

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Mag.Irene Kreschischnig

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte
SACHVERSTÄNDIGE für Wohnhäuser, Baugründe
Landwirtschaft, Wohnungseigentum, Parifizierungen
9500 Villach, Kleinsattelstraße 43
Tel. 0664/25 23 496 Fax. 0 42 42/333 00 8
ATU Nr. 66928337
e-mail: office@petritschhof.at



Johann Kreschischnig

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
SACHVERSTÄNDIGER für Gebäude,
Wohnungseigentum, Liegenschaften, Baugründe
9500 Villach, Kleinsattelstraße 43
Tel. 0 4242/333 00, oder 0664/521 11 66
ATU Nr. 26818101

Geschäftszahl des
BG Klagenfurt: 7 E 23/25 y

Villach, 25.2.2026

An das
Bezirksgericht Klagenfurt
Feldkirchner Straße 6
9020 Klagenfurt

Stellungnahme zum Liegenschaftsbewertungsgutachten vom 15.7.2025

Exekutionssache

Betreibende Partei: Austrian Anadi Bank AG

vertreten durch:

Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner

Rechtsanwälte GmbH

Gabelsbergerstraße 5

9020 Klagenfurt

Verpflichtende Partei: Jakob Miklau

Lipizach 31

9065 Ebenthal

Wegen: € 400.000,-- s.A.

Gegenstand:

Liegenschaft EZ 52, GB 72138 Lipizach

Eigentümer:

Jakob Miklau

1/1

1.) **Auftrag - Grundlagen**

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Klagenfurt vom 12.11.2025 wurde mir aufgetragen,

- a) Befund zum Verlauf des Servitutswegs auf der EZ 34, GB Lipizach aufzunehmen sowie
- b) dazu Stellung zu nehmen, wie hoch der Verkehrswert der EZ 52, GB 72138 Lipizach unter Berücksichtigung der Dienstbarkeit auf der EZ 34 GB Lipizach zugunsten der EZ 52, GB Lipizach ist.

Am 28.1.2026 um 11 Uhr fand dazu eine örtliche Besichtigung in Anwesenheit von Herrn RA Mag. Franz Aichwalder (Rechtsvertreter der Betreibenden Partei) und einem Vertreter der Raiffeisenbank Wörthersee-Landskron-Gegendtal statt.

Bei dieser Befundaufnahme wurde festgestellt, dass – entgegen den Aussagen von Herrn Jakob Miklau anlässlich der Befundaufnahme am 24.6.2025 - es doch eine Zufahrtsmöglichkeit zu Grundstück 36/8, GB Lipizach gibt.

Diese Zufahrtsmöglichkeit ist im A2-Blatt Nr. 2a bei der EZ 52, GB Lipizach eingetragen bzw. bei der EZ 34, GB Lipizach im C-Blatt Nr. 38a eingetragen.

Der Weg existiert in der Natur nicht, wurde jedoch für die Befundaufnahme mit Holzstempel markiert. Somit konnte der Verlauf des Weges festgestellt werden.

Es konnte festgestellt werden, dass die Liegenschaft EZ 52, GB 72138 Lipizach, Grundstück Nr. 36/8, im Eigentum des Herrn Jakob Miklau, über eine geordnete, grundbücherlich eingetragene Zufahrt über das südliche Nachbargrundstück Nr. 36/1, Liegenschaft EZ 34, GB 72138 Lipizach, verfügt.

2.) Beschreibung der Dienstbarkeit

KATASTRALGEMEINDE 72138 Lipizach EINLAGEZAHL 52
 BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

 Letzte TZ 3259/2025
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
36/8	G Gärten(10)	* 1909	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 2 a 10924/1993 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren an Gst 36/1
 ***** B *****

3 ANTEIL: 1/1
 Jakob Miklau
 GEB: 1970-05-06 ADR: Lipizach 31, Ebenthal in Kärnten 9065
 b 9215/2005 Kaufvertrag 2005-05-09 Eigentumsrecht
 c 9215/2005 Zusammenziehung der Anteile
 f 10911/2007 Adressenänderung
 k 3207/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 22.04.2026
 l gelöscht

KATASTRALGEMEINDE 72138 Lipizach EINLAGEZAHL 34
 BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

 Letzte TZ 2856/2025
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
32	Gärten(10)	173	
36/1	GST-Fläche	2563	
	Bauf.(10)	417	
	Gärten(10)	2146	Lipizach 31
GESAMTFLÄCHE		2736	

Legende:

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

***** A2 *****
 2 a gelöscht
 ***** B *****

2 ANTEIL: 1/1
 MPM Immobilienentwicklungs GmbH (FN 294338a)
 ADR: Franz Wurm Gasse 4, Ebenthal in Kärnten 9065
 a 2854/2025 IM RANG 3518/2024 Kaufvertrag 2024-11-19, Nachtrag zum
 Kaufvertrag 2025-04-04 Eigentumsrecht

