

**Bezirksgericht Leibnitz  
Kadagasse 8  
8430 Leibnitz**

**7 E 7/23p**

**Exekutionssache**

**Betreibende Partei** Austrian Anadi Bank AG, Domgasse 5,  
9020 Klagenfurt,  
**vertreten durch** Jank Weiler Operenyi Rechtsanwälte GmbH,  
Hohenstaufengasse 9, 1010 Wien,

**Verpflichtete Parteien** 1. Martin Muchitsch, geb. 13.06.1988, Kaspar  
Harb-Gasse 7, 8430 Leibnitz,  
2. Anna Maria Muchitsch, geb. 10.07.1960,  
Kaspar Harb-Gasse 7, 8430 Leibnitz,  
**beide vertreten durch** Mag. Sebastian Lesigang, Rechtsanwalt,  
Wickenburggasse 3, 1080 Wien,

**wegen** Zwangsversteigerung von Liegenschaften

**G U T A C H T E N**

**zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaften EZ 1962 und  
EZ 205, jeweils Grundbuch 66138 Leibnitz, mit dem Wohnhaus Kaspar  
Harb-Gasse 7, 8430 Leibnitz, samt Nebengebäuden.**

**BANKVERBINDUNGEN:  
RAIFFEISEN-LANDESBANK STEIERMARK AG, IBAN: AT36 3800 0000 0781 3728  
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG, IBAN: AT13 1100 0148 2300 3000, BIC: BKAUATWW  
UID: ATU 58455399**

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines		
1.1. Auftrag und Zweck	Seite	3
1.2. Bewertungsstichtage	Seite	3
1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	Seite	3
2. Befund		
2.1. Gutsbestände	Seite	6
2.2. Grundstücke	Seite	9
2.3. Objektbestand, Nutzung	Seite	11
3. Gutachten		
3.1. Allgemeines	Seite	16
3.2. Sachwert	Seite	18
3.3. Verkehrswert	Seite	23

### Beilagen

Fotodokumentation

Grundbuchauszüge

Katasterplan

Grundrisspläne / Schnitt

Aufmaßskizze

Schenkungsvertrag vom 17.12.2015 (TZ 1310/2016)

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Auftrag und Zweck**

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

Eine Gewähr für die fachgerechte Erstattung von Befund und Gutachten wird nur gegenüber dem Auftraggeber und im Umfang des obigen Verwendungszweckes übernommen.

### **1.2. Bewertungsstichtage**

Bewertungsstichtage sind der 25.05.2023 bzw. der 19.07.2023.

### **1.3. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Nachdem bei der am 25.05.2023 um 14:30 Uhr angeordneten Schätzung nur ein Teil der Liegenschaft EZ 1962 begangen werden konnte (anwesend dabei waren der gefertigte Sachverständige und Herr Günter Muchitsch), fand die neuerliche Befundaufnahme hinsichtlich beider Liegenschaften am 19.07.2023 um 10:00 Uhr statt, bei welcher neben dem gefertigten Sachverständigen Herr Gerichtsvollzieher Pechtigam, Herr Andreas Raab als Hilfskraft des Sachverständigen zur Vornahme von Aufmaßarbeiten und Herr Günter Muchitsch zugegen waren,
- Grundbuchauszüge vom 24.04.2023,
- Katasterplan,
- Erhebung der Bauakte im Bauamt der Stadtgemeinde Leibnitz und von dieser erteilte Informationen zur Flächenwidmung,
- ergänzendes Aufmaß anlässlich der Befundaufnahme, zumal Abweichungen gegenüber den bewilligten Plänen bestehen,
- anlässlich der Befundaufnahme erteilte Informationen,

- Erhebungen im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark (GIS),
- Vergleichspreissammlung des ZT-Datenforum,
- Liegenschaftsbewertungsgesetz einschließlich Kommentar von Dr. Jürgen Schiller in Burgstaller/Deixler, Kommentar zur EO,
- Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017,
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen der „Liegenschaftsbewertungsakademie“ des Landesverbandes Steiermark der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen,
- ein Energieausweis im Sinne des EAVG konnte für das Gebäude nicht erhoben werden,
- der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen ausgegangen; sollten sich einzelne dieser Grundlagen als nicht vollständig bzw. unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z.B. durch Vorlage neuer Informationen und Grundlagen, auftreten, die für die Erstellung des Gutachtens relevant sind, so behält sich der Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung dieses Gutachtens und eine Anpassung seiner Meinung vor,
- es wird angenommen, dass hinsichtlich dieser Liegenschaften keine außerbücherlichen Rechte Dritter (z.B. Leitungsrechte, Bestandsrechte, etc.) bestehen, sofern auf solche im Gutachten nicht ausdrücklich Bezug genommen wird,
- es erfolgte lediglich eine augenscheinliche Besichtigung der Bewertungsobjekte und wurde eine weitergehende bauliche Untersuchung des Gebäudes oder seiner Teile nicht durchgeführt, sodass das Vorliegen von durch den Augenschein nicht

erkennbaren Ausführungsmängeln oder Bauschäden nicht ausgeschlossen werden kann,

- weiters ist darauf hinzuweisen, dass Boden- und Gebäudeuntersuchungen nicht beauftragt waren und daher auch nicht durchgeführt wurden und für die Bewertung von einer Altlasten- und Kontaminationsfreiheit, Freiheit von Kriegsmaterialien und dem Nichtvorliegen einer Rutschungsgefährdung ausgegangen wird.

## 2. Befund

### 2.1. Gutsbestände

#### **EZ 1962**

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 1962 Grundbuch 66138 Leibnitz, Bezirksgericht Leibnitz, besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	.6/3	GST-Fläche	347 m2
--------	------	------------	--------

#### **Eigentumsverhältnisse, B-Blatt**

B-LNR 4	1/1-Anteil	Anna Maria Muchitsch, geb. 10.07.1960
---------	------------	---------------------------------------

#### **Lasten, C-Blatt**

Im C-Blatt sind ein Wohnungsrecht und ein Belastungs- und Veräußerungsverbot, jeweils zu Gunsten Frau Margarethe Ehrlich, geb. 07.04.1926, und Herrn Johann Ehrlich, geb. 08.02.1925, eingetragen, welche Eintragungen bei der Bewertung keine Berücksichtigung erfahren, da die Berechtigten laut erlangter Information bereits verstorben sind. Darüber hinaus sind Geldlasten eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit.

#### **EZ 205**

Die Liegenschaft mit der Einlagezahl 205 Grundbuch 66138 Leibnitz, Bezirksgericht Leibnitz, besteht aus dem nachstehend angeführten Grundstück:

GST-NR	5/1	GST-Fläche	665 m2
--------	-----	------------	--------

#### **Eigentumsverhältnisse, B-Blatt**

B-LNR 3	1/1-Anteil	Martin Muchitsch, geb. 13.06.1988
---------	------------	-----------------------------------

**Lasten, C-Blatt**

Im C-Blatt ist vorrangig eine Geldlast eingetragen, weiters ein Wohnungsgebrauchsrecht und ein Belastungs- und Veräußerungsverbot für Frau Anna Maria Muchitsch, geb. 10.07.1960, und Herrn Günter Muchitsch, geb. 16.03.1961.

Mit Schenkungsvertrag vom 17.12.2015 (verbüchert zu TZ 1310/2016 – siehe Beilage) wurde den beiden Berechtigten ein unentgeltliches, höchstpersönliches, grundbücherlich sicherzustellendes Wohnungsgebrauchsrecht am ersten Obergeschoss des Hauses Kaspar Harb-Gasse 7 sowie an der dazugehörigen Gartenfläche eingeräumt, wobei die Berechtigung besteht, im Bedarfsfall Pflegepersonal im Wohnhaus aufzunehmen.

Für die Dauer der Ausübung dieses Wohnungsgebrauchsrechtes sind die Berechtigten verpflichtet, die auf den Wohnrechtsgegenstand entfallenden laufenden Betriebskosten, Heizkosten und Instandhaltungskosten zu tragen.

Darüber hinaus ist auf der Liegenschaft EZ 205 eine weitere Geldlast eingetragen und erfolgt die Bewertung unter der Voraussetzung der Geldlastenfreiheit und ohne Berücksichtigung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes.

Zum Wohnungsgebrauchsrecht in C-LNR 3 ist Folgendes festzustellen: Laut Titellurkunde wurde das Wohnungsgebrauchsrecht am Wohnhaus Kaspar Harb-Gasse 7 eingeräumt, weiters das Recht der Gartennutzung, wobei mit dieser laut Information auch die Nutzung des Flugdaches zur Abstellung von Kraftfahrzeugen, des Swimmingpools und des Poolhauses verbunden ist.

Das Wohnhaus Kaspar Harb-Gasse 7 ist jedoch auf dem Grundstück Nr. .6/3 errichtet, welches der Liegenschaft EZ 1962 zugeschrieben ist, auf welcher Liegenschaft jedoch dieses Wohnungsgebrauchsrecht nicht intabuliert ist.

Ob das Wohnungsgebrauchsrecht bei der Bewertung der Liegenschaft EZ 1962 (wertmindernd) zu berücksichtigen ist, stellt eine vom Gericht zu beantwortende Rechtsfrage dar. Mangels konkreten Auftrages und Verbücherung dieses Wohnungsgebrauchsrechtes auf der Liegenschaft EZ 1962, auf welcher das Wohnhaus errichtet ist, bleibt dieses Wohnungsgebrauchsrecht (vorerst) unberücksichtigt, lediglich das Recht der Gartenbenützung (samt Nebengebäuden und Pool) wird hinsichtlich der Liegenschaft EZ 205 dreifach im Sinne der Exekutionsordnung bewertet.

## **2.2. Grundstücke**

### **2.2.1. Lage**

Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften liegen zentral im Stadtgebiet von Leibnitz im Kreuzungsbereich der Quergasse mit der Kaspar Harb-Gasse, wobei der Zugang und die Zufahrt von der Kaspar Harb-Gasse aus erfolgen.

Die Liegenschaften im Nahbereich sind der Lage entsprechend auch mit geschäftlich genutzten Gebäuden bebaut.

### **2.2.2. Beschaffenheit**

Die beiden Grundstücke Nr. .6/3 und 5/1 im katastralen Gesamtausmaß von zusammen 1.012 m<sup>2</sup> werden im Norden von der Quergasse und im Südosten von der Kaspar Harb-Gasse begrenzt, die Grundstücke bilden einen ebenen, vielecksförmigen Grundstückskomplex.

Das Grundstück Nr. .6/3 ist mit einem Wohnhaus, bestehend aus einem Kellerraum, Erdgeschoss und Obergeschoss, bebaut, weiters mit einem zweigeschossigen Zubau an der südwestlichen Grundstücksgrenze, wobei das Obergeschoss des Wohnhauses mit dem Obergeschoss des Zubaus baulich verbunden ist.

Das Grundstück Nr. 5/1 umfasst einen PKW-Abstellbereich mit Flugdach und ein Nebengebäude (Poolhaus), welches eine Sommerküche, einen Bereich für die Pooltechnik, einen Sanitärbereich und einen Abstellraum umfasst, die Freifläche westlich vor dem Poolhaus ist als überdachte Terrasse ausgebaut, woran wiederum ein Freischwimmbecken (4,50 m x 11,00 m x 1,50 m) anschließt.

Bei den sonstigen Flächen dieses Grundstückes handelt es sich um ansprechend gestaltete Gartenflächen, entlang der Grenze zur

Quergasse und teilweise auch an der Kaspar Harb-Gasse ist eine Sichtschutzmauer mit 2,00 m Höhe errichtet, beim Grundstück Nr. .6/3 besteht nach der Liegenschaftseinfahrt eine befestigte Freifläche.

### **2.2.3. Aufschließung**

Gemäß erteilter Information sind beide Liegenschaften der Lage entsprechend erschlossen.

### **2.2.4. Flächenwidmung**

Gemäß Abfrage der Flächenwidmung im Geografischen Informationssystem des Landes Steiermark und Bekanntgabe durch die Stadtgemeinde Leibnitz sind beide Grundstücke als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,0 ausgewiesen, teilweise besteht eine Ersichtlichmachung als „Sanierungsgebiet – Lärm“, weiters liegen diese Grundstücke innerhalb der Ortsbildschutzzone und unterliegen diese der Verordnung der Stadtgemeinde Leibnitz betreffend die Bodenversiegelung und den Grünflächenfaktor.

Die faktische Bebauung (ohne Flugdach) entspricht einer Bebauungsdichte von ca. 0,65, das heißt, dass die höchstmögliche Bebauungsdichte durch die gegenständliche Bebauung nur etwa zu einem Drittel ausgenützt ist.

### **2.2.5. Steuerlicher Einheitswert – Abgabenrückstände**

Der steuerliche Einheitswert wurde mangels Relevanz für die Verkehrswertermittlung nicht erhoben, zur Frage, ob Abgaben- oder Gebührenrückstände bestehen, liegen keine Informationen vor.

### **2.2.6. Rechte und Lasten**

Siehe diesbezüglich Punkt 2.1.

## **2.3. Objektbestand, Nutzung**

### **2.3.1. Wohnhaus Kaspar Harb-Gasse 7, 8430 Leibnitz**

Soweit den von der Stadtgemeinde Leibnitz zur Verfügung gestellten Bauakten entnommen werden kann, handelt es sich um ein Gebäude mit einem altbestehenden Erdgeschoss samt Kellerraum, welches aufgrund einer Baubewilligung aus dem Jahr 1965 aufgestockt wurde, wobei in Richtung Kaspar Harb-Gasse eine nicht bewilligte Vergrößerung des Obergeschosses bzw. Dachgeschosses ausgeführt wurde, sodass diesbezüglich der Baukonsens fraglich ist (= Risiko eines Erstehers!).

Der Zubau an der südwestlichen Grundgrenze (im Erdgeschoss bestehend aus Garage, Abstellraum und WC) wurde aufgrund einer Baubewilligung aus dem Jahr 1983 errichtet und aufgrund einer Baubewilligung aus dem Jahr 2000 aufgestockt, wobei die Aufstockung des Zubaus nur über das Obergeschoss des Wohnhauses durch einen Verbindungsgang erreichbar ist. Mit selber Baubewilligung wurde die Errichtung eines Flugdaches genehmigt, die westseitige, in Stahlkonstruktion errichtete Terrasse im Obergeschoss wurde aufgrund einer Bewilligung aus dem Jahr 1997 ausgeführt, das Poolhaus samt Pool und Sichtschutzmauer wurde aufgrund einer Baubewilligung aus dem Jahr 2005 errichtet.

Zur Erschließung der Gebäude auf der Liegenschaft EZ 1962 ist Folgendes festzustellen: Der im Erdgeschoss im Südwesten gelegene, als Einliegerwohnung genutzte Teil des Wohnhauses samt Abgang in den Kellerraum sowie das Erdgeschoss des an der südwestlichen Grundstücksgrenze errichteten Zubaus sind über das Grundstück Nr. .6/3 erreichbar, während die weiteren Flächen im Erdgeschoss (Fotoatelier) und das Obergeschoss des Wohnhauses samt dem Obergeschoss des Zubaus sowie die sonstigen Gebäude nur über das Grundstück Nr. 5/1 der Liegenschaft EZ 205 erreichbar sind. Aufgrund

dieser Erschließungssituation stellen beide Liegenschaften eine wirtschaftliche Einheit dar!

Das Wohnhaus ist massiv errichtet, den oberen Abschluss bildet ein flachgeneigtes, asymmetrisches Satteldach, welches mit Eternit eingedeckt ist, die Fassaden sind als Putzfassaden ausgeführt, lediglich beim nordöstlichen Gebäudeteil ist ein Wärmeschutz (WDVS) ersichtlich. Die Belichtung der Räume erfolgt über Isolierglaskonstruktionen mit Rollläden als Sonnenschutz. An der straßenabgewandten Seite bestehen im Obergeschoss ein Balkon sowie eine später zugebaute Terrasse, welche über eine Spindeltreppe mit dem Garten verbunden ist.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine ölbefeuerte Warmwasserzentralheizungsanlage (Produktionsdatum des Ölkessels 2006), die Beheizung erfolgt grundsätzlich über Radiatoren, zur Öllagerung ist ein alter Stahlplattentank vorhanden, weiters besteht eine Luftwärmepumpe. Auf dem Poolhaus sind Solarpaneele zur Warmwasserbereitung errichtet.

Die Innentüren bestehen aus unterschiedlichen Konstruktionen (Vollbautüren, Holzfüllungstüren, Nurglastüren, etc.).

Die Fußböden weisen ebenfalls unterschiedliche Beläge auf (Feinsteinzeug, Kunststoff, Holzschiffböden, beschichteter Estrich, Parkett bzw. Klebparkett), die Wandoberflächen sind grundsätzlich verputzt und gemalt bzw. sind in den erforderlichen Bereichen Wandverfliesungen ausgeführt, die Deckenuntersichten sind ebenso verputzt und gemalt bzw. abgehängt.

Die Sanitärausstattung umfasst im Erdgeschoss eine Badewanne mit Duschwand, einen Waschtisch und ein Stand-WC, im Obergeschoss

einen Sanitärraum mit Duschkabine, Hänge-WC sowie ein WC mit Waschtisch, insgesamt kann die Sanitärausstattung als zeitgemäß bezeichnet werden.

Hinsichtlich der Raumeinteilung wird auf die beiliegenden Grundrisspläne verwiesen, wobei in der Natur gewisse Abweichungen bestehen. Gemäß überschlägigem Aufmaß anlässlich der Befundaufnahme ergibt sich für das Erdgeschoss des Wohnhauses eine gesamte Bruttogrundfläche von gerundet 224,00 m<sup>2</sup>, für das Obergeschoss eine solche von gesamt gerundet 245,00 m<sup>2</sup>.

Die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude beträgt gemäß Bewertungsliteratur rund 70 Jahre. Aufgrund augenscheinlich in der Vergangenheit durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen kann die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag für das Wohnhaus mit 40 Jahren eingeschätzt werden, der Bau- und Erhaltungszustand entspricht augenscheinlich dem relativen Baualter.

### **Zubau**

Dieses länglich schmale Gebäude ist massiv unmittelbar an der südwestlichen Grundstücksgrenze errichtet, es umfasst im Erdgeschoss eine Garage, ein WC und einen Abstellraum, die Bruttogrundfläche beträgt rund 75,00 m<sup>2</sup>, das Obergeschoss umfasst Gang, Wirtschaftsraum, Bad und WC sowie Schlafzimmer mit einer Bruttogrundfläche von gerundet 74,00 m<sup>2</sup>, die Ausstattung des Erdgeschosses kann als dem Verwendungszweck entsprechend und einfach bezeichnet werden, jene des Obergeschosses als sehr gut und zeitgemäß.

Die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes kann mit rund 60 Jahren angenommen werden, die Restnutzungsdauer wird mit 40 Jahren eingeschätzt.

### **Flugdach**

Dieses wurde aufgrund einer Baubewilligung aus dem Jahr 2000 errichtet, die Bruttogrundfläche beträgt rund 70,00 m<sup>2</sup>, es handelt sich um eine teilweise auf Stahlbetonwänden abgestützte Stahlkonstruktion mit Trapezblechüberdeckung, teilweise besteht auch ein Abschluss durch Holzlattenroste.

Die Einfahrt ist mit einem automatisch angetriebenen Schiebetor abgeschlossen, die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Objekte kann mit 40 Jahren angenommen werden, die Restnutzungsdauer wird mit 20 Jahren eingeschätzt.

### **Poolhaus**

Dieses wurde aufgrund einer Baubewilligung aus dem Jahr 2005 errichtet, es umfasst eine Sommerküche, einen Pooltechnikraum sowie einen Sanitärbereich und einen Abstellbereich mit einer Bruttogrundfläche von rund 32,00 m<sup>2</sup>, westlich davor befindet sich eine Terrasse, welche mit einem Glasdach überdeckt ist. Die gewöhnliche Nutzungsdauer kann mit rund 40 Jahren angenommen werden, das Baualter beträgt rund 18 Jahre.

## **2.3.2. Außenanlagen**

Die Außenanlagen können insgesamt als umfangreich bezeichnet werden, entlang der Grundstücksgrenze zur Quergasse und teilweise auch zur Kaspar Harb-Gasse ist eine Einfriedung durch eine Sichtschutzwand (Durisol) gegeben, an der Kaspar Harb-Gasse eine Einfriedung mit einem Nirosta-Zaun, einem automatisch angetriebenen

Einfahrtstor und einem Gehrürl, weiters bestehen befestigte Freiflächen (Porphyr, Asphalt, Holzbelag im Bereich des Swimmingpools) sowie eine Begrünung und Gestaltung der Gartenflächen, zudem ein Freischwimmbcken mit Überdachung und den Maßen 4,50 m x 11,00 m x 1,50 m, etc.

### **2.3.3. Inventar, Zubehör**

Die vorhandenen Einrichtungsgegenstände werden nicht als Zubehör qualifiziert.

### **2.3.4. Nutzung**

Gemäß Information wird das Gebäude eigengenutzt, es bestehen die folgenden Nutzungsbereiche:

Wohnhaus Erdgeschoss: Einliegerwohnung und Fotoatelier

Wohnhaus Obergeschoss: Wohnzwecke

Zubau Erdgeschoss: Garage, Werkstatt, Abstellraum, etc.

Zubau Obergeschoss: Wohnzwecke

### **3. Gutachten**

#### **3.1. Allgemeines**

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

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

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

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

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

§ 4 Vergleichswertverfahren

§ 5 Ertragswertverfahren

§ 6 Sachwertverfahren

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

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

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

## 3.2. Sachwert

### 3.2.1. Verfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2.2. Berechnung des Sachwertes

#### Bodenwert

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen von unbebauten Baulandgrundstücken im Stadtgebiet von Leibnitz durchgeführt wurden.

Dabei wird ein Vergleich mit Baugrundstücken durchgeführt, welche eine ähnliche Bebauungsmöglichkeit aufweisen, wie diese der derzeitigen Bebauung der Bewertungsgrundstücke entspricht. Unter Berücksichtigung einer Valorisierung mit 5,92% p.a. konnten die Vergleichspreise TZ 4996/2022 mit valorisiert € 217,00 je m<sup>2</sup>, TZ 1098/2023 mit valorisiert € 208,00 je m<sup>2</sup> und TZ 9539/2022 mit valorisiert € 189,00 je m<sup>2</sup> erhoben werden. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Bebauung sowie einer allfälligen baulichen Mehrausnutzung kann gegenständlich ein gebundener Bodenwert von € 225,00 je m<sup>2</sup> abgeleitet werden:

1.012 m<sup>2</sup> x € 225,00 je m<sup>2</sup> = € 227.700,00

**gebundener Bodenwert gerundet** € **228.000,00**

#### Neubauwert – Bauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt unter Zugrundelegung der gewöhnlichen Errichtungskosten inklusive Umsatzsteuer je m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, wie sich diese aus den in der einschlägigen Bewertungsliteratur veröffentlichten Richtwerten ergeben, und zwar unter Berücksichtigung von Bauweise, Ausstattung und Zubehörflächen (Balkon bzw. Terrasse); die geringfügige Unterkellerung ist im Herstellungsaufwand für das Erdgeschoss eingerechnet.

**Wohnhaus**

Erdgeschoss

224,00 m<sup>2</sup> x € 2.560,00 je m<sup>2</sup> = € 573.440,00

Obergeschoss

245,00 m<sup>2</sup> x € 2.065,00 je m<sup>2</sup> = € 505.925,00Neubauwert € 1.079.365,00

Vom Neubauwert wird die Alterswertminderung (lineare Alterswertminderung) abgezogen, sodass sich bei einer anzusetzenden Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einer gewöhnlichen Gesamtlebensdauer von 70 Jahren der folgende Restwert ergibt:

€ 1.079.365,00 x 40/70 = € 616.780,00**Bauwert Wohnhaus gerundet** € **617.000,00****Zubau**

Erdgeschoss

75,00 m<sup>2</sup> x € 1.000,00 je m<sup>2</sup> = € 75.000,00

Obergeschoss

74,00 m<sup>2</sup> x € 2.750,00 je m<sup>2</sup> = € 203.500,00Neubauwert € 278.500,00€ 278.500,00 x 40/60 = € 185.667,00**Bauwert Zubau gerundet** € **186.000,00**Für das **Flugdach** wird ein Bauwert von pauschal

€ 18.000,00

angesetzt, für das **Poolhaus** ein solcher von

€ 28.000,00

Die vorhandenen **Außenanlagen einschließlich des Swimmingpools** werden mit pauschal

€ 100.000,00

bewertet, was einem Ansatz von rund 12% der Summe der Bauwerte der Gebäude entspricht und innerhalb der in der Bewertungsliteratur angeführten Bandbreite für derartige Außenanlagen liegt.

#### **Sachwert – Zusammenstellung**

gebundener Bodenwert	€	228.000,00
Bauwert Wohnhaus	€	617.000,00
Bauwert Zubau	€	186.000,00
Bauwert Flugdach	€	18.000,00
Bauwert Poolhaus	€	28.000,00
Zeitwert Außenanlagen	€	<u>100.000,00</u>

**Sachwert** € 1.177.000,00

### 3.3. Verkehrswert

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

Die Marktbeobachtung zeigt, dass derartige Liegenschaften in der Regel nur mit Abstrichen von den Sachwerten am Markt absetzbar sind, welcher Umstand gegenständlich durch einen Marktanpassungsabschlag im wertangemessenen Ausmaß von 10% des Sachwertes berücksichtigt wird wie folgt:

$$€ 1.177.000,00 \times 0,90 = \quad \quad \quad \underline{\underline{€ 1.059.300,00}}$$

**Der Verkehrswert der Liegenschaften EZ 1962 und EZ 205, jeweils Grundbuch 66138 Leibnitz, mit dem Wohnhaus Kaspar Harb-Gasse 7, 8430 Leibnitz, samt Nebengebäuden beträgt unter den im Gutachten angeführten Prämissen und unter der gänzlichen Lastenfreiheit gerundet**

**€ 1.059.000,00**

Beide Liegenschaften stellen eine wirtschaftliche Einheit dar, lediglich im Sinne des § 143 Abs. 3 EO wird eine Aufteilung des ermittelten Gesamtverkehrswertes auf beide Liegenschaften vorgenommen wie folgt:

Die Liegenschaft EZ 205 hat ein Flächenausmaß von 665 m<sup>2</sup>, wonach sich bei einem gebundenen Bodenwert von € 225,00 je m<sup>2</sup> ein Bodenwert von € 149.625,00 ergibt, zuzüglich des Bauwertes des Flugdaches mit € 18.000,00, des Poolhauses mit € 28.000,00 und der

anteiligen Außenanlagen mit € 80.000,00 errechnet sich ein anteiliger Sachwert von € 275.625,00 bzw. ergibt sich unter Berücksichtigung der vorgenommenen Marktanpassung für die Liegenschaft EZ 205 ein anteiliger Verkehrswert von € 248.063,00, für die Liegenschaft EZ 1962 ergibt sich somit ein anteiliger Verkehrswert von € 810.937,00.

**Bewertung der Liegenschaften unter Berücksichtigung des in Punkt 2.1. beschriebenen Nutzungsrechtes hinsichtlich der Gartenflächen und Nebengebäude**

Für die Benützung des Flugdaches zum Zwecke der PKW-Abstellung sowie die Nutzung des Gartens, des Swimmingpools und des Poolhauses kann von einem jährlichen Wertansatz von € 2.700,00 ausgegangen werden.

Kapitalisiert auf die fernere Lebenserwartung der Nutzungsberechtigten, welche einen höheren Faktor ergibt, als die des Nutzungsberechtigten, ergibt sich unter Zugrundelegung eines Liegenschaftszinssatzes von 3,0% p.a. der folgende Wert für die Berechtigten:

$$\text{€ } 2.700,00 \times 16,5776 = \text{€ } \underline{44.760,00}$$

**Wert des Nutzungsrechtes für die Berechtigten gerundet**

$$\text{€ } \underline{45.000,00}$$

Berücksichtigt man dieses Nutzungsrecht als Belastung, dann ist diese gegenüber dem lastenfreien Verkehrswert in Höhe von € 1,059.000,00 durch einen Marktanpassungsabschlag im Ausmaß von 25% zu berücksichtigen:

$$\text{€ } 1,059.000,00 \times 0,75 = \text{€ } \underline{794.250,00}$$

**Verkehrswert der Liegenschaften unter Berücksichtigung der Belastung durch das Nutzungsrecht im beschriebenen Umfang gerundet**

$$\text{€ } \underline{794.000,00}$$

### **Schlusskommentar**

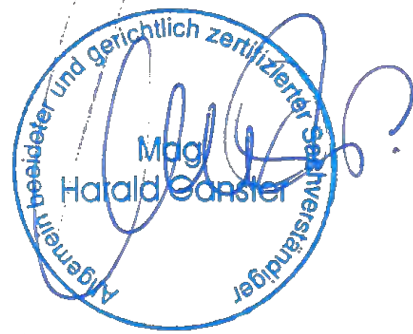
Das gegenständliche Gutachten basiert auf den im Befund angeführten Informationen und Unterlagen. Sollten sich, aus welchen Gründen auch immer, Änderungen hinsichtlich von Befundvoraussetzungen ergeben, behalte ich mir vor, auch das Gutachten zu ändern.

Des Weiteren wird festgehalten, dass die Liegenschaften im Zuge der Befundaufnahme nicht vermessen wurden. Grundlage der Bewertung bilden daher die in der digitalen Katastralmappe dargestellten Grundstücksgrenzen und die im Grundbuch bzw. in der Grundstücksdatenbank ausgewiesenen Flächenmaße.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Der ermittelte Verkehrswert bedeutet daher nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum ermittelten Verkehrswert entstehen und ist als marktüblich anzusehen.

Es ist weiters darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nur zum Bewertungsstichtag gültig ist und eine künftige, kurz-, mittel- und längerfristige Entwicklung des Immobilienmarktes derzeit nicht beurteilbar ist und daher im Verkehrswert auch nicht berücksichtigt werden kann!

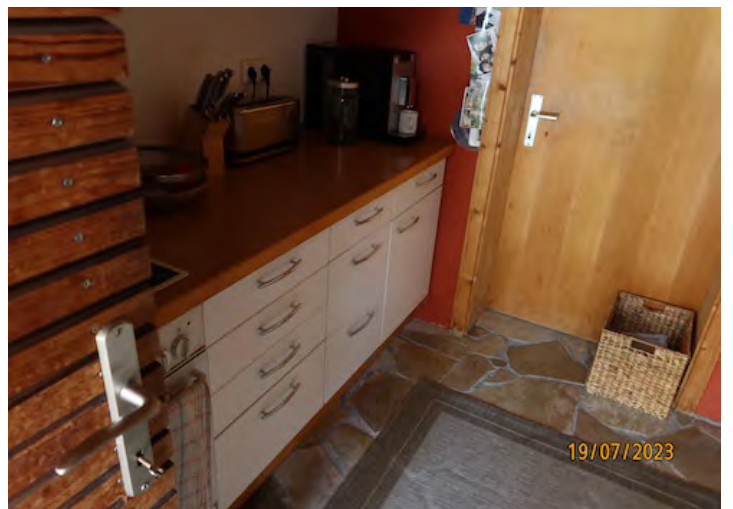
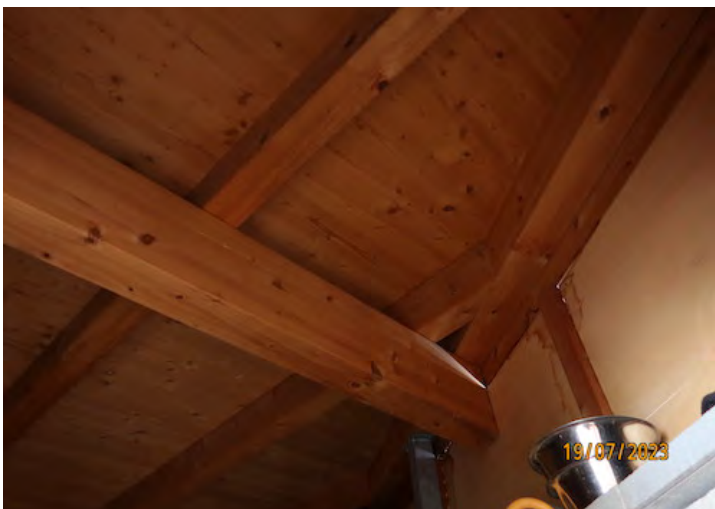
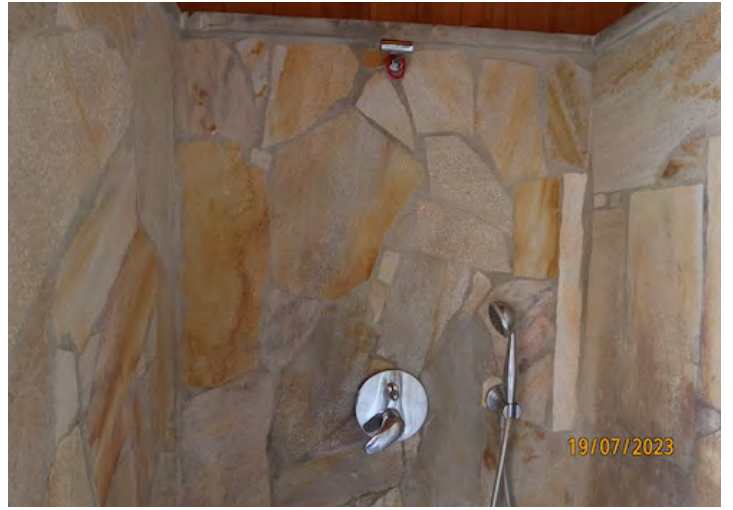
Graz, am 25. September 2023



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

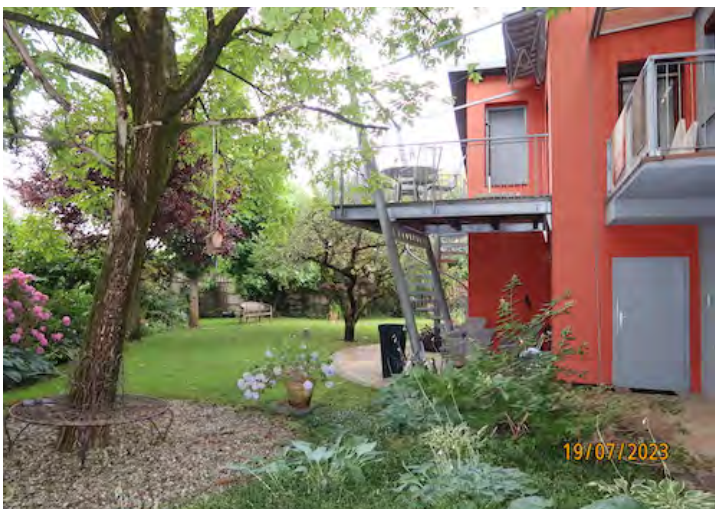




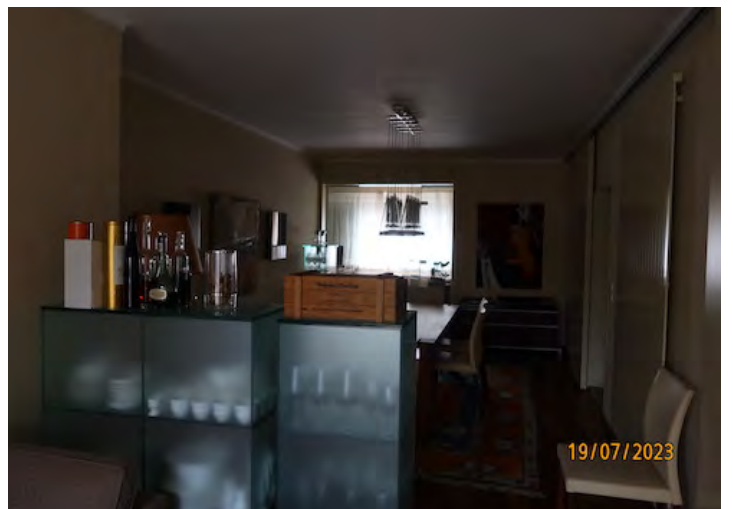
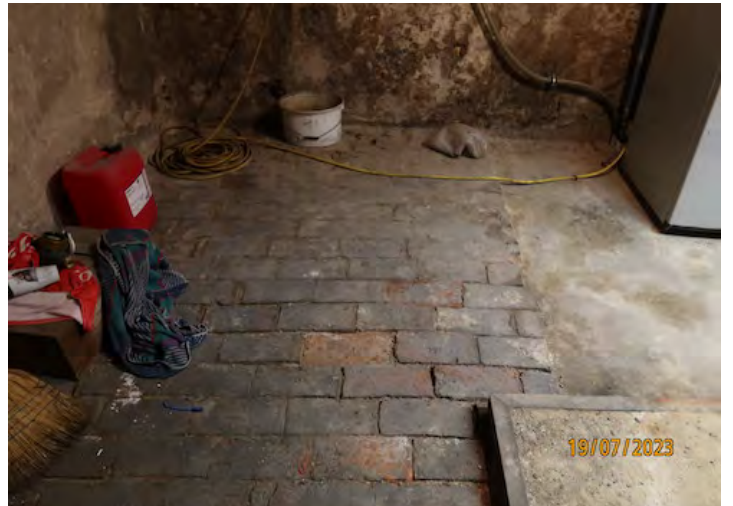


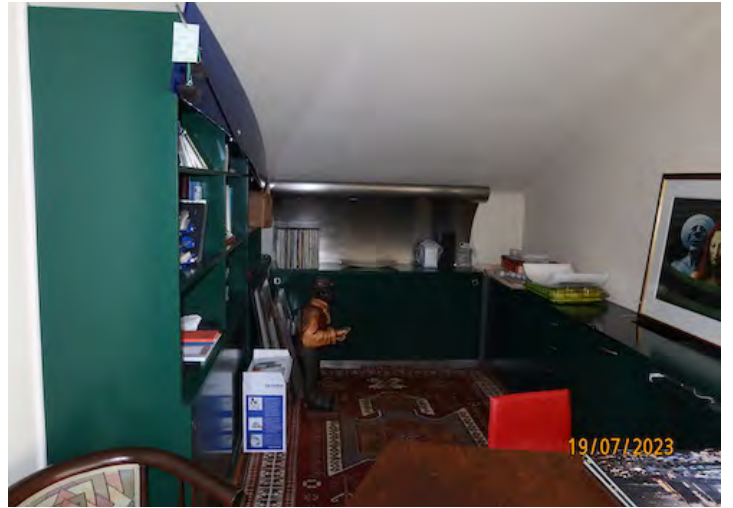
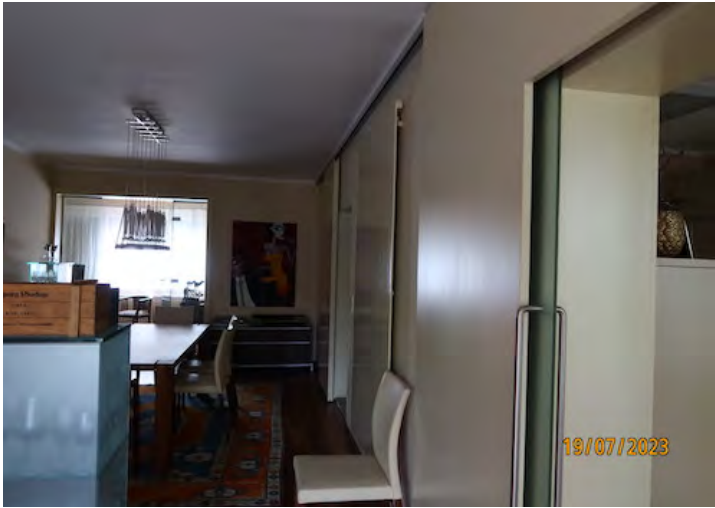




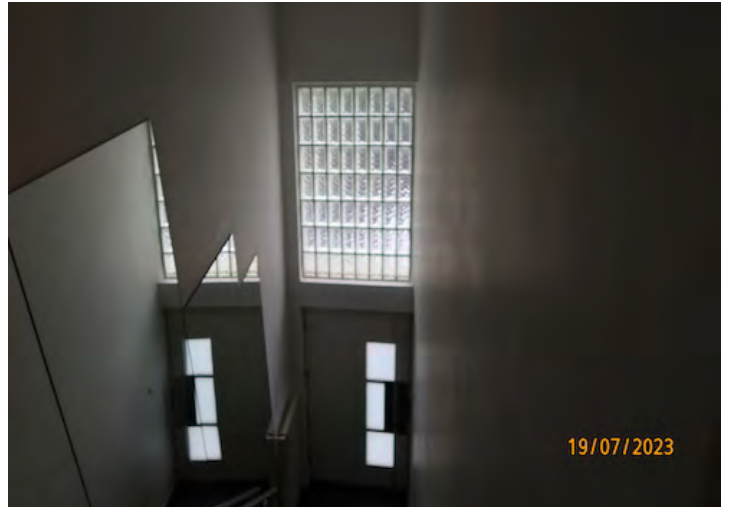
















Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 66138 Leibnitz  
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

EINLAGEZAHL 1962

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 862/2023

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.6/3	GST-Fläche	347	
	Bauf.(10)	306	
	Gärten(10)	41	Kaspar Harb-Gasse 7

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

4 ANTEIL: 1/1

Anna Maria Muchitsch

GEB: 1960-07-10 ADR: Kaspar Harb-G. 7 8430

a 644/1985 Schenkungsvertrag und Übergabsvertrag 1984-05-10  
Eigentumsrecht

b 644/1985 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c 2523/2000 Namensänderung

d gelöscht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 644/1985

WOHNUNGSRECHT gem Pkt XIV

Schenkungs- Übergabsvertrag 1984-05-10 für

Margarethe Ehrlich geb 1926-04-07

Johann Ehrlich geb 1925-02-08

b 2523/2000 VORRANG von LNR 3 vor 1

2 a 644/1985

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Margarethe Ehrlich geb 1926-04-07

Johann Ehrlich geb 1925-02-08

b 2523/2000 VORRANG von LNR 3 vor 2

3 a 2523/2000 Schuldschein und Pfandurkunde 2000-05-22

PFANDRECHT

1,400.000,--

6 % Z, 7 % VuZZ, NGS 280.000,-- für

Allgemeine Bausparkasse registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung

b 2523/2000 HAUPT-EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 205

c 2523/2000 VORRANG von LNR 3 vor 1 2

5 b 283/2019 IM RANG 252/2018 Pfandurkunde 2019-01-11

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 720.000,--

für Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)

c 283/2019 Kautionsband

d 283/2019 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 205 KG 66138 Leibnitz C-LNR 6

EZ 1962 KG 66138 Leibnitz C-LNR 5

e 9322/2019 Hypothekarklage (LG Klagenfurt - 29 Cg 82/19f)  
6 a 862/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 603.824,31  
Zinsen und Kosten laut Beschluss 2023-02-06 für  
Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)  
(7 E 7/23p)

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

\*\*\*\*\*

---

Grundbuch

24.04.2023 18:46:56

---



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 66138 Leibnitz EINLAGEZAHL 205  
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 9322/2019

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
5/1	GST-Fläche	665	
	Bauf.(10)	62	
	Gärten(10)	603	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

3 ANTEIL: 1/1

Martin Muchitsch

GEB: 1988-06-13 ADR: Kaspar Harb-Gasse 7, Leibnitz 8430

d 1310/2016 Schenkungsvertrag 2015-12-17 Eigentumsrecht

e 1310/2016 Belastungs- und Veräußerungsverbot

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

2 a 2523/2000 Schuldschein und Pfandurkunde 2000-05-22

PFANDRECHT

1,400.000,--

6 % Z, 7 % VuZZ, NGS 280.000,-- für

Allgemeine Bausparkasse registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung

b 2523/2000 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur

in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 1962

c 2523/2000 VORRANG von LNR 2 vor 1

3 a 1310/2016

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT

gem § 4. Schenkungsvertrag 2015-12-17 für

Anna Maria Muchitsch geb 1960-07-10

Günter Muchitsch geb 1961-03-16

b 283/2019 VORRANG von LNR 6 vor 3

4 a 1310/2016

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

gem § 5. Schenkungsvertrag 2015-12-17 für

Anna Maria Muchitsch geb 1960-07-10

Günter Muchitsch geb 1961-03-16

b 283/2019 VORRANG von LNR 6 vor 4

6 b 283/2019 IM RANG 252/2018 Pfandurkunde 2019-01-11

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 720.000,--

für Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)

c 283/2019 Kautionsband

d 283/2019 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 205 KG 66138 Leibnitz C-LNR 6

EZ 1962 KG 66138 Leibnitz C-LNR 5

e 283/2019 VORRANG von LNR 6 vor 3 4

f 9322/2019 Hypothekarklage (LG Klagenfurt - 29 Cg 82/19f)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

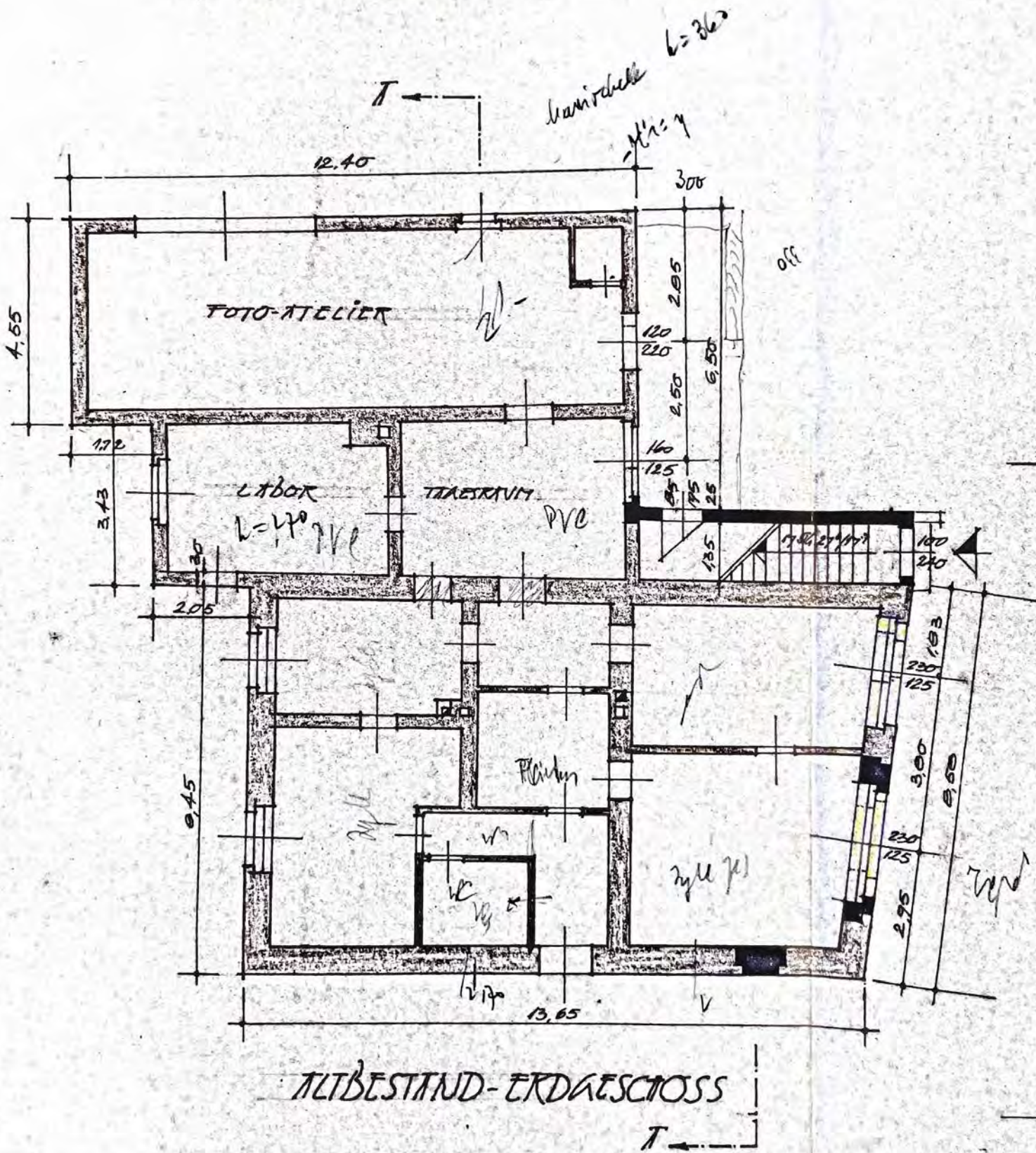
---

Grundbuch

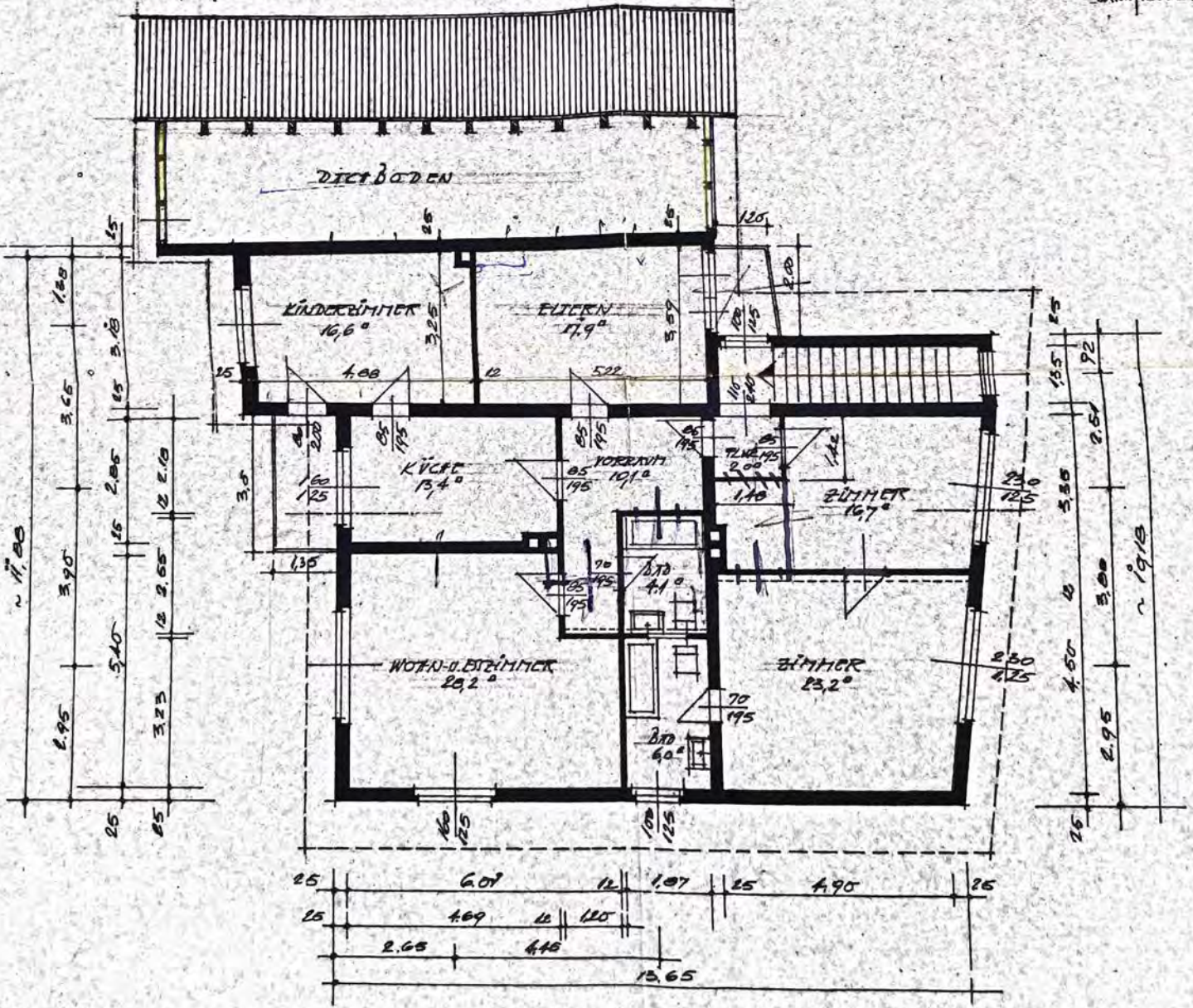
24.04.2023 18:50:36

---



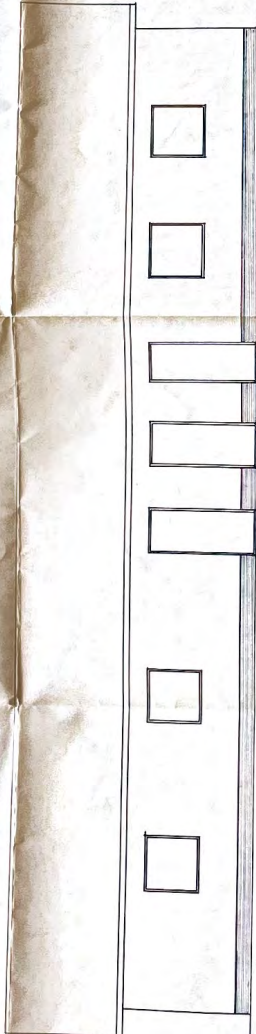


Vorliegen  
Hfgr

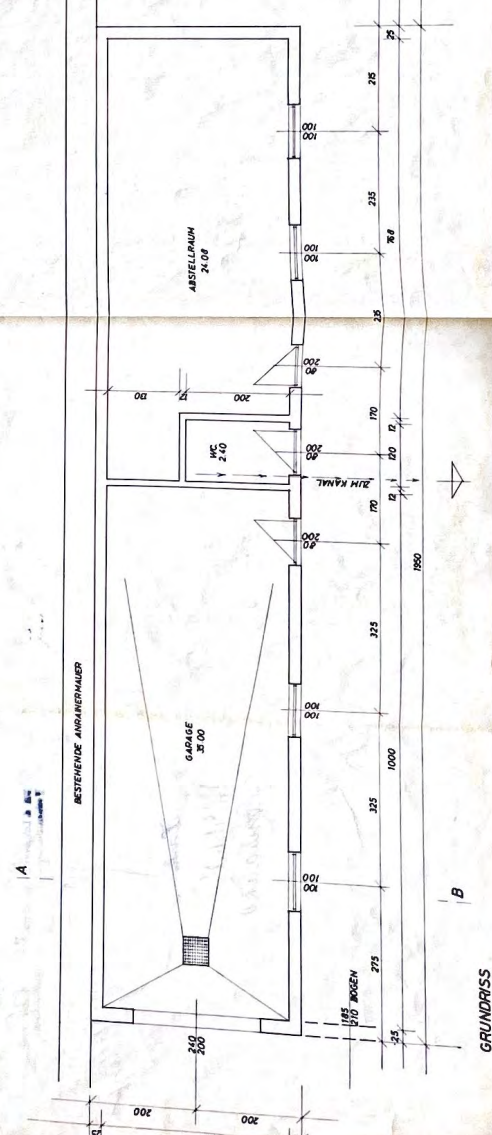


DIE BAUFERSCHFT: H. Ehrlich

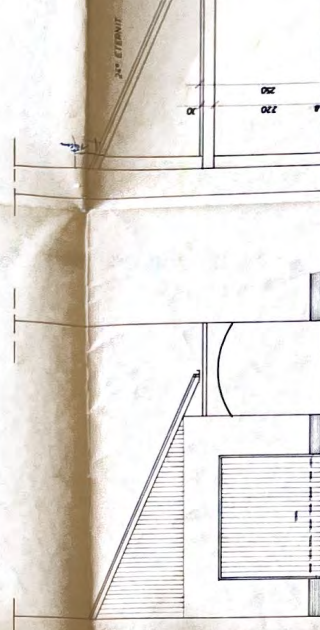
DIE BAUFIRMA: Bauunternehmung  
Friedrich Schramm  
Wagna-Leibnitz, Rul Wagna 1



NORD



GRUNDRISS



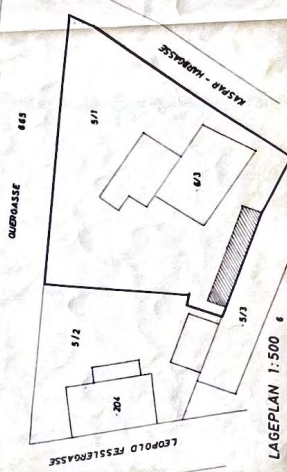
OST

**SCHNITT A-B**

Bauherr: *Handwritten name*  
 Bauführer: *Handwritten name*  
 Datum: *Handwritten date*



<b>EINREICHPLAN</b>	<b>BAUVERFAHRER:</b> <i>Handwritten name</i>	<b>BAUFÜHRER:</b> <i>Handwritten name</i>
FÜR DEN BAU EINES GARAGE ZUF. PLATZ 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5 BAUWERK: GEMÄSS DEN ANFORDERUNGEN DER KASPAH-STRASSE 7 6310 LEBMITZ	<b>PLANVERFASSER:</b> <i>Handwritten name</i>	<b>BAUVERFAHRER:</b> <i>Handwritten name</i>
<b>DATUM:</b> März 2002	<b>MASSSTAB:</b> 1:50	



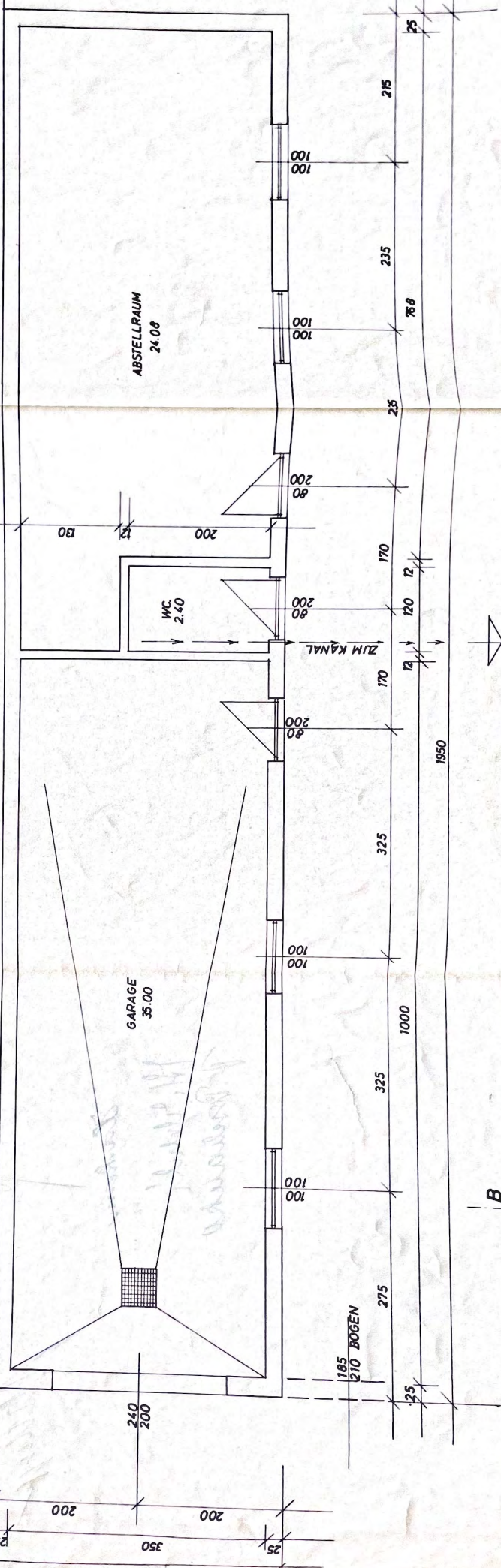
LAGEPLAN 1:500

NORD

A

VERLEBUNG DER  
ANBAUWEISE

BESTEHENDE ANRAINERMAUER

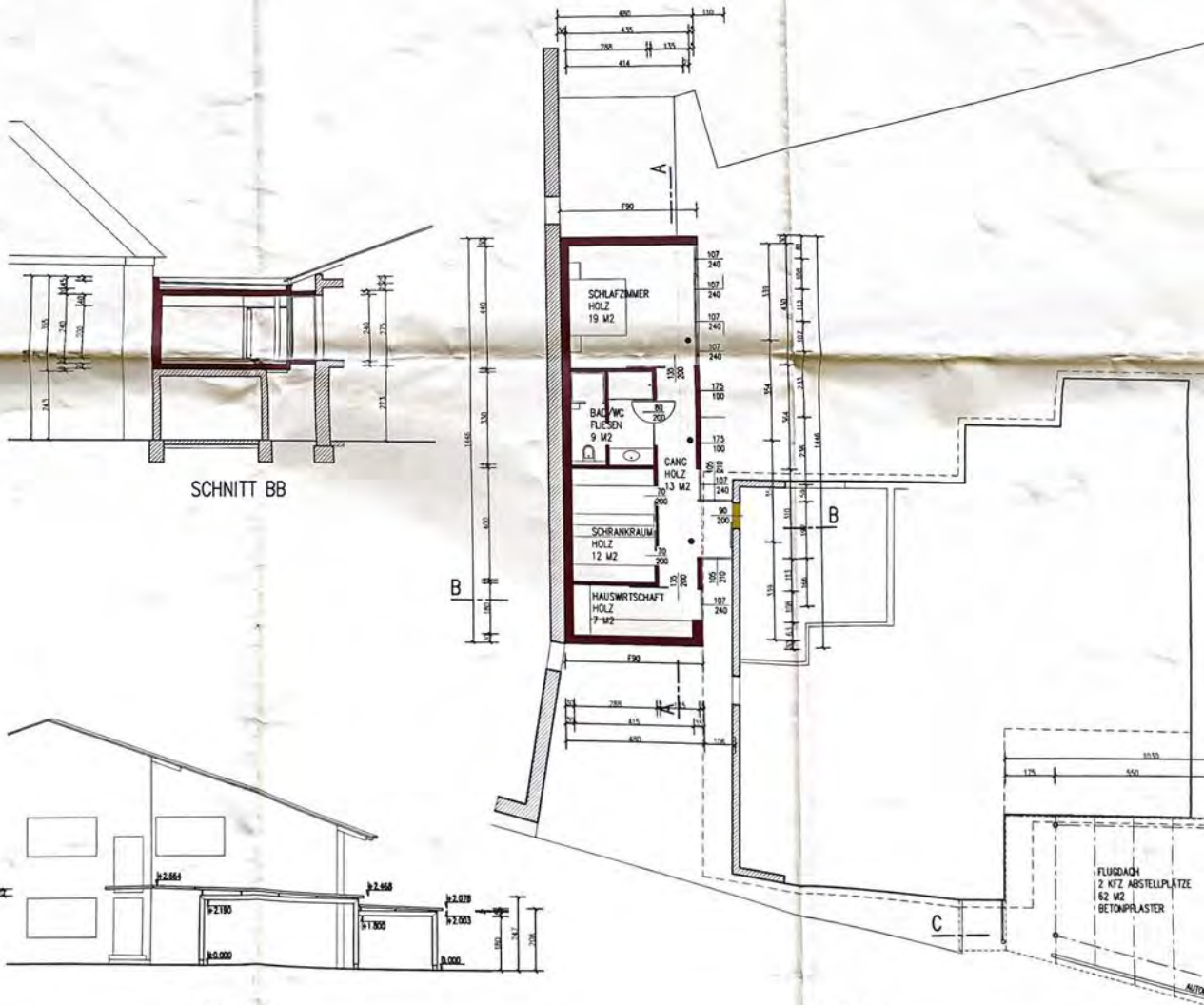


B

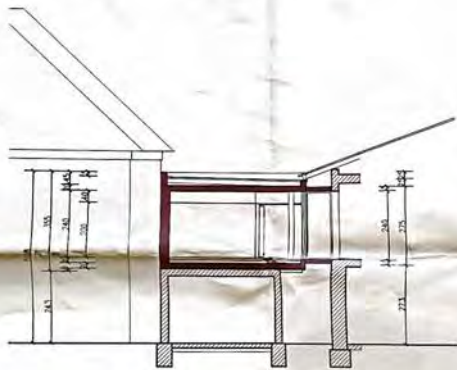
GRUNDRISS



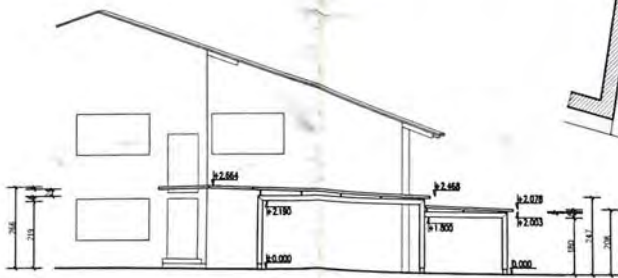
ANSICHT OST



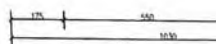
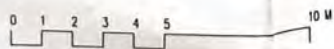
SCHNITT BB



SCHNITT CC



GRUNDRISS

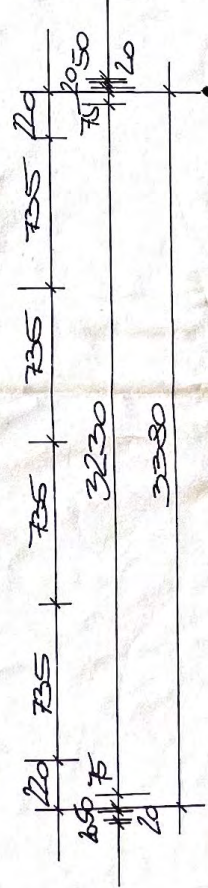
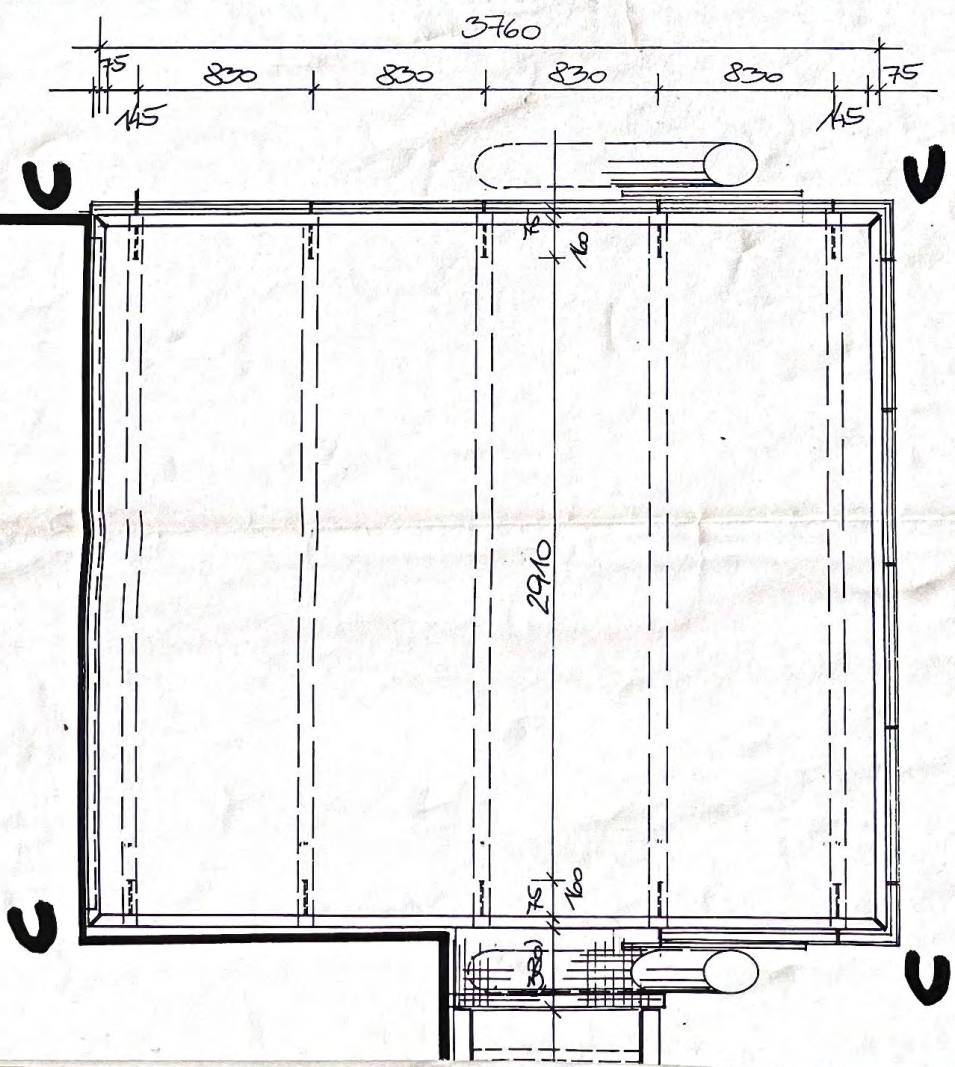


1(5)

Baubeschreibung

Beim Objekt K. Harb-Gasse 7 soll westseitig im Hofbereich eine Terrasse im Ausmaß von 3,4 x 3,7 m errichtet werden.

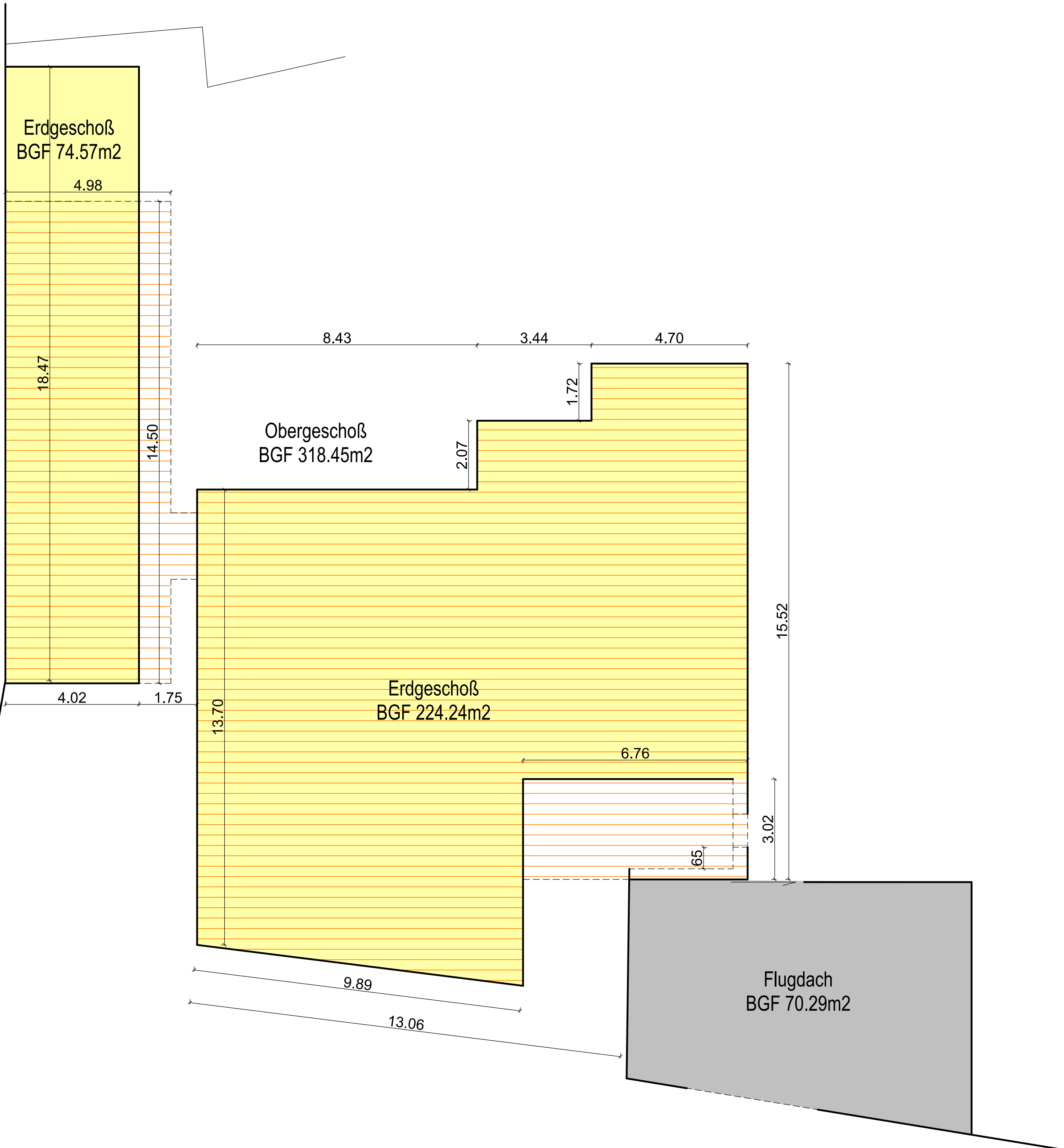
Die Terrasse soll eine Höhe von insgesamt 2,95 m erhalten und als Stahlkonstruktion ausgebildet werden. Ebenso soll eine Wendeltreppe, Ausführung Stahl, errichtet werden. Für die Errichtung der Fundamente und gesamte Stahlkonstruktion wird ein Standsicherheitsnachweis vorgelegt. Die Geländerhöhe beträgt 1,0 m.



1/25

TURMASSE NESTMANN  
TRITERS  
Gest: 05/13 KGL/BRH/R





Der Schenkungsvertrag vom  
17.12.2015 wurde gem.  
§ 11 GrEStG am 21.12.2015  
selbstberechnet.  
Erf-Nr. 10-366.593/2015

## SCHENKUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. Herrn

**Günter MUCHITSCH, geb. 16.03.1961, SV-Nr. 1905 160361**

Kaspar Harb-Gasse 7, 8430 Leibnitz

als Geschenkgeber und im nachfolgenden als solcher bezeichnet

2. Frau

**Anna Maria MUCHITSCH, geb. 10.07.1960, SV-Nr. 1532 100760**

Kaspar Harb-Gasse 7, 8430 Leibnitz

als Geschenkgeberin und im nachfolgenden als solche bezeichnet  
einerseits

und

3. Herrn

**Martin MUCHITSCH, geb. 13.06.1988, SV-Nr. 2020 130688**

Kaspar Harb-Gasse 7, 8430 Leibnitz

als Geschenknehmer und im nachfolgenden als solcher bezeichnet  
andererseits

sowie unter Beitritt von

Frau

**Katharina MUCHITSCH, geb. 27.08.1918**

Kappaun-Gasse 12, 8430 Leibnitz

wie folgt:

### § 1 Rechtsverhältnisse

#### 1.) EZ 1775 KG 66138 Leibnitz

KATASTRALGEMEINDE 66138 Leibnitz EINLAGEZAHL 1775  
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1467/1999  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
494/3	GST-Fläche *	863	
	Bauf.(10)	185	
	Gärten(10)	678	Kappaun-Gasse 12

Legende: \*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 6425/1998 Anmeldungsbogen 1998-10-30 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst  
497/13 aus EZ 50000, Einbeziehung in Gst 494/3

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

3 ANTEIL: 1/1

Günter Muchitsch

GEB: 1961-03-16 ADR: Kaspar-Harb-Gasse 7, Leibnitz 8430

a 2173/1988 Übergabsvertrag 1988-02-05 Eigentumsrecht

b 2173/1988 Belastungs- und Veräußerungsverbot

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

2 a 2173/1988

WOHNUNGSRECHT gem Pkt III Übergabsvertrag 1988-02-05 für  
Katharina Muchitsch geb 1918-08-27

3 a 2173/1988

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt III  
Übergabsvertrag 1988-02-05 für  
Katharina Muchitsch geb 1918-08-27

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Der Geschenkgeber ist aufgrund des Übergabsvertrages vom 05.02.1988 Alleineigentümer der EZ 1775 KG 66138 Leibnitz. Auf dieser Liegenschaft befindet sich das Haus mit der Liegenschaftsadresse Kappaun-Gasse 12.

Der Geschenknehmer ist der leibliche Sohn des Geschenkgebers.

#### 2.) EZ 205 KG 66138 Leibnitz

KATASTRALGEMEINDE 66138 Leibnitz EINLAGEZAHL 205  
BEZIRKSGERICHT Leibnitz

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2523/2000  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
5/1	GST-Fläche	665	
	Bauf.(10)	62	
	Gärten(10)	603	Kaspar Harb-Gasse 7

Legende: Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
3 ANTEIL: 1/1  
Anna Maria Muchitsch  
GEB: 1960-07-10 ADR: Kaspar Harb-G. 7 8430  
a 644/1985 Schenkungsvertrag und Übergabsvertrag 1984-05-10  
Eigentumsrecht  
b 644/1985 Belastungs- und Veräußerungsverbot  
c 2523/2000 Namensänderung  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
1 a 644/1985  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
Margarethe Ehrlich geb 1926-04-07  
Johann Ehrlich geb 1925-02-08  
b 2523/2000 VORRANG von LNR 2 vor 1  
2 a 2523/2000 Schuldschein und Pfandurkunde 2000-05-22  
PFANDRECHT 1,400.000,--  
6 % Z, 7 % VuZZ, NGS 280.000,-- für  
Allgemeine Bausparkasse registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung  
b 2523/2000 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur  
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 1962  
c 2523/2000 VORRANG von LNR 2 vor 1  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*

Die Geschenkgeberin ist aufgrund des Schenkungs- und Übergabsvertrages vom 10.05.1984 Alleineigentümerin der EZ 205 KG 66138 Leibnitz.

Der Geschenknehmer ist der leibliche Sohn der Geschenkgeberin.

## § 2 Schenkungsgegenstand

1. Der Geschenkgeber schenkte und übergab und der Geschenknehmer übernahm bereits per 01.08.2015 die gesamte Liegenschaft EZ 1775 KG 66138 Leibnitz samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör in sein Alleineigentum.

Vom Schenkungsgegenstand sind alle auf der Liegenschaft befindlichen Gebäude, Kulturen und unselbstständigen Einrichtungen umfasst.

2. Die Geschenkgeberin schenkte und übergab und der Geschenknehmer übernahm bereits per 01.08.2015 die gesamte Liegenschaft EZ 205 KG 66138 Leibnitz samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör in sein Alleineigentum.

Vom Schenkungsgegenstand sind alle auf der Liegenschaft befindlichen Gebäude, Kulturen und unselbstständigen Einrichtungen umfasst.

### **§ 3 Übergabe**

Die körperliche und symbolische Übergabe bzw. Übernahme des jeweiligen Schenkungsgegenstandes erfolgte bereits am 01.08.2015 durch Nutzung und Aushändigung der Verwaltungsunterlagen.

Der 01.08.2015 ist sohin auch der Verrechnungsstichtag.

Die Vertragsteile werden über die Bestimmungen der §§ 70 f VersVG belehrt, wonach der Erwerber die bis dahin auf die Veräußerer lautende Gebäudeversicherung betreffend den Schenkungsgegenstand innerhalb eines Monats ab Erwerb mit sofortiger Wirkung oder zum Ende der laufenden Versicherungsperiode kündigen kann. Als Zeitpunkt des Erwerbes gilt die Zustellung des Bescheides zur Eintragung ins Grundbuch. Die Vertragsparteien bestätigen, vom Urkundenverfasser darüber belehrt worden zu sein, dass die gegenständliche Veräußerung dem Versicherer unverzüglich anzuzeigen ist und dass diese Obliegenheit sowohl den (jeweiligen) Geschenkgeber als auch den Geschenknehmer trifft; im Falle einer Verletzung dieser Obliegenheit könnte der Versicherer nach den Bestimmungen des Versicherungsvertrages leistungsfrei werden.

Sollte zwischen dem vereinbarten Übergabstichtag und der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages eine Versicherungsfall eintreten, verpflichtet sich der (jeweilige) Geschenkgeber für den Fall, dass dies vom Geschenknehmer verlangt wird, seine diesbezüglichen Ansprüche gegen den Versicherer an den Geschenknehmer abzutreten.

Sollte die Versicherung im Falle der Aufkündigung des Versicherungsvertrages die Zurückzahlung allfälliger Sonderrabatte verlangen, geht dies noch zu Lasten des (jeweiligen) Geschenkgebers. Wenn im gegebenen Fall die Übernahme bestehender Gebäudeversicherungen durch den Geschenknehmer nicht möglich ist, hat der

(jeweilige) Geschenkgeber die Auflösung des Versicherungsverhältnisses in Ansehung des vertragsgegenständlichen Gebäudebestandes herbeizuführen und die bis dahin anfallenden Versicherungsprämien zu bezahlen bzw. den Geschenknehmer diesbezüglich klag- und schadlos zu halten; diesfalls verpflichtet sich der Geschenknehmer, ab dem Verrechnungstichtag selbst für die Versicherung des vertragsgegenständlichen Gebäudebestandes zu sorgen.

Mit 01.08.2015 gingen Besitz, Nutzen und Last sowie Gefahr und Vorteil auf den Geschenknehmer über, der ab diesem Zeitpunkt auch sämtliche auf das Vertragsobjekt entfallenden öffentlichen Abgaben und Steuern zu entrichten hat. Der jeweilige Geschenkgeber erklärt, dass keine Rückstände an Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und sonstigen laufenden Kosten bis zum vereinbarten Tag der Übergabe existieren, bzw. erklärt, den Geschenknehmer aus allfälligen Rückständen schad- und klaglos zu halten.

Der Geschenknehmer bestätigt, bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz der Gebäude vorgelegt und diesen bei Vertragsabschluss ausgehändigt erhalten zu haben.

#### **§ 4 Wohnungsgebrauchsrecht**

Der Geschenknehmer räumt für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum und Besitz der Liegenschaft EZ 205 KG 66138 Leibnitz Herrn Günter Muchitsch und Frau Anna Maria Muchitsch das unentgeltliche, höchstpersönliche, grundbücherlich sicherzustellende Wohnungsrecht als Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes am 1. Obergeschoß des Hauses Kaspar Harb-Gasse 7, 8430 Leibnitz sowie der dazugehörigen Gartenfläche ein. In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsparteien, dass Herr Günter Muchitsch und Frau Anna Maria Muchitsch berechtigt sind, im Bedarfsfall Pflegepersonal im Wohnhaus aufzunehmen.

Für die Dauer der Ausübung dieses Wohnungsrechtes verpflichten sich die Berechtigten, die auf dieses Wohnungsgebrauchsrecht entfallenden laufenden

Verbrauchs- und Verwaltungsabgaben (insbesondere Strom- und Heizkosten) selbst zu bezahlen und den Geschenknehmer diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos zu halten; alle übrigen Betriebskosten des Vertragsgegenstandes (insbesondere öffentliche Abgaben, Versicherungsprämien) gehen für die Dauer der faktischen Ausübung des Wohnrechtes ebenfalls zu Lasten der Berechtigten; dies gilt auch für alle Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wartung und der Instandhaltung der zuvor näher bezeichneten Wohnung.

### **§ 5 Belastungs- und Veräußerungsverbot**

1. Zur Erhaltung des Schenkungsgegenstandes räumt der Geschenknehmer dem Geschenkgeber Günter Muchitsch das Belastungs- und Veräußerungsverbot im Sinne des § 364 c ABGB mit der Wirkung ein, dass der Geschenknehmer die ihm nunmehr zur Gänze gehörige Liegenschaft EZ 1775 KG 66138 Leibnitz ohne Zustimmung des Geschenkgebers Günter Muchitsch weder belasten noch veräußern darf, welches hiermit eingeräumte Recht auch vertraglich angenommen wird. Diese Vereinbarung bezieht sich auf alle Veräußerungsarten.

2. Der Geschenknehmer verpflichtet sich seinen Eltern, Herrn Günter Muchitsch und Frau Anna Maria Muchitsch, das Belastungs- und Veräußerungsverbot im Sinne des § 364 c ABGB mit der Wirkung einzuräumen, dass der Geschenknehmer ohne Zustimmung des Herrn Günter Muchitsch und der Frau Anna Maria Muchitsch die Liegenschaft EZ 205 KG 66138 Leibnitz weder belasten noch veräußern darf, welches hiermit eingeräumte Recht auch vertraglich angenommen wird. Diese Vereinbarung bezieht sich auf alle Veräußerungsarten.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass diese Belastungs- und Veräußerungsverbote unentgeltlich eingeräumt und grundbücherlich sichergestellt werden.

## § 6 Gebührenbemessung

### 1.) EZ 1775 KG 66138 Leibnitz

Zu Steuerbemessungszwecken wird auf den Einheitswertbescheid zu Einheitswertaktenzeichen 72 220-2-1775/5 verwiesen, welcher zum Abfragestichtag 10.12.2015 einen erhöhten Einheitswert für die gesamte der Liegenschaft EZ 1775 KG 66138 Leibnitz in Höhe von € 18.313,55 aufweist.

Zu Steuerbemessungszwecken ist sohin der dreifache Einheitswert in Höhe von € 54.940,65 als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

### 2.) EZ 205 KG 66138 Leibnitz

Zu Steuerbemessungszwecken wird auf den Einheitswertbescheid zu Einheitswertaktenzeichen 72 220-2-0205/4 verwiesen, welcher zum Abfragestichtag 10.12.2015 einen erhöhten Einheitswert für die gesamte der Liegenschaft EZ 205 KG 66138 Leibnitz in Höhe von € 5.741,15 aufweist.

Zu Steuerbemessungszwecken ist sohin der dreifache Einheitswert in Höhe von € 17.223,45 als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.

## § 7 Lasten

### 1.) EZ 1775 KG 66138 Leibnitz

- 2 a 2173/1988  
WOHNUNGSRECHT gem Pkt III Übergabsvertrag 1988-02-05 für  
Katharina Muchitsch geb 1918-08-27
- 3 a 2173/1988  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt III  
Übergabsvertrag 1988-02-05 für  
Katharina Muchitsch geb 1918-08-27

Ob der EZ 1775 KG 66138 Leibnitz ist unter C-LNR 2 das Wohnrecht und unter C-LNR 3 das Belastungs- und Veräußerungsverbot jeweils für Frau Katharina Muchitsch, welche diesem Vertrag beigetreten ist, einverleibt. Frau Katharina

Muchitsch, geb. 27.08.1918, erklärt auf das Wohnrecht und das Belastungs- und Veräußerungsverbot zu verzichten und erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung zur Löschung der vorgenannten Lasten.

## 2.) EZ 205 KG 66138 Leibnitz

- 1 a 644/1985  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
Margarethe Ehrlich geb 1926-04-07  
Johann Ehrlich geb 1925-02-08
- b 2523/2000 VORRANG von LNR 2 vor 1

Festgehalten wird, dass die Berechtigten Margarethe Ehrlich und Johann Ehrlich bereits verstorben sind und dem Vertragsrichter die jeweilige Sterbeurkunde übermittelt wird, damit dieses Belastungs- und Veräußerungsverbot gelöscht werden kann.

- 2 a 2523/2000 Schuldschein und Pfandurkunde 2000-05-22  
PFANDRECHT 1,400.000, --  
6 % Z, 7 % VuZ, NGS 280.000,-- für  
Allgemeine Bausparkasse registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 2523/2000 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur  
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 1962
- c 2523/2000 VORRANG von LNR 2 vor 1

Hinsichtlich des (Simultan-)Pfandrechtes der Allgemeinen Bausparkasse reg. GenmbH wird festgehalten, dass dieses die Geschenkgeberin als Personalschuldnerin betrifft. Die schenkungsgegenständliche Liegenschaft dient lediglich der Sachhaftung für diese Kreditverbindlichkeit der Geschenkgeberin, welche auch weiterhin Personalschuldnerin bleibt. Dementsprechend findet auch keine diesbezügliche Schuldenübernahme durch den Geschenknehmer statt. Der Geschenknehmer nimmt jedoch ausdrücklich zur Kenntnis, dass dieses Pfandrecht weiterhin auf der schenkungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen bleibt, solange die diesem Pfandrecht zugrundeliegende Kreditverbindlichkeit nicht vollständig getilgt ist und eine diesbezügliche einverleibungsfähige Löschungsbewilligung der Pfandgläubigerin vorliegt, aufgrund derer die Pfandrechtslöschung beantragt werden kann.

## **§ 8 Gewährleistung**

Der Geschenknehmer hat das jeweilige Vertragsobjekt örtlich besichtigt und ist ihm Umfang, Ausmaß und Beschaffenheit desselben bestens bekannt.

Der jeweilige Geschenkgeber haftet sohin für keinerlei bestimmte Beschaffenheit oder Ertragsfähigkeit des Schenkungsgegenstandes, sondern lediglich dafür, dass der jeweilige Schenkungsgegenstand wie besichtigt geldlastenfrei, bestandfrei und frei von sonstigen Rechten Dritter – mit Ausnahme der in § 6 angeführten Lasten – in das Eigentum des Geschenknehmers übergeht.

## **§ 9 Staatsbürgerschaft**

Die Vertragsteile erklären an Eides statt, dass sie österreichische Staatsbürger sind.

## **§ 10 Erklärung**

Der Geschenknehmer erklärt, dass er in den letzten zehn Jahren von den Geschenkgebern keine unentgeltlichen Zuwendungen – anlassübliche Geschenke ausgenommen – erhalten hat.

Festgehalten wird weiters, dass die Vertragsteile vom Vertragsrichter eingehend über die Bestimmungen des Steiermärkischen Sozialhilfegesetzes (Stmk. SHG) belehrt wurden. Die einschlägigen Bestimmungen §§ 28 und 28a Stmk. SHG lauten wie folgt:

### § 28 Ersatzpflichtige

Zum Ersatz des Aufwandes gegenüber dem Sozialhilfeträger sind verpflichtet:

1. der Hilfeempfänger aus seinem Vermögen, soweit hierdurch das Ausmaß des Lebensbedarfes (§ 7) nicht unterschritten wird;
2. (Anm. entfallen)
3. die Erben des Hilfeempfängers bis zur Höhe des Wertes des Nachlasses;
4. Dritte, soweit die Hilfeempfängerin/der Hilfeempfänger ihnen gegenüber Rechtsansprüche oder Forderungen hat, ausgenommen Rechtsansprüche nach § 947 ABGB, Schmerzensgeldansprüche sowie Unterhaltsansprüche nach bürgerlichem Recht, und der Sozialhilfeträger die Abtretung in Anspruch nimmt. Damit gehen Ansprüche der Hilfeempfängerin/des Hilfeempfängers gegenüber Dritten im Ausmaß der Hilfeleistung auf den Sozialhilfeträger über. Der Übergang erfolgt mit Verständigung der/des verpflichteten Dritten;
5. Personen im Sinne des § 28 a

#### § 28a Ersatz durch die Geschenknehmer

1. Hat ein Hilfeempfänger innerhalb der letzten drei Jahre vor Beginn der Hilfeleistung, während oder drei Jahre nach der Hilfeleistung Vermögen verschenkt oder sonst ohne entsprechende Gegenleistung an andere Personen übertragen, so ist der Geschenknehmer (Erwerber) zum Kostenersatz verpflichtet, soweit der Wert des Vermögens das Fünffache des Richtsatzes für Alleinstehende übersteigt. Dies gilt auch für Schenkungen auf den Todesfall.
2. Die Ersatzpflicht ist mit der Höhe des Geschenkwertes (Wert des ohne entsprechende Gegenleistung übernommenen Vermögens) zum Zeitpunkt der Schenkung, soweit das geschenkte oder erworbene Vermögen oder dessen Wert noch vorhanden ist, begrenzt.

Der Geschenknehmer erklärt, dass er vom Vertragserrichter hinsichtlich der erbrechtlichen Konsequenzen dieses Schenkungsvertrages aufgeklärt wurde, insbesondere im Hinblick auf allfällige Pflichtteilsansprüche von weiteren Erbberechtigten nach den Geschenkgebern.

Die Vertragsteile bestätigen diese Belehrungen entsprechend zur Kenntnis genommen und verstanden zu haben.

### **§ 11 Kosten**

Sämtliche mit der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung des Schenkungsvertrages verbundenen Kosten, Steuern, Barauslagen und Abgaben, trägt der Geschenknehmer, über dessen Auftrag der Vertrag errichtet wurde.

### **§ 12 Anfechtung**

Die Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums bzw. die Geltendmachung der irrtumsweisen Einrede wird einvernehmlich ausgeschlossen.

### **§ 13 Widerrufsverzicht**

Die Geschenkgeber begeben sich ausdrücklich des Rechtes, diesen Schenkungsvertrag – aus welchem Grunde auch immer – zu widerrufen und der Geschenknehmer nimmt diesen Verzicht unbedingt an.

### **§ 14 Teilnichtigkeit**

Werden einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtskräftig als nichtig aufgehoben, bleiben die übrigen Vertragsbestimmungen verbindlich. An die Stelle der nichtigen Vertragsbestimmungen hat binnen 3 Monaten ab Rechtskraft eine solche gültigen Inhaltes zu treten, die wirtschaftlich der ungültigen am nächsten kommt.

## **§ 15 Schriftlichkeit**

Allfällige Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftlichkeitsform; auch eine Änderung dieses Vertragspunktes bedarf der Schriftlichkeit.

## **§ 16 Vollmacht**

Die Vertragsteile bevollmächtigen nunmehr Mag. Stephan Holler, Rechtsanwalt, Kadagasse 15, 8430 Leibnitz sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendigen Schritte zu unternehmen und erteilen ihm insbesondere Vollmacht, die Parteien vor Behörden und Gerichten zu vertreten und Zustellungen aller Art, insbesondere Bescheide und Grundbuchsbeschlüsse in Empfang zu nehmen.

Der bevollmächtigte Rechtsanwalt ist weiters berechtigt, Ergänzungen dieses Vertrages durchzuführen, soweit der wirtschaftliche Gehalt dadurch nicht verändert wird, insbesondere, damit die grundbücherliche Durchführung möglich ist.

Diese Vollmacht gilt insbesondere auch seitens sämtlicher Vertragsteile ausdrücklich für die Errichtung und Unterfertigung von Rangordnungen, Nachträgen und Aufsandungsurkunden dies auch in Notariatsakten, dies auch im Wege des Selbstkontrahierens soweit diese zur Herstellung des Grundbuchstandes erforderlich sein sollten und dem Vertragszweck nicht widersprechen.

Der Vertragserrichter stellt fest, dass er gegenüber den Vertragsparteien keinerlei Haftung für die steuerlichen und allfälligen sozialversicherungsrechtlichen Auswirkungen der Unterfertigung dieses Vertrages im In- und/oder Ausland sowie für sonstige rechtliche Auswirkungen im Ausland übernimmt und diese bereits vor Erstellung dieses Vertrages und somit vor deren Unterfertigung dahingehend beraten hat, sich jeweils bei hiezu qualifizierten Fachleuten sowohl für österreichisches als auch für ausländisches Recht (Steuerberater, Wirtschaftstreuhänder) eine hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen (insbesondere Stabilitätsgesetz 2012)

dieses Vertrages verbindliche Auskunft einzuholen und wurde bzw. wird dies von den Vertragsparteien zustimmend zur Kenntnis genommen.

### **§ 17 Aufsandungserklärung**

Zur Verdinglichung der Rechtswirkungen aus diesem Vertrag erteilen die Vertragsteile ihre ausdrückliche, unwiderrufliche und unbedingte Einwilligung zu nachstehenden grundbücherlichen Eintragungen beim Grundbuchsgericht Bezirksgericht Leibnitz:

#### **1. Ob der Liegenschaft EZ 1775 KG 66138 Leibnitz:**

1.1. Die Einverleibung des Eigentumsrechts für

**Martin Muchitsch, geb. 13.06.1988**

zur Gänze;

2.1. die Einverleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbotens gemäß § 4 des gegenständlichen Vertrages für

**Günter Muchitsch, geb. 16.03.1961**

#### **2. Ob der Liegenschaft EZ 205 KG 66138 Leibnitz:**

2.1. Die Einverleibung des Eigentumsrechts für

**Martin Muchitsch, geb. 13.06.1988**

zur Gänze,

2.2 die Einverleibung des Wohnungsgebrauchsrechtes gemäß § 4 des  
gegenständlichen Vertrages für

**Günter Muchitsch, geb. 16.03.1961**

und

**Anna Maria Muchitsch, geb. 10.07.1960**

2.3. die Einverleibung des Belastungs- und Veräußerungsverbotes gemäß § 5 des  
gegenständlichen Vertrages für

**Günter Muchitsch, geb. 16.03.1961**

und

**Anna Maria Muchitsch, geb. 10.07.1960**

### **§ 18 Sonstiges**

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, die bis zur grundbücherlichen Durchführung gemeinsames Eigentum aller Vertragsteile ist. Nach grundbücherlicher Durchführung erhält der Geschenknehmer den Originalvertrag. Die Geschenkgeber erhalten eine einfache oder auf ihre Kosten beglaubigte Abschrift des Vertrages.

Leibnitz, am 17.12.2015

  
Günter Muchitsch

  
Anna Maria Muchitsch

  
Martin Muchitsch

Katharina Muchitsch

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Katharina Muchitsch', written in a cursive style.

LEERSEITE

Gebühr in Höhe von  
€ 14,30 gem. § 14 TP 13  
Gebührengesetz entrichtet.

**BRZl.: 2977/2015**

Die Echtheit der Unterschrift: -----  
a) des Herrn **Günter MUCHITSCH**, geboren am 16.03.1961 (sechzehnten März eintausendneuhunderteinundsechzig), 8430 Leibnitz, Kaspar Harb-Gasse 7, -----  
b) der Frau **Anna Maria MUCHITSCH**, geboren am 10.07.1960 (zehnten Juli eintausendneuhundertsechzig), 8430 Leibnitz, Kaspar Harb-Gasse 7, -----  
c) des Herrn **Marlin MUCHITSCH**, geboren am 13.06.1988 (dreizehnten Juni eintausendneuhundertachtundachtzig), 8430 Leibnitz, Kaspar Harb-Gasse 7, und -----  
d) der Frau **Katharina MUCHITSCH**, geboren am 27.08.1918 (siebenundzwanzigsten August eintausendneuhundertachtzehn), 8430 Leibnitz, Kappaun-Gasse 12, -----  
wird bestätigt. -----  
Leibnitz, am 17.12.2015 (siebzehnten Dezember zweitausendfünfzehn). ---



  
Öffentlicher Notar

