

# Verkaufsmappe



**Verkauf der Grundstücke Nr. 401/54 und .547, auf welchem sich ein Mehrparteienwohnhauses in Form eines Baurechtes (bis 28.7.2038) befindet  
Die Adresse lautet: Monspergstraße 20, 8850 Murau**

GZ.: ABT16-141768/2020

**Grundbuch:** EZ 569, KG 65215 Murau  
Gst.-Nr. 401/54 und .547

**Verkaufsfläche: 1.203 m<sup>2</sup>**

**Ende der Angebotsfrist**  
**26.11.2021 um 9.55 Uhr**

**Infos unter:**

**[www.verwaltung.steiermark.at](http://www.verwaltung.steiermark.at)**

Ausschreibungen und Bekanntmachungen/Liegenschaften

**Ansprechpartner für Kaufangebot bzw. Vertragsbedingungen bzw. Besichtigungen**

**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](mailto:heinz.rossbacher@stmk.gv.at)

**Ansprechpartner für Besichtigungen:**

**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](mailto:heinz.rossbacher@stmk.gv.at)



Das Land  
Steiermark

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Liegenschaftsdaten ..</b>	<b>3</b>
1.1. Grundbuch .....	4
<b>2. Beschreibung der Liegenschaften .....</b>	<b>5</b>
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
<b>3. Fotos .....</b>	<b>14</b>
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
<b>4. Geschäftsbedingungen / Kaufvertragsbedingungen des Liegenschaftseigentümers .....</b>	<b>20</b>
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
<b>5. Anhang: Verbindliches Angebot .....</b>	<b>27</b>

## 1. Allgemeines

---

Das Land Steiermark, Radetzkystraße 31, 8010 Graz, vertreten durch die Abteilung 16, Liegenschaften und technische Dienste, Stempfergasse 7, 8010 Graz als Eigentümer an der Liegenschaft EZ 569, KG 65215 Murau, 8850 Murau, Monspergstraße 20 beabsichtigt den Verkauf dieses Mehrparteienwohnhauses.

Das Land Steiermark ist demnach Alleineigentümerin der angeführten Liegenschaft bzw. „Stammeinlage“. Diese wurde im Jahr 1958 einer Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft im Baurechtswege mit einem Wohnhaus bebaut. Das Land Steiermark beabsichtigt nun, diese Liegenschaft zu verkaufen.

Das Baurechtsgebäude bzw. die Wohnungen dieses Hauses steht bis zum Ablauf des Baurechts im Eigentum der errichtenden Genossenschaft. Danach fällt das Bauwerk – bei Bezahlung eines  $\frac{1}{4}$  des vorhandenen Bauwertes in das Eigentum des jeweiligen Eigentümers der Stammeinlage (dzt. das Land Steiermark).

Das Baurechtswohnhaus wurde für die Wohnversorgung von Landesbediensteten errichtet. Es dient heute noch überwiegend der Wohnversorgung von Landesbediensteten.

**Aufgrund der Errichtung der Baurechts-Gebäude durch eine gemeinnützige Bauvereinigung gelten für die „Mietzinsbildung“ bzw. die Berechnung des monatlichen Entgelts als Erlös Komponente - auch in Zukunft - die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes unter besonderer Bedachtnahme auf das Kostendeckungsprinzip.**

**Die Wieder- bzw. Neuvermietungs-Miete“ nach § 13 Abs. 6 und § 14 Abs. 7 Wohnungs-Gemeinnützigkeits-Gesetz (WGG) ist mit einem Betrag von derzeit maximal € 1,87/m<sup>2</sup> Nutzfläche zuzüglich Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (EVB) + Eigenmittel (EM)-Verzinsung Grundkosten monatlich beschränkt.**

---

## 1.1. Grundbuch

KATASTRALGEMEINDE 65215 Murau EINLAGEZAHL 569  
BEZIRKSGERICHT Murau

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 569/1969

STAMMEINLAGE DER BAURECHTSEINLAGE 590

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
401/54	GST-Fläche *	998	
	Bauf.(10)	38	
	Gärten(10)	960	
.547	Bauf.(10) *	205	Monspergstraße 20
GESAMTFLÄCHE		1203	

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

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

1 ANTEIL: 1/1

Land Steiermark

ADR: Radetzkystr. 31 8010

a 434/1955 Urkunde 1942-06-25 Eigentumsrecht

b 593/1956 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 313

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

1 a 628/1958 IM RANG 607/1958

BAURECHT bis 2038-07-28, Baurechtseinlage EZ 590

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

### **B - Blatt: Eigentümer ANTEIL: 1/1**

Land Steiermark, Adr. Radetzkystr. 31, 8010 Graz

### **A2 – Blatt**

Das Gutsbestandblatt (A2-Blatt) enthält keine dinglichen Rechte oder Belastungen.

### **C – Blatt:**

Baurecht bis 2038-07-28, Baurechtseinlage EZ 590 – siehe Pkt. 2.1.3 Baurechtsvertrag



Grundbuch Baurechtseinlage EZ 590

KATASTRALGEMEINDE 65215 Murau  
BEZIRKSGERICHT Murau

EINLAGEZAHL 590

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 4/1987

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
BAURECHT BIS 2038-07-28 AN EZ 569

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung in Graz

ADR: Schillerpl. 4 8010

a 628/1958 Baurechtsvertrag 1958-05-07 Baurecht

b 868/1958 Veräußerungsverbot

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

1 a 868/1958 gleichzeitig mit 868/1958 Schuldschein 1958-10-02

PFANDRECHT

600.000,--

1 % Z, 10 % VuZZ, NGS 60.000,-- für

Land Steiermark

b 4/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten

Landes-Hypothekenbank Steiermark

2 a 868/1958 gleichzeitig mit 868/1958

VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFVG 1954 zugunsten

Land Steiermark

3 a 4/1987 Schuldschein 1986-12-19

PFANDRECHT

482.000,--

14 % Z, 15 % VuZZ, NGS 120.500,-- für

Landes-Hypothekenbank Steiermark

b 4/1987 Kautionsband

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

**B - Blatt: Eigentümer ANTEIL: 1/1**

Österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung in Graz, Adr.: Schillerpl. 4 8010 Graz

**A2 – Blatt**

Das Gutsbestandblatt (A2-Blatt) enthält keine dinglichen Rechte oder Belastungen.

**C – Blatt:**

Lf.Nr. 1: TZ 868/1958 gleichzeitig mit 868/1958 Schuldschein 1958-10-02 PFANDRECHT  
600.000,00

1 % Z, 10 % VuZZ, NGS 60.000,00 für Land Steiermark

Lf.Nr. 2: TZ 868/1958 gleichzeitig mit 868/1958 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFVG 1954  
zugunsten

Land Steiermark.

Lf.Nr. 3: TZ 4/1987 Schuldschein 1986-12-19, PFANDRECHT 482.000,00, 14 % Z, 15 % VuZZ,  
NGS 120.500,00 für, Landes-Hypothekenbank Steiermark

## Baurechtvertrag und 1. Nachtrag zum Baurechtsvertrag

TZ 628/1958 Baurechtsvertrag 1958-05-07 Baurecht vom 07.05.1958  
1. Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 14.12.1960

Baurechtsgegenstand: Grundstück 401/54, EZ 569 der KG Murau (keine Angabe der Grundstücksfläche)

Dauer des Baurechtes: 80 Jahre

Entschädigung bei Beendigung des Baurechtes durch Zeitablauf:

Die Entschädigung, die bei Geltendmachung des Heimfallanspruches vom Grundeigentümer an die Bauberechtigte zu zahlen ist, beträgt  $\frac{1}{4}$  des vorhandenen Bauwertes

Besondere Vereinbarungen:

Die auf dem Baugelände hergestellten Wohnungen und Anlagen darf die Bauberechtigte nur an jene Bedienstete des Landes Steiermark vermieten, die ihr von der Steierm. Landeregierung namentlich bezeichnet werden.

Die Festsetzung der Miet- und Pachtzinse, die Wiedervermietung oder sonstige Überlassung von Räumen sowie die Einrichtung von Gewerbebetrieben bedürfen der Genehmigung des Grundeigentümers. Die Bauberechtigte ist gehalten, bei Festsetzung der Miete- und Pachtzinse die Grundsätze ordnungsgemäßer Wirtschaftsführung eines gemeinnützigen Siedlungsunternehmens zu beachten.

Baurechtszins: dieser wurde im 1. Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 14.12.1960 mit jährlich 100 ATS (7,26 EUR), beginnend mit 1.1.1959, festgelegt.

Indexierung: der Baurechtszins erhöht sich ab dem gleichen Zeitpunkt und im gleichen Ausmaße wie sich die Mietzinse für die Wohnungen erhöhen. Laut Mietzinsliste beträgt der Baurechtszins im März 2020: 10,46 EUR p.m.

---

## 2. Beschreibung der Liegenschaft

---

### 2.1. Lagebeschreibung

---

#### Allgemeine Lage

#### Makrolage

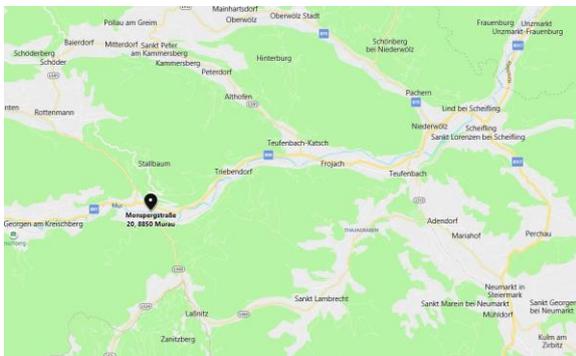


Abbildung 1: Straßenkarte, Quelle: [www.bing.at](http://www.bing.at)

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt in der Stadt Murau, welche Verwaltungssitz des gleichnamigen steirischen politischen Bezirkes Murau (Obersteiermark) im Bundesland Steiermark ist.

Murau erstreckt sich über sechs Ortschaften Laßnitz-Lambrecht, Laßnitz-Murau, Murau, Sankt Egidi, Stolzalpe, Triebendorf und weist eine Fläche von rd. 76,63 km<sup>2</sup> auf. Das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentrum bildet die Stadt Murau.

Murau liegt im Tal des Flusslaufes der Mur und wird im Wesentlichen über die B96 Murtal Straße erschlossen. Eine weitere Verbindung stellt die B97 Murauer Straße dar, die in Murau von der B96 abzweigt und zur Gemeinde Predlitz-Turrach führt und in die Turracher Straße B95 mündet. Der nächste Anschluss an das höherrangige Straßennetz befindet sich in Judenburg in rd. 37 km Entfernung. Die Landeshauptstadt Graz ist in rd. 130 km und Klagenfurt am Wörthersee in rd. 82 km erreichbar.

Murau ist ein mittelalterliches Städtchen (Schloss Obermurau) und eine Schul- (rd. 1.300 Schüler pendeln täglich aus anderen Orten ein; Volksschulen, Neue Mittelschule, Bundesoberstufenrealgymnasium, Höhere Bundeslehranstalt für wirtschaftliche Berufe, Landesberufsschule, etc.), Kultur- (z.B. Shakespear Tage) und Einkaufsstadt (zentralörtliche Lagen: Murtal Straße, Grazer Straße, Fachmärkte Bahnhofviertel).

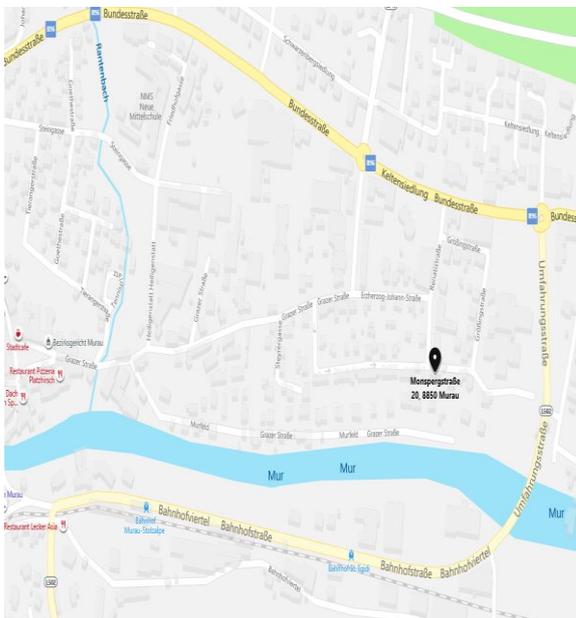
Daneben spielt für die Stadt der Sommer- und Wintertourismus (Schigebiet am Kreischberg) eine wirtschaftliche Rolle (diverse Gastronomie- und Hotelbetriebe). In Murau wird das Murauer Bier und Erfrischungsgetränke erzeugt. Weitere Betriebe sind aufgrund des Waldreichtums im Segment der

---

Holzindustrie angesiedelt. Der Sozial- und Gesundheitsbereich ist vielfältig vorhanden (Apotheke, Ärzte, LKH Stolzalpe, diverse Altenbetreuungseinrichtungen). Die Murauer Stadtwerke erzeugen nicht nur Strom aus Wasserkraft, sondern stellen weitere infrastrukturelle Versorgungs- bzw. Einrichtungen zur Verfügung: Wärmelieferung, Kabelsysteme mit Internetdienst (Breitbandausbau) und Hallen- und Freibad sicher.

Öffentliche Verkehrsanbindung: der Bahnhof der Murtalbahn (Schmalspurbahn, die von Unzmarkt über Tamsweg nach Mauterndorf führt) befindet sich südlich des Flussverlaufes der Mur. Weiters wird Murau über überregionale Buslinien entlang der Murtal Straße und zum Bahnhof Murau sowie über regionale Linien, welche insbesondere den Schülerpendlerverkehr bedienen, erschlossen.

### Mikrolage



Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich rd. 700 m östlich des Stadtzentrums von Murau in einem vornehmlich wohnwirtschaftlich genutzten Gebiet (Mehrfamilienwohnhäuser und Einfamilienhäuser). Die Monspergstraße ist eine Verbindungstraße, die das Stadtzentrum mit dem Bundesschulzentrum, welches rd. 50 m östlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft situiert ist, verbindet. Geschäfte des täglichen Bedarfes und Dienstleister sind fußläufig erreichbar.

## Umgebungsbebauung



Die Umgebungsbebauung entlang der Monspergstraße wird von Mehrfamilienwohn- und Einfamilienhäuser sowie dem Bundesschulzentrum geprägt. Durch die Abböschung zum Flusslauf der Mur besteht eine gute Aussichtslage Richtung Süden.

## Standortbeurteilung

Zu den Standortcharakteristika zählt die Situierung innerhalb des Stadtgebietes von Murau in einem großteils wohnwirtschaftlich bebauten Gebiet mit fußläufiger Entfernung zu Geschäften des täglichen Bedarfs und Dienstleistern. Besonders hervorzuheben sind der Fernblick Richtung Süden zum Flusslauf der Mur. Zusammenfassend wird die Wohnlage in einem demografisch benachteiligten Gebiet mit Abwanderung der Bevölkerung aufgrund der mittleren bis guten Mikrolage mit mittel beurteilt.

Lage	sehr gut	gut	mittelmäßig	unter- durchschnittlich	sehr schlecht
überregionale Anbindung				✘	
Individualverkehr				✘	
Öffentlicher Verkehr				✘	
Infrastruktur			✘		
Nähe zu Stadzentrum bzw. Einkaufszentren			✘		
Parkplatz, Parkgarage			✘		
Immissionsbelastung / Ruhelage		✘			
Grünflächenanteil		✘			
Standortimage				✘	
Zusammenfassung Lage Wohnen			✘		

Abbildung 2: Standortbeurteilung, Lagematrix

Zu den Standortcharakteristika zählt die Situierung innerhalb des Stadtgebietes von Murau in einem großteils wohnwirtschaftlich bebauten Gebiet mit fußläufiger Entfernung zu Geschäften des täglichen Bedarfs und Dienstleistern. Zusammenfassend wird die Wohnlage in einem demografisch benachteiligten Gebiet mit Abwanderung der Bevölkerung aufgrund der mittleren Mikrolage mit gerade noch mit mittel beurteilt.

i. Katasterauszug und Zufahrt zur Liegenschaft, Topographie

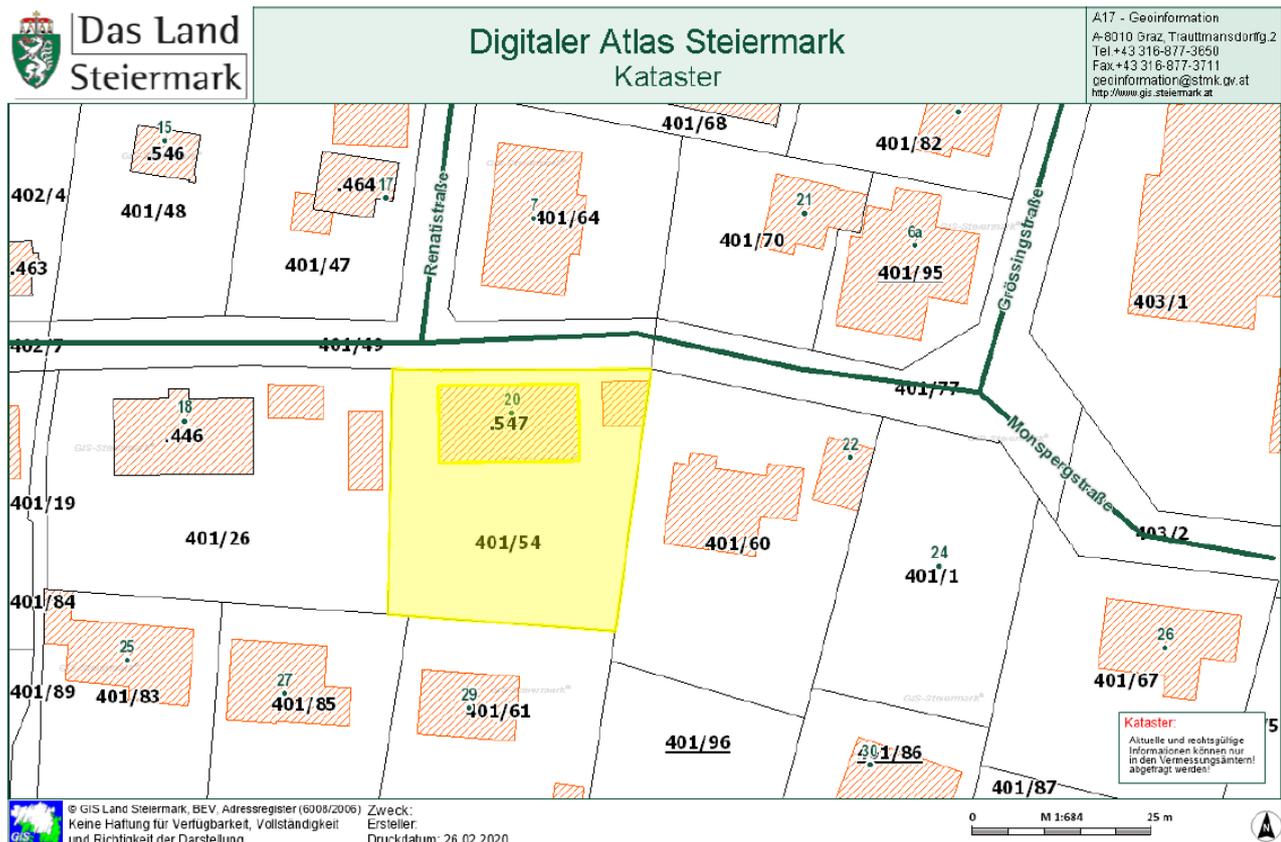


Abbildung 3: Katasterplan, Quelle: GIS-Steiermark; Abfrage am 26.02.2020

Die Liegenschaft wird aus 2 Parzellen gebildet und ist zu rd. 70 % eben und fällt im südlichen Bereich Richtung Süden hinab. Der Baukörper befindet sich auf der Parzelle Gst. Nr. .547. Der Garten und das Carport ist auf der Parzelle Gst. Nr. 401/54 situiert. Die Konfiguration der Liegenschaft ist leicht trapezförmig mit einer Straßenfrontlänge an der Monspergstraße von rd. 35 m. Die durchschnittliche Grundstückstiefe beträgt 36 m.

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von Norden über die Monspergstraße.



Abbildung 4: Foto Grundstück nördlicher Bereich eben; aufgenommen am 27.02.2020



Abbildung 5: Foto Grundstück Richtung Süden abfallend; aufgenommen am 27.02.2020

Die Grundstücke befinden sich nicht im Grenzkataster, sodass die Grenzen und Größe noch nicht vermessen und grenzverhandelt sind. Die mit den unmittelbar angrenzenden Grundstücken gemeinsamen Grenzpunkte sind daher genau wie auch die angegebene Fläche nicht rechtsverbindlich. Somit sind die Grundstücksgrenzen und -größe rechtlich nicht gesichert.

ii. **Situierung des Objektes auf der Liegenschaft**

Das Mehrfamilienwohnhaus ist solitärstehend nahezu an der nördlichen Grundstücksgrenze (Monspergstraße) situiert. Östlich des Objektes an der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Carport. Der Garten erstreckt sich Richtung Süden.



Abbildung 6: Foto Wohnhaus Nordansicht; aufgenommen am 27.02.2020



Abbildung 7: Foto Carport; aufgenommen am 27.02.2020

iii. Flächenwidmungsplan

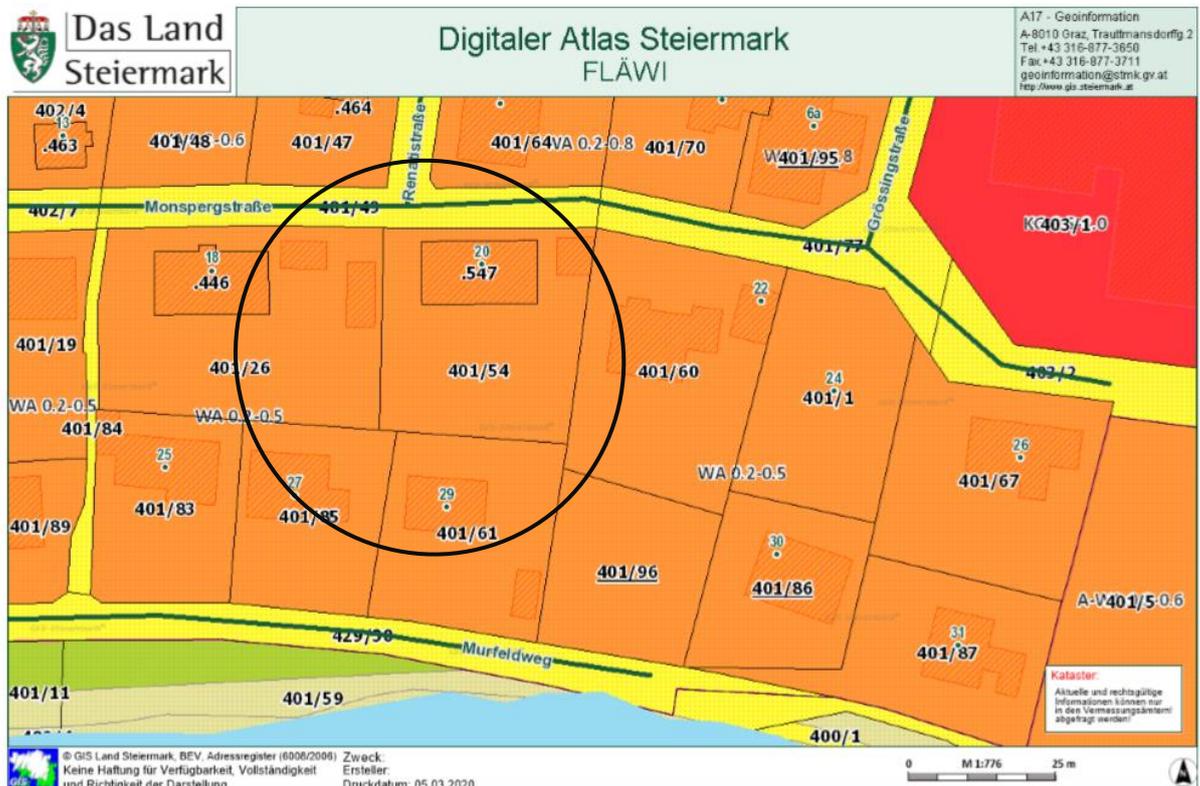


Abbildung 8: Flächenwidmungsplan digitale Abfrage; Quelle: GIS-Steiermark, Abfrage am 05.03.2020

Laut digitalen Flächenwidmungsplan des GIS-Steiermark und der telefonischen Bestätigung durch das Bauamt Murau (Frau Christina Koller) sind die Parzellen als Baugebiet allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zulässigen Bebauungsdichte 0,2 – 0,5 und dem Zusatzvermerk „Ortsbildschutz“ ausgewiesen.

iv. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Wasser: ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen  
Strom: ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen  
Fernwärme: ist an das Fernwärmenetz angeschlossen  
Kanal: ist an das öffentliche Entsorgungsnetz angeschlossen

v. Beschreibung des Objektes

Nachstehende werden die wesentlichen Bestands- und Ausstattungsmerkmale in stichwortartig zusammengefasster Kurzform dargestellt.  
Das Objekt wurde ca. im Jahr 1958 errichtet.



Abbildung 9: Foto Südansicht; aufgenommen am 27.02.2020



Abbildung 10: Foto Nordansicht; aufgenommen am 27.02.2020



Abbildung 11: Foto Stiegenhaus; aufgenommen am 27.02.2020



Abbildung 12: Foto Kellergeschoss; aufgenommen am 27.02.2020



Abbildung 13: Foto Westansicht; aufgenommen am 27.02.2020



Abbildung 14: Foto Zugangstüre; aufgenommen am 27.02.2020

**Kellergeschoss:**

Im Kellergeschoss befinden sich die Mieterabteile bzw. die Mieterräume sowie die Fernwärmeübergabestation und hat zusätzlich zum Stiegenhaus einen separater gartenseitigen Zugang.

### Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss (rd. 70 cm über Straßenniveau) befindet sich nordseitig der Zugang zum Stiegenhaus es sind 3 Wohnungen mit Top 20/1 mit 57,21 m<sup>2</sup>, Top 20/2 mit 43,84 m<sup>2</sup> und Top 20/3 mit 56,39 m<sup>2</sup> untergebracht, wobei die Wohnungen Top 20/2 und Top 20/3 an denselben Mieter vermietet sind (es kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Einheiten zusammengelegt wurden).

### 1. Obergeschoss:

Im 1. Obergeschoss befinden sich 3 Einheiten: Top 20/4 mit 56,98 m<sup>2</sup>, Top 20/5 mit 43,87 m<sup>2</sup> und Top 20/6 mit 56,39 m<sup>2</sup>.

### ausgebautes Dachgeschoss:

Im ausgebauten Dachgeschoss sind die Wohneinheiten Top 20/7 mit 64,28 m<sup>2</sup>, Top 20/8 mit 65,79 m<sup>2</sup> situiert.

## Wohnnutzflächen, Nutzflächen

Die in der Vorschreibungsliste März 2020 angeführten „Nutzflächen“ werden als Wohn-Nutzflächen in der Bewertung übernommen. Eine Plausibilisierung der Flächen konnte nicht vorgenommen werden, da keine Pläne zur Verfügung gestellt wurden.

Geschoss	Wohnung	m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	20/1	57,21
	20/2	43,84
	20/3	56,39
1. Obergeschoss	20/4	56,98
	20/5	43,87
	20/6	56,39
Dachgeschoss	20/7	64,28
	20/8	65,79
		444,75

Abbildung 15: Zusammenfassung Wohn-Nutzflächen lt. Vorschreibungsliste März 2020

## Baurechtliche Unterlagen

Baurechtliche Unterlagen wurden nicht vorgelegt. In der Bewertung wird eine konsensgemäße Errichtung und Nutzung unterstellt.

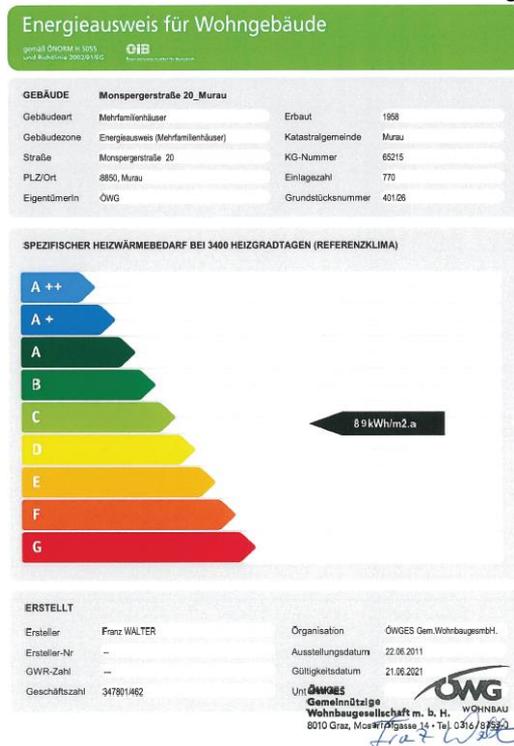
## Kurz-Baubeschreibung

Außenwände /Fassade:	massiv, einfach verputzt
Dach:	Satteldach, Ziegeleindeckung, Verblechungen
Decken:	Holzbalkendecke, Stahlbetondecke
Zwischenwände:	massiv
Stiege:	massiv
Fenster / Türen:	Kunststofffenster 2-fach Isolierglas, Alu-Glasportal, im Kellergeschoss Zugangstüre Kunststoff
Wohnungseingangstüren:	Holztüren beschichtet
Böden:	
Keller:	Betonboden, Wohnungen unterstellt: Parkett, Fliesen, PVC, Teppich
Heizung:	die Beheizung erfolgt über Fernwärme, Heizkörper (lt.

Sanitärausstattung: (Energieausweis)  
mittlere bis einfache Sanitärausstattung wird unterstellt

## Energieausweis

Ein Energieausweis mit dem Ausstellungsdatum 22.06.2011 über den spezifischen Heizwärmebedarf 89kWh/m<sup>2</sup>a wurde übergeben.



Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie über die Energieeffizienz und Wärmeschutz von Gebäuden sowie der Verordnung über die Energieeffizienz und Wärmeschutz von Gebäuden (GWR).

ArchPHYSIK 9 0 0 012 - lizenziert für ÖWG / ÖWGES GmbH F. Walter 22.06.2011

Abbildung 16: Energieausweis vom 22.06.2011; Quelle: ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.

## Bauzustand

Im Zuge der Befundaufnahme konnten nur die Allgemeinbereiche besichtigt werden. Augenscheinlich besteht ein dem Alter entsprechender mittlerer Bau- und Erhaltungszustand. Die Instandhaltungsarbeiten wurden augenscheinlich zeitgerecht durchgeführt. Die Fenster wurden 2002 getauscht und die Dacheindeckung 2005 saniert. Die technischen Anlagen des Objektes weisen soweit augenscheinlich ersichtlich, einen normalen Erhaltungszustand auf. (Anm.: Eine Funktionsüberprüfung bzw. eine Kontrolle etwaiger Prüfberichte wurde nicht durchgeführt!)





Firma 2 RJ 20 EURO      V E R R . E I N H E I T E N - N U T Z U N G S G E B Ö H R E N      März 2020      Seite 3  
 Objekt 03 Vorschreibungsliste/KVS      l a u t K a l k u l a t i o n

347801 (013) MURAU, MONSPERGSTRASSE BAU 2      MONSPERGSTRASSE 20      8850 MUR

VE-Nr	N a m e	Gesamt	Netto	UST	1	2	3	4	5			
					LAND STEIERMAR	1	SPARKASSE MURA	2	LHB GRAZ, WHGSV	4	ZUSCHUSS	501
					ZUSCHUSS	502	ZUSCHUSS	504	EV B §14 ABS.1 Z	102	ENTG. §14 ABS.7	104
					ENTG. §14 ABS.7	108	HAUPTMIETZINS §	138	HAUPTMIETZINS §	188	BETRIEBSKOSTEN	200
					VERWALTUNGSGEBÖ	400	BETRIEBSKO. GEM	600	BAURECHTSZINS	800	ENTGELT AUSFALL	810
					RÜNDUNG	900						
-----												
Werte je m2 Nf1.												
		4,77	4,34	0,43	21					2,06		
					2					0,50		0,61
					3	0,56		0,18		0,02		0,05
					4	0,35						
					5							

Abbildung 17: Vorschreibungsliste ohne Angabe der Mieter 03.2020; Quelle: Österreichische Wohnbaugenossenschaft

Geschoss	Wohnung	m²	Verwaltungs- gebühr	EV B §14	Baurechts- zins	Entgelt Ausfalls- rücklage	Betriebs- kosten	Entgelt §14 Abs. 7	Hauptmiet- zins §13 Pos 138 bzw. 188	Zusammenfassung Entgelt §14 Abs 7 und Hauptmietzins §13
Erdgeschoss	20/1	57,21	20,12	117,85	1,34	3,03	34,9	32,21		0,56
	20/2	43,84	15,42	90,31	1,03	2,32	26,75	24,68		0,56
	20/3	56,39	19,83	116,16	1,33	2,99	34,4	31,75		0,56
1. Obergeschoss	20/4	56,98	20,04	117,38	1,34	3,02	34,76	32,08	70,48	<b>1,80</b>
	20/5	43,87	15,43	90,37	1,03	2,32	26,76	24,7		0,56
	20/6	56,39	19,83	116,16	1,33	2,99	34,4	31,75	69,75	<b>1,80</b>
Dachgeschoss	20/7	64,28	22,61	132,42	1,51	3,40	36,19	36,19	79,51	<b>1,80</b>
	20/8	65,79	23,14	135,53	1,55	3,48	40,14	37,04	81,38	<b>1,80</b>
<b>Summe</b>		<b>444,75</b>	<b>156,42</b>	<b>916,18</b>	<b>10,46</b>	<b>23,55</b>	<b>268,3</b>	<b>250,4</b>	<b>301,12</b>	<b>1,24</b>
je m² Wohn-Nutzfläche			0,352	2,06			0,603			

Abbildung 18: Zusammenfassung der Vorschreibungsliste 03/2020

**Betriebskosten:**

Laut Vorschreibungsliste werden derzeit für die Wohnungen Betriebskosten von durchschnittlich 0,603 EUR/m² p.m. an die Mieter verrechnet.

vii. Außenanlage

Die Außenanlage umfasst einen Garten (Wiese) und kleine Gemüsebeete, Carport, Traufenpflaster, Betonsteine am Vorplatz zum Kellerzugang.



Abbildung 19: Foto Gemüsebeete; aufgenommen am 27.02.2020



Abbildung 20: Foto Traufe, Vorplatz zu Kellerzugang; aufgenommen am 27.02.2020

2005 wurde von 2 Mietern (Wohnung Top 20/1 und Top 20/2 und 20/3) ein Carport für 2 – 3 PKWs mit Einverständniserklärung der ÖWG (Baurechtsnehmer) vom 30.5.2005 errichtet. Das Carport (rd. 28 m<sup>2</sup>) wurde als Holzriegelbau mit Pultdach (Eternit-Platten, Holzpfetten) errichtet.



Abbildung 21: Foto Carport; aufgenommen am 27.02.2020

In der Bewertung wird unterstellt, dass das Carport konsensgemäß errichtet wurde und eine Zustimmungserklärung für die Errichtung seitens des Grundeigentümers besteht.

### 3. Geschäftsbedingungen / Kaufvertragsbedingungen des Liegenschaftseigentümers

#### 3.1. Angebotsfrist / Verfahren

---

Kaufinteressenten haben die Möglichkeit, ein verbindliches, bedingungsfreies Angebot mit dem Vermerk „**Verkauf des Mehrparteienwohnhauses in 8850 Murau, Monspergstraße 20**“

---

**bis spätestens 26.11.2021, 09.55 Uhr,**  
**in einem verschlossenen Kuvert**

an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16, Referat Liegenschaften und technische Dienste, Stempfergasse 7, 1. Stock, **Zimmer-Nr. 147**, 8010 Graz, vor Ort einlangend zu senden bzw. ebendort abzugeben.

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

Weiteres Verkaufsprozedere / Verkaufsprozedere:

- Liegt zum o.g. Anbotsöffnungszeitpunkt nur ein Angebot vor und entspricht dieses den Angebotsbedingungen, so erhält dieser Bieter den Zuschlag. Der Kaufpreis ist auszufüllen und die Kaufvertragsbedingungen sind durch Unterschrift am Angebotsblatt zu bestätigen. Andernfalls ist das Angebot auszuscheiden.
- Liegen zum o.g. Anbotsöffnungszeitpunkt zwei oder mehrere Angebote vor und entsprechen diese den Angebotsbedingungen, so wird eine weitere, **abschließende** Bieterrunde mit allen Interessenten der 1. Angebotsöffnung durchgeführt. Der Kaufpreis ist auszufüllen und die Kaufvertragsbedingungen sind durch Unterschrift am Angebotsblatt zu bestätigen. Andernfalls ist das Angebot auszuscheiden.

Die öffentliche Anbotseröffnung findet am 26.11.2021 **um 10.00 Uhr in der Stempfergasse 7, 1. Stock, Zimmer Nr. 147**, 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.

### **3.2. 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 sind bürgerliche Eigentümer der Liegenschaft EZ 569, KG 65215 Murau, Gst. Nr. 401/54 und .547.

---

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 Flächenausmaß, 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 grundbuchs-fähiger Unterfertigung dieses Vertrages auf Konto des Landes Steiermark, Raiffeisen Landesbank, IBAN: AT02 3800 0900 0410 5201, BIC RZSTAT2G 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 berichtigt 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 letzfertigende Vertragspartei folgenden Monats-ersten.

---

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 steuer-*
-

*rechtlichen Vorgaben sieben Jahre gespeichert.*

3. *Der Vertragsgeber 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 Vertragsgebers zu übermitteln.*
4. *Die/Der VertragsnehmerIn nimmt zur Kenntnis, dass auf der Datenschutz-Informationseite des Vertragsgebers (<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 Roszbacher, 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).*

### **3.3. 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

E-mail: [heinz.rossbacher@stmk.gv.at](mailto:heinz.rossbacher@stmk.gv.at)

b. **Besichtigung / Einsicht in Liegenschaftsunterlagen**

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](mailto:heinz.rossbacher@stmk.gv.at)

---



#### 4. Anhang: Verbindliches Angebot

An das  
Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 16 - Verkehr und Landeshochbau  
Referat Liegenschaften und technische Dienste  
Stempfergasse 7/1/Zimmer 147  
8010 Graz

für „Verkauf des Mehrparteienwohn-  
hauses in 8850 Murau, Monspergstraße 20  
Stuhleckstraße 7 u. 9“  
**!! Nicht ÖFFNEN !!**

Abgabe bis spätestens  
**26.11.2021, 09.55 Uhr** in einem  
verschlossenen Kuvert mit der Aufschrift  
„Verkauf des  
Mehrparteienwohnhauses  
in 8850 Murau, Monspergstraße 20“  
**>>NICHT ÖFFNEN<<**

ANGEBOT zu GZ: ABT16-141768/2020-1

„Verkauf des Mehrparteienwohnhauses  
in 8850 Murau, Monspergstraße 20“

Name des Bieters .....  
bzw. Firmenname:

Adresse: .....

#### Kaufangebot für die Liegenschaft:

EZ 569, KG 65215 Murau, Gst.-Nr. 401/54 und .547 im Gesamtausmaß von 1203 m<sup>2</sup>

**Mindestangebotspreis: 199.000,00**

**ANGEBOTSSUMME: € .....**

Einladung zur Nachbesserung meines Angebotes:  Ja  Nein

**Mit der Unterschrift werden das verbindliche Kaufangebot und die  
Kaufvertragsbedingungen des Landes Steiermark vollinhaltlich akzeptiert.**

.....  
Datum:

.....  
Unterschrift, Stempel: