



www.gutachten-sv.at



Dr. Josef Bernhofer
Sachverständiger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienwesen, Parifizierungen und Bauwesen
Ziviltechniker Architektur

Johann-Weitzer-Weg 21, 8041 Graz

+43 (0) 699 10 96 20 20
bernhofe@gutachten-sv.at

GZ 309 E 17/26 b

An das
Bezirksgericht Graz-West
Grieskai 88
8020 Graz

Exekutionssache
Wiesauer & Co Restauratoren KG

Betreibende Partei:
Volksbank Kärnten eG
Pernhartgasse 7
9020 Klagenfurt am Wörthersee
Firmenbuchnummer 114734b

vertreten durch:
Fink, Bernhart, Haslinglehner, Peck, Kaltenhauser, Lassnig, Ogris
Rechtsanwälte
Bahnhofstraße 5
9020 Klagenfurt am Wörthersee
Tel.: 0463 54 146, Fax: 0463 54 146-15
(Zeichen: VB/Wiesauer)

Verpflichtete Partei:
Wiesauer & Co Restauratoren KG
Exerzierplatzstraße 63
8051 Graz
Firmenbuchnummer 559146z

Wegen:
EUR 107.153,45 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u.
Forderungsex.)

GUTACHTEN

Zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der nachstehend angeführten Liegenschaft(en)
samt Rechte und Lasten:

Grundbuch 63112 Gösting, EZ 2432, hiervon 1/1 Anteile (B-LNr. 1).

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines

- 1.1 Auftrag
- 1.2 Befundaufnahme
- 1.3 Bewertungsstichtag
- 1.4 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

2 Befund

- 2.1 Grundbuchstand
- 2.2 Einheitswert
- 2.3 Bewertungsgegenstand
- 2.4 Liegenschaft
- 2.5 Allgemeine Beschreibung
- 2.6 Nutzung und Umsatzsteuer
- 2.7 Fotodokumentation
- 2.8 Immissionen

3 Gutachten

- 3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze
- 3.2 Ermittlung des Bodenwertes bzw. Vergleichswertes
- 3.3 Verkehrswert der Liegenschaft
- 3.4 Rechte und Lasten
- 3.5 Zubehör

4 Anhänge

- 4.1 Pläne
- 4.2 Optionsvertrag und Nachtrag

1 Allgemeines

1.1 Auftrag

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt über Auftrag des **Bezirksgericht Graz-West, Grieskai 88, 8020 Graz** zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft samt Rechte und Lasten.

1.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde am **21.05.2026** durchgeführt.

An der Befundaufnahme waren außer dem Sachverständigen anwesend:

Frau Julia Purkathofer (Buchberechtigte)

Herr Johannes Purkathofer (Anrainer)

1.3 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der **21.05.2026** als Tag der Befundaufnahme.

1.4 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Dem Sachverständigen wurden nachstehend angeführte Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. wurden diese von ihm erhoben:

- Befundaufnahme
- aktueller Grundbuchsauszug
- Katasterplan
- Erhebungen bei der Bau- und Anlagenbehörde und Geoinformationssystem (Bauakt, Planunterlagen, Baubeschreibung)
- Erhebungen im Grundbuch und in der Urkundensammlung
- Einsichtnahme im Flächenwidmungsplan
- Erhebungen im Lärmkataster
- Erhebungen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- Naturmaßaufnahmen bzw. Planverifizierung
- Fotodokumentation
- Erhebungen von Vergleichspreisen im ZT-Datenforum
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (Stabentheiner, 2. Auflage, 2005)
- Ö-Norm B 1802-1, Ausgabe 2022-03-01 – Liegenschaftsbewertung, Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
- Liegenschaftsbewertung (Kranewitter, 7. Auflage, 2017)
- Immobilienbewertung Österreich (Bienert und Funk, 4. Auflage, 2022)
- LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie (2009/2010)
- Zeitschrift Sachverständige, Hrsg.: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Linde-Verlag (Wien)
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Hrsg.: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Manz-Verlag (Wien)
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich
- Der Nutzungsdauerkatalog, Herausgeber und Verleger: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (Graz, 2020)
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan vom 30.04.2026
- Informationsschreiben des Magistrat Graz, Abteilung für Gemeindeabgaben vom 22.05.2026
- Mündliche Auskunft von Hr. Johannes Purkathofer am Tag der Befundaufnahme betreffend der Historie des Bewertungsgegenstandes
- Leitungsauskunft betreffend des Trinkwassernetzes vom 22.05.2026
- Leitungsauskunft betreffend des Fernwärmeleitungsnetzes vom 22.05.2026
- Leitungsauskunft betreffend des Kanalleitungsnetzes vom 22.05.2026
- Vermessungsurkunde (GZ.: 2382-2025) vom 11.04.2025
- Nachtrag zum bedingten Kaufvertrag (BG 641 TZ 2263/2026) vom 12.03.2026
- Optionsvertrag (BG 641 TZ 2263/2026) vom 09.07.2025
- HORA-Pass vom 22.05.2026

2 Befund

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten bzw. von ihm erhobenen Unterlagen und Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, z.B. durch Vorlage neuer Informationen oder Grundlagen auftreten, welche für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

Es wird festgehalten, dass lediglich eine augenscheinliche Besichtigung des Bewertungsobjektes am Tage der Befundaufnahme erfolgte. Eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes bzw. von Gebäudeteilen als auch des Grundstückes wurde nicht durchgeführt. Ein Vorliegen von augenscheinlich nicht erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden kann aus diesem Grund nicht ausgeschlossen werden.

Sollten Mängel über die offen erkennbaren und hier angeführten hinausgegeben sein, ist das Gutachten zu überarbeiten. Im bewertungsgegenständlichen Fall wird angenommen, dass es keine Baumängel und Bauschäden gibt, welche die Gebrauchs- und Nutzungsfähigkeit des Gebäudes beeinträchtigen könnten.

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung vom SV nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Die Funktionsfähigkeit von elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.

Bodenmechanik und Baustatik

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden daher nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens werden daher ungestörte Boden- bzw. Bauwerkverhältnisse unterstellt und der Verkehrswertermittlung in der Form zugrunde gelegt, dass keine Eigenschaften des Grund und Bodens bzw. Bauwerks vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Kosten für Dekontaminierung, Entsorgung von Altlasten, Entsorgung von sonstigen deponiepflichtigen Stoffen, Kriegsrelikten und nicht mit dem vorh. Gebäude zusammenhängende Baurestmassen bleiben bei der Bewertung ebenfalls unberücksichtigt.

2.1 Grundbuchstand

EZ 2432



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63112 Gösting
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 2432

Letzte TZ 2646/2026

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
341/63	Gärten(10)	*	836 Exerzierplatzstraße 53
341/161	Sonst(10)	*	139
GESAMTFLÄCHE			975

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 2 a 4164/2025 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 341/163 für Gst 341/63
b 8359/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1517
- 3 a 4164/2025 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 341/157 341/159
für Gst 341/63
b 8359/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1517
- 4 a 4164/2025 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 341/27 für Gst 341/63
b 8359/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1517

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Wiesauer & Co Restauratoren KG (FN 559146z)

ADR: Exerzierplatzstraße 63, Graz 8051

a 9144/2023 IM RANG 4929/2023 Kaufvertrag 2023-06-20 Eigentumsrecht

b 8359/2025 Vorkaufsrecht

***** C *****

- 1 a 9157/1931 22097/1977
DIENSTBARKEIT 100.000-Volt-Hochspannungsleitung über
Gst 341/161 341/63 für Steirische Wasserkraft- und
Elektrizitäts-Aktiengesellschaft in Graz
b 8359/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
1517
- 2 a 7921/1931 22097/1977 8359/2025
DIENSTBARKEIT elektrische Stromleitung auf Gst 341/63
341/161 gem Par VIII Kaufvertrag 1931-05-08 für
EZ 1011 GB IV Lend
bzw Fa Elektrizitätswerk Gösting V. Franz
b 7505/2009 EZ 3187 KG 63108 Andritz weiteres herrschendes Gut
c 8359/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
1517
- 3 a 9144/2023 Pfandurkunde 2023-10-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 840.000,--
für Raiffeisenbank Lieboch-Stainz eGen (FN 52533f)
b 8359/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
1517
- 4 a 4164/2025
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens

- gem Pkt Zweitens Dienstbarkeitsvertrag 2025-04-30
Über Gst 341/161
für Gst 341/241 341/133 341/162
- b 8359/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
1517
- 5 a 8359/2025
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahren mit Fahrzeugen aller
Art über Gst 341/161 für Gst 341/160 gem Punkt X.3.
Kaufvertrag 2025-04-16 Nachtrag zum Kaufvertrag 2025-10-14
- 6 a 8359/2025
VORKAUFRECHT hins Gst 341/63 gem Punkt X.1. Kaufvertrag
2025-04-16 Nachtrag zum Kaufvertrag 2025-10-14 für
Matthias Purkarthofer geb 1987-01-26
Julia Purkarthofer geb 1990-08-14
- 7 a 2111/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 107.153,45 samt Anhang lt
Beschluss 2026-02-25 für
Volksbank Kärnten eG (FN 114734b)
(309 E 17/26b)
- 8 a 2263/2026
FRUCHTGENUSSRECHT gem Punt IV. Optionsvertrag 2025-07-09
Nachtrag 2026-03-12 ob Gst 341/63 bis 2055-07-08 für
Julia Purkarthofer geb 1990-08-14

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

21.04.2026 15:17:59

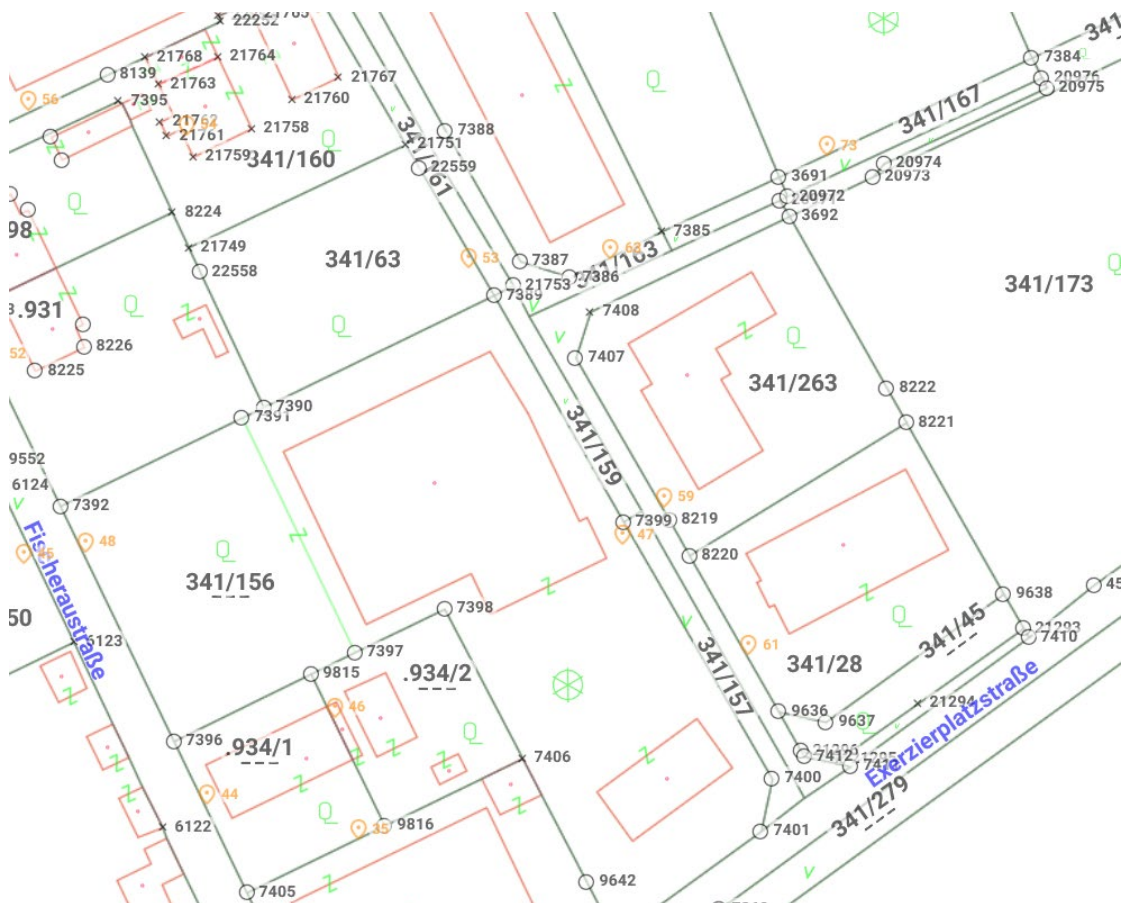
2.2 Einheitswert

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben.

2.3 Bewertungsgegenstand

Bewertungsgegenstand bildet die Liegenschaft mit der EZ 2432 der KG 63112 Gösting verbunden mit den Grundstücken mit der GST-Nr. 341/63 bzw. 341/161 (Zufahrtstraße) mit der Liegenschaftsadresse: Exerzierplatzstraße 53 in 8051 Graz

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (geographisches Informationssystem des Landes Steiermark) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.



Auszug aus der Digitalen Katastralmappe, Österreichischer Kataster

2.4 Liegenschaft

2.4.1 Beschaffenheit

Die Liegenschaft mit der EZ 2432 hat ein Ausmaß von insgesamt 975 m² (lt. Grundbuchstand) und umfasst das Grundstück mit der GST-NR 341/63 (Bauland; 836 m²) und das Grundstück mit der GST-NR 341/161 (Zufahrt; 139 m²). Die Grundstückskonfigurationen der jeweiligen Grundstücke sind regelmäßig. Das Grundstück ist gering geneigt. Es befinden sich Aufschüttungen bzw. Baurestmassen und sonstige entsorgungspflichtige Stoffe auf der Liegenschaft.



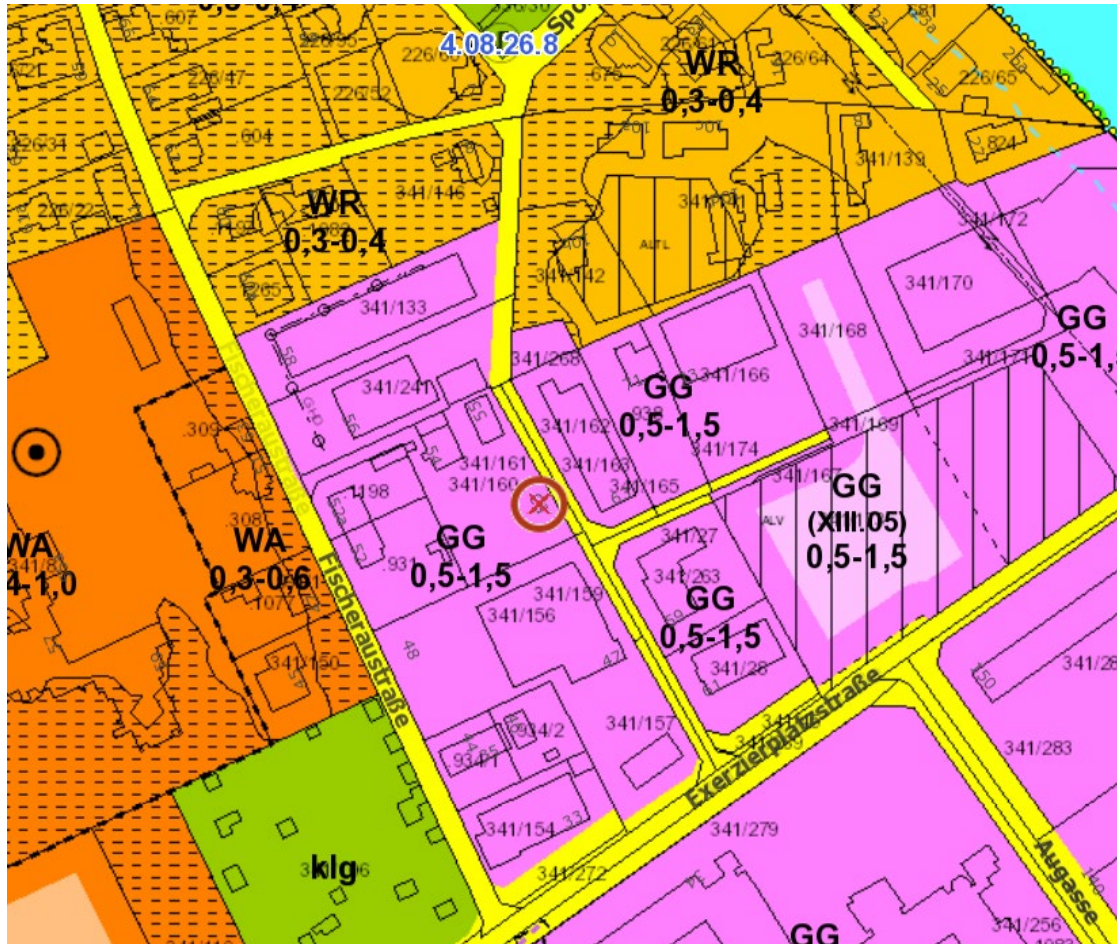
Auszug aus der Digitalen Katastralmappe Steiermark

2.4.2 Aufschließung

Wesentlichen Aufschließungsmöglichkeiten (Kanal, Strom, Wasser, Fernwärme) befinden sich am Grundstück bzw. in Grundstücksnähe. **Lt. Auskunft des Magistrat Graz vom 22.05.2026 bestehen offene Gebühren (Müllgebühren, Grundsteuer, etc.) per 22.05.2026 in der Höhe von insgesamt € 199,12.** Die Zufahrt ist über die Grundstücke mit der Gst 341/157, 341/159 und 341/27 (Recht des Gehens und Fahrens) möglich.

2.4.3 Flächenwidmung

Das zu bewertende Grundstück mit der Gst-NR. 341/63 ist im Flächenwidmungsplan idgF. als **Gewerbegebiet (GG)** mit einer **Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,5** ausgewiesen. Die Immissionsbelastung durch Lärm ist als überdurchschnittlich einzustufen. Die umliegenden Grundstücke werden überwiegend zu Wohnzwecken aber auch gewerblich genutzt.



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde idgF.

Naturgefahren:

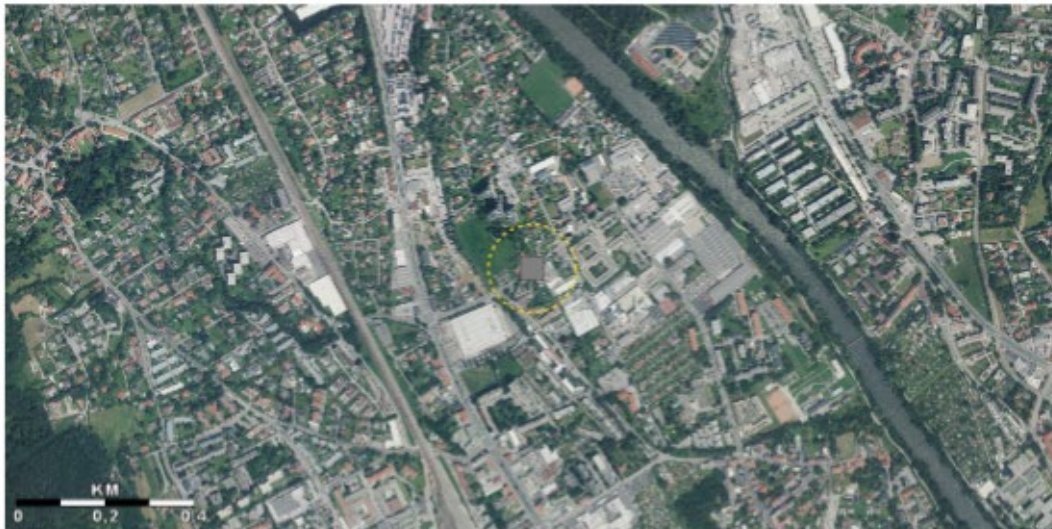
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

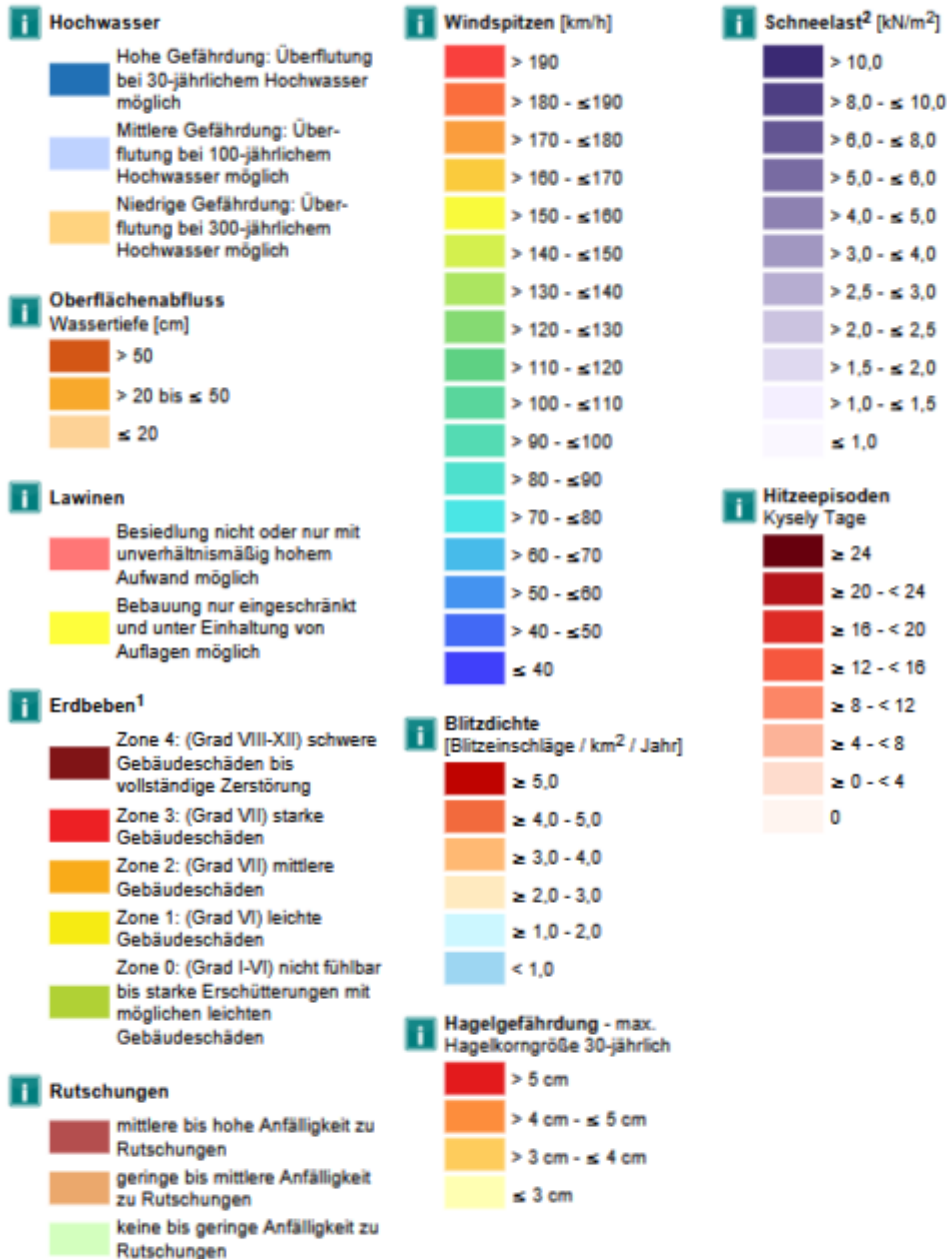
Adresse: Exerzierplatzstraße, 8051 Graz, Österreich
 Seehöhe: 358 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 47,09694° N | 15,40757° O

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:
Hochwasser		hoch
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		mittel

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i 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.

2.4.4 Rechte und Lasten

S. Pkt. 2.1

EZ 2423

A2-Blatt

2 a 4164/2025 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 341/163 für Gst 341/63

b 8359/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung (en) aus EZ 1517

3 a 4164/2025 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 341/157 341/159

für Gst 341/63

b 8359/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung (en) aus EZ 1517

4 a 4164/2025 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 341/27 für Gst 341/63

b 8359/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung (en) aus EZ 1517

Diese im A2-Batt eingetragenen Rechte werden bei der Herleitung des Vergleichswertes berücksichtigt.

C-Blatt

1 a 9157/1931 22097/1977

DIENSTBARKEIT 1 0 0 . 0 0 O-Volt-Hochspannungsleitung über

Gst 341/161 341/63 für Steirische Wasserkraft- und

Elektrizitäts-Aktiengesellschaft in Graz

b 8359/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung (en) aus EZ

1517

2 a 7921/1931 22097/1977 8359/2025

DIENSTBARKEIT elektrische Stromleitung auf Gst 341/63

341/161 gern Par VIII Kaufvertrag 1931-05-08 für

EZ 1011 GB IV Lend

bzw Fa Elektrizitätswerk Gösting V. Franz

b 7505/2009 EZ 3187 KG 63108 Andritz weiteres herrschendes Gut

c 8359/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung (en) aus EZ

1517

4 a 4164/2025

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens

gem Pkt Zweitens Dienstbarkeitsvertrag 2025-04-30

über Gst 341/161

für Gst 341/241 341/133 341/162

b 8359/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung (en) aus EZ
1517

5 a 8359/2025

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahren mit Fahrzeugen aller

Art über Gst 341/161 für Gst 341/160 gern Punkt X.3.

Kaufvertrag 2025-04-16 Nachtrag zum Kaufvertrag 2025-10-14

Diese im C-Batt eingetragenen Lasten werden bei der Herleitung des Vergleichswertes berücksichtigt.

6 a 8359/2025

VORKAUFSRECHT hins Gst 341/63 gern Punkt X.I. Kaufvertrag

2025-04-16 Nachtrag zum Kaufvertrag 2025-10-14 für

Matthias Purkarthofer geb 1987-01-26

Julia Purkarthofer geb 1990-08-14

Diese im C-Batt eingetragenen Last bleibt mangels wertrelevanz bei der Herleitung des Vergleichswertes unberücksichtigt.

8 a 2263/2026

FRUCHTGENUSSRECHT gern Punt IV. Optionsvertrag 2025-07-09

Nachtrag 2026-03-12 ob Gst 341/63 bis 2055-07-08 für

Julia Purkarthofer geb 1990-08-14

Diese im C-Batt eingetragene Last wird im Pkt. Rechte/Lasten gesondert bewertet.

Die Bewertung erfolgt im Übrigen geldlastenfrei.

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte/Lasten bekanntgegeben.

2.5 Allgemeine Beschreibung

Die Liegenschaft liegt in einem durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung gemischt geprägten Siedlungs- bzw. Übergangsbereich. Die Umgebung ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur charakterisiert, bestehend einerseits aus Einfamilien- und Doppelhäusern auf begrünten Liegenschaften und andererseits aus kleineren, gewerblich genutzten Hallen- und Nebengebäuden mit Abstell- und Manipulationsflächen. Straßenseitig besteht eine Erschließung über die Exerzierplatzstraße bzw. einen davon abzweigenden Erschließungsast. Die nähere Umgebung weist somit keinen einheitlich reinen Wohngebietscharakter, sondern einen gemischten Gebietscharakter mit wohn- und gewerbebezogenen Nutzungsformen auf.

Der Bauplatz liegt gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz im „Gewerbegebiet“ und ist mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,5 ausgewiesen. Analog den erhobenen planungsrechtlichen Unterlagen ist kein Bebauungsplan erforderlich.

Weiters liegt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft außerhalb der Hochwassergefahrenzonen jedoch innerhalb jenes Bereiches, für den im Zusammenhang mit der Raumheizung Beschränkungen hinsichtlich fester Brennstoffe bestehen. Darüber hinaus ist der Standort dem Fernwärme-Versorgungsgebiet bzw. kurzfristigen Erweiterungsgebiet zugeordnet.

Im südlichen Grundstücksbereich ist ein kleines eingeschossiges Gartenhaus mit vorgelagertem, überdachtem Bereich vorhanden. Dieses ist in einfacher Holzbauweise ausgeführt und wird als Neben- bzw. Gartengebäude genutzt. Im Inneren befinden sich Sitzmöbel, Geräte und sonstige gelagerte Gegenstände.

Das Grundstück ist überwiegend mit Gras-, Wiesen- und Krautbewuchs bedeckt und weist stellenweise hochgewachsenen, unregelmäßigen Vegetationsbestand auf. Weiters sind einzelne Bäume bzw. Obstbäume, Strauchgruppen, Heckenstrukturen sowie dichtere Randbewuchsbereiche vorhanden.

Schnitt- und Astmaterial sowie sonstige pflanzliche Ablagerungen sind ebenfalls vorhanden. Die tatsächliche Oberflächenbeschaffenheit ist infolge des Bewuchses nicht in allen Bereichen vollständig einsehbar. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich unter der Vegetationsdecke weitere Verdichtungen, kleinere Reststrukturen, Leitungen, Einbauten oder sonstige im Gelände verborgene Einrichtungen befinden.

Im Bereich der Grundstücksgrenzen und der Erschließung sind Einfriedungen unterschiedlicher Art vorhanden, darunter Zaunelemente, Heckenstrukturen, Sichtschutzelemente und sonstige Grundstücksabgrenzungen. Teilweise erscheinen diese Einfriedungen durch Vegetation optisch überlagert oder nur abschnittsweise klar erkennbar. Ob sämtliche Einfriedungen, Grenzverläufe und Randanlagen lage- und eigentumsrechtlich mit dem Katasterstand übereinstimmen, war im Zuge der gegenständlichen rein augenscheinlichen Befundaufnahme nicht überprüfbar; eine Vermessung oder Grenzfeststellung war nicht Gegenstand der Befundaufnahme.

Auf der Liegenschaft sind lose gelagerte Holzmaterialien, Behälter bzw. Fässer, Garten- und Lagergegenstände sowie sonstige kleinere Ablagerungen und Nebeneinrichtungen vorhanden. Das Grundstück vermittelt somit insgesamt nicht den Zustand einer vollständig geräumten und von allen Nebennutzungen bereinigten Fläche.

2.5.1 Zubehör

Bei der Befundaufnahme am **21.05.2026** konnte folgendes bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden:

Gartenhütte aus Holz mit Satteldach.

2.6 Nutzung und Umsatzsteuer

2.6.1 Nutzung

Es wurden keine außerbücherlichen Bestandsverhältnisse bekanntgegeben.

2.6.2 Berücksichtigung der Umsatzsteuer

„Nach § 3 Abs. 1 und 2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes sind für die Bewertung von Liegenschaften Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren sind insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren genannt. Weiters ist festgelegt, dass für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, wenn dies zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Liegenschaft bestimmenden Umstände erforderlich ist.

Beim Vergleichswertverfahren werden Liegenschaften oder Liegenschaftsteile als Ganzes verglichen. Es kann daher nur dann zur Anwendung gelangen, wenn die zu bewertende Liegenschaft oder der zu bewertende Liegenschaftsteil mit den vergleichbaren Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen weitgehend hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände übereinstimmt. Bei der Beurteilung dieser Umstände kommt der Frage, ob der jeweilige Vergleichspreis mit oder ohne Berücksichtigung der Umsatzsteuer zustande gekommen ist, eine wesentliche Rolle zu.

Da die Beantwortung dieser Frage in der Regel unmöglich sein wird, ist das Vergleichswertverfahren für bebaute Liegenschaften oder Liegenschaftsteile wohl nur dann anwendbar, wenn einerseits ein besonders enger Vertrauensbereich des Mittelwertes aller Vergleichspreise den Schluss rechtfertigt, dass die Vergleichspreise die Marktsituation richtig darstellen und andererseits auf die Beantwortung der Frage einer im Mittelwert der Vergleichspreise enthaltenen oder nicht enthaltenen Umsatzsteuer verzichtet werden kann“ (aus: der Sachverständige, Heft 1/1999).

Im vorliegenden Fall wird bei der Übertragung des Eigentums davon ausgegangen, dass eine Ausweisung der Umsatzsteuer nicht erfolgt.

2.7 Fotodokumentation













2.8 Immissionen

2.8.1 Verdachtsflächen und Altlasten

Das bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind lt. Abfrage vom 22.05.2026

nicht

im **Altlasten-GIS** verzeichnet.

Erläuterungen

Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Grundkarte: basemap.at © BEV

3 Gutachten

3.1 Allgemeine Bewertungsgrundsätze

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (§ 2 Abs 2, LBG).

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 Abs 3, LBG).

Aus diesem Grund muss der bei einer Veräußerung tatsächlich erzielte Preis nicht dem in diesem Gutachten ermittelten Verkehrswert entsprechen, zudem der tatsächlich erzielte Preis nicht unwesentlich von subjektiven Momenten bestimmt wird, die in den Einflussbereichen der Vertragsparteien liegen.

Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts Anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§ 7 Abs 1, LBG).

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

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

Liegenschaften wie die Gegenständliche werden – sofern sie bestandfrei sind – grundsätzlich zur **Eigennutzung** erworben, wobei sich Kaufinteressenten bei der Preisbildung vorwiegend am Wert unter Berücksichtigung von Lage und Anschaffungskosten vergleichbarer Objekte orientieren.

Im gegenständlichen Fall ist demzufolge das **Vergleichswertverfahren** anzuwenden.

Der Bodenwert ist in der Regel als **Vergleichswert** durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen (§ 6 Abs 2, LBG).

3.2 Ermittlung des Bodenwertes bzw. Vergleichswertes

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 4 Abs 1, LBG).

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten (§ 4 Abs 2, LBG).

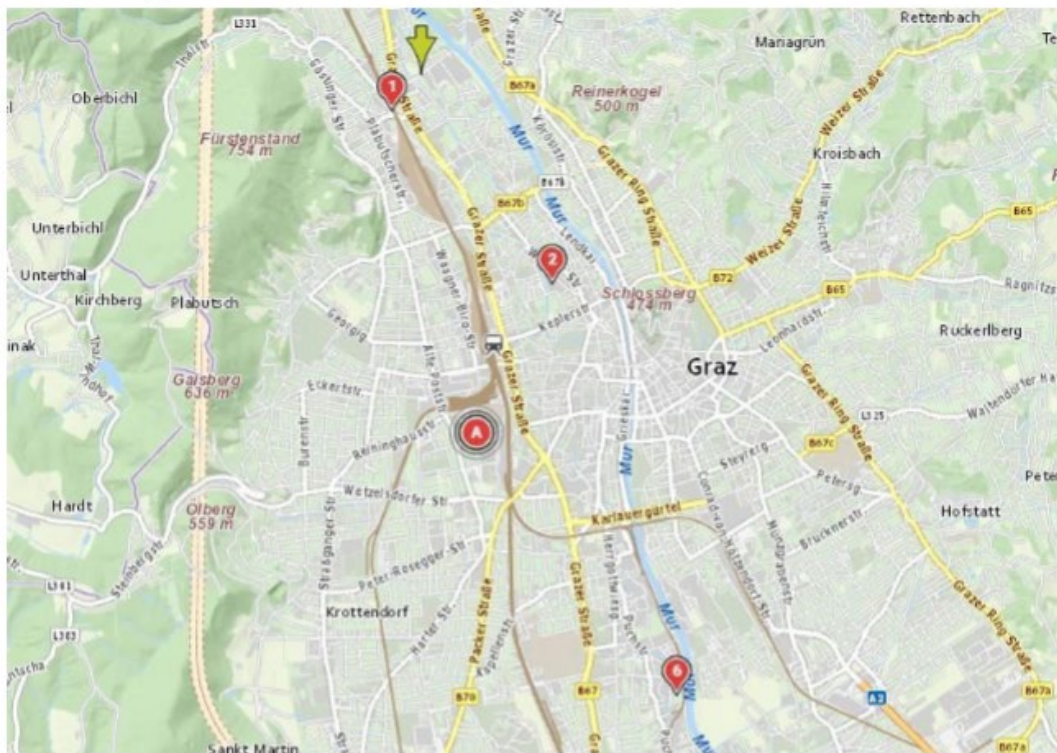
Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden (§ 3 Abs 3, LBG).

Für die Ermittlung des Bodenwertes werden unbebaute Grundstücke als sogenannte „Vergleichsgrundstücke“ herangezogen. Wobei der Bodenwert mittels Vergleichswertverfahren von jenen Grundstücken abgeleitet wird, die hinsichtlich der **wertbeeinflussenden Merkmale** mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen.

Dieser Vorgang wird als die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Bodenwertes anerkannt.

Übersicht der Vergleichswerte:

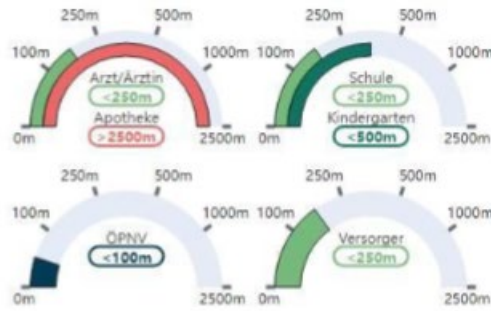
Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Gewerbe- / Industriegrundstück	5385/2022	18.02.2022	129,00	240,83 €	240,83 € *
2	Gewerbe- / Industriegrundstück	3343/2023	11.04.2023	656,00	396,34 €	396,34 € *
3/A	Gewerbe- / Industriegrundstück	8106/2021	02.08.2021	5.477,00	240,09 €	240,09 € *
6	Gewerbe- / Industriegrundstück	983/2022	26.01.2022	21.923,00	319,30 €	319,30 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Nr. 1: Gewerbe-/Industriegrundstück *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	18.02.2022
Tagebuchzahl	5385/2022
Grundbuch	63112 Gösting
EZ	1903
KG-Grundstück	63112 - 1006/1
Verkäufer	de Tribolet-Hardy
Käufer	ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft

weitere Informationen

Widmung	Gewerbegebiet 0,5 - 1,5
---------	-------------------------

Flächendaten

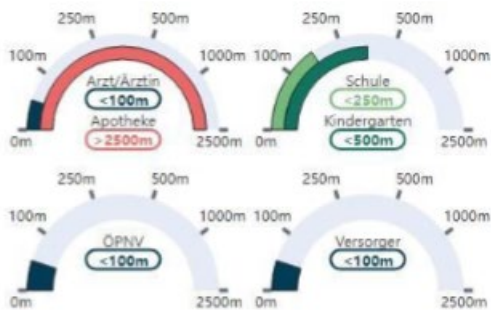
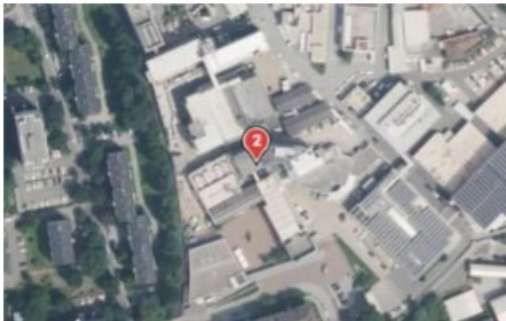
Grundstücksfläche	129,00 m²
-------------------	-----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	31.066,63 €
Grundstücksfläche	129,00 m²
Preis/m²	240,83 €
Preis korr. / m²	240,83 €

Aus dem KV: Widmung: Gewerbegebiet 0,5 - 1,5; Tst 1 aus GSt 311/3 u. Zuschreibung GSt 1006/1, Eisenbahnprojekt Verschiebebahnhof
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 451 m

Nr. 2: Gewerbe-/Industriegrundstück *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.04.2023
Tagebuchzahl	3343/2023
Grundbuch	63104 Lend
EZ	2009
Adresse	Hans-List-Platz 1 8020 Graz, 04. Bez.: Lend
KG-Grundstück	63104 - 228/6
Verkäufer	AVL List GmbH
Käufer	Raiffeisen-Anlagenvermittlung Gesellschaft m.b.H.

weitere Informationen

Widmung	Gewerbegebiet 05 - 0,2
---------	------------------------

Flächendaten

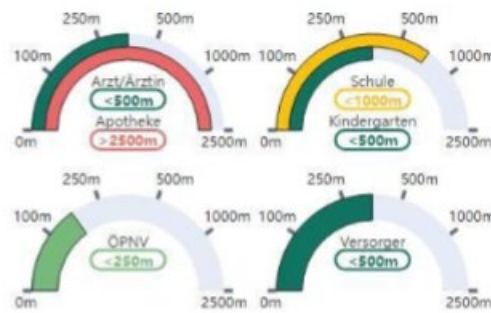
Grundstücksfläche	656,00 m²
-------------------	-----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	260.000,00 €
Grundstücksfläche	656,00 m²
Preis/m²	396,34 €
Preis korr. / m²	396,34 €

Aus dem KV: Widmung: Gewerbegebiet 05 - 0,2; Stammliegenschaft der Baurechtseinlage EZ 2020, Baurecht bis 2046-03-31, Verkehrswert € 284.000,-
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 2.453 m

Nr. 3: Gewerbe-/Industriegrundstück *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.08.2021
Tagebuchzahl	8106/2021
Grundbuch	63105 Gries
EZ	1094
Adresse	Südbahnstraße 10 8020 Graz,05.Bez.:Gries
KG-Grundstück	63105 - 1184/1
Verkäufer	Bernhard
Käufer	Großschädl Liegenschafts GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	5.477,00 m²
-------------------	-------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	1.315.000,00 €
Grundstücksfläche	5.477,00 m²
Preis/m2	240,09 €
Preis korr. / m²	240,09 €

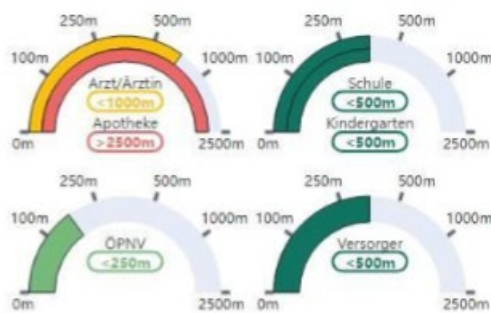
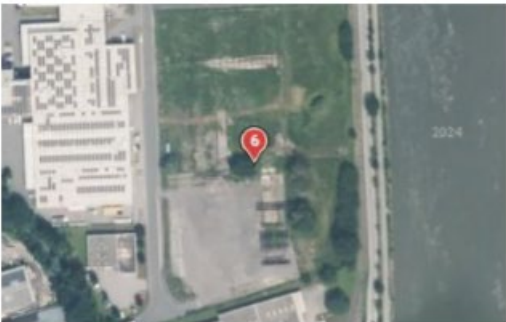
Aus dem KV: Widmung: Industrie- u. Gewerbegebiet 1, 0,5 - 2,5; Verkauf von 1/3 Anteil von isg. 16.431 m²; Gebäude sind Superadifkate und nicht vertragsgegenständlich; Bestandrecht bis 2033-03-31; rote teilweise gelbe Zone lt. Bombenblindgängerkataster; tlw. Einkaufszentrum 2, ztl. Nfgnutzung Kerngebiet 0,5 - 0,6

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 3.595 m

weitere Informationen

Widmung	Industrie- u. Gewerbegebiet 1, 0,5 - 2,5
---------	--

Nr. 6: Gewerbe-/Industriegrundstück *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	26.01.2022
Tagebuchzahl	983/2022
Grundbuch	63105 Gries
EZ	2616
KG-Grundstück	63105 - 2407/3
Verkäufer	Innovationspark Graz-Puchstraße GmbH
Käufer	Holding Graz Kommunale Dienstleistungen GmbH

Flächendaten

Grundstücksfläche	21.923,00 m²
-------------------	--------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	7.000.000,00 €
Grundstücksfläche	21.923,00 m²
Preis/m2	319,30 €
Preis korr. / m²	319,30 €

Aus dem KV: EZ neu; Baurestmassen in Form von ua Gebäudefundamenten der ehem. Hallen vorhanden; DB Wasserversorgungsleitungen, Oberflurhydranten u. Anschlussleitungen; 20-kV-Leitung; Kanalleitungen

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 6.652 m

Vergleichswert

Die Ermittlung des Vergleichswertes und in weiterer Folge des Bodenwertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen im Umfeld der Liegenschaft durchgeführt wurden (siehe oben: Übersicht Vergleichsgrundstücke).

Für die Bewertung konnten **7** relevante Kaufvorgänge in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben werden. Nachdem alle nicht repräsentativen Kaufvorgänge ausgeschieden wurden, konnten **4** Kaufvorgänge mit Preisen von **240,09 €/m²** bis **396,34 €/m²** in die Ermittlung des Bodenwertes einbezogen werden.

Die einzelnen Kaufpreise wurden aufgrund ihrer wertbeeinflussenden Faktoren angepasst, ältere Kaufpreise wurden der durchschnittlichen Bodenpreisentwicklung in diesem Marktsegment entsprechend valorisiert.

Wertbeeinflussende Faktoren

Punkt 4 der Ö-Norm B 1802 behandelt „Einflussgrößen der Wertermittlung“. Als vornehmlich zu berücksichtigende Merkmale der Liegenschaft werden darin genannt:

- Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen
- Art und Umfang der Nutzung
- Entwicklungsmöglichkeiten
- Nutzungsmöglichkeiten
- Rechte und Lasten
- Beschaffenheit und Eigenschaften
- Lage

Im Pkt. 4.4 („allgemeine Wertverhältnisse“) wird schließlich die Berücksichtigung der Gesamtheit der am Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände verlangt, also der allgemeinen Wirtschaftslage, des Kapitalmarkts und der Marktlage am Ort bzw. im Gebiet auf dem Grundstücksmarkt (Preisentwicklung) (s. dazu § 3 Anmerkungen 11 - LBG).

Aufgrund der erhobenen wertbestimmenden Merkmale der Bewertungsgrundstücke wird der harmonisierte Vergleichswert unter Berücksichtigung der Anliegerleistungen mit **270,00 € je m²** eingeschätzt. Für die Zufahrtsstraße wird ein Wert von 25 % vom Baulandpreis in Ansatz gebracht.

Der auf das Grundstück mit der GST-NR. 341/63 mit der Widmung „Bauland“ und einer Grundstücksfläche von: **836 m²** umgelegte **Bodenwert** beträgt somit:

$$836 \text{ m}^2 \times 270,0 \text{ EUR/m}^2 =$$

$$225.720,00 \text{ €}$$

Der auf das Grundstück mit der GST-NR. 341/161 mit der Widmung „Verkehrsfläche“ und einer Grundstücksfläche von: **139 m²** umgelegte **Bodenwert** beträgt somit:

$$139 \text{ m}^2 \times 270,0 \text{ EUR/m}^2 \times 0,25 =$$

9.382,50 €

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sonstige wertbeeinflussende Umstände sind dann zu berücksichtigen, wenn sie nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes und des Bauwertes der baulichen Anlagen, bei der Wertminderung wegen Alters, bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden oder bei der Verkürzung oder Verlängerung der Restnutzungsdauer erfasst wurden (s. Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 311).

Zu den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen zählen:

- Ungünstige Lageverhältnisse (Nähe von Einfamilienhäuser zu Gegenden mit hohen Immissionen von Gewerbe (Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen) oder Immissionen durch Verkehrslärm
- Unwirtschaftlicher Aufbau
- Reparaturanstau und Investitionsbedarf
- Denkmalschutz
- Energieeffizienz

(s. dazu Funk, Koessler, Stocker in: Immobilienbewertung Österreich, Bienert und Funk, 2. Auflage, 2009, S. 311-323).

Für die Entsorgung der Baurestmaße und sonstiger entsorgungspflichtiger Stoffe bzw. von baulichen Anlagen werden Kosten in der Höhe von 12.000,-- Eur (ohne Nachweis) in Ansatz gebracht und vom Vergleichswert abgezogen.

Lt. Auskunft des Magistrat Graz vom 04.05.2026 bestehen offene Gebühren (Kanalgebühren, Grundsteuer, Wasser-Grundgebühren, Bescheid-Gebühren etc.) per 22.05.2026 in der Höhe von insgesamt € 199,12.

Alle sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wurden bereits bei der Herleitung des Bodenwertes ausreichend berücksichtigt. Demnach erfolgt an dieser Stelle kein weiterer Abschlag bzw. Zuschlag.

3.3 Verkehrswert der Liegenschaft

3.3.1 Zusammenfassung- Vergleichswert der Liegenschaft

Bodenwert des Bewertungsgegenstandes GST-Nr. 341/63		225.720,00 €
Bodenwert des Bewertungsgegenstandes GST-Nr. 341/161	+	9.382,50 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände (Entsorgung)	-	12.000,00 €
Sonstige wertbeeinflussende Umstände (offene Gebühren, Gemeinde)	-	€ 199,12 €
Vergleichswert des Bewertungsgegenstandes		222.903,38 €

3.3.2 Marktanpassung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Überprüfung der Marktverhältnisse vorzunehmen. Diese Überprüfung zeigt, dass es sich bei Liegenschaften wie der Gegenständlichen um eine:

„Insgesamt durchschnittlich verkäufliche Immobilie, deren Rating durch den durchschnittlichen Standort in einem durchschnittlichen Regionalmarkt, bei unterdurchschnittlichen Objekteigenschaften gekennzeichnet ist“.

Eine **Marktanpassung** wird vor diesem Hintergrund durch den gefertigten Sachverständigen als nicht notwendig erachtet.

Verkehrswert somit: 222.903,38 €

Verkehrswert (gerundet) (in Worten: Euro zweihundertdreißigtausend)	223.000,-- €
--	---------------------

3.4 Rechte und Lasten

3.4.1 Ermittlung des Barwertes des Fruchtgenussrechtes gem. Punkt IV. Optionsvertrag 2025-07-09 bzw. Nachtrag 2026-03-12 ob Gst 341/63 bis 2055-07-08 für Julia Purkarthofer

Laut Grundbuchsauszug EZ 2432, KG 63112 Gösting, ist im C-Blatt unter TZ 2263/2026 ein „FRUCHTGENUSSRECHT gem Punkt IV. Optionsvertrag 2025-07-09, Nachtrag 2026-03-12 ob Gst 341/63 bis 2055-07-08“ zugunsten Julia Purkarthofer eingetragen.

Der Optionsvertrag vom 08.07.2025 bezeichnet den nördlichen Grundstücksstreifen des Gst 341/63 im Ausmaß von 125 m² als Optionsgegenstand; Punkt IV sieht zur Absicherung der Option ein 30-jähriges Nutzungsrecht am Optionsgegenstand vor.

Für die rechnerische Bewertung wird vom Sachverständigen die tatsächlich heranzuziehende Fläche von 125,15 m² angesetzt. Die Widmung wird mit „Gewerbegebiet“ unterstellt. Der Bodenwert wurde mit EUR 270,00/m² ermittelt.

Das Fruchtgenussrecht entzieht dem Eigentümer des dienenden Grundstücks die wirtschaftliche Nutzung der belasteten Teilfläche für die Dauer der Eintragung bzw. der vereinbarten Nutzungsdauer. Da für die gegenständliche Teilfläche kein gesonderter, nachweisbarer Marktbestandzins oder Pachtzins vorliegt, wird der Jahreswert der Nutzung aus dem Bodenwert der belasteten Teilfläche abgeleitet.

Methodisch wird der jährliche Nutzungswert als angemessene Verzinsung des gebundenen Bodenwertes interpretiert. Der Barwert der Last entspricht somit dem kapitalisierten jährlichen Nutzungsentgang für die Restlaufzeit von 30 Jahren. Damit bleibt der nach Ablauf des Rechtes an den Eigentümer zurückfallende Restwert der Teilfläche wertmäßig berücksichtigt.

Dieser Ansatz entspricht der Systematik des § 3 Abs. 3 LBG: Bewertet wird der vermögenswerte Nachteil des Belasteten aus der zeitlich beschränkten Nutzungslast. Zugleich werden die Anforderungen des § 10 Abs. 5 LBG erfüllt, wonach bei der Bewertung von Rechten und Lasten die Vor- und Nachteile, deren Dauer sowie die Auswahl des Kapitalisierungszinssatzes und des Kapitalisierungsfaktors zu begründen sind.

Der Kapitalisierungszinssatz ist im gerichtlichen Verkehrswertgutachten gesondert zu begründen. § 5 Abs. 4 LBG stellt für das Ertragswertverfahren auf die bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbare Kapitalverzinsung ab; § 10 LBG verlangt beim Ertragswertverfahren bzw. bei der Bewertung von Rechten und Lasten ausdrücklich die Begründung des Zinssatzes und des Kapitalisierungsfaktors.

Im vorliegenden Fall besteht keine hinreichend belegte Marktpacht für genau diese kleine, nördliche Teilfläche eines Gewerbegrundstückes. Die Last ist zudem befristet; sie betrifft nicht ein vollständiges, separat vermietbares Ertragsobjekt, sondern einen Teilflächen-Nutzungsentzug. Aus diesem Grund wird der Jahreswert nicht aus einem konkreten Mietvertrag abgeleitet, sondern als Bodenwertverzinsung ermittelt.

Der Zinssatz von 5,5 % p.a. wird als sachverständig angemessener, marktbezogener Kapitalisierungs- und Bodenwertverzinsungsansatz für eine gewerblich nutzbare Teilfläche im konkreten Fall verwendet. Er liegt über typischen risikoärmeren Wohnnutzungen und trägt der gewerblichen Widmung, der beschränkten Verwertbarkeit der Teilfläche sowie der fehlenden gesonderten Bestandszinsevidenz Rechnung.

Zusätzlich ist der Ansatz durch das Bewertungsgesetz plausibilisiert: § 15 BewG sieht für den Kapitalwert zeitlich beschränkter Nutzungen und Leistungen die Abzinsung der Jahreswerte unter Berücksichtigung von Zinseszinsen mit einem Zinssatz von 5,5 % vor. § 17 BewG verwendet 5,5 % auch für den einjährigen Betrag der Nutzung einer Geldsumme, soweit kein anderer Wert feststeht.

Diese Verweisung auf das BewG erfolgt ausdrücklich nicht als zwingende steuerliche Bewertungsvorschrift für den Verkehrswert, sondern als nachvollziehbare Hilfs- und Plausibilisierungsgröße. Maßgeblich bleibt der LBG-Verkehrswertansatz.

Aus dem Bodenwert der belasteten Teilfläche wird zunächst der Jahreswert der Nutzung abgeleitet:

$$\text{Bodenwert Teilfläche} = 125,15 \text{ m}^2 \times \text{EUR } 270,00/\text{m}^2 = 33.790,50 \text{ €}$$

$$\text{Jahreswert der Nutzung} = \text{EUR } 33.790,50 \times 5,5 \% = 1.858,48 \text{ € p.a.}$$

Der Barwert einer auf 30 Jahre befristeten jährlich gleichbleibenden Nutzung wird nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{Barwert} = \text{Jahreswert} \times [(1 - (1 + i)^{-n}) / i]$$

$i = 0,055$ und $n = 30$ Jahren.

Position	Formel / Ansatz	Ergebnis
Bodenwert der belasteten Teilfläche	$125,15 \text{ m}^2 \times 270,00 \text{ €/m}^2$	33.790,50 €
Jahreswert der Nutzung	$33.790,50 \text{ €} \times 5,5 \%$	1.858,48 €
Barwertfaktor 30 Jahre / 5,5 %	$(1 - 1,055^{-30}) / 0,055$	14,533745
Barwert der Last	$1.858,48 \text{ €} \times 14,533745$	27.010,67 €
Barwert der Last (gerundet)		27.000,00 €

3.5 Zubehör

Bei der Befundaufnahme am **21.05.2026** konnte folgendes bewertungsrelevantes Zubehör identifiziert werden.

Gartenhütte aus Holz mit Satteldach

Zeitwert des Zubehörs: **300,00 €**

Zeitwert des Zubehörs: (in Worten: Euro dreihundert)	300,00 €
---	-----------------

Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis - insbesondere von Liegenschaftsanteilen - auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit und im Besonderen kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der ausgewiesene Verkehrswert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist.

Hierdurch versichere ich die Richtigkeit vorstehender Bewertung, die ich nach vorheriger persönlicher Besichtigung der Liegenschaft und nach genauer Betrachtung aller Umstände erstellt habe.

Graz, am 27.05.2026



.....
Ing. Dipl.-Ing. Dr. Josef Bernhofer
Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

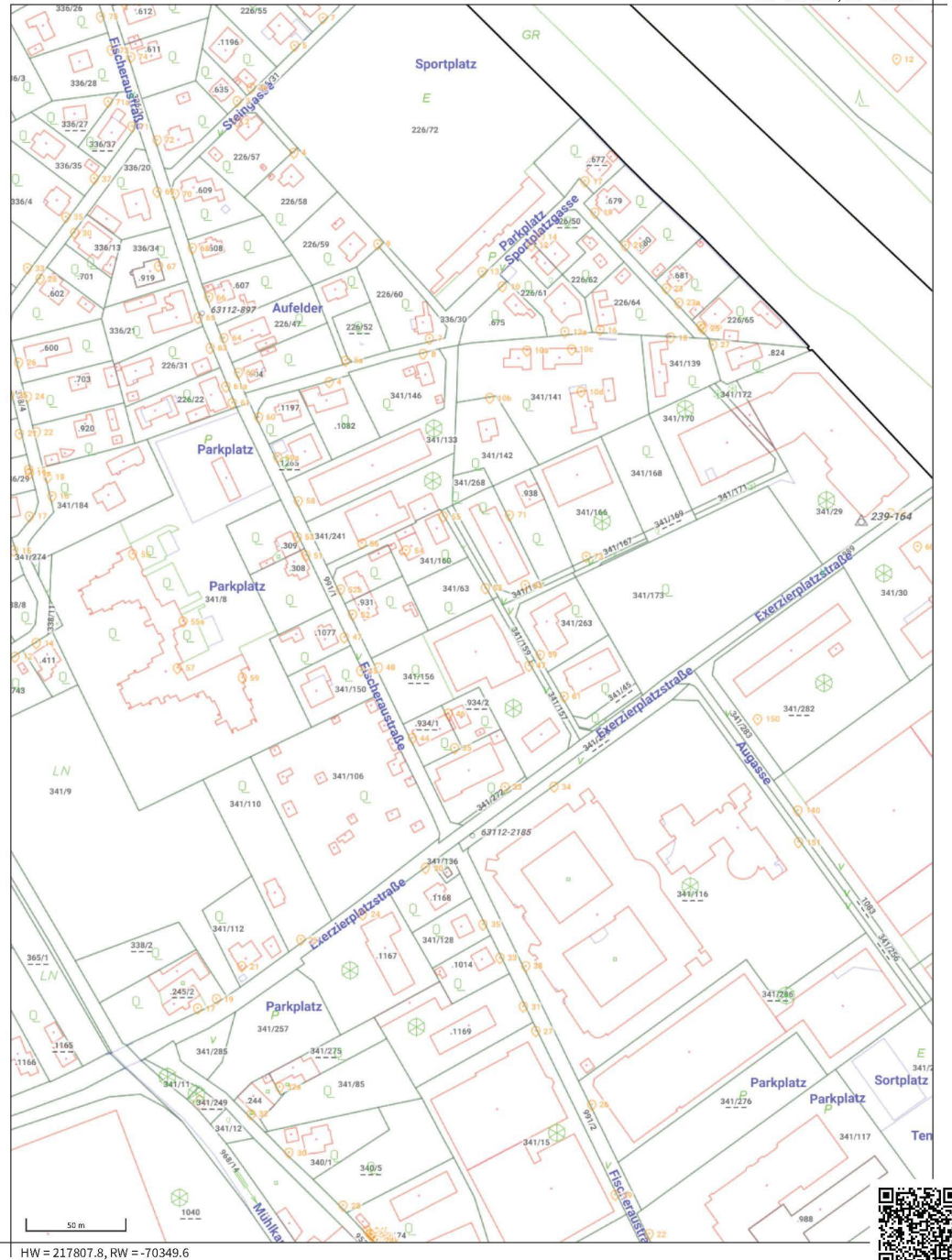
4 Anhänge

4.1 Pläne

 Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

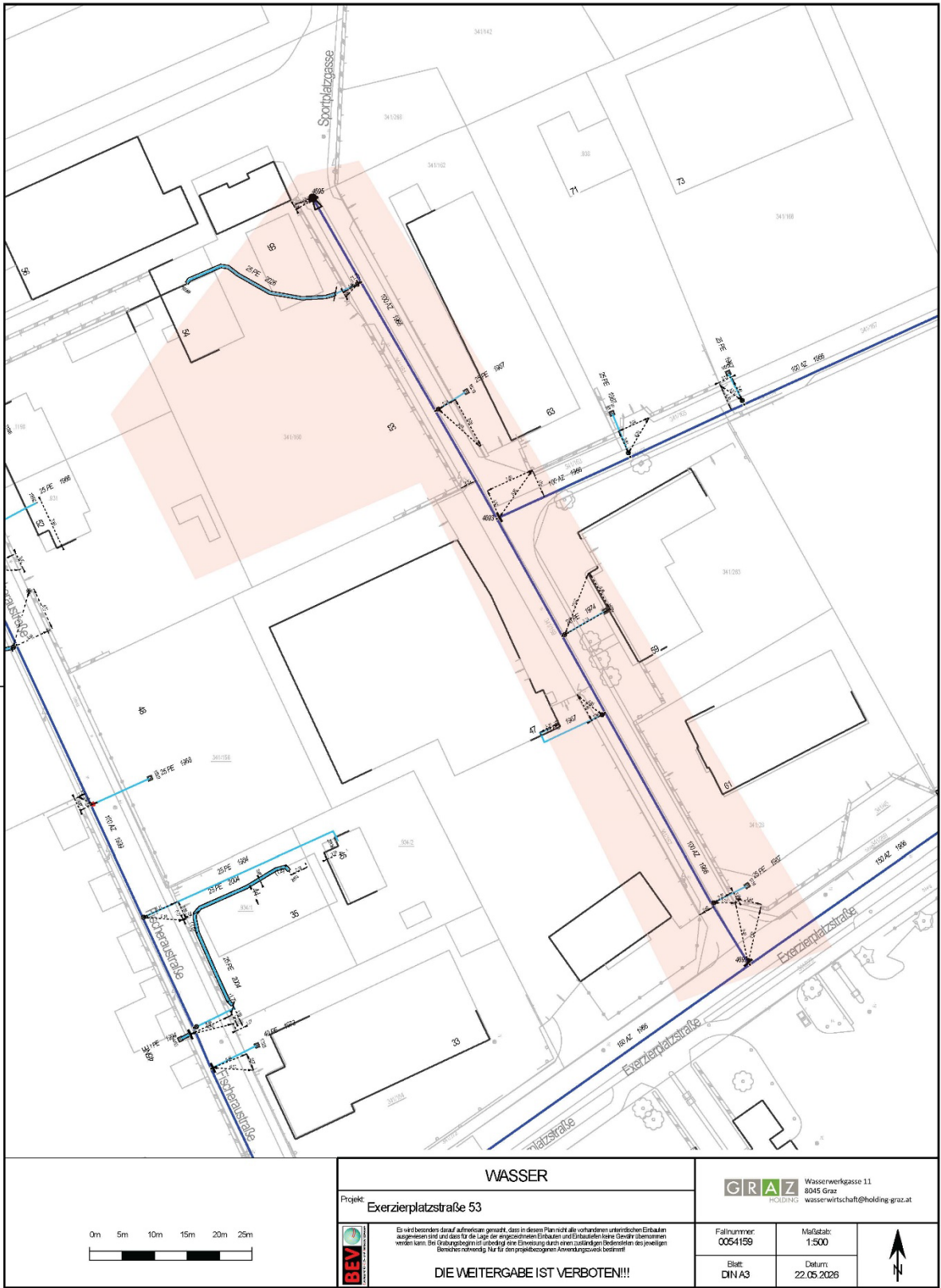
Österreichischer Kataster

HW = 218413.8, RW = -69885.4









4.2 Optionsvertrag und Nachtrag

BILDLICHE DARSTELLUNG DES UNTERZEICHNUNGSSIGNATUR			
	Untersigner	Dipl.-Ing. Dr. Peter Benda	
	Datum/Zeit (MEZ)	2006-05-31T12:03:15+02:00	
	Aussteller-Zertifikat	is3gpr-remains-shp-05	
	Serial-Nr.	4d692d39	

Rechtsanwalt - Zivilingenieur - Mediator
Dipl.-Ing. Dr. Peter BENDA
Mag. Dr. Franz BENDA
Treuhänder und Mitglieder der Treuhänderkammer der Stmk. Rechtsanwaltskammer
Rechtsanwaltsanwaltschaft: **Mag. Isabella Benda P.L.M.**
UID-Nr. ATU 28178209
Brückenkopfgasse 2/1, Stock (Radetzkyhof), 8070 Graz
Tel. 0316/71 12 40 oder 0316/71 69 15 Fax: 0316/71 12 40-16 oder 0316/71 69 15-16
Besprechungsstbros.: Hauptplatz 16, 8150 Leibnitz, Tel. 03452/33 332
E-Mail: kanzlei@kanzleibenda.at Homepage: www.kanzleibenda.at



OPTIONSVERTRAG

vom 08.07.2025

über Teile des Gst. 341/63 der KG 63112 Güsting

abgeschlossen zwischen

Wiesauer & Co Restauratoren KG
FN 559146z
Exerzierplatzstraße 63
8051 Graz

als *Optionsgeber* einerseits

und

Frau Julia PURKARTHOFFER
geb. am 14.08.1990
Zankstraße 53/30
8051 Graz

In Kooperation mit Nögel & Hübenthaler Rechtsanwälte, Kaiserplatz 1, D-83435 Bad Reichenhau

Bankkonten:
Die Stiermarkische, IBAN: AT45 2081 5000 0005 6168, BIC: STSPAT33XXX
und PSK, IBAN: AT38 6000 0000 0966 9882, BIC: BAWAAT33XXX
Kanzleikonto: PSK, IBAN: AT33 6000 0000 0731 8207, BIC: BAWAAT33XXX
Gemäß § 19a RAO begibt der gefertigte Anwalt die Bezahlung sämtlicher Kosten zu seinen Händen.

BG 641 TZ 2263/2026

als *Optionsnehmerin* andererseits, wie folgt:

Präambel

Gegenständlicher Vertrag wird mit der Absicht dahingehend abgeschlossen, dass die Optionsnehmerin den gegenständlichen Grundstücksanteil erwirbt. Diesbezüglich wurde die Liegenschaft genauestens bekannt. Dieser Vertrag wird in Ergänzung zum Kaufvertrag vom 16. April 2025 und zur Grundstücksteilung und der damit verbundenen Kaufpreisvereinbarung vom 28.02.2025 erteilt.

I.Optionsgegenstand

Die Wiesauer & Co Restauratoren KG, FN 559146z, ist aufgrund des Kaufvertrages vom 20.06.2023 grundbücherliche Alleineigentümerin (B-L-NR 4) der Liegenschaft EZ 1517 KG 63112 Gösting, einkommend im Grundbuch des Bezirksamtes Graz-West, bestehend aus folgenden Grundstücken:

***** B *****			
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE
341/160		GST-Fläche	GST-ADRESSE
			* 1825
			Änderung in Vorbereitung
		Bauf (10)	246
		Gärten (10)	1579
			Fischermastraße 54
341/161		Sons (10)	* 139
			Änderung in Vorbereitung
		Gesamtläche	1964
			Änderung in Vorbereitung

Legende:

- *: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf (10): Baufächen (Gebäude)
- Gärten (10): Gärten (Gärten)
- Sons (10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Mit Teilungsplan des DI Wolfgang Höppl zu GZ 2382-2025 wird das Grundstück 341/160 in die Grundstücke 341/60 und 341/63 geteilt

Gegenstand dieses Optionsvertrages ist der nördliche Grundstreifen des Grundstückes 341/63 im Ausmaß von 125 m² zur Gärze.

II. Optionsfrist

Die Wiesauer & Co Restauratoren KG, im folgenden Optionsgeber genannt, bietet Frau Julia Puckert, im folgenden Optionsnehmerin genannt, den nördlichen Grundstreifen des Grundstückes 341/63 im Ausmaß von 125 m² der KG 63112 Gösting, einkommend im Grundbuch des Bezirksamtes Graz-West, unwiderruflich, auch bei geänderten Umständen, zum Kauf um einen Kaufpreis von € 62.700,- an.

Das Anbot kann dadurch angenommen werden, dass seitens der Optionsnehmerin der verbindungsfähige Kaufvertrag, der ein integrierender Bestandteil dieses Angebotes ist, innerhalb der Anbotsfrist beglaubigt unterfertigt wird.

Diese Option wird unentgeltlich auf die Dauer von 30 Jahren gewährt.

Zusätzlich erfolgt die Ausübung des Optionsrechtes durch die Absendung eines eingescannten Briefes von der Optionsnehmerin an den Optionsgeber an die zuletzt bekannte Adresse. Sollte der Optionsgeber seinen Wohnsitz wechseln, so hat er dies schriftlich der Optionsnehmerin vorab mitzuteilen. Für den Fall der verlustierten Mitteilung des Wohnsitzwechsels gilt der Brief über die Ausübung des Optionsrechtes an der alten Adresse als zugegangen.

Für den Fall der Annahme dieses Angebotes gilt nachstehender vom Optionsgeber angebotener Kaufvertrag. Der gegenständliche Kaufvertrag kommt daher nur dadurch zustande, dass die Optionsnehmerin diesen Kaufvertrag beglaubigt unterfertigt, erst dadurch wird erklärt, dass sie mit den Vorschlägen des Optionsgebers in diesem Kaufvertrag einverstanden ist. Ausdrücklich wird festgehalten, dass es keinen mündlichen Kaufabschluss gibt. Nachstehendes Kaufanbot mit dem Vorschlag eines abzuschließenden Kaufvertrages basiert auf den Vorstellungen des Verkäufers und Optionsgebers.

III.

Der Optionsgeber verpflichtet sich, ab dem Zeitpunkt der Unterfertigung dieser Option, ausschließlich der Optionsnehmerin den Zutritt zum optionsgegenständlichen Grundstücksteils zu gewähren. Die Optionsnehmerin verpflichtet sich, bis zum Ablauf der Option bzw. zur Annahme der Option den Optionsgegenstand auf ihre Kosten regelmäßig zu pflegen bzw. zu mieten.

Des weiteren räumt der Optionsgeber der Optionsnehmerin die Erlaubnis ein, eine fundamenterne Zuananlage an der Südgrenze des gegenständlichen Grundstücksteils zu errichten sowie die Änderung der Geländestruktur im Rahmen des steiermärkischen Baugesetzes vorzunehmen.

Etwasige Bepflanzungen müssen schriftlich vom Optionsgeber bewilligt werden. Bau-liche Maßnahmen, sowohl bewilligungspflichtige als auch nicht bewilligungspflichten, sind untersagt.

IV. Nutzungsrecht

Zur Absicherung dieser Option räumt der Optionsgeber aufgrund dieser Option der Optionsnehmerin ob dem Optionsgegenstand ein 30-jähriges Nutzungsrecht ein und nimmt diese dieses Recht an.

Es erteilen sohin die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Bewilligung, dass aufgrund dieser Option ob dem Grundstück 341/63, erliegend in der EZ 1517 KG 63112 Götting, einkommand im Grundbuch des Bezirksamtes Graz-West, ein 30-jähriges Nutzungsrecht gem. Punkt IV, dieser Option für

Julia Purkarthofer, geb. am 14.08.1990
einverleht wird.

V. Rücktritt

Sofern wesentliche Punkte von einem der Vertragsparteien dieses Optionsvertrages und des angehängten Kaufvertrages verletzt werden, kann auch einseitig vom Vertrag zurückgetreten werden.

VI.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Option auf die jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen, dies bei sonstiger Schuld- und Klagschuldung.

Die Option kann einvernehmlich und schriftlich durch eine diesbezügliche Urkunde beim Vertragsersteller Mag. Dr. Franz Benda verlängert werden.

VII. Kosten

Sämtliche Kosten, die mit der Errichtung dieser Option und eines allfälligen Kaufvertrages und dessen Durchführung bei der Annahme der Option verbunden sind, werden von der Optionsnehmerin ins alleinige Zahlungsverprechen übernommen. Festgehalten wird, dass die Kosten für den Optionsvertrag binnen 4 Wochen nach Unterfertigung gegenständlichen Optionsvertrages zu bezahlen sind. Die Kosten einer allfälligen

unvollständigen oder sonstigen Vertretung trägt jedoch jeder vertragschließende Teil für sich alleine.

Graz, am 9.08.2025
bf/kb Option: 25226
WIESAUER & CO
RESTAURATOREN
VERKAUFEND PARTI
Kaufende Partei

Kaufende Partei

**BEDINGTER
KAUFVERTRAG**

über Teile des Gst. 341/63 der KG 63112 Gösting

abgeschlossen zwischen

Wiesauer & Co Restauratoren KG
FN 559146z
Exerzierplatzstraße 63
8051 Graz

als *verkaufende Partei* einerseits
und

Frau Julia PURKARTHOFFER
geb. am 14.08.1990
beide Zanklstraße 53
8051 Graz

als *kaufende Partei* andererseits,
unter Beitritt von

Herrn Matthias PURKARTHOFFER
geb. am 26.01.1987
beide Zanklstraße 53
8051 Graz

wie folgt:

**I.
Kaufobjekt**

Die Wiesauer & Co Restauratoren KG, FN 559146z, ist aufgrund des Kaufvertrages vom 20.06.2023 grundbüchliche Alleineigentümerin (B-L.NR. 4) der Liegenschaft

EZ 1517 KG 63112 Gösting, einkommend im Grundbuch des Bezirksamtes Graz-West, bestehend aus folgenden Grundstücken:

***** B *****	
GST-NR	BA (NUTZUNG)
341/160	GST-Fläche
	Bauf. (10)
	Gärten (10)
341/161	Sonst. (10)
	Gesamtfläche
Legende:	
* Fläche rechnerisch ermittelt	
Bauf. (10):	Baulichen (Gebäude)
Gärten (10):	Gärten (Gärten)
Sonst. (10):	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
	FLÄCHE GST-ADRESSE
	* 1825 Änderung in Vorbereitung
	246
	1579 Fischerstraße 54
	* 139 Änderung in Vorbereitung
	1964 Änderung in Vorbereitung

Mit Teilungsplan des DI Wolfgang Höppl zu GZ 2382-2025 wird das Grundstück 341/160 in die Grundstücke 341/160 und 341/163 geteilt

Gegenstand dieses Kaufvertrages ist der nördliche Grundstücksstreifen des Grundstückes 341/163 im Ausmaß von 125 m² zur Gänze.

**II.
Berechtigungen/Belastungen der Liegenschaft**

II.1. Laut Grundbuchsatzung vom 20.03.2025, welcher allen Vertragsteilen zur Kenntnis gebracht wurde, bestehen ob der kaufgegenständlichen Liegenschaft EZ 1517 KG 63112 Gösting, einkommend im Grundbuch des Bezirksamtes Graz-West, nachstehende Belastungen:

- ***** C *****
- 1 a 9157/1931 22097/1977
DIENSTBARKEIT 100.000-Voll-Hochspannungsleitung über GSt 341/161 341/160 für Sterische Wasserkraft- und Elektrizitäts-Aktiengesellschaft in Graz
 - b 8058/1959 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1005
 - 2 a 7921/1931 22097/1977
DIENSTBARKEIT elektrische Stromleitung auf GSt 341/160 u 341/161 gem Par VIII Kaufvertrag 1931-05-08 für EZ 1011 GB IV Land bzw Fa Elektrizitätswerk Gösting V Franz
 - b 8058/1959 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1005
 - c 7505/2009 EZ 3187 KG 63108 Andritz weiteres herrschendes Gut
 - 4 a 9144/2023 Pfändurkunde 2023-10-19
PFÄNDBERECHT Höchstbetrag EUR 840.000,- für Raiffeisenbank Lieboch-Stanz edon (FN 52535)

II.2 Die verkaufende Partei erklärt ausdrücklich und unwiderruflich, dass gegen sie von dritter Seite keine sich auf den Vertragsgegenstand beziehenden offenen Forderungen und Lasten, welcher Art auch immer, bestehen bzw. ihr bekannt sind und sie für den Fall der Unrichtigkeit ihrer Angaben sowohl die Käuferseite als auch den Urkundenverfasser vollkommen schad- und klaglos hält.

1. Kaufpreis

I.1 Die Wiesauer & Co Restauratoren KG, im folgenden **verkaufende Partei** genannt, verkauft und übergibt, Frau Julia Purkhardt, im folgenden **kaufende Partei** genannt, kauft und übernimmt zur Gänze den nördlichen Grundstücksstreifen des Grundstückes 341/63 im Ausmaß von 125 m² der KG 63112 Götting, einkommend im Grundbuch des Bezirksamtes Graß-West, wie sie liegt und steht, mit allen Rechten und Pflichten, physischem Zubehör und Grenzen, mit welchen die verkaufende Partei das Kaufobjekt bisher besessen und benutzt hat oder zu besitzen und zu benutzen berechtigt gewesen wäre, um den einvernehmlich vereinbarten Kaufpreis von

€ 62.700,-

(in Worten: Euro zweundschrztausendsiebenhundert)

I.2 Die verkaufende Partei erklärt, dass sie die Variante gem. § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a USG i.d.G.F. in Anspruch nimmt. Der vorgenannte Kaufpreis enthält daher weder eine Umsatzsteuer, noch wird eine solche auf diesen Kaufpreis aufgeschlagen. Die kaufende Partei nimmt dies zustimmend zur Kenntnis.

II. Leistung des Kaufpreises

II.1 Der Kaufpreis in der Höhe von € 62.700,- ist von der kaufenden Partei binnen 6 Wochen nach bedingter Unterfertigung des Kaufvertrages auf ein eigenes für diese Transaktion eingerichtetes Treuhandkonto des Vertragserrichters bei der Hypo-Bank Burgenland AG zu bezahlen. Für den Fall des Zahlungsverzuges vereinbaren die Vertragsparteien Verzugszinsen in der Höhe von 6% (sechs Prozent) vom fehlenden Kapital.

II.2 Der Vertragserrichter erhält den unwiderruflichen Auftrag, mit dem auf dem Treuhandkonto erliegenden Kaufpreis das in C-1NR 4a eingetragene Pfandrecht insoweit abzudecken, dass der Kaufgegenstand lastenfrei gestellt wird, sofern die nachfolgenden Bedingungen erfüllt sind:

a) Vorliegen dieses allseits beglaubigt unterfertigten Originalkaufvertrages;

- b) Vorliegen eines Original-Kaufmanuskriptschlusses ob des Kaufobjektes bei gleichgebliebenem Grundbuchsstand;
- c) Vollständiger Ertrag der Nebenkosten durch die kaufende Partei (Grundsteuer und Eintragungsgebühr)
- d) Vorliegen einer von den Vertragsparteien gemeinsam unterfertigten Übergabebestätigung bzw. einer gesonderten gleichlautenden Bestätigung einer jeden Vertragspartei, dass die Liegenschaft vereinbarungsgemäß übergeben wurde (per Email ausreichen);
- e) Vorliegen einer Bestätigung der Raiffeisenbank Lieboch-Sainz eGen, dass der Kaufpreis für die Lastenfreistellung des Kaufgegenstandes ausreichend ist.

Der Vertragserrichter erhält den unwiderruflichen Auftrag, einen allfälligen auf dem Treuhandkonto erliegenden Restkaufpreis an die verkaufende Partei weiterzuleiten und eine allfällige Immobilienverkehrssteuer an das Finanzamt zu bezahlen, sofern die nachfolgenden Bedingungen erfüllt sind:

- f) Vorliegen einer Freilassungserklärung für den Kaufgegenstand seitens der Raiffeisenbank Lieboch-Sainz eGen;
- g) die EDV-mäßige grundbuchliche Durchführung des gegenseitlichen Kaufvertrages.

II.3 Auf eine grundbuchliche Sicherstellung und Verzinsung des Kaufpreises bis zur Fälligkeit sowie die Vereinbarung einer Versicherung wird von der verkaufenden Partei ausdrücklich verzichtet.

III. Leistung der Grunderwerbssteuer und Selbstbemessung

III.1 Die Grunderwerbssteuer von 3,5 % des Kaufpreises und die Eintragungsgebühr von 1,1 % des Kaufpreises (BM jeweils € 62.700,-) ist binnen einer Frist von 4 Wochen durch die kaufende Partei auf das vorne angeführte Treuhandkonto einzubzahlen und verpflichtet sich die kaufende Partei, die verkaufende Partei diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

III.2 Die kaufende Partei wird darauf hingewiesen, dass bei nicht rechtzeitiger Bezahlung der Grunderwerbssteuer und der Eintragungsgebühr Verzugszinsen in der Höhe von 6% fällig werden.

III.3 Die Vertragsparteien erteilen ausdrücklich den Auftrag an den Vertragserrichter, für diesen Vertrag die Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer und gerichtlichen Eintragungsgebühr durchzuführen.

Die Vertragsparteien erklären, dass die Angaben im Vertrag über den Kaufpreis, allfällige Schuldbekanntgaben und sonstige Gegenleistungen vollständig und richtig sind und den Vertragsverfasser aus einer Inanspruchnahme

III.4

gemäß § 31 GGG im Fall einer zu nieder abgegebenen Bemessungsgrundlage daher vollkommen klag- und schadlos halten.
Für den Fall einer Nachversteuerung der für diesen Erwerbsvorgang zu entrichtenden Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr oder sonstigen Steuern, welche die kaufende Partei betreffen, verpflichtet sich die kaufende Partei, diese unverzüglich zu leisten, und die verkaufende Partei diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

IV. Haftungsausschluss, Haftung

IV.1

Die kaufende Partei erklärt, das Kaufobjekt aus eigener Wahrnehmung zu kennen und es eingehend besichtig zu haben. Sie kennt den Zustand und die Beschaffenheit des Kaufobjektes und haftet die verkaufende Partei nicht für einen bestimmten Ertrag oder für einen bestimmten Erhaltungszustand. Es wird auch keinerlei Haftung für die Widmung der Liegenschaft übernommen.

Die Vertragsparteien nehmen jedoch zur Kenntnis, dass die kaufende Partei oftunkundige Dienstbarkeiten am Kaufobjekt - nach der ständigen Rechtsprechung - gegen sich gelten lassen muss, unabhängig davon, ob diese Dienstbarkeiten der kaufenden Partei bekannt oder fahrlässiger Weise unbekannt sind.

IV.2

Die verkaufende Partei haftet bzw. leistet Gewähr dafür:

- a) dass der Kaufgegenstand frei von bürdenhaften und außerbüchenlichen Lasten in das Eigentum der kaufenden Partei übergeht, mit Ausnahme der in Punkt II. angeführten Dienstbarkeiten,
- b) dass das Kaufobjekt zum Zeitpunkt der Übergabe in keinem schlechteren Zustand, wie beschickt, übergeben wird, wobei übliche Abnutzung resultierend aus der Nutzung bis zur Übergabe keinen schlechteren Zustand begründet;
- c) dass das Kaufobjekt geldlastenfrei und bestandfrei in das Eigentum der kaufenden Partei übergeht;
- d) dass derzeit kein Verwaltungs- und/oder gerichtliches Verfahren in Bezug auf den Kaufgegenstand anhängig ist, in dessen Verlauf der Eigentümer der Liegenschaft oder das Vertragsobjekt betreffende Anordnungen oder Auflagen zu erwarten hat;
- e) dass keine wie immer gearteten Grenzstreitigkeiten gerichtlich oder auch nur außergerichtlich anhängig sind, der kaufenden Partei ist der Grenzverlauf aus Überprüfungen und eigener Anschauung bekannt;
- f) dass keine Altlasten bekannt sind und wird die Haftung der verkaufenden Partei auf jenen Zeitraum beschränkt, in welchem die verkaufende Partei Eigentümerin gewesen ist;

10

IV.3

- g) dass die Betriebskosten des Kaufobjektes bis zur Übergabe bzw. vorher bezahlt sind und das Kaufobjekt somit frei von Betriebskostenrückständen in das Eigentum der kaufenden Partei übergeht.
- h) jede weitergehende Haftung oder Gewährleistung, mit Ausnahme jener für bewusst verschwiegene, versteckte Mängel, wird ausgeschlossen.

Die verkaufende Partei leistet ausdrücklich Gewähr, dass ihr für das Kaufobjekt keine Kontamination in Sinne des Sonderabfall- bzw. Altlastenuntersuchungsgesetzes oder ähnlicher Rechtsvorschriften bekannt ist. Die Vertragsparteien werden auf das Altlastenuntersuchungsgesetz und das Abfallwirtschaftsgesetz und die dort geregelte Beseitigung von gefährlichen Abfällen hingewiesen. Diesbezüglich wird ausgeführt, dass laut Abfrage derzeit die kaufgegenständliche Grundstücksfläche nicht im Altlastenkataster aufscheint.

Die verkaufende Partei leistet darüber hinaus nur Gewähr, dass für die Dauer der Nutzung des Kaufgegenstandes durch die verkaufende Partei keine Kontamination der kaufgegenständlichen Grundstücksfläche von ihr verursacht worden ist bzw. ihr bekannt ist.

Die verkaufende Partei leistet außerdem Gewähr, dass sie auf dem Kaufgegenstand für den Zeitraum, seitdem sie Eigentümerin gewesen ist, keine Maßnahmen gesetzt hat, die eine Gewährverurteilung im Sinne der Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes nach sich ziehen können.

Sämtliche Ansprüche der verkaufenden Partei an dem Kaufobjekt werden der kaufenden Partei abgetreten.

IV.4

VII.

Rücktritt vom Vertrag

VII.1.

Die verkaufende Partei ist berechtigt, vom gegenständlichen Kaufvertrag ausdrücklich nur dann zurückzutreten, wenn

- 1) die kaufende Partei trotz achtungsgemäßer schriftlicher Nachfristsetzung ihrer vertraglichen Zahlungsverpflichtung nicht nachkommt;
- 2) die kaufende Partei die ordnungsgemäße Übernahme des Vertragsgegenstandes zum vereinbarten Übergabezeitpunkt aus nicht in der Sphäre der verkaufenden Partei liegenden Gründen verweigert.
- 3) wenn die kaufende Partei gegen wesentliche Vertragspunkte, trotz schriftlicher Aufforderung zur Einhaltung derselben, weiter verstößt.

VII.2.

Die kaufende Partei ist berechtigt vom gegenständlichen Kaufvertrag ausschließlich dann begründet zurückzutreten, wenn

- 1) eine vertragsgemäße Lastenfreistellung nicht durchgeführt werden kann
- 2) die verkaufende Partei die ordnungsgemäße Übergabe des Vertragsgegenstandes zum vereinbarten Übergabezeitpunkt aus nicht in der Sphäre der Käuferseite liegenden Gründen verweigert.
- 3) die verkaufende Partei, wesentliche Vertragspunkte nicht einhält und trotz schriftlicher Aufforderung diese nicht erfüllt.

11

VII.3. Die jeweils unberechtigt zurückreturierte Partei wird gegentiber der anderen Vertragspartei schadensersatzpflichtig und hat unter anderem allenfalls auch die fixierten Vertragsrichtigungskosten aus eigenen zu tragen.

VII.4. Die zuruckreturierte Partei hat den Vertragsverfasser und die andere Partei jeweils mittels eingeschriebenen Briefes von dem Rucktritt oder von einer Klagsfiihrung auf Zahlung des Vertrages in Kenntnis zu setzen.

VIII. Stichtag, Ubergabe

VIII.1. Die Ubergabe und Ubergabe samt Besitz, Last, Vorteil, Zufall und Gefahr erfolgt spatestens mit Unterfertigung des bedingten Kaufvertrages durch die kaufende Partei durch die Ubergabe der diesbezuglichen Urkunden und der Schlussei, sofern bis zu diesem Tag der Kaufpreis zur Gdnze auf dem Treuhandkonto einbezahlt worden sind.

VIII.2. Stichtag fiihr die Verrechnung der fiihr das Vertragsobjekt zur Vorsehrung gelangenden Betriebskosten, Steuern, Gebiihren und offentlichen Abgaben ist der der Unterfertigung des Kaufvertrages folgende Monatsende und tragt die kaufende Partei ab diesem Zeitpunkt sdnmtliche mit dem Kaufobjekt verbundenen Lasten und Abgaben.

IX. Versicherung

Festgehalten wird, dass die verkaufende Partei der kaufenden Partei die Versicherungspolizzen des Kaufgegenstandes in Kopie spatestens bei der Ubergabe ausdnhandigt. Die Vertragsparteien wurden auf die Kdnigungsfristen bei liegenschaftsbezogenen Versicherungsvertrngen gemass §§ 69 ff Versicherungsvertrngsgesetz und auf allfllige Nachforderungen von Daueraufbauten hingewiesen. Die kaufende Partei wird auf die zeitlich eingeschrdnkte Mdglichkeit zur Aufkdnigung liegenschaftsbezogener Versicherungsvertrnge innerhalb eines Monats ab Grundbuchseintragung des Eigentumsrechtes der kaufenden Partei hingewiesen. Die verkaufende Partei verpflichtet sich zu mindestens bis zur tatschlichen Ubergabe des Kaufobjektes, das Kaufobjekt aussernd insbesondere gegen Haft-, Feuer-, Sturm- und sonstige Schden zu versichern.

Die Vertragsparteien nehmen weiters zur Kenntnis, dass im Falle einer liegenschaftsbezogenen Versicherung dem Versicherer die erfolgte Verdnnderung unverzgdlich anzuzeigen ist.

X. Einverleibungsklausel

12

Es erteilen sodn die Vertragsstelle ihre ausdrckliche Bewilligung, dass aufgrund dieses Kaufvertrages von der EZ 1517 KG 63112 Gdsing, einkomend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-West, der rdnrdliche 125 m² grobe Grundstcksstreifen vom Grundstck 341/63 geldlastenfrei abgeschrieben, in derselben KG eine neue Einlagezahl erreicht und hiermit das Eigentumsrecht fiihr

Julia Purkarthofer, geb. am 14.08.1990, zur Gdnze einverleibt wird.

XI. Anerkennung und Anfechtungsverzicht

XI.1. Die Vertragsstelle erklren, dass der wahre Wert des Vertragsobjektes allen Vertragsstellen bekannt ist und wird Leistung und Gegenleistung nach den derzeit gegebenen Verhltnissen ausdrcklich als angemessen anerkannt.

XI.2. Die kaufende Partei erklrt ausdrcklich, dass fiihr der wahre Wert des Kaufobjektes bekannt ist und, dass selbst dann, wenn der wahre Wert den Kaufpreis unterschreiten sollte, sie die Sache aus besonderer Vorliebe auch um einen auferordentlichen Wert ubernehmen wolle, sodass eine Anfechtung dieses Vertrages aus dem Rechtsgrund der Verlezzung fiihr die Hdnfte des wahren Wertes ausgeschlossen ist.

XI.3. Dardber hinaus verzichten die Vertragsstelle auf eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums oder sonstiger Willensmngel.

XI.4. Den Vertragsstellen wurde diesbezuglich die Bestimmung der §§ 934, 935 ABGB zur Kenntnis gebracht. Sie haben diese Bestimmungen verstanden und verzichten daher auch auf eine Anfechtung des Rechtsgeschftes aus diesen Rechtsgrnden.

XII. Eidessstattliche Erklrung und Grundverkehrsbehdrliche Genehmigung sowie Baubestandstgung

XII.1. Die Vertragsstelle erklren an Eides Statt, Staatsbiihrer eines Mitgliedsstaates der Europdischen Union zu sein.

XII.2 Die Vertragsstelle halten ausdrcklich fest, dass das gegenstndliche Rechtsgeschft zu seiner Rechtskraft des Vorliegens einer rechtskrftigen grundverkehrsbehdrlichen Genehmigung oder eines entsprechenden rechtskrftigen Negativbescheides bzw. einer diese ersetzende Baubestandstgung in Hnden des Vertragserrichters bedarf.

13

XIII. Kosten, Steuern und Gebühren sowie ImmoEst

XIII. 1. Die Kosten und Gebühren der Errichtung und Verbleicherung dieses Vertrages einschließlich der Grunderwerbssteuer werden von der kaufenden Partei getragen, die auch Auftraggeberin dieses Vertrages ist und verpflichtet sich diese, sämtliche mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben (insbesondere Grunderwerbssteuer, Beglaubigungsgebühr, Vertragsgerichtsgebühr, Eintragungsgebühr, Barmalsagen) zu bezahlen und die verkaufende Partei diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

XIII. 2. Durch das Stabilitätsgesetz 2012 ist es zu einer tiefgreifenden Umstellung im System der Besteuerung von Grundstücksverkäufen gekommen. Ab dem 01.04.2012 sind Veränderungsgewinne aus dem Verkauf von Grundstücken grundsätzlich immer steuerpflichtig, ausgenommen es besteht ein Befreiungsabstand. Festgehalten wird an dieser Stelle, dass bei raschen Grundbucheintragungen eine Selbstberechnung sowohl der Grunderwerbssteuer als auch der ImmoEst-Grundsteuer notwendig ist, ansonsten sich die Grundbucheintragung wesentlich verzögert.

b) Die Vertragsparteien beauftragen den Vertragserichter mit einer raschen Grundbucheintragung und ist der Vertragserichter verpflichtet, wenn er die Grunderwerbssteuer gem § 11 Grunderwerbssteuergesetz selbst berechnet, auch die ImmoEst-Grundsteuer selbst zu berechnen und ist zur Errichtung der ImmoEst-Grundsteuer verpflichtet.

c) Die Berechnung basiert auf Basis der Anschaffungskosten, somit die Einkünfte gem. § 30 Abs. 2 Einkommensteuergesetz. Nachdem die ImmoEst-Grundsteuer eine Art Einkommensteuer ist, ist nicht, wie bei der Grunderwerbssteuer, die Verwirklichung des Erwerbsvorganges, sondern der ertragssteuerliche Zeitfluss maßgeblich für den Fristenlauf. Es kommt daher dazu, dass die Fälligkeitzeitpunkte der Grunderwerbssteuer und ImmoEst-Grundsteuer regelmäßig auseinanderfallen. Die Fälligkeit der ImmoEst tritt am 15. Tage des auf den Monat des Zuflusses (Fließens des Kaufpreises) zweitfolgenden Monats ein.

Zur Errichtung der ImmoEst ist es daher notwendig, dass die verkaufende Partei seine Steuernummer dem Vertragserichter bekannt gibt und das Formular, das dem Vertrag beigelegt ist, wahrheitsgemäß ausfüllt und unterfertigt. Bei Befreiungstatbeständen ist die Vorlage des Meldezettels verpflichtend.

d) Die kaufende Partei verpflichtet sich daher aufgrund des steuerlichen Tatbestandes die Grunderwerbssteuer binnen 14 Tage nach Vertragsunterfertigung auf das Konto des Vertragserichters zu erledigen.

e) Sollte die verkaufende Partei nicht in der Lage sein, die ImmoEst aus eigenem zu zahlen, ermächtigt er den Treuhänder, vom Kaufpreis die ImmoEst einzubehalten und an das FA zu überweisen.

f) Die Parteien erklären ausdrücklich durch ihre Unterschrift auf diesem Vertrag, eine Selbstberechnung der Steuern zu begehren.

g) Hingewiesen wird darauf, auch wenn die Selbstberechnung der Grunderwerbssteuer durch die kaufende Partei nicht gewünscht wird, also der Vertragserichter von der Verpflichtung der Selbstberechnung der ImmoEst befreit ist, dass der verkaufende Partei auf jeden Fall die Berechnung der ImmoEst-Grundsteuer und die Abfuhr derselben rechtzeitig und richtig vorzugsweise durch einen Steuerberater oder Anwalt seines Vertrauens, durchzuführen hat.

h) Es wird darauf hingewiesen, dass bei nichtrechtzeitiger Errichtung der ImmoEst oder Nichtmeldung der ImmoEst ein Verspätungszuschlag bis zu 10 % der festgesetzten Abgabe (§ 135 BAO) droht. Außerdem drohen ihm bei Nicht-Abgabe der Steuererklärung, sofern es – bei Grundstückstransaktionen mit Gewinn – zur Verkürzung der Einkommensteuer kommt, finanzstrafrechtliche Konsequenzen (fahrlässige Abgabenverkürzung oder Steuerhinterziehung). Bei Grundstückstransaktionen mit Verlust kann die Nicht-Abgabe der Steuererklärung zur Bestrafung wegen einer Finanzordnungswidrigkeit führen.

i) Die verkaufende Partei wird vom Vertragserichter dahingehend belehrt, dass der Vertragserichter sowohl für die Richtigkeit der Selbstberechnung als auch für die Abfuhr dieser selbstberechneten Steuer haftet.

j) Die verkaufende Partei verpflichtet sich, das Formular „Angaben des Verkäufers zur ImmoEst-Berechnung“ **binnen 14 Tagen** nach Unterfertigung des Kaufvertrages dem Vertragserichter ausgefüllt und unterfertigt un-
aufgefordert auszuhandigen.

XIV. Gerichtsstand

Die Vertragsparteien vereinbaren für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag das zuständige Gericht in Graz.

XV. Zurückbehaltungsrecht

Die Vertragsparteien vereinbaren ausdrücklich und unwiderruflich, dass dem Vertragserichter bis zur rechtskräftigen grundbuchlichen Durchführung dieses Vertrages ein Zurückbehaltungsrecht an sämtlichen Originalurkunden, insbesondere dem gegenständlichen Kaufvertrag sowie dem aufgrund des zu überreichenden Rangordnungsbeschlusses ergehenden Rangmerkmalsbeschluss eingeräumt wird.

XVI. Nebenabreden

Es wurden keine Nebenabreden zwischen den Vertragsparteien vereinbart.

XVII. Vollmacht

XVII.1. Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass die von ihnen in diesem Vertrag dem Vertragserichter erteilten, einseitigen unwiderruflichen Anweisungen ohne ausdrückliche Zustimmung des Vertragserrichters weder abgeändert, noch widerrufen oder aufgehoben werden können und Änderungen der Anweisung zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform bedürfen.

XVII.2. Die Vertragsparteien erteilen somit Herrn Mag. Dr. Franz Benda, geb. am 18.11.1978, Rechtsanwalt in Brückenkopfgasse 2, 8020 Graz, Vollmacht, in ihren Namen und mit Rechtswirksamkeit für sie solche Erklärungen, Zusicherungen und Unterschriften abzugeben, erforderlich oder nützlich erscheinende Vertragsergänzungen oder Vertragsänderungen im Namen aller Vertragsparteien vorzunehmen und selbst kontrahierend zu unterfertigen, kurz um sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, die dem Vollmachtnahmer zur grundbuchlichen Durchführung dieses Rechtsgeschäftes notwendig, förderlich oder nützlich erscheinen, insbesondere Anträge an das Grundbuchsgerecht zu stellen bzw. zurückzuziehen oder Rechtsmittel zu erheben.

Der Vollmachtnahmer ist ermächtigt, bei allen Behörden im Namen der Vertragsparteien auch Anträge zu stellen, Entscheidungen in Empfang zu nehmen, Rechtsmittel zu erheben oder zurückzuziehen, soweit dies zur Vervollständigung dieses Rechtsgeschäftes erforderlich erscheint und unwiderruflich bestellen Vertragserrichter die einseitig unwiderrufliche Anweisung laut XVII.3.1-3.3

Die verkaufende Partei erteilt somit Herrn Mag. Dr. Franz Benda, Rechtsanwalt in Brückenkopfgasse 2, 8020 Graz, Vollmacht, in ihren Namen und mit Rechtswirksamkeit für sie:

XVII.3.1. das Original dieses Kaufvertrages und des Rangamerkungsbeschlusses bis zur grundbuchlichen Durchführung in seine Verwahrung zu nehmen, nach Erhalt aller Urkunden im Grundbuch die Sicherstellung der Einverleibung des Eigentumsrechtes für die kaufende Partei und nach Eintritt der anderen Bedingungen oder den Erhalt von anderen Urkunden (laut Pkt IV) ob dem Vertragsobjekt im vereinbarten Rang vorzunehmen, die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr nach Einlangen auf dem Konto zum Fälligkeitstermin an das zuständige Finanzamt zu überweisen bzw. eine Selbstbemessung durchzuführen.

XVII.3.4. Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, aus Kostengründen den Vertragserichter und Treuhänder beauftragt zu haben, keine Prüfung der den Kaufgegenstand betreffenden Pläne, Beschilde, Verbindungen, Wilmungen, Baubewilligungen etc. sowie Einsicht in den Bauakt vorzunehmen.

16

men bzw. vornehmen zu lassen, sondern diesbezüglich Prüfungen selbst bzw. durch von ihnen gesondert beauftragte Dritte vorgenommen zu haben. Die Vertragsparteien verzichten auch darauf, dass der Vertragsverlaser das Kaufobjekt an Ort und Stelle persönlich besichtigt und sich von seiner Nämlichkeit überzeugt.

XVIII. Weitere Erklärungen

XVIII.1. Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung erteilt, welche die kaufende Partei nach Abschluss der grundbuchlichen Durchführung erhält. Die verkaufende Partei erhält eine unbeglaubigte Kopie. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftlichkeit selbst. Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Zustimmung zur Ermittlung, Verarbeitung, Verwendung und Überlassung sämtlicher personenbezogenen und sonstigen mit diesem Vertrag (Rechtsgeschäft) zusammenhängenden Daten in elektronischer Form, insbesondere auch zum Zwecke deren Übermittlung an Gerichte und/oder Behörden im Wege des elektronischen Rechts-, Urkunden und Verwaltungsverkehrs.

XVIII.3. Die Vertragsparteien werden weiters über die gesamtschuldnerische Haftung für die Kosten und Gebühren/Steuern informiert, wobei die Kostung des Vertragsobjektes für Rückstände und öffentliche Abgaben hin- und wieder: hierbei erklärt die verkaufende Partei, dass solche anteilige, das Vertragsobjekt betreffende Lasten, nicht bestehen.

XVIII.4. Der Vertragserrichter weist beide Vertragsparteien darauf hin, hinsichtlich ständlichen Liegenschaften des Verkaufes bzw. Kaufes der gegenseitigen, da die Auswirkungen dieses Kaufvertrages hinsichtlich der steuerlichen und abgabenrechtlichen Aspekte seitens des Vertragserrichters nicht geprüft werden können.

XVIII.5. Sollte eine oder mehrere in diesem Vertrag enthaltene Bestimmungen nichtig oder unwirksam sein, oder ihre Wirkung durch spätere Umstände verlieren, oder eine von den Parteien einvernehmlich festgestellte Vertragslücke bestehen, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich für diesen Fall, den Vertrag durch eine dem rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der ungültigen oder unvollständigen Vertragsbestimmung entsprechende Vertragsbestimmung wirksam zu ergänzen.

XVIII.6. Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen. Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Insbesondere bestätigt die kaufende Partei, dass sie das Vertragsobjekt eingehend besichtigt hat, der Kaufabschluss nicht vorzeitig gefasst worden

17

den ist, sie sich vom Vertragserichter vor Unterfertigung des Vertrages und am Tage der Unterfertigung des Vertrages in jede Richtung belehren lassen, diese Belehrungen sprachlich und inhaltlich verstanden haben und daher genau wissen, welche Verpflichtungen sie eingegangen ist.

XVIII.8.

Weiters erklären sämtliche Parteien den gegenständlichen Vertrag nicht im Vertrauen auf die Gültigkeit und den Bestand des derzeitigen Raumordnungsplanes abzuschließen, sodass keine Ansprüche gemäß dem geltenden Raumordnungsgesetz, (ROG, in der jeweils geltenden Fassung) im Falle einer Umwidmung bestehen.

XVIII.9.

Die Vertragsparteien geben ausdrücklich hiermit an, dass sie sich auch bereits vor Vertragserrichtung mit dem geltenden Raumordnungsplan auseinandergesetzt haben und in Kenntnis des geltenden Raumordnungsplanes sind.

XVIII.10.

Der gegenständliche Kaufvertrag wurde den Vertragsparteien anlässlich der Errichtung und Unterfertigung bereits im Vorhinein schriftlich zur Durchsicht gegeben, anlässlich der Vertragsunterzeichnung auch genau besprochen und haben sämtliche Vertragsparteien sämtliche Vertragspunkte zustimmend zur Kenntnis genommen, haben alle Vertragspunkte verstanden und sind über ihre Rechte und Pflichten belehrt worden. Der Wohnungseigentumsvertrag wurde bereits bei der Vertragsunterzeichnung übergeben.

XIX. Aufschiebende Bedingung

Dieser Kaufvertrag wird aufschiebend bedingt abgeschlossen. Die aufschiebende Bedingung bildet die Unterfertigung gegenständlichen Kaufvertrages, für welchen die obige Option unterfertigt worden ist.

Graz, am 09.07.2025
Dr. Bf/G Optionsvertrag-25256
[Signaturen]
WIESAUER & CO
EXERZIERPLATZSTRASSE 63
8051 GRAZ, 1069172234-00

Gebühr EUR 21,00 entrichtet

BRZ-400/2025

Die Echtheit:

- a) der Firmzeichnung Wiesauer & Co Restauratoren KG mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Graz durch Herrn Siegfried Werner Wiesauer, geboren am 26.07.1984 (sechszwanzigsten Juli neunzehnhundertvierundachtzig), 8020 Graz, Feuerbachgasse 24a, als unbeschränkt haftender Gesellschafter, welcher erklärt hat, dass er den Inhalt der Urkunde kennt und diese frei von Zwang unterfertigt, sowie
- b) der Unterschrift der Frau Julia Purkardhofer, geboren am 14.08.1990 (vierzehnten August neunzehnhundertneunzig), 8051 Graz, Zankstraße 53/30, welche mit gegenüber erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und diese frei von Zwang unterfertigt, wird bestätigt.
- diese frei von Zwang unterfertigt, wird bestätigt.
- Gleichzeitig bestätige ich gemäß Paragraph 89 a Notariatsordnung nach Einsichtnahme in das Firmenbuch beim Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz, dass nach dessen derzeitigem Stand der Vorgenannte in der angeführten Funktion heute berechtigt ist, die unter FN 559146 z eingetragene Wiesauer & Co Restauratoren KG mit dem Sitz in der politischen Gemeinde Graz und der Geschäftsanschrift 8051 Graz, Exerzierplatzstraße 63, selbständig zu vertreten.
- Graz, am 09.07.2025 (neunten Juli zweitausendfünfundzwanzig)



öffentlicher Notar



Rechtsanwalt - Zivilingenieur - Mediator
Dipl.-Ing. Dr. Peter BENDA
Mag. Dr. Franz BENDA
Treuhänder und Mitglieder der Treuhänderkammer der Stmk. Rechtsanwaltskammer



Rechtsanwaltsanwärterin: **Mag. Isabella Benda PLL.M.**
 UID-Nr. ATU 28178209
 Bruckenhofgasse 2/1, Stock (Ruhartzbrücke), 8020 Graz
 Tel. 0316/71 12 40 oder 0316/71 69 15 Fax: 0316/71 12 40-16 oder 0316/71 69 15-16
 Besprechungsbüro: Hauptplatz 1/6, 8410 Leoben - Tel. 03452 283 332
 E-Mail: kontakt@kanzlei-benda.at Homepage: www.kanzlei-benda.at

NACHTRAG
zum bedingten Kaufvertrag
vom 09.07.2025

über Teile des Gst. 34/63 der KG 63112 Gössting

abgeschlossen zwischen

Wiesauer & Co Restauratoren KG
 FN 559146z
 Exzerptplatzstraße 63
 8051 Graz

als **Verkäufer** einerseits
 und

Frau Julia PURKARTHOFFER
 geb. am 14.08.1990
 Zankstraße 53/30
 8051 Graz

als **Käufer** andererseits,

wie folgt:

Hiermit werden durch den Vertragserrichter unter Hinweis auf Punkt XVII.2. nachstehende Punkte des Optionsvertrages und bedingten Kaufvertrages vom 09.07.2025 wie folgt berichtigt:

In Kooperation mit Vogel & Hüttenlocher Rechtsanwaltskanzlei, Kaiserplatz 1, D-83435 Bad Reichenhall

Ankündigen

Die Stichtagskassette, IBAN: AT55 2081 5000 0005 6168, BIC: STPA20XXX
 und PSK, IBAN: AT38 6000 0000 0066 9882, BIC: BAWAATWW
 Kreditkonto, PSK, IBAN: AT33 6000 0000 0731 8207, BIC: BAWAATWW

Gemäß § 19a RAO bezieht der gefertigte Anwalt die Bezahlung sämtlicher Kosten zu seinen Händen.
BG 641 TZ 2263/2026



I. Kaufobjekt

Im Punkt I. des bedingten Kaufvertrages vom 09.07.2025 ist das Ausmaß des Kaufgegenstandes mit 125 m² angegeben. Das Ausmaß beträgt laut Angabe der Vertragsparteien 125,15 m².

II. Fruchtgenussrecht, Rechtsgrund

Die Verkäuferin hat der Käuferin im „Punkt IV. Nutzungsrecht“ des Optionsvertrages vom 09.07.2025 ein Fruchtgenussrecht eingeräumt.

Gegenstand des Fruchtgenussrechtes ist gemäß dem Optionsvertrag die im ange-schlossenen Plan (Beilage 1) „strichliert“ eingezeichnete Fläche des Grundstückes 341/63 der Katastralgemeinde 63112 Gösing. Das Fruchtgenussrecht wurde bis 08.07.2055 eingeräumt.

Das Fruchtgenussrecht wurde als Teil der Gegenleistung im Kaufvertrag vom 09.07.2025 vereinbart, unabhängig davon, ob die Käuferin von der Option gemäß dem Optionsvertrag Gebrauch macht oder nicht.

Die Verkäuferin, vertreten gemäß Punkt „XVII.2“ des Kaufvertrages durch ihren Machaber Mag. Dr. Franz Benda, geb. 18.11.1978, bewilligt ausdrücklich, dass aufgrund des Optionsvertrages vom 09.07.2025 und dieses Nachtrages zum Kauf-vertrag vom 09.07.2025 bei der Liegenschaft b.z. 1517 KG 63112 Gösing das Fruchtgenussrecht am Grundstück 341/63 bis 08.07.2055 für die Käuferin Julia Purkarthofer, geb. 14.08.1990 einverleibt werden kann.

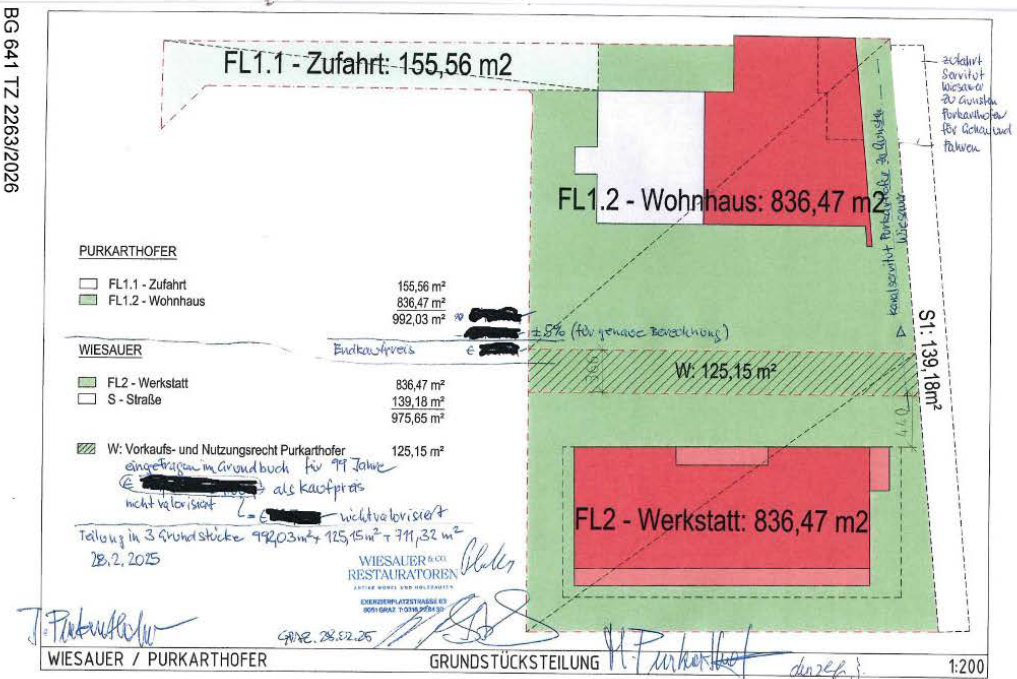
Graz, am 12. März 2026
bF/Ab Option - 25256

[Handwritten signature]

BG 641 TZ 2263/2026

2

BG 641 TZ 2263/2026



Gebühr EUR 21,00 entrichtet

BRZ: 125/2026

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Magister Doktor Franz Benda**, geboren am 18.11.1978 (achtzehnten November neunzehnhundertachtundsiebzig), 8020 Graz, Brückenkopfgasse 2 wird bestätigt. Die Partei hat erklärt, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und diese frei von Zwang unterfertigt. -----
Graz, am 12.03.2026 (zwölften März zweitausendsechszundzwanzig). -----



21
öffentlicher Notar

BG 641 TZ 2263/2026