***** C *****
 38 a 10924/1993
 DIENSTBARKEIT Gehen Fahren über Gst 36/1
 gem P 2, 4 Kaufvertrag 30.4.1993
 für Gst 36/8

3.) Beschreibung der Dienstbarkeit

Im Kaufvertrag vom 30.4.1993, Punkt 2.3 und 2.4 wurde die Dienstbarkeit „Zufahrt“ wie folgt geregelt:

(Anschluss an die Wasserversorgungsleitung nur zur Info)

2,3 Mitverkauft wird auch ein von der Verkäuferin von Frau Anni Wilhelmer, Hausfrau, Lipizach 4, 9065 Ebental, angekaufter Wasseranteil der Wassergenossenschaft Lipizach. Aufgrund dieses Wasseranteiles besteht die Berechtigung zum Anschluß eines Familienhauses an die Wasserversorgungsleitung der Wassergenossenschaft Lipizach.

2,4 Die Zufahrt zum Kaufgegenstand, Parzelle 36/8, GB 72138 Lipizach erfolgt über den öffentlichen Weg 36/7 und in der Folge entlang des in der Vermessungsurkunde des Dipl.-Ing. Werner Wolf, GZ. 2698/93, eingezeichneten Servitutsweges, entlang des südlichen und westlichen Parzellenrandes des Grundstückes 36/1 zum Kaufgegenstand 36/8 je LN.

Die Verkäuferin räumt den Käufern und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum des Grundstückes 36/8 LN das Recht des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen jeder Art, entlang des südlichen und westlichen Teiles des Grundstückes 36/1, wie in der Vermessungsurkunde des Dipl.-Ing. Werner Wolf, GZ. 2698/93, dargestellt, ein.

Vermessungsurkunde DI Werner Wolf siehe nächste Seite

Der Servitutsweg ist rot markiert.

4.) Beschreibung der Dienstbarkeit

In der Natur wurde der Servitutsweg nicht errichtet, er ist durch Stempel markiert





Tor an der Grenze zwischen Gst. 36/1 und 36/8.



Das Grundstück 36/8 liegt auf einer Geländestufe.

5.) Beschreibung der Dienstbarkeit

Die Dienstbarkeit wurde händisch im Plan eingezeichnet (rote Markierung).
Meiner Erkenntnis nach ist dieser Weg nur schematisch und nicht von einem Fachmann eingezeichnet.

Die Biegungen des Weges müssen vergrößert und verbreitert werden, um LKW-befahrbar zu sein.

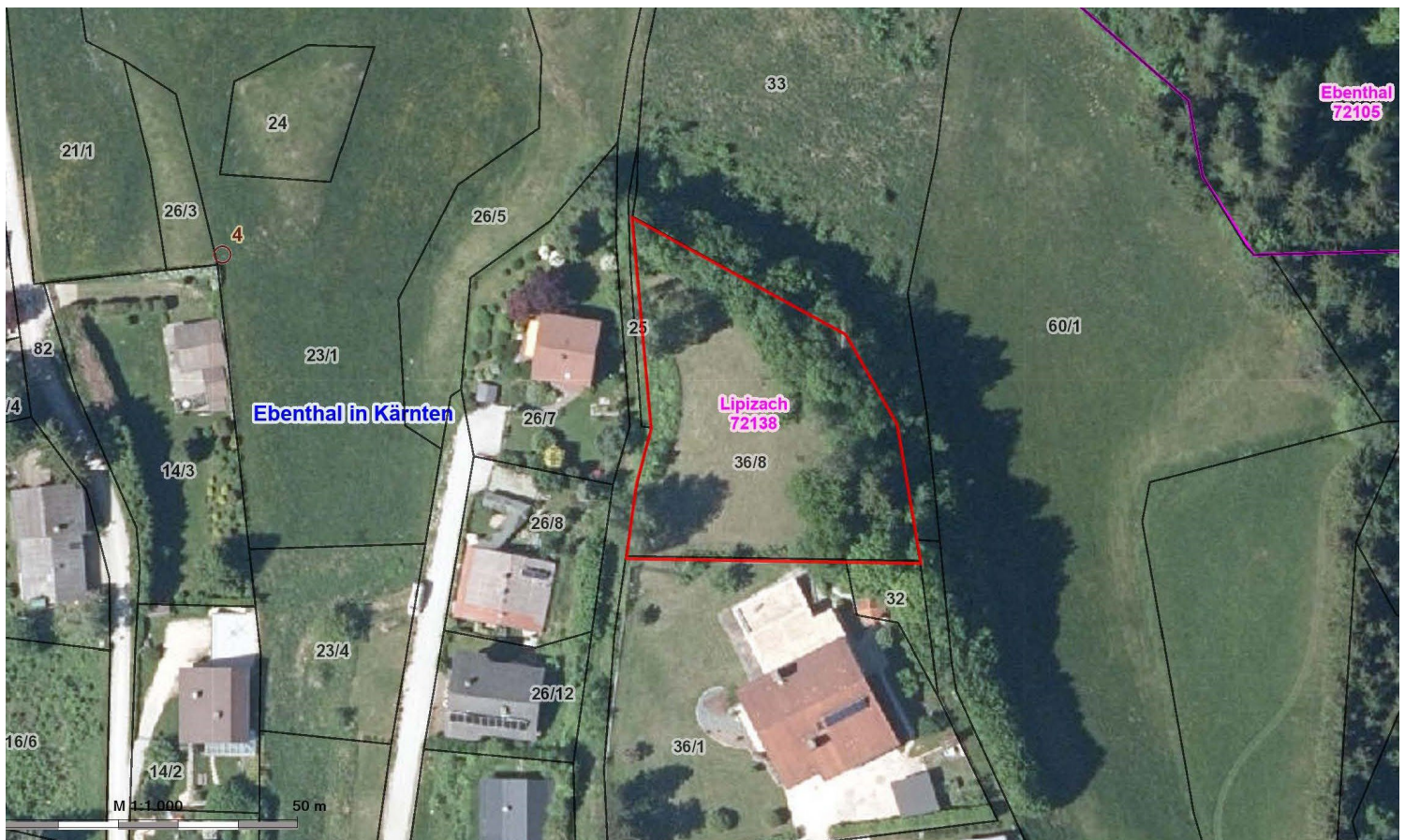
Der Weg führt entlang der Geländestufe.

