

TECHN. RAT BM ING. RUDOLF LEITNER

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

8124 Übelbach, Mühlengasse 220, Telefon: 03125/2465, 2488, Mobil-Tel.: 0664/307 28 25
e-mail: rudolf.leitner@leitnerconsult.at

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über die Liegenschaft

EZ: 668 / 409- davon 174/5234 Anteil

GB: 63262 Oberpremstätten

GST-Nr.: .180

Adresse

Gartengasse 15

8141 Premstätten

Stichtag

04.07.2024

Auftraggeber

Notariat

Mag. Robert Esposito

Hauptstraße 147

8141 Premstätten

Ausfertigung vom

3-fach 24.03.2025

Bezirksgericht Graz-Ost

Aktenzahl 246 A 679/24i

Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Grundlagen</u>	
1.1.	Auftrag	4
1.2.	Unterlagen	4-5
2.	<u>Befund</u>	
2.1.	Liegenschaft	
2.1.1	Allgemein	6
2.1.2	Lage	6
2.1.3	Grundstück	7-9
2.1.4	Vergleichspreis	10
2.2.	Wohnhaus	
2.2.1	Allgemeines	11
2.2.2	Nutzung/Raumfolge	11-14
2.2.3	Konstruktion	15
2.2.4	Ausbau	15
2.2.5	Gesamtausführung	16
2.2.6	Restnutzungsdauer	17
2.2.7	Abmessungen/Ausmaße	17
2.2.8	Außenanlagen	17
2.2.9	Wertminderung	17-18
2.3	Nebenobjekt	19
3.	<u>Gutachten</u>	
3.1	Bewertungsgrundsätze	
3.1.1	Wertermittlungsverfahren	20
3.1.2	Wertbildung	20
3.1.3	Bodenpreis/Bodenwert	21
3.1.4	Normalherstellungskosten	21-22
3.1.5	Verkehrswert/ Marktanpassung	23

3.2 Bewertung

3.2.1	Bodenwert	24
3.2.2	Bauwert	25-26
3.2.3	Sachwert	27
3.2.4	Verkehrswert	27
3.3.	Bewertungsergebnis	28

1.

2.

3- fache Ausfertigung

1. GRUNDLAGEN

1.1 Auftrag

1.1.1 Auftraggeber

Notariat Mag. Robert Esposito, Hauptstraße 147, 8141 Premstätten

1.1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Liegenschaft EZ 668 / 409, GB 63262 Oberpremstätten, mit Wohnhaus und Garten in 8141 Premstätten, Gartengasse 15.

1.1.3 Stichtag

Als Stichtag gilt der Todestag der Befundaufnahme, das ist der **04.07.2024**.

1.2 Unterlagen

Als Unterlagen für dieses Gutachten finden Verwendung bzw. wurden beigelegt:

1.2.1 Befundaufnahme vom 27.11.2024

Ortsaugenschein im Beisein von Herrn Rainer Hinzmann (Witwer), dem Substitut vom Notariat Mag. Robert Esposito, Herrn Mag. Andreas Wietrzyk und dem Sachverständigen, Herrn TR BM Ing. Rudolf Leitner

1.2.2 Erhebungen / Angaben

aus dem Grundbuch und bei der Baubehörde- **Beilage B / 1.1 + 1.2**

1.2.3 Lasten / Rechte

Siehe GB-Fruchtgenussrecht a 20879/2010 + Dienstbarkeiten

1.2.4 Versicherungswerte

unbekannt

1.2.5 Einheitswerte –Beilage B / 2

1/1 Anteil → Euro 28.996,46

1.2.6	Beschaffte / Beigestellte Unterlagen
1.2.6a	Luftbilder – Beilage B / 3
1.2.6b	Flächenwidmungsplan – Beilage B / 4
1.2.6c	Kataster – Beilage B / 5
1.2.6d	Planunterlagen – Beilage B / 6 – vom SV erstellter Bestandsplan vom 01.02.2025
1.2.6e	Fotodokumentation – Beilage B / 7
1.2.6f	Bescheide – es liegt im Bauamt kein Bauakt auf!
1.2.6g	Notariatsakt vom 09.08.2010- Übergabevertrag – Beilage B / 8
1.2.6h	<u>Eigenleistungen</u> von Herrn Rainer Hinzmann für die Adaptierungen der letzten Jahre→ Mail vom 19.02.2025 - Beilage B / 9
Der gebühren- und abgabenrechtliche Status der Liegenschaft wurde nicht erhoben.	

2. BEFUND

2.1 Liegenschaft

2.1.1	Allgemein	
	Grundbuch / KG:	63262 Oberpremstätten
	Grundbucheinlage / EZ:	668 / Anteil von EZ 409 → 174/5234
	Gutsbestand:	.180
	Gesamt-Katasterausmaß:	801 m ² (lt. GB → Änderung in Vorbereitung!)
	Eigentümer/in:	1/1 Anteil Melitta Hinzmann
2.1.2	Lage	
	Gemeinde:	
	Lage zum Zentrum:	1,4 km mit PKW → Zentrum 900 m mit PKW → Schule 1,0 km → Arzt, Apotheke 0,5 km mit PKW → Nahversorger
	Verkehrsverhältnisse:	Tobelbader Straße Schwarzer Weg
	Nahverkehrsmittel:	250m → Bus
	Umgebende Bebauung:	Einfamilienhäuser
	Öffentliche / private Dienste:	
	Immissionen:	gering
	Situation:	
	Gesamt- Lagebeurteilung:	☐
	sehr gut	☐
	gut	☒
	mittel	☐
	beeinträchtigt	☐
	schlecht	☐

Konfiguration:



Beschaffenheit der Oberfläche:	eben
Bodenverhältnisse:	Lehmboden
Ver- und Entsorgung:	
Wasserversorgung:	Gemeinde
Energieversorgung:	Energie Steiermark / Verbund
Abwasserbeseitigung:	Gemeinde
Außenanlagen:	siehe Fotodokumentation → Fotos 5009, 5012, 5013, 5016 und 5025
Freiflächen:	befestigter Vorplatz, Gehweg → Fotos 5019, 5079
Ausweisung Flächenwidmungsplan:	SG-WR 0,2 – 0,4
Bauplatzausnutzung:	
keine Baulandreserve	$\frac{309 \text{ m}^2 \text{ BGFL}}{801 \text{ m}^2} = \mathbf{D = 0,38}$

2.1.4 Vergleichspreis

Im Hinblick auf die Nutzung des Grundstücks → siehe Auszug aus dem ZT-Datenforum vom 18.02.2025

Baulandflächen

	KG	Datum KV			GST	Dichte	m ²	€/m ²
Bauland	63288	2021	05	20	388/5	02-04	3.685	157,--
	63232	2020	01	23	87/42		874	103,--

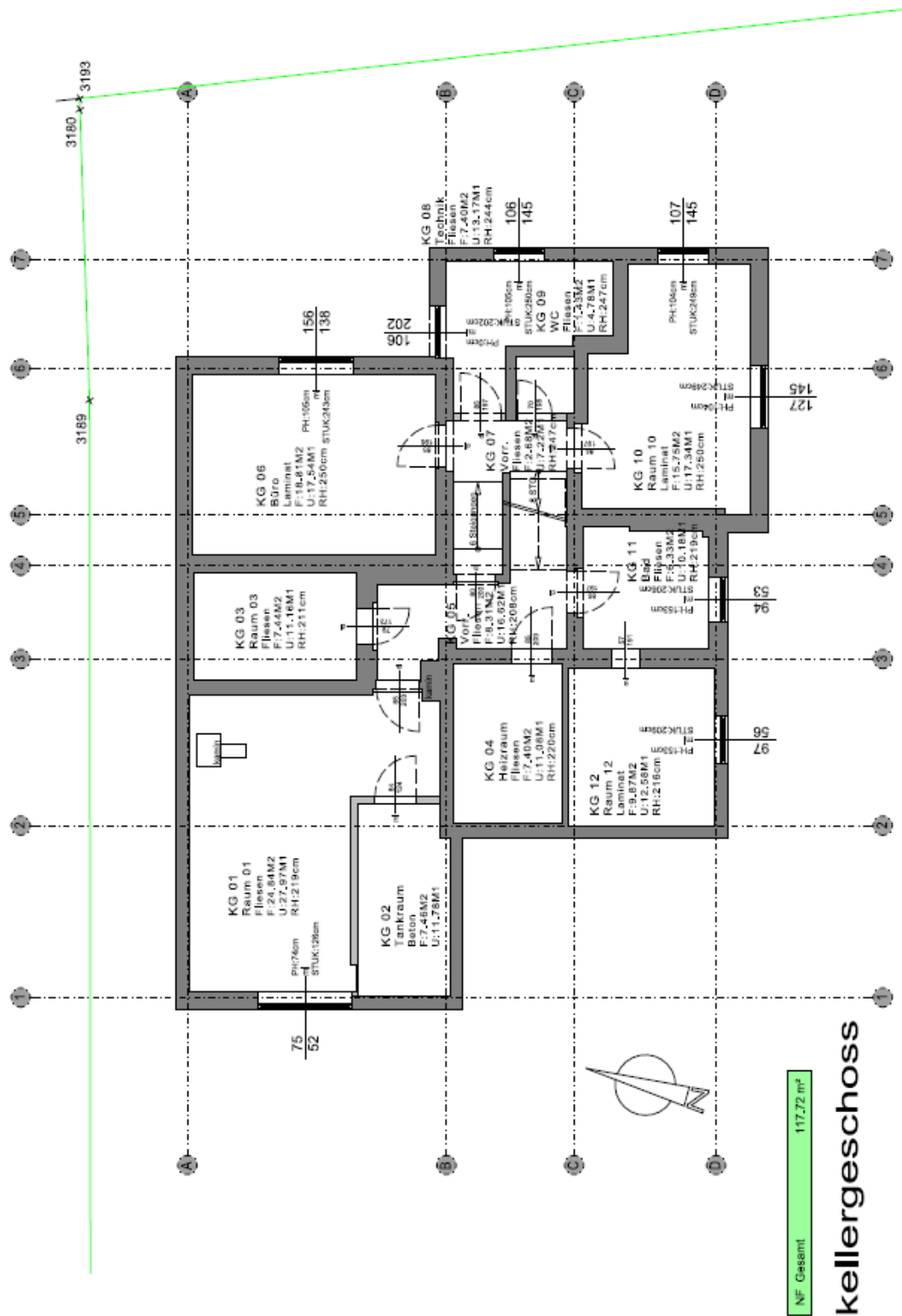
Es ist also von einem durchschnittlichen Baulandpreis von **€ 138,--** (indexiert) auszugehen.

2.2 Wohnhaus 8141 Premstätten, Gartengasse 15

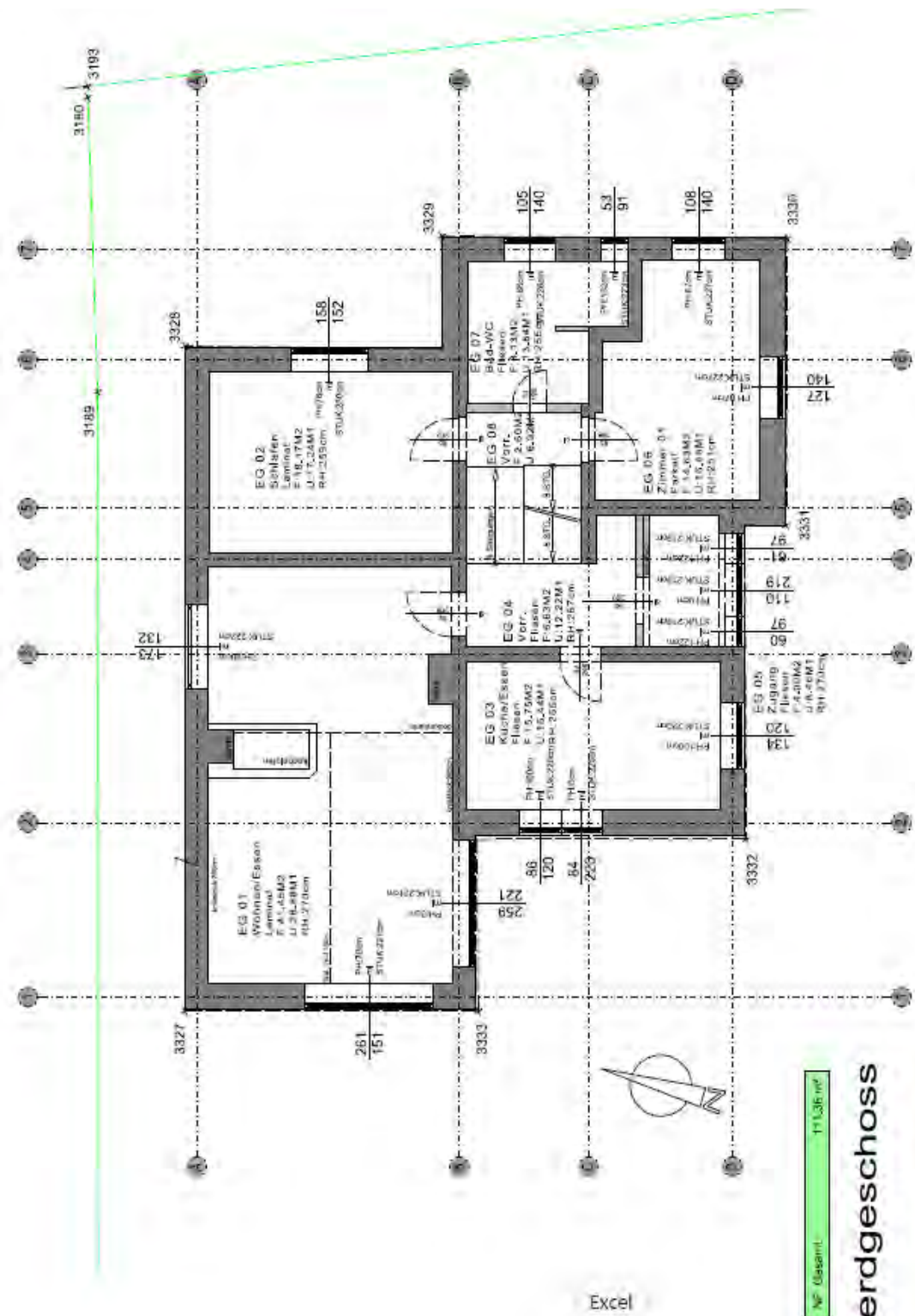
2.2.1	Allgemeines	
	Bebauungsweise	offen, freistehend
	Bauweise / Baukörper	rechteckig
	Geschosse	KG, EG, DG
	Baujahr	ca. 1975 → laut Herrn Hinzmann es liegt kein Bauakt vor!
	Gestaltung	Fotodokumentation → siehe Fotos 5010, 5014, 5016, 5019, 5021, 5079
2.2.2	Nutzung / Raumfolge	
	Nutzung / Einheiten	Wohnen
	Anordnung	KG: Lager, Heizung, Hobbyraum EG: Wohnen DG: Wohnen
	Raumorganisation	Siehe Planvorlage → Bestandsplan des SV vom 01.02.2025
	Flexibilität	gut

Grundrisse

Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

2.2.3	Konstruktion		
	Fundierung	Fundamentstreifen	
	Umfassungen Keller	Beton bzw. Betonsteine	
	Geschosse	HLZ- Mauerwerk	
	Decken Keller	Stahlbeton	
	Geschosse	EG : Stahlbeton	
	Dach Form/Konstruktion	Sattel (ca. 30°); Pfettendach	
	Eindeckung	Eternit-Doppeldeckung→ Foto 5070 Bitumenschindel- Gaupen 1975→ Foto 5071	
2.2.4	Ausbau		
	Fenster	Kunststoff oder Holz	Iso – Glas
		Rollläden	
	Böden	Keramik (zum Teil)	Parkett (überwiegend)
	Türen	Holz (überwiegend)	Kunststoff (zum Teil)
	Wandoberflächen	Putz und Anstrich (überwiegend)	Keramik (zum Teil)
	Deckenoberflächen	Putz und Anstrich (überwiegend)	Holz→ siehe Fotos 5045, 5061, 5067
	Stiegen -massiv	Fliesenauflage oder Beton (KG – EG)	Fliesen (EG – DG)
	Installationen	Ausführung	alt
	Beheizung	Ölkessel	alter Brennerkessel 4000 Liter→ siehe Fotos 5055, 5049
	Fassade	Putz und Anstrich	
	Sonstiges	siehe Fotodokumentation→ • Foto 5035 Innentreppenlift • gravierende Mängel Fassade und Dachdeckung • Info von Herrn Hinzmann (Mail 19.02.2025) im Jahre 2023 hat Herr Hinzmann eine Photovoltaik- anlage installiert. Die Außenanlagen und Poolsanierung, Terrassen- verfliesungen hatten € 55.000,-- zur Folge. Für innere Umbauten, Treppenlift und Adaptierungen wurden in den letzten Jahren weitere € 50.000,-- aufgewendet. Somit in Summe € 105.000,-- Gesamtaufwand.	

2.2.5 Gesamtausführung

Die Ausführung nach den Abschnitten 2.2.1 bis 2.2.4 ist im Hinblick auf deren Auswirkung auf die Normalherstellungskosten, wie folgt zusammenzufassen:

Konstruktion und Ausbau	Entsprechen nach Art und Qualität nicht den zeitgemäßen Ansprüchen an die Wohnform des EF- Hauses.	
Mängel – Schäden	• Siehe Fotodokumentation→ Fotos 5017, 5021, 5022, 5027, 5028, 5031, 5053, 5070, 5071, 5072 und 5079 • Dachdeckung, Spengler • Verputz • Kamin, offener Kamin	
Zustand	Entsprechend dem Baualter ist Instandhaltungsrückstau gegeben. Es wird daher der dadurch und durch die vorstehend beschriebenen Mängel – Schäden bedingte Gesamtzustand mit einer pauschalen Zustandsnote nach HEIDECK von 3,5 im Sinne der folgenden Skalierung beurteilt:	
1,0	0,00%	neuwertig, mängelfrei
1,5	0,32%	geringfügige Instandhaltungen vornehmen
2,0	2,52%	normal erhalten; übliche Instandhaltungen oder geringfügige Instandsetzungen erforderlich
2,5	8,09%	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen
3,0	18,10%	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig
3,5	33,20%	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,0	52,60%	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,5	75,20%	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
5,0	100,00%	abbruchreif, wertlos

Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist für Objekte der vorliegenden Art mit **80** Jahren anzunehmen, was bei einem Baujahr per **ca. 1975** eine rechnerische Restnutzungsdauer von **31** Jahren ergibt, die auf eine faktische Restnutzungsdauer von **30** Jahren abgerundet wird.

2.2.7 Abmessungen / Ausmaße

BEZEICHNUNG	DIM	KELLER	EG*)	DG
Geschossflächen	m ²			
Geschosshöhen	m			
Rauminhalte	m ³			
Nutzflächen (MRG)	m ²	117,72	111,36	68,82

*) Garage außerhalb EG- Grundriss

2.2.8 Außenanlagen

unselbstständige	Die unselbstständigen (dem Gebäude zuzurechnenden) Außenanlagen sind bei der Bewertung in den Normalherstellungskosten NHK enthalten.
selbstständige	Die selbstständigen Außenanlagen (siehe Pkt. 2.1.3) werden – soweit ihnen nach dem Käuferverhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein gesonderter Wert zuzumessen ist- bei der Bewertung durch einen 3 %- igen Zuschlag zum Gebäudewert berücksichtigt.
Grünanlagen/ Bepflanzung	Es entspricht den Marktgepflogenheiten, dass nur außergewöhnliche Anlagen, wie parkähnliche Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, gesondert zu bewerten sind. Eine solche außergewöhnliche Anlage liegt jedoch im Gegenstand nicht vor. <u>Adaptierung der Außenanlagen → siehe Pkt. 2.2.4 „SONSTIGES“</u>

2.2.9 Wertminderung

Der Verlauf der Alterswertminderung AWM wird als Funktion des relativen Alters mit dem Verlauf nach ROSS ermittelt.

Die Wertminderung wegen des gegebenen Bauzustandes (Zustandsnote) ZWM – nach Absetzung der Alterswertminderung – wird nach HEIDECK angesetzt.

2.2.9.1 TECHNISCHE WERTMINDERUNG

Bewertungsjahr	J	07/2024
Baujahr (Rohbau)	BJ	ca. 1975
Gewöhnliche Nutzungsdauer	N [Jahre]	80
Alter (Bestandsdauer), rechnerisch	D' [Jahre]	49
Restnutzungsdauer, rechnerisch	RN' [Jahre]	31
Restnutzungsdauer, faktisch anzusetzen	RN [Jahre]	30
Alter (Bestandsdauer), faktisch anzusetzen	D=N-RN [Jahre]	50
Relatives Alter	a = D/N [ein]	
Zustandswertminderung (HEIDECK)	ZWM % (für ZN = 3,5)	33,20 %
Alterswertminderung (ROSS)	AWM %	50,75 %

$$0,5 \times \left[\frac{50^2}{80^2} + \frac{50}{80} \right] \times 100$$

2.2.9.2 WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG

Bei dieser sind alle Umstände zu berücksichtigen, die eine verminderte wirtschaftliche Verwendbarkeit begründen oder sonst die Nutzung beeinflussen; wie hier insbesondere:

Art	Abschlag vom Gebäudewert
Aufwendungen für die persönliche Gestaltung in bautechnischer und geschmacklicher Hinsicht sind nur zum Teil realisierbar;	- 10 %
Gesamt-minderung (Abschlag vom Gebäudesachwert)	- %

2.3 Nebenobjekt- Doppelgarage



Abmessungen:	Geschoßfläche EG = Rauminhalt = Nutzfläche EG = ca.	56,0 m ² m ³ 47,25 m ²
Ausführung/ Zustand:	Gesamtzustand nach HEIDECK = 4,0 (Abschlag 52,60 %)	

Wertminderungen:

Ungeachtet des tatsächlichen Alters wird im Hinblick auf die Art und den Zustand des Objektes ein relatives Alter von 49 angesetzt;

dementsprechend wird bei linearem Wertminderungsverlauf eine Alterswertminderung von 60 % in Rechnung gestellt;

die wirtschaftliche Wertminderung WWM ist auch unter Bedachtnahme auf das Marktverhalten präsumtiver Käufer zu sehen;

Siehe Fotodokumentation → Foto 5079

3. GUTACHTEN

3.1 Bewertungsgrundsätze

3.1.1	Wertermittlungsverfahren Soweit nichts anderes angefordert oder vereinbart, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren unter Beachtung des Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen (§ 7 Abs (1) des LBG 1992). Das gegenständliche Objekt ist zur Eigennutzung bestimmt und erfolgt keine unternehmerische Nutzung, weshalb die Bewertung nach dem Sachwert- verfahren vorgenommen wird. Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch die Summe des Bodenwertes, des Bauwertes sowie des Wertes sonstiger Bestandteile bestimmt. Dabei ist der Bodenwert als Vergleichswert zu ermitteln und bei der Ermittlung des Bauwertes vom Herstellungswert auszugehen, von dem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen ist (§ 6 Abs (1) – (3) des LBG 1992). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der gewählten Verfahren unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§ 7 Abs (1) des LBG 1992).
3.1.2	Wertbildung Der Bodenwert ist als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Grundstücke zu ermitteln. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen die auf der Grundlage ihrer Herstellungskosten unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung und gegebenenfalls auch einer sonstigen Wertminderung (Zustand) zu ermitteln sind. Die Herstellungskosten werden aus den Normalherstellungskosten (Standardpreisen) vergleichbarer baulicher Anlagen zum Stichtag unter Berücksichtigung der jeweiligen tatsächlichen Bauweise, Konstruktion und Ausstattung abgeleitet, wobei die Ansätze für die nicht unternehmerisch genutzte Liegenschaft brutto, das heißt mit USt., zu erfolgen haben.

3.1.3	Bodenpreis / Bodenwert Für die gegenständliche Liegenschaft sind die in Pkt. 2.1.4 hergeleiteten Vergleichspreise in Ansatz zu bringen.
3.1.4	Normalherstellungskosten NHK / Herstellungskosten <u>Die Normalherstellungskosten NHK</u> sind die spezifischen Kosten (je Bezugseinheit), zu denen ein Objekt des zu bewertenden Gebäudetyps gewöhnlich in zeitgemäßer Bauweise, Konstruktion und Ausstattung in durchschnittlichem Standard neu errichtet werden kann. Die Korrektur der Normalherstellungskosten hinsichtlich allfälliger Abweichungen (vom Gebäudetyp bzw. einzelnen Bauteilen) und bezüglich der Preisbasis führt zu den <u>Herstellungskosten HK</u>, deren Vervielfachung mit den Ausmaßen (m³, m²) den <u>Herstellungswert HW</u> ergibt. Der Herstellungswert ist der Ausgangswert für die vorzunehmenden Wertminderungen (§ 6 Abs 3 LBG).

Im vorliegenden Fall ergeben sich die Herstellungskosten wie folgt:

3.1.4.1 <u>Normalherstellungskosten</u>	nach RI - €/m ³		nach NF - * €/m ²
	Keller	Geschoße	Geschoße
NHK laut Veröffentlichung „Der Sachverständige“ 1/02 (Basis 2000)			
Valorisierungsfaktor = 1,119 (Index 2000=100; 1. VJ 2006 = 111,9)			
NHK inkl. USt (x 1,20)			

Die Berichtigung der valorisierten Normalherstellungskosten ergibt die folgenden

3.1.4.2 <u>Herstellungskosten</u>	€/m ³		€/m ²
	Keller	Geschoße	Geschoße
NHK laut 3.1.4.1			2.950,--

HK				
Wohnhaus				
UG	= NHK gerundet			
UG-Lager, Keller	75 % von EG für Fläche lt. 3.1.4.2			2.200,--
EG	100 % von EG-Wohnhaus			2.950,--
DG	93 % von EG			2.750,--
Garage				
Nebenobjekt	inkl. Carport			1.150,--

3.1.5

Verkehrswert / Marktanpassung

Die Ableitung des Verkehrswertes hat die zu erwartende Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit) der Liegenschaft zu berücksichtigen, die im gegenständlichen Fall insbesondere im Zusammenhang mit der Lage und den Zufahrtsverhältnissen als Berücksichtigungswert einzuschätzen ist.

Daraus ergibt sich im Sinne der folgenden Skalierung ein Marktanpassungsabschlag von **5 %**.

Verkäuflichkeit					
	sehr gut-gut	befriedigend - durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig - schlecht	schlecht - keine
Abschlag %	0	5	15	30	50

3.2 Bewertung

3.2.1 Bodenwert

Flächen und Preise lt. Pkt. 2.1.4 und 3.1.3

Bauplatz- bebaut

801	m ²	à	€	138,00 / m ²	€	110 538,00
-----	----------------	---	---	-------------------------	---	------------

Erschließungsstraße 174/5234 / Anteil von 1.655 m²

55	m ²	à	€	69,00 / m ²	€	3 795,00
----	----------------	---	---	------------------------	---	----------

BODENWERT gerundet	€	114 000,00
---------------------------	---	-------------------

3.2.2 Bauwert

Wohnhaus nach Nutzflächen

UG

117,72 m² à € 2 200,00 / m² € 258 984,00

EG

111,36 m² à € 2 950,00 / m² € 328 512,00

DG

68,82 m² à € 2 750,00 / m² € 189 255,00

Zwischensumme € 776 751,00

50,75% Alterswertminderung - € -394 201,13

€ 382 549,87

33,20% Zustandswertminderung - € -127 006,56

Gebäudesachwert 255 543,31

10,00% wirtschaftliche Wertminderung - € -25 554,33

Gebäudewert 229 988,98

Zeitwert

Außenanlagen 3,00% von 229 988,98 € 6 899,67

BAUWERT Wohnhaus gerundet	€ 236 900,00
----------------------------------	---------------------

Nebenobjekt - Garage nach Nutzflächen

EG

47,25 m² à € 1 150,00 / m² € 54 337,50

Zwischensumme € 54 337,50

60,00% Alterswertminderung - € -32 602,50

€ 21 735,00

52,60% Zustandswertminderung - € -11 432,61

Gebäudesachwert 10 302,39

10,00% wirtschaftliche Wertminderung - € -1 030,24

Gebäudewert = BAUWERT Nebenobjekt gerundet € 9 300,00

POOL

Das Pool hat, mit Berücksichtigung der Instandsetzungen, einen Verkehrswert von

POOL € 15 000,00

Summe BAUWERTE Wohnhaus + Nebenobjekt + Pool gerundet € 261 000,00

3.2.3 Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	€	114 000,00
-----------	---	------------

Bauwert	€	261 000,00
---------	---	------------

SACHWERT der Liegenschaft	€	375 000,00
----------------------------------	----------	-------------------

3.2.4 GESAMT - VERKEHRSWERT

Sachwert	€	375 000,00
----------	---	------------

ab Marktanpassung	5,00%	€	-18 750,00
(siehe Pkt. 3.1.5)			

GESAMT - VERKEHRSWERT gerundet	€	356 000,00
---------------------------------------	----------	-------------------

3.3 Bewertungsergebnis

Der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft als Preis, der bei einer Veräußerung üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, beträgt entsprechend der vorstehenden Wertermittlung gerundet für die:

**EZ 668 + 409 Anteil GB 63262 Oberpremstätten,
in 8141 Premstätten, Gartengasse 15**

€ 356.000,--

Anmerkung:

A.) **Fahrnisse** aufgrund der Nutzungsdauer und Zustandes der Möbel, Küche, Geräte, Sauna → maximal **€ 3.500,--**

B.) **Fruchtgenussrecht §§ 509ff ABGB** laut GB 27 a 20879/2010 gemäß Übergabevertrag vom 09.08.2010 → siehe Notariatsakt vom 09.08.2010
Dr. Hans Singer GZ 3361 mit € 10.000,--/Jahr → **Index vom 04.07.2024**
Fruchtgenussrecht = **€ 189.000,--** gerundet
VPI 08 2010 → 109,5
VPI 08 2024 → 162,3
ergibt Veränderungsrate von **48,2**
somit € 10.000,-- x 1,482 = **€ 14.820,--**
Alter von Herrn Hinzmann → 70 Jahre, Lebenserwartungsfaktor 12,73
somit € 14.820,-- x 12,73 = **ca. € 188.700,--**

C.) **Belastungs- und Veräußerungsverbot§ 364c ABGB** laut GB 28 a 20879/2010 für Herrn Rainer Hinzmann, geb. 02.04.1954

D.) Investitionen von Herrn Hinzmann Rainer laut Mail und Befund vom **19.02.2025** in Summe **€ 105.000,--** (siehe auch Pkt. 2.2.4 „SONSTIGES“)

Übelbach, 24.03.2025

Der Sachverständige



Unterzeichner **Rudolf Heribert Leitner**
Datum und Uhrzeit **07.10.2026, 12:12 (GMT+02:00)**



ID Austria

Dieses Dokument ist digital signiert

Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("EIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <https://www.signaturpruefung.gv.at>



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63262 Oberpremstätten
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 668

Letzte TZ 10446/2021

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.180	G GST-Fläche (* Bauf.(10) Gärten(10)	801 184 617	Änderung in Vorbereitung Gartengasse 15

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 6066/1963 6070/1963 6076/1963 6077/1963 Sicherheitszone Flughafen Graz
Gst .180
- 3 a 35182/1996 Grunddienstbarkeit Errichtung, Führung, Erhaltung des
Sammelkanales für Oberflächenwasser an Gst .168 für Gst .180
- 4 a 35182/1996 Grunddienstbarkeit Errichtung, Führung, Erhaltung des
Sammelkanales für Oberflächenwasser an Gst .169 für Gst .180
- 5 a 35182/1996 Grunddienstbarkeit Errichtung, Führung, Erhaltung des
Sammelkanales für Oberflächenwasser an Gst .170 für Gst .180
- 6 a 35182/1996 Grunddienstbarkeit Errichtung, Führung, Erhaltung des
Sammelkanales für Oberflächenwasser an Gst .171 für Gst .180
- 7 a 35182/1996 Grunddienstbarkeit Errichtung, Führung, Erhaltung eines
Oberflächenwasserkanales an Gst .181 für Gst .180

***** B *****

10 ANTEIL: 1/1

Melitta Hinzmann

GEB: 1957-08-04 ADR: Schlitters 181b 6262

a 20879/2010 Übergabsvertrag 2010-08-09 Eigentumsrecht

b 20879/2010 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c gelöscht

***** C *****

26 b 1092/2009 IM RANG 2056/2008 Pfandurkunde 2008-02-08

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 399.000,--
für Raiffeisenbank im Vorderen Zillertal, Fügen, Fügenberg,
Kaltenbach, Ried und Uderns registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 39730b)

c 1092/2009 HAUPTTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 409

27 a 20879/2010

FRUCHTGENUSSRECHT

gem Pkt IV Z 1 Übergabsvertrag 2010-08-09 für

Hinzmann Rainer geb 1954-04-02

b 19931/2013 VORRANG von LNR 29 vor LNR 27

c 18069/2019 Anfechtungsklage (251 C 3/19x)

28 a 20879/2010

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Hinzmann Rainer geb 1954-04-02
b 19931/2013 VORRANG von LNR 29 vor LNR 28
c 18069/2019 Anfechtungsklage (251 C 3/19x)
29 a 33961/2012
RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 72.800,-- bis
2013-12-06
b 19931/2013 IM RANG 33961/2012 Pfandurkunde 2012-12-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 72.800,--
für
Raiffeisenbank im Vorderen Zillertal, Fügen, Fügenberg,
Kaltenbach, Ried und Uderns eGen (FN 39730b)
(GZ 116798)
c 19931/2013 Simultanhaftung mit EZ 409
d 19931/2013 VORRANG von LNR 29 vor LNR 27 28

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

Grundbuch

25.07.2024 15:46:48



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63262 Oberpremstätten
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 409

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Hinzmann ***
*** Vorname 1: Melitta ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 4356/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
178/166	Sonst(10)	*	919
181/15	G Sonst(10)	(*	29) Änderung in Vorbereitung
181/16	G Sonst(10)	(*	17) Änderung in Vorbereitung
181/17	G Sonst(10)	(*	396) Änderung in Vorbereitung
181/18	G Sonst(10)	(*	294) Änderung in Vorbereitung
GESAMTFLÄCHE			(1655) Änderung in Vorbereitung

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

2 a 6070/1963 6068/1963 5383/1988 5056/1989 Sicherheitszone Flughafen Graz
Gst 178/108
b 11228/1980 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 433
4 a 6076/1963 5056/1989 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 178/166
b 5770/1982 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 20
25 a gelöscht

***** B *****

32 ANTEIL: 174/5234
Melitta Hinzmann
GEB: 1957-08-04 ADR: Schlitters 181b 6262
h 20879/2010 Übergabsvertrag 2010-08-09 Eigentumsrecht
i 20879/2010 Belastungs- und Veräußerungsverbot
j gelöscht
33 ANTEIL: 174/5234
Melitta Hinzmann
GEB: 1957-08-04 ADR: Schlitters 181b 6262
k 20879/2010 Übergabsvertrag 2010-08-09 Eigentumsrecht
l 20879/2010 Belastungs- und Veräußerungsverbot
m gelöscht

***** C *****

34 a 5770/1982
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst 178/166 für Gst 178/75
178/165 178/78
b 19690/1985 Gst 178/179 weiteres herrschendes Gut
165 auf Anteil B-LNR 33

Teilnehmer*in: Mag. Esposito
Robert GustavBenutzer*in: Esposito
Robert
Gustav

16.10.2024 11:03 Uhr

Informationen zum Einheitswert

(Mit)Eigentümer*in

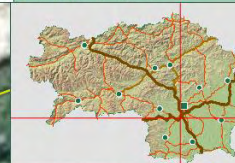
Name:	Verl. n. Hinzmann Melitta
Geburtsdatum:	04.08.1957
Adresse:	Gartengasse 15
Ort:	8141 Premstätten

Objekt

Einheitswert-Aktenzeichen:	69 520-2-1668/5
Stichtag:	04.07.2024
Katastralgemeinde:	63262 Oberpremstätten
Einlagezahl:	668
Lageadresse:	Garteng 15, 8141 Unterpremstätten

Einheitswert

Anteil:	1/1
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 28.996,46
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 5,8138 / m ²
Art des Grundstückes:	Mietwohngrundstück





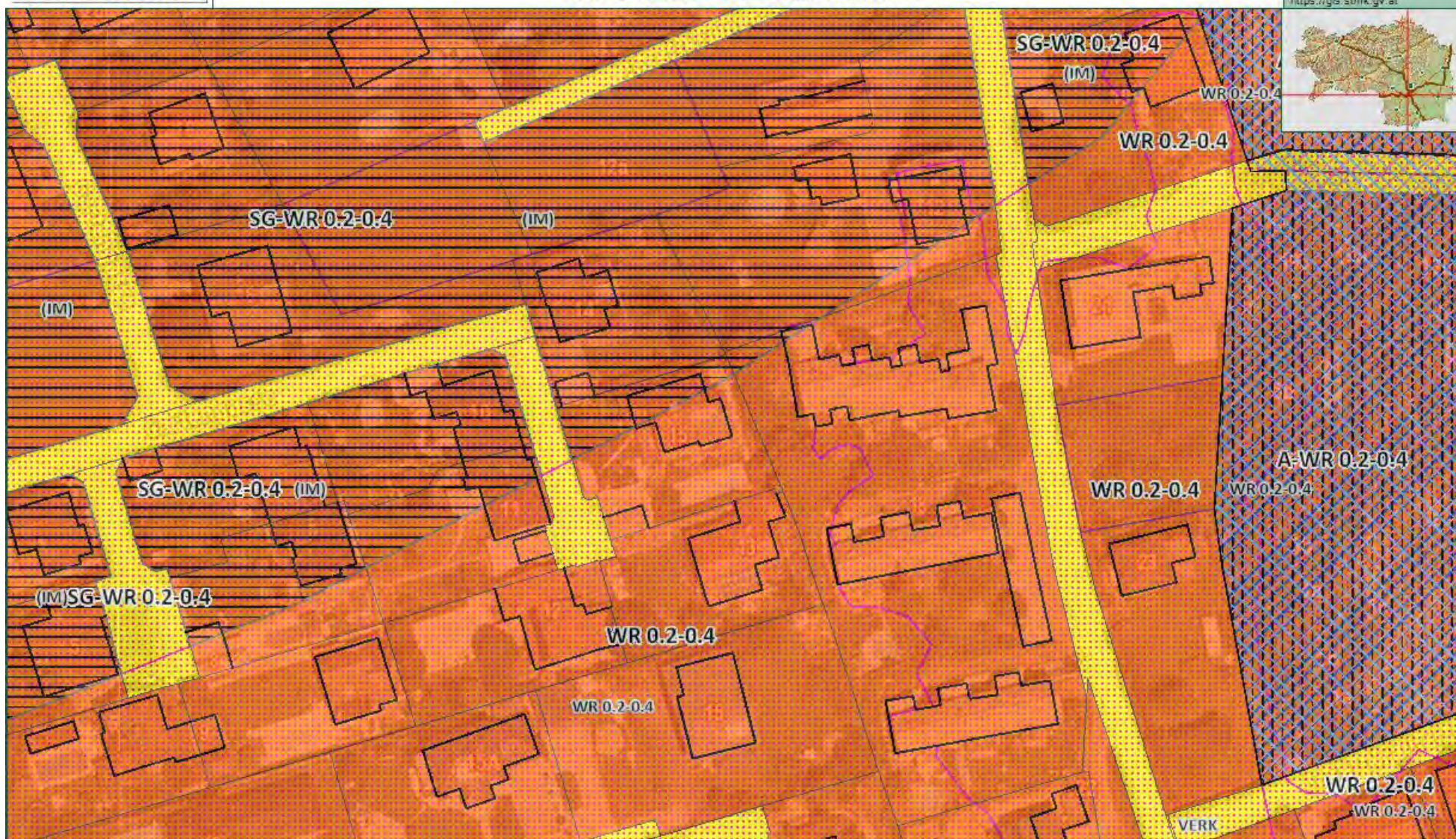
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

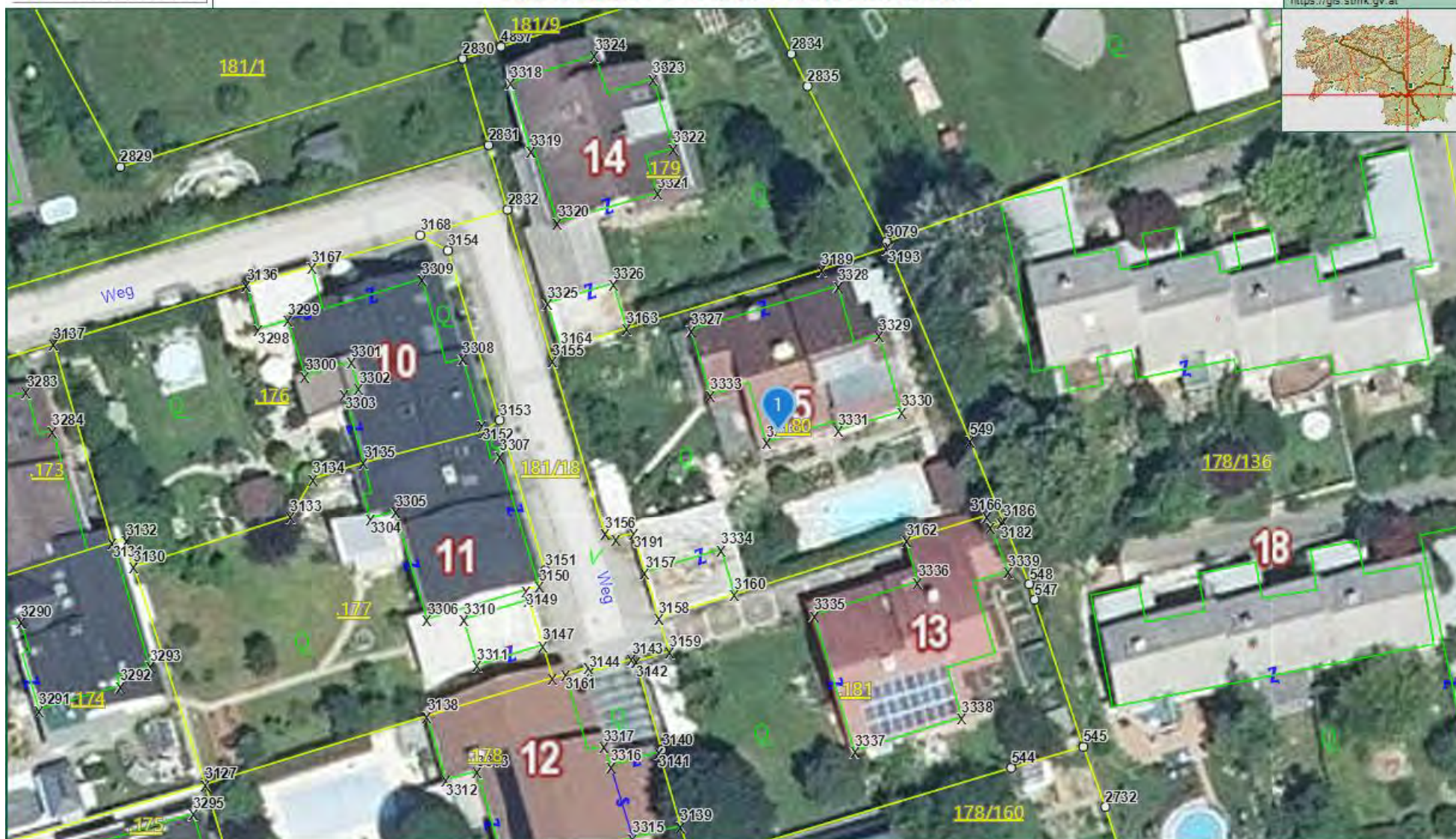
Zweck: VS Hinzmann Melitta Maria
Ersteller*in: Leitner
Karte erstellt am: 28.11.2024

0 M 1:500 25 m









BAUWERBER

Melitta HINZMANN
Gartengasse 15, 8141 Premstätten

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Melitta HINZMANN
Gartengasse 15, 8141 Premstätten

PROJEKT_ 1001

WOHNHAUS HINZMANN

OBJEKT "Gartengasse 15"
8141 Premstätten

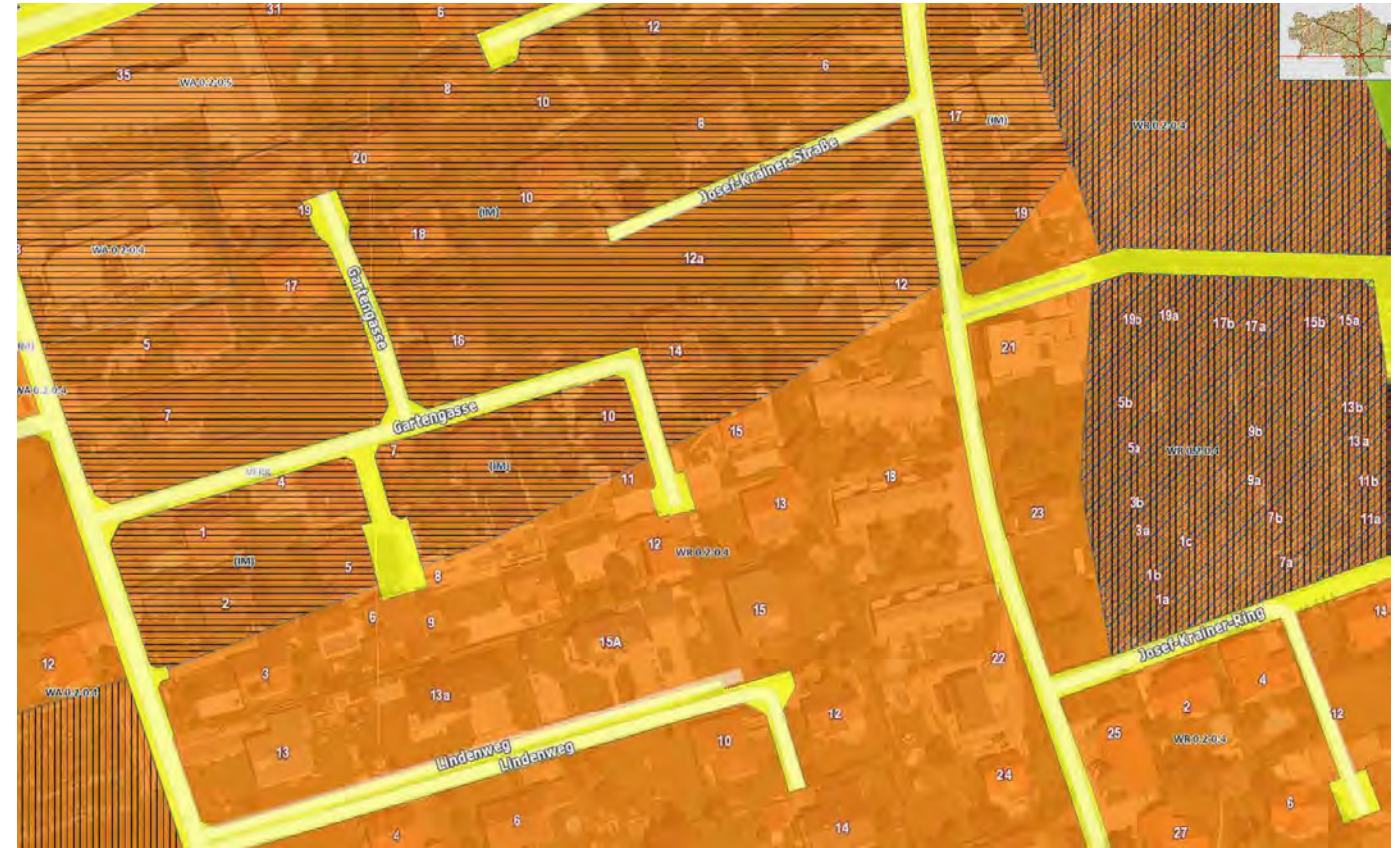
KG: 63262 Oberpremstätten EZ: 668 GST-NR: .180 FLÄWI: WR Dichte: 0.2-0.4



BESTAND
INDEX A

1:100

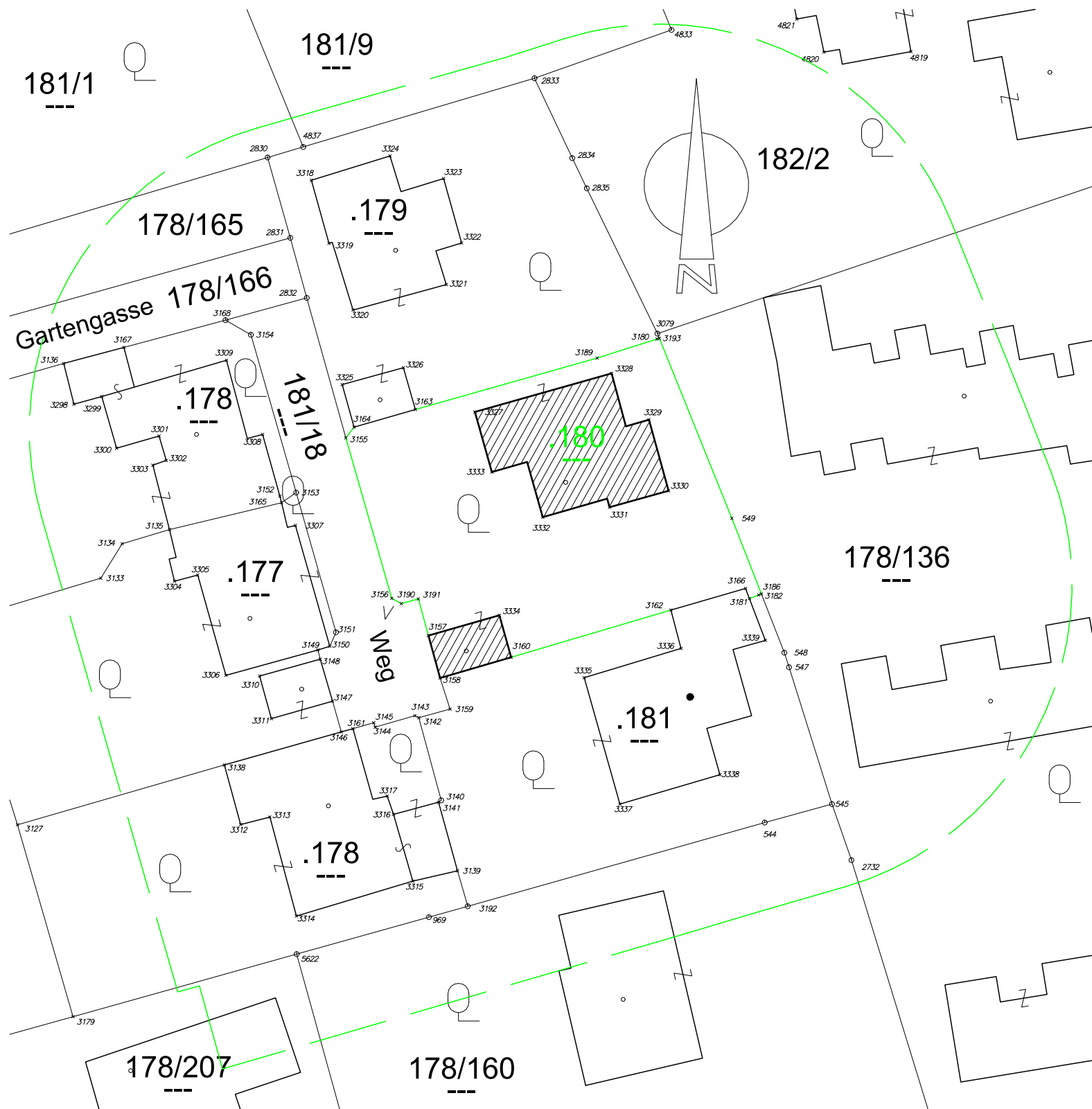
BESTANDSPLANUNG



Flächenwidmung REINES WOHNGEBIET 0.2-0.4



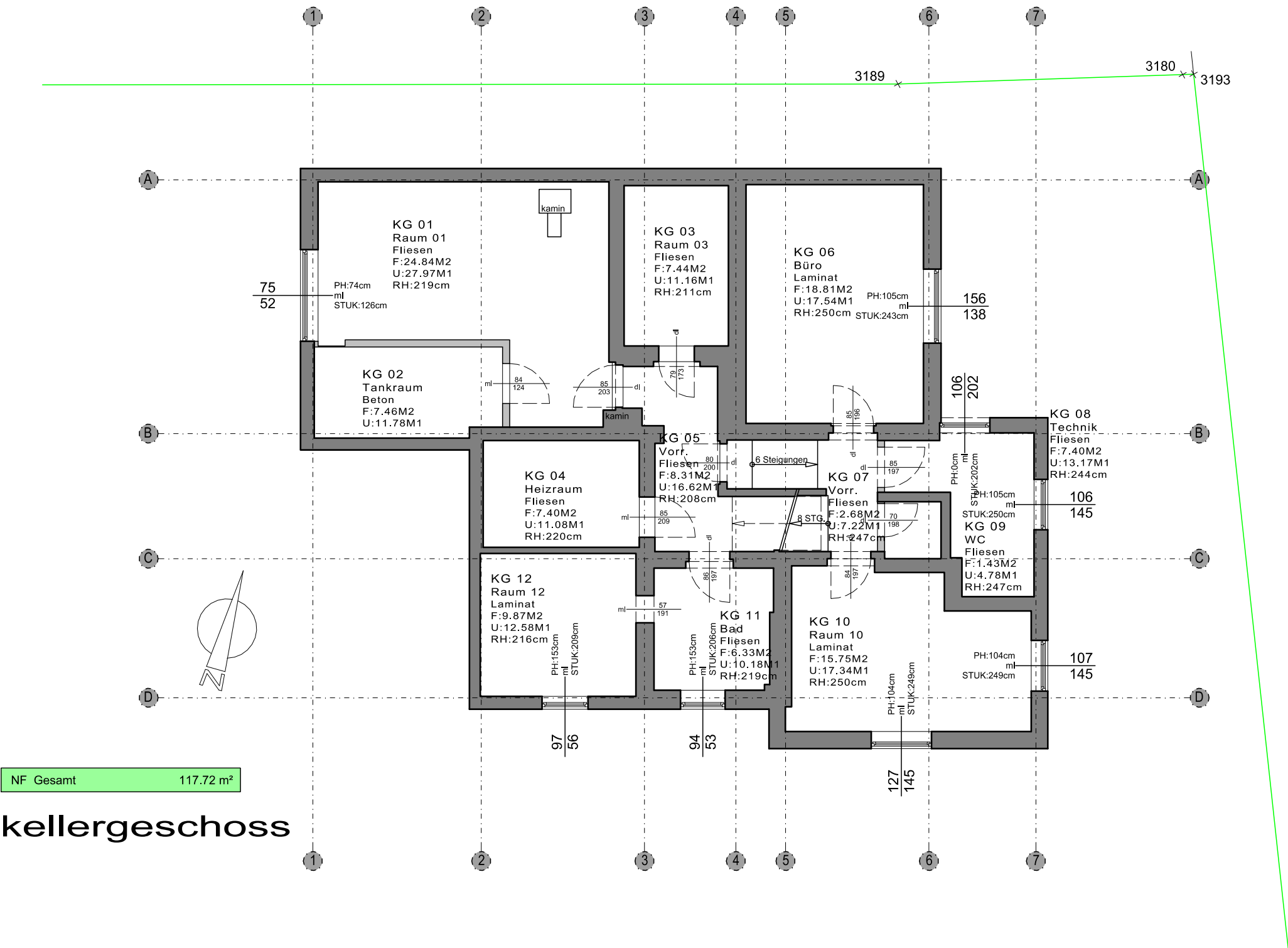
Luftbild



INHALT	bestandsplan => objekt HINZMANN, 8141 Premstätten			Blatt	E 03
	katasterplan				
	Datum	01.02.2025			
	Gezeichnet	hb			
	Maßstab	1:500			

LEGENDE:

BESTAND		
ABBRUCH		
NEU-Ziegel		
NEU-Holzriegel		
NEU-Leichtbauwand		
NEU-Stahlbetonwand		



INHALT	bestandsplan => objekt HINZMANN, 8141 Premstätten			Blatt	
	grundriss kellergeschoss - index a			Datum	E 04
				Gezeichnet hb	Maßstab 1:100

LEGENDE:

BESTAND

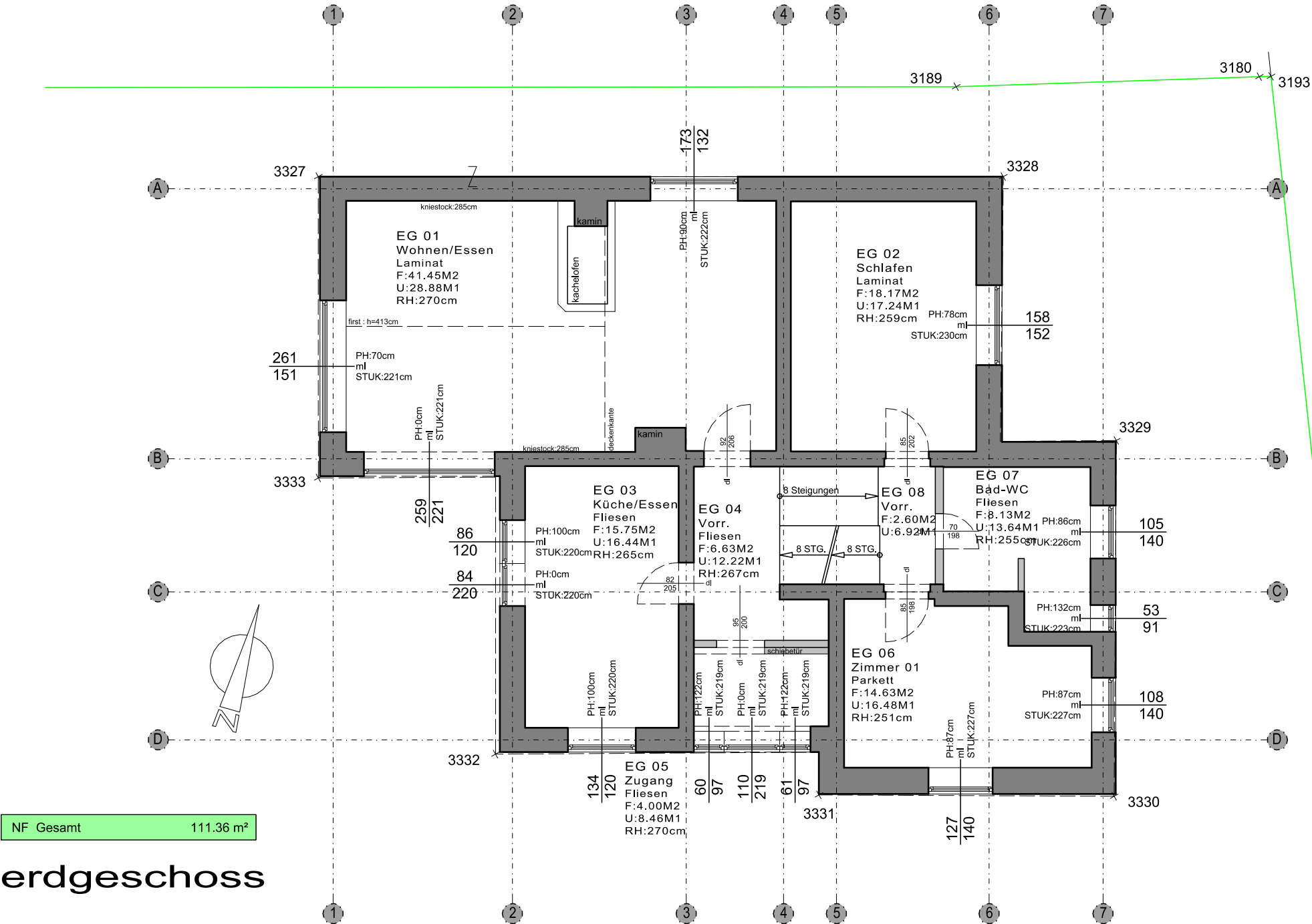
ABBRUCH

NEU-Ziegel

NEU-Holzriegel

NEU-Leichtbauwand

NEU-Stahlbetonwand

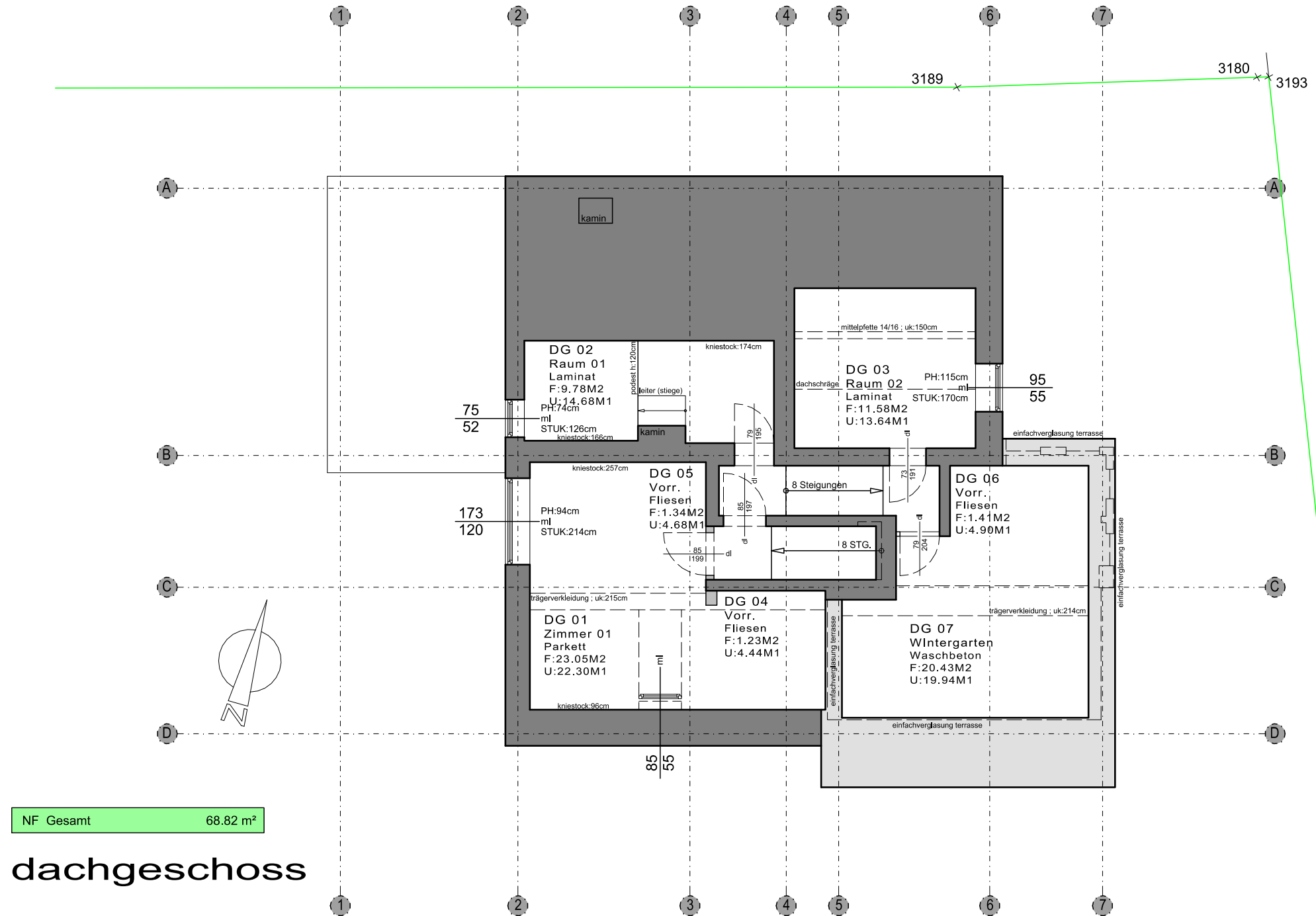


erdgeschoss

erdgeschoss - index a

INHALT	bestandsplan => objekt HINZMANN, 8141 Premstätten			Blatt	E 05
	grundriss erdgeschoss - index a				
	Datum	01.02.2025			
	Gezeichnet	hb			
	Maßstab	1:100			

BESTAND		
ABBRUCH		
NEU-Ziegel		
NEU-Holzriegel		
NEU-Leichtbauwand		
NEU-Stahlbetonwand		

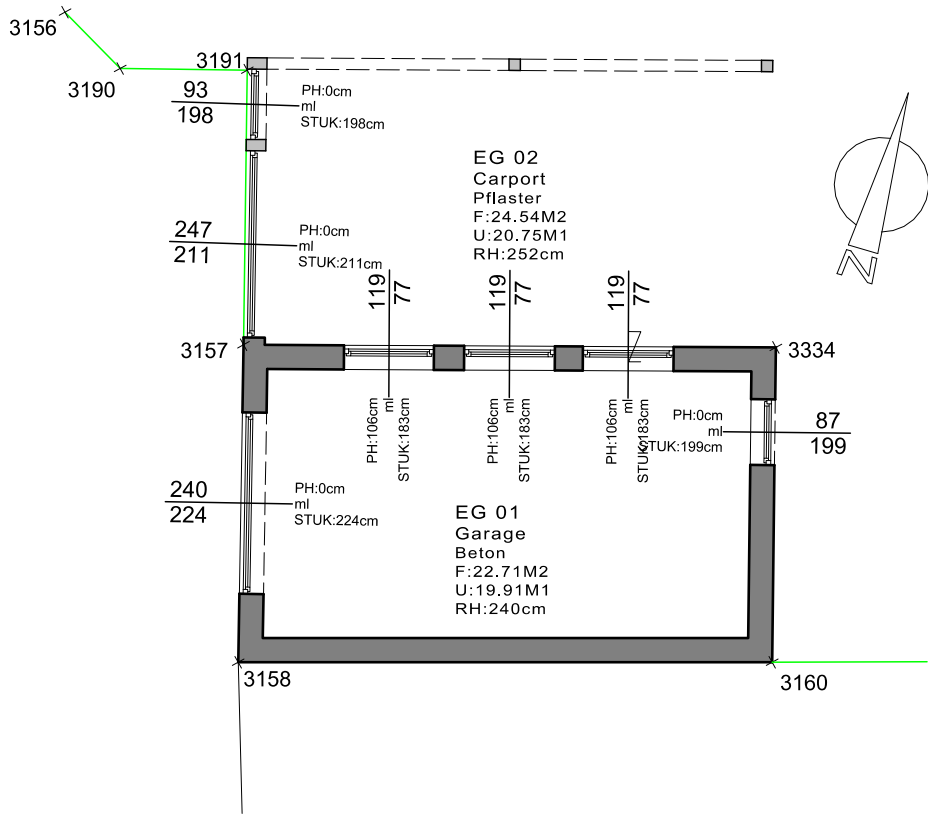


dachgeschoss - index a

INHALT	bestandsplan => objekt HINZMANN, 8141 Premstätten		Blatt
	Datum	01.02.2025	
	Gezeichnet	hb	
	Maßstab	1:100	
dachgeschoss - index a			E 06

LEGENDE:

BESTAND		
ABBRUCH		
NEU-Ziegel		
NEU-Holzriegel		
NEU-Leichtbauwand		
NEU-Stahlbetonwand		



garage erdgeschoss - index a

INHALT	bestandsplan => objekt HINZMANN, 8141 Premstätten			Blatt	E 07
	garage erdgeschoss - index a				
	Datum	01.02.2025			
	Gezeichnet	hb			
	Maßstab	1:100			



ansichten

INHALT	bestandsplan => objekt HINZMANN, 8141 Premstätten		Blatt	E 08
	ansichten			
	Datum	03.02.2025		
	Gezeichnet	hb		
	Maßstab	o.M.		



IMG_5008



IMG_5009



IMG_5010



IMG_5011



IMG_5012



IMG_5013



IMG_5014



IMG_5015



IMG_5016



IMG_5017



IMG_5018



IMG_5019



IMG_5020



IMG_5021



IMG_5022



IMG_5023



IMG_5024



IMG_5025



IMG_5026



IMG_5027



IMG_5028



IMG_5029



IMG_5030



IMG_5031



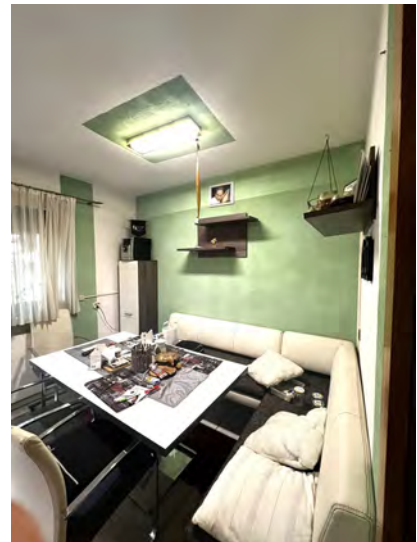
IMG_5032



IMG_5033



IMG_5035



IMG_5036



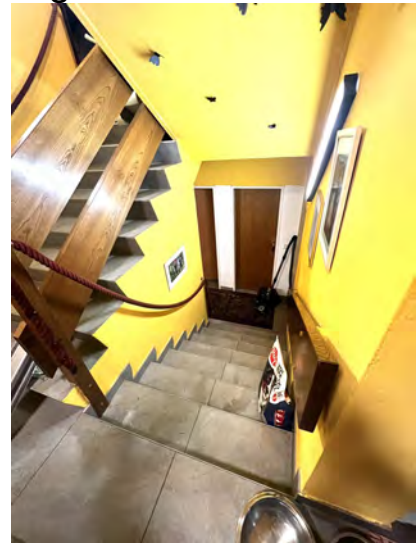
IMG_5037



IMG_5038



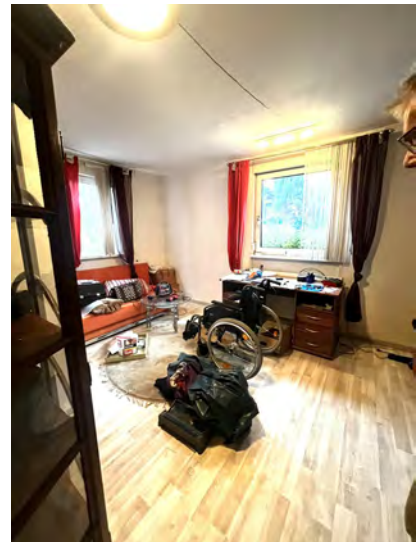
IMG_5039



IMG_5040



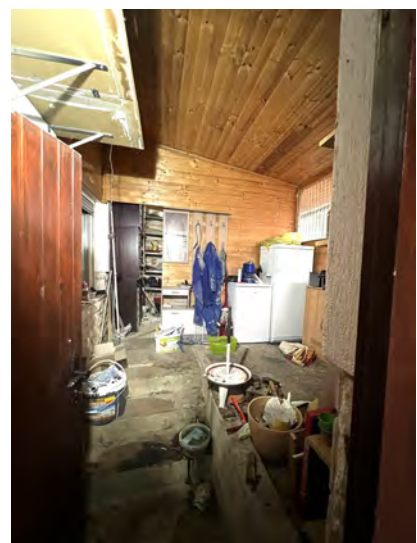
IMG_5041



IMG_5042



IMG_5044



IMG_5045



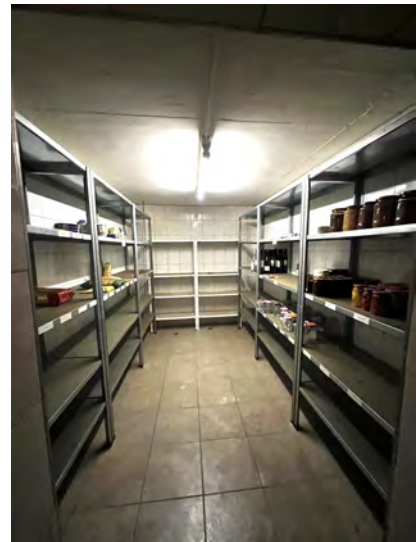
IMG_5046



IMG_5047



IMG_5049



IMG_5050



IMG_5051



IMG_5052



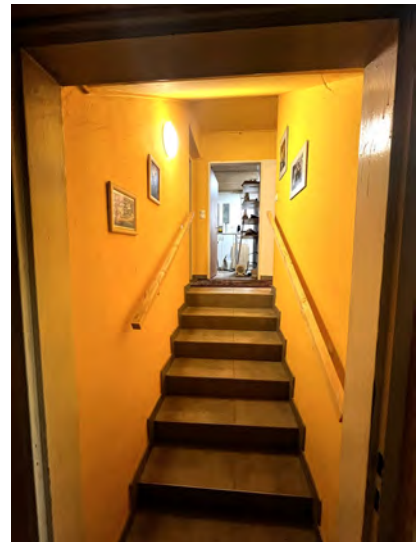
IMG_5053



IMG_5054



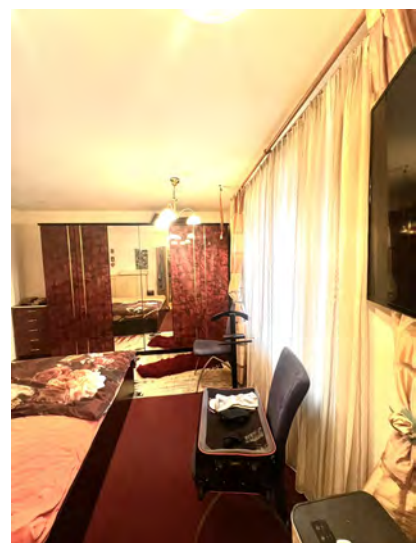
IMG_5055



IMG_5056



IMG_5057



IMG_5058



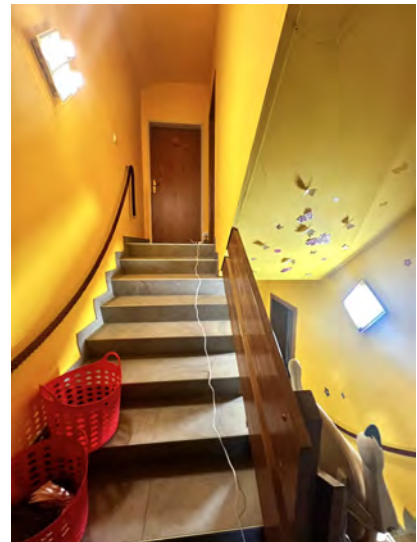
IMG_5059



IMG_5060



IMG_5061



IMG_5062



IMG_5063



IMG_5064



IMG_5065



IMG_5066



IMG_5067



IMG_5070



IMG_5071



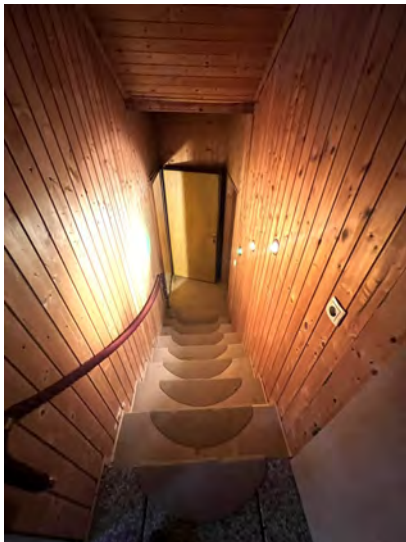
IMG_5072



IMG_5073



IMG_5074



IMG_5075



IMG_5076



IMG_5078



IMG_5079

DR. HANS SINGER



ÖFFENTLICHER NOTAR

A-6280 ZELL AM ZILLER, UNTERAU 7B

TEL: 05282/2257-0, MOBIL-TEL: 0664/4035950, FAX: 05282/4371

E-MAIL: kanzlei@notar-singer.at, WEBSITE: www.notar-singer.at

FINON-Grunderwerbsteuerselbstberechnung
vom 09.08.2010

zu ERFNr.: 79-216.915/2010,

Notar Dr. Hans Singer in Zell am Ziller.

Geschäftszahl: 3361

NOTARIATSAKT

AUSFERTIGUNG

Vor mir, Doktor Hans Singer, öffentlichem Notar mit dem Amtssitz in Zell am Ziller, erscheinen heute in meiner Amtskanzlei in Zell am Ziller, Unterau 7 b, die Parteien: -----

1. Herr **Rainer HINZMANN**, geboren am 02.04.1954 (zweiten April neunzehnhundertvierundfünfzig), 6262 Schlitters 181 b, -----
 der seine Identität durch Vorlage des deutschen Reisepasses Nummer: 353342346, ausgestellt von der Botschaft in Wien am 27.05.2004 (siebenundzwanzigsten Mai zweitausendvier), nachweist, -----
2. Frau **Melitta HINZMANN**, geborene Leopoldsberger, geboren am 04.08.1957 (vierten August neunzehnhundertsiebenundfünfzig), 6262 Schlitters 181 b, -----
 die ihre Identität durch Vorlage des österreichischen Reisepasses Nummer: P 1630026, ausgestellt von der Bezirkshauptmannschaft Schwaz am 27.02.2007 (siebenundzwanzigsten Februar zweitausendsieben), nachweist, --
 und errichten den nachstehenden -----

ÜBERGABSVETRAG

I.

GRUNDBUCHSTAND, RECHTSVERHÄLTNISSE,
 VERTRAGSGEGENSTAND

a)

GRUNDBUCH 63262 Oberpremstätten
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 668

***** ABFRAGEDATUM 2010-08-09

Letzte TZ 1092/2009

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 .180 G GST-Fläche * 801
 Baufl. (Gebäude) 184
 Baufl. (begrünt) 617 Gartengasse 15
 ***** A2 *****
 2 a 6066/1963 6070/1963 6076/1963 6077/1963 Sicherheitszone Flughafen Graz
 Gst .180
 3 a 35182/1996 Grunddienstbarkeit Errichtung, Führung, Erhaltung des
 Sammelkanals für Oberflächenwasser an Gst .168 für Gst .180
 4 a 35182/1996 Grunddienstbarkeit Errichtung, Führung, Erhaltung des
 Sammelkanals für Oberflächenwasser an Gst .169 für Gst .180
 5 a 35182/1996 Grunddienstbarkeit Errichtung, Führung, Erhaltung des
 Sammelkanals für Oberflächenwasser an Gst .170 für Gst .180
 6 a 35182/1996 Grunddienstbarkeit Errichtung, Führung, Erhaltung des
 Sammelkanals für Oberflächenwasser an Gst .171 für Gst .180
 7 a 35182/1996 Grunddienstbarkeit Errichtung, Führung, Erhaltung eines
 Oberflächenwasserkanales an Gst .181 für Gst .180
 ***** B *****
 4 ANTEIL: 174/5234
 Hinzmann Rainer
 GEB: 1954-04-02 ADR: Schlitters 181b 6262
 e 18444/2007 Kaufvertrag 2007-02-16 Eigentumsrecht
 5 ANTEIL: 174/5234
 Hinzmann Rainer
 GEB: 1954-04-02 ADR: Schlitters 181b 6262
 j 8692/2007 Beschluss 2006-09-18, Beschluss 2007-05-29 Eigentumsrecht (51
 E 6/04a)
 6 ANTEIL: 2269/5234
 Hinzmann Rainer
 GEB: 1954-04-02 ADR: Schlitters 181b 6262
 d 18444/2007 Kaufvertrag 2007-02-16 Eigentumsrecht
 7 ANTEIL: 2269/5234
 Hinzmann Rainer
 GEB: 1954-04-02 ADR: Schlitters 181b 6262
 g 8692/2007 Beschluss 2006-09-18, Beschluss 2007-05-29 Eigentumsrecht (51
 E 6/04a)
 8 ANTEIL: 174/5234
 Hinzmann Rainer
 GEB: 1954-04-02 ADR: Schlitters 181b 6262
 d 18444/2007 Kaufvertrag 2007-02-16 Eigentumsrecht
 9 ANTEIL: 174/5234
 Hinzmann Rainer
 GEB: 1954-04-02 ADR: Schlitters 181b 6262
 f 8692/2007 Beschluss 2006-09-18, Beschluss 2007-05-29 Eigentumsrecht (51
 E 6/04a)
 ***** C *****
 26 b 1092/2009 IM RANG 2056/2008 Pfandurkunde 2008-02-08
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 399.000,--
 für Raiffeisenbank im Vorderen Zillertal, Fügen, Fügenberg,
 Kaltenbach, Ried und Uderns registrierte Genossenschaft mit
 beschränkter Haftung (FN 39730b)
 c 1092/2009 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 409
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

b)

GRUNDBUCH 63262 Oberpremsstätten EINLAGEZAHL 409
 BEZIRKSGERICHT Graz-Ost
 besondere Abschrift ***** ABFRAGEDATUM 2010-08-09
 Letzte TZ 1092/2009
 ***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 178/166 Sonstige * 919
 (Straßenanlage)
 181/15 G Sonstige * 29
 (Straßenanlage)
 181/16 G Sonstige * 17
 (Straßenanlage)
 181/17 G Sonstige * 396
 (Straßenanlage)
 181/18 G Sonstige * 294
 (Straßenanlage)
 GESAMTFLÄCHE 1655
 ***** A2 *****
 2 a 6070/1963 6068/1963 5383/1988 5056/1989 Sicherheitszone Flughafen Graz

Gst 178/108
b 11228/1980 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 433
4 a 6076/1963 5056/1989 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 178/166
b 5770/1982 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 20
25 a gelöscht
***** B - NAME: Hinzmann *****
32 ANTEIL: 174/5234
Hinzmann Rainer
GEB: 1954-04-02 ADR: Schlitters 181b, Schlitters 6262
g 4367/2008 Kaufvertrag 2007-02-08 Eigentumsrecht
33 ANTEIL: 174/5234
Hinzmann Rainer
GEB: 1954-04-02 ADR: Schlitters 181b 6262
j 8692/2007 Beschluss 2006-09-18, Beschluss 2007-05-29 Eigentumsrecht (51
E 6/04a)
***** C ZU B - NAM Hinzmann *****
34 a 5770/1982
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst 178/166 für Gst 178/75
178/165 178/78
b 19690/1985 Gst 178/179 weiteres herrschendes Gut
165 auf Anteil B-LNR 33
b 1092/2009 IM RANG 2056/2008 Pfandurkunde 2008-02-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 399.000,--
für Raiffeisenbank im Vorderen Zillertal, Fügen, Fügenberg,
Kaltenbach, Ried und Uderns registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 39730b)
c 1092/2009 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 668
166 auf Anteil B-LNR 32 33
a 6579/2008 Urteil 2007-07-20 EUR 21.015,08
PFANDRECHT
4 % Z seit dem 2007-07-20 für die Zeit, bis die Forderung
infolge Rechtskraft Urteil 2007-07-20 und Ablauf der
Leistungsfrist durch Zwangsvollstreckung geltend gemacht
werden kann, für
Torrex Chiesi Pharma GmbH
VORGEMERKT (242 E 2311/08g)
b 6579/2008 Abweisung des Gesuchs um Vormerkung Pfandrecht
3.749,98, 750,66 je EUR für Torrex Chiesi Pharma GmbH
(242 E 2311/08g)
c 8976/2008 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 482 KG 87105 Fügen, GB Zell am Ziller
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

Die voraufgeführte Liegenschaft in Einlagezahl 668 Grundbuch 63262 Oberpremstätten, wie diese liegt und steht sowie die beiden 174/5234-Anteile, B-LNR 32 und 33, an der voraufgeführten Liegenschaft in Einlagezahl 409 Grundbuch 63262 Oberpremstätten, wie diese liegt und steht und wie Rainer Hinzmann diese Anteile zu besitzen und zu benützen gewohnt und berechtigt ist, bilden die **Gegenstände** dieses Vertrages.

II. ÜBERGABE

Rainer Hinzmann übergibt hiermit seine voraufgeführte Liegenschaft in **Einlagezahl 668 Grundbuch 63262 Oberpremstätten**, wie diese liegt und steht, mit dem darauf befindlichen Objekt Gartengasse 15, samt Zubehör und Inventar, sowie seine beiden **174/5234-Anteile** an der voraufgeführten Liegenschaft in **Einlagezahl 409 Grundbuch 63262 Oberpremstätten**, wie diese liegt und steht und wie er diese Anteile zu besitzen und zu benützen gewohnt und berechtigt ist, an seine Ehegattin **Melitta HINZMANN**, die sich

als Übernehmerin erklärt und die Liegenschaft in Einlagezahl 668 Grundbuch 63262 Oberpremstätten sowie die ihr übergebenen 348/5234-Anteile an der Liegenschaft in Einlagezahl 409 Grundbuch 63262 Oberpremstätten im Sinne und nach Maßgabe dieses Vertrages in ihr Eigentum übernimmt.

--- Festgehalten wird: -----

- a) Das auf Gst .180 in Einlagezahl 668 Grundbuch Oberpremstätten befindliche Objekt *Gartengasse 15* dient als Wohnhaus; die zum Gutsbestand der Liegenschaft in Einlagezahl 409 Grundbuch Oberpremstätten gehörenden Grundstücke sind Wegparzellen, die als Erschließungswege für die an der Gartengasse in Oberpremstätten befindlichen Wohnobjekte dienen.
- b) Die mit dem Simultan-Pfandrecht Höchstbetrag € 399.000,00 (Euro dreihundertneunundneunzigtausend) für die Raiffeisenbank im Vorderen Zillertal auf den Übergabsobjekten besicherte Verbindlichkeit verbleibt in der alleinigen und ausschließlichen sowie persönlichen Zahlungs- und Tilgungsverpflichtung des Übergebers Rainer Hinzmann; das Simultan-Pfandrecht bleibt auf den übergebenen Liegenschaften weiterhin einverleibt.
Sollte diesbezüglich zum Zeitpunkt des Ablebens des Rainer Hinzmann noch eine Verbindlichkeit bestehen, so geht diese in voller Höhe in die Zahlungspflicht der Übernehmerin Melitta Hinzmann über.
- c) Das auf den übergabsgegenständlichen Anteilen in Einlagezahl 409 Grundbuch Oberpremstätten zu C-LNR 166 einverleibte Pfandrecht ist mittlerweile gegenstandslos geworden. Es wird die Löschung dieses Pfandrechtes, samt den darauf bezughabender Anmerkungen, seitens des Übergebers Rainer Hinzmann sogleich veranlasst werden.
- d) Der Übergeber Rainer Hinzmann entspricht mit dieser Zuwendung an seine Ehegattin Melitta Hinzmann, soweit sie überhaupt eine Schenkung darstellt, einer sittlichen Pflicht. Es sollen damit von Rainer Hinzmann seiner Ehegattin Melitta Hinzmann ihre Mitwirkung am Erwerb des Familienvermögens sowie ihre Beistandsleistung abgegolten werden. Die Übergabsobjekte beziehungsweise deren allfälliger Schenkungswert werden also nach dem Ableben des Übergebers Rainer Hinzmann nicht dessen Nachlass hinzuzurechnen sein, um so allfällige Erb- und Pflichtteilsansprüche zu ermitteln.

III.

RECHTSÜBERGANG, GEWÄHRLEISTUNG

In den rechtlichen Besitz und Genuss der Übergabsobjekte tritt die Übernehmerin Melitta Hinzmann mit Unterfertigung dieses Vertrages und gehen von da an auch Gefahr, Lasten und Vorteile ob denselben auf die Übernehmerin über, soweit diese Rechte und Verbindlichkeiten nicht vom Übergeber zurückbehalten werden.

--- Die Besitzübertragung erfolgt in alten Rechten und Beschwerden, Grenzen, Marken und Dienstbarkeiten sowie ohne Haftung für eine bestimmte Beschaffenheit. -----

IV.

ÜBERGABSBEDINGUNGEN/GEGENLEISTUNG

Diese Übergabe erfolgt unter den nachstehend angeführten, einvernehmlich festgelegten **Bedingungen**: -----

1. Der Übergeber Rainer Hinzmann behält beziehungsweise erhält auf Lebenszeit ob sämtlichen Übergabsobjekten das auf diesen grundbücherlich sicherzustellende *Recht der unentgeltlichen und uneingeschränkten Fruchtnießung gemäß §§ 509 ff ABGB* (Paragraphen fünfhundertneun und fortfolgende des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches). -----

--- Zu Steuer- und Gebührenbemessungszwecken wird dieses Fruchtgenussrecht mit insgesamt € 10.000,00 (Euro zehntausend) pro Jahr, der tatsächlich gegebenen Ertragsmöglichkeit entsprechend, bewertet und veranschlagt. -----

2. Der Übergeber Rainer Hinzmann erhält auf Lebenszeit ob sämtlichen Übergabsobjekten das auf diesen grundbücherlich sicherzustellende Recht, der Übernehmerin Melitta Hinzmann die Veräußerung und Belastung dieser Objekte verbieten zu können, sohin das Recht des *BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOTES gemäß § 364 c ABGB* (Paragraph dreihundertvierundsechzig c des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches). ----

Rainer Hinzmann nimmt diese Rechtseinräumungen an. -----

--- Zu sonstigen Gegenleistungen ist die Übernehmerin Melitta Hinzmann nicht verpflichtet. -----

V.

EIDESSTÄTTIGE ERKLÄRUNG, GRUNDVERKEHR

Die Übernehmerin Melitta Hinzmann erklärt an Eidesstatt, österreichische Staatsbürgerin zu sein. -----

Der Übergeber und Rechtserwerber Rainer Hinzmann erklärt an Eidesstatt, deutscher Staatsbürger – und somit Bürger der Europäischen Union – zu sein. ----

--- Die beiden Vertragsparteien haben am 23.05.1998 (dreiundzwanzigsten Mai neunzehnhundertachtundneunzig) vor dem Standesamt in Fügen die Ehe geschlossen und sind somit Ehegatten. -----

--- Die zur Vorlage an das Grundbuchgericht erforderliche Erledigung wird bei der nach dem steiermärkischen Grundverkehrsgesetz zuständigen Grundverkehrsbehörde eingeholt. -----

VI.
KOSTEN, STEUERN UND GEBÜHREN,
AUFTRAG ZUR SELBSTBERECHNUNG DER GRUNDERWERBSTEUER
UND DER EINTRAGUNGSGEBÜHR

Sämtliche, aus Anlass der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages entstehenden Kosten, Steuern und Gebühren gehen ausschließlich zu Lasten des Übergebers *Rainer Hinzmann*, der auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat und dem Vertragsverfasser, Notar Dr. Hans Singer, den Auftrag zur Vornahme der Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der Eintragungsgebühr erteilt.

VII.
AUFSANDUNG

Sohin wird beiderseits ausdrücklich bewilligt, dass – auch nur über einseitiges Begehren der Übernehmerin *Melitta Hinzmann* – im **Grundbuch 63262 Oberpremsstätten**, Bezirksgericht Graz-Ost, aufgrund dieses Vertrages nachstehende Grundbuchamtshandlungen vorgenommen werden können:-----

A) ob der Liegenschaft in Einlagezahl 668:-----

1. die Einverleibung des EIGENTUMSRECHTES für **HINZMANN Melitta**, geboren 1957-08-04, Schlitters 181 b, 6262 Schlitters, als Alleineigentümerin; -----
2. die Einverleibung der DIENSTBARKEIT DER FRUCHTNIEßUNG gemäß Punkt IV. Ziffer 1. Übergabsvertrag 2010-08-09 für **HINZMANN Rainer**, geboren 1954-04-02; -----
3. die Einverleibung des BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGS-VERBOTES gemäß § 364 c ABGB für **HINZMANN Rainer**, geboren 1954-04-02; -----

B) ob der Liegenschaft in Einlagezahl 409:-----

auf dem 174/5234-Anteil, B-LNR 32, und auf dem 174/5234-Anteil, B-LNR 33, je des **HINZMANN Rainer**, geboren 1954-04-02:-----

1. die Einverleibung des EIGENTUMSRECHTES für **HINZMANN Melitta**, geboren 1957-08-04, Schlitters 181 b, 6262 Schlitters; -----
2. die Einverleibung der DIENSTBARKEIT DER FRUCHTNIEßUNG gemäß Punkt IV. Ziffer 1. Übergabsvertrag 2010-08-09 für **HINZMANN Rainer**, geboren 1954-04-02; -----
3. die Einverleibung des BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGS-VERBOTES gemäß § 364 c ABGB für **HINZMANN Rainer**, geboren 1954-04-02. -----

--- Dieser, von mir aufgenommene Notariatsakt wurde den Parteien klar und deutlich vorgelesen, von ihnen als ihrem wahren Willen entsprechend genehmigt und sodann von ihnen mit der Bestimmung zur Hinausgabe wiederholter Ausfertigungen vor mir, Notar, eigenhändig unterschrieben, worauf auch ich meine Amtsfertigung beisetzte. ---

--- Zell am Ziller, am 09.08.2010 (neunten August zweitausendzehn). ---

Hanser Hinzmann geb. am 02.04.1954
Melitta Hinzmann geb. 04.08.1957.



Dr. Hans Singer
öffentl. Notar

Diese, für Frau **Melitta HINZMANN**, geborene Leopoldsberger, geboren am 04.08.1957 (vierten August neunzehnhundertsiebenundfünfzig), 6262 Schlitters 181 b, bestimmte AUSFERTIGUNG ist gleichlautend mit der mir vorliegenden, aus zwei Bogen bestehenden Urschrift. ---

--- Zell am Ziller, am 10.11.2010 (zehnten November zweitausendzehn). ---



Dr. Hans Singer
öffentl. Notar

Von: Rudolf Leitner
Gesendet: Mittwoch, 19. Februar 2025 12:30
An: Andrea Steinschneider
Betreff: Fwd: Liegenschaft Gartengasse 15 8141 Premstätten
Anlagen: Übergabevertrag.pdf

Techn.Rat Baumeister Ing. Rudolf LEITNER
8124 Übelbach , Mühlengasse 220
rudolf.leitner@leitnerconsult.at
+43 664 3072825

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

Von: Rainer Hinzmann <Melipharm@gmx.at>
Datum: 19. Februar 2025 um 12:23:54 MEZ
An: Rudolf Leitner <rudolf.leitner@leitnerconsult.at>
Betreff: Liegenschaft Gartengasse 15 8141 Premstätten

Sehr geehrter Herr Leitner!

In der Anlage sende ich Ihnen den Übergabevertrag vom 10.11.2010.

Das Haus hatte ich vor 18 Jahren bzw. 17 Jahren ersteigert bzw. gekauft.

Ich hatte einen Arbeitsgerichtsprozess gegen meine damaligen Arbeitgeber gewonnen, dem dieses Haus zur Hälfte gehörte. Nach diesem Prozess ist dieser dann in Konkurs gegangen und ich hatte das Recht, diese Hälfte zu ersteigern. Dies dauerte zwar eine gewisse Zeit, da ich wusste, dass seine Frau auch kein Geld hatte, mußte sie mir ihre Hälfte ein halbes Jahr später verkaufen. Das gesamte Haus habe ich zum damaligen Zeitpunkt für insgesamt 220 000 Euro bekommen.

In dem Haus waren insgesamt 4,8 to Müll und Hausrat, der erst entsorgt werden mußte.

Das Haus war erst nach einem Jahr zu vermieten. Das Haus wurde dann für ein Jahr vermietet.

Zu dem damaligen Zeitpunkt hatte ich einen sehr großen Krach mit meiner leiblichen Tochter. Ich wollte absolut ausschließen, dass nach meinem Tod meine Tochter etwas erben konnte und deswegen haben meine verstorbene Frau und ich den Entschluß gefasst, diese Liegenschaft an sie zu übertragen. Im Übergabevertrag wurde dann der Fruchtgenuss, das Veräußerungsverbot und Belastungsverbot zu meiner Absicherung eingefügt. Dies geschah auf Anraten unseres damaligen Notars Dr. Singer, bei dem wir schon verschiedene Notariatssachen haben durchführen lassen, da wir zu dem damaligen Zeitpunkt mehrere Wohnungen hatten.

Erst nachdem wir uns entschlossen hatten hierher zu ziehen, musste ich ihr versprechen, dass ich hier das Haus modernisieren würde.

Der Zustand der gesamten Anlage war eine einfache Ausstattung.

1. zu der Außenanlage. Die gesamte Aussenfläche war nur eine Wiese mit alten Tujen sonst garnichts. Ich habe mit meinen beiden Brüdern im Laufe der Zeit die Aussenanlage hergerichtet, da meine beiden Brüder gelernte Gärtner sind-

Zu der Aussenanlage gehörte ein Pool, der nicht benutzbar war, den ich dann wieder in einen nutzbaren Zustand versetzt habe, das Areal um den Pool habe ich mit meinem Freund Andre neugefließt vor ca 4 Jahren. Der Carport war offen, und ich habe mit meinem Bruder vor 5 Jahren das Garagentor eingebaut- Vor 10 Jahren habe ich die Solaranlage auf das Haus setzen lassen, so dass im Sommer der Pool durch die Solaranlage beheizt wird und im Winter der Überschuss nach der Warmwasseraufbereitung in die Heizungsanlage geht.

Während eines Krankenhausaufenthaltes habe ich dann die Fassade neu gestrichen und unterhalb der Fenster die Panele gesetzt

Vor 2 Jahren habe ich dann begonnen die Photovoltaikanlage zu installieren. Diese gesamten Maßnahmen haben

im Laufe der Zeit habe ich ca 40000 Euro in die Außenanlage gesteckt

Vor 5 Jahren habe ich dann mit Andre dann die Terrasse geflößt Dies hat mich dann noch einmal 5000 Euro gekostet.

Jetzt zu dem Haus selber.

Der Kellerbereich waren nur rohe Wände, es gab keine Fenster, da ich immer genug Zeit zum basteln hatte habe ich erst die vier Fenster eingebaut, da mir diese alten Eisengitter nicht gefielen, und auch damit ich daraus eine Wohnfläche daraus machen konnte.

Im Laufe der Zeit habe ich dann das untere Badezimmer erstellt, da ich eine Duschkabine zuviel hatte, diese Kabine hatte ich übrig, da ich das obere Badezimmer mit Henry umgebaut habe. Ich habe die Badewanne herausgerissen und dort mit Andre die große Dusche installiert, mein Hintergedanke war der, ich wollte eine große Dusche haben, die behindertengerecht sein sollte. Die Badewanne wurde von uns beiden nie genutzt. Dadurch entstand das untere Badezimmer, die Fliesenarbeiten habe ich mit Henry durchgeführt. Den ehem Atombunker haben erst einmal trockengelegt, denn je nach Grundwasserstand wurde dieser Raum überflutet Ich habe im Aussenbereich den Boden ausgebagert und eine Drainage so verlegt, dass der Grundwasserstand tiefer war. Dadurch wurde der Raum trocken und benutzbar. Der große Raum wurde von mir verputzt und der PVC Boden wurde von mir reingeklebt. sdne Flur und das kleine Zimmer wurde dann mit Laminatboden von mir versehen.

Vor 4 Jahren habe ich das Treppenhaus mit Andre modernisiert. Meiner Frau gefielen die Terrakottafliesen nicht, es war ihr zu dunkel, also habe ich während eines mehrwöchigen Krankenhausaufenthaltes das Treppenhaus mit Andre modernisiert Das Treppenhaus hat mich ca 5000 Euro gekostet.

Meiner Frau gefiel der Parkettboden im Wohnzimmer nicht, also musste ich den Boden herausnehmen und den neuen Laminatboden verlegen. Im Küchenbereich musste ich, bevor die neue Küche kam, einen Fliesenboden verlegen.

Für die Büroräume musste ich neuen Laminatboden verlegen.

In Schlafzimmer habe ich bevor das Schlafzimmer wieder neu aufgebaut wurde auch neuen Laminatboden verlegen. In den Gäste- bzw. Kinderzimmern musste ich den Schiffsboden abschleifen und neu lackieren.

Jetzt komme ich zu der Dachterrasse. Die Dachterrasse habe ich zugemacht, es war nur eine offene Terrasse, während eines Krankenhausaufenthaltes habe ich diese dann zugemacht, weil ich Angst hatte, dass durch die starken Unwetter Regen das Haus überschwemmen konnte. Im gleichen Atemzug habe ich dann die Mauer durchbrochen und habe das kleine Gästezimmer erstellt, da ich ja den Parkettboden ueber hatte. Dadurch entstand dieser grosse Raum und das kleine Zimmer.

Auf einmal gefiel meiner Frau die dunkle Eingangstür nicht mehr. Da die Fa Bsumax in Konkurs war, kaufte ich dann eine neue Eingangstür und baute dies um. Für den Innenbereich muss ich ca 50 000 Euro in Ansatz bringen

Ich hatte immer genügend Zeit und Geld für all diese Massnahmen, da meine Frau insgesamt 2,5 Jahre im Krankenhaus verbracht hatte, durch Fehler der MKG Abteilung. Durch fehlerhafte Behandlung war ihr Unterkiefer nur noch so duenn wie ein Bleistift. Die Rekonstruktion des Unterkiefers konnte die Grazer Klinik nicht durchführen. Dies geschah dann in der MKG in Salzburg.

Während der ganzen Krankenhausaufenthalte hatte ich genügend Zeit das Haus in diesen Zustand zu versetzen.

Meine Frau hat nie einen Handschlag an dieses Haus angelegt, da sie nach unserem Umzug nach hier sehr schnell erkrankte und sich nie wieder erholte. Ich hatte genügend Zeit und Ideen das Haus in den jetzigen Zustand zu versetzen.

mit freundlichen Grüßen
Rainer Hinzmann