E 270/20z)	vollstr EUR 1.082,13
33	a	431/2021 Rückstandsausweis 2021-01-13 PFANDRECHT Kosten EUR 108,00 für Stadtgemeinde Leoben (8 E 242/21h)	vollstr EUR 856,35
34	a	2443/2021 Rückstandsausweis 2021-07-12 PFANDRECHT Kosten EUR 81,50 für Stadtgemeinde Leoben (8 E 1267/21v)	vollstr. EUR 480,77
36	a	1778/2024 Rückstandsausweis 2024-07-08 PFANDRECHT Kosten EUR 150,50 für Stadtgemeinde Leoben	vollstr. EUR 2.798,99

(8 E 1511/24f)

38 a 952/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 7.000,-- s.A. für
DS Murliving KST 120 GmbH (FN 572784f)
(9 E 13/254 w)

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

Grundbuch

04.06.2025 12:20:08

2.1.6 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1.7 A2 - Blatt:

Hinzuweisen ist, dass gemäß Grundbuchauszug folgende Grunddienstbarkeiten angeführt sind:

***** A2 *****	
1	a 12/1930 2961/1974 Grunddienstbarkeit des Gehens, Fahrens an EZ 194
2	a 409/1939 Grunddienstbarkeit des Betretens des Gst 108/13 an EZ 194
3	a 555/1947 Grunddienstbarkeit der Benützung der Klosette und der Wasserleitung an EZ 292
5	a 555/1947 Grunddienstbarkeit des Gehens, Fahrens an EZ 292
	b 157/1952 2961/1974 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 20

2.1.8 C-Blatt:

Hinzuweisen ist, dass gemäß Grundbuchauszug folgende Dienstbarkeit angeführt ist:

***** C *****	
1	a 12/1930 DIENSTBARKEIT des Gehens, Fahrens über Gst 108/2 .75/2 gem Par 11 Kaufvertrag 1929-11-23 für EZ 194

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen die Dienstbarkeit berücksichtigt wurde.

Schriftliche Mitteilung von Herrn Dr. Klaus Hirtler – Vertreter der Verpflichteten Partei:

Laut schriftlicher Mitteilung von Herrn Dr. Klaus Hirtler vom 01.09.2025 besteht ein bei den beiden Liegenschaften EZ 292 und EZ 115 – Grundbuch 60338 Mühltal ein erhebliches (rechtliches) Zufahrtsproblem.

Das ursprüngliche Recht des Gehens und Fahrens, welches auch im Grundbuch der belasteten Liegenschaft eingetragen ist, führte über Grundstück 108/3 KG Mühltal (EZ 116 im Eigentum Pesic Tomislav und Zivana). Allerdings wurde vor einiger Zeit (genauer Zeitpunkt nicht bekannt) von Pesic an der Grundstücksgrenze ein Zaun errichtet und weitere Hindernisse und somit dieses Zufahrtsrecht abgesperrt. Herr Stojcevic hat bislang offenbar dagegen keine rechtlichen Schritte unternommen. Erst nunmehr wurde zu BG Leoben GZ 6 C 518/25g eine Klage eingebracht. Hier stellt sich allerdings die Verjährungsproblematik.

Der Verpflichtete ist nämlich in Wirklichkeit immer über das Grundstück GST – Nr. 110 KG Mühltal (EZ 163 im Eigentum von DS Murliving Kst 120 GmbH). Ein Recht wurde ob diesem Grundstück nicht eingetragen.

Zuletzt kam es zu Absperrungen dieses Weggrundstückes durch die DS Murliving KST 120 GmbH. Diesbezüglich ist ein Besitzstörungsverfahren im Rechtsmittelstadium anhängig und des Weiteren eine vom Verpflichteten eingebrachte Dienstbarkeitsklage zu BG Leoben GZ 20 C 166/25w anhängig.

Wenn es für den Verpflichteten ganz schlecht kommt, hat er ein Dienstbarkeitsrecht über das GST 108/3 verloren und bekommt keine Dienstbarkeit über das GST 110 zugesprochen, sodass dann diese Liegenschaft ohne Zufahrtsrecht wäre.

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen diesbezüglich ein Risikoabschlag zur Anwendung kommt.

2.1. Lage

EZ 292, Grundbuch 60338 Mühltal, BLNr. 1- 1/1 Anteil, mit der Adresse 8700 Leoben, Kärntner Straße 116, mit den Grundstücksnummern .75/1, 470

EZ 115, Grundbuch 60338 Mühltal, BLNr. 3- 1/1 Anteil, mit den Grundstücksnummern .75/2, 109/1

Abbildung 1:



Abbildung 2:

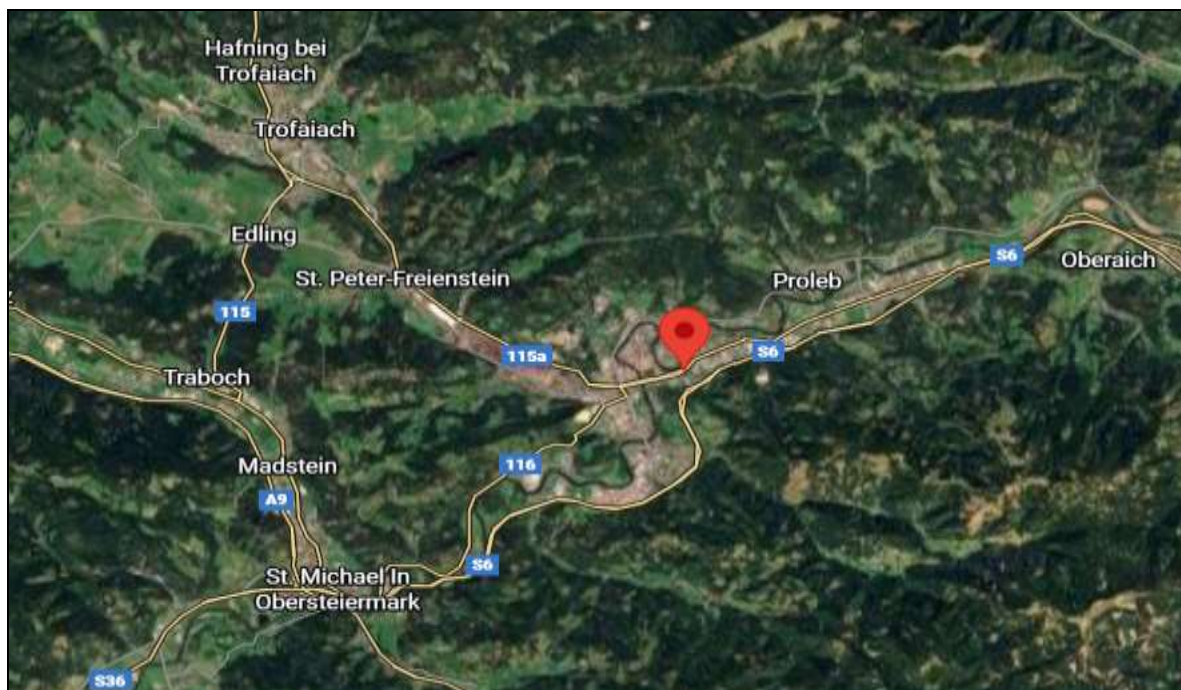


Abbildung 3:

