

Verkaufsmappe



**Wohnungseigentumsanteile an der
eh. Baurechtsliegenschaft**

**Obere Bahnstraße 59
8010 Graz**

GZ: ABT16 VT-VP.03-40/2013-1

Grundbuch

Stammeinlage EZ 477, GB 63106 Jakomini,
bestehend aus dem Grundstück Nr. 917

Baurechts-EZ 2128, GB 63106 Jakomini
Wohnungseigentum begründet

Baurecht

ausgelaufen am 10.01.2008, noch nicht gelöscht

Fläche

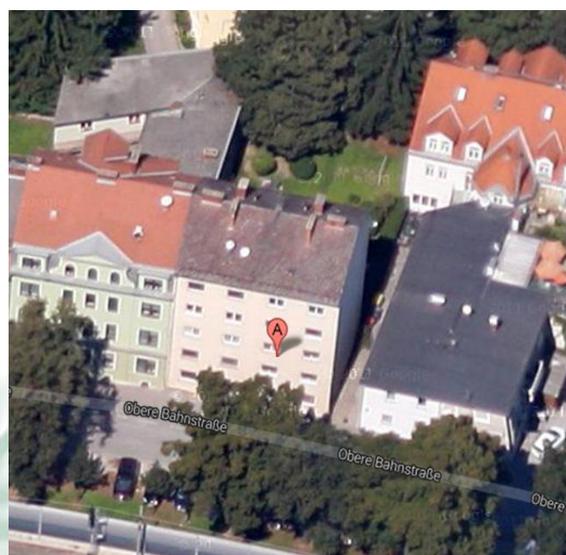
Grundstücksfläche lt. Grundbuch 668 m²
Nutzfläche gesamt 652,32 m²
Nutzfläche zum Verkauf stehend: 586,70 m²

Ende der Angebotsfrist

14. November 2013 um 09.00 Uhr

**Ansprechpartner für Kaufangebot bzw.
Vertragsbedingungen**

Frau Mag. Anja Rauchenwald
Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau
T: +43/(0)316/877-4812 oder 0676/8666 4812



Das Land
Steiermark



Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Liegenschaftsdaten.....	3
1.1	Grundbuchsauszüge.....	3
1.2	Eigentumsverhältnisse und rechtliche Besonderheiten	6
1.3	Lagebeschreibung - Infrastruktur	7
1.4	Flächenwidmung	8
2.	Beschreibung des Kaufobjektes	8
2.1	Beschreibung der Liegenschaft samt Bebauung.....	8
2.2	Aufschließung / Anschlüsse.....	9
3.	Geschäftsbedingungen / Kaufvertragsbedingungen des Liegenschaftseigentümers	9
3.1	Angebotsfrist / Verfahren	9
3.2	Vertragsbedingungen	10
a.	Vertragserrichter	10
b.	Kaufgegenstand	10
c.	Kaufvereinbarung	10
d.	Kaufvertrag, Kosten, Gebühren und Abgaben	11
e.	Kaufpreis	11
f.	Gewährleistung.....	11
g.	Nachbesserungsklausel.....	12
h.	Versicherungen	12
i.	Energieausweis	13
j.	Übergabe und Übernahme	13
k.	Rücktritt	13
l.	Treuhandvereinbarung	13
m.	Sonstige Vertragsbedingungen.....	14
n.	Datenschutzklausel/Lesebestätigung.....	14
o.	Unterzeichnungsklausel Kaufvertrag/Rangordnungsbeschluss.....	15
3.3	Kontakt	15
	Angebot / Vertragsbedingungen	15
4.	Fotos.....	15
5.	Anhang: Verbindliches Angebot	17

1. Allgemeine Liegenschaftsdaten

Das Land Steiermark beabsichtigt die Liegenschaft „**Obere Bahnstraße 59**“, 8010 Graz bestehend aus dem Grundstück Nr. 917 im Ausmaß von 668 m² zu verkaufen. Darauf befindet sich ein Wohnhaus mit 10 Wohnungen mit einer Nutzfläche von 652 m² und ein unausgebauter Dachboden mit einer Fläche von 141,5 m². Eine Wohnung mit einer Nutzfläche von 65,62 m² wurde bereits verkauft.

1.1 Grundbuchsauszüge

Gemäß dem Grundbuchsauszug vom 3. Oktober 2013 besteht die Stammeinlage mit der Einlagezahl aus nachstehend angeführtem Grundstück:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63106 Jakomini
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 477

Letzte TZ 19067/2007

Stammeinlage der Baurechtseinlage 2128

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
917	GST-Fläche	668	
	Bauf. (Gebäude)	186	
	Gärten	482	Obere Bahnstraße 59

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Land Steiermark

ADR: Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 2, Hofgasse 13, Graz
8010

a 225/1902 Kaufvertrag 1902-01-16 Eigentumsrecht

b 1810/1926 Namensänderung

c 19067/2007 Adressenänderung

***** C *****

1 a 5800/1963 IM RANG 956/1963

BAURECHT bis 2008-01-10, Baurechtseinlage EZ 2128

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

***** GEBÜHR: EUR 1,58

Grundbuch

03.10.2013 12:01:10

Das im C-Blatt eingetragene Baurecht ist zwar noch eingetragen, aber per 10.1.2008 abgelaufen. An der Baurechtseinlage wurde Wohnungseigentum begründet, die Baurechts-Einlagezahl stellt sich - wie folgt - dar:



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63106 Jakomini
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

EINLAGEZAHL 2128

Letzte TZ 9420/2000
WOHNUNGSEIGENTUM (im Haus Obere Bahnstr. 59)
W - Wohnung
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
BAURECHT bis 2008-01-10 an EZ 477 bestehend aus Gst 917
***** A2 *****
***** B *****
2 ANTEIL: 66/690
Vera Mag. Gutmann
GEB: 1924-09-23 ADR: Obere Bahnstraße 59, Graz 8010
a 35063/1997 Urkunde 1997-07-30 Baurecht
b 35063/1997 Wohnungseigentum an W 6
c 9420/2000 Belastungs- und Veräußerungsverbot
3 ANTEIL: 60/690
Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
ADR: Leonhardstr. 76 8010
a 5800/1963 Baurechtsvertrag 1962-12-10 Baurecht
b 5800/1963 Vorkaufsrecht
c 35063/1997 Teilung des Anteils
d 35063/1997 Wohnungseigentum an W 1
4 ANTEIL: 60/690
Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
ADR: Leonhardstr. 76 8010
a 5800/1963 Baurechtsvertrag 1962-12-10 Baurecht
b 5800/1963 Vorkaufsrecht
c 35063/1997 Teilung des Anteils
d 35063/1997 Wohnungseigentum an W 2
5 ANTEIL: 67/690
Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
ADR: Leonhardstr. 76 8010
a 5800/1963 Baurechtsvertrag 1962-12-10 Baurecht
b 5800/1963 Vorkaufsrecht
c 35063/1997 Teilung des Anteils
d 35063/1997 Wohnungseigentum an W 3
6 ANTEIL: 68/690
Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
ADR: Leonhardstr. 76 8010
a 5800/1963 Baurechtsvertrag 1962-12-10 Baurecht
b 5800/1963 Vorkaufsrecht
c 35063/1997 Teilung des Anteils
d 35063/1997 Wohnungseigentum an W 4



- 7 ANTEIL: 66/690
Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
ADR: Leonhardstr. 76 8010
a 5800/1963 Baurechtsvertrag 1962-12-10 Baurecht
b 5800/1963 Vorkaufsrecht
c 35063/1997 Teilung des Anteils
d 35063/1997 Wohnungseigentum an W 5
- 8 ANTEIL: 66/690
Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
ADR: Leonhardstr. 76 8010
a 5800/1963 Baurechtsvertrag 1962-12-10 Baurecht
b 5800/1963 Vorkaufsrecht
c 35063/1997 Teilung des Anteils
d 35063/1997 Wohnungseigentum an W 7
- 9 ANTEIL: 66/690
Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
ADR: Leonhardstr. 76 8010
a 5800/1963 Baurechtsvertrag 1962-12-10 Baurecht
b 5800/1963 Vorkaufsrecht
c 35063/1997 Teilung des Anteils
d 35063/1997 Wohnungseigentum an W 8
- 10 ANTEIL: 65/690
Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
ADR: Leonhardstr. 76 8010
a 5800/1963 Baurechtsvertrag 1962-12-10 Baurecht
b 5800/1963 Vorkaufsrecht
c 35063/1997 Teilung des Anteils
d 35063/1997 Wohnungseigentum an W 9
- 11 ANTEIL: 64/690
Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
ADR: Leonhardstr. 76 8010
a 5800/1963 Baurechtsvertrag 1962-12-10 Baurecht
b 5800/1963 Vorkaufsrecht
c 35063/1997 Teilung des Anteils
d 35063/1997 Wohnungseigentum an W 10
- 12 ANTEIL: 42/690
Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
ADR: Leonhardstr. 76 8010
a 5800/1963 Baurechtsvertrag 1962-12-10 Baurecht
b 5800/1963 Vorkaufsrecht
c 35063/1997 Teilung des Anteils
d 35063/1997 Wohnungseigentum an W 11
- ***** C *****
- 1 auf Anteil B-LNR 3 bis 12
a 5800/1963
VORKAUFRECHT für Land Steiermark
- 2 auf Anteil B-LNR 3 bis 12
a 5800/1963
REALLAST zur Zahlung eines Bauzinses von jährl 300,-- für
Land Steiermark
- 3 a 8371/1963 Schuldschein 1963-03-26
PFANDRECHT 1.200.000,--



1 & 2, 10 % VuZZ, NGS 120.000,-- für Land Steiermark
4 auf Anteil B-LNR 2
a 9420/2000
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 364c ABGB für
GRABITZER Andrea, geb 1960-08-06

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

***** GEBÜHR: EUR 1,58

Grundbuch 03.10.2013 12:02:15

1.2 Eigentumsverhältnisse und rechtliche Besonderheiten

Das **Land Steiermark**, p.A. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 2 – Zentrale Dienste, Hofgasse 13, 8010 Graz-Burg, ist Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 477, KG 63106 Jakomini im unverbürgten Gesamflächenausmaß von 668 m².

Gemäß Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1962 wurde der **Österreichischen Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (ÖWG)** ein **BAURECHT bis 10.1.2008** eingeräumt mit der Verpflichtung ein Wohnhaus mit 10 Wohnungen zu errichten. Der Vereinbarung entsprechende errichtete die ÖWG das Gebäude und erfolgte der Bezug der Wohnungen in den Folgejahren auf Basis des im gleichen Vertrag vereinbarten Fruchtgenussrechts des Landes als Baurechtsgeber in der Form, dass die Wohnungen nur dem Land Steiermark zur Wohnversorgung von Landesbediensteten zur Verfügung gestellt wurden.

Die Wohnungen wurden auf der Basis eines Generalmietvertrages an das Land Steiermark vermietet, das Land Steiermark tritt laut Einzel-Mietverträgen mit den vorwiegend Landesbediensteten als Vermieter auf.

Sofern die Vermietung der Wohnungen dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) unterliegen, ist die Wieder- bzw. Neuvermietungsmiete nach § 13 Abs. 6 und § 14 Abs. 7a WGG mit einem Betrag von dzt. € 3,29/m² monatlich beschränkt.

Verwaltet wird das Gebäude ebenfalls von der ÖWG. Ein Kündigungsrecht besteht unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Jahresletzten. Der ÖWG wurde ein zusätzliches Kündigungsrecht im Falle des Liegenschaftsverkaufs unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum jeweiligen Quartalsende eingeräumt.

Mit Baurechtskauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 20.06.1997 bzw. 30.07.1997 wurde Wohnungseigentum an der Baurechtseinlage begründet und die Wohnung W 6 im Ausmaß von 65,62 m² an die damalige Mieterin verkauft. Die übrigen 9 Wohnungen mit einer Nutzfläche von 586,70 m² verblieben vorerst im Baurechtswohnungseigentum der ÖWG und gehen nun nach Auslaufen des Baurechts in das Eigentum des Landes Steiermark über.

Mit 10.01.2008 ist das Baurecht zwar vereinbarungsgemäß ausgelaufen, die Löschung der Baurechtseinlage gemeinsam mit der Wohnungseigentumsbegründung auf der Stammeinlage wurde im Grundbuch allerdings noch nicht beantragt.

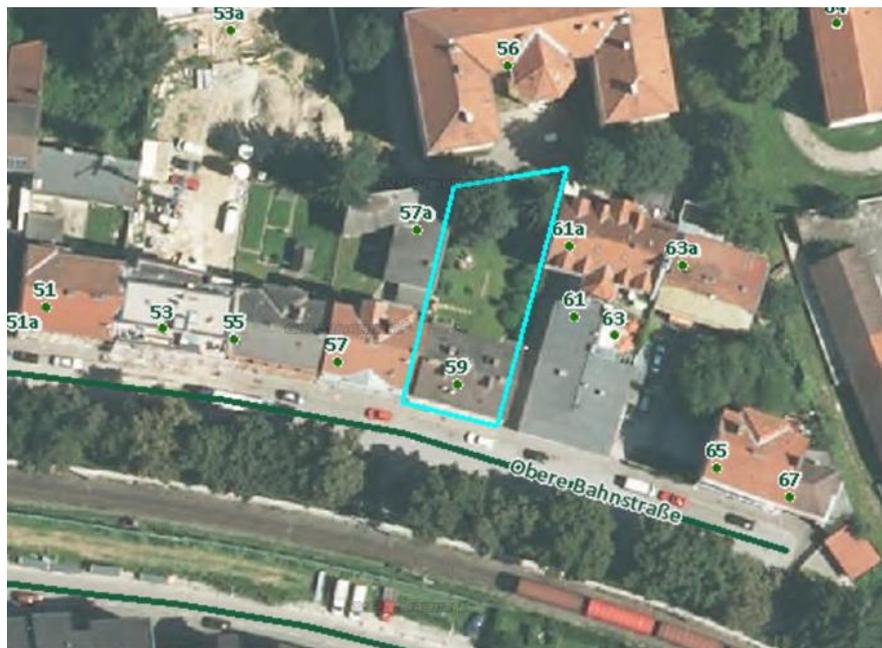
Da im Baurechtsvertrag hinsichtlich der Höhe der an den Baurechtsnehmer bei Erlöschen des Baurechts zu bezahlenden Entschädigung keine konkrete Aussage getroffen wurde, ist laut § 9 Abs. 2 BauRG der Baurechtsnehmerin $\frac{1}{4}$ des vorhandenen Bauwerts zu leisten.

Dieser Betrag ist im Zuge des bevorstehenden Verkaufsvorganges neben dem Kaufpreis an das Land Steiermark an die ÖWG als weiterer Vertragspartner zu überweisen.

Des weiteren ist im Zuge des Kaufvertragsabschlusses die **Löschung des Baurechts** und damit die **Neubegründung von Wohnungseigentum auf der Stammeinlage** im Grundbuch zu veranlassen und Frau Andrea Grabitzer - als Rechtsnachfolgerin der auf der Baurechts-EZ eingetragenen Baurechtswohnungseigentümerin Mag. Vera Gutmann - das Wohnungseigentum an der Wohnung Top 6 mit dzt. 66/690 Anteilen einzuräumen.

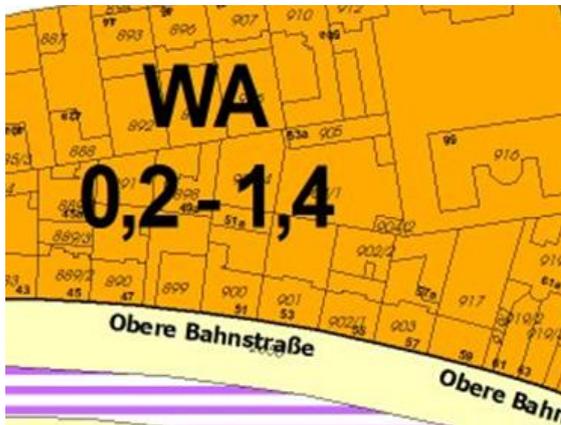
1.3 Lagebeschreibung - Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich im 6. Bezirk - Jakomini - der Stadt Graz in mittelmäßig nachgefragter Wohnlage, unweit des Schönaugürtels und der Conrad von Hötzen-dorfstraße. Südlich der Oberen Bahnstraße führt getrennt durch eine Baumreihe parallel ein Bahnleis, woraus sich eine entsprechende Lärmbelastung ergibt.



Die Liegenschaft ist aufgrund der zentralen Lage durch öffentliche Verkehrsmittel der GVB sehr gut erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs wie diverse Lebensmittelgeschäfte, Post, Apotheke, Trafiken sowie Kindergärten, Ärzte, Schulen sind fußläufig erreichbar bzw. in der näheren Umgebung gelegen.

1.4 Flächenwidmung



Im aktuellen Flächenwidmungsplan befindet sich die Liegenschaft im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Baudichteausweisung von 0,2 bis 1,4.

2. Beschreibung des Kaufobjektes

2.1 Beschreibung der Liegenschaft samt Bebauung

Die Liegenschaft ist mit einem fünfstöckigen Wohnhaus mit 10 Wohnungen bebaut. Die restliche Fläche des Grundstücks mit der Nr. 917 im Ausmaß von ca. 480 m² wird als Garten bzw. Grünfläche mit vereinzelt Baumbestand genutzt.

Zum Verkauf stehen neben dem Grundstück die Wohnungen W 1-5 sowie W 7-10 mit einer Nutzfläche von 586,70 m² und der unausgebaute Dachbodenraum W 11 mit einer Nutzfläche von 141,53 m².



Es handelt sich um ein massiv errichtetes Wohnhaus bestehend aus Erdgeschoß, 4 Obergeschossen und einem nicht ausgebauten Dachboden. Die Wohnungen werden über ein Stiegenhaus erschlossen, ein Aufzug besteht nicht.

Das Haus wurde in den Jahren 1962/1963 in Ziegelbauweise errichtet. Es ist unterkellert, entsprechende Kellerabteile sind den Wohnungen zugeordnet. Ab dem 1. Obergeschoß verfügen alle Wohnungen hofseitig über einen Balkon. Die Außenfenster sind doppelt verglast und mit Außenrollos versehen.

Dringend erforderliche Erhaltungsarbeiten an den Allgemeinteilen des Wohnhauses wurden durchgeführt, eine General- bzw. Thermische Sanierung erfolgte bisher nicht.

Die Wohnungen sind durchwegs 2-Zimmer-Wohnungen, bestehend aus Vorraum, Bad, WC, 1 Abstellraum und einer Wohnküche mit einer Nutzfläche von rund 61 und 67 m². Die Wohnräume sind mit Parkettböden ausgestattet, die Nassräume verflies.

Die Wohnungen befinden sich - je nach MieterIn und/oder Dauer des Mietverhältnisses - in unterschiedlich gutem Erhaltungszustand, teils in den letzten Jahren umfassend saniert, teils dem Alter entsprechend abgewohnt.



2.2 Aufschließung / Anschlüsse

Stromversorgung:	Energie Graz (ev. auch andere bei Wechsel d. Stromanbieters durch den Mieter)
Heizung:	keine zentrale Heizanlage; Beheizung in den Wohnungen unterschiedlich: Holz- oder Öl-Einzelöfen sowie Elektroöfen
Wasserversorgung:	Holding Graz
Abwasserentsorgung:	Stadt Graz
Abfallbeseitigung:	Stadt Graz

3. Geschäftsbedingungen / Kaufvertragsbedingungen des Liegenschaftseigentümers

3.1 Angebotsfrist / Verfahren

Kaufinteressenten haben die Möglichkeit, ein verbindliches, bedingungsfreies Angebot mit dem Vermerk „Obere Bahnstraße 59“ in einem verschlossenen Kuvert bis spätestens

14. November 2013, 09:00 Uhr

an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 - Verkehr und Landeshochbau, 8010 Graz, Stempfergasse 7, 2. Stock, Zi. Nr. 219, zu richten.

Für das Angebot ist das im Anhang der Verkaufsmappe befindliche Formular zu verwenden. Die öffentliche Anbotsöffnung findet am 14.11.2013 um 9:10 Uhr im Zimmer 208, Stempfergasse 7, 2. Stock, statt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für den Verkauf der gegenständlichen Liegenschaft Beschlüsse der Steiermärkischen Landesregierung sowie des Landtages Steiermark erforderlich sind!

3.2 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 Alleineigentümerin der Liegenschaft GB 63106 Jakomini, EZ 477, BG Graz-Ost, im unverbürgten Gesamtlächenausmaß von 668 m². Das im C-Blatt verbücherte **Baurecht bis 2008** ist im Zuge des Verkaufsvorganges zu löschen und ist weiters Frau Andrea Grabitzer - als Rechtsnachfolgerin der auf der Baurechts-EZ eingetragenen Baurechtswohnungseigentümerin Mag. Vera Gutmann - das Wohnungseigentum an der Wohnung Top 6 mit dzt. 66/690 Anteilen einzuräumen.

c. Kaufvereinbarung

Die Veräußerung dieses Grundstückes erfolgt so, wie es liegt und steht, mit den selben Rechten und Pflichten, mit denen sie die Verkäuferin besessen und benützt hat bzw. zu besitzen und benützen berechtigt gewesen wäre, und zwar in dem zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung bestehenden Zustand.

Dem Käufer sind der Kaufgegenstand und insbesondere das auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft befindliche Gebäude bzw. dessen baulicher Zustand aus eigener Prüfung und Wahrnehmung ausreichend bekannt. Der Käufer bestätigt solcherart, sich im Zuge eingehender Besichtigung und Prüfung über den Zustand des Kaufgegenstandes und über die Strom-, Wasser- und Zufahrtssituation ein genaues Bild gemacht zu haben. Die Verkäuferin haftet daher weder für ein ziffernmäßig genau bestimmtes Flächenausmaß, noch für eine bestimmte Beschaffenheit oder eine sonstige Eigenschaft oder Ertragsfähigkeit des Kaufobjektes.

Dem Käufer ist insbesondere bekannt, dass das auf der Liegenschaft befindliche Gebäude bis 2008 im Eigentum der ÖWG stand und bei der nunmehr vorzunehmenden Löschung des Baurechts der ÖWG noch eine Entschädigung zusteht (Näheres siehe unter Punkt 1.2.), welche ebenfalls im abzuschließenden Kauf-, Wohnungseigentums- und Baurechtlöschungs-Vertrag zu regeln ist.

Ebenso sind sämtliche allfällig bestehenden Verpflichtungen aus behördlichen Anordnungen, die sich auf den Kaufgegenstand beziehen, vom Käufer ohne Anrechnung auf den Kaufpreis mit zu übernehmen.

d. 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.

e. Kaufpreis

Als Kaufpreis für die kaufgegenständliche Liegenschaft wird ein Betrag in Höhe von EUR (in Worten: Euro) vereinbart.

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 dafür eigens eingerichtete Anderkonto für Treuhandgelder bei der, BLZ, Kto.Nr. des mit dieser Urkunde bestellten Treuhänders zu treuen Händen erlegen.

Ferner wird der Käufer die Abgabendepots für die Grunderwerbsteuer iHv 3,5% des Kaufpreis, also EUR,
sowie für die grundbücherliche Eintragungsgebühr iHv 1,1% des Gesamtkaufpreises, also EUR,
insgesamt daher EUR

binnen gleichfalls 2 Wochen nach beiderseits grundbuchsfähiger Unterzeichnung dieses Vertrages auf das dafür eigens eingerichtete Anderkonto für Mandantengelder bei der, BLZ, Kto. Nr. des bestellten Treuhänders zu treuen Händen erlegen.

Der gemäß dieser Urkunde bestellte Treuhänder wird binnen 14 Tagen nach Vorliegen der oben genannten Voraussetzungen den Kaufpreis samt während des Treuhandlages angereifter Erlagszinsen, abzüglich KEST und Kontoeinrichtungs- sowie Kontoführungsspesen an den Verkäufer zur Auszahlung bringen.

f. Gewährleistung

Die Liegenschaft wird geldlastenfrei und im derzeitigen Zustand verkauft. Der Käufer erklärt, das Kaufobjekt sowie den Zustand des Hauses 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.

Seitens der Verkäuferin kann keine Garantie bzw. Gewährleistung für die Eignung und Machbarkeit einer etwaigen Änderung des Dachbodens oder sonstiger Um- und Aufbauten bzw. baulicher Erweiterungen etc. gegeben werden. Die für eine allfällige weitere 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.

g. 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 (zB. durch einen Dachgeschoßausbau), eine Nachzahlung zu dem in Pkt. XX vereinbarten Kaufpreis durch den Käufer zu erfolgen hat.

Der Käufer verpflichtet sich eine Kaufpreisanzahlung 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.

h. Versicherungen

Die Vertragsparteien sind in Kenntnis des Kündigungsrechtes der Käufers nach § 70 Versicherungsvertragsgesetz in Ansehung von objektbezogenen Versicherungsverträgen (z.B. Gebäudebündelversicherung etc.). Das anlässlich der vertragsgegenständlichen Veräußerung auszuübende Kündigungsrecht des Käufers erlischt binnen einem Monat nach Erwerb des Kaufgegenstandes, wobei die Kündigungsfrist erst mit Zustellung des Verbücherungsbeschlusses zu laufen beginnt. Eine Verrechnung allfällig entstehender Rückforderungsansprüche des Versicherers gegenüber der Verkäuferin mit dem Käufer wird nicht erfolgen.

i. Energieausweis

Für das kaufgegenständliche Liegenschaftsobjekt liegt ein Energieausweis vor. Der spezifische Heizwärmebedarf beträgt 108kWh/m²a.

j. 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 letzfertigende 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.

k. Rücktritt

Für den Fall der nicht bzw. nicht rechtzeitigen und nicht vollständigen Überweisung des Kaufpreises kommt der Verkäuferin wahlweise die Möglichkeit zu, entweder die Zuhaltung des Kaufvertrages zu begehren, oder aber unter einer zu Händen des Treuhänders zu setzenden Nachfrist von 14 Tagen vom Vertrag zurückzutreten.

l. Treuhandvereinbarung

Der Käufer bestellt zum Treuhänder für die Abwicklung diese Vertrages. Der Treuhänder ist Mitglied der Treuhandrevision der Steiermärkischen Rechtsanwaltskammer/Steiermärkischen Notariatskammer. Die Kosten für die Errichtung der Treuhandvereinbarung trägt der Käufer.

Die Vertragsteile erteilen dem Treuhänder die Vollmacht zur Vornahme aller mit der Durchführung dieses Vertrages verbundenen Erklärungen und Rechtsgeschäfte gegenüber Privaten, Behörden und Gerichten sowie zur Entgegennahme aller Schriftstücke von diesen. Sie erteilen dem Treuhänder auch Vollmacht dazu, Ergänzungen, Änderungen sowie Aufsandungserklärungen mit Wirksamkeit für die Parteien durch Selbstkontrahieren abzugeben und zu unterfertigen.

Keine der in diesem Vertrag genannten Anweisungen an den Treuhänder braucht nach dem Willen der Vertragsteile durch das Grundbuchsgericht für die grundbücherliche Durchführung, insbesondere für die Einverleibung des Eigentumsrechtes des Käufers geprüft zu werden. Dies obliegt nach dem Willen der Vertragsteile vielmehr allein dem Vertragsverfasser und Treuhänder.

Der Treuhänder ist den Treugebern zur Ausübung seiner treuhändig erteilten Macht streng nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Vertrages verantwortlich. Für den Fall einer nicht vom Treuhänder zu vertretenen Unwirksamkeit bzw. Nichtigkeit des mit diesem Vertrag begründeten Rechtsverhältnisses, übernimmt der Treuhänder keine Haftung für die Erfüllung der sich aus diesem Vertrag jeweils ergebenden Interessen der Vertragsparteien.

Der Treuhänder haftet demnach nur für von ihm zu vertretenes Verschulden. Der Treuhänder übernimmt daher gegenüber den Treugebern keine wie immer geartete verschuldensunabhängige Haftung oder Garantie aus dem vorliegenden Treuhandauftrag.

Der Vertragserrichter/Treuhänder übernimmt gegenüber den Vertragsteilen auch keinerlei Haftung für die über die grunderwerbssteuerlichen Folgen hinausgehenden steuerlichen Auswirkungen des Abschlusses dieses Vertrages und weist die Parteien vor dessen Unterfertigung hiermit darauf hin, sich bei einem hierzu qualifizierten Fachmann (Steuerberater) eine hinsichtlich der allfälligen steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrages (ImmoESt, Umsatzsteuer) verbindliche Auskunft einzuholen. Eine durch diesen Vertragsabschluss allenfalls ausgelöste Verpflichtung zur Zahlung von Einkommenssteuer, Umsatzsteuer, ImmoESt, zur Vorsteuerberechtigung und/oder zur Nachversteuerung trifft die Vertragsteile daher allein.

m. 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.

n. 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.

o. Unterzeichnungsklausel Kaufvertrag/Rangordnungsbeschluss

Graz, am

Für das Land Steiermark:

.....
Der Landeshauptmann
Mag. Franz Voves

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).

3.3 Kontakt

Angebot / Vertragsbedingungen

Bei Fragen zum Kaufangebot bzw. zu den Vertragsbedingungen kontaktieren Sie:

Frau Mag. Anja Rauchenwald
Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau
T: +43/(0)316/877-4812 oder 0676/8666 4812

4. Fotos





Für die Steiermärkische Landesregierung:
Der Landeshauptmann

(Mag. Franz Voves eh.)



5. Anhang: Verbindliches Angebot

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau
Stempfergasse 7 (Zi. 219)
8010 Graz

Angebot „Obere Bahnstraße 59“

GZ: ABT16 VT.VP.03-40/2013-1

Abgabe bis spätestens
14. November 2013, 09:00 Uhr
in einem verschlossenen Kuvert

Name:

Adresse:

Tel.Nr.:

Angebotsblatt Wohnhaus

„Obere Bahnstraße 59“
GB 63106 Jakomini, EZ 477, BG Graz-Ost,

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:

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

Abgabe bis spätestens
14. November 2013, 09:00 Uhr
in einem verschlossenen Kuvert