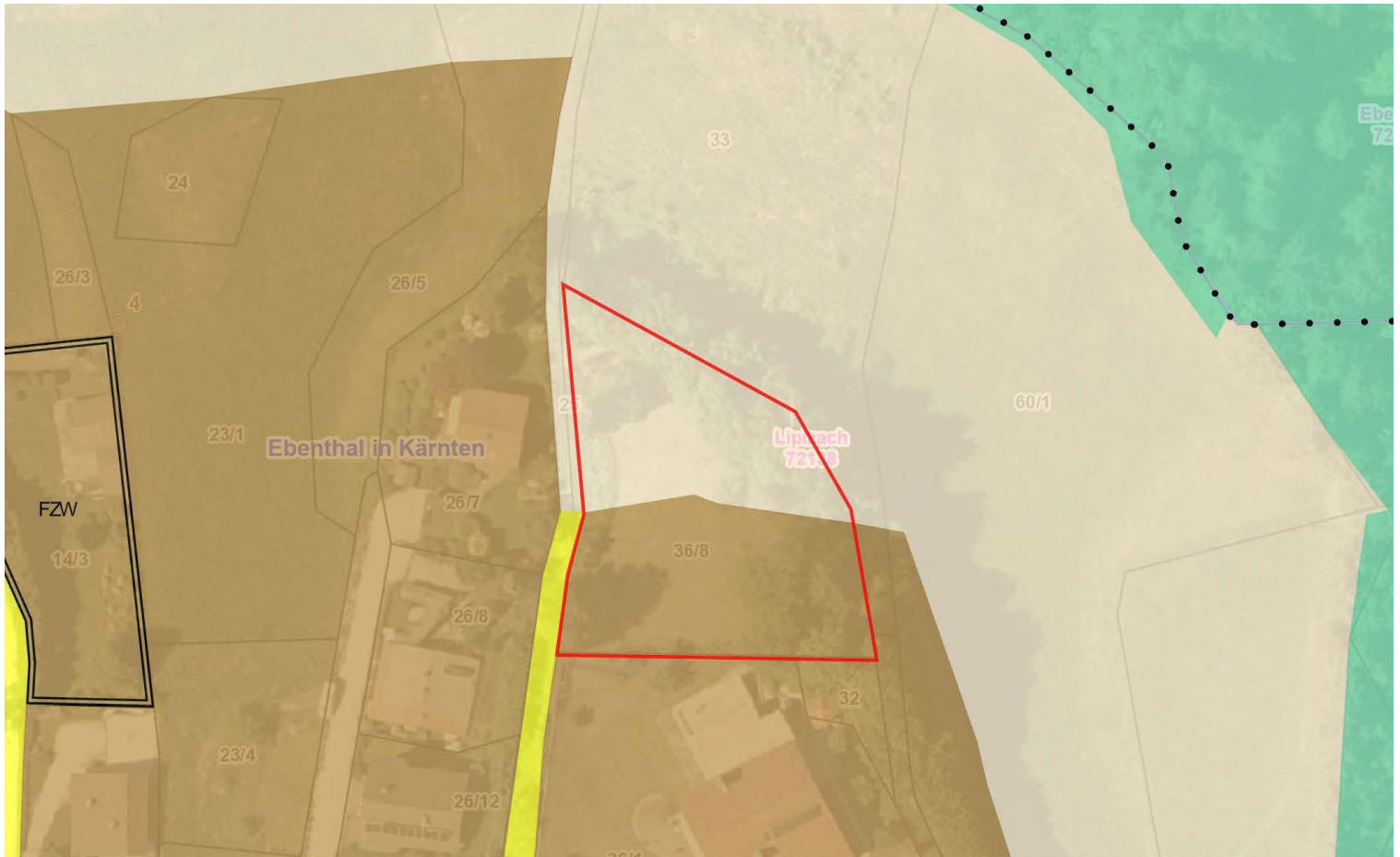
Ein Erwerber des Grundstücks müsste für die Errichtung des Weges beim Eigentümer des Grundstücks 36/1, über das der Servitutsweg verläuft, eine Verbreiterung des Weges, in den Kurven, erwirken.

Nach Rücksprache mit der Firma Urschitz Transporte betragen die Kosten für die Wegerrichtung rund € 30,-- / m².

Der Weg laut Plan hat eine Länge von 80 m.

80 m x 4 m breite = 320 m² x 30,-- = rund € 10.000,--.





6. Bewertung unter Berücksichtigung der Dienstbarkeit

Es wird auf die in meinem Gutachten vom 15.7.2025 auf Seite 14 angeführten Vergleichspreise von Bauland-Grundstücken verwiesen.

Lipizach	5677/2023	40/5	1.200 m²	€ 203,33/m²
-----------------	------------------	-------------	----------------------------	-------------------------------

Das Grundstück 40/5 liegt südlich der gegenständlichen Liegenschaft und wurde mit Kaufvertrag vom 15.5.2023 um € 203,33 / m² verkauft.

Im Vergleich zum gegenständlichen Grundstück hat das Grundstück 40/5 eine geregelte Zufahrt von beiden Seiten.

Für das gegenständliche Grundstück muss erst ein Weg errichtet werden.

Der Verlauf des Weges bzw. die Verbreiterungen in den Kurven ist aus SV-Sicht erst mit dem Eigentümer des Grundstücks, über den der Servitutsweg verläuft, zu klären.

Das Grundstück hat einen Ausblick über das Klagenfurter Becken.
Der als Bauland gewidmete Teil wird mit € 140,-- bewertet, der angrenzende, etwas abfallende als Grünland gewidmete Teil mit der Hälfte davon.
(höherwertiges Grünland anschließend an Bauland.)

950 m ² á € 140,--	€ 133.000,--
<u>959 m² á € 70,--</u>	<u>€ 67.130,--</u>
	€ 200.130,--
rund	<u>€ 200.000,--</u>

**Der Verkehrswert der Liegenschaft
EZ 52, GB 72138 Lipizach
unter Berücksichtigung der Dienstbarkeit auf der
EZ 34, GB Lipizach zugunsten der EZ 52, GB Lipizach
beträgt rund € 200.000,--.**

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72138 Lipizach
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

EINLAGEZAHL 52

Letzte TZ 3259/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
36/8	G Gärten(10)	* 1909	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 10924/1993 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren an Gst 36/1

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Jakob Miklau

GEB: 1970-05-06 ADR: Lipizach 31, Ebenthal in Kärnten 9065

b 9215/2005 Kaufvertrag 2005-05-09 Eigentumsrecht

c 9215/2005 Zusammenziehung der Anteile

f 10911/2007 Adressenänderung

k 3207/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 22.04.2026

l gelöscht

***** C *****

8 b 8489/2023 (Entscheidendes Gericht BG Feldkirchen - 2310/2023)

IM RANG 10116/2022 Pfandurkunde 2022-11-08,

Rangordnungsbeschluss 2022-11-10

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.500.000,--

für Raiffeisenbank Landskron-Gegendtal, registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 113036f)

c 8489/2023 (Entscheidendes Gericht BG Feldkirchen - 2310/2023)

Simultan haftende Liegenschaften

EZ 421 KG 72346 Winkl Reichenau C-LNR 4

EZ 52 KG 72138 Lipizach C-LNR 8

d 3950/2024 Hypothekarklage (29 Cg 46/24v - LG-Klagenfurt)