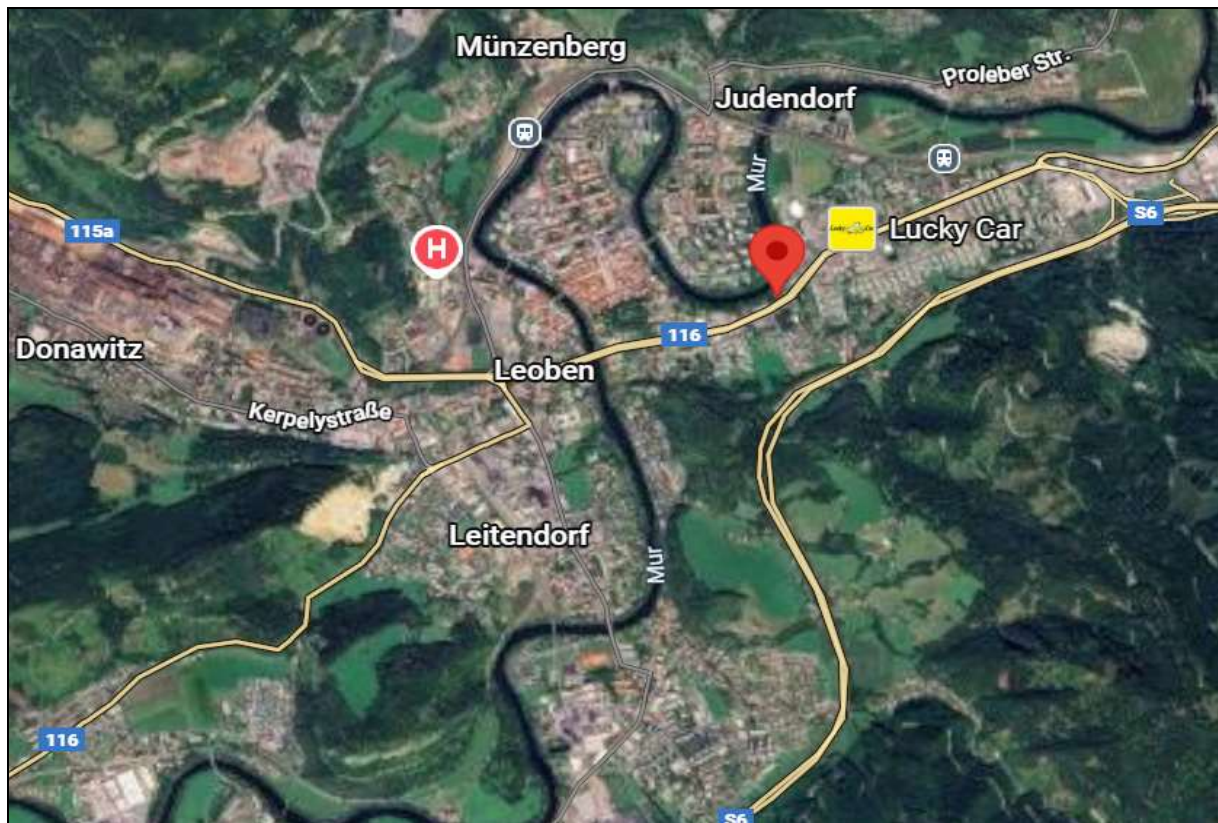
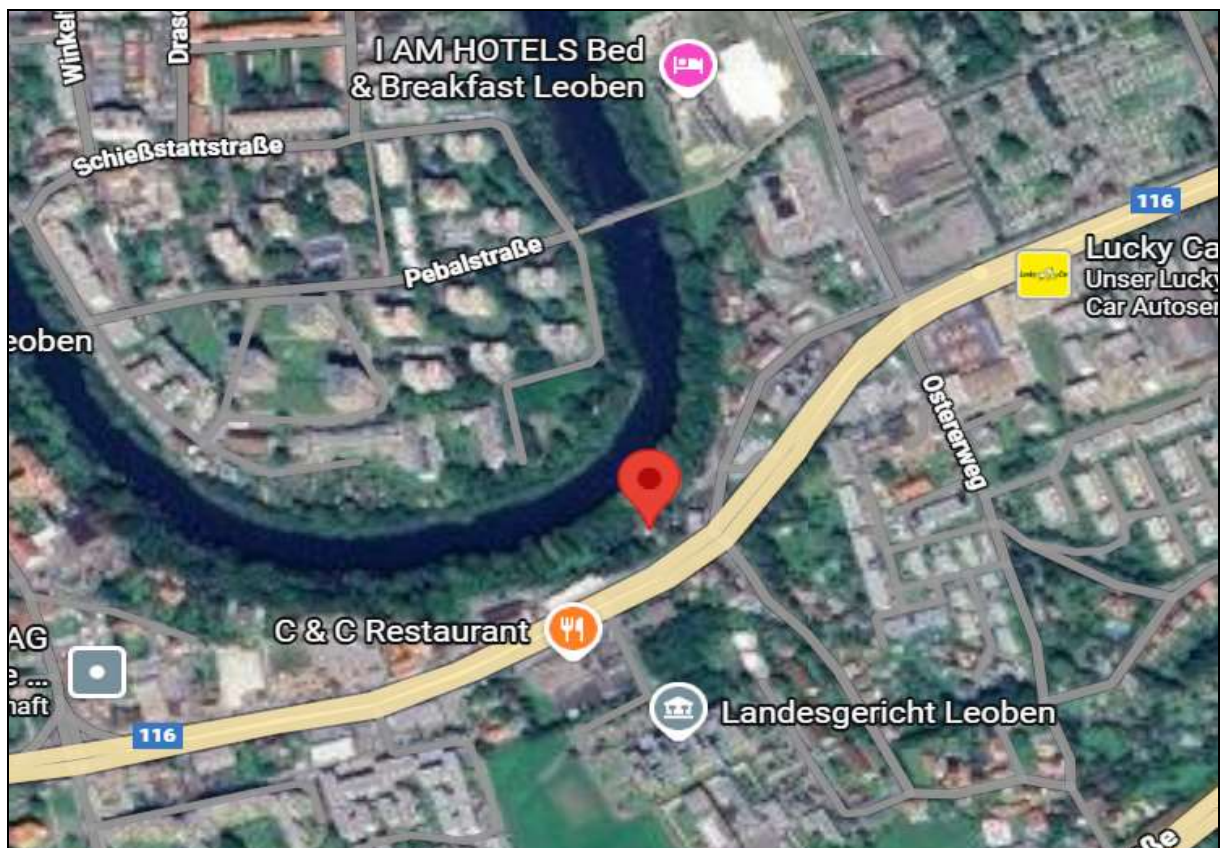


Abbildung 4:



EZ 292, Grundbuch 60338 Mühltal, BLNr. 1- 1/1 Anteil, mit der Adresse 8700
Leoben, Kärntner Straße 116, mit den Grundstücksnummern .75/1, 470

Abbildungen Grundstücksnummern:

GST – Nr. .75/1



GST – Nr. 470



EZ 115, Grundbuch 60338 Mühlthal, BLNr. 3- 1/1 Anteil, mit den Grundstücksnummern .75/2, 109/1

GST – Nr. .75/2



GST – Nr. 109/1



2.2. Bebaubarkeit - Widmung:

Widmungsbestätigung der Stadtgemeinde Leoben vom 25.11.2025:

	 Leoben Stadt
	INFRASTRUKTUR UND TECHNIK Raumplanung und Stadtvermessung
Mag. Markus Hirschler Kaiser-Ebersdorfer Straße 218/1 1110 Wien	Erzherzog Johann-Straße 2, 8700 Leoben Telefon: + 43 3842 40 62-DW Fax: + 43 3842 40 62-DW stadtgemeinde@leoben.at www.leoben.at Bitte in der Antwort die Geschäftszahl dieses Schreibens anführen
Geschäftsziel / Sachbearbeitung / Telefon-DW / Fax-DW 20Fa1/53-2025 / Fr. Pasterny / 271 / 350	Datum: 25.11.2025
Betreff: Gst.Nr. .75/2, 109/1, .75/1 und 470, EZZ 115 und 292 KG 60338 Mühlthal Widmungsbestätigung Ihre GZ: -	
Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben mit Eingang vom 25.11.2025 betreffend der Widmungsbestätigung wird Folgendes mitgeteilt:	
Das Grundstück Nr. .75/2, EZ 115, KG 60338 Mühlthal, ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 5.00 idgF der Stadtgemeinde Leoben als Bauland – Kerngebiet mit Ausschluss von Einkaufszentren (KG(EA)) bzw. Sanierungsgebiet „Naturgefahren“ (NG) bzw. teilweise als Sanierungsgebiet „Immissionen“ (IM) – Lärm mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,5 ausgewiesen. Gemäß Gefahrenzonenplan Leoben idF Teilrevision 2023 kommt das o.a. Grundstück in der gelben Gefahrenzone zu liegen.	
Das Grundstück Nr. 109/1, EZ 115, KG 60338 Mühlthal, ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 5.00 idgF der Stadtgemeinde Leoben als land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland (LF) ausgewiesen. Gemäß Gefahrenzonenplan Leoben idF Teilrevision 2023 kommt das o.a. Grundstück in der gelben Gefahrenzone sowie teilweise im 30- und 100-jährlichen Hochwassergefährdungsbereich zu liegen.	
Das Grundstück Nr. .75/1, EZ 292, KG 60338 Mühlthal, ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 5.00 idgF der Stadtgemeinde Leoben als Bauland – Kerngebiet mit Ausschluss von Einkaufszentren (KG(EA)) bzw. Sanierungsgebiet „Naturgefahren“ (NG) bzw. teilweise als Sanierungsgebiet „Immissionen“ (IM) – Lärm mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,5 bzw. zum Teil als land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland (LF) ausgewiesen. Gemäß Gefahrenzonenplan Leoben idF Teilrevision 2023 kommt das o.a. Grundstück in der gelben Gefahrenzone sowie teilweise im 30- und 100-jährlichen Hochwassergefährdungsbereich zu liegen.	
 Steiermärkische Bank u. Sparkassen AG, BIC: STSPAT2GXXX, IBAN: AT81 2081 5240 0000 0869 / BAWAG P.S.K., BIC: BAWAAT33, IBAN: AT80 1400 0384 1008 1001 Raiffeisenbank Leoben-Bruck, BIC: RZSTAT2G460, IBAN: AT73 3846 0000 0157 5505 UND: AT01 180301030, SWIFT: 00078866, Erfüllungsort und Gerichtsstand Leoben	

Das Grundstück Nr. 470, EZ 292, KG 60338 Mühital, ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan 5.00 idgF der Stadtgemeinde Leoben als land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland (LF) ausgewiesen. Gemäß Gefahrenzonenplan Leoben idF Teilrevision 2023 kommt das o.a. Grundstück in der gelben Gefahrenzone, zum Teil im blauen Vorbehaltsbereich – Technische Maßnahmen (TM) sowie teilweise im 30- und 100-jährlichen Hochwassergefährdungsbereich zu liegen.

Kosten:

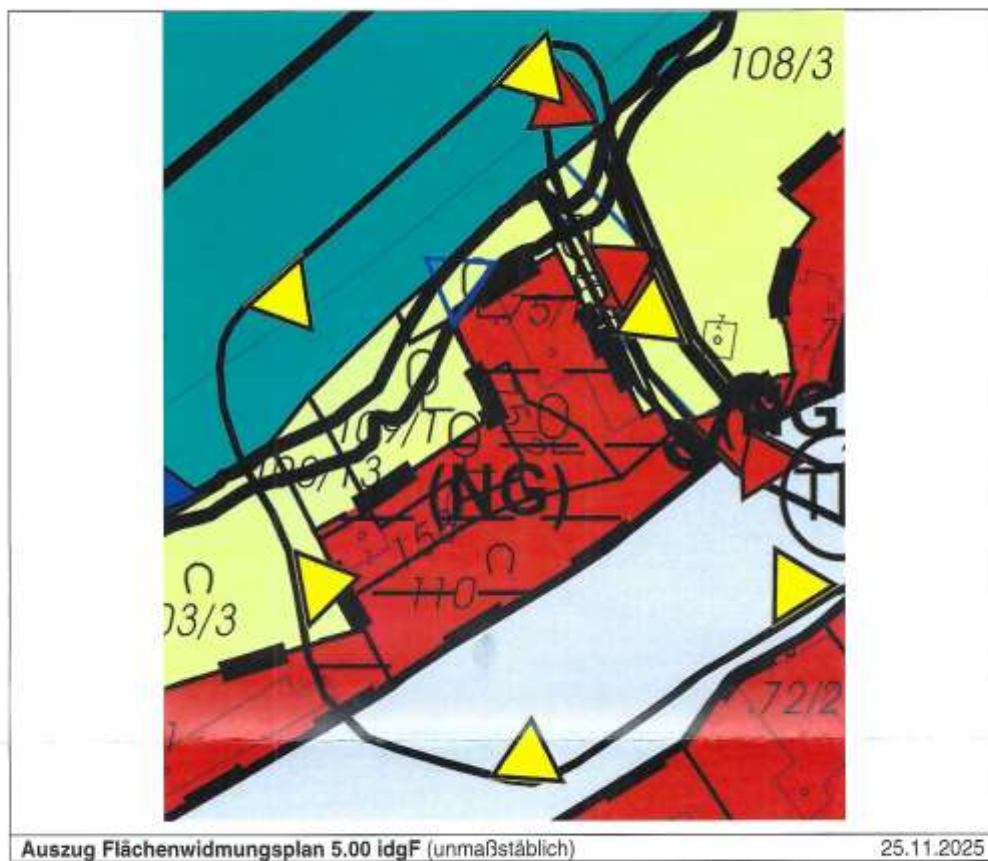
Für diese Bestätigung ist gemäß § 1 Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz (LGVAG) 1968, LGBl 1969/145 idgF, iVm der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2012, LGBl 2012/104 idgF, gemäß TP 9 eine Verwaltungsabgabe in der Höhe von EUR 20,00 je Grundstück, somit gesamt EUR 80,00 fällig. Gemäß § 1 Gebührengesetz (GebG) 1957, BGBl 1957/267 idgF, iVm § 14 TP 5 und TP 6 leg cit, ist für die Eingabe eine feste Gebühr in der Höhe von EUR 21,00 zu entrichten.

Es ergeben sich somit Kosten von insgesamt **EUR 101,00** die mittels beigefügter Rechnung fristgerecht zu entrichten sind.

Der Bürgermeister:


(Kurt Wallner)

Gegen R5b



Objektbeschreibung:

EZ 292, Grundbuch 60338 Mühlthal, BLNr. 1- 1/1 Anteil, mit der Adresse 8700
Leoben, Kärntner Straße 116, mit den Grundstücksnummern .75/1, 470







WOHNHAUS

ECKDATEN

<u>Bezeichnung:</u>	Gebäudekomplex
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Heizung:</u>	Laut Auskunft von Herrn Pero Stojcevic, Verpflichteter, ist keine Zentralheizung vorhanden.
<u>Erhaltungszustand:</u>	Der Erhaltungszustand des Gebäudekomplexes ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein erheblicher Investitionsrückstau ist gegeben. An zu führen ist, dass ein Brandschaden erhebliche Schäden verursacht hat. Hinzuweisen ist, dass aufgrund des Erhaltungszustandes der Gebäudekomplex nur zum Teil durch den Sachverständigen besichtigt werden konnte.

Wohnräumlichkeiten derzeit bewohnt von Herrn Pero Stojcevic – Verpflichteter:

<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände gestrichen, Holzdecke
-----------------------	---



Küche:

Bodenbelag, Wände gestrichen, Holzdecke



Badezimmer:

Boden verflies, Wände zum Teil verflies,
Stand – WC, Handwaschbecken, Badewanne



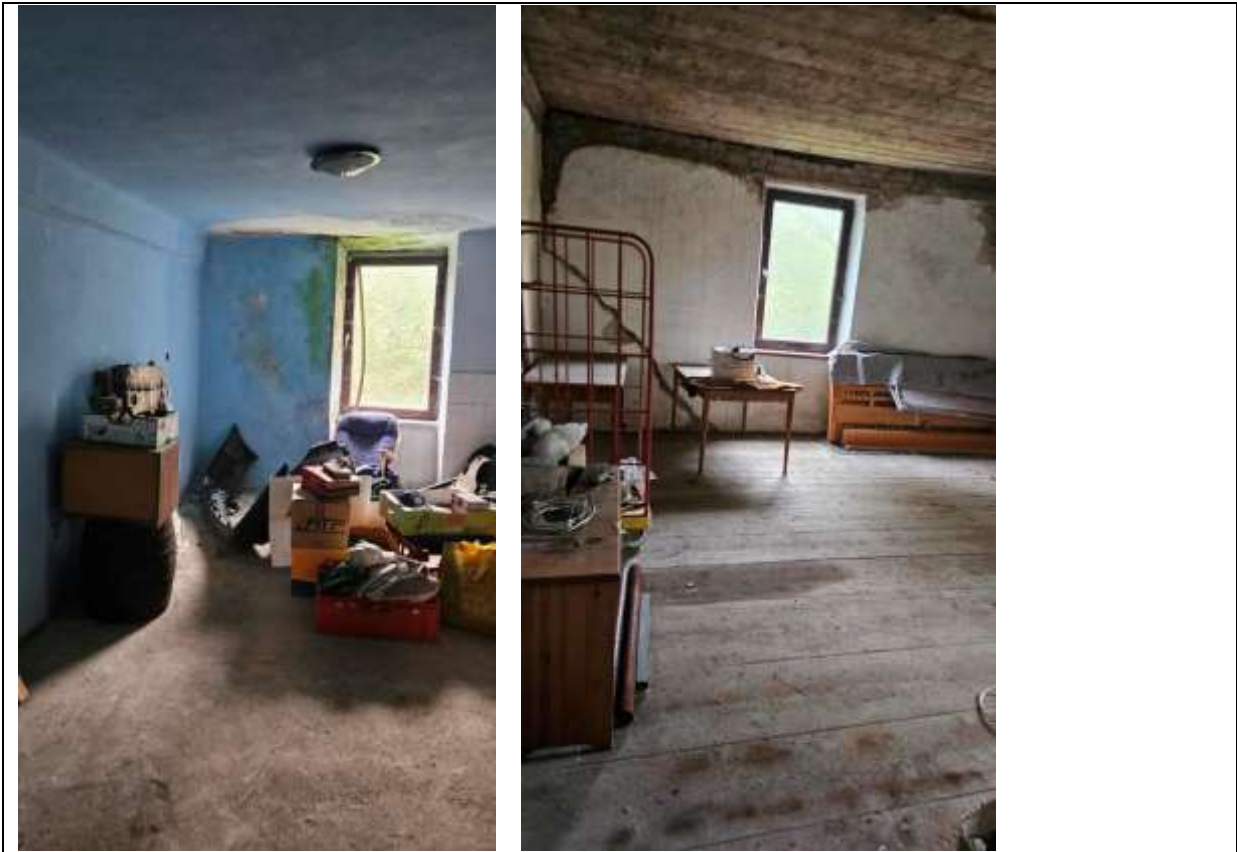
Sonstige Räumlichkeiten











Anmerkung elektrische Anlage:

Die Elektrik wurde nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Betreffend dieser wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

**EZ 115, Grundbuch 60338 Mühltal, BLNr. 3- 1/1 Anteil, mit den
Grundstücksnummern .75/2, 109/1**



- Wiesenflächen mit Sträuchern; Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht ein abbruchreifes Nebengebäude auf der Liegenschaft vorhanden ist.



2.3. Gesamtzustand:

EZ 292, Grundbuch 60338 Mühlthal, BLNr. 1- 1/1 Anteil, mit der Adresse 8700 Leoben, Kärntner Straße 116, mit den Grundstücksnummern .75/1, 470



Der Erhaltungszustand des Gebäudekomplexes ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein erheblicher Investitionsrückstau ist gegeben. An zu führen ist, dass ein Brandschaden erhebliche Schäden verursacht hat. Hinzuweisen ist, dass aufgrund des Erhaltungszustandes der Gebäudekomplex nur zum Teil durch den Sachverständigen besichtigt werden konnte.

EZ 115, Grundbuch 60338 Mühlthal, BLNr. 3- 1/1 Anteil, mit den Grundstücksnummern .75/2, 109/1



Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht ein abbruchreifes Nebengebäude auf der Liegenschaft vorhanden ist.

2.4. Allgemeines

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegen.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung der Verkehrswerte der:

EZ 292, Grundbuch 60338 Mühltal, BLNr. 1- 1/1 Anteil, mit der Adresse 8700 Leoben, Kärntner Straße 116, mit den Grundstücksnummern .75/1, 470



EZ 115, Grundbuch 60338 Mühltal, BLNr. 3- 1/1 Anteil, mit den Grundstücksnummern .75/2, 109/1



Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

1.1 Bodenwert

Der Bodenwert wird in der Regel vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke abgeleitet. Hierfür bietet sich das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 4 LBG an. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit übereinstimmen. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie die zu bewertende Grundfläche. Darunter sind zu verstehen: Lage, Erschließungszustand, Form, Bebauung, Verwertungsmöglichkeiten, geologische Überlegungen, Nähe zum Ortszentrum usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen.

Preise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind ebenso vom Preisvergleich auszuschließen, wie Preise unter Verwandten oder zum Beispiel Arrondierungskäufe.

Folgende Immobilien konnten zum Vergleich herangezogen werden:

NR	Widmung	V-Datum	Val.- %	Widmung	[%]	Lage	[%]	Val. Preis[€]	Summe Zu/Ab [%]	val. harm. Preis[€]
1	KG 0,5-1,5	07.07.2023	11,0					€ 123,24		€ 123,24
2	WA0,2-0,8	16.11.2020	11,0	Widmung	10,0	dezentraler	5,0	€ 158,04	15	€ 181,74
3	WA0,2-0,8	16.11.2020	11,0	Widmung	10,0	dezentraler	5,0	€ 238,24	15	€ 273,98
4	WA0,2-0,6	16.07.2021	11,0	Widmung	10,0	dezentraler	5,0	€ 152,47	15	€ 175,34
5	WA0,2-0,6	28.11.2023	11,0	Widmung	10,0	dezentraler	5,0	€ 140,23	15	€ 161,27
6	KG 0,5-1,2	29.08.2023	11,0			dezentraler	5,0	€ 152,69	5	€ 160,32

Abzgl. Ausreisser (Transaktionen 1 und 3) ergibt dies einen Mittelwert von:

Ergebnis Vergleichswertverfahren:	
Anzahl Vergleichswerte erhoben:	7
Anzahl Vergleichswerte / Berechnung:	4
Bewertungssichttag	17.01.2025
Valorisierungsfaktor [%]	11,0
Mittelwert val. harm. Werte [€]	€ 167,39
Mittelwert val. harm. Werte [€]	€ 167,00

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 167,- pro m² . (Widmung Bauland – Wohngebiet)**

Bei den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften werden folgende Ansätze zugrunde gelegt:

EZ 292, Grundbuch 60338 Mühltal, BLNr. 1- 1/1 Anteil, mit der Adresse 8700 Leoben, Kärntner Straße 116, mit den Grundstücksnummern .75/1, 470



GST – Nr. .75/1	Abschlag von 35% (siehe Widmungsbestätigung – Seiten 27-29 im Gutachten) € 167 - -35% = gerundet € 109,- 657 m² a € 109,-	€ 71.613,-
GST – Nr. .470	siehe Widmungsbestätigung – Seiten 27-29 im Gutachten 133 m² a € 2	€ 266,-
Daraus ergibt sich ein Bodenwert von gesamt		€ 71.879,-

EZ 115, Grundbuch 60338 Mühltal, BLNr. 3- 1/1 Anteil, mit den Grundstücksnummern .75/2, 109/1



GST – Nr. .75/2	Abschlag von 10% (siehe Widmungsbestätigung – Seiten 27-29 im Gutachten) € 167 - -10% = gerundet € 150,- 171 m² a € 150,-,-	€ 25.650,-
GST – Nr. .109/1	siehe Widmungsbestätigung- Seiten 27-29 im Gutachten 434 m² a € 2,-	€ 868,-
Daraus ergibt sich ein Bodenwert von gesamt		€ 26.518,-

EZ 292, Grundbuch 60338 Mühlthal, BLNr. 1- 1/1 Anteil, mit der Adresse 8700
Leoben, Kärntner Straße 116, mit den Grundstücksnummern .75/1, 470



<u>Bodenwert</u> (siehe Seite 44 im Gutachten)	€	71 879,00
<u>Bauzeitwert</u>		
Bauzeitwert (Gebäudekomplex - EZ 292 - GST - Nr. 75/1) pauschal bewertet	€	5 000,00
<u>Sachwert</u>		
Bodenwert	€	71 879,00
Bauzeitwert	€	5 000,00
	€	76 879,00
Abschlag von 15% aufgrund der vorhandenen Dienstbarkeiten	€	11 531,85
	€	65 347,15
Risikoabschlag von 15% (siehe Seite 17 im Gutachten)	€	9 802,07
	€	55 545,08
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 15% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfrage nach Liegenschaften in dieser Lage und Größe	€	8 331,76
VERKEHRSWERT	€	47 213,32

**EZ 115, Grundbuch 60338 Mühlital, BLNr. 3- 1/1 Anteil, mit den
Grundstücksnummern .75/2, 109/1**



<u>Bodenwert</u> (siehe Seite 44 im Gutachten)	€	26 518,00
<u>Bauzeitwert - nicht gegeben</u>		
<u>Sachwert</u>		
Bodenwert	€	26 518,00
Abbruchkosten Nebengebäude pauschal angenommen	€	3 000,00
Abschlag von 15% aufgrund der vorhandenen Dienstbarkeit	€	23 518,00
Risikoabschlag von 15% (siehe Seite 17 im Gutachten)	€	3 527,70
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 15% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfrage nach Liegenschaften in dieser Lage und Größe	€	19 990,30
VERKEHRSWERT	€	2 998,55
	€	16 991,76
	€	2 548,76
	€	14 442,99

ZUSAMMENFASSUNG – Verkehrswerte gerundet

Verkehrswert EZ 292 – Grundbuch 60338 Mühlital	€ 47.000,-
Verkehrswert EZ 115 – Grundbuch 60338 Mühlital	<u>€ 14.000,-</u>
VERKEHRSWERT GESAMT	
EZ 292 – EZ 115 - Grundbuch 60338 Mühlital	€ 61.000,-

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, EZ 292, Grundbuch 60338 Mühltal, BLNr. 1- 1/1 Anteil, mit der Adresse 8700 Leoben, Kärntner Straße 116, mit den Grundstücksnummern .75/1, 470, ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto, zum Bewertungsstichtag 09.10.2025 beträgt gerundet:

EUR 47.000,-
(Euro Siebenundvierzigtausend)

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, EZ 292, Grundbuch 60338 Mühltal, BLNr. 1- 1/1 Anteil, mit der Adresse 8700 Leoben, Kärntner Straße 116, mit den Grundstücksnummern .75/1, 470, mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto, zum Bewertungsstichtag 09.10.2025 beträgt gerundet:

EUR 29.000,-
(Euro Neunundzwanzigtausend)

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, EZ 115, Grundbuch 60338 Mühltal, BLNr. 3- 1/1 Anteil, mit den Grundstücksnummern .75/2, 109/1, ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto, zum Bewertungsstichtag 09.10.2025 beträgt gerundet:

EUR 14.000,-
(Euro Vierzehntausend)

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, EZ 115, Grundbuch 60338 Mühltal, BLNr. 3- 1/1 Anteil, mit den Grundstücksnummern .75/2, 109/1, mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto, zum Bewertungsstichtag 09.10.2025 beträgt gerundet:

EUR 12.000,-
(Euro Zwölftausend)

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, EZ 292, Grundbuch 60338 Mühltal, BLNr. 1- 1/1 Anteil, mit der Adresse 8700 Leoben, Kärntner Straße 116, mit den Grundstücksnummern .75/1, 470 sowie EZ 115, Grundbuch 60338 Mühltal, BLNr. 3- 1/1 Anteil, mit den Grundstücksnummern .75/2, 109/1, ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto, zum Bewertungsstichtag 09.10.2025 beträgt gerundet:

EUR 61.000,-
(Euro Einundsechzigtausend)

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, EZ 292, Grundbuch 60338 Mühltal, BLNr. 1- 1/1 Anteil, mit der Adresse 8700 Leoben, Kärntner Straße 116, mit den Grundstücksnummern .75/1, 470 sowie EZ 115, Grundbuch 60338 Mühltal, BLNr. 3- 1/1 Anteil, mit den Grundstücksnummern .75/2, 109/1, mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto, zum Bewertungsstichtag 09.10.2025 beträgt gerundet:

EUR 41.000,-
(Euro Einundvierzigtausend)

Wien, am 20.01.2026



Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.