

Verkaufsmappe



Verkauf des ehemaligen Lehrerwohnhauses Hatzendorf

GZ.: ABT16-540645/2022-2

Grundbuch: EZ 533, KG 62010 Hatzendorf,
Gst.-Nr. .263, 944/3

Verkaufsfläche: Gst.-Nr. .263 Bauf. (10) 243 m²
Gst.-Nr. 944/3 Gärten (10) 1.874 m²
Gesamtfläche **2.117 m²**

Ende der Angebotsfrist:
01. 09. 2022 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
Mobil: +43 (0)676 8666 2901
E-mail: heinz.rossbacher@stmk.gv.at

Ansprechpartner für Besichtigungen:

Herr Direktor HR DI Franz Patz
Dir. der Landwirtschaftlichen Fachschule Hatzendorf
als Vertreter der Abteilung 10, Land- und Forstwirtschaft
Tel.: +43 (0)3155 2252
E-mail: lfshatzen@stmk.gv.at



Das Land
Steiermark

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Liegenschaftsdaten	3
1.1. Grundbuch	4
1.2. Eigentumsverhältnisse	7
2. Beschreibung der Liegenschaft	8
2.1. Lagebeschreibung.....	8
2.2. Beschreibung der Liegenschaft	13
3. Fotos	22
4. Geschäftsbedingungen / Kaufvertragsbedingungen des Liegenschaftseigentümers	25
4.1. Angebotsfrist / Verfahren	25
4.2. Vertragsbedingungen	26
a. Vertragserrichter	26
b. Kaufgegenstand.....	26
c. Kaufvereinbarung	26
d. Kaufvertrag, Kosten, Gebühren und Abgaben.....	26
e. Kaufpreis	27
f. Gewährleistung.....	27
g. Nachbesserungsklausel.....	28
h. Übergabe und Übernahme.....	28
i. Rücktritt	29
j. Sonstige Vertragsbedingungen.....	29
4.3. Kontakte	31
a. Angebot / Vertragsbedingungen	31
b. Besichtigung / Einsicht in Liegenschaftsunterlagen	31
5. Anhang: Verbindliches Angebot	32

1. Allgemeine Liegenschaftsdaten

Das Land Steiermark, vertreten durch die Abteilung 16, Liegenschaften und technische Dienste, Stempfergasse 7, 8010 Graz, beabsichtigt, das ehemalige Lehrerwohnhaus Hatzendorf zu verkaufen.

Die zu veräußernde Liegenschaft 8361 Fehring, Hatzendorf 181, ist im Grundbuch des BG Feldbach, KG 62010 Hatzendorf, EZ 533 (Gst.-Nr. .263 und Nr. 944/3) eingetragen.

Die Verkaufsflächen setzen sich zusammen aus:

Gst.-Nr. .263 Baufl. (10)	243 m ²
Gst.-Nr. 944/3 Gärten (10)	<u>1.874 m²</u>
Gesamtausmaß der verkaufs- gegenständlichen Liegenschaft	<u>2.117 m²</u>

1.1. Grundbuch

KATASTRALGEMEINDE 62010 Hatzendorf EINLAGEZAHL 533
BEZIRKSGERICHT Feldbach

KATASTRALGEMEINDE 62010 Hatzendorf EINLAGEZAHL 533
BEZIRKSGERICHT Feldbach

Letzte TZ 7358/2021

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.263	Bauf.(10)	243	
944/3	Gärten(10)	1874	Hatzendorf 181
GESAMTFLÄCHE		2117	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 657/1971 8028/1993 6779/2014 Grunddienstbarkeit
des Geh- und Fahrrechtes an EZ 80 - hins Gst 937/1 - für Gst 944/3
- b 1241/1975 Ausscheidung Gst .263 aus Gst 944/3
- 7 a gelöscht

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
Land Steiermark
ADR: Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 10 Land- und
Forstwirtschaft, Ragnitzstraße 193, Graz 8047
- a 657/1971 Kaufvertrag 1970-10-14 Eigentumsrecht
- d gelöscht

***** C *****

- 1 gelöscht

***** HINWEIS *****

B-Blatt – Eigentumsblatt:

Land Steiermark, ADR: Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 10 Land- und Forstwirtschaft, Ragnitzstraße 193, 8047 Graz

A-Blatt – Gutsbestandsblatt: A2 – Blatt:

LNR. 1: 1 a 657/1971 8028/1993 6779/2014 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an EZ 80 - hins Gst 937/1 - für Gst 944/3

b 1241/1975 Ausscheidung Gst .263 aus Gst 944/3

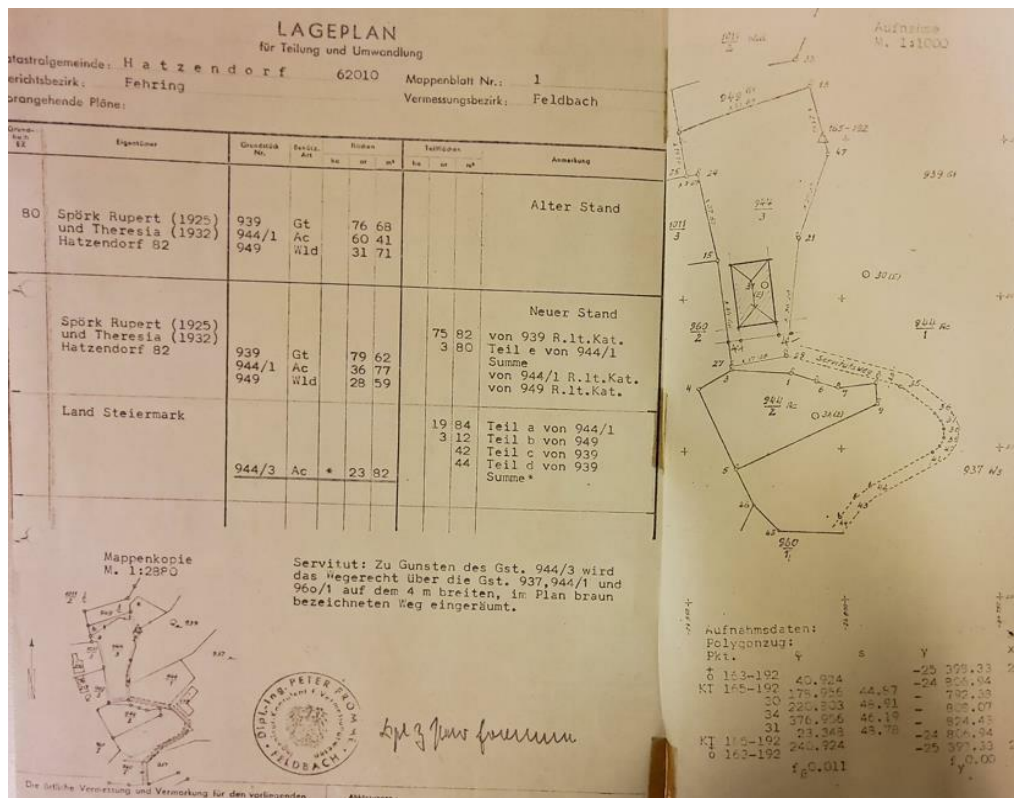


Abbildung 2: Beschreibung Servitut; Quelle: Lageplan, datiert mit 22.05.1970

Zum Bewertungszeitpunkt erfolgt die Zufahrt zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft über die Parzelle Gst. Nr. 2299, welche in der EZ 50000 der KG 62010 Hatzendorf verbüchert ist (öffentliches Gut). Die vorbeschriebene Servitutsfläche wird zum Bewertungsstichtag als obsolet angesehen.



Abbildung 3: Zufahrt zur Liegenschaft (Parzelle Gst. Nr. 2299, EZ 50000 der KG 62010 Hatzendorf); Quelle: GIS-Steiermark

C – Blatt - Lastenblatt:

Keine Eintragungen.

Nicht verbücherte Rechte und Lasten wurden der Sachverständigen nicht zur Kenntnis gebracht.

Im Zuge der örtlichen Befundaufnahme wurden Fußwege auf der Liegenschaft festgestellt. Auch ist ein Feld weg/Waldweg in diversen Wanderkarten, welcher westlich entlang des Gebäudes verläuft, eingezeichnet.



Abbildung 4: Luftbild mit Kennzeichnung (gelb) diverser Gehwege; Quelle: GIS-Steiermark, adaptiert SV



Abbildung 5: Kennzeichnung eines Feldweges / Wanderweges; Quelle: Imker-Meile Hatzendorf (BERGFEX – Themenweg)



Abbildung 6:
Foto Wiesenweg nordwestlich der Parzelle
inkl. Aufstiegshilfe, aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 7:
Foto Wiesenweg nördlich der
Parzelle, aufgenommen am 17.05.2022

1.2. Eigentumsverhältnisse

Das Land Steiermark, p. A. Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 10, Land- und Forstwirtschaft, Ragnitzstraße 193, 8047 Graz, ist grundbücherlicher Alleineigentümer der zuvor näher bezeichneten Liegenschaft.

2. Beschreibung der Liegenschaft

2.1. Lagebeschreibung

Allgemeine Lage

Makrolage

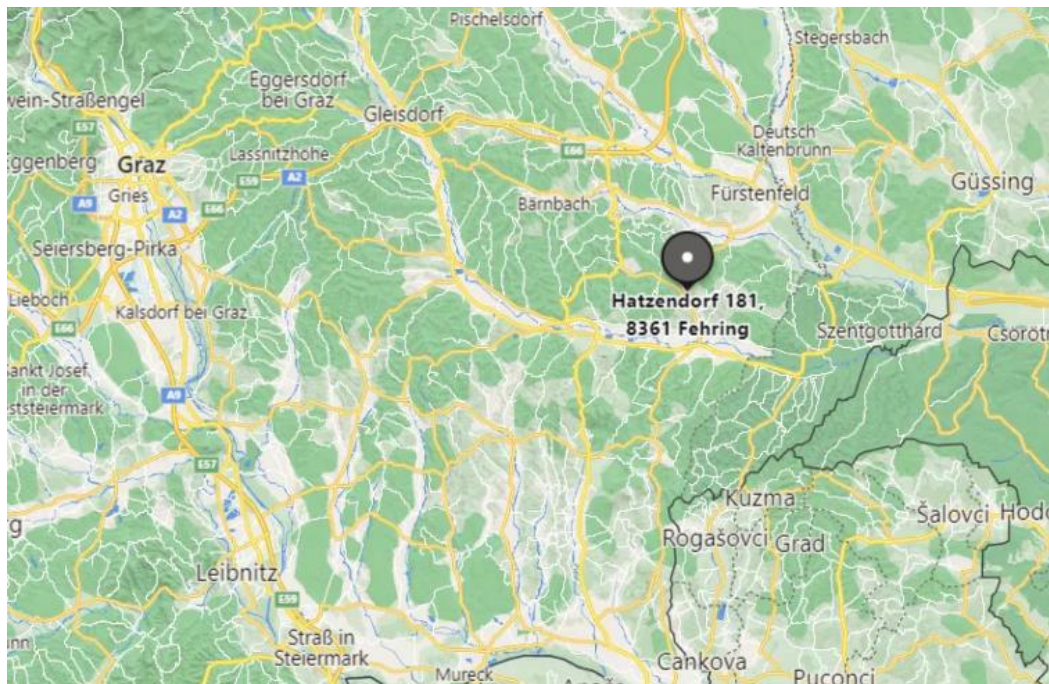


Abbildung 8: Straßenkarte; Quelle: www.bing.at

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Stadtgemeinde Fehring (rd. 7.170 Einwohner), welche inmitten des Thermen- und Vulkanland Steiermark am Knotenpunkt der Themenland- und Klöcher-Weinstraße liegt und als kulturelles Zentrum des Raabtales gilt. Das Gemeindegebiet grenzt im Osten an das Burgenland. Fehring liegt an der B57 der Verbindung von Feldbach über Jennersdorf nach Oberwart. Die L207 führt von Fehring nach Hatzendorf (Richtung Fürstenfeld) und über die L204 gelangt man von Fehring nach Bad Radkersburg. Die Bezirkshauptstadt Feldbach (Schulstadt, Handelszentrum, Ärztezentrum mit LKH) ist in rd. 10 km erreichbar und das der Stadt Feldbach vorgelagerte Fachmarktzentrum (Mühdorf) in rd. 8 km. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt Ilz der A2-Südautobahn befindet sich in rd. 20 km Entfernung.

