

**Bezirksgericht Leibnitz
Kadagasse 8
8430 Leibnitz**

7 E 57/25v

Exekutionssache

1. Betreibende Partei Anny Gerster, geb. 01.12.1962,
Dillachstraße 12 Top 1, 8072 Fernitz-Mellach,
und drei weitere betreibende Parteien,
alle vertreten durch Holler Fauland Hirschbichler Rechtsanwälte
GmbH, Konradweg 1, 8430 Leibnitz,

Verpflichtete Partei Maria Geder, geb. 30.12.1957, Thaddäus-
Stammel-Straße 32b/16, 8052 Graz-
Wetzelsdorf,

wegen Versteigerung einer gemeinschaftlichen
Liegenschaft

G U T A C H T E N

**zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 94 Grundbuch
66434 Wutschdorf (landwirtschaftlich genutzte Grundstücke,
Waldgrundstück).**

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		
	Seite	5
3. Gutachten		
3.1. Allgemeines	Seite	11
3.2. Bewertung	Seite	13
3.3. Verkehrswert	Seite	16
<u>Beilagen</u>		
Fotodokumentation		
Grundbuchauszüge		
Katasterplan		
Auszüge Flächenwidmungsplan und ÖEK		
Teilungsplan		

1. Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Leibnitz hat die Schätzung der umseitig bezeichneten Liegenschaft angeordnet, und zwar zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens, gemäß Note in ON 17 soll das im Verfahren 246 A 818/21a des BG Graz-Ost erstattete Verkehrswertgutachten vom 09. Juni 2022 als Grundlage für die nunmehr erforderliche Aktualisierung herangezogen werden.

1.2. Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 19.08.2025 als Tag der Befundaufnahme.

1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme durch den gefertigten Sachverständigen am 19.08.2025 um 14:30 Uhr im Beisein von Herrn Mag. Karl Heinz Fauland,
- Grundbuchauszüge vom 04.07.2025 und vom 13.12.2025,
- Katasterplan,
- Erhebungen im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark (GIS),
- Erhebungen bei der Marktgemeinde Heiligenkreuz am Waasen betreffend die Flächenwidmung und das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK),
- Vergleichspreissammlung und Marktauswertung 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

Nachstehend wird der Befund des Gutachtens vom 09. Juni 2022 im Verfahren 246 A 818/21a des BG Graz-Ost wiedergegeben (kursiv):

2.1. Gutsbestand

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 94 Grundbuch 66434 Wutschdorf, Bezirksgericht Leibnitz, besteht aus den nachstehend angeführten Grundstücken:

GST-NR	463/1	Landw	2.307 m ²
GST-NR	463/4	GST-Fläche	7.679 m ²
GST-NR	463/7	Landw	398 m ²
		Gesamtfläche	10.384 m²

Eigentumsverhältnisse, B-Blatt

B-LNR 1	1/1-Anteil	Josefa Bojko, geb. 06.12.1927
---------	------------	-------------------------------

Lasten, C-Blatt

Im C-Blatt scheinen keine Belastungen auf.

2.2. Grundstücke

2.2.1. Lage

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke befinden sich im Gemeindegebiet von Heiligenkreuz am Waasen westlich der Straßenanlage mit der Bezeichnung „Grabenberg“.

2.2.2. Beschaffenheit

Die gegenständlichen landwirtschaftlich genutzten Grundstücke zeigen sich einerseits als Streuobstwiese bzw. Mähwiese und als Ackerfläche mittlerer Bonität. Es handelt sich gemäß Bodenkarte überwiegend um mittelgründige, mittelhumöse Böden aus sandigem und lehmigen Schluff. Die Wasserverhältnisse zeigen eine mäßige Durchlässigkeit und mäßige Speicherkraft. Niederschläge reichen nicht immer zur Deckung der Pflanzenversorgung aus. Dies kann zu Wassermangel in Trockenperioden führen. Die Grundstücksgröße und Grundstücksform sind für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung als ungünstig zu bezeichnen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Flächen (wie bisher) über einen Zugang bzw. eine Zufahrt im erforderlichen Ausmaß verfügen.

Streuobstwiese bzw. Mähwiese auf dem Grundstück Nr. 463/1

Diese landwirtschaftlich genutzte Fläche weist eine geringe bis mäßige Neigung nach Nordosten auf. Der westliche Teil des Grundstückes zeigt sich als Streuobstwiese und der nordöstliche Bereich zeigt sich als Mähwiese. Im östlichen Bereich des Grundstückes ist ein überdachter Wohnwagen nahe des Wirtschaftsgebäudes der benachbarten Liegenschaft vorhanden (siehe Fotodokumentation).

Ackerfläche auf dem Grundstück Nr. 463/7 bzw. 463/4 (im östlichen Bereich)

Die Ackerfläche weist eine Gesamtfläche von ca. 1.115 m² auf und ist von Südost nach Nordwest längsgestreckt. Die Fläche ist eben und wird mit dem benachbarten südlich gelegenen Ackergrundstück gemeinsam als Ackerfläche bewirtschaftet.

Wald auf dem Grundstück Nr. 463/4

Die Waldfläche auf dem Grundstück Nr. 463/4 weist eine Fläche von 6.962 m² auf und ist leicht nach Nordwesten geneigt. Die Außengrenzen sind durch Grenzmarkierungen gut ersichtlich. Die Zufahrt auf die Waldfläche ist von den angrenzenden Wiesenflächen aus möglich. Der mehrschichtige Baumbestand weist eine durchschnittliche Bestockung auf. Es sind überwiegend 60- bis 100-jährige Kiefern, Fichten sowie Rotbuchen ersichtlich, weiters sind einzelne Pappeln und Erlen eingesprengt. In den Lichtungen hat sich eine gute Naturverjüngung mit überwiegend Buchen und vereinzelt Fichten entwickelt. Im südlichen Bereich ist eine verbuschte Fläche ersichtlich. Die Holzernte ist ganzjährig mittels Forwarder und Harvester bzw. Traktor und Seilwinde möglich. Die Bonität der Waldfläche ist durchschnittlich, der Boden ist frisch und gut wasserversorgt.

