

# Verkaufsmappe



## **Gasthof zur Bachbrücke, Grst. Nr. 1/6 und .94 KG 67405 Krumau, EZ 113**

**GZ: ABT16-122577/2017-7**

### **Grundbuch**

EZ 113 GB 67405 Krumau,  
bestehend auch aus den Grundstücken Nr. 1/6 und .94

### **Flächen**

Grundstücksflächen lt. Grundbuch

Grst. 1/6                      2.735 m<sup>2</sup>

Grst. .94                        313 m<sup>2</sup>

**Ansprechpartner für Besichtigungen:**

**Herrn DI Oberforstrat Andreas Holzinger**

**Tel.: 03613-2403**

**Hauptstraße 28**

**8911 Admont**



**Das Land  
Steiermark**



## 1. Allgemeine Liegenschaftsdaten

---

Das Land Steiermark beabsichtigt die Grundstücke Nr. 1/6 im Ausmaß von 2.735 m<sup>2</sup>, (Baufl. 16 m<sup>2</sup>, Landw. 1393 m<sup>2</sup>, Wald 1326 m<sup>2</sup>) und Nr. .94 im Ausmaß von 313 m<sup>2</sup> (Baufl.), EZ 113, KG 67405 Krumau, BG Liezen zu verkaufen.

### 1.1 Eigentumsverhältnisse

---

Das Land Steiermark, (Steiermärkische Landesforste) RA10, 8011 Graz – Burg, ist Eigentümer der Liegenschaft, GB 67405 Krumau, EZ 113, bestehend auch aus den Grundstücken Nr. 1/6 und .94

### 1.2 Lagebeschreibung

---

Gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet von Admont. Admont liegt in einem Talbecken an der mittleren Enns, im nordwestlichen Bereich der Steiermark, im Bezirk Liezen. Mitten in den Ennstaler Alpen wird es begrenzt von den Haller Mauern und dem Admonter Reichenstein; im Gemeindegebiet liegt auch ein Teil der Gesäuseberge, wie etwa der Buchstein. Im Süden befindet sich das Hochtal der Kaiserau mit seinen Skiliften und im Westen das Gesäuse.

Admont ist seit 1443 Marktgemeinde. Mit der Gemeindefläche von 299,84 km<sup>2</sup> ist Admont seit 2015 nach Mariazell die zweitgrößte Gemeinde der Steiermark und die viertgrößte Österreichs.

Admont wird auch das "Tor zum Nationalpark Gesäuse" genannt. Das 1074 gegründete Benediktinerstift beherbergt die größte Klosterbibliothek - eingebettet in eine moderne Museumslandschaft - der Welt. Weitere kulturelle Eckpunkte sind jährliche Sonderausstellungen und die neugotische Stiftskirche.

Hauptwirtschaftsfaktor in Admont ist der Fremdenverkehr (Sommer wie auch Winter). Den wichtigsten Faktor stellt dabei das Stift Admont mit der größten Klosterbibliothek der Welt und seinem 2003 neu eröffneten Museum dar. 2002 wurde der Nationalpark Gesäuse (Tourismusverband Alpenregion Nationalpark Gesäuse mit Sitz in Admont gemeinsam mit den Gemeinden Altenmarkt bei St. Gallen, Ardning, Landl und St. Gallen) gegründet. Man sieht sich als attraktives Tourismusziel (Naturbad, Hallenbad Sauna, Tennisplätze, Minigolf, Hüttenrundwanderweg, Reiten, geführte Wanderungen, Rad- und Reitwege, Kneippanlage, Rafting, Canyoning, Schilifte, Langlaufloipen).

Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Admont bzw. in Liezen (30 km, Bezirkshauptstadt) weiters gibt es Volksschulen in Admont, Hall und Wenig, Neue Mittelschule (bilingual), Stiftsgymnasium Admont: Stiftsgymnasium im Stift Admont, Land- und Forstwirtschaftliche Fachschule Grabnerhof in Hall sowie diverse Gasthöfe (Admonterhof, Zeiser, Bucher, Kölblwirt) und Hotels (JUFA Hotel Schloss Röthelstein Hotel Spirodom Admont, „die Traube“) und Hütten (Klinkerhütte, Heßhütte, etc.), Ferienhäuser (Wagner, Haus Mafalda, Julia, Villa Elisabeth etc.).

Bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich 10 km östlich des Ortszentrums von Admont direkt im Kreuzungsbereich der B146 Gesäuse Straße und der L743 Johnsbachstraße im Nationalpark Gesäuse.

Individualverkehr: die Grundstücke befinden sich direkt an der B146 Gesäuse Straße rd. 10 km östlich von Admont. Die A9 Pyhrnautobahn mit der Anschlussstelle Liezen ist in rd. 28 km erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung: Admont liegt an der Rudolfsbahn (Amstetten – Admont) Johnsbach Bahnhof rd. 200 m von der Liegenschaft entfernt, welche nur am

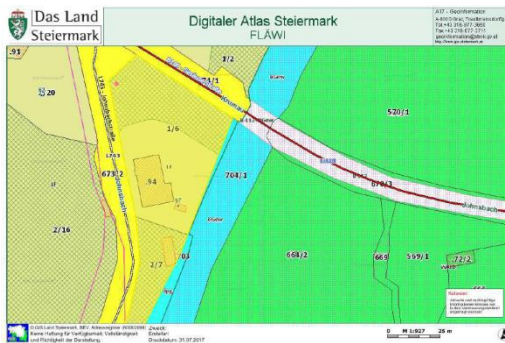
Wochenende betrieben wird. Buslinien: Admont-Trieben, Liezen-Admont-Altenmarkt, Hiefrau-Admont-Liezen:

#### Umgebungsbebauung:

Das Nationalpark Gesäuse Erlebniszentrum ist fußläufig in 100 m Entfernung. Das Rafting und Cayoning Center befindet sich direkt südlich der Liegenschaft. Der Johnsbach Bahnhof ist über den Enns- brückenweg in rd. 200 m erreichbar.

### 1.3 Flächenwidmung

Laut Telefonat am 5.08.2017 mit dem Gemeindeamt Admont befinden sich die bewertungsgegenständlichen Grundstücke im Freiland Landwirtschaftliche Nutzung bzw. Wald (im Bereich der Gesäuse Straße). Die Gelbe und Rote Gefahrenzone verlaufen nicht am Grundstück sondern lediglich im Bereich des Johnsbaches.



## 2. Geschäftsbedingungen / Kaufvertragsbedingungen der Liegenschaftseigentümerin

### 2.1 Angebotsfrist / Verfahren

Kaufinteressenten haben die Möglichkeit, ein verbindliches, bedingungsfreies Angebot mit dem Vermerk „Kaufanbot KG Krumau“ bis **spätestens 30. November 2017, 10.00 Uhr in einem verschlossenen Kuvert** an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau, 8010 Graz, Stempfergasse 7, 1. Stock, Zi. Nr. 147, zu richten. Für das Angebot ist das im Anhang der Verkaufsmappe befindliche Formular zu verwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Verkauf der gegenständlichen Grundstücke Beschlüsse der Steiermärkischen Landesregierung erforderlich sind.

### 2.2 Vertragsbedingungen

#### a. Vertragserrichter

Der Vertragserrichter kann vom Käufer bestimmt werden. Festgehalten wird, dass als Vertragserrichter nur ein öffentlicher Notar akzeptiert wird bzw. ein Rechtsanwalt, welcher als Mitglied der (freiwilligen) Treuhandrevision der Rechtsanwaltskammer registriert ist.

b. Kaufgegenstand

Die Verkäuferin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 113 GB 67405 Krumau, bestehend auch aus den Grundstücken Nr. 1/6 und .94 im Ausmaß von insgesamt 3.048 m<sup>2</sup>

c. Kaufvertrag, Kosten, Gebühren und Abgaben

Der Kaufvertrag ist zumindest in einem Original zu errichten, welches der Käufer erhält. Die Verkäuferin erhält auf Kosten des Käufers eine beglaubigte Kopie.

Alle mit der Errichtung und der grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten, Gebühren und öffentliche Abgaben, insbesondere auch die Grunderwerbssteuer und die Kosten der Errichtung der Treuhandvereinbarung trägt der Käufer. Lediglich die seit 01.04.2012 in Kraft getretene Immobilienertragssteuer trägt die Verkäuferin. Kosten für eine rechtsfreundliche Vertretung trägt jeder Vertragsteil selbst.

d. Kaufpreis

Der Verkauf erfolgt umsatzsteuerfrei gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a UStG 1994. Auf eine grundbücherliche Sicherstellung und Verzinsung des Kaufpreises bis zur Fälligkeit, sowie auf eine allfällige Vereinbarung einer Wertsicherung wird von der Verkäuferin verzichtet. Die Vertragsparteien kommen überein, dass mit Eingang des Kaufpreises auf dem Konto der Verkäuferin dieser jedenfalls als berichtigt gilt.

Der Käufer wird diesen Kaufpreis binnen 2 Wochen nach beiderseits grundbuchsfähiger Unterfertigung dieses Vertrages auf das Konto des Landes Steiermark, Landeshypothekenbank, BLZ 56000, Kto. Nr. 20141005201 erlegen.

e. Gewährleistung

Die Liegenschaft wird geldlastenfrei und im derzeitigen Zustand verkauft. Der Käufer erklärt, das Kaufobjekt aus eigenen Wahrnehmungen zu kennen. Die Verkäuferin übernimmt keine Gewähr für einen bestimmten Zustand (insbesondere auch nicht für das Freisein von Altlasten, Bodenkontaminationen, Betonfundamenten oder dergleichen), ein bestimmtes Ausmaß, eine bestimmte Ertragserzielungsmöglichkeit oder bestimmte Eigenschaften des kaufgegenständlichen Objektes oder dafür, dass sämtliche behördlichen Bewilligungen vorliegen bzw. übergeben werden können. Für das kaufgegenständliche Objekt besteht kein Zahlungsrückstand, für die mit der Liegenschaft gehaftet werden müsste.

Weiters müssen vom Käufer sämtliche, eventuell vorhandene, nicht verbücherte Wegerechte oder durch den täglichen Gebrauch ersessene Rechte, ohne Anrechnung auf den Kaufpreis, übernommen werden. Seitens der Verkäuferin wird lediglich die geldlastenfreie Übergabe der Liegenschaft garantiert.

Seitens der Verkäuferin kann keine Garantie bzw. Gewährleistung für die Eignung gegeben werden. Die für eine allfällige Bebauung des Kaufgegenstandes relevanten Vorschriften (z.B. Stmk. ROG, Bebauungsplan, Dichte usw.) betreffen ausschließlich den Käufer, welcher in diesem Zusammenhang erklärt, in Kenntnis sämtlicher diesbezüglichen Vorschriften bzw. Möglichkeiten zu sein.

In Kenntnis der Bestimmungen der §§ 934 ff ABGB verzichten die Vertragsteile auf eine Anfechtung dieses Rechtsgeschäftes wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes. Die Vertragsteile stellen einvernehmlich und unwiderruflich fest, dass die ausbedungenen Gegenleistungen dem gemeinen Wert der gekauften Sache entsprechen. Sie erklären selbst für den Fall des Bestehens eines Missverhältnisses zwischen Leistungen und Gegenleistungen, sich zu diesem Rechtsgeschäft im Sinne der Bestimmungen des § 935 ABGB verstanden zu haben. Ferner verzichten sie auf das Recht diesen Vertrag wegen Zwang, Irrtum oder aus welchem Rechtsgrund immer, soweit dies nach den derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen möglich ist, anzufechten.

f. Nachbesserungsklausel

Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall, dass sich in den folgenden 15 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages, aufgrund einer neuen Flächenwidmung oder neuen Bebauungsbestimmungen eine bessere Ausnutzbarkeit der Liegenschaft ergibt, eine Nachzahlung zu dem in Pkt. XX vereinbarten Kaufpreis durch den Käufer zu erfolgen hat.

Der Käufer verpflichtet sich eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 100 % des fiktiv erzielbaren Mehrerlöses zu leisten, wobei ordnungsgemäß belegte Investitionen berücksichtigt werden. Die genaue Höhe des Nachzahlungsbetrages wird von einem von den Vertragsparteien einvernehmlich zu bestellenden gerichtlich beeideten Sachverständigen bestimmt.

Die Höhe der Nachbesserung ist auf Basis des VPI 2010 (Basismonat: Monat der Letztunterfertigung) wertgesichert. Eine Kaufpreisreduktion aufgrund einer allfälligen Unterschreitung wird einvernehmlich ausgeschlossen.

Der Käufer ist verpflichtet, diese Nachbesserungsvereinbarung auf sämtliche Teil- oder Gesamtrechtsnachfolger im Eigentum an dem kaufgegenständlichen Grundstück zu überbinden.

g. Übergabe und Übernahme

Die tatsächliche Übergabe durch die Verkäuferin und Übernahme des Vertragsobjektes durch den Käufer mit Lasten und Vorteil, Zufall, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit dem auf die Vertragsunterfertigung durch die letztfertigende Vertragspartei folgenden Monatsersten.

Ab der tatsächlichen Besitzübergabe und -übernahme des Kaufgegenstandes gehen Lasten und Vorteil, Zufall, Nutzen und Gefahr, somit auch die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung, sowie Betriebsaufwand und Begleichung der auf den Kaufgegenstand jeweils entfallenden Aufwendungen, Steuern und öffentlichen Abgaben auf den Käufer über.

h. Sonstige Vertragsbedingungen

Der Käufer erklärt österreichischer Staatsbürger/Deviseninländer/österreichischen Gesellschaft mit beschränkter Haftung/ zu sein.

Erfüllungsort ist Graz, sämtliche Vertragsparteien vereinbaren, dass auf das gegenständliche Rechtsgeschäft österreichisches Recht anzuwenden ist und bestimmen für alle aus diesem Vertrag etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten gemäß § 104 JN einvernehmlich den ausschließlichen Gerichtsstand des jeweils sachlich zuständigen Gerichtes mit Sitz in Graz.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit ausnahmslos der Schriftform.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, wird hierdurch der übrige Inhalt dieses Vertrages nicht berührt. Die Vertragsteile verpflichten sich jedoch, in einem solchen Fall unverzüglich die nichtige Vertragsbestimmung durch eine solche rechtsgültige Vertragsbestimmung zu ersetzen, die der nichtigen Bestimmung gemessen an der Absicht der Vertragspartner bei Vertragsabschluss und dem wirtschaftlichen Gehalt der Vertragsbestimmungen am nächsten kommt.

Sofern das Rechtsgeschäft einer Zustimmung der Grundverkehrskommission bedarf, wäre es als bedingt abgeschlossen anzusehen.

i. Datenschutzklausel/Lesebestätigung

Der Käufer stimmt im Sinne des § 8 Abs. 1 Z 2 und § 9 Z 6 des Datenschutzgesetzes 2000, BGBl. Nr. 165/1999 i.d.g.F. ausdrücklich zu, dass alle im gegenständlichen Vertrag enthaltenen sowie bei der Abwicklung und Kontrolle der Einhaltung dieses Vertrages anfallenden, ihn betreffenden personenbezogenen und gemäß §§ 6 bis 9 Datenschutzgesetz 2000 automationsunterstützt verarbeiteten Daten der vom Land Steiermark beauftragten Abwicklungsstelle, dem Steiermärkischen Landesrechnungshof und allenfalls vom Land Steiermark beauftragten Dritten, die zur vollen Verschwiegenheit über die Daten verpflichtet sind, für Kontrollzwecke übermittelt werden können.

Dieser Vertrag wurde von allen Vertragsparteien genau gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt.

Graz, am

Für das Land Steiermark:  
Der Abteilungsvorstand:  
i.V.

.....  
(Ing. Heinz Rossbacher, MBA)

Eine im Namen des Landes Steiermark ausgestellte Privaturkunde bedarf keiner Beglaubigung, wenn diese vom zuständigen Mitglied der Landesregierung oder von einem hierzu ermächtigten Bediensteten unterfertigt wird und mit dem Landessiegel versehen ist (Art. 44 L-VG 2010).

## 2.3 Kontakte

a. Besichtigung / Einsicht in Liegenschaftsunterlagen

Für weitere Informationen über die Liegenschaft bzw. die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen zur Verfügung:

**Herrn DI Oberforstrat Andreas Holzinger**  
**Tel.: +43/(0)3613-2403**



b. Angebot / Vertragsbedingungen

Bei Fragen zum Kaufangebot bzw. zu den Vertragsbedingungen kontaktieren Sie:  
**Herrn Ing. Heinz Rossbacher, MBA, Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Fachabteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau, Tel: +43/(0)316/877-2901**

FOTOS



### 3. Anhang: Verbindliches Angebot

---

Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau  
Stempfergasse 7  
8010 Graz

Angebot „KG Krumau – Gasthof zur Bachbrücke“

GZ: ABT16-122577/2017-6

Abgabe bis spätestens  
**30. November 2017 10.00 Uhr**  
in einem verschlossenen Kuvert

Name: .....

Adresse: .....

Tel.Nr.: .....

### Angebotsblatt „KG Krumau – Gasthof zur Bachbrücke“

EZ 113, GB 67405 Krumau  
bestehend aus den Grundstücken Nr.1/6 und .94  
**Mindestanbotspreis: 276.000,00**

Bedingungsfreies Kaufangebot

**Angebotener Kaufpreis: € .....**

Mindestgültigkeit des Angebotes: 6 Monate

Einladung zur Nachbesserung meines Angebotes:  Ja  Nein

Mit der Unterschrift werden die Kaufvertragsbedingungen des Landes Steiermark vollinhaltlich akzeptiert.

Datum: .....

Unterschrift: .....