9 a 2740/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von EUR 400.000,--

zzgl 9,2 % Z seit 2023-01-26

Kosten EUR 17.467,50 zzgl 4 % Z seit 2023-07-10

Kosten EUR 2.849,78

für Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)

(7E 23/25y)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72138 Lipizach
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

EINLAGEZAHL 34

Letzte TZ 2856/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
32	Gärten(10)	173	
36/1	GST-Fläche	2563	
	Bauf.(10)	417	
	Gärten(10)	2146	Lipizach 31
GESAMTFLÄCHE		2736	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

MPM Immobilienentwicklungs GmbH (FN 294338a)

ADR: Franz Wurm Gasse 4, Ebenthal in Kärnten 9065

a 2854/2025 IM RANG 3518/2024 Kaufvertrag 2024-11-19, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2025-04-04 Eigentumsrecht

***** C *****

38 a 10924/1993

DIENSTBARKEIT Gehen Fahren über Gst 36/1
gem P 2, 4 Kaufvertrag 30.4.1993
für Gst 36/8

55 a 9872/2022 (Entscheidendes Gericht BG Völkermarkt - 1946/2022)

Pfandurkunde 2022-10-27

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 2.650.000,--

für Raiffeisenbank Nestelbach-Eggersdorf eGen (FN 38241m)

b 9872/2022 (Entscheidendes Gericht BG Völkermarkt - 1946/2022)

791/2025 (Entscheidendes Gericht BG Murau - 36/2025)

Simultan haftende Liegenschaften

EZ 635 KG 76339 Völkermarkt C-LNR 17

EZ 641 KG 76339 Völkermarkt C-LNR 14

EZ 34 KG 72138 Lipizach C-LNR 55

EZ 838 KG 72204 Zell bei Ebenthal C-LNR 12

EZ 820 KG 72204 Zell bei Ebenthal C-LNR 21

EZ 1373 KG 75318 Velden am Wörthersee C-LNR 9

56 b 8615/2023 (Entscheidendes Gericht BG Völkermarkt - 1961/2023)

IM RANG 1973/2022 2854/2025 Pfandurkunde 2022-10-27

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 500.000,--

für Raiffeisenbank Nestelbach-Eggersdorf eGen (FN 38241m)

c 8615/2023 (Entscheidendes Gericht BG Völkermarkt - 1961/2023)

791/2025 (Entscheidendes Gericht BG Murau - 36/2025)

Simultan haftende Liegenschaften

EZ 635 KG 76339 Völkermarkt C-LNR 18

EZ 641 KG 76339 Völkermarkt C-LNR 15
EZ 34 KG 72138 Lipizach C-LNR 56
EZ 838 KG 72204 Zell bei Ebenthal C-LNR 13
EZ 820 KG 72204 Zell bei Ebenthal C-LNR 22
EZ 1373 KG 75318 Velden am Wörthersee C-LNR 10

d gelöscht

57 a 2422/2025 Bewilligung 2025-04-08

PFANDRECHT

vollstr EUR 3.384,81

Kosten EUR 100,--

Kosten EUR 100,--

für Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten

(8E 880/25k)

58 a 2856/2025 Pfandurkunde 2024-12-19

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 120.000,--

für Raiffeisenbank Nestelbach-Eggersdorf eGen (FN 38241m)

b 2856/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 34 KG 72138 Lipizach C-LNR 58

EZ 838 KG 72204 Zell bei Ebenthal C-LNR 15

EZ 820 KG 72204 Zell bei Ebenthal C-LNR 25

EZ 641 KG 76339 Völkermarkt C-LNR 16

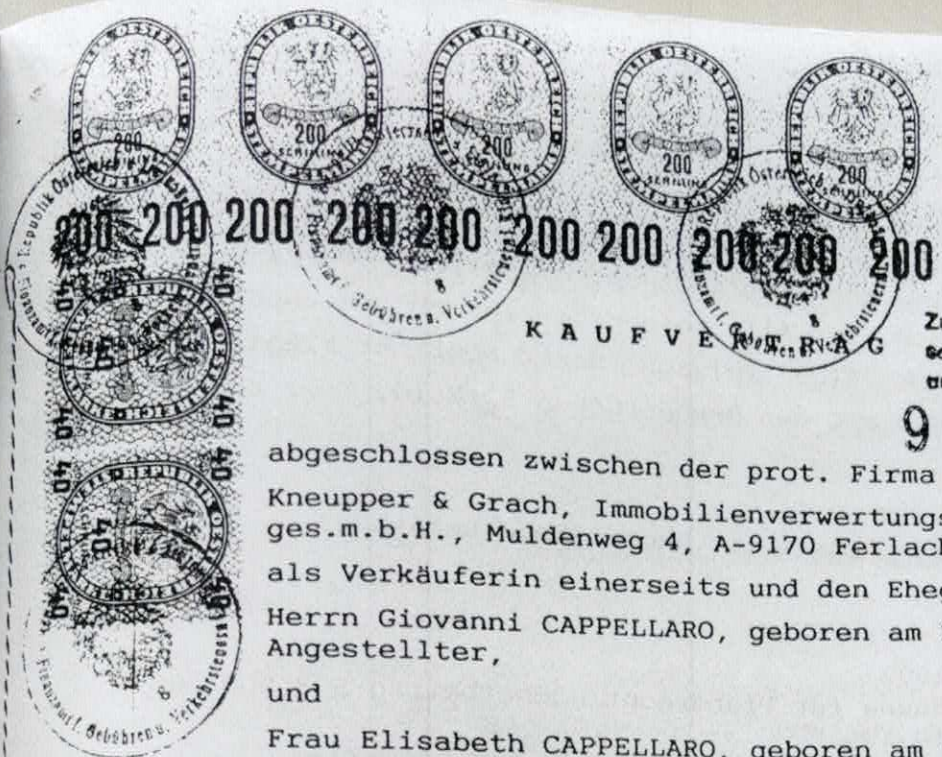
EZ 635 KG 76339 Völkermarkt C-LNR 20

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

Grundbuch

29.08.2025 13:24:02

9980/93



K A U F V E R T R A G

Zur Gebührenbemessung (Steuerbesetzung) angezeigt am 5. Mai 1993
unter Ersterfassungsnummer:

93/310086

10924/93

abgeschlossen zwischen der prot. Firma
Kneupper & Grach, Immobilienverwertungs-
ges.m.b.H., Muldenweg 4, A-9170 Ferlach
als Verkäuferin einerseits und den Ehegatten
Herrn Giovanni CAPPELLARO, geboren am 28.1.1959,
Angestellter,
und
Frau Elisabeth CAPPELLARO, geboren am 9.7.1960,
Angestellte,
beide wohnhaft Ch.M. Wielandstraße 3/3,
9020 Klagenfurt.
als Käufer andererseits mit folgendem

Inhalt:

1. Präambel
2. Kaufgegenstand
3. Kaufpreis
4. Übergabe und Übernahme
5. Gewährleistung
6. Anfechtungsausschluß
7. Steuern und Gebühren
8. Grunderwerbssteuer
9. Vollmacht
10. Auftrag zur Vertragserrichtung
11. Staatsbürgerschaft
12. Vertragsbedingungen
13. Vorbehalt der Schriftform
14. Vertragsausfertigung
15. Aufsandungserklärung

1. Präambel:

1,1 Die Firma Kneupper & Grach Immobilienverwertungs-
ges.m.b.H. ist Alleineigentümerin der Liegenschaft
EZ. 34 GB 72138 Lipizach, Bezirksgericht Klagenfurt,
bestehend aus den Grundstücken 32 Wald, 36/1 und 36/8
je LN.

1,2 Die Liegenschaft ist nachstehend belastet:

Unter C-LNr. 35 a:

"9512/1992
Rangordnung für Pfandrecht Höchstbetrag S 3,900.000,-
bis 2.10.1993".

Darüberhinaus ist eine Rangordnung für die
beabsichtigte Veräußerung der Liegenschaft bis
26.11.1993 angemerkt.

Im übrigen ist die Liegenschaft lastenfrei.

2. Kaufgegenstand:

2,1 Aufgrund der Vermessungsurkunde zur Grundstückteilung
des Dipl.-Ing. Werner Wolf, Ingenieurkonsulent für
Vermessungswesen, Klagenfurt, vom 22.4.1993, GZ.
2698/93 werden

- a) das Grundstück 36/1 LN, im Ausmaß von 1.381 m² in
das Grundstück 36/1 und in das Trennstück Nr. 2,
im Ausmaß von 419 m², geteilt,
- b) das Grundstück 36/8 LN, im Ausmaß von 2.159 m²,
wird in das Grundstück 36/8 und in das Trennstück
Nr. 3, im Ausmaß von 1.601 m², geteilt,
- c) das Grundstück 32 Wald wird in das Grundstück
32 Wald und in das Trennstück Nr. 1, im Ausmaß
von 932 m², geteilt,

- d) das Trennstück Nr. 3, im Ausmaß von 1.601 m², wird mit dem Grundstück 36/1 LN vereinigt, sodaß dieses Grundstück nunmehr ein neues Ausmaß von 2.563 m² hat,
- e) die Trennstücke Nr. 1, im Ausmaß von 932 m² und Nr. 2, im Ausmaß von 419 m², werden mit dem Grundstück 36/8 LN vereinigt, sodaß dieses Grundstück nunmehr ein neues Ausmaß von 1.909 m² hat,
- f) das Grundstück 32 Wald hat ein neues Ausmaß von 173 m².

Die Vermessungsurkunde zur Grundstücksteilung des Dipl.-Ing. Werner Wolf, GZ. 2698/93, bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Kaufvertrages.

2,2 Gegenstand des Kaufvertrages bildet das neu geschaffene Grundstück 36/8 LN, im Ausmaß von 1.909 m².

2,3 Mitverkauft wird auch ein von der Verkäuferin von Frau Anni Wilhelmer, Hausfrau, Lipizach 4, 9065 Ebental, angekaufter Wasseranteil der Wassergenossenschaft Lipizach. Aufgrund dieses Wasseranteiles besteht die Berechtigung zum Anschluß eines Familienhauses an die Wasserversorgungsleitung der Wassergenossenschaft Lipizach.

2,4 Die Zufahrt zum Kaufgegenstand, Parzelle 36/8, GB 72138 Lipizach erfolgt über den öffentlichen Weg 36/7 und in der Folge entlang des in der Vermessungsurkunde des Dipl.-Ing. Werner Wolf, GZ. 2698/93, eingezeichneten Servitutsweges, entlang des südlichen und westlichen Parzellenrandes des Grundstückes 36/1 zum Kaufgegenstand 36/8 je LN.

Die Verkäuferin räumt den Käufern und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum des Grundstückes 36/8 LN das Recht des Gehens und Fahrens mit Fahrzeugen jeder Art, entlang des südlichen und westlichen Teiles des Grundstückes 36/1, wie in der Vermessungsurkunde des Dipl.-Ing. Werner Wolf, GZ. 2698/93, dargestellt, ein.

3. Kaufpreis:

3,1 Der Kaufpreis beträgt S 975.000,-- pauschal (in Worten: Schilling neunhundertfünfundsiebzigtausend).

3,2 Der Kaufpreis ist mit Unterzeichnung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig und unmittelbar nach Unterzeichnung des Kaufvertrages auf ein Konto der Verkäuferin bei der Kärntner Sparkasse in Klagenfurt mit der Verpflichtung seitens der Kärntner Sparkasse bar einzuzahlen, den Kaufpreis zur Gänze mit 7 % Zinsen den Käufern dann wieder auszufolgen, wenn nachstehende Bedingungen eintreten:

- a) Nichtgenehmigung der Grundstücksteilung,
- b) Nichtgenehmigung des Kaufvertrages nach dem Grundverkehrsgesetz,
- c) Nichtvorhandensein der Widmung als Bauland zur Errichtung eines Familienwohnhauses.

4. Übergabe und Übernahme:

4,1 Die prot. Firma Kneupper & Grach Immobilienverwertungsges.m.b.H. verkauft und übergibt und die Ehegatten Giovanni Cappellaro und Elisabeth Cappellaro kaufen und übernehmen das Grundstück 36/8 LN GB 72138 Lipizach, Bezirksgericht Klagenfurt, im Ausmaß von 1.909 m² und den Wasseranteil an der Wassergenossenschaft Lipizach, samt allen Rechten und

Pflichten, wie Verkäuferin dieses Grundstück bisher besessen und benützt hat, bzw. zu besitzen und benützen berechtigt war, in ihr ausschließliches Eigentumsrecht je zur Hälfte.

- 4,2 Last und Gefahr, Nutzen und Vorteil am Kaufobjekt gehen mit Unterzeichnung des Vertrages auf die Käufer über. Zur leichteren Verrechnung haben die Käufer ab 1. Mai 1993 alle mit dem Grundeigentum verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben zu tragen.

5. Gewährleistung:

- 5,1 Den Käufern ist Lage und Beschaffenheit des Kaufgrundstückes, insbesondere deren Grenzen bekannt. Die Verkäuferin leistet keine Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit des Kaufgegenstandes, mit Ausnahme dafür, daß es zum Bebauen mit einem Familienwohnhaus geeignet ist.
- 5,2 Die Verkäuferin verpflichtet sich die Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung den Urkundenverfassern Dr. Anton Gradischnig und Dr. Peter Gradischnig, Rechtsanwälte, Villach, Moritschstraße 7, zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages zur Verfügung zu stellen.
- 5,3 Die Verkäuferin verpflichtet sich auch zur Lastenfreistellung des Kaufgrundstückes von dem Pfandrecht für den Höchstbetrag von S 3,900.000,-- auf eigene Kosten.
- 5,4 Die Verkäuferin garantiert und gewährleistet, daß das Grundstück 36/8 LN, im Ausmaß von 1.909 m², lastenfrei in das Eigentum der Käufer übergeht.

6. Anfechtungsausschluß:

6,1 Die Vertragsteile erklären ausdrücklich den wahren Wert des Kaufgegenstandes zu kennen und um den in diesem Vertrag vereinbarten Kaufpreis auch dann verkaufen und kaufen zu wollen, selbst wenn es sich hierbei um unverhältnismäßige Werte handeln sollte.

7. Steuern und Kosten:

7,1 Sämtliche mit der Errichtung und der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Steuern tragen die Käufer allein.

8. Grunderwerbssteuer:

8,1 Die Grunderwerbssteuer tragen die Käufer allein.

9. Vollmachten:

9,1 Die Vertragsteile beauftragen und ermächtigen unter einem die Urkundenverfasser Dr. Anton Gradischnig und Dr. Peter Gradischnig, Rechtsanwälte, Moritschstraße 7, A-9500 Villach, mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages und der Einholung der erforderlichen Genehmigungen hiezu.

9,2 Die Urkundenverfasser sind auch berechtigt den Bescheid über die Vorschreibung der Grunderwerbssteuer vom Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern Klagenfurt in Empfang zu nehmen.

10. Auftrag zur Vertragserrichtung:

10,1 Es wird ausdrücklich festgehalten, daß alleinige Auftraggeber zur Vertragsverfassung die Käufer sind.

11. Staatsbürgerschaft:

11,1 Herr Giovanni Cappellaro, geboren am 28.1.1959, ist italienischer Staatsbürger und mit Frau Elisabeth Cappellaro, geboren am 9.7.1960, die die österreichische Staatsbürgerschaft hat, verheiratet. Herr Giovanni Cappellaro wohnt seit über 30 Jahren in Österreich und ist in Klagenfurt berufstätig.

Beide Käufer sind Deviseninländer.

11,2 Die Verkäuferin ist eine Kapitalgesellschaft mit dem Sitz in Ferlach.

12. Vertragsbedingungen:

12,1 Dieser Vertrag bedarf hinsichtlich des Grunderwerbes durch Herrn Giovanni Cappellaro der Genehmigung der Ausländergrunderwerbskommission.

12,2 Der Vertrag bedarf auch der Genehmigung nach dem Grundverkehrsgesetz. Ebenso bedarf die Grundstücks-teilung einer Genehmigung.

12,3 Der Vertrag wird daher unter der aufschiebenden Bedingung der Genehmigung durch diese Behörden abgeschlossen.

13. Vorbehalt der Schriftform:

13,1 Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Vertragsergänzungen oder Vertragsänderungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

13,2 Auch das Abgehen von der vereinbarten Schriftform muß schriftlich getroffen werden.

14. Vertragsausfertigungen:

14,1 Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, die den Käufern zukommt, die Verkäuferin erhält eine Kopie des Originalvertrages.

15. Aufsandungserklärung:

15,1 Die prot. Firma Kneupper & Grach

Immobilienverwertungsges.m.b.H. erteilt sohin ihre ausdrückliche Einwilligung in EZ. 34 GB 72138 Lipizach

1. a) zur Teilung des Grundstückes 36/1 LN in das Grundstück 36/1 und in das Trennstück Nr. 2, im Ausmaß von 419 m²,
- b) zur Teilung des Grundstückes 36/8 LN in das Grundstück 36/8 und in das Trennstück Nr. 3, im Ausmaß von 1.601 m²,
- c) zur Teilung des Grundstückes 32 Wald in das Grundstück 32 und in das Trennstück Nr. 1, im Ausmaß von 932 m²,
- d) zur Vereinigung der Trennstücke 1, im Ausmaß von 932 m² und 2, im Ausmaß von 419 m², mit dem Grundstück 36/8 LN,
- e) zur Vereinigung des Trennstückes Nr. 3, im Ausmaß von 1.601 m², mit dem Grundstück 36/1 LN.

2. zur lastenfreien Abschreibung des Grundstückes 36/8 LN, im Ausmaß von 1.909 m², aus EZ. 34 GB 72138 Lipizach, Eröffnung einer neuen Einlage hierfür unter gleichzeitiger Einverleibung des Eigentumsrechtes für Giovanni Cappellaro, geboren 28.1.1959, zur Hälfte und für Elisabeth Cappellaro, geboren 9.7.1960, zur Hälfte,
3. zur Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über das Grundstück 36/1 LN GB 72138 Lipizach gemäß Punkt 2,4 zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 36/8 LN GB 72138 Lipizach.

Villach, am 30. April 1993

~~Kneupper~~ v. Grach
Immobilienverwertungsges. m. b. H.
Muldenweg 4, 9170 Ferlach
Tel. 04227/4001, Fax 3498

Knepper (28/01/1959)

Elisabeth Cappellaro (09/07/1960)



MASSDARSTELLUNG 1:500