Der genaue Grenzverlauf der Grundstücke Nr. 463/1 und 463/7 im Südosten zu den benachbarten Grundstücken Nr. 38, 39 und .42 ist in der Natur nicht genau ersichtlich. Laut Auskunft des benachbarten Liegenschaftseigentümers ist auch diesem der genaue Grenzverlauf nicht bekannt. Es wird festgehalten, dass die weiterführenden Berechnungen auf den Darstellungen in der digitalen Katastralmappe und den Daten aus dem Grundbuch beruhen, zumal eine Vermessung und Grenzfeststellung nicht auftragsgegenständlich sind.

2.2.3. Flächenwidmung

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark sind die Grundstücke als „Freiland“ ausgewiesen. Laut ÖEK ist eine Erweiterung der derzeitigen Baulandausweisungen in Richtung Nordwesten ausgeschlossen, in Richtung Südwesten ergibt sich gemäß dem derzeit in Revision befindlichen Flächenwidmungsplan eine Baulanderweiterung bis hin zum Nachbargrundstück Nr. 39. Ob es in Zukunft zu einer weiteren Baulandausweisung kommen wird, welche auch das Grundstück Nr. 463/7 und allenfalls eine kleine Teilfläche des Grundstückes Nr. 463/4 umfasst, kann derzeit nicht mit ausreichender Wahrscheinlichkeit prognostiziert werden, weshalb dieser Umstand bei der Bewertung nicht berücksichtigt wird.

2.2.4. Steuerlicher Einheitswert

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

2.2.5. Rechte und Lasten

Siehe diesbezüglich Punkt 2.1.

Für den aktuellen Bewertungsstichtag am 19.08.2025 ist der Befund wie folgt zu ergänzen:

Im A1-Blatt des Grundbuchauszugs vom 04.07.2025 bzw. 13.12.2025 ist beim Grundstück Nr. 463/1 eine „Änderung in Vorbereitung“ ersichtlich gemacht (siehe beiliegende Grundbuchauszüge).

Aufgrund einer Anfrage beim Vermessungsamt Leibnitz wurde der diesem Gutachten beiliegende Teilungsplan vom 07.05.2025 übermittelt,

welcher die Abschreibung einer Teilfläche von 62 m² vom Grundstück Nr. 463/1 und die Bildung des neuen Grundstücks Nr. 463/11 zum Inhalt hat, wobei vom Vermessungsamt darauf hingewiesen wurde, dass es sich um einen Vorabzug handelt und der Plan noch nicht grundbücherlich durchgeführt ist.

Diese beabsichtigte Grundstücksteilung lässt auf eine mögliche Veräußerung dieser Teilfläche schließen, welche an eine Baulandfläche unmittelbar angrenzt.

Über den Hintergrund dieser geplanten Grundstücksteilung wurden vom Betreibendenvertreter keine Informationen erteilt, wobei sich im Fall der Veräußerung dieser Teilfläche an den Eigentümer der benachbarten Liegenschaft (EZ 36 KG Grundbuch 66424 St. Ulrich am Waasen) ein deutlich höherer Wert dieser Teilfläche ergeben könnte, als bei einer rein landwirtschaftlichen Nutzung im Freiland.

Da der Verkehrswert objektiv abstrakt zu ermitteln ist, einem derartigen Verkauf einer Teilfläche an einen Nachbarn aber ein subjektives Interesse (Affektionsinteresse) zu unterstellen ist, bleibt der Aspekt eines möglichen Verkaufs an den Nachbarn zu einem höheren Preis bei der Bewertung unberücksichtigt.

Der nördliche Teil des Grundstücks Nr. 463/1 wird offensichtlich gemeinsam mit dem Nachbargrundstück Nr. 40/1 bewirtschaftet.

Zum Bewertungsstichtag 19.08.2025 ergeben sich die nachstehenden Eigentumsverhältnisse:

- 2 ANTEIL: 1/6
Susanne Cernec
GEB: 1967-11-18 ADR: Krottendorferstraße 9e/36, Graz-Wetzelsdorf 8052
a 6800/2024 Klage (11 Cg 44/24 z - LGZ Graz)
b 7884/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-03-25 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 3 ANTEIL: 1/6
Maria Geder
GEB: 1957-12-30 ADR: Thaddäus-Stammel-Straße 32b/16, Graz 8052
a 6800/2024 Klage (11 Cg 44/24 z - LGZ Graz)
b 7884/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-03-25 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 4 ANTEIL: 1/4
Anny Gerster
GEB: 1962-12-01 ADR: Dillachstraße 12, Fernitz-Mellach 8072
a 6800/2024 Klage (11 Cg 44/24 z - LGZ Graz)
b 7884/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-03-25 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 5 ANTEIL: 1/6
Johann Maier
GEB: 1964-10-02 ADR: Lazarettgürtel 54, Graz 8020
a 6800/2024 Klage (11 Cg 44/24 z - LGZ Graz)
b 7884/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-03-25 Eigentumsrecht
c gelöscht
- 6 ANTEIL: 1/4
Erwin Söls
GEB: 1950-01-12 ADR: Waagnerbiro Straße 70a, Graz 8020
a 6800/2024 Klage (11 Cg 44/24 z - LGZ Graz)
b 7884/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-03-25 Eigentumsrecht
c gelöscht

Von der Marktgemeinde Heiligenkreuz am Waasen wurde dem Sachverständigen ein Auszug aus dem seit 23.07.2023 gültigen Flächenwidmungsplan und Örtlichen Entwicklungskonzept übermittelt und mitgeteilt, dass mit Stand 02.09.2025 keine Änderungen im Gange sind. Es wird auf die diesbezüglichen Beilagen zum Gutachten verwiesen. Aus dem ÖEK kann zwar eine künftige Baulandentwicklung in Richtung Südwesten auf dem Grundstück Nr. 38 vermutet werden.

Ob eine künftige Baulandentwicklung auch in Richtung des bewertungsgegenständlichen Grundstücks Nr. 463/7 und ggf. der östlichen Teilfläche des Grundstücks Nr. 463/4 stattfinden wird, kann derzeit nicht mit ausreichender Wahrscheinlichkeit prognostiziert werden, weshalb dieser Umstand bei der Bewertung nicht berücksichtigt wird.

Über Pacht- oder sonstige Nutzungsverhältnisse liegen dem SV keine Informationen vor und wird Bestandsfreiheit angenommen.

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 zu prüfen, welche Bewertungsmethode zielführend ist bzw. ob gegebenenfalls auch mehrere Bewertungsmethoden nebeneinander anzuwenden sind.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist aus dem Ergebnis des angewandten oder mehrerer angewandter Bewertungsverfahren der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (sog. Marktanpassung).

Bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken dieser Größenordnung ist im Sinne der Literatur das Vergleichswertverfahren bzw. Sachwertverfahren (Boden + Holzbestand) anzuwenden.

3.2. Bewertung

Nachstehend wird die Bewertung im Gutachten vom 09. Juni 2022 im Verfahren 246 A 818/21a des BG Graz-Ost wiedergegeben (kursiv):

*Die **Waldbewertung** erfolgt nach dem Sachwertverfahren, zu welchem Zweck Waldverkäufe im mittleren Nahbereich der bewertungsgegenständlichen Flächen erhoben wurden.*

Der durchschnittliche Preis der erhobenen Waldverkäufe beträgt gerundet € 1,50 je m². LINDEMANN, „Preisbildung und Marktverhalten auf dem forstlichen Grundstücksmarkt“, hat in umfangreichen Untersuchungen nachgewiesen, dass sich der Boden- und Bestandeswert bei durchschnittlichen Bonitäts- und Bestandesverhältnissen wie 1 : 1 darstellen. Demnach entfällt auf den reinen Waldbodenwert ein Ansatz von € 0,75 je m². Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Lage, Form, Topographie, Bonität, etc.) wird gegenständlich ein Waldbodenwert von € 0,80 je m² angesetzt.

Bestandesbewertung (Wald)

Aufgrund der Bestockung, des Bestandesalters, der Umtriebszeit, des Standortes, der Bonität, der Holzartenverteilung sowie der anzusetzenden Ernte- und Bringungskosten wird der Bestandeswert mit € 0,75 je m² eingeschätzt, woraus ein Waldsachwert von € 1,55 je m² resultiert.

Für die Waldfläche auf dem Grundstück Nr. 463/4 im katastralen Ausmaß von 6.962 m² ergibt sich daher der folgende Sachwert:

6.962 m² x € 1,55 je m² =

€ 10.791,00

Die Bewertung der **landwirtschaftlich genutzten Flächen** erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren. Aus den nachstehenden Vergleichspreisen ergibt sich ein Durchschnittswert von € 4,26 je m².

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GNR	Fläche [m ²]	Kaufpreis [€]	Preis/m ² [€]
1	St. Ulrich am Waasen	6113	2018	09.07.2018	315/5	848,00	3 150,00	3,71
2	St. Ulrich am Waasen	7079	2020	14.05.2020	828	9764,00	40 000,00	4,10
3	Mellach	11837	2018	27.06.2017	839	14247,00	31 343,40	2,20
4	Felgitsch	2187	2021	20.01.2021	2424	15169,00	98 598,50	6,50
5	Heiligenkreuz am Waasen	5476	2017	27.04.2017	589/1	4240,00	10 000,00	2,36
6	Wutschdorf	8987	2019	26.08.2019	88	3818,00	15 272,00	4,00
7	Allerheiligen	7214	2020	22.05.2020	1113/2	12215,00	91 612,50	7,50
8	Allerheiligen	8443	2021	09.07.2021	1081	10511,00	52 555,00	5,00
9	Edelstauden	4008	2018	31.05.2017	634	13563,00	13 563,00	1,00
10	Empersdorf	5907	2018	06.04.2018	814/13	4809,00	30 000,00	6,24

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe, Form und Beschaffenheit können daraus die nachstehenden Vergleichswerte abgeleitet werden:

Streuobstwiese/Mähwiese (Grundstück Nr. 463/1)

€ 2,50 je m²

Ackerfläche (Grundstücke Nr. 463/7, 463/4 östlicher Teil)

€ 4,25 je m²

Streuobstwiese/Mähwiese

2.307 m² x € 2,50 je m² =

€ 5.768,00

Ackerflächen

(398 m² + 717 m²) x € 4,25 je m² =

€ 4.739,00

Summe Bodenwerte + Waldsachwert € 21.298,00

Aktualisierung der Bewertung zum Stichtag 19.08.2025:

Aktuell kann der Waldbodenwert mit € 0,90 je m² angenommen werden, der Bestandeswert mit € 0,85 je m², was einen Waldsachwert von € 1,75 je m² ergibt.

6.962 m² x € 1,75 je m² = € 12.184,00

Hinsichtlich der landwirtschaftlich genutzten Flächen ergeben sich die folgenden aktualisierten Werte (die Preissteigerung wurde gemäß Auswertung des ZT-Datenforum ermittelt), dies unter Berücksichtigung der konkreten wertbestimmenden Merkmale:

Streuobstwiese/Mähwiese (Grundstück Nr. 463/1)

€ 2,90 je m²

Ackerfläche (Grundstücke Nr. 463/7, 463/4 östlicher Teil)

€ 4,50 je m²

Streuobstwiese/Mähwiese

2.307 m² x € 2,90 je m² = € 6.690,00

Ackerflächen

(398 m² + 717 m²) x € 4,50 je m² = € 5.018,00

Summe Bodenwerte + Waldsachwert € 23.892,00

3.3. Verkehrswert

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Da die Bewertungsgrundstücke jeweils um die ermittelten Werte absetzbar scheinen, werden diese als Verkehrswerte ausgewiesen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 94 Grundbuch 66434 Wutschdorf (landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, Waldgrundstück) beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 23.900,00

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 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. Im Besonderen ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist.

Graz, am 15. Dezember 2025



.....
der allgemein beidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige













Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 66434 Wutschdorf
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

EINLAGEZAHL 94

Letzte TZ 2970/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
463/1	Landw(10)	(2307)	Änderung in Vorbereitung
463/4	GST-Fläche	7679	
	Landw(10)	717	
	Wald(10)	6962	
463/7	Landw(10)	398	
GESAMTFLÄCHE		(10384)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

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

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/6

Susanne Cernec

GEB: 1967-11-18 ADR: Krottendorferstraße 9e/36, Graz-Wetzelsdorf 8052

a 6800/2024 Klage (11 Cg 44/24 z - LGZ Graz)

b 7884/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-03-25 Eigentumsrecht

c gelöscht

3 ANTEIL: 1/6

Maria Geder

GEB: 1957-12-30 ADR: Thaddäus-Stammel-Straße 32b/16, Graz 8052

a 6800/2024 Klage (11 Cg 44/24 z - LGZ Graz)

b 7884/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-03-25 Eigentumsrecht

c gelöscht

4 ANTEIL: 1/4

Anny Gerster

GEB: 1962-12-01 ADR: Dillachstraße 12, Fernitz-Mellach 8072

a 6800/2024 Klage (11 Cg 44/24 z - LGZ Graz)

b 7884/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-03-25 Eigentumsrecht

c gelöscht

5 ANTEIL: 1/6

Johann Maier

GEB: 1964-10-02 ADR: Lazarettgürtel 54, Graz 8020

a 6800/2024 Klage (11 Cg 44/24 z - LGZ Graz)

b 7884/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-03-25 Eigentumsrecht

c gelöscht

6 ANTEIL: 1/4

Erwin Söls

GEB: 1950-01-12 ADR: Waagnerbiro Straße 70a, Graz 8020

a 6800/2024 Klage (11 Cg 44/24 z - LGZ Graz)

b 7884/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-03-25 Eigentumsrecht

c gelöscht

***** C *****

7 a 2970/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 21.300,--
s. A. lt. Beschluss 2025-05-08 für
Anny Gerster geb 1962-12-01
Susanne Cernec geb 1967-11-18
Johann Maier geb 1964-10-02
Erwin Söls geb 1950-01-12
(7 E 57/25 v)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 66434 Wutschdorf
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

EINLAGEZAHL 94

Letzte TZ 2970/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
463/1	Landw(10)	(2307)	Änderung in Vorbereitung
463/4	GST-Fläche	7679	
	Landw(10)	717	
	Wald(10)	6962	
463/7	Landw(10)	398	
GESAMTFLÄCHE		(10384)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

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

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/6

Susanne Cernec

GEB: 1967-11-18 ADR: Krottendorferstraße 9e/36, Graz-Wetzelsdorf 8052

a 6800/2024 Klage (11 Cg 44/24 z - LGZ Graz)

b 7884/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-03-25 Eigentumsrecht

c gelöscht

3 ANTEIL: 1/6

Maria Geder

GEB: 1957-12-30 ADR: Thaddäus-Stammel-Straße 32b/16, Graz 8052

a 6800/2024 Klage (11 Cg 44/24 z - LGZ Graz)

b 7884/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-03-25 Eigentumsrecht

c gelöscht

4 ANTEIL: 1/4

Anny Gerster

GEB: 1962-12-01 ADR: Dillachstraße 12, Fernitz-Mellach 8072

a 6800/2024 Klage (11 Cg 44/24 z - LGZ Graz)

b 7884/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-03-25 Eigentumsrecht

c gelöscht

5 ANTEIL: 1/6

Johann Maier

GEB: 1964-10-02 ADR: Lazarettgürtel 54, Graz 8020

a 6800/2024 Klage (11 Cg 44/24 z - LGZ Graz)

b 7884/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-03-25 Eigentumsrecht

c gelöscht

6 ANTEIL: 1/4

Erwin Söls

GEB: 1950-01-12 ADR: Waagnerbiro Straße 70a, Graz 8020

a 6800/2024 Klage (11 Cg 44/24 z - LGZ Graz)

b 7884/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-03-25 Eigentumsrecht

c gelöscht

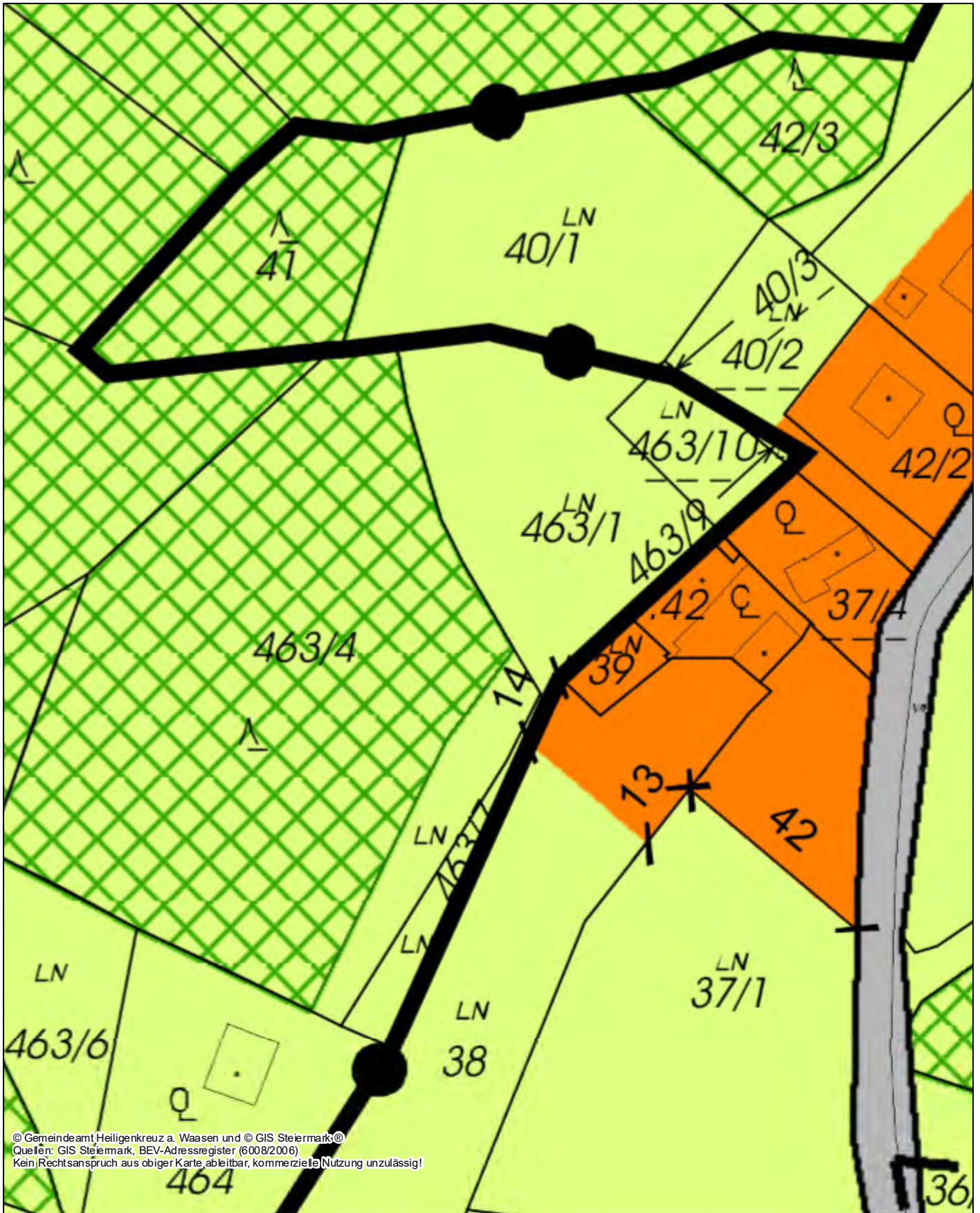
***** C *****

7 a 2970/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 21.300,--
s. A. lt. Beschluss 2025-05-08 für
Anny Gerster geb 1962-12-01
Susanne Cernec geb 1967-11-18
Johann Maier geb 1964-10-02
Erwin Söls geb 1950-01-12
(7 E 57/25 v)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.





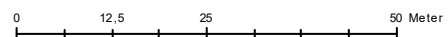
© Gemeindeamt Heiligenkreuz a. Waasen und © GIS Steiermark ©
 Quellen: GIS Steiermark, BEV-Adressregister (6008/2006)
 Kein Rechtsanspruch aus obiger Karte ableitbar, kommerzielle Nutzung unzulässig!

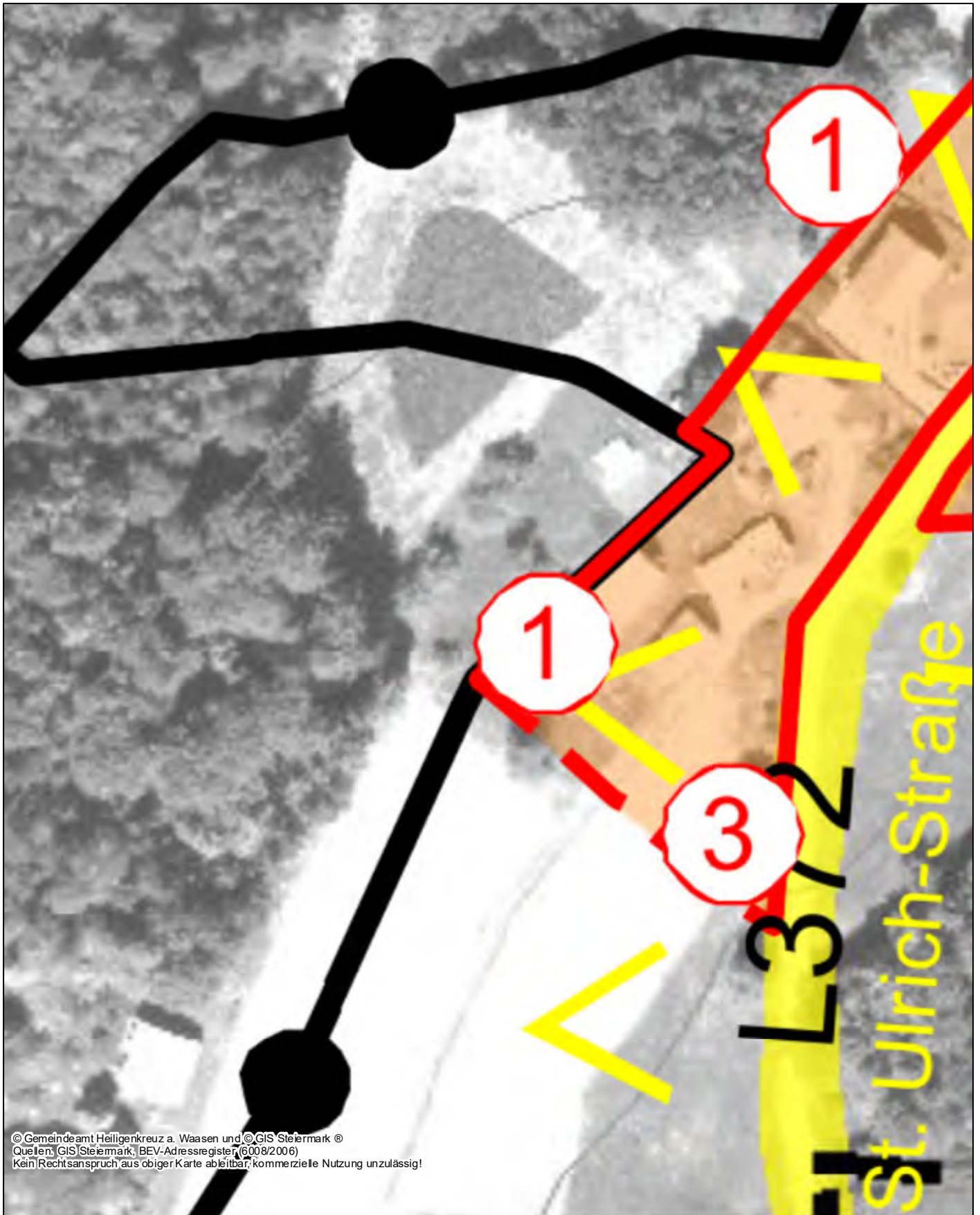
Geoinformationssystem

Plotdatum: 02.09.2025
 Erstellt durch: Heiligenkreuz
 Maßstab (im Original): 1:1 000


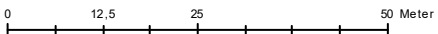


HINWEIS: Kein Rechtsanspruch aus dieser Darstellung ableitbar!
 Keine Haftung für fehlerhafte oder unvollständige Darstellung!





Geoinformationssystem

	Plotdatum: 02.09.2025 Erstellt durch: Heiligenkruz Maßstab (im Original): 1:1 000	
<p><i>HINWEIS: Kein Rechtsanspruch aus dieser Darstellung ableitbar! Keine Haftung für fehlerhafte oder unvollständige Darstellung!</i></p>		



Diese Ausfertigung ist ein Gleichstück des elektronischen Originals.



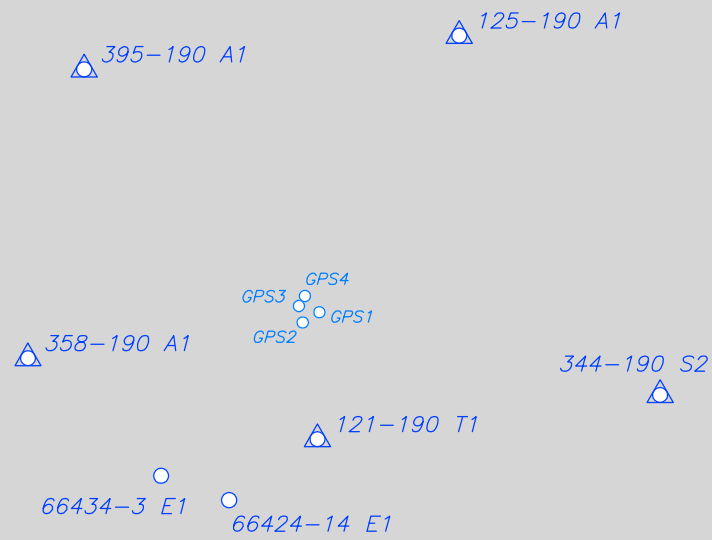
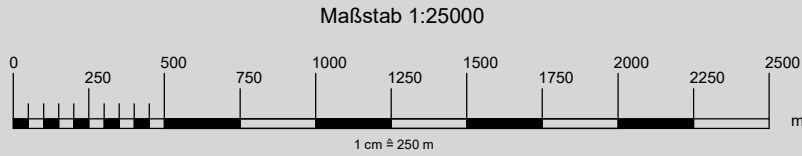
Bemerkt wird, dass die Pläne lt. § 39 VermG innerhalb von **18 Monaten** grundbücherlich durchgeführt sein müssen.

Nach dieser Frist muss eine Überprüfung der Pläne stattfinden, die entsprechende Kosten verursacht.

Die Richtigkeit der auf Grund des Verleihungsaktes des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 11. Dez. 1995, 91.514/724-III/7/95 vorgenommenen örtlichen Aufnahme sowie die Vermarkung der Teilungslinie im Sinne des § 845 ABGB wird bestätigt.

Die Beurkundungssignatur bezieht sich auf die gesamte Urkunde.

Anschluss an das amtliche Festpunktfeld
mittels APOS-RTK-Messung
Netzbild 1 : 25000



Geschäftszahl:
19008T2

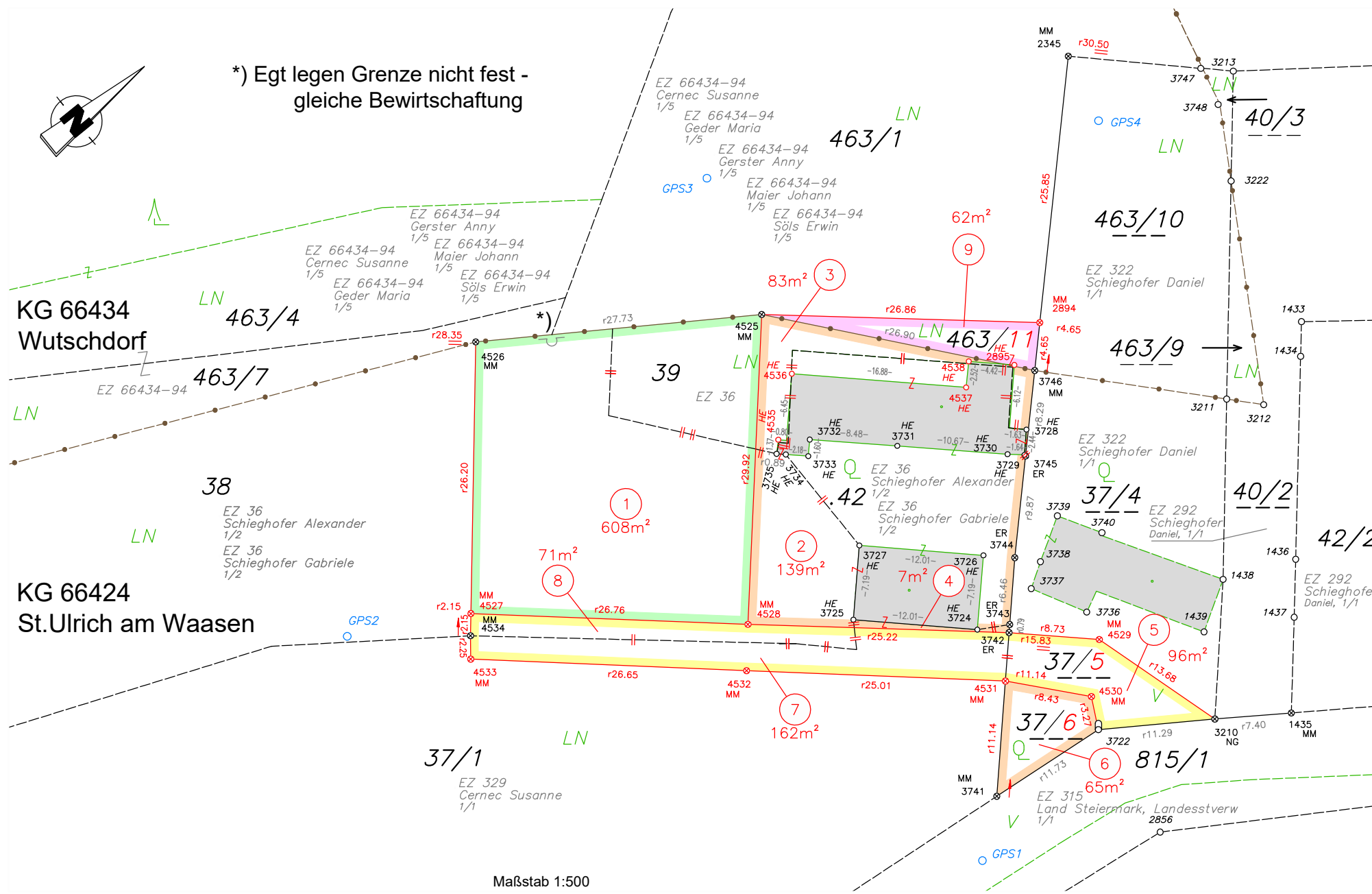
Teilungsplan

Kataster und Darstellung
1:500 Version: A

Gerichtsbezirk:
Leibnitz
Gemeinde:
Heiligenkreuz am Waasen
Katastralgemeinde:
66434 Wutschdorf

Grundstücksteilung Gst 38 u 39, Schieghofer St Ulrich am Waasen

Korrektur der GP-Koordinaten
aufgrund Änderung im Festpunktfeld
siehe GFN 887/2025 (KG St.Ulrich
a.W.) bzw GFN 888/2025 (KG Wutsch-
dorf)



MM	Marke Metall	ER	Rohr (Eisen)	HN	Hiltinagel	ZS	Zaunsäule	⊖	behauene Grenzsteine
⊕	Marke Kunststoff	⊕	Vermessungsnagel	ME	Mauerecke	⊖	HE	⊖	Hausecke
								⊖	unbehauene Grenzsteine

Vermessen am 11.03.2025



Katastralgemeinde: Wutschdorf 66434
 Gerichtsbezirk: Leibnitz

Geschäftszahl: 19008T2

Gegenüberstellung - Altstand

Katasterstand vor der Teilung											
Gst.Nr.	Kg.Nr.	Ez.	Kg.Ez.	A	G	Ber.	Banu	FT	Fläche [m²]	Rd	Eigentümer
											EZ 94 Cernec Susanne Krottendorferstraße 9e/36 A-8052 Graz Wetzelsdorf 1/5 EZ 94 Geder Maria Thaddäus-Stammel-Straße 32b/16 A-8052 Graz 1/5 + weitere Eigentümer

Benutzungsarten (Banu)				Art der Flächenberechnung (Ber.)	
Bauflächen (Gebäude)	101	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)	801	Fläche aus Koordinaten	o
Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)	102	Sonstige (Schienenverkehrsanlagen)	802	Fläche graphisch	g
Landw. (Äcker, Wiesen oder Weiden)	201	Sonstige (Verkehrsrandflächen)	803	Restfläche laut Kataster	R
Landw. (Dauerkultur oder Erwerbsgärten)	202	Sonstige (Parkplätze)	804	Restfläche original	Ro
Landw. (Verbuschte Flächen)	203	Sonstige (Betriebsflächen)	805	Fläche verm. laut Kataster	
Gärten	301				
Alpen	501				
Wald (Wälder)	601				
Gewässer (Fließende Gewässer)	701				
Gewässer (Gewässerrandflächen)	703				
		Flächenänderung aus Rundungsgründen (Rd)		Änderungsgrund (A)	
		Korrekturwert um Flächenänderungen, die durch das Runden der Flächenausmaße entstanden sind, auszugleichen.		Neues Grundstück	N
				Änderung	A
				Löschung	L



Gegenüberstellung - Teilung

Trennstücke									
Trn.Nr.	Fläche [m ²]	Ber.	Herkunftsgrundstück			Zielgrundstück			
			Kg.Nr.	Gst.Nr.	Ez.	Kg.Nr.	Gst.Nr.	Ez.	

Legende:

Trn.Nr.	Trennstücksnummer
Ber.	Berechnungsart [R = Restfläche, o = aus Koordinaten berechnet, g = grafisch ermittelt]
Gst.Nr.	Grundstücksnummer
Kg.Nr.	Katastralgemeindenummer des Grundstücks
Ez.	Einlagezahl



Katastralgemeinde: Wutschdorf 66434
 Gerichtsbezirk: Leibnitz

Geschäftszahl: 19008T2

Gegenüberstellung - Neustand

Katasterstand nach der Teilung											
Gst.Nr.	Kg.Nr.	Ez.	Kg.Ez.	A	G	Ber.	Banu	FT	Fläche [m²]	Rd	Eigentümer
											EZ 94 Cernec Susanne Krottendorferstraße 9e/36 A-8052 Graz Wetzelsdorf 1/5 EZ 94 Geder Maria Thaddäus-Stammel-Straße 32b/16 A-8052 Graz 1/5 + weitere Eigentümer
											EZ NEU1 Neuer Eigentümer lt. Vertrag

Benutzungsarten (Banu)				Art der Flächenberechnung (Ber.)	
Bauflächen (Gebäude)	101	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)	801	Fläche aus Koordinaten	o
Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)	102	Sonstige (Schienenverkehrsanlagen)	802	Fläche graphisch	g
Landw. (Äcker, Wiesen oder Weiden)	201	Sonstige (Verkehrsrandflächen)	803	Restfläche laut Kataster	R
Landw. (Dauerkultur oder Erwerbsgärten)	202	Sonstige (Parkplätze)	804	Restfläche original	Ro
Landw. (Verbuschte Flächen)	203	Sonstige (Betriebsflächen)	805	Fläche verm. laut Kataster	
Gärten	301				
Alpen	501				
Wald (Wälder)	601				
Gewässer (Fließende Gewässer)	701				
Gewässer (Gewässerrandflächen)	703				
		Flächenänderung aus Rundungsgründen (Rd)		Änderungsgrund (A)	
		Korrekturwert um Flächenänderungen, die durch das Runden der Flächenausmaße entstanden sind, auszugleichen.		Neues Grundstück	N
				Änderung	A
				Löschung	L



Katastralgemeinde: Wutschdorf 66434
 Gerichtsbezirk: Leibnitz

Geschäftszahl: 19008T2

Koordinatenverzeichnis

Festpunkte:

Punktnummer	Kg.Nr.	T	y [m] X [m]	x [m] Y [m]	Z [m]	PLG [m]	Messdatum
-------------	--------	---	----------------	----------------	-------	---------	-----------

Polygonpunkte:

Punktnummer	Kg.Nr.	T	y [m] X [m]	x [m] Y [m]	Z [m]	PLG [m]	Messdatum
-------------	--------	---	----------------	----------------	-------	---------	-----------

Amtliche Grenzpunkte

Punktnummer	Kg.Nr.	T	y [m] X [m]	x [m] Y [m]	Geschäftsfall Nr. Z [m]	Ind.	Kl.	Kennz. Messdatum
-------------	--------	---	----------------	----------------	----------------------------	------	-----	---------------------

Legende:

T	Punkttyp [FP = Festpunkt, MP = Messpunkt, GP = Grenzpunkt, SO = Sonstiger Punkt]
PLG	Mittlere Punktlagegenauigkeit [m] für Punkte im Gauß-Krüger-System [MGI]
Ind.	Indikator [B = Bodenbewegung, E = an das Festpunktfeld angeschlossen, G = Grenzkataster, T = transformiert, R = Grenzkataster+§13 VermG, V = verhandelt]
Kl.	Klassifizierung [a = geändert, l = gelöscht, n = neu, p = überprüft, t = transformiert, u = übernommen]
y,x,H	Koordinatenwerte Gauß-Krüger-System [MGI]
X,Y,Z	Koordinatenwerte ETRS89
Kennz.	Kennzeichnungsart des Grenzpunktes



Katastralgemeinde: Wutschdorf 66434

Geschäftszahl: 19008T2

Gerichtsbezirk: Leibnitz

Amtliche Grenzpunkte

Punktnummer	Kg.Nr.	T	y [m] X [m]	x [m] Y [m]	Geschäftsfall Nr. Z [m]	Ind.	Kl.	Kennz. Messdatum
-------------	--------	---	----------------	----------------	----------------------------	------	-----	---------------------

Neue Grenzpunkte:

Punktnummer	Kg.Nr.	T	y [m] X [m]	x [m] Y [m]	Geschäftsfall Nr. Z [m]	Ind.	Kl.	Kennz. Messdatum
-------------	--------	---	----------------	----------------	----------------------------	------	-----	---------------------

Sonstige Punkte:

Punktnummer	Kg.Nr.	T	y [m] X [m]	x [m] Y [m]	Geschäftsfall Nr. Z [m]	Ind.	Kl.	Kennz. Messdatum
-------------	--------	---	----------------	----------------	----------------------------	------	-----	---------------------

Legende:

T	Punkttyp [FP = Festpunkt, MP = Messpunkt, GP = Grenzpunkt, SO = Sonstiger Punkt]
PLG	Mittlere Punktlagegenauigkeit [m] für Punkte im Gauß-Krüger-System [MGI]
Ind.	Indikator [B = Bodenbewegung, E = an das Festpunktfeld angeschlossen, G = Grenzkataster, T = transformiert, R = Grenzkataster+§13 VermG, V = verhandelt]
Kl.	Klassifizierung [a = geändert, l = gelöscht, n = neu, p = überprüft, t = transformiert, u = übernommen]
y,x,H	Koordinatenwerte Gauß-Krüger-System [MGI]
X,Y,Z	Koordinatenwerte ETRS89
Kennz.	Kennzeichnungsart des Grenzpunktes



Katastralgemeinde: Wutschdorf 66434
 Gerichtsbezirk: Leibnitz

Geschäftszahl: 19008T2

Festpunkt Anschluss

BEV - ETRS 89 - MGI

Provider: APOS

Globale Transformation

Verschiebung X = -577.33 m
 Verschiebung Y = -90.13 m
 Verschiebung Z = -463.92 m
 Drehung um X = 15.853666 cc
 Drehung um Y = 4.550001 cc
 Drehung um Z = 16.348890 cc
 Maßstab = 0.999997577 = -2.42320 ppm

Anfelderung Lage

Helmert (4 Parameter)

Verschiebung Y = 0.77 m
 Verschiebung X = -0.16 m
 Drehpunkt Y = -60204.74 m
 Drehpunkt X = 201801.24 m
 Drehwinkel = 399.999403 gon
 Maßstab = 0.999971859 = -28.141 ppm

ETRS89-Koordinaten

Punkt	X [m]	Y [m]	Z [m]
121-190 T1	4202608.411	1168895.859	4638265.887
66424-14 E1	4202804.926	1168649.265	4638097.944
66434-3 E1	4202787.903	1168410.102	4638126.599
358-190 A1	4202665.347	1167915.003	4638421.051
125-190 A1	4201567.147	1169079.090	4639205.639
344-190 S2	4202214.971	1169961.120	4638396.155
395-190 A1	4201914.288	1167889.045	4639040.806

Festpunkte:

amtlich

aus GPS transformiert

Punkt	Y [m]	X [m]	Y [m]	X [m]
121-190 T1	-60070.17	201422.90	-60070.18	201422.91
66424-14 E1	-60362.45	201221.15	-60362.45	201221.15
66434-3 E1	-60587.49	201301.80	-60587.49	201301.80
358-190 A1	-61027.72	201690.49	-61027.72	201690.49
125-190 A1	-59601.15	202756.87	-59601.15	202756.87
344-190 S2	-58936.99	201568.78	-58936.98	201568.78
395-190 A1	-60841.82	202645.55	-60841.82	202645.54

Klaffungen

ETRS89	Zielsystem	Klaffung Y	Klaffung X	Klaffung Lage
121-190 T1	121-190 T1	1 cm	-1 cm	1 cm
66424-14 E1	66424-14 E1	0 cm	-0 cm	0 cm
66434-3 E1	66434-3 E1	0 cm	-0 cm	0 cm
358-190 A1	358-190 A1	-0 cm	0 cm	0 cm
125-190 A1	125-190 A1	-0 cm	0 cm	0 cm
344-190 S2	344-190 S2	-1 cm	0 cm	1 cm
395-190 A1	395-190 A1	0 cm	1 cm	1 cm

Legende:

T	Punkttyp [FP = Festpunkt, MP = Messpunkt, GP = Grenzpunkt, SO = Sonstiger Punkt]
PLG	Mittlere Punktlagegenauigkeit [m] für Punkte im Gauß-Krüger-System [MGI]
Ind.	Indikator [B = Bodenbewegung, E = an das Festpunktfeld angeschlossen, G = Grenzkataster, T = transformiert, R = Grenzkataster+§13 VermG, V = verhandelt]
Kl.	Klassifizierung [a = geändert, l = gelöscht, n = neu, p = überprüft, t = transformiert, u = übernommen]
y,x,H	Koordinatenwerte Gauß-Krüger-System [MGI]
X,Y,Z	Koordinatenwerte ETRS89
Kennz.	Kennzeichnungsart des Grenzpunktes