

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 Liegenschaft EZ 336 Grundbuch
61112 Eibiswald mit dem Altwohnhaus Eibiswald 225, 8552 Eibiswald,
sowie des ideellen 1/2-Anteils B-LNR 3 an der Liegenschaft EZ 337
derselben KG (Miteigentumsanteil an Zufahrtsstraße).**

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	5
2.2. Grundstücke	Seite	7
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	10
3. Gutachten		
3.1. Allgemeines	Seite	14
3.2. Sachwert	Seite	16
3.3. Verkehrswert	Seite	21

Beilagen

Fotodokumentation
Grundbuchauszüge
Katasterplan
Grundrisszeichnungen / Einreichplan
„HORA“-Pass
Mitteilung der Marktgemeinde Eibiswald
Übergabsvertrag vom 17.10.2019 (TZ 283/2020)
Vergleichspreiserhebung

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

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

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 09.01.2026 als Tag der Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme am 09.01.2026 um 14:30 Uhr im Beisein von Herrn Andreas Raab zur Vornahme von Aufmaßarbeiten, weiters war die erstverpflichtete Partei mit Herrn Markus Novak (Nachbar) zugegen,
- Grundbuchauszüge vom 14.11.2025,
- Katasterplan,
- Erhebung des Bauaktes bei der Marktgemeinde Eibiswald sowie Aufmaß des Wohnhauses aufgrund von Abweichungen gegenüber dem Einreichplan (siehe beiliegende Grundrisskizzen),
- 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 Liegenschaft keine außerbücherlichen Rechte Dritter (z.B. Leitungsrechte, Bestandsrechte, etc.) bestehen, sofern auf solche im Gutachten nicht ausdrücklich Bezug genommen wird,
- es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes und wurde eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann,
- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden und für die Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit, Freiheit von Kriegsmaterialien und dem Nichtvorliegen einer Rutschungsgefährdung ausgegangen wird.

2. Befund

2.1. Gutsbestände

EZ 336

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 336 Grundbuch 61112 Eibiswald, Bezirksgericht Deutschlandsberg, besteht aus den nachstehend angeführten Grundstücken:

GST-NR	.212	Bauf.	64 m ²
GST-NR	463/4	GST-Fläche	1.261 m ²
		Gesamtfläche	1.325 m²

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 2	1/1-Anteil	Gottfried Jammernegg, geb. 08.09.1956
---------	------------	---------------------------------------

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt ist ein Wohnungsgebrauchsrecht zu Gunsten von Frau Renate Spanninger, geb. 31.01.1950, eingetragen, weshalb eine dreifache Bewertung im Sinne der Bestimmungen der Exekutionsordnung erfolgt.

Weiters sind ein Vorkaufsrecht sowie eine Geldlast intabuliert und erfolgt die Bewertung ohne Berücksichtigung des Vorkaufsrechtes und unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

EZ 337

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 337 Grundbuch 61112 Eibiswald, Bezirksgericht Deutschlandsberg, besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	464/5	Sonst	152 m ²
--------	-------	-------	--------------------

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

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

Lasten, C-Blatt

Hinsichtlich des bewertungsgegenständlichen 1/2-Anteils sind ein Vorkaufsrecht sowie eine Geldlast eingetragen und erfolgt die Bewertung ohne Berücksichtigung des Vorkaufsrechtes und unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

2.2. Grundstücke

2.2.1. Lage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 336 befindet sich im Gemeindegebiet von Eibiswald in normaler Wohnlage, sie ist von der Landesstraße B69 über den Grasslweg und die Adamstraße erreichbar, von welcher vor dem Wohnhaus mit der ON 239 die asphaltierte Zufahrtsstraße auf dem Grundstück Nr. 464/5 der Liegenschaft EZ 337 nach Nordosten abzweigt, welche bis zur Grenze der mit dem Wohnhaus bebauten Liegenschaft EZ 336 führt.

2.2.2. Beschaffenheit

Das Grundstück Nr. 463/4 und die Baufläche .212 der Liegenschaft EZ 336 haben ein katastrales Gesamtausmaß von 1.325 m², der Grundstückskomplex ist annähernd trapezförmig konfiguriert und steigt mäßig in Richtung Südosten an.

Die Bebauung dieser Liegenschaft umfasst das Altwohnhaus Eibiswald 225, bestehend aus einem nur von außen an der Nordwestseite zugänglichen Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, weiters befinden sich zwei Nebengebäude (eines massiv, eines in Holzkonstruktion errichtet) im Nahbereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Die Außenanlagen konnten infolge der Schneelage zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht eingehend befundet werden, aus dem Luftbild (GIS Steiermark) ergeben sich im Wesentlichen Grünflächen mit vereinzeltem Baumbestand und einer alten Einfriedung (betonierte Zaunsäulen mit Maschendrahtgeflecht).

Die Liegenschaften in der Umgebung sind teilweise mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaut, teilweise handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Möglichkeiten zur Deckung der Erfordernisse des täglichen Bedarfes und weitergehende Infrastruktureinrichtungen finden sich im Gemeindegebiet von Eibiswald.

2.2.3. Aufschließung

Laut Mitteilung der Marktgemeinde ist das Wohnhaus an die öffentliche Wasserversorgung und an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen, weiters besteht ein Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen EVU und befindet sich südöstlich des Wohnhauses ein alter Pumpbrunnen, dessen Funktionsfähigkeit fraglich ist.

2.2.4. Flächenwidmung

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark (Abfragedatum: 17.02.2026) sind die Grundstücke der Liegenschaft EZ 336 sowie das Grundstück der Liegenschaft EZ 337 als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen, weiters ergibt sich aus dem GIS, dass die Liegenschaft EZ 336 von Fließpfaden betroffen ist, die großflächige Nachbarliegenschaft im Nordosten ist als „Aufschließungsgebiet“ zu „Allgemeinem Wohngebiet“ ausgewiesen, was eine zukünftige Bebauung dieser Fläche erwarten lässt.

2.2.5. Steuerlicher Einheitswert – Abgabenrückstände

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben. Betreffend Abgaben- und Gebührenrückstände teilte die Marktgemeinde Eibiswald mit, dass

derzeit keine Rückstände bestehen, eine mögliche Nachzahlung könnte sich lediglich aus der Kanalabrechnung ergeben.

2.2.6. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich auch Punkt 2.1.

In C-LNR 3a) wurde ein Wohnungsgebrauchsrecht zu Gunsten von Frau Renate Spanninger, geb. 31.01.1950, zum Bewertungsstichtag somit rund 76 Jahre alt, eingeräumt, laut der Urkunde TZ 283/2020 (siehe Beilage) wurde das Wohnungsgebrauchsrecht wie folgt vereinbart:

Der Übernehmer räumt der Übergeberin das lebenslange und unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht am Objekt Eibiswald 225 und zwar das ausschließliche Nutzungsrecht an sämtlichen Räumlichkeiten des Objektes Eibiswald 225 ein, welches hiermit eingeräumte, grundbücherlich bei der Liegenschaft Einlagezahl 336 Katastralgemeinde 61112 Eibiswald sicherzustellende Recht, für welches die Bestimmungen der Paragrafhe 521 (fünfhunderteinundzwanzig) folgende Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch zu gelten haben, von der Übergeberin auch vertraglich angenommen wird. -----

In Ausübung dieses Rechts ist die Übergeberin berechtigt sämtliche Einrichtungsgegenstände ausschließlich zu benutzen, sodass der Übernehmer hinsichtlich dieser Einrichtungsgegenstände für die Dauer dieses Nutzungsrechtes keine Verfügungsgewalt hat. -----

Der Übernehmer räumt der Übergeberin das lebenslange und unentgeltliche Recht auf freien Umgang auf sämtlichen Grünflächen des Übergabsobjektes ein, welches hiermit eingeräumte, grundbücherlich nicht sicherzustellende Recht von der Übergeberin auch vertraglich angenommen wird. Klarstellend wird festgehalten, dass die Übergeberin auch berechtigt ist, das Grundstück 464/5 Katastralgemeinde 61112 Eibiswald als Zufahrtsstraße zu nutzen. -----

Solange die Übergeberin dieses obangeführte Recht auch tatsächlich ausübt, hat sie die diesbezüglichen Kosten, Steuern und Gebühren, sowie Versicherungen zur Hälfte zu tragen. -----

2.3. Objektbestand, Nutzung

2.3.1. Wohnhaus Eibiswald 225, 8552 Eibiswald

Anhand der von der Marktgemeinde zur Verfügung gestellten Unterlagen aus dem Bauakt ergibt sich, dass dieses Wohnhaus aufgrund einer Baubewilligung vom 19.08.1959 errichtet wurde, die Benützungsbewilligung wurde mit Bescheid vom 15.07.1963 erteilt, das faktische Baualter zum Bewertungsstichtag beträgt sohin über 60 Jahre.

Laut Baubeschreibung ist das Wohnhaus massiv errichtet (Kellergeschoss und -decke in Beton, sonstiges aufgehendes Mauerwerk mit Hohlziegeln, über dem Erdgeschoss ist eine Tramdecke ausgeführt, die Fassaden sind mit einem Kellenwurfputz verputzt), den oberen Abschluss bildet ein Satteldach mit Eternitrhombendeckung, Regenrinnen und Abfallrohre sind vorhanden.

Der Zugang in das Kellergeschoss erfolgt von außen an der Nordwestseite des Gebäudes, der Hauseingang in das Erdgeschoss besteht im Südwesteck des Gebäudes, die vertikale Verbindung zwischen dem Erdgeschoss und dem Dachgeschoss erfolgt über eine 1/2-gewendelte Holzwangenstiege mit Holzgeländer (die Höhe des Geländers im Dachgeschoss ist mit 0,91 m zu niedrig), die Holzbrüstung beim Balkon im Dachgeschoss weist ebenfalls nur eine Höhe von 0,91 m auf und ist als Absturzsicherung zu niedrig.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine ölbefeuerte Warmwasserzentralheizungsanlage (Funktionsfähigkeit anlässlich der Befundaufnahme nicht prüfbar), die Raumheizung erfolgt über Radiatoren, zur Öllagerung ist ein Kunststofftank mit einem Fassungsvermögen von 3.000 l im Öllageraum vorhanden, eine Bewilligung zur Errichtung dieser Ölfeuerungsanlage konnte nicht

erhoben werden, die Warmwasserbereitung erfolgt augenscheinlich ebenfalls über diese Heizanlage.

Der Hauseingang im Erdgeschoss ist mit einer Holztüre mit Glaslichte abgeschlossen, im Erdgeschoss und im Dachgeschoss sind grundsätzlich Vollbautüren, teilweise mit Glaslichtern, ausgeführt, welche an Holzstöcken angeschlagen sind, im Keller bestehen Stahlblechtüren.

Die Belichtung der Räume im Erdgeschoss und im Dachgeschoss erfolgt über alte Holzverbundfensterkonstruktionen mit Distanzscheiben bzw. über eine bauartgleiche Fenstertüre im Dachgeschoss, welche auf den Balkon führt und deren Verglasung schadhaft ist, als Sonnenschutz sind Holzläden vorhanden.

Die Räume im Kellergeschoss sind dem Verwendungszweck entsprechend einfach ausgestattet (z.B. Betonböden, Wände verputzt, Deckenuntersicht überstrichene Ortbetondecke, E-Installationen grundsätzlich auf Putz, etc.).

Die Fußböden im Erdgeschoss und im Dachgeschoss umfassen PVC-Beläge, Fliesenbeläge, Holzböden sowie Laminatbeläge, die Wandoberflächen sind verputzt und gemalt bzw. zum Teil tapeziert, in den Sanitärräumen sind Wandverfliesungen ausgeführt, die Deckenuntersichten sind verputzt und gemalt bzw. zum Teil mit Paneelen verkleidet.

Die Sanitärausstattung umfasst im Erdgeschoss ein Badezimmer mit Badewanne und Handwaschbecken sowie ein vom Vorraum aus begehbares WC, welches mit einem Stand-WC ausgestattet ist.

Zusammengefasst kann die Ausstattung des Gebäudes als älter und nicht mehr ganz zeitgemäß, jedoch noch brauchbar, bezeichnet werden.

Hinsichtlich der Raumeinteilung und Nutzung wird auf die dem Gutachten beiliegenden Aufmaßskizzen verwiesen, demnach ergeben sich die folgenden gerundeten Nutzflächen (im Sinne des WEG):

Kellergeschoss	48,00 m ²
Erdgeschoss	55,00 m ²
Dachgeschoss	37,00 m ²
überdeckter Balkon im Dachgeschoss	14,00 m ²

Aufgrund von in der Vergangenheit durchgeführten Modernisierungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen kann die Restnutzungsdauer des Wohnhauses zum Bewertungsstichtag mit rund 25 Jahren angenommen werden, die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude beträgt gemäß Bewertungsliteratur rund 70 Jahre.

Der Bau- und Erhaltungszustand kann augenscheinlich als diesem relativen Baualter entsprechend bezeichnet werden.

Nebengebäude

Beide Nebengebäude, deren Errichtungszeitpunkte unbekannt sind, sind in einfacher Bauweise errichtet und haben offensichtlich das Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer grundsätzlich erreicht, sodass für diese kein Bauwert mehr anzusetzen ist.

2.3.2. Außenanlagen

Siehe Punkt 2.2.2.

2.3.3. Inventar, Zubehör

Zubehör im Sinne des ABGB konnte nicht identifiziert werden.

2.3.4. Nutzung

Laut Information anlässlich der Befundaufnahme wohnt die Wohnungsberechtigte derzeit woanders und wird von dem eingeräumten Wohnrecht zurzeit kein Gebrauch gemacht.

3. Gutachten

3.1. Allgemeines

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

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

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

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

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

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

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

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

3.2. Sachwert

3.2.1. Verfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2. Berechnung des Sachwertes

Bodenwert

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen von unbebauten, im Bauland gelegenen Grundstücken im engeren und weiteren Nahbereich der Bewertungsliegenschaft durchgeführt wurden.

Unter Verweis auf die beiliegende Vergleichspreiserhebung ergibt sich nach Valorisierung mit 4,64% p.a. (wie diese Bodenwertsteigerung vom ZT-Datenforum für den Zeitraum der letzten fünf Jahre ermittelt wurde) ein durchschnittlicher Baulandpreis von gerundet € 45,00 je m².

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale (Lageverhältnisse, Grundstückskonfiguration und Grundstücksgröße sowie Bebauung mit nicht mehr ganz zeitgemäßen Gebäuden, etc.) erfolgt die Ableitung aus dem erhobenen Mittelwert mit einem Abschlag von 5%, sodass sich der folgende gebundene Bodenwert ergibt:

1.325 m² x € 45,00 je m² x 0,95 = € 56.644,00

gebundener Bodenwert der EZ 336 gerundet € 56.600,00

In diesem Wertansatz ist der Miteigentumsanteil an der Liegenschaft EZ 337 als Erschließungsvoraussetzung enthalten!

Neubauwert – Bauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt unter Zugrundelegung der gewöhnlichen Errichtungskosten inklusive Umsatzsteuer je m² Nutzfläche (im Sinne des WEG), wie sich diese aus den Richtwerten in der einschlägigen Bewertungsliteratur (Zeitschrift „Der Sachverständige“, Heft 3/2025, Seiten 149ff) und den erforderlichen Anpassungen ergeben:

Kellergeschoss

48,00 m² x € 1.350,00 je m² = € 64.800,00

Erdgeschoss

55,00 m² x € 2.700,00 je m² = € 148.500,00

Dachgeschoss

37,00 m² x € 2.430,00 je m² = € 89.910,00

Balkon

14,00 m² x € 730,00 je m² = € 10.220,00

Neubauwert € 313.430,00

Vom Neubauwert wird die Alterswertminderung (lineare Alterswertminderung und Zustandswertminderung nach E. Heideck) abgezogen, welche sich bei einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren und einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren sowie einer Zustandsnote von 2,0 bis 2,5 auf 65,99% des Neubauwertes beläuft, sodass ein Restwert von 34,01% des Neubauwertes verbleibt:

Bauwert Wohnhaus

€ 313.430,00 x 0,3401 = € 106.598,00

Bauwert Wohnhaus gerundet € 107.000,00

Der Zeitwert der **Außenanlagen** wird mit pauschal

€ 4.400,00

eingeschätzt, was einem Ansatz von rund 4% des Bauwertes des Wohnhauses entspricht und innerhalb der in der Bewertungsliteratur angeführten Bandbreite für derartige Außenanlagen gelegen ist.

Sachwert – Zusammenstellung

Bodenwert	€	56.600,00
Bauwert Wohnhaus	€	107.000,00
Zeitwert Außenanlagen	€	<u>4.400,00</u>
Sachwert	€	<u>168.000,00</u>

3.3. Verkehrswert

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

Da davon auszugehen ist, dass die gegenständliche Liegenschaft samt dem Miteigentumsanteil an der EZ 337 um den ermittelten Sachwert absetzbar ist, wird dieser als Verkehrswert ausgewiesen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 336 Grundbuch 61112 Eibiswald mit dem Altwohnhaus Eibiswald 225, 8552 Eibiswald, sowie des ideellen 1/2-Anteils B-LNR 3 an der Liegenschaft EZ 337 derselben KG (Miteigentumsanteil an Zufahrtsstraße) beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen und unter der Voraussetzung der gänzlichen Lastenfreiheit zum Bewertungsstichtag

€ 168.000,00

(Es wird festgestellt, dass von diesem Verkehrswert € 1.444,00 auf den Miteigentumsanteil an der Liegenschaft EZ 337 entfallen und € 166.556,00 auf die Liegenschaft EZ 336.)

Bewertung des Wohnungsgebrauchsrechtes zu Gunsten von Frau Renate Spaninger, geb. 31.01.1950

Das **Wohnungsgebrauchsrecht** ist eine persönliche Dienstbarkeit, bei der die Berechtigte einen (bewohnbaren) Teil eines Gebäudes für Wohnzwecke verwenden darf; dieses Recht kann je nach Vereinbarung durch Zeitablauf oder durch den Tod der Berechtigten enden, wobei dieses Recht entgeltlich oder unentgeltlich eingeräumt werden kann; im gegenständlichen Fall wurde das Recht unentgeltlich und auf die Lebenszeit der Berechtigten eingeräumt, wobei die Hälfte der Betriebs- und sonstigen Kosten von der Wohnungsberechtigten zu tragen ist.

Das heißt, der Wert des eingeräumten Wohnungsgebrauchsrechtes entspricht somit dem Barwert der Ersparnis der monatlichen Wohnkosten (der Miete sowie der Hälfte der Betriebs- und sonstigen Kosten) über die fernere Lebenserwartung der Wohnungsberechtigten.

Aufgrund der Lage, der Größe, des Zustandes und der Ausstattung wird der monatliche Ansatz für den Wohnrechtsgegenstand mit gerundet € 776,00 eingeschätzt. (Dies entspricht einem Ansatz von € 4,92 je m² Nutzfläche zuzüglich der Nutzung des Kellergeschosses im Ausmaß von 25% des vorstehenden Mietansatzes und eines monatlichen Ansatzes von € 100,00 für die Gartennutzung; der Hälfte-Anteil der monatlichen Betriebskosten, Heizkosten und sonstigen Kosten (Versicherung) wird anhand von Erfahrungswerten mit € 164,00 eingeschätzt.)

Die Ermittlung des Barwertes einer Leibrente ist neben der Höhe der periodischen Leistungen und der Rentendauer (Lebenserwartung) auch von der Höhe des zu Grunde zu legenden Kapitalisierungszinssatzes abhängig.

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

Nach der anhand der Sterbetafel 2022/2024 erstellten Leibrententabelle ergibt sich für eine zum Bewertungsstichtag rund 76 Jahre alte Berechtigte bei einem Kapitalisierungszinssatz von 3,0% p.a. unter Berücksichtigung der monatlichen Vorschüssigkeit der Zahlungsweise ein Barwertfaktor von 10,1995:

$$€ 776,00 \times 12 \times 10,1995 = \quad \quad \quad \underline{\underline{€ \quad \quad 94.978,00}}$$

Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes gerundet

$$\underline{\underline{€ \quad \quad 95.000,00}}$$

Bewertung der Liegenschaft unter Berücksichtigung des in C-LNR 3a) intabulierten Wohnungsgebrauchsrechtes

Die Bewertung der Liegenschaft unter Berücksichtigung dieser Belastung erfolgt ausgehend vom Verkehrswert dieser Liegenschaft ohne diese Belastung und unter Abzug des Wertes der Belastung, wobei ein weiterer Marktanpassungsabschlag im wertangemessenen Ausmaß von 20% vorgenommen wird, um der deutlich eingeschränkten Nachfrage nach solcherart belasteten Liegenschaften Rechnung zu tragen:

$$(\text{€ } 168.000,00 - \text{€ } 95.000,00) \times 0,80 = \quad \text{€ } \underline{\underline{58.400,00}}$$

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 336 Grundbuch 61112 Eibiswald mit dem Althaus Eibiswald 225, 8552 Eibiswald, sowie des ideellen 1/2-Anteils B-LNR 3 an der Liegenschaft EZ 337 derselben KG (Miteigentumsanteil an Zufahrtsstraße) beträgt unter Berücksichtigung der Belastung in C-LNR 3a) sowie unter weiterer Berücksichtigung der im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag

€ 58.400,00

Schlusskommentar

Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaft im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurde. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im

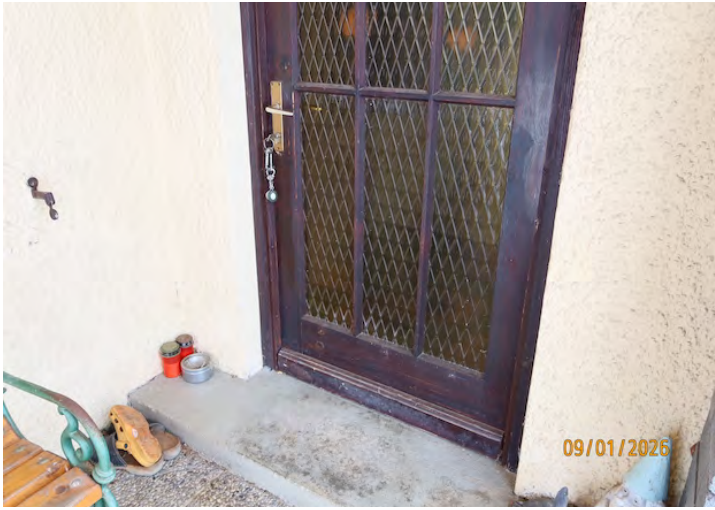
Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank ausgewiesenen Flächenmaße. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer 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

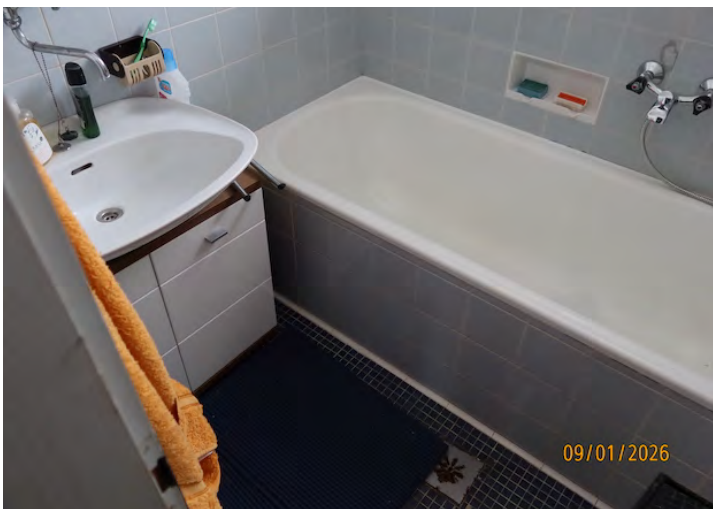


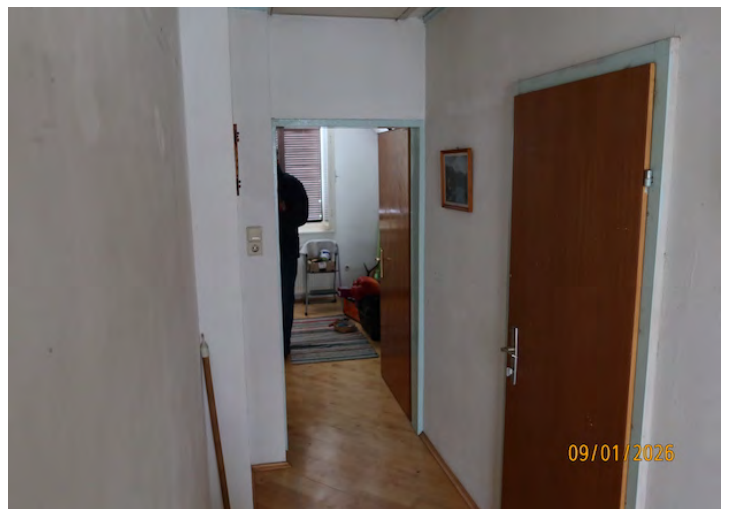
.....
der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

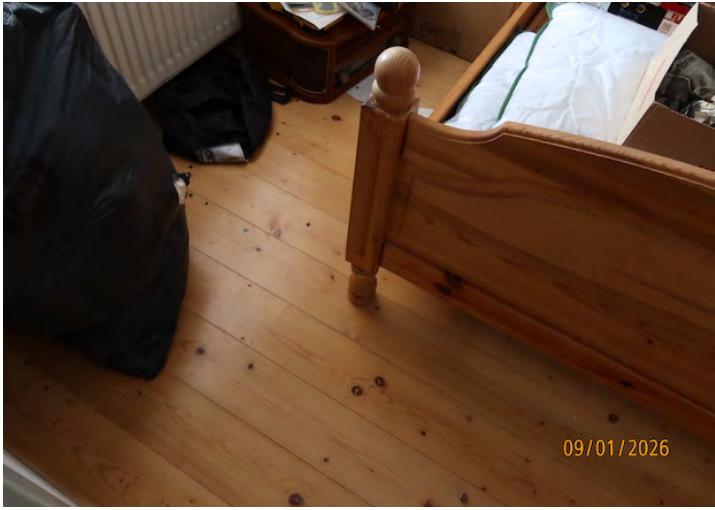
























Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 61112 Eibiswald
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

EINLAGEZAHL 336

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
.212	Bauf.(10)	* 64	Eibiswald 225
463/4	GST-Fläche	* 1261	
	Bauf.(10)	36	
	Gärten(10)	1225	
GESAMTFLÄCHE		1325	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Gottfried Jammernegg

GEB: 1956-09-08 ADR: Werkweg 9, Pölfing-Brunn 8544

a 283/2020 Übergabsvertrag 2019-10-17 Eigentumsrecht

b 283/2020 Vorkaufsrecht

***** C *****

3 a 283/2020

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt Drittens Übergabsvertrag

2019-10-17 für

Renate Spanninger geb 1950-01-31

4 a 283/2020

VORKAUFSRECHT gem Pkt Viertens Übergabsvertrag 2019-10-17

für

Renate Spanninger geb 1950-01-31

5 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)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 61112 Eibiswald
BEZIRKSGERICHT Deutschlandsberg

EINLAGEZAHL 337

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
464/5	Sonst(10)	*	152

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Markus Novak

GEB: 1979-05-10 ADR: Eibiswald 228, Eibiswald 8552

b 7237/2014 Übergabsvertrag zugleich Erb- und

Pflichtteilsverzichtungsvertrag 2014-07-16 Eigentumsrecht

c 7237/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot

3 ANTEIL: 1/2

Gottfried Jammernegg

GEB: 1956-09-08 ADR: Werkweg 9, Pölfing-Brunn 8544

a 284/2020 Übergabsvertrag 2019-10-17 Eigentumsrecht

b 284/2020 Vorkaufsrecht

***** C *****

1 auf Anteil B-LNR 1

a 7237/2014

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Franz Novak geb 1933-01-05

Sieglinde Novak geb 1943-07-07

2 auf Anteil B-LNR 3

a 284/2020

VORKAUFSRECHT gem Pkt Viertens Übergabsvertrag 2019-10-17

für

Renate Spaninger geb 1950-01-31

3 auf Anteil B-LNR 3

a 3947/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 76.670,00 s.A.

für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

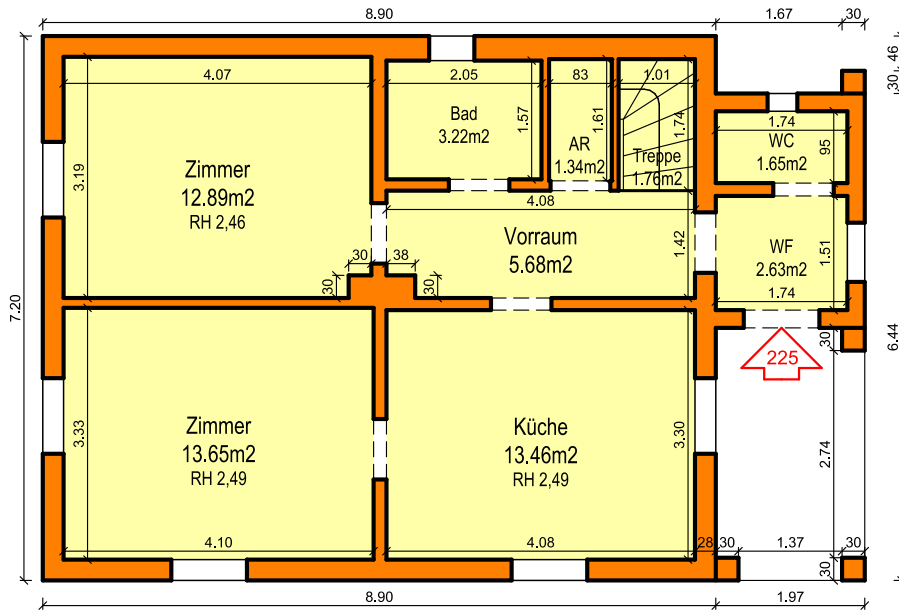
(105 E 38/25y)

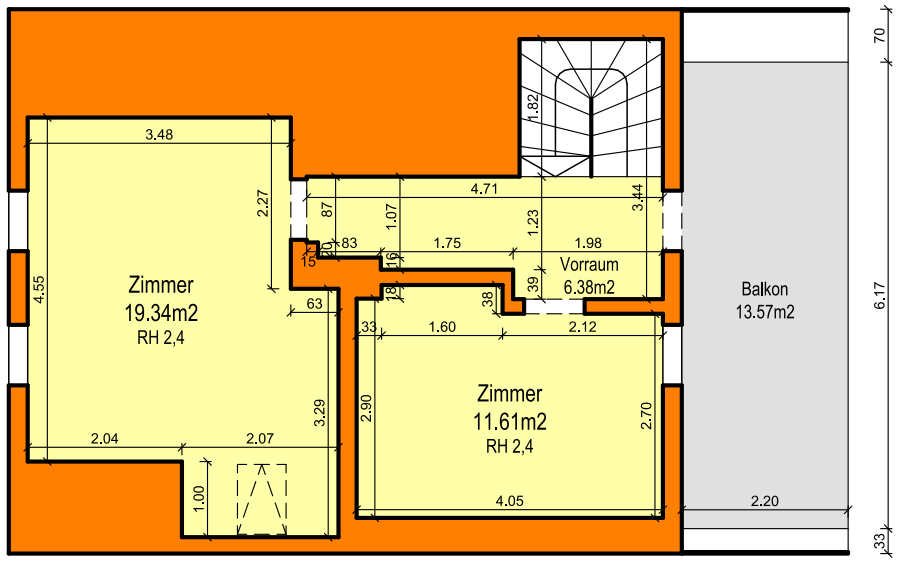
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.





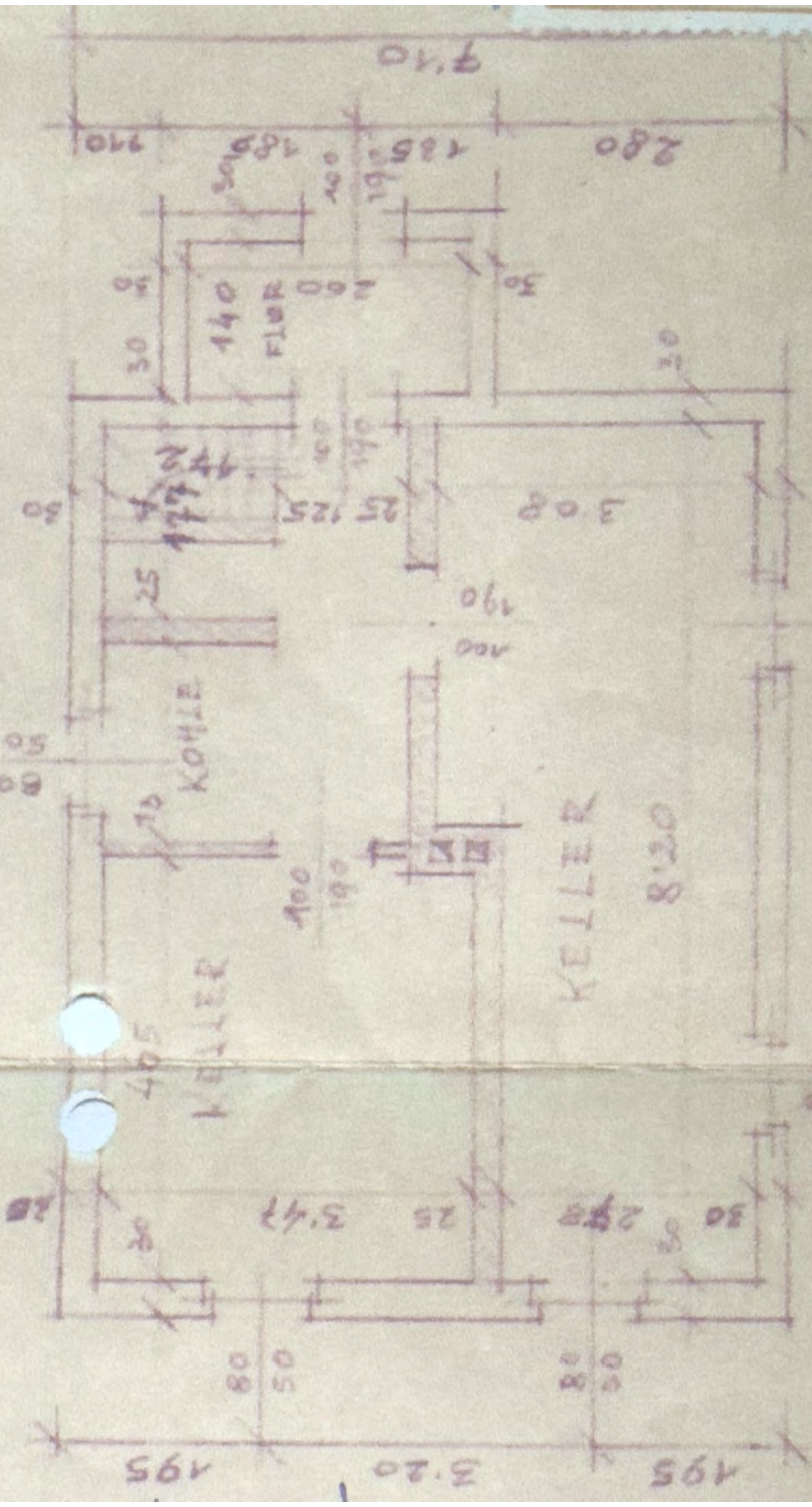




KELLER

525

355



195

3.20

195

225

430

225

170

880

80
50

80
50

30
25

30
25

30
25

30
25

190

190

190

190

30
25

30
25

30
25

30
25

280

185

110

910

50
140

FLUR

30
140

30
140

80
80

80
80

80
80

80
80

80
80

80
80

80
80

80
80

80
80

80
80

80
80

80
80

80
80

225

430

225

170

880

KELLER

8120

KELLER

405

KOHLE

25

30
25

30
25

30
25

30
25

280

185

110

910

50
140

FLUR

30
140

30
140

80
80

80
80

80
80

80
80

80
80

80
80

80
80

80
80

80
80

80
80

80
80

80
80

80
80

225

430

225

170

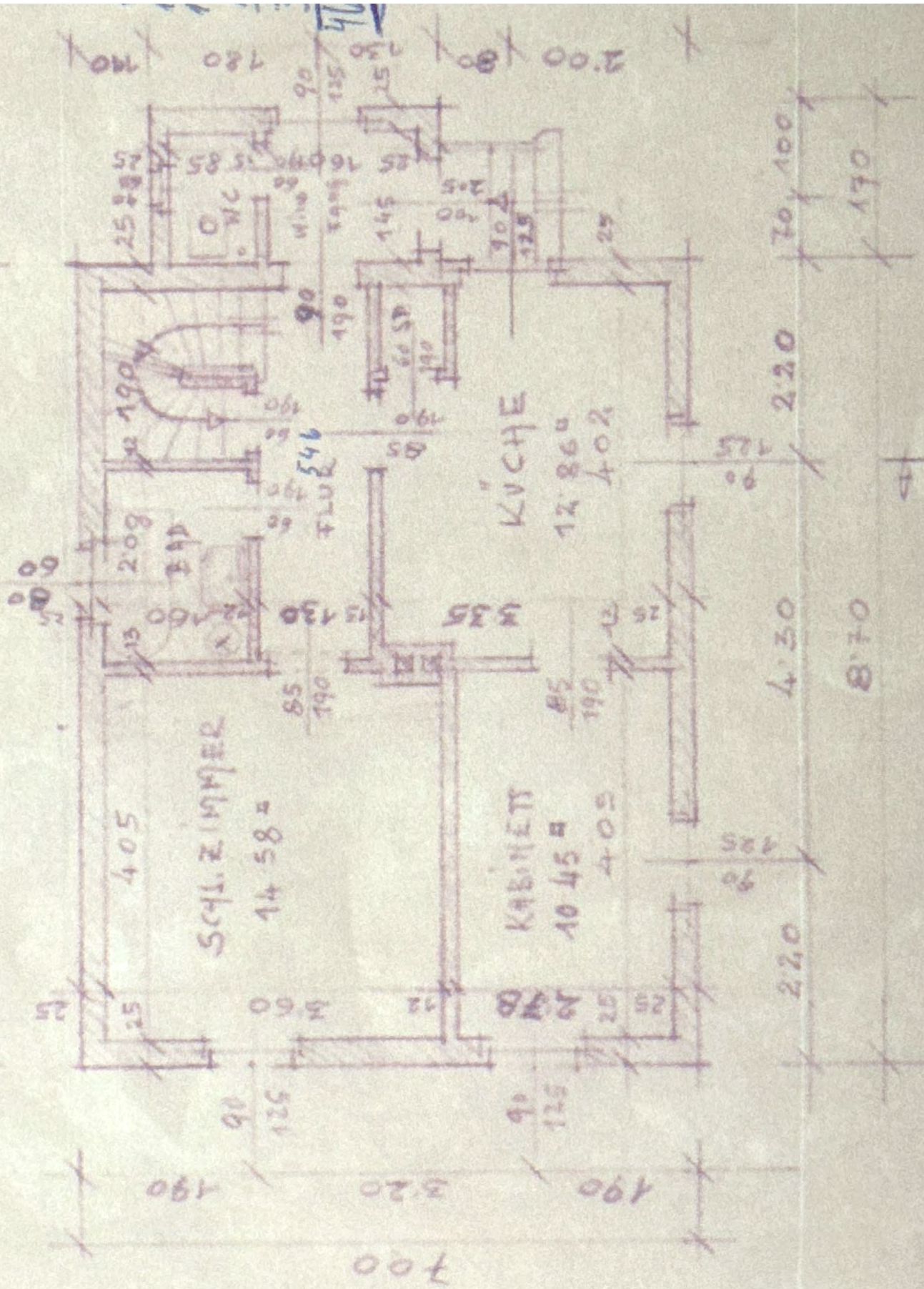
880

ERDGESCHOSS A

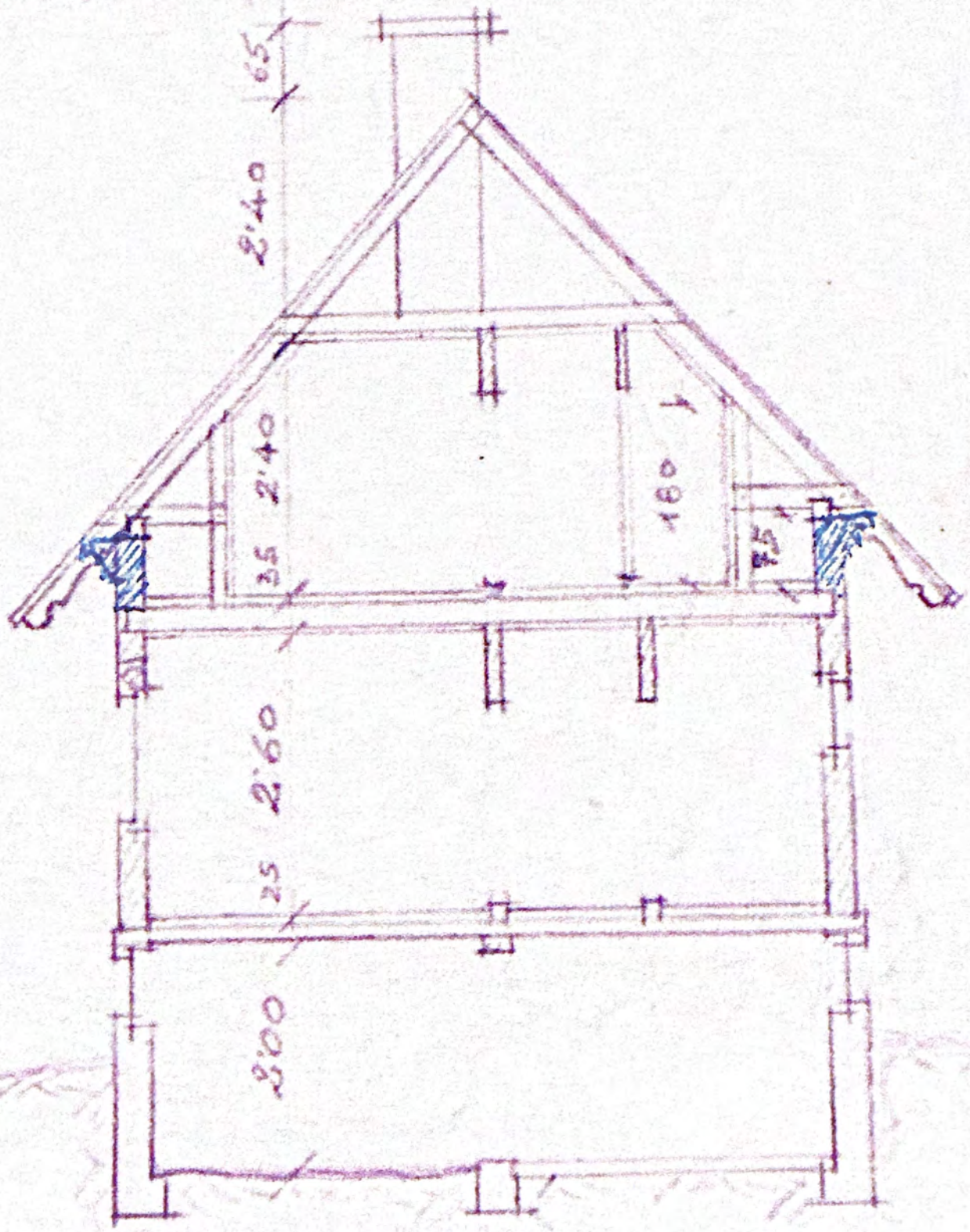
5'20

3'50

85'85



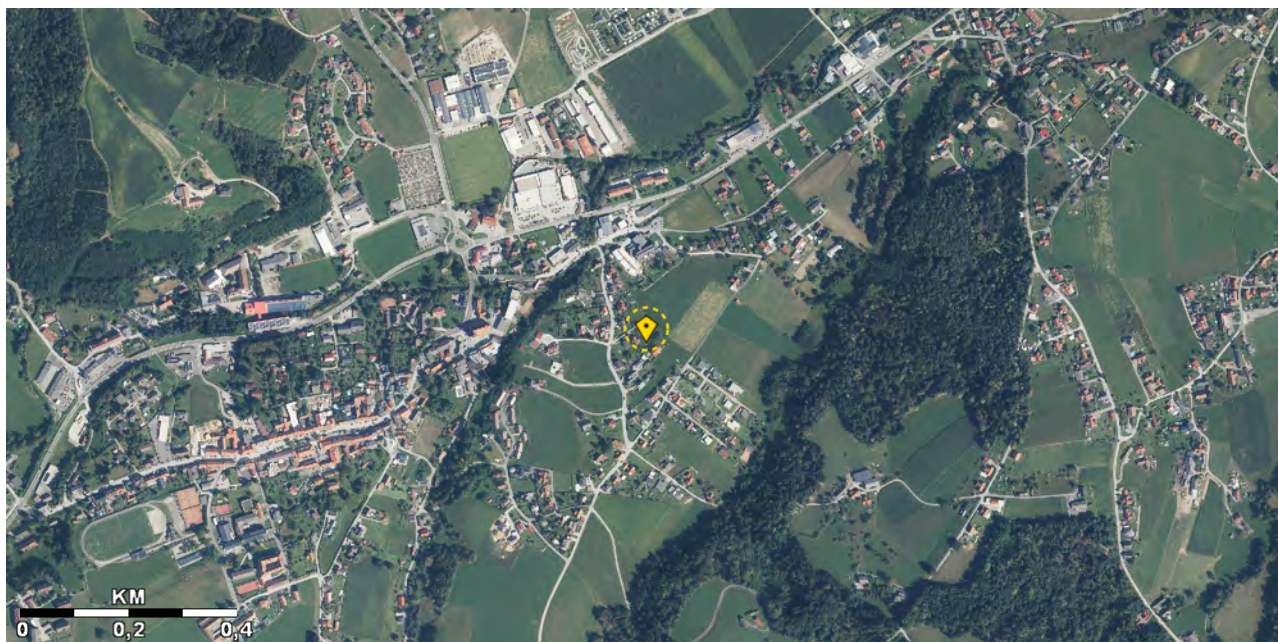
SCHNITT B-B



HORA-Pass

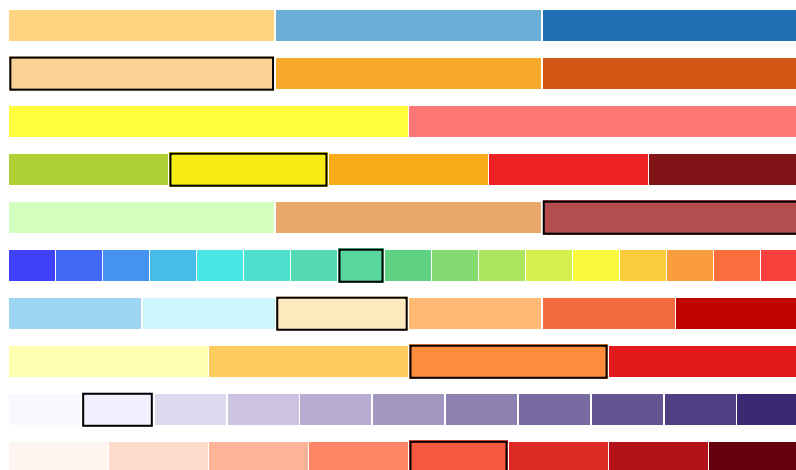
Adresse: Eibiswald 225, 8552 Eibiswald
 Seehöhe: 379 m
 Auswerteradius: 40 m
 Geogr. Koordinaten: 46,68789° N | 15,25300° O

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



Naturgefahr:

Hochwasser
 Oberflächenabfluss
 Lawinen
 Erdbeben
 Rutschungen
 Windspitzen
 Blitzdichte
 Hagel
 Schneelast
 Hitzeepisoden






Gefährdung:

keine Daten
 niedrig
 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.

Von: GALA IMMOBILIEN NFG KG gala@gala-immobilien.at
Betreff: Fw: Liegenschaft in 8552 Eibiswald, Eibiswald 225
Datum: 15. Jänner 2026 um 09:00
An: Harald Ganster hg@gala-immobilien.at



From: Melanie Schuster
Sent: Thursday, January 15, 2026 8:50 AM
To: gala@gala-immobilien.at
Cc: Martina Aldrian ; Robert Laufer
Subject: AW: Liegenschaft in 8552 Eibiswald, Eibiswald 225

Sehr geehrte Frau Kienreich,

das Objekt Eibiswald 225 verfügt, sowohl über einen öffentlichen Kanalanschluss, als auch über einen öffentlichen Wasseranschluss.

Weiters gibt es derzeit keine offenen Beträge betreffend Eibiswald 225, jedoch erfolgt die Versendung der nächsten Vorschreibung, sowie der Kanalendabrechnung Anfang Februar 2026.

Mit freundlichen Grüßen



Von: GALA IMMOBILIEN NFG KG <gala@gala-immobilien.at>
Gesendet: Dienstag, 13. Januar 2026 10:52
An: Marktgemeinde Eibiswald <gde@eibiswald.gv.at>
Betreff: Liegenschaft in 8552 Eibiswald, Eibiswald 225

Sehr geehrte Damen und Herren,

Herr Mag. Ganster wurde in der beim BG Deutschlandsberg anhängigen Exekutionssache zu GZ 105 E 38/25y zum Sachverständigen bestellt und mit der Schätzung der Liegenschaft in 8552 Eibiswald, Eibiswald 225, beauftragt (siehe beiliegenden Beschluss).

Wir ersuchen höflichst um Mitteilung, ob hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaft offene Gebühren oder Abgaben vorliegen und bejahendenfalls um Bekanntgabe der Höhe derselben bzw. Übermittlung einer diesbezüglichen Aufstellung.

Weiters bitten wir um Bekanntgabe, ob diese Liegenschaft über einen Anschluss an die öffentliche Wasserleitung und an den öffentlichen Kanal verfügt?

Aufgrund der vom Gericht gesetzten Frist für die Gutachtenserstattung ersuchen wir höflichst um ehestmögliche Rückmeldung.

Wir danken Ihnen für Ihre Veranlassungen im Voraus, stehen für Fragen gerne zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

iA Christina Kienreich

Sachverständigenbüro
Mag. Harald Ganster
Brandhofgasse 22
8010 Graz
Tel.: 0316/32 81 81



Hauptplatz 16, 8552 Eibiswald – Tel: +43 (0) 3466 42 325-0 – Fax: DW 14
koren@notar.at – www.notar-koren.at

AZ3593-1/19 NH
Geschäftszahl: 1753
URSCHRIFT

Gründerwerbsteuer angezeigt am: 17.10.2019
zu Erfnr.: 10-262840/2019
Notar Mag. Johannes Koren, Eibiswald

NOTARIATSAKT

vom 17.10.2019 (siebzehnten Oktober zweitausendneunzehn)

Vor mir, Magister Johannes Koren, öffentlichem Notar, mit dem Amtssitz in Eibiswald, Steiermark, sind heute am Amtssitz in 8552 Eibiswald, Hauptplatz 16, erschienen, die nach ihren Angaben eigenberechtigten Parteien, deren Identität und Geburtsdatum mir durch amtliche Lichtbildausweise im Sinn des § 36b Abs. 2 NO (Paragraph sechsunddreißig b Absatz zwei Notariatsordnung) nachgewiesen wurden, und zwar:---
Frau Renate **Spanninger**, geboren am 31.01.1950 (einunddreißigsten Jänner neunzehnhundertfünfzig), 8552 Eibiswald, Eibiswald 288, -----
als Übergeberin einerseits sowie-----
Herr Gottfried **Jammernegg**, geboren am 08.09.1956 (achten September neunzehnhundertsechsfünfzig), 8544 Pölfing-Brunn, Werkweg 9, -----
als Übernehmer andererseits -----
und haben errichtet und zu Akt gegeben nachstehenden -----

ÜBERGABSVETRAG

Erstens: EINLEITUNG

Frau Renate Spanninger ist aufgrund des Ergebnisses im Verlass nach dem am 04.03.2019 (vierten März zweitausendneunzehn) verstorbenen Herrn Anton Gollob, geboren am 07.07.1931 (siebenten Juli neunzehnhunderteinunddreißig), 109 A 43/19 h, Bezirksgericht Deutschlandsberg,

- außergrundbücherliche Alleineigentümerin der Liegenschaft Einlagezahl 336 Katastralgemeinde 61112 Eibiswald und
• zu einem ideellem Hälfteanteil außergrundbücherliche Miteigentümerin der Liegenschaft Einlagezahl 337 Katastralgemeinde 61112 Eibiswald.

Die Liegenschaft Einlagezahl 336 Katastralgemeinde 61112 Eibiswald besteht aus nachstehend angeführten Grundstücken und ist grundbücherlich derzeit belastet wie folgt:

REPUBLIC-ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE-61112-Eibiswald
BEZIRKSGERICHT-Deutschlandsberg

Letzte-TZ-886/1995
Einlage-umgeschrieben-gemäß-Verordnung-BGBI.-II,-143/2012-am-07.05.2012
*****-A1-*****
---GST-NR-G-BA-(NUTZUNG)---FLÄCHE-GST-ADRESSE---
---.212---Bauf.(10)---*---64-Eibiswald-225---
---463/4---GST-Fläche---*---1261---
---Bauf.(10)---34---
---Gärten(10)---1227---
---GESAMTFLÄCHE---1325---
Legende:
*:-Fläche-rechnerisch-ermittelt
Bauf.(10):-Bauflächen-(Gebäude)
Gärten(10):-Gärten-(Gärten)
*****-A2-*****
*****-B-*****
---1-ANTEIL:-1/1
---Anton-Gollob
---GEB:-1931---ADR:-Eibiswald-225---8552
---a-547/1960-733/1977-Kaufvertrag-1959-12-05,-Übergabvertrag-1977-03-16-
---Eigentumsrecht
*****-C-*****
---2-a-886/1995-Pfandurkunde-1995-07-26---
---PFANDRECHT---150.000,---
---7,5-%-Z,-12,5-%-VuZZ,-NGS-45.000,---für
---Raiffeisenbank-Eibiswald-St.-Oswald-registrierte
---Genossenschaft-mit-beschränkter-Haftung
*****-HINWEIS-*****



-----Eintragungen-ohne-Währungsbezeichnung-sind-Beträge-in-ATS.-----

Grundbuch-----08.10.2019-15:47:24

Die Liegenschaft Einlagezahl 337 Katastralgemeinde 61112 Eibiswald besteht aus nachstehend angeführtem Grundstück und ist der vertragsgegenständliche ideelle Hälfteanteil grundbücherlich derzeit vollkommen lastenfrei:-----

-----REPUBLIC-ÖSTERREICH-----
-----GRUNDBUCH-----
-----GB
Auszug-aus-dem-Hauptbuch-----
KATASTRALGEMEINDE-61112-Eibiswald-----EINLAGEZAHL---337
BEZIRKSGERICHT-Deutschlandsberg-----

-Eingeschränkter-Auszug-----
-----B-Blatt-eingeschränkt-auf-Eigentümernamen-----
-----Name-1:-----Gollob-----
-----C-Blatt-eingeschränkt-auf-Belastungen-für-das-angezeigte-B-Blatt-----

Letzte-TZ-7237/2014-----
Einlage-umgeschrieben-gemäß-Verordnung-BGBI.-II,-143/2012-am-07.05.2012-----
*****-A1-*****
-----GST-NR-G-BA-(NUTZUNG)-----FLÄCHE-GST-ADRESSE-----
-----464/5-----Sonst(10)-----*-----152-----
Legende:-----
*:-Fläche-rechnerisch-ermittelt-----
Sonst(10):-Sonstige-(Straßenverkehrsanlagen)-----
*****-A2-*****

*****-B-*****
-----2-ANTEIL:-1/2-----
-----Anton-Gollob-----
-----GEB:-1931-----ADR:-Eibiswald-103---8552-----
-----a-547/1960-733/1977-Kaufvertrag-1959-12-05,-Übergabsvertrag-1977-03-16-----
-----Eigentumsrecht-----
*****-C-*****

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

Grundbuch-----08.10.2019-15:48:40

Die Liegenschaft Einlagezahl 336 Katastralgemeinde 61112 Eibiswald hat einen Einheitswert zu Einheitswert-Aktenzahl 66 030-2-0336/9 des Finanzamtes Deutschlandsberg Leibnitz Voitsberg per 01.01.1988 (ersten Jänner neunzehnhundertachtundachtzig) als Einfamilienhaus in Höhe von € 8.600,-- (achttausendsechshundert Euro).-----
Der vertragsgegenständliche ideelle Hälfteanteil an der Liegenschaft Einlagezahl 337 Katastralgemeinde 61112 Eibiswald hat einen Einheitswert zu Einheitswert-Aktenzahl 66 030-2-0337/7 des Finanzamtes Deutschlandsberg Leibnitz Voitsberg per 01.01.1988 (ersten Jänner neunzehnhundertachtundachtzig) als unbebautes Grundstück in Höhe von € 250,-- (zweihundertfünfzig Euro).-----

Festgehalten wird, dass das bei der Liegenschaft Einlagezahl 336 Katastralgemeinde 61112 Eibiswald in C-LNR 2 a sichergestellte Pfandrecht bereits zur Gänze zurück bezahlt wurde und die diesbezügliche Löschungsbewilligung bereits vorliegt.-----

Zweitens: VERTRAGSGEGENSTAND/WILLENSEINIGUNG -----

Frau Renate Spanninger, im folgenden Übergeberin genannt, übergibt und überlässt hiermit an Herrn Gottfried Jammernegg, im folgenden Übernehmer genannt, und dieser übernimmt von Ersterer in sein Eigentum, die der Ersteren gehörige, im Punkte "Erstens" dieses Vertrages näher bezeichnete Liegenschaft Einlagezahl 336 Katastralgemeinde 61112 Eibiswald und den ideellen Hälfteanteil an der Liegenschaft Einlagezahl 337 Katastralgemeinde 61112 Eibiswald, im folgenden Übergabsobjekt genannt und zwar so, wie das Übergabsobjekt liegt und steht, mit allen Grenzen, Rechten und Verbindlichkeiten, mit denen die Übergeberin dieses bisher besessen und benützt hat, oder hierzu berechtigt gewesen wäre, samt allen erd-, mauer-, niet- und nagelfest verbundenen Bestandteilen, dem rechtlichen und natürlichen Zubehör, sowie dem Inventar und zwar um die weiter unten genannten Gegenleistungen. -----

Drittens: GEGENLEISTUNG -----

Für die heutige Übergabe beziehungsweise Übernahme bedingt sich die Übergeberin aus und verpflichtet sich der Übernehmer mit Wirkung für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Übergabsobjektes zu erbringen nachstehende Gegenleistungen: -----

Der Übernehmer räumt der Übergeberin das lebenslange und unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht am Objekt Eibiswald 225 und zwar das ausschließliche Nutzungsrecht an sämtlichen Räumlichkeiten des Objektes Eibiswald 225 ein, welches hiermit eingeräumte, grundbücherlich bei der Liegenschaft Einlagezahl 336 Katastralgemeinde 61112 Eibiswald sicherzustellende Recht, für welches die Bestimmungen der Paragrafhe 521 (fünfhunderteinundzwanzig) folgende Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch zu gelten haben, von der Übergeberin auch vertraglich angenommen wird. -----

In Ausübung dieses Rechts ist die Übergeberin berechtigt sämtliche Einrichtungsgegenstände ausschließlich zu benutzen, sodass der Übernehmer hinsichtlich dieser Einrichtungsgegenstände für die Dauer dieses Nutzungsrechtes keine Verfügungsgewalt hat. -----

Der Übernehmer räumt der Übergeberin das lebenslange und unentgeltliche Recht auf freien Umgang auf sämtlichen Grünflächen des Übergabsobjektes ein, welches hiermit eingeräumte, grundbücherlich nicht sicherzustellende Recht von der Übergeberin auch vertraglich angenommen wird. Klarstellend wird festgehalten, dass die Übergeberin auch berechtigt ist, das Grundstück 464/5 Katastralgemeinde 61112 Eibiswald als Zufahrtsstraße zu nutzen. -----

Solange die Übergeberin dieses obangeführte Recht auch tatsächlich ausübt, hat sie die diesbezüglichen Kosten, Steuern und Gebühren, sowie Versicherungen zur Hälfte zu tragen. -----

Viertens: EIGENTUMSBESCHRÄNKUNG -----

Der Übernehmer verpflichtet sich das ihm sohin aufgrund dieses Vertrages gehörige Übergabsobjekt ohne Zustimmung der Übergeberin weder zu belasten noch zu veräußern, welches hiermit eingeräumte, grundbücherlich nicht sicherzustellende Recht von der Übergeberin auch vertraglich angenommen wird. -----

Die Parteien sind in Kenntnis des Umstandes, dass der obigen Eigentumsbeschränkung lediglich obligatorische Bedeutung zukommt. -----

Der Übernehmer räumt der Übergeberin sohin beim Übergabsobjekt das Vorkaufsrecht erweitert auf alle Veräußerungsarten unter Lebenden ein, wobei im Fall der Einlösung des Vorkaufsrechtes die Bestimmungen der §§ 83ff. NO (Paragrafen dreiundachtzig fortfolgende Notariatsordnung) anzuwenden sind, und es wird dieses Recht vertraglich angenommen. Der fixe Einlösungspreis insbesondere bei unentgeltlichen Rechtsgeschäften beträgt € 10,- (zehn Euro), im Übrigen sind die Bestimmungen der §§ 1072 ff ABGB (Paragraf eintausendzweiundsiebzig fortfolgende des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches) anzuwenden. -----

Fünftens: RECHTSWIRKSAMKEIT -----

Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages tritt mit Unterfertigung durch sämtliche Vertragsparteien ein. -----

Die Vertragsparteien sind in Kenntnis darüber, dass für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages das Vorliegen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung/Negativbescheinigung beziehungsweise der Baulandbestätigung erforderlich ist. -----

Sechstens: ÜBERGABE -----

Die Übergabe und Übernahme des Übergabsobjektes samt Last und Vorteil, Zufall und Gefahr erfolgt mit Rechtswirksamkeit dieses Vertrages. -----

Als Verrechnungsstichtag für sämtliche das Übergabsobjekt betreffenden Kosten, Steuern, Gebühren und sonstigen öffentlich-rechtlichen Abgaben wird der auf die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages folgende Monatserste vereinbart und hat der Übernehmer von diesem Zeitpunkt an diese Kosten, Steuern und Gebühren laufend weiter zu tragen, soweit sich aus diesem Vertrag nichts anderes ergibt. -----

Die Übergeberin erklärt, dass sie beziehungsweise ihr Rechtsvorgänger für das Vertragsobjekt eine Versicherung abgeschlossen hat und verpflichtet sich, die diesbezügliche Polizza dem Übernehmer nach Vertragsunterfertigung auszufolgen.-----

Der Übernehmer nimmt mit Unterfertigung dieses Vertrages zur Kenntnis, dass -----

- er mit Erwerb des Vertragsobjektes (Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch) anstelle der Übergeberin in ihre Rechte und Pflichten aus dem Versicherungsvertrag eintritt, -----
- ihm jedoch das Recht zusteht, den Versicherungsvertrag innerhalb eines Monats ab Eintragung des Eigentumsrechtes im Grundbuch beziehungsweise ab Zustellung des diesbezüglichen Beschlusses des Grundbuchgerichtes mit sofortiger Wirkung oder auf den Schluss der laufenden Versicherungsperiode zu kündigen. -----

Die Vertragsparteien bestätigen, vom Urkundenverfasser darüber belehrt worden zu sein, dass -----

- die Übertragung dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen ist und diese Obliegenheit sowohl die Übergeberin als auch den Übernehmer trifft, sowie -----
- der Versicherer im Falle einer Verletzung dieser Obliegenheit nach den Bestimmungen des Versicherungsvertrages leistungsfrei werden könnte. -----

Siebentens: HAFTUNG -----

Die Übergeberin übernimmt keine Haftung für Lage, Grenzen, Flächenausmaß und Beschaffenheit des Übergabsobjektes, wohl aber dafür, dass dieses vollkommen frei von allen bücherlichen und außerbücherlichen Schulden und Lasten, bestandfrei und frei von Rechten Dritter in das Eigentum des Übernehmers übergeht. -----

Der Übernehmer erklärt in Kenntnis der Zufahrtsmöglichkeit vom öffentlichen Gut zum Übergabsobjekt zu sein. -----

Achtens: WIDERRUFSVERZICHT -----

Sollte in diesem Übergabsvertrag eine Schenkung beinhaltet sein, so verzichtet die Übergeberin auf jeden Widerruf dieser Schenkung unter Lebenden, aus welchem Grunde auch immer und nimmt der Übernehmer diese Schenkung unter Lebenden und den Widerrufsverzicht auch vertraglich an. -----

Neuntens: AUFSANDUNG -----

Die Vertragsparteien bewilligen sohin über einseitiges Einschreiten einer an diesem Verträge beteiligten Person im Grundbuch des Bezirksgerichtes Deutschlandsberg nachstehende Grundbuchshandlungen:-----

Beim Übergabsobjekt: -----
• die Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Übernehmer; -----
• die Einverleibung des Vorkaufsrechtes im Sinne des Punktes „Viertens“ dieses
Vertrages für die Übergeberin. -----

Bei der Liegenschaft Einlagezahl 336 Katastralgemeinde 61112 Eibiswald: -----
• die Einverleibung der Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes im Sinne des
Punktes „Drittens“ dieses Vertrages für die Übergeberin. -----

Zehntens: GRUNDVERKEHR/STAATSBÜRGERSCHAFT -----

Der Übernehmer erklärt an Eides statt österreichischer Staatsbürger und
Deviseninländer zu sein. -----

Elftens: LAESIO ENORMIS -----

Die Vertragsteile erklären in Kenntnis der Paragrafen 934 (neunhundertvierunddreißig)
und 935 (neunhundertfünfunddreißig) des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches zu
sein und erklären beiderseits mit dieser Übergabe einen aus entgeltlichen und
unentgeltlichen Elementen gemischten Vertrag schließen zu wollen. -----
Sie verzichten demgemäß auf eine Vertragsanfechtung wegen Verletzung über oder
unter die Hälfte des wahren Wertes. -----

Zwölftens: KOSTEN -----

Alle mit der Errichtung, allfälligen Genehmigung und grundbücherlichen Durchführung
dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren werden vom
Übernehmer getragen, der auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat. -----

Dreizehtens: SONSTIGE VERTRAGSBESTIMMUNGEN -----

Alle vorstehenden Erklärungen der Parteien werden von ihnen wechselseitig mit
Wirkung eines Vertrages angenommen. -----

Die Vertragsparteien stellen unter einem den Antrag im Sinne des § 140e (1) NO
(Paragraph einhundertvierzig e) Absatz 1 der Notariatsordnung) um Speicherung
sämtlicher mit der bücherlichen Durchführung dieses Vertrages zusammenhängender
Privaturkunden im Urkundenarchiv des österreichischen Notariats. -----

Die Vertragsteile stimmen zu, dass alle personenbezogenen Daten in dieser Urkunde
und auch in allen sonstigen für die Durchführung derselben erforderlichen Urkunden
automationsunterstützt verarbeitet werden und diese Daten an die zuständigen
Behörden und Gerichte weitergegeben werden. Die Vertragsteile erteilen auch ihre
ausdrückliche Zustimmung, dass diese Urkunden im Urkundenarchiv des

Österreichischen Notariates gespeichert werden und für das Bundesministerium für Finanzen und das Bundesministerium für Justiz freizugeben sind. -----

Der Übernehmer erklärt, dass er seit 01.01.2016 (ersten Jänner zweitausendsechzehn) von der Übergeberin weder weitere Erwerbe im Sinne des § 7 (sieben) Ziffer 2 (zwei) a Grunderwerbsteuergesetz, noch weitere Erwerbe derselben wirtschaftlichen Einheit oder Teilen davon, erhalten hat. -----

Von den Vertragsparteien wird ausdrücklich nach eingehender Belehrung durch den Urkundenverfasser auf die Erwirkung einer Ranganmerkung der beabsichtigten Veräußerung verzichtet. -----

Vierzehntens: AUSFERTIGUNGEN -----

Von diesem Notariatsakt können jeder daran beteiligten Person, auch über einseitiges Verlangen, wiederholt Ausfertigungen erteilt werden. -----

Dieser von mir aufgenommene Notariatsakt wurde den Parteien vollinhaltlich vorgelesen und erklärt, von ihnen als ihrem Willen entsprechend genehmigt und bestätigt und vor mir unterschrieben. -----
Eibiswald, am 17.10.2019 (siebzehnten Oktober zweitausendneunzehn). -----

Renate Spanniger

Renate Spanniger

Gottfried Jammernegg

Gottfried Jammernegg



[Signature]

Magister Johannes Koren
öffentlicher Notar





Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



09.01.2026

Bewertungsstichtag



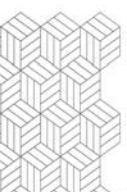
45,34 €

Wert je m²



4,64 %

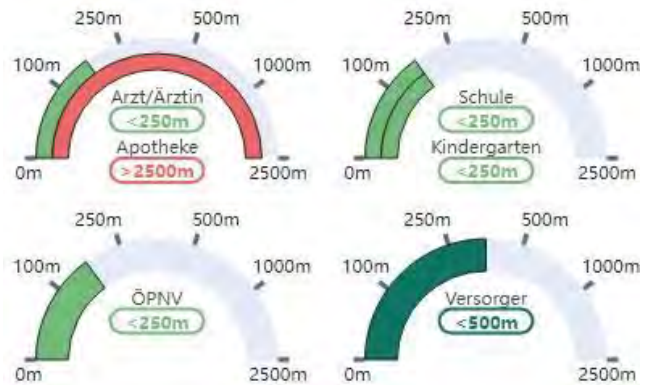
Valorisierungsfaktor



Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

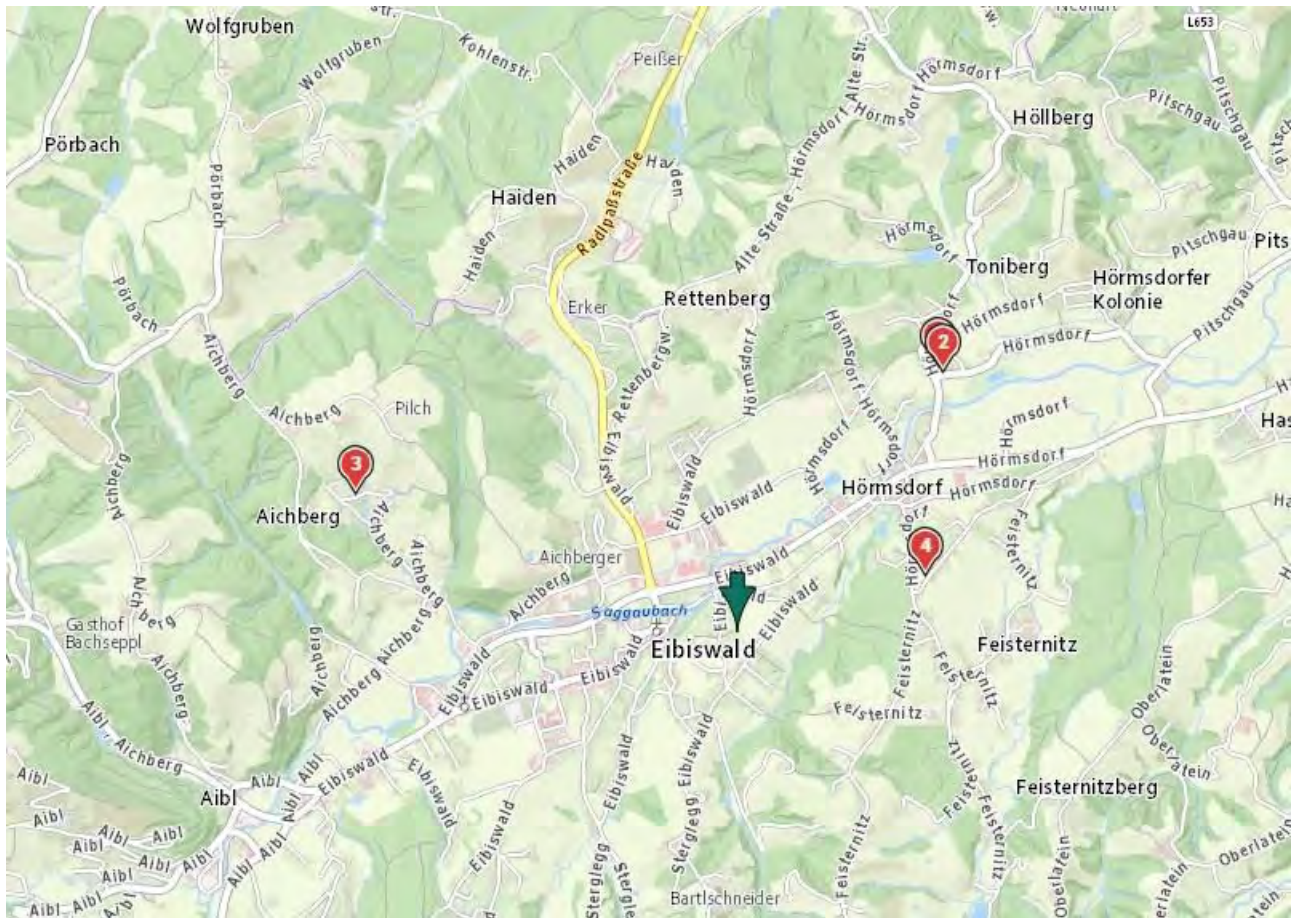
Erhobene Vergleichswerte	4
Gewählte Vergleichswerte	4
Arith. Mittel	45,34 €
Standardabweichung	8,94 €
Variationskoeffizient	19,71 %
95%-Konfidenzintervall	36,58 € - 54,09 €
Stichtag	09.01.2026



Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	Eibiswald 225, 8552 Eibiswald, Österreich
Koordinaten	46,687876; 15,253055
Katastralgemeinde	61112 Eibiswald

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	1688/2025	04.12.2024	889,00	53,77 €	56,51 € *
2	Bauland	1163/2025	26.02.2025	933,00	36,44 €	37,91 € *
3	Bauland	3053/2025	16.06.2025	1.415,00	47,35 €	48,59 € *
4	Bauland	870/2025	08.01.2025	1.092,00	36,63 €	38,33 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt