

Verkaufsmappe



**Verkauf des Mehrparteienwohnhauses in
8680 Mürzzuschlag, Stuhleckstraße 7 u. 9**

GZ.: ABT16-87818/2018

Grundbuch: EZ 1291, KG 60517 Mürzzuschlag
Gst.-Nr. .1274, .1275, 399/2

Verkaufsfläche: 1.513 m²



Ende der Angebotsfrist

10. Februar 2020 um 09.55 Uhr

Infos unter:

www.verwaltung.steiermark.at

Ausschreibungen und Bekanntmachungen/Liegenschaften

Ansprechpartner für Kaufangebot bzw. Vertragsbedingungen

Herr Ing. Heinz Rossbacher, MBA

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau

Tel.: +43 (0)316 877 2901

E-mail: heinz.rossbacher@stmk.gv.at

Ansprechpartner für Besichtigungen:

Herr OAR Friedrich Schlamp

Bezirkshauptmannschaft Bruck-Mürzzuschlag

Tel.: +43 (0)3862 899 464

E-mail: friedrich.schlamp@stmk.gv.at



Das Land
Steiermark

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Liegenschaftsdaten	3
1.1. Grundbuch	4
2. Beschreibung der Liegenschaften	5
2.1. Lagebeschreibung	6
2.2. Grundrisspläne	10
2.3. Kurz-Baubeschreibung	12
2.4. Bauzustand	12
2.5. Energieausweis	13
2.6. Außenanlagen	13
3. Fotos	14
3.1. Aufstellung der Wohneinheiten und Nutzflächen	16
3.2. Mieterträge und Mietzinsvorschreibung	17
3.3. Hausverwaltung und Betriebskosten	18
3.4. Offenes Darlehen und Rücklagen	19
4. Geschäftsbedingungen / Kaufvertragsbedingungen des Liegenschaftseigentümers	20
4.1. Angebotsfrist / Verfahren	20
4.2. Vertragsbedingungen	21
a. Vertragserrichter	21
b. Kaufgegenstand	21
c. Kaufvereinbarung	21
d. Kaufvertrag, Kosten, Gebühren und Abgaben	21
e. Kaufpreis	22
f. Gewährleistung	22
g. Übergabe und Übernahme	23
h. Rücktritt	23
i. Sonstige Vertragsbedingungen	23
j. Unterzeichnungsklausel Kaufvertrag / Rangordnungsbeschluss	25
4.3. Kontakte	26
a. Angebot / Vertragsbedingungen	26
b. Besichtigung / Einsicht in Liegenschaftsunterlagen	26
5. Anhang: Verbindliches Angebot	27

1. Allgemeine Liegenschaftsdaten

Das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, vertreten durch die Abteilung 16, Liegenschaften und technische Dienste, Stempfergasse 7, 8010 Graz und sämtliche Miteigentümer an der Liegenschaft EZ 1291, KG 60517 Mürzzuschlag, 8680 Mürzzuschlag, Stuhleckstraße 7 und 9, beabsichtigen den Verkauf dieses Mehrparteienwohnhauses.



1.1. Grundbuch

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 60517 Mürzzuschlag EINLAGEZAHL 1291
BEZIRKSGERICHT Mürzzuschlag

Letzte TZ 1801/2017

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
399/2		Gärten(10)	1196	
.1274		Bauf.(10)	181	Stuhleckstraße 9
.1275		Bauf.(10)	136	Stuhleckstraße 7
GESAMTFLÄCHE			1513	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

- 1 ANTEIL: 112/320
Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 2
ADR: Hofg. 13 8010
a 777/1958 Kaufvertrag 1958-03-14 Eigentumsrecht
b 1397/2007 Adressenänderung
- 2 ANTEIL: 13/320
Gemeinde Allerheiligen im Mürztal
ADR: Allerheiligen im Mürztal 8643
a 777/1958 Kaufvertrag 1958-03-14 Eigentumsrecht
- 6 ANTEIL: 13/320
Gemeinde Kindberg
ADR: Kindberg 8650
a 777/1958 Kaufvertrag 1958-03-14 Eigentumsrecht
- 7 ANTEIL: 13/320
Gemeinde Krieglach
ADR: Krieglach 8670
a 777/1958 Kaufvertrag 1958-03-14 Eigentumsrecht
- 8 ANTEIL: 13/320
Gemeinde Langenwang
ADR: Langenwang 8665
a 777/1958 Kaufvertrag 1958-03-14 Eigentumsrecht
- 9 ANTEIL: 13/320
Gemeinde Mitterdorf im Mürztal
ADR: Mitterdorf im Mürztal 8662
a 777/1958 Kaufvertrag 1958-03-14 Eigentumsrecht
- 10 ANTEIL: 13/320
Gemeinde Mürzhofen
ADR: Mürzhofen 8644
a 777/1958 Kaufvertrag 1958-03-14 Eigentumsrecht
- 13 ANTEIL: 13/320
Gemeinde Spital am Semmering
ADR: Spital am Semmering 8684
a 777/1958 Kaufvertrag 1958-03-14 Eigentumsrecht



14 ANTEIL: 13/320
Gemeinde Stanz im Mürztal
ADR: Stanz im Mürztal 8653
a 777/1958 Kaufvertrag 1958-03-14 Eigentumsrecht

15 ANTEIL: 13/320
Marktgemeinde Veitsch
ADR: Obere Hauptstr. 18, Veitsch 8663
a 777/1958 Kaufvertrag 1958-03-14 Eigentumsrecht
b 11053/2002 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 11053/2002 Adresse

16 ANTEIL: 13/320
Gemeinde Wartberg im Mürztal
ADR: Wartberg im Mürztal 8661
a 777/1958 Kaufvertrag 1958-03-14 Eigentumsrecht

17 ANTEIL: 13/320
Stadtgemeinde Mürzzuschlag
ADR: Wiener Str. 5 8680
a 273/1956 Kaufvertrag 1956-03-07 Eigentumsrecht
b 777/1958 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1176

18 ANTEIL: 13/80
Marktgemeinde Neuberg an der Mürz
ADR: Hauptplatz 9, Neuberg an der Mürz 8692
a 777/1958 Kaufvertrag 1958-03-14 Eigentumsrecht
b 1673/2017 1799/2017 1800/2017 Landesgesetzblatt 2013-12-06
Eigentumsrecht
c 1673/2017 1799/2017 1800/2017 Zusammenziehung der Anteile

19 ANTEIL: 13/320
Stadtgemeinde Mürzzuschlag
ADR: Wiener Straße 9, Mürzzuschlag 8680
a 1801/2017 Landesgesetzblatt 2013-12-06 Eigentumsrecht
***** C *****

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

***** GEBÜHR: EUR 1,66

Grundbuch

05.12.2019 10:17:14

2. Beschreibung der Liegenschaft

2.1. Lagebeschreibung

Allgemeine Lage

Makrolage

Mürzzuschlag ist eine Stadt im Bezirk Bruck-Mürzzuschlag sowie der Gerichtssitz des gleichnamigen Gerichtsbezirks im Nordosten der Steiermark mit 8.654 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2018). Mürzzuschlag war bis zur Bezirksfusion 2013 Bezirkshauptstadt des ehemaligen Bezirkes Mürzzuschlag.

Mürzzuschlag ist ein politisch und wirtschaftlich wichtiger Standort des Bezirkes Bruck-Mürzzuschlag. Die Stadt in der Region Oberes Mürztal ist eine Einkaufsstadt, die mit zahlreichen Handels- und Gewerbebetrieben den wirtschaftlichen Mittelpunkt bildet. Behörden und Institutionen sowie Landeskrankenhaus, Ärzte und Dienstleistungseinrichtungen wie auch Schulen runden das infrastrukturelle Angebot ab. Mürzzuschlag befindet sich in der Mitte der Auto- sowie Zugverbindung zwischen Wien und Graz am Fuße des UNESCO Weltkulturerbes Semmeringbahn. Die ehemalige Bezirkshauptstadt in der Steiermark bietet eine gute Infrastruktur und ist eingebettet in eine walddreiche Natur.

Bevölkerungsentwicklung:

Mürzzuschlag hatte seit 1971 eine jährlich sinkende Bevölkerungsentwicklung.

Mikrolage

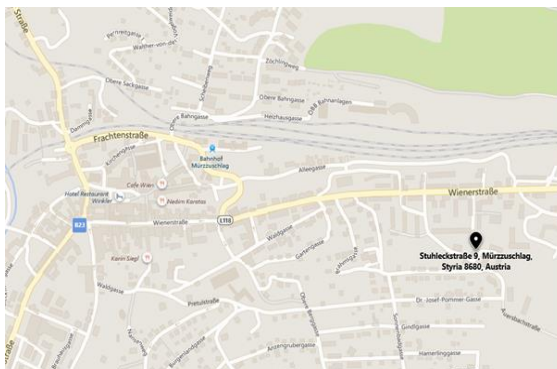


Abbildung 2: Straßenkarte, Luftbild, Quelle www.bing.at

Gegenständliche Liegenschaft befindet sich an einem Nordhang in erhöhter Lage, östlich des Zentrums von Mürzzuschlag, in mitten eines für Wohnzwecke genutzten Gebietes (Mehrfamilienwohnhäuser im Wesentlichen aus den Ende 50er bis Anfang der

70er Jahren). Die Objekte in der Umgebung machen im Allgemeinen einen gepflegten Eindruck.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in rd. 900 m im Zentrum von Mürzzuschlag an der Wiener Straße gelegen.

Verkehrstechnische Erschließung

Individualverkehr:

Die Innenstadt von Mürzzuschlag ist rd. 1 km entfernt und über die Wiener Straße gut erreichbar. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Anschlussstelle Mürzzuschlag-West bzw. Mürzzuschlag-Ost in rd. 3 - 4 km Entfernung über die S6 Semmering Schnellstraße.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Buslinien bestehen entlang der Wiener Straße. Die nächst gelegene Haltestelle ist von der Liegenschaft rd. 3 Min. entfernt.

Standortbeurteilung

Zu den Standortvorteilen zählt die Situierung in erhöhter Lage im Stadtgebiet von Mürzzuschlag in einem wohnwirtschaftlich genutzten Gebiet. Einschränkend ist die Lage in einem Gebiet mit sinkendem Bevölkerungswachstum. Insgesamt wird die Lage als mittlere Wohnlage eingeschätzt.

Katastrerauszug und Zufahrt zur Liegenschaft, Topografie

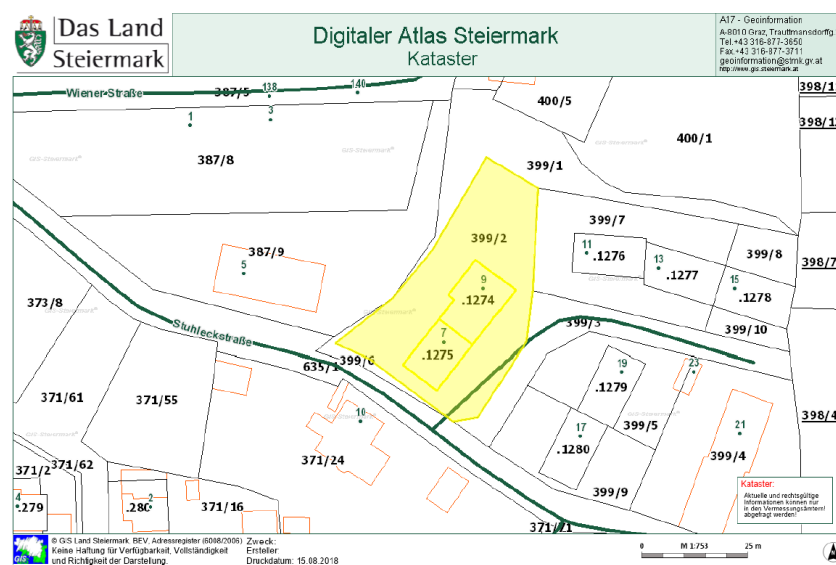


Abbildung 3: Katasterplan, Quelle: GIS-Steiermark vom 15.08.2018

Das Grundstück Grst. Nr 399/2 ist unregelmäßig geschnitten. Die Straßenfrontlänge an der Stuhleckstraße beträgt rd. 40 m. Das Objekt ist ein Längsriegel, welcher sich von Südwest-Nordost erstreckt und auf den Bauflächen .1274 und .1275 situiert ist. Das Wohngebäude hat 2 Stiegenhäuser, wobei das Kellergeschoss und Dachgeschoss verbunden sind. Die Zugänge befinden sich rd. 1,2 m unter Straßenniveau an der Südostseite des Objektes. Die Liegenschaft ist nach Norden hin abfallend.



Abbildung 4: Luftbild, Quelle: GIS-Steiermark vom 15.08.2018

Der Bereich der südlichen Liegenschaftsgrenze wird als Zufahrtstraße zu den östlichen Wohnhäuser genutzt. Diesbezügliche Dienstbarkeitsverträge liegen nicht vor.

Flächenwidmungsplan

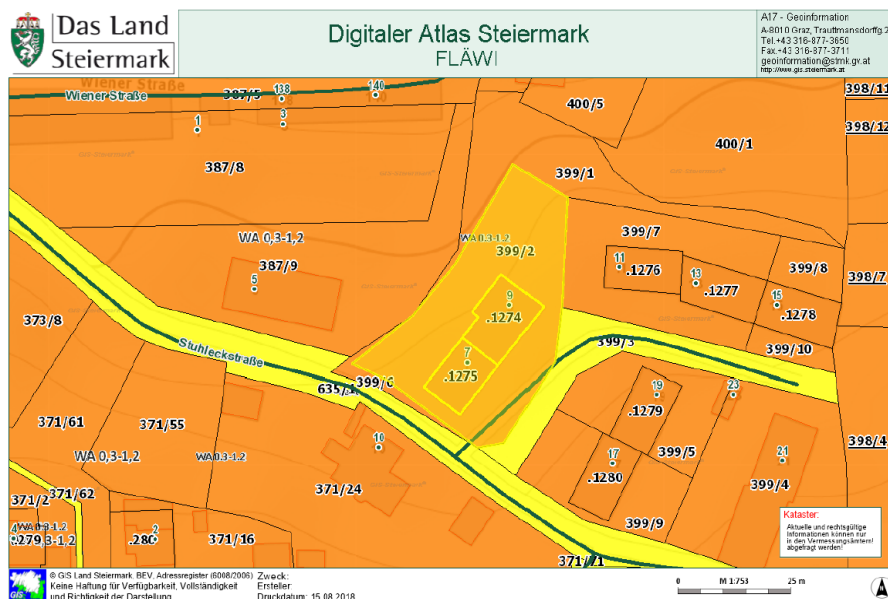


Abbildung 5: Flächenwidmungsplan; Quelle: GIS-Steiermark vom 15.08.2018

Laut digitaler Abfrage im GIS-Steiermark ist das Grundstück als Baugebiet – Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 1,2 ausgewiesen.

Lärminfo

Laut Lärminfokarte 2017 Schienenverkehr beträgt der Lärmpegel entlang des nordöstlichen Bereiches der Liegenschaft 55 – 60 dB.

Bodenkontamination

Anlässlich der Besichtigung konnten keine augenscheinlichen Verunreinigungen festgestellt werden. Ergänzend sei noch festgehalten, dass das Grundstück nicht im Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas verzeichnet ist.

Erläuterung zum Verdachtsflächenkataster:

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenige Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

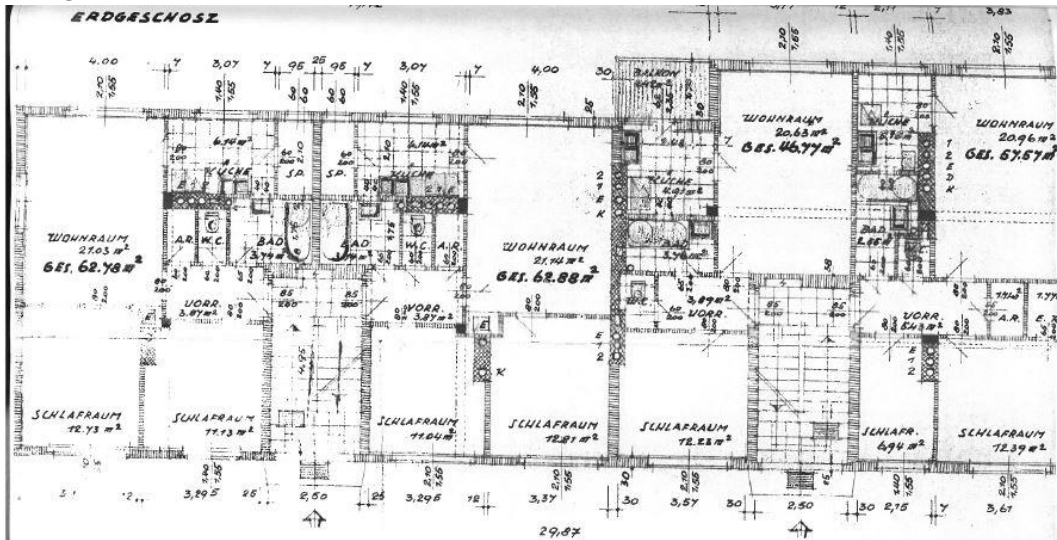
Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen.

Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

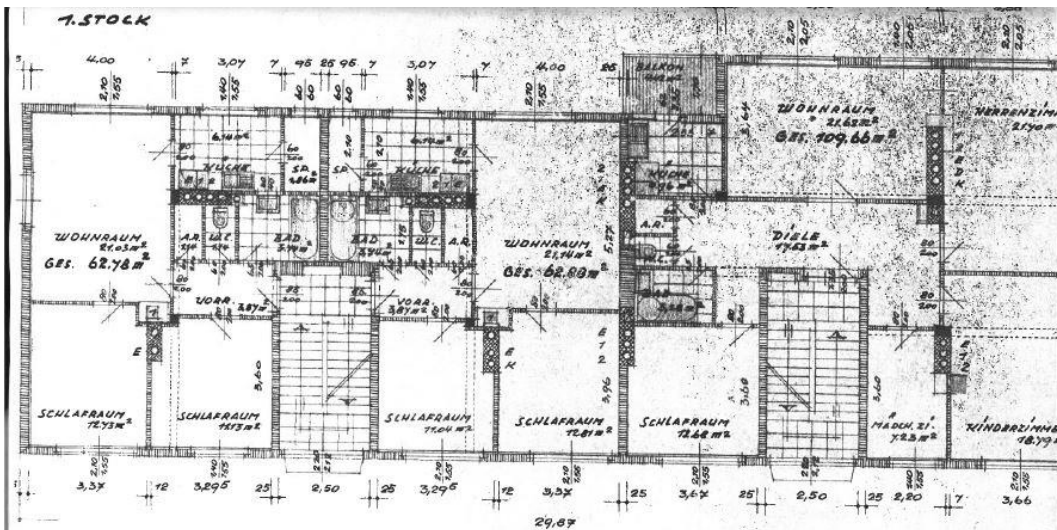
Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontamination aufweist, wäre eine Neubewertung mit einer Boden- und Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch die Sachverständige auf Basis dieser Untersuchung ergänzend festzustellen.

2.2. Grundrisspläne

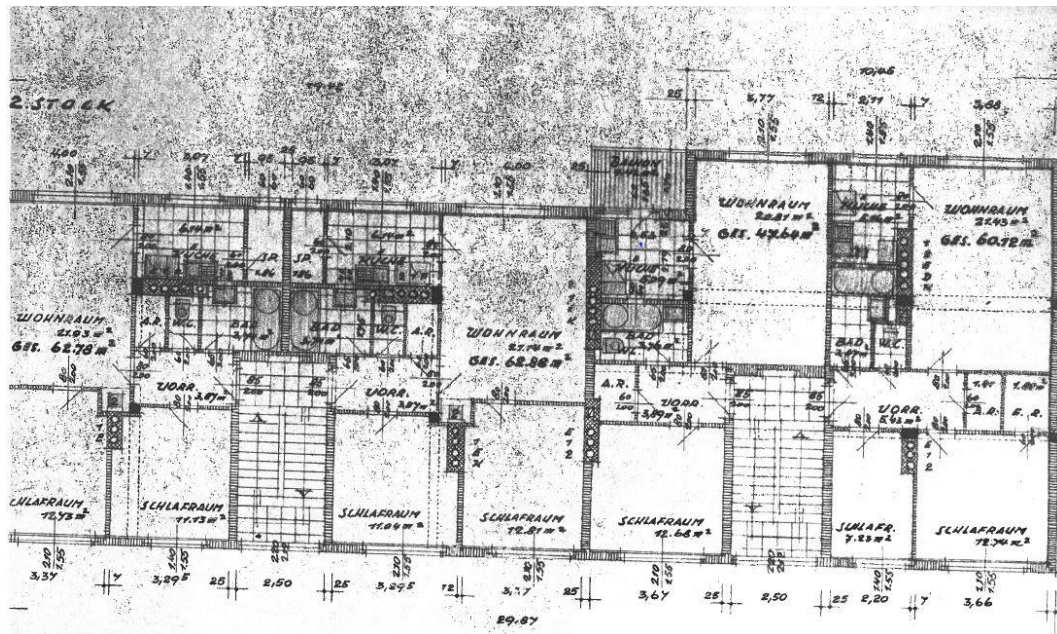
Erdgeschoß



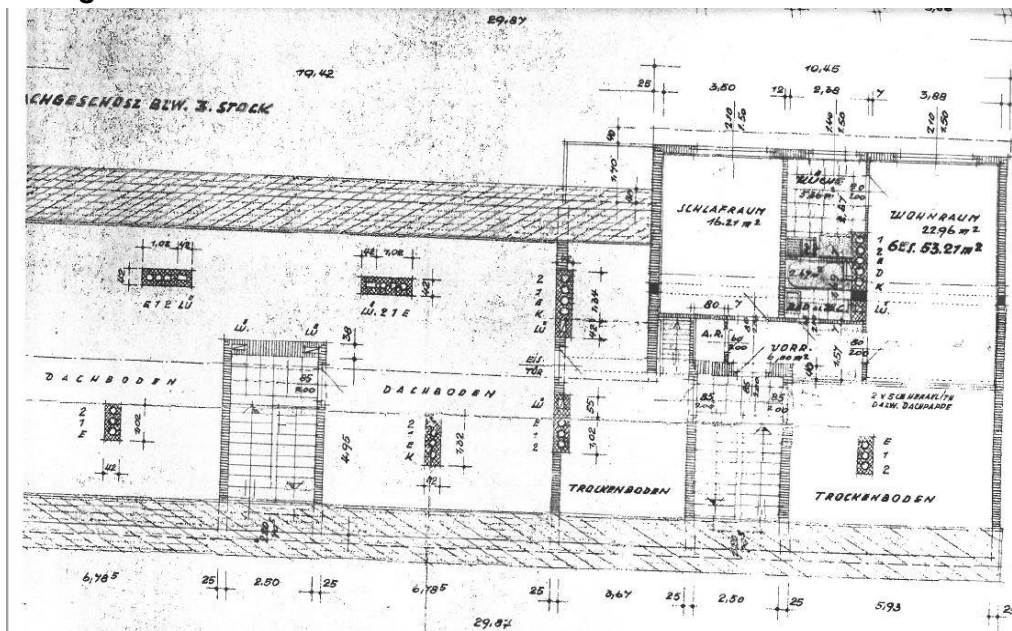
1. Stock



2. Stock



Dachgeschoss



2.3. Kurz-Baubeschreibung

Außenwände /Fassade:	massiv, einfach verputzt
Dach:	Satteldach, Faserzementindeckung
Außenmauer:	Ziegel und Vollwärmeschutz
Decken:	massiv
Zwischenwände:	massiv
Stiege:	massiv, Stahlholzgeländer
Fenster / Balkontüren:	Kunststofffenster mit Rollläden
Wohnungseingangstüren:	Holztüren
Innentüren:	Holztüren
Eingangstüre:	Alu-Glastüre
Böden:	Holzböden, Laminat, Teppich, Fliesen
Sanitärausstattung:	mittlere bis einfache Sanitärausstattung
Heizung:	diese erfolgt im Wesentlichen über eine Gaszentralheizung und Flachheizkörper, die Abrechnung erfolgt über Wärmemengenzähler; teilw., zusätzlich Elektrospeicheröfen; die Wohnung 1, Stuhleckstr. 7 (feste Brennstoffe) und Wohnung 8, Stuhleckstraße 9, sind nicht an die Zentralheizung angeschlossen;
Warmwasser:	je Wohneinheit ein Warmwasserboiler

2.4. Bauzustand

Baujahr 1957 - 1958

1995 – Generalsanierung: Dacherneuerung, Kaminerneuerung, Fassade- und Dachbodendämmung, Fenstertausch, Erneuerung Eingangsportal, Schutzgeländer, Gasheizungs- und Grundinstallation, Elektroanschluss Haussprechanlage, Fassadenanstrich;

2005 – Stiegensanierung

2013 – Sanierung Eingangsportale, Erneuerung Haussprechanlage

2015 – Heizung-Heizkesseltausch

Das Objekt ist in einem dem Alter entsprechenden mittleren Bauzustand. Die vermieteten Einheiten konnten nicht besichtigt werden. Schäden im Sockelbereich, Dacheindeckung ist bemoost, Anschlussverblechungen sind nachzubessern. Mittelfristig sind die Wohnungseingangstüren zu tauschen die Stiegenhäuser zu malen und die Wohnung bei einer allfälligen Neuvermietung zu sanieren.

Die technischen Anlagen des Objektes weisen, bis auf die Sicherungskästen, augenscheinlich einen normalen Erhaltungszustand auf.

2.5. Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes laut Energieausweisvorlage-Gesetz (EAV-G) vom 20. April 2012 wurde nicht vorgelegt. Es wird daher bei der Wertermittlung eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz unterstellt.

Hinweis: Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 EAV-G vom 20. April 2012 nach Vertragsabschluss trotz Aufforderung kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen angemessenen Kosten binnen dreier Jahre nach Vertragsabschluss vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.

2.6. Außenanlage

Die Außenanlage umfasst eine Grünfläche im nördlichen Bereich des Objektes. Außenstiege, Gehweg, Böschung sowie 6 Parkplätze im südöstlichen Bereich und 3 Parkplätze entlang der südwestlichen Liegenschaftsgrenze.

Die Außenanlage / Garten sind in einem mittleren Instandhaltungszustand.

3. Fotos



Foto: Südwest-Ansicht vom 20.09.2018



Foto: Südost-Ansicht vom 20.09.2018



Foto: Nordwest-Ansicht vom 20.09.2018



Foto: Zimmer 1 vom 20.09.2018



Foto: Stiegenhaus vom 20.09.2018



Foto: Zimmer 3 vom 20.09.2018



Foto: Wohnung 4 (Stuhleckstraße 7)
vom 20.09.2018



Foto: Dachgeschoß vom 20.09.2018



Foto: Küche Wohnung 4 (Stuhleckstraße 7) vom 20.09.2018



Foto: Grünfläche vom 20.09.2018



Foto: Parkplätze südwestlich vom 20.09.2018



Foto Parkplätze südöstlich vom 20.09.2018

3.1. Aufstellung der Wohneinheiten und Nutzflächen

Erträge Stuhleckstraße 7	Nutzfläche in m²
Nr. 7/Top 1	62,78
Nr. 7/Top 2	62,88
Nr. 7/Top 3	62,78
Nr. 7/Top 4	62,88
Nr. 7/Top 5	62,78
Nr. 7/Top 6	62,88
Stuhleckstraße 9	
Nr. 9/Zimmer 1 (derzeit leerstehend)	22,98
Nr. 9/Zimmer 2 (derzeit leerstehend)	21,48
Nr. 9/Zimmer 3 (derzeit leerstehend)	28,60
Nr. 9/Top 4	46,77
Nr. 9/Top 5	57,57
Nr. 9/Top 6	109,66
Nr. 9/Top 7	47,64
Nr. 9/Top 8	60,12
Nr. 9/Top 9	53,2
Summe	825,00



3.2. Mieterträge und Mietzinsvorschreibung 2018,
gültig ab 01. September 2018

Nr.	Mieter	Mieter seit	m ²	Miete					Gesamtmiete	Betriebskosten				Miete			Wertschöpfung lt. Mietvertrag *
				Netto	Betriebskosten	Enth. Kosten	Summe 1+3	10% MWST		mtl. Miete gesamt ab 01.09.2018	Jahres- miete	Jahres- betriebskosten Netto	Jahresbetriebskosten 10% MWST	Jahresbetriebskosten brutto	Jahresmiete- SOLL Netto	Jahresmiete 10% MWST	
Stuhleckstraße Nr. 7																	
1		01.09.2004	62,78	36,41	62,78	99,19	9,92	109,11	1.309,34	1.309,34	753,56	75,34	828,70	456,95	43,69	400,64	nein
2		01.01.1975	62,88	36,47	62,88	99,35	9,94	109,29	1.311,43	1.311,43	754,56	75,46	830,02	457,64	43,76	401,41	nein
3		01.07.2008	62,78	125,56	62,78	180,34	18,03	207,17	2.488,09	2.488,09	753,56	75,34	828,70	1.506,72	150,67	1.657,39	nein
4		01.02.2011	62,88	125,76	62,88	180,64	18,06	207,50	1.660,03	1.660,03	503,04	50,30	553,34	1.006,08	100,61	1.066,69	nein
4		01.02.2011	62,88	125,76	62,88	180,64	18,06	207,50	830,02	830,02	251,52	25,15	276,67	503,04	50,30	553,34	nein
5		01.05.2008	62,78	125,56	90,72	175,78	17,58	193,36	2.330,33	2.330,33	602,69	60,27	662,96	1.506,72	150,67	1.657,39	nein
6		01.12.2002	62,88	36,47	62,88	99,35	9,94	109,29	1.311,43	1.311,43	754,56	75,46	830,02	457,64	43,76	401,41	nein
Stuhleckstraße Nr. 9																	
1	Zimmer Nr. 1 Unte	leerstehend	22,98	13,33	22,98	36,31	3,63	39,94	-	479,27	275,76	27,58	303,34	159,94	15,99	175,93	
2	Zimmer Nr. 2 Gemeindef	leerstehend	42,46	12,46	22,98	32,44	3,24	35,68	-	447,59	64,44	6,44	70,88	37,38	3,74	41,11	
2		01.04.2017	21,48	42,96	21,48	64,44	6,44	70,88	830,61	830,61	257,76	25,78	283,54	515,52	51,55	567,07	VW 2010/18
3	Zimmer Nr. 3 II Monate	verrentet	28,50	16,59	28,50	45,19	4,52	49,71	-	546,77	314,60	31,46	346,06	182,47	18,25	200,71	
3	Zimmer Nr. 3 Monat Januar 2018	verrentet ab	Januar 2018	44,64	44,64	44,64	4,46	49,10	130,00	130,00	-	-	-	-	-	-	
4		01.11.2013	46,77	116,93	46,77	163,70	16,37	180,07	2.160,78	2.160,78	561,24	56,12	617,36	1.403,10	140,31	1.543,41	nein
5		01.08.2017	57,37	154,66	57,37	212,43	21,24	233,67	1.168,37	1.168,37	287,85	28,79	316,64	774,30	77,43	851,73	VW 2015/14
6		01.12.1998	109,66	63,60	109,66	173,26	17,33	190,59	2.287,07	2.287,07	1.315,92	131,59	1.447,51	763,23	76,32	839,56	nein
7		01.08.2012	47,64	125,41	47,64	173,05	17,31	190,36	2.284,26	2.284,26	571,68	57,17	628,85	1.504,92	150,49	1.655,41	VW 2010/18
8		01.01.1975	60,12	34,67	60,12	94,99	9,50	104,49	1.233,86	1.233,86	721,44	72,14	793,58	418,44	41,84	480,28	nein
9		01.06.2012	53,10	139,78	53,10	182,98	18,30	212,28	2.547,34	2.547,34	638,40	63,84	702,24	1.677,36	167,74	1.845,10	VW 2010/14
Summen SOLL ab 1.1.2018			997,96	1.038,88	697,98	1.736,86	173,69	1.910,55	23.080,94	24.997,00	9.310,74	931,77	10.248,51	13.932,26	1.335,23	14.697,48	

Top 7: die angesetzte Miete entspricht jener, welche in der Niederschrift vom 04.07.2018 Vereinbart wurde: Miete von 3,0 EUR/m² und Monat. Laut Auskunft beginnt der Mietvertrag ab 01.10.2018.

Die Wohnung Nr. 8 ist seit Jänner 2019 leerstehend. Es ist eine Sanierung erforderlich.

Zimmer 1 und 3: diese stehen leer. Es wird eine fiktive Miete von 2 EUR/m² angesetzt (Betriebskosten werden bei Vermietung meist pauschal vorgeschrieben).

Alle weiteren Wohnungen haben einen Mietzins von 0,58 – 2,69 EUR/m² p.m. – dies ist davon abhängig, wann und in welchem Zustand die jeweilige Wohnung bezogen wurde.

Da die Mietverträge laut Auskunft unbefristet sind, ist es nicht absehbar, wann diese zu 3,0 EUR/m² wieder vermietet werden können – der Underrent wird im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt.

In der Mietzinsliste scheint der Ertrag aus der Parkflächenvermietung nicht auf.
In der Abrechnung 2017 scheint ein Nettobetrag für die Parkflächenvermietung mit 377,93 EUR p.a. auf – dieser wird in der Wertermittlung zum Ansatz gebracht.

Wertsicherung:

Laut Angabe sind die Mieten des Zimmers 2 sowie die Wohnungen 5, 7 und 9 Stuhleckstraße 9, mit der Basis des VPI 2010 indexiert. Das Mietentgelt für die Wohnung 4, welche ab 1.10.2018 vermietet ist, ist wertgesichert. Alle weiteren Einheiten sind nicht wertgesichert.

Befristung der Mietverträge:

Alle Wohnungen sind unbefristet vermietet. Die Zimmer im Untergeschoss wurden, je nach Bedarf, kurzfristig befristet vermietet.

3.3. Hausverwaltung und Betriebskosten

Für das Objekt gibt es derzeit keine Hausverwaltung.

In der vorliegenden Mietzinsvorschreibung betragen die Betriebskosten je m² Wohnnutzfläche 1 EUR/m² p.m. – dies ist unter einer marktüblichen Benchmark.

Derzeit wird für die Wohneinheiten kein Verwaltungskostenbeitrag eingehoben.

Gemäß § 22 MRG: Der Vermieter darf Auslagen für die Verwaltung des Hauses einschließlich der Auslagen für Drucksorten, Buchungsgebühren u. dgl. je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses den nach § 15a Abs. 3 Z 1 jeweils geltenden Betrag anrechnen, der auf zwölf gleiche Monatsbeträge zu verteilen ist.

Ab 1. Februar 2018 erhöhte sich die Pauschale für die Auslagen der Verwaltung (§ 22 MRG) auf 3,60 €/m² Nutzfläche und Jahr. Dies ergibt für das Jahr 2018 einen Mischsatz von 3,59 €/m² p.a.

Es kann unterstellt werden, dass bei einem Verkauf der zukünftige Eigentümer das Entgelt für die Verwaltung den Mietern überrechnet.

3.4. Offenes Darlehen und Rücklagen

Das offene Darlehen in der Höhe von ca. € 50.800,-- wird vor dem beabsichtigten Verkauf vom Land Steiermark aus der vorhandenen Rücklage in Höhe von ca. € 115.000,-- getilgt, sodass eine **Instandhaltungs- und Instandsetzungsrücklage von ca. € 64.200,--** dem Haus verbleibt.

4. Geschäftsbedingungen / Kaufvertragsbedingungen des Liegenschaftseigentümers

4.1. Angebotsfrist / Verfahren

Kaufinteressenten haben die Möglichkeit, ein verbindliches, bedingungsfreies Angebot mit dem Vermerk „**Verkauf des Mehrparteienwohnhauses in 8680 Mürzzuschlag, Stuhleckstraße 7 u. 9**“

bis spätestens 10. Februar 2020, 09.55 Uhr,
in einem verschlossenen Kuvert mit dem Vermerk
„NICHT ÖFFNEN“

an das

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16, Referat Liegenschaften und technische Dienste
Stempfergasse 7, 1. Stock, **Zimmer-Nr. 147**
8010 Graz,

zu senden bzw. ebendort abzugeben.

**Für das Angebot ist das im Anhang dieser Verkaufsmappe befindliche
Formular zu verwenden!**

Weiteres Verkaufsprozedere:

- Liegt zum og. Anbotseröffnungszeitpunkt ein Angebot vor und entspricht dieses den Angebotsbedingungen, so erhält dieser Bieter den Zuschlag.
- Liegen zum og. Anbotseröffnungszeitpunkt zwei oder mehr Angebote vor und entsprechen diese den Angebotsbedingungen, so werden eine bzw. maximal zwei weitere Bierrunden durchgeführt.

Die öffentliche Anbotseröffnung findet am **10. Februar 2020 um 10.00 Uhr in der Stempfergasse 7, 1. Stock, Zimmer Nr. 148**, statt. Die Ermittlung des Bestbieters erfolgt für alle Bieter mit der Möglichkeit der Nachbesserung.

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

Für die Anteile der Gemeinden sind Gemeinderatsbeschlüsse sowie aufsichtsbehördliche Genehmigungen des Landes Steiermark erforderlich.

Das Land Steiermark behält sich vor, das Verkaufsverfahren jederzeit und einseitig – auch ohne Angabe von Gründen – zu unterbrechen, auszusetzen oder zu beenden.

4.2. Vertragsbedingungen

a. Vertragserrichter

Der Vertragserrichter kann vom Käufer bestimmt werden.

Als Treuhänder kommt nur ein öffentlicher Notar bzw. ein Rechtsanwalt in Frage, welcher als Mitglied der (freiwilligen) Treuhandrevision der Stmk. Rechtsanwaltskammer / Notariatskammer registriert ist.

b. Kaufgegenstand

Die Verkäufer gemäß beiliegendem Grundbuchsauszug (Seite 4) sind bürgerliche Eigentümer der Liegenschaft EZ 291, KG 60517 Mürzzuschlag, Gst.-Nr. .1274, .1275 und 399/2.

c. Kaufvereinbarung

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

Dem Käufer ist der Kaufgegenstand aus eigener Prüfung und Wahrnehmung ausreichend bekannt. Der Käufer bestätigt solcherart, sich im Zuge eingehender Besichtigung und Prüfung über den Zustand des Kaufgegenstandes und gegebenenfalls über die Strom-, Wasser- und Zufahrtssituation ein genaues Bild gemacht zu haben. Der Verkäufer haftet daher weder für ein ziffernmäßig genau bestimmtes Flächenmaß, noch für eine bestimmte Beschaffenheit oder eine sonstige Eigenschaft oder Ertragsfähigkeit des Kaufobjektes.

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. Der Verkäufer 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 Grunderwerbsteuer und die Kosten der Errichtung der Treuhandvereinbarung, trägt der Käufer. Lediglich die seit 01.04.2012 in Kraft getretene Immobilienertragsteuer trägt der Verkäufer. 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 Käufer wird diesen Kaufpreis binnen 2 Wochen nach beiderseits grundbuchsfähiger Unterfertigung dieses Vertrages auf Konto des Landes Steiermark, Landeshypothekenbank, BLZ 56000, Kto.-Nr. 20141005201 erlegen.

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 Seiten des Verkäufers verzichtet. Die Vertragsparteien kommen überein, dass mit Eingang des Kaufpreises auf dem Konto des Verkäufers dieser jedenfalls als berichtet gilt.

Ferner wird der Käufer die Abgabendepots für die Grunderwerbsteuer i. H. v. 3,5 % des Kaufpreises, also	EUR,--
sowie für die grundbücherliche Eintragungsgebühr i. H. v. 1,1 % des Gesamtkaufpreises, also	<u>EUR,--</u>
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 Treuhand- erlages angereifter Erlagszinsen, abzüglich KEST und Kontoeinrichtungs- sowie Kontoführungsspesen, an den Verkäufer zur Auszahlung bringen.

f. Gewährleistung

Die Liegenschaft wird im derzeitigen Zustand verkauft. Der Käufer erklärt, das Kaufobjekt sowie den Zustand der Liegenschaft aus eigenen Wahrnehmungen zu kennen. Der Verkäufer 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 die kaufgegenständlichen Objekte bestehen keine Zahlungsrückstände, 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 des Verkäufers kann keine Garantie bzw. Gewährleistung für die Eignung und Machbarkeit einer etwaigen Änderung der Bebaubarkeit der Liegenschaft etc. gegeben werden.

Die für eine allfällige (zusätzliche) Bebauung des Kaufgegenstandes relevanten Vorschriften (z. B. Stmk. ROG, Bebauungsplan, Dichte usw.) betreffen ausschließlich den Käufer, welcher in diesem Zusammenhang erklärt, in Kenntnis sämtlicher diesbezüglicher 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. Übergabe und Übernahme

Die tatsächliche Übergabe durch den Verkäufer 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. Rücktritt

Für den Fall der nicht bzw. nicht rechtzeitigen und nicht vollständigen Überweisung des Kaufpreises kommt dem Verkäufer 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.

i. Sonstige Vertragsbedingungen

Der Käufer erklärt österreichischer Staatsbürger/Deviseninländer/österreichische 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.

Datenschutzrechtliche Bestimmungen

1. *Der Vertraggeber ist gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. b Datenschutz-Grundverordnung ermächtigt, zum Zweck der Abwicklung des Vertrages und allfälliger daraus resultierender Rechtsstreitigkeiten die ihm von der/vom VertragsnehmerIn mitgeteilten personenbezogenen Daten zu verarbeiten.*
2. *Die Daten werden nach Beendigung des Vertragsverhältnisses und aller damit zusammenhängenden möglichen Rechtsverfahren in Anlehnung an die steuerrechtlichen Vorgaben sieben Jahre gespeichert.*
3. *Der Vertraggeber ist ermächtigt, Daten gemäß Z 1 im notwendigen Ausmaß*
 - a) *zur Erfüllung von Berichtspflichten, für Kontrollzwecke oder zur statistischen Auswertung an den Landesrechnungshof Steiermark und vom Land beauftragte Dritte, die zur vollen Verschwiegenheit über die Daten verpflichtet sind, an den Bundesrechnungshof oder das zuständige Bundesministerium,*
 - b) *im Fall von rechtlichen Auseinandersetzungen an Gerichte und Verwaltungsbehörden sowie die Rechtsvertretung des Vertraggebers zu übermitteln.*
4. *Die/Der VertragsnehmerIn nimmt zur Kenntnis, dass auf der Datenschutz- Informationsseite des Vertraggebers (<https://datenschutz.stmk.gv.at>) alle relevanten Informationen, insbesondere zu folgenden sie/ihn betreffenden Punkten veröffentlicht sind:*
 - *zu den ihr/ihm zustehenden Rechten auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Widerruf und Widerspruch sowie auf Datenübertragbarkeit;*
 - *zu dem ihr/ihm zustehenden Beschwerderecht bei der Österreichischen Datenschutzbehörde;*
 - *zum Verantwortlichen der Verarbeitung und zum Datenschutzbeauftragten.*



j. Unterzeichnungsklausel Kaufvertrag/Rangordnungsbeschluss

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).*

4.3. Kontakte

a. **Angebot / Vertragsbedingungen**

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

Herrn Ing. Heinz Rossbacher, MBA
Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau

Telefon: [+ 43 \(0\)316 877 2901](tel:+4303168772901)

E-mail: heinz.rossbacher@stmk.gv.at

b. **Besichtigung / Einsicht in Liegenschaftsunterlagen**

Für weitere Informationen über die Liegenschaft bzw. die Vereinbarung eines Besichtigungstermines steht Ihnen Herr Friedrich Schlamp, Bezirkshauptmannschaft Bruck-Mürzzuschlag zur Verfügung:

Telefon: [+ 43 \(0\)3862 899 464](tel:+4303862899464)

E-Mail: friedrich.schlamp@stmk.gv.at

5. Anhang: Verbindliches Angebot

An das
Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 - Verkehr und Landeshochbau
für „Verkauf des Mehrparteienwohn-
hauses in 8680 Mürzzuschlag,
Stuhleckstraße 7 u. 9“
!! Nicht ÖFFNEN !!
Stempfergasse 7/1/Zimmer 148
8010 Graz

Abgabe bis spätestens
10. Februar 2020, 09.55 Uhr in einem
verschlossenen Kuvert mit der Aufschrift
„Verkauf des Mehrparteienwohn-
hauses in 8680 Mürzzuschlag,
Stuhleckstraße 7 u. 9“
>>NICHT ÖFFNEN<<

ANGEBOT zu GZ.: ABT16-87818/2018

„Verkauf des Mehrparteienwohnhauses
in 8680 Mürzzuschlag, Stuhleckstraße 7 u. 9“

Name des Bieters
bzw. Firmenname:

Adresse:

Kaufangebot für die Liegenschaft:

EZ	KG	Gst.-Nr.	Gesamtfläche in m ²
1291	60517 Mürz- zuschlag	.1274, .1275 und 399/2	1.513
Mindestangebotspreis in EUR			367.500,--
Angebotssumme in EUR		

Einladung zur Nachbesserung meines Angebotes: Ja Nein

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

.....
Datum:

.....
Unterschrift, Stempel: