

Bezirksgericht Deutschlandsberg
Hauptplatz 18
8530 Deutschlandsberg

105 E 38/25y

Exekutionssache

Betreibende Partei UniCredit Bank Austria AG, Herrengasse 15,
8010 Graz,
vertreten durch MUHRI & WERSCHITZ Partnerschaft von
Rechtsanwälten GmbH, Neutorgasse 47,
8010 Graz,
Verpflichtete Parteien 1. Gottfried Jammernegg, geb. 08.09.1956,
Werkweg 9, 8544 Pölfing-Brunn,
2. Liselotte Jammernegg, geb. 03.10.1959,
Werkweg 9, 8544 Pölfing-Brunn,
wegen Zwangsversteigerung von Liegenschaften

G U T A C H T E N

**zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaften EZ 98, EZ 99 und
EZ 157 Grundbuch 61120 Jagernigg (Baulandflächen im Bergbaugebiet,
abbruchreifes Altgebäude Werkweg 9 mit Nebengebäuden, Waldfläche).**

BANKVERBINDUNGEN:
STEIERMÄRKISCHE BANK UND SPARKASSEN AG, IBAN: AT29 2081 5000 0156 9656
RLB STEIERMARK AG, IBAN: AT36 3800 0000 0781 3728, BIC: RZSTAT2G
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG, IBAN: AT13 1100 0148 2300 3000, BIC: BKAUATWW,
UID: ATU 58455399

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

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

2. Befund

| | | |
|-------------------|-------|---|
| 2.1. Gutsbestände | Seite | 6 |
| 2.2. Grundstücke | Seite | 9 |

3. Gutachten

| | | |
|-------------------|-------|----|
| 3.1. Allgemeines | Seite | 16 |
| 3.2. Sachwert | Seite | 18 |
| 3.3. Verkehrswert | Seite | 24 |

Beilagen

Fotodokumentation

Grundbuchauszüge

Katasterplan

„HORA“-Pass

Aufmaßskizzen

Vergleichspreiserhebungen

hg. Urteil vom 29.07.2014 samt Planbeilage betreffend den
Dienstbarkeitsweg

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

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

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 15.01.2026 als Tag der Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme durch den gefertigten Sachverständigen am 15.01.2026 um 14:30 Uhr im Beisein von Herrn Andreas Raab als Hilfskraft des Sachverständigen zur Vornahme von Aufmaßarbeiten sowie von Herrn Gottfried Jammernegg (erstverpflichtete Partei), die Detailerhebung betreffend das Waldgrundstück Nr. 158/2 erfolgte am 30.01.2026 durch eine Hilfskraft des Sachverständigen,
- Grundbuchauszüge vom 14.11.2025,
- Katasterplan,
- Erhebung des Bauaktes bei der Marktgemeinde Pölfing-Brunn betreffend das bereits zum Teil abgebrochene Altgebäude Werkweg 9 sowie die Errichtung einer Urnengrabstätte auf dem Grundstück Nr. 156/12 samt Planunterlage; ergänzendes Aufmaß durch eine Hilfskraft des Sachverständigen zur Ermittlung der Bruttogrundflächen der bewertungsgegenständlichen Gebäude (siehe beiliegende Aufmaßskizzen),
- anlässlich der Befundaufnahme durch die erstverpflichtete Partei erteilte Informationen,
- Erhebungen im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark (GIS),

- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum,
- Liegenschaftsbewertungsgesetz einschließlich Kommentar von Dr. Jürgen Schiller in Burgstaller/Deixler, Kommentar zur EO,
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,
- der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor,
- es wird angenommen, dass hinsichtlich dieser Liegenschaften 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 der Bewertungsobjekte 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. Gutsbestände

EZ 98

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 98 Grundbuch 61120 Jagernigg, Bezirksgericht Deutschlandsberg, besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

| | | | |
|--------|-------|------------|----------------------|
| GST-NR | 157/3 | GST-Fläche | 1.599 m ² |
|--------|-------|------------|----------------------|

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

| | | |
|---------|------------|---------------------------------------|
| B-LNR 1 | 1/1-Anteil | Gottfried Jammernegg, geb. 08.09.1956 |
|---------|------------|---------------------------------------|

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt ist vorrangig eine Dienstbarkeit des Bergschadensverzichtes zu Gunsten des Steinkohlenbergbaus in Jagernigg eingetragen, welche bei der Bewertung berücksichtigt wird.

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

In C-LNR 15a) ist eine Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit land- und forstwirtschaftlichen Maschinen, Geräten und Fahrzeugen gemäß Urteil vom 29.07.2014 über das Grundstück Nr. 157/3 eingetragen (siehe beiliegendes Urteil). Nach diesem Urteil dient dieser Weg seit etwa dem Jahr 1930 der Benützung mit land- und forstwirtschaftlichen Maschinen, Geräten und Fahrzeugen, sodass eine ersessene, offenkundige Dienstbarkeit gegeben ist, welche im Jahr 2014 auch im Grundbuch eingetragen wurde, sodass davon ausgegangen wird, dass infolge der Offenkundigkeit der bestehenden Dienstbarkeit keine weitere Wertminderung durch die Verbücherung derselben eingetreten ist, weil diese Dienstbarkeit demnach auch ohne Eintragung bestehen würde.

Es wird diese Dienstbarkeit bei der Bewertung berücksichtigt und davon ausgegangen, dass diese ohne Anrechnung von einem Ersterer zu übernehmen ist (= Rechtsfrage!).

EZ 99

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 99 Grundbuch 61120 Jagernigg, Bezirksgericht Deutschlandsberg, besteht aus den nachstehend angeführten Grundstücken:

| | | | |
|--------|--------|---------------------|----------------------------|
| GST-NR | 156/12 | GST-Fläche | 1.545 m ² |
| GST-NR | 157/2 | GST-Fläche | 300 m ² |
| | | Gesamtfläche | 1.845 m² |

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

| | | |
|---------|------------|---------------------------------------|
| B-LNR 2 | 1/2-Anteil | Gottfried Jammernegg, geb. 08.09.1956 |
| B-LNR 3 | 1/2-Anteil | Liselotte Jammernegg, geb. 03.10.1959 |

Lasten, C-Blatt

Hinsichtlich der Dienstbarkeiten in C-LNR 1a) und 16a) gelten dieselben Ausführungen wie bei der Liegenschaft EZ 98.

Hinsichtlich der in C-LNR 8a) intabulierten Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über die Grundstücke Nr. 156/12 und 157/2 ist festzustellen, dass sich diese flächenmäßig auf den bereits mit einer offenkundigen Dienstbarkeit belasteten Werkweg bezieht, sodass durch diese Dienstbarkeit keine weitere Wertminderung eintritt.

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

EZ 157

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 157 Grundbuch 61120 Jagernigg, Bezirksgericht Deutschlandsberg, besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

| | | | |
|--------|-------|------------|----------------------|
| GST-NR | 158/2 | GST-Fläche | 7.780 m ² |
|--------|-------|------------|----------------------|

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

| | | |
|---------|------------|---------------------------------------|
| B-LNR 1 | 1/1-Anteil | Gottfried Jammernegg, geb. 08.09.1956 |
|---------|------------|---------------------------------------|

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt sind Geldlasten eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstücke

2.2.1. Lage

Die Bewertungsliegenschaften befinden sich im Gemeindegebiet von Pölfing-Brunn im Ortsteil Jagernigg.

Sie sind von der Landesstraße Nr. 605 über die Straßenanlage mit der Bezeichnung „Weberhoiselweg“ in Richtung Norden erreichbar, von welchem man links in die Straße mit der Bezeichnung „Sonnenhang“ einbiegt, von welcher nach rund 300 m links der Werkweg abzweigt.

Dieser führt bis an die östliche Grenze des Grundstückes Nr. 156/12 der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 99 und steht bis dorthin im öffentlichen Gut, ab welchem Punkt er dann über die Grundstücke Nr. 156/12, 157/2 und 157/3 bis an die westliche Grenze des Grundstückes Nr. 157/3 führt.

Über diesen Weg wird auch das Nachbargrundstück Nr. 157/4, welches mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut ist, erschlossen, ab der Grundstücksgrenze zwischen dem Grundstück Nr. 157/2 und dem Grundstück Nr. 157/3 besteht dann für die Zufahrt zum südlichen Nachbargrundstück Nr. 157/4 keine eingetragene Servitut, sodass diese Zufahrt bei der Bewertung keine Berücksichtigung erfährt.

2.2.2. Beschaffenheit

Die Liegenschaft EZ 99 besteht aus den Grundstücken Nr. 156/12 und 157/2 im katastralen Ausmaß von zusammen 1.845 m². Dieser Grundstückskomplex ist insgesamt unförmig, er fällt mäßig in Richtung Süden ab und wird vom Dienstbarkeitsweg über eine Länge von rund 46 m bei einer Breite von rund 4 m gequert.

Im westlichen Grundstücksteil besteht ein altes Gebäude, das laut Information durch die erstverpflichtete Partei vor Jahrzehnten an anderer Stelle abgetragen und auf dem gegenständlichen Grundstück Nr. 156/12 und dem Nachbargrundstück Nr. 157/3 der Liegenschaft EZ 98 wieder aufgebaut wurde.

Laut den Bauunterlagen handelt es sich um einen Holzriegelbau mit Ziegelausmauerung auf Betonfundamenten mit Tramdecken, welches Gebäude ursprünglich als Kanzleigebäude des Bergbaubetriebes „Bergla“ genutzt und später zum Wohnhaus für drei Parteien umgenutzt wurde.

Der westliche Gebäudeteil auf dem Grundstück Nr. 157/3 der EZ 98 soll laut Information der erstverpflichteten Partei vor ca. zehn Jahren eingestürzt sein, weil der Untergrund (Bergbaustollen) nachgegeben hat.

Daraufhin soll es durch die GKB eine Untergrundsanie rung durch Verfüllung von Hohlräumen mit rund 600 m³ Beton gegeben haben.

Bauaktenunterlagen zu diesem Einsturz und einer durchgeführten Untergrundsanie rung konnten bei der Baubehörde nicht erhoben werden.

Auch blieb eine Anfrage bei der zuständigen Montanbehörde (Bundesministerium für Finanzen als Montanbehörde) vom 16.01.2026 um Übermittlung einer Dokumentation des Stolleneinbruches und der daraufhin erfolgten Sanierungsmaßnahmen sowie um Bekanntgabe bestehender Bebauungsbeschränkungen bis zum Datum der Gutachtensausfertigung unbeantwortet.

Da somit keine belastbaren Informationen zu den Untergrundverhältnissen bei den gegenständlichen Grundstücken der

Liegenschaften EZ 98 und EZ 99 vorliegen, besteht für einen Erwerber bzw. Ersteher dieser Liegenschaften ein erhebliches Risiko in Hinblick auf problematische Untergrundverhältnisse und mögliche Einschränkungen in der Bebaubarkeit, welche Umstände derzeit durch den gefertigten Sachverständigen nicht beurteilbar sind!

Hinsichtlich des noch auf dem Grundstück Nr. 156/12 der Liegenschaft EZ 99 stehenden Gebäudeteils, welcher aus Sicherheitsüberlegungen anlässlich der Befundaufnahme nicht begangen wurde, wird davon ausgegangen, dass dieser das Ende der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer erreicht hat, weshalb dieser restliche Gebäudebestand keinen Bauwert mehr aufweist und von einem vorzunehmenden Abbruch ausgegangen wird.

Hinsichtlich der Außenabmessungen dieses Gebäudebestandes wird auf die beiliegende Aufmaßskizze verwiesen.

Nordöstlich dieses Gebäudes besteht eine Urnengrabstätte, welcher kein objektiver Wert zu unterstellen ist!

Im Freibereich nördlich des Dienstbarkeitsweges sind auf dem Grundstück Nr. 156/12 der EZ 99 diverse Utensilien und Baumaterialien abgelagert, welche einer Räumung bedürfen (laut Information durch die erstverpflichtete Partei stehen diese Gegenstände im Eigentum ihres Sohnes und würden von diesem eine Räumung und Freimachung vorzunehmen sein, sodass diesbezüglich kein Kostenaufwand bei der Bewertung berücksichtigt wird).

Bei den sonstigen Flächen des Grundstückes Nr. 156/12 handelt es sich im Wesentlichen um Grünflächen mit teilweiser Bepflanzung

(vgl. beiliegenden Kataster mit Luftbild, zumal die Außenanlagen infolge der Schneelage nicht detailliert befundet werden konnten).

Der südlich des Dienstbarkeitsweges befindliche Teil des Grundstückes Nr. 157/2 liegt niveaumäßig höher als der Dienstbarkeitsweg und wird dieser Grundstücksteil als Freibereich (Außenanlage) in Verbindung mit dem südlichen Nachbargrundstück Nr. 157/4 genutzt. Dieser Bereich ist mit einem Wildzaun abgefriedet und wurde auch eine Stützmauer aus Betonsteinen auf dem Grundstück Nr. 157/2 errichtet, welche dann auf dem Grundstück Nr. 157/3 der Liegenschaft EZ 98 entlang der Zufahrt zum Nachbargrundstück weiter verläuft.

Auf diesem südlichen Teil des Grundstückes Nr. 157/2 stehen ein – laut Information der erstverpflichteten Partei – älteres Freischwimmbecken sowie eine Schwimmbadhütte (dieser Teilbereich war bei der Befundaufnahme nicht zugänglich).

Das Grundstück Nr. 157/3 der Liegenschaft EZ 98 schließt im Westen unmittelbar an die zuvor beschriebenen Grundstücke der Liegenschaft EZ 99 an und wird im südlichen Teil vom Dienstbarkeitsweg gequert; das katastrale Ausmaß dieses Grundstückes beträgt 1.599 m².

Die Grundstückskonfiguration ist ebenfalls unförmig, das Grundstück weist grundsätzlich eine mäßige Neigung nach Süden auf, im westlichen Bereich dieses Grundstückes besteht ein stärkeres Gefälle in Richtung der westlichen Grundgrenze, in welchem Bereich der Jagerniggbach verläuft.

Laut Sonnengangsabfrage im GIS Steiermark ist die Besonnung dieses Grundstückes teilweise reduziert.

Die Bebauung dieses Grundstückes umfasst alte Lagerobjekte, denen kein Bauwert mehr zu unterstellen ist (Ansatz der Freilegungskosten), im südlichen Grundstücksteil besteht ein vor einigen Jahren in Holzkonstruktion errichtetes Garagengebäude (Holzstützen mit OSB-Platten, Pultdach mit Trapezblechdeckung, Abschluss über Sektionaltor, etc.).

Laut Information durch die erstverpflichtete Partei wurde dieses Gebäude vom Sohn der erstverpflichteten Partei (Eigentümer des Wohnhauses auf dem Nachbargrundstück Nr. 157/4) errichtet und steht in dessen Eigentum; es war anlässlich der Befundaufnahme auch nicht begehbar, ein Bauakt (Baukonsens) konnte nicht erhoben werden.

Da dieses Garagengebäude laut Information im Dritteigentum steht, bleibt dieses bei der gegenständlichen Bewertung unberücksichtigt.

Die benachbarten Liegenschaften der EZ 98 und EZ 99 im Nordosten, Osten und Süden sind mit Einfamilienwohnhäusern unterschiedlichen Baualters bebaut, im Norden und im Westen schließen ausgedehnte Waldflächen an.

Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes und weitergehende Infrastruktureinrichtungen finden sich grundsätzlich im Gemeindegebiet von Pölfing-Brunn.

Liegenschaft EZ 157 (Waldfläche, LN)

Die Liegenschaft EZ 157 besteht aus dem einzigen Grundstück Nr. 158/2 im katastralen Gesamtausmaß von 7.780 m². Die Zufahrt ist über den östlichen Grundstücksbereich möglich, die Grundstücksgrenzen stimmen mit den Darstellungen im Kataster grundsätzlich überein und sind durch Grenzmarkierungen erkennbar. Die Neigung der Fläche ist überwiegend

gering, im westlichen Bereich fällt das Grundstück steil ab und bildet hier ein wasserführendes Gerinne die Grundstücksgrenze.

Die Fläche dieses Grundstückes zeigt sich überwiegend als Waldfläche, das Grundstück liegt auf einer Seehöhe von rund 360 m bis 371 m, der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt rund 1.185 mm und handelt es sich um einen frischen, gut mit Wasser versorgten Waldboden.

Im nördlichen Waldbereich besteht ein mehrschichtiger Baumbestand mit überwiegend Erlen, Rotbuchen, Fichten und Kiefern sowie einigen weiteren Laubhölzern. Der südwestliche Waldbereich umfasst einen rund 50-jährigen Fichtenbestand, in diesem Bereich sind auch einige Laubhölzer wie Kirschen, Erlen und Rotbuchen ersichtlich.

Die Bestockung ist als durchschnittlich zu bezeichnen und wird bei der Fichte eine 11. Bonität erreicht. Die vorhandenen Laubhölzer weisen nur einen untergeordneten Wertholzanteil auf und sind überwiegend als Energieholz verwertbar. Aufgrund der geringen Neigung ist eine Holzernte mit allen gängigen Forsterntemaschinen möglich, aufgrund der geringen Waldfläche jedoch effizient mittels Traktors und Seilwinde sowie mittels Rückewagen zu bewirtschaften.

Im westlichen Bereich zeigt sich das Grundstück als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. als Lager- und Abstellfläche, in diesem Bereich sind eine alte, baufällige Scheune aus Holz sowie eine kleine, mit Welleternit eingedeckte Hütte ersichtlich, welche Gebäude aufgrund ihres Zustandes keinen Bauwert mehr aufweisen.

2.2.3. Aufschließung

Laut Information durch die erstverpflichtete Partei verlaufen entlang des Dienstbarkeitsweges die folgenden Ver- und Entsorgungsleitungen: Gas, Wasser, Strom, Kanal und Glasfaser.

2.2.4. Flächenwidmung

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark (Abfragedatum: 19.02.2026) sind die Grundstücke der Liegenschaften EZ 98 und EZ 99 als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 ausgewiesen, das Grundstück Nr. 158/2 der Liegenschaft EZ 157 als „Freiland-Wald“.

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

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert – Abgabenrückstände

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben, hinsichtlich von Abgaben- und Gebührenrückständen wurde von der Marktgemeinde mitgeteilt, dass derzeit keine bestehen.

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich Punkt 2.1.

2.2.7. Nutzung

Laut Information Eigennutzung, Bestandsverhältnisse wurden nicht bekanntgegeben.

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 Bewertungsliegenschaften. 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 bewertungsgegenständlichen, 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 Liegenschaften nach dem **Sachwertverfahren**, bei welchem der Sachwert aus der Summe von Bodenwert und baulicher Substanz ermittelt wird und welches davon ausgeht, dass ein – in der Praxis vielfach erprobter – Zusammenhang zwischen dem Sachwert und dem Verkehrswert besteht.

3.2. Sachwert

3.2.1. Verfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Berechnung des Sachwertes

Bodenwert EZ 98 und EZ 99

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen von unbebauten, im Bauland gelegenen Grundstücken durchgeführt wurden.

Unter Verweis auf die beiliegende Vergleichspreiserhebung errechnet sich unter Berücksichtigung einer Bodenwertsteigerung von 3,53% p.a., wie diese Preisentwicklung vom ZT-Datenforum in diesem Gebiet für die letzten fünf Jahre erhoben wurde, ein durchschnittlicher Baulandwert von gerundet € 46,00 je m², aus welchem der gebundene Bodenwert abgeleitet wird wie folgt:

Liegenschaft EZ 99

Das Risiko in Hinblick auf problematische Untergrundverhältnisse und mögliche Bebauungsbeschränkungen wird mit einem Abschlag von 15% berücksichtigt (wobei es mangels vorhandener belastbarer Informationen zu den Untergrundverhältnissen möglich ist, dass sich nach erfolgten Bodenerkundungen eine Wertminderung in anderer Höhe ergibt), die Belastung durch die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens wird mit einem Abschlag von 2,5% berücksichtigt, die Freilegungskosten (Abbruch, Entsorgung, Deponie) werden mit rund € 21.200,00 eingeschätzt. Demnach errechnet sich der folgende gebundene Bodenwert:

$$1.845 \text{ m}^2 \times € 46,00 \text{ je m}^2 \times 0,825 - € 21.200,00 = \underline{\underline{€ 48.818,00}}$$

gebundener Bodenwert EZ 99 gerundet **€ 48.800,00**

Liegenschaft EZ 98

Ausgehend vom erhobenen Durchschnittswert wird das Baugrundrisiko analog zur EZ 99 (siehe obige Begründung) mit 15% in Abzug gebracht, die Belastung mit der offenkundigen Dienstbarkeit wird mit einem Abschlag von 2,75% berücksichtigt und die Freilegungskosten werden mit rund € 11.000,00 angenommen, wonach sich der folgende gebundene Bodenwert errechnet:

$$1.599 \text{ m}^2 \times € 46,00 \text{ je m}^2 \times 0,8225 - € 11.000,00 = € \underline{\underline{49.498,00}}$$

gebundener Bodenwert EZ 98 gerundet € **49.500,00**

Festzustellen ist, dass die beiden Liegenschaften EZ 98 und EZ 99 infolge der bestehenden Erschließung eine wirtschaftliche Einheit darstellen und daher gemeinsam auszubieten sind!

Liegenschaft EZ 157

Die Bewertung kleinerer Waldflächen wird in der Regel nach dem Sachwertverfahren vorgenommen, bei welchem der Bodenwert und der Bestandeswert zu ermitteln sind und woraus der Sachwert abgeleitet wird.

Unter Verweis auf die beiliegende Vergleichspreisenerhebung für Waldflächen kann unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse der Waldbodenwert mit rund 55% des durchschnittlichen Verkaufspreises von Waldflächen angenommen werden. Dies ergibt gegenständlich € 1,80 je m² x 55% = € 0,99 je m².

Eine Plausibilisierung dieses Wertansatzes für den Waldbodenwert kann anhand von Erfahrungswerten erfolgen: Je Bonitätsklasse bei der Fichte können demnach € 0,08 bis € 0,09 angesetzt werden, bei einer

gegenständlich durchschnittlichen Bonität von 11 ergibt dies einen Bodenwert zwischen € 0,88 und € 0,99 je m².

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie Lage, Form, Größe, Topographie, Bonität und Marktverhältnisse, wird für die gegenständliche Waldfläche ein Bodenwert von € 1,00 je m² angesetzt.

Die Bestandesbewertung erfolgt unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Marktpreise der letzten fünf Jahre vor dem Bewertungsstichtag für die einzelnen Holzsortimente sowie für die Holzerntekosten, die Umtriebszeit wird mit 100 Jahren angesetzt, die Bewertung erfolgt auf Grundlage der Bestockung, des Bestandesalters, der Umtriebszeit, des Standortes, der Bonität sowie der Ernte- und Bringungskosten.

Die Erntekosten werden unter Berücksichtigung der Bedingungen sowie der Holzsortimente mit € 35,00 je fm festgelegt, als Werbungsverlust von Vorratsfestmeter auf Erntefestmeter werden für die Nadelbaumarten 20% und für das Laubholz 25% in Abzug gebracht, sodass sich aufgrund der wertbestimmenden Merkmale für die gegenständliche Fläche ein Bestandeswert von € 0,55 je m² ergibt.

Der Sachwert der Waldfläche errechnet sich aus der Summe von Bodenwert und Bestandeswert und beträgt demnach € 1,55 je m².

Die im Kataster ausgewiesene Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung im Ausmaß von 1.475 m² bzw. die Baufläche mit 28 m² stellen in der Natur landwirtschaftliche Lager- und Abstellflächen dar, welche gegenständlich mit € 1,50 je m² bewertet werden:

| | | |
|--|----------|-------------------------|
| Waldfläche | | |
| 6.277 m ² x € 1,55 je m ² = | € | 9.729,00 |
| LN / Baufläche | | |
| (1.475 m ² + 28 m ²) x € 1,50 je m ² = | € | <u>2.255,00</u> |
| | | |
| Bodenwert / Sachwert EZ 157 | € | <u>11.984,00</u> |
| | | |
| Bodenwert / Sachwert EZ 157 gerundet | € | <u>12.000,00</u> |

Zusammenstellung der Bodenwerte / des Waldsachwertes

EZ 98 und EZ 99

€ 49.500,00 + € 48.800,00 = € 98.300,00

EZ 157

€ 12.000,00

3.3. Verkehrswert

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

Da die Bewertungsliegenschaften um die ermittelten Bodenwerte bzw. den ermittelten Sachwert absetzbar scheinen, werden diese als Verkehrswert ausgewiesen.

Der gemeinsame Verkehrswert der Liegenschaften EZ 98 und EZ 99 Grundbuch 61120 Jagernigg (Baulandflächen, Abbruchgebäude) beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag

€ 98.300,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 157 Grundbuch 61120 Jagernigg (Waldfläche, LN) beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag

€ 12.000,00

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 Liegenschaften im Zuge der Befundaufnahme

nicht vermessen wurden. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank ausgewiesenen Flächenmaße. 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 Entwicklung des Immobilienmarktes derzeit nicht beurteilbar ist und daher im Verkehrswert auch nicht berücksichtigt werden kann!

Graz, am 26. Februar 2026



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









Fotodokumentation

Waldfläche



Zufahrt von Südosten



Grenzmarkierungen



baufällige Scheune im westlichen Bereich des Grundstückes



mit Wellblech eingekleidete Hütte



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 61120 Jagernigg
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

EINLAGEZAHL 98

Letzte TZ 3947/2025

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

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|--------|-------------|
| 157/3 | GST-Fläche | 1599 | |
| | Bauf.(10) | 126 | |
| | Gärten(10) | 1473 | |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

6 a 2832/2005 IM RANG 2040/2005 Abschreibung Gst 157/4 nach EZ 186

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Gottfried Jammernegg

GEB: 1956-09-08 ADR: Jagernigg 51, Pölfing-Brunn 8544

c 664/1999 IM RANG 1569/1998 Kaufvertrag 1998-11-18 Eigentumsrecht

d gelöscht

***** C *****

1 a 814/1956

DIENSTBARKEIT Bergschadensverzicht

gem Pkt IV Kaufvertrag 1956-03-12 zugunsten

BergB EZ 71

Werkskomplex Steinkohlenbergbau in Jagernigg

7 a 1882/2005 Pfandurkunde 2005-06-10

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 139.750,--

für Bank Austria Creditanstalt AG

b 1882/2005 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur

in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 99

c 462/2010 Hypothekarklage (LGZ Graz, 23 Cg 15/10 b)

d gelöscht

9 a 2745/2009 Urkunde 2009-06-23

PFANDRECHT

vollstr EUR 339,30

s.A. für

Marktgemeinde Pölfing-Brunn

(3 E 1345/09 f)

b 2745/2009 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur

in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 99

11 a 1436/2011 Klage (hg 17 C 12/11a)

15 a 7962/2014

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens

mit land- und forstwirtschaftlichen Maschinen,

Geräten und Fahrzeugen

gem Urteil 2014-07-29

über Gst 157/3 für EZ 23

(3 E 1616/14s)

- 17 a 3947/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 76.670,00 s.A.
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
(105 E 38/25y)
- b 3947/2025 Pfandrecht in LNR 7

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

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 61120 Jagernigg
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

EINLAGEZAHL 99

Letzte TZ 3947/2025

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

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------------|----------------|--------|-------------|
| 156/12 | GST-Fläche | 1545 | |
| | Bauf.(10) | 79 | |
| | Landw(10) | 1363 | |
| | Sonst(10) | 103 | Werkweg 9 |
| 157/2 | GST-Fläche | 300 | |
| | Gärten(10) | 270 | |
| | Sonst(10) | 30 | |
| GESAMTFLÄCHE | | 1845 | |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

Gottfried Jammernegg

GEB: 1956-09-08 ADR: Altenmarkt 3 8551

a 270/2000 Übergabsvertrag 1995-02-01 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1/2

Liselotte Jammernegg

GEB: 1959-10-03 ADR: Altenmarkt 3 8551

a 270/2000 Übergabsvertrag 1995-02-01 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 814/1956

DIENSTBARKEIT Bergschadensverzicht

gem Pkt IV Kaufvertrag 1956-03-12 zugunsten

BergB EZ 71

Werkskomplex Steinkohlenbergbau in Jagernigg

7 a 1882/2005 Pfandurkunde 2005-06-10

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 139.750,--

für Bank Austria Creditanstalt AG

b 1882/2005 HAUPTTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 98 157

c 462/2010 Hypothekarklage (LGZ Graz, 23 Cg 15/10 b)

d gelöscht

8 a 2832/2005

DIENSTBARKEIT Gehen Fahren

über Gst 156/12 157/2 für Gst 157/4

gem Punkt VI. Schenkungsvertrag 2005-05-13

10 a 2745/2009 Urkunde 2009-06-23

PFANDRECHT

vollstr EUR 339,30

s.A. für

Marktgemeinde Pölfing-Brunn

(3 E 1345/09 f)

b 2745/2009 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 98 157

12 a 1436/2011 Klage (hg 17 C 12/11a)

16 a 7962/2014

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens

mit land- und forstwirtschaftlichen Maschinen,

Geräten und Fahrzeugen

gem Urteil 2014-07-29

über Gst 156/12 157/2 für EZ 23

(3 E 1616/14s)

18 a 3947/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 76.670,00 s.A.

für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

(105 E 38/25y)

b 3947/2025 Pfandrecht in LNR 7

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 61120 Jagernigg
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

EINLAGEZAHL 157

Letzte TZ 3947/2025

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

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|--------|-------------|
| 158/2 | G GST-Fläche | * | 7780 |
| | Bauf.(10) | | 28 |
| | Landw(10) | | 1475 |
| | Wald(10) | | 6277 |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

- 2 a 212/1958 Baubeschränkung hins Gst 158/2
- b 1099/1987 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 12
- 3 a 776/1988 Kaufvertrag 1988-03-02 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 156/5,
158/1 aus EZ 12, Einbeziehung in Gst 158/2

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
- Gottfried Jammernegg
- GEB: 1956-09-08 ADR: Jagernigg 51, Pölfing-Brunn 8544
- b 664/1999 IM RANG 1569/1998 Kaufvertrag 1998-11-18 Eigentumsrecht

***** C *****

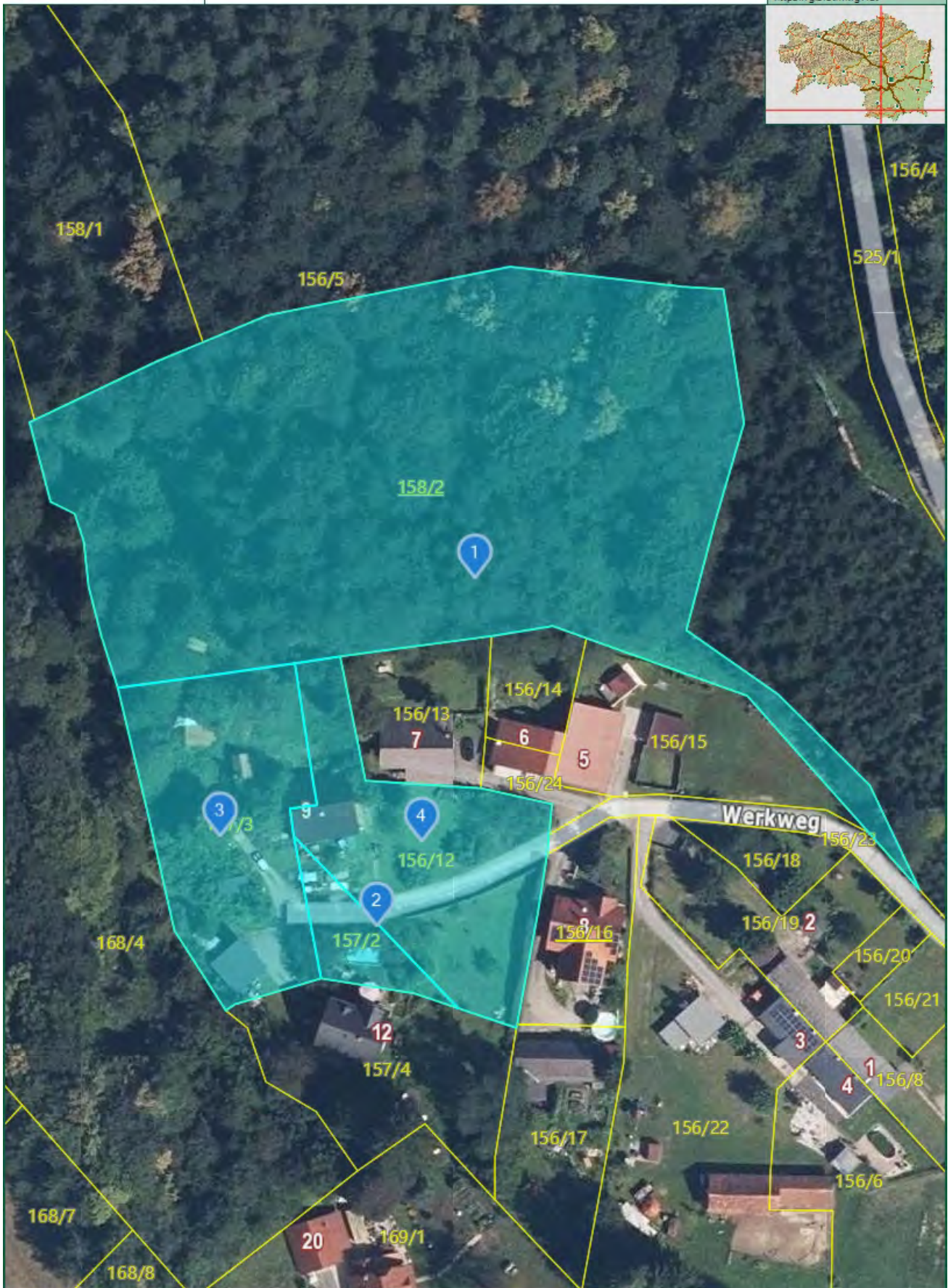
- 4 a 1882/2005 Pfandurkunde 2005-06-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 139.750,--
für Bank Austria Creditanstalt AG
- b 1882/2005 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 99
- c 462/2010 Hypothekarklage (LGZ Graz, 23 Cg 15/10 b)
- d gelöscht
- 6 a 2745/2009 Urkunde 2009-06-23
PFANDRECHT vollstr EUR 339,30
s.A. für
Marktgemeinde Pölfing-Brunn
(3 E 1345/09 f)
- b 2745/2009 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 99
- 11 a 3947/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 76.670,00 s.A.
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
(105 E 38/25y)
- b 3947/2025 Pfandrecht in LNR 4

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

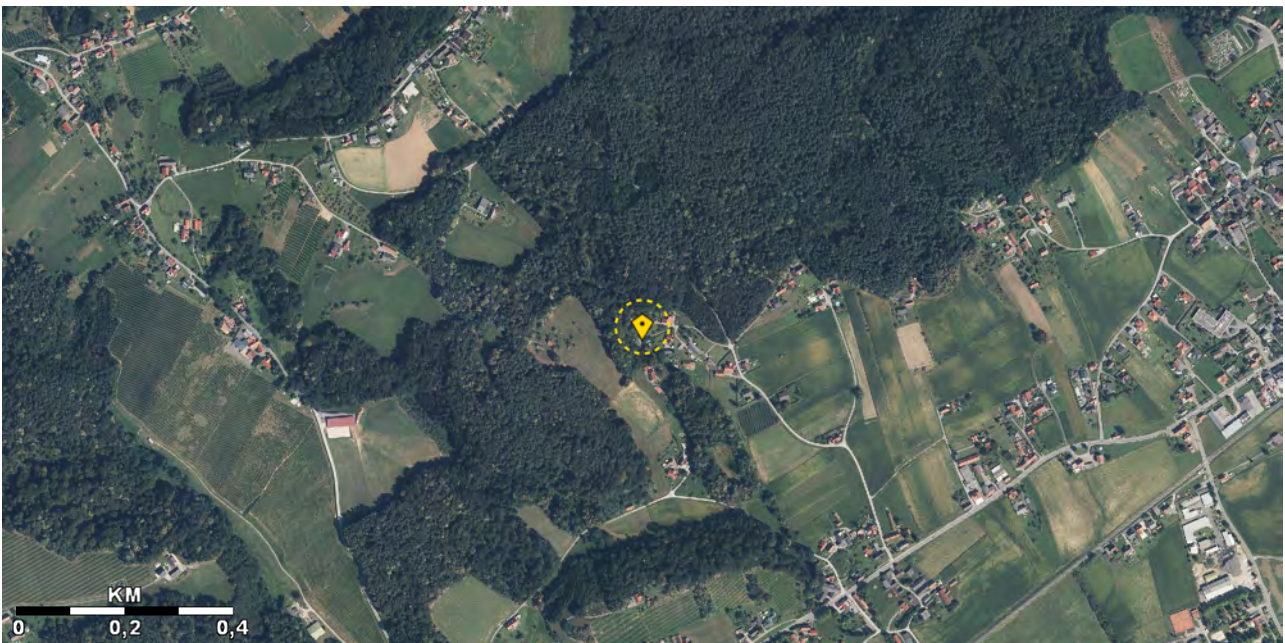
14.11.2025 08:52:09



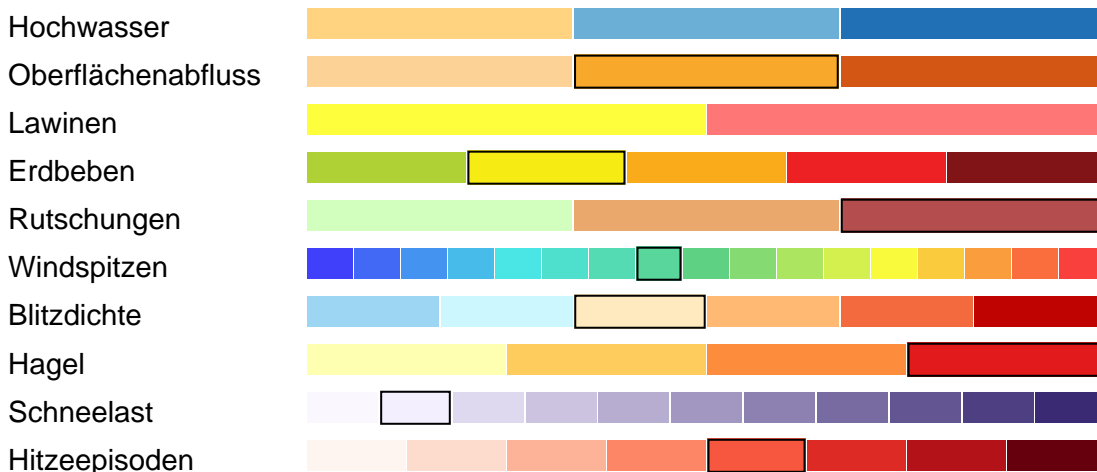
HORA-Pass

Adresse: Werkweg 9, 8544 Pölfing-Brunn
 Seehöhe: 357 m
 Auswerteradius: 50 m
 Geogr. Koordinaten: 46,72944° N | 15,27857° O

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



Naturgefahr:






Gefährdung:

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




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

Oberflächenabfluss




Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20




Lawinen

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


















Erdbeben¹

-  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







Rutschungen

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





Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  > 180 - ≤ 190
-  > 170 - ≤ 180
-  > 160 - ≤ 170
-  > 150 - ≤ 160
-  > 140 - ≤ 150
-  > 130 - ≤ 140
-  > 120 - ≤ 130
-  > 110 - ≤ 120
-  > 100 - ≤ 110
-  > 90 - ≤ 100
-  > 80 - ≤ 90
-  > 70 - ≤ 80
-  > 60 - ≤ 70
-  > 50 - ≤ 60
-  > 40 - ≤ 50
-  ≤ 40












Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / 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

Schneelast² [kN/m²]


-  > 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

Hitzeepisoden Kysely Tage

-  ≥ 24
-  ≥ 20 - < 24
-  ≥ 16 - < 20
-  ≥ 12 - < 16
-  ≥ 8 - < 12
-  ≥ 4 - < 8
-  ≥ 0 - < 4
-  0

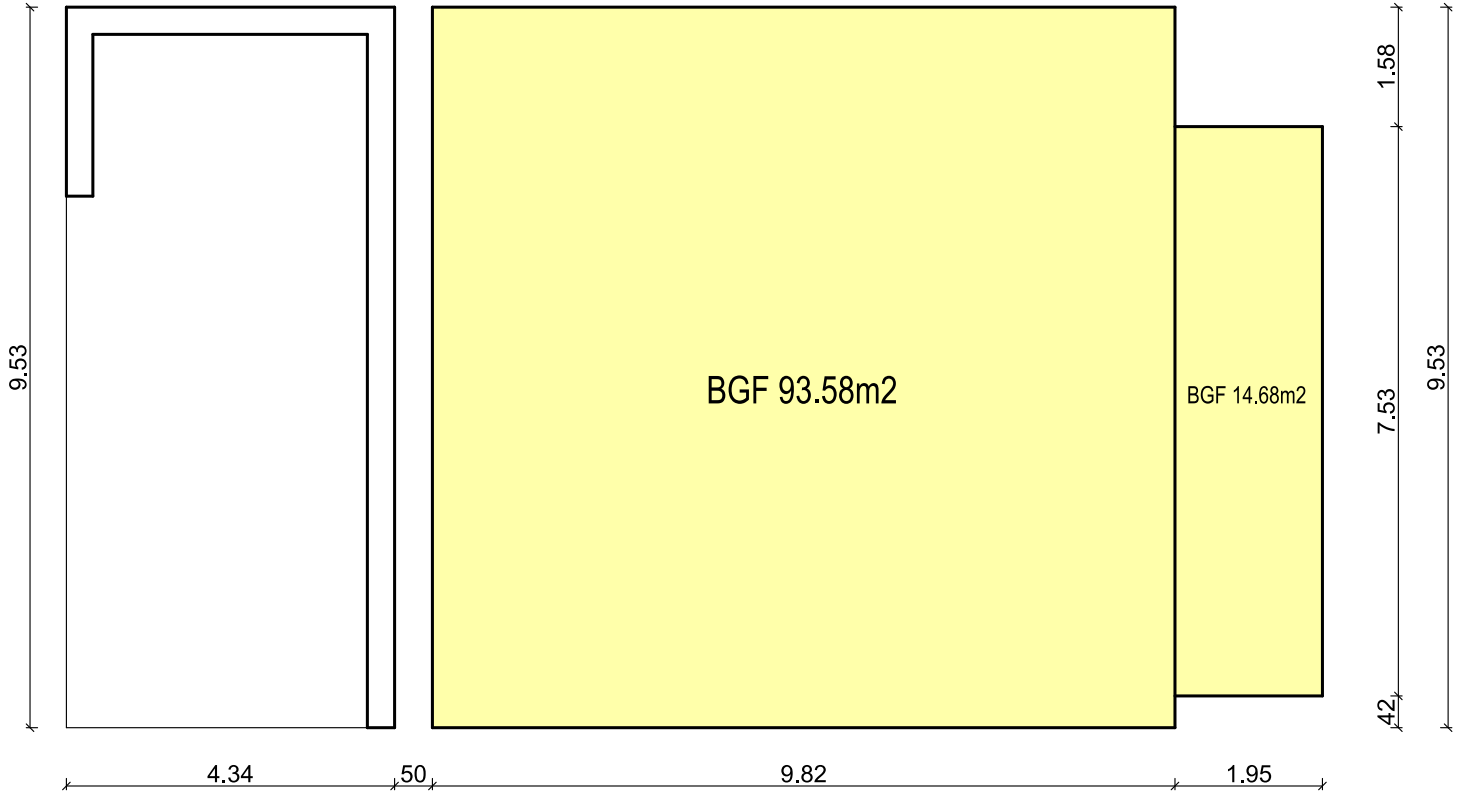
¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

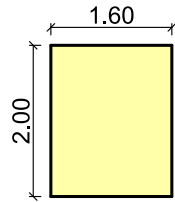
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

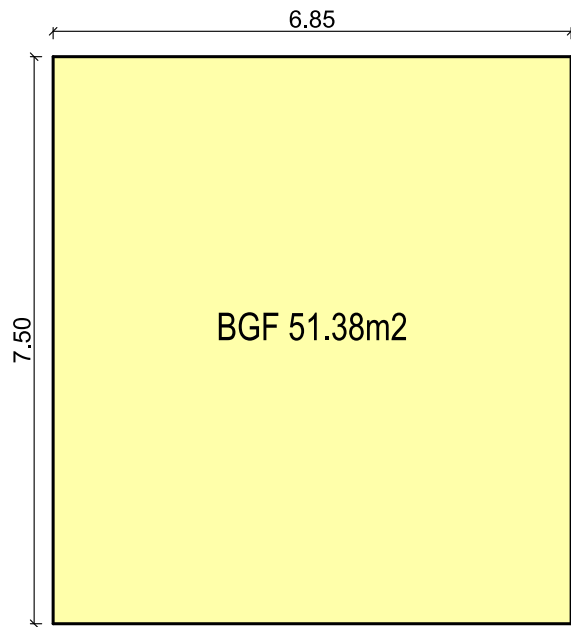
Disclaimer und Haftungsausschluss:

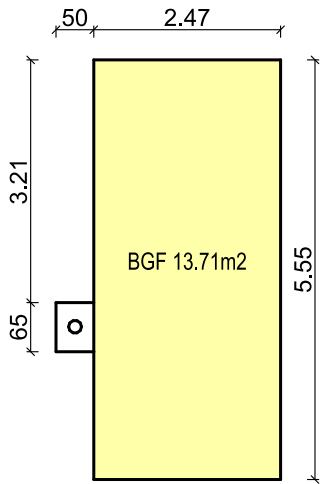
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder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





BGF 3.20m²







Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



15.01.2026

Bewertungsstichtag



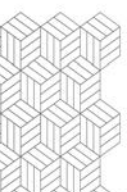
46,23 €

Wert je m²



3,53 %

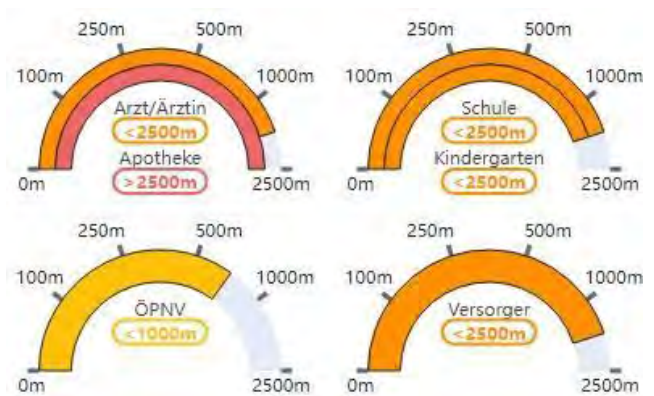
Valorisierungsfaktor



Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

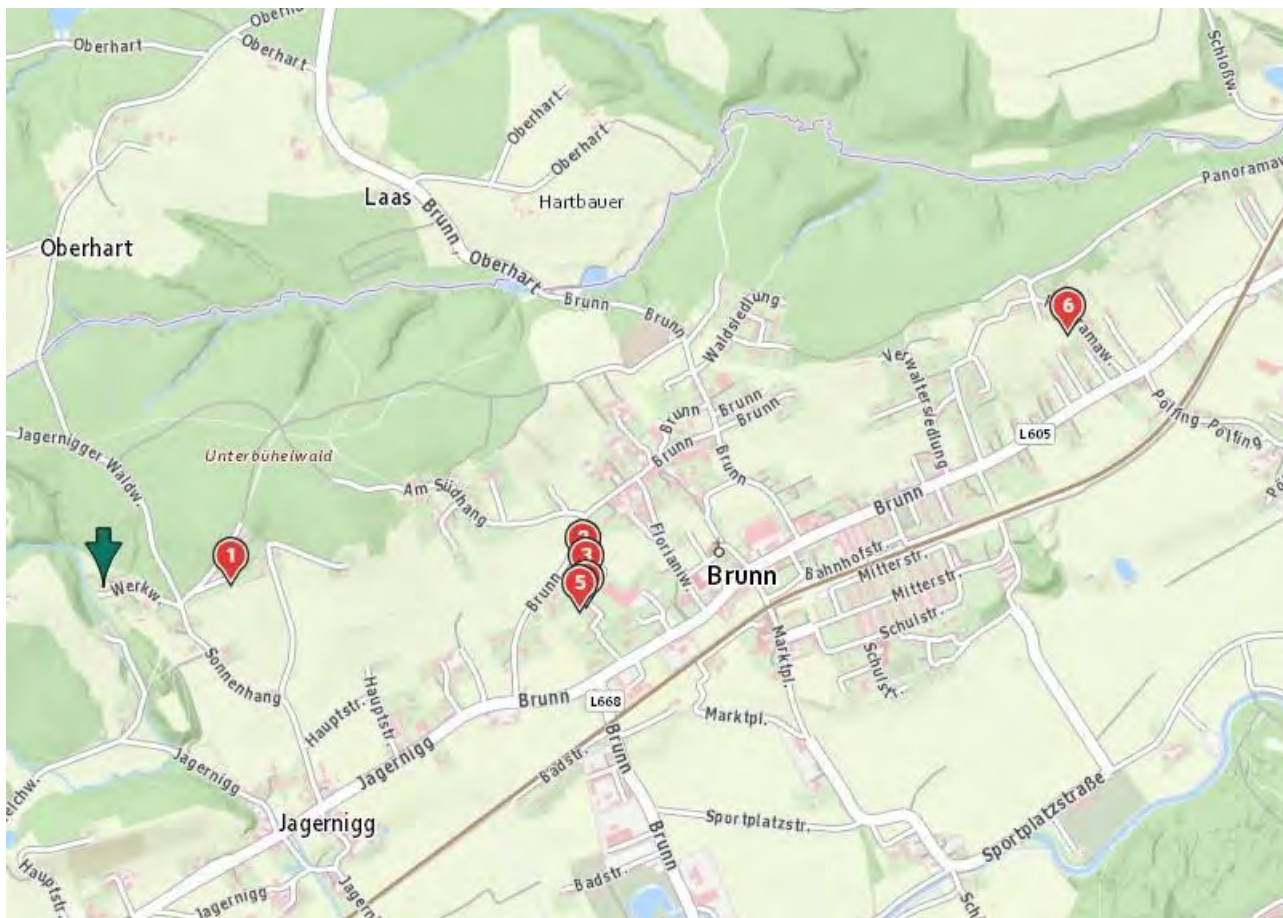
| | |
|--------------------------|-------------------|
| Erhobene Vergleichswerte | 6 |
| Gewählte Vergleichswerte | 6 |
| Arith. Mittel | 46,23 € |
| Standardabweichung | 4,68 € |
| Variationskoeffizient | 10,13 % |
| 95%-Konfidenzintervall | 42,48 € - 49,98 € |
| Stichtag | 15.01.2026 |



Bewertungsobjekt - Bauland

| | |
|-------------------|---------------------------------------|
| Adresse | Werkweg 9, 8544 Jagernigg, Österreich |
| Koordinaten | 46,729391; 15,278656 |
| Katastralgemeinde | 61120 Jagernigg |

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



| Nr | Kategorie | TZ/Jahr | Datum KV | Grundstücksfl. | Preis/m ² Kaufvertrag | Preis korr./m ² |
|----|-----------|-----------|------------|----------------|-------------------------------------|----------------------------|
| 1 | Bauland | 4654/2024 | 17.10.2024 | 1.671,00 | 41,89 € | 43,73 € * |
| 2 | Bauland | 4670/2022 | 14.07.2022 | 799,00 | 33,79 € | 37,98 € * |
| 3 | Bauland | 3179/2024 | 29.07.2024 | 799,00 | 45,06 € | 47,39 € * |
| 4 | Bauland | 4481/2022 | 25.01.2022 | 436,00 | 44,00 € | 50,17 € * |
| 5 | Bauland | 4481/2022 | 25.01.2022 | 319,00 | 44,00 € | 50,17 € * |
| 6 | Bauland | 5253/2022 | 26.07.2022 | 1.610,00 | 42,72 € | 47,96 € * |

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



Vergleichspreise Wald

| NR | GBNR | TZ | Jahr | V-Datum | GNR | Fläche [m ²] | Kaufpreis [€] | Preis/m ² [€] |
|----|-----------------------|------|------|------------|--------|--------------------------|---------------|--------------------------|
| 1 | Freidorf an der Laßni | 3038 | 2019 | 25.04.2019 | 785 | 10 474 | 24 500,00 | 2,34 |
| 2 | Trag | 3311 | 2022 | 30.05.2022 | 116/4 | 13 063 | 30 000,00 | 2,30 |
| 3 | Schwanberg | 5745 | 2019 | 02.08.2019 | 1674 | 4 822 | 7 000,00 | 1,45 |
| 4 | Groß St. Florian | 5303 | 2021 | 02.07.2021 | 459 | 5 337 | 10 674,00 | 2,00 |
| 5 | Aichegg | 1262 | 2020 | 18.11.2019 | 280/1 | 14 877 | 27 500,00 | 1,85 |
| 6 | Gressenberg | 4155 | 2019 | 10.05.2019 | 1690/2 | 7 972 | 7 000,00 | 0,88 |
| 7 | Gressenberg | 5281 | 2020 | 25.08.2020 | 1146/5 | 46 839 | 125 000,00 | 2,67 |
| 8 | Wildbachdorf | 1220 | 2022 | 03.12.2021 | 691 | 13 049 | 24 500,00 | 1,88 |
| 9 | Feldbaum | 4944 | 2021 | 01.03.2021 | 237 | 37 003 | 50 000,00 | 1,35 |
| 10 | Greim | 4983 | 2019 | 14.06.2019 | 252/16 | 11 988 | 20 000,00 | 1,67 |
| 11 | Rassach | 4975 | 2020 | 25.09.2020 | 304 | 10 453 | 27 000,00 | 2,58 |
| 12 | Neudorf | 3812 | 2019 | 06.05.2019 | 664 | 23 585 | 50 000,00 | 2,12 |
| 13 | Weitendorf | 2500 | 2023 | 17.02.2023 | 2131 | 11 196 | 20 712,60 | 1,85 |
| 14 | Tobis | 6261 | 2021 | 09.11.2021 | 677 | 13 726 | 30 000,00 | 2,19 |
| 15 | Michlgleinz | 2391 | 2023 | 09.01.2023 | 858/3 | 34 286 | 40 000,00 | 1,17 |
| 16 | Mitterlimberg | 1441 | 2020 | 12.12.2019 | 1047 | 44 118 | 60 000,00 | 1,36 |
| 17 | Graschach | 195 | 2022 | 19.08.2021 | 484 | 34 759 | 35 000,00 | 1,01 |



BEZIRKSGERICHT DEUTSCHLANDSBERG

17 C 12/11 a

(Bitte in allen Eingaben anführen)

Hauptplatz 18
8530 Deutschlandsberg

Tel.: +43 3462 2435 0
Fax: +43 3462 2435 35

-7962/14

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Bezirksgericht Deutschlandsberg erkennt durch die Richterin Mag. Simone Hausch in der Rechtssache der klagenden Partei **Paul Fürbass, geb am 8.6.1946, 8544 Pölfing-Brunn, Sonnenhang 19** gegen die beklagten Parteien **1. Gottfried Jammernegg, geb am 8.9.1956, 8544 Pölfing-Brunn, Werkweg 9** und **2. Liselotte Jammernegg, 8544 Pölfing-Brunn, Werkweg 9** wegen (eingeschränkt) **Feststellung** (Streitwert € 4.000,--) nach mit beiden Teilen durchgeführter öffentlicher mündlicher Streitverhandlung zu Recht erkannt:

1.) Es wird zwischen der klagenden Partei Paul Fürbass, geb am 8.6.1946 und den beklagten Parteien Gottfried Jammernegg, geb am 8.9.1956 und Liselotte Jammernegg, geb am 3.10.1959 festgestellt, dass dem Kläger als Eigentümer der Liegenschaft EZ 23 KG 61120 Jagernigg und seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum dieser Liegenschaft gegenüber den beklagten Parteien Gottfried Jammernegg, geb am 8.9.1956 und Liselotte Jammernegg, geb am 3.10.1959 als gleichteilige Miteigentümer der Grundstücke 156/12 und 157/2 der EZ 99 KG 61120 Jagernigg und deren Rechtsnachfolger im Eigentum diese Grundstücke die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes mit land- und forstwirtschaftlichen Maschinen, Geräten und Fahrzeugen auf dem über die Grundstücke 156/12 und 157/2 der EZ 99 KG 61120 Jagernigg verlaufenden und in der einen integrierenden Bestandteil dieses Urteils bildenden digitalen Katastralmappe schematisch rot eingezeichneten Weg zusteht.

2.) Es wird zwischen der klagenden Partei Paul Fürbass, geb am 8.6.1946 und dem Erstbeklagten Gottfried Jammernegg, geb am 8.9.1956 festgestellt, dass der klagenden Partei als Eigentümer der Liegenschaft EZ 23 KG 61120 Jagernigg und

ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum dieser Liegenschaft gegenüber dem Erstbeklagten als Eigentümer des Grundstückes 157/3 der EZ 98 KG 61120 Jagernigg und dessen Rechtsnachfolger im Eigentum dieses Grundstückes die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes mit land- und forstwirtschaftlichen Maschinen, Geräten und Fahrzeugen auf dem über das Grundstück 157/3 der EZ 98 KG 61120 Jagernigg verlaufenden und in der einen integrierenden Bestandteil diese Urteils bildenden digitalen Katastralmappe schematisch rot eingezeichneten Weg zusteht.

3.) Die beklagten Parteien Gottfried Jammernegg, geb am 8.9.1956 und Liselotte Jammernegg, geb am 3.10.1959 sind gegenüber dem Kläger Paul Fürbass, geb am 8.6.1946, bei sonstiger Exekution schuldig, in die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit land- und forstwirtschaftlichen Maschinen, Geräten und Fahrzeugen über die Grundstücke 156/12 und 157/2 der EZ 99 KG 61120 Jagernigg als dem dienenden Grundstück zugunsten der Liegenschaft EZ 23 KG 61120 Jagernigg als dem herrschenden Gut und in die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit im A-Blatt der Liegenschaft EZ 99 KG 61120 Jagernigg einzuwilligen, wobei diese Einwilligung mit Rechtskraft dieses Urteils als erteilt gilt.

4.) Der Erstbeklagte Gottfried Jammernegg, geb am 8.9.1956 ist schuldig, in die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens mit land- und forstwirtschaftlichen Maschinen, Geräten und Fahrzeugen über das Grundstück 157/3 der EZ 98 KG 61120 Jagernigg als dem dienenden Grundstück zugunsten der dem Kläger Paul Fürbass, geb am 8.6.1946 eigentümlichen Liegenschaft EZ 23 KG 61120 Jagernigg als dem herrschenden Gut und in die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit im A-Blatt der Liegenschaft EZ 98 KG 61120 Jagernigg einzuwilligen, wobei diese Einwilligung mit Rechtskraft dieses Urteils als erteilt gilt.

5.) Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei, die mit € 7.439,03 (darin enthalten € 886,77 an USt und € 2127,57 an Barauslagen) bestimmten Prozesskosten zu ersetzen, dies binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution.

Entscheidungsgründe

Außer Streit steht, dass der Kläger Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 23 KG 61120 Jagernigg, bestehend aus den Grundstücken 168/1 Wald, 168/2 LN und Wald, 168/3 LN, 168/4 Wald, 168/6 LN, 168/7 LN, 168/8 LN, 168/9 LN, 168/10 LN 168/11 Bfl und LN, 177/3 Bfl. 177/8 LN, .28 Bfl. Und .46 Bfl ist.

Die Beklagten sind je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaft EZ 99 KG 61120 Jagernigg, welche aus den Grundstücken 156/12 Bfl., LN und sonstige und 157/2 Bfl. und sonstige besteht.

Der Erstbeklagte ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 98 KG 61120 Jagernigg, zu welcher das Grundstück 157/3 Bfl., LN und sonstige gehört.

Mit der am 13.5.2011 beim Bezirksgericht Deutschlandsberg eingebrachten Klage stellte der Kläger das im Spruch ersichtliche Begehren, im wesentlichen mit der Begründung, dass die dem Kläger eigentümliche Liegenschaft seit ca 1930 über einen sowohl über die im Hälfteeigentum der Beklagten stehenden Grundstück 156/12 und 157/2 der EZ 99 KG 61120 Jagernigg als auch über das im Alleineigentum des Erstbeklagten stehende Grundstück 157/3 der EZ 98 KG 61120 Jagernigg verlaufenden Weg vom Kläger und dessen Rechtsvorgänger bewirtschaftet werde. Zu der dem Kläger eigentümlichen Liegenschaft EZ 23 KG 61120 Jagernigg würden auch landwirtschaftliche Grundstücke gehören; die Bewirtschaftung der klägerischen Liegenschaft sei mit land- und forstwirtschaftlichen Maschinen, Geräten und Fahrzeugen durchgeführt worden und der Weg zu diesem Zweck 30 – 40 Mal jährlich befahren worden.

Am 9.4.2011 habe der Kläger feststellen müssen, dass auf diesem Weg im Grenzbereich zwischen den Grundstücken des Klägers und der Beklagten ca. 10 m³ Schotter abgelagert worden seien und seit diesem Zeitpunkt das Befahren des Weges durch den Kläger nicht mehr möglich sei.

Der Erstbeklagte bestritt das Klagebegehren, beantragte Klagsabweisung und brachte im wesentlichen vor, dass es unrichtig sei, dass die dem Kläger eigentümlichen Grundstücke seit 1930 über die Liegenschaften der Beklagten

bewirtschaftet worden seien. Die Beklagten hätten das Grundstück EZ 99 KG 61120 Jagernigg von Margarethe Grebien mit Übergabsvertrag auf den Todesfall vom 1.2.1995 „lastenfrei“ - mit Ausnahme des Bergschadenverzichtes – übernommen. Auch habe der Erstbeklagte die Liegenschaft EZ 98 und EZ 157 je KG 61102 Jagernigg mit Kaufvertrag vom 18.11.1998 von den Familien Pölzl und Graf „lastenfrei“ gekauft, wie sich aus Punkt 1. a) und 4. des genannten Kaufvertrages ergeben würde.

Im Übrigen lasse sich kein Hinweis darauf finden, dass der Kläger zu seinen Liegenschaften über die Liegenschaften der Beklagten zugefahren sei, vielmehr sei eine Zufahrt nicht möglich gewesen, da die Verbindung durch starken Baumbewuchs nicht möglich gewesen sei. Darüber hinaus habe sich zwischen den Liegenschaften EZ 99 KG 61102 und EZ 98 KG 61102 Jagernigg ein Zaun befunden, welcher ein Befahren verhindert habe.

Mit hg am 25.8.2011 eingelangten Schriftsatz schränkte der Kläger sein Klagebegehren um das Entfernenbegehren ein, da der Erstbeklagte den gelagerten Schotter entfernt habe und ein Zufahren zu seiner Liegenschaft wieder möglich sei.

Feststellungen

Der (streitgegenständliche) Weg ist an Ort und Stelle in der Natur ersichtlich, gekennzeichnet durch zwei Fahrspuren, die über die Grundstücke der Beklagten über eine kleine „Brücke“ zu den Grundstücken des Klägers führt. (Feststellungen an Ort und Stelle, Plan, welcher einen integrierten Bestandteil dieses Urteils bildet)

Die Voreigentümer des Klägers waren Elisabeth Galauner und Anton Kainbacher. Anton Kainbacher erwarb die Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 28.4.1961 von Elisabeth Galauner. In dem zwischen Elisabeth Galauner und Anton Kainbacher am 28.4.1961 abgeschlossenen Kaufvertrag ist auf das Wesentliche zusammengefasst festgehalten:

„§ 4

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes erfolgt frei von jeglichen bürgerlichen oder außerbürgerlichen Lasten insbesondere Geldlasten.

Festgestellt wird, daß die Zufahrt zum Kaufobjekt schon seit mehr als 30 Jahren auf dem gebahnten Weg, der über die Liegenschaft der Ehegatten Johann und Margarethe Grebien, Besitzer in Jagernigg Nr. 59, führt, besteht. Es garantieren daher die Verkäufer dem Käufer dieses Zufahrtsrecht.“ (Beilage ./A)

Schon Georg Galauner; Gatte von Elisabeth Galauner, benutzte den streitgegenständlichen Weg – auch mit Pferdefuhrwerken für den Kohletransport. (Zeuge Alois Pölzl)

Nach dem Erwerb der Liegenschaft durch Anton Kainbacher benutzte dieser den streitgegenständlichen Weg um zu seiner Liegenschaft zu gelangen entweder zu Fuß oder mit landwirtschaftlichen Maschinen (Pferdefuhrwerken). Der Kläger war mit Anton Kainbacher verwandt. Seit den 70iger Jahren halfen der Kläger und seine Familie, also bereits in jenen Zeiten, als die Liegenschaft noch im Eigentum des Anton Kainbacher stand, ihm diese zu bewirtschaften, in dem sie ua. Holzarbeiten (Holzschlägerungen, Holzbringung) durchführten und auch bei der Apfeleernte halfen.

Als Zu- und Abfahrt zu den (damals) Anton Kainbacher gehörigen Grundstücken benutzten der Kläger und seine Mitarbeiter den streitgegenständlichen Weg (rot eingezeichnet im dem einen integrierten Bestandteil dieses Urteils bildenden Plan). (Aussage des Klägers, Zeuge Josef Fürbass, Zeuge Alois Pölzl, Zeuge Vinzenz Zöhrer, Franz Koch, Zeugin Roswitha Koch, Zeugin Christine Lojnik)

Maria Fürbass, Gattin des Klägers, benutzte diesen Wege auch, um einerseits dem Kläger bei Arbeiten im Wald und auf der Liegenschaft zu helfen, sowie andererseits Anton Kainbacher, in den letzten Jahren vor seinem Tod zu „pflegen“, indem sie ihm das Essen brachte und auch die Personensorge durchführte. (Zeugin Maria Fürbass)

Der streitgegenständliche Weg wurde auch von anderen Personen benützt um zum Anwesen Galauner und in der Folge Kainbacher zu kommen. (Zeuge Hermann Halwachs, Zeuge Georg Heinzl, Zeugin Roswitha Koch, Zeugin Lojnik)

Der östliche Bereich Grundstückes 156/2 (damals im Eigentum der Familie Grebien stehend) war durch eine Zaun mit einem zweiflügeligen Tor verschlossen, da Margarethe Grebien einen Hund besaß. Dieses Tor war jedoch nicht versperrt, sondern nur geschlossen, sodass es jederzeit geöffnet werden konnte und dieses Tor keine Behinderung in der Benützung des streitgegenständlichen Weges (auch mit landwirtschaftlichen Maschinen) darstellte. (Aussage des Klägers, Zeugin Maria

Fürbass, Paul Fürbass jun., Zeuge Alois Pölzl, Zeuge Hermann Halwachs, Zeugin Roswitha Koch, Zeugin Christine Lojnik)

Der Kläger erwarb die Liegenschaft EZ 23 KG 61120 Jagernigg von Anton Kainbacher im Jahr 1993. (Aussage des Klägers)

Die Rechtsvorgänger der Beklagten im Eigentum der Liegenschaften EZ 98 KG 61120 Jagernigg war die Familie Pölzl und zu EZ 99 KG 61120 Jagernigg die Ehegatten Johann und Margarethe Grebien. (Aussage des Erstbeklagten)

Zu dem Zeitpunkt als die Beklagten ihr Grundstück bzw der Erstbeklagte sein Grundstück erwarb waren die Fahrspuren über den streitgegenständlichen Weg in der Natur zu sehen.

Nach dem Erwerb der Grundstücke durch den Erstbeklagten kam es zu einem Gespräch zwischen dem Kläger und dem Erstbeklagten, in dem der Erstbeklagte dem Kläger die Benützung des streitgegenständlichen Weges „erlaubte“. (Aussage des Erstbeklagten)

Die Benutzung des streitgegenständlichen Weg war bis zur Ablagerung des Schotters durch den Erstbeklagten bzw seinen Sohn ohne Einschränkungen über einen Zeitraum von mehr als 30 Jahren möglich.

Es kann nicht festgestellt werden, dass der streitgegenständliche Weg im Bereich zwischen den Grundstücken des Klägers und den Beklagten mit Pflanzen bewachsen war, sodass eine Benützung über einen längeren Zeitraum nicht möglich gewesen war. Es kann auch nicht festgestellt werden in welchem Bereich der Liegenschaft des Erstbeklagten im Jahr 1997 Schlägerungsarbeiten durchgeführt worden sind.

Beweiswürdigung

Die getroffenen Feststellungen gründen sich auf die in Klammer angeführten Beweismittel, sowie auf die widerspruchsfreien Angaben des Klägers und der Zeugen Maria Fürbass, Paul Fürbass jun., Josef Fürbass, Alois Pölzl, Vinzenz Zöhrer, Franz Koch, Roswitha Koch, Christine Lojnik, Hermann Halwachs und Georg Heinzl. Insbesondere Maria Fürbass, Roswitha Koch, Alois Pölzl und Christine Lojnik hinterließen vor Gericht einen glaubwürdigen Eindruck, sodass ihre Aussagen den Feststellungen ohne Bedenken zugrunde gelegt werden konnten; sowie weiters auf

die vorgelegten Urkunden, welche im Umfange der daraus getroffenen Feststellungen keinen Anlass zu Bedenken gegen ihre Richtigkeit boten.

Die vorgelegten Lichtbilder konnten nur teilweise den Feststellungen zugrunde gelegt werden, da sie einerseits an Ort und Stelle nicht zugeordnet werden konnten, sowie andererseits nicht den streitgegenständlichen Bereich zeigen. Auch aus den Aussagen der Parteien und der Zeugen ergibt sich keine eindeutige Zuordnung der fotografierten Bereiche zum streitgegenständlichen Weg, sodass nicht festgestellt werden konnte, dass der Weg in jenem Bereich, in dem er zum Grundstück des Klägers führt derart mit Pflanzen zugewachsen war, dass eine Benützung nicht möglich gewesen ist.

Die Aussage des Erstbeklagten konnten den Feststellungen nur eingeschränkt zugrunde gelegt werden, da sie teilweise widersprüchlich und nicht nachvollziehbar war.

Auch die Aussage des Zeugen Gottfried Jammernegg jun war im Hinblick darauf, dass er der Sohn des Erstbeklagten ist, der sich loyal zu seinem Vater verhält und darauf, dass er, der 1981 geboren ist und daher keine bzw nur eingeschränkte Angaben über die Benützung des Weges seit den 70iger Jahren machen kann, den Feststellungen nur teilweise zugrunde zu legen, ebenso die Aussage der Zeugen Gerlinde Graf, Martina Rainer und Claudia Pauritsch, Daniela Malli. Diese Zeuginnen hinterließen bei Gericht keinen glaubwürdigen Eindruck und konnten sie – oder wollten sie – zum streitgegenständlichen Weg auch keine Angaben machen.

Da die Zweitbeklagte trotz mehrmaliger Ladung nicht zu den Verhandlungsterminen erschienen ist, wird im Hinblick auf die Zweitbeklagte nach § 381 ZPO vorgegangen.

Rechtliche Beurteilung

In rechtlicher Hinsicht ist auszuführen, dass im Sinne des § 481 Abs 1 ABGB das dingliche Recht der Dienstbarkeit grundsätzlich nur durch Eintragung in das Grundbuch erworben werden kann. Bei einer offenkundigen Dienstbarkeit ist es wesentlich, ob man vom dienenden Grundstück aus bei einiger Aufmerksamkeit Einrichtungen oder Vorgänge wahrnehmen kann, die das Bestehen einer Dienstbarkeit vermuten lassen. Offenkundige Dienstbarkeiten können auch ohne

bücherliche Eintragung begründet werden. Wer daher keinen gültigen Titel hat, ist bei offenkundigen Dienstbarkeiten, bei denen das Eintragungsprinzip durchbrochen ist, trotz Nichtverbücherung geschützt. Bei offenkundigen Dienstbarkeiten ist Gutgläubigkeit – betreffend lastenfreien Erwerb – ausgeschlossen

Der Erwerb von Dienstbarkeiten kann auch durch Ersitzung erfolgen. Besonders im Nachbarschaftsverhältnis werden fremde Grundstück seit Generationen in dem guten Glauben benützt, dass hiezu ein Recht besteht. Die Besitzergreifungshandlungen bestimmen den Inhalt des Besitzes und damit den Inhalt des zu ersitzenden Rechts. Als maßgebende Umstände kommen dabei der behauptete Rechtstitel, der Grundbuchsstand und auch der Ortsgebrauch in Betracht. Im Zweifel beschränkt sich der Besitz auf die bisherige Ausübung. Die Ersitzung einer Grunddienstbarkeit setzt voraus, dass das Recht im Interesse der vorteilhafteren Benützung eines Grundstückes in Anspruch genommen wird.

Wie oft ein Recht während der Ersitzungszeit ausgeübt werden muss, damit von einer ununterbrochenen Besitzausübung gesprochen werden kann, ist dem richterlichen Ermessen überlassen. Beispielsweise für Servituten, deren Ausübung wirtschaftlich nicht alljährlich notwendig ist, bedarf es nicht des Nachweises alljährlicher Ausübung.

Der Ersitzungswerber hat außer der Besitzausübung die Vollendung der Ersitzungszeit zu beweisen.

Im gegenständlichen Fall wurde der streitgegenständliche Bereich durch den Kläger und seine Rechtsvorgänger über einen Zeitraum von mehr als 30 Jahren regelmäßig im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten (Holz arbeiten, Holzbringung u.a.) sowie auch zu Fuß benutzt.

Die Voreigentümer der Beklagten sprachen sich auch nicht gegen die Benutzung ihrer Grundstücke durch den Kläger bzw seine Rechtsvorgänger aus, sodass der Kläger und seine Rechtsvorgänger den streitgegenständlichen Bereich in dem Glauben benutzten, dass ihnen dieses Recht auch zusteht

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 41 ZPO, ein zur Rücküberweisung gelangender Kostenvorschuss wurde entsprechend berücksichtigt.

Da der Klagsvertreter in der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung auf die Honorierung der Schriftsätze vom 9.11.2011 verzichtet konnten diese Kosten nicht zugesprochen werden. Weiters konnten die für die Schriftsätze vom 18.7.2013 und 28.8.2013 verzeichneten Kosten nicht zugesprochen werden, da sowohl die Zeugenbekanntgabe als auch die Urkunde in der Tagsatzung als auch in früheren Schriftsätzen durchgeführt werden hätten können. Mangels Nachweis konnten nicht alle verzeichneten Barauslagen zugesprochen werden.

Bezirksgericht Deutschlandsberg
Deutschlandsberg, 29. Juli 2014
Mag. Simone Hausch, Richterin

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG

-7962/14

The map displays a grid of land parcels with various cadastral numbers. A red line highlights a specific parcel boundary. The numbers include 168/2, 168/3, 168/4, 168/5, 168/6, 168/7, 168/8, 168/9, 168/10, 168/11, 168/12, 168/13, 168/14, 168/15, 168/16, 168/17, 168/18, 168/19, 168/20, 168/21, 168/22, 168/23, 168/24, 168/25, 168/26, 168/27, 168/28, 168/29, 168/30, 168/31, 168/32, 168/33, 168/34, 168/35, 168/36, 168/37, 168/38, 168/39, 168/40, 168/41, 168/42, 168/43, 168/44, 168/45, 168/46, 168/47, 168/48, 168/49, 168/50, 168/51, 168/52, 168/53, 168/54, 168/55, 168/56, 168/57, 168/58, 168/59, 168/60, 168/61, 168/62, 168/63, 168/64, 168/65, 168/66, 168/67, 168/68, 168/69, 168/70, 168/71, 168/72, 168/73, 168/74, 168/75, 168/76, 168/77, 168/78, 168/79, 168/80, 168/81, 168/82, 168/83, 168/84, 168/85, 168/86, 168/87, 168/88, 168/89, 168/90, 168/91, 168/92, 168/93, 168/94, 168/95, 168/96, 168/97, 168/98, 168/99, 168/100.

Das Land Steiermark

Digitaler Atlas Steiermark Basiskarten & Bilder

Kataster
 Grundstück

LED - Geoinformation
A-8010 Graz, Stenfloßg 7
Tel: +43 316-877-4275
Fax: +43 316-877-2067
led-gi@stmk.gv.at
<http://www.gis.steiermark.at>

© GIS Land Steiermark, BEV, Adressverwaltung (Stand 2008), Zweck
Karte Realitätserschaffung
Kommunale Nutzung unzulässig

Ersteller: Karte gestellt am 25.01.2011

0 M 1:1.369 50 m