Im Bahnhof Fehring treffen sich die Steirische Ostbahn (Verbindung Graz – Szentgotthárd) und die Thermenbahn. Die Schnellbahnlinie S3 (Graz-Fehring) hat hier ihre Endstation.

Die Stadt Fehring bietet eine gute Infrastruktur wie Kindergärten, Volksschulen, Mittelschule, Dienstleister, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie diverse Sport- und Freizeistätten.

Wirtschaft: mit den umliegenden Gemeinden hat die Stadt den Wirtschaftspark „Grüne Lagune“ gegründet. Weiters hat der Leiterplattenhersteller AT&S eine Niederlassung und die Firma Liapor betreibt ein Werk zur Herstellung von Blähton im Stadtgebiet. Das Umland von Fehring ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt insbesondere Mais-, Kürbis- bzw. Obst- und Weinbau.

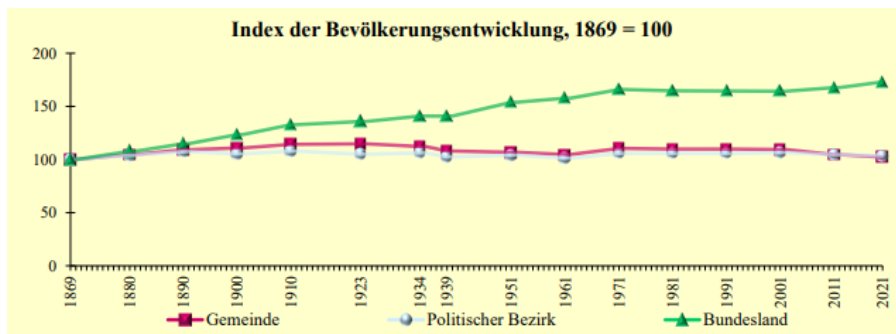


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung Fehring bis 2021; Quelle: Statistik Austria

Seit Jahrzehnten gibt es kaum eine Veränderung der Bevölkerungsentwicklung.

Lokal ist die Liegenschaft im Ortsteil Hatzendorf rd. 5 km nördlich des Zentrums von Fehring situiert. Hatzendorf ist von Fehring über die L207 erreichbar. Folgt man die L207 weiter nach Norden, gelangt man in rd. 7 km nach Fürstenfeld. Hatzendorf war bis 2014 eine selbständige Gemeinde mit rd. 1.750 Einwohner und besitzt ein kleines Ortszentrum mit diversen infrastrukturelle Einrichtungen wie u.a. eine Bank, ein Lebensmittelgeschäft, mehrere Gastronomiebetriebe, eine Volksschule, ein Kindergarten und einen Bahnhof (Regionalbahn nach Fehring, Wr. Neustadt und weiter nach Wien, bzw. Richtung Graz). Im Wesentlichen ist der Ortsteil landwirtschaftlich geprägt, wobei auch die Landwirtschaftliche Fachschule hierzu beiträgt.

Mikrolage

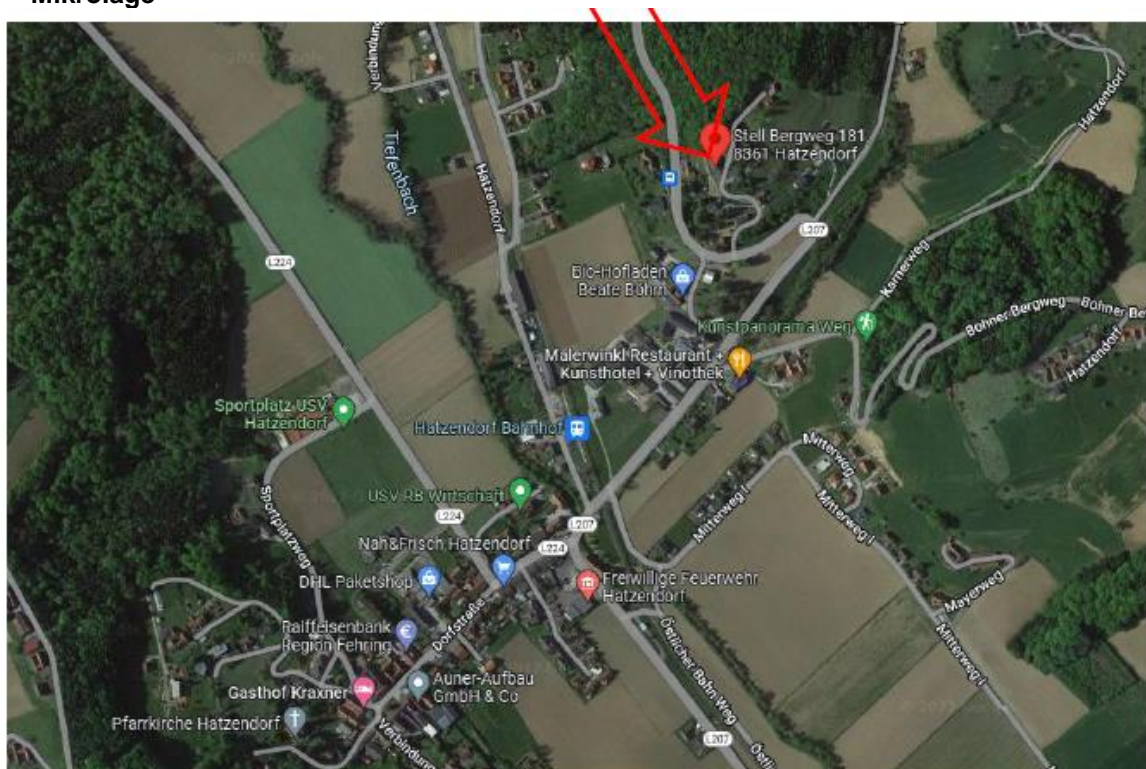


Abbildung 10: Situationsplan; Quelle: www. google.at

Gegenständliche Liegenschaft befindet sich erhöht (Stellberg) rd. 900 m nordöstlich des Ortszentrums von Hatzendorf, ca. 50 - 100 m östlich der L207 auf rd. 300 m Seehöhe.

Die Landwirtschaftliche Fachschule liegt rd. 350 m südlich der Liegenschaft. Eine Bushaltestelle der Linie 488 Richtung Ostzentrum von Hatzendorf bzw. Richtung Fürstenfeld befindet sich in rd. 50 m an der L207.

Erschlossen wird die Liegenschaft von der L207 über eine rd. 160 m lange steilere nach Norden abzweigende Gemeindestraße (Stell Bergweg).

Die Liegenschaft ist nach Westen abfallend. Innerhalb der Liegenschaft beträgt der Höhenunterschied von der östlichen zur westlichen Grundstücksgrenze rd. 8 m – 10 m.

Umgebungsbebauung:

Die Umgebungsbebauung besteht aus Einfamilienhäusern. Nördlich grenzt ein Wald an die gegenständige Parzelle.

Laut Lärmfokarte des Bundesministerium Klimaschutz Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie besteht auf der Liegenschaft keine Beeinflussung durch Lärm von der Landesstraße. Vorort sind leichte Abrollgeräusche der Autos an der L207 wahrzunehmen.



Abbildung 11: Umgebungsbebauung; Quelle: www.google.at

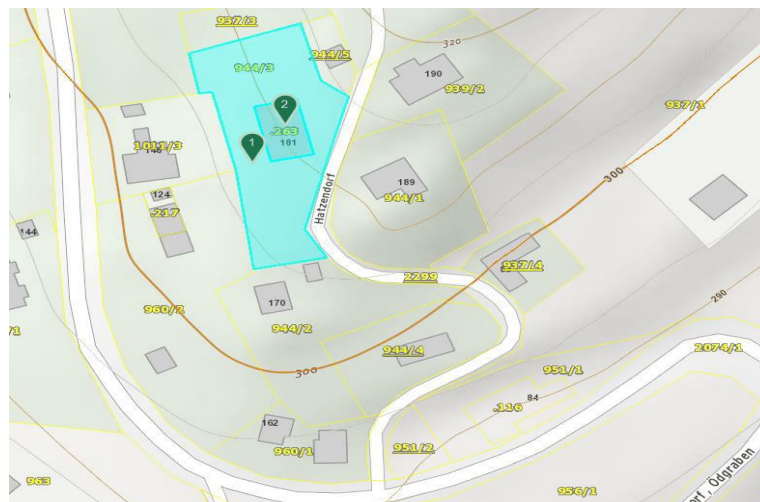


Abbildung 12: Höhengschichtenplan; Quelle: GIS-Steiermark, Abfrage am 03.06.2022

Standortbeurteilung

Der Standort der gegenständlichen Liegenschaft kann aufgrund der ländlichen, peripheren Lage mit Wegstrecken von mehr als 30 min. zu den Wirtschaftsstandorten Gleisdorf bzw. Graz mit mittel bezeichnet werden.

Positiv hervorzuheben ist die erhöhte Westhanglage, welche jedoch durch die rd. 160 m lange, enge sowie steilere Zufahrt von der L207 gemindert wird.

Lage	sehr gut	gut	mittel- mäßig	unterdurch- schnittlich	sehr schlecht
überregionale Anbindung				x	
Öffentlicher Verkehr			x		
fußläufige Infrastruktur				x	
Nähe zum Stadtzentrum			x		
Grünflächenanteil		x			
Parkmöglichkeiten		x			
Umgebungsbebauung			x		
Immissionsbelastung		x			
Standortimage			x		
Zusammenfassung Lage Wohnen			x		

Die Liegenschaft setzt sich aus zwei Parzellen (Gst. Nr. 944/3 und der Baufläche .263) zusammen. Die Grundstückskonfiguration ist unregelmäßig. Die Straßenfrontlänge (östliche Grundstücksgrenze) beträgt rd. 60 m.

Die Hangneigung beträgt bis zu 26 % und ist im nordwestlichen Bereich am höchsten.



Abbildung 16: Luftbild; Quelle: GIS-Steiermark; Abfrage am 03.06.2022

Das Objekt ist zentral auf der Liegenschaft situiert. Die Zufahrt besteht im südöstlichen Bereich und erfolgt über die Parzelle Gst. Nr. 2299 (KG 62010 Hatzendorf, EZ 50000 – öffentliches Gut).

Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan

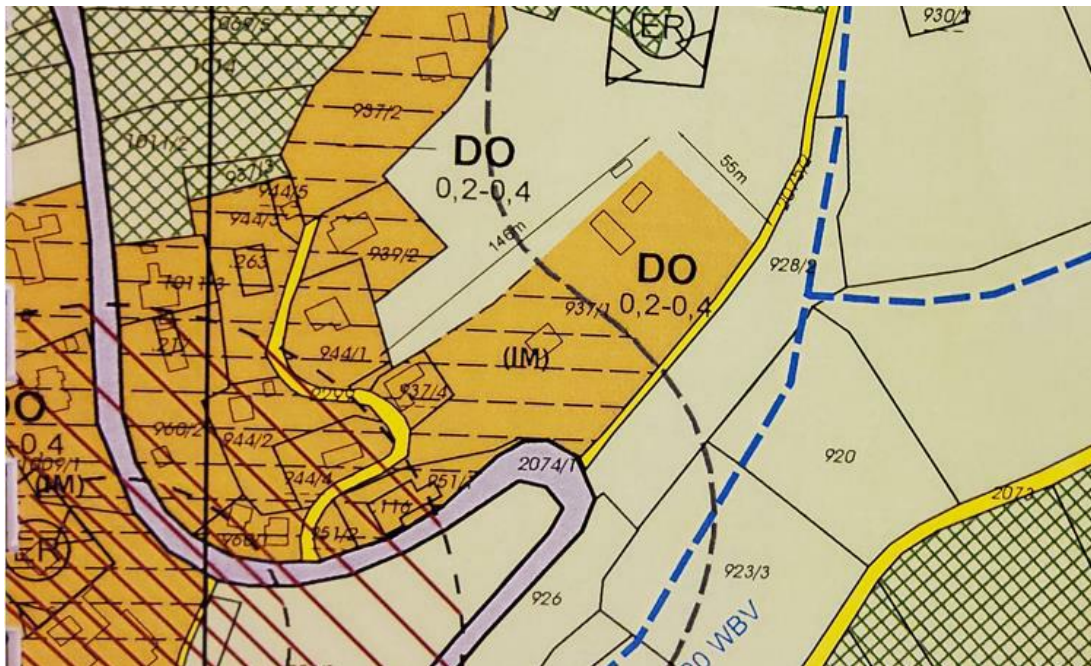


Abbildung 17: Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fehring, Einsichtnahme am 17.05.2022

Im digitalen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Fehring (RK 24.10.2020) ist die Parzelle 944/3 und die Baufläche .263 als Bauland Dorfgebiet mit einer Bebauungsdichte 0,2 – 0,4 und dem Vermerk Sanierungsgebiet Lärm ausgewiesen.

Zusätzlich liegt der südliche Bereich der Liegenschaft innerhalb der Geruchsschwelle eines landw. Betriebes.

Bodenkontamination

Anlässlich der Besichtigung konnten keine augenscheinlichen Verunreinigungen festgestellt werden. Ergänzend sei noch festgehalten, dass die Parzellen nicht im Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet sind.

Ergebnis

Information: Das Grundstück .263 in Hatzendorf (62010) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 944/3 in Hatzendorf (62010) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

2.2. Beschreibung der Liegenschaft

Das auf der verkaufsgegenständlichen Liegenschaft befindliche Objekt wurde 1971 als Lehrerwohnheim errichtet.

Kellergeschoss:

Im Kellergeschoß befindet sich eine Garage (4 Stellplätze, ein Stellplatz hat eine verminderte Länge von 4,10m), 4 Mieterkeller (10,67 m² bis 14,28 m²), Flur, Heizraum, Öllageraum, Schutzraum.

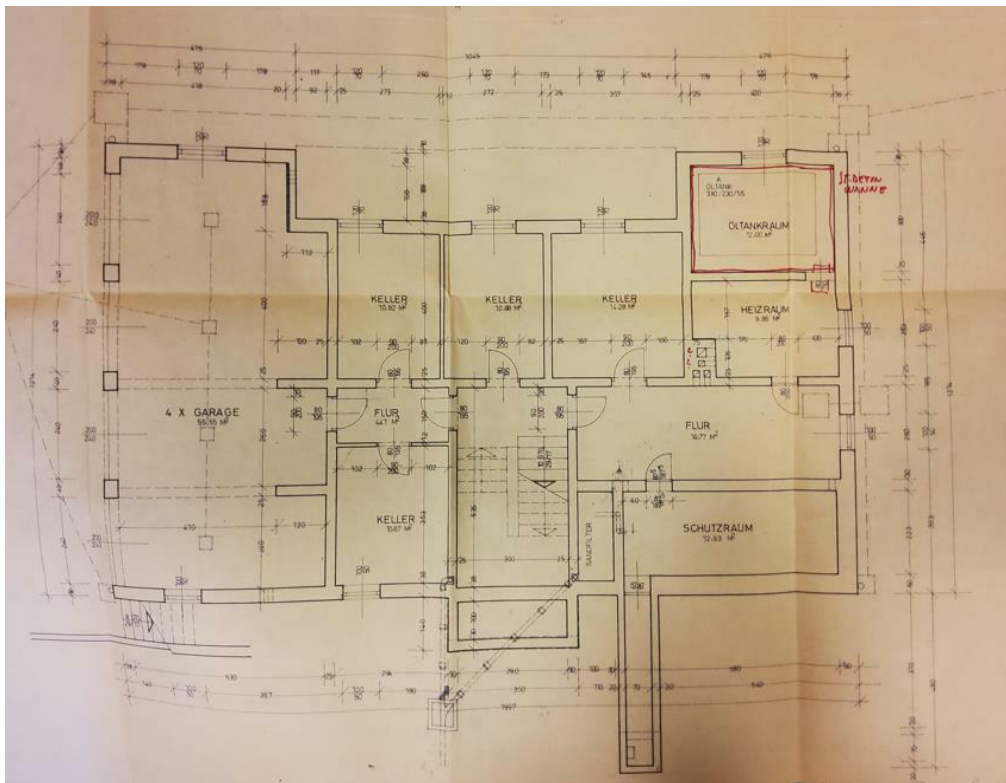


Abbildung 36: Kellergeschoß; Quelle: Einreichplan Genehmigungsvermerk vom 17.03.1970

Erdgeschoss:

Der Zugang zu den Wohneinheiten erfolgt von Westen. Rd. 1 m über dem westlichen Terrain befindet sich das Erdgeschoss mit 2 Wohneinheiten (Top 1 mit 92,72 m² und 12,18 m² Loggia, Top 2 mit 73,07 m² und 8,51 m² Loggia).

1. Obergeschoss:

Hier befinden sich ebenfalls 2 Wohneinheiten, die den Grundrissen in etwa der Wohnungen im Erdgeschoss entsprechen. (Im Bauakt war kein Grundrissplan des 1. Obergeschoss abgelegt).

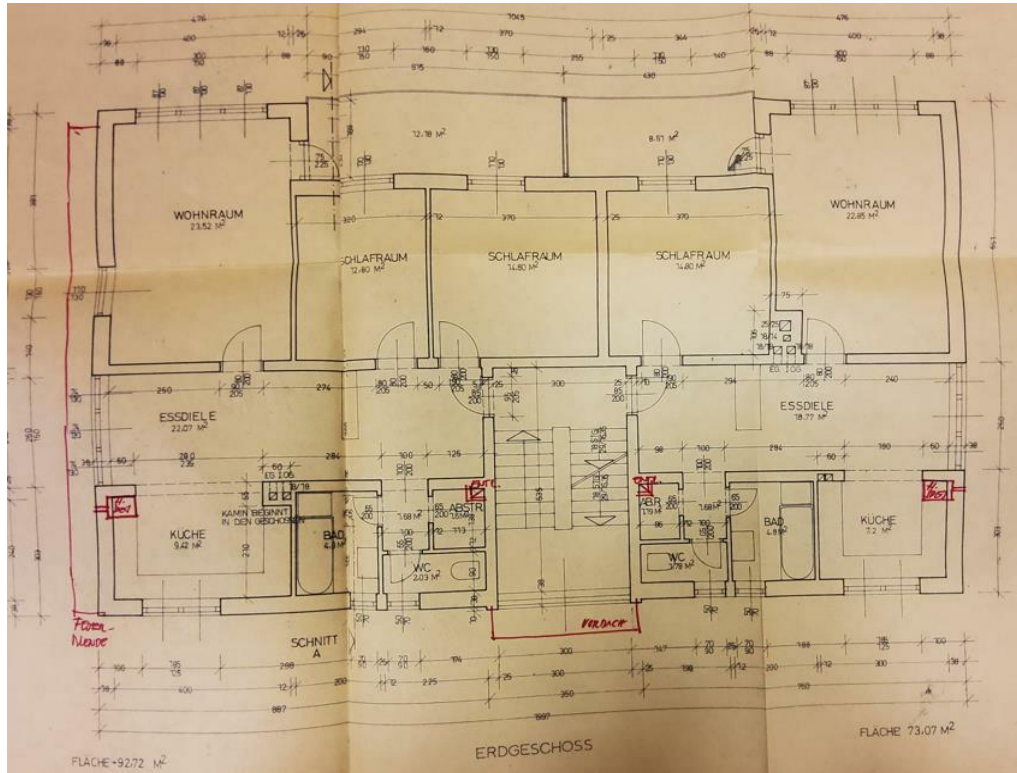


Abbildung 37: Erdgeschoß; Quelle: Einreichplan Genehmigungsvermerk vom 17.03.1970

Dachgeschoß:

Das Dachgeschoß ist derzeit nicht ausgebaut.

Nutzflächen bzw. Wohnnutzflächen

Zusammenfassend können die Nutz- bzw. Wohnnutzflächen wie folgt beziffert werden:

Nutzfläche lt. Einreichplan

Kellergeschoß

Garage	55,55 m ²
Keller	10,92 m ²
Keller	10,98 m ²
Flur	4,41 m ²
Keller	10,67 m ²
Keller	14,28 m ²
Heizraum	9,95 m ²
Öltankraum	12,00 m ²
Flur	16,77 m ²
<u>Schutzraum</u>	<u>12,93 m²</u>

Summe KG 158,46 m²

Erdgeschoß Top 2

Essdiele	18,77 m ²
Küche	7,20 m ²
Bad	4,80 m ²
Vorraum	1,68 m ²
Abstellraum	1,19 m ²
WC	1,78 m ²
Wohnraum	22,85 m ²
Schlafrum	14,80 m ²
<u>Loggia</u>	<u>8,51 m²</u>

Summe Top 2 81,58 m²

Obergeschoß Top 3 104,90 m²

Obergeschoß Top 4 81,58 m²

Erdgeschoß Top 1

Essdiele	22,07 m ²
Küche	9,42 m ²
Bad	4,80 m ²
Vorraum	1,68 m ²
Abstellraum	1,60 m ²
WC	2,03 m ²
Wohnraum	23,52 m ²
Schlafrum	12,80 m ²
Schlafrum	14,80 m ²
<u>Loggia</u>	<u>12,18 m²</u>

Summe Top 1 104,90 m²

Abbildung 38: vermietbare Fläche; Quelle: Quelle: Einreichplan Genehmigungsvermerk vom 17.03.1970

Brutto-Grundflächen

Zusammenfassend können die Brutto-Grundflächen wie folgt beziffert werden:

Brutto-Grundflächen			
	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m ²]
Kellergeschoss	19,97	12,14	242,4
	-10,45	1,88	-19,6
	Summe KG		222,8
Erdgeschoss	19,97	12,14	242,4
	Summe EG		242,4
Obergeschoß	19,97	12,14	242,4
	Summe OG		242,4
Brutto-Grundflächen gesamt			707,7

Abbildung 39: Brutto-Grundflächen; Quelle: Quelle: Einreichplan Genehmigungsvermerk vom 17.03.1970

Kurz-Baubeschreibung (Bestand)

Die Baubeschreibung bezieht sich auf die im Zuge der Besichtigung festgestellten Bau- und Ausstattungsmerkmale.

Außenwände:	Ziegelmauerwerk
Fassade:	einfach verputzt
Dach:	Walmdach, Holzdachstuhl, Eterniteindeckung
Decken:	Stahlbetondecken Deckenuntersicht: verputzte und beschichtete Decken
Zwischenwände / Trennwände:	Ziegelmauerwerk, Holztrennwand
Stiege:	massiv
Fenster:	Holz-Verbundfenster mit außenliegenden Jalousien, Profilitverglasung, Stahlrahmenfenster
Außentüren:	Alu-Glastüre, Garagentore
Wohnungseingangstüren:	Holztüren
Innentüren:	Vollbautüren funiert
Böden:	Klebeparkett, PVC-Beläge, Fliesenbelag, Teppich, Betonboden
Heizung:	ölbefeuerte Warmwasserzentralheizung, Stahlblechplatten verschweißster Öllagerbehälter mit 9.000l Fassungsvermögen
Sanitärausstattung:	einfach, zweckdienlich; Standard 1970
Elektroinstallation:	Ausstattungsstandard 1970
Sonstiges:	Balkongeländer: Holzgeländer

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.

Bauzustand

Das Objekt ist in einem mittleren teilweise sanierungsbedürftigen Bau- und Erhaltungszustand. Die Fassadenbeschichtung, Holzverkleidungen, Regenrohre, Fenster und Dachdeckung sind mittelfristig zu sanieren. Feuchtestellen im Keller konnten zum Tag der Befundaufnahme nur kleinflächig (unter dem Stiegenlauf) festgestellt werden. In der Garage wurde Mauerwerk zur Verlängerung des Parkplatzes herausgeschlagen jedoch nicht wieder verputzt.

Die Ausstattung der Wohnungen entspricht die des Errichtungsjahres. Die Küchen sind unterschiedlich ausgestattet (von nicht ausgestattet bis Vollaussattung).

Die Elektroinstallationen entsprechen dem Standard des Errichtungsjahres und nicht den aktuellen Regularien. Durchgangslichte im Stiegenhaus von 2,10 m am Treppenlauf ins Kellergeschoss nicht gegeben.



Abbildung 40: Foto Fassadenschäden;
aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 41: Foto Feuchteschäden,
aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 42: Foto Ausstattung Badezimmer,
aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 43: Foto Fensterkonstruktion,
aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 44: Foto Fensterkonstruktion,
aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 45: Foto E-Verteiler,
aufgenommen am 17.05.2022

Der Bewertung liegen darüber hinaus keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien, Baumängel und Bauschäden zugrunde.

Die Baubeschreibung schließt das Vorhandensein von Mängeln, die in diesem Gutachten nicht genannt werden, nicht aus.

Die technischen Anlagen des Objektes und eine Funktionsüberprüfung bzw. eine Kontrolle etwaiger Prüfberichte wurde nicht durchgeführt!

Mietverträge, Mieterträge, Betriebskosten

Laut mündlicher Auskunft durch die Verwaltung der Landwirtschaftlichen Fachschule Hatzendorf werden derzeit zwei Wohneinheiten (Top 3 und Top 4) interimistisch von zwei rumänischen landwirtschaftlichen Helfern genutzt und es wird ein Unkostenbeitrag eingehoben.

Verträge wurden nicht übergeben. Laut Auskunft soll die Liegenschaft zum Zeitpunkt des Verkaufes bestandsfrei sein.

In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass zum Zeitpunkt des Verkaufes keine Mietverhältnisse bestehen.

Betriebskosten:

Angaben zu den tatsächlichen Betriebskosten wurden nicht gemacht. Es wird von Betriebskosten von 1,0 – 2,0 EUR/m² p. m. (ohne verbrauchsabhängige Kosten, ohne Heizung) ausgegangen.

Außenanlage

Die Außenanlage umfasst die Zufahrtsstraße, eine asphaltierte Fläche vor den Garagen, einen befestigten Zugang zum Eingang, Stützmauer, Wiesenflächen sowie den Baumbestand an der nördlichen Grundstücksgrenze.



Abbildung 46: Foto Fläche vor den Garagen, Zugang, Stützmauer, aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 47: Foto Baumbestand an der nördlichen Grundstücksgrenze, aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 48: Foto Wiese westliche Wohnhauses; aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 49: Foto Wiese westlich des Grundstücksgrenze; aufgenommen am 17.05.2022

Mietansätze

Da es sich bei gegenständlichem Wohnhaus um ein im Rahmen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes errichtetes Objekt handelt, werden die Mieten im Rahmen der Entgeltrichtlinienverordnung angesetzt.

Veröffentlichung Wohnwirtschaftlicher Werte des Revisionsverbandes laut § 19a Entgeltrichtlinienverordnung Stand: 1.4.2022				
Verwaltungskostenpauschalen § 6 Entgeltrichtlinienverordnung	von 1.4.2022	a) Miete	248,16	Euro pro Wohnung/Jahr
	bis 31.3.2023	b) Eigentum	305,52	
Grundmiete / Entgelt bei Wiedervermietung nach § 13 Abs. 6 WGG § 14 Abs. 7a WGG § 39 Abs. 18 WGG	von 1.4.2022 bis 31.3.2024		1,95	Euro/m ² Anm.: zzgl. EVB + Eigenmittel- Verzinsung Grundkosten
Finanzierungsbeitrag § 15c WGG	von 1.4.2022 bis 31.3.2024		76,25	Euro/m ²
Eigenmittelverzinsung § 14 Abs. 1 Z 3 WGG	Jahr 2022		3,50	Prozent
Schwellenwert des Entgelts für nicht nach § 9a WGG genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte (§ 3a GRVO)	von 1.4.2022 bis 31.3.2024		5290,00	Euro

Abbildung 57: Auszug Entgelt bei Wiedervermietung; Quelle: Publikation Revisionsverband, Stand 1.4.2022

Laut vorliegender Übersicht der wohnwirtschaftlichen Werte des Revisionsverbandes laut §19 a Entgeltrichtlinienverordnung, Stand 1.4.2022, kann ein Entgelt bei Wiedervermietung von 1,95 EUR/m² vorgeschrieben werden.

Garage:

In Anbetracht der Größe der Garage, der Ausstattung sowie der Erschließung (direkte Verbindung in das Stiegenhaus) werden durchschnittlich 25 EUR p. m. als fiktive Miete veranschlagt.

Kosten für die Wiedervermietung

Als Kosten für die Wiedervermietung werden 300 EUR/m² vermietbare Fläche angesetzt. Da keine Rücklagen für die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen (E-Installation, Oberflächenbeschichtungen, Badezimmer Sanierungen, Spenglerarbeiten) vorliegen, werden diese Kosten vom Ertragswert abgezogen.

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten:

Die Verwaltungsgebühren sind im § 6 der Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) geregelt und werden als Pauschale pro Jahr auf 12 Monate aufgeteilt. Ein weiterer Ansatz aus dem Titel „Verwaltung“ wird in der Bewertung nicht berücksichtigt.

- Instandhaltungskosten:

Kosten bei umfangreichen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (EVB) werden im § 7 der Entgeltrichtlinienverordnung (ERVO) geregelt. Hier werden die Kostenübertragungen der technischen Verwaltung bei Verbesserungsmaßnahmen sowie auch die Kosten der Arbeiten (ev. öffentliche Mittel) beschrieben. Der Erhaltungs- und Verbesserungsbetrag für Objekte > 30 Jahre beträgt 2,22 EUR/m² per Monat.

Mietausfallswagnis:

Das Mietausfallswagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Miet- und Pachtrückstände oder Leerstellungen entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Kündigung eines Mietverhältnisses oder einer Räumung. Das Mietausfallswagnis wird mit einem Prozentsatz des Jahresrohertrages berechnet.

Das Mietausfallswagnis wird für das wohnwirtschaftlich genutzte Objekt mit 4,0 % des Jahresrohertrages eingeschätzt.

3. Fotos



Abbildung 18: Foto Ostansicht, aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 19: Foto Südansicht, aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 20: Foto Nordansicht, aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 21: Foto Westansicht, aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 22: Foto Kellerraum, aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 23: Foto Stiegenhaus, aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 24: Foto Heizraum, aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 25: Foto Top 1 Küche, aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 26: Foto Top 1 Badezimmer, aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 27: Foto Top 2 Zimmer, aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 28: Foto Top 2 Badezimmer, aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 29: Foto Top 2 Loggia, aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 30: Foto Top 3 Küche, aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 31: Foto Top 4 Küche, aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 32: Foto Top 4 Badezimmer, aufgenommen am 17.05.2022

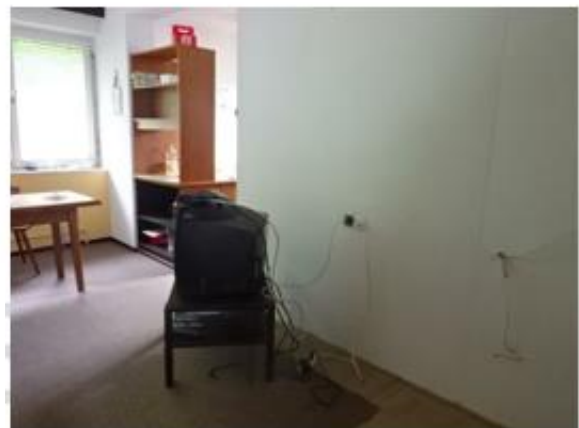


Abbildung 33: Foto Top 4 Zimmer, aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 34: Foto Dachboden, aufgenommen am 17.05.2022



Abbildung 35: Foto Garage, aufgenommen am 17.05.2022

4. Geschäftsbedingungen / Kaufvertragsbedingungen des Liegenschaftseigentümers

4.1. Angebotsfrist / Verfahren

Kaufinteressenten haben die Möglichkeit, ein verbindliches, bedingungsfreies Angebot mit dem Vermerk „**Verkauf des ehemaligen Lehrerwohnhauses Hatzendorf**“

bis spätestens 01. 09. 2022, 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 mehrere Angebote vor und entsprechen diese den Angebotsbedingungen, so wird eine weitere Bieterunde durchgeführt.

Die öffentliche Anbotseröffnung findet am **01. 09. 2022 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.

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

Der Verkäufer ist bürgerlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 533, KG 62010 Hatzendorf, bestehend aus den Grundstücken Nr. .263 und Nr. 944/3, im unverbürgten Ausmaß von 243 m² (hinsichtlich Gst.-Nr. .263) und 1.874 m² (hinsichtlich Gst.-Nr. 944/3).

Im A-Blatt – Gutsbestandsblatt: A2-Blatt des Grundbuches KG 62010 Hatzendorf, EZ 533, ist unter LNR. 1: 1 a eine Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an EZ 80 – hins. Gst.-Nr. 937/1 für Gst.-Nr. 944/3 eingetragen.

Die Zufahrt zur verkaufsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt über den oben angeführten Servitutsweg.

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 grundbuchsfähiger Unterfertigung dieses Vertrages auf dem Konto des Landes Steiermark bei der Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG, BLZ 38000, Kto.-Nr. 90004105201, 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 dem 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. Nachbesserungsklausel

Die Vertragsparteien vereinbaren für den Fall, dass sich in den folgenden 15 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages aufgrund einer neuen Flächenwidmung oder neuer Bebauungsbestimmungen eine bessere Ausnutzbarkeit der Liegenschaft ergibt, eine Nachzahlung zu dem in Pkt. 4 vereinbarten Kaufpreis durch den Käufer zu erfolgen hat.

Der Käufer verpflichtet sich, eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 100 % des fiktiv erzielbaren Mehrerlöses zu leisten, wobei ordnungsgemäß belegte Investitionen berücksichtigt werden. Die genaue Höhe des Nachzahlungsbetrages wird von einem von den Vertragsparteien einvernehmlich zu bestellenden gerichtlich beeideten Sachverständigen bestimmt. Die Höhe der Nachbesserung ist auf Basis des VPI 2020 (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. 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 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.

i. 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.

j. 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 Vertragsgeber 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 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-
Informationsseite des Vertragsgebers (<https://datenschutz.stmk.gv.at>) alle rele-
vanten 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 Daten-
übertragbarkeit;
 - zu dem ihr/ihm zustehenden Beschwerderecht bei der Österreichischen
Datenschutzbehörde;
 - zum Verantwortlichen der Verarbeitung und zum Datenschutzbeauftragten.

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

Mobil: + 43 (0)676 8666 2901

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 als Vertreter der Abteilung 10, Land- und Forstwirtschaft, zur Verfügung:

Herr Direktor HR DI Franz Patz,
Direktor der Landwirtschaftlichen Fachschule Hatzendorf

Telefon: +43 (0)3155 2252-10

E-mail: lfshatzen@stmk.gv.at



5. Anhang: Verbindliches Angebot

An das
Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 - Verkehr und Landeshochbau
**Angebot „Verkauf des ehemaligen
Lehrerwohnhauses Hatzendorf“**
!! Nicht ÖFFNEN !!
Stempfergasse 7/1/Zimmer 147
8010 Graz

Abgabe bis spätestens
01. 09. 2022, 09.55 Uhr in einem
verschlossenen Kuvert mit der Aufschrift
„Verkauf des ehemaligen
Lehrerwohnhauses Hatzendorf“
>>„NICHT ÖFFNEN“<<

GZ.: ABT16-540645/2022-2

Name:

Adresse:

Tel.-Nr.:

**Angebotsblatt „Verkauf des ehemaligen
Lehrerwohnhauses Hatzendorf“**

Grundbuch 62010 Hatzendorf, EZ 533, Gst.-Nr. .263 u. 944/3

Bedingungsfreies Kaufangebot

Mindestkaufpreis € 279.000,-

Angebotener Kaufpreis: €

Einladung zur Nachbesserung meines Angebotes: Ja Nein

Mit der Unterschrift werden die Kaufvertragsbedingungen des Landes vollinhaltlich akzeptiert.

Datum:

Unterschrift, Stempel: